

集合住宅に於ける駐車場経営に関する一考察

——某住宅管理組合に於ける実情——

賀 島 豊

1. はじめに

集合住宅に於ける駐車場経営はその計画段階から管理段階にいたるまで、さまざまな問題を含んでいるといえる。また、さらに一口に集合住宅と言っても公的集合住宅、民間によるものがあり、公的のものにも、日本住宅公団によるもの、地方公共団体、公社等、多岐に渡りその全体を把握することは困難であると言えよう。本論においては日本住宅公団が昭和48年に長期特別分譲した、ある集合住宅における実情に添って考察するもので、従来この種の研究報告が皆無に等しいことはその困難性を物語っているものといえよう。日本住宅公団調査研究課による昭和45年公団住宅居住者定期調査第1次集計結果報告の第6項、自動車の所有状況等の報告内容においてもこのことは指摘しているのである。

次に、我国における集合住宅の礎ともいえる同潤会アパートにおける駐車場経営の実情に関する報告が雑誌「集住体」7号の松本恭治他編集、生活史・同潤会アパートにあるが、その報告からしても管理形態はさまざまであり、かなり多くの問題点を含んでいると言えよう。したがって、本論における取扱いは日本住宅公団による集合住宅における管理段階における実情研究報告についてである。

また、本論における研究の形態は集合住宅における駐車場経営の事例研究であり、実態の調査、分析、具体的施策等の実施にあたりシステム手法の導入を試み問題解決策を導き、さらに時間の経過による環境の変化等を考慮に入れることも配慮した。これらのことは、本論における研究の目的とも言うべきことがらであ

る。

2. 問題の発生

日本住宅公団による賃貸ならびに分譲の総建設戸数が昭和50年3月末現在で783,835戸に達し、その間、1戸建のものは別としても、集合住宅形式のものにおいては、建設戸数、さらには居室空間の確保にのみ眼が向けられ、居住の為に付随されるスペースである駐車場は住戸全体の1割しか確保しないという方針の基に集合住宅の建設が行なわれてきた。最近では大規模開発の規制が厳しくなり、公共施設等の附帯施設と共に、駐車場も住戸の4割とか5割以上設置しなければ開発行為そのものが認められなくなってきている。このような状況において、日本住宅公団を設立して以来20年間の間に建てられたものが特に問題点を多く含んでいるといえる。

一方、同潤会アパートにおける住宅の管理運営に関する問題点は、次の8つがある。

- | | |
|----------|-----------|
| 1. 増改築問題 | 2. 駐車場問題 |
| 3. 老朽化問題 | 4. 店舗化問題 |
| 5. 老人化問題 | 6. スラム化問題 |
| 7. 賃貸化問題 | 8. 所得格差問題 |

これらの問題点のうち、2の駐車場問題に関しては次の様な調査報告（同潤会アパートの駐車場問題）がなされている。

さらにまた、その実情については写真（同潤会アパート駐車場の実情）の通りである。

また、最近の高層集合住宅に至っては特に厳しく、単位面積当りの居住密度が高く、駐車場スペースが1割程度では、まったくその用をなさない実情である。

最後に今回の調査対象となった日本住宅公団の長期特別分譲住宅における実情について述べると、この団地は昭和48年6月入居で千葉海浜ニュータウンの一角に位置し、住戸数1,430戸の3D・K中層（5階建）集合住宅である。団地の管

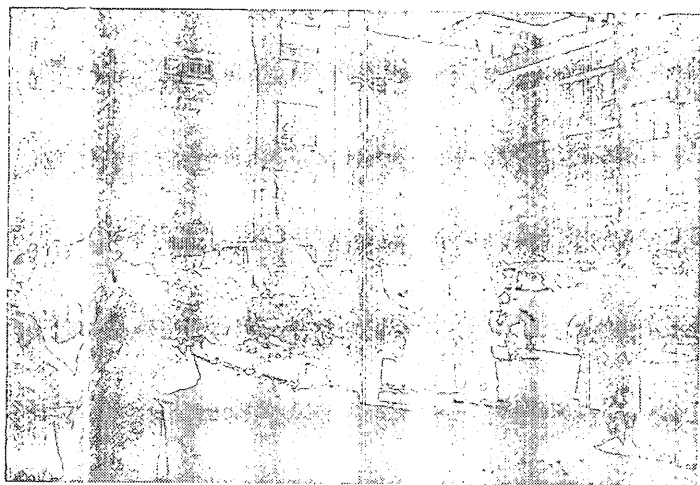
集合住宅に於ける駐車場経営に関する一考察

同潤会アパートの駐車場問題

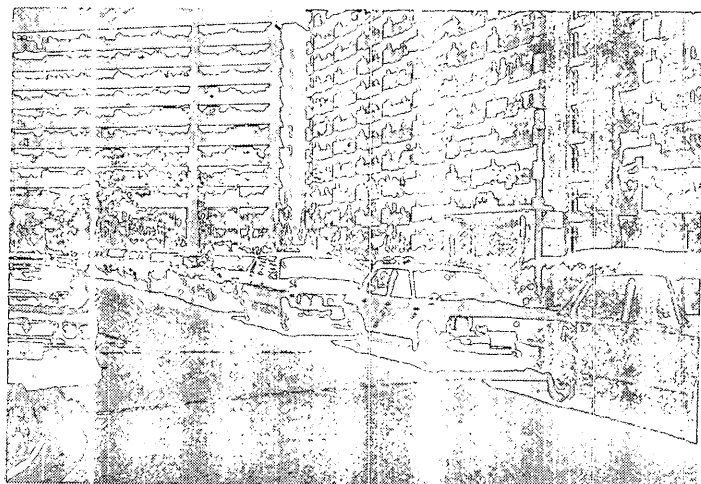
区分	アパート名	戸数	駐車場の状況(昼間)	屋外共用スペースの状況	規則の有無	共有スペースの所有
駐車あり	清砂通	663戸	各中庭に駐車が多く見られタクシーの車庫となっている所もある	中庭には樹木が殆んどない	棟単位で承認を得て月2千~3千円払って駐車可	棟単位(一部)(東京都)
	青山	138戸	棟と棟の間、中庭や通路に駐車	中庭には樹木は多いが車のため少なくなりつつある	居住者間で話し合いがつかず、一応禁止しているが実情は黙認	東京都
	住利	294戸	住吉町側のブロック内の通路に営業用車の駐車が多い	中庭は区の遊園地であるが樹木は殆んどなく、通路は古材・古タイヤの置場となっている	毛利町側のブロックでは駐車禁止、そのほかは黙認	棟単位(一部)(東京都)
	柳島	193戸	通路に営業用車の駐車が目立つ	中庭といえるほどの広いスペースが少なく樹木もない	営業用車のみ夜間駐車まで認めている	棟単位(通路のみ)(東京都)
	代官山	337戸	2階建て部分では庭先に駐車、3階建て部分では共有のオープンスペースに駐車公道上の駐車も目立つ	樹木は多く、共用スペースを各自の庭にしている所が多い	特に駐車禁止はしていない	棟単位(一部)(東京都)
	山下町	158戸	2号館中庭に、駐車、周辺道路にも、駐車が多い	中庭には樹木なしブランコ、砂場有り	夜間に限り月3千円払って駐車可	民間会社
駐車なし	中之郷	102戸	通路に一時的に営業用車が駐車する程度	中庭は児童遊園地で樹木は多い	親睦会規則により駐車禁止	団地全体共同所有
	平沼町	118戸	団地入口を鎖で閉鎖昼間は駐車なし	中庭はせまいため樹木が育たない	夜間に限り月2,500円で指定の場所に駐車可	民間会社
	上野下	76戸	駐車なし	中庭には樹木も多くまた洗濯物干場としても使用されている	協和会規約によって駐車禁止	団地全体共同所有
	鶯谷	95戸	団地入口を鎖で閉鎖駐車なし	中庭は日照条件が悪く、樹木も少ない	自治会規則によって駐車禁止	団地全体共同所有
	江戸川	260戸	駐車なし、隣地に駐車場有り	中庭は樹木が多く児童遊園地や落ちついた池もつくられている	隣地に専用駐車場があり、訪問者も管理事務所への許可を得て駐車可	団地全体共同所有

(注：集住体第7号松本恭治他編生活史・同潤会アパートより)

集合住宅に於ける駐車場経営に関する一考察



同潤会アパート駐車場の実情

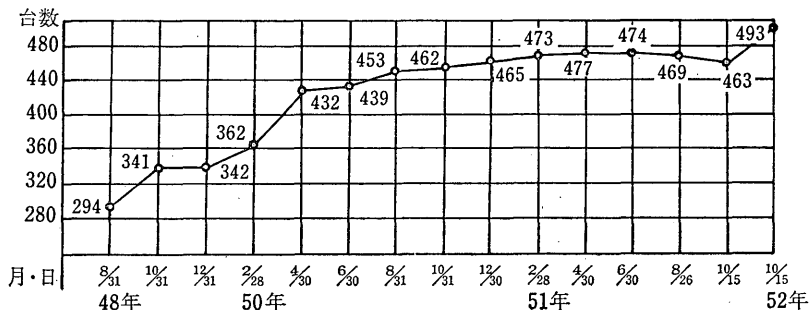


高層集合住宅に於ける駐車の実情

集合住宅に於ける駐車場経営に関する一考察

理は区分所有法に基づく住宅管理組合が行ない、管理組合による駐車場契約台数は次表の通りである。

駐車場契約台数の推移



また、この団地の場合、当初の駐車場台数は住戸の1割として計画されたが、入居当初から駐車場の不足が目立ち、暫定処置として路上駐車や駐車場施設内の線引きを細かくする等して493台即ち、約34.5%まで収容している。

しかしながら一方、車の増加そのものには追付けず、団地内の路上に放置される不法駐車はいっこうに後を断たない。管理組合が行なった不法駐車取締り結果は次表の通りである。

不法駐車取締り状況（記録に基づく）

実施年月日	台数	実施年月日	台数	実施年月日	台数
S48年8月13日	125台	S51年6月21日	37台	S51年8月B日	75台
" 8月18日	70台	" 7月A日	16台	" 8月C日	23台
" 8月25日	75台	" 7月B日	31台	" 9月5日	41台
" 12月1日	65台	" 7月C日	28台	" 9月A日	27台
S49年9月13日	33台	" 7月D日	23台	" 9月B日	12台
" 9月28日	43台	" 7月31日	30台	" 9月25日	29台
" 12月15日	53台	" 8月A日	48台		

勿論、不法駐車を取締るということだけでは、車は単に近隣団地へ流れるだけであり、本質的な問題解決にはならないのである。

では次に、不法駐車によるところの問題点の指適について述べると、

集合住宅に於ける駐車場経営に関する一考察

- ① 道路交通法に違反する。
- ② 事故等交通安全上の問題を起こす。
- ③ エンジン音等生活環境を悪くする。
- ④ 火災等緊急時の対応が取れない。

等が挙げられる。

また一方における制約としては分譲形式による集合住宅である為、区分所有法の関係で所有者の100%以上(90%等の場合もある)の合意がないと、芝を削って駐車場にするといった様な、生活環境等のあるいは共有資産の変更といった事が出来ないこと、また、住民のモラル等の問題、場所の確保が難かしい事等が挙げられる。

このように、さまざまな要因を含んだ複雑多岐に渡る問題であるが、現実の対応としては緊急を要する問題でもあり、その具体的解決策を望む声が住民の側にも、管理組合の側にも強く出た。

3. アンケート調査内容

アンケートは住宅管理組合が昭和51年10月下旬に実施し、1,430戸全数調査とし、回収は個人のプライバシーを守るという観点から封印したものを各階段世話人(1階段10戸)が取りまとめ一括して管理事務所ポストへ投函するという方法を取った。

内容としては、大きく、1. 家族構成、2. 交通機関の利用状況、3. 自動車の所有意識、4. 現状の認識について、に分けた。第一項目については、居住者の世帯構成についての調査をその主な目的としているので、本論では問題の性格上、調査内容としての居住者の世帯の続柄、年齢、職業については省略している。第二項目は、イ. 団地からの通勤・通学(園児等も含む)の所要時間、ロ. ふだんよく利用する交通機関(その経路を含む)、ハ. 通勤・通学に自動車を利用したとした場合の所要時間の変化、ニ. 通勤・通学の出発時刻、ホ. 通勤・通学の帰宅時刻、ヘ. 通勤・通学に仮に自動車を利用したとした場合の出発時刻の変化

集合住宅に於ける駐車場経営に関する一考察

について世帯構成員のそれぞれに対し詳細に設問している。第三項目については、各世帯員それぞれに対する、イ．自動車の利用状況、ロ．自動車運転免許の所有状況、ハ．自動車の所有状況、についての設問をし、世帯主に対してのみ、ニ．の当該団地に駐車する10年後の自動車台数の予測について設問している。次の第四項については世帯主に対する設問で、イ．共同生活の秩序維持に関する協定について、ロ．管理組合の発行する広報紙の駐車関係記事について、ハ．不法駐車取締りについて、ニ．駐車場問題への関心度について、に対するそれぞれの認識の仕方に対する設問とした。以下、調査用紙を示す。

1. 家族構成

イ．組合員（所有者）

- ① 住所 _____
- ② 氏名 _____
- ③ 電話 _____

ロ．居住者（現在住んでいる人）

- ① 住所 _____ 街 区 _____ 号 棟 _____
- ② 構 成

仮 称	氏 名	統 柄	年 令	職 業
Aさん		世帯主		
Bさん				
Cさん				
Dさん				
Eさん				
Fさん				
Gさん				
Hさん				
Iさん				

* 組合員と居住者の方と異ってもさしつかえありません。所有者の名前をご記入下

集合住宅に於ける駐車場経営に関する一考察

さい。

- * 続柄は世帯主を中心に書いて下さい。
- * 職業は簡単に書いて下さい。尚在学中の場合は学校名を書いて下さい。
- * A B C の仮称は次問以下に使用いたしますので、次問以下はAさん、Bさん、Cさんとそれぞれの人、又はその人の立場でご記入下さい。

2. 交通機関の利用状況

イ. 団地からの通勤，通学の所要時間

- ① 通勤，通学をしていない。
- ② 30分未満である。
- ③ 30分以上～60分未満である。
- ④ 60分以上～90分未満である。
- ⑤ 90分以上～120分未満である。
- ⑥ 120分以上である。

Aさん	Bさん	Cさん	Dんさ	Eさん	Fさん	Gさん	Hさん	Iさん

* この場合の通勤，通学とは何らかの目的を持って通常出かけることをいい，園児等もその対称とします。ただし買い物等は含みません。

* ご家族の方のそれぞれの立場で解答欄に上の①～⑥の中から1つずつ選んで下さい。

ロ. ふだんよく利用する交通機関

- ① 徒歩のみ
- ② 幕張駅入口行き→徒歩
- ③ 幕張駅入口行きバス→国電津田沼方面行き
- ④ 幕張駅入口行きバス→国電千葉方面行き
- ⑤ 幕張駅入口行きバス→京成津田沼方面行き
- ⑥ 幕張駅入口行きバス→京成千葉方面行き
- ⑦ 幕張駅入口行きバス→他のバスに乗換え
- ⑧ 海浜交通千葉そごう行きバス→徒歩
- ⑨ 海浜交通千葉そごう行きバス→電車に乗換え
- ⑩ 海浜交通千葉そごう行きバス→他のバスに乗換え
- ⑪ 幸町よりバスに乗車→徒歩
- ⑫ 幸町よりバスに乗車→電車に乗換え

集合住宅に於ける駐車場経営に関する一考察

- ⑬ 幸町よりバスに乗車→他のバスに乗換え
- ⑭ 稲毛駅前行きバス→徒歩
- ⑮ 稲毛駅前行きバス→電車に乗換え
- ⑯ 稲毛駅前行きバス→他のバスに乗換え
- ⑰ 自転車のみ
- ⑱ 自転車→電車に乗車
- ⑲ 自転車→バスに乗車
- ⑳ 自動車のみ
- ㉑ 自動車→国電に乗車
- ㉒ 自動車→京成電車に乗車
- ㉓ 自動車→東西線に乗車
- ㉔ オートバイのみ
- ㉕ オートバイ→国電に乗車
- ㉖ オートバイ→京成電車に乗車
- ㉗ オートバイ→東西線に乗車
- ㉘ その他（タクシー、ハイヤー等も含む）

Aさん	Bさん	Cさん	Dさん	Eさん	Fさん	Gさん	Hさん	Iさん

* ふだんよく利用する交通機関とは、日常の生活に於いて最も利用回数の多いものをいいますので、ほとんど団地内で生活されている方は①か⑩になると考えられます。

* 乗換え印→の次に、さらに乗換える場合については、ここでは問いません。

* 自動車の場合で他人に乗せてもらう場合でも、左記の経路の中から1つ選んで下さい。

* 行きと、帰りの経路が異なる様な場合はどちらか一方を選んで答えて下さい。

* ご家族の方のそれぞれの解答欄に上の①～⑳の中から1つずつ選んで下さい。

ハ. 通勤、通学に仮に自動車を利用したとした場合の所要時間の変化

- ① 通勤、通学をしていない。
- ② 現在自動車通勤、通学している。
- ③ 所要時間が60分以上短縮する。
- ④ 所要時間が30～60分短縮する。
- ⑤ 所要時間が30分未満短縮する。

集合住宅に於ける駐車場経営に関する一考察

- ⑥ 所要時間はほとんど同じである。
- ⑦ 所要時間が30分未満増加する。
- ⑧ 所要時間が30～60分増加する。
- ⑨ 所要時間が60分以上増加する。

Aさん	Bさん	Cさん	Dさん	Eさん	Fさん	Gさん	Hさん	Iさん

* 自分で運転できない人も一応運転していったとして答えて下さい。

* 団地内の学校等へ通われる場合もご記入下さい。尚、この様な場合は⑤か⑥と思われる。

* ご家族の方のそれぞれの立場で解答欄に上の①～⑨の中から1つずつ選んで下さい。

二. 通勤, 通学の出発時刻

- ① 通勤, 通学をしていない。
- ② 6:00以前である。
- ③ 6:00～6:30である。
- ④ 6:30～7:00である。
- ⑤ 7:00～7:30である。
- ⑥ 7:30～8:00である。
- ⑦ 8:00～8:30である。
- ⑧ 8:30～9:00である。
- ⑨ 9:00～9:30である。
- ⑩ 9:30～10:00である。
- ⑪ 10:00以降である。
- ⑫ その日によって異なる。
- ⑬ その週とかその月によって異なる。

Aさん	Bさん	Cさん	Dさん	Eさん	Fさん	Gさん	Hさん	Iさん

* 自由業の方, あるいは交替勤務の方等で出勤時間が一定してない方は⑫か⑬から選んで下さい。

* ご家族の方のそれぞれの立場で解答欄に上の①～⑬の中から1つずつ選んで下さい。

集合住宅に於ける駐車場経営に関する一考察

ホ. 通勤, 通学の帰宅時刻

- ① 通勤, 通学をしていない。
- ② 13:00以前である。
- ③ 13:00~14:00である。
- ④ 14:00~15:00である。
- ⑤ 15:00~16:00である。
- ⑥ 16:00~17:00である。
- ⑦ 17:00~18:00である。
- ⑧ 18:00~19:00である。
- ⑨ 19:00~20:00である。
- ⑩ 20:00~21:00である。
- ⑪ 21:00~22:00である。
- ⑫ 22:00~23:00である。
- ⑬ 23:00~24:00である。
- ⑭ 0:00以降である。
- ⑮ その日によって異なる。
- ⑯ その週とかその月によって異なる。

Aさん	Bさん	Cさん	Dさん	Eさん	Fさん	Gさん	Hさん	Iさん

* 帰宅時刻はその日によって異なると思いますが、だいたい何時頃かで平均的に考えて下さい。

* 自由業の方,あるいは交替勤務の方等で退社時間が一定してない方は⑮か⑯から選んで下さい。

* ご家族の方それぞれの立場で解答欄に上の①~⑯の中から1つずつ選んで下さい。

へ. 通勤, 通学に仮に自動車を利用したとした場合の出発時刻の変化

- ① 通勤, 通学をしていない。
- ② 現在自動車通勤, 通学している。
- ③ 出発時刻が60分以上早くなる。
- ④ 出発時刻が30分~60分早くなる。
- ⑤ 出発時刻が30分未満早くなる。
- ⑥ 出発時刻がほとんど同じである。
- ⑦ 出発時刻が30分未満遅くなる。

集合住宅に於ける駐車場経営に関する一考察

- * 自分の自動車というのは使用者の名義が自分であるものをいい家人の自動車とは、家でだれかが自動車を持っているが、自分の名義ではないものをいいます。
- * ご家族の方のそれぞれの立場で解答欄に上の①～⑮の中から選んで答えて下さい。尚、2つ以上選んでいただいてもよろしいです。

ロ. 自動車運転免許の所有状況

- ① いまさら、運転免許を取りたいと思わない。
- ② 免許は取りたいが試験が難かしいのでどうしようもない。
- ③ 近い将来取りたいと思っている。
- ④ 今はまだ幼いので、全く考えていない。
- ⑤ 今は幼いが将来は取らせたい。
- ⑥ 今は幼いし、将来も必要とは思わない。
- ⑦ 今はまだ若い将来は取らせたい。
- ⑧ 今は若いし、将来も必要とは思わない。
- ⑨ 現在、自動車教習所へ行っている。
- ⑩ 現在、待っているが運転はしたいと思わない。
- ⑪ 免許があるので、たまに運転する。
- ⑫ 免許をもっているなので、運転はよく行う。
- ⑬ その他 ()

Aさん	Bさん	Cさん	Dさん	Eさん	Fさん	Gさん	Hさん	Iさん

- * ご家族の方のそれぞれの立場に立って、解答欄に上の①～⑬の中から1つずつ選んで下さい。

ハ. 自動車の所有状況

- ① 自動車は持ってないし、買いたいとは思わない。
- ② 自動車は持ってないが、必要と思っている。
- ③ 近い将来買いたいと思っている。
- ④ いずれは自動車を持つ様になると思う。
- ⑤ いずれは家人が自動車を買うので乗せてもらうつもりである。
- ⑥ いずれは家人が自動車を持つので、借りて乗るつもりである。
- ⑦ 勤務先の車を使用できるので買わない。
- ⑧ 知人または親戚の車を使用できるので買わない。
- ⑨ 今はまだ幼い・若いので、全く考えていない。

集合住宅に於ける駐車場経営に関する一考察

* この項は共同生活の秩序維持に関する協定をどの程度理解されているかを調べる
ものです。上の①～⑤の中より1つだけ選んで下さい。

ロ. 組合発行の広報紙の駐車場関係記事について

- ① 広報紙は見た事がない。
- ② 駐車場関係の記事を見た事はあるが、ほとんど読まない。
- ③ たまに読むこともあるが、関心が薄く興味もない。
- ④ 一応目は通すが深くは読まない。
- ⑤ 必要な記事、情報もあるので必ず読む。

Aさん

* 今まで、駐車場の問題につきましては常に広報紙で呼びかけてまいりましたので、
どの程度理解していただいているかを調べる為のものです。上の①～⑤の中から
1つ選んで下さい。

ハ. 不法駐車取締りについて

- ① 今までやっているとはまったく知らなかった。
- ② 何かやっていることは知っていた。
- ③ 警告書をはっていることは知っていた。
- ④ 警備保障会社が見廻り、警告書をはると共に、ナンバーの確認
をしていることを知っていた。
- ⑤ 3回以上警告された車についてのリストを作っていることは知っていた。

Aさん

* 現在、不法駐車取締りを行っているのですが、どの程度ご存知であるかを調べ
るものです。上の①～⑤の中から1つ選んで答えて下さい。

ニ. 駐車場問題への関心度について

- ① 駐車場問題は自分には関係がなく、関心も薄い。
- ② たしかに問題であると思うが、今はそれどころではない。
- ③ いずれ問題となれば自分としても考えざるを得ない。
- ④ 将来的な展望に立って、解決していけばいいのであって今すぐという気持ちは
ない。
- ⑤ 現状でもまあまあだし特別強い関心はない。
- ⑥ 不法駐車監視をし、事務所へ通報するようにしたい。
- ⑦ 自分達の問題だから、段階で話し合って不法駐車をさせない様
にしたい。
- ⑧ 警告書をはったり、本人に注意して自分達で居住区を住みよくしたい。
- ⑨ 委員会があれば自分もオブザーバー参加して、取締りに協力したい。
- ⑩ 駐車場委員会に入り、積極的に活動し、この問題を何とか解決の方向へ持って
いきたい。

Aさん

集合住宅に於ける駐車場経営に関する一考察

*これから、駐車場問題は何としても解決策を見つけていかなければなりません。皆様方のこの問題に対するご関心の程はいかがでしょうか。①～⑩の中から1つ選んで答えて下さい。

◎駐車場問題ならびに本調査に対する御意見、御提案がございましたら記入下さい。

本調査への御協力ありがとうございました。今回の調査を基にし、さらに検討を加え、適正な駐車場問題の解決策を見い出たく、早急に整理する所存であります。今後共、皆様方の御指導御鞭撻をいただきますれば幸に存じます。

4. 調査結果の集計とその概要

(1) 調査結果の集計

- 調査回収切日 昭和51年12月末日
- 回収数及び回収率 回収数 945 通、回収率 66.08%
- 集計方法 単純累積集計（但し平均及びパーセントの分母は累積総度数を使った）。また、居住街区が5街区、6街区、7街区とまたがっている為、区分して集計したが、街区不明のものも出た為、これらは不明として集計した。以下、集計結果を示す。

1. 家族構成

- イ. 今回は記入しない
- ロ. 居住者人数

人数	5街区	6街区	7街区	不明	合計	%
1人	9	14	7	2	32	3.39
2人	37	33	40	4	114	12.06
3人	55	68	101	2	226	23.92
4人	110	138	191	9	448	47.41
5人	17	53	51	2	123	13.01
6人	0	1	1	0	2	0.21
総合計					945	

集合住宅に於ける駐車場経営に関する一考察

2. 交通機関の利用状況

イ. 団地からの通勤, 通学の所要時間

番号	5 街区	6 街区	7 街区	不 明	合 計	%
①	317	364	459	21	1,161	39.01
②	168	257	354	16	795	26.71
③	39	61	85	8	193	6.49
④	143	157	228	12	540	18.15
⑤	59	49	92	4	204	6.85
⑥	17	27	39	0	83	2.79
総合計					2,976	

ロ. ふだんよく利用する交通機関

番号	5 街区	6 街区	7 街区	不 明	合 計	%
①	318	383	538	18	1,257	42.25
②	14	17	10	0	41	1.38
③	183	209	306	21	719	24.17
④	10	19	12	2	43	1.44
⑤	20	20	20	2	62	2.08
⑥	6	9	2	1	18	0.61
⑦	0	2	4	0	6	0.20
⑧	45	40	57	4	146	4.91
⑨	1	0	5	0	6	0.20
⑩	1	3	1	0	5	0.17
⑪	3	8	31	1	43	1.45
⑫	0	2	1	0	3	0.10
⑬	0	4	3	0	7	0.24
⑭	4	1	6	0	11	0.37
⑮	6	2	14	0	22	0.74
⑯	3	0	0	0	3	0.10
⑰	48	53	107	2	210	7.06
⑱	3	0	3	0	6	0.20
⑲	1	2	3	0	6	0.20
⑳	59	112	94	6	271	9.11
㉑	10	11	15	2	38	1.28

集合住宅に於ける駐車場経営に関する一考察

㉒	0	2	1	1	4	0.13
㉓	0	0	6	0	6	0.20
㉔	1	3	1	0	5	0.17
㉕	3	1	3	0	7	0.23
㉖	0	0	0	0	0	0.00
㉗	0	0	0	0	0	0.00
㉘	9	8	11	2	30	1.01
総合計					2,975	

ハ. 通勤, 通学に仮に自動車を利用したとした場合の所要時間の変化

番号	5 街区	6 街区	7 街区	不 明	合 計	%
①	330	329	441	24	1,124	39.01
②	39	58	76	5	178	6.18
③	5	7	7	0	19	0.66
④	43	63	160	1	267	9.27
⑤	83	121	124	9	337	11.70
⑥	136	219	315	18	688	23.88
⑦	25	17	35	1	78	2.71
⑧	55	24	40	0	119	4.13
⑨	14	28	28	1	71	2.46
総合計					2,881	

ニ. 通勤, 通学の出発時刻

番号	5 街区	6 街区	7 街区	不 明	合 計	%
①	311	340	450	20	1,121	37.47
②	6	9	8	0	23	0.77
③	28	24	35	2	89	2.97
④	50	73	74	5	202	6.75
⑤	85	101	162	10	358	11.97
⑥	133	177	287	15	612	20.45
⑦	54	68	87	3	212	7.09
⑧	19	27	92	2	140	4.68
⑨	24	64	16	3	107	3.58
⑩	3	3	7	0	13	0.43
⑪	8	4	4	1	17	0.57
⑫	24	21	43	0	88	2.94
⑬	2	1	6	1	10	0.33
総合計					2,992	

集合住宅に於ける駐車場経営に関する一考察

ホ. 通勤, 通学の帰宅時刻

番号	5 街区	6 街区	7 街区	不 明	合 計	%
①	310	342	453	21	1,126	37.24
②	6	6	5	0	17	0.56
③	19	37	82	2	140	4.63
④	48	71	62	6	187	6.18
⑤	37	68	69	5	179	5.92
⑥	37	54	98	1	190	6.28
⑦	26	36	65	6	133	4.40
⑧	67	71	90	4	232	7.67
⑨	84	82	122	7	295	9.76
⑩	47	59	81	2	189	6.25
⑪	24	15	33	0	72	2.38
⑫	9	9	18	2	38	1.26
⑬	2	5	6	1	14	0.46
⑭	4	2	1	0	7	0.23
⑮	38	52	92	8	190	6.28
⑯	1	3	10	1	15	0.50
				総合計	3,024	

ヘ. 通勤, 通学に仮に自動車を利用したとした場合の出発時刻

番号	5 街区	6 街区	7 街区	不 明	合 計	%
①	336	345	464	21	1,166	42.14
②	46	63	77	5	191	6.90
③	34	26	35	1	96	3.47
④	61	55	95	3	214	7.74
⑤	27	33	62	8	130	4.70
⑥	153	249	319	19	740	26.74
⑦	21	60	79	1	161	5.82
⑧	18	20	21	0	59	2.13
⑨	2	2	6	0	10	0.36
				総合計	2,767	

集合住宅に於ける駐車場経営に関する一考察

3. 自動車の所有意識

イ. 自動車の利用状況

番号	5 街区	6 街区	7 街区	不 明	合 計	%
①	326	380	594	24	1,324	45.39
②	31	29	71	6	137	4.70
③	2	1	5	0	8	0.27
④	30	27	36	1	94	3.22
⑤	8	6	7	0	21	0.72
⑥	2	7	1	0	10	0.34
⑦	10	6	16	0	32	1.10
⑧	190	260	271	15	736	25.23
⑨	11	7	15	2	35	1.20
⑩	7	9	10	1	27	0.93
⑪	49	59	68	2	178	6.10
⑫	40	58	68	6	172	5.90
⑬	5	5	15	0	25	0.86
⑭	10	21	17	2	50	1.71
⑮	8	19	38	3	68	2.33
総合計					2,917	

ロ. 自動車運転免許の所有状況

番号	5 街区	6 街区	7 街区	不 明	合 計	%
①	179	201	266	13	659	22.20
②	5	19	15	0	39	1.31
③	65	83	122	6	276	9.30
④	146	163	227	5	541	18.22
⑤	103	137	181	11	432	14.55
⑥	10	10	19	0	39	1.31
⑦	16	25	40	2	83	2.80
⑧	4	6	9	0	19	0.64
⑨	5	6	6	1	18	0.61
⑩	36	31	66	1	134	4.51
⑪	55	57	76	5	193	6.50
⑫	109	142	179	10	440	14.82
⑬	20	16	45	15	96	3.23
総合計					2,969	

集合住宅に於ける駐車場経営に関する一考察

ハ. 自動車の所有状況

番号	5 街区	6 街区	7 街区	不 明	合 計	%
①	141	158	263	3	565	19.61
②	61	57	82	6	206	7.15
③	23	43	47	0	113	3.92
④	40	47	69	4	160	5.55
⑤	16	14	53	1	84	2.92
⑥	6	9	6	2	23	0.80
⑦	9	11	30	0	50	1.73
⑧	3	3	3	0	9	0.31
⑨	160	171	248	12	591	20.51
⑩	42	63	79	5	189	6.56
⑪	14	21	41	1	77	2.67
⑫	96	115	111	4	326	11.31
⑬	4	8	19	4	35	1.21
⑭	6	39	22	2	69	2.39
⑮	90	108	133	9	340	11.80
⑯	11	1	10	0	22	0.76
⑰	8	4	11	0	23	0.80
総合計					2,882	

ニ. 当団地に駐車する10年後の自動車台数の予側

番号	5 街区	6 街区	7 街区	不 明	合 計	%
①	0	5	2	1	8	0.89
②	5	9	12	2	28	3.10
③	21	23	35	0	79	8.75
④	72	80	102	6	260	28.79
⑤	66	78	109	4	257	28.46
⑥	50	54	83	2	189	20.93
⑦	19	29	32	2	82	9.08
総合計					903	

集合住宅に於ける駐車場経営に関する一考察

4. 現状の認識について

イ. 共同生活の秩序維持に関する協定について

番号	5 街区	6 街区	7 街区	不 明	合 計	%
①	12	22	27	1	62	6.55
②	44	62	75	5	186	19.64
③	79	90	106	5	280	29.57
④	73	82	136	4	295	31.15
⑤	30	40	50	4	124	13.09
総合計					947	

ロ. 広報紙の駐車場関係記事について

番号	5 街区	6 街区	7 街区	不 明	合 計	%
①	6	14	8	1	29	3.08
②	11	11	14	0	36	3.83
③	13	19	28	2	62	6.60
④	112	119	159	6	396	42.13
⑤	99	125	182	11	417	44.36
総合計					940	

ハ. 不法駐車取締りに関して

番号	5 街区	6 街区	7 街区	不 明	合 計	%
①	11	18	19	0	48	5.23
②	46	56	60	5	167	18.19
③	116	129	195	7	447	48.69
④	34	44	50	2	130	14.16
⑤	31	31	60	4	126	13.73
総合計					918	

集合住宅に於ける駐車場経営に関する一考察

ニ．駐車場問題への関心度について

番号	5 街区	6 街区	7 街区	不 明	合 計	%
①	17	17	23	3	60	6.64
②	14	24	24	3	65	7.20
③	46	54	81	3	184	20.38
④	31	39	63	2	135	14.95
⑤	42	42	56	2	142	15.73
⑥	14	13	20	0	47	5.20
⑦	28	36	56	1	121	13.40
⑧	28	39	44	3	114	12.62
⑨	6	3	5	0	14	1.55
⑩	5	4	11	1	21	2.33
総合計					903	

次に、意見欄の空白部分に関しての、意見ならびに提案事項の要旨をまとめ集計した結果を示す。尚、意見欄に答えた者は190名で、1人でいくつかの項目に渡って述べているものも多く、また、具体的に予算の試算をしたものも2、3あった。

5. 意見ならびに提案事項に関する集計結果

一、アンケートに関するもの

- 調査内容がよく出来ている……(2)
- アンケートを続けてやるべきである……(4)
- 結果を有効にいかすべきである……(1)
- 調査内容のプライバシーを守る……(3)
- アンケートを取っても解決できない問題である……(2)
- 調査用紙が経費の無駄使いである……(4)
- 解答項目の不備（その他等）がある……(6)

二、組合、その他に関するもの

- 理事、委員に感謝している……(12)

集合住宅に於ける駐車場経営に関する一考察

- 交通網（京葉線，稲毛行バス）を完備すべきである……(15)
- 自転車置場を増設すべきである……(4)
- 時間をかけ話し合い相談すべきである……(1)
- 料金の使途が不明確である……(2)
- 抽選会は毎年行うべきである……(1)
- 転入時に規定の説明をしてもらいたい……(1)
- 子供の遊び場を改善すべきである……(1)
- 他の共益的な設備を優先させるべき……(1)
- ビジョンの明示がなされるべき(1)
- 他団地の現状も調査してほしい……(1)
- 公団の設計が悪すぎる……(6)
- 諸会議は日曜以外にも開いてもらいたい……(1)
- 道路幅が広すぎるので緑化してほしい……(1)
- 理事は無能すぎる……(2)
- 5-11棟前の路上を少し移動してほしい……(1)
- 路91番を少し移動してほしい……(1)

三、駐車場を団地内で処理するもの

- 芝をけずっても増設すべきである……(17)
- 立体駐車場を作るべきである……(20)
- 駐車場は増設すべきである……(5)
- 路上駐車をふやすべきである……(6)
- 全戸に1ヶ所ずつ作るべきである……(3)
- 来客用，駐車場を設ける……(11)
- 各棟のまわりに分散し，芝をけずる……(4)
- 小運動場を駐車場にする……(2)
- 公園の一部を，駐車場にする……(3)
- 道路の拡幅を行ない路上駐車させる……(3)

集合住宅に於ける駐車場経営に関する一考察

- 小地域別（街区，棟）に話をまとめる……(1)
- 第6駐車場の増設をする……(1)
- 市道に面する所に芝を切り作る……(1)
- 入居時に緑を評価して買ったのではない……(1)
- 芝をけずることは断固反対する……(20)
- 二階建は管理経費の面で反対である……(2)
- とにかく増設は反対である……(3)
- 路上駐車はすぐなくしてほしい……(14)
- 芝生をけずるなら法廷で争う……(1)
- 車の必要度の低いものは廃車させるべき……(7)
- 車の増加を抑制し，認めない様にする……(9)
- 個人所有の営業用のみ認める……(1)
- 建設費の費用負担はどうなるのか……(1)

四、駐車場を団地外で処理するもの

- 用地の購入又は賃貸を促進する……(13)
- 京葉線下の交渉を行う……(12)
- とにかく団地外に確保する(9)
- 地区全体で共同駐車場の設置をする……(4)
- 住宅公団と相談し用地を求める……(2)
- 市有地を借りる……(1)
- 市道にパーキングメーターを設置させる……(1)

五、利用の仕方に関するもの

- 料金を高くする……(8)
- 料金が高すぎる……(3)
- 昼間等，空の駐車場の有効性を高めるべき……(2)
- レジャー用（常駐）を場内で通勤用を路上にする……(1)
- 指定場所をきめないで昼間は路上を禁止……(1)

集合住宅に於ける駐車場経営に関する一考察

- 一方通行とする……(1)
 - 5・6街区の中央通りを一方通行にする……(1)
 - 法人車は団地外へ出すべきである……(1)
 - 共有車制度を検討する……(1)
 - 場所が遠すぎるので困る……(1)
 - 道路幅が狭いため車が芝へ乗り上げている……(2)
 - 線引の書き換えがひどすぎる……(1)
 - 駐車場の入口を市道側にすべきである……(1)
 - 盗難の対策をたてるべきである……(1)
 - 場内の遊びを禁止すべきである……(1)
 - 設計（U字構）が充分でない……(1)
 - 法人車の差別反対……(1)
 - 事故策の保障を考えるべきである……(5)
- 六、不法駐車取締りに関するもの
- 取締りの強化をすべきである……(17)
 - 今は駐車場が不足だからみあわせるべき(9)
 - 罰則の強化をすべき……(4)
 - 住民相互で不法駐車をなくすべき……(3)
 - 車返しの駐禁を徹底すべき……(1)
 - 取締りに協力したい……(1)
 - 近い駐車場があれば契約したい……(4)
 - 抽選もれの人の対策をすべきである……(1)
 - 市道も取締るべきでショッピングがひどい……(7)
 - 露店商も取締るべきである……(1)
 - 市道の全面駐車禁止をはかる……(2)
 - 警察で取締るべきである……(6)
 - 警備は団地内パートですべきである……(1)

集合住宅に於ける駐車場経営に関する一考察

- 高層からの不法駐車が多い……(3)
- ステッカーを明確にさせるべき……(1)
- 来客ステッカーを発行すべきである……(1)

(2) 結果の概要

概要をまとめるために次のような推定方法をもちいた。というのは、全住戸のほぼ1割程度の人が何らかの理由（長期不在、引越し、あるいは未入居等）で現実に居住していないと思われるので、全体の母数を9割とし換算によって概数を推定した。

以上のような方法により、次のように概要をまとめた。

(一) 家族構成

1. 居住者の世帯構成員は3,351人で、一世帯当たりの平均構成員は3.5人である。このことから推定人口は4,500人程度と見ることができる。
2. 通勤・通学者数は1,898人で一世帯当たりの平均数は2.0人である。このことから、団地内通学者も含む通勤・通学者数は2,600人程度と思われる。
3. 逆に通常、団地内にいる人は1,257人で特にこの項に解答しなかった人も含めると、一世帯当たりの平均数は1.5人とみて1,900人程度と思われる。

(二) 交通機関の利用状況

1. 団地からの通勤・通学の所要時間は、44%の人が30分未満で、次いで30%の人が60分以上～90分未満である。
2. ふだんよく利用する交通機関は、42%の人が国電駅入口行きバス→上り方面の国電に乗車で、ここでさらに重複を許して国電駅入口行きバスの利用者を見ると、全体の51%の人がこのバスを利用していることになる。また、下り方面の市街地方面へのバスを利用する人は全体の9%で、主婦の買物を中心に自転車をよく利用する人は12%となっている。

一方、自動車を利用しているのは19%で、このことから319名がオーナードライバーといえ、全体の推定数としては430名程度ということになる。

3. 通勤・通学に仮に自動車を利用した場合の所要時間の変化は短縮する人が

集合住宅に於ける駐車場経営に関する一考察

35%、ほとんど同じと答えた人が、所有者も含めて49%、増加する人が15%である。

4. 通勤・通学の出発時刻は、6時以前が23人、6時～6時30分の人と合わせると112名で、推定では150人くらいとなり、早朝の足の確保が問題である。

5. 通勤・通学の帰宅時刻は、23時以降が21名で、特にそのうち0時以降の人が7名あったが、合乗りタクシー等の交通の便もあるので問題にする程ではない。

6. 通勤・通学に仮に自動車を利用したとした場合の出発時刻の変化は、3の場合と同様の傾向を示しているが、むしろ出発時刻そのものは早くなるようである。このことは通勤・通学与自動車の所有を必ずしも一体化して考えないほうがよいことを示し、したがって団地の足の確保と駐車場の増設は、切り離して考えるべきである。

(三) 自動車の所有意識

1. 自動車の利用状況としては、自動車を利用しない人が45%で、自動車を利用する人は55%である。そのうち、日常使用されている車が473台、たまに団地内に乗ってくる自動車が136台で、それぞれの推定が640台、190台と思われる。

2. 自動車運転免許の所有状況は、現在所有し、かつ運転している人が633人、推定で860人。近い将来免許を取りたいと考えている人が57人で、将来的には子供も含めて半数以上の人が免許を取りたいという考えである。

3. 自動車の所有状況は、現在所有している台数が443台、推定値で600台、ごく近い将来に増加すると思われる台数は104台、推定値で140台、これから免許を取る人等も含め、最終的に増加するであろう合計台数は、1,216台であり、団地駐車場は完全にパンクの状態となる。

4. 当該団地に駐車する10年後の自動車台数の予測としては87%の人が増加を予測し、そのうち大半の人が微増とみているが、しかし、前項の数字においても将来、最低でも1,000台は突破すると予想される。

(四) 現状の認識

1. 「共同生活の秩序維持に関する協定」を知らないと答えた人が20%あり、

集合住宅に於ける駐車場経営に関する一考察

全体の4分の1強の人については、よく理解していないようである。

2. 管理組合の発行する広報紙については86%の人が内容に目を通している。

3. 不法駐車取締りについて、77%の人が警告書を貼っていることを知っており一応認識されていると見てよい。

4. 駐車場問題への関心度は、まず現状の認識がまだなされていなく、将来的な展望に立った関心のもたれ方はなお少ない。

以上のアンケート結果の概要の他に、意見欄についても集約してみると、およそ次の3つに大別される。

(1) 芝生を削っても駐車場を作るべきである。

(2) 団地以外の所に、駐車場を作るべきである。

(3) 駐車場は作るべきでない。

以上のような観点を考慮し、現状における団地の駐車場問題を次のように整理した。

1. 当該団地内だけでは全ての車を収容することは困難である。

2. 車の保管にあたっては何らかの規制をする必要がある。

3. 環境等の総合的改善の中に駐車場を位置付けなければならない。

4. 取締り等は住民相互の間で行うべきで、お互いに迷惑をかけないように注意すべきである。

5. まず、車の所有者自身をもっと対策を考えるべきで、管理組合まかせという態度を取るべきでない。

5. 具体的施策の実施例

前述したように、現状における団地の駐車場問題は5項目として整理されたが、これらは以下のように具体化して述べることができる。

(1) 現在の駐車スペースは、仮りの路上駐車も含めて493台で、その内訳は場内が283台、路上が210台となっている。ここで言う所の路上駐車は火災等災害時における重大な支障をきたすので、一日も早く全廃する必要がある。ところが、

集合住宅に於ける駐車場経営に関する一考察

調査結果にもある通り、今後ますます駐車場利用申し込みは増える傾向にある。そこで、近隣の住宅管理組合や、自治会と協力し、市有地等の公共用地の利用を働きかけ、また市側の独自の実情調査等も行なうように運動を展開する必要がある。この場合、障害となるものに次のような点が挙げられる。

1. 施主である日本住宅公団と行政当事者である市側との責任の所在に関する事。
2. 市有地等公共用地の使用目的の変更に関する事。
3. 団地近隣の場所の選定及び、用地使用に対する優先順位に関する事。
4. 道路交通法上、車庫証明を発行できるための距離制限があり、取締り当局であるところの対警察との関係に関する事。
5. 駐車場経営に関する資金の手当て等、運営に関する事。

以上のような点について踏えると簡単に結論を下す訳にも行かないが、物理的に言ってもまず、団地内だけではすべての車を収容することは困難であるということになる。

(2) 車の保管については、本来その車の所有者が保管することとなっており、他人名義のもの、あるいは団地外の会社及び団体等の所有する車については、やはりその本来の場所に保管すべきである。しかしながら、現実的に仕事の関係とか、バス等の交通上の問題もあることは一方においての事実である。これらの車も含めて保管してきた所に、駐車場の不足という深刻な問題を招いた原因があったことは事実である。しかしながら、団地周辺に民間等の駐車場施設があまりにも少ない現状においては、無秩序に置かれるより、せめて整理された形で秩序正しく置いた方が管理上好ましいと考えてきたことも事実である。

また、1世帯に2台以上の車を所有しているような場合、軽自動車のように車庫証明を要しないもの、あるいは通勤等仕事の関係に使用し夜間のみ駐車するもの等に対する保管の仕方について、(1)でも述べた通り、公営または民間の駐車場施設を団地周辺に確保することと相俟て考えられなければならない。したがって、車の保管にあたっては何らかの規制をする必要がある。

集合住宅に於ける駐車場経営に関する一考察

(3) (1)(2)で述べた様に現状を打開すべく対策を施したとしても、尚、車そのものは増える傾向にあり、例えば不用、不急の車を保管すべきでないといった指適もあるが、これらの車に対しても、やはり車庫証明等の関係から管理組合がその責を負う必要がある。まして、このような車を単に排除したとしても、乱雑に路上に置かれたのでは、何のための規制か解らなくなってしまい、災害時等の場合よけいに困ってしまう結果となる。

そこで、本来考えなければならないのは、管理組合とか住民が、車そのものの保管だけを論ずるのでなく、生活環境そのものを今後どの様にしていくかということであり、単なる住民エゴとしての立脚点における発想でなく、総合的な住環境の改善の中にその一部として駐車場も考えていくという試みが必要となってくる。居住者が入居時に買ったものは単なる居住空間のみを買ったのではなく、芝生とか公園とか樹木もいっしょに買っているわけで、しかも、これら全体の管理の仕方というものも、購入価格の中に含まれていたと見なければならない。これらの中から総合的に住宅の評価がなされ、その価値が決ってくるものであり、例えば、緑がまったくないとか、ピアノの音が近所中うるさいとか、ダストシュートのごみを持っていかないとかということになれば、当然住宅の評価は低くなってくる。即ち、車が乱雑に置かれ、火災時には消防車も入れないような団地は当然その附加価値が低いのであって、駐車場が整備され、路上駐車がなく、騒音対策も十分にされ、環境全体との調和もとれている場合には団地そのものの附加価値も高くなってくる。

このような観点に立ち、環境等の総合的改善の中に駐車場を位置付けなければならない。

(4) 不法駐車取締りといっても、団地内においては公道を除いては警察の取締り範囲ではなく、住民相互の問題ないしは管理者側の問題となる。ここでは、要するに何のための取締りであるかという点が重要である。困るのは住民自身であり、未契約で路上に置かれたり、契約されても指定場所に置かれなかったりすると、交通安全上の問題、災害発生時の問題は言うに及ばず、ごみ取りの車も入

集合住宅に於ける駐車場経営に関する一考察

れず、その結果ごみ収集をしないと行った事態も生じることになる。ここで、住民の側としては困り、管理責任者である管理組合に対し連絡をしてくるのであるが、この事自体に問題がある。即ち、管理組合に対し連絡をする前に、居住者自身がまず、このような車の持主に対し注意し、何回も、何人もの人が言う事によって不法駐車の出來にくい状況を作り上げることが大切である。しかしながら、それでもなお、撤去しない場合には管理組合によって車を固定する等使用不能な形での制裁をあたえた方がよい。この時、注意しなければならないことは、「共同生活の秩序維持に関する協定」には罰則規定がないという事である。したがって、車そのものに損傷をあたえたり、罰金を課したりする事はできず、あくまでも、ごみ収集が出来なかった場合には、当事者にそのごみを処理してもらうという事にしかならないのである。

このようにして住民自身が自分の生活環境を守ること、即ち、取締り等は住民相互の間で行うべきで、お互いに迷惑をかけないように注意すべきである。

(5) 問題はまず車がなければ一番いい訳であるが、今日の社会状況からして車の存在を否定することは出来ない。そこで車をいかに居住者自身の生活と、あるいは生活環境と関連付けていくかと言うことになるが、これにはまず、車の所有者自身ももっと真剣にその対策を考えるべきであって、駐車場の選定会の時だけ何をさておいても出席し、自分の場所が決ってしまえば、我関せずというのでは、問題の根は深くなるばかりである。

車の所有者のモラルの問題として空ふかし、暖気運転、スピードの出し過ぎ、通行止めの無視等かなりあり、また指定場所に置かない等、居住者間の感情的問題に発展する場合もあり、ただお金を払っていればいいんだという考え方がかなり強くなってきている。

ところが、前にも述べたように駐車場施設は、このような人のためにあるのではなく、集合住宅としての生活環境を皆んなで守り、より附加価値を高めるための一部施設として設けられているものである。このような車の所有者自身の問題意識の低さは当然の結果として、車を無秩序な形で置くこととなり、団地全体の

集合住宅に於ける駐車場経営に関する一考察

環境をそこねる結果となり、数人の人々のために車全体に対する批判が高まり、ついには、車そのものの利用が困難な状況になってしまう。

したがって、現状においては車の所有者自身をもっと対策を考えるべきで、組合まかせ、委員会まかせという態度を取るべきでない。

以上(1)～(5)に基づき次のような対応策について検討した。

1. 近隣の公共用地の点検ならびに、駐車場確保のための陳情及び要望書の提出。

公共用地を点検した結果、当該団地から 1km 以内の範囲で、3ヶ所の候補地が上がった。

- ① 国鉄の予定線添いにある複線予定地として確保してあった市有地
- ② バス会社車庫跡地で市営住宅建設予定地
- ③ 新駅予定地周辺の市街化予定地内の市有地

以上の用地に対し、市側との折衝の結果、当初、公団側の責任として解決すべきであるとの見解を示していたが、市側独自の調査の結果、駐車場の不足が目にあまると判断し、上記3地域の使用区分の変更、または見直しを行うこととなり、



市営の駐車場施設

集合住宅に於ける駐車場経営に関する一考察

①に関しては昭和52年11月に約120台分、さらに54年に約120台分の駐車場施設を設置した。

なお、この駐車場の位置は、団地にもっとも近い所で150m、もっとも遠い所で800mで、一応、車庫証明を発行できる距離内にある。

さらに②、③に関しても、設置の方向で現在検討されている。

2. 車の保管に関する受付優先順位の明示。

受付優先順位に関しては次の様な順位に従う事が望ましい。

①車検証の住所が団地内となっているもの。

②車検証の住所が団地外で、居住者の名義となっているもの。

③車検証の住所が団地外で、居住者の名義となっていないもの。

以上の外、駐車取締りを受けた者は区分内での選定順位がその回数に応じて遅れる。

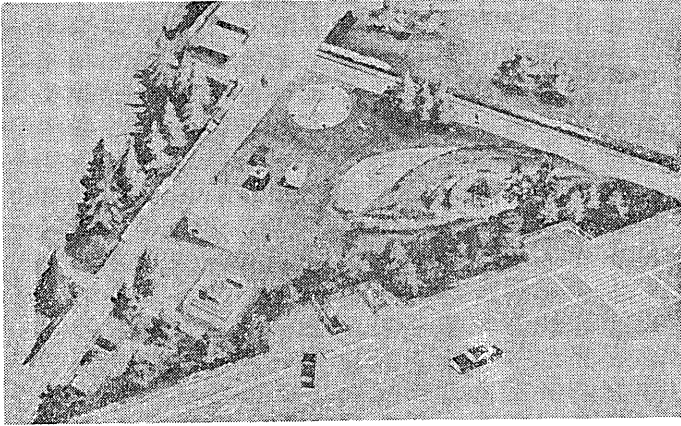
3. 団地全体の環境からみて、駐車場はどうあるべきかというモデル案の作成。

団地内に駐車場を作ることは、区分所有法からみて、共有財産または生活環境の変更となるといった議論もあり、全体のコンセンサスを得ることは大変難かし

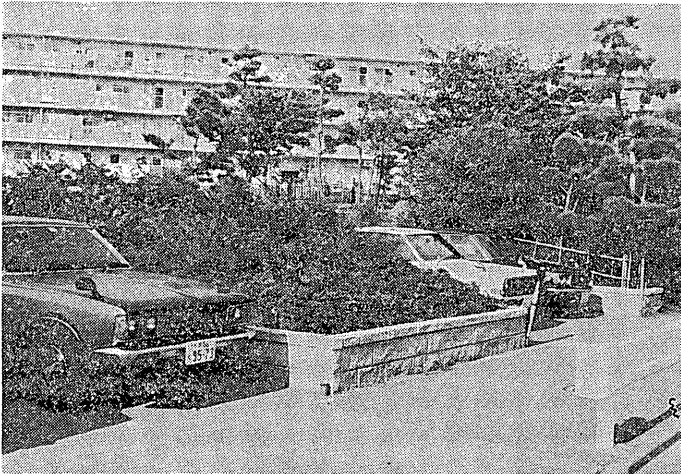


ドリグリ公園のプラン

集合住宅に於ける駐車場経営に関する一考察



中央公園のプラン



完成したモデル駐車場

く困難であるが、最終的に公園の一部を使用することとしたため、住民への直接的な影響がなく、また、あらかじめ図示したようなプランを全戸回覧してその協力を要請したため、特に異論はなく、特別に総会を開いて議決はしなかった。し

集合住宅に於ける駐車場経営に関する一考察

たがって、実質的に賛同を得たものとして施行することとした。しかしながら、予算等の関係でドングリ公園のプラン、駐車台数4台分に計画を縮少した。なお、コスト的には非常に高いものに付き、周辺の環境整備費を含め、約450万円となった。完成は昭和53年2月で6月から使用開始とした。

このモデル駐車場に基づいて、各棟前の芝を削り、立体的な庭を作っていくことも検討されたが現状においては実施は難かしく将来的な課題である。

4. 住民相互の取締りを行うために各棟1名ずつ拡大駐車場委員を選出。

駐車場契約者が半年毎の輪番で、自分の居住する棟の周辺の不法駐車取締りや来客用ステッカーの交付による駐車位置の指導を行うものである。この事により、契約者自身のモラルも向上し、また契約者同士の連帯が出てきて、その結果として、同じ棟に居住して、不法駐車をした者が必然的に肩身が狭くなり、不法駐車が激減した。

5. 駐車場契約者のための講習会等の開催。

駐車場契約者に対し、専門家や関係当局による交通マナーの講習や、駐車場問題の現状等を解説し、その受講者にもみ契約者ステッカーを交付したところ、約3ヶ月間の間に全員がこれを受講し、その結果、従来のような苦情がほとんど無くなった。

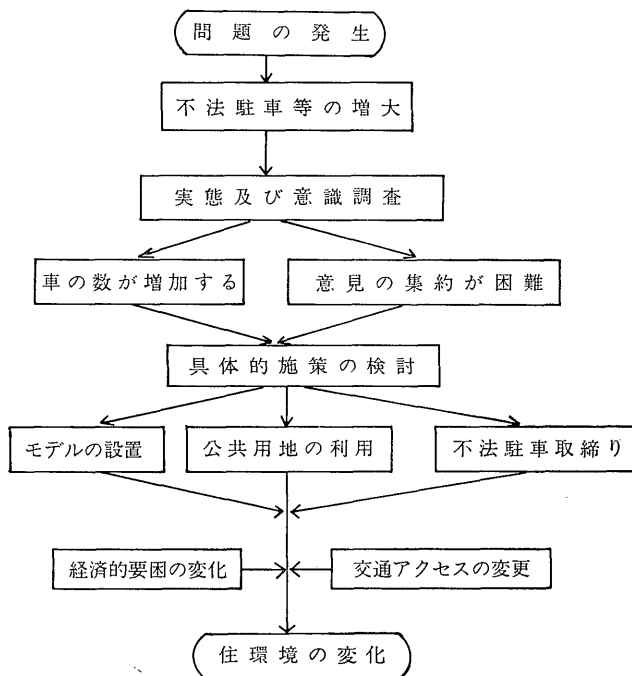
6. 評価と問題点

この種の問題は社会システムと見ることができ、いくつものファクターが複雑に関係しているからやっかいである。また、当然の事ではあるが居住者の構成がまったくバラバラであり、一人一人それぞれ独自の見解を持っているのである。

またさらに、具体的施策の検討に関してはそれを裏付ける十分なデータと、住民相互の理解、また多少コストアップとなっても居住者に納得のいく形での資料の提供、この問題のプロセスの説明とその結果の住環境の変化に関する説明、等十分な配慮が必要である。

一方、外的要因によってかなりの影響があったと見る。特に第二次オイルシ

集合住宅に於ける駐車場経営に関する一考察



駐車場問題のプロセス例

ックによる影響は大きく、不用不急の車がいくらか整理されたのを始め、車の購入予定者がこの事によってかなり購入を差し控える結果となった。勿論、購入を差し控えたのは経済的要因のみという訳でなく、一連の駐車場問題キャンペーンによって、自ら自粛したり、またバスの利便性が高まったという交通アクセスの変更ということにも影響されていることは事実である。

いずれにしても、具体的施策としてこの問題を単に団地内で解決しようとしても、調査結果の意見欄に関する項目を見ても分るように例えば、芝を削ることには断固反対するが20件もあり、車を所有している者のみのエゴでこの問題はとう

集合住宅に於ける駐車場経営に関する一考察

てい押し切れるものではない。

しかしながら一方、車の利便性というものを充分に知り、何が何でも車を手放したくないという人達は駐車場を増設することに賛成していることも事実である。

意見欄から出てきている駐車場の設置に関する項目は大きく次の3つに別れる。

- ① 芝を削っても増設すべきである。
- ② 増設は反対で路上駐車をなくしてほしい。
- ③ 駐車場は団地外の用地に設置するべきである。

ここで大切なことはこの①～③は全て住民の貴重な意見であって、このうちどれ一つ欠けても住民に納得してもらえないということである。そこで、この事に留意して、①②はやや消極的な施策ではあったが、①はモデル駐車場をドングリ公園にのみ設け、②は各棟の前の部分から路上駐車をなくし、③に対しより積極的に働きかけを行った。結果的に住民同志の感情的な対立にならなかったのは、公共用地の利用という面にこの問題を導いたからであったのと、不法駐車取締りや講習会開催によって、車輛利用者のマナーが良くなった事、さらに近隣団地や住民相互の理解が得られ、行政当局の協力があつた点が挙げられる。このようにして、駐車場問題の解決のプロセスを示すことが出来たのであるが、このプロセスが全ての事例に当てはめられるとは考えていない。しかしながら、約5年間の長期に渡る問題の検討・分析の中で、ある一定の流れといったものを把握出来たことは、同じような問題に直面している団地が多いだけに評価できると思う。

また、今後の問題としては、当然の事として、いったい何台の駐車場が必要なのかという点を明らかにしたい。特に、集合住宅における駐車場経営問題を論ずる場合に、ここの点が明確に示されないと十分なものとは言えない。

しかしながら本論においては、ある住宅管理組合における実情としてのサブタイトルを設け、問題解決のプロセスの一例について考究し、そのおよその流れを示すことができた。

7. おわりに

本論は筆者が、自ら居住し、かつ管理組合の駐車場担当理事として、集合住宅における駐車場問題の解決に直接的に従事した間の研究結果を取りまとめたものであるが、集合住宅における駐車場経営に関する問題は、単に居住者のエゴに関する問題や、また一管理組合によってのみ解決できる問題でなく、施主である日本住宅公団は勿論のこと市や県、さらには国の施策にも関係する重大で、かつ緊急の問題であり、災害時における安全性等の観点からも、さらに、この問題に対する専門的研究がなされるべきであると思う。

参考文献

- 1) 日本住宅公団編：「昭和45年公団住宅居住者定期調査第一次集計結果報告」第6項 自動車の所有状況等
- 2) 松本恭治編：生活史・同潤会アパート 集住体7号
- 3) 賀島 豊他編：集合住宅問題研究会レポート 一分譲団地アンケートの実情― 関東分譲住宅管理組合連絡協議会 S 53. 2. 26 発行
- 4) 伊藤、渡辺、賀島：集住体に於ける住宅の管理(3) 日本大学生産工学部第11回学術講演会予稿集 S 53. 12. 2 受理