

海老名市個別施設計画
(文化スポーツ施設 (スポーツ施設))

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	31
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	45
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

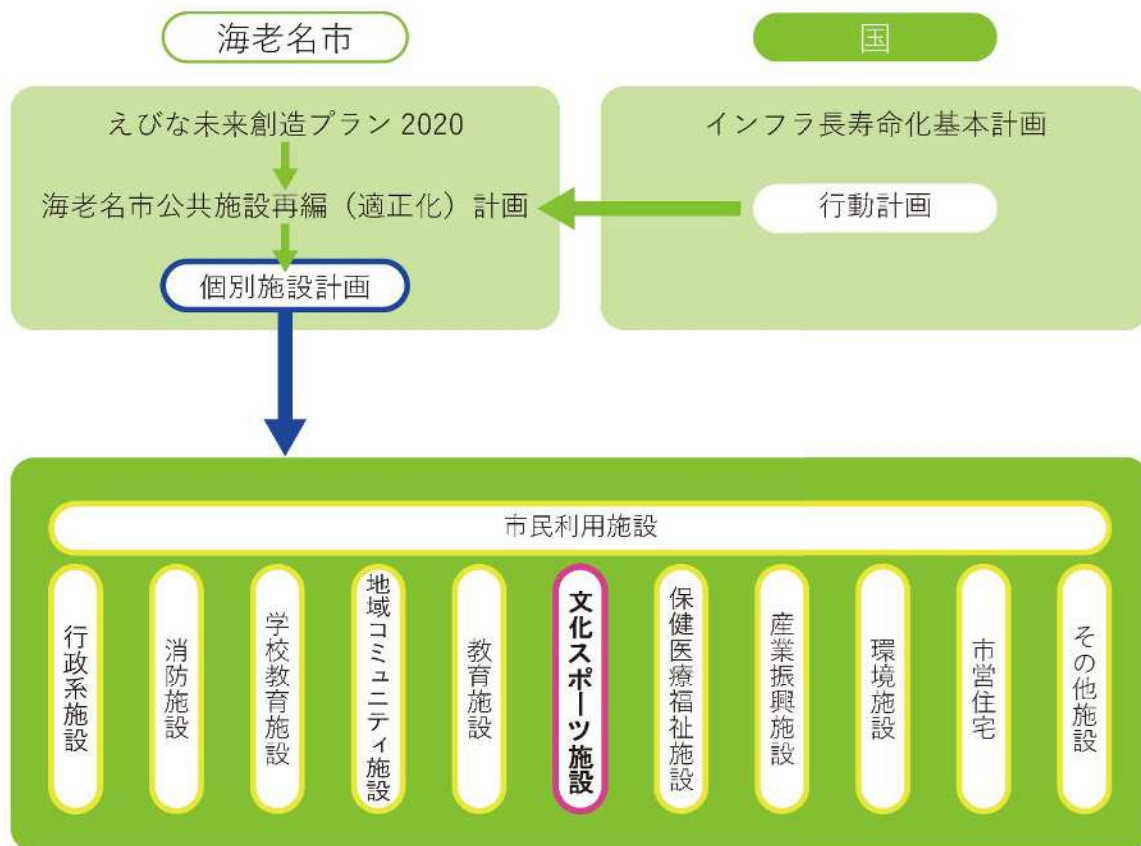
1-1. 計画の位置づけ（背景・目的）

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、文化スポーツ施設のうち、スポーツ施設について、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. 点検による維持管理
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

対象施設は、文化スポーツ施設のうちスポーツ施設（公園内スポーツ施設 7 施設、庭球場 2 施設）の合計 9 施設である。

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	北部公園 (体育館)	鉄筋コンクリート造 3 階建て	4,706	上今泉六丁目 14 番 1 号	2001 年 3 月
②	海老名運動公園 (総合体育館)	鉄筋コンクリート造 3 階建て (地下 1 階)	11,789	海老名市中新 田 3291-19	1989 年 7 月
③	海老名運動公園 (屋内プール)	鉄筋コンクリート造 2 階建て (地下 1 階)	2,521	社家 4032 番地 の 1	1990 年 3 月
④	海老名運動公園 (野球場)	鉄筋コンクリート造 2 階建て	2,142	同上	1983 年 7 月
⑤	海老名運動公園 (陸上競技場)	鉄筋コンクリート造 2 階建て	1,319	同上	1991 年 9 月
⑥	海老名運動公園・ 庭球場 (クラブハウス)	鉄筋コンクリート造 1 階建て	100	同上	2004 年
⑦	中野公園 (管理棟)	木造 1 階建て	130	中野一丁目 2314 番 2	2017 年 1 月
⑧	下今泉庭球場 (クラブハウス)	軽量鉄骨造 1 階建て	61	下今泉二丁目 2 番 1 号	1979 年
⑨	今里庭球場 (クラブハウス)	軽量鉄骨造 1 階建て	85	今里三丁目 3 番 35 号	2008 年 3 月

2-2. 計画期間

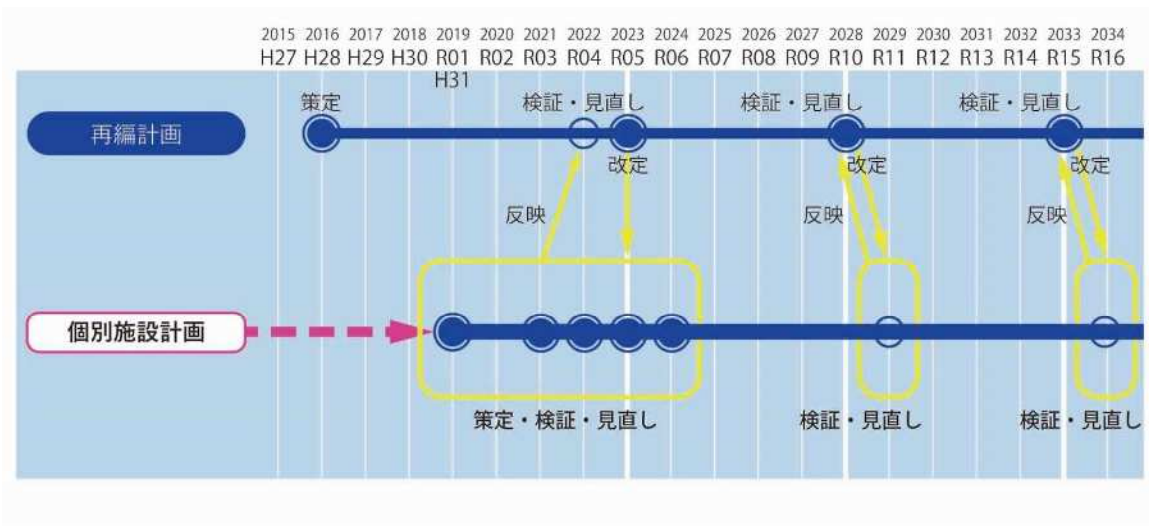
(1) 計画期間

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とする。

(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

①北部公園・海老名運動公園・中野公園

スポーツ基本法第 21 条で施設整備等に努めなければならないと規定されているスポーツ施設及び都市公園法で規定されている都市公園である。

②庭球場

スポーツ基本法第 21 条で施設整備等に努めなければならないと規定されているスポーツ施設である。海老名市立スポーツ施設設置条例（条例第 31 号）では、「スポーツの振興を図り、市民の心身の健全な発達に寄与するため」設置すると規定されている。

(2) 対象施設の概要と活用状況

①北部公園（体育館）

- ・ 2001 年（平成 13 年）竣工の鉄筋コンクリート造 3 階建ての建物で、体育館、多目的室、トレーニング室、観覧席、屋内プールなどがある。
- ・ 新耐震基準に基づき建設された施設である。
- ・ 避難所予定施設に指定されている。
- ・ 大規模改修の履歴はない。



②海老名運動公園(総合体育館)

- ・ 1989 年（平成元年）竣工の鉄筋コンクリート造 地下 1 階地上 3 階建て、メインアリーナ、サブアリーナ、柔道場、剣道場、弓道場、トレーニング室などを持つ複合体育館である。
- ・ 新耐震基準に基づき建設された施設である。
- ・ 外壁改修を実施済。



③海老名運動公園（屋内プール）

- ・ 1990 年（平成 2 年）竣工の鉄筋コンクリート造地下 1 階地上 2 階建ての建物で、屋内プールのほか、会議室や研修室などがある。
- ・ 新耐震基準に基づき建設された施設である。
- ・ 大規模改修の履歴はない。



④海老名運動公園（野球場）

- ・ 1983 年（昭和 58 年）竣工の鉄筋コンクリート造 2 階建ての建物で、球場のほか、会議室などがある。
- ・ 新耐震基準に基づき建設された施設である。
- ・ 大規模改修の履歴はない。



⑤海老名運動公園（陸上競技場）

- ・ 1991 年（平成 3 年）竣工の鉄筋コンクリート造 2 階建ての建物で、競技場のほか、会議室などがある。
- ・ 新耐震基準に基づき建設された施設である。
- ・ 2018 年（平成 30 年）から 2019 年（令和元年）にメインスタンド部分のみではあるが、大規模改修を実施している。



⑥海老名運動公園・庭球場（クラブハウス）

- ・ 2004 年（平成 16 年）竣工の鉄筋コンクリート造 1 階建ての建物で、テニスコートの付帯施設である。
- ・ 内部には更衣室、シャワー室、トイレなどが設置されている。
- ・ 新耐震基準に基づき建設された施設である。
- ・ 大規模改修の履歴はない。



⑦中野公園（管理棟）

- ・ 2017 年（平成 29 年）竣工の木造 1 階建ての建物で、事務所、トイレ、更衣室などが設置されている。
- ・ 新耐震基準に基づき建設された施設である。



⑧下今泉庭球場

- ・ 1979 年（昭和 54 年）竣工の鉄骨造 1 階建てのクラブハウスで、更衣室、シャワー室、トイレが設置されている。



⑨今里庭球場

- ・ 2008 年（平成 20 年）竣工の鉄骨造 1 階建てのクラブハウスで、更衣室、シャワー室、トイレが設置されている。



(3) 対象施設の役割

公園を設置する趣旨としては、人々のレクリエーションの空間及び良好な都市景観の形成、都市環境の改善、都市の防災性の向上、生物多様性の確保、豊かな地域づくりに資する交流の空間の提供など様々な目的・効果がある。

海老名運動公園は、都市公園法で定める都市公園の種類のうち、「都市基幹公園」として、「都市住民全般の主として運動の用に供することを目的とする公園で都市規模に応じて1箇所当たり面積15～75haを標準として配置する。」と定められている「運動公園」として種別されている。

17.52haの面積を誇る海老名運動公園は、施設として総合体育館、屋内プール、陸上競技場、野球場及び庭球場を有し、海老名市民にとってスポーツ・レクリエーションの中心地であるほか、大型遊具やポニー・小動物とのふれあい等、こどもの遊び場としても大きな賑わいを見せている施設である。

また、海老名ICから至近であるため、市外在住者の利用も多く、防災拠点としても重要な施設で、災害時には、遺体安置所予定施設、救助活動拠点、航空機用救助活動拠点、広域応援活動拠点等に活用される予定である。

北部公園においては、その名のとおり、市の北部エリアに設置された「近隣公園」であり、都市公園法においては、「主として近隣に居住する者の利用に供することを目的とする公園で近隣住区当たり1箇所を誘致距離500mの範囲内で1箇所当たり面積2haを標準として配置する。」と定められている。

海老名運動公園に次ぐ規模のスポーツ施設である北部公園は、2.3haの面積を有し、体育室・プール・トレーニング室から成る体育館に加え、庭球場や多目的広場を抱え、北部エリアの運動需要を満たす重要な施設であり、災害時には、広域避難場所、指定避難所等に活用される予定である。

中野公園も「近隣公園」としての位置づけであり、3.40haの園内には人工芝グラウンドを有している。圏央道を挟み隣接している中野多目的広場と一体で、南部地区のスポーツ拠点として利用されている。

今里庭球場及び下今泉庭球場については、海老名運動公園・北部公園から一定の距離がある場所に設置されたテニス専用の運動場である。また、災害時には、応急仮設住宅等建設予定地として位置付けられている。

以上のとおり、各スポーツ施設は、市域にバランスよく配置し、市民がスポーツ・レクリエーションを身近に、気軽に楽しめる環境を提供している。また、災害時には、それぞれ役割を果たすことになっている。

よっていずれの施設においても、必要な改修・修繕を継続的に行いながら、永続的に施設利用ができる状態を維持する必要がある。

3-2. 施設の配置

対象施設の敷地分析

海老名運動公園は、市中西部の中新田及び社家地区にまたがる形に位置し、西側は圏央道・さがみグリーンライン自転車道・相模川に隣接している。また、海老名 I C からも至近である。

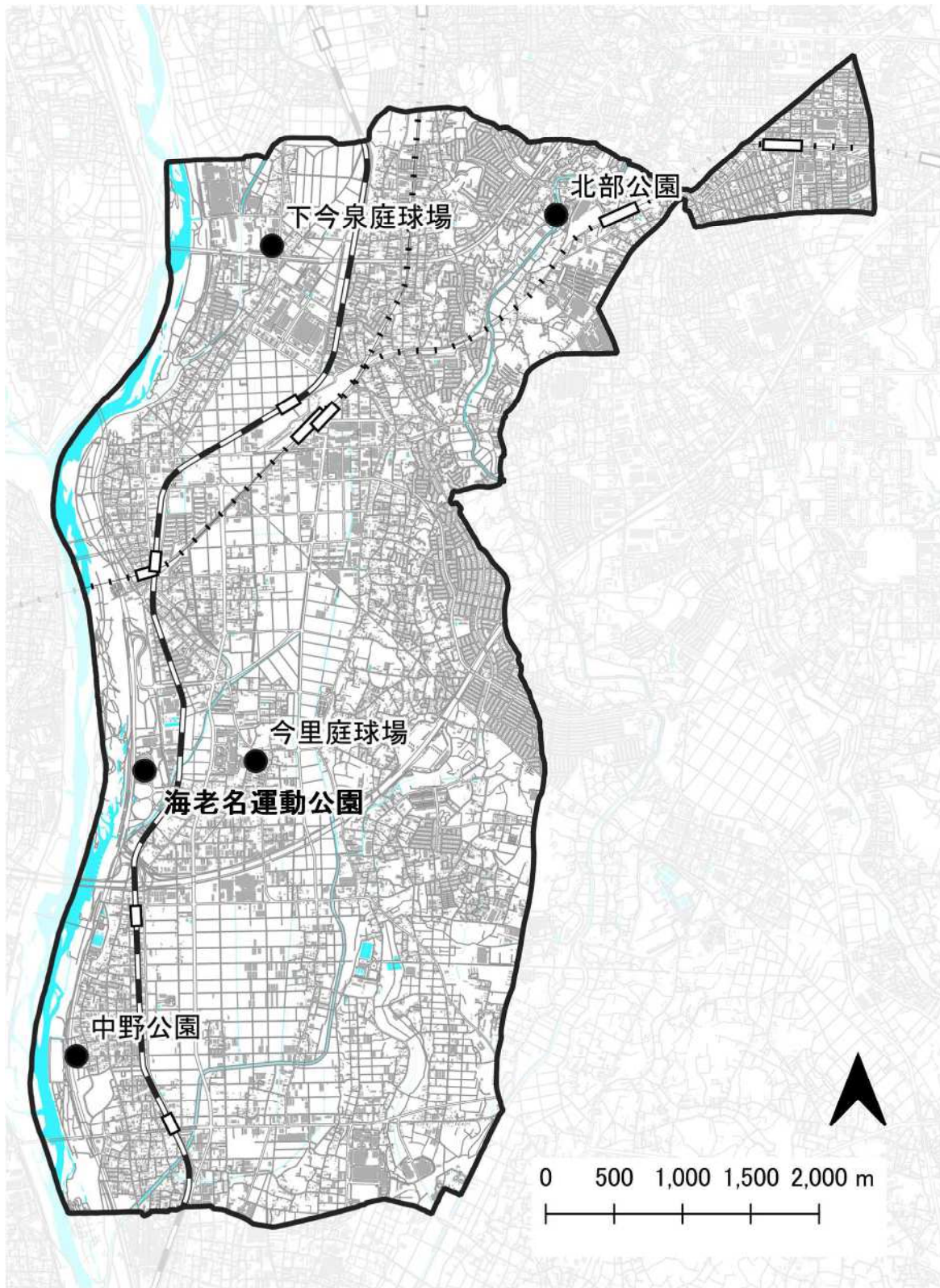
北部公園は、市北東部の上今泉六丁目に位置し、杉本小学校や北分署に隣接している。

中野公園は、市南西部の中野一丁目に位置し、西側は圏央道・さがみグリーンライン自転車道・相模川（中野多目的広場）に隣接している。海老名運動公園及び中野公園に関しては、さがみグリーンライン自転車道を通して、相互に行き来がしやすく、広域スポーツネットワークとしての活用も可能な施設である。

今里庭球場は、市中部の今里三丁目に位置し、今里自治会館や消防団第 11 分団の分団小屋、ふれあい公園に隣接している。

下今泉庭球場は、市北部西部の下今泉二丁目に位置し、下今泉第 1 児童公園や国道 246 号に隣接している。




■各施設の分布状況



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）

■北部公園（体育館）

部位	点検結果	改修履歴	劣化状況 評価
屋根・屋上	<ul style="list-style-type: none"> 軒天井からの雨漏りがみられる。 屋根からの雨垂れが著しい。【写真1】 	なし	C
外壁	<ul style="list-style-type: none"> 外壁にコンクリートのひび割れが多数生じている。【写真2】 玄関庇シーリングの劣化がみられる。 バルコニーウッドデッキの劣化がみられる。 	なし	C
外部開口部	<ul style="list-style-type: none"> 経年劣化がみられる。 	なし	B
内部仕上	<ul style="list-style-type: none"> プールの天井にずれが生じている。【写真3】 	なし	C
電気設備	<ul style="list-style-type: none"> 経年劣化がみられる。 	なし	B
給排水衛生設備	<ul style="list-style-type: none"> 経年劣化がみられる。 	なし	C
冷暖房換気設備	<ul style="list-style-type: none"> 経年劣化がみられる。 	なし	C
昇降機その他設備	<ul style="list-style-type: none"> 良好。 	なし	B
<div style="display: flex; justify-content: space-around; align-items: center;"> <div style="text-align: center;"> <p>【写真1】</p>  </div> <div style="text-align: center;"> <p>【写真2】</p>  </div> <div style="text-align: center;"> <p>【写真3】</p>  </div> </div>			

■海老名運動公園（総合体育館）

部位	点検結果	改修履歴	劣化状況 評価
屋根・屋上	・経年劣化がみられる。	なし	C
外壁	・良好。	2022年	A
外部開口部	・経年劣化がみられる。	なし	B
内部仕上	・クラック、漏水跡あり。【写真1】	なし	B
電気設備	・経年劣化がみられる。	なし	C
給排水衛生設備	・経年劣化がみられる。	なし	C
冷暖房換気設備	・未改修部に経年劣化がみられる。	2012年 (体育室、 柔剣道場)	C
昇降機その他設備	・経年劣化がみられる。	なし	C
【写真1】			
			

■海老名運動公園（屋内プール）

部位	点検結果	改修履歴	劣化状況 評価
屋根・屋上	<ul style="list-style-type: none"> ・シート防水に水膨れがみられる。 <p>【写真1】</p> <ul style="list-style-type: none"> ・屋根の一部鉄骨部分に錆が生じている。 	なし	C
外壁	<ul style="list-style-type: none"> ・広範囲にひび割れ、錆汁がみられる。 <p>【写真2】</p>	2008年	B
外部開口部	<ul style="list-style-type: none"> ・トップライトからの雨漏りがある。 	なし	B
内部仕上	<ul style="list-style-type: none"> ・内部床スラブにひび割れがみられる。 ・壁タイルや天井材の剥がれがみられる ・プールのシーリングが切れている。 	なし	C
電気設備	<ul style="list-style-type: none"> ・経年劣化がみられる。 	なし	C
給排水衛生設備	<ul style="list-style-type: none"> ・経年劣化がみられる。 	なし	C
冷暖房換気設備	<ul style="list-style-type: none"> ・経年劣化がみられる。 	なし	C
昇降機その他設備	<ul style="list-style-type: none"> ・該当設備なし。 	-	-
<p>【写真1】 【写真2】</p> <div style="display: flex; justify-content: space-around;">   </div>			

■海老名運動公園（野球場）

部位	点検結果	改修履歴	劣化状況 評価
屋根・屋上	<ul style="list-style-type: none"> 塗膜防水の劣化が広範囲で進んでおり、降雨時に雨漏りがある。 <p>【写真1】【写真2】</p>	なし	D
外壁	<ul style="list-style-type: none"> 広範囲で錆汁を伴ったひび割れがみられる。【写真3】 観覧席ベンチが紫外線によって劣化している。 	なし	C
外部開口部	<ul style="list-style-type: none"> トップライトからの雨漏りがある。 	なし	B
内部仕上	<ul style="list-style-type: none"> 天井の漏水跡と床シートの剥がれが広範囲でみられる。【写真4】 	なし	C
電気設備	<ul style="list-style-type: none"> スタンドのスピーカーポール等に発錆がみられる。 	なし	C
給排水衛生設備	<ul style="list-style-type: none"> 経年劣化がみられる。 	なし	C
冷暖房換気設備	<ul style="list-style-type: none"> 経年劣化がみられる。 	なし	C
昇降機その他設備	<ul style="list-style-type: none"> 該当設備なし。 	-	-
<p style="text-align: center;"> 【写真1】 【写真2】 【写真3】 【写真4】 </p> <div style="display: flex; justify-content: space-around;">     </div>			

■海老名運動公園（陸上競技場）

部位	点検結果	改修履歴	劣化状況 評価
屋根・屋上	・良好。	2019年	A
外壁	・良好だが、鉄筋のかぶりがない部分があり、劣化の進行が早まる危険がある。 【写真1】【写真2】	2019年	A
外部開口部	・良好。	2019年	A
内部仕上	・良好。	2019年	A
電気設備	・良好。	2019年	A
給排水衛生設備	・良好。	2019年	A
冷暖房換気設備	・良好。	2019年	A
昇降機その他設備	・該当設備なし。	-	-
<p>【写真1】 【写真2】</p> 			

■海老名運動公園・庭球場（クラブハウス）

部位	点検結果	改修履歴	劣化状況 評価
屋根・屋上	・経年劣化がみられる。	なし	C
外壁	・経年劣化がみられる。	なし	C
外部開口部	・スチール建具の退色がみられる。 【写真 1】	なし	B
内部仕上	・経年劣化がみられる。	なし	B
電気設備	・経年劣化がみられる。	なし	B
給排水衛生設備	・経年劣化がみられる。	なし	C
冷暖房換気設備	・経年劣化がみられる。	なし	C
昇降機その他設備	・該当設備なし。	-	-
【写真 1】			
			

■中野公園（管理棟）

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	・外壁の塗装劣化がみられる。 【写真1】【写真2】	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。	-	-
<p>【写真1】 【写真2】</p> 			

■下今泉庭球場

部位	点検結果	改修履歴	劣化状況評価
屋根・屋上	・折板屋根に広範囲の錆がみられる。 【写真1】	なし	C
外壁	・塗装の経年劣化がみられる。	なし	C
外部開口部	・引き戸が破損している。	なし	C
内部仕上	・経年劣化がみられる。	なし	C
電気設備	・経年劣化がみられる。	なし	C
給排水衛生設備	・給水管に継続的な水漏れが生じており、バルブ蓋内部に水が溜まっている。 【写真2】	なし	C
冷暖房換気設備	・経年劣化がみられる。	なし	C
昇降機その他設備	・該当設備なし。	-	-
<div style="display: flex; justify-content: space-around; align-items: center;"> <div style="text-align: center;"> <p>【写真1】</p>  </div> <div style="text-align: center;"> <p>【写真2】</p>  </div> </div>			

■今里庭球場

部位	点検結果	改修履歴	劣化状況評価
屋根・屋上	・軒樋からの漏れがみられる。【写真1】	なし	B
外壁	・サイディングの塗膜に退色がみられる。 【写真2】	なし	A
外部開口部	・経年劣化がみられる。	なし	A
内部仕上	・経年劣化がみられる。	なし	A
電気設備	・経年劣化がみられる。	なし	B
給排水衛生設備	・経年劣化がみられる。	なし	B
冷暖房換気設備	・経年劣化がみられる。	なし	B
昇降機その他設備	・該当設備なし。	-	-
<div style="display: flex; justify-content: space-around; align-items: center;"> <div style="text-align: center;"> <p>【写真1】</p>  </div> <div style="text-align: center;"> <p>【写真2】</p>  </div> </div>			

■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

北部公園の体育館や運動公園の総合体育館及び屋内プールは、建築基準法第12条1項・2項に基づく法定点検の対象となっているため、法に則り定期的に法定点検を実施していく。

それ以外の建物については建築基準法第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年以内ごとに実施する。

(2) 日常点検

定期点検の項目のうち、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. 再編・再整備等に係る分析手法

(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」

評価は令和5年度時点

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。

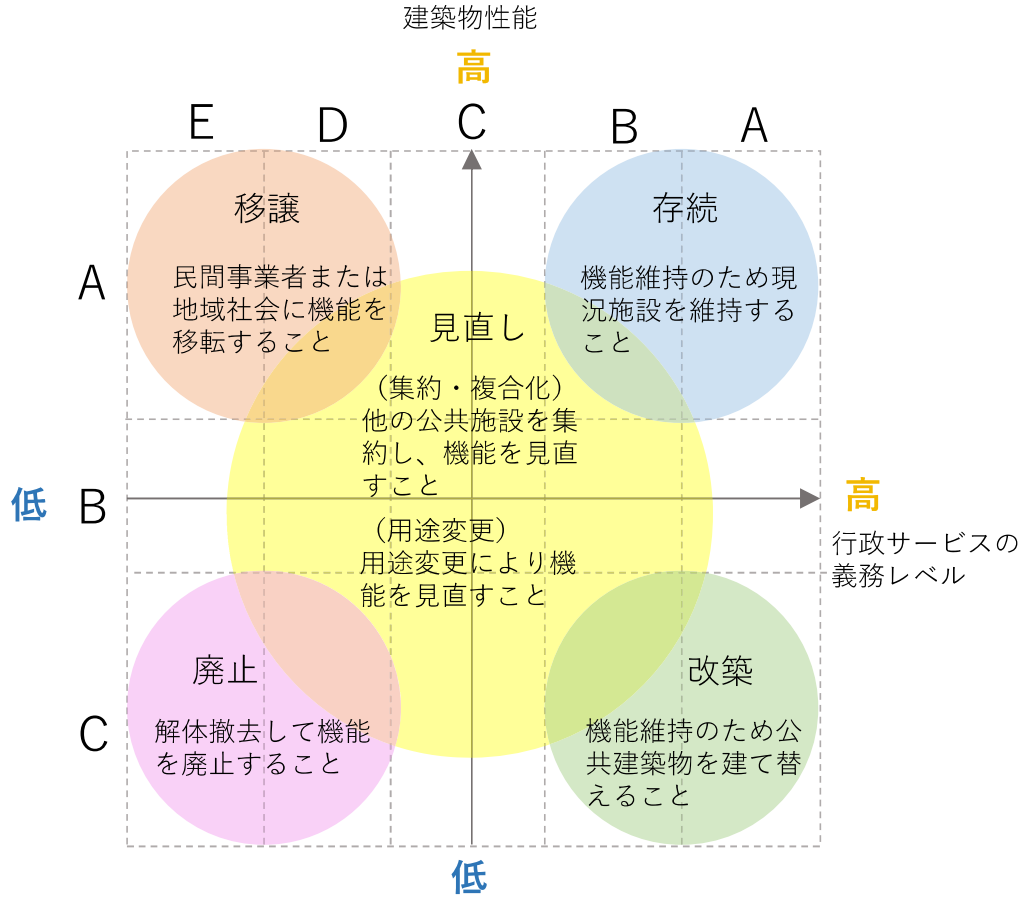
※ 目標耐用年数……建設された年代や劣化状況、構造種別等から、施設個別に設定している施設維持の目標とする耐用年数。

※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

①北部公園（体育館）

◎建築物性能：評価 B

全体的に老朽化が進んでおり、体育館については外壁のひび割れや屋根からの雨漏り、水垂れ、内装のタイルやプール天井の浮き及びずれと問題点がある。

◎行政サービスの義務レベル：評価 B

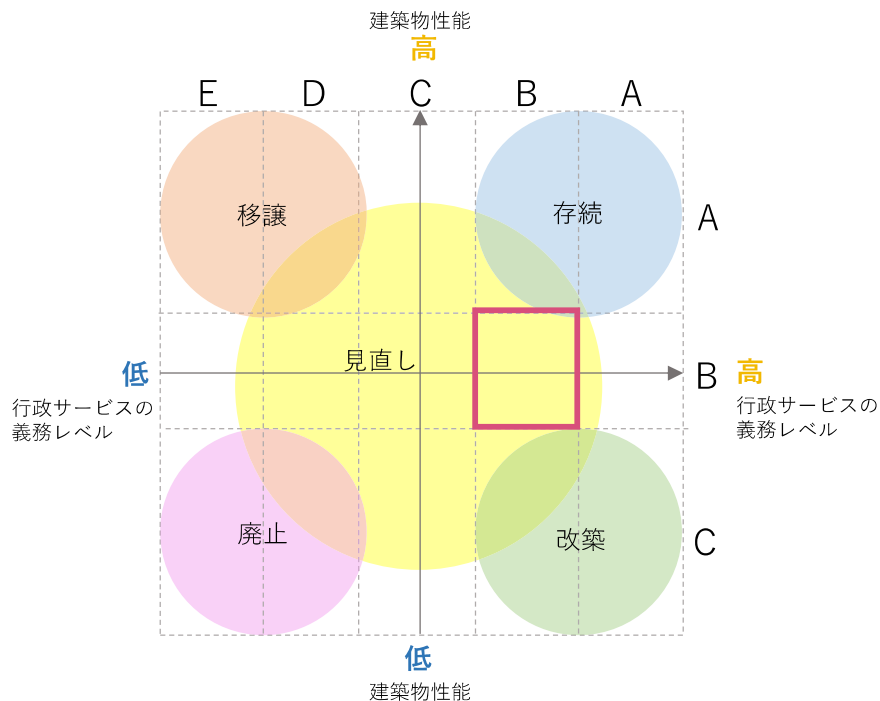
北部地区唯一のスポーツ施設であり、今後も継続的な利用ができるよう定期的なメンテナンスが必要である。

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	評価視点及び評価		再編の方針
	建築物性能	行政サービスの義務レベル	
北部公園（体育館）	B	B	見直し

■ポートフォリオ分析による再編の方針



②海老名運動公園（総合体育館）

◎建築物性能：評価 B

建築及び設備全体として、一度も大規模改修を実施したことがなく、外部については外壁こそ 2022 年(令和 4 年)に全面的な改修を実施しているため、良好であるものの、屋上については更新、修繕が必要である。内部も、経年劣化に伴い、部分的な改修・更新、修繕が必要である。設備（体育器具関係設備、電気関係設備、空気調和等設備、給排水衛生設備）は、一部更新周期を超えており、改修・更新、修繕が必要である。建物の耐震性に問題はないが、建築の劣化現象のレベルとしては中度に進行している。建物性能を維持していくためには、大規模改修もしくは劣化部位に応じた計画的な改修・更新、修繕が必要である。

◎行政サービスの義務レベル：評価 B

運動公園総合体育館は、メインアリーナ、サブアリーナ、柔道場、剣道場、弓道場、トレーニング室などを持つ複合体育館である。アリーナ、弓道場の稼働率は 50～60%であり、少ない柔道場、剣道場でも 40%以上となっている(コロナ禍以前)。市内に民間の体育館はない。スポーツ基本法で「施設整備等に努めなければならない」と規定されている。諸室も含めて稼働率が一定の水準にあることから継続利用する。

③海老名運動公園（屋内プール）

◎建築物性能：評価 B

新耐震基準の建物であり、耐震性能に問題はないが、大規模改修を実施していないため、老朽化が進んでおり、外部、内部、設備（特にボイラー関係）も老朽化が進んでいる。

◎行政サービスの義務レベル：評価 B

当市最大のプール施設であり、小学校のプール授業においても年間約 80 日間利用されている状況であるが、設備の更新を行うか、施設の全面的な改修（再配置）を行うか、今後整理をする必要がある。

④海老名運動公園（野球場）

◎建築物性能：評価 B

築 40 年に達しており、大規模改修を実施していないため、老朽化が著しい。特に錆汁を伴ったひび割れが多くみられる等、外壁の劣化、スタンドからの雨漏りが進んでおり、改修が必要である。

◎行政サービスの義務レベル：評価 B

市内で唯一の野球場であり、今後も利用環境の提供が不可欠である。老朽化が著しいため、「海老名運動公園再整備計画」を踏まえつつ、今後のありかたを整理する必要がある。

⑤海老名運動公園（陸上競技場）

◎建築物性能：評価 A

大規模改修を実施していることもあって、メインスタンドの状態は良好である。今後は、バックスタンドの改修、タータン部分の打ち直しを検討する必要がある。

◎行政サービスの義務レベル：評価 B

2019年（令和元年）に行われたラグビーワールドカップ公認チームキャンプ地として利用されたことに伴い、改修工事を実施しているため、良好である。市内唯一の陸上競技場であり、適切な利用環境の提供が必要である。

⑥運動公園・庭球場（クラブハウス）

◎建築物性能：評価 B

経年劣化は進んでいるが、使用上の問題は生じていない。

◎行政サービスの義務レベル：評価 B

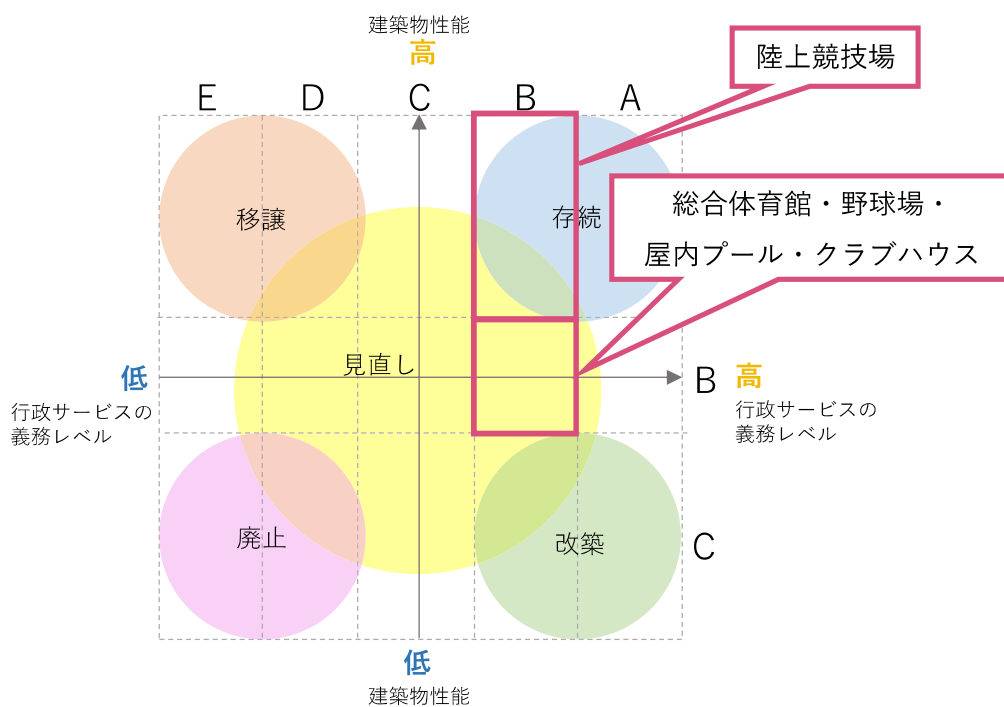
庭球場利用者が受付・支払い・着替え等を行う建物であり、利用者の利便性確保のため、今後も適切な管理のもと、建物の維持管理を行う必要がある。ただし、機能としては他の施設との一体化が可能であるため、将来的な検討が必要である。

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	評価視点及び評価		再編の方針
	建築物性能	行政サービスの義務レベル	
海老名運動公園（総合体育館）	B	B	見直し
海老名運動公園（屋内プール）	B	B	見直し
海老名運動公園（野球場）	B	B	見直し
海老名運動公園（陸上競技場）	A	B	存続
海老名運動公園・庭球場 （クラブハウス）	B	B	見直し

■ポートフォリオ分析による再編の方針



⑦中野公園（管理棟）

◎建築物性能：評価 A

比較的新しい施設であるため、概ね良好である。

◎行政サービスの義務レベル：評価 B

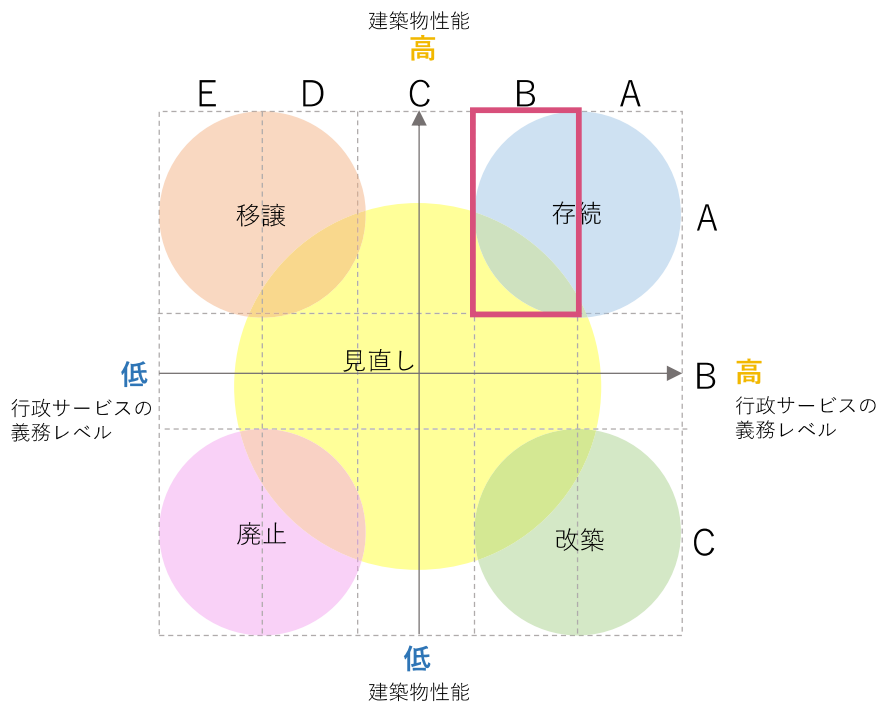
中野公園利用者が受付・着替え等で利用する場所であり、今後も定期的なメンテナンスのもと、サービスの提供が必要な施設である。

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	評価視点及び評価		再編の方針
	建築物性能	行政サービスの義務レベル	
中野公園（管理棟）	A	B	存続

■ポートフォリオ分析による再編の方針



⑧下今泉庭球場

◎建築物性能：評価 C

経年劣化が進んでいる。

◎行政サービスの義務レベル：評価 D

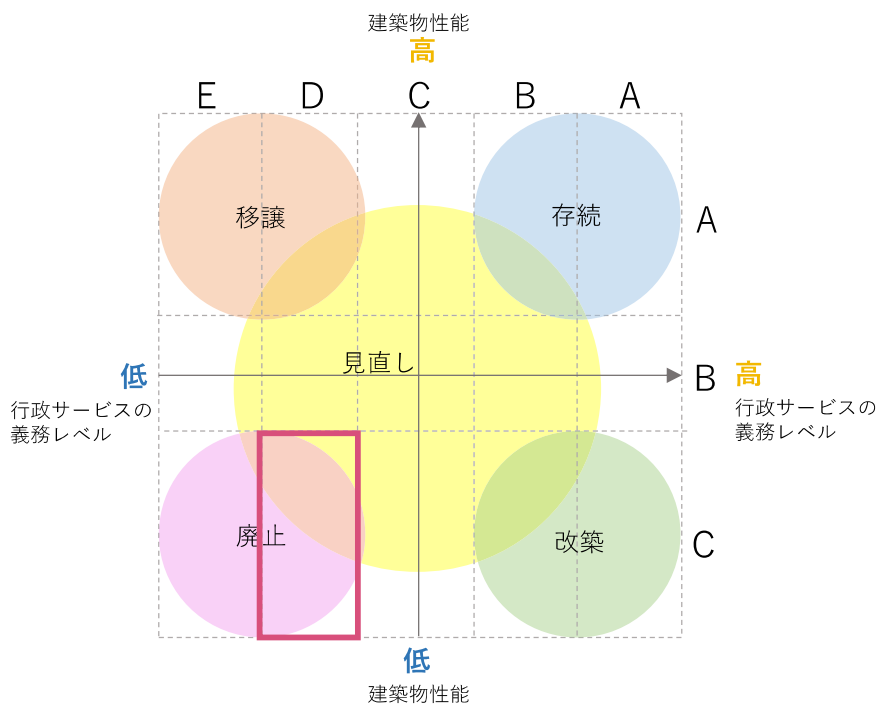
運用は市でなくとも可能である。また、コートがクレイコートであること、接道や利用環境に問題があることから、今後の施設のありかたを整理する必要がある。

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	評価視点及び評価		再編の方針
	建築物性能	行政サービスの義務レベル	
下今泉庭球場	C	D	廃止検討

■ポートフォリオ分析による再編の方針



⑨今里庭球場

◎建築物性能：評価 B

経年劣化は進んでいるが、使用上の問題は生じていない。

◎行政サービスの義務レベル：評価 C

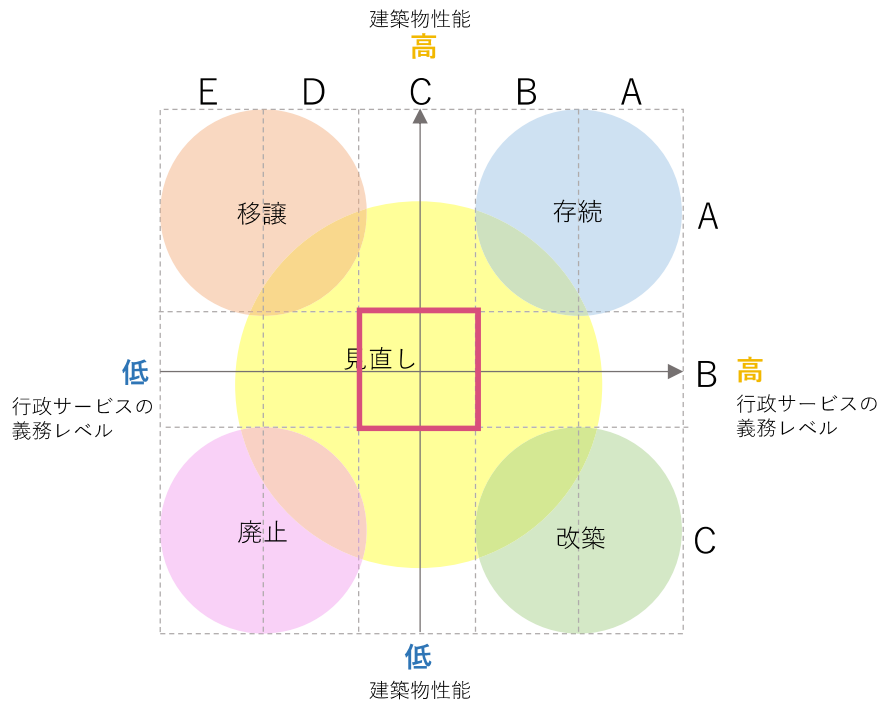
需要が高いが、運用は市でなくとも可能である。

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	評価視点及び評価		再編の方針
	建築物性能	行政サービスの義務レベル	
今里庭球場	B	C	見直し

■ポートフォリオ分析による再編の方針



①北部公園

需要が高い反面、老朽化が進んでおり、改修等が必要である。しかし、後述のとおり、スポーツ施設の中核である運動公園の建物も劣化が進んでおり、改修が財政的に難しい状況になる可能性は十分にあり得るため、状況に合わせた検討・対応が必要である。

②～⑥海老名運動公園

海老名運動公園は市民にとってスポーツ・レクリエーションの中心地であり、必要不可欠な施設であり、北部公園と同じく需要が高い反面、総合体育館の外壁及び陸上競技場の改修のみ実施されており、その他の施設も老朽化が進んでいるため、改修等が必要である。

ただし、一定程度の面積を必要とするスポーツ施設の性質上、どうしても施設規模が大きくなりがちであり、改修費もそれに伴って増大するため、優先順位を決めて改修等を行う必要がある。

優先的に改修を実施すべき施設は、小学校の水泳授業で使用されている屋内プールと総合体育館の設備機器及び老朽化が特に著しい野球場が考えられる。

また、総合体育館については、財政状況や各種補助制度の動向を総合的に勘案し、大規模改修工事の実施を視野に入れつつ、経年劣化状況に合わせた部分的かつ部位によっては全面的な改修・更新、修繕を計画的に実施する。類似施設との連携による空き時間の利用促進など既存施設の有効活用を図る方策や保有すべき施設量を見極め、類似施設との機能再編方針も検討する。

なお、2017年（平成29年）の公共施設再編（適正化）計画策定時に廃止対象として屋内プールが選定されていたが、市民の健康維持にとって重要な施設であることに加え、学校の水泳授業で利用しており、教育活動に欠かせない施設となっていることから、2023年（令和5年）の改定時に撤回された。ただし、老朽化が進んでいることから、施設の全面的な改修（再配置）を行うか、今後整理する必要がある。

⑦中野公園

施設そのものが新しく、劣化が軽度であることから、定期的な保守・点検を行い、適切な維持管理を行う。

⑧下今泉庭球場

クラブハウスの建物自体はプレハブ構造であるため、定期的な保守・点検を行い、適切な維持管理を行う。ただし、コートがクレイコートで荒天に弱いことや、接道や利用環境に課題があることから、廃止や移転、統合など、施設のあり方を見直す必要がある。

⑨今里庭球場

施設そのものが新しく、劣化が軽度であることから、定期的な保守・点検を行い、適切な維持管理を行う。

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)
北部公園	体育館	外・空				18	356				
海老名運動公園	体育館				26	530			75	2,478	
	屋内プール	外・空	18	643							
	野球場			27	547						
	陸上競技場										
	庭球場(クラブハウス)	外・空					1	8			
中野公園	管理棟								1	10	
下今泉庭球場	クラブハウス	外・空						4			
今里庭球場	クラブハウス	外・空						1	7		
通常維持費(小規模修繕費等)		17									
		単純集計		4,767			消費税込		5,244		

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。

5-2. 建物情報一覧表

凡例

- 耐震基準
 ■ 旧々耐震基準 (1971年以前)
 ■ 旧耐震基準 (1981年以前)
- 避難所施設等
 避難: 避難所予定施設
 福祉: 福祉避難所予定施設
 一時: 一時滞在所予定施設
 医療: 災害時医療救護関連施設

- 構造
 RC造: 鉄筋コンクリート造
 S造: 鉄骨造
 SRC造: 鉄骨鉄筋コンクリート造
 RC+S造: 鉄筋コンクリート造、一部鉄骨造
 LGS造: 軽量鉄骨造
 CB造: コンクリートブロック造
 W造: 木造

- 借地の有無
 ○: 当該建物の運営に関連する土地に借地がある場合
 (敷地から離れた駐車場等含む)
 -: 借地無し
 ※: 建物ごと敷地が分かれていない施設に借地がある場合は全ての建物に○を付ける

- 劣化状況評価は「3-3 ■劣化状況評価の基準」による。
 整備水準
 ○: 該当設備がある
 -: 該当設備なし

- ※: エネガラス・サッシ及びLEDは対象物の概ね過半以上が整備されていれば○を付ける。
 建築物性能と行政サービスの義務レベルは「4-1 再編・再整備等に係る分析手法」による。

■建物情報一覧表(令和5年12月時点)

施設名		建物基本情報										劣化状況評価										整備水準					評価項目及び評価		再編方針					
施設名	建物名	避難施設等	指定管理		借地の有無	構造	階数		延床面積 (㎡)	建設年度	耐震安全性		劣化状況評価										整備水準					評価項目及び評価		再編方針				
			有	無			指定期間	廃止の年			地上	地下	耐震基準	診断	補強	屋根・屋上	外壁	外部開口部	内部仕工	電気設備	給排水衛生設備	冷暖房換気設備	景観その他の設備	自家発電	主要空調機	多目的トイレ	エレベーター	電子フロク	スロプ		屋上・壁面緑化	省エネガラス・サッシ	省LED	太陽光発電
北都公園	体育館	-	○	○	RC造	3	3	4,706	2000	H12	新	不要	不要	C	C	B	C	B	C	C	C	C	C	C	C	C	C	C	C	○		B	B	見直し
海老名運動公園	体育館	-	○	○	RC造	3	1	11,789	1989	H1	新	不要	不要	C	A	B	C	C	C	C	C	C	C	C	C	C	C	C	○		B	B	見直し	
	屋内プール	-	○	○	RC造	2	1	2,521	1989	H1	新	不要	不要	C	B	C	C	C	C	C	C	C	C	C	C	C	C	○	○	B	B	見直し		
	野球場	-	○	○	RC造	2	2	2,142	1983	S58	新	不要	不要	D	C	B	C	C	C	C	C	C	C	C	C	C	C	○		B	B	見直し		
	陸上競技場	-	○	○	RC造	1	1	1,319	1981	H3	新	不要	不要	A	A	A	A	A	A	A	A	A	A	A	A	A	A	○		A	B	存続		
中野公園	庭球場(クラブハウス)	-	○	○	RC造	1	1	100	2004	H16	新	不要	不要	C	C	B	B	C	C	C	C	C	C	C	C	C	C	○	○	B	B	見直し		
	管理棟	-	○	○	W造	1	1	130	2016	H28	新	不要	不要	A	A	A	A	A	A	A	A	A	A	A	A	A	A	○	○	A	B	存続		
下今泉庭球場	クラブハウス	-	○	○	S造	1	1	61	1979	S54	旧	不要	不要	C	C	C	C	C	C	C	C	C	C	C	C	C	C	○		C	D	廃止検討		
今里庭球場	クラブハウス	-	○	○	S造	1	1	85	2007	H19	新	不要	不要	B	A	A	A	B	B	C	C	C	C	C	C	C	C	○	○	B	C	見直し		