

集合受託におけるバンダリズムに関する研究-高層集合住宅団地の共用空間における人為的環境破壊行為の実態-

メタデータ	言語: jpn 出版者: 明治大学科学技術研究所 公開日: 2009-04-15 キーワード (Ja): キーワード (En): 作成者: 園田, 真理子 メールアドレス: 所属:
URL	http://hdl.handle.net/10291/4382

集合住宅におけるバンダリズムに関する研究
—高層集合住宅団地の共用空間における人為的環境破壊行為の実態—

園田真理子

A STUDY ON VANDALISM AND LIVING CONDITION
IN APARTMENT HOUSE AND HOUSING ESTATE

An Investigation of Vandalism and Living Condition in Common Spaces
of High-rise Housing Estate

Mariko SONODA

Department of Architecture

School of Science and Technology, Meiji University

1-1-1 Higashimita, Tama-ku, Kawasaki-shi, Kanagawa-ken, 214-8571

Received November 12, 1999 : Accepted January 26, 2000

Synopsis: This research is to find out a sign of vandalism in common spaces of high-rise housing estate. We can find out the signs through the observation of three housing estate types. As the results of questionnaires on the living conditions of households, we can find out that almost all of the households are confronted with vandalism in common spaces, for example, scribbling on the walls, breakage of bulletin boards, lights and glasses, etc. To prevent vandalism in common spaces of housing area, the surveillance and the territorial formation are very important. We must carefully design the sight plan and the common spaces of buildings from those view points.

Keywords: vandalism, common space, high-rise, housing estate, scribbling, breakage, surveillance, territorial formation

1. はじめに

1998年1月にロンドンである衝撃的な状況に遭遇した。それは、1970年代初頭に開発されたマーキスロード・エステイトと呼ばれる日本の集合住宅研究者の間では有名なプロジェクトが、解体・再編の事態に至っているという事実である。

このプロジェクトは1950~60年代の画一的な高層建築物に対するアンチテーゼとしてダーバン&オックスによって設計され、中低層高密度開発、ヒューマンスケールの建物間を結ぶ街路ネットワークの形成、ブリック等による伝統的なデザインアイテムなどで話題を集めた^{×1)}。ところが、30年近くを経た現在、団地のほぼ三分の一は完全に荒廃をきたし、全面的に建て替えることが決定されている。残りの部分は改修される。この主要な原因は建物に対する

バンダリズムと犯罪の多発である。現地の管理責任者によれば、迷路のような街路に代表される複雑なデザインがその温床になったという。

日本国内ではこうしたことはまだ報告されていない。しかし、日本では絶対に起きないと断言できる根拠は何もない。そこで、日本の集合住宅でもバンダリズムに代表される人為的な破壊行為が起きていないかどうか、また、それに伴う環境に対する不安が居住者の中に芽ばえていないかを調べてみようと考えたのがこの研究の発端である。なお、ここでいうバンダリズムとは人為的に器物等を破壊する行為を意味する^{注1)}。

建物のデザインと犯罪や環境破壊行為との関係性に焦点をあてた最初の画期的な研究は、1972年に発表されたO.NewmanによるDefensible Spaceである^{×2)}。彼は、多く

の集合住宅に対する調査結果に基づき、そこで犯罪が発生するのは、地域や居住者の経済階層等の社会的な要因だけでなく、建物のデザインに起因する点が少なくないこと、その空間特性とは「自然的監視の機会の欠如」と「領域確定の欠如」にあると結論づけている。この研究結果は米国のみならず英国、日本にも大きな影響を及ぼした。英米では、その後、多数の研究者が加わり現在では、Crime Prevention Through Environmental Design: CPTED（環境設計による犯罪予防）という体系的な概念が確立され、多くの現実場面でこの考え方を適用した犯罪予防策がとられるようになってきている^{注2) 文3) ~6)}。

日本では、湯川利和・瀬渡章子らによって、1970年代後半から80年代にかけて高層集合住宅を主対象とする犯罪の発生状況に関する大規模な調査研究が実施された。その成果は文献7)、8)に集大成されている^{注3) 文9)}。

しかしながら、こうした研究では主に性犯罪の発生や窃盗の発生に焦点をあてており、バンダリズムの発生や、それらに対する居住者の関わりについてはあまり問題にしていなかった。英米では、バンダリズムが犯罪発生の徴候や環境荒廃の主要原因として大きな研究テーマになっているのとは対照的な状況にある^{注4)}。

2. 研究の目的と方法

2.1 研究の目的

本研究の目的は、集合住宅団地における人為的な器物破損行為等のバンダリズムの発生状況とそれに関する居住者の体験、反応、将来予測等を明らかにすることにある。

建築計画とバンダリズムの関係では、外部環境や建物の配置計画・デザインとバンダリズムの発生状況に相互性があるのかが第一義に問われる点である。本研究でも最終的には、そうした関係性を明らかにすることを目指しているが、本論では、そのための第一歩として、バンダリズムの発生状況の実態を明らかにすることに力を置くものである。

2.2 研究の方法

調査対象は、都市化の進展とともに土地の高密度利用の要請から、大都市部の集合住宅団地の主流の一つとなりつつあり、かつ居住上の問題が発生しやすい高層集合住宅団地を取り上げることとした。設計計画の特徴や居住者属性との因果関係を明らかにするため、高層集合住宅が定着し始めた1970年代から、80年代、90年代の首都圏での代表的な三事例を研究対象として設定した。K団地は、特徴的な逆Y字型の住棟デザインで有名な川崎市幸区に立地する70年代を代表する高層集合住宅団地である。Y団地は、中高層ミックスの手法をとりながら容積率200%を達成した80年代を代表する住宅団地である。O団地は、調

査対象に20階以上の超高層住宅を3棟含む容積率472%の90年代を代表する住宅団地である。また、三事例はいずれも都心に近い利便性の高いところに立地している。

調査としては、まず第一に、住宅管理主体等に対するヒアリング調査を実施した。第二に、外部空間および住棟まわりと住棟内部に関する観察調査を実施した。第三に、居住者に対するアンケート調査を実施した。調査対象と実施調査の詳細は表2-1に示す通りである。

ただし、アンケート調査の回収率は、いずれの団地でも10%台と低かった。これは、郵送回収にしたこと、質問の仕方が多少煩雑であったことなどの調査技術上の問題と、外部環境の利用やバンダリズムなどの質問内容が回答者が日頃関心を持っていることに距離があるなどのテーマ自体の問題があったと考えられる。これらの点については、十分に反省して今後の調査方法を再検討する必要がある。

表2-1 調査の概要

	K団地	Y団地	O団地
所在地	川崎市幸区	東京都品川区	東京都中央区
入居開始年	1972年	1982年	1988年
敷地面積	137,900㎡ (全域/対象地域)	39.75ha (団地全域)	32,600㎡ (対象地域)
容積率	約180%	195%	472%
総棟数(対象地域)	13棟	26棟	8棟
総住戸数(同上)	3618戸	1911戸	1366戸
最高住棟階数(同上)	14F	14F	37F
最低住棟階数(同上)	9F	5F	6F
住棟種類(同上)	市営4棟 県営6棟 市公社分譲1棟 県公社分譲2棟	都営4棟 都公社賃貸1棟 都公社分譲3棟 公団賃貸5棟 公団分譲13棟	都営3棟 公社賃貸1棟 公団賃貸4棟
実施調査等			
外部空間等観察調査	1999.6.15	1999.7.29	1999.5.24
住棟観察調査	1999.7.5/9.11	1999.8.22	1999.8.21
居住者調査	1999.9.12	1999.7.29	1999.7.18
調査票配布総数	1440票	1911票	1366票
回収数	148票	254票	180票
回収率	10.20%	13.30%	13.20%
ヒアリング調査	住宅管理主体 団地自治会	住宅管理担当者	住宅管理担当者

2.3 観察調査の方法

バンダリズム（環境破壊行為）の発生状況を把握するための観察調査は、調査員が、A 落書き、B 破損、C ゴミ散乱、D 放置、E 悪臭、F その他の六項目に分類した事象の発生箇所を特定し、図面上の位置特定と、写真撮影を行うこととした。

この六分類は、先のヒアリングと予備調査の結果、バンダリズムの事象を捉える上であきらかに内容が異なると考えられたものである。

個別には、以下のような状況の発生が見られる場合を1件数として計上することとした。

A 落書き—スプレー、マジックなどにより、文字・絵など

を床、壁、天井、その他の器物に書き付けたもの。くぎ、その他の尖状のもので、壁などを傷つけることにより、文字・絵などを印したもの。一つのまとまりをなすものを1件としてカウントする。

B 破損—人為的な行為により、ドア・ガラス窓・掲示板などが破られたり、削られたりなどの破損を受けたもの。発生箇所一ヶ所を1件としてカウントする。

C ゴミ散乱—明らかに意図的な行為によって、雑誌、空き缶、その他のゴミなどが散乱しているもの。一つのまとまりをなすものを1件としてカウントする。

D 放置—明らかに意図的な行為によって、自転車、家具などが放置されているもの。一つのまとまりをなす発生箇所一ヶ所を1件としてカウントする。

E 悪臭—動物臭やその他の臭いを感じ、調査員の主観ではあるが、不快と感じるもの。発生箇所一ヶ所を1件としてカウントする。

F その他—A～F 以外のもので、明らかに人為的な環境破壊行為に相当するもの。例えば、何かを燃やした跡、上階からの大きな落下物など。発生箇所一ヶ所を1件としてカウントする。

3. 外部空間・住棟まわり空間の観察調査の結果

3.1 K 団地の場合

K 団地は、三団地の中では落書きやその他の人為的な環境破壊行為が最も数多く観察された。K 団地の配置計画は、市営1棟、県営2棟の長大な三住棟を中心に各住棟が平行配置され、住棟に垂直に歩行者路、平行に自動車路が入っているが、その他はあまり手入れされていない緑やグラウンドなどの空地が多い。

問題箇所は116件得られたが、その内、落書きが約3分の1の42件を占めている。落書きされるのは、住棟外壁、自転車置場や遊具、通路沿いの側壁や案内板などであるが、特に、賃貸住棟1階の建物と建物との狭い通路やピロティ状の死角となっている部分に集中している。

ついで多かったのが器物の破損28件である。破損の内容は、1階の集合郵便受け、エレベーターボタン、照明器具等である。エレベーターのボタンは建設当初、プラスチック製のものであったが、あまり頻繁に被害にあうため、現在では金属製のボタンのものに取り替えられている。それでも、傷をつける、ボタンそのものをしてしまうなどの被害が見られる。また、郵便受けの扉も歪められる、取り外されるなどの被害が見られる。

放置は22件である。放置されるのは自転車、バイク、ゴミ等であるが、この団地固有の特徴として通路場に自動車が放置している例が6件見られた。これは団地居住者だけでなく、団地外からわざわざ車を放置しにくる人がいる

との指摘があり、被害は自動車が進入できる通り沿いに集中している。外部からの侵入が容易であり、かつそうした空間の帰属先があいまいであり、内部居住者の監視の目がないことが、こうした事態を招いていると考えられる¹⁵⁾。

(図表3-1)

3.2 Y 団地の場合

Y 団地は5階建てと11、14階建ての中高層住棟ミックス配置の団地で、200%近い容積率を達成するために外部空間は通路部分が多い。公団賃貸住棟B～Cの裏手は駐車場である。

ここでの問題発生箇所数は、K 団地よりも少なくO 団地よりも多い59件である。そのうち約半分を落書きが占める。落書きが多く発生しているのは、建物の外壁である。特に人の目につきにくい建物(B・C棟)の裏手や狭い通路の間に多発している。賃貸住棟で、棟の総延長が長く、複雑な外形の建物の周辺ほど発生が多くみられる。

次いで放置が16件あるが、そのほとんどは自転車またはバイクである。A棟の1階ピロティ部分の駐輪場では、火災が発生した形跡が認められた。放置の場所は、落書きの発生場所と同じ傾向が認められる。

その他に団地周囲の公園内での落書き、器物破損が数件見られる。観察した結果では、落書きや破損は園路沿いに発生しており、人目につきにくいところで発生しているわけではないことが注目される。ただ、平日の公園利用はそれほど活発に行われていない。

この団地のもう一つの特徴は、分譲住棟のまわり、特に中層住棟周辺では環境破壊行為に相当する事象がほとんど見られないことである。管理形態、建物形状の違いがバンダリズムの発生と関係があることが窺える。また、屋外の通路沿いでも問題の発生はあまり見られない。人の監視性が抑止効果をもっていることが推察される。(図表3-2)

3.3 O 団地の場合

O 団地での人為的な環境破壊行為の発生は少ない。開設されてまだそれほど年数が立っていないこともあるが、この団地の外部環境は人工地盤上にあり、人通りが多いこと、また、人工の造築物にある程度高級感があることが、破壊行為の発生を抑止していると考えられる。

人工地盤下はすべて地下駐車場になっている。死角や、暗い雰囲気のある所もある。落書き、破損、放置が多くみられてもおかしくないが、実際の発生件数は少ない。車の出入りがゲートで管理されていること、近道をするために地盤下にも一定の人通りがあることが破壊行為の発生を抑止していると考えられる。

ただし、二輪車の放置や盗難に関する警告文が各所に貼られており、こうした事象が潜在的にはある程度見られる状況も推察される。(図表3-3)

図表3-1 K団地-環境破壊行為等の発生場所と箇所数

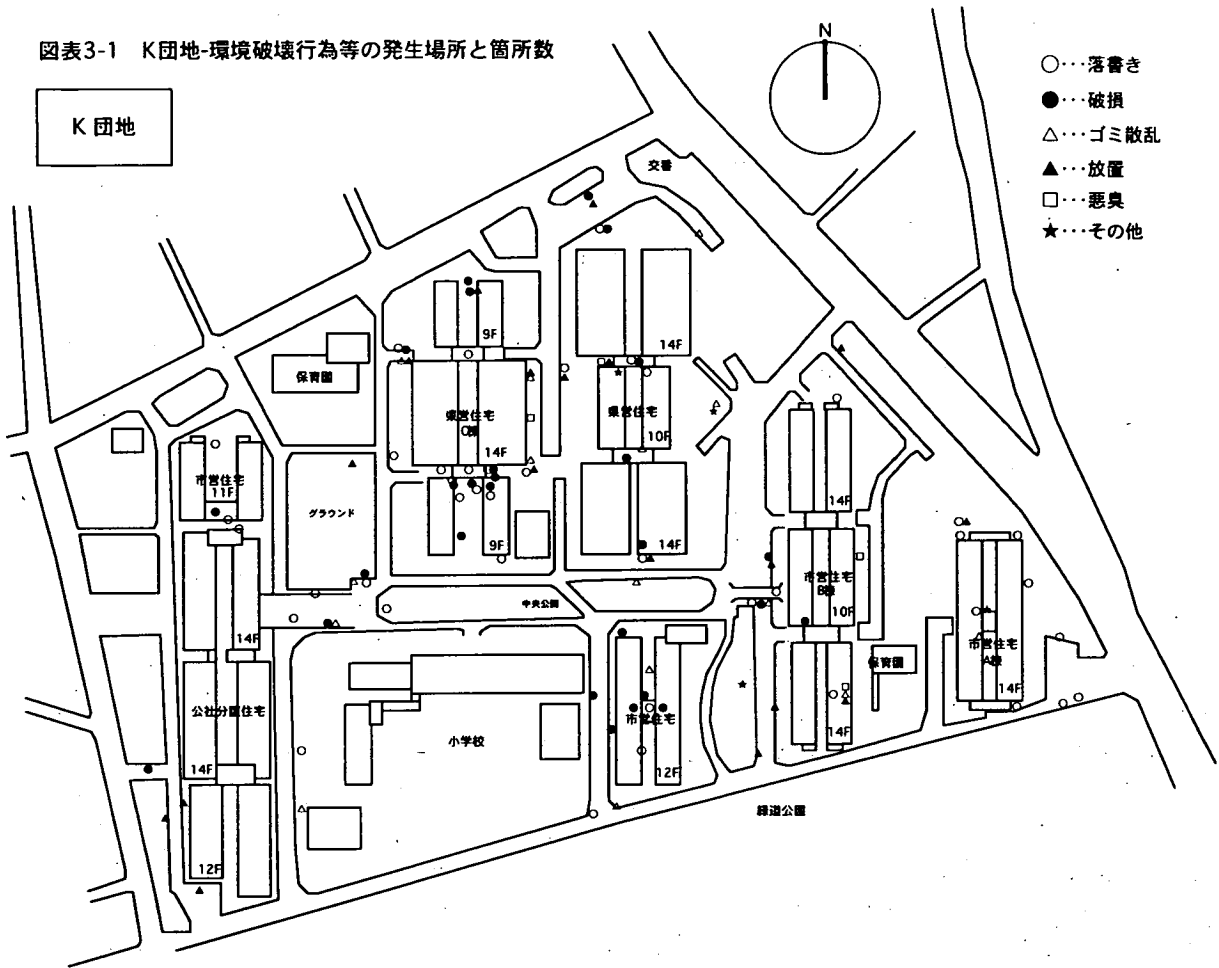


写真 3-1-1 デッキ下の落書き



写真 3-1-2 園路に放置された車

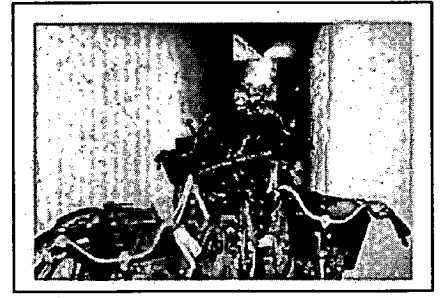


写真 3-1-3 住棟の隙間に放置された自転車

K団地 外部環境および住棟1階共用部分

	通路	公園	緑地	駐車場	駐輪場	ゴミ置場	建物周囲	1階共用部分	その他	合計
A; 落書き	10	1	0	0	2	2	9	17	(屋上) 1	42
B; 破損	8	2	0	0	2	0	3	13	0	28
C; ゴミ散乱	2	2	3	0	1	1	3	4	0	16
D; 放置	10	0	2	0	3	1	4	2	0	22
E; 悪臭	0	0	0	0	0	0	2	3	0	5
F; その他	0	2	0	0	0	0	0	1	0	3
合計	30	7	5	-	8	4	21	40	1	116

図表3-2 Y団地-環境破壊行為等の発生場所と箇所数

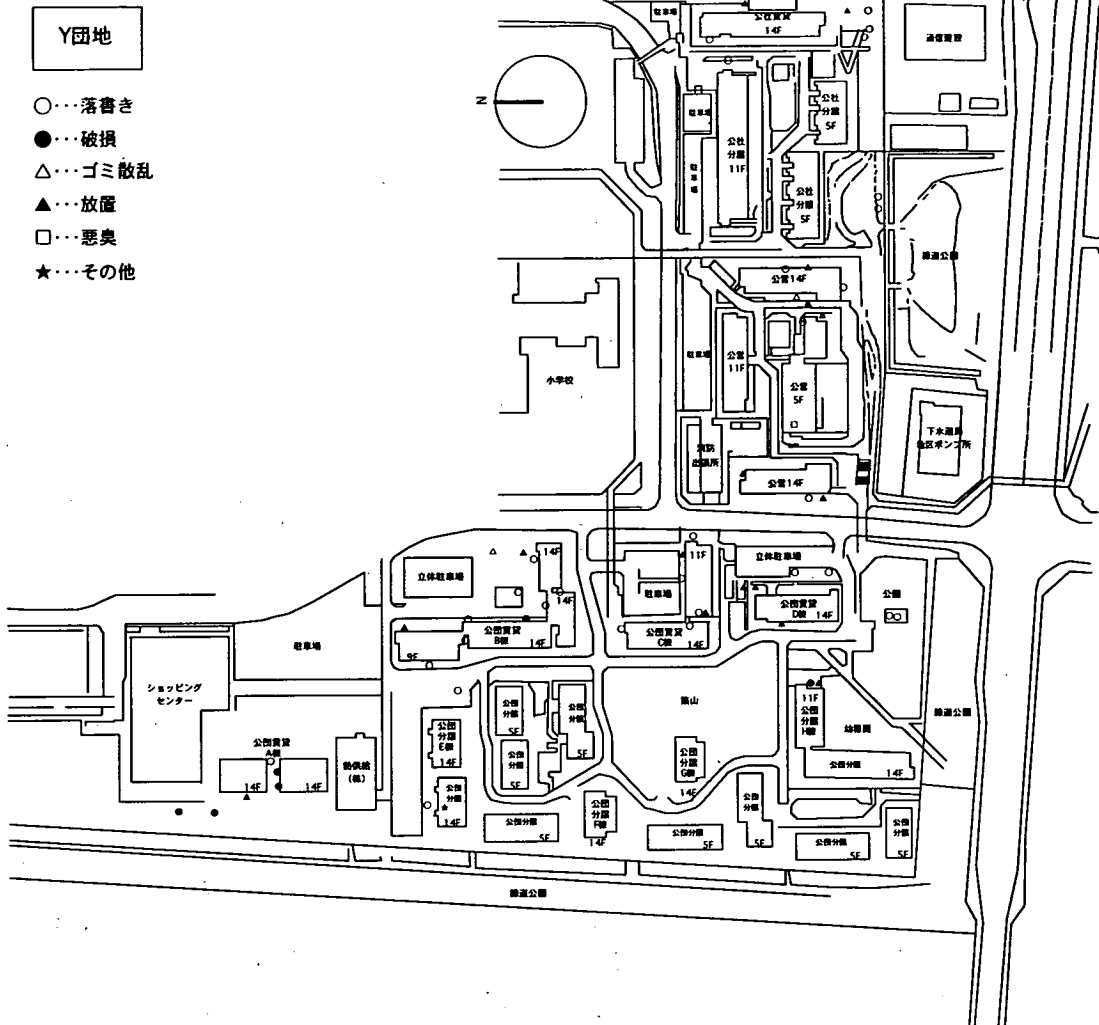


写真 3-2-1 駐輪場脇に放置された自転車



写真 3-2-2 住棟壁面への落書き

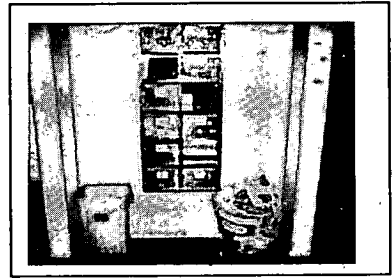


写真 3-2-3 破損された郵便受け

Y団地 外部環境および住棟1階共用部分

	通路	公園	緑地	駐車場	駐輪場	ゴミ置場	建物周囲	1階共用部分	その他	合計
A; 落書き	2	5	0	2	3	1	14	5	0	32
B; 破損	2	0	0	0	0	0	2	2	0	6
C; ゴミ散乱	0	0	0	1	0	0	1	0	0	2
D; 放置	0	0	0	1	8	0	7	0	0	16
E; 悪臭	0	0	0	0	0	0	2	0	0	2
F; その他	0	0	0	0	0	0	0	1	0	1
合計	4	5	0	4	11	1	26	8	0	59

図表3-3 O団地-環境破壊行為等の発生場所と箇所数

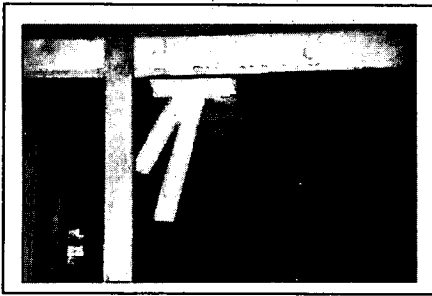
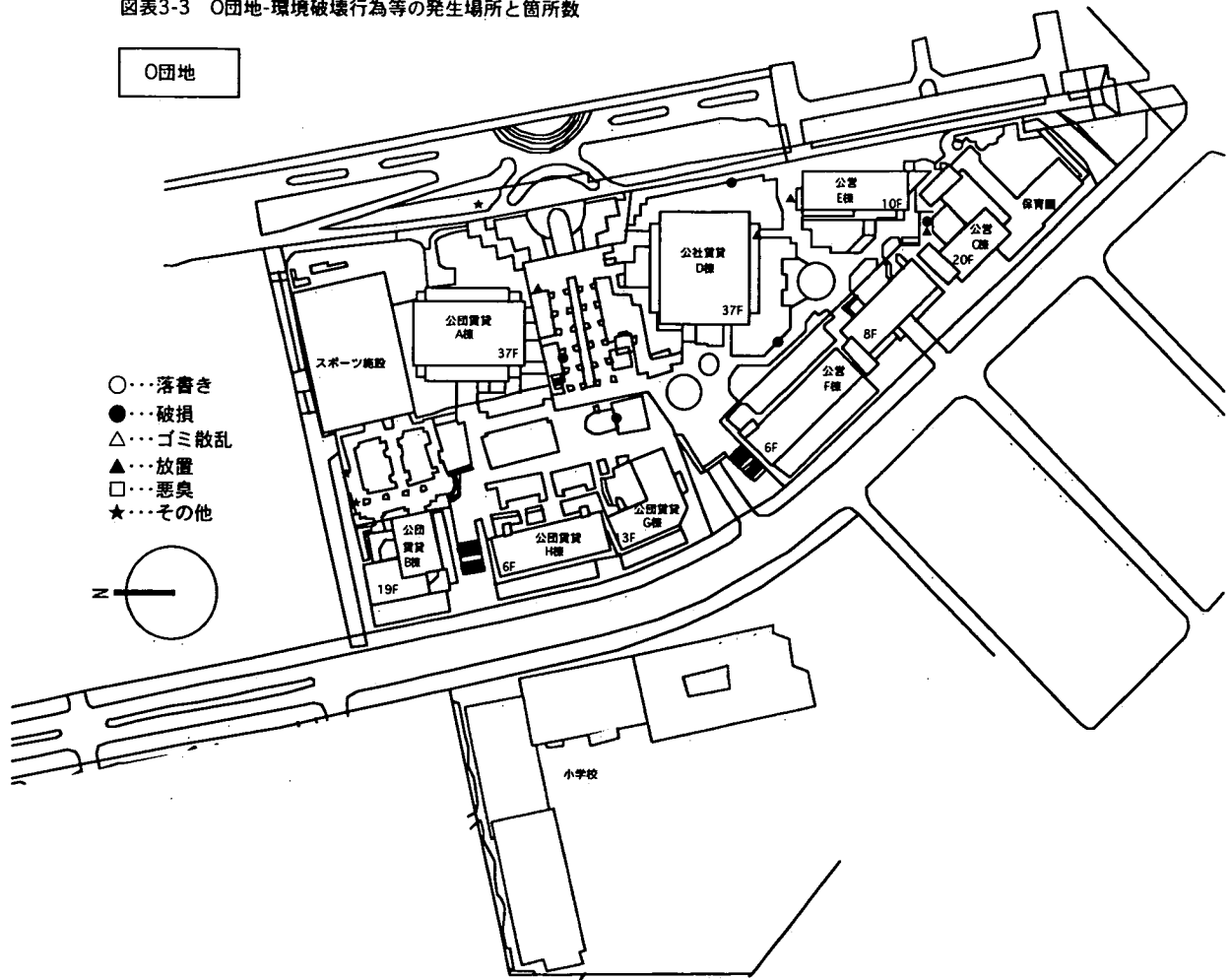


写真 3-3-1 割られた窓ガラス

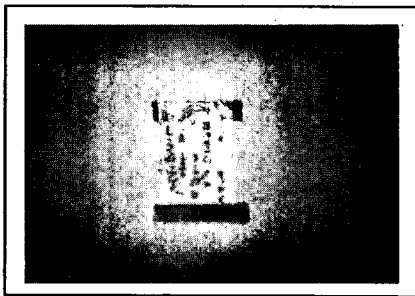


写真 3-3-2 警告文とそれへの落書き

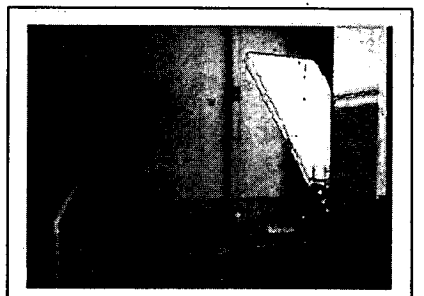


写真 3-3-3 屋内駐輪場壁への落書き

O団地 外部環境および住棟1階共用部分

	通路	公園	緑地	駐車場	駐輪場	ゴミ置場	建物周囲	1階共用部分	その他	合計
A; 落書き	0	0	0	0	1	0	1	0	0	2
B; 破損	5	0	0	1	1	0	0	3	0	9
C; ゴミ散乱	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0
D; 放置	2	0	0	0	2	0	0	1	0	5
E; 悪臭	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0
F; その他	2	1	0	0	0	0	0	0	0	3
合計	9	0	0	1	4	0	1	4	0	19

4. 住棟内空間の観察調査の結果

4. 1 K 団地の場合

K 団地では市営 A・B 棟、県営 C 棟、分譲 D 棟の 4 棟について、住棟内部を調査したが最も人為的な環境破壊行為が多く見られたのは、C 棟であった^{注 6)}。C 棟は住棟規模が最も大きく、有名な逆 Y 字型住棟である。一番多く見られた事象は落書きで全件数 87 件の内の半分を占める。ついで、破損行為が 18 件見られたがいずれも掲示板の破損である。落書きが多く起きているのは、住棟端部の階段室である。落書きは階段の比較的上階で発生し、一度発生するとそこから上下階に伝播していく傾向がみられる。B 棟でも同様の傾向がみられる。端部でしかも上階の階段室に多く発生するのは人の目に触れる機会が少ない、視線が届かないためであろう。エレベーターホールの掲示板の破損も上階に多く、連続した階に見られ、やはり伝播しているように見える。

そして、1~2 階の下階になると落書き、破損が再び多く見られるという現象がある。これは、A~C 棟の 1 階は自由に人が出入りでき、しかも C、B 棟は隣の棟へ行くための通り抜け路にもなっているためであろう。不特定多数の人が出入りし、住棟規模も大きいこと特に誰何されることも少ない。領域感の曖昧さ、匿名性の高さがこうした環境破壊行為を助長していると考えられる。(図表 4-1)

4. 2 Y 団地の場合

Y 団地で人為的環境破壊行為が多く見られたのは、公団賃貸の A~C 棟である。A 棟は中廊下型の 14 階建て住棟であるが、避難階段のところに特に私物やゴミの放置が見られる。C 棟は L 字型の 2 分節の住棟であるが、各階中央にあるエレベーターホールにある掲示板が破損され、その脇にある階段には落書きが各階にわたって見られる。B 棟は問題箇所が最も多かったが、そのほとんどはエレベーターホールと階段室の落書きである。この棟では K~C 棟とは違って端部より中央部の階段室での落書きの方が多い。ここでも上階の方でやや多くの発生が見られ、下階で再び増えるという傾向が見られる。

分譲住棟の E~H 棟も調査したが、破壊行為はわずかであった、また、東側の公社賃貸、公営も調査したが、公団賃貸住棟ほどの発生は見られなかった。その理由としては、管理の方式が違うこと、1 住棟あたりの住戸数がいずれも公団賃貸住棟ほど多くないことが考えられる。(図表 4-2)

4. 3 O 団地の場合

O 団地では、8 棟のうち 37 階建ての公団賃貸住棟で環境破壊行為が最も多く見られた。この住棟はオートロックで入居が制限されているにもかかわらず、特に比較的上階と地下 1 階の共用部分での発生が多く見られた。

上階で見られたのは、エレベーターホール、通路での

私物の放置と、階段室での落書き、中間階では、避難階段でのたばこの焼けこげである。地下 1 階は駐輪場になっているが放置された自転車が多く見られた。また、1 階ロビーホールでも壁画の破損や落書きが見られる。同じ 37 階建ての公社賃貸住棟の発生件数が少ないのと対照的である。その一つの理由として、管理事務室の位置の問題が考えられる。両棟とも管理事務室が 1 階にある。ところが、公社棟の場合には入口に面して窓口があるのに対して、公団棟は奥まったところにあり、出入りには目が届かない。この点が影響しているとも考えられる。

C 棟は 20 階建てでオートロック形式ではない公営住棟であるが、階段室での落書きが数件見られる程度である。公営住棟の管理は居住者の自主活動によるが比較的うまく機能しているようである^{注 7)}。(図表 4-3)

5. 居住者調査の結果

5. 1 対象者の基本属性

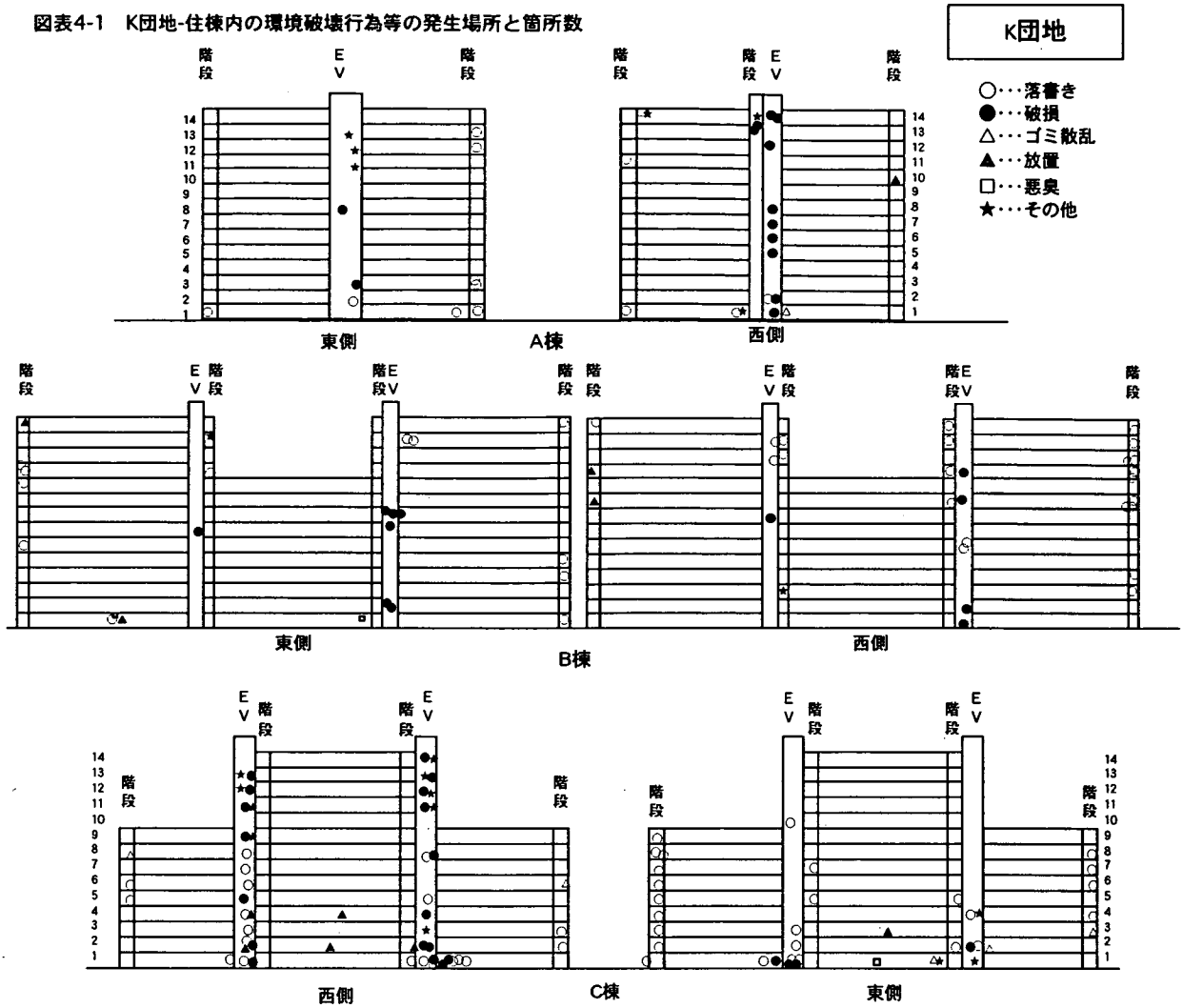
回答者の年齢は全体的に 40 歳以上の中高齢者が多い。特に K 団地では 60 歳以上が約 3 分の 1 を占める。家族タイプは夫婦のみ世帯が全体の約 3 分の 1 を占める。夫婦と小学生以下の子供からなる核家族の割合は極めて少ない。居住する住宅種類は団地によってかなり異なる。居住階数は Y 団地で 5 階以下居住者が半数近くを占める他は、概ね分散している。居住年数は団地の経過年数による違いがあるが、K、Y 団地では居住年数が短いものと長いものの二極化現象が見られる。近隣活動への参加は K、Y、O 団地の順に活発で、特に K 団地では防犯・防災活動への参加率が 3 割を超える。これに連動して近所付き合いの程度も K 団地では活発であるが、O 団地での近所付き合いの程度と範囲は極めて小さい。(表 5-1)

5. 2 人為的環境破壊の被害経験と見聞

自分自身の被害経験を尋ねたところ、全般的に K 団地での割合が高い。特に K 団地ではしつこい勧誘やセールスマン (57.0%)、二輪車等の盗難 (46.3%) が多い。Y、O 団地では二輪車等へのいたずらや盗難が多く、3~4 分の 1 の世帯が経験している。その他の特徴としては、Y 団地で駐車中の車へのいたずらを 20.5% が経験している。住棟裏手に配置される集中型の駐車場が多いことと関係しているかもしれない。O 団地ではオートロックを採用している住棟が多く、出入りが制限されるのでしつこい勧誘等の被害は少ない (20.0%)。(図 5-1)

環境破壊行為を見たり、聞いたりしたことがあるかを尋ねたところ、各団地とも多かったのは、二輪車の放置、エレベーターへの落書きいたずら、共用空間への落書きで見聞あわせると 6 割から 9 割程度ある。ここでも全般的に K、Y、O 団地の順にそうした割合が高い傾向がある。K、

図表4-1 K団地-住棟内の環境破壊行為等の発生場所と箇所数



K-A棟 (市営/14階建/2分節)

	1階共用空間	EVホール	廊下	階段	EV	住棟周囲	その他	合計
A; 落書き	4	0	0	5	0	3	0	12
B; 破損	0	7	0	5	1	0	0	13
C; ゴミ散乱	0	0	0	0	0	0	0	0
D; 放置	0	0	0	1	0	0	0	1
E; 悪臭	0	0	0	0	0	0	1 (集塵室)	1
F; その他	1	(焦跡等) 3	0	0	0	0	2	6
合計	5	10	0	11	1	3	3	33

K-B棟 (市営/14階-10階-14階建/3分節)

	1階共用空間	EVホール	廊下	階段	EV	住棟周囲	その他	合計
A; 落書き	1	2	0	30	1	1	0	35
B; 破損	1	10	0	0	2	0	0	13
C; ゴミ散乱	1	0	0	0	0	0	0	1
D; 放置	1	0	0	(私物) 3	0	0	0	4
E; 悪臭	1	0	0	0	0	0	0	1
F; その他	0	0	0	0	0	0	2	2
合計	5	12	0	33	3	1	2	56

K-C棟 (県営/9階-14階-9階建/3分節)

	1階共用空間	EVホール	廊下	階段	EV	住棟周囲	その他	合計
A; 落書き	6	12	1	21	2	1	0	43
B; 破損	1	12	0	0	5	0	0	18
C; ゴミ散乱	0	0	0	ゴミ・自転車等	0	2	1 (屋根)	6
D; 放置	0	0	6	0	0	3	0	9
E; 悪臭	0	0	0	0	0	1	0	1
F; その他	0	(焦跡等) 10	0	0	0	0	0	10
合計	7	34	7	24	7	7	1	87

K-D棟 (公社分譲/12階-14階-14階建/3分節)

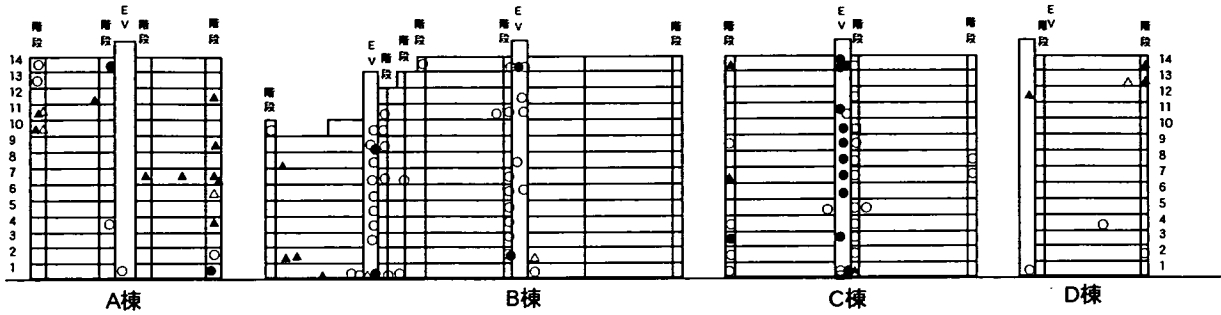
	1階共用空間	EVホール	廊下	階段	エレベーター	住棟周囲	その他	合計
合計	0	0	0	0	(破損3・放置1)	0	0	4

「集合住宅におけるバンダリズムに関する研究」

図表4-2 Y団地-住棟内の環境破壊行為等の発生場所と箇所数

○…落書き ▲…放置
●…破損 □…悪臭
△…ゴミ散乱 ★…その他

Y団地



Y-A棟 (公団賃貸/14階建て/2分節・I字型)

	1階共用空間	EVホール	廊下	階段	EV	住棟周囲	その他	合計
A; 落書き	0	0	0	4	1	0	0	5
B; 破損	0	1	0	1	0	0	0	2
C; ゴミ散乱	0	0	0	3	0	0	0	3
D; 放置	0	0	3	6	0	0	0	9
E; 悪臭	0	0	0	0	0	0	0	0
F; その他	0	0	0	0	0	0	0	0
合計	0	1	3	14	1	0	0	19

Y-B棟 (公団賃貸/9階-10階-12階-13階-14階建て/4分節・L字型)

	1階共用空間	EVホール	廊下	階段	EV	住棟周囲	その他	合計
A; 落書き	0	13	2	14	0	5	0	34
B; 破損	1	2	0	1	0	0	0	4
C; ゴミ散乱	1	0	0	0	0	0	1 (屋根)	2
D; 放置	0	0	3	0	0	1	0	4
E; 悪臭	0	0	0	0	0	0	0	0
F; その他	0	0	0	0	0	0	0	0
合計	2	15	5	15	0	6	1	44

Y-C棟 (公団賃貸/14階-11階建て/2分節・L字型)

	1階共用空間	EVホール	廊下	階段	EV	住棟周囲	その他	合計
A; 落書き	1	0	3	14	0	0	0	18
B; 破損	1	7	1	0	4	0	0	13
C; ゴミ散乱	0	0	0	0	0	0	0	0
D; 放置	0	0	0	2	0	1	0	3
E; 悪臭	0	0	0	1	0	1	0	2
F; その他	0	0	0	1	0	0	0	1
合計	2	7	4	18	4	2	0	37

Y-D棟 (公団賃貸/14階建て/1分節・I字型)

	1階共用空間	EVホール	廊下	階段	EV	住棟周囲	その他	合計
A; 落書き	0	0	1	1	1	0	0	3
B; 破損	0	0	0	0	0	0	0	0
C; ゴミ散乱	0	0	1	0	0	0	0	1
D; 放置	0	1	0	2	0	0	0	3
E; 悪臭	0	0	0	0	0	0	0	0
F; その他	0	0	0	0	0	0	0	0
合計	0	1	2	3	1	0	0	7

Y-E棟 (公団分譲/14階建て/1分節・I字型)

	1階共用空間	EVホール	廊下	階段	EV	住棟周囲	その他	合計
合計	0	0	0	(放置) 5	0	0	0	5

Y-F棟 (公団分譲/14階建て/1分節・I字型)

合計	0	0	(放置) 1	(放置) 1	0	0	0	2
----	---	---	--------	--------	---	---	---	---

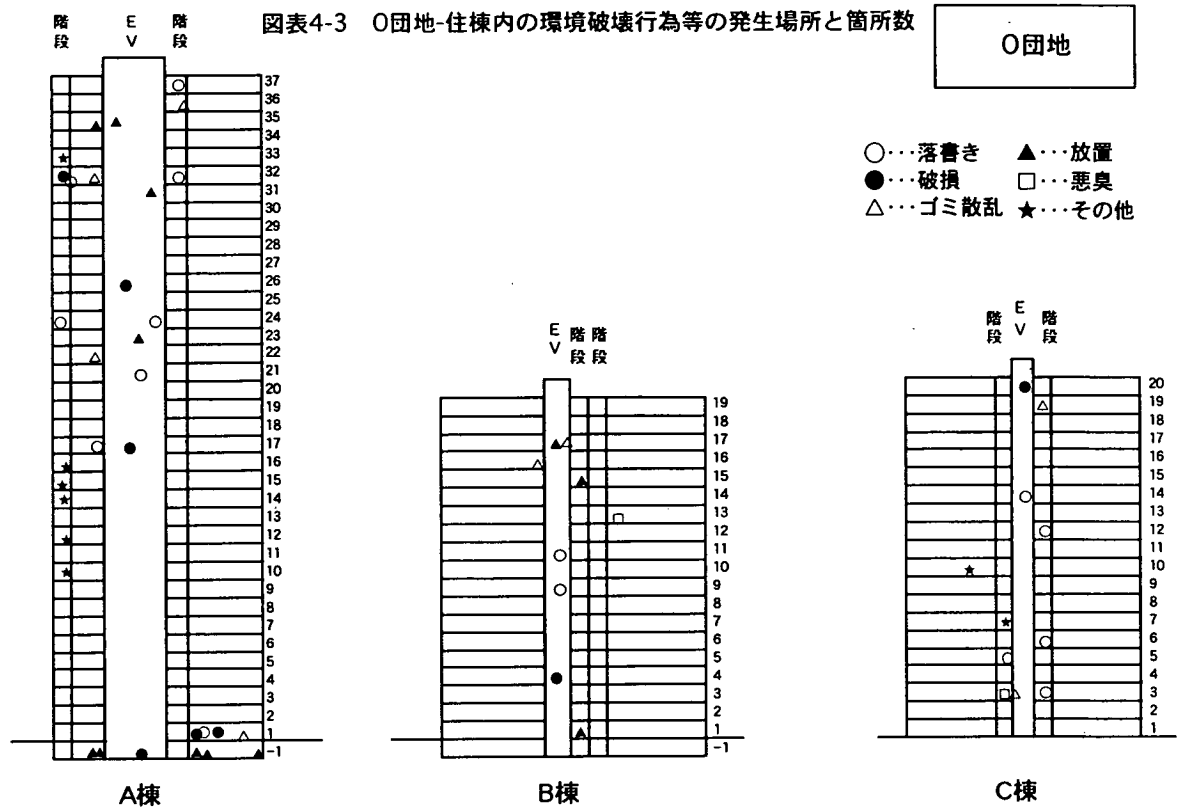
Y-G棟 (公団分譲/14階建て/1分節・I字型)

合計	0	0	(放置) 2	(放置) 5	0	0	0	7
----	---	---	--------	--------	---	---	---	---

Y-H棟 (公団分譲/11階-14階建て/2分節・L字型)

合計	0	0	0	0	0	(破損) 1	0	1
----	---	---	---	---	---	--------	---	---

図表4-3 O団地-住棟内の環境破壊行為等の発生場所と箇所数



O-A棟 (公団賃貸/37階建て/超高層)								
	1階共用空間	EVホール	廊下	階段	EV	住棟周囲	その他	合計
A; 落書き	1	2	1	3	0	0	0	7
B; 破損	3	2	1	1	2	0	0	9
C; ゴミ散乱	1	1	2	1	0	0	0	5
D; 放置	0	0	2	0	0	4	4	10
E; 悪臭	0	0	0	0	0	0	0	0
F; その他	0	0	0	5	0	0	0	5
合計	5	5	6	10	2	4	4	36
O-B棟 (公団賃貸/19階建て/高層)								
	1階共用空間	EVホール	廊下	階段	EV	住棟周囲	その他	合計
A; 落書き	0	2	0	0	0	0	0	2
B; 破損	0	0	0	1	0	0	0	1
C; ゴミ散乱	0	1	1	0	0	0	0	2
D; 放置	0	1	0	2	0	0	0	3
E; 悪臭	0	0	1	0	0	0	0	1
F; その他	0	0	0	0	0	0	0	0
合計	0	4	2	3	0	0	0	9
O-C棟 (都営/20建て/超高層)								
	1階共用空間	EVホール	廊下	階段	EV	住棟周囲	その他	合計
A; 落書き	0	1	0	4	0	0	0	5
B; 破損	0	1	0	0	0	0	0	1
C; ゴミ散乱	0	0	0	1	0	0	1	2
D; 放置	0	0	0	0	0	0	0	0
E; 悪臭	0	0	0	1	0	0	0	1
F; その他	0	1	0	1	0	0	0	2
合計	0	3	0	7	0	0	1	11
O-D棟 (公社賃貸/37階建て/超高層)								
	1階共用空間	EVホール	廊下	階段	EV	住棟周囲	その他	合計
合計	(破損) 1	(ゴミ/落書き)	(放置) 1	0	0	1	(屋根落下物) 4	9
O-E棟 (都営/10階建て)								
	1階共用空間	EVホール	廊下	階段	EV	住棟周囲	その他	合計
合計	0	1	0	4	0	0	0	5
O-F棟 (都営/8階-6階建て)								
	1階共用空間	EVホール	廊下	階段	EV	住棟周囲	その他	合計
合計	3	0	0	1	0	0	0	4
O-G棟 (公団賃貸/13階建て)								
	1階共用空間	EVホール	廊下	階段	EV	住棟周囲	その他	合計
合計	0	0	0	0	0	0	0	0
O-H棟 (公団賃貸/6階建て)								
	1階共用空間	EVホール	廊下	階段	EV	住棟周囲	その他	合計
合計	0	0	0	0	0	0	0	0

O 団地では共用空間の窓ガラスの破損を目撃した割合も高い (K80.5%, O65.6%) また、中高生が集まって騒ぐことを見聞した率も高いが、管理主体へのヒアリングによると、落書きや破損行為を行うのはこの年代の者が多く、環境破壊行為の発生との相関が推測される。さらに見逃せないのは、不審火によるぼや騒ぎの見聞率が高く各団地とも 5 割を超えている点である。目撃よりも聞いたという割合が高いが、大事故に繋がる事象だけに関心が高いためであろう。ぼや騒ぎがこれほど見聞されている事態は極めて深刻だといえる。(図 5-2)

5. 3 居住者の領域感

人為的な環境破壊行為の発生に対して、居住者が団地内の空間的な広がりをどのように認識しているかを尋ねた。見知らぬ人が気になる場所は、各団地とも自宅階の廊下とエレベーターホールまでの者が多くエレベーターの中になると急速に低下する。どの団地ともエレベーター一台当たりの利用世帯数が多く、利用者を特定しにくいためと考えられる。これと連動するように、エレベーターの中を不安を感じる割合が各団地とも他の場所に比べて最も高い。湯川らが既に指摘しているが、高層住棟のエレベーターの安全性確保は極めて大きな課題といえる^{注 8)}。その他に O 団地では人工地盤下にある駐車場を不安に感じる者も多い。

荒れていると感じる場所は、K 団地ではエレベーター最も多い。Y 団地では自転車置場、ゴミ置場周辺をあげ者が多く、住棟まわりでも問題がある。(図 5-3)

5. 4 住棟・外部空間の管理

回答者の入居当初と現在を比べて団地全体の管理の度がどのように変化したと思うかを尋ねたところ、各団地とも変わらないとする割合が高い。外部空間、屋内空間管理の良さについては、Y, O, K 団地の順に良いとす割合が高い。Y 団地を細かくみると、分譲住棟居住者が管理が良いとする割合が高く、高層住棟居住者ほど管が悪いとする割合が高いという傾向がある。(図 5-4)

5. 5 人為的環境破壊行為の発生の将来予測

人為的な環境破壊行為が将来起きると思うかどうか尋ねたところ、若干の程度の違いはあるものの各団地共に、放置、落書き、破損等に関する行為が同じ建物内か団地内で起きるとする割合がほとんどの項目で 7 割を超えている。バンダリズムが頻出する可能性が潜在的にはかりあると居住者が感じていることを物語っている。特に住戸規模数の多い高層住棟居住者ほど、その発生を予測している割合が高い。(図 5-5)

防犯上の不安感については、そう思うものが O, K, 団地の順に多く、O 団地が比較的良好な環境が維持されているというこれまでの傾向とは、正反対の答えがここに来ており注目に値する。(図 5-6)

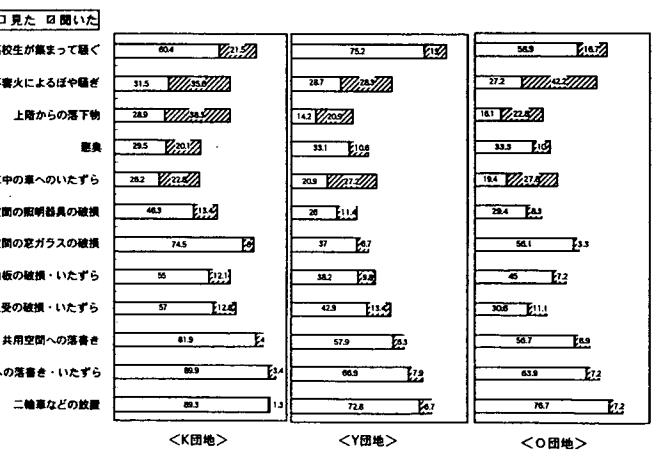
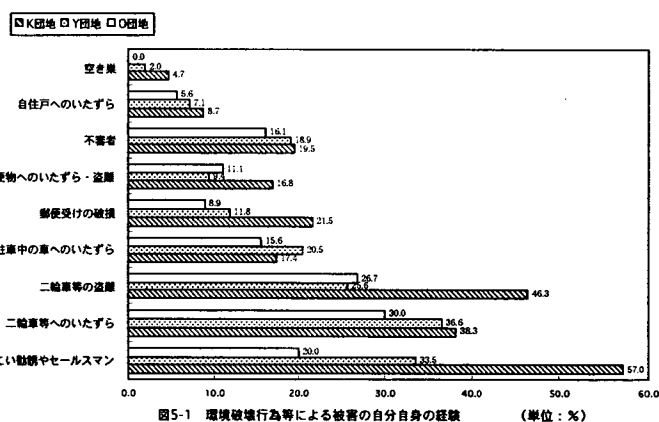
6. 結語

6. 1 建物・外部空間デザインと監視性、領域感

観察調査の結果から指摘できるのは、監視性の低い空間と、居住者の領域感の薄い空間に環境破壊行為が多発するという事実である。監視性とは人の視線による監視と、Y 団地の分譲住棟や O 団地でのカメラによる装置的な監視があるが、いずれにしても、まずそうした監視の機会が少ない、

表5-1 調査対象の属性

調査対象の属性			調査対象の属性					
調査対象の属性	K団地	Y団地	O団地	調査対象の属性	K団地	Y団地	O団地	
回答者年齢				住宅種類				
~30歳	6.8	3.1	6.7	公団・公社賃貸	-	46.1	79.5	
30歳~	12.2	11.0	21.1	公団・公社分譲	28.2	46.5	-	
40歳~	12.2	25.9	27.8	公営	71.2	6.7	20.6	
50歳~	27.7	22.7	22.2	住戸タイプ				
60歳~	34.5	28.6	21.1	1DK・ワンルーム	-	6.3	8.3	
家族タイプ	単身	14.9	17.7	16.1	2DK・1LDK	10.8	13.8	18.3
	夫婦	32.4	24.0	31.1	3DK・2LDK	73.6	35.8	47.2
	夫婦+長子~5歳	2.0	6.3	6.1	4DK・3LDK~	10.8	43.7	25.5
	夫婦+長子6歳~	1.4	2.0	5.0	居住階数			
	夫婦+長子12歳~	4.7	11.4	6.7	1~5階	36.9	47.8	20.0
	夫婦+長子18歳~	22.3	28.7	22.2	6~10階	41.6	31.8	21.1
	片親+子供	6.8	6.3	6.7	11~15階	20.8	18.8	17.8
	二世帯、三世帯	3.4	1.2	3.3	16~20階	-	-	13.3
	その他	11.5	1.2	1.1	21階~	-	-	26.7
	近隣活動				居住年数			
自治会・管理組合	77.0	74.0	48.3	5年未満	14.8	23.5	39.4	
PTA活動	11.5	16.5	7.8	5~10年未満	6.0	10.6	46.1	
防犯・防災活動	31.8	20.1	17.8	10~15年未満	5.4	31.4	13.3	
				15~20年未満	13.4	33.3	-	
				20年以上	54.4	-	-	
その他				団地内で挨拶をする程度のつきあい件数 (平均値)	89.7	25.2	17.0	
				団地内で立ち話をする程度のつきあい件数 (平均値)	27.2	10.4	7.2	
				団地内で親しくつきあう件数 (平均値)	15.0	2.8	1.7	



例えば外部空間や住棟まわりでは人通りの少ない所に問題が発生する。さらに、その問題箇所の細かなデザインも破壊行為の発生に関係している。例えば死角を作ったり、視線を遮るような「複雑な形状」「狭い形状」「高さの低い空間」「暗い空間」に環境破壊行為が多発している。

もう一つは居住者の領域感との問題である。当たり前を考えて、居住者が自身と関係があると感じる領域が大きくなり、居住者が利用者の範囲を特定できるほど、不審者の進入や環境破壊行為を排除することができる。その反対であれば、問題行為が頻発する。観察調査の結果では、外部空間では、不特定多数の人が利用する園路沿いや緑地、公園に環境破壊行為が多発し、住棟内では1階共用部分の居住者が私領域とは認識し難い所に破壊行為が多く発生している。居住者の領域感の薄さとの関係が読み取れる。また、これとは別に、一棟当たりの住戸数が多い住棟ほど環境破壊行為が多発する傾向がみられた。これは居住者が誰が正当な利用者なのか特定できないために、不審者や不審行為を許容しがちだからといえる。K 団地の C 棟では下階と上階の両方に落書きや案内板の破損が頻出していたが、下階は居住者の領域感が薄いため侵入が容易であり、上階はたとえ目に触れても破壊行為者にとっては匿名性が高いので安心感があると考えられる。いずれにしても、長く高く、かつ集合規模の大きい住棟は、環境破壊行為の温床になりやすい。それを妨げるには、空間の監視性を高める、領域感一特に私領域性を高める、空間の利用規模を小さく限定するなどの建築デザインが有効と考えられる。

6.2 居住者の人為的環境破壊行為の経験と将来予測

居住者調査の結果、高層集合住宅団地では、落書き、器物の破損、物品の放置などの環境破壊行為が少なからず見られ、居住者自身が体験したり、見聞していることが確認された。その中には不審火によるばや騒ぎや、上階からの落下物など深刻な事態につながる事態も含まれている。また、将来においても、こうした事象が起き得ると居住者は予測している。

ただ、米英のような深刻な事態には至っていないのは、住棟および外部環境の管理が比較的丁寧に行われていること、居住者間の近隣活動や近所付き合いが歯止めになっているからと思われる。例えば、落書きは最初の発生箇所から伝播する傾向が窺えたが、当初の段階で消すなどの迅速な対応があれば波及を食い止めることができる。こうした管理や居住者の人的関係がこうじて住環境の安定を支えているともいえる。

6.3 人為的環境破壊行為の発生に関する図式

これまで述べてきた研究結果を図式化すると、図 6-1 のようになる。人為的環境破壊行為は、「建物・外部環境

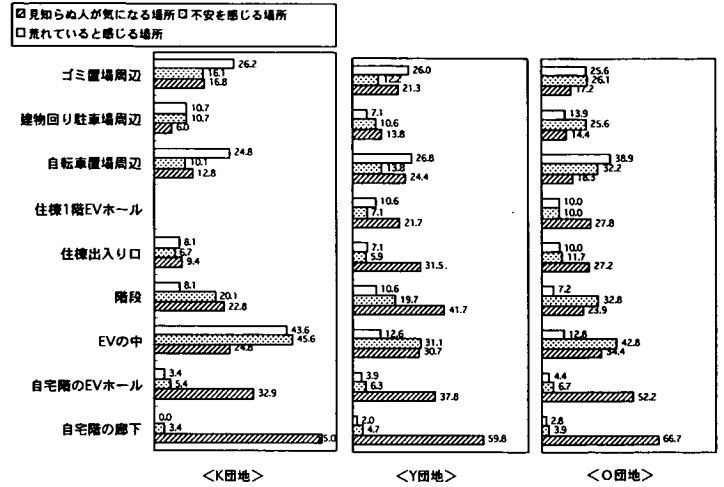


図 5-3 見知らぬ人が気になる場所、不安を感じる場所、荒れていると感じる場所 (単位: %)

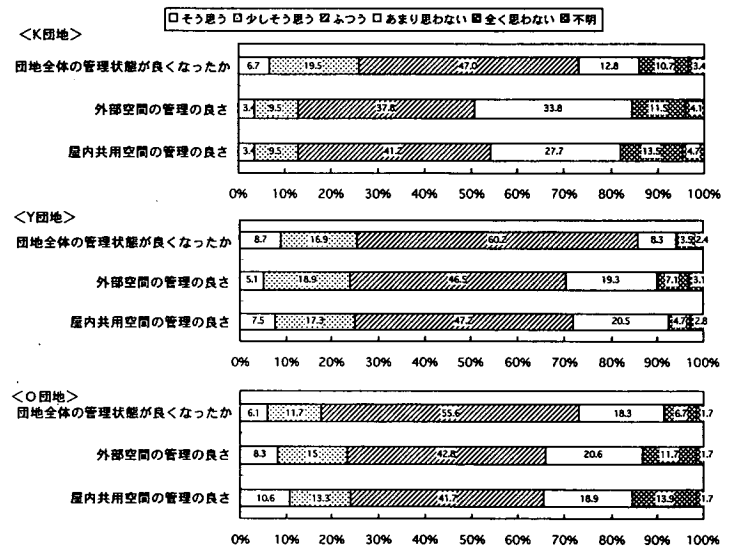


図 5-4 団地の管理状況について

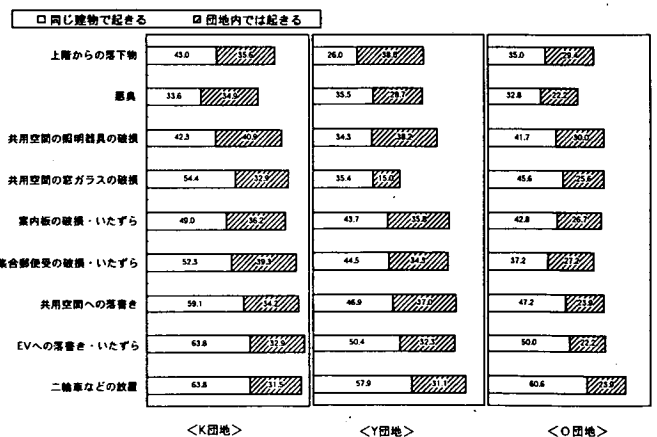


図 5-5 環境破壊行為等が起きる可能性について (単位: %)

のデザインの質」「管理のきめ細かさ」「居住者の近隣活動、近所付き合いの活発さ」の関係の中で成立しており、それぞれの条件が整っており、バランスがとれていればほとんど発生しない。その反対に、三条件のいずれかが損なわれていけば、他の条件がそれを補うために過大な役割を担わなければならない。例えば、建物のデザインの質が悪ければ、管理に大きな手間をかけなければならない。

建築計画、設計の役割としては、特にこの建物・外部環境のデザインについて、監視性を高める、領域感を付与することを念頭に、共用空間の配置、空間形態の広さ、高さ、明るさ、形状などを十分に工夫する必要がある。その具体的な提案については、さらに今後研究を進め、明らかにしたい。

謝辞 調査にご協力いただいた団地居住者の皆様、住宅の管理主体に心より御礼申し上げます。

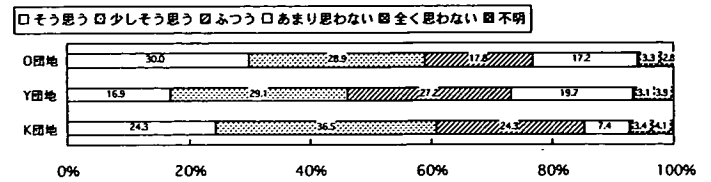


図5-6 防犯上の不安があるか

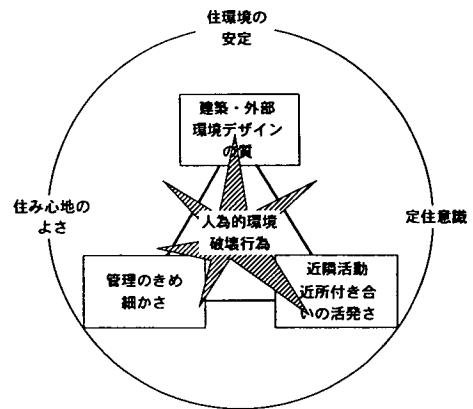


図6-1 人為的環境破壊行為の発生に関する図式

<注>

- 1) vandal とは4～5世紀にかけてゴールとスペインを侵略し、ローマをも略奪したゲルマン系の部族のことであるが、この故事に因んで貴重品の故意の破壊者を vandal というようになった。
- 2) 英米の研究状況およびその成果は(財)都市防犯研究センターから翻訳・出版されている文献3)～6)で知ることができる。
- 3) 日本での犯罪発生と建築・都市の環境条件との関係を明らかにする中心的な研究組織として(財)都市防犯研究センターがある。また犯罪学者、都市計画学者もこの種の研究を行っている。その一端は文献9)で知ることができる。
- 4) バンダリズムはアメリカとカナダでは重要な犯罪としては分類されていない。これに対して、イングランドとウェールズでは criminal damage として犯罪に含まれている。文献3) pp.6 だが、こうした違いはあるものの、インターネット上には、各国、各地域のバンダリズム防止策の取組みを紹介するホームページが数多くある。これに対して、日本では、いわゆるバンダリズムは軽犯罪として処罰の対象となるが、実態としては、検挙率などは極めて低く、十全に犯罪としては取り扱われていない状況がある。
- 5) K 団地では不法な自動車放置に手を焼いており、本観察調査実施直後に団地内車路への自由な侵入を阻むためカギ付きブロックとロープを多数設置し、排除する体制を強化した。
- 6) D 棟は観察調査開始直前までに大規模な外壁、外構等の改修を行ったばかりである。また、A・B 棟は、調査直後から大規模な改修工事に着手し、現在は調査時の状況とは異なっている。
- 7) 公営住宅の共用空間の清掃等の管理は、居住者自治に委ねられており、O 団地の場合には、決められた日に全員参加で清掃を行うなどの活動が行われている。
- 8) 文献3) pp113～122 参照。

<参考文献>

- 1) 鈴木成文：住まいの計画 住まいの文化，pp.272～276，彰国社，1988
- 2) Newman, O.,: *Defensible Space - People and design in the violent city*, New York, Macmillan, 1972 <邦訳> 湯川利和，湯川聡子訳：まもりやすい空間，鹿島出版会，1976
- 3) 小出治他訳：デザインは犯罪を防ぐ，(財)都市防犯研究センター，1991
- 4) 高杉文子訳：住宅設計による犯罪予防，(財)都市防犯研究センター，1993
- 5) 伊藤康一郎訳：コミュニティと犯罪Ⅰ・Ⅱ，(財)都市防犯研究センター，1994・1995
- 6) ティモシー・D・クロウ著，高杉文子訳：環境設計による犯罪予防，1994
- 7) 湯川利和：不安な高層 安心な高層 犯罪空間学序説，学芸出版社，1987
- 8) 瀬渡章子：高層住宅環境の防犯性に関する研究，学位論文，1988 都市住宅学会ワークショップ報告：住環境と犯罪防止，都市住宅学21号，pp.70～87，都市住宅学会，1998.3