

持管理費の負担や、機械式駐車場の撤去と平面化の費用に関するものである。2つ目は、空き区画活用の課題についてで、外部への貸し出しに際してのトラブルや、外部貸し出ししたいが課税対象となるといったことがあげられている。3つ目は充電ステーション等のEV対策についてで、将来的には導入が必要というものである。

5 考察

本調査の結果では駐車場の空き区画増加を問題と捉えているマンションは大阪市で約35%、堺市で約27%みられた。また機械式駐車場についても、大阪市、堺市ともに3割強のマンションで問題と捉えられていたが、空き区画の増加を問題としていたのは機械式駐車場を含む駐車方式のマンションのみであったことから、やはりこれら2つの問題は複合的な問題となっていることが分かった。本調査では、機械式駐車場の老朽化と稼働率低下を問題と捉えながらも撤去工事にはなかなか進めないマンションが複数あり、多くの場合撤去・平面化の工事費用がネックとなっているものとみられる。しかし維持管理により利用継続する場合の部品取換え等の費用も高額であり、時間が経過するほど状況が悪化するため、早急な決断を促し検討や合意形成を支援する必要がある。

一方で平面駐車場のみのマンションの約3割、堺市のマンションの約2割では区画不足が問題となっていた。堺市は市域が広く、中心市街地を含む堺区・西区以外の地域は郊外型の住宅市街地が広がっており、自動車利用が多いとみられるが、設置基準が低い時期に建設された高経年マンションでは駐車場充足率が低い場合がある。郊外型中古マンションの流通促進には、建物本体の大規模なリノベーションや住戸リフォームだけでなく、駐車場の設置状況も重要なポイントとなる。建替えではなく大規模修繕による長寿命化を行い、居住継続を望むのであれば、近隣駐車場を利用し続ける以外の選択肢も必要ではないか。

機械式駐車場の撤去等による区画数減については、既存マンションに対し附置義務撤廃やマンションごとに利用の現状及び需要状況、機械式駐車場の経年等の条件を設けて、附置義務台数の基準台数未満への削減を認める自治体が多くなっている。

しかし、駐車場の将来的な需要を正確に予測することは難しく、少子高齢化や経済的な要因以外に自動車そのものの変化、すなわち化石燃料利用からEVへ全面切り替えの動きなども今後大きな要因となる。一定以上の戸数規模があり財務状況が良いマンションは需要変動にも適切に対応できようが、対応が困難なマンションの方が多いとみられる。そこで、そのような場合にマンション単体での対応を求めるだけでなく、地域の既存マンションを中心とするエリアマネジメントあるいはコミュニティ・ランド・トラスト的な手法を導入し、周辺住宅地や他マンション等と駐車スペースや自動車をシェアするといった柔軟な対応ができるようにしてはどうか。所有者不明の空き地やマンション駐車場の余剰区画等を地域のマネジメント組織が取得あるいは定期借上げし、地域の駐車場として経営すれば、駐車場の余剰だけでなく不足も含む需要変動に対し地域として対応することができる。コミュニティや防災等の側面に加え駐車場問題においてもマンションと周辺地域の連携が解決方策となり、マンションを含む地域の持続可能性を高めるものと考えられる。

謝辞：最後になりましたが、アンケートにご協力下さいました管理組合の皆様にお礼を申し上げます。また本研究実施にあたり、学部4年生（当時）の吉田興介さんにご協力いただきました。心より感謝申し上げます。

注：

注1) 山崎 将也，坂井 信行，依藤 光代，開発指導における集合住宅駐車場の扱いに関する一考察-東京23区を対象として-，日本都市計画学会関西支部研究発表会講演概要集 2019年17巻 89-92

注2) 大阪市計画調整局計画部都市計画課「附置義務駐車場等について（パンフレット）」

https://www.city.osaka.lg.jp/toshikeikaku/cmsfiles/contents/0000005/5188/Pamphlet_2021_11.pdf

大阪市では、「建築物における駐車施設の附置等に関する条例」を定めており、駐車場整備地区及び商業・近隣商業地域についてはこれを基に附置義務台数の算定を行うが、本論では30戸以上の共同住宅については別途定める「大阪市共同住宅の駐車施設に関する指導要綱」による指導基準を基に堺市との比較を行った。

注3) 堺市建築都市局開発調整部宅地安全課「堺市宅地開発等に関する指導基準」

<https://www.city.sakai.lg.jp/kurashi/jutaku/kenchiku/shidou/kaihatsu/shidokijun/seibikijun.html>

堺市では、「堺市建築物における駐車施設の附置等に関する条例」を定めているが、住宅に関しては駐車場条例適用区域内外とも同一基準となっている。