

## 防犯に配慮した戸建住宅地開発の経緯と課題

### The process of the developments of Security Towns and its problems

小野木祐二\*・樋野公宏\*\*・雨宮護\*\*\*・小場瀬令二\*\*\*\*  
Yuji Onogi,\*・Kimihiro Hino\*\*・Mamoru Amemiya,\*\*\*・Reiji Obase\*\*\*\*

This paper aims to report the process of the developments of Security Towns (towns with some kinds of security equipments) through interviews with local authorities and developers. All 4 residential areas surveyed here have CCTVs pointing toward public areas and 2 of 4 areas have security gates limiting entry into the areas. They were realized through developers' negotiations with local authorities in advance of the construction and flexible understanding of the laws by local authorities.

It is suggested that they are necessary to make it a rule for developers planning to develop Security Towns to negotiate with local authorities and to make rules which enable residents of such towns to change or disuse security equipments afterwards.

Keywords: Security Towns, gates, CCTV, crime prevention, residential areas  
セキュリティタウン, ゲート, 防犯カメラ, 防犯, 住宅地

#### 1. 研究の背景と目的

わが国の刑法犯認知件数は平成14年をピークとして減少傾向にある。しかし、犯罪に対する市民の不安感は依然として高く、住環境においても犯罪発生の防止への市民の要望が高い。国土交通省住宅需要実態調査(平成15年)では「住環境の各要素に対する不満率」の第1位に「治安・犯罪発生の防止」が挙げられている。

こうした市民の要望を背景に、近年、個々の住宅(戸建て住宅、共同住宅)にとどまらず、住宅地単位でも防犯に配慮した開発事例(以下、「防犯配慮住宅地」)が増えている<sup>(1)</sup>。防犯配慮住宅地のうちの一部のものは「セキュリティタウン」の名称で呼ばれ、そうした事例では、資産価値を高める手段として防犯が位置づけられている。防犯を前面に掲げた住宅地はわが国ではこれまで見られなかった住宅地の類型であり、その特徴を把握することは、今後の住宅地のあり方を展望するうえでも有意義といえる。

防犯配慮住宅地を特徴づけているのは、公共空間への防犯カメラの設置や警備員の巡回、住宅地にアクセスする道路へのゲートの設置、住宅地全域に対するホームセキュリティシステムの導入などである。これらのうち、公共空間への防犯カメラの設置やアクセス道路へのゲートの設置は、従来実施が困難と考えられてきたものであるが、既存の防犯配慮住宅地のうちのいくつかの事例では、自治体との折衝や法律の柔軟な解釈を行うことによって、それらを実現している。防犯カメラやゲートの設置には、社会的・倫理的な面から批判も多く<sup>(2)</sup>、これらが設置されること自体の是非は今後広く議論されるべき課題である。しかし、そうした議論を喚起するためにも、既存の開発事例において、これら設備がどのような仕組みの下で実現されたのかを把握することは、重要な研究課題といえよう。

防犯配慮住宅地については、開発事例の報告<sup>(3)(6)</sup>や、主に批判

的視点からの評価<sup>(2)(4)</sup>がなされている。しかし、防犯配慮住宅地の開発経緯については十分に知られていない。

本報では、住宅地単位で防犯カメラと道路へのゲートの設置を導入した防犯配慮住宅地に焦点をあて、その導入経緯を把握することを目的とした。

#### 2. 対象地区の概要と調査方法

防犯配慮住宅地を全国紙新聞、不動産広告、住宅専門誌、インターネット等で調査したところ、こうした住宅地は2000年から開発が始まっており、2006年11月時点において全国で22事例を確認した。

住宅地の立地場所による内訳は、関東5、東海6、関西9、九州2事例である。22事例の住宅地について防犯に関して導入している内容を調査したところ、防犯カメラを導入している住宅地は15事例、警備員巡回を行っている住宅地は15事例(24時間警備8事例、不定期警備7事例)、ゲート導入を行っている住宅地は3事例(一部開放2事例、完全閉鎖1事例)であった。

22事例の住宅地から、対象地区として、表-1に示す4住宅地を選定した。

犬山もえぎヶ丘(以下「もえぎヶ丘」)は、道路や公園を撮影する防犯カメラが設置された住宅地である。リフレ岬望海坂(以下「望海坂」)は、防犯カメラの設置に加え、警備員の24時間常駐・巡回サービスを行う住宅地である。マザーヴィレッジ岐阜(以下「MV岐阜」)は、防犯カメラの設置に加え、ゲートとフェンスによって住宅地へのアクセスを制限した住宅地である。ベルポート芦屋レジデンシャルコーヴ(以下「BP芦屋」)は、防犯カメラの設置と警備員の常駐に加え、ゲートとフェンスによって住宅地へのアクセスを制限した住宅地である。

新規に開発された事例(もえぎヶ丘)と既存の住宅地と隣接

\* 正会員 住友不動産販売株式会社(Sumitomo Real Estate Sales Co., Ltd.)

\*\* 正会員 独立行政法人建築研究所(Building Research Institute)

\*\*\* 正会員 独立行政法人森林総合研究所/日本学術振興会特別研究員(Forestry and Forest Products Research Institute / JSPS fellow)

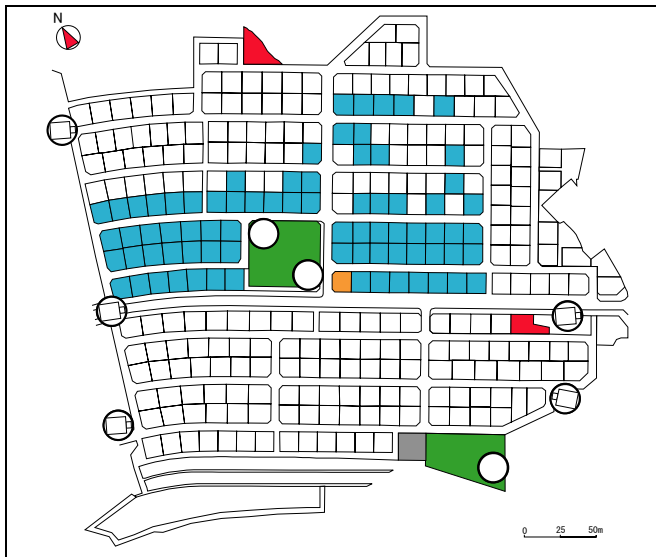
\*\*\*\* 正会員 筑波大学大学院システム情報工学研究科(University of Tsukuba)

している事例（望海坂）、ゲートを一部開放している事例（MV 岐阜）と完全閉鎖している事例（BP 芦屋）の4住宅地を、研究対象地として選定した。

上記4住宅地を対象に開発経緯について関係者（行政、事業者）へ聞き取り調査を行い、開発許可が行われている住宅地については開発登録簿を取得した。

【表-1】対象地概要と防犯設備の状況

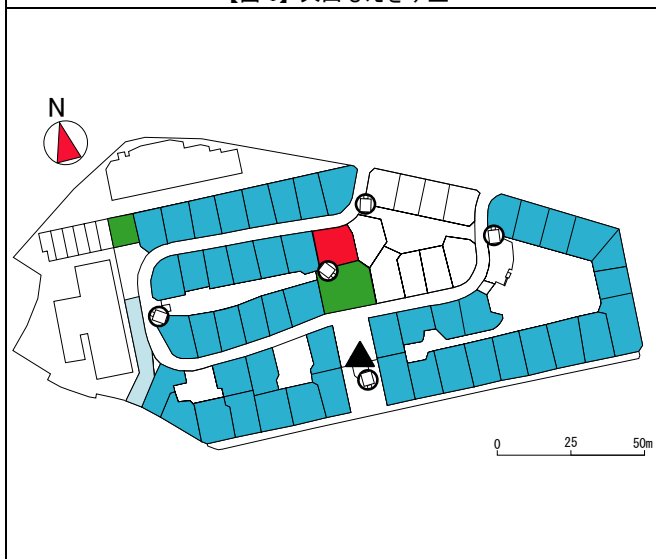
		犬山もえぎヶ丘	リフレ岬望海坂	マザーヴィレッジ岐阜	ベルポート芦屋
所在地		愛知県犬山市	大阪府泉南郡岬町	岐阜県岐阜市	兵庫県芦屋市
販売開始年		2004.9	2002.6	2005.4	2005.4
用途地域		市街化調整区域 (ただし、地区計画あり)	市街化調整区域	第1種住居地域	第1種住居地域
開発総面積		123,630m <sup>2</sup>	475,000 m <sup>2</sup>	約 22,000 m <sup>2</sup>	30,857 m <sup>2</sup>
計画区画数		戸建 307	戸建 703	戸建 58, マンション 48	戸建 42, 低層集合住宅 40
事業主		名古屋鉄道株式会社	積水ハウス株式会社	東新住建株式会社	株式会社 ベルポートジャパン
開発前の地目		山林	山林	雑種地	(埋立地)
防犯への配慮	防犯カメラ	有り	有り	有り	有り
	ゲート	なし	なし	有り	有り
	警備員	なし	有り	なし	有り



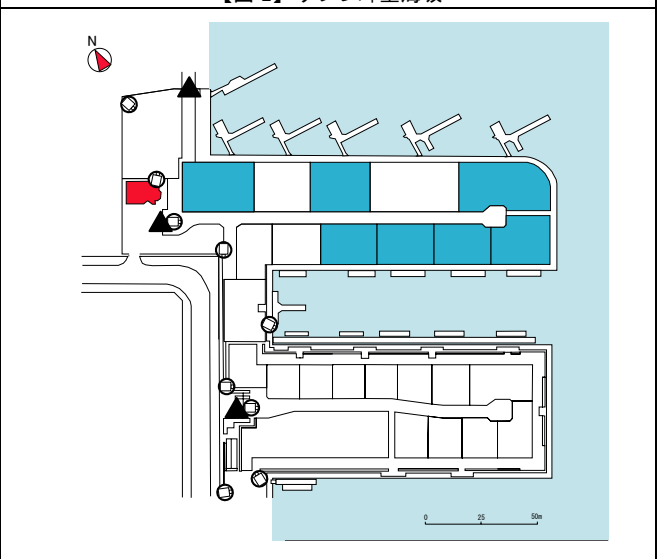
【図-1】犬山もえぎヶ丘



【図-2】リフレ岬望海坂



【図-3】マザーヴィレッジ岐阜



【図-4】ベルポート芦屋レジデンシャルコート

凡例：防犯カメラ (⊙)・WEB カメラ (○), ゲート (▲), 建築済み住宅 (■), 集会所 (■), 販売センター (■), 公園 (■), 貯水池・海面 (■)

### 3. 防犯カメラ設置の経緯

#### (1)もえぎヶ丘

もえぎヶ丘は、「監視用防犯カメラ」を住宅地内の公共空間(住宅地進入路5ヶ所、公園3ヶ所、計8ヶ所)に設置している(図-1、写真-1)。監視用防犯カメラ設置費用は1軒当たり約200万円であり、販売価格に含まれている。また、カメラの維持管理費として月額100円が各住宅から支払われている。

もえぎヶ丘に設置されている防犯カメラは、居住者が閲覧できないものと、閲覧できるものとに分けられる。進入路の防犯カメラは、録画機能を搭載しているが、撮影中の映像は居住者が常時閲覧できるものではなく、問題発生時に警察から要請があった場合のみ、警察に提供されることとされている。問題のない場合は、録画映像は1週間保存された後に消去される。録画映像は、現在は販売センターにて保存されているが、将来的には、住宅地内に建設される集会所内にデータ保存の装置を設置したうえで、町内会がカメラ及び録画保存設備を運用する予定であり、平成19年1月に運用規約が作成されている。一方、公園内の防犯カメラには録画機能はなく、居住者はパスワードを入力の上でWEBを通じて閲覧することができる(以下、この防犯カメラを「WEBカメラ」と呼ぶ)。

もえぎヶ丘では、自治体(市)と事業者との事前の協議によって、防犯カメラの設置にプライバシー面からの配慮が加えられた。もえぎヶ丘には、幹線道路を隔てて隣接する既存の住宅地が存在する。道路上への防犯カメラの設置にあたっては、設置されるカメラが同住宅地内の住宅を撮影する可能性があることが問題とされた。そこで市は、開発許可時に防犯カメラ設置について「公共空間を利用する防犯カメラに関しては住宅が撮影範囲に入らないように配慮する」ことを条件に、道路への設置許可を行った。その結果、現在は、道路上の防犯カメラは隣接する住宅地が撮影されないように、もえぎヶ丘内を撮影する方角に固定して設置されている。また、同様の理由により、公園内に設置された防犯カメラについても、住宅が撮影されない角度に固定されている。防犯カメラを設置すること自体については、市は、「公園内のWEBカメラ設置は住宅の窓から眺めているのと同様の意味を持つ」と肯定的に捉えており、このことから、プライバシーに一定の配慮をした上での設置が可能となった。

#### (2)望海坂

望海坂では、住宅地内の公共空間(住宅地進入路に1ヶ所、公園2ヶ所、合計3ヶ所)にWEBカメラが設置されている(図-2)。この映像は、居住者専用のIDとパスワードによって、居住地内限定で専用のHPからPCを通して閲覧することができ、録画機能はない。防犯カメラの角度は可変であり、居住者は、PCを通してカメラを操作することができる。プライバシーへの配慮の点から、人の顔が判断できるほど映像を拡大することはできない。しかし、服装を判別できる程度の解像度で画像を閲覧することができるため、例えば、自宅の子供が公園で遊んでいる時などは、自宅のPCで子供の様子を確認できるよ

うになっている。入居者は、入居時に必ずインターネット接続とセキュリティサービスに加入しなければならず、その料金は合計で月あたり10,400円である(ただし入居開始から3年間は事業者から補填がなされるため、月5,000円の費用負担となっている)。

もえぎヶ丘と同様に望海坂でも、事業者と町による事前協議の結果、WEBカメラの設置が許可された。具体的には、事業者と町との協議の結果、「新規開発のため既存住人が存在しない地域であり、既存の住人のプライバシーについては問題がない」、また、新規の居住者についても、「新規に開発・販売するものであり、WEBカメラを販売PRの一つとして挙げていることにより居住者の同意を得ていると考えられる」と考えられたため、防犯カメラの設置が許可された。

#### (3)MV岐阜

MV岐阜には、防犯カメラは、住宅地進入路に1ヶ所、公園に1ヶ所、西側エリアゲートに1ヶ所の合計3ヶ所設置されている(図-3)。このうち住宅地進入路に設置された防犯カメラは、進入側の車道と歩道をあわせて映像を録画している。

MV岐阜に設置されている防犯カメラは、公有地ではなく、私有地(MV岐阜管理組合の所有地)に設置されている。そのため、防犯カメラの設置に際しては市への申請の必要がなく、市との事前協議は行われていない。市開発指導グループの担当者は、「防犯カメラ設置基準に関しては開発許可時に事業者側から説明はなかった。しかし、私有地内に設置しているので、法的には問題はない。」としている。

しかしながら、防犯カメラによって撮影される部分には、開発後に市に移管された公園・道路が含まれている。私有地に設置された防犯カメラが公共空間を撮影することについて、市都市建設部公園整備室は、「住宅地中央の公園施設の品質が他公園よりも高く、破壊活動(バンダリズム)が行われる危険があるため、防犯カメラによる公園の監視は、そうした施設が破壊されるのを防ぐ点ではよい」と、むしろ公共空間の撮影を歓迎すべきものとしてとらえている。

#### (4)BP芦屋

BP芦屋の開発は、他と大きく異なる特徴を有している。以下では、BP芦屋の開発概要を簡単に触れた後、防犯カメラの設置について述べる。

BP芦屋は、南芦屋浜人工埋立地区に開発された、係留施設付住宅によって構成される防犯配慮住宅地である。当該地区は、1967年、港湾審議会計画部会の尼崎西宮芦屋港港湾計画においてレクリエーション用地として利用するものとして位置づけられ、埋立てが開始された地区である。係留施設付住宅は兵庫県企業庁の潮芦屋地区事業提案競技の対象地区で、係留施設付住宅の低層住宅などを中心に親水性に富みリゾート性の高く、セキュリティの徹底した住宅地区として、事業予定者が事業計画書を提出し、整備を進めている。

事業主体が行政であることから、都市計画法第29条第1項第4

号(国などの開発行為)によって、開発許可は免除されている。係留施設付住宅地は、戸建住宅約50戸と低層集合住宅が計画されている。マリナー及び係留施設部分を計画・運営しているマリナー運営企業は、BP芦屋のコンセプトとして「係留施設付住宅はマリナーの一部と考え、マリナー同様に厳重なセキュリティを施した」と住宅地ゲート化や赤外線監視装置の設置経緯を説明している。

BP芦屋では防犯カメラの設置箇所や設置台数、運用方法等について公表していない。しかし、目視による現地調査によれば、防犯カメラは、住宅地進入路に3ヶ所、住宅地内に6ヶ所、の合計9ヶ所設置されていることが確認できた(図4)。また、係留付施設住宅に隣接するマリナー部にも、4ヶ所に防犯カメラが設置されていることが確認できた。これらはいずれも公共空間に設置されたものである。

県企業局は「マリナー部防犯カメラは、港湾設備の破壊を防ぐ目的で設置している。住宅地内防犯カメラも港湾設備の破壊防止の一環である。」としている。



【写真-1】もえぎヶ丘中央の公園とWEBカメラ

#### 4. ゲート設置の経緯

アメリカを始めとした諸外国では、住宅地へのアクセスをゲートによってコントロールした住宅地(ゲートッド・コミュニティ)が増加している。しかしながら、完全な意味でのゲートッド・コミュニティは、わが国の住宅地では実現困難である。竹井<sup>9)</sup>によると、その理由は以下の2点にある。

- ・分譲地の造成後に造成地内街路を上地(譲地)する慣行により、街路を行政に無償で権利移転する場合が大半である。これにより、街路は公道となるため、第三者の進入や通過交通を制限することが不可能となる。
- ・例えば公園など、行政に帰属する公共物が居住地区内にある場合、公共物へのアクセスを保障する意味で、その場所に通じる道路を封鎖することができない。

では、道路上にゲートを設置している防犯配慮住宅地は、どのような手段によって上記のような課題を克服したのであろうか。以下では、ゲートを設置しているMV岐阜とBP芦屋を事例に、その理由を把握する。

#### (1)MV岐阜(写真-2)

MV岐阜には、住宅地南面道路から進入する部分にゲートが設置されている。同ゲートを自動車が通過する場合は、非接触ICカードをかざすことでゲートをあけることができる。歩行者が通行する場合は、建物型ゲートを通過して入ることができるが、ゲートは終日開放されており、実態としては誰でも通過することが可能となっている。

このゲートが設置されている道路は、MV岐阜管理組合の所有する私有地である。そのため、ゲートの設置には法的な問題はない。ゲートが設置されている道路は私有地であるため、この道路に接する住宅は接道義務(建築基準法第43条)を満たさないこととなるが、この問題については、交通量の少ない北側の岐阜市道(図3には記されていないが、住宅地の北部を通る道路)と住宅地内道路をゲートのない形で接続することで解決している。また、岐阜市道と住宅地内道路に接していない南側の住宅については、標高差があって実質的には接していると言にくい南側道路を接道とみなすことによって、接道義務の問題を解決している。つまり、MV岐阜では、実質的に交通量の多い道路を私有地とし、住宅地内部にアクセスしにくい道路を公道として扱うことで、結果的にアクセス制限と接道義務の両方を満たしているといえる。

市はゲートについて、「建築確認時に私有地に何が建つかは把握できないし、MV岐阜の建築確認は開発業者が民間審査機関を利用していたので、たとえ事前に把握できたとしても、市として知ることはできなかった」としている。また、市が知ることのできる開発登録簿や土地利用計画図には、ゲートは一切示されていなかったとのことだった。

MV岐阜の住宅は、接道義務を形式的に満たしてはいるものの、南側の住宅については道路との境界部に標高差が存在し、住宅と道路とのアクセスは困難である。開発許可の事前協議では、南側道路に接する住宅は、道路とのアクセスを確保するために階段やスロープなどを設置することが指導されたが、強制力を伴ったものではなかったため、現在のところ実現されていない。MV岐阜のアクセス制限は、こうした法制度上の問題を抱えながら実現されていると考えられる。

#### (2)BP芦屋(写真-3)

BP芦屋は、道路などの公共施設を行政に移管せず、住宅地に含まれる土地全域を私有化しており、住宅地内道路も敷地所有者共有の私道(位置指定道路)である。位置指定道路内のゲートは「道路の付属物」として扱われ、建築基準法第44条の道路内の建築制限の制約を受けない。位置指定道路内のゲート設置に伴う、交通・防災上の問題について、市は特定行政庁として以下の5点を考慮した。

- ①一定規模(平均400㎡)以上の建築物の敷地が確保されていること
- ②ゲートは24時間常駐の有人監視で開閉されること
- ③建築物の敷地は係留施設に接するなど地形の特殊性を有していること

④位置指定道路境界線から一定幅の芝生帯を設けるなど十分な空地が確保されていること

⑤消防活動上支障がないよう防火水槽を敷地内に設けていること

以上5点の検討の結果、ゲート設置は交通・防災の面において支障がないと認められ、許可された。

特に問題視されたのは消防活動が困難になることだったが、市消防本部と事業者の事前協議の結果、「ゲートを常時開放可能な状況にすること」、「住宅地内に防火水槽を設けること」という取り決めがなされた経緯がある。上記の通り、この取り決めは、防火水槽と常駐管理施設を設けることで満たされている。



【写真-2】MV 岐阜のメインゲート



【写真-3】BP 芦屋のゲートと管理施設

## 5. おわりに

以上のように、防犯カメラやゲートを設置した防犯配慮住宅地では、事前の協議や法規制の弾力的な運用によってそれを実現していることがわかる。しかし、厳密には必要とはされないこうした特別な手続きを経なければ開発が困難であること自体が、現行の法規制と防犯配慮住宅地の開発との間に乖離が生じていることを意味している。今後、防犯配慮住宅地を積極的に住宅地開発の一手段として認めていく立場に立つなら、現行の法規制を以下のように変更していくことが必要であろう。

1点目は、住宅地内の公共空間における防犯設備の設置・運用について、開発許可時から行政と事業者間で協議を行うことを必須とすることである。今回報告した事例では、もえぎヶ丘

と望海坂において、事前協議によって防犯カメラがプライバシーの面で問題を引き起こさないよう取り決められた。また、BP 芦屋の例では、やはり事前協議によってアクセス制限と交通・防災上の問題との競合を解決していた。住宅地に設置される防犯設備が他の問題を引き起こさないためには、こうした協議を行うことを必須とすべきであろう。また、同時に、事前協議で決められたことを担保することも必要である。今回の例では、MV 岐阜に、事前協議における接道に関する指導が満たされない例がみられた。今後には、事前協議で取り決められた事項が確実に実施されるような仕組みが必要である。

2点目は、防犯設備の運用に関して、事後に変更・廃止できるような基準を定めることである。新規に開発された防犯配慮住宅地の場合、居住者は防犯設備の設置に同意した上で居住することになるが、今後、相続や転売によって住宅所有者の更新があった際には、防犯設備に対して反対の意見が表明されることも十分に考えられる。そうした際に、適宜居住者の意向をくみ上げ、防犯設備の維持や運用を柔軟に見直せるような仕組みが必要である。

## 補注

- (1) 「防犯に配慮している」旨を販売段階で表示・説明している住宅地を本報告では、防犯配慮住宅地と表記した。
- (2) ヒアリング調査先は表-2を参照

【表-2】 ヒアリング調査先一覧

対象地	ヒアリング日	ヒアリング対象者
大山もえぎヶ丘	2006.10.29	名鉄不動産株式会社 大山もえぎヶ丘販売センター所長
	2007.01.11	大山市役所 都市整備部維持管理課担当者
リフレ岬望海坂	2005.08.11	積水ハウス株式会社 リフレ岬営業所設計担当者
	2006.12.08	大阪府庁 建築都市部建築指導室審査指導課開発許可グループ総括主査
	2006.12.09-10	積水ハウス株式会社 リフレ岬1店店長
	2006.12.21	岬町役場 子育て支援課子育て支援係担当者
マザーヴィレッジ岐阜	2005.11.27	東新住建株式会社 マザーヴィレッジ岐阜プロジェクトリーダー
	2006.11.08	岐阜市役所 まちづくり推進部開発指導調整室開発指導グループ副主幹
ベルポート芦屋	2006.07.22	株式会社ベルポートジャパン ベルポート芦屋プランニングマネージャー
	2006.12.06	兵庫県企業庁 潮芦屋整備課計画係担当者
	2006.12.07	株式会社ベルポートジャパン ベルポート芦屋プランニングマネージャー
	2006.12.07	芦屋市役所 建設部開発指導担当課長
	2007.01.08	芦屋市消防本部 予防課予防担当者

## 参考文献

- 1) 雨宮護・横張真・渡辺貴史 (2006) : 日本における防犯まちづくりへの批判論の構造—1998年以降に現れた言説を対象に、都市計画報告集, 44, pp.124-131.
- 2) 五十嵐太郎 (2004) : 過防備都市, 中央公論新社, pp.159-165.
- 3) 日経BP ムック (2004) : 防犯セキュリティガイド, 日経BP ムック, pp.23-25.
- 4) 佐幸信介 (2006) : 囲われる空間のパラドクス—分類化する社会, 阿部潔・成実弘至編 (2006) 「空間管理社会—監視と自由のパラドクス」, 新曜社, pp.104-134.
- 5) 竹井隆人(2005) : 集合住宅デモクラシー 新たなコミュニティ・ガバナンスのかたち, 世界思想社, pp.90-92.
- 6) 吉田健 (2005) : 安全・安心な街づくり〜タウンセキュリティ構想, 区画整理, 7, pp.47-51.