



[パーキングニュース・キューブ]



総力特集●やまいち花京院パーク

オーナーの視点
運営管理者の視点
IUKの視点

Contents

総力特集●やまいち花京院パーク

IHI NEWS

New Office



IHI
PARKING SYSTEMS

IUK IHI運搬機械株式会社

<http://www.iuk.co.jp>

北海道	011-272-9077	静岡	054-255-8965
東北	022-211-9951	関西	06-6281-2025
東京	03-5550-5794・5	中国	082-297-4033
横浜	045-664-5495	四国	087-823-2321
中部	052-586-3261	九州	092-771-7275

IKK 石川島建材工業株式会社

<http://www.ikk.co.jp>

札幌	011-222-1698	大阪	06-6281-2145
東京	03-6271-7228	福岡	092-713-6298
名古屋	052-565-8370		

やま いち 花京院 パーク

やまいち花京院パーク

人気のある仙台駅徒歩圏内に、月極・時間貸し駐車場が誕生。IDC大塚家具、ホテル モンテエルマーナ、PARCOやS-PAL II、など話題のショッピング施設が徒歩圏内です。

やまいち花京院パークは、IDC大塚家具・ホテルモンテエルマーナ仙台・PARCOの提携駐車場です。

・仙台駅徒歩5分　・アーケード商店街徒歩3分　・月極契約可　・総台数138台　・ハイルーフ車可　・大型車可

Point 1



電気自動車(EV)対応

日本で初めての電気自動車(EV)対応の機械式駐車場として、給電設備を搭載しています。入庫時に充電用ケーブルを車に差し込み、パレットが棚に格納されると自動的に給電されますので、駐車している間に充電可能です。

〈充電時間〉

車種やバッテリー残量によって充電時間は異なりますが、普通充電に平均約7時間かかります。

LED照明

屋外看板を照らす投光器に消費電力の少ない発光ダイオード(LED)を採用するなど、環境対策を重視しています。

既存の照明ではなく、LED照明にすることで消費電力を1/8も抑えることができました。

Point 2



パーキングを明るく照らすLED照明

Point 3



お客様待合スペース

当初は設置されていなかったスペースですが、寒い仙台の冬にお客様が車の出庫までの待ち時間に少しでも温かく待てるようになると、従業員たちのアイディアからコーナーを設置しました。従業員たちのサービス精神の現れのひとつと言えます。



やまいち花京院パーク

所在地 仙台市青葉区花京院1丁目2番15号
運営事業者 株式会社 やまいちパーク
建物概要 機械式駐車場3基 身体障害者用駐車場(平面)2台
【機械式駐車場】合計 138台
大型乗用車 108台 大型ハイルーフ 30台
【身体障害者用駐車場】
普通車 2台

入庫可能車寸法及び重量

	大型乗用車	ハイルーフ車
全長	5,300mm以下	
全幅	2,050mm以下	
全高	1,550mm以下	2,050mm以下
重量	2,350kg以下	2,500kg以下

今回は、『エコ』と『人』がキーワードになる駐車場のご紹介です。仙台駅前に並ぶソララプラザに「やまいち花京院パーク」はあります。IUKはここに機械式駐車場を納入し、機械のメンテナンスをするだけではなく、新しく「運営管理」をアシストするコンサルティング業務を開発しました。コンサルティングしていく中から『エコ』が生まれ、『人』との繋がりが生まれ、現在のやまいち花京院パークがあります。現在に至るまでのIUKとやまいち花京院パークの関係を紹介し、みなさまの今後の発展のお役に立てればと考えます。



株式会社 やまいちパーク

OWNER's INTERVIEW 1

株式会社 山一地所
賃貸事業部 常務執行役員 小原 薫 様

DESIGNER'S INTERVIEW 2

株式会社 やまいちパーク
取締役営業部長 渡部 英樹 様
副所長 三上 良介 様

IUK's INTERVIEW 3

IUK
パーキングシステム事業本部
営業統括部 プロジェクト推進部
課長 首藤 治人
主査 福井 澄和

オーナーの視点

総力特集○やまいち花京院パーク

OWNER'S POINT

エコを意識した日本で初めての電気自動車対応の機械式駐車場
駐車場事業運営管理も初の試みとなります

Interview 株式会社山一地所 賃貸事業部 常務執行役員 小原 薫 様

新規事業開拓へ、成功への道のり



初の駐車場事業、
運営管理

(株)山一地所様は総合不動産業として、不動産の賃貸・売買・建築・コンサルティングに加え、駐車場運営もされています。小原様は、(株)山一地所様が所有される駐車場が行われ、提案の末、IUKに決めて頂きました。(株)山一地所と直接のお取引は今回が始めとなります。しかし、(株)山一地所様は不動産業に携わられる中で、IUK製の駐車場をご覧になられたことがあります。仙台駅前の再開発事業において、(株)山一地所様が所有される駐車場については設計コンペが行われ、提案の末、IUKに決めて頂きました。(株)山一地所の代表を務められています。

今後、仙台駅前の再開発事業において、(株)山一地所様が所有される駐車場については設計コンペが行われ、提案の末、IUKに決めて頂きました。(株)山一地所の代表を務められています。

非常にしつかりしている会社だなという印象はありました。」とおっしゃっています。「総合不動産業の中では、これまで唯一、駐車場事業だけは手つかずの状態だったので、今回エレベーターパーキングを設置するにあたってIUKのバックアップは非常に心強かつたようです。

機械の性能に関しては各社でそれ違います。初の駐車場のみならず、『I-H-I』というマークが付いているクレーンも見かけていたとのことで「当初から、IUKさんは企業として存知だったそうです。

駐車場のみならず、『I-H-I』というマークが付いているクレーンも見かけていたとのことで「当初から、IUKさんは企業として存知だったそうです。

エコを重視した取り組み

やまいち花京院パークは、特に「エコロジー」というものを意識し、IUKでは初となるLED照明を導入しています。さらにエコへの取り組みの第二弾として、機械式駐車場では日本初となる電気自動車の充電システムを設置されました。

LED照明は、通常の照明と比べ、初期費用にコストがかかります。その後の電力の消費量、寿命を考えると非常に経済的であると言えます。やまいち花京院パークの電気代は何の電気代ですか?と、ビックリして訊ねられました。と小原様も驚かれていました。

電気自動車対応に関しては、将来的にエコカー・電気自動車の普及と共に充電システムをさらに数多く設置していく予定です。

現在自治体を中心として充電システムの普及が図られていますが、車場に電気自動車対応を行うことで、積極的にエコに取り組んでいます。また、エコへの取り組みのひとつとして、やまいち花京院パークを利用したカーシェアリングがスタートします。将来的には電気自動車を導入し、走行距離に関係なく

エコを意識した日本で初めての電気自動車対応の機械式駐車場を自分で確保せずに済み、さらにそれがエコに繋がっていく、というものがカーシェアリングの利点だと小原様はおっしゃっています。

のない無料のカーシェアリングも検討されています。充電システムの設置に加え、カーシェアリングの導入も東北地方では今回が初めてとなっています(河北新報2009年12月9日掲載)。

株式会社 山一地所

宅地建物取引業 宮城県知事免許(3)第4653号
特定建設業 宮城県知事(特-19)第13807号

代表TEL:022-373-0001 FAX:022-373-8575 Mail:info@yamaichi-j.co.jp
営業時間:9:00~18:00(水曜定休) アクセス:地下鉄泉中央駅から徒歩8分

■〒981-3133 宮城県仙台市泉区泉中央二丁目16番地の5
(営業部・経営企画室・建築部・設計部)TEL:022-373-0003 FAX:022-373-9043
■〒981-3133 宮城県仙台市泉区泉中央二丁目13番地の3
(賃貸事業部・総務部)TEL:022-373-0001 FAX:022-373-8539
(アパマンショップ)TEL:022-373-1118 FAX:022-373-8535

沿革

昭和46年2月 丸叶建設株仙台支店「山一地所」として、宮城郡泉町七北田字町96番地に事務所開設
昭和50年1月 本社と分離し独立、現代表・渡部志朗が個人創業
昭和61年7月 法人組織改組、有限会社山一地所設立 資本金500万円
平成元年10月 株式会社山一地所に組織変更
平成2年9月 資本金1,000万円に増資
平成2年12月 仙台市泉区泉中央二丁目13番地の3に新築、本社移転
平成6年10月 資本金1,500万円に増資
平成9年6月 資本金2,000万円に増資
平成12年9月 (株)アパマンショップネットワークに加盟
平成20年3月 仙台市泉区中央二丁目16番地の5に新事務所開設、
営業部、経営企画室、建築部、設計部移転。
現在に至る



たですね。」と語っています。(株)山一地所様とIUKがそれぞれ新しい試みに取り組み、見事にその相乗効果を生み出したケースとなりました。

たですね。」と語っています。(株)山一地所様とIUKがそれぞれ新しい試みに取り組み、見事にその相乗効果を生み出したケースとなりました。

『エコ』と『接客』に重点を置いた機械式駐車場
駐車場事業初心者から運営管理者になるまで
第一です。利用者であるお客様をしていています。ただし、話題提供できるよう常に意識をしています。お客様のインターネットで情報をチェックし、話題提供できるよう常に意識をしていています。お客様の第一です。

やまいち花京院パーク

- 平日定期あり 19,950円税込
- 昼(1300円)、ただし土日祝なし
- 夜間(500円)の最大料金設定



いつも笑顔でお客様をお迎えするスタッフたち

▼接客重視のパーキング

すごいと感じました。」と三上様。
また、アルバイトの人たちとしつかりコミュニケーションをとりながら、人の育て方という点もとても印象に残つておられるそうです。研修を終えやまいち花京院パークを開業させてからは、一日でも早く追いつこうという意気込みでやつてきたとのことです。

(株)やまいちパーク設立当時から変わらないのは、「日本一の駐車場を作ろう」という思いです。研修を終えやまいち花京院パークを開業させてからは、一日でも早く迫つたとのことです。

（株）やまいち花京院パークから受けた印象は、他の駐車場とはひと味違います。スタッフが若く非常に元気なところです。また、『接客重視』をコンセプトにしており、お客様からも「親切・丁寧で若くていいね」とお褒めの言葉を度々頂いています。たとえ二分程度の待ち時間でも、少しでも気が紛れくださればと会話をしたり、待合スペースにご案内したりすることでお客様にストレスを感じさせないよう心掛けています。

また渡部様と三上様は毎日必ずインターネットで情報をチェックし、話題提供できるよう常に意識をしているそうです。「お客様をしていています。ただし、話題提供できるよう常に意識をしていています。お客様の第一です。

は『エコ』です。その特徴を現場でお客様にご説明すると、「すごいやね」と言つて頂けることもあります。たとえば照明は、通常の照明だと電球の熱で雪が溶けてしまうのですが、やまいち花京院パークはLEDの照明を使用しているため発熱量が小さく、雪が積もつてしまいますが、冬場は「出来て便利になつた」という声が圧倒的に多いようです。主に徒步一、三分の距離にある近隣ビルからのご利用や、同マンションや商業施設があるため、土日祝日になるとご家族連れの方も多くご利用されます。

また、引越しや入学のシーズンでは、同じ施設内にある大型家具店にて家具を購入される方が増えるため、利用者は非常に多いそうです。

やまいち花京院パークの特徴は、『エコ』と『接客』に重点を置いた機械式駐車場で運営管理のコンサルティングは新しい分野でしたから、オペレーターの育成は新たな課題となりました。これに答えを出したのは、実際にIUKが運営する駐車場で研修でした。そこでお二人が驚いたのは「接客が大変丁寧であること」。また、「スタッフがキビキビ動いていらっしゃって、スタッフ同士の連携もすこかつたですね」と渡部様。一台の入庫に対して全員で動き、誰かが何かをする強い別の人は違う仕事をし、完璧な連携をとつて車を出し入れすればいいのです。しかしながら、設備

運営管理者の視点

総力特集○やまいち花京院パーク

MANAGER'S INTERVIEW

『エコ』と『接客』に重点を置いた機械式駐車場
駐車場事業初心者から運営管理者になるまで

株式会社 やまいちパーク
取締役 営業部長 渡部 英樹 様 + 副所長 三上 良介 様

Interview

新しいパークリング

▼最新設備のエコパーキング

仙台駅から徒步五分、商業施設が近隣に立ち並ぶ中にやまいち花京院パークがあります。収容台数は138台におよび、近辺にこれだけの規模のタワー型駐車場はありません。付近の方々からは、「出来て便利になつた」という声が圧倒的に多いようです。主に徒步一、三分の距離にある近隣ビルからのご利用や、同マンションや商業施設があるため、土日祝日になるとご家族連れの方多くご利用されます。

やまいち花京院パークの特徴

は『エコ』です。その特徴を現場でお客様にご説明すると、「すごいやね」と言つて頂けることもあります。たとえば照明は、通常の照明だと電球の熱で雪が溶けてしまうのですが、やまいち花京院パークはLEDの照明を使用しているため発熱量が小さく、雪が積もつてしまいますが、冬場は「出来て便利になつた」という声が圧倒的に多いようです。主に徒步一、三分の距離にある近隣ビルからのご利用や、同マンションや商業施設があるため、土日祝日になるとご家族連れの方多くご利用されます。

また、引越しや入学のシーズンでは、同じ施設内にある大型家具店にて家具を購入される方が増えるため、利用者は非常に多いそうです。

▼研修で得たやまいち花京院パークの原点

（株）山一地所様が設立した（株）やまいちパークにとって、駐車場事業に取り組むのは今回が初の試みとなりました。もちろん有人で運営・管理をするのも初めてのことで、現在に至るまでに様々な課題がありました。細かい所まで挙げていくと数え切れませんが、それに気付いたお客様に「LEDの照明を使っておりますので」とご説明したところ、「そうなんですね」とおっしゃったお客様が弹んだということもありました。また日本初の電気自動車充電システムを完備しております。実際にご利用されている方はまだ多くは無いものの、会話が弾んだということもありました。また日本初の電気自動車充電システムを完備しております。実際にご利用されている方はまだ多くは無いものの、会話が弾んだということもありました。このようにイメージで捉えられていくようですが。しかしながら、設備

だけがアピールポイントではないのがやまいち花京院パークの魅力です。



渡部 英樹 様



三上 良介 様

IUKにとっても開業後の運営管理のコンサルティングは新しい分野でしたから、オペレーターの育成は新たな課題となりました。これに答えを出したのは、実際にIUKが運営する駐車場で研修でした。そこでお二人が驚いたのは「接客が大変丁寧であること」。また、「スタッフがキビキビ動いていらっしゃって、スタッフ同士の連携もすこかつたですね」と渡部様。一台の入庫に対して全員で動き、誰かが何かをする強い別の人は違う仕事をし、完璧な連携をとつて車を出し入れすればいいのです。しかしながら、設備



いとお話し頂きました。

様の立場に立つて常にどうしたら良いのかを考えています。お客様の一日の暮らしにすんなりと入り込むよう、一連の流れ作業のような感じでご利用頂きたいです。また、お客様に気持ち良く使って頂けるよう、トイレ掃除にも気配つけています。」と渡部様。「初心を忘れないよう心掛けています。オーブニング当初というのは、お客様に気持ち良く使つて頂けるよう、トイレ掃除にも気配つけています。」と渡部様。「初心を忘れないよう心掛けています。オーブニング当初というのは、お客様に気持ち良く使つて頂けるよう、トイレ掃除にも気配つけています。」と渡部様。

（株）やまいち花京院パーク設立当時から変わらないのは、「日本一の駐車場を作ろう」という思いです。研修を終えやまいち花京院パークを開業させてからは、一日でも早く迫つたとのことです。

（株）やまいち花京院パークから受けた印象は、他の駐車場とはひと味違います。スタッフが若く非常に元気なところです。また、『接客重視』をコンセプトにしており、お客様からも「親切・丁寧で若くていいね」とお褒めの言葉を度々頂いています。たとえ二分程度の待ち時間でも、少しでも気が紛れくださればと会話をしたり、待合スペースにご案内したりすることでお客様にストレスを感じさせないよう心掛けています。

また渡部様と三上様は毎日必ずインターネットで情報をチェックし、話題提供できるよう常に意識をしているそうです。「お客様をしていています。ただし、話題提供できるよう常に意識をしていています。お客様の第一です。

だつたことです。IUKにとっても開業後の運営管理のコンサルティングは新しい分野でしたから、オペレーターの育成は新たな課題となりました。これに答えを出したのは、実際にIUKが運営する駐車場で研修でした。そこでお二人が驚いたのは「接客が大変丁寧であること」。また、「スタッフがキビキビ動いていらっしゃって、スタッフ同士の連携もすこかつたですね」と渡部様。一台の入庫に対して全員で動き、誰かが何かをする強い別の人は違う仕事をし、完璧な連携をとつて車を出し入れすればいいのです。しかしながら、設備



YAMAICHI KAKYOIN PARKING

40
CUBE's EYE
YAMAICHI KAKYOIN PARKING
LED 照明による経費削減

応できるか?」という質問を受けました。当時電気自動車用の充電システムを開発中だった弊社は「近くに対応可能となります。」と回答いたしましたが、渡部社長のご希望を実現すべく、弊社としては一歩も早く製品化にこぎつけるべく邁進いたしました。その結果、日本で最初の機械式駐車場における電気自動車用充電システムを納入いたしました。(日経新聞2009年10月9日記事掲載)

LED照明は、当初計画の通常の外壁照明に比べ、イニシャルコストが多くかかりますが、消費電力が少ないため、電気料金の差額分で1年か1年半程でイニシャルコスト分の元がとれます。設置前に弊社の外壁を使ってLED照明の照度・信頼性を確認すべくテスト照射し、(株)山一地所の小原様にもご確認いただき、了承を得て設置をしました。LED照明は開拓が進んでいますが大型照明としては珍しく、あまり市場が入へ踏み出すということは当然不安がありましたし、LED照明を採用することにより運営的には言えませんでしたが、ランニングコストを抑えることでオーナー



<駐車場計画の主な工程概要>



IUK の視点

総力特集○やまいち花京院パーク

IUK'S NEWS

運営管理に対する研修の実施や
コンサルティング業務の今後

Interview

IUK パーキングシステム事業本部 営業統括部 プロジェクト推進部
課長首藤治人 + 主査福井澄和

新たな事業展開に向けた コンサルティングサービス

▼ 新たな事業展開ツール

「この案件はIUKにとって転換期であり、大変可能性のある事業だと個人的にそう思っています。」と福井。やまいち花京院パークのコンサルティング面を首藤と一緒に進めてきたのが福井です。

今までIUKは、「機械を作つてお納めしてメンテナンスをする」だけでしたが、IUK発の『新たな事業展開』として、お客様の大切な駐車場資産について駐車場計画・経営までを全体的にサポートするサービスが必要と思つております。

この案件の運営のサポート業務で大きく異なつていたのが、通常は弊社が運営の代行のサービスをご提供するところをお客様が自ら運営をご希望されたことでした。弊社もお客様自身が運営できる組織・サービス体制を整

備するために必要なコンサルティングサービスをカスタマイズしてご提供できるよう努めました。

(株)山一地所様は駐車場の運営管理は初めてのことゆえ、機械を納めるIUKに相談があり、お手伝いさせていた。だくことになつた、というのが(株)山一地所様との出会いでした。弊社が提案した駐車場計画・運営管理までをお手伝いする専門的なコンサルティング業務のお手伝いをご評価いただきました。

機械式駐車場を納めるだけではなく、運営全体をコンサルティングするには、サインの種類や設置場所の計画、営業・販売促進計画策定等を含め、サービス業としての接客対応、機械操作方法、販売促進活動の手法等です。ただ単に操作できればいいというだけではなく、トラブルが起こったときはどうするか、お客様に対しての言葉遣い、現場の特性、オペレーターとして必要な教育を行いました。また新規事業においては、お客様をご紹介頂けるケースも経営基盤を構築する、という非常に大きな期待をもたれた形でご紹介いただきましたので、そのご

心得までをサポートさせていただきました。同時に、駐車場運営に関する人材育成も大変重要な業務のポイントでした。

実際に、現場研修として、IUK直営の駐車場(さいたま市浦和区)において、運営管理の研修を一週間(株)やまいちパーク様に受けました。研修内容は駐車場を運営管理することとはどういうものであるかの基礎知識を学びました。研修内容は駐車場を運営管理することと、駐車場オーナーから、車の誘導売り上げの集計まで弊社のマニュアルに沿って全て行いましたが、研修初日と比べて月だったと思います。「2010年4月に、久しぶりに現場に伺ったのですが、研修初日と比べて、車の誘導売り上げの集計まで弊社のマニュアルに沿って全て行いましたので、かなりハードなヶ月だった」と首藤。

期待に対応できるような教育をさせていただきました。

8月の研修の後は業務支援と新たな現場研修として、弊社の熟練指導員を常駐させてスター車の誘導売り上げの集計まで弊社のマニュアルに沿って全て行いましたが、研修初日と比べて月だつたと思います。「2010年4月に、久しぶりに現場に伺ったのですが、研修初日と比べて、車の誘導売り上げの集計まで弊社のマニュアルに沿って全て行いましたので、かなりハードなヶ月だった」と首藤。

「電気自動車の充電システムは対応していました。」と首藤。

▼ IUKにとっての電気自動車対応とは

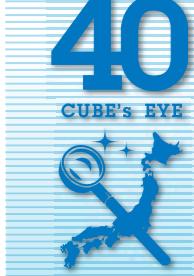
運営についてコンサルティングを行なう中、2009年7月頃に(株)山一地所様の渡部社長から「電気自動車の充電システムは対応していました。」と首藤。



首藤 治人



福井 澄和





2010年2月22日、本社、本社別館、大森事務所の三箇所を「聖路加タワー」へ集約いたしました。



【フロアガイド】

- | | | |
|-------------|-------------|------------|
| 20F 本社部門 | 21F 運搬・機械部門 | 22F 受付本社部門 |
| 23F パーキング部門 | 24F 運搬・機械部門 | |



聖路加タワー内からは、東京スカイツリー、東京タワー、レインボーブリッジ等が眺められます。また、当社の機械式駐車場が納入された様々なビルが見え、東京スカイツリーの建設には、当社のクレーンが採用されております。



④ 築地市場

日本最大の魚市場で、卸売市場では世界最大です。新鮮な魚、旬な食材が毎日取り扱われています。

③ 本願寺築地別院

「築地本願寺」の名で親しまれている本願寺築地別院は、東京都内における代表的な寺院の一つで、京都市にある西本願寺の別院です。

② 月島もんじゃストリート

月島駅7番出口近くの西仲通り商店街は、もんじゃ店約70店舗が立ち並ぶ『もんじゃストリート』です。

【アクセスMAP】

- 東京メトロ有楽町線
「新富町」駅 下車徒歩8分
- 東京メトロ日比谷線
「築地」駅 下車徒歩7分

① 暁田川

聖路加タワーから見える隅田川。2階のエントランスから外へ出て、隅田川沿いを散歩することができます。

IHI NEWS

No.40 July 2010 / NEWS TOPICS

納入 「TAIKI 港区木場店」

「TAIKI 港区木場店」向け自走式駐車場が完成しました。

「TAIKI 港区木場店」は、東海エリアを中心にパチンコ・スロットの郊外型大型店を店舗展開する株式会社タイキコーポレーション様の新店舗です。1階を店舗、2階から6階を自走式駐車場とし、632台を収容します。

店舗階は効果的な柱配置要請に合わせ、最適な構造計画を実現しました。

駐車場階は連続傾床式とし、高い駐車効率を確保しつつ、穏やかな床勾配が可能となりました。

落ち着いた外装デザインを採用しながら、安全性・集客力の高い施設として、事業主様から大きな評価を頂きました。

TAIKI 港区木場店 概要

所在地	名古屋市港区木場町
事業主	株式会社タイキコーポレーション
設計	株式会社加藤吉宏アトリエ
機種	店舗併設自走式駐車場(6階建)
延床面積	18,760m ²
駐車台数	632台



TAIKI 港区木場店 全景



店舗内部



駐車場車室部



店舗内部