



I'mネット通信 No. 74

「いばらきマンション管理組合ネットワーク」からのお知らせです。

「機械式駐車場について」

今回は、宮部氏の司会で「機械式駐車場について」をテーマに、A様からお住いのマンション駐車場の状況についてご提言頂き、それに対して他の参加者の意見交換により解決策を検討する方式で行いました。セミナー形式とは異なり、参加者各位からの現状報告や意見交換により、議論の活性化が図られたと思われます。宮部氏の説明内容と意見交換の内容は以下の通り。

■分譲マンションに駐車場を設置することの根拠(宮部氏による説明)

◎駐車場法 「都市における自動車の駐車のための施設の整備により、道路交通の円滑化を図り、都市機能の維持に寄与することを目的」

(要約) 建物周辺の迷惑路上駐車を阻止するため

◎詳細は、駐車場法に基づく付置義務条例で、共同住宅に対して各自治体で条例や要綱等で規定している。

◎「茨木市駐車場及び駐輪場施設の整備に関する基準」(令和7年1月1日版)

建築物の用途	確保基準		
共同住宅	20戸以下	21戸～50戸	51戸以上
	戸数×0.5以上	戸数×0.6以上	戸数×0.7以上

※ただし、以下のいずれかに該当する場合は、必要な台数にそれぞれの係数を掛けた台数とすることができる。

1. 駅周辺500m以内の場合 0.6
2. 商業地域及び近隣商業地域の場合 0.6

(参考) ・駅周辺 茨木市内のJR、阪急及びモノレール駅周辺をいう

・1台当たり駐車スペース 最低 $2.3\text{m} \times 5.0\text{m} = 11.5\text{m}^2$

◎他の自治体での近年の事例では、宅配業者等の駐車に備えて「荷捌(にさば)き駐車施設」「貨物荷卸しスペース」等、及び訪問者用駐車スペースを別途確保することを制定している例がある。

■A様からの提言

築年数は16年目で世帯数52戸です。当初から全戸数分の駐車場52台がありましたが、今まで満車になったことはなく、稼働率は63%です。(平面駐車場2台、機械式駐車場50台)

長期修繕計画では30年で全ての取替えを予定しており、その間のメンテナンス費用が数千万円必要になります。毎年点検が必要で、駐車場会計を区分経理していないが、使用料に対してメンテナンス費用や点検費用で赤字になります。この先、車が増える予定もなく、稼働率は新築時から下がり続けています。機械式駐車場があるがゆえに修繕積立金のかなりの部分を費やすことになっています。他の機械式駐車場があるマンションでは、途中で台数を削減や廃止した話を聞きますので、その実例がありましたら伺いたい。

■他の区分所有者から事例紹介(B様)

1999 年竣工マンションで、平面式駐車場 16 台、機械式駐車場 16 台の設備でした。

駐車場の削減について住民のご意向を受け、24 台分で十分とのことで、18 年後に機械式駐車場を全て撤去し平面駐車場にしました。その結果、機械式駐車場 16 台が平面駐車場 8 台になり、合計 24 台の平面駐車場になりました。現在、稼働率は 87%(21/24) で、今後発生する費用約 2000 万円の削減効果があります。解体・撤去、平面化工事の費用は 3 社から相見積もりをとり、650 万円で実施できました。

■駐車場法及び駐車場付置義務条例(台数緩和)の動向

国土交通省は、駐車場法の改正へ向けて、「まちづくりにおける駐車場政策のあり方検討会」を設けて改正内容を検討しており、検討内容の中に、機械式駐車場について「既存施設撤去後の付置義務の緩和」を含んでいる。付置義務の台数緩和の傾向は、法改正に伴って、今後拡大が予想されている。

■まとめ

昨今、マンション管理組合が頭を悩まされている問題の一つが、機械式駐車場の空き区画の増加です。特に築年数を経たマンションでは「居住者の高齢化」や「若者の車離れ」などのライフワークの変化によって駐車場の需要は減っています。ところが機械式駐車場の場合、空きが増え稼働率低下で使用料減少により、収入が減っても保守点検費用は変わりません。

そのような状況下で、各マンションでは一部又は全てを撤去し、平面駐車場にしているところが増えているようです。又、その状況を考慮して、行政も付置義務の緩和を検討しているようです。

■I'm ネット定例会の今後の開催形態について

今後、定例会をどのような形態で運営したらよいのか、出席された会員の皆様のご意向をお聞きしました。開催形態としては、次の 4 パターンに分類されます。

- A. セミナー(講演会・勉強会)方式
- B. テーマを指示して、進行役と参加者で解決策を模索する方式
- C. 参加者が提起する課題に対して、他の参加者との意見交換による方策形成方式
- D. 交流会方式(テーマを決めず参加者相互の懇親・情報交換)

A と C がよいと思われますが、それを交互にするか、同時にするかを役員会で検討します。

今後は、皆様のご意向を汲みながら、マンション管理士からの最新情報も踏まえてテーマを設定していきたいと思います。

(文責 阪本 義樹)

**茨木市内の分譲マンションの区分所有者なら、どなたでもお気軽にご参加いただけます。
いばらきマンション管理組合ネットワーク「I'm ネット」にご参加ください。**

問合せ先 茨木市都市整備部居住政策課内
TEL / 072-655-2755 (直通)

**次回は定例会を2025年5月9日(金)19時から
男女共生センターロース WAM 会議室にて行う予定です。**

https://www.city.ibaraki.osaka.jp/kikou/toshiseibi/kyojuseisaku/menu/bunjomanshonseminarnado/lmnet_seturitu.html