

## 「世界一安全なまち東京」を目指して

NPO法人 東京都セキュリティ促進協力会 理事  
警視庁建物防犯協力員、総合防犯設備士  
高千穂交易(株) セキュリティ事業部 次長

瀬澤 外茂幸



この度、東京都セキュリティ促進協力会(以下「東セ協」)が平成30年8月1日より開始した『東京防犯優良賃貸住宅認定制度』(以下「制度」)について、制度立ち上げに関し、防犯設備士としてどのように関わってきたか、また同制度の要点について他の団体の参考となる内容があれば執筆してほしいとのご依頼があり本稿を寄稿する次第です。

平成29年9月「警視庁子供・女性の安全対策に関する有識者研究会」(座長:科学警察研究所犯罪行動科学部犯罪予防研究室長 島田 貴仁)において、賃貸集合住宅の防犯性能を高めるための新たな取り組みが期待されるとの提言が示されたことが制度誕生の大きな契機となりました。

防犯設備の専門家集団である東セ協(理事長:政本 猛)は、この提言の具現化のため、低層(概ね3階建て以下)の賃貸住宅の防犯性能の基準を定め、これに基づき一定の防犯性能を有すると認められる賃貸集合住宅を東京防犯優良賃貸住宅として認定・登録する制度を立ち上げることとしました。

対象となる建物は「概ね3階建て以下の低中層賃貸住宅」であり、中心的なモデルを2階建てのアパートを想定し、既存物件(ストック)を中心に据えることといたしました。

認定棟数を増やすためには新築はもとより、市場の大きな部分を占める既存物件を取り込むことが重要課題となります。

概ね3階建てとしましたのは、中高層(概ね4階建て以上)のマンションを主な対象とした東京防犯優良マンション登録制度との区分を考慮したものです。

また東京防犯優良マンション登録制度の基準においては、オートロックが必須であるため、同設備が無いマンションはエントリーできませんでしたが、オートロックの無いマンションであっても中低層であれば東京防犯優良賃貸住宅認定制度で救うことができるのではないかと思案した結果でもあります。

既存アパートを主要対象とした場合、認定基準は、廉価で比較的容易に『防犯リフォーム』できる手法等を考慮し、これらを許容する内容でなければなりません。

幸い東セ協には錠前や施工の専門知識を持ったメンバーも多く、基準作成において活発なご意見を頂き、特に東セ協防犯設備士委員会(小高 浩 委員長)の委員各位には多大な貢献をしていただきました。

具体的には侵入警報装置は電池式、窓に関しては後付けの締り金物や内窓、SDカードを記録媒体としたスタンダードアローンカメラ、ワイヤレスインターホンを許容するなど、基準に関しては有効でありながらハードルが高くなり過ぎないように配慮することとなりました。

防犯性能が非常に高い建物を数棟認定するよりも、現状の水準の底上げを目指し認定物件を数百棟、数千棟誕生させることが東京の安全に資すると考えたためであります。

予ねてより東セ協は低層共同住宅の防犯を研究するため平成25年に建築研究開発コンソーシアム内の「防犯性能の高い低層賃貸住宅研究会」に参加し、複数の大手ハウスメーカーと共に研究を行っておりました。

その成果の1つとして「賃貸集合住宅の防犯に対する女性の意識調査報告書」がありますが、これは以下のURLで現在も確認する事ができます。

URL : <https://www.kenken.go.jp/japanese/contents/publications/data/156/all.pdf>

その報告書の中に[5-4住まいの防犯に対する支払意志額]の結果があり、アンケート回答者の70%以上が専用部分で3,250円、共用部分で2,388円、合計すると約5,600円の家賃追加負担額(月額)を許容できるとの平均値が示されました。

「水と安全はタダではない」と言われて久しいですが、このアンケートを見る限り、安全のためには相応の対価を払う意識が確実に醸成されていることを伺うことができます。

これは『防犯リフォーム』を実施する所有者(オーナー)にとっても家賃収入の増加、投資の回収が見込め、また安全面で近隣の同業者との競争にも優位に働くことが容易に察せられます。

防犯設備業界においては『防犯リフォーム』という潜在的に大きな市場が胎動しあげていると考えるアントレプレナーもおられることでしょう。

この様な市場ができますと、ますます防犯設備士への防犯診断や相談が増えしていくかと思いますし、そのようにしていかなければならぬとも考えております。

2年後に迎えるオリンピック・パラリンピック東京大会に向け、東京都も警視庁も「世界一安全なまち東京」に注力されておられることもあり、本制度は東京都青少年・治安対策本部ならびに警視庁生活安全部の推奨を頂くことができました。

東セ協は東京防犯優良賃貸住宅認定制度の普及をとおして『世界一安全なまち東京』実現のため邁進してまいります。

私も総合防犯設備士として微力ではありますがあらゆる活動に貢献してまいりたいと存じます。

皆さまにおかれましては引き続きご指導ご鞭撻をお願い申し上げます。



左から 警視庁 生活安全部長 市村 諭(いちむら さとし)様  
NPO法人 東京都セキュリティ促進協力会 理事長 政本 猛(まさもと たけし)  
東京防犯優良賃貸住宅第1号物件オーナー様  
東京都 青少年・治安対策本部 治安対策担当部長 高野 豪(たかの たけし)様