

神奈川県主催 2022年度
マンション管理・再生セミナー

駐車場の空き問題と機械式撤去、平置き化

講師 阿部一尋（一級建築士）

はじめに

- ・マンション駐車場の空きが増加しているために管理組合の運営収支が悪化している。
- ・その状況と対策を考え、管理組合がとった対策と事例を紹介したい。

マンション駐車場の空きの原因

- 居住者の高齢化
(運転免許の返納や年金生活で車を手放すことも)
- 若年世代の車ばなれ、大型車・ハイルーフ車利用の隆盛
- マンション以外の外部の民間駐車場を利用
- 操作に伴う待ち時間、故障による使用制限の発生
- 駅近マンションでは交通の利便性により、自家用車の必要性が減少

それから発生する問題

1. 空きの増加は管理組合の管理費や修繕積立金の収支に問題が発生する。
2. 駐車場の利用料金の収入が減少し、管理費や修繕積立金への繰り越しがままならなくなってくる。
3. 一方、機械式駐車場は保守点検費、修繕費、部品交換費、更新費などの支出は借り手がなくとも必要になっている。

4. その結果、駐車場会計は赤字となる。
5. 管理費の値上げや管理の質の低下、大規模修繕工事の延期・実行不可能にもつながってしまう。管理費や積立金の値上げが必要となってしまう。
6. メンテナンスを放棄すれば機械式駐車場そのものが巨大なゴミ（粗大ごみ）と化してしまい、再利用もできなくなる。

機械式駐車場と耐用年数

1. 法定耐用年数は15年
2. メンテナンスをしていれば25年～30年は持つのではないか。
3. 定期的に部品交換や鉄部塗装は必要
4. 各部品のメーカー推奨耐用年数
 - ・電装部品5年
 - ・駆動部品7～10年
 - ・モーター10年
 - ・鉄部塗装4～6年

5. 長期修繕計画標準様式

・機械式駐車場の修繕周期等

「補修（部品取替）」5年

「取替（装置入替リニューアル）」18年～22年

別添 長期修繕計画標準様式の記載例

(様式第3-2号) 推定修繕工事項目、修繕手記等の設定内容

推定修繕工事項目	対象部位等	工事区分	修繕周期	推定している修繕方法
16 立体駐車場設備				
①自走式駐車場	プレハブ（鉄骨造+ALC）	補修	8～12年	床面補修、鉄部塗装
		建替	28～32年	
②機械式駐車場	二段方式、多段方式（昇降式、横行昇降式、ピット式）、垂直循環方式等	補修	5年	補修（部品取替）
		取替	18～22年	装置入替リニューアル

空き駐車場への対策

1. 駐車料金を下げる。
2. 利用者制限の緩和
 - ・ 来客者用の設置
 - ・ 1住戸1台の制限を複数台に
 - ・ 区分所有者以外の賃借人への利用
3. 外部利用の検討
 - ・ サブリース
 - ・ カーシェアリング

マンション駐車場の収益事業判定（平成24年国税庁）

- ① 区分所有者と非区分所有者に、使用料金や期間等の貸出し条件の差異がない場合
→ 全部収益事業として課税
- ② 区分所有者の使用希望がない場合のみ、申し込みがあれば非区分所有者への貸出しを許可する場合
→ 一部収益事業として一部課税 ※区分経理が必要
- ③ 区分所有者の使用希望がない場合であっても、非区分所有者に対する積極的な募集は行わないが、空き駐車場がある場合には短期的な貸出しのみを許可する場合
→ 全部非収益事業として非課税

機械式駐車場のマンションにおける状況

(マンションみらい価値研究所資料より)

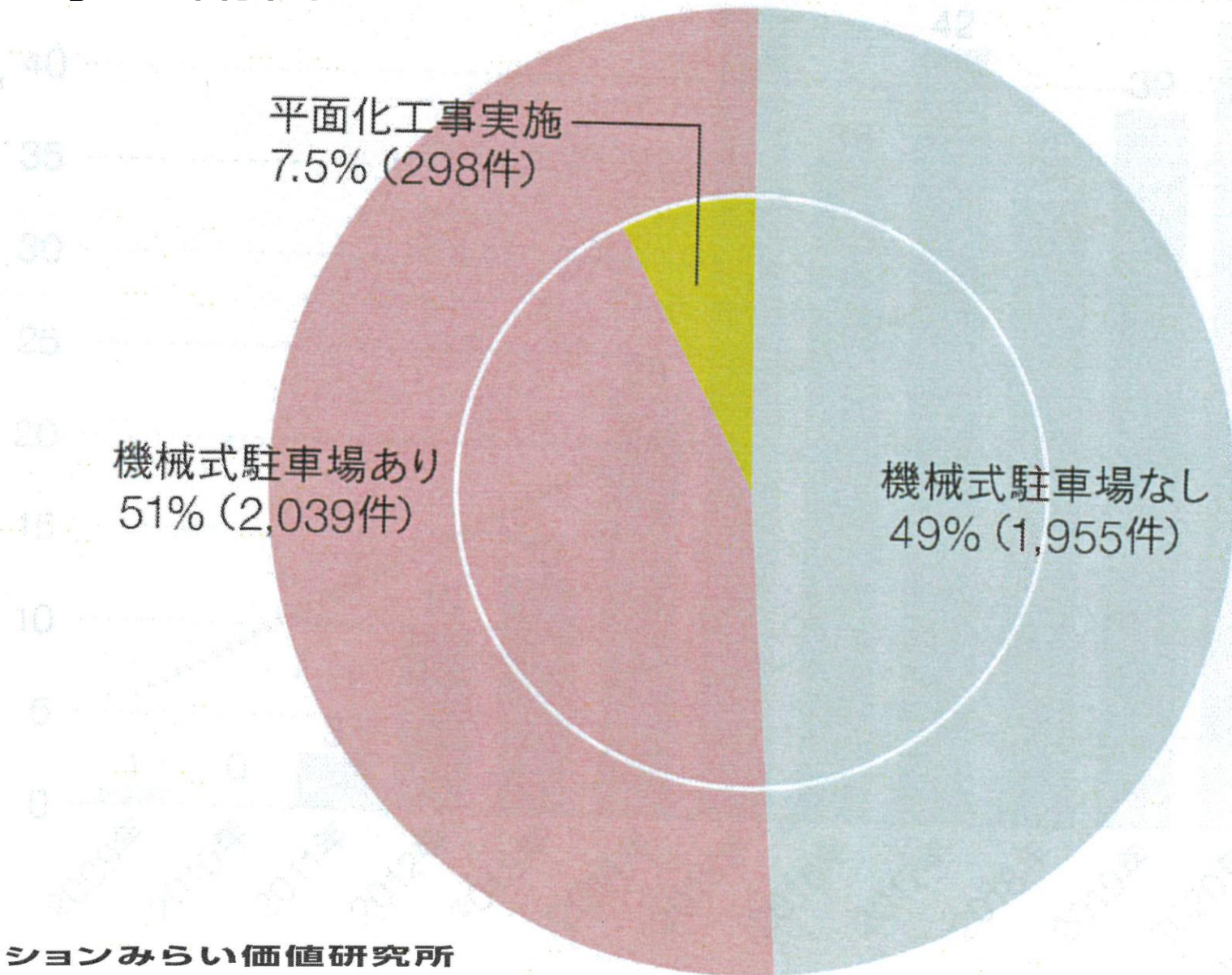
平面化工事を実施した管理組合

- ・ 駐車場がある管理組合3,994件の内、機械式駐車場がある組合は2,039件51.0%
- ・ 平面化工事を実施した組合は298件7.5%
- ・ 平面化工事実施年は2009年から始まり、2014年に急増
- ・ 築18期から20期がピーク

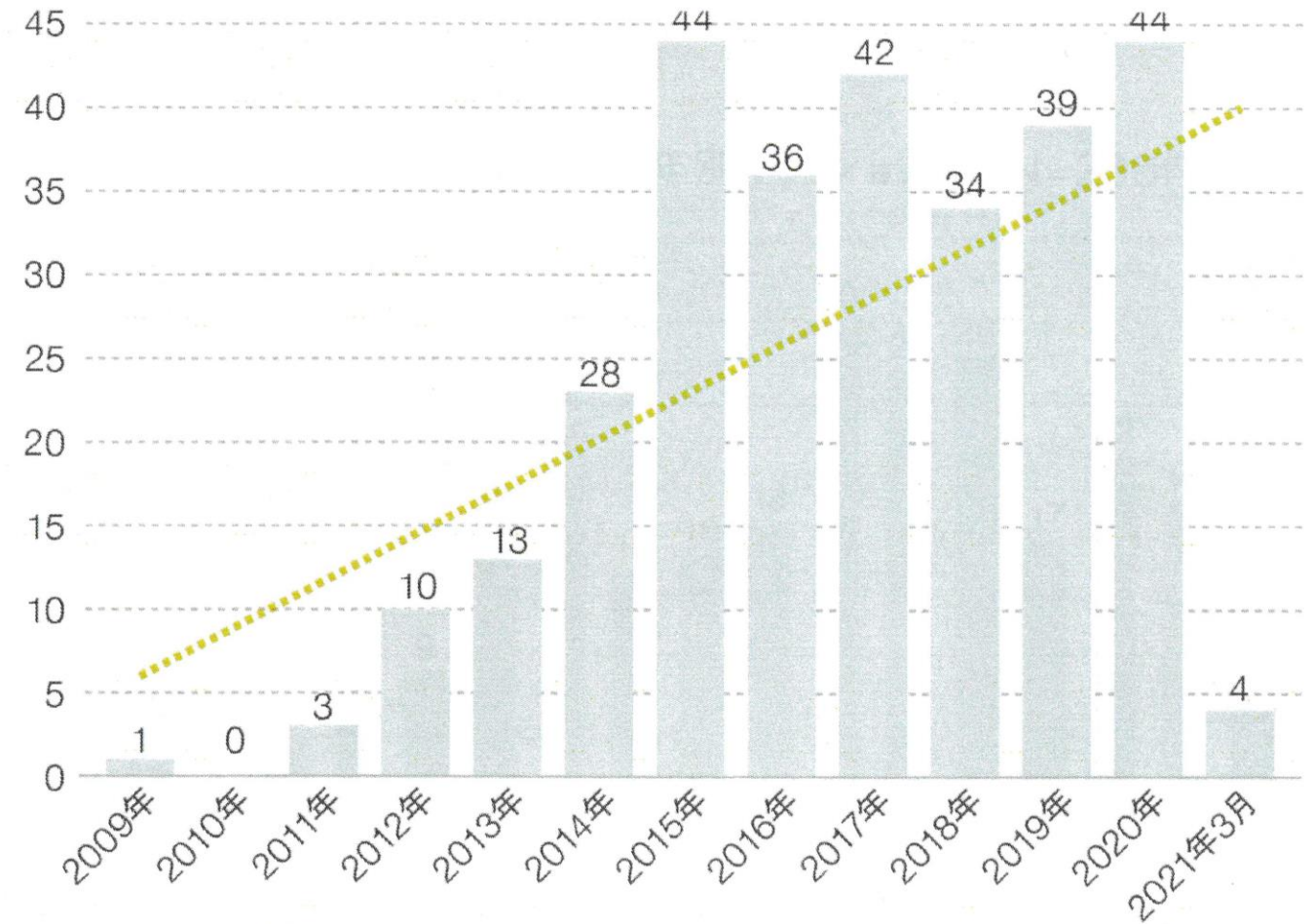
平面化工事の際に上がった反対意見

- ・ 分譲時に1戸1台であったものが、平面化により台数が減少すると、中古で販売する際、売買価格にマイナスとなる
- ・ 平面化工事の前に周辺への貸し出しすべき 等

平面化工事の割合

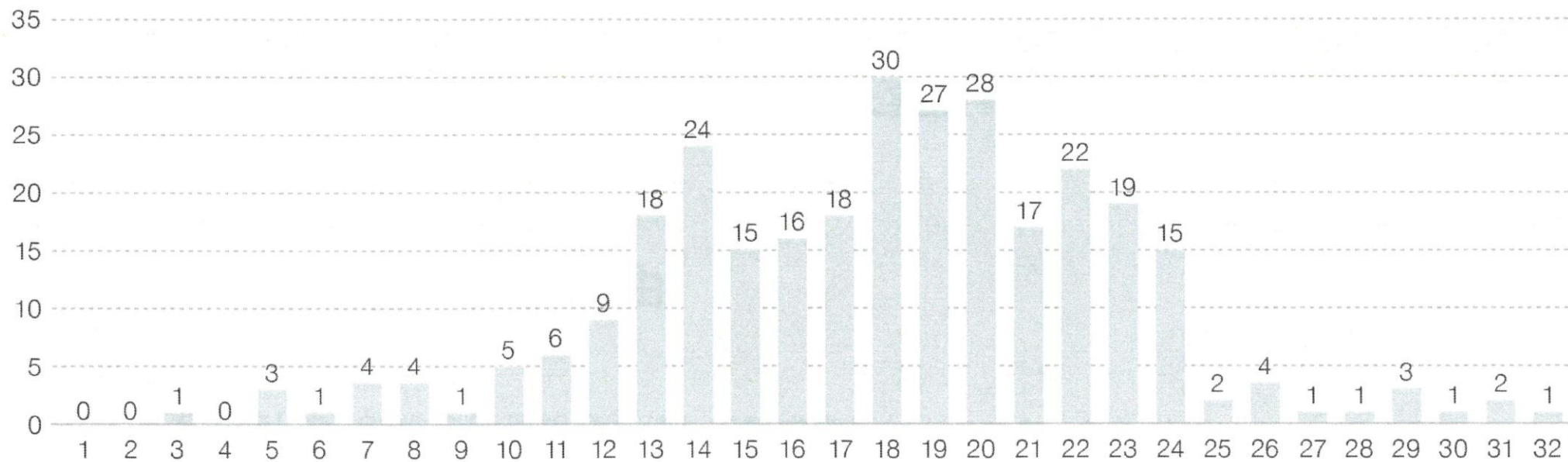


平面化工事の実施年



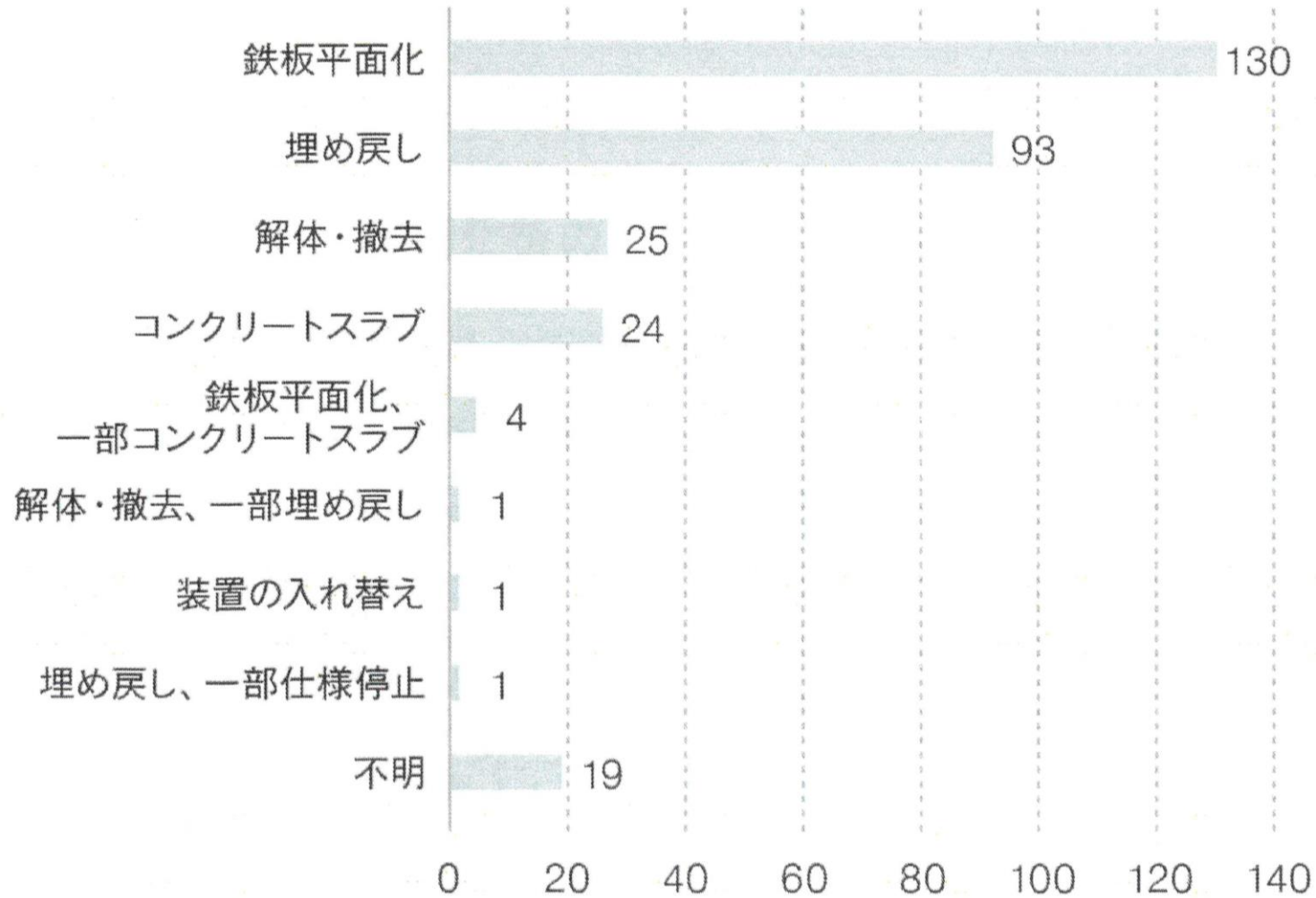
■ 図3

平面化工事を実施した年別マンション数(N=298件)

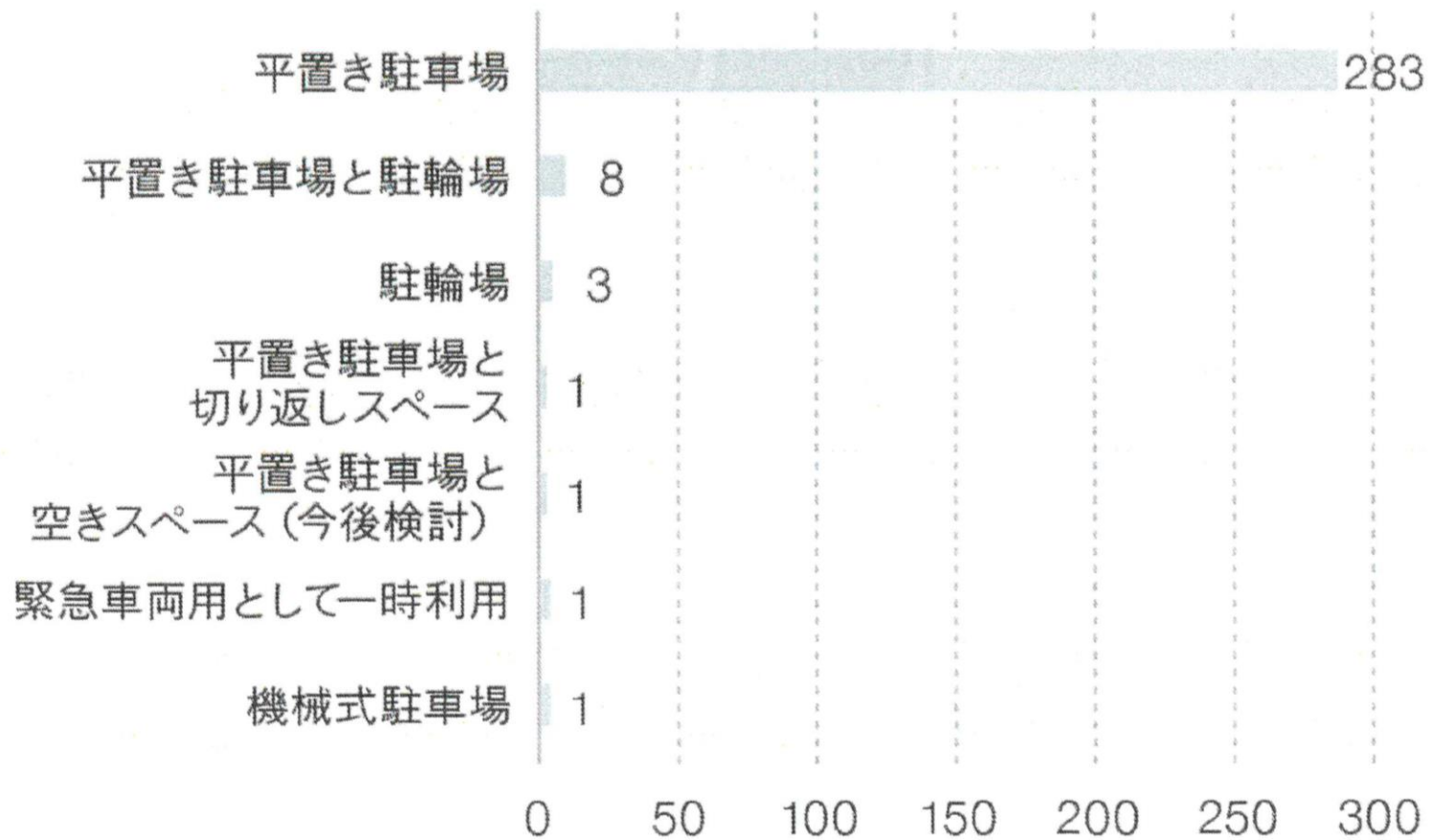


■ 図4

平面化工事の種類(N=298件)



■ 図5 平面化後の利用方法(N=298件)



平面化工法の比較

工法	埋め戻し	鋼板平面化	コンクリートスラブ
内容	機械式駐車場を撤去し、ピットを砕石で埋め戻す。アスファルト等で仕上げ、平置き駐車場とする。	機械式駐車場を撤去し、ピット内に支柱を立て、鋼板スラブを設置、平置き駐車場とする。	機械式駐車場を撤去し、ピット内に支保工と型枠を設置、スラブ配筋の上、コンクリートを打設して平置き駐車場とする。
メリット	コンクリートスラブより工期が短い。工費は安い。	工期が短い。鋼板スラブを解体の上、駐車装置の再設置が可能。建物内でも工事可能。工費は高い。	短期のメンテナンスは不要
デメリット	駐車装置の再設置はできなくなる。ピットへの荷重がかかるため、沈下するリスクがある。	鉄部塗装が必要となる。排水ポンプは維持を続ける。	工期が長い。表面に収縮によるひび割れが発生する可能性がある。

駐車場対策の事例 その1

横浜市・Kマンション

マンション概要：

1990年～91年竣工・SRC造・3階～14階建て・438戸

既存駐車場：A駐車場／2段式24台、D駐車場／2段および3段式210台、
B駐車場66台とC駐車場54台は今回計画対象外／合計354台

➡A駐車場は解体・撤去し、駐輪場へ

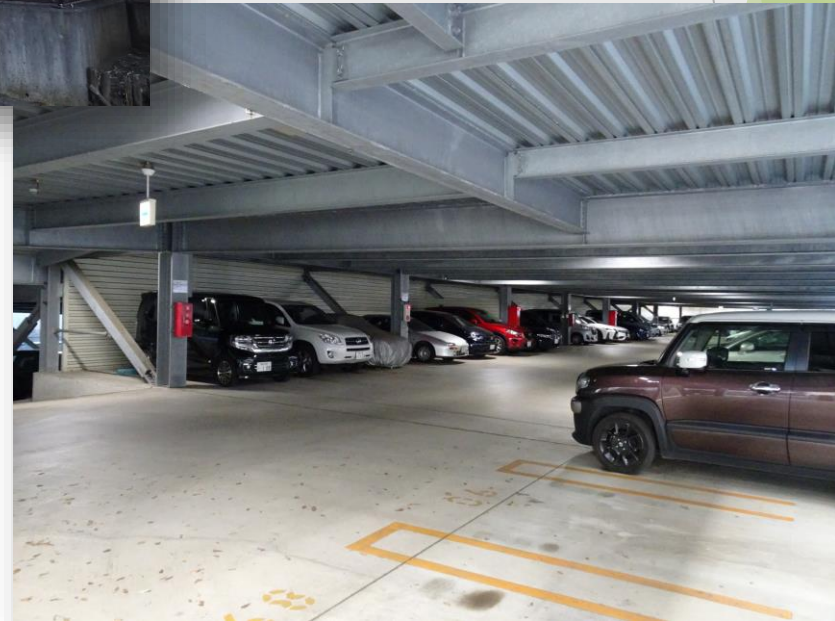
➡D駐車場は解体し、自走式立体駐車場353台分を建築（2007年完成）

ポイント：

自走式駐車場棟建設へ向けて増設駐車場の敷地の選定、一団地の変更申請、日影規制、協定緑地形状変更などの課題をクリア。排煙設備免除と機械式消火設備に代わって移動式粉末消火器設置とすべく、周囲にドライエリアを設け、周囲に樹木を、また外壁は住棟と色あわせしたタイル張りとした。（引用参照：テツアドー出版『月刊リフォーム』25号／2008年2月）

駐車場対策の事例 その1

新設した自走式立体
駐車場（353台分）



駐車場対策の事例 その2

横須賀市・Iマンション

マンション概要：

1998年竣工・SRC造・14階建て・701戸

既存駐車場：701台（機械式677台、平置き24台）

➡632台（自走式582台、機械式72台、平置き32台）

➡機械式を解体し、自走式立体駐車場582台分を建築（2013年完成）

ポイント：

故障のたびに機械が止まるストレスのほか、ミニバン等が駐車できない車両制限があり、駐車場利用率が低下。今後のメンテナンスや建て替え費用で20億～30億円かかることがわかり、立体駐車場の建設に踏み切った。総工費約11億円。

（引用参照：神管ネット『かながわマンションネットワーク通信』27号／2013年11月）

駐車場対策の事例 その2



取壊し前の4段式の機械式駐車場

駐車場対策の事例 その2



自走式立体駐車場を増設するにあたって基礎部分からの大工事がはじまった



駐車場対策の事例 その2



総工事費約11億円は、約6割を借入で賄った。管理費会計に入れていた駐車場使用料を独立会計とし、借入金の返済やメンテナンス費にあてることとした

駐車場対策の事例 その3

川崎市・Dマンション

マンション概要：

1997年竣工・RC造・7階建て・101戸

既存駐車場：地下ピット3段式・3基・計75台

➡ 1基25台分のみ解体し、撤去後に平置き6台分へ

ポイント：

155cm以下という車高制限により、マンション外の民間駐車場を借りる人が増え、25台分の空きが生じた。また、メンテナンス費も年間135万円かかっており、管理費会計の負担となっていた。こうした理由から大規模修繕工事時に1基（25台分）を解体・撤去・整地し、平置き6台分とした。

（引用参照：神管ネット『かながわマンションネットワーク通信』13号／2010年4月）

駐車場対策の事例 その3



撤去前の機械式駐車場25台分。
以前は75台全部で200万円以上の
メンテナンス費用が必要だった



撤去の際には、地下ピットを埋め、
産業廃棄物を捨てる作業を行う

駐車場対策の事例 その3



地下ピットの解体作業中。コンクリートを打設して整地した



整地後は平置き6台分を確保。メンテナンスフリーで使用料がそのまま管理組合の収益になっている

駐車場対策の事例 その4

川崎市・Mマンション

マンション概要：

1997年竣工・RC造・5階建て・36戸+店舗1戸

既存駐車場：地下ピット3段式・2基・計24台

→鋼板平面化により8台分へ。その他敷地内に3台分のスペースを確保

ポイント：

外部貸出の実施もするが稼働率は50%。不足3台分が確保できることが判明したことから、2基撤去して平面化に踏み切った。平面化工事費用830万円。

年間の補修費140万円（積立金会計）、年間の保守点検費40万円（管理費会計）が0円に。排水ポンプ撤去も含め、動力部の電気代は年間20万円削減できた。

駐車場対策の事例 その4



機械式駐車場解体・鋼板平面化のイメージ図
(管理組合提供)

駐車場対策の事例 その4



解体中の様子
(写真：管理組合提供)

駐車場対策の事例 その4



平面化工事をした現在の駐車場。鋼板は運搬しやすい横板を使用している

まとめ

1. 空き状況や変化の把握
(ソフト・ハードの問題を含めて)
2. 理事会への提案
(理事会の姿勢、委員会の結成や諮問ができるか)
3. 専門家のサポートおよび対策チームの結成
(年次交代の理事ではなく、数年にわたり検討できるチーム)
4. 対策案の想定と比較
(将来を見据える)