海老名市個別施設計画

（教育施設（文化財施設））

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・・・・・・・・・・・・・・・・・・・・・・・・ 25
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

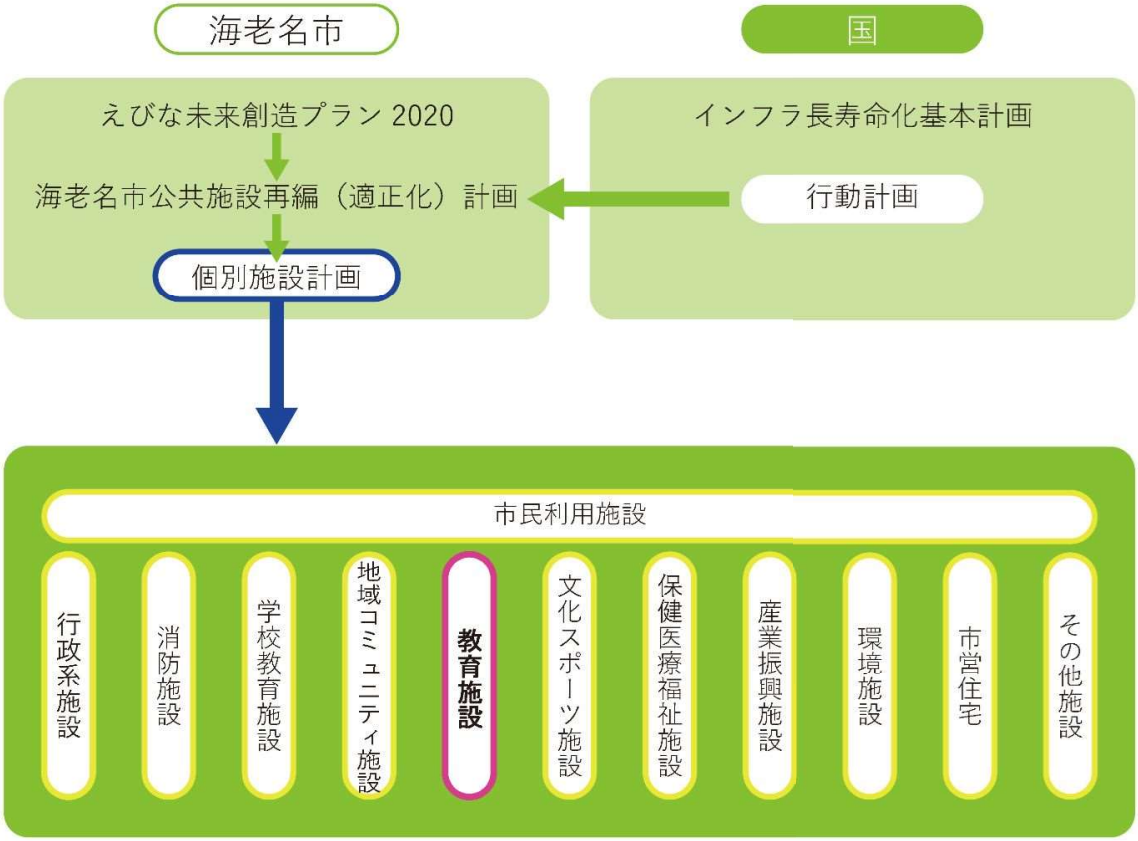
１－１．計画の位置づけ（背景・目的）

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、教育施設のうち文化財施設（歴史資料収蔵館、旧今福家住宅、海老名市温故館、文化財収蔵庫）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

本計画における対象施設は、教育施設（文化財施設）4 施設である。

対象施設の建築概要を以下に示す。なお、表中における旧今福家住宅の竣工年・構造・規模は全て文庫蔵のものである。

■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	歴史資料収蔵館	鉄筋コンクリート造 2 階建て	333	河原口二丁目 27 番 3 号	1970 年 3 月
②	旧今福家住宅	木造 3 階建て	101	中新田一丁目 1495 番地の 5	1848 年
③	海老名市温故館	木造 2 階建て 一部（エレベーター棟）鉄骨造	424	国分南一丁目 6 番 36 号	2011 年 3 月 移築
④	文化財収蔵庫	軽量鉄骨造 2 階建て	318	国分北二丁目 7 番 46 号	1994 年 3 月

２－２．計画期間

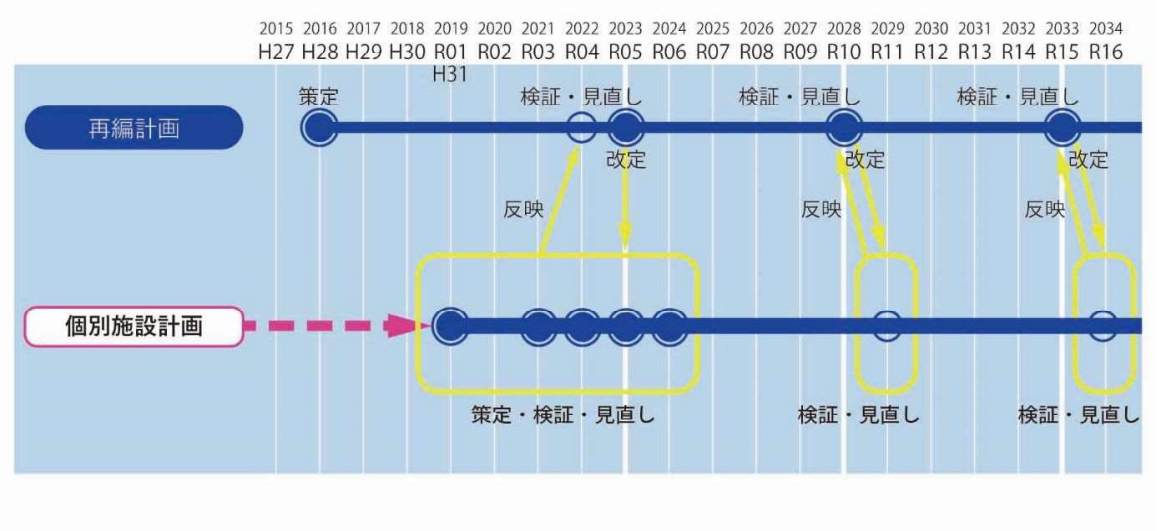
（１） 計画期間

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

①歴史資料収蔵館

市の歴史文化財に関する資料を管理するための施設である。海老名市立歴史資料収蔵館設置条例（平成２０年条例第 29 号）により、「海老名市の歴史、文化等に関する資料の収集、保管及び展示を行うことにより、郷土文化の発展及び向上に寄与するとともに、郷土の歴史の理解を深める場を市民に提供するため」に設置することが規定されている。

②旧今福家住宅

文化財保護法第 57 条第１項の規定に基づき登録された登録有形文化財である。登録有形文化財登録基準における「国土の歴史的景観に寄与しているもの」を満たしており、「旧今福家住宅文庫蔵」、「旧今福家住宅表門及び塀」、「旧今福家住宅裏門」の３件が登録されている。

③海老名市温故館

郷土の歴史に関する資料を収集、保管、展示等行う施設である。海老名市立郷土資料館条例（昭和 57 年条例第 23 号）により、「郷土の歴史に関する文献、記録、土器その他の資料を収集し、保管し、展示し、又は貸し出しすることにより市民の利用に供し、もって郷土文化の発展及び向上に資するため」に設置することが規定されている。

本施設は、旧海老名村役場建物を移築したもので、建築物そのものが文化財としての価値を有することから、文化財保護法第 57 条第１項の規定に基づく登録有形文化財に登録された。

④文化財収蔵庫

文化財保護法第 102 条第２項により文化財として認定を受けた土器や石器等の出土資料及び埋蔵文化財発掘調査の調査資料を保管管理するための施設である。

（２） 対象施設の概要と活用状況

①歴史資料収蔵館

- 1970 年（昭和 45 年）竣工の鉄筋コンクリート造地上２階建て(屋上あり)の施設で、かつての河原口児童館を改修した建物である。
- 閲覧コーナー、事務室、移動式書庫などがある。
- 旧耐震基準に基づき建設された施設である。
- 2009 年（平成 21 年）に用途転用に伴う大規模改修を実施している。

②旧今福家住宅

- 建築物として 1847 年（弘化 4 年)上棟の木造 3 階建ての文庫蔵の他に、 1853 年(嘉永 6 年)上棟の表門及び塀、大正時代に設置された裏門から構成される施設である。
- 今福薬医門公園内に所在し、文庫蔵は外観のみの公開としている。
- 2018 年（平成 30 年）11 月 2 日付で国の登録有形文化財に登録された。

③海老名市温故館

- 1918 年（大正 7 年）竣工の木造一部鉄骨造地上 2 階建ての施設で、かつての海老名村役場庁舎を改修した建物である。
- 2011 年（平成 23 年）に耐震改修を兼ねた移築が実施された。
- 2021 年（令和 3 年）に外壁塗装など改修工事を実施した。
- 2023 年（令和 5 年）8 月 7 日付で国登録有形文化財に登録された。

④文化財収蔵庫

- 1994 年（平成 6 年）竣工の鉄骨造地上 2 階建ての施設である。
- 新耐震基準に基づき建設された施設である。
- 2011 年（平成 23 年）に 1 階を倉庫から休憩室、会議室に改修し、西側に入り口を新設した。

（３） 対象施設の役割

①歴史資料収蔵館

海老名市史の編さんに伴い収集した市内の個人宅や地域の組織、寺社等の古文書や写真、関連資料などの寄贈資料を保管管理するとともに、収集資料について整理を行ったものについて公開を行っている。

また、市域の郷土資料、近隣の市史や関連する辞典や書籍を閲覧に供している。この他明治時代からの重要な歴史的公文書について、将来的な市史編さんも視野に次世代に引き継ぐため現資料を保管する役割を担っている。

②旧今福家住宅

2004 年（平成 16 年）に屋敷内の貴重な建物や植物を保存活用するため今福美雄氏より寄贈を受けたもので、今福薬医門公園として整備し 2007 年（平成 19 年）に開園した。

文庫蔵、表門及び塀、裏門については、2018 年（平成 30 年）11 月 2 日付けで国登録有形文化財に登録され、市内に残る希少な江戸時代の豪農の屋敷構えを伝えるものとして保存公開（文庫蔵については、外観のみの公開）している。

なお、文庫蔵内には、市に寄贈された民俗資料(今福家資料以外も含む)を保管しており、現状保管施設として良好ではないものの、保管施設としての機能も担っている。

③海老名市温故館

史跡相模国分寺跡に近接した立地で、1918 年（大正 7 年）建築の旧海老名村役場を利用し、1982 年（昭和 57 年）から郷土資料館となり、2011 年（平成 23 年）に現地点に移築した。市域の歴史を伝える役割を担うとともに、その立地から相模国分寺跡のガイダンス施設としての役割も果たしている。

主に展示を中心とした施設となっており、相模国分寺跡をはじめ、相模国分尼寺跡、秋葉山古墳群や市内の遺跡の出土品、市域の明治から昭和にかけての民俗資料を常設展示している。小中学校の学習の場として、また様々なテーマでの企画展や資料展などを実施し、海老名市の歴史について市民、来街者に伝えており、観光的要素も併せ持つ施設である。

建物自体も神奈川県内で最古の役場建築として貴重であり、文化財として保存公開するものである。

④文化財収蔵庫

市内の史跡、埋蔵文化財包蔵地で出土した文化財認定を受けた土器や石器等、また発掘調査時の記録図面、写真等を保管する役割を持つ。

用途は倉庫であるが、2011 年（平成 23 年）に 1 階を休憩室、会議室として改修し、尼寺跡見学の際の休憩所としたが、現時点では選挙の際の投票所や国分北二丁目自治会等地域による利用施設となっている。

３－２．施設の配置

対象施設の敷地分析

①歴史資料収蔵館

厚木駅から徒歩 12 分、河原口二丁目に位置し、敷地の一部を分割し、学童保育施設がある。敷地は 1,475 ㎡あるが、西側に県企業庁の非常用水道設備（約 125 ㎡）が埋設されているほか、防火水槽が設置されている。

歴史資料収蔵館の建物である旧河原口児童館は、建設にあたり河原口の市民からの寄付を受けており、敷地内の樹木についても寄贈されたものがある。

歴史資料収蔵館の立地は、内水氾濫時の予想浸水深度がハザードマップ上で最大 10m未満、家屋倒壊等氾濫想定区域に該当しており、資料室は 2 階に設けているものの、水害の恐れが低い立地が望ましい。

②旧今福家住宅

中新田一丁目に位置し、敷地 1,400 ㎡は今福薬医門公園となっている。国登録有形文化財であり、建築物と屋敷地であった公園内は一体の施設となっている。

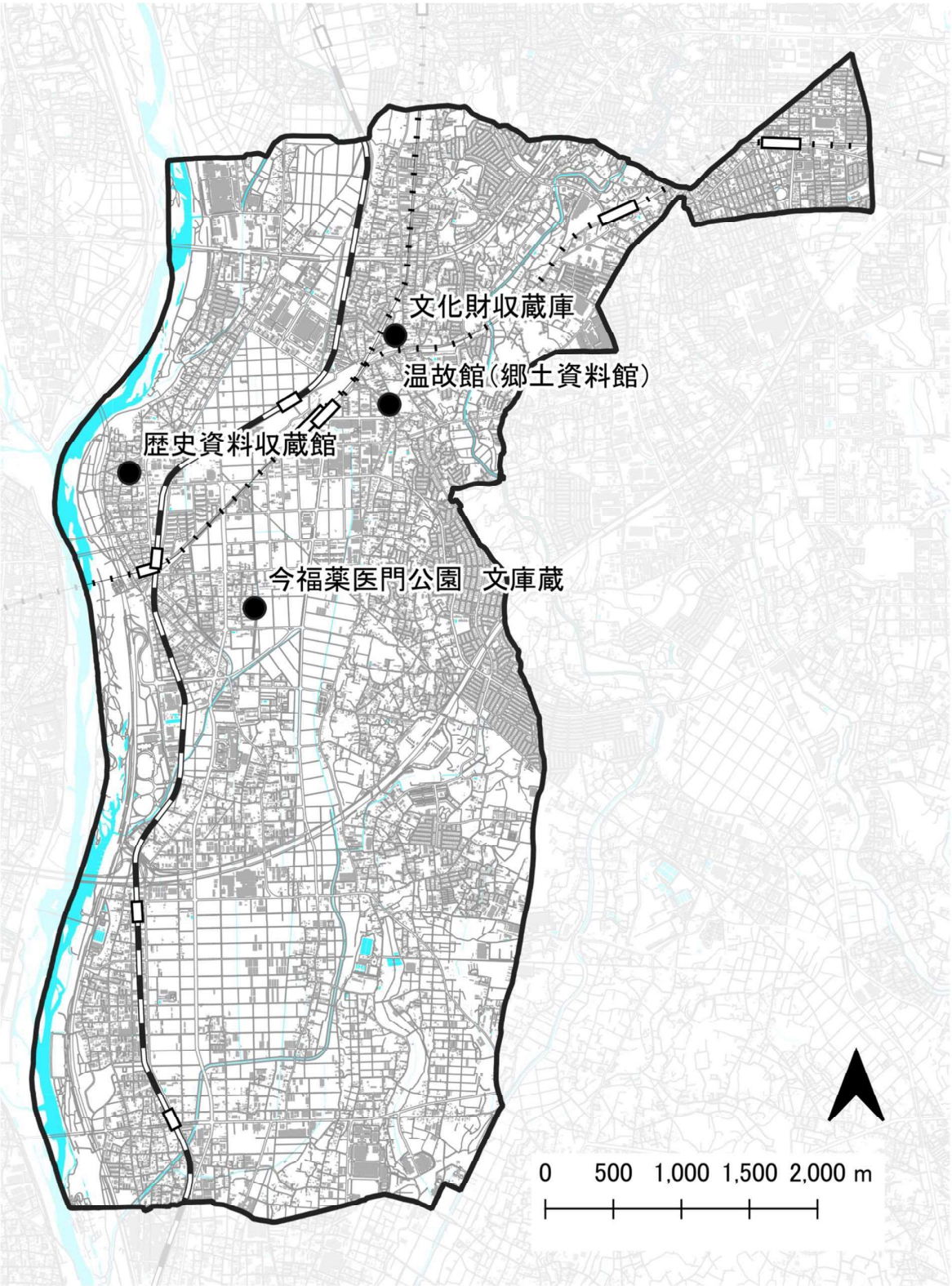
③海老名市温故館

海老名駅から徒歩 10 分、国分南一丁目に位置し、国史跡相模国分寺跡に隣接する、旧村役場を移築した建物である。移築時の敷地 515.62 ㎡は借地であったが、2021 年（令和 3 年）4 月に公有地化した。もともと国分地域の至近距離にあった建築物であり、国登録有形文化財として、史跡相模国分寺跡のガイダンス施設として現在の位置が望ましい。

④文化財収蔵庫

国分北二丁目に位置し、海老名駅から徒歩 12 分ほど、史跡相模国分尼寺跡近くにあり、敷地面積は 443.02 ㎡である。施設は文化財を収蔵保管する倉庫であり、現地点にこだわる必要はない。

■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）

■歴史資料収蔵館

部位	点検結果	改修履歴	劣化状況評価
屋根・屋上	・屋上手すりに錆、柱脚に錆によるコンクリートのひび割れがみられる。【写真 1】	2009 年	B
外壁	・屋上コーナー部分の外壁にクラックが生じている。【写真 2】 ・１階移動書庫室の給気口から雨漏りがある。	2009 年	B
外部開口部	・屋上出口ドア等の破損が生じている。【写真 3】	2009 年（一部）	C
内部仕上	・経年劣化がみられる。	2009 年	B
電気設備	・特に目立った劣化はなし。	2010 年	B
給排水衛生設備	・特に目立った劣化はなし。	2010 年（給排水） 1993 年（トイレ）	B
冷暖房換気設備	・特に目立った劣化はなし。	2010 年	B
昇降機その他設備	・該当設備なし。	-	-

【写真 1】

【写真 2】

【写真 3】

■旧今福家住宅

部位	点検結果	改修履歴	劣化状況評価
屋根・屋上	・良好。	2010 年	-
外壁	・土壁に損傷がみられる。【写真 1】	2007 年	-
外部開口部	・入口漆喰扉の額縁にひび割れや欠けがみられる。【写真 2】	2005 年	-
内部仕上	・階段や床板がきしんでいる。【写真 3】 ・壁板がはずれている。【写真 1】	2005 年 （一部）	-
電気設備	・特に目立った劣化はなし。	なし	-
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。	-	-

【写真 1】

【写真 2】

【写真 3】

※本施設は文化財としての観点から詳細な調査をすべき施設であり、劣化評価には適さないことから、評価は実施しない。

■海老名市温故館

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	・良好。	2021 年	A
外部開口部	・スチールドアの一部に塗装の剥離がみられる。【写真 1】	なし	A
内部仕上	・良好。	なし	A
電気設備	・良好。	2023 年 （電灯 LED 化）	B
給排水衛生設備	・良好。	なし	B
冷暖房換気設備	・良好。	なし	B
昇降機その他設備	・良好。	なし	A

【写真 1】

※改修履歴は移築後のみを扱う。

■文化財収蔵庫

部位	点検結果	改修履歴	劣化状況評価
屋根・屋上	・経年劣化がみられる。	なし	C
外壁	・窯業サイディングの下部に発錆がみられる。【写真 1】	なし	C
外部開口部	・経年劣化がみられる。	なし	B
内部仕上	・良好。	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	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

歴史資料収蔵館、海老名市温故館及び文化財収蔵庫は建築基準法第 12 条 1 項・2 項に基づく法定点検の対象外となっているため、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。

旧今福家住宅は登録有形文化財であるため、文化財保護法によって適切な保存が求められている。

（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。

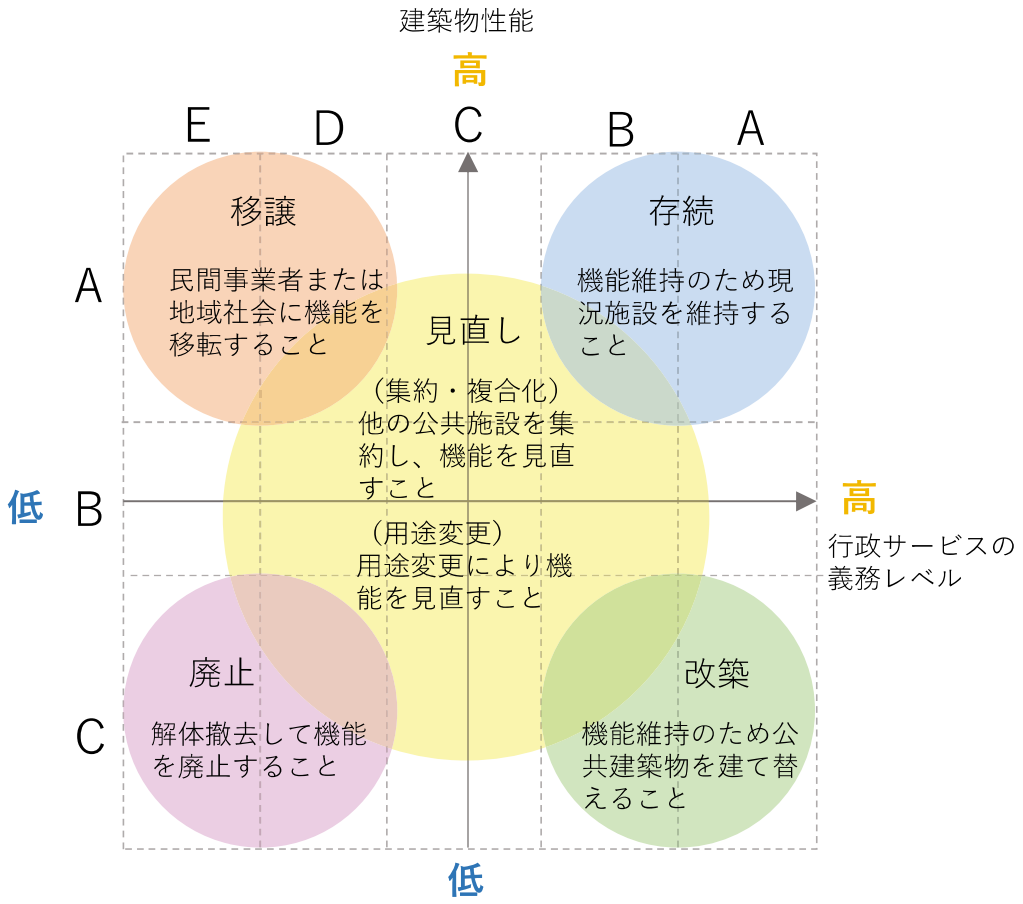
※ 目標耐用年数……建設された年代や劣化状況、構造種別等から、施設個別に設定している施設維持の目標とする耐用年数。

※ 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歴史資料収蔵館

◎建築物性能：評価 B

耐震改修こそ実施されているものの、外壁にクラックなどの経年劣化が見受けられる。しかし、施設の耐用年数を考慮すると全面的な改修は行わず、不具合箇所の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 B

海老名市の歴史資料のうち、私文書、公文書含め紙や写真、フィルムによるものの大半を当該施設に保管している。市の歴史にかかる実資料であり、次世代に引き継ぐべきものであり、水害や火災延焼のない場所に保管する必要がある。行政としての責務はあるが、施設については民間施設を活用することも考えられる。

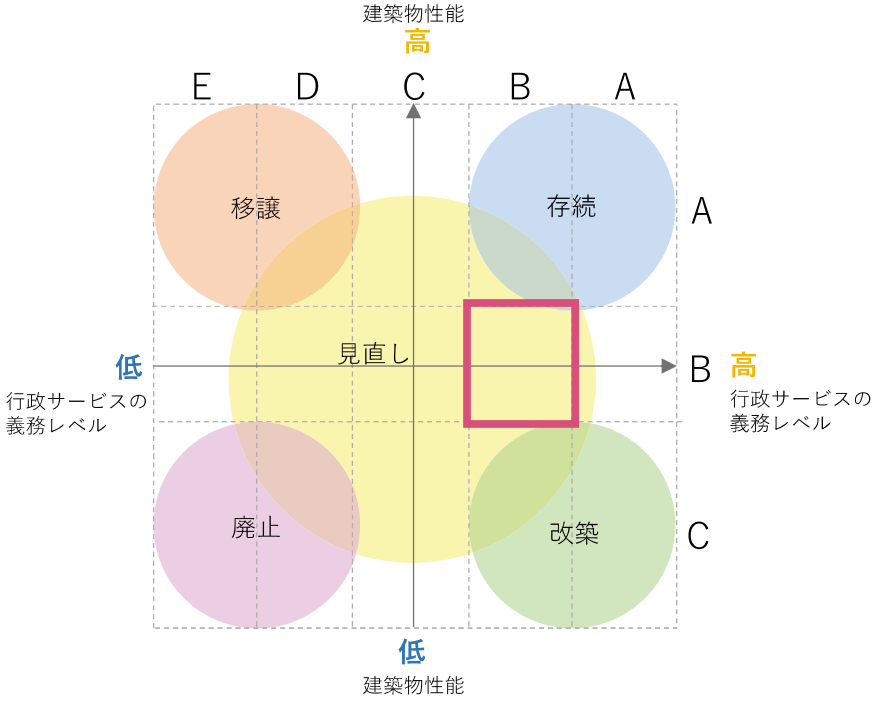
資料の公開については、海老名市温故館での展示や、書籍については図書館での閲覧、公開可能資料についてはデジタルアーカイブの活用など方策があるため、まずは資料にとって適切な保管環境の場所の確保が望まれる。管理の効率化を踏まえ埋蔵文化財や民俗資料の保管施設との統合も考えられる。

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	
歴史資料収蔵館	B	B	見直し（現施設は廃止）

■ポートフォリオ分析による再編の方針



②旧今福家住宅

◎建築物性能：**評価なし**

既に登録有形文化財に指定されている施設であるため、建築物性能で評価するのは適切ではないが、文庫蔵では土壁の損傷や蟻害による腐食の進行など、劣化が進んでおり、文化財保護の観点からより詳細な調査が必要である。よって文化財保護法に基づく保存活用計画の策定など再編とは別の計画による対応が望ましい。

◎行政サービスの義務レベル：**評価 A**

旧今福家住宅として登録有形文化財に登録されている建造物であり、所有者として今後将来に引き継ぐ文化財として位置づけされる施設である。

また、都市公園である今福薬医門公園と一体となっている施設であり、文化財として管理する施設である。

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	
旧今福家住宅	-	A	文化財のため 再編対象より除外（存続）

■ポートフォリオ分析による再編の方針

※　建築物性能の評価なしのため図示なし。

③海老名市温故館

◎建築物性能：評価 B

移築整備に伴い、大規模改修を実施したため、建物の劣化も進んでおらず、良好な状態となっている。

◎行政サービスの義務レベル：評価 A

市立郷土資料館としての郷土資料の収集、展示、公開等を行う施設であり、隣接する史跡相模国分寺跡のガイダンス施設としての役割を担っている。

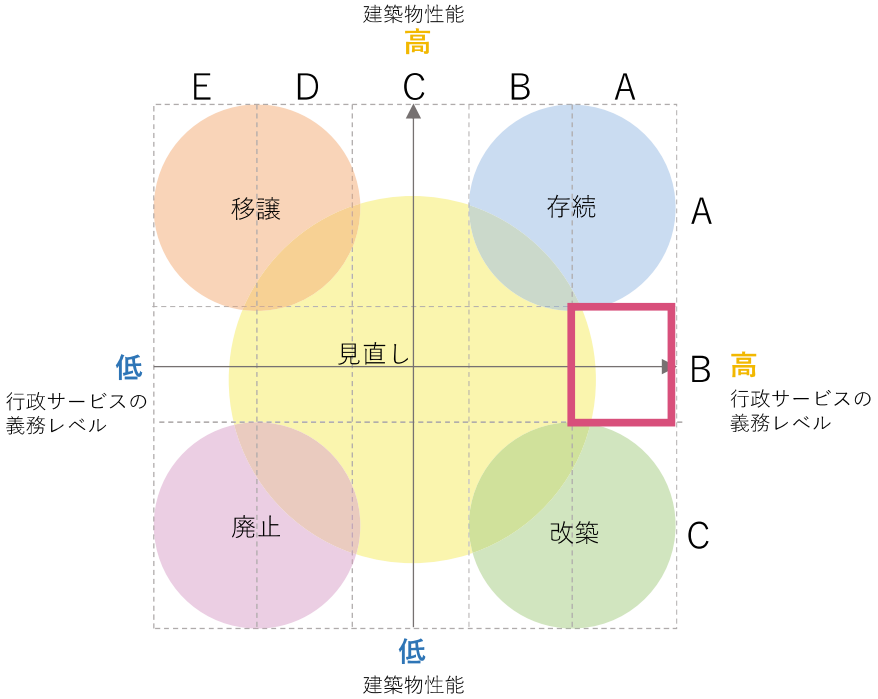
また、建物は登録有形文化財に登録されている建造物であり、所有者として今後将来に引き継ぐ文化財として位置づけされる施設である。よって現在の場所において行政サービスを存続する施設である。

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	
海老名市温故館	B	A	見直し

■ポートフォリオ分析による再編の方針



④文化財収蔵庫

◎建築物性能：評価 B

新耐震基準の建物であり、耐震基準に問題はないが、竣工から 30 年以上経過したことで、経年劣化が進んでおり、外壁に錆が生じている。しかし、保管施設の移動を検討していることから、全面改修は行わず、不具合箇所の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 B

海老名市域から出土した土器や石器など文化財認定された出土資料と関連調査資料を保管している。市の歴史にかかる実資料で、次世代に引き継ぐべきもので、水害や火災延焼のない場所に保管する必要がある。行政としての責務はあるが、施設については空いた公共施設や民間施設を活用することも考えられる。

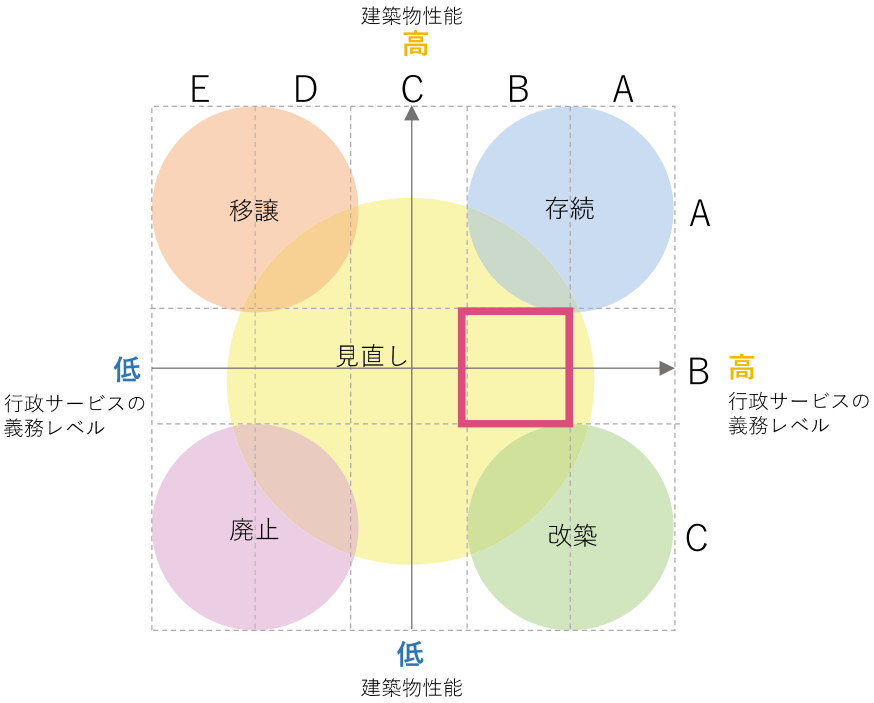
管理の効率化を踏まえ歴史資料や民俗資料の保管施設との統合も考えられる。なお、重量が重いため、２階以上の施設では、小荷物専用昇降機などの人力ではない運搬手段を要する。

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	
文化財収蔵庫	B	B	見直し（現施設は廃止）

■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歴史資料収蔵館

築年数が古く更新時期が迫っているが、機能自体は民間施設のみならず海老名市温故館や図書館等、他の施設でも補完することが可能であるため、市が所有する歴史資料の保管という重要な役割を担っているものの、現行施設の更新時期到達時には、機能統合や集約化・複合化等する方向で検討する。

②旧今福家住宅

国登録有形文化財であり、永続的に保護していくことが必須であるため、今後も詳細な調査及び補修を実施する。

また、施設の特性上、公共施設マネジメントとは別の観点からの評価が不可欠であり、個別施設計画で扱うのは不適当であるため、次回改定時以降は両施設を本計画の対象から外す方向性で検討する。

③海老名市温故館

相模国分寺跡に近接する郷土資料館としての役割があり、かつ登録有形文化財という観点で代替はない。

移築の際に部材の多くは更新され、エレベーター棟は新設である。文化財の側面に配慮し、施設として存続する。なお、施設の維持に必要な改修の時期等については、他の市有施設の状況も考慮し、検討していく。

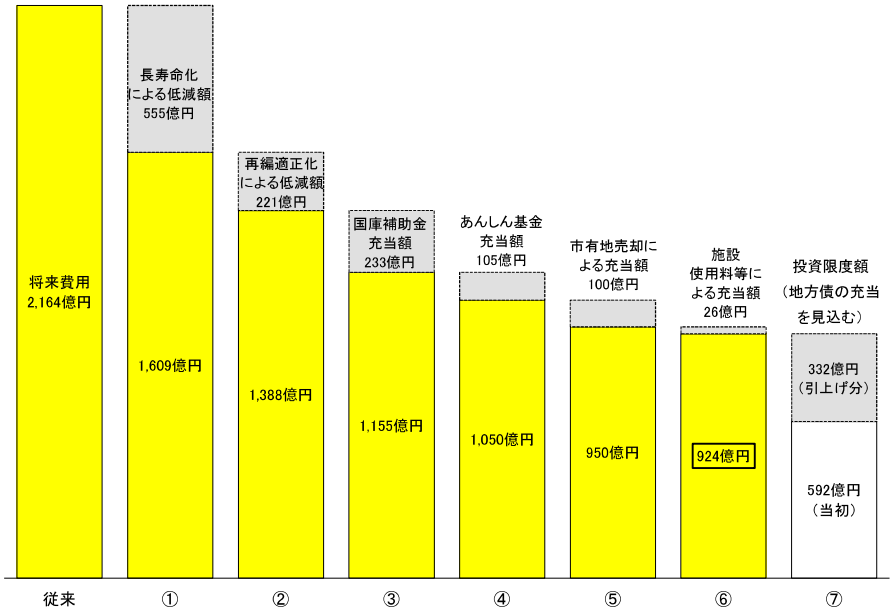
④文化財収蔵庫

海老名市域から出土した土器や石器など文化財認定された出土資料と関連調査資料を保管するという重要な役割を担っているものの、歴史資料収蔵館と同様に他の施設での保管も可能である。

加えて本施設は再編計画でも再編対象として挙げられている施設であるため、現行の建物は廃止する方向で検討する。検討にあたっては管理の効率化を図るため、①で挙げた歴史資料収蔵館と同時期に機能統合や集約化・複合化、または未利用建物の活用や民間賃貸等での対応も検討する。

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）
歴史資料収蔵館	－	外・空									
旧今福家住宅	－										
海老名市温故館	－				1	20					
文化財収蔵庫	－	外・空									
通常維持費（小規模修繕費等）		0									
		単純集計	21				消費税込	23			

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 | 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。

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）
- 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ー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
「4ー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																					
歴史資料収蔵館		－	－	－	－	RC造	2	－	333	1969	S44	旧	不要	不要	B	B	C	B	B	B	B	－		○				○					B	B	見直し
旧今福家住宅		－	－	－	－	W造	3	－	101	1847	弘化4	旧	不要	不要	－	－	－	－	－	－	－	－											-	A	対象除外（文化財のため）
海老名市温故館		－	－	－	－	W＋S造	2	－	424	2010	H22	旧	不要	不要	B	A	A	A	B	B	B	A		○	○	○		○			○		B	A	見直し
文化財収蔵庫		－	－	－	－	S造	2	－	318	1993	H5	新	不要	不要	C	C	B	B	B	B	B	－		○	○			○					B	B	見直し