第４章

区有施設のあり方に関する検討に向けて

第１節　区有施設のあり方の検討の論点

１　区有施設のあり方の検討に向けた論点

第 2 章では、区有施設全体の類型別内訳や年度別整備状況等を概観したうえで、区有施設の現況を把握するため、施設類型別に施設概要、老朽化度、施設配置状況、利用状況・運営状況、コスト状況を確認し、コスト比較分析を行いました。また、10 地域ごとに、個別施設の配置状況を確認しました。こうした現状分析を通して、今まで、断片的にしかとらえられてこなかった区有施設の全体像が明らかになりました。

また、第３章では、土木インフラ（道路、橋りょう、公園）に関する現況を把握するとともに、他区との比較により相対的な位置を示しました。

本節では、区有施設の実態を踏まえた施設のあり方の検討に向けて、区有施設に関する論点を整理します。

◆区有施設のあり方の検討に向けた論点

（東洋大学ＰＰＰ研究センター公共施設等総合管理計画標準モデル(※)に基づく論点）

〔論点１〕住民が利用できる民間施設の状況

公共施設と同種の施設サービスを民間が提供している場合、住民は民間施設を利用することによっても同様のサービスを受けることができます。サービスの利用に係る負担を軽減するため、費用を補助する方法もあります。

〔論点２〕区内や近隣区における国・都の施設の状況

区有施設と同種の施設サービスを国や都が提供している場合、住民は国や都の施設を利用することによっても同様のサービスを受けることができます。

〔論点３〕公共施設の複合化の状況

公共施設を設置する場合、玄関、通路、階段、トイレ、駐輪場等を整備する必要があります。複合施設の場合はそれらを共用できるため、単独の施設として設置する場合に比べて少ない負担でサービスを提供することが可能になります。

〔論点４〕需要規模との比較

需要に対して施設が大きい場合、将来的に規模の縮小や統廃合の検討が必要になります。特に、人口減少が想定される中では、現在の需要にあわせて施設を維持し続けることは、将来世代の過大な負担につながります。

〔論点５〕類似機能を持つ施設の状況

公共施設には類似した機能を持つ施設もあります。例として、貸室（コミュニティ活動やサークル活動などの場として利用できる施設）は、さまざまな施設に設置されています。このように類似した機能を有する施設を集約することによって、サービスのレベルを落とさずに負担を軽減することができます。

〔論点６〕跡地等の活用状況

施設の統廃合等によって生じる跡地や跡施設を、民間に売却・賃貸し、収入を得ることで、残すべき施設の維持管理や更新に係る財源を確保することができます。

〔論点７〕PPP（Public/Private Partnership：公民連携）の導入状況

公共施設の維持管理や運営の業務委託や指定管理者制度、また、公共施設の建設や運営に民間の資金調達やノウハウを活かす PFI などさまざまな方法があります。

※東洋大学PPP研究センターでは、公共施設等総合管理計画を策定するにあたり、一般的に取りうる方法として、統廃合、ソフト化（民間活用）、広域化、多機能化などを体系的に整理して「標準モデル」として公表している。

2　論点に対する区有施設の状況

前項に示した７つの論点について、区有施設の状況を確認します。

（１）住民が利用できる民間施設の状況〔論点１〕

はじめに、「論点１：住民が利用できる民間施設の状況」についてです。

公共施設と同種の施設サービスを民間が提供している事例について、ここではスポーツ施設を例として新宿区内の状況を整理します。

総務省統計局の「平成 24 年経済センサス－活動調査報告」の「産業小分類別事業所数」によると、区内の「スポーツ施設提供業」の事業所数はフィットネスクラブなど 40 所となっています。公共施設のあり方の検討にあたっては、こうした民間施設の状況も踏まえて検討する必要があります。

（２）近隣区の施設や国・都の施設の状況〔論点２〕

次に、「論点２：近隣区の施設や国・都の施設の状況」についてです。

まず、新宿区及び近隣区における区の施設の状況について、公会堂・市民会館（区民ホールなど）、図書館及び体育館の施設数を例として下表に示します。

図表 4-1-2-(2) 新宿区及び近隣区における文化･スポーツ関係施設数（単位：か所）

	公会堂･市民会館	図書館	体育館
新宿区	4	10	2
千代田区	1	5	1
港区	5	6	3
文京区	1	11	3
渋谷区	2	10	3
中野区	3	8	2
豊島区	3	7	4

（出典）総務省「公共施設状況調査（平成 25 年度）」

いずれの施設についても、近隣区に一定数の施設が整備されていることが分かりま

す。

また、これらと同様の機能を持つ施設について、国・都の施設を挙げると、公会堂では新国立劇場（渋谷区）や都の東京芸術劇場（豊島区）、図書館では国立国会図書館（千代田区）や都立中央図書館（港区）、体育館では都立の東京体育館（渋谷区）など、近隣区に利用可能な施設が存在しています。

これらの施設との相互利用の可能性について検討していくことも必要です。

（３）複合化の状況〔論点３〕

次に、「論点第３：公共施設の複合化の状況」について、区有施設のうち複合化されている施設をとりあげます。

新宿区では、区有施設として利用できる土地が限られていることから、積極的に複合化による施設の整備を進めてきました。

代表的な複合施設が、特別出張所及び地域センター等の施設です。10 地域すべてに整備されており、併設施設としてはホール、図書館、保健センター、地域交流館、子ども園、児童館等となっています。

図表 4-1-2-(3)-1 特別出張所を核とする複合施設

施設類型	四谷地域	箪笥地域	榎地域	若松地域	大久保地域	戸塚地域	落合第一地域	落合第二地域	柏木地域	角筈･区役所地域
庁舎等（特別出張所）	四谷特別出張所	箪笥町特別出張所	榎町特別出張所	若松町特別出張所	大久保特別出張所	戸塚特別出張所	落合第一特別出張所	落合第二特別出張所	柏木特別出張所	角筈特別出張所
地域センター	四谷地域センター	牛込箪笥地域センター	榎町地域センター	若松地域センター	大久保地域センター	戸塚地域センター	落合第一地域センター	落合第二地域センター	柏木地域センター	角筈地域センター
ホール	四谷区民ホール	牛込箪笥区民ホール	―	―	―	―	―	―	―	角筈区民ホール
その他	四谷図書館	―	―	―	大久保図書館	―	落合保健センター	―	北新宿地域交流館、柏木子ども園、北新宿第一児童館	角筈図書館

図表 4-1-2-(3)-2 は、他の分類を含めて施設種類別の複合化状況を示したものです。

複合化率（複合施設数÷施設数×100）を算出したところ、285 施設中 175 施設が複合施設であり、複合化率は 61.4%となっています。

類型別に見ると、庁舎等、区民等利用施設、地域センター、ホール、保育園、子ども園、幼稚園、児童館等及び小学校の複合化率が高くなっています。

小学校は、幼稚園や子ども園との複合化が多く、幼稚園はほぼすべてが小学校に併設となっています。なお、小・中学校を地域の拠点施設としてさまざまな機能を集約する事例もありますが、新宿区では特別出張所と地域センターを地域コミュニティの核として位置付けていることもあり、子育て支援施設以外の施設を小学校に併設している例は少なくなっています。また、中学校は、１校を除いて単独施設となっています。

図表 4-1-2-(3)-2 施設類型別の複合化状況

施設類型(中分類)	施設数計(a)	単独施設数	複合施設数(b)	複合化率(b)/(a)	備考
1 庁舎等	27	8	19	70.4%	特別出張所はすべて複合施設
2 防災関係施設	20	14	6	30.0%	
3 区民等利用施設	8	2	6	75.0%	
4 地域センター	10	0	10	100.0%	特別出張所に併設
5 ホール	4	1	3	75.0%	文化センター以外は特別出張所に併設
6 高齢者活動･交流施設	22	8	14	63.6%	
7 高齢者福祉施設	9	4	5	55.6%	
8 障害者福祉施設	6	2	4	66.7%	
9 その他福祉施設	3	1	2	66.7%	
10 保育園	12	3	9	75.0%	
11 子ども園	10	1	9	90.0%	
12 幼稚園	20	0	20	100.0%	原則として小学校に併設
13 児童館等	20	1	19	95.0%	
14 小学校	29	2	27	93.1%	幼稚園、子ども園、児童館と複合化
15 中学校	10	9	1	10.0%	
16 特別支援学校	1	1	0	0.0%	
17 図書館	9	3	6	66.7%	
18 博物館･記念館	5	5	0	0.0%	
19 生涯学習施設	6	2	4	66.7%	
20 スポーツ施設	4	2	2	50.0%	
21 保養施設等	3	3	0	0.0%	
22 公営住宅	17	14	3	17.6%	
23 貸付施設等	11	9	2	18.1%	
24 その他の施設	19	15	4	21.1%	
合計	285	110	175	61.4%	

（４）需要規模との関係（施設稼働率）〔論点４〕

本施設白書では、各施設の利用状況の現況を把握するための指標として、施設の稼働率のほか、新宿文化センター、生涯学習館及び保養施設において「定員稼働率」を参考指標として示しました。

【算出例】
- 稼働率＝１年間の利用件数÷１年間の利用可能コマ数
- 定員稼働率＝１年間の利用者数÷（座席数または定員×１年間の利用可能コマ数）

稼働率で見ると、例えば定員 50 人の部屋を 50 人で使った場合も、５人で使った場合も同じように１件とカウントします。

一方、定員稼働率で見ると、定員 50 人の部屋を 50 人で使った場合は 100%、５人で使った場合は 10%となります。

このため、稼働率と定員稼働率の割合が大きく乖離している場合は、部屋の規模（定員）がニーズ（１件当たり利用者数）に合っていない可能性があります。

図表 4-1-2-(4)に示すように、稼働率はいずれも７割～９割となっていますが、定員稼働率は２割～４割となっています。このことから、施設の定員に比べて、少人数での利

用が多いという可能性があります。

この要因としては、施設の利用団体が少人数化していることなどが考えられますが、将来的にどの施設をどのように維持するかを考える中で、今後の需要の変化を把握し、織り込む必要があります。

図表 4-1-2-(4) 稼働率と定員稼働率の比較

施設類型(中分類)	施設名称	稼働率	定員稼働率
5 ホール	新宿文化センター	77.5%	49.4%
19 生涯学習施設	赤城生涯学習館	96.3%	30.5%
	戸山生涯学習館	88.5%	26.6%
	住吉町生涯学習館	88.8%	24.8%
	北新宿生涯学習館	83.6%	26.3%
	西戸山生涯学習館	87.6%	27.5%
21 保養施設等	中強羅区民保養所(箱根つつじ荘)	79.9%	43.2%
	区民健康村(グリーンヒル八ヶ岳)	73.7%	44.7%
	女神湖高原学園	21.3%	21.5%

※女神湖高原学園の稼働率は一般利用者の客室稼働率を記載しています(学校利用分は含んでいません)。

(5)類似機能を有する施設の有無〔論点5〕

次に、「論点第5:類似機能を持つ施設の有無」についてです。

区では、区民のコミュニティ活動やサークル活動などの場として、集会室や会議室、多目的ホール、和室、調理室、音楽室など、各施設にさまざまな用途の部屋を配置しています(施設により、利用要件や利用料金の有無は異なります)。

このように区民の活動の場として利用できる機能を持つ施設は、下表のとおりです。

図表 4-1-2-(5) 区民の活動の場として利用できる施設の一例

施設類型(中分類)	施設名称	活動の場として利用できるスペースの一例
1 庁舎等	四谷保健センター	
	産業会館	多目的ホール 、商談室 、和室、研修室
3 区民等利用施設	新宿 NPO 協働推進センター	会議室、多目的室、多目的グランド
	しんじゅく多文化共生プラザ	多目的スペース
	男女共同参画推進センター	会議室
	環境学習情報センター	研修室、展示室
	新宿リサイクル活動センター	会議室
	新宿消費生活センター分館	会議室、調理室兼商品テスト室
4 地域センター	地域センター	多目的ホール、集会室、和室、調理室、工芸美術室、音楽室など
5 ホール	新宿文化センター	大ホール、小ホール、リハーサル室 、会議室
	区民ホール	ホール
6 高齢者活動・交流施設	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	大広間、和室、活動室、集会室、調理室、娯楽室、談話室など
19 生涯学習施設	生涯学習館	レクリエーションホール、教養室、学習室、視聴覚室、和室、講習室、多目的室、美術工芸室など
	区民ギャラリー	展示ホール
23 貸付施設等	旧四谷第四小学校(四谷ひろば)	講堂、コミュニティルーム、多目的ルーム
	旧淀橋第三小学校」(芸能花伝舎)	稽古用スペース、会議・セミナー用スペース

（６）跡地等の利用状況〔論点６〕

次に、「論点第６：跡地等の利用状況」についてです。

ここでは、行政施設として使用しなくなった土地、建物を民間に貸付、売却することによる収入の確保について確認します。

区では、「有効活用（財源確保）対象とされた区有財産の処理方針（平成 12 年７月５日）」で、行政目的として使わなくなった区有財産については、それぞれの特性等を考慮のうえ、普通財産として貸付け又は売却により税外収入を確保し、それによって生じた収益を行政サービスの財源に充てていくという方針を示しています。

この方針に基づき、平成 26 年度は、建物の貸付を 10 件、土地の貸付を 13 件行っているほか、淀橋第二小学校跡地を活用した土地信託（信託期間：平成 13 年１月～平成 35 年６月）を行っています。

貸付後の用途としては、福祉施設や私立保育所が多く、民間の活力により公共サービスの充実を図っています。そのほか、文化芸術の創造や交流のための拠点として旧淀橋第三小学校・幼稚園を「芸能花伝舎」（芸能創造のための活動スペース）として公益社団法人日本芸能実演家団体協議会（芸団協）に貸し付けるといった事例や、歌舞伎町ルネッサンスの推進や大衆文化の発信拠点として旧四谷第五小学校を吉本興業株式会社東京本部（グループ企業含む）に貸し付けている事例があります。

図表 4-1-2-(6)-1 区有財産の貸付状況（土地）（平成 26 年度）

施設名	所在地	敷地面積	貸付期限	平成 26 年度収入（千円）	備 考
牛込原町小学校跡地	原町二丁目43番地	3,762	平成 14 年 4 月から 50 年間の定期借地契約	47,540	介護老人保健施設、私立保育所
旧四谷第二中学校（校庭）	左門町 5 番地	2,234	平成 15 年 8 月から 50 年間の定期借地契約	29,263	介護老人保健施設
東戸山中学校跡地	新宿七丁目3番31号	1,528	平成 21 年 5 月から 50 年間の定期借地契約	4,440	小規模特別養護老人ホーム等
西新宿四丁目用地	西新宿四丁目21番19号	194	平成 18 年 2 月から 50 年間の定期借地契約	288	重度重複心身障害者グループホーム
百人町三丁目用地	百人町三丁目3番2号	114	平成 16 年 10 月から 50 年間の定期借地契約	194	重度知的障害者グループホーム
下落合保育園跡地	下落合二丁目10番20号	782	平成 17 年 9 月から 50 年間の定期借地契約	1,111	私立保育所
高田馬場第一保育園跡地	高田馬場三丁目40番3号	1,457	平成 20 年 12 月から 50 年間の定期借地契約	1,963	私立保育所
大京町資材置場跡地	大京町29番地	1,068	平成 23 年 2 月から 50 年間の定期借地契約	1,714	私立保育所
西新宿保育園跡地	西新宿四丁目8番35号	208	平成 23 年 7 月から 50 年間の定期借地契約	286	知的障害者グループホーム
中落合第一保育園跡地	中落合四丁目25番19号	812	平成 21 年 9 月から 50 年間の定期借地契約	1,318	私立保育所
原町高齢者在宅サービスセンター跡地	原町三丁目84番地	527	平成 24 年 2 月から 50 年間の定期借地契約	895	小規模多機能型居宅介護施設等
大久保第二保育園跡地	大久保一丁目4番1号	740	平成 26 年 2 月から 50 年間の定期借地契約	650	私立子ども園
弁天町用地	弁天町32番6	1,101	平成 25 年 10 月から 50 年間の定期借地契約	422	知的障害者等入所支援施設

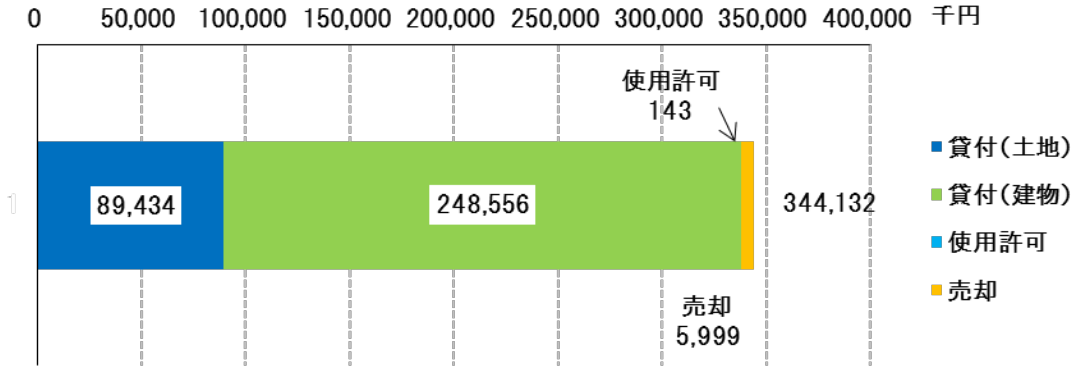
図表 4-1-2-(6)-2 区有財産の貸付状況(建物)(平成 26 年度)

施設名	所在地	延床面積	貸付期限	平成 26 年度収入(千円)	備 考
旧若松町特別出張所	若松町 28 番 27 号	406	平成 27 年 8 月から 5 年間の定期借家契約	7,653	フリースクール
旧四谷第四小学校	四谷四丁目 20 番地	4,890	平成 25 年 4 月から 5 年間の建物無償貸付契約	—	地域ひろば
			平成 20 年 3 月から 10 年 1 か月間の定期借家契約	8,546	美術館・ギャラリー
旧四谷第五小学校	新宿五丁目 18 番 21 号	5,305	平成 19 年 6 月から 10 年 10 か月間の定期借家契約	45,600	事務所等
旧淀橋第三小学校	西新宿六丁目 12 番 30 号	4,836	平成 27 年 4 月から 10 年間の定期借家契約	37,992	社団法人事務所
旧四谷第二中学校(校舎)	左門町 5 番地	6,647	平成 15 年 4 月から 20 年間の定期借家契約	94,231	専門学校
旧淀橋中学校	北新宿一丁目 21 番 10 号	3,983	平成 18 年 7 月から 10 年 9 か月間の定期借家契約	39,131	通信制高校
旧西戸山第二中学校	高田馬場四丁目 36 番 12 号	2,216	平成 24 年 11 月から 20 年間の定期借家契約	2,328	私立子ども園
若松町区有施設	若松町 12 番 15 号	859	平成 26 年 7 月から 18 か月間の定期借家契約	2,434	建設工事事務所(暫定貸付)
母子生活支援施設	—	1,516	平成 22 年 4 月から 10 年間の定期借家契約	3,200	
旧大久保特別出張所	大久保一丁目10番8号	540	平成 27 年 11 月で貸付期間終了	6,791	埋蔵物整理事務所

公有財産の活用としては、上記の建物及び土地の貸付収入のほか、電柱や電波障害対策設備等を設置するための建物や敷地の一部の貸付けに伴う収入と、土地の売却収入を合わせて、平成 26 年度の収入実績は 3 億 4,413 万円となっています。

なお、淀橋第二小学校跡地の土地信託(新宿ファーストウエストビル)に係る平成 26 年度の信託配当収入は 7 億 1,833 万円となっています。

図表 4-1-2-(6)-3 区有財産の貸付・売却による収入(平成 26 年度)



（７）ＰＰＰ（公民連携）の導入〔論点７〕

最後に「論点第７：ＰＰＰ（公民連携）の導入」についてです。

ここでは、施設の運営・維持管理について、PPP（Public/Private Partnership：公民連携）の視点からみていきます。

民間の資金とノウハウを活用して施設の建設や運営等を行うＰＦＩ（Private Finance Initiative）は現在、導入していませんが、指定管理者制度に関しては、総施設数 285 施設から導入に適していない施設類型（庁舎等、防災関係施設、幼稚園、小学校、中学校、特別支援学校、公営住宅、貸付施設等及びその他施設）を除いた 131 施設のうち、平成 27 年７月１日現在で 86 施設で導入しています。

図表 4-1-2-(7) 指定管理者制度の導入状況

施設類型（中分類）	施設数	直営	指定管理者	その他	備考
1 庁舎等	27	25	—	2	法人事務所（2 施設）
2 防災関係施設	20	20	—	—	
3 区民等利用施設	8	2	6	—	
4 地域センター	10	—	10	—	
5 ホール	4	—	4	—	
6 高齢者活動･交流施設	22	3	19	—	
7 高齢者福祉施設	9	—	2	7	自主運営（7 施設）
8 障害者福祉施設	6	—	6	—	
9 その他福祉施設	3	2	1	—	
10 保育園	12	11	1	—	
11 子ども園	10	10	—	—	
12 幼稚園	20	14	—	6	休園中（6 施設）(※)
13 児童館等	20	8	12	—	
14 小学校	29	29	—	—	
15 中学校	10	10	—	—	
16 特別支援学校	1	1	—	—	
17 図書館	9	1	8	—	
18 博物館･記念館	5	1	4	—	
19 生涯学習施設	6	—	6	—	
20 スポーツ施設	4	—	4	—	
21 保養施設等	3	—	3	—	
22 公営住宅	17	17	—	—	
23 貸付施設等	11	—	—	11	貸付中（11 施設）
24 その他施設	19	19	—	—	
合計	285	173	86(※)	26	

※休園中の幼稚園は全部で 7 施設ありますが、そのうち 1 施設については児童館として利用しているため、上表中「13 児童館等」で集計しています。

※新宿区の指定管理者制度導入件数は、上記に加えて、野球場 3 施設、庭球場 3 施設、運動広場 1 施設及び新宿中央公園の 8 施設があり、合計 94 件となっています。

第２節　区有施設の更新に係る将来予算不足額の試算

本節では、老朽化に伴い今後必要となることが予想される区有施設の更新費用について、財政的視点から検証を行います。ここでは、総務省が推奨している地域総合整備財団版将来更新費用計算ソフト ver 2.10（以下「総務省ソフト」といいます。）を用いて、区有施設に関する将来更新費用の試算を行います。

なお、土木インフラについては年度ごとの変動が大きいことなどから精緻な試算が困難であるため、今回は区有施設に関する試算のみを行います

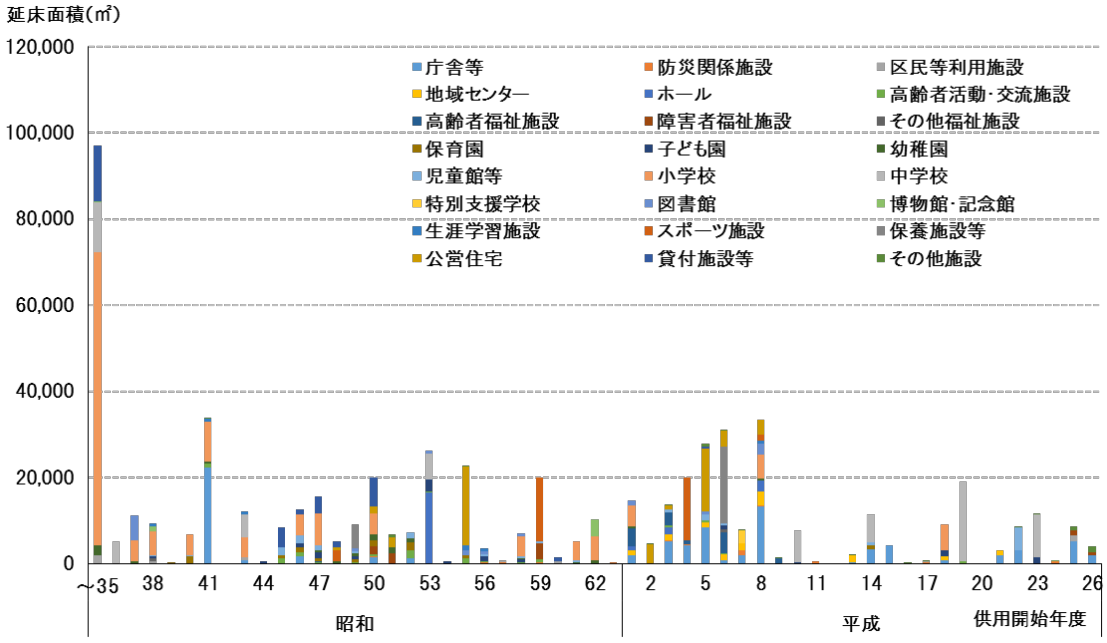
１　供用開始年度別の整備面積の推移

区有施設の供用開始年度別の延床面積の推移を、図表 4-2-1 に示します。小学校のうち 15 校、中学校のうち 3 校が昭和初期～30 年代に建設されているほか、昭和 40～50 年代には本庁舎をはじめさまざまな施設が整備されており、これにより、30 年以上経過した施設の延床面積の割合は 56.8%と全体の半分以上を占めています（第 2 章第 1 節区有施設の概観「４　区有施設整備の経緯」を参照してください。）。

30 年以上経過した建築物は大規模改修が必要となります。さらに、20 年～30 年後には新たに建て替える必要があります。こうした大規模改修や建て替えに必要な予算を、今後確保できるかどうかが大きな課題となります。

また、平成初期に整備された施設が多いことも特徴の一つです。特に、特別出張所や地域センター等の複合施設については、10 か所のうち 7 か所が平成元年～8 年の間に建設されています。この時期に整備された施設については、今後数年～10 年後には大規模改修が必要となることに留意する必要があります。

図表 4-2-1　区有施設の供用開始年度別延床面積



2　将来予算不足額の試算

将来予算不足額は、将来必要になる更新費用の金額（将来更新費用）と、将来確保できると考えられる予算額（予算確保可能額）の差であり、次の式で表されます。

将来予算不足額＝将来更新費用－予算確保可能額

ここでは、総務省ソフトを用いた試算を行い、現在の規模の施設を今後も維持していくと仮定した場合における将来更新費用の傾向を把握します。

（1）将来更新費用

区有施設に係る将来更新費用は、次の前提条件で試算を行います。

【将来更新費用の試算における前提条件】

ⅰ）現在の区有施設をすべて維持するため、建築後 30 年目に大規模改修を実施し 、建築後 60 年目に現在と同じ規模で建て替えると仮定します。

ⅱ）建築後 30 年以上が経過しているものの、大規模改修を実施していない施設については、直近の 10 年間で均等に大規模改修を行うと仮定します。

ⅲ）建築後 60 年以上が経過しているものの、建替えを行っていない施設については、直近の 10 年間で均等に建替えを行うと仮定します。

ⅳ）大規模改修及び建替えの単価は、総務省ソフトで用いている標準的な単価を採用します（下表）。

図表 4-2-2-(1) 総務省ソフトに基づく大規模改修･建替えの単価

施設類型(大分類)	大規模改修	建替え
1. 行政系施設	25万円／㎡	40万円／㎡
2. 市民文化系施設	25万円／㎡	40万円／㎡
3. 保健･福祉施設	20万円／㎡	36万円／㎡
4. 子育て支援施設	17万円／㎡	33万円／㎡
5. 学校教育系施設	17万円／㎡	33万円／㎡
6. 社会教育系施設	25万円／㎡	40万円／㎡
7. スポーツ･レクリエーション系施設	20万円／㎡	36万円／㎡
8. 公営住宅	17万円／㎡	28万円／㎡
9. その他	20万円／㎡	36万円／㎡

（2）予算確保可能額

将来の大規模改修や建替えに係る予算確保可能額を予測するのは困難であるため、最近の実績額と同等の予算額を、今後も確保することができるという想定に基づき、予算確保可能額を試算します。

大規模改修や建替えに係る実績額は年度によって大きく異なる場合があるため、本施設白書では、最近 5 年間に支出した区有施設に係る普通建設事業費の平均の金額を用います。

試算結果は、下表のとおり、54.7 億円／年となっています。

図表 4-2-2-(2) 予算確保可能額の試算(最近 5 年間に支出した普通建設事業費)

年度	区有施設に係る普通建設事業費の支出額
平成 22 年度	87 億 4,976 万円
平成 23 年度	44 億　385 万円
平成 24 年度	39 億 7,045 万円
平成 25 年度	52 億　552 万円
平成 26 年度	50 億 1,488 万円
5 年間の平均	54 億 6,889 万円

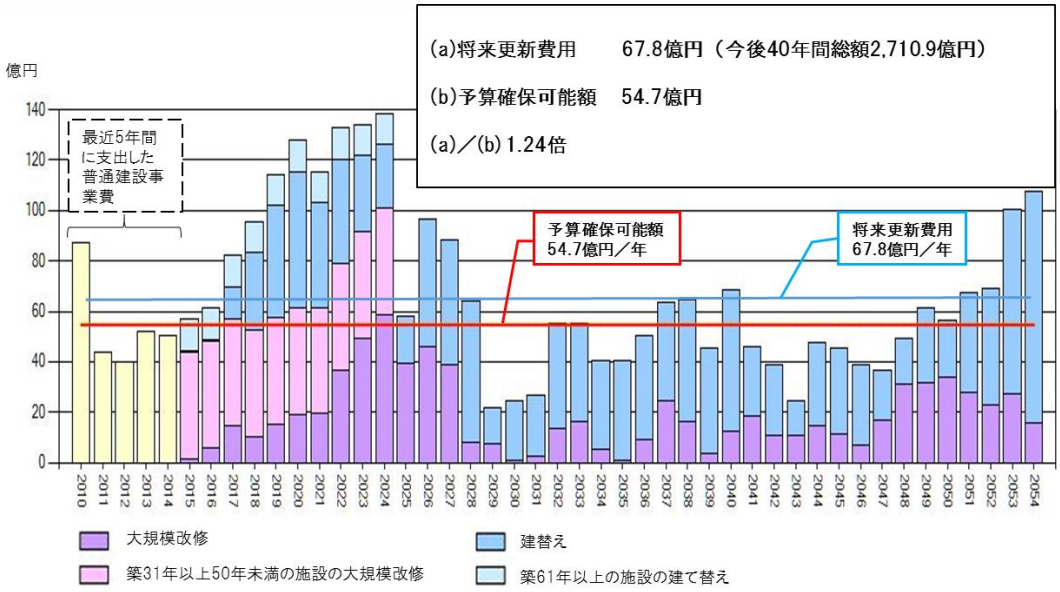
（3）将来予算不足額の試算結果

区有施設の将来更新費用に係る試算結果を図表 4-2-2-(3)に示します。

今後 40 年間における更新費用の総額は 2,710.9 億円であり、平均すると、1 年度当たり 67.8 億円／年となっています。

これに対して、（2）に示したとおり、予算確保可能額は 54.7 億円／年であるため、平均すると 1 年度当たりおよそ 13 億円が不足することになります。これは、現状の予算を 1.24 倍に増やす必要があることになります。

図表 4-2-2-(3) 区有施設の将来更新費用試算結果



第３節　想定される対策

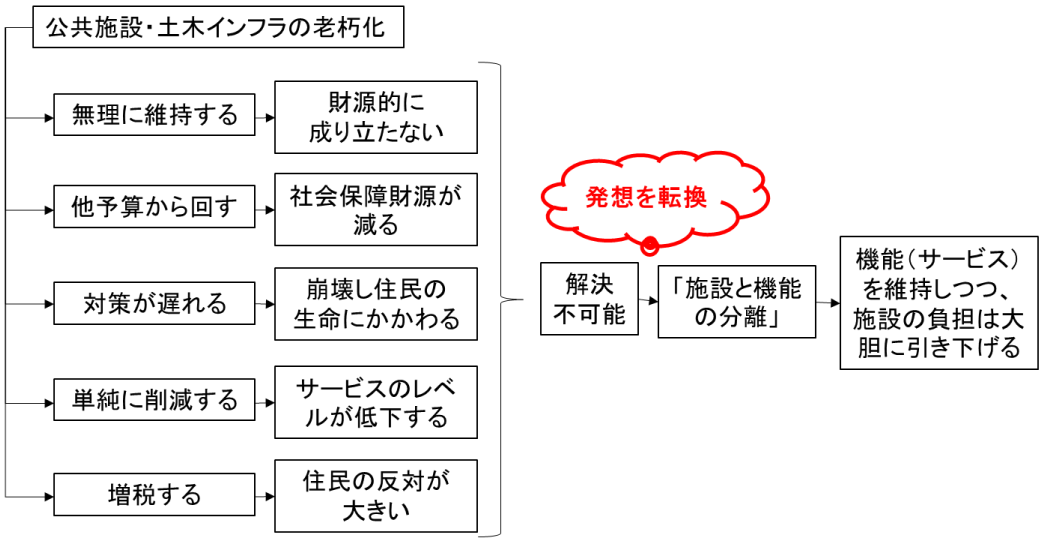
１　施設の老朽化に対応するために

前節の将来予算不足額の試算から、現状の区有施設のすべてを現在の規模で維持し続けるためには、現在の予算額では大幅に財源が不足することが明らかとなりました。

一方で、大規模改修や建て替えを行わないまま老朽化が進むと、施設の不具合によって施設利用に支障が生じたり、建物の損壊によって安全性が損なわれたりすることになります。平成 24 年 12 月に起きた中央自動車道笹子トンネル天井板落下事故では、施設管理者が老朽化対策に取り組む必要性があることが改めて示されています。

こうした公共施設や土木インフラの老朽化問題と財源確保の問題を同時に解決することは簡単ではありませんが、従来の考え方や手法からの転換を図ることにより、サービスの質を維持しながら財政負担の軽減を実現する対策に取り組んでいくことが必要となっています。

図表 4-3-1 老朽化問題と対策の関係



2　公共施設老朽化問題対策の例

ここでは、前記の東洋大学 PPP 研究センターの標準モデルを参考にして、公共施設の老朽化問題に適用できる対策の例を示します。

図表 4-3-2 公共施設における対策の例

(1)行政サービスとしては必要であるが、区が施設を所有する必要がない場合	
ソフト化 (民間移管)	区有施設を民間に譲渡する、又は民間施設を利用するもので、対象としては、幼稚園・保育所、高齢者福祉施設(介護保険対象施設等)、公営住宅、スポーツ施設などが想定されます。いずれも必要に応じて費用を補助することも可能です(※区では、保育所、高齢者福祉施設等について、民設民営による施設整備を進めています)。
ソフト化 (住民移管)	区有施設を区民(町会・自治会等)に譲渡する方法です。譲渡以降の維持管理や運営は区民が負担し自ら行うこととなります。
ソフト化 (代替サービス)	配達やITなどを用いた全く別の方法により、同種の行政サービスを提供する方法です。例えば、図書館における移動図書館や電子図書館、医療における訪問診療や遠隔医療などが該当します(※区では、在宅医療を推進する中で訪問診療等を行っています)。
(2)行政サービスとしても区有施設としても必要だが、量を削減する必要のある施設	
類似機能の共用化	区有施設の中には、同様の機能を有する部屋がさまざまな施設に設置されている例があります。例えば、会議室など集会機能を有する部屋は、地域センターや生涯学習館など多くの施設に設けられています。また、調理室や工作室は、小・中学校や地域センターなどに設けられています。これらを共用化し、有効活用することにより、施設規模の適正化を図る手法です。
学校統廃合、小・中一貫化	財政負担を減らすための統廃合ではなく、児童・生徒に適切な規模の教育環境を確保するための統廃合は、文部科学省も推進しています。また、小規模校対策とは観点は異なりますが、小・中一貫化により学校全体の規模を維持する例があり、図書室・特別教室・体育館などを共用して負担を減らすことができます。
(3)行政サービスとしても区有施設としても必要だが、独立施設である必要のない施設	
多機能化	複数の機能を持つ施設を1つの建物に集約する手法です。各施設を独立して建設すると、玄関・通路・階段・トイレ・給湯室等がそれぞれ必要となりますが、多機能化施設ではそれらを共用できるため、床面積を削減することができます。 拠点となる施設としては、庁舎や学校など規模の大きい施設が適当です。例えば、学校については、教育の場や避難所としての機能に加え、地域コミュニティの拠点として、集会室・地域図書館・子育て支援施設・高齢者福祉施設等の機能の集約が考えられます。 なお、学校の多機能化については安全性の確保に留意する必要があります。具体的には、普通教室に外部から侵入できない施設配置上の工夫や、地域の目で子どもたちを見守る取組みなどが必要です(※文部科学省では、学校施設の在り方に関する調査研究協力者会議の学校施設と他の公共施設等との複合化検討部会において、学校施設の複合化の在り方として、その基本的な考え方と計画・設計上及び管理・運営上の留意事項について検討を行っています)。
広域化	大型のホールや総合スポーツ施設など、一つの自治体で運営するには規模が大きい場合に、近隣の複数の自治体で費用を分担し、共同所有・運営を行う手法です。

以上のとおり、公共施設に係る財政負担を極力抑えながらサービス水準を維持していくためのさまざまな手法があります。こうした手法を組み合わせて実施していくことにより、現在に比べると多少不便になる場合もありますが、予算不足を減らしつつ、必要なサービスをそのまま残すことが可能となると考えられます。

3　土木インフラにおける対策の例

次に、同様に、東洋大学 PPP 研究センターの標準モデルを参考にして、道路や橋りょうなどの土木インフラに適用できる対策の例を示します。

図表 4-3-3 土木インフラにおける対策の例

(1)代替サービスが存在しないインフラ	
リスクベース・メンテナンス：Risk Based Maintenance (RBM)	都市部における道路、橋りょう、上下水道などは代替サービスが存在しません。こうしたインフラに対する対策として用いられるのがリスクベース・メンテナンスです。これは、障害が発生する可能性や、発生した時の被害の大きさをもとにクラス分け(クラスA、クラスB、クラスC)を行ったうえで、重要性の高いクラスは十分な維持管理を行い、それ以外のクラスは重要性に応じて維持管理の水準を引き下げるものです。 例えば、道路の場合、一般的には 15 年に一度、舗装路面をはがして舗装をし直すこと(舗装打ち替え)が必要とされています。これに対して、リスクベース・メンテナンスにおいては、幹線道路のうち特に大型車の往来の激しい重要な道路をクラス A とし、耐用年数(15 年)どおりに舗装打ち替えを行います。これ以外の幹線道路はクラス B として多少の障害は許容されると考え、50%増しの耐用年数(23 年)を想定します。生活道路はクラスCとして、利用者の生命や財産に対する大きな被害が出ない程度で最小限の維持管理を行えば足りると考え2倍の耐用年数(30 年)を想定するといった手法です。
(2)代替サービスが存在するインフラ	
分散処理・配達	主に地方部において、ネットワーク型から地域ごとに処理する方法に変えることです。例として、水道を地下水専用水道に、公共下水道を合併浄化槽に変更することや、再生可能エネルギーの導入などがあります。配達の例としては、水道管による供給ではなく給水車を用いることなどが該当します。
移転	主に地方部において、人口の集住を促す方法です。現在の日本の土木インフラは、人が住んでいる場所を前提にしてネットワークインフラでつなぐという考え方を用いていますが、この考え方では、今後、人口が減少するにつれて一人当たりの負担が増えていくことになります。 これに対して、人を動かして負担を軽くすることを前提にするのが移転の考え方です。コンパクトシティ、高台移転等が該当します。

4　公共施設と土木インフラに共通の対策の例

これまでに挙げた対策のほか、公共施設と土木インフラの両方に用いることができる対策として、以下の手法があります。

図表 4-3-4 公共施設･土木インフラ共通の対策の例

公共施設と土木インフラに共通の対策	
長寿命化	補強改修投資を行うことにより、想定よりも長い期間使えるようにすることです。更新時期が先になるために当面の費用負担を下げることができます。 橋りょうや下水道では全国の自治体で取り入れられてきていますが、公共施設の場合、長寿命化のための改修投資の費用の割には長寿命化の効果が限られている(建て替える場合の 50～60%の費用を必要とするが、50～60%の長寿命化するわけではない)ことや、負担は先送りになるがいずれは更新費用が必要となることには十分な注意が必要です。むしろ、将来の人口減少を踏まえると、大規模な施設を将来にわたって維持するよりは、早めにダウンサイジングして建て替えた方が総費用は低くなる場合もあります。 ※新宿区では、区有施設の長寿命化を図るため、予防保全の観点から修繕周期や老朽化度等を総合的に勘案した中長期修繕計画に基づく効果的･効率的な施設の維持保全を行っています。また、道路等の計画的な補修と長寿命化対策を行うことを目的として「土木アセットマネジメントシステム」により、土木インフラの計画的な維持･保全に取り組んでいます。
公的不動産活用	統廃合などによって生じた土地や建物を、民間に売却･賃貸して活用する手法です。また、公共施設を集約化･高層化して、余剰部分に民間施設を誘致し、その賃料収入を施設の建設や維持管理経費に充てる方法もあります。 ※新宿区では、「有効活用(財源確保)対象とされた区有財産の処理方針」(平成 12 年7月5日)にもとづき、区内物件については貸付けを、区外物件については売却を原則として、跡施設を定期建物賃貸借･賃貸借･貸与(有償･無償)等により、区有地を信託方式･定期借地権･賃貸借･貸与(有償･無償)等により有効活用しています。
公民連携	施設等の必要な公共インフラの設計、建設、維持管理、運営に民間の力を活用する手法で、PFIや指定管理者制度、委託などがあります。最近では、建物の点検診断と維持管理業務を包括的に民間委託する手法も登場しています。

5　区民負担について

以上に挙げた方法によっても予算不足が解消しない場合は、施設の利用料金の引き上げなどにより、利用者や区民の負担を増やすことも考えられます。

図表 4-3-5 区民負担について

区民負担の例	
利用料引き上げ	施設の利用料金を引き上げる方法です。

第４節　今後の検討に向けて

本施設白書は、区有施設の状況や運営コスト等の実態把握と分析・評価をまとめたものです。

第１章では、区有施設の分析・評価の重要な要素となる新宿区の地域別状況や人口動向、財政状況について整理しました。

第２章では、区有施設全体の概観の把握と、施設類型ごとに、施設概要、老朽化度、施設配置状況、利用状況・運営状況及びコスト状況の把握とコスト比較分析を行いました。また、地域別の区有施設の配置状況を確認しています。

第３章では、道路・橋りょう・公園といった土木インフラについての現況把握を行いました。

第４章では、区有施設のあり方の検討に向けた７つの論点から、区有施設の状況を確認するとともに、区有施設の更新に係る将来予算不足額の算定を試みました。

そして最後に、区有施設の老朽化への対策の例として、ソフト化（民間移管、市民移管、代替サービス）、類似施設の共用化、統廃合、多機能化（多くの機能を複合化する）、広域化（近隣区・国の施設の利用）、また、土木インフラの対策の例として RBM（Risk Based Maintenance）：リスクベース・メンテナンス（重要度に応じてメンテナンスに濃淡を付ける）などを提示しています。

これらの取組みを通し、区有施設の課題として、以下の事項が明らかになりました。

第 1 に、本区は、人口密度が高く 1km 以内に鉄道駅に到達できる利便性の高い地域であり（第 1 章第 1 節）、私たちの住んでいる地域には多くの区有施設・土木インフラが存在しているということです（第 2、３章各節）。また、区有施設は概ね区全体に配置されていること（第 2 章第3、4節）、区有施設以外に相互の施設利用の可能性がある民間施設や都・国の施設もあること、区有施設の約 6 割は複合施設であるが、小中学校の複合化はさほど進んでいないこと、集会室、ホール、保養施設の室ベースの稼働率は高いが人数ベースの稼働率は低いこと、多目的ホール、集会室など同種の機能を持つ施設が多いこと（第４章第１節）なども明らかになりました。

第２に、公共施設の維持管理・運営には、多額のコストがかかっていること（第 2 章各節）、道路、橋りょう、公園の土木インフラにも相当のコストがかかっていることが明らかになりました（第３章各節）。

一方、社会保障関連経費支出（扶助費）が増える中で区有施設や土木インフラに使える財源（投資的経費）は縮小してきており（第 1 章第３節）、現在の施設数と規模を今後も維持し続けると年間約 13 億円が不足することが明らかになりました（第 4 章第 2 節）。2030 年頃をピークに減少に転じると推計される本区の人口や少子高齢化の状況を踏まえると（第 1 章第 2 節）、さらに厳しい状況となることが想定されます。

今後は、これらの課題を踏まえ、区有施設のあり方の検討に取り組むことが必要です。