

中央の森貳番街管理組合

ファミリータイムズ

2005年11月30日発行
(臨時発行版 駐車場増設案)

緑を削らないで4台増設を

——6つの案の検討結果から

駐車場検討専門委員会

中央の森貳番街管理組合の駐車場検討専門委員会では、駐車場を増設する6つの案を検討してきましたが、緑を削らないでインターロッキングブロック部分(格子状の舗装部分)の一部活用と線引き見直しにより4台分を増設する案が、多くの組合員の支持を得られる可能性が最も高いとの結論に達し、理事会に報告しました。検討結果とこの案の説明会を12月に行い、来年1月に組合員の下承を得るための臨時総会を開催します(表1)。せっかく増設するなら、駐車場の抽選に間に合わせたいとの考えからです。

ファミリータイムズ臨時号では、駐車場増設の必要性や検討結果を説明します。

表1 駐車場増設・抽選の日程(予定)

12/3(土) ～12/17(土)	駐車場申し込み
12/18(日)	増設案説明会
1/29(日)	臨時総会
2/5(日)	駐車場抽選会

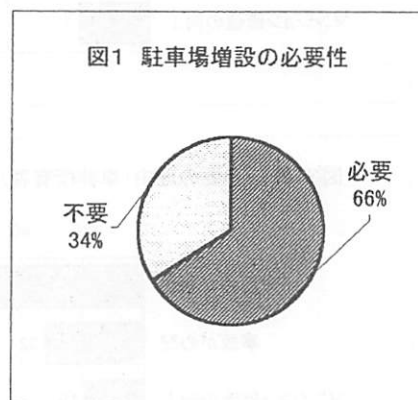
<駐車場増設の必要性>

「増設が必要」、回答した居住者の66%

駐車場増設の必要性については、昨年12月に、管理組合が1号棟から7号棟までの全戸を対象に「駐車場問題アンケート」を実施しましたが、その結果、全回

答者(428人)の66%が「必要」と答え、34%が「不要」としていました(図1)。

図1 駐車場増設の必要性



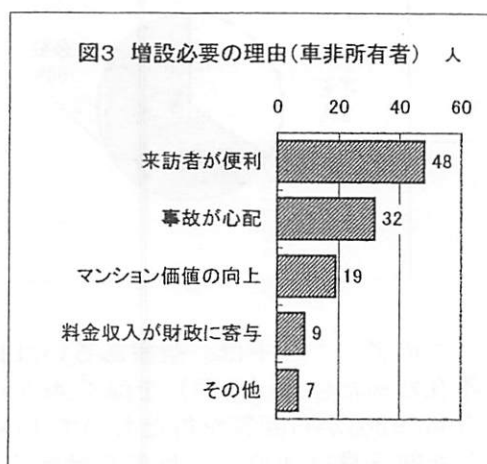
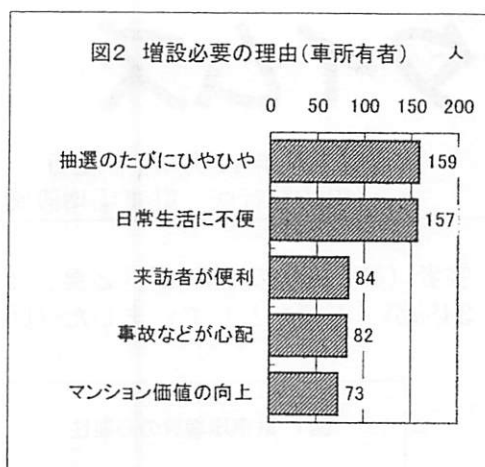
このアンケートは、空室あるいは長期不在だった住戸(9戸)を除く467戸のうち92%から回答を得たものです(回答した組合員は400人)。回答率は高く、調査結果は、居住者全体の意向を示す数字と見てよいと思われます。所有者は全回答者の63%、非所有者は37%でした。

車の所有・非所有別に駐車場増設についての意見を見ると、所有者では81%が「必要」、19%が「不要」と答え、また非所有者では40%が「必要」、60%が「不要」と答えています。

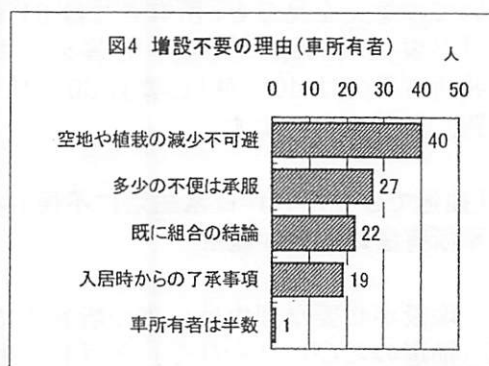
「抽選でひやひや」「日常生活に不便」——車所有者の必要な理由

増設が必要な理由は、車の所有者では「抽選のたびにひやひや」と「日常生活に不便」に集中しています(図2)。

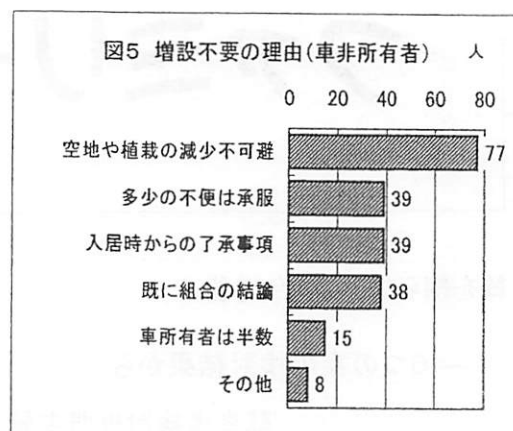
また、非所有者で増設が必要とした方が挙げた理由では「来訪者が便利」が最も多く、「事故が心配」がこれに次ぎました(図3)。



一方、不要と答えた人が挙げた理由では所有者、非所有者とも「空地や植栽の減少が不可避」を最も多くの人々が挙げています(図4、図5)。



増設を検討する場合の留意点も尋ねていますが、「植栽に影響させない」(90人)が最も多く、「緊急車両の活動に影響しない」(85人)がこれに次いでいます。



また、アンケートの自由意見欄には、駐車場の増設についての是非や増設する場合の具体案を含め、さまざまな意見が数多く寄せられました。一部を抜粋すると公平を欠く可能性がありますのでここでは割愛しますが、緑の保全を優先すべきとの意見や、駐車場の抽選に落選した際の不便を無くすための増設の必要を訴える意見など、増設への賛否双方の方から、熱を帯びた意見が多くありました。こうした自由意見も、具体的な増設案を含めて、検討委員会で参考にさせていただきました。

一方、駐車場問題アンケートの中で、迷惑駐車について改善が必要だとの意見が70%を占め(他の30%は「やむを得ない」)、迷惑駐車改善策として、「常習者にペナルティーを課す制度の導入」「外部駐車場の借り上げ」を多くの方が挙げていました。

8台分の外部駐車場借り上げを実施

外部駐車場については、平成16年度の理事会のご尽力で、今年5月から志木ニュータウンの旧鹿島ビル(駅前のサミットストアなどが入っているビル)内の立体駐車場で8台分の借り上げを実施しました。8台分が利用可能になったことに伴うもので、同立体駐車場で今後も空きができれば確保したいとお願いしています。

しかし、借り上げ実施分を含めても、

前回の駐車場の抽選申し込み者に対する駐車場台数（区画数）の充足率は82%で、志木ニュータウンの街区の中では最も低い率になっています（表2）。こうした実態もあって、駐車場の増設要望への対応を、管理組合の中の駐車場検討専門委員会でも検討してきました。

表2 街区別の駐車場充足率
（駐車場台数／抽選申込数、%）

11月1日現在	
中央の森壱番街	106
中央の森貳番街(*)	82
中央の森参番街(*)	87
南の森壱番街(*)	96
南の森貳番街(*)	100
東の森壱番街	100
東の森貳番街(*)	125

注1) *は外部駐車場の契約を含む

注2) 中央の森参番街では今年5月の総会で来年3月に12台の増設が可決されている。

増設のメリットとデメリット

駐車場は組合員の共同の所有地を使って確保するものです。このため、車の非

所有者に負担だけを強いるものだと思いますが、駐車場使用料は管理組合の収入の22%を占めています。概算ですが、年間約2000万円としてこれまでに約4億円の収入になっており、組合活動に大きく貢献しているという事実もあります。

一方、緑も大事な共同の財産であり、駐車場の増設によって緑を減らすことはこの共同の財産を減らすことになります。

仮に増設によって、緑を一部減らすことが避けられない場合、増設によるメリット（車所有者の便益、迷惑駐車減少への貢献、駐車場使用料による組合の収入など）とデメリット（緑の削減や自然環境への影響など）の比較の問題となります。

<駐車場増設案の検討結果>

駐車場検討専門委員会では、駐車場問題アンケートを参考にしながら、表3にある〈A案〉から〈F案〉までの6つの案にまとめ、実現可能性や問題点、費用などを検討しました。

表3 検討した駐車場増設案

検討案	内容	概算費用
〈A案〉	★機械式駐車場案 ※7号棟 西側 ※テニス駐車場土地を購入した場合（参考案）	
〈B案〉	★5号棟と7号棟の駐輪場移動案（緑に影響を一部与える案）	約260万円
〈C案〉	★大掛かりな工事を伴う案（緑に影響を与える案） ※ 6号棟、7号棟裏の、のりめんを削る。 6号棟→約10台、7号棟→約4台増	
〈D案〉	★大掛かりな工事を伴う案（緑に影響を与える案） ※3号棟東側の緑地を削る。（約6～7台増）	約110万円 （別途、樹木・植栽の撤去処分・移転費用が必要）
〈E案〉	★線引き + 一部工事（緑に影響を与えない案） ※6号棟南側（5号棟の間）の線引きを斜めに引き直し、6号棟南側に縦列駐車。 *一部工事内容…車の流れを変更するため一部ブロックを壊す。	
〈F案〉	★線引き案（緑に影響を与えない案）＝増設区画場所は地図参照 ※1号棟前 2台（インターロッキングブロック上を駐車場に） ※3号棟西側 1台（従来の線引き変更で1台増） ※5号棟西側 1台（従来の線引き変更で1台増）	約30万円

〈A案〉の機械式は物理的に不可能

このうち、〈A案〉の機械式駐車場案は道路の幅が不足しているため、設置が物理的に不可能だと判断せざるを得ません。

また、この道路幅の不足を補うために、鹿島テニスコート駐車場の一部の土地を購入して機械式駐車場を設置してはどうかという案もありますが、土地購入については、一昨年に鹿島側に打診した際、売却の計画はなく、将来のことはわからないとのことでした。売却の計画ができてきた場合は相談するとのことでしたが、現時点は実現のメドがたっていません。

緑に影響する〈B案〉〈C案〉〈D案〉はアンケートを行い、再検討

〈B案〉〈C案〉〈D案〉はかなりの費用を伴い、緑にも一部影響を与えます。

〈C案〉の概算費用は算出していませんが、工事の規模は〈D案〉が最も小さく、費用も少ないと思われます。緑への影響は、それぞれ現況が異なり、一概に比較はできません。また、いずれも、敷地の用途変更となり、総会での特別議決（4分の3以上の賛成）が必要です。

こうした問題点や事情があるため、1月の臨時総会で、すぐに組合員の賛否を問うのは時期尚早だと思われます。そこで、臨時総会后に、この3案について、もう少し詳しく説明して、組合員の皆様のご意見を伺うアンケートを行い、その結果を見た上で再検討し、実現可能性があるものがあれば、5月の総会に提案したいと思います。

縦列駐車 of 〈E案〉、実質的な増設効果なし

また〈E案〉は、東急コミュニティーに検討してもらった結果、6号棟南側に縦列駐車することで数台分増えても、現行駐車場部分を斜めに引き直したり一部ブロックを取り壊すことで駐車台数が減るため、全体では駐車台数の増加になら

ないことが分かりました。

インターロッキング部分の一部活用と線引き見直しの〈F案〉を提案

そこで、緑を削減しないで済み、費用もあまりかからない〈F案〉が、現時点での実現可能性の高い案と考えました。1号棟と2号棟のインターロッキング部分は、約20年前に緊急時に車両を止める場所として考えられたものですが、消防署との協議の結果、1号棟前の2台分については問題がないという結論に達しました。他の街区でもインターロッキング部分はかなり駐車場に転用されています。また、3号棟と5号棟横の線引き変更により新たに2台分の駐車スペースが確保できますので、計4台分の増設が可能です。敷地用途の変更にはあらず、総会での2分の1以上の賛成が必要な措置です。

駐車場の不足台数（前回の抽選申し込み台数から見た場合、46台）の一部にすぎませんが、〈F案〉を、増設を必要としている多数の方の意見にこたえる、当面の実現性の高い案と判断し、駐車場検討専門委員会は理事会に提案する次第です。（了）

中央の森式番街

<F案>

