

海老名市個別施設計画
(保健医療福祉施設 (子育て支援施設・保育園))

令和 4 年 3 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	27
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	43
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

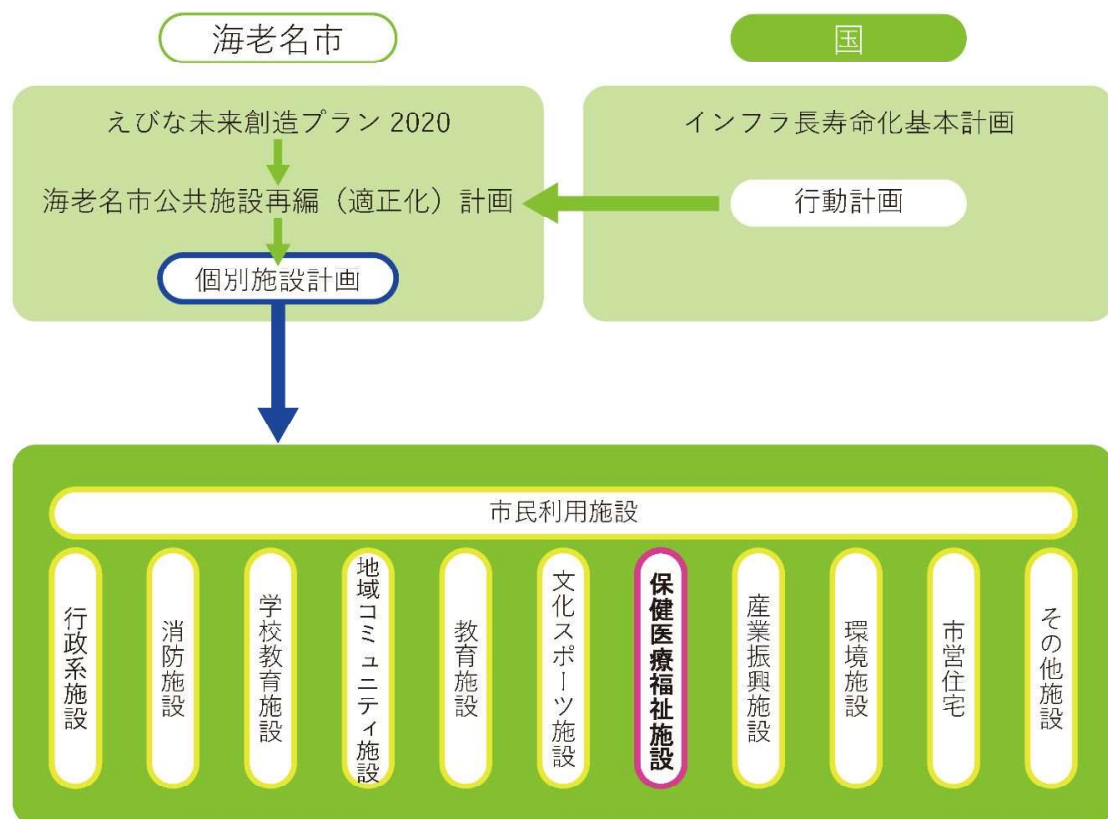
1-1. 計画の位置づけ（背景・目的）

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分野別計画の策定や、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（子育て支援施設・保育園）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 公立保育園のあり方 海老名市

⑥ 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

(1) 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（子育て支援施設・保育園）である。

対象施設の建築概要を以下に示す。

番号	施設名	構造・規模	延床面積(m ²)	所在地	竣工年月
①	柏ヶ谷保育園 本館	鉄筋コンクリート造2階建て	531	東柏ヶ谷二丁目14番6号	1993 年 3 月
	柏ヶ谷保育園 増築部分	鉄筋コンクリート造1階建て	30	東柏ヶ谷二丁目14番6号	2009 年 11 月
	柏ヶ谷保育園 ミゼン内増築部分	鉄筋コンクリート造2階建て (保育園は1階部分のみ)	119	東柏ヶ谷二丁目14番6号	2010 年 3 月
②	門沢橋保育園	鉄骨造 1階建て 一部木造 1階建て	314 (当初) 22 (増築)	門沢橋二丁目22番7号	1972 年 3月(当初) 1983 年 4月(増築)
③	中新田保育園 本館	鉄筋コンクリート造2階建て	543	中新田四丁目19番1号	1998 年 3 月
	中新田保育園 増築棟① (ぴよぴよ棟)	鉄骨造 1階建て	244	中新田四丁目19番1号	2012 年 1 月
	中新田保育園 増築棟② (こっこルーム)	鉄骨造 1階建て	51	中新田四丁目19番1号	2015 年
	中新田保育園 増築棟③ (西棟)	鉄骨造 1階建て	252	中新田四丁目1103番地の1及び1105番地の1	2015 年
④	上河内保育園	鉄筋コンクリート造2階建て	685	上河内258番地の3	1988 年

2-2. 計画期間

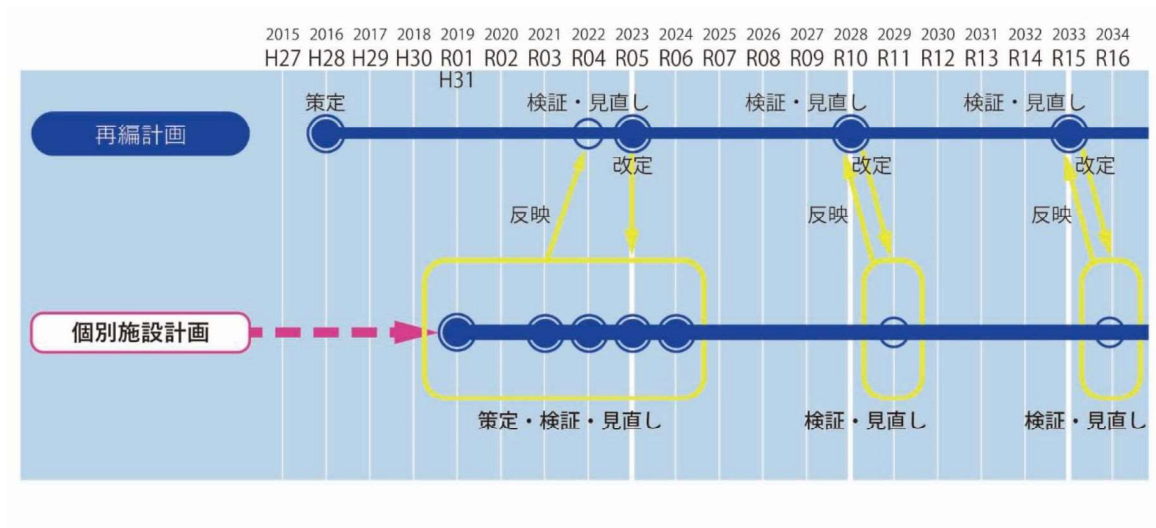
(1) 計画期間

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

公立保育園（4施設）は、海老名市保育所設置条例に基づく公共施設である。また、児童福祉法第35条に基づく、児童福祉施設である。

(2) 対象施設の概要と活用状況

① 柏ヶ谷保育園

○本館

- ・ 1993 年（平成 5 年）竣工の鉄筋コンクリート造 2 階建ての保育園である。定員 120 名の保育園の本館である。
- ・ 新耐震基準に基づき建設されている。



柏ヶ谷保育園 本館

○増築棟

- ・ 2009 年（平成 21 年）竣工の鉄筋コンクリート造 1 階建ての建物であり、柏ヶ谷コミュニティセンターと保育園本館をつなぐ役割となっている。
- ・ 新耐震基準に基づき建設されている。



柏ヶ谷保育園 増築棟

○コミセン内増築部分

- ・ 2010 年（平成 22 年）竣工の柏ヶ谷コミュニティセンター内の一部を利用した保育室である。占有面積は 119 m²である。
- ・ 新耐震基準に基づき建設されている。



柏ヶ谷保育園 コミセン内増築部分

②門沢橋保育園

- ・鉄骨造平屋建て一部木造1階建ての保育園である。
- ・鉄骨造部分が1972年（昭和47年）に当初建設され、1983年（昭和58年）に木造部分が増築されている。定員は60名となっている。
- ・1998年（平成10年）に耐震補強工事が行われている。



門沢橋保育園

③中新田保育園

○本館

- ・1998年（平成10年）竣工の鉄筋コンクリート造2階建ての保育園である。定員200名の保育園であり、本館のほかに増築棟が3棟ある。
- ・新耐震基準に基づき建設されている。
- ・2021年（令和3年）～2022年（令和4年）に空調改修工事を実施している。



中新田保育園 本館

○増築棟①（ぴよぴよ棟）

- ・2012年（平成24年）竣工の鉄骨造1階建ての保育園である。
- ・新耐震基準に基づき建設されている。



中新田保育園 増築棟①

○増築棟②（こっこルーム）

- ・2015年（平成27年）竣工の鉄骨造1階建ての保育園である。
- ・新耐震基準に基づき建設されている。
- ・2020年（令和2年）3月にリース契約を満了し、5年間の延長更新をしている。



中新田保育園 増築棟②

○増築棟③（西棟）

- ・ 2015 年（平成 27 年）竣工の鉄骨造 1 階建ての保育園である。
- ・ 新耐震基準に基づき建設されている。
- ・ 2020 年（令和 2 年）3 月にリース契約を満了し、5 年間の延長更新をしている。



中新田保育園 増築棟③

④上河内保育園

- ・ 1988 年（昭和 63 年）竣工の鉄筋コンクリート造 2 階建ての保育園である。定員は 120 名となっている。
- ・ 新耐震基準に基づき建設されている。
- ・ 建設時には、民間の保育施設として運営されていたが、2015 年（平成 27 年）に市に移管された。



上河内保育園

（3）対象施設の役割

待機児童対策として、民間の認可保育所を含め保育園の新設・拡充に対し取り組んでいるため、公立保育園についても待機児童が一定程度解消するまでは、現状維持する必要がある。

しかし、将来的には人口減少に伴い保育需要も減少することが推定され、それに応じて定員調整していく必要がある。

今後も、市内の保育需要を見極めながら、保育所定員の調整弁としての役割を果たす。

3-2. 施設の配置

対象施設の敷地分析

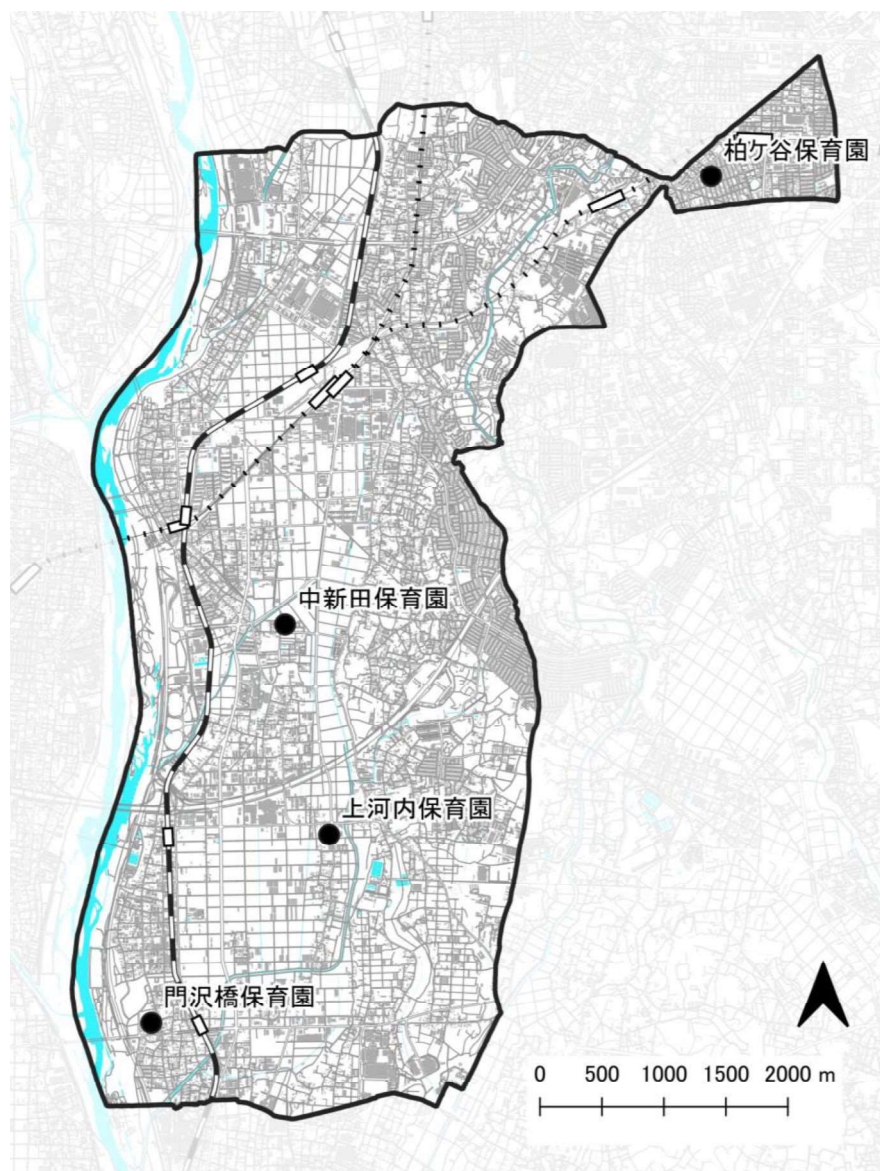
市内には、認可保育園が 39 園あり（※分園、小規模、認定こども園を含む）、そのうち公立保育園は 4 園ある。（2023 年（令和 5 年）12 月時点）

公立保育園の配置として、市北部には、柏ヶ谷保育園、中部には中新田保育園、南部には上河内保育園・門沢橋保育園が位置している。

また、柏ヶ谷保育園は、柏ヶ谷コミュニティセンターと隣接しており、コミュニティセンター内の一部分を保育所として占有している。

中新田保育園の増築棟③はリース契約しているプレハブの園舎であり、園の隣接地に設置されている。

■各施設の分布状況



3-3. 施設の劣化状態等

施設の劣化状況等（2023 年（令和 5 年）12 月時点）

■ 柏ヶ谷保育園 本館

部位	点検結果	改修履歴	劣化状況 評価
屋根・屋上	・ 屋上防水の劣化、屋根材の破損有り 【写真 1・2】	なし	C
外壁	・ 外壁にひび割れ、錆汁、モルタルの浮き 【写真 3・4】 ・ 外装仕上げの劣化	なし	C
外部開口部	・ 概ね良好。	なし	B
内部仕上	・ 概ね良好。	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	・ 経年劣化がみられる。	なし	C
昇降機その他設備	・ 小荷物専用昇降機のみ設置。	なし	C
【写真 1】  【写真 2】  【写真 3】  【写真 4】 			

■ 柏ヶ谷保育園 増築棟

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	B
外壁	・ 外壁にひび割れ【写真 1】	なし	B
外部開口部	・ 概ね良好。	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	B
冷暖房換気設備	・ 概ね良好。	なし	B
昇降機その他設備	・ 該当設備なし。	-	-
【写真 1】 			

■ 柏ヶ谷保育園 コミセン内増築部分

部位	点検結果	改修履歴	劣化状況 評価
屋根・屋上	・ コミュニティセンター 1 階のみ利用のため、対象外。	-	-
外壁	・ 外壁にふくれ等が見られる。【写真 1】	なし	B
外部開口部	・ 概ね良好。	なし	A
内部仕上	・ 概ね良好。	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	・ コミュニティセンターの本棟に設置されているため、対象外。	-	-
【写真 1】 			

■門沢橋保育園

部位	点検結果	改修履歴	劣化状況 評価
屋根・屋上	・ 屋根の劣化が目立つ。【写真 1・2】	なし	D
外壁	・ 外壁材劣化。	なし	C
外部開口部	・ 経年劣化がみられる。	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	・ 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】 【写真 2】  			

■ 中新田保育園 本館

部位	点検結果	改修履歴	劣化状況 評価
屋根・屋上	・ 屋上パラペットのひび割れ、錆汁、エフロ レシセンス等の劣化【写真 1】	なし	C
外壁	・ 外壁にひび割れ、錆汁、多数あり。 【写真 2】 ・ 外壁仕上げ材の劣化	なし	C
外部開口部	・ サッシのシールが劣化している。【写真 3】	なし	B
内部仕上	・ 経年劣化がみられる。 ・ 室内の天井に漏水痕がみられる。	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	・ 良好。	2022 年	A
昇降機その他設備	・ 小荷物専用昇降機のみ設置。	なし	B
【写真 1】  【写真 2】  【写真 3】  【写真 4】 			

■中新田保育園 増築棟①（びよびよ棟）

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	B
外壁	・概ね良好。	なし	A
外部開口部	・概ね良好。	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	B
冷暖房換気設備	・概ね良好。	なし	B
昇降機その他設備	・該当設備なし。	-	-

■中新田保育園 増築棟②（こっこルーム）

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	・概ね良好。	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	・該当設備なし。	-	-

■中新田保育園 増築棟③（西棟）

部位	点検結果	改修履歴	劣化状況 評価
屋根・屋上	・ 庇鉄部に錆。【写真 1】	なし	A
外壁	・ 概ね良好。	なし	A
外部開口部	・ 概ね良好。	なし	A
内部仕上	・ 廊下の壁クロス、下地に亀裂箇所があるものの、限定的でその他の箇所は問題ない。 【写真 2】	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。	-	-
【写真 1】 【写真 2】  			

■上河内保育園

部位	点検結果	改修履歴	劣化状況 評価
屋根・屋上	・屋上防水が劣化し、排水不良も起きている。【写真 1】 ・屋根材が重量のある瓦のため、固定状況の確認が必要。	なし	C
外壁	・外壁にひび割れ、仕上げ材の剥離が目立つ。【写真 2】	なし	C
外部開口部	・サッシの不良がある。	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	C
給排水衛生設備	・受水槽の劣化が指摘されている。	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	・小荷物専用昇降機のみ設置。 ・ロープに劣化あり。	なし	C
【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

保育園は、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。

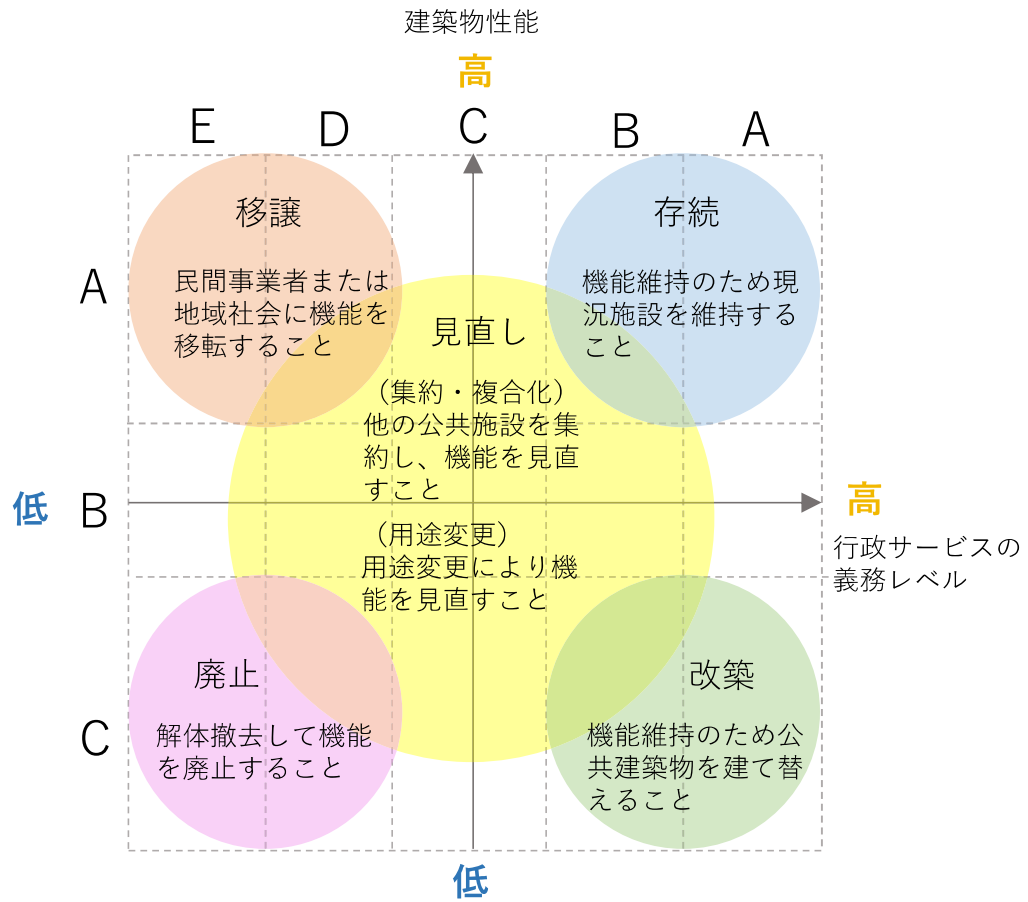
※ 目標耐用年数……建設された年代や劣化状況、構造種別等から、施設個別に設定している施設維持の目標とする耐用年数。

※ 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

① 柏ヶ谷保育園

○ 本館

◎ 建築物性能：評価 B

外壁のひび割れや屋根・屋上防水の劣化等、外部において劣化が目立つ。定期的に点検・改修等を行うことによって、建物性能を維持することは可能である。

◎ 行政サービスの義務レベル：評価 B

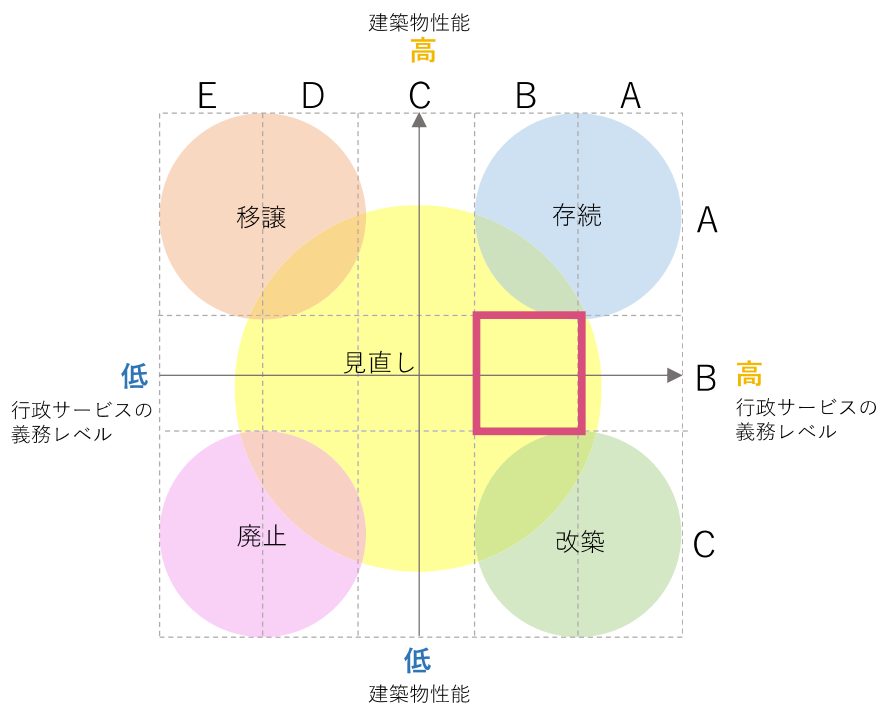
北部地区は、さがみ野駅・かしわ台駅があり、保育ニーズが高い地区となっており、当面の間、受け入れ数を確保する必要がある。柏ヶ谷保育園は、北部地区の基幹施設として、公設公営を堅持する。また、将来的に保育需要が減少した際には、現在合築となっている柏ヶ谷コミュニティセンターと分離し、専用している保育室部分をコミュニティセンターに転用し、定員を減少させることも検討する。

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	
柏ヶ谷保育園 本館	B	B	見直し

■ ポートフォリオ分析による再編の方針



○増築棟

◎建築物性能：評価 B

外壁にひび割れが見られ経年の劣化はうかがえるものの、重大な欠陥は見受けられない。
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

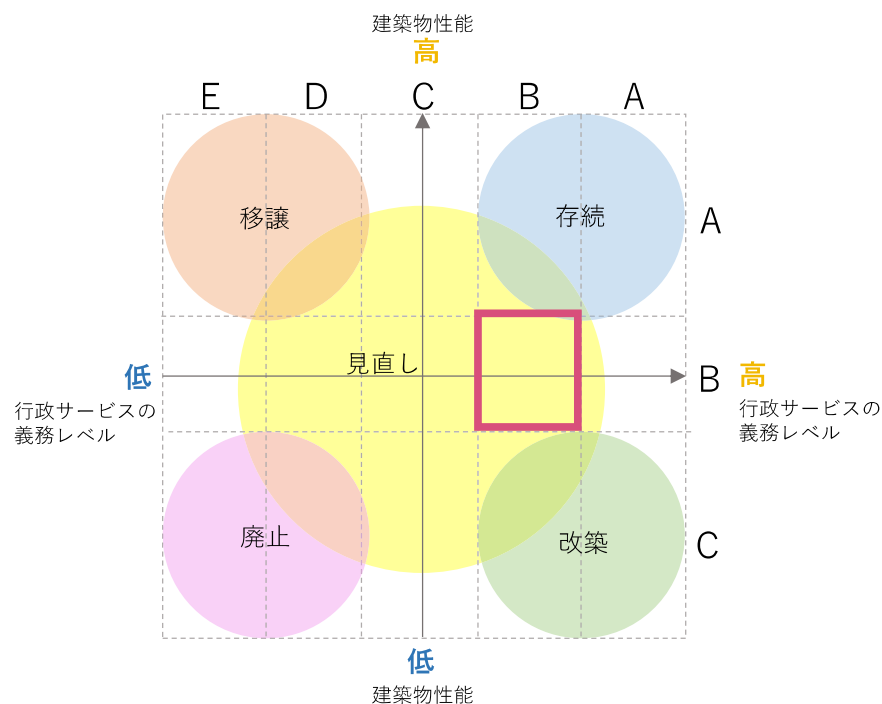
本館を参照。

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	
柏ヶ谷保育園 増築棟	B	B	見直し

■ポートフォリオ分析による再編の方針



○コミセン内増築部分

◎建築物性能：評価 B

全体的に概ね良好である。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 C

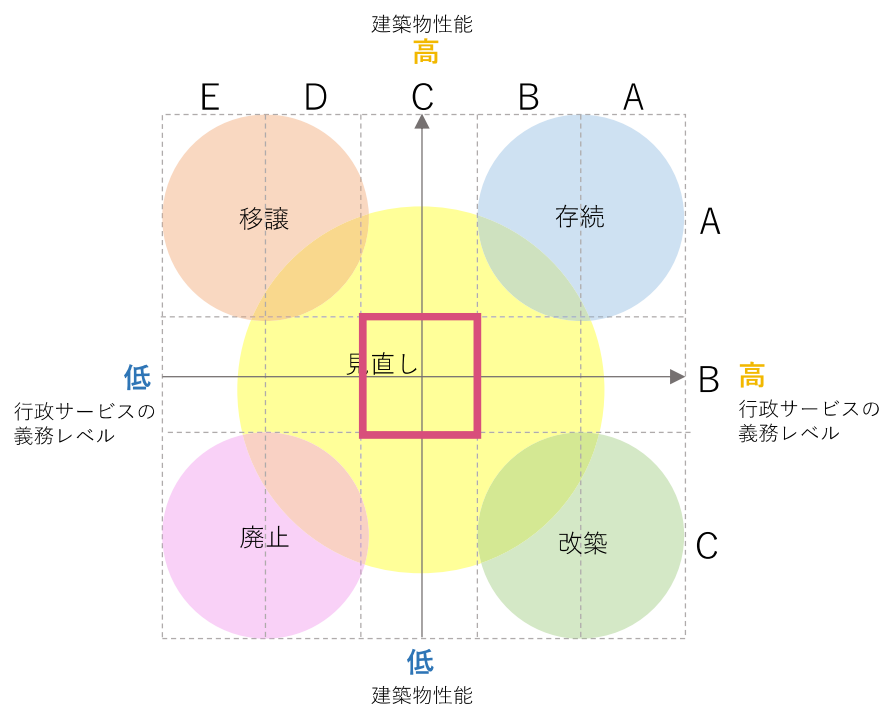
本館を参照。

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	
柏ヶ谷保育園 コミセン内増築部分	B	C	見直し

■ポートフォリオ分析による再編の方針



②門沢橋保育園

◎建築物性能：評価 C

全体的に劣化が目立ち老朽化が進んでいるが、残り使用年数を考慮すると、部分的な修繕対応とすることが望ましい。

◎行政サービスの義務レベル：評価 D

2018 年（平成 30 年）8 月策定の『公立保育園のあり方』において 2028 年（令和 10 年）3 月に廃止することが既に決定している。

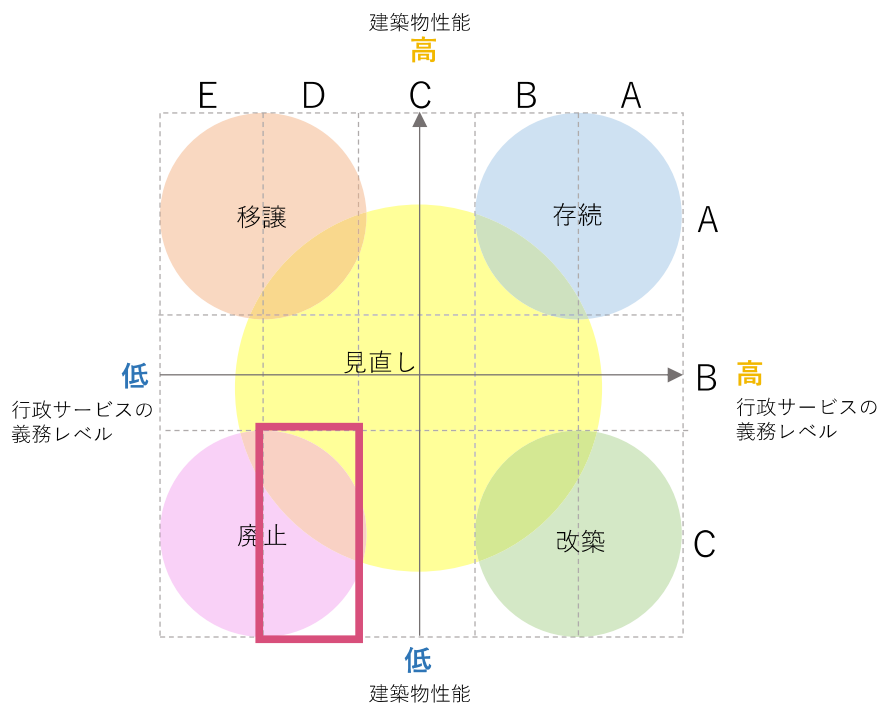
そもそも南部地区においては、海老名駅周辺と比較すると保育需要は落ち着いている傾向にあり、同じ南部地区に公立の上河内保育園があり、半径 2 キロ以内に民間認可保育所も 2 施設あるため、代替となりうる施設が確保されている。

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	
門沢橋保育園	C	D	廃止

■ポートフォリオ分析による再編の方針



③中新田保育園

○本館

◎建築物性能：評価 B

外壁にひび割れ等の劣化が多く、また、室内の天井に漏水跡が複数箇所あり、外部の劣化が進んでいる。改修等を行うことで建物性能を維持していくことは可能である。

◎行政サービスの義務レベル：評価 B

中部地区は海老名駅を含む市中心エリアに位置しており、今後も保育需要が見込まれる地域である。

中新田保育園は、道路網にも恵まれ、おおむね小田急・相鉄線以南の地域からは車での登園は可能であることから、中部地区の基幹施設として、公設公営を堅持する。

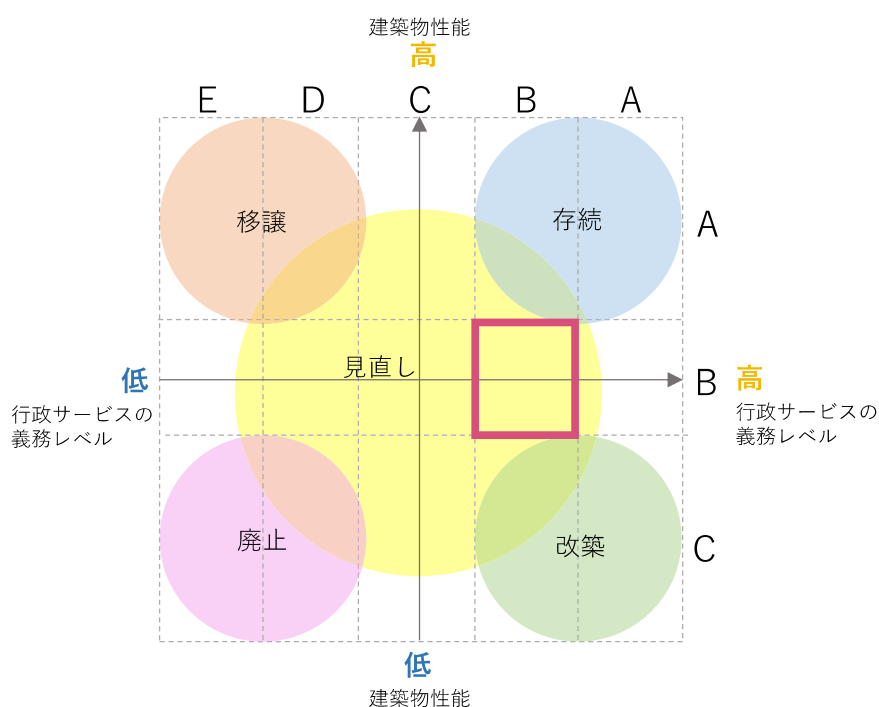
また、将来的に児童が減少し、保育需要が減少した際には、リースとなっている増築棟3を廃止し、定員を減少させる。また、増築棟2についても、申込者の動向を見据え廃止または維持とする。

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	
中新田保育園 本館	B	B	見直し

■ポートフォリオ分析による再編の方針



○増築棟①（びよびよ棟）

◎建築物性能：評価 B

全体的に概ね良好である。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 C

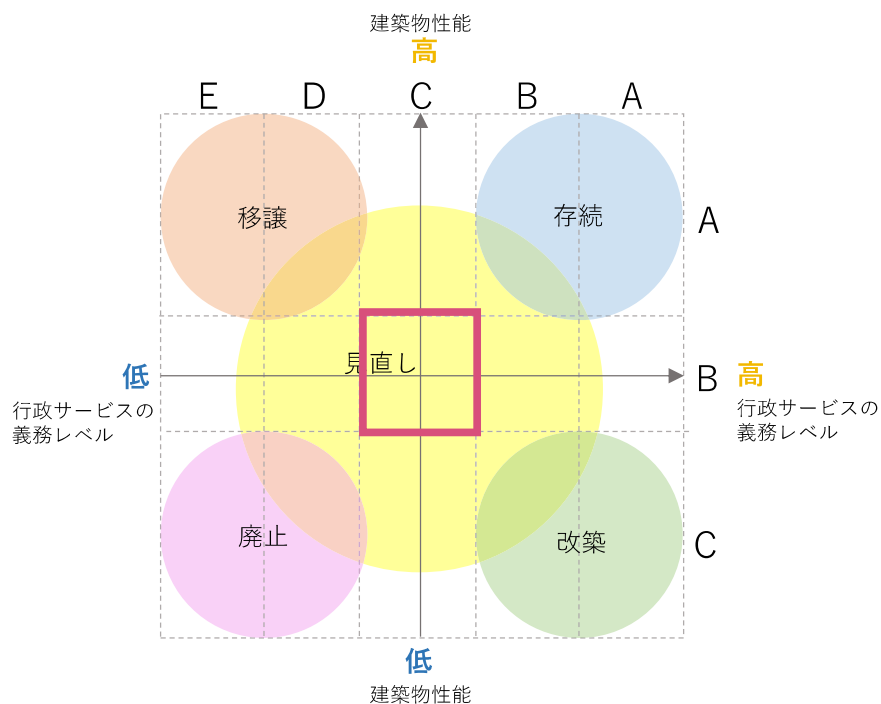
本館を参照。

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	
中新田保育園 増築棟① (びよびよ棟)	B	C	見直し

■ポートフォリオ分析による再編の方針



○増築棟②（こっこルーム）

◎建築物性能：評価 A

全体的に概ね良好である。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 C

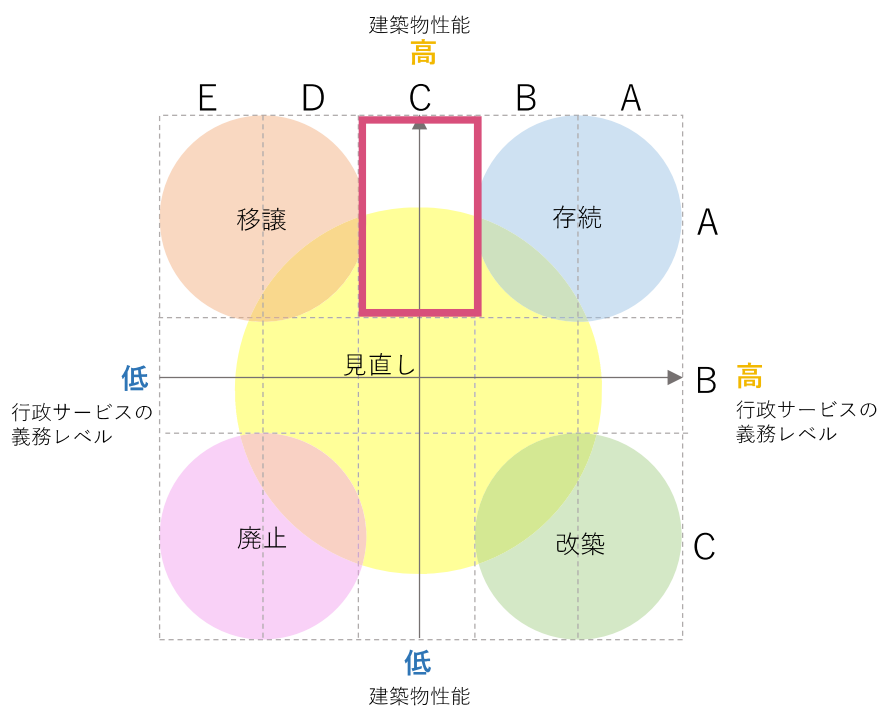
本館を参照。

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	
中新田保育園 増築棟② （こっこルーム）	A	C	見直し

■ポートフォリオ分析による再編の方針



○増築棟③（西棟）

◎建築物性能：評価 A

細かな劣化はあるものの概ね良好である。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 C

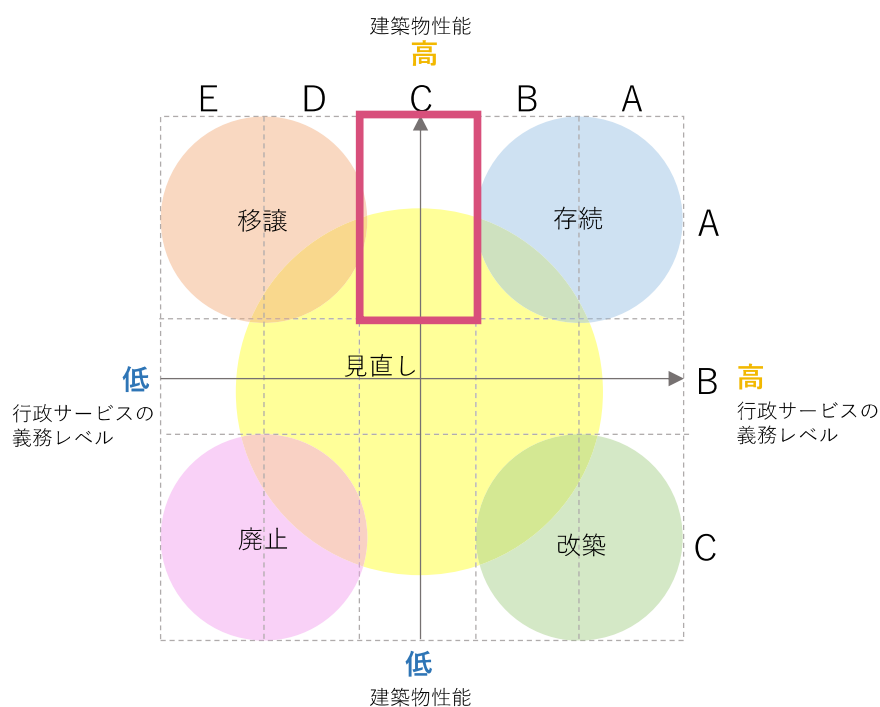
中新田保育園 本館を参照。

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	
中新田保育園 増築棟③ （西棟）	A	C	見直し

■ポートフォリオ分析による再編の方針



④上河内保育園

◎建築物性能：評価 B

市へ移管前に修繕を実施している部分があるものの、外壁のひび割れや屋根・屋上防水の劣化等、内外部共に劣化が目立つ。定期的に点検・改修等を行うことによって、建物性能を維持することは可能である。

◎行政サービスの義務レベル：評価 B

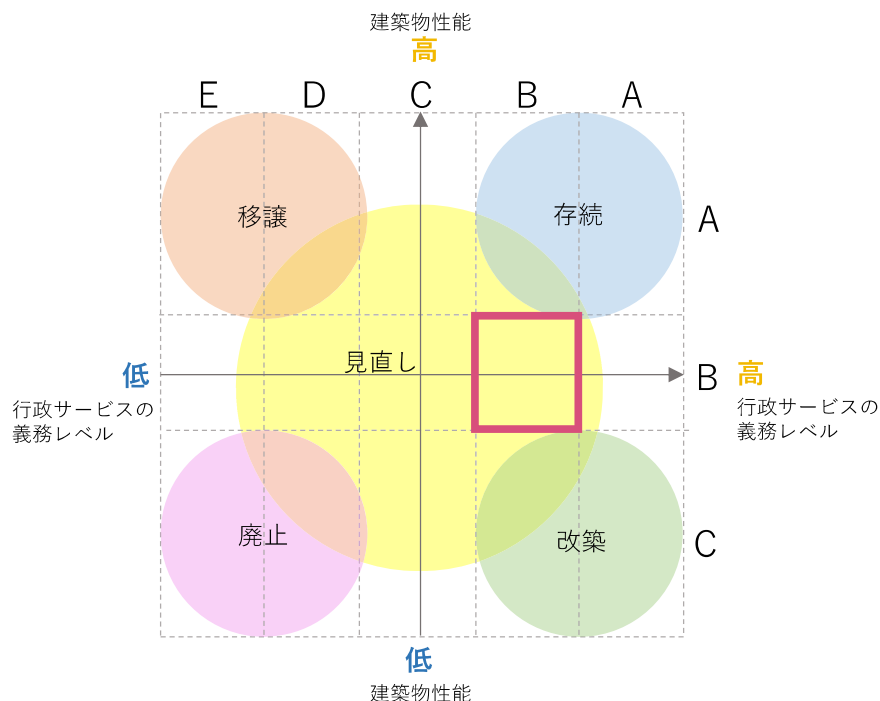
南部地区においては、海老名駅周辺と比較すると保育需要は落ち着いている傾向にある。上河内保育園は、南部地区における基幹施設として、公設公営を堅持する必要がある。

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	
上河内保育園	B	B	見直し

■ポートフォリオ分析による再編の方針



①柏ケ谷保育園

○本館

柏ケ谷保育園の本館は外壁にひび割れ、屋根材の破損等の経年劣化がみられ、これまで外装改修工事の実績がない点も加味すると早期に屋根・外壁等の改修工事の実施を検討する必要がある。また、耐用年数を考慮すると、空調設備改修工事の検討も必要である。

柏ケ谷保育園は、今後も北部地区の基幹施設として存続していくほか、災害時には災害対応する職員の子ども一時預かり施設となるため、施設の機能を保持すべき施設である。

○増築部分

柏ケ谷保育園の増築棟は、劣化が軽度であるものの外壁にひび割れ等が発生している。本館の大規模改修工事時期に併せて、外壁・屋根等の改修工事を検討する必要がある。

○コミセン内増築部分

柏ケ谷保育園のコミセン内増築部分は、建物の状態はおおむね良好であることから、定期的に保守・点検を行っていく方針とする。今後の施設の方針は、北部地域の保留者数の状況により、コミセン部分として転用し、減数調整を行うこととしているため、コミセン部分の老朽化の状況を見極め、一体的に改修工事をできるか検討する必要がある。

②門沢橋保育園

門沢橋保育園は、外部を中心に施設の劣化が進んでいる状態である。また、2028年（令和10年）3月に廃園を予定している。

今後の保守については、施設運営を行うために必要なもののみとする。

③中新田保育園

○本館

中新田保育園は、外壁にひび割れ、屋上パラペットのひび割れ等の経年劣化がみられ、これまで外装改修工事の実績がない点も加味すると早期に屋根・外壁等の改修工事の実施を検討する必要がある。また、空調設備の改修工事については2021年（令和3年）～2022年（令和4年）に実施済みである。

中部地区の基幹施設として維持していく必要があるため、今後も適切に維持をしていく必要がある。

○増築棟①（びよびよ棟）

中新田保育園 増築棟1（びよびよ棟）は、建物の状態は良好であることから、定期的な保守・点検を行い、使用し続ける方針とする。

○増築棟②（こっこルーム）

中新田保育園 増築棟②（こっこルーム）は、建物の状態は良好である。また、2020年（令和2年）にリース契約の5年更新を行い、再契約は2025年（令和7年）となるため、中部地域の保留者の推移を見極め、廃止するか、維持するか判断する。

○増築棟③（西棟）

中新田保育園 増築棟③（西棟）は、建物の状態は良好である。また、2020年（令和2年）にリース契約の5年更新を行い、再契約は2025年（令和7年）となるため、中部地域の保留者の推移を見極め、廃止するか、維持するか判断する。

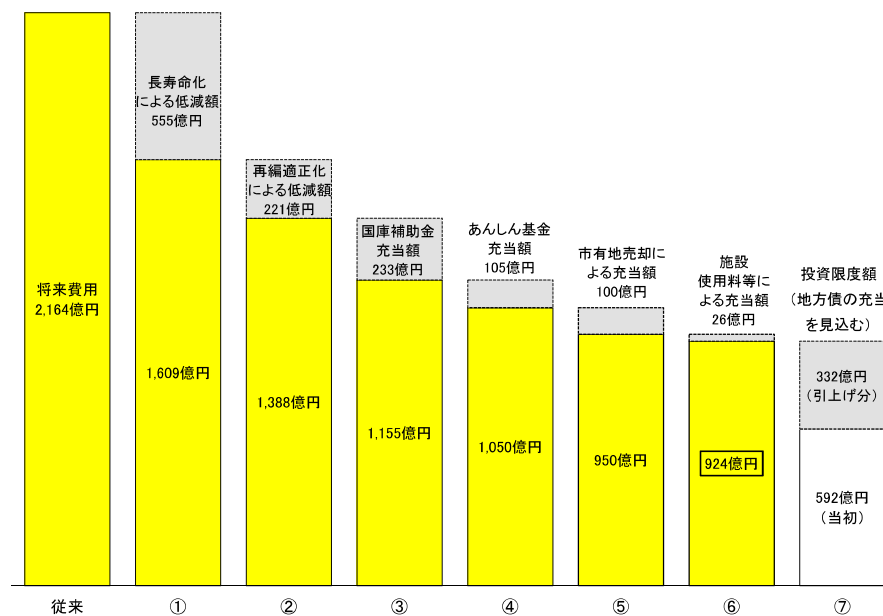
④上河内保育園

上河内保育園は、外壁のひび割れや屋上防水の劣化等がみられるため、屋根・外壁等の改修工事の実施を検討する必要がある。また、耐用年数を考慮すると、空調設備改修工事の検討も必要である。

南部地区の基幹施設として維持していく必要があるため、大規模改修等を実施し、施設の維持をしていく必要がある。

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)
柏ヶ谷保育園	本館	外・空	3	26						7	54
	増築部分	外・空					1	3			
	コセン内増築部分	外・空					1	2			
門沢橋保育園	－							18			
中新田保育園	本館		1	17							
	増築棟①(びよびよ棟)				1	19					
	増築棟②(こっころーム)	2	2	2	2	2	2	2	2	2	2
	増築棟③(西棟)	6	6	6	6	6	6	6	6	6	6
上河内保育園	－	外・空					9	69	175		
通常維持費(小規模修繕費等)		38									
		単純 集計	524				消費 税込	576			

凡例

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

※柏ヶ谷保育園の柏ヶ谷コミュニティセンター内増築部分は保育園専有分のみ。

5-2. 建物情報一覧表

凡例

耐震基準

避難所施設等
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
(敷地から離れた駐車場等含む)
ー:借地無し
※:建物ごと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

※: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 (㎡)	建築年度		耐震安全性			屋根・屋上	外壁開口部	内部仕上	電気設備	給排水衛生設備	冷暖房設備	その他設備	自家発電	主要補強空間化	多目的トイレ	エレベーター	点字ブロック	スロープ	国土・環境省 省エネガラス・ サッシの設置	太陽光発電	建築物性能	行政サービスの レベル		
			有無	指定期間未満の年 度			地上	地下		西暦	和暦	耐震基準	診断	補強																			
柏ヶ谷保育園	本館	-	-	-	-	RC造	2	-	531	1992	H4	新	不要	不要	C	C	B	C	C	C	C	C	○	○						B	B	見直し	
	増築部分	-	-	-	-	RC造	1	-	30	2009	H21	新	不要	不要	B	B	A	A	B	B	-	-	○						B	B	見直し		
	コミセン内増築部分	-	-	-	-	RC造	1	-	30	2009	H21	新	不要	不要	-	B	A	A	B	B	-	-	○						B	C	見直し		
		-	-	-	-	S+W造	1	-	336	1971	S46	旧	不要	不要	D	C	C	C	C	C	-	-	○						C	D	廃止		
中新田保育園	本館	-	-	-	-	RC造	2	-	543	1997	H9	新	不要	不要	C	C	B	B	C	A	B	-	○	○	○					B	B	見直し	
	増築棟①(びよび上棟)	-	-	-	-	S造	1	-	244	2011	H23	新	不要	不要	B	A	A	A	B	B	-	-	○	○					B	C	見直し		
	増築棟②(こころルーム)	-	-	-	-	S造	1	-	51	2014	H26	新	不要	不要	A	A	A	A	A	A	-	-	○					A	C	見直し			
	増築棟③(西棟)	-	-	-	-	S造	1	-	252	2015	H27	新	不要	不要	A	A	A	A	A	A	-	-	○					A	C	見直し			
上河内保育園		-	-	-	-	RC造	2	-	685	1988	S63	新	不要	不要	C	C	B	B	C	C	C	○	○						B	B	見直し		