

中央の森式番街
管理組合ニュース



第32期第14号(通算第38号)

発行日：2014/5/12

新駐車場区画選択方式の説明会と調査票集計結果報告

経緯

理事会は、昨年12月の臨時総会において、不明瞭であった駐車場申込資格とその審査基準を管理規約・規則の一部改定と新細則で明文化する事を中心とした提案をし、みな様から多数の賛成を戴きました。また、以前から存在する輪番方式は、特段の問題が無いことから引き続き細則として生かしました。

本年2月には、改定規則類に従い駐車場申込者を募りましたところ、管理組合運営駐車場区画数(外部借上げを含む)232に対し、組合員の1台目用の申込者数(台数)は、227でした。【注】

この結果、輪番方式に従い、申込者数が区画数より少ないことから、使用権返却者なしで、区画選択優先順の抽選とそのくじ札順による区画選択を行いました。この経緯と結末については、管理組合ニュース、通算第34号(2014/3/6)でお知らせした通り、輪番方式で使用権を返却したのではないにも関わらず、くじ運悪く大きな番号の札を引いた人の中に、駐車区画と自動車サイズの mismatch で駐車できず、区画の確保が出来なかったケースが生じました。

このような背景から理事会は、より効率的で公平な区画選択の方式がないだろうかと考え、先の新しい駐車場区画選択方式(案)の説明会を開くに至りました。

【注】今回の調査票へのご意見記入欄には、組合員の2台目と賃貸住人の1台目のために、組合員の1台目用の区画を与えるのは反対との意見が散見されましたが、新細則では、あくまでも組合員の1台目用の区画選択が終わった後においても空区画がある場合に限って使えるとしてありますので、誤解なきようお願い致します。



街区内の平置駐車区画

説明会と調査票の集計からの結論

4月26日・27日に4回開催した説明会(総参加者64名、内担当理事述べ16名)での意見の集約と後半に詳細を示します調査票の集計結果から、今回理事会が提案した新区画抽選方式[特定の大きさの車両(以下、特定車両)には、区画使用料を増額することで、区画選択抽選の優先権を与え、必ず街区内の制限のない平置駐車区画が選べるようにする。] は、採用せず当面は、現行の管理規則と細則を維持いたします。

理由は、説明会での出席者のご意見と調査票の集計結果の大勢であります。まとめると次の様になります。①特定車両の保有者に金銭で優先権を与えるのは逆差別となり、公正とは言えない。特定車両の数は、調査方法によるが、全台数の35%~50%になるため、一般の自動車保有者の機械式駐車場が当たるリスクを一方向的に高める。

②駐車場区画数が十分でない中武に於ける最も公正な駐車場区画の抽選方法は、輪番方式である。くじ運が悪く駐車区画が確保できないリスクは、公平に全員で共有すべきである。結果的に駐車区画確保できないのは、管理組合の責任ではない。

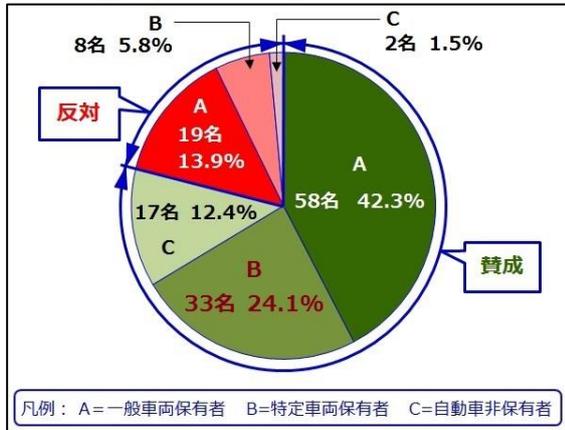
調査票の集計

調査票に記入され提出された方の総数（回収数）は、140（内無効3）でした。この数字は今年2月の駐車場使用申込者総数234の60%に相当する高い回収率で、みな様の関心の高さを伺わせます。ご協力ありがとうございました。

■理事会提案の新方式の賛否

理事会が提示した新駐車場区画選択方式についての賛否は、図1の結果でした。回答者(数137)の自動車保有状況別の分類で示してありますが、合計反対者数29名で**21.2%の反対**でした。この反対率は、過去の総会の議案に対する反対が、せいぜい1%前後であり、それが2%位まである議案は、相当数の反対者がある難題であったと記憶します。当件の様な20%を超える反対者がある案をそのまま総会議案として提案すべきではないと判断いたしました。

図1 理事会案の賛否分布



勿論、賛成者の大半の意見は、
 ①特定車両を保有していることでの毎回の抽選の不安を解消できる。
 ②管理組合の使用料収入増に寄与と、肯定的・好意的なものでした。

■区画抽選優先権の価値は？

調査票の設問の中には、理事会案に賛成の場合は、特定車両保有者が支払うべき区画選択優先権料に当る駐車場使用料は、幾らにすべきかの問い対して示した答えは、回答者の自動車保有状況によって有意差が生じました。

図2は、次の事を明確に表しています。

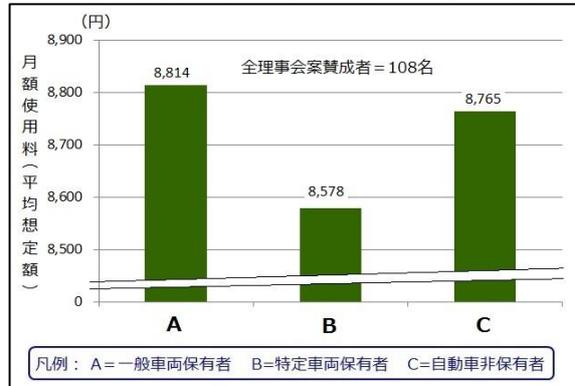
①一般車両保有のみなさんは、特定

車両の持ち主から比較的高い金額の使用料を取れと言っています。

②特定車両保有のみなさんは、自分の事ですので、多少は高い使用料を払うのはやむを得ないと判断しているようです。

③自動車を持っていない組合員からも比較的高い金額の使用料にすべきとのご意見でした。

図2 抽選優先権行使の場合の使用料



駐車場使用料の設定すら立場によって違いが生じ、とても調整が付きそうにありません。

輪番方式の運用等今後の課題

今回の駐車区画を確保できなかった人にとっては、輪番方式が適用されて使用権を返却した場合に比べ、輪番方式の使用権取得者（整理番号登録者）の全員を対象に区画選択抽選会を行ったにも関わらず、何故区画が無いのか、より強い違和感を持ったようです。

輪番方式を厳密に運用し、街区内制限なし区画(207)を基準とし、他の区画(25)は、飽くまでも使用権返却者の救済用の補完的区画と位置付けるべきとのご意見もありました。

街区内駐車場(制限なし) 207区画

街区内外駐車場(サイズ制限あり) 25区画

組合員の1台目用申込数 227区画

この輪番方式厳密運用を今回のケースに当てはめると、20名の使用権返却を先に求める事になります。

今後の輪番方式運用はいずれか、つまり①現状通り＝基準区画は内外全区画数②厳密運用＝基準区画数は207、そして迷惑駐車問題も加え、次回の区画入替えまでの継続検討課題といたしたいと思います。 以上