

マンション管理組合のみなさまへ

既設マンションの機械式駐車場の撤去に関する届出について

市は、建築後10年以上経過したマンションの機械式駐車場について、駐車需要が無く維持・安全管理上の支障により撤去を行った場合、当該マンションの開発事業において一定の条件に合致していれば、利用実態に応じた駐車場の確保を求めることとする制度改正を行います。

これにより、今後の手続き上必要となりますので、機械式駐車場の撤去に至った経過のわかる書類（過去5年分の利用状態経過表、管理組合総会議事録等）を、保存していただきますようお願いいたします。

なお、該当する機械式駐車場の撤去をご計画の際には、事前に開発指導課とご協議をいただきますようお願いいたします。

制度改正理由

市は、安全で快適な都市環境の形成などのため「開発事業等におけるまちづくりに関する条例」（「条例」という。）を平成12年度に制定し、この中で公共施設等の設置基準を規定し、設置していただいた後も、継続的に健全な維持管理をしていただくことを主旨としております。

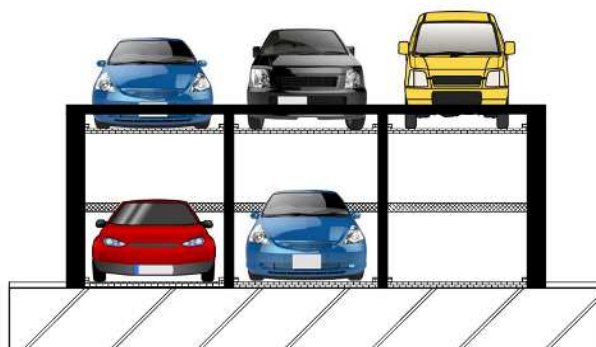
しかし、この条例制定から既に10年以上が経過しており、既設マンションにおける公共施設等のひとつである、駐車場等の利用実態の調査のため、昨年9月に約980のマンション管理組合に対してアンケート調査を実施いたしました。この結果、マンション新築から5年までの間で約95%であった駐車場利用率が、新築から10年経過で約91%に、15年経過で約87%に、20年経過で約80%まで下がる傾向が分かりました。このことは、入居者の高齢化に伴って車を手放されることが原因のひとつと考えられます。

新築後一定の年数が経過したマンションでは、駐車場に空きが多く、特に機械式駐車場の維持管理費が管理の負担になっている実態に鑑み、既設マンションについて機械式駐車場の撤去についての考え方を整理しました。

条例施行規則改正および要綱の制定

既設マンションの機械式駐車場の撤去に関する届出方法について、条例施行規則を改正し、「集合建築物における機械式駐車場の撤去に関する要綱」を定めます。

（詳細は裏面参照）



「集合建築物における機械式駐車場の撤去に関する要綱」概要

要綱第 3 条

住居の用に供する住戸に対して設置された、10年以上を経過し、且つ、駐車需要のない機械式駐車場を有する集合建築物を対象とする。ただし、小規模開発事業には適用されないものとする。

要綱第 4 条

管理組合（賃貸契約形式の集合建築物の場合、その所有者）は使用していない機械式駐車場について、使用の見込みがなく、維持・安全管理に支障がある場合、市長に対して機械式駐車場の一部撤去を届け出ることができる。

要綱第 5 条

第 4 条に規定する届出は条例第 14 条第 1 項の規定による届出に次に掲げる書面及び図書を添えて市長に提出して行わなければならない。

- (1) 届出書（誓約書）
- (2) 駐車場の利用状態経過表（過去 5 年分）
- (3) 管理組合総会議事録（写し）
- (4) 建築確認検査済み証（写し）
- (5) 委任状
- (6) 西宮市駐車施設附置条例の対象建築物にあっては特定自動車用駐車施設附置変更届書（写し）
- (7) その他市長が必要と認める書面及び図書

条例施行規則改正内容

条例施行規則第 6 条別表第 7

駐車場の規定の適用除外を定めたものの中に、次の 4-（5）を追加。

4 前 3 項の規定は、次に掲げる建築物には適用しない。

（5）住宅戸数の増加を伴わない増築又は改築を行う集合建築物のうち、市長が定める駐車台数が確保されていることにより、良好な周辺環境の維持に支障がないと市長が特に認めたもの。

実施時期

施行日 平成 26 年 4 月 1 日

【お問合せ先】

西宮市都市局建築・開発指導部開発指導課

0798 - 35 - 3663