

# URBAN-REPORT

## 駐車場管理のむずかしさについて

### — 高度化するリスクと、管理委託という選択 —



駐車場管理は、不動産経営の中でも「比較的手がかからない」「建物より簡単」と捉えられがちな分野です。しかし、実際の管理の現場においては、年々その難易度は確実に上がっております。日々現場に向き合う中で、駐車場ほど判断に迷い、対応を誤ると大きなトラブルにつながりやすい現場は少ないと感じています。

### 車両の大型化がもたらす新たなトラブル

近年、国産車・外車を問わず車両は大型化しています。全幅・全長ともに以前より大きくなり、20年、30年前に整備された駐車場では、物理的に収まりきらないケースも珍しくありません。その結果、区画線を越えてしまう、隣接車両との距離が極端に近くなる、切り返し時の接触事故など、車両サイズに起因するトラブルは年々増加しています。

例えば、高級車の代名詞のレクサスLSは全長約5,230mmにも達し、一般的な月極駐車場では前後にほとんど余裕がなくなるケースがあり、古い駐車場では車止めを越えて車体が通路にはみ出したり、隣接車両の出入りに支障をきたしたりすることもあります。

機械式駐車場であれば、「全長〇mmまで」「全幅〇mmまで」「重量〇kgまで」といった利用条件が現地に表示されているため、利用者も比較的判断がしやすくなります。しかし、平置き駐車場では寸法表示がないことがほとんどであり、「この車は止められるのか」という判断を管理会社へ問い合わせるケースが少なくありません。

ところが、管理会社の担当者も、すべての車種のサイズを把握しているわけではありません。車は毎年のようにモデルチェンジが行われ、同じ車名でも年式やグレードによって寸法が異なる場合があります。そのため、契約前にはメーカーの諸元を確認したり、現地ですべて実際に採寸したりするなど、想像以上に細かな確認作業が必要となることがあります。

さらに難しいのは、「物理的には入るが、安全に利用できるとは言えない」というケースです。車両は区画内に収まっても、ドアが十分に開けられない、何度も切り返しが必要になる、隣接車両との間隔が極端に狭くなるといった状況では、日常的な接触事故や利用者同士のトラブルにつながる可能性が高くなります。

契約上は「区画内に駐車すること」と定められていても、現実には「止められる」と「安全に利用できる」は必ずしも同じ意味ではないのです。だからこそ管理会社には、契約条件だけではなく、実際の利用状況まで見据えた判断と説明が求められています。

オーナー様の資産価値を守りつつ、利用者の不満を抑えるというバランス調整は、想像以上に神経を使う業務なのです。

### 周辺環境の変化による想定外のリスク

近隣にイベント会場、商業施設、学校、病院などがある場合、駐車場は第三者から見て「使えそうな空間」と認識されやすいのも事実。イベント開催時には無断駐車や短時間利用が増え、契約者の車が入りづらくなったり、あるいは接触やいたずらの被害に遭うケースも発生しています。特に厄介なのは、契約者自身は正しく利用しているにもかかわらず、第三者の行為によって被害を受ける場合です。

このようなケースでは、管理会社が巡回や注意喚起を行っても完全な防止は難しく、結果として「管理が不十分だ」と受け取られてしまうこともあります。



## 放置車両と「賃料は払っている」という壁

駐車場管理の中でも、最も判断が難しい問題の一つが放置車両です。エンジンがかからない、タイヤがパンクしている、明らかに長期間動かしていない状態であっても、賃料が支払われている以上、管理側が勝手に撤去・移動することはできません。しかし、放置されている車両は周囲の利用者に不安を与え、景観を損ね、いたずらや犯罪の温床になる可能性もあります。他の利用者からの苦情が増える一方で、契約者からは「お金を払っているのだから問題ない」と主張される。この板挟み状態は、管理会社にとっても、オーナー様にとっても大きなストレスとなります。

## 駐車場内事故と責任の所在

駐車場内での転倒事故や負傷も、決して珍しいものではありません。舗装の劣化による穴や段差、雨天時の滑りやすさなど、屋外であるがゆえのリスクは常に存在します。事故が起きた際には、「誰の責任か」という問題が必ず浮上します。

管理会社は日常点検や報告を行っていても、すべてのリスクを完全に排除することはできません。それでも事故が起きれば、管理体制や対応履歴が問われ、オーナー様が当事者として説明責任を負う可能性もあります。

## 善意の管理が裏目に出るケース

管理品質を高めるための対応が、逆にトラブルを生むこともあります。除草作業後に敷いた防草シートが強風でめくれ、車両に擦れて傷をつけてしまった事例などは、その典型であるといえます。

「何もしなければ苦情」「対応すれば責任問題」という状況は、駐車場管理の難しさを象徴しています。判断を誤れば、善意の行動がクレームや損害賠償につながる可能性すらあります。

## 放置車両ではない「動かない車」という難題

実際に当社で対応した事例として、年式が古く、タイヤがパンクし、車内には荷物が山積みとなった車両が長期間駐車されていたケースがありました。一見すると放置車両のように見える状態ですが、契約者は毎月の駐車場使用料を滞りなく支払っており、契約も有効でした。

このような場合、管理会社やオーナー様が車両を勝手に撤去することはできません。一方で、他の契約者からは「景観が悪い」「防犯上不安だ」といった声が寄せられ、対応が求められます。当社では、契約者と何度も話し合いを重ね、管理上の問題をご理解いただいた結果、自主的に車両を撤去していただき、円満に解決することができた事例です。

このように、駐車場管理では法的な知識だけでなく、契約者との信頼関係を築きながら解決へ導く調整力も重要な役割を担っています。

## だからこそ、管理を“仕組み”で支える

これらの事例が示しているのは、駐車場管理がもはや単純な作業ではなく、**継続的な判断とリスク管理を伴う業務**であるという事実です。問題が起きてから対応するのではなく、起きる前提で体制を整えておくことが重要になっていると思います。管理会社に委託するという選択は、単に手間を減らすためのものではありません。

- ・ 第三者として冷静に対応する立場
- ・ トラブルを記録し、経緯を整理する仕組み
- ・ オーナー様が直接矢面に立たないためのクッション
- ・ 責任範囲を明確にするための契約と運用

これらをまとめて持つことが、管理委託の本質です。

駐車場は小さな不動産に見えますが、抱えるリスクは決して小さくありません。

「何も起きていない今だからこそ」管理体制を整えておくことが、将来の大きなトラブルから資産を守る最も現実的な方法です。

駐車場管理を個人の対応力に委ねる時代は、すでに終わりつつあります。

これからの駐車場経営に求められるのは、**属人的でない管理体制と、専門家による継続的なリスクコントロール**です。

それこそが、安定した資産運用を続けるための土台といえるでしょう。

