

発行:大阪市マンション管理支援機構

〒530-0041 大阪市北区天神橋6丁目4-20
大阪市立住まい情報センター4階 住情報プラザ
大阪市マンション管理支援機構事務局
TEL:06-4801-8232
FAX:06-6354-8601
ホームページ:<http://www.osakacity-mansion.jp/>



**マンション管理
Q&A集 vol.9**

駐車場問題解決編

発行年月日:2010年3月

大阪市マンション管理支援機構

はじめに

大阪市マンション管理支援機構では、管理組合の皆様が抱えるマンション管理に関する疑問にお応えするため「マンション管理Q&A集」(VOL.1～VOL.8)を発行しています。

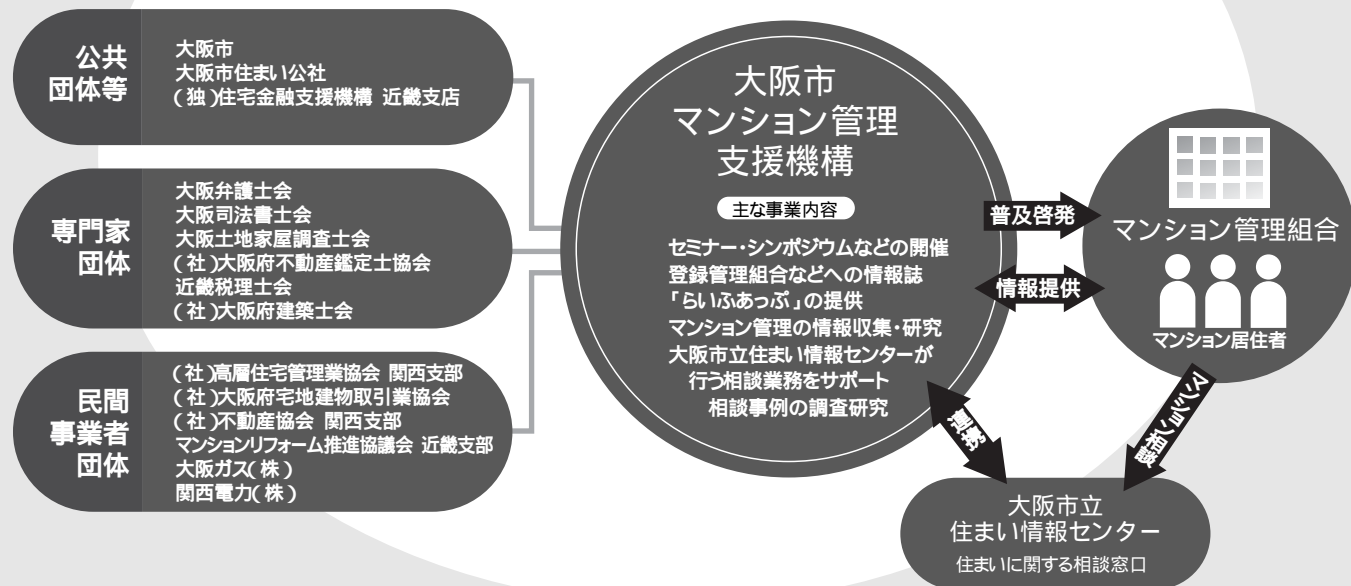
今回は、ペット問題、騒音問題とともにマンションの3大トラブルとされている駐車場問題を取り上げました。最近では駐車場の余剰、機械式駐車場をめぐるトラブルなど、新たな問題も発生しています。

管理組合の皆様にも少しでもお役に立てば幸いです。

大阪市マンション管理支援機構

「適切な管理運営と快適な環境維持をサポート」
大阪市マンション管理支援機構の役割です。

大阪市マンション管理支援機構概念図



この冊子の使い方

この「マンション管理Q&A集(駐車場問題解決編)」は、駐車場を運営するに当たり知っておいてほしいことや気を付けてほしいことなどについて書かれています。また、よくあるトラブルや困りごとについてQ&A方式でまとめています。

この冊子では、管理組合が区分所有者に貸出す形式の駐車場を中心に述べていますが、分譲駐車場に対するQ&Aも記載しています。

インターネットの下記サイトにおいてもマンション管理についての基本的なQ&Aやマンション管理に役立つ情報を掲載していますので、ぜひご参照ください。

大阪市マンション管理支援機構

<http://www.osakacity-mansion.jp/>

大阪市立住まい情報センター「おおさか・あんじゅ・ネット」

<http://www.sumai.city.osaka.jp/>

目次

利用のルール	3～4
機械式駐車場	5～6
駐車場Q&A	7～12
公的支援制度・管理組合サポートネット	13～14

🚗 駐車場問題に関する法律など

建築基準法	建築物の敷地・構造・設備・用途などに関する基準を定めた法律。
消防法	火災を予防し、火災又は地震などの災害による被害を軽減することを目的とする法律。
駐車場法	一時預り(コインパーキング等)の駐車場で車室部分の面積が500㎡以上のものへの届出の義務付けや、駐車施設の附置義務等について定めた法律。
自動車の保管場所の確保等に関する法律 (以下「車庫法」という)	自動車の保管場所の確保等について規定された法律。
道路交通法	道路における危険を防止し、その他交通の安全と円滑を図るための法律。
大阪市建築物における駐車施設の附置等に関する条例	駐車場法に基づき、一定規模以上の建築物に駐車施設等の設置を義務付けた条例。
大阪市共同住宅の駐車施設に関する指導要綱	大阪市内で30戸以上の共同住宅を建築する際に、駐車施設等を設置することを指導する基準。
マンション標準管理規約 (以下「標準管理規約」という)	分譲マンションの維持、管理や生活の基本的ルール標準モデルとして国土交通省が定めたもの。

🚗 駐車場の決まりごとなど

駐車場の設置には建築基準法をはじめ、車庫法など守らなければならない基準があります。駐車場の増築や改築、減築、用途変更を検討されている方は、これらの基準に注意して計画してください。

なお、屋根つきの立体駐車場は建築基準法上の建築物に当たり、建築確認申請が必要になるばかりでなく3年に1度の定期報告が必要になります。



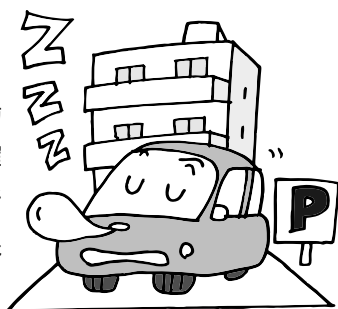
🚗 建築物の新築・増築に伴う駐車施設の附置等

「大阪市建築物における駐車施設の附置等に関する条例」では、駐車場整備地区または商業地域若しくは近隣商業地域における延べ面積3,000㎡を超える建築物等について、駐車施設の附置等を義務付けています。また、「大阪市共同住宅の駐車施設に関する指導要綱」により、30戸以上の共同住宅について駐車施設の設置を指導しています。尚、同要綱では平成20年6月より自動二輪車についても設置を指導しています。設置基準や車室の大きさ等、条例等の内容については大阪市のホームページをご覧ください。
(http://www.city.osaka.lg.jp/jigyosha_top/category/704-8-0-0-0.html)



🚗 駐車場が必要な車とは

車庫法では、「自動車の保有者は道路上の場所以外において当該自動車の保管場所を確保しなくてはならない」とあり、所有者は自宅から2km以内の場所に保管場所を確保しなくてはなりません。また、平成3年以前は不要であった軽自動車についても保管場所の確保が義務付けられています。そして警察が発行する車庫証明の取得に必要な書類(保管場所使用承諾証明書など)を管理組合が発行する場合があります。



🚗 駐車場利用のルールづくり

区分所有者全員が敷地を共有し、管理組合が管理し、区分所有者と使用契約を結ぶ形式の駐車場について説明します。

駐車場枠の決め方 駐車場枠に対して使用希望者が多い場合、何らかの基準で使用者を決めなくてはなりません。できるだけ公平な方法で決めることが重要です。方法として**数年毎に抽選で使用者を決める方法**、**分譲当初に使用者を決定し、空きが生じた場合にだけ待機者から補充する方法**が考えられます。この場合、数年毎に抽選をし、入れ替えをする手間がかかります。この場合、駐車場を使用できない人から不満が出る場合があります。

資格 区分所有者のみに限定することが一般的です。
(区分所有者以外に貸し出す場合の注意点は7ページをご覧ください。)

保証金 標準管理規約では規定していませんが、滞納時の対応などのために保証金を預っておくことも一考です。この場合、保証金は預かり金として処理し、収支としては計上されません。

使用权の承継 規約によりますが、住戸の売買に伴い使用权は継承されないのが一般的です。

駐車場使用契約書ひな形

標準管理規約に参考としてひな形が掲載されています。それぞれのマンションの事情に合わせて変更して使用してください。

駐車場の使用

- 第15条 管理組合は、別添の図に示す駐車場について、特定の区分所有者に駐車場使用契約により使用させることができる。
- 前項により駐車場を使用している者は、別に定めるところにより、管理組合に駐車場使用料を納入しなければならない。
 - 区分所有者がその所有する専有部分を、他の区分所有者又は第三者に譲渡又は貸与したときは、その区分所有者の駐車場使用契約は効力を失う。

(参考)標準管理規約より抜粋

駐車場使用契約書(例)

マンション管理組合(以下「甲」という。)は、マンションの区分所有者である(以下「乙」という。)と、マンションの駐車場のうち別添の図に示すの部分につき駐車場使用契約を締結する。当該部分の使用に当たっては、乙は下記の事項を遵守するものとし、これに違反した場合には、甲はこの契約を解除することができる。

記

- 契約期間は、平成 年 月 日から平成 年 月 日までとする。ただし、乙がその所有する専有部分を他の区分所有者又は第三者に譲渡又は貸与したときは、本契約は効力を失う。
- 月額 円の駐車場使用料を前月の 日までに甲に納入しなければならない。
- 別に定める駐車場使用細則を遵守しなければならない。
- 当該駐車場に常時駐車する車両の所有者、車両番号及び車種をあらかじめ甲に届け出るものとする。

(参考)標準管理規約コメントより抜粋

🚗 Q&A

Q 迷惑駐車が多くて困っています。

A 迷惑駐車予防としてはフラワーポットや重量のあるボール、埋め込み式のボールなどで実際にとめられなくする方法があります。このほか、管理会社や理事などによる見回りを強化し、迷惑駐車を見つけ次第、ワイパーなどに注意書きをはさみこむ方法も効果的です。警告文に、例えば「あなたの自動車は当マンションの管理規約に反した無断駐車をしています。直ちに移動してください。移動しない場合には、損害金の支払いを求めます。応じない場合は提訴します。」などの文章が考えられます。「無断駐車をしたら 円」などの表現は、実際に請求する場合にトラブルとなる可能性がありますので警告程度にとどめる方がよいでしょう。ロボットゲート使用の駐車場であれば、不正駐車防止のための出入庫管理システムを導入することも考えられます。



警告しても迷惑駐車が続く場合は

居住者による迷惑駐車であることが明らかな場合、理事会から申し入れをします。この場合、感情的になることや、言った言わないといった水掛け論を避けるために複数で訪問するとよいでしょう。第三者による迷惑駐車については、私有地の場合、「土地の不法占拠」ということで最寄りの運輸支局または自動車検査登録事務所等「現在登録事項等証明書」をとれば、所有者の氏名・住所を知ることができます。度重なる違反の場合は所有者を確認したうえで、内容証明郵便等で警告することが有効的です。実際に罰金を徴収したり、チェーンなどをして逃げられないようにする行為は法律上の「自力救済の禁止」に該当し、逆に法的な責任を問われる可能性がありますので行うべきではありません。また、写真を撮り、マンション内の掲示板に貼り出す場合は、無用な感情的反発を招かないためにも、掲示の場所や添付する文言をよく考えて慎重に行いましょう。

機械式駐車場 について



駐車場には敷地または建物の平面に区画線を引き、車をとめる自走式のもの、パレットの中の車を乗せ移動する台を、操作盤で所定の位置に納めるものがあります。後者が機械式駐車場とよばれるものです。

必要なメンテナンス

機械式駐車場はエレベーターと違い点検は法的に義務づけられていませんが、安全のため定期的な点検が必要です。日常の点検はメンテナンス会社が行います。

定期点検は操作が正常であるか否か、誤差が出れば許容範囲か否かを調べ、その原因を調査します。調査の結果、部品等の交換が必要であれば取り替えます。

修繕、点検にかかる費用および耐用年数について

年間点検回数(財)駐車場整備推進機構 JPO が平成18年に機械式駐車装置メーカーを対象に行ったアンケートによると、メーカーが標準的に考えている点検回数は年4回、6回が多くなっており、同一方式の場合、屋内設置より条件の悪い屋外設置のほうの回数が多く設定されているようです。

費用構成

消耗品費、人件費、緊急応対費、経費など

費用概算

機種、台数、点検周期、装置の設置条件、地域条件、回答したメーカーにより差があり一概にはいえませんが、点検費用の算定方法として「1パレットあたり3000円～6000円」、「基準価格30000円+台数×3000円」などがメーカーからの回答として出されています。

耐用年数

耐用年数については、屋外設置か屋内設置かにより異なってくるのが一般的です。屋外設置は風雨にさらされるため傷みが早くなり部品の交換頻度が増えます。また、雨水の流入により鉄部の発錆が劣化を早めます。長期修繕計画をたて、修繕時期には鉄部の塗り替えを入念に行うこと、雨水のスムーズな排水に注意することが重要です。



機械式特有のトラブル

ホコリの堆積や油などによる車体の汚れ、機械操作ミスのほか、土地を掘りこんだピット式のものであれば冠水などがあります。

保険について

機械式駐車場の破損や火災についての被害は、マンション総合保険の破損・汚損等補償特約を付けることによって補償されます。機械式駐車場の不備が原因で車に損害を与えた場合は、施設賠償責任保険で補償します。駐車場が保険の対象からはずれていないかを確認しておきましょう。また機械の故障などについては、メンテナンス契約で修理することが一般的ですので、メンテナンス契約内容を確認することが重要です。

工事にかかる問題点

メンテナンス工事、長期修繕工事とも工事期間中の代替駐車スペースの確保が必要になります。敷地内の他用途の部分を臨時に活用することになります。利用できる台数と工事量の調整が必要です。

Q&A

Q 機械式駐車場の修繕にお金がかかることについて、車を所有していない区分所有者から「納得できない」と言われました。

A 機械式駐車場は区分所有者の共有財産であり、管理組合は、いわば大家さんの立場です。駐車場使用料収入を得るには、メンテナンスや計画的な修繕は欠かせません。見た目にも劣化が進むと扱いもぞんざいになりやすくなります。

機械式駐車場については、本来は日常のメンテナンス費用や将来の修繕・取替えをふまえて、駐車場使用料を設定し、その収入を修繕費等に当てるのが望ましいと思われます。駐車場会計の収支バランスが合っているか、検討してみましょう。

機械式駐車場の駐車場使用料が、マンション全体の管理費や修繕積立金として使われてきたのであれば、そのことも説明するとともに、駐車場が足りなくなった場合、近隣や路上駐車等の問題が生じないか、また将来マンションを譲渡したり、他の人に引き継ぐ際、価値が下がったり、不便にならないか等をよく話し合ったうえで、修繕についての同意を取り付けることが必要でしょう。

またこの際、駐車場使用料と維持管理費用の間に大きなアンバランスがあるのであれば、駐車場使用料の見直し等も検討すべきです。ただし近隣相場とあまりにもかけ離れていると、利用率が下がるので、注意が必要です。

特にマンションによっては、分譲会社が売りやすくするために、当初の駐車場使用料をかなり低い額に設定しているケースもあります。この場合は、駐車場の維持管理に要する必要額を考慮しての改定を、早めに検討した方がよいと思われます。

機械式駐車場については、将来を見据えて、利用者負担と維持管理費用の問題を、管理費・修繕積立金・長期修繕計画の内容と併せて、きちんと区分所有者間で話し合い、理解を得ておくことが大切です。



Q 駐車場使用料はどうやって決めるの？

A 機械式駐車場や立体駐車場(自走式)の場合、最低限、将来の駐車場設備の大規模修繕や建て替えに備えて見積もった金額を駐車場使用料にすべきであり、近隣駐車場との比較において余裕があるのであれば、駐車場にかかる費用である固定資産税・修繕費・管理費・駐車場施設償却費等を加算することにより、空き駐車場のリスクに対処できます。平面式の場合、維持管理費との関係性より近傍同種との関係から決めていくケースが多くなります。

Q 駐車場使用料の滞納の対処は？

A 管理費収入と同様、駐車場使用料の滞納は未収入金を計上します。また、滞納の抑止方法としては契約書や規約等に下記の事項を規定することが考えられます。

遅延損害金 滞納があった場合の契約解除と明け渡し請求権 保証金等の設定

Q 保証金等は規約に規定できますか？

A 駐車場が管理組合所有の場合には、保証金等を規約に規定することができます。規定する場合は次の事項を含むようにするとよいでしょう。

保証金等は解約があった場合には返還すること。返還の際は利息を付さないこと。契約解除の時に滞納等の損害がある場合には、保証金等を滞納金に充当し、残額を返還すること。

Q 保険の会計区分はどうすればよいですか？

A マンションの保険に駐車場が含まれている場合は、積立型マンション損害保険は積立保険料部分を貸借対照表の資産の欄に計上し、積立保険料以外の保険料及び掛捨て型の保険料は管理費会計の収支報告書の支出の部に計上します。

Q 駐車場の会計処理の方法が分かりません。

A 目的に応じたマンション管理を行うため、駐車場会計を設定し、日常の維持管理に関する管理会計、修繕積立金に関する特別会計と区分して経理することが望ましいでしょう。

しかし、現状では管理費や固定資産税などの支出は、駐車場部分とそれ以外の共用部分に区分できないため一般会計に計上しているケースが多いようですが、区分所有者以外に貸し出す場合には税法上申告が必要であるため、駐車場収入は区分所有者に貸出す部分を区分経理することが必要となります。

駐車場会計における駐車場の管理に必要な経費を除いた余剰部分は、駐車場の修繕積立金とします。標準管理規約第29条にも、「駐車場使用料その他の敷地及び共用部分等に係る使用料は、それらの管理に要する費用に充てるほか、修繕積立金として積み立てる」とあります。

Q 駐車場の一部が、分譲時から特定の人が専用使用している

「分譲駐車場」で、月々の駐車場使用料も安く設定されています。不公平なので総会で管理規約を改正し駐車場使用料を変更したいのですが。

A 過去の裁判例では、他の駐車場と比べて駐車場使用料が著しく低い場合においても、他の駐車場と同等の引き上げまでは難しいようです。

**分譲駐車場
について**

マンションの駐車場については、基本的には「共用部分」であり、一定の公平なルール(選定方式・使用料など)に基づいて管理組合が管理し、組合員が使用料を払って利用するのが一般的です。ただ一部の駐車場には、専用使用権や所有権を、当初の売主が特定住戸にセットして価額を上乗せしたり、オプションで販売している「分譲駐車場」があります。管理組合にとっては、専用使用する権利や、使用料に格差のある駐車場がありながら、その権利のために多めに支払われた代金は、売主が受け取っていて管理組合には入っていません。その結果、管理組合側には不公平感が残り、後々のトラブルの原因となります。

「専用使用権分譲方式」は、共用部分の駐車場について、「専用使用する権利」のみが分譲されている方式(専用庭などと同様)で、上記のQ&Aの駐車場もこれにあたります。この存在について、過去の裁判例では「好ましくない」としながらも、一度分譲されてしまった専用使用権については、現行法上は「有効」で、その権利を管理組合が相応の理由なしに、一方的に廃止することはできないとしています。

「所有権分譲方式」は地下駐車場など、区分登記が可能な形態の駐車場について、住宅と別個に当初から区分所有権として販売され、登記がなされているものです。この駐車場は住戸部分と同様の「専有部分」であるため、所有権の移転など、所有者の基本的な権利を管理規約で制限したり、使用料を徴収することはできません。また、抵当権実行などにより、駐車場の所有権が住宅本体と独立して移転し、別々の所有者になってしまう場合があります。ただこのような駐車場についても、区分所有者の義務として、管理上のルールの遵守や、修繕積立金等の一定負担を求めることは可能と思われるので、これらの内容が明確でない場合は、現所有者と話し合ってルールや負担内容を決めて、管理規約等に盛り込んでおくことが望ましいでしょう。

「分譲駐車場」の内容に関する管理規約等を改定する場合は、現使用者(権利者)の理解が得られにくい上に、法律的な要素が多分にありますので、弁護士等専門家と相談しながら話を進めた方がよいと思われます。また管理組合の資金で買取可能な場合は、共用財産とすることを前提に、権利者と買取交渉するのも一考です。

Q 駐車場が足りません。

A 利用を希望する人数に対して、駐車場の枠が足りない場合、以下の方法が考えられます。

近隣の駐車場を利用する。

将来、住民の高齢化が進むと、自動車を使わない人が増えることも考えられます。近隣の駐車場使用料が高い場合には、差額の補てんをすることも検討すればよいでしょう。

空き地を駐車場に変更する。

自動車を所有しない人が不公平感を持たないように、十分に合意形成を図る必要があります。

より台数の多い方式に変更する。 平面式 機械式、立体駐車場

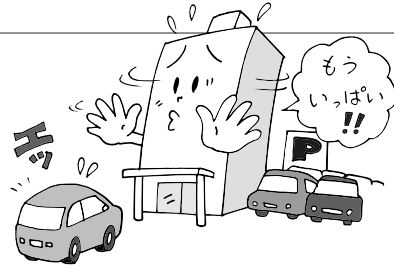
日照や騒音、メンテナンス費用など、不公平感を生じないような調整が重要です。

立体駐車場が「建物」とみなされ、登記手続きが複雑になる可能性があります。

外部土地の購入、借り上げ。

管理組合を法人化して手続きを行うのが一般的です。

の場合、総会での特別決議を要します。 の場合、法人化しなければ全員の合意が必要です。



Q 駐車場を利用中、上階から植木鉢が落ちてきて車が破損しました。管理組合に責任はありますか。

A 管理組合に責任はありません。車両の保管については、管理組合が責任を負わない旨を駐車場使用契約書または細則に規定しておくことで明確になります。管理組合の対応としては、加害者に名乗り出てもらうよう、掲示板に貼り出すなどが考えられます。加害者が名乗り出ない場合、被害者の車両保険で損害を補償することになります。

また、外壁が落下して車が破損した場合など施設の管理に不備があった場合は、管理組合の責任となり、共用部分の施設賠償責任保険で損害を補償します。

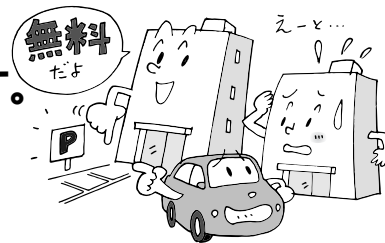
Q 駐車場使用料無料のマンションがあります。うちのマンションも、という意見が出て困っています。

A 駐車場使用料を無料にすべきかどうかは、区分所有者が、管理費・修繕積立金・長期修繕計画との関係を総会でよく話し合い、納得のもとに決めるべきです。

共用部分の維持・管理は組合員の管理費や修繕積立金でまかなわれます。駐車場使用料を無料にすると、その分の管理費や修繕積立金が値上げされることになります。

駐車場を使用していない人の管理費等も値上げとなります。本来、区分所有者の共有財産である駐車場を無料にして、その結果、値上げとなった負担は、使用していない人にもかかってくるのが公平かといったことを、よく総会で説明し、話し合っておくべきでしょう。

全戸に各1区画割り当てられており、使用しているか否かにかかわらず駐車場使用料を徴収している場合は別ですが、それ以外は上記と同様なので、よく話し合うべきでしょう。駐車場の維持管理に一定の費用がかかる場合、特に費用が多額となる機械式駐車場及び立体駐車場の場合は、日常のメンテナンス費用や長期修繕計画をふまえて、徴収した駐車料金を管理費と修繕積立金のどちらに、どの割合で入れるかについても、よく話し合っておく必要があります。



Q 募集しても駐車場が埋まれません。

A 高齢化や、都市交通の発達などで車離れが進むマンションがみられます。駐車場の空き状態が続くと、管理組合の収入が少なくなります。平面式の駐車場とは異なり、機械式駐車場及び立体駐車場では収入が入ってこないにも関わらず、日常のメンテナンス経費がかかるので負担が大きくなります。

要件の緩和

使用細則で1戸につき1台ずつに限定している場合、複数台の利用が可能ないように変更することが考えられます。

区分所有者以外の人への貸し出し

空き駐車場を区分所有者以外の人に貸す方法がありますが、駐車場賃貸業として収益事業を行う法人とみなされ申告が必要になります。利益が出ていない場合には法人税等は課税されませんが、記帳や証憑保存などが義務づけられます。消費税の課税事業者となる可能性もあります。区分所有者以外の人に貸し出す場合には、専門家に相談してください。

要件の緩和や区分所有者以外の人に貸し出す場合、今後区分所有者が駐車場を必要とした際の、次回契約の優先順位はどのようにするかといった対応が必要です。基本的には1年等の定期更新を原則とし、その間に区分所有者へ貸し出す必要が出てきた場合は、そちらを優先して、契約更新を行わない、などの内容を契約に盛り込む等が考えられます。

別用途への転用

例えば物置、植え込み、バイク、自転車置場などへの転用が考えられます。「大阪市建築物における駐車施設の附置等に関する条例」違反や「大阪市共同住宅の駐車施設に関する指導要綱」などを満たさなくなる可能性、建築基準法上の容積率への算入、消火設備の変更などで確認申請の手続きや設備の追加が必要になる場合もありますので、事前に建築士などの専門家や管理会社に相談することをお勧めします。

駐車場を撤去する

特に機械式駐車場及び立体駐車場の場合、駐車場収入がなくなるにもかかわらず、メンテナンス費用がかかるということで撤去や規模の縮小を検討される組合も多いでしょう。

この場合についても、「大阪市建築物における駐車施設の附置等に関する条例」違反などの可能性がありますので、事前に市窓口にご相談ください。(計画調整局都市計画担当)

いずれの場合も総会での議決が必要です。共用部分の変更に該当する場合は、区分所有者及び議決権の各3/4以上の賛成が必要になります。



Q 来客用駐車場を頻繁に利用している区分所有者がいます。

A 届出制にして、使用予定日時や時間、緊急の連絡先(住戸番号等)を表示した許可証を交付し、車両の見える場所に掲示させるようにするという方法が考えられます。この場合、あらかじめ来客駐車場に、この手続きの説明を掲示しておきましょう。

届出書については、使用の基本ルールや公平性への配慮等を記載し、これに従わない場合は、以降の届出を許可しない旨を確認したうえで、記名・押印してもらいましょう。常習者については、事情等を確認した上で届出時の審査を厳しくします。またこの届出を行わない常習者は、無断駐車と同様の対応を行います。1回ごとに利用料を徴収し、月ぎめ駐車場利用時とのバランスを図るなどのルールを決めておくことも考えられます。



Q 駐車場で盗難がありました。対策はありますか。

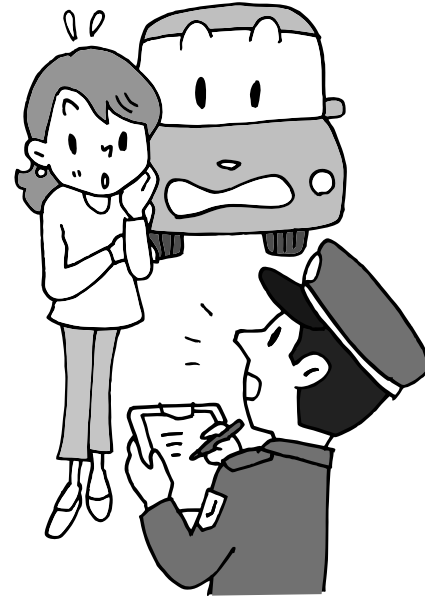
A 挨拶などの声かけで、居住者同士のコミュニケーションを増やすことが効果的です。このほか、車内に貴重品を置かないなど、防犯意識を高める啓蒙活動を行います。

ハード面では、照明器具の配置を見直し、明るくすることで死角を無くすことができないか検討してはどうでしょうか。

駐車場の配置、形状にもよりますが、居住者以外の侵入を防ぐため、全体をフェンスで囲い、入口を狭めるなどの対策のほか、駐車場の入口にロボットゲートを設置することもできます。

プライバシーに関する反対意見もありますが、防犯カメラの導入も犯罪の抑制能力は大きいと思われます。

防犯カメラやロボットゲートを扱う会社等は防犯コンサルタント会社を兼ねていることが多く、マンションの位置・規模・形状・管理体制等にあった防犯対策ノウハウを提供してもらうことができます。



Q 転貸して利益を得ている人がいます。

区分所有者がマンションの駐車場を契約しているのですが、実際の使用者は別の人で、駐車場使用料より高く貸し出して利益を得ているようです。やめさせたいのですが。

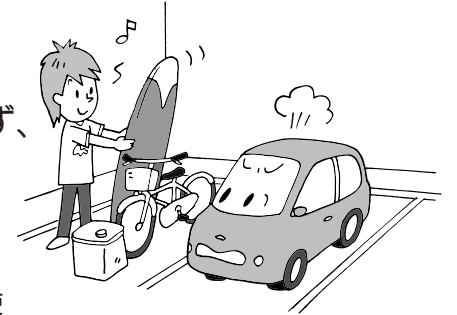
A 賃借人は、賃貸人の承諾がなければ転貸することができないので(民法612条) 賃貸人である管理組合は、賃借人である区分所有者に転貸をやめるよう求めることができます。ただ、承諾なく転貸しているからといって、管理組合は、賃借人との間の契約を直ちに解除できるとは限りません。予防策としては、転貸や使用权の譲渡ができない旨、管理規約または駐車場使用細則で明示しておく方がよいでしょう。

なお、標準管理規約では、区分所有者が専有部分を譲渡又は貸与したときは、駐車場使用契約は効力を失うとされていますので、区分所有者が転貸などのため第三者に住戸を貸すことになった場合、駐車場を管理組合から賃借していたとしてもその賃貸借契約は引き継がれません。



Q 駐車場枠内に車以外のものを置いている人がいます。

屋内の駐車場ですが、駐車場枠内に自転車やスキー板などを置いている区分所有者がいます。自転車についてはマンション内の駐輪場を使用せず、駐輪場使用料を支払っていません。



A 駐車場が不足しているマンションで駐車場に自動車以外のものを置くことは、他の区分所有者の不満のもとですが、使用細則や使用契約で自動車以外の置場として使うことを禁止していない場合は、名目は駐車場であっても、そこに自動車を停めるか自転車を停めるかは自由であると言わざるを得ません。ただし、駐車場としての利用を妨げるような用法、例えば容易に動かない重量物を設置したり、少しの接触で枠外に飛び出してしまうような遊具類などは当然禁止できます。

総会でよく話し合っ、駐車場の使用目的や何を置いてよいかを取り決め、使用細則で定めておく(改正する)ことが必要です。

何も取り決めがない場合、自動車以外に何を置いても取り締まることができませんが、場合によっては、管理組合及び駐車場利用者は、安全上の管理責任が問われることがあります。

駐車場は自動車が入り出す場所であるため、自動車以外のものを置いておくと危険です。これらのものは自動車との接触や強風による転倒等により、人や他の自動車等に損傷を与えるおそれがあります。基本的には、自動車以外のものを置かないことが望ましいと思われます。

また自転車の場合にはそれと共に、管理規約等で駐輪場を定め、その場所以外の駐輪を禁止することが必要でしょう。自転車を駐輪場以外に放置しておくことによる、公平性の問題や、事故などのトラブルの可能性もあります。

Q 一つの駐車場枠を複数の車で利用してもよいのでしょうか？

駐車場に契約している車両以外を駐車している人がいます。契約車両は夜から朝にかけて駐車し、朝から夕方までは親戚が子守などのために駐車しているようです。

A 通常は契約書で契約車両が特定されているので、それ以外の車両の利用は契約違反になり、原則として使用制限できますし、是正を求めても違反が続く場合は契約を解除できる旨、使用細則で定めていることが多いです。ただし、標記の例のように、理由に納得性のあるものであれば、他者への影響が少ないと思われるので、組合で話し合っ、一定の基準を作り、きちんと管理できるように届出制とし、遵守事項を守るとしたうえで、承認するという考えられます。

公的支援制度・管理組合サポートネット

問合せ・相談先(相談場所)・電話番号	開館時間定休日	相談実施日・時間等	相談内容等・ホームページアドレス
住まい全般に関すること			
大阪市立住まい情報センター 相談専用電話 TEL.06-6242-1177	9:00～19:00 10:00～17:00(日・祝日) 定休日 火曜・祝日の翌日	住まいの一般相談(随時) 分譲マンション法律相談(予約制) おおむね月1回、日曜日 分譲マンション管理相談(予約制) おおむね毎週木曜日 分譲マンションアドバイザー派遣受付 http://www.sumai.city.osaka.jp/	
公的助成に関すること			
大阪市住まい公社 TEL.06-6882-7053	9:00～19:00 10:00～17:00(日・祝日) 定休日 火曜・祝日の翌日	随時	住宅の耐震診断費・耐震改修費用を助成 http://www.osaka-jk.or.jp/
大阪市都市整備局 住宅政策担当 TEL.06-6208-9224	9:00～17:30 定休日 土曜・日曜・祝日	随時	分譲マンションの建替検討費用を助成 http://www.city.osaka.lg.jp/toshiseibi/
建築・設備の技術的問題に関すること			
(社)大阪府建築士会 TEL.06-6947-1961	9:30～17:30 定休日 土曜・日曜・祝日		http://www.aba-osakafu.or.jp/
[電話相談] 相談専用電話 TEL.06-6947-1966		毎週月・水・金曜日 13:00～17:00 (ただし、祝祭日・盆休み・年末年始を除く)	住まいに関する相談 (30分以内を限度に無料)
[面接相談]		毎週月・水・金曜日 13:00～17:00 (ただし、祝祭日・盆休み・年末年始を除く)	住まいに関する相談(有料・予約制) (1時間以内 5,250円)
[現地相談]		電話受付/電話相談 日に同じ	住まいに関する相談(有料・予約制) 1回半日(3時間以内 33,000円) 1回1日(3時間以上 55,000円)
各専門分野に関すること			
大阪司法書士会 司法書士総合相談センター TEL.06-6943-6099	電話予約 定休日 土曜・日曜・祝日	問い合わせ・予約受付 毎週月～金曜日 10:00～16:00	司法書士による法律相談 http://www.osaka-shiho.or.jp/
司法書士総合相談センター北 大阪市北区西天満4-7-1 北ビル1号館2階202号室		毎週月～金曜日 13:30～16:30	無料相談(完全予約制・1組40分)
司法書士総合相談センター堺 堺市堺区新町3-4 定久司法ビル2階		毎週月～金曜日 13:30～16:30	無料相談(完全予約制・1組40分)
司法書士総合相談 泉佐野 泉佐野市上町3-11-48泉佐野駅前すぐ泉佐野消費生活センター内		毎週水曜日 13:30～16:30	無料相談(完全予約制・1組40分)
大阪土地家屋調査士会 TEL.06-6942-3330	9:00～17:00 定休日 土曜・日曜・祝日	地域によって異なります のでホームページ、または お電話でご確認ください。	土地・建物の表示登記や境界に関する相談 http://www.chosashi-osaka.jp/
境界問題相談センターおおさか TEL.06-6942-8750	9:00～17:00 定休日 土曜・日曜・祝日	9:00～17:00 要電話紹介・書面申込	境界問題の紛争に関すること (有料・予約制)
大阪法務局本局 2Fエレベーター前相談室		毎週水曜日 13:00～15:00	登記・測量無料相談
(社)大阪不動産鑑定士協会 TEL.06-6203-2100	9:00～17:00 定休日 土曜・日曜・祝日	毎月第1第3水曜日 13:00～16:00 (受付 15:30まで)	不動産の価格水準、資料等に関する相談 http://www.rea-osaka.or.jp/
近畿税理士会 TEL.06-6941-6886	9:00～17:00 定休日 土曜・日曜・祝日		税金の相談 http://www.kinzei.or.jp/
税務相談センター(面接) 近畿税理士会館2F		毎週水曜日 13:00～16:00 (受付 15:30まで) (祝祭日、夏期、年末年始、 2～3月は休室)	面接による一般的な税金に関する相談 (無料・先着順)
もしもし税金相談室(電話) TEL.050-5520-7558(専用ダイヤル)		毎週月～金曜日 10:00～16:00 (祝祭日、夏期、年末年始は休室)	電話による一般的な税金に関する相談(無料) 通話料は相談者ご本人がご負担ください。

問合せ・相談先(相談場所)・電話番号	開館時間定休日	相談実施日・時間等	相談内容等・ホームページアドレス
公的資金融資に関すること			
(独)住宅金融支援機構近畿支店 まちづくり推進グループ TEL.06-6281-9266	9:00～17:00 定休日 土曜・日曜・祝日	随時	マンションすまいの債(修繕債券積立制度) 共用部分リフォームローン・マンション建替 え資金融資に関する相談 http://www.jhf.go.jp/
法律問題に関すること			
大阪弁護士会総合法律相談センター 大阪弁護士会館(市民法律センター) TEL.06-6364-1248	予約受付 平日9:15～20:00 定休日 日曜・祝日	13:00～16:00 17:30～20:00 (夜間相談) (土曜・日曜は夜間相談なし)	(有料・予約制) (30分以内 5,250円/税込) 以降15分毎に追加料金 会館では「住宅建築に関する法律相談」 という特別枠もあります。 http://www.osakaben.or.jp/
なんば法律相談センター TEL.06-6645-1273	予約受付 平日 9:30～12:00 13:00～16:30 定休日 土曜・日曜・祝日 但し第2・第4土曜は土曜相談実施	10:00～16:30 17:30～20:00 (夜間相談) (夜間相談は休みの場合あり) (土曜は夜間相談なし)	
紛争解決に関すること			
公益社団法人 総合紛争解決センター TEL.06-6364-7644	10:00～16:00 定休日 土曜・日曜・祝日	申立ての受付時間 毎週 月～金曜日 10:00～16:00	和解あっせん手続き、仲裁手続きの実施 申立て手数料 10,500円 http://www.soufun.or.jp/
管理会社等に関すること			
(社)高層住宅管理業協会 関西支部 TEL.06-6201-7735	9:00～17:00 定休日 土曜・日曜・祝日	毎週 月～金曜日 10:00～16:30 (専門相談員常駐)	マンション管理運営の一般相談 http://www.kanrikyo.or.jp/
電気供給に関すること			
関西電力(株) 最寄の営業所	平日 9:00～17:00		電気供給に関する相談 http://www.kepco.co.jp/
関西電力が毎月お届けする「電力ご使用量のお知らせ」の伝票の下に、「ご連絡先電話番号」として最寄の営業所名と電話番号が記載されています。			
電化ライフ相談室 [フリーダイヤル]0120-869101	9:00～19:00 (年末年始除く)	随時	オール電化に関する相談 http://www.denka-life.com/
ガス供給・ガス設備に関すること			
大阪ガス(株) ガス洩れ通報専用電話 [フリーダイヤル]0120-0-19424	24時間対応 年中無休	随時	ガス洩れに関する緊急連絡
グッドライフコール [フリーダイヤル]0120-000-555	平日8:00～20:00 日曜・祝日9:00～17:30	随時	家庭用ガス機器に関するお問い合わせ http://g-life.osakagas.co.jp/
大阪リビング営業部 [フリーダイヤル]0120-0-94817	平日9:00～19:00 日曜・祝日9:00～17:00	随時	ガス機器の修理、ガス料金などのお問い合わせ http://www.osakagas.co.jp
マンションリフォームに関すること			
マンションリフォーム推進協議会			専有部分・共有部分のリフォームに関する相談等 マンションリフォームに関する疑問に無料でお答えします。 定形の「無料相談票」に相談内容をご記入いただき、FAXでお送りください。 ご相談はFAXのみで受付です。 無料相談票の請求はTEL 03-3265-4899(本部)
ホームページからも入手できます。 [無料相談窓口] http://www.repco.gr.jp/ FAX送付先 03-3265-4863(本部)			
不動産の売買や賃貸に関すること			
(社)大阪府宅地建物取引業協会 TEL.06-6943-0621	9:00～17:00 定休日 土曜・日曜・祝日	10:00～12:00 (受付11:30まで) 13:00～16:00 (受付15:30まで)	宅地建物取引に関する相談 http://www.osaka-takken.or.jp/
(社)不動産協会 大阪事務所 TEL.06-6448-7460	9:15～17:15 定休日 土曜・日曜・祝日	随時	当協会会員が売主となる住宅 (マンション・戸建等)の購入、取引に 関する相談
マンション管理全般に関すること			
(財)マンション管理センター大阪支部 TEL.06-4706-7560	9:30～17:00 定休日 土曜・日曜・祝日	電話相談 面接相談 随時 要予約	マンションみらいネット登録の案内 マンションの管理に関する一般的な相談等 http://www.mankan.or.jp/