

らびふプラス

便利なはずのマンションの機械式駐車場が住民のお荷物に。そんな事態が広がっている。一九八〇年代から収容力の大きい機械式駐車場を付設するマンションが定着したが、最近では車所有者の減少で空きスペースが増加。使用料収入が減り維持管理ができなくなる例が出始めた。管理には法的規制もなく問題は放置されがち。住民たちは対策に頭を悩ませている。

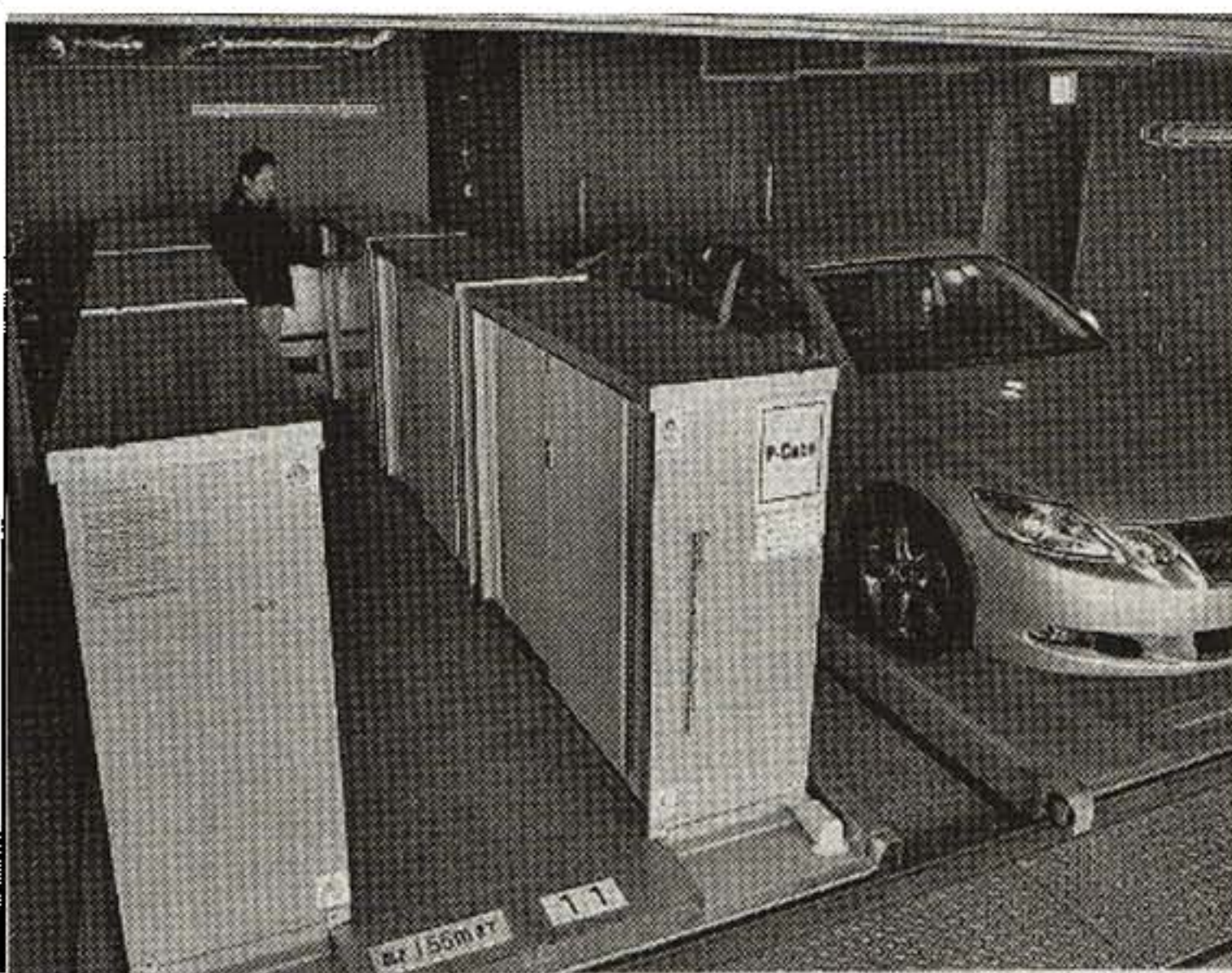
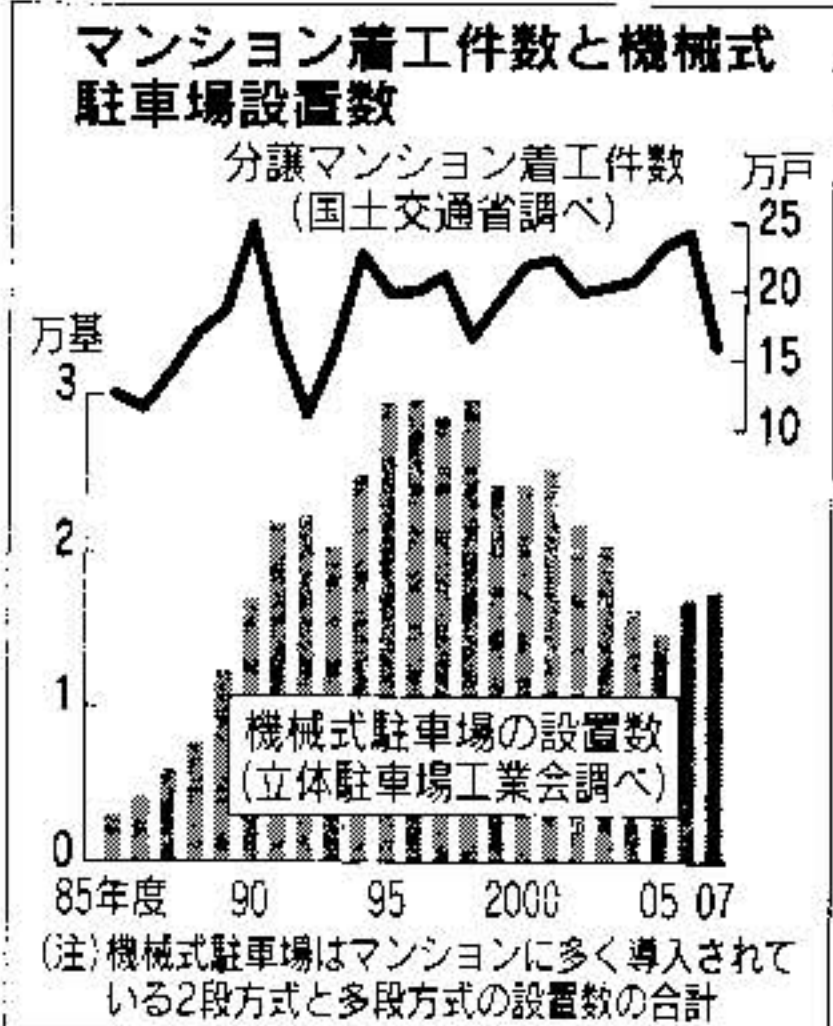
東京郊外に立つ築五年のマンション(百八十戸)には、住戸と同数の百八十台が収容できる機械式駐車場がある。だが、既に約三十台分が空き。今後さらに空きが増えれば維持できない。一部を撤去したいが、そのお金もない。マンション管理組合の理事長、前田寛さん(仮名、59)は途方にくれた様子だ。

駐車場の使用料はマンションの管理費に回されており、空きの増加はマンションの管理に支障を与える。もちろん、駐車場自体のメンテナンスにもお金が必要。試算では三十年後に二億千六百万円の更新費用がかかるが「あては全くない」(前田さん)。現在、管理組合では住民が納める管理費を月額で最大六千五百円引き上げることなどを検討している。

だが、状況は変わった。「以前はマンションの駐車場増設に関するセミナーを

利用減り機械の維持費不足

マンション駐車場が重荷



機械式駐車場の一部を物置として使うマンションも見れた(東京都内)

開催してきたが、ここ二、三年は空きスペース対策などの問い合わせばかり」と、駐車場整備推進機構(東京・千代田)の右田宏調査役は語る。

原因の一つは二〇〇〇年代からミニバンなど車高の高い車が人気を集めたこと。機械式駐車場にはサイズが合わず、入庫できないケースが多発した。そこに

「機械式駐車場に法定点検の仕組みがないことが問題」。マンション管理支援協議会(東京・中野)の川上美知代事務局長は、こう指摘する。多くのマンションに設置されているエレベーターは年一回の法定点検が義務付けられている。だが、機械式駐車場に法的規制がないため、問題が放置されるといふ見方だ。

「点検費用まちまち」 駐車場整備推進機構が管理組合などを対象に行った調査では、点検回数は年四〜六回が多かった。点検費用は「最低でも車一台当たり三千円前後。モーターなどの設備更新費用は一台当たり百万円以上かかるが、仕様によって差がある」(同機構)。「業者任せのブックボックス。いくらが適正価格なのか分からない」と、あるマンションの管理組合理事長は指摘している。

消費者の自家用車志向の薄れが拍車をかけた。〇七年度末の国内の自動車保有台数(軽自動車や二輪を含む)は七千九百八万台。前年度末比で〇・二%減と初めて減少に転じた。

不況も重なり、車離れは今後さらに進んでいくと予想される。「それだけに機械式駐車場のトラブルは今後ますます増える」と、特定非営利活動法人(NPO法人)「集合住宅管理組合(集住)センター」(東京・新宿)の常務理事、有馬百江さんは断言する。

壁にも賃貸・転用・縮小・放棄広がる

実際に駐車場の一部を取り壊すケースも出ている。東京二十三区内の二百八十戸のマンションは、駅から徒歩一分という好立地が裏目に出て、九八年の完成当初から九十四台分の駐車スペースのうち、半分しか埋まらなかった。そこで〇二年に約五百万円をかけて取り壊し、十一台分削減した。

貸与なら課税 当時、理事長だった今井久志さん(仮名、71)は「もっと減らしたかったが、マンション全体が傾く危険があるといわれ、断念した」と悔しがらる。空いた駐車場を外部に貸し出すことも検討したが、税務署から一収益事業になるため、住民用も含めた使用料収入すべてが課税対象になる」と指摘され、あきらめたという。

機械式駐車場の維持管理には必ず多大なコストが発生するという認識を、住民が共有することが欠かせない。高崎健康福祉大の松本教授は「機械式駐車場はマンション管理の時限爆弾になりかねない。購入時点からそれを意識し、入居後は住民全員で駐車場を経営する意識をもつ必要がある」と警鐘を鳴らしている。