



京都市内における EV 充電設備導入事例（マンション編）

「御所北アーバンライフ」

検討から設置に至るまでの流れ



【1】 市主催の無料相談会に参加（令和 5 年度）

上京区の分譲マンション「御所北アーバンライフ」住人の一人である私が車の買い替えに当たり、EV/PHEV を選択肢として検討しました。ただ自宅マンションに EV 充電設備がないことから、設置の可能性についてインターネット等で個人的に調査し、その過程で 2023 年 5 月 24 日の京都市主催の無料相談会の情報を得ました。理事長と相談の上、マンション管理組合代表として説明会に参加し、プレゼンテーションを行った 4 社と直接話をして名刺交換しました。無料相談会はインターネット等のみでは十分理解できなかった行政の考え方や国の補助金の概要、各企業の取り組みや充電課金の仕組み等を直接聞くことができ非常に有意義でした。

【2】 検討委員会の立ち上げ

無料説明会の内容や EV を取り巻く現状について、A4 サイズ 2 枚の報告書にまとめて、理事会に報告するとともに駐車場を利用する住人に情報共有を行いました。また、同時に駐車場利用者へアンケートを実施しました。

アンケートの質問項目は以下の通りです。

- ① 将来的に電動車（EV や PHEV）への更新の可能性はありますか。[はい・いいえ]
- ② 当マンションに EV 充電施設が設置されることを希望しますか。[はい・いいえ]
- ③ EV 充電施設の導入に向けて専門委員会などの立ち上げが必要となった際、ご協力いただけますか。
[はい・いいえ]

駐車場利用者全員が①②に「はい」と回答。また 2 人が③に「はい」と回答があったことから、私を合わせた 3 名で「EV/PHEV 充電装置検討委員会」の立ち上げを理事会へ提案し、承認されました。ちょうど理事の一人が参加していただけたため、理事会との情報共有もスムーズに行うことが出来ました。

【3】 事業者選び

検討委員会で話し合い、無料説明会に参加した 4 社のうち 2 社を選定しました。2 社には、それぞれ現地調査（調査費は無料）をしていただいた上で、住人に公開する形でプレゼンテーションを実施してもらいました。その後、検討委員会メンバーで事業者について検討した結果、工事の提案内容、価格とサービス内容をふまえ、1 社を選定しました。

【4】 理事会・総会

検討委員会で要望・提案書をまとめ、理事会に提出した結果、充電装置の設置を次回の総会議案とすることが承認されました。2024 年 1 月、管理組合の定期総会にて、EV 充電設備設置議案が特別決議として議決権の 3/4 以上の賛成にて可決されました。なお、国土交通省が 2024 年 6 月 7 日に「マンション標準管理規約」を改正し、EV 充電設備設置を 1/2 以上の普通決議で可能とする旨を明記していますが、この時点ではその指針は出ていなかったため、特別決議としました。

また、総会資料作成の時点では令和 5 年度の補助金は終了しており、補正予算や令和 6 年度の補助金の制度や補助額が確定していなかったため、補助金で充当されない費用が発生した場合に備え、予備費の計上も議案に盛り込み同時に承認されました。

【5】 設置

2024 年 5 月に国からの補助金交付決定を受け、9 月中旬より工事を実施しました。電柱より新規電力線を新たに引き込み、3.2kW の普通充電用コンセントを駐車場全区画（6 基）、来客駐車場（1 基）、合計 7 基に設置しました。現在は PHEV 車 1 台が充電設備を利用しています。

導入について

Q：導入の難しさは？

マンションの管理組合の理事会は、ボランティアな働きに依存する上に、民主的手続きにて進める必要があるため、何事にも手間と時間がかかり、時には根回しも必要となります。現状、EV の充電設備を「今すぐ入れなくてはいけない」という雰囲気ではありませんでしたが、長期的に考えれば、いずれは必要な設備と考えました。本気で進めたい人があれば進みますが、いなければ進まないという状況だと思います。やはり導入したいと考える住人が中心となって積極的、具体的アクションを起こすことが必

要と考えます。なお、この件に関しては管理会社の力を借りることなく、私たち住人そして管理組合が主導して進めていきました。

Q：スムーズに導入に至ったのは？

マンションは10～15年ごとのサイクルで大規模修繕を行います。私は1回目の大規模修繕の委員長を務めた経験もあり、マンションの設備について一定の知識がありました。建築より25年後あたりに行う2回目の大規模修繕は設備の入れ替えの時期となります。その際、時代に合わせた設備へとアップグレードし、付加価値をつけるのが定石となります。停電対策含めた災害時に対処する設備の整備や、EV充電設備の設置については、以前より管理組合でも検討課題と認識していました。

今回、EV充電設備設置の総会への提案にあたり、国の補助金制度の現況に加え、非利用者に費用負担が生じることがないこと、管理組合としても導入コストや維持管理コストがほとんどかからないことを丁寧に説明しました。また、一部の利用者のみ利する設備ではなく、以下の3つの点からマンションの住人全体、管理組合にとって利益があることを明確に伝えました。

- ① マンションの資産価値向上につながる
- ② 停電時の災害対策として有効である
- ③ 充電可能となることにより駐車場の稼働率が向上すれば管理組合の収入増につながる

以上より、マンション全体にとってメリットはあっても、デメリットはないことが理解され、反対の声はほとんど上がりませんでした。

特に②については、もちろん車の所有者の協力が必要にはなりますが、EV/PHEVがあれば、停電などの非常時に住民所有のポータブル電源等に充電可能なこと、可搬性のあるV2H・V2L装置がマンションにあれば共有部にも簡易的に給電可能なことなどが挙げられます。まだ、管理組合の制度として決まってはいませんが、非常時に電源を提供してもらうかわりにEV/PHEV利用者の駐車場料金を安く設定しておく、あるいは充電費用を安く設定しておくといった、マンション全体の共通のインフラとして考えることも有り得るなど、今後の可能性について総会の質疑応答では活発な意見交換がなされました。災害への備えについては、昨今の災害の多発もあり住民の関心が高いため、災害対策という側面は自動車を所有しない住民への訴求力が高いと感じます。

なお、御所北アーバンライフは元々18台収容できる機械式駐車場を備えていました。しかし、建築当時は8割ほどの稼働率でしたが、住民の高年齢化や家族構成の変化で車を手放す世帯が増え、維持管理コストの高い機械式駐車場を7年ほど前に撤去し、6台の平置き駐車場に変えました。同様の状況は京都市内の他のマンションにも見られると思われ、平置きへの工事の際にEV充電設備も合わせて設置するのもよい選択だと思います。

Q：事業者をどのように選んだか

- ① 基本的なこととしては、まず企業の経営への姿勢と事業継続性を重視しました。無料相談会に参加した4社は京都市に選ばれた信頼に足る企業であろうと判断した上で、EV充電インフラへの考え方や会社の目標やポリシー、出資企業などを総合的に見極め2社選出しました。
- ② 決め手として一番大きかったのは、利用者が支払う充電の利用料金の決定権が管理組合にあることです。事業者側から一方的に充電費用を上げられても困りますし、先程述べたマンションの災害対策の観点からも、価格の決定権が管理組合にあることが非常に重要であると考えました。なお初期

設定として充電利用料は1時間あたり130円とし、そのうち約10円が管理組合の収入となるように総会であわせて決定しています。

- ③ 導入際の最も大きなハードルは補助金を除いた初期導入費用です。管理組合負担分を事業者が負担してくれる、導入無料プランの存在は非常に大きいです。なお、今回利用した導入無料プランは、5年間の契約義務を伴いますが、契約終了後に充電器の所有権は管理組合に譲渡されます。

(ヒアリング：2024/10/1)

PHOTO：





DATA：

御所北アーバンライフ

総戸数：30 戸／地上 5 階建て

築年月：2000 年 11 月

間取り：1LDK～4LDK／約 68 ㎡～約 116 ㎡（ファミリータイプ中心）

管理会社：関電コミュニティ

駐車場：平置き 6 台（建築当初は機械式 18 台）

※アーバンライフは三菱地所グループ「アーバンライフ株式会社」が分譲するマンションブランド

充電事業者の声：

こちらのマンション様の第一印象は管理組合様が主体的でマンションもよく綺麗に維持管理されているという点でした。こういったマンションの場合、弊社のような事業者は手厳しく見られる一方で主体的に動いて頂けるので議論も活発で非常に進めやすいケースでした。

今回の管理組合様の選定理由は組合様が主導権を握って運営ができることであったため、弊社のプランをご利用していただきました。弊社といたしましても、マンションへEV充電インフラを導入するにあたっては、本来は管理組合様が設備を買い取りで運営自体も管理組合様が主体的に行うことがあるべき姿と考えておりますが、現時点では極力導入のハードルを下げるべく様々なプランをご用意させて頂いております。今回、弊社を選定頂いたことは自信に繋がる案件となりました。