



GM百道浜ヴィラ(福岡県)

MANSSION考

集合住宅の「安全・安心」最前線② 防犯

# 防犯力を高める！

住まいを選ぶとき、戸建て住宅にするかマンションにするかをまず検討する人が多いと思います。そしてマンションを選んだ人の多くがその理由として挙げるのが、「セキュリティの高さ」。

個人邸で実現しようとするのと相当なコストがかかる監視カメラやセキュリティシステム、管理スタッフによる犯罪抑止力も多世帯が集まって住むマンションだからこそ実現できるものです。

いわば「機械設備」と「人」の組み合わせによってマンションの防犯力は維持されているのですが、グランドメゾンでは「建物の意匠計画」においても防犯に配慮しているのをご存知でしょうか？

ふだん何気なく目にしていたあのデザインは建物の防犯力を高め、安全で安心な毎日を守るためのものでもあったのです。



## 建物の意匠計画の工夫で、設備に頼りきらない防犯！

つまり、高性能の設備を導入しておけば万全安心というわけではないわけですね。

「そうですね。周辺環境や仕様などは物件ごとに異なりますから、機械設備はそれぞれにふさわしい最適な物を導入するのは当然です。ですが建物の意匠計画はそれ以前に重要な要素で、エントランスの造りや建物形状も防犯性能の一部なのです。GMでは複数の設計担当者が互いにチェックし合うことで、より安全・安心な建物計画に取り組んでいます(中野)

日々の暮らしで注意すべきことはありませんか？

「住民の皆さんには、互いのプライバシーを尊重しつつ、人と人とのつながり、絆も深めていただければと思います。

というのも、「昔前までは町内が顔見知りですれが不審者に対するチェック機能も果たしていました。犯罪を未然に防ぎ、暮らしの安心感を高めるために、人の力は大きいのです。GMではそういう目的もあって、住民コミュニ

防犯対策は、まず狙われにくいこと、侵入されにくいこと、そして知らせやすいこと。この3つが大切なんです。

talking member

小笠原 明  
福岡マンション事業部/営業/宅地建物取引主任者  
趣味はブレイクダンス/15歳からずっとダンスをしています。全日本チャンピオンになり、世界大会でベスト4に入ったことも。



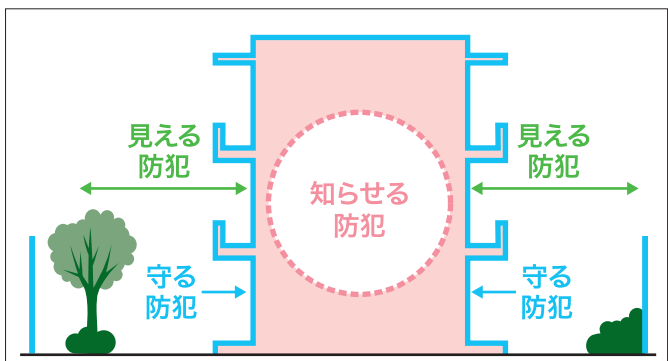
さらにグランドメソンの特徴は、設計の工夫やコミュニティの醸成で防犯力を高めていることですね。

中野 雄介  
福岡マンション事業部/設計/一級建築士  
趣味は音楽鑑賞/クラシックを含め、音楽なら何でも。長期休暇中には、ウィーンやベルリンのホールにも聴きに行ったりします。

「テイの醸成を積極的にお手伝いしています」  
(小笠原)

では、GMのさまざまな工夫や配慮を、中野社員に案内してもらおうことにしましょう。

を最少限に抑えることが大切で、これはマンションによりませんが、監視カメラなどで異常事態を即座にキャッチして警備会社に通報するなど、知らせる防犯によって適切な対応ができるシステムを組んでいます(中野)



グランドメゾンでは侵入盗の入口や侵入経路を徹底分析。敷地内での侵入盗の行動を3つのゾーンに分け、防犯力の高いマンションとしての総合的な対策を施しています。

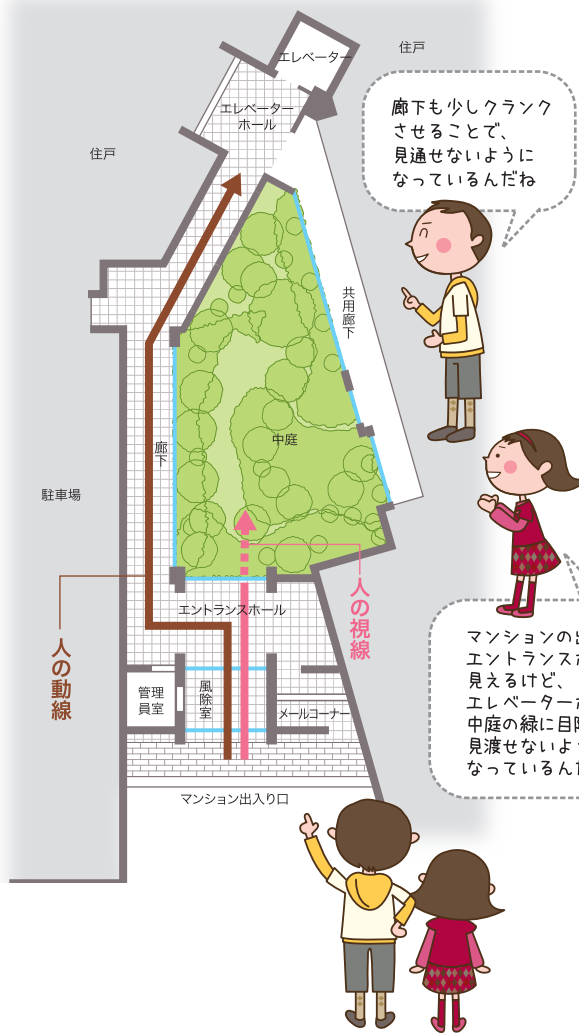
マンションはセキュリティの高さが魅力でもありますが、グランドメゾン(以下、GM)では防犯をどのように考えていますか？

「防犯というとドアや窓など開口部の性能をイメージしがちですが、まず大切なのは侵入盗に狙われにくいことなんです。侵入犯に見るからに侵入が難しそうな、手強いマンションだと印象づけることを私たちは第一に考えます(小笠原)

なるほど、狙われるから侵入されてしまうわけですね。

「GMでは、3つのゾーンで侵入犯をシャットアウトするというコンセプトを持って考えています。まずは敷地の境界や建物外周部の見た目で侵入の難しさをアピール。これを見える防犯と呼んでいます(小笠原)

「次に重視しているのが、建物内に入らせないようにすること。これが守る防犯で、開口部の防犯仕様の高さで侵入被害を未然に防ぎます。そして万が一、侵入されてしまっても被害



廊下も少しクランクさせることで、見通せないようになっているんだね

マンションの出入口からエントランスホールは見えるけど、エレベーターホールは中庭の緑に目隠しされて、見通せないようになっているんだ！



GM百道浜ヴィラ(福岡県)

また、エレベーター内の様子がわかるモニターの画面をエレベーターホールでも見えるようにしているのも人目を増やす配慮で、監視カメラの映像は管理員室のモニターで確認・記録していますが、その映像をエントランスホールでも見られるようにしてある例もあります。

侵入犯の警戒心を逆手に取り、「人目がある・時間がかかりそう・音が鳴りそう・光で照らされる」とをビジュアルにつまみつけて侵入から守る。それが、GMの「見える防犯」です。

うちのマンションでエレベーターホールに行き着くまで動線が何度もクランクしていてアクセスがわかりにくい、見通しも悪い……そんなふうには感じることがないでしょうか。

**玄関からエレベーターまでの動線、何度もクランクしていませんか？**

**玄関からエントランス全体が見通せない……。じつは、防犯のための設計でした。**

**●侵入犯が侵入をあきらめるまでの時間**

出典：(財)都市防犯研究センター

2分以内	17%	計 68%
2～5分	51%	
5～10分	23%	計 32%
10分以上	6%	
あきらめない	3%	



じつはその設計も、万一、敷地に侵入された場合、建物外周部で侵入犯をシャットアウトするための配慮なのです。通路のわりにくさは建物への侵入を未然に防ぐもので、かつ外部からはエントランス全体が見通せないようになっています。そのとき、またまたま人がいないことが外から丸わかりにならないように、エレベーターホールも外からは見えにくい位置に計画してあります。

また、住民の皆さんがゴミ出しから戻る際に部外者に一緒に建物に入られてしまうケースもあります。そこで、ゴミはセキュリテイのかかったエリア内から出せ、収集者は外部からゴミを取り出せる計画になっている物件もあります。

**「守る防犯」だと、ドロボウは……**



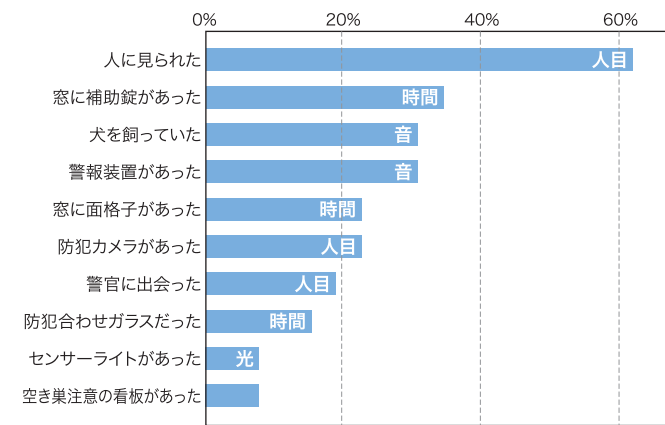
窓の面格子は室内からの眺めの魅力を半減させているかもしれませんが、侵入犯に「ガードが固い」と思わせるための大切な防犯要素です。



防犯カメラは主に風除室、エントランスホール、エレベーター内、車庫、自転車置場、外部階段への通路などに設置され、映像は管理員室で記録されています。



**●侵入犯が犯行をあきらめた理由** 出典：(財)都市防犯研究センター



**犯行をあきらめさせる建物の構え方や機械設備があるのです。**

防犯対策の最初のゾーンは、敷地境界や建物外周部。見るからに侵入しにくそうだと見た目で感じさせることで、建物に近づかせないようにします。

侵入犯があきらめやすい要素は、侵入したとたん身を照らし出される「人感センサーライト」やセキュリテイが強調だと感じる「監視カメラ」、侵入に時間がかかりそうだと感じる「窓の面格子」「防犯合わせガラス」など。

そして意外かもしれませんが、外構の植栽は葉が混み合って建物を隠してしまうより、こまめに剪定して適度な透け感がある方が防犯力の高いことが明らかになっています(積水ハウス総合住宅研究所の防犯研究)。

というのも、侵入犯が犯行をあきらめる理由のトップは「人に見られた」こと。植栽の視線透過率が高い方が人目を意識させやすく、犯行の抑止力になるのです。



侵入犯が敷地内で身をひそめたり自由に動き回ったりしにくいと感じるのは、適切に剪定されて「透け感」のある植栽です。/GM百道浜ヴィラ(福岡県)

**「見える防犯」だと、ドロボウは……**





エントランスエレベーターホールで車のロックを施してあり、さらに住戸の玄関ドアとトリプルのセキュリティを施してあります。  
/ GM西通浜 OCEAN & FOREST (福岡県)

## 万一のときも、被害を最少限に抑えるのが防犯力!

侵入犯は、5分であきらめる??

とくに最近のGMでは「トリプル・セキュリティ」によって、そもそも住戸近くまで侵入しにくい計画になっています。(※詳細は物件によって異なります)

### ●第1セキュリティライン

……主に風除室などの敷地・建物外周部

### ●第2セキュリティライン

……主にエレベーターホールなど

### ●第3セキュリティライン

……住戸玄関ドア、勝手口など

万一、玄関まで来られてしまったとしても、玄関・サッシなどの開口部にはビッキング対策やダブルロック、防犯サムターンを施し、こじあけ防止やドリル対策、軸吊金物の採用などで侵入を阻止します。

またGMには、窓に「防犯合わせガラス」を採用している物件もあります。窓ガラスは中間膜の強度によって防犯性能が変わり、約0.8mm(30ミル)以上の厚みの中間膜を使ったものを「防犯合わせガラス」と呼

びます。

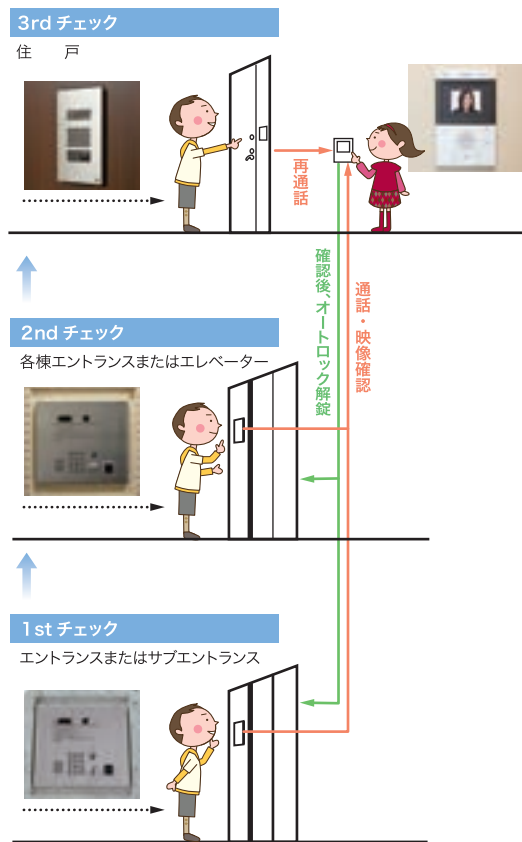
その認定基準に「騒音の発生を可能な限り避ける攻撃方法に対して、5分以上耐えうる」という条件があります。これは侵入犯の約7割が「5分以内に室内に入ることができなければ侵入をあきらめる」というデータに基づいたもので、GMの防犯合わせガラスは、定の手口に対して5分以上耐えられることが確認されています。

もちろん外廊下に面した窓の面格子も侵入者への威嚇だけでなく、実際に侵入を阻む設備です。また、サッシ補助錠もその役割を担っています。

では、これら以外の部分の侵入対策はどうなっているのでしょうか?

たとえば、縦樋がバルコニーの内側に設置されているのを不思議に思ったことはありませんか? これは縦樋を伝って建物内に侵入されるのを防ぐため、外壁面に取りつける場合は、場所によって「忍び返し」を設けるなどの対策を行なっています。

### ●グランドメゾンの<トリプルセキュリティ>例



侵入被害の約2割が「戸締まりをしていなかった」ことが原因で発生しています。万一、侵入されてしまったときの備えが「セキュリティシステム」です

### 「知らせる防犯」だと、ドロボウは……



### 犯行をいち早くキャッチするシステムは、ハイテク&ローテク!

近頃では、エレベーターに非接触キーによるセキュリティを掛けることで、限られた人だけがエレベーターを動かせるようにし、部外者がより侵入しにくくなっている物件もあります。

さらに、管理スタッフによるチェック効果も大きいものです。入居者と不審者の区別をつけながら侵入を防ぐためにも、管理スタッフは住民の皆さんとのコミュニケーションを大切にしているのです。

また、物件によっては警備会社のホームセキュリティシステムを導入しているケースもあります。万一、侵入された場合でも素早く対応して被害を最少限に抑える、これも防犯力なのです。

### 昔ながらの絆を、現代らしくスマートに結んでみませんか?

さて、冒頭でも少し触れましたが、現代は街のコミュニティが形成されにくく、疎遠になりがちですね。

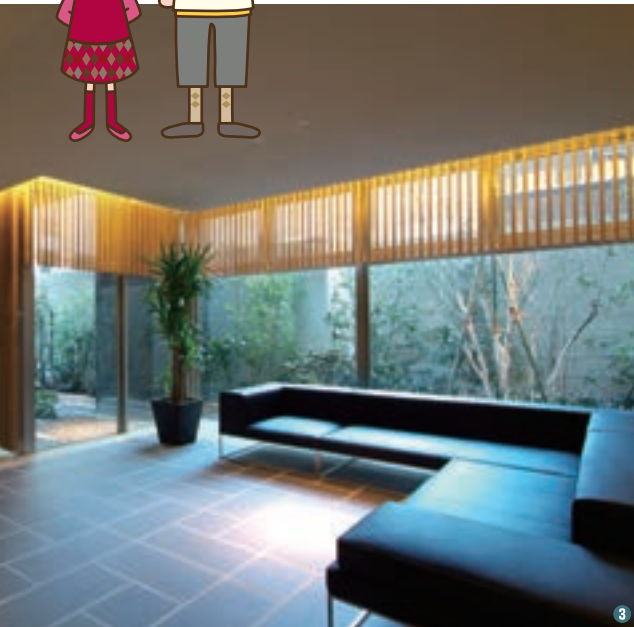
ですが、住民の皆さんのつながりは想像以上の力を発揮するもので、いざというときに支え合い、助け合えるだけでなく、防犯力を高めることにもつながります。朝夕の挨拶を交わし合い、ときには敷地内の散歩の足を止めて立ち話をするなどのコミュニティができていけば部外者が目立ちやすいため、侵入犯が狙いたくないマンションになるのです。

そこでGMでは、「隣人祭り」\*など交流イベントの企画・開催をお手伝いするなど、さまざまな工夫を凝らしています。

顔見知りのご近所さんと共通の趣味を持ったたり、子育てを相談し合ったり。そんな絆をスマートに結んでみませんか?

\*隣人祭り」フランスはパリで始まった。ご近所の住民が気軽な食べ物を持ち寄り語り合うイベントのこと。

### そしてご近所づきあいも、みんなの防犯力になるのです。



- ①戸建住宅とマンションが共存している「照葉のまち」では、街全体で警備会社のセキュリティシステムを導入。コミュニティも活発な、タウンセキュリティを実現している好例として全国的に有名です。/ 照葉のまち(福岡県)
- ②マンションの屋上庭園に設けた「菜園ガーデン」という仕掛け。共通の趣味をきっかけに異なる世代が集い、互いを知り合う場になっています。/ GM伊丹池尻リテラシティ(兵庫県)
- ③エントランスホールのソファやエレベーターホールのベンチなどは、住む人の集いの場としても機能するように計画したもの。互いに言葉を交わしやすく、自然にコミュニティが形成されることをサポートするものです。/ GM草香江テラス(福岡県)
- ④力を合わせてイベントを運営するのは、現代の「お祭り」。音楽を楽しんだり、一緒にお料理したりすることで、会話がぐんと増えるのです。/ GM伊丹池尻リテラシティ(兵庫県)