

謹賀新年

旧年中はたいへんお世話になり、厚く御礼申し上げます。

本年もマンション管理関係法制や各種制度に関する情報、管理組合の運営ノウハウ、施設に関する技術情報、各種統計情報等を、県内のマンション管理組合の皆様をはじめ、区分所有者の皆様にも、タイムリーにご提供する予定ですので、お気軽に目を通していただければ幸いです。

問題解決

マンション管理の3大トラブル・解決に向けて！

～その1～ ペット飼育問題

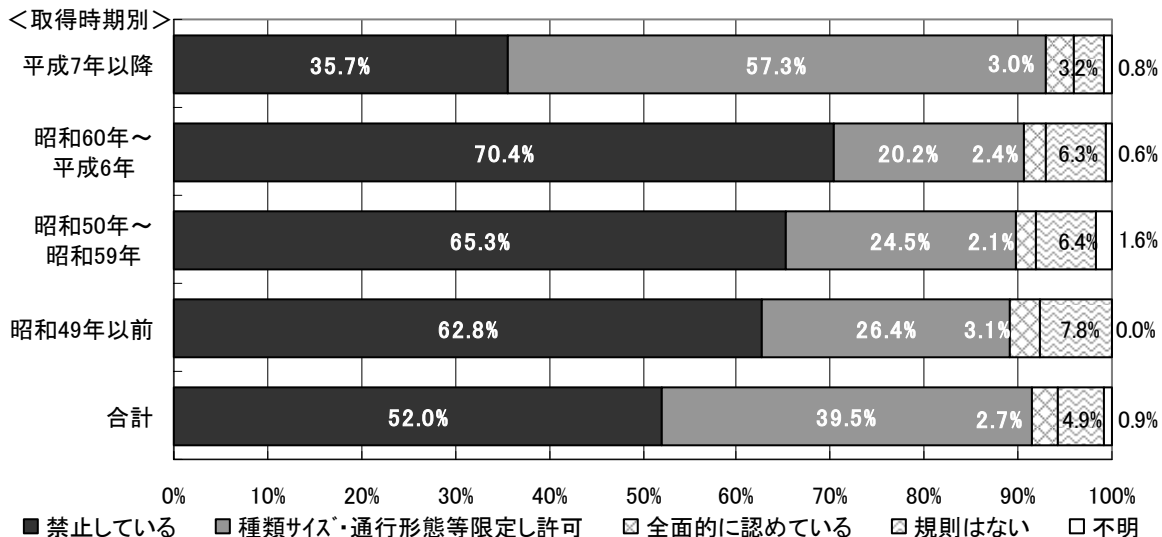
国土交通省が平成20年に実施した「マンション総合調査」では、管理上のトラブルのトップは「居住者間のマナー」で63.4%に上り、第2位の「建物の不具合」36.8%を大きく上回りダントツとなっています。

さらに「居住者間のマナー」をめぐる具体的なトラブルでは、第1位「違法駐車」52.7%、第2位「生活音」37.1%、第3位「ペット飼育」34.8%で、この3つがマンション管理上の3大トラブルと言ってもいい状況となっています。

ここでは、3大トラブルの内、「ペット飼育」について、飼育ルール現状、ペット問題解決に向けた事例、関連の判例を簡単にご説明します。

(1) 飼育ルールの現状

下のグラフは、平成20年度マンション総合調査のデータで、犬猫等のペットの飼育ルールの有無や内容を示したものです。全体では「禁止している」が52.0%で最多となっており、次いで「種類・サイズ・共用部分での通行形態等を限定し、認めている」が39.5%となっています。ただ、近年建設のマンションでは「種類・サイズ・共用部分での通行形態等を限定し、認めている」が57.3%で、特に平成17年度以降建設では92.1%とほとんどのマンションで条件付きで認められています。



<図-01> 犬猫等ペットの飼育ルールの有無・内容

(2) ペット問題解決に向けた事例

以下に犬猫等の飼育を禁止していたマンションで、紆余曲折の末、条件付きで容認した事例をご紹介します。なお、マンションの立地・周辺環境・歴史・居住者の人間関係等で対応・解決法が変わってきます。それぞれの背景や状況を見極め、最もふさわしい解決策を時間をかけて、必要であれば専門家の意見を参考にしながら見出したいものです。

① 検討前の状況

このマンション（仮にAマンションとします。）では、使用細則で「小鳥及び魚類以外の動物を飼育すること」は禁止されていましたが、実際には約30%の世帯で犬猫が飼われていました。当然、飼育する側、しない側とのトラブルが絶えず、管理組合でも頭を悩ませていました。

② 取組経過

Aマンションでは、長年解決に向け模索をした結果、アンケート調査を行い、飼育者を含む「犬猫飼育問題検討委員会」を何回も行った末、犬猫等特例飼育細則案を作成、総会で特別決議しました。細則の内容は次の通りです。

- ・使用細則の禁止規定は変更せず、特例として現に飼育されている犬猫一代限りを容認する。
- ・容認された犬猫には登録を義務化する。
- ・新規の飼育は認めず、犬猫等の飼育を徐々に減少させる。
- ・飼育者全員でペット愛好クラブを組織する。
- ・紛争処理は飼育者の自己責任で行う。
- ・不良飼育者に対し、管理組合は飼育許可の取消しをするとともに、駐車場使用契約の解除等の措置をとる。

この細則施行後、ペットクラブの代表が、毎期通常総会において1年間の活動報告を行い、かつ、出席者からの意見等を聴取しています。

③ ポイント

Aマンションでは、約30%存在していた隠れ飼育者を特例飼育者として公認することにより、飼育をめぐるトラブルを減らそうとしています。また、違反者には駐車場使用の禁止等のペナルティーを課すことでルールの遵守を担保しています。

(3) 参考判例～平成10年3月最高裁判所判決～

① 事実概要

区分所有者Yは、14階建ての住宅用のマンションの2階部分の専有部分を昭和58年7月に購入した者ですが、そのマンションは規約に基づき制定された「共同生活の秩序に関する細則」に「小鳥及び魚類以外の動物を飼育すること」が禁止されていました。

マンション内では、細則に違反してペットを飼育する区分所有者がいたため、昭和61年6月管理組合X(権利能力のない社団)の総会において、当時犬猫を飼育していた区分所有者によりペットクラブを設立させ、ペットクラブの自主管理の下で、当時飼育中の犬猫一代限りで飼育を認めることを決議し、その後間もなくペットクラブが設立されました。

ところが、Yが平成4年8月に犬(シーズー犬)の飼育を始めたため、Xは、平成5年8月、Yに対し犬の飼育を中止するよう申し入れましたが、Yが同年10月に犬の飼育を続ける旨を回答し、その後も飼育を続けました。

そこでXは、平成6年5月総会においてYに対する訴訟の提起を決議し、規約に基づき犬の飼育の中止を請求するとともに(差止請求と呼ばれている)弁護士に依頼して訴訟提起に至ったことにつき不法行為に基づき損害賠償を請求しました。

② 判決概要

「犬の飼育禁止」

飼育禁止を知っていて犬を飼ったのは不法行為で管理組合が勝利しました。原告の管理組合の主張がほぼ全面的に支持され、犬を新たに飼った居住者が主張した権利濫用、平等原則違反などが退けられました。区分所有法にはペット飼育そのものについて何も規定されていません。マンションにおけるペット飼育をめく

る居住者間のトラブルが多発しているものの、ペット飼育を認めるかどうかについては、居住者の嗜好に大きく左右されるので標準管理規約にも規定せず、ただペット飼育に関する規定は管理規約で定めるべき事項となっています。

飼育を認める場合には、動物などの種類および数などの限定、管理組合への届出または登録などによる飼育動物の把握、専有部分における飼育方法ならびに共用部分の利用方法および糞尿の処理などの飼育者の守るべき事項、飼育に起因する被害などに対する責任、違反者に対する措置などの規定を定める必要があると思われる。

* 「マンション管理センター通信」1998年6月号「判例の広場(41)」から一部引用しました。

マンション関連 最新ニュース

マンションに関する最新ニュースダイジェスト

～この1ヶ月間のマンションに関する主なニュースをまとめました。～

★2012年1月2日★ 震災後、自治会加入者が急増、新設の動きも活発化（読売）

防災やコミュニケーションの視点から、自治会や町内会の存在を見直す動きが出ている。

リンク先

<http://www.yomiuri.co.jp/national/news/20120101-OYT1T00510.htm>

検索 Word

自治会 加入者 急増 読売

★2012年1月2日★ 外壁使い太陽光発電、パネル不要、低コスト、マンションでも（読売）

三菱ケミカルホールディングスは、太陽光で発電する新型の外壁材を2013年中に発売する。屋根などに設置場所が限られるパネル型と異なり、日当たりがよいマンションなどの壁面として使える。再生可能エネルギーの普及に弾みがつきそうだ。

リンク先

<http://www.yomiuri.co.jp/homeguide/news/20120102-OYT8T00037.htm?from=yoltop>

検索 Word

外壁 太陽光発電 三菱ケミカル

★2011年12月20日★ 2012年 創エネマンションが広がる（朝日・日経他）

2012年の首都圏・近畿圏の「マンション市場予測」が不動産研究所から発表された。それによると……

リンク先

<http://www.asahi.com/housing/column/TKY201112220168.html>
<http://release.nikkei.co.jp/detail.cfm?reID=299540&lindID=6>

検索 Word

2012年 マンション動向 不動産研究所

★2011年12月21日★ マンション管理市場規模、2010年は5,899億円に（住宅新報他）

矢野経済研究所が実施した「マンション管理市場に関する調査結果」から

リンク先

<http://www.jutaku-s.com/news/id/0000016345>

検索 Word

矢野経済研究所 マンション管理市場

**★2011年12月14日★ 水害時、2棟マンション一時的避難場所 江東の町会
自治会と「安心協定」（東京新聞）**

江東区の亀戸九丁目町会は十四日、町会内の二棟のマンションと津波などの水害時に一時的避難場所として使用できる「安心協定」を結んだ。

リンク先

<http://www.tokyo-np.co.jp/article/tokyo/20111215/>

CK2011121502000044.html

検索 Word

マンション 水害 町会 協定

★2011年12月14日★ 集合住宅にガス発電 都、ビジネスモデル提案へ（東京新聞）

東日本大震災を教訓に、災害時でも生活に最低限必要な電力を確保できるよう、都はマンションなどの集合住宅にガス発電を導入するビジネスモデルを提案する。

リンク先

<http://www.tokyo-np.co.jp/article/tokyo/20111214/>

CK2011121402000018.html

検索 Word

都 マンション ガス発電

2011年12月12日★ 入居者の外出制限 高齢者住むマンション（東京新聞）

介護が必要な高齢者がまとまって住む賃貸マンションが高崎市内にあり、オートロック式の共同玄関の番号を大半の入居者に教えないなど外出が制限されていることが市の調査でわかった。

リンク先

http://mytown.asahi.com/gunma/news.php?k_id=10000001112130002

検索 Word

高崎市 高齢者 マンション 外出制限

★2011年12月7日★ 津波避難ビル4倍に 震災前と比較（朝日他）

神奈川県沿岸市町が指定した津波避難ビルが10月末までに429カ所に増え、昨年5月の約4倍になった。12月6日、神奈川県のまとめで分かった。

リンク先

http://mytown.asahi.com/kanagawa/news.php?k_id=15000001112070003

検索 Word

津波避難ビル 4倍 神奈川県

★2011年10月2日★ 平成23年4月～6月分の不動産の取引価格情報の公表について

国土交通省は、不動産取引市場の透明化、取引の円滑化・活性化等を図ることを目的に、不動産の取引価格情報をWebサイトで公開していますが、平成23年4～6月分（平成23年第2四半期）の調査結果がまとまり、公表されました。

なお、石川県を含む都道府県別に中古マンションの取引価格も閲覧できます。

リンク先

<http://www.land.mlit.go.jp/webland/>

検索 Word

土地総合情報システム