



駐車場

カネ食い虫の機械式 撤去でメンテ費用削減

●Bハイツ

(千葉県)
築一〇年/約一〇〇戸

「駐車場一〇〇%完備」……。千葉県Bハイツは一〇年前、こんなうたい文句で売り出された。駐車場代も周辺に比べると格安だったが、これが今となっては住民の頭痛の種となる。高齢化が進み、駐車場の空きが目立ち始めたのだ。多くのマンションもそうだが、この

最近はどこでも見かける機械式駐車場だが、将来カネ食い虫になる(写真と本文は関係ありません)

Special Feature

どちらが得か検討の価値あり!

機械式と自走式の駐車場のコスト比較

20年目に建て替え時期到来

機械式駐車場 100台分で 試算	10年累計		25年累計		30年累計	
	機械式	自走式	機械式	自走式	機械式	自走式
保守点検などの メンテナンス費用 ※1	3000万円	6000万円	7500万円	6000万円	9000万円	6000万円
部品交換・ 塗装 ※2	1500万円	2000万円	2500万円	2000万円	3500万円	2000万円
建設費用	-	1億円	1億円	1億円	1億円	1億円
合計	4500万円	2億円	2億円	※3 1億8000万円	2億2500万円	※3 1億8000万円

機械式のままで建て替え
鉄骨3層の自走式に建て替え

※1 メンテナンス費用は1台分当たり月2500円で計算 ※2 モーターなどの交換を10年に1回500万円、塗装を5年に1回500万円で計算 ※3 メンテナンスなどで別に費用がかかる可能性あり

駐車場収入は管理費の収入に組み込まれている。この減収に加えて、三層の機械式のメンテナンス費用がバカにならず管理費会計を圧迫し始めた。月一回の保守・点検で年間三〇〇万円もかかっていた。長期修繕計画のなかでも五年ごとに塗装代五〇〇万円、一〇年ごとに部品の取り替え代一〇〇〇万円を計上。二〇年目の機械の更新では一億円もかかることを知り、

費用も考えながら駐車場の収支を独立採算で計算し直し、料金を再設定すべきだ。ただ、自走式に建て替えたとしても容積率や敷地面積の制約が及ぶ場合があることは留意してほしい。

「いっそ取り壊してしまっただほうがいい」という声が上がった。結論は鉄骨三層の自走式駐車場への建て替え。建設コストは同じ一億円だが、メンテ費用がほとんどいらない。なることが魅力だった。築二〇年目で機械式に更新するか、自走式に建て替えるか試算したので参考にしたい。

昨 今、機械式駐車場がはやるのは、自走式に比べマンションの容積率のカウント上で有利になるためだ。「駐車場代無料」などと打ち出しても、結局住民に跳ね返ってくる。売り手側の営業戦略で目くらましに遭わないためにも、現実的な稼働率や修繕費用も考えながら駐車場の収支を独立採算で計算し直し、料金を再設定すべきだ。ただ、自走式に建て替えたとしても容積率や敷地面積の制約が及ぶ場合があることは留意してほしい。