

# 板橋四ツ又駐車場の設備改修について

## 1. 板橋四ツ又駐車場の概要と現状

板橋四ツ又駐車場は、板橋区板橋二丁目地内に存する地下2階建ての都営駐車場である（図-1、写真-1）。平成14年に開所した本施設は、駐車場法における「都市計画駐車場」として一般公共の用に供すべきと位置付けられている。そのため、周辺の都市開発によって発生する駐車需要に応えるだけでなく、近隣の板橋区役所への訪問者が利用するなど、地域行政において重要な役割を果たしている。駐車場規模は約200台であり、そのうち160台は定期駐車としての利用となっている。これらのことから、24時間365日閉所することなく運営を維持しているが、一方で開所後20年が経過しているため非常用発電設備や場内換気設備の老朽化が進んでおり、故障や不具合により施設運営に大規模な支障が生じる前に、計画的かつ効率的に設備改修を行う必要性に迫られている。



図-1 所在地図

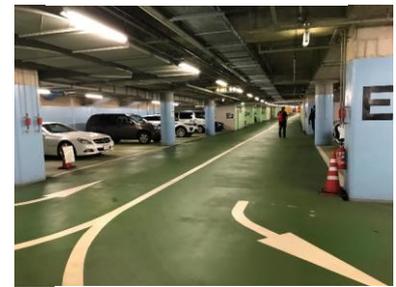


写真-1 構内(全景)

## 2. 多様な関係者との合意形成

本改修事業を進める上での課題の1つが、「多様な関係者との合意形成」である。本事業は、第四建設事務所(以下「四建」という)補修課が主導し、計画する。計画の詳細について合意を得るためには、東京都(建設局)以外の施設所有者である板橋区・首都高速道路(株)や、駐車場管理者として建設局が委託する指定管理者((公財)道路整備保全公社)との協議が必要となる。また、板橋区の所有区分においては、地元住民との協議が必要になるなど、多様な関係者との綿密な調整が必要である(図-2)。



図-2 多様な関係者

## 3. 営業を継続しながらの改修事業と厳密な進行管理

本事業を進める上でのもう1つの課題が「厳密な進行管理」である。現状を踏まえ、四建補修課では「駐車場営業の継続を前提とした設備改修」を計画した。具体的には、基本設計において改修を要する設備を明らかにした上で、3つの工事方法(第1案:「階ごとに工事範囲を分ける」・第2案:「駐車場全体を4ブロックに分ける」・第3案:「工事種別ごとに工事範囲を変え、工事場所を移動しながら施工する」)について比較検討した。最終的に「工事の際に駐車場の閉鎖範囲を最小限に抑え、最も利用者の利便性を維持できる」という観点から、第3案を採用したが、本案は

駐車場の利用範囲を最大化させる分、複雑な工事間の調整が必要なため、設計・施工時において厳密な管理が求められる。

#### 4. 関係者間の合意形成に向けた体制構築

多様な関係者との協議を円滑に行うため、改修事業に伴う合意形成に向けた体制の構築が求められる。このため、四建補修課が主導して全関係者が参加する定例会議を開催することとした。また、駐車場契約者への協力要請に関する調整など各関係者とのオンライン会議を適宜実施している。さらに、敷地内の植栽の移植に関する区出先機関等との調整など、オンライン会議で説明が難しい場合は協議先へ赴き、直接説明すること等で事業への理解の確保を図っている。

#### 5. 事業の厳密な進行管理

本事業は、令和元年度の基本設計完了後、令和2年度の詳細設計を経て、令和3年度に各設備の状態を監視する中央監視設備の改修工事を実施した（写真－2）。今年度においては既に受変電設備工事に着手し、換気排煙設備および自家発電設備の工事を予定している。あわせて照明を含む4設備の詳細設計を実施し、令和5、6年度に向けて切れ目なく設計、工事を予定している。また、工事においては狭小な閉鎖範囲の中で、多種ある設備をとりまとめて更新するなど、効率的な施工を計画している。



写真－2 中央監視設備

このため、四建補修課において事業の進行管理を徹底するため、WBS（ワークブレイクダウンストラクチャ：タスクリストと工程表の要素を組み合わせた管理ツール）やガントチャートを活用して事業進捗を管理し、適宜工程の見直しを図るとともに（図－3）、課題管理表を活用することで課題を可視化し、着実な解決を図っている（図－4）。

業務	開始	終了	対応者	5月	6月	7月
植栽撤去	6/20	7/20	受注者			
所内決裁	6/5	6/19	東京都			
行政協議	5/4	6/4	受注者			

図－3 WBS の例

管理番号	課題	進捗	完了予定	担当者
1	移設樹木を選定し区と合意する	区の担当者と連絡	4/15	受注者 〇〇
2	配線経路を変更する	調査・作 図中	7/31	受注者 〇〇

凡例



図－4 課題管理表の例

#### 6. 今後に向けて

このように、板橋四ツ又駐車場改修事業において最も重要なのは、関係者間の合意形成と進行管理である。今回の改修事業に携わり、これまで培ってきた進行管理の経験を活かして多くの関係者と調整を図るとともに、より効果的な進行管理方法の検証、改善を図ることができた。今後はさらに増加する工事の輻輳を支えるため、継続的な管理手法の見直しを図りアップデートしていく。引き続き本改修事業の進捗確保に尽力するとともに、事業を通し得た関係者間の調整能力、管理能力を通して都政の課題解決に貢献していきたい。