

海老名市個別施設計画  
(保健医療福祉施設 (障がい者福祉施設))

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	23
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再編等の基本的な方針	
5. 対策内容と実施時期	35
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

---



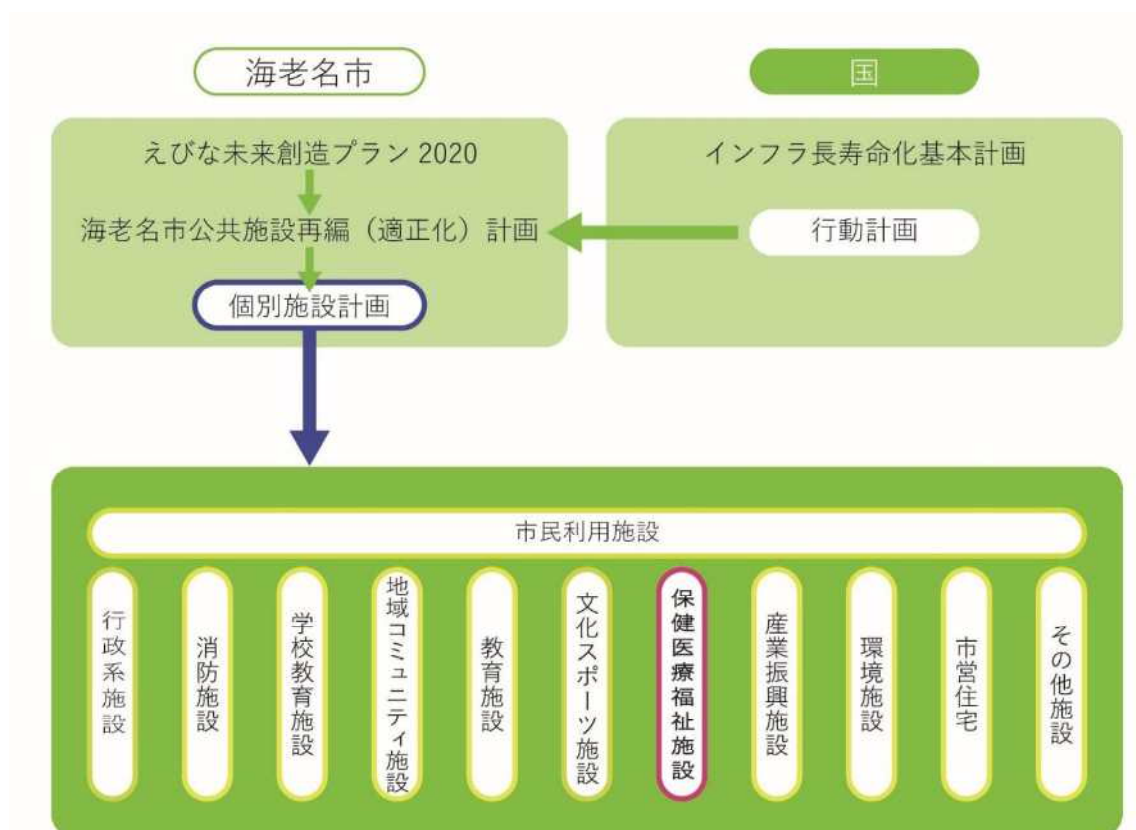
## 1-1. 計画の位置づけ（背景・目的）

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、保健医療福祉施設（障がい者福祉施設）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. 施設の状況	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 障害者の日常生活及び社会生活を総合的に支援するための法律（通称障害者総合支援法）

⑥ 神奈川県みんなのバリアフリー街づくり条例

⑦ 海老名市障がい者福祉計画

⑧ 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、保健医療福祉施設（障がい者福祉施設）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	わかば会館	鉄筋コンクリート造 4階建て	3,130	中新田 383 番地の 1	1991 年 3 月
②	障害者第一 デイサービス センター	軽量鉄骨造 2階建て	538	社家五丁目 8 番 16 号	2011 年 1 月
③	障害者第二 デイサービス センター	軽量鉄骨造 2階建て	575	望地二丁目 24 番 1 号	2012 年 1 月
④	障害者支援センター あきば	軽量鉄骨造 2階建て	2,186	上今泉六丁目 11 番 20 号	2018 年 3 月

## 2-2. 計画期間

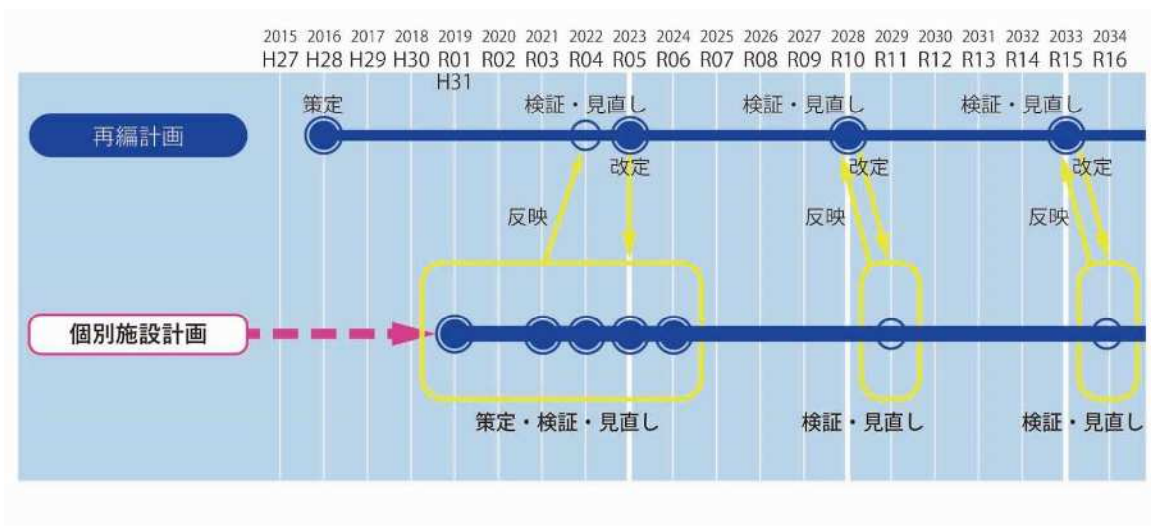
### (1) 計画期間

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

わかば会館は、海老名市立わかば会館等に関する条例に基づく公共施設である。

障害者第一デイサービスセンター、障害者第二デイサービスセンター及び障害者支援センターあきばは、海老名市障害者デイサービスセンター等設置条例に基づく公共施設である。

また、障害者基本法第6条に「障害者の自立及び社会参加の支援等のための施策を総合的かつ計画的に実施する責務を有する」とされている。

#### (2) 対象施設の概要と活用状況

##### ①わかば会館

- ・1991年（平成3年）竣工の鉄筋コンクリート造3階建ての障がい者福祉施設である。2015年（平成27年）度に大規模改修工事を実施済みである。
- ・新耐震基準に基づき、建設されている。
- ・災害時には、通常の避難所などでの生活が困難で福祉的支援が必要な要配慮者を受け入れる福祉避難所と位置づけられている。
- ・障がい児者に対する健康並びに福祉の増進及び自立促進に寄与するための施設であり、次のとおり事業所がそれぞれ活動している。わかば会館における事業は以下のとおり。
  1. 児童発達支援センター（わかば学園）
  2. 生活介護事業所（わかばケアセンター）
  3. 地域活動支援センター（結夢）
  4. 相談支援事業所（結夢・びーな'S）
  5. 貸館



わかば会館

②障害者第一デイサービスセンター(レインボードリーム)

- ・ 2011年(平成23年)竣工の鉄骨造2階建ての障がい者福祉施設である。
- ・ 新耐震基準に基づき、建設されている。

③障害者第二デイサービスセンター(かっぱ堂)

- ・ 2012年(平成24年)竣工の鉄骨造2階建ての障がい者福祉施設である。
- ・ 新耐震基準に基づき、建設されている。
- ・ ②③共に、利用者の個性・人権・自主性・選択・決定を大切に、仕事や行事等を通じて「その人らしく」地域の中で豊かに暮らせるよう日中活動を支援している。
- ・ ②③共に、生活介護事業及び就労継続支援B型事業を実施している。



障害者第一デイサービスセンター  
(レインボードリーム)



障害者第二デイサービスセンター  
(かっぱ堂)

④障害者支援センターあきば

- ・ 2018年(平成30年)竣工の鉄骨造2階建ての障がい者福祉施設である。
- ・ 障がい者の福祉増進及び自立促進を図るための施設として、利用者支援において、利用者個々の個性を尊重し自己選択、自己決定できる機会を増やし、本人主体で支援している。
- ・ 生活介護、就労継続支援B型、短期入所、日中一時支援を実施し、市の委託相談支援事業所



障害者支援センターあきば

『結夢+』が設置されている。また、就労継続支援B型において『カフェはみんぐ』を運営している。

### (3) 対象施設の役割

わかば会館は障害者総合支援法及び児童福祉法に基づき、現状、児童発達支援センターとして療育サービス等を提供する『海老名市立わかば学園』、生活介護事業所である『わかばケアセンター』、フリースペース等を提供する『地域活動支援センター結夢』、市の委託相談支援事業所である『びーな'S』、貸館といった5つの機能がある。

しかし、障がい児・者数は年々増加しており、更なる受け入れが困難であることから、わかば会館の立地を生かし、関係機関等の連携を強化することで、子どもへの支援の充実化を図り、出生時から学齢児までの切れ目のない支援を実施する。障がい者の支援については、新たな施設を建設し、受け入れ態勢の拡充等、より充実したサービス等の提供を図る。また、災害時には福祉避難所としての役割を担う。

第一デイサービスセンター、第二デイサービスセンターは、それぞれ市内在住の方を対象として生活介護、就労継続支援B型のサービスを提供する事業所であり、障がいのある方の日中活動の場として重要な役割を担っている。

障害者支援センターあきは、生活介護、就労継続支援B型、短期入所、日中一時支援といったサービスを提供し、市の委託相談支援事業所『結夢+』が設置されている。また、就労継続支援B型における『カフェはみんぐ』の運営により、地域交流の一環を担っている。

短期入所については、緊急時用に常時1床を確保し、虐待等により生命に危険が及ぶ場合や介護者の急病等の一時的な受け入れの場となっている。

施設の提供するサービスは自治体の状況に合わせて決定しており、制度上、他自治体の施設も利用可能だが、対象者は増加しており、受け入れ余地に限りがある。

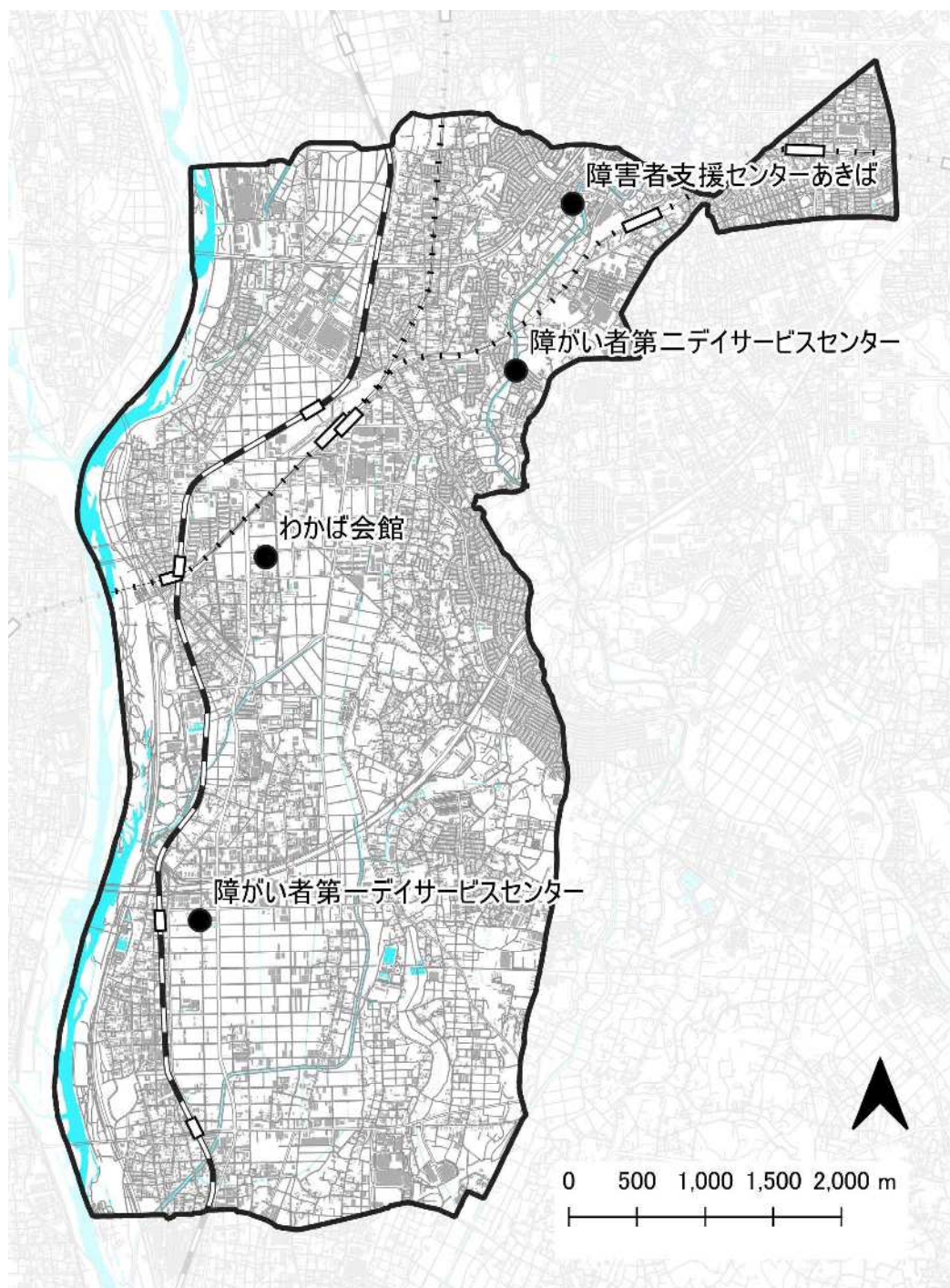
また、重度障がい者の受け入れ施設は民間には少ないことから、公の役割は今後も必要な分野である。

### 3-2. 施設の配置

#### 対象施設の敷地分析

わかば会館は中新田に位置し、こどもセンターや教育支援センター（えびりーぶ）と隣接している。障害者第一デイサービスセンター（レインボードリーム）は、市南部の社家に、障害者第二デイサービスセンター（かっぱ堂）は、市中央部の望地に位置している。障害者支援センターあきばは、市北部の上今泉に位置し、各施設で障がい福祉サービスを提供している。

#### ■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）

■わかば会館

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"> <li>・防水に劣化有り。【写真1・2】</li> <li>・それ以外は特に概ね良好。</li> </ul>	2015年	A
外壁	<ul style="list-style-type: none"> <li>・外壁にひび割れ、タイルに浮き等有り。 【写真3・4】</li> <li>・それ以外は特に概ね良好。</li> </ul>	2015年	A
外部開口部	<ul style="list-style-type: none"> <li>・トップライト、サッシに不具合有り。</li> <li>・それ以外は特に概ね良好。</li> </ul>	なし	B
内部仕上	<ul style="list-style-type: none"> <li>・壁にひび割れ箇所あり。</li> <li>・それ以外は特に概ね良好。</li> </ul>	2015年 (一部居室除く)	A
電気設備	<ul style="list-style-type: none"> <li>・保守点検結果より、地下発電室の起動用バッテリーに損傷あり。</li> <li>・それ以外は特に概ね良好。</li> </ul>	2015年	A
給排水衛生設備	<ul style="list-style-type: none"> <li>・貯湯槽内部の塗膜劣化、温度調整器の損傷あり。</li> <li>・それ以外は特に概ね良好。</li> </ul>	2015年 (水槽、消火配管除く)	A
冷暖房換気設備	<ul style="list-style-type: none"> <li>・概ね良好。</li> </ul>	2015年	A
昇降機その他設備	<ul style="list-style-type: none"> <li>・経年劣化がみられる。</li> </ul>	なし	C
<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 style="text-align: center;"> <p>【写真4】</p>  </div> </div>			

■障害者第一デイサービスセンター（レインボードリーム）

部位	点検結果	改修履歴	劣化状況 評価
屋根・屋上	・ 出入口庇に雨水排水不良有り。【写真 1・2】	なし	B
外壁	・ 概ね良好。	なし	A
外部開口部	・ 施錠不良のサッシ有り。【写真 3】	なし	A
内部仕上	・ 概ね良好。	なし	A
電気設備	・ 1 階非常口扉の電子錠に不具合有り。 【写真 4】	なし	B
給排水衛生設備	・ 概ね良好。	なし	B
冷暖房換気設備	・ 概ね良好。	なし	B
昇降機その他設備	・ 概ね良好。	なし	A
<div style="display: flex; justify-content: space-around; align-items: flex-start;"> <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 style="text-align: center;"> <p>【写真 4】</p>  </div> </div>			

■障害者第二デイサービスセンター（かっぱ堂）

部位	点検結果	改修履歴	劣化状況 評価
屋根・屋上	・庇鉄部に僅かに錆あり。	なし	B
外壁	・概ね良好。	なし	A
外部開口部	・サッシから建物内部に雨水浸入有り。 ・エントランス自動ドア劣化有り。【写真1】	なし	A
内部仕上	・1階ホール内天井漏水跡有り。【写真2】 ・2階作業室建具不具合有り。【写真3・4】	なし	A
電気設備	・概ね良好。	なし	B
給排水衛生設備	・概ね良好。	なし	B
冷暖房換気設備	・概ね良好。	なし	B
昇降機その他設備	・概ね良好。	なし	A
<div style="display: flex; justify-content: space-around; align-items: flex-start;"> <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 style="text-align: center;"> <p>【写真4】</p>  </div> </div>			

■障害者支援センターあきば

部位	点検結果	改修履歴	劣化状況 評価
屋根・屋上	・概ね良好。	なし	A
外壁	・概ね良好。	なし	A
外部開口部	・1階出入口より建物内に雨水が浸入する 【写真1・2】	なし	A
内部仕上	・概ね良好。	なし	A
電気設備	・概ね良好。	なし	A
給排水衛生設備	・概ね良好。	なし	A
冷暖房換気設備	・概ね良好。	なし	A
昇降機その他設備	・概ね良好。	なし	A
<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

### 3-4. 点検による維持管理

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

障がい者福祉施設の4施設は、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、予防保全の観点から法定点検に準じた点検を定期点検と位置づけ、概ね3年以内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。

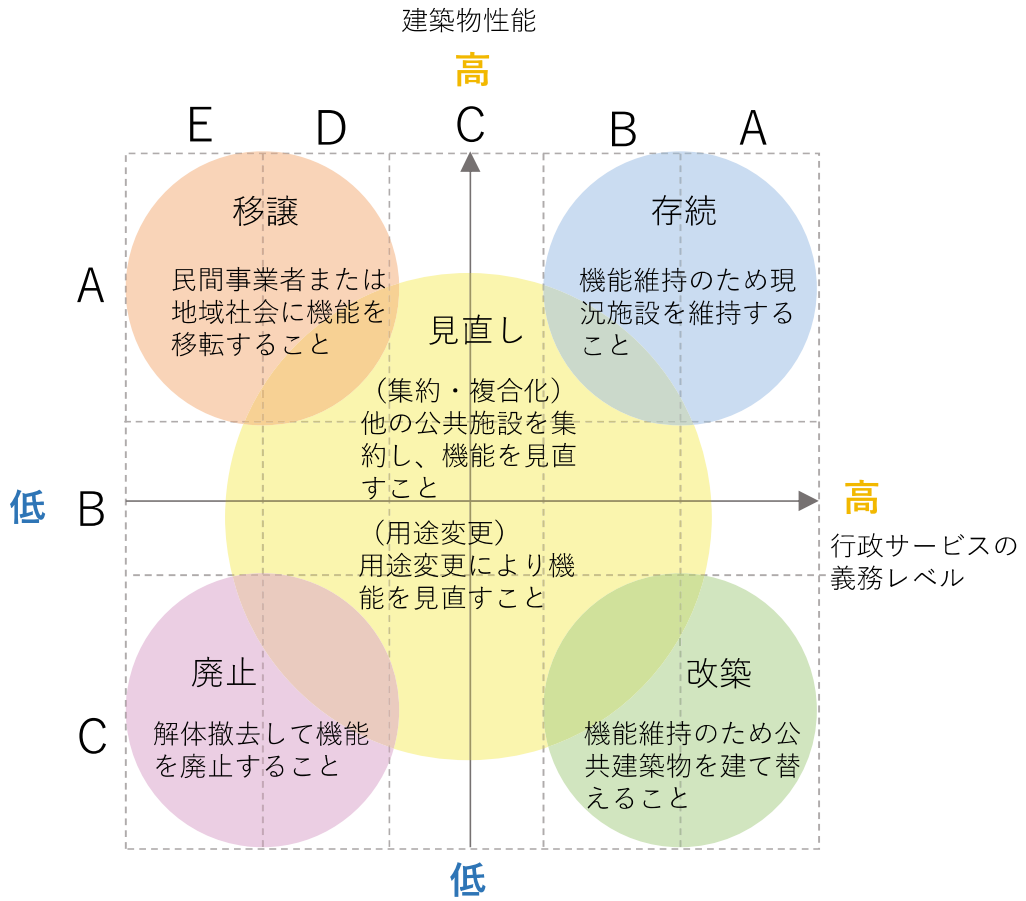
※ 目標耐用年数……建設された年代や劣化状況、構造種別等から、施設個別に設定している施設維持の目標とする耐用年数。

※ 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わかば会館

##### ◎建築物性能：評価 A

主に建物の外部に劣化や不具合が生じており、補修が必要な部分がある。今後も、定期的に点検・改修等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 B

会館内で以下に示す複数の障がい福祉サービス等を提供している。ただし、行政の関りが強く必要ではあるものの、民間参入が見込めない施設ではなく、現に指定管理者施設として運用されている。

わかば会館における事業は以下のとおり。

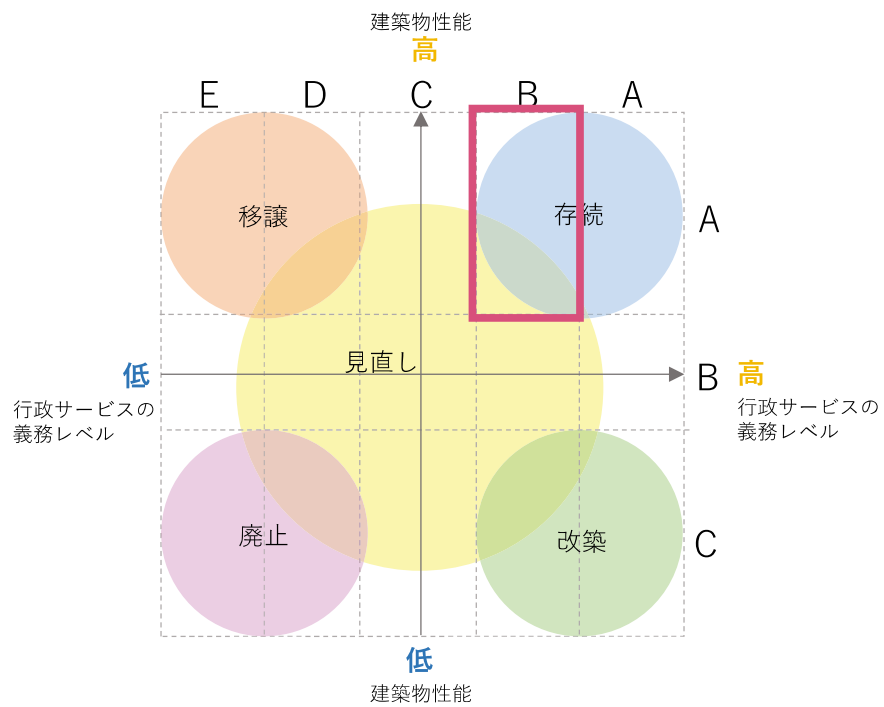
1. 児童発達支援センター（わかば学園）  
子どもの療育訓練や保護者の相談に応じており、療育を必要とする1歳から小学6年生とその保護者が利用している。
2. 生活介護事業所（わかばケアセンター）  
主に身体・知的障がい者が利用しており、重度の自閉症や重症心身障がい者の受け入れも可能である。
3. 地域活動支援センター（結夢）  
フリースペースの提供やプログラムを実施している。
4. 相談支援事業所（結夢・びーな'S）  
市が委託する相談支援事業所として、主に身体・知的障がい者は結夢、精神障がい者はびーな'Sを利用している。
5. 貸館  
障がい福祉関係団体への貸館事業を実施。

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	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	
わかば会館	A	B	存続

■ポートフォリオ分析による再編の方針





②障害者第一デイサービスセンター（レインボードリーム）

◎建築物性能：評価 B

主に建物の外部に劣化や不具合が生じているものの、相当の経年の範囲であり、重大な問題は無い。今後も、定期的に点検・改修等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 B

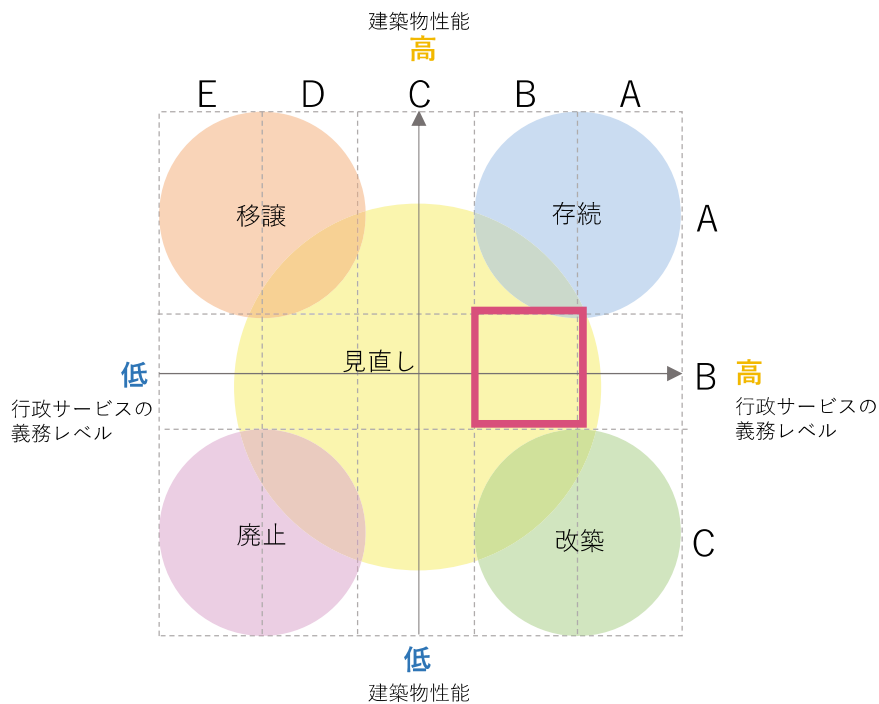
生活介護、就労継続支援 B 型を実施し、3 障がいの受け入れを行っているが、利用者の多くは知的障がい者である。ただし、行政の関りが強く必要ではあるものの、民間参入が見込めない施設ではなく、現に指定管理者施設として運用されている。

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	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	
障害者第一デイサービスセンター	B	B	見直し

■ポートフォリオ分析による再編の方針



③障害者第二デイサービスセンター（かっぱ堂）

◎建築物性能：評価 B

主に建物の外部に劣化や不具合が生じているものの、相当の経年の範囲であり、重大な問題は無い。今後も、定期的に点検・改修等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 B

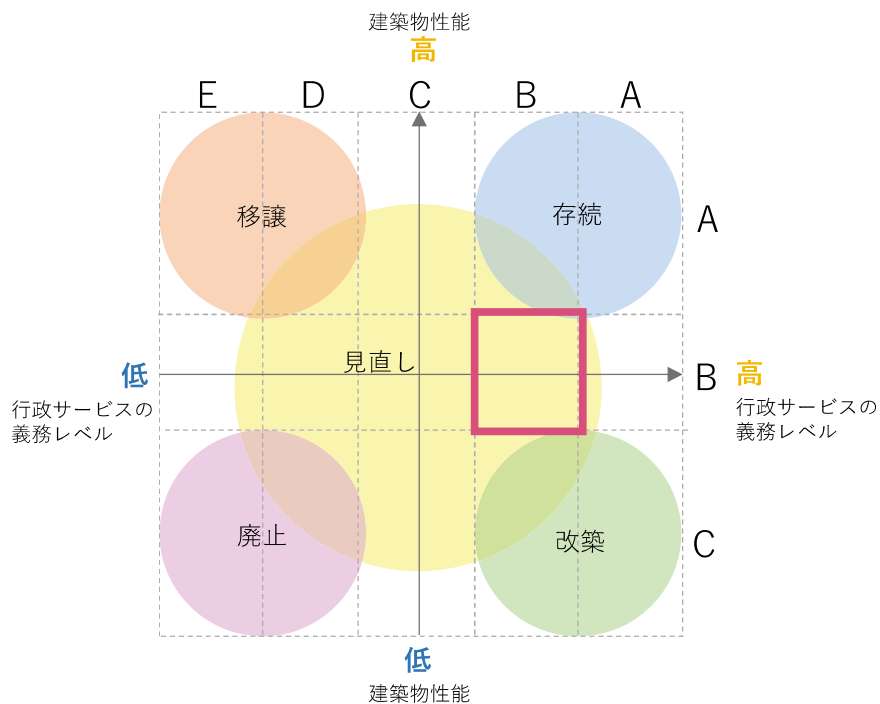
生活介護、就労継続支援 B 型を実施し、3 障がいの受け入れを行っているが、利用者の多くは知的・精神障がい者である。ただし、行政の関りが強く必要ではあるものの、民間参入が見込めない施設ではなく、現に指定管理者施設として運用されている。

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	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	
障害者第二デイサービスセンター	B	B	見直し

■ポートフォリオ分析による再編の方針



④障害者支援センターあきば

◎建築物性能：評価 A

躯体等に重大な欠陥や目立った劣化は見受けられない。今後も、定期的に点検・改修等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 B

生活介護、就労継続支援 B 型、短期入所、日中一時支援のサービス提供の他、市の委託相談支援事業所『結夢+』を併設している。また、就労継続支援 B 型において『カフェはみんな』を運営し、地域交流の一環を担っている。障がいの種別を問わず利用可能であり、重度の自閉症や重症心身障がい者の受け入れが可能である。

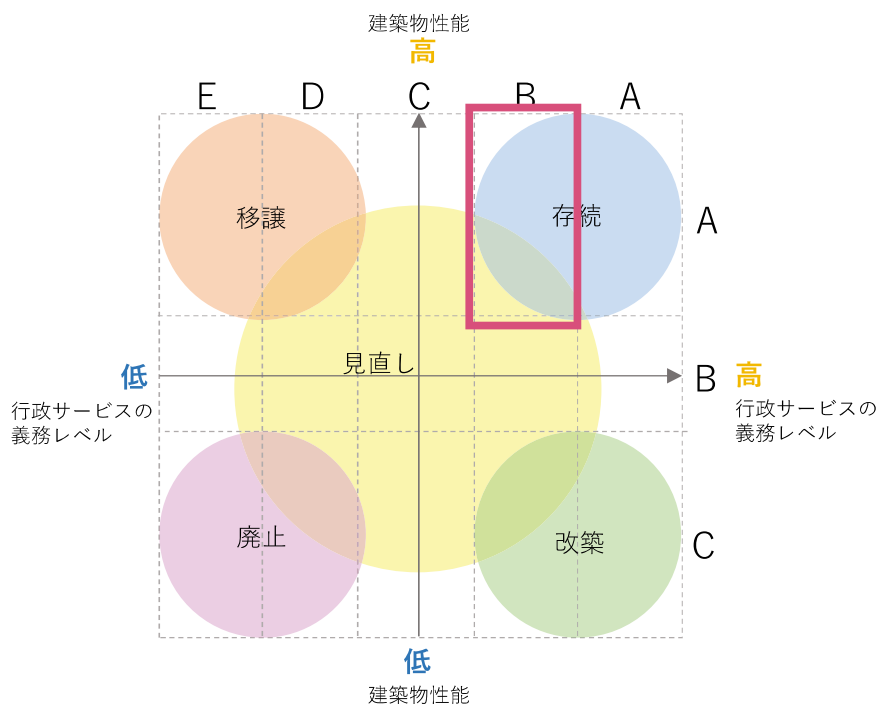
ただし、行政の関りが強く必要ではあるものの、民間参入が見込めない施設ではなく、現に指定管理者施設として運用されている。

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	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	
障害者支援センターあきば	A	B	存続

■ポートフォリオ分析による再編の方針



①わかば会館

1991年（平成3年）に建築し、築30年以上が経過している。大規模改修工事実施済みだが、一部劣化の進んでいる外壁の補修、防水処理について対応が必要となっている。

また、障がい児・者数の増加により、更なる受入れが困難であることから、こどもセンター等に隣接した立地を生かした施設用途の見直しを行い、障がい者への支援については、新たな施設を建設し、受け入れ態勢の拡充等、より充実したサービス等の提供を図る。

②障害者第一デイサービスセンター（レインボードリーム）

2011年（平成23年）に建築し、築10年以上が経過している。劣化が軽度であることから、定期的な保守点検及び修繕を行い、使用し続ける方針とする。

③障害者第二デイサービスセンター（かっぱ堂）

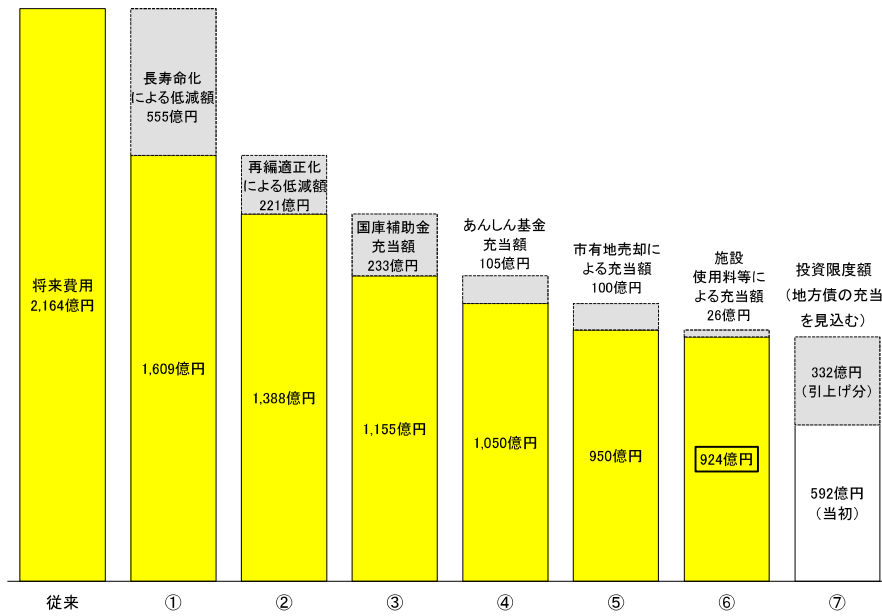
2012年（平成24年）に建築し、築10年以上が経過している。劣化が軽度であることから、定期的な保守点検及び修繕を行い、使用し続ける方針とする。

④障害者支援センターあきば

増加する利用者対応として、2018年（平成30年）に建築した新しい施設である。劣化が軽度であることから、定期的な保守点検及び修繕を行い、使用し続ける方針とする。

再編計画における市民利用施設全体での今後40年間に係るコストの比較によると、施設を長寿命化した場合には将来費用の低減効果が見込まれることから、施設の状況に応じ、改修時期等について検討していく。

■市民利用施設に係る将来費用のコストイメージ





## 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)
わかば会館	—				25	外・空			12	237	
障害者第一デイサービスセンター	—		外・空				2	41			
障害者第二デイサービスセンター	—			外・空				3	44		
(仮称)障がい者ケアセンター		43	43	946							
障害者支援センターあきば	—										9
通常維持費(小規模修繕費等)		3									
		単純集計			1,408			消費税込		1,549	

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**  
 ■避難所施設  
 ■福祉避難所  
 ■一時滞在施設  
 ■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**  
 O: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  
 ※建物ごとに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O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

O:該当設備がある

-:該当設備なし

※省エネガラス・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O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)

建物基本情報		構造躯体の健全性				劣化状況評価										整備水準		評価ポイント及び評価		再編方針														
施設名	建物名	避難所施設等	指定管理	有無	指定期間の年	備地の有無	構造	階数	延床面積(㎡)	建設年度	耐震基準	診断	補強	屋根・屋上	外壁	外周開口部	内部仕上	電気設備	給排水衛生設備		冷暖房換気設備	昇降機その他設備	自家発電設備	主要機器空調化	多目的トイレ	エレベーター	点字ブロック	スロープ	屋上・壁面緑化	省エネガラス・サッシ	LED	太陽光発電	建築物性能	行政サービスのレベル
わかば会館		福祉	O	R6	-	-	RC造	4	3,130	1990	H2	新	不要	A	A	A	A	C	O	O	O	O	O	O	O	O	O	O	O	O	O	A	B	存続
障害者第一デイサービスセンター		-	O	R9	-	-	LGS造	2	538	2010	H22	新	不要	B	A	A	B	A	B	A	B	A	O	O	O	O	O	O	O	O	O	B	B	見直し
障害者第二デイサービスセンター		-	O	R9	-	-	LGS造	2	575	2011	H23	新	不要	B	A	A	B	A	B	B	A	B	O	O	O	O	O	O	O	O	O	B	B	見直し
障害者支援センターあさば		-	O	R9	-	-	LGS造	2	2,186	2017	H29	新	不要	A	A	A	A	A	A	A	A	A	O	O	O	O	O	O	O	O	O	A	B	存続