

防犯まちづくりデザインガイド ～計画・設計からマネジメントまで

A Design Guide for Crime Prevention in Urban Development
- Planning, Design and Management



独立行政法人 建築研究所

Published by
Building Research Institute
Incorporated Administrative Agency, Japan

建築研究資料

Building Research Data

No. 134

May 2011

防犯まちづくりデザインガイド ～計画・設計からマネジメントまで

A Design Guide for Crime Prevention in Urban Developments
- Planning, Design and Management

樋野公宏・石井儀光・渡和由・秋田典子・野原卓・雨宮護

Kimihiro Hino, Norimitsu Ishii, Kazuyoshi Watari, Noriko Akita, Taku Nohara, Mamoru Amemiya

独立行政法人 建築研究所

Published by
Building Research Institute
Incorporated Administrative Agency, Japan

はしがき

独立行政法人建築研究所は、より良い住宅・建築・都市を実現するため、公的研究機関として公平・中立な立場を活かした研究開発を実施し、その成果を社会・国民に還元することにより、真に豊かさの実感できる国民生活の実現と経済・社会の発展に貢献することを基本的役割としています。その役割を果たすための重要課題として、安全・安心で質の高い社会と生活を実現するための研究開発に取り組んでいますが、地震や火災などに対する安全性の向上のほか、防犯や交通事故の防止など、日常の暮らしの中での安全・安心の確保に対する国民のニーズの高まりに対応した研究活動にも力を入れています。

この分野の取り組みとして、建築研究所では、平成 21,22 年度、重点的研究開発課題「防犯性向上に資するまちづくり手法の開発」を実施してきました。調査・研究の実施に当たっては、「防犯に配慮した新市街地形成に関する検討委員会」を設置し、外部の学識経験者にご助言をいただきました。「防犯まちづくりデザインガイド～計画・設計からマネジメントまで」は、上記研究開発課題の成果のひとつとして平成 22 年度末に作成したものであり、ここに建築研究資料として出版するものです。

なお、本資料では図、写真を多用して防犯性の高いまちづくりの実現手法をわかりやすく解説しています。本資料が、防犯まちづくりに関わる多くの方々に活用され、各地でより良いまちづくりが実現されることを祈念します。

最後に、関連する研究開発の実施ならびに本資料の取りまとめにあたってご指導・ご助言を賜りました小出治委員長（東京大学教授）をはじめとする検討委員会の委員各位に改めて御礼申し上げます。

平成 23 年 5 月

独立行政法人建築研究所 理事長

村上 周三

防犯まちづくりデザインガイド～計画・設計からマネジメントまで

概要

本資料は、建築研究所が第2期中期計画の研究開発の目標として取り組んでいる「安全・安心で質の高い社会と生活を実現する研究開発」の一環として、平成 21,22 年度に実施した重点的研究開発課題「防犯性向上に資するまちづくり手法の開発」の成果物のひとつである。同研究開発課題の推進に当たっては、外部の学識経験者による「防犯に配慮した新市街地形成に関する検討委員会」の助言を得た。本資料は、同委員会の助言及びその下のワーキンググループ委員の協力を得て作成したものである。

本資料は、市街地整備事業実施地区において、道路や公園等の基盤整備、民有地の建築コントロール、まちの管理（エリアマネジメント）などを通じて防犯性の高いまちづくりを実現するための手法を紹介するものである。本資料は理論編とキーワード編に区分される。理論編は、建築研究所及び大学の専門家による 5 編の論考で構成される。キーワード編は防犯まちづくりの考え方を 38 のキーワードを用いて紹介するものである。

依然として国民の犯罪に対する不安は高く、安全・安心に暮らせる防犯性の高い住環境が求められている。本資料で紹介する手法は、新市街地の計画段階から、より効率的、効果的に防犯まちづくりを推進するためのものである。

A Design Guide for Crime Prevention in Urban Developments
- Planning, Design and Management

Summary

This design guide is one of the results of an important research project entitled “Development of technologies for safer cities and neighborhoods” (2009-2011). This two-year project was carried out under the guidance and advice of a committee consisting of experts from external research agencies, universities and ministries. Members of a working party under the committee cooperated in making this design guide.

This design guide introduces methods to realize safe developments through construction of roads and parks, control of buildings and “area management” using 38 keywords. Typically in Japan, fear of crime is still high and safe living environment is needed where residents feel safe and they really are. The keywords in this design guide are designed to make various efficient and effective methods possible for the security of new developments from the planning stage.

防犯に配慮した新市街地形成に関する検討委員会

(委員長)

小出 治 東京大学大学院工学系研究科都市工学専攻 教授

(委員) (敬称略、五十音順)

秋田 典子 千葉大学大学院園芸学研究科 准教授 ※

雨宮 護 東京大学空間情報科学研究センター 助教 ※

組田 良則 株式会社フジタ技術センター先端システム開発部 部長

寺木 彰浩 千葉工業大学 工学部 建築都市環境学科 教授

野原 卓 横浜国立大学大学院工学研究院 准教授 ※

三浦 良平 国土交通省都市・地域整備局都市・地域安全課 広域防災専門官

渡 和由 筑波大学大学院人間科学研究科芸術学系 准教授 ※

※はワーキンググループ委員

建築研究所担当者

樋野 公宏 独立行政法人建築研究所 住宅・都市研究グループ 主任研究員 (幹事)

石井 儀光 独立行政法人建築研究所 住宅・都市研究グループ 主任研究員

(所属は平成 23 年 2 月末時点)

本資料は、上記検討委員会の助言を得て建築研究所が作成した。「Ⅰ理論編」では、検討委員会に設置されたワーキンググループ委員にも執筆していただいた。具体的な執筆箇所は下記の通りである。「Ⅱキーワード編」、参考資料は建築研究所担当者が執筆した。

- Ⅰ 理論編
 - 1 樋野公宏
 - 2 渡和由
 - 3 野原卓
 - 4 雨宮護 (コラム：石井儀光)
 - 5 秋田典子

なお、本資料作成に当たっては、補助業務を八千代エンジニアリング株式会社に委託した。

目 次

I 理論編	1
1 防犯まちづくりの考え方	2
2 景観と防犯を両立するサイトプランニング	5
3 町並みづくりと防犯-まちの免疫力	7
4 犯罪面から地域のコンテクストを読む	10
【コラム：マンチェスターにおける取り組み】	
5 防犯のまちづくりをルール化する	13
II キーワード編	15
1 防犯まちづくりのキーワード	16
1) キーワードの設定について	16
2) キーワード一覧	18
3) 凡例：キーワードの見方	20
・A 土地利用・交通計画	21
・B 公共空間に関すること	37
・C 個々の敷地に関すること	49
・D マネジメントに関すること	59
2 防犯まちづくりのストーリー	67
1) ストーリーの作り方	68
2) 凡例：ストーリーの見方	68
3) ストーリーの例	69
参考資料	75
・ 津田沼駅南口特定土地区画整理事業における取り組み	76
・ 北鴻巣駅西口土地区画整理事業における取り組み	80

目 的

依然として国民の犯罪に対する不安は高く、安全・安心に暮らせる防犯性の高い住環境が求められている。国では「防犯に配慮した共同住宅に係る設計指針」（平成 13 年策定、平成 18 年改正）、「防犯まちづくりにおける公共施設等の整備・管理に係る留意事項」（平成 15 年策定）を定めているが、これらは住宅、公共施設など単体に関するものであり、地区レベルでの指針については未着手に近い。

欧州をはじめとする諸外国では、地区レベルの防犯について規格を定めたり、ガイドラインを策定したりして、国や自治体の関与のもと、防犯性の高いまちづくりを進めている。一方わが国では、そのようなまちづくりの実績は少なく、数少ない事例も閉鎖的、機能的な対策にのみ帰着しがちである。しかし、よりよい住環境を実現するためにはわが国に適した「開いた防犯」の手法や、住民主体のマネジメント手法が求められる。また、既成市街地での対策には限界があり、新市街地の計画段階から配慮することが、より効率的、効果的な防犯まちづくりにつながる。以上から、防犯性の高いまちづくり手法を、分かりやすい形で自治体や事業者などの実務家に示し、普及させる必要があると言える。

こうした背景を鑑みて、本資料では、市街地整備事業実施地区において、道路や公園等の基盤整備、民有地の建築コントロール、まちの管理（エリアマネジメント）などを通じて防犯性の高いまちづくりを実現するための手法を 38 のキーワードを用いて紹介する。もちろん、これらの考え方は既成市街地においても有効である。

本資料が、安全・安心に暮らせる防犯性の高い住環境の実現に寄与することを祈念する。

対 象

本資料は、市街地整備事業に係わる自治体、民間事業者等を主な読み手として想定している。ただし、防犯性の高いまちづくりを実現するためのキーワードについては、図、写真を多用して分かりやすく解説しており、防犯まちづくりに取り組む各地域の住民、事業者、地権者にも活用していただけるよう配慮した。

I 理論編

本書で紹介する各キーワードの背景にある考え方を理解するため5つの論考を掲載する。防犯まちづくりの考え方、景観との両立、地区のコンテキスト（従前状況や周辺状況）の読み方、まちづくりのルール等について解説する。

1 防犯まちづくりの考え方

1. 「開く」か「閉じるか」

伝統的に地域に対して開放的だった日本の住宅・住宅地は、近年急速に閉じる傾向にある。プライバシーの確保が最大の要因であることは疑いないが、特に近年では防犯もその要因であると言える。

「閉じた」住宅の典型例が鉄扉と RC 壁によって各世帯が隔てられたマンションである。さらにオートロックの出現は建物全体を地域から閉ざし、町内会の加入率や、国勢調査の回収率の低下が各地で問題化している。複数棟のマンションで構成される団地の場合、団地>住棟という二重のオートロックが設置されることも珍しくない。

こうした状況は集合住宅に限ったことではない。地域全体を高い塀で囲み、警備員や防犯カメラが配された少数のゲートに出入りを絞り込んだ「ゲーテッド・コミュニティ」に類する戸建て住宅地が散見されるようになってきた。日本では法律上の制約から実現困難と言われてきたが、設計者の「工夫」や法律の柔軟な解釈によってそれが可能となっている。

こうした「閉じた」防犯はマーケットのニーズに応えようとした結果だろうが、コミュニティを分断する、住民の意識低下を招くといった批判も少なくない。

2. わが国における防犯環境設計の限界

「閉じた」防犯が志向される理由のひとつは、わが国における防犯環境設計理論の限界から来ると考えられる。これは、犯罪の原因を犯罪者の中に見出すのではなく、犯罪が遂行される場所（あるいは状況）に着目する理論の一つであり、わが国では 1990 年代後半から国の指針等で用いられるようになった。

この理論は「監視性の確保」「領域性の強化」「接近の制御」「対象物の強化・回避」のいわゆる 4 原則から構成され、前 2 者が間接的手法、後 2 者が直接的手法と呼ばれる（図 1）。これらを組み合わせた対策が求められるが、分かりやすい直接的手法が重視されたり、「監視性の確保」も防犯カメラの設置に矮小化されて捉えられたりしがちである。このことは、利用者が限定され、その自助による対策が前提となる個別の建物・敷地の防犯には適していると言える。しかし、これを地区レベルに適用することは、ゲーテッド・コミュニティに代表されるような閉鎖的なまちづくりにつながりかねず、利用者が限定されない公共空間を含む地区レベルでの適用には限界があると言える。

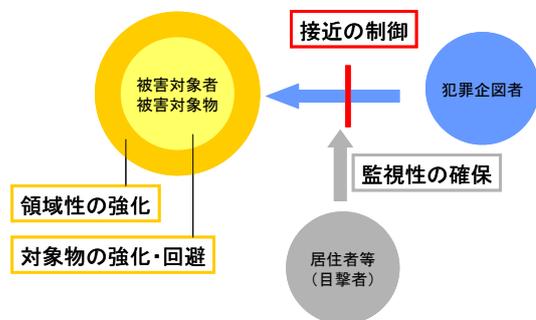


図 1 わが国の防犯環境設計の 4 原則

3. 地区レベルでの防犯の考え方

実際、防犯環境設計理論を根拠に国では「防犯に配慮した共同住宅に係る設計指針」の策定（2001 年、2006 年改正）、「防犯性の高い建物部品の開発・普及に関する官民合同会議」の設置（2002 年）、「防犯性能の高い建物部品目録」の策定・公表（2004 年）、住宅性能表示制度の項目として「防犯に関すること」の追加（2006 年）、「防犯優良マンション標準認定基準」の策定（同）など、住宅単体の施策

を講じてきた。しかし、小出（2005）の指摘するように、欧米に比べて都市から建築レベルに至る防犯の視点の導入が不十分であり、地区レベルの設計指針等は存在しない。

一方、英国では 2004 年、警察を所管する内務省と、都市計画等を所管する副首相府（当時）が”Safer Places –The planning System and Crime Prevention”（図 2、以下 SP）という防犯まちづくりのガイドラインを公表した。

SP は以下のような書き出しで始まる。

「安全・安心は良好で持続可能なコミュニティに不可欠な要素である。そのようなコミュニティはデザインに優れ、居住・就労に魅力的な環境であるだけでなく、犯罪、犯罪不安がなく QOL（生活の質）が高い。しかし長きに渡り、プランナーもデザイナーも犯罪問題に目を向けずにきた。（中略）本ガイドはデザインプロセスの一部として防犯に焦点を当て、より安全な都市づくりに貢献することを目的とする。」

つまり、英国でも旧来は都市環境と防犯との関係に関心が注がれず、その反省から本書が生まれたという経緯があること、また「持続可能なコミュニティ」や QOL 向上といった上位目標の中に防犯が位置づけられていることが分かる。

そして、SP では、防犯理論、都市デザイン理論と過去の実践のレビューから防犯まちづくりの以下の 7 原則が示されている。

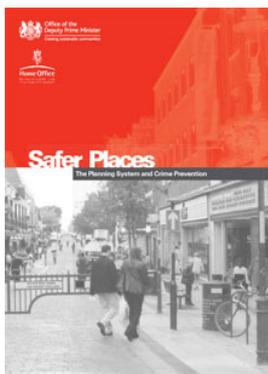


図 2 Safer Places

・動線 (Access and movement)

利用者にとって移動しやすく、犯罪者が接近しづらいよう道路や空間が設計されること。

・監視性 (Surveillance)

建物のデザイン、適度な利用により公共空間に人の目が届くこと。

・所有意識 (Ownership)

愛着や責任感が醸成されること。物理的、心理的障壁による公私の空間区分、独自のアイデンティティの創出などにより実現される。

・物理的防御 (Physical protection)

建物・敷地の防犯性が高く、かつデザインのにも優れていること。

・活動 (Activity)

適度な活動が行われることによって常に犯罪リスクが削減され、安心感があること。魅力的な公共空間の創出、適切な用途混在化などにより実現される。

・維持管理 (Management and maintenance)

維持管理を考慮して設計がなされ、将来にわたり犯罪が抑止されること。適切な維持管理体制、居住者等の維持管理への参加も重要である。

・構成 (Structure)

住居形態、用途、そしてこれらの配置が防犯を考慮して選択・設計されていること。用途間の衝突がないよう用途が配置され、適度な活動が行われることが望ましい。

この 7 原則と、わが国の防犯環境設計の 4 原則との最大の違いは「活動」、すなわち地区内で行われる人間活動を活発にして目撃者を創出することを重視し、「監視性」から独立した原則にしたことにあると考えられる。上位概念として存在する「構成」も、配置段階からの土地利用や用途の複合化（→A2）、多様な住宅供給（→A11「住宅の多様化」）によるソーシャルミックスなどを通じて目撃者の創出に寄与するものと言える。

こうした差異は、SPが持続可能性やQOLを上位目標に置き、その実現の手段として防犯を位置づけていることに起因する。そのため、持続可能性の文脈でも重要である多様性、住民参加といった部分が強調され、住宅計画や土地利用計画にまで言及している（こうした包括性は、1990年代後半以降の「場所」に着目する防犯理論に共通する）。

逆に言えば、わが国のまちづくりにはこうした上位目標が欠けているために、防犯を至上目的とする「閉じた」防犯が志向されやすいと言える。

4. エリアマネジメントと防犯

SPの特徴として「所有意識」「維持管理」という住民等の環境への働きかけを原則化した点も挙げられる。この2つの原則は、都市づくりの重点が開発から管理運営（エリアマネジメント、以下エリマネ）に変化するわが国の文脈においても重要な観点である。

この役割を担う組織として住民、事業主、地権者等で構成されるエリマネ組織（→D1）が必要である。エリマネ組織には、地域における良好な環境や地域の価値を維持・向上させるための各種の取り組みが期待される。特に、街並みの維持管理（→D2「維持管理活動への参加」）や、地域防犯活動は重要な役割である。市民の防犯意識が高い現状において、防犯は住民に共通の課題として理解されやすく、エリマネ組織を設置する有力な動機づけにもなりうると思われる。

近年の新規開発には、防犯カメラや警備員の巡回を売りにするものが少なくない（タウン・セキュリティ）。これらを長期的に維持する費用はだれが負担するのか、住民が負担する場合、フリーライド（ただ乗り）にどう対処するか、改変に係る意思決定をどうするかといった問題は、まさにエリマネの問題である。

本書で紹介する津田沼駅南口地区では、エ

リアマネジメント組織が防犯カメラ等の維持管理、地区内で建築する際の指針となる「防犯環境設計マニュアル」の運営、防犯まちづくり活動の推進等を担う予定である。同じく北鴻巣駅西口地区では、花や緑の環境整備、地域イベントの企画運営などを行うNPO法人を設立している（→参考資料参照）。

開発段階から管理運営に配慮し、エリマネ組織を設置することは、持続的な防犯まちづくりにもつながる。さらに、関係者がわがまち意識を持ってまちの将来像を共有し、個々の建物が地区の防犯に貢献するように設計されることが「開いた防犯」のひとつの形となるだろう。

（参考文献）

- ・小出治「安全・安心まちづくり」における防犯環境設計と市民活動のギャップ」、区画整理 2005.7
- ・樋野公宏・雨宮護「英国の防犯まちづくりのガイドライン “Safer Places”」新都市、2005.12
- ・小林重敬「エリアマネジメントの展開—社会資本整備と社会関係資本構築」区画整理、2010.11

2 景観と防犯を両立するサイトプランニング

1. 景観価値と防犯環境の両立

防犯環境設計の直接的手法によるゲーテッド・コミュニティが普及したのは米国である。その一方で、間接的手法を主にした防犯環境の形成を目指してきた先進地域が米国にある。その地域は、「最も安全なまち」と呼ばれ、低い犯罪発生率と高い不動産価値を維持してきた。現地での調査により、良好な景観形成と両立する「開いた」防犯と言える計画手法と実態があることが分かった。米国のマーケットのニーズは、第一に防犯性の高い住環境である。第二に資産価値の維持に大きく影響する良好な景観である。そこで、防犯環境づくりの手法は、景観による価値づくりの手法と融合し発展してきたと考えられる。

そのために重要な計画過程のひとつにサイトプランニングがある。新規市街地の計画において、街区単位の道路・宅地・建物・緑地・工作物・室内空間・活動などを総合的に配置計画することである。それは、当初から防犯と景観を同時に計画へ盛り込む過程でもある。

生活の質と資産価値の持続性を配慮した景観価値づくりを上位概念としたサイトプランニングが、防犯環境設計と深く関係する以下4つの視点について述べる。

2. 「自然監視性」を促すサイトプランニング

監視性を考慮することは防犯環境設計の原則である。サイトプランニングでも、人の目を意図的に空間や対象物に向ける「視線の配置」は、大きく3つの目的で重要となる。

- ・印象づけ：新規および中古の住宅等の販売に際して、街区の特徴と印象を明示する。
- ・景観の享受：日常的な屋内外の生活場面で、良好な住環境の価値と生活の質を体感する。
- ・管理の価値認識：緑地などの維持管理と管理費用の意義や価値を日常的に認識する。

まず、印象づけへの考慮は、特に住宅地への導入部や外周の境界部で行われる。動線に沿って、公園、街路の角や宅地隅切り部の花

壇や生垣、視線を促す位置にモニュメント等を配置する。また、住人や外来者の視線が公園や街角に向けた際に、視線の焦点となる対象物に「もてなされた感覚」になる意匠と管理も重要である。対象物の単なる防犯的強化と異なる点である。(→A7「まちの顔」,A8「まんなかの広場」,B6「領域境界の演出」,B7「見通しの良い公園」)

次に、景観享受への考慮は、街区への出入り時の視線、住宅や商業空間の内部からの視線、街路から街並みへ、公園から周辺への視線などを対象として行われる。視点場・方向・焦点を意識した多角的な視線の考慮である。室内空間の構成や開口部との関係も重要となる。(→A6「コモンスペース」,A12「接地階の利用」,A10「角地の利用」,C1「公共空間に向く窓」,C3「見通しの良い住宅外構」,C5「透過性の高い店舗」)

管理の価値認識への考慮は、景観享受への配慮と同様の対象で行われる。特に緑地などの自主管理が行われる場合に重要である。景観の骨格となるコモンスペースや公園等のマネジメントが潤沢に行われるために、住宅や商業空間の内部からの見え方、導入動線からの見え方など、緑地への視線を考慮した計画について、管理する意義の認識を促すことが重要である。(→D1「エリアマネジメント組織」,D2「維持管理活動への参加」,D3「顔見知りの関係づくり」,D5「イメージ」)

これらの視線の考慮と計画は、魅力的なアメニティを建物内部と街路から、効果的で持続的に経験させる方法である。また、内外両面から公と私の空間に人の目が向くことを促す方法でもある。防犯に貢献する自然監視が、アメニティや良好な眺めと共に提供されるため、マーケットのニーズを両立させる対応力が高まるのである。

3. 「領域性」を魅せるサイトプランニング

米国では、防犯以外での領域性づくりの目

的として、下記のような設定があげられる。

(→A1「ウォーカビリティ」,A2「土地・建物用途の複合化」,A3「道路の段階構成」,A11「住宅の多様化」,D1「エリアマネジメント組織」)

- ・開発単位（街区と小街区段階開発）
- ・景観特質の設定単位（街区と小街区）
- ・マーケティングの単位（街区と小街区）
- ・道路の段階的構成の単位（幹線から細街路）
- ・中心の設定の単位（公園や商業街区）
- ・わがまち意識の範囲（街区全体と小街区）
- ・管理の区域（エリアマネジメントの領域）

これらの目的を景観価値に結びつけるサイトプランニングにおいては、街区へ進入し住宅や施設に至る主動線を限定する。その上で動線上に現れるランドスケープ要素を視覚的に目立つよう配置し、意匠の対象として重視する。外周境界部の緑地、幹線道路からの導入部の角地と導入路の沿道緑地、導入路に接する公園などである。それらの境界部や公園は、魅せる「視線の配置」での強化対象であり、防犯環境設計での強化対象でもある。

また、個々の住宅も領域性を持った単位として計画される。街路に面する半公共領域の前庭、前庭に面する住宅のエントランスとリビングルーム、私的領域の裏庭、という原則的な領域の配置が保たれる。そうして街路と家並みの境界空間は、半公共領域として連続性と開口部を保ち、管理も統一的に行われる。

街区の導入部から住宅までの境界空間が連担する形で、街区内の構成要素の配置が行われる。それらの境界空間は、自然監視の焦点と視点場にもなる空間である。(→C1「公共空間に向く窓」)

以上のように、領域性をつくるサイトプランニングでは、様々な境界空間をはっきり見せる様に配置・デザインする。それらは魅せる要素として景観価値の対象となるのである。

4. 「アクティビティ」と「アイデンティティ」

犯罪リスクの軽減のために重視されるアクティビティとアイデンティティは、生活の質の体験と表出としてサイトプランニングの重要な課題である。景観を静的に眺め享受するだけ

でなく、景観を形成する空間を活動的に利用しなくなる視認性と、住居からの連続性が考慮される。居住環境の体験と心身の健康のために安全に歩き巡り、住居以外にも滞留したくなるような、活動の目的地や経路を考慮した「第3の居場所」を配置するサイトプランニングが求められる。(→A1「ウォーカビリティ」,B3「サードプレイス」,B4「まちの縁側」,B5「歩車共存」)

コモン空間や公園の周囲は特にその対象となる。アクティブ・ゾーンは、公園などの外周に人の滞留と活動を支援する施設や商業空間を配置して、活動の相互連関を高め、視線の交流を増やす計画手法である。(→A9「アクティブゾーン」,C6「オープンカフェ／キオスク」)

アイデンティティは、街区全体の景観の特質(キャラクター)づくりを担う概念である。まちのブランド付けにとっても重要である。緑地・水辺・橋などの街区シンボル、サイン・照明・柵・ベンチなど工作物の共通素材、ロゴマークやロゴタイプなどがデザイン対象である。ランドスケープ、建築、工作物、グラフィック、メディアなど多岐の分野に渡る。サイトプランニングでは、それらの適切な場所への配置と関係、特徴を表出する意匠の個性を考慮する。(→B2「アイデンティティ」)

以上のような米国の新市街地計画の手法は、サイトプランニングを通してつながっている。

防犯に配慮した新市街地の計画で間接的な方法を重視することによって、良好な景観と愛着を生み出し、街育てを促進する米国の実績は、わが国の課題にも示唆がある。防犯環境設計概念の導入が、分断しがちな設計分野をつなぐ共通の課題を提起し、総合的なサイトプランニングへの一助になることも示唆している。その意味で本デザインガイドの効用を期待している。

(参考文献)

樋野公宏・渡和由・柴田建,「戸建住宅地における防犯と生活の質の両立に関する考察—カリフォルニア州アーバインランチでの事例調査から」,日本建築学会住宅系論文集,日本建築学会,4巻,2009

3 町並みづくりと防犯 -まちの免疫力-

1. まちのつくられ方-防御の都市デザイン-

我が国の「まち」のつくられ方を歴史的にひも解いてみると、そこには、外敵の侵入からまちを守るための「防御」手法が込められていることが多い。三方を山に囲まれた自然地形を用いて、防御とともに明確な地域性を獲得した中世都市鎌倉を始め、近世の城下町の設計原理の中にも、防御技術がふんだんに隠されている。管理のしやすい格子状の都市構造(→A4「パーミアビリティ」)を基本としつつも、城郭がランドマークとして見えるような街路構造(城当て)(→A7「まちの顔」)や、鍵型の曲がり角を迷路状に配し、城郭にはなかなか辿りつけない街路配置、門前の木戸と枳形を用いた「溜まり」の創出など、敵を容易に寄せ付けず、都市全体を管理する様々な工夫が施されている。例えば、金ヶ崎町城内諏訪小路地区の武家屋敷(岩手県)では、街路中央部に番所がおかれ、そこから両側に街路をわずかに弓型に曲げることで、中央からは見渡しやすく、街路からは先が見にくくなるような設計上の工夫がされている。

まちの境界、敷地の境界にも、工夫が多く見られる。美しい水辺をたたえつつ、敵の侵入を防ぐ「濠」、視線は緩やかにつながりつつも、高低差により侵入を防ぐ「土手」、樹木や木材を用いて、視線も町並みも緩やかにつなぎつつ、外敵の侵入を防ぐ「生垣」や「板塀」など(→B7「見通しのよい公園」、C3「見通しの良い住宅外構」)、日本のまちの境界線は、美観性と機能性を兼ね備えている(図1)。

また、個々の住宅レベルでも、多様な手法がある。玉砂利の庭は、足音で存在を居住者に伝える、機能性と美観性を兼ね備えた場である。表層に格子を設けることで、外から中は見えないうが、中から外は見通せ、視線による防御の機能をもつ(図2)。内部の気配を外部に伝えるこ

とで、「気」による防犯機能が効いている(→C1「公共空間に向く窓」)。

特に、日本のまちは、欧米都市のような高い城壁により厳しく閉じる防御手法よりも、生活や自然と調和しつつ、多様な手法を組み合わせ、「しなやかな」防御・防犯手法にあふれている。さらに、まちが、防犯のみならず、地形・歴史・文化・環境など、様々な要素を編みあげて総合的にデザインされており、防犯機能のみを採りあげても、そのよさを発揮できない複合的システムが構成されている。

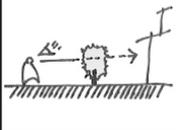
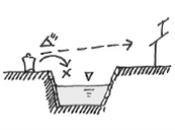
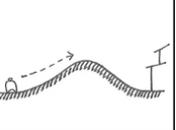
生垣	濠・堀	土手
樹木の葉や枝などの細やかなモノの重なりで、空気や視線は、緩やかに繋がりが防がれ、侵入自体は遮断される。	視線や空気は完全につながっているが、水によって侵入は完全に防がれる。生態系や景観としてのつながりは確保される。	地形によって侵入を防ぐ。視線もある程度制御されるが、地形の連続性は獲得され、緩やかに連続感も獲得される。
		

図1 日本のまちの境界線、3つのつくられかた



図2 内と外を緩やかにつなぐ格子(岐阜県高山市)

2. コミュニティを醸成する空間

立派な城下町だけでなく、小さなまちにも、地域の防犯能力は備わっていた。どんなまちや集落にも存在していた寺院や神社は、宗教的役割だけでなく、地域の地形や環境を守る役割、地域のコミュニティを生み出して、地域力を高める役割を果たしていた。特に、かつては、神社やお寺の境内がお祭りの場でもあり、遊び場

でもあり、教育の場でもあった（→B3「サードプレイス」）。日本の寺社は、神聖な場でありながら、親しみのある場であり、常に寺社とその暮らしが隣り合わせとなって、地域を見守る「目」が生まれていた。

こうした地域の目は、大きな寺社のみならず、小さな神社、祠、地蔵などの存在にも込められている。特に、京都の「地蔵盆」などのように、現在でも都心部に残された地蔵とともにある祭りを通して、地域コミュニティが今でも維持されている（図3）。また、まちかどや広場となる空間も重要である（→A6「コモンスペース」、A8「まんなかの広場」）。人が集まる「場」は、地域の目を想起させるだけでなく、この場を地域自ら活発に用いることで健全な地域の様子が外部に表出される。



図3 地蔵盆の様子（京都市[写真提供：佐藤友一氏]）

3. まちのコンテキストを活かす

歴史文化を継承した周辺地域の中には、都市の総合的なシステムが隠されていることがある。新規開発の際にも、地域に隠された都市システムを切断することなく、接続する計画とすることで、都市空間のマネジメント機能を相乗的に高めることが可能となる。

都市を、自然軸（地形・自然・水緑など）・空間軸（人間活動による開発）・生活軸（地域の活動・生活）という3つの層が、歴史軸という時間の中で積み重なる層状のシステムで捉えることで、コンテキストが見えてくる。

例えば、地域の多彩な地形を開発に織り込む

ことで、その地域のアイデンティティやわかりやすさを受け継ぐことができる。開発が河川に近ければ、河岸段丘の崖線が周囲に存在していることが多い（図4）。大きな地形や自然の連続性を断絶することなく、積み重ねられてきた歴史を採り込んだ開発とする必要がある。

また、地域の歴史的空間は、地域に眠る文化の根の上に咲いた花である。例えば、蔵は建築の歴史的価値以上に、街道の流通文化、商人や職人の文化、温度や湿度を保つ醸造や工芸、貯蓄の文化を示すとともに、大事な物資を保存するための防御の工夫も見え隠れする。扉の鍵一つとっても、地域独自の工夫がなされており、地域のひとでなければ開けられないということもある。

さらに、地域の文化の中には、床几（しょうぎ:町家に付属する折り畳み式縁台）のように、地域の交流と活動を自然と惹きつける道具もある（→B4 まちの縁側 左下写真参照）。こうした文化と道具をつなぐ工夫も是非受け継ぎたいものである。

例えば、船橋の小径（こみち、世田谷区）では、地域で自ら管理する自然豊かな小さなこみちを通して、その周辺の開発にも小径の環境を守り育てるためのお願いをしながら、地域と開発の融合を図っている（→A14 歴史や文化への配慮 右下写真参照）。自然や記憶を受け継ぐことで生まれる安心感とわがまち意識。開発の中で維持される歴史資産や樹木たち。歴史や文化を通じた地域への愛着の高まりが、地域への「目」を増やすこととなり、まちの「免疫力」を高めることとなる。



図4 都市の中に残る崖線緑地
（成城三丁目緑地：世田谷区）

4. 町並みづくりと防犯 -まちの免疫力-

このように、これまでの日本のまちは、「しなやかな防犯」を実現するための技術をふんだんに有していた訳であるが、自らの力で犯罪を防ぐ、まちの「免疫力」を高めるためには、どのような取り組みができるだろうか。

「まちの縁側」：かつて各家には、外部空間と内部空間の間に「縁側」があり、ここに、ちょっとした交流の場が生まれていた（→B4「まちの縁側」）。各家や各開発が、自らまちのために交流の場（＝縁側）を設けることは、まちに様々な地域の目を生み出すことになる。

「町並みのルール」（→A13「街並みのルール」）：かつての町並みは、厳格なルールに基づいてできていただけでなく、このルールから外れることを「相場崩し」（飛騨地方）と呼ぶ地域もあるように、地域との調和自体が文化の持続性のために重要視されており、地域文化を共有しながら、わがまち意識も高めていた。地域でルールを共有することで、まちでルールが守られているか、地域自ら確認することができ、さらに管理能力を高めることが可能となる。

「手をかけてまちをきれいに保つ」：都市の自然（植物など）は、管理を必要とする。生垣や樹木などが手入れされていることによって、地域に気を配っている様子を伝える大事なサインとなる。地域の手が入ることで、「気配」を伝え、防犯効果を発揮することになると同時に、管理活動が増えることで、人の目に触れる機会も増えると同時に、地域との交流も豊かになる。このことは、歴史的市街地でも同様である、元気な町並みは、いつみても、ゴミ一つ落ちていない。自然を、町並みを、地蔵を、常にきれいに「保つ」意識と、これを示す手入れの具合が、「領域性」の表示ともなる（→D4「表出・花」）。

また、同じ地域に長く続く自然は、多世代に渡り、愛着と関心を生むことができる。歴史を重んじることで、過去の地域を支えてきた人たちの「目」が加わり、多世代に渡り愛着と関心を高めることになる。この過去の目を大切にし

ながら未来にもつなげる新たな「手」を加えてゆくことが、地域の免疫力を高めてゆくことになるだろう。

（参考文献）
佐藤滋+城下町都市研究体編著『図説 城下町都市』、鹿島出版会、2002年

4 犯罪面から地域のコンテクストを読む

1. 犯罪の地理的集中

私たちが生活するまちでは、日々犯罪が発生する。しかし、犯罪が起こった場所を地図上に落とししていくと、犯罪は、どこでも同じように起こるのではなく、地理的に狭い場所で集中して起きていることがわかる。

こうした犯罪の集中する特定の場所を、「ホットスポット」(Hot spot)と呼ぶ。ホットスポットとは、「犯罪の発生が非常に頻繁で、少なくとも今後一年間についてかなり予測可能な狭い場所」¹⁾あるいは「犯罪および秩序違反行為が平均的な水準よりも多く発生し、被害に遭遇する可能性がより高い場所」²⁾などと定義される、犯罪多発地点のことである。

ホットスポットは、一度形成されるとそれを解消することが難しい。新市街地形成においては、ホットスポットとなりうる場所を事前に予測し、計画・設計・管理の各段階で、予め対応策を講じておくことが重要である。

2. 犯罪はなぜ集中するのか：日常活動理論

ホットスポットの形成を事前に予測するためには、ホットスポット形成の理由を知る必要がある。米国の犯罪学者によって発表された「日常活動理論」(Routine activity theory)³⁾は、そのためのヒントを与えてくれる。

日常活動理論とは、犯罪の発生を以下の三要素の時間的、空間的な収束によって説明するものである(図1)。

①犯罪を行おうとする者の存在

②適当な犯行対象(人・物)の存在

③有能な監視者(見守り手)の不在

日常活動理論によれば、これら三要素がそろわない状況では犯罪は起こりにくいとされる。つまり、犯罪を行おうとする者が、監視者がいない状況にいても、適当な犯行対象を

見つけられなければ犯罪は起こらない(図1中のA)。また、犯罪を行おうとする者と適当な犯行対象がそろっていても、有能な監視者がいれば犯罪は起こらない(図1中のB)。逆に、これら三要素がそろった状況では犯罪発生の可能性が高くなる(図1中のC)。

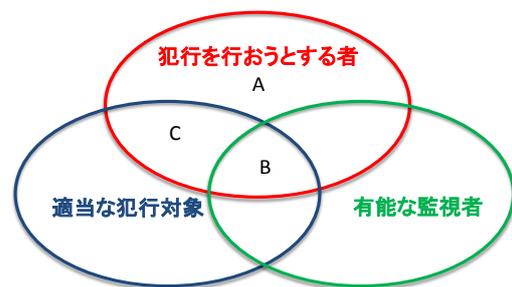


図1：日常活動理論の説明図式

クラークとエック⁴⁾は、犯罪のホットスポットを以下の三種類に整理している。

①「犯罪を生み出す場所(Crime generator)」：ショッピングセンターやターミナル駅、お祭り会場など、多くの人の集まる場所であり、犯罪を行おうとする者と犯行対象が空間的に収束しやすい性格を持つ場所

②「犯罪を引き付ける場所(Crime attractor)」：売春や薬物売買の場所、繁華街の特定の場所など、犯罪を行おうとする者が好んで集まる性格を持つ場所

③「犯罪を阻止できない場所(Crime enabler)」：管理者が不在となった駐車場など、犯罪の抑止力になりうる人の目や設備のない性格を持つ場所

これらはそれぞれ、ある場所における、日常活動理論の想定する三要素の多寡に対応したホットスポットの解釈である。

3. 理論から開発地域のコンテクストを読む

新市街地形成においてホットスポットの形成を予測するためには、日常活動理論の三要

素を用いながら、関連する情報（土地利用、建物配置、施設配置、想定される動線やまちの利用形態、居住者属性等）を読み解くことが基本となる。すなわち、開発に関連する情報から、場所ごとに、犯罪を行おうとする者および適当な犯行対象の多さと、有能な監視者の少なさのバランスから、危険性を判断していくことが求められる（次ページ「コラム」も参照）。

例えば、市街地全体の動線のなかで通行量が少ないことが予測される道路や、開発地域の周辺部分に建設された公園は、住民からの視線が十分届かないため、前述の「犯罪を阻止できない場所」になる可能性がある。こうした場所では、住民の活動を高めたり、視線を誘導するための工夫を図ることが有効である（→A1「ウォーカービリティ」、A8「まんなかの広場」）。また、開発地域やその周辺地域に駅や大規模公園、ショッピングセンターなど、不特定多数に利用される場所が含まれている場合は、その場所自体が前述の「犯罪を生み出す場所」になるのに加え、隣接する住宅地の侵入盗等の被害リスクも高める危険がある。こうした場所は、地域内の住民に多く利用される場所にするによって有能な監視者（見守り手）を増やす（→B3 サードプレイス）とともに、隣接する住宅地には領域の明示をすることが必要である（→A5「クルドサク・袋小路」、B6「領域境界の演出」）。

本書が示すように、新市街地形成において、開発・設計・マネジメントの主体が実行しうる防犯対策には様々なものがある。理論を用いて犯罪面からの地域のコンテクストを読むことは、そうした対策を、適切な場所に対して、適切に施すことにつながる。このことは、市街地の防犯性を高めるだけでなく、防犯対策の費用を抑えるうえでも重要である。

4. 新市街地形成後のアセスメント

ホットスポットは一度形成されると解消が困難であるため、基本的には開発以前での予測

に基づく介入が望ましい。しかし、ホットスポットを事前にすべて予測することは困難である。そのため、開発後もその時々で地域をアセスメントし、問題の発見と解決の過程を繰り返していくことが必要となる。都市計画などの分野で用いられることも多い「PDCA サイクル」（Plan, Do, Check, Action）は、犯罪学の分野では「SARA」（Scan, Analysis, Response, Assessment）と呼ばれる。すなわち、理論に基づいて地域のコンテクストを「読み込み」(Scan)、「分析」(Analysis)し、「対応」(Response)し、対応の結果を「評価」(Assessment)するというサイクルをまわしていくことが大切である。重要なのは、「コンテクストを読む」という作業をサイクルの過程に組み込むことで、根拠に基づく対応を継続的に行うことである。

5. 本書の活用による新市街地の安全・安心・魅力の向上

さて、以上のように、理論をもとに地域のコンテクストを読んでいくと、いくつもの問題点が浮かび上がることが想定される。しかし、その一方で、そうした単純なネガティブチェックだけでは、魅力的なまちは形成されないことには注意が必要である。本書には、ホットスポット形成を防ぎつつも、魅力的なまちを作っていくためのアイデアが含まれている。理論により地域のコンテクストを読み込んだ上で、本書によってふさわしい対策が講じられることで、安全・安心で魅力的なまちが形成されることが期待される。

（引用文献）

- 1) Sherman,L.W.(1995). “Hot spots of crime and criminal careers of places”. In Eck,J.E. & Weisburd,D.(eds.). Crime and Place. Monsey, NY: Criminal Justice Press.
- 2) Eck,J.E., Chainey,S., Cameron,J.G., Leitner,M., and Wilson,R.E.(2005). “Mapping crime: Understanding Hot Spots”. National Institute of Justice. Office of Justice Programs.Washington.DC.<<http://www.ncjrs.gov/pdffiles1/nij/209393.pdf>>
- 3) Cohen,L.E. & Felson,M. (1979). “Social change and crime rate trends: A routine activity approach”. American Sociological Review. 44. 588-608.
- 4) Clarke,R.V. & Eck,J. (2003). “Become a problem-solving crime analyst: In 55 small steps”. London. Routledge.

『4 犯罪面から地域のコンテクストを読む』

コラム：マンチェスターにおける取り組み

英国グレーター・マンチェスター警察（以下、GMP と略す）では、一定規模以上の建築計画について、「犯罪影響評価書」（Crime Impact Statement；以下、CIS と略す）の作成を通じて、配置計画、植栽計画、住宅計画等に渡る助言を行っている（年間約 2000 件）。ここではその概要を紹介する。

グレーター・マンチェスター都市州では、例えば 10 戸以上の住宅建築や 500 m²以上の店舗・事務所など、一定規模以上の建築行為を行う場合、建築許可申請の際に CIS の提出を義務づけている。CIS は、GMP の専門家が作成するものであり、GMP は単に評価書を作成するだけでなく、建築計画の初期段階から設計者に対するコンサルティングを行い、防犯性の高い計画へ改善していくという仕組みになっており、評価書そのものだけでなくそのプロセス全体を通じて防犯性の高いまちづくりに大きく貢献していると言えるだろう。

英国の建築許可申請では、具体の配置計画等を決める前の段階で、どこにどのような用途・規模の建築行為を行おうとしているのかを記した建築概要申請書を提出する必要があるが、グレーター・マンチェスター都市州では、前述のように一定規模以上の建築については、建築概要申請書を提出する際に、CIS 準備編（Preliminary report）の提出を義務づけている。そのため、申請者はその作成を GMP に依頼する。依頼はホームページから行う（<http://www.designforsecurity.org/>）。

CIS 準備編は、以下の項目で構成される。

- ・視覚的評価：計画地周辺の地形、土地利用、施設等について地図や写真を用いながら、防犯の観点から地区のコンテクストが示されている。
- ・犯罪統計分析：計画地を中心に半径 1km 以内で過去 1 年に発生した犯罪の種類別（窃盗、侵入盗、自動車盗、徘徊、器物損壊、強盗など）に件数（総数、時間別・曜日別

件数）とその概要が示されている。

- ・犯罪要素：計画地で予想される犯罪が罪種別に列挙されている。
- ・設計の際の考慮事項：地区のコンテクストに応じて、防犯の観点から、設計の際に考慮すべき内容が列挙されている。
- ・参考情報、打ち合わせ記録、改訂記録等：その他の参考情報や、GMP の専門家との打ち合わせ（面談以外の電話やメールでのやりとりを含む）の記録、計画の改訂履歴等が記載されている。

設計者は、上記の CIS 準備編に基づき、GMP と相談しながら、防犯に配慮して詳細な設計を改善していく。最終的な建築許可申請の際に GMP は設計者との相談を経て、CIS 本編（Full report）を作成する。CIS 本編には、準備編の内容に加え、具体の設計に基づいて、以下の項目に関する分析が加えられる。

- ・配置計画評価：門や玄関の位置、駐車場の位置、窓の配置やリビングの配置といった配置計画の評価。
- ・物理的セキュリティ：ドアや窓、ガラス、警報、入退室管理、門・塀・柵等の要件
- ・外部空間：造園、外部照明、防犯カメラ、駐車場、共用空間等の要件
- ・維持管理：清掃、共用部分の修理、樹木の剪定等
- ・建設：建設中の建設資材や廃棄物の管理、周辺環境等への配慮

CIS は、もともと GMP とマンチェスター市が始めた取り組みであったが、その効果が認められ、採用する自治体が次第に増加し、現在ではグレーター・マンチェスター都市州内の全ての自治体（10 自治体）において取り込まれるようになった。また、2010 年には、英国国内でも優れた取り組みとして警察署長協会（ACPO）から表彰されるとともに、英国都市計画協会賞（RTPI Commendation）も受賞している。

5 防犯のまちづくりをルール化する

1. 住宅地のルール化手法

住宅地は時間の経過に伴い変化する。建物の物理的な経年変化だけでなく、植栽された樹木の成長、住まい手の年齢や家族構成の変化、所有者の入れ替わりなど、ハード・ソフトの両面から住宅地には常に変化が生じていると言える。したがって、新規開発時に防犯への配慮を住宅地の空間形態に埋め込んでも、それが将来に渡って永続的に担保されるとは限らない。住宅地のルール化は、住宅地が防犯性能を持続的に発揮してゆくための重要な手段の1つとなる。

住宅地のルール化の代表的な手法は、都市計画法第12条の4に基づく地区計画と建築基準法第69条に基づく建築協定である。現在は、これらに加え緑地協定（都市緑地法）や景観協定（景観法）などの法定の協定制度、まちづくり条例に基づく地区まちづくり計画、任意の協定・協約やガイドラインなど、住宅地の特性に応じた多様なルール化手法が存在する。

新規住宅地の空間形態を担保しようとする場合、まずは法律に基づくルールを活用することが検討される。しかし、既成市街地や開発後一定期間が経過した住宅地では、地区レベルで共有できる空間像を描くことが困難なケースも少なくない。このような場合、条例に基づく地区まちづくり計画や、任意の協定・協約などの緩やかなルールを定めて地区の将来像を住民同士で共有し、段階的により拘束力の強い法定のルールを適用する方法が採られることが多い。

2. ルール化のハードルをいかに乗り越えるか

住宅地のルール化においてハードルとなるものとして、以下の3つが挙げられる。

1つめはルール策定時の合意形成である。

これは、前述のように住宅地の開発から時間が経てば経つほど、市街地の形態が多様に

なればなるほど困難になる。したがって、新規住宅地の場合、土地区画整理法第76条による建築制限の有効期間内や、事業者による土地分譲前が合意形成の最大の機会となる。このことは、現在締結されている建築協定や地区計画の大部分が、新規住宅地開発時に策定されたものであることにも表れている¹⁾。逆にこのタイミングを逃すと、ルール化には膨大なエネルギーと数年単位の時間が必要になる。ルール化に時間がかかると、その間にルール化を目指している項目と不整合な開発が行われるリスクも高まり、こうした状況は合意形成を二重に困難にさせる。

2つめは、ルールの実効性の確保である。ルールはA. ルールの根拠制度、B. ルールの番人となる運用者、C. 参加者のルールに対する適切な理解、D. ルール違反者に対するペナルティのそれぞれが適切に機能することによって、実効性が確保される。ただし地区レベルのルールは汎用性が低いため、Cの確保が困難であり、A, B, Dでこれをどのように補完するかが実効性に関わってくる。これに対し、法定のルールはAが規制の直接的根拠となり、Bが行政であり、DがAによって罰則として明記されているため、Bによる行政指導やDの罰則がルール遵守を促すこととなる。一方、任意のルールは規制の直接的根拠となるAがなく、Dも明確ではないため、Bとなる住民の運用の負担が大きい。更に、BとCの関係も行政指導ではなくお願いベースにならざるを得ないため、実効性の確保が一層困難になる。このような場合、BがCを直接的に担保すること、すなわちルールを運用する住民が、地区内外の住民や関係者に対し、ルールに関する周知・啓発活動に取り組むことが実効性の確保において不可欠である。

3つめはルールの継承である。ルールは運用プロセスの中で担保する制度が変わる場合がある。例えば新規住宅地において、土地区

画整理法に基づく協議内容を組合解散後に地区計画や建築協定に引き継ぐ場合や、建築協定の期限の到来後に地区計画でこれを継承するケースなどが挙げられる。ルールが継承されることは望ましいが、制度はそれぞれ目的とするものが異なるため、規制内容をそのままをスライドさせるのは困難である。

また、建築協定のようにルールに一定の期限がある場合、期限後にルール自体が継承されないリスクがある。建築協定は、10年の協定期限到来時点で失効するものが約6割にのぼるとの報告もある²⁾。建築協定等のルールが期限後に継続されない場合、住宅地全体のルールが一気に消滅し、まちなみが崩れ住宅地が荒廃するおそれもある。これはルールの運用主体の消滅でも同様である。例えば、まちづくり条例に基づく地区まちづくり計画は、ルールの運用主体であるまちづくり協議会の活動が休止すると実質的に意味を持たなくなる。一方、紳士協定のようなルールの場合、協定に合意しない敷地が増えた場合、ルール自体が継承されても住民間の不公平感が募り、運用が難しくなる可能性もある。

3. ルール化手法と対象のマッチング

防犯まちづくりにおいて、全ての項目に対してルール化が必要なわけではない。また、ルール化する場合も、ルール化の手法とその手法に適した対象の適切なマッチングが必要である。例えば、道路の段階構成(→A3、A5「クルドサック・袋小路」)やオープンスペースの位置(→A8「まんなかの広場」)のような住宅地の骨格となる項目は、開発時の空間形態が時間経過により大きく変化することはないため、ルール化の必要性は低い。また、用途地域よりも詳細な用途や住宅形式に関する項目(→A2「土地・建物用途の複合化」、A11「住宅の多様化」)は、建築協定や地区計画がルール化の手法として適している。一方、任意のルール化手法が適しているものの中には、ルール運用時に留意が必要なものもある。例えば、見通しの良い公園(→B7)は、樹木の樹高を一定の高さに保つことが求められている

が、そのためには継続的にルールの遵守状況をチェックしなくてはならない。また、足場の除去(→C8)も、任意のルールとして規定できるが、新規住宅開発時に足場になるものを除去しても、所有者が入れ替わると物置のスペースがあると判断され、逆に危険性を高める可能性がある。このように防犯性能を担保するうえで特に留意が必要な対象は、ルール自体よりもルールの目的が適切に把握されるような運用方を重視すべきであろう。

4. ルール運用組織の可能性

防犯に対する意識は、個人差や時間による機運の低下などが避けられない。したがって、啓発活動が防犯まちづくりにおいては重要な役割を果たす。

住宅地のルールの運用においては、まちづくり協議会のような住民によるルール運用組織が設立されるケースも多く、こうしたルール運用組織は防犯まちづくりの啓発活動にも有効に機能すると考えられる。例えば、まちづくり協議会が開催するまちづくりイベント等の機会は、犯罪情報等も含めた様々な地区内の情報を共有できる機会であり、住民同士が直接顔を合わせる機会にもなる。このような活動は、防犯まちづくりの基盤を形成する。まちづくり協議会等の地区組織は、ハード面での建築物のルール化だけでなく、防犯まちづくりに対しても重要な機能を果たし得ることを積極的に評価してゆく必要がある。

(補注)

- 1) 参考文献には、東京都内の全建築協定数の66%が開発時の事業者による1人協定地区であることが示されている。
- 2) 参考文献には、東京都内の建築協定のうち有効期限を迎えたものの約6割が失効し、約2割が地区計画へ継承、約2割が建築協定が継続されていることが示されている。

(参考文献)

- ・ 中西正彦・長嵐陽子・中井検裕(2005)「東京都における建築協定の失効要因と継続可能性に関する研究」日本都市計画学会都市計画論文集, No. 49-3, 439-444

Ⅱ キーワード編

防犯まちづくりの手法を 38 のキーワードを用いて紹介する。
また、複数のキーワードを組み合わせた 5 つのストーリー
を例示する。

1 防犯まちづくりのキーワード

1) キーワードの設定について

本書では4つのプロセス区分と、5つの原則を用いて防犯に配慮したまちづくりの要素を「キーワード」として紹介する。各キーワードは、国内外の研究成果、理論や実践を踏まえて設定した。

(1) プロセス区分について

新市街地形成について、「土地利用・交通計画」(A)のあと、「公共空間」(B)や「個々の敷地」(C)が整備され、住民等による「マネジメント」(D)が行われるという、A～Dの4つのプロセス区分ごとにキーワードを整理する。実現のプロセスはおおむねA→B→C→Dの順序をとるが、下図矢印のように、常に先のプロセスまで見越した配慮が必要である。例えば、土地利用計画時には建築計画への配慮(A⇔C)や、住民によるマネジメントへの配慮(A⇔D)も求められる。

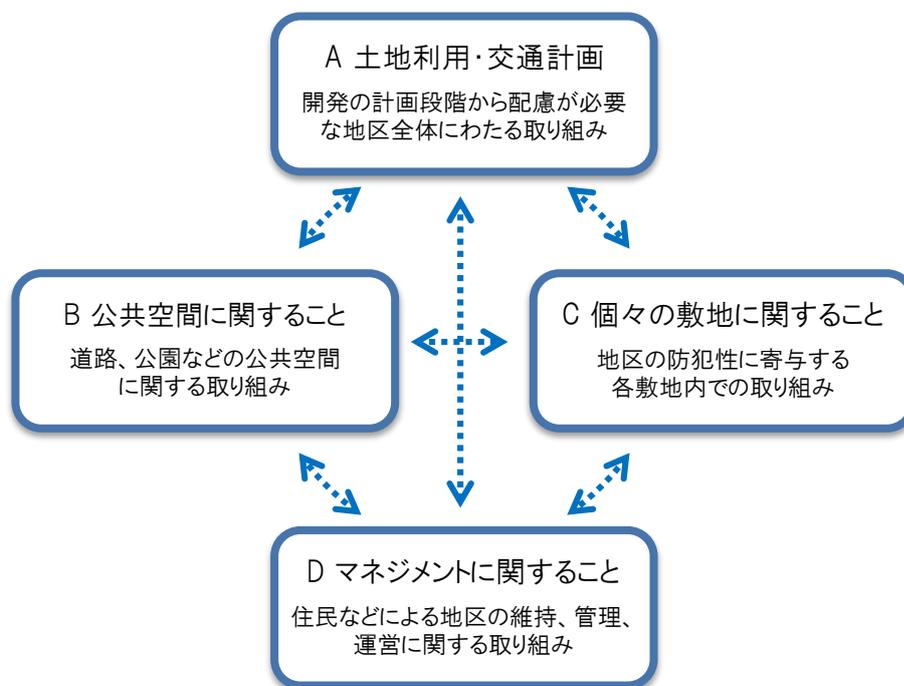


図 防犯に配慮した新市街地形成のプロセス

(2) 防犯まちづくりの5原則

理論編「防犯まちづくりの考え方」(p.2～p.4)で述べたとおり、わが国における防犯環境設計理論の地区レベルへの適用には限界がある。そこで本書では、防犯環境設計理論の4原則をベースに、英国の”Safer Places”の7原則を加味して、下記の5つの原則を設定し、原則ごとにキーワードを整理する。

◆視認性の確保 Visibility

見通しや明るさの確保によって、公共空間に人の視線が通る状態にすること。

◆活動の促進 Activity

適度な活動が行われることによって、犯罪リスクが削減され、安心感があること。

◆領域の階層化 Territory Hierarchy

公的空間から私的領域に至る階層を明確にし、部外者が進入しにくい環境をつくること。

◆わがまち意識 Ownership

住民等の地区に対する愛着、責任感、コミュニティ意識を高めること。

◆対象物の強化・回避 Target Hardening

犯罪の誘発要因を除去したり、犯罪の被害対象になりうる物を強化したりすること。

本書の5原則と防犯環境設計の4原則との関係は以下の通り説明される。

- ・「監視性の確保」を静的な「視認性の確保」と、動的な「活動の促進」に区分
- ・「領域性の強化」のうち、ソフトを維持管理と住民の「わがまち意識」に区分
(ただし維持管理はプロセス区分の「D マネジメントに関すること」に整理される)
- ・「領域性の強化」のうち、ハードは物理的障壁と心理的障壁に区分し、心理的障壁の「領域の階層化」を独立させ、物理的障壁は「対象物の強化・回避」に統合した。
- ・「接近の制御」は「対象物の強化・回避」に統合した。

表 本書の5原則と防犯環境設計理論との関係

防犯環境設計の4原則		本書の5原則
監視性の確保	静的	視認性の確保
	動的	活動の促進
領域性の強化	ソフト	わがまち意識 (維持管理に関すること →D)
	ハード (心理的)	領域の階層化
	ハード (物理的)	対象物の強化・回避
接近の制御		
対象物の強化・回避		

2) キーワード一覧

区分	番号	キーワード	防犯まちづくりの5原則				
			視認性の確保	活動の促進	領域の階層化	わがまち意識	対象物の強化・回避
A 土地利用・交通計画	A-1	ウォークアビリティ Walkability		○			
	A-2	土地・建物用途の複合化 Mixed Land Use and Building Use		○			
	A-3	道路の段階構成 Hierarchy of Roads			○		
	A-4	パーミアビリティ Permeability		○			
	A-5	クルドサック・袋小路 Culs-de-Sac/Dead-end Streets			○		
	A-6	コモンスペース Common Areas				○	
	A-7	まちの顔 Landmark				○	
	A-8	まんなかの広場 Squares in the Heart of Communities	○				
	A-9	アクティブゾーン Active Zone		○			
	A-10	角地の利用 Use of Corner Lots		○			
	A-11	住宅の多様化 Diversity of Dwelling Types		○			
	A-12	接地階の利用 Use of Ground Floor		○			
	A-13	街並みのルール Covenants, Conditions and Restrictions				○	
	A-14	歴史や文化への配慮 Appreciation of Heritage and Culture				○	
B 公共空間に関すること	B-1	施設計画への住民参加 Citizen Participation in Planning Process				○	
	B-2	アイデンティティ Identity				○	
	B-3	サードプレイス The Third Place		○			
	B-4	まちの縁側 Public-Private Linkages				○	
	B-5	歩車共存 Pedestrian and Vehicle Coexistence		○			

区分	番号	キーワード	防犯まちづくりの5原則				
			視認性の確保	活動の促進	領域の階層化	わがまち意識	対象物の強化・回避
B 公共空間に関すること	B-6	領域境界の演出 Defining Territories			○		
	B-7	見通しの良い公園 Visibility in Parks	○				
	B-8	街路灯・防犯灯 Street Light and Security Lighting	○				
	B-9	サイン Signage					○
	B-10	耐バンダリズム Anti-Vandalism					○
C 個々の敷地に関すること	C-1	公共空間に向く窓 Windows Facing Public Spaces	○				
	C-2	家あかり Light of Houses	○				
	C-3	見通しの良い住宅外構 Transparency of Housing Exteriors	○				
	C-4	フットパスとのつながり Connectivity of Footpaths		○			
	C-5	透過性の高い店舗 Transparency of Stores	○				
	C-6	オープンカフェ／キオスク Outdoor Cafés / Kiosks		○			
	C-7	死角の解消 Minimizing Dead Spaces	○				
	C-8	足場の除去 Removing Scaffolds					○
D マネジメントに関すること	D-1	エリアマネジメント組織 Community Management Organization				○	
	D-2	維持管理活動への参加 Participation in Management and Maintenance				○	
	D-3	顔見知りの関係づくり Promotion of Face-to-Face Communication				○	
	D-4	表出・花 Exhibition, Flowers		○			
	D-5	イメージ Image of Place		○			
	D-6	未利用地の創造的活用 Creative Use of Undeveloped Land		○			

※キーワードによっては「防犯まちづくりの5原則」に複数該当するものもあるが、ここでは最も該当する原則1つを選んだ。

3) 凡例：キーワードの見方

プロセス区分と番号

キーワード名

B-8 街路灯・防犯灯

Street Light and Security Lighting

5原則の区分を色で示しています

視 活 領 意 対

暗がりでは犯罪が起こりやすく、住民が不安を感じやすい。街路灯・防犯灯はこうした犯罪を抑止し、不安を低減する。特に夜間に通行や活動が想定される場所においては、街路灯や防犯灯など照明を確保し、暗がりをつくらないように配慮する。

ただし、光害や照度の低下、グローブの汚れ、樹木による隠れなどに配慮し、適切に維持管理することが必要である。

関連するキーワード：A-1 ウォーカビリティ、G-2 家あかり

関連する他のキーワードを記載しています。併せて参照してください

望ましくない事例の図・写真には、キャプションの先頭に☹がついています

街路灯

フットライト

☹ 樹木に覆われた防犯灯

キーワードをスケッチや事例写真などで説明しています

関連する用語や事例などを説明しています

💡 光害（ひかりがい）

夜間の照明によって引き起こされる、様々な害の総称。照明対象の範囲外に漏れてしまった光が、良好な光環境を損なってしまい、その結果、何らかの悪影響を与えた場合を言う。野生の動植物、農作物・家畜、社会活動（天体観測・睡眠）に対する害など、具体的な内容は様々である。

(出典：建築研究所 (2009)「防犯まちづくりのための調査の手引き」)

1 防犯まちづくりのキーワード

A 土地利用・交通計画

開発の計画段階から配慮が必要な地区全体にわたる取り組み

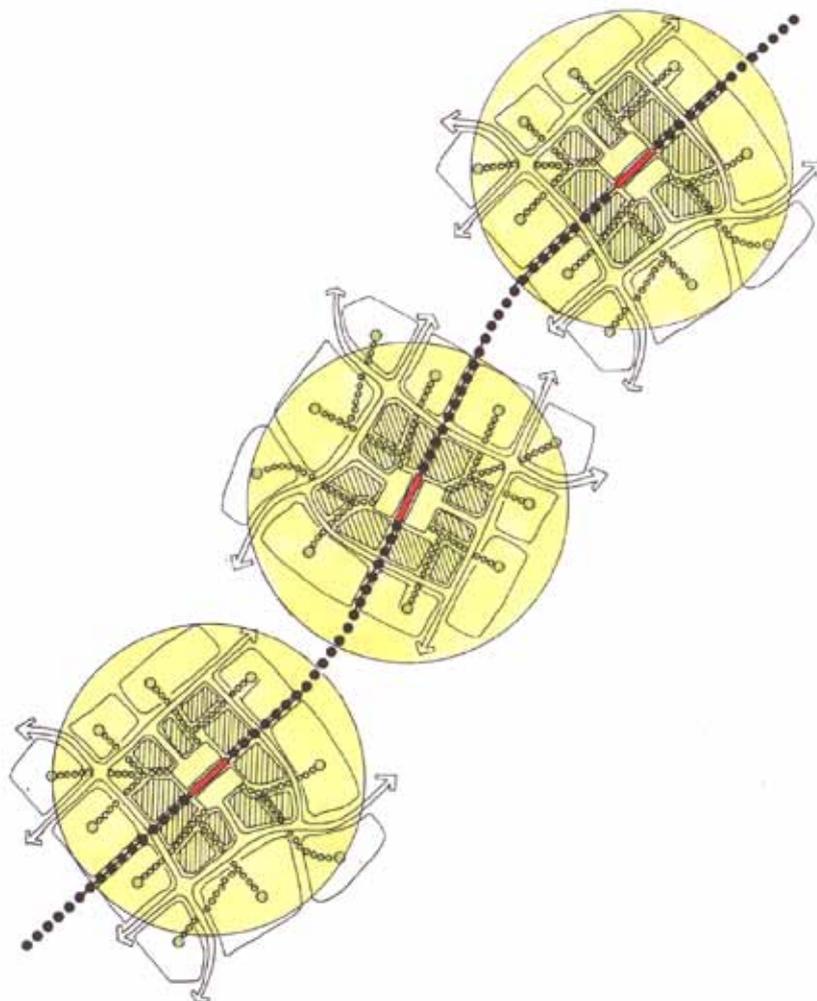
A-1 ウォーカビリティ

Walkability



コンパクトで歩いて暮らせる（ウォーカビリティのある）まちづくりを目指す。そうしたまちでは、車の利用機会が少なく、歩行者により人目が確保される。人目が少なくなる夜間でも、駅などから帰宅する歩行者が安全に歩けるように配慮した動線計画を行う。

関連するキーワード：B-8 街路灯・防犯灯



TOD：公共交通指向型開発

公共交通指向型開発（Transit Oriented Development：TOD）は、アメリカで提案された用語で、ミクروسケールでは、公共交通駅（停留所）徒歩圏域に高密度に、多様な用途の開発を行うもので、自動車利用の抑制と公共交通利用促進を意図している。マクروسケールでは、そのような開発をネットワーク化することで、都市圏全体での自動車交通需要の削減を図る土地利用戦略といえる。

東京急行電鉄による多摩田園都市開発などが典型例である。

（出典：『都市交通計画』第二版、新谷洋二編、技報堂出版、2003.4）

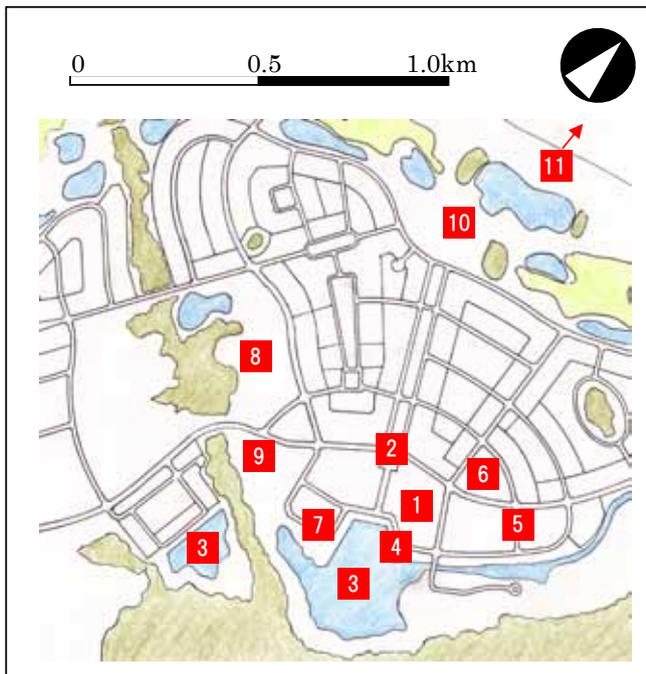
A-2 土地・建物用途の複合化

Mixed Land Use and Building Use



住宅に純化しない土地利用の複合化により、昼夜にわたり偏りなく活動が行われ、まちに人目が確保される。建物内に複数の用途を入れる住商併用建物、事務所兼住宅なども同様の効果が期待される。ただし、不特定多数が集まる施設が住宅に隣接するなど、用途間の衝突を生まないように配慮が必要である。

関連するキーワード：A-12 接地階の利用



フロリダ州オーランド市郊外のセレブレーション。住宅地の中に様々な用途が配置されている。図中の数字は以下の通り。

- 1 市役所・郵便局・銀行等、2 マーケットストリート、3 湖沼、4 噴水公園、5 ホームビジネス地区、6 教会、7 ホテル、8 学校、コミュニティセンター、9 大学施設、10 ゴルフ場、11 病院



マーケットストリートで毎週日曜日に行われるファーマーズマーケット



商店や飲食店の2・3階を業務、住宅として使う

ガーデンシティ舞多間（神戸市垂水区）では、「緑豊かな環境につつまれ、お店もできる出会いのある暮らし」を提案し、住宅地のなかにカフェやクリニックが立地している。

写真：
左からカフェ、住宅、事務所がならぶ街並み



A-3 道路の段階構成

Hierarchy of Roads



道路の段階構成によって、匿名性の高い公的空間から住宅などの私的空間に向かうにつれて、部外者が進入しにくいようにする。道路の段階構成を明確にすることにより、通過交通の排除などのアクセスコントロールと、街区単位での領域性の確保を行う。

関連するキーワード：A-5 クルドサック・袋小路、B-6 領域境界の演出

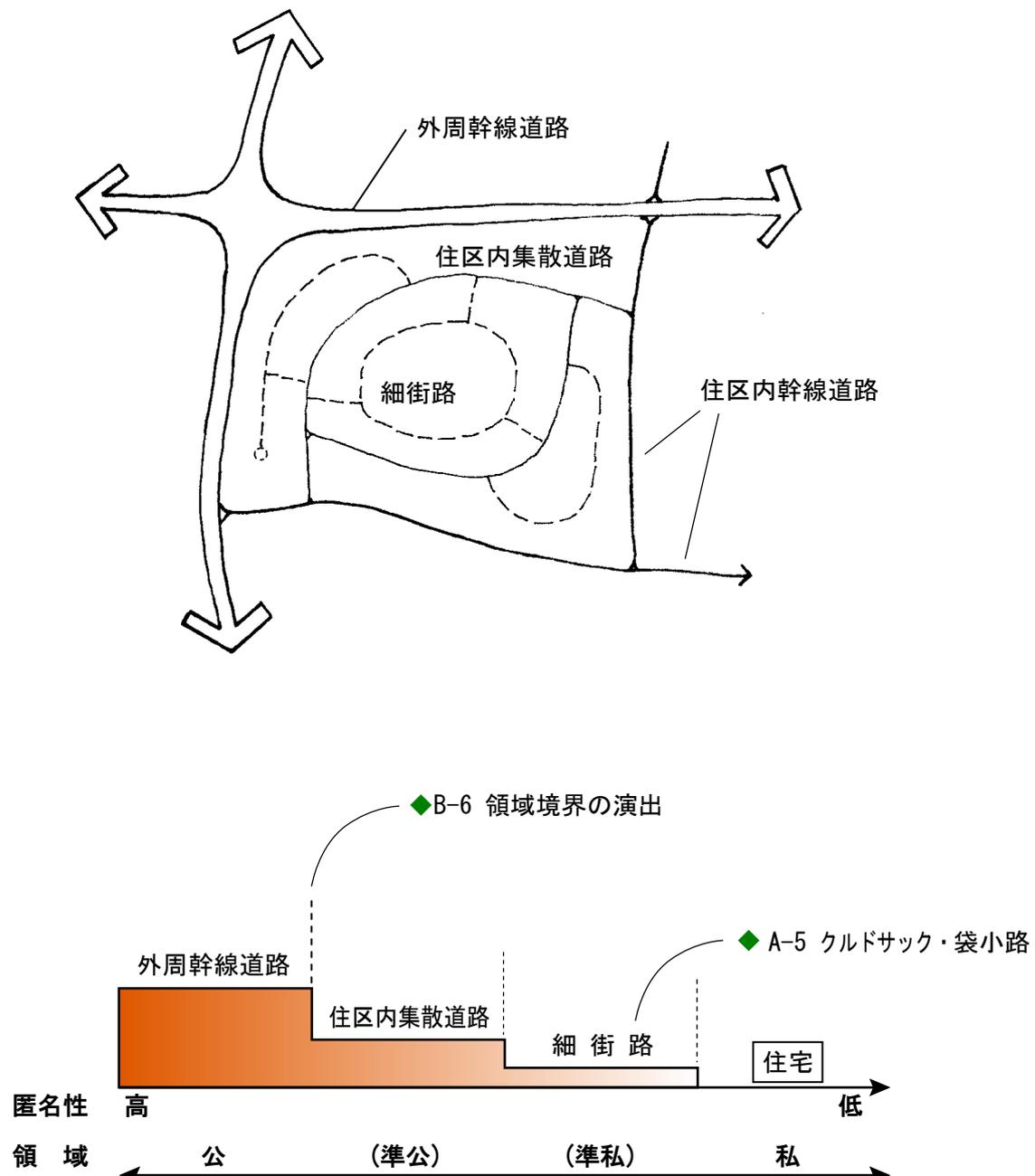


図 道路序列（ヒエラルキー）の概念図

A-4 パーミアビリティ

Permeability



歩行者のパーミアビリティが高い（通り抜けしやすい）まちでは、通行者により人目が確保される。地区レベルの動線計画においては、パーミアビリティの確保が望ましい。特にフットパスなどによる歩行者のネットワークに配慮する。

※ permeability: 透過性、浸透性

関連するキーワード：A-5 クルドサック・袋小路、G-4 フットパスとのつながり



フットパスによるパーミアビリティの確保



フットパス（シーサイドももち／福岡市早良区）



⊖ 歩行者のパーミアビリティが低い例
（小学校まで遠回りを強いられる）

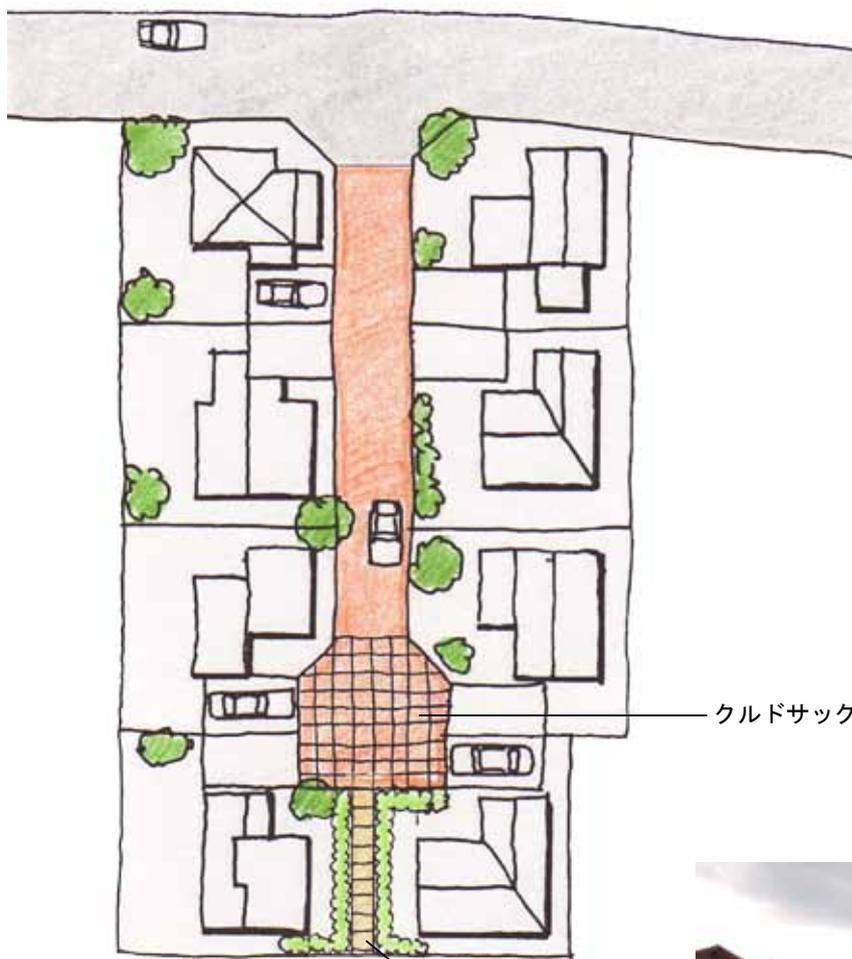
A-5 クルドサック・袋小路

Culs-de-Sac/Dead-end Streets



クルドサック・袋小路は、私的な領域であることを感じさせるため、部外者が心理的に進入しにくい。クルドサック・袋小路で車の通り抜けをなくしつつも、その端部にフットパスをつなげ、歩行者の通り抜けの良さ（パーミアビリティ）を確保する。

関連するキーワード： A-3 道路の段階構成、A-4 パーミアビリティ、D-3 顔見知りの関係づくり



歩行者が通り抜けできるクルドサック



住宅に囲まれた袋小路状の空間をのぞむ
(照葉のまち／福岡市東区)

A-6 コモンスペース

Common Areas



コモンスペース（共有／共用空間）は、公的空間と私的空間の緩衝空間（準私的空間）となり、部外者の私的空間への進入をしづらくする。数戸の住宅をクラスター化し、それらのアプローチ部分にコモンスペースを設置する。コモンスペースを住民が管理することも、領域性の確保に有効である。

関連するキーワード： D-2 維持管理活動への参加、D-3 顔見知りの関係づくり



複数戸の住宅をクラスター化し、アプローチ部分にコモンスペースを設けた例
(ビレッジつくば竹園／茨城県つくば市)

A-7 まちの顔

Landmark



ランドマークとなる建物や公園、シンボルツリーなどの「まちの顔」は、まちのアイデンティティとなり、住民のわがまち意識を高める。「まちの顔」となる場所へのわかりやすい動線や見通しの確保などにも配慮する。

こうした都市構造による「まちの顔」だけでなく、住民等の愛着によって生まれる「まちの顔」も存在する。

関連するキーワード：B-2 アイデンティティ



有名建築家の設計によるランドマークとなる建物
(セレブレーション／フロリダ州)



広場に設置されたシンボル塔
(セブンダイヤルズ／ロンドン)



住宅地の入口に設置されたストリートアート
(シーサイドもち／福岡市早良区)



駅前広場のシンボルとなるヒマラヤ杉
(ときわ台駅前広場／東京都板橋区)



たこ型遊具がシンボルとなっている通称「たこ公園」
(豊玉公園／東京都練馬区)

A-8 まんなかの広場

Squares in the Heart of Communities



まちの中央にある広場は、周囲から見守られやすく、安心して遊んだり、憩うことができる。広場を見守ることができるよう、周囲の道路のつながりや土地利用に配慮する。

関連するキーワード：A-9 アクティブゾーン



パレットコート七光台（千葉県野田市）



多くの住宅の窓が向いた公園
（リフレ岬／大阪府岬町）



北鴻巣駅西口土地区画整理事業（埼玉県鴻巣市）



まちの中心にシンボル（魅力）となる大きな公園（約4,300㎡）が配置され、その周りを囲むように住宅と店舗が配置されている。

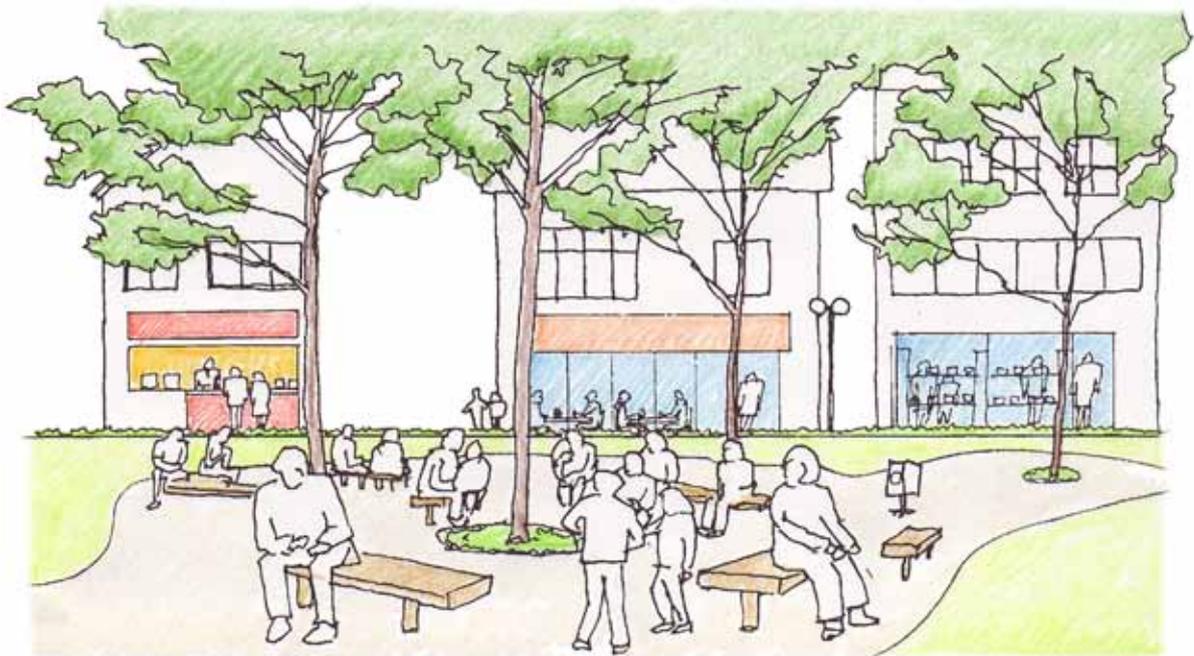
A-9 アクティブゾーン

Active Zone



公園等の周囲に、人目の多い施設を立地させるアクティブゾーンを設置することで、公園等に向かう人目を確保する。具体的には、キオスクやオープンカフェなどの施設を計画的に配置することが考えられる。これにより、公園利用者の安全も確保することができ、住民の交流も生まれる。

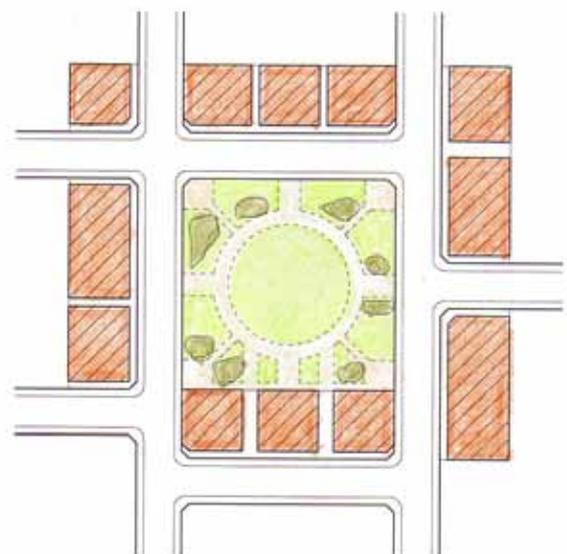
関連するキーワード：A-8 まんなかの広場、C-5 透過性の高い店舗、C-6 オープンカフェ／キオスク



奥に設置されたアクティブゾーンから視線が注がれる公園



湖沿いのプロムナードに連続する飲食空間
(セレブレーション／フロリダ州)



公園の周りのアクティブゾーン（斜線部分）

A-10 角地の利用

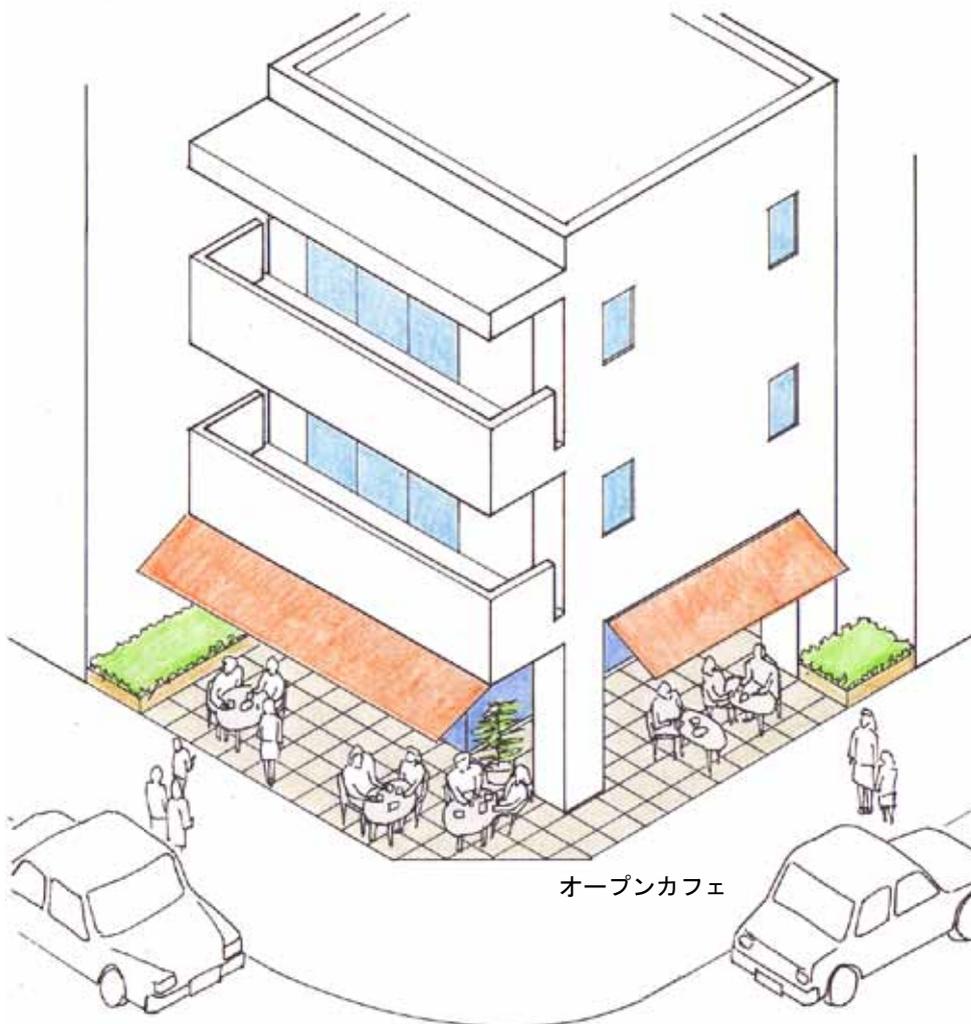
Use of Corner Lots



複数の道路に面する角地の利用を高めることで、道路に向かう人目を効率的に増やすことができる。オープンカフェや小店舗などの施設を計画的に配置することが考えられる。

住宅の場合は、二方向に面するコーナー窓の設置が有効である。

関連するキーワード：C-6 オープンカフェ／キオスク



角地のコーナー窓の例



ポケットパークに向けた飲食店
(福岡市早良区)



街路を広く眺められるオープンカフェ
(静岡県浜松市)

A-11 住宅の多様化

Diversity of Dwelling Types



住民の属性が画一的な住宅地では、平日の昼間など、人目のない時間帯が生まれる。住宅の多様化により住民の属性が多様化し、昼夜にわたり偏りなく活動が行われ、まちに人目が確保される。住宅形式（戸建、集合）、所有形態（持家、賃貸）、規模、間取りなどを多様化させることで、多様な住民が住まうことが可能になる。

関連するキーワード： B-8 街路灯・防犯灯



戸建て住宅のガレージ上部に設けられたアパートメント



一般的な戸建て住宅



イギリス風のタウンハウス



コンドミニウム（集合住宅）



水際の一等地に建つ
エステートホーム

ブロックごとに異なる多様な住宅が建てられているセレブレーション（フロリダ州）

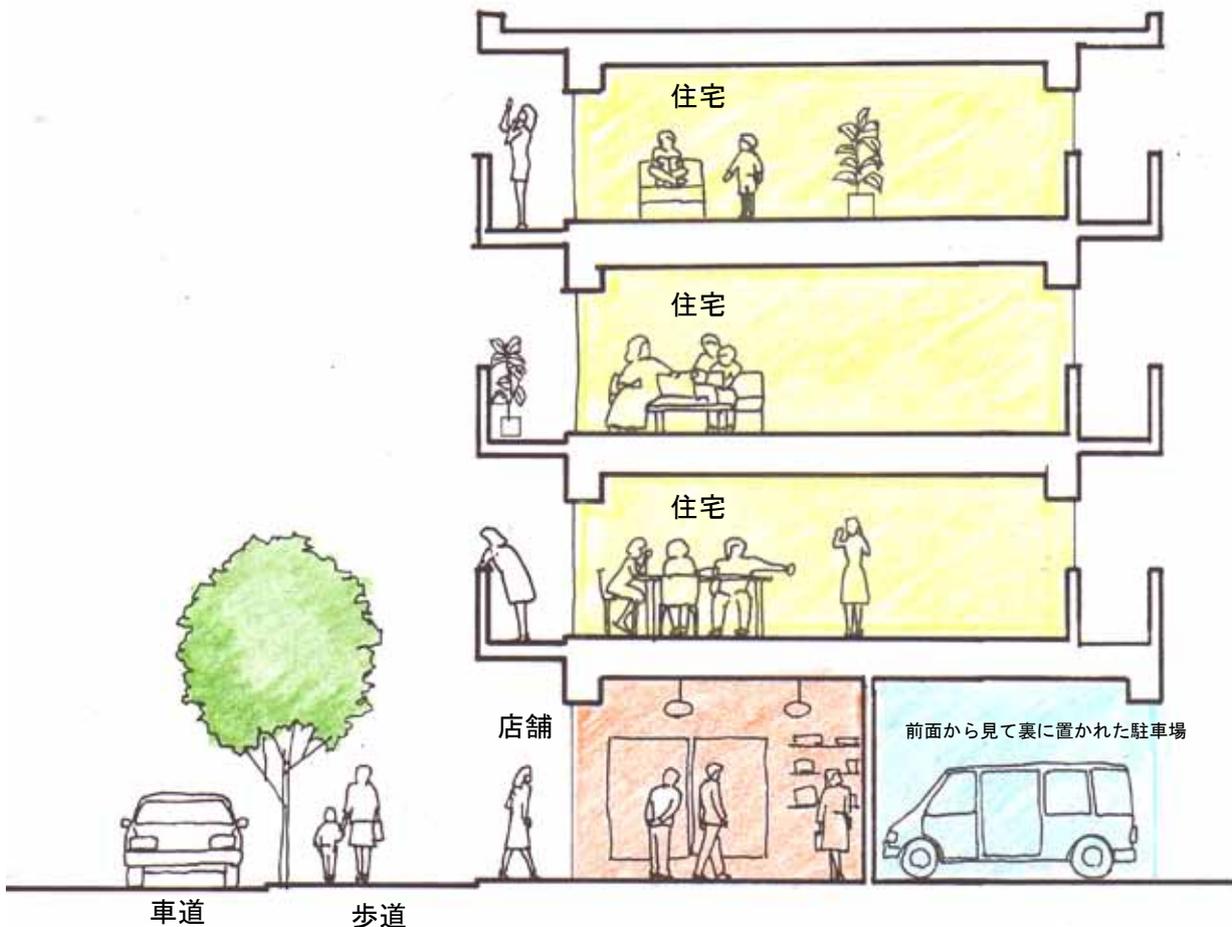
A-12 接地階の利用

Use of Ground Floor



店舗や集会施設など利用頻度の高い用途を接地階に置くことにより、前面道路に対する人目を確保する。逆に、駐車場・駐輪場などが前面道路に直面しないように配慮することが望ましい。

関連するキーワード：A-2 土地・建物用途の複合化、C-5 透過性の高い店舗



⊖ 1階が駐車場となっており、前面道路に対する人目の確保ができていない



A-13 街並みのルール

Covenants, Conditions and Restrictions



街並みのためのルールの存在、それにより統一された街並みは、住民のまちに対する関心を高めるとともに、犯罪企図者にもそのことを知覚させる。ルールを通じたまちの魅力の維持は、資産価値の向上や、住みやすいまち、住み続けたいまちとしての価値（生活価値）にもつながる。外構や門灯・門柱等の統一、環境緑地の整備などのルール化が考えられる。

関連するキーワード： B-1 施設計画への住民参加、C-3 見通しの良い住宅外構、
D-1 エリアマネジメント組織



地区計画により壁面後退を規定し、植栽帯を設けた住宅地
(泉パークタウン／仙台市泉区)



建築協定により壁面後退し、生垣等の緑の連続性を確保した街並み（左）
建築協定の存在を知らせる表示（右）
(シーサイドももち／福岡市早良区)

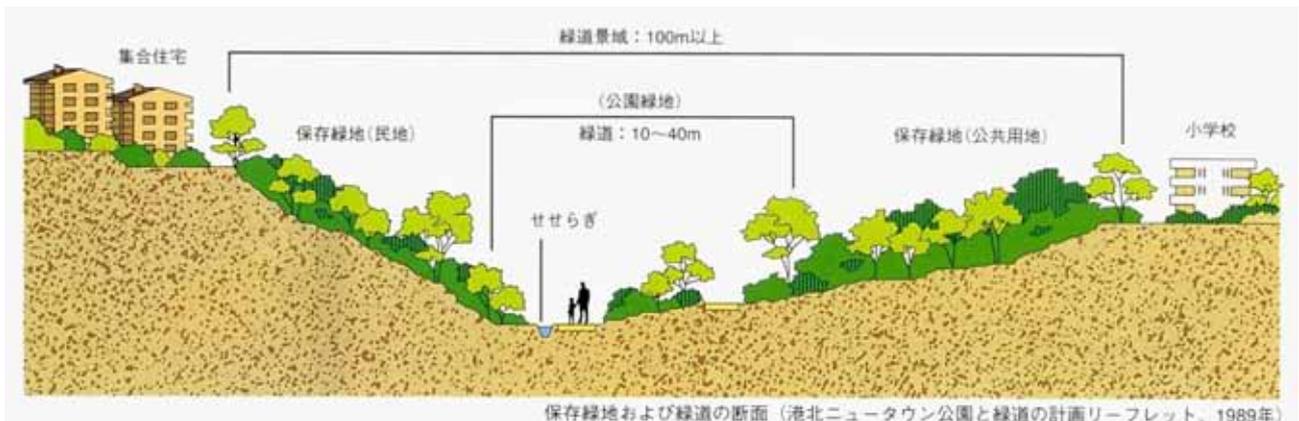
A-14 歴史や文化への配慮

Appreciation of Heritage and Culture



歴史や文化はまちのアイデンティティとなり、住民のわがまち意識を高める。地形、自然、地域の歴史・文化資産を活かした配置計画とし、地域に愛される寺社や蔵、樹木などを保全・維持・活用する。

関連するキーワード：B-2 アイデンティティ



既存の地形を生かした緑道整備の例 (港北ニュータウン／神奈川県横浜市)

グリーンマトリックスシステムと呼ばれるオープンスペース計画により、公的な緑のみでなく、学校の校庭、公益的施設の庭、集合住宅の棟間などのオープンスペースや文化財など歴史的遺産をフットパスで結合しており、通勤通学や買い物時の安全性・快適性の確保、散歩やハイキングなどの余暇活動機能の確保などを図っている。

(出典：住宅・都市地域整備公団 神奈川県支社 港北開発事務所)



地域の歴史的な建物・蔵・樹木などが残る町並み (東京都日野市)



水の流れを活かした緑地空間 (東京都日野市)



緑の連続性に配慮した住宅地 (東京都新宿区)



地域住民に育まれる「船橋の小径」 (東京都世田谷区)

1 防犯まちづくりのキーワード

B 公共空間に関すること

道路、公園などの公共空間に関する取り組み

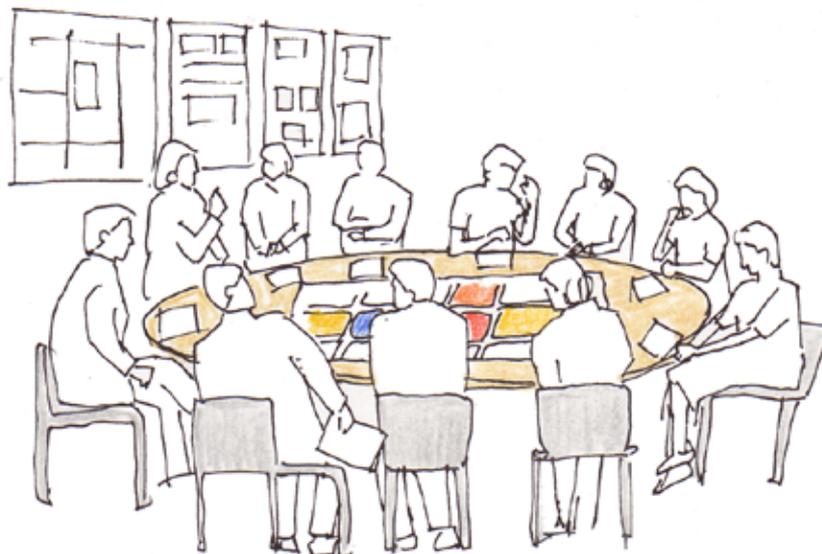
B-1 施設計画への住民参加

Citizen Participation in Planning Process



計画段階の住民参加は、公共空間に対する住民の所有意識を高め、供用後の維持管理への参加を促進する。公園やせせらぎづくりにおいて、完成後のアダプト制度の導入と、計画段階からの住民参加をセットで考えておくことが望ましい。

関連するキーワード： A-13 街並みのルール、D-1 エリアマネジメント組織、D-2 維持管理活動への参加



利用者、行政、住民等がつくり続けるくさっぱら公園（東京都大田区）



アダプト制度

公行政が、特定の公共財（道路、公園、河川など）について、市民や民間業者と定期的に美化活動を行うよう契約する制度のこと。美化活動を行う主体は、地域住民などのボランティアが多く、行政はそれらの活動に対し一定の支援を行うという形式が多い。「Adopt」とは、英語で「養子縁組をする」という意味であり、公共財を地域で引き受けるといった意味合いの制度。

（出典：建築研究所（2009）「防犯まちづくりのための調査の手引き」）

B-2 アイデンティティ

Identity



まちのアイデンティティ（独自性）となる要素（エレメント）は、住民のわがまち意識を高め、公共施設の維持管理活動等への参加を促進する。アイデンティティとなる要素として、共通の素材を用いたストリートファニチャーや、共通のロゴ、住民が考えた愛称などが考えられる。

関連するキーワード：A-7 まちの顔、A-14 歴史や文化への配慮

◆公共物に共通の素材である丸い川石と木材を用いるウッドブリッジ（カリフォルニア州アーバイン市）



ビレッジのシンボルである木製の橋



丸石と木を使ったサイン



住宅地のロゴが入ったベンチ

◆「花と緑に囲まれた芸術の里」を地域づくりの基本構想とする大城地区（沖縄県北中城村）



公園内に設置された大型テラコッタ



県道沿いで育てられているランの花

◆特徴のあるロゴデザインによるアイデンティティの創出



高須ボンエルフ ロゴ
(北九州市若松区)



エリアマネジメント北鴻巣ロゴ
(埼玉県 北鴻巣土地区画整理事業)



津田沼「奏の杜」ロゴ
(千葉県 JR津田沼駅南口
特定土地区画整理事業)

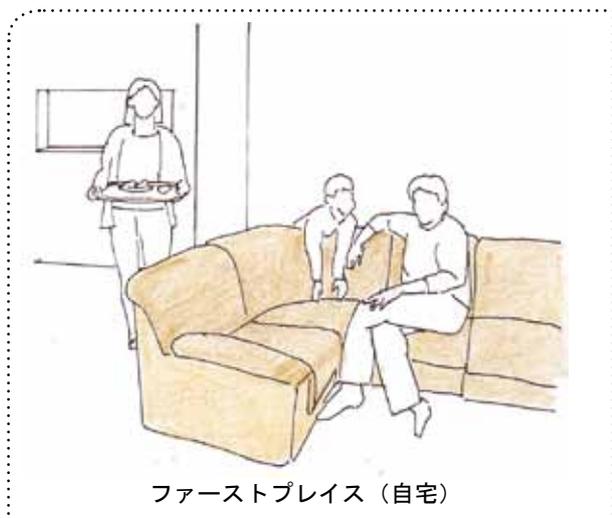
B-3 サードプレイス

The Third Place



サードプレイス（第3の居場所）の存在は、まちに活気を与え、人目を増やすことができる。また、住民が気軽に立ち寄り、思い思いに時間を過ごすことのできるサードプレイスは、利用者のコミュニティ意識も高める。サードプレイスになり得る場所として、例えば公園や集会場などの共用空間やカフェなどが考えられる。

関連するキーワード：B-4 まちの縁側、C-6 オープンカフェ／キオスク



ファーストプレイス（自宅）

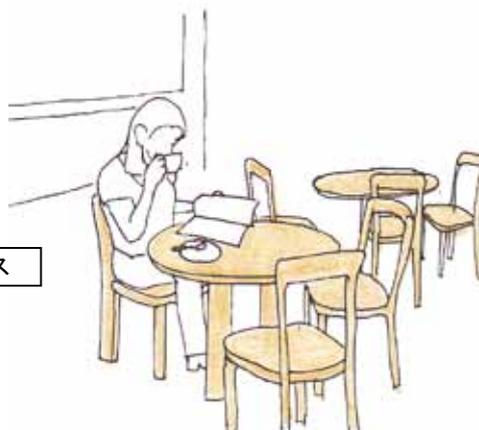


セカンドプレイス（職場・学校）



サークルの仲間が集まることのできる空間

サードプレイス



自分の時間を与えてくれるカフェ



サードプレイスとは、アメリカの社会学者レイ・オールデンバーグが1989年に著書“The Great Good Place”で発表した新しい都市の居場所（プレイス）の概念。

都会で楽しく暮らすには3つの居場所が必要であり、ファーストプレイスが自宅、セカンドプレイスが職場（学校）、この中間にあるのがサードプレイスと定義されている。

B-4 まちの縁側

Public-Private Linkages



昔ながらの縁側のように、気軽に立ち話ができる場所として、まちの縁側となる空間を配置する。これにより、住民の活動を創出し人目を増やすとともに、人と人をつなぎ、コミュニティを育む。辻広場やポケットパークなどの整備に加え、公的空間と建物とのつながりの確保が求められる。

関連するキーワード：B-3 サードプレイス



地域の交流と活動を惹きつける町屋の床几（しょうぎ）
（愛媛県内子町）→p. 8参照
[写真提供：パンノイ・ナッタポン氏]



大学と地域が連携し、地域力の再生をめざす“芝の家”
（東京都港区）
[写真提供：芝の家]

B-5 歩車共存

Pedestrian and Vehicle Coexistence



歩行者と自動車が共存することで、動線が分散せず、ドライバーからも歩行者に対して見守りの目が向けられる。ハンプや狭さくの設置など、交通静穏化手法の導入が考えられる。ただし、交通事故対策や、ひったくりなどの路上犯罪対策が必要であり、自動車の交通量が多い場合、歩道にガードレールを設けたり、自転車・バイクの進入防止柵を設置することも考えられる。

関連するキーワード：



イメージ狭さくを用いて車の速度抑制を狙った歩車共存道路



歩車道境界の植栽帯や歩道上の進入防止柵設置により、バイクや自転車によるひったくり抑止を図った道路（岐阜県岐阜市）



車道を蛇行させることで車の速度を抑制した歩行者優先の道路（埼玉県熊谷市）



交通静穏化

抜け道利用を削減し、走っている自動車の速度を低減する手法。代表的な手法として、ハンプ（車道を隆起させる）や狭さく（車道を部分的に狭める）と呼ばれるものがある^{*1}。横浜市泉区では生活道路をコミュニティ道路として整備した結果、犯罪の減少に結びついたことが報告されている^{*2}。

*1 建築研究所（2009）「防犯まちづくりのための調査の手引き」

*2 横浜市（2007）「生活道路の再生による防犯対策」『安全・安心の手引き 地域防犯の理論と実践』、ぎょうせい

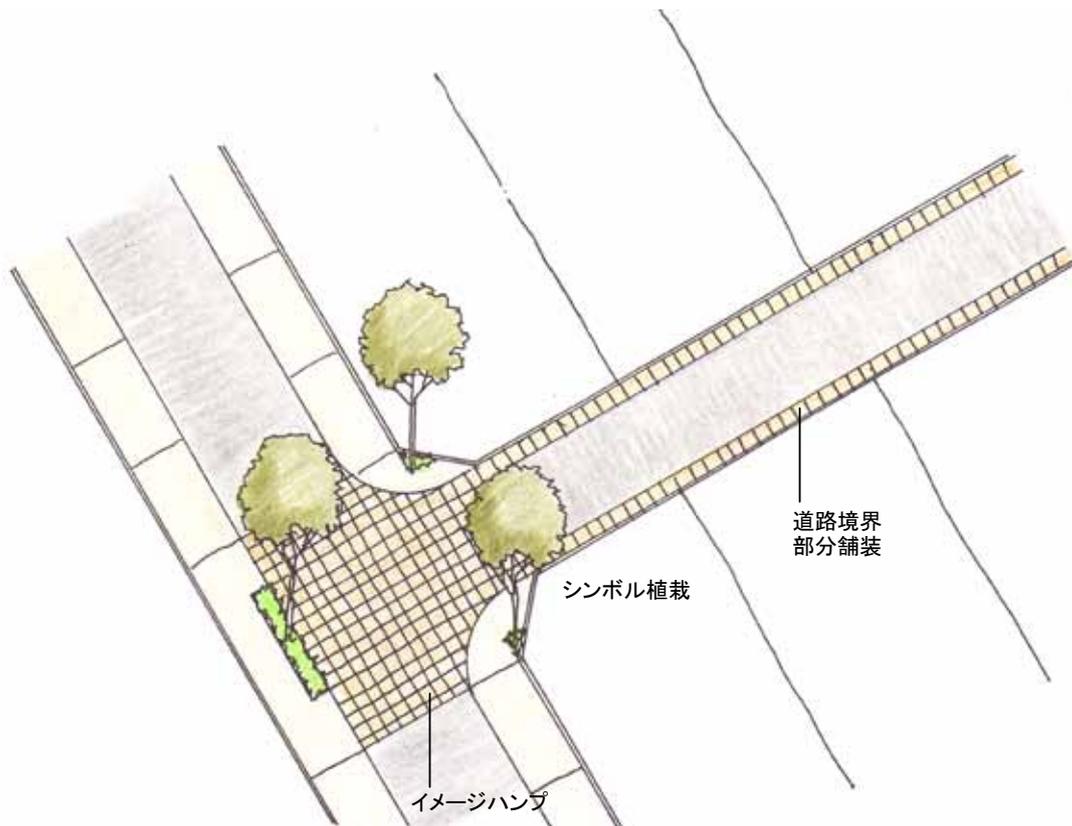
B-6 領域境界の演出

Defining Territories



領域表示物で領域の境界を明示することで、部外者が私的空間に進入しづらくする。領域表示物の例として、道路舗装のテクスチャや色の変化、イメージハンプ、ゲートツリー、ストリートファニチャーの配置などがある。

関連するキーワード：A-3 道路の段階構成



地区内の道路舗装を替えた住宅地
(吾妻四丁目地区／茨城県つくば市)



通りの名前が入ったゲートモニュメント
(イギリス・マンチェスター市)

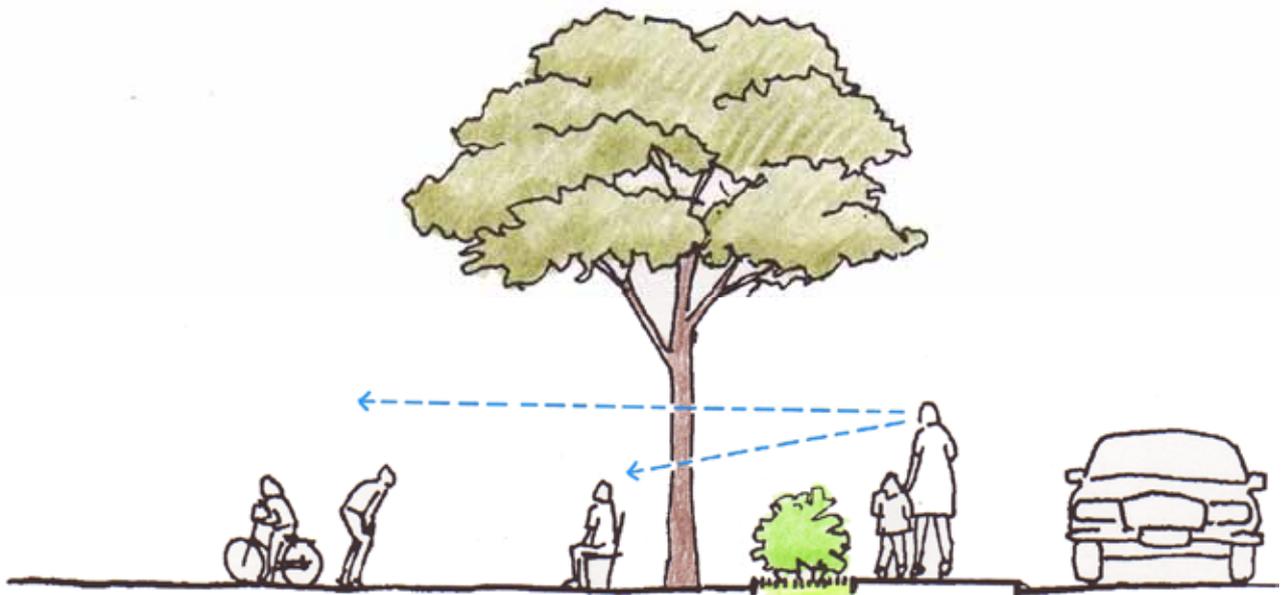
B-7 見通しの良い公園

Visibility in Parks



公園の見通しを良くし、周囲からの人目を確保するとともに、犯罪企図者が隠れる死角をなくす。一定の緑量を確保しつつ見通しを良くするため、低木の高さを人の目線より下げ、高木の樹冠を人の目線より上げる。ただし、継続的に見通しが保たれるよう、剪定など計画的な管理が必要である。

関連するキーワード：C-7 死角の解消



低木の高さを人の目線より下げ、高木の樹冠を人の目線より上げて見通しを確保する。



パレットコート七光台（千葉県野田市）



緑量と見通しの確保を両立する公園
（東京都板橋区）

B-8 街路灯・防犯灯

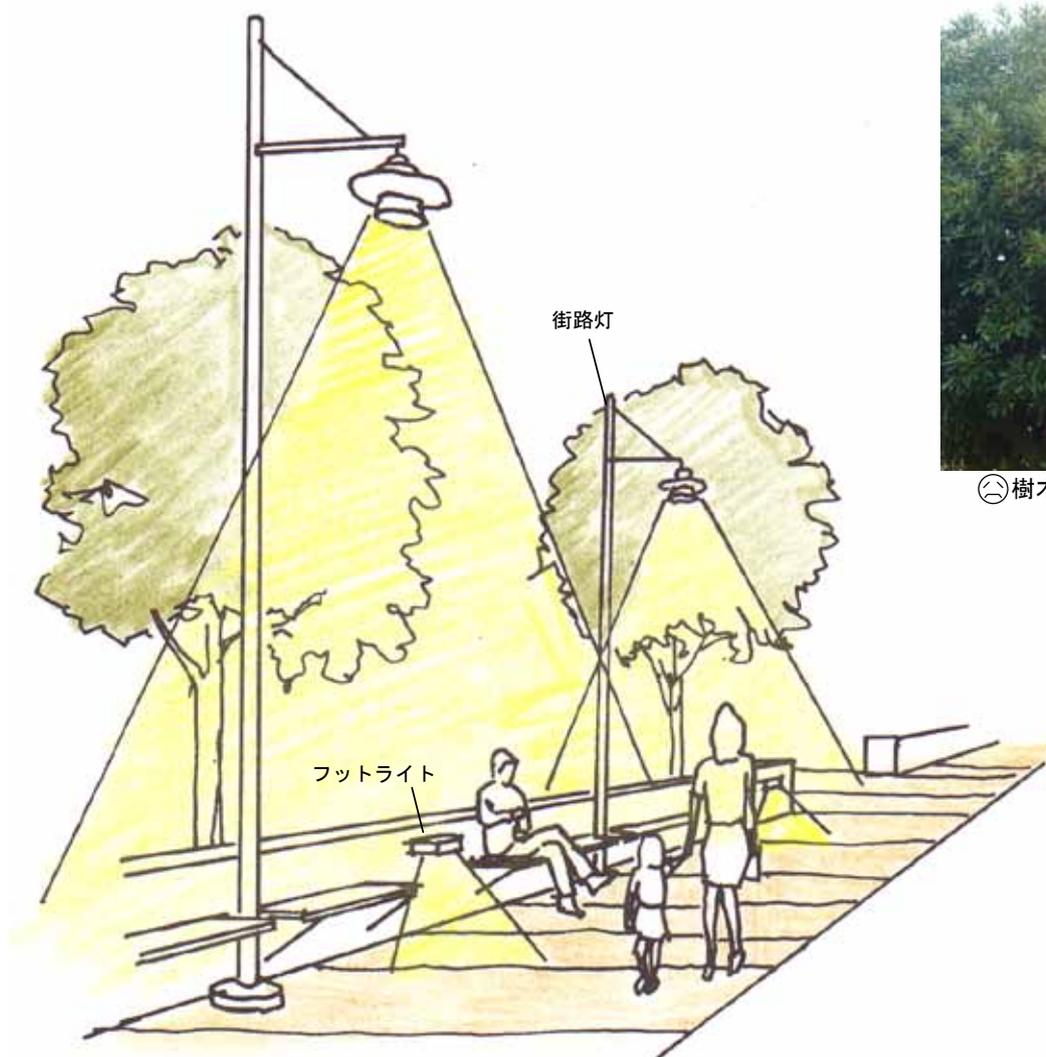
Street Light and Security Lighting



暗がりでは犯罪が起こりやすく、住民が不安を感じやすい。街路灯・防犯灯はこうした犯罪を抑止し、不安を低減する。特に夜間に通行や活動が想定される場所においては、街路灯や防犯灯など照明を確保し、暗がりをつくらないように配慮する。

ただし、光害や照度の低下、グローブの汚れ、樹木による隠れなどに配慮し、適切に維持管理することが必要である。

関連するキーワード：A-1 ウォーカビリティ、C-2 家あかり



⊖ 樹木に覆われた防犯灯



光害（ひかりがい）

夜間の照明によって引き起こされる、様々な害の総称。照明対象の範囲外に漏れてしまった光が、良好な光環境を損なってしまい、その結果、何らかの悪影響を与えた場合を言う。野生の動植物、農作物・家畜、社会活動（天体観測・睡眠）に対する害など、具体的な内容は様々である。

（出典：建築研究所（2009）「防犯まちづくりのための調査の手引き」）

B-9 サイン

Signage



場所ごとに、許容されている行為とそうでない行為を明確に掲示し、犯罪や反社会的行為に対する言い訳をさせない。「駐車禁止」「ここでは以下のような行為は禁じられています」「私有地」等のサインを適切な場所に配置する。ただし、サインによって景観が損なわれないような配慮も必要である。

関連するキーワード：B-8 街路灯・防犯灯



公園利用上の注意が書かれたサイン
(福岡市東区)



バイク・自転車が共生し、人にやさしい街になるように
“おしチャリ”のサインを掲げている
(福岡市中央区)



⊖ サインによって景観が損なわれないような配慮も必要である

B-10 耐バンダリズム

Anti-Vandalism



破壊行為や落書きなど、バンダリズムの対象となりやすい施設の耐性を高め、バンダリズムが行われにくくする。公園であれば、ベンチやトイレなどに破壊や落書きがされにくい材料を用いる。または、それらの対象となる物を設置しない（被害の回避）。それでもバンダリズムが行われた場合には、住民などの手で、速やかな原状回復に努める。

関連するキーワード：D-2 維持管理活動への参加



トイレの外壁には地域の小学生の絵が飾られている（けやきの公園／東京都板橋区）



ベンチのスケートボード防止対策（イギリス・マンチェスター市）



割れ窓理論

建物やビルの窓ガラスを割られたまま放置しておくと、外部からは、その建物ひいては地域全体が管理されていないと認識され、地域全体が荒れ、犯罪が多発していくという考え方。

住民の参加により、落書き対策や清掃活動、ごみ出しルールの徹底などを図り、美しく快適なまちにしていくことは、住民のなわばり意識や当事者意識の向上につながり、防犯上有効と言える。

（出典：国土交通省（2008）「安心して暮らせるまちにするために～地域防犯活動からはじめるまちづくり～」）

1 防犯まちづくりのキーワード

C 個々の敷地に関すること

地区の防犯性に寄与する各敷地内での取り組み

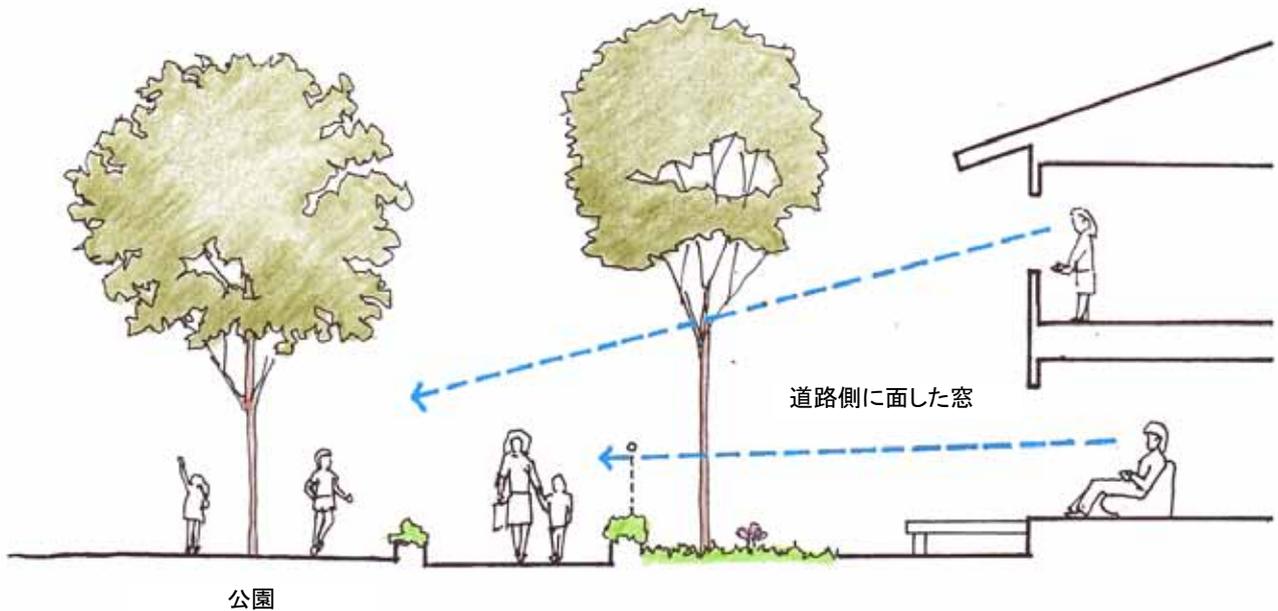
C-1 公共空間に向く窓

Windows Facing Public Spaces



公共空間に向く窓により、建物から公共空間に向かう人目を確保する。特に子どもが遊ぶ公園には、利用頻度の高い部屋の窓を向けることが望ましい。通常なら窓を設けない側面にも、「見せ窓」を設置することで、犯罪企図者に視線を感じさせ、牽制できる。

関連するキーワード：C-3 見通しの良い住宅外構、C-7 死角の解消



寝室の窓から見える公園
(ウッドベリー／カリフォルニア州アーバイン市)



歩行者専用道路に面して設置されたマンション集会室
(大阪府豊中市)

C-2 家あかり

Light of Houses



門灯、玄関灯、庭園灯、窓あかりは、街路灯や防犯灯を補完し、犯罪や不安の起こりやすい暗がりをなくす。これらは、それ自体の照度が高くないとしても、街路灯や防犯灯より数が多く、まちの照度を均斉化する。窓あかりは、家人の存在を感じさせることにより犯罪企図者を近づけにくくするとともに、歩行者に安心感を与える。また、統一門灯は景観創出にも寄与する。

関連するキーワード：B-8 街路灯・防犯灯、D-3 顔見知りの関係づくり



門灯、玄関灯、庭園灯、窓あかりによる照度の均斉化

灯かりのいえなみづくり（兵庫県神戸市）

神戸市では、防犯対策や夜間景観形成のための取り組みとして、地域ぐるみで行う「灯かりのいえなみづくり」（協定や宣言）が実施されている。協定には、通りに面した部屋の灯かりや玄関灯・門灯を何時まで点灯するか、どういう光色にするかなどが規定される。市はアドバイザー派遣や設置助成などの形で支援している。

神戸市西区学園東町6,7丁目（神戸市西区）では、灯かりのいえなみ宣言に向けて右のような活動を行った。



まちを安全点検するたそがれウォーク(2001. 8)



一斉に門灯を点灯する実験(2003. 3)

パレットコート七光台（千葉県野田市）でも協定を結び、全世帯のポーチ灯や外壁灯により夜間の明るさを確保している。



昼間



夜間

C-3 見通しの良い住宅外構

Transparency of Housing Exteriors



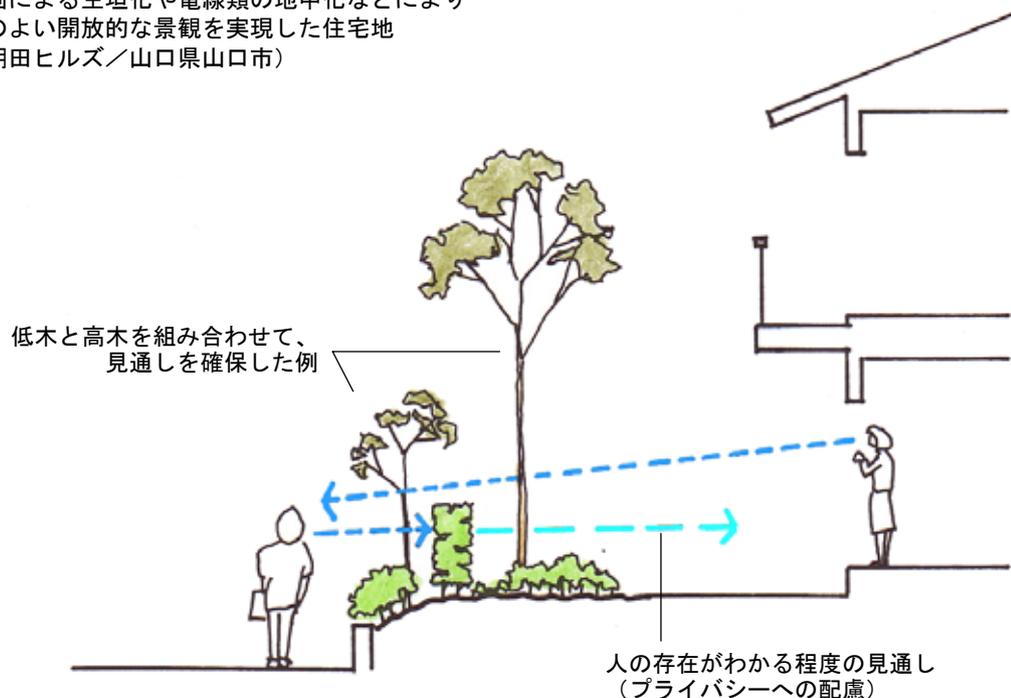
見通しの利くフェンスや生垣の設置により、住宅外構の見通しを良くすることで、道路から住宅敷地内の侵入者を目撃しやすくするとともに、住宅から道路上の犯罪企図者を目撃しやすくする。生垣などはブロック壁に比べて、景観や防災面でも望ましいと言える。

ただし、プライバシーへの配慮、生垣の視認性が確保できるようなルールづくり、計画的な管理などが求められる。

関連するキーワード：A-13 街並みのルール、C-1 公共空間に向く窓



地区計画による生垣化や電線類の地中化などにより見通しのよい開放的な景観を実現した住宅地
(山口朝田ヒルズ/山口県山口市)



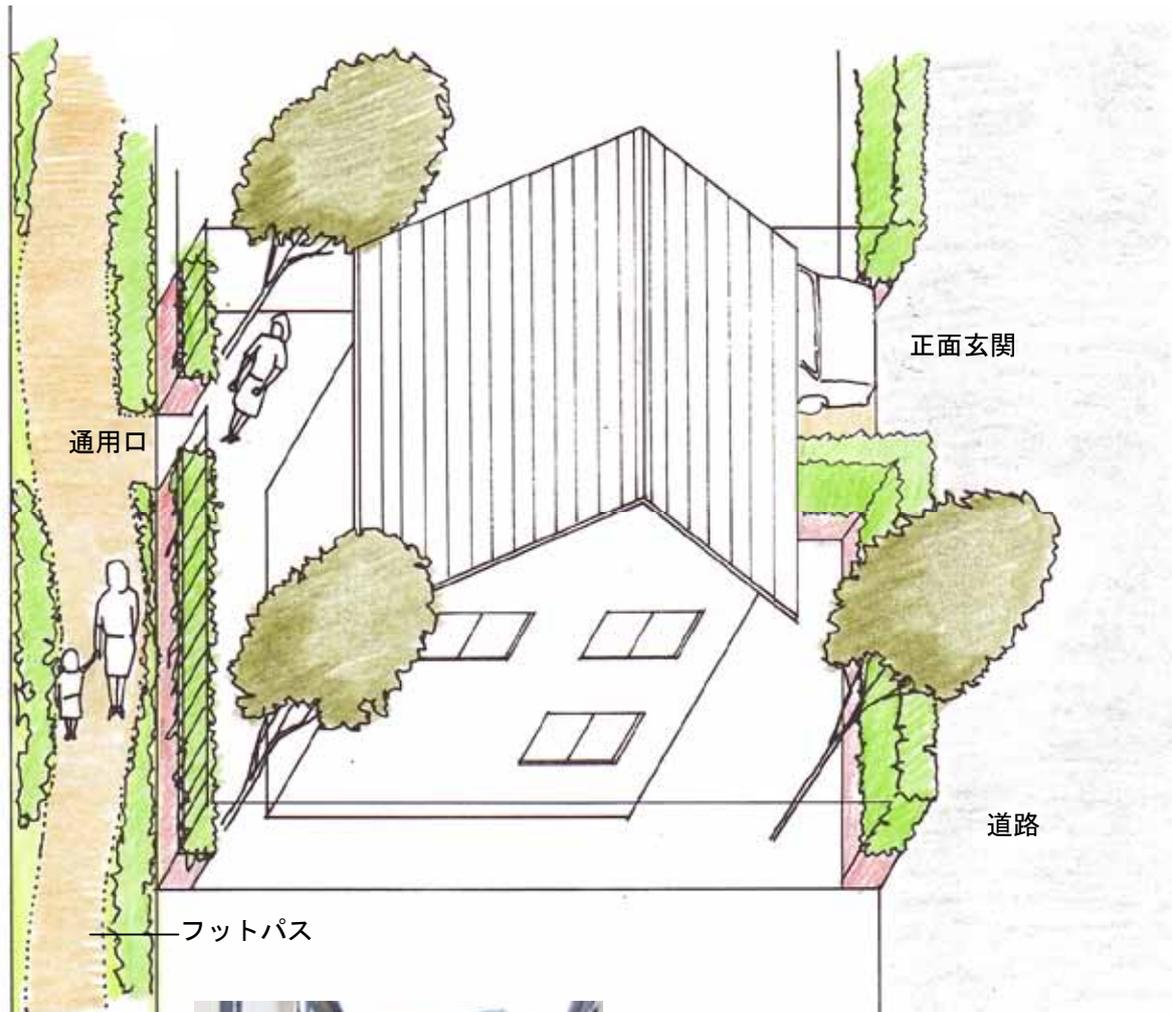
C-4 フットパスとのつながり

Connectivity of Footpaths



フットパスと住宅、さらにフットパスどうしをつなげることで、利用が少なくなりがちなフットパスの利用機会を増やし、人目を確保する。フットパスに面する住宅の場合、その側に通用口を設けて、フットパスの利用機会を増やすことが望ましい。

関連するキーワード：A-4 パーミアビリティ



フットパスに面した通用口
(八王子みなみ野シティ／東京都八王子市)

C-5 透過性の高い店舗

Transparency of Stores



店舗内外の透過性を高め、店舗から公共空間に向かう人目を確保する。ファサードにガラスを多用するとともに、店舗内のレイアウトも、内外の視線が通るよう配慮する。夜間ライトアップするショーウィンドウは、通行者に安心感を与える。

ただし、見通しを妨げるポスター等の貼付や、ガラスの汚れには留意する必要がある。

関連するキーワード：A-9 アクティブゾーン、A-12 接地階の利用



店内から通りが見通せるベーカリー



外向きにテーブルを設けたカフェ



夜間も明るさが確保された商業空間
(デビスコモンズ／カリフォルニア州デビス市)

C-6 オープンカフェ／キオスク

Outdoor Cafés / Kiosks



オープンカフェやキオスクからは、利用者や従業員の視線が店外にも注がれる。特に、人目の少なくなりがちな場所や、公園のまわりなど人目を配りたい場所の安心感を高めることができる。

関連するキーワード：A-9 アクティブゾーン、A-10 角地の利用、B-3 サードプレイス



路上のオープンカフェとキオスク
(新宿モア4番街／東京都新宿区)



公園内のオープンカフェ
(富岩運河環水公園／富山県富山市)



街角のオープンカフェ。防犯性と生活の質の両立を
可能にする居場所づくりとデザインの例
(日本大通り／横浜市中区)



路上イベントなどの道路空間の活用

路上イベントとして道路空間においてオープンカフェなどが期間限定で実施されるなど、道路空間の多様な活用に関する要望を背景として、「総合規制改革会議」の答申（2003年12月）において、道路等の公共空間を地域のニーズや実情に応じて柔軟に活用することが示され「道を活用した地域活動の円滑化のためのガイドライン（2005年3月）」が策定されており、道路空間の活用が柔軟化してきている。

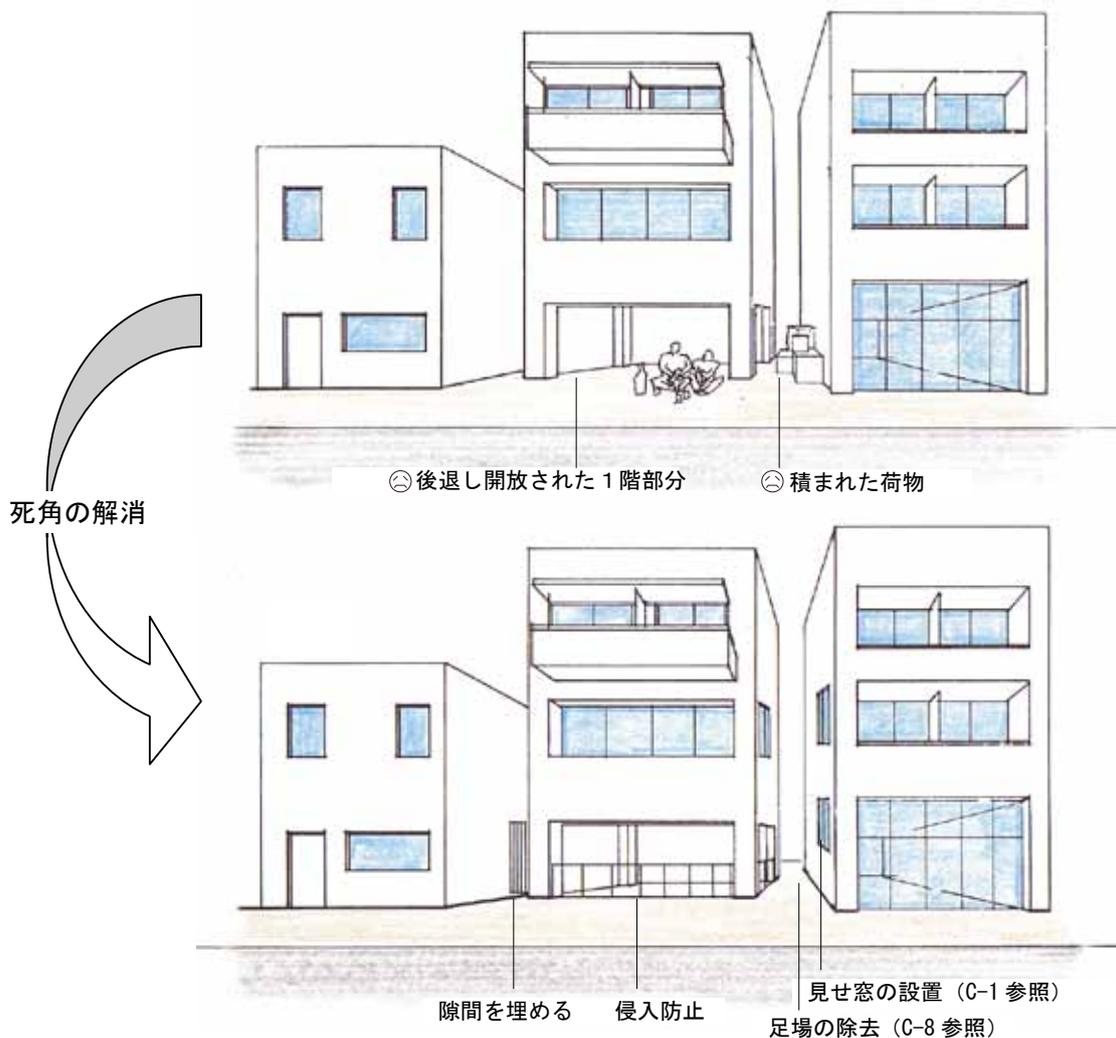
C-7 死角の解消

Minimizing Dead Spaces



建物や公園に犯罪企図者が潜むことのできる死角をなくす。建物間や建物の後退部分に死角が生じる場合、進入防止の措置が必要である。また、広告物などが死角をつくらないように配慮する。

関連するキーワード：B-7 見通しの良い公園、C-1 公共空間に向く窓、C-8 足場の除去



◎ 高低差と植栽により内部が見えない公園



◎ 遊具等による死角が多い公園

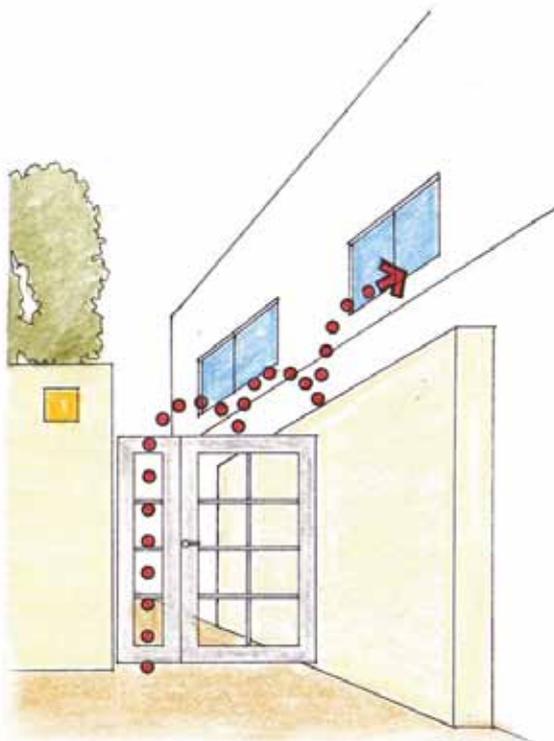
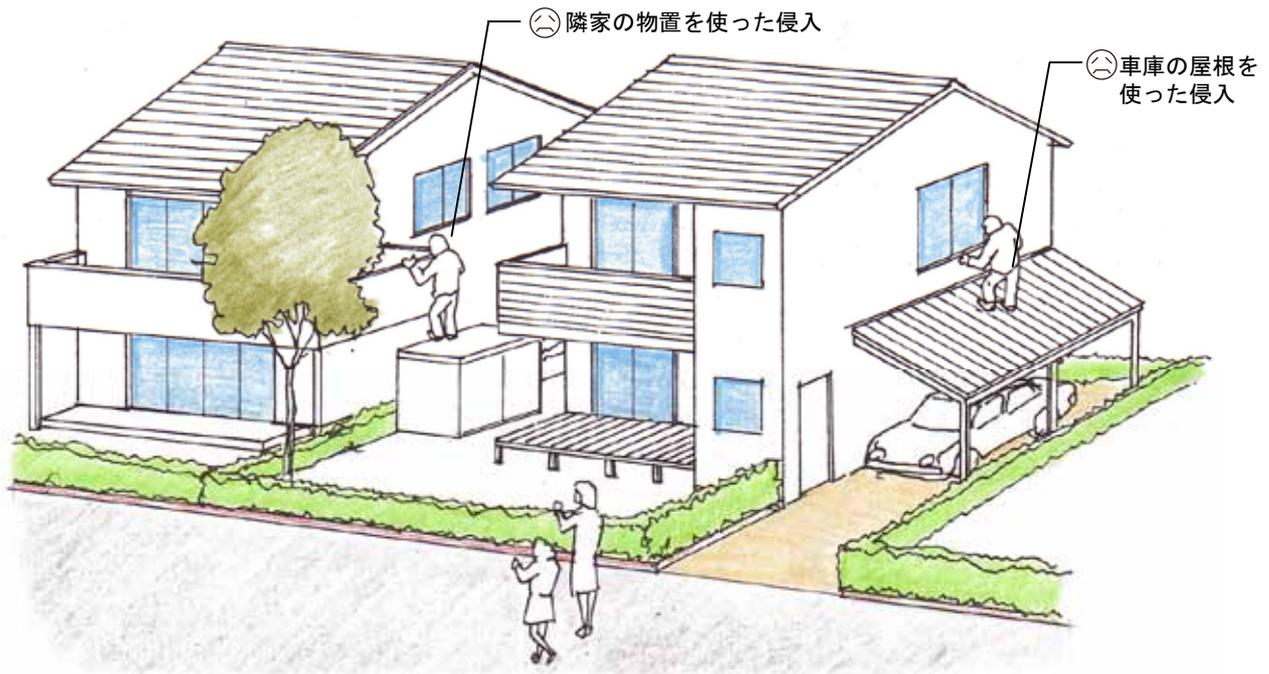
C-8 足場の除去

Removing Scaffolds



上階への足場となるようなものをなくし、建物に侵入されにくくする。敷地内のカーポートや物置はもちろん、隣接建物、電柱、樹木等から上階の窓に手が届かないよう留意する。新市街地においては、建設中の建物の足場などが隣接する建物への侵入経路にならないよう、配慮が必要である。

関連するキーワード：C-7 死角の解消



隣家の門扉と塀を使った侵入



足場から隣接建物への侵入に注意が必要

1 防犯まちづくりのキーワード

D マネジメントに関すること

住民などによる地区の維持、管理、運営に関する取り組み

D-1 エリアマネジメント組織

Community Management Organization



エリアマネジメントの組織の存在により、まちづくり活動が持続的なものとなる。街並みのルールへの運営、一戸一灯運動の推進、その他防犯活動などの役割も担う。こうしてまちの魅力が維持されることは、資産価値の向上や、住みやすいまち、住み続けたいまちとしての価値（生活価値）の向上にもつながる。

関連するキーワード： A-13 街並みのルール、B-1 施設計画への住民参加



防犯まちづくり委員会による地区の防犯診断
(稲荷木小学校周辺地区／千葉県市川市)



地区内を巡回する警備用車両
(照葉のまち／福岡市東区)



HOAによる管理活動 (ウッドブリッジ／カリフォルニア州アーバイン市)



HOA (Homeowners Association)

住宅所有者により構成される非営利法人の組合組織であり、コモン空間の管理・運営等を行う。居住者はルールに従い、自主管理費を支払うことを求められる。

写真は、ウッドブリッジのHOA事務局の受付。理事会から委託された専門の管理業者が運営している。

(出典：榎野公宏・渡和由他 (2009)「戸建住宅地における防犯と生活の質の両立に関する考察」日本建築学会住宅系研究報告会論文集)



D-2 維持管理活動への参加

Participation in Management and Maintenance



適切に維持管理された空間は、不法投棄や落書きなどの反社会的行為を許容しないという暗黙のメッセージを送る。この維持管理活動に住民が参加することで、空間に対する住民の所有意識や愛着を高める。参加の方法として、公園や道路の清掃に代表されるアダプト制度（B-1 コラム参照）の活用などが考えられる。これにより参加者自身に加え、その他の利用者の犯罪不安も抑制する効果がある。

関連するキーワード： A-6 コモンスペース、B-1 施設計画への住民参加、B-10 耐バンダリズム、D-4 表出・花



公園の環境維持活動



住民による道路沿いの花育て活動
(花咲爺会／沖縄県北中城村)



住民による公園の美化活動とそれを示すアダプト・サイン
(けやきの公園／東京都板橋区)

D-3 顔見知りの関係づくり

Promotion of Face-to-Face Communication



日常的なあいさつや近所づきあい、美化活動などを通じて、向こう三軒両隣から顔見知りの関係を広げ、わがまち意識を高める。また、そのことを犯罪者に知覚させ近づくにくくする。配置計画段階においては、コミュニティの基礎単位が分かりやすい住宅配置を行うことも有効である。

関連するキーワード：A-5 クルドサック・袋小路、A-6 コモンスペース、C-2 家あかり、D-4 表出・花



日常的なあいさつや清掃



向こう三軒両隣の維持管理を促す装置としての
ストリート花壇（埼玉県鴻巣市）



「子ども110番の家」の協力者と顔見知りになるための
交流会（北海道旭川市立近文小学校）



神戸市住生活基本計画 2011

「防犯性の高い住まい・地域づくりにつながるような向こう三軒両隣の小さな範囲からの取り組み」を進めることを明記している。具体例として「灯かりのいえなみ協定」（→C2 家あかり）、家の前の通りの清掃、通りに面した場所でのお花の世話（→D4 表出・花）を挙げている。また、アドバイザー派遣による支援も検討されている。

D-4 表出・花

Exhibition, Flowers



表出により住民の存在が感じられるまちなみは、犯罪企図者が心理的に近づきにくい。例えば軒先のプランターや鉢植えなどの「表出の緑」は、まちに潤いを与えると同時に、日常的にそれを管理する住民の目も増やす。ただし、管理が適切でなければ逆に犯罪企図者を引きつけることになりかねない。

関連するキーワード：B-2 アイデンティティ、D-3 顔見知りの関係づくり



軒先の鉢植え



見守りフラワーポット大作戦

一定の地域において、参加世帯が揃いのフラワーポットを玄関前等に設置し、登下校の時間帯にその手入れや水やりをして子どもを見守る防犯活動。安城市、神戸市などで実績があり、防犯活動への参加層の拡大、地域のみまもり量の増加、コミュニティの向上などの効果が報告されている。

(写真は愛知県安城市)



マンションの共用通路に飾られた花
(葛西クリーンタウン／東京都江戸川区)



イルミネーションで飾られた住宅
(茨城県つくば市)



表出の緑

「表出の緑」は、その空間がある集団の支配下にあることを示唆する「領域表示物」として機能するとされている。

(出典：小林秀樹 (1992)「集住のなわばり学」、彰国社)

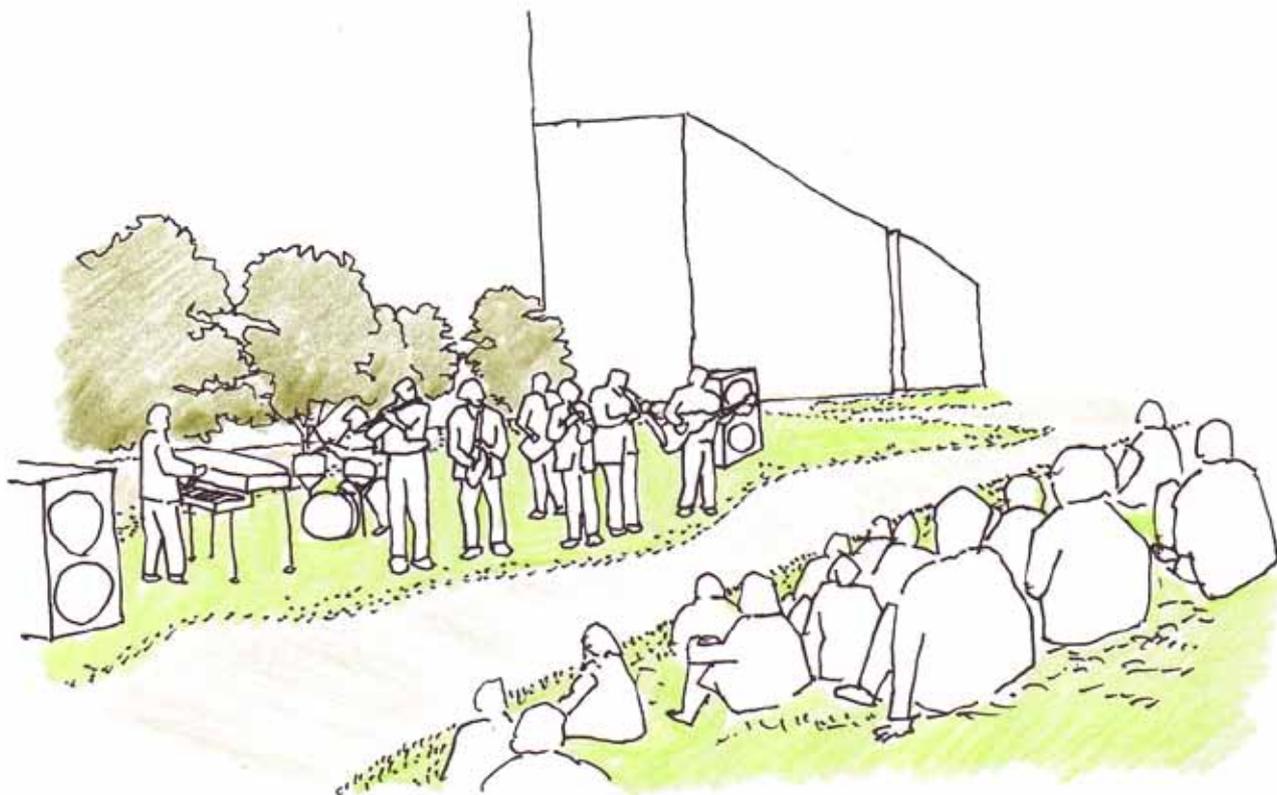
D-5 イメージ

Image of Place



特定の空間に対する負のイメージを改善することで、そこで行われる活動を変え、犯罪不安や反社会的行為を低減させる。イメージアップに資するイベントの開催など、空間の管理運営を計画的に行う。

関連するキーワード：



空間のイメージアップにつながる野外コンサート

東京都足立区では、「美しいまちは安全なまち」を合い言葉により安心なまちづくりや区のイメージアップを目指す「ビューティフル・ウィンドウズ運動」を展開している。



キャラクターの「ビュー坊」

公園や広場、それらをつなぐ歩行者専用道路に、小学生や市民が作った作品を飾るアートイベントにより、新たな地区イメージが加えられる。
(つくばセンター地区活性化協議会主催／茨城県つくば市)



約1万5千本の
「みんなの風ぐるま」
(風アート・2010)



約5千個のペットボトル
で作ったランタン
(ランタンアート・2010)

D-6 未利用地の創造的活用

Creative Use of Undeveloped Land



公共施設や建物の予定地などの未利用地や、利用頻度の低い空間を創造的に活用し、人目を増やすとともに適切な維持管理を促す。未利用地をコミュニティ活動の場などとして暫定利用することにより、ゴミの不法投棄や住民の犯罪不安を減らす効果がある。

時間帯や曜日によって利用頻度が低下する空間については、利用上の制限を緩和するなどして多様な目的で利用できるようにする。

関連するキーワード：



みやざきコミュニティガーデン
(川崎市宮前区)

都市計画道路用地として三十数年間放置されてきた傾斜地(700㎡)を、住民グループと市との契約に基づき、2000年からコミュニティガーデンとして活用している。活動実施前はゴミの不法投棄や犯罪不安の問題があったが、小学校や企業の協力も得て、園芸活動や各種イベント、小学生の総合学習の場となっている。



カシニワによる「地域の庭」の整備
(千葉県柏市)

柏市では「カシニワ制度」のもとで、未利用地の所有者と、屋外活動をしたい市民等を行政が仲介し、コミュニティガーデンや子どもの遊び場等の「地域の庭」を創出している(2013年2月現在、市内11箇所を整備)。

「地域の庭」が整備された地域では、荒廃し、住民に不安を与えていた土地が蘇り、活動の過程を通じた自然な見守りが生まれている。



草刈り条例

松戸市では「あき地の雑草等の除去に関する条例」を制定し、あき地の雑草等が繁茂*することにより、犯罪等を誘発するおそれ等がある管理不良状態にあるとき、その所有者等に対し、雑草等の除去を勧告することができることとしている。(※雑草等の広がり30平方メートル以上あり、かつ、地表からの長さが50センチメートル以上あるもの及びこれに準ずるものをいう。)

(あき地の雑草等の除去に関する条例/千葉県松戸市)

2 防犯まちづくりのストーリー

2. 防犯まちづくりのストーリー

1) ストーリーの作り方

これまで紹介したキーワードを実際の市街地に適用する際には、各キーワードをばらばらに用いるのではなく、実現したい市街地像の「ストーリー」を描いた上で、必要なキーワードを選択し、組み合わせることになる。

この「ストーリー」は防犯だけでなく、景観や環境などにも配慮したものであることが望ましく、「まちづくりのビジョン」や「まちづくり憲章」が策定されている場合には、それらを参考に設定することが勧められる。

ストーリーの設定に当たっては、A～Dの各プロセス区分にわたるようキーワードが選択され、まちづくりの初期段階からマネジメントまでの連続的視点が求められる。また、防犯まちづくりの5つの原則の組み合わせにも配慮することが望まれる。

2) 凡例：ストーリーの見方

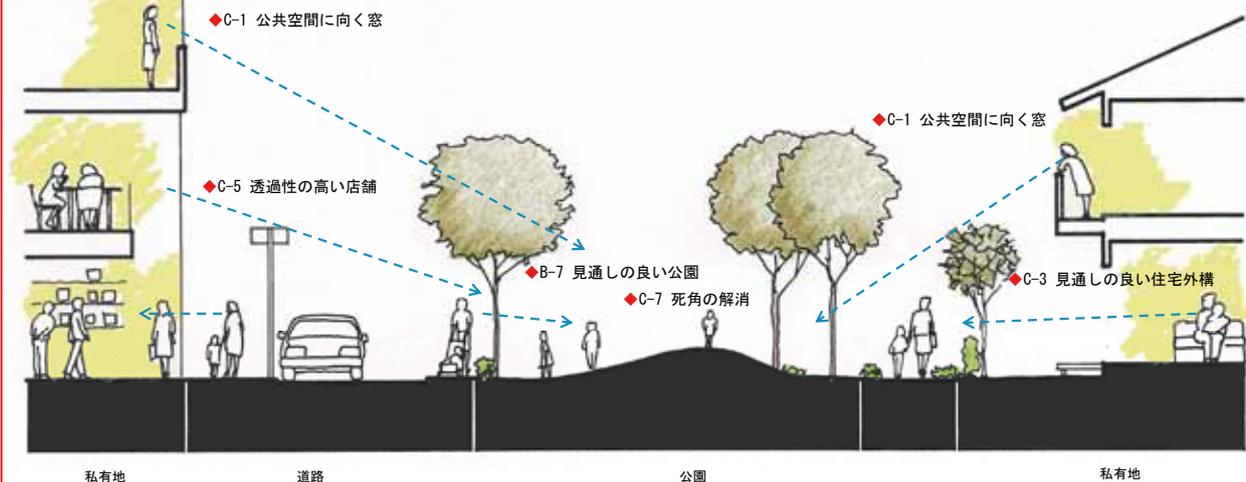
実現したい市街地像のストーリー名と
その内容を記載しています。

ストーリー① 緩やかに視線のつながるまち Community with Smooth Continuation of Perspective

公園や道路などの公共空間に向けた建物の窓からの視線、建物敷地や公園・道路との間の見通しの確保、視線の届かない死角の解消などを通じて、プライバシーに配慮しつつも緩やかに視線がつながり、犯罪などの起こりにくい空間づくりを目指す。

組み合わせたキーワード： ◆B-7 見通しの良い公園 ◆C-1 公共空間に向く窓 ◆C-3 見通しの良い住宅外構 ◆C-5 透過性の高い店舗 ◆C-7 死角の解消

組み合わせたキーワードの
一覧です。



実現したい市街地像をスケッチとキーワードで
わかりやすく表現しています

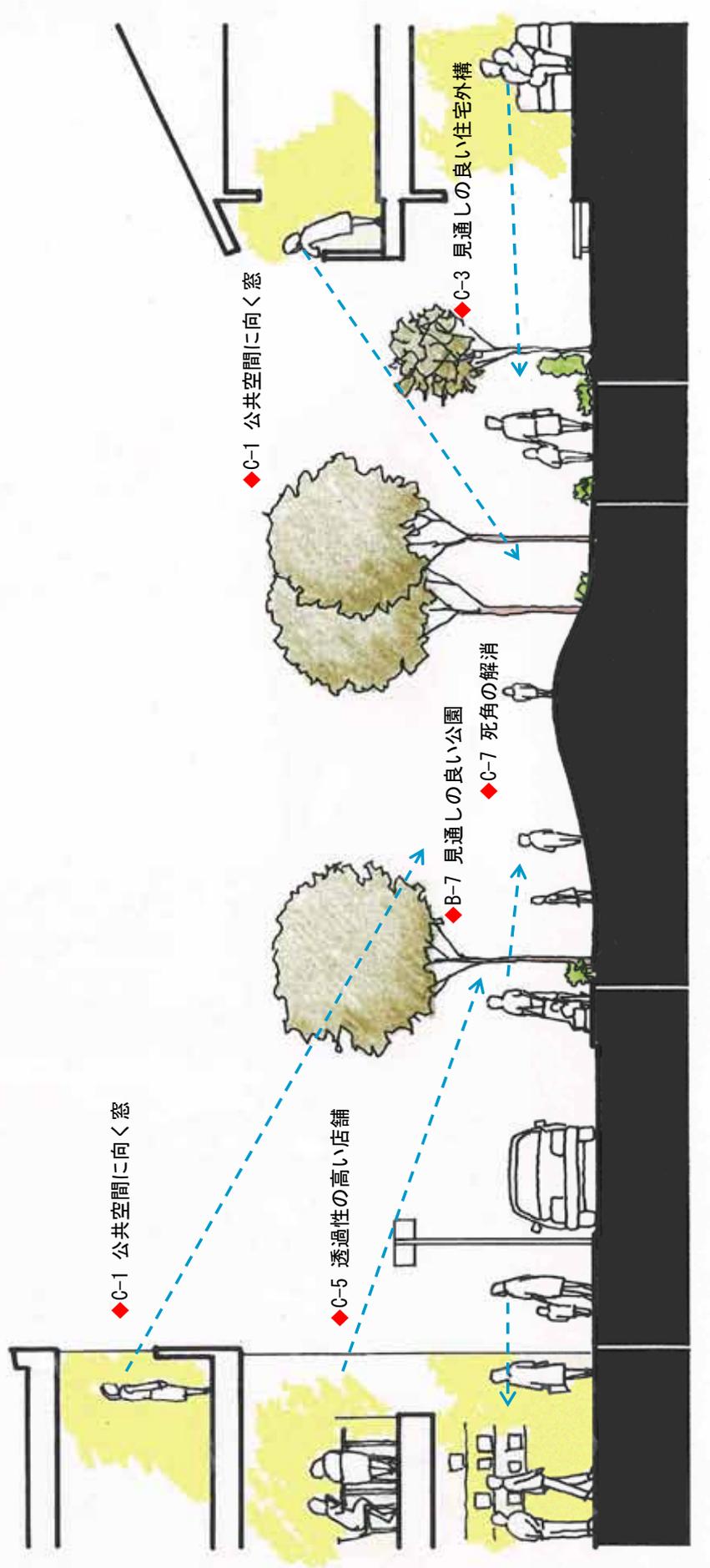
3) ストーリーの例

ストーリー① 緩やかに視線のつながるまち

Community with Smooth Continuation of Perspective

公園や道路などの公共空間に向けた建物の窓からの視線、建物敷地や公園・道路との間の見通しの確保、視線の届かない死角の解消などを通じて、プライバシーに配慮しつつも緩やかに視線がつながり、犯罪などの起こりにくい空間づくりを目指す。

組み合わせたキーワード： ◆ B-7 見通しの良い公園、◆ C-1 公共空間に向く窓、◆ C-3 見通しの良い住宅外構、◆ C-5 透過性の高い店舗、◆ C-7 死角の解消



ストーリー② 夜も安心して歩けるまち

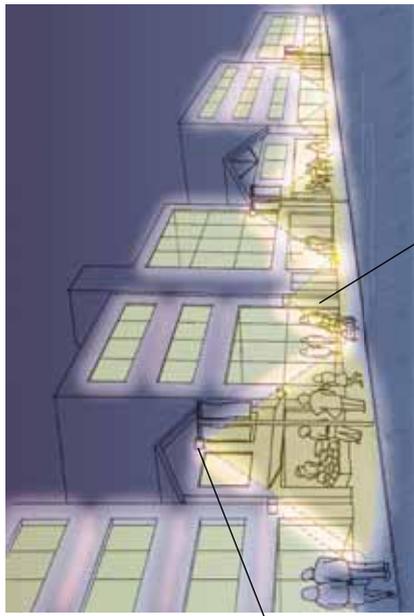
Community which Offers Safe Night Walking

犯罪や犯罪不安の起こりにくいまちづくりのために、夜間のまちの灯かりにむらのないことを目指す。道路上に街路灯、防犯灯を適切に配置するとともに、住宅エリアでは各戸の門灯・玄関灯や家あかり、商業エリアでは、店舗内から外に漏れる灯かりも活用する。

組み合わせたキーワード：

- ◆ B-8 街路灯・防犯灯
- ◆ C-2 家あかり
- ◆ C-5 透過性の高い店舗

● 街路灯や透過性の高い店舗の灯かりを連続させた“むらのない灯かり”



◆ B-8 街路灯・防犯灯

◆ C-5 透過性の高い店舗

● 門灯や街路灯を連続させた“むらのない灯かり”



◆ B-8 街路灯・防犯灯

◆ C-2 家あかり

統一した門灯

◆ C-2 家あかり

ストーリー③ みんなが集まる公園のあるまち

Community with Well Designed Parks where People Gather

公園・緑地を「まちの顔」となる地区の中心に配置し、周囲にアクティヴゾーンを設け、内外の見通しを確保することで、まち全体の自然監視性を高め、住民間の交流も育む。

新規の公園については、計画段階からの住民参加によって、愛着や所有意識を高める。維持管理や花壇の手入れなどに住民が参加し、まちの縁側としての公園づくりを目指す。

組み合わせたキーワード：

- ◆ A-8 まんなかの広場
- ◆ A-9 アクティヴゾーン
- ◆ B-1 計画段階の住民参加
- ◆ B-4 まちの縁側
- ◆ B-7 見通しの良い公園
- ◆ D-4 表出・花

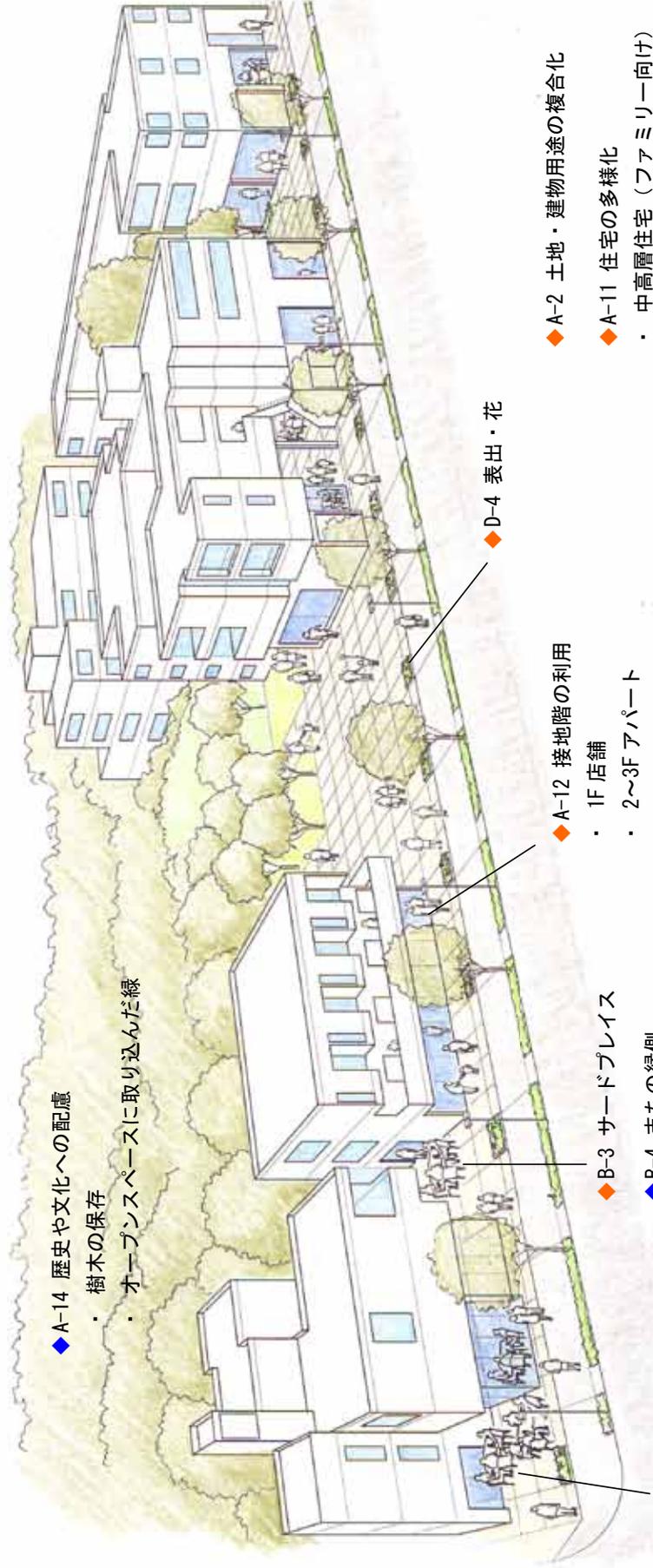


ストーリー④ 多様性のあるまち

Community with Diversity

住民の属性や土地利用が単純なまちでは、活動が行われる時間や空間に偏りがあり、犯罪などが起こりやすい。商業と住宅など建物用途の複合化、住商併用建物、事務所兼住宅の導入を通じて、昼間でも人の活動を確保する。第三の居場所（サードプレイス）として活用される歴史・文化資源やオープンカフェやキオスクも配置する。

組み合わせたキーワード：◆ A-2 土地・建物用途の複合化、◆ A-11 住宅の多様化、◆ A-12 接地階の利用、◆ A-14 歴史や文化への配慮、◆ B-3 サードプレイス、◆ B-4 まちの縁側、◆ C-5 透過性の高い店舗、◆ C-6 オープンカフェ／キオスク、◆ D-4 表出・花



◆ A-14 歴史や文化への配慮

・ 樹木の保存

・ オープンスペースに取り込んだ緑

◆ D-4 表出・花

◆ A-12 接地階の利用

・ 1F 店舗

・ 2~3F アパート

◆ C-5 透過性の高い店舗

◆ B-3 サードプレイス

◆ B-4 まちの縁側

◆ C-6 オープンカフェ
／キオスク

◆ A-2 土地・建物用途の複合化

◆ A-11 住宅の多様化

・ 中高層住宅（ファミリー向け）

・ 単身アパート

・ 低層集合住宅（メゾネット）

ストーリー⑤ わがまち意識を持てるまち

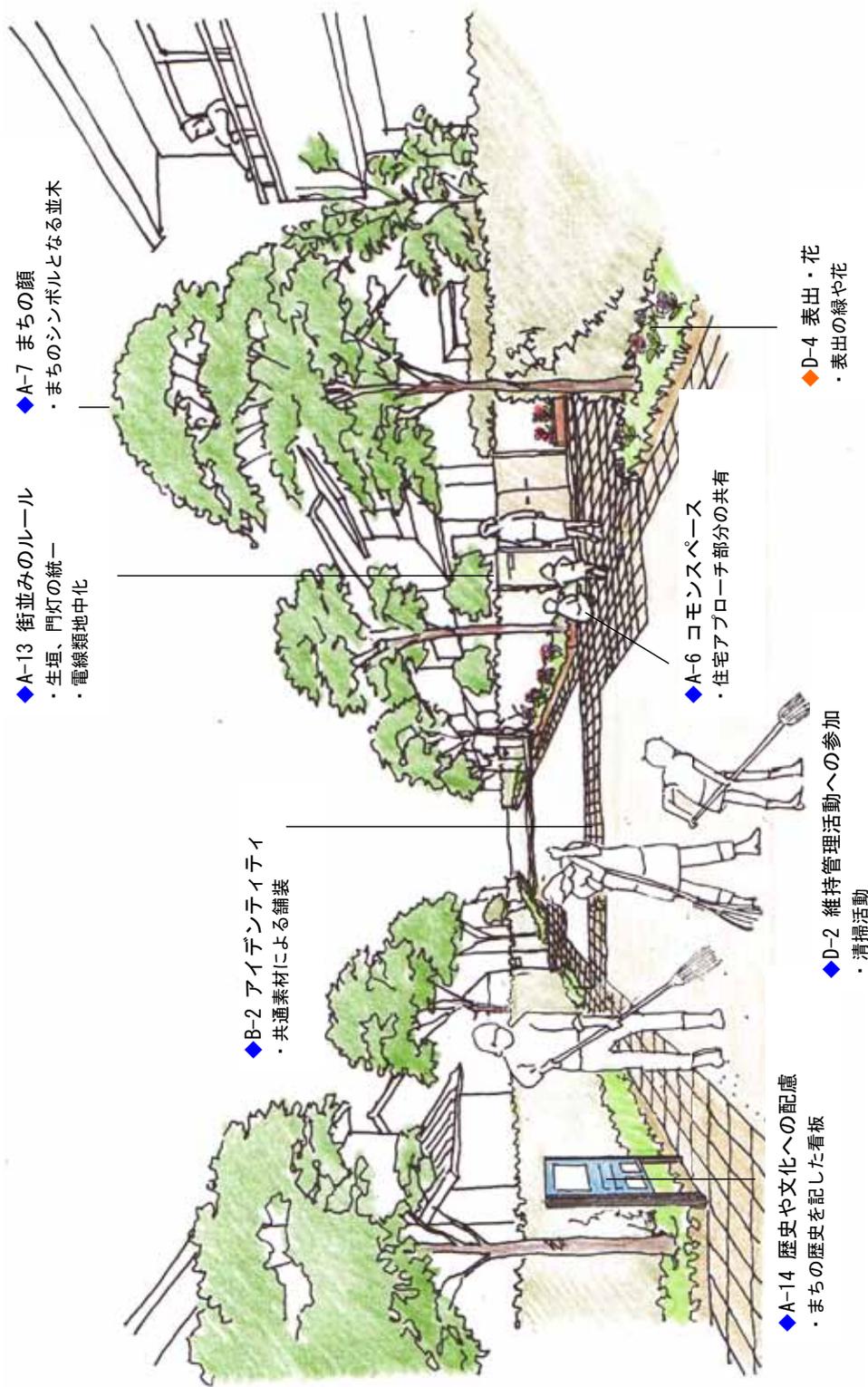
Community that Enhances Sense of Community

舗装素材や街灯などを他地区と変えることにより、まちの独自性（アイデンティティ）の創出やイメージの向上を図る。統一された生垣や門灯、電線類地中化などによる美しい街並みづくりもこれに貢献する。

また、アダプト制度を活用し、住民が公共空間の維持管理を行い、わがまち意識を高める。

組み合わせたキーワード：

- ◆ A-6 コモンスペース
- ◆ A-7 まちの顔
- ◆ A-13 街並みのルール
- ◆ A-14 歴史や文化への配慮
- ◆ B-2 アイデンティティ
- ◆ D-2 維持管理活動への参加
- ◆ D-4 表出・花



- ◆ A-13 街並みのルール
・生垣、門灯の統一
・電線類地中化
- ◆ A-7 まちの顔
・まちのシンボルとなる並木

- ◆ B-2 アイデンティティ
・共通素材による舗装

- ◆ A-6 コモンスペース
・住宅アプローチ部分の共有

- ◆ A-14 歴史や文化への配慮
・まちの歴史を記した看板

- ◆ D-2 維持管理活動への参加
・清掃活動

- ◆ D-4 表出・花
・表出の緑や花

参考資料

開発当初より防犯に配慮したまちづくりを行っている JR 津田沼駅南口「奏の杜 (かなでのもり)」地区 (千葉県習志野市)、及び NPO によるエリアマネジメントを行っている JR 北鴻巣駅西口地区 (埼玉県鴻巣市) の取り組み概要を紹介する。

事業名称	JR 津田沼駅南口特定土地区画整理事業（まちの名称：「奏の杜（かなでのもり）」）	
事業概要	事業の名称	習志野都市計画事業JR津田沼駅南口特定土地区画整理事業
	施行者の名称	習志野市JR津田沼駅南口土地区画整理組合
	施行地区面積	約35ha
	施行期間	平成19年度～平成26年度
	計画人口	約7,000人
	事業スケジュール ※平成22年度以降は予定	平成19年7月27日 組合設立認可 平成20年度 基盤整備工事本格着工 平成21年3月28日 仮換地指定 平成22年度～ 順次使用収益開始 平成24年度 まちびらき 平成25年度 基盤整備工事完了→換地処分 平成26年度 組合解散
業務代行者	株式会社フジタ東京支店	
<p>「奏の杜」のまちづくりは、基盤整備だけでなく、「まちのルールづくり」からエアーマネジメント(まちの維持・管理)の観点で取り組む「まち育て」までを一体的にとらえ、このまちの“あるべき姿”を実現しようとするものです、良好な環境や地域の価値を維持・向上させるため、「緑・景観」「安全・安心」「環境配慮」「エアーマネジメント」をテーマにまちづくりを進めています。そのなかで土地区画整理事業の開発規模では他に例の少ない「電柱の無い街並み」を創出しました。また、防犯まちづくりの取り組みについては、全国でも4地区、新規開発地区としては唯一、警察庁による「重点地区」指定を受けています。</p>		
<p><土地利用計画図></p> 		

事業概要

<まちのイメージ>

※下記スケッチは想定のイメージであり、実際の計画とは異なります



■戸建て住宅地のイメージ

通過交通を排除する道路網計画、視覚的効果で車のスピードを抑制する工夫を施した路面整備等によって安全な街区をつくります。高いレベルで統一感のある、緑豊かでゆとりのある環境共生型の住宅地形成を目指します。



■幹線道路沿道のイメージ

植栽帯により車道と歩道を明確に分離し、歩道幅員を大きくとって安全性を確保するとともに、緑豊かな環境整備を図ります。沿道では中高層住宅の1階部分や単独の立地も含めて、店舗等の配置を許容・促進して、にぎわいのある空間を形成します。



■16mプロムナードのイメージ

区域中央の歩行者専用道路。幅員を16m確保して、車とは分離された緑豊かな空間整備を図ります。駅から各ブロック及び近隣公園へのスムーズな動線としての機能に加えて、オープンスペースの確保、ベンチ・モニュメントの設置などにより市民の憩いの場を提供します。



■複合型サービス地のイメージ

JR津田沼駅の最寄のゾーンに、地域の玄関口にふさわしい“シンボル性”と“賑わい性”を兼ね備えた複合的な機能集積を図り、「文化都市の顔づくり」を目指します。

地域の価値を維持・向上させるための主な取り組み	
申出による集約換地	<p>当地区においては、約 250 名という多数の地権者が存在しますが、あらかじめ土地活用の大まかな方針を決めたうえでその方針に相応しい場所(ゾーニング)を申し出ていただき、その申出に従って換地設計を行うこととしました。これを「申出による集約換地」と呼びますが、施行地区全体でこの方式を採用している例はほとんどありません。(通常の方式では、事業施行前のそれぞれの位置に照応する場所に換地を定めることになっており、これを「原位置換地」といいます。)</p> <p>この手法を用い、小規模な土地をまとめて大街区化を図ることにより、大きな建物と広いオープンスペースを有する、効率的・効果的な土地活用を図ることが可能になります。本事業では、地区の中心に位置する街区を「共同で土地活用を行う街区」と位置づけて大街区化を図り、そこへの参画を希望した地権者の土地を集約することで、「魅力ある街の核づくり」と「地権者の長期・安定的な土地活用」の実現を目指しています。</p>
グレードの高い公共空間の整備	<p>土地区画整理事業により整備する道路・公園は、街全体のデザインコンセプトに基づき、舗装のデザインや植栽、照明の計画、サインやストリートファニチャー・遊具の設置など、景観形成における先導的な役割を担うものとして、質の高い施設整備を実施しています。</p> <p>①幹線道路</p> <ul style="list-style-type: none"> ○都市計画道路 3・4・19 号線 JR 津田沼駅から谷津干潟、海浜へと続く道であることから「海浜へ誘うみち」をテーマとし、歩道の舗装形態及び植栽を施すツリーサークルにおいて「波打ち際」を表現しています。 ○都市計画道路 3・4・8 号線 JR 津田沼駅から船取線へ抜け、都心に向かう道であることから「はばたきのみち」をテーマとし、緩やかな傾斜と広がりを感じさせる眺望を持つ空間を生かして直立型の街路樹(ケヤキ)を整備することで「未来に向かっての発展」を表現します。 ○市道 00-101 号線 谷津小学校から第一中学校を経て中野木交差点に向かい、既存の住宅地に接する道路であることから「地域文化の香るみち」をテーマとし、通学路としての利用頻度の高さも考慮して入学期の春を彩る街路樹(サクラ)を整備します。 <p>②ループ状道路 地区の北・中央・東ブロックを環状に結ぶ道路は、散歩やジョギング利用に適した質の高い空間を目指し、1 年を通して様々な樹木、花木を楽しめる、緑豊かな散歩道として整備します。</p> <p>③16m プロムナード まちの骨格、地区の重要な資産として中央に整備する歩行者専用道路は、幅員を 16m 確保し、車とは分離された緑豊かな空間整備を図ります。駅から各ブロック及び近隣公園へのスムーズな動線としての機能に加えて、オープンスペースの確保、ベンチ・モニュメントの設置などにより住民の憩いの場を提供します。</p> <p>④イメージハンブ 交差点部の舗装形態を変え、視覚的な効果によって、区画道路の歩行者の安全性や住宅地としての領域性を確保するものですが、そのデザインには「海の波」「畑の畝」あるいは「音楽のまち」からイメージされる「五線譜」といったモチーフを採用し、当地区の特性を表現します。</p> <p>⑤照明計画 照明デザイナーとして国内の第一人者である内原智史氏を設計監修に迎え、質の高い夜間の光環境に加えて、歩道照明・車道照明・街路照明・防犯灯の灯具そのものも洗練されたデザインとなるよう計画しています。</p> <p>⑥サイン計画 掲示板や案内板、道案内といった情報提供を行うサインについては、「やさしい」「たのしい」「力強い」をコンセプトにまちの魅カアップ(差別化)に貢献するようなデザインを目指しています。</p> <p>⑦街区公園 ※近隣公園(約 2.2ha)は習志野市の事業で平成 24 年度以降建設予定</p>

	<p>街区公園(約0.2ha×2箇所)は、公園としての機能を充足しながら、「空」や「風」をテーマとして居住者が共有の“庭”と感じられるような施設として整備します。</p> <p>(関連キーワード：A7 まちの顔、B5 歩車共存、B6 領域境界の演出、B8 街路灯・防犯灯、B9 サイン)</p>
緑豊かな街並み景観形成	<p>①電柱の無い街並み 公共空間における特筆すべき取り組みとして、当地区は35ha全域において電線類の地中化、つまり電柱の無い街並み形成を行うこととしています。景観の阻害要因、あるいは震災・火災時に被害を拡大させる要因を排除するため、電線類の地中化は大変有効ですが、土地区画整理事業という手法を用いた開発で、これだけの規模で実施するのはあまり例がありません。</p> <p>②環境緑地の整備 民有地(宅地)においては、宅地内の道路より50cm又は1mの部分を環境緑地として整備することを義務付け、この植栽を組合事業にて当初より一体的に整備することとしています。 これにより統一感のある緑豊かな街並みを実現するとともに、まちの完成以降もこの街並みを維持するために、環境緑地を共同で維持管理する方向で仕組みづくりを進めています。</p> <p>③景観形成ガイドラインの制定 法律に基づく地区計画の制定と合わせて、「景観形成ガイドライン」という、建物をつくる際の自主ルールを地区ごとに制定し、建物の屋根や外壁の色彩、駐車スペースの配置、広告物サインなどに関するルールを制定すると同時に、建築確認前に組合がチェック・指導する仕組みを運用しています。</p> <p>(関連キーワード：A13 街並みのルール、D2 維持管理活動への参加)</p>
タウンセキュリティ(防犯)の装備と仕組みづくり	<p>日常生活の中でお互いに思いやり見守りあうことで、犯罪や事故のない安全で安心なまちを目指します。</p> <p>公共空間における施策の一例として、住民の見守りを補完するために地区内の要所に組合事業にて防犯カメラを設置します。</p> <p>その他、民有地での取り組み、まちづくりという視点からの取り組みとして、地区内で建物をつくる際の指針となる「防犯環境設計マニュアル」、及び防犯パトロールをはじめとする地域コミュニティ活動を促進させるための「防犯まちづくり活動計画」の策定を進めています。</p> <p>独立行政法人建築研究所の協力により、すでに県警・習志野警察署・習志野市役所・居住者・地権者の代表による検討組織を立ち上げて継続的に検討を進めており、防犯まちづくりに関して警察庁による「重点地区」指定も受けています。これは、全国でも4地区、まだ住民のいない新規開発地区としては唯一の指定ということで注目されています。</p>
環境への配慮	<p>環境・防災に関する取り組みでは、地球環境への貢献ということで、「環境性能自主評価」の実施、習志野市と官民のルールとなる「環境配慮マニュアル」の制定、及び各種環境配慮施策(ビオトープの整備、自然エネルギーの利用促進等)の導入の検討を進めています。</p> <p>今後は、これらの環境配慮施策を、費用対効果を測りながら組合事業に組み入れていくとともに、市の事業である近隣公園においても環境施策が導入されるよう働きかけていきます。</p>
エリアマネジメント体制によるコミュニティ形成	<p>コミュニティ形成に関する取り組みとして、将来のまちの維持管理体制、すなわちエリアマネジメント体制を新住民が住み始めるより前の段階より構築することを目指しています。</p> <p>現在の地権者による区画整理組合解散後も「環境緑地」「防犯カメラ」等の共有財産については、維持管理・運営をしていくため、エリアマネジメント組織を設立し、組合の組織を承継して共有財産の維持管理業務を行うとともに、「景観形成ガイドライン」その他のマニュアル等まちのルールの管理・運用、さらには通常の自治会活動に加えて、情報発信やホームページの運用、イベント開催などのコミュニティ形成に関わる活動を行っていく仕組みを検討しています。</p> <p>このエリアマネジメント組織は35ha全体を対象地区として、この地区内の地権者・居住者・事業者すなわち当地区の関係者全てを構成員とするものです。</p> <p>(関連キーワード：D1 エリアマネジメント組織)</p>

[2010.11.29 ニュースリリース(習志野市 JR 津田沼駅南口土地区画整理組合)を基に作成。]

事業名称	北鴻巣駅西口土地区画整理事業 (まちな名称:「花とおはなしできるまち すみれ野」)	
事業概要	事業の名称	北鴻巣駅西口土地区画整理事業
	施行者の名称	鴻巣市北鴻巣駅西口土地区画整理組合
	施行地区面積	約 9.3ha
	施行期間	平成 17 年 12 月 9 日から平成 23 年 3 月 31 日 (約 5 年)
	総権利者数	77 名
	総事業費	約 25 億円
	合算減歩率	46.91%
<p data-bbox="355 674 579 703"><土地利用計画></p> <p data-bbox="355 712 1393 846">土地利用は、駅前街区の立地特性を活かし、駅前広場を中心とした地域生活の充実と活力を生み出すための賑わいのある交流拠点として複合商業施設用地としている。また、その周辺の北側及び南側街区は、利便性の高い良好な住宅地の形成を図るものとしている。</p> <p data-bbox="355 855 1393 990">公共施設は、主要地方道鴻巣・川島線と北鴻巣駅西口駅前広場を結ぶ道路は幅員 16m の幹線街路とし、それ以外の区画街路は 6m、その他 4m の歩行者専用道路を設けることとしている。また、地区中央部に約 4,300 平方メートルの街区公園を配置し、地下は調整池として利用されている。</p> <div data-bbox="371 1070 1377 1704"> </div> <p data-bbox="775 1720 970 1749">土地利用計画図</p>		

事業概要

＜まちのイメージ＞

北鴻巣駅西口地区では、地区のまちづくりの理念を定めた「北鴻巣すたいる」を作成している。「北鴻巣すたいる」の中では、「花と緑」、「参加」、「交流」、「安心」の4つのコンセプト、及びコンセプトを実現するための7つのプロジェクトを定めている。

「北鴻巣すたいる」は、デベロッパーやハウスメーカーを通じ、購入者に対して重要事項説明としてNPOへの加入と合わせて説明されている。

北鴻巣すたいる

4つのコンセプト

「花と緑はなしでできるまち」を合い言葉に、いっしょに北鴻巣駅西口のまちづくりが進められています。このまちを、誰もが暮らしたいような未来を築いていきたい。そんな思いを込めた、まちづくりの基本となる4つの考え方を紹介します。

花と緑 と共に育つまち

花と緑をみんなで育てることを通じて人が育ち、ふれあいが育つまちに。ビートアイランド効果など環境のこと、暮らしと考えるまちに。

一人ひとりが主役 参加 するまち

このまちに暮らしが主体となってまちを維持・管理し、みんなが活気をつくっていく。そんな「仕組み」があるまちに。

つながって、 サステイナブルなまち

北鴻巣のまちづくりはまちづくりをこの4つのコンセプトをそれらの活動がよりよいまちが「まちづくり」そんな「文化」があるまちを目指しています。

つづいていく ブルなまち

サステイナブル(持続可能)な目標としています。住む人が実際に活動を通じ、それぞれに関わって循環することで、「ひとづくり」あるまちを目指しています。

ひとや世代の 交流 があるまち

「センター公園」を中心に人が行き来し、自然にふれあいが生まれるまちに。世代や年齢を超えた、ゆたかな交流があるまちに。

ルールがなく 安心 のまち

明るいあじや、お互いを思いやる心が、あたりまえになって、みんなが安心して暮らすまちに。決まりをつくり、美しい街並みがずっと守られるまちに。

【執筆】
渡 和由 (わたづか やすゆ)

筑波大学大学院 人間総合科学研究科
芸術学専攻 環境デザインプランナー

筑波大学大学院「環境デザイン」を専攻し、環境デザインとアートプランニングを専門とする。活動中においては、まちづくりやアートプランの活動と並行してアートワークも担当。

まちづくりの考え方

まちづくりにかける

7つの思い

このプロジェクトに込められた大切な7つの思いのもとに、北鴻巣のまちづくりの考え方(4つのコンセプト)をかたちにしていきます。

- #### 花と緑を看板に

いっしょの花と緑を、まちの看板(シンボル)に。そして、花や緑を管理する人や活動のちのち、多くの人が見てもらう看板となるように、まちの環境のよさ、楽しくみんなが育てる看板を、ここに住む人以外にもアピールしていきたいと思えます。
- #### いきもの・ひと・景色を育てる

いきもの(花や緑)を育てることで、人も育ち、まちの景色も育つ。そのよさを認め、まちの「価値」も育て、また人が安心できる「安心」まで育てます。そういった営みを継続していくために、「NPO法人 エリアマネジメント北鴻巣」が発足しました。
- #### 「よりどころ」をつくる

まちの中に「居場所」をつくる。つぎの行は誰かに伝えておしやりが育み、ふれあいが生まれる。そんなみんなの「行きつけ」の場所をつくりたい。

＜サードプレイスの考え方＞

「サードプレイス」とは、家でも職場でもない、第3の居場所を指します。人々がここに集い、会話をしたり、集ったことを打ち明けたり、そんな、多岐の「話つとくせつ」【なんでも相談所】といった機能をサードプレイスと考えています。

- #### 健康になる

ずっと維持していきたい。そんな環境をつくり、育てていくことを通じて、みんなが健康になる。また、水や空気を育てることを通じて体を動かす、人とふれあう、思いあうことでも健康になるまちを目指します。
- #### 借景し合ふ

わが家もまちの風景の一部という考えで、屋外のよい風景を、わが家のインテリアとして「借景」する。よい屋やインテリアを「借景」してもらい、よい屋や借景を盛り合うことにより、よりよい美しい風景をつくっていきます。
- #### 「つなぎ人」になる

このまちに住む方にはぜひ、自分と地域とをつなげて考える「つなぎ人」になってほしいと思います。環境活動を生活の一部にして、それを地域や別の世代につなげていく。そして、地域の行政や市民にも働きかけていく。そんな意識が、このまちをよりよくなります。
- #### 文化を育てる

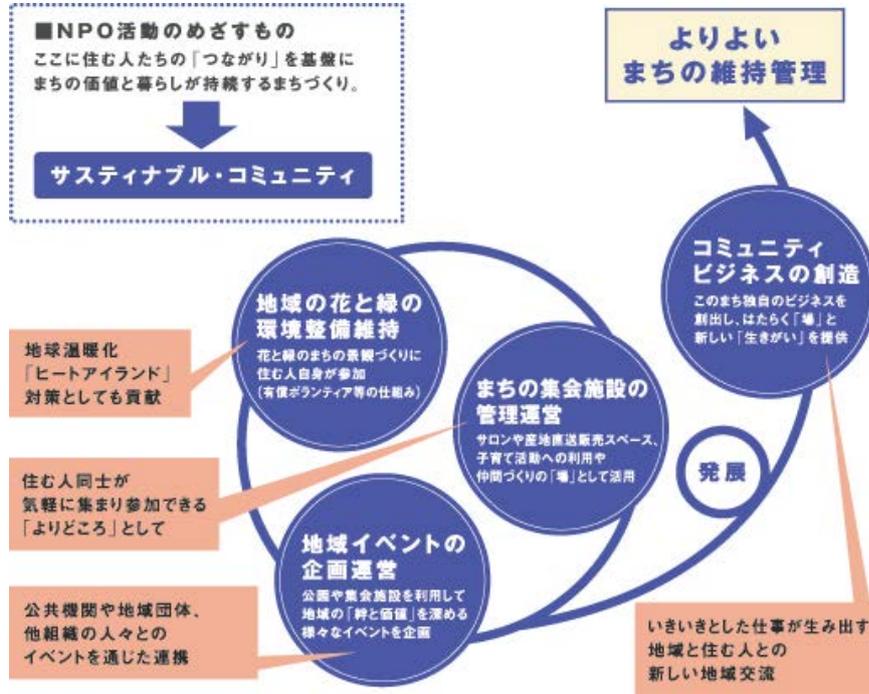
このまちにしかない文化を育てていきたいと思えます。たとえば、花や水をみんなで育てていく日々のイベント、お祭りや演奏会などといった地域のイベント。それらをつくらせて参加し、定着させていくことでこのまちの文化「北鴻巣すたいる」が生まれるでしょう。

81

主な取り組み（NPO 法人 エリアマネジメント北鴻巣）

地区のエリアマネジメントを行う「NPO法人エリアマネジメント北鴻巣」は、地域の花と緑の環境整備維持、まちの集会施設の管理運営、地域イベントの企画運営、及びコミュニティビジネスの創出などを目的に活動している。

まちの維持管理における活動スキーム



サイトプランでは、地区の中央に約 4,300 m²の「すみれ野中央公園」を配置し、花と緑のまちづくりの中心に据えている。園内や公園周辺には「スポンサー花壇」や「まち角花壇」を設けている。花と緑の美しい景観をつくと同時に、樹木のもつ自然な冷却効果でヒートアイランドの抑制を図っている。

建築物のルールとして「建築・外構ガイドライン」を作成しており、ヒートアイランド対策を基底として、敷地内の緑化や敷地沿道部の整備（接道部の緑化）、駐車スペース、アプローチ、建築物の色彩・素材等について基準を設定している。

人にやさしいまちのルール



（関連キーワード：A7 まちの顔、A8 まんなかの公園、A13 街並みのルール、D4 表出・花）

NPO 法人 エリアマネジメント北鴻巣

「NPO法人エリアマネジメント北鴻巣」の会員数は200名を超え、事業区域内加入率は87%（世帯ベース）である（H22.8月現在）。また、事業区域外の住民も会員となることができる。

会員は正会員、一般会員、賛助会員、ボランティア会員の4つに区分され、そのうち正会員のみ議決権を有する。

エリアマネジメント組織

	対象者	資格	入会方法	まちの 管理費 (年会費)	備考
①正会員	個人	運営に従事 (各部に所属)	「正会員用」入会申込書を提出 (所属部会の明記)	6,000 円	議決権あり
②一般会員	個人	活動参加	「一般会員用」申込書を提出	6,000 円	議決権なし
③賛助会員	個人・団体	組織賛助を目的	「賛助会員用」申込書提出	6,000 円	議決権なし
④ボランティア会員	公共教育機関 (吹上秋桜高校)	ボランティアとして活動に参加	「ボランティア用」会員申込提出	0円	議決権なし

※販売時に NPO 会員になり年会費を支払うことを重要事項説明している。

(関連キーワード：D1 エリアマネジメント組織)

活動部会としては広報活動部会、資金計画部会、まちづくり部会、イベント部会、及び景観指導部会の5つの部会がある。正会員はいずれかの部会に所属し、定期会議、及びNPO運営会議に出席する。

エリアマネジメント活動内容

部会名称	活動内容
①広報活動部会	(1) 視察対応(まちの紹介) (2) スポンサー企業報告資料作成及び募集活動 (3) イベント告知、各種案内活動(HP、広報) (4) 公園の指定管理者制度検討 組織統括部門
②資金計画部会	(1) 会費徴収及び案内送付 (2) 日々の資金管理(予算消化状況の定期報告) (3) 決算報告(総会)及び事業報告(件) (4) 収入管理(スポンサー花壇振込案内、会費納付状況管理) 資金管理部門
③まちづくり部会	(1) スポンサー花壇、テラコッタ、コモンガーデン、公園植栽の維持管理活動 (2) ストリート花壇の植え替えイベント、地域クリーン活動実施 (3) アップルパーク駐車場の芝目地のメンテナンス *維持管理活動…植え替え、草刈り、雑草抜き、水やり 維持管理部門
④イベント部会	(1) 各種イベントの企画・運営(ラジオ体操、クリスマスイベント、交流会等) レクリエーション部門
⑤景観指導部会	(1) 外構ガイドラインによる地区内建物・外構の審査及び指導 (2) 防犯パトロール兼巡回、パトロール中の軽微な清掃(ゴミの確認) 住環境管理部門

*各部会内部で活動を留まるのではなく、各自横断して活動協力をしていくことを前提とします。

[鴻巣市HP(北鴻巣駅西口土地区画整理組合)、NPO法人エリアマネジメント北鴻巣作成資料、およびNPOへのヒアリング結果(平成22年8月実施)を基に作成。]

© 建築研究資料 第134号

平成23年 5月31日 第1版印刷・発行

平成25年 3月29日 第2版印刷・発行

編集 独立行政法人建築研究所
発行

本資料の転載・複写の問い合わせは下記まで

独立行政法人建築研究所企画部企画調査課

〒305-0802 茨城県つくば市立原1番地

電話(029) 864-2151 (代)

