

真 鶴 町

公共施設等総合管理計画

平成 29 年 3 月
(令和 6 年 7 月一部改定)

神奈川県 真鶴町

— 目次 —

第1章 計画策定の背景と目的	1
1－1 計画策定にあたり	2
1－2 対象範囲	3
第2章 公共施設等の現状と人口の見通し	5
2－1 施設の保有状況	6
2－2 人口動向	13
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	15
3－1 計画期間	16
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	16
3－3 公共施設等の管理に関する基本的な考え方	26
3－4 フォローアップの実施方針	28
3－5 ユニバーサルデザイン化の推進方針	29
3－6 脱炭素化の推進方針	29
3－7 広域的な連携	29
第4章 施設類型ごとの管理に関する基本的な方針	30
4－1 行政系施設	31
4－2 学校教育系施設	33
4－3 文化系施設	35
4－4 社会教育系施設	37
4－5 スポーツ・レクリエーション系施設	39
4－6 産業系施設	41
4－7 子育て支援施設	43
4－8 保健・福祉施設	45
4－9 公営住宅	47
4－10 公園	49
4－11 供給処理施設	51
4－12 環境衛生施設	53
4－13 その他	55
4－14 道路	57
4－15 橋りょう	57
4－16 上水道管路	57
4－17 下水道管路	58
4－18 漁港	58
4－19 トンネル	58

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ニーズに対応し、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。

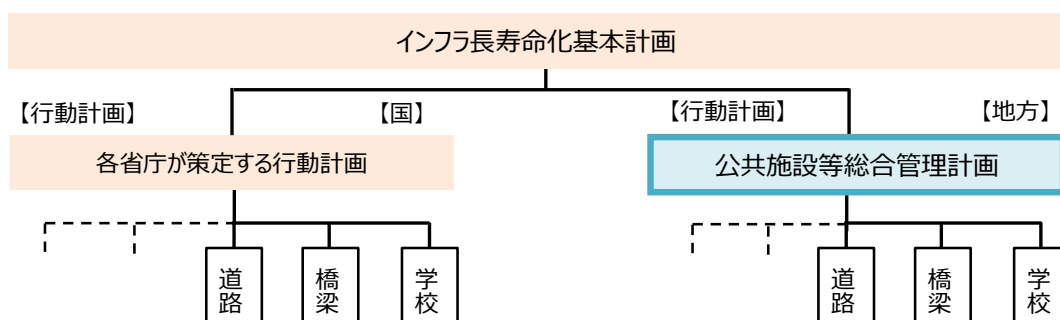
国においては、「インフラ長寿命化基本計画」を策定し、地方自治体に対しても保有する公共施設等の現況把握、今後見込まれる維持管理に伴う更新費用、これらを踏まえた総合的な施設管理方針を示す「公共施設等総合管理計画」の策定を要請しています。

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ニーズも変化しており、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、公共施設等の最適なマネジメントを実施することが必要とされています。

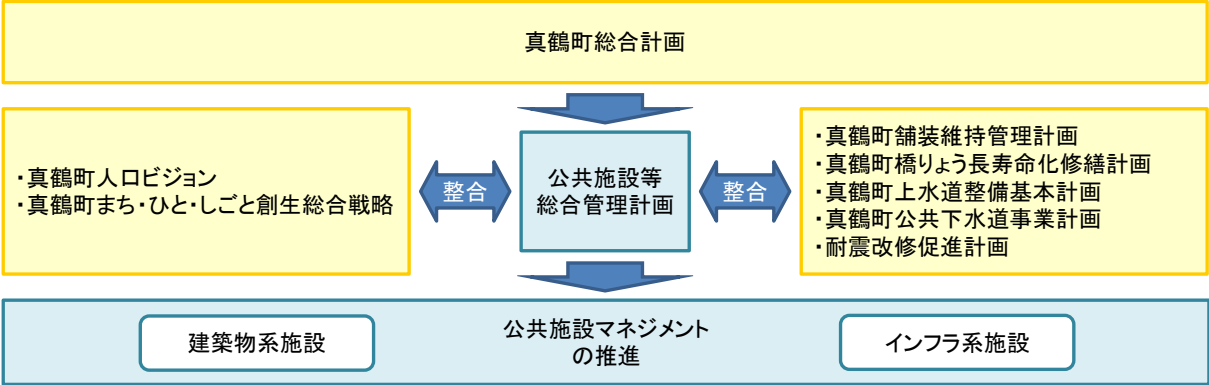
本計画は、公共施設を取り巻く現状と課題を整理し、長期的な視点を持って計画的かつ総合的な公共施設等の維持管理の方針を示すものです。また、公共施設の利用促進や統廃合の方向性についても検討し、全庁体制を構築し健全な公共施設等のあり方を目指すため、本計画を策定するものです。

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



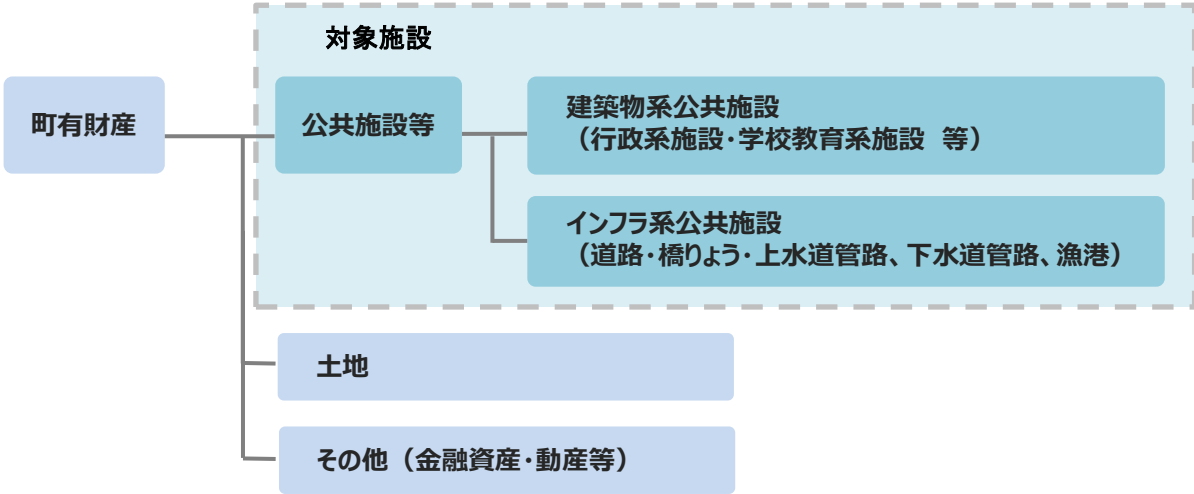
▼町の関連計画等との位置付け



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

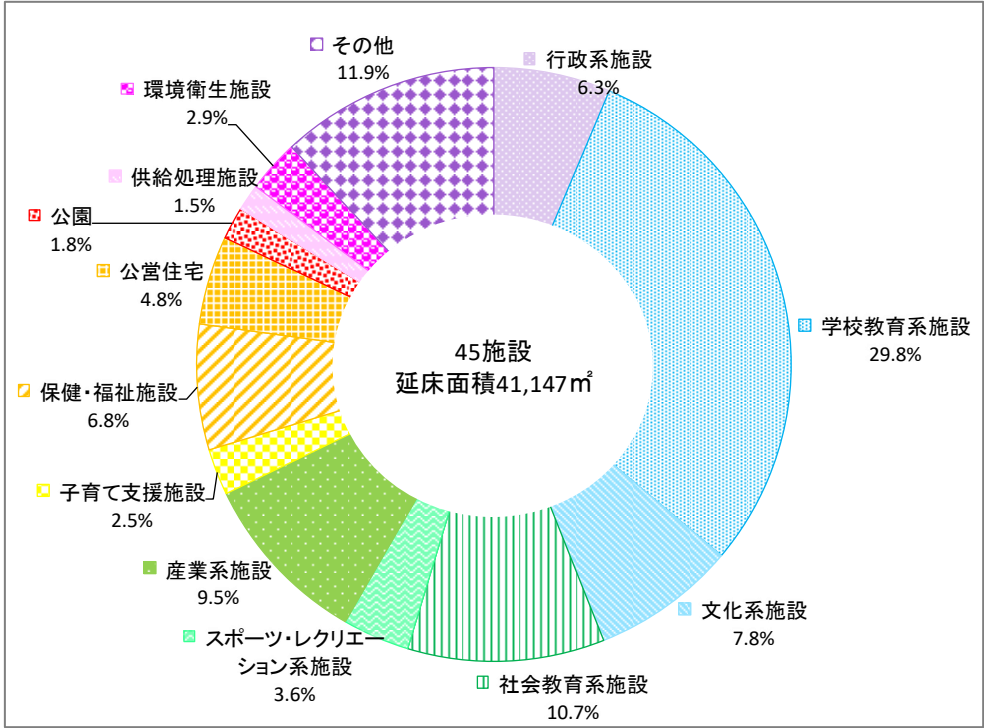
本町の建築物系公共施設は 45 施設、68 棟、総延床面積 41,147 m²です。用途に応じた施設分類別に延床面積の内訳をみると、「学校教育系施設」が全体の 29.8%と最も大きな割合を占め、次いで「その他」「社会教育系施設」の順に大きくなっています。なお、ここでの「公園」は管理棟、トイレ等の建築物を対象とします。

▼施設分類別施設数、棟数、延床面積

分類		施設数	棟数	延床面積	
大分類	中分類			(m ²)	割合
行政系施設	庁舎等	1施設	2棟	1,726	4.2%
	消防施設	5施設	7棟	886	2.2%
学校教育系施設	学校	2施設	8棟	12,253	29.8%
文化系施設	文化施設	5施設	5棟	3,229	7.8%
社会教育系施設	図書館・その他	1施設	2棟	2,242	5.4%
	博物館等	3施設	4棟	2,164	5.3%
スポーツ・レクリエーション系施設	スポーツ施設	1施設	1棟	1,500	3.6%
産業系施設	観光施設	4施設	8棟	3,913	9.5%
子育て支援施設	幼稚園・保育所	1施設	1棟	1,037	2.5%
保健・福祉施設	高齢福祉施設	4施設	5棟	1,188	2.9%
	障害福祉施設	1施設	1棟	60	0.1%
	医療施設	1施設	1棟	1,563	3.8%
公営住宅	公営住宅	5施設	7棟	1,987	4.8%
公園	公園	2施設	5棟	722	1.8%
供給処理施設	供給処理施設	1施設	1棟	597	1.5%
環境衛生施設	火葬場	1施設	1棟	1,176	2.9%
その他	貸付施設	4施設	6棟	4,393	10.7%
	その他	3施設	3棟	511	1.2%
合計		45施設	68棟	41,147	

※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						
行政系施設	庁舎等	1	役場庁舎				
	消防施設	5	消防庁舎	第1分団消防詰所	第2分団消防詰所・地下書庫	第3分団消防詰所・岩地区集会所	第3分団器材器具置場
学校教育系施設	学校	2	まなづる小学校	真鶴中学校			
文化系施設	文化施設	5	公民館	旧コミュニティ真鶴	宮ノ前地区集会所	岩ふれあい館(体育館)	琴ヶ浜研修センター
社会教育系施設	図書館・その他	1	情報センター(地域情報センター・図書館)				
	博物館等	3	中川一政美術館	遠藤貝類博物館	民俗資料館		
スポーツ・レクリエーション系施設	スポーツ施設	1	町立体育館				
産業系施設	観光施設	4	魚座	ケーブ真鶴	岩海水浴場監視所	産業活性化センター	
子育て支援施設	幼稚園・保育所	1	ひなづる幼稚園				
保健・福祉施設	高齢福祉施設	4	デイサービスセンター	老人福祉センター	老人憩いの家真崎荘	老人憩いの家風外堂	
	障害福祉施設	1	ひまわりの家				
	医療施設	1	国民健康保険診療所				
公営住宅	公営住宅	5	長坂住宅	馬場住宅	平台住宅	岩教員住宅	海外引揚者住宅
公園	公園	2	お林展望公園	荒井城址公園			
供給処理施設	供給処理施設	1	下水道中継ポンプ場				
環境衛生施設	火葬場	1	聖苑				
その他	貸付施設	4	旧保健センター	旧岩小学校(校舎部分)	シーフロント	宮ノ前レストハウス	
	その他	3	くらしかる真鶴	石の広場公衆便所	駅前駐車場		
合計		45					

②老朽化の現状

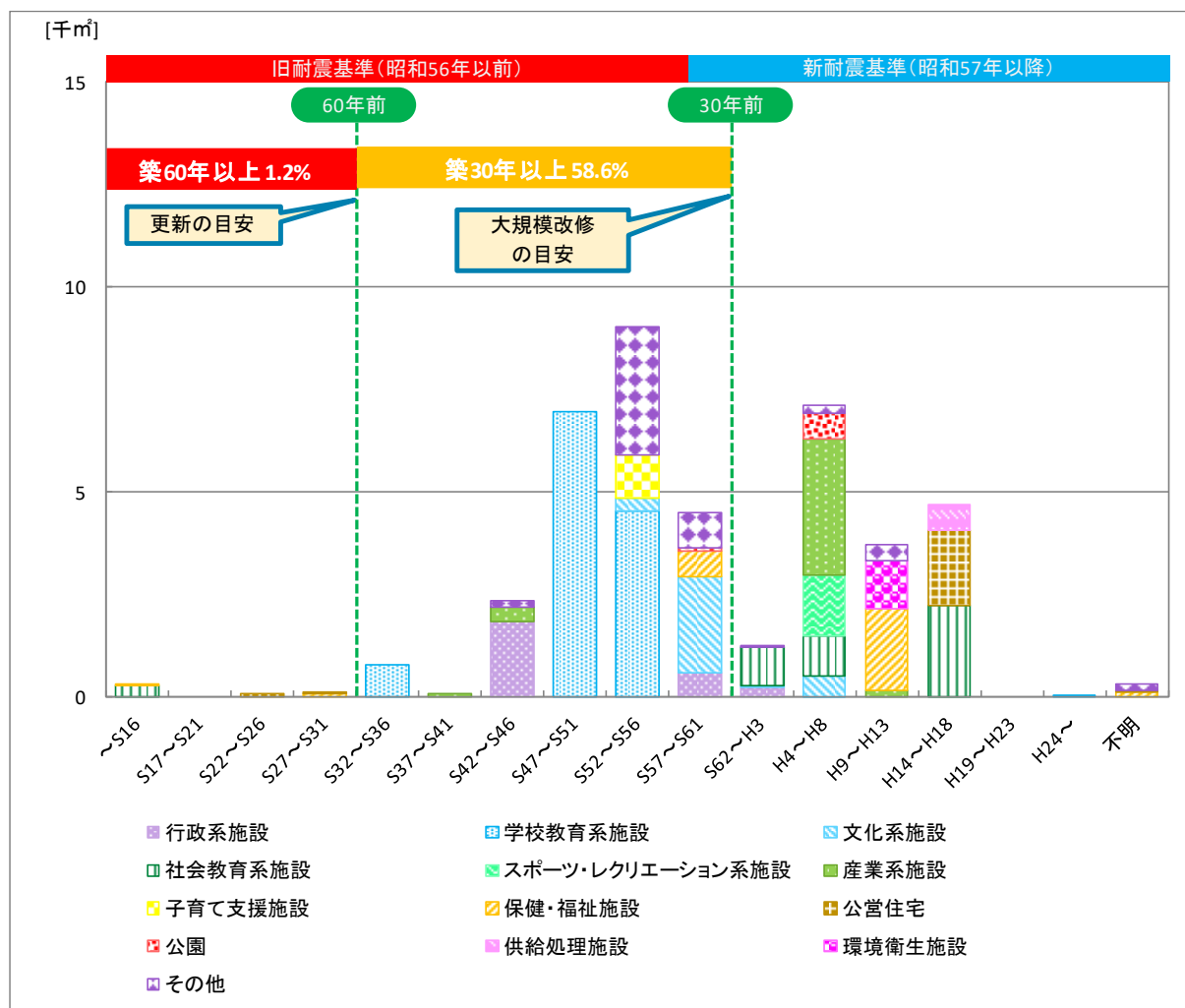
本町では高度経済成長期に公共施設の整備量が増加し、昭和 50 年代前半に一度ピークを迎えます。その後、整備量は減少するものの、平成に入ってから再び増加に転じ、平成 3～7 年に整備量が再びピークを迎えます。

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 1.2%、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 58.6%（更新時期を迎えている 1.2%を含みます）を占めています。

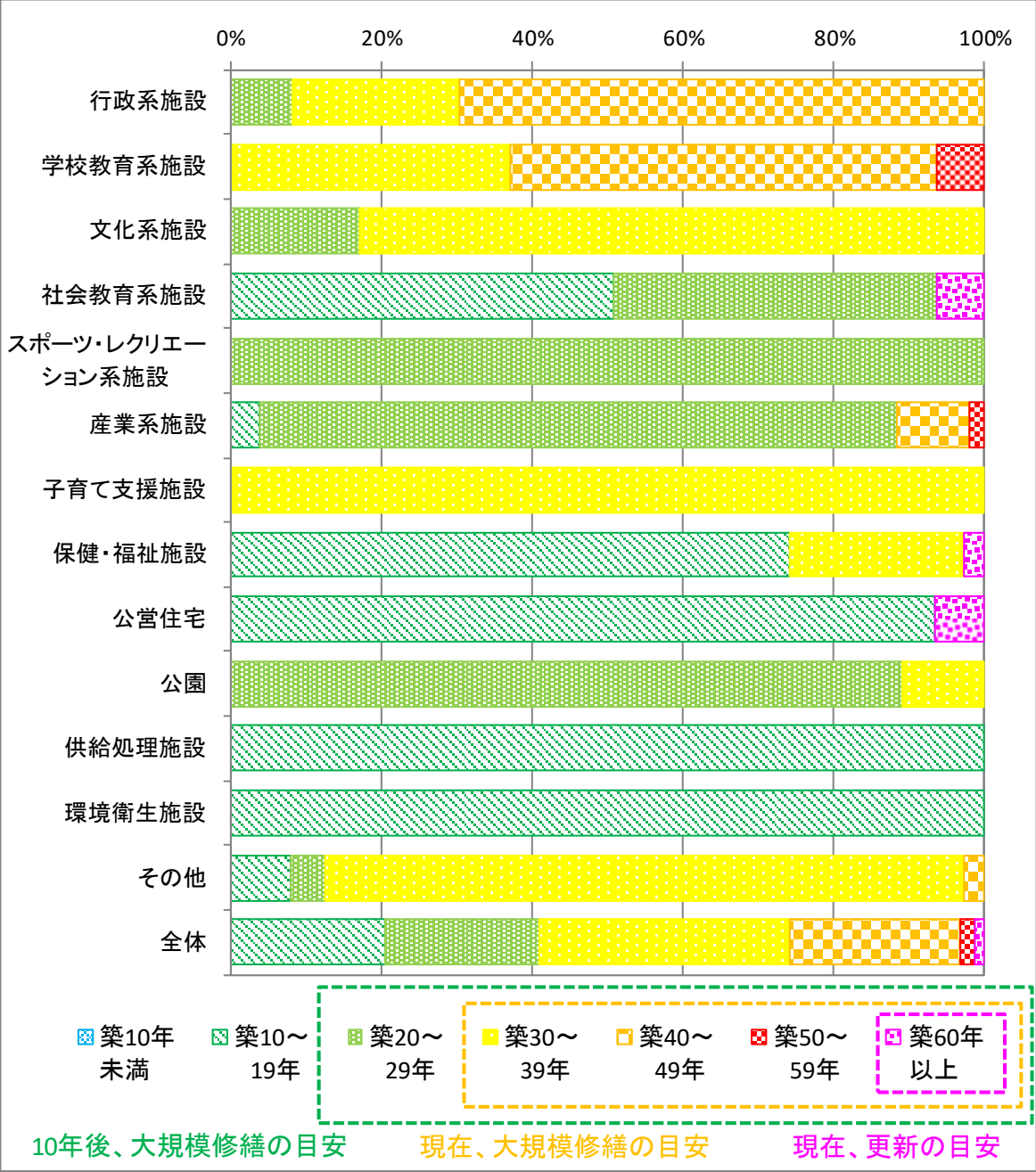
今後 10 年間で、更新時期を迎える公共施設は全体の 3.3%、修繕時期を迎える公共施設は全体の 79%まで増大することから、急激に老朽化が進行し、修繕・更新需要が増大することが想定されます。

施設分類別では、「行政系施設」「学校教育系施設」で特に老朽化が著しく、施設の 6 割以上が築 40 年以上を経過しています。また「公営住宅」「社会教育系施設」「保健・福祉施設」に築 60 年を経過する施設があります。

▼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	2,612	6.3%	0.0%	0.0%	8.3%	22.1%	69.6%	0.0%	0.0%	0.0%
学校教育系施設	12,253	29.8%	0.1%	0.0%	0.0%	36.8%	56.7%	6.3%	0.0%	0.0%
文化系施設	3,229	7.8%	0.0%	0.0%	17.0%	83.0%	0.0%	0.0%	0.0%	0.0%
社会教育系施設	4,406	10.7%	0.0%	50.9%	42.9%	0.0%	0.0%	0.0%	6.2%	0.0%
スポーツ・レクリエーション系施設	1,500	3.6%	0.0%	0.0%	100.0%	0.0%	0.0%	0.0%	0.0%	0.0%
産業系施設	3,913	9.5%	0.0%	3.9%	84.6%	0.0%	9.6%	1.9%	0.0%	0.0%
子育て支援施設	1,037	2.5%	0.0%	0.0%	0.0%	100.0%	0.0%	0.0%	0.0%	0.0%
保健・福祉施設	2,810	6.8%	0.0%	70.8%	0.0%	22.1%	0.0%	0.0%	2.5%	4.5%
公営住宅	1,987	4.8%	0.0%	92.5%	0.0%	0.0%	0.0%	0.0%	6.6%	1.0%
公園	722	1.8%	0.0%	0.0%	89.2%	10.8%	0.0%	0.0%	0.0%	0.0%
供給処理施設	597	1.5%	0.0%	100.0%	0.0%	0.0%	0.0%	0.0%	0.0%	0.0%
環境衛生施設	1,176	2.9%	0.0%	100.0%	0.0%	0.0%	0.0%	0.0%	0.0%	0.0%
その他	4,904	11.9%	0.0%	7.6%	4.6%	82.1%	2.6%	0.0%	0.0%	3.0%
全体	41,147	100.0%	0.0%	20.3%	20.3%	32.9%	22.5%	2.1%	1.2%	0.7%

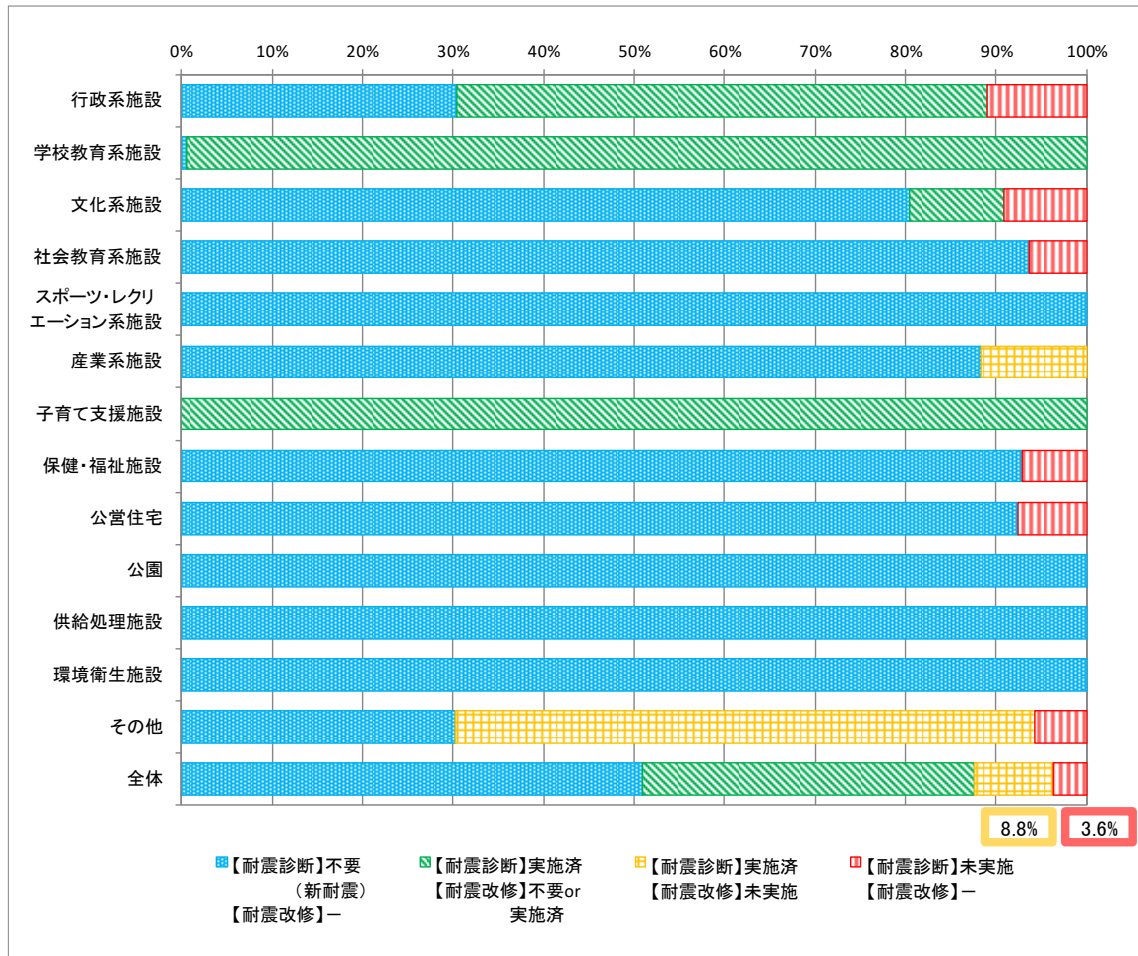
※四捨五入により見かけ上の誤差が生じる場合があります。

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12.4%あります。特に「その他」では約70%を占めています。

一方で、「学校教育系施設」「文化系施設」「スポーツ・レクリエーション系施設」「子育て支援施設」「公園」「供給処理施設」「環境衛生施設」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 【耐震改修】— (新耐震)		【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	793.21	30.4%	1,533.95	58.7%	0	0.0%	284.87	10.9%
学校教育系施設	68.90	0.6%	12,184.3	99.4%	0	0.0%	0.00	0.0%
文化系施設	2,597.06	88.4%	340.7	11.6%	0	0.0%	291.49	9.9%
社会教育系施設	4,130.92	93.8%	0.00	0.0%	0	0.0%	275.15	6.2%
スポーツ・レクリエーション系施設	1,500.00	100.0%	0.00	0.0%	0	0.0%	0.00	0.0%
産業系施設	3,462.41	88.5%	0.00	0.0%	450.86	11.5%	0.00	0.0%
子育て支援施設	0.00	0.0%	1,036.58	100.0%	0	0.0%	0.00	0.0%
保健・福祉施設	2,612.70	93.0%	0.00	0.0%	0	0.0%	197.69	7.0%
公営住宅	1,837.56	92.5%	0.00	0.0%	0	0.0%	149.60	7.5%
公園	722.05	100.0%	0.00	0.0%	0	0.0%	0.00	0.0%
供給処理施設	597.18	100.0%	0.00	0.0%	0	0.0%	0.00	0.0%
環境衛生施設	1,175.50	100.0%	0.00	0.0%	0	0.0%	0.00	0.0%
その他	1,482.96	30.2%	0.00	0.0%	3,145.06	64.1%	275.96	5.6%
全体	20,980.45	51.4%	15,095.53	36.9%	3,595.92	8.8%	1,474.76	3.6%

※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

本町の橋りょうは昭和 25 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。

上水道管路は昭和 40 年代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、昭和 8 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。

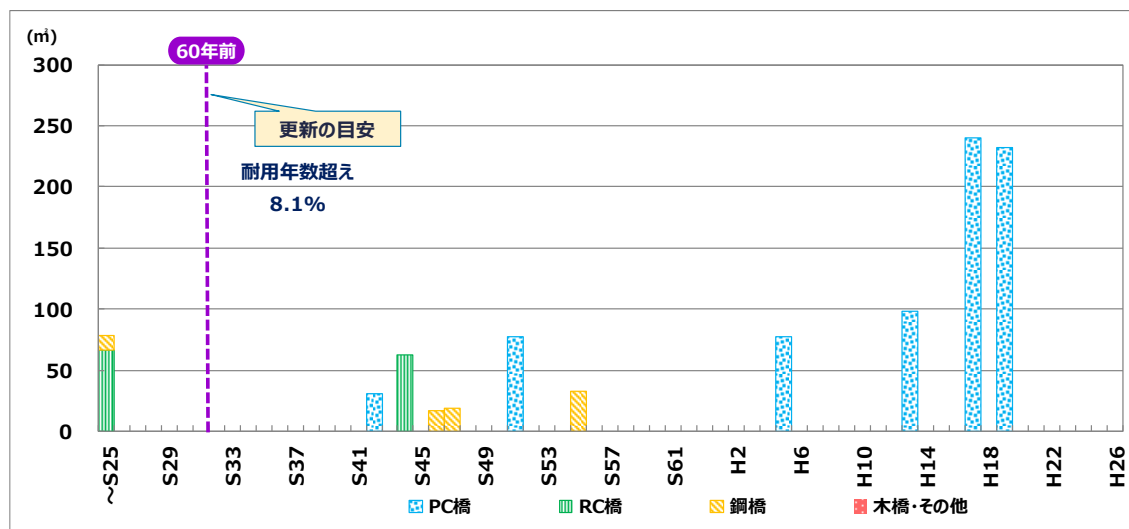
トンネルは定期点検や日常パトロール等により適切な維持管理に努めてきましたが、今後は老朽化による維持管理費用の増大が予想されます。

▼インフラ系公共施設の整備状況

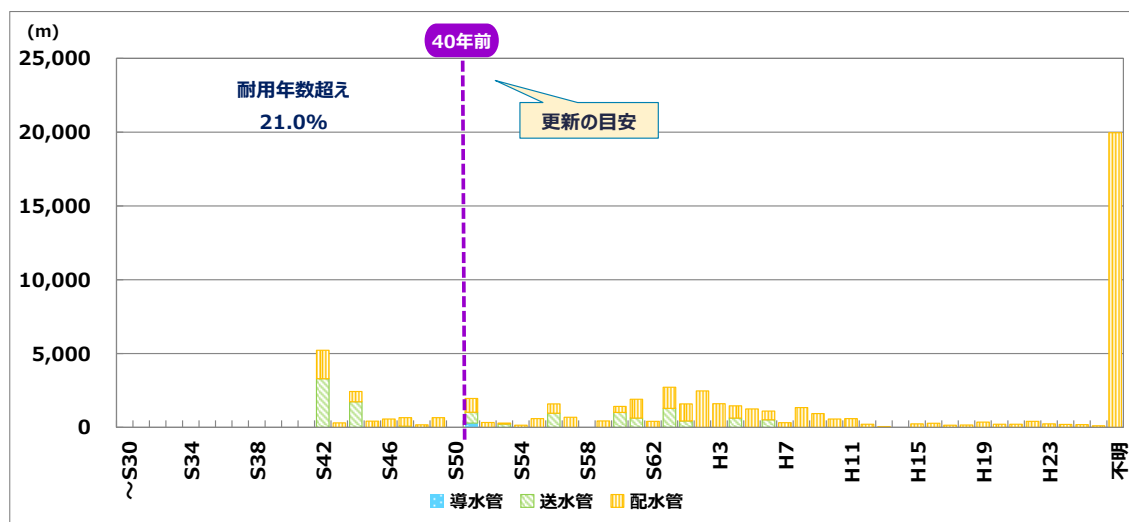
種別		総量
道路	一般道路	実延長合計：80,053 m
		道路面積 道路部：289,707 m ²
	自動車歩行者道	実延長合計：413 m
		道路面積 道路部：728 m ²
橋りょう	施設数：	13 基
	実延長合計：	164.3 m
	橋梁面積合計：	967 m ²
上水道管路	実延長合計：	58,623 m
	導水管：	279 m
	送水管：	11,451 m
	配水管：	46,893 m
下水道管路	実延長合計：	7,418 m
	コンクリート管：	118 m
	塩ビ管：	5,980 m
	その他：	1,320 m
漁港	防波堤：	234 m
	物揚場：	177 m
	船揚場：	42 m
	泊地：	6,827 m ²
	道路：	230 m
トンネル	施設数：	1 本
	実延長合計：	83 m
	トンネル面積合計：	153 m ²

平成26年度末時点

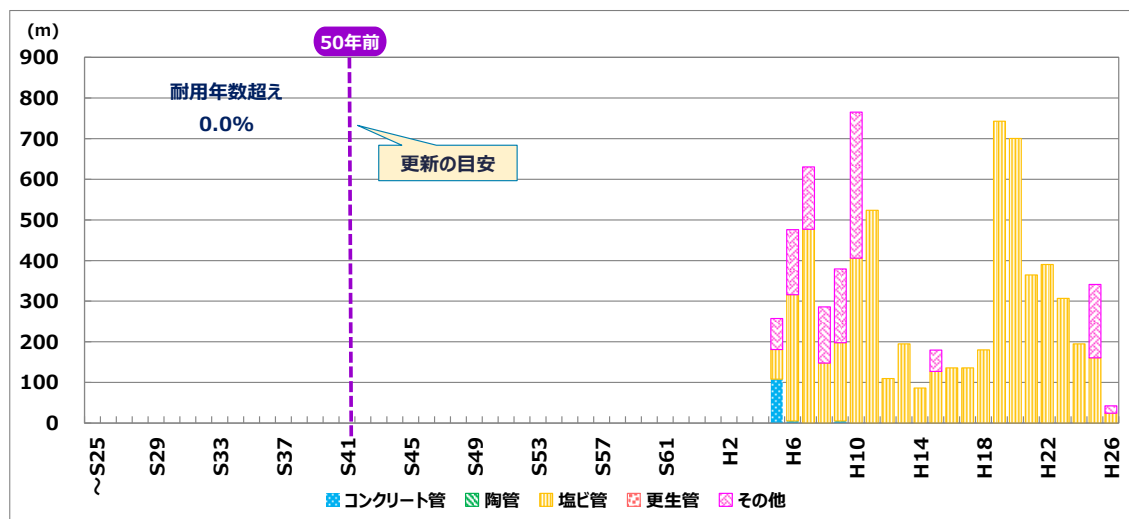
▼橋りょうの年度別整備量



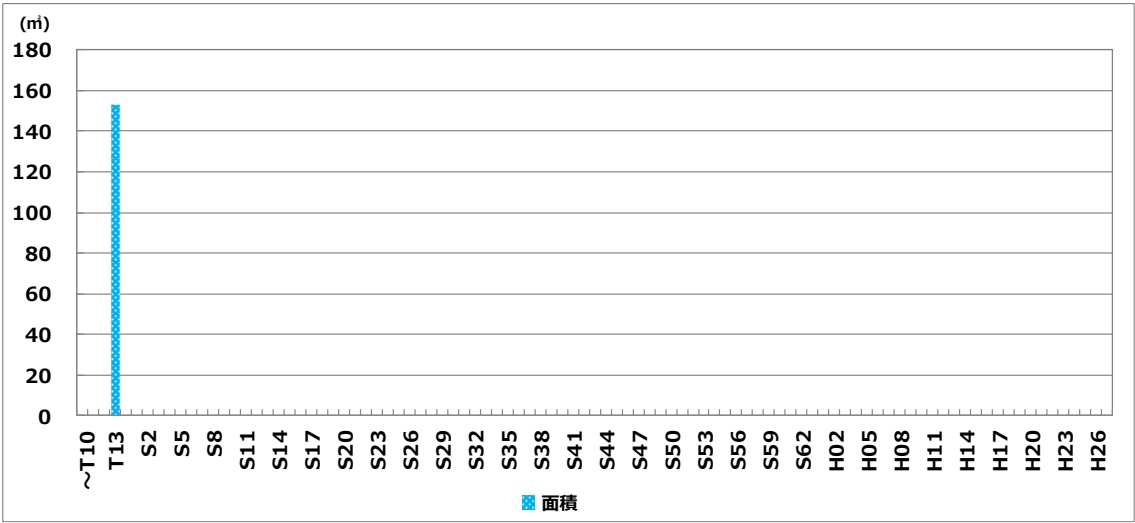
▼上水道管路の年度別整備量



▼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（平成 28 年 3 月）」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、平成 22 年に 8,212 人であった総人口が平成 72 年には 3,450 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。

今後は少子化対策により、年少人口は 500 人前後まで減少し、年少人口比率は平成 32 年の 7.8%を極小値にして増加することを見込んでいます。生産年齢人口（15～64 歳）は減少を続けていますが、平成 52 年の生産年齢人口比率の 44.0%を最小値にその後は増加する見込みです。

平成 22 年に 4,782 人であった生産年齢人口は平成 72 年には 1,728 人になることを見込んでいます。

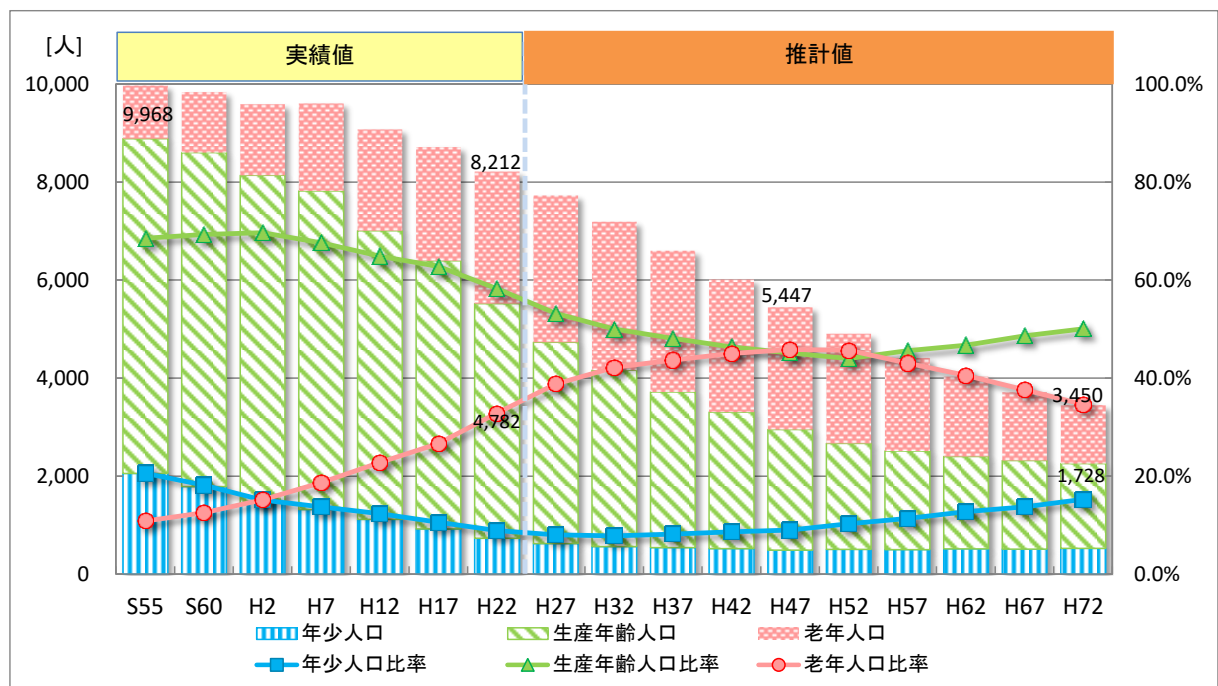
老年人口（65 歳以上）及び老年人口比率は年少人口と逆に増加を続けています。今後もしばらくその傾向が続くことが見込まれますが、老年人口比率は平成 47 年の 45.9%をピークとして減少に転じることが見込まれます。

真鶴町公共施設等総合管理計画

▼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		9,588	1,453	15.2%	6,683	69.7%	1,453	15.2%	2,905
H7	1995		9,606	1,319	13.7%	6,496	67.6%	1,790	18.6%	3,110
H12	2000		9,075	1,119	12.3%	5,887	64.9%	2,069	22.8%	3,188
H17	2005		8,714	923	10.6%	5,471	62.8%	2,320	26.6%	3,243
H22	2010		8,212	733	8.9%	4,782	58.2%	2,697	32.8%	3,430
H27	2015	推計	7,727	622	8.0%	4,109	53.2%	2,996	38.8%	3,618
H32	2020		7,190	563	7.8%	3,594	50.0%	3,033	42.2%	3,596
H37	2025		6,596	541	8.2%	3,173	48.1%	2,882	43.7%	3,423
H42	2030		6,010	519	8.6%	2,786	46.4%	2,705	45.0%	3,224
H47	2035		5,447	490	9.0%	2,459	45.1%	2,498	45.9%	2,988
H52	2040		4,903	506	10.3%	2,158	44.0%	2,239	45.7%	2,745
H57	2045		4,412	501	11.4%	2,011	45.6%	1,900	43.1%	2,401
H62	2050		4,030	514	12.8%	1,882	46.7%	1,634	40.5%	2,148
H67	2055		3,713	510	13.7%	1,806	48.6%	1,397	37.6%	1,907
H72	2060		3,450	527	15.3%	1,728	50.1%	1,195	34.6%	1,722

※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。



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、平成 29 年度から平成 68 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。

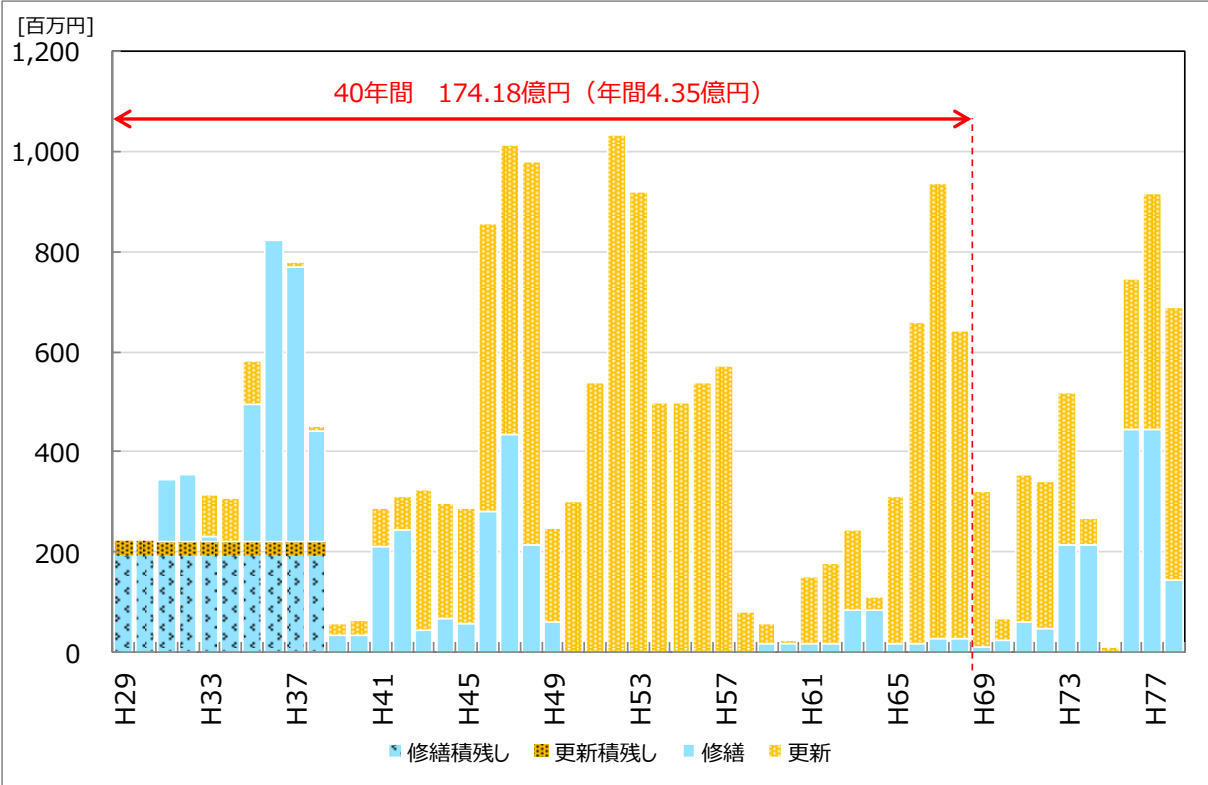
試算には総務省の推奨する、一般財団法人 地域総合整備財団が公開している「公共施設更新費用試算ソフト」の試算条件に準じて算出しています。

（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 174.18 億円、平均すると年間 4.35 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。

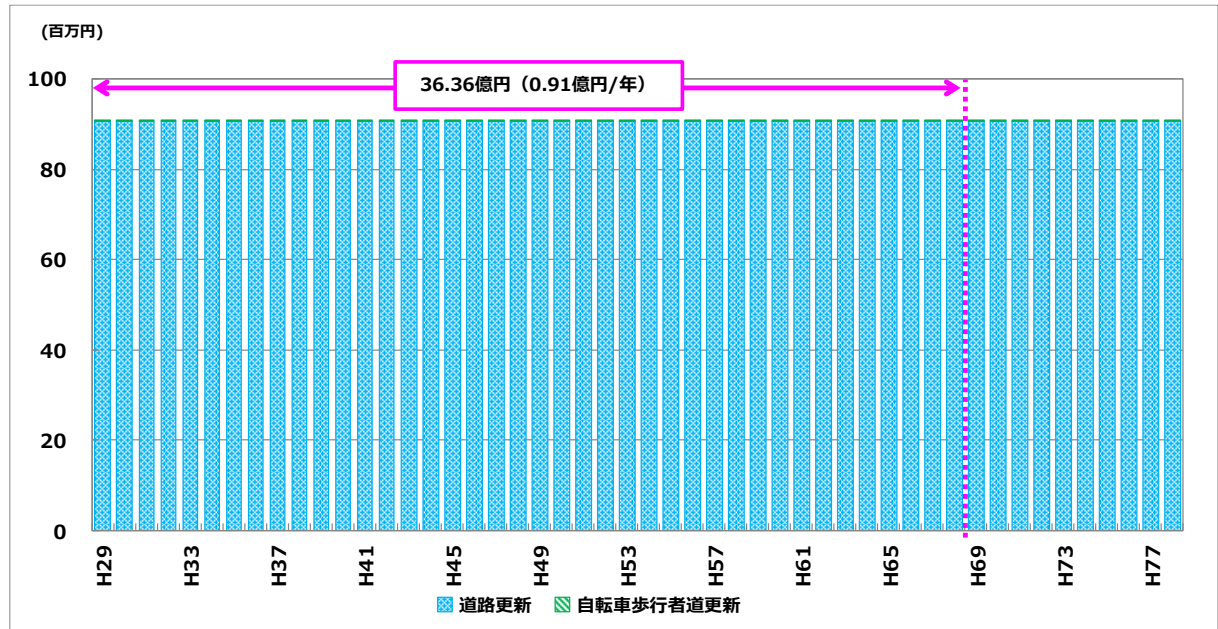
大規模修繕・更新単価

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/㎡			

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 15 年で更新を実施する。
- 更新単価は以下の通り。

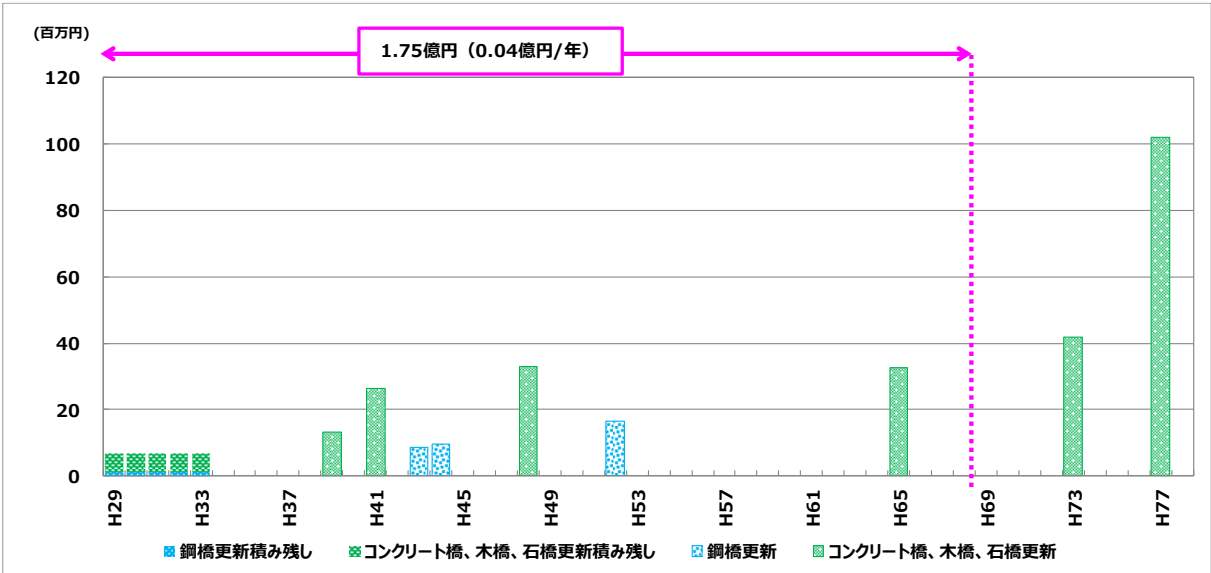
更新単価

分類	更新単価
一般道路	4,700円/㎡
自転車歩行者道路	2,700円/㎡

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。

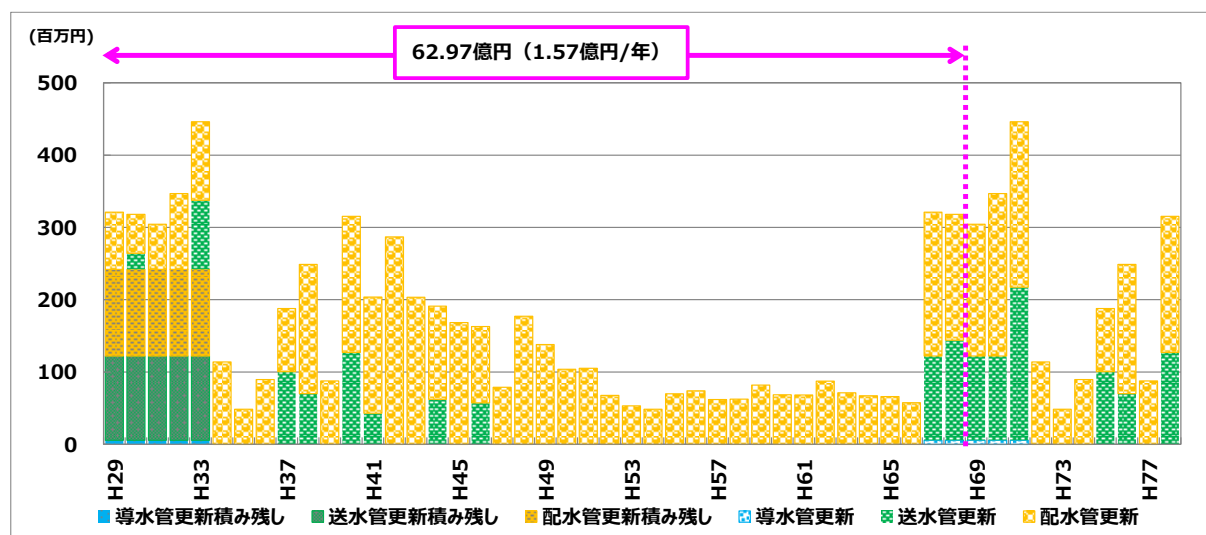
- 現状施設のための試算で、今後新たに整備されるものは対象としていない。
- 建設後 60 年で更新を実施する。
- 更新の積み残しは最初の 5 年間で実施する。
- 更新単価は以下の通り。

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)

管径	更新単価
300mm未満	100千円/m
300~500mm	114千円/m
500~1000mm	161千円/m
1000~1500mm	345千円/m
1500~2000mm	742千円/m
2000mm以上	923千円/m

更新単価 (配水管)

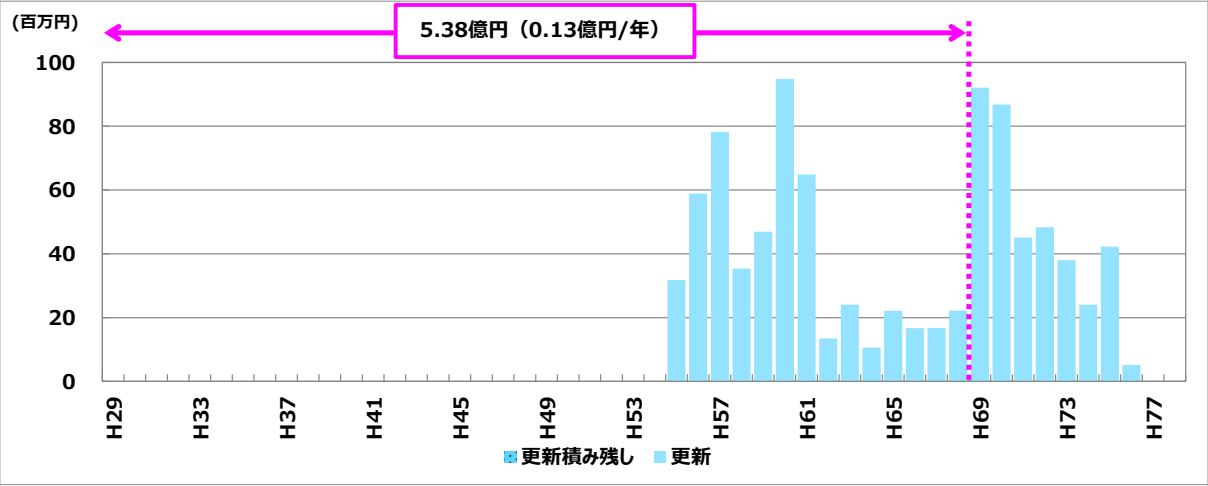
管径	更新単価
150mm未満	97千円/m
150~200mm	100千円/m
200~250mm	103千円/m
250~300mm	106千円/m
300~350mm	111千円/m
350~400mm	116千円/m
400~450mm	121千円/m
450~550mm	128千円/m
550~600mm	142千円/m
600~700mm	158千円/m

管径	更新単価
700~800mm	178千円/m
800~900mm	199千円/m
900~1000mm	224千円/m
1000~1100mm	250千円/m
1100~1200mm	279千円/m
1200~1350mm	628千円/m
1350~1500mm	678千円/m
1500~1650mm	738千円/m
1650~1800mm	810千円/m
2000mm以上	923千円/m

⑤ 下水道管路の将来更新費用

40 年間の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。

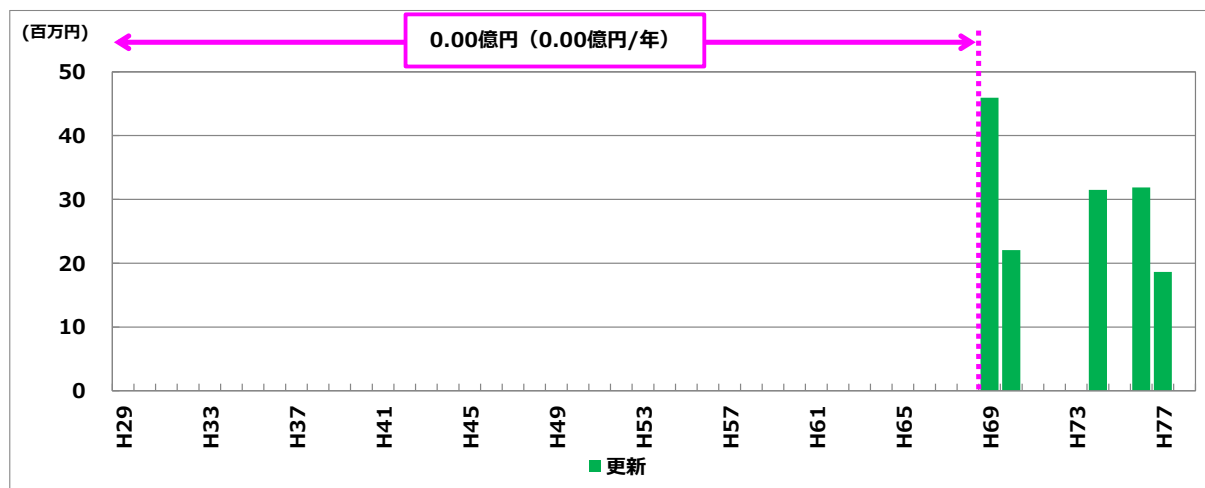
管径	更新単価
コンクリート管	124千円/m
陶管	124千円/m
塩ビ管	124千円/m
更生管	134千円/m

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、同等のコスト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。

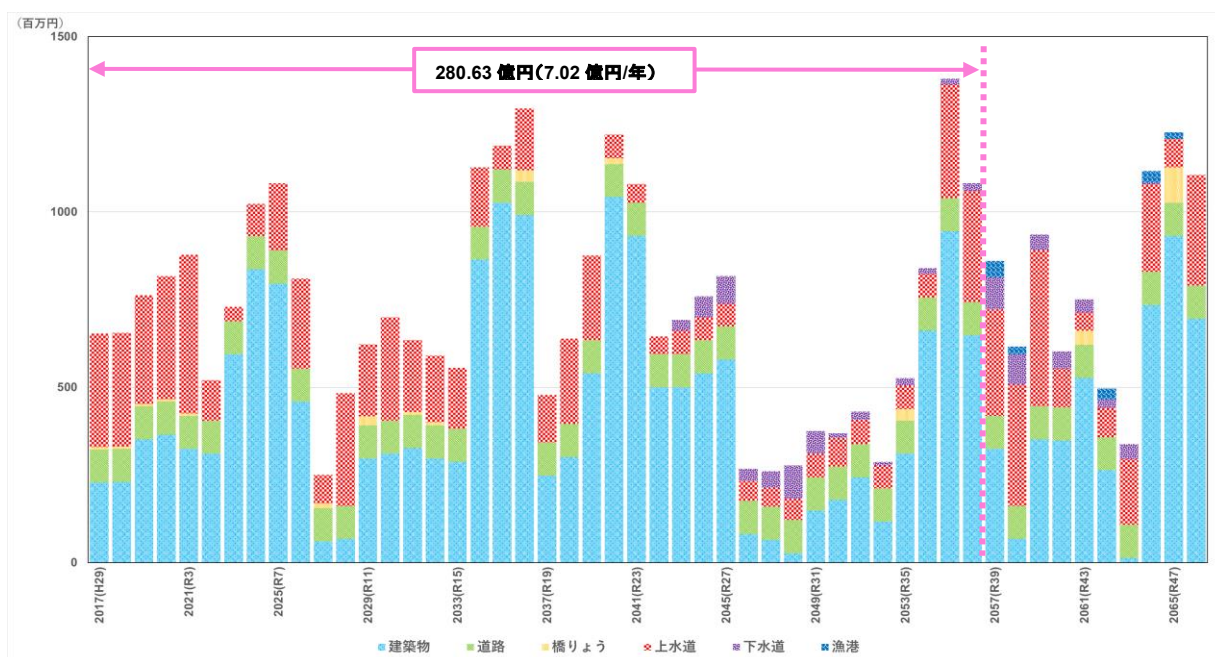
▼漁港の更新にかかる費用の推計



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 280.63 億円、平均すると年間 7.02 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年間で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。

平成30～令和4年度の実績額より、年間2.20億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
平成30年度	89.5	1098.2	219.6
令和元年度	494.1		
令和2年度	285.8		
令和3年度	105.1		
令和4年度	123.7		

※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。

平成30～令和4年度の実績額より、「水道事業会計」は年平均0.28億円、「下水道事業特別会計（令和5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0.09億円が充てられます。

※「真鶴魚座・ケープ真鶴特別会計」は令和6（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	
平成30年度	62.4	39.6	22.2	124.2
令和元年度	27	79.8	-	106.8
令和2年度	28.1	54.8	16.4	99.3
令和3年度	19.2	53.5	7.2	79.9
令和4年度	5.1	97.5	0.7	103.3
平均額	28.36	65.04	9.3	102.7

真鶴町公共施設等総合管理計画

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 3.22 億円/年が充当可能な財源見込みとなります。

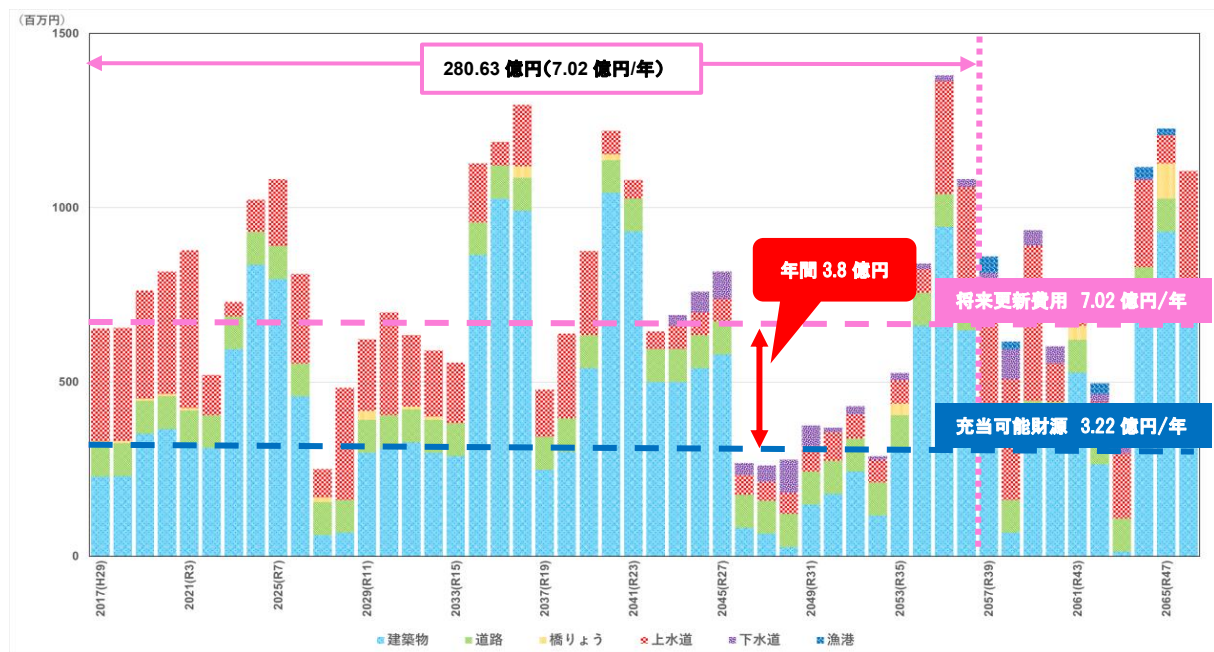
▼充当可能な財源見込み

会計区分		対象	費用 (百万円)	備考
一般会計		普通建設事業費	219.6	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	28.36	過去5年間の実績値(平均)
	下水道事業会計	資本的支出	65.04	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	9.3	過去5年間の実績値(平均)
合計			322.3	

(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 7.02 億円となります。充当可能財源は年間 3.22 億円であるため、年間 3.8 億円の不足が見込まれます。

▼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」及び、「真鶴町水道事業経営戦略」、「真鶴町公共下水道事業経営戦略」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将来更新費用は年間 6.22 億円に圧縮されますが、充当可能財源は年間 3.22 億円であるため、公共施設全体では、なお年間 3 億円の不足が見込まれます。

② 対策

一般会計及び特別会計で維持管理する公共施設（建築物、道路等）に限ると、将来更新費用は 4.53 億円であり、充当可能財源は 2.29 億円（一般会計 2.20 億円+特別会計 0.09 億円）であるため、2.24 億円の不足が見込まれます。

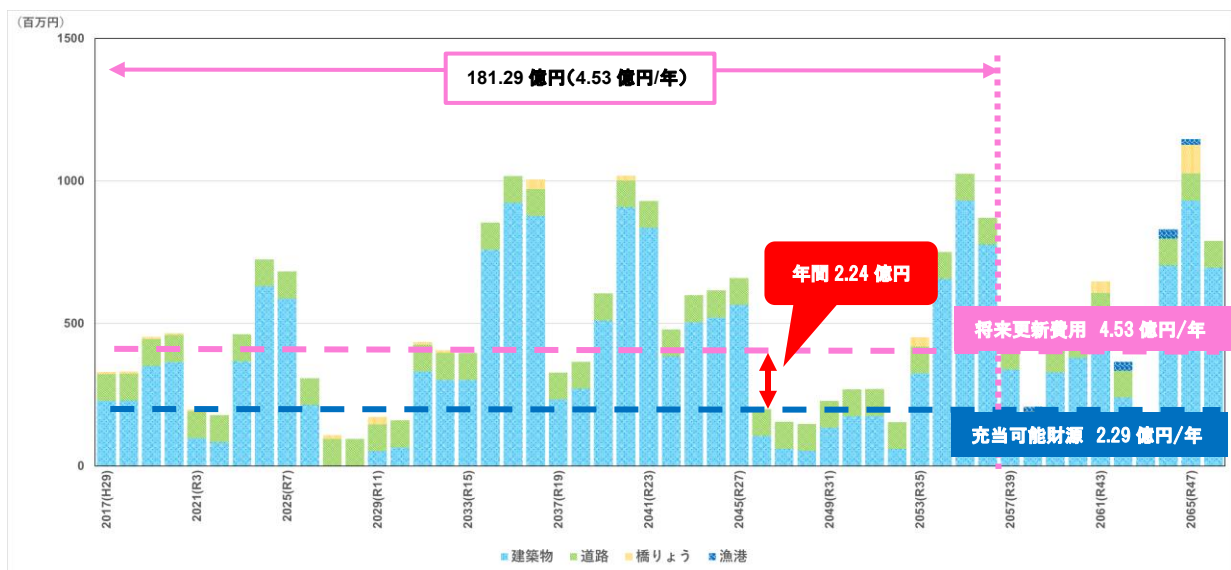
この不足については、「3-3 公共施設等の管理に関する基本的考え方」に記載のとおり、各施設が果たしている役割や機能を再確認し、社会状況の変化に対応した施設規模の適正化等を実施することや、計画的・効率的な維持管理の推進により、費用の平準化と長寿命化を図ることで、トータルコストを縮減し、解消していきます。

また、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 0.28 億円であり、企業会計において定める経営戦略により、更新費用の不足を解消します。

なお、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、令和 24 年ごろまでは耐用年数を迎える管路がないこと、及び平成 30 年度から令和 4 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、令和 5 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、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、環境への配慮を通じて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、俊敏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、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とします。

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

公共施設等マネジメントは、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る機関として、課長級職員で構成される「公共施設等マネジメント推進会議」を設置して、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、公共施設等マネジメントの推進にあたっては、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庁内におけるマネジメント意識の醸成

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、庁内におけるマネジメント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

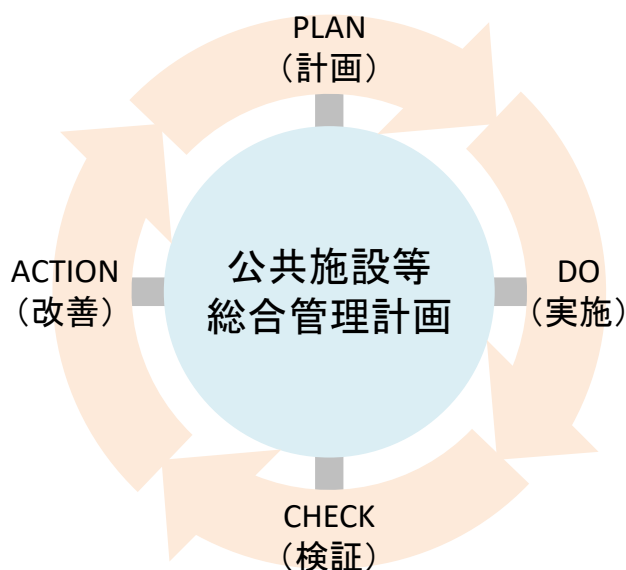
本町では、指定管理者制度を導入していますが、今後も民間活力の導入による効果が期待できる施設については、ESCO事業、PPPやPFIの活用等を検討し、事業の効率化や町民サービスの向上を図ります。

3-4 フォローアップの実施方針

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マネジメント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。

▼フォローアップ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、令和3年（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、令和32年（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

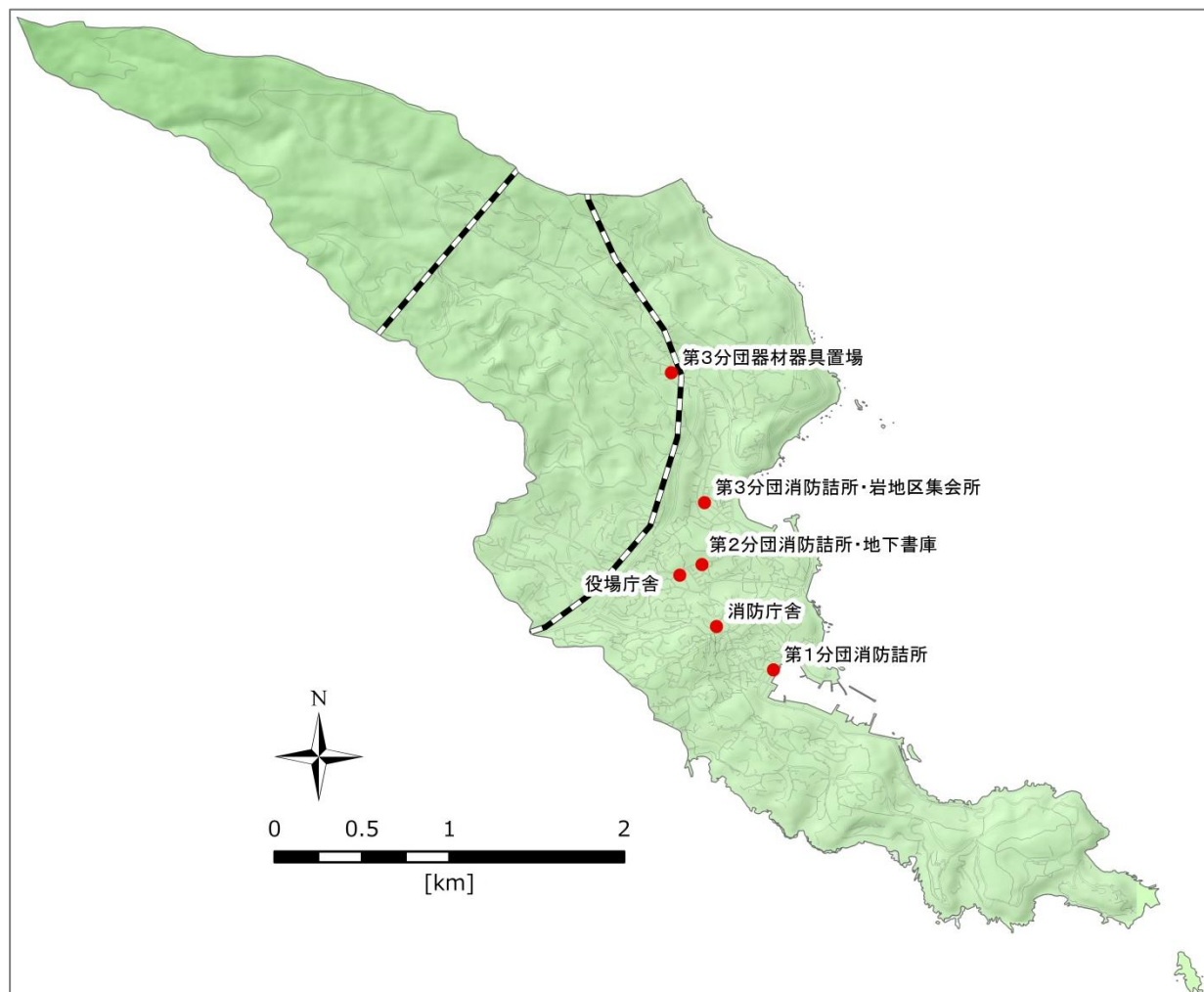
4-1 行政系施設

▼施設概要

No	中分類	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	消防施設	消防庁舎	307.46	直営	S58	S	新耐震	不要	-
3	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	-
4	消防施設	第2分団消防詰所・地下書庫	216.00	直営	H2	S	新耐震	不要	-
5	消防施設	第3分団消防詰所・岩地区集会所	246.57	直営	S61	S	新耐震	不要	-
6	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) 現況と課題

- ・行政系施設全般に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。
- ・行政系施設の管理は全て直営で運営されています。
- ・役場庁舎のバリアフリー化対応が遅れています。
- ・役場庁舎については照明器具をＬＥＤ化して経費節減を図っています。
- ・人口減少に伴い消防団員数の減少が懸念されています。

(2) 今後の方向性

- ・消防団員数の確保が一層困難化することが想定されることから、管轄区域を網羅できるように分団の再編成を検討するとともに、詰所についても施設更新時に他施設との複合化や集約化を検討していきます。
- ・予防保全への取組を進め、職員による簡易な施設点検も行い施設の異常の早期発見・早期対策を推進し、施設の長寿命化につなげることで、ライフサイクルコストの低減を図ります。
- ・光熱水費などの維持管理コストの低減を図るための取組についても検討していきます。
- ・役場庁舎については、施設の修繕・更新時に、住民サービスの向上を図る観点から、バリアフリー化や防災拠点機能の強化等を検討するとともに、行政サービスの一元化を図る観点から複合化について検討します。

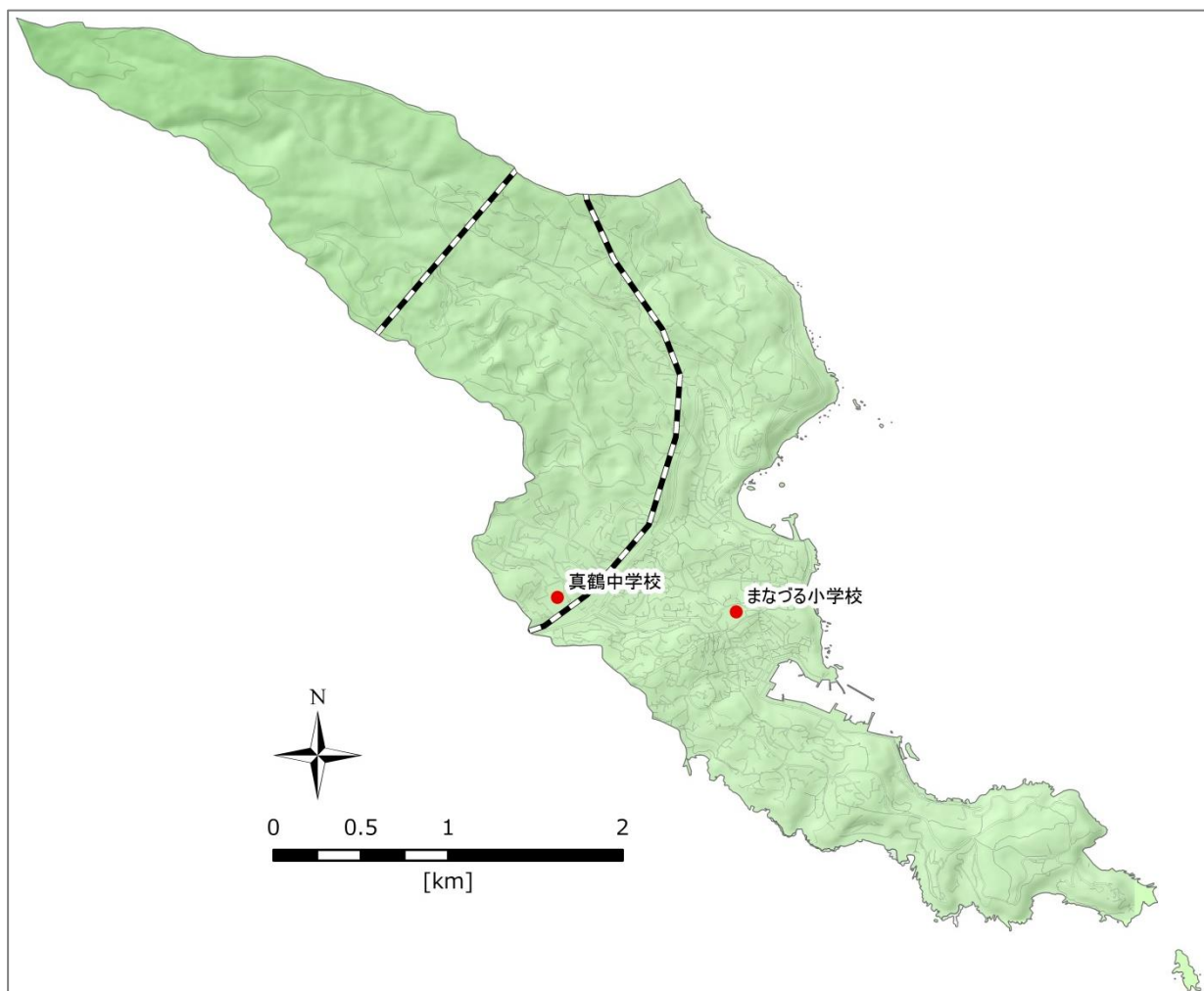
4-2 学校教育系施設

▼施設概要

No	中分類	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

※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) 現況と課題

- ・現在、空き教室はありませんが、今後、少子化に伴い空き教室が出る可能性があります。
- ・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。

(2) 今後の方向性

- ・施設の長寿命化を図りつつ、小中学校の統合（義務教育学校への移行）等について検討を勧めます。
- ・少子化の影響により、空き教室が発生する可能性があるため、高齢者施設との複合化による世代間交流の実現など、様々な有効活用を検討していきます。
- ・事後的な修繕ではなく予防保全的に適切に管理し、長寿命化を図る観点から、校舎や体育館等の改修を順次行っていくこととします。
- ・中学校給食を実施する場合、施設の状況や財政状況を見通しながらの検討を行います。
- ・小学校及び中学校については、義務教育以外の行政サービスの提供場所、また、地域のコミュニティ及び防災拠点施設として積極的な活用（機能集約化）を図ります。

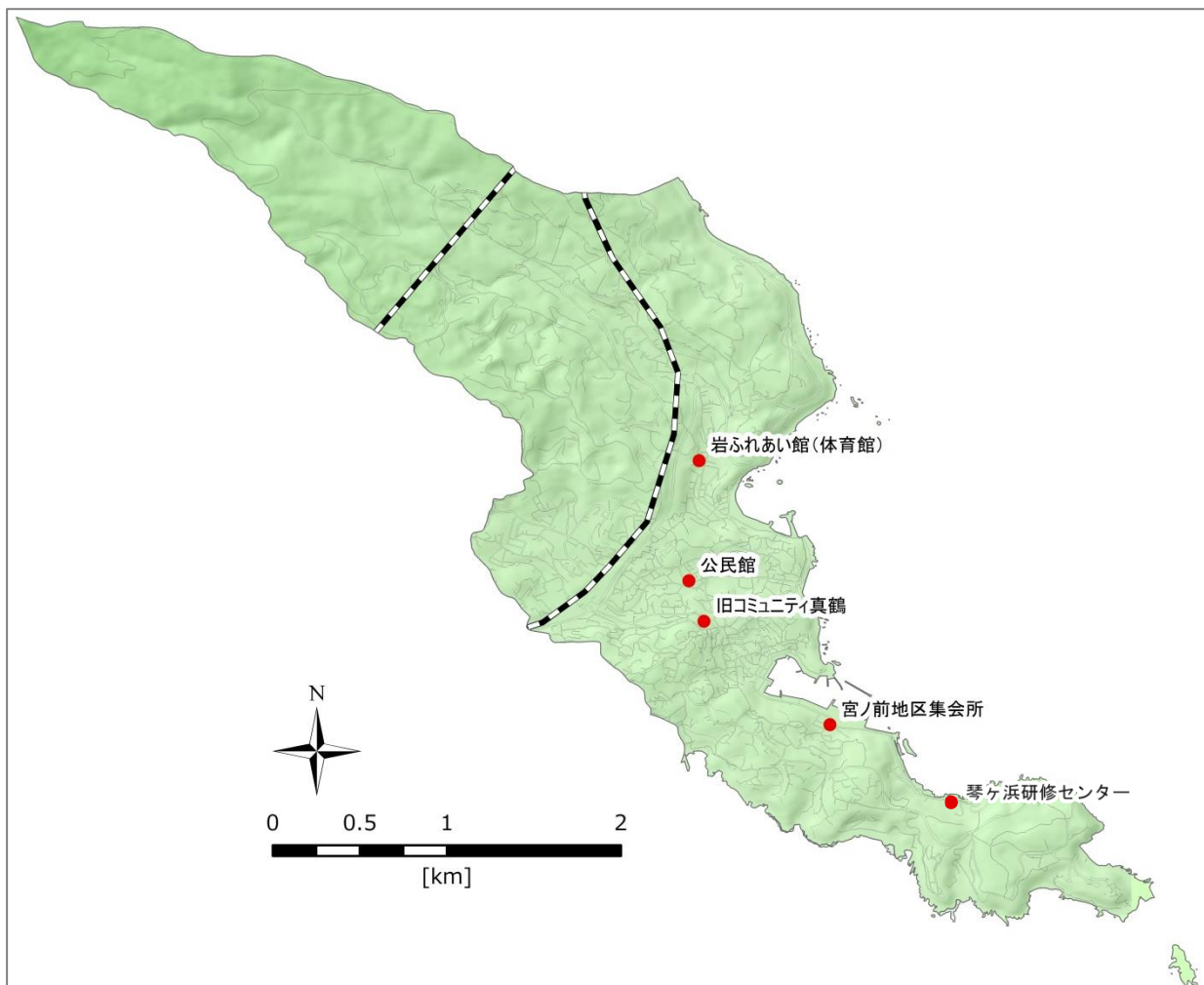
4-3 文化系施設

▼施設概要

No	中分類	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	一部委託	S58	RC	新耐震	不要	-
2	文化施設	旧コミュニティ真鶴	479.76	一部委託	H6	W	新耐震	不要	-
3	文化施設	宮ノ前地区集会所	69.30	直営	H1	RC	新耐震	不要	-
4	文化施設	岩ふれあい館(体育館)	340.70	直営	S54	SRC	旧耐震	実施済	不要
5	文化施設	琴ヶ浜研修センター	291.49	直営	S59	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) 現況と課題

- ・利用頻度の少ない施設もありますが、近隣に代替施設がありません。
- ・文化系施設全般が築 20 年以上となっており、老朽化が進み、設備面での更新が必要となっています。
- ・有料施設については、利用者の減少に伴い利用料の収入も減少しています。
- ・全体的に維持管理コストは抑えられていますが、一部借地料が生じている施設があります。
- ・広域避難場所となっている施設の機能について見直しが必要とされています。

(2) 今後の方向性

- ・利用頻度の少ない施設については統廃合による集約化や他施設との複合化について検討します。
- ・老朽施設の大規模修繕や建替えにあたっては、施設集約や周辺施設との統廃合を検討し、利便性能向上とコスト削減を図ります。
- ・施設の大規模修繕・更新にあたっては、多様な利用者の活用を想定しユニバーサルデザインの導入を行います。
- ・貸付施設については適正な受益者負担料金について見直しを行います。
- ・照明設備の LED 化など、維持管理費の削減に努めます。
- ・未使用施設や時間帯などの見直しを行い、有効活用を図ります。
- ・利用料・減免制度の見直しと、臨時職員の勤務時間の短縮を検討します。
- ・簡易的な施設の維持（清掃等）については、施設利用者の協力により実施していきます。
- ・地域に密着した管理運営を行っていきませんが、今後の利用率の推移等、利用者ニーズを見極め、他施設への機能移転や地縁団体への移管について検討します。
- ・利用率の低い時間帯などを把握し、利用率向上のためにチャレンジ利用などの試行を検討していきます。

4-4 社会教育系施設

▼施設概要

No	中分類	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 (地域情報センター・図書館)	2,241.99	直営	H16	SRC	新耐震	不要	-
2	博物館等	中川一政美術館	903.93	直営	H1	RC	新耐震	不要	-
3	博物館等	遠藤貝類博物館	985.00	直営	H5	S	新耐震	不要	-
4	博物館等	民俗資料館	275.15	直営	M25	W	不明	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) 現況と課題

- ・ 利便性の高い施設には町外からの利用者も見られます。
- ・ 博物館及び美術館は観光地の集客施設としても機能しています。
- ・ 入館者数の減少により、収益が減少しています。
- ・ 施設の中には無償で借り受けている施設が存在します。

(2) 今後の方向性

- ・ 本町の社会教育系施設のいくつかは、観光客等の来町者を目的として運営されていますが、来館者増加の取り組みを図る一方で来館者は減少傾向にあるため、今後の修繕費の増大に備えて、施設の複合・集約化による量的な削減に努めるものとし、立地が良い施設は、民間企業への貸オフィスへの転用や民間企業などへの払下げ等を視野に入れた検討を行います。
- ・ 修繕による長寿命化が必要とされる施設については、定期的な点検や小規模修繕等の予防保全により、修繕コストの縮減に努めます。
- ・ 施設の大規模修繕・更新にあたっては、多様な利用者の活用を想定しユニバーサルデザインの導入を行います。
- ・ 管理運営は、臨時職員及び民間活力の利用を検討します。
- ・ 利用料金の免除や減免を行っている施設についても、適正な受益者負担のあり方について検討を行います。
- ・ 美大などの大学や各団体等とのネットワークを活用し、また効率的・経済的な運営方法により、PR、イベント、展示の工夫などを図り集客率の向上に努めます。
- ・ 観光協会や旅行業者と連携することにより、ツアー客を集客し観覧料や物品販売の収益をあげるとともに、各種補助金の積極的な活用を行います。
- ・ 資料等の貴重な情報をデジタル化し、Web による情報発信を行います。

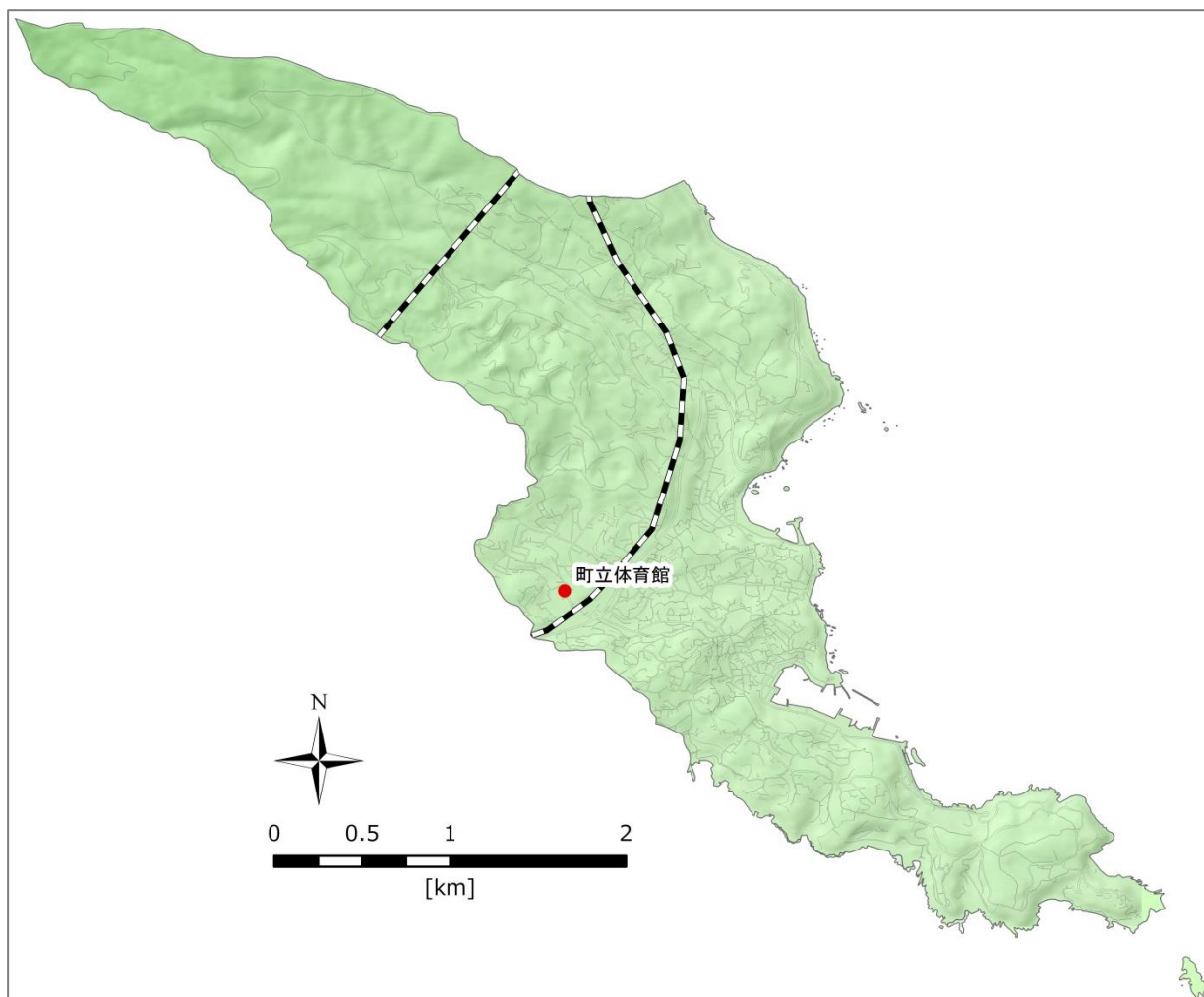
4-5 スポーツ・レクリエーション系施設

▼施設概要

No	中分類	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	1,500.00	直営	H7	SRC	不明	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) 現況と課題

- ・老朽化が進み、照明設備や非構造部材等に更新の時期がきています。
- ・町立体育館は外部委託せずに職員及び臨時職員にて運営しています。
- ・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。

(2) 今後の方向性

- ・照明設備については、長寿命化を図り LED 照明の導入を検討し、その他の設備については利用者が安全に使用できるように管理します。
- ・施設未使用時の有効活用を図ります。
- ・適正な受益者負担のあり方について検討します。
- ・災害時にも配慮した計画的な施設の維持管理を行います。

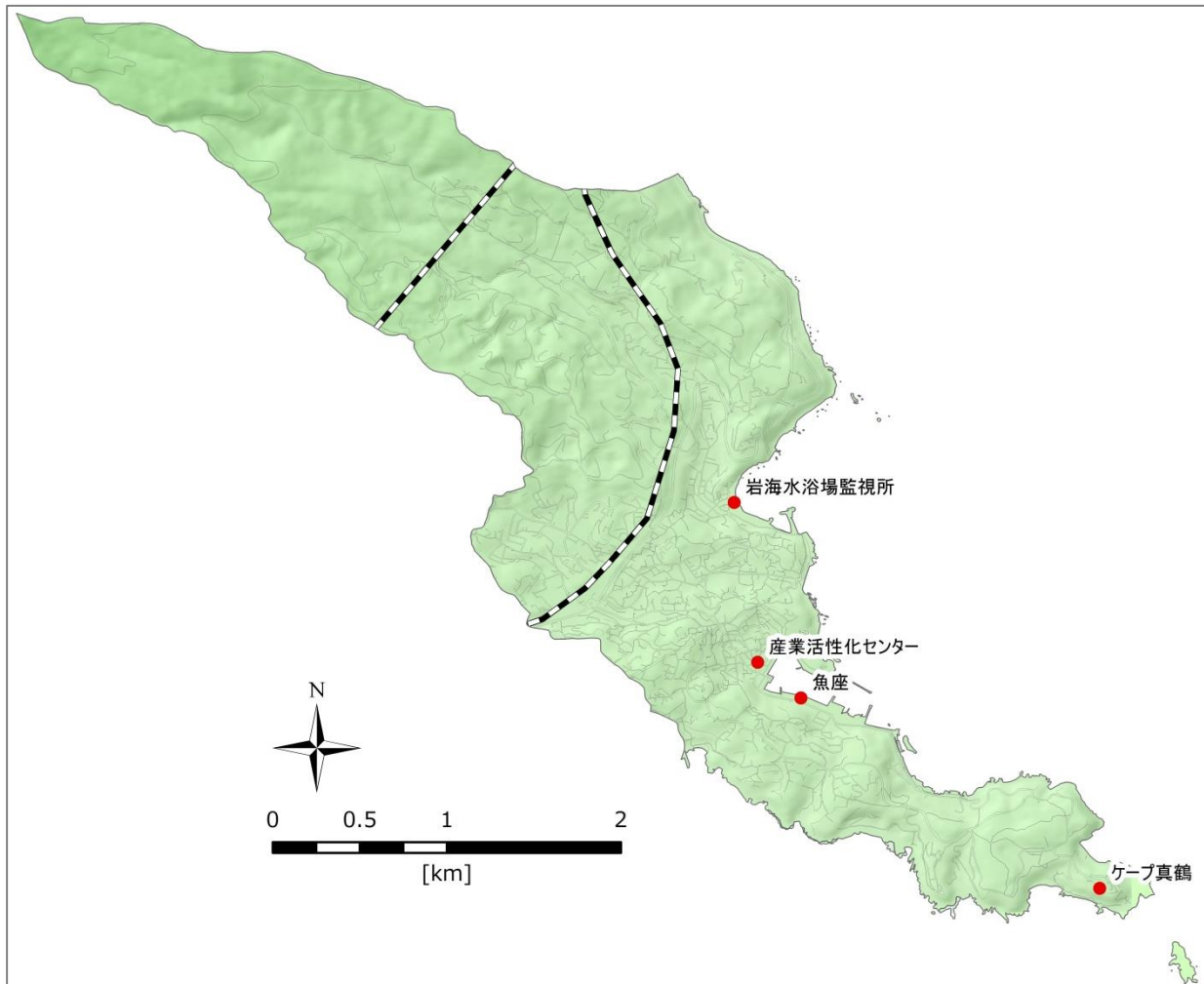
4－6 産業系施設

▼施設概要

No	中分類	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	魚座	2,259.72	指定管理 者制度	H7	RC	新耐震	不要	－
2	観光施設	ケーブル真鶴	1,050.99	指定管理 者制度	H5	S	新耐震	不要	－
3	観光施設	岩海水浴場監視所	79.00	全部委託	H13	W	新耐震	不要	－
4	観光施設	産業活性化センター	523.56	一部委託	S44	S	不明	実施済	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) 現況と課題

- ・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。
- ・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。

(2) 今後の方向性

- ・補助金等を活用した施設の複合化の研究を進めます。
- ・指定管理制度による管理方法など、修繕費の負担の少ない運営方法を継続します。

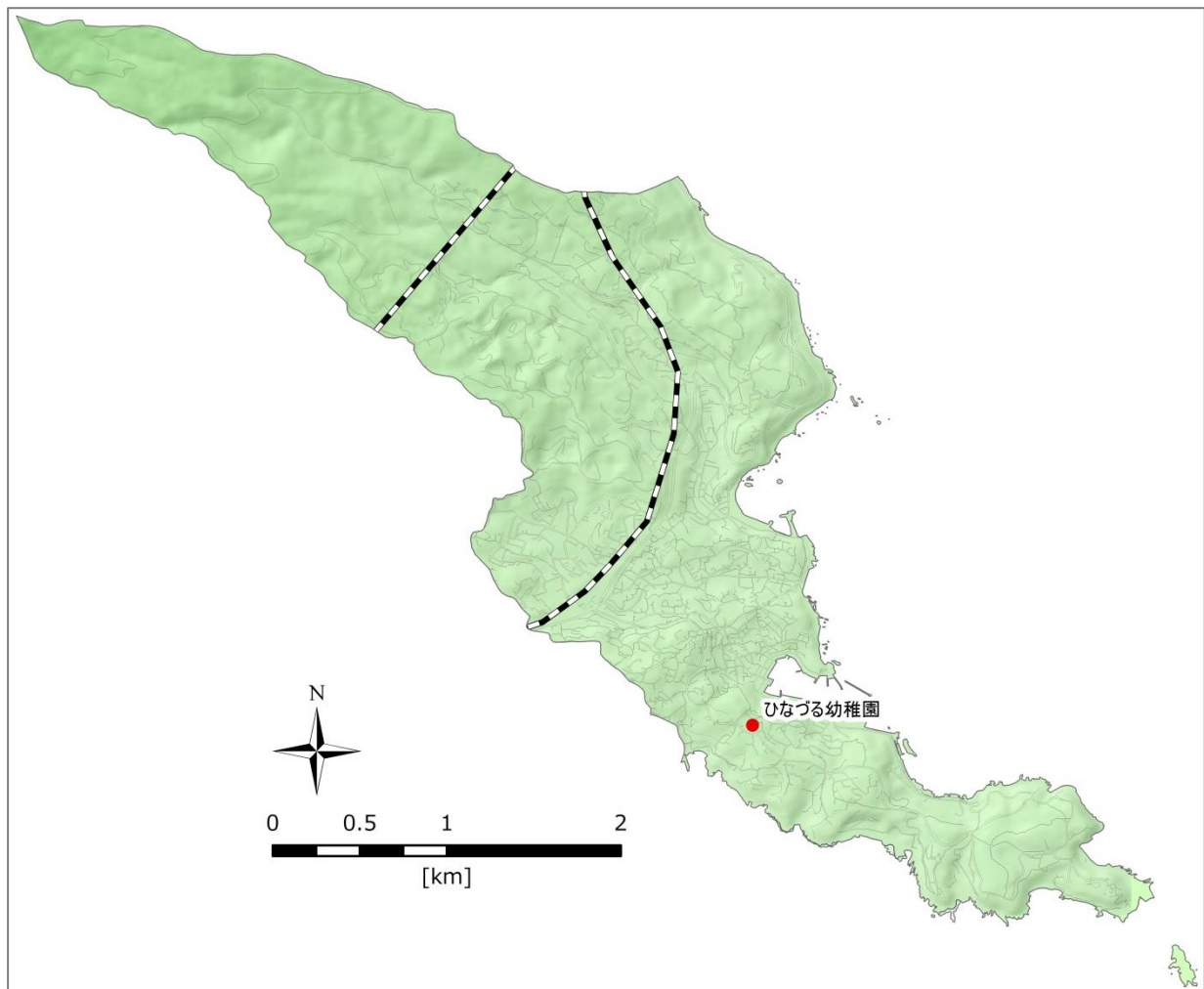
4-7 子育て支援施設

▼施設概要

No	中分類	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	幼稚園・ 保育所	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) 現況と課題

- ・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。
- ・少子化で園児数が減少してきていますが、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。
- ・嘱託職員の採用など、人件費の削減に取り組んでいます。

(2) 今後の方向性

- ・事後的な修繕ではなく、予防保全的に適切に管理し、長寿命化を図っていきます。
- ・湯河原町からの利用者也増えてきており、今後も入園希望者の受け入れを継続します。
- ・保育料について、国や他市町村の情報、保育園の保育料等を勘案して適切な保育料を検討します。
- ・施設の更新（改築）時期を考慮しつつ、他の公共施設と複合化について今後研究します。
- ・対象人口に応じた必要規模を確保します。なお、民営化や他施設との統合、高齢者施設や児童福祉施設等との複合化についても検討を行います。

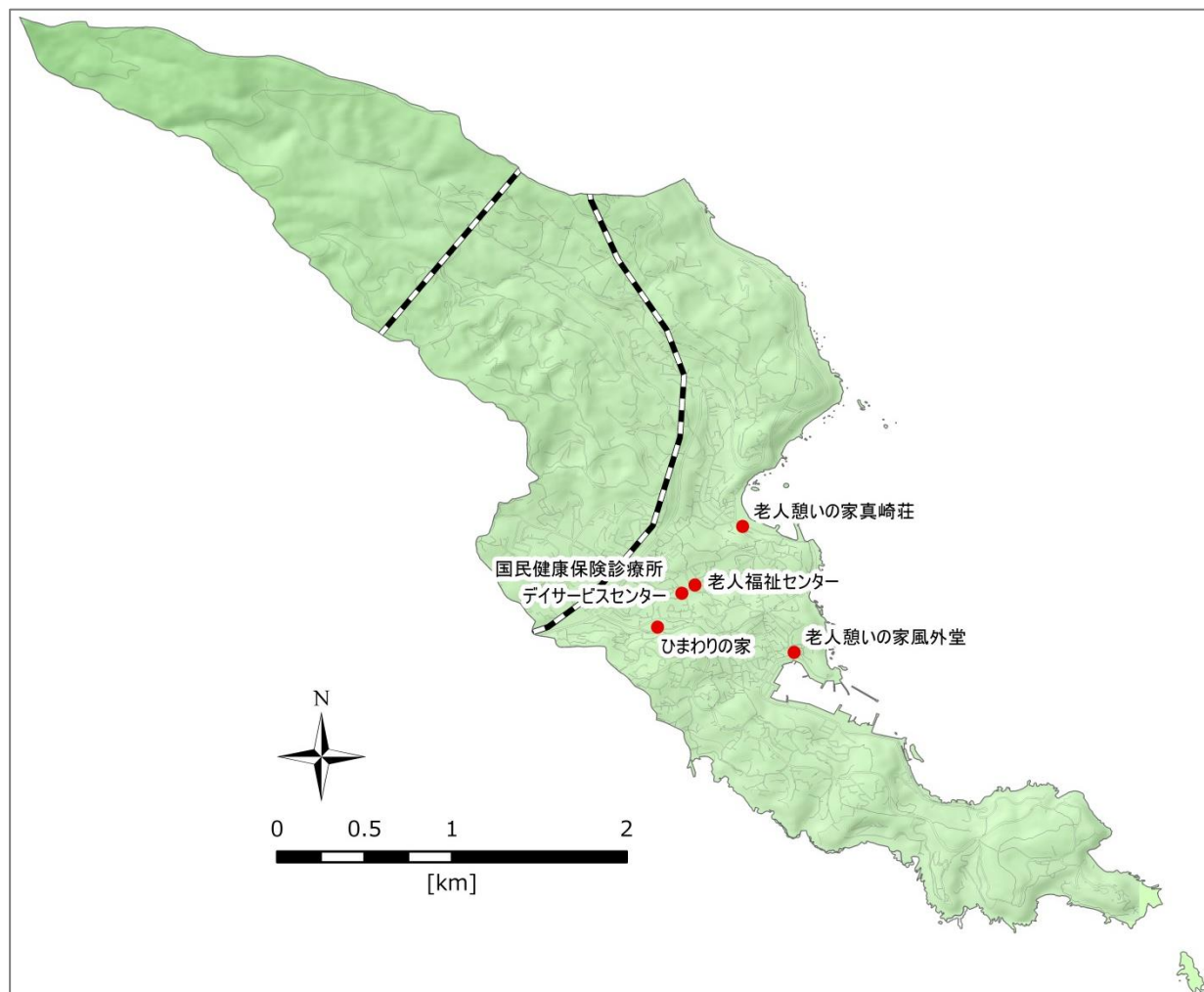
4-8 保健・福祉施設

▼施設概要

No	中分類	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	デイサービスセンター	427.89	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	一部委託	S58	RC	新耐震	不要	-
3	高齢福祉 施設	老人憩いの家真崎荘	92.10	直営	不明	W	旧耐震	未実施	-
4	高齢福祉 施設	老人憩いの家風外堂	45.59	直営	不明	W	旧耐震	未実施	-
5	障害福祉 施設	ひまわりの家	60.00	直営	S31	W	旧耐震	未実施	-
6	医療施設	国民健康保険診療所	1,562.81	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) 現況と課題

- ・町のかかりつけ医として誰もが安心して受けられる医療施設としての役割を担う国民健康保険診療所は、厳しい財政状況のなか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。
- ・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。
- ・施設によっては、貸付や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) 今後の方向性

- ・国民健康保険診療所は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。
- ・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。
- ・現在、指定管理者制度を利用し、管理・運営を行っている施設については、今後も継続して同制度を利用していくとともに、維持管理・運営コストの縮減方法も検討します。
- ・現在、直営で管理されている施設については、指定管理や委託など管理運営コストの縮減について検討します。
- ・施設の計画的な点検・修繕による長寿命化を含め、効率的な施設維持の方法を検討します。
- ・老朽化の著しく、災害時に倒壊の恐れがある施設については解体及び建替・売却を検討します。
- ・利用者が多い施設を除却する場合は近隣での活動拠点の確保を検討します。

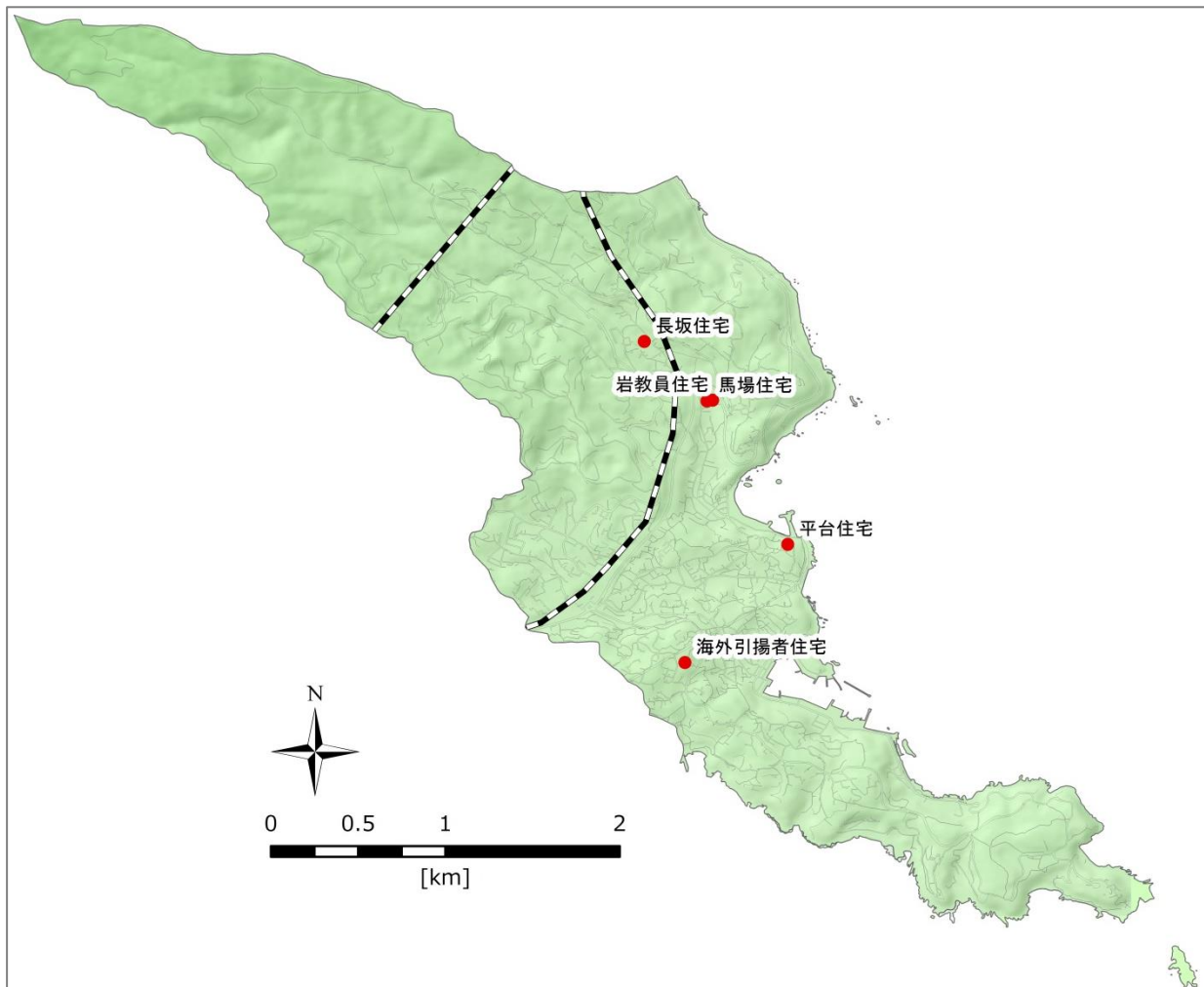
4-9 公営住宅

▼施設概要

No	中分類	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	56.10	直営	S27	W	不明	未実施	-
3	公営住宅	平台住宅	28.05	直営	S26	W	不明	未実施	-
4	公営住宅	岩教員住宅	19.25	直営	不明	W	不明	未実施	-
5	公営住宅	海外引揚者住宅	46.20	直営	S25	W	不明	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) 現況と課題

- ・ 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

- ・ 比較的新しい施設については、計画的に長寿命化を図り、施設の適正な維持管理を進めていきます。
- ・ 大規模修繕が必要となる時期を見据えて、民間施設の活用及び民間活力の導入についての検討を行います。
- ・ 老朽化が著しい建物については、現在居住している世帯が転出した後に除去し、土地の有効活用について検討します。

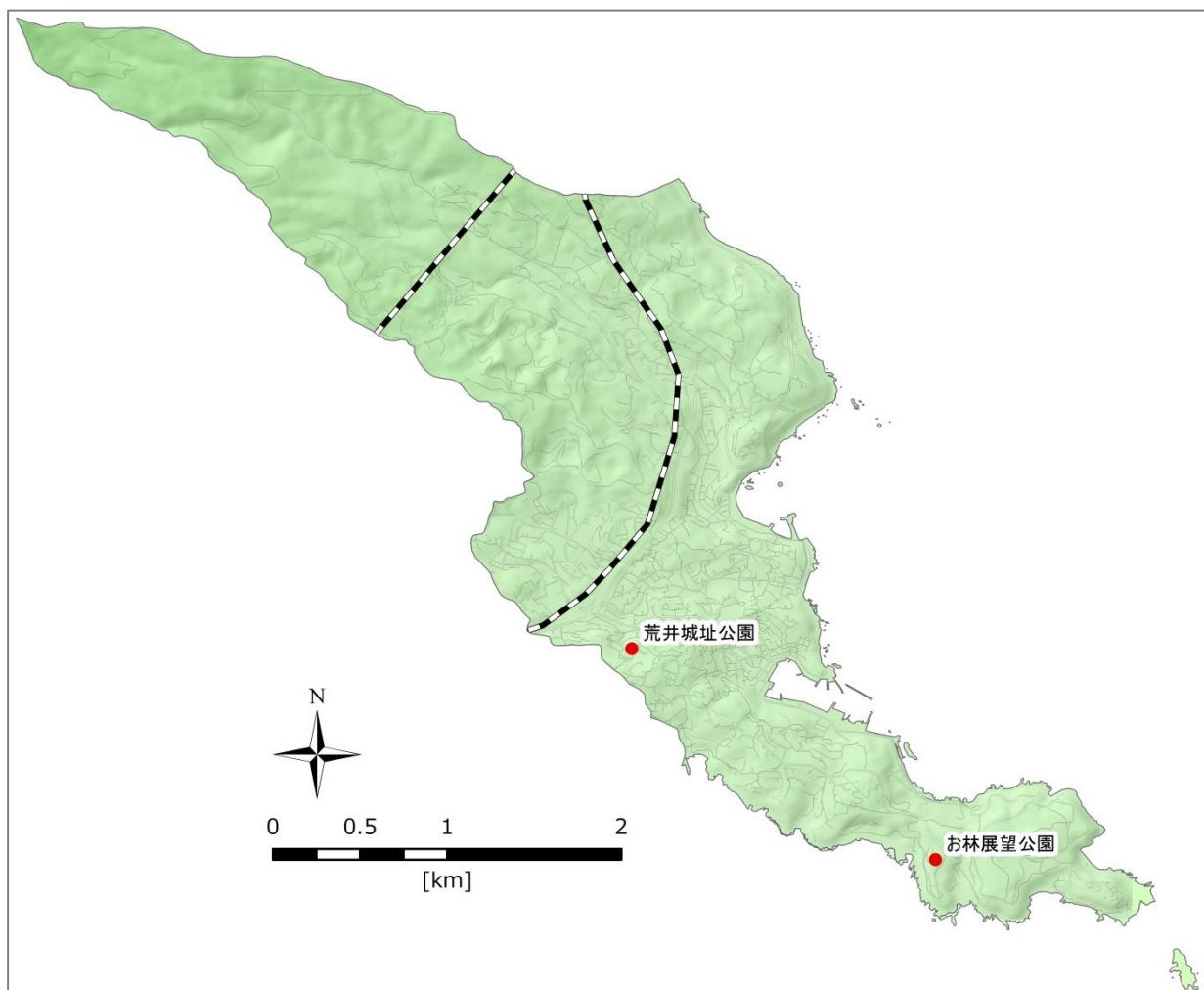
4-10 公園

▼施設概要

No	中分類	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	643.83	一部委託	H8	S	新耐震	不要	-
2	公園	荒井城址公園	78.22	全部委託	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) 現況と課題

- 公園全体の管理運営費について、公園施設で得られる収入を大きく上回っています。
- 公園内の植栽管理については、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。
- 老朽化の著しい公衆トイレがある公園があります。

(2) 今後の方向性

- 管理棟の老朽化により大規模修繕が必要となった際は、経済性を考慮し施設の小規模化、簡易化等を視野に入れ、既存施設を改修又は小規模施設へ更新するのかを検討します。
- 公園内に設置されている管理棟やトイレは必要な維持補修を行うなど、適正な管理に努めます。
- 指定管理者制度の導入、貸付、他の用途（キャンプ場等）への転用を検討します。
- 今後も植栽管理を直営することによりコストの削減を図ります。

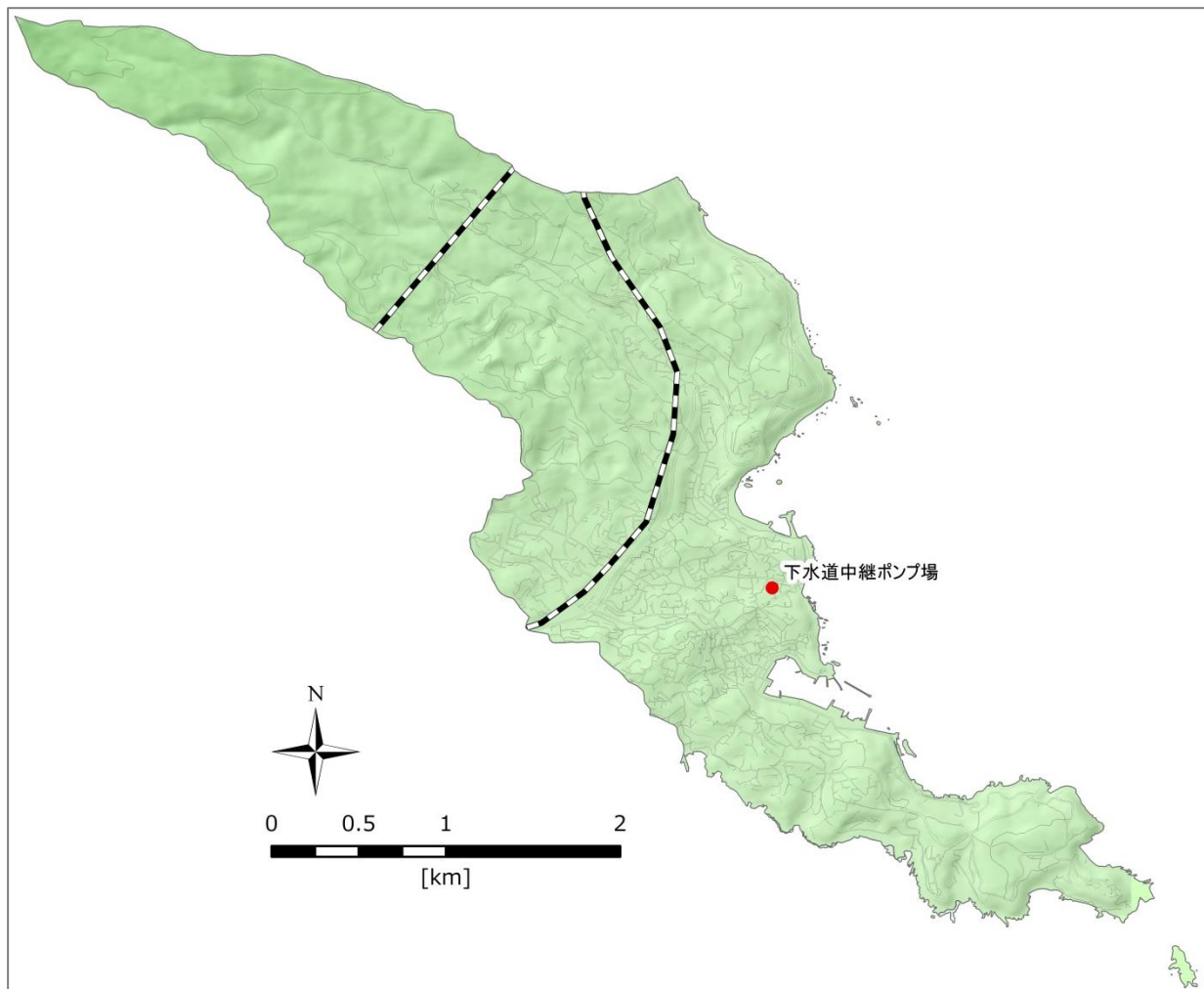
4-1-1 供給処理施設

▼施設概要

No	中分類	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	供給処理 施設	下水道中継ポンプ場	597.18	直営	H18	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) 現況と課題

- 町の汚水を湯河原町浄水センターへ圧送するため、町下水道事業の運営上不可欠なものとなっています。
- 10年経過しており、耐用年数を超えた備品が出始めています。
- 下水道事業計画に基づき当町の汚水処理が当町の下水道整備エリアからの汚水を送付できる規格で構築しているため、現時点の整備段階においては機能をフルに活用していません。また、整備済みのエリア内においても人口減少により汚水量は大きく増加していません。
- 維持管理について外部委託により運用しています。

(2) 今後の方向性

- 令和6年2月に策定した「真鶴町下水道ストックマネジメント計画」に基づき、施設の管理・長寿命化を図ります。
- 既に整備した区域においては、接続促進を図り、処理量の増加を目指しますが、今後の人口減少等を踏まえて、必要に応じた下水道事業のフレームの見直し等に取り組んでいきます。
- 引き続き、維持管理については外部委託による運営とします。
- 町の下水道処理の根幹的施設であるため、現有施設を計画的に補修等実施し維持管理をします。
- 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。

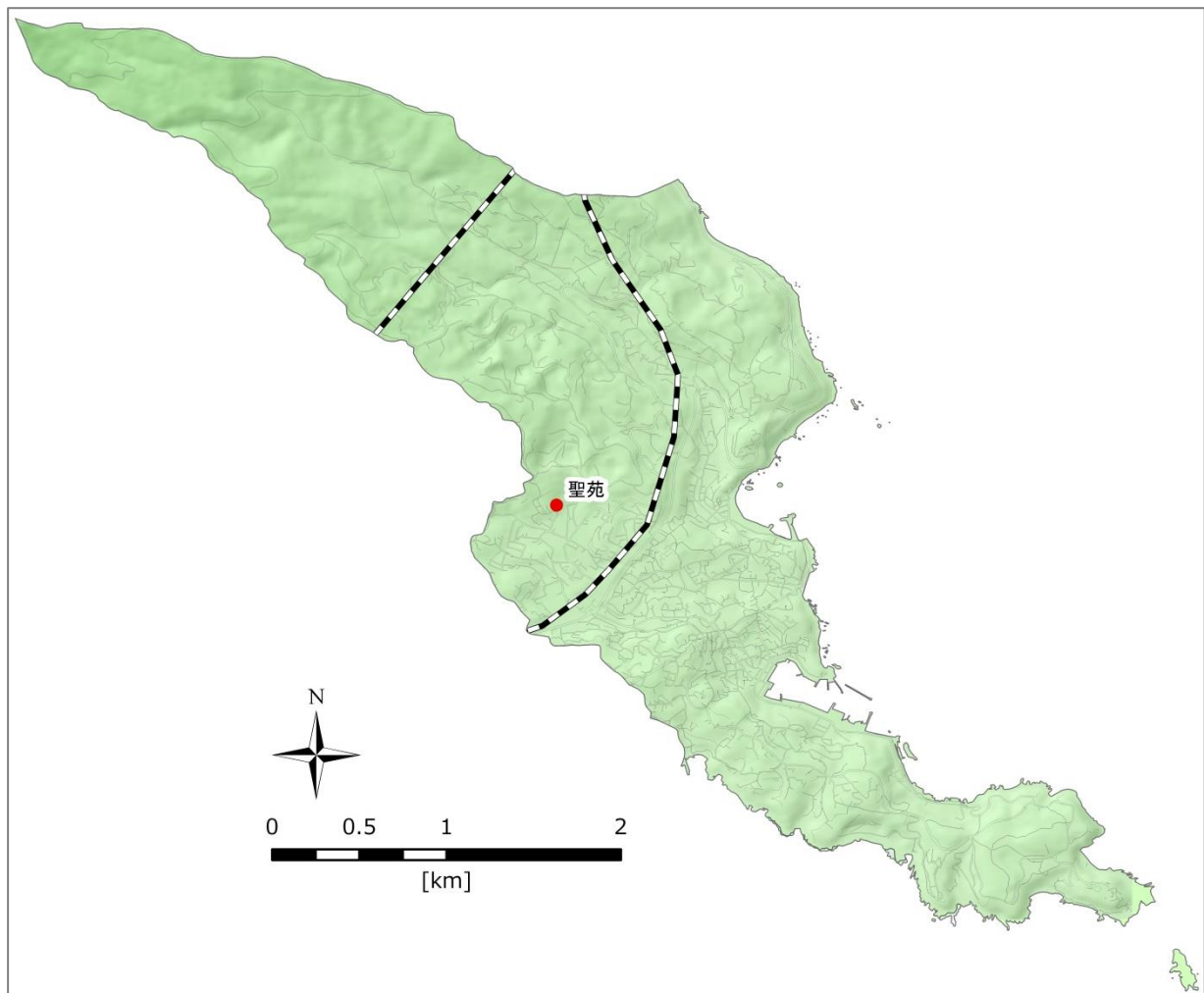
4－12 環境衛生施設

▼施設概要

No	中分類	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	聖苑	1,175.50	一部委託	H12	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）現況と課題

- ・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。
- ・施設全体については屋上防水シートの劣化が顕著であるほか空調機器の不調、待合室床絨毯の汚損などが見られます。
- ・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。
- ・火葬業務委託は、火葬業務のみならず日ごろの各種機器のメンテナンス、日常清掃等を含めた業務としていますが、委託料は 2 名体制としては低廉に推移しています。
- ・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 1/2 県補助事業を活用し執行しています。

（２）今後の方向性

- ・火葬炉の安定稼働及び長寿命化を最優先とし、火葬業務に支障が生ずる前に定期的に必要な更新・修繕を行います。施設については、人生終焉の場であること及び 7 割以上が広域利用であることを十分認識して、利用者の利便性を損なうことがないように配慮します。
- ・利用件数が増加した場合は、修繕・更新サイクルは早まり、事務負担が増加します。
- ・引き続き低廉な委託料の維持と機器・設備改修にかかる財源確保に努めます。
- ・火葬炉設備は定期的なメンテナンスや修繕を行い、長寿命化を図ります。火葬業務は機器に精通した者によることが求められますが、炉メーカー関連の受託業者への委託は高額となるため、現体制で後継者を育成していくよう努めます。

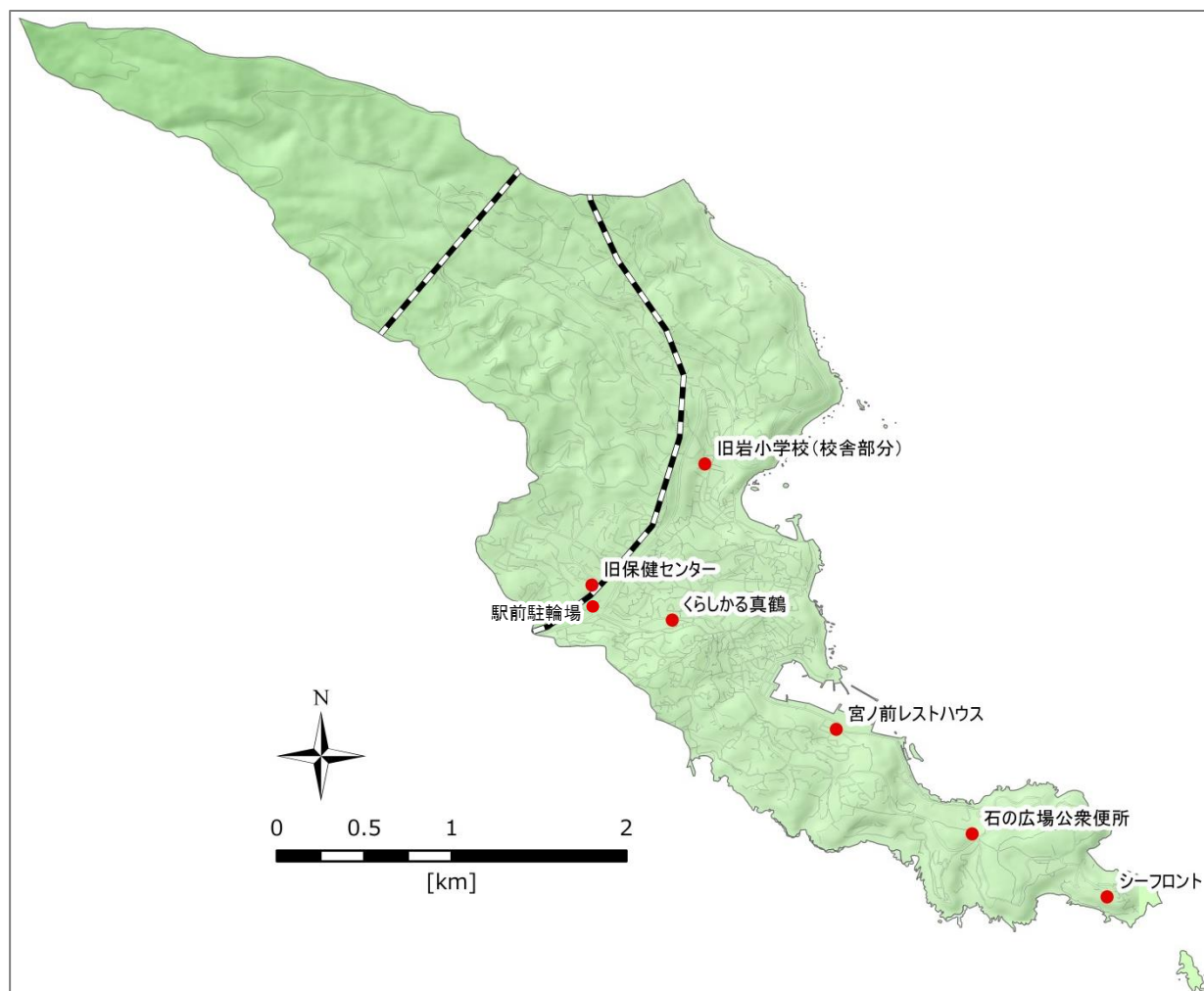
4-1-3 その他

▼施設概要

No	中分類	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	旧保健センター	901.96	直営	S58	RC	新耐震	不要	-
2	貸付施設	旧岩小学校(校舎部分)	3,145.06	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	不明	W	旧耐震	未実施	-
5	その他	くらしかる真鶴	128.89	一部委託	S43	W	旧耐震	不要	-
6	その他	石の広場公衆便所	28.00	直営	H1	W	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	-

※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) 現況と課題

- いくつかの施設は、観光面で重要な施設となっています。
- 旧岩小学校（校舎部分）は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。
- 岩ふれあい館は広域避難場所となっています。近隣に、災害拠点となる施設が存在しません。
- 築 20 年以上の施設については老朽化により、設備の故障等の経年劣化が生じています。
- 貸付を行っている施設については、維持管理費が軽減されていますが、一部土地の借地料の負担がある施設があります。施設の適正な受益者負担のあり方について検討していきます。

(2) 今後の方向性

- 修繕による長寿命化が必要とされる施設については、定期的な点検や小規模修繕等の予防保全により、修繕コストの縮減に努めます
- 老朽化が進み、利用が不可能になった施設については、撤去、建替、土地の利活用等を検討します。

4－14 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。

4－15 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、トータルライフサイクルコストの低減を目指します。

4－16 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

- ・市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、トータルライフサイクルコスト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。

4-17 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、トータルライフサイクルコスト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。

4-18 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、トータルライフサイクルコストの低減を目指します。

4-19 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、トータルライフサイクルコストの低減を目指します。

真鶴町公共施設等総合管理計画

平成 29 年 3 月

(令和 6 年 7 月一部改定)

発行 真鶴町

〒 2 5 9 - 0 2 0 2

神奈川県足柄下郡真鶴町岩 2 4 4 番地の 1

電話 0465-68-1131