



Q 車の買い替えによって、使用していた機械式駐車場が使えず、やむなく近隣の民間駐車場を使用しています。同様の居住者は他にも居られるようです。また、そのことによって、マンション駐車場には「空」が発生しています。

A 最近では、マンション駐車場は、不足の問題だけでなく、空枠のことが管理組合を悩ませている事例が少なくありません。

駐車場が余ってしまう原因

1、買い替えにより、車両の大型化等の変化で機械式駐車場に入庫できない車種を持った居住者が、外部の駐車場を利用している。

2、市街地に立地しているため、居住者の中には車を保有しない住戸があり、余剰駐車場となっている。

一人一人の利便性からは、車種に制限が無い駐車枠は先々まで都合がよいとか、建物への出入りに便利な位置は手放しがたいなどの事情があることは、止むを得ないことなのかもしれません。

マンション管理組合として考えてみると、駐車ニーズがありながら、空枠を埋められないことは、使用料の収入面からは、マイナス要因に他なりません。

通常、駐車場使用料は、長期修繕積立金会計もしくは管理費会計に収入として計上されますので、空枠の放置は管理組合の収入減といえます。

管理組合として資産管理の点からは、効率よく設備を運用することが望まれます。

たとえば、利用ニーズのアンケートによって、ハイルーフ車等を収容できるように見直しをする。数年毎に一斉抽選で駐車位置を見直す。状況によっては一世帯で2台目駐車が可能となるようにする。世帯構成の変化による車両ニーズの変化等に対応できるルールに変更していくなどの工夫で、効率的な利用が出来るように考えてください。

回答者: 広島県マンション管理組合連合会