

2023年10月7日

長谷川 進 様

ライオンズマンション稲沢管理組合
理事長 鈴木 和人

各種問い合わせへのご回答について

平素より管理組合運営業務に力添えいただき、誠にありがとうございます。

さて、お問い合わせいただきました件について、以下の通りご回答申し上げます。

なお、今般についてはご要望通り書面にてご回答申し上げますが、長谷川様におかれましては今期役員でございますので、原則理事会に出席いただき、理事会内にて問い合わせいただきますようお願いいたします。本書面作成にも回避できたはずの労力が発生していますことをご賢察いただき、以後はご協力の程よろしくをお願いいたします。

① 敷地内駐車場の4台区画について

＜長谷川様からの問い合わせ内容＞

当時希望者を募って公平な抽選にて、駐車する権利を取得している。この点、如何お考えなのか知りたく思う。なぜなら今回の敷地外駐車場の移動で、その時、取得した権利を蔑ろにして、全体で抽選等することは返って公平性に欠けることに繋がる。

本件問題の本質は敷地外駐車場の移転に伴う設備などの要望であるはずのものが、なぜ公平性という言葉が発せられ、その誤った観点から今回、敷地内駐車場も変更する必要があるのか具体的な理由を確認したい。

＜管理組合からの回答＞

敷地内駐車場については、以前より長谷川様契約の区画を中心に管理規約規定の制限寸法を越えた車両の駐車や1区画に2台の車が駐車しているなど、規約違反となる駐車が多々見受けられており、他居住者からの苦情も多数あることから、管理組合としては同行為を問題視しています。

なお、本目的を当初からお伝えしなかったのは、長谷川様自身で同行為を是正いただきたいという期待があったからです。残念ながら是正が見受けられませんでした。各役員の見解を勘案した結果、是正をするという目的を含めて、敷地外駐車場抽選に併せて敷地内駐車場も同時に抽選を行うということを検討しております。

ただし、敷地内駐車場利用者（長谷川様以外も対象）が、今後、規約を逸脱した駐車行為を行わないという主旨の覚書を提出して頂き、今後一切の不法駐車を行わないと約束して頂ける確約があれば、敷地内駐車場の抽選については、今後の検討事項から外すことも可能と考えています。

別？

② 駐車場保管場所の駐車区画への要望について

＜長谷川様からの問い合わせ内容＞

例えば身体障害者手帳の保有者や足腰が悪い人をマンションから近くの駐車場に優遇する場合、エビデンスを取る必要があるのではないかと考えている。なぜなら極めて公平性や規約・規則などから逸脱した個人的な要望、もしくは公平な抽選の結果取得した現状の駐車区画に対する不平不満となる場合が多々あると認識するべきである。これを誤った認識による公平性という名の観点からこのような要望を一旦、受け入れた場合、近い将来同様の要望者が発生した場合やゲガなどによる身体上の不自由な状況時、新たな入居者が同様の要望をした場合など、様々な要望発生時の都度、それこそ本来の公平性の観点から今回対処したと同じ対応が必要となる点などの問題点が発生するという、問題の本質を鑑みる必要がある。つまり身体障害者手帳の保有者や足腰が悪い人が通常主張する共用部分へのスロープ、階段への手摺りの設置などの要望とは、全く次元の異なる公平性を欠いた要望である場合がある点を申し添える。

具体的には障害者手帳を保有しているなどの主張があれば、その障害の程度に準じた運転車両装置の設置が必要となり、一般的社会の身体障害者用の駐車場などを準備する検討が必要と考えるが、通常車両のままただ単に「足腰が悪い」などの場合においては、法律上、全く健常者と同等扱いであり、それは本来車両の運転をするべきのもではないはずであることを確認したい。

さらに近い将来発生するであろうこの者の転居などに起因した駐車場解約が発生した場合、この優遇された駐車区画をまた公平性の観点により、全体での抽選するのか。その場合における具体的に施作をお答えいただきたい。

＜管理組合からの回答＞

優先区画の設置に関しては、臨時総会の議案において、設置する旨を提案予定としているが、基本的には総会出席者の意見を聞いて、決議を行います。

そのため、設置の必要性が無いというご意見が多い場合は、設置しませんし、逆に優先区画の設置に対して、賛成の意見が多ければ、設置します。

③ 来客用駐車場は必要なしと考えている

＜長谷川様からの問い合わせ内容＞

理由は以前に来客用駐車場を設置した経緯があるが、さまざまな問題が発生し、来客用駐車場を廃棄して敷地内駐車場へ変更した経緯がある。今回、来客用駐車場を設置した場合また同じ轍を踏むリスクがある点の認識があるのか、またなぜ来客用駐車場が既に図面上に記されているのか、具体的に確認したい。

回答

＜管理組合からの回答＞

来客用駐車場の設置に関しては、臨時総会の議案において、来客用駐車場を設置する旨を提案予定としているが、基本的には出席者の意見を聞いて、決議を行います。

東客

そのため、設置の必要性が無いというご意見が多い場合は、設置しません。逆に優先区画の設置に対して、賛成の意見が多ければ、設置します。

④ 照明について

＜長谷川様からの問い合わせ内容＞

理事会の理事長のお考えで庭園灯になったようだが、本来は理事会での審議事項であり理事会としての決議の結果、総会に諮るべきものだと考えているが、その点、どのようにお考えなのかお答えいただきたい。

＜管理組合からの回答＞

理事長
が5の回答
を求めた。
照明も同様に臨時総会の議案において、庭園灯を設置する旨と提案予定するが、基本的には出席者の意見を聞いて、決議を行います。そのため、審議の結果、高所の設置となることもあります。なお、理事長の考えではなく、他役員の方の意見も伺った上での理事会審議結果です。

⑤-1 理事会に相手方の業者（駐車場地主の代理人）が参加しているのはなぜなのか。また誰が何の権利があり、理事会にその者を召集したのかお答えいただきたい。

＜長谷川様からの問い合わせ内容＞

本来であれば、理事会で問題の審議の結果、内容をまとめそれに基づき理事会後に業務委託先である大京アステージがその者と交渉するべきものだと考えている。

※駐車場地主側は代理人の業者のみである点、ゆくゆく考えていただきたく。管理組合側としても当然、業務委託をしている大京アステージを先方窓口とするべきものではないか。既に今日まで敷地外駐車場の地代交渉などそうしてきたはずである。

※これまでの理事会運営による様々な交渉の結果、本件以外の例えば駐車場地主との契約に付属する地代など憂慮する事項が多くある。

＜管理組合からの回答＞

管理組合の交渉相手は、あくまでも大野氏であるものの、大野氏が業者を交渉窓口指名しており、業者が理事会に同席して頂くことで管理組合の依頼を経緯と共に理解して頂くことで大野氏への要望伝達や交渉を円滑に進めることができます。

また、業者が同席せずに管理会社を介して理事会内の意見を一方的に伝えても、相手方の熱量が分かりかねてしまうため、交渉が円滑に進まず、敷地外駐車場の移転スケジュールに影響を及ぼす可能性があるため、効率よく審議を進めるため、理事会都度に相手方業者を招へいしています。

3

⑤-2 また誰が何の権利があり、理事会にその者を召集したのかお答えいただきたい

＜管理組合からの回答＞

理事長は、審議に必要と考えれば、理事会に誰でも招集することが出来ます。

なお、管理規約理事会運営細則の第2条第3項に、「理事および監事ならびに前2項の代理人のほか、理事長が必要と認めたものは、理事会に出席し議長の許可を得て意見を述べることができる。」と記載があり、規約に則り運営しております。

⑥ 敷地外駐車場移転の件に関する提言

＜長谷川様からの問い合わせ内容（提言）＞

本件に関する組合員の要望は敷地外駐車場内の設備などの要望に限る点をしっかりと認識する必要がある。

つまり、誤認識の公平性による敷地内駐車場を含めて検討する案やまた駐車場保管場所の駐車区画変更の要望などとは切り離して本件を考えるべきである。

問題の本質は駐車場地主オーナーによる敷地外駐車場移転であること再認識する必要がある。（総会議決事項）

尚、本件に関する要望のヒアリング時に発生した誤認識の公平性による敷地内駐車場を含めて検討する案や駐車区画変更への要望は1992年のマンション引渡し時期より公平性を保ち、抽選の実施などにより今日まで築いてきた歴史による公平性などを一気に白紙にするものである。

具体的には敷地内駐車場の4台区画は、当時希望者を募って公平な抽選の結果、現在の駐車する権利を取得している。また駐車場の解約により約3ヶ月間程度契約者を募集しており、その募集に基づき申込をして取得したものである点をよく認識いただきたい。このような実態であるにもかかわらず、あたかも公平性が担保されていないかのような意見により敷地内駐車場が本件、敷地外駐車場移転に含まれて審議されること自体が心外である点を強く申し伝える。

本件解決策（案）：

以前、発生した駐車場移転時における対応策に準ずる方法をとること。

具体的には敷地外駐車場の移転に伴う駐車場保管場所の駐車区画は現状の駐車区画を維持し、新たな敷地外駐車場に割り当てる方法を行う。

加えて申し上げるなら、近隣の民間駐車場と契約関係にある組合員が本件敷地外駐車場への入庫者となり得るための、また現状以上の入庫台数となり管理組合会計上の収益アップに繋がるような方向性による施作を模索するべきである。

尚、駐車場保管場所の駐車区画変更の要望は個人的には理解しております。しかし管理規約、駐車場管理運営上の公平性、ルールを遵守する必要性と区分所有者・入居者などが今後

年齢を重ねると共に高齢化し、近い将来同様の問題が発生すると思われるので事前にそれらを解決する観点から今回の提言を行ったことを補足します。

＜管理組合からの回答＞

ご提言いただき、ありがとうございます。今後の理事会協議および臨時総会議案準備の参考にさせていただきます。

⑦-1 総会前の招集通知で新年度理事長が鈴木氏と決定した内容の記載があったが、誰がどんな権限がありそれを議決したのか？

＜管理組合からの回答＞

敷地外駐車場に関する協議の継続性を勘案し、私が理事長職に留任する役員役職改選案を議案化する運びとなりましたが、あくまでも議案化に過ぎないため、招集通知時点では決定はしていません。その後、通常総会での審議により、皆様からご承認いただき、正式に着任しています。

⑦-2 新年度の理事会開催の招集がないまま理事会が開催され、新年度の理事の役職が決定しているようだが、その点ご説明いただきたい。(以前、都合により総会は欠席する旨のみ堀さんにご連絡しております。)

＜管理組合からの回答＞

新年度理事の集まりについては、総会後に開催する旨をご案内しています。管理会社担当者より長谷川様が当該集まりを欠席する旨を伺っていますが、総会資料配付後や総会議事録配付後など役員役職について疑義をお伝えいただく時間は十分に設けており、このタイミングでの疑義は理解しかねます。

以上

5

