



充電設備を設置を総会決議した マンション管理組合による体験談

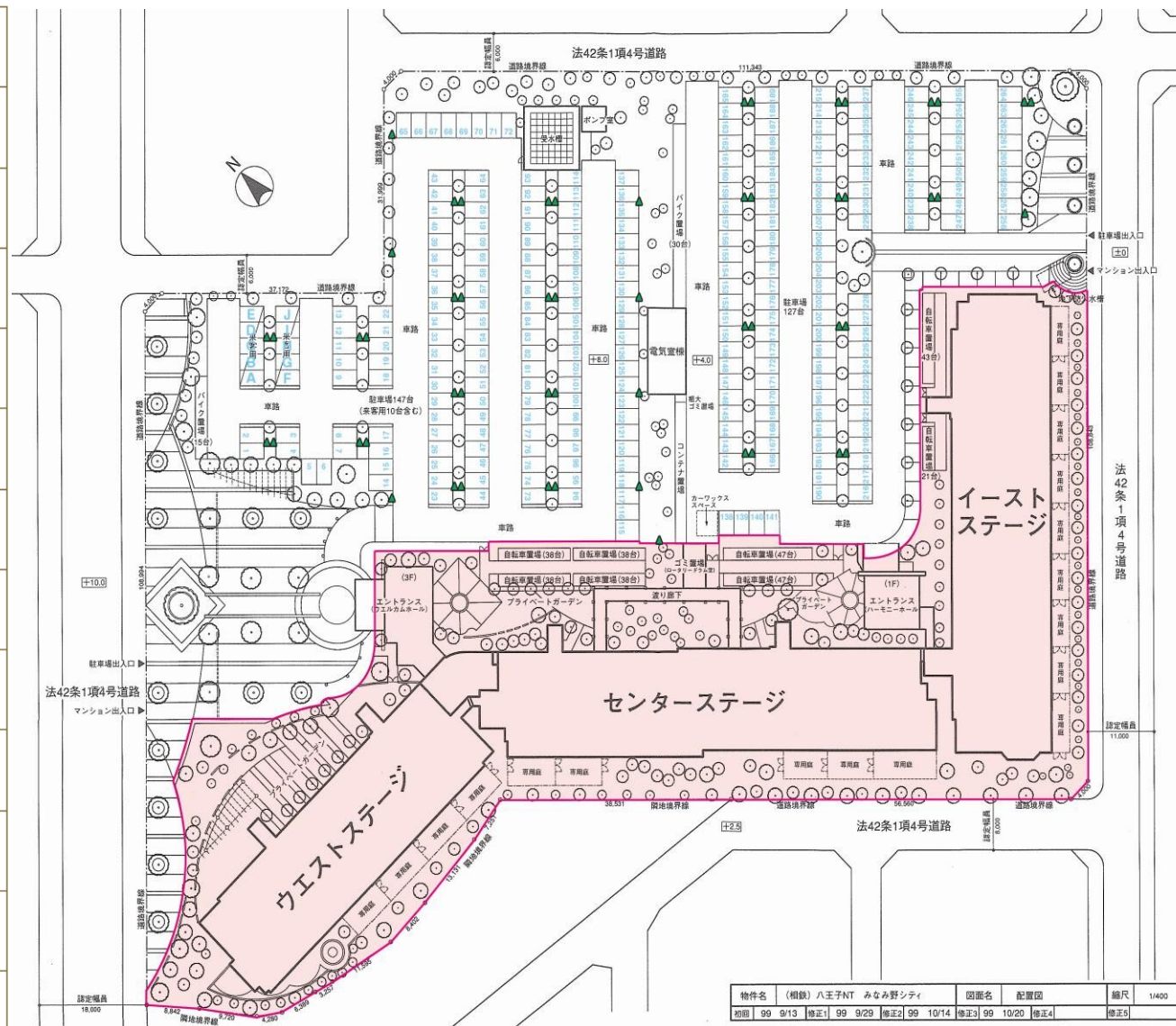


開催日程 : 令和6年9月23日(祝日)
会場 : 岡山国際交流センター 5F会議室

グレースパーク八王子みなみ野管理組合法人
長期修繕委員会 茂木

グレースiapark八王子みなみ野概要 & 駐車場平面図274台

マンション名	グレースiapark八王子みなみ野
交通アクセス	JR横浜線「八王子みなみ野」駅 徒歩12分
所在地	東京都八王子市みなみ野4-25-1
総戸数	225戸
竣工年	2000年11月
建物構造	SRC地上11階建て
管理会社	ホームライフ管理株式会社
管理形態	日勤管理
権利	所有権
分譲会社	相模鉄道株式会社
施工会社	相鉄建設株式会社、株式会社長谷川コーポレーション
修繕積立金	129円/m ²
管理費	129円/m



物件名	(相鉄) 八王子NT みなみ野シティ	図面名	配置図	縮尺	1/400
初版	99 9/13	修正1	99 9/29	修正2	99 10/14
		修正3	99 10/20	修正4	
		修正5			

本日の講演アジェンダ

1. 修繕積立金について

- ・長期修繕計画のアップデートの事例紹介
- ・EV充電設備のような もともと計画にない内容の対応について
- ・修繕積立金の資産運用についての事例紹介

2. 管理組合の合意形成について

- ・EV設備導入の総会議案での結果について
- ・合意形成のスキームについての事例紹介（組織、アンケート）
- ・今回のEV導入の商談方法について紹介

3. 質疑応答

参考 YouTube マンション買うなら聞いてくれ



修繕積立金について

・長期修繕計画のアップデートの事例紹介

ポイント 自分たちの家のことを自分たちで把握しているか？

1. 管理会社の作成した計画の中身を知る（自分たちでもできます）
2. インフレも勘案した予算の妥当性を知る（積算ポケットの活用）
3. 専門家の活用について
建築の専門家やマンションアドバイザー
設備保守について
4. 自分たちで長期修繕計画はアップデートできる！やるべき！
中間コストの削減 **バリューエンジニアリング**（価値＝機能 と コストのバランス）

修繕積立金について

- ・EV充電設備のようなもともと計画にない内容の対応について

ポイント 長期修繕計画の項目にグレードアップ工事の項目を追加する

1. 『未来の東京』戦略とSDGs 持続可能な世界の実現に向けた工事内容
岡山県充電環境整備ビジョン EV充電設備促進^{など}
2. 住環境に大きく影響する工事内容
窓サッシ・玄関ドアの仕様 昇降機、給排水管の延命管理 ^{など}



予算目標（お金）に置き換えること

国や地方自治体の**補助金、助成金**を積極的に活用し、自分たちの住環境を時代に合わせてグレードアップする **という目標の管理が重要**

修繕積立金について

・修繕積立金の資産運用についての事例紹介

ポイント デフレ意識からの脱却 預金ではなく資産運用で備える意識

1. マンションの修繕積立金は、人生の資金計画と同じに考える
いつ、いくら、何に使うのか がわかっているか
長期のインデックスファンドの分散投資で増やしていく
2. 現金と運用資産の比率を決める
グレースiapark八王子みなみ野の事例紹介
現金6割、証券4割（株式含めたファンドラップで運用）

2002年 債券で運用ができるように規約変更 東京都債 国債の10年債でスタート

2022年 株式の投資信託でも運用ができるように規約変更 証券会社のファンドラップ 世界8分散の積極型運用コースでスタート

管理組合の合意形成について


・EV設置工事のイメージ 平面図

工事費用の内訳に着目
電気の工事費用がコストの大半を占める部分に関して
多くの補助金が出るうちに全区画導入を理事会で決議

設置場所

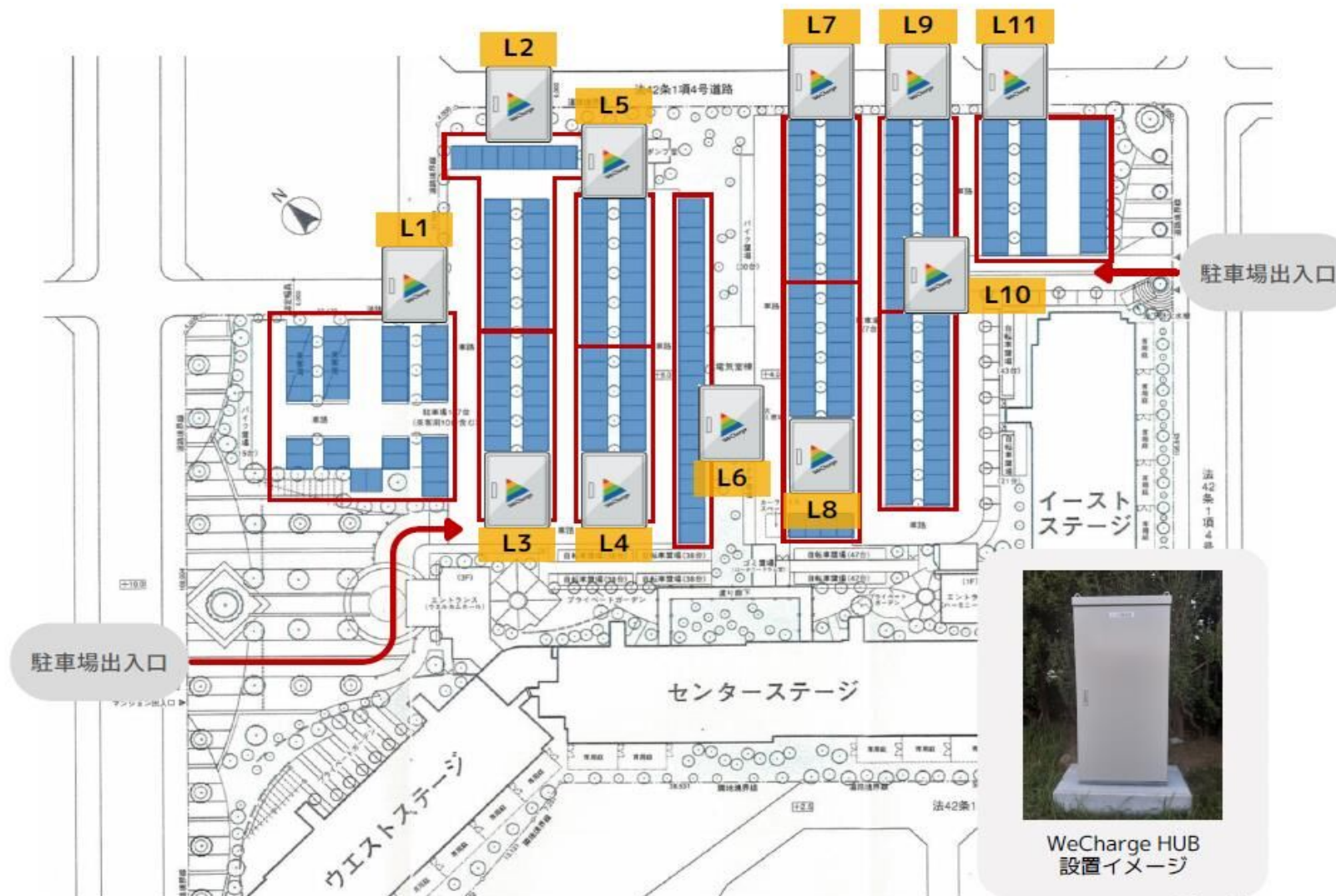


WeCharge HUB (EV制御盤)
× 12面

図面上の赤枠  は、各WeCharge HUBが制御する箇所を示しています。



3.2kW普通充電コンセント
× 274基



WeCharge HUB
設置イメージ

管理組合の合意形成について

・EV設備導入の総会議案（普通決議）での結果について

結果 賛成 201 反対 24 普通決議可決 約89%が賛成

内訳 賛成 201（当日出席 42、議決権 108、委任状 51） 反対 24（当日出席 4、議決権 15、欠席 5）

補助金前提の条件付き議案で上程する（取れないと廃案） 特別決議か？ 普通決議か？

一般社団法人マンション計画修繕施工協会のガイドブック参照 共用部の著しい変更にあたらないので規約改定なし 使用細則の変更

総会での質問紹介（ほとんどネガティブな意見なく可決できた **なぜ？**）

EV車両は今後どれくらい増える予想なのか？

補助金は今後どうなる見通しで考えているのか？ 急ぐ必要があるのか？

普通決議ではなく特別決議ではないのか？ 管理会社や専門家にも相談したのか？

合意形成の**土台**づくりのポイント

時間をかけて積み上げてきた**住民コミュニティ**の醸成

その行動成果の**情報開示**とアンケート活動

・住環境をよくするために（研究活動と議論）

長期修繕委員会 規約細則委員会 の活動

・住民コミュニティを構築するために（年間イベント）

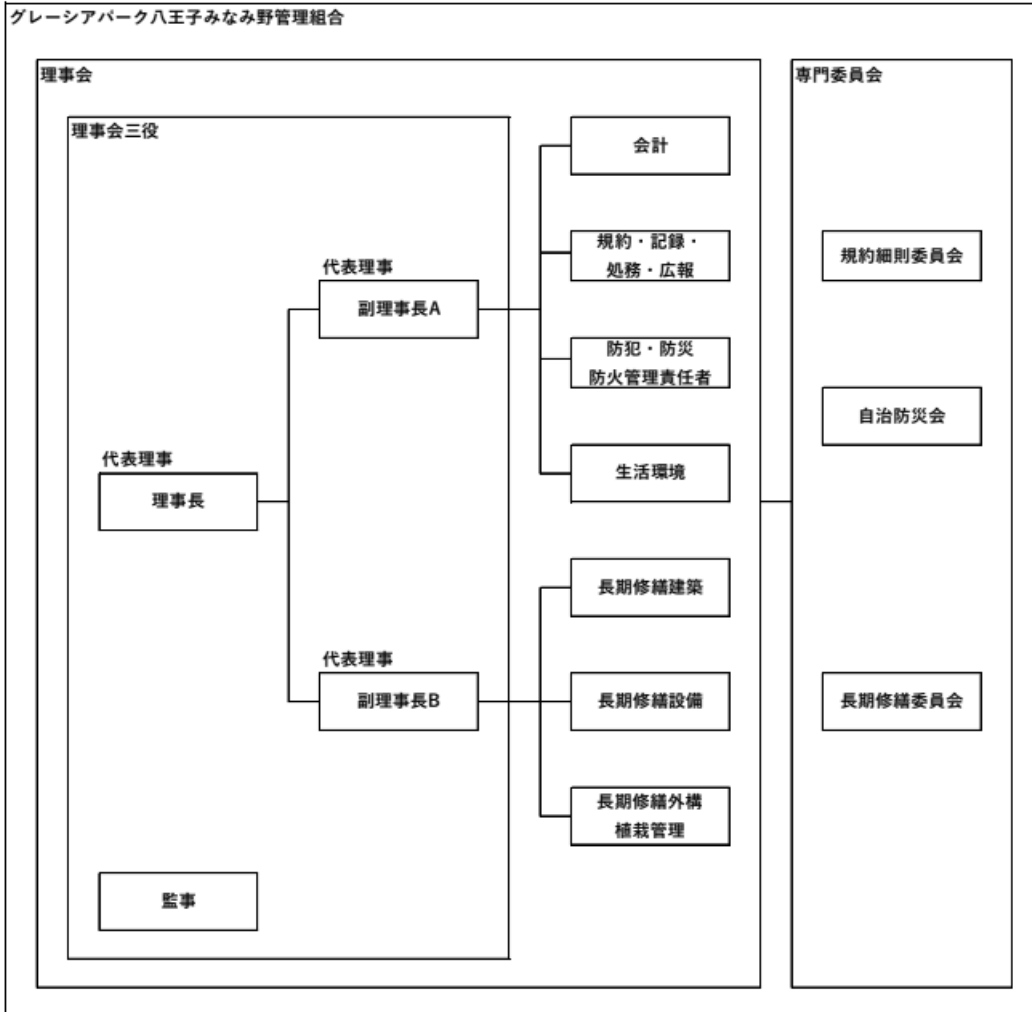
自治防災会 の活動

管理組合の合意形成について

・合意形成のスキームについての事例紹介（組織、アンケート）

ポイント1 永続的な協議ができる組織体制と年間の活動フロー

グレースパーク八王子みなみ野管理組合



- ・理事は15年サイクルの輪番で毎年交代
- ・理事の中の5名が留任して引き継ぐ
- ・**理事会を支える専門委員会**の存在
- ・専門委員会は理事会に上程するまで

理事は15年で3期までしかできないルール（全員参画してほしい）

専門委員会は、やりたい人、経験者、有識者で構成している

この専門委員会が永続性のキーポイント

自分の家のことを自分たちで考えよう 楽しく活動する

外部専門家の活用もしている マンションアドバイザー 建築士 司法書士など

我々もマッチング会を経て、マンションアドバイザーに相談しています。

長期修繕委員会
規約細則委員会
自治防災会

長期修繕計画と修繕積立金の運用提案
常に住みやすいマンションルール（規約細則）の提案
災害時に助け合うコミュニティ形成のイベント開催の提案

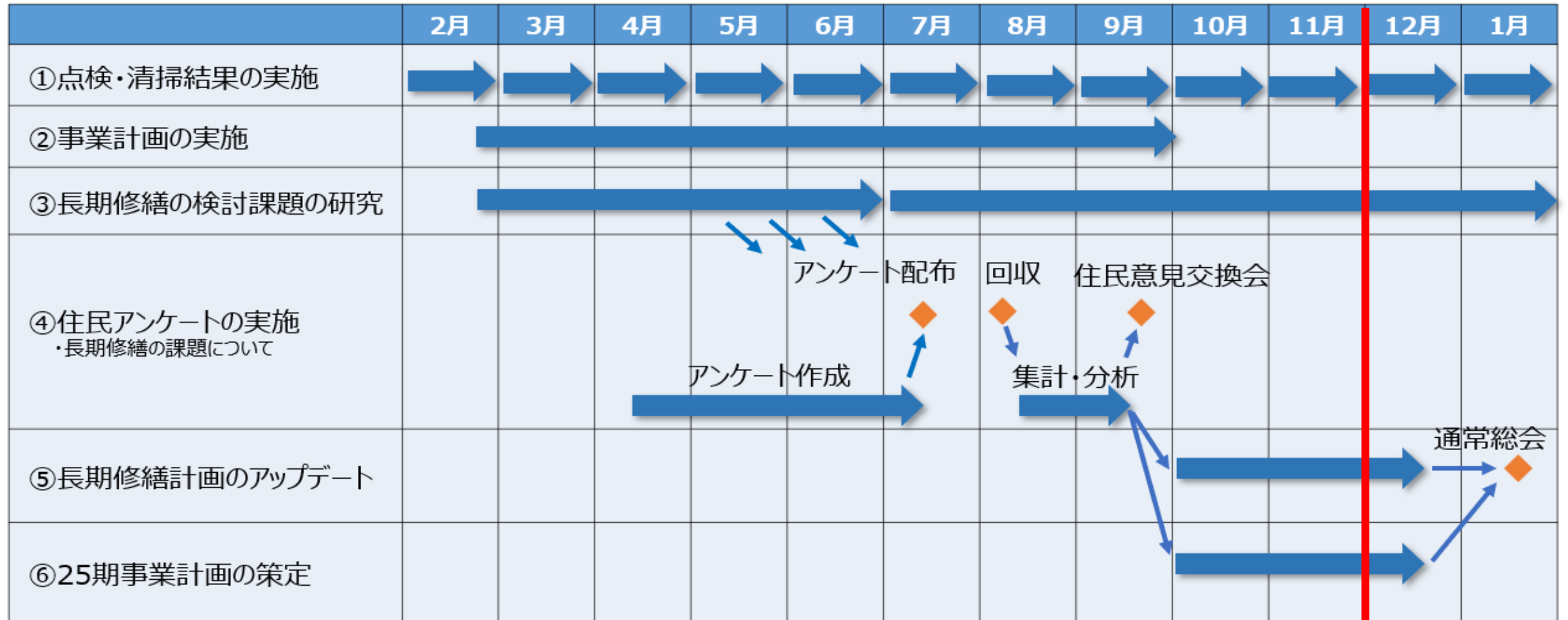
管理組合の合意形成について

・合意形成のスキームについての事例紹介（組織、アンケート）

ポイント1 永続的な協議ができる組織体制と年間の活動フロー

専門委員会と理事会の年間フロー

研究した情報を開示 → アンケート・意見交換会 → 回答を統計的に分析し判断 → 総会議案



8月実施したEV試乗会について

開催概要

日時：2024年8月3日

場所：グレースiapark八王子みなみ野

225世帯中、26世帯が参加
(うち、23世帯が予約、3世帯が当日参加)



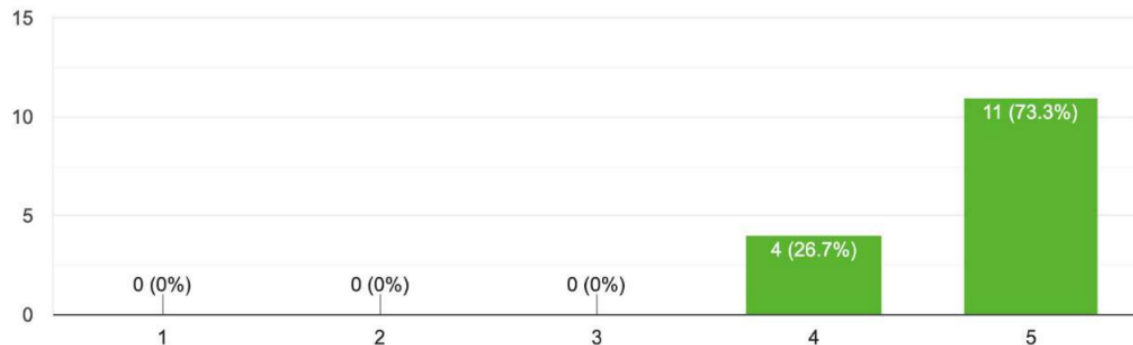
**参加者26世帯のうち15世帯から
試乗後のアンケートを回収できました**



満足度：4.7に

今回の試乗会の満足度を教えてください。

15件の回答

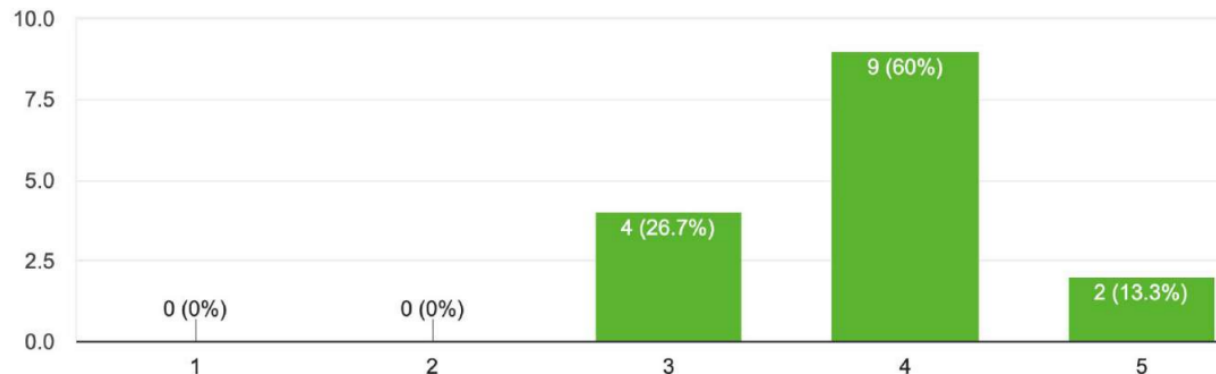


- 複数メーカーの車に同時試乗ができたこと
- 違う車種も試乗したかった
- EV車を初めて乗れたこと。同乗されたディーラーの方の説明も良かった。
- 希望した車種に試乗できたから
- 初めてEVを体験した。
- EVに実際に乗ってみて運転を体験できたため
- ディーラーに行かずに色々な車が試乗できるので
- EV車は初めて乗りましたが想像以上に快適でした

73%が購入意欲が高まったと回答

試乗をしてみてEV・PHEVの購入意欲は高まりましたか？

15件の回答



- 足を運ばずにして試乗できる機会はなかなかないと思うので。
- 細かく説明していただき、EVの特徴がつかめた
- 同時に複数社の車を比較できたから
- 時間は短かったが、希望の車に乗れた。
- EV車の性能の良さを初めて知れた
- 2台比較できた。
- 対応がとてもよかった

EV試乗会画像会場イメージ



管理組合の合意形成について

・合意形成のスキームについての事例紹介（組織、アンケート） ポイント2 総会議案につながるアンケートの活用をする

今回のEV充電設備の総会決議までのフロー

※前段として2017年と2022年にもEV充電設備の必要性のアンケートやEV設備に関する情報などは複数回、情報開示している

- | | |
|----------|--|
| 2023年3月 | 東京都無料相談会へ参加 複数の業者の皆さんの名刺をいただき情報収集 |
| 2023年4月 | マンションアドバイザーとの相談 （来館していただきこちらの考えを伝える どうしたいのか？） |
| 2023年5月 | 東京ビックサイト マンション総合EXPO参加 EV関連の講演 複数の業者さんと人脈づくり |
| 2023年6月 | 5社の業者へEV導入に関する プロポーザルを実施 |
| 2023年3月 | 導入スキームの研究と意見交換（長期修繕委員会）開始 プロポーザルとアンケート内容準備 |
| 2023年7月 | アンケート配布 |
| 2023年8月 | アンケート集計 結果分析 7割以上が必要性ありの回答 （総会議案にすること理事会へ上程） |
| 2023年9月 | 参加希望者による 意見交換会開催 理事会で総会議案にすること決定 |
| 2023年10月 | 総会議案作成開始 パートナー企業の決定（プロポーザルにより一番良い提案の企業を採択） |
| 2024年1月 | 通常総会で議案上程し可決する |

ポイント2 総会議案につながるアンケートの活用をする（一部紹介）

調査A2 EV車両の充電設備の必要性の調査（補足資料）

EVマーケットの動向について

東京都は2025年に新築マンションへの設置義務化、2030年までに都内のマンションに6万基の設置を目標としており工事費込みで助成金を出しています。（EV車両購入の補助金もあり）



世界・日本のEV化は、想像したよりも早く進んでいる！

調査A2 EV車両の充電設備の必要性の調査（補足資料）

昨年のアンケート結果では必要性を回答している比率が7割近くに上昇



昨年のこのマンションのアンケートで2030年までに充電設備の必要性を感じていると回答している方が68%の結果でした。意見としては、高齢になって必要のない方も共有部の設備として設置をお願いしたほうがよいという意見も目立ち、東京都の条例に基づき2030年には純ガソリン車やディーゼル車の新車販売ができない状況を想定して判断されている方が多くなっているという結果でした。

東京都、2025年から新築マンションやビルにEV充電設備の設置義務化

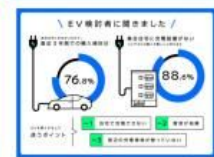


2025年以降の新築マンションには、駐車区画に充電設備が義務化されます。共有部には必要な設備ということです。当マンションにはどの規模で導入すべきなのかを考えて、中長期的な設備のメンテナンスやリプレイスも考えて予算化が必要と考えます。

経産省と東京都の助成金を使えば導入コストはかなり抑えた設置が可能

東京都は、都内マンションに2030年までに60,000基の充電器を設置する目標を経産省に提出しております。その達成を助成するために経産省と東京都はマンションへの設置に関しては、パートナー企業と連携し、助成金を活用したインフラ整備の拡充を加速しています。導入方法にもよりますが、助成金を使えば1基につき0円～50万円程度の初期投資で導入が可能です。

東京都内の集合住宅にお住まいの方へのアンケート結果



直近3年での購入検討 76.8%
集合住宅に充電設備がない 88.6%

迷う理由

1. 自宅に充電器がない
2. EV車両はまだ高額
3. 周辺の充電設備が整っていない

主な設置の方法について



個別設置型
全区分に設置をする方法
使用者にとっては排他的に使用できるで便利

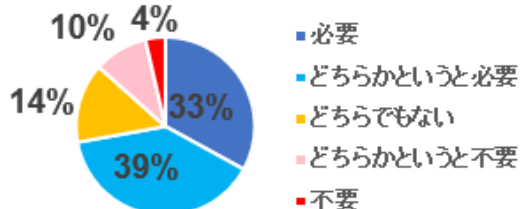
シェア型
共用部に数台設置し予約して使用する

料金管理システムについて

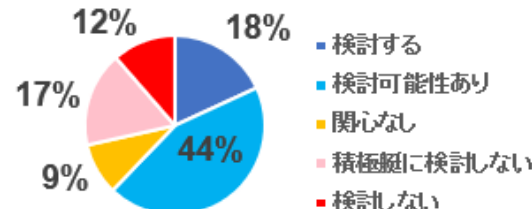
各社若干の違いはありますが、利用者はスマホにアプリをダウンロードしクレジットカードを登録して使用します。同じシステムのアプリなら外部でも共通で利用が可能です。

共用部の電気を使用しますので、一度管理組合が共用部電気代金として支払い、アプリの管理会社より、アプリで課金された料金から手数料を引いて管理組合に返金される仕組みが主流です。全体のデマンド管理などの課題はありますが、料金設定を適切にすることにより、使う人も使わない人も公正に管理ができる料金システムになっています。

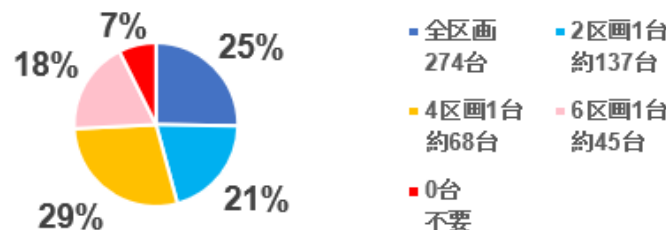
A2-1: 共有部設備としてEVの充電設備は必要だと思いますか？



A2-2: もしマンションに充電器があれば、将来EVの購入を検討しますか？



A2-3: 2030年以降、最終的にマンションの共有設備として設置する規模について、現段階でどの程度が適正と思いますか？



昨年よりも必要性を感じていらっしゃる方が増えています。
(昨年67%⇒72%)
まずは2024年に助成金を活用し導入すべく準備を総会提案に向けて進めていきます。その中で、導入時期だけでなく、中長期的な維持管理の視点で導入の際のパートナー企業を選択し、マンションとしても区分所有者の利便性を高めながら、CO2削減にも貢献できるように行動をしてまいります。

アンケート回答 EV充電設備の必要性の回答変化
2017年 30% → 2022年 67% → 2023年 72%

管理組合の合意形成について

・今回のEV導入の商談方法について紹介（プロポーザル要綱）

ポイント 管理組合として大事なことを伝えて相手に提案してもらう

概要

グレースパーク八王子みなみ野管理組合法人(以下「管理組合法人」)は2018年くらいからEV設備の検討を開始しており、2022年の区分所有者へのアンケート結果では、約7割がその必要性を支持しております。そこで管理組合法人としては、専門委員会の長期修繕委員会に導入のための積極的な情報収集を依頼し、本年3月の東京都の無料相談会に出席、アドバイザーの〇〇株式会社のアドバイスの元、相談会の企業様から5社を選び、詳細なご相談を始めております。2023年7月に再度最終のアンケートを実施し、結果として多くの必要性の合意形成が取れば、2024年には助成金を最大活用した充電設備の導入工事を実施したいと考えております。6月までに各社とお話をさせていただき情報収集し、管理組合法人としてのプロポーザル要綱をまとめたので、改めてその内容をご確認の上、プロポーザルに対しての各社様の最終ご提案をご提出いただければ幸いです。

各社最終提案期限と提出先

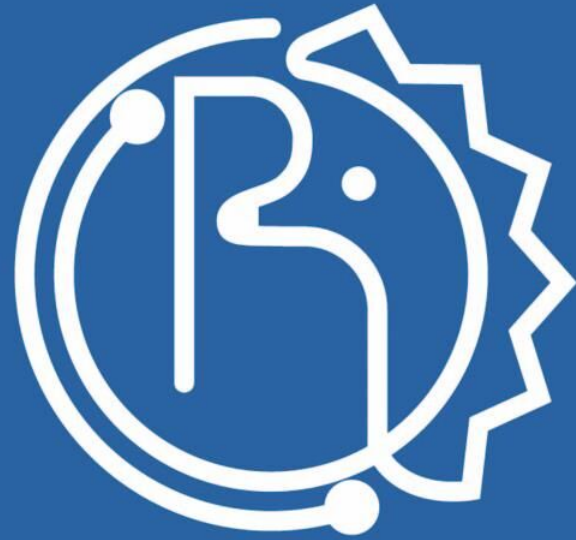
- ・プロポーザル要綱をご確認の上、提案資料を2023年8月31日までにメールでご提出ください。(PDF形式でお願いします)
- ・提出先 xxx@gmail.com 〇〇あて
- ・各社の提案を確認させていただき、質問があれば随時メールいたします。
- ・10月中旬には理事会にて、各社の提案の中から1社を選考いたします。
- ・選考結果についてはメールで10月中旬をめぐりにお送りいたします。

プロポーザル提案依頼内容

以下のプロポーザルに対して最終のご提案をお願いいたします。

- 1) 助成金を最大限の活用した設備の導入
 - ・管理組合法人としては限りなく初期投資が0円に近い状況を要望します
 - ・キャッシュは十分にありますので、助成金還付までのキャッシュフローは問題ありません。
- 2) 導入の規模について最低2つのパターンをご提案ください
 - ・将来を見据えて274区画すべてに基礎充電設備として設置する提案
 - ・当面の対応として来客駐車場に御社の考える適正規模を設置する提案
 - ※来客駐車場に設置するものは6kWの普通充電を標準としてください
 - ・その他、御社がお勧めする設置提案規模があればご提示ください
 - ・それぞれの提案の概算見積もりをご提示ください
 - ・各提案について、還付される助成金の想定金額をご提示ください
- 3) 導入する設備の仕様の明確化
 - ・御社で導入する充電設備のメーカーと仕様を明確にしてください
 - ・電力容量の確保も含めて提案に対する工事内容を明確にしてください
- 4) 導入する設備の資産の所有権についての明確化
 - ・所有権と契約期間について簡潔にわかるようにご提示ください
 - ・契約期間の保守メンテナンスに対する対応スキームをご提示ください
 - ・サポートセンターの対応スキームをご提示ください
- 5) 電力容量の確保と制御、充電の料金設定、管理組合との精算について
 - ・共用部電力のデマンド管理、充電料金設定、管理組合との精算方法をご提示ください(アプリ内容含む)

ご不明な点があれば、



Ring-ndx

03-4540-6552

info@ring-solutions.com