

第1節 計画期間

本市では、1966年（昭和41年）の合併前後から約50年間にわたって各種の公共施設等を整備してきており、今後の人口減少とそれに伴う財政的制約を前提に、中・長期的視点からそのコストの縮減に取り組んでいく必要があります。

2020年度（令和2年度）に策定した「第2期いわき創生総合戦略」において整理した「いわき市人口ビジョン」では、本市が目指すべき方向性として、「2030年で約30万人、2060年で約22万人の人口を維持」という目標を掲げています。

公共施設等は、主に市民が利用するものであり、その機能や維持管理のあり方等は人口規模と密接に関連することから、本計画の計画期間は、「いわき市人口ビジョン」で展望している目標期間である2060年（令和42年）までを見据えながら、中間の目標設定期間に合わせ、次のとおりとします。

2022年（令和4年）3月改定に際して、計画期間の変更はありません。

計画期間	2017年度（平成29年度）から 2030年度（令和12年度）まで 【 14年間 】
------	---

ただし、計画期間中においても、人口や社会経済情勢など、本市を取り巻く環境の変化や、財政の動向を常に見極め、各公共施設等の利用状況や役割の変化なども勘案しながら、必要に応じ、本計画の修正を行っていきます。

なお、水道事業会計、下水道事業会計、競輪事業特別会計又は病院事業会計に属する施設及び当該事業に関連する施設については、各会計における独立採算等に努める中で施設のあり方についても検討すべきことから、本計画に定める事項を参酌しつつ、それぞれ個別に検討することとします。

第2節 公共施設等の維持管理・新築・改築のルール

第2章 第4節 2. 公共施設等に関する課題 において整理した課題に対応するため、2022年（令和4年）3月改定に際し、次のとおり、本計画の目的を踏まえた公共施設等の維持管理や新築・改築時のルールを新たに定め、公共施設等マネジメントを推進します。

◆公共施設等の維持管理・新築・改築のルール

市民・利用者の
安全確保

公共施設等の
質・量の
最適化

持続可能で
暮らしやすい
まちづくりの
実現

① 旧耐震基準の建物は、新築・改築する場合と比較し財政上の優位性に乏しいことから、原則、長寿命化の対象外
（改修や大規模な修繕を要する状態のものは廃止相当とし、安全第一ですみやかに供用を終了する）

② 主たる建物が旧耐震基準に該当する施設は、施設の方向性を「あり方見直し」と整理

③ 方向性を「あり方見直し」と整理した施設は、縮減を念頭に、いつまでに・どのように縮減を図るか早急に整理

④ 200㎡未満の小規模な建物は事後保全

⑤ 民間が担いうる機能は、原則、民間活力を活用

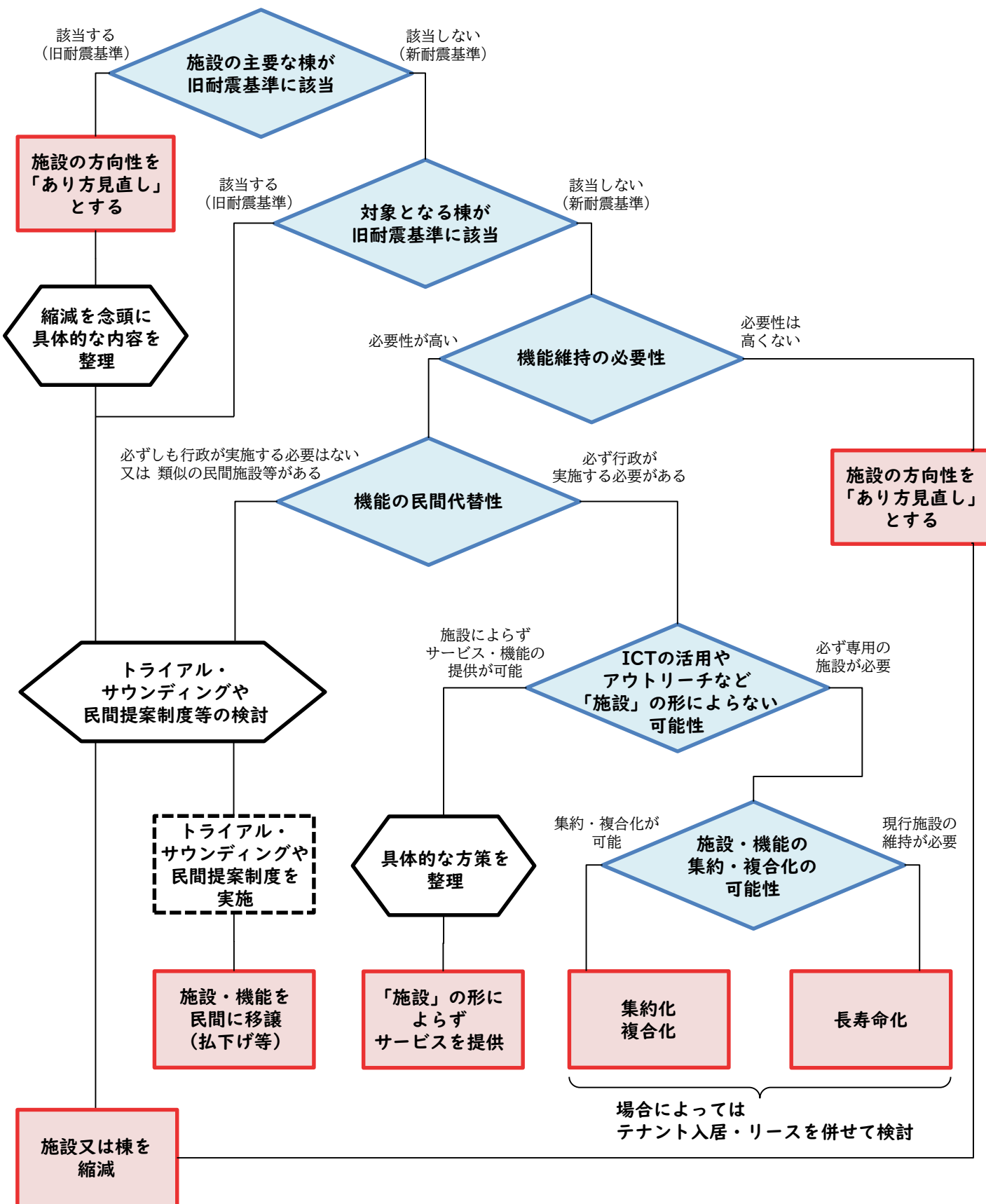
⑥ 先進技術を活用し、施設という形に囚われず行政サービス・機能のあり方を検討

⑦ 検討の結果、施設という形で必ず維持すべき行政サービス・機能は、新築・改築時、原則として、複数の行政サービス・機能を集約・複合化

⑧ 検討の結果、施設という形で必ず維持すべき行政サービス・機能については、時代に応じた需要や必要性を見極めながら、サービス・機能を強化

※ 「縮減」とは、単に施設廃止・解体だけを意味するものではなく、施設ごとその担う機能を民間事業者等に移譲する、施設という形に囚われないサービス提供手法を取る等、ある程度のサービス・機能の提供を維持しながら、施設のあり方を変更したり、抜本的なコスト縮減策を用いたりすることについても想定しています。

◆ 公共施設等の維持管理・新築・改築のルール適用イメージ



第3節 計画の目標

本計画の策定時には、当時の「いわき市人口ビジョン」を踏まえた2030年（平成42年）までの人口減少率が約12%であることを踏まえ、「公共施設等（建築物）について、2030年度（令和12年度）までに概ね10%の延床面積を縮減する」という総量の縮減目標を掲げました。

しかし、2021年（令和3年）4月1日現在においても、2020年度（令和2年度）末までに概ね策定完了した個別管理計画における位置づけを踏まえた見通しにおいても、この目標は達成されないばかりか、むしろ延床面積が増となる見込みとなっています。

このままでは、老朽化した公共施設等の維持管理に膨大なコストがかかり、施設の維持管理がままならないだけでなく、近い将来、本当に必要な行政サービスを提供することができなくなってしまうです。そのような事態が生じないように、今こそ抜本的な改革が必要です。

こうしたことを踏まえて、2022年（令和4年）3月の改定においては、公共施設等の総量縮減に代えて、本計画の目標を次のとおり定めます。

短期目標

民間代替性の高い施設を中心に民間へ移譲 又は 施設を廃止 等により
公共施設等の維持管理・更新に係るコストを 6 億円 縮減
【2025年度（令和7年度）末まで】

2021年（令和3年）2月に策定した「いわき市中期財政計画」において、「財政調整基金の2025年度（令和7年度）末残高 45億円程度確保」という目標を定めていますが、抜本的な見直しを行わない限り、継続する収支不足に対応するために毎年度基金取崩しが続き、2024年度（令和6年度）末で既に割り込む見通しとなっています。この1か年度分の収支不足額に相当する約30億円を、市政全体で改善することが急務となります。

施設の維持管理・改修に大きく関連する人件費、物件費及び維持補修費について、東日本台風や新型コロナウイルス感染症の影響のない2018年度（平成30年度）における市政全体の決算額のうち、公共施設等の維持管理・改修に係る分は、概ね20%程度と見積もりました。

このことから、本計画においては、まず2025年度（令和7年度）末までに、不足する約30億円の20%、すなわち、約6億円を、公共施設等の維持管理・更新に係るコストの中で縮減することを短期目標とします。

また、受益者負担のあり方についても、見直しを図ります。

中期目標

方向性を「あり方見直し」とした施設の縮減を実現
【2030年度（令和12年度）末まで】

主な建物が旧耐震基準に該当する施設や、個別の検討の中でその施設の今後の方向性を「あり方見直し」と整理した施設については、縮減を念頭に、早急にその時期と方法を整理することとします。

公共施設等は、そこに「ある」だけで維持管理コストが生じる、ということ意識し、一部の例外を除いて、2030年度（令和12年度）末までのうち、可能な限り早期に、当該施設の縮減を実現することを目指します。

長期目標

「ルール」を踏まえた公共施設等全体の質・量のさらなる最適化
【2030年度（令和12年度）末までに将来的なあり方を整理】

現行の個別管理計画に位置付けられた方向性に基づき公共施設等（建築物）の改修・改築を行う場合、1年あたり203億円が必要となる見通しですが、「いわき市中期財政計画」における長寿命化等経費としての支出は、1年あたり53.4億円と推計していますから、このままでは、毎年約150億円分の改修・改築を行うことができず、ますます施設の老朽化が進んでしまいます。

第1段階（短期目標）として、民間代替性の高い施設を中心に民間へ移譲又は施設を廃止し、第2段階（中期目標）として、旧耐震基準に該当する施設を中心に縮減を念頭にあり方見直しを行ったとしても、到底、これだけのコスト縮減を図ることはできません。

したがって、長期的には、「公共施設等の維持管理・新築・改築のルール」を踏まえ、例外なくすべての公共施設等について、将来を見据えた抜本的なあり方の再整理を図ります。

短期～ 長期の 取組み

経常的な維持管理コストの縮減、用途廃止した施設の積極的な除却、
「稼ぐ」視点からの公共施設等の最大限活用など
できるところからすみやかに着手

第4節 公共施設等マネジメント推進の方向性

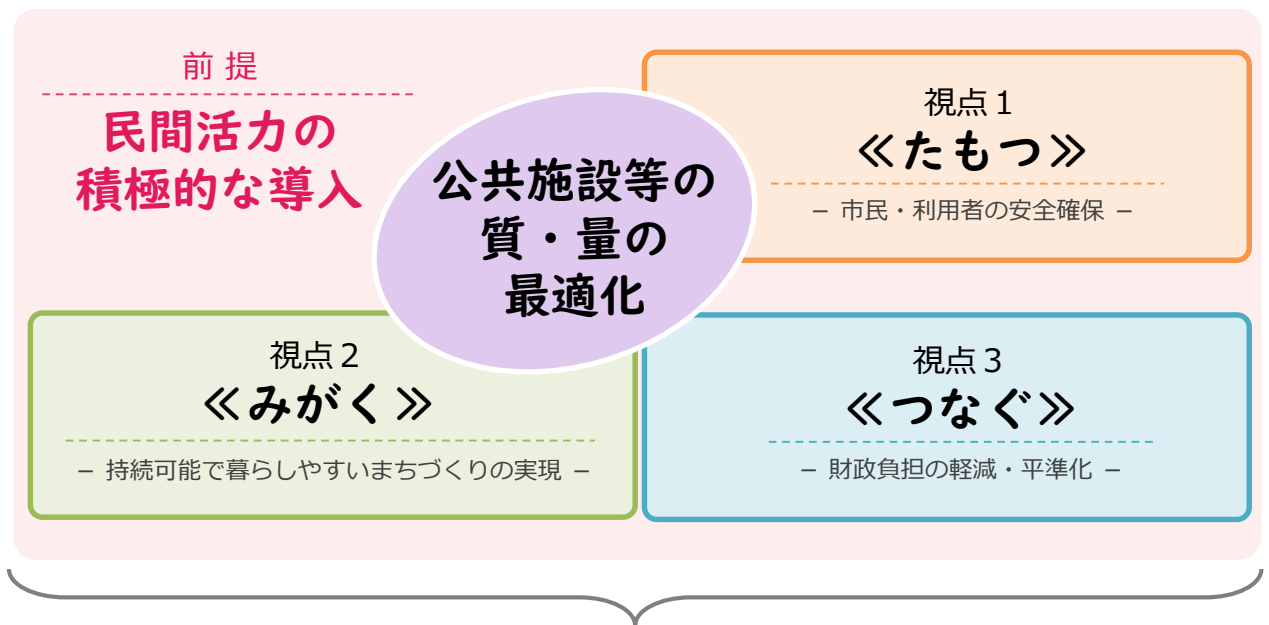


1. 全体イメージ

公共施設等の維持管理・新築・改築のルールのもと、短期・中期・長期目標を達成するため、民間活力を積極的に導入することを前提とした上で、大きく3つの視点から機能類型ごとの施設のあり方を見直します。（「縦軸」の検討）

一方で、地域を面的・俯瞰的に捉え、適正サービス・適正配置・適正規模の視点から行政サービス・公共施設等のあり方を見直す、「エリアマネジメント」の取組みも重要となります。（「横軸」の検討）

これら縦軸・横軸の視点を一体的に検討することで、本市における公共施設等マネジメントを推進します。



各施設が有する機能に着目した
機能類型ごとの施設のあり方を見直し

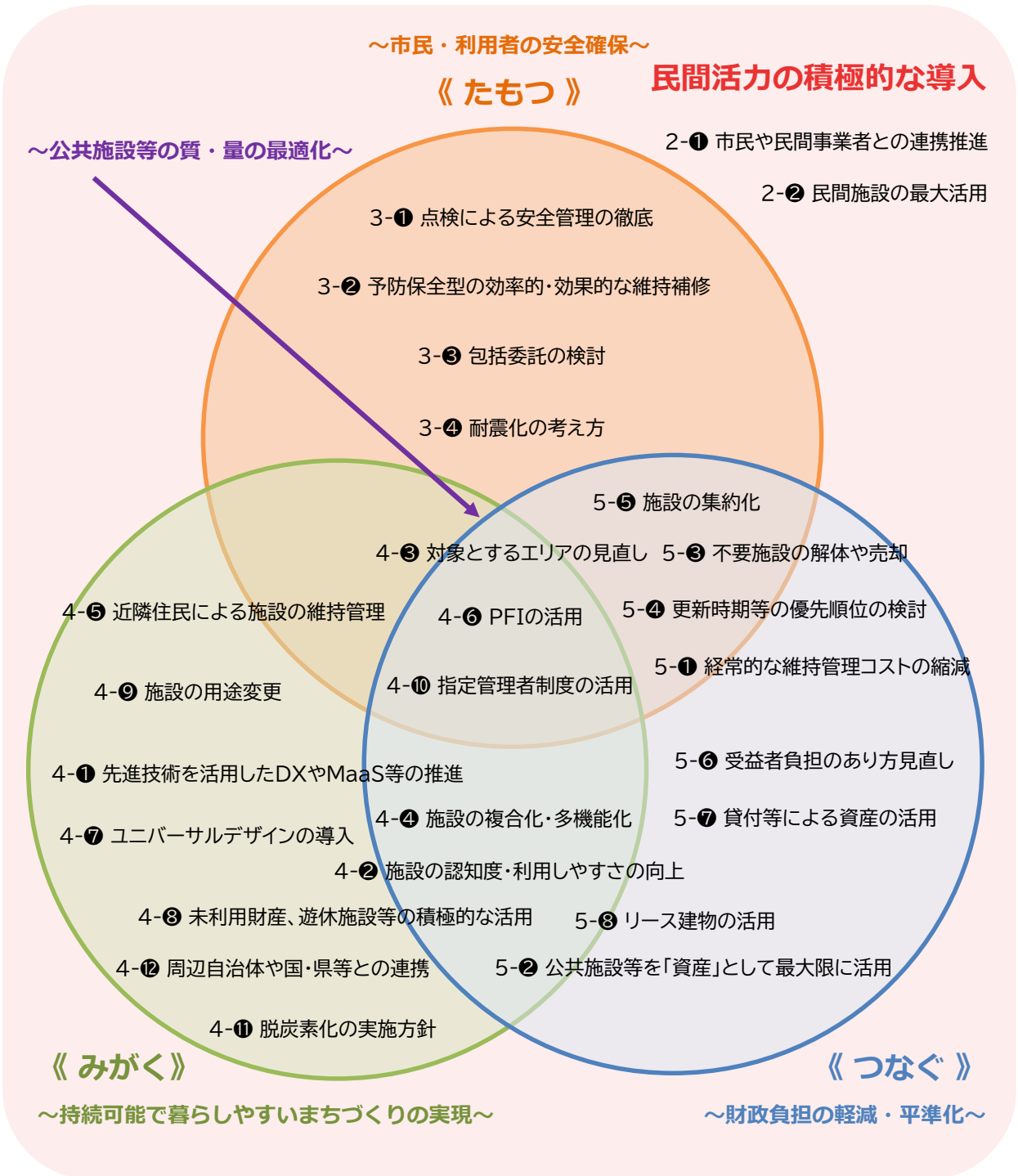


一体的に検討



地域を面的・俯瞰的に捉え、行政サービス・公共施設等のあり方を見直す
エリアマネジメントの取組み

◆ 機能類型ごとの施設のあり方の見直しの方向性イメージ



第4節 公共施設等マネジメント推進の方向性

2. 前提：民間活力の積極的な導入

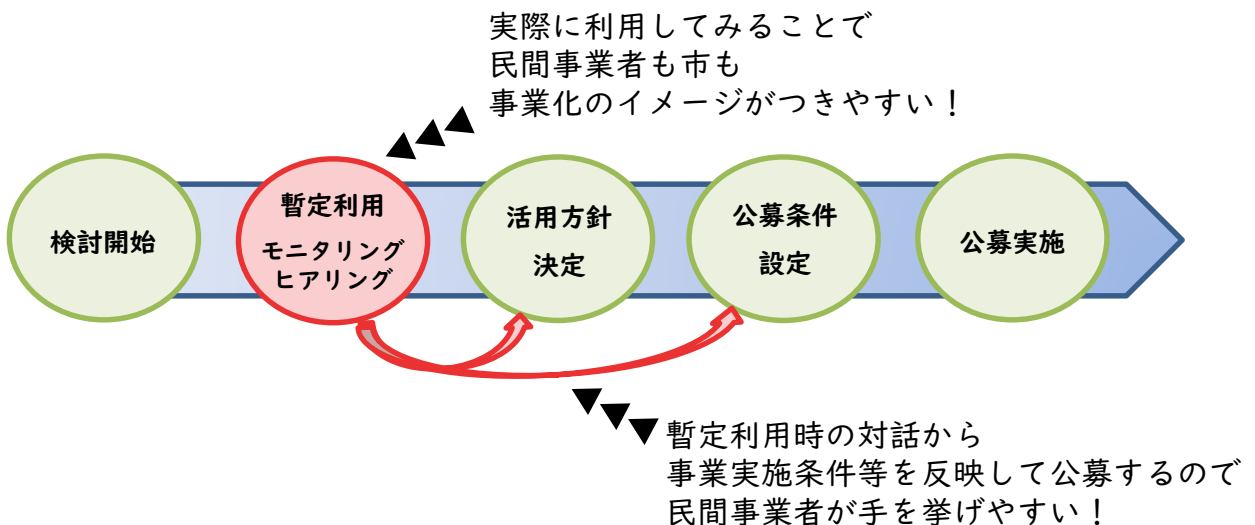
① 市民や民間事業者との連携の推進

今、本市の公共施設等が担っている機能は、本当に行政でなければ提供できないものなのか、という視点に立って、本当に必要な行政サービス・機能を精査し、公共施設等のあり方を抜本的に見直すことの必要性を市民や民間事業者と共有しながら、本計画に掲げる目標の達成に向けて取組みを進めます。

民間代替性のある機能は、市として無理に維持せず、民間事業者への払下げや施設の譲渡によって経済原理に任せることで、民間事業者が持つノウハウや専門性を活かし、市民・利用者に提供されるサービスの質の向上を図ると共に、より適した施設環境へ改善されることを目指します。

公共施設等への民間活力導入を検討するに際し、民間事業者が実際の施設を暫定利用して社会実験を行い、施設の使い勝手、立地条件、事業の採算性等を確認しながら、対話を通じて市場調査を実施する「トライアル・サウンディング」や、随意契約保証型の民間提案制度などの手法も、積極的活用に向けて検討していきます。

◆ トライアル・サウンディングのイメージ



② 民間施設の最大活用

公共施設等が提供しているサービス・機能について、類似するサービスを民間事業者においても行っており、代替が可能と考えられるものについては、民間サービスへの移行を促し、積極的に公共施設等を縮減します。

また、施設の所有を必ずしも前提とせず、行政サービス・機能を各地域に立地する民間施設等へアウトリーチすることで、市民・利用者にとってより身近にサービスを提供することや、民間施設へのテナント入居なども候補の一つとして検討します。

第4節 公共施設等マネジメント推進の方向性

3. 視点1：《たもつ》

～ 市民・利用者の安全確保 ～ ～ 公共施設等の質・量の最適化 ～

1 点検による安全管理の徹底

建物・設備の不具合箇所を早期に発見し、劣化や損傷が軽微なうちに適切に対処するため、日常の点検や、2020年度（令和2年度）から導入している「簡易劣化度診断」、建築基準法に基づく法定点検などを適切に実施します。

また、点検等により、外壁の落下など、著しい危険性が確認されたものは、市民・利用者の安全を第一に、速やかに施設の供用休止等や応急措置などの対応を行います。

◆簡易劣化度診断の概要

区分(3)	部 位 (9)	項 目 (32)
構造躯体	①構造躯体	基礎、上屋（柱、梁等） [2]
	②屋根・屋上	屋根・屋上 [1]
	③外壁	外壁 [1]
	④外部	外部建具、その他（手すり、階段等） [2]
	⑤内部	天井、壁、床・階段、内部建具、防火設備 [5]
設備	⑥電気設備	電灯コンセント設備、避難用電灯設備、電力設備、受変電設備、電力貯蔵設備、防災設備、通信・情報設備、中央監視設備、その他 [9]
	⑦給排水衛生設備	衛生器具設備、給水設備、排水設備、給湯設備、消火設備、浄化槽設備、ガス設備、その他 [8]
	⑧空調設備	空調設備、換気設備、排煙設備 [3]
	⑨その他設備	昇降機 [1]

[] 内の数値は項目数を表す。

評価	目視による基準	経過年数による基準※
a	良好、健全な状態	20 年未満
b	軽微、部分的な劣化	20 年以上 40 年未満
c	広範囲な劣化	40 年以上
d	施設運営に支障有り （早急な対応が必要）	年数によらず著しい劣化がある （早急な対応が必要）

※経過年数の基準は設備ごとに異なるため、代表的なものを記載

劣化度診断報告書										記入例
施設番号	9999	棟番号	1	調査日	令和 2 年 5 月 20 日	1/3				
施設名	梅本小学校	所在地	財政 部 施設マネジメント課	調査員	梅本 一 郎					
種 名	梅本小学校南校舎	延床面積	4000 ㎡	階数	地上 3 階 地下 1 階	階				
建設年度	1980 (昭和55)	年度	経過年数	3 年	事項	主任	梅本 一 郎			
構造	鉄筋コンクリート造	耐火性	H25耐火化	改修	未実施、R1エアコン設置					
用途	校舎									
部位	項目	仕様 (該当する項目にチェック)	劣化状況 (複数回答可)		範囲	特記事項	評価			
1 構造 躯体	①基礎	☐ 直接基礎 ☒ 杭基礎	☐ 基礎が沈下している ☐ 大きな亀裂がある ☐ 建具の閉鎖不良がある		全面	目視不可	b			
	②上屋	☒ 鉄筋コンクリート造 ☐ 鉄骨鉄筋コンクリート造 ☐ 鉄骨造 ☐ 軽量鉄骨造 ☐ 木造 ☐ その他 ()	☐ 建築物が傾斜している ☐ 大きな亀裂がある ☐ 鉄筋露出、著しい白蟻、欠損等がある ☐ 鉄筋、腐食等がある ☐ 接合部に腐み、腐食等がある ☐ 虫害がある		全面	目視不可	b			
2 屋根・屋上	①金属板等の屋根	☐ 上記以外の屋根 (瓦、スレート等)	☒ 雨漏りがある ☐ 天井等に雨漏り痕がある ☐ 屋根材に破れ、損傷がある		広	防水が広範囲に広がっている	d			
	②屋上防水	(アスファルト保護防水) ☐ その他 ()	☐ 防水層に破れ、大きな亀裂がある ☐ 空木、立上り等に損傷がある ☐ ドレーン、雨樋に損傷がある		広					
3 外壁	①コンクリート打直し	☐ 打ち上げ ☐ 打ち下ろし ☐ 金属系パネル ☐ その他(バネル) ☐ その他 ()	☐ 外壁から漏水している ☐ 大きな亀裂がある ☐ 鉄筋が露出している ☐ タイルや石が割れている ☐ 塗装のはがれがある ☐ 外壁材に錆、損傷がある ☐ シーリングが切れている		部	北側外壁に塗装の剥がれ	c			
	②外壁	☒ 金属製サッシ ☐ 木製サッシ ☐ 自動ドア ☐ その他 ()	☐ 閉鎖不良がある ☐ 建具廻りから漏水している ☐ 錆、損傷がある ☐ シーリングが切れている		部		c			
4 外部	①手すり	☒ 手すり ☐ 屋外階段 ☐ その他 ()	☐ ぐらつきがある ☐ 錆、損傷がある		広	屋外階段に錆がある	b			
	②天井	☐ 特定天井がある (高さ 6 m 以上) 超え、面積200㎡以上)	☐ 大きな亀裂がある ☐ 落下や割れがある		部		b			
5 内部	①床	☐ ボード ☐ タイル、石張り ☐ シート、カーペット ☐ タイル、石張り ☐ フローリング	☐ 大きな亀裂がある ☐ 落下や割れがある ☐ シート、カーペットの破れ、破れがある ☐ 手すり等にぐらつきがある		部	床しきり目付シート剥がれ	b			
	②内装	☒ 金属製建具 ☐ 木製建具	☐ 閉鎖不良がある ☐ 変形、損傷がある		部		b			
6 内部	①防火設備	☐ 防火扉 ☐ 防火シャッター ☐ 耐火クロス(スクリーン) ☐ その他 ()	☐ 動作不良がある ☐ 変形、損傷がある ☐ 法定点検等で信頼がある		部	防火扉で閉鎖不良がある	d			
	②空調設備	☐ 特定天井がある (高さ 6 m 以上) 超え、面積 200㎡以上)	☐ 大きな亀裂がある ☐ 落下や割れがある		部		b			
■部位別劣化度										■総合劣化度
外部・屋上	外部	内部	電気	給排水	空調	その他	構造躯体	躯体以外	総合	
D	C	C	C	C	B	C	40	68	108	

② 予防保全型の効率的・効果的な維持補修

これまでの公共施設等では、劣化・損傷が顕著になってから対応する、事後保全型の維持管理が行われてきましたが、機能・性能の劣化にほとんど対応することができないことから、老朽化や社会的ニーズの変化による建物の機能性低下等により、機能的耐用年数に近い年数で建替えられてきましたが、適切な維持管理を行えば、物理的には70年～80年程度まで使用することが可能といわれています。

そこで、部位別の更新周期を踏まえ、点検・診断等で得られたデータを活用しながら、劣化・損傷が軽微な段階で計画的に対策する、予防保全型の維持管理を行うと共に、適切な時期に老朽化した構造躯体を回復させ、より耐久性・省エネ性のある部材へ更新する等、機能向上のための大規模改修を図ることで、今後も維持していく施設については、可能な限り、物理的な耐用年数まで使用することを目指します。

一般的に、長寿命化改修に要する費用は、改築の6割程度といわれています。築年数が浅い段階から適切な予防保全に取り組むことで、突発的な改修工事等の発生を抑制し、総体として、建物のライフサイクルコストの縮減と平準化を図ります。

◆ 耐用年数の考え方

(耐用年数)

物理的 耐用年数	構造躯体そのものの寿命を示します。 構造躯体が経年により劣化し、部材強度の確保が困難になる (限界性能が下回る) までの年数を言います。
経済的 耐用年数	継続使用するための補修・修繕費やその他の費用が、改築または更新する費用を上回る年数を言います。
法定 耐用年数	固定資産の減価償却費を算出するための税法で定められた年数を言います。
機能的 耐用年数	技術革新、需要変化等により、当初設定を上回る機能を社会から要求され、機能不足を生じるまでの年数を言います。

長

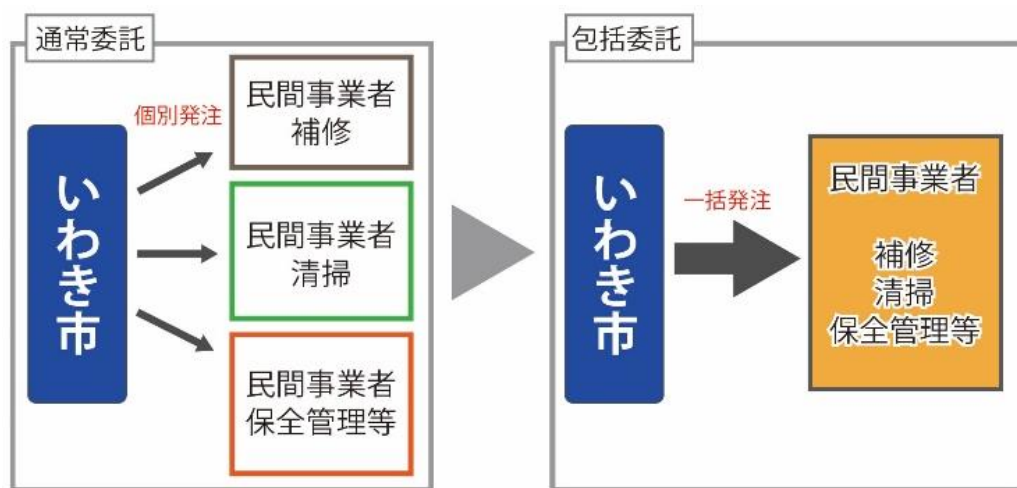
短

③ 包括委託の検討

施設の維持管理を構成する複数の業務を、業種ごとに発注するのではなく、一括して発注することで、民間ノウハウの活用や業務効率化により維持管理コストを縮減する、包括委託方式の活用について検討します。

複数の公共施設等の保守点検などの維持管理業務を、施設単位ではなく包括・一本化して契約する方式の採用によって、事務の効率化と、民間事業者の提案による選定を通じた業務品質の向上を図ることについても併せて検討します。

◆ 包括委託の概念図



④ 耐震化の考え方

耐震改修工事は、あくまでも大規模地震の被害を低減するためのものであり、これを行ったからといって、施設そのものの寿命が延びるわけではありません。

前述のとおり、本市においては、公共施設等の維持管理・新築・改築のルールを定め、旧耐震基準の建物は、原則、長寿命化の対象外としたことから、主要な建物が旧耐震基準の施設については、市民・利用者の安全・安心を損なうことのないよう、早急にそのあり方を見直します。

特に、旧耐震基準の施設のうち、耐震改修がなされていない又は耐震診断自体が行われていない施設については、小規模であって人が常駐しないものを除き、当該建物のすみやかな除却を検討します。

第4節 公共施設等マネジメント推進の方向性

4. 視点2：《みがく》

～ 持続可能で暮らしやすいまちづくりの実現 ～ ～ 公共施設等の質・量の最適化 ～

① 先進技術を活用したDXやMaaS等の推進

技術革新により、行政サービス・機能を提供するに際して、必ずしも「施設」という場所が必要な時代ではなくなりつつあります。本市としても、先進技術を最大限活用し、DXやMaaSなどを推進することで、市民・利用者が、より身近で・気兼ねなく・便利に行政サービス・機能を享受できるよう、サービス向上を図ると共に、施設運営等の効率化につなげていきます。

◆遠隔相談システム搭載車両を活用した実証の例



② 施設の認知度・利用しやすさの向上

各公共施設等が行っている事業や提供しているサービスの具体的な内容、使い方等について、市民・利用者によりわかりやすく周知できるよう、多様な広報媒体を効果的に用いて広報・PR活動を行い、潜在利用者の掘り起こしなどを行うことで、今後も維持すべき施設の認知度の向上につなげます。

また、市民・利用者の視点に立った施設の利用条件や手続きの改善、余裕スペースを活用したシェアオフィス整備といった施設の有効活用の最大化や利用しやすさの向上につながる手法を検討します。特に、中山間地域等においては、既存施設の多目的かつ柔軟な利用の可能性を検討します。

◆公民館講座配信事業の例



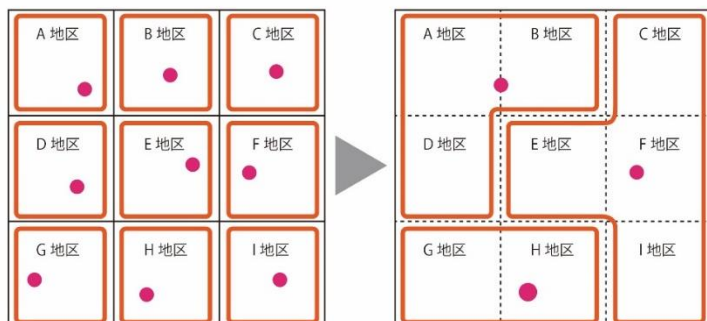
※ 市立公民館、生涯学習プラザが実施する講座やサークル・団体等の活動などの動画を、市公式動画チャンネル「i-Tube」に掲載しています。

③ 対象とするエリアの見直し

今ある公共施設等を、全て維持し続けることは不可能です。

市民の暮らしに必要な機能、行政にしか担うことができない役割を精査し、地域特性や生活圏、道路・交通などの諸条件を考慮した上で、施設がカバーするエリアを見直していきます。

◆対象エリア見直しのイメージ

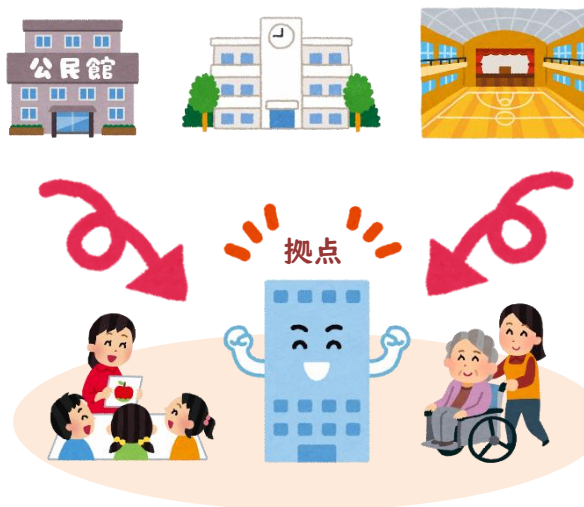


④ 施設の複合化・多機能化

異なる機能の施設であっても、施設の所在地が重複する場合などには、これらを合わせて一体の施設とすることで、施設を複合化・多機能化（多目的化）します。

これにより、利用者相互の交流拡大や行政サービス・機能のワンストップ化を図ると共に、共有スペースや管理運営費の縮減が期待されます。

◆施設の複合化のイメージ



⑤ 近隣住民による施設の維持管理

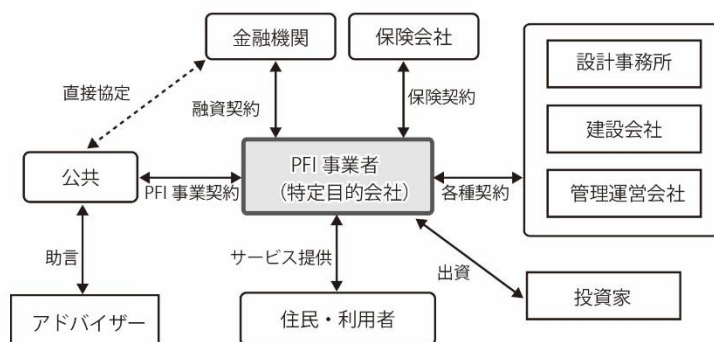
公共施設等の特性によっては、利用者である地域住民団体に施設自体を移譲すること、住民ニーズに柔軟に対応した管理運営やコミュニティの深化、住民自治の拡大につながるものと期待されます。

6 PFIの活用

公共施設等の整備や改修に際しては、施設の建設・改修、維持管理、運営等に、民間の資金やノウハウを活用する、PFI手法の導入を検討し、サービスの向上やコスト縮減につなげます。

PFI手法の導入にあたっては、施設の性格や必要な機能等に応じて、その導入形態（施設・資産の所有形態等）を的確に選別し、最適な機能発揮ができる方式により、民間事業者と良好なパートナーシップの下で推進します。

◆ PFI の概念図



7 ユニバーサルデザインの導入

公共施設等は、年齢や性別、国籍の違い、障がいの有無等を問わず、多くの人が利用する場です。

どのような特性を有する人にとっても、公共施設等が可能な限り使いやすい環境であるように、すべての人が助け合い、共に生きていく共生社会の実現に向けて、施設整備時、改修時又は特に配慮が必要な事象が生じた都度、段差や狭い通路の解消、わかりにくい案内表示の見直し、ICTを活用した情報発信、トイレの利用環境改善等、必要な配慮や機能の導入を検討し、誰もが安全で快適に利用できるユニバーサルデザインのまちづくりを推進します。

8 未利用財産、遊休施設等の積極的な活用

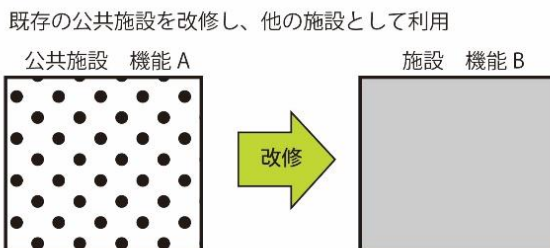
用途廃止した施設や敷地、転用可能な施設等の情報を一元管理し、施設の有効活用に向けた全庁的な総合調整を行います。新たな施設機能を整備する場合には、こうした遊休資産を活用することを第一に検討します。

9 施設の用途変更

地域構造や市民・利用者の生活様式・意識の変化等により、利用度が低下し、余剰となった施設については、他の用途への転用可能性を積極的に検討します。

また、行政サービス・機能を拡充するに際しては、新たな施設を整備するのではなく、既存施設の用途変更でこれに対応することを原則とします。

◆施設の用途変更のイメージ



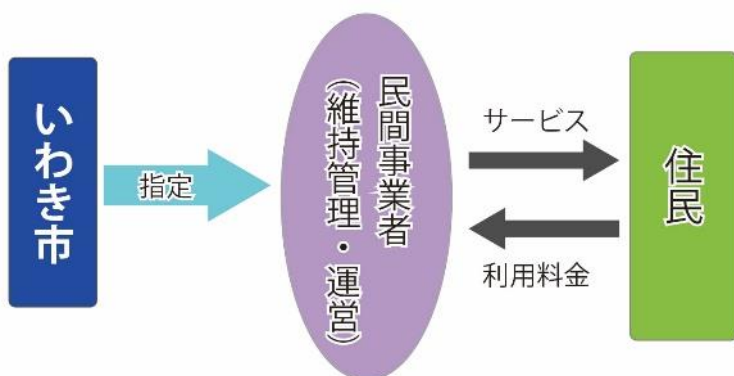
10 指定管理者制度の活用

本市においては、公共施設等（公の施設）の管理運営を一括して民間事業者に委託し、民間事業者のノウハウにより効率的な運営やサービス向上を図る「指定管理者制度」を多くの公共施設等で導入しています。

しかし、市が指定管理料として経費を支払う「委託料制」の施設がほとんどで、管理運営とサービス提供に要する費用を利用者からの利用料金で賄う「利用料金制」によるものは多くありません。

既に指定管理者制度を導入している施設を含めて、抜本的に施設のあり方を検討していきます。

◆指定管理者制度の概念図（利用料金制のイメージ）



11 脱炭素化の実施方針

2050年までに温室効果ガスの排出を全体としてゼロにする、いわゆる「2050年カーボンニュートラル」の実現に向けて、地方公共団体においても、公共施設等の建築物及び土地における太陽光発電の最大限の導入、建築物における率先したZEBの実現、LED照明の導入など、脱炭素化の推進が求められています。

本市としても、地域の自然的社会的条件を見極めながら、今後、脱炭素化推進に関するプランを取りまとめる見込みであることから、これに沿った公共施設等の脱炭素化の取組みを進めます。

12 周辺自治体や国・県等との連携

周辺自治体との施設の共同整備や相互利用等の連携可能性について、柔軟に検討していきます。

福島県が保有・管理する施設や、国の庁舎施設等に関する情報についても、できる限り共有化を図り、機能的な連携や、相互の利活用、さらには施設の一体整備なども含め、様々な可能性を検討していきます。

第4節 公共施設等マネジメント推進の方向性

5. 視点3：《つなぐ》

～ 財政負担の軽減・平準化 ～ ～ 公共施設等の質・量の最適化 ～

① 経常的な維持管理コストの縮減

今後も維持していく施設については、電力自由化に伴う入札実施による電力調達コストの縮減、照明のLED化による電気代の縮減、場合によっては初期投資の少ないリース方式でのLED化の検討など、日常的に要する維持管理コストを少しでも縮減するための取組みを進めます。

② 公共施設等を「資産」として最大限に活用

公共施設等は、そこにあるだけで維持管理コストが必要となる一方、活用できる「資産」としての側面もあります。市場性がある、又は、受益者が明確である駐車場については、有料化を検討します。

また、集客力の高い公共施設等を中心に、ネーミングライツの早期導入を積極的に検討します。

このほか、施設への広告掲載、展示を行う施設におけるエリアスポンサー等、公共施設等を「資産」として最大限活用し、あらゆる財源確保・拡大手段を講じていきます。

③ 不要施設の解体や売却

用途を廃止した建物は、今後の活用見込みがない場合、放置すると安全上の影響があるばかりか、警備、草刈り、火災保険等、維持費の発生が想定されます。活用見込みのない建物は、早期の解体や積極的な払下げを行い、市民・民間事業者等による資産の有効活用を図ります。

敷地についても同様に、維持費の発生が見込まれることから、市有地の場合は積極的な払下げを、民有地の場合は地権者へ早期の返還を行います。

④ 更新時期等の優先順位の検討

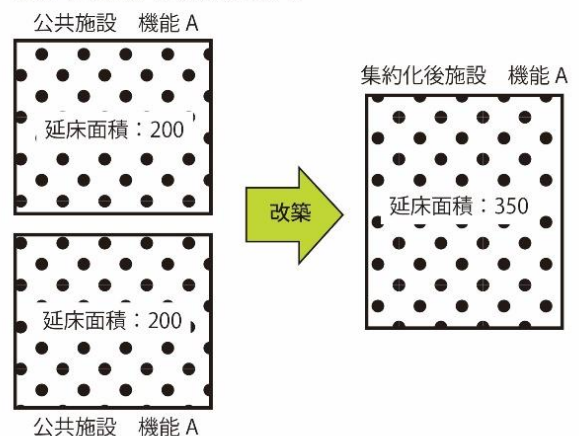
限られた予算の中で、施設を安全・安心な環境に整え、市民・利用者の暮らしに寄り添うサービス・機能を維持していくため、予防保全の観点から施設の点検・診断結果を踏まえ、改修・修繕等の必要性が高いものから着実に実施できるよう、本市の有する公共施設等の全体を見渡した上で、優先順位を判断していきます。

⑤ 施設の集約化

市民の生活圏域や人口分布、利用者数の変化、道路・交通環境の状況等を勘案しながら同種の既存公共施設等を統合・集約化し、一体の施設とすることで、総量の縮減を図ります。

◆施設の集約化のイメージ

既存の同種類の公共施設 A、B



⑥ 受益者負担のあり方見直し

公共施設等は、そこにあるというだけで多くの事業費を要します。しかしながら、その利用の対価として設定している使用料等は、施設の改修・改築費用には到底及ばないばかりか、毎年度生じる維持管理費を賄うことは困難です。施設の中には、その有する機能・役割から使用料等を設定できるものでも、使用料等を無料としているものもあります。

公共施設等だからと、施設の規模や内容に釣り合わない低廉な使用料等を設定し続ければ、施設自体の維持が難しくなります。公共施設等の維持管理・運営コストなどを踏まえつつ、適正な費用負担や、減免基準の見直し等、受益者負担の適正化を図ります。

⑦ 貸付等による資産の活用

これまでは、一部の市所有施設について、普通財産貸付等による利活用を図ってきましたが、今後、用途廃止した施設等については、トライアル・サウンディングその他一時的な利用を行うものを除いては、庁内での転用可能性を検討した後、貸付ではなく、積極的な払下げを行うことを原則とします。

また、現在、市民・民間事業者等に対する貸付等を行っているものについても、払下げを検討します。

⑧ リース建物の活用

施設等を民間が建設し、市がその施設等をリース契約により借り受けて公共施設等として運営を行う形態は、財政負担を平準化させると共に、実務的な維持管理業務の負担を民間事業者に委ねることとなるため、総体としてのコスト低減につながる可能性があります。

ただし、導入に際しては、リース契約の内容によっては、市が整備する場合に比べて総コストが高上りとなることもあり得ることから、慎重に研究・検討を行います。

第4節 公共施設等マネジメント推進の方向性

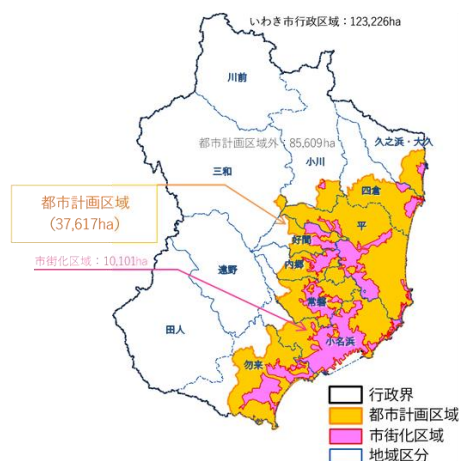
6. エリアマネジメントの推進

本市は、14市町村が合併し誕生した広域多核都市であるため、全国の自治体と比較しても広い市域に大変多くの公共施設等が分散して配置されています。

市の誕生から55年以上が経過し、社会を取り巻く情勢は大きく変化し、第2章でも述べたとおり、本市においても本格的な人口減少・少子高齢化時代に突入しており、将来を見据えてもそのスピードはより速度を増していくことが予想されています。

本市は、その特性上、沿岸域から市の中央部に広がる「都市部」と、その西側に大きく広がる「中山間地域」とでは人口減少、少子高齢化の状況も大きく異なっており、また旧市町村単位内のエリア間でもその状況は異なるなど、各エリアにおける課題や行政に求められる役割も変化しています。

一方で、市内各地の公共施設等の多くで老朽化が進んでおり、今後一斉に更新時期を迎えますが、それらの施設を全て維持することは、財政上困難です。



出典：いわき市立地適正化計画

また、新型コロナウイルス感染症の流行により、社会全体の様々な分野でデジタル化が進展しており、本市でも行政MaaS実証事業（お出かけ市役所）が開始されるなど、アウトリーチ型のサービス提供がスタートしています。今後は、2021年度（令和3年度）に新たに策定した「いわき市行政DX戦略」に基づき、来所・対面を前提とした市民サービス提供のあり方から、非対面式のオンライン手続きなどへ、市民ファーストの視点による変革を進めることとしています。

このような中、市内のそれぞれの地区における行政サービスの質を確保しながら、同時に、真に必要な公共施設等を見極め、その量や配置の見直しを進めていくためには、第4章に示す機能類型ごとのあり方の見直し（＝縦軸の検討）に加え、人口動向や地理、地域特性をはじめ、住民の生活圏や道路・交通状況など、その公共施設等がある地域を面的・俯瞰的に捉え、地域全体の価値を維持・向上させることができるよう、行政サービスの提供のあり方を再整理すると共に、施設分類や組織を横断的に公共施設等のあり方そのものを見直す「エリアマネジメントの取組み」（＝横軸の検討）が必要となります。

このことから、次に示す3つの視点により、縦軸（施設分類ごとの公共施設等のあり方見直し）と横軸（エリアマネジメント）での検討を一体的に行うと共に、地域住民の意見などを捉えながら、各地区における公共施設等の適正配置、適正規模化を進めていきます。

【エリアマネジメント検討の視点】

視点 1

適正サービス

人口動態や地域特性を踏まえ、将来を見据え、この地区にはどのような行政サービス・機能が必要か

特に、「いわき市行政DX戦略」により市民ファーストの視点で提供のあり方を見直すべき行政サービス・機能はないか

視点 2

適正配置

将来を見据え、DXを踏まえた行政サービスの提供体制や防災等の観点から、施設の配置は適正か

視点 3

適正規模

将来を見据え、人口動向や各施設の利用状況、DXを踏まえた行政サービスの提供体制等の観点から、施設の規模は適正か（統廃合、集約・複合化が必要とされる施設はないか）

【ネットワーク型コンパクトシティ推進との連動】

エリアマネジメントの検討に当たっては、「第二次いわき市都市計画マスタープラン」に掲げる都市部の主要な拠点と中山間地域等の地域生活拠点を結ぶ「ネットワーク型コンパクトシティ」の推進との整合を図りながら、取組みを進めることとします。