

海老名市個別施設計画

(その他施設 (えびな安全安心ステーション))

令和4年3月策定

令和6年 月改定

海老名市

目 次

1. はじめに	1
1-1. 計画の位置づけ(背景・目的)	
1-2. 計画で定める内容	
2. 対象施設および計画期間	7
2-1. 対象施設	
2-2. 計画期間	
3. 施設の状況	11
3-1. 施設の位置づけ・活用状況等	
3-2. 施設の配置	
3-3. 施設の劣化状況等	
3-4. 点検による維持管理	
4. 施設に係る基本的な方針等	19
4-1. 再編・再整備等に係る分析手法	
4-2. ポートフォリオ分析結果を踏まえた改修等の基本的な方針	
5. 対策内容と実施時期	25
5-1. 対策内容と実施時期	
5-2. 建物情報一覧表	

1. はじめに

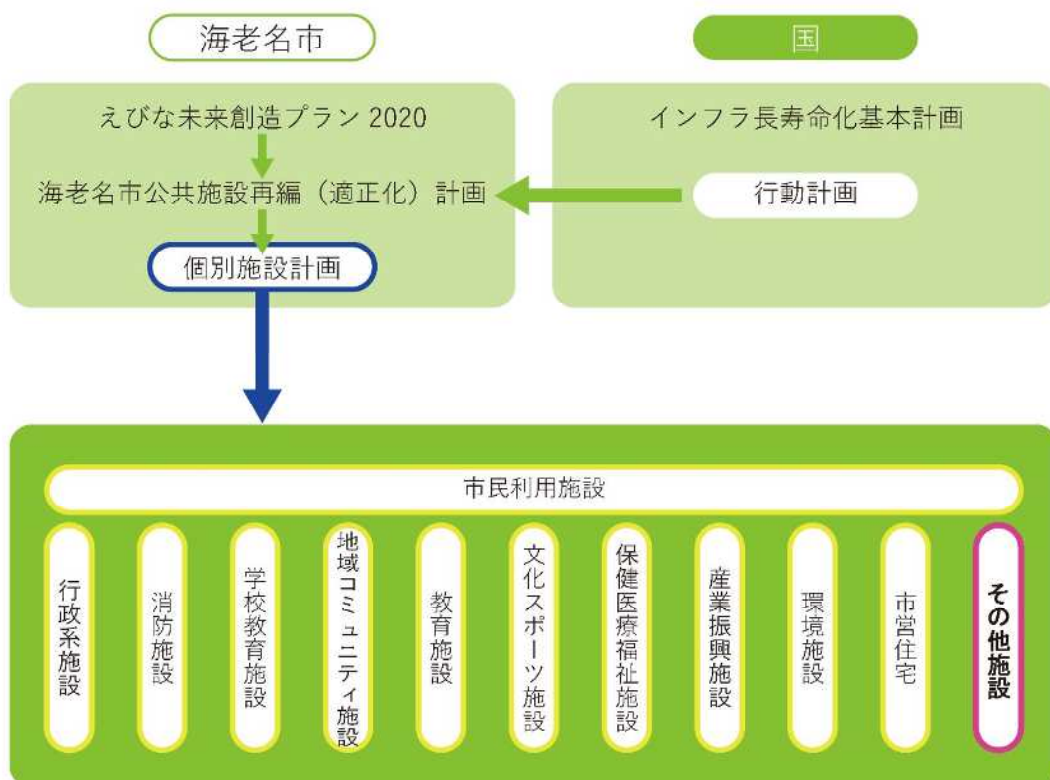
1-1. 計画の位置づけ（背景・目的）

海老名市では、国の「インフラ長寿命化計画」（2013年（平成25年）11月29日インフラ老朽化対策の推進に関する関係省庁 連絡会議決定）に基づいて策定を要請された「公共施設等総合管理計画」について、2014年（平成26年）11月に「海老名市公共施設白書」の中で策定をした。その後、2017年（平成29年）3月には見直しを行い、「海老名市公共施設再編（適正化）計画」（以下再編計画とする。）を策定し、2024年（令和6年）2月に改定した。

再編計画の中では、各施設の方向性を踏まえた個別施設計画の策定や、必要な方策を検討し、具体化を進めることとしている。

本計画では、再編計画に基づき、その他施設（えびな安全安心ステーション）について、現状の把握・分析を行い、施設のあり方について再検討する。

■個別施設計画の体系図



(1) 個別施設計画の内容

個別施設計画は再編計画を受け、対象施設のあり方(存続・統廃合等)の方針、維持管理・更新等の実施時期・対策費用を施設分類ごとに示すものである。

(2) 個別施設計画の記載事項

「インフラ長寿命化基本計画」に示されている、個別施設計画に記載する事項は以下のとおり。

① 対象施設

再編計画において、分類した全ての公共施設を対象とする。計画の策定に当たっては、各施設の維持管理・更新等といった改修履歴や利用状況等に鑑み、個別施設のメンテナンスサイクルを計画的に実行する上で最も効率的・効果的と考えられる計画策定の単位を設定の上、その単位毎に計画を策定する。

② 計画期間

各施設の状態は、経年劣化や疲労等によって時々刻々と変化することから、定期点検サイクル等を考慮のうえ計画期間を設定し、点検結果等を踏まえ、適宜、計画を更新するものとする。

知見やノウハウの蓄積を進め、計画期間の長期化を図ることで、中長期的な維持管理・更新等に係るコストの見通しの精度向上を図る。

③ 対策の優先順位の考え方

個別施設の状態(劣化・損傷の状況や要因等)の他、当該施設が果たしている役割、機能、利用状況、重要性等、対策を実施する際に考慮すべき事項を設定の上、それらに基づく優先順位(修繕・更新等といった対策の内容、実施時期等)の考え方を明確化する。

④ 個別施設の状態等

点検・診断によって得られた個別施設の状態について、施設毎に整理する。

また、「③対策の優先順位の考え方」で明らかにした事項のうち、個別施設の状態以外の必要な事項についても、整理する。

⑤ 対策内容と実施時期

「③対策の優先順位の考え方」及び「④個別施設の状態等」を踏まえ、次回の点検・診断や修繕・更新、さらには、更新の機会を捉えた機能の見直し(集約化・複合化・用途変

更等)、廃止、大規模改修、改築等の必要な対策について、講ずる措置の内容や実施時期を施設毎に整理する。

⑥ 対策費用

計画期間内に要する対策費用の概算を整理する。

■ 「個別施設計画の記載事項」に該当する本計画の章および節

個別施設計画の 記載事項	該当する章	該当する節
① 対象施設	2. 対象施設および 計画期間	2-1. 対象施設
② 計画期間	2. 対象施設および 計画期間	2-2. 計画期間
③ 対策の優先順位の 考え方	4. 施設に係る基本的な 方針等	4-1. 再編・再整備等に係る分析手法
④ 個別施設の状態等	3. 施設の状態	3-1. 施設の位置づけ・活用状況等 3-2. 施設の配置 3-3. 施設の劣化状況等 3-4. 維持管理の方針
⑤ 対策内容と 実施時期	4. 施設に係る基本的な 方針等 5. 対策内容と実施時期	4-2. ポートフォリオ分析結果を踏ま えた再編等の基本的な方針 5-1. 対策内容と実施時期
⑥ 対策費用	5. 対策内容と実施時期	5-1. 対策内容と実施時期

(3) 準拠法令等

本計画の準拠法令等を以下に示す。

- ① インフラ長寿命化基本計画
(2013年(平成25年)11月29日インフラ老朽化対策の推進に関する関係省庁連絡会議)
- ② 個別施設計画の策定のためのマニュアル・ガイドライン等
- ③ 海老名市公共施設再編(適正化)計画
- ④ 国の機関の建築物の点検確認ガイドライン
- ⑤ その他関係法令等

2. 対象施設および計画期間

2-1. 対象施設

対象施設の建築概要

本計画における対象施設は、その他施設（えびな安全安心ステーション）である。

対象施設の建築概要を以下に示す。

■対象施設

番号	施設名	構造・規模	延床面積 (㎡)	所在地	竣工年月
①	えびな安全安心 ステーション	鉄骨造 1 階建て	54	扇町 13 番 2 号	2018 年 6 月

2-2. 計画期間

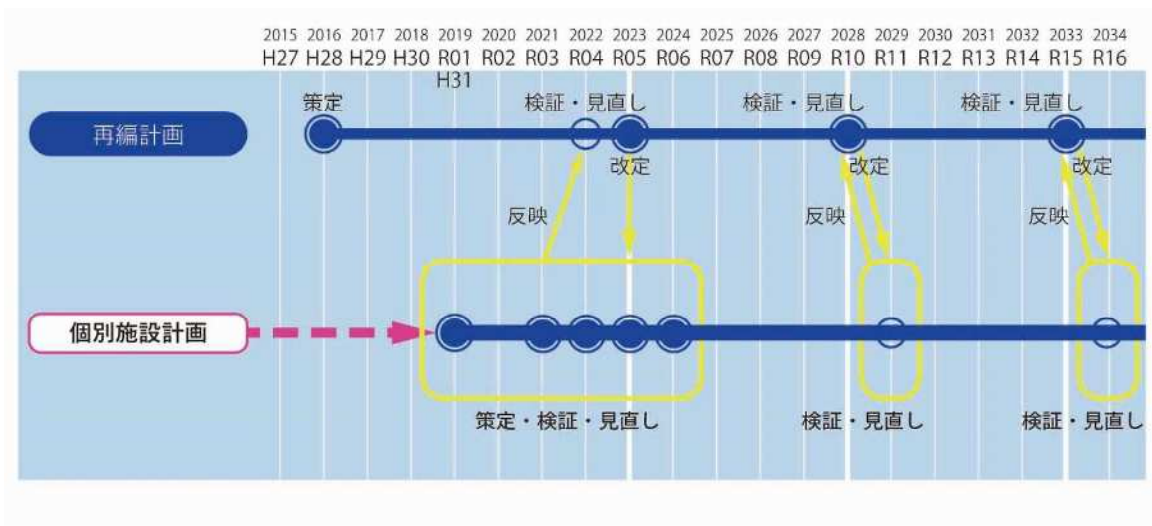
(1) 計画期間

再編計画の対象期間は、2017年（平成29年）から2062年（令和44年）を見据えた内容となっており、個別施設計画においても、策定年度から、再編計画の対象期間と同じ2062年（令和44年）ごろまでを計画期間）

(2) 個別施設計画と再編・再整備計画の見直しサイクル

市全体として、施策展開との整合性を確保していくために、検証・見直しの期間を再編計画と同じ5年と定め、各施設の状態、上位計画の検証・見直しの内容を反映して、改修の基本方針や実施計画の見直しを図る。

■再編計画と個別施設計画の検証・見直しのイメージ



3. 施設の状況

3-1. 施設の位置づけ・活用状況等

(1) 対象施設の位置づけ

えびな安全安心ステーションは、海老名市行政組織規則（規則第 10 号）に基づく公共施設である。

(2) 対象施設の概要と活用状況

- ・ 2018 年(平成 30 年)竣工の 1 階建ての建築物である。
- ・ 2028 年(令和 10 年)までリース契約を行っている。
- ・ さがみ野駅前交番の設置に伴い、従前のさがみ野安全安心ステーションを撤去し、JR 海老名駅西口に移設した施設である。
- ・ 海老名駅西口地区の防犯・交通安全対策のための施設であり、海老名駅西口地区に交番が設置される迄の代替施設である。
- ・ 新耐震基準に基づき建設されている。



えびな安全安心ステーション

(3) 対象施設の役割

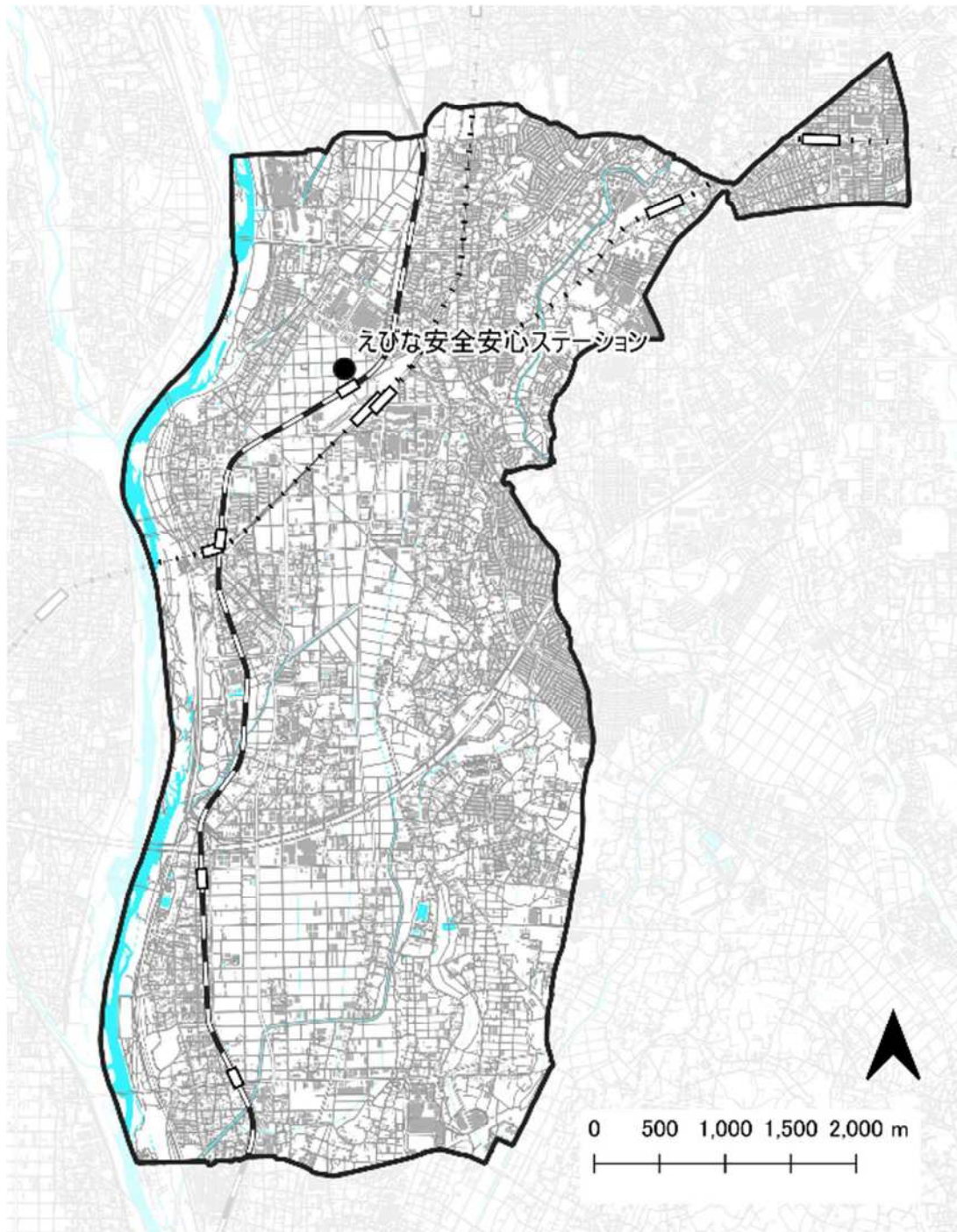
商業施設やマンション建設が進み、人々の往来が多くにぎやかになった海老名駅西口には交番が設置されていないことから防犯対策の拠点施設として設置した。道案内や事故防止、防犯に関する相談対応を行うほか、警察官立寄り所、防犯パトロールの情報交換の場としても活用されている。

3-2. 施設の配置

対象施設の敷地分析

えびな安全安心ステーションは、扇町に位置し、JR 相模線・小田急小田原線・相模鉄道本線の海老名駅西口中心広場に近接している。

■施設の分布状況



3-3. 施設の劣化状況等

施設の劣化状況等（2023年（令和5年）12月時点）

■えびな安全安心ステーション

部位	点検結果	改修履歴	劣化状況評価
屋根・屋上	・良好。	なし	A
外壁	・良好。	なし	A
外部開口部	・良好。	なし	A
内部仕上	・良好。	なし	A
電気設備	・良好。	なし	A
給排水衛生設備	・良好。	なし	A
冷暖房換気設備	・良好。	なし	A
昇降機その他設備	・該当設備なし。	—	—

■劣化状況評価の基準

部位の全面的な改修年からの経過年数を基本とし、著しい劣化事象の有無を加味したうえで、A、B、C、Dの4段階で評価する。部位が複数あるもの（屋根、外壁等）は最も大きな面積である仕様項目で評価する。

部位		標準 耐用 年数	経過年数による評価基準			
			A	B	C	D
屋根・屋上	アスファルト保護防水	30	15年未満	15～30年	30年以上	著しい劣化事象がある場合
	その他の防水・屋根	20	10年未満	10～20年	20年以上	
外壁	複層塗り、薄塗り	20	10年未満	10～20年	20年以上	
	タイル、石、パネル	40	20年未満	20～40年	40年以上	
外部開口部	アルミサッシ、ガラス	40	20年未満	20～40年	40年以上	
	スチールサッシ	30	15年未満	15～30年	30年以上	
内部仕上げ	床・壁・天井・その他	40	20年未満	20～40年	40年以上	
電気設備	受変電	30	15年未満	15～30年	30年以上	
	電力、電灯、通信、防災等	20	10年未満	10～20年	20年以上	
給排水衛生設備		20	10年未満	10～20年	20年以上	
冷暖房換気設備		20	10年未満	10～20年	20年以上	
昇降機設備		30	15年未満	15～30年	30年以上	
外構・その他工作物		40	20年未満	20～40年	40年以上	

※建築物のライフサイクルコスト（建築保全センター 最新版）を基に設定

維持管理のための各種点検手法等について以下の通り位置づけ、状態把握に努める。

(1) 定期点検

えびな安全安心ステーションは、建築基準法第12条1項・2項に基づく法定点検の対象外となっているが、主に人命に関わる事故等の危険性がないかを主眼とした点検を定期点検と位置づけ、概ね3年ごとに実施していく。

(2) 日常点検

定期点検の項目のうち、特に安全性にかかる内容で、有資格者以外でも確認可能なものについては、「国の機関の建築物の点検・確認ガイドライン」（国土交通省大臣官房官庁営繕部計画課保全指導室 最新版）等を参照し、日常的に点検を実施する。

(3) 保守点検

特に点検確認に専門知識等が必要となる設備機器やエレベーター及び消防法第17条の3の3に基づき、点検報告義務のある消防用設備等の点検については、専門業者と保守契約等を行い、適切な状態把握に努める。

上記点検の結果は、効率的・効果的な修繕・維持管理を役立てるため記録する。

点検記録に基づき修繕等を行った際は、その内容も記録し、次回の点検に活用するサイクルを構築していく。

点検結果や修繕の記録は、関係する全ての者が共有し、適時適切な修繕を計画的に実施するための資料とするほか、将来見込まれる修繕工事の内容や時期を決定するための検討資料とする。

4. 施設に係る基本的な方針等

4-1. 施設の規模・配置計画等の方針

(1) 再編・再整備計画の考え方

再編・再整備の方針を検討するにあたり、「ポートフォリオ分析」を用いる。

下表の評価視点「建築物性能」「行政サービスの義務レベル」を分析指標として採用し、その評価基準に基づいた評価を行うことにより最適な方針を選択しようとするものである。

■再編の検討方針に係る「評価視点・評価・評価基準」

評価視点	評価	評価基準
建築物性能	A	定期的なメンテナンスや改修等により、適切に維持管理されている。
	B	部分改修、大規模改修工事の時期に到達しているが未改修、または5年以内に改修時期に到達する。
	C	目標耐用年数の残り年数が10年を切っている。
行政サービスの義務レベル	A	行政サービスの提供が必要であり、民間参入の見込みがない、あるいは少なく、今後も継続して行政サービスを行う必要がある。
	B	民間参入の見込みはあるが、市民生活を支えるため、行政が積極的にかかわるべき行政サービスであり、今後も継続して行政サービスを行う必要がある。
	C	行政サービスの提供は必要ではあるが、社会情勢や人口動向等により民間活用や広域連携といった運用見直しが可能である。
	D	民間活用等や広域連携による代替が有益だと判断できるサービス。
	E	利用の低迷や設置当初の目的を果たしたと見なせるサービス。

※ 大規模改修工事…外装・内装・空調・給排水・電気設備等のすべてを改修し、施設の長寿命化を図る工事。目標耐用年数の中間年に行うことが望ましい。

※ 部分改修工事……主に外装、空調、給排水のいずれかを改修する工事。

前回改修から15年程度で実施することが望ましい。

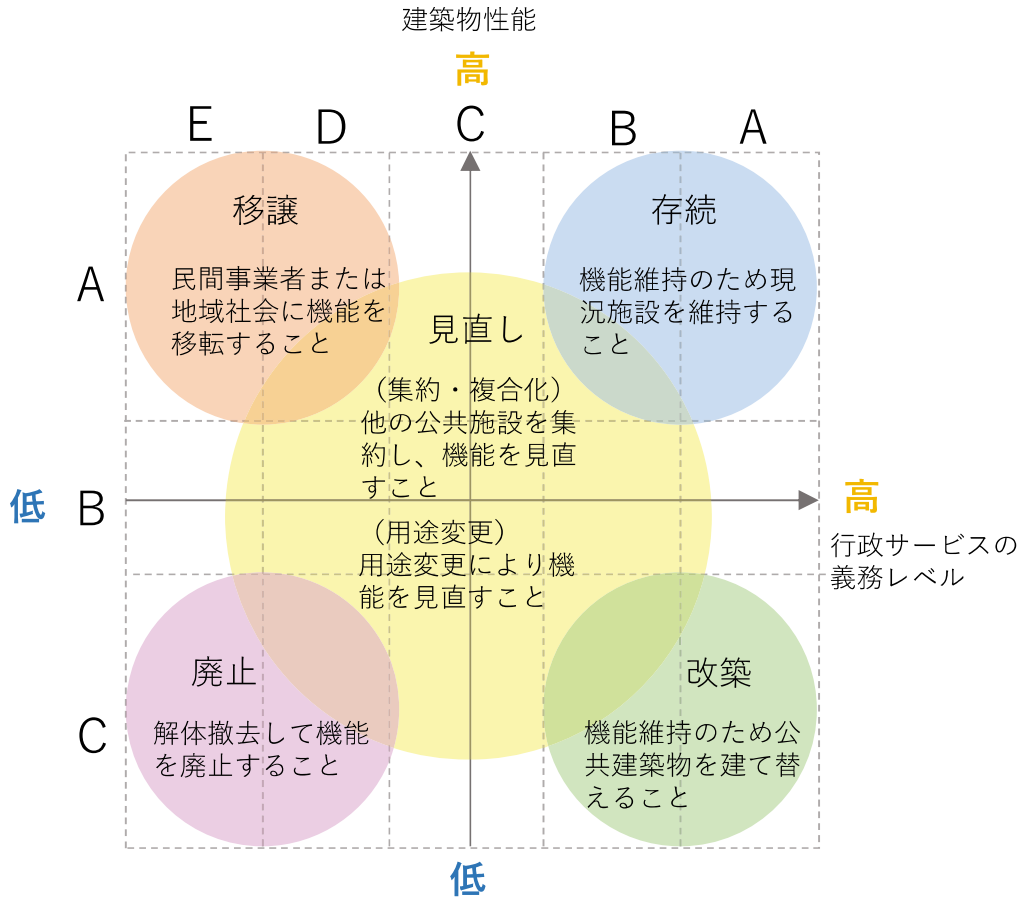
※ 目標耐用年数……建設された年代や劣化状況、構造種別等から、施設個別に設定している施設維持の目標とする耐用年数。

※ ポートフォリオ分析…異なる二つ以上の指標を組み合わせた分析手法。

(2) 再編・再整備の分類

ポートフォリオ分析の評価から導く再編の各分類は、下表に示す区分とする。

■再編の方針と評価イメージ



(3) ポートフォリオ分析結果

○建築物性能：評価 A

建物の維持に影響がある問題はなく、定期的に点検・改修を行うことで建物性能を維持していくことが可能である。

○行政サービスの義務レベル：評価 D

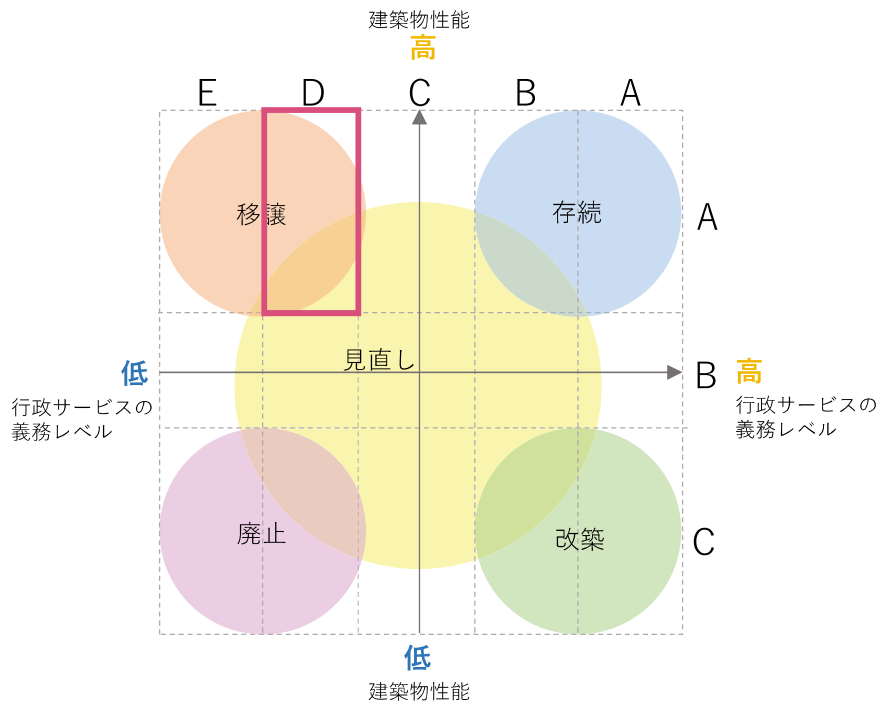
海老名駅西口周辺の安全対策を目的とした施設であり、重要な施設と位置付けられる。しかし、あくまでも交番の代替施設であるため、交番が設置された場合は施設の存在意義がなくなる。

以上より、ポートフォリオ分析による再編の方針を以下の図表に示す。

■再配置の方針

対象施設名称	分析指標及び評価		再編の方針
	建築物性能	行政サービスの義務レベル	
えびな安全安心ステーション	A	D	見直し（交番の設置を要請）

■ポートフォリオ分析による再編の方針



4-2. ポートフォリオ分析結果を踏まえた再編等の基本的な方針

えびな安全安心ステーションは、2028年（令和10年）まではリース契約により運用する。
なお、海老名駅西口地区に交番が設置された場合は、施設の解体を含めた用途変更の可能性を検討する。

5. 対策内容と実施時期

5 - 1. 対策内容と実施時期

目標耐用年数等に基づいて設定した目安の工事時期及び概算金額を以下に示す。

※事業化の際は時点の実情に応じた再検討が必要になる。

■概算金額年表（10年）

単位：百万円

施設名	建物名	【第1期】2023(R5)～2032(R14)									
		2023 (R5)	2024 (R6)	2025 (R7)	2026 (R8)	2027 (R9)	2028 (R10)	2029 (R11)	2030 (R12)	2031 (R13)	2032 (R14)
えびな安全安心ステーション	-	3	3	3	3	3	3				
通常維持費(小規模修繕費等)		0									
		単純 集計			18			消費 税込		20	

凡例

種類	構成
<p>外部改修</p> <p>設備改修</p> <p>空調改修</p> <p>複数部位を同時に実施する場合 (例：外部・空調を同時実施)</p> <p>大規模改修</p> <p>リース</p> <p>新築・建替え</p> <p>解体</p> <p>廃止</p>	<p>1年目 2年目</p> <p>設計 工事・監理</p> <p>初年度設計、次年度工事を基本構成とする</p> <p>1年目</p> <p>工事</p> <p>※1 設計を含まず、工事のみ の場合</p> <p>1年目 2年目 3年目</p> <p>設計 仮設建物 工事・監理</p> <p>※2 仮設の建物が必要な工事 の場合</p> <p>1年目 2年目 3年目</p> <p>設計(新築・解体) 解体工事 工事・監理</p> <p>※3 既存敷地に建替えスペース が確保できない場合</p> <p>1年目 2年目 3年目</p> <p>設計(新築・解体) 工事・監理 解体工事</p> <p>※4 既存敷地に建替えスペース が確保できる場合</p>

※金額表示の無い着色マスは、改修等の実施が望ましい本来の周期を示す。

※金額表示のある着色マスは、市有施設全体の工事時期が過度に重複しないよう平準化した
場合の工事時期を示す。

