

分譲マンション管理運営講座

《マンション管理の基本と実務Ⅲ》

長期修繕計画の作成と修繕積立金の見直し

事例「機械式駐車場撤去及び自走式への改修と合意形成」

・・・ 車は機械に載せないで！

【1】	機械式駐車場等に関する諸問題	・・・1
【2】	アンケートの実施と結果	・・・2
【3】	これまでマンション管理士としてサポートした 主な管理組合活動	・・・3
【4】	計画案の作成	・・・3
【5】	新聞紙上での施工会社公募	・・・5
【6】	1次書類審査	・・・5
【7】	1次書類審査通過会社への入札資料の作成依頼	・・・6
【8】	各社からの質疑事項に対する共通回答書	・・・7
【9】	施工者選定ヒアリング会実施のお知らせ	・・・8
【10】	2次面談／ヒアリング審査における提案パース	・・・9
【11】	施工会社と請負金額を決める臨時総会の議案書	・・・9
【12】	「機械式立体駐車場の安全対策に関するガイドライン の策定等について」国交省（2014/03/28）	・・・11
【13】	結び	・・・12
	参考資料	・・・13
【14】	長期修繕計画の更新作成について（追加資料） ・・・本文14～17、スライド番号16～19	

マンション管理士 / 一級建築士 : 中村 隆

【1】機械式駐車場等に関する諸問題

近年機械式駐車場の更新時期が近づいているマンションが増えてきており、相談会には以下の様な機械式駐車場を廻る管理組合が抱える様々な悩みが持ち込まれています。

1. 機械式駐車場メーカーの関連会社が無競争で維持管理している場合、点検頻度が無駄に多く**メンテナンスコストは割高**となり易い。(マンションMでは、メーカー系関連会社から元施工会社へ変更して、かつ点検頻度を必要最小限にすることで、メンテナンスコストを約半分に低減した)
2. 機械式駐車場は、経年と共に部品故障・交換によりメンテナンスコストが膨大となる。部品が標準化されていないので無競争で高いが、部品供給の面で問題が生じる可能性が有るので、メーカー関連会社以外の維持管理会社には変更しにくい。
3. 弱者に対して危険！「わが子はなぜ命を落としたのか？検証・消費者事故調査」※1
 ・・・・2013年9月10日(火)NHKクローズアップ現代
 機械はスイッチを入れた途端に牙を剥きます。
4. 近年車が大型化しており、ハイルーフ**1550mmH**程度以上等の車種によっては収容できず、敷地外に契約せざるを得ない。また、大きさ規制の厳密な運営が困難。
5. 少子高齢化や若年層の車離れによる車所有者減があり、特に機械式の地面レベル以外にて**空車スペース**(マンションMでは、機械式で**20台**)が目立つ。条件付きで緩和されつつあるようですが、税務署の見解により不合理ですが部外者には貸せません。
6. 入出庫の際に相当レベルの運転技術を要し、少しの運転ミスによりサイドミラー等を傷つけ易く、機械作動に際して時間がかかる。
7. 機械式駐車場が劣化しても更新しないで撤去し平置き式にする事は考えられるが、元々地方条例による設置義務台数を満足させるために止むを得ず機械駐車場にして台数確保しているので、撤去するだけでは義務台数を満足できなくなる。
8. 地下ピット式がある場合ゲリラ豪雨時等に冠水する恐れがある。被害は一般的な火災保険では補填できず、この事に対し責任をもって対応できる者はいない。
9. 屋外のパレットは局部腐食により穴が開き、下部への錆びダレが発生する。
10. 駐車場収入は多くのマンションで大きな資金源となっているので、敷地外駐車場利用者を敷地内へ呼び戻す事が課題となっている。
11. 駐車場料金の会計処理では、駐車場利用者に高負担感が生じる可能性が有る。(マンションMでは、まず管理費会計へ**80%**修繕積立金会計へ**20%**振り分けられ、相当分を余剰金として修繕積立金会計へ繰り入れているので、不公平感は生じていない)
12. 客用駐車場が少ないマンションが多く、運用を公平にすることが難しい。
13. 迷惑駐車を取り締まるには、夜間見廻り等の手間が掛かる。



機械式駐車場を**撤去**して、メンテナンスコストの安い**自走式立体駐車場**へ更新すると共に、運用システムを改善する。

敷地に余裕が無い場合は提案できませんが、**自走式立体駐車場**への更新に向けて合意形成進行中の実施例を紹介します。

【2】アンケートの実施と結果（2013年1月調査：賃貸10戸を含む全居住者対象※2）

アンケートの目的は、居住者が敷地外で駐車場契約する必要が無く、満車契約の駐車場にするための次の2点を探る事です。

1. 新自走式立体駐車場の最適な計画収容台数？
(現状平置き：59台、機械式：72台)
 2. できるだけ多くの敷地外駐車場利用者を、敷地内へ呼び戻すための駐車場料金のMAX？
(現状平置き：¥13,000、機械式：¥10,000)
- アンケート調査により、以下のことが判りました。

1. 敷地外駐車場利用者は、37%：56台 アンケート未回答者26%を含めると56台+α、想定を超える多さです。(公共交通機関の便はあまり良くない立地ですので、車所有者率は高い) ①
2. 新自走式駐車場料金が¥10,000程度以下であれば、大多数の敷地外駐車場利用者を敷地内駐車場へ呼び戻せると期待できます。 ②
3. 自走式駐車場新設への**賛成者割合は81%**、反対は6%、ほぼ想定通りです。 ③
4. 敷地外駐車場利用理由は、車サイズによるものが約半数で、2位は、機械式が不便と言う事でした。 ①

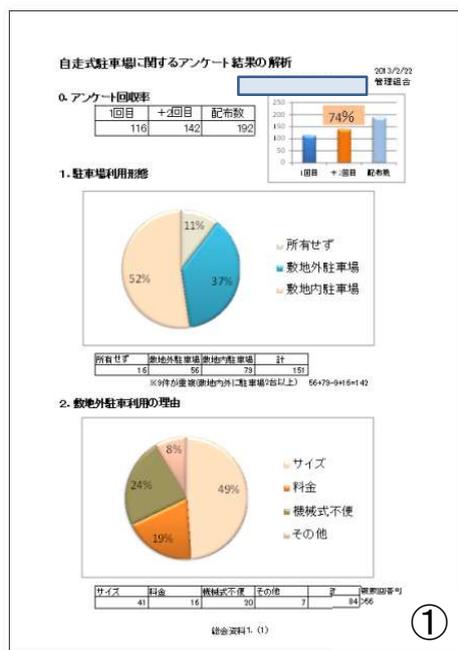
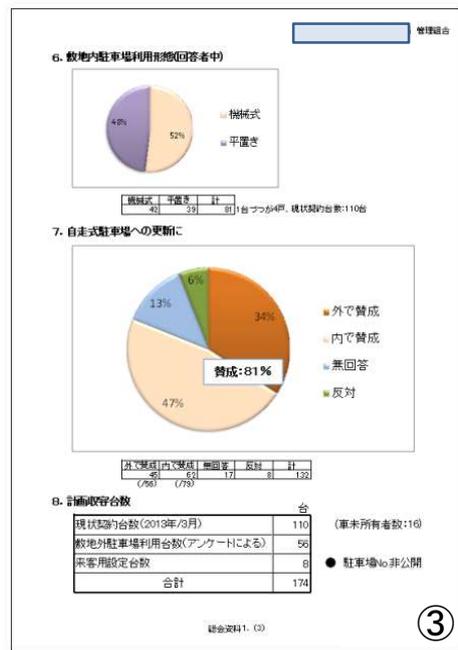
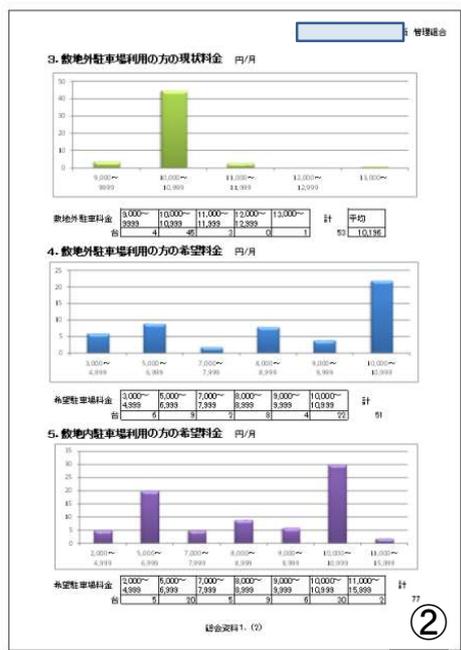


図-1 アンケート結果



【3】これまでマンション管理士としてサポートした主な管理組合活動

1996年3月28日竣工（18期）、192戸

- 2009年2月：管理委託契約に関する診断業務(約50万円/月 down)
- 2009年11月：長期修繕計画見直し業務。※4 この時、すでに機械式駐車場を撤去し自走式駐車場に更新する計画を盛り込んで総会決議しています。
- 2010年：規約の改正、給水加圧ポンプの交換、共用廊下へのエアコン室外機設置マニュアル制定
- 2011年：ペット飼育細則制定、オートロック+インターホンを全戸モニター付へ更新
- 2012年：周辺TV共聴設備の撤去、地震被害修復
- 現在高圧一括受電への変更や、共用照明器具のLED化進行中



写真-1 現状 南側より

【4】計画案の作成・・・2013年6月の定期総会にて特別決議承認されています。

I. 計画コンセプト

- 車種制限が無く維持管理費の安い自走式立体方式の採用
- 駐車場料金の値下げと駐車場料金収入の増大
 - 敷地外駐車場利用者を敷地内契約へ変更してもらう
- 迷惑駐車をさせない配置計画（A-2図参照）
- お客様用駐車場の便宜性向上
 - 利用細則の改定が必要
 - 駐車場No.非公開
- 工事中の敷地外駐車を最小台数にする（工期分割）
- 日影・圧迫感を最小限に計画・・・立面図参照（右下）

● 太陽光発電には自然にて不利（雨種屋上には設置可能）

● 将来の空車スペースは自転車置き場へ転用

● LED光源を優先して照明器具を選定

● 自走式立体駐車場への新設に

III. 経済性の検討

長期修繕計画では、機械式駐車エリア内（80台程度）での更新を想定していましたが、今回の計画は、平置きエリアを含めた全面改修を提案しています。

- 駐車場料金収入の概算： $9,000円/月・台 \times 170台 \times 12ヶ月 + 1,098,000円/年$
= 19,458,000円/年
- 投資回収年数の概算： $\frac{\text{自走式駐車場工事金額}}{\text{駐車場料金収入}-\text{維持管理費用}}$
= $\frac{19,458,000円/年 - 100,000円/年}{\text{■}} = \text{■年}$

● 機械式駐車場設備点検費用470,000円/年が不要となります。

● 実際の会計処理とは異なります。

II. 収容計画台数

R階	50台		
2階	47台		
1階	50台	屋外平置き	32台
自走式立体合計	147台		
総合計	179台		

● 現状の収容台数：131台（内機械式は72台）

● 現状の敷地内契約台数：110台（2013年3月）

IV. 北立面図 1/500

この立面図では、いかに住戸に対して日影を与えず、圧迫感が無いかを明示しています。

建築率・容積率のチェック

● 許容建築面積 6,652.34㎡（敷地面積）×60%=3,991.4㎡
1,692.12㎡（現状建築面積）+1,300㎡（駐車場建築面積）
=2,992.12 <60% 建築率OK

● 許容容積率=（13,571㎡+2,700㎡）×1/5
=3,254㎡>約2,700㎡（計画駐車場床面積）
現状容積率199.05%のままOK（建築法施行令2条(34)・(3)）

A tempo Building Management 一級建築士事務所 神奈川県知事登録第13655号	管理組合 自走式立体駐車場新設計画案 立面図 第17期総会資料	縮尺 1/500	承認 中村	作図 2013/03 中村	総会資料 2-(1)	一級建築士登録 第104477号 中村 隆
--	---------------------------------------	-------------	----------	---------------------	---------------	-----------------------------

図-2 計画コンセプト等と立面図

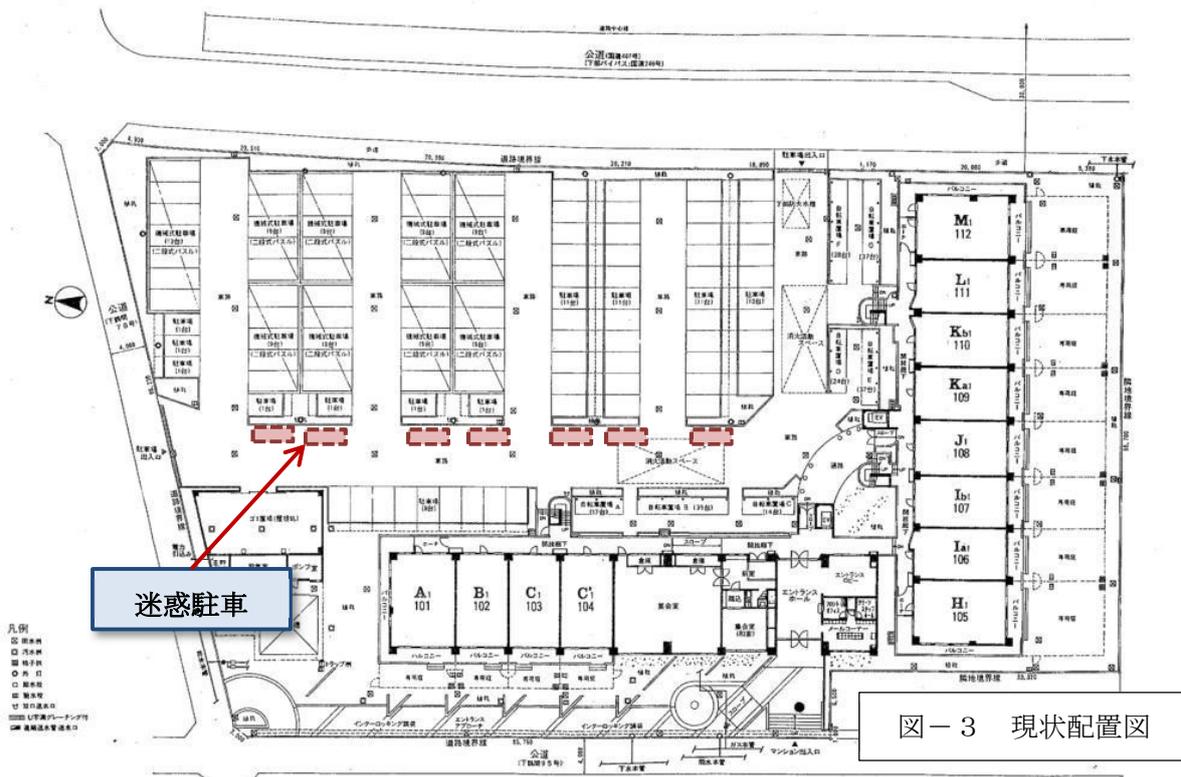


図-3 現状配置図



最適収容台数を確保するために既存平置きスペースを含めて更新計画しました。

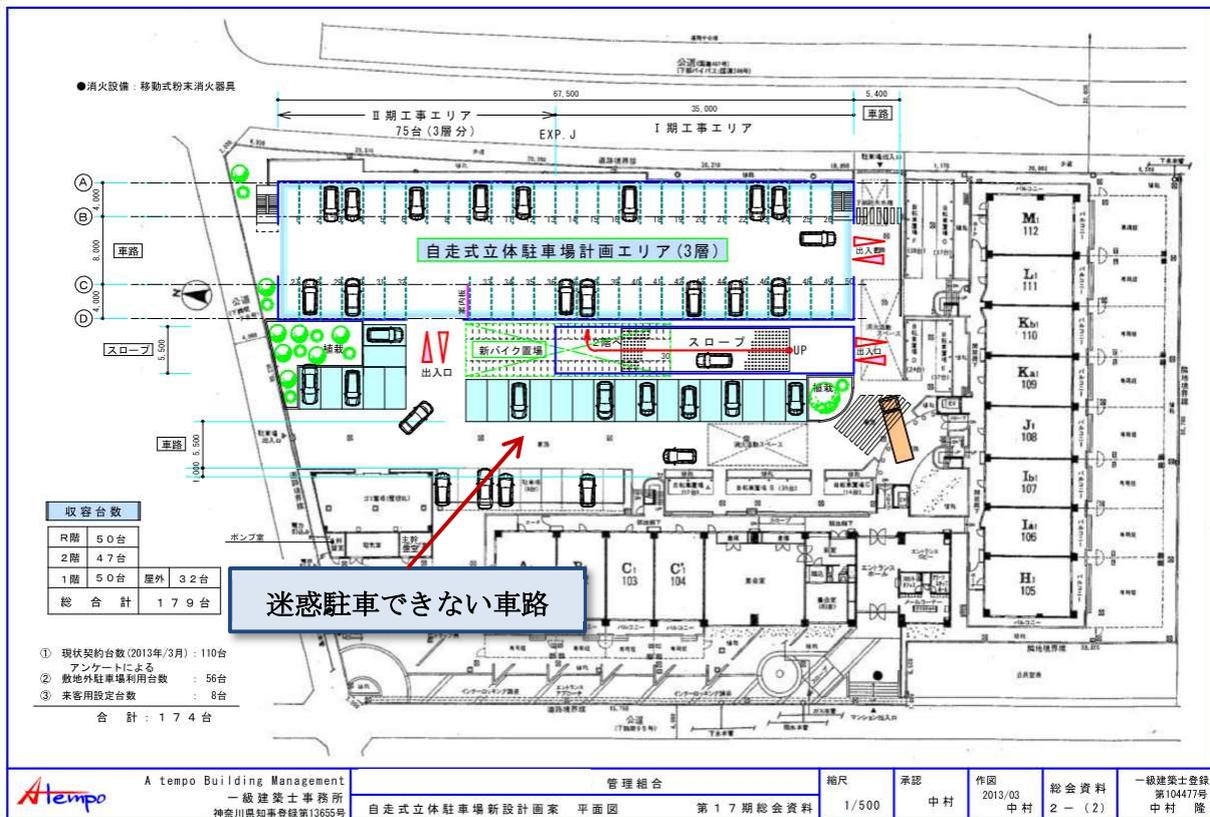


図-4 自走式新設配置計画案

計画案では合意形成を容易にするために、計画規模・概要を図面により視覚化し、どのようになるかが判らないという不安を解消しています。自走式立体駐車場は、2階建て+屋上で3層147台としています。屋外平置きは32台なので合計179台収容で計画し、駐車場料金を現状より少し安くしても収容台数は増えますので管理組合の収入は大幅増となります。8台計画している客用駐車スペースは非公開ローテーションする事で迷惑駐車を防ぎます。

【5】新聞紙上での施工会社公募

来月19日まで受付

立駐計画

管理組合

街管理組合は、自走式立体駐車場新設計画の施工会社を公募する。申請書は10月19日午後4時まで原則郵送で同管理組合に2部提出する。1次書類選考を経て、見積依頼会社を選考し、入札後にヒアリングで1社を決定する。2014年6月に開かれる18期定時総会で承認を受け、14年内の着工を目指す。

参加資格は会社設立10年以上、資本金は原則5000万円以上で、特定建設業許可を持ち、自走式立体駐車場の元請施工実績10件以上を求めている。また不正行為は、無条件辞退、契約解除とする。

提出書類は、▽見積参加願い▽会社案内▽担当者名、担当者の連絡先とメールアドレス▽工事実績経歴書(工事名、工事税前金額)元・下請区分▽技術者リスト▽財務諸表(過去3期分の決算報告書含む)▽経営事項審査結果通知書(CIC)の7点。

概要は、現在の自動車収容台数131台(うち2段機械式72台)を3層自走式立体駐車場(S造R/C床)147台と屋外平置き32台の計179台収容に更新する。1期工事で72台分、2期工事で75台分を建設するともに2期工事ではバイク置き場60台分も整備する。このほか総会決議承認済の基本計画図を基本とした実施設計、工事期間中の代替駐車場(60台分程度)手配一式、官庁手続き立会費も施工者が担当する。代替駐車場の料金は管理組合が負担し、仮設事務所として集会所を利用することもできる。

質疑は、顧問マンション管理士の中村隆氏が担当し、10月11日までファクスで受け付ける。ファクスは042-765-0221。

2013.9.3付

施工会社を公募した新聞記事 (建通新聞 2013/09/03 付)

必要となる代替駐車場台数・期間を減らすためにI・II期工事に分け、手配一式も請負に含めています。

【6】1次書類審査

自走式立体駐車場新設工事 事業者選定用比較表

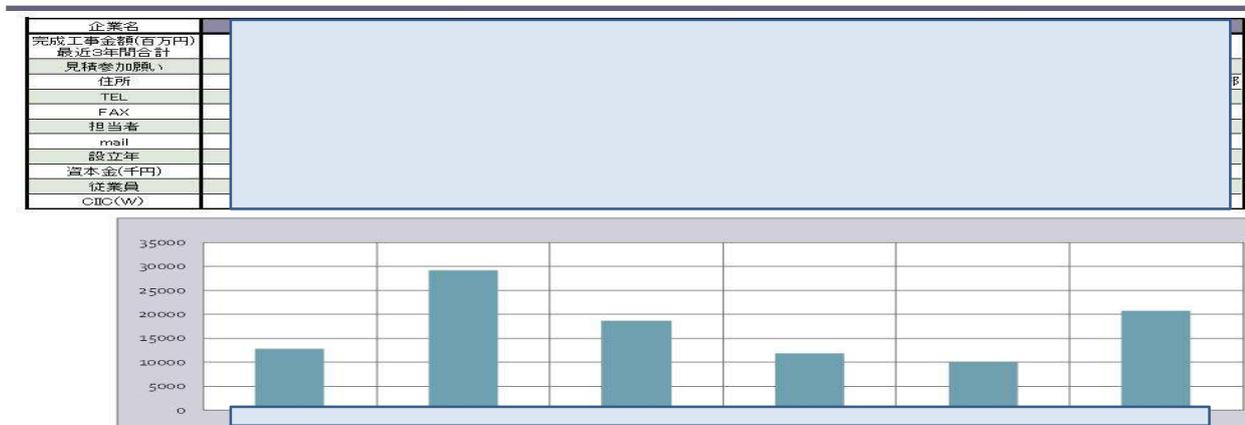


図-5 1次書類審査用比較表/グラフ

比較表／グラフにより、応募会社 社の中から 社を、10月27日1次書類選考しました。

【7】1次書類審査通過会社への入札資料の作成依頼

2013年11月5日1次選考通過各会社別々に見積とプレゼンテーション資料作成依頼用の現場説明を、以下の説明配布資料を基に実施しました。

1. 物件概要
 - 1.1. 工事名：□□□□□□□□□□自走式立体駐車場新設計画
 - 1.2. 発注者：□□□□□□□□□□管理組合
 - 1.3. マンション概要
 - 住所：□□□□□□□□□□
 - 建物概要：鉄骨鉄筋コンクリート(一部鉄筋コンクリート)造
地上14階／1棟、地上10階／1棟、塔屋1階及び附属施設
住戸192戸、1996年03月28日竣工（現在経年17年）
 - 1.4. 管理人室情報：□□□□□□□□□□
2. 工事内容
 - 2.1 3層自走式立体駐車場 S造RC床 I期工事：72台、II期工事：75台、バイク置場60台分を含む。
 - 2.2 現状の収容台数：131台（内2段機械式が72台）これを、自走式立体駐車場：147台+屋外平置き：32台=計179台に更新する。
 - 2.3 定期総会決議承認済の基本計画案を今回提示するが、改良提案があれば入札資料として提示してもらい（6の④）、選考にあたって参考にする。
 - 2.4 工事期間中の代替駐車場（60台分程度を予定）の手配一式。駐車場料金は、管理組合負担とします。
 - 2.5 仮設事務所は集会室利用可
 - 2.6 官庁手続き各検査立会（内容明記）
3. 工事時期

2014年度を予定。入札時に着手時からの予定工期を提出の事。
4. 現場説明

2013年11月5日（本日）各社別々実施予定。当日以外に独自に現地調査する時は、管理員（□□□□□□）の了解を事前に得てください。下請け会社単独の現地調査は禁止します。
5. 質疑

質疑は、顧問マンション管理士：中村（t-nakamura@a-tempo.co.jp）まで11月22日（金）までにEXCELデータ（メール添付）にてお願いします。各回答は、すべての応札者へメール添付にて11月26日送付します。
6. 入札時提出資料
 - ① 見積書（積算用の実施設計費用は本工事に含む）②以降とは別冊でお願いします。
 - ② 外観パースを含むプレゼンテーション資料（以下の③～⑥を含めて良い）
 - ③ 着手時からの予定工期 施工計画・管理体制を含む
 - ④ 改良提案項目・内容
 - ⑤ 過去10年間の自走式立体駐車場の実績リスト（場所・規模・台数・金額）写真がもしあれば、アピールしてください。
 - ⑥ 誓約書（工事安全、代替駐車場、不正行為発覚その他）
7. 提出期限

2013年12月20日（金）16：00 必着
8. 提出先（宅急便 or 郵送）

〒242-0001 神奈川県 □□□□□□□□□□□□
理事長：□□□□□□□□□□×1部 修繕委員長：□□□□□□□□□□×1部
9. 施工会社決定

入札後面談・ヒアリングを 2013年12月22日 各社 40分程度にて実施し、1社を仮決定する。
2014年1月26日（日） に臨時総会を開催して承認予定。

当日入札時提出資料のバイナリデータをUSBメモリにて提出の事。

10. 支払い条件

着手時：10%、出来高 50%時：40%、検収後：50%

11. 瑕疵担保責任保証期間

竣工引き渡し後の瑕疵担保責任保証期間は防水5年間、その他2年間とし、請負契約書に明記の事。

12. その他

12.1. 提出資料及び入札に際して不正行為が発覚した場合、無条件で請負契約を辞退していただきます。

工事の場合にても契約解除させていただきます。

12.2. 現場代理人の他に現場係員（社員）を1名以上任命すること。

12.3. 工事用車両は敷地内に駐車しない事

12.4. 工事契約後できるだけ速やかに住民説明会を開催していただきます。

12.5. 工事用の水道・電気代は、メータ設置の上施工者負担とします。集会室は負担なしで使用可。

12.6. 安全祈願関連は別途協議（大げさな事は考えていない）

12.7. 各種保険は、施工者にて負担・手続きの事。

添付資料

(1) 自走式立体駐車場新設計画案 立面図 (2) 自走式立体駐車場新設計画案 平面図
 現状配置図画像データをご希望によりメール添付により送付いたします。

【8】各社からの質疑事項に対する共通回答書

各社からの質疑に対する回答は、1つに纏めて共通回答書にて返信します。

自走式立体駐車場新設計画案 平成25年11月26日
 質疑に対する共通回答書
 欄向け 管理組合・修繕委員会

番号	質問事項	回答
1	現場周辺の電気図面、給排水図面等、開示をお願いします。	竣工図、確認申請図・書類の開覧日（※1）にご確認ください。
2	既存多段式の基礎断面図の開示をお願いします。	竣工図、確認申請図・書類の開覧日（※1）にご確認ください。
3	許認可、確認申請等の行政との打合せは協議済みでしょうか。協議済みであれば、内容の開示をお願いします。協議前であれば、こちらの方で協議に行って宜しいですか。	容積率、建蔽率について基本計画図総会資料2-(1),(2)を示して、同様の主旨での確認申請提出について、大和市建築指導課の了解を得ています。開発申請が必要と言われています。消防局署とはまだ打ち合わせていません。契約後に協議をお願いします。
4	ヒアリング時間は、質疑時間を含めて40分ということでしょうか？	ヒアリング時間：40分 質疑時間：10分 を目安とします。
5	バイク置き場についてですが、駐車場の外部は問題ないですが、本体の下部にかかるところの配置については行政との協議は済みとの考えて宜しいでしょうか。	このことに関して行政との協議は未だです。契約後に協議をお願いします。今のところ所有するノウハウを基にご提案下さい。
6	見積については、植栽の植えかえ工事、外構工事も含むと言う事でしょうか。	含まず。別項目としてお見積りください。
7	2階の防水工事は、塗膜、塗布どちらでも宜しいでしょうか。	保証期間5年を前提に慎重に選択してください。
8	消火設備、自火報の移報は、管理人室までの接続は必要ですか、消防との事前協議は実施済みですか、実施前であれば、弊社にて事前協議を実施して良いでしょうか。	管理人室既設火報受信機までの配線接続および増設改造費を含みます。施工会社決定後に消防署との協議をお願いします。今のところ所有するノウハウを基にご提案下さい。
9	1期工事の完成、2期工事の完成時期の予定・希望はあるのでしょうか。	特にありません。ご提案ください。無理のない範囲で、短工期として下さい。
10	土日、休日の作業は基本休みにて工程作成ですか。	安全管理を完全にさせていただくことを前提に、土曜日は活用可能、日曜日は活用不可です。
11	現場代理人の他に現場係員（社員）を1名以上任命する事と有りますが、常勤でしょうか。	安全管理者は常駐として下さい。
12	バイクの駐車マス（大きさ）の指定はありますか？	650×2000：35台、950×2000：25台とします。
13	工事実施中に施工範囲内で、地中障害物等が発生した場合は、別途費用協議として良いでしょうか。	別途費用協議として良いです。
14	用途地域が準工業で、日影規制がかかり、届出が必要な場合、既存マンション棟を含めた日影規制になるとは思いますが、既存棟の図面提供はして頂けますか？	開発申請が必要となります。竣工図、確認申請図・書類の開覧日（※1）にご確認ください。
15	2期工事の際、バイク置場は敷地内に確保が必要でしょうか？どこかへ移動する希望場所はありますか？	敷地内に確保が必要です。ご提案ください。
16	マンション新築時に受けている許認可を教えてください。又、変更申請等があれば、最新の許認可資料を開時・開覧をお願いします。	竣工図、確認申請図・書類の開覧日（※1）にご確認ください。
17	東面道路からの駐車場出入口に防火水槽がありますが、基礎との干渉が考えられます。確認のため防火水槽の図面をご提供いただけませんかでしょうか。	竣工図、確認申請図・書類の開覧日（※1）にご確認ください。
18	自走式立体駐車場の建設により既存緑地帯面積が減少されると思われませんが、どのような対応をとればよろしいでしょうか。ご指示願います。	緑地面積は極力減少しない様にしてください。詳細は、確認申請時に所管役所と調整することとします。

※1：2013年11月29日（金）13：00～16：00
 各社の予定を別々に設定しています。変更希望は中村まで申し出てください。
 プレゼンテーション資料提出期限は、12月20日18：00。
 プレゼンテーションは12月22日10：00～10：40、その後質疑10分間を予定しています。
 プレゼンテーション資料の当日配布部数は、12月17日にメールにてお知らせします。

図-6 応募会社への共通回答書

【9】 施工者選定ヒアリング会実施のお知らせ

施工者選定ヒアリング会への参加について、区分所有者全員に案内（12月6日）しています。

いつも組合活動にご理解・ご協力を賜り、誠にありがとうございます。
 さて、自走式立体駐車場新設計画の施工会社選定に関しては、9月3日の新聞紙上公募、10月27日の修繕委員会における書類選考、11月5日の現地説明を経て、下記のとおり2社を対象に、12月22日（日）に区分所有者自由参加による施工者選定ヒアリング会を実施する運びとなりました。現在各社は鋭意プレゼンテーション用の資料を公正な条件の下で作成しています。当日、各社の意気込み・社風・技術力や入札金額についての説明を聞くことができますので、積極的にご参加いただきますようお願いいたします。

記

1. 開催日 2013年12月22日（日） 9時45分集合

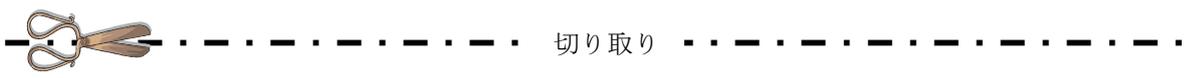
	面談時間等	備考 / 評価
A社	10:00～10:50	
B社	11:00～11:50	
意見交換会	12:00～	自由参加組合員の方からの意見聴取
修繕委員会	13:00～	選考会
理事会	13:30～	候補会社決定

最終的には2014年1月26日開催予定の臨時総会にてご承認を頂きます。

2. 場所 当マンション1階集会室

3. 質疑事項の例

- 自走式立体駐車場建設において最も注意すべき点をご説明ください。
- 工事中の敷地外代替駐車場確保の目処（距離）はどうでしょうか。
- 施工管理体制についてご説明ください。
- 維持管理費用（塗装改修頻度等）の目安を教えてください。



ご参加希望者は12月16日までに管理人室カウンターのポストへお入れください。
 お住まいではない区分所有者の方で参加希望者は、管理人室（ - - ）までご連絡下さい。

_____ 号室・氏名

図-7 施工者選定ヒアリング会実施のお知らせ

【10】2次面談／ヒアリング審査における提案パース



図－8 A社：実施設計／申請4
か月、施工5か月（一括施工）



図－9 B社：施工6.5か月（2期に分割施工）

【11】施工会社と請負金額を決める臨時総会の議案書

1. 検討経過

設置後17年を経て老朽化した2段式機械駐車場を自走式立体駐車場へ更新する事につきましては、第17期定期総会第4号議案にて特別決議されています。新設計画の施工会社選定に関しては、2013年9月3日の新聞紙上公募、同年10月27日の修繕委員会における書類選考、11月5日の現地説明を経て、2社を対象に、12月22日（日）に区分所有者自由参加による施工者選定ヒアリング会を実施いたしました。

2. 選考結果

応募会社	A社	B社
入札金額（消費税別）	¥ ,000,000	¥ ,000,000
工期分け	コストダウンと全体工期短縮と安全に配慮して一括施工を提案（近隣駐車場状況を調査の上可能と判断）	代替駐車場台数低減のため1期・2期に分ける（基本計画通り）
資本金（百万円）	7,002	300
自走式駐車場の実績	非常に多い	多い
ヒアリング会での印象を基にした理事会・修繕委員会の推奨	○	△

3. 更新後の自走式立体駐車場等の予定駐車台数と駐車料金改定案

	台数(※1)	駐車料金/月
自走式屋上階(屋外)	50	¥7,000
自走式2階(屋内)	47	¥10,000
自走式1階(屋内)	50	¥11,000
屋外平置き	32	¥10,000
合計	179	¥1,690,000

※1:駐車台数は、客用スペースの確保と実施設計の進捗により若干変更となる可能性が有ります。

- 駐車料金改定案を基にした投資回収年数の概算（実際の会計処理とは異なります。）

税込（8%）工事金額：¥ , 0,000（A社）

駐車場収入：¥1,690,000/月×90%（契約率と客用スペースを考慮）=¥18,252,000/年

バイク置場収入：¥1,000,000/年（2013年3月実績：¥91,500円/月）

$$\text{投資回収年数の概算} = \frac{\text{¥ , 0,000 (※2)}}{\text{¥18,252,000/年} + \text{¥1,000,000/年}} \approx 10.6 \text{ 年}$$

※2:この他、機械式駐車場程の額ではありませんが、10年～20年毎に若干のメンテナンス費用の加味が必要となります。

4. 承認事項

- ① 項目3. 予定駐車台数規模の工事の実施承認
- ② 施工会社の選定：A社
- ③ 工事費の修繕積立金からの支出：¥ , ,000（税込）
今後の値切り交渉及び実施設計の進捗により、±5%程度増減する事をご了解下さい。
支払条件は、着手時：10%、出来高50%時：40%、検収後：50%、とします。
- ④ 項目3. の駐車料金改定案
- ⑤ 工事实施時期
2014年6月～10月末を予定（代替駐車場使用期間は、5.5ヶ月）
2014年5月末までは、実施設計/申請期間

臨時総会当日、提案されている積載総重量2.0t/台を超える車両を将来所有する予定者についてのアンケートを取り、結果に応じて設計荷重条件に反映させた方が良いとの意見がありました。アンケートの結果は設計荷重を2.5t/台に引き上げる程のものではありませんでした。

2014/05/25、敷地外への代替臨時駐車場7ヶ所への110台分の移動場所抽選会が開催されました。もし遠くの場所に決まった場合、キャンセルできるのかという予期せぬ意見が出されましたが、諭え停めなくても一律駐車場料金を頂く事でその場で決議されました。

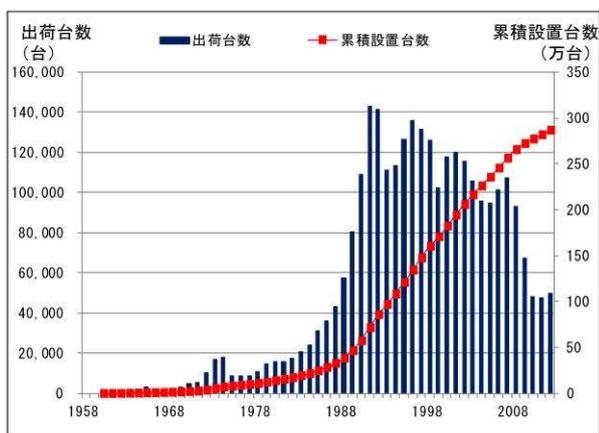
【12】「機械式立体駐車場の安全対策に関するガイドラインの策定等について」※4

国交省（2014/03/28）

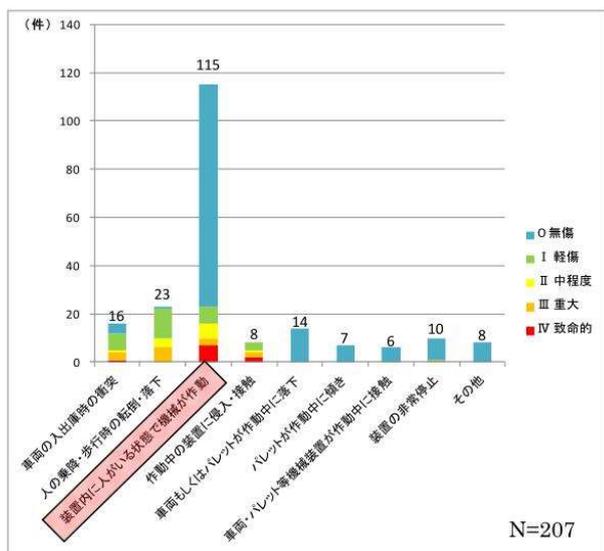
機械式立体駐車場における一般利用者等の死亡・重傷事故は、平成19年度以降、少なくとも26件発生しており、児童が亡くなる痛ましい事故も発生しています。

国土交通省では、機械式立体駐車場の安全性の一層の向上を図るため、平成25年11月、「機械式立体駐車場の安全対策検討委員会」（座長：向殿政男・明治大学名誉教授）を設置し、計4回にわたって検討を行い、このたび報告書がとりまとめられました。

本報告を踏まえ、機械式立体駐車場に関わる製造者、設置者、管理者、利用者が先ず早期に取り組むべき事項を「機械式立体駐車場の安全対策に関するガイドライン」として策定・公表するとともに、関係団体へ安全対策の強化及び適正利用の周知、また地方公共団体に対して機械式立体駐車場の安全設備等に関する実態調査の実施について要請を行うこととしましたので、お知らせします。

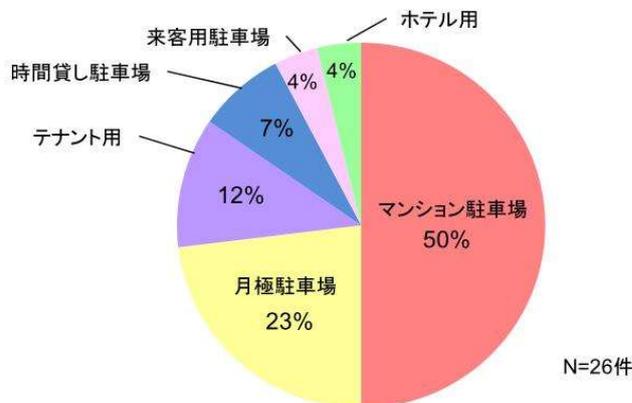


図I-1 機械式駐車装置の出荷・設置台数の推移
出典：(公社)立体駐車場工業会資料に基づき国土交通省作成



図III-1 報告事象の発生状況
出典：(公社)立体駐車場工業会資料に基づき国土交通省作成

国交省から2014/03/28に発表された「機械式立体駐車場の安全対策に関するガイドラインの策定等について」に拠れば、近年



図III-3 重大事故の発生場所（駐車場用途別）
出典：(公社)立体駐車場工業会資料に基づき国土交通省作成

機械式立体駐車場の設置台数が減少して来ていますが、今後設置後20年を超える物が増えていくことが想定されます。

そして、重大事故の発生場所で最も多いのは、一般利用者が自身で操作する**マンション駐車場(50%)**であり、事故発生状況は「装置内に人がいる状態で機械が作動」が圧倒的な1位であることを示しています。

【13】結び

今回の自走式立体駐車場への更新プロジェクトは、マンション管理士がアンケートにより区分所有者の駐車場利用実態・意識を調査・把握をし、その結果を生かした基本計画案を作成することにより、**合意形成**をスムーズに進めることができます。また、施工会社を**競争原理**に基づいて決定するまで、特定の施工会社や管理会社に協力やサポートを求めない事で、ミニマムコストでの改修を実現できます。

機械式駐車場は、日本の住宅・土地事情と地方条例が捻れて生まれた独特の産物・負の遺産だと感じています。メーカー及び関連会社は、設置費用を安くして受注しても、高額なメンテナンス契約収入により回収できると期待している面があると思われます。

空車が目立っても使われず維持費ばかりかかる物を撤去しない訳にはいきません。車と言う機械を機械に載せなくてはならない程のマンション計画に違和感を覚えます。今後は設置義務台数も減らされていく傾向だと想定されます。※6

駐車場型式変更により、機械装置に対する使用者の不注意や誤使用による死傷事故は無くなり、確実に**安全性が向上**します。また、駐車に関する利便性が向上する事でマンションの資産価値が上がりますので、張り切って撤去・更新しようと思います。



図-10 消費者庁・国交省等（2012/05/02）※5

・・・車は機械に載せないで！

参考資料

- ※1 2013年9月10日(火) NHK クローズアップ現代
http://www.nhk.or.jp/gendai/kiroku/detail_3399.html
「機械式立体駐車場でも、今年6月、川崎で大学生が挟まれて死亡するなど、死傷事故が2007年以降少なくとも40件発生している。しかし、それらの事故は、使用者の不注意や誤使用が原因とされ、安全対策が問われないまま、同じような事故が繰り返されてきた。」
- ※4 機械式立体駐車場の安全対策に関するガイドライン 国交省 (2014/03/28)
http://www.mlit.go.jp/report/press/toshi09_hh_000022.html
.....法律で機械式を禁止できれば良いのですが.....
- ※5 機械式立体駐車場での事故にご注意ください！記者発表資料
・消費者庁・国交省等 (2012/05/02) <http://www.mlit.go.jp/common/000210378.pdf>
・再周知 (2012/08/23) <http://www.mlit.go.jp/common/000221206.pdf>
- ※6 都、共同住宅などの駐車場設置基準を緩和へ ケンプラッツ (2013/10/18)
<http://kenplatz.nikkeibp.co.jp/article/building/news/20131017/636369/?rt=ocnt>

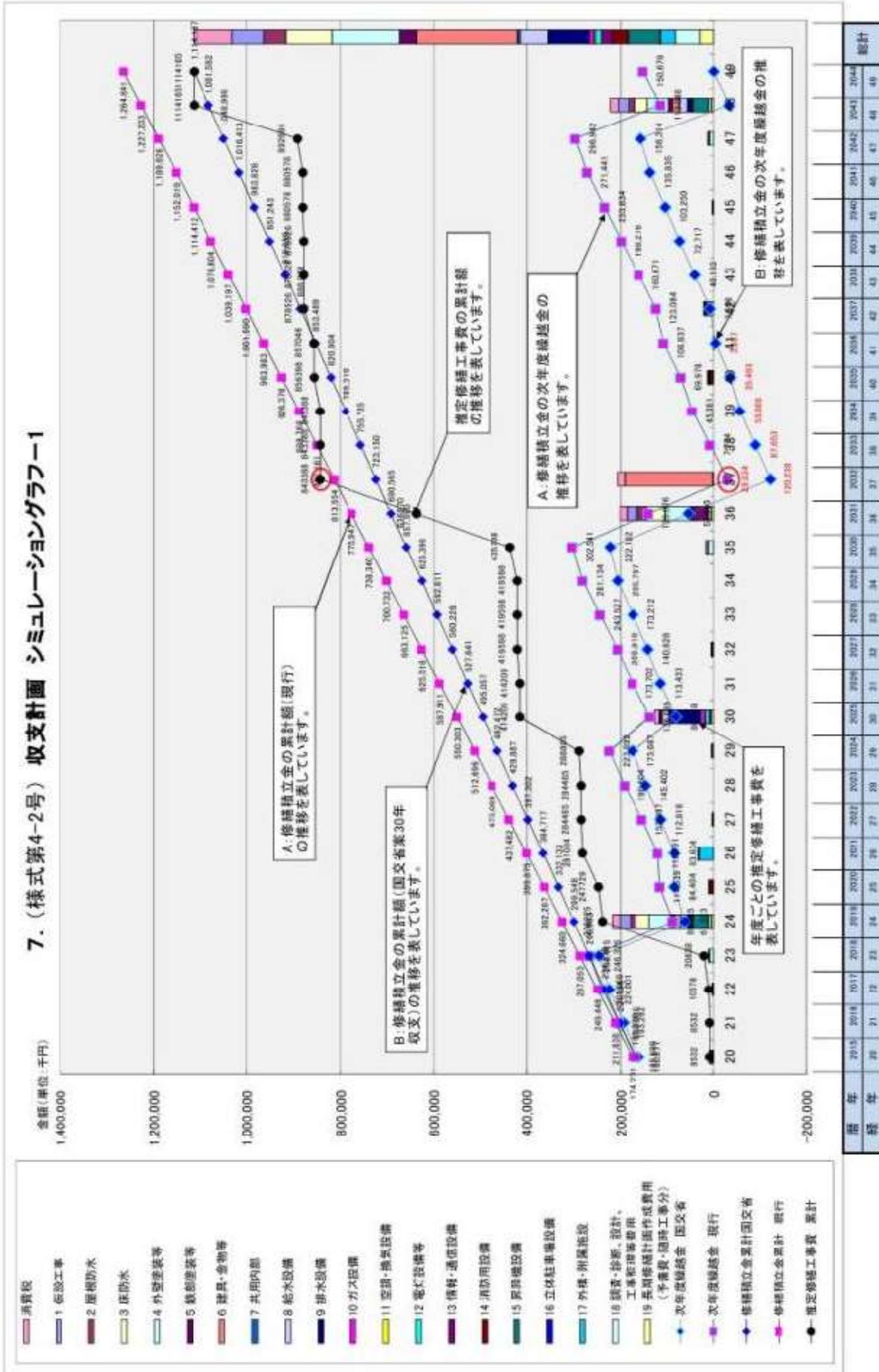


図-11 建替え前駐車場全景 2014年春撮影



図-12 建替え後駐車場全景 2014年秋撮影

7. (様式第4-2号) 収支計画 シミュレーショングラフ-1



8. (様式第4-2号準拠) 収支計画 シミュレーショングラフ-2 修繕工事項目拡大

