

都市部のマンションで、駐車場の解約が目立つようになった。駐車場代は修繕積立金の有力な原資となるだけに、マンションの維持には痛手だ。だが対策費が必要になると、車を所有しているかどうかで住民間に対立が起きがち。問題解決の力ギを探った。

「必要ときに使えて便利」。東京都内のマンションに住む男性は所有していた車を手放し、カーシェアリングを利用するようになった。男性のマンションでは駐車場に2台、カーシェア用の車があるという。

約30戸が暮らすこのマンションでは、ここ数年で駐車場の空きが目立つようになった。駐車場代が大幅に不足することになるため、管理組合では2019年、オリックス自動車(東京・港)のサービスを利用。2台分の駐車場代を同社から受け取っている。

駅から近いため、住民以外の利用もある。車両がマンションの私有地を通る駐車場だと、防犯対策のため住民から反対の声が出ることも多いが、この駐車場は表通りに面しており、大きな反対もなく導入できた。

駐車場の解約増 悩む管理組合

都市部マンション 車離れ進む

管理組合は「利用が見込めるならカーシェアの台数を増やすことも検討したい」と意気込む。

マンション住民が駐車場を解約する動きが目立つ。高齢者の免許返納が増え、若い世代でも車を所有しなくなっているためだ。

東京都多摩地区のマンションでは、この3年近くで260台のうち50台の空きが発生。駐車場収入が年間数百万円減った。駐車場代を修繕積立金に回してきただけに減額は大きな誤算。「積立金の原資に回したことは間違っていたかもしれない」と(管理組合役員)と頭を悩ます。

マンションの駐車場は機

財政に痛手、カーシェア活用も

機械式も多い。平地に比べ維持費がかかるだけに、空きの発生はマンションの会計に重くのしかかる。一般的に維持費は年間1台あたり1万円程度。25年前後で更新が必要だが、1台100万円程度かかる。30台なら3000万円になる。

空き対策には、駐車場を住民以外に貸し出したり、機械式の台数を減らしたりして維持費を減らす方法がある。ただ、現状では手つかずの例が多い。

NPO法人全国マンション管理組合連合会(東京・千代田)が19年春に全国499の管理組合に調査したところ、空き駐車場が増えたのは35%。「足りない」は61%で地方で目立った。空きが増えた組合で対策中のところは9%にとどまり、59%が何もしていない。連合会会長の川上滙永氏

は「住民の合意形成が難しい面がある」と指摘する。例えば機械式駐車場の台数を減らす改修費や撤去工事を管理組合の財源から出すことについては、駐車場を利用しない住民から反発が起きやすい。

だが利便性向上という観点でみると、カーシェアは車を持つ持たないの対立軸を和らげる策となる。

機械式駐車場の台数を減らすと同時にカーシェアも導入しよう。東京都内のマンションでは、こうした提案に対して、車を持たない住民からも支持が得られた。カーシェア事業を手掛ける三井不動産リアルティ(東京・千代田)によると、こうしたケースが増えてきたという。

発想の転換も有効だ。89台中14台の空きが発生した横浜市のマンションでは、住民の駐車区画を入れ替え点にしていた7台の空きを建物に近いところに集約。訪問医療や介護車両の停車スペースにした。移動販売車の活用も検討している。

横浜市立大学の斉藤広子教授は「マンションの資産価値とは何かについて、発想を変える必要がある」と指摘する。暮らしやすいことがマンションの価値という考えだ。

ただ、共用施設である駐車場の用途変更には、区分所有者の4分の3以上の賛成が求められる。一人ひとりの住民が、マンションの行く末を見通しながら取り組む必要がある。

(伊藤敏克)

生活



マンションの空き駐車場を使ってカーシェアを展開(東京都内)

廃棄にも費用 対策早めに

マンションの空き駐車場対策に立ちほだかるのが、規模に応じて一定の台数を確保する設置義務だ。自治体が条例で定めている。東京都の区部の場合、建物の延べ床面積が2000平方

メートル超のマンションでは、350平方メートルあたり1台の設置が求められている。東京都では19年3月に、基準を緩和する運用助言を公表した。利用者が減った場合、最近の利用実績をぎりぎり上回る程度まで減ら

すことができる。申請書のひな型や手続き手順なども公表している。

機械式駐車場は廃棄するのに費用がかかる。首都圏の管理組合役員が参加する「マンション管理組合理事長勉強会」の代表、応田治彦氏は「契約者がある程度いる段階で早く手を打つ必要がある」と指摘する。

対策が遅れるとマンション本体の修繕積立金を取り崩すことにもつながるので要注意だ。