

# 新時代を迎えた 共同住宅の セキュリティ

ここ数年の凶悪事件の増加によって、いま共同住宅のセキュリティが注目を集めている。共同住宅には安全・安心という高度なセキュリティ環境が求められると同時に、多様な価値観を持つ居住者の日常生活の利便性への配慮というハードルもある。本稿では集合玄関などの共用共有部、各住戸のドアをはじめとする専用専有部を中心に共同住宅のセキュリティの現状と新しい概念、インテリジェントシステムなどの先進のセキュリティシステムを紹介し、将来の展望を探る。

大川鮎太郎



## 共同住宅が事件の舞台に

共同住宅を舞台とする凶悪事件の報道が後を絶たない。英国人英語教師殺害事件、川崎市で起こったベランダからの幼児突き落とし事件、潮見での同一マンション居住者による女性殺害事件など、読者の記憶に新しい凶悪な事件が共同住宅で起こっている。

この3つの事件は何を示唆しているのだろうか。これまでの一般的な事件では、マンションと関係のない第三者による侵入窃盗犯罪が共同住宅の第一のリスクとして考えられてきた。しかし、これからは子供の略取誘拐や強制わいせつ、殺人という凶悪犯罪をも日常のリスクとして考えなければいけない時代を迎えているということではないだろうか。

これを裏付けるように、警察庁資料「東京の犯罪」(平成18年)によれば、侵入窃盗事犯の45.8%が共同住宅で発生しており、強制わいせつ等の性犯罪の発生場所においても、道路上の26.7%を上回る30.1%が共同住宅で発生している。この数字が示すように、共同住宅における新しい時代のセキュリティは、侵入窃盗のみならず、マンションの様々な犯罪発生リスクを想定し、それを低減させる防犯環境設計思想を根底に据えた対策が必要とされる時代になったと言える。

## セキュリティと法規制

現在、共同住宅におけるセキュリ



■指紋認証方式を導入したエントランス。

ティ関連の法規制は全くないのが実情だ。警察庁・国土交通省から「共同住宅における防犯上の留意事項」および「防犯に配慮した共同住宅に係る設計指針」が提示されており、各都道府県における住宅関係公益法人や防犯関係公益法人が防犯優良マンションを共同設定するための認定基準を発行している。また、既築マンション向けに国土交通省からは「長期修繕作成ガイドライン」が示されているのみである。このような状況から、共同住宅におけるセキュリティは、共同住宅の事業に携わる関連各社と共同住宅の管理組合、そして居住者相互のセキュリティ意識に負うところが大きいのである。

その際、「防犯環境設計」の一つの指針として理解すべきことが、「領域性の確保=ゾーニング」という考え方。NPO法人 東京都セキュリティ促進協力会(以下東セ協)理事で東京防犯優良マンション等審査員・総合防犯設備士の瀬澤外茂幸氏は、「共同住宅

のセキュリティを確保する上での出発点はゾーニングをはっきりとさせること」と語る。

## セキュリティ設備の現状

「日本の共同住宅にセキュリティシステムが導入されたのは80年代後半で、戸建てのセキュリティシステムより7~8年歴史は新しい。バブル期後半の高級マンションの導入が多かった」とセコム株式会社コーポレート広報部部長の安田稔氏は語った。つまり日本の共同住宅に於けるセキュリティシステムは約20年の歴史を持つということになる。

共同住宅と一口に言っても、分

NPO法人 東京都セキュリティ促進協力会  
理事 & 東京防犯優良マンション等審査員・総合防犯設備士  
瀬澤外茂幸氏



譲・賃貸、新築・既築とその中身は多種多様でセキュリティレベルにも幅がある。ここでは、現在の一般的なセキュリティシステムの現状と問題点を紹介する。

まず、ポイントとなるのは共用玄関だ。共用玄関には、各住戸と通話可能なインターフォンおよびオートロックシステムが導入されおり、インターフォンはモニタ付きの仕様が増えている。また新築の分譲マンションでは、監視カメラの設置も標準となっており、キーシステムには、既築の分譲・賃貸では機械錠によるエントランスキーの使用が多くなっている。

この機械錠によるエントランスキーシステムは、「築年数が多いと、居住者による数万回、数十万回の物理的なキー操作によりキーシステム自体の劣化が進みリプレースの需要が増えている」と語るのは株式会社シーモンセキュリティソリューション事業部の田中伸明氏だ。

さらに、アイホン株式会社も「新築マンションはもちろんのこと、既築マンションのリニューアルにも、カラー映像付集合オートロックインターフォ

## 監視カメラは設置された場所に適応した画角を設定することが重要であり、しっかりとした照度を確保することが大切だ。

ンシステムや監視カメラのカラー化のニーズが増えている」と指摘する。

また、共用スペースとしては郵便受けコーナー、駐車場や駐輪場があるが、監視カメラの設置は新築では標準、既築では標準とまでは言えないのが実情だ。この他エレベーターホール、エレベーター内、通路などでも監視カメラの導入がかなり進んでおり、エレベーター内の故障対応・非常時対応の押しボタン式通話設備も広く普及している。

優良な防犯機器および防犯設備の普及促進に関する啓蒙活動や防犯優良マンション認定の審査等を行っている東セ協副理事長で東京防犯優良マンション等審査員・総合防犯設備士の照井康平氏は「監視カメラはただ設置される場所に適応した画角を設定することが重要であり、しっかりとした照度を確保することが大切だ」と運用面、ソフト面での問題を指摘する。駐輪場の自転車盗難事案を検証しようと監視カメラの映像を観たところ、カメラ自体は正常に作動しているものの駐輪場の照度が足りないため、ほとんど暗闇しか映っていない。あるいは不審者を映像として捉えているのに、設置場所に

マッチした画角が設定されていなかったため、人物の特定にまで至らないといった事例が数多くあるとのことだ。

また、カメラ設置時にこれらの問題をすべて解決していても、保守点検を怠っていたため、カメラや映像記録装置がまったく作動していなかった。そして、そのことに誰も気づいていなかったなどという笑うに笑えない事例が現実には起こっているという。「セキュリティは1年365日、わずかな時間の空白も許されない」というセコム（株）の安田氏の言葉のように、管理会社と管理組合が連携して、運用規定やメンテナンスなどの対策をしっかりと講じることが大切だ。

さらに共用玄関には「共連れ」の問題がある。強固なオートロックシステムを装備していても、なかなか防ぎ手だてがないのが実情だ。ダブルオートロックを採用して2段階のエントランスとすることなどが有効だが、居住者の利便性やコスト負担との兼ね合いなどで、既築で実現することは困難と言える。

大規模なマンションになればなるほど、居住者同士の日常の触れ合いが薄れている現在の風潮だが、コミュニティ意識をしっかりと持って、不審者に注意を払うような高い防犯意識を日頃から養うことが必要といえるだろう。

一方、共同住宅におけるスペース

で、管理組合の所有だが当該箇所の居住者だけが使うことができるものを共有専用部と呼ぶ。すなわち、各住戸のドア、窓格子、窓、サッシなどである。ドアについては、一時期メディアで盛んに取り上げられたピッキングやサムターンまわしに対抗する手段を講じたものなどが導入されている。しかし、バルコニーに面した窓には防犯ガラスや防犯フィルムを貼付したガラスで全面を強化し、サブロック付きクレセントなどで侵入を防止するCP製品などが用意されているが、その普及率は必ずしも高いと言えないのが実情のようだ。

東セ協の瀬澤氏も「個別住戸の鍵や窓、サッシなどは共有専用部なので長期修繕積立金を使うべきではない、というのが一般的な管理組合の考え方だ」と語るとともに「しかし、マンションの資産価値、全体のセキュリティ強化のためにも長期修繕積立金を活用してもいいのではないかと東セ協では考えている」との考えを示した。個人の意思ですべてが決定できる戸建て住宅と違い、管理組合や居住者の総意がなければ改修改善ができないところに共同住宅の難しさがある。また、防犯対策の普及および啓蒙活動についても「防犯情報をどこまで、そして誰に伝えるかが問題だ。そのこと自体が窃盗犯等に手の内を教える危険性があるからだ」と瀬澤氏は啓蒙活動の難しさを語ってくれた。

## 鋭いセキュリティシステム

ここで最新のセキュリティ設備につ



■指紋認証を採用しているドア。

いて紹介する。共用玄関のオートロックシステムのキーには、カードリーダーシステム、非接触キーシステム、電波キー・逆マスターキー、指紋認証・静脈認証・歩行顔認証・虹彩認証などの生体認証システムがある。

新築の分譲では、カードリーダーシステムや非接触キーシステムが標準で装備されるケースが増えているという。指紋認証装置のベンダーである株式会社シーモンでは、都内の女性向けワンルーム賃貸マンションの共用エントランスシステムと各住戸ドアに指紋認証装置を提供しているが、同社の田中氏は「指紋認証の技術的な精度や

信頼性はとても上がっている。また、コスト面でも他のキーシステムと遜色ないくらいのレベルになった。これまでトラブルもなく、居住者の評判もいい」と今後の展開に意欲をみせる。

日本における共同住宅のセキュリティをリードしてきたセコムでは、その永年の経験と実績、そして信頼を活かして様々なセキュリティシステムを提供しているが、セキュリティインターフォンの分野で新しい付加価値を開拓した。セコムテクノサービス株式会社マンションセキュリティ事業部取締役営業部長の山川真司氏は「セキュリティ信号、音声、映像といった異なる情報を1ペア線で電送する技術により、すべてではないが既設インターフォンの配線をそのまま流用して最新のセキュリティインターフォンへのリプレースが可能になった」と語り、「これまで既築マンションでのリニューアルの障壁となっていた居住者のコスト面での負担をかなり低減できるようになった」と続け

た。機能的には、来訪者を自動的に36件まで準動画で録画が可能。また、外出時にも、

NPO法人 東京都セキュリティ促進協会  
副理事長&東京防犯優良マンション等審査員・総合防犯設備士  
照井康平氏

セコム株式会社  
コーポレート広報部長  
安田稔氏



■エレベーターの利用にも認証が必要。

来訪者のロビーインターフォンの画面をあらかじめ設定した携帯電話などに転送できるという。

また監視カメラも進化している。メガピクセル仕様ならば、これまでとは別次元のクリアな監視映像で不審者などの特定に役立ち、IPカメラならば、オフィスのパソコンからアクセスして共用玄関を通る子供の帰宅を確認するといったことも可能だ。また将来的には、カメラがインテリジェント機能を持ち、不審者がカメラを横切った時点で自動的にスイッチが入り、自動追尾して映像を記録するといったことも一段と現実化するだろう。

一方、CPマークがついた防犯建物部品にも注目したい。CPマークとは、警察庁、国土交通省、経済産業省、建物部品関連団体か



■エレベーター内に設置した監視カメラ。

ら構成する官民合同会議の防犯性能試験に合格し、最近の侵入犯罪手口に対応した防犯建物部品目録に掲載された製品にのみ使用が認められるもので、平成19年12月現在、17種類3766品目となっている。ドア、鍵、窓、サッシ等の防犯性能を高める上で大きな目安となるだろう。

### デジタル化、IP化の進展

これまでは専用住戸や管理人室のような特定の場所で監視制御を行うローカル型セキュリティ設備が主流で、共同住宅の安全・安心を見守ってきた。最近では、セキュリティ設備をインターネット上のネットワークと繋ぎ、サーバ等とシステム連携し、携帯電話やパソコン等でいつでもどこでも監視制御を行える利便性の高いサービスが増えている。

これを一般的に「ネットワーク型セキュリティ設備」と定義している。こ

れはデータセンターなどでシステムインテグレータが構築している「ネットワークセキュリティ」と混同しないための配慮である。もちろんオープンプラットフォームなので、インターネット環境があれば、様々な情報をやり取りすることが可能だ。

松下電工株式会社情報機器事業本部によれば「宅外から自宅の情報を監視・制御でき、照明やエアコンのオン・オフも可能。最近では、コミュニティレベルで互いの家を見守り合うことで、より一層の安全性、利便性の向上に役立たせたいという新しいニーズも生まれている」という。現在、松下電工ではマンション向けのサービスとして、エアコンや玄関電気錠の遠隔モニタや制御機能を提供しており、携帯電話にモニタ画像付きの来客通知メールや各種の警報発生を知らせるメールサービスも行っているという。

また、アイホンも「弊社独自のネットワーク型セキュリティ設備は提供していないが、関連各企業同士がインタフェースを公開し、アライアンスによるシステム構築を実現している」と語り、今後の展開に意欲をみせている。

さらに松下電工の情報機器事業本部によると「将来的にWIMAX等の次世代無線LANが構築されれば、携帯電話網を使わなくても、野外を含む広範囲にネット環境を利用できるという状態が生まれるかもしれない。住戸の様々なセキュリティ情報だけでなく、来客情報も屋外でキャッチできるようになるとニーズは益々広がる」と予想してい

る。奥様が井戸端会議やちょっとしたお買い物で家を離れていても、自宅のセキュリティ情報をリアルタイムで知ることができる時代が、もうすぐそこまでやってきているようだ。

### 防犯意識とトータルセキュリティ

現在、共同住宅のセキュリティ市場は住宅建設需要の冷え込みという大きな問題を抱えている。高く買った地価、原油や資材価格の高騰、マンション販売の伸び悩みやマンション在庫の増加、顧客の買い控え等、向かい風の状況にあると言える。その中で、分譲・賃貸、新築・既築を問わず「顧客」というパイの奪い合いが始まっている。それだけに、凶悪犯罪が増加している昨今の社会情勢では、これまでの以上に「セキュリティ」が住宅性能をアピールする上で大きな武器になりそうだ。

前述したように、エレクトロニクスを高度に応用した気鋭のセキュリティ製品や防犯性能を追求したCP製品、そしてネットワーク対応の各種システムなど技術の進歩には目覚ましいものがある。将来的にはインターフォンシステムを核に、キーシステムやエレベーター、機械警備システムなどマンションにおける各種のシステムが連携したトータルセキュリティシステムへと潮流は向かっているようだ。そんなデジタル化の波の中でも、セコム等の警備会社が提供している緊急時の警備員派遣という人的対応は、ユーザーにとってはなにより心強いサービスであ



■管理と防犯は別物という認識が必要になる。

ることに違いない。

今後は、様々な進歩したセキュリティ設備やCP製品を活用して、前述した共同住宅で想定される多様な犯罪発生リスクに対応できる防犯環境設計思想を取り入れながら、マンション全体の防犯性能を引き上げていくことが重要だ。現在、東京都などで推奨している「防犯優良マンション」制度も、まさにこの部分に焦点を当てた制度となっている。

これまでの共同住宅では、どうしても管理会社や管理士に防犯面での対応を期待する傾向があった。しかし、「管理と防犯は全くの別物だ」とセコム

の山川氏と東セ協の照井氏が口を揃えるように、「防犯は誰が主体となっていくのか」をここで改めて再確認する必要があるようだ。

いま、セキュリティの機器やシステムはデジタル化、IP化の流れを受けて様々な連携している。それを利用する人間の側もディベロッパー、建築士、メーカー、ベンダー、管理会社、マンション管理士、防犯アドバイザー、管理組合、居住者などが連携し、「正しい防犯知識と高い防犯意識」を共有することによって、はじめて共同住宅の防犯性能は引き上げられていくに違いない。

セコムテクノサービス株式会社  
マンションセキュリティ事業部取締役営業部長

山川眞司氏