

(ナイスステージ湘南台管理組合 第4期定期総会議案書より抜粋)

第10号議案 駐車場使用細則改定案

販売会社(N社)による初回の位置決め後、具体的な規定がないまま放置されている機械式駐車場の位置決定方法を定めます。

もっとも公平な方法は定期的に単純な再抽選を行うことですが、この場合、現在上段にRV車を停めている方が中下段に移動になった場合に車両制限で車を止められなくなる等、大きな混乱が予想されます。このため、「抽選免除」を希望する方は現在の駐車位置を継続して使用できるようにします。その代わりに、現在一律無料の駐車場使用料金を有料化し、「抽選免除」の特別扱いを受けた方と、公平な再抽選で駐車位置が決まった方とではその料金にある程度の格差を設けることにより、公平さのバランスを取るようになりました。

ただし「抽選免除」を選んでも負担増にはならないように、駐車場使用料はすべて無料からマイナスに設定します。マイナスの使用料は管理組合から組合員の方への支出になりますが、その財源としては管理コスト削減の成果の一部を当てます。

下記の通り駐車場使用細則改定案を定めましたので、ご承認願います。Q&Aもご参照ください。

駐車場使用細則改定案

下記の記述を追加します。

駐車位置の再抽選

1. 機械式駐車場の駐車位置は3年毎に再抽選を行うものとする。ただし初回のみ本規則の制定後直ちに行うものとする。
2. 507・508・509号室の事業協力者の使用するNo.28・29・30の駐車位置については、区分所有権の譲渡または転貸によってその位置が管理組合に返却されるまでは抽選の対象から外すものとする。
3. 抽選に先立って区分所有者は駐車する車種、登録ナンバーと現在の駐車区画番号を明記した上で「抽選免除」、「上段」、「中下段」のいずれかの希望を出すものとする。ただし、「上段」または「中下段」を希望する場合、駐車車両が車両制限のため中型用に駐車位置が限定される場合にはその旨を明記するものとし、さらに駐車不可の駐車位置(中小型用)に当選したときには当選を辞退する意思がある場合にはその旨も明記するものとする。ただし区分所有者が駐車場の専用使用権を含めてその住戸を第三者に貸与している場合に限り、区分所有者からの希望が出されなかった場合は、「抽選免除」の希望が出されたものとみなす。

(参考) 抽選対象位置

駐車位置	パレット数	車両制限
上段(中型用)	8パレット	全長5050mm, 全幅1800mm, 全高2000mm, 重量2000kg
上段(中小型用)	10パレット	全長4850mm, 全幅1800mm, 全高2000mm, 重量1700kg
中下段(中型用)	14パレット	全長5050mm, 全幅1800mm, 全高1550mm, 重量2000kg
中下段(中小型用)	20パレット	全長4850mm, 全幅1800mm, 全高1550mm, 重量1700kg

4. 「抽選免除」を希望した場合には、現在の駐車位置を引き続き使用できるものとする。ただし「抽選免除」を希望した者は、その駐車位置を他の区分所有者と交換できないものとする。
5. 「上段」あるいは「中下段」を希望した場合には、「抽選免除」希望者の駐車位置を除いた残りの部分について駐車位置の抽選を行うものとする。
6. 中型用と中小型用は抽選の際に区別をしないものとする。ただし、中型用を使用中であり、申込み時点での駐車車両が車両制限から中小型には移動不可の場合に限り、希望位置の抽選で落選した場合や、あるいは希望位置の抽選で当選しても中小型用のため辞退した場合には、残りの位置の抽選では優先して中型用に割り当てるものとする。
7. 抽選は下記の順に行うものとする。ただし(2)および(3)の抽選は(1)の抽選で外れた者と当選を辞退した者を繰り入れて抽選を行うものとする。
 - (1) 「上段」あるいは「中下段」のうち希望者数が空き数を上回っている駐車位置の抽選
 - (2) 残りの駐車位置のうち中型用に限定した抽選(現在中型用を使用中で駐車車両が車両制限から中小型には移動不可の者のみ)
 - (3) 残りの駐車位置の抽選ただし「上段」「中下段」のいずれも希望者数と空き数が一致した場合には、それぞれについて中型用駐車位置を優先して抽選を行うものとする。
8. 当選の辞退は申込み時の申告か、あるいは抽選の場でのみ可能とし、その後の辞退は認めないものとする。辞退者が出た場合は、その空き位置を埋めるための再抽選を行った後に、次の抽選に入るものとする。

駐車場使用料

1. 「抽選免除」を希望した者の駐車場使用料は駐車位置によらず「無料」とする。
2. 再抽選によって駐車位置が決定した者、およびNo.56～62(平地駐車場)とNo.28・29・30(事業協力者用)の駐車場使用料(月額)は下記とする。

駐車位置	使用料(月額)
上段・平地・No.28	マイナスx,xxx円
中下段・No.29・No.30	マイナスx,xxx円

3. マイナス使用料は管理費等の支払い履行の都度発生し、一般会計から「駐車場特別負担金」として支出するものとする。すなわち、マイナス使用料は毎月支払う管理費等から差し引きするものであり、管理費等が未納の場合は管理組合に支払い義務はないものとする。

以上

駐車場使用細則改定案Q&A

Q1. 入居前の抽選で駐車位置を決めたのに、なぜ再抽選を行わなければならないのですか？ A1. 「重要事項説明書」の12ページに「各区分所有者の専有使用箇所につきましては、初回のみ売主の指定した時期及び方法によって行わせていただきます。その後の運営及び維持管理につきましては、管理組合にて行っていただきます。」と記載されている通り、入居前の抽選は初回の位置決定を行うだけでその後は管理組合が運営することになっています。ところが、その後管理組合としてどのように位置決定を行うか具体的な運営方法が定められていなかったため、初回の抽選で決定した駐車位置のまま入居後4年以上が経過してしまいました。駐車場は組合員全員の共有物であり、本来組合員全員が平等の使用権利を持つべきものですが、現在の機械式駐車場は駐車位置によって駐車可能な車種に格差があり、車の出し入れのしやすさもかなり違うため、具体的な運営方法を定めずに現状のまま放置することは、一部の組合員に利益が偏り、組合員全員の共同の利益に反すると考え、今回の提案となりました。

Q2. 単純な再抽選を行うのがもっとも公平な手段だと思いますが、なぜそれを行わないのですか？

A2. 様々な事情により現在の位置から変更しないことを切望される方がいらっしゃるためです。例えばもとと上段にRV車を停めている方や、途中でRV車に買い換えた方、今の位置から変わった場合に出し入れに不便を感じる方、あるいは現在の駐車位置に多少の不満は感じていても、せつかく今の場所で慣れたのでわざわざ再抽選をしてまで場所を変える必要はないと思われている方等がいらっしゃるためです。実際問題として、単純な再抽選では、例えば現在上段にRV車を停めている方が中下段に移動になると現在の車が止められなくなる危険性があります。管理組合としてこれらの方々の救済をどうするかまでを考えると、単純な再抽選は最適な是正策とは考えません。このような方々のためにあえて「抽選免除」の特例を設けました。ただし、一方では入居前の抽選に外れて外部の有料駐車場を借り続けていらっしゃる方や、車の買い換えを余儀なくされた方もいらっしゃいますので、「抽選免除」の特別扱いを受けた場合にはある程度駐車場使用料の格差を設けることでバランスを取るよう考えました。

Q3. 現在上段でRV車を停めていない方までも「抽選免除」を希望できるのは行き過ぎではありませんか？RV車のため中下段に移動不可の場合にのみ、上段の中だけで移動するような抽選方法は考えられないですか？

A3. 現在RV車を停めていなくても、将来RV車の購入を検討している等、様々な事情が考えられますが、個人のプライバシーの問題もありますので、料金格差を受け入れていただければあえて理由は問わずに誰でも「抽選免除」を希望できるようにしました。また、RV車だけに限定した特例を別に規定することも可能ですが、あまり色々なケースに特例を設定すると料金格差の設定が複雑になりますので、制度をシンプルにするために、特例として認めるのは現在の使用位置から変更しない「抽選免除」のみとしました。「抽選免除」を希望される方以外は全員公平な再抽選を定期的に受けていただく形になります。

Q4. そもそも当マンションは駐車場が無料ということで入居したのに有料化したり料金格差を設けることはおかしくありませんか？例えばエレベーターは1階の住人はまったく使用しないのに同じく保守費用負担をしているはずですが、

A4. 駐車場使用料が無料というのはあくまで入居時の設定です。その後の駐車場使用料は管理組合が総会の決議をもって決定してすべきものであり、有料化や料金格差をもたせることを制限する根拠はどこにもありません。エレベーターの保守料金をなぜ1階の住人が負担しなければいけないのかという疑問はよく引き合いに出されますが、マンションはエレベーターがあることで高層化が可能になり、販売価格をより低く設定することができています。1階住戸の販売価格にもそれが反映されているわけですから、一般のマンションではエレベーターについては使用料金格差を設けないのが普通です。またエレベーターは誰でも使いたいときに自由に利用できますが、マンションの駐車場はレストランの駐車場のように空いている場所に自由に車を止められるというものでもありませんし、もともとその駐車位置の違いが販売価格に反映されていたわけでもありません。もちろん駐車位置について定期的に単純な再抽選を行っていくのであれば、このまま全員無料でまったく問題ないと思いますが、「抽選免除」のような特例を設ける以上、このような特例には「指定席料金」として何らかの料金格差を設けない限り、全体のバランスが取れません。

Q5. 料金格差の根拠は何ですか？出し入れのしやすさに違いのある中段と下段で料金が同じなのはなぜですか？

A5. 上段と中下段の差は他のマンションの機械ピット式駐車場の駐車場使用料を参考にしました。「抽選免除」の特例の料金格差は、上段希望で抽選に外れてやむなく外部の有料駐車場に止めなければならない方とのバランスを考慮しました。中段と下段の料金が同じなのは、制度をシンプルにするためですが、定期的に抽選を行うのであえて料金格差を設ける必要はないと判断しました。上段と中下段で料金格差を設けているのは、車両制限の問題がない方を希望者の多い上段からできるだけ中下段に誘導するためのものです。

Q6. 他のマンションで通常見られるように単純に上段・中段・下段でそれぞれ駐車場使用料を設けてはいけないのですか？

A6. 他のマンションでは駐車場が100%は確保されておらず、駐車場の数よりも希望者の数の方が上回っているというケースが大半で、料金設定は周辺の有料駐車場の料金とバランスを考えた料金に設定されています。したがって例えばRV車を所有している方が抽選で上段に外れても、マンション内部の駐車場は契約せず外部の駐車場を借りることで、個人の負担額ではあまり大差がありません。ところが当マンションでは全戸に放棄の認められない11台分の駐車場使用権が与えられており、駐車場使用料は「無料」という名目で実は管理費に含めた形で一律に徴収しているため、事情がまったく異なります。もちろん当マンションも他のマンションと同様に駐車場使用料を別途徴収する形にして使用権の放棄も認め、その分だけ管理費を値下げすることもできますが、今度は人気のない中下段の料金を周辺の相場より大幅に下げないとなかなか空き位置が埋まらないというような悩みを抱えることになりますので、あまり得策ではありません。今回のような提案になった理由は、このような事情によります。

Q7. 再抽選の対象にならない平地駐車場(No.56～62)や事業協力者の方の駐車位置(No.28～30)がマイナスの駐車場使用料なのはなぜですか？

A7. 管理規約によりNo.28～30については507～508の事業協力者の方が使用するよう定められており、同様に平地駐車場(No.56～62)も101～108号室の各戸に付随したものですので、もともと再抽選の対象にはなりません。これらの駐車位置はわざわざ「抽選免除」の特別扱いを希望しなくても、その位置が固定で確保されているという意味から、通常の再抽選を受けた場合と同様のマイナスの駐車場使用料を設けました。

Q8. 入居前の抽選では上段についてのみ中型と中小型の抽選が分かれており、本抽選の前に希望調査もありましたが、今回その方式を取らないのはなぜですか？

A8. 抽選方法をシンプルにするためと、現在実際に停められている上段の駐車車両から考えて、中型と中小型を区別する意味があまりないと判断したことによります。ただし、現在中型用に停めている車が中小型用には移動不可の場合のみ、例外的に残りの駐車位置の抽選では中型に限定した抽選を行うようにしました。

Q9. 定期的に再抽選をしたとしても「抽選免除」の制度があると上段使用者が固定化してくるのではないですか？

A9. RV車のように上段にしか停められない車が存在する限り、ある程度の固定化は止むを得ないと思います。ただし、ライフサイクルによって居住者の方が所有する車のタイプも変化があると思いますので、上段が必要なくなった方が料金的に有利な中下段希望に変わる可能性もあるでしょう。ただし今後の状況を見て、不公平感が強い「抽選免除」の特例の料金格差をさらに大きくしていくことはあり得ます。

Q10. 長期修繕計画により修繕積立金の値上げが検討されている中で、マイナスの駐車場使用料設定のための財源はあるのですか？

A10. 当マンションの美観と資産価値を維持し、永く快適に暮らしていくためには、そもそも築年数に応じて修繕積立金の値上げは止むを得ないものとご理解ください。一方、今回のマイナスの駐車場使用料は第4期にコスト削減委員会が中心となって活動を進めた管理コスト削減の成果の一部を財源とします。仮に現在上段の10名の方が「抽選免除」を希望されたと仮定すると、残りの上段の方9名と平置の方7名のマイナス1,000円、中下段の方19+17=36名のマイナス2,000円として、月額1,000円×(9+7)+2,000円×36=88,000円、年間で88,000円×12=1,056,000円の財源が必要になりますので、コスト削減額の一部をこれに当てます。もちろん、コスト削減額の残りの金額は管理費の値下げに当て、修繕積立金の値上げを相殺するための財源といたします。

Q11. 駐車場使用料の支払い(受取り)はどのような形で行うのですか？

A11. 毎月自動引き落としになっている管理費等の合計額からマイナスの駐車場使用料を差し引いた額が自動引き落としになります。

Q12. 再抽選の頻度を3年毎にした理由は何ですか？

A12. 毎年再抽選を行うのはみなさんの負担が大き過ぎると考えました。逆にあまり間隔が長過ぎるのも問題ですので、3年としました。

Q13. 再抽選はいつ行われるのですか？

A13. 第4期定期総会でみなさんの承認をいただいた後、2001年12月頃に抽選会を開催して次回の駐車場所を確定する予定です。その決定に基づいて2002年1月頃に車を移動していただきます。その後3年毎に同じ時期に抽選会および位置の移動を行います。

Q14. 駐車位置を移動するのは大変ではありませんか？

A14. 車が停められていない駐車位置がいくつかありますので、それらの空きスペースをうまく利用させていただき順番に位置を移動していただく予定です。位置の移動日や移動方法については管理組合がみなさんと個々に調整させていただき、混乱のないようにいたします。なお、全体の移動が完了するまでには多少日数がかかることも予想されますので、その点はご了承ください。

Q15. 駐車位置の移動後は駐車場の鍵も交換するのですか？

A15. 駐車場の鍵はどこでも共通ですので、中下段のままの方は現在の鍵をそのままお持ちください。中下段から上段へ移動する方は管理組合に返却していただきます。逆に上段から中下段へ移動する方は管理組合から鍵を貸与します。

Q16. 抽選で決まった駐車場所を当事者の合意で交換したり、他の区分所有者に貸借することはできますか？

A16. その旨を管理組合に文書で通知すればできます。ただし、「抽選免除」を希望した場合は、貸借はできませんが、交換はできません。

Q17. 「抽選免除」の場合に、当事者の合意で位置交換ができないのはなぜですか？

A17. 「抽選免除」はあくまで駐車場の専用使用者の個人的都合により、その駐車位置を継続して使用する権利を特別に認めるものだからです。有償・無償を問わず、将来の位置交換を行う権利までを与えるものではありません。

Q18. 賃貸の場合は、どうなりますか？

A18. 賃貸の場合は、抽選の申込みは外部にお住まいの区分所有者の方に行っていただきます。ただし賃貸の場合には外部の区分所有者の方と連絡を取りにくい場合があることが予想されるため、賃貸の場合に限って、期日までに申込みが届かない場合は、「抽選免除」の希望が出されたものとみなします。これは、例えば賃貸の居住者の方が上段にRV車を停めている場合、再抽選の際に区分所有者の方から「抽選免除」の申込みがないと中下段に変更になって車が置けなくなるという事態があり得るからです。

以上