

つくば・二の宮団地 5号棟
猫飼育者向けペット共生住宅「ねころぶ住宅」
募集のご案内(先着順受付)

ねころぶ住宅
NEKO 🐾 YOROKOBU

——— 街に、ルネッサンス ———



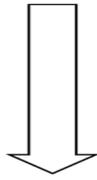
UR都市機構

手数料等を取って入居申込みを代行する業者がありますが、UR都市機構とは一切関係ありませんのでご注意ください。

お申込みの前に、もう一度ご自分で募集案内をお確かめください。

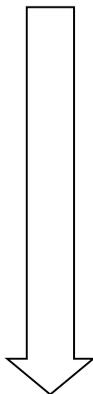
1 お申込からご入居まで

住宅の内覧



お申込 (仮予約)

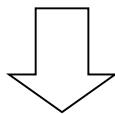
住宅の内覧
(任意)



書類の提出

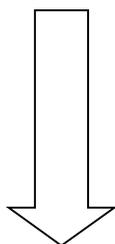
<本申込>

※お申込みから1週間以内



ご契約

※お申込みから10日以内



●本住戸は住宅を内覧(下見)頂いた方のみお申込が可能です。

「UR賃貸ショップつくば駅前」にて受付後に内覧いただけます。

内覧可能時間 10:00～15:00

【注意事項】

- ※ 運転免許証等の本人確認書類をお持ちください。
- ※ 内覧後にアンケートのご協力をお願いいたします。
- ※ 団地内に内覧者用の駐車場はございません。近隣のコインパーキング又は公共交通機関をご利用ください。

●住戸のお申込みは「UR賃貸ショップつくば」窓口限定となります。

郵送及び電話によるお申込みはできません。

●お申込みいただいた住宅を契約締結の前に再度内覧いただく事が出来ます(内覧は任意です)

【注意事項】

- ※ 運転免許証等の本人確認書類をお持ちください。
- ※ 内覧者用の駐車場はございません。近隣のコインパーキング又は公共交通機関をご利用ください。
- ※ 受付後の内覧は、原則一回となります。

●UR賃貸住宅 柏営業センターにご来店いただき、申込ご本人及び同居される方全員の続柄の分かる住民票の写し、所得証明書等を提出していただきます。

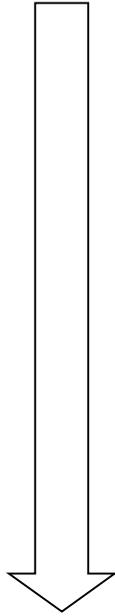
また、猫の飼育を入居と同時に希望する場合は、ペット飼育申請手続書類も併せて提出していただきます。

●UR賃貸住宅 柏営業センターにご来店いただき、賃貸借契約などを行います。

●契約の際には、敷金及び日割家賃等をお支払いいただきます。

- ・「敷金」は契約時の家賃の2ヵ月分相当額です。
- ・「日割家賃等」は、UR都市機構が定める入居開始可能日からその月の末日までの日割家賃と日割共益費です。

●お越しいただく方の本人確認書類(運転免許証等)の提示をお願いします。



ご入居

※入居可能日
ご契約から10日前後

- 契約時には実印(印鑑証明書提出)を使用させていただきます。ただし、契約予定者ご本人にお越しいただき、本人確認書類の提示及びコピーを提出していただく場合は、印鑑証明書の提出は不要です。
- UR都市機構のペット飼育ルールである「ペット飼育規則確認書」及び本住戸でのペット飼育の特例事項を確認する「つくば・二の宮団地におけるペット飼育に関する念書」を提出していただきます。なお、猫の飼育を入居と同時に希望された方へは、ペット飼育申請書類受領確認後のコピーをお渡しします。
- 本住戸の一部にD I Y壁を設置しています。D I Y可能範囲や工作基準を確認する「カスタマイズの取扱いに関する覚書」を交換させていただきます。
- 住宅の鍵は、入居開始可能日以降につくば・サービスオフィスでお渡しします。
- 猫の飼育を入居と同時に希望された方は、鍵受領時にペット飼育申請書類受領確認後のコピーをつくば・サービスオフィスへ提示してください。鍵と併せて、登録証(玄関扉貼付用ステッカー)をお渡しします。

2 ペット共生住宅（ねころぶ住宅）のお申込みにあたって

ペット共生住宅（ねころぶ住宅）のお申込みにあたってご注意いただきたい事項等の概要を、次のとおり記載いたしますので、内容をご確認ください。

(1) 猫を飼育する場合の手続きについて

入居と同時に猫の飼育を希望される場合は、住宅の申込み資格確認時又は賃貸借契約を締結していただくまでに必要書類を添えて「ペット飼育申請書」をご提出していただきます。

※身体障害者補助犬法に定める盲導犬、聴導犬及び介助犬に関しては、住宅のお申込み時に「身体障害者補助犬に係る届出書」を別途提出していただきます。

(2) 飼育規則の遵守・ペットクラブへの加入

ペット飼育にあたっては、UR都市機構が定める「ペット飼育規則」（別紙2）を遵守していただきます。ペット共生住宅にご入居いただく方には、住宅の賃貸借契約締結時に、ペット飼育規則を遵守する旨の「ペット飼育に関する確認書」をご提出していただきます。

また、猫を飼育される方を中心に「ペットクラブ」を設立していただく場合があります。ペットクラブは「ペットクラブ会則」を策定し、会員の皆様に自主的に運営していただく組織です。ペットクラブが設立された場合、猫を飼育される方は必ずペットクラブに加入していただくとともに、ペットクラブの運営に必要な費用を会費として負担いただくこととなりますので、あらかじめご承知おき下さい。なお、ペットの飼育をしない方でもペットクラブの会員になることができます。

(3) 入居後に猫の飼育を希望される場合

入居後に猫の飼育を希望される場合は、UR都市機構に飼育申請をしていただくこととなります。なお、飼育申請に必要な書類は、入居当初に飼育される場合と同じです。また、飼育開始の際はペットクラブへの加入が義務づけられます。（ペットクラブが設立されていない場合は、ペットクラブが設立された時点で加入していただきます。）

(4) 犬・猫の飼育の特例について

本住宅は、UR都市機構が定める「ペット飼育規則」の規定によらず、犬の飼育を禁止しております。（※身体障害者補助犬法に定める盲導犬、聴導犬及び介助犬を除く）

また、猫については、UR都市機構が認めた猫を2匹まで飼育することが可能です。当該住宅にご入居いただく方には、住宅の賃貸借契約締結時に、ペット飼育規則を遵守する旨の確認書のご提出と合わせ、「つくば・二の宮団地におけるペット飼育に関する念書」をご提出いただきます。

(5) D I Yについて

本住宅は、賃貸住宅であっても「自分好みの猫用空間を自分で作って暮らしたい」というカスタマイズニーズに対応するため、住戸の一部にD I Y壁を設置しています。事前内覧時には必ずD I Y壁の範囲を確認していただき、住宅の賃貸借契約締結時にその範囲や工作基準を確認する「カスタマイズの取扱いに関する覚書」を交換させていただきます。

(6) 各種処置等にかかる費用の負担等

猫を飼育する場合の要件を満たすために必要となる予防接種、マイクロチップの注入、避妊又は去勢手術、各種書面の発行等にかかる費用につきましては、全てお客様のご負担となります。

また、猫に対して行う各種処理については、獣医師とご相談のうえ、お客様の責任において実施していただくこととなります。UR都市機構は各種処理に関して一切の責任を負いかねます。以上の点につき、あらかじめご承知おきください。

(7) UR賃貸住宅の修繕義務

当該住宅においては、契約時にあらかじめUR都市機構が通知する修理細目通知書に記載する部位及びお客様の責により発生した汚破損滅失の他、ペット飼育に起因して発生した賃貸住宅及びその設備機器又は、造作等の汚破損等（爪若しくは歯等による引っ掻き傷又は、糞尿の飛散、匂いつけ行動その他飼育に伴う汚れ、臭いの付着、毛詰まり等）の修繕、取替え（消臭又は、消毒等を含む。）は、お客様で行っていただきます。（退去時も同様です。）なお、当該住宅に設置されたDIY壁の取扱いについては、住宅の賃貸借契約締結時に交換を行う、「カスタマイズの取扱いに関する覚書」の内容を遵守していただきます。

(8) 飼育できるペットの種類・大きさ・手続き等

【猫】 … 2匹まで飼育可能

猫の飼育に関しては、成猫時の体重（2匹飼育する場合にあつては、2匹合計の体重）が概ね10kg以下の大きさであること、マイクロチップの注入および避妊または去勢手術を受けていること等が条件となります。

●猫を飼育される場合、住宅の申込み資格の確認時に提出していただく予定の書面です。

（2匹飼育する場合は、2匹それぞれ提出が必要です。）

①ペット飼育申請書

マイクロチップのID番号などの必要事項を記入していただきます。

②避妊または去勢手術済みを証明する書面

または、避妊または去勢手術が困難なことを証明する書面

③マイクロチップの注入済みを証明する書面、

または、マイクロチップの注入が困難なことを証明する書面

④誓約書※

※飼育を希望される猫について、UR都市機構の定める期日までにマイクロチップの注入や避妊または去勢手術が受けられない場合（避妊または去勢手術については不要と判断された場合を除きます）は、入居後に必ず処置する旨の誓約書の提出が必要になります。

⑤感染症について、1年以内に実施した予防接種に関する証明書

⑥飼育できなくなった場合の引取人届

【小動物】 … うさぎ、モルモット、ハムスター、りす、フェレット

小動物の飼育に関しては、一人で持ち運びができるカゴで飼育できる程度の大きさと数とし、1住宅につきカゴ1個とします。

飼育にあたっては、室内から逃げ出すことのないようご注意ください。

【その他】 … 小鳥および魚類（金魚・熱帯魚など）を飼育することができます。

(9) 他の居住者への配慮について

つくば・二の宮5号棟では、一定の条件の下で、猫等のペットを飼育することができますが、5号棟以外の住棟においては、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す。

そのため、当該住宅以外の場所（広場、通路、駐車場を含む）を、ペットと同行する場合には、必ず、ペットをケージに入れて、他の居住者の方々の迷惑とならないよう、十分配慮してください。また、集会所については、ペットを伴ってのご利用はできません。

3 お申込みに際しては、この「ご案内」を確認のうえ、お申込みください。

□ 申込資格

入居申込みいただける方は、次のとおりです。

- (1) 日本国籍のある方、又はUR都市機構が定める資格のある外国人の方（注1）で、継続して（注2）自ら居住（注3）するための住宅を必要としている方であること。

（注1） UR都市機構が定める資格のある外国人の方とは、次のいずれかに該当する方をいいます。

- 1 「出入国管理及び難民認定法」（昭和26年政令第319号。以下「入管法」という。）第22条第2項又は第22条の2第4項の規定により永住許可を受けた方（「出入国管理及び難民認定法の一部を改正する法律」（平成元年法律第79号）附則第2項の規定により、永住者としての在留資格を有する方を含む）
- 2 「日本国との平和条約に基づき日本の国籍を離脱した者等の出入国管理に関する特例法」（平成3年法律第71号）第3条、第4条及び第5条に定める特別永住者として永住することができる資格を有する方
- 3 1及び2に該当する方のほか入管法第19条の3に規定する中長期在留者又は同法別表第1の上欄に掲げる外交若しくは公用の在留資格を有する方で、賃貸借契約の内容を十分に理解できる方。

（注2） 生活の本拠として使用していただきます。

（注3） 単身赴任者が申込本人となり、留守家族のために申込みされる場合は、申込本人が赴任期間中で居住できなくても申込みできます。詳細は、別途ご相談下さい。

- (2) UR都市機構が定める入居開始可能日から1か月以内に入居でき、申込本人を含めた同居世帯の全員が物件内の方と円満な共同生活を営むことができること。

- (3) 申込本人を含めた同居世帯の全員が、次のいずれにも該当しない者であること。

- イ 暴力団員（暴力団員による不当な行為の防止等に関する法律（平成3年法律第77号。ロにおいて「暴対法」という。）第2条第6号に規定する暴力団員をいう。以下同じ。）
- ロ 自己若しくは第三者の不正の利益を図る目的又は第三者に損害を加える目的をもって、暴力団（暴対法第2条第2号に規定する暴力団をいう。以下同じ。）又は暴力団員を利用するなどしている者
- ハ 暴力団又は暴力団員に対して、資金等を供給し、又は便宜を供与するなど直接的あるいは積極的に暴力団の維持、運営に協力し、若しくは関与している者
- ニ 暴力団又は暴力団員であることを知りながらこれを不当に利用するなどしている者
- ホ 暴力団又は暴力団員と社会的に非難されるべき関係を有している者

- (4) 申込本人の平均月収額（注4）が基準月収額（家賃の4倍又は33万円。ただし家賃の額が20万円を超える住宅については40万円）以上である方、又は貯蓄額（注5）が基準貯蓄額（注6）（注7）以上ある方。

イ 単身者の申込みの場合

単身者の方が申込める住宅のうち、基準月収額が25万円を超えているものについては、単身者の方が申込み場合に限り、基準月収額を25万円とします。

ロ 単身者の方が家賃20万円以上の住宅に申込み場合

家賃が20万円を超える住宅に申込み場合は、単身者の方でも基準月収額を40万円以上とします。

ハ 申込本人の収入が基準月収額に満たない場合

以下の場合、収入を合算することができます。

(イ) 同居親族と合算する場合

申込本人の平均月収額が基準月収額の1/2以上あり、かつ合算額との合計額が、基準月収額以上であること。

(ロ) 勤務先または親族から家賃補給を受ける場合

申込本人の平均月収額が基準月収額の1/2以上あり、かつ補給額との合計額が、基準月収額以上であること。

(ハ) 申込本人が満60歳以上の高齢者、障がい者(注8)、父子家庭または母子世帯(注9)もしくは学生に該当する場合

申込本人の平均月収額が基準月収額の1/2に満たない場合でも、一定の条件を満たせば申込むことができます。詳細は、別途ご相談下さい。

(注4) 平均月収額とは、給与収入(年金、恩給等による収入を含みます。)、事業所得、不動産所得等継続的な収入で、原則として過去1年間の合計額の1/12の額をいい、課税の対象になっているもので証明できるものに限りです。

(注5) 貯蓄額とは、金融機関または郵便局(ゆうちょ銀行)の預貯金の合計額をいいます。なお、同居家族の貯蓄と合算すること、または別居の家族から基準貯蓄額に満たない部分の貯蓄の補給を受けることができます。ただし、この場合は、申込本人の貯蓄額が基準貯蓄額の1/2以上あり、かつ合算または補給後の合計額が基準貯蓄額以上あることが必要です。

(注6) 基準貯蓄額については、家賃の100倍になります。

(注7) ただし、平均月収額が基準月収額の1/2以上ある方については、月額家賃の50倍になります。この場合は、所得証明書及び貯蓄を証明する書類の両方を提出していただきます。

(注8) 障がい者とは次に該当する方をいいます。

- 1 身体障害者手帳の交付を受けている1~4級の障がいのある方。
- 2 療育手帳の交付を受けている重度の障がいのある方で、常時介護を要する方、又は児童相談所、知的障害者更生相談所又は精神科医等から、重度の知的障がい又はこれと同程度の精神の障がいがあると判定されている方で、常時介護を要する方。ただし、介護者として、親族の同居が必要となります。

(注9) 父子世帯または母子世帯とは次に該当する方をいいます。

- 1 妊娠している単身者の方。
- 2 配偶者のいない方と満20歳未満の被扶養者である子の同居世帯。

※ 1・2いずれの場合とも、同居親族(ただし配偶者は除く)がいる場合でも、一定の条件を満たせば申込むことができます。詳細は、別途ご相談下さい。

(5) 現に同居し、又は同居しようとする親族があること。ただし、単身者の方もお申込みいただける住宅の型式もございますので、詳細は、別途ご相談下さい。なお、妊娠している単身者の方は、どの住宅形式にもお申込みいただけます。(基準月収額が25万円を超える場合は、単身者の方が申込む場合と同様に25万円とします。)

(6) その他ご注意

イ 両親の一方と同居する申込み、夫婦を分割しての申込みなど、家族を不自然に分割して同居しようとする申込みはできません。

ロ 過去にUR賃貸住宅の家賃等を滞納する等により、UR都市機構及びその継承者に対し未払い金がある

方はお申込みできません。

- ハ お申込みは、1世帯につき、1住宅とさせていただきます。(重複申込みは、無効とさせていただきます。)
- ニ 申込書等に虚偽の申告・記載があった場合、または、過去に滞納等違反があった方については、お申込みをお断りする場合があります。

□ **現在、UR都市機構の分譲住宅もしくは分譲宅地を所有している方、またはUR都市機構の賃貸住宅もしくは賃貸宅地を賃借している方へ**

- (1) 再譲渡等制約期間中(注10)の分譲住宅または分譲宅地を所有している方(同居予定者が所有している場合も含みます。)並びにUR都市機構の賃貸宅地を賃借している方(同居予定者が賃借している場合も含みます。)が当選されたときは、当該分譲住宅または分譲宅地の再譲渡、並びに賃貸宅地に係る定期借地権の譲渡について、あらかじめUR都市機構の審査を受けていただき、その承諾が得られない限り今回募集住宅の入居資格がありません。

なお、UR都市機構が再譲渡及び定期借地権の譲渡について承諾するのは、やむを得ない特別の事情のある場合に限りですので、ご注意ください。

また、UR都市機構の承諾が得られた場合でも、入居開始可能日から1年以内に、再譲渡または定期借地権の譲渡をしていただくこととなりますので、ご承知おきください。

- (2) UR都市機構の賃貸住宅を賃借している方(同居予定者が賃借している場合も含みます。)が当選され、契約・ご入居していただく際は、入居開始可能日から1か月以内に現住宅の賃貸借契約を解約し、退去していただくこととなります。

なお、以前UR都市機構の住宅において、滞納等の契約違反のあった方については、お申込み受付時に、ご契約をお断りする場合がありますので、あらかじめご承知おきください。

- (3) 上記1および2に基づき、契約時に誓約書等を提出していただきます。(実印使用)

(注10) 再譲渡等制約期間中とは、分譲住宅にあつては住宅等の引渡し後5年間(ただし、UR都市機構割賦を利用されている方の場合で、譲渡代金の支払の完了が住宅等の引渡し後5年を超えるときは、当該支払が完了するまでの間)、分譲宅地にあつては買戻等期間中(ただし、譲渡代金の支払の完了が買戻等期間を超えるときは、当該支払が完了するまでの間)のことをいいます。

□ **書類の提出について**

申込資格の確認に関する次のような書類を提出期限までに、提出していただきます。

なお、提出していただいた証明書等はお返しいたしませんので、ご了承ください。

- (1) 住民票の写し

※申込本人及び同居親族全員のもので、続柄の記載されたものがが必要です。住民票の写しについては、特に申出がない場合は「続柄」と「本籍・筆頭者」が記載されませんので、交付請求される時は、必ず、「続柄の記載されたものが必要である」旨を申請書に記載してください。

なお、住民票の写し等だけでは申込本人との続柄(親族関係)を確認できないときは、その続柄(親族関係)を確認できる戸籍謄本等が併せて必要となります。

- (2) 所得証明書(将来も継続すると認められる収入がわかるもの)または貯蓄を証明する書類

- 給与所得の方(次のいずれかひとつ)
 - イ 勤務先発行の最近1年間の給与等支払証明書
 - ロ 前年分の給与所得の源泉徴収票
 - ハ 市区町村長発行の前年分の所得に対する住民税特別徴収税額通知書
- 給与所得以外の方(次のいずれかひとつ)

- イ 市区町村発行の前年分の所得に対する住民税額証明書（所得額が記載されたもの）
 - ロ 所轄税務署長発行の前年分所得税額証明書
 - ハ 前年分の確定申告書の控（税務署長の受付印が押印されているもの）
- (3) 猫の飼育を入居と同時に希望する場合は、ペット飼育申請書類の提出が必要となります。詳細につきましては、「2. (6) 飼育できるペットの種類・大きさ・手続き等」をご覧ください。
- (4) その他資格確認等について不明な点があるときは、証明に必要な書類の提出などをしていただくことがあります。

□ 契約について

UR都市機構の賃貸住宅には、ペット飼育規則の確認書を提出していただき、UR都市機構で定める賃貸借契約書による契約を締結したうえでご入居いただきます。

契約時には、お越しいただいた方の本人確認書類（運転免許証等）の提示をお願いします。

契約にあたっては、実印及び印鑑証明書（押印の習慣のない外国人の方は、領事館などが発行する「署名の証明書」）が必要となります。

ただし、契約予定者ご本人にお越しいただき、本人確認書類（運転免許証等）のコピーを提出していただく場合は、印鑑証明書の提出は不要です。

(1) 賃貸借契約書の主な内容

- イ 入居日：UR都市機構で定める入居開始可能日から1か月以内に入居していただきます。
- ロ 契約時の家賃等の支払： 家賃の2か月分に相当する額の敷金（注11）、入居開始可能日の属する月の家賃および共益費（注12）の日割額をお支払いいただきます。
- ハ 家賃の支払期日： 毎月の家賃および共益費は、UR都市機構の定める日までに口座振替により必ずお支払いいただきます。
- ニ 家賃の変更：UR都市機構は、近傍同種の住宅の家賃との均衡上必要があるとUR都市機構が認めた場合等にあつては、家賃および敷金の額を変更することができます。
- ホ 修理義務： 畳、障子、ふすま等、外回り建具以外の建具、および外回り建具のガラス、その他別にUR都市機構が定める小修理に属するもの（ペット飼育に起因する汚損・破損を含む。）に関する修理又は取替え（消毒又は消臭を含む。）は居住者の負担となります。
- ヘ 原状（入居時の住宅の状態）回復義務

居住者の責に帰すべき理由により、もしくはペット飼育に起因して賃貸住宅を汚損、破損もしくは滅失したとき、又はUR都市機構に無断で賃貸住宅の原状を変更したときは、直ちにそれを原状に回復（消毒又は消臭を含む。）していただきます。
- ト 転貸（また貸し）の禁止： 住宅の全部または一部を転貸したり、賃借権を譲渡することは禁止事項です。
- チ ペット飼育： ペット飼育するにあたっては、ペット飼育規則を遵守していただきます。
- リ ルールの遵守： その他住宅の使用方法等に関し、UR都市機構の定めるルールを守っていただきます。

（注11）敷金は、家賃支払い、損害の賠償、その他の債務などを担保するために家賃（家賃負担の軽減措置が適用される場合には入居者負担額）の2か月相当額をお支払いいただくもので、退去時までお預かりする期間の利子などは一切付加しません。

（注12）共益費とは、家賃のほかに、物件内の共用部分の維持管理、その他居住者の共通の利便を図るために毎月お支払いいただく費用です。

別紙1 ペット共生 Q&A 「お答えします。こんなこと。あんなこと。」

Q1 なぜ、猫は2頭までかつ合計概ね 10 kg以下の大きさまでしか飼育できないのですか？

A UR 賃貸住宅のこれまでのペット共生住宅では、犬または猫の飼育に際し、①緊急時に飼い主が飼育動物をコントロールできること、②共用部分の広さや近隣の環境に対する影響等を考慮し、成犬時または成猫時に大人1人で抱きかかえられる程度の大きさ（概ね 10kg）とし、飼育できる頭数を1住宅につきどちらか1頭としてきました。

ただし、猫は1頭あたり平均 4 kg程度であり、専用のキャリーバッグ等を用いることで、2頭であれば大人1人でも避難可能なほか、「ねころぶ住宅」では、住戸内に2頭飼育した場合でも快適な生活が送れるような設備を設けていることから、猫の飼育頭数の要件を2頭まで緩和いたしました。

Q2 マイクロチップとはどのようなものですか？

A マイクロチップとは、個体識別を目的とした皮下埋め込み型の電子標識器具で、内部には固有のIDナンバーを書き込んだ超小型集積回路（IC）が封入されているものです。長さは11mm～13mm×直径2mm程度のサイズで、表面は生体適合性ガラスで覆われ、体内移動を防止するための微細な凹凸が付いているものや、キャップが付いているもの等があります。データを読み取る際は、読み取り器（マイクロチップリーダー）を近づけると、読み取り器のディスプレイ上に、被識別動物のIDナンバーが表示され、個体識別が可能となります。

Q3 マイクロチップの注入処置はどこで行ってもらうのですか？

A 獣医師に処置してもらいます。マイクロチップは滅菌済みの埋め込み機を使って猫や犬の背側頸部の皮下に注入されます。また、一度注入すると、途中で交換する必要はなく、動物の生涯にわたってその機能を維持するとされています。なお、注入にかかる費用は動物病院やマイクロチップの製品によって異なりますので、処置を依頼する予定の動物病院に注入処置が可能かどうかも含めて事前にお問い合わせください。

Q4 なぜ猫にマイクロチップの注入が義務化されているのですか？

A 「動物の愛護及び管理に関する法律」（平成25年8月改正）で動物の所有者は、その動物が自己所有であることを明確にするための努力をしなければならない旨規定されています。猫については、犬のように法律等による登録・鑑札制度が整備されていないこともあり、(1) 飼育責任の自覚(2) 個体識別の確実性・効率性(3) 近隣にお住まいの方々への配慮の観点からマイクロチップの注入を義務化しました。

Q5 なぜ猫には避妊または去勢手術が義務化されているのですか？

A 一般に、猫については犬のように条例等による係留義務が課せられていないため、みだりに繁殖することを防止する必要があります。また、これに加え、住宅内で猫を飼育するにあたっては、猫にみられる発情期特有の行動を抑制する必要があり、避妊または去勢手術はその抑制効果が大きく、実施率も高いことから、それを義務化することとしました。

Q6 ペットクラブとはどのようなものですか？ 必ず入会しないとイケないのですか？

A ペットクラブには、犬または猫の飼い主を中心としたコミュニケーション創造の場として、犬および猫に関する飼育ノウハウ、飼育に関する悩み事、躰についてのアドバイス、そして飼育のマナーなど、人とペットの良好な関係を築くための様々な情報を交換する場となる他、犬または猫の飼育に関して生じた問題の相談、解決の場としての役割を担っていただきます。

犬および猫に関するトラブルが発生した場合は、まずペットクラブにご相談ください。犬または猫を飼育していない居住者の方々や、近隣にお住まいの方々からのご相談もペットクラブで受けていただきます。

なお、現在、ペットクラブが設立されていない団地においては、犬または猫を飼育する方はペットクラブが設立された時点で加入していただくとともに、ペットクラブその運営に必要な費用を会費として負担いただくこととなりますので、あらかじめご承知おきください。

Q7 ペットを飼う人と飼わない人とは月額家賃が違うのですか？

A ペットを飼う方も飼わない方も家賃、敷金、共益費とも同じ金額です。なお、共益費とは、団地内の共用部分（物件によっては、エントランスまわりに設置されている汚物処理水洗や足洗い場を含みます）の維持運営に必要な費用です。

別紙2 ペット飼育規則

甲（賃貸借契約書の頭書に掲げる「甲」をいう。以下同じ。）は、賃貸借契約書第17条第1項の規定に基づき、乙（賃貸借契約書の頭書に掲げる「乙」をいう。以下同じ。）が、賃貸住宅（賃貸借契約書第1条に掲げる賃貸住宅をいう。以下同じ。）においてペットを飼育するに当たって、以下のとおり、ペット飼育規則（以下「本規則」という。）を定める。

（目的）

第1条 本規則は、乙が賃貸住宅においてペットを飼育するに当たって必要な事項を定めることにより、賃貸住宅のある団地（以下「団地」という。）及びその近隣の地域における良好な住環境を維持し、ペットとの適正な共生を確保することを目的とする。

（定義）

第2条 本規則における用語の意義は、次の各号に定めるところによる。

- 一 ペット 次条第1項に定める動物をいう。
- 二 ペットクラブ 第8条第2項に掲げる者で構成し、同条第3項に定めるところにより、会員相互間のコミュニケーションの創造、飼育マナーの向上、犬又は猫の飼育に関する指導及び相談その他の役割を担う組織をいう。

（飼育できる動物の範囲等）

第3条 乙は、賃貸住宅において、小鳥及び魚類のほか、次に掲げる動物を飼育することができる。

- 一 犬
 - 二 猫
 - 三 小動物（うさぎ、モルモット、ハムスター、リス及びフェレットをいう。）
- 2 乙は、前項に掲げる動物を、業を目的として飼育してはならない。
- 3 乙は、犬又は猫の飼育に当たっては、第7条に定める飼育申請手続を経て、甲の承認を得なければならない。

（犬又は猫等の飼育頭数及び大きさ）

第4条 乙は、犬又は猫について、いずれか1頭を飼育することができる。

2 前項に掲げる飼育することができる犬又は猫は、甲が、飼育申請時点において、成犬時又は成猫時の体重がおおむね10kg以下の大きさのものとして認めたものとする。

3 前条第1項第3号に掲げる小動物の大きさ及び数は、当該小動物のすべてを乙が一人で持ち運びができるケージに入れて飼育できる程度とする。この場合において、小動物を飼育するケージの数は1住戸につき1個とする。

（飼い主の心構え）

第5条 乙は、ペットを飼育するに当たり（この場合の乙を「飼い主」という。以下同じ。）、常に次の事項を心がけなければならない。

- 一 団地の居住者（以下「団地居住者」という。）及び近隣住民の生活を尊重し、良好な住環境の維持向上を図ること。
- 二 ペットの習性、本能等を理解するとともに飼い主としての責任を自覚し、ペットのしつけを行うこと等により、飼育するペットとの適正な共生を図ること。
- 三 法令、条例等に定められた飼い主の義務を遵守すること。
- 四 本規則及び甲の指示、指導を遵守すること。

（遵守事項等）

第6条 飼い主は、ペットを飼育するに当たり、次の各号に掲げる事項を守り、ペットを適正に飼育しなければならない。

一 基本的事項

イ ペットは、賃貸住宅の室内（以下「住戸」という。）で飼育しなければならないが、ペットを自由に外出させ、又はバルコニー、テラス若しくは専用庭等において飼育し、若しくは放置しないこと。

ロ ペットの鳴き声や糞尿等による団地居住者及び近隣住民等への損害又は迷惑の防止に努

めること。

ハ 住戸以外の場所で、動物にえさや水を与え、又は排泄をさせないこと。

ニ ペットを常に清潔に保ち、疾病の予防、衛生害虫の発生防止及びペットの健康管理を行うこと。

ホ ペットの飼育に起因して、団地居住者、近隣住民等若しくは賃貸住宅、附帯施設及びこれらの敷地に汚損、破損が発生した場合又は団地居住者若しくは近隣住民等に傷害等を与えた場合は、損害賠償その他の責任を負うとともに、誠意をもって解決を図ること。

ヘ 地震、火災等の非常災害時には、ペットが近隣住民又は団地居住者等に危害を及ぼさないように留意するとともに、ペットの保護に努めること。

ト 飼い主は、ペットを自己の責任において飼育し、自己の都合により遺棄しないこと。やむを得ず飼育をやめる場合又は第10条第3項若しくは第11条第4項の規定に基づきペットの飼育を禁止された場合は、犬又は猫にあっては第7条第1項第1号ハ又は第2号ニの規定に基づき甲に届け出た引取人に引取らせ、これにより難い場合は新たな引取人を探す等しなければならないものとし、その他のペットにあっては自らの責任において引取人を探しこれに引き取らせる等すること。

チ ペットが死亡した場合は、適切な処置を行うこと。

二 団地居住者等への配慮事項

イ 住戸の外で、ペットの手入れ若しくはケージ、ブラシその他の飼育用具等の清掃をし、又はトイレ用の砂の乾燥を行わないこと。

ロ ペットの手入れ又は飼育用具等の清掃等を行う場合は、必ず窓を閉める等して毛の飛散を防止するとともに、汚物を衛生的な方法により適切に処理すること。

ハ やむを得ずペットが住戸の外で排泄をした場合は、糞便を必ず持ち帰るとともに、排泄した場所又は排泄物を衛生的な方法により、適切に清掃、消臭等し、又は処理すること。

ニ ペットを伴って住戸の外に出るときは、ペ

ットをケージに入れ、又はリードで結ぶ等してペットの行動を制御できるようにすること。

2 犬又は猫の飼い主は、前項各号に定める事項のほか、併せて次の各号の事項を守り、犬又は猫を適正に飼育しなければならない。

一 ペットクラブ（設立、運営される場合に限る。以下同じ。）に加入するとともに、ペットクラブを通じて犬又は猫との適正な共生のために自主的に活動するよう努めること、及びペットクラブが本規則に基づき指示若しくは指導又は警告等を行った場合はこれに従うこと。

二 甲又はペットクラブがしつけ教室等を実施する場合は、参加するよう努めること。

三 犬の飼育に当たっては、狂犬病予防法（昭和25年法律第247号）第4条第2項に基づく登録を受け、同条第3項に基づき鑑札を着けていること、かつ、自己の所有であることを明らかにするため犬にマイクロチップを注入するよう努めること。猫の飼育に当たっては、自己の所有であることを明らかにするため、猫にマイクロチップを注入すること。

四 団地居住者及び近隣住民等に対しての損害又は迷惑を防止するため、犬にあっては避妊又は去勢の手術を行うよう努め、猫にあっては避妊又は去勢の手術を行うこと。

五 犬について、狂犬病予防法第5条の規定に基づき狂犬病予防注射を受けさせること、及び犬又は猫について、健康診断を受診するよう努めること。

六 犬又は猫の飼育に当たっては、集合住宅での飼育に適するしつけを充分に行うこと。

七 犬又は猫を伴ってエレベーターを利用する場合は、抱きかかえるか、端に寄せ飼い主が同乗者との間に入る等、他の利用者への配慮を行うこと。

八 犬又は猫が死亡した場合及び飼い主の都合により飼育をやめる場合は、甲に届け出ること。

（飼育申請等手続）

第7条 乙は、犬又は猫の飼育を希望する場合は、大きさ、頭数その他甲が定める条件を満たしていることが確認できるよう、次に定める書類を添え

て、甲が別に定めるペット飼育申請書に必要事項を記載の上、甲に提出しなければならない。ただし、第1号ロ又は第2号イ、ロ若しくはハに掲げる書類について、当該書類により証明される事項をやむを得ない事情により行うことができない場合は、その旨を証する書類をもって、これに代えることができるものとする。

一 犬を飼育する場合

イ 獣医師の所見書（ただし、甲が別に定める犬種を飼育する場合にあつては、血統証明書その他当該犬種であることを証する書面の写し）

ロ 狂犬病以外の感染症について一年以上に実施した予防接種に関する証明書又はその写し

ハ やむを得ず飼育ができなくなった場合の引取人の届出

二 猫を飼育する場合

イ 感染症について一年以上に実施した予防接種に関する証明書又はその写し

ロ マイクロチップの注入を受けていることを証する書面又はその写し

ハ 避妊又は去勢の手術を終えていることを証する書面又はその写し

ニ やむを得ず飼育ができなくなった場合の引取人の届出

2 甲は、前項の提出書類により犬又は猫が条件を満たしていることが確認できたときは、登録証を発行するものとし、当該登録証をもって飼育の承認に代えるものとする。

3 前項の場合において、甲又は甲の指定する者が講習会を開催するときは、乙はこれに参加しなければならない。

4 乙は、犬又は猫の死亡その他の理由により犬又は猫の飼育を中止しようとするときは、甲が別に定める書面により、甲に届け出なければならない。

(ペットクラブ)

第8条 犬又は猫の飼い主は、第1条の目的を達成するために、他のすべての犬又は猫の飼育者と共同して、ペットクラブを設け、運営することに努めるものとする。

2 ペットクラブは、犬又は猫の飼い主、前条に定める飼育申請を行うことを予定している賃貸住宅の賃借人、又は入会を希望する賃貸住宅の賃借人のほか、ペットクラブが入会を認めた者を会員（以下「会員」という。）として組織するものとする。

3 ペットクラブの役割は、次に掲げるとおりとする。

一 会員相互間のコミュニケーションを図り、その友好を深めること。

二 犬又は猫のしつけ教室等を実施し、飼育のマナーを向上させること。

三 犬又は猫の飼育に起因する団地居住者又は近隣住民等への損害又は迷惑を防止するため及び犬又は猫との共生について団地居住者又は近隣住民等の理解を得るために必要な活動を行うこと。

四 犬又は猫の飼育に関する苦情やトラブル等につき、その内容を明らかにした上で、その解決のために必要な助言又は指導等適切な対処をすること。

五 本規則に違反した犬又は猫の飼い主に対し、犬又は猫の飼育方法やしつけ等の指示若しくは指導又は警告等を行うこと。

六 前号の措置にもかかわらず改善が認められない場合には、甲に報告すること。

七 苦情又はトラブルの発生状況及びその措置等について、年1回以上、甲に報告すること。

八 賃貸住宅に現に居住している者が犬又は猫の飼育を希望して前条に定める飼育申請を行う場合又は犬又は猫の飼い主が飼育している犬又は猫の飼育を中止する場合において、その申請又は届出に関する窓口となること。また、提出された申請書等の書面を甲に取り次ぐこと。

4 ペットクラブは、執行部の選出又は総会の招集その他ペットクラブの運営に必要な事項を賃貸借契約書若しくは本規則に抵触しない範囲において会則で定め、又はこれを改正することができる。

5 前項の場合において、会則の制定又は改正を行ったときは、ペットクラブは、速やかに甲に通知しなければならない。

(犬又は猫の飼育の表示)

第9条 犬又は猫の飼い主は、第7条第2項の規定に基づき甲が発行する犬又は猫の登録証を、玄関扉に近接する見やすい箇所に貼付しなければならない。

(未申請動物に対する措置)

第10条 ペットクラブは、第7条に定める飼育申請手続を経ていない犬又は猫の飼育を発見した場合は、当該犬又は猫の飼い主に対して、飼育申請手続を経るよう指導するものとする。

- 2 ペットクラブは、前項に定めるペットクラブの指導に飼い主が従わない場合は、当該飼い主の氏名、住戸番号を甲に報告する。
- 3 甲は、前項の報告を受けたときは、ペットクラブの指導に従わない飼い主に対し、指導に従うよう勧告し、当該飼い主が勧告に従わない場合は、当該飼い主に対し、犬又は猫の飼育を禁止することができる。

(違反者に対する措置)

第11条 ペットクラブは、犬若しくは猫の飼い主が本規則に違反したとき又は飼育する犬若しくは猫が団地居住者若しくは近隣住民等へ損害を与えたとき若しくは迷惑行為を生じさせたときは、当該飼い主に対し、飼育方法の指示若しくは指導又は警告等を行うことができる。

- 2 前項のペットクラブの措置にもかかわらず改善が認められない場合は、改善の認められない飼い主に対し、是正又は改善に必要な指示若しくは指導又は警告等を行うことができる。
- 3 甲は、前項に定める場合のほか、小鳥、魚類若しくは小動物の飼い主が本規則に違反したとき又は飼育する小鳥、魚類若しくは小動物が団地居住者若しくは近隣住民等へ損害を与えたとき若しくは迷惑行為を生じさせたときは、当該飼い主に対し、是正又は改善に必要な指示若しくは指導又は警告等を行うことができる。
- 4 甲は、前2項の指示若しくは指導又は警告等に従わない飼い主に対し、ペットの飼育を禁止することができる。
- 5 甲は、前項の飼育禁止にもかかわらず飼い主が

ペットの飼育をやめない場合は、賃貸借契約書第19条の規定に基づき、賃貸住宅の賃貸借契約を解除し、又は賃貸借契約の更新を拒絶することができる。

(事業者に対する措置)

第12条 甲は、賃借人が事業者である場合は、当該事業者に対し、当該事業者が従業員（当該事業者から賃貸住宅の貸付けを受けた当該事業者の従業員をいう。以下本条において同じ。）に対し第10条第3項又は前条第2項、第3項若しくは第4項に規定する措置を講ずることを求めることができる。

- 2 甲は、前項の規定により事業者に対し前条第4項に規定する措置を講ずることを求めたにもかかわらず従業員がペットの飼育をやめない場合は、賃貸借契約の規定に基づき賃貸住宅の賃貸借契約を解除し、又は賃貸借契約の更新を拒絶することができる。

(身体障害者補助犬の適用除外)

第13条 乙が、賃貸住宅において、身体障害者補助犬法（平成14年法律第49号）第2条第1項に規定する身体障害者補助犬を使用する場合は、本規則は適用しない。

(規則の改正)

第14条 本規則の改正は、甲が行う。

- 2 甲は、前項に定める本規則の改正に当たっては、ペットクラブ等の意見を徴することができる。

(以下余白)