

付帯業務駐車場 数減OK

認定基準等 要件緩和認める 東京都

既存分譲マンションにおける「駐車場」問題を受け、東京都は、都条例で定められた付置義務がある駐車場の台数を緩和する場を整理し、市街地建築部長名で、都内の特定行政庁建築主務部長宛てに3月25日付で通知した。マンション内の駐車場が利用されていない場合、基準をクリアすれば、都の条例で義務付けられた敷地内駐車場の台数を減らすことが可能になる。都の駐車場条例では、既存建築物に対して利用実態に応じた付置義務の緩和を認めているが、既存マンションにおける同規定の運用を、今回「技術的助言」として具体的に定め、通知した。通知では既存分譲

マンションの駐車場の利用実績が付置義務のある駐車場の台数を上回っていない、既存駐車場を撤去する部分について、敷地の利用計画が関係法令に適合している、などといった条件を満たしているケース（表に認定基準の抜粋）。

管理組合は、都が作成した「駐車場管理運営計画」等に必要事項を記入し、特定行政庁に事前協議を申請する。協議で基準をクリアしている、と判断されれば事前協議は終了し、管理規約や使用細則の改正を行った後、正式な申請を行う。「技術的助言」には、管理規約や使用細則の改正例も提示されている。

「技術的助言」は都の「マンションポータルサイト」で閲覧できる。（マンション管理新聞 1103号）

利用率低下受け

主な認定基準

- ア 既存駐車場の利用実績が、基準台数を上回っていないこと**
 - ① 区分所有者と管理組合の駐車場使用に係る契約の管理台帳（過去3年間程度）から確認できる居住者用駐車場の最大利用実績台数と荷さばき、外来者用等の既存共用駐車場の台数の合計が基準台数未満であること
 - ② 荷さばき、外来者等の自動車による路上駐車違反の実態がないこと
- イ 駐車場管理運営計画において適切な駐車施設が確保されること**
 - ① 駐車場管理運営計画において、居住者用駐車場の種別ごとに、最大利用実績台数および最大利用予定台数を上回る必要台数の駐車場が計画されていること（最大利用予定台数は、区分所有者の意向調査等を基に算定するものとする。また、計画される駐車場の台数には、現行条例に規定する車室の規模の基準に適合する駐車場を算入するものとするが、既存駐車場を存続させる場合は、当該駐車場の台数をすべて算入可能とする）
 - ② 荷さばき、外来者用等の共用駐車場が撤去されないこと
 - ③ 既存駐車場を撤去する部分について、跡地の利用計画が関係法令に適合していること
 - ④（略）
- ウ 管理組合により駐車場が適正に管理されること**
 - ① 駐車場管理運営計画に基づく駐車場の管理や使用を担保するため、管理規約（当該規約に基づく細則を含む）に、以下の内容が規定されていること
 - 管理組合による駐車場の管理… i（略） ii 居住者用駐車場の使用者は管理組合が選定し、不適切な使用があった場合は、駐車場の使用を停止すること iii（略） iv 管理組合は、居住者用駐車場の利用状況を随時把握し、記録を作成すること（3年間保存）
 - 駐車場使用の制限… v 居住者用駐車場は、原則として、区分所有者以外の使用を禁止すること vi（略）
 - 駐車場使用状況の検証… vii・viii（略）
- エ 分譲マンション以外の部分については、原則、条例の規定通りの駐車台数を確保すること**
 - ①（略）

認定にあたっての留意点（抜粋）

付置義務駐車台数の緩和により、付置が不要となった居住者用駐車場を撤去せずに、外部に貸し出す場合は、上記（2）の認定基準ウに加え、当該駐車場の位置をその他の駐車場と区分し、別々に管理することを管理規約に規定することを認定要件とする

編集後記：平成 31 年 4 月 26 日に公表された国土交通省「平成 30 年度マンション総合調査結果」によると滞納のないマンションの割合は 5 年前に比べると 56.1%から 62.7%と 6.6 ポイント改善されている。一方築年数で見ると当然完成年次が古くなると滞納戸数が増加しており、区分所有者の高齢化による収入減、修繕積立金を含む管理費等の値上げの影響が大きいと思われる。実態としては高額、長期の滞納は増加しているのでは。遅延損害金や弁護士費用を請求できるとの規約改正は重要、未実施の管理組合は至急規約改正をしていただきたい。管理費等の滞納は区分所有法 6 条 1 項の「区分所有者の共同の利益に反する行為」とされ早期の対応が重要である。