

海老名市個別施設計画
(産業振興施設)

令和4年12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	21
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	29
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

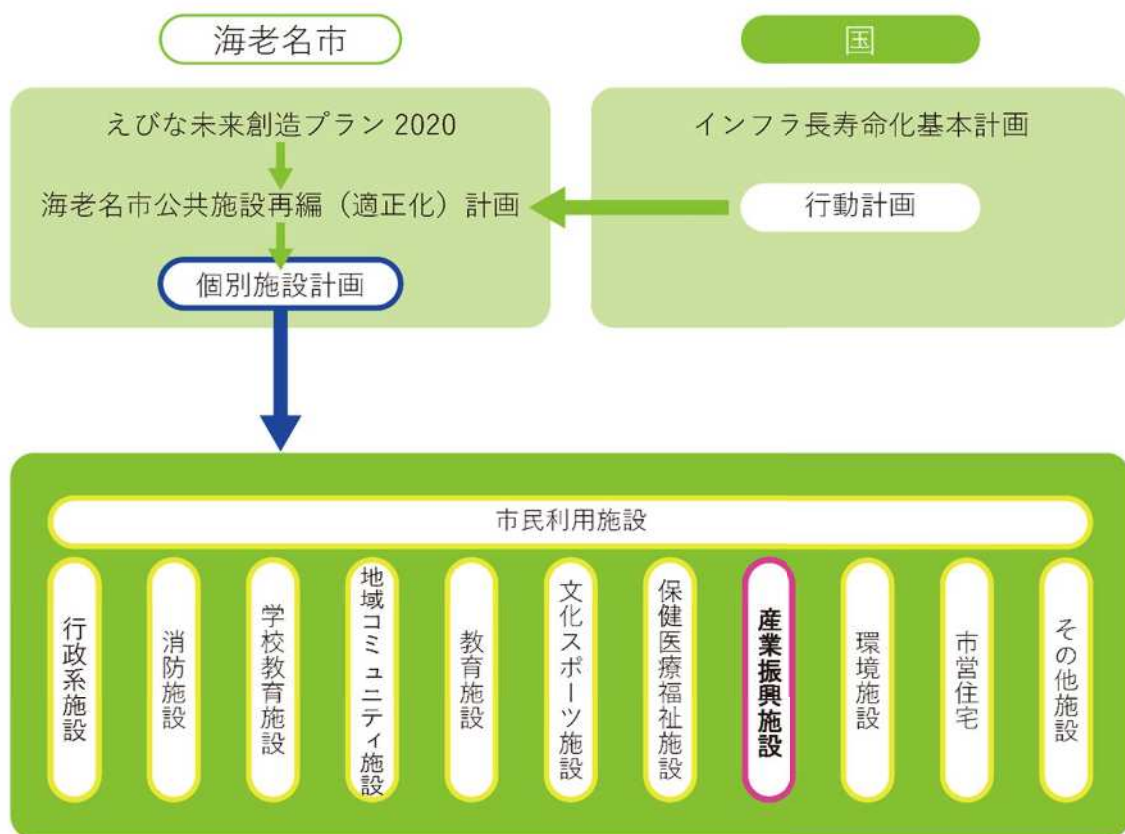
1-1. 計画の位置づけ（背景・目的）

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、産業振興施設について、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

本計画における対象施設は、産業振興施設（ライスセンター、南部農業拠点施設）の合計 2 施設 3 棟である。

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	ライスセンター (作業場)	鉄骨造 1 階建て	282	大谷 306 番地	1987 年 5 月
	ライスセンター (倉庫及び作業場)	鉄骨造 1 階建て	178	同上	1988 年 3 月
②	南部農業拠点施設 (作業所)	鉄骨造 1 階建て	197	中河内 680 番 地	2012 年 10 月

2-2. 計画期間

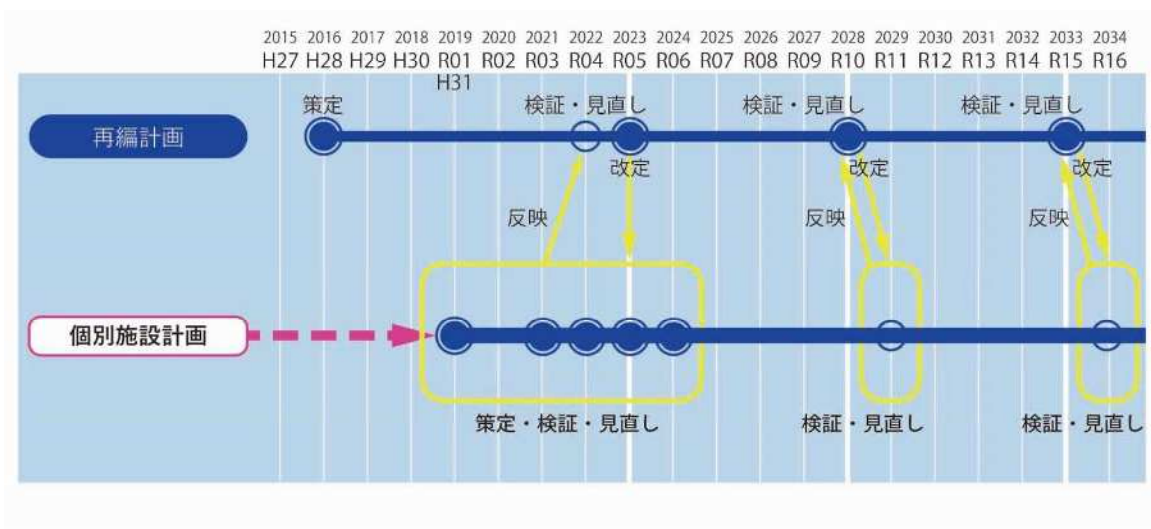
(1) 計画期間

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

ライスセンターは、米、麦の乾燥調製等を行う共同作業施設として、以前は杉久保地区に設置され、市の直営で運営がされていたが、施設の老朽化及び運営方法について検討した結果、大谷地区に新たな施設として建設された。完成と同時に普通財産として財産・車両課（旧管財課）に引き継がれ、農政課が管理を委任されている。

南部農業拠点施設は、海老名市農業拠点施設設置条例（条例第 27 号）に農業の振興に寄与することを目的とした施設として位置づけられ、行政財産として農政課が所管している。

(2) 対象施設の概要と活用状況

①ライスセンター（作業場）、（倉庫及び作業場）

- ・ 1987 年（昭和 62 年）竣工の鉄骨造 1 階建ての作業場と 1988 年（昭和 63 年）竣工の同じく鉄骨造 1 階建ての倉庫及び作業場から構成される。
- ・ 上述のとおり、市が保有する土地建物を、海老名市中部営農組合が使用貸借により借り受け、米・麦乾燥施設及び農機具格納庫として利用している。
- ・ 新耐震基準に基づき建設された施設である。



②南部農業拠点施設（作業所）

- ・ 2012 年（平成 24 年）竣工の鉄骨造 1 階建ての施設で、米穀の乾燥・調製用の乾燥機 4 台と籾摺機 1 台が設置されている。
- ・ 南部営農組合に施設管理業務を委託している。
- ・ 新耐震基準に基づき建設された施設である。
- ・ 近年、作業量の増加に伴い施設が手狭になってきていることから、増築等の検討が必要となる。



(3) 対象施設の役割

ライスセンターは、乾燥設備等の共同施設設置、各種機械の共同利用による作業の効率化等により、農家の負担軽減等が図られている。使用貸借契約により土地建物を借り受けている中部営農組合は、年々増加傾向にある農作業受委託を担っており、ライスセンターを活動の拠点として本市農業の維持と優良農地の保全に重要な役割を果たしている。

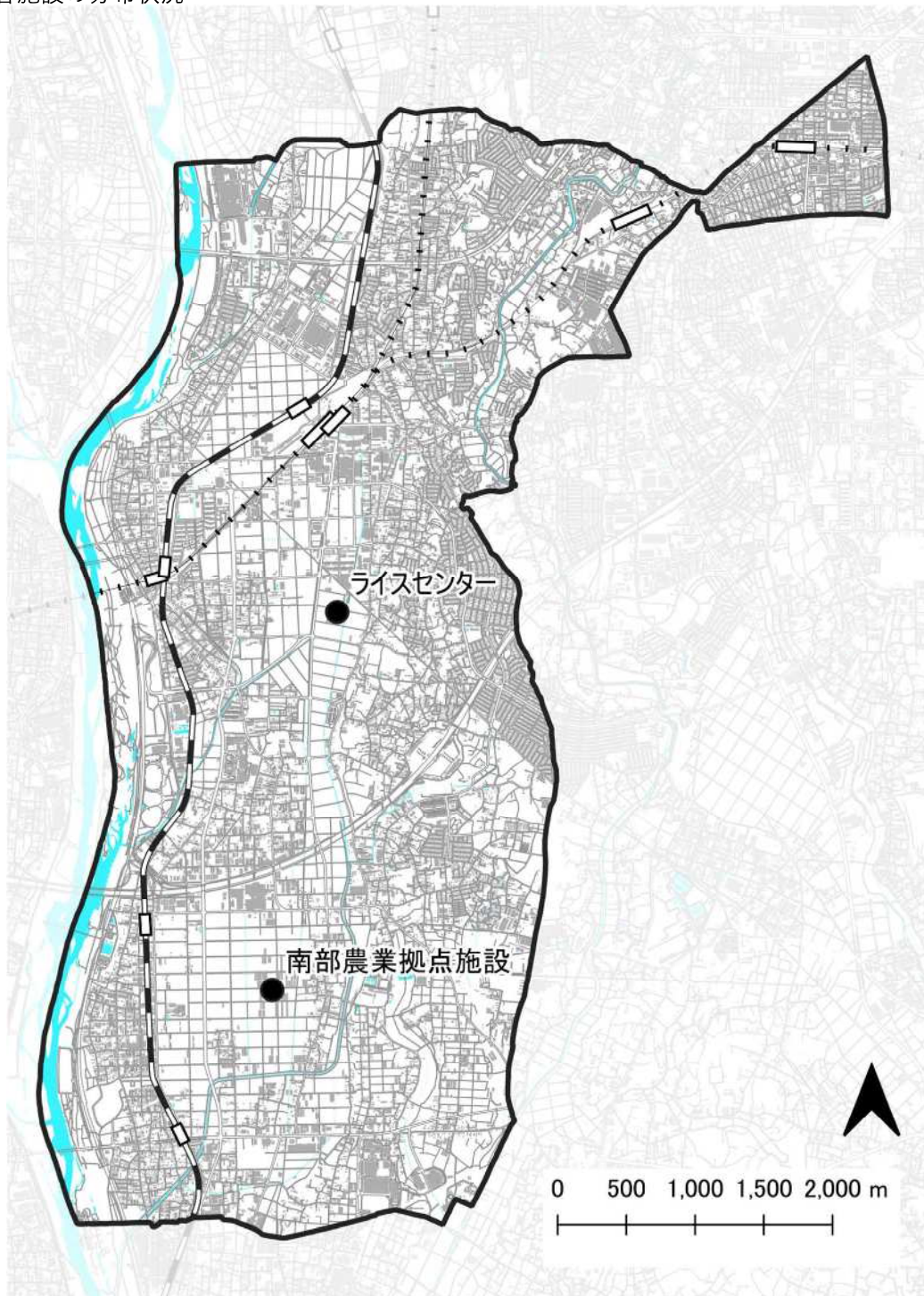
南部農業拠点施設は、乾燥・糶摺り等の機材を提供することにより、農業者自らの農業従事を推進し、本市農業の維持と優良農地を保全するための一助となることを目的としており、市内農地の大部分を占める南部地域の農業拠点として大きな役割を担っている。

3-2. 施設の配置

対象施設の敷地分析

ライスセンターは大谷に、南部農業拠点施設は中河内に位置している。

■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）

■ライスセンター（作業場）

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"> ・屋根葺材が破損しており、雨漏り痕が見られる。 ・軒樋に詰まりがみられる。 	なし	C
外壁	<ul style="list-style-type: none"> ・キャットウォークに全体的な錆による腐食がみられる。【写真1】 ・外壁材にひび割れや剥落等、著しい劣化がみられる。【写真2】 	なし	D
外部開口部	<ul style="list-style-type: none"> ・経年劣化がみられる。 	2016年 (シャッター)	B
内部仕上	<ul style="list-style-type: none"> ・天井材にひび割れが生じている。【写真3】 ・壁に穴が開いている。【写真4】 	なし	B
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。 	-	-
<div style="display: flex; justify-content: space-around; text-align: center;"> <div>【写真1】 </div> <div>【写真2】 </div> <div>【写真3】 </div> <div>【写真4】 </div> </div>			

■ライスセンター（倉庫及び作業場）

部位	点検結果	改修履歴	劣化状況評価
屋根・屋上	・屋根葺材が広範囲で破損している。 【写真 1】	なし	C
外壁	・外壁の一部が破損している。【写真 2】 ・柱脚に劣化がみられる。【写真 3】	なし	C
外部開口部	・良好。	2016 年 (シャッター)	B
内部仕上	・壁に穴が開いている。【写真 4】	なし	C
電気設備	・経年劣化がみられる。	2016 年 (照明)	C
給排水衛生設備	・該当設備なし。	-	-
冷暖房換気設備	・該当設備なし。	-	-
昇降機その他設備	・該当設備なし。	-	-
<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>			

■南部農業拠点施設（作業所）

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	・部分的に塗膜の劣化がみられる。 ・内部に外壁からの漏水がある。【写真 1】	なし	B
外部開口部	・経年劣化がみられる。	なし	B
内部仕上	・経年劣化がみられる。	なし	B
電気設備	・良好。	なし	A
給排水衛生設備	・良好。	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。	-	-
【写真 1】			
			

■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

産業振興施設は、いずれも建築基準法第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、特に躯体の長寿命化及び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である浄化槽の点検については、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. 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

(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。

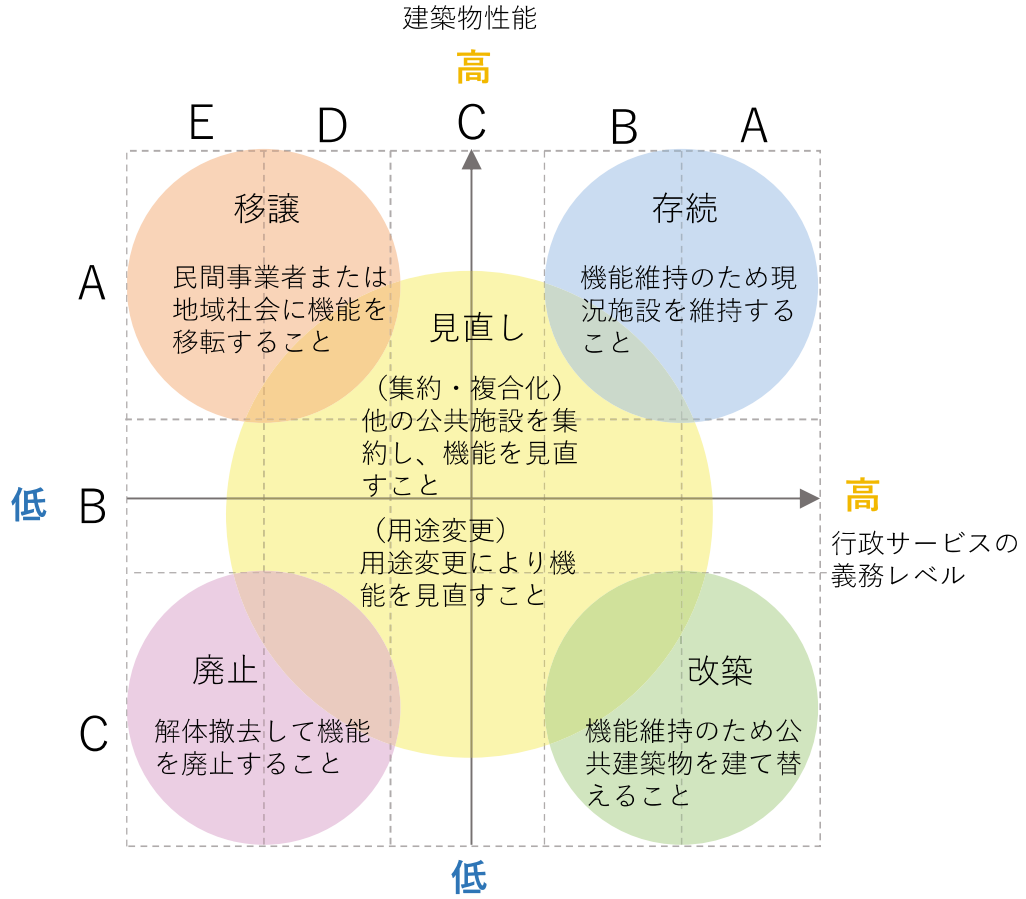
※ 目標耐用年数……建設された年代や劣化状況、構造種別等から、施設個別に設定している施設維持の目標とする耐用年数。

※ 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ライスセンター（作業場）、（倉庫及び作業場）

◎建築物性能：評価 B

作業場、倉庫のどちらも耐震性には問題がないが、2棟ともに老朽化が広範囲にみられ、全体的な改修が必要な状態になっている。

◎行政サービスの義務レベル：評価 A

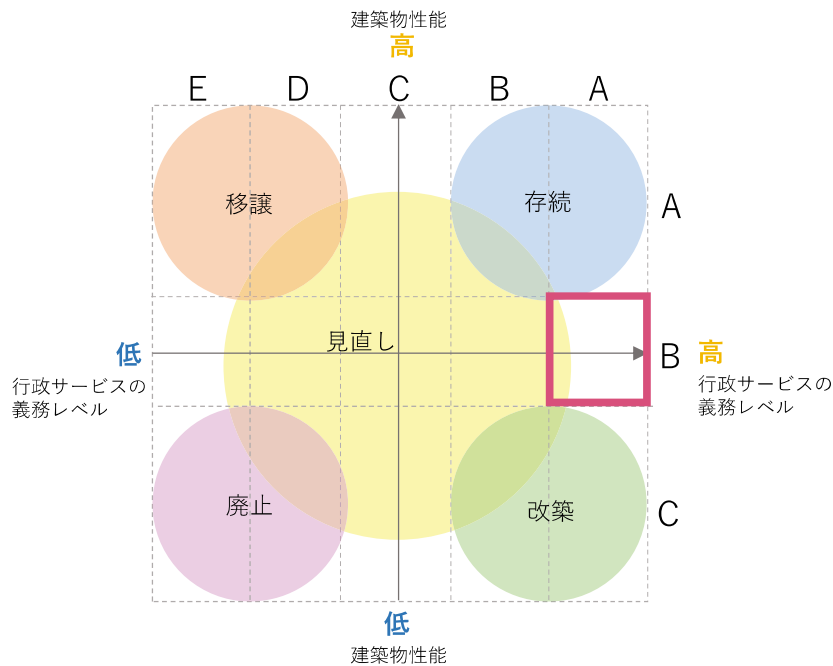
現在、農業が抱えている問題として、担い手不足、耕作放棄地の増加に加え、高額農機具の購入負担による離農者の増加が懸念されている。こうした問題に対応するため、これまで市が進めてきた農用地区域拡大や、補助金の交付などと併せて、ライスセンターが果たすべき役割は大きい。また、年々増加傾向にある農作業受委託を請け負っている営農組合の活動の拠点となっていることについても、本市農業の維持と優良農地の保全に重要な役割を果たしている。このことから、当該施設におけるサービスの提供は不可欠であり、サービス自体は今後も継続して提供する必要がある。

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	
ライスセンター（作業場）	B	A	見直し
ライスセンター（倉庫及び作業場）	B	A	見直し

■ポートフォリオ分析による再編の方針



②南部農業拠点施設（作業所）

◎建築物性能：評価 A

施設自体は新しく、多少の雨漏りこそ見受けられるものの、特段の問題はない。

◎行政サービスの義務レベル：：評価 A

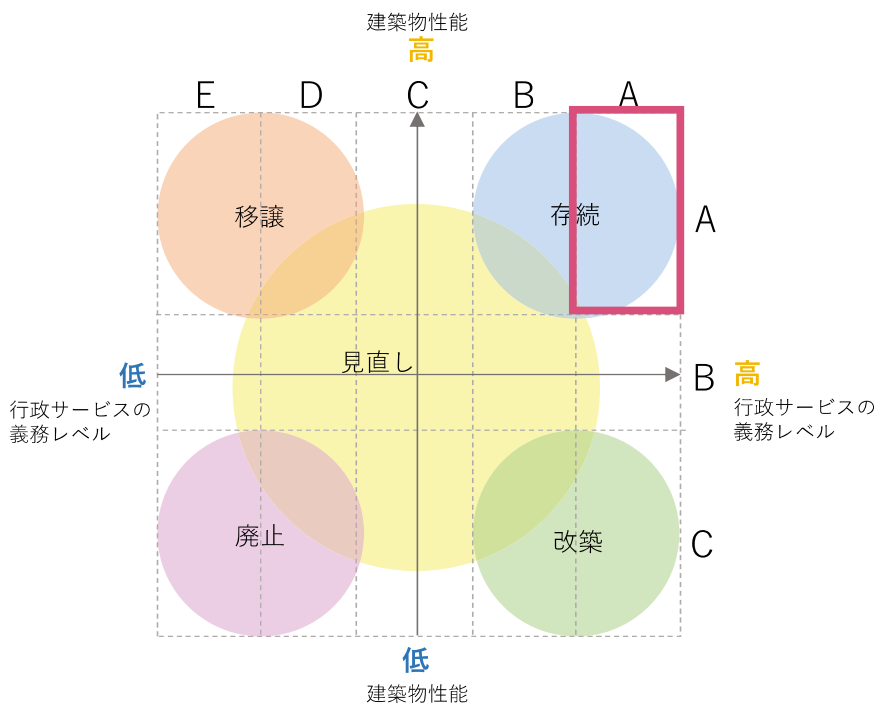
現在、農業が抱えている問題として、担い手不足、耕作放棄地の増加に加え、高額農機具の購入負担による離農者の増加が懸念されている。こうした問題に対応するため、これまで市が進めてきた農用地区域拡大や、補助金の交付などと併せて、南部農業拠点施設が果たすべき役割は大きい。また、年々増加傾向にある農作業受委託を請け負っている営農組合の活動の拠点となっていることについても、本市農業の維持と優良農地の保全に重要な役割を果たしている。このことから、当該施設におけるサービスの提供は不可欠であり、サービス自体は今後も継続して提供する必要がある。

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	
南部農業拠点施設（作業所）	A	A	存続

■ポートフォリオ分析による再編の方針



①ライスセンター（作業場）、（倉庫及び作業場）

2棟ともに老朽化が広範囲にみられ、全体的な改修が必要な状態となっている。

土地建物の保有は市、施設の運用等は海老名市中部営農組合が担うという管理体制となっている。

また、営農組合が受益者の中心となり施設の運用等を行っているが、高齢化等による担い手不足が予測されるため、2022年（令和4年）に設立された一般社団法人海老名市農業支援センターが新たな主体となることも想定して計画的な修繕等により施設維持が出来るよう検討を進める。

②南部農業拠点施設（作業所）

劣化は経過観察レベルで済んでおり、管理体制も貸出施設ではなく、市営施設の管理を委託しているタイプであるため、ライスセンターに比べると劣化のリスクは少ない。

しかし、上述のとおり、営農組合が運用を続けた場合、高齢化等による担い手不足が予測されるため、ライスセンターと同じく海老名市農業支援センターが新たな主体となることも想定して計画的な修繕等により施設維持が出来るよう検討を進める。

また、近年、作業量の増加に伴い施設が手狭になってきていることから、増築等についてもあわせて検討を進める。

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)
ライスセンター	作業場			9							
	倉庫及び作業場			6							
南部農業拠点施設	作業所						6				
通常維持費(小規模修繕費等)		45									
		単純集計			66			消費税込		73	

凡例

種類	構成
<p>外部改修</p> <p>空調改修</p> <p>大規模改修</p> <p>新築・建替え</p> <p>廃止</p>	<p>設備改修</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>リース</p> <p>解体</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(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 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) 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)

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
- 一: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

13-3 ■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
- ※ 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○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										評価観点及び評価		再編方針																		
施設名	建物名	避難所施設等	指定管理	借地の有無	構造	階数	延床面積(m ²)	建設年度	耐震等級	耐震診断	補強	屋根・屋上	外壁開口部	内装仕上げ	電気設備	給排水衛生設備		冷暖房換気設備	新築後の他設備	整備水準										建築物性能	行政サービスのレベル				
ライスセンター	作業場	-	有無	-	S造	地上	1	282	1987	S62	新	不要	C	D	B	C	C	-	-	太陽光発電	省エネガラス・サッシ	LED	省エネLED照明	断熱・壁面緑化	スロープ	床手すり	エレベーター	多目的トイレ	主要施設空調化	自家発電設備	B	A	A		
南部農業拠点施設	倉庫及び作業場	-	有無	-	S造	地上	1	178	1987	S62	新	不要	C	C	B	C	C	-	-														B	A	A
	作業所	-	有無	-	S造	地上	1	197	2012	H24	新	不要	A	B	B	A	B	-	-														A	A	A