

中央区駐車場駐輪場 長寿命化計画 2026



令和8(2026)年4月改定

中央区

目次

第1章 計画の枠組	1
1 計画策定の背景・目的	1
2 計画の位置付け	2
3 計画期間	3
4 対象施設	3
第2章 施設の現状	5
1 ストックの状況	5
2 健全度調査	6
(1) 健全度調査の概要	6
(2) 舗装および設備の健全度評価	9
(3) コンクリート躯体の健全度評価	11
第3章 計画の策定	21
1 おもな改定内容	21
2 長寿命化計画の基本方針	22
(1) 基本目標	22
(2) 基本方針	22
3 保全管理手法	23
(1) 保全管理手法の考え方	23
(2) 保全管理手法の区分	24
4 耐用年数の設定	25
5 対策の優先度の設定	25
(1) 施設環境による優先度	25
(2) 工事種別による優先度	26
6 長寿命化工事の施工時期の設定	26
7 平準化の設定	26
8 長寿命化計画の策定	27
(1) 長寿命化計画の策定方法	27
(2) 長寿命化計画	28
第4章 計画の推進	32
1 点検・診断の実施方針	32
2 PDCA サイクルによる進捗管理	32
資料	33
1 中央区駐車場長寿命化計画(令和3(2021)年6月)における工事の実施状況	33

※1 表紙の写真：銀座六丁目地下駐輪場

第1章 計画の枠組

1 計画策定の背景・目的

[全国の状況]

高度経済成長期等に建設した膨大な施設ストックに対して、それらが急速に老朽化し住民への安全性を脅かすことを防ぐため、国は、平成 25(2013)年に「インフラ長寿命化基本計画」を策定しております。さらに、地方公共団体に対し、公共施設等の安全・安心な維持管理、最適な配置、財政負担の軽減等の方針を示す「公共施設等総合管理計画」および同計画に基づく個別ごとの具体的な対策方針を定める「個別施設計画」の策定を要請しています。加えて、令和 3(2021)年度には、「第2次国土交通省インフラ長寿命化計画(行動計画)」を策定し、予防保全への本格転換や新技術の普及等の取組を充実するとしています。

[本区の状況]

本区においては、公共建築物や道路、橋りょう等のインフラを含む「公共施設等」について、現状把握や維持管理の方針、財政負担の軽減・平準化等長期的な視点をもった最適なマネジメントを実現し、質の高い行政サービスを維持させることを目的として、平成 28(2016)年度に「中央区公共施設等総合管理方針」を策定し、さらには令和 4(2022)年 3 月に同方針の見直しを行い「中央区公共施設等総合管理方針 2022」を策定しています。

また、令和 3(2021)年 3 月には、建物(学校施設を除く)を対象として施設類型ごとに「中央区公共施設個別施設計画」を策定しています。

これらを受け、本区が管理する駐車場・駐輪場については、メンテナンスサイクルの核となる個別施設計画として、令和 3(2021)年 6 月に「中央区駐車場駐輪場長寿命化計画」(以下、「従来計画」という)を策定し、定期的な点検、早期の補修箇所の把握、計画的な補修による施設の長寿命化を図るとともに、財政負担の軽減・平準化を図ってまいりましたが、このたび策定より 5 年が経過したことから、改めて健全度調査を行い、その結果を取りまとめた上で、駐車場・駐輪場を取り巻く社会情勢の変化も踏まえ、計画を見直しました。

2 計画の位置付け

本計画は、中央区公共施設等総合管理方針 2022 における、各種個別施設計画の位置付けとなります。上位・関連計画との整合を図りながら、駐車場・駐輪場の設備更新や維持管理等具体的な対応について定めます。

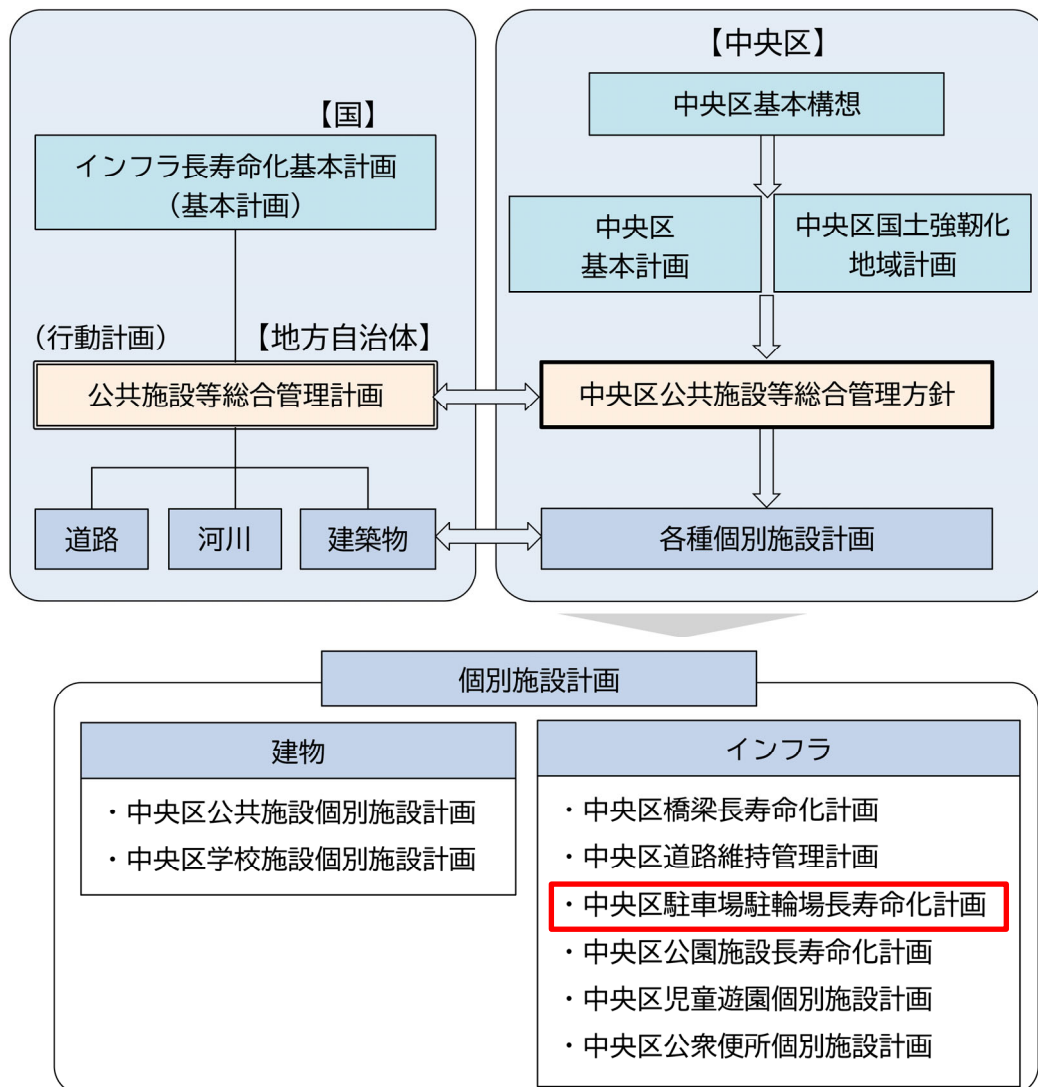


図1 本計画の位置付け^{※2}

※2 「中央区公共施設等総合管理方針 2022」より抜粋

3 計画期間

本計画の期間は、長期長寿命化計画(令和 8(2026)年度～令和 37(2055)年度)の 30 年間と、それに基づく行動計画(令和 8(2026)年度～令和 17(2035)年度)の 10 年間とします。

なお、経年劣化等により施設状況も変化することから、施設の点検結果等を踏まえ、必要に応じて適宜見直します。

4 対象施設

全区営駐車場および区立駐輪場のうち開設年月日や管理形態等を考慮し、本計画の対象施設は以下のとおりとします。

表 1 区営駐車場一覧

施設名称		場所	所在地	面積 (m ²)	開設(供用)年月日
1	京橋プラザ駐車場※3	地下	銀座一丁目 25 番 3 号(京橋プラザ地下)	5,648	平成 11(1999)年 7 月 1 日
2	銀座地下駐車場	地下	銀座七丁目 17 番 12 号先	5,480	平成 11(1999)年 6 月 1 日
3	築地川第二駐車場	地上	築地七丁目 5 番 15 号	2,340	平成元(1989)年 4 月 1 日
4	築地川第三駐車場	地上	明石町 1 番 32 号	1,917	平成元(1989)年 4 月 1 日
5	人形町駐車場※3	地下	日本橋人形町一丁目 1 番 17 号(日本橋小学校地下)	3,101	平成 8(1996)年 5 月 1 日
6	浜町公園地下駐車場	地下	日本橋浜町二丁目 59 番 4 号	8,753	平成 8(1996)年 6 月 1 日
7	月島駐車場※3	地下	月島四丁目 1 番 1 号(月島区民センター地下)	3,139	昭和 63(1988)年 6 月 1 日
8	晴海一丁目駐車場	地上	晴海一丁目 7 番 3 号	1,260	平成 13(2001)年 6 月 1 日
9	備前橋二輪車駐車場	地上	築地七丁目 1 番 15 号	216	平成 19(2007)年 8 月 1 日
10	月島駅前二輪車駐車場	地上	月島二丁目 1 番 1 号先	146	平成 19(2007)年 8 月 1 日

※3 京橋プラザ駐車場、人形町駐車場、月島駐車場の躯体については、別途「中央区公共施設個別施設計画」にて計画策定を行っていることから、本計画では舗装および設備のみを対象としている。

表2 区立駐輪場一覧

施設名称		場所	所在地	面積 (m ²)	開設(供用)年月日
1	八重洲二丁目地下駐輪場※4	地下	八重洲二丁目1番4号先	358	令和4(2022)年11月1日
2	銀座六丁目地下駐輪場※5	地下	銀座六丁目10番1号先	852	平成29(2017)年4月1日
3	入船橋駐輪場	地上	明石町1番34号	240	平成元(1989)年4月1日
4	築地市場駅地下駐輪場	地下	築地五丁目1番1号先	1,113	平成12(2000)年12月12日
5	備前橋第一駐輪場	地上	築地七丁目1番15号	126	平成元(1989)年4月1日
6	備前橋第二駐輪場	地上	築地七丁目5番14号	86	平成元(1989)年4月1日
7	備前橋第三駐輪場	地上	築地七丁目5番16号	67	平成元(1989)年4月1日
8	八丁堀第一駐輪場	地上	八丁堀四丁目5番14号	381	平成14(2002)年4月1日
9	八丁堀第二駐輪場	地上	八丁堀四丁目11番24号	192	平成17(2005)年4月1日
10	人形町一丁目駐輪場	地上	日本橋人形町一丁目12番11号先	121	平成20(2008)年5月1日
11	人形町通り駐輪場	地上	日本橋人形町一丁目14番8号先、16番8号先、17番8号先および18番8号先並びに同二丁目1番3号先、3番1号先、4番1号先および6番3号先	121	平成21(2009)年4月1日 平成21(2009)年11月1日
12	人形町二丁目地下駐輪場※6	地下	日本橋人形町二丁目12番1号	265	平成22(2010)年12月1日
13	人形町三丁目駐輪場	地上	日本橋人形町三丁目8番1号先	45	平成19(2007)年7月1日
14	蛸殻町駐輪場	地上	日本橋蛸殻町二丁目1番1号先	94	平成22(2010)年3月1日
15	箱崎町駐輪場※4	地上	日本橋箱崎町24番2号	71	平成8(1996)年4月1日
16	清杉通り駐輪場	地上	日本橋横山町9番7号先並びに東日本橋二丁目1番3号先、同番5号先、2番5号先、15番5号先および同番6号先並びに同三丁目7番16号先および11番9号先	120	平成23(2011)年3月1日
17	浜町公園地下駐輪場	地下	日本橋浜町二丁目59番4号	431	平成8(1996)年6月1日
18	八重洲一丁目地下駐輪場	地下	八重洲一丁目6番1号	447	令和8(2026)年4月1日
19	日本橋二丁目地下駐輪場※5	地下	日本橋二丁目10番8号先	182	平成30(2018)年9月1日
20	茅場町駐輪場	地上	日本橋茅場町二丁目17番13号	248	平成17(2005)年4月1日
21	月島駅前第一駐輪場	地上	月島二丁目1番1号先	2,226	平成4(1992)年7月20日
22	月島駅地下駐輪場	地下	月島二丁目10番3号先	1,869	平成12(2000)年12月12日
23	勝どき駅地下駐輪場	地下	勝どき一丁目9番4号先	2,528	平成12(2000)年12月12日

※4 八重洲二丁目地下駐輪場、箱崎町駐輪場の躯体については、再開発事業者により整備しているため、再開発事業を引き継ぐ組合等が修繕を実施していることから、本計画では舗装および設備のみを対象としている。

※5 銀座六丁目地下駐輪場、日本橋二丁目地下駐輪場の躯体については、簡易な目視調査を行っており、本計画では舗装および設備のみを対象としている。

※6 人形町二丁目地下駐輪場の躯体については、別途「中央区公共施設個別施設計画」にて計画策定を行っていることから、本計画では舗装および設備のみを対象としている。

第2章 施設の現状

1 ストックの状況

駐車場・駐輪場における年度ごとの施設ストック(延床面積)をみると、駐車場・駐輪場の多くが開設後25年以上を経過しており、また、平成8(1996)年から平成13(2001)年までに集中して開設していることから、施設老朽化に伴う補修・更新時期も集中します。また、地下駐車場・駐輪場の延床面積は、地上施設と比較して約3倍であり、コンクリート躯体の修繕・更新費等も必要となることから、計画的な維持管理が求められます。

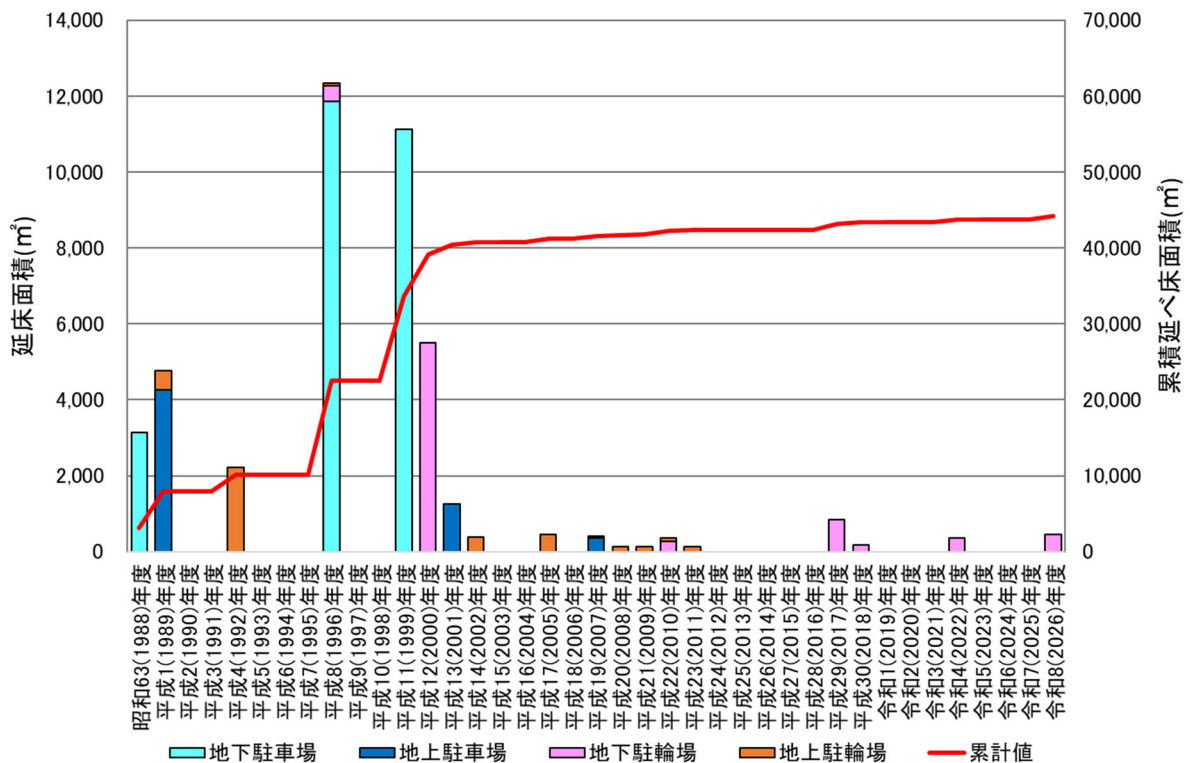


図2 年度ごとの施設ストック(延床面積)

表3 種別による集計

場所	種別	箇所数	面積(m ²)
地上	駐車場	5	5,879
	駐輪場	14	4,138
	小計	19	10,017
地下	駐車場	5	26,121
	駐輪場	9	8,045
	小計	14	34,166
合計		33	44,183

2 健全度調査

(1)健全度調査の概要

施設の損傷や劣化状況を確認するために、外観目視調査と劣化度調査による、健全度調査を行いました。

ア 調査内容

健全度調査の内容を以下に示します。

外観目視調査は舗装および設備と、コンクリート躯体を対象に実施しました。

劣化度調査は、地下施設のコンクリート躯体、天井塗膜および二重壁を対象に実施しました。

表 4 調査内容

項目	調査箇所	調査対象施設	調査内容
外観目視調査	舗装および設備	地上施設 地下施設	<ul style="list-style-type: none"> ・近接目視 ・遠望目視(近接目視困難時) ・打診検査(漏水やひび割れ発見時)
	コンクリート躯体	地上施設 地下施設	
劣化度調査	コンクリート躯体	地下施設	<ul style="list-style-type: none"> ・圧縮強度試験 ・中性化試験 ・鉄筋腐食度調査 ・自然電位測定試験^{※7}(参考調査)
	天井塗膜	地下施設	・天井塗膜引張試験
	コンクリート躯体 および二重壁	地下施設	・ファイバースコープ調査

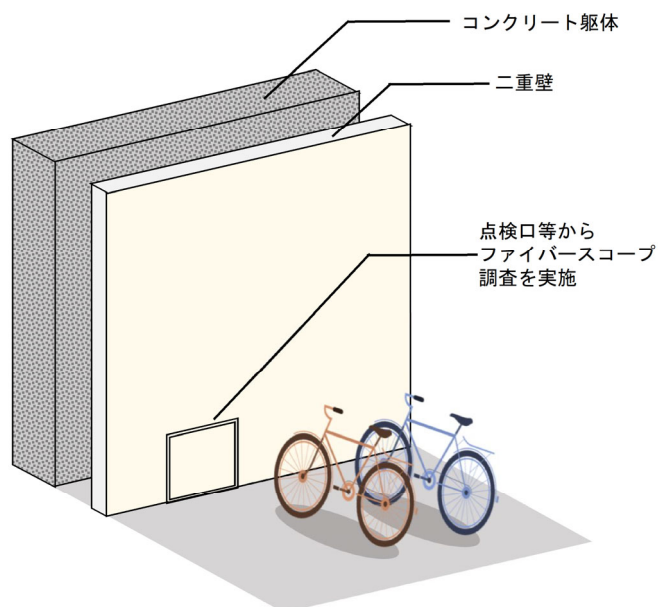


図 3 二重壁^{※8}の構造

※7 自然電位法による鉄筋の腐食可能性調査

※8 二重壁とは、コンクリート造の建物においてコンクリート躯体との隙間を開けて配置された内壁を指す。

イ 健全度評価方法の考え方

外観目視調査および劣化度調査は、発生しうる損傷や劣化に対しての評価基準を設定した上で評価を実施しました。

表 5 健全度評価基準と評価方法

調査箇所	項目	調査の評価基準	健全度評価方法
舗装および設備	外観目視調査	・公園施設長寿命化計画策定指針(案)健全度調査・判定事例集(平成 24 年)	外観目視調査の結果から健全度判定を行う。
コンクリート躯体	外観目視調査	・道路トンネル定期点検要領(令和 6 年) ・コンクリートのひび割れ調査、補修・補強指針-2022-	外観目視調査と、以下の劣化度調査の結果から総合評価を行い、健全度判定を行う ^{※9} 。 ・圧縮強度試験 ・中性化試験 ・鉄筋腐食度調査
	劣化度調査	・非破壊試験を用いた土木コンクリート構造物の健全度診断マニュアル(平成 15 年) ・JIS A 6909 建築用仕上塗材 ・JIS K 5600-5-7 付着性(プルオフ法)	

※9 コンクリート躯体の劣化度調査のうち、自然電位測定試験はコンクリート中の鉄筋が腐食反応を生じやすい環境にあるかを評価する指標であり、腐食量を定量的に示すものではないことから、総合評価には考慮しない。

ウ 調査箇所

表 6 調査箇所

	施設名称	場所	外観目視調査		劣化度調査
			舗装および設備	コンクリート躯体	コンクリート躯体その他の調査箇所
駐 車 場	1 京橋プラザ駐車場	地下	○	※10	※10
	2 銀座地下駐車場	地下	○	○	○
	3 築地川第二駐車場	地上	○		
	4 築地川第三駐車場	地上	○		
	5 人形町駐車場	地下	○	※10	※10
	6 浜町公園地下駐車場	地下	○	○	○
	7 月島駐車場	地下	○	※10	※10
	8 晴海一丁目駐車場	地上	○	○	
	9 備前橋二輪車駐車場	地上	○		
	10 月島駅前二輪車駐車場	地上	○		
駐 輪 場	1 八重洲二丁目地下駐輪場	地下	○	※10	※10
	2 銀座六丁目地下駐輪場	地下	○	※10	※10
	3 入船橋駐輪場	地上	○		
	4 築地市場駅地下駐輪場	地下	○	○	○
	5 備前橋第一駐輪場	地上	○		
	6 備前橋第二駐輪場	地上	○		
	7 備前橋第三駐輪場	地上	○		
	8 八丁堀第一駐輪場	地上	○		
	9 八丁堀第二駐輪場	地上	○		
	10 人形町一丁目駐輪場	地上	○		
	11 人形町通り駐輪場	地上	○		
	12 人形町二丁目地下駐輪場	地下	○	※10	※10
	13 人形町三丁目駐輪場	地上	○		
14 蛸殻町駐輪場	地上	○			
15 箱崎町駐輪場	地上	※11			
16 清杉通り駐輪場	地上	○			
17 浜町公園地下駐輪場	地下	○	○	○※12	
18 八重洲一丁目地下駐輪場	地下	※13	※13	※13	
19 日本橋二丁目地下駐輪場	地下	○	※10	※10	
20 茅場町駐輪場	地上	○			
21 月島駅前第一駐輪場	地上	○			
22 月島駅地下駐輪場	地下	○	○	○	
23 勝どき駅地下駐輪場	地下	○	○	○	

※10 地下施設のうち、京橋プラザ駐車場、人形町駐車場、月島駐車場、八重洲二丁目地下駐輪場、銀座六丁目地下駐輪場、人形町二丁目地下駐輪場、日本橋二丁目地下駐輪場は、本計画では舗装および設備のみを対象とするため、コンクリート躯体の外観目視調査・劣化度調査は実施していない。

※11 箱崎町駐輪場は、区の管理対象である設備がないため、舗装および設備の外観目視調査は実施していない。

※12 浜町公園地下駐輪場の劣化度調査は、浜町公園地下駐車場のコンクリート躯体と同一と考え、同駐車場の劣化度調査結果を用いる。

※13 八重洲一丁目地下駐輪場は計画初年度に新たに開設した施設のため、健全度調査は実施していない。

(2) 舗装および設備の健全度評価

ア 外観目視調査

(ア) 評価方法

損傷の種類に応じて、判定区分 I (良)～IV (悪) に分類し評価を行いました。

表 7 調査項目(着目する損傷種類)^{※14}

材質	調査項目 (損傷種類)	状況	確認 方法
金属類	①防食機能劣化/ 腐食	防食機能の劣化とは、鋼材の防食被覆(塗装、メッキ・金属溶射)の劣化により、変色・光沢減少、ひび割れ、はがれ等が生じている状態 腐食とは、鋼材に錆が発生している状態、または、錆の進行により断面欠損を生じている状態	目視
	②ゆるみ・脱落	接合部分のボルト類にゆるみが生じる、または脱落している状態	目視 触診
	③亀裂	鋼材に外力が繰り返し作用することで、弱点部(溶接の内部欠陥、溶接の止端部、ボルト孔等の応力集中部)を起点とする微細な亀裂が発生した状態	目視
	④摩耗	材料が他の物体と摩擦接触の繰り返しにより、表面が擦り減った状態	目視
コンクリート	⑤ひび割れ	コンクリート部材の表面にひび割れが生じている状態	目視
	⑥剥離・鋼材露出	剥離とは、コンクリート部材の表面が剥離している状態。鋼材露出とは、剥離部で鉄筋が露出している状態	目視 打診
木	⑦腐朽・蟻害	腐朽菌やシロアリ等により劣化し、変色・カビの発生や断面の減少が生じている状態	目視
共通	⑧変形・破損	材質や原因に関わらず、部材に傷や変形、欠損、摩耗等の外観的な損傷が生じている状態	目視
	⑨ぐらつき	ぐらつき等、所定の固定性が失われている状態	目視 触診
	⑩移動・沈下・傾斜	移動や沈下、傾きが生じている状態	目視
	⑪漏水・滞水	漏水や滞水が生じている状態	目視
	⑫その他	その他の損傷が生じている状態	目視

表 8 舗装および設備の判定区分の例(防食機能劣化または腐食)^{※14}

判定区分	評価基準
I	損傷なし。または、軽微な防食機能の劣化(変色、部分的な塗膜はがれ)
II	広範囲の防食機能劣化(変色、塗膜はがれ、点錆)、部分的な表面の錆
III	広範囲の表面的な錆、部分的に軽度の板厚減少をとまなう錆
IV	局部的または全体的に極度の板厚減少をとまなう錆

※14 「公園施設長寿命化計画策定指針(案) 健全度調査・判定事例集 平成 24 年 4 月 国土交通省 都市局 公園緑地・景観課」をもとに作成

(イ) 評価結果(健全度判定結果)

判定区分Ⅳに該当する箇所は見られず、舗装および設備は全体的に概ね健全な状態でした。

判定区分Ⅲの比率が最も高い施設は、備前橋第二駐輪場であり、次いで、入船橋駐輪場、月島駅前二輪車駐輪場です。判定区分Ⅲの劣化が見られた主な舗装および設備は、備前橋第二駐輪場では上屋(自転車置き場屋根)、入船橋駐輪場では下床(舗装)および上屋(自転車置き場屋根)、月島駅前二輪車駐輪場では上屋(精算機屋根)でした。

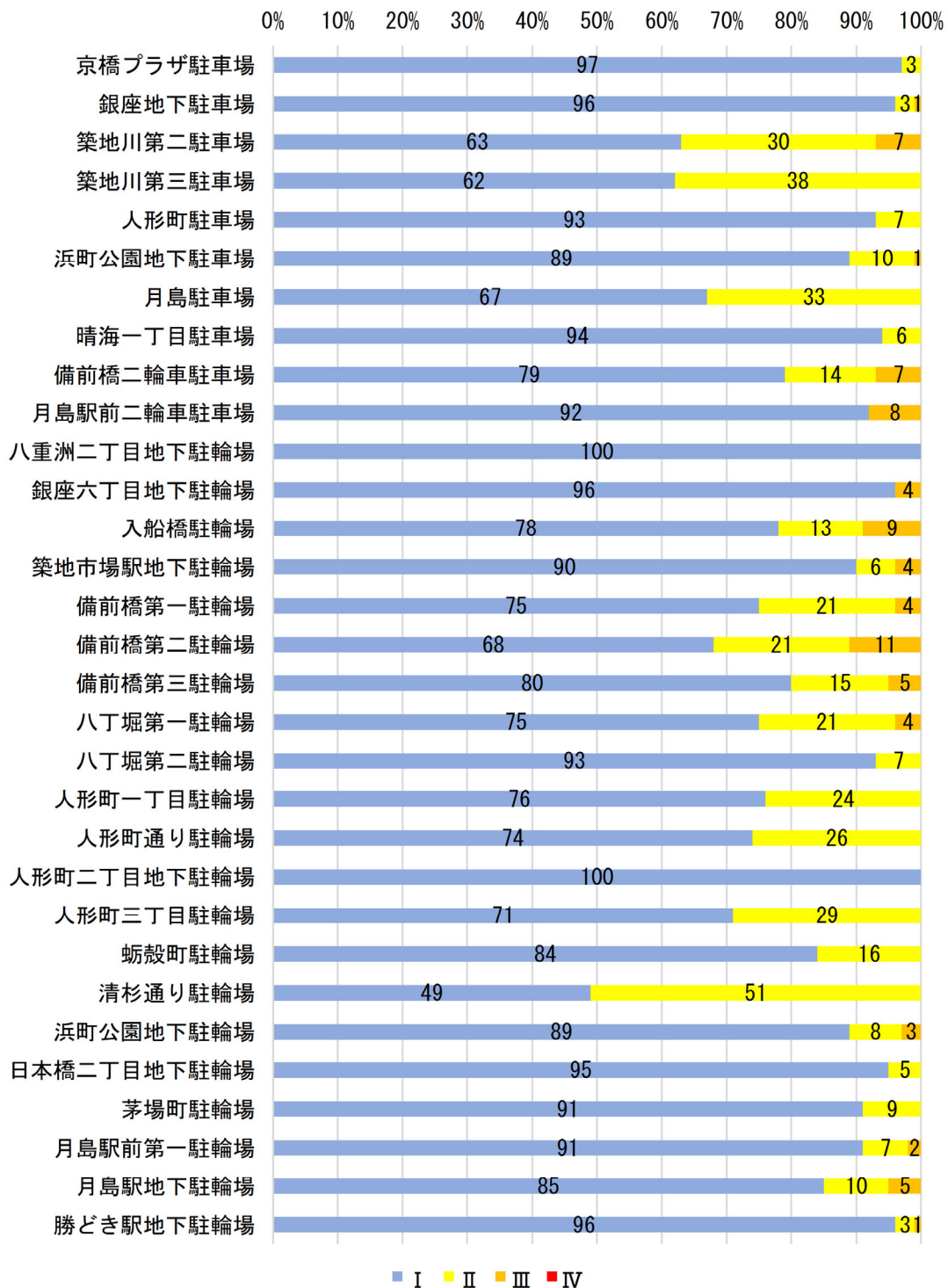


図4 判定区分別集計結果一覧

(3)コンクリート躯体の健全度評価

ア 外観目視調査

(ア)評価方法

コンクリート躯体における外観目視調査の評価は、変状種類ごとに判定を区分Ⅰ(良)～Ⅳ(悪)に分類し、各判定の最悪値により総合評価を決定しました。

表9 外観目視調査(コンクリート主要部材)の判定区分の例(ひび割れ) ※15

判定区分	変状概要
Ⅰ	ひび割れが生じていない、またはひび割れが生じていても軽微であり、基本的に対策を必要としない状態
Ⅱ	ひび割れがあり、将来的に構造物の機能が低下する可能性があるため、監視または予防保全の観点から対策を必要とする状態
Ⅲ	ひび割れが密集している、またはせん断ひび割れ等があり、構造物の機能が低下しているため、早期に対策を講じる必要がある状態
Ⅳ	ひび割れが大きく密集している、またはせん断ひび割れ等があり、構造物の機能が著しく低下しており、緊急に対策を講じる必要がある状態

(イ)外観目視による判定結果

判定区分Ⅳに該当する箇所は見られず、外観目視調査結果は概ね良好でした。

判定区分Ⅲの比率が最も多い施設は、銀座地下駐車場であり、次いで、勝どき駅地下駐輪場、築地市場駅地下駐輪場、浜町公園地下駐車場です。判定区分Ⅲの多くは、上床における劣化(補修材や仕上げ材のうき、漏水、遊離石灰等)です。

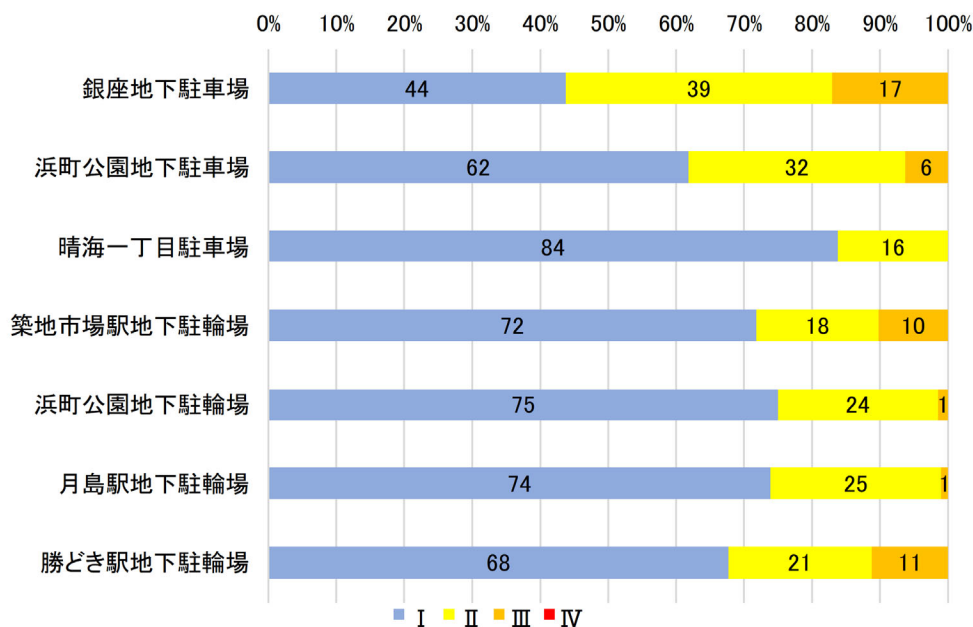


図5 判定区分別集計結果一覧(地下施設)

※15 「道路トンネル定期点検要領 令和6年3月国土交通省 道路局」をもとに作成

イ 劣化度調査結果

劣化度調査では、コンクリート躯体のコア抜きによる圧縮強度試験、中性化試験および鉄筋腐食度調査の結果の最悪値から評価を行いました。なお、調査に先立ち、周辺部にひび割れなどの損傷が生じている箇所を劣化部、比較的損傷が生じていない箇所を健全部として区分し、試験を行いました。

その結果、全施設において概ね健全な状況であることが確認できました。

(ア) 圧縮強度試験

各測点の圧縮強度は、いずれの測点においても設計基準強度以上であり、コンクリート強度は健全な状態です。

表 10 コンクリートコアによる圧縮強度の判定区分^{※16}

判定区分	変状概要	評価
a	すべての供試体の圧縮強度が設計基準強度以上である場合	健全である
b	圧縮強度が設計基準強度を下回っている供試体もあるが、すべての供試体の圧縮強度が設計基準強度の 80% 以上である場合	構造的に問題はないと判断してよい
c	—	—
d	圧縮強度が設計基準強度の 80%を下回っている供試体がある場合	構造的な検討も必要である

表 11 圧縮強度試験結果一覧

施設名	測点名	区分	変状概要			判定区分
			設計基準強度	圧縮強度	設計基準強度比	
			(N/mm2)	(N/mm2)	(%)	
銀座地下駐車場	壁No.1	健全部	24.0	38.5	160.4	a
	壁No.2	劣化部	24.0	36.9	153.8	a
	壁No.3	劣化部	24.0	41.3	172.1	a
浜町公園地下駐車場	壁No.1	劣化部	24.0	39.7	165.4	a
	壁No.2	健全部	24.0	28.4	118.3	a
	壁No.3	劣化部	24.0	29.6	123.3	a
築地市場駅地下駐輪場	壁No.1	劣化部	24.0	26.8	111.7	a
	壁No.2	劣化部	24.0	35.9	149.6	a
	壁No.3	健全部	24.0	32.0	133.3	a
月島駅地下駐輪場	壁No.1	劣化部	24.0	33.8	140.8	a
	壁No.2	劣化部	24.0	26.4	110.0	a
	壁No.3	健全部	24.0	30.1	125.4	a
勝どき駅地下駐輪場	壁No.1	劣化部	24.0	31.0	129.2	a
	壁No.2	劣化部	24.0	30.2	125.8	a
	壁No.3	健全部	24.0	28.2	117.5	a

※16 「非破壊試験を用いた土木コンクリート構造物の健全度診断マニュアル 土木研究所・日本構造物診断技術協会」をもとに作成

(イ) 中性化試験

各測点の中性化深さは0.6～36.7mm、中性化残りは15.3～98.1mmであり、当面は鉄筋が腐食する状態ではありません。

表 12 中性化の判定区分^{※17}

判定区分	中性化残り	中性化による鉄筋腐食の可能性
a	30mm 以上	当面の間は中性化による腐食が生じるおそれはない
b	10mm 以上、30mm 未満	将来的には中性化による腐食が生じる可能性がある
c	0mm 以上、10mm 未満	場合によっては中性化による腐食が生じる可能性がある
d	0mm 未満	腐食が生じる

表 13 中性化試験結果一覧(中性化残り)

施設名	測点名	区分	中性化 深さ	かぶり	中性化 残り	判定区 分
			(mm)	(mm)	(mm)	
銀座 地下駐車場	壁No.1	健全部	19.1	36	16.9	b
	壁No.2	劣化部	0.6	42	41.4	a
	壁No.3	劣化部	1.1	59	57.9	a
	天井No.1	健全部	10.3	55	44.7	a
浜町公園 地下駐車場	壁No.1	劣化部	9.4	106	96.6	a
	壁No.2	健全部	24.6	71	46.4	a
	壁No.3	劣化部	6.4	94	87.6	a
	天井No.1	健全部	27.7	43	15.3	b
築地市場駅 地下駐輪場	壁No.1	劣化部	18.9	43	24.1	b
	壁No.2	劣化部	3.9	102	98.1	a
	壁No.3	健全部	25.1	122	96.9	a
	天井No.1	健全部	24.1	48	23.9	b
月島駅 地下駐輪場	壁No.1	劣化部	31.9	73	41.1	a
	壁No.2	劣化部	28.9	46	17.1	b
	壁No.3	健全部	28.9	51	22.1	b
	天井No.1	健全部	36.7	118	81.3	a
勝どき駅 地下駐輪場	壁No.1	劣化部	23.4	74	50.6	a
	壁No.2	劣化部	25.1	79	53.9	a
	壁No.3	健全部	23.6	69	45.4	a
	天井No.1	健全部	18.1	65	46.9	a

※17 「非破壊試験を用いた土木コンクリート構造物の健全度診断マニュアル 土木研究所・日本構造物診断技術協会」をもとに作成

(ウ)鉄筋腐食度調査

銀座地下駐車場において、軽微な断面欠損を伴う鉄筋の腐食が見られたものの、その他の測点ではごく表面的であり、比較的健全な状況です。

表 14 鉄筋腐食度の判定区分※18

判定区分	腐食状況
a	腐食なし
b	ごく表面的な腐食
c	浅い孔食等の断面欠損の軽微な腐食
d	断面欠損が著しい腐食

表 15 鉄筋腐食度調査結果一覧

施設名	腐食状況	判定区分
銀座地下駐車場	断面欠損の軽微な腐食	c
浜町公園地下駐車場	ごく表面的な腐食	b
築地市場駅地下駐輪場	ごく表面的な腐食	b
月島駅地下駐輪場	ごく表面的な腐食	b
勝どき駅地下駐輪場	ごく表面的な腐食	b

※18 「非破壊試験を用いた土木コンクリート構造物の健全度診断マニュアル 土木研究所・日本構造物診断技術協会」をもとに作成

(エ)自然電位測定試験

自然電位測定試験により、コンクリート中の鉄筋の腐食の可能性について調査した結果、浜町公園地下駐車場、築地市場駅地下駐輪場および月島駅地下駐輪場は、鉄筋が腐食しやすい環境下ではない状態でした。

勝どき駅地下駐輪場は、自然電位測定結果においては鋼材の状況は「断面欠損の明らかな著しい腐食」が生じる環境と判定されますが、(3)-イ-(ウ)鉄筋腐食度調査結果によると、当該施設の腐食はごく表面的なものであり、著しい腐食は見られません。

表 16 自然電位測定試験の判定区分

判定区分	自然電位 E (mV:CSE)	腐食状態
a	$E > 150$	腐食を認めず
	$-150 \geq E > -250$	点錆程度の表面的な腐食
b	$-250 \geq E > -350$	全体的に表面的な腐食
c	$-350 \geq E > -450$	浅い孔食等断面欠損の軽微な腐食
d	$-450 \geq E$	断面欠損の明らかな著しい腐食

表 17 自然電位測定結果一覧

施設名	測点名	自然電位 (mV)	鋼材の腐食しやすさ	判定	
				測点 毎	施設 毎
銀座 地下駐車場	壁No.1(健全部)	-438	浅い孔食等断面欠損の軽微な腐食	c	c
	壁No.4(劣化部)	-214	点錆程度の表面的な腐食	a	
	壁No.5(健全部)	-325	全体的に表面的な腐食	b	
浜町公園 地下駐車場	壁No.1(劣化部)	-347	全体的に表面的な腐食	b	b
	壁No.2(健全部)	-278	全体的に表面的な腐食	b	
	壁No.3(劣化部)	-183	点錆程度の表面的な腐食	a	
築地市場駅 地下駐輪場	壁No.1(劣化部)	-302	全体的に表面的な腐食	b	b
	壁No.3(健全部)	-273	全体的に表面的な腐食	b	
	壁No.4(劣化部)	-276	全体的に表面的な腐食	b	
月島駅 地下駐輪場	壁No.1(劣化部)	-241	点錆程度の表面的な腐食	a	a
	壁No.2(劣化部)	-149	腐食を認めず	a	
	壁No.3(健全部)	-149	腐食を認めず	a	
勝どき駅 地下駐輪場	壁No.1(劣化部)	-277	全体的に表面的な腐食	b	d
	壁No.2(劣化部)	-286	全体的に表面的な腐食	b	
	壁No.3(健全部)	-592	断面欠損の明らかな著しい腐食	d	

(オ)天井塗膜引張試験

天井塗膜引張試験では、塗膜の付着強さと破壊形態から劣化状況を判定しました。

<天井塗膜の付着強さ>

天井塗膜の付着強さについて、各施設 3 箇所の測定結果の平均値から健全度を判定します。測定した付着強さの平均値はいずれの施設でも 0.7N/mm² 以上であり、健全な状態です。

表 18 付着強さによる判定区分^{*19}

判定区分	付着強さ	評価
a	0.7N/mm ² 以上	健全である
b	0.7N/mm ² 未満	剥離が生じる可能性がある

表 19 天井塗膜引張試験結果一覧(付着強さ)^{*20}

施設名	No.	断面積	最大荷重	付着強さ	付着強さ 平均値	付着強さの 判定区分
		(mm ²)	(N)	(N/mm ²)	(N/mm ²)	
築地市場駅 地下駐輪場	①	1600	3549	2.22	2.07	a
	②	1600	3180	1.99		
	③	1600	3194	2.00		
月島駅 地下駐輪場	①	1600	3066	1.92	1.44	a
	②	1600	3148	1.97		
	③	1600	692	0.43		

<破壊状態>

破壊状態について、築地市場駅地下駐輪場では界面剥離の破壊形態ですが、上記のとおり天井塗膜引張試験では規格値(0.7N/mm²)を上回っていることから、付着性能は良好といえます。月島駅地下駐輪場では、下地破壊であり、健全な状態です。

表 20 破壊形態による判定区分^{*19}

判定区分	破壊形態	評価
a	下地破壊	塗膜の付着力が下地の強度を上回っている理想的な状態
b	界面剥離	数値が規格値を上回っていれば良好、下回れば強度不足の可能性はある
c	凝集破壊	塗膜自体の強度が不足している可能性がある
d	接着剥離	不備(判定不能)

*19 天井塗膜引張試験の評価は「JIS A 6909」および「JIS K 5600-5-7」の健全度評価基準を準拠

*20 勝どき駅地下駐輪場は、令和 6 年度に塗替塗装工事を実施したため、天井塗膜引張試験の対象外とした。

表 21 天井塗膜引張試験結果一覧(破壊形態)^{※21}

施設名	No.	破壊形態	破壊形態の判定区分
築地市場駅 地下駐輪場	①	界面剝離	b
	②	界面剝離	b
	③	界面剝離	b
月島駅 地下駐輪場	①	下地破壊	a
	②	下地破壊	a
	③	下地破壊	a

※21 勝どき駅地下駐輪場は、令和6年度に塗替塗装工事を実施したため、天井塗膜引張試験の対象外とした。

(カ)ファイバースコープ調査

ファイバースコープ調査では、二重壁裏のコンクリート躯体と二重壁の内側(コンクリート躯体面の壁)の劣化状況を確認しました。

全測点において、コンクリート躯体には漏水に伴う遊離石灰が見られます。二重壁の内側では、概ね健全な状態でしたが、銀座地下駐車場では、著しい取付金具の腐食および破断が見られます。

表 22 ファイバースコープ調査結果一覧

施設名	測点名	観察位置	劣化状況		
			躯体	二重壁	その他
銀座地下駐車場	S-1	二重壁	・漏水跡あり	・取付金物の腐食(破断)	・下床面に堆積物あり(腐食鋼材破片)
	S-2	二重壁	・遊離石灰の析出あり(補修跡)	・取付金物の腐食(断面欠損)	・下床面に堆積物あり(腐食鋼材破片)
	S-3	二重壁	・漏水,遊離石灰の析出あり	・取付金物の腐食(断面欠損)	・下床面に滞水あり
	S-4	天井ポード	・断熱材により目視不可		・導水樋からの漏水により,周辺設備に腐食が生じている
浜町公園地下駐車場	S-1	二重壁	・遊離石灰の析出あり(Pコン穴※22からの析出) ・遊離石灰を伴うひび割れあり(析出箇所不明)	・点検口断面に鉄筋露出あり	・躯体と二重壁の間の排水溝に滞水跡あり
	S-2	二重壁	・著しい変状なし	・著しい変状なし	・躯体と二重壁の間の排水溝に水深 200 mm程度の滞水あり
	S-3	二重壁	・遊離石灰の析出あり(Pコンからの析出) ・遊離石灰ひび割れ	・著しい変状なし	・躯体と二重壁の間の排水溝に水深 60 mm程度の滞水あり
築地市場駅地下駐輪場	S-1	二重壁	・損傷なし	・取付金物の腐食(表面錆程度)	・躯体と二重壁の間の排水溝に滞水跡あり
	S-2	二重壁	・遊離石灰の析出あり(排水溝天端から高さ 150 mm位置まで,全体的に広範囲に析出している)	・取付金物の腐食(表面錆程度)	・躯体と二重壁の間の排水溝に滞水跡あり
	S-3	二重壁	・著しい変状なし	・著しい変状なし	・躯体と二重壁の間に水深 60 mm程度の滞水あり
月島駅地下駐輪場	S-1	二重壁	・漏水,遊離石灰を伴うひび割れあり	・著しい変状なし ・取付金物に変状なし	・躯体と二重壁の間の排水溝に水深 20 mmの滞水あり
	S-2	二重壁	・漏水,遊離石灰を伴うひび割れあり	・著しい変状なし ・取付金物に変状なし	・躯体と二重壁の間の排水溝に滞水跡あり
	S-3	二重壁	・漏水,遊離石灰を伴うひび割れあり	・著しい変状なし ・取付金物に変状なし	・躯体と二重壁の間の排水溝に滞水跡あり
勝どき駅地下駐輪場	S-1	二重壁	・遊離石灰の析出あり(Pコンからの析出)	・取付金物の腐食(表面錆程度)	・躯体と二重壁の間の排水溝に滞水跡あり
	S-2	二重壁	・漏水,遊離石灰を伴うひび割れあり	・取付金物の腐食(表面錆程度)	・躯体と二重壁の間の排水溝に水深 20 mmの滞水あり
	S-3	二重壁	・漏水,遊離石灰を伴うひび割れあり	・取付金物の状況不明(析出物の付着により目視不可)	・躯体と二重壁の間の排水溝に水深 20 mmの滞水あり

※22 Pコン穴とは、コンクリート施工の際に型枠締め付け金物(プラスチックコーン)により生じる穴を指す。

(キ)劣化度調査の評価

コンクリート躯体の劣化度調査のうち、圧縮強度試験、中性化試験、鉄筋腐食度調査の結果から、コンクリート躯体の劣化度調査の評価を行いました^{※23}。劣化度調査の評価は、3つの調査による健全度判定の最悪値としました。

表 23 コンクリート躯体の劣化度調査の評価一覧

施設名	測点名	区分	圧縮強度試験	中性化試験	鉄筋腐食度調査	劣化度調査の評価
銀座 地下駐車場	壁No.1	健全部	a	b	c	c
	壁No.2	劣化部	a	a		
	壁No.3	劣化部	a	a		
	天井No.1	健全部	-	a		
浜町公園 地下駐車場	壁No.1	劣化部	a	a	b	b
	壁No.2	健全部	a	a		
	壁No.3	劣化部	a	a		
	天井No.1	健全部	-	b		
築地市場駅 地下駐輪場	壁No.1	劣化部	a	b	b	b
	壁No.2	劣化部	a	a		
	壁No.3	健全部	a	a		
	天井No.1	健全部	-	b		
月島駅 地下駐輪場	壁No.1	劣化部	a	a	b	b
	壁No.2	劣化部	a	b		
	壁No.3	健全部	a	b		
	天井No.1	健全部	-	a		
勝どき駅 地下駐輪場	壁No.1	劣化部	a	a	b	b
	壁No.2	劣化部	a	a		
	壁No.3	健全部	a	a		
	天井No.1	健全部	-	a		

※23 コンクリート躯体の劣化度調査のうち、自然電位測定試験はコンクリート中の鉄筋が腐食反応を生じやすい環境にあるかを評価する指標であり、腐食量を定量的に示すものではないことから、総合評価には考慮していない。

ウ 総合評価結果

(ア) 評価方法

コンクリート躯体の外観目視調査の評価と劣化度調査の評価のマトリクスによる総合評価を行いました。判定区分はA(良)～D(悪)です。

表 24 総合評価のマトリクス

		劣化度調査の評価			
		a	b	c	d
外観目視調査 の評価	I	A	A	B	B
	II	B	B	B	B
	III	C	C	C	C
	IV	D	D	D	D

表 25 健全性の診断における判定区分

判定区分	変状概要
A	機能に支障が生じていない状態
B	機能に支障が生じていないが、予防保全の観点から措置を講ずることが望ましい状態
C	機能に支障が生じる可能性があり、早期に措置を講ずべき状態
D	機能に支障が生じている、又は生じる可能性が著しく高く、緊急に措置を講ずべき状態

(イ) 評価結果

銀座地下駐車場、勝どき駅地下駐輪場、浜町公園地下駐車場において、判定区分 C の割合が50%を超過しています。その他の施設においては、判定区分はAまたはBの比率が50%を超過しており、概ね健全な状況です。

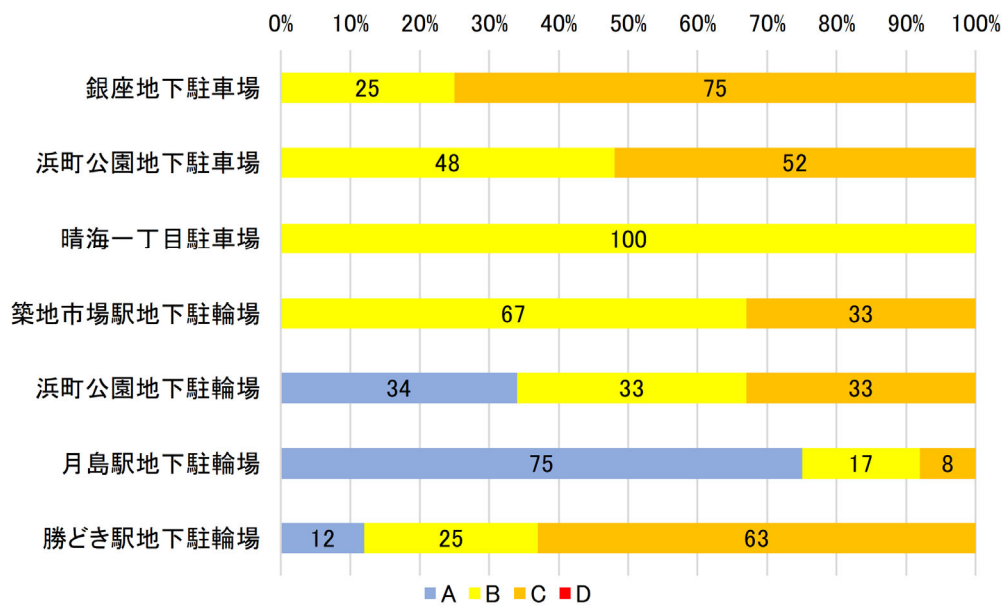


図 6 総合評価結果一覧^{※24}

※24 晴海一丁目駐車場はコンクリート躯体の外観目視調査結果を施設内の部屋単位で集計した結果を総合評価とした。

第3章 計画の策定

1 おもな改定内容

従来計画からのおもな改定点は以下のとおりです。

対象施設について、従来計画策定以降に開設した施設を追加するとともに、別途他の管理計画で定めていた施設を本計画に取り込み、一元的に定めることにより、本区で管理する駐車場および駐輪場の全体像を明らかにし、より効率的な長寿命化および財政負担の平準化に繋げることとしました。

健全度調査においては、コンクリート躯体の状態を多角的に確認するため、自然電位測定試験やファイバースコープ調査、さらに天井塗膜を対象とした天井塗膜引張試験を追加し、施設の状態をより詳細に把握することとしました。

また、長寿命化計画の基本方針においては、従来計画の基本方針を継承しながら、4つの各基本方針の内容を明確に設定しました。なお、従来計画の策定から5カ年が経過するにあたり、施設の点検・調査結果等蓄積したデータを今後の維持管理の根拠として有効的に活用していく視点を加えました。

表 26 主な従来計画改定内容

項目	従来計画(令和3(2021)年)	本計画(令和8(2026)年)
対象とする施設	駐車場 7 施設、駐輪場 20 施設	駐車場 10 施設、駐輪場 23 施設 従来計画策定以降に開設した施設を追加した。 ・八重洲二丁目地下駐輪場 ・八重洲一丁目地下駐輪場 各施設の管理状況や老朽化等を踏まえ、以下の施設を追加した。 京橋プラザ駐車場・人形町駐車場・月島駐車場・人形町二丁目地下駐輪場
コンクリート躯体の健全度評価項目	・圧縮強度試験 ・中性化試験 ・鉄筋腐食度調査	従来計画に加え以下の調査を追加した。 ・自然電位測定試験 ・天井塗膜引張試験 ・ファイバースコープ調査
長寿命化計画基本方針	①点検・調査による安全性の確保 ②予防保全型の維持管理の適用 ③施設の長寿命化の推進 ④施設データの蓄積および利活用	④施設データの蓄積および利活用について、長期にわたるデータの蓄積と利活用の視点を追加した。 ①点検・調査・修繕による安全性の確保 ②「予防保全」型の維持管理 ③財政負担の軽減化の促進 ④施設データの蓄積および利活用

2 長寿命化計画の基本方針

(1)基本目標

基本目標は、中央区公共施設等総合管理方針 2022(令和 4 年 3 月)のマネジメントに関する基本目標に準じました。

20 万都市・中央区を支える安全・安心な公共サービスの継続的な提供とともに、将来にわたる財政負担を軽減・平準化し財政の健全性を高める

(2)基本方針

基本方針は、基本目標を実現するため、以下のとおり設定しました。

① 点検・調査・修繕による安全性の確保

施設利用者等に危害を及ぼす事態を発生させないために、適宜、点検・調査を行います。危険箇所を発見した時には、迅速に利用者等の安全を確保するとともに、補修・修繕工事を実施します。

② 「予防保全」型の維持管理

躯体や部材の不具合などが大きくなる前に計画的に修繕を行う「予防保全型」、さらには点検、調査を適宜実施しその結果を踏まえて実施する「状態監視保全」による維持管理を行うことを基本とし、快適で安全・安心な施設利用に向けた維持管理を行います。

③ 財政負担の軽減化の推進

施設の適正な管理・運営に向け、計画的に修繕・更新工事を行うことにより、費用の低減化を図るとともに、集中する工事費を年度間で平準化することにより、財政負担の軽減化を推進します。

④ 施設データの蓄積および利活用

施設台帳に施設の点検・調査結果および修繕工事等の履歴を紐づけ、一元的なデータ管理を行います。さらには、それら蓄積データから劣化予測を行うなど、「予防保全型」の維持管理の根拠資料となるデータの利活用を図ります。

3 保管理手法

(1) 保管理手法の考え方

施設の保管理手法は「事後保全型」と「予防保全型」に大別されます。

「事後保全型」は、故障・不具合等が発生してから修繕・更新を行う手法です。

「予防保全型」には「時間計画保全」と「状態監視保全」があり、「時間計画保全」は定期的に修繕・更新を行う方式であり、「状態監視保全」は耐用年数を考慮した上で、点検等により設備等の状態を把握しつつ、故障・不具合等が発生する前に修繕・更新を行う方式です。

表 27 保管理方法

保管理手法	管理方式	管理方法	劣化イメージ
事後保全型		故障・不具合等が発生してから修繕・更新を行う方法	<p>機能・性能 初期性能レベル 経過年数 修繕・更新</p>
予防保全型	時間計画保全	耐用年数に合わせて定期的に修繕・更新を行う方法	<p>機能・性能 初期性能レベル 経過年数 修繕・更新</p>
	状態監視保全	耐用年数を考慮した上で点検等により設備等の状態を把握しつつ、故障・不具合等が発生する前に修繕・更新を行う方法	<p>機能・性能 初期性能レベル 経過年数 修繕 更新 対策時期(修繕) 対策時期(更新)</p>

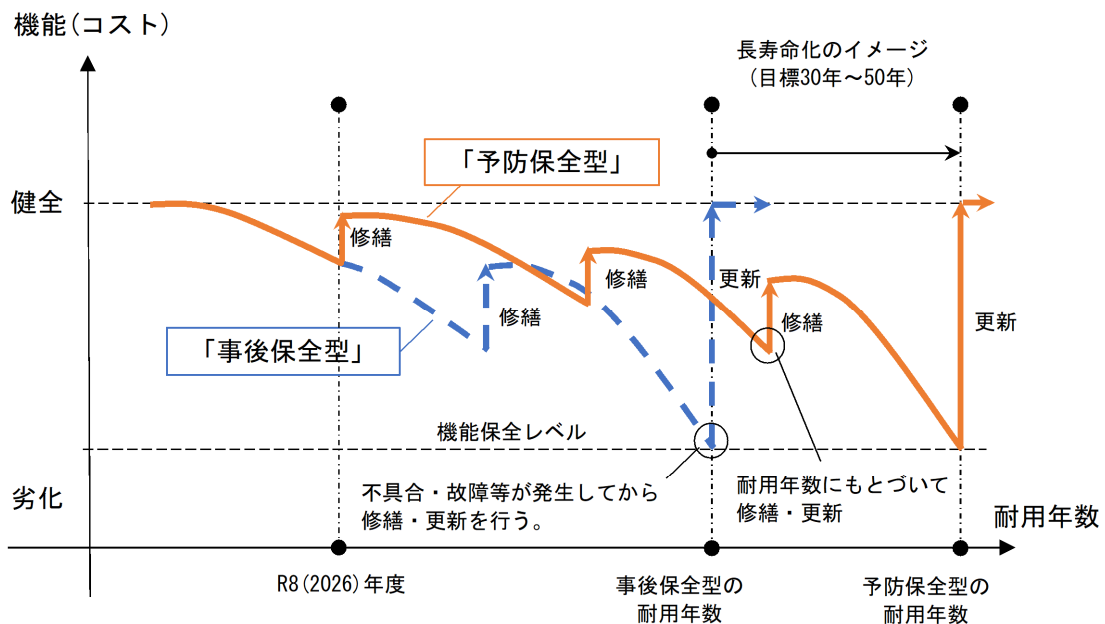


図 7 「事後保全型」と「予防保全型」による比較イメージ

(2) 保安全管理手法の区分

本対象施設の分類ごとに保安全管理手法を設定しました。

表 28 保安全管理手法

施設分類		保安全管理手法	
上床		予防保全	状態監視保全
下床		事後保全	-
側壁		予防保全	状態監視保全
柱		予防保全	状態監視保全
階段		予防保全	状態監視保全
上屋		予防保全	状態監視保全
連絡通路(地下鉄)		予防保全	状態監視保全
バリカー、ボラード		事後保全	-
防護柵		事後保全	-
防護シャッター		予防保全	状態監視保全
管理用施設	モニター等	予防保全	状態監視保全
	管理棟等	事後保全	-
照明設備	照明器具、外灯等	事後保全	-
防犯用設備 (カメラ、放送、警備設備)		予防保全	状態監視保全
消防用設備 (消火、警報、避難設備)	消火設備、火災受信機、誘導灯、 非常灯器具等	予防保全	状態監視保全
	インターホン、無線通信補助設備等	事後保全	
サイン設備		事後保全	-
精算機ゲート		予防保全	状態監視保全
駐輪設備	駐輪ラック(1段、2段、電磁式)等	予防保全	状態監視保全
	車輪止め、駐輪ラック(平置き)等	事後保全	-
駐車設備(機械式)		予防保全	時間計画保全
管制設備		予防保全	時間監視保全
自家発電設備		予防保全	状態監視保全
送風機(ファン、換気扇)	給気ファン、排気ファン、換気扇等	予防保全	状態監視保全
	端子盤、手元開閉器盤等	事後保全	-
サイクルコンベア		予防保全	状態監視保全
電気設備	電気引込用受電盤等	予防保全	状態監視保全
	分電盤、引込柱等	事後保全	-
空調設備		予防保全	状態監視保全
給排水衛生設備	受水槽、汚水ポンプ類等	予防保全	状態監視保全
	便器類、洗面器等	事後保全	-
その他	自動扉、防水扉等	予防保全	状態監視保全
	カーブミラー等	事後保全	-

4 耐用年数の設定

地下駐車場・駐輪場の目標耐用年数は、100年と設定しました。ただし、地上駐車場・駐輪場においては、目標耐用年数は設定せず、定期点検等により、可能な限り長期にわたり、施設を使用していくものとしします。

表 29 目標耐用年数

管理方法	耐用年数(建替え時期)
予防保全型管理	100年

5 対策の優先度の設定

当該年度に工事が集中した場合には、それに伴い工事費等にかかる財政負担も増加します。そのため、工事における考慮すべき項目の優先度を設定し、年度間の工事費用の平準化を図ります。

考慮すべき項目は、施設の劣化状況を最優先とし、続いて、施設環境、工事種別としました。

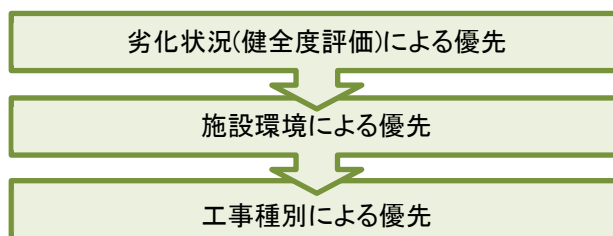


図 8 優先度設定の流れ

(1) 施設環境による優先度

施設環境による優先度は、複数の評価項目における配点方式により決定しました。各評価項目の合計値が高い施設を優先度の高い施設とし、同値の場合は、稼働率の高い施設を優先しています。

表 30 評価項目一覧

評価項目	方針
経過年数	設置からの経過年数が長い施設の優先度を高くする。
延床面積	延床面積の大きな施設の優先度を高くする。
稼働率	稼働率の高い施設の優先度を高くする。
代替性	代替性の低い施設の優先度を高くする。
施設構造	コンクリート躯体を有する地下施設の優先度を高くする。

(2) 工事種別による優先度

工事種別による優先度は利用者および施設運営への影響度等を考慮し設定しました。

表 31 工事種別の優先度

工事種別	優先度	概要
電気設備	高	電気設備は、中央監視設備、昇降機、照明、空調、給排水等衛生機器等あらゆる施設機能を維持する上で根幹となる、重要な設備です。
駐車・駐輪設備	↑ ↓	駐車・駐輪設備が故障した場合、駐車場・駐輪場の運営に多大な支障を及ぼします。
空調設備		地下駐車場・駐輪場の快適な利用環境を確保するために必要性の高い設備です。また、故障した場合の即時の代替性の確保が困難です。
給排水衛生設備		地下駐車場・駐輪場の快適な利用環境を確保するために必要な設備ですが、比較的代替性の確保が図りやすいものです。
建築・土木部材等	低	劣化損傷により事故等が発生する可能性がある場合には速やかな対策を行いますが、美観の維持・向上等を目的とした修繕については優先度を低く設定しました。

6 長寿命化工事の施工時期の設定

各設備等の長寿命化工事の施工時期は、当該設備の健全度調査の結果に更新計画を加味し、複合的に評価し設定しました。

7 平準化の設定

年度ごとの修繕・更新費用が集中した場合には、財政負担の軽減のために、対策の優先度により、対策時期を調整し費用の平準化を図りました。

平準化の考え方は、概ね 30 年間の費用の平均値を目安とし、大幅に超過する場合は平準化の対象としました。

なお、駐車設備等メーカーが作成した修繕計画およびコンクリート躯体等一括して行う工事は平準化の対象外としました。

また、対策時期を遅らせるにあたり、機器の故障等の懸念への配慮から、5 年以内の変更としました。

8 長寿命化計画の策定

本計画では、30年間の長期長寿命化計画（令和8(2026)年度～令和37(2055)年度）とそれに基づく直近10年間（令和8(2026)年度～令和17(2035)年度）の行動計画を策定しました。

(1) 長寿命化計画の策定方法

長期長寿命化計画は、以下の3つのステップにより策定しました。

ステップ1では、施設の設備等に故障・不具合等が発生してから修繕・更新を行なう「事後保全型」管理を実施する計画を検討しました。

ステップ2では、ステップ1の計画で事後保全とした設備等のうち、計画的な修繕・更新により耐用年数の延命化が期待できる設備等について「予防保全型」管理を実施する計画としました。

ステップ3では、財政負担の軽減を図るため、ステップ2の計画の費用を「平準化」し、長期長寿命化計画としました。

表 32 長寿命化計画の策定手順

ステップ	保全管理手法	内容
ステップ1	事後保全型管理計画	全設備等に事後保全型管理を適用する。
ステップ2	予防保全型管理計画	一部の設備等に予防保全型管理を適用する。
ステップ3	平準化適用(長期長寿命化計画)	ステップ2の計画を平準化する。

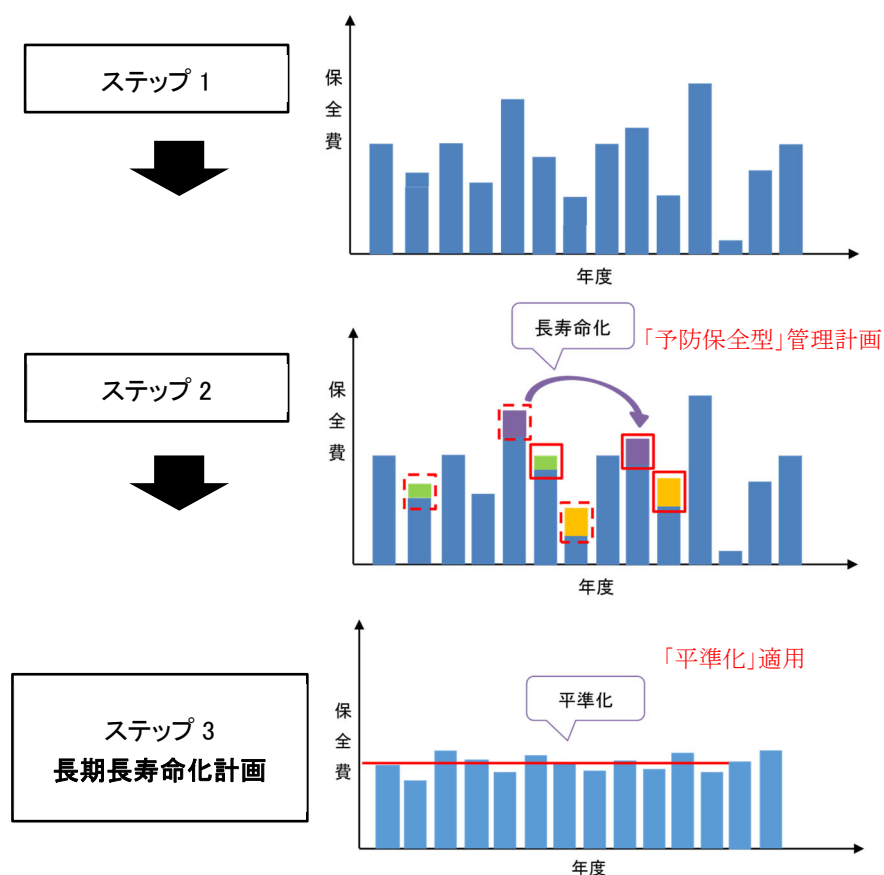


図9 計画策定のイメージ

(2)長寿命化計画

長期長寿命化計画の検討を行った結果、駐車場・駐輪場の修繕・更新費は 30 年間の総額で約 50 億円、年平均で約1.68 億円となりました。

ア 予防保全型管理適用後の将来経費

(ア) 将来経費の縮減効果(ステップ1・ステップ2)

「事後保全型」管理を適用するステップ 1 の計画に対して、ステップ 2 の計画は「予防保全型」管理の適用とそれに伴う施設の長寿命化により、年間約 0.14 億円の費用削減効果が見込まれます。

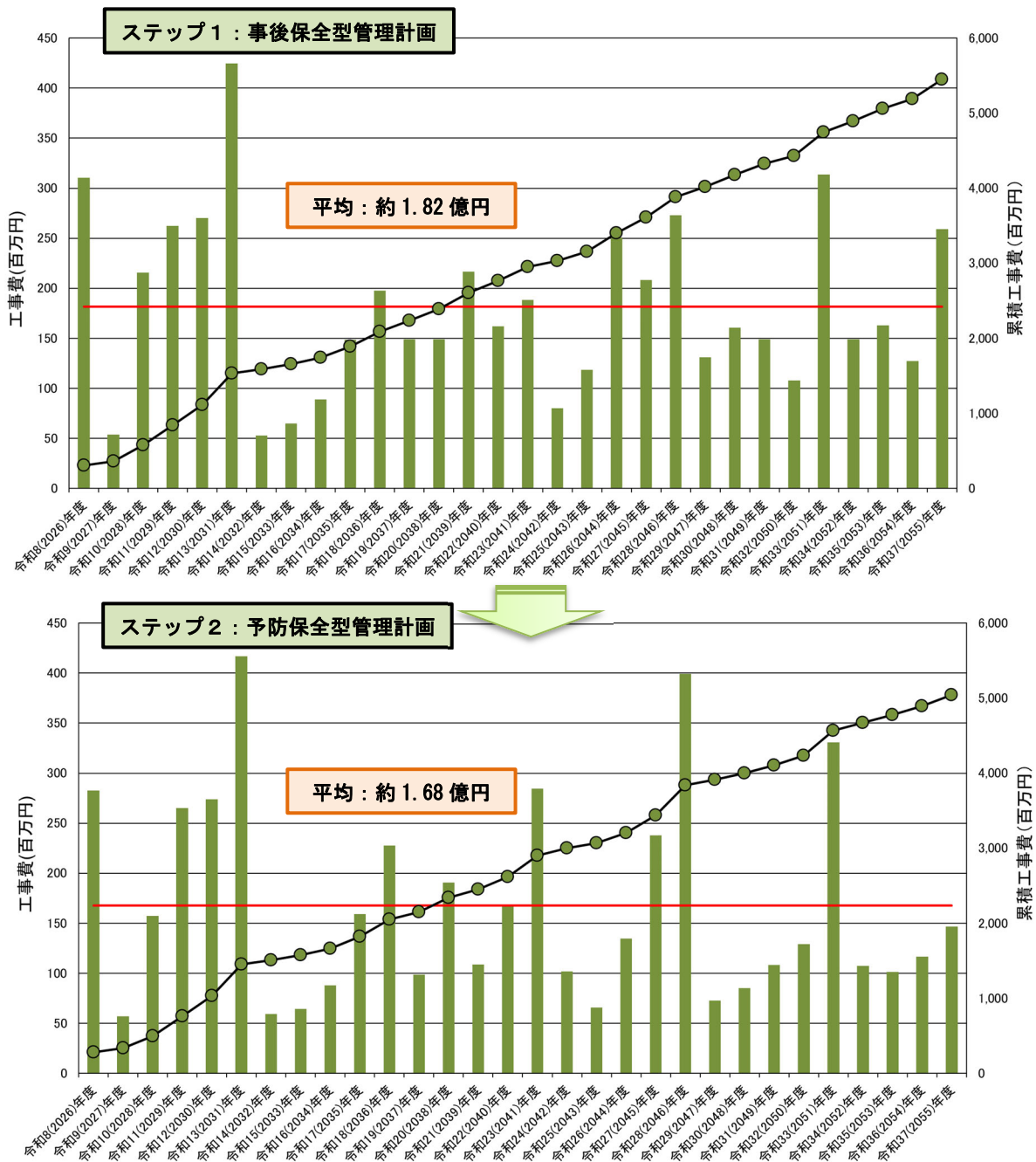


図 10 「予防保全型」管理適用後の将来費用(ステップ 1 とステップ 2 の計画の比較)

(イ) 財政負担の平準化(ステップ3)

ステップ2の計画では、費用が集中する年度に財政が逼迫する状況となります。そのため、財政負担を軽減するために、対策の優先度を踏まえ、年度ごとの費用の平準化作業を行いました。

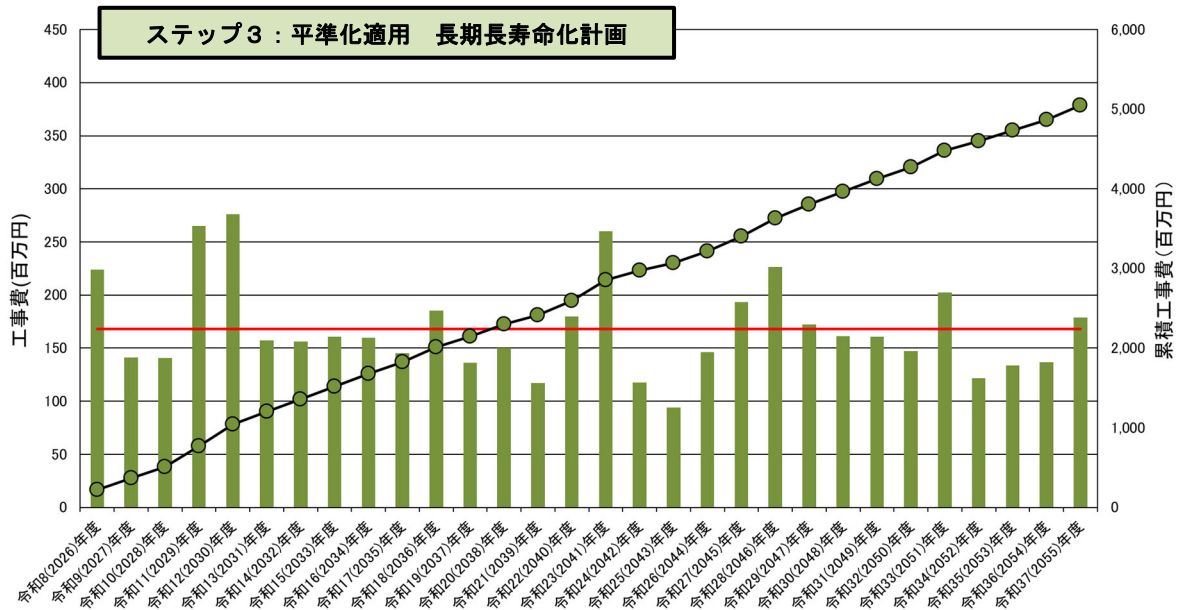


図 11 「平準化」適用後の将来費用(ステップ 3:長期長寿命化計画)

イ 行動計画

長期長寿命化計画の結果をもとに、更新の必要な主な施設について 10 年間の行動計画を策定しました。

表 33 行動計画(駐車場)

施設名	令和 8 (2026)年度	令和 9 (2027)年度	令和 10 (2028)年度	令和 11 (2029)年度	令和 12 (2030)年度	令和 13 (2031)年度	令和 14 (2032)年度	令和 15 (2033)年度	令和 16 (2034)年度	令和 17 (2035)年度
京橋プラザ駐車場		精算機 ゲート		駐車設備	精算機 ゲート	精算機 ゲート		下床	下床	精算機 ゲート
					駐車設備			照明設備	消防用設備	駐車設備
								消防用設備		
銀座地下駐車場	駐車設備	防犯用設備	精算機 ゲート		精算機 ゲート	防犯用設備	下床		駐車設備	精算機 ゲート
		自家発電設 備	駐車設備			消防用設備	消防用設備			駐車設備
		電気設備	コンクリ ート躯体 (工事)			電気設備	管制設備			
		給排水衛生 設備					送風機			
		精算機 ゲート					給排水衛生 設備			
		コンク リート躯体 (設計)					精算機 ゲート			
築地川第二駐車場		防護柵	下床		精算機 ゲート	管理用施設	精算機 ゲート	下床		精算機 ゲート
		精算機 ゲート	防護柵					防護柵		
			照明設備					管理用施設		
			防犯用設備					照明設備		
								消防用設備		
								サイン設備		
								管制設備		
								送風機		
築地川第三駐車場		精算機 ゲート	下床		精算機 ゲート		精算機 ゲート	下床	サイン設備	精算機 ゲート
			照明設備					管理用施設		
			防犯用設備					照明設備		
			消防設備					防犯用設備		
								管制設備		
								電気設備		
人形町駐車場			精算機 ゲート	精算機 ゲート			精算機 ゲート	照明設備		精算機 ゲート
浜町公園地下駐車場	照明設備	消防用設備				下床	下床		精算機 ゲート	精算機 ゲート
	自家発電 設備	送風機				防犯用設備	消防用設備			
	コンク リート躯体 (工事)	給排水設備				消防用設備	送風機			
		精算機 ゲート				管制設備	空調設備			
						精算機 ゲート	給排水衛生 設備			
月島駐車場		精算機 ゲート	下床	精算機 ゲート			精算機 ゲート		照明設備	精算機 ゲート
晴海一丁目駐車場	精算機 ゲート	電気設備			精算機 ゲート			下床	精算機 ゲート	
	コンク リート躯体 (設計)	コンク リート躯体 (工事)						防護柵		
								照明設備		
								防犯用設備		
								消防用設備		
								管制設備		
備前橋二輪車駐車場								下床	精算機 ゲート	
月島駅前二輪車駐車場								精算機 ゲート	下床	
									防犯用設備	
									精算機 ゲート	
全施設					健全度調査				健全度調査	

表 34 行動計画(駐輪場)

施設名	令和 8 (2026)年度	令和 9 (2027)年度	令和 10 (2028)年度	令和 11 (2029)年度	令和 12 (2030)年度	令和 13 (2031)年度	令和 14 (2032)年度	令和 15 (2033)年度	令和 16 (2034)年度	令和 17 (2035)年度
八重洲二丁目地下駐輪場									駐輪設備	
銀座六丁目地下駐輪場	駐輪設備	防護柵 駐輪設備	駐輪設備	駐輪設備	駐輪設備	駐輪設備	駐輪設備	駐輪設備	駐輪設備	駐輪設備
入船橋駐輪場		上屋	下床		精算機 ゲート				サイン設備	
築地市場駅地下駐輪場		消防用設備			精算機 ゲート			下床	駐輪設備	精算機 ゲート
		駐輪設備						防犯用設備		
								消防用設備		
								駐輪設備		
								送風機		
								電気設備 給排水衛生 設備		
備前橋第一駐輪場		上屋	下床						照明設備	
									サイン設備	
備前橋第二駐輪場		上屋	下床						照明設備	
			照明設備						サイン設備	
備前橋第三駐輪場		上屋	下床		精算機 ゲート				照明設備	
									サイン設備	
									管制設備	
									電気設備	
八丁堀第一駐輪場		サイン設備	下床				精算機 ゲート		管制設備	
			照明設備							
八丁堀第二駐輪場									照明設備	
人形町一丁目駐輪場					精算機 ゲート				駐輪設備	
蛸殻町駐輪場									駐輪設備	
清杉通り駐輪場									駐輪設備	
浜町公園地下駐輪場	コンク リート躯体 (工事)	照明設備			精算機 ゲート			照明設備	給排水衛生 設備	精算機 ゲート
								防犯用設備		
								消防用設備		
								駐輪設備 管制設備		
日本橋二丁目地下駐輪場				精算機 ゲート			精算機 ゲート	下床		
茅場町駐輪場			下床			精算機 ゲート			照明設備	
月島駅前第一駐輪場		電気設備	防護柵		精算機 ゲート	照明設備			防護柵	
			サイン設備						照明設備	
									防犯用設備	
									サイン設備	
月島駅地下駐輪場		消防用設備						防犯用設備	消防用設備	精算機 ゲート
		サイン設備						消防用設備	駐輪設備	
		駐輪設備						電気設備	管制設備	
								精算機 ゲート	送風機	
									給排水衛生 設備	
勝どき駅地下駐輪場	サイクル コンベア	防護 シャッター				精算機 ゲート		下床		精算機 ゲート
		送風機						防犯用設備		
								消防用設備		
								駐輪設備		
								管制設備		
								送風機		
								電気設備 給排水衛生 設備		
全施設					健全度調査				健全度調査	

第4章 計画の推進

1 点検・診断の実施方針

施設の点検・診断の実施方針は、以下のとおりです。

全施設に対する日常点検や定期点検、対象施設に実施する法定点検や保守点検を適宜行います。

また、5年に1回施設の健全度調査を行い、全施設の劣化状況を把握し、長寿命化計画に反映させるものとします。

表 35 点検・診断の実施方針

点検・診断種類	該当施設	頻度
日常点検・定期点検	全施設	適宜
法定点検・保守点検	対象施設	適宜 (法律に基づく)
健全度調査	対象施設	1回/5年

2 PDCA サイクルによる進捗管理

計画の推進にあたっては、計画が効果的・効率的に実施されるよう、PDCA サイクル(Plan-Do-Check-Act)に基づく進行管理を行います。施設の老朽化等による劣化の現状を踏まえ、計画を立案し(Plan)、それに基づく更新・修繕等対策や日常管理を実施(Do)、実施の効果等について評価・整理し(Check)、適宜計画の見直しを行う(Action)サイクルを推進します。

その際は点検・調査等の実施結果に加え、駐車場・駐輪場の利用率や、今後の利用動向など施設を取り巻く環境の変化も捉え、車室の形状や規定台数等緒元についても弾力的に見直すなど、本計画の次期改定を見据え、PDCA サイクルによる進捗管理を実施します。

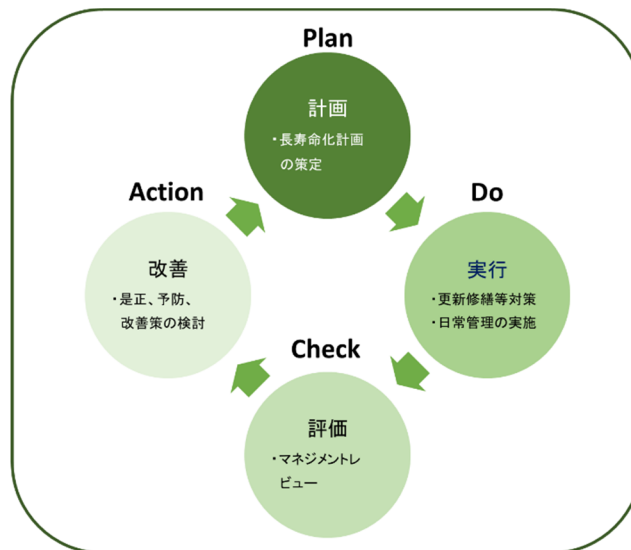


図 12 PDCA サイクルによる進捗管理

資料

1 中央区駐車場長寿命化計画(令和3(2021)年6月)における工事の実施状況

中央区駐車場長寿命化計画(令和3(2021)年6月)の行動計画に基づいて実施したおもな工事を以下に示します。

表 36 工事の実施状況

年度	対象施設	主な修繕工事
令和3(2021)年度	銀座地下駐車場	コンクリート躯体
令和4(2022)年度	銀座地下駐車場	空調設備
令和5(2023)年度	銀座六丁目地下駐輪場	機械式自転車駐輪装置更新
	築地市場駅地下駐輪場	コンクリート躯体
令和6(2024)年度	晴海一丁目駐車場	消防設備
	勝どき駅地下駐輪場	コンクリート躯体
令和7(2025)年度	浜町公園地下駐車場	消防設備
	月島駅地下駐輪場	コンクリート躯体