

相談&アドバイス

● タイトル

「老朽化した機械式駐車場」

● 相談内容

築22年となり、そろそろ機械式駐車場の今後の対応策を考えなければならない時期にきている。地下地上の2段が9列あり、計18台が駐車できる。今後は、老朽化による修繕費も発生してくる。また、現在は空き区画は3区画だが、今後は増えていくと思う。どのような対応策があるのか聞きたい。

- ・ 総戸数：18戸
- ・ 築年数：22年
- ・ 管理形態：管理会社へ全部委託
- ・ 相談を受けた年：2023年

● アドバイス

- ① 機械式駐車場の耐用年数は一般的に30年程度と言われていますが、実際に機械式駐車場を入れ替えた事例は殆どありません。
- ② 保守会社に機械式駐車場の長期修繕計画の提出を依頼してはどうでしょうか。それにより、今後必要な概算の修繕費用が分かります。適宜、部品交換やパレットに全面塗装をしながら大金を必要とするパレット交換をせずに維持する。
- ③ 最終的には平置きにしてはどうでしょうか。9列ということは、平置きにすると9台は駐車できることとなります。駐車できない車は、抽選などの公平なやり方で、外部への移動を依頼してはどうでしょうか。
- ④ 備品交換等はメンテ会社が担当する為に、既存のメンテ会社が他社と比較して安価な対応をしているのか、複数社の長期修繕計画を採り検討することを勧めます。
- ⑤ 空き区画を外部貸しすることを検討してもよいと思います。ただし、その場合は、営利事業として税金を納める必要があり、税理士の費用が発生します。また、管理規約の変更も必要になります。

また、駐車場だけではなく、マンション全体の長期修繕計画の見直しが必要だと思います。その場合は、外部の一級建築士に依頼する方がよいと思います。