

東京都駐車場条例に基づき適正に処理

台数で減認 区認の

機械式駐車場一部撤去 駐輪場への変更は

「コンプライアンス重視」

「両国パーク・ホームズ」管理組合

稼働率が3割に満たない機械式駐車を一部撤去し、跡地に不足していた駐輪場を増設。東京都墨田区の「両国パーク・ホームズ」（築19年、52戸）管理組合は、こんな「マッチング」で困り事を解決した。アイデア自体は目新しいものではないかもしれないが、このマッチングを「適法」に実現するには意外に険しい道のりがあった。管理組合が一貫して心掛けたのは「コンプライアンス」（法令順守）の重視だ。

マンションの駐不足と駐車場余りするとなると、屋車場は27台。それは別の問題として上緑化も行わなければならない。駐車場を増設する行為は「用途変更」に該当する。このケースでの建築確認申請は不要だが、「両国」は新築時、東京都の駐車場条例を受け、申請は割に合わない。こんな状況で目に留まったのは「駐車場」だった。新築時に設置が義務付けられた、いわゆる「付置義務」がある駐車場は9台。今回の用途変更でも付置義務台数は維持できるが、駐車場台数の管理組合理事長は減るため、これを申請が必要になる。余剰駐車場の一部はサブリースを

管理組合は今年7月から9月にかけて、昇降横式1基とピット2段式を撤去し昇降横式の跡地を駐車場、ピット2段式を平置き駐車場に變更する工事を実施、3台分あった平置きスペースの一部は増設した駐車場の通路に利用し、駐車場は27台から13台と、従前の半以下になった。

もともと駐輪場では駐輪場を増設する。区の要綱は現在、マンションなど大規模建築物に「屋上の一部を緑化」を求めており、この要件がなかった時期に建設された「両国」が断りました」と振り返る。

た」と話す。直接の窓口になる墨田区は、こうした申請を受け付けた経験がなく認めたが今年5月、都の駐車場条例（19条の2第1項）に基づき、無事認定を受けた。認定に際しては申請書や理由書、図面などに加え、理事会議事録や新築時から毎年の駐車場利用推移を示したグラフも添付した。理由書には「駐車場利用者の減少により、昇降式駐車場のメンテナンス費用等が増大することから建物管理にも影響が出た」と説明した。現況の駐輪スペースが世帯数に比べて1台しかなく、所有者による駐輪場の増設要望から用途変更を検討している」としたためだ。

変更の際には建築指導要綱に基づき報告も行って、駐車場の用途変更やそれに伴う台数の変更について、金子さんは「適法」として、区分所有者間の利害の衡平を害する「違法」を除き、法的効力は否定されない、とした。

「前ページのつづき」であるとした。だが総会当時の管理規約28条1項に違反する疑義を生じさせると認められ、管理組合が18年6月の総会で決議した新6号の新設と追認は疑義を払拭する目的だと指摘した。その上で、追認の効力について検討した。区分所有法は総会決議が禁ずるところではないと判断し、非常通報装置への積立金の使用等増加しており、その適切な維持の方法や支出方法等議論が進むことが必要と思われる。

「区分所有者間の利害の衡平を害する違法」を除き、法的効力は否定されない、とした。管理組合が18年6月の総会で決議した新6号の新設と追認は疑義を払拭する目的だと指摘した。その上で、追認の効力について検討した。区分所有法は総会決議が禁ずるところではないと判断し、非常通報装置への積立金の使用等増加しており、その適切な維持の方法や支出方法等議論が進むことが必要と思われる。

編集後記：既存マンションの管理状況に関する評価については日管連の「マンション管理適正化診断サービス」が先行しているが、様々な団体で適正な市場評価についての仕組み作りが議論されている。いずれにしても項目ごとに客観的に評価できる仕組みが重要だ。また、その評価を市場で公開することでマンションの市場価値の見える化につながり望ましい。機械式駐車場の撤去や専有部内での工事（給排水管や非常通報装置他）についての積立金の使用等増加しており、その適切な維持の方法や支出方法等議論が進むことが必要と思われる。