

## ②住宅地における駐車場設置への取り組み

福永哲夫

### 一——ブラウンハイム入居時の駐車場事情

金沢シーサイドタウン地区は、横浜市金沢区北部の埋立地にあり、昭和五十三年から入居が開始された集合住宅の集まりです。

埋立地という特有な場所柄のため、各ブロックの共有地を除く空き地は全て横浜、市港湾局、同緑政局、またはデベロッパーである住宅都市整備公団の所有です。このため各ブロックが所有している駐車場以外に民間の駐車場や空き地もない状態です。

当ブラウンハイムは、昭和五十三年五月、この金沢シーサイドタウン地区に「日本勤労者住宅協会」から売り出された、四、五階建ての建物八棟、二百四戸から構成されています。

ブラウンハイムには、日本勤労者住宅協会所有の駐車区画が五十二台分存在し、居住者に「賃貸」で提供されています。

昭和五十三年七月の一斉入居直後、この駐車

場の契約希望者への説明会が開催され、説明会には、駐車区画数五十二を大幅に超える利用希望者八十六人が出席し、これに続いて行われた抽選で、駐車場を利用する当初契約者と、空き待ち順位が決まりました。

このようにブラウンハイムの駐車場は、当初からその数が足りなく、昭和五十三年九月につくられた自治会発足のための準備委員会において、早くも駐車場不足問題が将来の課題となる旨の討議が行われました。

### 二——駐車場問題への取り組み

#### ①自治会活動の発足とともに駐車場問題を 取り組む

昭和五十三年十月にブラウンハイム自治会が発足すると同時に、自治会内部に駐車場問題対策委員会がつけられました。委員会では、ブラウンハイムの外に駐車場を確保出来るか調査す

- 一——ブラウンハイム入居時の駐車場事情
- 二——駐車場問題への取り組み
- 三——「管理組合駐車場」設置へ向けて
- 四——おわりに

るとともに、住民討論集会を六日間にわたり開催し、ブラウンハイム管理組合に駐車場増設の検討をするよう申し入れました。

そして、昭和五十四年九月、ブラウンハイム管理組合に駐車場増設の可能性を検討する駐車場委員会が設置されました。

#### ②カークラブの発足

それと平行して、昭和五十四年十月に居住者うちの駐車場をもたない人たちを中心とした六十四人により、任意団体としてカークラブが発足しました。カークラブは不法駐車による住民間のトラブル解消、マナーの向上、駐車場設置の調査研究、ブラウンハイム全住民に対する活動の広報、車の所有者に対するサービス等の活動を進めました。

カークラブでは昭和五十六年九月の管理組合総会に共有地の一部を駐車場とする案件を提出しましたが、六票差で否決されました。

表-1 地区内の団地の駐車場比率

団地名	竣工	世帯数	駐車区画	比率 (%)
市営金沢第一住宅 (賃貸)	53.6	300	0	0
市営金沢第二住宅 (賃貸)	54	353	0	0
ブラウンハイム センター	53.7	204	52	25
さざなみ団地	54	77	19	25
第一団地 (賃貸)	54	322	84	25
第二団地 (賃貸)	53.8	1065	294	28
富岡団地	55.3	340	167	49
第一住宅	54	434	128	29
第二住宅	53.8	245	72	29
第三住宅	55.3	290	168	58
	55.3	498	207	42

昭和五十七年九月に環境騒音対策等を考慮した共有地の一部を駐車場とする案件を改めて提出しましたが僅か一票差で再び否決されました。

### ③—メンテナンス委員会の発足

カークラブから管理組合総会に提出した二度目の提案が否決されたのと同じ頃、管理組合理事会によりブラウンハイムの長期修繕補修計画

を立て実行するメンテナンス委員の募集が公募で行われました。カークラブの内部には、「長期修繕補修計画立案に参画し、将来的な展望にたつて駐車場建設の是非を考えるのも一案である」との意見があり、カークラブ経験者四人がこれに応募することになりました。メンテナンス委員会はその四人にその他の一人を加えた計五人で発足し、長期修繕補修計画に対する積極的な取り組みを始めました。

### ④—駐車場問題委員会の発足

こうしたメンテナンス委員会の活動などを経て、昭和五十九年九月の管理組合総会において駐車場問題委員会の設置が決議され、十一人のメンバーが承認されました。

駐車場問題委員会の位置付けは管理組合・理事会の諮問機関の一つです。組合員サービスマシンの再確認し、駐車場増設案の企画立案を開始しました。

なお十一人のメンバー構成は、出来るだけ公正を期すよう、車を所有していない人から五人、駐車場の空き待登録者三人、駐車場の既契約者三人というように配慮をしました。

委員会は活動の手始めとして、近郊の駐車場を解決をはかるべく、管理組合理事会と共に一キロメートル以上離れている民間駐車場に十九

台分の駐車場を開拓、シーサイドタウン内の別のブロックで空いている駐車区画を確保、組合員への斡旋などを手がけ、共有地内の無許可駐車をなくしました。

それまでは、駐車場に入れなかった組合員は近郊の駐車場を契約するか(ごく僅か)、ループ道路の歩道、車道に違法駐車を続けてきました。

また、委員会では組合員の意見を聞き、駐車場増設に対する考え方をまとめるために、昭和六十年六月、二棟ごとに集会所に集まってもらい、棟集会を全部で六回開催しました。

その際に出た主な意見をご紹介します。

- ・ 共有地内の駐車場設置に反対の主な理由
- ・ 子供や歩行者の安全に不安がある。
- ・ 緑に価値を認めている。
- ・ 芝生を削ることは賛成できない。
- ・ 騒音や排気ガスなど生活環境の悪化を危惧している。

・ 自動車そのものに対する嫌悪感で建設に賛成できない。今は車公害の時代である。

・ 外部の車が進入してくる。不安が残る。

(2) 共有地内の駐車場設置に賛成の意見

・ 駐車場に不自由しているから。

・ 現在の違法駐車状況を解消するため。

・ 駐車場で困っている人が多いから。

・駐車場賃貸料収入で管理費の値上げ幅の圧縮を期待する。

・当団地の資産価値を高めるため。

この棟集会でアンケートを実施した結果、駐車場問題委員会は、駐車場建設に条件付きで賛成との組合員の大勢意見を把握しました。

### ⑤ 調査・分析

総会以降駐車場問題委員会ではブラウンハウムの「自転車、オートバイ保有計画調査」並びに「自動車保有状況実態調査」を行い、計画の一部修正を実施しました。調査結果は、次の通りです。

- ① 駐車場既契約（勤住協駐車場） 52世帯25%
  - ② 駐車場既契約（民間駐車場他） 50世帯25%
  - ③ 駐車場契約ナシ（青空駐車） 19世帯10%
  - ④ 将来の車所有計画アリ 40世帯20%
- 計一六一世帯七九%  
（昭和六十年十一月アンケート「自動車保有状況実態調査」より）

車保有の組合員世帯は、全組合員世帯の五九%（百二十一世帯）。これは「昭和五十九年運輸白書」の神奈川県五七%や全国平均六八%と比較しても、ほぼ平均的な保有率と考えられます。

車保有の百二十一世帯の内、勤住協駐車場を

契約出来ていない世帯は、当時六十九にのぼっています（勤住協駐車場契約者数五十二を超える多数派）。これらの多くが、周辺の歩道・車道に駐車しており、「交通安全」の観点と「法律の遵守」という点では、これ以上放置しておく訳にはいかない大きな問題が発生しています。

また、前記の「駐車場契約ナシ（青空駐車）19世帯」はブラウンハイムにおける駐車実態を正しく反映しているわけではありません。

不法駐車の実態——主として、ループ道路の歩道・車道上に違法駐車、共有地内道路上に無許可駐車、

昼間 一七台  
夜間 四三台

（昭和六十年十月「駐車場問題委員会」調査）  
これには、前記の「駐車場契約ナシ」と「駐車場既契約」の一部が含まれていると考えられます。

### ⑥ 駐車場不足に絡む問題点

#### ㊦ 事故の危険

不法駐車により道路横断者やドライバーの視角が狭められています。また、歩道の幅が半分狭められており、歩行者やジョガーが、走行中の自転車から守られていません。今後、歩行

者や自転車の事故が心配されます。

#### ④ 他団地依存の限界

他のブロックの駐車場のブラウンハイム利用枠が、昭和五十八年度十一台から昭和五十九年度四台へと大きく七台分が排除されました。これは他のブロックの車保有数の伸びのため、契約継続制は保証されません。

#### ⑤ 民間駐車場利用の壁

「民間駐車場」（昭和五十九年開始。徒歩十分の距離）の契約者中一部がブラウンハイム周辺で違法駐車を続けています。この理由は住居に遠く不便（特に降雨時、深夜帰宅時や早朝出勤時）といった苦勞があり、距離的な問題は克服されません。

#### ⑥ 管理組合財政面からの歳入拡大の要請

メンテナン委員会活動が軌道に乗り、多面的な検討が繰り広げられていた当時としては、各年度毎に予定されていた修繕予算枠の拡大の必要性が顕在化しつつあり、この原資を補う為の管理費の値上げが必至と考えられます。

値上げを回避する一案として、管理組合が駐車場をもち、そこからの賃貸料収入で管理費の値上げ幅の圧縮を期待する意見が多くなることも予想されます。

#### ⑦ その他

(1) ブラウンハイム組合員の自動車は、今後増加

することがあっても減少することはまず期待出来ません。このため不正駐車が、今後更に増加する恐れがあります。

(2)当ブラウンハイムの「近隣」にはもはや空き地がないために、行政の手による「公共の駐車場」が出来たとしても、これに関しては距離的な問題が残ります。当ブラウンハイムにとって、特段のメリットがあるとは考えられません。

(3)将来の「新交通システム」の展開により、当団地東側のループ道路は、人と車の往来が現在よりも多くなると考えられます。違法駐車が引き起こす「交通安全上このままでよいのか」という問題はますます大きくなると考えられます。(4)警察の駐車違反取り締まりにより、違法駐車車の車が摘発を逃れるため、共有地内へ侵入をしにくることが予測されます。この場合組合員間に新たな摩擦が発生することも考えられます。

#### 地区の駐車現況

歩道・車道の違法駐車数 七百台強  
 正規の駐車区画数 二千九百台弱  
 (昭和六十年四月、金沢警察署調査)

(5)組合員同士の意見の対立は、エスカレーションの恐れがあり、長らく放置し続けるべきではありません。

### 三 「管理組合駐車場」設置へ向けて

#### ① 「管理組合駐車場」設置の検討

このような経過をふまえ駐車場問題委員会としては「ブラウンハイム管理組合が共有地内に駐車場を保有するべきである」との結論に達しました。

(1)違法駐車を現状のまま見過ごすのではなく、むしろ共有地内に積極的に迎え入れ、駐車場の賃貸料収入を管理組合会計の修繕準備引当金に繰り入れることも、新たな組合員サービスであると位置づけられます。

(2)駐車場を建設とした場合、候補地は棟間芝生域があげられますが、救急車、消防車、ゴミ収集車などの通路の確保が最優先です。

(3)棟間通路は現在、「人の通路」と「子供の遊び場」、「自転車の一時的置き場」の機能を兼ねている。これらにたいして総合的な配慮が重点課題とされました。例えば、

- ・プレイロット・砂場など子供の遊戯施設を残す。

- ・子供と通行人の安全の為の方策を講じる。
- ・棟間通路上の自転車の整理を行う。

(4)安全対策は、おおむね駐車場設計時の配慮と運用規定、利用細則でカバーすることが可能と判断されました。

(5)芝生が減少することによる住宅環境維持の代替策も、樹木や木立の繁みを増強するなど、立体的な設計を行い、カバーすることが可能と判断されました。

(6)棟間通路上に放置されている自転車・バイクを収容するため、自転車置き場の改造や増設を同時に着手する必要が確認されました。

自転車、バイクの所有状況

	現有台数	現置き場	要増設
自転車	五五六	二九四	二六二
バイク	五二	〇	五二

(現有台数は昭和六十年十月保有調査より)

(7)ブラウンハイムにさらに必要と考えられる駐車区画数は 八十三台(六六%)です。

昭和六十年十一月のアンケート集計結果によると、

①勤住以外の利用者(全違法駐車)69世帯

②将来保有希望の世帯 40世帯

八十三の区画数は、上記の①と、さらに②の三分の一を収容することができます。

#### ② 駐車場設計の基本方針

(1)駐車場設置場所は芝生域・植栽域とし、非常時道路を兼ねている共有地内の車道路は、可能な限り広く残す目的で、この上には駐車場はつくらない。

- (2) 安全面の配慮として、駐車場への車の進入は、通学路は避けることとし、さらに人通りが少ないと考えられる東側から入る設計をする。
- ループ道路からの車の進入は、原則として共有地の現行の車道路を使い、さらに駐車場への車の進入は、棟間通路を使用します。また外部の自動車が入棟間通路に進入しないよう防御策を講じています。
- (3) 人の安全の為の方策を講じる。事故防止については、人の安全を優先した設計とし、運用規定により、これを補います。
- (4) 自転車・バイクを完全に収容するため、自転車置き場の改造や、その他の工事を同時に着手します。
- ① 自転車について、現行

図-1 駐車場設置見取図

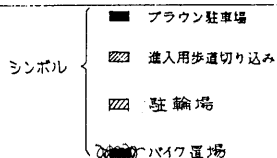
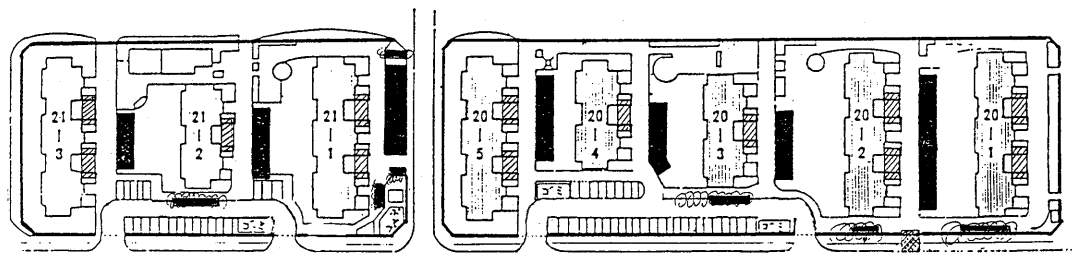
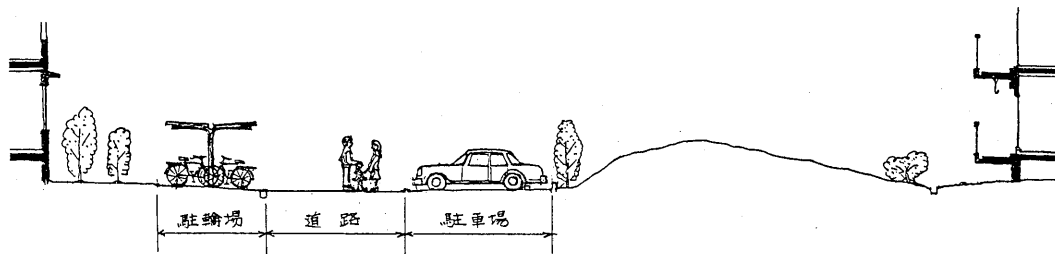


図-2 駐車場・駐輪場・バイク置場イメージ図



イメージ図 S=1/150

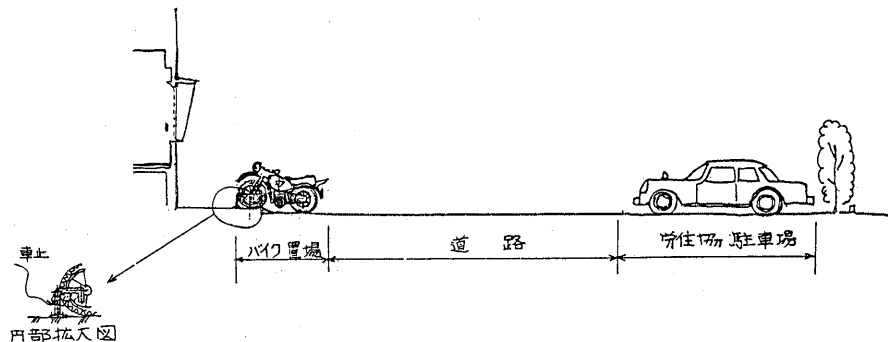


表-2 駐車場・バイク置場の設置区画数

設置場所 (号棟)	自動車区画 (台数)	バイク区画 (台数)
20-1	19 (南)	14 (東)
20-2	11 (南)	6 (東)
20-3	13 (南)	12 (東)
20-4	13 (南)	
21-1	10 (北)	15 (北3カ所)
	9 (南)	
21-2	8 (南)	10 (東)
計	83	57

- ① 位置、面積拡張で収容台数を増加させます。
- ② バイクについて、自転車置き場とは異なる新たな場所を選定します。
- ③ 棟間通路について、幅を少し広げ、歩行者ゾーンを少しでも広く確保します。
- ④ その他、住居環境の保全のための方策を講じます。
- ⑤ 駐車場からの照り返しによる温度上昇の緩和や、排気ガス対策のための植栽を施す。
- ⑥ 駐車場からの各バルコニー、リビングルームへのブラインドのため必要な植栽を施す。

- ③-1 設計の概要、工事費、その他
  - (1) 駐車場 (図-1、2 参照)
  - (2) 駐車場建設場所 共有地内七カ所に点在
  - (3) 棟間通路は五メートルとなる
- ③-2 駐輪場
  - ① 自転車置き場改造  
現行の自転車置き場の改造  
自転車止め器具の導入で収容台数の拡張
  - ② バイク置き場 (新設)  
新たに指定する共有地内の施設七カ所  
バイク止め器具の導入
  - ③ 駐車場設置区画数 (表-2 参照)
  - ④ 安全対策
    - ① 各玄関横の植栽域の変更
    - ・ 低い繁みに変更し、見通しを良くする。
    - ・ 自転車置き場の改造・拡張による面積の変更
    - ② 棟間通路の東側の車止め杭には鎖をかけ、外部の車の進入を防止。
    - ③ その他住居環境整備の施策  
(掲示板、樹木等の移動など)
    - ④ 土砂搬出で掘り出された樹木は、原則として元の位置の北側の芝面に、又一部は自転車置き場の南側植栽域に移植する。
- ③-3 駐車場と芝生の境界には、高さが一・五メートルの「ネズミモチ」を東西に適当な間隔で垣根状に植え込む。
- ③-4 屋外掲示板や街路灯の移設
- ③-5 建設費  
工事費の予算として三千八百万に対し、財源として修繕準備引当金よりの一時取り崩しが可能であった。
- ④-1 駐車場設置案管理組合総会に提出  
前述の計画案を昭和六十一年三月の管理組合臨時総会に提出し、八九%の組合員の賛成を得て決議されました (区分所有法は七五%の賛成で共有地の変更が可能)。  
この総会決議により、駐車場委員会を発展的に解散し、駐車場建設を分担する建設委員会、運用面を担当する運用委員会を設置しました。
- ④-2 建設委員活動  
総会決議に基づき、建設工事仕様書の作成五社見積検討により、発注業者の決定及び建設工事中の監督及び指示を行いました。  
工事は五月下旬に着工し、七月下旬完成を見るに至りました。
- ④-3 運営委員会活動  
駐車場管理運用細則、使用細則の作案、利用者決定、位置決めを行いました。

表-3 金沢シーサイドタウン連合自治会駐車場問題対策委員会資料

平成元年6月現在

自治会名	分譲・賃貸別 建築主体	竣工 年月	総戸数 A	自治会数 B	当地区画数 C	% C/A×100	増設車庫数 D	合計車庫数 E=C+D	% E/A×100	駐車場の 決めかた	車の保有台数 F	はれた台数 G=F-E	備 考
富岡団地	分譲、公団	54	450	450	87	19.3	53	140	31.1	毎年度月	230	90	
金沢第二住宅	賃貸、市営	54	350	360	3	0.9	171	174	49.7				
並木第一住宅	賃貸、公団	53.8	1,065	1,100	294	27.6	146	440	41.3		650	140	
金沢住宅	賃貸、市営	52~53	290	300	9	3.1	80	89	30.7				
並木第一住宅	分譲、公団	53.8	245	250	72	29.4	18	90	36.7	5年毎2月	107	17	
並木第二住宅	分譲、公団	55.3	290	295	168	57.9	3	171	59.0	入替え無し	171	0	
並木第三住宅	分譲、公団	55.3	498	510	207	41.6	13	220	44.2	毎年度2月	225	5	
団地サーベラス増設出強所							74	74					増設24台の使用は6月24日以降です
並木一丁目(5街区)	賃貸、公団	55.3	110	110	167	49.1	24	191	56.2				
〃18、23街区(未組結)	賃貸、公団	55.3	230	—	—	—	—	—	—				
並木一丁目(6街区)	分譲、市公団	54	77	80	19	24.7	—	19	24.7				
さざなみ団地	分譲、市公団	53~54	332	340	84	25.3	82	84	25.3	2年毎3月	180	6	竣工は、53年249戸、54年77戸、54年83戸
プラウソンのハイム	分譲、労住協	53.7	204	210	53	26.0	82	135	66.2	1年毎	141	6	
並木一丁目(増設)目を含む)			4,141	3,195	1,163	28.1	664	1,827	57.2				
並木一丁目第一住宅	分譲、公団	57.3	554	600	271	48.9	4	275	49.6	入替え無し		28	
並木一丁目第二住宅	分譲、公団	57.8	171	180	100	58.5	0	100	58.5	入替え無し		0	
並木一丁目第五住宅	分譲、公団	56.8	140	140	71	50.7	0	71	50.7	入替え無し		12	
並木一丁目第六住宅	分譲、公団	56.8	362	365	170	47.0	2	172	47.5	入替え無し		42	
並木一丁目3・7街	賃貸、公団	56.8	564	564	202	35.8	74	276	48.9			52	増設74台の使用は6月19日以降です
並木一丁目第九住宅	分譲、公団	57.8	246	250	108	43.9	2	110	44.7	入替え無し		45	
並木一丁目第十二住宅	分譲、公団	57.3	278	278	140	50.4	2	142	51.1	1年毎2月		20	
並木一丁目駐車場							270	270					
並木二丁目			2,315	2,377	1,062	45.9	345	1,416	59.6				
並木一丁目第一住宅	分譲、公団	58.4	127	128	51	40.2	51	51	40.2				
並木一丁目第二住宅	分譲、賃借、公団	58.60	290	160	117	46.8	117	117	46.8	1年毎3月			竣工は、分譲(58.4、96戸、60.8、7号棟54戸)賃貸、58.8、4.5、6号棟100戸
三菱重工金沢社宅	社宅、三菱重工	58.62	140	151	104	74.3	104	104	74.3				
パーキングハイム	分譲、労住協	58.2	174	205	97	50.0	17	104	59.8	1年毎6月	106	2	
マリノアハイム	分譲、県公団	58.3	162	170	97	59.9	15	112	69.1	1年毎3月	138	26	
なぎさ団地	分譲、市公団	56~57	404	404	217	53.7	50	267	53.7	1年毎4月	267	50	
シーハイム金沢	分譲、市公団	63.3	84	88	57	67.9	57	57	67.9				
金沢第三住宅	賃貸、市営	56	282	282	5	1.8	120	125	44.7	—	160	40	
柴田団地	賃貸、公団	63.3	90	95	55	61.1	—	55	61.1				
並木三丁目(集合む)			1,683	1,653	790	46.9	202	992	60.0				
合 計			8,139	8,035	3,015	37.0	1,220	4,235	52.7				
金沢柴町住宅	賃貸、市営	63.12	90		65	72.2							
シーブリーズ金沢	賃貸、市公団	元8	54			70~80							
	賃貸、市公団	元3	56			〃							
	分譲、市公団	元12	123			〃							
サウスウイング金沢	分譲、県公団	元11	106		90	84.9							

(注) 車の保有台数、はみ出し台数のデータは、昭和62年のものです。

※ 並びの順は、左側の欄から右側の欄へ順に並び、重複するものは、重複して記載されています。

④ 駐車場使用細則

一般的なルールを定めていますが、特に新設された共有地内駐車区画の利用者は、進入口の通過に際し、チェーンを掛けなければなりません。これに違反した場合には、契約解除を免れません。

(4) 駐車場管理運用細則

- (1) 申し込み者と車に関し、優先区分を付け、それに基づき輪番制で公平に利用させる。
  - (2) 車両保安基準に適合しない車や、管理組合の指示に従わない契約者に対しては、やはり即刻契約解除できる。
- という厳しい取り決めを行っています。

四——おわりに

ブラウンハイムにおいて駐車場増設が完成した理由を考えてみますと、①自治会、管理組合、カークラブ、メンテナンス委員会、駐車場委員会といったあらゆる集まりを通して長期間に亘って検討してきたこと、②住民間のコンセンサスを得るために棟集会などでの話し合いを積み上げるという努力があったこと、③長期修繕計画が出、駐車場収入による管理組合費の軽減がハッキリ打ち出されたこと、④シーサイドタウン地区の一丁目には、駐車場候補地がなく、共有地の芝生を改造して駐車場にできるのはブラウンハイムであるといった理解を住民がしたこと、

等があげられます。

ブラウンハイムの駐車場完成後、金沢シーサイド連合自治会は市との交渉の結果、二百七十台収容の臨時駐車場の確保、市営の賃貸住宅及び住宅都市整備公団の賃貸ブロックに対して駐車場の増設を行いました(表1-3参照)。このことはブラウンハイムの本格的な駐車場建設が大いに引き金になったことと推察されます。

最後に、これをまとめるに当たりブラウンハイム駐車場委員長の続木氏、当時のカークラブ会長の加藤氏に当時の資料を参照させていただきました。記して感謝申し上げます。

△金沢シーサイドタウン地区

ブラウンハイム自治会▽