

駐車場経営通信

10
2021
Vol.31

〇〇パーキング
月極契約者募集中
問合せ
TEL 〇〇〇-〇〇〇-XXXX

重大な事故を
引き起こす前に
確認!!

あなたの駐車場は大丈夫？

経年劣化のリスク

読者プレゼント

裏表紙のアンケートにお答え頂きご応募頂いた方全員に

「駐車場利用 1日無料券」
をプレゼント

詳しくは裏表紙をご覧ください

目次

- P.1 閑話休題～代表からのメッセージ～
- P.2 特集：立体駐車場の経年劣化のリスク
- P.3-4 月極駐車場のお困りごとと解決事例
- P.5-① 社員紹介
- P.5-② 認定取得最新情報
- P.6 各種チャンネル情報

P-CLUBはイーエスプランニングが運営する「**駐車場ブランド**」です

各登録番号

建設業許可番号 知事許可（特-30）第111060号
一級建築士 兵庫県知事登録 第01A01774号
宅地建物取引業 兵庫県知事免許 （6）第10070号

取得認定



<受賞歴>

令和元年度 神戸市産業功労者賞 受賞

令和元年度 兵庫県産業功労者賞 受賞

ひよこ経営優良賞

他多数



株式会社イーエスプランニング

〒650-0023 神戸市中央区栄町通6丁目1-19 P-CLUBセンタービル

お問合せは TEL. **078-362-2512** FAX. 078-362-2515
メール. info@esplanning.co.jp

閑話休題

株式会社イーエスプランニング
代表取締役 藤岡 義己



【地産地消】地域の富は地域で循環

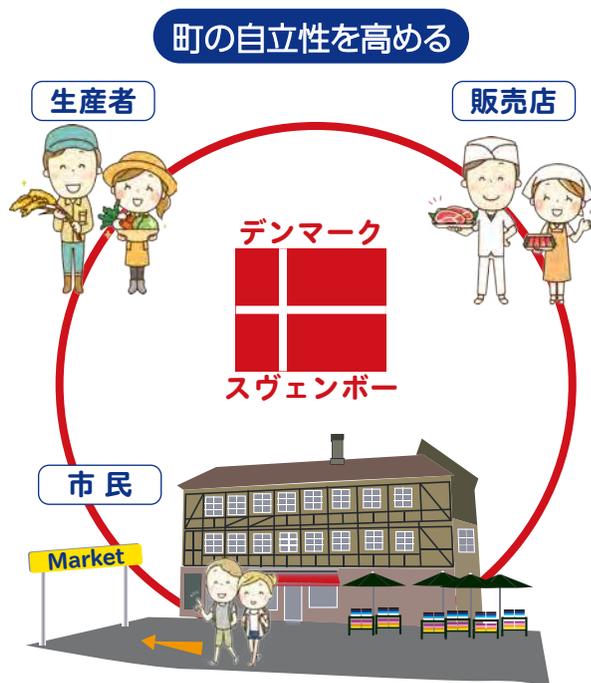
2013年、相場英雄氏が食品偽装問題を扱いベストセラーとなった小説『震える牛』のドラマを見ました。この作品は大企業の隠匿をテーマに圧倒的なリアリティーで迫る社会派サスペンスです。

印象的だったのはラストシーンで、『一体何時からだろう。経済が独り歩きして消費者が忘れられて行ったのは。大きな商業施設に行って豊かなつもりでいた。でもそれによって人と人の触れ合いが薄れてきているのではないだろうか。信頼できる物を信頼できる相手から買う。そんな単純だが素晴らしい関係をもう一度見直す時が来たのかも知れない。』というセリフが流れました。この言葉に触発され、自身の原体験に思いを致しました。

私は、経営者仲間と世界で一番幸福な国を次々受賞する北欧視察に行ったことがあります。スウェーデンのストックホルムでは小学生高学年用の社会の教科書に驚かされました。ノルウェー産のサーモンは、小型の船で近海で漁をするので新鮮ですが値段は少し高い。カナダ産のサーモンは、大型船で北極海・北太平洋の漁で大量で安く提供できます。さて、あなたはどちらのサーモンを選びますか？あなたがノルウェー産を選べば、そのお金は漁師さん、運送屋さん、小売店さん、ノルウェーの中を循環し国内で働く人たちを豊かにします。あなたがカナダ産を選べば、カナダの人たちが喜びます。決してコスト、効率だけが判断基準ではありません。そのことが教科書のイラストで分りやすく示してありました。小学生の頃からこのような教育が行われ価値観が形成されていることに驚きました。

私たちは、ノルウェーの後、当時、国民幸福度世界一の国に選ばれたデンマークに渡り、先進的な福祉政策を実施しているスウェンボーという6万人ほどの小さな町を訪問しました。小さな町なのですが、中心市街の商店街に活気があります。スウェンボー市長に、『なぜこんなに商店街に活気があるのか』と訊ねてみました。市長は、『日常の生活に必要なものは市民の皆さんが商店街を訪れ、商店街で買い物をしてもらうことが大事です。人々が自分の町を歩き、買い物をし、結果として商店で働く人たちを支え、町の自立性を高める。そのために大型スーパーは町の中心から10キロ以上に出店することをできないなど様々な施策を行っているのです。』と仰いました。

このように経済が独り歩きして消費者が忘れ去られてしまわないよう、幸せを定義し、その実現のために知恵を絞りいろいろな挑戦を行っている町、国を見たことが私の原体験の一つになっています。この体験から、地域の富は地域で循環する。(地産地消)駐車場から神戸を元気にするに繋がっています。もう一つ気づいたことがあります。地域を豊かにするために事業者の役割は確かに大きいのですがそれ以上に消費者、地域の生活者の価値判断が決定的です。商品・サービスを選ぶのは消費者、生活者だからです。単純だが素晴らしい関係を見直した方がいいのでは、改めてそう思います。



青空駐車場の劣化リスクと設備改善事例

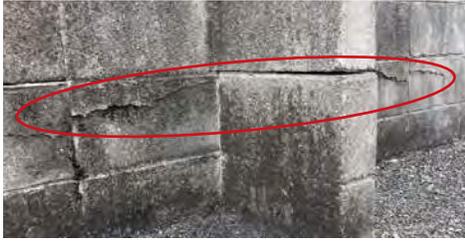
CASE ①

事故を未然に防ぐ



【ブロック塀の経年劣化に伴う事故発生リスク】

Before



After



オーナー様のお悩み

ブロック塀の一部に亀裂や破損があり、倒壊等による所有者責任の事故が発生する可能性があるため、心配。

改善内容

古いブロック塀を取り壊し、新たにブロック塀を設置しました。これに伴い、所有者責任による事故発生リスクを軽減することができました。

CASE ②

利用者トラブルを未然に防ぐ



【ライン・アスファルトの経年劣化に伴う利用者トラブル発生リスク】

Before



After



オーナー様のお悩み

アスファルトの表面がひび割れしたり、区画ラインが消えかけており、水たまり発生や区画が分かりづらい。事故や誤駐車が発生する可能性があり、利用者トラブルに繋がってしまうのではないかと心配。

改善内容

ラインを新しく引き直し、アスファルトの舗装を行いました。それにより、誤駐車抑止になり利用者トラブルが軽減されました。また、美観維持により新規契約獲得と契約者の満足度向上に繋がりました。

工事までの流れ

どうしよう

駐車場の詳細や現状をお伺いします

担当者が現場へ向かい駐車場の状態を確認し工事費用を算出します

メーカーとの交渉もお任せください



御見積書を確認頂きご検討くださいませ



工事費用を分割できる『駐車場修繕サポートプラン』をご用意しております。

詳しくは次のページへ

駐車場管理ではなく「工事だけして欲しい!」というお問い合わせも受け付けております!



設備劣化の要因と駐車場サポートプランのご紹介

あなたの駐車場もチェックしてみよう！



設備劣化の要因

ブロック塀の耐用年数は約12～15年と言われています。しかし、実際には、目安とされる年数の経過より、早く寿命を迎えるケースが多く見られます。

ブロック塀を固めているモルタルが中性化すると劣化が進みます。また、メンテナンスをしないとひび割れが起こり、そのひび割れからブロック塀の内部に雨水が入ると鉄筋がさびたり、腐食が起きたりします。すると、ブロック塀の強度が下がり、危険な事故につながる原因となります。

建築基準法の規準ができる前に建てられたブロック塀は、危険な状態のまま残っている可能性があるため、一度確認してみてください。

また、アスファルト舗装の劣化は、複数の要因がありますが、主に「雨」「荷重」「温度変化」の3つの作用であると言われています。特に、経年劣化により生じたひび割れや舗装の継ぎ目などから浸水した「水」と「交通荷重」が作用し、舗装の損傷が拡大することで、陥没やひび割れを起こす可能性があります。

駐車場のラインは、雨風や車のタイヤの摩擦により削れていきます。そのため、年数が経過すると、白線は薄くなってしまいます。アスファルトの状態や車の出入り頻度により変わりますが条件が良くて約10年ほどと言われています。駐車場を見て頂き、ラインが消えかかっていたら引き直してあげないと、接触事故などの原因となってしまいます。

駐車場チェックリスト

1つでも当てはまるモノがあれば、イーエスプランニングまでご相談ください。

- 15年以上駐車場の手入れをしていない
- アスファルトが割れている箇所がある
- ブロック塀にヒビが入っていて崩れそう
- 駐車場で陥没がある
- 駐車場の白線が消えかかっている
- 場内で事故が起きたことがある
※契約者同士の事故を除く
- 区画を間違っって停め、苦情が入ったことがある
- 車止めが固定されていない



イーエスプランニングのサポートプラン

駐車場修繕工事サポートプランで費用の分割支払いが可能です!!

通常工事費は、完成時に一括で支払うことが原則です!!
これだと駐車場の1ヶ月の収入を上回る工事費の場合、他のどこかから工事費を調達しなければなりません(自己資金または借入金)

月の収支は「工事代の支払」>「駐車場収入」となりキャッシュアウトとなります。
この状態を解決するために、駐車場工事サポートプランを用意しました。

工事代の支払 < 駐車場収入になるよう工事費を分割して支払って戴けるサービスです。



※1 キャッシュアウト・・・商品の仕入れや設備の投資、借入金の返済などの活動により、現金が減少すること

修繕工事に関するお問い合わせ

株式会社イーエスプランニング
新規開発チーム

TEL.078-362-2512

立体駐車場の劣化リスクについて

マンションなどの機械式立体駐車場で車を乗せる台が落下する事故が相次いでいます



約2年ほど前からマンションの機械式立体駐車場で車を乗せる台が落下する事故が相次いでいます。原因は機器の劣化とみられており、駐車場を管理する者も適切な維持管理をする必要があります。

どういう経緯で事故が発生したのか？

事例①

【昇降装置ワイヤーロープ破断】

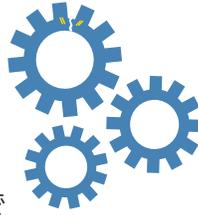
使用者が1階のパレットに駐車している自動車を出庫させるための操作を行ったところ、パレットの上昇中に地上1階パレットが突然後方へ傾き、自動車が後部から地下1階まで落下し、損傷した。



事例②

【電動装置モーターの軸・歯車の破損】

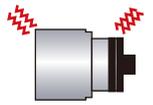
使用者が地上4階のパレットに駐車している自動車を出庫するための操作を行ったところ、パレットが地上3階の高さまで降下した時、異常音が発生し、その直後にパレットが地上階まで垂直に落下し自動車が損傷した。



事例③

【電動装置モーターのブレーキ不良】

使用者が出庫させるために操作を行い、パレットが地上面で停止後、乗車した。そしてドアを閉めたところ、ドアが歩廊に接触して閉まらなかったため、一旦降車。その直後に、パレットと自動車が徐々に降下し、45cm降下したところで停止。再度乗車するとパレットとともに地下2階まで落下し自らも負傷、自動車も損傷した。



事故を起こさないようにするには？

2018年7月作成(国土交通省)

【機械式駐車設備の適切な維持管理に関する指針】参照

対策①

定期的な保守・点検

機械式駐車設備の使用頻度に応じて定期的に保守・点検を保守点検事業者に行わせる。

対策②

不具合発生時の対応

機械式駐車設備に不具合が発生したと判断した場合、速やかに使用を中止。保守点検事業者または製造者に対し必要な措置を講じさせる。

対策③

安全な利用を促す

標識の掲示、アナウンス等によって利用者に対して、安全な利用を促す措置を講じる。

皆様の駐車場もリスク管理はできていますか？

10月号では、駐車場のリスク管理を中心に取り上げました。

立体駐車場でも駐車場修繕サポートプラン適用OK！

月極駐車場管理運営を行う社員紹介

～お気軽にご相談等ご連絡ください～



役職：グループリーダー
名前：谷川原（タカガワ）

不動産管理チームのリーダー谷川原さん。平面の駐車場から機械式駐車場まで幅広く業務をこなす月極管理のプロ!! そんな谷川原さん。先日3人目のお子さんが誕生し、可愛くて仕方ないみたいです。



役職：チームリーダー
名前：大澤（オオサワ）

谷川原さんを支える入社8年目の大澤さん。月極駐車場の管理はもちろん、「月極駐車場検索サイト」の管理運営も担っております。機転が利く細やかなサポートでお客様からの信頼もバツグンです!



役職：アシスタント
名前：磯部（イワベ）

入社2年目の磯部くん。ちょっと変わった世界観を持っている彼も様々な業務をこなせるようになりました。担当店舗をいくつか持って日々奮闘中! 休日はバイクでツーリングする事が最近の息抜きになっているようです。



役職：アシスタント
名前：蓬萊（ホライ）

不動産管理チームに配属されて4ヶ月の蓬萊さん。この「**駐車場経営通信**」の制作を担当しています。毎号、皆様のお役に立てるよう心を込めて作成しています。もしよろしければ、裏表紙のアンケートにご意見・ご感想をお願いします!

イーエスプランニングってどんな会社?

駐車場運営実績



イーエスプランニング運営駐車場		箇所数	収容台数
月極 駐車場	青空駐車場	29	796
	自走式駐車場	5	281
	タワー式立体駐車場	21	896
	パズル式駐車場	1	26
	車庫型駐車場	1	87
	マンション併設型駐車場	7	106
小計		64	2,192
有人時間貸 駐車場	タワー式立体駐車場	15	935
	自走式駐車場	2	1,060
	小計	17	1,995
コイン パーキング	フラップ式	37	542
	ゲート式	6	310
	自走式	1	686
	車両ナンバー認識式	1	7
小計		45	1,545
合計		126ヶ所	5,732台

認定取得最新情報



駐車場業界初!!

ISO9001認定取得

ISO9001とは

ISO9001は、組織の品質マネジメントシステム（「QMS」）に関する要求事項を規定した国際規格です。この規格の目的は、規格の要求事項を効果的に実施することによりお客様に対し、組織がお客様のニーズと期待にこたえ、また、規制要求事項に適合する製品やサービスを一貫して提供できるような信頼を確保するための一連の要求事項を規定することにあります。

Twitterはじめました！



＼フォローお待ちしています！／

@pclub_kobe



2週間でフォロワー
300人達成！

イーエスプランニングの広報担当5名で
仕事の風景や最新情報、日常などを毎日投稿しています！

利用方法

- ① QRコードを読み取るか @pclub_kobe で検索
- ② アカウントを作成する
- ③ 『P-CLUB@神戸を元気に』をフォローする



イーエスプランニングが運営する

月極駐車場検索サイト



登録料
年会費
手数料
全て無料

登録料・年会費・手数料は全て無料！

当社の「月極駐車場検索サイト」では、登録料（初期費用）や年会費や手数料・更新料など、費用は一切かかりません。

当サイトへ駐車場情報を掲載していただく事で、効率的な集客や、面倒な契約手続きの業務も代行させていただきます。



掲載申込・お問合せ

株式会社イーエスプランニング
不動産管理チーム

TEL.078-362-2512

イーエスプランニングでは、様々なメディアで情報公開中！ご興味のある方は、ぜひチェック!!

【毎日ブログ投稿中】



【動画配信中】



【新入社員が投稿中】

インスタ
グラム



を最後までご覧いただき誠にありがとうございます。

皆様からのご意見・ご感想・ご質問等お待ちしております

FAX : 078-362-2515

下記フォームにてFAXでお問い合わせ頂けます。ご質問の場合、担当者よりご連絡させていただきます。

駐車場経営通信 Vol.31 お問い合わせフォーム

良かった記事 ※該当箇所にチェックを入れて下さい

- p.1 閑話休題
- p.2 特集：立体駐車場の経年劣化リスク
- p.3-4 月極駐車場のお困りごと解決事例
- p.5-① 社員紹介
- p.5-② 認定取得
- p.6 各種チャンネル情報
- 広告チラシ

興味のある事

お問い合わせの内容

※ご意見・ご感想でもOKです！お気軽にご連絡ください。

お名前	(歳)	電話番号
住所	〒 都道府県 市区町村	メールアドレス

Webから回答

スマートフォン・タブレットで右のQRコードを読み取り、簡単に入力頂けます。メールでの返答もOKですので、お気軽にご相談ください。



このページをキリトリFAX送信ください。

応募者全員プレゼント 読者プレゼント「駐車場利用 1日無料券」



上記アンケート（お問い合わせ）内容をご記入の上、FAXもしくはWebからお申込み頂いた方へもれなく「**駐車場利用1日無料券**」をプレゼントします！

土地・駐車場に関するご相談や、この情報誌のご意見・ご感想でもOK！

皆様からのご連絡を心よりお待ちしております。

(注意事項)

- ①対象駐車場は、神戸ハーバーランドumie内にある「ハーバーパーク」となります。
- ②お名前・ご住所・電話番号の記入がない場合、プレゼント対象となりませんので、予めご了承下さい。
- ③有効期限：2021年11月30日到着分まで有効（プレゼントは順次発送致します）