

# マンション暮らしのフォーシーズン<sup>®</sup>

# 30

2010.7  
Summer

特集

快適なペットライフ  
のためのマナーとルール



©Masashi Iwasaki / ARTBANK / amanaimages

## CONTENTS

マンガで事例研究

お悩み解決! マナーと解決法 .....6-9

相談コーナー

共用部分のアイデアリフォーム .....10-11

歴史コラム

歴史に見る、長屋暮らしと管理 .....12-13

マンションと地域コミュニケーション .....14

マンションクロスワード／編集後記 .....15

協会インフォメーション .....16

予告

次号10月号にて第8回マンション川柳大募集!

第8回マンション川柳を来る10月1日(金)～11月4日(木)に  
募集を予定しております。詳しくは10月号に掲載いたします。



# 快適なペットライフ のためのマナーとルール



薬師寺 康子  
Yasuko Yakubiji

ペット共生住宅のトータルサポートを手がける株式会社クララの代表取締役を務める。著書に『いぬのころねこのころを考えたマンションライフ』（住宅新報社刊）  
クララホームページアドレス <http://www.clala-pet.com>

「ペットは家族」といわれて久しく、いまや、15歳未満の子どもの数を大きく上回る犬猫が、全国で飼育されています（ペットフード工業会）。ペットと暮らせる住宅、ペットと入れるカフェ、ペットと泊まれる宿泊施設、とペットは私たちの生活のあらゆる場面で受け入れられ、ペットと人との共生環境の構築は年々広がりを見せています。こうした中で、ペットが好きな人も苦手な人も納得のいくルール作りやペットの飼育マナーについて、「ペット可マンション」での取り組みをご紹介します。

## 「ペット可マンション」の変遷

ペットとの共生環境が進むにつれ、「ペット可マンション」の供給はますます増えてまいりました。（株）不動産経済研究所によると、2007年に首都圏で販売された

新築マンションの中で「ペット可」の割合は86・2%と、9割近くにも上ります。調査を開始した1998年には、「ペット可」はたったの1・1%でしたので、これは、非常に急激な増加といえます。いまや、首都圏で販売されている新築マンションはほぼす

べてが「ペット可」である、といってもよいのではないのでしょうか。しかし、裏を返せば、ほんの10年前までは、集合住宅のほとんどはペット不可だったのです。戦後に建築されたいわゆる「団地」でペット飼育が禁止されて以来、長

い間、集合住宅ではペット禁止の時代が続きました。1997年に国土交通省が中高層共同住宅標準管理規約の大幅改正を行う中で、ペット飼育を「管理規定に定めるべき事項」として記載したことなどをきっかけに、いわゆる「ペット可マンション」が売り出され始め、その後どんどん増え続けてきたのです。マンションでもペットと暮らしたいという潜在的ニーズが、非常に多くあった表れでしょう。

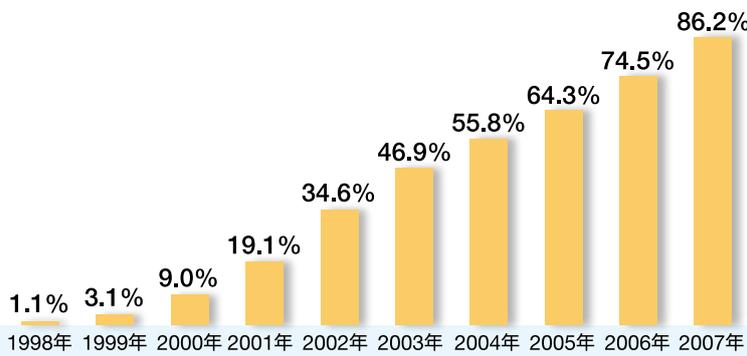
「ペット可」が出来始めた当初は、デベロッパー各社は、ペットと暮らすための設備や仕様といったハードの開発に重点を置いて建



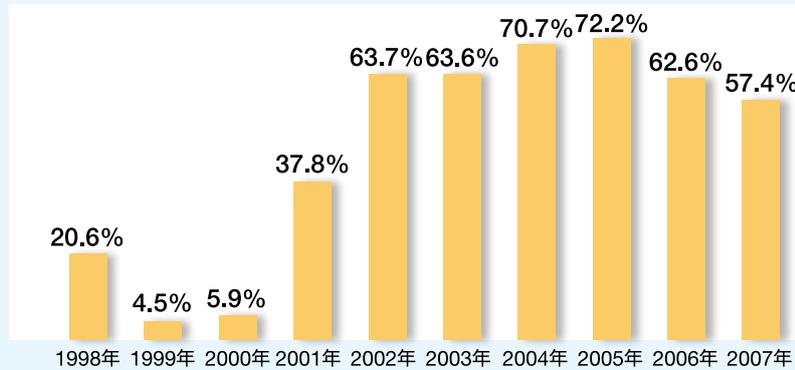
# 快適なペットライフのためのマナーとルール



## 首都圏における全供給戸数に対するペット可の普及率



## ペット可物件全体における付加価値設備付の物件



2007年(株)不動産経済研究所調べ

築に取り組みました。それも一段落し、今では、複数のペット用設備があるマンション数は一時期よりも減ってきているようです(株不動産経済研究所)。むしろ、現在では、快適なペットライフのためには、ルール作りや入居が始まった後の住民の飼育マナーが大切と考えられています。

## 「ペット可マンション」でのルール作りはどのようになっているの？

ほとんどの「ペット可マンション」では、ペット飼育に関する規約があらかじめ定められています。入居者はそのルールに従ってペットを飼育しなければなりません。

規約の多くは「動物の愛護及び管理に関する法律(以下「動愛法」という)」の基本原則を取り入れています。つまり、動物は命あるものとの認識をしっかりと持ち、動物を虐待することや遺棄することを禁止し、さらに動物の習性をよく知り適正に取り扱うことを謳っています。

その大原則の上、飼い主の責任を

- ① ペットの終生飼育
- ② 生活環境保全
- ③ 狂犬病予防注射接種と疾病予防の義務
- ④ 自己の所有であることの明示
- ⑤ ペットによる危険の防止

とし、動愛法、狂犬病予防法、環境省の行政基準、各都道府県の条例など、国や地方が告示している法律、基準、条例をもとに、細かく定めています。すなわち、マンションでのペットに関する規約は、個々の飼育者のマナーという範疇を超え、必ず守らなければならない指針だということです。こうした規約がきちんと守られ



れば、ペットをめぐるトラブルの多くは回避されます。例えば、「ペットを共有部に連れ出すときは必ず抱きかかえ、他人に迷惑をかける」という規約が守られているマンション共有部では、犬の排泄問題も飛びつき問題も起こらないのです。飼い主が規約を守り、まわりに迷惑をかけないようペットを導くことが、快適なペットライフを送るための第一歩なのです。

**どのようなケースがペットトラブルになりやすいのか？**

では、トラブルになりやすいのはどういった場面でしょうか。一

番は犬を外に連れ出す散歩時です。中でも糞尿のクレームが多いです。外でペットが排泄してしまった場合、糞は必ず持ち帰り尿には水をかけて洗い流す、これはいまや当たり前前の飼育マナーです。しかし、糞は持ち帰っても尿はそのまま放置するケースは多いようです。また水を流しても尿を完全に処理することは困難で、どうしても臭いが残ってしまい、他の犬がその場所に残り返し排泄をしてしまいます。これらがクレームの原因となってしまうのです。

散歩の目的は犬の排泄と考えられがちです。しかし、今ではほとんどの犬は室内飼いのため室内で排泄するようしつけられており、外でしか排泄できない犬は減ってきました。いまや散歩の目的は、犬の運動や探索行動のニーズを満たすものへと変わってきているのです。マンション共有部はもちろん、公園などの公共の場所での排泄させないためにも、散歩に出かける前に室内で排泄を済ませておくことが、マナーとして推奨されています。ドッグカフェなど犬と一緒に入れる施設を利用する飼い主は、ペットシートを持参し、施設

に入る前にあらかじめその上で排泄するようしつけている人がほとんどです。

都会のように密集した環境で犬と人が共生していくためには、犬の排泄問題は、糞だけでなく尿への対処マナーが大切になってきているのです。

次に、犬にリードを付けずに散歩をすることへのクレームも多いです。また、リードが長くて飼い主が犬を制御できない状態での散歩も、犬が苦手な人にとっては大変迷惑です。国の行政基準でも、犬を外へ連れ出すときは必ず引き綱を装着するよう定められており、リードを犬に装着することは当然の飼い主の責任です。さらに、人とすれ違う時はリードを短くして犬を飼い主の身体の横に引き寄せた配慮をすることは、必要なマナーなのです。

これらのマナーを個人で推進するには限界があります。クレームに対しては、飼い主同士が互いに連携を取り合い、組織でもって対処していかねばなりません。そこで「ペットクラブ」という存在がとても重要になってくるのです。

## ペットクラブが担う役割

ペット可マンションで「ペットクラブ」が担う役割は大きく次の3つです。

- ① 飼育者コミュニティの形成
- ② 飼育マナーの啓蒙
- ③ ペットクレームの窓口

個人では難しくとも「ペットクラブ」という飼育者同士のコミュニティを形成することで、マンション全体に働きかけ、飼育マナーの啓蒙を図っていくことができます。たばこのポイ捨てと同様、皆がマナーを守っているところでマナー違反はしにくいものです。まず、「ペットクラブ」が飼育者の模範となって実践し、マナーの悪い飼い主に啓蒙を喚起しましょう。この活動によって、マンションの飼育者はもちろん、近隣の飼育者をも含めたマナーの良い環境作りが推進されるでしょう。



次に、「ペットクラブ」は、マンション住民からのペットに関するクレームの受け皿としての役割も担います。放置された排泄物や犬の鳴き声などのクレームを、どこに持って行けばよいのか分からない。飼い主個人にはクレームが言いづらい。そんな時、「ペットクラブ」がその窓口となっていれば、クレームは伝えやすく、結果、迅速な対応ができ、大きなトラブルになる前に解決することが可能となります。クレーム対応は厄介だと考えられがちですが、マナー



# 快適なペットライフのためのマナーとルール

特集



の悪い一部の飼い主のためにペットと暮らしにくい環境となってしまうことを考えれば、「ペットクラブ」の皆で協力し合い、解決策を考えて実行していくのは必要なことでしょう。

また、オフ会などで会員同士が交流を深め、セミナーや勉強会で飼育に関する知識を身につけ、会員全員が共通したマナーへの認識を持つことも大切です。さらに、犬の散歩時間を利用した地域の清掃活動や、子どもの登下校を見守る活動など、コミュニティとしてのパワーを生かし、社会貢献活動の実践も視野に入れることで、より地域の住民からの理解や支援が得られるでしょう。

## ペットクラブ活動の例

あるペットクラブの活動をご紹介します。

都心にある大規模マンションでのドッグクラブ活動です。このドッグクラブは任意加入の団体であり、将来的に自主運営に移行していくための足掛かりとして、入居開始後2年間は開発会社が活動を支援していました。大きな規模のマンションでは、飼育者だけで全体をまとめることは困難であり、立ち上がり当初は開発会社や管理会社の支援を得ることも必要でしょう。しつけ教室、ドッグダンスレッスン、ドッグアロマセミナー、ゲーム大会、ドッグマナー教室など、会員交流によるコミュニケーション作りと飼育マナーの啓蒙を目的に、年に数回いろいろな企画を行っていました。徐々に会員数も増え、クラブ員の中にはさらに親しい小グループができるなど、活発な交流が進んだようです。「ペットクラブ」の活動は、ともすればペット飼育者だけになりがちですが、このマンションでは、マンション全体や地域のイベントにもペット関連のプログラムを組

み、非飼育者と飼育者との交流を積極的に働きかけたのが特徴的です。例えば、地域のお祭りで愛犬写真コンテストを開催、住民から応募された多数のかわいい犬たちの写真を掲示し、その写真を通じて非飼育者と飼育者との間で和気あいあいとした楽しい会話が生まれていました。非飼育者と飼育者が交流できる場合は、今後いろいろな問題をスムーズに解決していくうえで、とても重要です。また、地域の防災訓練のイベント時に災害救助犬のデモンストレーションを行い、救助犬の活躍を通じて犬のすぐれた能力と社会的役割を広く知ってもらっていました。

また、飼育者同士が仲間意識を持つことで、マナーを守る意識も高まります。このドッグクラブでは、マンション飼育者の一員としての自覚を生み出すため、お揃いのドッグタグを皆に装着してもらう試みを行っていました。

## これからも快適なペットライフを送るために

ペット可マンションで快適にペットと暮らしていくためには、

まずは、マンションのペット飼育規約を飼い主が遵守しなければなりません。その上で、「ペットクラブ」などマンション内の飼育者コミュニティが連携し、飼い主の模範となつて、マナーの良い環境作りを進めていくことです。そして、クレームが発生したときはその受け皿となつて迅速に対応することで、非飼育者は「ペットクラブ」を信頼し安心して生活が送れます。また、日頃から非飼育者と飼育者との交流も大切にし、お互いの意見がスムーズに通わせるよい環境作りも心がけたいです。

「快適なペットライフ」とは、飼育者も非飼育者もペットも皆が心地よく過ごせる生活です。人とペットが上手に共生していくためには、ペットの習性への理解も必要です。その理解がないルール作りでは、守ることが難しいものになりかねないでしょう。

マンション住民みんなが支え合い助け合い理解し合つて、人とペットとの上手な共生環境を考えた「快適なペットライフ」が実現することを願います。

## マンガで事例研究

# お悩み解決!

# マナーと解決法

**balcony**  
バルコニーに物置を置いたらなぜいけないの?!

マンションを買った。憧れていた広々としたバルコニーに温室をつくろう、物置を置こう、人工芝を張ろう、庭園にしよう、アンテナを設置しよう。

こんな期待を胸にマンションに入居した人がいます。

こうしたバルコニーの使い方が問題になっているマンションが全国で15・2%あります\*1。

どうもマンションのバルコニーの本来の意味が理解されていないようです。なぜ、こうした使い方が問題なのでしょうか。

**role**  
マンションのバルコニーの役割

マンション居住者にとって、バルコニーは住戸内と外を結ぶ大事な空間です。朝起きて、バルコニーに出て、新鮮な空気を吸って「今日も一日がんばろう」。あるいは「今日は寒いな」など、家に居ながらにして外を楽しめる唯一の場所ともいえるでしょう。居間からそのまま出られるバルコニーは、わが家の一部のようなのです。だから、

家の中のように自由に使えると思ってしまうことが間違いなのです。マンションのバルコニーは多くの事例で共用部分になっています。それを各住戸の人が専用使用してあります。そこで使い方にはルールがあります。

なぜ共用部分になっているのでしょうか?どうして使い方によってルールがあるのでしょうか。

①建物の大事な躯体です。だから、勝手な使い方をして建物を傷めると困ります。共用部分として適正に維持保全する必要があります。それを阻害するものは取り除く必要があります。

②それぞれの住戸が勝手な使い方をする、建物全体の美観を損ねます。

③重い物を置き、荷重がかかりすぎると、落下の危険等があります。

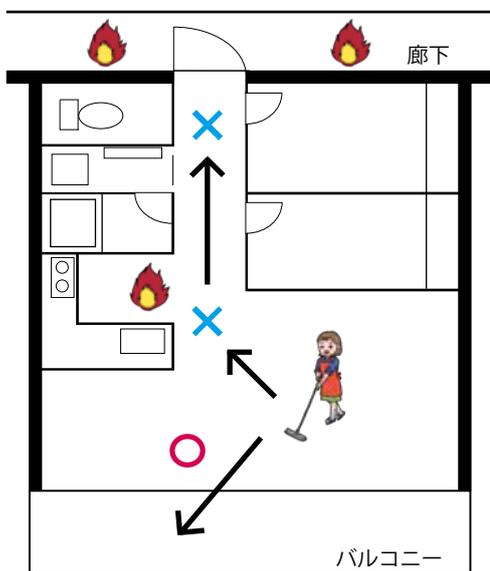
④使い方によっては、下階に水が浸透する等、近隣居住者に迷惑をかける可能性があります。

⑤避難経路を失い、命が危険になる可能性があります。

だから、バルコニーは共用部分とし、勝手な使い方を認めず、管理組合が規約や使用細則で使い方を決めているのです。

**danger**  
なぜ命が危険?

多くのマンションではバルコニーは避難経路になります。例えば、住戸内で火事が発生しました。私はリビングにいます。この場合に、外に逃げるのに、火元のキッチンを通過し、玄関から廊下に逃げることは危険です。そこで、マンションではもう一つの避難経路を確保することになります。これが、バルコニー側に出る方法です。また、廊下で火事に



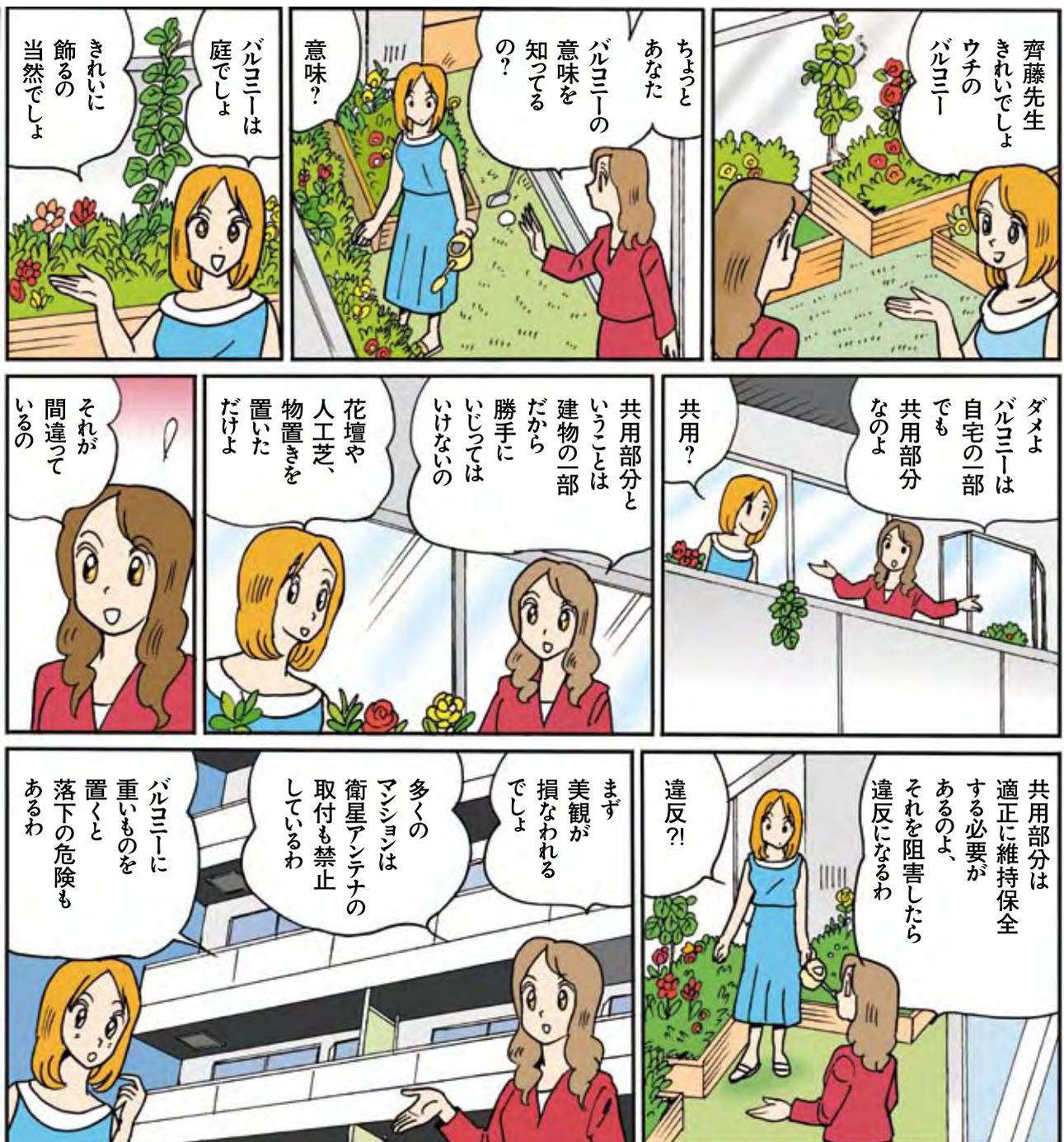
管理組合の頭を悩ます居住者のマナー。騒音、ゴミ集積場、自転車置場の対策や集会室の利用方法などなど…。

マンション居住者が快適な住生活を送るためには、居住者のマナー向上がポイントとなります。

では、どうすれば居住者マナーの向上を図り、トラブルの未然防止ができるのでしょうか。マンションでしばしば起こりうる身近なトラブルを、ケーススタディをもとに解説。その解決法を探ります。



もつとわかりやすく！マンガで解説



なっている場合も廊下に逃げるわけにはいきませんから、別の方法で避難することが必要です。これがバルコニーを使う方法です。

ですから、バルコニーに物置などがあれば、避難の際には、自分や隣の住戸の方の命にかかわることになります。マンションでお互いが安心して居住するには、万が一に備え、避難経路をきちんと確保した利用の仕方がとても大切になります。だから、物置が置いてある、植木鉢がいっぱい通れないなどが問題なのです。



## 人工芝は いけないの？

避難の邪魔にならないのに、人工芝を張ることはいけないのでしょうか。必ずしもいけないとは限りません。人工芝が問題になるのは管理組合がバルコニーの防水工事をする際です。「わが家は結構です」では通じません。みんなの共用部分ですから、管理組合はしっかりと修繕する義務があります。そこで、防水工事をする際に、各住戸の所有者が手間や費用を負担し、芝の接着剤をはずす等のルールを明確にしたうえで、認

めることがあります。

バルコニーに多くの土を入れ庭園にすることを禁止するのは、土の重さ、下階への水の浸入等を考慮してのことです。

美観を考慮し、衛星放送用のアンテナ設置を禁止しているところも多くなっています。

しかし、何でもかんでも禁止ではマンションライフが窮屈になってしまいます。そこで、先ほどの①～⑤の原因を考え、どんな場合なら認めるのか、管理組合でルールを作ることが必要です。

### マンション使用細則 モデル (バルコニー等での禁止行為)

- 第11条 バルコニー等の専用使用権者は、バルコニー等において、次の各号に掲げる行為をしてはならない。
- 一 煉瓦、モルタル、コンクリート及び多量の土砂による花壇等（芝生を含む。）の設置又は造成
  - 二 家屋、倉庫、物置、サンルーム、ビニールハウス、縁側、遊戯施設その他の工作物の設置又は築造
  - 三 テレビ用アンテナ、アマチュア無線アンテナ、音響機器及び照明機器等の設置
  - 四 緊急避難の妨げとなる物品の設置又は放置
  - 五 手すりを毀損し、又は落下のおそれのある物品の設置若しくは取付け
  - 六 多量の撒水
  - 七 その他バルコニー等の通常の用法以外の使用



## ルール作りの 参考

ルールを作る際の参考として、裁判事例をみてみましょう。

マンションのバルコニーに物置を設置した人に、物置撤去を命じた判例があります\*2。物置は間口1.5m、奥行き90cm、おおむね人の身長ぐらいの高さでした。取り外しての移動が容易ではないこと、バルコニーの清掃がしにくくなり落ち葉がたまり、排水が詰まりやすくなること、防水工事の際に移動の手間暇がかかること、外観を悪くしていることから、撤去命令が出されました。

やはり、美観面、緊急時の避難への妨げとなる機能面、修繕工事への影響、そして躯体への影響等を考慮して総合的に判断されています。こうした点を考慮した各マンションに応じたルールが必要になってきます\*3。



## まとめ

ルールを作り、守ってもらうように啓発活動も大事ですが、もうひとつ大事なことがあります。違

反の住戸にみんなが気がつきながら、見て見ぬふりをしていたら、後で取り返しがつかないことになります。例えば、裁判しても、管理組合が今まで何もしていなかったことが黙認していたとされてしまう場合があります。そこで、問題が生じれば、早めの対処が重要になります。

\*1 平成20年度マンション総合調査結果より

\*2 平成3年11月19日 判時1420-82東京地判。

\*3

右記調査結果では50：6%のマンションでベランダやバルコニーに関する使用細則がある。

### 齊藤 広子

Saito Hiroko

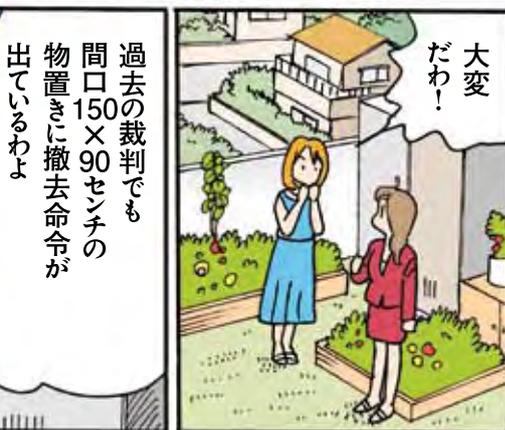
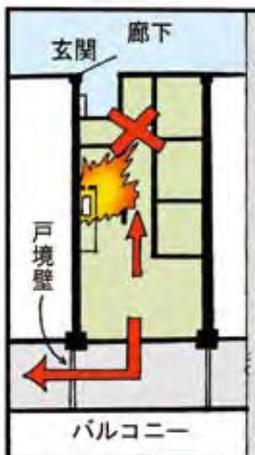
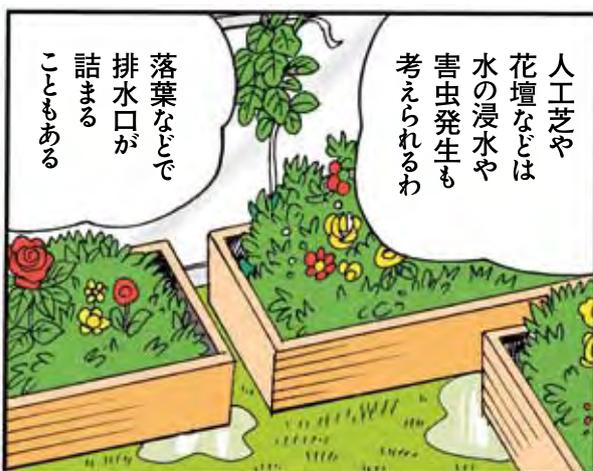
明海大学不動産学部教授。工学博士、学術博士。専門は住まい学、住環境管理学。居住のための不動産学。研究テーマは、マンションの管理、住宅地の住環境マネジメント。日本マンション学会研究奨励賞、都市住宅学会論文賞、日本不動産学会業績賞著作賞、不動産協会優秀著作奨励賞、日本建築学会賞等受賞。

著書に『不動産学部で学ぶマンション管理』（鹿島出版会）、「これからの価値が上がる住宅地」（学芸出版社）、「住まいと建築のための不動産学入門」（市ヶ谷出版）など多数。



# 居住マナーと解決法

もつとわかりやすく! マンガで解説





# 共用部分の アイデア リフォーム

マンションの共用部は、マンションの顔であり第一印象を決める重要な部分でありながら、建物の老朽化や汚れ、破損などが目立つ部分でもあります。しかし、安易なリフォームを繰り返すのも考えものです。マンションの価値を維持し使いづらさを解消するアイデアリフォームについて解説しましょう。



大島 芳彦  
Yoshitiko Osbima

【ブルースタジオ専務取締役】  
建築家、建築コンサルタント  
1970年東京生まれ。93年武蔵野美術大学卒業後海外で建築を学び、2000年ブルースタジオ取締役に就任。リノベーションをメインに、消費者のライフスタイルニーズに合致した住まいやオフィス空間を多数プロデュースし、WEBサイトを通じて消費者へ提供するまでに関わっている。「ラティス青山」「ラティス芝浦」「モーフ青山」でグッドデザイン賞受賞。

## 建物改善の「原因療法」的 手段、リノベーション

リノベーションという言葉が巷で話題となる事が多くなってきた。昨今。この「リノベーション」を生業とする私に頻繁に寄せられる質問、それは「リノベーション」と「リフォーム」はいったい何が違うのか、です。この問いに対し私はこうお答えします。リフォームとは「物」の更新。リノベーションは「物語」の更新です、と。

抽象的な返答ではありますが、この答えが最も確にリノベーションの真意と必要性を表しているのです。

より具体的に言えば、修繕、保守の延長にあり、物が抱える問題を対処療法的にそれに代わる物で

置き換える行為はリフォーム。これに対して、物が抱える問題をより大きく状況の問題と考え、物の存在意義、つまり物語そのものを原因療法的に再検証する行為がリノベーションといえます。

例えば賃貸マンション。30年前であれば需要のあった10坪2DKの間取りでしたが、近年空室が目立つこの間取りをどうするか。2DKの間取りのまま設備、仕上げ類を更新するのがリフォーム。一方でリノベーションとは、そもそもこの広さと間取りの需要は低下したと考え専有面積はそのままに、ニーズの高まった可処分所得の高い単身者向けの広めの1LDKなどにインフィル（内装・設備）を刷新してしまう行為です。物件の存在意義を再検証する訳です。

## 建物に与えられるべき 「物語」

建物共用部分のリノベーションをどう考えるか。建物の長期優良化にとって「スケルトン・インフィル※」は可変性、更新性などの観点から有効なシステム、発想と考えられますが、実は共用部分はこのどちらにも当てはまりません。ただし全ての専有部分の価値を大きく左右する重要な部分なのです。なぜ重要なのか。共用部分のデザインとは、建物を利用する人々にとって、その集合体としてのアイデンティティを担っている部分だからなのです。アイデンティティとは正に建物に与えられるべき「物語」。これを仮にリフォームの発想で対処療法的に部

分更新を重ねていくとします。バリアフリー対策で手すりやスロープを設置。セキュリティ対策として共用玄関に電気錠を設置、照明が暗いので照明器具を変更。単身者が増えたので宅配ボックスを設置。などなど、気がついてみれば総合的なビジョン無しに「物」で状況を改善しようとリフォームを繰り返したばかりに共用部分は一貫性、統一性を欠き、アイデンティティークライシスに陥っているケースが多くみられます。結果として資産価値を低下させる原因ともなるでしょう。

よくある「旅館」や「ホテル」が無計画に部分的なリフォームを繰り返し、結果として無個性な競争力の低い施設となってしまうという状況に似ています。単体の物、

設備を他と比較し、足りないものを補うという方法は際限ない投資を必要とするため、経済性を成り立たせようとすれば、中途半端な状況に陥ることもあるのです。

## 方向性の明確な多角的 リノベーションを

物を見て対処策を考えるのではなく、総合的な状況を見て為すべき事を決定しなければなりません。どんな相手のために、どう差別化を図るのかをそもそも観点から検証された施設は、改良のために必要なものは勿論のこと、それ以外に「必要の無いもの」も見極める事が可能になり、結果としてメリハリをつけた経済性の高い効果的な投資が可能になるのです。

ここに紹介するマンション共用部分のリノベーションは80年代バブル期に建設された高級賃貸マンションの再生プロジェクトです。場所は東京、新宿三丁目駅より徒歩5分。延床面積約1万㎡、110戸のマンション。各住戸の専有部分面積は45㎡、90㎡を中心としており、高級マンションとしては決して大きすぎる間取りでは

ありませんでしたが、著しく入居率が低下していました。「高級マンション」に必要とされるサービス、設備を経済的に維持して行くことが難しくなり抜本的な改善策を要していました。

この状況に対しては「高級マンション」路線の継続を断念する、ということから始まりました。同地域はSOHOニーズが根強く、当建物の専有面積の標準的な大きさはこれに合致するものでした。新しく目指す「物語」は「ホテルで仕事をする」感覚のSOHO「Suite Office Hotel Office」でした。ホテルタイプとはいえSOHOゆえに専有部分の改修は最小限シンプルな空間提供に抑え、ダブついていた共用エントランス部分の一部を防火シャッターで区画して店舗スペースを確保。隣接していた集会所を厨房スペースとしてカフェテナントを誘致し、建物の顔をつくる。同時に、テナント企業の打合せ、ランチミーティングなどが可能な利便施設としました。尚、店舗面積は55平米に抑えているため、用途変更の申請は必要ありません。建物外観は往年のタイル張りのマ

ンション然とした印象を一新するために、鉄骨のスクリーン状の意匠で前面道路に面した壁面のみカバーをしています。

この方向性の明らかなる多角的なリノベーションにより、建物は明確なアイデンティティと差別化された付加価値を再び手に入れる事となったのです。

※建物を「スケルトン（構造体）」と「インフィニール（内装・設備）」に分けて設計する考え方



改修前平面図



改修後平面図



▲リフォーム前の外観



▲カフェテナントを誘致



▲リフォーム後の外観

# 歴史にみる、 長屋暮らしと管理

## ～千葉・浦安市「浦安の三軒長屋」～

「浦安市郷土博物館」（千葉県浦安市猫実）。1952（昭和27）年ごろの漁師町・浦安を再現した同博物館の野外展示場「浦安のまち」の一面に、江戸時代に建てられた三軒長屋「浦安の三軒長屋」が復元されています。同市堀江三丁目にあった旧内田喜一氏所有の長屋を移築したもので、寄棟造り、茅葺木造平屋建て。部材の状況などから文政～天保年間（19世紀前半～中期）の建物とみられています。1997年に市に寄贈され、同年、市有形文化財に指定。2006年には県有形文化財指定を受けています。

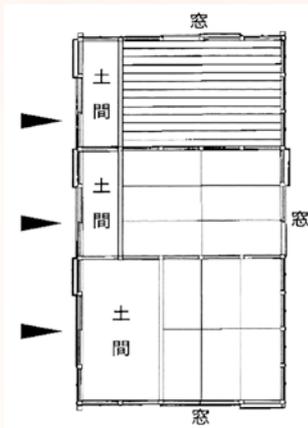


県指定有形文化財の「浦安の三軒長屋」。全国でも数少ない現存の長屋だ（P13 上段の平面図参照）

歴史に見る、長屋暮らしと管理 ～千葉・浦安市「浦安の三軒長屋」～



旧大塚家住宅。江戸末期に建てられた漁業・農業を営んだ民家



「三軒長屋」は、一棟の建物を壁で仕切って、三軒として使用する江戸期の庶民の典型的な建物。一軒は間口が九尺（約2.7m）、奥行き二間（約3.6m）。隣同士は屋根裏まで続く土塀で仕切られています。水道や便所は共同使用。そこが井戸端会議の場になり、自然にコミュニティが形成されています。長屋横には、やはり猫糞二丁目で実際に使われていた外便所が移築されています。



移築された長屋の外便所。臭い消しのために側には南天の木が植えられていた

▶長屋の室内。平成年代まで使われていたことにも驚かされる



浦安市ではそのほか、江戸時代末期の住居で県指定有形文化財・旧大塚家住宅（堀江三丁目）、明治初期の商家、旧宇田川家住宅（堀江三丁目、市指定有形文化財）などもあり、市内を巡りながら、身近に文化遺産に触れることができます。首都圏屈指のベッドタウンとして成長した浦安市。そんな街中にも、今も確かに庶民の歴史が息づいています。



博物館野外展示場「浦安のまち」。思わず時代をタイムスリップしてしまうような感覚に陥る

アクセス

浦安市郷土博物館は午前9時から午後4時半開館。毎週月曜及び祝日の翌日、年末年始休館。東京メトロ東西線浦安駅、JR線新浦安駅からいずれもバス。入場無料。



長屋の路地。貝をむく「出前向き」作業の風景も再現



## マンションを子供たちの故郷に

昔のような「近所顔なじみ」の時代は過ぎ、都心は見知らぬ人が共生する住宅街へと変わった。NPO法人小杉駅周辺エリアマネジメント理事の村山さんはそんな時代だからこそ人と人のつながりを大事にして、まちづくり、コミュニティ形成のために活動する。

「この辺で悪いことはできないな(笑)」と語るNPO法人小杉駅周辺エリアマネジメント理事の村山さん。自身はマンション住民ではないが、日頃、マンション住民と一緒にイベント等を行う武蔵小杉駅のマンション周辺ではちょっとした有名人だ。

NPO法人小杉駅周辺エリアマネジメントは、平成18年にもともと工場跡地が多かった武蔵小杉駅周辺の開発の決定にもない、それまであった市民部会などを前身として川崎市のみちづくり局のバックアップのもと設立された。

村山さんは、銀行を定年退職後、前身の市民部会のメンバーに誘われたのがきっかけで、NPO設立メンバーの一人となり、NPO法



こすぎ子ども探検隊。子供たちが小杉のまちの歴史や自然と触れ合い、住民同士の交流も生まれる

人小杉駅周辺エリアマネジメント事務局の運営を担うことになった。「当時のメンバーの中で私が一番ヒマそうだったんですよ」と笑う村山さんだが、小杉のみちづくりに対する情熱は人一倍あった。「転勤族だったからこの街のよさがわかった。いろんな地域をみてきたけど交通の便の良さも自然もある。この街をちゃんと人の住める街にしていきたい」以後村山さんは事務局において様々なイベ



住民のコミュニティ形成のために活動する村山さん

ントや広報活動を行っていく。毎月発行する「月刊エリアマネジメント」はマンション全戸に配布。子供たちがまちの自然と触れ合う「こすぎ子ども探検隊」や子育ての情報交換を行う「パパママパーク」、毎週行う清掃活動などどれも今やマンション住民間の貴重なコミュニケーションの場、コミュニティ形成の場となっている。

また、昨年から始めたエリアマネジメント連絡会議には、複数のマンション管理組合の理事も参加して、地域の防犯活動や防災活動などについて協議を行っており、各マンションの単位を超えた地域活動が実現している。

「エリアマネジメント連絡会議を始めたことで、マンション同士の交流ができたとみなさん言ってくれるようになったんです」

設立当初はまだ、NPOへの理解も深まらず、苦勞もあったが、マンション住民を対象とした地道

な活動が実を結び、NPOがあつてよかつたと言ってくれる人が増えたという。

「この地域のマンションで生まれ育つ子供たちにとっては、ここが故郷になる。そうした子供たちのために夏祭りなどいろいろ催しが必要になる。コミュニティを作らなければならない。今のマンションには、図書館やキッズルームもある。しかし、設備だけではなかなか人のつながりは生まれないんです。やはり誰かが人と人を結びつける役割を担わなければならぬ。この小杉駅周辺エリアマネジメントをマンション住民の代表者が運営していくようになって、初めてこのNPOは、本当のスタートラインに立っているのでないかと思う」



マンション住民からの要望で作成した商店街マップ



# 地デジの準備できてますか？



Q

現状はどうなっていますか？

A

2011年7月のデジタル放送完全移行に向けて、対応が遅れている集合住宅共聴施設のデジタル化について、目標達成を図るために「共聴施設デジタル化加速プログラム」が総務省から発表されました。

資料によれば、マンションにおけるデジタル化済数の割合は、66.4%。地域別で見た場合、UHFアンテナの設置されていない集合住宅が多数存在する南関東では、東京（34.7%）、埼玉（15.9%）、千葉（36.5%）、と施設数が多いにもかかわらず対応済率が低いため、特に重点的な対応が必要とされています。

Q

どのような対応ですか？

A

共聴説明会・管理会社訪問の実施、助成金の交付、「地デジカステッカー」の交付、不動産情報サイトとの連携などのこ

れまでの対応策に加え、「デジタル化訪問確認」を新たに実施。デジタル化対応の各局面で、必要なツールを提供していきます。特に分譲マンションについては、総会等の開催に合わせて重点的に実施していきます。

Q

まず何をしたらいいですか？

A

まずは、地デジ受信状況を調査した上で、管理組合やオーナーが、デジタル化の方針を決定することが重要です。

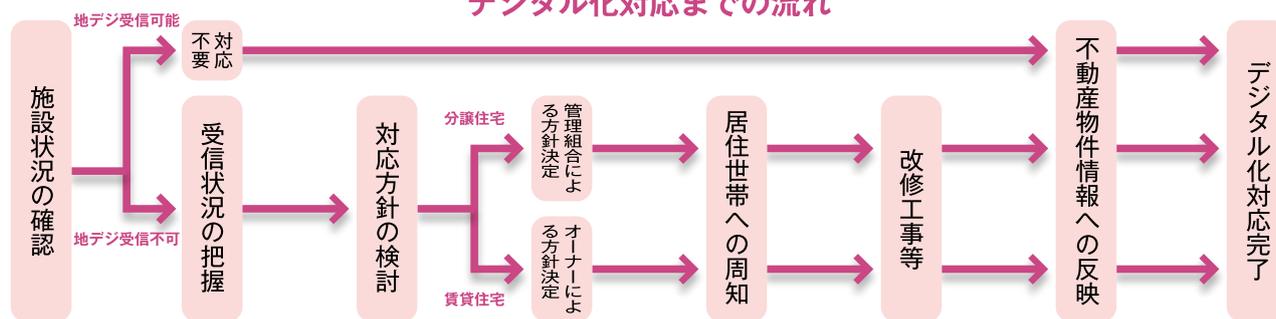
- ① 分譲住宅の場合は、管理組合等が総会等を通じて方針決定することが必要。
- ② 賃貸住宅の場合は、オーナー等が方針決定することが必要。

デジタル化対応に関するご相談は下記まで

デジサポ 統括本部 総務省テレビ受信者支援センター統括本部

〒107-0061 東京都港区北青山1-2-3 青山ビル13F TEL: 03-6459-2785 / FAX: 03-5785-4088

## デジタル化対応までの流れ



社団法人高層住宅管理業協会は、昭和54年に建設大臣の許可を得て設立されたわが国で唯一のマンション管理会社の団体です。平成13年に国土交通大臣より「マンション管理適正化法」に基づく「指定法人」として指定を受け、管理費の保証業務等を行っています。また、「管理業務主任者試験」を実施する「指定試験機関」の指定も受けています。411社が加入しています。（平成22年5月31日現在）



社団法人 高層住宅管理業協会

編集人/株式会社 住宅新報社

発行人/社団法人 高層住宅管理業協会 〒105-0001 東京都港区虎ノ門1-13-3 虎ノ門東洋共同ビル2F

電話/03-3500-2721 ファックス/03-3500-2722 協会ホームページ/http://www.kanrikyo.or.jp

平成22年7月1日発行 通巻30号(年4回発行)