



# 充電設備を設置した マンション管理組合による体験談

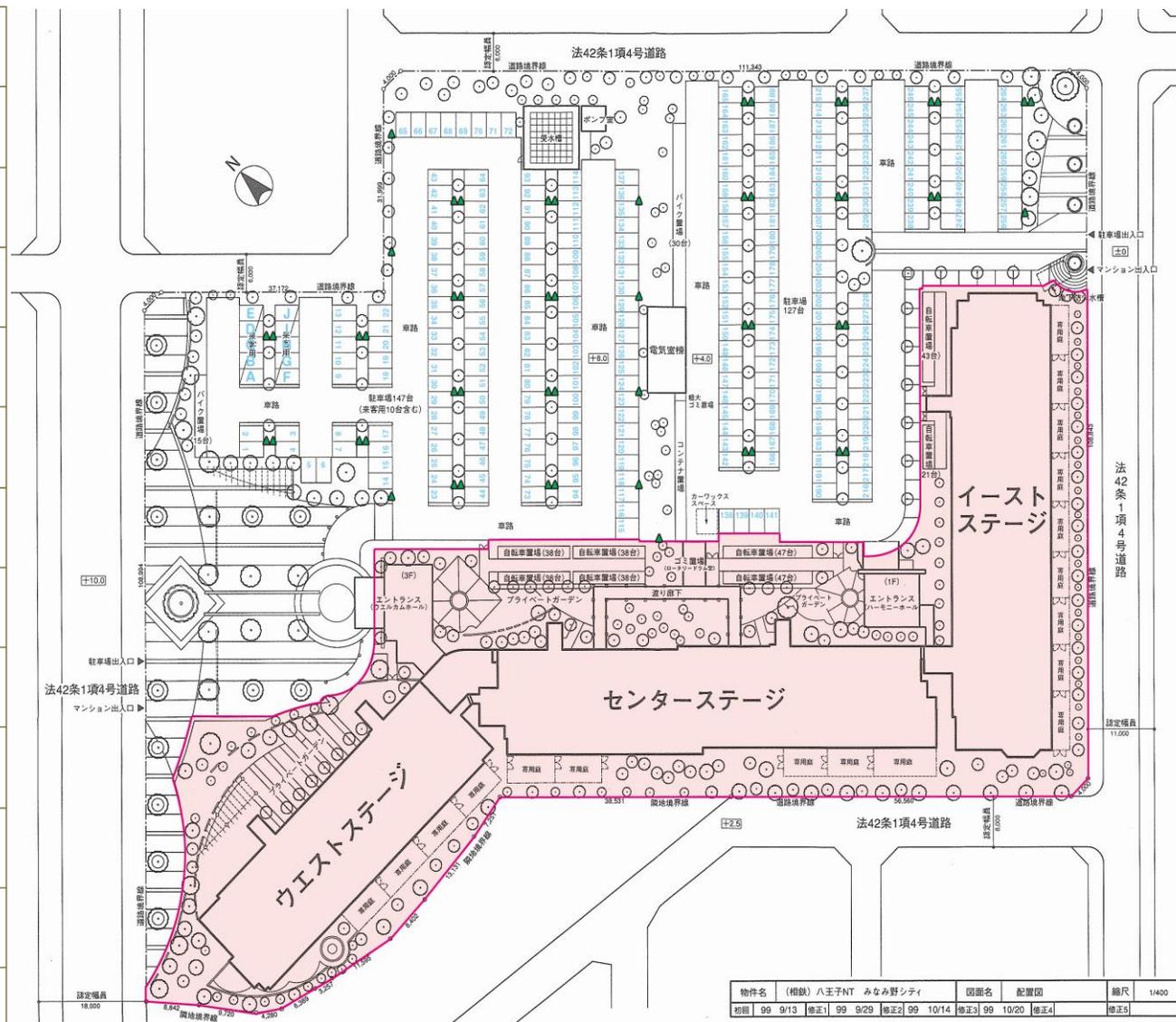


開催日時:令和6年3月20日(祝日・水曜日)  
会場:AP西新宿 4階・5階

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 <sup>2</sup>
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	1/1400
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

# 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  
**EV充電設備** 太陽光発電 インターネットの大容量高速化 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 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

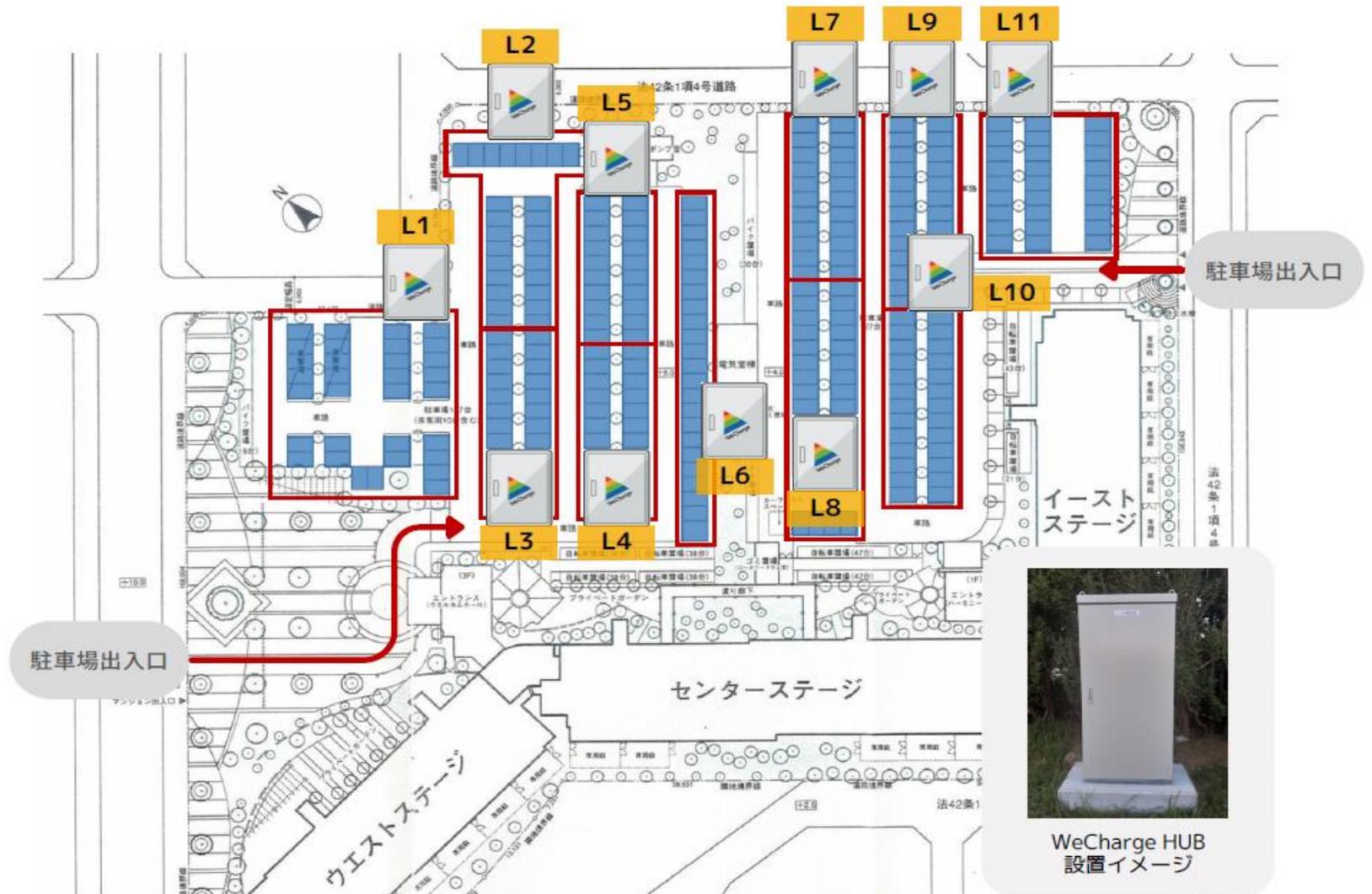


WeCharge HUB (EV制御盤)  
× 12面

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

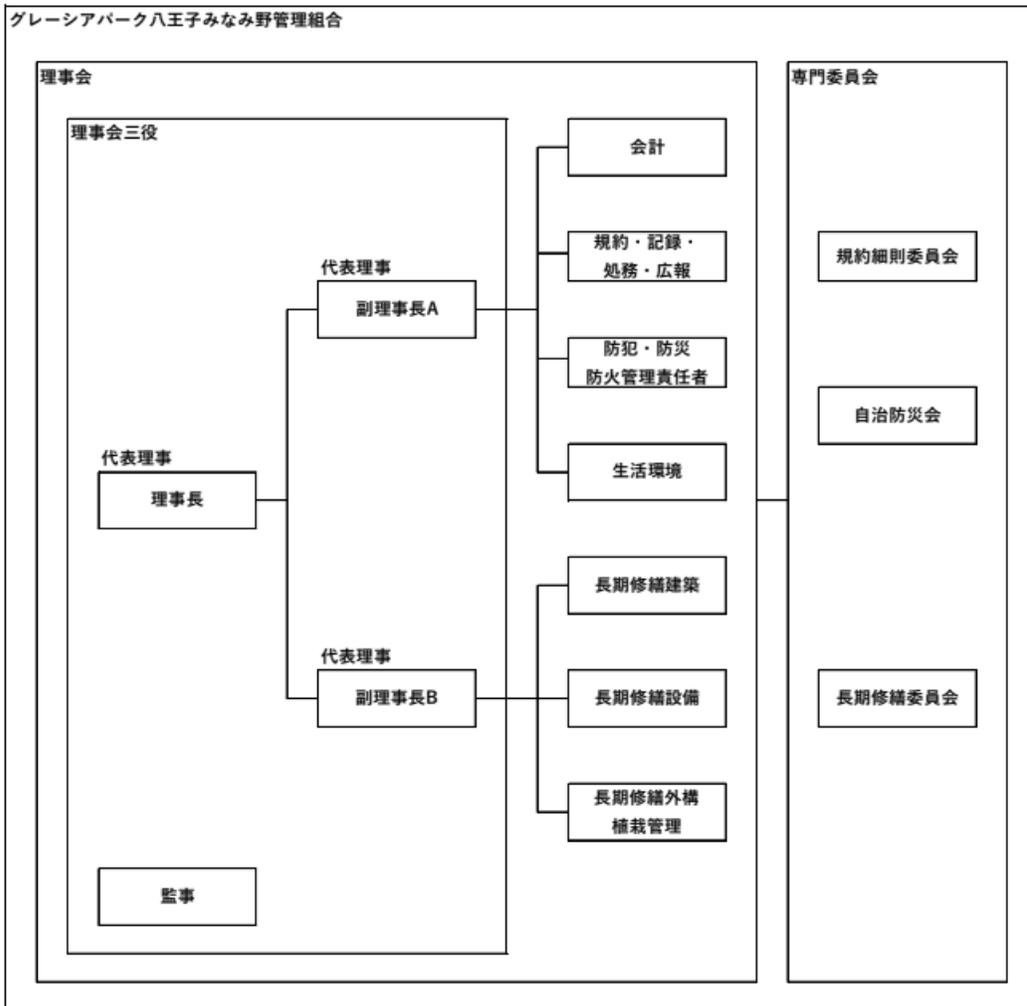
・住民コミュニティを構築するために（年間イベント）

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



- ・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

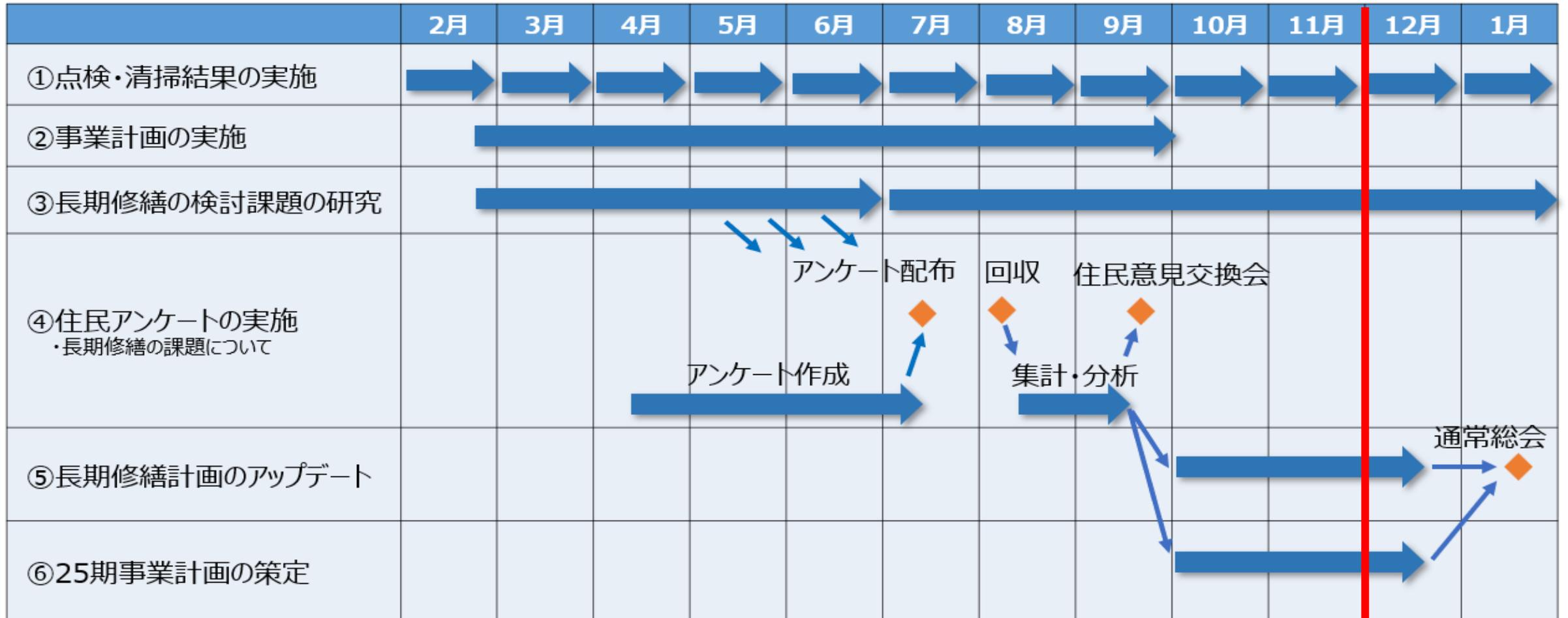
# 管理組合の合意形成について

## ・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



## 管理組合の合意形成について

・合意形成のポイントの整理（情報開示、アンケート、イベント開催）  
**ポイント 管理組合の持続性は、目的的に計画した行動を継続すること**

老若男女問わず多くの人に参加できる企画を継続するための年間計画を予算化しています

- 1. 情報開示**      マンション内イントラネット（Collaboを導入）  
                         管理組合ニュースの発行（去年は年16回）
- 2. アンケート**      専門委員会の研究した情報の開示（年1回実施）  
                         年1回大きなアンケートを実施（回収率8割超え）  
                         アンケートの結果を分析し意見交換会（30名規模）
- 3. イベント**        年4回の集い（80名規模のBBQなど）  
                         その他防災活動を目的としたコミュニティイベント多数

# 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  | <b>東京都無料相談会へ参加</b> 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  | <b>マンションアドバイザーとの相談</b> （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 <b>プロポーザルを実施</b>                      |
| 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 <b>プロポーザルとアンケート内容準備</b>    |
| 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 <b>7割以上が必要性ありの回答</b> （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 <b>意見交換会開催</b> <b>理事会で総会議案にすること決定</b>       |
| 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



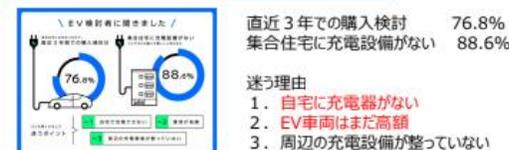
### 東京都、2025年から新築マンションやビルにEV充電設備の設置義務化



### 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



### 主な設置の方法について

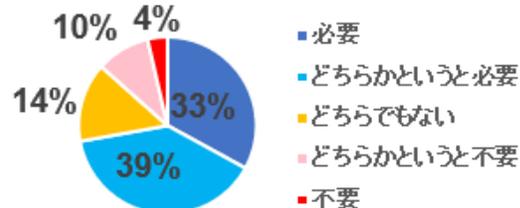


### 料金管理システムについて

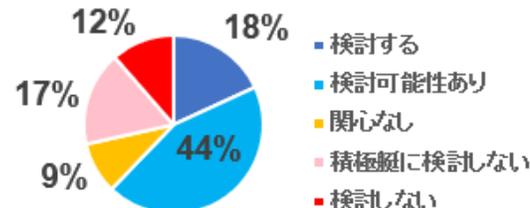
各社若干の違いはありますが、利用者はスマホにアプリをダウンロードしクレジットカードを登録して使用します。同じシステムのアプリなら外部でも共通で利用が可能です。

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。

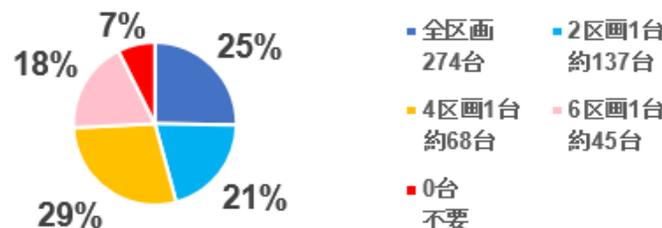
A2-1: 共有部設備としてEVの充電設備は必要だと思いますか？



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)