

分譲マンションでのペット飼育には様々な課題があり、訴訟にまで至りその可否について争われている事例もあります。管理規約で禁止事項として「小鳥及び魚類以外の動物を飼育すること」と飼育できる範囲をはっきりと規定されている場合もありますが「他に迷惑または危害を及ぼす恐れのある動物を飼育すること」と抽象的な表現で規定されている場合もあります。反対にペットの飼育が可能なマンションとして分譲され、共用部分にグルーミングルームが設けられていたり、ペットが乗っていることが表示できるエレベータが設置されている場合もあります。飼育を可能としているマンションでは、ペットを飼育する居住者は管理組合に届け出て、ペットクラブに参加し右の写真のように玄関に表示し、規則を守って飼育することを管理規約の細則などで規定しているマンションもあります。



今回は、飼育禁止に取り組んだ読者からの寄稿文を掲載します。

はじめに

築17年目でペット飼育禁止適用開始を始めた当マンションの経緯について紹介致します。ペット飼育についてお困りの際には参考にして頂ければ幸いです。

I. ペット飼育の調査

1988年(昭和63年)3月定礎、築27年を経過する当マンションは、地下1階地上5階建(エレベータ1基)の68戸です。

私が輪番で理事となり、理事長に就任しましたが、築15年経過の2003年(平成15年)5月でした。当マンションは、当初から管理規約使用細則でペット飼育禁止条項があるにも拘わらずペットが飼育されていました。

ペット飼育に関する苦情も有りましたので、理事長就任3期目の2005年(平成17年)1月ペット飼育に関するアンケートを実施、その結果は次の通りです。

アンケート回収状況

総戸数68戸、空室2戸

回答数59戸、回収率89.4%

アンケート内容

- (1) ペット飼育に関する規約・細則(禁止事項5)をご存知でしょうか

- ① 知っています 49戸 83.1%
② 知りません 10戸 16.9%

マンションに途中から入居された方の中には、仲介業者から当マンションはペットを飼育しても良いと説明を受けられた方が数人居られました。

今後入居される方に、当マンションはペット飼育禁止事項が有る事を重要事項説明に加えるように、管理会社に申し入れました。又、管理会社の説明がないままペット飼育者が入居された場合、管理会社の責任で対処するように申し入れましたので、その後ペット飼育をしている方の入居は有りません。

- (2) 当マンションのペット飼育に関してどのようにすれば良いと思われませんかについて

全面禁止	8戸	13.8%
1代限り	38戸	65.5%
飼育容認	12戸	20.7%
合計	58戸	100.0%

1戸については、どちらとも言えないとの回答で、棄権としました。

(3) ペット飼育に関して意見記入
記入された意見が21件有り(35.6%)、ペット
で迷惑がかかった方19件(32.2%)合わせて40件
の意見。アンケート提出59戸のうち67.8%の方の
意見であり、関心の高さが判ります。

これは、住民の貴重な意見であり、理事会議事録
に全部記載、全戸配布しました。

II. ペット飼育禁止徹底について

平成17年(2005年)3月理事会で検討の結果、現
実的対応として、現存のペット飼育居住者に退居して
貰うことも出来ないの、誓約書提出を条件に1代限
り飼育容認となりました。

誓約書内容…ペットの種類、体長、体重、年齢、写
真の記入と、ペットは一代限りで新たに飼育しない事
を誓約する。

ペット飼育状況

平成17年4月理事会議事録でペット飼育状況戸別
一覧表を添付しました。ペット飼育を直前にやめた方

が2戸、ペット飼育を始められた方が3戸を含めて
平成17年11月時点のペット飼育者戸数は、12戸です。

ペット飼育違反者発生

平成19年(2007年)ペット飼育数1匹の方が、親
戚から預かったという理由で1匹追加飼育を始めま
した。2匹連れての散歩を発見した時、2回ぐらい元
の1匹の状態に戻すように理事長が注意しましたが、
聞き入れられませんでした。8月理事長会で検討、理
事長名で、9月までに元の1匹の状態にしなければ処
分案を次回総会に提出すると文書で告知しました結
果、11月に退居されました。

現在の状況

仲介業者に事前重要事項説明としてペット禁止を
申入れしていますので、新たなペット飼育入居者は有
りません。平成17年から10年経過した平成27年(2015
年)現在の飼育者戸数は、12戸から推計で6戸減少し
ていると思われます。

ペット問題では苦慮しているマンションが多くあります。飼育が黙認されて
いたり、ルールが守られずに居住者間でトラブルが発生している場合もありま
す。ルールを作ることは大切ですが、そのルールを有効に運用していくのは大
変なことです。誰もが納得する方法はなかなかないものですが、寄稿のあった
マンションでは理事会が主体となって積極的に取り組み、居住者の意向をアン
ケートで汲み上げるなどして、ルールをうまく活かされている事例です。

参考に、標準管理規約のコメントの中で例示された禁止と可能な場合の条文
を紹介します。

(ペット飼育の禁止)

第〇条 区分所有者及び占有者は、専有部分、共用部分の如何を問わず、犬・猫等の動物を飼育してはならない。
ただし、専ら専有部分内で、かつ、かご・水槽等内のみで飼育する小鳥・観賞用魚類(金魚・熱帯魚等)
等を、使用細則に定める飼育方法により飼育する場合、及び身体障害者補助犬法に規定する身体障害者補
助犬(盲導犬、介助犬及び聴導犬)を使用する場合は、この限りではない。

(ペットの飼育)

第〇条 ペット飼育を希望する区分所有者及び占有者は、使用細則及びペット飼育に関する細則を遵守しなければ
ならない。ただし、他の区分所有者又は占有者からの苦情の申し出があり、改善勧告に従わない場合には、
理事会は、飼育禁止を含む措置をとることができる。

