

道路附属物地下自動車駐車場 個別保全計画

令和7年3月

横浜市道路局施設課

1 趣旨

道路局施設課が所管する道路附属物地下駐車場は、平成9年度に福富町西公園地下駐車場から営業を開始し、平成15年度には現在の6駐車場体制になりました。

地下駐車場については、都心部の路上駐車や渋滞対策の一環として計画・整備され、多くの方々にご利用いただいています。

開業から現在に至るまで、運営委託や設備の定期点検や修繕を重ね、安全・快適にご利用いただけるよう努めてきましたが、多くの設備が耐用年数を迎えつつあり、躯体からの漏水や駐車場設備の耐用年数超過に伴う故障が発生しています。

駐車場設備の故障は、駐車場の利用停止につながるなど、利用者への影響が生じることから、計画的な保全により、安定した運営を確保する必要があります。

令和2年度から地下駐車場の管理・運営に指定管理者制度を導入し、市民サービスの更なる向上と、施設運営に係る財務状況改善に取り組んできたところですが、引き続き、コスト縮減していく必要があります。

そこで、施設の修繕・更新等を計画的に実施し、集中する工事費用を平準化して財政負担を軽減しつつ、駐車場の機能を確保するため「保全計画」を策定します。

2 地下自動車駐車場設備における公共施設のマネジメント3原則

横浜市の持続的な発展に向けた財政ビジョンに定めた「公共施設の適正化」を具体化するための基本原則として、「公共施設のマネジメント3原則」を定め、総合的に取り組んでいくことにより、公共施設が提供する機能・サービスの維持・向上を目指します。

そこで地下自動車駐車場設備においても次のとおり適正化の取組を進めていきます。

(1) 保全・運営の最適化

長寿命化を基本とした保全更新を着実に行うとともに、利用状況や運営・保全更新コスト等を踏まえた運営の最適化と受益者負担の適正化を推進します。

- ・民間のノウハウを活用しながら、市民サービスの向上と経費の削減を図るため、指定管理者による管理を行います。
- ・修繕の際には、新技術の活用を重点的に検討し、コスト縮減を図ります。

(2) 施設規模の効率化

人口減少下においても基本的な機能は維持しつつ、更新時における施設のスリム化やコスト縮減、省電力化等を積極的に推進します。

- ・照明のLED化を行い、電力使用量を削減します。

(3) 施設財源の創出

資産の売却等による財源創出の工夫や、国費・市債等を有効活用しながら、財政負担を軽減・平準化を行います。

- ・指定管理者と連携した利用促進により、指定管理者納付金の上積みを図ります。
- ・広告事業による歳入確保を進めていきます。

2 対象施設

(1) 地下駐車場

名称	福富町西公園 地下駐車場	横浜市ポートサイド 地下駐車場	横浜市馬車道 地下駐車場	横浜市山下町 地下駐車場	横浜市日本大通り 地下駐車場	横浜市伊勢佐木長者町 地下駐車場
所在地	中区福富町西通	神奈川区栄町	中区本町6丁目	中区山下町	中区日本大通	中区長者町
収容台数 (二輪)	184台	200台	200台 (25台)	193台 (26台)	200台	200台
階数	地下4階	地下2階	地下2階	地下3階	地下3階	地下3階
延床面積 (m ²)	7631.17	8319.13	10078.74	10580.41	7576.68	7606.11
駐車形式	自走・機械式	機械式	自走・機械式	自走・機械式	機械式	機械式
	昇降横行式	平面往復式	昇降横行式	昇降横行式	平面往復式	平面往復式
開業	平成9年4月1日	平成10年6月25日	平成11年4月26日	平成13年4月20日	平成14年4月17日	平成15年4月22日

(2) 駐車設備の内訳数量

施設名	区分	詳細	数量
福富町西公園地下駐車場	駐車場設備	機械式駐車設備	1
		駐車管制設備	1
	中央監視設備	付帯設備監視装置	1
	電気設備	受変電設備、自家用発電設備、直流電源装置	1
	消防設備	消火装置、火災報知器	1
	非常放送設備	場内放送設備	1
	ELV設備	昇降用エレベーター	2
	建築物	—	1
	躯体	—	1
	空調衛生設備	給排水衛生設備	1
横浜市ポートサイド地下駐車場	駐車場設備	機械式駐車設備	3
		駐車管制設備	1
	中央監視設備	付帯設備監視装置	1
	電気設備	受変電設備、自家用発電設備、直流電源装置	1
	消防設備	消火装置、火災報知器	1
	非常放送設備	場内放送設備	1
	ELV設備	昇降用エレベーター	2
	建築物	—	1
	躯体	—	1
	空調衛生設備	給排水衛生設備	1
横浜市馬車道地下駐車場	駐車場設備	機械式駐車設備	1
		駐車管制設備	1
	中央監視設備	付帯設備監視装置	1
	電気設備	受変電設備、自家用発電設備、直流電源装置	1
	消防設備	消火装置、火災報知器	1
	非常放送設備	場内放送設備	1
	ELV設備	昇降用エレベーター	1
	建築物	—	1
	躯体	—	1
	空調衛生設備	給排水衛生設備	1

横浜市山下町地下駐車場	駐車場設備	機械式駐車設備	1
		駐車管制設備	1
	中央監視設備	付帯設備監視装置	1
	電気設備	受変電設備、自家用発電設備、直流電源装置	1
	消防設備	消火装置、火災報知器	1
	非常放送設備	場内放送設備	1
	ELV設備	昇降用エレベーター	2
	建築物	—	1
	躯体	—	1
	空調衛生設備	給排水衛生設備	1
横浜市日本大通り地下駐車場	駐車場設備	機械式駐車設備	2
		駐車管制設備	1
	中央監視設備	付帯設備監視装置	1
	電気設備	受変電設備、自家用発電設備、直流電源装置	1
	消防設備	消火装置、火災報知器	1
	非常放送設備	場内放送設備	1
	ELV設備	昇降用エレベーター	1
	建築物	—	1
	躯体	—	1
	空調衛生設備	給排水衛生設備	1
横浜市伊勢佐木町地下駐車場	駐車場設備	機械式駐車設備	2
		駐車管制設備	1
	中央監視設備	付帯設備監視装置	1
	電気設備	受変電設備、自家用発電設備、直流電源装置	1
	消防設備	消火装置、火災報知器	1
	非常放送設備	場内放送設備	1
	ELV設備	昇降用エレベーター	1
	建築物	—	1
	躯体	—	1
	空調衛生設備	給排水衛生設備	1

3 現状の課題

定期的なメンテナンスを行っていますが、更新が必要な設備が年々増加しており、以下のような課題があることから、多額の更新費が集中することなく、対策を講じていく必要があります。

(1) 機械設備

駐車設備を構成する車輪やローラー類の摩耗や変形に伴う蛇行、吊りチェーンの伸びによる動作不良などが発生

(2) 電気設備

駐車場管理装置や中央監視装置などの主要設備の劣化やプログラム異常のほか、センサー類の小部品の劣化に伴う故障が発生

(3) 附属設備

自家発電設備や消防設備、場内換気設備、昇降設備、直流電源装置などについて、耐用年数の超過、または保守部品の供給停止といった管理上の不具合が発生

(4) 躯体

コンクリート部のクラックや浮き、漏水が発生

4 耐用年数の考え方

施設類別の税法上の耐用年数は以下に示すとおりで一つの目安とし、適切に点検・修繕等を行い、延命化を図ります。

類別	対象	法定耐用年数
駐車設備	機械式（ポート、日本大通り、伊勢佐木）	15年
	昇降式（福富町西、馬車道、山下町）	
中央監視制御設備	付帯設備監視装置	15年
電気設備	受変電設備	15年
	直流電源装置	6年
	照明設備	15年
	自家発電設備 発電機一式 ※1	15年
消防設備	防災盤、感知器類、消火栓、泡消火設備	8年
非常放送設備	場内放送設備	8年
EV設備	昇降用エレベーター	17年
躯体	コンクリート躯体	38年
建築物	入出庫路上屋、エレベーター棟	
空調・衛生設備	空調設備、給排水設備、給排気ファン	15年

5 保全の対策内容と実施時期

- (1) 消防設備など安全性に関わる設備は、優先順位が高いため、予防保全に努め、消防用設備点検など定期点検の結果を踏まえながら、劣化が認められたら速やかに更新する。
- (2) 駐車場の機能として重要な駐車設備については、メーカーの仕様にて定期的を実施している点検委託結果を踏まえて、補修を適切に行いながら機能維持を図る。
- (3) 中央監視制御・電気・EVなどは、メーカーや指定管理者による定期点検を行い、故障の原因・頻度を調査し、施工時期や施工範囲を精査した上で、対策を講じる。
- (4) 躯体及び建築物については、12条点検や必要に応じて劣化調査を行い、劣化が認められた時点で計画に追加していく。
- (5) 駐車設備やEVは、できる限り長く使用して更新費用を縮減するため、メーカーからの部品供給期限を超えないよう、部品交換を確実に行う。

6 保全計画（令和7年度からの5年間）

施設	設備	対象	R7	R8	R9	R10	R11
福富町西公園	稼働年数		28	29	30	31	32
	駐車場設備	管制装置					
	電気設備	直流電源装置					
	消防設備	消火設備、感熱・煙管・防災盤		○			
	ELV設備	エレベーター			○		
	躯体	クラック部(漏水対策)					
	空調衛生設備	給排水トイレ					
サポイドト	稼働年数		27	28	29	30	31
	駐車場設備	管制装置					
	電気設備	直流電源装置					
	消防設備	消火設備、感熱・煙管・防災盤					○
	ELV設備	エレベーター				○	
	躯体	クラック部(漏水対策)					
	空調衛生設備	給排水トイレ					
馬車道	稼働年数		26	27	28	29	30
	駐車場設備	管制装置					
	電気設備	直流電源装置	○				
	消防設備	消火設備、感熱・煙管・防災盤				○	
	ELV設備	エレベーター					○
	躯体	クラック部(漏水対策)		○			
	空調衛生設備	給排水トイレ					
山下町	稼働年数		24	25	26	27	28
	駐車場設備	管制装置					○
	電気設備	直流電源装置					
	消防設備	消火設備、感熱・煙管・防災盤					
	ELV設備	エレベーター					
	躯体	クラック部(漏水対策)					
	空調衛生設備	給排水トイレ					
日本大通り	稼働年数		23	24	25	26	27
	駐車場設備	管制装置					
	電気設備	直流電源装置					
	消防設備	消火設備、感熱・煙管・防災盤		○	○		
	ELV設備	エレベーター					
	躯体	クラック部(漏水対策)					
	空調衛生設備	給排水トイレ	○				
伊勢佐木長者町	稼働年数		22	23	24	25	26
	駐車場設備	管制装置					○
	電気設備	直流電源装置					
	消防設備	消火設備、感熱・煙管・防災盤				○	
	ELV設備	エレベーター					
	躯体	クラック部(漏水対策)					
	空調衛生設備	給排水トイレ					

対策費用：計画期間中の修繕工事費は144,000千円を見込んでおり、点検結果や収支状況等を見ながら毎年必要な工事を決定していく。