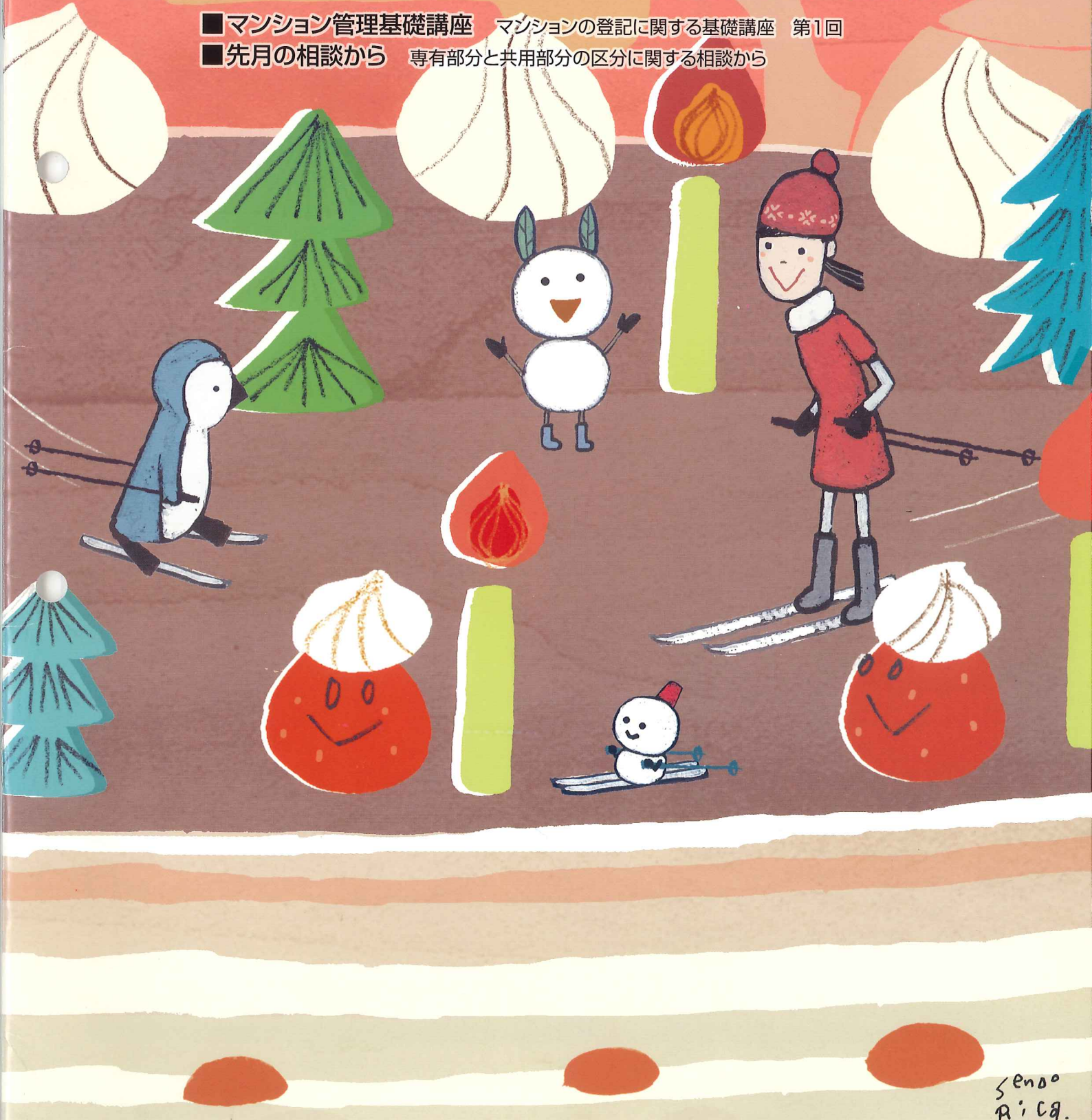


マンション 管理センター通信

特集 マンションの防犯対策について —「防犯格差」の拡大と、危機管理の鍵—

■マンション管理基礎講座 マンションの登記に関する基礎講座 第1回

■先月の相談から 専有部分と共用部分の区分に関する相談から



マンション 管理センター通信

CONTENTS

平成26年12月号(通巻348号)

特集	2
マンションの防犯対策について - 「防犯格差」の拡大と、危機管理の鍵 - 三澤 賢洋 (RBSS (優良防犯機器認定) 委員会委員長 総合防犯設備士) 松尾 たけし (防犯設備士委員会副委員長 総合防犯設備士)	
連載 マンション管理基礎講座	6
マンションの登記に関する基礎講座 第1回 - 専有部分と敷地利用権の一体化に関する不動産登記についての若干の考察 - 藤原 勇喜 (藤原民事法研究所代表)	
連載 先月の相談から	10
専有部分と共用部分の区分に関する相談から 吉澤 邦彦 ((公財) マンション管理センター管理情報部参与)	
ルポルタージュ 管理組合の現場から	14
給排水管の一斉更新で安心・安全な生活を目指す グリーンライフ南大沢 (東京都八王子市)	
行政情報	18
その1 機械式立体駐車場の安全対策に関するガイドラインの改定について 大坪 弘敏 (国土交通省都市局街路交通施設課 課長補佐)	
その2 携帯電話基地局を設置して収入を得ている管理組合の 税務申告 - 国税不服審判所の裁決と国税庁 Q & A から - 小川 聡 (小川公認会計士事務所 公認会計士)	
マンスリーニュース	22
大規模修繕かし保険の概要 村口 勝英 (一般社団法人住宅瑕疵担保責任保険協会 事務局次長)	
ちょっといっぶく	24
マンションの空気の話 山本 節彦 ((公財) マンション管理センター管理情報部長)	
技術レポート	26
マンション修繕工事費に関する最近の状況 II 橋本 真一 (一般財団法人建設物価調査会総合研究所 経済研究部長)	
各地からの情報	28
自主防災組織についての悩み 佐藤 昌宣 (チサンマンション雨宮町 (仙台市) 管理組合理事長)	
マンションみらいネット インフォメーション NO.79	29
共用部分リフォーム融資債務保証のご案内	30
Hello, New Face	31
センターからのお知らせ	32

●表紙イラスト/せのお りか ●表紙・誌面デザイン/エフカ

マンションの防犯対策について —「防犯格差」の拡大と、危機管理の鍵—

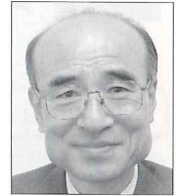
公益社団法人 日本防犯設備協会

RBSS（優良防犯機器認定）委員会委員長 総合防犯設備士

三澤 賢洋

防犯設備士委員会副委員長 総合防犯設備士

松尾 たけし



1 公益社団法人日本防犯設備協会について

当協会は昭和61（1986）年に警察庁などの支援で設立され、安心な防犯設備の普及促進や基準化、防犯設備士の育成や認定を行っています。

マンション管理センター通信には平成19年No.256に「共同住宅で役立てる防犯カメラシステム」を掲載し、平成21年4月には「防犯カメラ運用細則モデル」に基礎知識情報を提供しました。

本号では、マンションに関連した犯罪状況をいろいろな角度から解説するとともに、危機管理に関連した「鍵」について、小規模マンションの防犯カメラシステムについて、などを説明します。

2 マンションの新築・既築による「防犯格差」

平成15年に施行された「特殊開錠用具所持禁止等に関する法律^{*1}」いわゆるピッキング防止法とディンプルキーなどの普及により、3万件近くあったピッキング犯罪が平成23年には115件に激減、防犯性能の高い建物部品（CP建物部品）や防犯カメラの普及もあり、マンション（4階以上の共同住宅）の刑法犯認知件数は大きく減少しました。

しかし、その防犯対策が施されたマンションはCP建物部品が公表された平成16年以降の建物が多く、それ以前のマンションでは、防犯への取り組みが十分でない建物が散見され、新築と既築の「防犯格差」が広がっていると感じています。

^{*1} 同法では、「特殊開錠用具の所持」「指定侵入工具の隠匿携帯」が禁止されており、罰則は、「1年以下の懲役」もしくは「50万円以下の罰金」とされています。

近年、新築マンションにおける防犯設備のトレンドは、RFID（非接触）によるオートロック（ダブル・トリプル・エレベータ連動）や録画機能付きテレビインターホン、防犯建物部品（CP建物部品）、防犯カメラ、委託警備システムの標準化といったところです。ソフト面では、敷地エリア内外の防

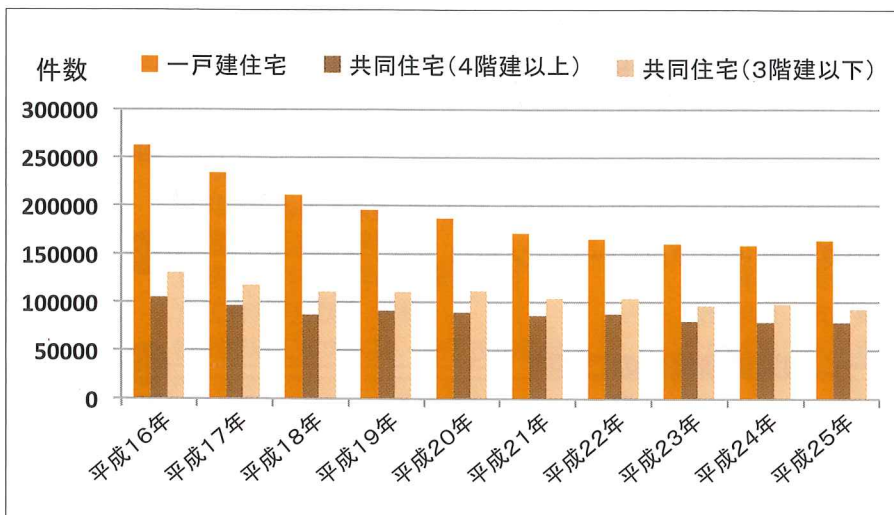


図1 刑法犯認知件数推移

出典：警察庁犯罪情勢より

犯環境設計やマンション内のコミュニティクラブ設置などの対策も見受けられます。

逆をいえば、これらはそれ以前のマンションに不足していた防犯設備や対策を補った結果であり、既築マンションがそのままでは未だに不足したままの状態であることに変わりありません。

既築マンションに防犯設備を新たに設置しようとした時、導入費用や維持費用が管理組合の予算より大きすぎて導入を見送らざるをえない既築マンションも少なくありません。

そこで、お金のかからないコミュニティの形成で不審者（犯罪企図者）の侵入を阻む対策が検討されるわけですが、管理組合の方々が高齢で実務をする人がいないとか、分譲マンションであっても賃貸用途の室が多く、賃借人は区分所有者でないために管理組合への加入資格がなく、または、そもそも自治活動に興味がないなどコミュニティ形成が成り立ち難い面もあります。

犯罪は防犯上の脆弱箇所が多い建物に集中する傾向を持つので、新築・分譲マンションの防犯が強化されれば、既築・賃貸マンションの防犯上の脆弱さが浮彫りになり犯罪が集中する場所（ホットスポット）になりはしないかと危惧しています。

3 最近のマンションの犯罪事情と防犯対策

刑法犯認知件数や侵入窃盗犯罪（ドロボウ）は平成14年をピークに11年連続で大きく減少していますが、最近ではアパート・マンション室内での監禁や殺人、死体の損壊といった凶悪犯罪のニュースを耳にする機会が増えています。このような猟奇的な事件が体感治安^{*2}を悪化させている要因の一つともいえます。

これらの犯罪の犯人の追跡や検挙、犯行の抑止に防犯カメラによる画像が大きく役立っていることはご存知の通りで、アパート・マンションでの防犯カメラの設置は増加しています。

しかし、防犯カメラは事件の未然防止には、それだけでは十分な効力を発揮できません。事件を未然に防止するには、予兆を察知して備えることと、物理的な対策を打つことが大切です。幼女の誘拐殺人や通り魔殺人のような「誰でもよかった」というケースであっても、犯人の素行が予兆として認識されていたり、ストーカーによる殺人や、介護疲れや年金着服目的の親殺し、育児疲れや保険金目的

の配偶者・子殺しといった事件では、日常的なドメスティックバイオレンスやストーキングが周囲に認識されていたりします。

このような予兆を見逃さず、交番や区役所等に通報を行い、然るべき処置を行うことで事件を未然に防止できた可能性もあります。

※2 人々が日常生活で漠然と感じる治安の善し悪しの感覚

4 増える「各部屋の鍵の設置」と「物入れの鍵」

ドメスティックバイオレンス対策や家庭内窃盗対策で「自分の部屋の扉に鍵を設置して欲しい」「クローゼットに鍵を設置して欲しい」という要望も増えています。ここでいう家庭内窃盗とは、財布からお金を盗まれるという被害ではなく、自分の所持品を家族によってネットオークションやリサイクル店に売られてしまうという被害です。

欧米では全てのベッドルームに鍵付きの扉が設置されていますが、日本でも新築の住居等では、各部屋の扉に鍵付きの錠前が標準装備されるようになってきました。

5 狙われる対象は「カネ」に限らない

ネットオークションは古物商の資格が要らない自由な売買で人気を博していますが、そこに盗難品が流通しているのはよく知られているところです。高級な電子機器やブランドバッグはもとより、資源となる部品（例えば、エアコン室外機の銅製の部品のようなもの）も盗難に遭い、売られています。

マンションにおいては、共用部分のゴミ置場から資源ゴミが盗まれたり、ゴミを不法に投棄されたりするという被害も報告されており、工事現場においては、敷鉄板やケーブル等、道路においては排水用のグレーチング蓋が盗まれるなど、現代の窃盗被害の対象は「カネ」に限りません。北京オリンピック前年の2007年には特に多発しました。

6 高齢化社会における危機管理の「鍵」

防犯ではありませんが、部屋に鍵を新設したいと

いう要望の中には認知症の高齢者が気づかないうちに外に出ないようにしたいという目的もあります。2014年4月24日には名古屋高裁で、電車にはねられた認知症の男性(91歳)の妻(91歳)に対し、鉄道会社へ360万円の賠償を命じる判決が下りましたが、このように鍵の設置目的も多様化しています。また、孤独死が社会問題化している独居老人が住む住居の鍵については、アパートやマンションを管理する管理会社や自治体の鍵管理方法見直しの必要性も囁かれています。

そんな中、大阪府寝屋川市では2014年6月に全国初の取組みとなる「緊急時安否確認(かぎ預かり)事業」が始まりました。これは市の社会福祉協議会等が、依頼者宅の鍵を預かり、緊急時にその鍵を使って安否確認を行うというものです。2年前より一部地域で試行し、実際に倒れていた高齢者を助け出したケースもあるとして、孤独死防止策としての期待がかかっています。

他人に鍵を預けるといって、防犯的に不安を抱く方も少なくありませんが、同市では、

- ①新聞や郵便物がポストにたまっている
- ②洗濯物が何日も干しっぱなし
- ③部屋の灯りが昼間もつけっぱなし
- ④部屋の灯りが夜になっても点かない など

といった、立ち入りを認める条件を明確に定め、鍵を預けることに抵抗を抱く人に十分な理解を得られるような工夫を行っています。

7 水害対策の「鍵」

2014年の夏は水害・土砂災害の多い年でした。

床上浸水に見舞われると電機室や機械室などに浸水し、甚大な被害に繋がる可能性もあることから、かねてよりシャッターメーカーは「止水シャッター」や「止水ドア」の開発に取り組んでいました。これまでは扉と枠を圧着させて止水することができても錠前の設置穴から水が漏れてしまうため技術的に難しい面がありましたが、ようやく錠前部分の止水性能の目途が立ち、ドア全体が水没する3mの浸水があったとしても屋内への漏水量が20ℓ / (h・㎡)以下で済むような高い止水機能を持つ扉も2014年7月より発売されています。

現代の錠前は「防犯(不適格者の侵入阻止)」という基本的な性能のほかに、防災面での性能も求められているのです。

8 ピッキング対策でなく不正合鍵対策が必要

2000年頃に大流行したピッキング犯罪も、その後のメーカーの対策などにより、最近ではその被害報告を殆ど聞かなくなりました。

一方、スローカー犯罪や出店荒らしでは合鍵による侵入が目立ち、たとえピッキングに強い錠前であっても合鍵が簡単に入手できるようなものだと防犯効果が低いといえることができます。

不正合鍵が作られないようにするには、

- ①鍵を不用意に放置しないこと
- ②鍵番号を盗み見られないようにすること

の2点が重要です。

日本の鍵の多くは鍵番号だけで誰でも注文ができるため、鍵番号だけでは注文できない(別途定められたID番号が必要な)鍵に交換するか、鍵番号を盗み見られないようにカバーやシールを貼るなどの工夫が必要です。

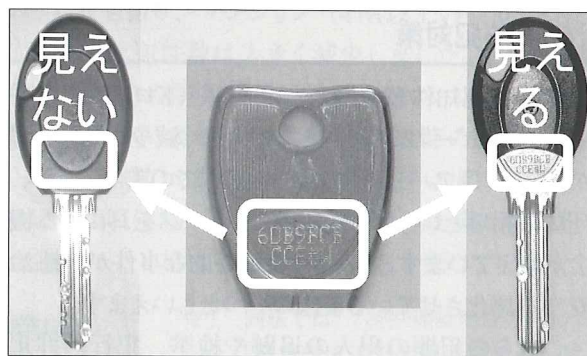


図2 鍵番号が見えない構造の鍵

写真は某RFIDキーヘッドが取り付けられた鍵です。鍵番号が見えない構造になっているため鍵番号を盗み見られる心配はありませんが、居住者が合鍵を注文しようとした時に番号が確認できず、注文ができないといった問題にも繋がっています。

9 防犯カメラの効果的な使い方

防犯カメラはどこに設置するのが良いのでしょうか

表 小規模マンションでの防犯カメラ設置場所の優位順位 (例)

優先順位	オートロック扉が有るタイプ	オートロック扉が無いタイプ
1	エレベーターカゴ内、カゴ内と扉を撮影	エレベーターカゴ内、カゴ内と扉を撮影
2	オートロック扉を通過する人を撮影	侵入しやすいと想定する建物周辺を撮影
3	他の出入口 (抜け道になる) を撮影	外または内階段に階段下を向けて撮影
4	駐輪場やごみ置場を撮影	駐輪場やごみ置場を撮影

か。マンションの構造的には、オートロック扉があるかどうかで違いますので、それぞれの場合の優先順位を4番目まで参考に記載します。

性犯罪の発生状況ではマンションが一番多くなっており、オートロック扉の有無に拘わらずエレベーターカゴ内への防犯カメラの設置は必須で、カゴ内と扉の同時撮影が必要です。

オートロック扉が有るマンションは、オートロック扉と、それ以外の建物内外がつながる出入口を防犯カメラで撮影すると、不審者(犯罪企図者)の出入りを漏れなく撮影し記録することができます。

オートロック扉が無いマンションは、不審者(犯罪企図者)は各住戸の玄関まで容易に近づけますので、玄関に近づく前に最低1回は防犯カメラで撮影できるように、建物周辺と階段の両方に防犯カメラを設置します。

「防犯カメラ作動中」などの目立つ表示や看板を、不審者(犯罪企図者)が意識するように、極力多数設置します。

建物周辺を撮影する場合は、建物壁面等に屋外用防犯カメラを斜め下向きに設置して広い範囲を撮影します。しかし、広い範囲を撮影すると被写体は小さくなりますので、アナログ防犯カメラの4倍の解像度を持つメガピクセル防犯カメラを使う方法を勧めます。同じ画角^{※3}で撮影すると1ランク上の目的で使えますし、同じ解像度で使用すると4倍の広さの撮影ができます。価格はかなり安くなってきています。

※3 画角とは、被写体(人物)を撮影する際に、防犯上で使う撮影目的が簡単にわかるように当協会が考案した用語です。画角C(上半身)、画角B(全身)、画角A(倍身)などがあります。

現在ご使用のアナログ防犯カメラを交換する場合は、同軸ケーブルの劣化が無ければ配線をそのまま使って、接続コネクタを変えるだけで、HD-SDI(エッチデイエスディーアイ)という方式の機種が使用可能となります。また、この機種はメガピクセル防犯カメラですので、前記の事例にも活用ができます。

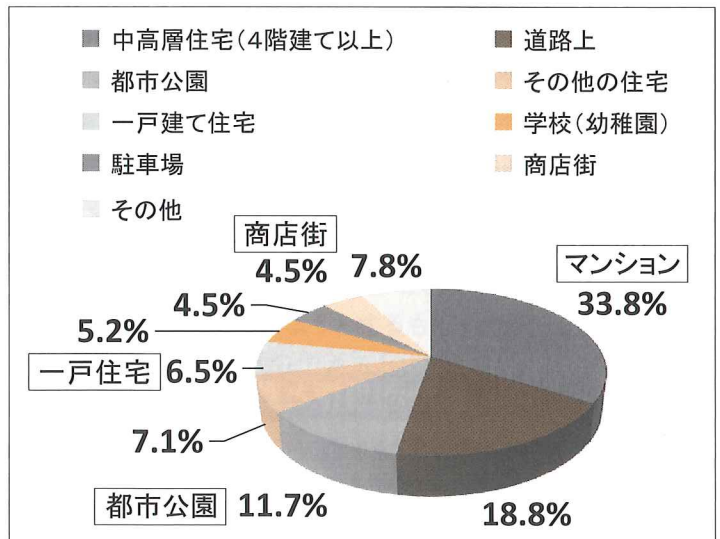


図3 13歳未満を対象とした性犯罪の発生状況
出典：警視庁 東京の犯罪(平成25年版)

同じ「画角A」でも、カメラ方式での解像度が4倍も違うので、アナログ防犯カメラは動きが判る「行動把握」程度、メガピクセル防犯カメラは1ランク上の「人物の特定」が可能な撮影です。

アナログ防犯カメラ	メガピクセル防犯カメラ
画角A 目的:行動把握 画面のほぼ1/2の高さに人物の全身が映る大きさ	画角A 目的:人物の特定 画面のほぼ1/2の高さに人物の全身が映る大きさ

図4 アナログ防犯カメラとメガピクセル防犯カメラ

デジタルレコーダーは、内蔵のハードディスクの容量が6年前の8倍になる2TB(テラバイト)搭載機が同価格以下で販売されています。

自治体の補助制度も活用して計画的な整備をしてください。

防犯上のご相談につきましては、全国38都道府県にある当協会の関連団体をご紹介します。

※編註 防犯カメラ設置・運用につきましては、当センター発刊の「防犯カメラ運用細則モデル」をご参照ください。