

建物式自転車駐車場 個別保全計画

令和4年8月

横浜市道路局施設課

目 次

1	本計画の位置付け	3
2	対象施設	3
(1)	主な設備	3
(2)	特徴と課題	3
3	基本方針	4
(1)	基本方針	4
(2)	計画期間	4
4	調査・点検の計画	5
(1)	劣化調査	5
(2)	定期点検	5
5	保全対策	5
(1)	優先順位の考え方	5
(2)	保全実施計画	6

1 本計画の位置付け

横浜市道路局では、放置自転車対策として昭和 50 年代から集中的に自転車駐車を整備し、大きな効果を上げてきました。平成 20 年度には「個別保全計画書（建物式自転車駐車場）」を策定し、建物式自転車駐車場の計画的な保全に努めてきましたが、近年はそれを上回るペースで老朽化が進行しています。その進行を放置した場合、利用者や第三者に被害が及ぶことも想定されるため、計画的な保全が必要とされています。

そのような中、平成 27 年 3 月に「横浜市公共施設管理基本方針」が策定され、市内に多数ある公共施設の安全確保や長寿命化などが、全庁的な取組として明確化されました。そこで、建物式自転車駐車場の各部材の劣化状況を確認する劣化調査を実施するとともに、劣化調査における指摘事項について経過を確認する定期点検を実施し、その調査・点検結果を踏まえて保全工事の実施を計画しています。

本計画は、最新の調査・点検結果に基づいて保全実施計画を定め、横浜市公共施設管理基本方針に基づく保全・更新計画として策定するものです。

2 対象施設

本計画は、建物式自転車駐車場を対象とします。

(1) 主な設備

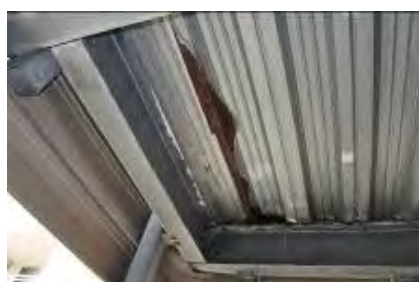
分類	主要施設・設備
建物本体	主要部材、屋根、壁、天井、床など
建物附属物	シャッター、防火扉など
消防設備	火災報知器、スプリンクラー、消火器など
駐輪設備	ラック、自転車搬送コンベア、精算機など
電気設備	照明設備、受電設備、監視カメラなど
機械設備	給排水設備、空調設備
その他	フェンス、外構、擁壁、タイルなど

(2) 特徴と課題

- 鉄骨造が多く、床や屋根はデッキプレート構造が多いです。
- 建物は、防水構造により内部の鉄骨や床が濡れない前提で設計されていますが、自転車駐車場は開口部や窓から雨が吹込みやすく、濡れた利用者により内部が濡れる機会も多いため、湿潤乾燥の繰り返しにより鋼材が腐食しやすいです。
- 壁や耐火被覆により鉄骨等の部材が見えない構造が多く、内部の劣化が分かりづらいことが多いです。塗装や耐火被覆により綺麗に見えても、内部の鋼材の腐食や劣化が進んでいることがあります。
- 屋上を解放して駐輪スペースに活用していることが多く、自転車やバイクのスタン

ド等の接触により屋上防水が破れやすいです。屋上から浸入した雨水はデッキプレートを通じて外周部に廻り、外壁内へ浸入して内部の鋼材を腐食させます。

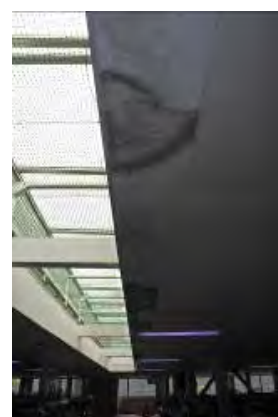
- 増築している建物が多く、歩道橋や別の建物と接続している建物もあります。そのため、接続部（エキスパンション）が弱点となって漏水等の原因になりやすいです。
- 採光のためにトップライトを採用している建物が多いですが、トップライト廻りのシーリングが劣化して雨漏りしやすいです。
- 屋上の立上り部（パラペット）の笠木やシーリングが劣化し、雨水が壁内に浸入していることが多いです。
- 施工後 30 年以上が経過した建物は、内部鋼材の劣化が著しく進行しているものが多く、注意を要します。



デッキプレートの腐食



鉄骨の腐食



トップライトの雨漏り



屋上防水の破損



笠木の破損

3 基本方針

(1) 基本方針

調査・点検の結果により施設の状態を把握し、優先順位を付けて保全を実施することにより、計画的かつ効果的な保全を実現し、施設の長寿命化を図ります。

また、予防的な修繕の実施につとめ、改修の高コスト化を抑制し、維持管理費の平準化とライフサイクルコストの低減を目指します。

(2) 計画期間

劣化調査の実施が 5 年に 1 回であることや、建物の主な部材の計画修繕周期が 10 年程度であることを踏まえ、本計画の計画期間は 10 年とします。

また、最新の調査・点検結果に基づき、毎年計画を更新します。

4 調査・点検の計画

(1) 劣化調査

建物の保全（初期性能の維持）の観点から、各部材の劣化状況について目視等により調査します。周期は、原則として5年に1回実施します。

(2) 定期点検

前述の(1)劣化調査の指摘事項について、経過を確認します。第三者被害防止の観点から、落下や倒壊が発生しそうな状況が無いかを、目視・触診で点検します。周期は、年に1回実施します。

5 保全対策

(1) 優先順位の考え方

● 部材の落下・変状

部材が落下した場合や、落下の前兆として部材の浮き等の変状が見られる場合は、危険要因の除去を最優先し、保全の優先順位を最も高いランク①とします。

● 漏水

部材の落下は、防水性能の劣化による部材の腐食が原因であるケースが多く、防水性能の早期回復と維持が非常に重要です。雨天時に雨漏りが見られる場合や、降雨後時間が経っても梁や天井から水の染み出しや滴下が見られる場合は、内部の劣化・腐食が進行し深刻な状態に至っている可能性があるため、これらの場合もランク①とします。

● 築年数

古い建物ほど、長期の漏水により見えない部分の腐食・劣化が進んでいる可能性があります。直近の保全工事で塗り替えた建物では、特に分かりにくいケースもあり、古い建物は新しい建物よりも注意深く点検を行う必要があります。そこで、以下のとおり段階的に優先順位を設定します。

- ・ 築40年以上 → ランク②
- ・ 築35年以上 → ランク③
- ・ 築30年以上 → ランク④

● 劣化調査の結果

建築物の劣化調査では、部材ごとにA判定～C判定の3段階で判定されます。

- ・ A判定：早期に措置が必要
- ・ B判定：劣化がみられるが経過観察
- ・ C判定：当面措置を要しない

A判定及びB判定の部材が多い建物ほど、劣化の進行が顕著と考えられますが、特に早期に措置が必要とされるA判定を重視する必要があります。そこで、以下のとおり段階

的に優先順位を設定します。

- ・ A判定=10件以上 又は A判定+B判定=20件以上 → ランク②
- ・ A判定=8件以上 又は A判定+B判定=15件以上 → ランク③
- ・ A判定=5件以上 又は A判定+B判定=10件以上 → ランク④

● その他

前述のランク①～④に該当しない建物や、劣化調査後に建物全体の保全工事が完了した建物は、ランク⑤とします。

また、PFI事業者が保全を実施する建物や閉鎖中の建物は、優先順位の検討の対象外とします。

(2) 保全実施計画

前述の(1)優先順位の考え方にに基づき、今後10年間の保全実施計画を定め、「表-1」に示します。

表-1 保全実施計画表

2021年度末現在

No.	区	施設名	延床面積 (㎡)	完成年度	優先順位 ランク	実施年度 (○:劣化調査 ●:保全工事)															
						実績						計画									
						2018	2019	2020	2021	2022	2023	2024	2025	2026	2027	2028	2029	2030	2031		
1	磯子	根岸駅自転車駐車場	1595	1981	①	○				●	○					○					
2	瀬谷	三ツ境駅北口自転車駐車場	659	1985	①	○				●	○				○						
3	瀬谷	三ツ境駅北口第二自転車駐車場	679	1986	①		○			●	○				○						
4	港南	上永谷駅自転車駐車場	681	1979	①	○					●	○				○					
5	港南	上永谷駅第三自転車駐車場	1121	1981	①		○	●			●	○				○					
6	港南	港南台駅自転車駐車場	2937	1982	①	○					●	○				○					
7	栄	本郷台駅自転車駐車場	4218	1979	①		○				●	○				○					
8	泉	立場駅自転車駐車場	1339	2001	①			○			●			○			○				
9	鶴見	鶴見駅西口自転車駐車場(本棟)	667	1984	①		●	○		●		●	○			○					
10	鶴見	矢向駅西口自転車駐車場	439	1993	①		○		●		●	○				○					
11	神奈川	東神奈川駅東口自転車駐車場	923	2001	①			○			●		○				○				
12	金沢	金沢文庫駅自転車駐車場	1495	1982	①	○				○	●				○						
13	緑	十日市場駅北口自転車駐車場	738	1990	①			○			●		○				○				
14	緑	中山駅北口自転車駐車場	1987	1983	①	○				○	●				○						
15	中	伊勢佐木長者町駅自転車駐車場	350	2003	①			○				●		○							
16	戸塚	戸塚駅西口第十自転車駐車場	1543	2000	①		●	○				●		○							
17	鶴見	鶴見駅東口第三自転車駐車場	997	1981	②		○				○	●			○						
18	旭	鶴ヶ峰駅北口自転車駐車場	174	1978	②	○				○		●			○						
19	戸塚	東戸塚駅東口第二自転車駐車場(A棟)	1174	1987	②			○				●	○				○				
20	戸塚	東戸塚駅西口自転車駐車場	3020	2008	②			○				●	○				○				
21	南	弘明寺駅自転車駐車場	444	1984	③	○				○			●		○						
22	南	井土ヶ谷駅自転車駐車場	623	1986	③	○				○			●		○						
23	金沢	金沢文庫駅第二自転車駐車場	1984	1985	③		○				○		●			○					
24	都筑	センター南駅自転車駐車場	1064	2005	③			○					●	○							
25	戸塚	戸塚駅東口第三自転車駐車場	995	1986	③	○				○			●		○						
26	神奈川	東神奈川駅西口自転車駐車場	458	1991	④	○				○			●		○						
27	中	元町・中華街駅自転車駐車場	672	2004	④			○			○			●		○					
28	金沢	金沢八景駅自転車駐車場	510	1988	④		○				○			●		○					
29	港北	小机駅自転車駐車場	1619	2001	④			○					○	●			○				
30	青葉	青葉台駅自転車駐車場	768	1997	④		○					○		●		○					
31	都筑	鴨居駅北口自転車駐車場	336	1993	④			○				○		●			○				
32	戸塚	戸塚駅西口第十四自転車駐車場	8133	2009	④		○					○		●		○					
33	戸塚	東戸塚駅東口自転車駐車場	1107	1999	④	○				○				●	○						
34	鶴見	鶴見駅西口自転車駐車場(増築棟)	555	1998	⑤		○				○				●		○				
35	西	みなとみらい駅自転車駐車場	918	2008	⑤			○				○		●			○				
36	南	吉野町駅自転車駐車場	291	1995	⑤	○					○			●	○						
37	保土ヶ谷	和田町駅自転車駐車場	150	1993	⑤					○				●	○						
38	都筑	センター北駅自転車駐車場	480	1999	⑤			○				○		●		○					
39	栄	大船駅東口第三自転車駐車場	1909	2018	⑤		○					○			●		○				
40	鶴見	鶴見駅西口第二自転車駐車場	1889	2012	⑤				○				○		●						
41	中	石川町駅北口自転車駐車場	1042	2009	⑤		○					○			●		○				
42	南	蒔田駅自転車駐車場	820	2007	⑤			○				○			●						
43	保土ヶ谷	保土ヶ谷駅東口自転車駐車場	448	1993	⑤	○					○				●	○					
44	青葉	青葉台駅第三自転車駐車場	320	2011	⑤			○					○		●		○				
45	都筑	北山田駅自転車駐車場	667	2007	⑤			○					○		●		○				
46	神奈川	東神奈川駅東口第二自転車駐車場	304	2019	⑤				○				○				●				
47	南	弘明寺駅第二自転車駐車場	74	1992	⑤	○					○				○		●				
48	港北	日吉駅自転車駐車場	2478	2007	⑤			○					○		●						
49	緑	長津田駅北口第三自転車駐車場	1982	2010	⑤								○		●						
50	泉	踊場駅自転車駐車場	883	1999	⑤		○			○				○		●					
51	瀬谷	瀬谷駅北口自転車駐車場	917	1999	⑤	○					○				○		●				
52	港南	上大岡駅第十自転車駐車場	1325	2009	⑤			○					○		●		●				
53	港北	綱島駅西口第三自転車駐車場	560	1987	⑤		○		●			○				○	●				
54	戸塚	戸塚駅東口第二自転車駐車場	1103	1985	⑤		○		●		○				○		●				
55	栄	大船駅東口第二自転車駐車場	1450	2021	⑤					○				○			●				
56	泉	中田駅自転車駐車場	747	1999	⑤	○					○				○		●				
57	青葉	藤が丘駅自転車駐車場	628	1990	⑤		○							○			●				
58	戸塚	東戸塚駅東口第二自転車駐車場(B棟)	837	1987	閉鎖中		○			閉鎖中											

※戸塚駅西口第十七自転車駐車場はPFI事業者が保全を実施するため対象外