

駐車場の問題 -身近なこと⑧-

「新型コロナウイルス」の感染拡大が一向に収まらず、私たち「北海道マンションネット」も誠に残念ですが、3月28日(土)のセミナーを中止せざるを得ませんでした。また4・5月は「管理組合総会」の時期ですので日程調整に苦慮している管理組合も出てきているようです。

さて今回は「駐車場の問題」を取り上げます。先日Aさんから料金の格差について、次のような質問を受けました。彼が住むマンション(45戸)の駐車場は、屋内15台、屋外33台の、合計48台の駐車スペースがあります。それでも入居時は複数の車を所有している方がいたので、駐車場は不足していたそうです。そこで2台以上所有している方々は毎年抽選をして、抽選に漏れた方は外部の民間駐車場を借りなければなりませんでした。

ところが近年では、高齢化に伴い車を手放す方や、2台⇒1台に減車する入居者が増え続けたため現在では逆に5台の空きスペースが出来てしまいました。しかもそれが全て「屋内」なのが問題なのです。原因はハッキリしていて、料金に大きな差があるからです。(屋内)が月々14,000円なのに対して(屋外)は8,000円。月々6,000円の差は、年間になると72,000円になります。確かに屋内駐車場なら冬期間、車上の雪を払わなくて済みますが、それでも冬期間の4ヶ月間に限れば毎月18,000円(72,000円÷4)を余計に支払うことを考えると、屋外に空きが出れば今まで屋内の駐車場を利用していた方は、競って屋外へ移ってしまうのだそうです。

現地に赴いてみますと、屋外の駐車場はロードヒーティングされていますので、雪を払いさえすれば、車の出入りには全く問題がありません。又このマンションの通りを挟んだ向かい側の民間駐車場(未舗装・除排雪は各自が対応)は月々11,000円でした。そうしますと確かに月8,000円は安過ぎます。しかも屋内駐車場は地下にありますので、外出先から戻り1階のエレベーターに辿り着くには2つの重い扉を開けて更に8段の階段を上らなければなりません。両手に荷物を持っていたら最悪でしょう。その点、屋外駐車場を利用されている方は、大雨の時には一時、傘を差さなければならぬ不自由さを除けば、難なく自動扉を開けてエレベーターに乗れるのですから恵まれています。屋内駐車場を利用されている方が羨ましがれる気持ちは充分理解出来ました。

Aさんは総会のたびに、屋外駐車場の値上げを提案なさるそうですが、多勢に無勢(33:10)で押し切られてしまうのだそうです。今ごろになって私に相談されても困るのですが・・・私はAさんに次のように伝えました。駐車料金は恐らく入居の際に管理会社が作成した「管理規約」をそのまま使っているでしょう。屋外駐車場を利用している方々は「既得権」だと仰っているようですがそのようなことはありません。皆さんの同意を得て規約を変えれば良いだけのことです。もし、反対される方は逆の立場だったら如何なさるのでしょうか？私なら《貴方は仮に屋外駐車場が空かず、屋内駐車場を使い続けていたとしても同じお考えですか？》と尋ねます。それと私は仲間を作るでしょう。今まで「屋内」⇒「屋外」に移られた方を味方に付けるのです。そして(屋内)14,000円⇒12,000円、(屋外)8,000円⇒11,000円を提案します。差額が僅か1,000円なら初めて(屋外)⇒(屋内)へ変更する方が出るかもしれません。(屋外)の方は、一挙に3,000円の値上げが厳しいのなら、取り敢えず今回は10,000円で妥協することもありかな？それでも反対するのなら最後は「管理費の値上げ」を提案します。このマンションは駐車場収入を全額「管理費」に参入していました。ということは、車の無い方が《最も安い管理費》屋内駐車場を利用している方が《最も高い管理費》を負担していることになり不公平ではありませんか？「管理費」は車を持つ・持たないに関係なく入居者が専有面積に応じて平等に負担すべきだと考えます。Aさんの管理組合は5月の定期総会で、どのような判断を下すのでしょうか。

(理事 佐藤 高明)

令和2年度 総会予報

今回総会は令和2年5月30日（土）14：00～の予定です。

例年通り資料館での開催予定です。

しかし、新型コロナウイルスが猛威を振るっており、2月下旬より想像以上の早い展開になり、「不要不急の集まりは避ける」知事の「緊急事態宣言」が出ました。2か月程度の時間で事態が終息するとは考えにくいのですが、様子見といった処です。定款上総会を開催しない訳に行かないので、委任状や議決権行使の書面主体の開催を検討中です。詳細が決まり次第ご連絡いたしますのでよろしくお願いいたします。

共同購入について

- **LED照明器具** につきまして単なる管球交換だけではなく、全体的な照明計画を再検討し、その費用対効果をシュミレーションすることが重要です。お知らせ下さい。
- **灯油地下タンクの点検・検査・洗浄・ライニング等** による消防法対応が求められていますが対応はお済みでしょうか？ ご相談下さい。
- **消火器共同購入、今年度分はまだ開始していません。**
☞ **消防法改正・運用厳密化により新年度より値上げ確実です！**

特定非営利活動法人 北海道マンション管理問題支援ネット

住所：札幌市中央区北1条西15丁目1番地3（大通ハイム707号）

電話：011-624-6964 Fax：011-624-6947

E-mail. : h-mansion-net@silk.plala.or.jp

<http://www.h-mansion-net.npo-jp.net/>