

真鶴町 公共施設等総合管理計画

2017年3月
(2024年7月一部改定)
(2026年3月一部改定)

神奈川県 真鶴町

— 目次 —

序 要旨～Executive Summary～	3
第1章 計画策定の背景と目的.....	4
1-1 計画策定にあたり	1
1-2 対象範囲.....	2
第2章 公共施設等の現状と人口の見通し	3
2-1 施設の保有状況	4
2-2 人口動向.....	11
第3章 公共施設等の総合的かつ計画的な管理に関する基本方針	13
3-1 計画期間.....	14
3-2 公共施設等の修繕・更新等に係る費用や充当可能な財源の見込み等	14
3-3 公共施設等の管理に関する基本的な考え方	24
3-4 進捗管理の実施方針.....	27
3-5 ユニバーサルデザイン※化の推進方針.....	27
3-6 脱炭素化の推進方針.....	27
3-7 広域的な連携	28
第4章 施設類型ごとの管理に関する基本的な方針.....	29
4-1-1 行政系施設（行政系施設）	30
4-2-1 学校教育系施設（学校教育系施設）	33
4-3-1 文化スポーツ系施設（文化系施設）	36
4-3-2 文化スポーツ系施設（社会教育系施設）	38
4-3-3 文化スポーツ系施設（スポーツ・レクリエーション系施設）	41
4-4-1 産業系施設（産業系施設）	43
4-5-1 福祉施設（保健・福祉施設）	46
4-6-1 その他（公営住宅）	49
4-6-2 その他（公園）	51
4-6-3 その他（環境衛生施設）	53
4-6-4 その他（その他）	55
4-7 道路.....	62
4-8 橋りょう.....	62
4-9 上水道管路.....	62
4-10 下水道管路	63
4-11 漁港.....	63
4-12 トンネル.....	63

序 要旨～Executive Summary～

結論

真鶴町が保有する公共施設等については、今後必要となる将来更新費用に対し充当可能財源が大幅に不足することが明らかとなった。とりわけ深刻なのは建築物系公共施設であり、将来更新費用を約4分の1となる22.9%まで縮減する必要があることが示唆されている。

そのため、施設総量を現在の4分の1となる25%まで削減したうえで、残りの不足分は長寿命化や施設コストの外部化等によって補う方針を第3章に定めた。

ただし、急激な縮減を進めれば町民福祉に大きな影響が出る恐れから、施設総量の削減にあたっては段階的に進めることとした。おおむね2030年度に80%程度、2050年度には50%程度まで縮減することを想定した具体的な施設毎の再編方針を第4章に定めた。

背景

真鶴町の公共施設全体の将来更新費用は6.71億円/年と推計されるのに対し、充当可能財源は2.65億円/年となり、4.06億円/年の不足が見込まれる。

うち水道事業会計と下水道事業の2つの企業会計については、独立採算が原則であることから区分して考えることとしたうえで、一般会計及び特別会計で維持管理する公共施設等(建築物、道路等)については、将来更新費用は5.01億円/年と推計されるのに対し、充当可能財源は1.88億円/年となり、3.13億円/年の不足が見込まれる。

ただし、道路、橋りょう、漁港といった都市基盤は総量削減が非常に困難であることから、都市基盤系施設に充当可能財源を優先的に配分する必要がある。その場合、残る建築物系公共施設については、将来更新費用は4.06億円/年と推計されるのに対し、充当可能財源は0.93億円/年となり、3.13億円/年の不足が見込まれる。つまり、建築物系公共施設は将来更新費用を22.9%まで圧縮する必要がある。更に、今後は生産年齢人口の減少が予測されており、充当可能財源がますます乏しくなることも想定される。

概要

「第1章 計画策定の背景と目的」では、本計画の位置づけと対象範囲を記載した。

「第2章 公共施設等の現状と人口の見通し」では、保有する施設の総量と築年別の面積を明らかにし、将来の人口推計を記載した。

「第3章 公共施設等の総合的かつ計画的な管理に関する基本方針」では、全施設を維持した場合の大規模修繕や更新の費用を総務省の推奨する方式に沿って推計したうえで、建築物系公共施設の将来更新費用を22.9%まで圧縮することを目標とした方針を定めた。

「第4章 施設類型ごとの管理に関する基本的な方針」では、施設毎の状況を整理したうえで、具体的な施設別再編方針を定めた。

真鶴町長 小林伸行

第1章 計画策定の背景と目的

1-1 計画策定にあたり

本町ではこれまで住民需要に対応し、多くの公共施設等を整備してきました。

しかし、これらの公共施設等の老朽化が進み、今後その維持管理に多額の費用が必要になることが懸念されます。

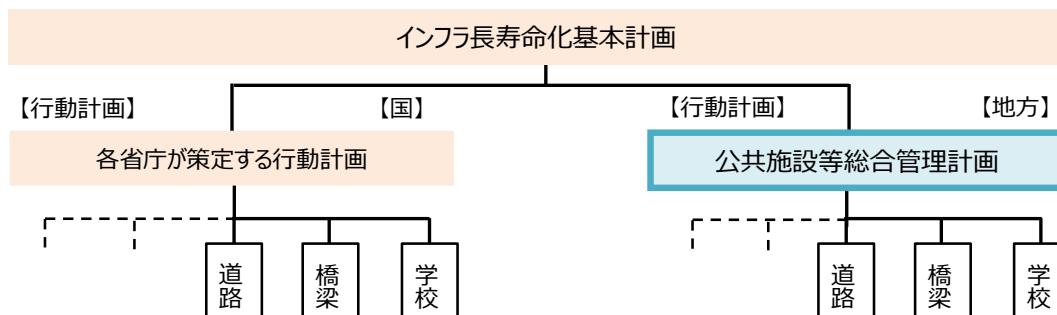
国においては、「インフラ長寿命化基本計画」を策定し、地方自治体に対しても保有する公共施設等の現況把握、今後見込まれる維持管理に伴う更新費用、これらを踏まえた総合的な施設管理方針を示す「公共施設等総合管理計画」の策定を要請しています。

人口減少の進行により、施設が整備された当時とは社会情勢や住民需要も変化しており、公共施設等のあり方も考え直す時期にきています。長期的な視点で更新、統廃合、長寿命化などを計画的に行い、公共施設等を最適に管理することが必要とされています。

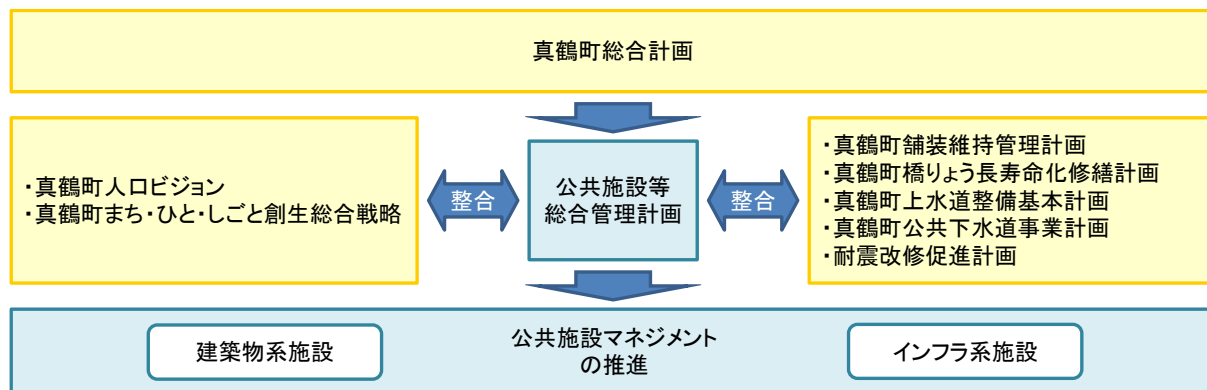
本計画は、公共施設等を取り巻く現状と課題を整理し、長期的な視点を持って計画的かつ総合的な公共施設等の維持管理の方針を示すものです。また、公共施設等の利用促進や統廃合の方向性についても検討し、全庁体制を構築し健全な公共施設等のあり方を目指すため、本計画を策定するものです。

本計画の策定にあたっては、国が取り組む施策と整合を図るとともに、町の最上位計画である「総合計画」やインフラ資産等の計画等、既に策定されている個別計画との整合を図ります。

▼「インフラ長寿命化基本計画」における位置付け



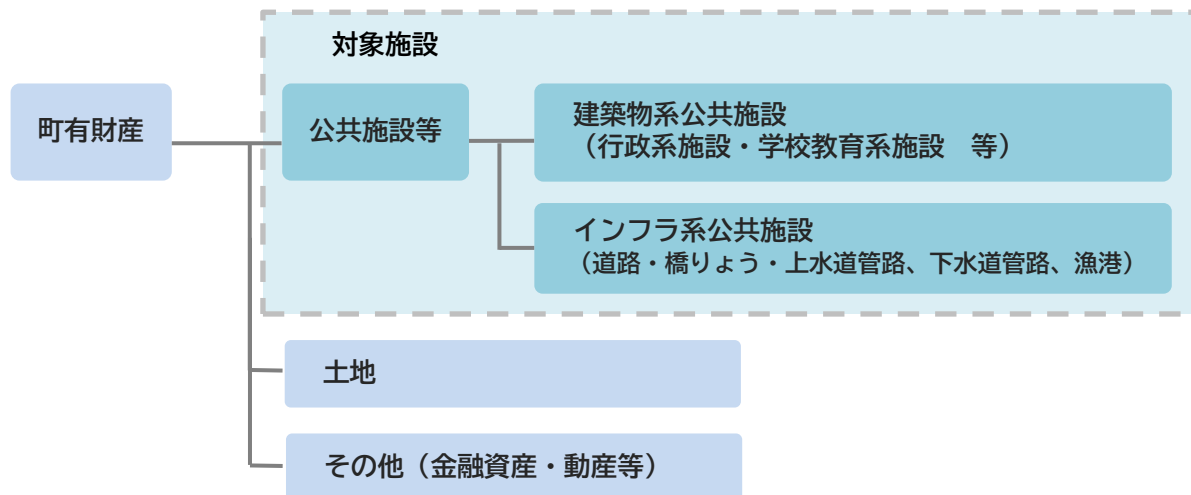
▼町の関連計画等との位置付け



1-2 対象範囲

本計画は、本町が所有する公共施設等のうち、建築系公共施設及びインフラ系公共施設を対象とします。

▼計画の対象範囲



第2章 公共施設等の現状と人口の見通し

2-1 施設の保有状況

(1) 建築物系公共施設

①総量

本町の建築物系公共施設は58施設、72棟、総延床面積41,972㎡です。用途に応じた施設分類別に延床面積の内訳をみると、「学校教育系施設」が全体の31.7%と最も大きな割合を占め、次いで「その他」「文化スポーツ系施設」の順に大きくなっています。

▼施設分類別施設数、棟数、延床面積

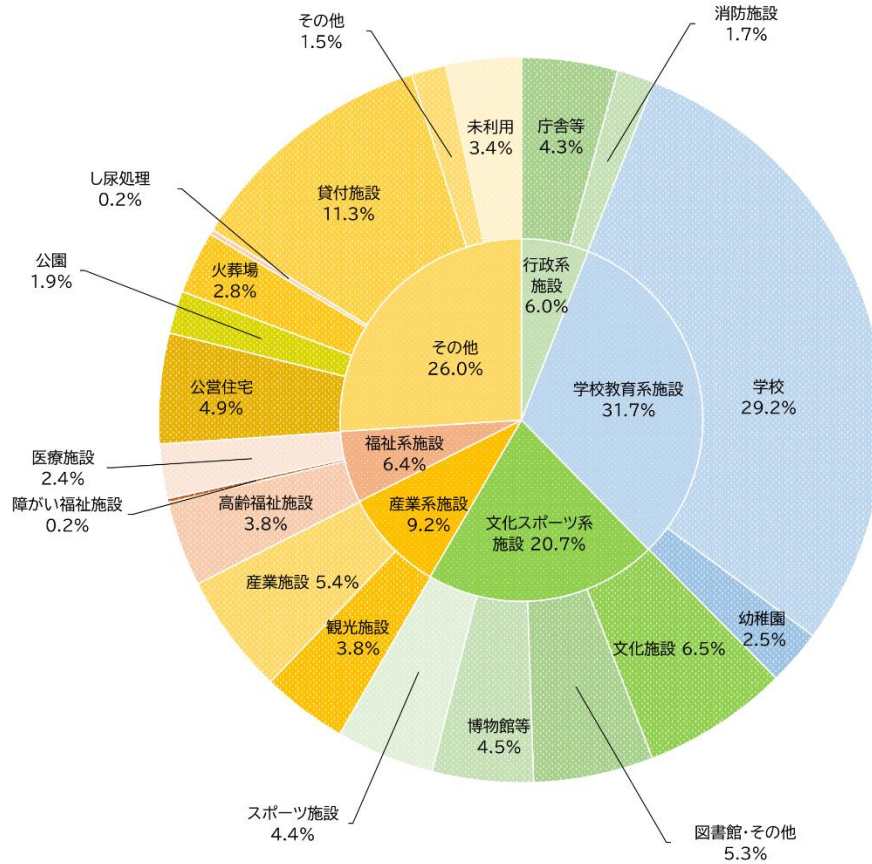
大分類	分類		施設数	棟数	延床面積	
	中分類	小分類			(㎡)	割合
行政系施設	行政系施設	庁舎等	2施設	2棟	1,798	4.3%
		消防施設	6施設	6棟	699	1.7%
学校教育系施設	学校教育系施設	学校	2施設	7棟	12,253	29.2%
		幼稚園	1施設	1棟	1,037	2.5%
文化スポーツ系施設	文化系施設	文化施設	4施設	3棟	2,732	6.5%
		社会教育系施設	2施設	1棟	2,242	5.3%
	スポーツ・レクリエーション系施設	図書館・その他	2施設	1棟	1,889	4.5%
		博物館等	2施設	1棟	1,889	4.5%
産業系施設	産業系施設	スポーツ施設	2施設	2棟	1,841	4.4%
		観光施設	3施設	5棟	1,600	3.8%
福祉系施設	保健・福祉施設	産業施設	2施設	2棟	2,259	5.4%
		高齢福祉施設	2施設	0棟	1,595	3.8%
福祉系施設	保健・福祉施設	障がい福祉施設	1施設	1棟	75	0.2%
		医療施設	1施設	1棟	1,018	2.4%
		医療施設	1施設	1棟	1,018	2.4%
その他	公営住宅	公営住宅	2施設	10棟	2,062	4.9%
		公園	2施設	5棟	802	1.9%
	環境衛生施設	火葬場	1施設	1棟	1,176	2.8%
		し尿処理	1施設	1棟	90	0.2%
	その他	貸付施設	6施設	6棟	4,750	11.3%
		その他	6施設	4棟	646	1.5%
未利用	10施設	13棟	1,408	3.4%		
合計			58施設	72棟	41,972	

※四捨五入により見かけ上の誤差が生じる場合があります。

※①の施設については、②施設内に機能を置いているため、棟数は③の分類で計上しておりますが、施設数及び延床面積は④の分類で計上しております。

①	②	③	④
地下書庫	第2分団消防詰所	消防施設	庁舎等
岩地区集会所	第3分団消防詰所	消防施設	文化施設
遠藤貝類博物館	ケーブル真鶴	観光施設	博物館等
看護小規模多機能型居宅介護施設	国民健康保険診療所	医療施設	高齢福祉施設
老人福祉センター	公民館	文化施設	高齢福祉施設
岩海水浴場公衆便所	岩海水浴場監視所	観光施設	その他
旧岩小学校(倉庫部分)	旧岩小学校(校舎部分)	貸付施設	未利用

▼建築物系公共施設の延床面積割合



※四捨五入により見かけ上の誤差が生じる場合があります。

▼建築物系公共施設一覧

分類			施設数	施設名					
大分類	中分類	小分類							
行政系施設	行政系施設	庁舎等	2	役場庁舎	地下書庫				
		消防施設	6	消防庁舎	第1分団消防詰所	第2分団消防詰所	第2分団車庫	第3分団消防詰所	
学校教育系施設	学校教育系施設	学校	2	まなづる小学校	真鶴中学校				
		幼稚園	1	ひなづる幼稚園					
文化スポーツ系施設	文化系施設	文化施設	4	公民館	コミュニティ真鶴	岩地区集会所	宮ノ前集会所		
	社会教育系施設	図書館・その他	2	情報センター真鶴(真鶴地域センター)	情報センター真鶴(図書館)				
		博物館等	2	中川一政美術館	遠藤貝類博物館				
産業系施設	産業系施設	スポーツ・レクリエーション系施設	2	町立体育館	岩ふれあい館(体育館)				
		観光施設	3	ケープ真鶴	岩海水浴場監視所	産業活性化センター			
福祉系施設	保健・福祉施設	産業施設	2	魚座(食堂・魚市場)	岩ガキ出荷センター				
		高齢福祉施設	2	看護小規模多機能型居宅介護施設	老人福祉センター				
		障がい福祉施設	1	ひまわりの家					
その他	公営住宅	医療施設	1	国民健康保険診療所					
		公営住宅	2	長坂住宅	馬場住宅				
	公園	2	お林展望公園	荒井城址公園管理事務所					
	環境衛生施設	火葬場	1	真鶴聖苑					
		し尿処理	1	し尿貯留場					
	貸付施設	その他	貸付施設	6	城北スクエア	旧岩小学校(校舎部分)	シーフロント	宮ノ前レストハウス	旧琴ヶ浜研修センター
			魚座(店舗棟)						
駅前駐輪場			6	くらしかる真鶴	石の広場公衆便所	岩海水浴場公衆便所	荒井城址公園公衆便所		
未利用	未利用	旧岩小学校(倉庫部分)							
		旧海外引揚者住宅	10	旧老人憩いの家風外堂	旧岩教員住宅	旧民俗資料館	旧セキノ商事		
一般住宅A(真鶴622)		一般住宅B(岩794番5)		一般住宅C(真鶴574)	一般住宅D(岩170番3)	一般住宅E(岩230)			
合計			58						

②老朽化の現状

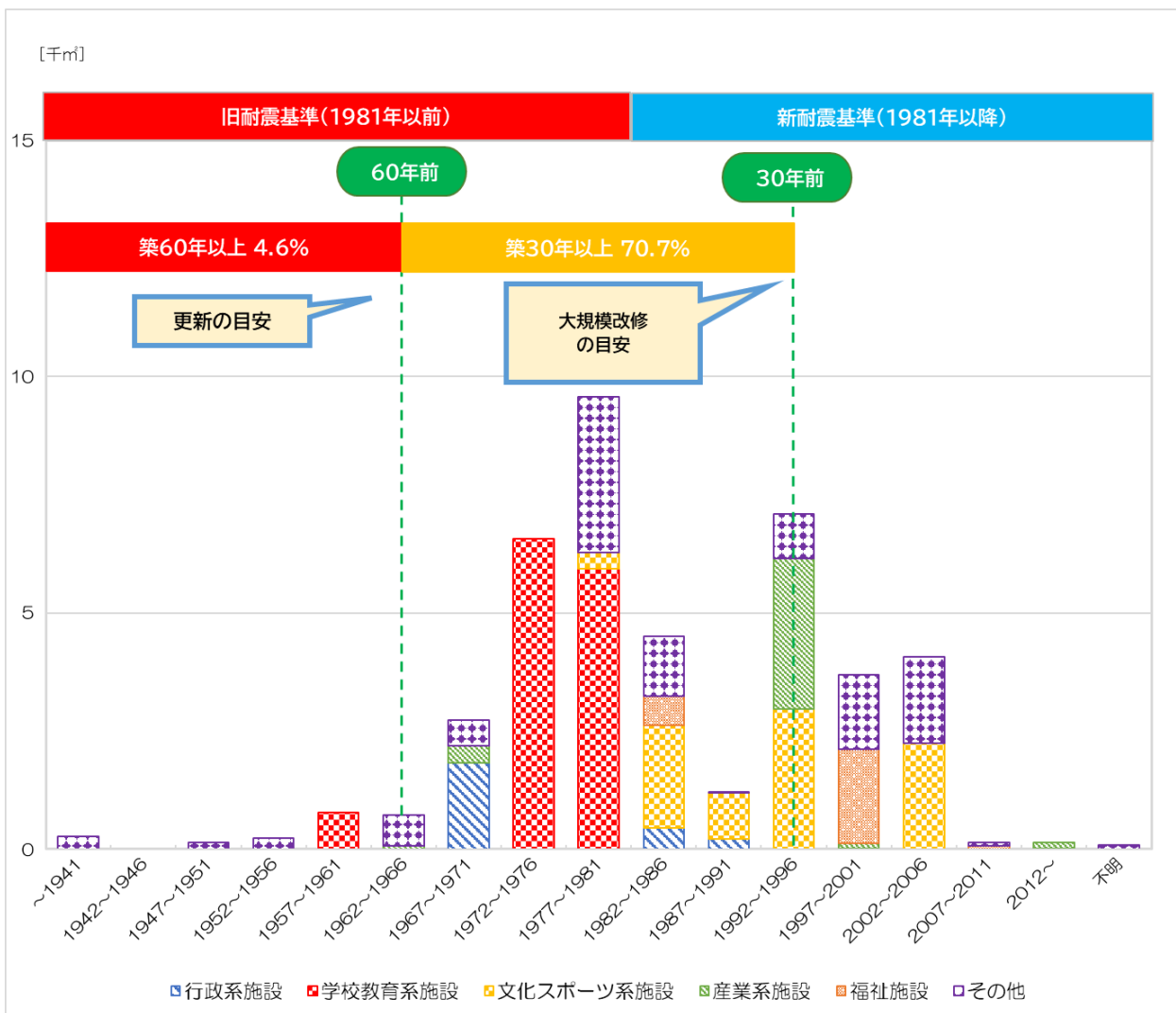
本町では高度経済成長期に公共施設の整備量が増加し、1977～1982 年代に一度山を迎えます。その後、整備量は減少するものの、1989 年に入ってから再び増加に転じ、1992～1996 年に整備量が再び山を迎えます。

総務省の推奨する、一般財団法人 地域総合整備財団が公開している「公共施設更新費用試算ソフト」の試算条件では、建築物の更新の目安は 60 年、大規模修繕の目安は 30 年とされており、本町における更新時期（築 60 年）を迎えた公共施設床面積は全体の 4.6%、大規模修繕時期（築 30 年）を迎えた公共施設床面積は全体の 70.7%（更新時期を迎えている 4.6%を含まず）を占めています。

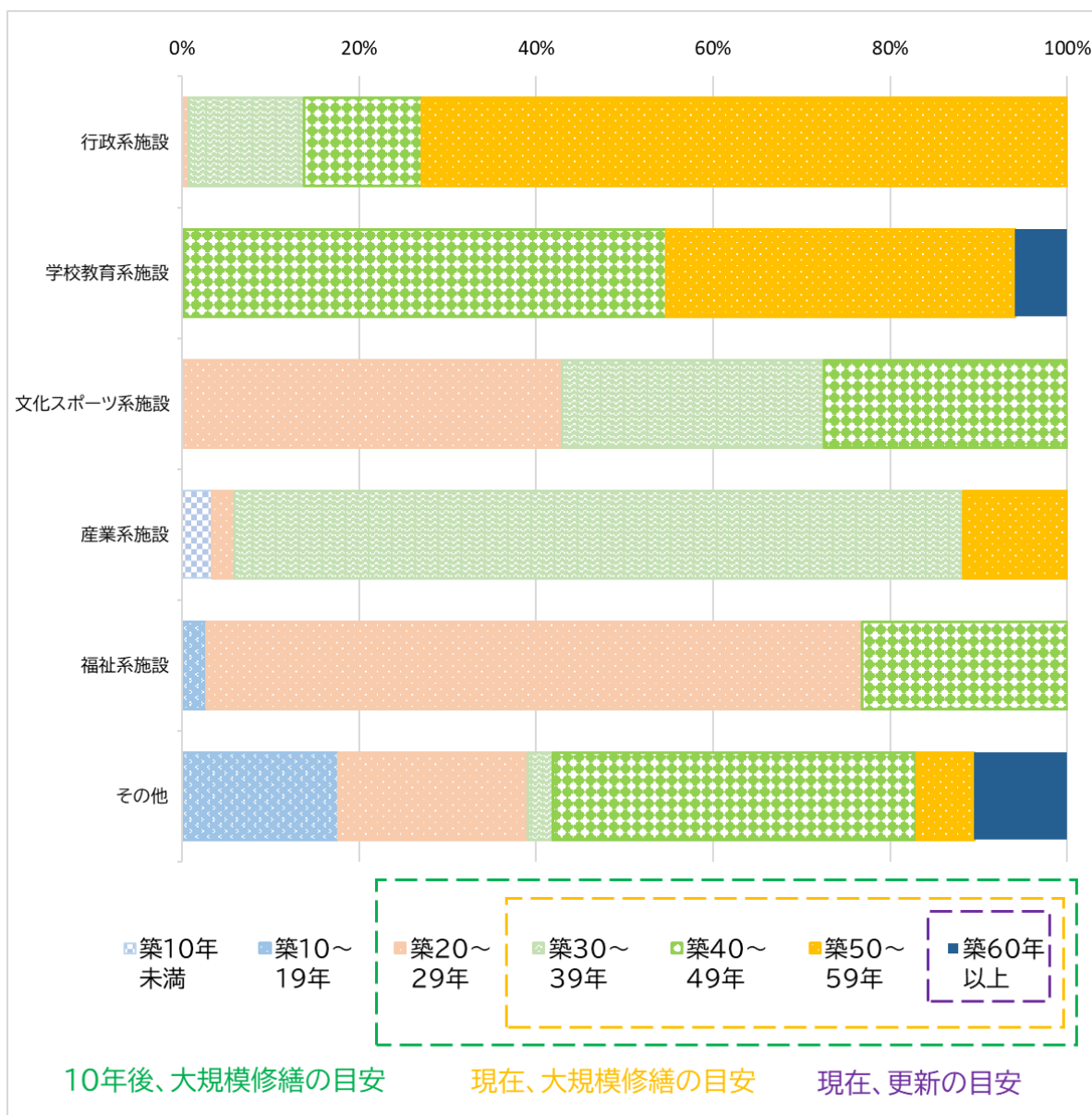
今後 10 年間で、更新時期を迎える公共施設は全体の 24.2%、修繕時期を迎える公共施設は全体の 70.6%まで増大することから、急激に老朽化が進行し、修繕・更新需要が増大することが想定されます。

施設分類別では、「行政系施設」「学校教育系施設」で特に老朽化が進んでいます。

▼建築物系公共施設の建築年別整備量



▼施設類型別の老朽化状況



分類	延床面積		築年数							不明割合
			築10年未満経過割合	築10~19年経過割合	築20~29年経過割合	築30~39年経過割合	築40~49年経過割合	築50~59年経過割合	築60年以上経過割合	
行政系施設	2,497	6.0%	0.0%	0.0%	0.8%	13.1%	13.3%	73.4%	0.0%	0.0%
学校教育系施設	13,290	31.7%	0.1%	0.0%	0.0%	0.0%	54.6%	39.5%	5.9%	0.0%
文化スポーツ系施設	8,704	20.7%	0.0%	0.0%	43.0%	29.6%	27.4%	0.0%	0.0%	0.0%
産業系施設	3,859	9.2%	3.4%	0.0%	2.5%	82.4%	0.0%	11.7%	0.0%	0.0%
福祉系施設	2,688	6.4%	0.0%	2.8%	74.1%	0.0%	23.1%	0.0%	0.0%	0.0%
その他	10,934	26.0%	0.0%	17.5%	21.3%	2.8%	40.8%	6.4%	10.4%	0.8%
全体	41,972	100.0%	0.3%	4.7%	19.5%	15.2%	35.9%	19.6%	4.6%	0.2%

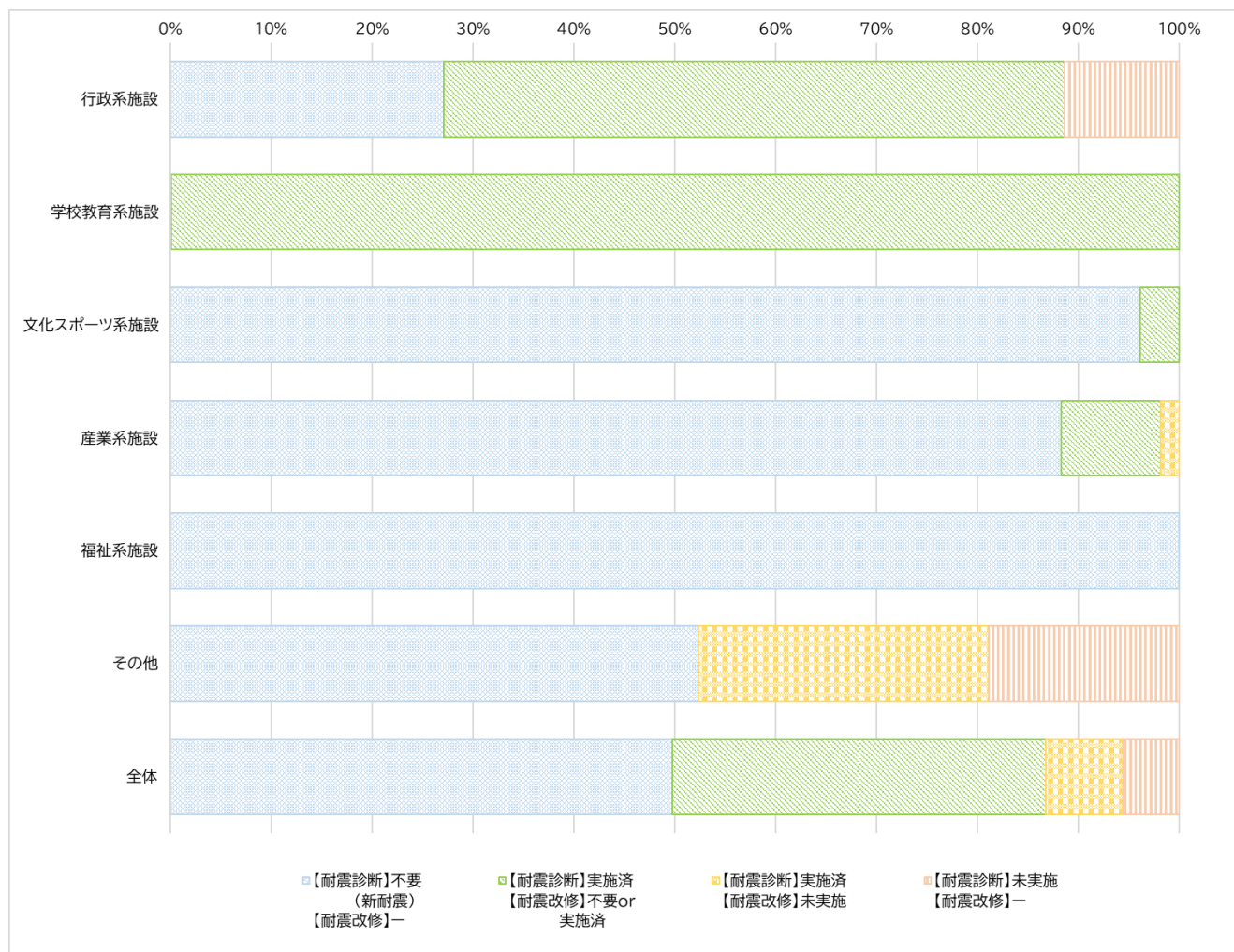
※四捨五入により見かけ上の誤差が生じる場合があります。

③ 耐震化の状況

旧耐震建築物であるにも関わらず耐震診断が未実施、または耐震診断の結果が耐震性能を満たしていないにも関わらず改修が未実施である建築物は総延床面積の13.2%あります。特に「その他」では約48%を占めています。

一方で、「学校教育系施設」「文化スポーツ系施設」では、耐震改修工事の実施等により一定の耐震性能を有していると考えられます。

▼施設類型別の耐震化状況



分類	【耐震診断】不要 (新耐震) 【耐震改修】-		【耐震診断】実施済 【耐震改修】不要or 実施済		【耐震診断】実施済 【耐震改修】未実施		【耐震診断】未実施 【耐震改修】-	
	(㎡)	割合	(㎡)	割合	(㎡)	割合	(㎡)	割合
行政系施設	677.89	27.2%	1,533.95	61.4%	0.00	0.0%	284.87	11.4%
学校教育系施設	11.90	0.1%	13,277.80	99.9%	0.00	0.0%	0.00	0.0%
文化スポーツ系施設	8,363.17	96.1%	340.70	3.9%	0.00	0.0%	0.00	0.0%
産業系施設	3,407.45	88.3%	376.92	9.8%	73.94	1.9%	0.00	0.0%
福祉系施設	2,687.22	100.0%	0.00	0.0%	0.00	0.0%	0.00	0.0%
その他	5,720.45	52.3%	0.00	0.0%	3,145.06	28.8%	2,067.27	18.9%
全体	20,868.08	49.8%	15,529.37	37.0%	3,219.00	7.7%	2,352.14	5.5%

※四捨五入により見かけ上の誤差が生じる場合があります。

(2) インフラ系公共施設の現状

① 総量

本町の橋りょうは1950年以前に総面積の8.1%が整備されており、これらは総務省の推奨する、一般財団法人 地域総合整備財団が公開している「公共施設更新費用試算ソフト」における橋りょうの更新の目安である建設後60年を超えています。

上水道管路は1967年以降に整備され始めました。そのため、総延長の21.0%が「公共施設更新費用試算ソフト」における上水道管路の更新の目安である建設後40年を超えています。また、34.1%が整備年度不明な延長となっています。

下水道管路は平成に入ってから整備され始めました。そのため、「公共施設更新費用試算ソフト」における下水道管路の更新の目安である建設後50年を超えているものは現段階では存在しません。

岩漁港は、1933年以前に整備された古い漁港であり、近年、地域再生計画に基づいて、一部の施設の整備・改良が行なわれましたが、依然として老朽化が著しい施設が存在しています。

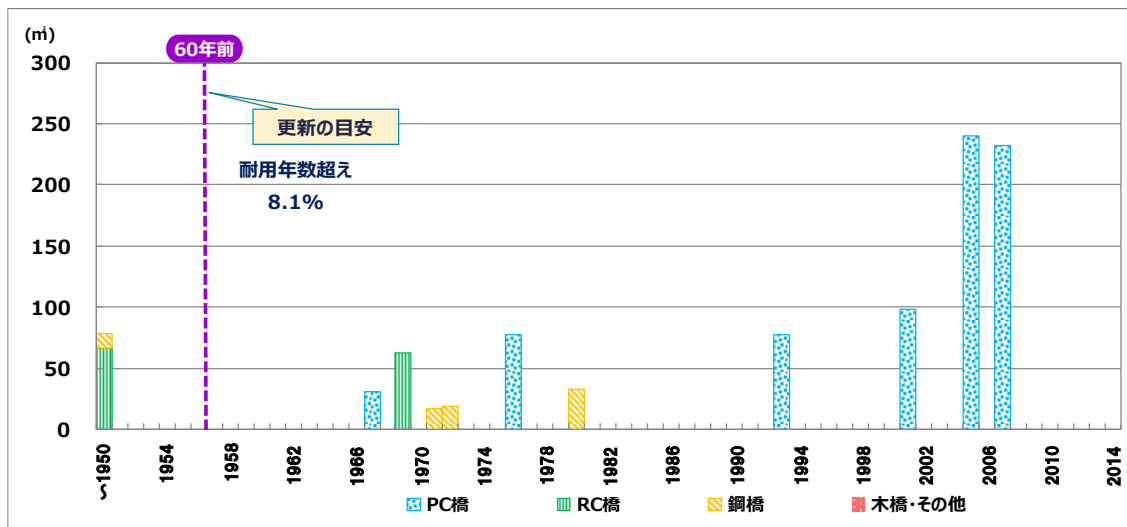
トンネルは定期点検や日常パトロール等により適切な維持管理に努めてきましたが、今後は老朽化による維持管理費用の増大が予想されます。

▼インフラ系公共施設の整備状況

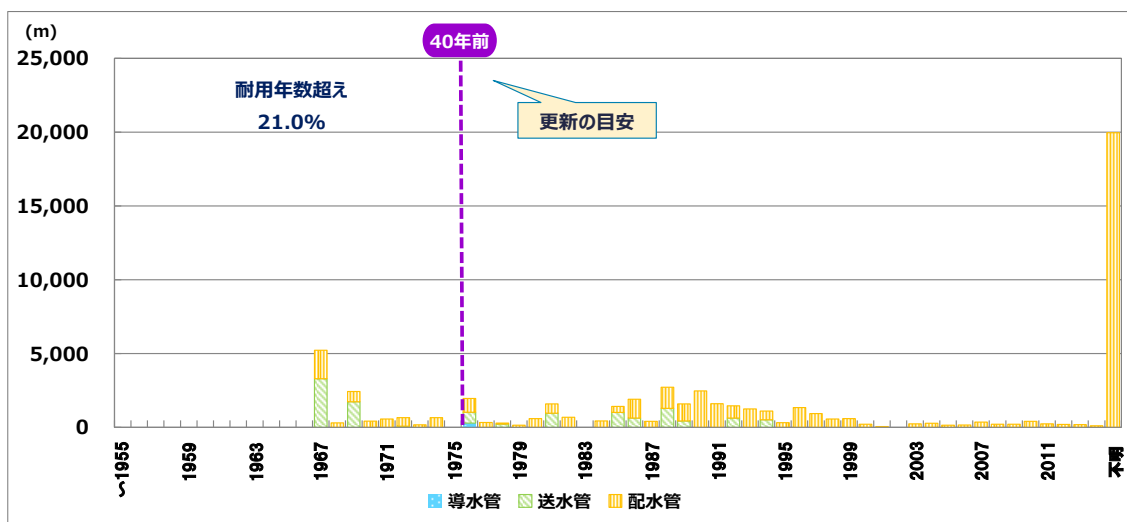
種別		総量
道路 一般道路	実延長合計:	80,053m
	道路面積 道路部:	289,707㎡
自動車歩行者道路	実延長合計:	413m
	道路面積 道路部:	728㎡
橋りょう	施設数:	13基
	実延長合計:	164.3m
	橋りょう面積合計:	967㎡
上水道管路	実延長合計:	58,623m
	導水管:	279m
	送水管:	11,451m
	配水管:	46,893m
下水道管路	実延長合計:	7,418m
	コンクリート管:	118m
	塩ビ管:	5,980m
	その他:	1,320m
漁港	防波堤:	234m
	物揚場:	177m
	船揚場:	42m
	泊地:	6,827㎡
	道路:	230m
トンネル	施設数:	1本
	実延長合計:	83m
	トンネル面積合計:	153㎡

2014年度末時点

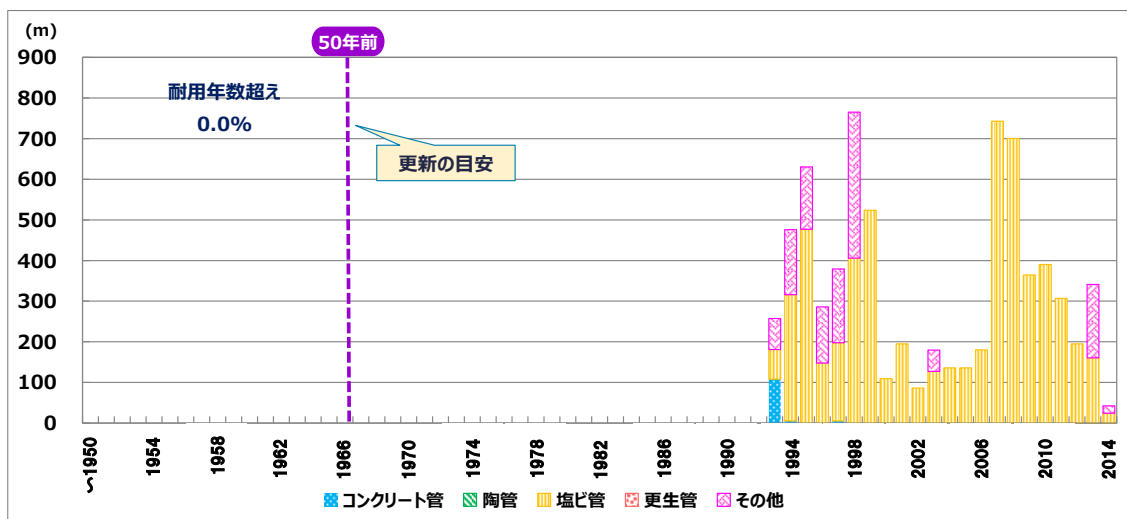
▼橋りょうの年度別整備量



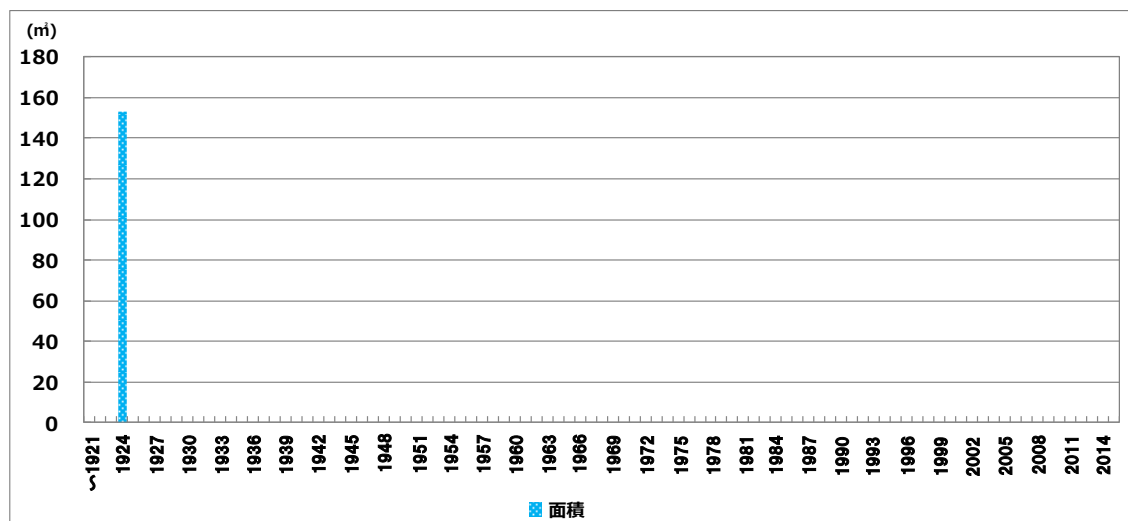
▼上水道管路の年度別整備量



▼下水道管路の年度別整備量



▼トンネルの年度別整備量



2-2 人口動向

(1) 総人口や年代別人口についての今後の見通し

「真鶴町人口ビジョン（2025年3月）」の目標人口によると、本町の総人口は、減少を続けています。今後もこの傾向が継続し、2020年に7,130人であった総人口が2060年には3,152人になることが見込まれています。

年齢3階層別の人口及びその割合については、年少人口（15歳未満）及び年少人口比率についても減少を続けています。

2020年に3,617人であった生産年齢人口（15～64歳）は2,060年には1,759人になることを見込んでおり、減少を続けていますが、2040年の生産年齢人口比率の43.9%を最小値にその後は増加する見込みです。

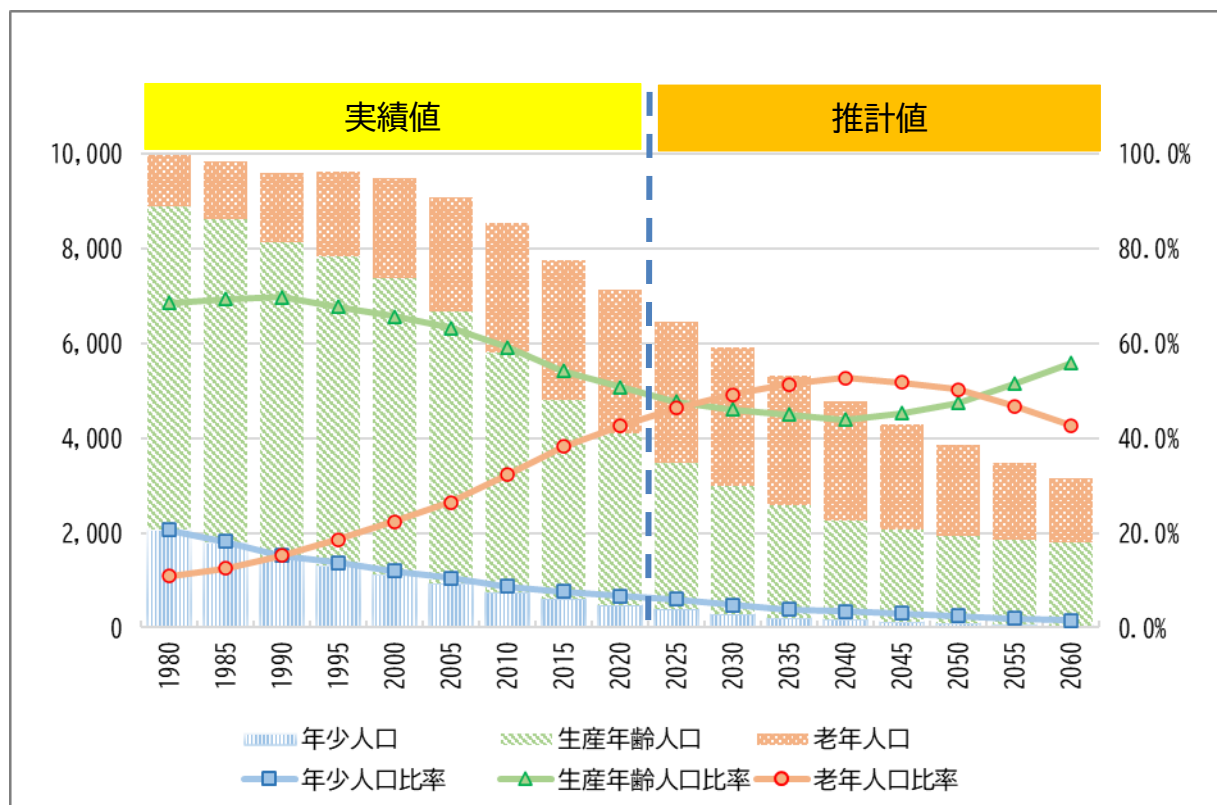
老年人口（65歳以上）及び老年人口比率は年少人口と逆に増加を続けています。今後もしばらくその傾向が続くことが見込まれますが、老年人口比率は2040年の52.7%をピークとして減少に転じることが見込まれます。

▼総人口及び年齢3階区分人口の推移と見通し

年度		総人口	年少人口		生産年齢人口		老年人口		従属人口	
和暦	西暦		(人)	比率	(人)	比率	(人)	比率		
S55	1980	実績	9,968	2,055	20.6%	6,830	68.5%	1,083	10.9%	3,138
S60	1985		9,834	1,787	18.2%	6,814	69.3%	1,233	12.5%	3,020
H2	1990		9,589	1,453	15.2%	6,683	69.7%	1,453	15.2%	2,906
H7	1995		9,605	1,319	13.7%	6,496	67.6%	1,790	18.6%	3,109
H12	2000		9,481	1,134	12.0%	6,221	65.6%	2,126	22.4%	3,260
H17	2005		9,061	944	10.4%	5,726	63.2%	2,391	26.4%	3,335
H22	2010		8,536	741	8.7%	5,048	59.1%	2,747	32.2%	3,488
H27	2015		7,738	596	7.7%	4,191	54.2%	2,951	38.1%	3,547
R2	2020		7,130	480	6.7%	3,617	50.7%	3,033	42.5%	3,513
R7	2025		推計	6,455	388	6.0%	3,076	47.7%	2,991	46.3%
R12	2030	5,898		282	4.8%	2,715	46.0%	2,901	49.2%	3,183
R17	2035	5,318		204	3.8%	2,388	44.9%	2,726	51.3%	2,930
R22	2040	4,774		163	3.4%	2,097	43.9%	2,514	52.7%	2,677
R27	2045	4,287		132	3.1%	1,936	45.2%	2,219	51.8%	2,351
R32	2050	3,865		97	2.5%	1,829	47.3%	1,939	50.2%	2,036
R37	2055	3,481		68	2.0%	1,789	51.4%	1,624	46.7%	1,692
R42	2060	3,152		49	1.6%	1,759	55.8%	1,344	42.6%	1,393

※四捨五入により見かけ上の誤差が生じる場合があります。

※1980～1995年は国勢調査人口、1995年以降は住民基本台帳人口の実績を記載しております。



第3章 公共施設等の総合的かつ計画的な 管理に関する基本方針

3-1 計画期間

本計画は、中長期的な展望が不可欠であることから、全体の計画期間については、2017年度から2056年度までの40年間とします。

なお、計画の実効性を保つ観点から、第1次計画の期間を10年とし、見直しを実施すると共に今後の上位計画等の策定や社会情勢の変化に応じて、適宜見直しを行う事とします。

3-2 公共施設等の修繕・更新等に係る費用や充当可能な財源の見込み等

現在本町が所有する公共施設等を、全て維持した場合に今後どれだけの経費がかかるのかを試算し、それらに充てることができる財源と比較することで、公共施設等の維持に関する財政上の課題を抽出します。

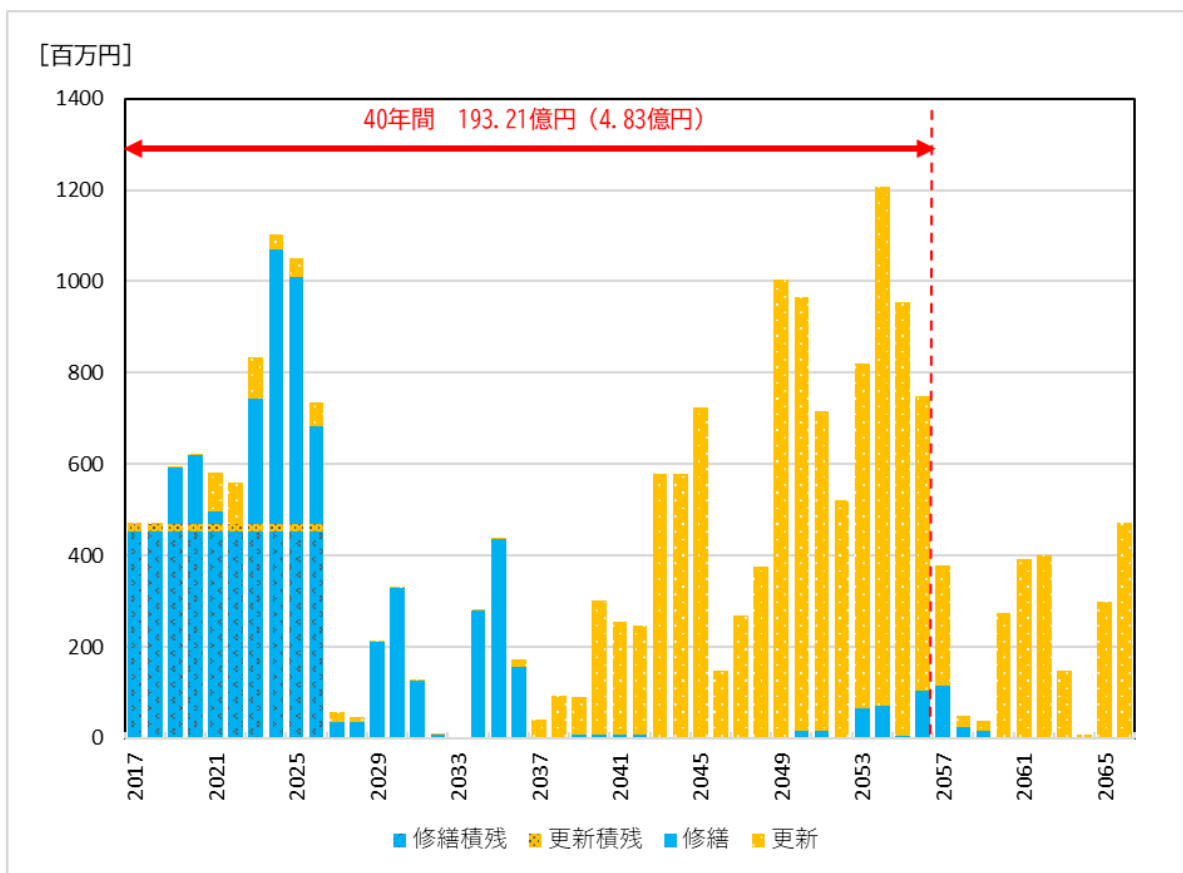
試算には総務省の推奨する、一般財団法人 地域総合整備財団が公開している「公共施設更新費用試算ソフト」の試算条件に準じて算出しています。

(1) 公共施設等の将来更新等費用

① 建築物系公共施設の将来更新等費用

本町の建築物系公共施設を現状のまま全て維持した場合にかかる将来更新等費用は40年間で総額193.33億円、平均すると年間4.83億円かかる見込みとなります。

▼建築物系公共施設の大規模修繕・更新にかかる費用の推計



(注) 試算条件

一般財団法人 地域総合整備財団が公開している「公共施設更新費用試算ソフト (ver. 2.10)」の試算条件に準じて算出を行った。計算条件は以下のとおり。

- 現状施設のみで試算で、今後新たに整備されるものは対象としていない。
- 建築年が不明の建築物は、更新費用については60、大規模修繕費用については30で割って、各年度に加算する。
- 建設後60年で更新を実施する。
- 建設後30年で大規模修繕を実施する。
- 大規模修繕、更新の積み残しは最初の10年間で実施する。
- 設計から施工まで複数年度にわたり費用がかかることを考慮し、更新（建替え）については3年間、大規模修繕については2年間で費用を均等配分する。
- 建替え単価、大規模修繕単価は「地方公共団体の財政分析等に関する調査研究会報告書」（平成23年3月、自治総合センター）の設定値を適用する。更新単価は以下の通り。

大規模修繕・更新単価

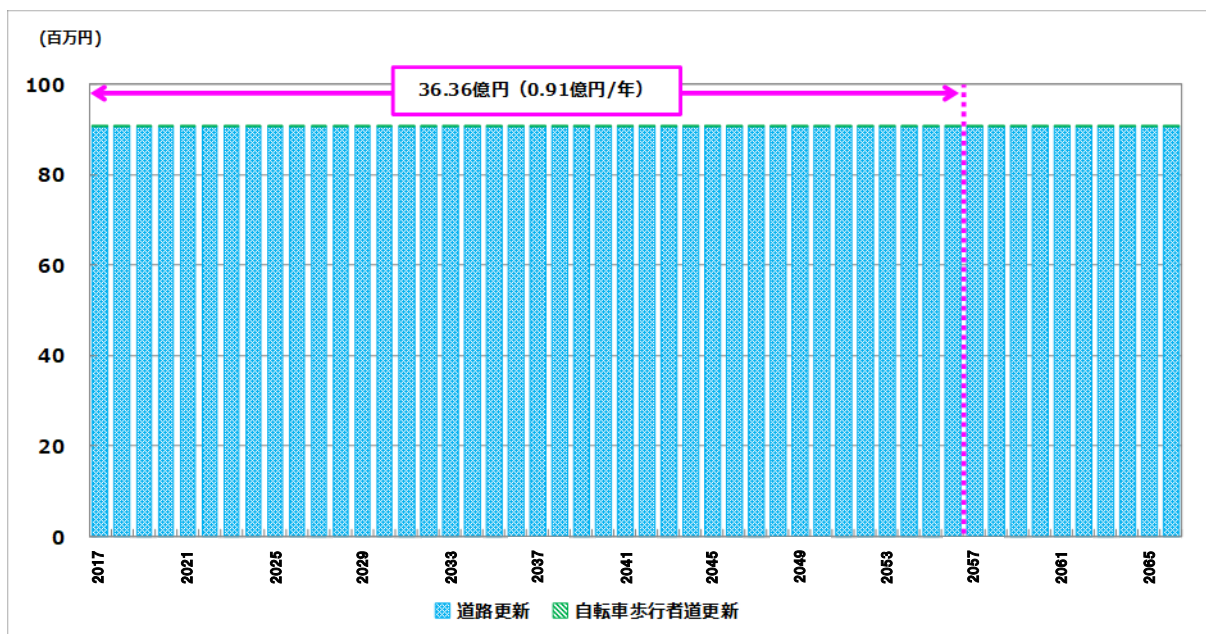
施設分類	大規模修繕単価	建て替え単価	施設分類	大規模修繕単価	建て替え単価
市民文化系施設	25 万円/㎡	40 万円/㎡	行政系施設	25 万円/㎡	40 万円/㎡
社会教育系施設	25 万円/㎡	40 万円/㎡	公営住宅	17 万円/㎡	28 万円/㎡
スポーツ・レクリエーション系施設	20 万円/㎡	36 万円/㎡	公園	17 万円/㎡	33 万円/㎡
産業系施設	25 万円/㎡	40 万円/㎡	供給処理施設	20 万円/㎡	36 万円/㎡
学校教育系施設	17 万円/㎡	33 万円/㎡	その他	20 万円/㎡	20 万円/㎡
子育て支援施設	17 万円/㎡	33 万円/㎡	水道施設	20 万円/㎡	36 万円/㎡
保健・福祉施設	20 万円/㎡	36 万円/㎡	下水道施設	20 万円/㎡	36 万円/㎡
医療施設	20 万円/㎡	36 万円/㎡			

真鶴町公共施設等総合管理計画

② 道路の将来更新費用

40年間の更新等に係る費用は36.36億円で、平均すると年間0.91億円かかる見込みとなります。

▼道路の更新にかかる費用の推計



(注) 試算条件

一般財団法人 地域総合整備財団が公開している「公共施設更新費用試算ソフト (ver. 2.10)」の試算条件に準じて算出を行った。計算条件は以下のとおり。

- 現状施設のみで、今後新たに整備されるものは対象としていない。
- 建設後15年で更新を実施する。
- 更新単価は以下の通り。

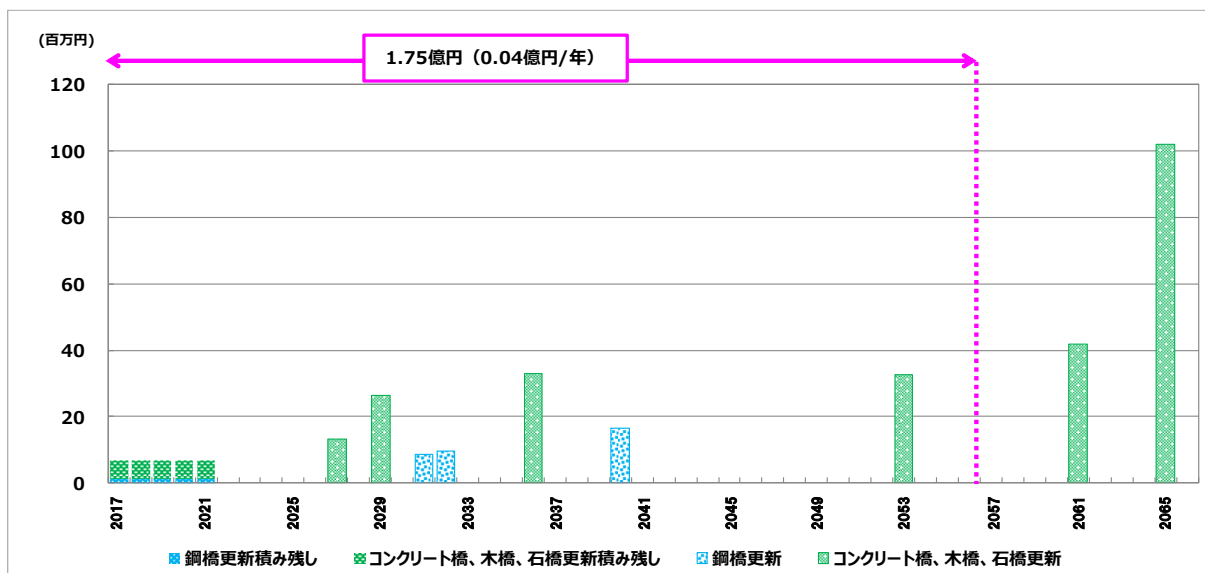
更新単価

分類	更新単価
一般道路	4,700円/m ²
自転車歩行者道路	2,700円/m ²

③ 橋りょうの将来更新費用

40年間の更新等に係る費用は1.75億円で、平均すると年間0.04億円かかる見込みとなります。

▼橋りょうの更新にかかる費用の推計



(注) 試算条件

一般財団法人 地域総合整備財団が公開している「公共施設更新費用試算ソフト (ver. 2.10)」の試算条件に準じて算出を行った。計算条件は以下のとおり。

- 現状施設のみでの試算で、今後新たに整備されるものは対象としていない。
- 建設後60年で更新を実施する。
- 更新の積み残しは最初の5年間で実施する。
- 更新単価は以下の通り。

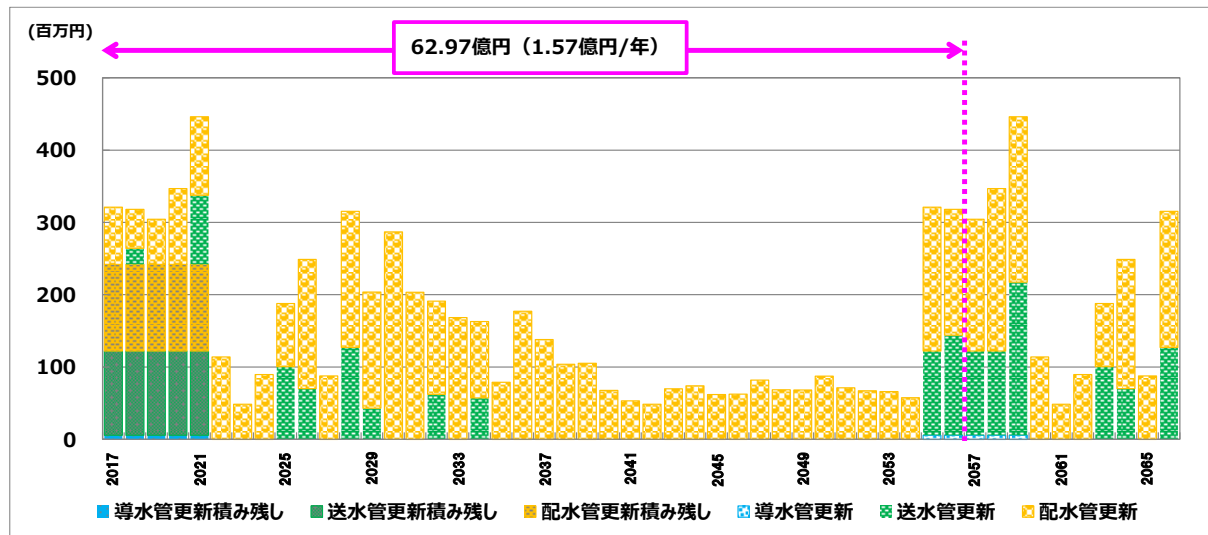
更新単価

分類	更新単価
コンクリート橋、木橋、石橋	425千円/m ²
鋼橋	500千円/m ²

④ 上水道管路の将来更新費用

40年間の更新等に係る費用は62.97億円で、平均すると年間1.57億円かかる見込みとなります。

▼上水道管路の更新にかかる費用の推計



(注) 試算条件
 一般財団法人 地域総合整備財団が公開している「公共施設更新費用試算ソフト (ver. 2.10)」の試算条件に準じて算出を行った。計算条件は以下のとおり。

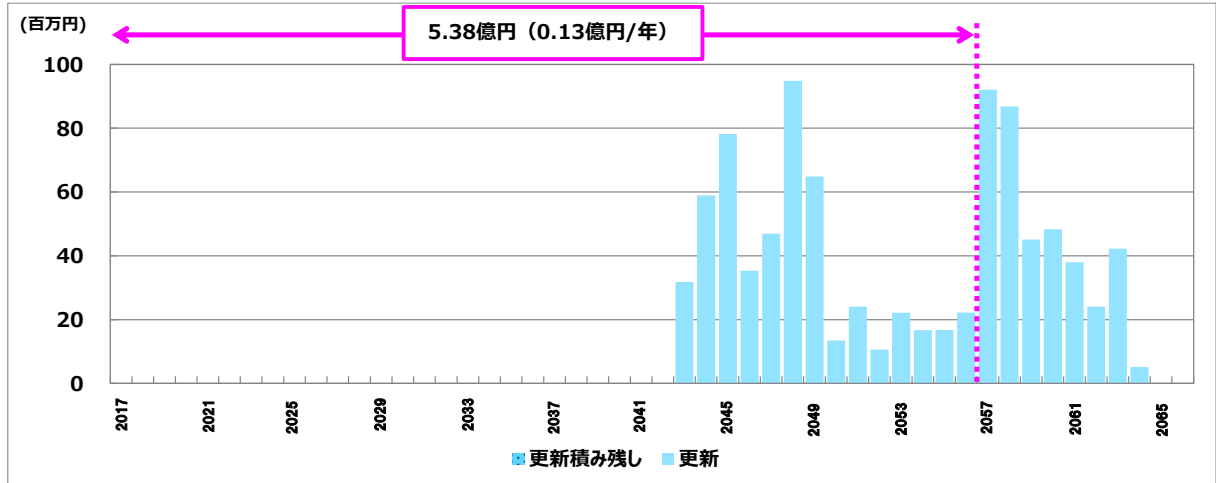
- 現状施設のみでの試算で、今後新たに整備されるものは対象としていない。
- 建設後40年で更新を実施する。
- 更新の積み残しは最初の5年間で実施する。
- 更新単価は以下の通り。

更新単価 (導水管/送水管)		更新単価 (配水管)		更新単価 (配水管)	
管径	更新単価	管径	更新単価	管径	更新単価
300mm未満	100千円/m	150mm未満	97千円/m	700~800mm	178千円/m
300~500mm	114千円/m	150~200mm	100千円/m	800~900mm	199千円/m
500~1000mm	161千円/m	200~250mm	103千円/m	900~1000mm	224千円/m
1000~1500mm	345千円/m	250~300mm	106千円/m	1000~1100mm	250千円/m
1500~2000mm	742千円/m	300~350mm	111千円/m	1100~1200mm	279千円/m
2000mm以上	923千円/m	350~400mm	116千円/m	1200~1350mm	628千円/m
		400~450mm	121千円/m	1350~1500mm	678千円/m
		450~550mm	128千円/m	1500~1650mm	738千円/m
		550~600mm	142千円/m	1650~1800mm	810千円/m
		600~700mm	158千円/m	2000mm以上	923千円/m

⑤ 下水道管路の将来更新費用

40年間で更新等に係る費用は5.38億円で、平均すると年間0.13億円かかる見込みとなります。

▼下水道管路の更新にかかる費用の推計



(注) 試算条件
 一般財団法人 地域総合整備財団が公開している「公共施設更新費用試算ソフト (ver. 2.10)」の試算条件に準じて算出を行った。計算条件は以下のとおり。
 ● 現状施設のための試算で、今後新たに整備されるものは対象としていない。
 ● 建設後 50 年で更新を実施する。
 ● 更新単価は以下の通り。

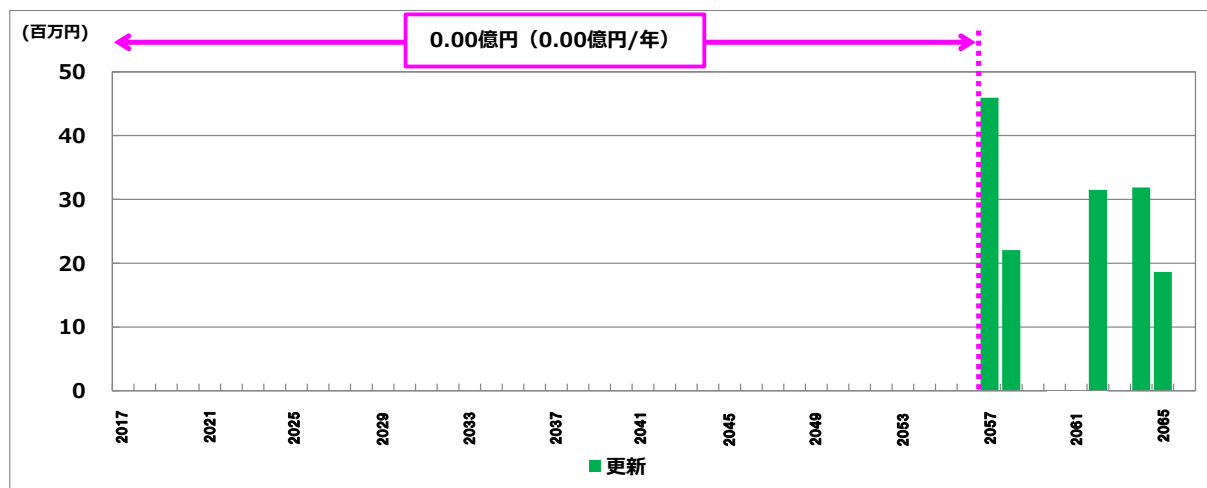
管径	更新単価
コンクリート管	124千円/m
陶管	124千円/m
塩ビ管	124千円/m
更生管	134千円/m

⑥ 漁港の将来更新等費用

岩漁港については、築港当時の施設は更新費用の算出が困難であることから考慮せず、近年、地域再生計画によって整備された施設についてのみ位置付け、50年後に更新を実施することとし、同等の費用がかかると想定すると、今後40年間に更新等に係る費用は発生しない見込みとなります。

なお、従前の施設については、今後、機能保全計画を策定し、修繕・更新等を行っていきます。

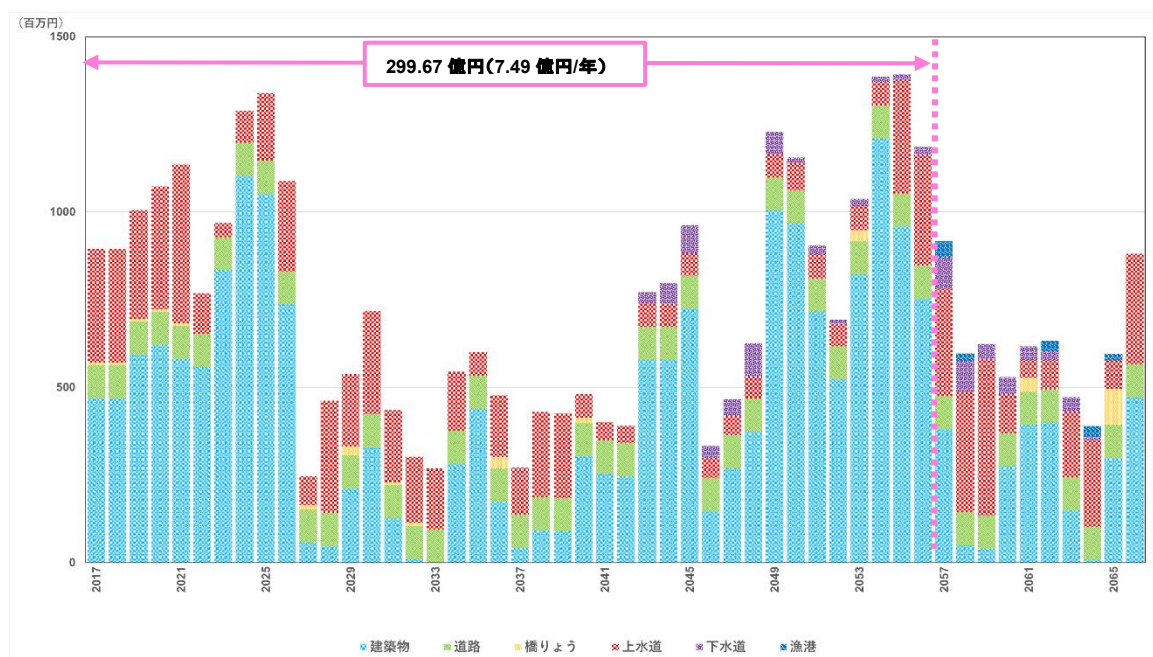
▼漁港の更新にかかる費用の推計



⑦ 全ての公共施設等の将来更新等費用

建築物系公共施設及びインフラ系公共施設の将来更新等費用は40年間で総額299.67億円、平均すると年間7.49億円かかる見込みとなります。

▼公共施設等の将来更新等費用



(2) 充当可能な財源見込み

公共施設等の大規模修繕・更新に対する充当可能財源見込みを試算します。公共施設等のうち、大半の建築物や、道路、橋りょうは一般会計、上水道施設と公共下水道施設が企業会計、一部建築物が特別会計によって維持管理されています。

それぞれが過去5年間と同等の財源を充当できると仮定し、各会計の過去5年間の実績額から、平均額を算出し充当可能財源とします。

① 一般会計からの財源見込み

一般会計から公共施設の更新に充てる費用の財源見込みを推計します。一般会計における公共施設の更新に充てる費用は投資的経費の「普通建設事業費」に該当します。

2020～2024年度の実績額より、年間1.83億円を充当可能と試算します。

▼一般会計における過去5年間の普通建設事業費

年度	費用（百万円）		
	普通建設事業費	5年間総額	平均額
2020年度	339.9	917.8	183.6
2021年度	156.1		
2022年度	170.1		
2023年度	118.5		
2024年度	133.2		

※四捨五入により見かけ上の誤差が生じる場合があります。

② 企業会計・特別会計からの財源の見通し

企業会計及び特別会計から公共施設の更新に充てる費用の財源見込みを推計します。

企業会計には「水道事業会計」と「下水道事業会計」、特別会計には「真鶴魚座・ケープ真鶴特別会計」があり、公共施設の更新に充てる費用は投資的経費を見込みとします。

2020～2024年度の実績額より、「水道事業会計」は年平均0.12億円、「下水道事業特別会計（2023年度から企業会計）」は年平均0.65億円、「真鶴魚座・ケープ真鶴特別会計」は年平均0.05億円が充てられます。

※「真鶴魚座・ケープ真鶴特別会計」は2024年度に廃止しました。

▼特別会計における過去5年間の建設改良費

年度	費用（百万円）			
	企業会計		特別会計	合計
	水道事業会計	下水道事業会計	真鶴魚座・ケープ真鶴特別会計	
2020年度	28.1	75.8	16.4	120.3
2021年度	19.2	64.3	7.2	90.7
2022年度	5.1	112.0	0.7	117.8
2023年度	5.1	55.7	2.5	63.3
2024年度	0	15.3	-	15.3
平均額	11.5	64.6	5.4	81.5

③ 充当可能な財源見込み

①と②より一般会計と特別会計の和である約 2.65 億円/年が充当可能な財源見込みとなります。

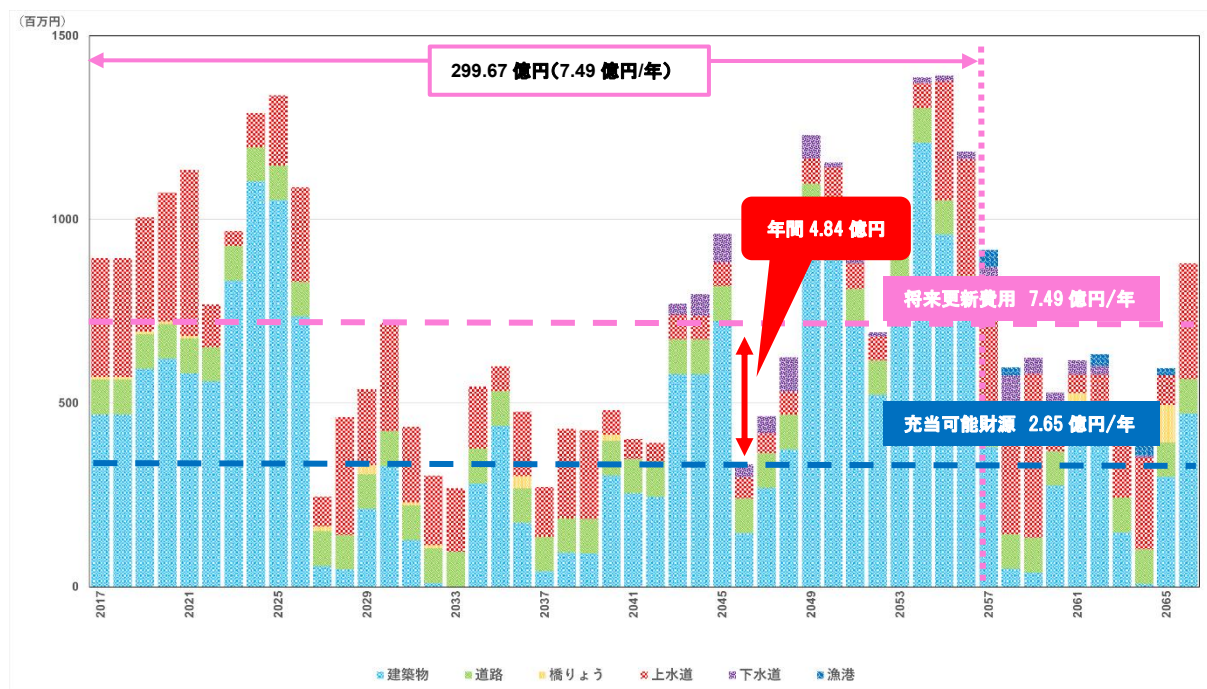
▼充当可能な財源見込み

会計区分		対象	費用 (百万円)	備考
一般会計		普通建設事業費	183.6	過去5年間の実績値(平均)
企業会計	水道事業会計	資本的支出	11.5	過去5年間の実績値(平均)
	下水道事業会計	資本的支出	64.6	過去5年間の実績値(平均)
特別会計	真鶴魚座・ケープ真鶴特別会計	資本的支出	5.4	過去5年間の実績値(平均)
合計			265.1	

(3) 将来更新費用と充当可能な財源見込みとの比較

建築物系公共施設、土木系インフラ資産を合わせ、単純に耐用年数に応じて更新した場合の将来費用は年間 7.49 億円となります。充当可能財源は年間 2.65 億円 (35.4%) であるため、年間 4.84 億円 (64.6%) の不足が見込まれます。ただし、試算に用いた単価は、2010 年度末のデータを用いています。2025 年に国土交通省が公表した建設工事費デフレーターによる 2010 年度と 2024 年度との比較では、建設工事費は 30%~40%程度上昇していますので、不足額は 6.29 億円~6.78 億円となる見込みです。

▼公共施設等の将来更新費用と将来充当可能財源の比較



(4) 対策（長寿命化等）を反映した場合の将来更新費用と充当可能な財源見込みの比較

①将来更新費用と充当可能な財源見込み

「真鶴町学校施設個別施設（長寿命化）計画」を踏まえた場合、建築物系公共施設、土木系インフラ資産を合わせた公共施設全体の将来更新費用は 6.71 億円/年に圧縮されますが、充当可能財源は 2.65 億円/年（39.5%）であるため、なお 4.06 億円/年（60.5%）の不足が見込まれます。

▼将来更新費用と充当可能財源の再整理

単位：億円/年

会計種別	内訳	将来更新費用 (a)	対策反映後費用 (b)	充当可能財源予測 (c)	不足見込 (c-b)
一般会計 ・ 特別会計	建築物系公共施設	4.83	4.06	0.93	△3.13
	道路	0.91	0.91	0.91	—
	橋りょう	0.04	0.04	0.04	—
	漁港	0.00	0.00	0.00	—
	小計	5.78	5.01	1.88	△3.13
水道事業会計	資本的支出	1.57	1.57	0.12	△1.45
下水道事業会計	資本的支出	0.13	0.13	0.65	+0.52
	計	7.49	6.71	2.65	△4.06

※四捨五入により見かけ上の誤差が生じる場合があります。

②対策

第一に、一般会計及び特別会計で維持管理する公共施設等（建築物、道路等）については、建築物系公共施設では「真鶴町学校施設個別施設（長寿命化）計画」によって将来更新費用の 0.77 億円/年削減が見込まれるため、将来更新費用は 5.78 億円/年から 5.01 億円/年へ圧縮できる見通しです。しかし、これに対する充当可能財源は 1.88 億円/年（一般会計 1.83 億円 + 特別会計 0.05 億円）にとどまり、3.13 億円/年（62.5%）の不足が見込まれます。加えて、道路、橋りょう、漁港といった都市基盤は総量削減が非常に困難であることから、都市基盤系施設に充当可能財源を優先的に配分する必要があります。その場合、建築物系公共施設への充当可能財源は 0.93 億円/年（22.9%）となり、3.13 億円/年（77.1%）の不足が見込まれます。つまり今後、建築物系公共施設の将来更新費用は現在の約 4 分の 1 以下まで削減する必要があります。更に今後は生産年齢人口の減少が予測されていることを考えれば、歳入額全体が減少し、建築物系公共施設への充当可能財源はいつそう乏しくなることすら想定されます。

この不足については、「3-3 公共施設等の管理に関する基本的考え方」に記載のとおり、各施設が果たしている役割や機能を再確認し、社会状況の変化に対応した施設規模の適正化等を実施することや、計画的・効率的な維持管理の推進により、費用の平準化と長寿命化を図ることで、トータルコストを縮減し、解消していきます。より具体的には、施設総量を現在の 4 分の 1 となる 25%まで削減したうえで、残りの不足分は長寿命化や施設コストの外部化等によって補うこととします。ただし、本計画改定に際して十数回重ねてきた町民対話会

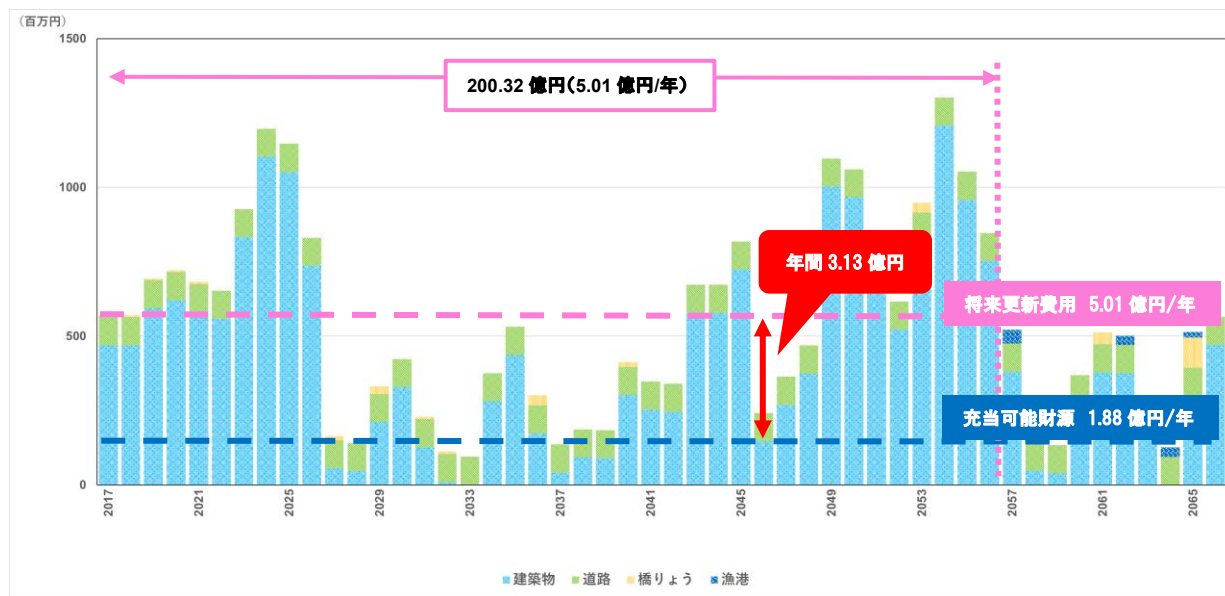
の中でも、急激な縮減を進めれば町民福祉に大きな影響が出ることを恐れる声が多数ありました。その点にも配慮し、施設総量の削減にあたっては、段階的に進めることとします。

「第4章 施設類型ごとの管理に関する基本的な方針」では、おおむね2030年度に80%程度、2050年度には50%程度まで縮減することを想定した具体的な施設毎の統廃合方針を定めたところです。

第二に、水道施設については、将来更新費用年間1.57億円に対し、充当可能財源は年間0.12億円(7.6%)となり、大幅に不足する見込みです。この不足分に対しては、既に2026年4月徴収分からの料金改定により増収も見込んでおり、「真鶴町水道事業経営戦略」に沿って更新費用の不足を解消していきます。

第三に、下水道施設については、将来更新費用年間0.13億円に対し、充当可能財源は年間0.65億円となり、一見不足は生じていません。この理由は、本町の下水道事業は整備中であり、2044年ごろまでは耐用年数を迎える管路がないこと、及び2019年度から2022年度までの投資額は、新規の整備費用が主であることによるものです。したがって、2023年度から企業会計に移行したことも踏まえ、管路の更新時期を迎えるまでの間、「真鶴町公共下水道事業経営戦略」に基づき経営基盤の強化・安定化に努めていきます。

▼対策（長寿命化等）を反映した場合の公共施設等の将来更新費用と将来充当可能財源の比較（一般会計及び特別会計）



3-3 公共施設等の管理に関する基本的な考え方

(1) 点検・診断等の実施方針

建物における部材、設備機器は、使い方や環境及び経年変化から生じる汚れ、損傷、老朽化の進行に伴い本来の機能を低下させていきます。

日常管理では、建物を維持管理するための日常の点検・保守によって、建物の劣化及び機能低下の兆候を検出することを目指し、損傷や故障の発生に伴い修繕を行う「事後保全」から、定期的な点検や診断による「予防保全」の視点を持って総合的な管理運営や実際の点

検・保守・整備などの業務を行います。

今後も維持していく建物については法定点検と自主点検を組み合わせ実施し、本町の施設管理に適した「自主点検マニュアル」の整備を図ります。

耐震診断、劣化診断など既に診断を終えているものについてはデータを活用するものとなりますが、診断は経年的な施設の状況を把握するため、定期的に行うことが望ましく、その記録をデータベース化して計画的な保全に活用します。

(2) 維持管理・修繕・更新等の実施方針

維持管理及び修繕については、長期間にわたり多額のコストがかかりますが、定期的な点検・診断結果を踏まえた予防保全型の管理を実施することで、維持管理コストの平準化・適正化を図ります。

施設の更新にあたっては、人口動向や町民ニーズ、周辺施設及び類似施設の立地状況等を踏まえ、適正な規模・総量を検討するとともに、施設の集約化、複合化、民間施設の活用、統合・廃止等を検討し、効率的かつ適切な施設配置を目指します。加えて、バリアフリーや省エネルギー、環境への配慮を行いながら、可能な限り施設周辺駐車場の追加的確保等に努めることで、利便性の増大とトータルコストの縮減を図ります。

(3) 耐震化等の安全確保の実施方針

多くの町民が利用する公共施設は、地震などの災害時に備えて耐震性が確保される必要があります。そのため、耐震診断の結果を踏まえて、耐震化未実施の建物については、施設の利用状況や災害時の防災拠点としての必要性和機能確保を踏まえ優先度を検討し、耐震補強を進めます。

また公共施設等における利用者の安全確保については万一の事故・事件・災害に遭遇したときに、損害を最小限にとどめ、迅速に復旧体制を整えるために平時から備えることは、施設管理者にとって重要です。

施設の安全性及び耐用性の観点から、敷地安全性、建物安全性、火災安全性、生活環境安全性について評価を行い、危険性が認められた施設については、評価の内容に沿って安全確保のための改修を実施します。

(4) 長寿命化の実施方針

総合的かつ計画的な管理に基づいた予防保全に努め、長寿命化を推進し長期的な視点で更新費用等の抑制を図ります。

長寿命化に際し、点検・保守・修繕、清掃・廃棄物管理を計画的に行い、定期的に診断を行い、その結果を踏まえて小規模修繕工事を行うことで、劣化の進行を遅らせ、施設の機能を長期間にわたり保持していくことで、維持管理・更新費用の抑制と平準化を目指します。

特に、これから大規模修繕の時期を迎える施設は、長寿命化を併せて実施することで安全の確保と長期的な維持管理コストの縮減を図ります。

(5) 統合や廃止の実施方針

人口動向や財政状況を考慮し、公共施設（機能）の統廃合や集約化、複合化を検討していきます。

検討に際し、施設の利用状況や運営状況、維持管理費用の状況、安全性、地域における施

設の充足率、まちづくりの視点等の様々な指標により施設評価を実施します。この結果に基づき、町民の意向も踏まえながら、個々の施設に対し、「維持」「統合」「廃止」等の総合的な評価を行い、再編・再配置の実施方針を策定します。

なお、施設の廃止はもとより、維持を図る場合においても、従来は町が行っていた公共サービス・施設運営を民間事業者の資本・ノウハウの活用により担っていくための方策を模索することや地域の賑わい創出、民間施設との連携を図る観点から、商店街等の市街地中心部において、借上げ型の貸館施設や文化施設の整備等を検討します。

また、再整備を計画する場合は、新規整備ではなく機能転換や集約化、複合化等による既存施設の有効活用等を図ることにより、町民サービスの水準を維持しながら、公共サービスを提供することを目指します。

(6) 取組体制の構築方針

①議会や町民との情報共有

公共施設等の総合管理は、まちづくりのあり方につながる重要な計画になるため、議会及び町民と行政の相互理解や共通認識の形成など、協働の推進に向けた環境整備を行うことが必要となります。議会への報告と町民への十分な情報提供と共に、意見交換を踏まえながら推進していきます。

②全庁的な取組体制の構築

これまでは、所管課ごとに保有する公共施設の維持管理や情報管理をしてきましたが、複合施設の運用や用途転用等を図る上では、複数の所管課による意思決定を図り難い側面を持つなどの課題を有していることから、今後は全庁的な公共施設等のマネジメント推進体制を構築する必要があります。

全庁的な情報共有及び合意形成を図りながら、本計画の進行管理や各施設所管課で保有する公共施設について、一元的な情報管理・集約等を図り、必要に応じて、本計画の改定や目標の見直しを行います。

なお、公共施設等の管理にあたっては、財政を担当する課との密接な連携のもと、事業の優先順位を検討の上、保全・大規模修繕・更新等に係る予算の調整を図ります。

③庁内における管理意識の醸成

職員一人ひとりが、本町の公共施設等の現状や本計画の策定意義等を十分認識・理解し、施設総量の最適化及び維持管理の適正化に対する意識向上や創意工夫を図っていくことが重要となります。

外部有識者や先進自治体の担当者等による講演や講習等の研修会の開催等により、庁内における管理意識の醸成と認識共有を図ります。

④民間事業者との連携

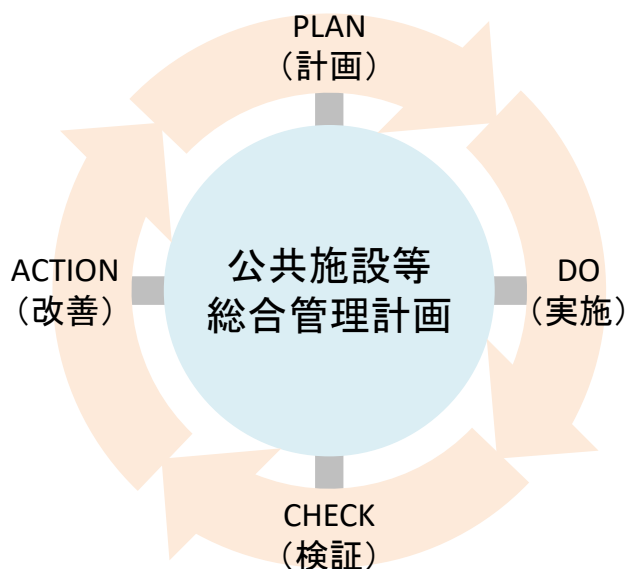
本町では、指定管理者制度を導入していますが、今後も民間活力の導入による効果が期待できる施設については、PPPやPFIの活用等を検討し、事業の効率化や町民サービスの向上を図ります。

3-4 進捗管理の実施方針

本計画を進めるため、以下に示す PDCA サイクルを実施し、進捗管理を継続的に行う事が重要となります。

「PLAN（計画）」では上位・関連計画を踏まえながら本計画の策定を行い、「DO（実施）」では本計画に基づき、点検・診断の実施や一元的な情報管理などの公共施設等の総合管理を庁内横断的に実施します。また、その後も「CHECK（検証）」により定期的に評価・検証を行い、「ACTION（改善）」では評価・検証の結果を踏まえ、公共施設としての機能の低下や社会情勢の変化等により管理運用の変更及び費用の削減や機能の更新を検討し、必要に応じて「PLAN（計画）」を見直します。

▼進捗管理の実施方針イメージ



3-5 ユニバーサルデザイン※化の推進方針

施設の建設・改修等に当たっては、バリアフリー化の取組に加え、ユニバーサルデザインの観点から、誰もが使いやすい施設となるように努めます。

※ユニバーサルデザイン…可能な限り誰もが等しく、かつ、快適な社会のあらゆる活動に参加し、豊かな生活を達成するために必要な生活デザインのこと。

3-6 脱炭素化の推進方針

本町では、2021年4月に「ゼロカーボンシティ宣言」を表明し、その実現に向けた足元からの取組を着実に推進していくため、同年4月に「真鶴町地球温暖化対策実行計画」を策定しました。

この計画では、「美しい真鶴町」を後世に引き継ぐことができるよう、町民・行政・事業者

が一体となり、2050年までに二酸化炭素排出量の実質ゼロを目指しています。

今後、施設の建設・改修に当たっては、LED照明や太陽光発電システムの導入など、本計画に沿った取り組みを推進していきます。

3-7 広域的な連携

隣接する市町と公共施設等に関する情報の共有を進め、現在行っている相互利用をより強化することにより、保有資産の有効活用を行います。

第4章 施設類型ごとの管理に関する基本的な方針

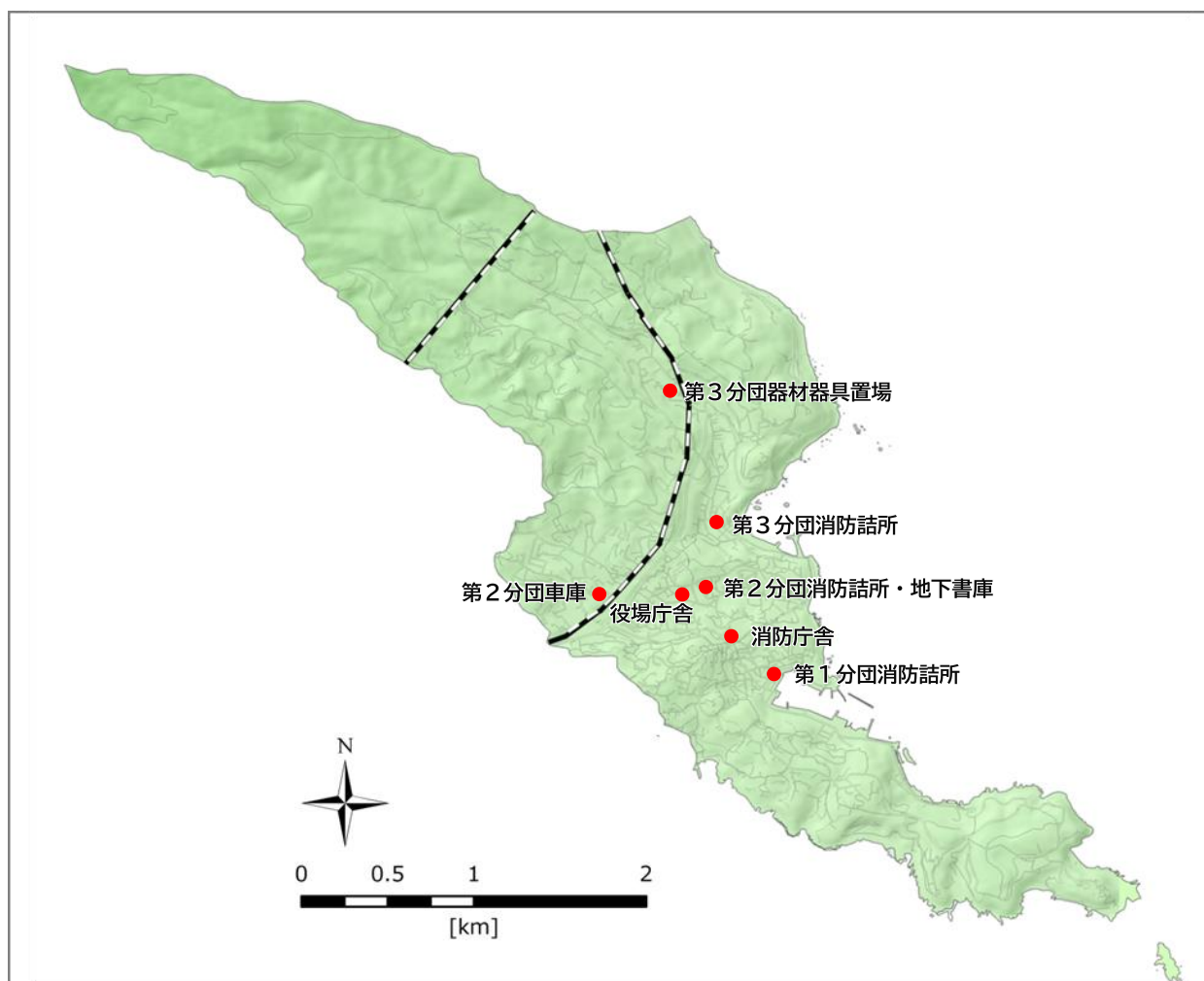
4-1-1 行政系施設（行政系施設）

▼施設概要

No	小分類	施設名称	床面積 (㎡)	運営 形態	代表建物情報				
					建築年	構造	耐震 基準	耐震 診断	耐震改修 工事
1	庁舎等	役場庁舎	1,725.86	直営	S46	SRC	旧耐震	実施済	実施済
2	庁舎等	地下書庫	72.00	直営	H2	S	新耐震	不要	-
3	消防施設	消防庁舎	307.46	直営	S58	S	新耐震	不要	-
4	消防施設	第1分団消防詰所	92.96	直営	S42	その他	旧耐震	未実施	-
5	消防施設	第2分団消防詰所	144.00	直営	H2	S	新耐震	不要	-
6	消防施設	第2分団車庫	19.87	直営	H11	W	新耐震	不要	-
7	消防施設	第3分団消防詰所	111.38	直営	S61	S	新耐震	不要	-
8	消防施設	第3分団器材器具置場	23.18	直営	S58	W	新耐震	不要	-

※SRC:鉄骨鉄筋コンクリート造、RC:鉄筋コンクリート造、S:鉄骨造、LGS:軽量鉄骨造、W:木造、CB:コンクリートブロック造

▼配置図



1 庁舎等

(1) 現況と課題

①役場庁舎

- ・建物の老朽化が進んでおり、今後大規模修繕が必要となります。
- ・バリアフリー化対応ができていません。
- ・照明器具等をバルクリース化することにより経費節減やCO2削減を図っています。
- ・全体の施設管理経費が上昇しています。

②地下書庫

- ・管理は直営で運営されています。

(2) 今後の方向性

①役場庁舎

- ・機能：情報センター真鶴等へ役場機能を移転します。
- ・施設：機能移転後の施設転用や有効な土地活用により、活性化を検討していきます。

②地下書庫

- ・機能：機能を維持していきます。
- ・施設：維持します。
文書の電子化を進め、他施設に保管された資料も当施設への集約を図ります。

2 消防施設

(1) 現況と課題

①消防庁舎

- ・人口減少に伴い消防団員数の減少が懸念されています。
- ・照明器具等をバルクリース化することにより経費節減やCO2削減を図っています。

②第1分団消防詰所

- ・建物の老朽化が進んでおり、今後大規模修繕が必要となります。
- ・海の近くにあるため、津波の際に機能喪失する恐れがあります。
- ・人口減少に伴い消防団員数の減少が懸念されています。

③第2分団消防詰所

- ・人口減少に伴い消防団員数の減少が懸念されています。
- ・2021年度に外壁改修工事を実施しました。

④第2分団車庫

- ・管理は直営で運営されています。

⑤第3分団消防詰所

- ・人口減少に伴い消防団員数の減少が懸念されています。
- ・2021年度にホースタワー改修工事を実施しました。
- ・2022年度にシャッター交換工事を実施しました。

⑥第3分団器材器具置場

- ・管理は直営で運営されています。

(2) 今後の方向性

①消防庁舎

- ・機能：消防団員が定数に満たない傾向が続いていることから、管轄区域を網羅できるよう分団の再編成を検討しますが、機能は維持します。
- ・施設：維持します。

②第1分団消防詰所

- ・機能：津波の際に機能喪失の恐れがあるため、他施設に機能等移転します。
消防団員が定数に満たない傾向が続いていることから、管轄区域を網羅できるよう分団の再編成を検討します。
- ・施設：老朽化が著しいため、機能等移転後は、有効な土地活用を検討していきます。

③第2分団消防詰所

- ・機能：消防団員が定数に満たない傾向が続いていることから、管轄区域を網羅できるよう分団の再編成を検討しますが、機能は維持します。
- ・施設：維持します。

④第2分団車庫

- ・機能：可能な限りの集約移転を検討します。
機能は維持します。
- ・施設：機能が残る限り維持します。

⑤第3分団消防詰所

- ・機能：消防団員が定数に満たない傾向が続いていることから、管轄区域を網羅できるよう分団の再編成を検討しますが、機能は維持します。
- ・施設：維持します。

⑥第3分団器材器具置場

- ・機能：可能な限りの集約移転を検討します。
機能は維持します。
- ・施設：機能が残る限り維持します。

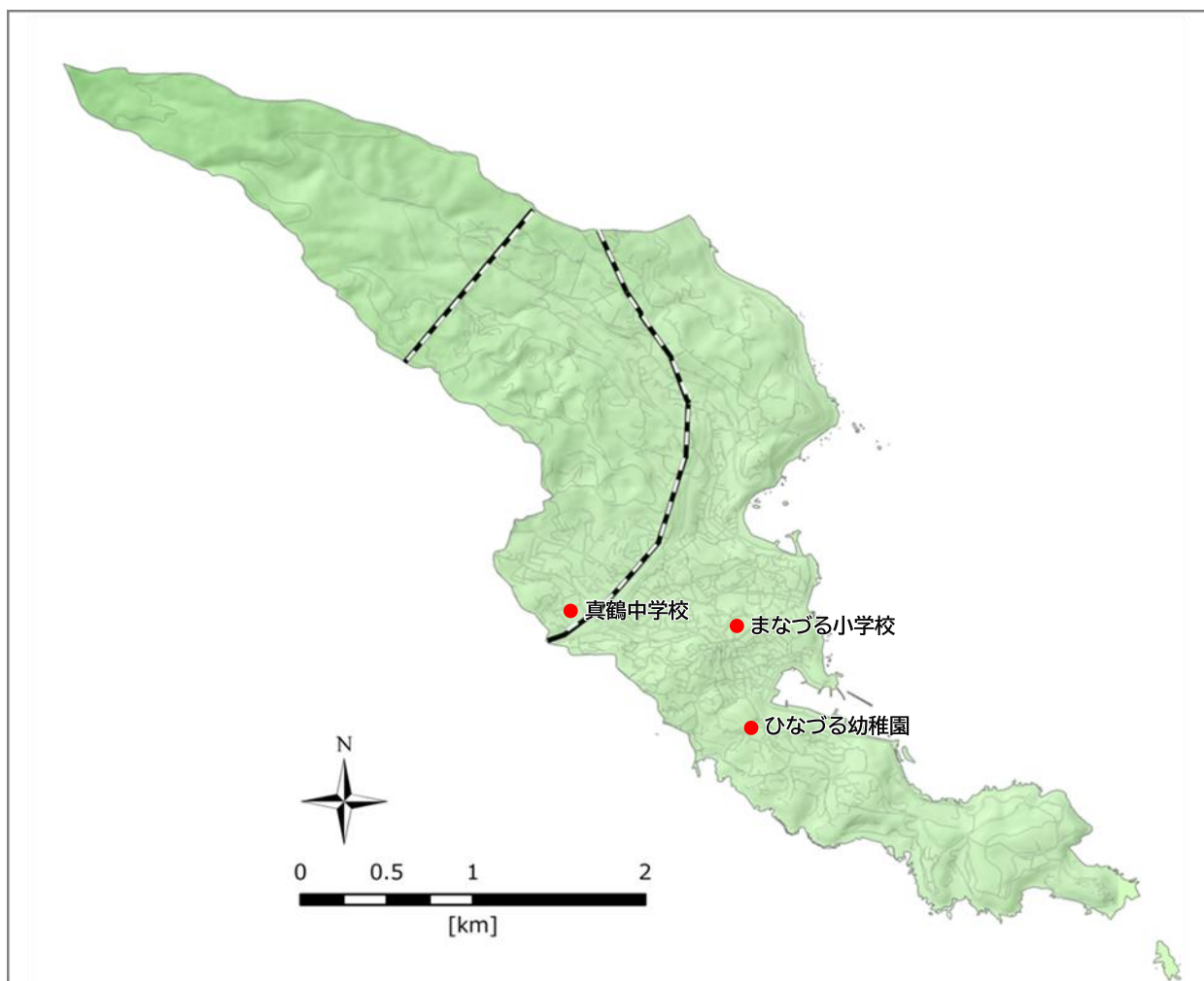
4-2-1 学校教育系施設（学校教育系施設）

▼施設概要

No	小分類	施設名称	床面積 (㎡)	運営 形態	代表建物情報				
					建築年	構造	耐震 基準	耐震 診断	耐震改修 工事
1	学校	まなづる小学校	6,958.00	直営	S49	RC	旧耐震	実施済	実施済
2	学校	真鶴中学校	5,295.20	直営	S55	RC	旧耐震	実施済	実施済
3	幼稚園	ひなづる幼稚園	1,036.58	直営	S53	RC	旧耐震	実施済	不要

※SRC:鉄骨鉄筋コンクリート造、RC:鉄筋コンクリート造、S:鉄骨造、LGS:軽量鉄骨造、W:木造、CB:コンクリートブロック造

▼配置図



1 学校

(1) 現況と課題

①まなづる小学校

- ・耐震改修は実施されています。
- ・老朽化の影響で、年々施設に関わる修繕費が増加しています。今後、更に多額の修繕コストが必要と考えられます。
- ・体育館の貸館稼働率は上昇しています。
- ・プールは2025年度に循環機能が故障したことにより使用を中止しています。

②真鶴中学校

- ・老朽化の影響で、年々施設に関わる修繕費が増加しています。
- ・生徒数と利用教室数が年々減少しています。

(2) 今後の方向性

①まなづる小学校

(校舎)

- ・機能：学校の集約化、複合化を図るため、真鶴中学校用地へ建設される義務教育学校へ移転します。
- ・施設：除却を検討します。跡地利用については公民連携等により、地域の活性化につながる土地活用を検討します。

(体育館)

- ・機能：小学校体育館としての機能は町立体育館へ移転します。
移転後も防災拠点や町民利用施設としての機能は維持します。
- ・施設：長寿命化を図ります。

(プール)

- ・機能：維持が困難になった場合は民間施設等を使用することで機能を代替していきます。
- ・施設：除却を検討します。跡地利用については公民連携等により、地域の活性化につながる土地活用を検討します。

②真鶴中学校

- ・機能：学校の集約化、複合化を図るため、義務教育学校を現立地に建設します。併せてコミュニティ拠点や防災拠点としての機能を複合化(機能集約化)します。
- ・施設：校舎は更新します。
中学校体育館については更新せず、町立体育館を学校体育館として転用します。また、機能集約化に併せて交通手段の確保や駐車場の確保も検討します。

2 幼稚園

(1) 現況と課題

①ひなづる幼稚園

- ・耐震化は完了していますが、老朽化している箇所について計画的な修繕が必要となっています。
- ・町内唯一の幼稚園として、家庭や地域とともに子育ての中心的な役割を果たしています。
- ・少子化で園児数が減少しています。
- ・嘱託職員の採用など、人件費の削減に取り組んでいます。
- ・照明器具等をバルクリース化することにより経費節減やCO2削減を図っています。

(2) 今後の方向性

①ひなづる幼稚園

- ・機能：幼児教育の機能は維持することを検討します。併せて需要への対応と外部資金獲得の観点からこども園への転換を検討します。他の公共施設との複合化も視野に入れます。
- ・施設：機能移転後に民間活力による土地利用等を検討します。

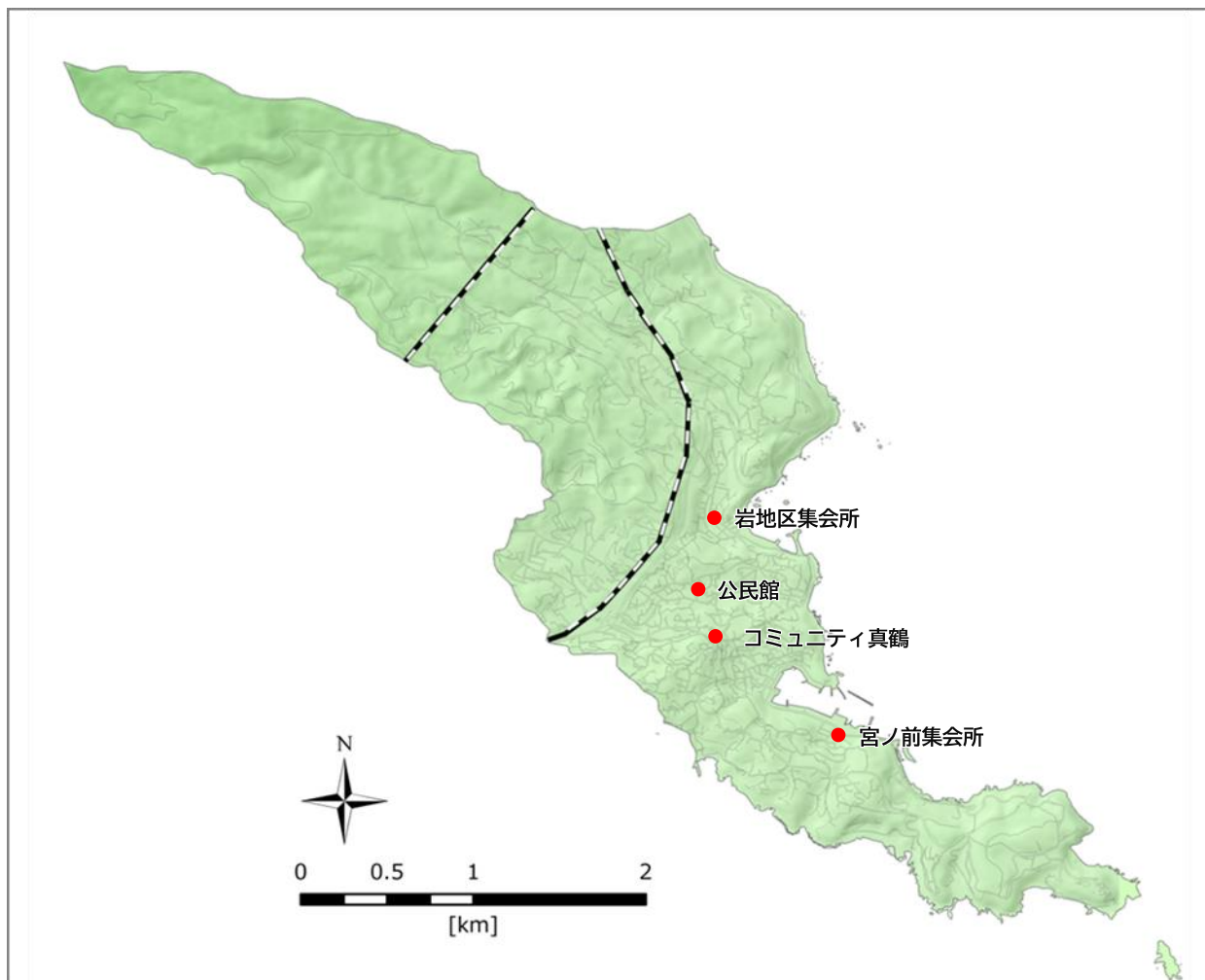
4-3-1 文化スポーツ系施設（文化系施設）

▼施設概要

No	小分類	施設名称	床面積 (㎡)	運営 形態	代表建物情報				
					建築年	構造	耐震 基準	耐震 診断	耐震改修 工事
1	文化施設	公民館	2,048.00	直営	S58	RC	新耐震	不要	-
2	文化施設	コミュニティ真鶴	479.76	指定管理 者制度	H6	W	新耐震	不要	-
3	文化施設	岩地区集会所	135.19	直営	S61	S	新耐震	不要	-
4	文化施設	宮ノ前集会所	69.30	直営	H1	RC	新耐震	不要	-

※SRC:鉄骨鉄筋コンクリート造、RC:鉄筋コンクリート造、S:鉄骨造、LGS:軽量鉄骨造、W:木造、CB:コンクリートブロック造

▼配置図



1 文化施設

(1) 現況と課題

①公民館

- ・老朽化が進み、維持管理費が多くかかっています。
- ・照明器具等をバルクリース化することにより経費節減やCO2削減を図っています。

②コミュニティ真鶴

- ・2023年度まで運営協議会へ貸付をしていました。
- ・2024年度より指定管理者制度を導入しています。

③岩地区集会所

- ・老朽化が進み、設備面での更新が必要となっています。
- ・稼働率が低く、ほとんど利用されていません。
- ・バリアフリー化に対応していません。

④宮ノ前集会所

- ・老朽化が進み、設備面での更新が必要となっています。
- ・稼働率が低く、ほとんど利用されていません。

(2) 今後の方向性

①公民館

- ・機能：真鶴中学校用地に建設する義務教育学校への集約統合や現状立地での存続について検討します。
- ・施設：利便性や安全性を高めるための改修工事の実施を検討します。
役場分庁舎や貸館としての転用を検討します。

②コミュニティ真鶴

- ・機能：公民連携を図りつつ、維持します。
- ・施設：美の基準の象徴的な建物として、老朽化等により維持管理が困難になるまでは適切な維持管理をしていきます。
利便性を高めるため、駐車場の増設や交通手段の確保を検討します。

③岩地区集会所

- ・機能：階段を登らなければならないことから高齢者の利便性が低いため、近隣他施設への機能集約を図ります。
- ・施設：老朽化等により維持管理が困難になるまでは転用等により活用を図ります。

④宮ノ前地区集会所

- ・機能：利用率が低いため、機能集約を図ります。
- ・施設：港湾施設に隣接した好立地であるため、除却後の土地活用や転用・売却を検討します。

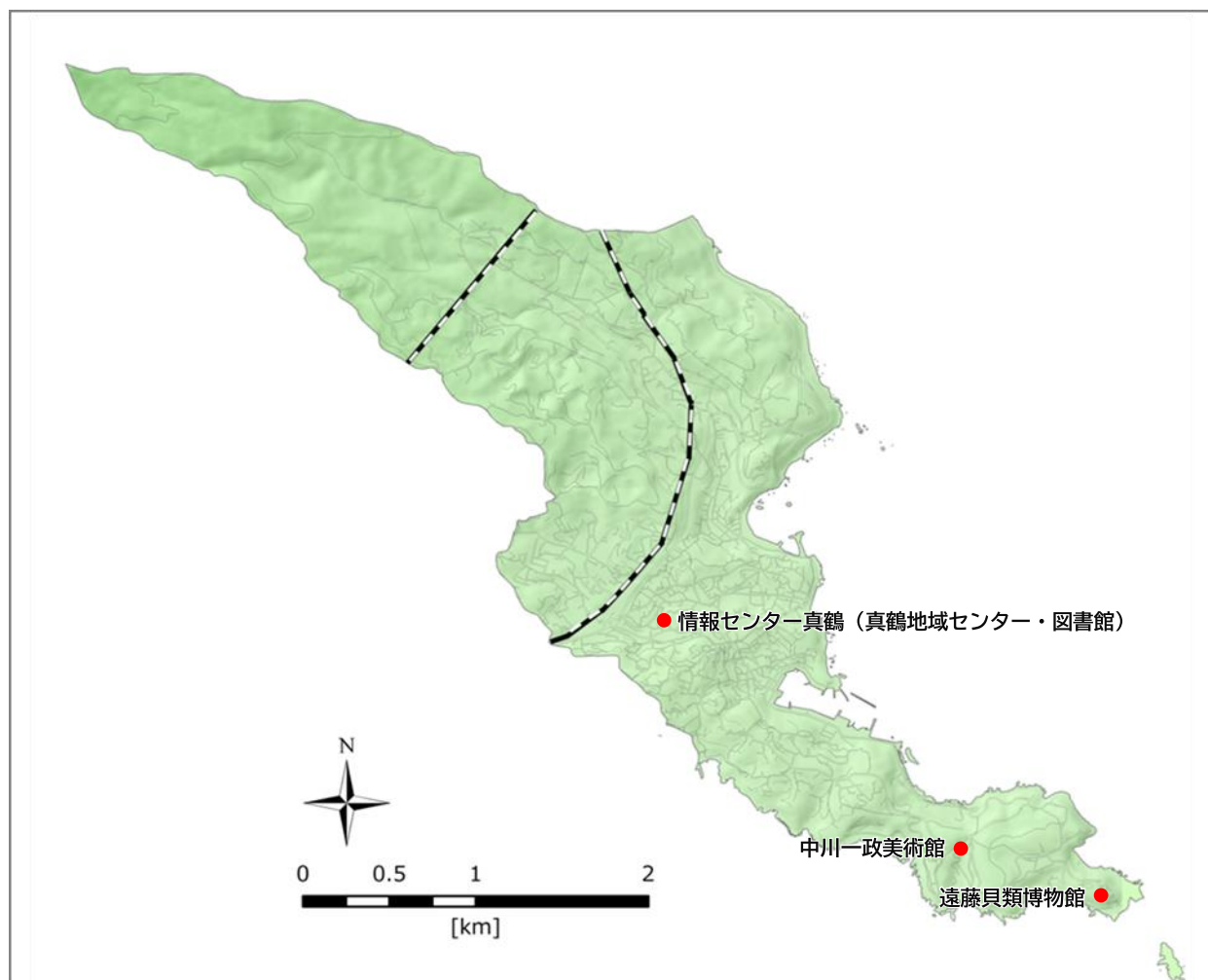
4-3-2 文化スポーツ系施設（社会教育系施設）

▼施設概要

No	小分類	施設名称	床面積 (㎡)	運営 形態	代表建物情報				
					建築年	構造	耐震 基準	耐震 診断	耐震改修 工事
1	図書館・ その他	情報センター真鶴 (真鶴地域センター)	1,747.05	直営	H16	SRC	新耐震	不要	-
2	図書館・ その他	情報センター真鶴(図書館)	494.94	直営	H16	SRC	新耐震	不要	-
3	博物館等	中川一政美術館	903.93	直営	H16	RC	新耐震	不要	-
4	博物館等	遠藤貝類博物館	985.00	直営	H5	S	新耐震	不要	-

※SRC:鉄骨鉄筋コンクリート造、RC:鉄筋コンクリート造、S:鉄骨造、LGS:軽量鉄骨造、W:木造、CB:コンクリートブロック造

▼配置図



1 図書館・その他

(1) 現況と課題

①情報センター真鶴（真鶴地域センター）

- ・年間利用者数は 2022 年度に増えましたが、2023 年度には減少しており、貸館全体の稼働率が低くなっています。
- ・照明器具等をバルクリース化することにより経費節減や CO2 削減を図っています。

②情報センター真鶴（図書館）

- ・利用者数が減少していますが維持管理費が増加しています。

(2) 今後の方向性

①情報センター真鶴（真鶴地域センター）

- ・機能：貸館としての機能は一部(映像ホール及び多目的スタジオ)のみ残し、役場機能の移転先とします。
- ・施設：維持します。
利便性を高めるため、駐車場の増設や交通手段の確保を検討します。

②情報センター真鶴（図書館）

- ・機能：真鶴中学校用地に建設する義務教育学校への集約統合や情報センター真鶴内での存続について検討します。
閉架書庫機能は維持します。
- ・施設：維持します。機能移転後は役場庁舎として活用を検討します。
利便性を高めるため、駐車場の増設や交通手段の確保を検討します。

2 博物館等

(1) 現況と課題

①中川一政美術館

- ・観光地の集客施設として機能しています。
- ・真鶴町所縁の中川一政の作品を展示することにより、芸術・美術の町真鶴を象徴する発信施設となっています。
- ・照明器具等をバルクリース化することにより経費節減や CO2 削減を図っています。

②遠藤貝類博物館

- ・観光地の集客施設として機能しています。
- ・真鶴町をとりまく海の大切さを発信し、教育する拠点施設となっています。
- ・箱根ジオパークの拠点施設となっています。
- ・照明器具等をバルクリース化することにより経費節減や CO2 削減を図っています。

(2) 今後の方向性

①中川一政美術館

- ・機能：誘客による増収、適正な受益者負担による利用料金収入増、ネーミングライツの導入による収益確保、指定管理者制度の導入による活性化等を模索します。
収支の改善が期待できない場合、維持管理費の縮減や機能廃止を検討します。

真鶴町公共施設等総合管理計画

- ・施設：大規模修繕・更新にあたって多様な利用者の活用を想定しユニバーサルデザイン化します。
機能を維持できない場合、売却や貸付を検討します。

②遠藤貝類博物館

- ・機能：博物館としての機能（展示・保管・研究）のみならず、海の魅力発信の拠点機能や自然体験・学習等を拡充することで、誘客増に取り組みます。
名称の変更や指定管理者制度の導入を検討し、施設の活性化を図ります。
- ・施設：公民連携等による改修や更新を模索します。

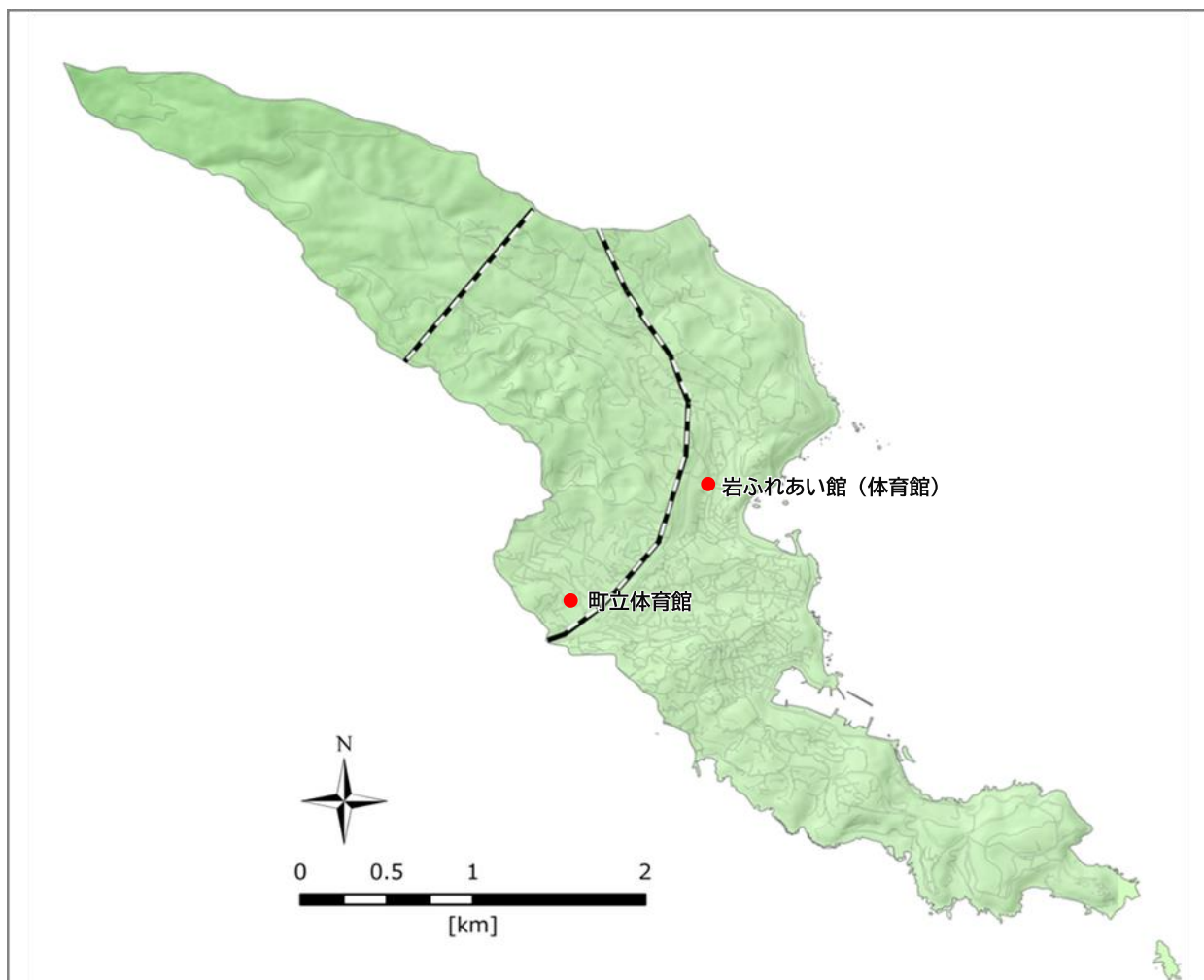
4-3-3 文化スポーツ系施設（スポーツ・レクリエーション系施設）

▼施設概要

No	小分類	施設名称	床面積 (㎡)	運営 形態	代表建物情報				
					建築年	構造	耐震 基準	耐震 診断	耐震改修 工事
1	スポーツ施設	町立体育館	1500.00	直営	H7	SRC	新耐震	不要	-
2	スポーツ施設	岩ふれあい館（体育館）	340.70	直営	S54	SRC	旧耐震	実施済	不要

※SRC:鉄骨鉄筋コンクリート造、RC:鉄筋コンクリート造、S:鉄骨造、LGS:軽量鉄骨造、W:木造、CB:コンクリートブロック造

▼配置図



1 スポーツ施設

(1) 現況と課題

①町立体育館

- ・ 建築から 30 年が経過しており、様々な設備が老朽化しているため、修繕が必要な状況です。
- ・ 町立体育館は外部委託せずに職員及び臨時職員にて直接運営しています。
- ・ 町外から、レクリエーションの場としての利用や長期休業期間中における合宿での利用があり、町内滞在資源としての一翼を担っています。
- ・ 断熱と冷暖房がありません。
- ・ 維持費が増加傾向にあります。
- ・ 照明器具等をバルクリース化することにより経費節減や CO2 削減を図っています。

②岩ふれあい館（体育館）

- ・ 建築から 60 年が経過しており、様々な設備が老朽化しているため、修繕が必要な状況です。
- ・ 維持管理費より使用料収入が多くなっています。なお、土地借地料は維持管理費に含んでおりません。

(2) 今後の方向性

①町立体育館

- ・ 機能：真鶴中学校用地に建設する義務教育学校の体育館として転用します。
町民利用施設としての機能は、授業に用いない時間帯に町民に供することで維持します。
- ・ 避難所としての機能は、改修等を実施することにより拡充します。
- ・ 施設：維持します。
改修等を行い、避難所としての機能拡充を図ります。
利便性を高めるため、駐車場の増設や交通手段の確保を検討します。

②岩ふれあい館（体育館）

- ・ 機能：防災拠点や町民利用施設としての機能を維持します。
- ・ 施設：長寿命化を図ります。

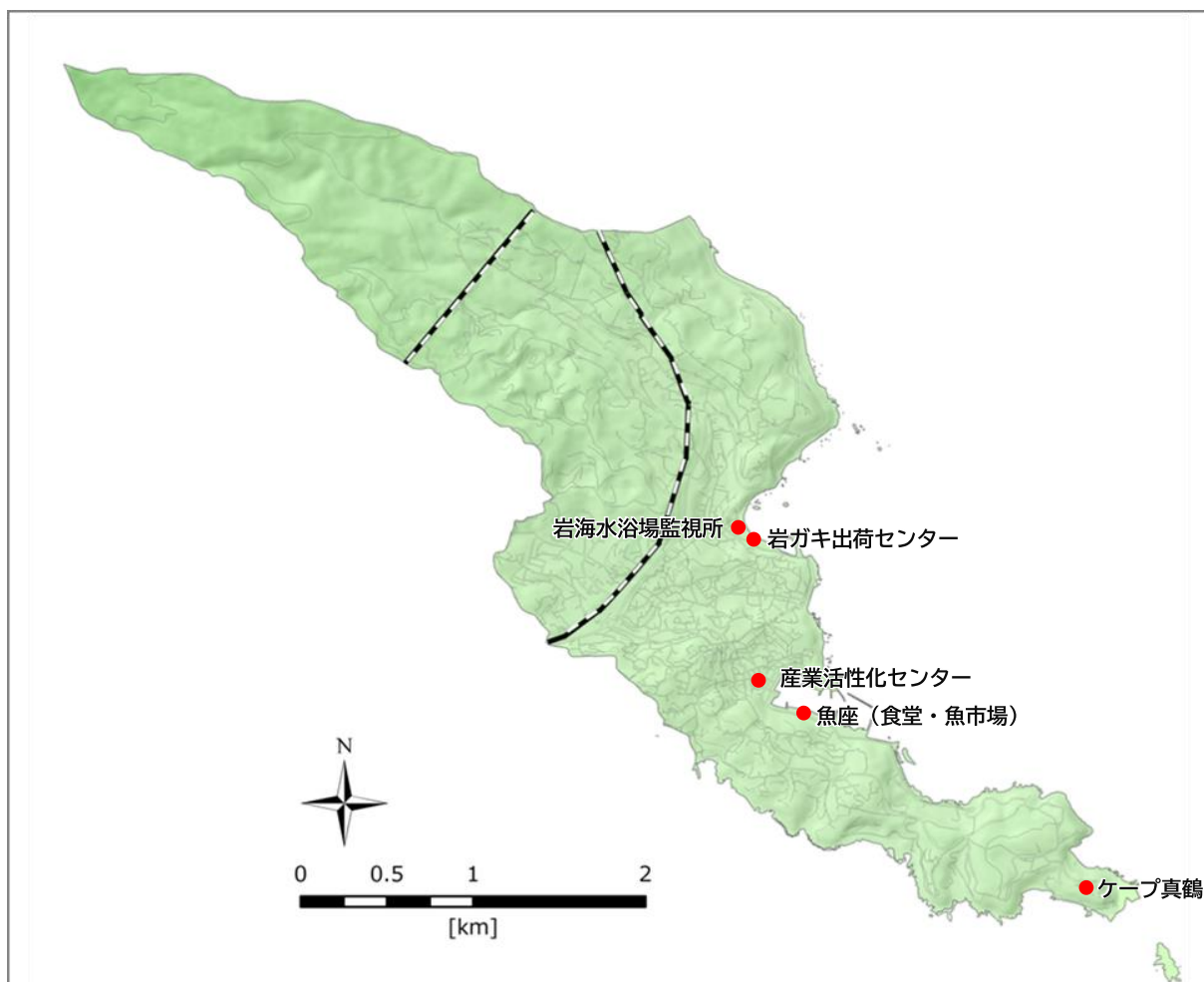
4-4-1 産業系施設（産業系施設）

▼施設概要

No	小分類	施設名称	床面積 (㎡)	運営 形態	代表建物情報				
					建築年	構造	耐震 基準	耐震 診断	耐震改修 工事
1	観光施設	ケーブル真鶴	1,051.00	指定管理 者制度	H5	S	新耐震	不要	-
2	観光施設	岩海水浴場監視所	25.00	直営	H13	W	新耐震	不要	-
3	観光施設	産業活性化センター	523.56	直営	S44	S	旧耐震	実施済	未実施
4	産業施設	魚座（食堂・魚市場）	2,127.22	指定管理 者制度	H7	RC	新耐震	不要	-
5	産業施設	岩ガキ出荷センター	131.53	直営	R2	W	新耐震	不要	-

※SRC:鉄骨鉄筋コンクリート造、RC:鉄筋コンクリート造、S:鉄骨造、LGS:軽量鉄骨造、W:木造、CB:コンクリートブロック造

▼配置図



1 観光施設

(1) 現況と課題

① ケープ真鶴

- ・指定管理制度や民間活力による、サービスの提供を維持しつつ、経費の負担も軽減されています。
- ・スペースの有効活用や新たなサービスの展開を通じて、観光集客・販路拡大事業の拠点となっています。
- ・2021年度は転落防止柵改修工事と空調設備改修工事を実施しました。

② 岩海水浴場監視所

- ・岩海水浴場は本町の代表的な観光資源であり、海水浴シーズンは賑わいを見せています。
- ・海水浴シーズンは安全確保のための監視所として機能しています。
- ・海水浴シーズン以外の利用がありません。

③ 産業活性化センター

- ・観光協会や民間事業者への貸付を通じて、観光集客・販路拡大事業の拠点となっています。
- ・未利用の部屋があります。

(2) 今後の方向性

① ケープ真鶴

- ・機能：真鶴半島の活性化のための機能拡充を図ります。
- ・施設：公民連携等による改修や更新を模索します。

② 岩海水浴場監視所

- ・機能：海水浴の季節のみの利用となり十分に活用されていないため、民間活用による共用や転用を検討します。
- ・施設：老朽化等により維持管理が困難になるまで維持し、公民連携等による費用圧縮を検討していきます。

③ 産業活性化センター

- ・機能：施設が老朽化等により維持管理が困難になるまでは機能を維持します。管理運営にあたっては観光協会を含め、民間活力の活用を検討します。
- ・施設：施設が老朽化等により維持管理が困難になるまでは地域活性化に活用していきます。県道に面している施設Bとバックヤードについては、老朽化等により維持管理が困難になった時点で用途変更も含め、真鶴港周辺地域活性化のための土地利用を検討します。

2 産業施設

(1) 現況と課題

① 魚座（食堂・魚市場）

- ・老朽化による設備の不具合等、小規模な修繕が発生しています。

- ・指定管理制度や民間活力による、サービスの提供を維持しつつ、経費の負担も軽減されています。
- ・スペースの有効活用や新たなサービスの展開を通じて、観光集客・販路拡大事業の拠点となっています。
- ・照明器具等をバルクリース化することにより経費節減やCO2削減を図っています。

②岩ガキ出荷センター

- ・2019年度に国庫補助金を用いて着工し、2020年度に完成しました。
- ・岩ガキの水揚げ後の選別、研磨、滅菌処理等の出荷業務を行う施設です。
- ・年間を通して運営事業者へ貸付を実施していましたが、岩ガキの成育状況を踏まえ、近年は定常的な利用がない状況です。

(2) 今後の方向性

①魚座（食堂・魚市場）

- ・機能：魚市場の機能は維持します。2階の食堂部分については転用も含めた活用を引き続き図ります。
- ・施設：老朽化等により維持管理が困難になるまで維持します。また、併せて、維持管理経費の縮減を検討します。

②岩ガキ出荷センター

- ・機能：補助金適正化法の対象期間は水産業振興のために活用します。
- ・施設：老朽化等により維持管理が困難になるまでは維持します。

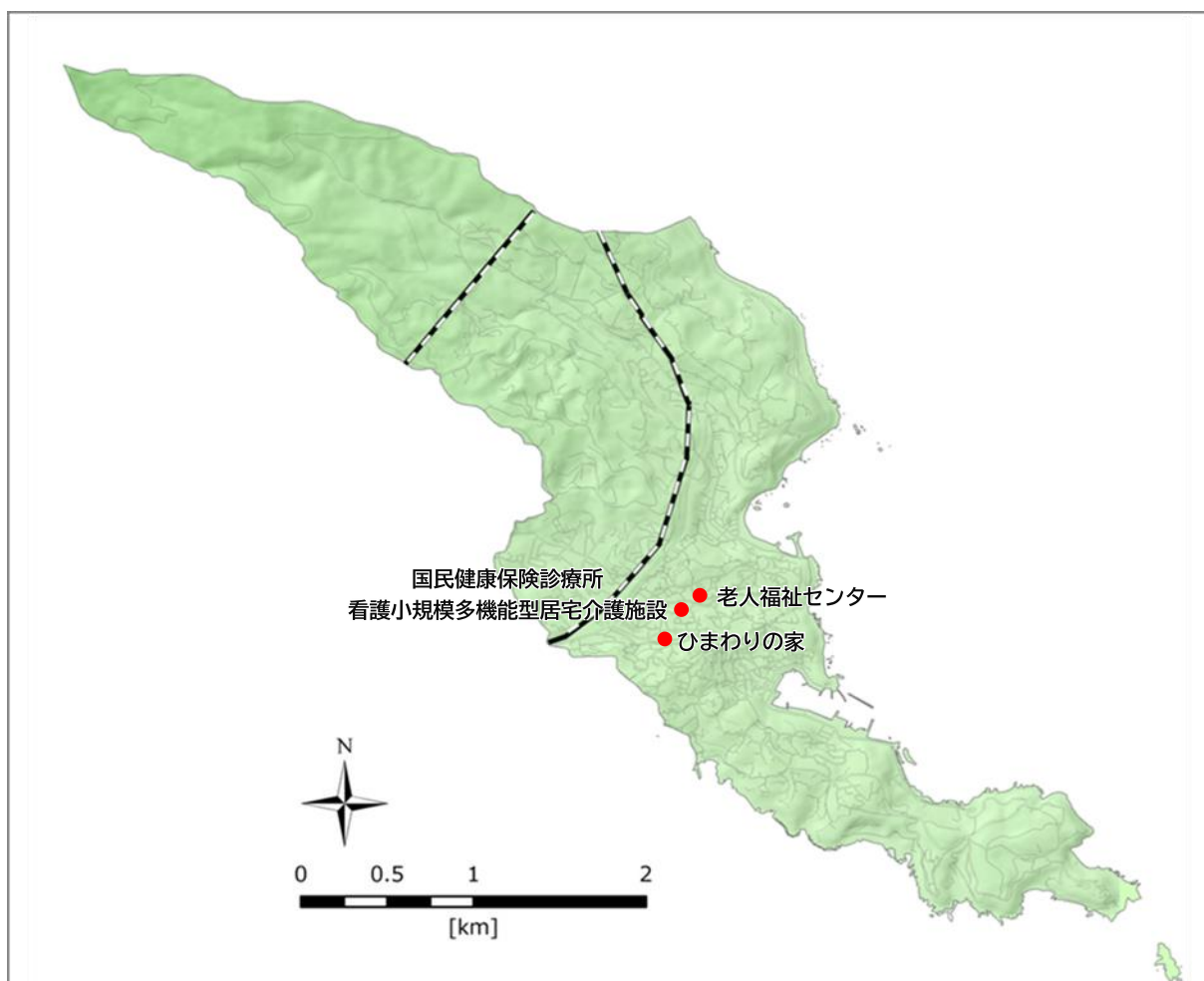
4-5-1 福祉施設（保健・福祉施設）

▼施設概要

No	小分類	施設名称	床面積 (㎡)	運営 形態	代表建物情報				
					建築年	構造	耐震 基準	耐震 診断	耐震改修 工事
1	高齢福祉施設	看護小規模多機能型居宅介護施設	972.85	指定管理 者制度	H11	RC	新耐震	不要	-
2	高齢福祉施設	老人福祉センター	622.00	直営	S58	RC	新耐震	不要	-
3	障がい福祉施設	ひまわりの家	74.52	直営	H23	W	新耐震	不要	-
4	医療施設	国民健康保険診療所	1,017.85	指定管理 者制度	H11	RC	新耐震	不要	-

※SRC:鉄骨鉄筋コンクリート造、RC:鉄筋コンクリート造、S:鉄骨造、LGS:軽量鉄骨造、W:木造、CB:コンクリートブロック造

▼配置図



1 高齢福祉施設

(1) 現況と課題

①看護小規模多機能型居宅介護施設

- ・指定管理者制度を導入しているため、維持管理費は軽減されています。

②老人福祉センター

- ・築30年以上の施設については老朽化が著しく、利用者の安全確保に支障を来しています。

(2) 今後の方向性

①看護小規模多機能型居宅介護施設

- ・機能：維持します。

高齢者の健康増進・介護予防のための拠点として、新たなサービスについて情報収集を行いながらサービスの充実を図ります。

- ・施設：維持します。

ただし、活用していない遊休空間が生じており今後増加する可能性もあるため、他の機能の複合化など有効活用を図ります。

②老人福祉センター

- ・機能：公民館機能と集約統合します。

- ・施設：利便性と安全性を高めるための改修工事の実施を検討します。同建物内にある公民館の機能移転に併せて役場分庁舎や貸館としての転用を検討します。

2 障がい福祉施設

(1) 現況と課題

①ひまわりの家

- ・年間を通して運営事業者へ貸付を実施しています。

(2) 今後の方向性

①ひまわりの家

- ・機能：貸付による施設運営を維持していきます。
- ・施設：老朽化等により維持管理が困難になるまで維持します。

3 医療施設

(1) 現況と課題

①国民健康保険診療所

- ・指定管理者制度の導入により民間の経営感覚を取り入れ健全運営を図っています。
- ・照明器具等をバルクリース化することにより経費節減やCO2削減を図っています。

(2) 今後の方向性

①国民健康保険診療所

- ・機能：第一次診療の医療機関となるとともに、災害時には拠点施設となるため、機能を維持します。

真鶴町公共施設等総合管理計画

- ・施設：維持します。
ただし、活用していない遊休スペースが生じており今後増加する可能性もあるため、他の機能の複合化など有効活用を図ります。

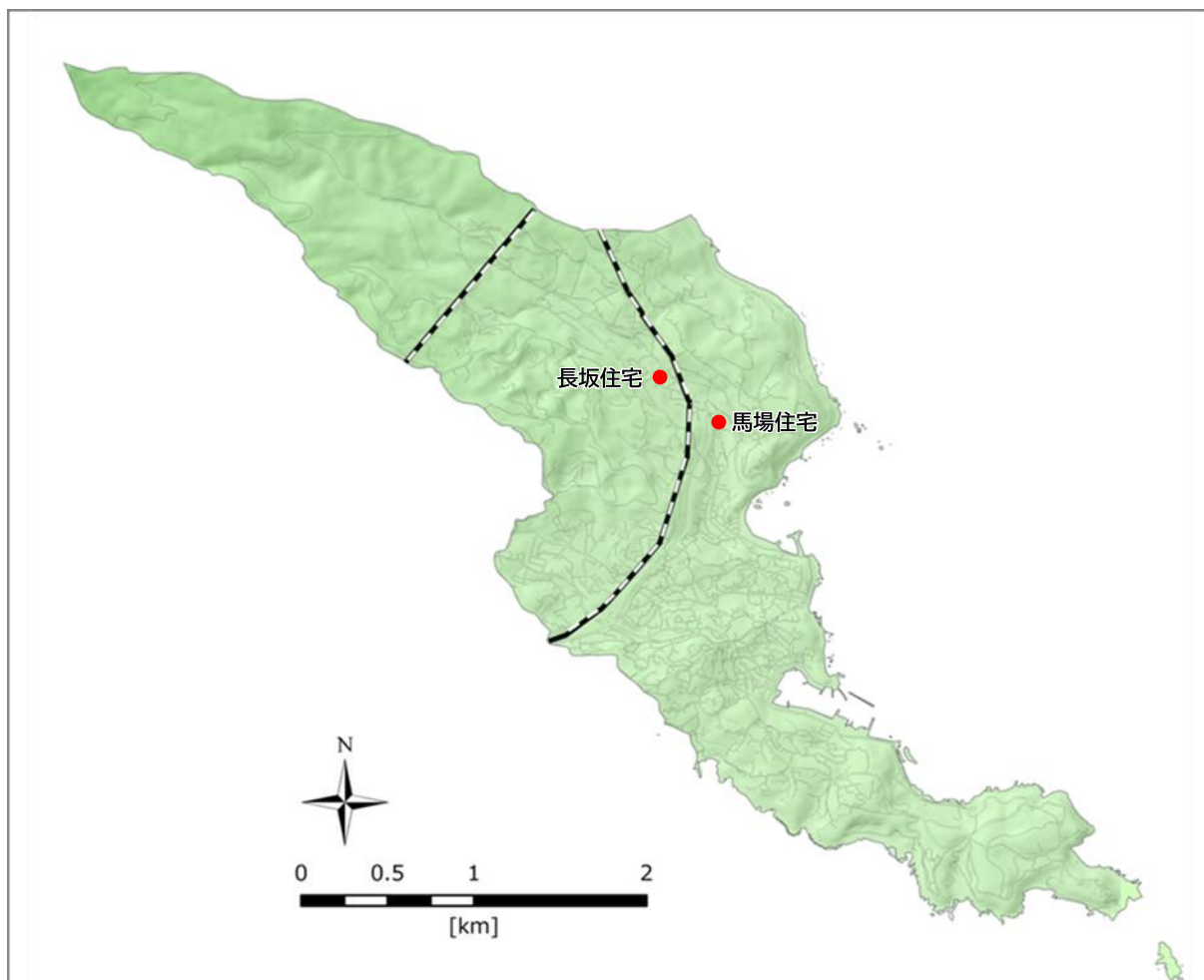
4-6-1 その他（公営住宅）

▼施設概要

No	小分類	施設名称	床面積 (㎡)	運営 形態	代表建物情報				
					建築年	構造	耐震 基準	耐震 診断	耐震改修 工事
1	公営住宅	長坂住宅	1,837.56	直営	H17	RC	新耐震	不要	-
2	公営住宅	馬場住宅	224.80	直営	S27	W	旧耐震	未実施	-

※SRC:鉄骨鉄筋コンクリート造、RC:鉄筋コンクリート造、S:鉄骨造、LGS:軽量鉄骨造、W:木造、CB:コンクリートブロック造

▼配置図



1 公営住宅

(1) 現況と課題

①長坂住宅

- ・入居率が高くなっており、維持管理費を使用料収入が上回っています。

②馬場住宅

- ・築 50 年以上の施設については、老朽化が著しく利用が困難となっています。

(2) 今後の方向性

①長坂住宅

- ・機能：維持します。
- ・施設：改修工事等を行うことにより維持します。

②馬場住宅

- ・機能：長坂住宅等へ集約化を進めます。
- ・施設：除却や売却をし、土地の有効活用を図ります。

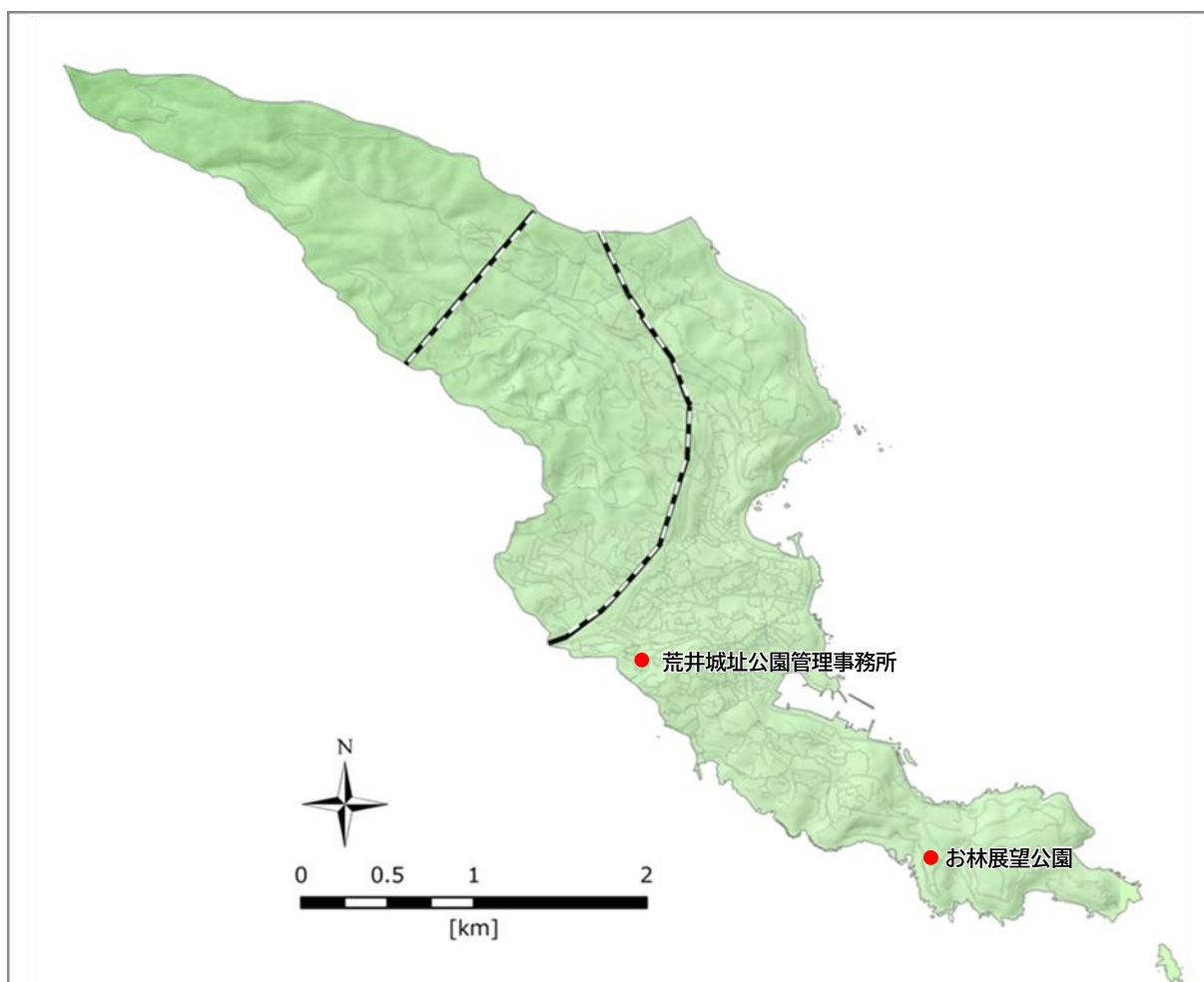
4-6-2 その他（公園）

▼施設概要

No	小分類	施設名称	床面積 (㎡)	運営 形態	代表建物情報				
					建築年	構造	耐震 基準	耐震 診断	耐震改修 工事
1	公園	お林展望公園	756.67	直営	H7	S	新耐震	不要	-
2	公園	荒井城址公園管理事務所	44.91	一部委託	S61	W	新耐震	不要	-

※SRC:鉄骨鉄筋コンクリート造、RC:鉄筋コンクリート造、S:鉄骨造、LGS:軽量鉄骨造、W:木造、CB:コンクリートブロック造

▼配置図



1 公園

(1) 現況と課題

①お林展望公園

- ・公園全体の管理運営費が公園施設で得られる収入を上回っています。
- ・公園内の植栽管理については、事業者への委託を隔年にするなどコスト削減を図っています。

②荒井城址公園管理事務所

- ・公園全体の管理運営費が公園施設で得られる収入を大きく上回っています。

(2) 今後の方向性

①お林展望公園

(管理棟)

- ・機能：公園管理資材置き場としての機能は他施設への移転や集約化を図ります。
トイレ機能は当面仮設トイレで代替し、石の広場公衆便所への集約化を模索します。
- ・施設：公民連携等により真鶴半島の活性化のために改修・転用もしくは除却を模索します。
森のようちえん等への活用も検討します。

(旧車庫)

- ・機能：なし。
- ・施設：公民連携等により真鶴半島の活性化のために改修・転用もしくは除却を模索します。

(旧管理人宿舎)

- ・機能：なし。
- ・施設：公民連携等により真鶴半島の活性化のために改修・転用もしくは除却を模索します。

②荒井城址公園管理事務所

- ・機能：機能移転します。
- ・施設：老朽化等により維持管理が困難になった時点で除却し、コンテナハウス等に置換します。

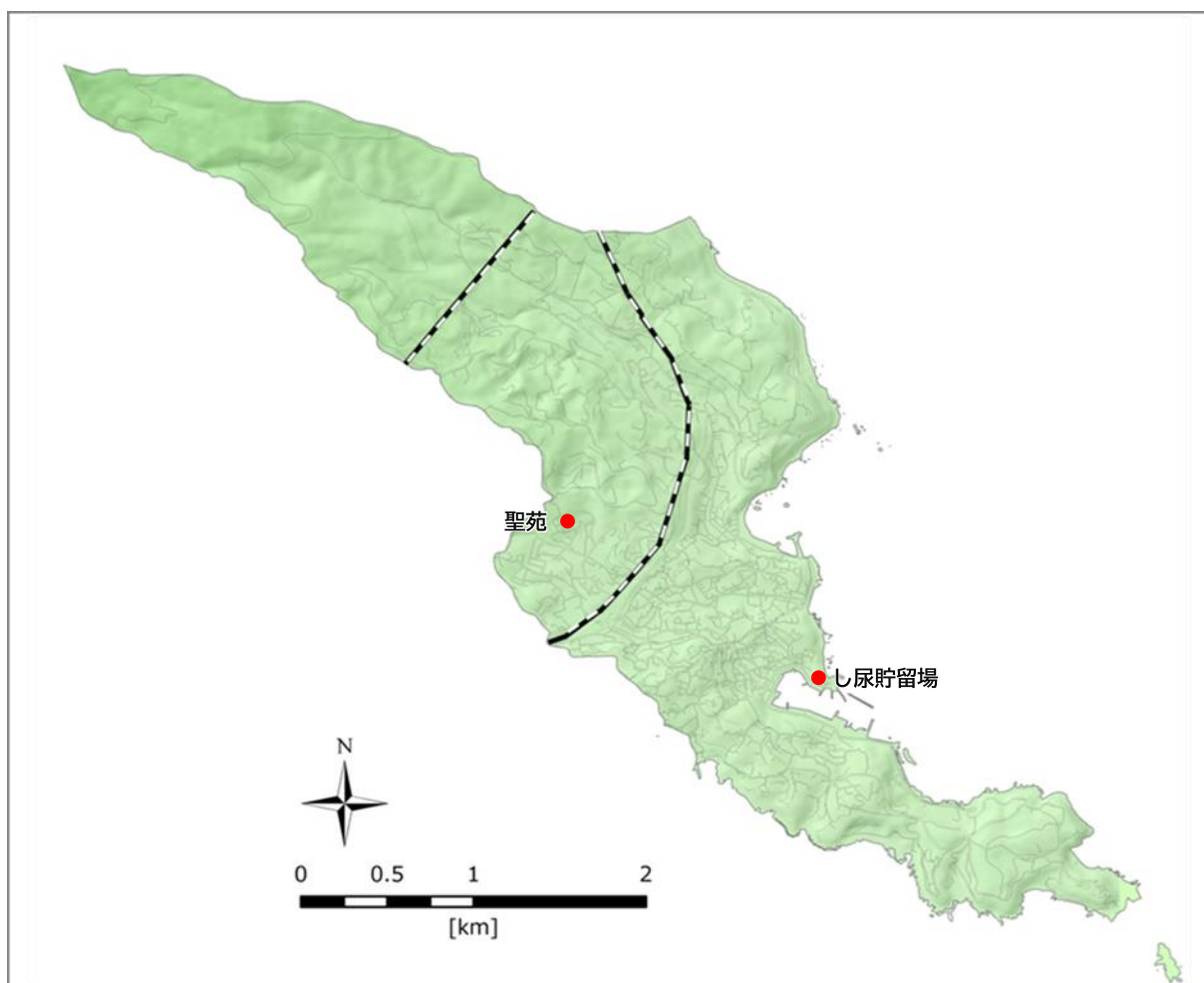
4-6-3 その他（環境衛生施設）

▼施設概要

No	小分類	施設名称	床面積 (㎡)	運営 形態	代表建物情報				
					建築年	構造	耐震 基準	耐震 診断	耐震改修 工事
1	火葬場	真鶴聖苑	1,175.50	委託	H12	RC	新耐震	不要	-
2	し尿処理	し尿貯留場	90.00	直営	S43	RC	旧耐震	未実施	-

※SRC:鉄骨鉄筋コンクリート造、RC:鉄筋コンクリート造、S:鉄骨造、LGS:軽量鉄骨造、W:木造、CB:コンクリートブロック造

▼配置図



1 火葬場

(1) 現況と課題

①真鶴聖苑

- ・稼働から15年以上を経過しているため、損耗度及び重要度の高い機器から更新を行っています。
- ・利用件数は年々伸びていますが、受け入れにまだ余裕があります。
- ・機器・設備改修については広域利用施設の位置付けから昨年度から県補助事業を活用しています。
- ・湯河原町との広域施設として稼働し、維持管理経費を両町で負担しています。

(2) 今後の方向性

①真鶴聖苑

- ・機能：維持します。
受益者負担の適正化を図ります。
死亡者数が減少に転じることが予想される中では広域化が進展することも想定しつつ、当町が担うべきかどうか判断していきます。
- ・施設：老朽化等により維持管理が困難になるまで維持します。

2 し尿処理

(1) 現況と課題

①し尿貯留場

- ・湯河原町との広域施設として稼働し、維持管理経費を両町で負担しています。

(2) 今後の方向性

①し尿貯留場

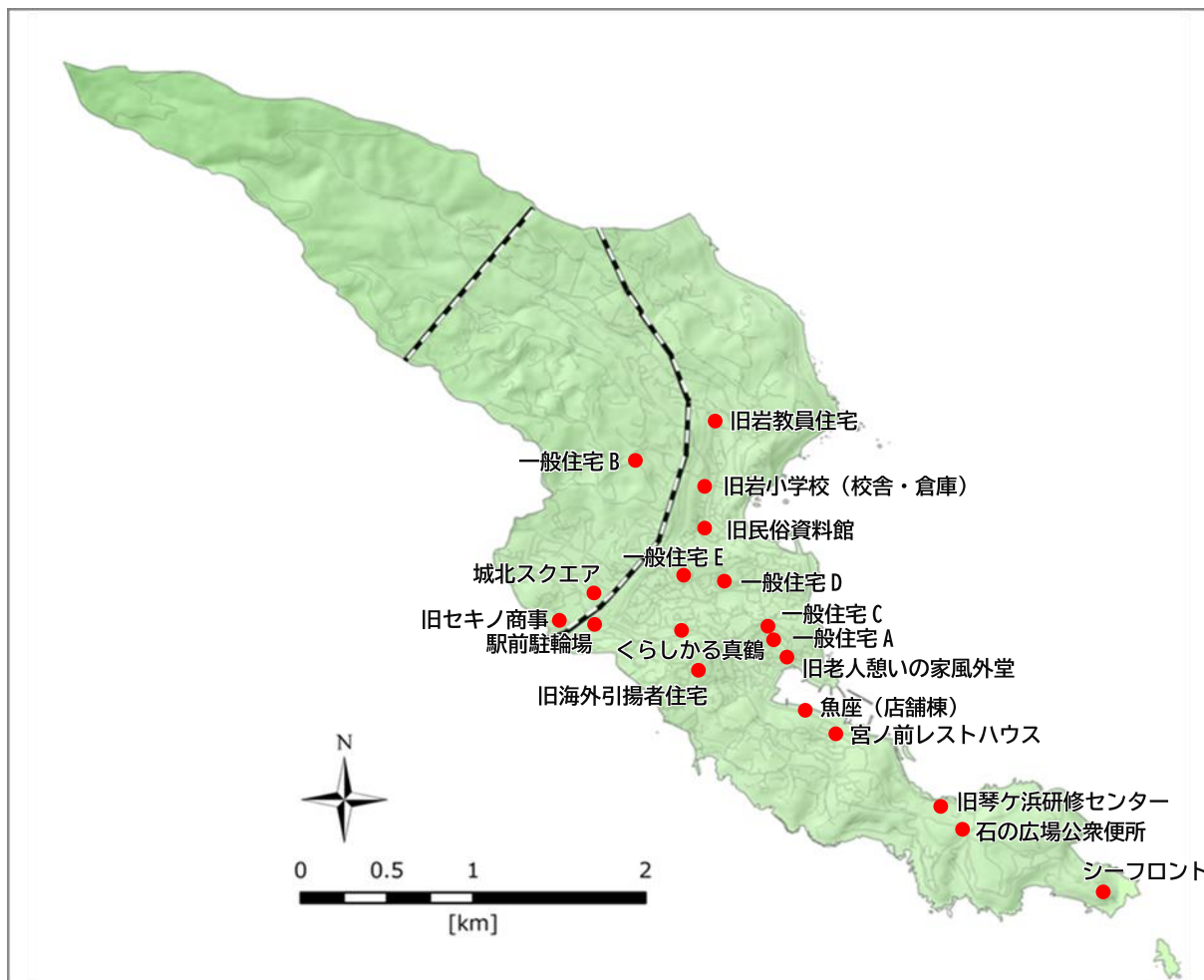
- ・機能：真鶴港の再整備に伴って廃止します。
貯留以外の代替手法も含め、処理方法を見直します。
- ・施設：建物は除却し、地下構造物は除却もしくは埋設し、港湾施設として土地の有効活用を図ります。

4-6-4 その他（その他）

▼施設概要

No	小分類	施設名称	床面積 (㎡)	運営 形態	代表建物情報				
					建築年	構造	耐震 基準	耐震 診断	耐震改修 工事
1	貸付施設	城北スクエア	882.09	直営	S58	RC	新耐震	不要	-
2	貸付施設	旧岩小学校（校舎部分）	3,097.39	直営	S54	SRC	旧耐震	実施済	未実施
3	貸付施設	シーフロント	199.00	直営	H5	W	新耐震	不要	-
4	貸付施設	宮ノ前レストハウス	147.07	直営	S53	W	旧耐震	未実施	-
5	貸付施設	旧琴ヶ浜研修センター	291.49	直営	S59	W	新耐震	不要	-
6	貸付施設	魚座（店舗棟）	132.50	直営	H7	RC	新耐震	不要	-
7	その他	駅前駐輪場	354.00	指定管理 者制度	H9	S（一部 SRC）	新耐震	不要	-
8	その他	くらしかる真鶴	128.89	一部委託	S43	W	旧耐震	不要	-
9	その他	石の広場公衆便所	28.00	直営	H1	W	新耐震	不要	-
10	その他	岩海水浴場公衆便所	54.00	直営	H13	RC	新耐震	不要	-
11	その他	荒井城址公園公衆便所	33.31	一部委託	S61	RC	新耐震	不要	-
12	その他	旧岩小学校（倉庫部分）	47.67	直営	S54	SRC	旧耐震	実施済	未実施
13	未利用	旧海外引揚者住宅	138.60	直営	S25	W	旧耐震	未実施	-
14	未利用	旧老人憩いの家風外堂	45.59	直営	不明	W	旧耐震	未実施	-
15	未利用	旧岩教員住宅	38.50	直営	不明	W	不明	未実施	-
16	未利用	旧民俗資料館	275.15	直営	M25	W	不明	未実施	-
17	未利用	旧セキノ商事	439.52	直営	S39	S（一部 SRC）	旧耐震	未	-
18	未利用	一般住宅A（真鶴622）	83.86	直営	S43	W	旧耐震	未	-
19	未利用	一般住宅B（岩794番5）	154.00	直営	S41	W	旧耐震	未	-
20	未利用	一般住宅C（真鶴574）	56.27	直営	S42	W	旧耐震	未	-
21	未利用	一般住宅D（岩170番3）	115.23	直営	S45	W	旧耐震	未	-
22	未利用	一般住宅E（岩230）	61.21	直営	S37	W	旧耐震	未	-

▼配置図



1 貸付施設

(1) 現況と課題

①城北スクエア

- ・貸付を行っているため、維持管理費が軽減されています。

②旧岩小学校（校舎部分）

- ・老朽化がかなり進行しており、修繕が必要となっています。
- ・貸付を行っているため、維持管理費が軽減されています。
- ・土地の借地料の負担があります。

③シーフロント

- ・貸付を行っているため、維持管理費が軽減されています。

④宮ノ前レストハウス

- ・貸付を行っているため、維持管理費が軽減されています。

⑤旧琴ヶ浜研修センター

- ・稼働率が低く、維持管理費が使用料収入を大きく上回っていました。
- ・2025年1月より1年間の民間活用を試行し、その後は閉館して活用を模索しています。

⑥魚座（店舗棟）

- ・観光面で重要な施設となっています。
- ・貸付を行っているため、維持管理費が軽減されています。

(2) 今後の方向性

①城北スクエア

- ・機能：情報センター真鶴等の貸館機能の移転先として活用を図ります。
施設が老朽化等により維持管理が困難になった時点で他施設へ機能集約します。
- ・施設：施設が老朽化等により維持管理が困難になった時点で除却し、土地の有効活用を図ります。
利便性を高めるため、駐車場の増設や交通手段の確保を検討します。

②旧岩小学校（校舎部分）

- ・機能：なし。
- ・施設：老朽化が著しいため除却し、地権者のご理解を前提として、公民連携などにより、地域の活性化のための土地活用を検討します。

③シーフロント

- ・機能：公民連携等により真鶴半島の活性化のための機能拡充を図ります。
- ・施設：公民連携等による改修や更新を模索します。

④宮ノ前レストハウス

- ・機能：なし
- ・施設：公民連携等による改修もしくは売却を図ります。

⑤旧琴ヶ浜研修センター

- ・機能：公民連携等により観光集客の拠点としての機能拡充を図ります。
- ・施設：公民連携等による更新や除却を検討します。

⑥魚座（店舗棟）

- ・機能：民間活用を継続し、真鶴港周辺地域の活性化を図ります。
- ・施設：費用の外部化による維持を検討します。

2 その他

(1) 現況と課題

①駅前駐輪場

- ・年間利用者数及び稼働率が増えています。
- ・指定管理者制度によるサービスの提供を維持しつつ、経費の負担も軽減されています。
- ・照明器具等をバルクリース化することにより経費節減やCO2削減を図っています。

②くらしかる真鶴

- ・移住体験事業として、最大1週間の移住に向けた生活体験を実施しています。
- ・年間利用者数は増加傾向にあります。

③石の広場公衆便所

- ・駐車場と隣接しており、観光面で重要な施設となっています。
- ・真鶴半島内の観光施設の一部として稼働しています。

④岩海水浴場公衆便所

- ・岩海岸と隣接しており、観光面で重要な施設となっています。
- ・岩地区の観光施設の一部として稼働しています。

⑤荒井城址公園公衆便所

- ・公園内にあり、観光面で重要な施設となっています。

⑥旧岩小学校（倉庫部分）

- ・老朽化がかなり進行しており、修繕が必要となっています。

(2) 今後の方向性

①駅前駐輪場

- ・機能：今後も公民連携等により駐輪場機能を維持していきます。
- ・施設：老朽化等により維持管理が困難になるまでは維持します。
その後は、複合施設への転換等を模索します。

②くらしかる真鶴

- ・機能：試住体験機能は、移住・定住の状況をみながら維持か廃止か判断していきます。土間部分は居場所や店舗として再活用します。
- ・施設：売却もしくは公民連携等による更新や除却を検討します。

③石の広場公衆便所

- ・機能：当面は維持しつつ、お林展望公園のトイレとの機能集約を模索します。
- ・施設：他施設への機能移転をした場合には除却しますが、当該施設に集約された場合には維持します。

④岩海水浴場公衆便所

- ・機能：維持します。
- ・施設：老朽化等により維持管理が困難になるまで維持し、公民連携等による費用圧縮を検討していきます。

⑤荒井城址公園公衆便所

- ・機能：維持します。
- ・施設：維持します。

⑥旧岩小学校（倉庫部分）

- ・機能：なし
- ・施設：老朽化が著しいため除却し、地権者のご理解を前提として、公民連携等などにより、地域の活性化のための土地活用を検討します。

3 未利用

(1) 現況と課題

①旧海外引揚者住宅

- ・2021年度までに利用者が全員退去しています。
- ・新規入居者の受付は行っておりません。

②旧老人憩いの家風外堂

- ・老朽化により安全面の確保ができないことから、2023年度末に利用を廃止しました。

③旧岩教員住宅

- ・廃止されたまま活用されていません。

④旧民俗資料館

- ・2024年9月に閉館しました。
- ・2023年度に屋根等の修繕工事を実施しました。

⑤旧セキノ商事

- ・2018年8月に寄附を受けた建物です。
- ・2023年度に給水管の漏水を修繕したため、歳出が増加しています。

⑥一般住宅 A（真鶴 622）

- ・2017年12月に寄附を受けた建物です。

⑦一般住宅 B（岩 794 番 5）

- ・2013年6月に寄附を受けた建物です。

⑧一般住宅 C（真鶴 574）

- ・2014年11月に寄附を受けた建物です。

⑨一般住宅 D（岩 170 番 3）

- ・2022年11月に寄附を受けた建物です。

⑩一般住宅 E（岩 230）

- ・2024年12月に寄附を受けた建物です。

（2）今後の方向性

①旧海外引揚者住宅

- ・機能：なし。
- ・施設：老朽化が著しいため、売却や除却後の土地利用を検討します。

②旧老人憩いの家風外堂

- ・機能：風外慧薫の石碑等は敷地内に維持します。その他の機能は廃止済みです。
- ・施設：老朽化が著しいため、隣接する旧磯崎ポンプ場と併せ民間活力による土地利用等を検討します。

③旧岩教員住宅

- ・機能：なし。
- ・施設：除却や売却をし、土地の有効活用を図ります。

④旧民俗資料館

- ・機能：公民連携等により役場分庁舎や資料館等の複合化施設として機能拡充を模索します。
- ・施設：管理運営は民間活力を利用し、地域の活性化を図ります。
文化財としての価値を高め、活用していくため、国登録有形文化財(建造物)の申請を検討していきます。

⑤旧セキノ商事

- ・機能：現在は倉庫として活用していますが、その機能は徐々に他施設に移転します。
- ・施設：老朽化が著しいため、売却や除却後の転用を検討します。

⑥一般住宅 A (真鶴 622)

- ・機能：なし。
- ・施設：活用の見通しがないと判断した場合には売却や除却後の転用を検討します。

⑦一般住宅 B (岩 794 番 5)

- ・機能：なし。
- ・施設：老朽化が著しいため、売却や除却後の転用を検討します。

⑧一般住宅 C (真鶴 574)

- ・機能：なし。
- ・施設：老朽化が著しいため、売却や除却後の転用を検討します。

⑨一般住宅 D (岩 170 番 3)

- ・機能：なし。
- ・施設：活用の見通しがないと判断した場合には売却や除却後の転用を検討します。

⑩一般住宅 E (岩 230)

- ・機能：なし。
- ・施設：活用の見通しがないと判断した場合には売却や除却後の転用を検討します。

4-7 道路

(1) 現況と課題

- ・今後の更新費用は、年間平均 0.83 億円かかる見込みとなります。

(2) 今後の方向性

- ・「舗装維持管理計画」に基づき、定期的な点検及び計画的な補修・更新等を行う予防保全型の維持管理に転換を図り、道路施設の長寿命化や補修・更新に係る費用の縮減と平準化を図ります。
- ・道路の劣化点検を行うとともに、点検結果の分析を通じて、本町の道路マネジメントに最適な修繕サイクルを、道路の機能毎に検討して、効率的な維持管理を進めます。

4-8 橋りょう

(1) 現況と課題

- ・今後の更新費用は、年間平均 0.04 億円かかる見込みとなります。
- ・管理する橋りょうは9基あり、日常パトロール等により、適切な維持管理を実施していますが、今後老朽化による架け替えが必要となります。

(2) 今後の方向性

- ・「橋りょう長寿命化修繕計画」に基づき、定期的な点検及び計画的な補修・更新等を行い予防保全型の維持管理の実施を徹底することにより、施設の修繕等にかかる費用の低コスト化を図り、将来にわたって施設の維持に係る費用の低減を目指します。

4-9 上水道管路

(1) 現況と課題

- ・今後の更新費用は、年間平均 1.57 億円かかる見込みとなります。
- ・昭和 40 年代以降に整備されてきた施設は老朽化が進み、施設更新が必要となっています。

(2) 今後の方向性

- ・町民の生活を支える重要なインフラ施設である配水管の状態を健全に保つために、定期的な点検・診断を実施します。また、予防保全型の適正な維持管理・修繕・更新等を計画的に実施し、将来にわたって施設の維持に係る費用の低減を目指します。
- ・上水道事業を持続的に経営可能な、適正な受益者負担のあり方について検討していきます。

4-10 下水道管路

(1) 現況と課題

- ・今後の更新費用は、年間平均0.13億円かかる見込みとなります。
- ・平成以降に整備され始めたため、更新年数の目安である50年を超えている施設はなく、老朽化は顕著ではありません。

(2) 今後の方向性

- ・定期的な点検・診断を実施します。また、予防保全型の適正な維持管理・修繕・更新等を計画的に実施し、将来にわたって施設の維持に係る費用の低減を目指します。
- ・下水道事業を持続的に経営可能な、適正な受益者負担のあり方について検討していきます。

4-11 漁港

(1) 現況と課題

- ・今後の更新費用は、築港当時の施設については考慮していないことから、計画期間内には発生する見込みではありませんが、それ以降に更新等費用が必要となる見込みです。
- ・近年、地域再生計画に基づき整備が行われた施設については、老朽化はありません。
- ・築港当時から存在する施設については、老朽化が著しい状況にあります。

(2) 今後の方向性

- ・今後、機能保全計画を策定し、予防保全型の適正の維持管理・修繕・更新等を計画的に実施することにより、将来にわたって施設の維持に係る費用の低減を目指します。

4-12 トンネル

(1) 現況と課題

- ・定期点検や日常パトロール等により適切な維持管理に努めてきましたが、今後は老朽化による維持管理費用の増大が予想されます

(2) 今後の方向性

- ・「道路トンネル長寿命化修繕計画」に基づき、定期的な点検及び早期段階の予防的な修繕等の実施を徹底することにより、修繕等にかかるコストの低減・平準化を図り、将来にわたって施設の維持に係る費用の低減を目指します。

真鶴町公共施設等総合管理計画

2017年3月
(2026年3月一部改定)

発行 真鶴町
〒259-0202
神奈川県足柄下郡真鶴町岩244番地の1
電話 0465-68-1131