

第2章

区有施設の現状

第 1 節 区有施設の概観

1 総施設数・延床面積

本施設白書で対象とする区有施設は、区が所有している施設及び借り受けて利用している施設のうち、公衆便所や公園便所等を除く、185 棟の建物、機能別では 285 施設、延床面積は 604,820 ㎡となっています。

また、本施設白書では、下表のとおり、区有施設を大分類・中分類に区分しています（分類は、一般財団法人地域総合整備財団（ふるさと財団）が公開している「公共施設等更新費用試算ソフト」による分類を参考にして作成しています）。

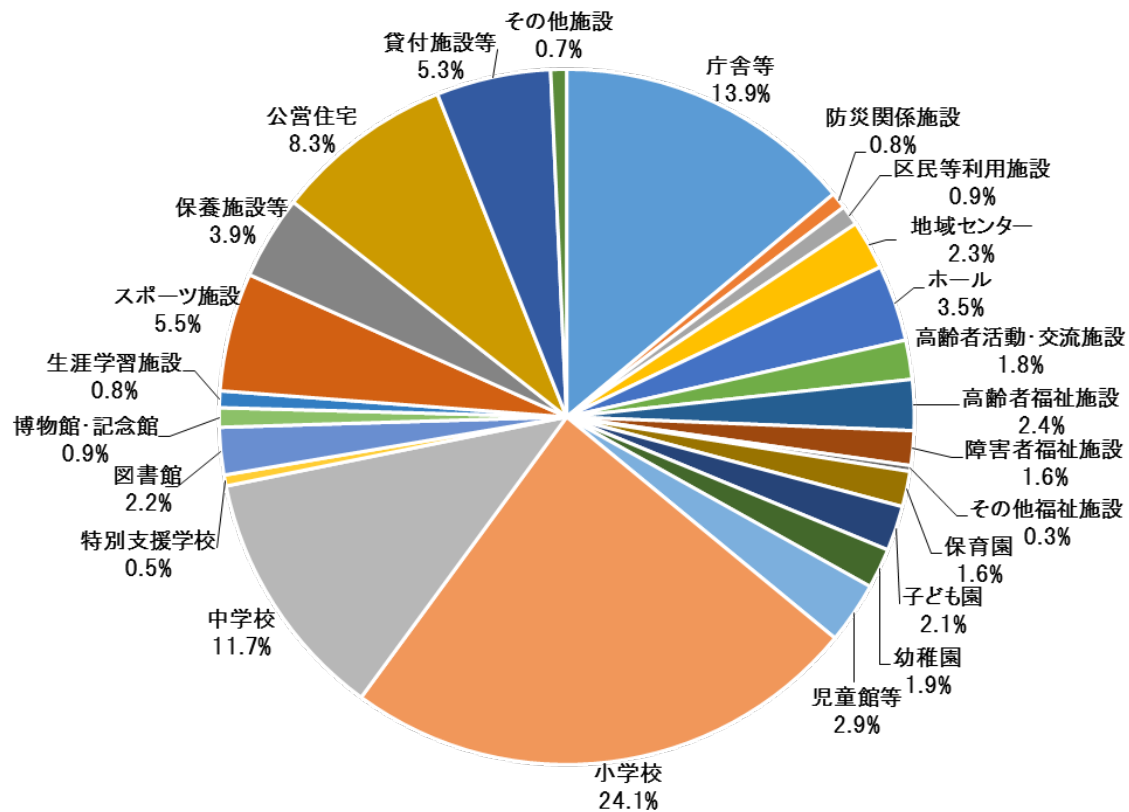
図表 2-1-1 区有施設類型別施設数・延床面積総括表

大分類	中分類	施設数	延床面積 (㎡)	主な施設
1. 行政系施設	(1) 庁舎等	27	84,213	本庁舎、分庁舎、特別出張所、工事事務所、公園事務所、清掃事務所、保健センターほか
	(2) 防災関係施設	20	4,614	防災センターほか
	(3) 区民等利用施設	8	5,656	新宿NPO協働推進センター、男女共同参画推進センター、環境学習情報センター、リサイクル活動センターほか
2. 市民文化系施設	(1) 地域センター	10	13,832	地域センター
	(2) ホール	4	21,419	区民ホール、新宿文化センター
3. 保健・福祉施設	(1) 高齢者活動・交流施設	22	11,012	ことぶき館、シニア活動館、地域交流館、高齢者いこいの家清風園
	(2) 高齢者福祉施設	9	14,290	高齢者在宅サービスセンター、特別養護老人ホーム
	(3) 障害者福祉施設	6	9,719	あゆみの家、障害者福祉センターほか
	(4) その他福祉施設	3	1,630	作業宿泊所、母子生活支援施設
4. 子育て支援施設	(1) 保育園	12	9,950	保育園
	(2) 子ども園	10	12,665	子ども園
	(3) 幼稚園	20	11,261	幼稚園
	(4) 児童館等	20	17,297	児童館、子ども総合センター、子ども家庭支援センター
5. 学校教育系施設	(1) 小学校	29	145,748	小学校
	(2) 中学校	10	71,028	中学校
	(3) 特別支援学校	1	3,093	新宿養護学校
6. 社会教育系施設	(1) 図書館	9	13,307	図書館
	(2) 博物館・記念館	5	5,434	新宿歴史博物館、林芙美子記念館ほか
	(3) 生涯学習施設	6	4,706	生涯学習館、区民ギャラリー
7. スポーツ・レクリエーション系施設	(1) スポーツ施設	4	33,312	新宿スポーツセンターほか
	(2) 保養施設等	3	23,537	箱根つつじ荘、グリーンヒルハヶ岳ほか
8. 公営住宅		17	50,430	区営住宅、区民住宅、事業住宅ほか
9. 貸付施設等		11	32,211	廃校後の学校施設ほか
10. その他施設		19	4,458	自転車駐輪場管理棟ほか
合計		285	604,820	

2 類型別延床面積割合

区有施設の総延床面積に対する類型別（中分類）延床面積の割合をみると、学校（小・中学校及び特別支援学校）36.2%、庁舎等 13.9%、公営住宅 8.3%となっています。

図表 2-1-2 区有施設の類型別延床面積の割合(中分類別)



※ 端数処理(四捨五入)の関係で、構成比の合計が 100 とはならない場合があります。

なお、区有施設の延床面積の合計を、人口（平成 27 年 4 月 1 日現在の日本人・外国人計 328,787 人）で割った、人口 1 人当たり区有施設面積は 1.84 ㎡/人となっています。

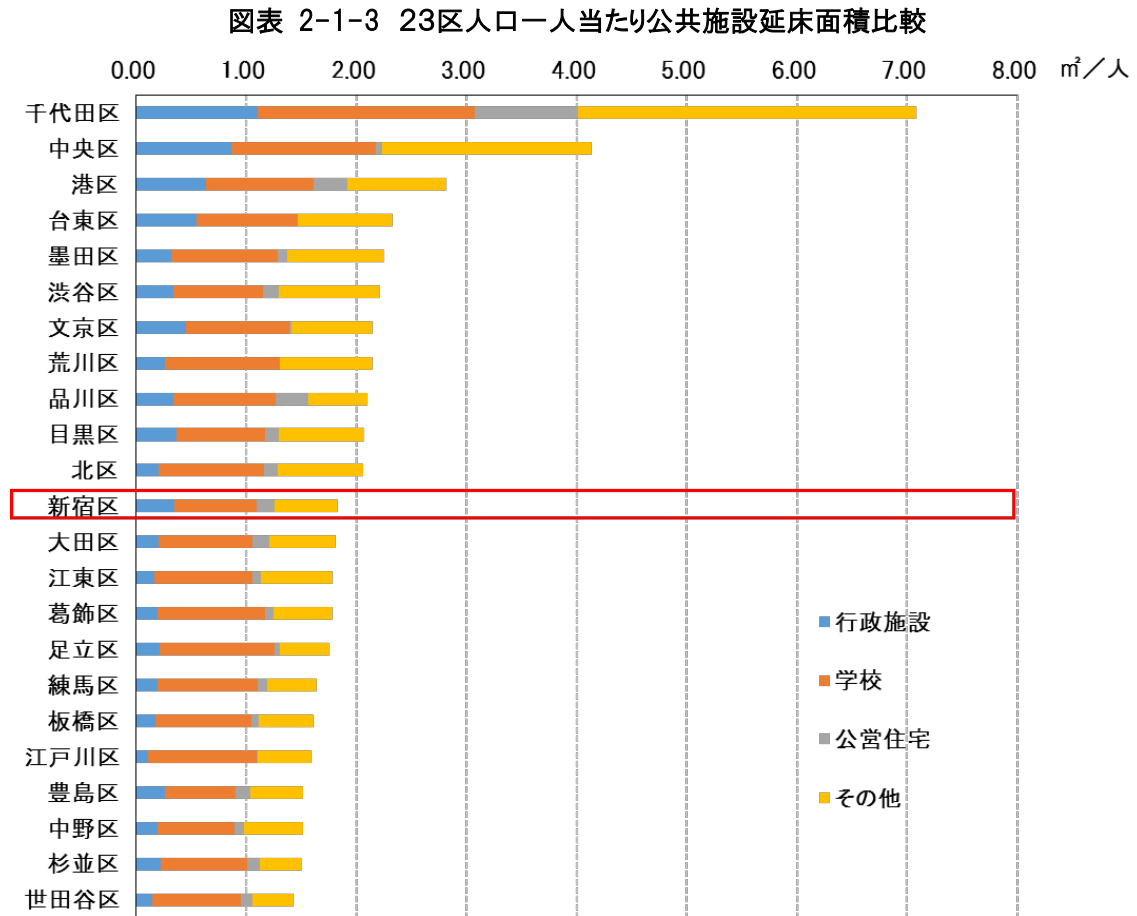
【参考】一都三県の住民一人当たり公共施設延床面積は次のとおりとなっています。

東京都	2.00 ㎡/人	埼玉県	1.07 ㎡/人
千葉県	0.85 ㎡/人	神奈川県	0.75 ㎡/人

（出典：平成 25 年度総務省公共施設状況調）

3 特別区間での比較

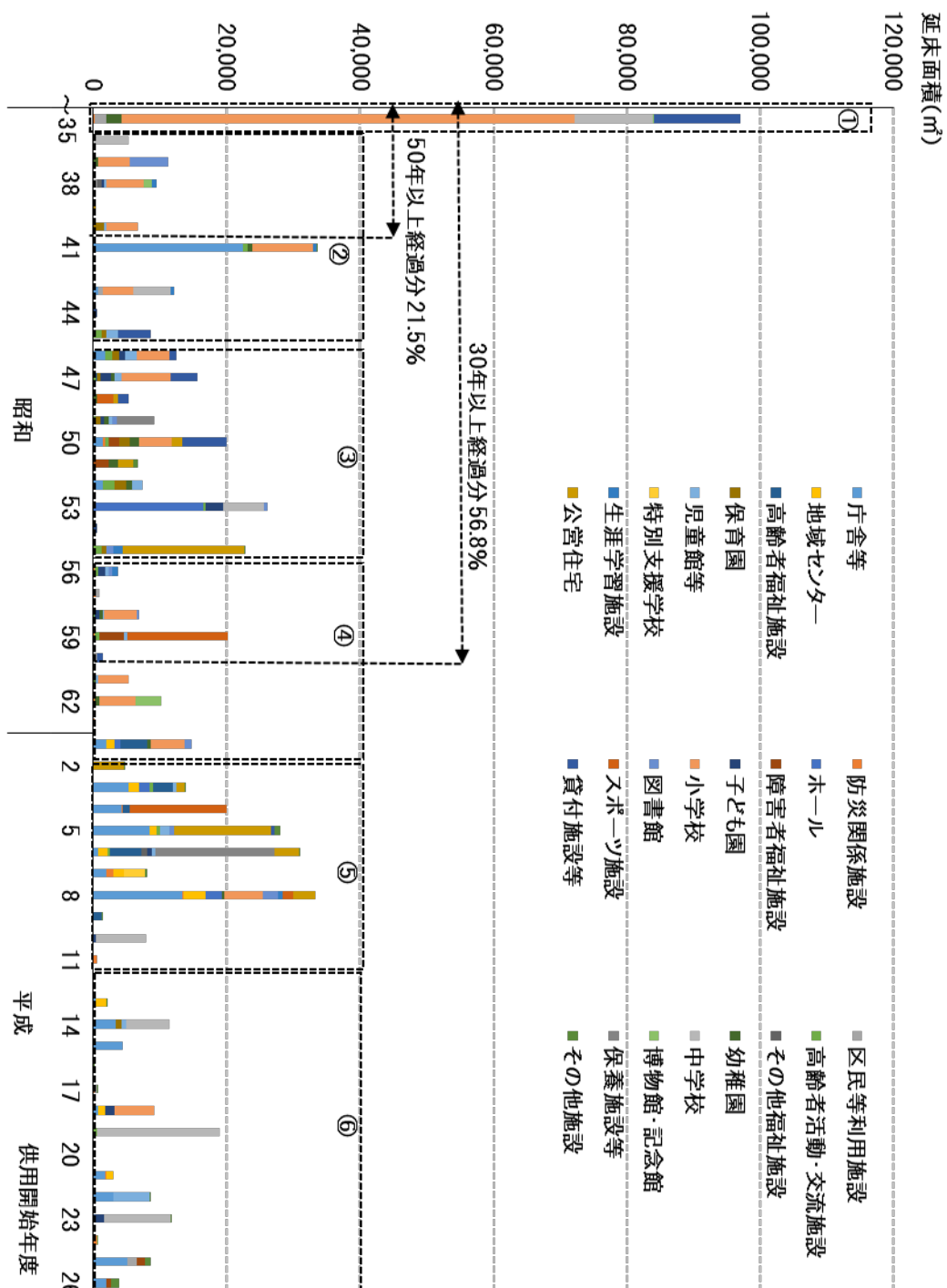
人口1人当たり面積を他区と比較するために、総務省公共施設状況調（平成25年、行政財産分）を用いて計算すると、23区中12位となっています。



4 区有施設整備の経緯

図表 2-1-4 は、区有施設の供用開始年度別延床面積の推移です。

図表 2-1-4 区有施設の年度別延床面積(供用開始年度ベース)



図表 2-1-4 で区分した①～⑥の各年代の特徴を記載します。

なお、供用開始年度は建物が竣工して建物として利用できる状態になった時点を表していますので、施設としての開設年度とは異なる場合があります。また、統廃合や機能転換などによって名称変更した施設は、現在の名称で表記しています。

（１）昭和 35 年以前（図表 2-1-4 ①）

戦前～戦後復興期から高度成長初期にあたります。経済白書で「もはや戦後ではない」と宣言された昭和 31 年がこの時期に含まれます。

この時期に整備され現在も使われている区有施設としては、学校教育系施設、特に小学校が多くを占めています。戦前の施設としては、早稲田小、津久戸小、江戸川小があります。これらの施設には幼稚園が併設されていたことも大きな特徴です（江戸川幼稚園は現在休園中）。

戦後～昭和 35 年の間に整備された施設としては、小学校が 13 施設、中学校が 2 施設あります。

早い時期に開設されたのは、戦後復興や戦後の都市計画が素早く進展し、人口が増加したためです（国勢調査による本区の人口ピークは昭和 40 年の 41.4 万人）。

（２）昭和 36～44 年（図表 2-1-4 ②）

昭和 39 年に開催された東京五輪前後の高度成長期にあたります。昭和 43 年には GNP が世界第 2 位になり先進国に仲間入りした時期です。

本区では、引き続き、学校教育系施設が多数開設されたほか、昭和 41 年、現在の区役所本庁舎が開設されました。また、各区立小学校に幼稚園を併設する現在の方式が昭和 36 年から本格化し、昭和 42 年に東戸山、西戸山幼稚園を除く 34 園が小学校に併設となりました。

（３）昭和 45～54 年（図表 2-1-4 ③）

高度成長期の後期にあたり、日本列島改造により全国に公共投資の波が拡大した時期でもあります。大型公共事業による地価高騰とオイルショックによる急激なインフレが発生し、昭和 48 年の総需要抑制政策への転換によって終止符を打ちますが、その後も、各地の自治体が競うようにして公共施設の整備を進めた時期でした。

本区では、この時期に、多くの高齢者活動・交流施設（ことぶき館：現地域交流館・シニア活動館）、子育て支援施設（保育園）が短期間に一斉に整備されました。

また、昭和 53 年には区内最大の文化施設である新宿文化センターを設立しました。

（４）昭和 55～平成元年（図表 2-1-4 ④）

オイルショック後の経済停滞期からバブル経済期にあたります。この時期は、日本全体で民間投資が盛んになったため、逆に、公共投資は抑制的に推移しました。

本区でも、昭和 54 年頃までに学校教育系施設、福祉施設、子育て支援施設の建設がほぼ完了し、公共施設整備は一段落しています。そうした中、昭和 59 年には区内最大のスポーツ・レクリエーション系施設である新宿スポーツセンターを開設しています。

(5) 平成 2～11 年（図表 2-1-4 ⑤）

バブル経済の末期から、バブル崩壊後の経済調整期にあたります。民間投資が急激に冷え込んだこの時期は政府による大型の景気対策が実施され、地方圏を中心に多くの公共施設が建設されました。

本区では、区内の特別出張所の建替えが順次進められました。建替えにあたっては、すべての特別出張所に地域コミュニティの核となる施設として地域センターを併設しているほか、区民ホールや図書館などを併設している施設もあります。

また、この時期には、大型の施設として、高田馬場コーポラス・高田馬場三丁目第2区民住宅（公営住宅）、新宿コズミックスポーツセンター（スポーツ・レクリエーション系施設）が開設され、区外の保養施設等として、区民健康村（グリーンヒルハケ岳）や女神湖高原学園（ヴィレッジ女神湖）も開設されました。

(6) 平成 12 年以降（図表 2-1-4 ⑥）

景気の低迷が長引く中、少子高齢化の進展により急増した社会保障関連経費を確保するために、公共事業予算が削減され、公共投資は日本全国で減少していきます。

この時期は、本区でも、施設の新設はほとんど行われなくなります。

一方、都市化が早く進んだため、老朽化した施設の更新は迫ってきています。すでに、四谷小、西早稲田中、新宿中、新宿西戸山中などは学校統廃合を機に更新が行われました。また、区役所本庁舎については、免震改修工事が行われました。

5 耐震化の状況

建築基準法に基づく耐震基準が現行基準になった昭和 56 年以前に整備された建築物の割合は、延床面積ベースで全体の 52.0%に上っています。

新宿区では、昭和 56 年以前に建築した区有施設について、平成 16 年度までに耐震診断を実施しました。耐震診断の結果、第一次避難所（小・中学校）及び第二次避難所（児童館・ことぶき館等）などのうち耐震補強が必要とされた区有施設については、施設のあり方を検討している施設を除き、平成 19 年までに必要な工事等を完了しました。

その後、平成 23 年 3 月に発生した東日本大震災を踏まえて、耐震未実施の区有施設についても、解体又は補強工事を行いました。なお、区役所本庁舎は平成 27 年 11 月に免震工事を完了しました。

6 老朽化の状況

本施設白書では、昭和 60 年以前に整備した施設の床面積を 30 年以上経過分として、全体に占める割合を算出します。30 年以上経過している区有施設の延床面積は、56.8%となっています。さらに、すでに 50 年以上を経過している区有施設の延床面積は、21.5%です（図表 2-1-4 参照）。これらの施設については、耐震補強工事をはじめ、必要な修繕工事等を実施していますが、大規模改修による長寿命化や建て替え（更新）を行うには、相当額の予算が必要なが想定されます。

今後、ますます進行する老朽化にいかに対処するかが大きな問題となっていきます。

第2節 類型別実態把握の見方と分析手法

区有施設の実態を把握するにあたって、次節では施設の機能に着目し、施設の類型ごとに、施設規模や施設配置、利用状況や管理運営にかかるコストなどの情報を明らかにしていきます。本節では、施設の類型別実態把握のデータの見方や留意点、分析手法などについて解説します。

1 施設の類型別実態把握データ

類型別実態把握では、図表 2-1-1 で示した中分類（24 類型）ごとに、次のデータをまとめています。なお、各データは、特段の記載がない限り原則として平成 26 年度のデータ（または平成 26 年度末日時点のデータ）を掲載しています。

- (1) 施設概要
- (2) 老朽化度
- (3) 施設配置状況
- (4) 利用状況・運営状況
- (5) コスト状況
- (6) コスト比較分析

※ただし、施設の利用度を客観的に示すデータ（利用者数や利用件数など）がない施設類型や、施設数が少なく比較分析ができない施設類型については、(6) コスト比較分析は行っていません。

各項目の主な内容は次のとおりです（施設類型によって記載内容が異なる場合があります）。

項目	主な記載内容
(1) 施設概要	・施設名 ・所在地 ・延床面積…複合施設の場合は、当該施設の専有部分の面積と、共用部分（玄関、廊下、階段など）を専有面積の割合で案分した面積の合計を記載しています。 ・供用開始年度…当該施設が入っている建物が竣工した年度です。 ・構造…建物の構造を略称で記載しています。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、W＝木造、となっています。 ・併設施設…複合施設の場合、併設の施設名を記載しています。 ・備考…借地の場合など、特に重要な付帯情報を記載しています。 ・運営体制…直営、指定管理者の別を記載しています。 ・開館日・開館時間 ※1つの敷地に複数の建物がある場合、「延床面積」はそれらの合計を、「供用開始年度」と「構造」は最も主要な棟（代表建築物）のデータを記載しています。
(2) 老朽化度	・供用開始年度別の延床面積の推移を棒グラフで記載します。昭和 60 年以前に整備した施設の床面積を 30 年以上経過分として、全体に占める割合を算出します。「80%以上：非常に高い、60～80%：高い、20～40%：低い、20%未満：非常に低い」

項目	主な記載内容																												
(3) 施設配置 状況	・地図上に各施設の位置を表示しています。 ※10 地域の区分は、新宿自治創造研究所の研究所レポート 2013 No.1「国勢調査に基づく新宿区将来人口推計―地域別推計―」の地域区分に準じており、特別出張所の管轄区域と異なる場合があります。																												
(4) 利用状況・ 運営状況	・利用状況…利用者数、利用件数、稼働率など、当該施設の利用実績を示すデータを掲載します。 ・運営状況…直営施設の職員配置状況（常勤職員、再任用職員、区政推進員等、事業費非常勤職員）を掲載します。																												
(5) コスト状況	・行政コスト計算書を施設別に掲載しています。本施設白書では、平成 26 年度における以下の費用及び収入を計上しています。 <table border="1"> <thead> <tr> <th>区分</th><th>説明</th></tr> </thead> <tbody> <tr> <td>費用(トータルコスト)</td><td>・以下の費用の合計を記載しています。</td></tr> <tr> <td>人件費</td><td> ・原則として施設の維持管理だけでなく、事業運営にかかわる人件費も含まれています。 ・常勤職員、再任用職員の人件費は平成 26 年度の平均単価（賞与引当金・退職給付費用を含む）を用いています。 </td></tr> <tr> <td>光熱水費</td><td>・電気代、ガス代、水道代を計上しています（地域冷暖房を導入している施設は燃料費も計上しています）。</td></tr> <tr> <td>施設管理経費</td><td> ・施設管理委託料及び施設管理役務費を計上しています。清掃や警備、設備保守などの委託料が含まれます。 ・指定管理者制度を導入している施設については、指定管理料をここに計上しています。 </td></tr> <tr> <td>不動産賃借料</td><td>・土地、建物の賃借料を支出している場合に計上しています。</td></tr> <tr> <td>維持修繕工事費</td><td>・建物の維持修繕工事を行った場合に計上しています。</td></tr> <tr> <td>減価償却費</td><td>・建物の減価償却費を計上しています。</td></tr> <tr> <td>その他</td><td> ・上記以外の維持管理コストを計上しています。 ▶工事費のうち資本的支出以外のもの ▶区分所有の施設における共用部分の管理費 ▶施設を運営する法人へ補助金を支出している場合の施設管理経費相当額 ▶区外の施設に係る国有資産等所在市町村交付金 など </td></tr> <tr> <td>収入</td><td>・以下の収入の合計を記載しています。</td></tr> <tr> <td>利用料金等</td><td>・利用料金収入がある場合に計上しています。</td></tr> <tr> <td>国・都補助金</td><td>・国や東京都からの補助金がある場合に計上しています。</td></tr> <tr> <td>その他</td><td> ・上記以外の収入を計上しています。 ▶行政財産目的外使用許可（自動販売機、ATM、電柱、携帯電話無線基地局など）に係る使用料及び光熱費相当額 ▶公営住宅の使用料 ▶貸付施設の貸付収入 ▶職員住宅の貸付収入 など </td></tr> <tr> <td>収支差額(ネットコスト)</td><td>・費用(トータルコスト)から収入を差し引いた金額です。</td></tr> </tbody> </table> ※指定管理者制度導入施設における人件費、光熱水費及び小規模な維持修繕工事費は多くの場合、指定管理料に含まれています。このため、行政コスト計算書上、これらの経費は施設管理経費に計上しています。 ・さらに、全体のトータルコスト及び施設別のトータルコストを、費用区分の積層棒グラフで示します。	区分	説明	費用(トータルコスト)	・以下の費用の合計を記載しています。	人件費	・原則として施設の維持管理だけでなく、事業運営にかかわる人件費も含まれています。 ・常勤職員、再任用職員の人件費は平成 26 年度の平均単価（賞与引当金・退職給付費用を含む）を用いています。	光熱水費	・電気代、ガス代、水道代を計上しています（地域冷暖房を導入している施設は燃料費も計上しています）。	施設管理経費	・施設管理委託料及び施設管理役務費を計上しています。清掃や警備、設備保守などの委託料が含まれます。 ・指定管理者制度を導入している施設については、指定管理料をここに計上しています。	不動産賃借料	・土地、建物の賃借料を支出している場合に計上しています。	維持修繕工事費	・建物の維持修繕工事を行った場合に計上しています。	減価償却費	・建物の減価償却費を計上しています。	その他	・上記以外の維持管理コストを計上しています。 ▶工事費のうち資本的支出以外のもの ▶区分所有の施設における共用部分の管理費 ▶施設を運営する法人へ補助金を支出している場合の施設管理経費相当額 ▶区外の施設に係る国有資産等所在市町村交付金 など	収入	・以下の収入の合計を記載しています。	利用料金等	・利用料金収入がある場合に計上しています。	国・都補助金	・国や東京都からの補助金がある場合に計上しています。	その他	・上記以外の収入を計上しています。 ▶行政財産目的外使用許可（自動販売機、ATM、電柱、携帯電話無線基地局など）に係る使用料及び光熱費相当額 ▶公営住宅の使用料 ▶貸付施設の貸付収入 ▶職員住宅の貸付収入 など	収支差額(ネットコスト)	・費用(トータルコスト)から収入を差し引いた金額です。
区分	説明																												
費用(トータルコスト)	・以下の費用の合計を記載しています。																												
人件費	・原則として施設の維持管理だけでなく、事業運営にかかわる人件費も含まれています。 ・常勤職員、再任用職員の人件費は平成 26 年度の平均単価（賞与引当金・退職給付費用を含む）を用いています。																												
光熱水費	・電気代、ガス代、水道代を計上しています（地域冷暖房を導入している施設は燃料費も計上しています）。																												
施設管理経費	・施設管理委託料及び施設管理役務費を計上しています。清掃や警備、設備保守などの委託料が含まれます。 ・指定管理者制度を導入している施設については、指定管理料をここに計上しています。																												
不動産賃借料	・土地、建物の賃借料を支出している場合に計上しています。																												
維持修繕工事費	・建物の維持修繕工事を行った場合に計上しています。																												
減価償却費	・建物の減価償却費を計上しています。																												
その他	・上記以外の維持管理コストを計上しています。 ▶工事費のうち資本的支出以外のもの ▶区分所有の施設における共用部分の管理費 ▶施設を運営する法人へ補助金を支出している場合の施設管理経費相当額 ▶区外の施設に係る国有資産等所在市町村交付金 など																												
収入	・以下の収入の合計を記載しています。																												
利用料金等	・利用料金収入がある場合に計上しています。																												
国・都補助金	・国や東京都からの補助金がある場合に計上しています。																												
その他	・上記以外の収入を計上しています。 ▶行政財産目的外使用許可（自動販売機、ATM、電柱、携帯電話無線基地局など）に係る使用料及び光熱費相当額 ▶公営住宅の使用料 ▶貸付施設の貸付収入 ▶職員住宅の貸付収入 など																												
収支差額(ネットコスト)	・費用(トータルコスト)から収入を差し引いた金額です。																												

項目	主な記載内容
(6) コスト比較分析	- 施設規模、コスト、利用度のデータを用いたコスト比較分析を行います。 - 施設規模…延床面積 (㎡) - コスト…費用 (トータルコスト) (円) - 利用度…利用者数 (人)、利用件数 (件) など - 上記3つのデータを用いて、 - 施設規模当たりコスト (円/㎡) - 施設規模当たり利用度 (人/㎡、件/㎡など) - 利用度当たりコスト (円/人、円/件など) の3指標の数値を算出し、分析を行います (詳細は次項で解説します)。
まとめ	主に、老朽化度、トータルコスト、コスト比較分析を中心に、各施設類型の特徴的なデータ等について記載しています。

なお、以上の集計や分析などのデータは、端数処理 (四捨五入) の関係で、合計が一致しない場合があります。

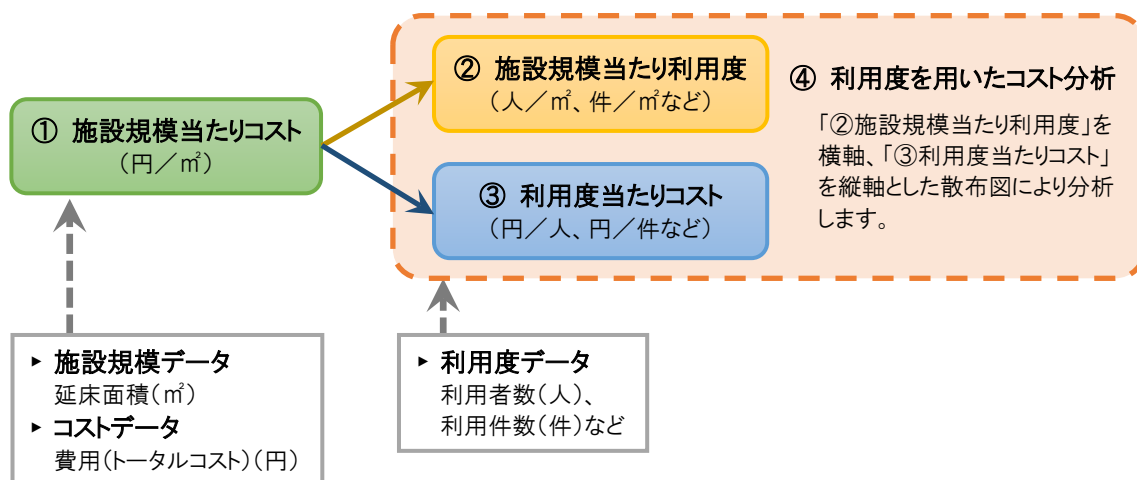
2 コスト比較分析の手法

コスト比較分析では、まず、施設規模データ及びコストデータから、「施設規模当たりコスト」 (下図①) を算出します。

次に、施設規模当たりコストが施設によって異なる要因を分析するため、利用度データを用いて、「施設規模当たり利用度」 (下図②) 及び「利用度当たりコスト」 (下図③) を算出します。これにより、施設規模当たりコストの高低が、利用度の高低によるのか、コストそのものの高低によるのかという要因に分解することができます。

さらに、「利用度を用いたコスト分析」 (下図④) において、それらの要因ごとの分析結果を、同じ類型の他の施設と対比できるよう、散布図で示します。「②施設規模当たり利用度」を横軸、「③利用度当たりコスト」を縦軸として、それぞれの平均線で4つのエリアに区分することにより、利用度やコストの相対的な状況を把握します (図表 2-2-2-3)。

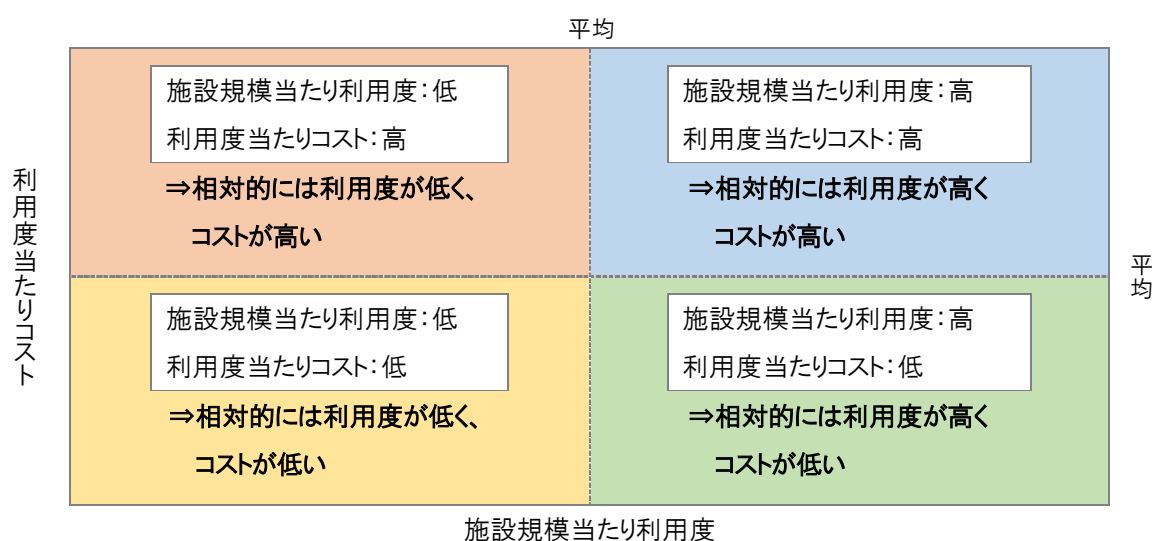
図表 2-2-2-1 コスト比較分析のイメージ



図表 2-2-2-2 各分析項目の概要

分析項目	算出方法	概要
① 施設規模当たりコスト (円/㎡)	費用(トータルコスト)/延床面積	施設規模に対して、どの程度のコストがかかっているかを示します。
② 施設規模当たり利用度 (人/㎡、件/㎡など)	利用者数/延床面積 利用件数/延床面積 など	施設規模に対して、利用度が高いか低いかを示します。
③ 利用度当たりコスト (円/人、円/件など)	費用(トータルコスト)/利用者数 費用(トータルコスト)/利用件数 など	1人又は1件の利用に対して、どの程度のコストがかかっているかを示します。
④ 利用度を用いたコスト分析	—	②と③の分析結果を用いて、散布図で示します。

図表 2-2-2-3 利用度を用いたコスト分析における散布図の見方



※①～③の分析においては、施設類型ごとに平均値を示します。また、同じ種類の施設の中での差を比較するために、最も高い施設の値が、最も低い施設の値の何倍であるかを本文中で示します（2 倍～4 倍の場合は「施設によって差がある」、4 倍以上の場合は「施設によって大きな差がある」という表現で記載しています）。

※④の分析においては、平均線で分けた4つのグループのうち、相対的に「施設規模当たり利用度が高く、利用度当たりコストが低い」グループ（図表 2-2-2-3 の右下）と、「施設規模当たり利用度が低く、利用度当たりコストが高い」グループ（同左上）に分類された施設など、特徴的なデータについては本文中で指摘しています。

【利用度を用いたコストの比較分析について】

本施設白書で用いている「利用度を用いたコスト分析」の手法は、東洋大学 PPP 研究センターによる方法であり、民間企業における資産マネジメント指標である ROA（Return On Asset）を参考にしています。ROA は、

「利益÷総資産」

で計算されます。できるだけ少ない資産でできるだけ多くの利益を上げることが求められる民間企業では、一般的に用いられている指標です。

この指標の考え方は、公共施設マネジメントにおいても十分有効です。公共施設を維持するためにはコストが必要であり、基本的にそのコストが税金によって賄われることを考慮すると、必要以上に大きな施設を保有するのではなく、できるだけ少ないコストで最大限のサービスを提供することが重要であるからです。

一方で、公共施設の場合は次の点で民間企業とは異なる事情があることに留意する必要があります。

第一に、利益指標が存在しないことです。公会計上の収入－支出を利益とすることは計算上可能ですが、利益を目的としない公共施設の成果として用いることは適当ではありません。

第二に、総資産金額（貸借対照表の総資産額）に相当する資産指標が存在しないことです。民間企業においては土地の市場価値を最大限利用することが大きな目的となりますが、公共施設の場合は地域の行政需要などにより立地が定まるため、土地の市場価値を用いることは不適当です。

こうしたことを踏まえ、東洋大学 PPP 研究センターで開発した分析手法においては、施設規模とコストに加えて、施設の利用度に着目したアプローチを導入したことにより、個々の施設にかかるコストの差の要因をより明確に把握することができるようになっています。