

概要版

# 新宿区施設白書

令和8年3月

新宿区



## 施設白書作成の背景

新宿区では、平成 28(2016)年度に「新宿区公共施設等総合管理計画」(以下、「総合管理計画」という。)を策定し、区有施設の長寿命化や、更新等を見据えた改修、建替え等を計画的に実施することで財政負担の平準化や軽減に取り組んでいます。一方で、計画策定以降も社会的要請や行政ニーズを踏まえ、必要な区有施設の整備を行っており、総延床面積は計画策定時から増えている状況にあります。

そこで、区有施設の現況を見てみると、建物数で191 棟あり、供用開始後 30 年以上が経過している区有施設の延床面積は 74.4%となっています。また、近年は労務単価の上昇や人手不足等の影響から建設工事費が高騰しており、大規模な改修による長寿命化や建替えを行うには、相当額の経費が必要なことが想定され、今後、ますます老朽化が進行する施設への対応が大きな課題となります。

社会経済情勢の変化や財政状況、区有施設の現況等を踏まえ、区有施設のあり方や実効性のある区有施設マネジメントについて検討していく必要があることから、区は、今後の総合管理計画の改定に向けて、区有施設の現状やコストを把握し分析するために施設白書を作成します。

## 区有施設の概観

施設白書では、建物数で 191 棟、機能別で 295施設ある区有施設について、24 類型(大分類／中分類)に分けて、施設の概要、老朽化度、配置状況、利用・運営状況、コスト状況などの実態把握を行っています。

図表 1 区有施設類型別施設数・延床面積一覧

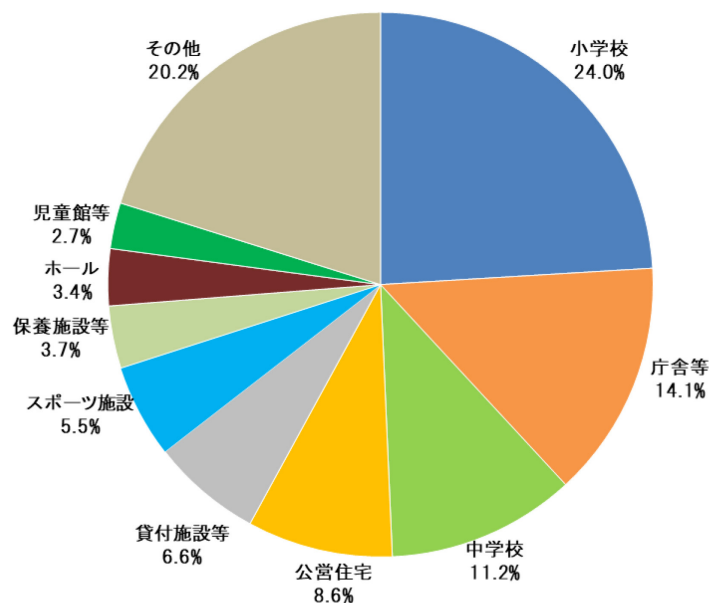
大分類	中分類	施設数	延床面積 (㎡)	主な施設
1. 行政系施設	(1) 庁舎等	33	89,412	本庁舎、分庁舎、特別出張所、工事事務所、公園事務所、清掃事務所、保健センターほか
	(2) 防災関係施設	25	5,010	防災センターほか
	(3) 区民等利用施設	8	5,612	新宿NPO協働推進センター、男女共同参画推進センター、環境学習情報センター、リサイクル活動センターほか
2. 市民文化系施設	(1) 地域センター	10	13,832	地域センター
	(2) ホール	4	21,419	新宿文化センター、区民ホール
3. 保健・福祉施設	(1) 高齢者活動・交流施設	20	9,135	ささえあい館、シニア活動館、地域交流館
	(2) 高齢者福祉施設	8	13,581	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	9,861	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、母子生活支援施設ほか

大分類	中分類	施設数	延床面積 (㎡)	主な施設
4. 子育て支援施設	(1) 保育園	12	10,551	保育園
	(2) 子ども園	10	13,320	子ども園
	(3) 幼稚園	20	11,071	幼稚園
	(4) 児童館等	20	17,298	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	152,555	小学校
	(2) 中学校	10	70,960	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	10	14,398	図書館
	(2) 博物館・記念館	6	6,698	新宿歴史博物館、漱石山房記念館ほか
	(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	5	35,179	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、グリーンヒル八ヶ岳ほか
8. 公営住宅		18	54,820	区営住宅、特定住宅、事業住宅
9. 貸付施設等		12	41,577	廃校後の学校施設ほか
10. その他施設		16	5,383	自転車保管場所ほか
合計		295	634,639	

【類型別の状況】

- 本区には、合計 295 施設、延床面積 634,639 ㎡の区有施設が設置されています。
- 延床面積の割合の大きい順にみると、学校(小・中学校及び特別支援学校)35.7%、庁舎等 14.1%、公営住宅 8.6%となっています。

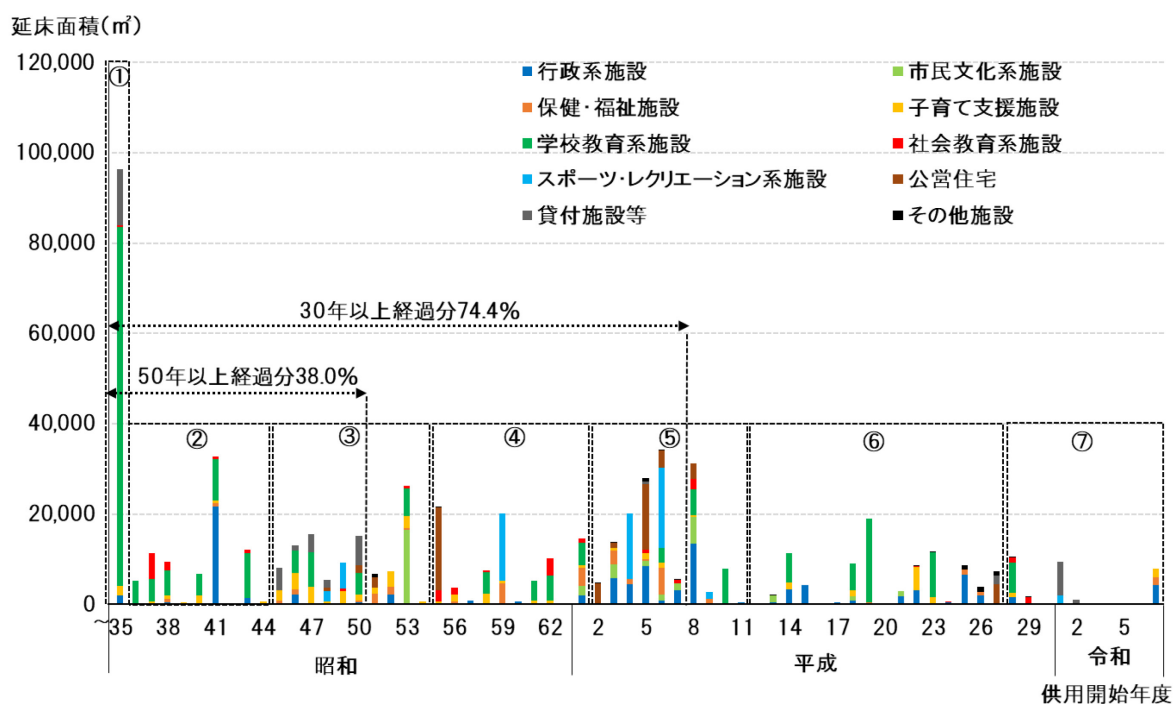
図表2 施設類型別延床面積の割合



【老朽化の状況】

- 区有施設の整備の状況をみると、建築後 30 年以上経過している区有施設の延床面積の割合は、区有施設全体の延床面積の 74.4%、50 年以上の割合は 38.0%となっています。

図表3 区有施設整備の経緯



〔年区分〕①昭和 35 年以前、②昭和 36-44 年、③昭和 45-54 年、④昭和 55-平成元年、⑤平成2-11 年、  
⑥平成 12-27 年、⑦平成 28 年以降

区有施設の実態を把握するにあたって、施設の機能に着目し、施設の類型(図表1・中分類 24 類型)ごとに、下記に示す(1)～(6)の施設規模や施設配置状況、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ます(令和 6(2024)年度データ)。

- (1) 施設概要:延床面積、供用開始年度、構造、併設施設、運営体制、開館日時等
- (2) 老朽化度:供用開始年度別の延床面積の推移
- (3) 施設配置状況:地図上に各施設の位置を表示
- (4) 利用状況・運営状況:利用者数、利用件数、稼働率等の利用実績、直営施設の職員の配置状況等
- (5) コスト状況、(6)コスト比較分析:次ページに詳細を記載

※ 概要版では、施設類型別の概要を記載しています(5 ページ以降を参照)。

### 【(5)コスト状況、(6)コスト比較分析】

施設白書では、行政コスト計算書に基づく施設の維持管理・運営にかかるトータルコスト(令和6(2024)年度の各費用:人件費・光熱水費・施設管理経費・不動産賃借料・維持修繕工事費・減価償却費等)についての状況把握を施設類型別に行っています。

こうして把握したコスト状況と、施設規模及び利用状況のデータを用いて、3つの指標(下表①～③)に基づく施設のコスト比較を行っています。

図表 4 コスト比較分析項目の概要

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。

※ 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。

### 【地域別の区有施設配置状況】

施設白書では、地域別の区有施設の配置状況を記載しています。

新宿区では、区内を10地域に区分し、各地域に1所ずつ特別出張所を設置しています。特別出張所は、「地域のミニ区役所」として各種窓口サービスのほかコミュニティに関する業務を行うとともに、地域センター・図書館・ホールなどを併設し、地域の拠点となっています。

施設全体としては、一部に偏在は見られるものの、区内全域に区有施設が配置されています。

## 施設類型別の概要

### 1 庁舎等

- 本庁舎・分庁舎、特別出張所(10 所)、土木・清掃関連施設(6 施設)、保健センター(4 施設)、教育センター、産業会館など 33 施設があります。
- 建築後 30 年以上経過した延床面積の割合は 55.5%です。
- 年間トータルコストは 83.94 億円です。
- 特別出張所の施設規模当たりの利用度(窓口サービスの取扱件数)は平均 44.7 件/m<sup>2</sup>、利用度当たりのコストは平均 3,515 円/件です。

庁舎等



本庁舎



牛込保健センター

### 2 防災関係施設

- 防災センター、防災活動拠点、職員防災住宅、多目的環境防災広場、備蓄倉庫が合計 25 施設あります。
- 建築後 30 年以上経過した延床面積の割合は 63.0%です。
- 年間トータルコストは 7,929 万円です。

防災関係施設



防災センター



小滝橋地域防災活動拠点

### 3 区民等利用施設

- 新宿NPO協働推進センター、男女共同参画推進センター、リサイクル活動センターなど、区民が特定目的のために利用できる施設が 8 施設あります。
- 建築後 30 年以上経過した延床面積の割合は 71.8%です。
- 年間トータルコストは 4.67 億円です。

区民等利用施設



新宿NPO協働推進センター



男女共同参画推進センター

### 4 地域センター

- 特別出張所の併設施設として 10 地域すべてに設置されており、10 施設あります。
- 建築後 30 年以上経過した延床面積の割合は 49.0%です。
- 年間トータルコストは 4.77 億円です。
- 施設規模当たりの利用度(利用件数)は平均 5.51 件/m<sup>2</sup>、利用度当たりのコストは平均 6,269 円/件です。

地域センター



戸塚地域センター

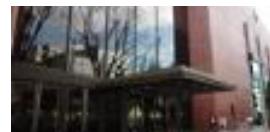


柏木地域センター

## 5 ホール

- 新宿文化センター、区民ホール(3施設)の4施設があります。
- 建築後30年以上経過した延床面積の割合は88.7%です。
- 年間トータルコストは5.37億円です。
- 施設規模当たりの利用度(利用件数)は平均0.411件/㎡、利用度当たりのコストは平均153,604円/件です。

ホール



新宿文化センター



四谷区民ホール

## 6 高齢者活動・交流施設

- 地域ささえあい館、シニア活動館、地域交流館など20施設があります。
- 建築後30年以上経過した延床面積の割合は94.2%です。
- 年間トータルコストは6.69億円です。
- 施設規模当たりの利用度(利用者数)は平均42.53人/㎡、利用度当たりのコストは平均1,722円/人です。

高齢者活動・交流施設



高田馬場シニア活動館



山吹町地域交流館

## 7 高齢者福祉施設

- 高齢者在宅サービスセンター(6施設)、特別養護老人ホーム(2施設)の8施設があります。
- 建築後30年以上経過した延床面積の割合は90.8%です。
- 年間トータルコストは3.43億円です。

高齢者福祉施設



細工町高齢者在宅サービスセンター



特別養護老人ホームあかね苑等

## 8 障害者福祉施設

- あゆみの家、障害者福祉センター、福祉作業所(2施設)など6施設あります。
- 建築後30年以上経過した延床面積の割合は61.1%です。
- 年間トータルコストは10.77億円です。

障害者福祉施設



あゆみの家



障害者福祉センター等

## 9 その他福祉施設

- 百人町作業宿泊所、母子生活支援施設、病児病後児保育室の3施設があります。
- 建築後30年以上経過した延床面積の割合は100%です。
- 年間トータルコストは7,206万円です。

その他福祉施設



百人町作業宿泊所

## 10 保育園

- 区立保育園は 12 園あります(令和 7(2025)年 4 月現在)。
- 建築後 30 年以上経過した延床面積の割合は 63.5%です。
- 年間トータルコストは 36.98 億円です。このうち人件費が 29.40 億円です。
- 施設規模当たり利用度(在籍園児数)は平均 0.131 人/㎡、利用度当たりコストは平均 2,937,623 円/人です。

保育園



長延保育園



富久町保育園

## 11 子ども園

- 区立子ども園は 10 園あります。
- 建築後 30 年以上経過した延床面積の割合は 77.0%です。
- 年間トータルコストは 36.77 億円です。このうち人件費が 34.69 億円です。
- 施設規模当たりの利用度(在籍園児数)は平均 0.088 人/㎡、利用度当たりコストは平均 3,136,409 円/人となっています。

子ども園



おちごなかい子ども園  
(乳児園舎)



戸山第一子ども園

## 12 幼稚園

- 区立幼稚園は 14 園あります。このほかに休園中の幼稚園が 7 園あります。
- 建築後 30 年以上経過した延床面積の割合は 96.1%です。
- 年間トータルコストは 5.96 億円です。このうち人件費が 5.66 億円です。
- 施設規模当たりの利用度(在籍園児数)は平均 0.054 人/㎡、利用度当たりコストは平均 1,316,580 円/人となっています。

幼稚園



大久保幼稚園



戸塚第二幼稚園

## 13 児童館等

- 児童館(15 施設)、子ども総合センター、子ども家庭支援センター(4 施設)の 20 施設があります。
- 建築後 30 年以上経過した延床面積の割合は 65.7%です。
- 年間トータルコストは 23.27 億円です。このうち人件費が 15.68 億円です。
- 児童館に係る施設規模当たりの利用度(利用人員)は平均 45.0 人/㎡、利用度当たりコストは平均 1,742 円/人です。

児童館等



西落合児童館



子ども総合センター

## 14 小学校

- 区立小学校は 29 校あります。
- 建築後 30 年以上経過した延床面積の割合は 87.9%です。
- 年間トータルコストは 28.93 億円です。このうち人件費が 10.38 億円です。
- 施設規模当たりの利用度(児童数)は平均 0.066 人/㎡、利用度当たりコストは平均 285,206 円/人です。

小学校



早稲田小学校



愛日小学校

## 15 中学校

- 区立中学校は 10 校あります。
- 建築後 30 年以上経過した延床面積の割合は 40.1%です。
- 年間トータルコストは 13.15 億円です。このうち人件費が 3.62 億円です。
- 施設規模当たりの利用度(生徒数)は平均 0.040 人/㎡、利用度当たりコストは平均 457,779 円/人です。

中学校



西早稲田中学校



新宿西戸山中学校

## 16 特別支援学校

- 特別支援学校は 1 校あります。
- 築年数は 30 年以上経過しています。
- 年間トータルコストは 1.40 億円です。
- 施設規模当たりの利用度(児童・生徒数)は平均 0.013 人/㎡、利用度当たりコストは平均 3,504,025 円/人です。

特別支援学校



新宿養護学校

## 17 図書館

- 区立図書館は 10 館あります。
- 建築後 30 年以上経過した延床面積の割合は 76.1%です。
- 年間トータルコストは 14.73 億円です。
- 施設規模当たりの利用度(貸出件数)は平均 181 件/㎡、利用度当たりのコストは平均 566 円/件です。

図書館



中央図書館



下落合図書館

## 18 博物館・記念館

- 新宿歴史博物館、記念館(4館)など6施設があります。
- 建築後30年以上経過した延床面積の割合は78.3%です。
- 年間トータルコストは3.31億円です。
- 新宿歴史博物館及び記念館(4館)の施設規模当たりの利用度(利用人数)は平均31.3人/㎡、利用度当たりコストは平均1,902円/人です。

博物館・記念館



新宿歴史博物館



漱石山房記念館

## 19 生涯学習施設

- 生涯学習館(5施設)、区民ギャラリーの6施設があります。
- 建築後30年以上経過した延床面積の割合は100.0%です。
- 年間トータルコストは2.51億円です。
- 施設規模当たりの利用度(利用件数)は平均6.3件/㎡、利用度当たりコストは平均8,695円/件です。

生涯学習施設



住吉町生涯学習館



区民ギャラリー

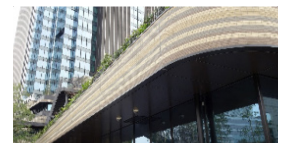
## 20 スポーツ施設

- 屋内スポーツ施設は5施設あります。
- 建築後30年以上経過した延床面積の割合は90.6%です。
- 年間トータルコストは10.84億円です。
- 施設規模当たりの利用度(利用者数)は平均32.2人/㎡、利用度当たりコストは平均1,008円/人です。

スポーツ施設



新宿コスミック  
スポーツセンター



四谷スポーツスクエア

## 21 保養施設等

- 中強羅区民保養所(箱根つつじ荘)、区民健康村(グリーンヒル八ヶ岳)、女神湖高原学園(ヴィレッジ女神湖)の3施設があり、いずれも区外に立地しています。
- 建築後30年以上経過した延床面積の割合は100.0%です。
- 年間トータルコストは8.09億円です。
- 施設規模当たりの利用度(利用人員)は平均2.4人/㎡、利用度当たりコストは平均14,139円/人です。

保養施設等



区民健康村  
(グリーンヒル八ヶ岳)



女神湖高原学園  
(ヴィレッジ女神湖)

## 22 公営住宅

- 区営住宅、特定住宅、事業住宅の 3 つの区分があり、合計 18 施設 741 戸を所有しています。
- 建築後 30 年以上経過した延床面積の割合は 85.7%です。
- 年間トータルコストは 5.32 億円です。このうち減価償却費が 3.33 億円です。
- 施設規模当たりの利用度(入居戸数)は平均 0.012 戸/㎡、利用度当たりコストは平均 826,667 円/戸です。

公営住宅



高田馬場コーポラス・  
高田馬場三丁目  
第2特定住宅



弁天町コーポラス

## 23 貸付施設等

- 行政目的に使わなくなった建物を貸し付けているものが 12 件あります(このほか、土地のみを貸し付けているものや土地信託などが 22 件あります)。
- 建築後 30 年以上経過した延床面積の割合は 74.8%です。
- 年間トータルコストは 5.02 億円です。一方、貸付けに伴う収入は 7.33 億円であり、収入が費用を 2.31 億円上回っています。

貸付施設等



旧四谷第四小学校  
(四谷ひろば)



旧東戸山幼稚園  
(私立認定こども園)

## 24 その他施設

- その他施設には、公園内施設(1 施設)、資材置場(8 施設)、自転車保管場所・駐輪場管理棟(4 施設)など、16 施設があります。
- 建築後 30 年以上経過した延床面積の割合は 33.1%です。
- 年間トータルコストは 0.4 億円です。

その他施設



内藤町自転車保管場所



神楽坂駅自転車等駐輪場

## 土木インフラの現状

### 【道路・橋りょう】

- 区内の道路(国道及び都道を含む)は道路延長 351.4km、道路面積 329 万㎡で、このうち、区の管理する区道は道路延長 296.2km(全体の約 84%)、道路面積 181 万㎡(全体の約 55%)です。
- 区内の橋りょう(国及び都が管理する橋りょうを含む)は橋数 96 橋、延長 4,844m、面積 66,961 ㎡で、このうち、区の管理する橋りょうは橋数 58 橋(全体の約 60%)、延長 989m(全体の約 20%)、面積 6,742 ㎡(全体の約 10%)です。
- 整備後 30 年経過した橋りょうの割合は、整備面積ベースで 58.8%です。
- 新宿区では令和 6(2024)年 3 月「橋りょう長寿命化修繕計画」を改定し、予防保全型管理の LCC は事後保全型管理の LCC と比べて約 35.3 億円(約 46%)のコスト縮減効果があることが試算されました。
- 令和 6(2024)年度の道路のトータルコスト(区道に要した費用)は橋りょう部分もあわせて 34.33 億円です。

図表5 区内の道路延長・道路面積

道路延長 (m)		道路面積 (㎡)		道路率 (%)
区道	合計	区道	合計	
296,195	351,389	1,809,433	3,292,198	18.1

図表6 区内の橋りょうの橋数・延長・面積

橋数 (橋)				橋りょう延長 (m)				橋りょう面積 (㎡)			
区道	都道	国道	合計	区道	都道	国道	合計	区道	都道	国道	合計
58	36	2	96	989	3,557	298	4,844	6,742	52,790	7,429	66,961

### 【公園】

- 区内の公園(国及び都が管理する公園を含む)は箇所数 185 か所、面積約 120 万㎡で、このうち、区の管理する公園は箇所数 179 か所(全体の 96.8%)、面積約 38 万㎡(全体の 31.8%)です。
- 整備後 30 年を経過した公園の割合は、整備面積ベースで 73.4%と老朽化度は高くなっています。
- 令和 6(2024)年度に区立公園等に要した費用は 20 億円です。

図表7 区内の公園施設概要

名称	箇所	面積(m <sup>2</sup> )	合計 面積比率 (%)	公園整備率 (%)	1人当たり 公園面積 (m <sup>2</sup> /人)	備考
区立公園	179	381,632.05	31.8	2.02	1.08	都市公園 条例公園
国民公園等	2	593,011.20	49.3	3.25	1.68	新宿御苑 明治神宮外苑
都立公園	2	210,689.68	17.5	1.16	0.60	都立戸山公園 都立明治公園
二区に またがる公園	2	16,505.38	1.4	0.09	0.05	千代田区立外濠公園 中野区立哲学堂公園
合計	185	1,201,838.31	100	6.43	3.41	

## 公共施設等総合管理計画に基づく取組

現在の公共施設等総合管理計画における各基本方針について、区有施設の状況や区の実施を踏まえた論点を整理します。

### 〔基本方針1〕「施設」から「サービス」へ発想を切り替える

#### (1)民間への移管、民間施設の利用補助〔基本方針1-1〕

区内では、公共施設と同種のサービスを民間施設が提供している場合があります。民間施設では利用料金が公共施設より高くなる傾向にあるため、公共サービスの民間への移管などを検討する場合は、利用者の動向等を把握するとともに、利用料金や運営経費の補助の必要性、公共施設の維持管理コストとの比較など総合的に検討し、可能な場合には民間への移管も進めていくことが考えられます。なお、公共サービスの提供方法として、保育施設や、高齢者・障害者のグループホームなど、行政目的に使わなくなった区有地や区有施設を活用して、民間で施設整備や運営を行っている事例もあります。

#### (2)統廃合・共用化〔基本方針1-2〕

新宿区では、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。

なお、施設白書では、こうした部屋の利用率や「定員稼働率」などを示しており、施設の更新時期等を捉え、目的や対象を限定した施設からより幅広い区民が利用する施設へと転換するなど、類似機能の集約化や共用化を検討することも必要です。

### (3)複合化・多機能化〔基本方針1-3〕

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などから、複合化による施設の整備に取り組んでおり、代表的な複合施設が、10 地域すべてに整備されている特別出張所及び地域センター等の施設です。また、区有施設 295 施設中 179 施設が複合施設であり、複合化率は 60.7%となっており、類型別に見ると、区民等利用施設、地域センター、ホール、高齢者活動・交流施設、子ども園、幼稚園、児童館等、小学校及び図書館の複合化率が高くなっています。

今後も、施設の建替え時期等を捉えて、周辺の施設の状況や集約による効果等を分析するとともに財政状況等も勘案して、複合化や多機能化を検討する必要があります。

### (4)配置の適正化〔基本方針1-4〕

新宿区は、特別出張所を拠点として区内で 10 地域に分かれており、それぞれの地域ごとに人口や土地の特性等があります。すべての地域に配置すべきサービスか、全区民が利用する施設についてはどう配置するのかなど、その施設のサービス内容を踏まえた上で、同種の施設の配置やアクセス性、利用状況などを考慮し、適正な配置となるよう検討する必要があります。

### (5)国や都等の施設との役割分担〔基本方針1-5〕

近隣区の状況を見ると、公会堂・市民会館(区民ホールなど)、図書館及び体育館などの施設が、一定数整備されており、同様の機能を持つ施設について、近隣区との間で調整し、施設運営や費用負担などの取り決めの上、役割分担を行うことで、両方の区民が利用できる施設になる可能性があります。

また、国・都の施設は、公会堂、図書館、体育館など、近隣区に区民が利用可能な施設が存在しており、これらの施設との相互利用の可能性を検討していくことも必要です。

## 〔基本方針2〕効果的・効率的な施設・インフラ等の管理を実現する

### (1)効果的・効率的な管理運営の確保〔基本方針 2-1〕

新宿区では効果的・効率的な管理運営を行うため、指定管理者制度の活用や一部の施設では包括管理委託の取組を進めています。また、「新宿区第三次環境基本計画(改定)」に基づき、施設の新築又は建替え時の ZEB 化や太陽光発電設備の設置、改修時等の LED 化や高効率空調機の導入等に取り組んでいます。このほか、DXの推進の観点から、区民と行政の接点となるフロントヤードにおける改革を「行かない」、「書かない」、「待たない」の視点で進め、効率的で利便性の高い行政サービスの提供に努めています。また、多様な働き方などの観点から、今後、テレワーク(在宅勤務)が可能な環境整備についても検討を行う必要があります。

## (2)PPP/PFIの導入〔基本方針2-2〕

新宿区では、民間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)等について、令和 6(2024)年度に「新宿区 PPP/PFI 手法導入優先的検討方針」を策定し、一定の基準に該当する事業について検討を行うこととしています。

また、令和 2(2020)年度には、新宿中央公園で Park-PFI 手法を用いてカフェを併設する芝生広場の整備を行いました。

なお、指定管理者制度に関しては、令和8(2026)年1月1日現在、88施設で導入しています。

## (3)公的不動産の活用〔基本方針2-3〕

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)」のとおり、行政目的として使わなくなった財産は、普通財産として貸付け又は売却(区内の施設については原則として貸付け)による税外収入を確保しています。

令和 6(2024)年度は、建物の貸付けを 12 件、土地の貸付けを 21 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を行っており、これらを含めた区有財産の貸付け・売却等による収入実績は令和 6(2024)年度決算で 18 億 5,077 万円となっています。

また、区民ニーズや行政ニーズに対して行政目的として使わなくなった区有財産を有効活用して事業を展開できるか、財産活用により確保した財源によって代替できるサービスがあるかなど、多角的な視点で検討を行うことも重要です。

## (4)受益者負担の適正化〔基本方針2-4〕

施設の適正な維持管理を図りながら、持続可能な運営を実現するため、物価や人件費の高騰などの社会経済状況の変化を的確に捉え、受益者負担の適正化に取り組む必要があります。

このため、定期的に施設維持管理経費の調査を実施し、現行の使用料・利用料金と受益者負担とすべき金額との乖離についての分析結果を踏まえ、施設の種類や利用形態に応じた利用料金改定等の検討を行います。

## 〔基本方針3〕 必要な施設・インフラ等を適切に維持する

---

### (1)点検及び劣化状況の把握〔基本方針3-1〕

施設の質を維持し、安全に長く利用するためには適切に点検を行うことが重要となります。施設管理者は「維持管理の手引き」を用いて日常的な点検を行うとともに、施設管理者と施設の保全部門が連携して、建築基準法に基づく定期点検を実施し、設備等の実態を把握しています。

また、一部の施設では管理運営とともに日常的な点検や必要に応じて修繕工事なども行う包括管理委託等の取組も進めています。

## (2)長寿命化の実施方針〔基本方針3-2〕

総合管理計画で長寿命化に向けた概ねの方針を示し、各施設類型に応じた個別施設計画で長寿命化の実施方針を定めるとともに、「予防保全」の考え方に立った中長期修繕計画に基づき、各施設の長寿命化と修繕に係る経費の削減・平準化を図っています。

また、整備にあたっては、メンテナンス性に優れた仕上げ材や設備機器・配管などを採用することで、中長期的な財政負担の軽減にも取り組んでいます。

なお、新宿区では、施設の品質の確保と建設費の削減を目的とする取組として、バリューエンジニアリングの評価を行っています。

## (3)修繕の実施方針〔基本方針3-3〕

施設の一般的な修繕は施設の利用や保全の観点から重要であり、区では、保守点検や定期点検の結果を踏まえ、必要性、緊急性、優先度、経済性などの観点から検討を行い実施しています。また、施設の改修工事等の機会を捉え、バリアフリー化などユニバーサルデザインに資する取組を行っており、施設の機能の向上に努めています。

## (4)耐震化の実施方針〔基本方針3-4〕

地震への対応として、耐震化のみならず免震構造や制震構造の技術も普及しており、現本庁舎においても免震レトロフィット構造を採用しています。災害時に拠点となる施設については、すでに耐震化を実施していますが、今後の建替えの際には、施設の重要度により耐震性能をさらに向上する免震や制震等の工法の採用を検討するなど、大規模な地震を想定して耐震化等に取り組む必要があります。

## (5)道路・橋りょう・公園〔基本方針3-5〕

### 道路〔基本方針3-5-1〕

新宿区では定期的に道路の損傷状況等の調査を行い、年度ごとに修繕経費を算定し、工事を行う路線の選定に役立て、長寿命化と修繕経費の効率化を図っています。また、令和5(2023)年からは LINE による区民からの通報システムも導入し、リアルタイムで迅速な維持修繕に取り組んでいます。引き続き、財政負担や効果などを勘案して、適切な維持管理について総合的に検討していきます。

### 橋りょう〔基本方針3-5-2〕

新宿区では供用開始から 50 年を超える橋りょうが増えている背景を踏まえて、橋りょう長寿命化修繕計画を策定し、長寿命化や適正管理に取り組んでいます。また、令和 3(2021)年度に

実施した定期点検結果やこれまでの修繕実績を踏まえて、令和 5(2023)年度に計画を改定しています。今後も、橋りょうの状況を適切に把握しながら維持管理するとともに、計画的に修繕を行うことでコストの平準化にも努めます。

### 公園〔基本方針3-5-3〕

新宿区では、公園施設長寿命化計画を策定し、公園施設の計画的な更新や補修を行っています。また、令和 2(2020)年度には、新宿中央公園において都市公園法に基づく Park-PFI 制度を活用し、カフェやレストランを設置するなど、民間のノウハウを生かした公園施設の整備・運営に取り組んでいます。今後も、コストや効果を踏まえた検討を行いながら、公園施設の適切な維持管理を推進していきます。

## 〔基本方針4〕 計画の実現に向けて PDCA サイクルを実行する

---

### (1) 個別の計画の策定・実施、目標数値の設定、PDCA サイクルの実行〔基本方針4-1〕

総合管理計画の基本理念と基本方針を踏まえるとともに、施設類型別方針に基づき、必要に応じて個別の施設に関する検討を行っています。その検討結果については「実行計画」に位置づけて、計画的に取組を進めています。また、「実行計画」に対する行政評価を通して、事業の評価や見直しを行っています。

### (2) 庁内検討体制〔基本方針4-2〕

総合管理計画に基づく公共施設マネジメントの強化については、「実行計画」に位置づけ、全庁的に取り組んでいます。

### (3) 議会や区民等との情報共有〔基本方針4-3〕

総合管理計画における施設類型別方針に基づいて、個別の施設に関する計画を進める際には、施設利用者の利便性や地域のまちづくりに関することから、議会への報告や広報・ホームページ等への掲載など様々な手法により情報公開を行うとともに、地域説明会や区民からの意見募集を行い、区民の理解と協力を得られるように努めています。

## 将来予算不足額の試算

長引く物価上昇や建設工事費の高騰等、区有施設を取り巻く現下の社会経済情勢においては、将来の大規模改修や建替えに係る経費やそれに対応する予算規模を現時点で予測することは困難なため、これまでの工事実績等を参考にしながら、「将来更新費用」「予算確保可能額」「将来予算不足額」を一定の条件の下で試算しています。

### 【将来更新費用】

- i) 大規模改修については、供用開始から30年目に設備工事を、40年目に建設工事を実施し、供用開始から80年目に現在と同じ規模で建替えを実施すると仮定します。
- ii) 令和7(2025)年度現在で供用開始後30年以上、または40年以上が経過している施設については、直近の10年間で均等に建設または設備の大規模改修を行うと仮定します。
- iii) 令和7(2025)年度現在で建設後80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。

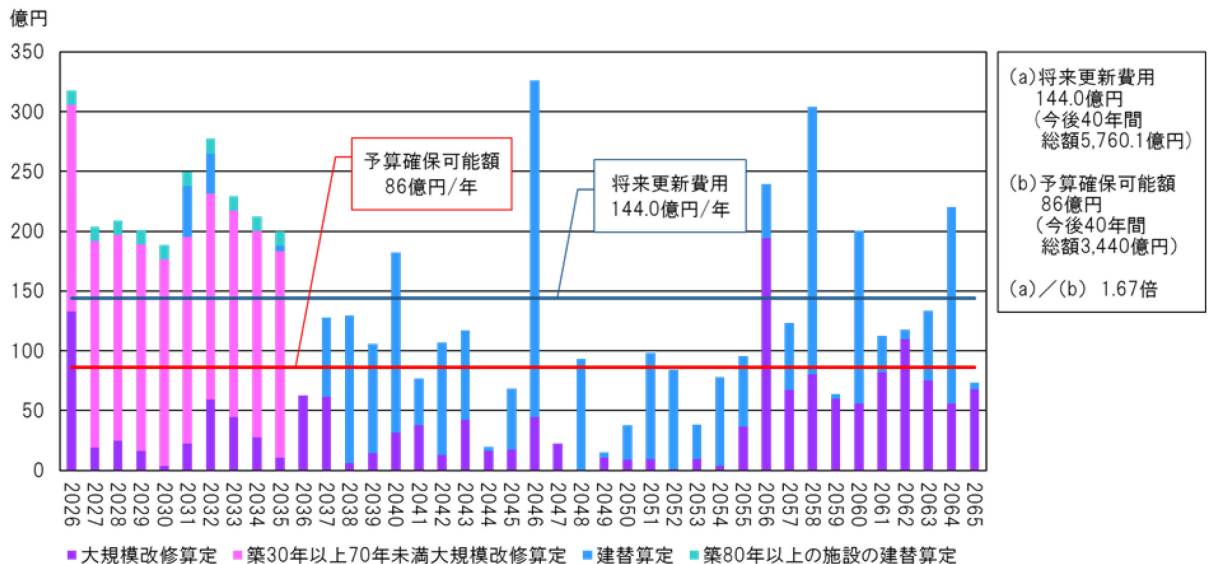
### 【予算確保可能額】

投資的経費のうち「区有施設に係る普通建設事業費(工事費)」について、直近3年間を参照するとともに、近年の建設工事費の高騰状況を加味するために特別区における近年の工事単価の伸び率を参考として試算した結果の平均と同程度の金額を、今後も負担できると仮定します。

### 【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の結果、今後40年間の更新費用の総額は5,760.1億円であり、平均すると、1年度当たり144.0億円/年となっています。これに対して、予算確保可能額は86.0億円/年であるため、1年度当たりおよそ58.0億円が不足することになります。

図表8 区有施設の将来更新費用試算結果



## 今後の検討に向けて

本施設白書では、今後の公共施設等総合管理計画の改定に向けて、平成 28(2016)年度の計画策定以降における区有施設等を取り巻く状況を把握・分析するため、区の人口動向や財政状況を把握した上で、区有施設全体の概観を整理し、各施設の運営状況や運営コスト等の実態把握や分析を行うとともに、土木インフラの現況把握を行いました。

また、総合管理計画の基本理念・基本方針を踏まえ、区有施設の状況やこれまでの区の実績を確認するとともに、区有施設の老朽化に伴い、今後の対応が必要となる「区有施設に係る将来更新費用等」について、一定の条件の下で試算しています。

現在の区有施設は 191 棟の建物、機能別で 295 施設があり、総延床面積は 634,639 ㎡となっています。区は、総合管理計画に基づき、施設の更新時期等を捉えて、建替えや機能転換、複合化・多機能化のほか、民設民営への切り替えや民間によるサービス供給の状況を勘案しながら、施設の廃止を含めた対応を行うなど、区有施設のマネジメント強化に努めてきた一方で、これまでの社会的要請や区民ニーズを踏まえ、必要な区有施設の整備を行ってきており、結果として計画策定時から総延床面積は約 3 万㎡増えている状況にあります。なお、本施設白書で把握した各施設の維持管理や運営等に係る年間費用は、令和 6(2024)年度決算ベースで 271 億円、標準財政規模に対して 26.6%となっており、総延床面積の増加以外にも各施設における人件費や光熱水費等が増加し、計画策定時から 3.9 ポイント増えています。

また、区有施設における令和6(2024)年度の有形固定資産減価償却率(耐用年数に対して取得からどの程度経過したかを示す指標)は 71.5%となっています。このほか、30 年以上経過した施設の延床面積の割合が計画策定時の 56.8%から 74.4%に増加し、区有施設全体のおよそ4分の3を占めており、区有施設の老朽化が進行しています。

こうした状況の中、更新時期等や工事費など一定の条件の下で「区有施設に係る将来更新費用等」を試算すると、現在の区有施設の規模を今後も維持するためには、今後 40 年間で年間58億円が不足することになります。策定時点から 40 年間で年間 13 億円の不足と捉えていた現在の総合管理計画と比較しても、長引く物価上昇や、資材単価・労務単価の上昇や建築業界における人手不足等による建設工事費の高騰、金利の上昇など、現下の社会経済情勢はこれまでと大きく変化しています。

また、新宿区の将来人口推計では、本格的な少子高齢化の進展や年齢構成のバランスの変化とともに、区の特徴である単身化が進行する見通しであることから、将来必要となる公共サービスにおける質と量は大きく変化する可能性も考慮し、現在の区民ニーズだけではなく、将来の変化に対しても柔軟に対応できるように取り組むことが求められています。

こうした課題に対応するためには、施設の将来的な方向性を見据えて、改修や長寿命化、建替え、統廃合等を総合的に検討した上で、引き続き計画的に実施するとともに、より経営的な視点から区有施設マネジメントを実践していくことが必要です。

今後の総合管理計画の改定に当たっては、本施設白書における区有施設の運営状況や運営コスト等の実態把握・分析や、区有施設に係る将来更新費用等の試算結果を踏まえるとともに、社会経済情勢や財政状況等を勘案しながら、施設総量の適正化や計画的な基金積み立て、積極的かつ効果的な財産活用、受益者負担の適正化などの論点を整理した上で、区有施設のあり方や実効性のある区有施設マネジメントについて検討していきます。

## 区民意識調査結果

令和 10(2028)年度からの総合管理計画の改定に向けて、区有施設のあり方に関する区民意識を把握し、今後の取組の参考とするため、令和 7 年度区民意識調査において、総合管理計画の概要を示した上で、『区有施設のあり方』についてお尋ねしました。区民意識調査の概要と『区有施設のあり方』に関する調査結果の一部抜粋については以下のとおりです。

### 【調査概要】

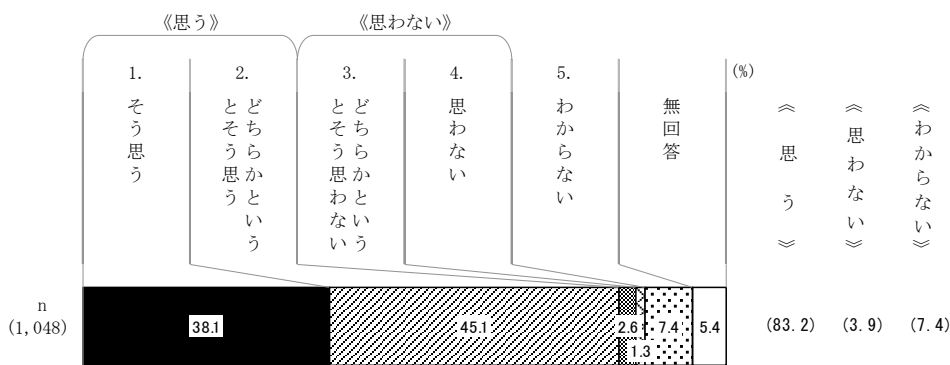
(調査対象) 区在住の満 18 歳以上の個人 (標本数) 2,500 人  
 (標本抽出) 住民基本台帳からの層化抽出法による無作為抽出  
 (調査方法) 郵送配布、郵送またはインターネットによる回収  
 (調査期間) 2025 年(令和 7 年)7 月 7 日～7 月 28 日  
 (有効回答数) 1,048 人 有効回収率 41.9%

### 【調査結果(一部抜粋)】

#### 1 「公共施設等総合管理計画」を踏まえた取組を実現していくべきか

「そう思う」(38.1%)と「どちらかというと思う」(45.1%)をあわせた《思う》(83.2%)が8割台半ば近く。一方、「どちらかというと思わない」(2.6%)と「思わない」(1.3%)をあわせた《思わない》(3.9%)は1割未満。

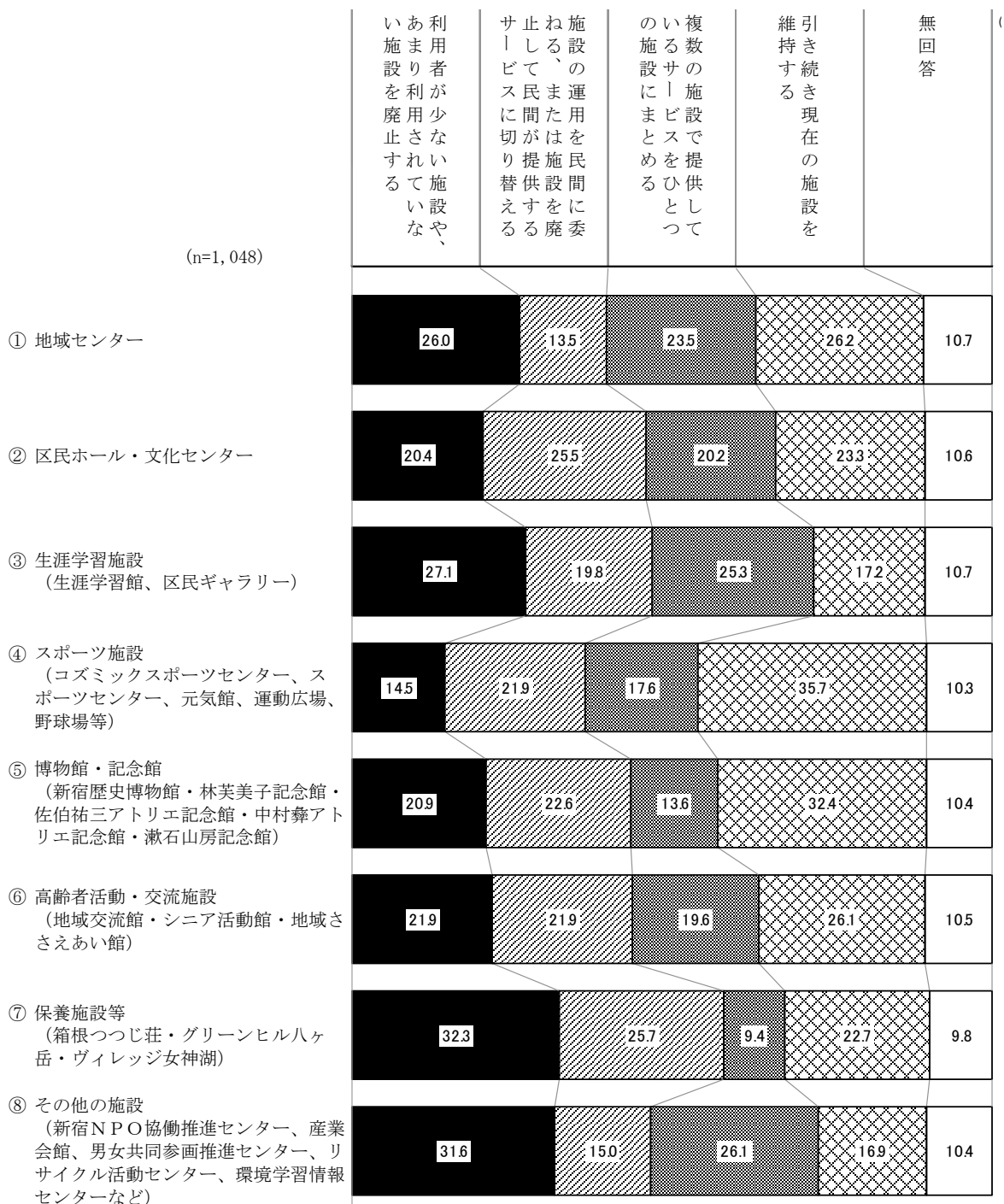
図表 9 区民意識調査「公共施設等総合管理計画」を踏まえた取組を実現していくべきか



## 2 施設の類型別取組の方向性

「利用者が少ない施設や、あまり利用されていない施設を廃止する」は『⑦保養施設等』(32.3%)と『⑧その他の施設』(31.6%)が3割強で高い。「引き続き現在の施設を維持する」は、『④スポーツ施設』(35.7%)が3割台半ばで最も高く、次いで『⑤博物館・記念館』(32.4%)が3割強で続いている。

図表 10 区民意識調査 施設の類型別取組の方



## 新宿区施設白書 概要版

発行年月 令和 8 年 3 月  
発行 新宿区総合政策部本庁舎対策等担当課  
新宿区歌舞伎町一丁目 4 番 1  
電話 03-5273-4276 (直通)

印刷物作成番号 2025-33-2120

この印刷物は、業者委託により 300 部印刷製本しています。  
その経費として、70,753 円（税込）がかかっています。  
ただし、編集時の職員人件費や配送経費などは含んでいません。

