

# 新潟市公共建築物長寿命化指針

令和8年4月

新 潟 市

## 目 次

1	はじめに	1
1.1	指針策定の背景と目的	1
1.2	指針の位置づけ	2
1.3	指針の対象	2
2	公共建築物の現状と課題	3
2.1	公共建築物の現状	3
2.2	公共建築物を取り巻く状況	6
2.3	公共建築物の課題	7
3	長寿命化推進の基本方針	8
3.1	施設の目標使用年数に基づく計画的な保全の推進	9
3.2	予防保全の推進	11
3.3	必要水準の確保	12
3.4	ライフサイクルコストの削減	13
4	長寿命化の推進に向けた取り組み	14
4.1	保全計画の策定	14
4.2	技術的支援体制の充実	14

# 1 はじめに

---

## 1.1 指針策定の背景と目的

近年の急激な人口減少や少子・高齢化の進行、地球温暖化による環境問題への意識の高まり、厳しい財政状況などを受け、公共建築においては、これまでの建替え主体の考え方から、適切な保全による長寿命化や既存ストックの有効活用へと転換することが求められています。

本市は令和6年度末時点で約268万㎡\*の建築物を保有しており、市営住宅を除く人口1人あたりの面積は政令指定都市最大\*\*となっています。また、建築後30年以上経過する施設が全体の約66%を占め、今後、老朽化した建築物の修繕・改修・建替え費用が増大することが予想されており、保有する建築物をすべて健全な状態で維持していくことは困難な状況にあります。

このような背景から、公共建築物の長寿命化を図るための基本的な考え方を示すことを目的として、本指針を策定します。

---

\*：普通財産を除く

\*\*：令和6年度新潟市財産白書より

## 1.2 指針の位置づけ

「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。

本指針は、この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ものです。なお、具体的な計画については、本指針に基づき、学校施設、市営住宅等、それぞれの分野ごとに策定します。

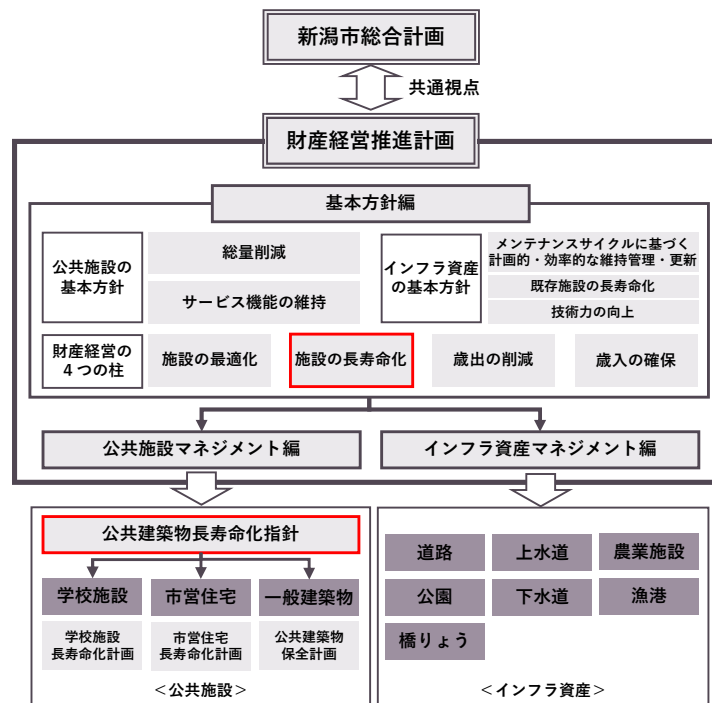


図 1.2.1 指針の位置づけ

## 1.3 指針の対象

本指針の対象は、インフラ資産を除く本市が保有するすべての建築物とします。

## 2 公共建築物の現状と課題

### 2.1 公共建築物の現状

令和 6 年度末時点において、本市は約 268 万㎡の建築物を保有しています。「令和 6 年度新潟市財産白書」では人口 1 人あたりの保有面積を他の政令指定都市と比較しており、全体では 3.50 ㎡で政令指定都市平均の 3.24 ㎡より多く、市営住宅を除くと政令指定都市で最大となっています。

本市が保有する建築物を学校施設、市営住宅、その他の一般建築物の 3 つに大きく分類すると、学校施設が最も多く全体の 43.0%を占め、市営住宅は 14.7%、残りの 42.3%がその他の一般建築物という内訳になっています。

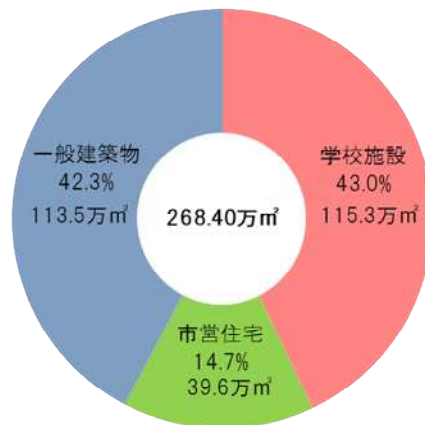


図 2.1.1 市有建築物の用途別内訳（延べ面積）

資料：令和 6 年度公有財産台帳

建築年代別の延べ面積の分布をグラフ化すると、昭和 50 年代に建てられたものが多いことがわかります。これは、児童・生徒数の急増期における小・中学校建設の集中が大きな要因と考えられます。

また、建築後 30 年以上経過する建築物は、市有建築物全体の 65.7%を占めています。

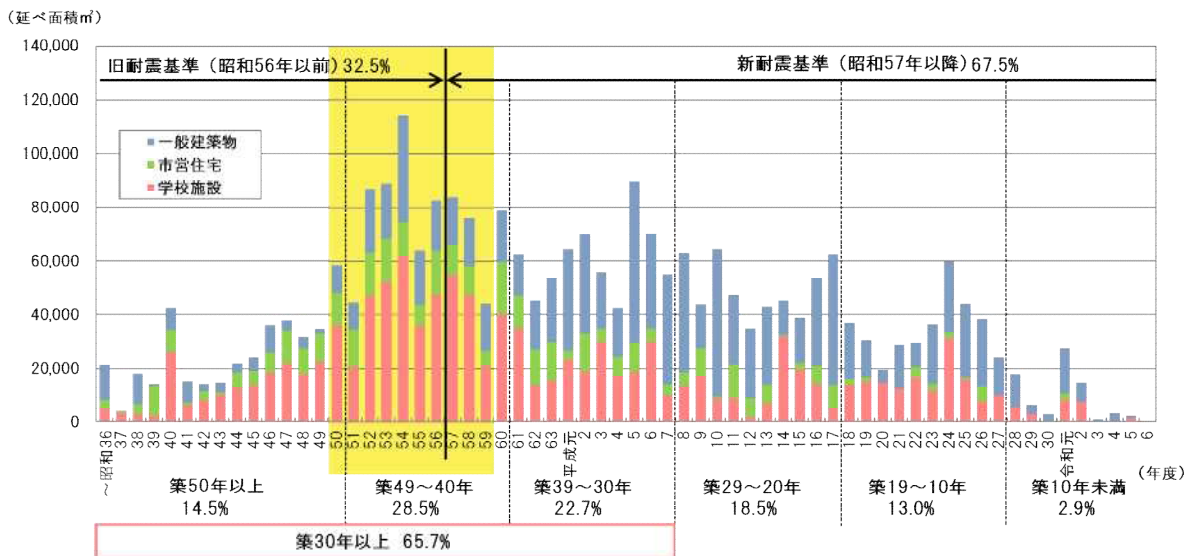


図 2.1.2 建築年代別延べ面積の分布

資料：令和 6 年度公有財産台帳

### (1) 学校施設

学校施設の延べ面積は 115.3 万㎡で、全体の 43.0%を占めています。建築後 30 年以上経過した建築物の比率は 73.7%で、児童・生徒数の急増期にあたる昭和 50 年代に建設されたものが多く、全体の 65.7%に比べて高くなっています。

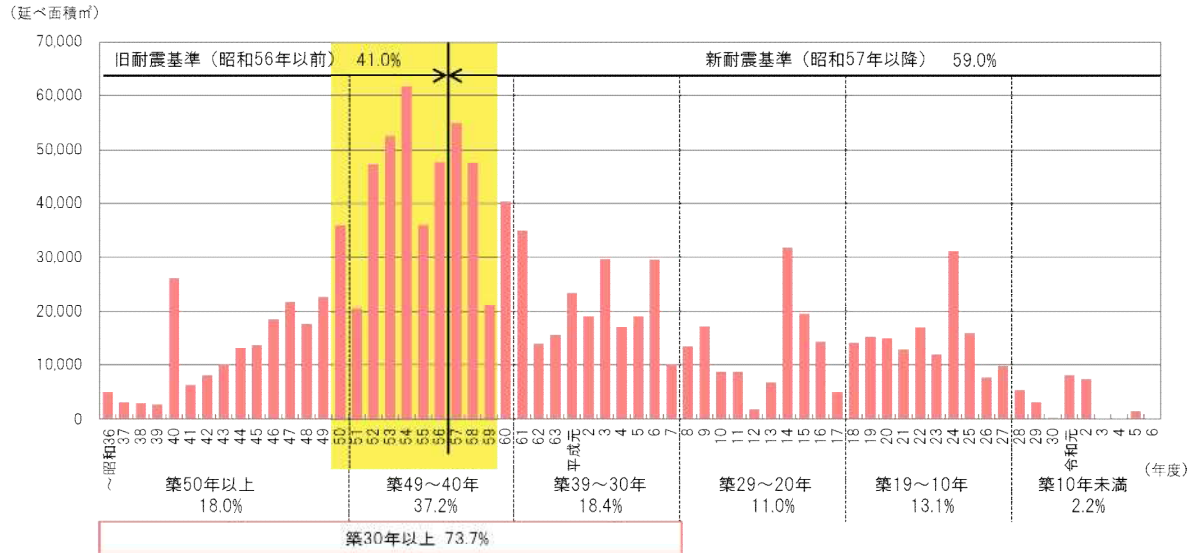


図 2.1.3 建築年代別延べ面積の分布（学校施設）

資料：令和 6 年度公有財産台帳

### (2) 市営住宅

市営住宅の延べ面積は 39.6 万㎡で、全体の 14.7%を占めています。建築後 30 年以上経過した建築物の比率は 79.1%で、昭和 50 年代に建設されたものが多く、全体の 65.7%に比べて高くなっています。

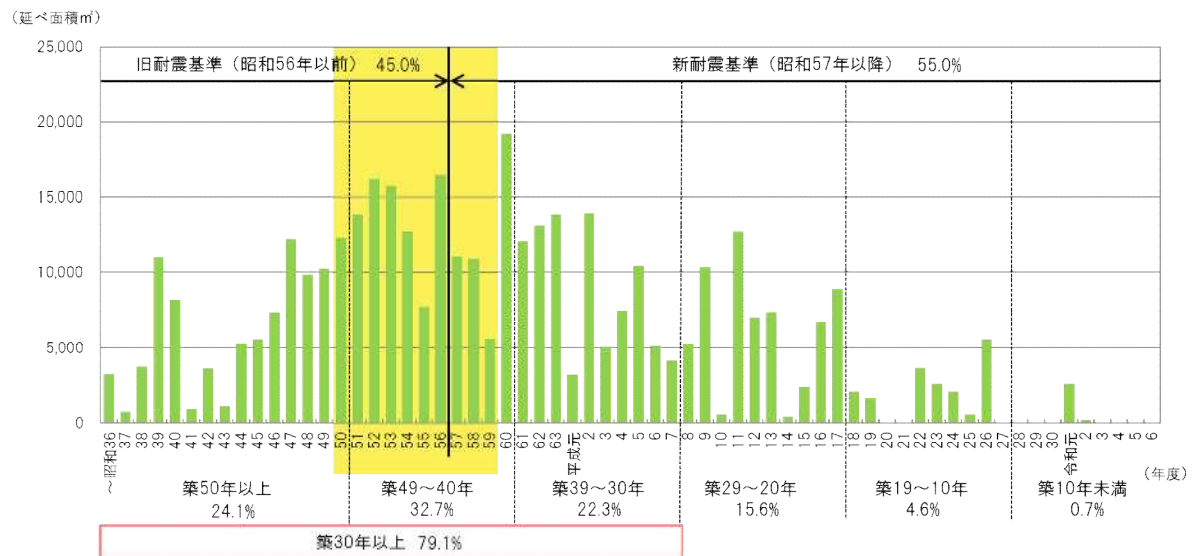


図 2.1.4 建築年代別延べ面積の分布（市営住宅）

資料：令和 6 年度公有財産台帳

### (3) 一般建築物

一般建築物の延べ面積は 113.5 万㎡で、全体の 42.3%を占めています。建築後 30 年以上経過した建築物の比率は 52.9%で、全体の 65.7%に比べて低くなっています。

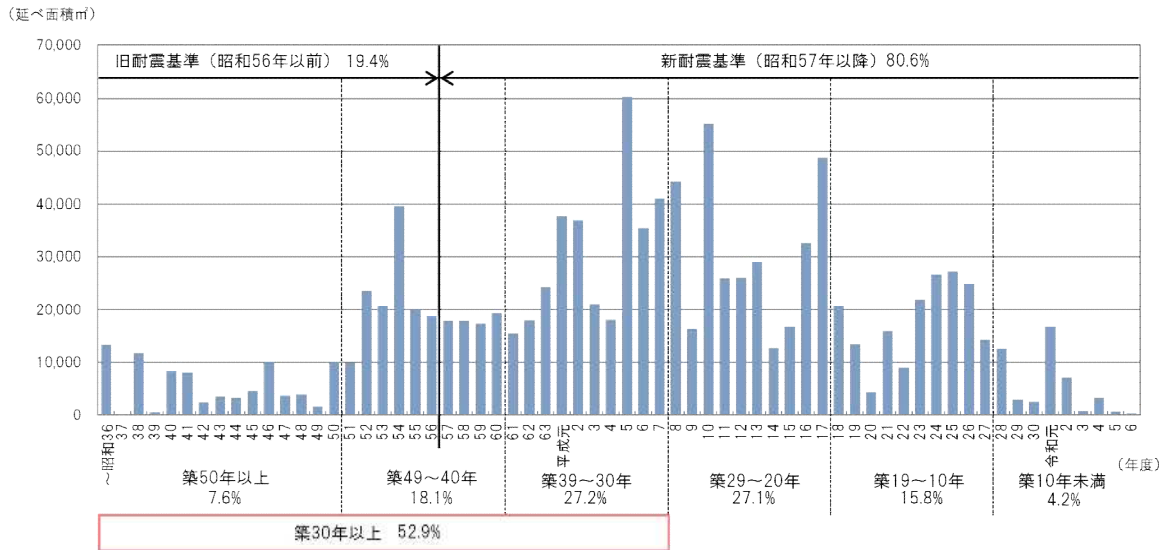


図 2.1.5 建築年代別延べ面積の分布（一般建築物）

資料：令和 6 年度公有財産台帳

## 2.2 公共建築物を取り巻く状況

### (1) 財政的な状況

公共施設の将来更新費用は「新潟市財産経営推進計画 基本方針編」で推計しており、長寿命化対策をした場合でも今後 30 年間で約 6,467 億円（年平均約 216 億円）、施設再編を進めた場合でも約 5,866 億円（年平均約 196 億円）必要となっています。

表 2.2.1 公共施設の将来更新費用と近年平均更新費用の比較

シナリオ	今後 30 年間の 必要額	年平均の 必要額	H27～R1 年平均額※
長寿命化対策のみの場合	6,467 億円	216 億円	153 億円
再編した場合	5,866 億円	196 億円	

※公共施設に係る投資的経費実績（平成 27～令和元年度平均）

資料：新潟市財産経営推進計画 基本方針編（令和 4 年 3 月）

人口減少・少子高齢化の急速な進行により、市税収入の大幅な増加が見通せない状況にあり、厳しい財政状況が見込まれる中、保有する公共施設をすべて健全な状態で維持修繕・更新し、運営することは極めて困難な状況にあります。

### (2) 施設の最適化に向けた取り組み

近年の人口減少による社会構造の変化や、急速なデジタル化の進行などにより、人々のライフスタイルや価値観が多様化し、公共施設に求められる機能も変わってきています。

本市では、「新潟市財産経営推進計画」に基づき、「総量削減」と「サービス機能の維持」を基本方針として公共施設の最適化に取り組んでおり、人口減少や利用状況に見合った施設量を検討するとともに、既存施設の有効活用や施設運営の見直しなどにより、時代の変化に即した機能やサービスの創出を進めています。

### (3) 地球温暖化対策のさらなる推進

本市は、平成 25 年 3 月に環境モデル都市に選定され、「田園型環境都市」を将来像に地球温暖化対策に取り組んでいます。気候変動に伴う自然災害が顕著となる中、地球温暖化対策の取り組みをより一層進めるため、2020（令和 2）年 12 月に 2050 年までに温室効果ガス排出量を実質ゼロとする「ゼロカーボンシティ」の実現を目指すことを表明しました。ゼロカーボンシティの実現に向け、温室効果ガス削減目標を見直すとともに、再生可能エネルギー導入目標を新たに設定したほか、市役所の率先した取り組みとして、再生可能エネルギー発電設備の導入、施設の省エネルギー化などを推進しています。

## 2.3 公共建築物の課題

### 課題 1 長寿命化と既存ストックの有効活用

本市では、人口1人あたりの公共建築物の保有面積が他の政令指定都市より多く、また、建築後30年以上経過した建築物は全体の約66%を占めています。老朽化による改修や建て替え費用の増加が今後見込まれており、厳しい財政状況の中、公共建築物をどのように維持していくか、そのあり方も含め、効率的な管理・利活用など経営的・中長期的な視点に基づく取り組みが必要不可欠となっています。

人口減少や利用状況に見合った施設量の検討や利用度の低い既存ストックの有効活用といった施設の最適化の取り組みと連携しながら、市民に対するサービス機能を維持するために必要な施設は、適切な維持管理により健全な状態を可能な限り長く維持（長寿命化）し、財政負担を軽減することが求められます。

### 課題 2 施設利用者の安全性やサービス水準の確保

これまでの公共建築物の維持管理は、故障や不具合が生じてから修繕や改修を行う事後保全で対応することがほとんどでした。しかし、そのような事後保全では、故障や不具合の影響範囲が拡大し、改修費用の増大につながる可能性があります。さらには、人命にかかわる事故の発生や行政機能の停止につながる恐れもあります。施設利用者の安全性や行政機能のサービス水準を確保するため、故障や不具合が生じる前に改修や補修、部品交換を行う予防保全への転換を図る必要があります。

また、時代の変化や市民ニーズの多様化に対応するため、利便性・快適性といった施設機能のサービス水準を確保することも求められます。

### 課題 3 温室効果ガス排出量の削減

「ゼロカーボンシティ」の実現に向け、温室効果ガス排出量のさらなる削減が求められていることから、改修時における施設の省エネルギー化の検討を行うとともに、日常的な施設の運用管理を適切に行うことが重要です。また、施設の新築・改築時には、ZEB化など率先した取り組みを推進する必要があります。

### 3 長寿命化推進の基本方針

公共建築物の現状と課題を踏まえ、次の4つの方針に基づき長寿命化を進めていきます。

#### 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

施設の目標使用年数 80 年を基本として設定し、中長期的な視点に基づき、計画的な保全を推進します。

#### 方針2 予防保全の推進

施設利用者の安全性やサービス水準を確保するため、日常的な維持管理と点検を適切に実施し、施設状況を十分に把握した上で、予防保全を推進します。

#### 方針3 必要水準の確保

時代の変化や市民ニーズの多様化に対応するため、適切な時期に建築物の大規模改修を行い、施設に必要なサービス水準を確保します。

#### 方針4 ライフサイクルコストの削減

新築・改修段階のコストだけでなく、運用管理段階のコストも考慮し、ライフサイクルコスト\*の削減に向けた取り組みを推進します。

\*ライフサイクルコスト

建築物の企画設計段階、建設段階、運用管理段階及び解体再利用段階の各段階のコストの総計のこと。

### 3.1 施設の目標使用年数に基づく計画的な保全の推進

施設の使用年数には限界があり、その限界は、物理的劣化により構造躯体などが使用できなくなる時期、あるいは陳腐化などにより施設が持つ機能や要求された性能が満たせなくなる時期と考えられます。

本指針では、構造躯体の物理的耐用年数まで使い続けることを目指し、目標使用年数を80年とすることを基本とします。ただし、構造躯体の劣化が進行し、80年を目指すことが現実的ではない場合は、継続使用するための費用を検討し、経済的に有利になる目標使用年数を別途設定します。

目標使用年数を設定することにより、中長期的な視点で計画的な保全を進めていくことが可能になります。また、残りの使用年数に応じた適切な改修方法を選択することで、ライフサイクルコストの削減にもつながります。

#### ■耐用年数について

耐用年数は、一般的に①物理的耐用年数、②経済的耐用年数、③機能的耐用年数の3つに分類されます。

##### ①物理的耐用年数

構造躯体や部材が物理・化学的原因により劣化し、要求される限界性能を下回る年数

##### ②経済的耐用年数

継続使用するための修繕・改修費などの費用が改築や更新を上回る年数

##### ③機能的耐用年数

使用目的が当初の意図から変化したり、社会的機能の要求が向上したりして陳腐化する年数

それぞれの耐用年数の長さは、「①物理的耐用年数>②経済的耐用年数>③機能的耐用年数」となると言われています。これまでの施設の寿命は、このうち最短の③機能的耐用年数に近いものでした。長寿命化とは、最長の①物理的耐用年数にできる限り近づけることと言えます。

建築物は多くの部位・部材により構成され、その耐用年数はそれぞれ異なります。このうち、構造躯体の耐用年数が最大であり、これが建築物の物理的耐用年数となります。

出典：建築物の耐久計画に関する考え方（（社）日本建築学会）

#### \*陳腐化

社会的・技術的情勢の変化により、ものの機能・性能などの相対的価値が低下すること。

■目標使用年数の設定根拠

目標使用年数は、「建築物の耐久計画に関する考え方」((社)日本建築学会)の目標耐用年数の定め方を参考に設定しています。

本市が保有する建築物は、鉄筋コンクリート造・鉄骨鉄筋コンクリート造・鉄骨造が9割以上を占めていることから、その目標耐用年数を採用します。

目標耐用年数は、鉄筋コンクリート造では躯体コンクリートの中性化の進行に関わる要因により、鉄骨造では躯体の鋼材の腐食の進行に関わる要因により、50～80年の幅があります。定期的な点検により不具合を早期に発見し、必要な劣化対策を施すことで、耐用年数を延ばすことが可能と考え、最大値である80年を目標使用年数としています。

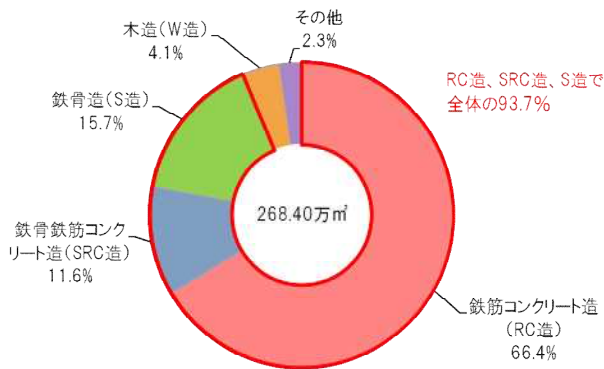


図 3.1.1 市有建築物の構造別延床面積比率

資料：令和6年度公有財産台帳

表 3.1.1 建築物全体の望ましい目標耐用年数の級

用途	構造種別						
	鉄筋コンクリート造 鉄骨鉄筋コンクリート造		鉄骨造			ブロック造 れんが造	木造
	高品質の場合	普通の品質の場合	重量鉄骨		軽量鉄骨		
			高品質の場合	普通の品質の場合			
学校 官庁	Y.100 以上	Y.60 以上	Y.100 以上	Y.60 以上	Y.40 以上	Y.60 以上	Y.60 以上
住宅 事務所 病院	Y.100 以上	Y.60 以上	Y.100 以上	Y.60 以上	Y.40 以上	Y.60 以上	Y.40 以上
店舗 旅館 ホテル	Y.100 以上	Y.60 以上	Y.100 以上	Y.60 以上	Y.40 以上	Y.60 以上	Y.40 以上
工場	Y.40 以上	Y.25 以上	Y.40 以上	Y.25 以上	Y.25 以上	Y.25 以上	Y.25 以上

表 3.1.2 目標耐用年数の級の区分の例

目標耐用年数の級	目標耐用年数		
	代表値	範囲	下限値
Y.100	100年	80～120年	80年
Y.60	60年	50～80年	50年
Y.40	40年	30～50年	30年
Y.25	25年	20～30年	20年

出典：建築物の耐久計画に関する考え方 ((社)日本建築学会)

\*Y.60 Y.: 目標耐用年数の級を示す記号。目標耐用年数の級がY.60の場合、その代表値、範囲及び下限値は表3.1.2に示すとおり。

## 3.2 予防保全の推進

施設利用者の安全性とサービス水準を確保するため、これまでの対症療法的な「事後保全」から、故障や不具合を未然に防ぐ「予防保全」への転換を進めていきます。

予防保全では、故障や不具合の兆候を早期に発見するため、施設管理者による日常的な維持管理や定期点検、法定点検等を適切に実施し、施設の状態を的確に把握しておくことが重要です。

また、建築物を構成する多くの部位や設備機器について、それぞれ適切な時期に予防保全を実施し、健全な状態を長く保つことで、ライフサイクルコストの削減を図ります。

### ■「事後保全」と「予防保全」

事後保全 : 建築物の部分あるいは部品に不具合・故障が生じた後に、部分あるいは部品を修繕もしくは交換し、性能・機能を所定の状態に戻す保全の方法

予防保全 : 建築物の部分あるいは部品に不具合・故障が生じる前に、部分あるいは部品を修繕もしくは交換し、性能・機能を所定の状態に維持する保全の方法

### ■事後保全でもよいもの

不具合が生じても影響が極小で範囲が限定されている場合や、復旧にあまり時間と金額を要しない場合などには、事後保全を適用します。

- 例) ・ 蛍光灯や電球の交換  
・ 壁や床、建具など内装材の不具合等

出典：建築物の耐久計画に関する考え方（（社）日本建築学会）

### 3.3 必要水準の確保

施設の性能劣化は、新築後すぐに始まります。このため、部位や設備機器の耐用年数に応じて適切な時期に維持保全を行い、劣化した性能を新築時のレベルまで回復させ、必要水準を確保します。

また、時代の変化や市民ニーズの多様化による要求性能レベルへの対応、さらには施設の最適化に向けた多機能化や集約化への対応のため、改良保全として大規模改修を行い、施設に求められているサービス水準を満たす良質なストック形成を図ります。

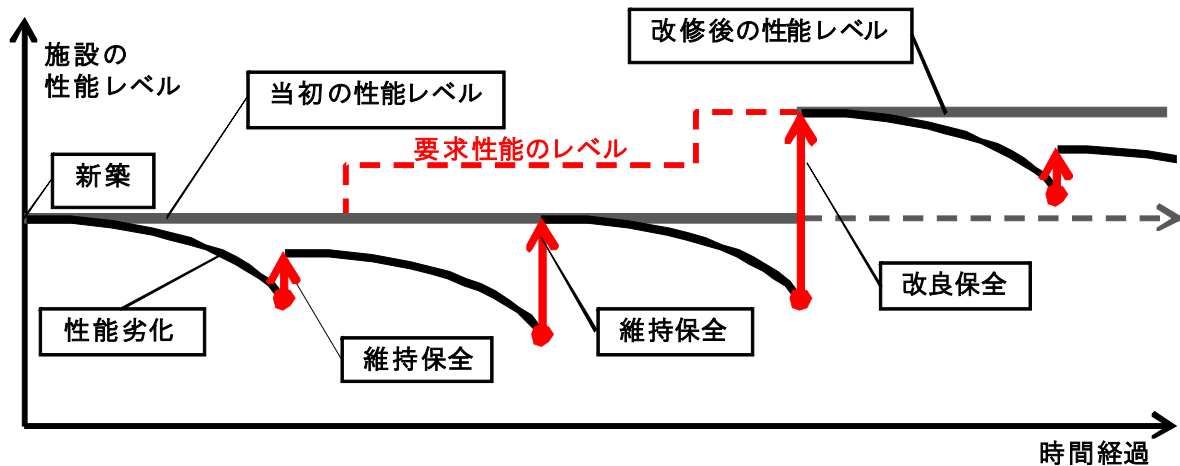


図 3.3.1 施設保全の概念図

#### ■ 保全の種類

- 維持保全 : 対象物の初期の性能及び機能を維持するために行う保全
- 改良保全 : 対象物の初期の性能または機能を上回って改良するために行う保全

出典：建築物の耐久計画に関する考え方（（社）日本建築学会）

### 3.4 ライフサイクルコストの削減

施設のライフサイクルコストは、建設段階の費用よりもその後の運用管理段階に発生する修繕・更新費や維持管理費が大きく、「令和5年版 建築物のライフサイクルコスト」（国土交通省大臣官房官庁営繕部監修）では、運用管理段階のコストが全体の7割以上を占めるとの算定結果が紹介されています。

施設を新築・改築する場合は、耐久性など長寿命化に必要な性能のほか、省エネルギー性など運用管理段階のコスト削減につながる性能について、十分に検討する必要があります。

また、改修時においても、省エネルギー機器の導入や再生可能エネルギーの活用などを検討し、運用管理段階のコスト削減を図ることが重要です。

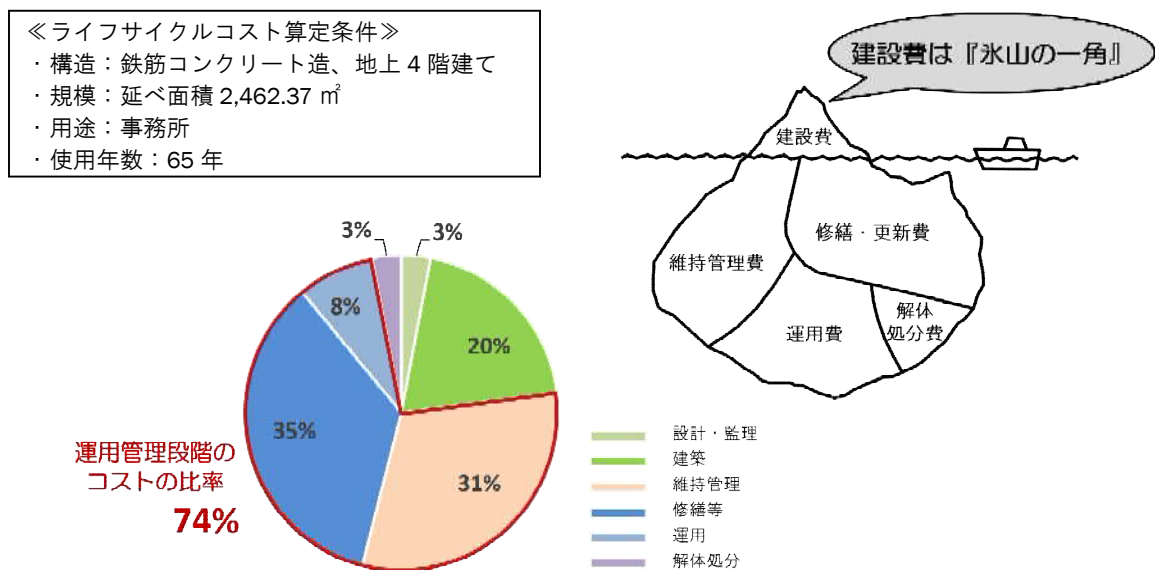


図 3.4.1 ライフサイクルコストの内訳（事務所）

資料：令和5年版 建築物のライフサイクルコスト（国土交通省大臣官房官庁営繕部監修）

## 4 長寿命化の推進に向けた取り組み

---

### 4.1 保全計画の策定

厳しい財政状況においても計画的な保全を推進するため、財政面や施設運営面などを考慮しながら、中長期的な視点で保全計画を策定する必要があります。

公共建築物には様々な用途の施設があり、学校施設は学校教育法による、市営住宅は公営住宅法や住宅地区改良法による整備基準があることから、保全計画については、学校施設、市営住宅、一般建築物など、それぞれの用途ごとに策定し、対象とする施設や具体的な保全の進め方などをとりまとめていきます。

### 4.2 技術的支援体制の充実

予防保全の推進のためには、施設の日常的な維持管理を担う施設管理者の役割が重要です。このため、施設管理者が施設の維持管理を適切に行うことができるよう、保全の考え方や点検の方法などをとりまとめた「新潟市公共建築物保全ガイドブック」（以下「保全ガイドブック」という。）を平成25年1月に作成しました。また、施設管理者を対象とした「施設保全研修会」を定期的開催し、保全ガイドブックの内容や施設の維持管理に役立つ情報を提供しているほか、施設の維持管理に関する相談を保全担当課で常時受け付けています。

今後も引き続き、施設管理者に対する技術的な支援体制を充実させ、適切な維持管理により長寿命化を推進していきます。

## 新潟市公共建築物長寿命化指針

---

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 8 年 (2026 年)	4 月	改訂