

マンション駐車場への 電気自動車(EV)充電コンセント 導入事例のご紹介

2024年9月28日
コスモ麻布十番管理組合
小松崎 潤

もくじ - きょうの流れ -

事例紹介【およそ20分】

- 実体験で感じた「これが重要 or マスト」(小さなことも含む)
- 導入先マンションの概要
- 導入までの全体スケジュール
- 「これが重要 or マスト(小さなことも含む)」個別のご説明
- 導入後、どんな変化があったか
- まとめ

Q&A【およそ10分】

- どうぞお気軽にご質問ください

私のプロフィール - EVに乗るようになった経緯 -

もともとEVに興味があったわけではなく、今も、いわゆる「EV信奉者」ではありません。
ただし、EV運用には自宅充電が重要だと実感するEVユーザーのひとりです

- 40代の会社員で、仕事は**EV関連業界・業種と無関係**です。クルマは好きなほうで、内燃機関車を使い継いできました。**今も、内燃機関車は好き**です。
- 2021年7月末に、冷やかし気分でテスラ・モデル3を試乗。初めてEVを運転する機会でした。30分ほどの試乗でしたが、**ガラケーからiPhoneに買い替えた際に感じたのと同じ「まったくの別物」感に大きな衝撃**を受けました。
- 試乗の翌日、スマホで購入注文。このとき、**自宅充電の重要性には何ひとつ気づいていませんでした**。車両購入の補助金についても、よく理解していませんでした。
- 2021年10月末の納車後は、10分ほどの距離にあるテスラ独自の超高速充電スタンドまで**「わざわざ充電しに出かける」運用**をしていました。**特に不便は感じませんでした**。
- しかし次第に、「ほとんどの時間、クルマは自宅マンションの駐車場で寝ているようなもの。人が寝ている間にスマホを充電するように、クルマを充電できないか」と感じられるようになり、EVの自宅充電について調べ始めました。

事例紹介【およそ20分】

- 実体験で感じた「これが重要 or マスト」(小さなことも含む)
- 導入先マンションの概要
- 導入までの全体スケジュール
- 「これが重要 or マスト」個別のご説明
- 導入後、どんな変化があったか
- まとめ

Q&A【およそ10分】

- どうぞお気軽にご質問ください

最初に結論 | これが重要 or マスト(小さなことも含む)

導入を思いついてから運用が始まるまでの一連の流れを経験してみて、
「ここが重要だった」「これはマストだった」と自分が感じた点は、こんなものでした

- 重要ポイントは99%、合意形成にあり
- 「EVに乗っていないEV理解者」を増やす
- 「充電設備を入れたい」とは言わない
- 導入スケジュールの軸になるのは補助金

導入先マンションの概要

築24年の分譲マンション。現在は区分所有者の半分以上を外部居住者が占めている。
駐車場の全5区画にEV充電用の200Vコンセント + WeCharge を2022年11月に導入



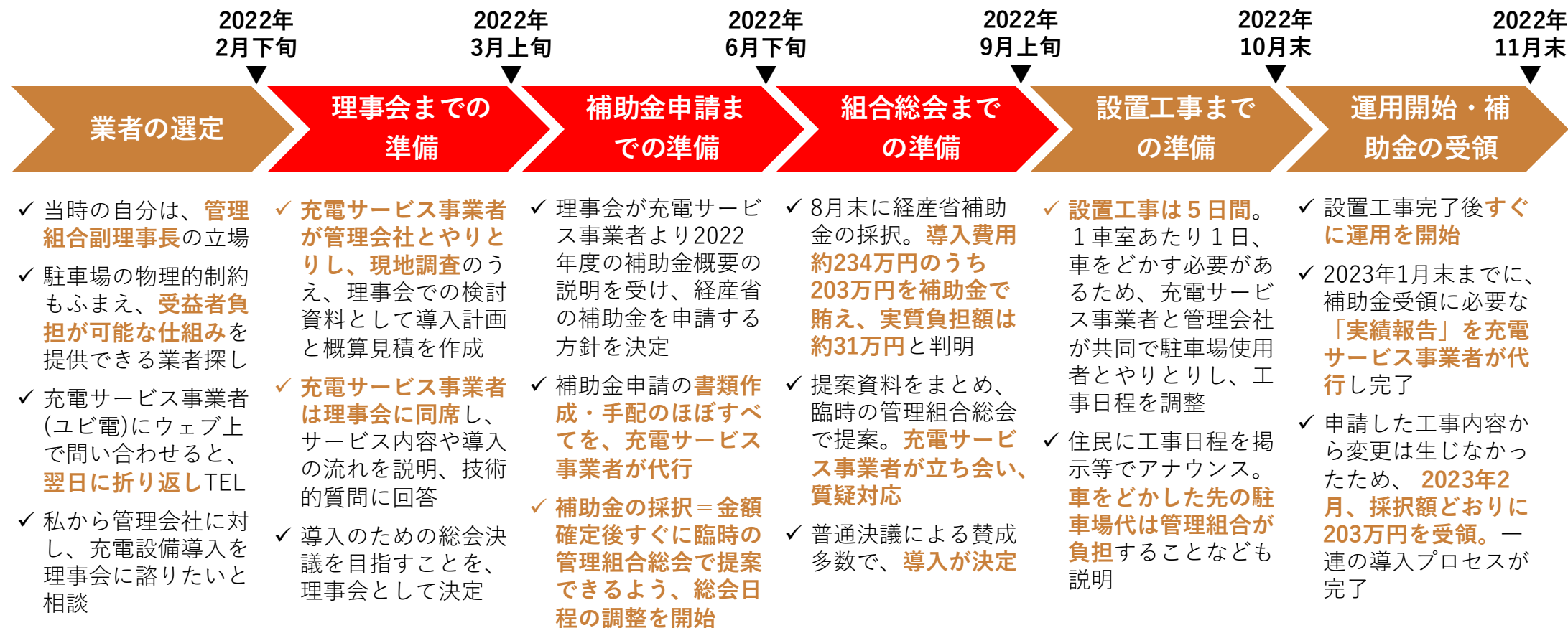
導入経緯は、noteでも記事になっています
<https://note.com/wecharge/n/n5457696c7188>

- 物件名：コスモ麻布十番
- 種類：分譲マンション（総戸数：21戸）
- 築年月：2000年1月
- 場所：東京都港区
- 駐車場：5区画
- **充電設備設置区画：5区画（全区画設置）**
- **充電設備種類：EV充電コンセント（200V）**
- **導入費用：約234万円（うち経産省補助金203万円）**
（補助金を除く）実質的な導入費用：約31万円

導入までの全体スケジュール - およそ1年で完了 -

2022年2月にスタート→同年11月末に工事完了・運用を開始→翌年2月に補助金を受領。

ポイントは、丁寧な合意形成プロセス&管理組合に伴走する事業者との協力・連携



繰り返します | これが重要 or マスト(小さなことも含む)

導入を思いついてから運用が始まるまでの一連の流れを経験してみて、
「ここが重要だった」「これはマストだった」と自分が感じた点は、こんなものでした

- 重要ポイントは99%、合意形成にあり
- 「EVに乗っていないEV理解者」を増やす
- 「充電設備を入れたい」とは言わない
- 導入スケジュールの軸になるのは補助金

重要ポイントは99%、合意形成にあり

「EV充電コストを負担するのは、EV充電をする人だけ」を実現する技術・サービスは、すでにある。大事ななのは、「EV充電をしない人」の「今、導入すべき理由・背景」への納得感

- 納得感のある合意形成のための大前提は、「EVに乗っていない人は、EV充電のことは何も知らない」という、ごく当たり前の事実を常に意識しておくこと。
- こうした大前提に立ったうえで、「EV充電の電気代を負担するのは、EV充電をする人だけ」という**受益者負担の徹底**が何より重要。具体的には、「**共用部の電気代とEV充電の電気代とを、明確に切り分ける（計算・記録できる）**」ことが欠かせない。
- また、(良い悪いと関係なく)社会のEVシフトは進むため、**ごく近い将来、EV充電設備は「集合住宅の駐車場なら当然に備えているもの」と認識される**ようになる。この認識が広まることに伴ってEV充電設備の設置が進めば、設置を後押しする補助金は不要になっていく。この結果、自前の設置費用負担が重くなる。
- だったら、**補助金が手厚い今のうちに設置してしまうのが、マンション全体の管理コストから見て「賢いお金の使い方」だ**——との機運を高める。

「EVに乗っていないEV理解者」を増やす

「個人的な利益のためにEV充電設備を導入しようとしている」と思われないうために、合意形成プロセスで「EVに乗っていないEV理解者」を一人でも多く増やしましょう

- (繰り返しますが)EVに乗っていない人は、EV充電のことは何も知らない。
- だから、EV充電のこと以前に、EVならではの特徴や内燃機関車との違い/共通点、エネルギー補給の仕方など「そもそもEVを所有・運用するということは、具体的にどういうことか？」から丁寧に説明し、理解してもらうことが重要（例：EV試乗会）。
- 理解を得る過程の中で、「自分はEVに乗っていないし、今のところ乗る予定もないが、EV充電設備の導入メリットは確かにある」との前向きな見解を、はっきりと表明してくれる理解者を増やすのがよい。こうした理解者の存在が、導入の推進力になる。
- もし、EV充電設備を導入したい場所が分譲マンションで、導入したいと考えているあなたが区分所有者なら、管理組合の理事になって汗をかくと話が早い。「自分がこの導入プロジェクトの責任者なんだ」という意識を持てば、推進力が一気に高まる。

「充電設備を入れたい」とは言わない

「充電設備を入れたい」と言ってしまうと、「多額の費用がかかりそう」との誤解が生じる。
「コンセントをつけたい」という、大げさ感のない言い方を説明の中で貫きましょう

- (大事なことなので繰り返すと)EVに乗っていない人は、EV充電のことは何も知らない。
- EVに乗っていない人が「EV充電設備」と聞くと、直感的にイメージするのは急速充電設備。「多額の費用をかけ、なにやら大変な工事の末に完成し、維持費も高額な設備を導入したいということ？」と誤解されがち。
- そうした誤解を避けるため、「コンセントをつけたい」という実態に合った言い方を、あらゆる説明の場で貫くのがよい。
- EV充電用の200Vコンセントは**家庭用エアコンのコンセントと同じ**。200Vコンセント自体はAmazonなどで安価に買え、故障の可能性や維持費も限りなくゼロ。
- **200Vコンセントと「共用部の電気代とEV充電の電気代の切り分けをできるサービス（本事例：WeCharge）」をセットで導入する提案**とすると、「維持・運用コストを払うのはEVを充電する人だけ」=受益者負担が徹底される、という理解につながる。

スケジュールの軸になるのは補助金

毎年度初めに制度の概要が発表される、EV充電設備の設置に関する行政の補助金。
もらえる補助金額がはっきりしてから導入決議に臨む段取りとすると、論点を絞れます

- 200Vコンセントと「共用部の電気代とEV充電の電気代の切り分けをできるサービス（本事例：WeCharge）」をセットで導入する提案とすると、**残るポイントは「EVに乗っていない人が、なぜ、EV充電設備の初期導入コストの一部を負担するのか」だけになる**（維持・運用コストの問題は解決しているため）。
- そこで、手厚い補助金があることを説明しつつ、「**補助金を利用できなければ導入を見送る**」との方針も含めた**導入提案**とする。こうすると、**実質的な初期導入コストは「補助金を差し引いた金額**」と整理でき、この金額を管理組合として許容できるかどうかのポイントが絞られる。
- このようにポイントが絞られた議論とするため、**補助金の金額がはっきりしてから（＝採択されてから）導入決議＝管理組合総会を開催する**流れとすると合意形成がスムーズ。
- この流れとするために重要なことは2つで、**①補助金の申請受付開始後、なるべく早く申請できるよう書類準備を進める**ことと、**②採択までにかかる日数を考慮し、採択から日を置かず導入決議**を行えるよう総会開催スケジュールを組み立てること。

導入後、どんな変化があったか

導入後も、導入前に出ていた不安の声への対応が管理組合に求められる場面があります。一方で、EV充電設備の導入がきっかけとなって、EVの購入・利用が進む肌感があります

- 導入後も「EV充電のための電気代を、EV充電をした人が本当に負担しているのか（＝管理組合の持ち出しになっていないか）」との住民の不安の声が、ごく一部で残った。このため、充電サービス事業者の協力も得ながら、**導入後の運用データを示して個別に説明**したところ納得いただき、それ以後に住民から**不安の声が上がったことはない**。
- 「充電できない」などのクレームや機器の故障など、**管理組合の対応が必要なトラブルは導入後ゼロ件で、非常に安定した運用**ができています。
- 充電コンセントが設置された全5区画のうち、**利用者が1区画（＝私のみ）→3区画に増加**した。新たに利用を始めた住民の方いわく、「自宅マンションの駐車場に充電コンセントがあることは、今の車（PHEV）を選ぶに至った理由のひとつ」。
- 余談）EVの自宅充電はとても便利だと実家（戸建）の両親に話したところ、いつしかガレージに200Vコンセントが設置され、**70代の母が軽EVに乗り換えていた**。

まとめ - これが重要 or マスト(小さなことも含む) -

- 重要ポイントは99%、合意形成にあり
- 「EVに乗っていないEV理解者」を増やす
- 「充電設備を入れたい」とは言わない
- 導入スケジュールの軸になるのは補助金



受益者負担が徹底されたEV充電が実現。
めやすとして片道200kmを超える遠出以外は、
自宅マンションの充電コンセントだけでまかなえる

ご清聴ありがとうございました。事例の紹介を終わります

事例紹介【およそ20分】

- 実体験で感じた「これが重要 or マスト(小さなことも含む)」
- 導入先マンションの概要
- 導入までの全体タイムライン
- 「これが重要 or マスト(小さなことも含む)」個別のご説明
- 導入後、どんな変化があったか
- まとめ

Q&A【およそ10分】

- どうぞお気軽にご質問ください