

機械式駐車場の平置化工事のススム

1. 機械式駐車場の撤去・平置化への助成など国土交通省に要望

全国363社のマンション管理会社で構成する一般社団法人マンション業協会（岡本潮理事長…東急コムニティー）は、平成31年度税制改革において、マンション管理に関係する要望を国土交通省の石井啓一大臣あてに提出しました。

内容は、修繕工事や機械式駐車場の撤去・平置化への助成、宅配ボックス導入への助成、携帯電話基地局の使用料収入の減免などです。

（1）大規模修繕工事にかかる消費税の軽減税率の適用またはこれに相応する措置

消費税の増税、工事費の値上げ等により、工事が適時・適切に実施できなくなるケースもあり、管理組合の運営に大きな影響が出ることが危惧されます。

このため、大規模修繕工事にかかる消費税の軽減税率の適用またはこれに相応する措置について要望しました。



〈表1〉長期保全（維持・修繕）計画※1基分の部品代

（単位：円）

交換時期	5年	10年	15年	20年	25年	30年	計
〈駆動系〉							
チェーン		257,400		257,400		257,400	772,200
モーター			551,700			551,700	1,103,400
その他		123,900	114,000	123,900		237,900	599,700
〈電気系〉							
操作盤	44,100	111,600	44,100	111,600	44,100	111,600	467,100
リミットスイッチ	81,000	81,000	81,000	81,000	81,000	81,000	486,000
その他	27,000	27,000	117,000	27,000	27,000	117,000	342,000
〈構造系〉		52,200	417,000	52,200		469,200	990,600
計	152,100	653,100	1,324,800	653,100	152,100	1,825,800	4,761,000

※1基分の部品代476万1,000円×30基=14,283万円（30年合計）

含んだ契約
年間の支出

1基（3台分）60,000円/年×30基=180万円

・（参考例）POC（パーツ・オイル・グリル）契約（現場点検は年4回）
劣化した交換部品代、修理費用は含まない契約
年間の支出↓1基（3台分）24,000円/年×30基=72万円

〈表1〉では分譲時からの長期保全計画により、維持管理・修繕費用が1基3台でどのくらいかかるのかを試算しています。30年間で合計1基につき、約476万円かかり、90台では1億4283万円かかることになる計算です。

これをもとに〈表2〉で30年間の収支予想をしてみました。収入は駐車場使用料が合計3億2400万円で、ここからフルメンテナン스契約、維持・修繕費、更新（建替え）費用の合計（3億3291万円）を差し引くと891万円の赤字となります。

フルメンテナン스契約からPOC契約に切り替えた場合、ケースによっては収支がトントンとなることも考えられますが、大きな問題があります。駐車場専門の会計システムがないため、使用料収入は管理費会計と積立金会計に充当されています。建物や設備の長期修繕計画に機械式駐車場の項目があれば積立金会計からまかなえますが、なければ実際には3億2400万円の収入額は0円ということになります。

〈表2〉 機械式駐車場30年の収支予想

(単位：万円)

		1年	30年間
収入	駐車場使用料	1,080	32,400
支出	FM契約〈現行〉	180	5,400
	(POG契約〈参考例〉)	(72)	(2,160)
	維持・修繕費	—	14,283
	更新	—	13,608

※更新は国土省ガイドラインより4,200円/台・月×30年を参考としている

積立金会計からの借り入れは必須となることでしよう。
 メンテナンス費、維持管理費、更新費とその出処がどこにあるのかを把握する必要があるでしょう。ヒントは必ず会計報告の数字の中にあります。

3. 機械式駐車場撤去で1800万円の支出を低減

川崎市高津区・1983年竣工・RC造・地上7階建て・84戸のAマンションは、駐車場の故障多発から、プロジェクト立ち上げ、機械式駐車場を撤去することで、問題を解決しました。



従前の駐車場の様子



重機を使って機械式駐車場を解体

ところが、2008年ころから駐車場に空きがでるようになり、加えて、機械式駐車場の故障が多く発生しました。

そこで駐車場問題対策プロジェクト会議を立ち上げ、次に修繕委員会に議題を移し、駐車場改修を具体化していきました。当時、駐車場の「空き」は常時5台分ありました。

工事の実施は2015年。機械式駐車場を全面撤去して、平置きとし（20台↓10台）、従来の平置きの場所を増設（8台↓11

同マンションは機械2段式20台、平置き8台、計28台で駐車場管理を行ってきました。

4. 駐車場の借りて不足で、機械式駐車場を解体、平置きに

近年のマンションは、駐車場不足よりも駐車場空きの問題を抱えている傾向にあります。住民の高年齢化、若者の車離れが、その要因です。

多くのマンションは、機械式駐車場のシェアが多く、駐車場の借り手がなければメンテナンス費が赤字となるケースが増えています。



撤去前の25台分の機械式駐車場。以前は75台全部で年200万円以上のメンテ費が必要だった

そもそも駐車場の保守費用、交換費用を独自口座で管理しているマンションは少なく、管理費会計で収入・支出を計上しているところがほとんどです。

Dマンション管理組合（1999年竣工・地上7階、地下1階建て・1棟・101戸）は一階住戸の専用庭の一面にある専用使用権付き平置き駐車場12台と、機械式駐車場75台が設置されていました。

ところが、この機械式駐車場の借り手が徐々に減って、25台分のパレットが空いた状態になってしまいました。

155センチメートルという車高制限があるため、車が収納できず、外の民間駐車場を借りている人もいました。

使用料収入の60%は管理費会計、40%が積立金会計。メンテ費は管理費会計から支出するシステムでした。

機械式駐車場のメンテ費は1.パレット3000円×年6回で合計年間約135万円。それでも1パレット4500

5. 平置化3つの方法

機械式駐車場を解体して平置化する方法としては①鋼板製床②コンクリート製床③埋戻し・・・の3つの方法があります。それぞれに一長一短がありますので、比較検討して最善の方法を選ぶことが大切です。

(1) 鋼板製床（対象：屋内・屋外の機械式駐車場設備の平面化）



<施工例>屋内3連式X1基の駐車場を撤去後、
屋外3連式X1基の駐車場を撤去後、鋼板製床
よ鋼板製床による平面化改修工事。

3つの方法の内では、躯体にかかる荷重が最も軽い施工方法です。

現場状況、施工規模によりますが、短い工期で施工が可能です。

耐食性に非常に優れたZAM鋼板を使用します。ZAM鋼板とは、時間の経過とともに緻密で附着性の高いAL、Mgを含む亜鉛系保護被膜がめつき表面に形成。この保護被膜がめつき層の腐食進行を抑制します。（一般鋼板の場合、経年劣化により、どうしても錆などが発生し、腐食が発生します。）

この方法は、機械式駐車場を再設置する場合も、簡単に解体が可能です。