

駐車場附置義務に関する陳情

(建設委員会付託)

受理番号 第 23 号

受理年月日 平成 27 年 9 月 15 日

付託年月日 平成 27 年 9 月 29 日

陳情者 . . . . .  
. . . . .  
. . . . .

陳情原文 当マンションは「江戸川区住宅等整備事業における基準等に関する条例」に基づき、江戸川区と協議書を 1993 年（平成 5 年）8 月 20 日に締結し、1994 年（平成 6 年）12 月 20 日に竣工しました。特定共同住宅に該当するため、駐車場に関しては計画戸数の 1 / 3 以上の附置義務があり、33 戸の当マンションは 11 台（月額使用料 2 万円 / 台）の機械式立体駐車場を設置しております。以来 20 数年が経過し、新築当時の状況とは大きく変わりました。居住者の高齢化や核家族化とともに不景気により車を手放す人が増えました。また、車も軽自動車やワンボックス車が主流となり、以前よりも車高の高い車が増えました。そのため、現在設置してある機械式駐車場の規格に合わない車が増え、駐車場の空き区画が年々増える状況にあります。（これは他区も同様です：別紙参照）

現在は 5 台の空き区画により 10 万円 / 月の管理組合収入が見込めないなか、逆に修繕費の支出が築年数に伴い増加傾向にあり、每期数十万円の赤字収支が続いております。私たちは赤字解消のために空き区画を減少できるよう種々検討してきました。居住者以外の外部に駐車場を貸し出せば課税対象となるために逆に支出増加で赤字が倍増します。カーシェアリングを導入したくとも 24 時間体制で安全を確保できないため導入できません。また、バイク置場や物置・倉庫設置等への用途変更も検討しましたが、同じく安全対策が確立できないため廃案となりました。車高や車幅が現代の車に合うように機械式駐車場を改修すれば、空き区画の減少が期待できますが、駐車空間を広げた分だけ駐車可能台数が減り、江戸川区条例や協議書に違反することになります。また、埋め戻して平地にすれば今後の修繕費が不要になり、一般会計の収入増加が期待できますが、区条例や協議書の規制束縛により駐車台数を現状から 1 台たりとも減らせないために、埋め戻しは検討さえできない状況です。空き区画を抱えたままの機械式駐車場を規制のために改修できず、経年劣化で修繕費だけがかかる赤字収支の連鎖が続けば、他に修繕が必要な設備等の修繕費確保が困難となるばかりか、長期修繕計画も空理空論となり、マンション生活の

(裏面に続く)

死活問題となります。この駐車場空き問題は当マンションだけの問題ではありません。

つきましては、貴議会において、区条例の改正および規制の緩和をご審議いただきたく、下記のとおり陳情いたします。

#### 記

特定共同住宅の駐車場附置義務を、マンションの実態に即して条例を緩和していただきたい。当マンションの場合は、駐車場附置義務を戸数の1 / 10以上まで緩和していただきたい。