

連載 マンショントラブル⑦  
**「悩みのペット  
 飼育問題」**

増加する飼育希望者

ペットの飼育は、子供の情操教育という観点に加え、マンション住民の高齢化・独居化傾向から孤独の解消、病気の治療効果からも希望者が最近とみに増えてきているようです。

こうした傾向を反映してか、築五年以内の分譲マンションの約八割が犬・猫の飼育を容認しているが、築六年以上では約七割が飼育禁止という興味深い報告（大阪・天王寺区の調査）がされています。

多いペット飼育トラブル

一方、マンションではペット飼育に関するトラブルが多く、役員を悩ませております。活発な活動で注目されている「浦安住宅管理組合連合会」は、ペット禁止のマンション十一棟のなかで八棟で問題になっていると報告しています。禁止マンションにも関わらず飼育が常態化していることを示しているようです。

今回は、ペット飼育に伴うトラブルと、訴訟結果と規約改正のポイントについて述べます。

禁止マンションでの飼育には原因があります。

あいまいな規定と無責任なセールストーク

規定が「他の居住者に迷惑・危害を及ぼす動物の飼育を禁止する」とあいまいに表現されていると、購入者の思惑と異なってくる場合があります。

また、営業マンが売りたい一心で「大丈夫ですよ」とセールストークし、それが口頭だけに、責任の所在が不明になりがちです。

一方、こども同様にペットの躰ができない飼育者が多く、エレベータ内に小便させる、階下の生鮮食料店に抱えていく等、眉をひそめさせる行動が多く、住民の怒りに火をつける結果につながっています。

また、過去に蒙った危害のトラウマや動物の毛によるアレルギーを持つ方がおります。

飼育者に厳しい判決

こうした状況から訴訟に及ぶ例が多く、古くて新しいのがペットトラブルだといえます。

ペット飼育禁止を認めた主な判例に、横浜ペット訴訟（判例時報1420号）・品川ペット訴訟（同1585号）があります。最近の判例を見ても、禁止が適正決議されていれば、飼育者が敗訴する確率が高いようです。

したがって、トラブルを回避するためにはしっかりと規約制定しておくことです。

つぎに、ペット飼育可に規約改正する場合の注意点を述べます。

それには哲学が重要であり、じっくり進めねばなりません。

長丁場のペット規約改正

最低、五年は必要です。その理由は次のとおりです。①哲学の普及ーマンション共生思想（飼育者と非飼育者が共に認め合い譲り合い、豊かな生活空間をもたらす考え）の醸成には時間が必要です。②多数決は短絡的ー特別決議の

問題と考えること。区分所有法第三十一条によれば、権利に特別の影響を及ぼす場合にはその方々の承諾が必要。アンケートの実施や反対者への個別説明等じっくり時間をかけねばなりません。

禁止規定は管理規約の中に国土交通省の標準管理規約はそうすべきとコメントしています。

実際、訴訟になった場合は、全体規則での規定よりは勝訴に有利と考えられます。

同好会の発足が決め手  
飼育許可細則を遵守し躰教室等を定期開催する飼育者同好会を設立し同会への参加を飼育許可の条件にすべきです。

非常用エレベータをペット携行用とし、一般エレベータは使用しない方法は、住民の理解を得やすいものです。

このように、ペット問題は役員にとつて悩ましいものです。それだけに、役員は共生思想に基づき、信念をもって課題解決に当たるべきです。

（理事・舟本 統）

**ヤマギシリフォーム工業株式会社**  
 YAMAGISHI

すまい美しく  
**埼玉支店**

ISO 9001  
 ISO14001  
 認証取得

〒337-0051 埼玉県さいたま市見沼区東大宮5-53-12  
 TEL 048-687-1710 (代) FAX 048-687-1721