

連載 マンショントラブル⑧
**「慎重な解決が必要な
 駐車場トラブル」**

マンショントラブル3Pの最後は駐車場「parking」のPです。

わが国の乗用車保有台数は増加の一途を辿り、それに伴いマンション生活における駐車場管理の重要性及び諸トラブルの発生も年々大きくなってきました。

駐車場に関わるトラブルは大別すれば、施設メンテ等のハード的な部分と使用マナー等のソフト的な部分に分けられます。

トラブルの多い

機械式駐車場

マンション駐車場の構造は

A. 平面式駐車場

- (1) 平置き
- (2) 専用カーポート

B. 立体駐車場

- (1) 自走式駐車場
- (2) 機械式駐車場

に区分されます。

平面式駐車場は施設メンテ上のトラブルはありません。

自走式は建物式及び階層式

駐車場トラブルはハード・ソフト両面にあります。住民感情が噴出しやすいので慎重な対応が望まれます。

に区分されます。これらは鉄筋コンクリート造、鉄骨造であり、居住区域と同じように、躯体（コンクリート・鉄骨）や設備（消火・電気・自火報設備等）等を的確にメンテすることがトラブル防止につながります。

機械式には立体駐車場と2〜3段パレット式があります。

一般に、自動車用車庫には建築基準法、消防法、各自治体の条例などで非常に厳しい制限下で建設され、そのため管理にも厳しさが要求されていることを承知ください。また機械式は機械部分が多いため設備トラブルも多く維持費用が大きいのが特徴です。

加えて、地下ピットの浸水・冠水、車高不足、過重量

によるパレット破損等のトラブルが多く報告されています。そのため、パレット式を

駐車台数を減らしてまでも平面式に変更する管理組合が出

ています。

使用者の決定方法

抽選か、固定式か

マンション管理判例集（マンション管理センター発行VOL.5）には、駐車場専用使用権に関する判例が35例収録されています。

大別すれば、①分譲業者の専用使用権売買、②使用者決定方法の変更、③使用料金の變更に関する訴訟です。

①は、共用部分を勝手に売買することはできない。代金は管理組合に返却せよ、というところのようです。

②・③が使用マナー等に関するソフト部分のトラブルになります。

多くの駐車場使用者の決定方法は、1年ないし数年で定期的な抽選を行い使用者を交代する方法（抽選方式）と、事実上分譲当初の使用者が半永久的に使用し、他に移転した場合に第三者に変更する方法（固定式）があります。

固定式の不公平を打破するために抽選方式を希望する住民も多いが、近辺に利用可能な民間駐車場がある場合を除

き現実的でなく、そのためか、最近の首都圏マンションのデータでは、抽選方式は稀なものとなっています。

抽選方式は希望者多数の場合公平な方式であるとされませんが、世の中には籤運のない人がいます。したがって、固定式であっても抽選の場合には、抽選と申込順を繰り返す方式が納得性があるようだ。

要は、いずれかの方式が規約で決められているか、否かです。決められている方式を改正する場合は正規に行うことです。ここで正規と断ったのは、理事会決議で変更する組合が多く、この場合は敗訴しているからです。

②は、当初の使用料が実態に合わないことから改正しようとした場合のトラブルです。そこでトラブルを防ぐ改正の進め方について述べます。

規約改正は

慎重に

結論をいえば、総会の特別決議で規約改正することです。共用部分の変更に当たる場合は当然として、従来、駐車場使用規則・細則や取り扱

い要領等の名目であっても、これらは形式的・実質的に規約としての要件を備えているとみなされます（神戸地裁H3・浦和地裁H5）。

次に、標準規約第47条6項の遵守事項への考慮がありません。使用方法・使用料の変更は、一部の組合員の権利に特別の影響を与える、と考えられます。したがって、組合は該当する住民から承諾を得なければなりません。少なくともその努力の痕跡が必要で

浜の真砂は尽きるとも

マンション・トラブルの八回にわたった連載は今回をもって終わりとなります。石川五右衛門の辞世の言葉ではありませんが、多様・異質な人間集団であるマンションにはトラブルの種は尽きません。

その解決には、法・規約・判例に精通することです。（埼玉ネット理事 舟本 統）