仙台市公共施設総合マネジメントプラン

令和 6 年 10 月

仙　台　市

＜　目　次　＞

１．はじめに――――――――――――――――――――――――――――――――――――　１
（１）公共施設総合マネジメントプランの策定について
（２）公共施設総合マネジメントプランの適用範囲
①公共施設の範囲
②取組みの重点化

２．本プランの枠組みについて――――――――――――――――――――――――――　５
（１）位置づけ
（２）実施期間・進捗管理

３．公共施設を取巻く環境・背景について――――――――――――――――――――　７
（１）本市の人口動態
（２）本市の財政状況

４．公共施設の現状について――――――――――――――――――――――――――――　９
（１）公共施設の整備状況

５．公共施設の課題整理について――――――――――――――――――――――――１１
（１）施設の老朽化による更新・維持管理コスト増大への対応
（２）ニーズの変化への対応
（３）庁内推進体制の整備

６．公共施設マネジメントの基本的な考え方について――――――――――――――１３
（１）目的
（２）基本方針

７．公共施設マネジメントの取組方策について――――――――――――――――――１４
（１）総合的な管理・保全の強化 ……１４
①長寿命化の推進
②点検の徹底
③計画保全・監視保全の実施
④計画保全年数の設定
⑤計画保全基準の明確化
⑥建築物の区分設定
⑦施設コストの確認・検証
⑧公共施設の脱炭素化に向けて
⑨将来的な財政負担推計

（２）現有施設活用の徹底……２２
①施設データの一元的整備・把握
②全体像の「見える化」
③新規整備や更新の厳選・重点化及び改修・更新などの費用の縮減・平準化
（３）施設の質・量の適正化……２５
①公共施設の評価・見直し
②建築物の用途別課題と適正化の方向性
③地域支援機能の整理
④整備・配置方針の明確化
⑤未利用地・低利用地などの有効活用
⑥施設の質と量の適正化に係る長期的な方向性
（４）民間活力導入・市民協働の推進……３３
①民間活力導入の更なる推進
②公共施設を活用した歳入アップ推進
③施設使用料など受益者負担のあり方の見直し
④市民協働による有効活用の推進
（５）公共施設マネジメント推進体制の整備……３５
①推進組織・体制の整備
②公共施設マネジメントシステムの構築
③施設管理・保全の強化に向けた人材育成
８．公営企業におけるマネジメントの取組みについて……３６
（１）考慮すべき事業特性
（２）現在の取組状況及び今後の取組方針

1．はじめに

（１）公共施設総合マネジメントプランの策定について

現下の社会情勢は，これまでの拡大基調から成熟した社会構造への大きな転換期にあり，人口減少社会の到来や少子高齢化の急速な進展，財政制約の高まりなどが予測される状況です。持続可能な都市運営を行うためには，限りある資源を有効に活用する経営的な視点を持つことが不可欠であり，より効果的かつ効率的に目的を達成することができるよう本市が果たすべき役割や保有している機能・仕組みを変革していく必要があります。

本市が保有する公共施設についても，効果的・効率的に活用し，必要なサービスを持続的に提供し続けられるよう，経営的な視点に基づく改革が必要であることから，全庁横断的な体制を整備し検討を重ね，平成 26 年 3 月，現状と課題の整理やマネジメントを行ううえでの基本的な考え方，具体の取組方策を記載した「仙台市公共施設総合マネジメントプラン」を策定しました。本プランは，国の「インフラ長寿命化基本計画」（平成 25 年 11 月）に基づく「公共施設等総合管理計画（行動計画）」として位置付けるものです。

以来，まずは，長寿命化の取組みとして，平成 26 年度から平成 27 年度にかけ，築 20 年以上の学校や市民利用施設など約 300 施設の劣化状況等の調査や改修の進め方等の検討を進め，平成 28 年度には，その検討結果を踏まえた改修基本計画の策定や改修設計に着手し，平成 29 年度から具体の工事を始めました。

また，平成 28 年度からは公共施設の利用頻度やコストなどの現状や課題等について対外的な共有を図る「見える化」，平成 29 年度からは「施設の質と量の適正化」の一つの手法として，将監地域において施設の複合化施設整備，平成 30 年度には鶴ケ谷地区における市有地の利活用など，各取組みを進めてきたところです。

本プランは，各般の取組みを行うことにより実質的な成果に着実につなげていくことを

主眼としており，中長期的な取組みが必要となるものです。そのため，社会情勢や市民ニーズの変化に的確な対応を行うプランとし，これらの変化に応じて 5 年ごとを目途に全般的な見直しを行うこととしております。

令和 6 年度の見直しにおいては，本プランが，公共施設のマネジメントにおける本市の基本的な考え方や取組方策を示すものであることの位置付けはそのままとする一方，少子高齢化の加速や物価の高騰，コロナによる社会変様、デジタル化の進展や脱炭素に向けた機運の高まりなど，社会情勢の急速な変化を踏まえて，基礎的な数値の更新及び国や本市の取組み状況を踏まえた表記の時点修正を行うとともに，具体的な取組みの実績を確認し，今後の公共施設の管理に関する基本的な考え方（長期的な方向性）を記載します。

今後も，安心して利用できる公共施設を将来にわたり持続的に提供していくことを目的として，基本的な考え方や取組方策により，引き続き効率的・効果的な都市経営に資する公共施設マネジメントに取り組んでいきます。

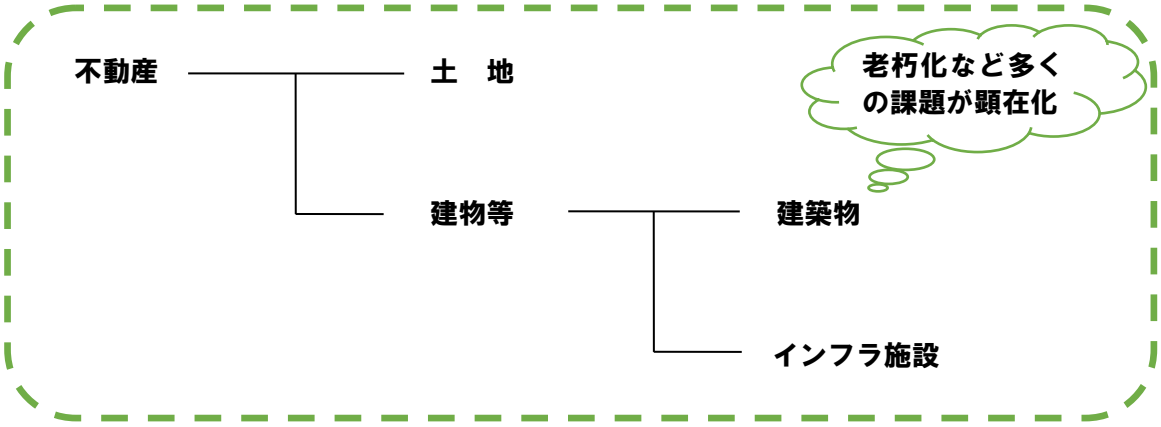
（２）公共施設総合マネジメントプランの適用範囲

① 公共施設の範囲

地方自治法で規定されている「財産」は，公有財産，物品及び債権並びに基金です。本プランが対象とする「公共施設」は，公有財産のうち不動産（土地・建物等）に属する行政財産及び普通財産を対象範囲とします。

＜図：本プランにおける公共施設の範囲＞

<table>
<tr><td rowspan="6">財産</td><td rowspan="5">公有財産</td><td rowspan="4">不動産
土地
建物等</td><td colspan="2">「公共施設」の範囲</td></tr>
<tr><td rowspan="2">行政財産
公用又は公共用に供し，又は供することと決定した財産</td><td>公用財産
事務事業を執行するために保有する財産（庁舎，研究所，議事堂など）</td></tr>
<tr><td>公共用財産
住民の利益のためにその一般的共同利用に供することを本来の目的とする財産（道路，公園，学校，病院など）</td></tr>
<tr><td colspan="2">普通財産
行政財産以外の一切の公有財産</td></tr>
<tr><td colspan="3">地上権，特許権，著作権，商標権
出資による権利など</td></tr>
<tr><td colspan="4">物品</td></tr>
<tr><td colspan="4">債権</td></tr>
<tr><td colspan="4">基金</td></tr>
</table>



② 取組みの重点化

公共施設の範囲は，本市が保有する不動産全般を対象とし幅広に捉えますが，それぞれの公共施設によって多種多様な特性があり，様々な課題に対しての取組内容は公共施設の種別ごとに相違があります。特に，土地と建物等ではその性質が大きく異なっており，道路，公園，上下水道，ガス施設などのインフラ施設と，学校，市営住宅，市民センターなどの建築物においては，課題の内容や性質，対応すべき時期，管理水準などが異なります。

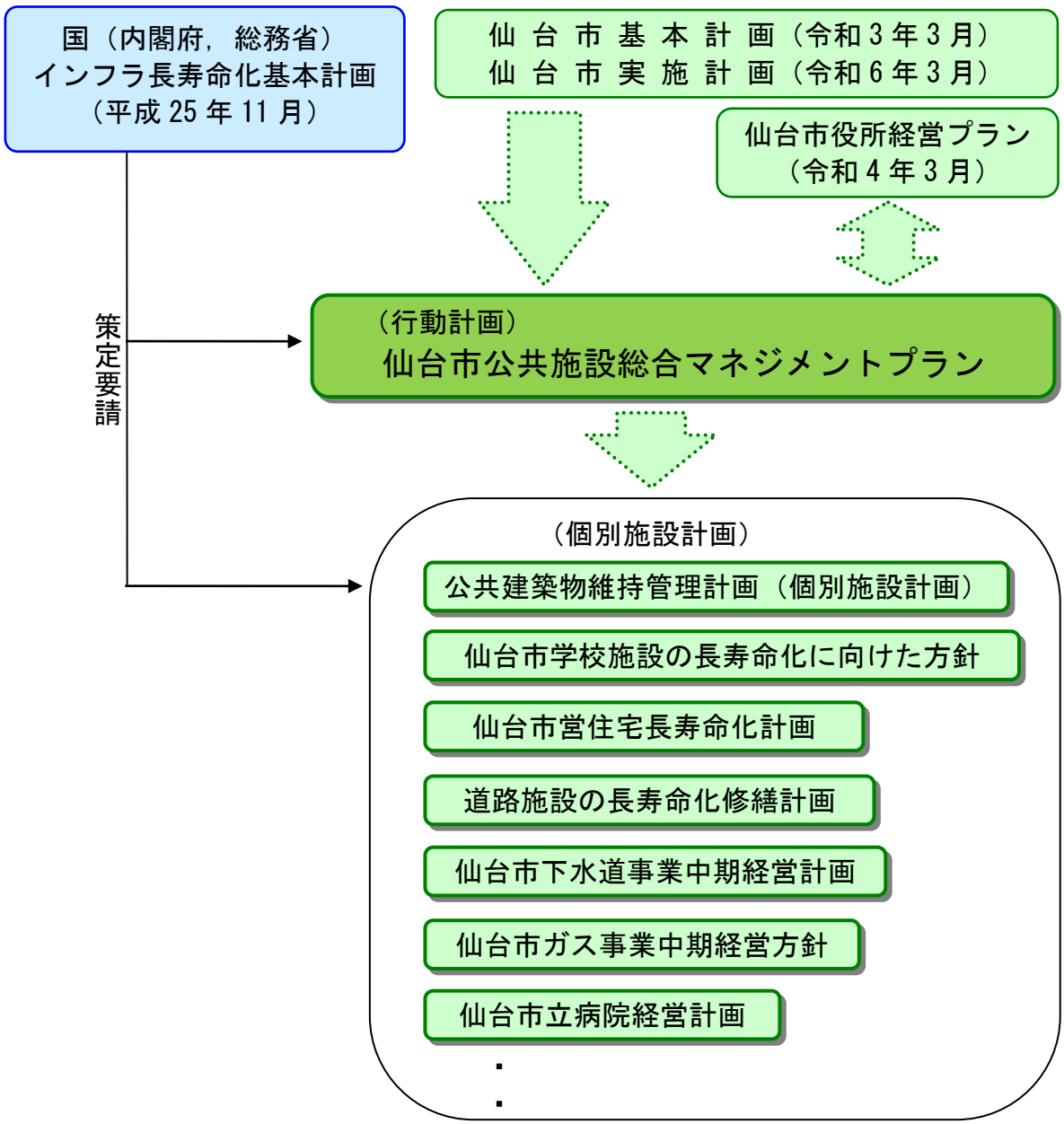
本市のインフラ施設のうち，下水道については，平成 20 年度から検討を進めてきたアセットマネジメントシステムの本格的な運用を平成 25 年 7 月に開始し，道路施設については，平成 25 年度から橋りょう，トンネル，舗装など順次個別に計画を策定し，適時見直しを進めています。また，国においては，平成 25 年 11 月に「インフラ長寿命化基本計画」が策定され，公共施設の総合的かつ計画的な管理による老朽化対策の推進を目的とした地方財政措置が年々拡充されるなど，国と地方公共団体が一丸となり取組みを進める基盤が整いつつあるところです。

本プランでは, 公共施設全体での目指すべき方向を掲げつつ, 取組方策の実施にあたっては, 多くの課題が顕在化している建築物について重点的に実施していくこととします。インフラ施設における先進的な取組みや国による検討については，その内容を検証し参考にしたうえで市全体での取組みにつなげていきます。

2. 本プランの枠組みについて

（１）位置づけ

＜図：本プランの位置づけイメージ＞



仙台市基本計画（令和３年３月）は，仙台のまちづくりの指針として，仙台の目指す都市の姿とその実現に向けた施策の方向性を示しています。まちづくりの理念に「挑戦を続ける，新たな杜の都へ～“TheGreenestCity”SENDAI～」を掲げ，この理念を具体化する目指す都市の姿として「杜の恵みと共に暮らすまちへ」，「多様性が社会を動かす共生のまちへ」，「学びと実践の機会があふれるまちへ」，「創造性と可能性が開くまちへ」の４つを定めています。そして，これら４つの目指す都市の姿の実現に向け，仙台の強みや現状を踏まえて重点的に取り組む「チャレンジプロジェクト」のほか，「未来をつくる市政運営」を掲げ，公共施設のマネジメントの推進を含め都市経営の基盤となる資源の効率的・効果的な運用を図ることとしています。

仙台市実施計画（令和６年３月）は，仙台市基本計画に掲げるまちづくりの理念，目指す都市の姿及びその実現に向けた施策の方向性に基づき，基本計画の着実な推進と実効性の確保を図るために策定し，本市が令和６年度から令和８年度までの３年間に取り組む具体的な目標と施策を定めています。基本計画における「未来をつくる市政運営」の推進に向け，公共施設総合マネジメント推進事業を重点事業として掲げ，公共施設を取り巻く環境を踏まえ，長期的・経営的な視点で施設の運用を進めることとしています。

仙台市役所経営プラン（令和４年３月）は，仙台のまちづくりの指針である仙台市基本計画の実現に向けて，仙台市実施計画や各分野の計画を推進する基盤となる計画として，令和 4 年度から令和 8 年度を対象期間として策定しています。プラン実施の方向性の１つである「歳出を見直す」の取組みとして，公共施設総合マネジメントの推進を掲げ，現有施設の活用徹底や施設の老朽化による更新等の機会に合わせ，施設の機能や面積の最適化を検討するとともに，民間活力のさらなる活用に向けた取組み等を実施することとしています。

本プランは，「仙台市基本計画」および「仙台市実施計画」に則るとともに，「仙台市役所経営プラン」の趣旨を踏まえたプランとして策定し，個別施設計画との整合を図ります。

ポイント

✓ 「仙台市基本計画」および「仙台市実施計画」に則るとともに，「仙台市役所経営プラン」の趣旨を踏まえたプランとして策定します。

（２）実施期間・進捗管理

本プランの実施期間は平成 26 年度からとし，終期は定めず長期的なプランとします。必要に応じた見直しやこのプランに基づく取組みの細目の策定は随時行うものとしますが，本プラン自体を定期的に検証し，社会情勢や市民ニーズの変化に応じた対応，取組方策の実施状況を踏まえた変更，将来的な財政負担推計の再精査などについて，5 年ごとを目途に全般的な見直しを行う変化に的確に対応するプランとします。

また，進捗管理を適切に行い，取組方策ごとの成果を毎年度取りまとめたうえで，ホームページなどで公表します。

ポイント

✓ 本プランは平成 26 年度から実施しています。引き続き終期は定めず，概ね 5 年ごとを目途に全般的な見直しを行う変化に的確に対応するプランとします。

3．公共施設を取巻く環境・背景について

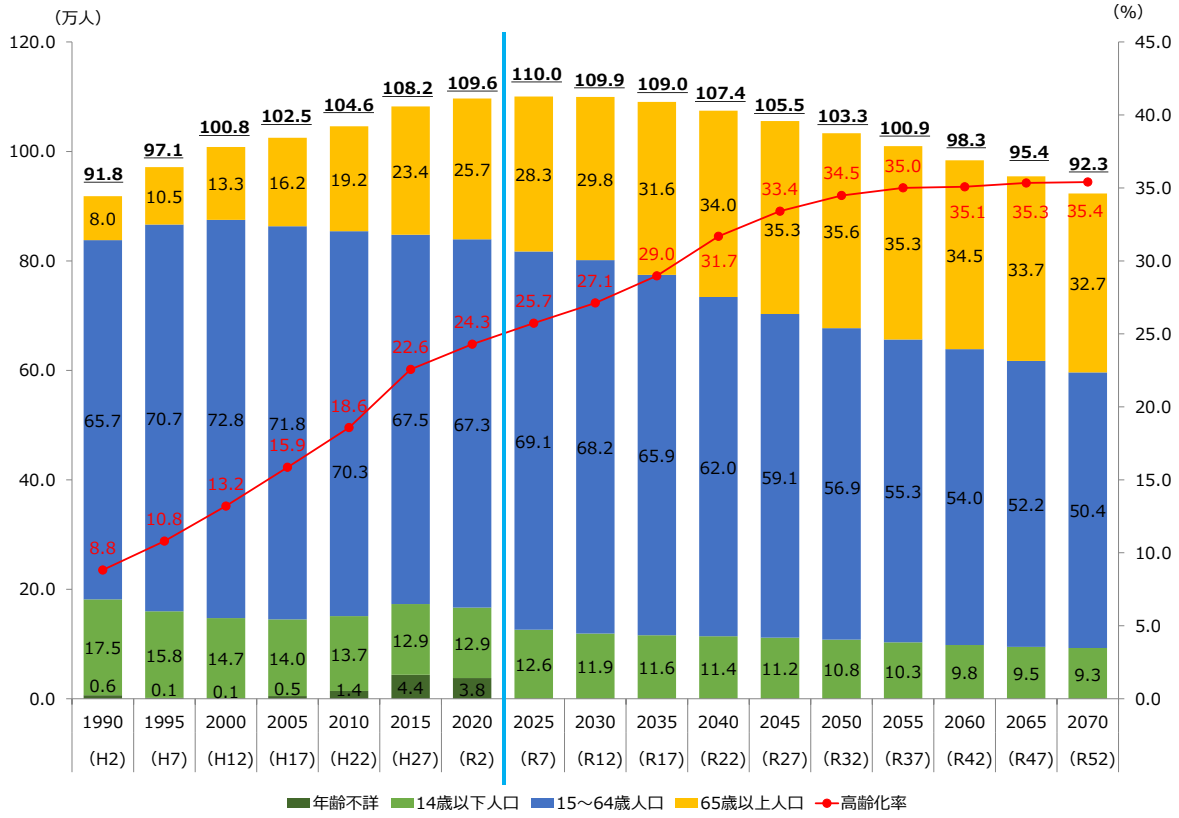
（１）本市の人口動態

これまで増加基調を続けてきた本市の人口は，今後，減少局面を迎えるとともに少子高齢化が進む見通しです。震災後，他の被災地からの流入や復興需要などを背景に全市的に人口が増加していますが，この間も少子高齢化は進行しています。人口構造の変動は，公共施設に対する需要や維持更新の財源を考える上で重要な要素です。

ポイント

- ✓ 今後，人口は減少し，少子高齢化が進展する見通しです。
- ✓ 公共施設に対する需要や維持更新を考えるうえで人口構造の変動は重要な要素となります。

＜グラフ：年代別人口の推移及び将来見通し＞



注：令和 2 年以前は国勢調査結果による確定値、令和 7 年以降は本市の将来人口推計による
出典：国勢調査（総務省統計局）、仙台市将来人口推計（R2 国調ベース）

（２）本市の財政状況

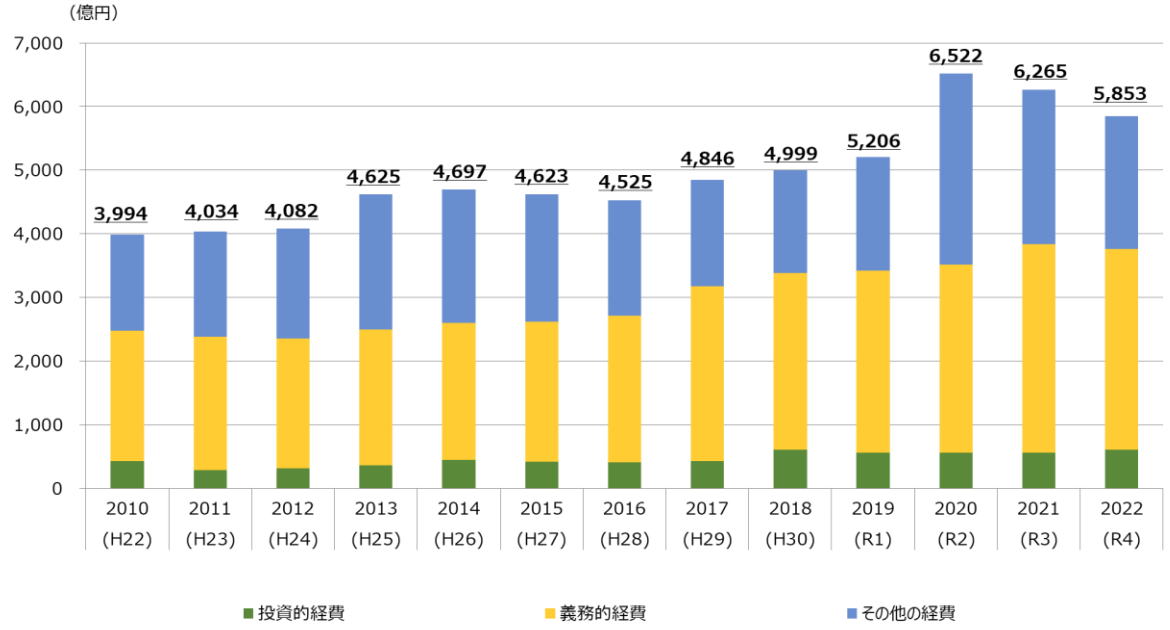
本市の財政状況について，扶助費や人件費等の義務的経費の増加に加え，引き続くエネルギー価格等の高騰への対応があり，近年の予算編成においては，基金からの借入れなどといった特例的な収支差対策を講じざるを得ない状況です。

今後，本格的な少子高齢・人口減少局面を迎え，財政構造の硬直化がさらに進行するなど，厳しい財政状況が見込まれるため，公共施設の長寿命化及び更新に係る経費などの予算確保については，困難さが増す見通しです。

ポイント

- ✓ 本市の財政状況は，扶助費や人件費等の義務的経費の増加に加え，エネルギー価格等の高騰に伴い，特例的な収支差対策を講じざるを得ない状況です。
- ✓ 今後も，厳しい財政状況が継続し公共施設に係る予算確保は困難さが増す見通しです。

＜グラフ：性質別歳出の推移＞



※ H23 年度以降の歳出については震災費用分を除外

4．公共施設の現状について

（１）公共施設の整備状況

本市が保有する公共施設のうち建築物については，その延べ床面積総計が 360 万㎡を超え，その内訳は，学校教育施設が最も多く全体の約４割を占め，次に市営住宅，スポーツ施設，本庁舎や区役所庁舎などが続いています。

建築物の整備時期をみると，昭和 40 年代後半から 50 年代前半及び政令市へ移行した平成元年前後に多くの公共施設が整備され，築後 30 年を超えた施設が約 6 割に達しており，大量に整備されたこれらの施設への対応が必要な時期を迎えています。

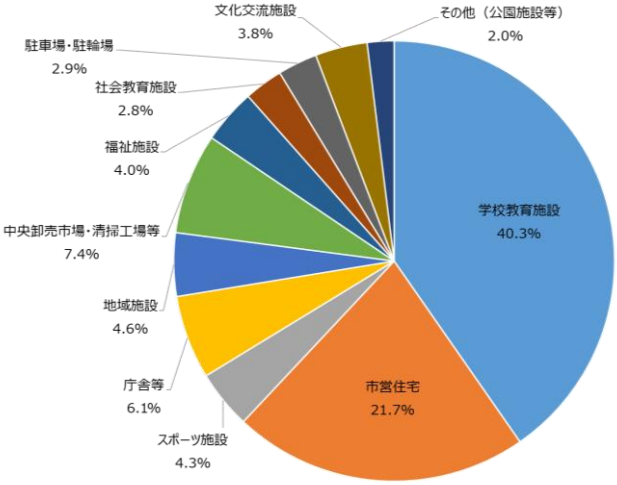
なお、本市は平成 20 年度に「仙台市耐震改修促進計画」を策定し、公共建築物の耐震化に取り組んでおり、現時点で 99%まで向上しました。今後も耐震化に取り組んでいきます。

また，インフラ施設については，これまで都市基盤の充実を図ってきた結果，道路延長は 3,801.6km，橋りょう数は 919 橋，街路灯数は 90,616 基，廃棄物処理施設数は 14 施設，都市公園は 1,854 箇所となり，普通会計ベースでは建築物も含め維持補修費として年間 110 億円を超える規模の予算が必要となっています。

ポイント

✓ 建築物およびインフラ施設は，老朽化が進んでおり，適切に維持・更新していくために多大な費用が必要となります。

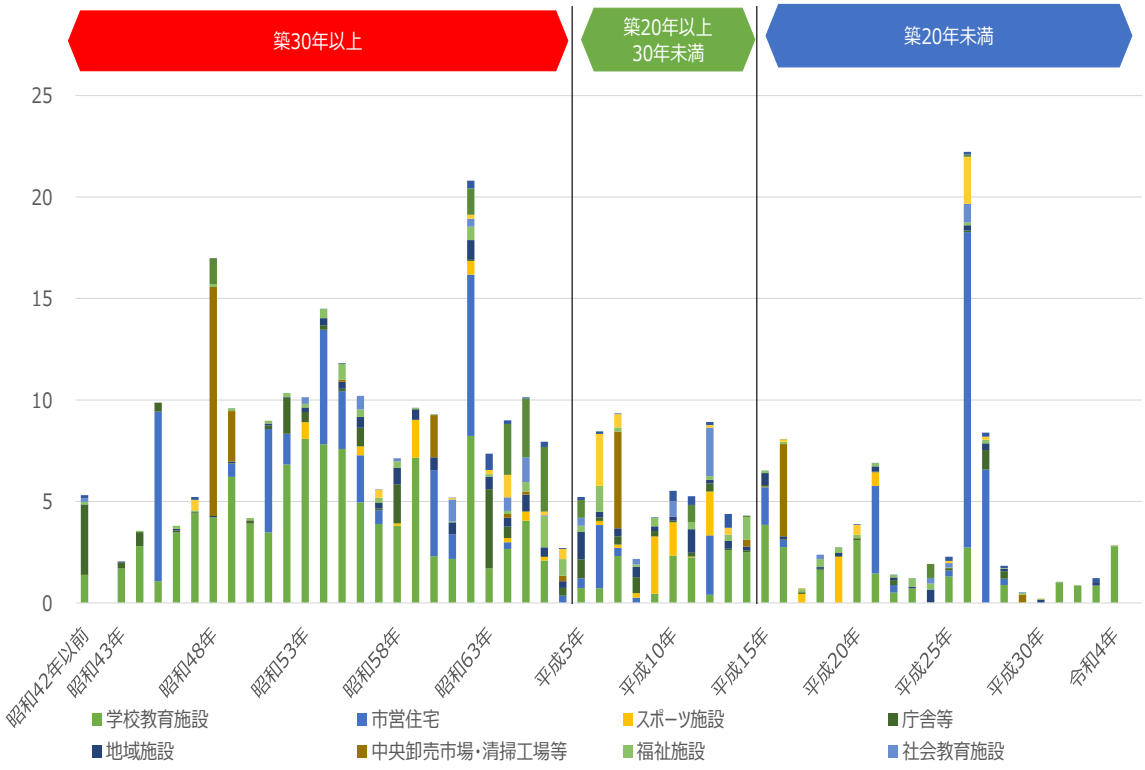
＜表：公共施設（建築物）の用途別面積＞



施設種別	床面積（万㎡）	構成比
学校教育施設	145.2	40.3%
市営住宅	78.0	21.7%
スポーツ施設	15.4	4.3%
庁舎等	22.1	6.1%
地域施設	16.7	4.6%
中央卸売市場・清掃工場等	26.6	7.4%
福祉施設	14.4	4.0%
社会教育施設	10.2	2.8%
駐車場・駐輪場	10.4	2.9%
文化交流施設	13.8	3.8%
その他（公園施設等）	7.1	2.0%
合　計	360.1	100.0%

※仙台市 公共施設の「見える化」（令和４年度実績）

＜グラフ：公共施設（建築物）の整備年度別床面積＞



５．　公共施設の課題整理について

（１）施設の老朽化による更新・維持管理コスト増大への対応

- 大量の公共施設への対応が必要となる時期を迎えています。
- 施設の老朽化が進行すると更新・維持管理コストが増大することが見込まれることから，施設の長寿命化や効率的な維持管理，さらには施設機能に着目した公共施設の見直しなどによる財政負担圧縮が不可欠です。
- 安定した公共施設運営のため，厳しい財政環境下であっても確実な予算確保が必要です。

（２）ニーズの変化への対応

- 今後，本格的な人口減少局面を迎えるとともに少子高齢化が進展していく中，人口構造の変化に対応した公共施設のあり方を継続的に検討する必要があります。
- 児童生徒数の著しい減少により統合となる学校がある一方で，都市基盤の充実などに伴う人口急増により教室不足や過大規模となる学校があることから，少子高齢化や都市機能を集約した市街地の形成などに伴うニーズの変化に適切に対応する必要があります。
- エネルギー効率の高い低炭素型の都市づくりを進めることにより環境負荷の低減を図るため，公共施設においても省エネルギー機器の導入などが必要です。
- 震災を経験し再認識された，災害時等における公共施設の重要性を踏まえ，防災や地域コミュニティ支援，再生可能エネルギー活用などの機能充実が必要です。
- 新型コロナウィルスの感染が拡大したことを契機に，国内でも生活様式や働き方に大きな変化が生じたことから，社会全体としてデジタル化への変革が強く求められるようになり，本市としても，新たな社会に的確に対応していくため，デジタル化を進める必要性が高まっています。「Full Digital の市役所」実現に向けて，行政手続のオンライン化等を進めることとしていますが，それに伴い，公共施設に求められる規模や機能が変化していくことが想定されます。
- 国籍や年齢，性別，障害の有無などに関わらず，誰もが安心して利用しやすい施設となるよう，サインやユニバーサルデザインなど，様々な取組みを検討する必要があります。
- 労働基準法の改正により建設業においても令和6年4月より時間外労働の上限規制が規定されるとともに，週休 2 日の導入が強く推進されています。公共施設の整備や改修時には，これらを前提とした工期の設定が求められます。

（３）庁内推進体制の整備

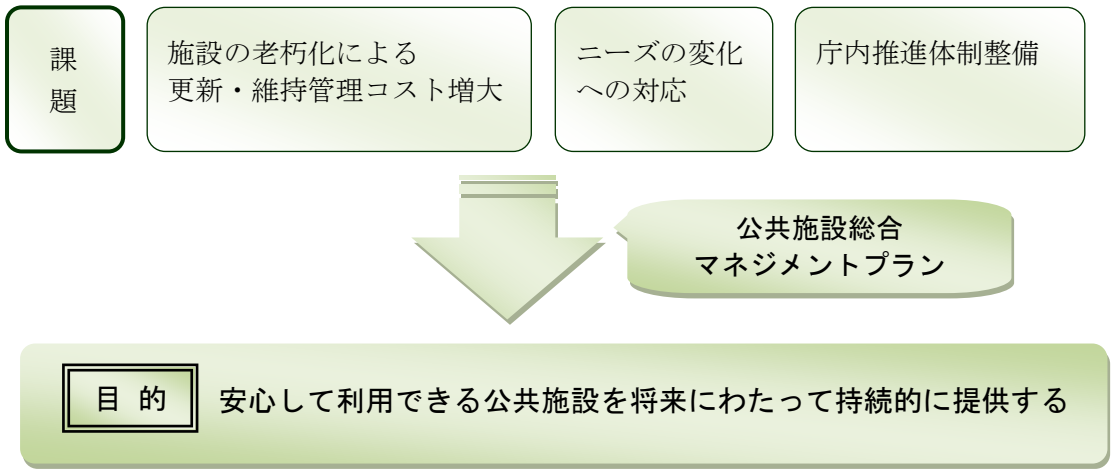
- 公共施設に関する課題を共有化するため，データ収集・分析を効率的に行う仕組みが必要です。
- 老朽化などの課題に対しては全庁的な取組みが不可欠であり，より実効性が高い組織体制の構築が必要です。
- 公共施設についての情報共有の強化や予算編成との連動を行い，必要な予算を確保することが重要です。

施設の老朽化による 更新・維持管理コスト増大	大量の施設が老朽化 施設機能に着目した公共施設の見直しが必要 持続可能な公共施設運営が不可欠
ニーズの変化への対応	人口構造の変化への継続的な対応 機能集約型都市づくりへの対応 環境負荷低減・防災機能充実 デジタル化への的確な対応 ユニバーサルデザイン化 週休２日を前提とした工期の設定
庁内推進体制整備	効率的なデータ収集・分析が必要 推進組織・体制が必要 情報共有・予算連動による実効性の確保

6. 公共施設マネジメントの基本的な考え方について

（１）目　的

公共施設を取巻く環境を踏まえたうえで，様々な課題に的確に対応することにより，安心して利用できる公共施設を将来にわたって持続的に提供することを目的とします。



（２）基 本 方 針

総合的で経営管理的な仕組み（公共施設マネジメント）の取組みが不可欠であり，その実施にあたっては，基本的に次の 3 つの方針に基づき，現有施設の活用を徹底するとともに，施設機能に着目した管理・整備手法や民間活力の導入，推進体制の整備などに取組みます。

大切に長く使う	現有施設の保全・活用を徹底し，今ある施設をできるだけ「大切に長く使う」
効率的に使う・つくる	従来手法による施設整備での対応だけではなく，施設機能に着目した工夫ある管理・整備手法を導入し「効率的に使う・つくる」
総合的に進める	分散したデータや統一化されていない基準を改め，一元的な情報集約や全体的で実効性のある仕組みを構築し「総合的に進める」

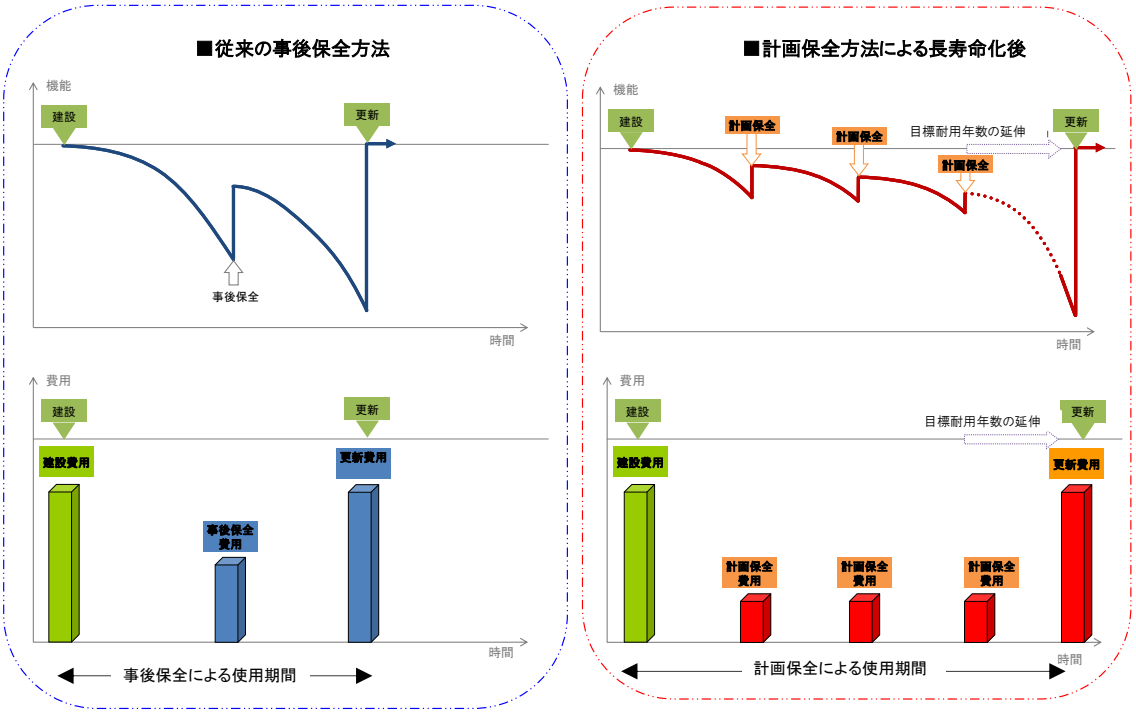
7. 公共施設マネジメントの取組方策について

（１）総合的な管理・保全の強化

① 長寿命化の推進

・　公共施設を「大切に長く使う」ためには，良好な状態に維持し，施設の不具合に起因する事故を予防する点検・機能診断と予防的で計画的な修繕・改修を行うことが前提であり，この２つの取組みは長寿命化を進めるうえでの両輪です。

＜図：長寿命化のイメージ＞
こわれた後で直す【事後保全】⇒大切に長く使う【計画保全】



○　本プラン策定前に実施していた従来の事後保全方法では，施設機能が大きく低下した後に多額のコストを費やし機能回復を図ってきました。
○　本プラン策定後は，施設機能が大きく低下する前に予防的な保全を行う計画保全方法により，従来の目標耐用年数を超えた長寿命化を進めています。
○　計画保全方法は，事後保全方法と比較し保全費用が多額になることがありますが，施設の使用期間が延伸され１年あたりの施設コストが低減されます。
○　計画保全の実施においては，引き続き施設の築年数や老朽状況を勘案するとともに，工事に伴う市民利用への影響も踏まえ、可能な限り類似施設の工事期間の重複が少なくなるよう考慮し，優先順位を定めた上で，計画的に改修を進めていきます。

② 点検の徹底

・　施設利用者の安全性・快適性や建築物の美観などを確保し，建築物を良好な状態に維持するためには，「仙台市市有建築物点検指針」などにおいて規定されている点検を適切に実施することが必要です。とりわけ施設の修繕や改修などの経済的かつ効率的な実施には，施設管理者が自主的に行う点検が最も有効ですので，点検指針に基づき実施します。

ポイント

✓　点検の徹底は管理・保全強化の基本であり，経済的かつ効率的な維持管理に最も有効な取組みです。

③ 予防保全（計画保全・監視保全）の実施

・　長期的な使用に耐えることができるよう施設機能を維持するためには，計画的な保全を実施するとともに定期的な点検を徹底することが重要であることから，予防保全（計画保全又は監視保全）を実施します。

＜表：保全方法の種類＞

事後保全		建築・設備などに**不具合，故障などが発生するたびに改修・更新を計画する保全方法**です。この方法では，不具合が発生してから予算措置を講じますので，場合によっては施設運営に支障が生じる恐れがあります。 （具体例）雨漏りが発生した後に行う屋上防水工事など
予防保全	監視保全	建築・設備などを定期的に点検し，**使用不能に陥る前に改修・更新を実施する保全方法**です。この方法では，工期などを調整することが困難な場合がありますが，比較的予見性が高いことから施設運営への影響を軽減することができます。 （具体例）点検により劣化が進んだことを確認して行う屋上防水工事など
	計画保全	建築・設備などを定期的に点検し，**計画的に改修・更新を実施する保全方法**です。この方法では，施設運営に支障の無いように工期などを調整して改修・更新を進めることができます。個別の検討においては，「仙台市市有建築物計画保全指針」に基づき行います。 （具体例）計画期間の到来により未然に不具合を防ぐ屋上防水工事など

・　公共施設の中には，経済性・効率性から計画保全方法が適さない施設などがあります。このため，計画保全方法を大部分の公共施設に適用することとしますが，本市単独で保全を行うことができない区分所有建築物などの施設や，市民又は職員が日常的に利用しない施設や小規模施設などについては監視保全方法によることとします。

ポイント

✓　引き続き保全方法は予防保全（計画保全又は監視保全）を原則とします。

✓　大部分の公共施設では計画保全を実施し，計画保全が適さない公共施設では監視保全を実施します。

④ 計画保全年数の設定

・ 建築物を「大切に長く使う」という観点から，計画的な保全措置を実施し，長期に使用していくことを目的として計画保全年数を設定します。

・ 具体の計画保全年数については，日本建築学会の資料に基づき本市が実際に使用していたコンクリート強度から算出した年数，建築物の規模や機能などから設定し，本庁舎や大規模文化施設などの施設は 80 年，小・中学校，市営住宅，市民センターなどの施設は 60 年としています。

・ コンクリートの中性化深度などの調査を適宜行うことにより，当初の性能が一定程度保持されていることをチェックします。

・ 計画保全年数の運用については，「市有建築物計画保全指針」に定めます。

ポイント

✓ 計画保全年数とは，公共施設を適切な保全により使用していく予定の年数として，新耐震基準適用の有無に基づき再整理のうえ，より長期の年数を設定するものです。

＜表：主な既存建築物(ＳＲＣ・ＲＣ造)の計画保全年数＞

	従来の目標耐用年数	計画保全年数
本庁舎・区庁舎 大規模文化施設　など	50 年	80 年 (50 年)
小・中学校 市営住宅　　など	47 年	60 年 (47 年)
市民センター コミュニティ・センター　など	41 年	60 年 (47 年)

※計画保全年数に記載している（ ）内の年数は新耐震基準適用前の建築物に設定する年数です。

※新耐震基準…建築基準法の改正により 1981 年（昭和 56 年）から導入された耐震基準であり，中規模の地震（震度 5 強程度）に対しては構造部材を無被害にとどめ，大地震（震度 6 強程度）に対しては人命に危害を及ぼすような倒壊などの被害を生じないことを目標としている。

⑤ 計画保全基準の明確化

- 本プラン策定前の改修・更新は，施設種別ごとの判断やそれぞれの施設特性に応じた期間が設定されたうえに財政制約などが影響し，統一した取り扱いが困難な状況でした。
- 本市における計画保全については，過去の改修・更新実績と施設機能の適切な維持，複数部位の一括施工による費用縮減の観点から，網羅的かつ計画的に概ね 20 年ごとに行うこととします。例えば，計画保全年数が 80 年に該当する施設については，建築後 20 年，40 年，60 年を目途に施設全体に及ぶ計画的な保全措置を実施します。
- ただし，建築物の内装，受変電設備や昇降機など， 20 年と異なる周期が適切と考えられるものについては，個別に改修周期を設定します。保全部位ごとの具体の改修周期（計画保全基準）の設定は，「仙台市市有建築物計画保全指針」にて定めています。
- 技術の進歩による機能革新が多い設備機器については，適宜見直しを行い，実態に即した保全サイクルとしていきます。
- 既に計画保全基準を超過した施設への対応については，運営面での調整や優先順位付け，財政負担能力などを総合的に勘案したうえで実施します。

＜表：計画保全年数が 80 年に該当する施設における保全部位ごとのサイクルの例＞

保全部位		建築			電気				機械			
		屋根	外装	内装	受変電（屋内）	発電機 昇降機	防災	通信 電灯	空調機器 送排風機	ポンプ類	配管類	衛生器具
改修周期（年）		20	20	40	40	30	20	40	20	20	40	40
経過年数（年）	10											
	20	●	●	○	○		●	○	●	●	○	○
	30					●						
	40	●	●	●	●		●	●	●	●	●	●
	50											
	60	●	●	○	○	●	●	○	●	●	○	○
	70											
	80	計画保全年数満了										

・●印は全面改修，○印は一部改修を行うもの

ポイント

✓ 概ね 20 年ごとのサイクルで計画的に公共施設の保全を行います。

⑥建築物の区分設定

・　建築物の大規模改修を実施するにあたり，本市で管理する建築物をＡ，Ｂ，Ｃ（※）の３つの群に区分し，それぞれの特性に応じた取り組みを推進しています。Ａ群の施設（庁舎，文化センター，博物館等の大規模施設）について，平成 28 年度から順次改修基本計画を策定のうえ，優先順位決めや予算と連動した年次調整等を実施しています。Ｂ群施設について，各施設の劣化状況を勘案し，順次改修を実施しています。

・　施設分類についての主な施設は，「市有建築物計画保全指針」に定めます。

※本市が維持管理する建築物の区分

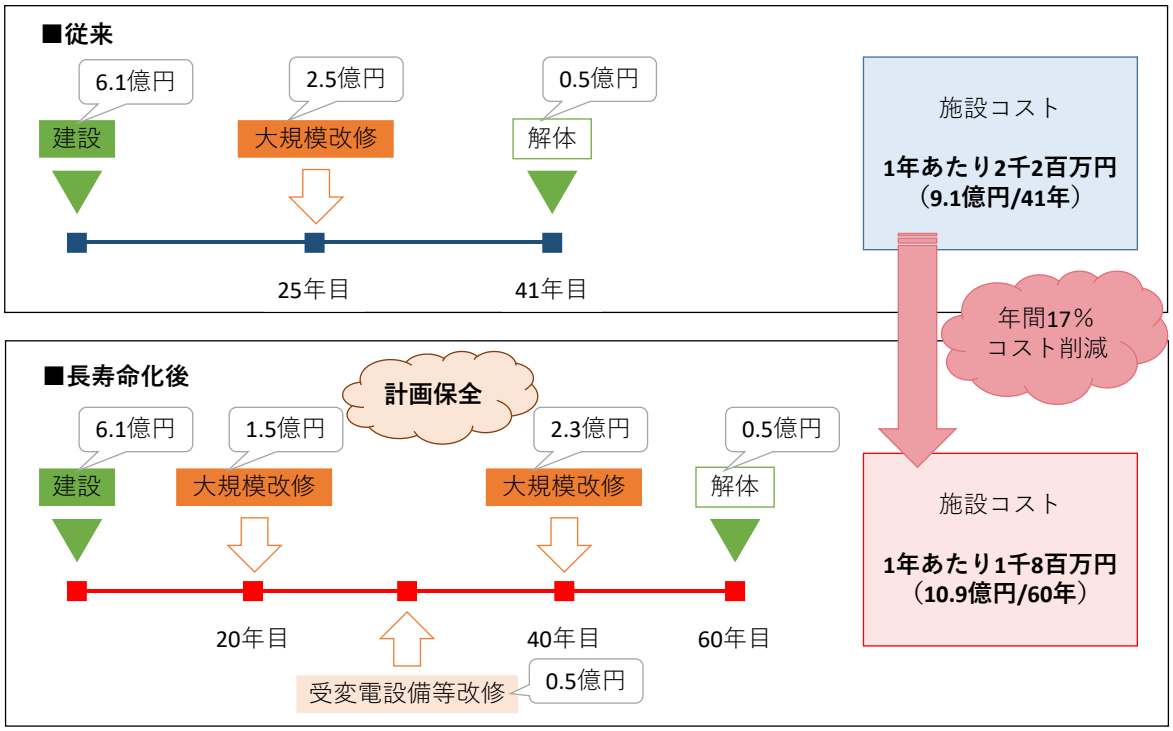
Ａ群	用途，規模，施設形態等の観点から特殊性を有し，運用上，財政上の特別な配慮が必要な施設で，計画保全年数を 80 年または 60 年（旧耐震基準の建築物は 50 年）としています。Ａ群は，平成 28 年度から順次改修基本計画を策定のうえ，優先順位決めや予算と連動した年次調整等を行って長寿命化を進めています。 （庁舎，文化センター，博物館などの大規模な施設）
Ｂ群	市政，市民活動の拠点となる用途上主要なもので，不特定多数の市民並びに職員が利用，又は居住する施設で，計画保全年数を 60 年（旧耐震基準の建築物は 47 年）としています。計画保全年数と用途ごとの施設の状況を踏まえながら，優先的に対応すべき施設を選定して順次長寿命化を進めていきます。 （学校，市営住宅，保育所，児童館，市民センターなどの中規模な施設）
Ｃ群	用途上主要なものに付属的に配置される施設，小規模，屋外的な用途の施設，本市単独で保全を行うことができない施設などで，計画保全年数を 47 年としています。施設の状況に応じて順次対応していきます。 （その他の小規模な施設）

⑦ 施設コストの確認・検証

・　将来的な財政負担を把握しつつ，公共施設の経営を持続可能なものとするためには，本プランに記載した取組みを実施することにより，施設コストが減少することを確認・検証する必要があります。

・　標準的な市民センターにおける本プラン策定前の実績に基づくと，施設コストの低減につながるものと試算しております。

＜表：標準的な市民センターにおける年間の施設コスト＞



※コスト試算条件
・建設費＝建設単価（365 千円） × 平均面積（1,664 ㎡）
・（従来）大規模改修＝改修単価（149 千円） × 平均面積（1,664 ㎡）
・（長寿命化後）保全部位ごとの計画的な保全サイクルにあわせ計上
大規模改修（20 年目）＝外壁等改修単価（89 千円）×平均面積（1,664 ㎡）＋衛生機器（4,859 千円）
受変電設備等改修（30 年目）＝受変電設備・エレベーター等（49,614 千円）
大規模改修（40 年目）＝外壁等改修単価（135 千円）×平均面積（1,664 ㎡）＋衛生機器（4,859 千円）
・水道光熱費等の運用コストは除く

⑧ 公共施設の脱炭素化に向けて

- 令和３年３月に策定（令和６年３月改定）した「杜の都環境プラン（仙台市環境基本計画）」では，目指す環境都市像として，「杜の恵みを活かした，持続可能なまち」を掲げ，脱炭素社会の構築等に率先して取り組むこととしております。
- 公共施設の脱炭素化に向けて，「仙台市環境行動計画」や，市有建築物の建築・改修時等における低炭素化技術の導入推進を図る「仙台市市有建築物低炭素化整備指針」とも整合を図りながら，取組みを進めます。
- 今後，ＺＥＢ化※の方針検討や太陽光発電設備の導入に取り組むこととしておりますが，取組みに伴って発生する費用や継続的な財源の確保など，本市の将来の財政状況も考慮しながら，持続的な取組みになるよう引き続き検討を進めます。

※ 省エネや再エネの導入等により，年間の一次エネルギー消費量の収支をゼロとすることを目指した建築物のことを ZEB（ネット・ゼロ・エネルギービルディング）という。国は，ZEB について，エネルギー消費量の削減割合等に応じて，『ZEB』，Nearly ZEB，ZEB Ready，ZEB Oriented の４段階の区分を設けており，ZEB 化とはいずれかの ZEB を達成することをいう。

⑨ 将来的な財政負担推計

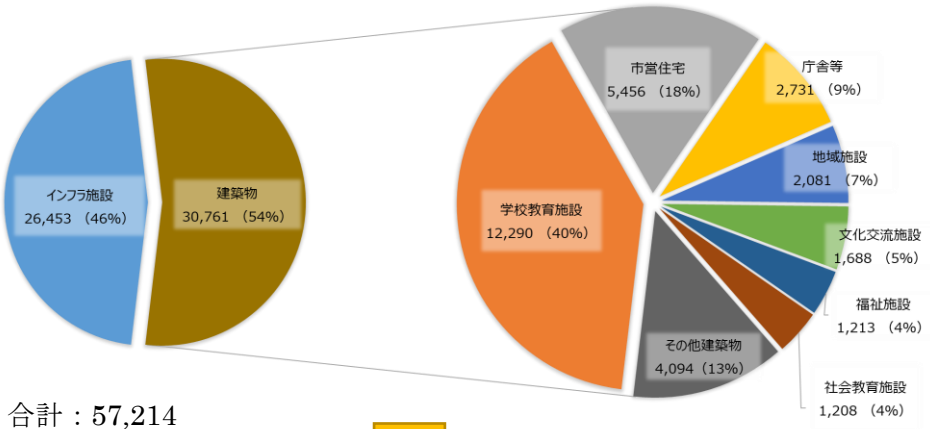
公共施設の改修・更新などに必要となる“施設コスト”が，本市の財政運営に及ぼす影響を把握するとともに，今後の予算確保や経費縮減につなげるため，試算条件を設定のうえ 2024 年度以降の 50 年間で発生する財政負担を推計しました。その結果，全期間では 3 兆円を超える規模で施設コストが発生（年間 698 億円）する見込みです。大規模事業が本格化する今後 10 年間は，市有施設の建替えや長寿命化改修を始めとする普通建設事業費等における一般財源と繰入金が，120 億円から 210 億円程度で推移すると見込みです。

＜表：長寿命化推進の効果＞

	長寿命化取組み前の施設コスト	長寿命化取組み後の施設コスト	削減効果
今後 50 年間の総計（年間あたり）	5 兆 7,214 億円（1,144 億円／年）	3 兆 4,918 億円（698 億円／年）	2 兆 2,296 億円（446 億円／年）
（主な内訳）			
学校教育施設	1 兆 2,290 億円	7,108 億円	5,182 億円
市営住宅	5,456 億円	3,315 億円	2,141 億円
庁舎等	2,731 億円	2,051 億円	680 億円
地域施設	2,081 億円	1,284 億円	797 億円
文化交流施設	1,688 億円	1,165 億円	523 億円

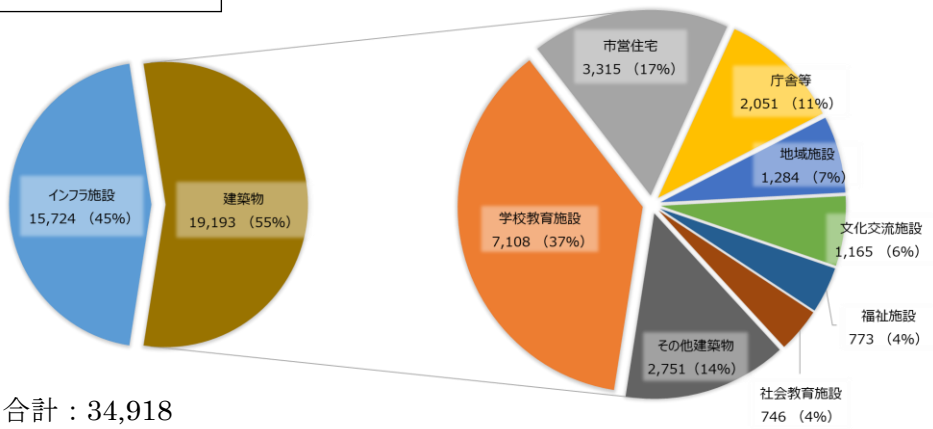
＜グラフ：今後の 50 年間における財政負担推計結果と建築物用途別の主な内訳＞

長寿命化取組み前の場合　（単位：億円）

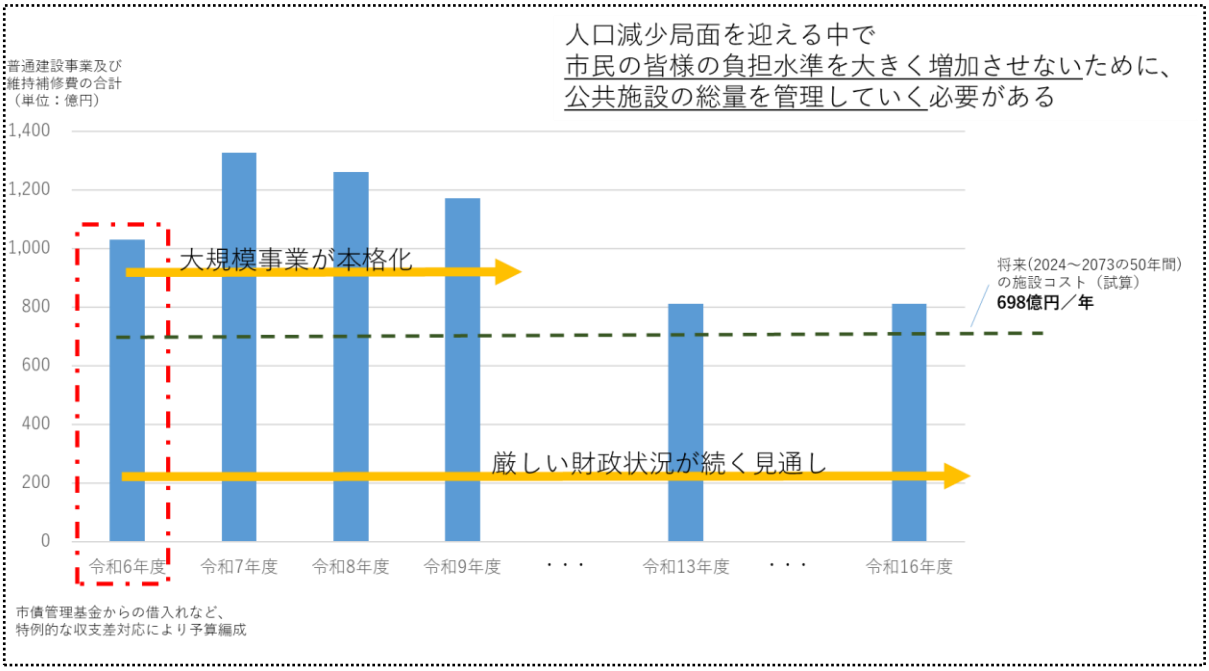


合計：57,214
（1 年あたり 1,144）

長寿命化取組み後の場合



合計：34,918
（1 年あたり 698）



ポイント

✓ 長寿命化の推進をはじめとした総合的な管理・保全の強化等を講じることにより，将来的な施設コストは年間 698 億円必要と試算されます。近年，大規模改修等の実施に伴い，これを超える規模の事業を実施しておりますが，本市の財政状況を踏まえると，長期的には施設コストを確保することが難しくなるものと見込まれ，財源確保や事業費の平準化・縮減等，歳入歳出の両面において，あらゆる取組みを講じていくことが必要です。

（２）現有施設活用の徹底

① 施設データの一元的整備・把握

・　施設所管部署ごとに整備・管理されている施設管理台帳・システムの現状を踏まえつつ，本プランに基づくマネジメントの推進に必要な情報項目などを整理し，施設データとして一元的な把握を行っています。

・　収集した情報を適切に更新することにより，公共施設マネジメントの基礎データとして活用します。

② 全体像の「見える化」

・　施設の稼働状況や老朽化の程度，管理運営に要する経費などのデータを総合的に集約・整理し，分かりやすく公表することにより，公共施設の現状と課題などについて対外的な共有を図るとともに，公共施設マネジメントの各般の取組みについて市民の理解促進に努めます。

具体的な取組み

・　平成 28 年より「仙台市 公共施設の『見える化』－公共施設のいま－」を作成し，市民利用施設等を公表対象とするなどして，順次，公表範囲を広げてきました。

＜公表施設一覧＞

〇地域施設

・市民センター

・コミュニティ・センター

・老人憩の家

〇市民利用施設

・ホール系施設（文化センターなど）

・スポーツ施設（競技場，体育館など）

・社会教育施設等（図書館，博物館など）

・駐輪場

・児童館・児童センター

③ 新規整備や更新の厳選・重点化及び改修・更新などの費用の縮減・平準化

・　予算編成と連動しながら必要性，妥当性，長寿命化の推進などを確認したうえで新規整備や更新を実施する公共施設マネジメントシステムを構築します。施設データの収集・分析や改修・更新などの優先順位付け，それらを基にした予算編成および予算執行，施設の機能別利用状況や老朽度等の評価，その後，施設データを更新するという業務サイクルの総体を公共施設マネジメントシステムと称し，継続的な運用を行います。

・　長寿命化の推進により一定の財政効果が生じることから，この取組みを確実に実施するとともに，老朽度や市民ニーズ，緊急性などを根拠とした改修・更新などの優先順位付けと本市の財政負担能力を総合的に勘案しながら，関連予算を優先的に配分します。

・　本プランの基本的な考え方を踏まえつつ公共施設等適正管理推進事業債の活用を行うなど，国が進める老朽化対策に対応し，有効な制度や財源を可能な限り活用します。

＜表：公共施設マネジメントシステムの全体像＞

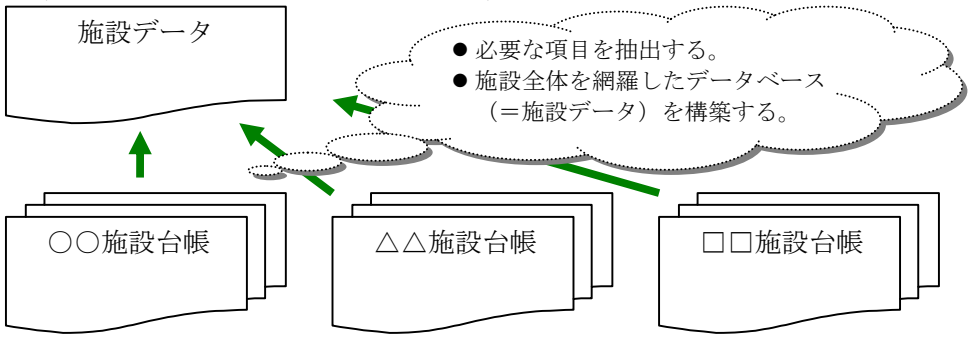
公共施設マネジメントシステムの全体像とそれぞれの作業段階における実施予定年度及びその後の業務サイクルは下表のとおりです。

＜図：公共施設マネジメントシステムの実施概要＞

○ 施設データ収集

各施設所管課が持つ施設データから必要な項目を抽出することにより公共施設全体を網羅したデータベースを構築し，様々な検討を行う際の基礎データとして活用します。

この施設データは，本市が保有する公共施設の一覧性を確保できることから，老朽化や更新費用，利用状況などの課題整理に活用し，公共施設全体を俯瞰した分析・評価を行います。

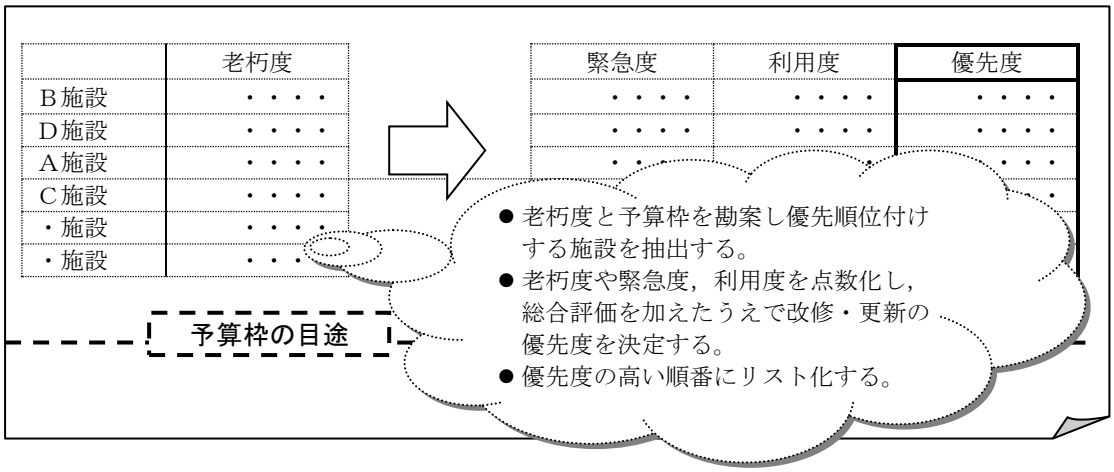


○ 優先順位付け

施設データの評価・分析により，老朽化が進んでいる施設の抽出・整理を行います。

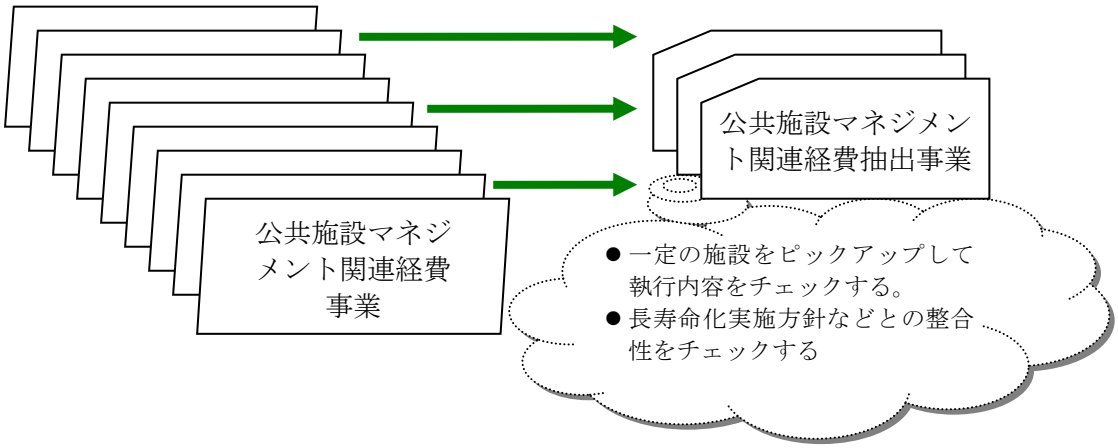
これまでの財政負担能力や毎年度の予算枠を勘案し，一定数の施設を抽出します。

抽出された施設は，老朽化に加え安全面などからの緊急度や施設利用の状況などを点数化したうえで総合的に評価し，優先順位付けを行います。



○ 事業評価

公共施設マネジメント関連経費とした事業のうち一定数の施設を抽出したうえで，事業内容が本プランでの取組みや長寿命化実施方針などと整合しているか確認するとともに，情報を蓄積し今後の取組みの参考とします。



（３）施設の質・量の適正化

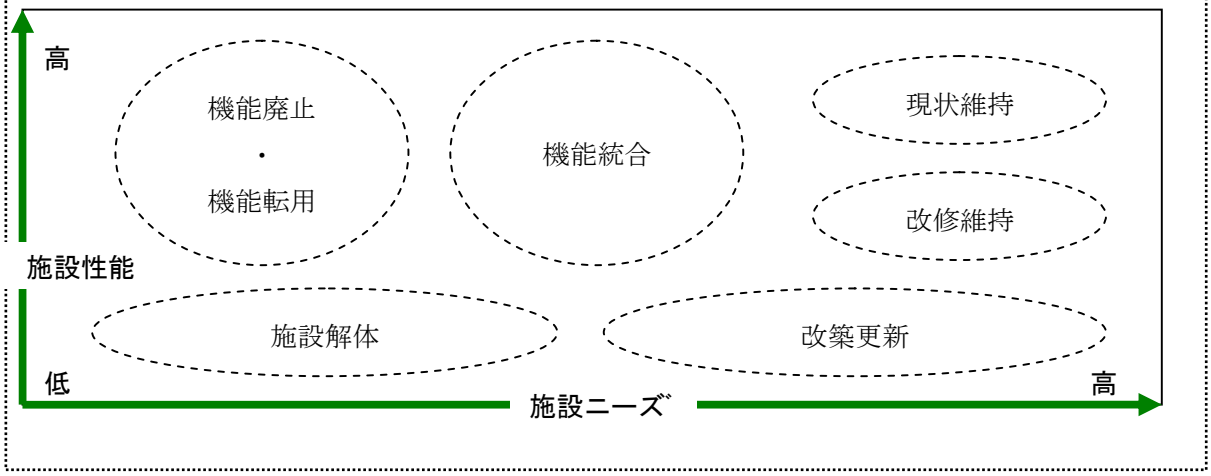
長寿命化の推進をはじめとした総合的な管理・保全を強化することは，施設コスト全体の縮減や事業費の平準化につながり，本市の長期的な財政運営の安定化に寄与します。

しかしながら，この取組みだけでは施設コストの全てを確保することが難しくなるものと見込まれることから，社会情勢や市民ニーズの変化に合わせ，取組方策ごとの更なる検討や市民，利用者への説明を行い，意識の共有を図りながら，施設の質・量の適正化を推進していく必要があります。

① 公共施設の評価・見直し

・ 施設の老朽度や安全性，環境対応性などを考慮する“施設性能”と市民ニーズや利用状況，行政の役割などを考慮する“施設ニーズ”を 2 つの軸として定期的な評価を実施することより，見直しに向けた検討を進めます。

＜表：公共施設の評価軸＞



・　施設ニーズが高い施設については，適切な改修・更新を実施することにより施設サービスの安定した継続に努めますが，施設性能は高いものの施設ニーズが低い施設については，施設の機能に着目した検討を行い，また，施設性能及び施設ニーズがともに低い施設については機能を廃止したうえで売却するなどの公共施設の評価・見直しを行う仕組みを構築します。

＜表：公共施設見直しの類型一覧＞

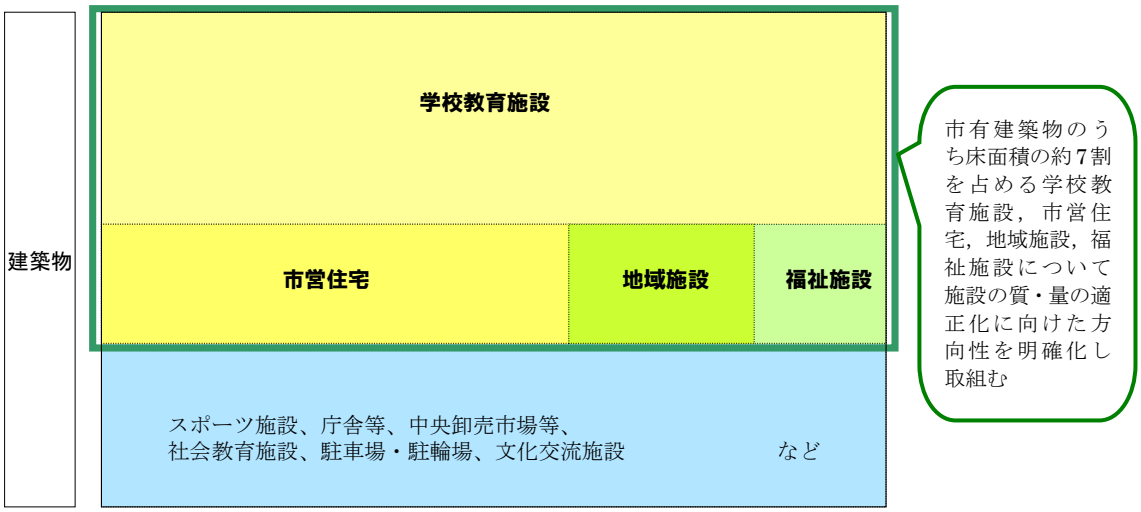
類型	内　　容	施設性能	施設ニーズ
I　現状維持	現有施設を現状のまま維持し継続使用すること	高	高
II　改修維持	現有施設に長寿命化を目的とした大規模改修などを実施したうえで維持し，継続使用すること	中	高
III 改築更新	現有施設を解体したうえで，施設を更新すること	低	高
IV 機能統合	現有施設における機能について他のものを追加したうえで継続使用すること	高	中
V　機能転用	現有施設における機能について現在と異なるものに変更したうえで継続使用すること	高	低 （公共ニーズ高）
VI 機能廃止	現有施設における機能を廃止し土地建物等を維持したうえで売却すること	高	低 （民間ニーズ高）
VII 施設解体	現有施設における機能を廃止し建築物を解体のうえ売却すること	低	低

・　公共施設を「大切に長く使う」には，同時に，従来の維持管理・整備手法だけでなく施設の機能に着目し「効率的に使う・つくる」ことが不可欠となります。
・　施設の更新にあたっては，各施設の性能およびニーズ等を踏まえた上で，複数の機能を持つ施設の複合化についても検討を行い，総面積の縮減や維持管理コストの抑制を図ります。
・　見直しに伴い，機能廃止・施設解体以外の方針となった場合は，障害のある方や高齢者，その他日常生活に制約を受ける方など，公共施設を使用するさまざまな方の視点も持ちながら，すべての人が円滑に使用できる施設となるよう，検討を行います。

② 建築物の用途別課題と適正化の方向性

・　多種多様な建築物については，それぞれの用途別に区分し，課題の抽出・整理を行うことが有効です。特に，施設数が多く地域バランスなどに特段の配慮が必要な学校教育施設，市営住宅，地域施設，福祉施設については，次の方向性で施設の質・量の適正化に向け取り組みます。

＜図：建築物のうち優先的に取組む施設＞



学校教育施設

➢老朽化が進む施設が増加する見込みであることから，適切な時期に予算を確保し，計画的に一定規模の改修や更新を行う必要があります。
特に，プールなど学校施設として比較的利用頻度が低いものについては，効率的に利用していく観点から，施設のあり方について検討が必要です。

➢市有建築物の４割近くの延床面積を占める学校について，教育施設であることを十分考慮しつつ，国庫補助制度や各種関係法規などとの関係を整理しながら，すでに児童クラブサテライト室への転用等を行ってきているところではあるが，今後も余裕スペースを他の施設機能へ転用することなどの検討を行います。

➢適切な教育環境確保の視点から，「仙台市立小・中学校の一定規模確保に向けた基本方針」及び「同実施方針」に基づき，学校規模適正化の取組みを進めます。学校統合に伴い生じた跡施設については，学校が地域コミュニティの中心であることに配慮しつつ，全市的な視点での機能転用や維持廃止の検討を行います。

市営住宅

➢昭和40年代以前に建設された施設が多く，老朽化が進んでいる状況であり，居住環境の改善に向けた施設の改修や更新など継続的な取組みが必要です。

➢今後の改修・更新にあたっては，復興公営住宅も含めた市営住宅全体の目標戸数や供給方策などを定め，既存ストックの効率的活用を図る必要があります。

地域施設

➢市民センター及びコミュニティ・センターは，築後25年から30年を目処に，施設の大規模改修や更新を行うなど，一定程度計画的な対応がとられているものの，平成初期に建設された施設が多く，老朽化が進んでいる状況であり，施設の改修や更新など継続的な取組みが必要です。

➢学校の転用可能なスペースや統合に伴う跡施設については，地域施設としての活用を行う検討を進めます。

福祉施設

- 福祉サービスを提供している小規模施設が多く，老人福祉センターや老人憩の家，保育所，児童館などで老朽化が進んでいる状況であり，施設の改修や更新などの取組みが必要です。
- 地域拠点保育所以外の保育所については，令和4年6月に更新した「公立保育所の建替え等に関するガイドライン」に基づき，引き続き一定の保育需要が見込まれる地域に所在する施設については，民営化を進めていきます。それ以外の場合については，原則として民営化は実施せず，保育需要に応じた定員規模の適正化を図っていきます。
- 学校の転用可能なスペースや統合に伴う跡施設については，転用福祉施設としての活用を行う検討を進めます。

③ 地域支援機能の整理

・ 地域施設や福祉施設に分類される市民センター，コミュニティ・センター，老人福祉センター，老人憩の家及び児童館については，子どもから高齢者まで広く市民がふれあい，活動できる地域拠点の形成を図るため，機能に着目した小・中学校区単位の配置や学校施設の有効活用などを行ってきたところです。

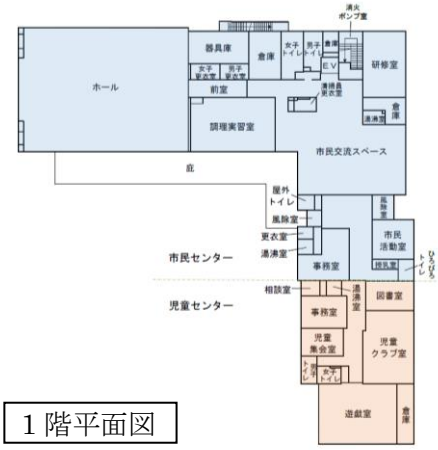
・ 引き続き，本プランの基本的な考え方や他の取組方策との整合を図りつつ，地域支援機能の配置については原則として次のとおり取扱うこととします。

○ 小学校区に基本的地域支援機能としてコミュニティ・センター及び児童館を配置し，中学校区に拡充的地域支援機能として市民センターを配置することとし，同じ小学校区内で市民センターとコミュニティ・センターの重複配置は行わないものとします。
○ 現在，上記の考え方を超えて配置されている地区については，更新時に施設機能の統合を検討します。
○ 市民センター及びコミュニティ・センターの更新に当たっては，コミュニティ機能の増進や他の施設の併設などを検討します。
○ 児童館の新設・更新に当たっては，小学校敷地の利用を基本とし，これが困難な場合は，市民センターやコミュニティ・センターとの併設や複合化などを検討します。
○ 小学校や中学校の新設・更新を計画する際は，他の施設との併設や複合化を検討します。
○ 老朽化が進んでいる老人福祉センターや老人憩の家などについては，施設のあり方や他の施設との併設および複合化などを検討します。

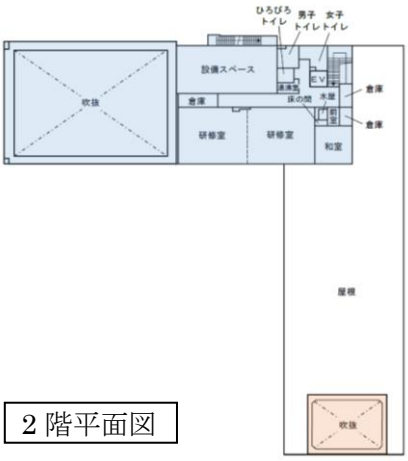
具体的な取組み

将監地区において，老朽化への対応が必要だった３施設（市民センター・老人憩の家・児童センター）について，施設の複合化を検討しました。地域協働モデル事業として位置づけ，ワークショップの開催などを通じ，地域及び施設利用者の意見を取り入れながら整備を進め，令和４年度に開館しています。

＜実施例：将監地区複合化施設＞



1階平面図



2階平面図

④ 整備・配置方針の明確化

・　公共施設の整備・配置に係る計画及び方針は，都市づくりの基本方向を定めた「都市計画マスタープラン」や，具体的な道路事業内容及び中長期的な進め方を示す「道路事業方針」などがあります。また，適切な教育環境確保の視点から「仙台市立小・中学校の一定規模確保に向けた基本方針」及び「同実施方針」により学校規模適正化の取組みを進めています。

・　施設用途に区別した整備・配置方針では，他の施設が保有する機能の統合や転用などを行うことが難しく，新たな市民ニーズへの対応が非効率になることが想定されます。そのため，地域ごとの特性を踏まえつつ，公共施設の配置状況や民間施設の整備・運営状況を全市的に把握し，地域バランスを考慮すべき公共施設については網羅的な整備・配置方針を明確にすることが必要です。

・　引き続き，公共施設全般の整備・配置方針については，施設種別における見直しの検証作業を行ったうえで，保有量や密度，配置，民間との役割分担などの調査・分析を進めます。

⑤ 未利用地・低利用地などの有効活用

・　未利用地・低利用地等は，公有財産利用調整委員会での審議を通して，貸付や売払，所管換などの有効活用を進めていきます。

・　また，未利用地・低利用地等について一元的な把握・調整を行い，庁内での有効利用に努めます。調整を図る中で，庁内で利用の見込みがないものは，売払を進めていきます。

具体的な取組み

令和３年度に，行政目的での利活用が見込まれないと判断した未利用資産について，利活用の検討を行うため，現況及び地籍や制約・問題点等のリスト化を行いました。令和４年度から令和５年度にかけて内容のブラッシュアップを図るとともに，各資産に対する処分可能性について評価を実施しました。

⑥ 施設の質と量の適正化に係る長期的な方向性

〇長期的な方向性を追加する必要性

・　音楽ホール・中心部震災メモリアル拠点複合施設整備や本庁舎建替えといった大規模事業，子育て環境の充実，脱炭素都市づくりの推進など，本市の魅力や新たな活力の創出に資する施策は，厳しい財政状況が続く中にあっても，厳選重点化等を図りながら計画的に進めることが求められます。そのためには，将来にわたり持続可能な財政運営を図っていくことが必要であり，市全体で各般の方策を講じ，対応を図っていかなければなりません。

・　本市の市民一人当たりの公共施設保有量は 3.38 ㎡/人となっており，これは政令指定都市平均の 3.26 ㎡/人をやや上回り，多い方から 6 番目となっています。(次頁表を参照)

・　このような状況において，本プランの考え方に基づき，引き続き，公共施設の長寿命化等を図っていくとともに，公共施設の管理に関する基本的な考え方を定め，市全体で共通認識を持ちながら，適正な管理を図っていく必要があります。

〇本市の公共施設の管理に関する基本的な考え方（長期的な方向性）

・　本市が近い将来人口減少局面を迎えることは確実視されており，公共施設の維持管理コストが増大する中，質の高い市民サービスを持続的に提供していかなければなりません。

・　そのためには，長期的に一人当たりの施設コストを大きく増加させないという観点から，人口減少の水準を踏まえ，公共施設の総量を管理していく必要があります。

・　公共施設の総量管理は，継続して取り組んでいく必要がありますが，本市主要施設の建替えや人口減少が本格化することが見込まれる期間を見据え，令和 35 年度までを目標とし，着実に取り組んでいきます。

※公共施設の総量（総延床面積：360.1 万㎡）は，令和 5 年度の人口を基準とし，令和 35 年度までの人口推計に基づく減少割合▲7.31％を目安に管理していきます。

○他政令指定都市の状況

・　人口減少や公共施設の老朽化などについては，本市のみならず政令指定都市の間で共通の課題となっております。それぞれの都市において，保有する公共施設，人口動態や地域経済の状況など異なる面もありますが，他の政令指定都市 19 都市中 14 都市が，公共施設の管理に関する基本的な考え方を公表しています。

・　具体的な内容は下記のとおり

	都市名	公共施設保有量（㎡/人）	公共施設の管理に関する基本的な考え方※
1	大阪市	4.94	設定なし
2	北九州市	4.92	少なくとも，「今後 40 年間で保有量を約 20%削減する」
3	神戸市	4.68	平成 23 年に策定した「30 年で 10%の床面積の削減方針」を実現していく。
4	名古屋市	4.20	設定なし
5	新潟市	3.40	R33 年度までに計画改定時点より 9%の面積削減
6	仙台市	3.38	設定なし
	・ ・ ・	・ ・ ・	
16	千葉市	2.60	資産経営の推進により，今後 10 年間で約 18 万㎡（約 7%）の所有床面積縮減に取り組む
17	川崎市	2.45	設定なし
18	横浜市	2.42	一般会計で整備・運営する本市保有の公共建築物の施設総量（＝総床面積）について 2065 年度：基準時点から少なくとも 1 割を縮減 2040 年度：基準時点以下に縮減（現状より増やさない） （基準時点：2021 年度末）
19	相模原市	2.34	今後 30 年間で 20%の延床面積削減 目標達成のための基本原則 ア　新規整備は原則行わない イ　学校施設の大規模改修や更新時期には原則として多機能化等を行う
20	さいたま市	1.91	施設の更新（建替）は複合施設とし，施設総量（総床面積）を縮減する（60 年間で 15%程度の縮減が必要） 基準年　R1 末　233.2 万㎡ 目標値　R52 末　206.0 万㎡
	平均	3.26	

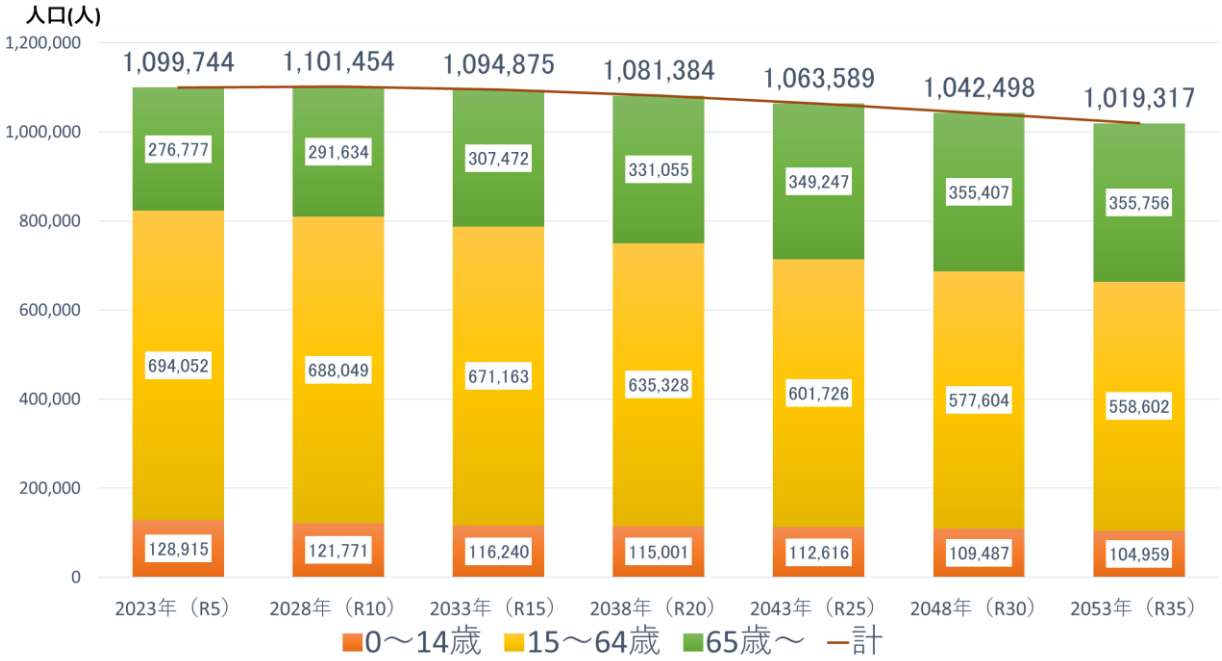
※総務省　公共施設等総合管理計画の主たる記載内容を取りまとめた一覧表（⑨数値目標）より

○長期的な方向性を踏まえた今後の取組みについて

・　施設用途毎の総量については，本プランにおける長期的な方向性を踏まえ，ニーズや本市における人口構造の変化を的確に捉えながら，施設の特性や利用状況，老朽度，機能等に着目した上で，検討していきます。

令和2年国勢調査に基づく仙台市の将来人口推計（令和4年3月推計）

	2023年(R5)	2028年(R10)	2033年(R15)	2038年(R20)	2043年(R25)	2048年(R30)	2053年(R35)
65歳～	276,777	291,634	307,472	331,055	349,247	355,407	355,756
15～64歳	694,052	688,049	671,163	635,328	601,726	577,604	558,602
0～14歳	128,915	121,771	116,240	115,001	112,616	109,487	104,959
計	1,099,744	1,101,454	1,094,875	1,081,384	1,063,589	1,042,498	1,019,317
割合	基準	0.16%	▲0.44%	▲1.67%	▲3.29%	▲5.21%	▲7.31%



（４）民間活力導入・市民協働の推進

公共施設に関わる課題への対応は本市単独での取組みだけでなく，市民や民間事業者などと協働・連携していくことが重要です。引き続き，民間事業者の専門的な知識やノウハウを活用することにより，対応策の幅を広げつつ事業活動の場も提供するため，公共施設運営における様々な主体との役割・領域の再構築を推進します。

① 民間活力導入の更なる推進

・ ＰＦＩ，指定管理者制度をはじめとした既存の取組みについて，公共施設の改修と一定期間の維持管理を併せて委託する手法なども含め，従来の施設対象範囲・手法にとらわれず更なる推進を図ります。

具体的な取組み

PFI 事業や指定管理者制度について適宜導入を検討するなど，民間手法活用を推進しています。

- 鶴ケ谷地区において，整備時点から長い期間が経過し，環境の変化により未利用・低利用となっている公有地の利活用を行う事業者を公募により決定しました。
- 民間活力の導入により財政負担の軽減や平準化を図るため，老朽化した高砂証明発行センターの建替えと余剰地利活用を一体的に行う事業者を公募により決定し，リースバック方式により，新高砂証明発行センターの運用を開始しました。
- 松森清掃工場の余熱を活用した複合スポーツ施設「スポパーク松森」の PFI 事業が令和 2 年 4 月末で終了した後，引き続き，施設の管理運営を行うため，公募提案型賃貸借方式により次期事業者を決定しました。

② 公共施設を活用した歳入アップ推進

・ 掲出可能な公共施設においては，広告媒体としての活用を進め，安定した施設運営の財源を確保します。

・ 広告を活用した事業提案を募集し，効果的な事業については積極的に具体化を図ることにより，歳入アップにつなげるとともに市民サービスの向上を図ります。

・ 身近な公共施設についてネーミングライツなどの仕組みを組合せることにより，公共施設を基点とした地域への愛着心を高めるとともに施設の運営財源を確保します。また，民間事業者などが地域支援や復興支援を行う場としても提供します。

具体的な取組み

本プランの策定以降，決定した以下の施設について，ネーミングライツに基づく名称の運用を開始しています。

平成 26 年度運用開始：オーエンス泉岳自然ふれあい館
平成 28 年度運用開始：カメイアリーナ仙台
平成 29 年度運用開始：仙台銀行ホールイズミティ２１，弘進ゴムアスリートパーク仙台，トークネットホール仙台
令和 2 年度運用開始：ＴＡＣ鶴ケ谷ウォーターパーク，ＴＡＣ葛岡ウォーターパーク，ＴＡＣ水の森ウォーターパーク，本山製作所青葉アリーナ，本山製作所仙台市武道館，八木山動物公園フジサキの杜

・従来より実施しているネーミングライツ
平成 17 年度運用開始：ユアテックスタジアム仙台
平成 25 年度運用開始：仙台環境開発スポーツパーク宮城広瀬，スリーエム仙台市科学館，日立システムズホール仙台

③ 施設使用料など受益者負担のあり方の見直し

・　各種市民利用施設の使用料等について，物価変動等の状況を勘案しつつ，受益と負担の適正化を図る観点から，見直しの検討を行います。また，併せて減免制度のあり方についても検討を行います。

④ 市民協働による有効活用の推進

・　施設設置後のニーズ変化などに的確に対応し，適切な施設運営につながるよう，常日頃から，利用者をはじめとする関係者と施設の活用状況などを共有します。

・　施設の機能や運営手法の見直しに当たっては，市民の意見・提案を活かし協働で進めることにより，限られた資産の有効活用を進めます。

・　施設の効果的な活用や運営を図るため，高度な専門性を持つＮＰＯやボランティア団体，町内会をはじめとする地域団体などとの協働・連携，その活力の導入について検討を進めます。

（５）公共施設マネジメント推進体制の整備

広範にわたる数多くの取組方策を確実かつ効率的に実行していくために，「総合的に進める」という観点に基づき，推進組織・体制の整備や予算編成との連動，施設管理・保全を担う人材の育成を推進します。

①　推進組織・体制の整備

・　プランに基づく取組方策の具体的な実施に向けて，財政局内に財政企画課を，都市整備局内に公共施設マネジメント推進課をそれぞれ設置し，企画立案や総合調整などを担う推進組織とします。

・　市長を本部長，各局区長を本部員とする「仙台市公共施設総合マネジメント推進本部」により，公共施設の更新の必要性・妥当性の評価，実施段階における取組方針の決定，全体的な進捗管理などを行います。

・　当「本部会議」のもと，取組方策の情報共有や取組実施に係る連絡調整などの場として関係課長による会議を開催し，庁内連携の更なる強化を図ります。

② 公共施設マネジメントシステムの構築

・　本市が保有する公共施設が抱える様々な課題を解決していくためには，改善に向けた取組方策に着実に取組んでいくことが重要です。そのため，「公共施設マネジメントシステム」として予算編成と連動した業務サイクルを構築することにより，実効性と継続性を確保します。

・　技術的な視点から建築･設備の劣化状況･緊急度･周辺部位への影響度等を評価したうえで，計画保全の優先順位付けや，計画保全時期を踏まえた部分改修の査定を行うなど，予算と連動した公共施設マネジメントを実施します。

・　予算連動については，建築物における取組みを中心に実施しますが，投資的経費全体での効果的な予算配分のため，その実績を踏まえつつ効果を検証したうえで，インフラ施設なども含めた市全体の取組みとすることを検討します。

・　取組方策の手続きや事務手順については，整理したうえでマニュアル化などを行います。

③ 施設管理・保全の強化に向けた人材育成

・　長寿命化の推進にあたっては，指定管理者制度導入施設も含めた公共施設全般において適正な施設管理を行うことが前提であり，日常的な自主点検はもとより指定管理者などと連携を密にした実地の調査による施設状態の把握が重要となるとともに，予防保全の意識や考え方を浸透することが必要です。このため施設管理者への研修を通じた対応力の向上を図ります。

・　公共施設マネジメントの推進にあたる専門的な知識と知見を持ちつつ，費用の適正化，施設機能の確保，ニーズの変化への対応などを経営的な視点に基づき判断できるスペシャリストを養成します。

・　施設管理･保全を適切に行うため，それぞれの職員の意識とスキルの更なる向上やノウハウの継承が円滑にできる職員の配置管理を行います。

・　経験に応じた目標を設定したうえで，ＯＪＴ（職場における業務を通しての学び）の充実や外部研修の効果的な活用，計画的な研修の実施などにより，人材を育成するとともに，施設を知り尽くした職員のノウハウや経験をデータ化し伝承する仕組みを検討します。

・　本市職員の技術力向上はもとより民間技術者の方々とも十分連携し，公共施設の管理･保全に係る最新の知見を共有するとともに，各般の取組みを通じ公共施設マネジメントを推進する人材の育成を図ります。

８．公営企業におけるマネジメントの取組みについて

（１）考慮すべき事業特性

本市には，公営企業として下水道，自動車運送，高速鉄道，水道，ガス及び病院の６つの事業があります。公営企業では，企業ごとに任命された管理者（下水道事業を除く）により業務が執行され，経理上も独立採算の原則のもと，企業会計として一般会計と切り離した運営を行っています。各公営企業が保有する公共施設は特殊なものが多く，施設特性や企業経営の視点などに基づき，保有施設の整備，維持管理などの適正化を図る取組みを進めています。

＜各公営企業の主な事業特性＞

下水道	・処理場やポンプ場，管路など高度成長期にかけて整備した施設の老朽化が進行しています。 ・施設の老朽化が進行する一方で，財源である下水道使用料などは今後減少していくことが予想され，より効率的な施設の更新や維持管理が求められています。 ・自然現象である雨水の排除は公費で，生活排水などの汚水処理は下水道使用料でまかなうことが原則です。
自動車運送	・営業所や出張所などの建築物やバスの安全運行のために欠かせない特殊な設備など多数の重要な施設があり，施設の老朽化が進行しています。 ・仙台市交通事業経営計画に基づき利用状況に応じた運行の効率化を図っているところであり，それを踏まえた事業規模に相応した既存施設の維持管理が求められます。
高速鉄道	・駅舎や車庫，電気設備など地下鉄の定時運行，安全運行のため，多数の重要な施設があります。 ・平成 27 年度に開業した地下鉄東西線も設備の更新を行っており，昭和 62 年度に開業した地下鉄南北線の，変電設備や防災設備など，各種設備の更新を併せて計画的に行っていきます。
水道	・安全安心な水道水を安定的に供給するため，浄水場や配水所，ポンプ場，管路など，多数の重要な施設を保有しています。 ・仙台市の水需要は，平成 9 年度をピークに減少傾向が続いており，今後，人口が減少に転じるとその傾向が更に強まる見込みです。 ・過去に集中的に整備された施設や管路が更新時期を迎えるため，将来的な水需要を見据えた施設整備が必要となります。
ガス	・都市ガスの安定供給及び保安の確保を図るため，製造工場や供給所，ガス導管など，多数の重要な施設があります。 ・関連法令による点検が詳細に決められており，厳格な維持管理を実施しています。 ・ガス導管は，路線毎の重要性や経年劣化などを考慮したリスク評価を実施し，計画的に経年管の入替えを行うなど，耐震性の向上を推進することが必要です。
病院	・平成 26 年 11 月にあすと長町に移転・開院し，救命救急センターを有する高度急性期医療機関として，24 時間体制での施設運営を行っています。 ・災害拠点病院として，いついかなる場合にも医療の提供を行う必要があるため，多数の重要な施設を保有しています。

（２）現在の取組状況及び今後の取組方針

本プランでは，公営企業に係る施設について基本的な考え方を共有するとともに，連携した取組みを行っていくこととしています。安定した公共施設運営は，全市共通の課題と捉え取組方策や実績について共有していきます。

＜各公営企業における現在の取組状況と今後の取組方針＞

下水道	現在	・「仙台市下水道事業中期経営計画（令和 3～7 年度）」に基づき，施設の効率的な更新・維持管理に取組んでいます。 ・アセットマネジメントシステム（AMS）の継続的な改善に向けて，令和 4 年度から「AMS 改良検討ワーキンググループ」を立ち上げ，検討を進めています。
	今後	・「AMS 改良検討ワーキンググループ」での検討結果等を踏まえながら，次期中期経営計画（令和 8～12 年度）を策定します。 ・引き続き現行及び次期中期経営計画に基づき，施設の効率的な更新・維持管理を行います。
自動車運送	現在	・仙台市交通事業経営計画に基づき営業所,出張所及び整備工場等の建築物・付帯設備の改修や更新を計画的に実施しています。
	今後	・これまで同様の取組みを着実に実施し,施設の長寿命化を図るとともに，長期的視点で維持管理費の節減に取り組んでいきます。
高速鉄道	現在	・安全運行に不可欠な施設は,実施基準に基づき定期検査を行うとともに，長期保全計画を作成し，計画的な改修・更新を行っています。
	今後	・これまで同様の取組みを着実に実施するとともに,予防保全による長寿命化を推進します。
水道	現在	・中期経営計画（令和 2～6 年度）に基づき，施設の効率的・効果的な更新や維持管理に取組んでいます。 ・アセットマネジメントの考え方に基づいた水道施設の適切な維持管理・計画的な更新に取り組んでいます。
	今後	・引き続き，施設の統廃合やダウンサイジングなどの再構築計画と，アセットマネジメント手法を取り入れた長期的な更新・修繕計画を推進し，今般策定の中期経営計画（令和 7～11 年度）においても，継続して人口減少社会に対応した将来の水道システムの構築を目指します。
ガス	現在	・「仙台市ガス事業中期経営方針（2023～2027 年度）」に基づき，ガス供給設備，製造設備及び経年本支管の入替えなど効率的な更新･維持管理に取組んでいます。
	今後	・ガス供給設備，製造設備及び経年本支管の入替えなどについては，「仙台市ガス事業中期経営方針（2023～2027 年度）」に基づき，引き続き効率的な更新･維持管理を行っていきます。 ・庁舎等の建築物は長寿命化やライフサイクルコストの低減,費用の平準化を図りつつ，計画的かつ効率的に維持管理を行っていきます。

＜各公営企業における現在の取組状況と今後の取組方針＞

病院	現在	・「仙台市立病院経営計画(2022 年度～ 2024 年度)」に基づき，施設の保守点検を実施するとともに，中長期の保全計画策定に取り組んでいます。また，医療機器を安定的に整備，運用していくため，各機器の運用管理を行い，保守点検や修繕等を実施しています。
	今後	・「仙台市立病院経営計画(2022 年度～ 2024 年度)」に基づき，施設，医療機器共に中長期の整備計画を策定し，より効率的かつ効果的な維持管理，更新等を行うとともに，費用の抑制や平準化を図ります。