

東京都駐車場条例に基づき適正に処理

台数減で認定

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」

「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、屋上緑化も
車場は27台。それは別の問題として行わなければならないのだ。
機械式駐車場だ。1駐車場余りには30台分を収納できブリスで対処する費用とランニングコストなどを考慮すると建築確認申請は不要だが、「両国」内に2基、ピット敷地内スペースへ2段式が屋外に2の増設を検討して基礎設置されていたのだ。
が、増設には問題があった。駐輪場は平置きも含め27台中10台だけだった。
管理組合は今年7月から9月にかけて、建築基準法上の昇降横行式1の建築確認申請が基とピット2段式必須となる。しかるを撤去し昇降横行し、申請すると区式の跡地を駐車場の開発指導要綱が場、ピット2段式適用され、建物全体を平置き駐車場に体を要綱に適合させる変更する工事を完了する必要が出てくる。3台分あったる。

平置きスペースの区の要綱は現在、一部は増設した駐マンションなど大車場の通路に利用規模建築物に際し、駐車場は27「屋上の一部緑化」台から13台と、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」では駐輪場を増設するとな
ると、屋上緑化も
行わなければならないのだ。
屋上緑化にかかると、建築確認申請は不要だが、「両国」で目に留まったのだ。
「駐車場」だった。今ある屋内の機械式駐車を撤去して駐輪場にすれば屋根を設けず済み、確認申請は不要になる。
管理組合理事長の水島一さんは「余剰駐車場の一部はサブリースをしていましたが、リース会社の取り分などを除くと、さほどの収入にもならない。機械式の維持費や更新費も考え、撤去を決断しました」と振り返る。

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、駐車場台数が減るため、これに代る必要になる。工事の設計・監理を担当したイシイアソシエイツ(本社東京、石井義明社長)の金子裕さん「今回の工事で、一番ハードルが高かったのが役所の承認でした」と話

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定には数カ月を要したが今年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「現況の駐輪スペースが世帯数に対して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。
変更の際には開発指導要綱に基づき報告もしている。
駐車場の用途変更やそれに伴う台数の変更については、金子さんは適法に実施しようとすると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」変更する行為には「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。
マンションの管理状況を市場評価に反映しようとする動きがある中、今後はマンションが「適法」な状態を保っているかが評価対象になるかもしれない。(マンション管理新聞1117号)

(前ページのつづき)

本件通報装置はマンション全体に対する共益性と各設備の一体性が認められるため、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して、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、追認決議の効力について検討した。区分所有法は総会決議や規約の法的効力を肯定し、マンション管理に関する私的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適及適用することも、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られた。(マンション管理新聞1121号)

分所有者間の利害の衡平を害する場合一を除き、法的効力は否定されない、とされた。
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的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適及適用することも、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られた。(マンション管理新聞1121号)

本号の記事は、以下の3つです。

1. マンションの管理状況が市場価格に反映されるための検討会について
2. 専有部分内に設置する非常通報装置に対する修繕積立金引き当てに関する訴訟について
3. 機械式駐車場を一部撤去し、駐輪場に変更の認定取得とコンプライアンス

以前発行の物は当事務所ホームページ「お知らせ」に掲載しております。 <https://www.office-kome.com/>