

# 管理組合ニュース

第32期第10号(通算第34号)

発行日:2014/3/6



## 駐車場区画抽選・選択会の反省と対策案

2年に一度実施しています駐車場区画の変更を伴う区画選択の優先順を決める抽選と駐車区画の選択会を3月2日(日)に実施しました。しかしながら、今回の抽選会は、理事会が狙っていた当初の目標・目的にそぐわない結果となったところがありました。事務局として思慮遠望が不足していた点を反省し、今後の抽選会のあり方について、問題点を含めた対応案をみな様の議論の材料としてここに提供させていただきます。公平でより良い駐車場の運営はどうあるべきか、議論が深まればと思います。

駐車場関連規約見直し作業委員会  
副理事長 草間 日出夫

### 今回の駐車場使用申込者の内訳

理事会で用意した管理組合運営駐車場区画数は、

|               |       |
|---------------|-------|
| 街区内駐車場        | 207区画 |
| 街区内駐車場(中型車以下) | 5区画   |
| ガーデンプラザ機械式駐車場 | 20区画  |
| 計             | 232区画 |

これに対し申込者は、

|            |      |
|------------|------|
| 組合員の1台目用   | 227名 |
| 組合員の2台目用   | 5名   |
| 賃貸居住者の1台目用 | 2名   |
| 計          | 234名 |

数字上では、優先順位の低い2名の賃貸の方を除き、他の申込者数と同数の区画数が確保されていました。

### 当初の目標と結果の差

昨年12月の臨時総会において駐車場運営関連の管理規約・規則・細則を改定提案をし、圧倒的多数の賛成を得て承認を戴いた改定の狙いは、駐車場使用申込者の減少傾向に対し、組合員の2台目用と賃貸居住者の1台目用にまで駐車場使用権を拡大し、同時に一向に減らない迷惑駐車防止の両得を狙ったものでした。

しかし、今回の抽選会の結果は残念なことに、区画選択の優先順を決めるくじ引きで、かなり後ろの順を

引き当てた大型車(注)の保有者が、機械式駐車場であることと居住棟から離れていることで敬遠され、選択されずに残っていたガーデンプラザ駐車場区画を選ばざるを得ない結果となり、車両寸法の関係で物理的に駐車できない申込者が約5名出る結果になりました。

この約5名の申込者は、街区内駐車場区画を選んだ方の中からガーデンプラザ駐車場区画に変更しても良いとする人の申し出を待っていますので、最終結果を待たなくてはなりません。かなりの確率で待機者が発生する上に、確保したガーデンプラザ駐車場に空区画(ガーデンプラザ管理組合への支払いはありません。)が、生じる結果になりそうです。



**ガーデンプラザ機械式駐車場**  
洗車の頻度が下がる・夏暑くなく、冬冷たくなると、使用経験のある組合員からは、好評です。

この結果は当初の目論みとかなり違った結果であり、最悪の場合には迷惑駐車誘発にも繋がってしまうのではと、危惧しております。

(注)このニュース中の「大型車」の定義は、ガーデンプラザ機械式駐車場に収まらない車両とします。

## 公平で空き区画が出ない方法は？

先ず、今回の結果的に駐車場区画を確保できなくなるであろう組合員の不満を受け止めなくてはなりません。一方、ここ15年程の歴史を振り返って見ると、申込者数と駐車場区画数の差が、60を超える時もあったのが事実で、今回の予想待機者数が出るレベルにまでに、歴代の理事会役員は、駐車場区画数の拡大等の対策を練ってきたことは、評価して欲しいものです。

駐車場を必要とする居住者へ可能な限り駐車場区画を割り当て、かつ自動車のサイズに応じた空区画が生じない配分方法はないでしょうか？

方法としてない訳ではない様ですが、自動車保有の組合員数は、全区分所有者476名に対し、今日では過半数に満たない現状から、車を持たない組合員からも共感が得られる方法が求められます。この背景を踏まえた上で、以下に解決策と思われる案を提示します。みな様のご意見が寄せられ、車を持つ人にも持たない人にも良い方法が見つかるきっかけになればと思います。

### (1) 大型車優先策 その1

現行の区画の数と組合せのままで駐車場申込者間に差を付けます。

方法： 区画選択順の抽選を大型車所有者とその他とグループに分けて行い、大型車所有者を街区内の207

区画以内に必ず入れる。

問題点： ①大型車所有者を優遇することが公平な方法なのか、駐車場申込者間のコンセンサス形成が必要。②具体的な大型車所有者の区画選択順決定のプロセスを話し合う機会を設け、意見調整をする必要がある。

### (2) 大型車優先策 その2

前記(1)と同様であるが、大型車所有者を優遇する代償として、大型車の駐車場使用料を高くする。

方法： (1)と同じ。

問題点： 駐車場使用料収入が増えることから自動車を保有しない組合員からの賛成は、得やすいと思われるが、駐車場申込者間（特に、大型車所有者）の了解が必要。

### (3) 車両サイズ別駐車場区画の設定

方法： 街区内駐車場区画を申込者が所有する車両のサイズに分類し、その比率に応じて事前に「大型車区画」を設定する。

問題点： どの区画を「大型車専用区画」とするか、紛糾する可能性が高い。

### (4) 大型車用駐車場を外部と契約

方法： 今回の実績から、ガーデンプラザを10区画程に減じ、近隣の平置き駐車場を10区画程確保する。

問題点： ①外部駐車場と街区内駐車場使用料の差額補填が、大きくなる。②近隣にこの程度の空のある駐車場が見つかるか、複数駐車場となつて距離が遠くなることもあり得る。

## ご意見をお寄せください

みな様のご意見を各棟の管理組合理事へどしどし戴きたいと思ひます。また、「意見・質問書」をご活用ください。

## お願い

駐車する「自動車の変更」や「登録番号の変更」は、自動車駐車契約書第1条にある通り、必ず届出てください。契約違反となるばかりでなく、迷惑駐車車両と判断される場合がありますのでご注意ください。

## 次期管理組合役員へ立候補のお願い

次期第33期管理組合の理事会役員への立候補をお願いいたします。

立候補資格は、「中央の森式番街に現に居住する組合員」であることだけです。駐車場問題に考えをお持ちの方、その他理事会活動に関心のある方歓迎いたします。

立候補の届けは、各棟の理事宛てに文書又は口頭でお願いします。

立候補の受け付け期間は、本日から3月30日(日)までです。

理事会