

いかに建物の新しい価値を高めるか?
成功事例が示す役立つ技術満載!!

QRコード

駐車場改修の事例

団地の駐車場設備改修

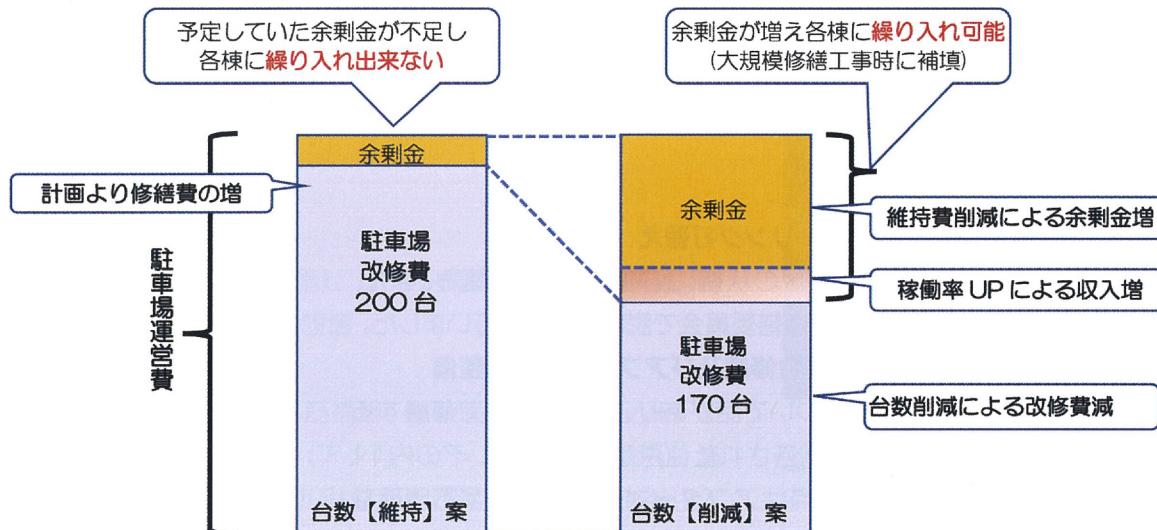
当団地は、築30年の200戸規模の分譲団地で、生活に車が必要な立地である。新築時の駐車場は、大部分が屋外機械式駐車場で1戸1台分の台数が設置されている。

物件概要

駐車場台数：機械式駐車場 197台
平地駐車場 6台

1. 問題点

- 機械式駐車場の老朽化による故障頻度増、近年の車両大型化による駐車可能寸法のミスマッチを原因とする外部駐車場への車両流出の結果、稼働率低下による資金繰りの悪化が懸念され、今後の補修費や機械式駐車場入替え費の負担には耐えられない状況となっていた。
- 機械式駐車場のリニューアルに関しても、近年の建設資材高騰や安全基準改正によるコストアップも相俟って、資金計画で予定されている金額から大幅な増額が見込まれた。



台数維持案と削減案の余剰金の比較（観念図）

2. 改修案の検討

前述の問題点より、駐車場の現状と将来像において既存機械式駐車場の維持・入れ替え費用の検討や駐車場台数の検討、稼働率を上げる方策など管理組合にとっての最適解を探る検証を行った。

- 住民アンケートにより、駐車場の将来像を模索
- 駐車場台数設定
- 予算の把握

アンケート結果から現場の駐車可能台数に余剰がある事から外部駐車場からの戻りを勘案した駐車台数削減計画を検討した。

- A案 スライド式駐車場を上下2段式に入れ替え、3段式は車高を上げられる装置に入れ替え。
 B案 上記A案に加えてメンテナンス費用の掛からない平置駐車場を場内に増やす計画を検討した。

3. 改修案の実施に向けて

1) 改修案の合意形成

機械式駐車場改修案の入替え費と保全計画費を取得、現状維持した場合と改修案の特徴、駐車台数、イニシャルコストとメンテナンス費用などについて、駐車場単体での資金計画と各棟長期修繕計画の資金計画を連動させてシミュレーションを作成。全体説明会とアンケートを実施後、意見収集を経て改修計画の微調整を行い、実施案をまとめた。

2) 機械式駐車場メーカーの選定

駐車場メーカー複数社より提案型の入札を行った。

●入札のポイント

1. 入替え工事費、2. 保守メンテナンス費、3. 保全計画、4. 機械式駐車場のサイズや特徴 などを中心に各社の資料を取得、比較検討を行った。

金額については重要な項目だが、駐車可能なサイズに各社の差異が見られた。入庫可能な車両サイズは外部に流出している車を戻すためにも大きなポイントになり、資金計画を検討する上でも大きなアドバンテージになる。管理組合では、費用対効果を考えた時の大きなポイントとして取り扱った。また、将来対応としての電気自動車用充電器の設置対応の可否など、比較のポイントは多岐に渡った。

4. 結果

新築時に設定された駐車台数や機械の仕様は、車に対する価値観や嗜好の変化などで使用者のニーズにフィットしなくなり、空きが増えることで資金的に行き詰まる事例がある。平置きのみで構成された駐車場を活用できている管理組合では、メンテナンス費が殆ど掛からないため、資金計画においてもプラス方向で運用している事が多く修繕積立金の抑制にもつながっているが、機械式駐車場を多用している場合は、メンテナンス費の増大や、やがて訪れる機械入替費用が長期修繕計画に重くのしかかる管理組合もある。

今回のケースでは、駐車場利用者のニーズを的確に把握、現状と将来に合わせた台数と、駐車場利用の弊害になっている要素を整理した上で、複数の駐車場メーカーの相見積もりを取得。問題点を明確にした上で駐車装置の比較検討を行った結果、工事金額、駐車場仕様等、組合員全体の納得感を得て改修工事に進めることができた。

長期修繕計画においても、駐車場運営費の余剰金が確保できる事で、資金計画の健全性を得ることが出来た。



施工前



施工中



施工中

お問合せ先

一級建築士事務所
株式会社イントロン

〒170-0003 東京都豊島区駒込1-35-11 SPACE I・N・T B.L.D
TEL : 03-5978-9601 FAX : 03-5978-9602
<https://www.intron.jp/>

駐車場改修の事例

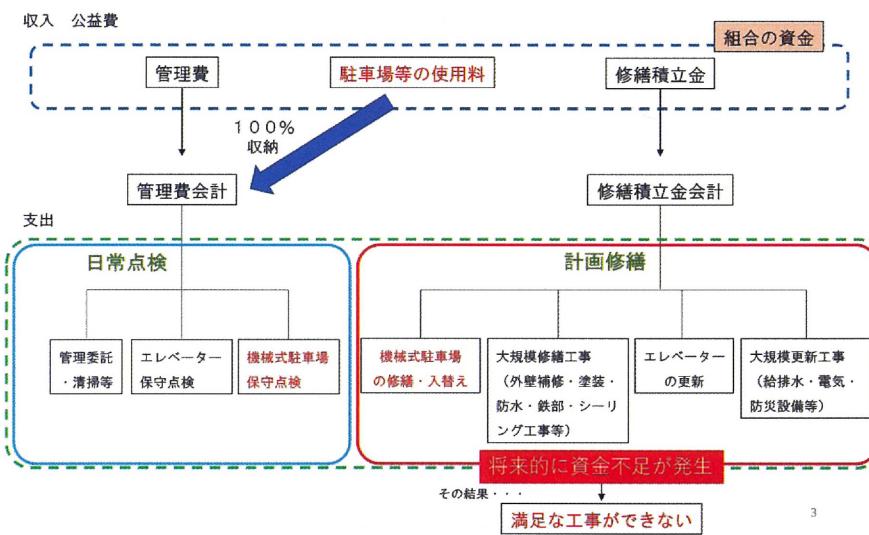
マンションの駐車場設備改修

当マンションは、築20年を超える90戸規模の分譲マンションで、生活には車が必須な立地にある。駐車場は100台程度で1戸1台分が確保され、住戸数より若干の余裕がある。駐車場の種類は、機械式駐車場が6割、平置き駐車場が4割程度で構成されている。平置き駐車場は100%利用されているが、機械式駐車場には3割程度の空きがある。その他、敷地外に隣接する賃貸平置き駐車場に30台程度の利用がある。

駐車場使用料は、20年以上管理費会計に収納され、一般管理費として使用されていた。修繕積立金には、機械式駐車場の改修費用は見込まれておらず、機械式駐車場が老朽化した現在、長期修繕計画での資金不足は確定的だった。

1. 問題点

- ①本ケースの特有な問題として、駐車場使用料が管理費会計に組み込まれており、駐車場の保守点検費には当てられていたものの、残りの収益は一般管理費として使用、機械式駐車場入れ替え費用の積立は行われないまま20年以上放置されていた。管理組合では、管理費会計と修繕積立金会計のあり方を含め、抜本的な資金計画の見直しと立て直しが課題となつた。
- ②スライド式機械駐車場には故障が頻発し、朝の出勤時に車が出せない等、日常生活への影響も出ており、改修のタイミングとしては待ったなしの状況だった。この様な状況もあり、外部駐車場への流出も加速していた。



共益費・駐車場使用料と会計区分

2. 改修案の検討

長期修繕計画上の問題と駐車場入れ替え問題の話は、密接に関係するが過去の経緯を含めると論点が煩雑になるため、ハード面（機械式駐車場の継続・入替え・廃止等）の検証と会計区分や長期修繕計画についての議論は切り離して議論を進めることとした。駐車場の収支を単体で検討することで論点を明確化し、議論した結果を資金計画に連動させることで駐車場の将来像を模索した。

本建物では、生活に車が欠かせない事から駐車場設置台数は、1戸1台以上の設定とし、既存機械式駐車場の入れ替え費用や維持保全費を削減するため、機械式駐車場の削減と平置き駐車場の増設を目標として改修案を検討した。

3. 改修案の実施に向けて

1) 改修案の合意形成

検討内容について説明会を開催、駐車場台数や収支にメリットがある「機械駐車場を最小限確保し、平置き駐車場増設により必要台数の確保と機械式駐車場維持メンテナンスを削減」する案を推奨案として、アンケートを実施、計画案に対する意見を踏まえ、改修計画の微調整を行い、実施案としての方向性をまとめた。駐輪場や広場の改造に付いては、世代毎のニーズが異なる為、異論が出る場面もあったが等建物には使用頻度が下がっている屋上広場があり、整備する事で機能をフォローする代案を議論する事で意見を集約することができた。

2) 機械式駐車場メーカーの選定

敷地内平置き駐車場増設工事と機械式駐車場の入替えは、土木工事会社と機械式駐車場メーカーに分離発注。機械式駐車場改修時の車両の移動先を確保するため、敷地内平置き駐車場増設工事を先行させ、臨時駐車場を確保する計画とした。

敷地内平置き駐車場増設工事の工事会社は、新聞公募による複数社から見積りを取得し、プレゼンテーションを経て、金額・工事実績等に優位性が高い会社を選定した。機械式駐車場メーカーは、当エリアが保守メンテナンス可能なメーカーを複数より見積と合わせて、保守メンテナンス費、保全計画、機械式駐車場のサイズや特徴など比較検討を行った。金額や装置仕様に差異が見られ、優位性が見られるメーカーを絞り込み、プレゼンテーションを経て、最終1社に選定を行った。

4. 結果

平置き駐車台数を増設し機械式駐車場を最小限とした計画にすることで車サイズの関係で敷地外に駐車していた車も利便性が上がる事から敷地内に戻ってきており、ほぼ満車の状態となった。

外部に流出していた駐車場料金が戻り、機械式駐車場を最小限に抑えることでイニシャルコストを削減、メンテナンス台も圧縮される事から将来の資金計画が大幅に改善された。

当管理組合の資金計画については、しばらくの間値上げが必要な状態が続くことが想定されるが、将来的にはプラスに転じる右肩上がりの資金計画が可能となる。



お問合せ先

一級建築士事務所
株式会社イントロン

〒170-0003 東京都豊島区駒込1-35-11 SPACE I・N・T B.L.D
TEL : 03-5978-9601 FAX : 03-5978-9602
<https://www.intron.jp/>