

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—

主査 園田真理子*¹

委員 今村 芳恵*², 三宅 良一*³, 神谷 園子*⁴

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。建物・外部空間の観察調査では、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ことが確認された。また、居住者調査からは、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みられ、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。さらに、将来においても、こうした事象が起きうると居住者は予測している。人為的な環境破壊行為は、「建物・外部環境のデザインの質」「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」のバランスによって発生の多寡が左右されるという仮説が得られた。

キーワード：1)高層集合住宅、2)住宅団地、3)バンダリズム、4)共用空間、5)環境破壊行為、6)落書き、7)器物の破損、8)物品の放置、9)エレベーターホール、10)階段室

A STUDY ON VANDALISMS AND LIVING CONDITIONS IN APARTMENT HOUSES AND HOUSING ESTATES

—An Investigation of Vandalisms and Living Conditions in Common Spaces of High-rise Housing Estates—

Ch. Mariko Sonoda

Mem. Yoshie Imamura, Ryoichi Miyake and Sonoko Kamiya.

This research is to find out a sign of vandalisms in common spaces of high-rise housing estates. 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 vandalisms at common spaces, for example, scribbles on the walls, breakages of bulletin boards, lights and glasses, etc. To prevent vandalisms 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.

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^{x1)}。ところが、30年近くを経た現在、団地のほぼ3分の1は完全に荒廃をきたし、全面的に建替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のかどうか、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^{註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^{x2)}。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」

*¹ 明治大学 専任講師

*³ 明治大学大学院前期博士課程 1年

*² 東京都立大学大学院前期博士課程 2年 / (財)日本建築センター建築技術研究所 課長

*⁴ 明治大学大学院前期博士課程 2年

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1980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、重大な犯罪発生の前段階であったり、必ずしも犯罪とはいえないバンダリズムの発生や^(注4)、それらに対する居住者のかかわりについてはあまり問題にしていない。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5)。

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。また、そうしたバンダリズムの発生と建物デザインや配置計画に焦点をあて、その関係性を明らかにすることに力点を置く。

2.2 研究の方法

調査対象は、現代の主流であり、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、1980年代、1990年代の首都圏での代表的な3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1970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1980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1990年代を代表する住宅団地である。また、3事例はいずれも都心に近い利便性の高い所に立地している。

調査としては、まず第1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2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。調査は、調査員が観察によって、A落書き、B破損、Cゴミ散乱、D放置、E悪臭、Fその他の6項目に分類した事象の発生箇所を特定し、図面上の採取、写真撮影を行っ

た。6分類は先のヒアリングと予備調査の結果に基づき設定した。第3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。

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	1999.6.14	1999.7.28	1999.5.23
住棟観察調査	1999.7.5/9.11	1999.8.21	1999.8.20
居住者調査	1999.9.11	1999.7.28	1999.7.17
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 閉地自治会	住宅管理担当者	住宅管理担当者

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(図表3-1)

K団地は、3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。Y団地の配置計画は、市営1棟、県営2棟の長大な3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。

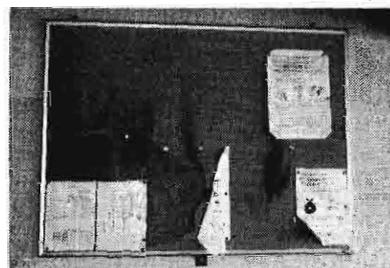
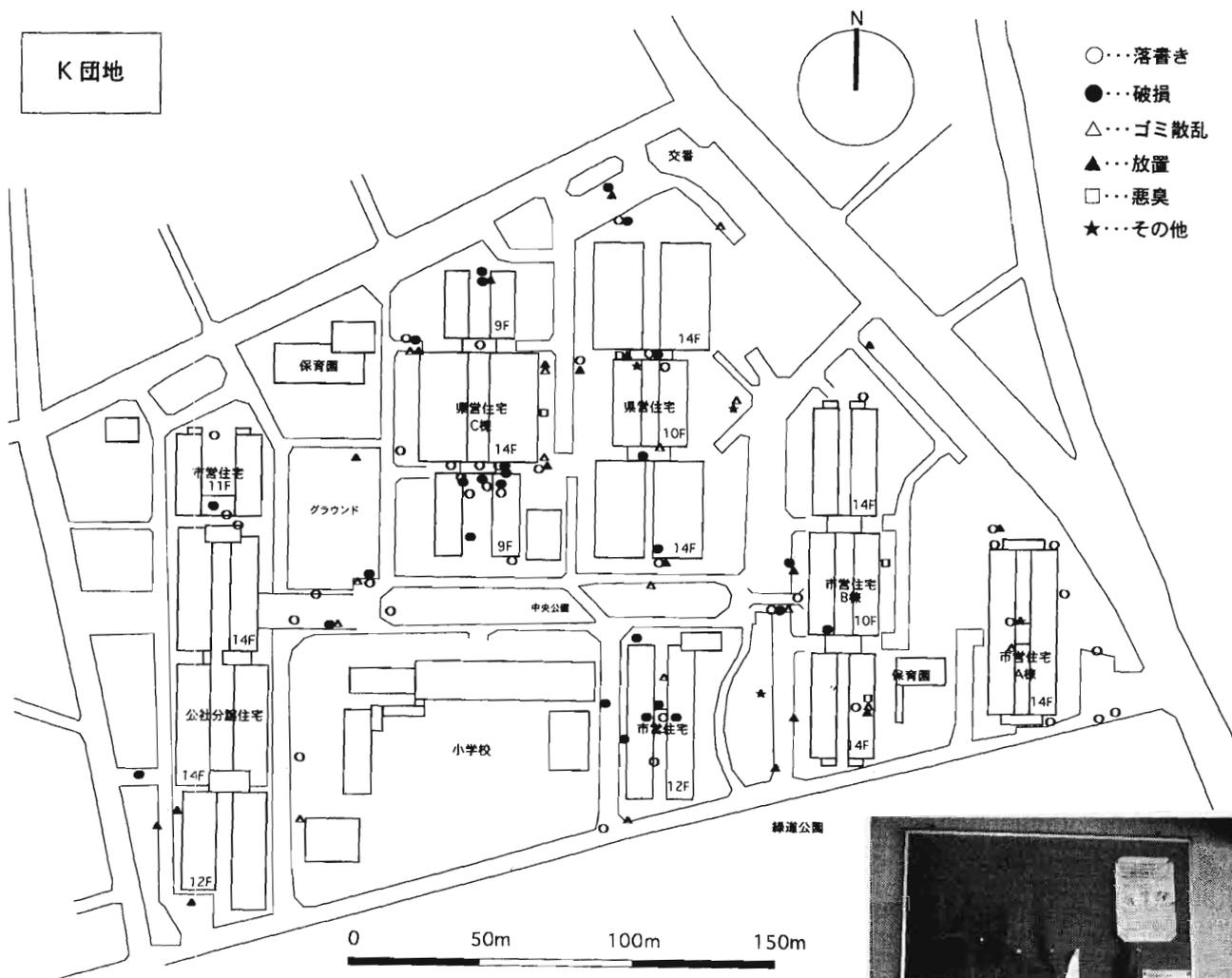
問題箇所は116件得られたが、そのうち、落書きが約3分の1の42件を占めている。落書きされるのは、住棟外壁、自転車置場や遊具、通路沿いの側壁や案内板などである。ついで多かったのが器物の破損28件と、放置22件である。破損の内容は、1階の集合郵便受け、エレベーターボタン、照明器具等である。放置は自転車、バイク、ゴミ等であるが、この団地固有の特徴として通路に自動車を放置している例が6件みられた。

こうした問題が発生している箇所をみると、賃貸住棟1階の建物と建物の間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。また、屋外の通路沿いでも発生件数が多いが、特に自動車が進入できる通り沿いに集中している^(注6)。

3.2 Y団地の場合(図表3-2)

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

図表3-1 K団地 環境破壊行為等の発生場所と箇所数



破られ焼け焦げのある掲示板



放置された車



落書きされたB棟2階の壁

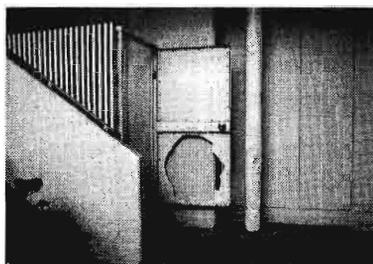
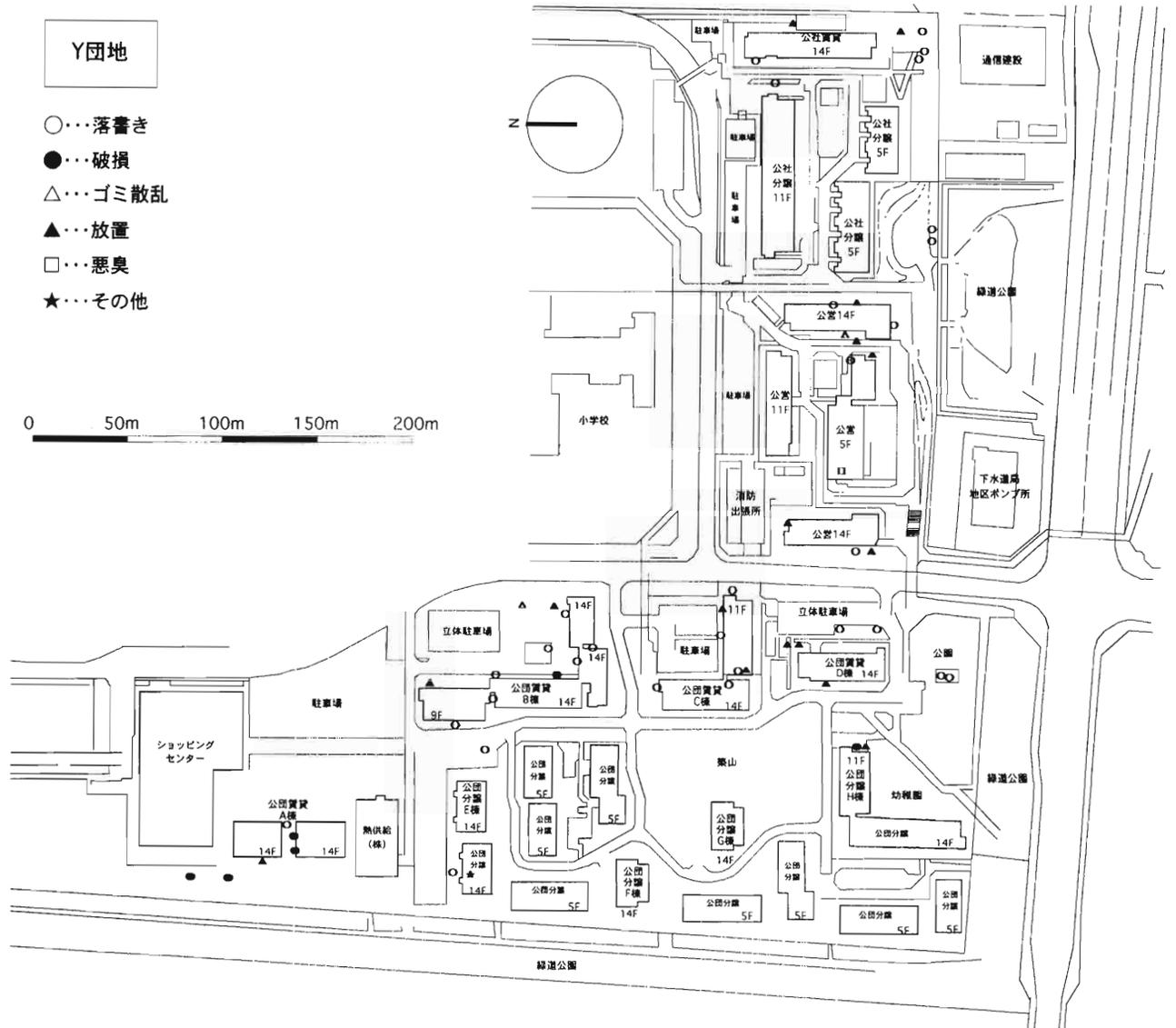


扉が破損している集合郵便受け

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	0	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



破られた避難階段の扉と
変形したパイプシャフト



落書きされたC棟の駐輪場

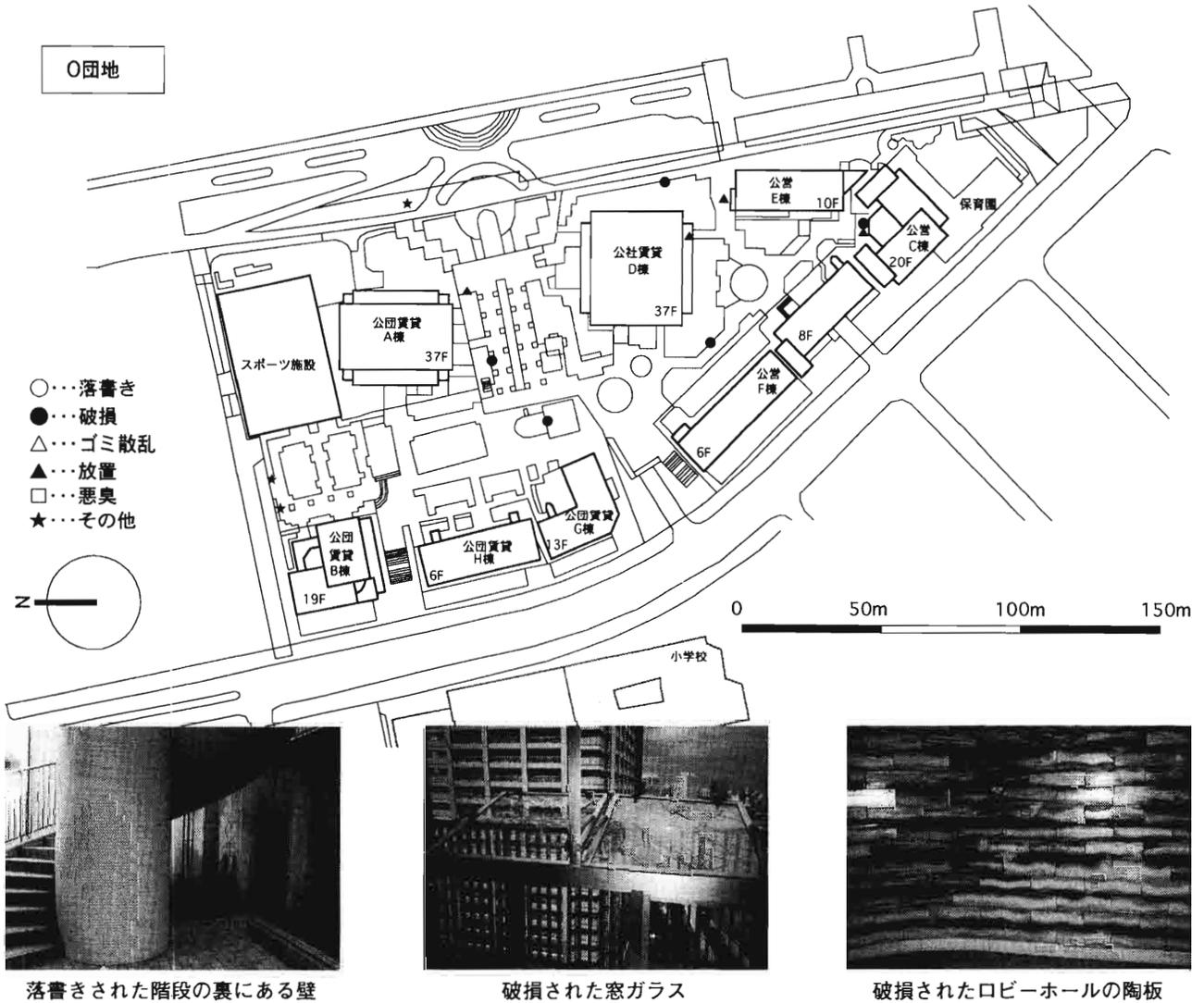


放置された自転車

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



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

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（A～C）の裏手、狭い通路の間に多い。ついでに放置が16件あるが、そのほとんどは自転車またはバイクである。

問題の発生箇所を見ると、分譲住棟のまわり、特に中層住棟周辺では何も起きていない。落書きや放置は、賃貸住棟に集中しており、しかも、住棟の総延長が長く、複雑な外形の建物ほど発生件数が多い。その他に団地周

囲の公園内での落書き、器物破損が数件みられる。

3.3 O団地の場合（図表3-3）

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経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、人通りも比較的多いことが影響していると考えられる。地盤下の駐車場部分も、落書き、破損、放置が各2～3件みられるのみである。

4. 住棟内空間の観察調査の結果

4.1 K団地の場合(図表4-1)

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みられたのは、C棟であった^(注7)。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。いちばん多くみられた事象は落書きで全件数87件のうちの半分を占める。ついで、破損行為が18件み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、1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、連続した階にみられ、やはり伝播しているようにみえる。

そして、1～2階の下階になると落書き、破損が再び多くみ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。

4.2 Y団地の場合(図表4-2)

Y団地で人為的な環境破壊行為が多くみられたのは、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、避難階段の所に特に私物やゴミの放置がみられる。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みられる。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し。ここでも上階の方でやや多くの発生がみられ、下階で再び増えるという傾向がみられる。

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みられなかった。その理由としては、管理の方式が違うこと、1住棟当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。

4.3 O団地の場合(図表4-3)

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みられた。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みられた。

上階でみられたのは、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焦げである。地下1階は駐輪場になっているが放置された自転車が数多くみられた。また、1階ロビーホールでも壁画の破損や落書きがみられる。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1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、公団棟は奥まった所にあり、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みられる程度である。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8)。

5. 居住者調査の結果

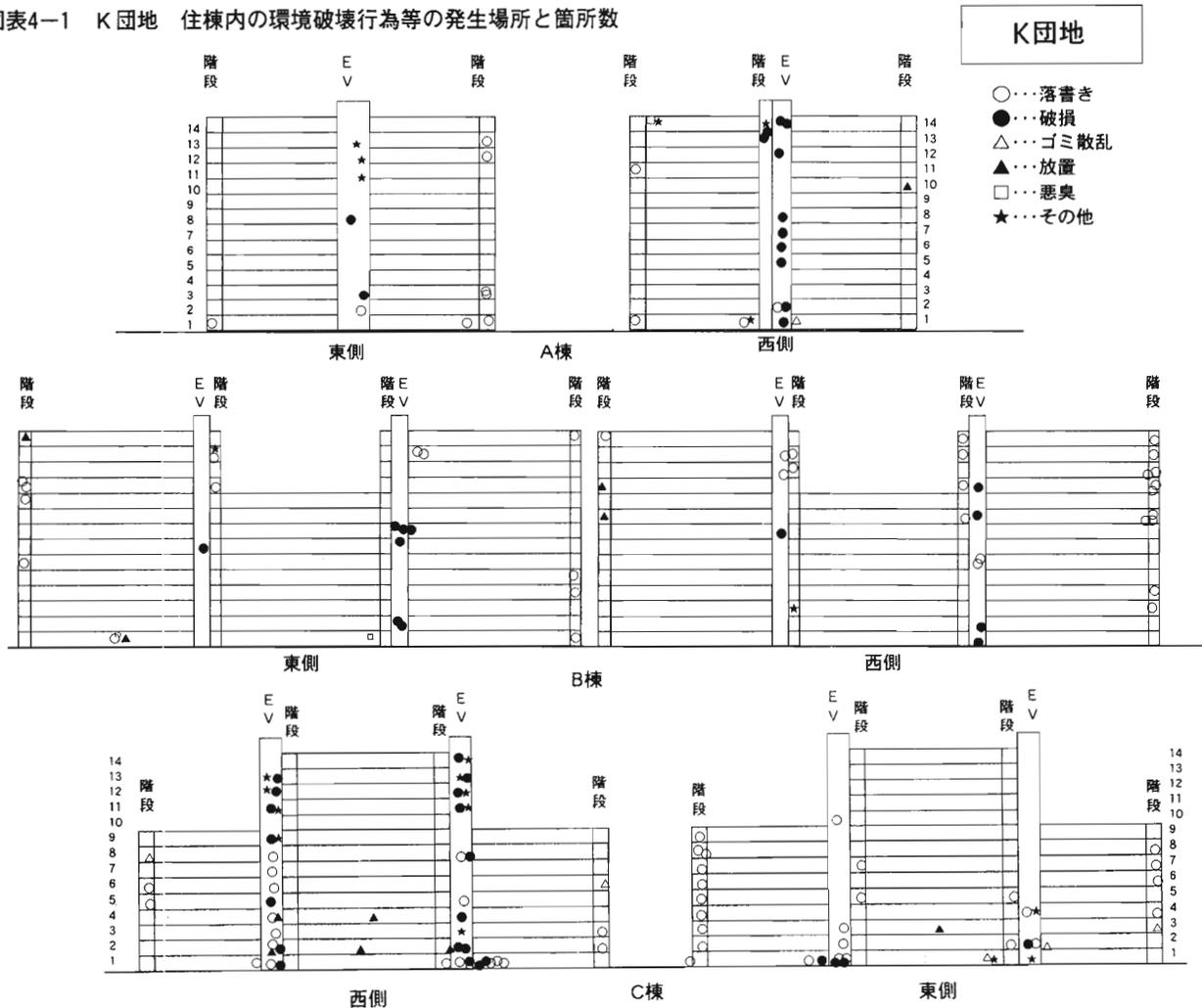
5.1 対象者の基本属性(表5-1)

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、おおむね分散している。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みられる。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 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	K団地	Y団地	O団地	
回答者年齢	～30歳	6.8	3.1	6.7	—	46.1	79.5
	30歳～	12.2	11.0	21.1	28.2	46.5	—
	40歳～	12.2	25.9	27.8	—	6.7	20.6
	50歳～	27.7	22.7	22.2	10.8	13.8	18.3
	60歳～	34.5	28.6	21.1	73.6	35.8	47.2
	単身	14.9	17.7	16.1	10.8	43.7	25.5
家族タイプ	夫婦	32.4	24.0	31.1	36.9	47.8	20.0
	夫婦+長子～5歳	2.0	6.3	6.1	41.6	31.8	21.1
	夫婦+長子6歳～	1.4	2.0	5.0	20.8	18.8	17.8
	夫婦+長子12歳～	4.7	11.4	6.7	—	—	13.3
	夫婦+長子18歳～	22.3	28.7	22.2	—	—	26.7
	片親+子供	6.8	6.3	6.7	14.8	23.5	39.4
近隣活動	二世帯、三世帯	3.4	1.2	3.3	6.0	10.6	46.1
	その他	11.5	1.2	1.1	5.4	31.4	13.3
	自治会・管理組合	77.0	74.0	48.3	13.4	33.3	—
	PTA活動	11.5	16.5	7.8	54.4	—	—
	防犯・防災活動	31.8	20.1	17.8	89.7	25.2	17.0
	その他	—	—	—	27.2	10.4	7.2
近所付き合い	団地内で挨拶をする程度のつきあい件数(平均値)	—	—	—	15.0	2.8	1.7
	団地内で立ち話をする程度のつきあい件数(平均値)	—	—	—	—	—	—
	団地内で親しくつきあう件数(平均値)	—	—	—	—	—	—

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階建て/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階建て/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

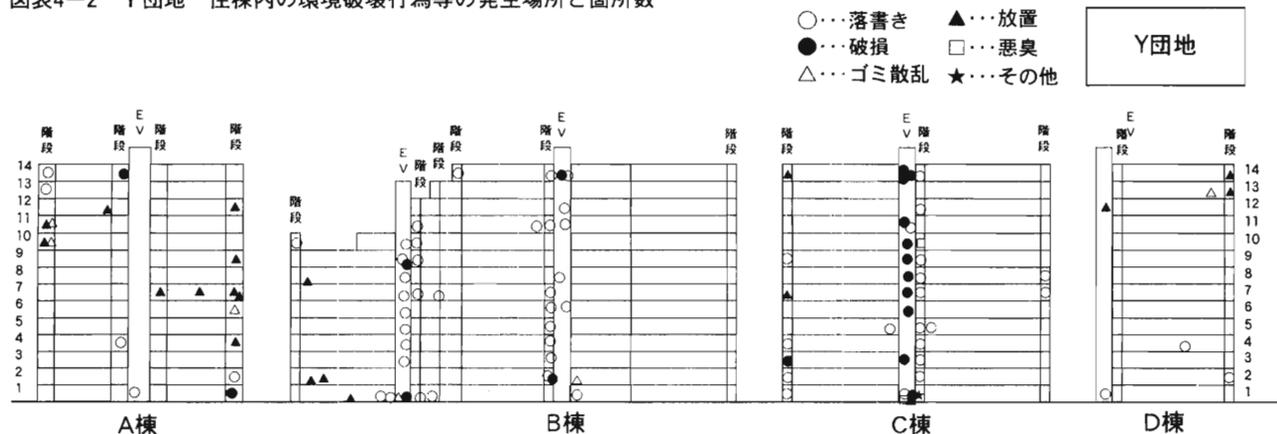
K-C棟 (県営/9階-14階-9階建て/3分節)

	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階建て/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

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



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
----	---	---	--------	--------	---	---	---	---

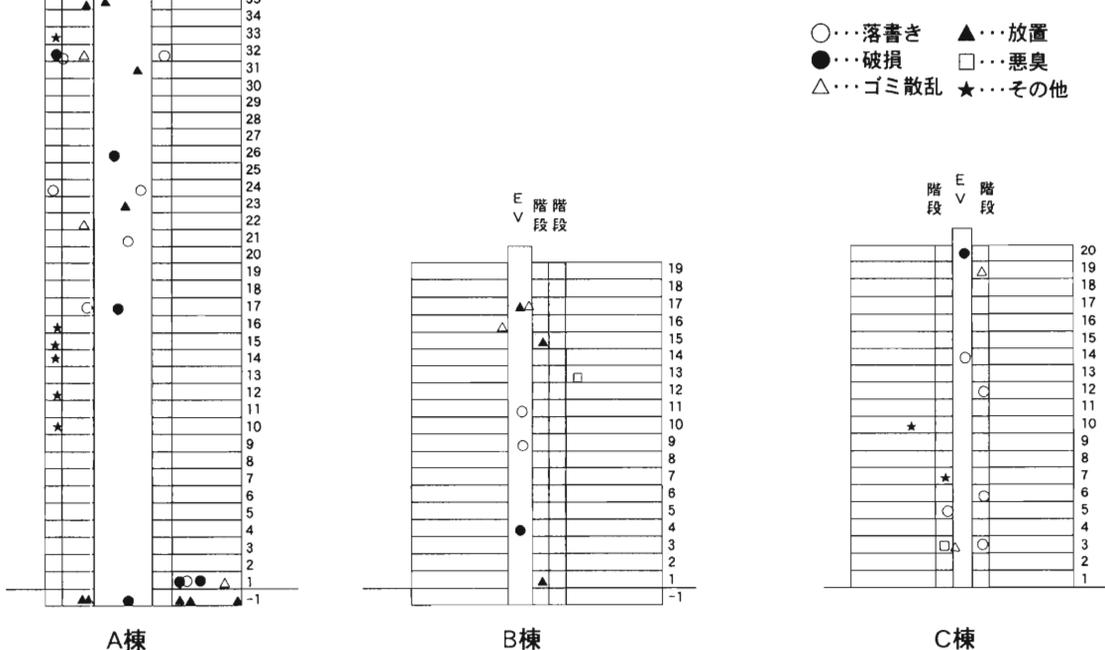
Y-G棟（公団分譲／14階建て／1分節・I字型）

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	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

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をあわせると6割から9割程度ある(図5-2)。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、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(K:80.5%、O:65.6%)。また、中高生が集まって騒ぐことを見聞いた率も高いが、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、大事故につな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。

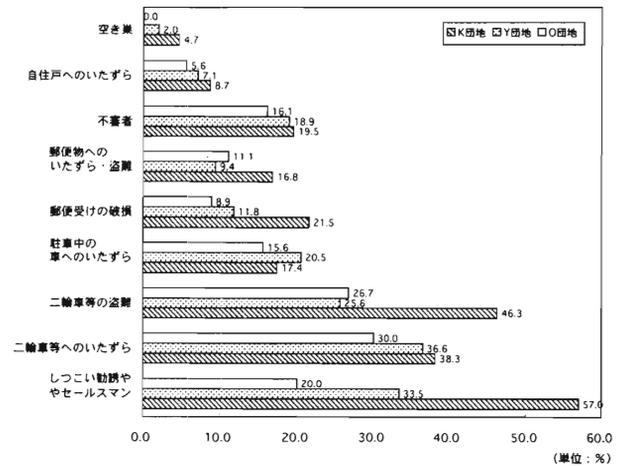


図5-1 環境破壊行為等による被害の自分自身の経験

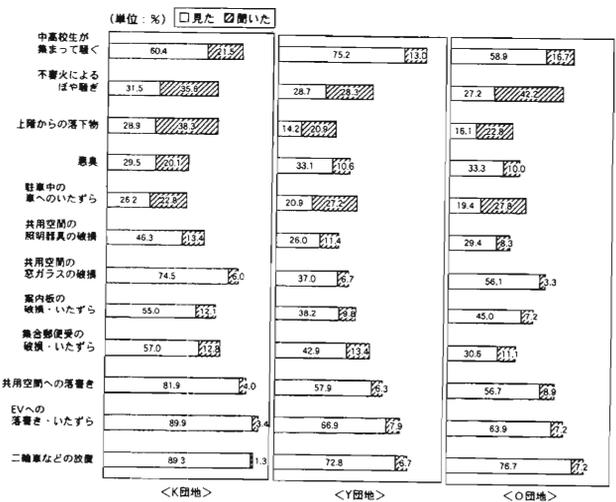


図5-2 環境破壊行為等の被害の見聞の有無

5.3 居住者の領域感

人為的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も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1台当たりの利用世帯数が多く、利用者を特定しにくいと考えられる。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9)}。その他にO団地では人工地盤下にある駐車場を不安を感じる者も多い。

荒れていると感じる場所は、K団地ではエレベーターが最も多い。Y団地では自転車置場、ゴミ置場周辺をあげる者が多く、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 (図5-4)

回答者の入居当初と現在を比べて団地全体の管理の程度がどのように変化したかを探ったところ、各団

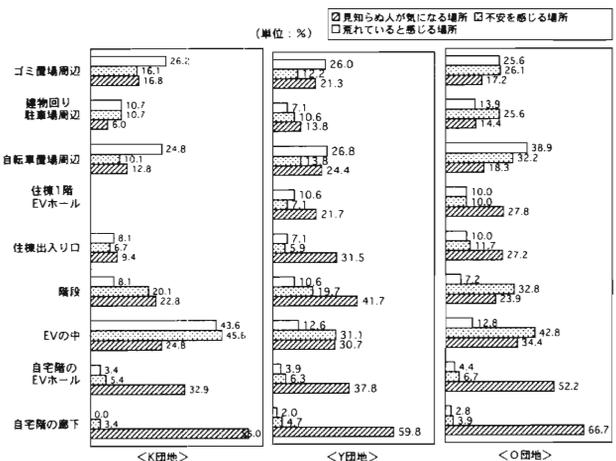


図5-3 見知らぬ人が気になる場所、不安を感じる場所、荒れていると感じる場所

地とも変わらないとする割合が高い。外部空間、屋内空間の管理の良さについては、Y、O、K団地の順に良いとする割合が高い。Y団地を細かくみると、分譲住棟居住者の方が管理が良いとする割合が高く、高層住棟居住者ほど管理が悪いとする割合が高いという傾向がある。

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を尋ねたところ、若干の程度の違いはあるものの各団地共通して、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。パンダリズムが頻出する可能性が潜在的にはかな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、Y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出てき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、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。例えば死角をつくったり、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1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、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がた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、1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—特に私領域性を高める、

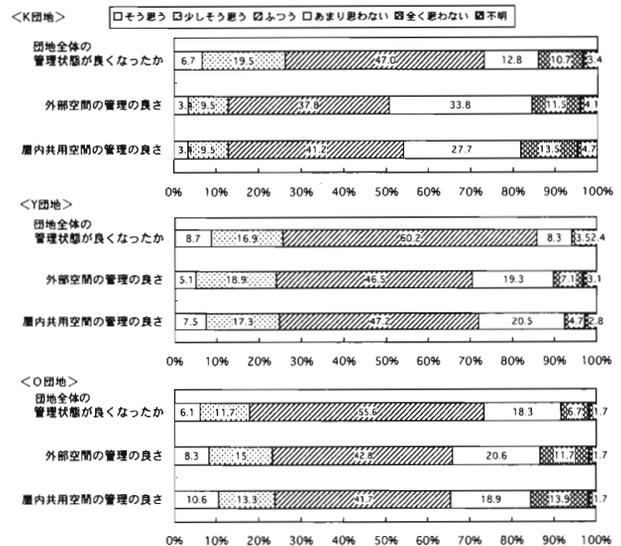


図5-4 団地の管理状況について

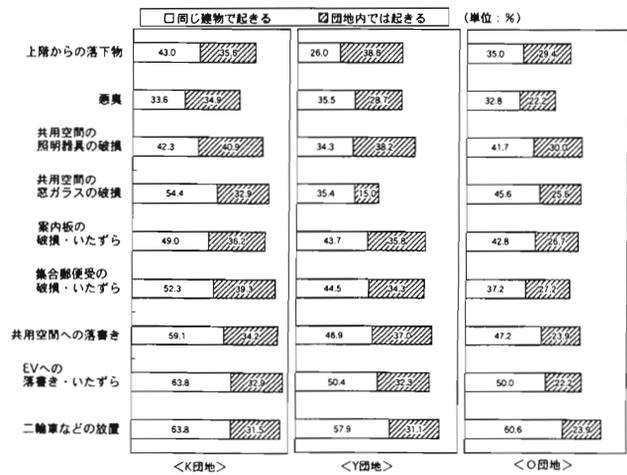


図5-5 環境破壊行為等が起きる可能性について

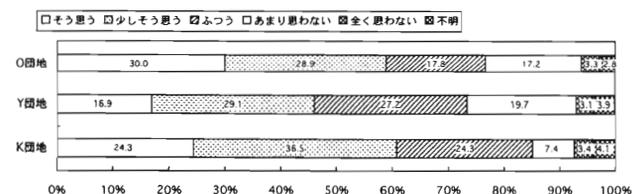


図5-6 防犯上の不安があるか

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みられ、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ほや騒ぎや、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う

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うかがえたが、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かり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

これまでに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、3条件のいずれかが損なわれていれば、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。

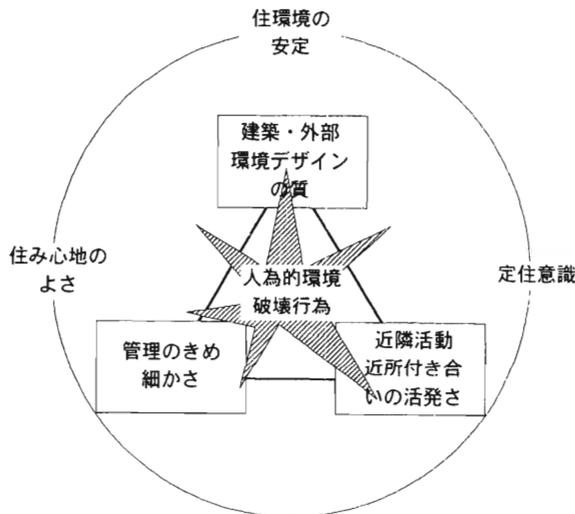


図6-1 人為的環境破壊行為の発生に関する図式

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。

<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、この故事にちな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る。文献3) p.6
- 5) 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り組みを紹介するホームページが数多くある。対して、日本国内のものは全く見出せない。
- 6) 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。
- 7) 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。
- 8) 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。
- 9) 文献3) pp.113～122参照

<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・クロー著，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
- 9) 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