

## 管理組合ニュース

第32期第7号(通算第31号)

発行日:2013/11/20



## 迷惑駐車について

## 他街区との比較による駐車場区画数と迷惑駐車

迷惑駐車問題は、新築入居時からの悩みであり、未だにスッキリ解決には至っていない身近な問題の一つで、組合員から理事会や管理会社へ寄せられる苦情の常にトップに挙げられる問題です。

ご承知の通り、中武は8街区の中で最も低い駐車場の準備率(住戸数に対する街区内部駐車場区画数の割合)で、その値は44.5%です。因みに、ニュータウンの平均は55.2%です。歴代の理事会ではこの状況を改善しようとして、街区内部のレイアウトの工夫や外部の駐車場を確保することで、今日では229台分、48.1%の準備率にまで高めてきていますが、迷惑駐車問題の根本解決までには達していません。

準備率にまで高めてきていますが、迷惑駐車問題の根本解決までには達していません。

図1 街区別駐車場準備状況



## 誰が何故迷惑駐車するのでしょうか？

迷惑駐車の状態は、管理人の全勤務日に巡回チェックを実施して、その結果を毎月の理事会に報告されております。理事会では目に余る常習的な迷惑駐車に対しては、所有者へ管理組合名での警告書簡を出状して迷惑駐車防止に努めておりますが、あまり効果が上がっていないのが実情です。

迷惑駐車が何故行われるのか、もっと深く追求すべく、ここ15か月間(H24年6月～H25年8月)の管理人報告を下の表1と表2で解析してみました。

これらの統計的な数字を読み取ると何が解ってきて、採るべき対策が浮かんでくるのではないかと考えたからです。

表1 棟別迷惑駐車した所有者数(H24/6～H25/8の間に記録された所有者数)

| 棟   |        | 1号棟    | 2号棟  | 3号棟  | 4号棟   | 5号棟  | 6号棟   | 7号棟   | 計     |
|-----|--------|--------|------|------|-------|------|-------|-------|-------|
| 組合員 | 戸数     | 11     | 20   | 19   | 75    | 61   | 133   | 134   | 453   |
|     | 人数(*)  | 1      | 1    | 1    | 5     | 4    | 9     | 13    | 34    |
|     | 割合     | 9.1%   | 5.0% | 5.3% | 6.7%  | 6.6% | 6.8%  | 9.7%  | 7.5%  |
| 賃貸人 | 戸数(**) | 1      | 0    | 1    | 5     | 3    | 7     | 6     | 23    |
|     | 人数(*)  | 1      | 0    | 0    | 1     | 0    | 2     | 2     | 6     |
|     | 割合     | 100.0% | -    | 0.0% | 20.0% | 0.0% | 28.6% | 33.3% | 26.1% |

注1(\*)：所有者は、自動車に掲示されたステッカーに基づきます。調査期間中に月間4回以上の迷惑駐車と認定された所有者であり、一度でもこの条件に合致した所有者は、対象となります。

注2(\*\*)：賃貸住人の戸数は、H25年11月1日現在の値です。

注3：持ち主不明分は、除外しました。

表1からは迷惑駐車の利用者であると認定された人の数は、総勢40人(組合員34人、賃貸住人6人)です。組合員で迷惑駐車に関わっている人の割合は、7.5%です。迷惑駐車に関与している賃貸住人の数は組合員に比べその絶対数が少ないのですが、賃貸戸数に対しては、高い率で迷惑駐車をする人が存在することを示しています。その割合は組合員の4倍近い賃貸住人が、迷惑駐車問題に関与していると読み取れます。

表2はこの15か月間に合計40人の所有者によって迷惑駐車とされた回数を表しています。延べ回数は784回になりました。また、この表は迷惑駐車車両の所有者別に、迷惑駐車と認定された回数の多い所有者から少ない所有者の順に配列して示しています。

以上から読み取れることは、賃貸住人への対策と10区画ほどの駐車場を増加させ、迷惑駐車している人にその区画を与えれば、迷惑駐車60%強が解決することを暗示しています。

表2 所有者別迷惑駐車累計回数  
(ワースト1位から10位まで)

| 所有者       | 号棟 | 迷惑駐車回数 | % *    | 累積% ** |
|-----------|----|--------|--------|--------|
| 第1位さん     | 1  | 91     | 11.6%  | 11.6%  |
| 第2位さん     | 7  | 73     | 9.3%   | 20.9%  |
| 第3位さん     | 6  | 69     | 8.8%   | 29.7%  |
| 第4位さん     | 1  | 59     | 7.5%   | 37.2%  |
| 第5位さん     | 7  | 37     | 4.7%   | 42.0%  |
| 第6位さん     | 7  | 36     | 4.6%   | 46.6%  |
| 第7位さん     | 7  | 33     | 4.2%   | 50.8%  |
| 第8位さん     | 5  | 30     | 3.8%   | 54.6%  |
| 第9位さん     | 6  | 29     | 3.7%   | 58.3%  |
| 第10位さん    | 6  | 27     | 3.4%   | 61.7%  |
| ワースト10人の計 |    | 484    | 61.7%  | —      |
| 全40人の合計   |    | 784    | 100.0% | —      |

注1: \*15カ月の間の延迷惑駐車回数784回(所有者不明分21回除く)を分母とした百分率。

注2: \*\*各順位の百分率を第1位から順に積み上げた累積百分率。

注3: 第2位・第3位・第4位・第10位の所有者は賃貸住人。(網掛けの行)

## 駐車場申込者の減少と迷惑駐車にも効果がある対策とは？

右図2は過去に申込者数に出来るだけ応じようとして進めてきた駐車場区画数の拡大に対し、駐車場申込者数がそれ以下になろうとしている傾向があることを示しています。ついに、11月15日現在輪番方式による駐車場待機者は「ゼロ」となり、更に街区内に空の駐車区画が一箇所生じました。

以上のことから、

- ①駐車場区画数を申込者数が常に上回ることを前提とした輪番方式を今後の運用に耐えられる様にする。
- ②他街区では既に行われている賃貸住人を含んだ駐車場申込資格の拡大。

を考える時期に来たと判断されます。今期理事会では、現在の駐車場運営規則等を前記の①②の観点で全面的に見直しをしております。特に、今までの申込資格審査に不明瞭な点があったことを反省し、駐車場申込資格と区画割り当て

図2 駐車場区画数の拡大と申込者数の推移



の優先順を明文化した新しい管理細則を中心に、**成文規則・細則化**の準備をしております。勿論、無秩序な資格拡大の防止策も備えたものにすべく調整中です。

本年12月31日に東急コミュニティーとの管理委託契約の有効期限が来ることから、契約更改を主議案とした臨時総会を12月22日に予定していますので、その機会に駐車場運営関連の管理規約・規則の改定と新細則制定につき、ご審議をお願いする予定です。