

当組合の代表的な取り組みのご紹介
(補足資料)

THE TOYOSU TOWER 周辺環境

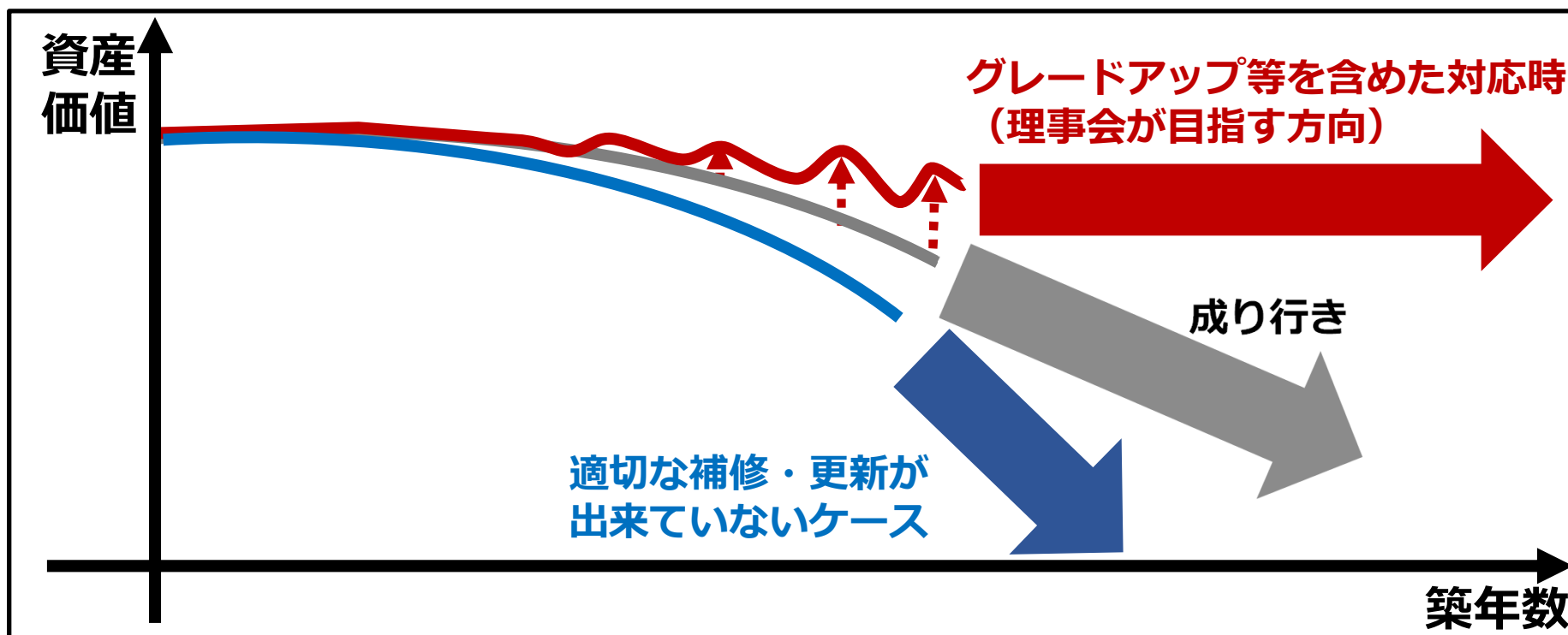


※ 豊洲2・3丁目地区まちづくり協議会
HP Webサイト「開発状況」より



共用部分の管理を通じて、資産価値の維持に取り組む

理事会が考える方向性（イメージ）



管理組合の収入は減り、支出は増加が継続する流れが継続

収入が減り



支出が増える



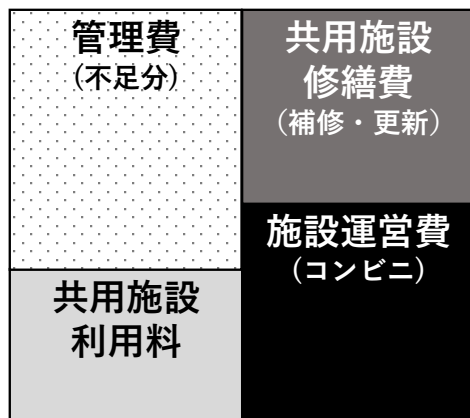
この状況を前提とした事業計画立案が必要

遊休資産（共用施設）の活用で受益者負担モデルの転換へ

- 共用施設・共用部分は資産価値の源泉だが、持続可能な形で運営することが望ましい
- 共用施設の改修にあわせ収益化と維持費低減を図り、運営費補助から受益者負担への財務構造の転換を経て、修繕・グレードアップを速やかに行える更新サイクルの確立を目指す

運営費補助モデル(現状)

維持に管理費を充当し負担感。継続性に課題感もあり

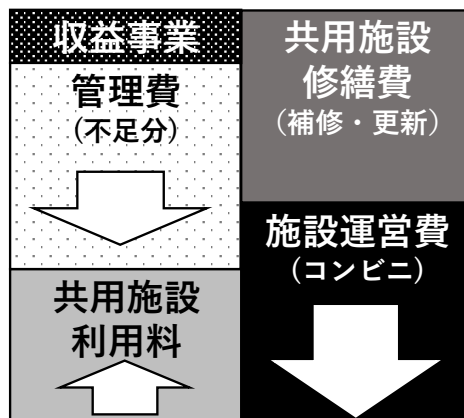


収入

支出

投資期間中

収益化と維持費低減への投資を進める

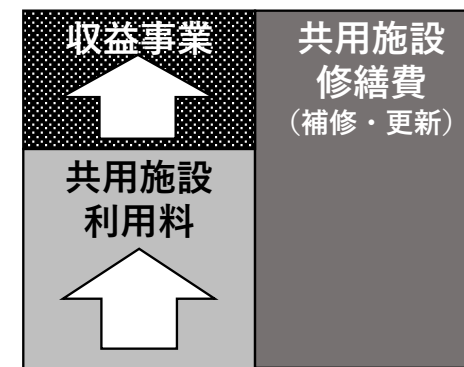


収入

支出


更新サイクル確立後

受益者負担で更新サイクルを定着させることで、資産価値の維持へ



収入



支出





実施内容 1
コンビニ・キッズスクエア一体再整備計画

1. コンビニ・キッズスクエア一体再整備計画

背景となる課題感

2階	<p>居住者専用 コンビニ</p>  <p>49.04m²</p>	<ul style="list-style-type: none"> 採算があわず施設運営費（補助）が必要 居住者専用の位置づけであり、地域住民が利用したくてもできない状況 （居住者の交友関係を通じ、近隣住民から開放要望が多数有り） 店舗面積が狭く、品揃えが限定的で 利便性向上にも限界
1階	<p>居住者用 キッズルーム （保育所跡地）</p>  <p>164.11m²</p>	<ul style="list-style-type: none"> 元々保育所であったが、2014年に事業者が撤退。その後、認証化を条件に別業者と調整を行うも、区から認可が下りず遊休化 現在はキッズルームとして開放しているが、遊具も古く利用低迷。いずれ設備更新等の費用が発生することから、より良い活用方法の検討が望ましいものと推察

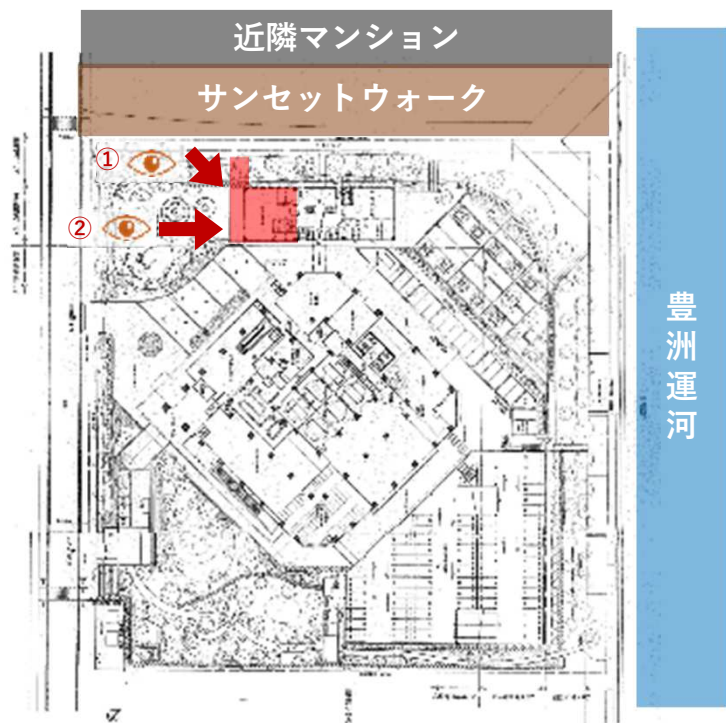
今回取り組み（用途変更）

2階	<p>居住者専用 キッズルーム</p>  <p>49.04m²</p>	<p>・マンション外側に出入口を設置 地域の方がどなたでも使えるように ・同時に事業者と交渉を経て、収益事業への転換を実施</p>
1階	<p>地域開放型 コンビニ</p>  <p>164.11m²</p>	

街づくりに関連する団体に確認・協議を経て、外構部の改修工事を実施

- 1階コンビニ部分は外部からのアクセスが可能なようスロープ・出入口設置を実施

該当場所



① バリアフリー化(スロープ新設)



② 景観に配慮した店舗出入口部



マンション側は自動ドアを新設し、セキュリティ対策を実施

- 店舗区画からマンションに入る際にはセキュリティゲートを新設し、外部利用者増加に伴うセキュリティへの不安を軽減するよう取り組みを実施

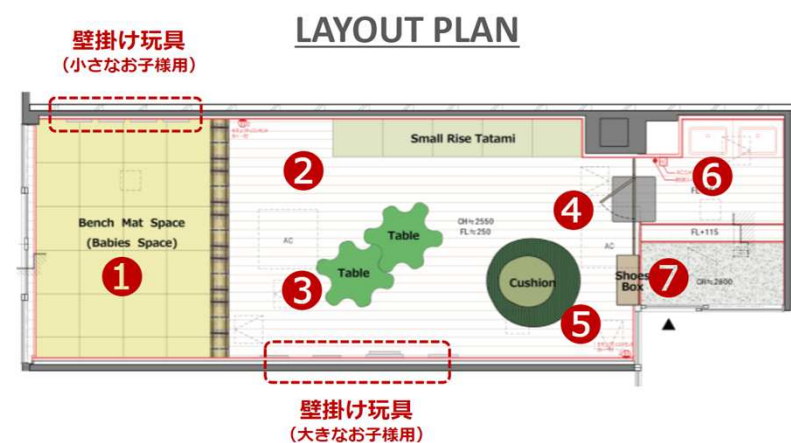


セキュリティ設置



感染対策用に手洗いを新設し、安全で使いやすい空間へ

- 子供の知的好奇心をくすぐる遊具を設置し、「見て楽しい、遊んで楽しい」をコンセプトにキッズルームに転換












Q：2階部分コンビニ跡地は、なぜキッズルームなのか？

A：現時点では、キッズルームは利用対象者のカバレッジという観点で、資産価値の維持に寄与する共用施設だと考察


● 保護者同伴利用を想定
● 本人利用として想定

主な利用想定者

	ゲストルーム 	ジム 	マルチルーム 	ライブラリー 	スカイラウンジ 	ガーデンダイニング・ルーム 	コンビニ 	キッズルーム 
未就学児			●					●
小学生								●
中学生 高校生		●	●	●	●		●	
成人 (単身・DINKS)	●		●	●	●	●	●	
高齢者	●	●	●	●	●	●	●	



実施内容 2
駐輪場エリア有効活用



2. 駐輪場エリア有効活用

駐輪場エリアの有効活用を行います

2段式ラック
一部区画廃止
211台分



平面区画増設
51台分
平面合計：80台

トランクルーム新設
計32区画分
大：8区画
標準：24区画

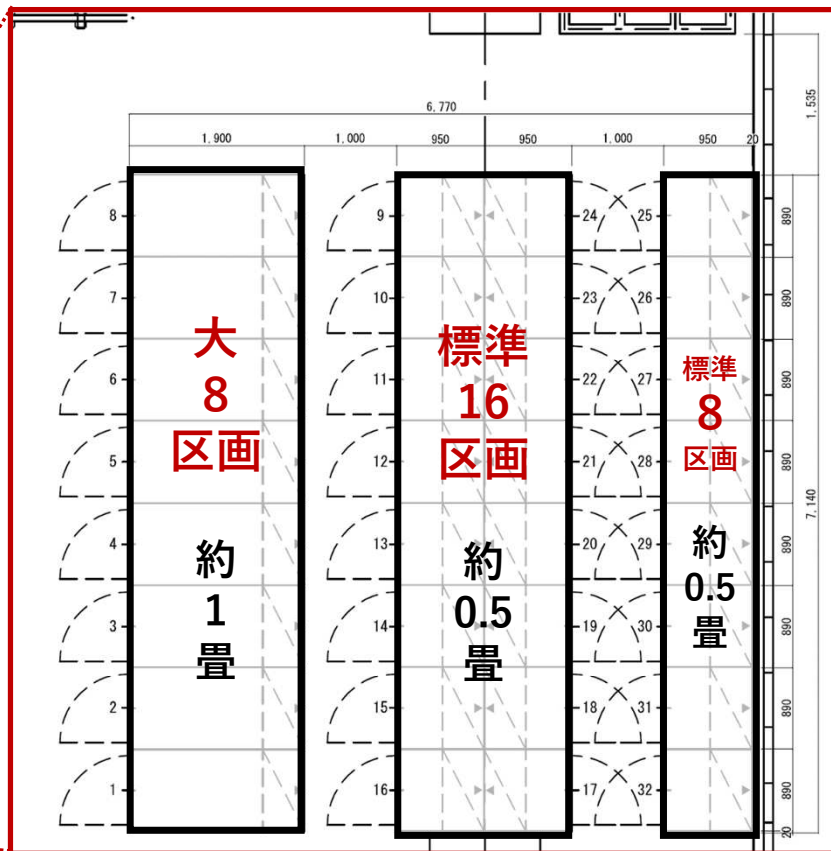
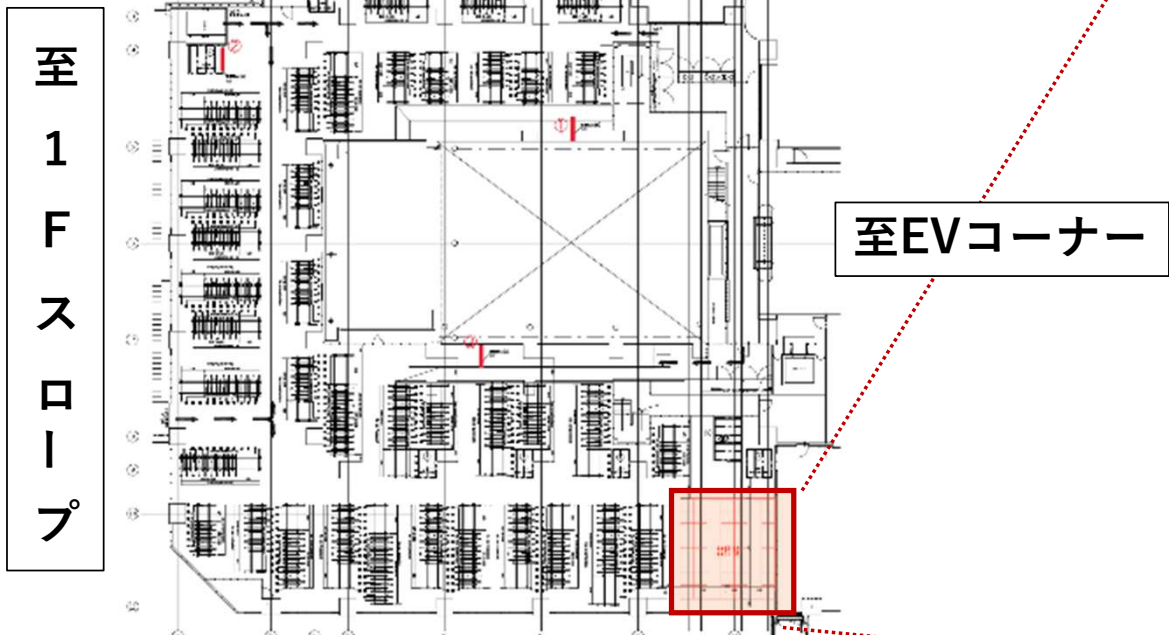


【参考】トランクルーム配置図（2F）

計32区画新設（大8区画、標準24区画）

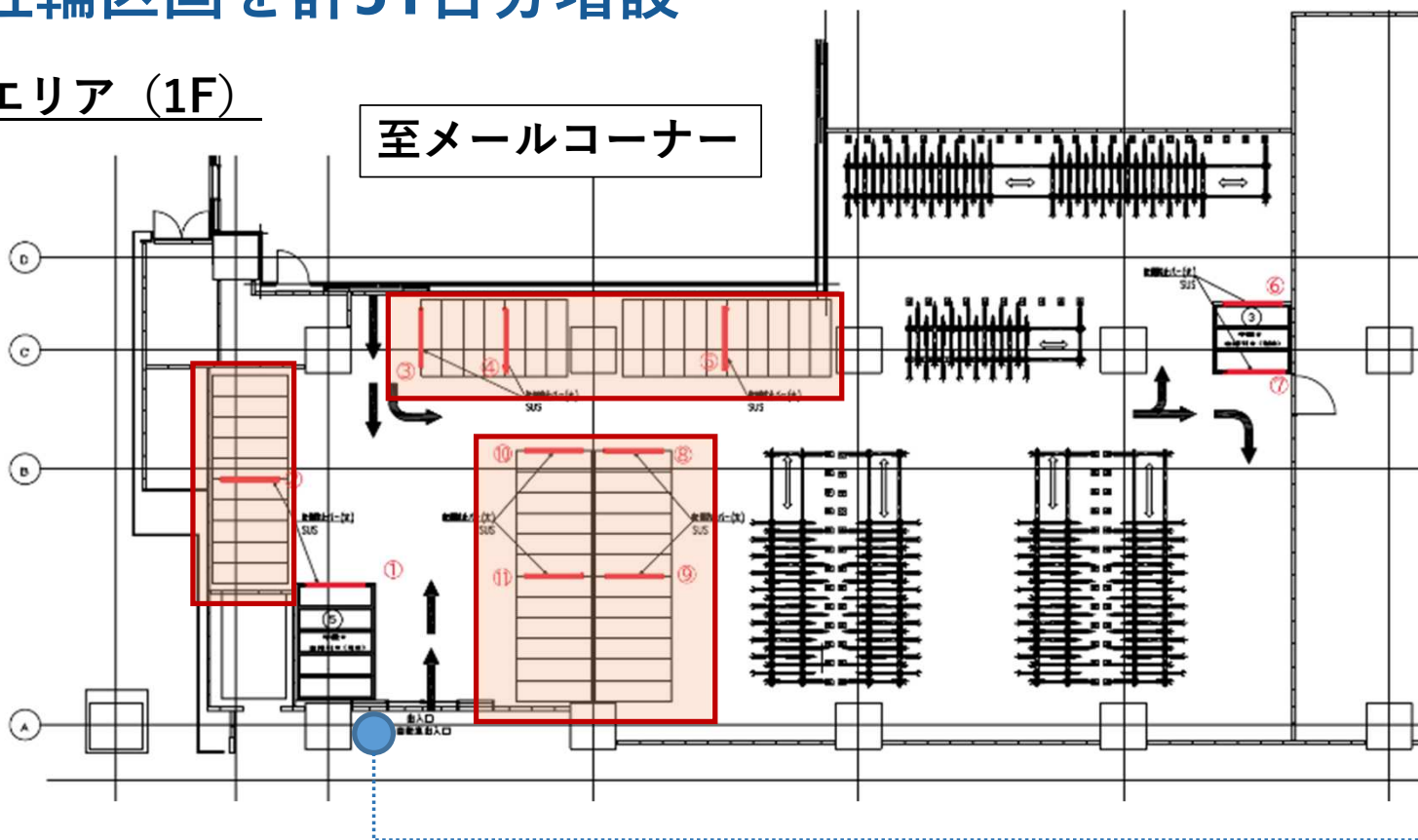
凡例 トランクルーム新設区画
(2段式ラック撤去)

駐輪場エリア（2F）



平置駐輪区画を計51台分増設

駐輪場エリア (1F)



凡例

- 平置化区画 (2段式ラック撤去)
- 電動空気入れ(新規)

電動空気入れ (今回増設)



	出庫待	N	M	H
1	0	空	空	空
2	0	空	空	空
3	0	空	空	空

実施内容 3
タワーパーキング1本外部貸し



タワーパーキングを有効活用するサブリース契約

概要

- 一部区画廃止までの期間を有効活用する手段として、サブリース一括契約による有効活用を行います

メリット

- 集客からトラブル対応までの対応窓口を一本化し、組合の労力が殆どなく、安定収益を得られます
- これらの収益は、最終的にタワーパーキング更新時のグレードアップなどに活用されます**

イメージ



ポイント
① 空室でも賃料保証
② 3ヵ月前通告で返還可能
③ 集客・利用者管理は業者

管理組合

↓ 駐車場提供

↑ 保証賃料

サブリース業者

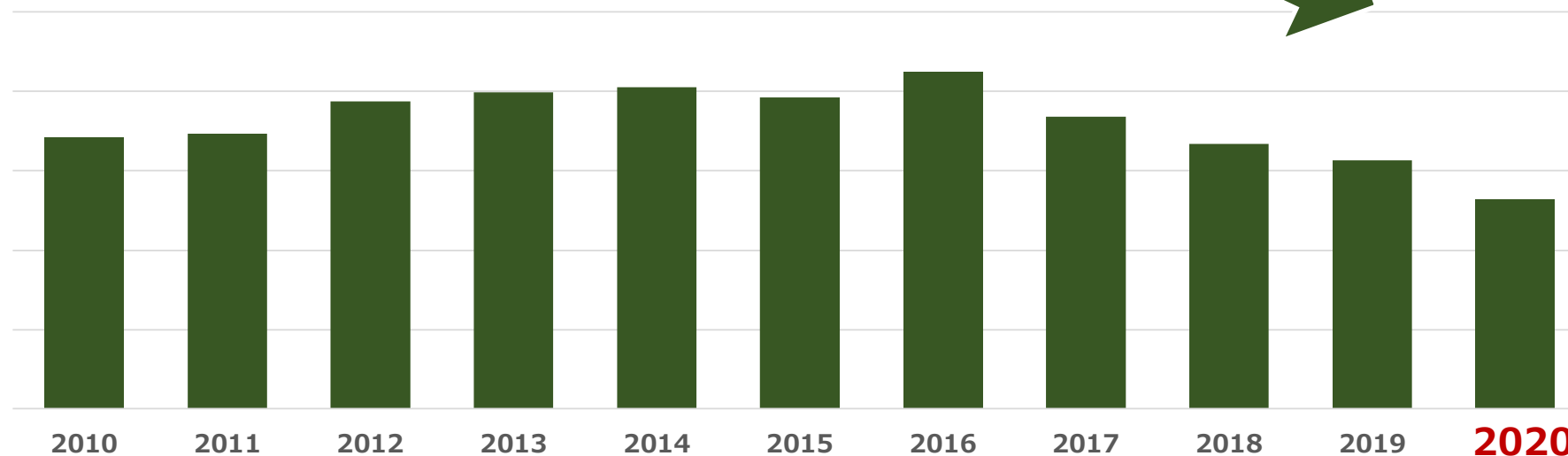
↓ 駐車場貸出

↑ 使用料

サブリース契約者

解約により使用料は大幅に減少

■ 駐車場収入合計



契約率（会計年度末）

駐車場の契約数は今後も減少を見込む

① カーシェアの普及



管理組合の打ち手

- ・ 需要取り込み
オープン型カーシェア契約
(2021年3月～)

② 車両の大型化

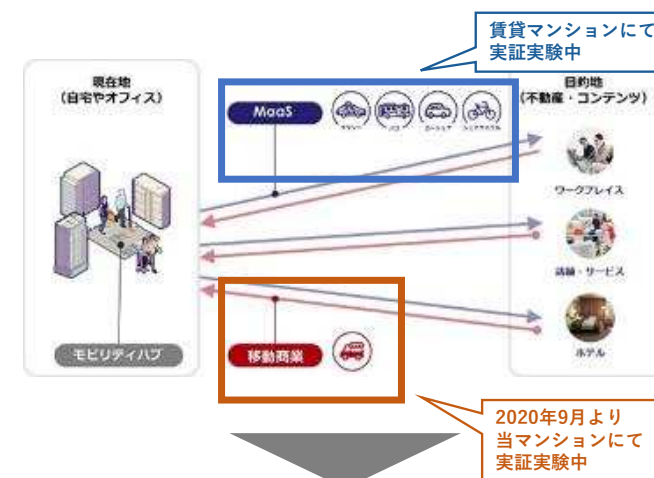
<p>Harrier/Toyota (2009)</p>  <p>全長 4,735 全幅 1,845 高さ 1,680</p>	<p>タワーパーキング</p> 
<p>Harrier/Toyota (2020)</p>  <p>全長 4,740 全幅 1,855 高さ 1,660</p>	<p>全長 5,000 全幅 1,850 高さ 1,550~2,050</p>

単位はmm

管理組合の打ち手

- ・ **現時点では対応困難だが、更新時にグレードアップ検討**
(財源が必要)

③ 次世代モビリティ(MaaS)



管理組合の打ち手

- ・ 現時点では対応困難

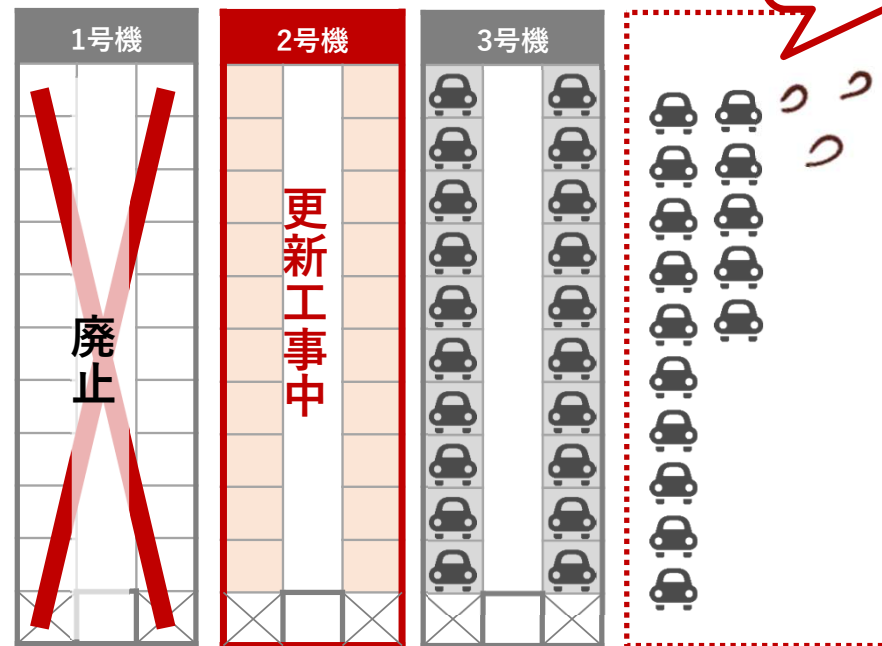
Q：区画が余っているなら集約・廃止し、コスト低減を行うべきでは？

A：更新工事時まで、必要数+1号機分の維持が必要

例えば1号機分廃止した後に



更新工事をする と 契約者が困る

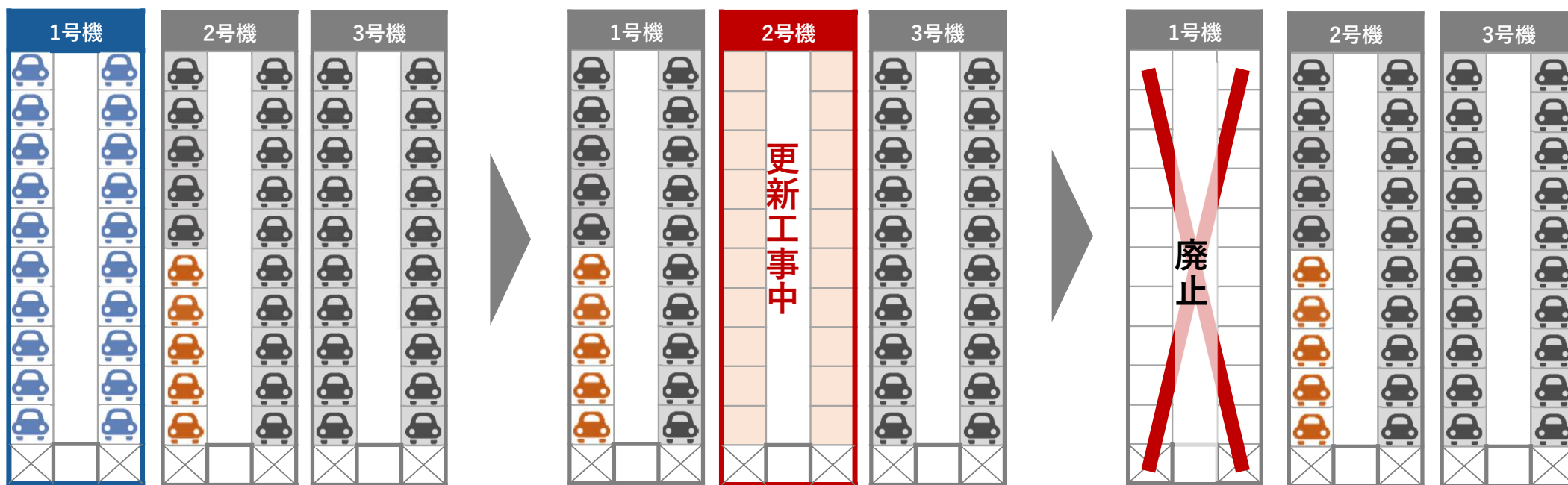


更新まで延命期間をサブリースで収益化を図る

(総会上程時ご提案)
1号機分をサブリース用に分離

(更新前に再検討)
更新時はサブリースを解約

(更新前に再検討)
更新時に集約し修繕費用低減へ



入出庫操作は
外の操作盤で実施

実施内容4
キッチンカー・移動式販売の誘致



「withコロナ時代」の食生活を支えるキッチンカー・移動式販売の誘致

概要

- 勤労世代を中心とした生活利便性向上を目的に、キッチンカー・移動式販売の誘致を実施
- 区分所有者全体のメリットとなるよう、運営業者より課金する内容で誘致を図る



メリット

- ① 居住者の利便性向上
- ② 収入はコミュニティ形成等を目的に使用

