

# 水戸市自転車等駐車場長寿命化計画 (個別施設計画)

令和7年12月

水 戸 市

## 目 次

### 第1章 計画策定の基本的事項

1 計画策定の趣旨	1
2 計画の位置付け	1
3 計画の期間	1

### 第2章 対象施設の概要

1 計画の対象施設	2
-----------	---

### 第3章 自転車等駐車場の現状

1 施設の役割と利用状況	3
2 施設の状況	3

### 第4章 駐車場の管理に関する方針

1 管理に関する方針	13
2 目標耐用年数の設定	14
3 施設保全の方針	14

### 第5章 施設、設備への対策

1 対策内容と実施時期及び対策費用	15
-------------------	----

### 第6章 計画の推進体制と進行管理

1 計画の推進体制	16
2 計画の進行管理	16

### 資料編

1 水戸駅及び赤塚駅の乗車人員の推移	17
2 建築物の耐久計画に関する考え方	17

## 第1章 計画策定の基本的事項

### 1 計画策定の趣旨

本市においては、駅を利用する市民の利便性のため自転車等駐車場を設置しており、1993（平成5）年度以降、かつての人口増加や放置自転車対策に対応するため、より多くの自転車等を収容できる地下駐車場や2階建駐車場を整備し、運用してまいりました。

これらの施設は、1990年代から2000年代にかけて整備されたものが多く、これまで大規模な修繕等を実施していないため、このままでは、同時期に施設の修繕等で多額の費用がかかることから、今後は、財政的な課題を解決するとともに、市民が安全に利用できるよう、必要な機能を維持・管理していく必要があります。

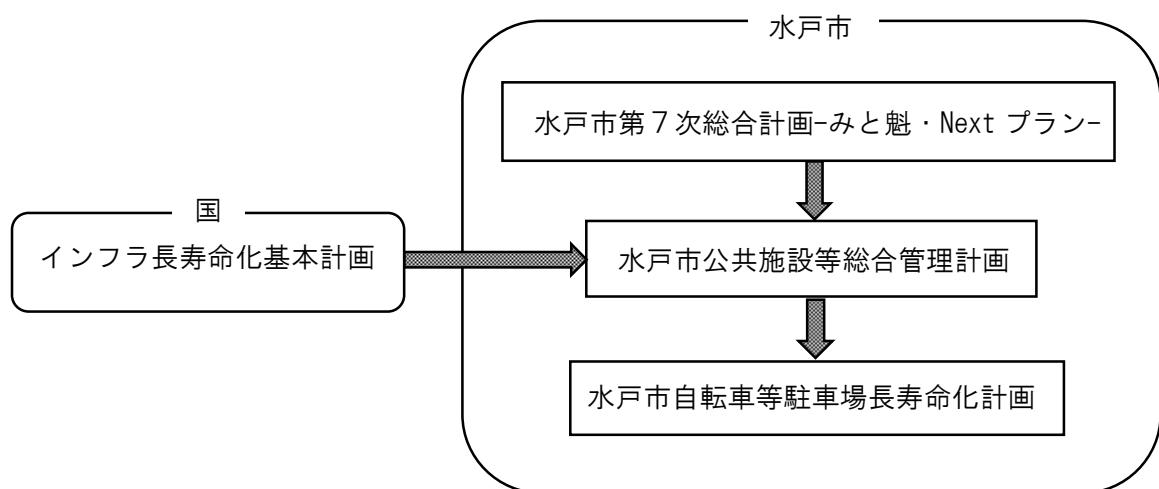
これらを踏まえ、本計画においては、自転車等駐車場の現状を把握し、計画的な修繕等の方針を定めることで、ライフサイクルコストの縮減及び費用の平準化を図ることを目的とします。

### 2 計画の位置付け

本計画では、国の「インフラ長寿命化基本計画」に基づき、インフラの戦略的な維持管理・更新等を着実に推進するための中長期的な方針を明らかにするものとします。

また、本計画においては、本市の上位・関連計画との整合を図るとともに、関連のある他の施策の状況を踏まえながら推進していくものとします。

図1 計画の位置付け



### 3 計画の期間

本計画の期間については、2026（令和8）年度から2033（令和15）年度までの8年間とします。ただし、施設設備の状態、計画の進捗状況、社会情勢の変化等を踏まえ、必要に応じて計画を見直すものとします。

## 第2章 対象施設の概要

### 1 計画の対象施設

本計画の対象施設は、市有の自転車等駐車場 6 施設とします。ただし、赤塚駅南口の自転車等駐車場 2 施設については平面駐車場であるため、設備のみを対象とします。

表1 施設及び設備を対象とするもの

名 称	供用開始	収容台数 (うち小型自動二輪車等台数)	構造	階数
水戸駅北口地下自転車等駐車場	H 5. 12. 25	1,300 台(170 台)	R C	地下 1 階
水戸駅南口東棟自転車等駐車場	H14. 7. 1	1,728 台(120 台)	R C	地下 1 階地上 2 階
水戸駅南口西棟自転車等駐車場	H15. 7. 1	1,980 台( 8 台)	R C	地下 1 階地上 2 階
赤塚駅北口自転車等駐車場	H13. 4. 1	608 台( 20 台)	S	地上 3 階

※構造：R C は鉄筋コンクリート造、S は鉄骨造を示す。

表2 設備のみを対象とするもの

名 称	供用開始	収容台数 (うち小型自動二輪車等台数)
赤塚駅南口自転車等駐車場	H12. 4. 1	654 台( 18 台)
赤塚駅南口第 2 自転車駐車場	H24. 8. 1	100 台( なし)

## 第3章 自転車等駐車場の現状

### 1 施設の役割と利用状況

本市の自転車等駐車場は、自転車の安全利用の促進及び自転車等の駐車対策の総合的推進に関する法律（昭和55年法律第87号）の考え方方に沿って制定した水戸市自転車等駐車場条例（昭和63年条例第26号）に基づき運営しています。市内には、民間の自転車駐車場もありますが、市営の自転車等駐車場は、施設規模や用途等で安定したサービスを供給できるほか、放置自転車を抑制し、歩行者の安全を確保する上でも重要な施設となっています。

現在、自転車等駐車場の利用者数は、コロナ禍での一時的な減少からの回復が見られますが、通勤・通学世代の人口減少に伴い、緩やかな減少傾向にあります。

表3 自転車等駐車場別の年間利用台数の推移

年度 駐車場		H27	H28	H29	H30	R元	R2	R3	R4	R5	R6
水戸駅	一時	27,119	24,666	23,857	22,204	20,561	15,799	16,960	19,860	37,654	36,806
	定期	917	959	965	924	936	920	921	819	844	849
北口	一時	49,557	47,882	47,311	44,158	40,483	32,016	34,205	34,571	35,385	39,133
	定期	1,073	1,055	1,046	1,120	1,128	1,023	1,018	1,028	1,068	1,093
水戸駅	一時	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-
	定期	1,132	1,168	1,171	1,134	1,069	1,019	1,025	918	996	959
南口西	一時	29,676	27,954	27,141	27,681	26,751	19,928	20,087	22,413	23,380	24,607
	定期	620	562	532	528	549	439	460	481	474	481
赤塚駅	一時	13,107	12,832	12,179	10,679	10,487	7,230	9,143	9,001	8,512	8,428
	定期	730	776	747	742	729	663	684	673	664	637
赤塚駅	一時	26,671	24,123	23,167	21,761	18,795	11,561	12,818	14,303	14,009	19,006
	定期	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-
計	一時	146,130	137,457	133,655	126,483	117,077	86,534	93,213	100,148	118,940	127,980
	定期	4,472	4,520	4,461	4,448	4,411	4,064	4,108	3,919	4,046	4,019

## 2 施設の状況

### (1) 維持管理の状況

維持管理と運営については一括して指定管理者に委託しており、その中で定期的な点検を実施しております。

#### ア 電気工作物の点検結果

2025（令和7）年度の検査日：2025（令和7）年10月16日ほか3回

表4 水戸駅南口自転車等駐車場

No	改修依頼事項	初回依頼日	区分
1	電気室、電灯 100KVA モールド変圧器の高圧側から異音が発生	2011年5月14日	不適合
2	駅前広場、分電盤のトイレ電力量計の計量箱がD種設置工事未施工(M1LM-k5)	2012年12月14日	不適合
3	駅前広場、分電盤の駐車場普通電力量計の計量箱がD種設置工事未施工(M2LM-k5)	2012年12月14日	不適合
4	駅前広場、分電盤の回路予備普通電力量計の計量箱がD種設置工事未施工(M1LM-k5)	2012年12月14日	不適合
5	駅前広場、分電盤の貯留槽盤電灯用普通電力量計の計量箱がD種設置工事未施工(M2LM-k5)	2012年12月14日	不適合
6	駅前広場、分電盤の貯留槽盤動力用普通電力量計の計量箱がD種設置工事未施工(M2LM-k5)	2012年12月14日	不適合
7	駅前広場、分電盤のイベント盤普通電力量計の計量箱がD種設置工事未施工(M1LM-k5)	2012年12月14日	不適合
8	駅前広場、分電盤のバス会社電灯盤普通電力量計の計量箱がD種設置工事未施工(M1LM-k5)	2012年12月14日	不適合
9	屋内東・西の非常用発煙機起動用蓄電池の本体に亀裂	2014年3月12日	不適合
10	キューピクルの電灯乾式変圧器の高圧側端子が汚損	2016年2月18日	不適合
11	キューピクルの動力乾式変圧器の高圧側端子が汚損	2016年2月18日	不適合
12	キューピクルの高圧母線の接続部が汚損	2016年2月18日	不適合
13	副変電所の変圧器（1電灯）から異音	2017年8月9日	推奨

不適合：「電気設備技術基準の省令」「省令の解釈」及び「その他の法令」に適合しない、もしくは適合しないおそれのある事項

推奨：上記以外で電気安全のために改修することを依頼する設備

#### イ サイクルコンベアの点検結果

2025（令和7）年度の検査日：2025（令和7）年8月29日

表5 水戸駅北口地下自転車等駐車場

No	点検項目	点検結果							
		1号機	2号機	3号機	4号機	5号機	6号機	7号機	8号機
1	ガイドローラー	C	C	C	C	C	C	C	C
2	ベルト（摩耗）	C	C	A	C	C	A	C	A
3	ピットカバー下部	A	A	A	C	A	C	A	C

特記事項（連絡事項）

- ・ベルト表裏面にひび割れ、ジョイント部に剥離が発生
- ・4号機ピットカバー下ピット内に雨水が侵入
- ・4、6、8号機ピットカバー部かみこみ防止プレート割れあり
- ・シーケンサー、バックアップバッテリー交換時期を超過
- ・配線中継ボックス内端子破損あり
- ・ガイドローラー経年劣化のため、交換を推奨

点検結果の状態：A（良好）、B（調整）、C（要注意）、D（要修理）

※19の点検項目のうち、良好であった項目を除いて記載

ウ 消防用設備等（特殊消防用設備等）点検結果

2025（令和7）年度の検査日：2025（令和7）年9月6日

表6 水戸駅北口地下自転車等駐車場

設備名	場所	不良箇所・改善要望事項	措置内容
消火器具	通路（駅方面側） No. 034088	粉末蓄圧 10型格納箱破損	要交換
	通路（千波大橋方面側） No. 031902	粉末蓄圧 10型格納箱破損	要交換
泡消火設備	水戸駅側	入場口より最初にある泡手動起動弁 ボックスの扉カバー破損	要交換
		一斉開放弁×14 泡ヘッド×152 錆、劣化、腐食	要交換
粉末消火設備	JR側	移動式表示不鮮明	要改修
	弘道館側	移動式表示不鮮明	要改修
自動火災報知設備		差動式スポット型熱感知器×70 経年劣化	要交換
誘導灯及び誘導標識	JR駅方面通路	通路等器具不良（C級壁埋込右矢印）	要改修
	バイク置場 JR側	避難口灯バッテリー不良	要改修
	JR側通路	通路等器具不良（C級壁埋込右矢印）	要改修
	JR側通路	通路等器具不良（C級壁埋込右矢印）	要改修
	千波湖側	通路等器具不良（C級壁埋込右矢印）	要改修
排煙設備		自動起動装置 非常時切替時不起動	要改修
		排煙口解放後、排煙機が連動せず	調査及び 要改修
防排煙制御設備	国道横断部地下道防火戸（No5）	感知器（3種）取外中×1	要交換

表7 水戸駅南口西棟自転車等駐車場

設備名	場所	不良箇所・改善要望事項	措置内容
屋内消火栓設備	B1階西側	消火栓ホース収納くし破損 22本掛	要交換
		消火栓ホース 10年以上経過×12本	耐圧試験 又は交換
自動火災報知設備	B1階自転車駐車場	光電アナログ式スポット型感知器不良	要交換
誘導灯及び誘導標識	B1階A置場	通路灯バッテリー不良×1	要交換
	B1階D-E間中央	通路灯バッテリー不良×1	要交換
	2階I-J間	通路灯バッテリー不良×1	要交換
	2階E-F間	通路灯器具不良×1	要交換
	塔屋	避難口灯器具破損×1	要交換

設備名	場所	不良箇所・改善要望事項	措置内容
排煙設備		排煙機非常用動力エンジン回らず	調査及び改修
防排煙制御装置	1階 B1階通路	防火シャッター不作動 防火シャッター防火扉不作動	要改修 要改修

表8 水戸駅南口東側自転車等駐車場

設備名	場所	不良箇所・改善要望事項	措置内容
消防器具	B1階消火栓ポンプ室 No.130773	粉末蓄圧 10型消火器本体 製造経年超過	耐圧試験 又は交換
	B1階A置場 No.130783	粉末蓄圧 10型消火器本体 製造経年超過	耐圧試験 又は交換
	B1階電気室 No.130812	粉末蓄圧 10型消火器本体 製造経年超過	耐圧試験 又は交換
	B1階J置場 No.130784	粉末蓄圧 10型消火器本体 製造経年超過	耐圧試験 又は交換
	1階メイン管理室 No.130774	粉末蓄圧 10型消火器本体 製造経年超過	耐圧試験 又は交換
	1階87置場 No.130779	粉末蓄圧 10型消火器本体 製造経年超過	耐圧試験 又は交換
	1階F置場 No.130766	粉末蓄圧 10型消火器本体 製造経年超過	耐圧試験 又は交換
	2階C置場 No.267810	粉末蓄圧 10型消火器本体 製造経年超過	耐圧試験 又は交換
	2階J置場 No.267817	粉末蓄圧 10型消火器本体 製造経年超過	耐圧試験 又は交換
	塔屋階段 No.267823	粉末蓄圧 10型消火器本体 製造経年超過	耐圧試験 又は交換
自動火災報知設備		受信機 LCD バックライト不点灯	要交換
		受信機内スピーカーコネクター破損	要改修
	B1階電気室	光電アナログ式スポット型感知器不良	要交換
	B1階駐車場 No7	光電アナログ式スポット型感知器不良	要交換
	B1階駐車場 No8	光電アナログ式スポット型感知器不良	要交換
	B1階駐車場 No11	光電アナログ式スポット型感知器不良	要交換
	B1階駐車場 No14	光電アナログ式スポット型感知器不良	要交換
	B1階駐車場 No15	光電アナログ式スポット型感知器不良	要交換
	1階駐車場 No22	光電アナログ式スポット型感知器不良	要交換
	1階駐車場 No24	光電アナログ式スポット型感知器不良	要交換
	1階駐車場 No25	光電アナログ式スポット型感知器不良	要交換
	1階駐車場 No26	光電アナログ式スポット型感知器不良	要交換
	1階駐車場 No27	光電アナログ式スポット型感知器不良	要交換
	1階出入口 No28	光電アナログ式スポット型感知器不良	要交換
	1階駐車場 No29	光電アナログ式スポット型感知器不良	要交換
	1階駐車場 No30	光電アナログ式スポット型感知器不良	要交換
	1階バイク出入 口 No31	光電アナログ式スポット型感知器不良	要交換
	1階バイク置場 No48	光電アナログ式スポット型感知器取外し中	要交換
	2階スロープ No51	光電アナログ式スポット型感知器不良	要交換
	2階駐車場 No52	光電アナログ式スポット型感知器不良	要交換
	2階駐車場 No53	光電アナログ式スポット型感知器不良	要交換
	2階駐車場 No54	光電アナログ式スポット型感知器不良	要交換
	2階駐車場 No55	光電アナログ式スポット型感知器不良	要交換

設備名	場所	不良箇所・改善要望事項	措置内容
自動火災報知設備	2階駐車場 No56	光電アナログ式スポット型感知器不良	要交換
	2階駐車場 No58	光電アナログ式スポット型感知器不良	要交換
	2階駐車場 No60	光電アナログ式スポット型感知器不良	要交換
誘導灯及び誘導標識	地下ポンプ室前	避難口灯バッテリー不良×1	要交換
	1階地下連絡通路出入口	避難口灯バッテリー不良×1	要交換
	2階 2-K 前	避難口灯バッテリー不良×1	要交換
	2階 F-34 前	避難口灯バッテリー不良×1	要交換
排煙設備		排煙機非常用動力不作動	要改修
防排煙制御設備	B1階 No1	防火扉不作動	要改修
		防火シャッター下部センサー不良	要改修
	1階 No3	防火シャッター連動不作動	要改修
	2階 No4	防火シャッター連動不作動	要改修

表9 赤塚駅北口自転車等駐車場

設備名	場所	不良箇所・改善要望事項	措置内容
消防器具	1階管理人室 No. 071626	粉末加圧 10型消火器本体 製造経年超過	耐圧試験 又は交換
	1階北側 No. 071647	粉末加圧 10型消火器本体 製造経年超過	耐圧試験 又は交換
	2階北側 No. 071701	粉末加圧 10型消火器本体 製造経年超過	耐圧試験 又は交換
	2階南側 No. 071642	粉末加圧 10型消火器本体 製造経年超過	耐圧試験 又は交換
自動火災報知設備		受信機バッテリー容量不足	要交換

## エ 給排気ファン・ポンプ等点検結果

2025（令和7）年度の検査日：2025（令和7）年9月17日

表10 水戸駅北口地下自転車等駐車場

機種	型式・仕様	台数	所見
地下給気ファン	MF No4	1	運転停止ランプ球の交換推奨
地下排気ファン	No2 1/2 SRM3	1	モーターより異音発生 経過観察が必要
1階管理室 空調機	MF No5	1	室外熱交換器汚れ 清掃が必要
トイレ換気扇	VD-15ZSC2	1	トイレ換気扇モーターロックのため交換必要

表11 水戸駅南口東棟自転車等駐車場

機種	型式・仕様	台数	所見
地下排気ファン	No2 1/2 SRM3	1	モーターより異音大のため、電源離線。 交換が必要
雑排水ポンプ No1 (地下倉庫)	WU-505-1.5	1	ポンプロックのため、ポンプの交換必要。 至急改善が必要
雑排水ポンプ No2 (地下倉庫)	WU-505-1.5	1	ポンプロックのため、ポンプの交換必要。 至急改善が必要
湧水ポンプ No1 (消火ポンプ前)	WUP3-505- 0.75G	1	モーター絶縁低下のため、経過観察が必要
湧水ポンプ No2 (消火ポンプ前)	WUP3-505- 0.75G	1	モーター絶縁低下のため、経過観察が必要

機種	型式・仕様	台数	所見
湧水ポンプ No1 (ドライエリア)	SUL-505P0.75	1	異音発生。経過観察が必要
トイレ換気扇	VD-10Z5	1	トイレ換気扇異音発生のため交換推奨

表 12 水戸駅南口西棟自転車等駐車場

機種	型式・仕様	台数	所見
地下給気ファン	No2 1/2 SRM3	1	ファンベアリングより異音発生。 経過観察が必要
地下排気ファン	No2 1/2 SRM3	1	ファンベアリングより異音発生。 経過観察が必要
雑排水ポンプ No2 (地下倉庫)	WU-505-1.5	1	ポンプロックのため、ポンプの交換必要
湧水ポンプ No1 (消火ポンプ前)	WUP3-505-0.75G	1	モーター絶縁低下のため、経過観察が必要
湧水ポンプ No2 (消火ポンプ前)	WUP3-505-0.75G	1	モーター絶縁低下のため、経過観察が必要
湧水ポンプ No1 (ドライエリア)	SUL-505P0.75	1	高フロートスイッチ不良のため、要交換
湧水ポンプ No2 (ドライエリア)	SUL-505P0.75	1	高フロートスイッチ不良のため、要交換

表 13 赤塚駅北口自転車等駐車場

機種	型式・仕様	台数	所見
地下排気ファン	No2 1/2 SRM3	1	モーターより異音発生。経過観察が必要
1階管理室 空調機	MF No5	1	室外熱交換器汚れ。清掃が必要
トイレ換気扇	VD-15ZSC2	1	トイレ換気扇モーターロックのため交換必要

## (2) 建築基準法第 12 条に基づく定期点検結果

建築基準法第 12 条第 2 項及び官公庁施設の建設等に関する法律第 12 条第 1 項の規定による定期点検を実施しており、指摘事項は次のとおりです。

表 14 水戸駅北口地下自転車等駐車場に関する指摘事項

実施日：2024(令和 6)年 10 月 17 日 報告日：2025(令和 7)年 1 月 7 日 (箇所数)

箇 所	点検項目及び具体的な内容		要是 正	経過 観察
建築物の 外部	外壁一躯体 等	外壁躯体の劣化及び損傷の状況 ・外壁の割れ	—	2
建築物の 内部	壁の室内に 面する部分 一躯体等	鉄筋コンクリート造の壁の室内に面する部分の躯体の劣化及び損傷の状況 ・壁のクラック・白華及び微細な爆裂 電線管貫通部からの漏水の恐れ	—	19
避 難 施 設 等	その他の設 備等 一非常用の 照明装置	非常用の照明装置の作動の状況 ・点灯不良 ・バッテリー交換ランプ点灯	1	1

表 15 水戸駅南口東棟自転車等駐車場に関する指摘事項

実施日：2022（令和4）年9月29日 報告日：同年11月19日

(箇所数)

箇 所	点検項目及び具体的な内容		要是正	経過観察
建築物の外部	外壁－躯体等	外壁躯体の劣化及び損傷の状況 ・外壁クラックあり ・外壁に漏水痕あり	—	14
	窓サッシ等	サッシ等の劣化及び損傷の状況 ・ガラスの破損 ・ドアノブ破損	—	2
屋上及び屋根	屋上面	屋上面の劣化及び損傷の状況 ・階段立上り部タイル破損 ・屋上に水たまりあり	—	2
建築物の内部	令112条第18項に規定する区画の状況 ・異種用途区画未形成の可能性有		1	—
	壁の室内に面する部分－躯体等	鉄筋コンクリート造の壁の室内に面する部分の躯体の劣化及び損傷の状況 ・壁クラックあり	—	3
	令第128条の5各項に規定する建築物の壁の室内に面する部分	室内に面する部分の仕上げの維持保全の状況 ・壁サイディング破損	—	1
	防火設備又は戸	常閉防火設備等の閉鎖又は作動の状況 ・ドアチェック破損	1	—
避難施設等	排煙設備	排煙設備の作動の状況 ・排煙設備開閉不良	12	—
上記以外の点検項目		・手摺の変形あり ・堅樋周辺に漏水痕あり ・屋上防水の破れ ・ドレン部泥あり	—	2

表 16 水戸駅南口西棟自転車等駐車場に関する指摘事項

実施日：2023（令和5）年9月21日、報告日：同年12月14日

(箇所数)

箇 所	点検項目及び具体的な内容		要是正	経過観察
敷地及び地盤	地盤	地盤沈下等による不陸、傾斜等の状況 ・床ブロック舗装の沈下 ・床タイルの沈下	—	4
建築物の外部	外壁－躯体等	外壁躯体の劣化及び損傷の状況 ・防水あご部(全体的に)、パラペット立上がり、壁クラックあり	—	5
	外装仕上げ材等	タイル、石貼り等、モルタル等の劣化及び損傷の状況 ・ドア下端水切りクラック	—	1
		コンクリート系パネルの劣化及び損傷の状況 ・防水立上がりパネル損傷	—	2
窓サッシ等		サッシ等の劣化及び損傷の状況 ・ガラスの破損	—	1

箇 所	点検項目及び具体的な内容	要是正	経過観察	
建築物の内部	令112条第1項、第4項、第5項又は第7項から第10項までに規定する区画の状況 ・壁クラックあり	—	3	
	壁の室内に面する部分 -躯体等	鉄筋コンクリート造の壁の室内に面する部分の躯体の劣化及び損傷の状況 ・壁クラックあり	—	5
	令第128条の5各項に規定する建築物の壁の室内に面する部分	室内に面する部分の仕上げの維持保全の状況 ・巾木パネルの割れ	—	2
	床-躯体等	鉄筋コンクリート造の床躯体の劣化及び損傷の状況 ・床クラックあり	—	1
避難施設等	排煙設備	排煙設備の作動の状況 ・排煙窓開放操作不良あり	8	—
上記以外の点検項目		・手摺の変形あり ・堅桶周辺に漏水跡あり ・屋上防水の破れ ・ドレイン部泥あり	—	2

表17 赤塚駅北口自転車等駐車場に関する指摘事項

実施日：2019(令和元)年9月6日 報告日：2019(令和元)年12月3日 (箇所数)

箇 所	点検項目及び具体的な内容	要是正	経過観察	
建築物の外部	基礎	基礎の劣化及び損傷の状況 ・基礎立上がりクラック	1	—
	外壁-躯体等	鉄骨造の外壁躯体の劣化及び損傷の状況 ・階段裏の錆	1	—
	外装仕上げ材等	コンクリート系パネルの劣化及び損傷の状況 ・外壁クラック	1	—
屋上及び屋根	屋上回り	金属笠木の劣化及び損傷の状況 ・笠木の浮き	1	—
	機器及び工作物	機器、工作物本体及び結合部の劣化及び損傷の状況 ・スピーカー支持部錆	1	—
建築物の内部	壁の室内に面する部分 -躯体等	鉄筋コンクリート造の壁の室内に面する部分の躯体の劣化及び損傷の状況 ・鉄部の錆	1	—
	天井-令第128条の5各項に規定する建築物の天井の室内に面する部分	室内に面する部分の仕上げの劣化及び損傷の状況 ・デッキプレートの錆 ・雨漏れあり	2	—
避難施設等	階段-階段	階段各部の劣化及び損傷の状況 ・手摺壁破損 ・蹴上劣化	2	—

### (3) 建物及び設備の現状

これらを踏まえ、計画期間内に修繕や改修が必要と考えられる不具合箇所の状況は次のとおりです。

表 18 修繕や改修が必要と考えられる不具合箇所の状況

施設名	区分	点検・診断状況	評価	備考
水戸駅北口地下 自転車等駐車場	建物	内部壁クラック	B	法点検経過観察
		外部外壁の割れ	B	〃
		電線管貫通部からの漏水恐れ	B	〃
	設備	サイクルコンベアの老朽化	C	設備点検
		消防設備の要交換・要改修	D	〃
		トイレ換気扇要交換	D	〃
		出入口シャッター不具合	D	
		配管塗装の剥げ	C	
水戸駅南口東棟 自転車等駐車場	建物	内部壁クラックほか	B	法点検経過観察
		外部サッシ損傷	B	〃
		屋上面損傷	B	〃
	設備	排煙設備開閉不良	C	法点検要是正
		消防用設備の要交換・要改修	D	設備点検
		雑排水ポンプ交換	D	〃
		電気工作物不適合	D	〃
		出入口シャッター不具合	D	
水戸駅南口西棟 自転車等駐車場	建物	2段ラックの一部故障	B	
		地盤床タイル等の沈下	B	法点検経過観察
		外部壁クラックほか	B	〃
		内部壁クラック	B	〃
	設備	外部サッシ損傷	C	〃
		排煙設備開閉不良	C	法点検要是正
		消防用設備の要交換・要改修	D	設備点検
		雑排水ポンプ交換ほか	D	〃
		電気工作物不適合	D	〃
赤塚駅北口 自転車等駐車場	建物	出入口シャッター不具合	D	
		2段ラックの一部故障	B	
		外部壁クラックほか	B	法点検経過観察
		屋根上回り劣化ほか	B	〃
		内部鉄部の錆	B	〃
	設備	内部階段手摺壁破損	B	〃
		屋外階段の錆	D	
	設備	消防用設備の要交換・要改修	D	設備点検
		トイレ換気扇要交換	D	〃

施設名	区分	点検・診断状況	評価	備考
赤塚駅南口 自転車等駐車場	設備			
赤塚駅南口第2 自転車駐車場	設備	自転車ラック交換	C	

評価の基準

- A : 補修・改修の必要なし
- B : 10年以内に補修・改修が必要と見込まれ、継続的な点検による判断が必要である
- C : 数年以内に補修・改修が必要と見込まれ、継続的な点検による判断が必要である
- D : 直ちに補修・改修が必要と判断する

## 第4章 駐車場の管理に関する方針

### 1 管理に関する方針

本計画で対象とする自転車等駐車場は、水戸駅及び赤塚駅の周辺に有り、その規模からも代替がきかない施設となっています。そのため、必要な点検や改修を行いながら安全を確保し、現在の施設を引き続き使用していくことを基本とします。ただし、大型の設備など、施設の根幹にかかわる部分の更新が必要となった場合には、利用状況を踏まえながら、駐車区画の縮小など、施設の利用形態の適正化も検討していきます。

管理に当たっては、水戸市公共施設等総合管理計画を踏まえ、施設の安全性を確保するとともに、利用者の利便性に配慮し、時代のニーズに応じた機能性を確保しながら、長寿命化のための適切な保全を進め、施設のライフサイクルコストの低減及び施設保全費用の平準化を図っていくこととします。

#### 【参考】

「水戸市公共施設等総合管理計画（2024（令和6）年3月）」抜粋

#### 第3章 公共施設等の総合的かつ計画的な管理に関する基本的な方針

##### 1 基本方針

###### (1) 予防保全型の維持管理

公共施設等の安全性の確保や機能の維持を図るため、機能低下の兆候を検出し、使用不可能な状態の前に補修等を行う予防保全型の維持管理に努めます。

###### (2) 時代の要請に対応した施設整備

施設のバリアフリー化やユニバーサルデザインの導入、子育て世代への対応により、誰もが使いやすい施設整備に努めます。また、地球環境を保全し、良好な自然・生活環境を次の世代へ引き継ぐため、省エネ・創エネ機器の導入など、環境へ配慮した施設整備に努めます。

###### (3) (略)

###### (4) 将来の更新等費用の抑制

長寿命化型改修を進め、ライフサイクルコストの低減と施設保全費用の平準化を図ります。また、施設の統合、複合化を含めた統廃合の可能性を検討します。あわせて、将来的に利用が見込める施設等については、有効活用に向けた方策や売却処分等を検討することによって、施設保有量の適正化に努めます。

#### 第4章 施設類型ごとの管理に関する基本的な方針

##### 1 公共施設

###### (11) その他

###### ア 現状と課題

(中略)

駐輪場・駐車場については、指定管理者制度の導入により、効率的な維持管理やサービス改善が行われています。

###### イ 基本的な方針

(中略)

その他施設についても、各施設利用者の安全確保や利便性向上、運営効率化のための適正な維持管理に努めます。

## 2 目標耐用年数の設定

「建築物の耐久計画に関する考え方（1988（昭和63）年社団法人日本建築学会）」において、建築物の構造種別や用途に応じて等級を定め、目標とする耐用年数が設定されています。自転車等駐車場に該当、類似する用途の記載はありませんが、「住宅、事務所、病院」、「店舗、旅館、ホテル」に準じた施設として、目標耐用年数を設定します。（資料編表2、表3参照）

### （1）水戸駅北口地下自転車等駐車場

水戸駅北口地下自転車等駐車場は、コンクリート耐久設計基準強度は地上施設と同様に設計されているため、目標耐用年数の範囲は50年から80年と考えられます。

当該駐車場は、構造体である鉄骨部が屋内にあることを考慮して、目標耐用年数を最長の80年に設定します。

### （2）水戸駅南口東棟、西棟自転車等駐車場

両駐車場は、鉄筋コンクリート造であり、目標耐用年数の範囲は水戸駅北口地下自転車等駐車場と同様、目標耐用年数を最長の80年に設定します。

### （3）赤塚駅北口自転車等駐車場

赤塚駅北口自転車等駐車場は、鉄骨造であり、外部に面している部分が開放されていることや屋上部の駐車スペースは露天になっていること等を考慮して、目標耐用年数を鉄骨造の代表値となる40年に設定します。

## 3 施設保全の方針

自転車等駐車場は、利用者が安心して、安全に利用できることを最優先に考えて維持管理及び保全をしていく必要があります。保全の方針として、建物及び設備が安全かつ確実に長期間にわたって使用できるようにするため、損壊、故障等の発生に伴い行う事後保全での対応を最低限に抑え、損傷が軽微な段階で予防的な修繕を行う予防保全の対応を図っていくものとします。設備の老朽化により更新を要するものについては、目標耐用年数を見据えて設備の物理的耐用年数等を考慮し、実施時期を検討します。

具体的な対応として、第3章2（1）に示す維持管理を継続して適切に行い、その点検結果や同（2）の建築基準法第12条に基づく定期点検結果の指摘事項を基に予防保全を行うこととします。

## 第5章 施設、設備への対策

### 1 対策内容及び実施時期

これまでに示した自転車等駐車場の管理に関する方針と施設の状態等を踏まえ、対策の内容及び実施時期を次のとおりとします。

表 19 対策の内容及び実施時期

施設 実施時期	水戸駅			赤塚駅		
	北口地下	南口東棟	南口西棟	北口	南口	南口第2
2026 年度 (令和 8)	シャッター交換・修理		屋外階段 錆塗装			
2027 年度 (令和 9)	消防設備の交換・改修					
2028 年度 (令和 10)	消防設備の 交換・改修					
2029 年度 (令和 11)	電気工作物の改修					
2030 年度 (令和 12)	給排気設備の改修					
2031 年度 (令和 13)	雑排水・湧水ポンプ交換				ラック交換	
2032 年度 (令和 14)	サイクルコンベニア 交換					
2033 年度 (令和 15)						

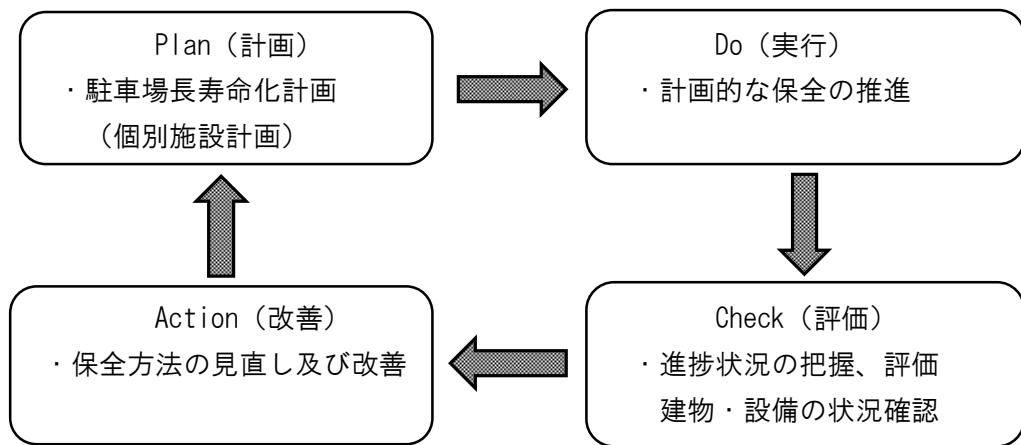
## 第6章 計画の推進体制と進行管理

### 1 計画の推進体制

本計画の推進に当たっては、市営自転車等駐車場の担当課である生活安全課と本市から当該駐車場の指定管理を受託し管理している民間事業者等が、当該駐車場の状況、施設の点検結果等について情報共有を図るとともに、関係課と連携しながら取り組みます。

### 2 計画の進行管理

本計画の推進に当たっては、Plan（個別施設計画）、Do（計画的な保全の推進）、Check（進捗状況の把握、評価）、Action（保全方法の見直し及び改善）によるP D C Aサイクルの手法に基づき、進行管理を行っていくこととします。



## 資料編

### 1 水戸駅及び赤塚駅の乗車人員（1日平均）の推移

表1

(単位：人)

年度	H13	H14	H15	H16	H17	H18	H19	H20
水戸駅	30,161	32,144	31,354	31,364	31,585	31,180	30,797	30,545
赤塚駅	4,942	4,984	4,872	4,949	5,305	5,415	5,563	5,603
年度	H21	H22	H23	H24	H25	H26	H27	H28
水戸駅	30,081	29,243	28,417	29,967	31,044	30,759	31,804	32,116
赤塚駅	5,586	5,461	5,532	5,700	5,894	5,916	6,154	6,249
年度	H29	H30	R元	R2	R3	R4	R5	R6
水戸駅	32,208	31,953	31,149	23,590	22,843	25,161	26,738	27,218
赤塚駅	6,313	6,277	6,354	4,690	4,983	5,450	5,765	5,791

(資料：JR東日本「各駅の乗車人員」)

### 2 建築物の耐久計画に関する考え方

1988（昭和63）年に日本建築学会から発行された「建築物の耐久計画に関する考え方」において、建築物を新築する場合に耐久性を考慮して設計し、施工及び保全の計画を立てる場合の考え方として、表3、表4のとおり示されている。

表2 建築物全体の望ましい目標耐用年数の級

構造種別 用途	鉄筋コンクリート造 鉄骨・鉄筋コンクリート造		鉄骨造		
	高品質 の場合	普通の品質 の場合	重量鉄骨		軽量鉄骨
			高品質 の場合	普通の品質 の場合	
学校、官庁	Y <sub>0</sub> 100 以上	Y <sub>0</sub> 60 以上	Y <sub>0</sub> 100 以上	Y <sub>0</sub> 60 以上	Y <sub>0</sub> 40 以上
住宅、事務所、 病院	Y <sub>0</sub> 100 以上	Y <sub>0</sub> 60 以上	Y <sub>0</sub> 100 以上	Y <sub>0</sub> 60 以上	Y <sub>0</sub> 40 以上
店舗、旅館、 ホテル	Y <sub>0</sub> 100 以上	Y <sub>0</sub> 60 以上	Y <sub>0</sub> 100 以上	Y <sub>0</sub> 60 以上	Y <sub>0</sub> 40 以上
工場	Y <sub>0</sub> 40 以上	Y <sub>0</sub> 25 以上	Y <sub>0</sub> 40 以上	Y <sub>0</sub> 25 以上	Y <sub>0</sub> 25 以上

(資料：日本建築学会「建築物の耐久計画に関する考え方」)

表3 目標耐用年数の級の区分の例

目標耐用年数 級	代表値	範囲	下限値
Y <sub>0</sub> 150	150年	120～200年	120年
Y <sub>0</sub> 100	100年	80～120年	80年
Y <sub>0</sub> 60	60年	50～80年	50年
Y <sub>0</sub> 40	40年	30～50年	30年
Y <sub>0</sub> 25	25年	20～30年	20年
Y <sub>0</sub> 15	15年	12～20年	12年
Y <sub>0</sub> 10	10年	8～12年	8年

(資料：日本建築学会「建築物の耐久計画に関する考え方」)