

東京都駐車場条例に基づき適正に処理

台数減で 区認定

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」

「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場を一部撤去し、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、このマッチングが「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。車場は27台。それは別の問題として、機械式駐車場だ。1駐車場余りには0台分を収納でき、ブリスで対処する昇降横行式が屋敷地内スペースへ2段式が屋外に2の増設を検討して基設置されていた。だが、増設には使用されていた。駐問題は、増設には27台中10台だ。前掲だったため、物の増設とみなされ、建築基準法上、昇降横行式1基とピット2段式を撤去し昇降横行式の跡地を駐車場、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と、屋上緑化も行わなければならない。駐車場を駐輪場に變更する行為は「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の適用を受けていた。新築時に設置が義務付けられた「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は維持できるが、駐車場台数が減るため、これに代る必要になる。管理組合理事長は「水島一さんは、これに代る必要はない」と断りました。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があり、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ると現況の駐車スペースが世帯数に對して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。變更に際しては「開発指導要綱に基づく報告も行って、駐車場の用途變更やそれに伴う台数の變更について、金子さんは「適法」として、法的に実施しようとする「簡単にはいかない」と解説する。だが、役所への手続きを無視して「勝手に變更する行為には「今は『コンプライアンス』が問われる時代。マンションにも当てはまります」とくぎを刺す。

「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たため、修繕積立金からの支出の相当性が認められると判断した。控訴審判決では、非常通報装置を導入することは、管理規約所定の「安全の維持に関する業務」「防災に関する業務」「組合員の共同の利益を増進し、良好な住環境を確保するために必要な業務」に該当し、管理組合が行うにふさわしい管理業務であるとされた。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たため、修繕積立金からの支出の相当性が認められると判断した。控訴審判決では、非常通報装置を導入することは、管理規約所定の「安全の維持に関する業務」「防災に関する業務」「組合員の共同の利益を増進し、良好な住環境を確保するために必要な業務」に該当し、管理組合が行うにふさわしい管理業務であるとされた。

「区分所有者間の利害の衡平を害する場合は」を除き、法的効力は否定されない、とした。修繕積立金をどのように取り崩すのかは、まさに、マンション管理に関する私の自治に委ねられている事柄であり、管理組合が改正規約を遡及適用することも、法令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拠出を認めた。（マンション管理新聞1121号）

編集後記