

# 集合住宅におけるペット飼育に関する研究

— ペット共生社会を支援する居住環境の再編 —

竹田喜美子・小林靖子

## A Study on Keeping Pets by Dwellers of Apartment Houses

— Reorganization of the Dwelling Environment Which Assists in the Cohabitation with Pets

Kimiko TAKEDA and Yasuko KOBAYASHI

The research focused on the entrance design of apartment houses where troubles between pet-keepers and non-pet-keepers occur one after another. The researchers analyzed the architectural and mental factors which worsen their relationships aiming to establish a system for the peaceful cohabitation of dwellers of both types, and explore the would-be plan of sharing a space which would enhance pet communication. The other purpose of this research is to get the basic knowledge of the cohabiting environment for elderly pet-keepers.

From the results, the following proposals can be made.

1. As a system, the management association of the apartment house makes it compulsory for the pet-keepers to register their pets and join the 'Keepers' Society' which makes rules for keeping pets, strives to keep good manners concerning pet-keeping, acts to cultivate the dwellers' community for the keepers, and tries to mediate with the non-keepers for their understanding and cooperation.
2. For shared space to enhance pet communication and to avoid troubles, the following ideas would be beneficial.
  - a. To avoid troubles, the apartments with 'divided entrances' where the keeper and non-keeper use their own entrance is desirable.
  - b. Another idea is that 'shared entrances' have some merit in that they give chances to the dwellers to communicate.
  - c. The most desirable model is to build outside and to one side of the 'divided entrance' for pet-keepers a space with seating and equipment for pets so that non-keepers who love animals can mingle with keepers if they wish while non-keepers who dislike animals can avoid contact.
3. To make a supporting system for the elderly pet-keepers, the 'shared entrance' is desirable. One could expect the elderly keepers to become friends with other keepers when they meet at the entrance. These meetings may motivate them to participate more in the 'Keepers' Society'. With this system, it is more likely that the offer of pet-sitting or pet-adoption will be extended to the elderly when needed.

### 1. はじめに

#### 1) 研究目的

全国のペット飼育人口は年々増加しており、4世

帯に1世帯が犬を、5世帯に1世帯が猫を飼育している状況である。公的機関も2000年に総理府（現・内閣府）、翌年に東京都が相次いで人間とペットの共生環境を模索するための調査を実施し、東京都の

レポートでは、ペットの扱いが「家族の一員」へと、時代と共に変化していると結んでいる。今やペットは単に愛情を注ぐ対象ではなく、コンパニオンアニマルという言葉で代表されるように人間の伴侶として位置づけられている。実際、少子高齢社会である日本において、ペットは兄弟の少ない子どもや社会との繋がりが稀薄になりがちな高齢者にとって、大切な家族の一員であり心の支えとなることが少なくない。さらに、子どもや高齢者ばかりでなく、ストレス社会の中で孤立しがちな現代人にとっても、ペットは癒しの相手になっている。ペットを介して人とのつながりが深まるという意味でペットコミュニケーションは存在する。

このようにペットの社会的効用が高まる一方、ペット飼育による「鳴き声」「糞」「悪臭」「咬傷」「住宅や庭への無断侵入」「感染症」などの近隣迷惑から、非飼育者と飼育者間で深刻なトラブルが多発しているのも事実である。

今後ますます「ペットを家族とみなす」飼育者が増えてくると、ペットを組み込んだ社会システムの確立や、ペットの視点からみた生活環境の整備が緊急の課題となる。本研究は、人間とペットとの共生システムとして、ペットコミュニケーションを促進させるための設備を含めた空間計画を検討し、住宅と地域の関係で形成される居住環境の再編についての示唆を得ることが目的である。

大都市の住宅は今や7割近くが集合住宅であると言われているが、集合住宅は元来ペット飼育が規約で禁止されていることや共同建という住宅形式から、戸建住宅と比べ飼育者と非飼育者との間に軋轢が生じやすい。本報では、ペットトラブルが続発している集合住宅を対象に、飼育者と非飼育者の関係を悪化させている要因を分析し、双方の立場から無理なくペットと共生できる飼育システムや、ペットコミュニケーションを高める共用空間のあり方を探求する。さらに、高齢社会におけるペット共生環境に関して調査で得た基礎的知見についても記す。

## 2) 研究方法

集合住宅をペット飼育の観点から分類すると(図1)、飼育不可と飼育可に二分される。前者の集合

住宅を①不可のまま飼育を放任している場合を以下「不可のまま型」、②不可を可に変更した場合を以下「不可→可型」、後者はペット設備なしとありが

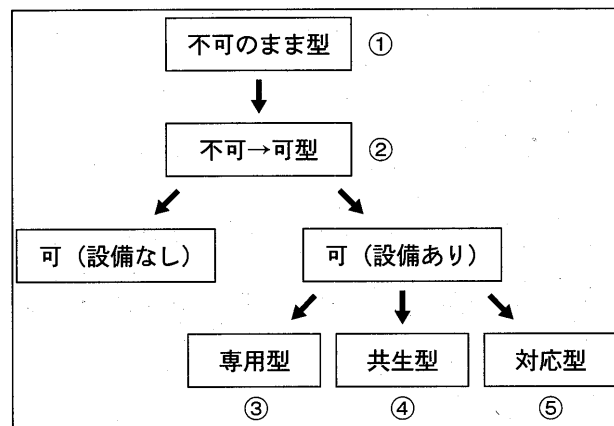


図1 ペット飼育のみられる集合住宅の分類

あり、設備付の集合住宅を共用空間におけるペット設備の配置から③「専用型」、④「共生型」、⑤「対応型」に分ける(図10参照)。これら5つの型の集合住宅に居住する飼育者と非飼育者を対象に、ペット飼育の状況やペットトラブルとコミュニケーションに関するヒアリング及びアンケート調査を実施し、アンケート結果を参考にしながら、事例を中心に分析を行い、それぞれの型の特徴と問題点を把握し、今後の改善策を探る。

## 3) 調査概要

調査対象は5箇所、表1に示す。いずれも首都圏に建設された集合住宅で前述の分類に従い選定した。これらの集合住宅の居住者にヒアリング及びアンケート調査を実施した。さらに、ペット飼育がみられる特別養護老人ホームと、ペット飼育可の高齢者向け集合住宅の2箇所(表2)、観察調査とヒアリング調査を実施した。調査期間は、2003年8月から2004年10月にかけてである。

### 調査1 集合住宅におけるペット飼育

調査地は、「不可のまま型」は神奈川県川崎市にあるGHマンション(分譲)、「不可→可型」は同じく川崎市にあるパークシティSマンション(分譲)、「ペット専用型」は東京都にあるNマンション(賃貸)、「ペット共生型」は東京都にあるS駅前プラザ(賃貸)、「ペット対応型」は東京都にあるコンフィールドT(分譲)である。

表1 調査対象一覧

## 飼育不可集合住宅

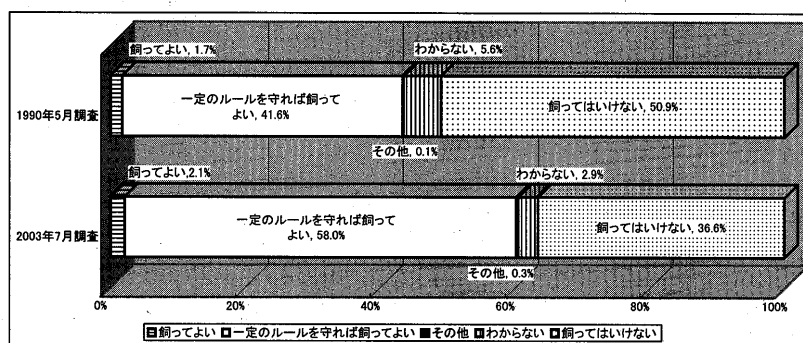
	ペット飼育不可のままの 集合住宅GHマンション	飼育不可から可に変更した集合住宅 パークシティSマンション	
調査対象	居住者 ペット飼育者・非飼育者	居住者 ペット飼育者・非飼育者	ペット飼育者の会
調査戸数	犬飼育者20名 非飼育者20名	犬飼育者29名 猫飼育者4名 非飼育者20名	会長, 理事3名

## 飼育可集合住宅

	ペット専用型集合住宅 Nマンション	ペット共生型集合住宅 S駅前プラザ	ペット対応型集合住宅 コンフィールT
調査対象	居住者 ペット飼育者 管理を行うショップの店員	居住者 ペット飼育者 非飼育者	居住者 ペット飼育者 非飼育者
調査戸数	犬飼育者1名 ショップの店員2名	犬飼育者10名 猫飼育者2名 非飼育者2名	犬飼育者1名 非飼育者7名

表2 高齢者に関する調査対象一覧

	特別養護 老人ホームS苑	高齢者向け ペット共生集合住宅 ソレイユH丘
調査対象	入居者 職員 長	居住者 施設責任者
調査戸数	入居者 職員 長	犬飼育者2名 施設責任者



「動物愛護に関する世論調査」2003年7月 内閣府調べ から作成

図2 集合住宅におけるペット飼育の是非の変化

## 調査2 高齢者におけるペット飼育

調査地は、神奈川県横浜市にあるペット飼育を実施している特別養護老人ホームのS苑と、千葉県柏市にある高齢者向けペット共生集合住宅のソレイユH丘（賃貸）である。

## 2. 集合住宅におけるペット飼育の現状

ペット飼育の増加現象の中で、首都圏では集合住宅でのペット飼育が急増している。特に問題になっているのは、築後年数の経過したペット不可集合住宅でペットトラブルが多発してきていることである。

その背景には高齢化でペット飼育者が増加していることと、集合住宅でのペット飼育が容認されてきていることがあげられる。

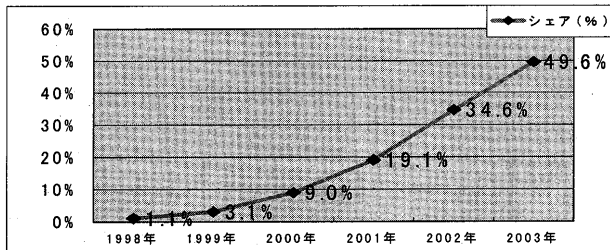
## 1) 集合住宅でのペット飼育の容認

2003年の「動物愛護に関する世論調査」（内閣府）

によると集合住宅におけるペット飼育の是非について（図2）、一定のルールを守れば飼ってよい・飼ってよいの合計が約6割で、13年前より16.4%も増えている。もはや集合住宅でペット不可は、少数派になってきているといえるだろう。

## 2) 飼育可集合住宅の増加

東京都動物保護審議会が1994年に「集合住宅における動物飼養モデル規程」を策定し、1997年に建設省（現・国土交通省）が、ペット飼育を管理規程に定めるべき事項と記載した。これを受けて財団法人マンション管理センターは1999年に「中高層共同住宅飼養細則モデル」のなかで、ペット飼養細則の雛型をつくった。こうした動きのなかでペット飼育の基盤が整い、本格的にペット共生集合住宅が建設されるようになった。これ以降、飼育可集合住宅が首都圏を中心に増加した。（図3）



不動産経済研究所「首都圏におけるペット飼育可能なマンションの普及率調査」から作成

図3 ペット可集合住宅の全供給戸数に対するシェア

### 3) 集合住宅におけるペット問題

集合住宅における4大ペットトラブルは「鳴き声」「共用スペースでの排泄」「洗濯物につく毛」「臭い」である。集合住宅の場合、戸建と比べると、鳴き声と悪臭に関する苦情の割合が多い。これは、隣同士が壁一枚でつながっている集合住宅の構造が原因であると思われる。

### 3. 飼育不可集合住宅におけるペットの飼育環境

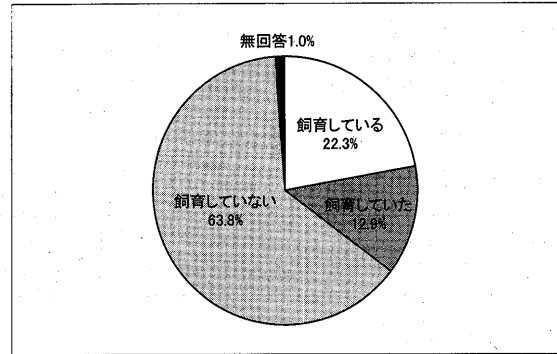
#### 1) 不可のまま飼育を放任する集合住宅（不可のまま型）－GHマンションの場合－

GHマンションは、神奈川県川崎市の北部に位置するM区にある民間分譲の大規模集合住宅である。団地はなだらかな丘陵地に立地し、緑に囲まれた閑静な住宅地である。敷地内には公園、集会場、体育館、テニスコート、プールなど共用施設の他、スーパーマーケット、診療所、派出所、近くには小学校もあり生活しやすい環境である。築後30年を経過したことから、居住者の高齢化が進んでいる。飼育者数は増加傾向にあり、総戸数1,000戸のうち約3割を占めると推測される（管理組合の話）。

#### ●ペット飼育の増加とペットトラブルの多発

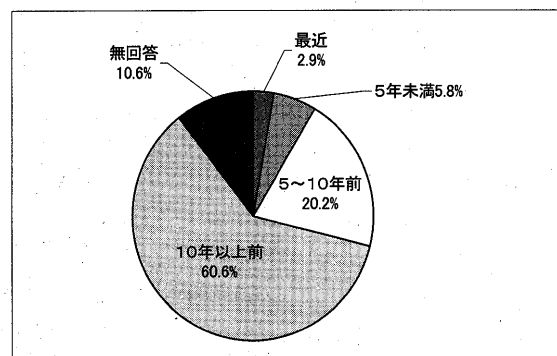
GHマンションでは飼養細則第3条（禁止事項）第2項「他の組合員等に迷惑または危害を及ぼす恐れのある動物を飼育すること」という、曖昧な規定によって定められている。

大通りの並木に大型犬の糞、砂場に猫の糞が放置されるという問題が起きたとき、一部のマナー違反の飼育者の問題として責任放棄をする飼育者と、ペット飼育を禁止せよと訴える非飼育者が対立し、険悪な関係になった。管理組合と自治会で問題解決の



昭和女子大学竹田研究室「高齢者の住まい方調査」2000年

図4 高齢者のペット飼育の有無

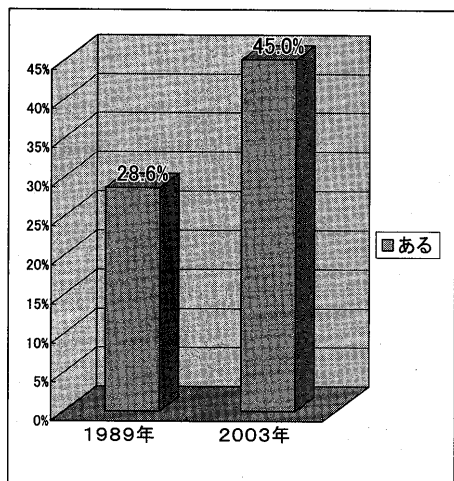


昭和女子大学竹田研究室「高齢者の住まい方調査」2000年

図5 ペットを飼育し始めた時期

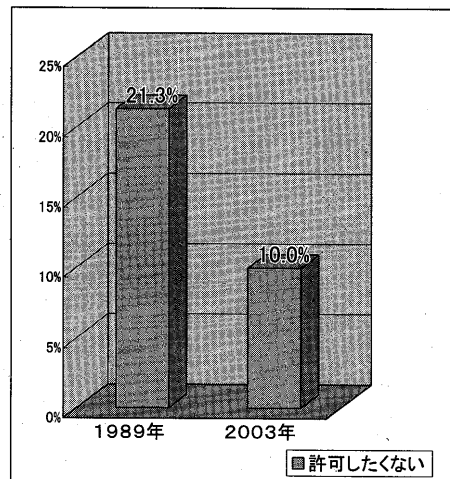
ために1989年に「ペットに関するアンケート調査」（回答者数609）を実施した。アンケート結果によると、ペット（主に犬・猫であるが）飼育者は、全体の30.2%を占める。

GHマンション内での高齢化が進む中で、2000年に昭和女子大学竹田研究室によって行われた「高齢者の住まい方調査」（調査対象287戸、523人。平均年齢64.7歳、中心年齢層60～70歳。）の中から高齢者のペット飼育についての結果を引用する。ペットの飼育者は、50～59歳で約3割、60～69歳では約2割に減り、70～74歳は約1割になっていたが、「以前飼育していた」人の割合は年齢が上がるごとに増えている。また75歳以上では約2割が飼育している。合計してみると35.2%が、「飼育している」又は「以前は飼育していた」と回答している（図4）。「飼育始めた時期」は10年以上前が6割である（図5）。これらのデータからGHマンションでは、10年以上前



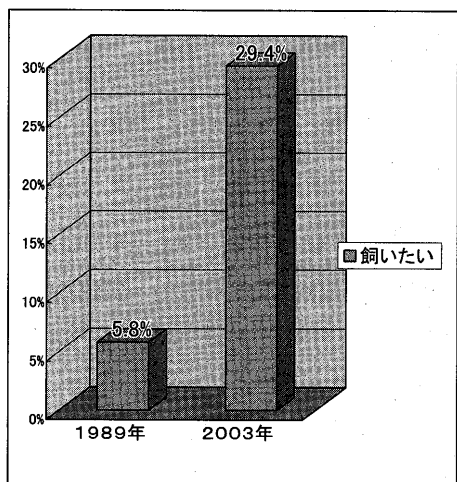
1989年と2003年の「ペットに関するアンケート調査」から作成

図6 ペット飼育による近隣迷惑の増加



1989年と2003年の「ペットに関するアンケート調査」から作成

図8 飼育を許可したくない居住者の減少



1989年と2003年の「ペットに関するアンケート調査」から作成

図7 飼育可になったら飼育を希望する非飼育者

からペット飼育者が増え、およそ3割の人がペットを飼育しているのではないと思われる。通常集合住宅におけるペット飼育は1割程度と言われている。GHマンションでのペット飼育が多いのは高齢者が多いこととも関係していよう。

しかし、飼育者増加に伴いペット被害が1989年の28.6%から2003年の45.0%へと増加している(図6)。このまま規約が出来ずに、ペット飼育が黙認されている状態が続くと、ペット飼育が増加しトラブルも増えていくと考えられる。

GHマンションのペット飼育希望者は、1989年の

5.8%から2003年の29.4%へと増加している(図7)。飼育反対者は1989年の21.3%から2003年の10.0%へと減少しており(図8)約15年の間にペット飼育に寛容になってきたことがわかる。

飼育規約と「飼育者の会」を作り飼育を許可することに、非飼育者の45.0%が、飼育者の20.0%が賛成している。意外に飼育者のほうに反対が多く、その理由として「マナーを守っているから」、「飼育は可になったと思っている」、「当事者同士で問題を解決すればよい」が挙げられる。飼育者は規約や「飼育者の会」ができて飼育を規制されるのを嫌がっているようである。非飼育者は飼育を許可する際規約として糞の始末26.2%、ペットの糞11.9%、頭数と大きさの制限11.9%が必要だと考えている。

このような状況のなかで、管理組合は2002年にペット問題の委員会を設立したが、当初から禁止であることもあり非飼育者を説得できず、結局「野放し状態」に陥る。高齢者のペット飼育が多いので居住者は強く反対できずにいる。管理組合の曖昧な態度が、今後、深刻なペットトラブルを生むきっかけになると思われる。非飼育者の飼育容認を背景にペット飼育に関与し、飼育者の登録とルール作成に努めるべきであろう。管理組合のペット飼育黙認が、ペット無法地帯を生み、居住者の混乱を招いている。

## 2) 不可を可に変更した集合住宅（不可→可型）

### ーパークシティSマンションの場合ー

パークシティSマンションは、神奈川県川崎市のS区にある築後20年足らずの民間分譲の大規模集合住宅である。敷地内には、9つの住宅棟があり、5つの街区を配置し約5万本におよぶ緑が植えられている。クリニックやスポーツクラブ、郵便局やスーパーなどを兼ね備え、プライベートガーデンや公園なども設けられている。30代からリタイアした世代まで幅広い年代が居住している。総戸数1,707戸の内、約30%が犬・猫を飼育していると推測される（飼育者の会の話）。

### ●飼育可への経緯と飼育者の結末

パークシティSマンションの従来の管理規約では「危害を与える恐れのある動物の飼育禁止」という曖昧な表現でペット飼育が禁止されていた。大型犬ブームがおきた1993年頃からペット問題が露見したため、飼い主たちは自治会内に「ペットマナー委員会」を設置。1995年には同委員会は、東京都が作成した「集合住宅における動物飼養モデル規定」などを参考に飼養細則案をつくり管理組合に提示。数度のアンケート調査、テレビ放送を行い、議論の末、居住者の過半数の合意を得て1998年にペットの飼育が承諾される。同時に「飼育者の会」を管理組合の下部組織として発足させる。なお、同会の初年度の運営経費は、全額管理組合の予算で賄ったが、居住者の反対により、翌年から飼い主一世帯あたり年額2,000円の会費を徴収することになる。

規約において、飼育可能なのは10キロ以下の犬および猫（一住戸に各一匹）に限定し、飼育者住戸の上下左右階の同意書を管理組合に提出し、許可された後、「飼育者の会」への入会を義務づけている。室内飼育を原則とし、糞尿の始末（散歩の際、糞は持ち帰り、尿は持参した水で流す）も細かく規定している。「飼育者の会」の主な活動は、年2回の街路掃除、年1回の総会、獣医などの専門家を招いての飼育の勉強会、年3、4回の会報誌発行などである。また、苦情の相談窓口としての機能も果たしている。

このようにペット飼育に関して、管理組合と「飼育者の会」の役割分担が明確である。

### ●飼育可の効果と厳しい飼育規約

飼育可に賛成しているのは、飼育者の73.5%、非飼育者の77.3%で、ほぼ同率で高い。具体的に良くなったことに対して、飼育者は規約や「飼育者の会」の結成が46.2%、非飼育者は飼育者のマナーの向上が45.0%と、各々が第一に挙げていて、飼育可の効果がみられる（図9）。

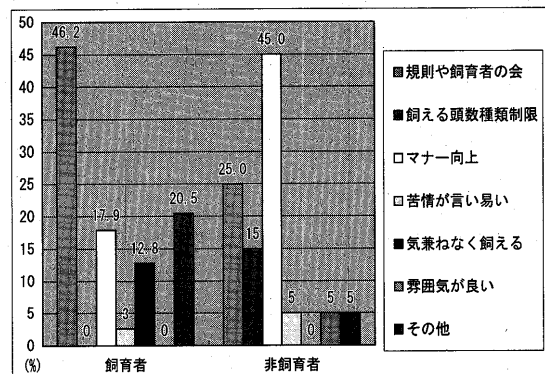


図9 飼育可の効果

「飼育者の会」の会長の話によると、管理組合に飼育許可を申請し会に登録しているのは約150世帯で、常に積極的に活動に参加しているのは30人くらいで、中心はリタイアした世帯主や専業主婦でどちらかという和高齢者である。なお、入会していない飼育者、いわゆる隠れ飼育者が同じく150世帯はいるといふ。新しく入居した飼育者や、途中から飼育を始めた飼育者は入会に消極的である。また猫飼育者の入会率が低い。猫飼育者は飼育者同士の関わりも少なく、散歩がないので他の居住者に迷惑をかけている意識が低いのが原因ではないかと思われる。入会率が低迷しているのは、規約が厳しすぎることも要因の一つである。特に上下左右階の同意が難しく、飼育者の中には同意が取れず、同マンション内で移動した例もある。規約の見直しも検討中であるという。

このように、飼育可になることにより、飼育者の二極化が明白になった。ペットとの生活を第一とする飼育者と、単にペット好きな飼育者に大別でき、前者は積極的に活動に参加し、後者はどちらかという活動に消極的である。数量的には、後者が圧倒的に多い。

### 3) 飼育不可集合住宅における飼育ルールの特徴

＜不可のまま型＞と＜不可→可型＞の集合住宅における飼育ルールの条件を考えると、以下のようになる。

＜不可のまま型＞の場合、規約の改定が難しいので、管理組合がペットの登録を義務化し、飼育頭数を把握する。そして管理組合の下に、「飼育者の会」を結成し、共通のルールを定め飼育を自主規制し、ペット被害・迷惑を減らすための活動を実践し、非飼育者に理解を得る。

＜不可→可型＞の場合、規約を改定する際は、管理組合に飼育者の管理を委託し、全員登録と「飼い主の会」入会を義務化する。「飼い主の会」は、ペットトラブルの対処や、マナーの向上、ペットを介したコミュニティの育成を中心に活動する。

居住者をペット飼育の観点から4つのタイプに分類すると（表3）、事例では、規約作成に携わったのが一部のペット溺愛飼育者とペット嫌いで飼育に強硬に反対する非飼育者であったため、厳しい規約になり、その後隠れ飼育者を増やす結果になった。

ルールは、多数派である消極的な飼育者とペット好きな非飼育者を中心に作成し、誰もが実践できる内容にする。

表3 ペット飼育からみた居住者の分類

居住者	飼育者	コンパニオンアニマルとして飼育 飼育者の会に積極的
		愛玩動物として飼育 飼育者の会に消極的
	非飼育者	ペット好き
		ペット嫌い

### 4. 設備付き飼育可集合住宅におけるペットの飼育環境

現在ペット飼育可集合住宅が増加してきているが、飼育者と非飼育者をつなぐペットコミュニケーションの観点からその特性を明らかにする。エントランスホールにおけるペット設備の設置から3つのタイプに分類する（前述）。タイプ別空間的特徴と概要を図10と表4で示す。

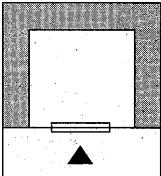
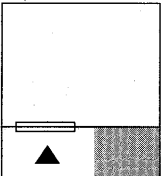
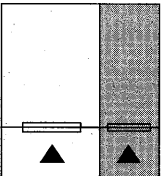
基本モデル	専用型	共生型	対応型
<div><div>ペット設備</div><div>エントランス ホール</div><div>出入口</div><div>ポーチ</div></div>			
ペット設備の配置	エントランスホール内に設置	エントランスホール外に設置	別エントランスに隔離設置
専用設備	一体	中間	分離
出入り口	共用	共用	ペット専用
エレベーター	共用	共用	ペット専用

図10 タイプ別空間的特徴

表4 タイプ別概要

	専用型	共生型	対応型
間取り	ワンルームタイプ	ファミリータイプ	ファミリータイプ
所有形態	賃貸	賃貸・分譲	分譲
ペット管理形態	業者委託	自主管理	業者委託

### 1) ペット専用型集合住宅-Nマンションの場合-

共用のペット設備をエントランスホール内に設置するタイプ。このタイプは、住戸の出入り時に必ずペット設備に接するため、居住者とペットとの密着度が高くなる。そのため居住者の殆どがペット飼育者か飼育予定者である。グルーミング室やドッグランなどの専用設備も充実し、動物病院やペットショップが隣接しており、ペット飼育を優先した集合

住宅である。間取りはワンルームタイプが中心で、居住者は単身女性かDINKSである。賃貸形式が主で、家賃は相場の2～3割高である。

Nマンションは東京都I区にある3階建て総戸数33戸の賃貸集合住宅である。間取りはすべて1DKで、女性の一人暮らしが多い。なかには、他に持家はあるが、気兼ねなくペットとの生活を楽しむためにここに居住する高齢夫婦もいる(図11)。

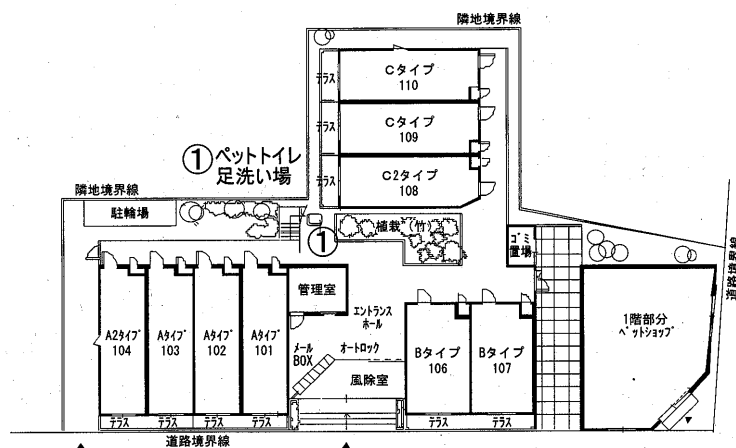


図11 Nマンション1階平面図

エントランスホールにはペットトイレ・足洗い場があり、屋上に居住者専用のドッグランを備えている(写真1)。併設されたペットショップでは(写真2)、トリミングサービスを行い、ペットホテルも営業している。そのほかにペットクラブを運営し、ペットの管理や飼育者の相談、苦情の処理などを扱い、建物の掃除も含め、ペットに関する全般を行っている。ちなみに、店員のDさんは、トリマーと動物看護士の資格を有する。

居住者(DINKSの20代の女性、シーザー犬雄2歳飼育)の話では、入居後、ドッグランで2～3人と親しくなり、隣とはベランダの仕切り越しに犬同士が遊ぶなど、以前の住宅と比べると近所付き合いが犬を通してあるという。ふだん忙しい生活をしているので、隣接のペットショップを活用している。2ヶ月に1回はトリミングをし、夫婦が出張の際も預けられるので安心であるという。両親との家族旅行でもペット可の温泉を探して連れていくなど犬を子どものように可愛がっているようすが窺われる。



写真1 ドッグラン



写真2 ペットショップ

### 2) ペット共生型集合住宅-S駅前プラザの場合-

共用のペット設備がエントランスホールの外に設置されているタイプ。このタイプは、ペット設備が出入り時に目の届く範囲にあるため、非飼育者でもペットに興味があれば接触できる。飼育者と非飼育者の区別なくペットと暮らすことが当たり前の社会を目指すことを目的にしている集合住宅である。ハード面で飼育者と非飼育者を住み分けるのではなく、ソフト面で、つまりペット飼育規定の徹底化を図ることで、飼育者と非飼育者との交流を深め、両者に



とても暮らしやすい環境を創造しようとしている。

S駅前プラザは、都市整備公団（現・都市機構）によって初めて建てられたペット共生型集合住宅である。東京湾岸エリアに2001年に開発され、地上11階建て総戸数144戸で、間取りは1K～3LDKと幅広く設定している（図12、写真3）。居住者は、2人家族が5割近くを占め、若年層が若干多い。飼育者は全体の65%で、非飼育者のうち将来も飼育の予定なしは25%である。飼育可能なペットは、犬・猫・小動物とし、大きさは10kg以下で、頭数は1匹までとする。猫については、避妊・去勢手術とマイクロチップの埋め込みが義務付けられている。飼育申請等の手続きの提出と、ペットクラブの入会も義務付けられている。

ペットクラブでは、さまざまな活動を会員の自主的な企画・運営で行っている。ペットのしつけ教室や健康診断を開催、ペットのマナー向上を呼びかけ、ペットの苦情ボックスを設置しトラブルを仲介し、地域の清掃活動も積極的に行い、飼育者同士または飼育者と非飼育者との交流を活発にして、居住者の

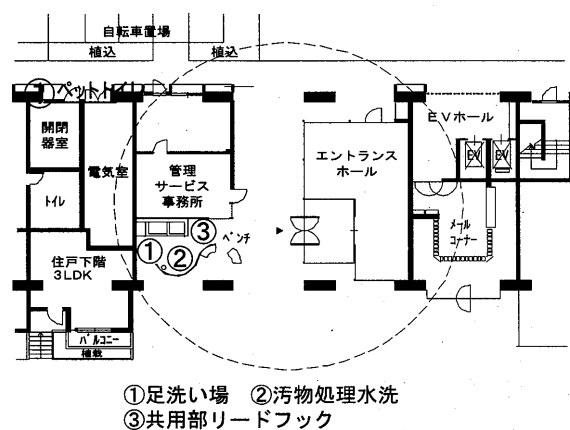


図12 S駅前プラザの1階平面図（部分）



写真3 入口前のベンチ

コミュニケーションを高めようとしている。例えば、「ペットクラブお散歩バッグ」を制作・配布し、飼育者のマナー意識を高めようとしている。

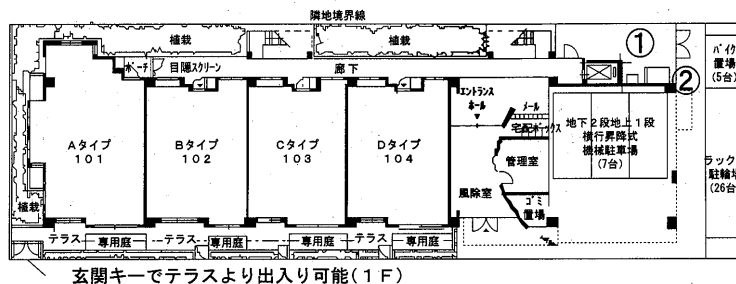
ペットクラブの参加者の多くは年配の主婦が多く、若年層が少ない。男性も退職後に、趣味感覚で参加しているようすである。退職した男性Aさんは、妻が仕事をしているので毎日愛犬と帰りを待っている。ペットクラブを通して飼育者の友達が増え、夫婦ぐるみの付き合いをしているようだ。

### 3) ペット対応型集合住宅-コンフィールTの場合-

共用のペット設備を一般のエントランスホールと隔離して設置するタイプ。ペット同伴用エントランスホールを別に設ける、あるいはペット飼育可能の階を限定するなど、飼育者と非飼育者の居住範囲を完全に分離している集合住宅である。居住者同士のコミュニケーションを高めるよりもペットトラブルの減少を目的にしている。非飼育者がペットに接することのない動線であることや、ペット飼育に固執しない、例えば立地条件やデザインなどを魅力にしているため、非飼育者が多い傾向にある。

コンフィールTは、東京都S区にある2003年に販売された4階建ての総戸数22戸の民間分譲集合住宅である。間取りは3～4LDKのファミリータイプで、近くに公園や川があり犬の散歩コースにはとてもよい環境である（図13）。1階は大型犬の飼育が可能、その他の階は小型犬が飼育できる。特に1階は道路に面したテラスより直接住戸に出入り可能なので、大型犬が苦手な非飼育者との接触が回避できる（写真4、5）。

居住者は、1人から4人家族で、世帯主の平均年齢は37歳であるが、若年層と高齢層に二分している。管理人の話によると、犬飼育者は3世帯で、猫飼育者は把握できていないという。いずれにしても、飼育者の割合は低い。ゴールデンレトリバー雄10歳を飼育している48歳の女性によると、ペットクラブもなく、ペットを介した交流が少ないので、飼育者とも非飼育者とも挨拶程度の浅い付き合いであるという。ペット飼育が居住者認知のもとであることに満足している。



①ペット用足洗い場・汚物ダスト  
②ペット専用エントランス

図13 コンフィールTの1階平面図

ペット管理は、インターネット上で運営しているペットクラブ団体に加盟して外部に委託している。飼育者は月額2,000円の会費を負担する。

#### 4) 飼育可集合住宅にみられるペットコミュニケーションとトラブル

以上から、表5に示すようなタイプ別ペットコミュニケーションとトラブルの傾向がみられる。

コミュニケーションの違いは、エントランスホールにおけるペット設備の配置と、ペットクラブが業者による委託管理か居住者による自主管理かによって現れている。

ペットトラブルへの対処をみると、「専用型」は、居住者が飼育者のみでペット中心のコミュニティが成立しており、問題が起こりにくい。「対応型」は、飼育者と非飼育者を隔離することでトラブルを解決している。「共生型」は、飼育者が非飼育者に働きかけることで（飼育者の会の活動を通じて）トラブルを解決している。

つぎに、居住者像を表6でみると、「専用型」はペット飼育に対応した形であるため、ペット至上主義的な飼育者に向いている。「共生型」は居住者間の人間関係を求めている飼育者に適している。「対応型」はトラブルを避けたい飼育者向きである。非飼育者については、「共生型」では将来ペット飼育を希望することが多くペットに寛容であるが、「対応型」ではペットに無関心である場合が多い。

#### 5) 設備付き飼育可集合住宅における飼育空間の条件

設備付き飼育可集合住宅の空間特性からエントランスの条件を考えると、エントランスの形はトラブル防止の面からは「対応型」がよく、良好な居住者コミュニケーションの面からは「共生型」がよい。



写真4 ペット専用入口



写真5 1階住戸入口

表5 タイプ別ペットコミュニケーションとトラブル

		専用型	共生型	対応型
コミュニケーション	飼育者の割合	飼育>非飼育	飼育=非飼育	飼育<非飼育
	居住者⇄居住者	△	○	△
	飼育者⇄ペット	◎	○	△
	非飼育者⇄ペット	×	○	×
	飼育者の会の活動	△	○	△
トラブル	トラブルの多少	少ない	多い	少ない
	トラブル防止策	飼育者のみ	説明・理解	隔離

表6 タイプ別居住者像

	専用型	共生型	対応型
家族構成	単身・DINKS	家族	単身・DINKS・家族
飼育者	ペット中心の生活	近所づきあいがある	近所づきあいが少ない
非飼育者	×	ペットに寛容	ペットに無関心

この二つのタイプを土台にして理想のペット設備付き集合住宅を考察すると以下の二つの方法がある。  
①二つのタイプの良い面を合わせる方法。エントランスの形は「対応型」にし、ペット用エントランスの外にベンチを置くなど、コミュニケーションの生まれる工夫をする。

②居住者が生活スタイルに合わせて、各タイプを選択する。

## 5. 高齢者のペット飼育環境

高齢者の身体状況から自立と要介護に分類し、それぞれのペット飼育環境を明らかにする。

### 1) 要介護高齢者のペット飼育環境－特別養護老人ホームS苑の場合－

神奈川県横浜市に建設されたS苑には、男性50名、女性20名、ショートステイ利用者10名の計80名の高齢者が生活している。そのうち車椅子利用者は40名である。特別養護老人ホームの施設と、平屋の戸建住宅のグループホームがあり、前者では犬3頭・猫1匹が、後者には犬1頭が飼われている。高齢者がペットと生活するようになって、寝たきり高齢者が減少し、ベッドから離れる回数が増え、ペットのことで共通の話題が生まれ高齢者同士の会話が弾み人間関係がスムーズになるなど、動物を介在させる効果があるという。動物好きの高齢者や以前自宅でペットを飼っていた高齢者にとっては、動物がいることで生きる喜びと張り合いができ、生活にメリハリやリズムをもたらしている。認知症の高齢者にとっても動物は心安らぐ友、あるいは孫であるようで、動物を抱いて楽しそうに過ごす姿や、いとおしそうに世話を焼いている姿が見られる。安心や安らぎを感じることで、生活が安定し、病状の進行が抑制される効果があると考えられる。

S苑では、1986年から日本で初めてのCAPP活動（ボランティアによるコンパニオン・アニマルの訪問活動）を実施し、現在も月1回のペースで活動が行われている。



写真6 CAPP活動の様子（活気の溢れる会場）

2003年7月に行われたCAPP活動に参加した。獣医1名とボランティア10数名、犬12頭、猫2匹が14時から15時に訪問した。食堂のホールで入居者（自立歩行、車椅子、寝たきりの高齢者）が円になり、動物と触れ合う。自立の高齢者は犬を連れて散歩に行く、車椅子の高齢者は膝にのせる、抱く、犬に引いてもらい散歩に出掛ける、寝たきりの高齢者はマットレスの上で寝て犬猫に触れるなど、それぞれ身体能力にあった交流がみられる（写真7～10、表7）。

#### 自立歩行



写真7 散歩に行く・世話をする

#### 車椅子



写真8 様子を見に行く・抱く、犬に引かれ散歩

#### 寝たきり

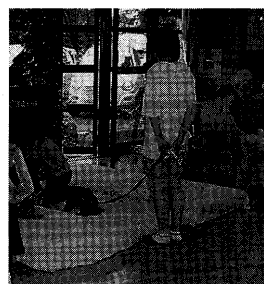


写真9 マットレスに寝た状態で動物に触れる

認知症



写真10 グループホームで共同生活

表7 高齢者の身体状況別ペットとの関わり方

	日 常	CAPP 活動
自 立	散歩に行く、世話を する	犬・猫と遊んだり、ボランティアと会話を 楽しむ
車 椅 子 利 用	ペットを見に行く	犬・猫を膝にのせてもらい抱く、車椅子を 大型犬に引いてもらう、ボランティアと会 話を楽しむ
寝たきり	特に接点はない	犬・猫の体に触れて、ぬくもりを感じる
認 知 症	グループホームで 共同生活	参加自由

ペットとの共同生活やCAPP活動のなかでペットとの関わりをととても楽しみにして生きていに通じている様子が窺えた。

要介護施設でのペット飼育は衛生面や職員への負担等の問題はありますが、高齢になり一人で施設に入居する高齢者の心の支えになるだけでなく、動物の存在が施設を自宅に変える雰囲気作りに役立っている。

## 2) 自立した高齢者のペット飼育環境

### ーペット共生集合住宅ソレイユH丘の場合ー

ソレイユH丘は、日本初のペットの飼える入居一時金がない高齢者向け賃貸マンションで2004年4月に入居が開始された。5階建て総戸数74戸、間取りは1Kか2DKである。敷地内に食堂や訪問介護ス

テーション等が誘致されており、利用は個人の自由である。また各部屋はバリアフリーで生活リズムセンサー付緊急通報システム等、高齢者が安心して暮らせる設備が整備されている。ペットは2階のフロア16戸が飼育可になっている(図14、写真11～12)。

ペット設備としては、ペット用フットシャワー(足洗い場)、ペット用トイレ、お散歩用具ロッカーがエントランス脇に設置されており、敷地内にはペットコミュニティスペースがありペットを遊ばせることができる。

ペットサービスとしては、トリミングサービス、ペットシッターサービス、ペットフード・グッズの配達、定期健診の実施、ペット訪問診療、ドッグト

①ペットトイレ・ペットシャワー ②ペットコミュニティスペース ③お散歩用具ロッカー

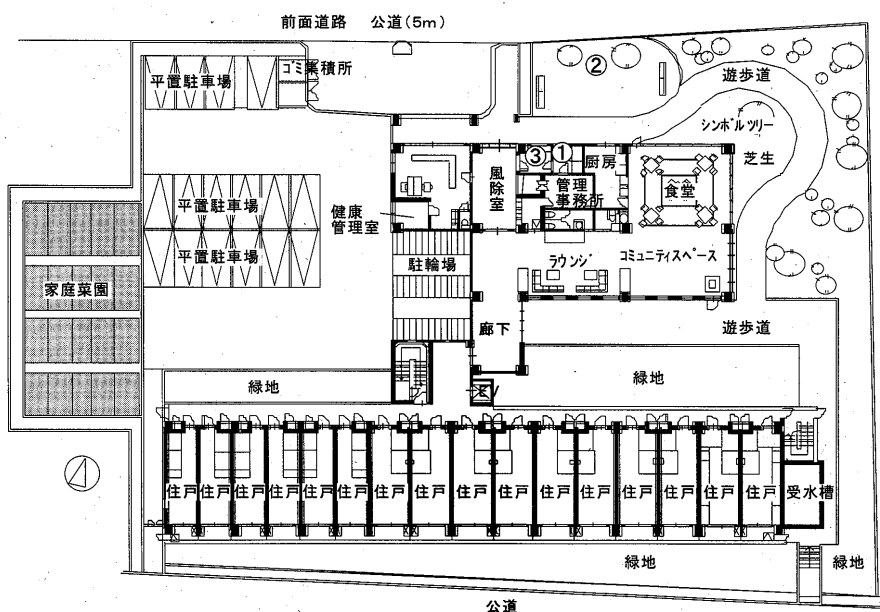


図14 ソレイユH丘の1階平面図



写真11 食堂



写真12 訪問介護ステーション

レーナーがおり高齢者でペットの世話の全てを個人で出来ない場合でも、周りがサポートするシステムが整備されている。また協力動物病院としてA動物病院があり主治医がいることで、ペットの健康に関する悩みを相談することができる。

ペット飼育者がいることで、集合住宅全体の雰囲気はよくなっているのを感じる。散歩するときなどペット好きな高齢者や集合住宅の職員などが自然に集まり会話が生まれている。

### ●飼育者の生活

現在飼育者は61歳と80歳の女性で、それぞれ柴犬（もも）とチワワ（マロン）を飼育している。61歳の女性はももについて「一人暮らしなので、家族のようなパートナーのような存在」と言い、80歳の女性はマロンは「助けたり、助けられたりしている、孫のような存在」という。

#### <61歳女性のペットとの生活>

以前はペット不可集合住宅に住んでいたのので兄弟に預けていたが、毎日散歩に出掛けていた。そのう

ちに一緒に暮らしたいという気持ちが大きくなり、ソレイユH丘に入居した。

気が強い犬なので毎日が戦い。あまりに気性が荒いので自分でないとこの犬は育てられない、他に行ったら保健所にやられてしまうのではないかという思いで、小さい頃から育ててきた。それが自分だけの犬という愛着につながっているようである。

現在はしつけをして周りに迷惑をかけないようにしているが、高齢者が多い集合住宅なので飛び掛かったりしないように特に気をつけているという（図15）。

#### <80歳女性のペットとの生活>

入居以前は3階建て戸建住宅に住んでいた。夫も動物好きでマロンを可愛がっていたが、3年前に亡くなった。それからは一人で暮らしていたという。ソレイユH丘を新聞広告で見かけ、ペットが飼えることが魅力で見学に来て、その日に入居を決断した。

高齢のため自分では犬のシャンプーが出来ないので、月に2回美容院（1回2,500円から3,000円）に連

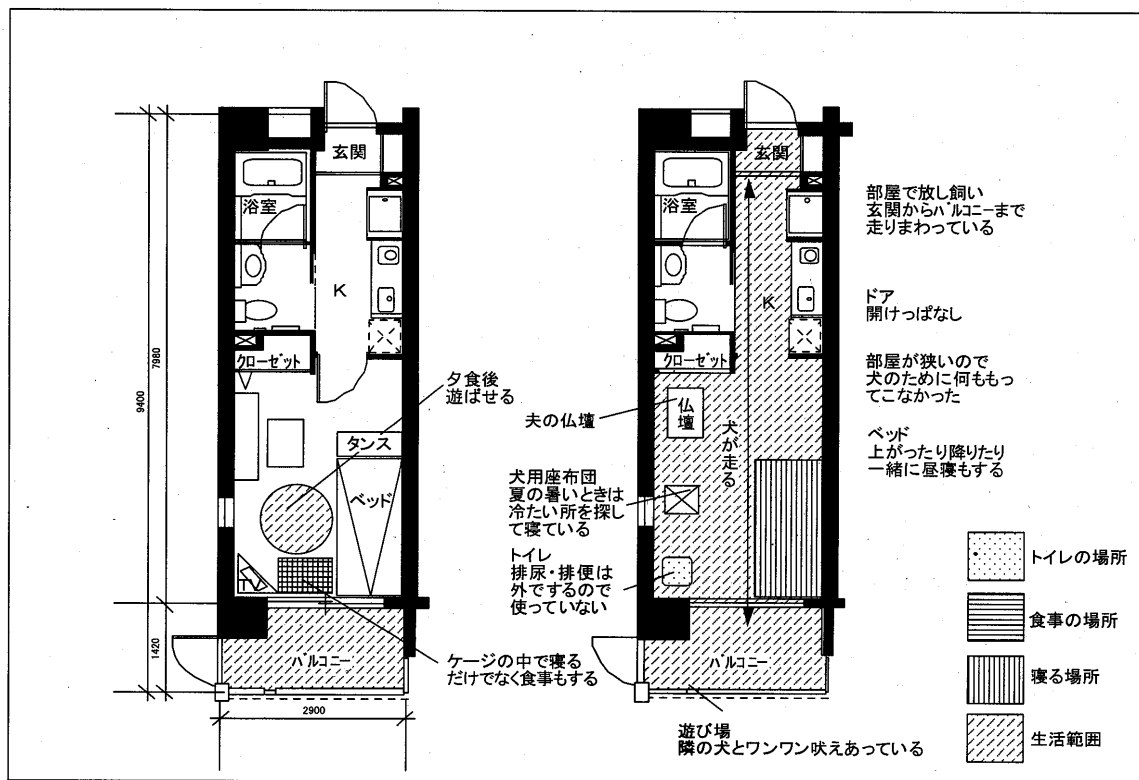


図15 61歳女性のペットとの生活

図16 80歳女性のペットとの生活

れて行く。また肥満で月に1回病院に検査に行っている。太った原因は、つい自分の食事をあげてしまうからという。費用はかかるが外出してペットの専門家とペットの話をすることが楽しみにしているという(図16)。

2人ともペットとの生活を何よりも優先して、他の居住者とペットを介した交流を楽しんでいた。このような設備の整った集合住宅が増加すると、高齢者の一人暮らしで、ペットを伴侶とするライフスタイルが増えていくのではないだろうか。

## 6. まとめ

以上の分析結果から、集合住宅におけるペット共生環境について、高齢社会という現状をふまえて3点提案する。

### 1) ペット飼育のための管理システムの提案(図17)

ペットに関する管理は、飼育可や不可のいずれの集合住宅においても、管理組合が飼育者に対してペットの登録と「飼育者の会」の入会を義務化することから始まる。「飼育者の会」は管理組合の下に設立し、飼育規約を定めて飼育を自主規制し、ペットトラブルの対処や飼育マナーの向上、ペットを介したコミュニティの育成を中心に活動する。これらの活動を通して非飼育者の理解と協力を得ることが肝要となろう。ペット可集合住宅においてペット管理を業者に委託する場合、飼育者は業者に依存しがちになるが、自主的に「飼育者の会」を結成し、飼育マナーを守りペットのしつけに責任を持つことがトラブルを少なくすることにつながる。

### 2) ペットコミュニケーションを高めるための共用空間の提案

飼育可集合住宅を共用空間におけるペット設備の配置から分類すると3タイプになる。各タイプのペットコミュニケーションとトラブルの傾向と居住者像をみる。ペット設備がエントランスホール内に設置されている「専用型」や、一般のエントランスホールと隔離して設置されている「対応型」は居住者同士のコミュニケーションはなく、それを望まないDINKSや単身者に向いている。「専用型」はペット優先の生活が可能で、「対応型」は非飼育者とのトラブル防止に有効である。つぎにエントランスホールの外にペット設備が設置されている「共生型」は居住者同士のコミュニケーションが盛んで高齢者やファミリー層に向いている。ペットを通して近隣との交流を深めたい飼育者に適している。ペットコミュニケーションを高めトラブルを避けるためには、エントランスの形は「対応型」にし、ペット専用のエントランスの外にベンチを置くなど飼育者や非飼育者の交流のスペースを設けることである。

### 3) 高齢者のペット飼育のためのサポートシステムの提案(図18)

高齢者のペット飼育の条件としては、飼育者同士の交流が盛んで、ペット飼育をサポートできる環境づくりが重要となる。今回の調査では、「共生型」が適していると思われる。「飼育者の会」の活動などに積極的に参加して、周りにペットの性格や病気、希望するサポート内容を把握している仲間たちを得ることである。

高齢になっても身体状況に応じてペットと暮らしていくためのサポートには、図18で示すように、自立時にはペットを飼育しやすい環境のサポート、つまり住宅や公園におけるペット設備の整備が、要支

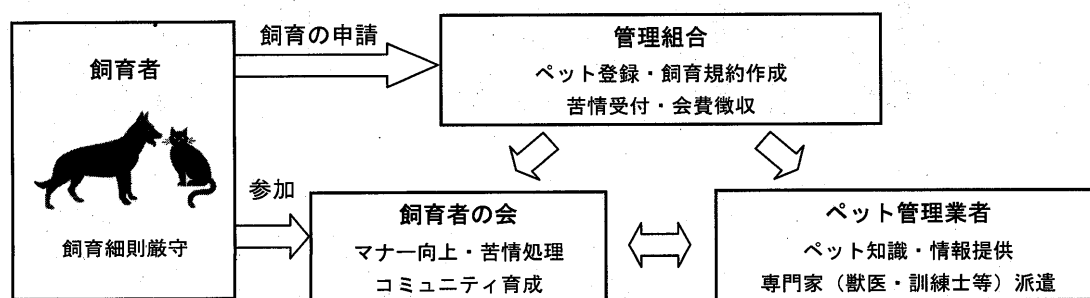


図17 ペット飼育の管理システム

援時には散歩・世話などの生活のサポート、ペットシッターなどのペットサービスの普及が、そして要介護時には飼育不可能になった時のサポート、ペットシェルターなどの引き取りシステムの充足がある。

このようなサポートシステムを確立することで、一人暮らしの高齢者がペットを家族とみなし、周りとのつながりを持ち、安心した暮らしを送ることができるのではないだろうか。

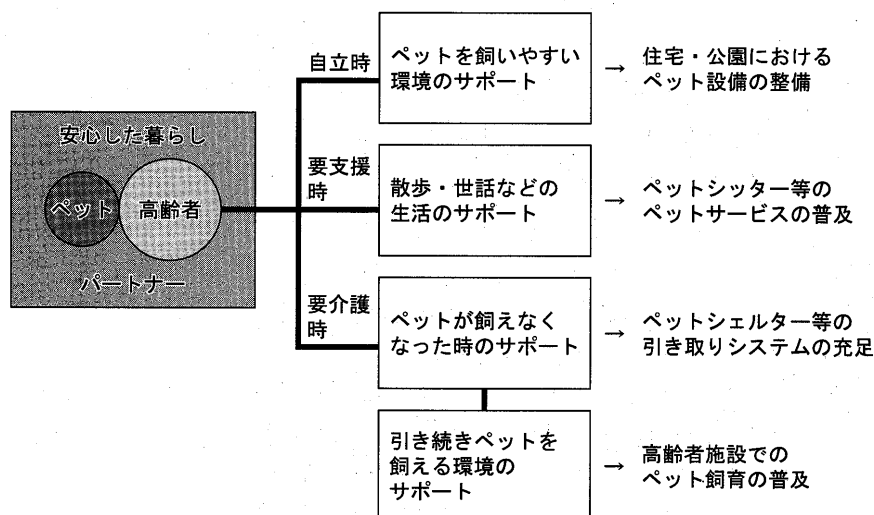


図18 高齢者のペット飼育サポート

#### 参考文献

- 1) 吉田真澄, ペットと暮らす, 人文書院 (2001)
- 2) 山田昌弘, 家族ペット, サンマーク出版 (2000)
- 3) 宇都宮直子, ペットと日本人, 文春新書 (1996)
- 4) 文芸春秋特別版, 犬のいる人生 犬の暮らし, 文芸春秋 (2003)
- 5) 櫻井富士朗, ペットと暮らす行動学と関係学, アドスリー (2000)
- 6) 岩下繁昭, 動物と暮らす住まい, 彰国社 (1999)
- 7) 奈良女子大学住生活研究室, 住生活と住教育, 彰国社 (1993)
- 8) (株) 不動産流通研究所編, ペット共生アパート・マンション大研究, (株) 不動産流通研究所 (2001)
- 9) 林良博, 検証アニマルセラピー, 講談社 (1999)

#### WEB

動物愛護に関する世論調査 (内閣府)  
<http://www8.cao.go.jp/survey/h15/h15-doubutu/>  
 動物愛護に関する世論調査 (総理府)  
<http://www8.cao.go.jp/survey/h12/aigo/>  
 集合住宅における動物飼養モデル規定 (東京都衛生局)  
<http://www.satooya1122.com/pdf/model.pdf>  
 平成12年度第5回都政モニターアンケート 「ペットの飼育について」  
<http://www.metro.tokyo.jp/INET/CHOUSA/2001/04/60B45300.>  
 HTM  
 ペットフード工業会犬猫飼育率全国調査  
<http://www.jppfma.org/shiryo/shiryo-set.html>  
 (株) 不動産経済研究所  
<http://www.fudousankeizai.co.jp/>  
 コンパニオンアニマルリサーチ  
<http://www.cairc.org/>  
 社団法人日本動物病院福祉協会  
<http://www.jaha.or.jp/>

(たけだ きみこ 生活環境学科)

(こばやし やすこ 平成16年度大学院生活学科研究専攻修了  
 (株) シナジー)