海老名市個別施設計画

(地域コミュニティ施設(えびな市民活動センター))

令和 4 年 12 月策定

令和 6 年 8 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

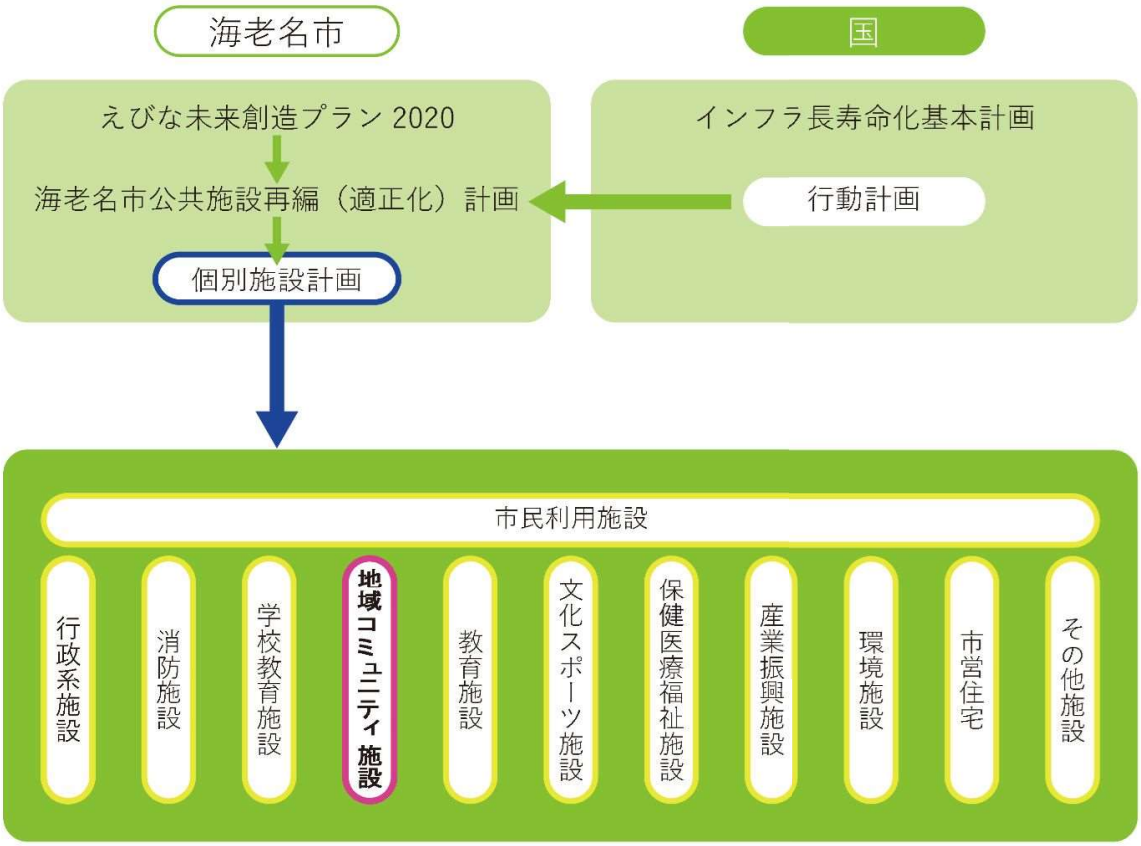
１－１．計画の位置づけ（背景・目的）

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」という。）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、地域コミュニティ施設のうち、えびな市民活動センター（ビナレッジ、ビナスポ）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



１－２．計画で定める内容

（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 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、地域コミュニティ施設（えびな市民活動センター（ビナレッジ）、えびな市民活動センター（ビナスポ））の 2 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	えびな市民活動センター（ビナレッジ）	鉄筋コンクリート造 3 階建て	2,985	さつき町 51 番地の 2	2012 年 12 月
②	えびな市民活動センター（ビナスポ）	鉄骨鉄筋コンクリート造 3 階建て（地下 1 階建て）	5,009	同上	2014 年 9 月

２－２．計画期間

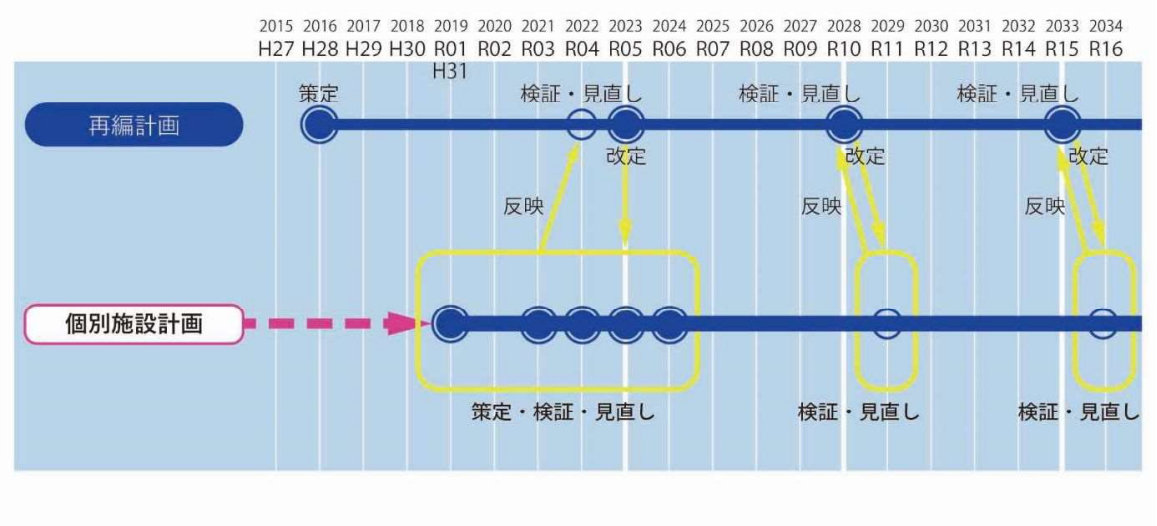
（１） 計画期間

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

① えびな市民活動センター（ビナレッジ）

社会教育法第 5 条及び社会教育法第 20 条に規定されている公民館に相当する施設である。社会教育法第 5 条では「予算の範囲内において」設置及び管理を行うとされている。海老名市立えびな市民活動センター設置条例（条例第 40 号）では、「市民の自主的な参加によって行われる非営利的な活動を支援するとともに、市民が各種活動を通じ相互の交流を深める場を提供し、もって豊かな地域社会の形成に寄与するため」に設置するとされている。

② えびな市民活動センター（ビナスポ）

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。海老名市立えびな市民活動センター設置条例（条例第 40 号）では、ビナレッジと共に「市民の自主的な参加によって行われる非営利的な活動を支援するとともに、市民が各種活動を通じ相互の交流を深める場を提供し、もって豊かな地域社会の形成に寄与するため」に設置するとされている。

（２） 対象施設の概要と活用状況

① えびな市民活動センター（ビナレッジ）

- 2012 年（平成 24 年）竣工の鉄筋コンクリート造 3 階建ての施設で、ホール、交流スペース、会議室、キッズルーム、実習室、調理室、和室などがある。
- 青少年会館･中央公民館･市民活動サポートセンターを統合した施設である。
- 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。

② えびな市民活動センター（ビナスポ）

- 2014 年（平成 26 年）竣工の鉄骨鉄筋コンクリート造地下 1 階地上 3 階建ての建物で、プール、浴室、レクリエーションルーム、多目的室、トレーニングルームなどがある。
- 新耐震基準に基づき建設された施設である。

（３） 対象施設の役割

えびな市民活動センターは、海老名市市民活動推進条例の基本理念に基づき、市民の自主的な参加によって行われる非営利的な活動を支援するとともに、市民が各種活動を通じ相互の交流を深める場を提供し、豊かな地域社会の形成に寄与するために設置した施設である。

当施設は、ホールや会議室がある交流館「ビナレッジ」、プールやトレーニングルーム等があるレクリエーション館「ビナスポ」の２館で構成されている。

交流館「ビナレッジ」は、市民、市民活動団体が自由に交流できるオープンスペースを備えるとともに、打ち合わせや活動の発表などができる多目的な会議室や、活動団体相互の情報交換ができる展示スペース等も備えている。

レクリエーション館「ビナスポ」は、市民の運動機能を維持向上し健康増進を図るとともに、スポーツやレクリエーションを通じて市民活動の推進を図っている。また、市内小学校のプール授業でも利用されている。

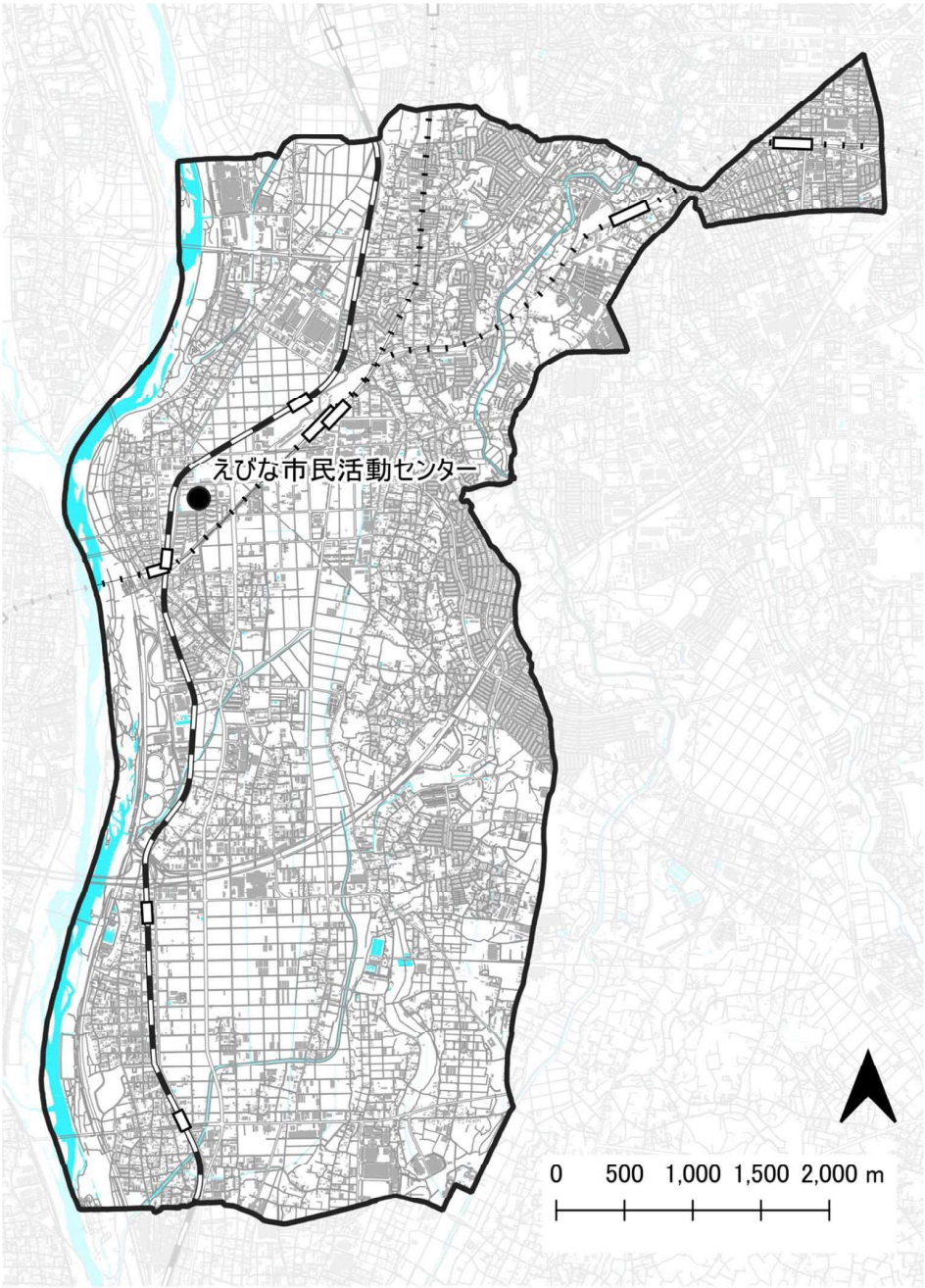
その他、災害時に「ビナレッジ」は避難所予定施設に、「ビナスポ」は災害時医療救護関連施設に位置付けられており、自家発電装置や災害時の炊き出しや避難者の調理場となる調理室などの災害対策機能を有している。

３－２．施設の配置

対象施設の敷地分析

えびな市民活動センターは、JR 相模線・小田急線厚木駅から徒歩 10 分、さつき町団地・海西中学校付近に位置している。当施設は、上郷に位置していた中央公民館、さつき町に位置していた青少年会館、市民活動サポートセンターの、３施設を統合し、すべての市民が等しく活動できる多目的機能を併せ持った施設として、青少年会館の跡地に設置された。

■えびな市民活動センターの位置



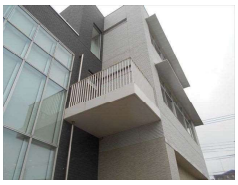
３－３．施設の劣化状況等

建築物の劣化状況等（2023 年（令和 5 年）12 月時点）

■えびな市民活動センター（ビナレッジ）

部位	点検結果	改修履歴	劣化状況評価
屋根・屋上	・良好。	なし	B
外壁	・外壁庇先端にひび割れが見られる。 【写真 1】 ・テラス壁の内側にひび割れが見られる。	なし	B
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	・良好。	なし	A

【写真 1】



■えびな市民活動センター（ビナスポ）

部位	点検結果	改修履歴	劣化状況評価
屋根・屋上	・良好。	なし	B
外壁	・テラス壁内側にひび割れが見られる。【写真 1】	なし	A
外部開口部	・良好。	なし	A
内部仕上	・浴室に錆、エフロレッセンス等がみられる。【写真 2】	なし	B
電気設備	・良好。	なし	A
給排水衛生設備	・概ね良好だが、プール等の特殊設備は定期的なメンテナンスが必要。	なし	A
冷暖房換気設備	・良好。	なし	A
昇降機その他設備	・良好。	なし	A

【写真 1】

【写真 2】

■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

えびな市民活動センターは、ビナレッジ・ビナスポともに、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。

（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）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自家用発電装置の点検については、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・維持管理に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。

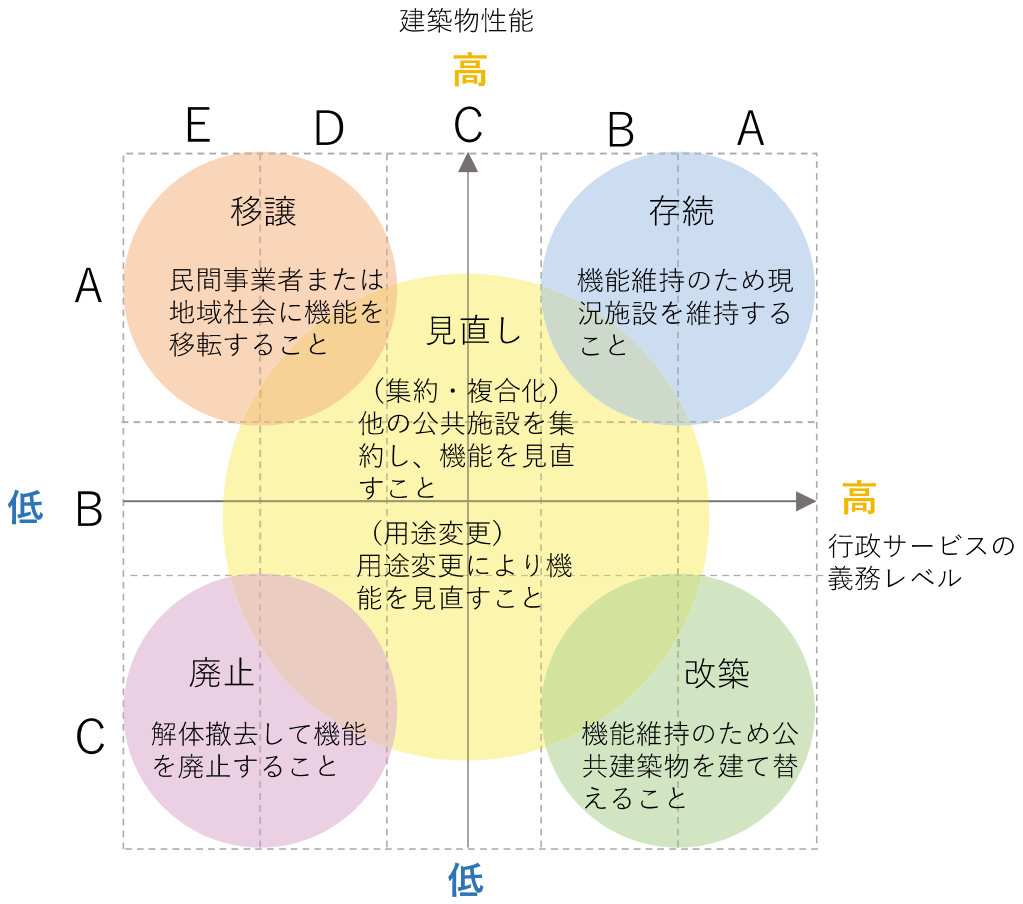
※ 目標耐用年数……建設された年代や劣化状況、構造種別等から、施設個別に設定している施設維持の目標とする耐用年数。

※ 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 えびな市民活動センター（ビナレッジ）

◎建築物性能：評価 A

新築からの経過年数が浅いため、劣化箇所は比較的少ない。

◎行政サービスの義務レベル：評価 B

すべての市民が生涯学習や多種多様な市民活動を行う場として機能している。当施設は、民間事業者の能力を活用しサービスの拡充を図るため指定管理者により運営されている。

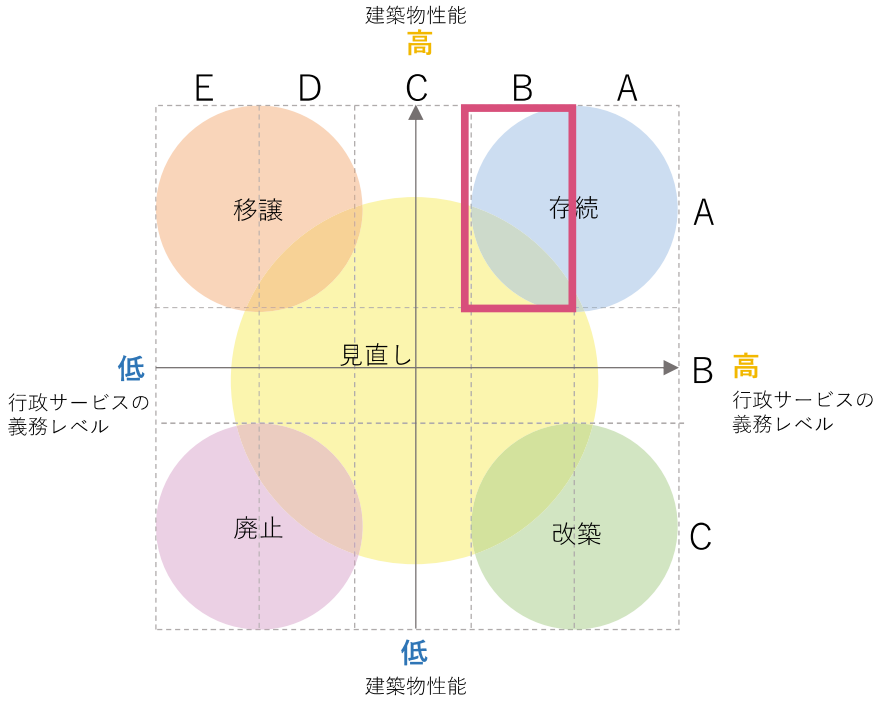
なお、災害時に炊き出しの調理場となる調理室があり避難所に指定されていることや、選挙の投票所及び新型コロナワクチンの接種会場としても活用されている。

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	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	
えびな市民活動センター（ビナレッジ）	A	B	存続

■ポートフォリオ分析による再編の方針



② えびな市民活動センター（ビナスポ）

◎建築物性能：**評価 A**

新築からの経過年数が浅いが、スポーツ、プール、入浴等の施設であり、特に水回り等で劣化の進行が速いため、適切な維持管理が必要。

◎行政サービスの義務レベル：**評価 B**

市民の健康増進、レクリエーション等の活動の場として、民間事業者の能力を活用しサービスの拡充を図るため指定管理者により運営されている。

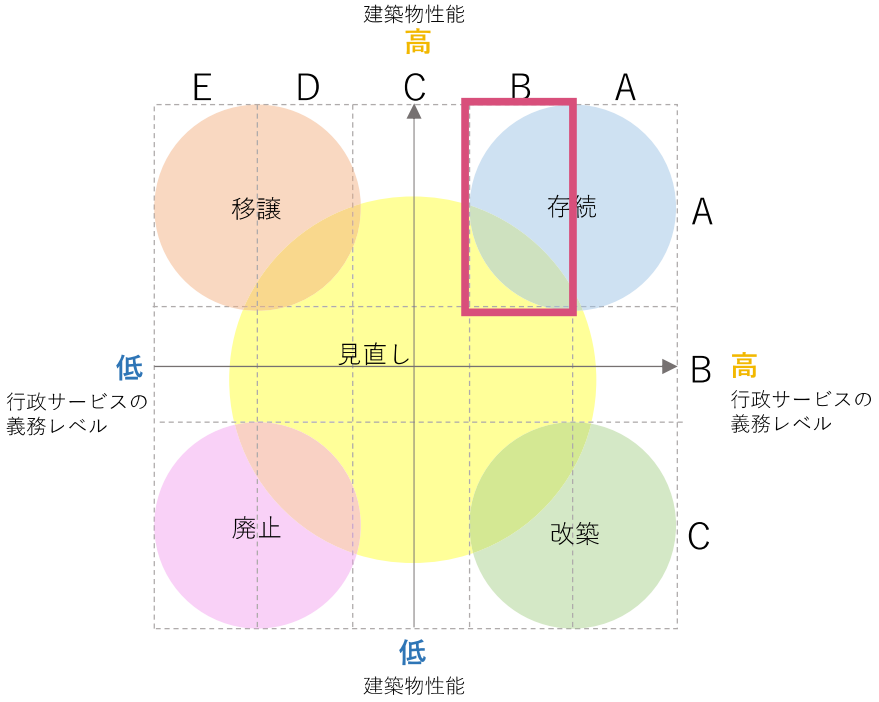
なお、プール、トレーニングルームの利用については、市民で 65 歳以上の方の料金を半額（元気 65）としており、利用率の向上を図っている。

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	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	
えびな市民活動センター（ビナスポ）	A	B	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 えびな市民活動センター（ビナレッジ）

えびな市民活動センター（ビナレッジ）は、比較的新しく、劣化が軽度であることから、定期的な保守・点検を行い、使用し続ける方針とする。

② えびな市民活動センター（ビナスポ）

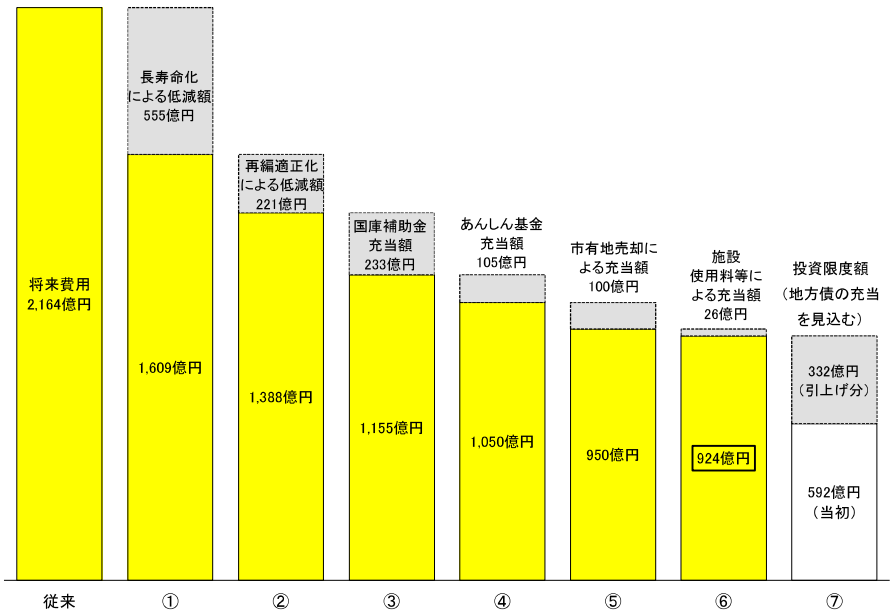
えびな市民活動センター（ビナスポ）は、比較的新しく、劣化が軽度であることから、定期的な保守・点検を行い、使用し続ける方針とする。

ただし、浴室やプール等を有する関係で、発錆や腐朽といった劣化のリスクが高く、他の施設よりも改修の頻度が多くなる可能性があるため、注意が必要となる。よって指定管理者と市間の連携を密に取り、日常点検を重点的に実施することで。劣化を未然に防ぐように努める。

また、浴室やプールのろ過系統機器が故障すると、利用環境が維持できなくなる上、機器部品等の製造に一定程度の時間を要するため、長期の利用停止期間が発生し、利用サービスが低下してしまう。そのため、経年劣化や交換推奨時期を見極めて、故障する前の修理・機器の更新をするように努める必要がある。

なお、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）
えびな市民活動センター	ビナレッジ				外・空	12	226				
	ビナスポ						19	379			
通常維持費（小規模修繕費等）		0									
		単純集計		636			消費税込		700		

凡例

種 類

- 外部改修
- 設備改修
- 空調改修
- 複数部位を同時に実施する場合（例：外部・空調を同時実施）
- 大規模改修
- リース
- 新築・建替え
- 解体
- 廃止

構 成

1年目　2年目
設計　工事・監理
初年度設計、次年度工事を基本構成とする

1年目
工事
※1 設計を含まず、工事のみの場合

1年目　2年目　3年目
設計（新築・解体）　解体工事　工事・監理
※3 既存敷地に建替えスペースが確保できない場合

1年目　2年目　3年目
設計　仮設建物　工事・監理
※2 仮設の建物が必要な工事の場合

1年目　2年目　3年目
設計（新築・解体）　工事・監理　解体工事
※4 既存敷地に建替えスペースが確保できる場合

※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
※ 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								整備水準										評価視点及び評価		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（㎡）	建設年度		耐震安全性			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	冷暖房換気設備	昇降機その他設備	自家発電	主要諸室空調化	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	行政サービスの義務レベル	
			有無	指定期間末の年度			地上	地下		西暦	和暦	耐震基準	診断	補強																					
えびな市民活動センター	ビナレッジ	避難	○	R10	－	RC造	3	－	2,985	2012	H24	新	不要	不要	B	B	A	A	A	A	A	A	○	○	○	○	○	○	○		○	○	A	B	存続
	ビナスポ	医療	○	R10	－	SRC造	3	1	5,009	2014	H26	新	不要	不要	B	A	A	B	A	A	A	A	○	○	○	○	○				○		A	B	存続