

# 新潟市公共建築物保全計画

令和8年4月

新潟市

## 目 次

1	計画の目的と位置づけ	1
2	保全計画の対象	2
2.1	保全対象施設	2
2.2	保全対象部位と改修周期	3
3	具体的な取り組み	4
3.1	日常的・定期的な点検・調査の実施	4
3.2	中長期的な保全費用の把握	4
3.3	優先順位の検討	5
3.4	改修方法の検討	6
4	保全の実施体制（関係各課との連携）	7

## 1 計画の目的と位置づけ

「新潟市総合計画 2030」では、8つの分野の政策・施策を下支えする土台として「持続可能な行財政運営」を位置づけ、長期的な視点に立った財産経営を推進するため、施設再編や経営改善、公共施設やインフラ資産の長寿命化に取り組むこととしています。

また、本市の財産経営に係る基本的な考え方を示した「新潟市財産経営推進計画」では、公共施設の基本方針として「総量削減」と「サービス機能の維持」を掲げ、その方針を推進するため、施設の最適化（施設の有効活用）、施設の長寿命化、歳出の削減、歳入の確保の4つを財産経営の柱としています。

本計画は、財産経営の4つの柱の一つである「施設の長寿命化」を推進するための基本的な考え方を取りまとめた「新潟市公共建築物長寿命化指針」（以下「指針」とする。）に基づき、学校施設、市営住宅を除く一般建築物を対象として、目標使用年数 80 年を目指し、厳しい財政状況においても計画的な保全を推進し、長寿命化を着実に進めていくことを目的として策定するものです。

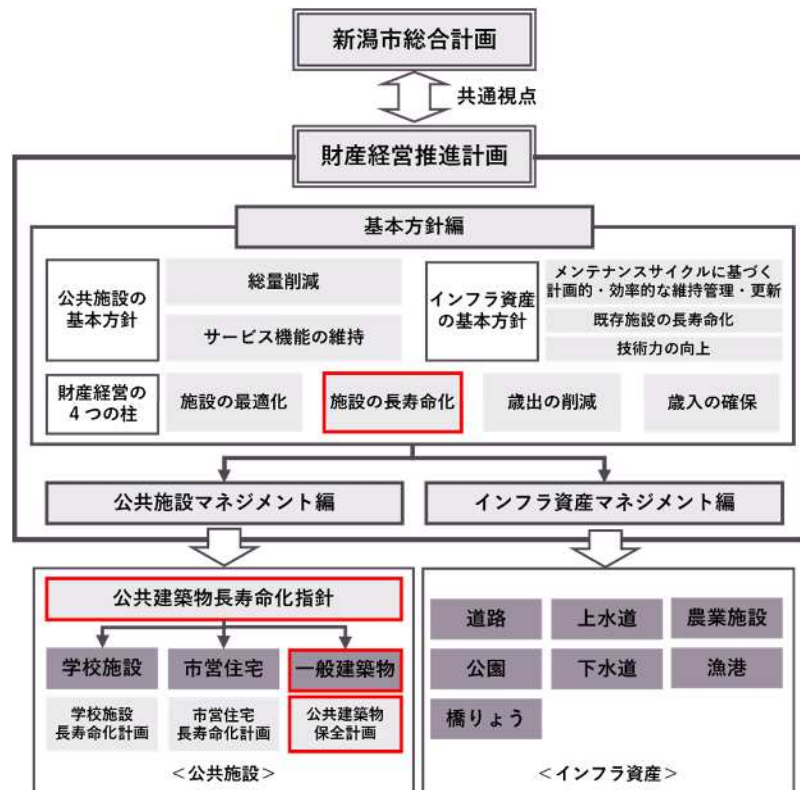


図 1-1 計画の位置づけ

本計画では、対象とする施設や部位を設定した上で、指針に示す4つの基本方針に基づき、計画的な保全を実施するための具体的な取り組みを示します。

### <長寿命化推進の基本方針>

- 方針1： 施設の目標使用年数に基づく計画的な保全の推進
- 方針2： 予防保全の推進
- 方針3： 必要水準の確保
- 方針4： ライフサイクルコストの削減

## 2 保全計画の対象

### 2.1 保全対象施設

本計画では、「新潟市財産白書」の対象施設のうち、本市が単独で保有する施設で、学校施設（学校教育施設、幼稚園）、市営住宅（公営住宅）及び文化財的施設を除く、延べ面積500㎡以上の施設を対象とします。ただし、「新潟市財産白書」の対象外である母子生活支援施設（延べ面積500㎡以上）は対象に含むものとし、未利用施設や改築・解体等の予定がある施設は対象外とします。

表 2-1-1 保全対象施設

大分類	中分類	小分類	施設数	棟数	延べ面積 (㎡)
市民文化系施設	ホール施設・ コミュニティ施設	市民会館	4	6	20,101
		文化会館	6	6	50,225
		コミュニティセンター	32	35	48,722
		コミュニティハウス	4	4	5,976
		地区公民館	9	9	15,763
		公民館	5	5	3,173
		地区集会場	9	9	10,042
		生涯学習施設	5	9	24,427
		勤労者会館	3	4	14,335
	美術館	2	2	9,997	
	博物館・資料館	博物館	2	2	6,572
		資料館	7	7	8,005
	図書館	8	8	22,440	
スポーツ・レクリエーション系施設	スポーツ施設	総合体育施設	11	17	82,451
		屋内体育施設（スケート場含む）	15	16	33,330
		屋外体育施設	5	5	10,656
		プール	4	5	13,909
	レクリエーション施設	観光施設	11	19	31,563
保養施設	保養施設	3	3	5,941	
子育て支援施設	子育て支援施設	児童館	5	5	7,565
		子育て支援センター	2	2	2,341
	保育園	62	63	57,354	
保健福祉施設	高齢者福祉施設	老人憩の家	1	1	794
		老人福祉センター	8	8	10,018
	保健福祉施設	保健福祉センター	1	1	1,651
		健康センター	8	9	15,234
		社会福祉施設	3	3	13,698
		障がい福祉施設	3	4	4,399
		母子生活支援施設	2	2	3,151
その他公共用施設	斎場	4	4	8,850	
	その他公共用施設	5	6	19,195	
行政系施設	教育系施設	教育センター	1	2	3,645
		給食センター	9	9	11,620
	庁舎系施設	本庁舎	1	1	23,275
		区役所	6	7	63,133
		出張所	12	13	34,384
		連絡所	7	7	6,763
	その他行政系施設	保健所	1	1	8,008
		福祉施設（事務所系）	1	2	3,577
		環境施設	1	1	2,957
		産業研究施設	2	3	2,761
		その他行政系施設	3	3	7,618
合計			293	328	729,621

※用途分類は財産白書の施設カルテ分類一覧を参考

※施設数、棟数、延べ面積は、令和6年度公有財産台帳に基づき算定

## 2.2 保全対象部位と改修周期

建築物は、屋根や外壁、空気調和設備など多くの部位や設備機器で構成されています。

本計画では、建築物の長寿命化を図るため、一般的な建築物の部位・設備機器のうち①構造躯体の劣化、損傷を防ぎ、「構造躯体を健全に保つもの」、②その部位・設備機器の損傷により、「施設運営に大きな影響を与えるもの」、③「防災面・安全面から維持管理が必要なもの」の3つの視点で選定したものを保全対象部位とし、部位ごとに改修周期を設定することで、計画的な保全を進めていきます。

不具合が生じても影響範囲が小さく、復旧に時間と費用を要しないものは事後保全で対応することとし、対象外とします。

表 2-2-1 保全対象部位と改修周期

部位	詳細仕様	改修周期(年) ※
①構造躯体を健全に保つもの		
屋上 ・ 屋根	屋上防水+押えコンクリート	30
	アスファルト防水	25
	シート系防水	25
	塗膜防水	25
	屋根金属葺	30
外壁	タイル貼	40
	外壁仕上塗材	20
②施設運営に大きな影響を与えるもの		
受変電	高圧機器（屋内）、高圧ケーブル	30
	高圧機器（屋外）、高圧ケーブル	25
	高圧開閉器	15
空調設備	ボイラー（小型）	20
	ボイラー（大型）	30
	チリングユニット（水冷）	20
	冷温水発生機	20
	小形吸収冷温水発生機ユニット	20
	冷却塔	20
	水冷式パッケージ形空調機	20
	空気熱源ヒートポンプ形空調機	20
	ガスヒートポンプ形空調機	20
	ユニット形空調機	30
ファンコイルユニット	40	
中央監視装置	20	
衛生設備	タンク類（屋内）	40
	タンク類（屋外）	30
	ポンプ類	25
	配管類	40
③防災面・安全面から維持管理が必要なもの		
非常電源	自家発電装置	30
	蓄電池制御装置	25
	バッテリー	10
防災設備	自動火災報知機・非常警報など消防設備	20
消火設備	消火ポンプユニット	30
	スプリンクラー	30
昇降機	エレベーター	30

※改修周期は「建築物のライフサイクルコスト」（国土交通大臣官房官庁営繕部監修）の計画更新年数や過去の工事実績を参考に、本市独自で設定

### 3 具体的な取り組み

#### 3.1 日常的・定期的な点検・調査の実施

予防保全を推進するため、施設管理者は日常的・定期的な点検・調査を実施し、不具合やその兆候がないか確認します。保全対象部位については「施設状況調査票」に整理して毎年度保全担当課に報告します。また、保全担当課では、定期的に現地調査を実施し、施設状況調査票の情報なども参考に保全対象部位の劣化度を4段階で判定します。

調査結果は、保全情報データベースで一元的に管理し、最新の情報に更新することで計画的な保全につなげていきます。

#### 3.2 中長期的な保全費用の把握

保全対象施設の建築年度別用途別の延べ面積分布を見ると、年度ごとにばらつきがあります。将来的に必要な保全費用は、設定した改修周期をもとに試算するため、年度別の延べ面積の分布と同様にばらつきが生じることになります。

計画的な保全を推進するためには、財政面での中長期的な見通しを立てる必要があることから、保全情報データベースをもとに今後10年間程度の保全費用を把握し、財政状況や保全対象施設全体の劣化状況を考慮しながら事業費の平準化を検討します。

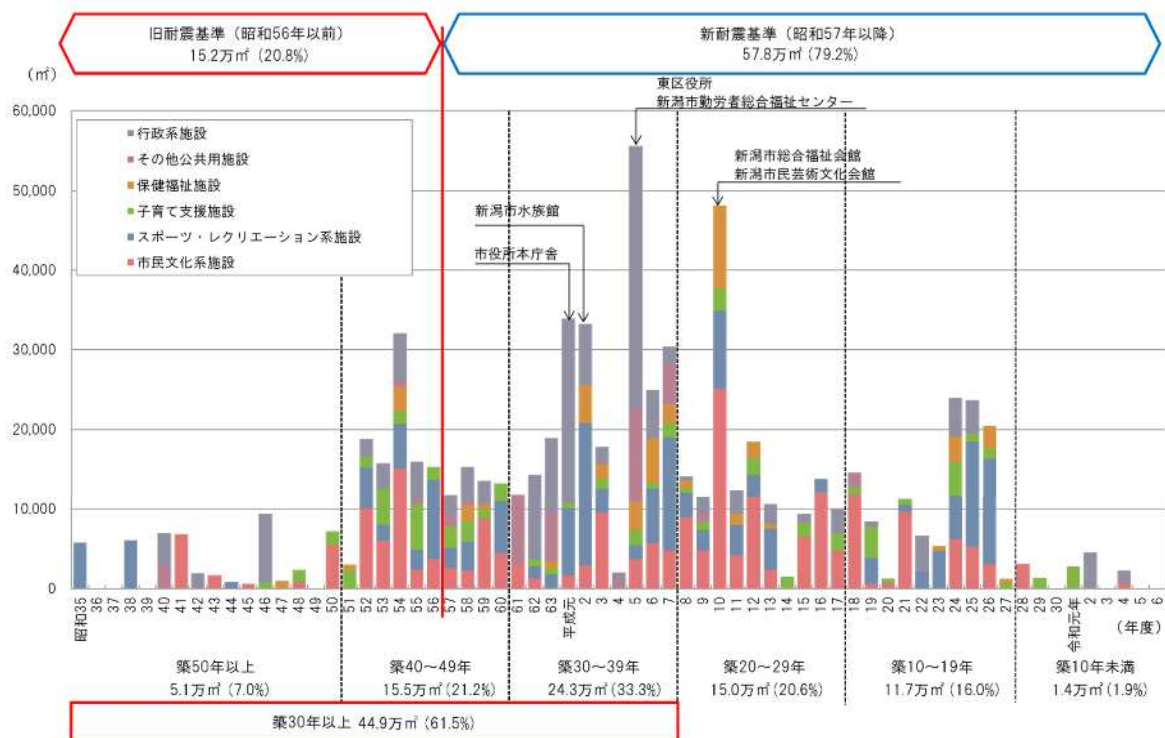


図 3-2-1 建築年度別用途別延べ面積分布

### 3.3 優先順位の検討

計画的に保全工事を実施していくため、最新の保全情報データベースをもとに施設ごと、部位ごとに優先順位を検討します。優先順位の検討は、経営的な視点と技術的な視点から行い、順位の高いものからリスト化したものを「保全実施計画」として位置づけます。

保全実施計画は、財産経営推進本部の公共施設部会で報告し、優先順位の考え方や次年度の事業規模について関係部署と共有します。

なお、保全実施計画は毎年度見直しを行うこととします。

#### ① 第1段階：劣化状況と施設の特性による順位付け

第1段階では、各部位の劣化状況を示す「部位別劣化度」と、防災上の施設の特性から決定する「施設重要度」により評価を行います。基本的には、部位別劣化度→施設重要度の順で評価し、同じ部位別劣化度・施設重要度の場合は、改修周期と経過年数の関係から算出する超過率\*が高いものを優先します。

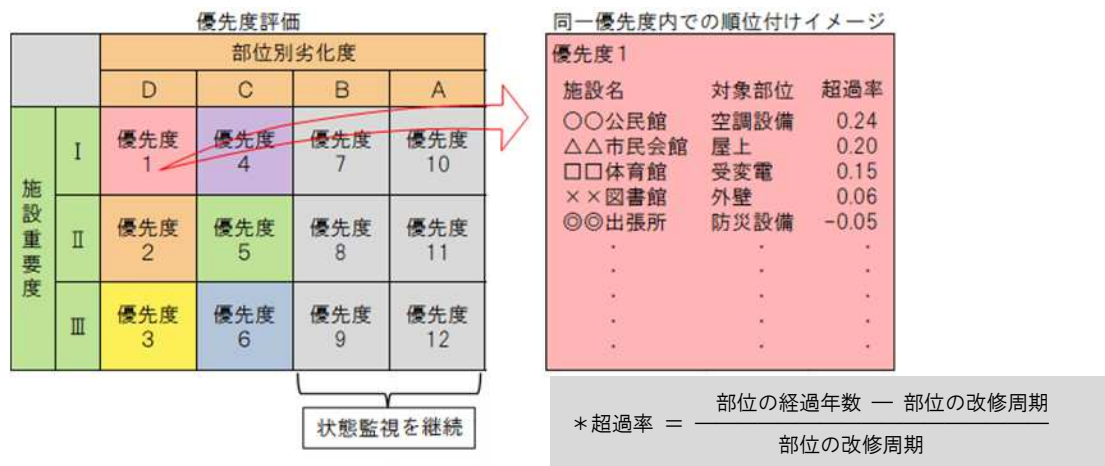


図 3-3-1 優先度評価

<部位別劣化度> 保全担当課が現地調査を行い各保全対象部位の劣化度を判定

部位別劣化度	劣化状況
A	概ね良好
B	安全上、機能上問題なし
C	安全上、機能上低下の兆しが見られる
D	安全上、機能上問題あり、早急な対応が必要

<施設重要度> 「新潟市地域防災計画」による防災上重要な建築物と不特定多数が利用する施設をもとに設定

施設重要度		
I	ア	災害対策本部が設置される施設（本庁舎等）
	イ	医療救護活動の施設（保健所、地域保健福祉センター等）
	ウ	応急対策活動の施設（区役所、張所等）
	エ	避難収容の施設（体育館、文化施設等）
II	オ	社会福祉施設（障がい福祉施設、児童福祉施設等）
	カ	社会基盤施設（対象無し）
	不特定	上記ア～カに該当しない施設で、不特定多数が利用する施設
III	その他	上記に該当しない施設

## ② 第2段階：経営的・技術的視点による調整

第2段階では、施設再編などの財産経営的な視点と、同時に実施すべき部位の調整などの技術的な視点から優先順位の調整を行い、保全実施計画（案）を作成します。

### ＜経営的視点＞

- ・ 財産経営推進計画公共施設マネジメント編による取り組みとの整合
  - 公共施設のこれからを考える基本的な指針
  - 新潟市公共施設再編案
  - 地域別実行計画

### ＜技術的視点＞

- ・ 特定の対象部位、工種（建築・電気・機械）の偏りの調整
- ・ 効率化、コスト削減を図るため、同時に実施すべき部位の調整
- ・ 施設利用、運営への影響を考慮した工事実施時期の調整

## ③ 第3段階：公共施設部会への報告

保全実施計画（案）を財産経営推進本部の公共施設部会で報告し、次年度の保全実施計画を確定します。公共施設部会では、今後必要となる事業費の見通しについても関係部署と共有します。

## 3.4 改修工法等の検討

施設の必要水準の確保やライフサイクルコストの削減を図るため、設計前の段階で改修工法等の検討を行います。

検討にあたっては、施設に求められるサービス水準や省エネルギー性能などに配慮し、最適な改修工法、改修方式を選定するとともに、築年数が経過している施設については、残りの使用年数に応じた改修内容とすることで費用の削減を図ります。

この検討結果をもとに設計を行い、保全工事を実施します。

## 4 保全の実施体制（関係各課との連携）

計画的な保全を推進するためには、保全担当課だけでなく、施設を管理する施設管理者や施設所管課、また、公共施設の最適化を進める財産経営担当課との連携が重要です。

施設の維持管理においては、施設管理者等が主体となり日常的・定期的な点検・調査、部分的な補修や部品交換などを実施します。保全担当課は、適切な維持管理が実施されるよう保全相談による対応や施設保全研修会の開催、現地調査の実施により、施設管理者等に対して技術的な支援を行います。

計画作成の段階においては、財産経営担当課と協議を行い、施設再編の動向を計画に反映させます。また、工事の段階では休館など施設運営への影響があるため、計画作成の段階から施設所管課と協力して工事实施時期の調整等を行い、円滑な保全工事の実施につなげます。

維持管理から計画作成、工事实施までの各段階で関係各課と連携し、施設の長寿命化を着実に進めていきます。

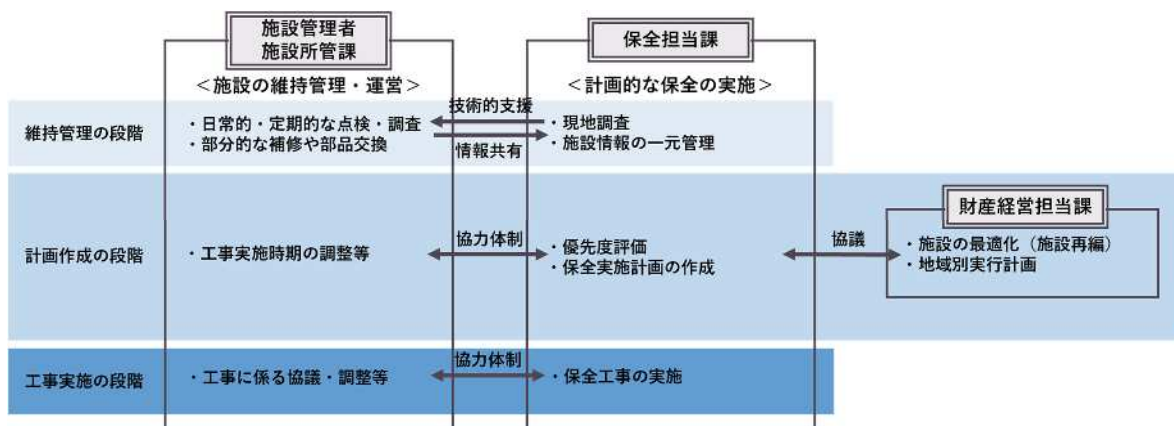


図 4-1 関係各課との連携

### 新潟市公共建築物保全計画

---

平成 28 年 (2016 年)	2 月	策定
平成 30 年 (2018 年)	4 月	改訂
令和 2 年 (2020 年)	4 月	改訂
令和 4 年 (2022 年)	4 月	改訂
令和 8 年 (2026 年)	4 月	改訂

新潟市建築部建築保全課

---