

# ペット共生マンションのガイドラインに関する考察

## A Study on the Guideline of Construction and Management with regard to the Apartment with Companion Animal

東海林 克彦

Katsuhiko Shoji

### 1 本論の目的及び調査研究方法

近年、ペット共生マンション等のペットと一緒に居住できる集合住宅（以下、本論では「ペット共生住宅」という。）の整備が増加しつつある。しかし、この実態を見てみると、近隣への迷惑防止を含む適正飼養の確保に対する配慮が不十分であるとともに、また、飼い主のニーズやペットの生理生態や習性等への対応も不十分なままに整備及び管理運営がなされている物件が少なくない状況にある。

このため、本論では、ペット共生マンションのより一層の拡大が適正に図られるようにするとともに、また、動物の愛護及び管理に関する法律に即した適正飼養の推進も確保されるようにするために、ペット共生マンションに関する実態の調査・分析を概括的に行うとともに、ペット共生マンションの今後のあり方を示す指針となるガイドラインのあり方に関する考察を行うこととしたものである。なお、調査は、資料調査等をベースにしつつも、必要に応じて現地調査やヒアリング調査等を行いながら実施することとした。

### 2 ペット共生マンションの現状と課題

#### (1) ペット飼育の現状

日本のペット市場を安定的に支えている主な要因の一つとして、ペットの「家族化」があげられる。番犬やねずみ捕り役として捉えられていた犬や猫が「家族同然の存在（コンパニオン・アニマル）」となったことで、ペットにも「人並み」のサービスが求められるようになり、飼い主のニーズは観光業や飲食業にも広がりを見せている。

また、急速に進む少子高齢化の流れと連動して、犬や猫などのペットの飼育頭数は安定して推移してきている。一般社団法人ペットフード協会の調査<sup>1)</sup>によると、2016年10月現在のペットの推計飼育頭数は、犬が987万8,000頭、猫は984万7,000頭である。2003年には15歳未満の子ども

の人口が1,817万人だったのに対し、ペットの飼育頭数1,923万頭と、ペットの頭数が子どもの人口を超えるという逆転現象がマスコミ等で話題になったことは記憶に新しい。内閣府が2010年に行った世論調査<sup>2)</sup>でも、ペットの飼育率は34.4%、ペットの飼い主は約4,000万人であり、国民の3人に1人が何らかのペットと暮らしていることになる。

こうした中で、ペット関連産業の市場規模<sup>3)</sup>は2016年時点で約1兆4,889億円と右肩上がりの成長を続けている(図1参照)。総務省の家計調査<sup>4)</sup>における1世帯(2人以上の世帯)当たりの年間ペット支出も、1994年には10,534円だったものが、2016年には20,398円と23年間で約1.9倍に増加するなど(図1参照)、ペットのためならば費用を惜しまない飼い主の意識が表れていると推測される。

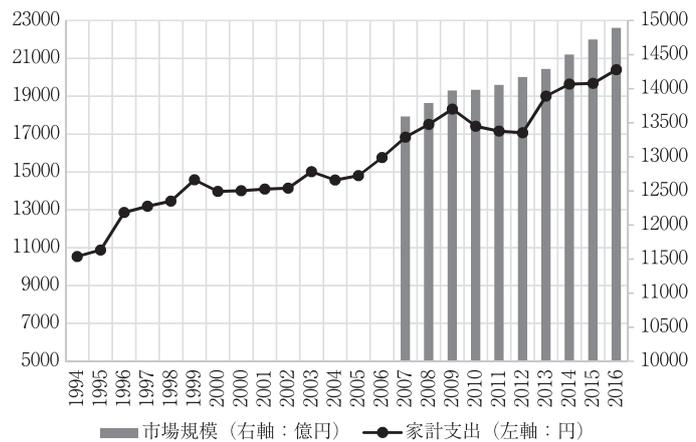


図1 ペットの市場規模及び家計支出

## (2) 飼育に関する社会環境整備の必要性

わが国におけるペット等の動物の飼育のあり方に関する総合的な法制としては、「動物の愛護及び管理に関する法律」という法律が制定されている。その目的条項においては、ペットは「生命尊重、友愛及び平和の情操の涵養に資する」といった趣旨のことが規定されている。これは、ペットという存在が、飼い主個人の利益だけではなく、社会全体に対しても大きな利益をもたらしてくれるものであることを指摘しているものであると考えられる。

人とペットとの関係については、しつけや終生飼養、癒し効果などの飼い主とペットとの関係ばかりに目がいきがちであるが、人とペットとの関係は、けっして飼い主とペットとの1対1の関係だけに限定されるものではない。ペット共生マンションでは「ペットクラブ」などが組織されることが多くなっているが、地域社会における人間関係が都市化に伴って希薄化しつつある中で、ペットの存在は、人と人との関係をつないだり、良好にしていくための潤滑油や仲立ちとしての機能も果たしていると考えられる。

人とペットが共存するより良い社会を実現するためには、飼い主が自宅の飼育環境を改善したり、適正飼養の実施手法に関するノウハウを学ぶだけでは十分ではない。あわせて、ペットと飼い主との「社会環境」も適切なものとしていくといった視点も必要になってくる。

具体的な事例をあげて説明をすると、突然、ペットの体調がおかしくなった場合に備えて近くに動物病院があることが必要である。また、犬を飼っている場合は、近くにトリミングサロンが立地しているとともに、散歩をさせることができる公園やドッグランがあったりすることが必要となってくるものである。また、このような社会環境整備の他にも、ペットの医療保険や飼い主が先立ってしまった場合のリスクに備えたペットの後見人制度などのセーフティネット・システムの整備も重要になってくることはいうまでもないことである。

### (3) ペット共生マンション

前述したように、犬は庭の犬小屋で番犬として飼われ、猫は家の内外での出入りが自由というのが、かつての日本ではごく当たり前の光景であった。しかし、初めて犬の室内飼育（46.2%）が屋外飼育（44.2%）を上回った2003年頃より、都市部を中心に犬は家族の一員に近い存在として室内で飼われるようになり、2007年には犬の室内飼育の割合は約70%になっている<sup>1)</sup>。

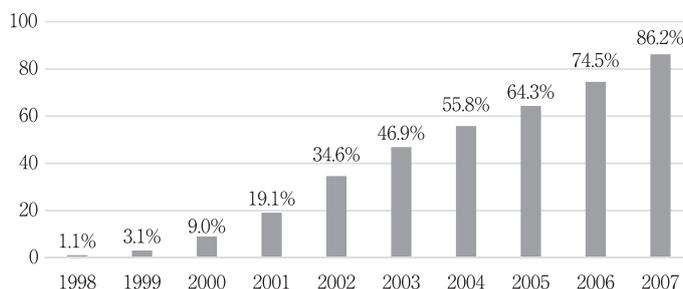


図2 新築分譲マンションにおけるペット可の割合（首都圏）

このような室内飼育のニーズの高まりを背景に、2000年代に入ると大手住宅メーカーがペットと暮らす家づくりの提案を商品として売り出すようになり、「ペットを飼う」から「ペットと暮らす」ためのペット共生マンションの数も急激に増加してきている。首都圏の新築分譲マンションでペット飼育が可能な物件は、1998年にはわずか1.1%であったが、2007年には86.2%とその普及率は目覚ましいものがある（図2参照<sup>5)</sup>）。しかし、諸外国に比べて日本の対応は遅れている傾向にあったこと<sup>6)</sup>の影響が残っているためであると考えられるが、地方での普及は比較的進んでいない。また、依然として民間主導であり、公務員住宅やUR都市開発機構関係の住宅では、ほとんどまたはそのすべてがペット飼育不可の物件となっている。

現在、ペットを飼うことができる集合住宅のタイプは、一般的には「ペット可」「ペット共生」の2つに分類できるとされている<sup>7, 8)</sup>。

「ペット可」は単に「ペットを飼ってもよい」と認めているというだけのタイプで、空き室の解消等を目的として「ペット可」という付加価値をつけているケースが多い。このタイプには動物好きな人も嫌いな人も居住しているので、適切な飼育規約と飼育者の高い意識や相互理解がないとトラブルが発生しやすい傾向がある。

一方、「ペット共生」は、ペットを飼うことを目的として設計されているタイプである。専有部分には傷つきにくい床材や掃除しやすい壁紙などが使われ、共用部分にはペット用設備が設置されていることが多い。すべての居住者がペットに理解のあることが前提であるとともにしっかりとした飼育規約があるのが一般的なもので、ペットトラブルは比較的少ないとされている。

## 3 ペット共生マンションの効用

「ペット共生マンション」には多種多様な効用があるが、その主なものは次のとおりである。

### ①住民同士のトラブルの減少

ペットを媒介として家族の絆が深まり、円満な家族関係が築かれる傾向がある。また、飼い主仲間としての価値観や考え方を共有できていることから、住民同士のつながりや親密な関係が自然にできあがることが多い。この結果として、疎遠な人間関係や感情的ないさかいを起因として生じがちな各種の近隣トラブルを回避することができる。

## ②コミュニティの形成

ペットクラブなどが組織されることが多く、また、同じ飼い主仲間として共通の話題があることから、自ずと知り合いになりやすく、困ったときに相談をしたり、留守中のペットの世話を頼んだりすることができるようなコミュニティが形成されやすい傾向にある。

また、ペットを飼っていない人でも、ペットの姿を見たり、ときにはふれあったりすることができる貴重な機会が得られることから、情操教育にも役立つ。

## ③販売率（分譲マンション）・稼働率（賃貸マンション）の向上

ペット共生マンションに対する需要は高いことから、分譲マンションにあっては成約率が向上するとともに、賃貸マンションにあっては空き室率が低下する。

## ④販売額・賃貸料のアップ

ペット共生マンションにすることにより付加価値が生まれるため、販売収入や賃貸料収入の増収や増益が期待できる。

# 4 ペット共生マンションの整備事例調査

供用中のペット共生マンション2件及びペット共生マンションの企画設計及び管理委託業務を実施している3社の責任者に対して、平成28年6月3日及び同年10月24日に現地調査及び有識者ヒアリングを実施した（表1参照）。その結果として得られたペット共生マンションの設備構造上の留意点として抽出されたポイントは次のとおりである。

## (1) 動物種別の主な留意点

### ①犬

日本の犬の約8割が、足腰の関節に何らかのトラブルを抱えているともいわれている。犬種によっては、遺伝的に膝蓋骨脱臼や股関節異形成などの病気に罹りやすいものもいるし、高齢犬では変形性骨関節炎が多くみられる。滑りにくく、汚れや傷がつきにくいペット対応の床材は多数あり、フローリングの上から貼れる薄型フローリングや滑り止めのコーティングもある。

### ②猫

犬のように散歩に出ることのない猫は、いかに室内で運動できるようにするかがポイントである。キャットタワーやキャットウォークなどを設置し、立体的な環境づくりで猫の登りたい欲求を満たすことが必要となる。また、家中を自由に行き来できる「ペットドア」もストレス解消に役に立つ。

飼い主にとっては悩みの種の爪とぎは、爪のさやをはがしたり、マーキングやストレスの発散など、猫にとっては大切な意味をもつ行動である。壁の爪とぎ対策には、猫の手の届く範囲の壁には爪が立たない丈夫な腰壁材を使用することで対応できる。

### ③ウサギ等の小動物

ウサギやハムスターなどの小動物は歯が一生伸び続ける。物をかじることで歯を削る習性があるので、ウサギであれば牧草、ハムスターであればかじってよいおもちゃなどを飼い主はきちんと与える必要がある。ケージから出して室内を散歩させるときには、プラスチック製のものなどをかじ

表1 現地調査及びヒアリング調査の概要

現地調査	トゥトゥジャルダン はるひ野	所在地	神奈川県川崎市麻生区はるひ野 4-4-6
		築年月	平成 17 年 12 月
		部屋のタイプ 及び戸数	ファミリータイプ 59 戸、シングルタイプ 37 戸
		調査日	平成 28 年 6 月 3 日、10 月 24 日
センチュリー等々 力緑地		所在地	神奈川県川崎市中原区宮内 3 丁目 2-34
		築年月	2010 年 9 月
		部屋のタイプ 及び戸数	51 戸
		調査日	平成 28 年 6 月 3 日
ヒアリング	(株)財産バンク	所在地	神奈川県川崎市麻生区はるひ野 4-1-1
		被験者	佐々木公明
		設立年月	平成 17 年 6 月
		業務内容	1. 不動産の売買・賃貸借・仲介・管理 2. 土地活用事業の企画立案・経営コンサルティング 3. 資産に関する商品提供・運用相談・継承コンサルティング 4. 損害保険代理事業
		調査日	平成 28 年 6 月 3 日、10 月 24 日
	(株)西武ペットケア	所在地	東京都豊島区长崎 5-1-34
		被験者	赤羽保博
		設立年月	平成 6 年 11 月
		業務内容	1. ペットトリミングサロン（19 店舗）の整備・運営 2. ペットケアマンション・ペット共生型マンションの企画・設計・運営等
		調査日	平成 28 年 4 月 18 日、6 月 3 日、6 月 20 日、8 月 5 日
	一般社団法人ペッ トライフデザイン 協会 調査日	所在地	東京都渋谷区代々木 3-46-16
		被験者	雨宮成亨
		設立年月	平成 27 年 3 月
		業務内容	1. ペットの健康や住環境に関する知識等を提供する人材の育成とその資格の認定事業 2. ペット関係施設や住宅の設計監理、施設運営に対する審査、検査及び監査事業 3. ペット及び建築のイベントの企画、運営等の事業 4. ペット及び建築の商品企画、販売、コンサルタント及び広告事業
		調査日	平成 28 年 6 月 3 日、平成 29 年 6 月 16 日ほか

って腸に詰まらせたり、電気コードをかじって感電する事故も起こりえるのでその対策は欠かせない。柱や家具にはフィルムを貼って保護し、壁紙は表面がツルツルした素材にするという方法もある。電気コードは表に出ないように配線の工夫をしたり、スパイラルチューブなどで保護する。コンセントの差し込み口を高い位置に設置するのもよい。また、ウサギは高温多湿の環境が苦手なので、空調管理にも配慮が必要である。

#### ④鳥

木の上で生活する鳥は、上から見下ろされる環境が続くと気が休まらない傾向が強い。ケージを

置く高さに配慮するとともに、いつも新鮮な空気を取り入れられるように空調管理にも気を配らなくてはならない。

また、もともと密林に住んでいた大型のインコやオウムは、雄たけびのような大きな声を上げる種類もあり、鳴き声が近隣の迷惑になることもある。アクリルケージなどを利用するほか、防音壁や二重サッシの設置など、防音対策が必要である。

## (2) 考慮すべき設備構造上の対策

### ①安全対策

ペットの目線で見れば、室内であっても危険な箇所が多々ある。ベランダからの転落防止対策、火や刃物を扱うキッチンへの進入制限や玄関からの飛び出し防止のためのペットフェンス（ペットゲート）、リードフックの各所への設置、電気コードの防護による感電防止対策、ネットワークカメラによる留守番対策などが必要である。

### ②室内の傷・汚れ対策

猫の爪とぎや子犬のかじり癖による壁や柱の傷、抜け毛や粗相による床の汚れなどは、飼い主の定番の悩みである。傷みにくく、掃除しやすく、かつ取り替えやすい建材・素材を選ぶなどの対策が必要である。

### ③ペットの心身の健康への配慮とストレス対策

足腰の関節に負担をかけない床、室温や空調管理による熱中症予防など、体に悪影響を及ぼさない対策や落ち着いてくつろげる居場所づくり、猫では上下運動の工夫や爪とぎ場所の確保などのストレス解消対策が必要である。小型犬や高齢犬・猫では、段差をなくすなど、犬種や年齢に見合った配慮も大切である。

### ④近隣への騒音対策

ペットの鳴き声・吠え声は、深刻な近隣トラブルにつながる。防音ドアや二重窓の設置、また、ペットの足音やジャンプしたときの振動が階下へ響かないように床材をクッションフロアにするのも一案である。フローリングの下に敷くことで高い遮音効果を得られる遮音材もある。吠えてもすぐにやめさせられるよう、しつけ方教室を開催したり、しつけに関するパンフレットなどを住民に配布するといった配慮が必要である。

### ⑤収納やディスプレイ対策

飼い主は棚に飾っているつもりでも、犬や猫にとっては手や口に届くものはなんでもオモチャになる。うっかり飲み込んで誤飲事故になることもあるので、ペットとの暮らしでは整理整頓が基本である。誤飲防止や大事な物を壊されることを防ぐためには、ディスプレイや収納にもひと工夫が必要である。また、ペット用品の収納スペースがあると便利である。

### ⑥衛生・健康管理対策

傷・汚れと同様に、室内にこもるペットのニオイも大きな問題である。換気・通風システムを整えたり、消臭効果のある壁紙などで対策をする必要がある。

## 5 ガイドラインのあり方

前述の調査結果等を踏まえ、ペット共生マンションの適正化を図るための方向性について考察を行い、その設備構造及び管理運営方法等のアウトラインを検討した。その結果は次のとおりである。

### (1) 共用部分の設備構造

#### ①廊下や腰壁

飼い主と犬が揃って歩くことやペットが入ったカートやキャリーバッグを利用することができるとともに、犬連れの飼い主同士やカート等が容易にすれ違うことができるように、一定以上の幅員が確保されている必要がある。また、外廊下からのペットの転落を防止するために、腰壁の高さや隙間についても、一定の寸法が確保されている必要がある。

#### ②エレベーター

ペット連れで4階以上の建物の昇降を階段のみで行うことは容易ではないことから、4階建て以上の場合はエレベーターが設置されていることが必要である。また、設置されるエレベーターは、複数のペット連れの飼い主（カート等の場合を含む）が同時に同乗できるように、一定の広さが確保されている必要がある。

なお、ペット同士の無用なトラブルを避ける観点から、エレベーターを利用しようとする人が事前にペットの乗車の有無を容易に確認することができる装置が付帯されていることが望ましい。ペットを飼っていない人が混在して居住している場合であって同一のエレベーターの利用を前提としているときは、ペットが苦手な居住者もいるおそれがあることから、当該表示装置は必須の設備となる。ただし、キャリーバッグに入れる等により同伴ペットが他者に触れないようにその行動を容易にコントロールできるようにすることが利用規則等により義務づけられている場合はこの限りではない。

#### ③非飼い主との動線分離

飼い主には理解し難いことかもしれないが、ペットに嫌悪感や恐怖心を抱いている人や動物アレルギーを持っている人が少なくないことから、ペット同伴の飼い主と非飼い主の動線はできる限り重複しないように分離されていることが望ましい。特に、エレベーター等のように狭小な空間においてはなお更である。ただし、乗車時には、キャリーバッグに入れる等により同伴ペットが他者に触れないようにその行動を容易にコントロールできるようにすることが利用規則等により義務づけられている場合はこの限りではない。

#### ④コミュニケーション・スペース

複数の居住者がペット同伴で自由に利用できるコミュニケーション・スペースが、建築物内または外構部に設けられていることが必要である。なお、当該コミュニケーション・スペースは、ドッグランや玄関ホールなどを併用した空間でも構わない。また、有料・無料の如何を問わないとともに、安全確保及び防犯上の必要性がある場合は、夜間の利用禁止などの利用方法が定められていることが望ましい。

ペット共生住宅の魅力は、飼い主がペットと一緒に快適に過ごせることだけにとどまらない。ペ

ット好きな人達だけが集まった住宅であることから、ペットが嫌いな人達のことを考えなくてもよいといった気持ちはもちろんのことであるが、何気ない普段の挨拶や会話などを契機として、飼い主同士がペットのしつけや飼育上の悩みごとに関する情報交換や相談をしたり、また、留守中の世話が必要な時や病気などの時にお互いに助け合ったりできる気のおけない友人が身近にできやすい環境に恵まれることも大きな魅力の一つである。また、トリミング設備がある場合は、出張トリミングサービスのスペースとして活用することも可能となる。

#### ⑤ドッグラン（犬の場合のみ）

犬は、散歩や運動が大好きな動物である。街中を散歩したり、遠方のドッグランなどで運動をしたりすることも大切であるが、忙しい時でも空き時間などを利用して、敷地内で手軽に運動することができるドッグランまたはこれに類したスペースが身近にあることが必要である。理想的には、悪天候時でもちょっとした運動ができるように、庇があつたり、路面が全天候型になっているスペースを付帯していることが望ましい。

#### ⑥足洗い場及び給水設備（犬の場合のみ）

屋外で犬の散歩や運動をした後は、舗装された所ばかりを歩いたといっても、足などが汚れていたりすることが少なくない。また、ペット用の飲料水を持ち歩いていなかったり、また、持ち歩いていたとしても途中で使い切ってしまう場合もあるとともに、足を洗った時に水を飲むことを制止することは困難であることから、前述の足洗い設備には犬が水を飲むことができる給水設備が付帯されていることが重要である。さらに、ペットの足洗い設備は、多くの飼い主が頻繁に利用するものであることから、土砂や抜け毛などが詰まりにくく掃除がし易い排水構造であるとともに、蛇口の操作などを犬が逸走したりすることを気にしないできるように、リード・フックが付帯されていることが必要である。

なお、散歩の途中で回収をした排泄物は自宅に持ち帰るべきものであるが、衛生上支障のないように袋などに入れてあったとしても、エレベーターなどの共用スペースに排泄物を持ち込むことについて心理的な嫌悪感を抱く住民もいることから、できる限りエントランス部分にダストボックス等による汚物の処理施設が設けられていることが望ましいものである。

#### ⑦オープンスペース（非建蔽空間）

犬の場合、どんなにしつけが行き届いていても鳴き声をあげる場合もあり、そのような時には近隣に鳴き声が響き渡って迷惑をかけてしまうおそれがある。また、災害発生時には、多数のペット連れの飼い主が屋外に一時的に避難・集合しなければならない場合もある。このようなことから、敷地内には、一定以上のオープンスペース（緑地・駐車場・空き地などの建物が建っていない土地）が確保されている必要がある。

また、前述したように、ペット共生住宅の魅力は、ペット好きな人達だけが集まった住宅であることから、何気ない普段の挨拶や会話などを契機として、飼い主同士がペットのしつけや飼育上の悩みごとに関する情報交換や相談をしたり、また、留守中の世話が必要な時や病気などの時にお互いに助け合ったりできる気のおけない友人が身近にできやすい環境に恵まれることも大きな魅力の一つである。ペット同伴の如何を問わず、外構部で井戸端会議や立ち話などがマンションに出入りする他の住民達の通行の支障にならないようにできるように、マンションに至るまでのアプローチ空間は余裕のある作りになっていることが肝要である。

## ⑧駐車場

ペットを動物病院に連れて行ったり、また、ペットと一緒に出かけをする時は、ペットを自家用車に乗せることが多い。また、近年は観光地等にペットと一緒に出かけたり、宿泊したりするペット・ツーリズム需要も増大しつつある。このようなことから、ペットの乗降が容易かつ安全にできるような作りになっている駐車場が、住戸数に応じた適切な台数や広さを有して整備されている必要がある。

## ⑨植栽

人にとっては安全に見えてもペットにとっては危険になる場合が少なくない。スズランやシクラメンなどの植物は、犬や猫がかじると中毒を起こす危険がある。また、刺のある植物で引っかき傷を作ってしまうこともあることから、外構部の花壇や植え込みには有害または危険な植物が植栽されていないことが必要である。また、蓋のない排水溝などに誤って転落したり、排水溝にかかった目の極端に粗いグレーチングなどに足をひっかけてケガをしたりするおそれがあることから、危険な箇所がないかまたは適切な対処措置が講じられている必要がある。

## (2) 各住戸の専有部分

### ①床面積

ペットと一緒に適切に暮らすためには、トイレや遊具を置いたり、ペット専用の就寝スペースを設けたりすることが必要になることから、一定以上の広さの居室面積が確保されていることが必要となる。また、寝室とは別にリビングがあるとといったように居室スペースにゆとりがあると、心理的にも余裕を持ってペットとゆったりと暮らせることにつながるといった効果が期待できるものである。なお、ペットの排泄物の処理やペットのトイレなどの掃除、犬や猫を自宅でお風呂に入れたりする必要があることから、浴室やトイレが付帯されている必要がある。

### ②床材

ペットの足や腰に負担が少なくなるようにクッション性と滑りにくさが確保されたものにするるとともに、また、汚れが染みにくく、汚れても掃除で落としやすいものにする必要がある。なお、どんなに清掃等の維持管理を徹底したとしても、長年使用している間に汚れたり傷ついてしまうものであることから、定期的に張り替えがしやすいようにつくりしておくことが望ましい。

### ③壁材

壁は汚れやすく、また、臭いも染み込みやすいことから、防汚性（掃除のし易さや汚れ難さ）・耐久性（傷つき難さ）・消臭効果にすぐれた素材や施工方法を選択する必要がある。また、どんなに気をつけても長年の間に汚れたり劣化してしまう消耗品であることから、汚損時や退去時に容易かつ安価に張り替えられるように、腰高部分に「見切り」を入れる等の配慮をしておくことが望ましい。容易に張り替えることができる壁紙などになっていることは、汚れた・汚した場合にも一定の対応が比較的簡便にできるという心理的な安心感を飼い主にあたえることができるといった効果も期待できるものである。なお、「見切り」による以外にも、汚れにくい材料で腰壁（平均的な高さは約1.2m）を設置または後付けで貼り付けたりする方法もある。

また、コンセントやケーブルをウサギや犬などのペットがかじって感電したりする事故も報告されていることから、必要と認められる場合は、コンセントにはカバーを付けたり、コンセント自体

をペットが届きにくい高い位置に設置することが望ましい。

#### ④防音対策

ペットを飼う時に重要なことは、ペットを大切にすること以外にも、社会の一員であることを自覚してペットにより周囲に迷惑をかけないようにすることも挙げられる。ペットとともに楽しく過ごし、地域社会に受け入れられるためにも、鳴き声や足音が隣家や近隣に響き渡ることがないように防音対策が適切になされていなければならない。

マンションでは、同一建物内の隣戸の鳴き声（特に夜間や早朝）や上階のペットの足音（特に爪が床に当たる時に発生するカツカツ、といった音や活発に走り回る音）は、ペット好きの飼い主であっても非常に不快に感ずることがあるので注意が必要である。

また、ペットと飼い主自身も静穏な居室環境で快適に暮らすことができるように、外部や隣家からの騒音などに対する防音対策が適切に施されている必要もある。

#### ⑤換気・臭気対策

室内の空気には、ほこりやカビなどの微生物だけでなく、多様な化学物質が含まれている。この化学物質の中には、わずかであっても、飼い主やペットが刺激を感じるもの、健康への影響が懸念されているものがあり、症状は人によって様々であるが、目がチカチカする、鼻水、のどの乾燥、吐き気、頭痛、湿疹などといった症状が報告されている「シックハウス症候群」が問題になっているところである。

このようなシックハウス症候群問題が起きないようにするために、健康影響を引き起こすおそれのある化学物質の濃度を軽減する措置（適切な素材の使用及び換気対策）が講じられることが必要である。

また、ペットの体臭や糞尿などの臭気は室内にこもりがちであり、また、染みついてしまうおそれもある。このため、適切な換気対策の他にも、空気清浄機の設置等による脱臭対策も必要となる。

#### ⑥逸走対策

しつけが行き届いているペットでも、何かの拍子に思いもかけない行動をすることがあり、玄関から外に逸走したり、隣家のベランダに入り込んだりするおそれがある。このため、逸走防止のために、玄関に通じる廊下やアルコーブなどにはペットの往来を抑制できるフェンス（通称：ペットフェンス）を設置するとともに、ベランダに設置されている転落防止のフェンスや隣家との仕切りについてはペットが行き来できない構造（フェンスの格子の幅、フェンスの高さや形状、床面とフェンスとの下部の隙間の広さ）になっている必要がある。

#### ⑦ペット専用スペース

犬、猫、その他の小動物、鳥といったペットの種類を問わず、居室内でも一定の運動ができるスペースが、ペットのためにも飼い主とのふれあいをするためにも必要である。また、ペットにも、誰にも邪魔されずにゆっくりと安心して過ごせる休息・就寝のための場所が必要である。なお、このような設備や空間はペット専用で設けられることもあるが、必ずしも専用である必要がない場合もある。

#### ⑧洗浄設備

ペットの健康の維持のみならず飼い主の健康を維持するためにも、飼育環境を清潔に保つことが重要である。また、ケージやトイレ用具などを洗浄するスペースや設備が必要であるとともに、犬

や猫を対象とした場合は、自宅でペットの体を洗ったりすることがある。このため、台所以外の場所において、ペット用のトイレやケージ等を洗浄することができるスペースや給排水設備が設けられている必要がある。また、散歩から帰って来た時に、マンションの入り口では汚れをざっと洗い流すにしても、居室の玄関口で念入りに足などを洗う時のために足洗い設備を兼ねた給排水設備が必要な場合もある。

#### ⑨日射

日照は、ペットの健康にも関わる問題である。日照時間が不足するとくる病や骨軟化症になることもあり、体内のホルモンバランスを崩して脱毛したり、発情サイクルに影響を及ぼしたりすることもある。このため、一定以上の日照が確保できる場所が各住戸の専用スペースにあることが必要である。

### (3) 周辺の医療・生活環境

#### ①動物病院・トリミングサロン

ペットと一緒に快適に暮らすためには、マンションの設備構造や管理運営が適切であるとともに、あわせてその立地環境も適切なものであることが必要である。具体的には、突然、ペットの体調がおかしくなったときでも、近くに動物病院があれば安心である。また、犬を飼っている場合は、かなりの頻度でトリミングサロンに通うことが多くなるので、手軽にトリミングサロンに通うことができるように、近くにトリミングサロンが立地していることが望ましいものである。

#### ②犬の散歩環境（犬の場合のみ）

犬は、一般的には、屋外での運動や散歩を好む動物である。このため、前述の基準と同様に、マンションの設備構造や管理運営が適切であるとともに、あわせてその立地環境も犬の散歩や運動にとって適切なものであることが必要である。このため、近くに犬を散歩させることができる公園やドッグランがあることが必要である。ただし、必ずしも公園やドッグランでなくても、人や車の往来をさほど気にしないで犬の散歩ができる道路等があれば必要最小限の機能は充足できることとなる。

### (4) 適正飼養の遵守のための管理運営体制

#### ①有識者等の配置

ペットフレンドリー・マンションがペットと適切に共生できるマンションとして機能するためには、設備や構造などのハード面が充実しているだけにとどまらず、ペットにかかる施設の衛生管理や居住者からの問い合わせなどへの適切な対応などの日常的な管理運営の適確な実施が担保されている必要がある。このため、分譲及び賃貸の形態の如何にかかわらず、ペットの適正飼養及び知識・情報に精通した人員の配置が必要となるものである。

#### ②飼育規則

ペットと一緒に楽しく、また、迷惑をかけないように暮らすためには、法律や使用規則等のマンション居住に関する一般的な規則の遵守だけでは不十分である。管理組合などが定めたペットの福祉向上及び迷惑防止の観点から飼い主が遵守しなければならない一定のルール（表2参照）が整備されていること、お互いの気持ちが通じ合える仲間・ともに適正飼養の推進に向けて行動できる仲

表2 飼育規則で定められるべき主な事項

1	飼養できないペットの範囲と頭数を明確にしていること。主な事例は次のとおり
	・成長時の体長（哺乳類の場合は胸骨端から座骨端まで）が〇〇 cm 以上である動物
	・特定動物、土佐犬やピットブルなど
	・人の身体に危害を加えたことのある動物
	・人に伝染するおそれのある有害な病原体に汚染されている動物
	・毒を有する動物
	・他の居住者に不快感を催させる動物
	・頭数は〇〇以下（非常時を含めて自分で管理できる範囲内）
2	飼育状況の年1回以上の報告を義務づけていること
3	迷惑防止行為を制限していること。主な事例は次のとおり
	・飼育は専有部分で行うこと
	・バルコニー等で給餌、排便、排泄、ブラッシング、抜け毛の処理をしないこと
	・盲導犬を除き、エレベーター、廊下等の共用部分等では、必ず動物を抱きかかえるかケージに入れて運ぶこと
	・共用庭等の敷地及び屋上等共用部分で動物を遊ばせる等の行為をさせないこと
	・動物の習性を理解し、運動不足による無駄吠え、発情期における鳴き声等に注意すること
4	衛生管理の徹底を規定していること。主な事例は次のとおり
	・共用部分や屋外での糞尿の放置の禁止
	・ペットの健康状態の適確な管理
5	規則違反者に対して、是正勧告や飼育禁止命令が出せるようになっていること
6	飼育委員会の設置及び飼い主全員の入会が義務づけられていること
7	ペットが原因で発生した事故・汚損・破損等は、当該ペットの飼育者が自己の責任において一切の処理・解決をしなければならないこと
8	狂犬病予防法や動物愛護管理法などの関係法令を遵守すること

表3 ペットクラブの主な役割

①	飼い主とその他の居住者・近隣住民が相互の友好を深め、連携してペットの正しい飼い方の普及を行う。
②	ペット飼育におけるモラル向上を目指し、住民全体に認めてもらう活動をする。
③	規約等に違反した飼い主に対して、適切な飼い方を指導する。
④	集合住宅内の共用部分や周辺環境の衛生保持に努める。

間ができるだけ多くいること、自主的な清掃活動や苦情の受け窓口の設置などによりペットを飼っている人と飼っていない人・近隣の住民等との協調関係を築くことができる仕組みが整備されていること、マナー違反やトラブルの処理などを当事者だけでなく関係者が協力して自主的に解決する仕組みが整備されていること、これらのことを達成しやすくするためにペットクラブ等の組織化が図られていること等が必要となる。なお、ペットクラブとは、管理組合等の指導のもとに、原則として飼い主全員の入会により組織される任意団体のことである。飼い主にとっては情報交換等ができる仲間が増えるとともに、ペット飼育に関する苦情等の窓口や受け皿となることにより、トラブルを早い段階で穏便に解決できるようになるといった利点があるものである（表3参照）。

### ③入居時のチェックシステム

賃貸マンションはあくまでも一時的な居住であるということから、分譲マンションと比較した場合であるが、入居者が果たすべき責任についての意識が希薄になりがちであることから、マンションでの共同生活が適切に行うことができるかどうかといった観点から、ペットの性質及び飼い主の管理能力についての確認を行うことが必要である（表4参照）。これは、入居後に新たなペットを飼育する場合についても同様である。

表4 入居時に確認すべき「ペットの性質及び飼い主の管理能力」

	確認の目的やねらい	確認すべき項目
ペットの性質	<ul style="list-style-type: none"> <li>・居室の設備等の損壊や汚損の防止</li> <li>・鳴き声や咬みつぎ等による近隣住民への迷惑や被害の防止</li> <li>・糞尿等による公衆衛生上の問題の発生防止</li> </ul>	<ul style="list-style-type: none"> <li>・頭数</li> <li>・種類</li> <li>・体重や大きさ</li> <li>・病気の有無</li> <li>・避妊去勢措置の有無</li> <li>・ワクチン接種の有無</li> <li>・(犬の場合) 狂犬病予防法に基づく登録の有無</li> <li>・マイクロチップ等による個体識別措置の有無</li> <li>・無駄吠えや咬みつぎ等の問題行動の有無</li> <li>・トイレトレーニングの有無</li> </ul>
飼い主の管理能力	<ul style="list-style-type: none"> <li>・ペットの適正飼養に関する意識、知識や能力の有無</li> <li>・近隣住民等の協調精神の有無</li> <li>・ペットの適正飼養に関するモラルや道徳感、順法精神の有無</li> </ul>	<ul style="list-style-type: none"> <li>・ペットの飼育歴</li> <li>・ペットとの信頼関係、ペットへの愛情</li> <li>・ペットの適正飼養に関する意識、知識や能力</li> <li>・ペット飼育規則の遵守、ペットクラブへの入会</li> </ul>

## (5) 衛生管理及びリスク対策等

### ①清掃消毒

第二次世界大戦後、上下水道の整備などによる衛生環境の向上、ワクチンや駆虫薬による対策の実施、衛生管理に関する意識の向上などにより、我が国では感染症が大きく減少してきた。感染症には、人だけがかかるもの、動物だけがかかるもの、人と動物との間で感染するものがあるが、世界中に存在する多くの感染症は、人と動物との間で感染する「人と動物の共通感染症」である。ペットと人が健康で長く暮らすためには、感染症を防止するための対策を適切に講じる必要がある。なお、人もペットも加齢により免疫が低下すること、幼児は成人に比べて感染症に対する感受性が強い場合があること等にも十分に留意しなければならない。

### ②リスク対策

狂犬病などの感染症は、発生するおそれが常にある。また、飼い主がどんなに気をつけていたにしても、ちょっと油断等をした際に咬傷事故が起きてしまうこともある。このような事故等が起きないように万全の対策を講じておくことが肝心であるが、不幸にも発生してしまった場合には迅速な処置が重要であることから、緊急連絡体制を平時から準備しておく必要がある。また、飼い主に対して、地震や火事等の災害の発生時における避難のことについて、平時からきちんと準備しておくように指導することが必要であるとともに、同行避難のための訓練や講習会なども実施されることが望ましい。

## (6) 情報及びコミュニケーション

### ①連絡体制等

ペットの適正飼養に関する情報提供及び普及啓発が適時的確に継続して行われる体制が整備され

ていることが必要である。ペットは身近な存在であるが、体の仕組みが異なるとともに、飼い方やしつけ方なども時代によって変化してきている。また、必要な栄養素も異なり、年齢によっても与えるべきフードも変わることもなるが、ペットに対して最適なフードを与えることは健康管理、ひいてはペットの長寿へともつながる大事なことである。ペットに関する法律を学ぶことも、ペットを守ることにつながり、トラブルの防止にも役立つこととなる。ペットに対して愛情を注ぎ、周りに迷惑をかけないように責任と義務を果たすに当たっては、不断の「学習」が必要になるといっても過言ではないものである。

## ②飼育情報

各居住者が飼育しているペットの種類、頭数及び特徴についての情報が公表されるような仕組みが整備されていることが必要である。ペットフレンドリー・マンションの魅力の一つには、意識や情報を共有し合える大勢の仲間が近くにいることが挙げられる。飼育しているペットの情報を公開・共有できる仕組みを作ることは、同じマンションに住んでいる飼い主同士がお互いのことを知り、コミュニケーションを取り合うきっかけの一つとして、非常に有効な手段として機能するものである。

## 6 まとめ

本論は、ペット共生マンションのより一層の拡大が適正に図られるようにするとともに、併せて動物の愛護及び管理に関する法律に即した適正飼養の推進も確保されるようにするために、ペット共生マンションに関する実態の調査・分析を概括的に行い、その結果を踏まえて、ペット共生マンションの今後のあり方を示す指針となるガイドラインのアウトラインについて考察を行った。

その結果、「共用部分の設備構造」については、廊下や腰壁・エレベーター・非飼い主との動線分離・コミュニケーションスペース・ドッグラン（犬の場合のみ）・足洗い場及び給水設備（犬の場合のみ）・オープンスペース（非建蔽空間）・駐車場・植栽、「各住戸の専有部分の設備構造」については、床面積・床材・壁材・防音対策・換気や臭気対策・逸走対策・ペット専用スペース・洗浄設備・日射、「周辺の医療・生活環境」については、動物病院やトリミングサロン・犬の散歩環境（犬の場合のみ）、「適正飼養の遵守のための管理運営体制」については、有識者等の配置・飼育規則・入居時のチェックシステム、「衛生管理及びリスク対策等」については、清掃消毒・リスク対策、「情報及びコミュニケーション」については、連絡体制等・飼育情報に関し、それぞれについての重要なポイントや留意事項等を明らかにした。なお、公益社団法人日本愛玩動物協会においては、本論で得られた成果等を取り入れながら、ペット共生マンションの適正化を推進するためのガイドラインの出版を平成29年度末に予定していることを付記しておく。

### [参考文献]

- 1) 一般社団法人ペットフード協会、「全国犬猫飼育実態調査（平成28年）」、一般社団法人ペットフード協会、2017年1月
- 2) 内閣府、「動物愛護に関する世論調査」、内閣府ホームページ <http://www.stat.go.jp/data/kakei/tsushin/>、

2010年9月

- 3) 株式会社矢野経済研究所、「ペットビジネスに関する調査結果 2013」、矢野経済研究所ホームページ <http://www.yano.co.jp/press/press.php/001226>、2014年10月
- 4) 総務省統計局、「家計調査通信 439号」、総務省統計局ホームページ <http://www.stat.go.jp/data/kakei/tsushin/>、2010年9月
- 5) 株式会社不動産経済研究所、「首都圏におけるペット飼育可能な分譲マンション」、日刊不動産経済通信（不動産経済研究所）、2007年6月
- 6) (株)不動産流通研究所、「月刊不動産流通 特集：需要高まるペット可住宅の最新動向」、(株)不動産流通研究所、2000年3月
- 7) 公益社団法人日本愛玩動物協会、「特集ペットと暮らす家づくり」、機関誌 WithPets（愛玩動物）、2014年9月
- 8) 公益社団法人日本愛玩動物協会、「特集ペットのリスク・アセスメント」、機関誌 WithPets（愛玩動物）、2014年3月