

自転車置場に関するアンケート(2023年2月実施)の集計

ボナール戸越管理規約(抜粋)

第1条(目的)

この規約は、ボナール戸越の管理又は使用に関する事項について定めることにより、区分所有者の共同の利益を増進し、良好な住環境を確保することを目的とする。

第3条(規約等の遵守義務)

区分所有者は、円滑な共同生活を維持するため、この規約、附属規程(第23条(附属規程))に定める附属規程をいう。以下同じ)及び総会(第56条(総会))に定める総会をいう。以下同じ。)の決議を誠実に遵守しなければならない。

- 2 区分所有者は、同居する者に対してこの規約、附属規程及び総会の決議を遵守させなければならない。

第45条(役員)の誠実履行義務)

役員は、法令、規約及び附属規程並びに総会及び理事会の決議に従い、組合員のため、誠実にその職務を遂行するものとする。

- 2 役員は、別に定めるところにより、役員としての活動に応ずる必要経費の支払いと報酬を受けることができる。

空白ページ

凡例

1. 集計した資料について

- (1) 令和5年2月20日付け「自転車置場に関するこれまでの検討経緯のご報告」(以下「報告書」という。)で理事会が居住者宛に実施した「自転車置場に関するアンケート」の回答について、東急コミュニティー(以下「東急」という。)が閲覧に供するために作成したと思われる書面(以下「閲覧用書面」という。)に記載された67名分の回答内容を集計した。
- (2) 67名分の回答のうち65名分は、回答用紙の三つの設問ごとの回答を、東急が回答者ごとに閲覧書面に列記したものと思われるが、2名分は回答者から提出された回答書面の回答部分を複写したものと思われる。それぞれの回答者から提出された回答書面と閲覧用書面の内容が一致しているかどうかは分からない。
- (3) 「自転車置場に関するこれまでの検討経緯のご報告」の書面は「居住者各位」宛となっているが、この書面がボナール戸越に居住していない管理組合員(区分所有者)に配布されたのかどうかは分からない。
- (4) 「自転車置場に関するアンケート 回答用紙」には「問1. 現在、自転車を何台所有されていますか。」との設問があるが、閲覧用書面にはこの設問に対応する回答の項目がない。これにより、複数の自転車を保有する居住者の実態、保有台数の違いによる回答の傾向は知ることができない。

2. この集計表について

この集計表は集計者が次の要領で作成した。

- (1) 設問ごとに回答された内容を比較して、同一又は類似していると思われる内容のものをグループ化した。グループ分けは集計者の主観で行ったもので、特段の方針や基準はない。
- (2) (1)のグループ毎の回答の要旨(以下「回答の要旨」という。)を各表の「回答の要旨」欄に記載し、人数を「意見者数」欄に記載した。一人の回答者が複数の指摘をしている場合はそれぞれの回答の要旨の項目に人数をカウントした(→「意見者数」欄の合計は、回答書を提出した人数「67」よりも多くなる。)
- (3) 回答の要旨を「何について指摘しているか」の視点からグループ化したものを「区分」とし、区分毎の合計人数を「区分ごとの合計」欄に記載した。
- (4) 問1で回答の要旨の欄をクリーム色で塗ってあるものは、理事会が報告書で問題点として指摘している内容と同一または類似したものである。
- (5) a. 問1の集計表では「帰責者」、「受益者」、「不利益者」の欄を設けた。問題の指摘があった以上、その問題が誰の責任によって生じたものなのか(帰責者)、それによって利益を受けているのは誰なのか(受益者)、そしてそれは誰に不利益を与えているのか(不利益者)などの視点から問題の構造を検証すべきである。第40期理事会がアンケートを集計、分析の上そのような検証を行ったのか、あるいは東急に指示してそのような作業をさせたのかどうかは分からない。そこで、集計者の仮説として「帰責者」、「受益者」そして「不利益者」を記入した。
b. 同様の理由から問2の集計表では、「措置者」、「受益者」及び「不利益者」の欄を設け、問3の集計表では「意見者が視点を置いたと思われる受益者」の欄を設けた。

3. 集計表中の用語の説明

(1) 全体

利用細則	自転車置場利用細則
規格外自転車	利用細則2条に適合しない自転車
不法駐輪者	利用細則に定める利用許可を受けずに駐輪したり、指定された駐輪区画以外に駐輪したり、自転車置場以外の敷地に駐輪したり、規格外自転車を駐輪するなど管理規約や利用細則に違反する状態で自転車を駐輪させている者及び外部の者が自転車を駐輪させている場合の当該外部の者
空待者	「自転車置場利用許可申請書」を理事長に提出して許可を待っている者(その者が不法駐輪者である場合を含む。)
善良な空待者	不法駐輪をしていない空待者

(2) 問1の表

帰責者	回答の要旨欄にある問題点が生じたことに責任を有すると思われる者
受益者	問題点として指摘された事実によって利益を受けていると思われる者
不利益者	問題点として指摘された事実によって何らかの不利益を受けていると思われる者

(3) 問2の表

措置者	回答要旨欄にある措置を講ずるべき立場にあると思われる者
受益者	その措置によって何らかの利益を受けるとと思われる者
不利益者	その措置によって何らかの不利益を受けるとと思われる者

(4) 問3の表

意見者が視点を置いたと思われる受益者	(回答者自身が意識していたかどうかにかかわらず)「おそらくこのような人達の利益を考えての意見だろう」と集計者が思い付いた者
--------------------	---------------------------------------------------------------

お断り

- この集計表は集計者の個人的な興味から作成したものであるため、集計者は第三者に対して内容の正確性、妥当性について一切責任を負わない。他人からの内容に関する質問や意見は旧知の間柄にある者からのものを除き一切受けつけない。
- 内容について疑義がある場合は、自分で閲覧用書面を閲覧する、あるいは外部の資料を参照するなどし自分で解決すること。

問1: 現在、当マンション自転車置場ではどのような問題があると思いますか。

区分	回答の要旨	帰責者	受益者	不利益者	意見者数	区分毎の合計	
1. 自転車置場、利用細則に関する問題	(1) 自転車置場が電動アシスト自転車やチャイルドシート装着自転車に対応していないなど近年の自転車の仕様に対応していない。	理事会 東急 規格外自転車を駐輪させている不法駐輪者	規格外自転車を駐輪させている不法駐輪者	善良な空待者	11	32	
	(2) 駐輪区画が不足している。	理事会 東急 自転車置場以外に駐輪させている不法駐輪者	自転車置場以外に駐輪させている不法駐輪者	善良な空待者	11		
	(3) 利用細則の不備(1世帯あたりの利用台数の制限がないなど)	理事会 東急	既契約者 不法駐輪者	善良な空待者	2		
	(4) 既契約者が使用されていない自転車を放置している。	既契約者	既契約者	善良な空待者	7		
	(5) 2段式が使い辛い(理由については未記入)。	?	?	?	1		
2. 理事会・東急が取った措置及び取るべき措置を取らなかったことに関する問題	(6) 理事会(理事長)・東急(管理員を含む。)が未契約自転車や規格外自転車を放置したり、ラックに置けない自転車にシールを交付したり、駐輪区画を記載しないシールを交付するなどの不適切な取り扱いをした(理事会・東急の怠慢)。	理事会 東急	不法駐輪者	他の居住者	5	13	
	(7) 理事会・東急が管理規約(消防計画を含む)に違反して一時駐輪のスペースを作ったこと。これにより居住者のリスクが増大した。	理事会	不法駐輪者	他の居住者	2		
	(8) 理事会が「一時」などという不明確なことをしたのが原因	理事会	不法駐輪者	他の居住者	1		
	(9) 理事会・東急が意図的に管理規約や附属規程から目をそらしているばかりでなく、居住者に利用細則(駐輪できる自転車の規格、自転車置場所の申し込みの手続き等)を徹底していない。	理事会 東急	不法駐輪者	他の居住者	3		
	(10) 理事会が「駐輪区画」を有効活用しておらず、その結果利用希望者に駐輪区画の割り当てができていない。	理事会 東急	不法駐輪者	他の居住者 善良な空待者	1		
	(11) 理事会が利用細則どおりの空待ちの取り扱いをしていない。	理事会 東急	不法駐輪者	他の居住者 善良な空待者	1		
3. 理事会・東急が取った措置	イ. 不法駐輪(規格外自転車を含む。)の常態化に関する問題	(12) 一時駐輪が事実上自転車(未契約自転車を含む。)の常時駐輪となっている。	理事会 東急 不法駐輪者	不法駐輪者	他の居住者	3	20
		(13) 居住者が自転車(規格外自転車、未契約自転車を含む。)を一時駐輪場所や自転車置場以外の場所に不法駐輪すること(居住者のモラル不足を含む。)が常態化している。	理事会 東急 不法駐輪者	不法駐輪者	他の居住者	11	
		(14) 不法駐輪によって美観が損なわれている。	理事会 東急 不法駐輪者	不法駐輪者	他の居住者	6	
ロ. 運用面で生じた問題	(15) 電動アシスト自転車、チャイルドシート装着自転車などの規格外自転車が下段に入ると上段が使用できなくなる。	理事会 東急 不法駐輪者	不法駐輪者	既契約者 善良な空待者	2		

置等の結果生じた問題点		(16) 規格外自転車の空き待ちが多い。	理事会 東急 不法駐輪者	不法駐輪者	他の居住者 善良な空待者	1	9	
		(17) 上段が十分に利用されていない。	理事会 東急 不法駐輪者	不法駐輪者	他の居住者 善良な空待者	6		
	ハ. 他の居住者等の利便を損なっている問題		(18) 規格外自転車が他の自転車が駐輪するのを妨害したり、通路妨害をしている。	理事会 東急 不法駐輪者	不法駐輪者	他の居住者	12	17
			(19) 通路の自転車により居住者の通行が妨害されている。	理事会 東急 不法駐輪者	不法駐輪者	他の居住者	4	
			(20) 作業車が中に入れない。	理事会 東急 不法駐輪者	不法駐輪者	他の居住者	1	
	二. 安全上の問題		(21) 不法駐輪自転車が転倒し人が怪我をする危険がある。	理事会 東急 不法駐輪者	不法駐輪者	他の居住者	1	4
			(22) 不法駐輪自転車が通行時や非常避難時の支障となる。	理事会 東急 不法駐輪者	不法駐輪者	他の居住者	1	
			(23) 避難経路が確保されていない。	理事会 東急 不法駐輪者	不法駐輪者	他の居住者	2	
			3. (イ. から二. まで)の合計					(50)
	4. その他の問題点		(24) 報告書のとおり	—	—	—	3	6
		(25) 未使用の自転車の利用料を引き落としているのは東急の怠慢	—	—	—	1		
		(26) 内容不明(伏せ字があり判読できない。)	—	—	—	2		

問2: 問1の問題を解決するためにはどのようにすればよいと思いますか。

区分	回答の要旨	措置者	受益者	不利益者	意見者数	区分毎の合計
1. 自転車置場を増設するのではなく、自転車置場の運用を改善する。	(1) 自転車置場増設に反対する(景観が壊れる、コストがかかるなどの理由)。	既契約者による理事会への働きかけ・総会で反対票	居住者全体	不法駐輪者	6	28
	(2) 一時自転車置場を廃止/縮小する。	理事会 東急	居住者全体	不法駐輪者	5	
	(3) 理事会・東急が管理規約・利用細則に従った措置を徹底し、居住者に利用細則を遵守させること。 (自転車を買う前に自転車置場の利用区画を確保すること、利用細則に従った空き待ちの取り扱い、未契約自転車(空き待ち自転車を含む)の撤去勧告、規格外自転車(上段自転車置場の利用に支障を来すチャイルドシート、後部の籠)の改善勧告、撤去等)	理事会 東急	居住者全体	不法駐輪者	6	
	(4) 自転車置場を増設するのではなく、既存のものを建て直す、上段利用者と下段利用者の交換斡旋を理事会で行うなど、既存のものをうまく活用する。	理事会	善良な空待者	不法駐輪者	6	
	(5) 上段を利用できなくさせている下段の利用者から2台分の料金をとる。	総会決議(利用細則の変更)	善良な空待者	不法駐輪者	2	
	(6) 未契約自転車を撤去する、撤去させる。	理事会 東急	居住者全体	不法駐輪者	1	
	(7) バネ式の垂直2段式に取り替える。	総会決議(利用細則の変更)	不法駐輪者 上段の利用に負担を感じている契約者	居住者全体(費用の負担)	1	
	(8) ポーチに入る自転車はポーチに入れる。	総会決議(利用細則の変更)	善良な空待者 不法駐輪者	該当する居住者	1	
2. 自転車置場の運用方法の改善等(自転車置場の増設についての賛否は不明)	(9) 自転車置場利用料の全体的な値上げ	総会決議	居住者	自転車を放置している既契約者	1	
	(10) 上下段で利用代金の差を付ける。	総会決議	不法駐輪者	善良な契約者	4	
	(11) 一世帯あたりの台数制限を設ける、優先順位を定める、契約台数に応じて料金を累進させる、廃棄など手続きを定めるなど利用細則を改定する。	総会決議(利用細則の変更)	制限数内の善良な空待者	既契約者 2台目以降の善良な空待者	7	
	(12) 世帯ごとの利用台数制限に反対	既契約者による理事会への働きかけ・総会で反対票	既契約者 2台目以降の善良な空待者	現に不法駐輪しているか規格外自転車を駐輪させるなど不法駐輪するつもり空待者	3	
	(13) 子ども(幼児)用自転車、折りたたみ自転車は自宅内に保管すること。	理事会 居住者	他の居住者	幼児用自転車等の所有者	2	

	(14) 大きな籠、チャイルドシートは利用時のみ装着し、駐輪中は外すようにさせる。	理事会	上段利用予定の善良な空待者	大きなかごやチャイルドシート利用の不法駐輪者	1	32
	(15) 違反者に罰金を科す(影響を受けて自転車置場を利用できなくなった他の駐輪区分の利用料相当)。	総会決議(管理規約、利用細則の変更)	自転車置場利用者	不法駐輪者	2	
	(16) 自転車置場の棚卸し	理事会 東急	居住者全体	自転車利用者	2	
	(17) 避難経路の自転車の排除	理事会 東急	居住者全体	不法駐輪者	1	
	(18) 契約していても使用していない自転車を理事会で強制的に撤去するか、撤去をお願いする。	理事会 東急 総会の決議(利用細則の)	空待者 不法駐輪者	自転車を活用していない既契約者	8	
	(19) 隣り合う自転車がお互いに邪魔をしないよう駐輪区画を指定するときに理事会が調整する。	理事会	自転車置場利用者	規格外自転車の利用者	1	
3. 自転車置場を増設する。	(20) 駐車場の一部をバイク置場/自転車置場にする。	総会決議(共有部分の変更)	不法駐輪者	駐車場契約者	2	29
	(21) 一時自転車置場の固定化(許可制にすることを含む。)	総会決議(共有部分の変更)	不法駐輪者	居住者全体	3	
	(22) 自転車置場を増設/改修する。	総会決議(共有部分の変更)	不法駐輪者	居住者全体	8	
	(23) 児童遊園地に自転車置き場を新設。	総会決議(共有部分の変更、利用細則の変更)	不法駐輪者	居住者全体	16	
4. 増設する自転車置場の仕様、運用の仕方について	(24) 新設された自転車置場では臨時利用と自転車の種類に応じた配分を行う。	総会決議(共有部分の変更、利用細則の変更)	不法駐輪者	居住者全体	3	30
	(25) 自転車置き場を増設する。その際自転車の種類に合わせて自転車置場を分離設置し利用料金を差別化する。	総会決議(共有部分の変更、利用細則の変更)	不法駐輪者	居住者全体	11	
	(26) 自転車置き場を増設し、屋根の有無、上下段の別、自転車の大きさにより自転車置場料金の差別化する。	総会決議(共有部分の変更、利用細則の変更)	不法駐輪者	居住者全体	5	
	(27) チャイルドシート装着自転車、電動アシスト自転車のための専用自転車置場を新設/改築する。	総会決議(共有部分の変更、利用細則の変更)	不法駐輪者	居住者全体	6	

	(28) 増設する場合は、現在の自転車置場の近くにする。	総会決議(共有部分の変更)	不法駐輪者	居住者全体	1	
	(29) 自転車置場を増設するが、必ず屋根を付けること。	総会決議(共有部分の変更)	不法駐輪者	居住者全体	2	
	(30) 平置き自転車置場を設ける場合は転倒防止のためのストッパー等安全対策を講じる。	総会決議(共有部分の変更)	不法駐輪者	居住者全体	2	
5. シェアリング自転車の導入	(31) シェアリング自転車の導入とそのための自転車置場の新設	総会決議(共有部分の変更)	不法駐輪者	居住者全体	2	2
6. その他の意見	(32) 居住者の今後の利用見込みを調査する。	理事会	居住者全体	居住者全体	1	7
	(33) 大型自転車の問題を優先的に解決すること。	—	—	—	1	
	(34) 藤棚と非常口の間とかどこかを犠牲にするしかない。	—	—	—	1	
	(35) 解決策は思い当たらない	—	—	—	2	
	(36) 理事会に委ねる。	—	—	—	1	
	(37) 意味不明(伏せ字があり判読できない。)	—	—	—	1	

問3:その他、自転車置場についてご意見ご要望があればご記入ください。

回答の要旨	意見者が視点を置いたと思われる受益者	意見者数
(1) 不法な駐輪を認めてきたり、無駄に駐輪票を交付した理事会(理事長)、東急への非難	居住者全体	3
(2) 駐輪区画の空きも確認せずに自転車を買って家庭内に収めることもせず無断で駐輪区画外に駐輪する等の居住者の行為への非難	居住者全体	2
(3) 不法駐輪する者、大型自転車の購入者への非難	居住者全体	1
(4) 自分のことばかりでなく、他の居住者のことも考えるべき。	居住者全体	1
(5) 安全確保が必須	居住者全体	1
(6) 高齢の負担にならないよう配慮が必要	居住者全体	1
(7) 児童の遊び場は(自転車置場にするのではなく)有効活用を進める。	居住者全体	1
(8) 工事発注時に相見積もりを取る。	居住者全体	1
(9) 自転車置場の設備についての新しい情報を収集する。	居住者全体	1
(10) 児童の遊び場とされているところに自転車置場と変更することについて、区役所への確認が必要である。	理事会	1
(11) 入居検討者にとって電動アシスト自転車の保管は必須。資産価値を持つ。	売却を検討している区分所有者	2
(12) 他の問題点(たばこの吸い殻が捨てられていること、修理すべき箇所など)の指摘。	居住者全体	6
(13) 総論	—	1
(14) 理事に若い人たちが入れるシステムを作って欲しい。	?	1
(15) 管理人の権限を強化する。	—	1
(16) 意味不明(伏せ字があるなど判読できない。)	—	1

問3に対する回答として記入されたものであっても、内容が問2(解決策)に当たるものには問2についての意見として整理した。

問いの項目毎の所見

- 問1 1. 「自転車置場、利用細則に関する問題」について((1) (2) (3) (4) (5))
- a. ここで挙げられた回答を読めば一見自転車置場そのものに構造的な問題があるかのような印象を受けるが、回答者が自転車置場利用細則(以下「利用細則」という。)を理解したうえで回答しているのか、という疑問が残る。今回のアンケートでは、回答者の管理規約等(管理規約、ポナール戸越使用細則、利用細則)についての認知の程度や理解の程度を確かめるための設問項目がないからである。
 - (a) 自転車置場利用細則では置くことができる自転車の規格が定められ、自転車の購入に先だち駐輪区画を申し込むことになっている。また空き待ちも1台目が他の居住者の2台目より、以下同様に2台目が他の居住者の3台目より優先されることになっている。これらの取り扱いが守られていれば、現状のように敷地(通路)のあちこちに不法駐輪車が駐まっているような状況は起こり得ないからである。
利用細則を理解しかつ遵守することを前提として回答したのであれば、現在の駐輪場の仕様((1))、区画の不足((2))、一世帯あたりの利用台数の制限がないこと((3))指摘はありえず、不法駐輪者が存在することに「問題」があるとの指摘がされている筈である。
 - (b) 利用細則が遵守されていて不法駐輪者のいない状況下で、将来に向けての方向性を探るためのアンケートとしてこれらの回答がされたのであれば、(1) (2) (3) (4)の指摘は「自転車置場の改善の方向性を示す提案」として受け止めることができるだろう。しかし、そのような前提条件のないままなされた回答は、「不法駐輪者が自己を正当化するための責任転嫁」の要素が多分に入っているというべきだろう。
 - b. (4)の放置自転車についての指摘には、利用細則と関連づけたものがなかった。現在の利用細則では既契約者が利用していない自転車を撤去する義務を定めていないので、これを義務付けるとなれば、利用細則の変更、実際に撤去するのは誰がどのような方法で行うかなどの実際の作業レベルまで考えて、その実現性を検討する必要がある。
- 問1 2. 3. 理事会・東急が取った措置及び取るべき措置を執らなかったことに関する問題/理事会・東急が取った措置等の結果生じた問題点
- a. 「問1 2.」では理事会(「理事長」とした回答もあり。)及び東急による管理規約違反及びこれらの運用の現場である東急(管理員を含む。)が利用細則を無視して不適切な取り扱いをしたことを問題発生の原因として指摘する意見が13件挙げられている。
 - b. また、集計者は、(6)に該当すると思われる不適切な取り扱いとして次のような声を聞いている。
 - 駐輪区画に実際に利用できる空きがないにもかかわらず、理事会はそのことを居住者に広報せず、管理室も注意を与えていない。
 - 自転車置場の駐輪区画が確保されていないにもかかわらず居住者が買って来た自転車を、管理室が自転車置き場外に駐輪させていた。
 - 規格外自転車は自転車置場を利用できないはずなのに管理室が駐輪させていた。
 - 管理室自体が利用細則に従った空き待ちの取り扱いをしていない。
 - c. 上記a. 及びb. にもかかわらず、このアンケート実施以降に第40期理事会がこの点について言及したのを聞いていない。

- d. 「問1 3.」では「問1 2.」で挙げられた理事会・東急の措置及びそれによって発生した具体的な不利益やリスクについて挙げられている。しかしながら、ここに挙げられた不法駐輪の問題による不都合を解消するための措置は第40期理事会によって取られた記憶はない。また、この中には理事会が報告書で問題点として指摘している内容と同一または類似したものがあるが、理事会(実体は東急?)はそのような問題点を発生させた理事会・東急自身の不適切な取り扱いには言及していない。そして報告書ではこれらの問題が第三者によって引き起こされたかのような淡々とした書きぶりで問題点としてあげている。

- 問2 1. 2. 自転車置場を増設するのではなく、自転車置場の運用を改善する。/自転車置場の運用方法の改善等
- 「問2 1.」は回答から自転車置場の増設に反対していることが明かであるものについて回答の要旨に従い集計した。
 - 「問2 2.」は自転車置場の増設への賛否が明かでないものについて回答の要旨に従い集計したが、回答の内容からみて回答者は自転車置場の増設に反対していることが窺える。
 - 「問2 2. (11)」については、利用細則を作る際に利用台数を制限することも検討されたが、制限を設けた場合「一世帯あたり利用制限があるので、空きがあってもこの制限数を超える自転車には割り当てることができない(=自転車置場使用料の収入を失う。)」ということになるので、「空き待ち」を導入したと記憶している。利用規則では空き待ちは1台目が他の居住者の2台目より、以下同様に2台目が他の居住者の3台目より優先されることになっている。駐輪している自転車が規格内のものであり、これらの取り扱いが守られれば、現状でも極端に空き待ちが出るとは考えられない。現在駐輪している規格外自転車を排除すれば善良な空待者に回せる駐輪区画が出るはずである。

問2 3. 自転車置場を増設

- この区分では自転車置き場の新設又は増設するべきとの意見を集めてある。
- 子供の遊び場がいわゆる“公開空地”であることは、このマンションの最初の区分所有者であれば知っていることだろうし、また不動産関係企業であればその形状から当然に推測がつくと思うのだが、このアンケートを実施する時点で理事の誰からも、また東急からもそのようなアドバイスが理事会宛になされなかったようである。
公開空地であれば手をつけるのに色々と制限が掛かる。そのようなことに一切言及することなく子供の遊び場に自転車置場を設置することが議論されていたことに驚かされる。更には、理事がその制限を確かめに区役所に行くべきところ、理事の全員がこれを拒否し、理事ではない防火管理者が区役所に向いたそうだ。
- 公開空地ばかりでなく、建築関係の法律でどのような制約を受けているか、消防法による規制、現行の自転車置場利用細則ではどのような取り扱いになっているかなどを普段から周知することもなく、またアンケートを実施するにあたりこれらをコンパクトに取り纏めた資料を提供することなくアンケートが実施された。このためだろうか、回答者が的外れな回答あるいは報告書を読んでいれば出てくるはずのない意見を出してしているものも見受けられた。

問2 4. 増設する自転車置場の仕様、運用の仕方について

- この区分では新設又は増設された場合の自転車置き場の仕様に関する意見を集めてある。

- b. これらの意見の中に、区分所有者の賛否は別にして、例えば「植栽を伐採して平地化し、平置き自転車置き場にする。」のような現状の敷地の形状を変更するような提案がない。現状の敷地の形状を変更しなければ、現在通路となっているところに自転車を置くだけのことになる。その上で「必ず屋根を」、「現在の自転車置場の近く」、「自転車の種類に応じて分離設置」など、他の居住者の利便を損ない、また、他の居住者の危険を拡大し、そしてその費用を区分所有者全体に負担させるという、管理規約が目ざす「区分所有者の共同の利益(第1条)」とはほど遠い意見が出ている。「問2 3.」のところで述べたように、アンケートを実施するに際して、理事会(東急か?)が適切な資料を組合員に提供することなくアンケートを実施した弊害というべきだろう。
- 他方で平置き自転車置き場について「転倒防止のためのストッパー等安全対策を講じる。」との意見が出ているがせめてもの救いを感じる。

問3

- a. この設問への回答を集計するにあたり、この設問への回答として書かれたものであっても内容が問2(解決策)に対する回答になっていると考えたものについては問2についての意見として整理した。その結果、ここでは具体的な提案よりも理事会や東急に対する組合員の憤懣のようなものが並ぶ結果となった。
- b. 普段から管理事務所が共有部分を見回り、東急や理事会に報告していれば、わざわざこのアンケートの回答として載せ込む必要のないものが挙げられている。

集計作業をしていて生じた疑問

今回、自分で集計作業をやってみて新たに次のような疑問が湧いてきた。それぞれの疑問に対して集計者なりに「おそらくこういうことだろう。」という仮説を持っているが、ここでは敢えてその疑問のみを列記するに止める。

1. 第40期理事会はアンケートを実施したにもかかわらず、結果を集約しその全体を組合員に知らせなかったのは何故か。
2. 第40期定期総会でアンケート結果を公表はすることが約束されたにもかかわらず、第41期理事会は公表とはほど遠い“閲覧に供する”こととした。第41期理事会及び東急は管理組合では総会が最高意志決定機関であり、総会で決定したことを実施するのが理事会の業務であることを知らない筈はない。敢えて第41期理事会がこのような管理規約違反をしたのは何故か。
3. アンケートで自転車置場に係る問題発生の発端は、東急(管理員)と理事会が管理規約等を無視したこと等にあるとの意見(13件)及びそのことによって生じた問題点を指摘する意見(50件)が無視できないほどの数(合計63件)になっている。アンケート結果を待たずとも、理事会が管理規約に違反して“一時駐輪のスペース”を設けた以後の理事会はそのことを知っている筈であるにもかかわらず、いままでの検討の過程で理事会は一切これに言及しないのは何故か？
4. アンケートの回答内容から見れば、自転車置場の増設に反対する意見(28件)及び自転車置場の適切な運用を求める意見(32件)(合計60件)が、自転車置場の増設を訴える意見(29件)及び増設する自転車置場の仕様、運用の仕方についての意見(30件)(合計59件)が拮抗する結果が出ているにも係わらず、第40期理事会が敢えてアンケートの結果を隠蔽して自転車置場の増設を第40期定期総会に提案したのは何故か。
5. 管理規約の「区分所有者の共同の利益を増進し、良好な住環境を確保する(第1条)」という目的からすれば、不法駐輪者の利益にしかならず、全体の景観を壊す、他の居住者に不便を強いたり危険を及ぼす等々他の区分所有者及び居住者に取っては不利益となる指摘がされている問題点をそのまま固定化するような自転車置場の増設を、第40期理事会(第40期理事長?)が、敢えてアンケートで指摘された安全上必要と思われる措置(ストッパー等の設置)も講ぜずに自転車置場の増設を総会に提案したのは何故か。
6. 総会で承認された案件でも、利用細則全体を見直していないので、必要なことが利用細則に定めがないまま運用がなされている。他の案件でも言えることだが、理事会や東急がここまで管理規約や附属規程を無視又は蔑ろにするのは何故か。
7. このアンケートで区分所有者(?)から出された意見が第40期理事会の活動に十分に生かされてはいない。そもそも第40期理事会がこのアンケートを実施した目的は何か。
8. 総じて、理事会が“一時駐輪”のスペースを作ってから、理事会は一方では善良な居住者に不便を強い、安全を無視し(=居住者のリスクを増大させ)、ボナール戸越の景観を壊してきたところ、他方では専ら不法駐輪者の利益を守って来た。このような管理規約の目的(第1条)に悖るかつ社会的にもコンプライアンスに悖ることを続けるのは何故か。

空白ページ

