

海老名市個別施設計画
(消防施設)

令和 2 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	13
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	47
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	75
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

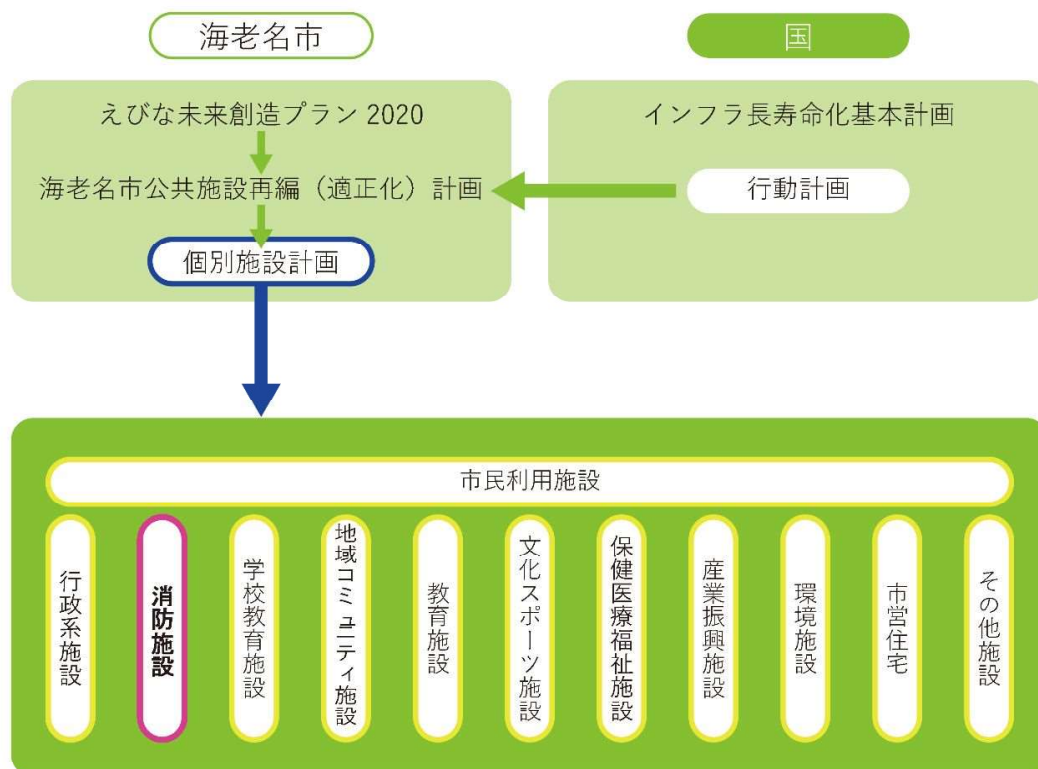
1-1. 計画の位置づけ（背景・目的）

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、各施設の方角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、消防機能についての要をする施設重要度の高い消防施設について、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 - 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、消防庁舎、消防署、消防団である。

対象施設の建築概要を以下に示す。

■対象施設

	施設名	棟別	構造・規模	延床面積(m ²)	所在地	竣工年月日
①	消防庁舎	庁舎棟	鉄筋コンクリート造 2 階建て	2,605※	大谷 816 番地	1989 年 3 月
		増築棟	軽量鉄骨造 2 階建て	533		2011 年 2 月
②	消防署北分署		鉄筋コンクリート造 2 階建て	1,232	上今泉六丁目 13 番 17 号	2010 年 1 月
③	消防署南分署	庁舎（コミュニティ防災センター）	鉄骨造 2 階建て	860	上河内 175 番地の 1	1984 年 3 月
		訓練棟 A 塔	鉄骨造 2 階建て	24		1997 年 3 月
		訓練棟 B 塔	鉄筋コンクリート造一部鉄骨造 8 階建て	490		1997 年 3 月
		訓練棟 C 塔	鉄骨造 2 階建て	222		1997 年 3 月
④	消防署南分署（新）		鉄筋コンクリート造 2 階建て	1,001		2024 年中
⑤	消防署西分署		鉄筋コンクリート造 2 階建て	1,105	上今泉 2027 番地の 1	2020 年 12 月
⑥	第 1 分団器具置場		軽量鉄骨造 2 階建て	99	国分南一丁目 19 番 32 号	2007 年 3 月
⑦	第 2 分団器具置場		軽量鉄骨造 2 階建て	100	大谷北三丁目 32 番 21 号	2009 年 6 月
⑧	第 3 分団器具置場		鉄骨造 2 階建て	73	中新田三丁目 27 番 22 号	1992 年 3 月

⑨	第4分団器具置場		鉄骨造1階建て	69	河原口二丁目22番23号	1988年1月
⑩	第5分団器具置場		鉄骨造2階建て	99	上郷一丁目15番2号	2019年7月
⑪	第6分団器具置場		鉄骨造2階建て	69	下今泉五丁目8番59号	1990年3月
⑫	第7分団器具置場		鉄骨造2階建て	73	上今泉二丁目9番28号	1997年3月
⑬	第8分団器具置場		鉄骨造2階建て	76	東柏ヶ谷一丁目29番	1992年3月
⑭	第9分団器具置場		鉄骨造2階建て	69	中河内1153番地の3	1988年12月
⑮	第10分団器具置場		鉄骨造2階建て	101	杉久保北四丁目11番12号	2011年12月
⑯	第11分団器具置場		鉄骨造2階建て	67	今里三丁目3番8号	1987年3月
⑰	第12分団器具置場		鉄骨造2階建て	77	社家五丁目8番14号	2004年9月
⑱	第13分団器具置場		軽量鉄骨造2階建て	102	中野一丁目2番2号	2008年3月
⑲	第14分団器具置場		鉄骨造2階建て	99	門沢橋二丁目5番29号	2013年2月
⑳	第15分団器具置場		軽量鉄骨造2階建て	100	本郷2658番地の4	2010年3月

※消防庁舎の庁舎棟には訓練棟・倉庫等、増築棟には駐輪場などを含む

2-2. 計画期間

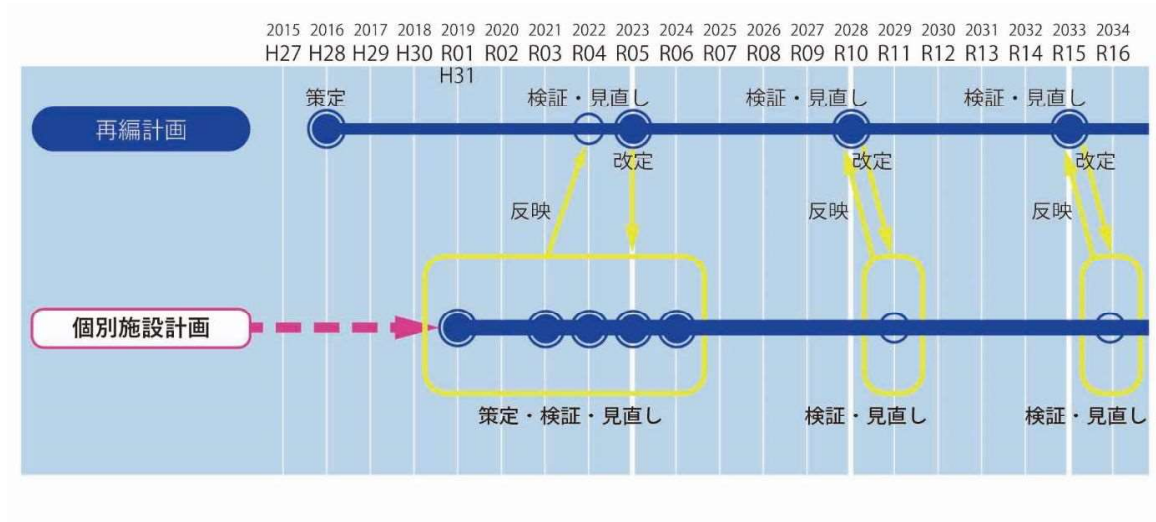
(1) 計画期間

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）頃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

消防本部、消防署及び消防団は消防組織法（昭和 22 年法律第 226 号）第 9 条の規定により設置された機関であり、その庁舎及び施設は公共施設である。また、消防庁舎、消防署北分署、消防署南分署、消防署西分署は海老名市消防本部等設置条例（昭和 44 年条例第 21 号）に、消防団施設は海老名市消防団の設置に関する条例（昭和 41 年条例第 31 号）に基づき、その名称、位置等が定められている。コミュニティ防災センターは、海老名市コミュニティ防災センター条例（昭和 59 年条例第 15 号）に基づく公の施設である。

(2) 対象施設の概要と活用状況

①消防庁舎

- ・ 庁舎棟は 1989 年（平成元年）竣工の鉄筋コンクリート造 2 階建ての施設である。
- ・ 執務室、災害対策室、訓練室、緊急車両車庫等で構成されている。
- ・ 庁舎棟は 2016 年（平成 28 年）に女性隊員配置のため、女子仮眠室設置等一部内部改修を実施、2018 年に外装改修工事を実施している。
- ・ 増築棟は 2011 年（平成 23 年）竣工の地上 2 階建てで、主に仮眠室で構成されている。
- ・ 増築棟は築後 13 年以上経過しているが、劣化を補修するような改修を行ったことはない。ただし、倉庫を仮眠室に改修したことがある。
- ・ 庁舎棟、増築棟共に新耐震基準に基づき建設された施設である。
- ・ 2023 年（令和 5 年）に庁舎棟 1 階及び 2 階のトイレを改修した。
- ・ 2024 年（令和 6 年）に緊急車両車庫のオーバーヘッドドアの改修を予定している。



消防庁舎（庁舎棟）



消防庁舎（増築棟）

②消防署北分署

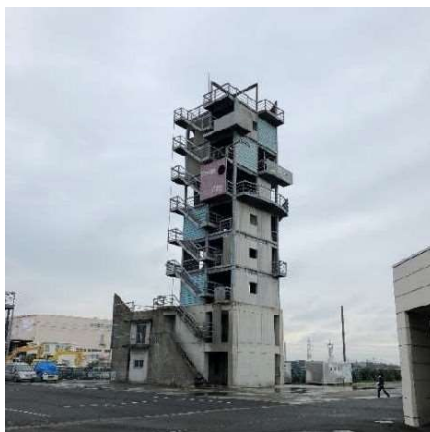
- ・ 2010 年（平成 22 年）竣工の地上 2 階建ての施設で、執務室、訓練室、緊急車両車庫、仮眠室、会議室等で構成されている。
- ・ 新耐震基準に基づき建設されている。
- ・ 築後 14 年以上と比較的新しく、改修を行ったことはない。
- ・ 屋上緑化・ソーラーパネル・風力発電・雨水利用など環境配慮型の施設である。



消防署北分署

③消防署南分署

- ・ 1984 年（昭和 59 年）竣工の地上 2 階建ての施設で、執務室、訓練室、緊急車両車庫、仮眠室等で構成されている。
- ・ 分署内部にコミュニティ防災センターがある。
- ・ 敷地内に 1997 年（平成 9 年）竣工の訓練棟が 3 塔ある。
- ・ 訓練棟は本市で最も大規模な訓練施設である。
- ・ 全棟新耐震基準に基づき建設されている。
- ・ 適宜メンテナンスを行っているが、大規模改修は行っていない。
- ・ 新南分署が建設された後は、訓練施設として運用を続ける予定であるが、庁舎については、雨漏れ等の劣化が進んでいることから、小規模な事務所へ再建を予定している。



消防署南分署（訓練棟 B 塔）



消防署南分署



消防署南分署（訓練棟 C 塔（左）A 塔（右））

④消防署西分署

- ・ 2021 年（令和 3 年）竣工の地上 2 階建ての施設で、執務室、訓練室、緊急車両車庫、仮眠室等で構成されている。
- ・ 敷地内で揚水から放水までの訓練ができる。
- ・ 室内には高機能訓練施設を備えている。



西分署

⑤新消防南分署

- ・ 2025 年（令和 7 年）竣工（予定）の地上 2 階建ての施設で、執務室、緊急車両車庫、仮眠室等で構成されている。
- ・ 屋上へ直結する屋外階段を設けたことにより、水害時の市民の緊急避難場所として活用できる。

⑥第 1 分団器具置場

- ・ 2007 年（平成 19 年）竣工の地上 2 階建ての施設で、1 階が車庫・資機材置場、2 階が団員の待機室として和室・キッチン等で構成されている。
- ・ 新耐震基準に基づき建設されている。
- ・ ホース塔塗り替えを行ったことはあるが、改修したことがない。



第 1 分団器具置場

⑦第 2 分団器具置場

- ・ 2009 年（平成 21 年）竣工の地上 2 階建ての施設で、1 階が車庫・資機材置場、2 階が団員の待機室として和室・キッチン等で構成されている。
- ・ 新耐震基準に基づき建設されている。
- ・ 築 14 年と比較的新しく、改修したことはない。
- ・ ホース塔の手摺部に錆があり、防錆処理を行う必要がある。



第 2 分団器具置場

⑧第3分団器具置場

- ・ 1992 年（平成 4 年）竣工の地上 2 階建ての施設で、1 階が車庫・資機材置場、2 階が団員の待機室として和室・キッチン等で構成されている。
- ・ 新耐震基準に基づき建設されている。
- ・ 屋根、外壁の塗り替えと建具廻りシーリング打替え、ホース塔塗り替えを行ったことがある。
- ・ 築後 30 年以上経過しており、かなり老朽化している。



第3分団器具置場

⑨第4分団器具置場

- ・ 1988 年（昭和 63 年）竣工の 1 階建ての施設で、車庫・資機材置場、団員の待機室として和室・キッチン等で構成されている。
- ・ 新耐震基準に基づき建設されている。
- ・ 電源引込改修、ホース塔の塗り替えを行ったことがある。
- ・ 築後 35 年以上経過しており、かなり老朽化している。



第4分団器具置場

⑩第5分団器具置場

- ・ 2019 年（令和元年）竣工の地上 2 階建ての施設で、1 階が車庫・資機材置場、2 階が団員の待機室として和室・キッチン等で構成されている。
- ・ 新耐震基準に基づき建設されている。
- ・ 消防団施設の中で最も新しく、劣化等は特に見受けられない。



第5分団器具置場

⑪第6分団器具置場

- ・ 1990 年（平成 2 年）竣工の地上 2 階建ての施設で、1 階が車庫・資機材置場、2 階が団員の待機室として和室・キッチン等で構成されている。
- ・ 新耐震基準に基づき建設されている。
- ・ 屋根、外壁及びホース塔の塗り替え、公共下水道接続工事を行っている。
- ・ 築後 30 年以上経過しており、かなり老朽化している。



第6分団器具置場

⑫第 7 分団器具置場

- ・ 1997 年（平成 9 年）竣工の地上 2 階建ての施設で、1 階が車庫・資機材置場、2 階が団員の待機室として和室・キッチン等で構成されている。
- ・ 新耐震基準に基づき建設されている。
- ・ 屋根、外壁、ホース塔及び器具置場の塗り替えをそれぞれ行ったことがある。
- ・ 築 25 年以上経過しており、外部・内部ともに劣化が進んでいる。



第 7 分団器具置場

⑬第 8 分団器具置場

- ・ 1992 年（平成 4 年）竣工の地上 2 階建ての施設で、1 階が車庫・資機材置場、2 階が団員の待機室として和室・キッチン等で構成されている。
- ・ 新耐震基準に基づき建設されている。
- ・ 屋根、外壁及びホース塔の塗り替え、公共下水道接続を行ったことがある。
- ・ 築 30 年以上経過しており、外部については全体的に経年劣化が見られる。



第 8 分団器具置場

⑭第 9 分団器具置場

- ・ 1988 年（昭和 63 年）竣工の地上 2 階建ての施設で、1 階が車庫・資機材置場、2 階が団員の待機室として和室・キッチン等で構成されている。
- ・ 新耐震基準に基づき建設されている。
- ・ 屋根、外壁及びホース塔の塗り替えを行ったことがある。
- ・ 現在休団中であり、今後の方向性を検討する必要がある。
- ・ 電気系統については、早急な対応が必要である。



第 9 分団器具置場

⑮第 10 分団器具置場

- ・ 2011 年（平成 23 年）竣工の地上 2 階建ての施設で、1 階が車庫・資機材置場、2 階が団員の待機室として和室・キッチン等で構成されている。
- ・ 新耐震基準に基づき建設されている。
- ・ 築 13 年と比較的新しく、改修履歴はない。



第 10 分団器具置場

⑯第 11 分団器具置場

- ・ 1987 年（昭和 62 年）竣工の地上 2 階建ての施設で、1 階が車庫・資機材置場、2 階が団員の待機室として和室・キッチン等で構成されている。
- ・ 新耐震基準に基づき建設されている。
- ・ 屋根、外壁及びホース塔の塗り替えを行ったことがある。
- ・ 築後 35 年以上経過しており、かなり古いが、多少の劣化は見受けられるが、問題はない。



第 11 分団器具置場

⑰第 12 分団器具置場

- ・ 2004 年（平成 16 年）竣工の地上 2 階建ての施設で、1 階が車庫・資機材置場、2 階が団員の待機室として和室・キッチン等で構成されている。
- ・ 新耐震基準に基づき建設されている。
- ・ 屋根、外壁及びホース塔の塗り替えを行ったことがある。
- ・ 外部・内部ともに劣化は見受けられるが、耐久性の問題はない。



第 12 分団器具置場

⑱第 13 分団器具置場

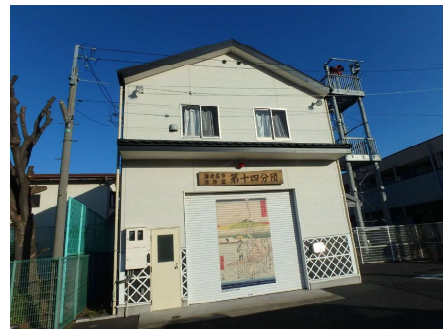
- ・ 2008 年（平成 20 年）竣工の地上 2 階建ての施設で、1 階が車庫・資機材置場、2 階が団員の待機室として和室・キッチン等で構成されている。
- ・ 新耐震基準に基づき建設されている。
- ・ 築 16 年と比較的新しく、改修履歴はない。



第 13 分団器具置場

⑲第 14 分団器具置場

- ・ 2013 年（平成 25 年）竣工の地上 2 階建ての施設で、1 階が車庫・資機材置場、2 階が団員の待機室として和室・キッチン等で構成されている。
- ・ 新耐震基準に基づき建設されている。
- ・ 築 11 年と比較的新しく、改修履歴はない。



第 14 分団器具置場

⑳第 15 分団器具置場

- ・ 2010 年（平成 22 年）竣工の地上 2 階建ての施設で、1 階が車庫・資機材置場、2 階が団員の待機室として和室・キッチン等で構成されている。
- ・ 新耐震基準に基づき建設されている。
- ・ 築 14 年と比較的新しく、改修履歴はない。



第 15 分団器具置場

（３） 対象施設の役割

災害活動の拠点及び市民と連携した災害予防の指導と啓発の拠点であり、地域防災力の要としての役割を担う施設である。なお、対象施設は原則 24 時間稼働する。大規模改修等による施設の休止が不可能、若しくは厳しい制限があるため、整備実施までの計画策定、設計期間及び工事期間等が長期の及ぶ可能性がある。

これらの理由から、消防施設は十分な事業方針の計画策定期間が必要である。

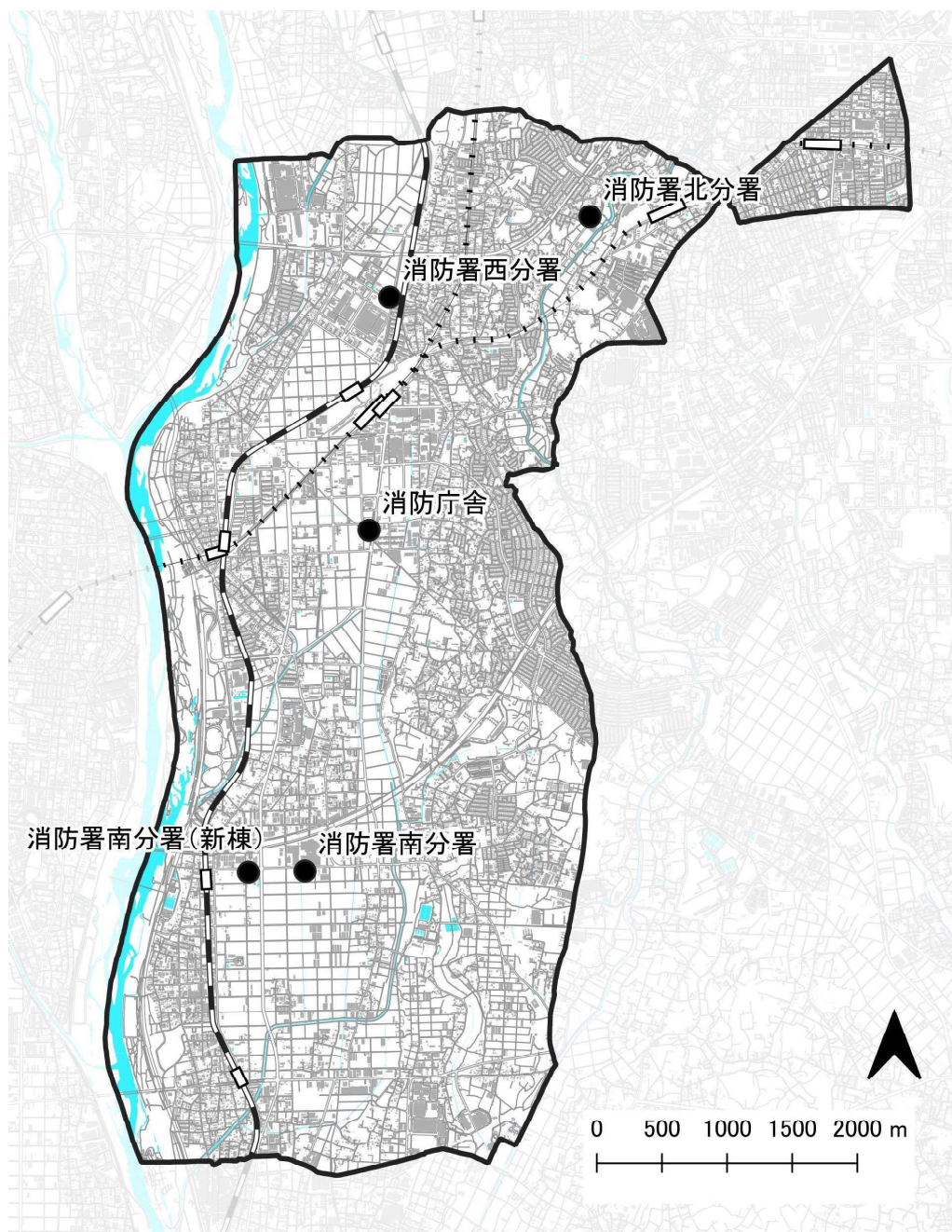
3-2. 施設の配置

対象施設の敷地分析

①～⑤消防署

消防庁舎は海老名市庁舎に隣接した大谷にあり、市内中部を管轄している。消防署北分署は上今泉六丁目にあり、市内北東部を管轄している。消防署西分署は上今泉にあり、市内北西部を管轄している。消防署南分署は上河内に位置し、市内南部を管轄している。南分署には同敷地に訓練施設が併設されている。

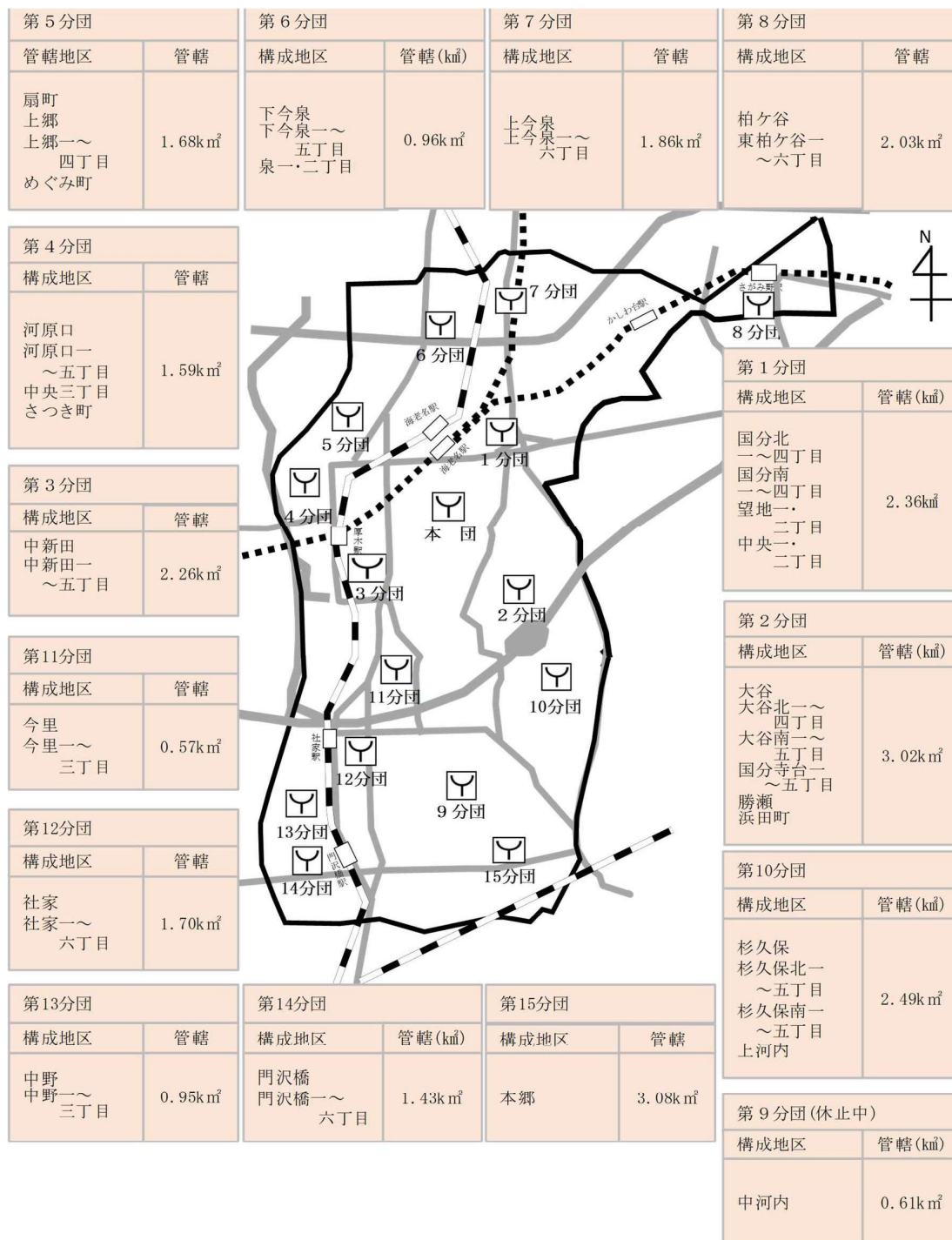
■各施設の分布状況



⑥～⑳消防分団器具置場

消防団は市全域に分布している。詳細位置は以下の分布図のとおり。なお、第9分団は休団中である。

■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）

■消防庁舎庁舎棟

部位	点検結果	改修履歴	劣化状況評価
屋根・屋上	・押えコンクリート目地シールが劣化（屋上階 全体）【写真 1】 ・パラペット立上りエフロレッセンス	2018 年 (金属屋根のみ)	C
外壁	・外壁発錆（倉庫・車庫棟）、基礎発錆（倉庫・車庫棟）【写真 2】	2018 年	A
外部開口部	・アルミサッシの建付け不良やガラスブロックのシール劣化により雨漏りが発生している。	なし	B
内部仕上	・壁鉄筋露出（2 階 訓練室）【写真 3】 ・床長尺シート、クロスはがれ	2010 年 (増築棟設置に伴う対応)	B
電気設備	・自家用発電機の発錆、雨水の内部侵入	2010 年 (一部改修)	C
給排水衛生設備	・経年劣化がみられる。	2010 年 (一部改修)	C
冷暖房換気設備	・経年劣化がみられる。	2010 年 (一部改修)	C
昇降機その他設備	・該当設備なし	-	-
【写真 1】  【写真 2】  【写真 3】 			

■消防庁舎増築棟

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	・概ね良好	なし	A
外部開口部	・概ね良好	なし	A
内部仕上	・床長尺シート、クロスはがれ壁ボードクラック（増築棟廊下）【写真 1】 ・床長尺シートはがれ（全体）【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	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】 【写真 2】  			

■消防署北分署

部位	点検結果	改修履歴	劣化状況 評価
屋根・屋上	・パラペット立上り目地にクラックがみられる【写真 1】	なし	A
外壁	・壁にクラック、エフロレッセンスがみられる	なし	A
外部開口部	・スチールサッシ発錆（1 階 発電機室） 【写真 2】	なし	A
内部仕上	・床防塵塗装はがれ(1 階 車庫、救急消毒室) 【写真 3】	なし	A
電気設備	・太陽光、風力蓄電池付街路灯の不点灯（外構全体）【写真 4】	なし	A
給排水衛生設備	・経年劣化がみられる		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】  【写真 2】  【写真 3】  【写真 4】 			

■消防署南分署庁舎

部位	点検結果	改修履歴	劣化状況評価
屋根・屋上	・シート防水表面に割れ、剥離等の劣化が多く見受けられる【写真 1】	なし	C
外壁	・外壁面より広範囲に漏水が発生している	なし	C
外部開口部	・全体的にアルミサッシ廻りから雨漏りしており、事務室、仮眠室等の使用に重大な支障が生じている	なし	C
内部仕上	・全体的に劣化しており、特に雨漏り跡が散見される【写真 2】	なし	C
電気設備	・誘導灯の経年劣化がみられる ・一部照明使用不可	2021 年 (低圧受電化)	C
給排水衛生設備	・便所の排水不良により 1 階小便器使用不能	なし	D
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】 			

■消防署南分署訓練棟（A・B・C 塔）

部位	点検結果	改修履歴	劣化状況 評価
屋根・屋上	・ 全体的に発錆がみられる【写真 1】	なし	C
外壁	・ 全体的に発錆がみられる【写真 2】 ・ 鉄骨階段、手摺発錆（B 塔 4 階）【写真 3】	なし	C
外部開口部	・ 全体的に発錆がみられる	なし	C
内部仕上	・ 天井にクラックがみられる（B 塔 2 階） 【写真 4】 ・ 鉄部に発錆がみられる	なし	B
電気設備	・ 設備機器の鉄部に発錆がみられる	なし	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	-	-
【写真 1】  【写真 2】  【写真 3】  【写真 4】 			

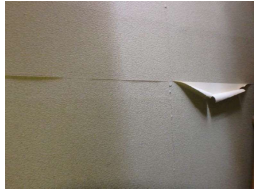
■消防署西分署

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	なし	A

■新消防署南分署

竣工前のため、対象外。

■第1分団器具置場

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	・水切金物に発錆がみられる(西面)【写真1】 ・縦樋にチョーキングがみられる(全体) ・基礎にクラック・ヘアクラックがみられる	なし	A
外部開口部	・外部シール切れ(南面)	なし	A
内部仕上	・ボードの継ぎ目にひび割れがみられる(車庫) ・ボードに破損がみられる(車庫)【写真2】 ・壁紙めくれがみられる(階段室)【写真3】 ・建具額縁に塗膜剥がれがみられる(トイレ) ・ボードの継ぎ目に隙間がみられる(和室)	なし	A
電気設備	・設備機器の鉄部に発錆がみられる	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	・該当設備なし	-	-
【写真1】  【写真2】  【写真3】 			

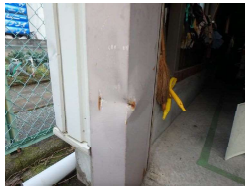
■第2分団器具置場

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	・手摺部に発錆がみられる（ホース塔） 【写真1】 ・基礎にクラックがみられる（複数箇所） 【写真2】	なし	A
外部開口部	・入口の土間コンクリートにクラックがみられる【写真3】 ・シャッター枠に発錆がみられる	なし	A
内部仕上	・巾木にクラックがみられる（車庫） 【写真4】 ・ボードの継ぎ目に切れがみられる（和室） ・クロスに切れがみられる（和室、階段室）	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	・該当設備なし	-	-
【写真1】  写真2】  【写真3】  【写真4】 			

■第3分団器具置場

部位	点検結果	改修履歴	劣化状況 評価
屋根・屋上	・概ね良好	2016 年	A
外壁	・概ね良好	2016 年	A
外部開口部	・網戸に劣化がみられる(東側外部)【写真 1】	なし	B
内部仕上	・障子、ふすまに破れがみられる (2 階) 【写真 2】 ・敷居に滑り剥がれがみられる	なし	B
電気設備	・概ね良好	なし	C
給排水衛生設備	・ガス管継手部に発錆がみられる 【写真 3】	なし	C
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】  【写真 2】  【写真 3】 			

■第4分団器具置場

部位	点検結果	改修履歴	劣化状況 評価
屋根・屋上	・ 庇の鉄骨に発錆がみられる【写真1】 ・ 雨樋に土溜り・植栽繁茂がみられる【写真2】	なし	C
外壁	・ 概ね良好	なし	B
外部開口部	・ コーナーカバーに凹み・発錆がみられる（出入口）【写真3】	なし	B
内部仕上	・ 土間コンクリートにクラックがみられる（器具庫） ・ 母屋発錆がみられる（器具庫）【写真4】 ・ 土間コンクリートにヘアクラックがみられる（前室） ・ クロスに切れがみられる（前室・和室）	なし	B
電気設備	・ 照明設備について、スイッチを入れてから点灯まで時間を要する等、老朽化がみられる ・ メーターボックスの下地に腐食がみられる（北面）	なし	C
給排水衛生設備	・ 概ね良好	なし	C
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】  【写真2】  【写真3】  【写真4】 			

■第 5 分団器具置場

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	-	-

■第 6 分団器具置場

部位	点検結果	改修履歴	劣化状況 評価
屋根・屋上	・ 軒天断熱材に一部剥がれがみられる (南側) ・ 軒樋硬質塩ビに劣化がみられる (外階段屋根) ・ 外階段屋根鉄骨に発錆がみられる	2016 年	A
外壁	・ 基礎クラックがみられる (複数箇所) 【写真 1】 ・ 外階段各部発錆がみられる (ササラ下・手摺継ぎ目・階段柱脚) ・ 外階段の大平板塗装劣化がみられる 【写真 2】 ・ サイディングの一部に発錆がみられる 【写真 3】	2016 年	B
外部開口部	・ 概ね良好	なし	B
内部仕上	・ クロス切れ・剥がれがみられる (厨房・トイレ) 【写真 4】	なし	B
電気設備	・ 概ね良好	なし	C
給排水衛生設備	・ 概ね良好	なし	C
冷暖房換気設備	・ 換気扇の排気フードがなく、ダンパーが常 閉となっている。【写真 3】	なし	B
昇降機その他設備	・ 該当設備なし	-	-
【写真 1】  【写真 2】  【写真 3】  【写真 4】 			

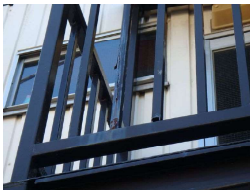
■第7分団器具置場

部位	点検結果	改修履歴	劣化状況 評価
屋根・屋上	・概ね良好	2016 年	A
外壁	・外壁塗装に剥がれがみられる ・柱モルタルに剥がれ・土台発錆がみられる（南側基礎）【写真1】 ・基礎クラックがみられる（複数箇所）【写真2】 ・外階段ボードにひび割れがみられる	2016 年	A
外部開口部	・網戸の剥がれがみられる（北面） ・シャッター取手の破損・紛失がみられる（全数） ・サイディングの隙間がみられる（西側建具上部）【写真3】	なし	B
内部仕上	・土間コンクリートにクラックがみられる（車庫） ・クロスの剥がれがみられる（トイレ複数箇所・和室） ・棚吊柱に外れがみられる（和室）【写真4】 ・ボードにひび割れがみられる（倉庫）	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	・概ね良好	なし	B
昇降機その他設備	・該当設備なし	-	-
【写真1】  【写真2】  【写真3】  【写真4】 			

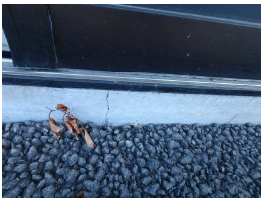
■第 8 分団器具置場

部位	点検結果	改修履歴	劣化状況 評価
屋根・屋上	・軒先に発錆・劣化がみられる（南面） ・外部階段屋根に凹みがみられる【写真 1】	なし	C
外壁	・サイディング膨らみ（北面・西面）【写真 2】 ・基礎にクラックがみられる（東面） ・水切金物に歪みがみられる（東面） ・外部階段裏や外壁に発錆がみられる（南面） ・雨樋塗膜剥がれがみられる	なし	B
外部開口部	・シャッター下端クッションゴムに破損がみられる	なし	B
内部仕上	・ボード継ぎ目に割れがみられる（和室） ・ふすまに破損がみられる（和室）【写真 3】 ・クロスに剥がれがみられる（厨房）	なし	B
電気設備	・電線管塗膜に剥がれがみられる ・モーターサイレンに操作盤発錆がみられる	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	・概ね良好	なし	B
昇降機その他設備	・該当設備なし	-	-
【写真 1】  【写真 2】  【写真 3】 			

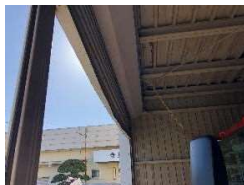
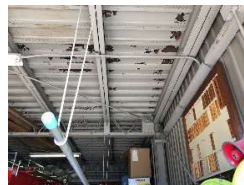
■第9分団器具置場

部位	点検結果	改修履歴	劣化状況 評価
屋根・屋上	・ホース塔全体に発錆がみられる【写真1】	なし	C
外壁	・外階段手摺に腐食・欠損がみられる 【写真2】 ・軒樋金物・縦樋支持金物に発錆がみられる ・水切金物に発錆がみられる	なし	B
外部開口部	・シャッターストッパー不良がみられる	なし	B
内部仕上	・鉄骨塗装剥がれ・発錆がみられる（車庫） ・クロス剥がれ・隙間がみられる（2階全体） ・長尺塩ビシートに捲れがみられる（厨房） ・障子紙の破損がみられる（和室）	なし	B
電気設備	・電灯盤の絶縁不良・モーターサイレン盤の開閉不良がある。【写真3】 ・照明カバーに劣化がみられる	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	・概ね良好	なし	B
昇降機その他設備	・該当設備なし	-	-
【写真1】  【写真2】  【写真3】 			

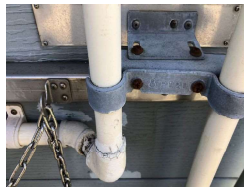
■第 10 分団器具置場

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	・基礎にクラック・ヘアクラックがみられる (西面)【写真 1】	なし	A
外部開口部	・シャッター枠に発錆がみられる【写真 2】	なし	A
内部仕上	・壁ボードに目地切れがみられる(車庫) ・クロス継ぎ目に剥がれ・隙間がみられる(和 室)【写真 3】	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	・該当設備なし	-	-
【写真 1】  【写真 2】  【写真 3】 			

■第 11 分団器具置場

部位	点検結果	改修履歴	劣化状況 評価
屋根・屋上	・ 軒天の断熱材の一部に剥がれがみられる (階段庇)【写真 1】	なし	C
外壁	・ ホース棟の鉄部に発錆がみられる (鉄骨、軒天、手摺)【写真 2】	なし	B
外部開口部	・ シャッター座板歪みがみられる (1 階 車庫)【写真 3】	なし	B
内部仕上	・ 天井塗装剥がれがみられる (1 階 器具置場)【写真 4】	なし	B
電気設備	・ 設備機器の鉄部に発錆がみられる	なし	C
給排水衛生設備	・ 給水管の保温剥がれ、支持金物の発錆がみ られる ・ 排水管や支持金物に発錆、塗装剥がれがみ られる ・ ガス管や支持金物、鎖に発錆がみられる	なし	C
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】  【写真 2】  【写真 3】  【写真 4】 			

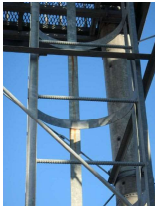
■第 12 分団器具置場

部位	点検結果	改修履歴	劣化状況 評価
屋根・屋上	・ 概ね良好	2016 年	A
外壁	・ 看板、サイディングにひび割れがみられる （東側外部）【写真 1】 ・ 手摺パネルにひび割れがみられる 【写真 2】	2016 年	A
外部開口部	・ 概ね良好	なし	A
内部仕上	・ 壁ボードにひび割れがみられる（2 階全体） 【写真 3】	なし	A
電気設備	・ 概ね良好	なし	B
給排水衛生設備	・ 給湯器ビス部に発錆がみられる ・ ガス管支持金物ビス部に発錆がみられる （北側外部）【写真 4】	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】  【写真 2】  【写真 3】  【写真 4】 			

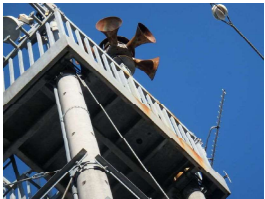
■第 13 分団器具置場

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	・基礎モルタル仕上げにひび割れがみられる (北側外部)【写真 1】	なし	A
外部開口部	・シャッター枠に発錆がみられる(1階 車庫) 【写真 2】	なし	A
内部仕上	・クロスはがれがみられる (2 階 台所)【写真 3】	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	・該当設備なし	-	-
【写真 1】  【写真 2】  【写真 3】 			

■第 14 分団器具置場

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	・ ホース塔梯子に錆がみられる【写真 1】 ・ 外壁に苔汚れがみられる（北面）【写真 2】	なし	A
外部開口部	・ シャッター枠に発錆がみられる	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	・ 該当設備なし	-	-
【写真 1】  【写真 2】 			

■第 15 分団器具置場

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	・ホース塔に錆汁がみられる【写真 1】 ・縦樋支持金物に発錆がみられる【写真 2】 ・基礎にヘアクラックがみられる	なし	A
外部開口部	・シャッター枠に発錆がみられる	なし	A
内部仕上	・ボードにひび割れがみられる（車庫・台所・トイレ・和室）【写真 3】 ・換気扇周囲汚れ【写真 3】	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	・空調室外機にドレン傷みがみられる【写真 4】	なし	B
昇降機その他設備	・該当設備なし	-	-
【写真 1】  【写真 2】  【写真 3】  【写真 4】 			

■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

消防施設は、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。

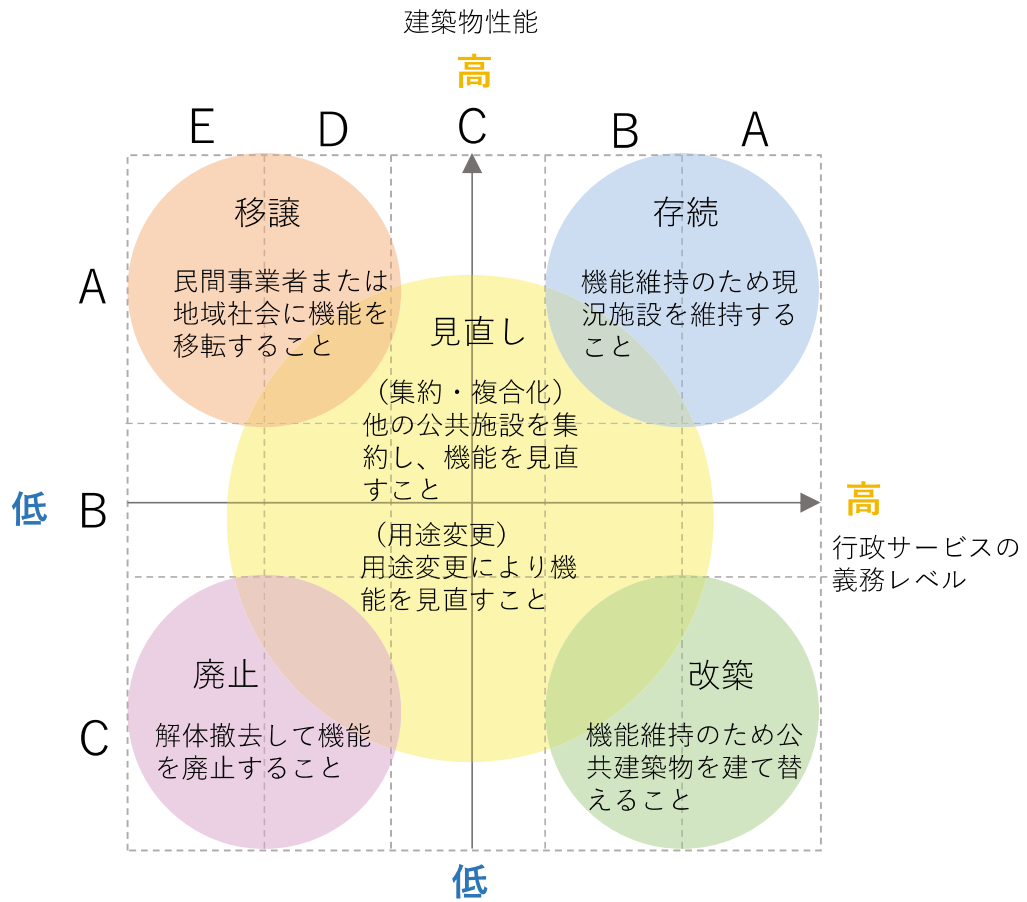
※ 目標耐用年数……建設された年代や劣化状況、構造種別等から、施設個別に設定している施設維持の目標とする耐用年数。

※ 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消防庁舎

○庁舎棟

◎建築物性能：評価 A

壁面クラックや鉄筋露出などは生じているものの、相当の経年劣化であり、耐震性に問題はない。一方で、内装及び建築設備は増築棟設置時の接合部改修時等に部分的な改修を実施しているが、未改修部分は劣化が生じ、一部故障も発生している。

なお、外装改修が実施済みであり内装及び建築設備も一部手を入れているため、仮設庁舎を設置した大規模改修を実施するか、執務並行のまま改修を実施するかの検討が今後必要となる。

◎行政サービスの義務レベル：評価 A

消防庁舎は、海老名市の消防本部としての役割を担っており、海老名市の災害実働の要であり、機能停止は許されない。また、バリアフリー化が進んでおらず、今後検討が必要である。

○増築棟

◎建築物性能：評価 B

躯体に重大な欠陥は見受けられない。また、内装に軽度の劣化はあるものの、定期的なメンテナンスを行うことで使用可能。

◎行政サービスの義務レベル：評価 A

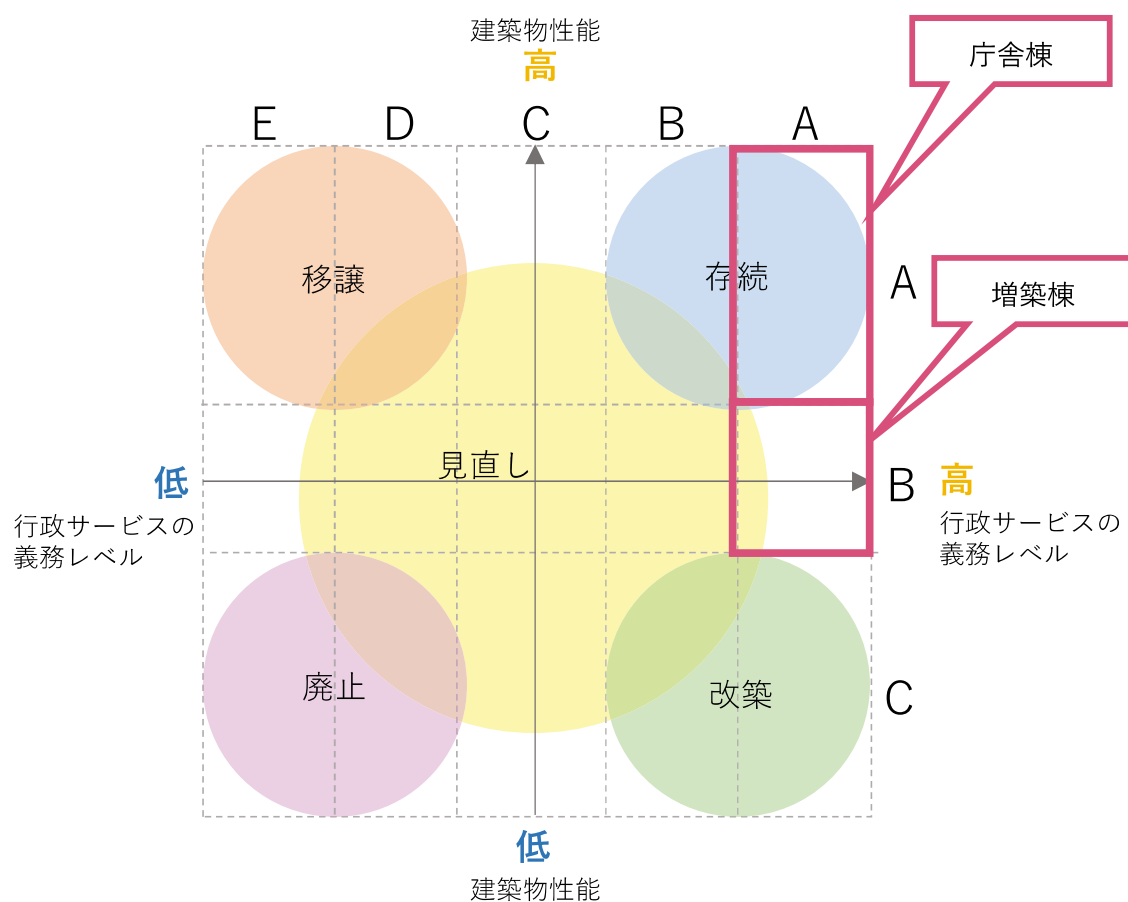
庁舎棟と同様。

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

対象施設名称	分析指標及び評価		再編の方針
	建築物性能	行政サービスの義務レベル	
庁舎棟	A	A	存続
増築棟	B	A	見直し

■ポートフォリオ分析による再編の方針



②消防署北分署

◎建築物性能：評価 B

築 14 年以上経過しているが、比較的新しく、躯体に重大な欠陥は見受けられない。また、内外装に軽度の劣化はあるものの、定期的なメンテナンスを行うことで使用可能。

◎行政サービスの義務レベル：評価 A

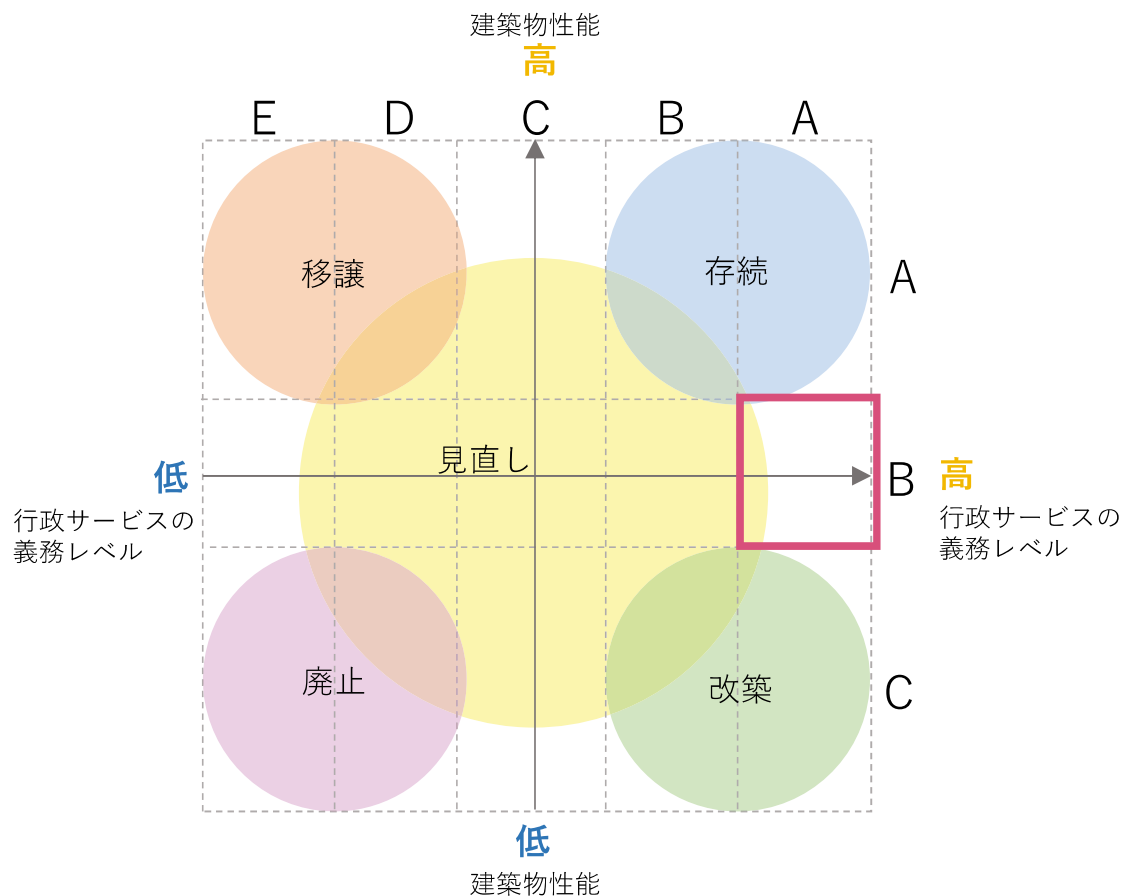
北分署は市の北部を管轄する消防署として重要な役割を果たしており、機能停止は許されない。

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

対象施設名称	分析指標及び評価		再編の方針
	建築物性能	行政サービスの義務レベル	
消防署北分署	B	A	見直し

■ポートフォリオ分析による再編の方針



③消防署南分署

○庁舎

◎建築物性能：評価 B

竣工してから 40 年以上が経過し、内外装の劣化が著しく、特に外壁南面からの雨漏りが広範囲にわたっている。また、便所の排水不全が生じており、使用上重大な欠陥となっている。消防職員の活動環境の改善が急がれる。

◎行政サービスの義務レベル：評価 A

南分署は市の南部を管轄する消防署として重要な役割を果たしており、機能停止は許されない。なお、使用頻度の少ないコミュニティ防災センターについては、新消防署南分署へ移転時に廃止する。

○訓練棟

◎建築物性能：評価 B

築後 27 年以上経過し、鉄部の錆が全体的に見受けられることから、鉄部の破断等の危険も考慮し、錆補修を中心とした改修工事の検討を進める。

◎行政サービスの義務レベル：評価 A

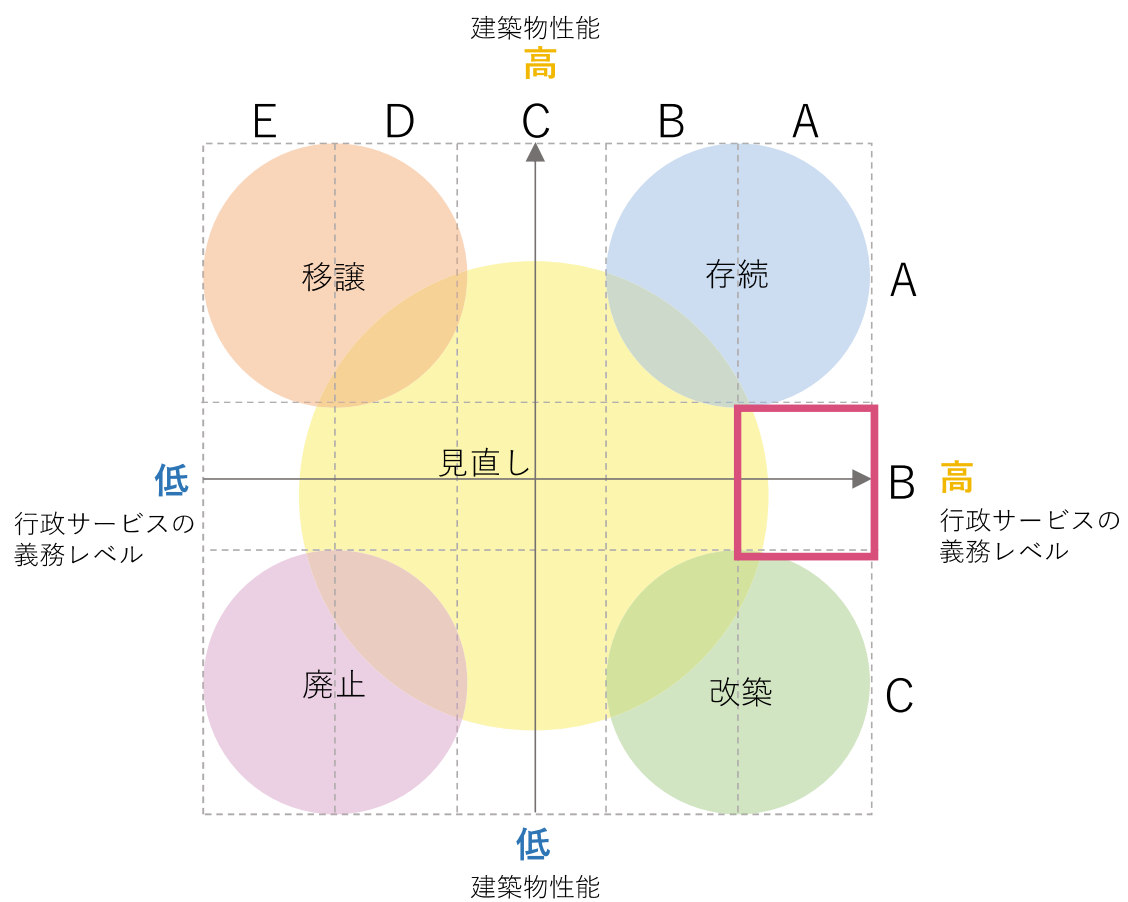
南分署の訓練棟は市内で最も大規模な訓練施設であることから、消防職員にとって必要不可欠といえる。

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

対象施設名称	分析指標及び評価		再編の方針
	建築物性能	行政サービスの義務レベル	
庁舎	B	A	見直し
訓練棟	B	A	見直し

■ポートフォリオ分析による再編の方針



④消防署西分署

◎建築物性能：評価 A

竣工から3年以上経過しているが、劣化はない。

◎行政サービスの義務レベル：評価 A

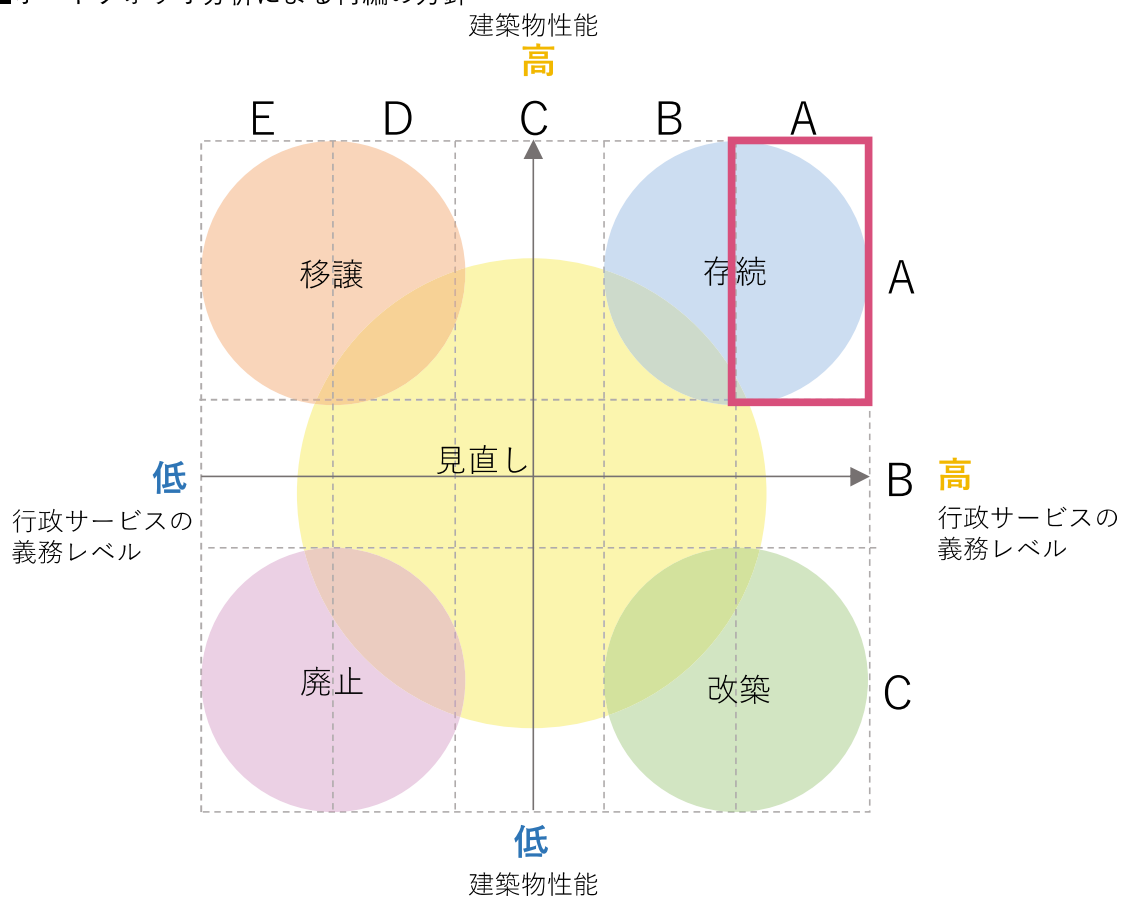
西分署は市の西部を管轄する消防署として重要な役割を果たしており、機能停止は許されない。

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

対象施設名称	分析指標及び評価		再編の方針
	建築物性能	行政サービスの義務レベル	
消防署西分署	A	A	存続

■ポートフォリオ分析による再編の方針



⑤新消防署南分署

竣工前のため、対象外。

⑥第1分団器具置場

◎建築物性能：評価 B

竣工から15年以上経過し、築年数相応の劣化が進んでおり、外部金物の各部の発錆、基礎や土間のクラック、内部壁紙の剥がれやボードの破損が生じている。

建物の構造体自体には大きな問題は生じていないので、今後、適切に管理する必要がある。

◎行政サービスの義務レベル：評価 A

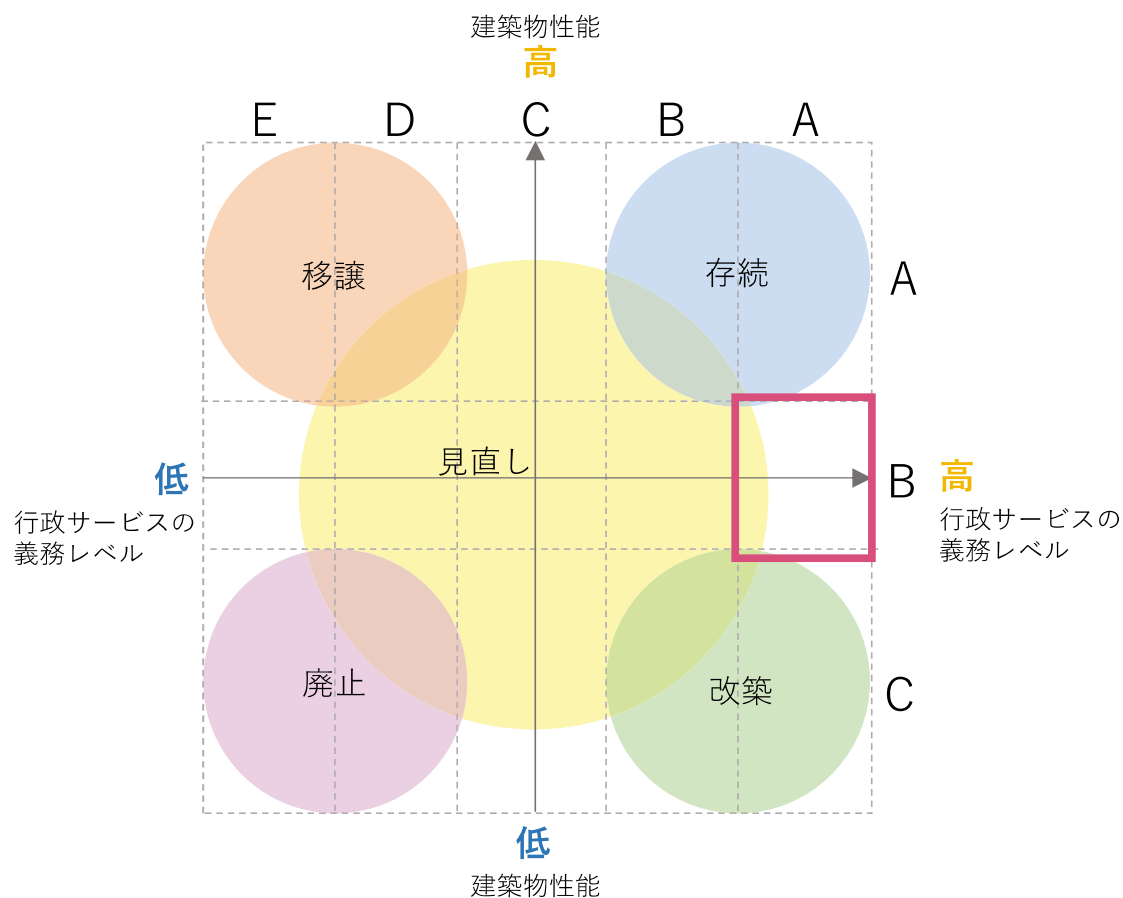
他の分団と同様に地域の災害実働において重要な役割を果たし、機能停止は許されない。

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

対象施設名称	分析指標及び評価		再編の方針
	建築物性能	行政サービスの義務レベル	
第1分団器具置場	B	A	見直し

■ポートフォリオ分析による再編の方針



⑦第2分団器具置場

◎建築物性能：評価 B

築後10年以上経過したが、部分的な劣化は生じているものの基礎や土間のヘアクラックや金属各部の発錆、クロスの切れなど比較的軽微なものである。

ただし、部分改修の時期が近づいており、今後も適切な管理を行う必要がある。

◎行政サービスの義務レベル：評価 A

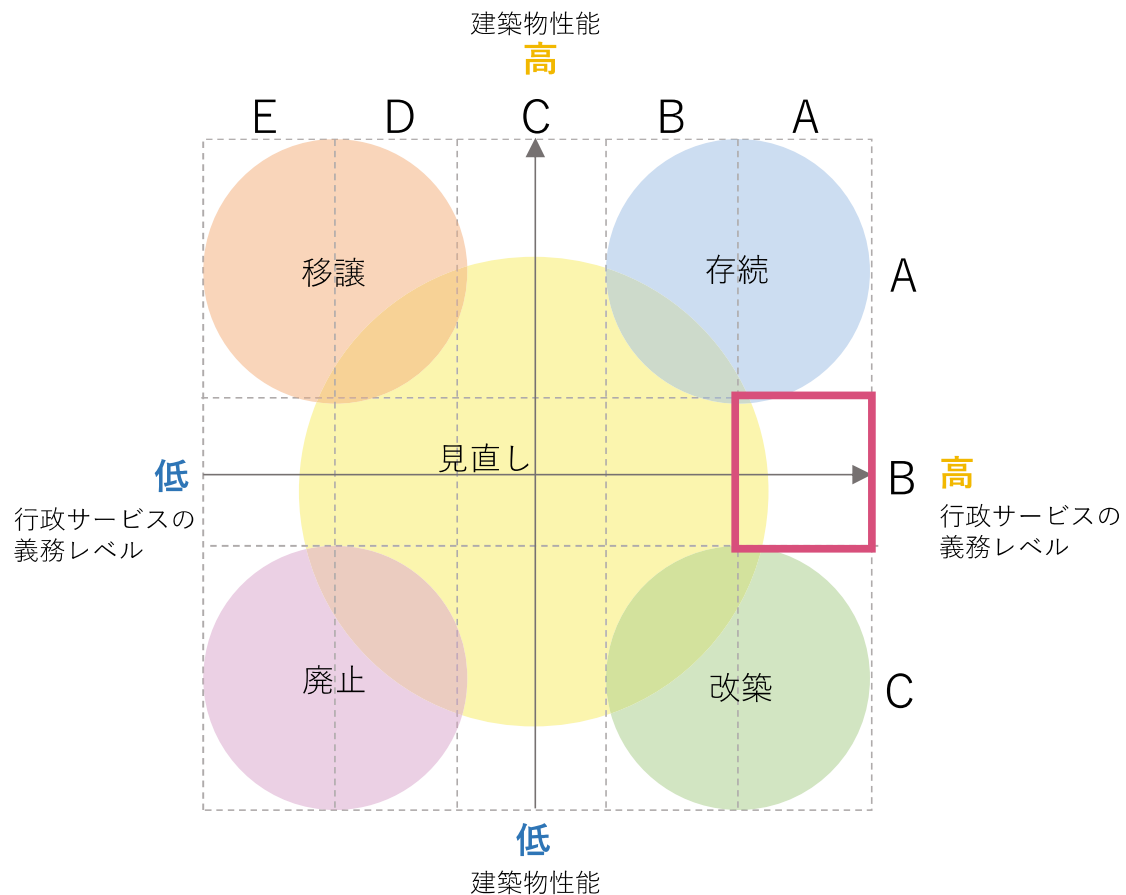
他の分団と同様に地域の災害実働において重要な役割を果たし、機能停止は許されない。

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

対象施設名称	分析指標及び評価		再編の方針
	建築物性能	行政サービスの義務レベル	
第2分団器具置場	B	A	見直し

■ポートフォリオ分析による再編の方針



⑧第3分団器具置場

◎建築物性能：評価 A

竣工から30年以上経過しているが、外壁の塗り替えやシール打替えが適宜行われ、耐久性に大きな問題はない。また、躯体に重大な欠陥は見受けられない。

◎行政サービスの義務レベル：評価 A

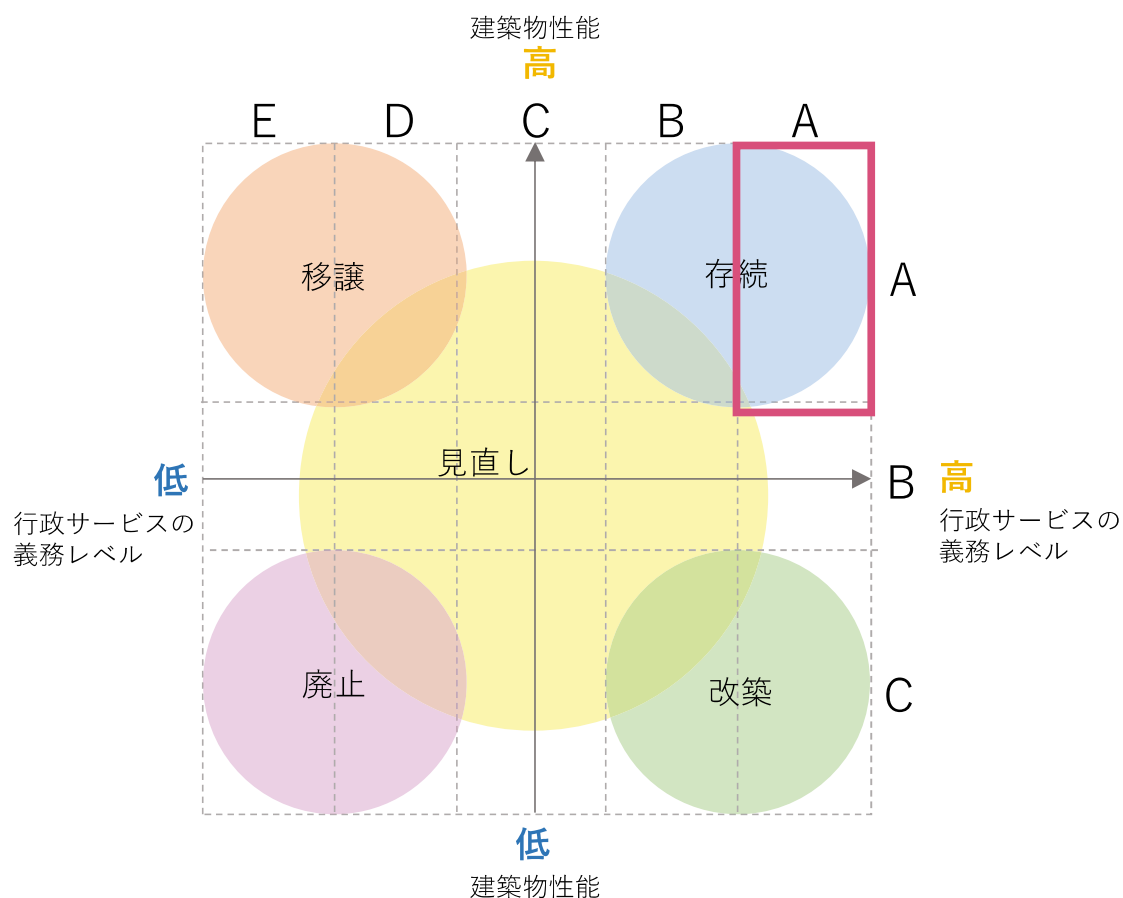
地域の災害実働において重要な役割を果たし、機能停止は許されない。

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

対象施設名称	分析指標及び評価		再編の方針
	建築物性能	行政サービスの義務レベル	
第3分団器具置場	A	A	存続

■ポートフォリオ分析による再編の方針



⑨第4分団器具置場

◎建築物性能：評価 B

竣工から35年以上経過しているものの重大な劣化は生じていない。各部に発錆が生じているものの、内装の汚損も少なく管理が行き届いている。樋に土が溜り、植栽が繁茂しているので、日常の点検の中で、定期的な清掃が必要である。

◎行政サービスの義務レベル：評価 A

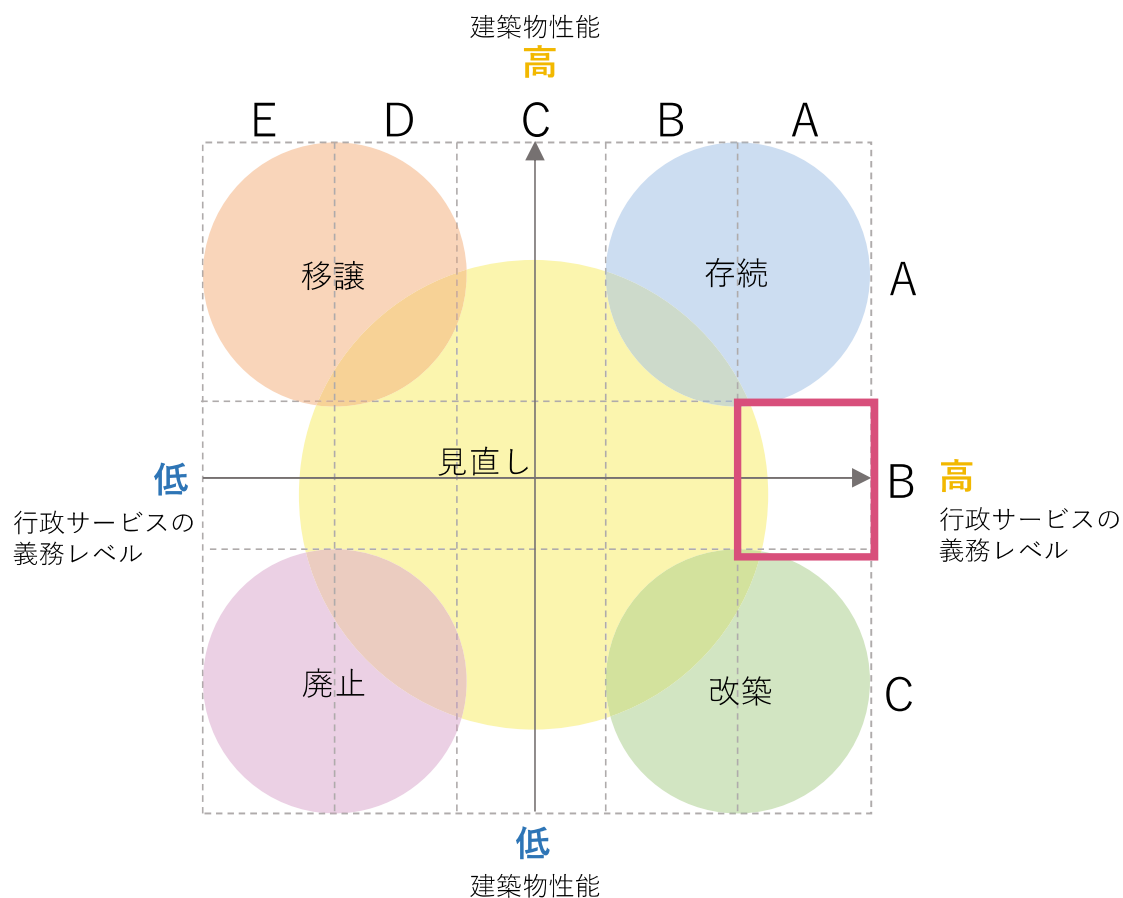
他の分団と同様に地域の災害実働において重要な役割を果たし、機能停止は許されない。

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

対象施設名称	分析指標及び評価		再編の方針
	建築物性能	行政サービスの義務レベル	
第4分団器具置場	B	A	見直し

■ポートフォリオ分析による再編の方針



⑩第5分団器具置場

◎建築物性能：評価 A

劣化等は見受けられない。

◎行政サービスの義務レベル：評価 A

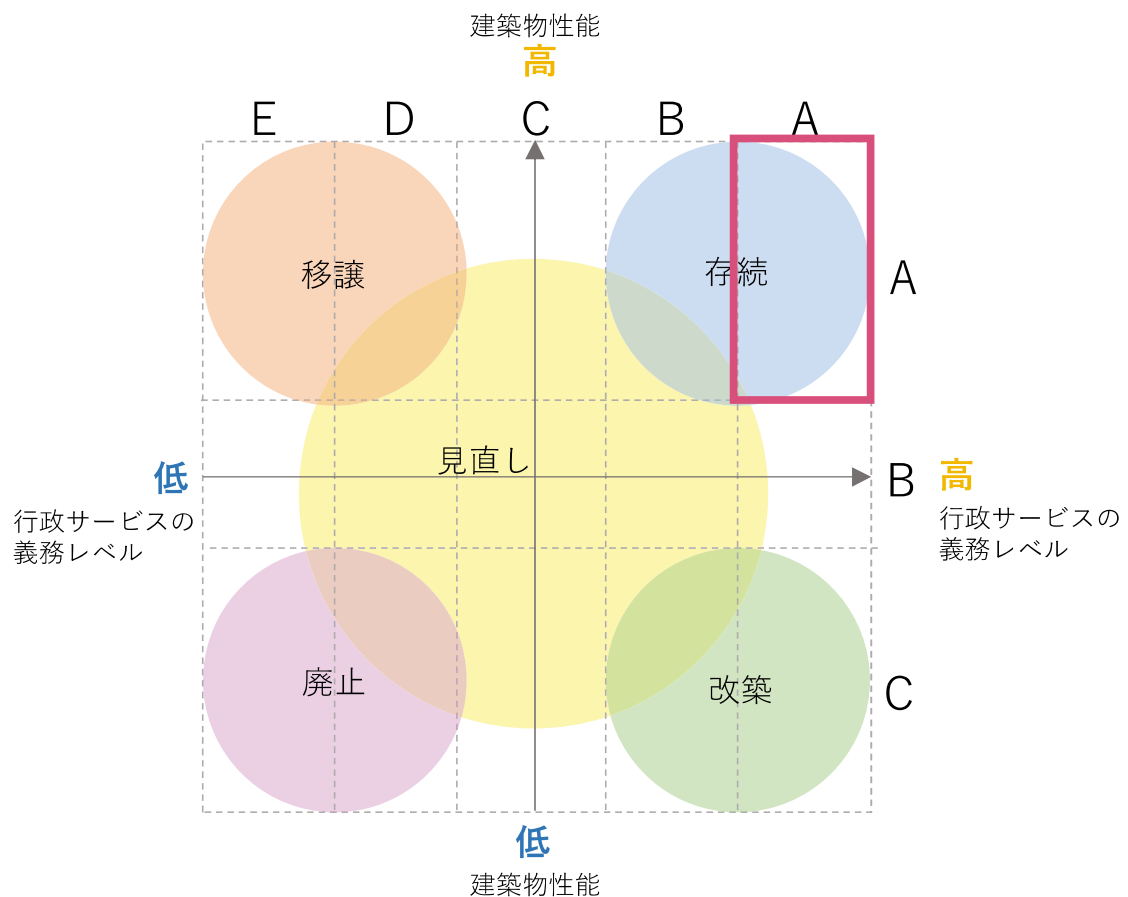
他の分団と同様に地域の災害実働において重要な役割を果たし、機能停止は許されない。

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

対象施設名称	分析指標及び評価		再編の方針
	建築物性能	行政サービスの義務レベル	
第5分団器具置場	A	A	存続

■ポートフォリオ分析による再編の方針



⑪第 6 分団器具置場

◎建築物性能：評価 A

築後 30 年以上が経過し、内装等に汚損や劣化が見られる。外部階段の柱脚の各部に発錆が見られるため、防錆処置を行うなど対応する必要がある。

◎行政サービスの義務レベル：評価 A

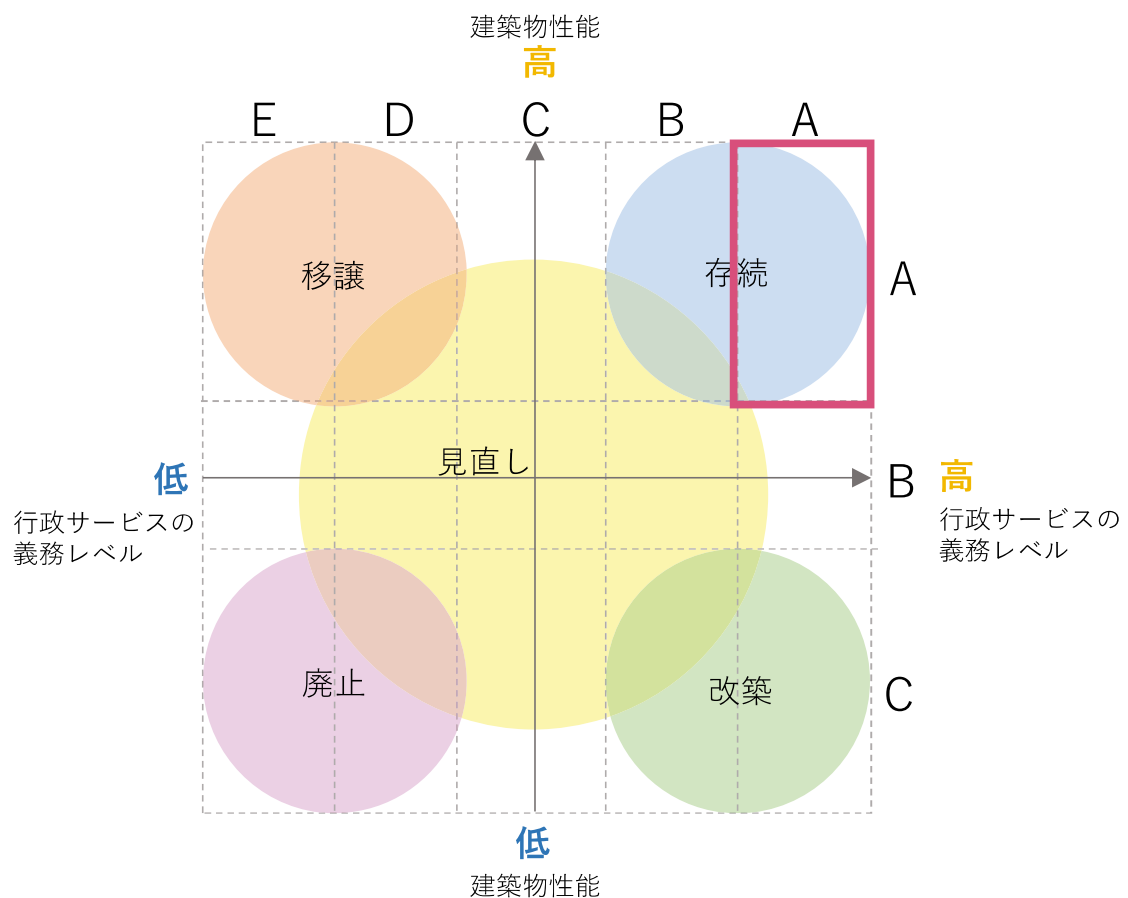
地域の災害実働において重要な役割を果たし、機能停止は許されない。

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

対象施設名称	分析指標及び評価		再編の方針
	建築物性能	行政サービスの義務レベル	
第 6 分団器具置場	A	A	存続

■ポートフォリオ分析による再編の方針



⑫第7分団器具置場

◎建築物性能：評価 B

築後25年以上が経過し内装等に経年劣化が生じている。基礎のクラックや基礎モルタルの剥がれなどについては、修繕する必要がある。

◎行政サービスの義務レベル：評価 A

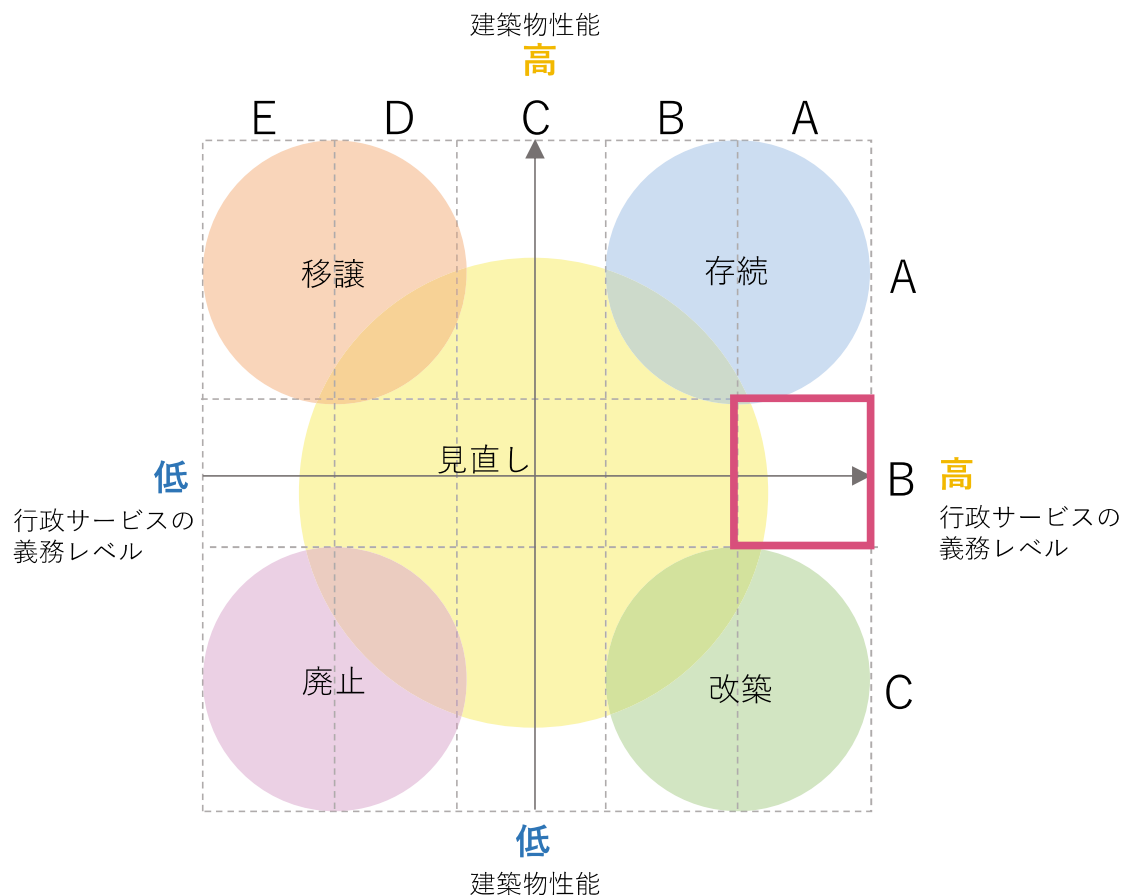
地域の災害実働において重要な役割を果たし、機能停止は許されない。

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

対象施設名称	分析指標及び評価		再編の方針
	建築物性能	行政サービスの義務レベル	
第7分団器具置場	B	A	見直し

■ポートフォリオ分析による再編の方針



⑬第 8 分団器具置場

◎建築物性能：評価 B

築後 30 年以上が経過して、外壁サイディングに変形が生じている。各鉄部の発錆もあり、直ちに構造体に影響を与えないものの、全体的に劣化が生じているため、修繕が必要である。

また、本施設は、東柏ヶ谷近隣公園に隣接しているため、公園内の樹木の落葉が多く、敷地内の雨水排水設備内に溜まっている状況なので、定期的な清掃が必要である。

◎行政サービスの義務レベル：評価 A

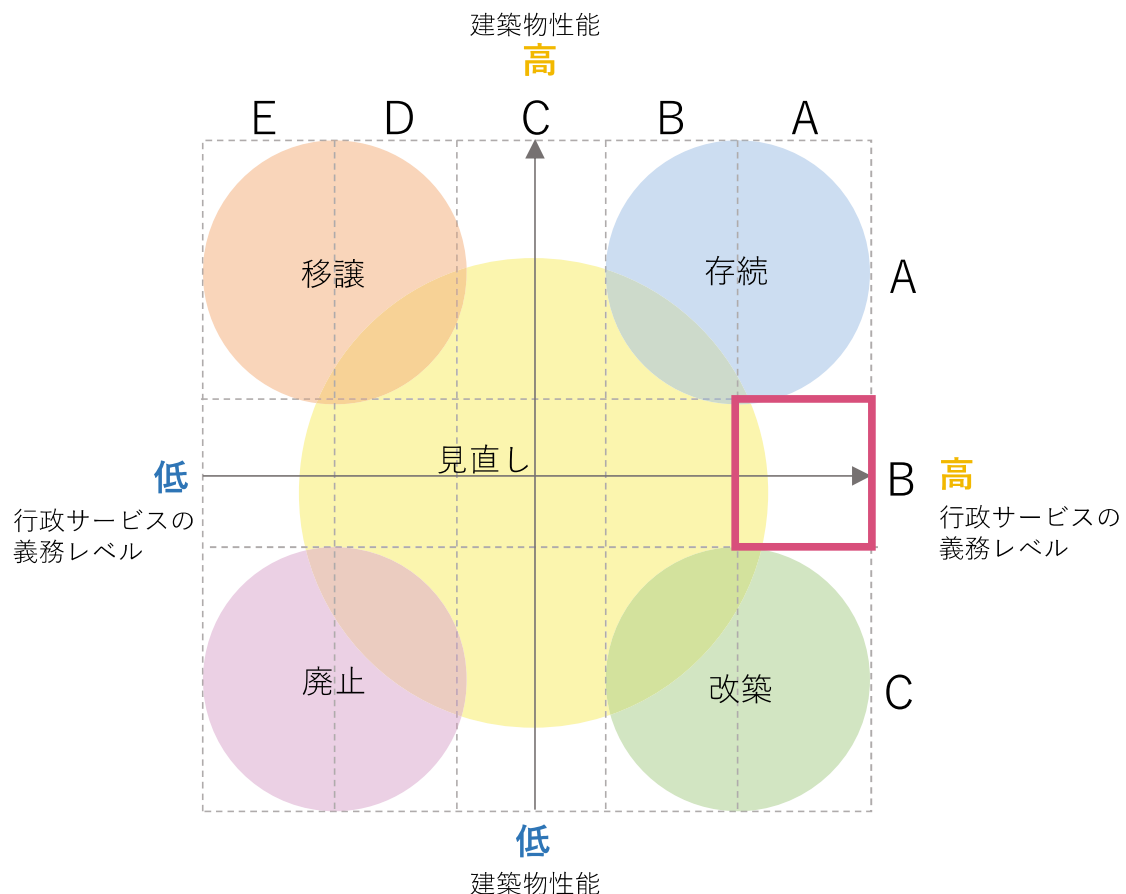
地域の災害実働において重要な役割を果たし、機能停止は許されない。

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

対象施設名称	分析指標及び評価		再編の方針
	建築物性能	行政サービスの義務レベル	
第 8 分団器具置場	B	A	見直し

■ポートフォリオ分析による再編の方針



⑭第 9 分団器具置場

◎建築物性能：評価 A

築後 30 年以上が経過し、階段手摺の腐食による欠損が生じ、外壁に設置されているモーターサイレン操作盤の箱が閉まらない等使用に支障をきたす不具合が生じている。

また、各部発錆が生じ、各電気配線も絶縁不良が生じるなど、全体的に老朽化している。

しかし、部位改修時期には到達していないため、評価は A となる。

◎行政サービスの義務レベル：評価 C

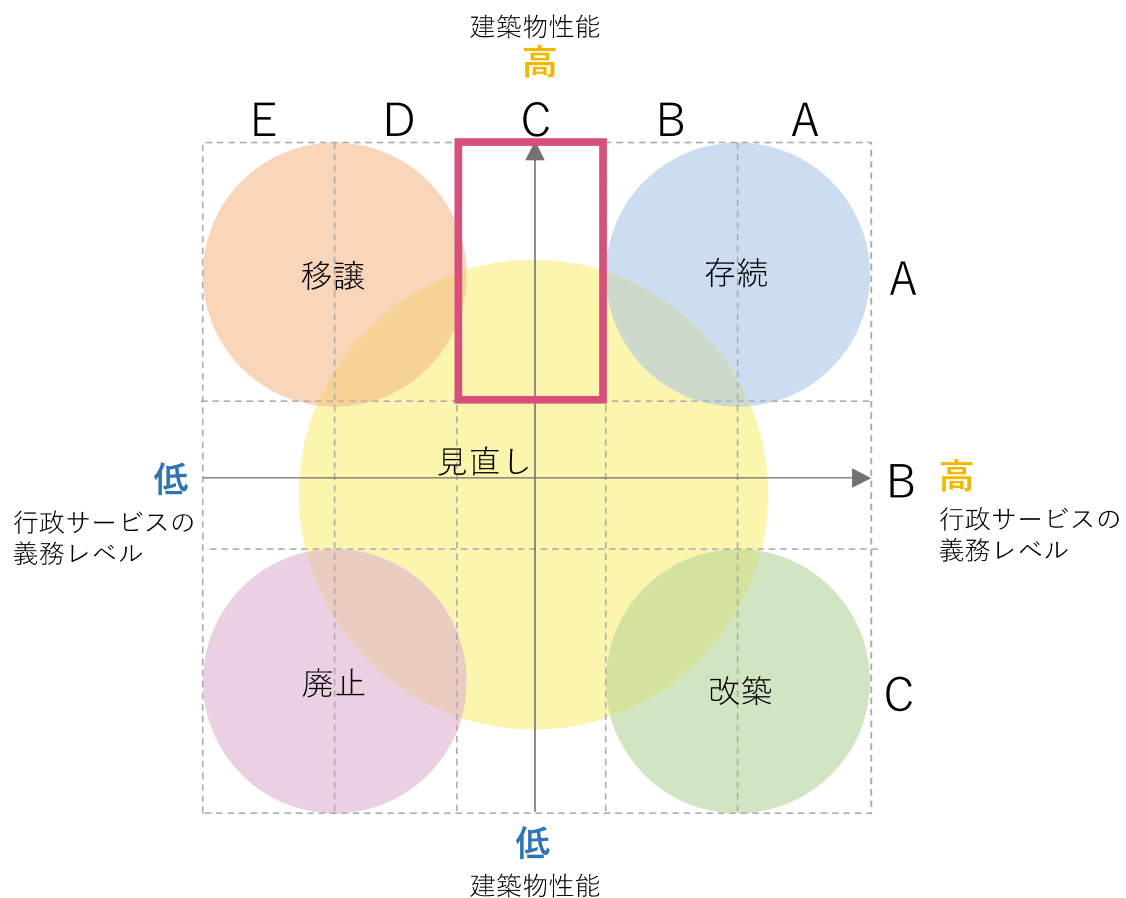
現在休団中のため、中河内地区には、隣接消防団が応援出動する。

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

対象施設名称	分析指標及び評価		再編の方針
	建築物性能	行政サービスの義務レベル	
第 9 分団器具置場	A	C	見直し

■ポートフォリオ分析による再編の方針



⑮第 10 分団器具置場

◎建築物性能：評価 B

築後 13 年が経過し、基礎や土間コンクリートにヘアクラックが生じているものの築年数相応の経年劣化であり、構造体に影響を与えるものはない。内装については、クロスにひび割れが生じているが、問題は特にない。全体的に管理が行き届いており、概ね良好な状態である。

◎行政サービスの義務レベル：評価 A

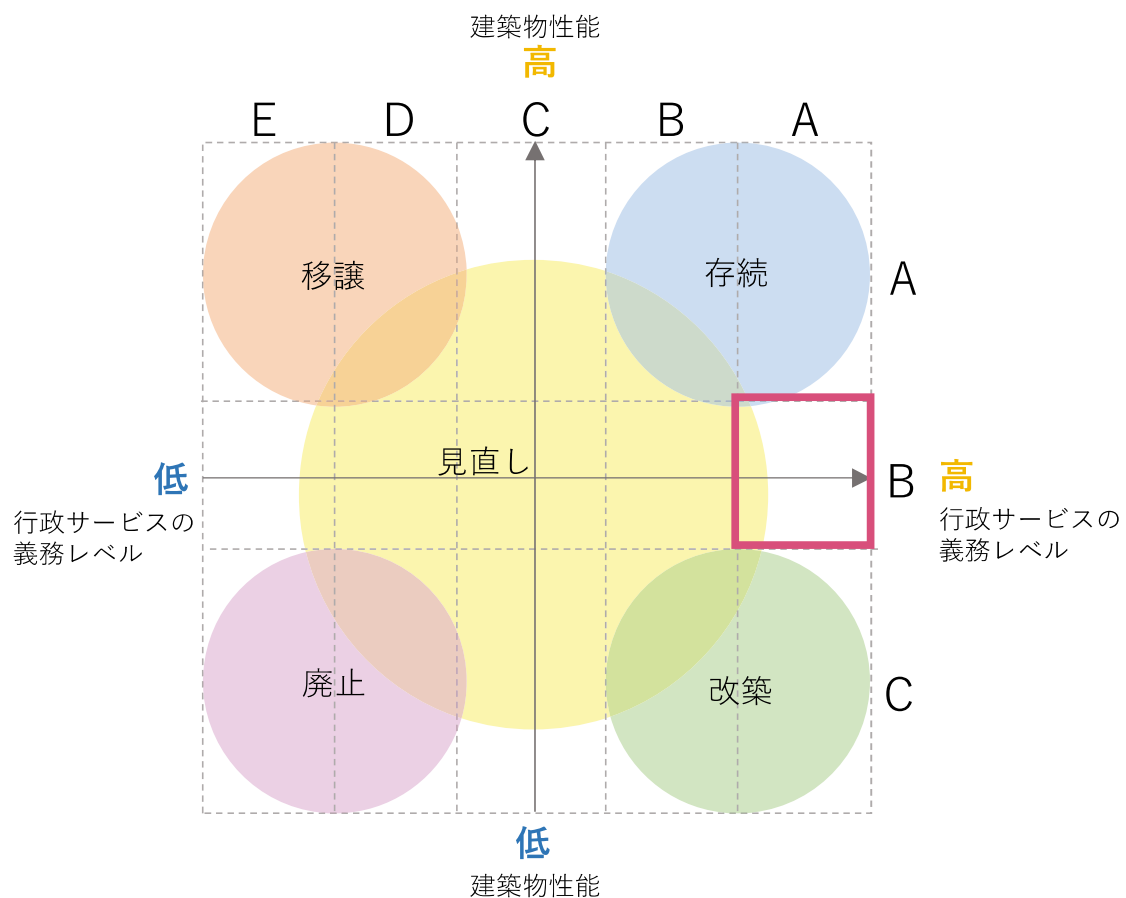
地域の災害実働において重要な役割を果たし、機能停止は許されない。

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

対象施設名称	分析指標及び評価		再編の方針
	建築物性能	行政サービスの義務レベル	
第 10 分団器具置場	B	A	見直し

■ポートフォリオ分析による再編の方針



⑩第 11 分団器具置場

◎建築物性能：評価 B

竣工から 35 年以上が経過し、外部の鉄部発錆や塗装のはがれといった劣化が生じているが、耐久性に大きな問題はなく、雨漏りといった重大な欠陥も見受けられない。鉄部発錆の補修、塗り替え、サッシ廻りのシール打替え等の修繕を行い、使い続けることは可能である。

◎行政サービスの義務レベル：評価 A

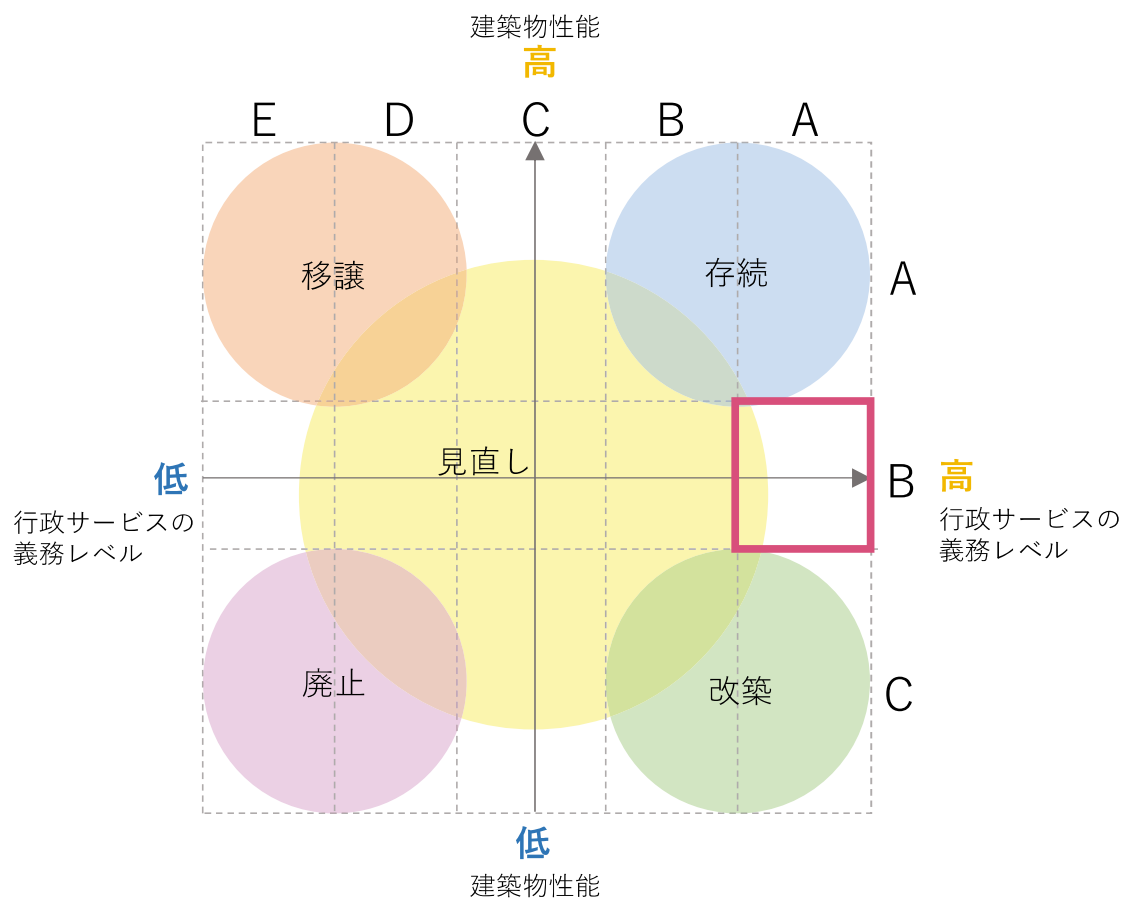
地域の災害実働において重要な役割を果たし、機能停止は許されない。

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

対象施設名称	分析指標及び評価		再編の方針
	建築物性能	行政サービスの義務レベル	
第 11 分団器具置場	B	A	見直し

■ポートフォリオ分析による再編の方針



⑰第 12 分団器具置場

◎建築物性能：評価 A

築後 20 年が経過し、内外装に経年劣化は見受けられるものの、耐久性の問題、使用上の問題は生じていない。外部の鉄部に錆が生じている箇所については、適宜補修を行う。

◎行政サービスの義務レベル：評価 A

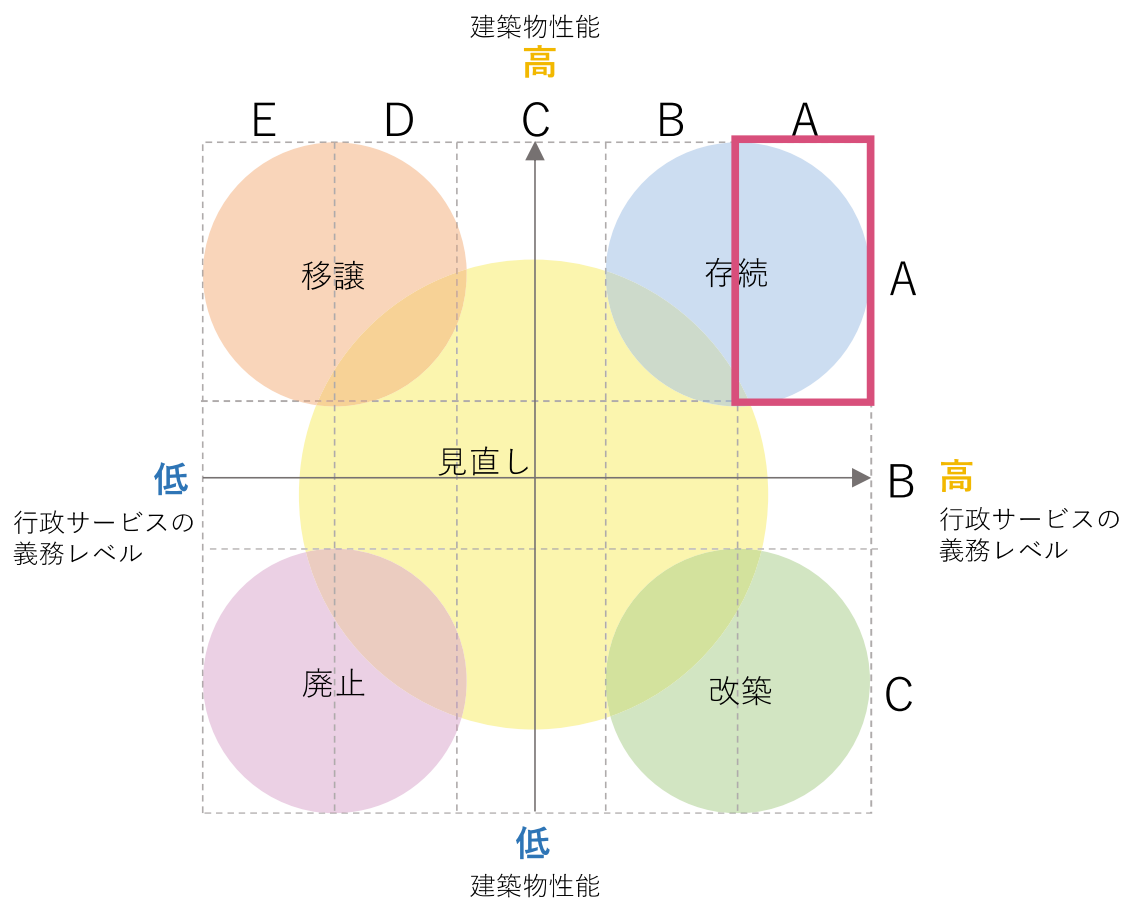
地域の災害実働において重要な役割を果たし、機能停止は許されない。

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

対象施設名称	分析指標及び評価		再編の方針
	建築物性能	行政サービスの義務レベル	
第 12 分団器具置場	A	A	存続

■ポートフォリオ分析による再編の方針



⑮第 13 分団器具置場

◎建築物性能：評価 B

築後 16 年が経過し、外部の鉄部発錆や内装劣化は見受けられるが、耐久性に問題はなく、また雨漏りといった使用上重大な欠陥は生じていない。

◎行政サービスの義務レベル：評価 A

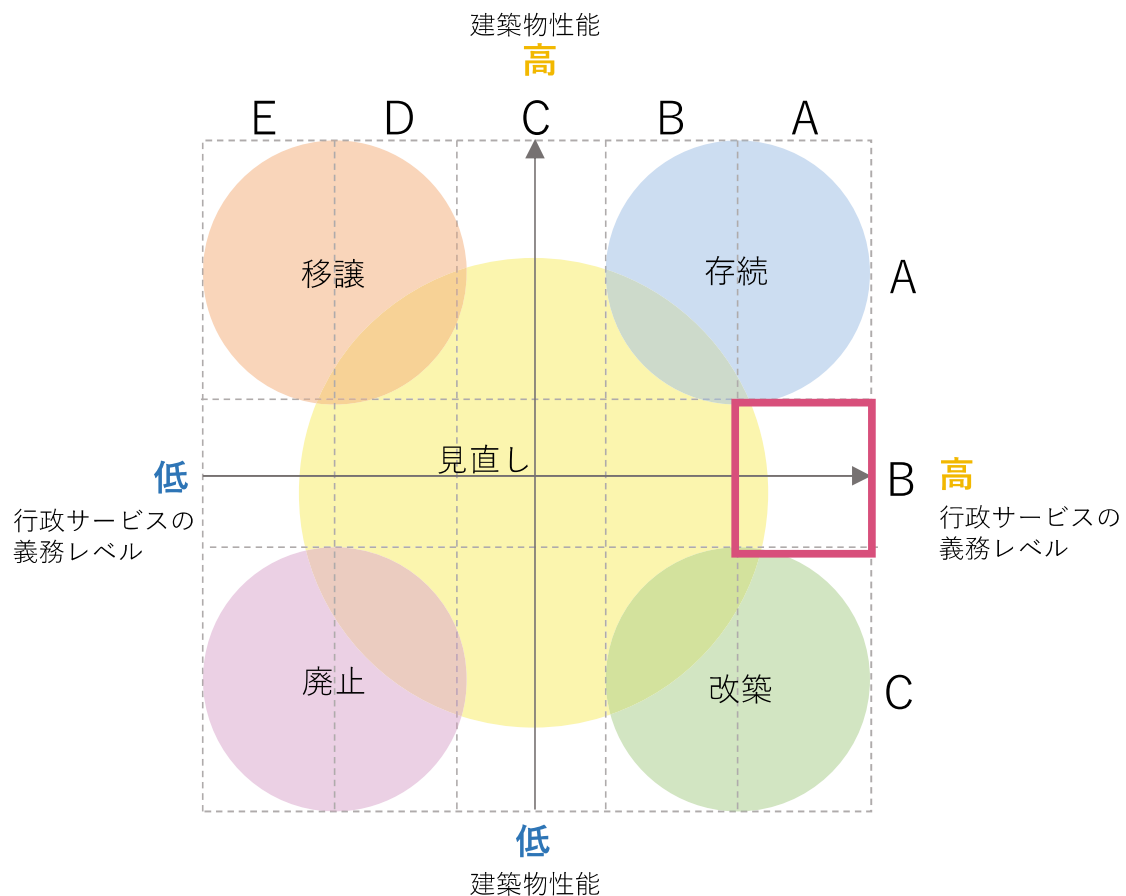
地域の災害実働において重要な役割を果たし、機能停止は許されない。

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

対象施設名称	分析指標及び評価		再編の方針
	建築物性能	行政サービスの義務レベル	
第 13 分団器具置場	B	A	見直し

■ポートフォリオ分析による再編の方針



⑭第 14 分団器具置場

◎建築物性能：評価 A

築後 11 年が経過し、内装外装共に概ね良好な状態である。シャッターの額縁の発錆など、経年劣化はあるものの使用上重大な劣化は見受けられない。今後、適宜修繕を行う。

◎行政サービスの義務レベル：評価 A

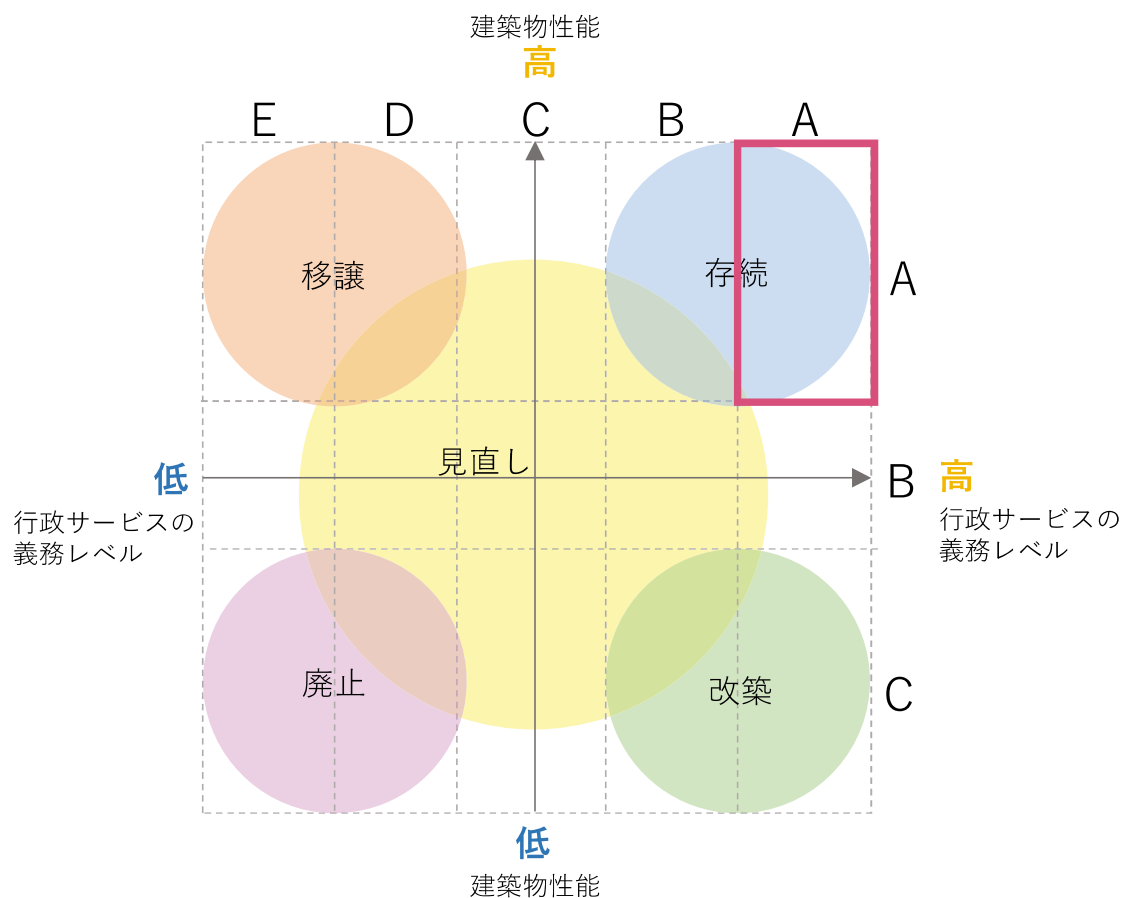
地域の災害実働において重要な役割を果たし、機能停止は許されない。

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

対象施設名称	分析指標及び評価		再編の方針
	建築物性能	行政サービスの義務レベル	
第 14 分団器具置場	A	A	存続

■ポートフォリオ分析による再編の方針



②第 15 分団器具置場

◎建築物性能：評価 B

築後 14 年が経過し、基礎のヘアクラックや縦樋の支持部材の発錆、内部のボード継ぎ目部分のひび割れなどがあるが、築年数相応の経年劣化であり、大きな問題はない。今後、適切な管理を続けていく必要がある。

◎行政サービスの義務レベル：評価 A

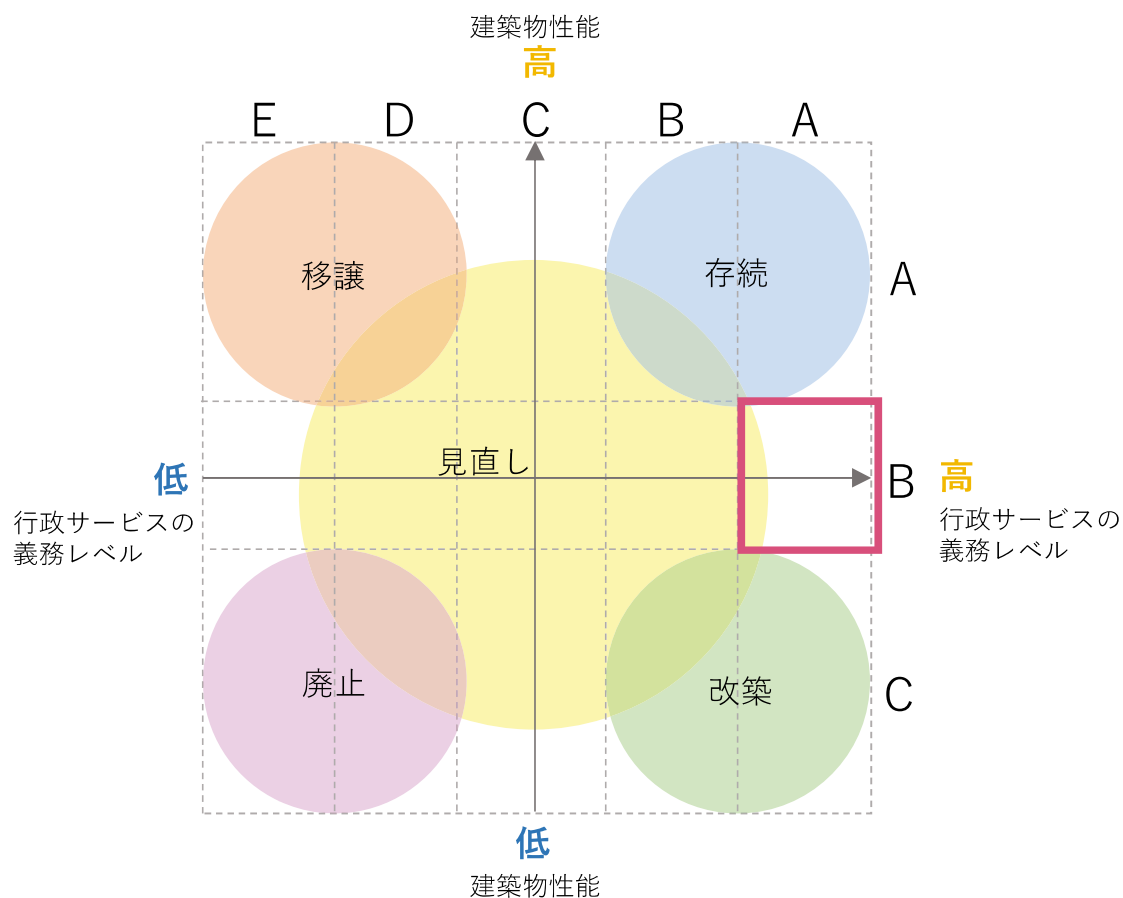
地域の災害実働において重要な役割を果たし、機能停止は許されない。

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

対象施設名称	分析指標及び評価		再編の方針
	建築物性能	行政サービスの義務レベル	
第 15 分団器具置場	B	A	見直し

■ポートフォリオ分析による再編の方針



①消防庁舎（消防本部及び消防署）

庁舎棟は築 35 年を迎え、今後も使用していくため、内装、電気設備及び機械設備の大規模改修を検討する必要がある。また、2 階に窓口があるにもかかわらずエレベーターがなく、バリアフリー化が進んでいないため、利便性に課題がある。今後バリアフリー化を検討する必要がある。

増築棟は築 13 年と比較的新しく、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。

②～⑤消防署分署

北分署は築 14 年と比較的新しく、重大な劣化は見受けられなかったことから、定期的な保守・点検を行い、使用し続ける方針とする。

南分署の劣化状況は全館的な雨漏れ、排水不良等、適正な状態とは言い難いものの、鉄骨躯体は健全な状態にある。

一方で、女性隊員を配置するための環境が整っておらず、内部改修が必要とされる。

劣化に対する措置を考慮すると大規模改修（長寿命化）を行う事で、問題の解決が図れることとなるが、築 40 年を迎えている現状、長寿命化を図り寿命を 50 年に延長したところで、大規模改修投資による償却期間は 10 年程度にとどまり、費用対効果が低くなる。

更には、現在の南分署は老朽化が著しく、改修内容が広範囲にわたるため、消防力を維持しながらの大規模改修工事を行うことは困難と考えられる。よって、寿命までを維持する最低限の部分改修に留め、移転建替えを行う。移転建替え後は、訓練施設として必要最低限を残し維持する。

⑥～⑳消防団器具置場

本市では、市内各地区に15の消防団器具置場を配置しているが、消防団員の減少や高齢化が進みつつある。既に中河内地区にある第9分団は現在休団中であり、将来的に他の分団においても、存続が難しくなる可能性を否定できない。消防団の組織の活性化や地域のニーズに応じる方策の1つとして、女性消防団員も採用しているため、更衣室等の活動環境の整備を進める必要がある。

今後本格的に分団の存続が難しくなった場合に備え、他の施設との併設を行うなど、将来的にフレキシブルに対応できるよう施設整備を進めていく必要がある。

また、消防団連携協力体制を見据え、地域の人口、消防団員数などの変動や社会情勢などに応じた消防団器具置場のあり方を検討していく。

■共通

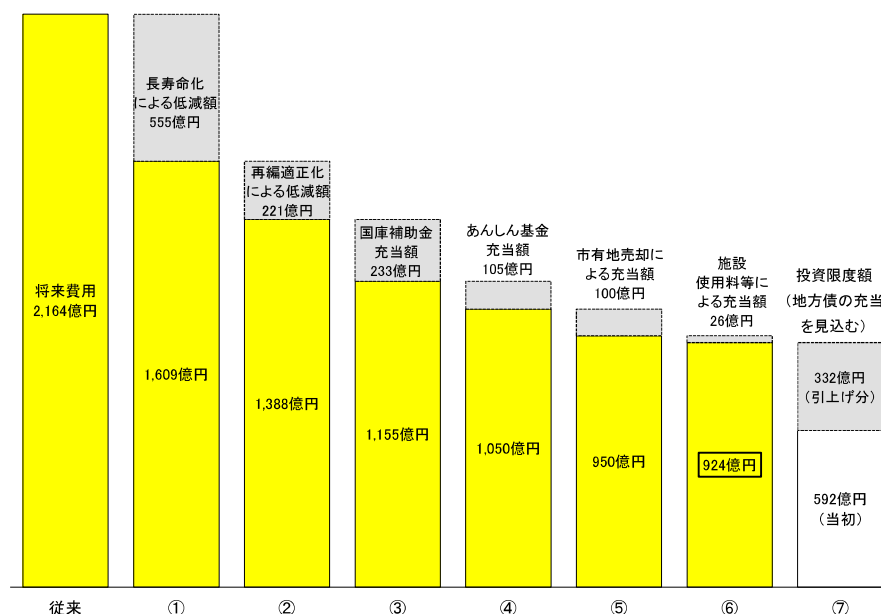
①照明器具のLED化

現在、消防施設の主な照明器具は蛍光灯である。今後は、メンテナンスフリーで環境にもやさしいLED照明の導入を進める方針とする。

②施設の長寿命化

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)
消防庁舎	庁舎棟					30	237	604			
	増築棟		外・空			2	41				
消防署北分署	－	外・空	55						2	38	
消防署南分署	庁舎(コミュニティ防災センター)	外・空									
	訓練棟(A塔・B塔・C塔)				2	23					
消防署南分署(新)	－	260	260								
消防署西分署	－										
第1分団器具置場	－			3							
第2分団器具置場	－				3						
第3分団器具置場	－										3
第4分団器具置場	－			3							
第5分団器具置場	－										
第6分団器具置場	－								3		
第7分団器具置場	－										
第8分団器具置場	－					3					
第9分団器具置場	－								3		
第10分団器具置場	－							4			
第11分団器具置場	－						3				
第12分団器具置場	－										3
第13分団器具置場	－				4						
第14分団器具置場	－							3			
第15分団器具置場	－						3				
通常維持費(小規模修繕費等)		25									
		単純 集計	1,620				消費 税込	1,782			

凡例

種 類	構 成
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	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。

