# 海老名市個別施設計画

# （その他施設（海老名中央公園地下駐車場））

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・・・・・・・・・・・・・・・・・・・・・・・ 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

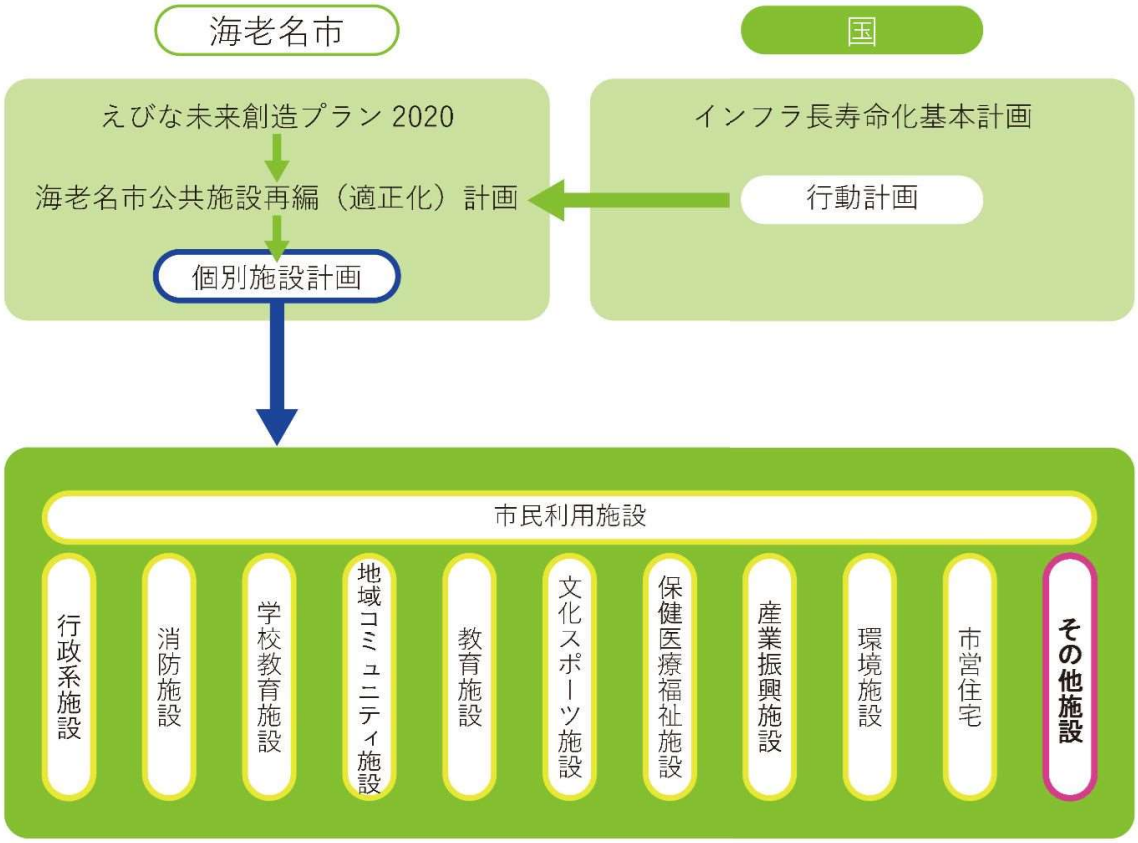
## １－１．計画の位置づけ（背景・目的）

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、海老名中央公園地下駐車場について、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<br>3－2．施設の配置<br>3－3．施設の劣化状況等<br>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<br>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<br>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、海老名中央公園地下駐車場である。

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 | 海老名中央公園地下駐車場 | 鉄筋コンクリート造一部鉄骨造・地上２階、地下２階 | 9,687 | 中央一丁目５番１号 | 1995 年３月 |

## ２－２．計画期間

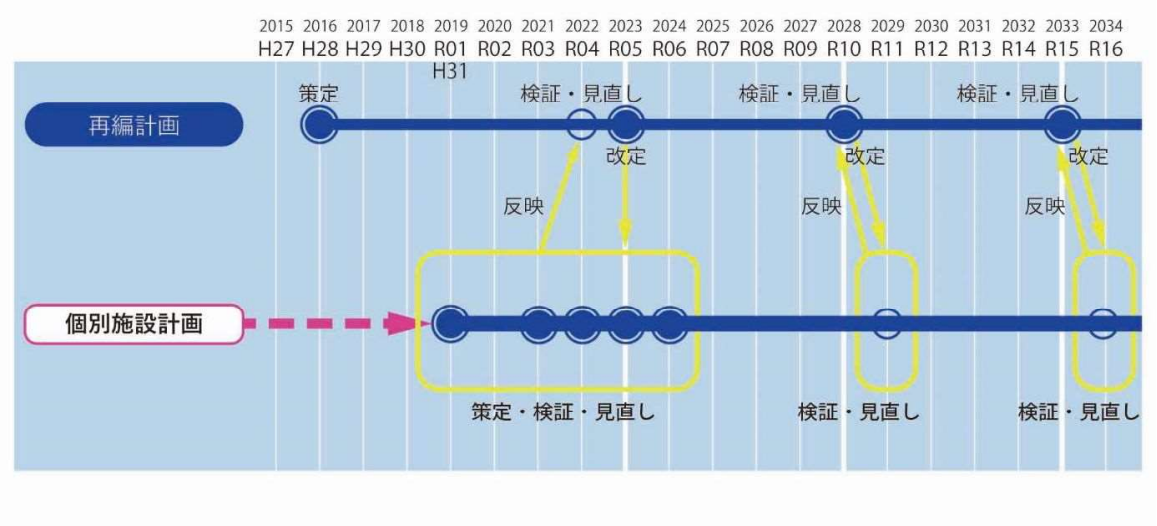
（１） 計画期間

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

海老名中央公園地下駐車場は、海老名市営自動車駐車場条例（平成７年３月 30 日条例第 13 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

・1993 年（平成５年）に都市計画決定している都市施設である。
・1995 年（平成７年）竣工の鉄筋コンクリート造一部鉄骨造地上２階・地下２階建ての路外駐車場である。
・2004 年（平成 16 年）に、海老名駅自由通路（東口駅広部）の整備に伴い、エレベーター建屋２階部分の増設工事を行った。

中央公園地下駐車場

（３） 対象施設の役割

海老名中央公園地下駐車場は、海老名駅周辺の交通渋滞を緩和し、円滑な道路交通を確保するために設置された施設である。送迎等の短時間利用者のために 15 分以内の駐車は無料とし、利便性の向上を図っている。

市内の中心部である海老名駅や海老名中央公園、駅周辺商業施設利用者のための駐車場として、重要な役割を担う施設である。

## ３－２．施設の配置

（１）対象施設の敷地分析

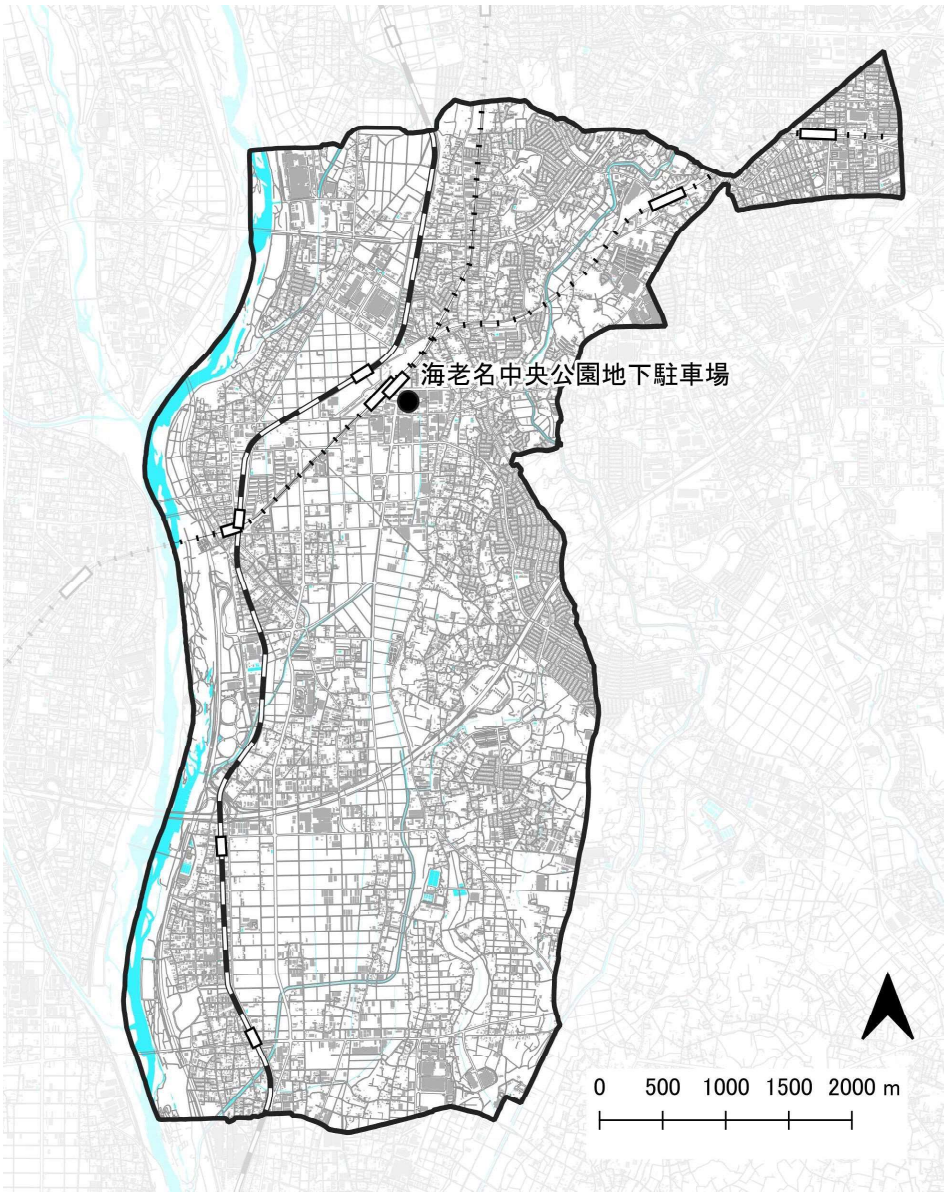
海老名中央公園地下駐車場は、中央一丁目に位置し、場内エレベーターを通じて地上部の海老名中央公園と、２階の海老名駅自由通路と直結している。

（２）対象施設の運用

年間の総利用台数と 15 分以内の利用台数は、過去５年間の実績を見るとやや減少傾向にあるが、一定数の利用を保っており施設の役割を果たしていると考えられる。なお、2020 年（令和２年）からは新型コロナウイルス感染拡大に伴い、利用台数が大幅に減少している。

なお、当該施設は、指定管理者制度を導入し、指定管理者が管理・運営を行っている。

■地下駐車場の位置



## 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)

■海老名中央公園地下駐車場

| 部位 | 点検結果 | 改修履歴 | 劣化状況評価 |
|---|---|---|---|
| 屋根・屋上 | ・ 概ね良好 | 2013<br>（A 階段屋上部） | B |
| 外壁 | ・ B 階段入口タイル浮き。【写真 1 】<br>・ C 階段外壁目地シーリング切れ。【写真 2】 | なし | C |
| 外部開口部 | ・ 概ね良好 | なし | B |
| 内部仕上 | ・ 車輛入口傾斜路クラック。【写真 3】<br>・ 壁面クラック及び天井クラックからの漏水各所。【写真 4】<br>・ C 階段地上 EV ホール天井漏水。【写真 5】<br>・ 壁面漏水。【写真 6】<br>・ 天井スラブ面漏水【写真 7 】【写真 8 】 | 2022 年<br>（側溝防水） | B |
| 電気設備 | ・ 概ね良好 | 2020 年<br>（受変電設備）<br>2021 年<br>（自家発電設備） | 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 | ・ 経年劣化がみられる | なし | C |
| 昇降機その他設備 | ・ 概ね良好 | 防火 SS 開閉装置交換工事（2013 年）<br>管理室中央監視盤更新（2013 年）<br>非常用放送ﾊﾞｯﾃﾘｰ工事（2013 年）<br>誘導灯改修工事（2016 年）<br>SS 危害防止装置改修工事（2016 年）<br>EV 基盤修理（2016 年）<br>管制制御盤更新（2016 年）<br>車両誘導機器修理（2016 年）<br>自動火災報知設備更新（2020 年）<br>泡消火薬液交換（2021 年）<br>出入口 SS 改修工事（2023 年） | B |

【写真 1】

【写真 2】

【写真 3】

【写真 4】

【写真 5】

【写真 6】

【写真 7】

【写真 8】

■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

海老名中央公園地下駐車場は、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。

（２） 日常点検

定期点検の項目のうち、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）等を参照し、指定管理者が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。

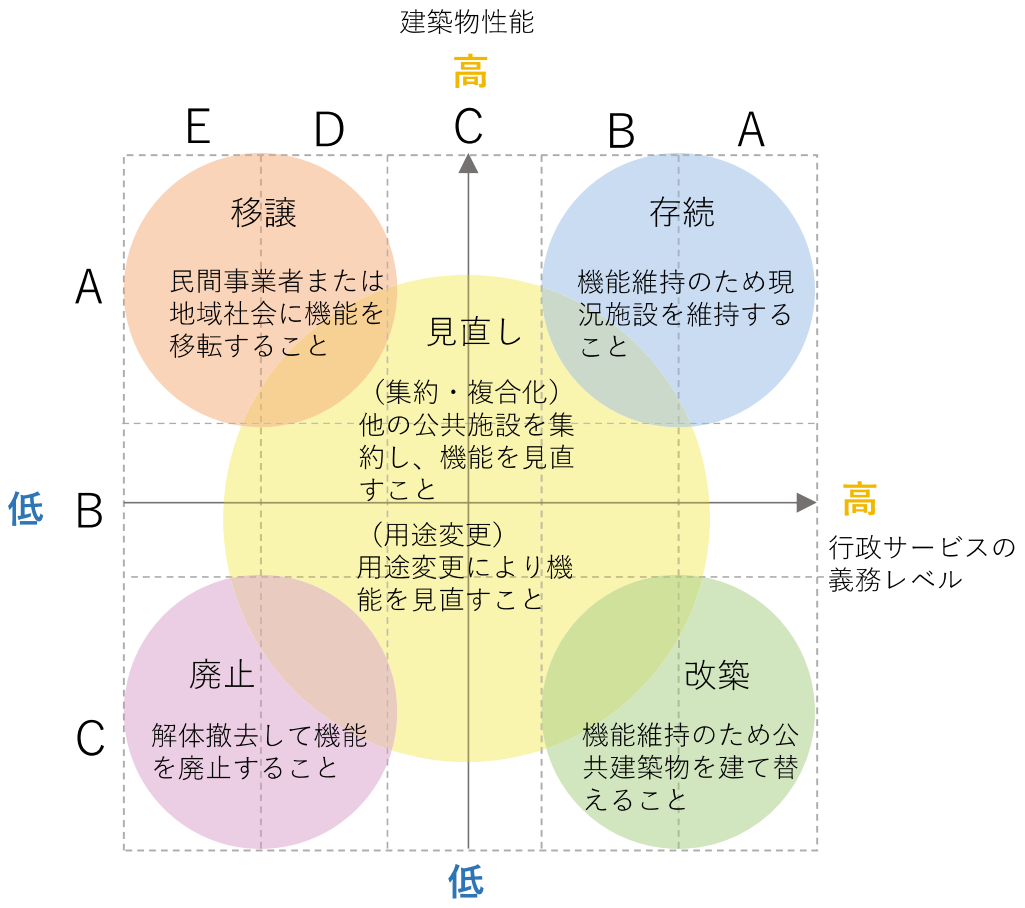
※ 目標耐用年数……施設維持の目標とする耐用年数。

※ 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

海老名中央公園地下駐車場

◎建築物性能：評価 B

地上エレベーター昇降口外壁タイルの浮き、目地シールの亀裂が見られるため、適切な時期に改修が必要である。漏水については駐車場の設計段階から壁面の漏水は想定されており、壁面に沿って側溝を設置するなど対策が行われているが、スラブに発生した亀裂からの漏水は想定されていないため、応急的な処置のみ行われている。地下構造部には多数のクラックがあり周辺地盤からの地下水の漏水が見られる。今後、漏水対策及び適切な改修方法を検討し、改修等を行うことで建物性能を維持していくことが必要である。

◎行政サービスの義務レベル：評価 C

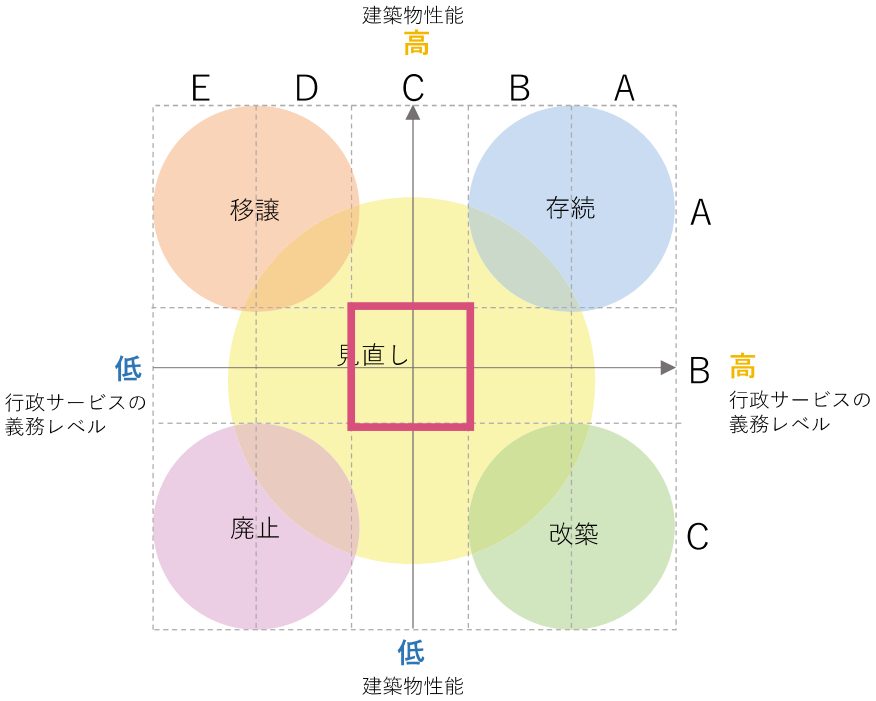
海老名駅周辺施設利用者の自動車駐車場であり利用者も多いが、民営の類似施設も近辺に多く存在する。そのため、今後は民間の関与を最大化した事業手法の検討をはじめ、運用面等の見直しが必要である。

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 | |
| 海老名中央公園地下駐車場 | B | C | 見直し |

■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

海老名中央公園地下駐車場は、建設から 20 年以上が経過し、壁面等から漏水が発生していることから、原因調査及び改修が必要である。なお、令和 4 年度に壁面漏水対策工事として、側溝防水改修工事を実施した。

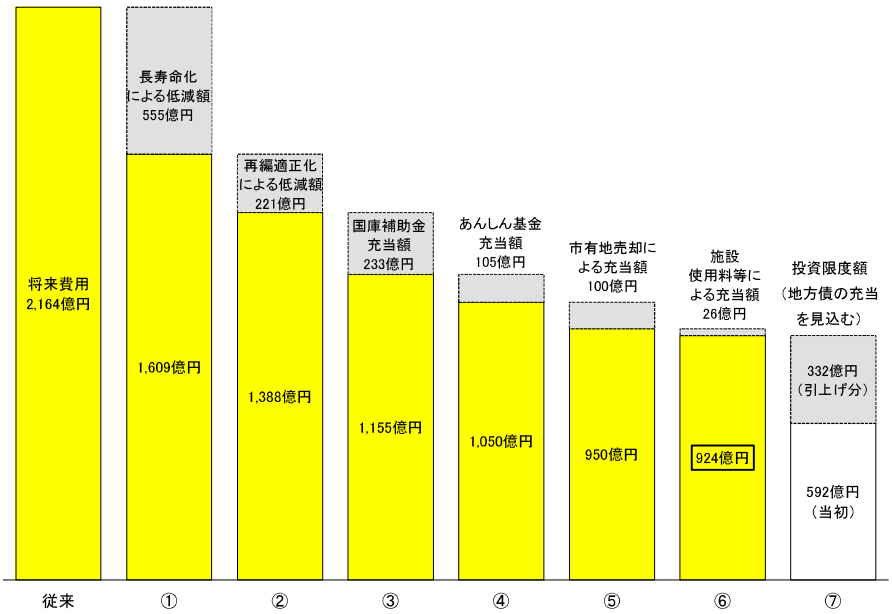
また躯体以外でも、地下駐車場を構成する各種設備に対して、施設利用者の安全確保のため必要な防災設備や法定点検を実施している設備等は、一定時間が経過した時点で更新を行うこととし、計画的な維持・保全とする。

防災設備以外の設備においては、状態監視を行い必要に応じて修繕や更新を図る。

さらには、技術的変化や利用者ニーズを考慮し、駐車場施設のサービス維持・向上を図り、民間事業者との連携を踏まえながら適切な時期に時代に合わせた施策などを推進する。

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） |
| 海老名中央公園地下駐車場 | － | | 198 | | | | 10 | | | | |
| 通常維持費（小規模修繕費等） | | 20 | | | | | | | | | |
| | | 単純集計 | | 228 | | | 消費税込 | | 251 | | |

**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 | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | |
| 海老名中央公園地下駐車場 | － | － | ○ | R10 | － | RC造 | 2 | 2 | 9,687 | 1994 | H6 | 新 | 不要 | 不要 | B | C | B | B | B | C | C | B | ○ | ○ | ○ | ○ | | ○ | | | | | B | C | 見直し |