

中央の森式番街管理組合



2004 年 1 月 17 日発行 第 63 号

駐車場問題アンケート結果報告

1. アンケート集計結果

	1号棟	2号棟	3号棟	4号棟	5号棟	6号棟	7号棟	合 計
戸 数	12	20	20	80	64	140	140	476名
回 答 数	4	6	5	21	20	19	24	99名
回 答 率 (%)	33	30	25	26	31	16	17	21 (%)
問1・値上げ	回答数	回答数	回答数	回答数	回答数	回答数	回答数	回答数
賛 成	3	6	1	14	12	12	19	67
反 対	1	0	4	7	8	7	5	32
小 計 (%)	4	6	5	21	20	19	24	99
問2・値上金額	回答数	回答数	回答数	回答数	回答数	回答数	回答数	回答数
1. 千円	2	2	0	4	7	6	10	31
2. 1.5千円	0	1	0	0	0	0	0	1
3. 2千円	0	2	1	6	3	6	7	25
4. その他	1	1	0	4	2	0	2	10
小 計 (%)	3	6	1	14	12	12	19	67
問3・填補方式	回答数	回答数	回答数	回答数	回答数	回答数	回答数	回答数
賛 成	3	6	0	13	8	12	17	59
反 対	0	0	1	1	4	0	2	8
小 計 (%)	3	6	1	14	12	12	19	67
問4・規制強化	回答数	回答数	回答数	回答数	回答数	回答数	回答数	回答数
賛 成	2	6	4	15	16	16	16	75
反 対	1	0	1	5	3	3	8	21
小 計 (%)	3	6	5	20	19	19	24	96
問5・	回答数	回答数	回答数	回答数	回答数	回答数	回答数	回答数
管理組合員	4	6	5	21	19	19	15	99
賃貸居住者	0	0	0	0	0	0	0	0
小 計 (%)	4	6	5	21	19	19	15	99

※印・無回答3名(約3%分)(1、4、5号棟に各1名)意志や如何。

①. アンケート対象数476名中(内・賃借者31名)回答者99名。(回答率・21%)

②. 全体に低調ながら、1～5号棟に比し、6、7号棟の回答率は極めて低い。

③. 問1・値上げ賛成67.7%(67名)。反対32.3%(32名)。

④. 賛成者67名中、他案(借上げ駐車場、増設等)の検討要請23名。後記参照。

[ご意見]58名。自己主張型から協調提案型まで。一部電話による[ご意見]を含む。

⑤. 問2・値上げ金額については約半数の者が1千円。

⑥. 問4. 迷惑駐車については約76%の者が規制強化を。21%の者が規制前に行き届いた駐車場対策の実現を、そして介護、見舞い車等に対する温かい配慮を。

2. [その他のご意見] 要約

1. 現状で不公平感はない。抽選で永久的使用権を認めては如何。
2. 街区内と同料金で賃貸できるファンドを値上げせよ。規約の改正では迷惑駐車防止不可。
3. ※5回以上連続当選者は1回街区外制度に。常習迷惑駐車は徹底的な取り締まりを。
4. ※高齢介護のため頻繁に訪問、宿泊する子供の駐車はどうなりますか。
5. ※規約を変更してでも駐車場を増設すべし。現状では資産価値が下がる。
6. 値上げし補助することが平等か。迷惑駐車スペースに増設を。順番制の検討を。
7. 増設＝改悪か。値上げに偏ったアンケートになってしまったのではないか。
8. アンケートに偏りあり。一方的に「全居住者の福利のための大原則」として増設を逃れ「金だけ出すから外で借りよ」はエゴである。
9. 規約に従うこと。このご時世値上げ反対。迷惑駐車には罰金を。
10. 増設はすべきでない。街区外料金格差分くらいは補填止むなし。
11. ※「車か住環境か」。賛成としたが、車を持たない私の権利はどうなるか。週末の迷惑駐車はどうするつもりか。
12. ※料金よりも至近距離に駐車場を。増設でも賃貸でも賛成は言わない。
13. ※街区外（NAS）に契約駐車場化を。値上げ額は内外のバランスを考慮して。
14. ※街区外駐車場との一括契約の継続検討を。落選者対策として早めの抽選を。
15. 補填額を多めに。街区内より3～4千円低額で賃貸出来る制度に。
16. 車の所有の有無に関わらず抽選できる制度の検討を。
17. ※現代社会において車は必需品である。安心して生活の出来る駐車場対策。増設を。
18. ※料金の値上げは共有部分使用の妥当性、修繕積立資金計画の上から考慮すべきである。管理組合を母体としたカーシェアリング制度を考えたらどうか。
19. 障害者に対する優先制度は「本人が常時運転する」場合に限定のこと。乱用が目立つ。
20. 将来的な資産価値の面から検討すべし。多少の不都合さは互いに分担すべし。
21. 現行駐車料金の中から補填する方法もある。必要スペースを如何に確保するかが問題。現状では、落選者にとって「居住者の福祉」は存在しない。増設を。
22. 拙速を避け慎重な検討を。（建設的な提言添付）。特に「補助金行政」には反対。
23. 前回の抽選に外れ廃車した。不便はない。外来者用のスペースを多くしたいもの。
24. 「204台固定の大原則」は僭越。時代状況により砂場、緑地に駐車場の増設を。又元に戻したり柔軟対応を。
25. ※街区外駐車場との一括契約化促進を。抽選制は公平ではあるが平等ではない。是非順番制の検討を。
26. ※増設のための値上げなら賛成。駐車場が全戸数の半分以上では少なすぎる。
27. 問4について変更内容が不明のため△。
28. 現況下値上げ反対。値上げは外部業者の料金引き上げを招く。自分たちの土地故低料金は当然。順番制の採用を。設問に不備あり。
29. 街区外駐車料金が値下げの傾向の中で値上げは逆行。値上げに加担することはない。
30. 利便性の点からは至近距離が大前提。立体駐車場の検討を。
31. ※内外の料金差を無くすための値上げなら賛成。差ほど格差なし。落選者に対する情報提供制度を。値上げは修繕積立金の長計との関係で考慮。不足であれば全世帯で負担。
32. 規約を変更してまで迷惑駐車を縛る必要はない。
33. 「204台大前提」の理由如何に。増設のためのみの値上げなら賛成。
34. 夜間の迷惑駐車をどうするか。「夜間時間限定」で料金制にしては。
35. 現状料金で補填なら賛成。値上げせず駐車料収入分で負担を。
36. ※全員当選策が大前提。次善策として落選者に対する救済措置がある。増設を。

- 37. ※増設を。毎年議題に上げて議論を。
- 38. ※値上げで不公平感がなくなるものなら賛成。なくなるものなのか？。
- 39. ※駐車場の絶対数が不足。他街区に比し取組み不足。増設するまで粘り強く総会提案を。
多くの迷惑駐車は落選者で頻繁に車を使用しなければならない者と思われる。
- 40. 常習迷惑駐車は徹底的な対応を。警告書無視車はレッカーで撤去すべし。
- 42. ※2階建て駐車場の検討を。各棟にゼブラゾーンの確保を。
- 43. ※「大原則は増設しないこと」は独断。街の成長に対応した共用部分の弾力利用を。
障害者特認は「運転者自身が障害者の場合に限る」を絶対を守ることを。
- 44. ※絶対数確保が大前提。面倒でも街区外駐車場との一括契約促進を。「志木の輪」支援。
- 45. ※駐車料金の一部が緑化のために利用されているが無駄が多い。夜間の只乗り駐車族を
考えると駐車場不足は深刻である。増設を。
- 46. ※「大原則」は独善。他街区は時代に合わせ増設している。中式は緑が多く削るところ
は沢山ある。僅かでも増設を。
- 47. レッドカード方式賛成。厳格な基準を設けて徹底を。
- 48. 部外車と思われる違法駐車を取り締まりを。
- 49. ※いくら値上げするかより、1台当たりいくら位まで負担するかが先である。
車通勤者優先の規約に改定すべし。毎日遠方まで歩いての車通勤は大変である。
- 50. 学生の駐車は大目に見てもらえないか。
- 51. 現行規約上、駐車料金値上げ分を個人に補填することが出来るのか。
- 52. 順番制への見直し、街区外駐車場との一括契約方式の検討はどうなっているか。
- 53. 管理組合規約第18条の遵守。迷惑駐車規約変更の必要はない。
- 54. 順番制への改定はより公平であり、廃車、買い替え等の計画が可能になる。
- 55. 近隣・街区外賃貸駐車場開拓の取組みの強化を。需要車50台の供給者開拓は可能の筈。
- 56. down sizingの時代、値上げは反対。駐車料収入はどうなっているのか。
開示すべし。
- 57. ※段階的でも良い。街区外の駐車場を借り上げる方策を検討し着手せよ。
- 58. 現行の抽選制で公平は保たれている。街区外駐車場との一括契約の促進を。
駐車料金を値上げして資金支援をする必要はない。

※印…値上げは賛成であるが他の方策も合わせ検討のこと。23名。

○一部電話等による〔ご意見〕を含む。

3. 今回のアンケートのねらい

アンケートを実施するに当たり

- [A案] …駐車場の不足分を管理組合が街区外賃貸駐車場と一括契約する。
- [B案] …街区外駐車場使用者に資金補填をし経済面より不公平感の是正を図る。
- [C案] …街区内に駐車場を増設する。
- [D案] …22期理事会としては動かない。

等の選択肢が考えられたが、

A案は①まとまって契約可能な賃貸駐車場が実在しないこと。

②組合として近隣十数カ所の賃貸駐車場とのバラ契約は管理が極めて煩瑣であること。

③駐車場運用規則を改定しなければならないこと。

C案は、20期（平成13年度）の定期総会で否決されたばかりであること。

以上を考慮の上、現実的な対応策としてB案に絞りアンケートを実施した。

4. アンケート結果の考察

多少事前説明に欠け、回答者に不満を残した点は甘受しなければならないが、

①B案賛成67名中、23名がA案及び2年前に否決されたばかりのC案の再検討を強く希望し、

無条件でのB案賛成者は44名（67名－23名）である。

又、B案反対者32名の中にも、A案及びC案の再検討を期待する者が多数存在し、期待値も考慮すれば

[B案] 賛成 …44名

[A案] [C案] [D案] [その他] 賛成…55名（期待・23名＋反対・32名）

の結果となる。

②問2については、値上げ額1千円のものがほぼ半数を占めた。

問4については、迷惑駐車規制強化を望む者が約76％存在し、（無回答3％）

21％の者が、人道上等の観点も含め訪問車に対する暖かい配慮を望み、

回答率は低かったものの、多数を代弁する意志とし受けとめたい。無回答者3の意志や？

今回は次年度の駐車場契約更改手続きが行なわれている最中でのアンケートであったが、アンケート対象者476戸中、契約更改申し込み者は242名、にも拘らずアンケート回答者は99名（21％）に留まった。

駐車場問題以上に深刻な問題と思われませんが、皆さんは如何お考えでしょうか。

5. 今後の取組み方針

イ. 基本的事項の確認

中央の森式番街管理組合は476戸組合員により構成されています。

今年4月の駐車場更改契約の状況をみれば、申込者は242名で、車の所有者、非所有者が五分五分で正に拮抗しています。

そして大ざっぱに言えば、強力な緑推進派が約1割、駐車場絶対増設派が約1割、他の約8割の皆さんは協調型と思われ、各々が1票の権利を持って共同生活をしています。

又、ご承知の通り管理組規約（第45条十一）では、駐車場増設等共有地の用途を変更する場合には総会を開催の上、特別決議事項として75％以上の賛同者が必要になります。

従って、現行規約の基では、車所有者の構成割合がせめて70％近くにならない限り何回総会を開いても増設は難しいものと思われられます。

ロ. 車所有者の推移（駐車場申込者）

前掲の通り4月の駐車場更改契約の申込者は242名で、過去からの推移は以下の通りです。

	平成10年	平成12年	平成14年	平成16年
申込者	256(増)	268(+12)	258(-10)	242(-16)
駐車場	204	204	204	204
落選者	52(増)	64(+12)	54(-10)	38(-16)

(毎回2～3名の申込失念者が存在している模様であるが)

平成12年をピークに申込者が減少傾向にあります。

若し、仮に次期（平成18年）更改時に、申込者が今回と同程度減少した場合、申込者は226程度となり、204駐車場に対する落選者は22名程度となります。

過去の実績から見て22は、2年間の駐車場契約期間における異動（引越し・廃車等による繰り上げ入庫車）の数にほぼ匹敵します。ちなみに、今期の異動は23台で、内1年以内に繰り上げたもの(増減)8台、1年経過後(減)に繰り上げたものは15台です。

減少の理由が①高齢化による廃車か②車所有の子供の独立世帯化か③経済情勢による廃車か、④その他の理由によるものか、

申込辞退者の協力のもと、理由の分析を十分に行ない今後の駐車場施策に反映させる必要があります。

ハ. 今後の方針

アンケートの結果からは、街区外借上げ駐車場の確保か、駐車場の増設かの二つの意見に分かれ、それらを補完するものとして駐車料金値上げの賛成者が存在しているようです。そして、平成18年の契約更改に向けて車所有者の推移を見極める必要があります。

理事会としては、これらの状況を冷静に判断して、下記事項について2～3月の定例会で協議を重ね、合意が得られれば、定期総会に議案として提案したいと考えます。

①管理組合として、何時でも街区外駐車場と一括賃貸契約が出来るよう、組合規約上の整備を図る。

②街区外賃貸駐車場との料金格差を低減するための値上げ、及び一定の限度のもとに理事会が組合の駐車料収入の一部をこれに充当することの出来る組合規約の検討。つまり借上げ駐車場を第2駐車場とし、料金格差を管理費負担とする構想の検討であります。

《注》イ. 管理組合規約第28条「…共有部分等に関わる使用料は、それらの管理に要する費用に当てるほか、修繕積立金として積み立てることもできる」

ロ. 駐車場運営規則第12条（使用料の措置）「駐車場使用料の収入は、規約第28条に基づき処置するものとする」

ハ. 街区外駐車場の賃貸料金は変動が予想されるため、一定の条件の下に理事会にある程度の権限枠を付与しなければ運用は困難と思われる。

以上、今期理事会としては先ず組合規約上の整備・改定を最優先に取組み、定期総会で合意を確認の上、次期理事会に引き継ぎを行うことと致します。

条件整備が整った枠組み（規約）の中で、次期以降の理事会が街区外駐車場の開拓に向けて、積極的に取組まれることを期待します。

なお、駐車場増設については、一部に相変わらず根強い要望はありますが、

○前々期（平成13年度）定期総会で否決されたばかりであること。

○平成12年以降車所有者（申込者）が減少傾向にあり、推移を見極める必要があること。

等を考慮して今期理事会としては、この取組みは見合わせることにしています。

編集後記

今回のアンケート結果を見ると、21%の回答者が何らかの駐車場拡充を管理組合に対して求められておられます。このような要求に対して、今期管理組合としましては、現在までに街区外駐車場の確保のために、志木市体育館増設、中央広場地下駐車場化、NAS 駐車場賃貸化、近隣農地打診等に積極的に取り組んで参りました。結果は差し障りの無いものをできるだけ議事録として回覧しております。管理組合に要求をするのは簡単です。しかし、このような問題を解決するのは住民一人ひとりです。管理組合としましては、住民の皆様方の積極的な問題解決に向けた具体的な提案、専門委員会への参加を期待しております。また、増設だけでなく、カーシェアリングのように、もっと多面的に解決策を探る必要があるのではないのでしょうか。