

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 ーカリフォルニア州アーバインランチでの事例調査からー

Compatibility of Security and QOL in Detached Housing Area - through a case study in Irvine Ranch, California -

○樋野公宏 *1、渡和由 *2、柴田建 *3

HINO Kimihiro, WATARI Kazuyoshi, SHIBATA Ken

This paper discusses compatibility of security and QOL in detached housing area. It can be said Irvine is one of the safest city in US because of good spatial design and governance in communities. Concerning the design features, those of early village and those of new urbanism have grown into one and promote activities which enhance surveillance in villages. With regard to the community governance, HOAs provide good management and maintenance which have deterrent effect on crimes and various activities to include the youth in communities. “Activity” and “Identity” in the principles of CPTED are the keys for the compatibility.

キーワード：防犯環境設計、住宅所有者組合、ニューアーバニズム

Keywords: CPTED, HOA, New Urbanism

1. はじめに

ここ数年、警察による刑法犯認知件数や検挙率は回復傾向にあるが、犯罪に対する不安は依然として高い。それを反映して、個々の住宅（戸建住宅、共同住宅）にとどまらず、住宅地単位でも防犯配慮（タウンセキュリティ）をうたう事例が増えている。こうした住宅地を特徴づけているのは、公共空間への防犯カメラの設置や警備員の巡回、住宅地にアクセスする道路へのゲートの設置、ホームセキュリティシステムの導入などである。

これらの対策には、一定の効果が期待される。しかし、その閉鎖性、排他性については批判も少なくない。入居時に備えられていた対策が、将来的に持続する資金面の保証もない。なにより、これらの住宅地が総合的に良好な住環境を実現し、居住者の生活の質を高めているかについては疑問が残る¹⁾。またソフト面では、地域住民による自主防犯活動が普及しているが、多くは町会や自治会等を母体としており、組織の硬直化、継続性などの課題を抱えている。

こうした問題意識から本研究は、カリフォルニア州アーバインランチ地域を対象に、生活の質と両立する持続的な防犯手法を探り、わが国への示唆を得ることを目的とする。

住宅単体と比べて、戸建住宅地の防犯に関する既存研究は少ない。樋野・寺内²⁾は、道路や公園などでの犯罪不安箇所の特性やタウンセキュリティに対する住民の評価等を明らかにしている。また、樋野・柴田³⁾は、クルドサック等による監視性を確保するデザインが住民の犯罪不安に与える影響とその構造を明らかにしている。これらは住民意識から住宅地の評価を行ったものである。コミュニティによる住環境管理に関しては、齊藤³⁾がカリフォルニア州を事例に、HOA (Homeowners Association) の役割とそれを支える法制度を明らかにしている。その後の国のマニュアル⁴⁾でも、わが国におけるHOAの可能性が検討されている。本研究はこれらの既存研究を踏まえつつも、戸建住宅地の防犯を空間デザイン、コミュニティの両面から評価する点で独自性を有する。

*1 (独) 建築研究所 住宅・都市研究グループ主任研究員・博士 (工学)

*2 筑波大学大学院人間総合科学研究科 准教授・芸術学修士

*3 九州大学大学院人間環境学研究院 助教・博士 (工学)

Senior Research Engineer, Building Research Institute, Dr. Eng.

Assoc. Prof., Tsukuba Univ.

Assistant Prof., Kyushu Univ., Dr. Eng.

2. 調査対象と方法

2.1. 調査対象

本研究の対象地域は、北米で最も治安の良い都市として評価²⁾され、後述するようにニューアーバニズムの導入、開発計画段階での警察による確認などの点で先進性を有するアーバイン市を中心とするアーバインランチ(カリフォルニア州オレンジ郡)とした。同地域は、ロスエンジェルスの南東約 100 キロの距離に位置する典型的なエッジシティで、アーバイン社によって開発された北米最大の計画的コミュニティである。同地域は、現在アーバイン市など 6 つの市域(ニューポートビーチ市、タスティン市、オレンジ市、ラグーナビーチ市、アナハイム市)にまたがる。アーバイン市内だけで約 30 の「ビレッジ」と呼ばれる住区があり、それぞれ 400 ~ 1,700 エーカーの広さで、1,700 ~ 9,300 世帯が居住する。地区内のビレッジは全て、計画単位開発(Planned Unit Development、以下 PUD)と呼ばれる一団地型の開発形式をとっている。その特徴として、従来の米国の大都市近郊・郊外地域に見られる 60 フィート(約 18m)幅の集散道路網によって構成される単純な区画型の街ではなく、独自の形状の道路網・道路幅と共有・共用空間(以下コモン空間)とを合わせ持つ。PUD 方式で開発された住宅地では、住宅所有者により構成される非営利法人の組合組織(以下 HOA)をつくり、コモン空間の管理・運営等を行う。居住者はルールに従い、自主管理費を払うことを求められる。

本研究では、こうしたアーバインランチにおいて、初期の事例として代表的なウッドブリッジと、最近の事例であるウッドベリーを中心に、図 1 に示す 5 つのビレッジを調査対象とした。

2.2. 調査の視点と方法

アーバイン市の良好な治安の理由として、アーバイン警察は下記を挙げている³⁾。

- ・開発が行われる場合、基本的な安全水準を満たしているか、計画段階で警察の確認を受けなければならないこと
- ・計画的コミュニティであり、多層的な統治(governance)が行われていること

1 点目は空間デザインによる防犯、2 点目はコミュニティによる防犯に言及したものであり、わが国への示唆が多いと思われる。そこで、空間デザイン面については、市、警察、設計事務所へのヒアリングと現地調査を行った。コミュニティ面については、警察、HOA、現地営業所(ウツ

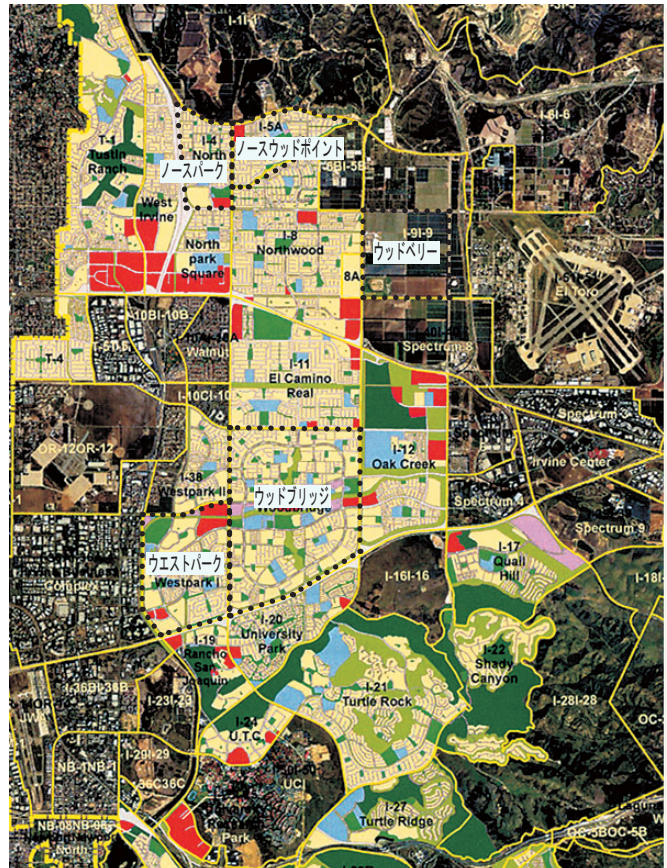


図 1 調査対象とする 5 つのビレッジ

ドベリー)、防犯活動に関わる住民等にヒアリングを行った(表 1)。また、地元大学で安全や住環境管理の専門家と意見交換を行った。加えて、既存あるいは調査時に入手した資料^{5)・24)}も適宜参照した。

表 1 ヒアリング対象と時期

2007 年 8 月 6-10 日	アーバイン市(市長、コミュニティ開発・公共安全部門)、アーバイン警察、ウッドブリッジ・ビレッジ・アソシエーション事務局長、ウッドベリー現地営業所、民間設計事務所
2008 年 3 月 31 日 - 4 月 4 日	アーバイン市、アーバイン警察、セキュリティ・デザイン・コンサルタント、ウッドブリッジ・ビレッジ・アソシエーション事務局長、市内のプロックキャプテン有志、ノースパーク住民、カリフォルニア大学アーバイン校(都市計画、犯罪学、心理学)、州立大フルトン校(住環境管理)

3. 空間デザイン面の特徴

アーバインランチのビレッジで初期のウッドブリッジ、最近のウッドベリー及びその中間期の事例を対象に、空間デザインにおける防犯上の特徴を分析し、そのデザイン技法の変化について考察する。そして、それらの特徴を担保する仕組みを市及び警察へのヒアリングから明らかにする。

3.1. 各ビレッジの特徴

1) ウッドブリッジ (Woodbridge)

ウッドブリッジはアーバインランチの中心に位置し、最もよく知られたビレッジである。1976年に開発が始められ1978年頃に道路基盤とコモン空間などが概成して販売が開始された。アーバインランチ地域のイメージを高め、その後の開発イメージを先導する重要なプロジェクトであった。そのため、アーバインの住宅地がその後も継承しているビレッジづくりの特徴が顕著に示されている。現在では約1万戸に3.1万人が居住している。

ウッドブリッジでは、巨大なふたつの人工湖が最大の特徴となっており、両者の間には「ウッドブリッジ」の名前の由来となった橋が架かっている（写真1）。また、東西を貫通する2本の幹線道路に挟まれる部分に近隣商業・業務地区が配置されている。ビレッジの住宅地区は、この人工湖と幹線道路によって4分割され、ループ状の住区内幹線道路（以下ループ道路）、公園やオープンスペースがそれらを結んでいる。また、公園、プール、各種レクリエーション施設などの豊富なアメニティ、行政施設、商業施設、医療施設などがビレッジ内に設けられている。

コモン空間は、居住者の共有地、つまり私有地に属するが、外部からだれでも歩行によってアクセスできるように配置され、その周囲は、主に戸建住宅とタウンハウス型集合住宅によって囲われている。ループ道路またはクルドサックの住区内集散道路も近接しており、緑道やフットパスによってアクセスできる。これらは、住区内を横切る幹線道路から視認性が良いように配置されている。

ウッドブリッジに代表されるアーバインランチのビレッジに共通する空間デザインの特徴を列挙すると以下のようなになる。

- ・外周幹線>住区内幹線（ループ道路）>住区内集散>細街路（クルドサック等）という明快な道路のヒエラルキーが存在する（図2中に例示）。
- ・「ビレッジ」と、その中にある複数の小街区「アンクレイブ」による二重の領域づくりを行なっている。



写真1 ウッドブリッジの由来となった橋
写真2 コモン空間を向く住宅の窓



外周幹線道路からビレッジへは3、4か所、住区内幹線又は集散道路からアンクレイブへは2、3か所に車両のアクセスポイントが限定されている。

- ・ビレッジの領域性確保のため、外周は低い塀で囲うが、園路と植栽を配して修景する。加えて、ビレッジ領域の境界を示すゲートモニュメントやサインを配する。これらは、共通の素材感を出すもの（ウッドブリッジの場合、写真1のように丸い川石と木材）で作られ、各ビレッジのアイデンティティを生み出す。
- ・アンクレイブは住宅ビルダーの開発単位で、販売単位でもある。アンクレイブ単位で多様な住宅形式、所有形態、住宅規模を設定している。これは、適度に居住者属性をミックスし、居住者の均質性を緩和する。住宅形式には、戸建、タウンハウス（コンドミニアム）、集合分譲住宅（コンドミニアム）、集合賃貸住宅（アパートメント）がある。よって、居住者はライフステージの変化等に伴う転居先を、住み慣れたビレッジ内で選ぶことができる。
- ・アメニティの高いコモン空間づくり。アンクレイブ、住宅、共用施設、小型商業施設がそれらを囲う。公園やコモン空間は透過性の高いランドスケープデザインとし、外周道路からの視認性を確保する。そして、住宅内の居住者の視線が街路やコモン空間に向くよう窓が配置される（写真2）。

ただし、ウッドブリッジの人工湖のような巨大なコモン空間は、70～80年代初期に開発された、タートルロック（丘陵地の森がコモン空間）やタスティンランチ（ゴルフコースがコモン空間）に見られるが、その後80年代後期には見られない。これは、アーバインランチのアイデンティティが十分に確立、認知され、印象的なコモン空間の必要性が無くなった過程を示すと考えられる。

2) ウェストパーク (Westpark)

ウェストパークは、80年代後期に基盤が概成し、80年代後期から90年代前期に販売されたビレッジである。西はビジネスパーク型の商業・業務街区に隣接し、東はウッドブリッジに隣接する。域内にアーバイン市役所等



写真3 幹線道路の交差点に配されたプラザ
写真4 領域の境界を示すアンクレイブの出入口

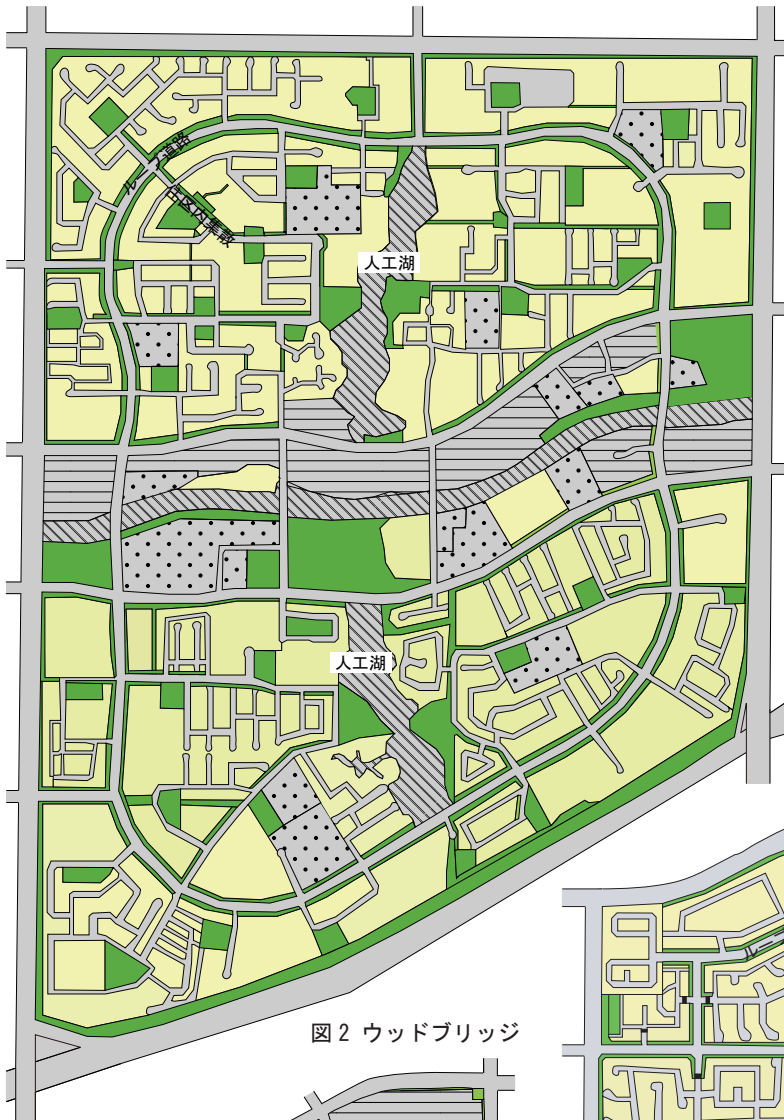


図2 ウッドブリッジ



図5 ノースパーク

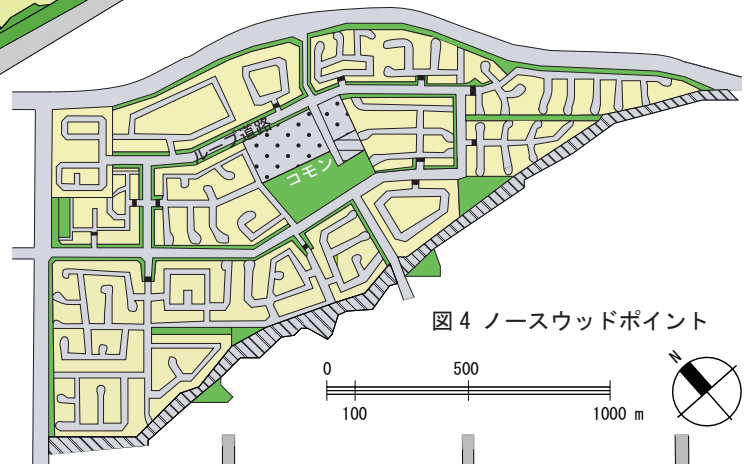


図4 ノースウッドポイント



図3 ウェストパーク

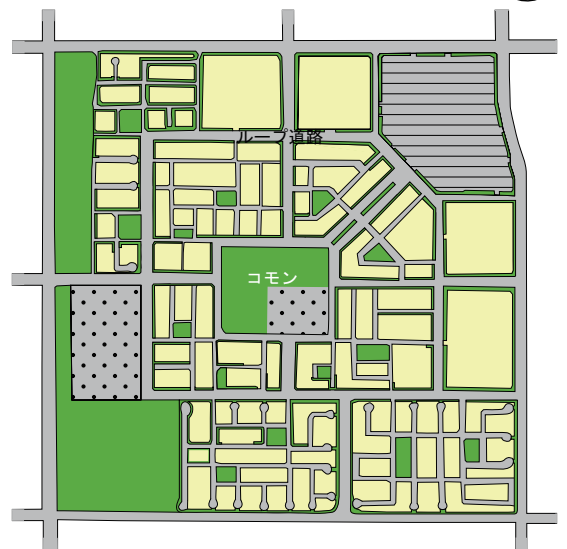


図6 ウッドベリー

- 道路
- 住宅
- 緑地・公園
- 河川・湖沼
- 商業・業務
- 学校・公共施設



本頁の図作成にあたっては、アーバイン市のGISデータ、文献9、11、Google マップを参照した。

の行政施設が立地し、商業・業務街区にも近いため、他のビレッジと比較して住宅密度も高めに設定されている。特有の空間デザイン上の特徴は以下のとおりである。

- ・ビレッジ内をグリッド状に貫く幹線道路等によって7つの住宅地区に区分される。これらの地区は、外周を塀と植栽で囲まれ、ビレッジとアンクレイブの中間の領域を形成する（三重の領域構成）。
- ・幹線道路の交差点の4つの角にはヤシ科の高木が植わったプラザ（写真3）が配され、ビレッジの特徴となっている。これは、領域の境界を示すサイン機能とともに、囲われた小ビレッジの印象を和らげる役割を持っている。

3) ノースウッド・ポイント（Northwood pointe）

ノースウッド・ポイントは、90年代前期に基盤が概成し、90年代前期から中期に販売されたビレッジで、緑地帯を挟んで南に隣接するノースウッドの拡張部分としても位置付けられる。特有の空間デザイン上の特徴は以下のとおりである。

- ・近隣公園、学校、教会等からなるコモンスペースがビレッジの中心に位置する。このコモンスペースには、住区内幹線のループ道路から誰でもアクセスできる。
- ・アンクレイブもループ道路からアクセスするが、12のアンクレイブのうち10は出入口にゲートが設置されている（図4道路上の黒四角）。残り2つのアンクレイブは後期のもので、ゲート化されていないが、出入口の設えによって、領域の境界を明示している（写真4）。アンクレイブは塀で囲われており、ループ道路を経由しないと互に行き来できない。

ノースウッド・ポイントは、次に示すノースパークへの過渡期にあり、半ゲートドコミュニティとも言える構成となっている。

4) ノースパーク（Northpark）

ノースパークは、90年代後期に基盤が概成し、90年後期から2000年代前期に販売されたビレッジである。アーバイン市内では唯一ビレッジ全体がゲートドコミュニティとなっている（写真5）。アメリカでは91年



写真5 車窓から見たビレッジ出入口のゲート



写真6 歩行者が通り抜けられるクルドサク

に犯罪認知件数がピークに達し、その後ゲートドコミュニティ開発が盛んになっており、ノースパークもこの時期に開発された。特有の空間デザイン上の特徴は以下のとおりである。

- ・外部からのアクセスポイントは3か所に限定され、すべてゲート化されている（図5道路上の黒四角。ただし歩行者は自由に入出入り可能）。住区内幹線のループ道路にはそこからアクセスする。一方で、アンクレイブはオープンで、ループ道路からアクセスできる。
- ・この時期はニューアーバニズム開発が盛んになった時期でもあり、グリッド形状の集散道路や街区公園型のコモンスペースの構成などにその影響が見え始めている。通常は住宅となるクルドサクの突き当りには歩行者通路が配置され、相互に連結してストリートや街区公園につながる（写真6）。これらはコミュニティの相互作用や歩行者交通を促進する。街区公園型の緑地はそれぞれ特徴づけられている。
- ・ビレッジの南側に、幹線道路を隔てない形で運動公園と近隣商業施設を組み込んでいる。ただしそれらもゲートの外であり、住宅ゾーンとの強い連続性は見られない。

ノースパークの後に南側に作られたビレッジ（ノースパーク・スクエア）も、幹線道路からのアクセスポイントを3か所に限定し、長いアプローチをとっている点で共通するが、ゲートは設置されていない。グリッド状の街路構成、中央への大規模コモンスペースの配置などは、次のウッドベリーにつながっている。

5) ウッドベリー（Woodbury）

ウッドベリーは、2007年に開発が始まり、調査時点でも開発途上のアーバインでは最も新しいビレッジのひとつである。ニューアーバニズムの計画手法を取り入れたことを初めて強く標榜した開発である。アーバイン市内では90年代後期からニューアーバニズムの影響を受けたビレッジが建設され始め、その計画方法は、10年を経て行政側からも一定の評価を得て、促進目標とされている。



写真7 ビレッジ内側から商業施設を望む



写真8 ストリート沿いの家並み

ニューアーバニズム型開発においては、住環境の多様性 (diversity)、凝集性 (compactness)、歩行性 (walkability) が主要な空間デザイン上のコンセプトとされる⁴⁾。この影響を受けたウッドベリーも下記の特徴を持つ。

- ・商業ゾーンと中央部の大規模なコモン空間がタウンセンターを形成している。両者は放射状の街路軸で連結され、商業施設はビレッジ内側に正面を向ける (写真7)。これらは住宅ゾーンと一体的に配置されており、どの住宅からも20分以内でアクセスできる。
- ・住宅ゾーンはグリッドを基本とする街路構成とし、車と歩行者が共存する街路 (ストリート・写真8) にゲスト用縦列停車帯が設けられる。このストリートとアレイ (車庫へのアクセス用小路・写真9)) の階層構造をとる。
- ・小型で多様な街区公園が、複数のアンクレイブのコミュニティセンターとして機能する。これらのコモン空間は、ストリートに囲まれ監視性が高い。車庫がアレイ側に回ったため、街路や公園に向く開口部が増え、特にリビング・ダイニングからの視線が重視されている (写真10)。

ウッドベリーでは、従来のアーバインに欠けていた商業施設への歩行性とまちなみの親密性をつくるためのデザインがとくに重視されている。商業ゾーンやレクリエーションゾーン、公園などの歩行目的空間の近接が歩行行動を促進すると考えられ、歩行経路の家なみの親密性も歩行促進要因として重視されている。これらの計画方法

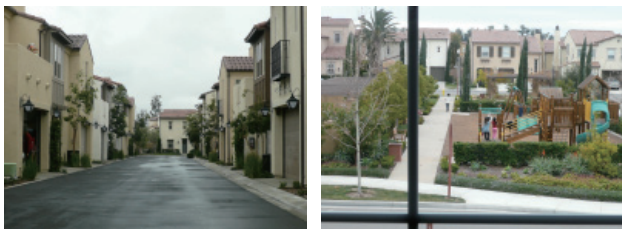


写真9 アレイ (車庫へのアクセス用小路)
写真10 住宅の窓から街区公園を望む

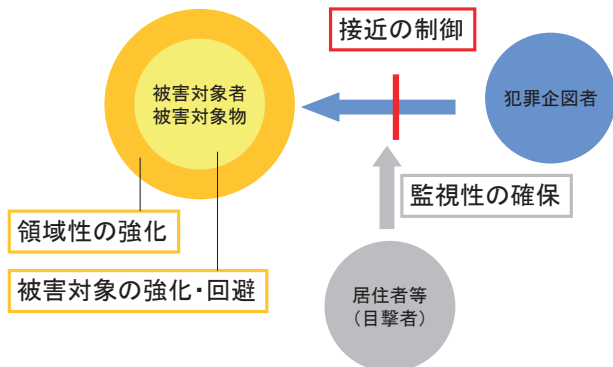


図7 防犯環境設計の4原則 (参考: 文献26)

は、まちなみの美しさと快適な居住性の向上と共に、自然監視の機会の増加による防犯性の向上につながる。

3.2. 防犯性を担保する仕組み

2章で述べたように、計画段階での警察による確認が、各ビレッジの防犯性を担保する一要素と考えられている。市に申請される開発計画は、約6~8週間の計画許可段階で、約10日間の警察による防犯のチェックを受ける。アーバイン警察署の担当者によると、サイトプランを中心に毎月15、16のプランがチェックされる。公園の監視性は特に重要視され、見通し、照明、住宅の窓との関係などがチェック項目となる。開発後に見通しが悪くならないよう、植栽の種類までがアドバイス項目となる。

チェックに当たっては、わが国と同様にCPTED (Crime Prevention through Environmental Design, 防犯環境設計) のコンセプトが採用されている。わが国では、「監視性の確保」、「領域性の強化」、「接近の制御 (アクセス・コントロール)」、「被害対象の強化・回避」が4原則とされるが (図7)、アーバインでは、後のふたつが「アクティビティ」と「アイデンティティ」に置き換わる。これは、「接近の制御」や「被害対象の強化・回避」が不要と見なされている訳ではなく、より重視される項目が原則となったものである。

確かに、アーバインランチでは、ビレッジごとに空間的・景観的な特色づけがなされ、道路構成やコモン空間の特徴が異なる。それにより、居住者や購買者はビレッジの「アイデンティティ」を認識しやすい。また、魅力的で自然監視性の高いコモン空間や園路の存在は、日常的に居住者を外に連れ出し、「アクティビティ」を増やす効果があると考えられる。アクティビティの増加は、屋外の自然監視性の確保につながる。

3.3. 空間デザイン技法の変化

ウッドブリッジに代表されるアーバイン型の計画は、領域性と監視性の確保、アクセス・コントロール等の点でCPTEDのアプローチに忠実である。マスタープランに基づく計画的コミュニティ開発においては、空間的な領域とあわせて、アイデンティティの創出による意識的な領域も形成しやすいといえる。さらに、90年代以降のニューアーバニズムの影響⁵⁾により、ウッドブリッジに見られたクルドサックの多用等による領域の閉鎖性、ストリートに立ち並ぶガレージシャッター、商業・レクリエーションゾーンと住宅ゾーンとの不連続性といった課題が克服されている。こうした親密な空間デザインと行動の誘因づくりによるアクティビ

ティの増加、つまり自然監視性の向上が期待できることがニューアーバニズム型の優位性と言える。

街路構成は、図面からも徐々にグリッド状に変化してきたことが分かる。ウッドブリッジで多用されたクルドサックは、ノースパークでは歩行者が通り抜け可能な形となり、ウッドベリーではその数を減じている。ノースウッド・ポイントで多くのアングレイブに適用され、ノースパークでビレッジ全体に適用されたゲートッドコミュニティの手法も、最近の開発では採用されない。これらは、パーミアビリティ（通り抜けの良さ）の強化が防犯性を高めると考えるニューアーバニズムの影響によると考えられる。これにより、他都市でのニューアーバニズム型開発事例には、多くのアクセスポイントをビレッジ外周に設け、住区内の集散道路がそのまま外周道路に接続する道路構成をとるものが見られる。これは、古い街が持っていたグリッド型街路構成を踏襲し、周囲の既存住宅地との連続性を重視したものであるが、一方で、アクセス・コントロールを推奨する CPTED の考え方と矛盾する点である⁹⁾。ニューアーバニズムを掲げるウッドベリーも、進入路の限定や二重のループ道路構成という点でウッドブリッジをはじめとする各ビレッジと共通している。クルドサックは、歩行者のパーミアビリティを確保する形態に変化させながらも必要数を残している。これらは、アーバインランチにおけるビレッジのプランニングが必ずしもニューアーバニズムに迎合していないことを示す。つまり、防犯的観点からは従来からのアーバイン型とニューアーバニズム型それぞれの優位な点を融合して発展させていると言える。

こうした変化は前節で述べた警察の指導によるものだけでなく、住宅購買者や居住者意識を反映したマーケットの要求によるところも大きい。アーバインランチではマーケティングの基礎となる都市像を、民間事業者と専門家が先導して創成してきた歴史がある。こうした美しい景観とアイデンティティを有する「売れる」住宅地づくりが、良好な治安にもつながっていると考えられる。

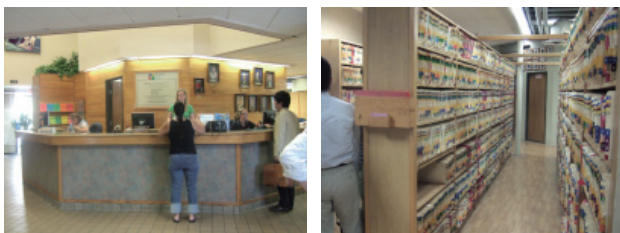


写真 11 HOA 事務局の受付
写真 12 住宅増改築の申請書類が保管される書庫

4. コミュニティ面の特徴

最も初期の事例でコミュニティが成熟しているウッドブリッジを対象として、防犯の視点から HOA による住環境管理、コミュニティ活動支援を評価する。その上で、他のビレッジの経験も踏まえて、コミュニティによる防犯の課題を整理する。

4.1. 住環境管理

ウッドブリッジでは、域内の施設管理やコミュニティサービスを行う HOA「ウッドブリッジ・ビレッジ・アソシエーション」が入居開始と同時に発足している。アソシエーションは二段構造をとっており、ビレッジ全体をカバーするマスター・アソシエーションの下に、39 のアングレイブ単位のサブ・アソシエーションが存在する。マスター・アソシエーションの理事会の下には、建築コントロール、レクリエーション、コミュニティなどの各専門委員会が置かれる。理事会から委託された専門の管理業者は、専門資格を有するマネージャーを常駐させ、理事会の方針に沿って管理費の徴収・支払、ルール違反への対応、紛争の仲裁などを行う（写真 11,12）。

HOA は居住者から徴収される管理費によって運営される。居住者はマスター・アソシエーションに 69 ドル/月、サブ・アソシエーションには 75～350 ドル/月を支払う。マスター・アソシエーションの予算は年間 800～900 万ドルに達する。支出の内訳としては、施設やランドスケープの整備、公共料金（ガス・水道・電気）費用、レクリエーション・（プールの）ライフガード費用、管理経費、保険や交渉費用、ニュースレター費用、貯蓄や改善のための積立金などがある。入居者は、CC&R（Covenants, Conditions & Restrictions, 約款・約定・規定）と呼ばれる HOA の基本的ルールに従うことを求められ、違反者には段階に応じた罰金が課せられる。住宅の増改築時のチェックに留まらず、フェンスや壁の補修義務にいたるまでが規定され、美観が維持されている。

後述する理由により防犯に関して、HOA が直接的に民間警備会社によるパトロールなどの対策を行うことはないが、住環境の維持管理に積極的に取り組んでおり、そ



写真 13 HOA による管理活動
写真 14 HOA の管理車両による巡回

れが「割れ窓理論」に表させるように間接的な防犯対策となっていた。なかでも住宅地内の落書きに対する処置が徹底されていた。つる性の植物で覆われたフェンスや壁面は、落書きされにくいと同時に、住宅地の美観にも寄与する。万が一、深夜に落書きされても、HOAが雇用している巡回施設管理員の手によって翌朝までには消される。彼らは、ウッドブリッジのロゴが入ったシャツを着用し、HOAに雇用されていることを示すタグを携帯して、下記は午前7時から午前2時まで、落書き消し、舗装等の破損補修、共有公園内のゴミ回収などのメンテナンス業務、ルール違反のチェックなどの活動を行っている。彼らの「目」が、民間警備会社によるパトロールの代わりに果たしているとも考えられる（写真13,14）。

なお防犯カメラは、一部のプールで夜間侵入抑止のために設置されているもの、積極的に用いられない。防犯カメラは、市場での評価が低く空き家が多い住宅地を象徴し、住宅地の価値を損なうものと考えられている。空き家が増えるとHOAは十分な管理費を徴収できず、落書きが放置されるなどの環境悪化を招く。その結果、治安が悪化し、さらに空き家が増加していく。こうした地区では人件費と比べてコストの低い防犯カメラが選択されるという構図である。このことから、住宅地の安全は、価値を維持するための管理活動と一体的に捉えられるだろう。

4.2. コミュニティ活動支援

豊かなオープンスペースと多様なレクリエーション施設を有するウッドブリッジでは、HOAが運営するコミュニティ活動が活発に行われている。

中心部のコミュニティセンターの他、各アンクレイブにプール、公園、テニスコート等のレクリエーション施設があり、HOAは社交ダンス、テニス教室等を行う⁷⁾。これらのプログラムの受講料の7割は講師、3割はHOAの収入となる。さらに、人工湖周辺では、夏期に6回コンサートを開催し、多くの人が集まる。また、HOA主催の居住者向けバス旅行（フットボール大会ローズボール・ツアーなど）も実施している。

また、ウッドブリッジは、「水辺」をテーマに開発されたビレッジであるため、中央の広大な人工湖のほか、数多くのプールがあり、ウォーター・アクティビティが活発である。夏期には、子ども向けの水泳教室として、年齢別、技術別の多様なプログラムが、早朝から夕方まで各アンクレイブのプールで実施されている。その他、子ども向けの夏期プログラムには、キャンプ、テニス教室、

ライフガード教室、その他のスポーツ（野球やバスケット等）教室などがある。これらのプログラムは18歳以下が対象となっており、地域に子どもの居場所や挨拶を交わす大人の数を増やすことにより、子ども達をコミュニティに取り込むことが目論まれている。これは所在無さから来る少年非行の防止にも役立っている。

こうしてウッドブリッジでは、水辺をテーマとした美しい住環境がHOAにより維持されているのみならず、さらにそのテーマや施設を活かした多様な余暇活動が実施されており、豊かなライフスタイルが演出されている。ライフステージが替わっても地域内で住み替えを行う人の多さは、居住者が強い愛着を持っていることを物語る。

4.3. コミュニティによる防犯の課題

ウッドブリッジと同じく、他のビレッジでもHOAや管理業者が活動の目的に安全（securityやsafety）を掲げることはない。これは事件や事故が発生した際に、HOAが住民から訴えられるのを避けるためである⁸⁾。実際のところ、マネージャーのもとには、プールへの夜間侵入、近隣の不審車等、さまざまな通報がある。そのうち、落書きや器物損壊等の住環境管理事項に関しては下請業者に連絡して即座に対応するが、不審者や犯罪に関しては、警察に連絡するだけで直接責任を負うことはない。

その代わり、HOAは多彩な余暇活動を通じてコミュニティ感覚（sense of community）の育成を図っている。こうしてお互いを知り合ったコミュニティが、日常的な見守りや監視の主体となり、犯罪や災害に強いコミュニティになることが期待されている。しかし、それらの余暇活動は居住者が必ずしも自発的に行っているものではない。準備から運営に至るまで管理業者のマネージャーが、HOAからの委託業務の一環として行うものである。

居住者の自発性に基づく防犯活動としては、近隣住民の会合、警察による情報提供、道路への看板設置等を通じて地域の防犯性を高めようとする近隣監視（ネイバーフッド・ウォッチ）活動がある。この活動のリーダーとなるのは有志のブロックキャプテンで、ウッドブリッジでは15名が、それぞれ10-20世帯を担当し、コミュニティ形成に主眼を置いた取り組みを行っている。災害等の場合も彼らが市と居住者の連絡を担う（HOAは災害の種類に応じて市の指示に従う）。しかし、少数のブロックキャプテンではビレッジの全世帯をカバーできない。他のビレッジでもネイバーフッド・ウォッチは必ずしもうまくいっていないという。コミュニティに自発的な活動の意欲と、その際の知識が欠如していることがその要因とし

て認識され、むしろ、震災時に力を発揮した日本のコミュニティが規範とされていた。

5. 結論

以上、防犯の視点から、アーバインランチの戸建住宅地を評価してきた。結論として、空間デザインによる防犯、コミュニティによる防犯のそれぞれについて、わが国への示唆を考察する。

5.1. 空間デザインによる防犯

まず空間デザイン面では、初期の開発事例の特長とニューアーバニズムを融合・発展させた技法によって開発が行われていた。その特徴は、用途の複合化、多様な住宅供給によるソーシャルミックス、歩行性、凝集性、親密性を有する魅力的な歩行空間等である。これらが住宅地のアクティビティを活発化し、防犯上必要な人の目を増やしている。魅力的なアイデンティティを有するまちづくりは、居住者の愛着やコミュニティ形成にもつながると考えられる。

これらの特徴は、開発の計画段階における警察のチェックで用いられるCPTEDの「アクティビティ」「アイデンティティ」の各原則に表れているが、これらは、わが国の防犯環境設計には存在しない原則である。監視性の確保が最も重視される原則であることは日米に共通する。それでも、アーバインで（目撃者が存在して初めて有効に機能する）見通しの確保や窓の配置などが重視される一方、わが国で（目撃者の不在を前提とする）防犯カメラや警備員の設置が志向されるのは、「アクティビティ」、すなわち目撃者の創出に重きが置かれなかったためではないだろうか。

わが国の防犯環境設計の4原則は私有の建物・敷地の防犯には適しているが、利用者が限定されない公共空間を含む住宅地への適用には限界がある。ニューアーバニズムの影響後、アーバインでは用いられなくなったゲートッドコミュニティが、いま日本で志向されるのは、この限界を顧みず、接近の制御や、被害対象の強化を追求した帰結であると言える⁹⁾。

アーバインランチの空間デザインは、生活の質の向上や資産価値の持続性といったマーケットの要求に民間事業者が応えた結果でもある。わが国の防犯配慮型住宅地にはこのような上位目標が欠けているため、トレードオフを顧みることなく、また地域特性に関係なく、防犯を単目的とする対策が画一的に選択されてしまう。防犯に配慮した住宅地計画においては防犯環境設計の限界を認

識し、より広範な視野を持つことが求められる。とりわけ基盤整備段階で防犯性を高める視点、窓と公園の関係など住宅地計画と建築計画の連続的視点が必要である。住宅購買者側にも長期的な視野が求められる。

5.2. コミュニティによる防犯

コミュニティ面では、全員加入の自治組織であるHOAが居住者から管理費を徴収し、プロのマネージャーのもと、徹底した住環境の管理活動や多様なコミュニティ活動を展開していた。HOAは直接防犯に関わらないが、住環境の適切な管理は犯罪を抑止し、巡回員の目は防犯にも寄与する。多様なコミュニティ活動は、若者の居場所づくりやコミュニティへの包摂につながる。米英の防犯理論は状況の改変による防犯（状況的防犯）だけでなく、コミュニティの結束などによる社会的防犯も包括する理論へと発展している¹⁰⁾にも関わらず、わが国の防犯環境設計は物理的な側面を偏重したまま大きな変化がない点が課題と言える。

しかし、アーバインでも災害や犯罪に強いコミュニティづくりという面では、居住者の自主性や知識の不足という課題を抱えていた。わが国の町内会等は、公共サービスが直接担えない部分を、ボランティアな形で代替することで、地域運営を行っている。このような自主的な活動が各地で行われていることは、わが国が他に誇るべき事実である。居住者自らによる町内パトロールは、注意喚起を主目的とするネイバーフッド・ウォッチよりも高度で、防犯効果も期待される。しかし、わが国の防犯活動は高齢化や財政など継続面での課題を抱えるところが多い。自治体等から活動資金を得ている場合、自治体側の意向や財政事情により活動内容が制約を受け、自治組織であるはずの町内会等が行政の下請的性格を帯びることも否定できない。町内会等の地域資源を活かしつつも、HOAのような持続性を持つ新たな地域組織と防犯活動の形が模索されるべきだろう。

注

- (1) 英国の防犯まちづくりのガイドライン（文献27）の冒頭でも、コミュニティの安全は「生活の質の一側面」と定義されている。
- (2) FBIの統計では、2003年から2006年に亘り人口当たりの暴力犯罪（violent crime）の発生数が最少である。財産犯の少なさも2006年は第3位である。
- (3) Orange County Register 紙・2005年6月7日より。この他に「コミュニティに根ざした警察活動（community policing）の一環として、巡回担当の警察官が長く（異動せず）地域に留まり、地域住民と知り合えること」も挙げられている。
- (4) “Charter of the New Urbanism”（ニューアーバニズム会議、1996）など。
- (5) ニューアーバニズム会議（CNU）は1993年に設置された。

- (6) 文献 25 で、パーミアビリティの防犯上の是非は、防犯環境設計の専門家とニューアーバニストで議論が分かれる点とされる。
- (7) 2008 年 4 月予定プログラムには、この他にベットの教室、ヨガ、減量プログラム、水中フィットネス、ブートキャンプ、太極拳があった。
- (8) カリフォルニア州内のある HOA が CC&R で安全を掲げていたところ、域内で発生した死亡事故について居住者から訴えられたことが契機となっている。
- (9) 防犯環境設計の語源でもある "Crime Prevention through Environmental Design" (1991) という本を著したクロウ は、わが国の防犯環境設計の 4 原則のほかにも、「活動の支援」(多様な人々による公共領域の継続的な利用を促進すること。そのために土地利用の配置に混合用途 (mixed use) を取り入れること)「イメージの向上と維持管理」(環境の継続的な維持管理を行うこと。それによるイメージの向上を図ること)を挙げている。わが国に導入する際、換骨奪胎の過程でこれらは明文化されなくなった。
- (10) 例えば文献 27 や、サビルらの「第 2 世代 CPTED」など(文献 28 参照)。

参考文献

- 1) 樋野宏宏・寺内義典 (2007) 「計画的戸建住宅地における日常安全性の課題と方向性 - 交通安全性及び防犯性に配慮した 2 事例から」、日本都市計画学会学術研究論文集 No. 42-3
- 2) 樋野宏宏・柴田建 (2008) 「監視性を確保するデザインによる住民の犯罪不安低減の構造」、日本建築学会計画系論文集、No. 626
- 3) 齊藤広子 (2004) 「米国カリフォルニア州の C I D 管理における HOA の役割とそれを支える法制度 - 住み手主体の持続型住環境管理システム構築のための研究 -」、日本都市計画学会学術研究論文集 No.39-3
- 4) 国土交通省土地・水資源局 (2008) 『エリアマネジメント推進マニュアル』
- 5) Ann Forsyth (2002) "Who Built Irvine? Private Planning and the Federal Government", Urban Studies, Vol. 39, No. 13
- 6) Branden E. Bickel and D. A. Sirkin (2006) "2007 Condominium Bluebook for California", Piedmont Press
- 7) The Irvine Company (1999) "Northpark" (パンフレット)
- 8) The Irvine Company (2004) "Planning Ahead" (ニューズレター)
- 9) The Irvine Company (2007) "The Irvine Ranch Properties" (パンフレット)
- 10) The Irvine Company (2007) "Woodbury" (パンフレット)
- 11) The Irvine Company "Good Planning Goes a Long Way" (ホームページ) <http://www.goodplanning.org/>
- 12) Lawrence J. Fennelly (2005) "Spotlight on Security for Real Estate Managers -second edition", Institute of Real Estate Management
- 13) Richard P Greene, James B Pick (2005) "Exploring the Urban Community: A GIS Approach", Prentice Hall
- 14) Woodbridge Village Association (2005) "Woodbridge Village Association Code"
- 15) 出典不明 (1985) "Westpark Design Guidelines" (報告書)
- 16) 伊藤友一・渡辺俊一 (2002) 「現代アメリカ都市計画におけるニューアーバニズム論の現状と課題」、日本建築学会学術講演梗概集 F-1
- 17) 堅田義明 (2003) 「「北アメリカ最大のマスタープラン」に基づく都市の誕生: 1971 年のアーバイン市の成立」、NUCB journal of economics and information science 47(2)
- 18) 国土交通省土地・水資源局 (2007) 『アメリカ合衆国におけるエリアマネジメント実態調査報告書』
- 19) 自治体国際化協会 (2007) 「米国におけるコミュニティポリシングに関する調査」、CLAIR REPORT, No.303
- 20) 西山徳明・足立麻衣 (2007) 「ニューアーバニズム最新事情」、家とまちなみ 26(1)
- 21) ヒロ木下・渡和由 (1997) 「緑のインフラをつくるカリフォルニアの住環境」、ランドスケープデザイン No.7、マルモ出版
- 22) 渡和由 (1998) 「“キャラクター”は環境の特色 テーマパーク型住宅地」、ジオシティ No.14
- 23) 渡和由 (2000) 「住環境のための「エモーション」の創造と構造化」、『都市環境のレジビリティとアンビグイティ』、日本デザイン学会誌デザイン学特集号第 8 巻 1 号
- 24) 渡和由 (2005) 「米国の住環境開発と環境デザインにおける安心感づくり」、日本不動産学会誌 No73
- 25) Richard H. Schneider Ted Kitchen (2007) "Crime Prevention and the Built Environment"
- 26) 安全安心まちづくり研究会 (1998) 『安全・安心まちづくりハンドブック 防犯まちづくり編』、ぎょうせい
- 27) ODPM, Home Office (2004) "Safer Places -The Planning System and Crime Prevention"
- 28) 雨宮護・樋野宏宏 (2007) 「英米における「防犯まちづくり」の理論の系譜と近年の動向」都市計画報告集 No. 6-3