明海大学不動産学部

不動産の不思議

学生たちの視点と発見

第415回

不動産の不思議　不動産のふしぎ　不動産の不思議　不動産のふしぎ

防犯の観点でアパートを見る

ハードとソフトの対策必要

田地川 美祐
不動産学部3年

【学生の目】

近年、侵入窃盗の減少が顕著というニュースを耳にした。新型コロナウイルスの影響で在宅勤務や外出自粛が増えたことが背景だ。確かに、オンデマンド式の遠隔授業の日は家にいる時間が長く、かえって防犯がおろそかになる面がある。実際、在宅中に窃盗を行う居空きが11%ある。在宅中でも注意がおろそかになると泥棒はその隙を狙ってくるので、油断は大敵だ。

冬至が近いこの頃では、オンデマンド授業の気分転換をかねて行う夕刻の愛犬の散歩は、黒い姿が見えなくなるほど暗くなる。そんな中、1軒のアパートに興味が湧いた（写真）。築浅で、デザイン的にはコンパクトなまとまりを持つ好感度のアパートだが、防犯という観点ではいくつかの問題点を感じた。

まず、侵入経路の遮断が不十分なことだ。オートロックで正面からの侵入は制御しているものの、点検用の建物側面のタラップから屋上に登れば、簡単に各階に侵入できる。加えて、隣の住宅との間は見通しが悪く、夜間はタラップが見えないほど暗いことも侵入には好条件だ。また、1階のベランダや玄関部分の屋根を伝って踊り場に侵入することも可能だ。

次に、環境の問題だ。コンビニが近くにあり道路は夜間でも明るいものの、幹線道路に近接していて、侵入者が発する多少の音は気付かない。

更に、意識の問題だ。建物がオートロックになっていることは住民の安心材料となる。半面、それが過信につながる可能性がある。アパートは入居者が日中不在になることや居住者同士が親密な顔見知りにならない点も泥棒には好条件だ。

このような賃貸アパートの防犯上の対策として、ハードとソフト両面で対応する必要がある。ハード面からは、建物の2階、3階の階段の踊り場の部分に侵入防止のルーバーを付けることによって、換気を確保しつつ閉塞感を与えず、外部からの侵入を防ぐ。

ソフト面からは、住民間のあいさつを習慣化するなどによって相互の認知度を高めて違和感を感じとれる環境づくりを行う。オートロックというハード面を過信することなく、ソフト面で補完する必要があるが、それには管理会社が防犯を意識した声掛けをすることを含む。

賃貸人による建物性能の提供、賃借人によるコミュニティづくり、管理会社による見守りが三位一体になることで、窃盗などの犯罪に強いアパートづくりが可能になると考える。

【教員のコメント】

戸建て住宅では塀が泥棒を隠すためオープン外構が主流になった。端正で彫刻的な外観は将来のアパートを先取りするが、若い女性の目にはセキュリティのアンバランスが映る。ベランダが泥棒の隠れ場所になる可能性を無意識に見抜いている。

デザインの魅力があるが、防犯に課題も