

マンション管理適正化・再生推進事業 成果報告会

空き区画が多い機械式駐車場の有効活用等の支援事例

(平成13年2月竣工、SRC14階・1棟・304戸)

令和5年10月26日(木) 14:15～

(一社)日本マンション管理士会連合会 東京都マンション管理士会所属

金子 清(マンション管理士)

1. 支援マンションの課題

(1) 使用料収入の減少と管理コストの増加

- 10年ほど前から機械式駐車場の空車率が上昇傾向になり、使用料収入減少が著しい。
- 空き区画が40%に達し、ランニングコストも管理費会計を圧迫している。
- 機械的故障が増加し、補修費が増加傾向である。

(2) 東京都駐車場条例の影響

- 管理組合として継続的に対策を検討してきたが、駐車場付置義務等の制約があり、駐車場以外でのリニューアル案が検討できなかった。

(3) 居住者からの要望

- 居住者から、防災用倉庫・EV充電設備・トランクルーム等の設置・自転車置き場の老朽化への対応など、多くの要望が寄せられている。

2. 課題解決への取り組み

- 外部専門家を活用し、課題解決へ向け以下の各種検討を実施。
 - ①地方公共団体による規制（駐車場付置義務）の確認→駐車場設置台数の削減
 - ②アンケート調査による住民意向の確認及び各種転用案の検討
 - ③EV充電設備設置に向けた調査の実施
 - ④地下駐車場エリア及び機械式駐車場リニューアル案策定
 - ⑤各種設備維持管理関する経費削減提案

2. 課題解決への取り組み

①地方公共団体による規制（駐車場付置義務）の確認

平成31年度に東京都駐車場条例が改正（当該区は東京都条例に準拠）になり、駐車場付置義務（建物 m^2 に対する駐車場台数規制）が緩和され、駐車場台数を減らすことが実質的に可能となった。

また、暫定平地下（ピットは有効なので組合の状況により暫定的に平地下する）した区画に、倉庫等の駐車以外の設備も、行政庁との協議の上設置可能となっていることから、組合としての選択肢は以前より拡大している。

【参考】

平成31年3月、東京都都市整備局は「東京都駐車場条例第19条の2第1項第2号の運用について技術的助言」を通達した。

分譲マンションについては利用実態に応じた維持管理が可能となるよう、区分所有者の合意のうえ、当該行政区と事前調整を経て、駐車場需要を上回る範囲で付置義務台数を基準台数未満に緩和しても差し支えないとしている。

2. 課題解決への取り組み

② アンケート調査による住民意向の確認及び各種転用案の検討

機械式駐車場総駐車台数：182台 空き：75台 空き率：41%

地下駐車場図

2022/11/11

		●3段スライド式																							
(後列)		A				B				C				D				E		F					
上段	氏名 部屋番	161	162	163	164	165	166	167	168	169	170	171	172	173	174	175	176	177	178	179	180	181	182	183	
氏名													不 具 合	空	空	空	空	空	空	空	空	空	空		
部屋番		空		空	空			空	空	空	空		空	空	空	空	空	空	空	空	空	空	空		
中段	氏名 部屋番	C				D				E				F				G							
氏名		145	146	147		148	149	150		151	152		153	154	155	156	157	158				159	160	D	
部屋番		空	空	空		空		空								空	空	空					空		
下段	氏名 部屋番	A				B				C				D				E							
氏名		123	124	125	126	127	128	129	130	131	132	133	134	135	136	137	138	139	140	141	142	143	144	B	
部屋番			空	空		空	空	空	不 具 合	空	空	空	空	空	空	空	空	空	空	空	空		空		
(前列)		E				F				G				H				I							
上段	氏名	101	102	103	104	105	106	107	108	109	110	111	112	113	114	115	116	117	118	119	120	121	122	F	
氏名					空								空		空	空		空	空	空		空			
部屋番																									
中段	氏名 部屋番	G				H				I				J				K							
氏名		85	86	87		88	89	90		91	92		93	94	95	96	97	98				99	100	H	
部屋番																							空		
下段	氏名 部屋番	E				F				G				H				I							
氏名		63	64	65	66	67	68	69	70	71	72	73	74	75	76	77	78	79	80	81	82	83	84	F	
部屋番		空	空		空				空						空	空	空	空	空	空	空		空		
		Fブロック				Gブロック				Hブロック				Iブロック				Jブロック				Kブロック			
ゲート ←		車路																							
		●4段パズル式																							
		Aブロック				Bブロック				Cブロック				Dブロック				Eブロック							
2F	氏名 部屋番	S	20	21	22	23	24	M	55	56	57	58	59	60	61	62	N								
氏名																									
部屋番																									
1F	氏名 部屋番	T	15	16	17	18	19	O	47	48	49	50	51	52	53	54	P								
氏名																									
部屋番																									
B1	氏名 部屋番	R	8	9	10	11	12	13	14	K	36	37	38	39	40	41	42	43	44	45	46	L			
氏名																									
部屋番													空	空	空	空	空	空			空				
B2	氏名 部屋番	Q	1	2	3	4	5	6	7	I	25	26	27	28	29	30	31	32	33	34	35	J			
氏名													空	空		空	空	空	空	空	空				
部屋番																									

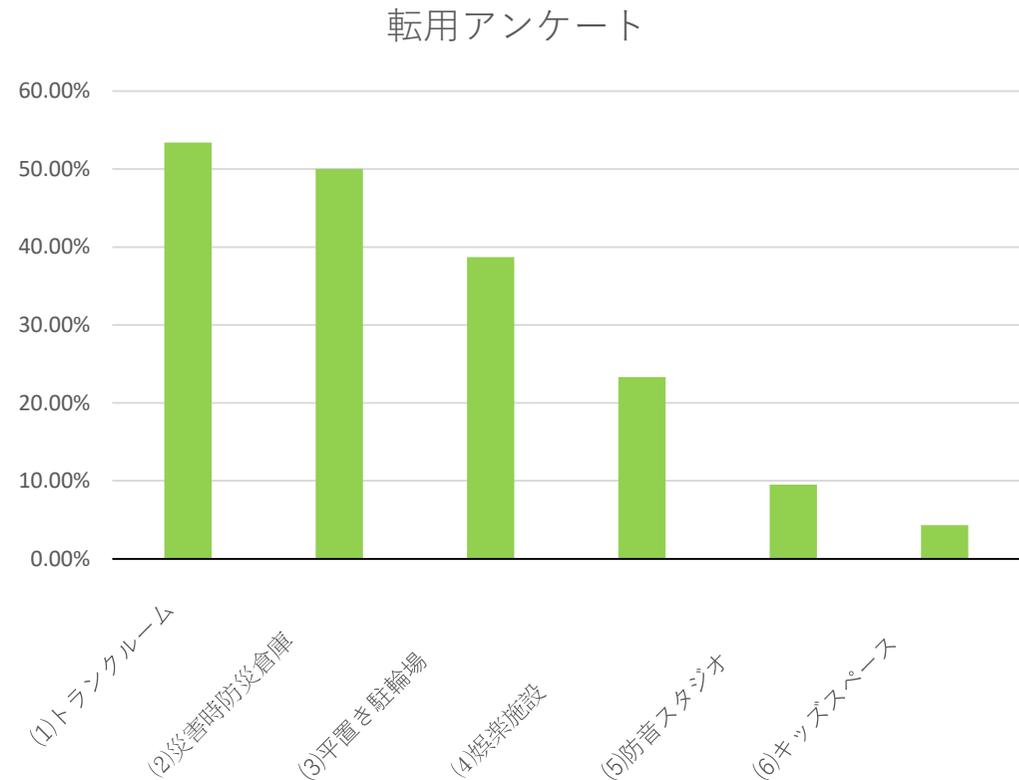
No.183
身障者専用
空

2. 課題解決への取り組み

<アンケート調査の結果>

住民要望順位 ～転用案～

(1)トランクルーム	53.4%
(2)災害時防災倉庫	50%
(3)平置き駐輪場	38.7%
(4)娯楽施設	23.3%
(5)防音スタジオ	9.5%
(6)キッズスペース	4.3%



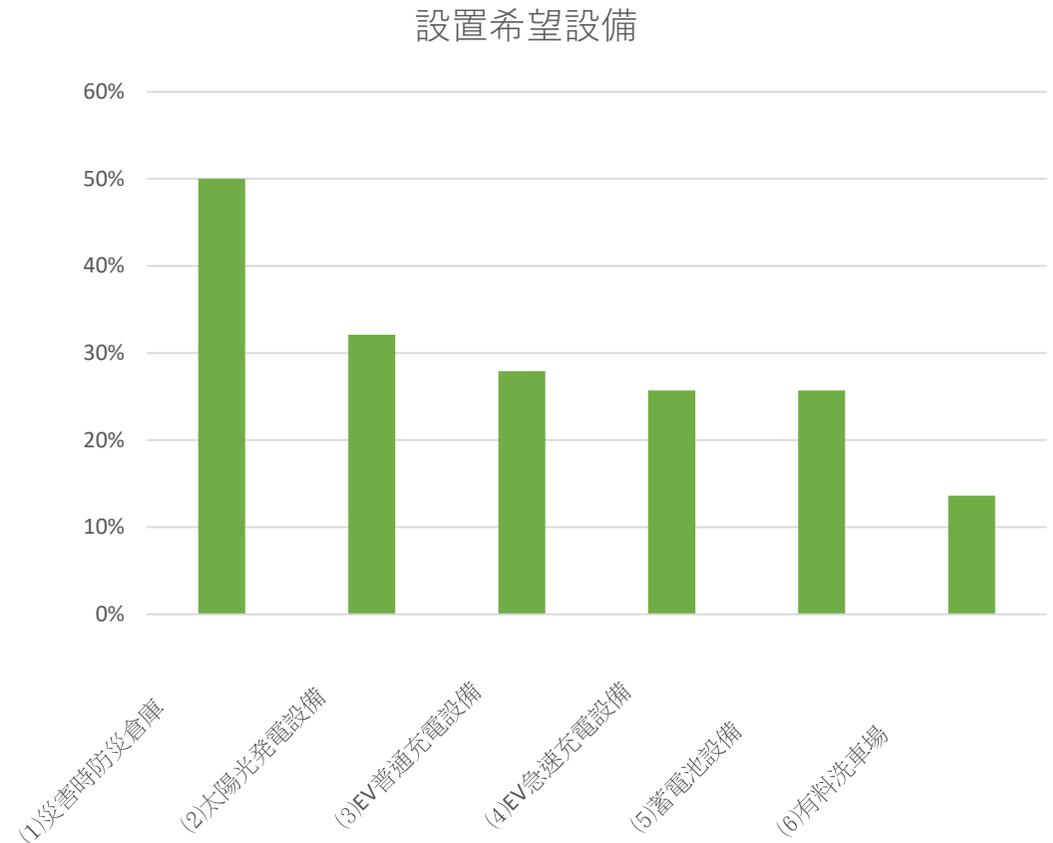
⇒ アンケート結果より、防災用倉庫設置・トランクルーム設置・平置き駐輪場増設を検討することとした。

2. 課題解決への取り組み

< アンケート調査の結果 >

住民要望順位 ～設置設備希望～

(1)災害時防災倉庫	50%
(2)太陽光発電設備	32.1%
(3)EV普通充電設備	27.9%
(4)EV急速充電設備	25.7%
(5)蓄電池設備	25.7%
(6)有料洗車場	13.6%



⇒ アンケート結果より、防災用倉庫設置・太陽光発電設備及び蓄電池設備・EV充電設備（アンケート時点では充電種別未定）を検討することとした。

2. 課題解決への取り組み

③ EV充電設備設置に向けた調査の実施

管理組合としての方針検討 → 不動産使用賃借契約で提案

	契約形態	メリット	デメリット
→	不動産使用賃借契約 (設置業者費用負担)	<ul style="list-style-type: none"> ・無償で設置可能のため、合意形成が容易 ・所有権が設置業者に帰属するため、管理組合としてはノーメンテナンス 	<ul style="list-style-type: none"> ・収益化等に活用することができない(現状) ・途中解約で違約金がある場合がある
→	管理組合の共用施設 (管理組合費用負担)	<ul style="list-style-type: none"> ・収益化等、自由に運用することができる ・管理組合の所有権のためいつでも撤去可能(補助金活用の場合5年以内だと補助金返還のペナルティあり) 	<ul style="list-style-type: none"> ・有償のため、合意形成が無償に比べて工夫が必要 ・長期修繕計画の見直しが必要(設置・更新時)

方針決定プロセス：

現状、当マンションにおけるEV・PHEV保有者はいないが、今後の動向に鑑み普通充電設備の導入を決定した。但し、利用状況も不確定であることから、管理組合として設置リスクが少ないと思われる「不動産使用賃借契約」で検討を進めた。

2. 課題解決への取り組み

充電設備の選択 → 普通充電設備で提案

1. 充電設備の選択

ポイント① 充電器の種類

電気自動車用の充電設備は、充電速度(出力)により、「普通充電」と「急速充電」の大きく2種類あります。急速充電器は、より高い電圧と電流を流すことで、一般的に30分程度で約80%まで充電可能となっており、出先での継ぎ足し充電や緊急充電に適しています。一方、普通充電器は急速充電器に比べて設備導入費用の負担が少なく住宅や事務所や宿泊施設など長時間駐車する場所での利用に適しています。普通充電器には、大きく分けて壁付けコンセントタイプとスタンドタイプの2種類があります。



壁付けコンセントタイプ



スタンドタイプ

	普通充電器		急速充電器
	壁付けコンセントタイプ 100V/200V	スタンドタイプ 200V	
充電時間※	10～20時間		15分～1時間
充電設備本体価格例 (工事費は含まない)	数千円	数万円	百万円以上
ランニングコスト	<div style="display: flex; align-items: center; justify-content: center;"> 低  高 </div>		

※充電時間は車両のバッテリー容量や残量などの条件により変動します



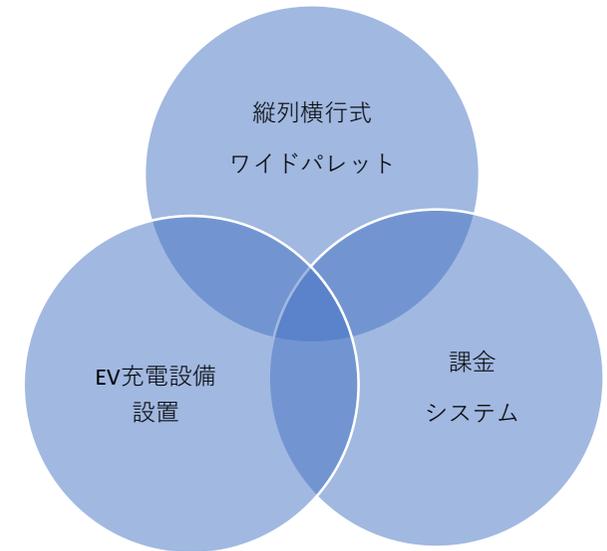
お住まいの集合住宅にあった充電設備を選択しましょう。
補助金(国・都)の交付対象となる充電設備は国補助金のホームページに掲載されています。

※ 出典:東京都環境局「マンションへの電気自動車の充電設備導入基礎ガイド」より。

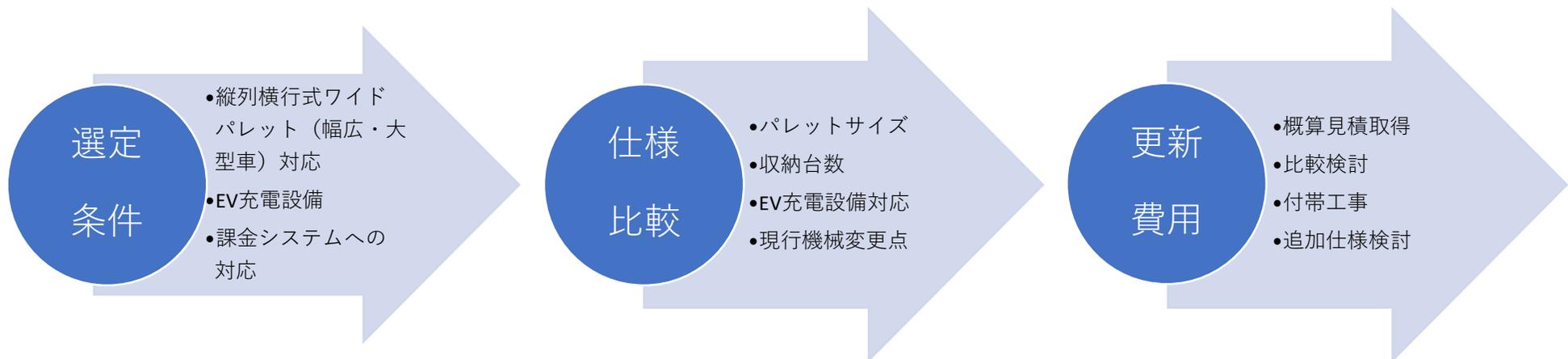
2. 課題解決への取り組み

機械式駐車場メーカー選定条件

- ・車両の大型化・EV対応を視野に入れるとともに、縦列横行式に対応可能なメーカー選択する必要性があった。



< 機械式駐車場選定スキーム >



2. 課題解決への取り組み

充電容量の確認 → 機械式駐車場メーカー及び充電設備設置業者による調査

ポイント② 電気容量

充電設備は大きな電力を消費します。普通充電器であっても、充電中は15A程度の電流が流れるため、電気工事会社に相談し、集合住宅の共用部分の契約電力・電気容量を確認することが非常に重要です。電気容量が不足した状態で充電器を設置すると、共用部分の電気設備の停電を招く恐れがあります。現在の電気容量に余裕がない場合には、電力会社との協議・調整が必要です。電気契約の見直しが必要な場合、変圧器の取り換え、幹線の引換えなどの工事が発生する可能性があります。



集合住宅の共用部分の契約電力や消費電力の現状を把握し、電力供給の契約の契約を変更する必要があるか検討しましょう。

※ 出典:東京都環境局「マンションへの電気自動車の充電設備導入基礎ガイド」より。

充電設備設置台数検討プロセス：

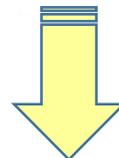
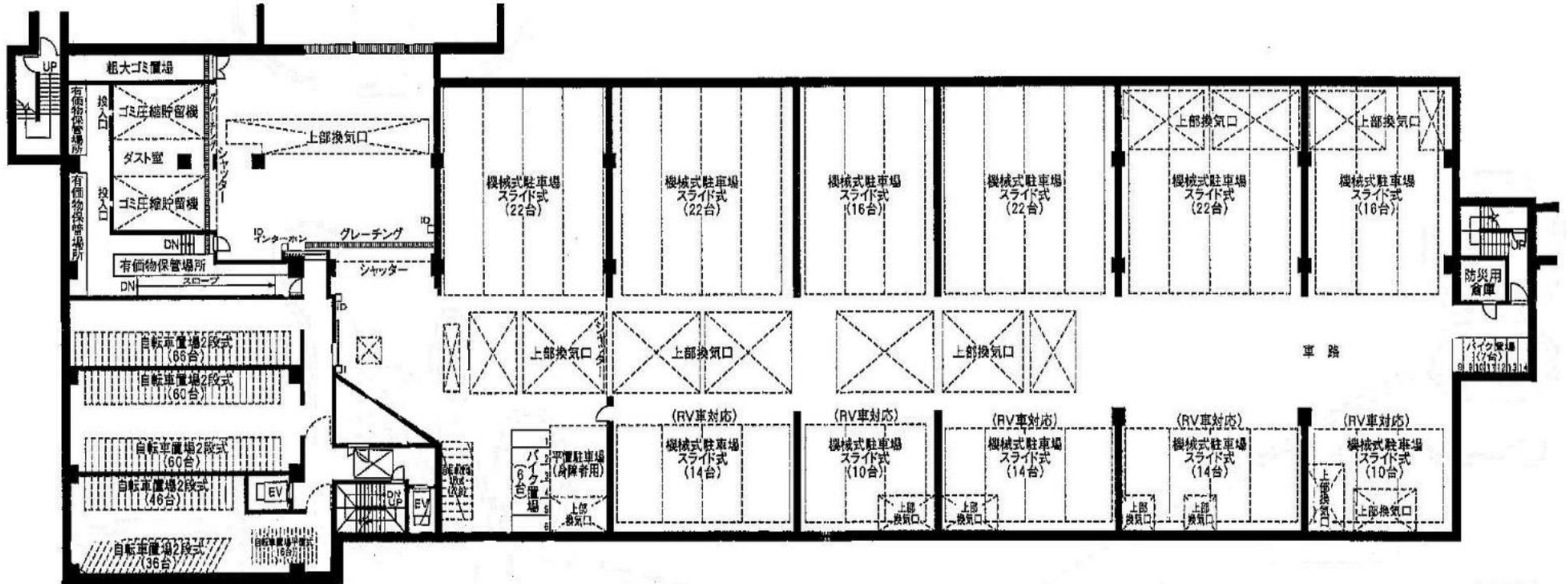
現在の受電設備を最大限利用して充電設備を設置することを検討した結果、全駐車台数（198区画）に対し、52区画（機械式駐車場GL部36台・平置き16区画）へ設置可能と判断した。

但し、この場合は現行のキュービクルの空きブレーカーを半数使用することになるので、全体で容量不足になる場合は、キュービクル増設または別ルートへの引き込みを検討することとした。

2. 課題解決への取り組み

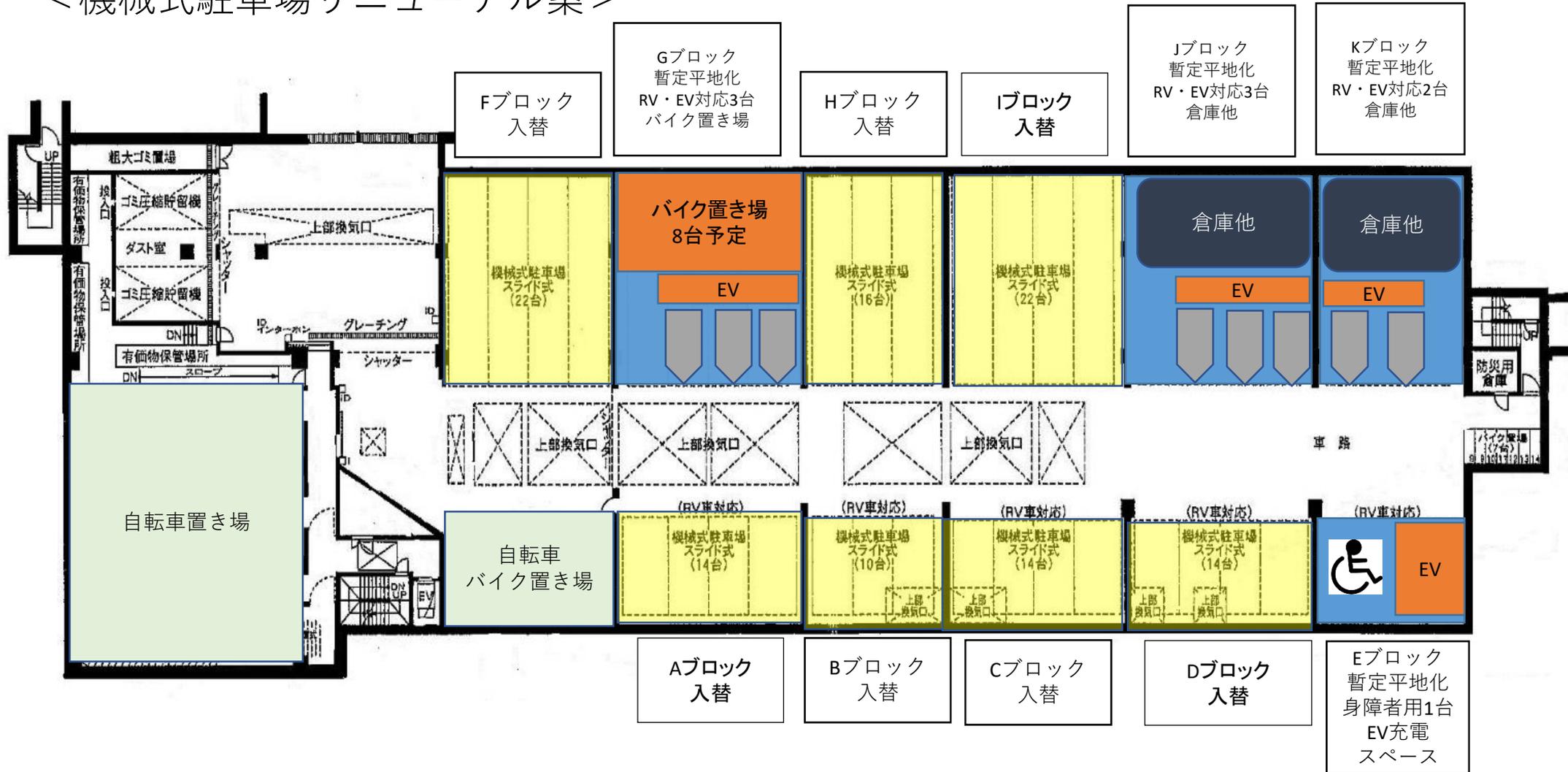
④地下駐車場エリア及び機械式駐車場リニューアル案策定

< 現状地下駐車場レイアウト >



2. 課題解決への取り組み

< 機械式駐車場リニューアル案 >



地下駐車場総駐車台数：121台（身障者用1台含む）

2. 課題解決への取り組み

⑤ 各種設備維持管理に関する経費削減提案

- 機械式駐車場の駐車台数を182台→121台へ減少させることで、将来の機械式駐車場の更新費用を約4億2000万円→約2億7000万円へ削減
- 駐車場設備の管理と他の建物設備の管理を一括して行うことで、駐車場の年間メンテナンス費用を約300万円→約110万円へ削減

3. まとめ

機械式駐車場リニューアルに向けた手順案

調査

- アンケート、必要台数（機械・平置き）
- 付置義務（各都道府県条例確認）、EV充電設備設置台数

リニューアル 提案

- 機械式駐車場、バイク置き場、駐輪場リニューアル案
- EV充電設備設置提案、リニューアルスケジュール

説明会 総会対応

- 説明会→意見収集、修正提案
- 総会議案書作成

<参考資料・出典>



音声読み上げ 文字サイズ 🔍



総合TOP | センターのご案内 | サイトマップ | 用語解説 | お問い合わせ

地球温暖化対策を学ぶ | 省エネ対策事業 | 補助金・助成金 | 研修会・セミナー・イベント情報 | 再生可能エネルギー関連

総合TOP > 補助金・助成金 > 充電設備導入促進事業（事業のご案内）

充電設備導入促進事業（事業のご案内）

<https://www.tokyo-co2down.jp/subsidy/all-evcharge>



https://www.kankyo.metro.tokyo.lg.jp/vehicle/sgw/promotion/charger.files/Private_pamphlet.pdf



充電インフラ補助金サイト



https://www.cev-pc.or.jp/lp_evphvcharge/



住宅リフォーム事業者団体登録国土交通大臣（3）第1号



協会・入会案内 | 会員情報 | 刊行物 | かし保険・MKS完

トップ > MKS刊行物 > 刊行物 > 電気自動車(EV)・プラグインハイブリッド車(PHEV) 充電設備導入マニュアル

電気自動車(EV)・プラグインハイブリッド車(PHEV) 充電設備導入マニュアル

発行:	2022年8月4日
判型:	A4判
ページ:	72ページ
定価:	会員 1,500円 (税抜) 一般 2,000円 (税抜)

既存の分譲マンションへの
電気自動車(EV)・プラグインハイブリッド車(PHEV)
充電設備導入マニュアル
(2021年4月電気事業法改正対応版)

https://www.mks-as.net/topics_detail12/id=1494