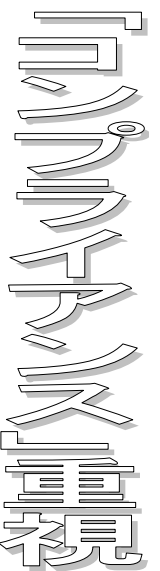


東京都駐車場条例に基づき適正に処理

台数の減認で 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」



「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するとなると、屋車場は27台。それは別の問題として上緑化も行わなければならない。機械式駐車場だ。1駐車場余りにはサダ。屋上緑化にかかるとの建築確認申請は不要だが、「両国」は新築時、申請は割に合わない。東京都の駐車場条例が使用されていた。だが、増設には問題があった。駐車場は屋根付きが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、昇降横式1基とピット2段式を撤去し昇降横式の跡地を駐車場、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。区網は現在、マンションなど大規模建築物に「屋上の一部緑化」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」が断りました。と振返る。工事の設計・監理を担当したインテック（本社東京、石井裕さんは「今回の工事で、一番ハードルが高かったのが役割の承認でし

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により、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た」と説明した。区では「現況の駐車スペースが世帯数に比べて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行って、駐車場の用途変更やそれに伴う台数の変更について、金子さんは「適法」として、区分所有者間の利害の衡平を害す「違法」を除き、法的効力は否定されない、とした。

（前ページのつづき）本件通報装置はマンション全体に設置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判断した。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し、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、追認の効力について検討した。区分所有法は総会決議が禁ずるところで、法令や公序良俗に反するか、同法の

編集後記：マンションの共用部分は区分所有者（組合員）のひとりひとりが管理することは出来ず、区分所有者全員が協同して管理することになります。このために区分所有法では、全員で団体（管理組合）を構成して建物、並びに附属施設の管理をすと定められています。このことを正しく認識・理解し、組合員は管理組合の執行機関である理事会の活動に対して一定の思いやりや節度を持って協力することが求められます。クレームが増えれば理事会活動を阻害し、役員の成り手がなかなか決まらず、また無関心な組合員が増えて、住みやすいマンションにはならないと思います。吉田