

# 海老名市個別施設計画

(その他施設 (海老名駅西口公衆トイレ))

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	17
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	23
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

---



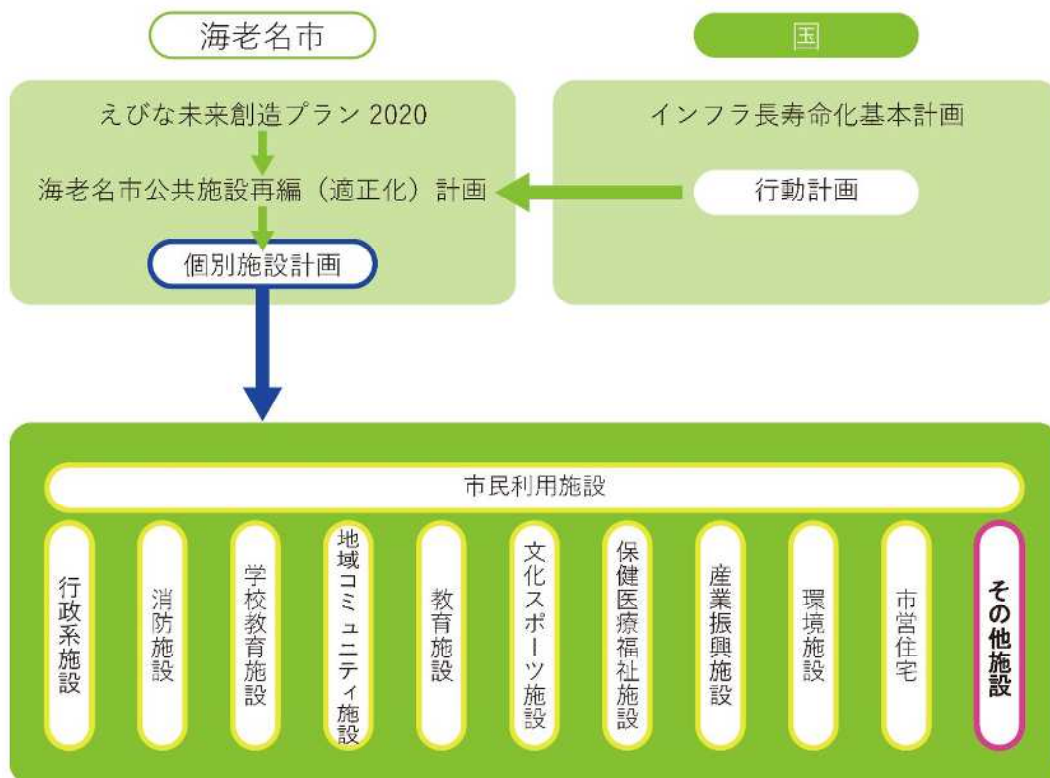
## 1-1. 計画の位置づけ（背景・目的）

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、その他施設のうち海老名駅西口公衆トイレについて、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、海老名駅西口公衆トイレである。

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	海老名駅西口 公衆トイレ	鉄筋コンクリート 造1階建て	87	扇町622番2、663 番1及び2	2015年 11月

## 2-2. 計画期間

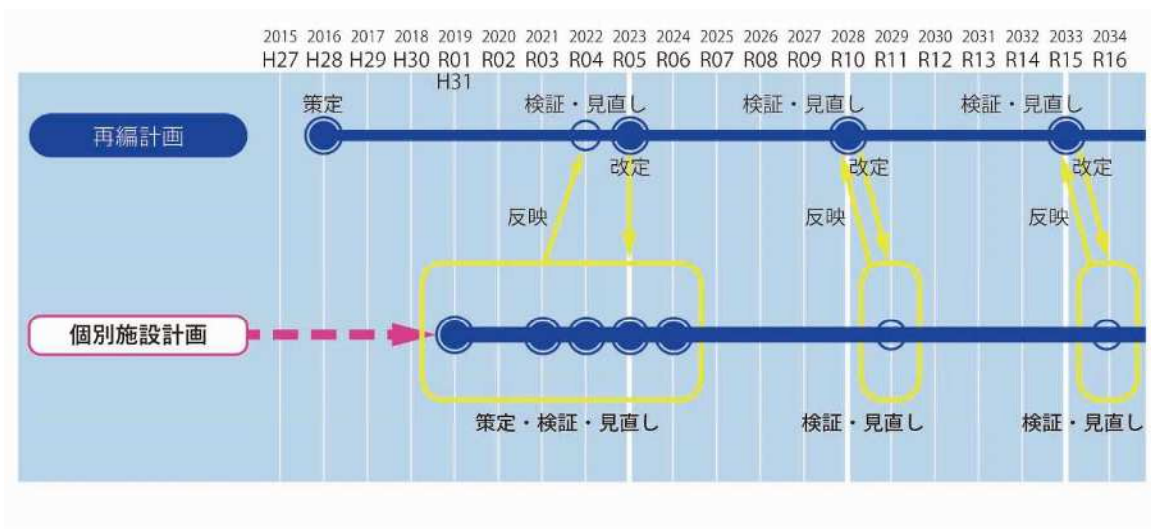
### (1) 計画期間

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

海老名駅西口公衆トイレは、海老名市海老名駅西口特定施設設置条例（平成 27 年 3 月 31 日条例第 18 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

- ・ 2015 年（平成 27 年）竣工の 1 階建ての公衆トイレである。
- ・ 海老名駅西口の玄関口に相応しい公衆トイレとして、男子トイレ、女子トイレ及びみんなのトイレを配置し、多くの利用者が利用したいと感じられる屋内環境（温便座、ウォシュレット、子供用便座、女性用パウダーコーナー、災害用トイレ対応、大人用ベッド（みんなのトイレ）、ベビーチェアー）の整備を行った。



海老名駅西口公衆トイレ

- ・ 各トイレに 1 基ずつ災害用マンホールトイレを設置している。
- ・ 2016 年（平成 28 年）にトイレ内での器物破損の抑止を目的に出入口部に防犯カメラを設置した。

#### (3) 対象施設の役割

海老名駅西口公衆トイレは、利用者の利便性向上や周辺の衛生環境の悪化を防ぐことを目的として、使用者を特定せずに広く一般に開放されている共用トイレであり、海老名駅西口バス乗降場のバス待ち時の利用者の利便性も図られている施設となっている。

さらに、まちの魅力向上につながるシンプルな外観を意識したことや多くの利用者が利用したいと感じられる屋内環境を整備し、まちの魅力向上にも寄与している。



## 3-2. 施設の配置

### (1) 対象施設の敷地分析

西口公衆トイレは、2015年（平成27年）に海老名駅西口土地区画整理事業により造成された扇町の海老名駅西口プロムナードに位置し、海老名駅西口中心広場に隣接している。

### (2) 対象施設の運用

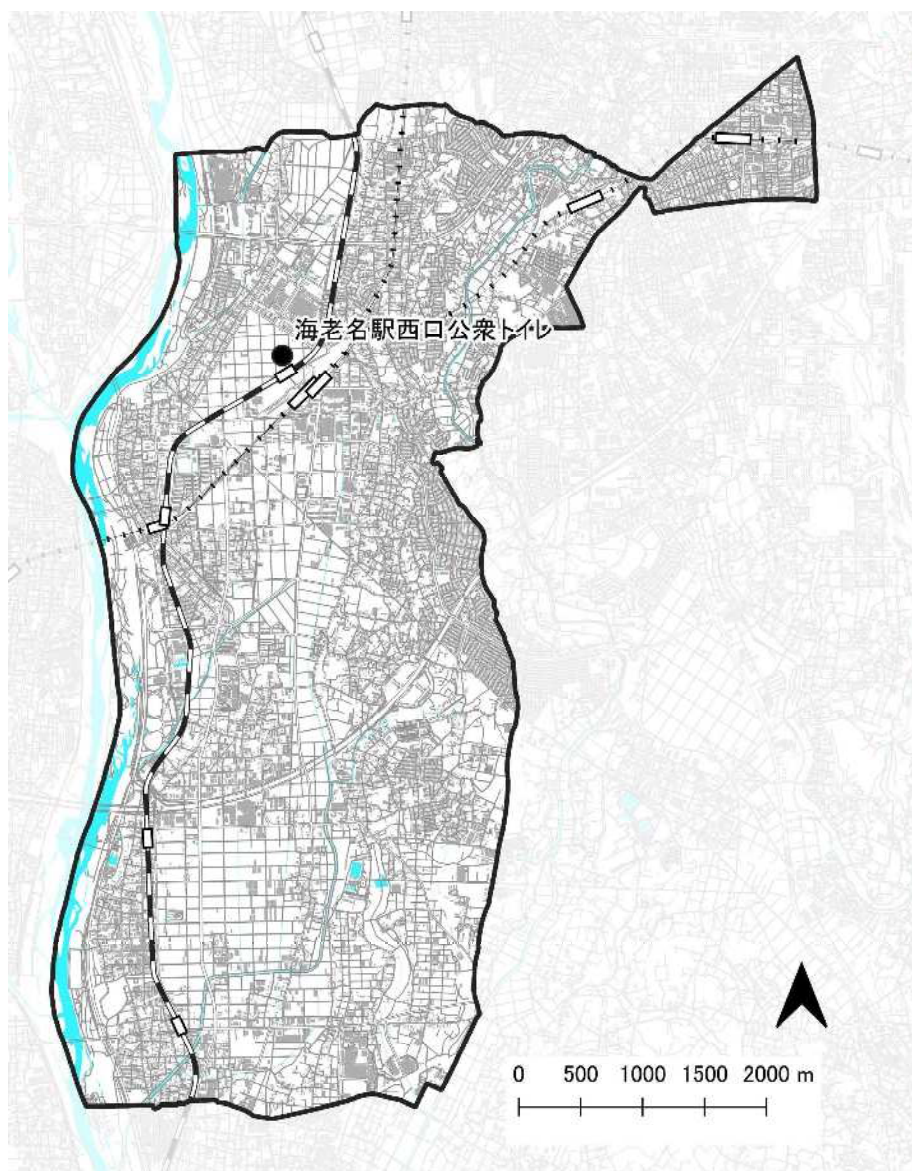
西口公衆トイレは、海老名市駅西口特定公共施設指定管理業務仕様書に基づき、指定管理者により次のとおり運用している。

#### ◎施設の開錠及び施錠

午前6時まで開錠・開放し、午後11時に施錠・閉鎖する。

### (3) 施設の分布

#### ■西口公衆トイレの位置



### 3-3. 施設の劣化状況等

建築物の劣化状況（2023年（令和5年）12月現在）

■海老名駅西口公衆トイレ

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	・外壁にクラック有。コンクリートの乾燥収縮によるものであり、構造強度への影響は少ないが、適切な修繕の必要がある。 【写真1】【写真2】	なし	A
外部開口部	・概ね良好	なし	A
内部仕上	・個室内壁クラック有。【写真3】	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	・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 style="text-align: center;"> <p>【写真3】</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とおり位置づけ、状態把握に努める。

#### (1) 定期点検

管理事務所棟は、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、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。

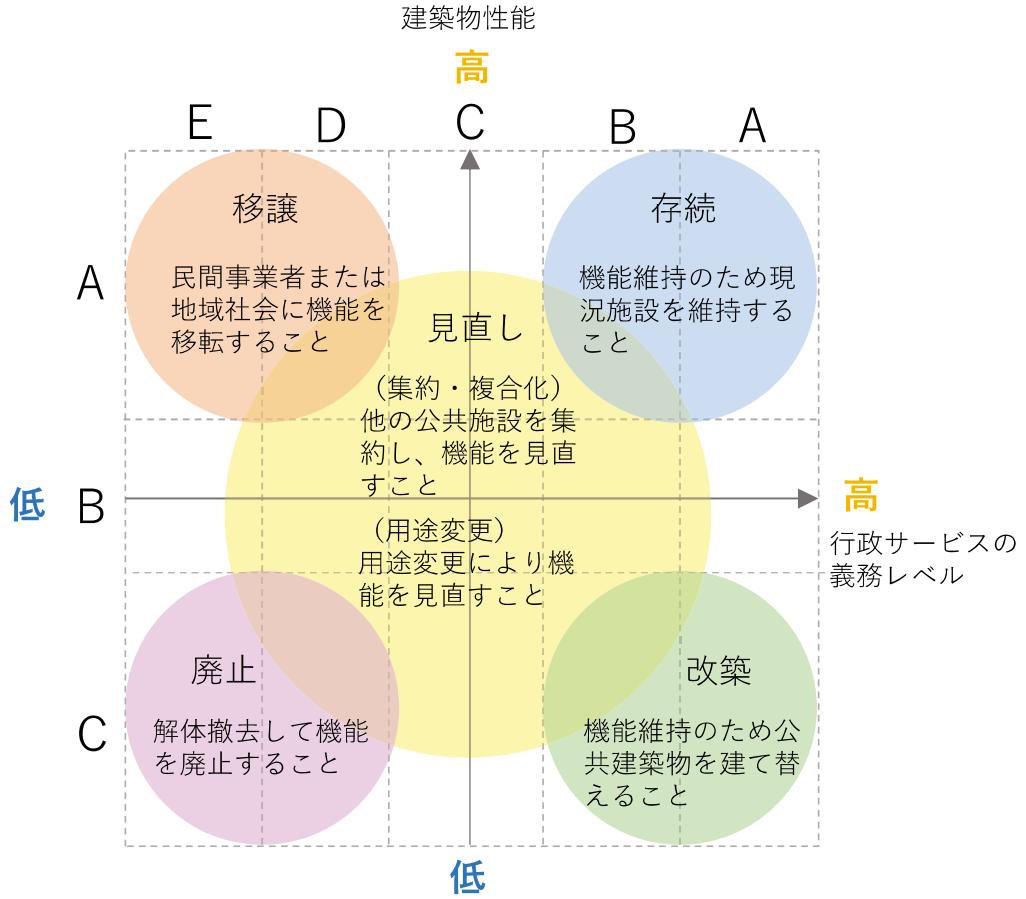
※ 目標耐用年数……建設された年代や劣化状況、構造種別等から、施設個別に設定している施設維持の目標とする耐用年数。

※ 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

◎建築物性能：評価 A

外壁に一部クラックが確認できたが、構造的に影響は少ない。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 A

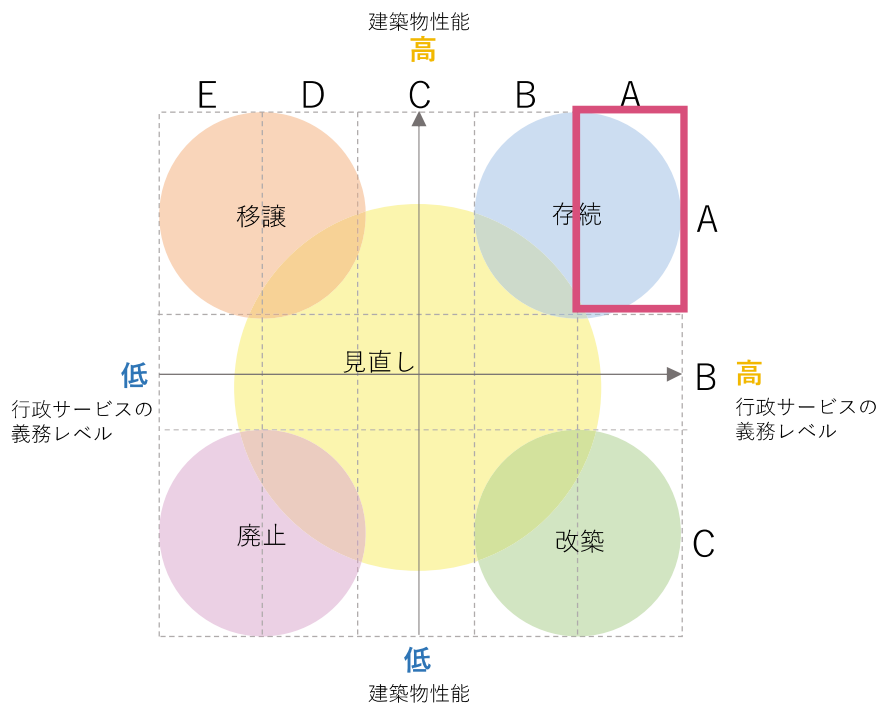
西口中心広場利用者を対象とした施設である。公衆衛生に係る施設であることを踏まえ、適切な維持、管理を行うことが望まれる。

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。

■再編の方針

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	
海老名駅西口公衆トイレ	A	A	存続

■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

### ①海老名駅西口公衆トイレ

西口トイレは、劣化が軽度であることから、定期的な保守・点検を行い、使用し続ける方針とする。

## 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	2024	2025	2026	2027	2028	2029	2030	2031	2032
海老名駅西口公衆トイレ	-									3	
通常維持費(小規模修繕費等)		10									
		単純集計	13		消費税込	14					

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

- 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)  
 ー：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○を付ける

- 劣化状況評価  
 「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  
 ※ 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。

劣化状況評価は「3-3 ■劣化状況評価の基準」による。

劣化状況評価は「3-3 ■劣化状況評価の基準」による。

■建物情報一覧表(令和5年12月時点)

建物基本情報		特定対象の健全性		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	避難施設等	指定管理 指定期間末の年	借地の有無	階数 地上 地下	延床面積(m <sup>2</sup> )	建設年度 西暦 和暦	新築安全性			屋根・屋上	外壁	外部開口部	内部仕上	電気設備	給排水衛生設備	冷暖房気密設備	昇降機その他設備	主要構造部強化	エレベーター	非常用照明	省エネガラス・サッシ	LED照明	太陽光発電	建築物性能	行政サービスレベル
								耐震	診断	補強																
海老名駅西口公衆トイレ		-	○ R6	-	RC造 1	87	2015 H27	新	不要	不要	A	A	A	A	A	-	-	○	○	○	○	○	A	A		