

(資料3)

既存施設の耐震改修工事、大規模修繕工事及び立体横断通路の復旧工事の考え方

1 適用法令及び適用基準

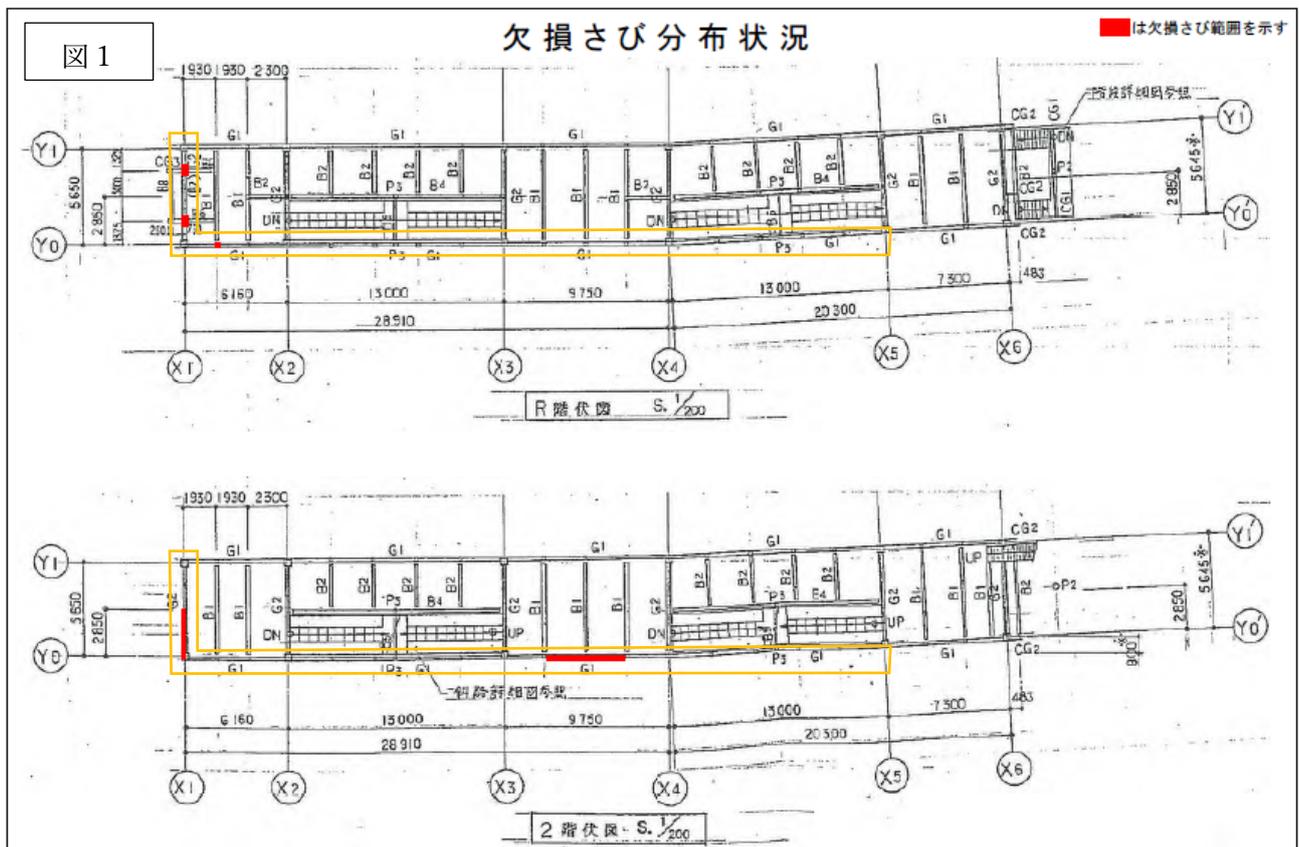
耐震改修工事、大規模修繕工事及び立体横断通路の復旧工事等の各工事の実施においては、建築基準法関係規定に適合し、「公共建築改修工事標準仕様書（建築工事編）令和4年版」、「建築工事標準詳細図（令和4年改定）」及び「横浜市建築局建築工事特則仕様書（最新版）」に準拠した設計・施工とし、耐震改修工事については、『耐震改修促進法のための既存鉄骨造建築物の耐震診断および耐震改修指針・同解説』に即した設計・施工とすること。

電気設備工事については、「公共建築改修工事標準仕様書（電気設備工事編）」、「公共建築設備工事標準図（電気設備工事編）」、「横浜市建築局電気設備工事特則仕様書」及び「横浜市建築局電気設備工事施工マニュアル」に準拠した設計・施工とすること。

2 耐震改修工事

(1) 詳細調査

- ・「(資料2) 既存施設鉄骨劣化調査」の結果から、図1の赤色部分の構造部材の欠損さびの進行が確認され、構造耐力上の機能低下が確認されたため、図1の黄色枠部分について、既存の構造部材の被覆材を撤去し、内部の構造部材の劣化状況を確認すること。
- ・また、図1の黄色枠以外の部分であっても、構造部材の被覆材の表層の状態から雨漏りなどが発生していると想定される箇所については、同様に被覆材を撤去し、内部の状況を確認すること。



(2) 構造部材の補修

- ・前号の詳細調査の結果から、構造部材の劣化が確認された場合は、劣化状況により分類し、重大な劣化が認められる部材については部材の交換を行い、中程度の劣化の場合は当て板補修、軽微な劣化についてはケレンの上、さび止め塗装を行うものとする。
- ・構造部材の補修時期は、公共用自転車駐車場の再度の共用開始前までに実施すること。

(3) 構造計算

- ・構造部材の補修について、竣工図書に記載されている構造部材と同様又は同等のものに交換する限り（当て板補修等も含む。）においては、新たに全体の構造計算を再度実施する必要はない。
- ・立体横断通路の復旧において、竣工時の構造上の考えとしては、現在切断されている立体横断通路部の荷重の半分は、図1のX1通り、Y0-Y1間で負担することになっているため、この荷重条件に即して立体横断通路を復旧する場合は、全体の再計算は不要である。しかし、当該荷重条件を変更する場合は、追加の構造計算による構造耐力上の検討を行うこと。
- ・提案時の用途を複合用途として、定期建物賃貸借契約後に施設の一部の用途変更を希望する場合は、提案する用途の荷重条件を踏まえて、施設全体の構造計算の再計算又は部分での構造検討を行い、その結果を踏まえて必要に応じて構造上の補強を実施するものとする。
- ・用途変更の提案において、外壁等を新設する場合は、可能な限り軽量の素材を使用することとし、既存外壁材の交換とあわせた荷重相殺の提案を行うことは可能とする。

3 大規模修繕工事

大規模修繕工事については、次の各号の内容に従って、定期建物賃貸借契約期間中に各々1回を実施するものとする。実施時期としては、項目ごとに目視調査等を行い、劣化が進行している箇所については、定期建物賃貸借契約後に速やかに修繕工事を実施すること。

(1) 屋上

- ・屋上防水層の補修として、屋上床面全体を駐車場用ウレタン樹脂系での塗膜防水工法を実施すること。なお、排水溝及び排水桝についても一体的に防水を施すこと。

(2) 1、2階床

- ・コンクリート床のひび割れ部や欠損部については、モルタル等での補修を行うこと。
- ・特に水漏れ等の原因箇所については、止水材の注入等による補修も併せて実施すること。
- ・2階床の西側については、降雨時には排水溝周辺に水たまりが発生しているため、排水溝を含み部分的な塗膜防水処理を施すこと。

(3) 外壁

- ・外壁のシーリングについては、すべて交換を行うこと。
- ・外壁パネルのうち、図1 X1通りの外壁については、取り付け部材も含めて全交換とし、それ以外の外壁パネルについては、ひび割れやさび汁等が生じている部材は部分補修又は交換とする。
- ・腰壁部については、笠木又は水切り部材のシーリングについては、すべて交換を行うとともに、笠木又は水切り部材が破損又は損傷している箇所については、当該部材も交換を行うこと。

(4) 内壁

- ・水漏れ等による損傷が認められる内壁材については、すべて交換を行うこと。交換の際には、内部

の構造躯体等の状況を確認し、構造躯体等の鉄部にサビ等が発生している場合は、ケレンの上、塗装（錆止めを含む）を行うこと。

(5) 鉄部

- ・ボード等の被覆材で覆われている箇所を除き、露出している鉄部については、ケレンの上、すべて塗装（錆止めを含む）を行うこと。
- ・増築部とのジョイント部（図1 Y0 通り）については、既存の被覆材や排水設備等を取り外し、内側の鉄部をケレンの上、すべて塗装（錆止めを含む）を行うこと。

(6) 給排水設備

- ・東戸塚駅東口第二自転車駐車場A棟と一体的な運用となっている給水管については、立体横断通路の復旧工事とあわせて復旧し、動作確認を行い、必要な部分の補修を行うこと。
- ・屋上及び各回の排水溝、排水桝、排水管については、汚泥等をすべて撤去の上、高圧洗浄を実施すること。
- ・排水管について、高圧洗浄を実施しても詰まり等が解消されない場合は、当該部の菅交換を実施すること。なお、菅径容量の不足や菅経路に屈曲部が生じていることが、詰まりの原因となる場合、交換の際は、適宜、菅径容量の拡大や経路の見直しを行うものとする。
- ・屋上の図1 X1 通りについては、既存の屋上部の排水経路となっており、当該部の排水処理が適切でなかったことにより、構造部材の劣化が進行した経緯を踏まえ、屋上の図1 X1 通りに排水が集中しないように排水経路の見直しを行うものとする。

(7) 電気設備

- ・照明設備については、すべてLED照明に交換すること。
- ・東戸塚駅東口第二自転車駐車場A棟と一体的な運用となっている電気設備の配線等については、立体横断通路の復旧工事とあわせて復旧し、動作確認を行い、必要な部分の補修を行うこと。

(8) 消防設備

- ・東戸塚駅東口第二自転車駐車場A棟と一体的な運用となっているドレンチャーや火災報知器等の消防設備の配管・配線等については、立体横断通路の復旧工事とあわせて復旧し、動作確認を行い、必要な部分の補修を行うこと。
- ・消火器等の消耗品については、すべて交換するものとする。

4 立体横断通路の復旧工事

- ・復旧する立体横断通路については、従前の通路幅員を確保するものとする。
- ・復旧に際して構造部材は鉄骨造とするが、支柱や斜材等の新設により部材や荷重の軽量化を行うことは可能とする。ただし、新たに支柱等を設置する場合は、隣接する鉄道敷地を支える擁壁（底盤及び地盤改良体を含む。）への応力条件を悪化させない工法とすること。
- ・道路区域に係る部分については、道路占用許可基準及び建築基準法第44条第1項に基づく道路内の建築制限における許可基準に適合する仕様とすること。
- ・立体横断通路上部の排水処理については、図1 X1 通りに排水を集中させることがない位置に適切な排水設備を設けるものとする。
- ・立体横断通路の復旧工事は、公共用自転車駐車場の再度の共用開始前までに実施すること。