

第3章 施設用途ごとにみた現状と課題

本章では、本市が保有する公共施設の現況と課題を整理し、今後の整備方針を検討するための基礎資料とします。

【整理にあたっての考え方】

(1) 対象施設

対象とする施設は、主に延床面積 100 m²以上の公共建築物とします。

(2) 配置状況

施設用途別に公共施設の配置状況を整理し、配置図で示します。

(3) 品質・管理運営経費・利用の状況

各施設の設置目的や施設機能等に応じ、品質状況、利用状況、管理運営経費の状況の3つの観点を基本に現状を整理します。

① 品質状況

施設用途別に各施設の劣化状況を整理します。劣化状況については、建築士による劣化診断結果を示します。

劣化診断は、各施設の建物ごとに調査を行い、屋根、外壁、外部建具、外部雑（外階段、バルコニー等）、内部、電気設備、空調設備、衛生設備、搬送設備、その他の10項目を設定し、部位ごとに5段階での判定を実施しました。判定にあたっての考え方は、下表のとおりとしました。

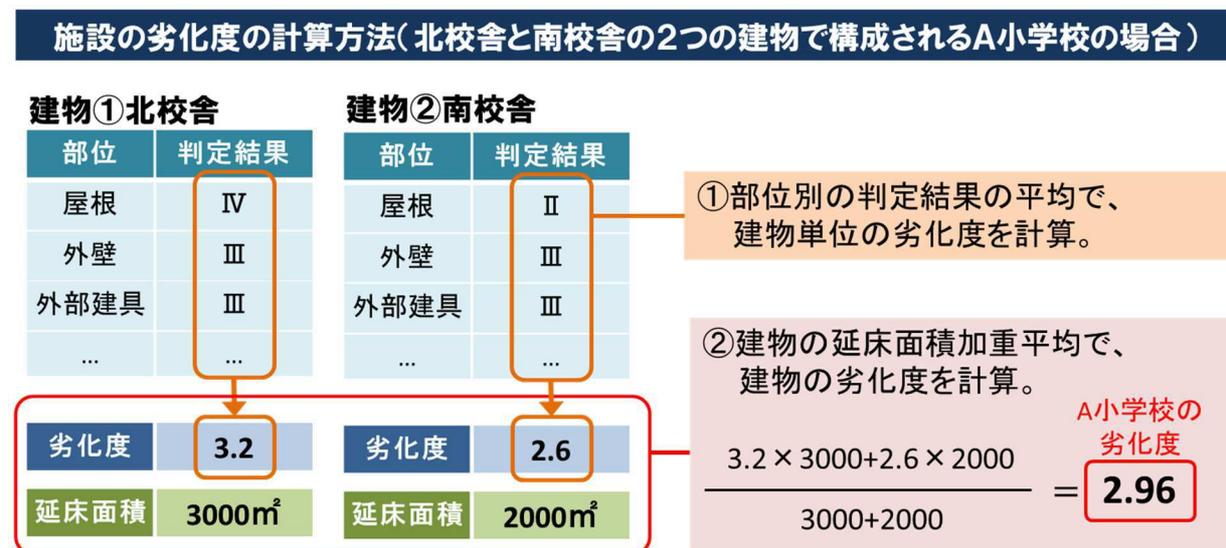
なお、建築基準法施行令改正により新たな耐震基準が定められた1981年以前に整備されており、耐震補強が未実施または耐震診断を行っていない建物（未耐震化の建物）については、判定結果をVとしました。

図表 3-1 劣化判定の基本的考え方

判定結果	部位・構造・設備の状態	対応
I	劣化が見られない健全な状態	特に対応の必要性はない。
II	ほぼ健全な状態	計画的な保全を継続。状態は常時監視。
III	劣化が進んでおり、放置すると機能低下又は寿命が早まる。	今後4～6年後を目安に改修が必要。
IV	劣化が進んでおり、大きな機能低下が発生している。	今後3年以内に改修・更新が必要。
V	劣化が相当程度進んでいるか、未耐震化の建物であり、安全性を損なう可能性がある。	安全性や機能面から重大な影響を与えるおそれがあり、速やかに改修・耐震補強が必要。

劣化診断により判定した部位ごとの判定結果の平均値を、各建物における劣化度としました。本白書では、施設単位で分析を行います。複数の建物で構成される施設の劣化度は、各建物の部位ごとの劣化判定結果の平均値を、建物の延床面積で加重平均した値としました（下図参照）。

図表 3-2 施設の劣化度の計算方法



本白書に掲載される劣化度は、一般的に次のとおり解釈できます。

図表 3-3 本白書における劣化度の解釈

劣化度	解 釈	対 応
2未満	ほぼ健全な状態	計画的な保全を継続。状態は常時監視
2以上 3未満	一部の部位・構造に劣化が進行しているところが存在する。	劣化箇所に対し、早急に修繕・改修を実施することが望ましい。
3以上 5未満	施設全体において劣化が進行している。	施設全体を改修することが望ましい。
5	安全性を損なう可能性がある	速やかに改修することが必要。

② 利用状況

各施設の利用状況を施設用途別に整理します。

図表 3-4 利用状況を確認するための指標

施設種別 (大分類)	施設種別 (中分類)	利用状況を確認するための指標
庁舎等	庁舎	・ 1日当たり平均利用者数/延床面積 ・ 利用率 (年間利用コマ数/年間利用可能コマ数)
文化施設	文化会館等	・ 1日当たり平均利用者数/延床面積 ・ 利用率 (年間利用コマ数/年間利用可能コマ数)
保健・福祉・ 医療施設	健康・医療施設	—
	高齢者福祉施設	・ 利用率 (年間利用コマ数/年間利用可能コマ数)
	その他福祉施設	・ 利用率 (年間利用コマ数/年間利用可能コマ数)
児童福祉施設	児童館	・ 1日当たり平均利用者数/延床面積
こども園	こども園	・ 園児数/延床面積
商工観光施設	産業施設	・ 1日当たり平均利用者数/延床面積 ・ 利用率 (年間利用コマ数/年間利用可能コマ数)
	観光施設	・ 1日当たり平均利用者数/延床面積
公民館等	公民館等	・ 1日当たり平均利用者数/延床面積 ・ 利用率 (年間利用コマ数/年間利用可能コマ数)
住宅施設	公営住宅	・ 入居率 (入居戸数/入居可能戸数)
消防防災施設	消防施設	—
学校教育施設	小学校	・ 児童数/延床面積
	中学校	・ 生徒数/延床面積
生涯学習施設	生涯学習施設	・ 1日当たり平均利用者数/延床面積 ・ 利用率 (年間利用コマ数/年間利用可能コマ数)
体育施設	体育施設	・ 1日当たり平均利用者数
その他施設	その他施設	・ 1日当たり平均利用者数/延床面積 ・ 利用率 (年間利用コマ数/年間利用可能コマ数)

※利用コマ数とは、部屋・貸出箇所ごとの貸出単位です。例えば、ある部屋について午前・午後・夜間の3区分で貸出可能な場合は1部屋3コマと数えます。1時間単位での貸出の場合は、9:00～17:00まで貸出可能であれば、1部屋8コマと数えます。

また、利用状況を確認する施設用途については、延床面積当たり利用者数、利用率、入居率（住宅施設）、延床面積あたり園児・児童・生徒数（こども園、小学校、中学校）をグラフ化して相対比較を行います。

③ 管理運営経費の状況

各施設の管理運営等に要する経費について整理します。

図表 3-5 管理運営経費の状況を確認するための指標

費 目	内容 (表の合計金額は単位未満四捨五入のため合わない場合があります)
施設に係るコスト	光熱水費、工事請負費・修繕費、土地・建物の賃借料、土地・建物以外のリース料、施設・設備管理委託料等
事業運営に係るコスト	事業委託費、事業物件費 (需用費・役務費等) 等
人に係るコスト	施設運営に要する職員に係る人件費 (概算)

(4) ポートフォリオ分析

公共施設の状況を、①品質（劣化状況）、②供給（利用状況）、③財務（コスト状況）の観点から分析します。この3点に着目する理由を下表のとおり整理しました。

この三つの視点は、いずれも公共施設を運営していく中で満たすべき条件です。他の施設と比較して、これらの状況が相対的に悪い状況にある施設は、状況を改善するための方策が必要です。

図表 3-6 ポートフォリオ分析の視点

視 点		分析の視点
ハード	品質（劣化状況）	市民にとって使用しやすい機能を維持しているか
ソフト	供給（利用状況）	行政サービスを効率的に提供しているか
	財務（コスト状況）	適切な経費で施設が運営されているか

品質状況は、**平均築年数・劣化度**（各建物の面積加重平均値）の視点から、供給状況は各施設の**利用度**の視点から、財務状況は各施設の**収支**の視点（市の正味の収支）から、それぞれの指標の偏差値を算出します。偏差値が低い場合は、他の施設に比べて、その施設の状況がよくないこととなります。下表に、本分析で用いる指標を整理します。

図表 3-7 品質、供給、財務の視点からそれぞれの指標

指 標			指標の概要
ハード	品質	平均築年数	建物の新しさを表現するための指標
		劣化度	
ソフト	供給	1日当たり平均利用者数	当該施設の稼働状況を把握するための指標
		面積当たり1日当たり平均利用者数	
		面積当たり平均園児数(または児童・生徒数)	
		平均入居率	
		利用率	
	財務	面積当たり市負担額	当該施設の費用面からの運営状況を把握するための指標
		利用者1人当たり1日当たり運営市負担額	当該施設がどの程度費用面で効率的に使用されているか確認するための指標

これらの指標から施設の特性に応じて適切なものを選択します。また、本分析に馴染まない施設用途や対象施設数が少なく相対比較が困難な施設用途は本分析の対象外とします。

図表 3-8 用途ごとの分析指標

利用用途別分類			品質の視点		供給の視点					財務の視点	
大分類	中分類	平均築年数	劣化度	1日当たり平均利用者数	面積当たり1日当たり平均利用者数	面積当たり平均園児数(または児童数、生徒数)	平均入居率	利用率	面積当たり市負担額	利用者1人当たり1日当たり市負担額	
1	庁舎等	庁舎	○	○	-	○	-	-	-	○	-
2	文化施設	文化会館等	○	○	-	○	-	-	-	○	○
3	保健・福祉・医療施設	健康・医療施設	分析対象外(本分析に馴染まない施設用途であるため)								
		高齢者福祉施設	分析対象外(本分析に馴染まない施設用途であるため)								
		その他福祉施設	分析対象外(本分析に馴染まない施設用途であるため)								
4	児童福祉施設	児童館	○	○	-	○	-	-	-	○	○
5	こども園	こども園	○	○	-	-	○	-	-	○	-
6	商工観光施設	産業施設	○	○	-	○	-	-	○	○	○
		観光施設	○	○	-	○	-	-	-	○	○
7	公民館等	公民館等	○	○	-	○	-	-	○	○	○
8	住宅施設	公営住宅	○	○	-	-	-	○	-	○	-
9	消防防災施設	消防施設	分析対象外(本分析に馴染まない施設用途であるため)								
10	学校教育施設	小学校	○	○	-	-	○	-	-	○	-
		中学校	○	○	-	-	○	-	-	○	-
11	生涯学習施設	生涯学習施設	分析対象外(対象施設数が少なく相对比较が困難なため)								
12	体育施設	体育施設	○	○	○	-	-	-	-	○	○
13	その他施設	その他施設	分析対象外(本分析に馴染まない施設用途であるため)								

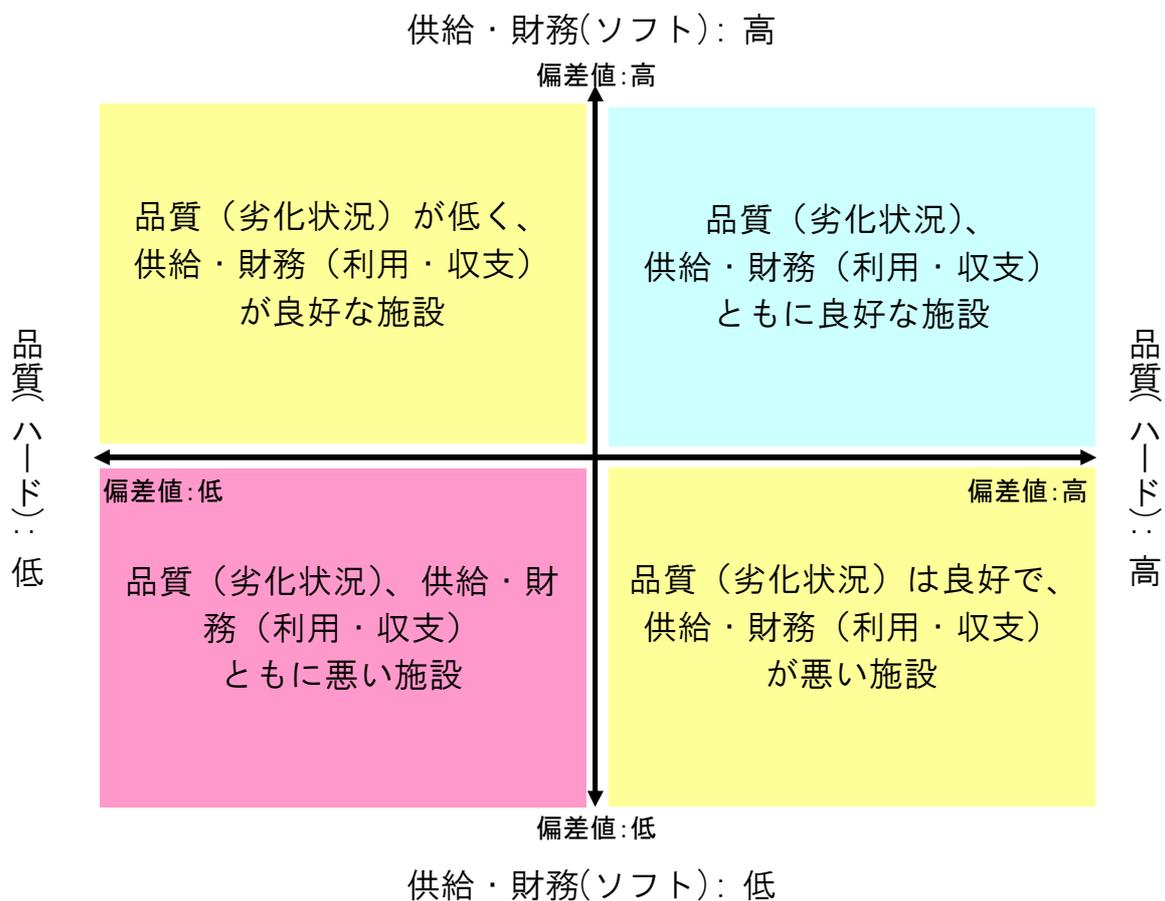
品質に係る指標は施設のハード面での状況を示す指標、供給・財務に係る指標は施設のソフト面での状況を示す指標と捉えることができます。それぞれの指標を品質（ハード）、供給・財務（ソフト）に分類し、それぞれの指標の偏差値の平均を下図のようにプロットすることで、各施設の状況を“可視化”します。

品質状況（ハード）を横軸に、供給・財務状況（ソフト）縦を軸に、偏差値 50 点を中心としたグラフに、各施設の値をプロットすると、そのプロット位置により、各施設の状況を把握することが可能です。

なお、品質状況（ハード）の指標となる偏差値は、全施設を対象として算出します。これにより、当該施設用途が全施設の中でどの程度劣化した傾向にあるのかを把握できます。供給・財務状況（ソフト）における指標の偏差値は、施設用途ごとに偏差値を算出します。

偏差値を算出し、二軸上のグラフに各施設の値をプロットし、類似施設用途間で相対比較する手法をポートフォリオ分析といいます。

図表 3-9 ポートフォリオ分析結果の解釈

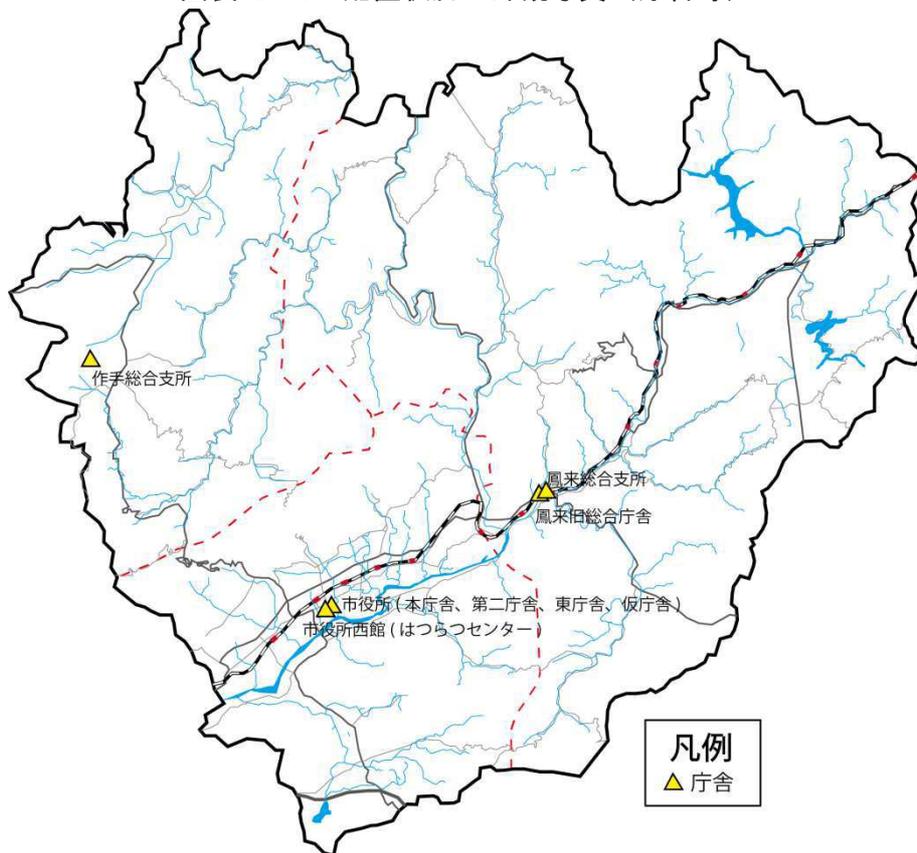


3-1 庁舎等

(1) 配置状況

- ・庁舎施設は、市の行政事務を行うとともに、市民に必要な行政サービスを提供することを目的に設置しています。
- ・本庁舎、第二庁舎、東庁舎、仮庁舎は、建物の老朽化と耐震性の問題、建物が道路等で分断されていることや段差が存在すること、駐車場不足、窓口や担当課の場所が利用者に分かりにくい、事務スペースの不足、事務の非効率といった問題があり、現在、一棟集約庁舎の建設を進めています。
- ・市役所西館(はつらつセンター)には、行政と NPO 団体やボランティア団体等の対等な関係での協働による活発なまちづくりをめざし、市民活動サポートセンターを設置しています。
- ・鳳来総合支所は鳳来地区の市民サービスの拠点として、鳳来旧総合庁舎は市民サービスの向上のために各種公的団体等に貸し付ける場所として利用されています。
- ・作手総合支所は耐震性が不十分なため、建替を進めています。

図表 3-10 配置状況・外観写真（庁舎等）



市役所西館(はつらつセンター)



鳳来総合支所



鳳来旧総合庁舎

3-1-1 庁舎

現況と課題の整理にあたっては、建替を予定している施設など、保有・運営形態が変わる施設を対象外とします。

(1) 劣化状況の把握

- ・いずれの施設も劣化が進んでいます。
- ・鳳来総合支所においては、築年数が40年を超えており経年劣化が見られます。特に、内壁や床のひび、天井の漏水跡がみとめられます。
- ・市役所西館（はつらつセンター）、鳳来旧総合庁舎においては、新耐震基準に応じた補強等が行われておらず、劣化度が5.0となっています。

図表 3-11 劣化状況（庁舎）



※複数の建物で構成されている施設の建築年は、最も建築年の古い建物を基に記載しています。
 複数の建物で構成されている施設の劣化度は、各棟の劣化度の延床面積加重平均を基に記載しています。
 劣化診断は、平成25年度に実施しています。

(2) 利用状況の把握

- ・いずれの庁舎も一定の利用がみとめられます。
- ・鳳来旧総合庁舎は、各種公的団体等への貸付を主たる機能としており、不特定多数の市民が利用する性格の施設ではないことから他と比較し、利用者数は少なくなっています。

図表 3-12 利用状況（庁舎）



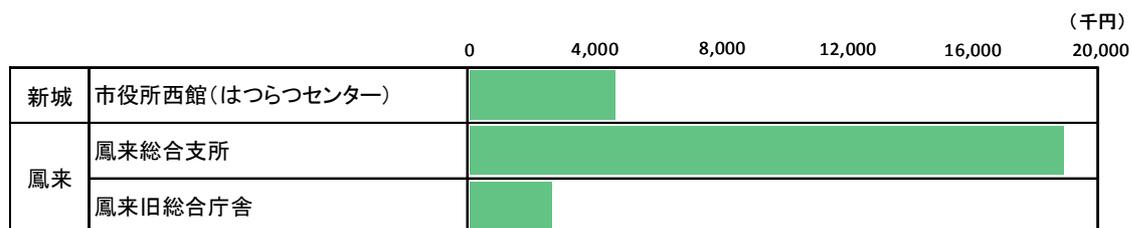
※利用状況の値は、3か年度（平成22～24年度）の平均値を記載しています。

(3) コスト状況の把握

- ・ 鳳来総合支所は鳳来地区における行政の中心拠点で行政機能が集積していることから、施設の維持運営費、人件費がいずれの施設よりも高くなっています。

図表 3-13 コスト状況（庁舎）

地区	施設名称	市の支出(千円)			
		施設に係るコスト	事業運営に係るコスト	人に係るコスト	合計
新城	市役所西館(はつらつセンター)	4,501	154	0	4,655
鳳来	鳳来総合支所	11,164	0	7,800	18,964
	鳳来旧総合庁舎	1,325	0	1,300	2,625



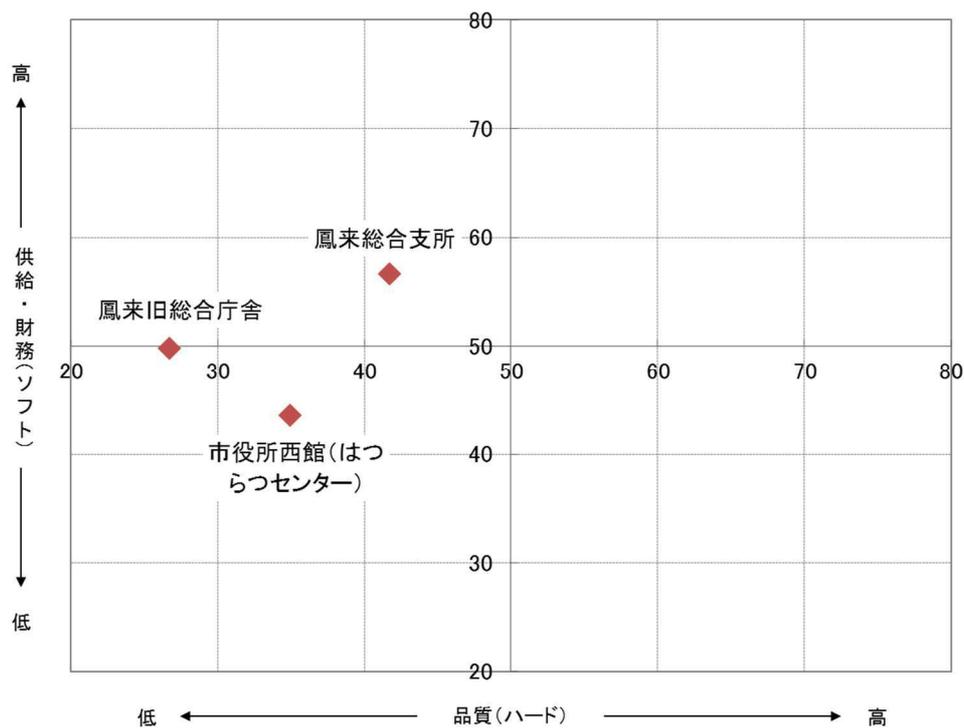
※支出額は、3か年度（平成22～24年度）の平均値を記載しています。

(4) ポートフォリオ分析結果

- ・品質についてはいずれの施設も偏差値が50を下回っており、本市が保有する全施設の中でも相対的に劣化が進んでいると判断できます。
- ・供給・財務については利用者数の多い鳳来総合支所は平均偏差値50を上回っています。その他の施設は相対的に利用者数が少ないことから、平均偏差値50を下回っています。
- ・ただし、庁舎に分類される3施設ではあるものの、施設規模、機能に差異があるため、単純に比較できない点も考慮する必要があります。

図表 3-14 ポートフォリオ分析結果（庁舎）

地区	施設名称	延床面積 (㎡)	品質				平均偏差値 (ハード)	供給		財務		平均偏差値 (ソフト)
			平均築年数	偏差値	劣化度	偏差値		面積当たり 1日当たり 平均利用者 数(人/日・ ㎡)	偏差値	面積当たり 市負担額 (円/㎡)	偏差値	
新城	市役所西館(はつらつセンター)	308.2	36.0	40.7	5.0	29.3	35.0	0.009	49.8	15,052	37.3	43.6
鳳来	鳳来総合支所	2,358.6	43.7	33.9	2.9	49.6	41.7	0.014	62.4	7,643	50.9	56.6
	鳳来旧総合庁舎	1,006.5	54.7	24.2	5.0	29.3	26.7	0.004	37.9	1,721	61.8	49.8



3-2 文化施設

(1) 配置状況

- ・文化施設は、市民の教育と文化の振興、住民福祉の向上に寄与することを目的として設置しています。
- ・新城地域文化広場は、県民が気軽に集い心がふれあう場、並びに地域文化を創造する総合拠点として、「新城南北設楽広域行政圏」を対象として、県と共同で設置したものです。
- ・資料館等は、歴史、考古、民俗、美術等に関する資料を収集し、保管又は展示して一般公衆の利用に供し、併せて博物館資料に関する調査研究を行い、地方文化の発展に寄与することを目的として設置しています。長篠・設楽原の戦いや長篠城、新城城等の郷土の歴史についての市民の知識向上とともに、観光振興への寄与も図られています。
- ・鳳来寺山自然科学博物館は、鳳来寺山を中心とした奥三河地方の地学、動物、植物、きのこ等の自然について展示し、教育普及、調査研究、収集保存活動を行っています。

図表 3-15 配置状況・外観写真（文化施設）



3-2-1 文化会館等

(1) 劣化状況の把握

- ・ 設楽原歴史資料館については、屋根や外壁などの劣化が進んでおり、爆裂や漏水跡、塗装の剥離がみとめられます。
- ・ 鳳来寺山歴史文化考証館については経年劣化が見られるものの、比較的健全な状態が維持されています。
- ・ 新城城跡資料室、長篠城址史跡保存館は、新耐震基準に応じた補強等が行われておらず、劣化度が5.0となっています。

図表 3-16 劣化状況（文化会館等）

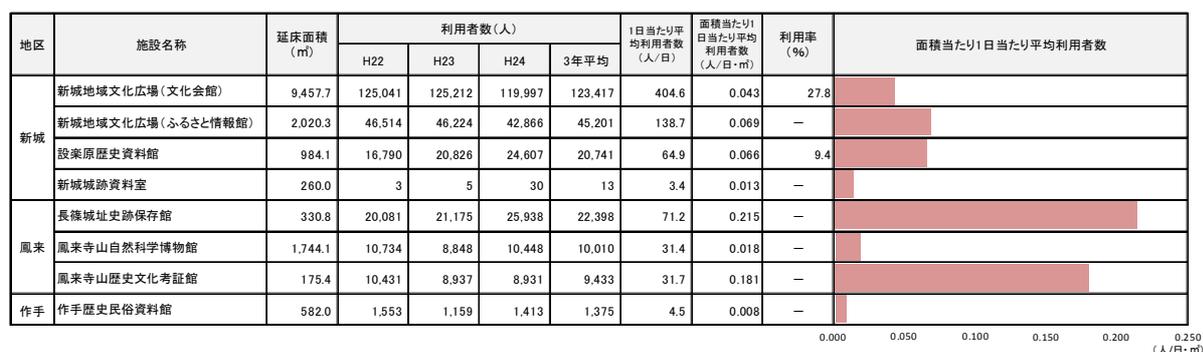


※複数の建物で構成されている施設の建築年は、最も建築年の古い建物を基に記載しています。
 複数の建物で構成されている施設の劣化度は、各棟の劣化度の延床面積加重平均を基に記載しています。
 劣化診断は、平成25年度に実施しています。

(2) 利用状況の把握

- ・ 年間利用者数は新城地域文化広場（文化会館・ふるさと情報館）の利用が多くなっています。
- ・ 面積あたりの利用者数に換算すると長篠城址史跡保存館、鳳来寺山歴史文化考証館が多くなっています。

図表 3-17 利用状況（文化会館等）



※利用状況の値は、3か年度（平成22～24年度）の平均値を記載しています。

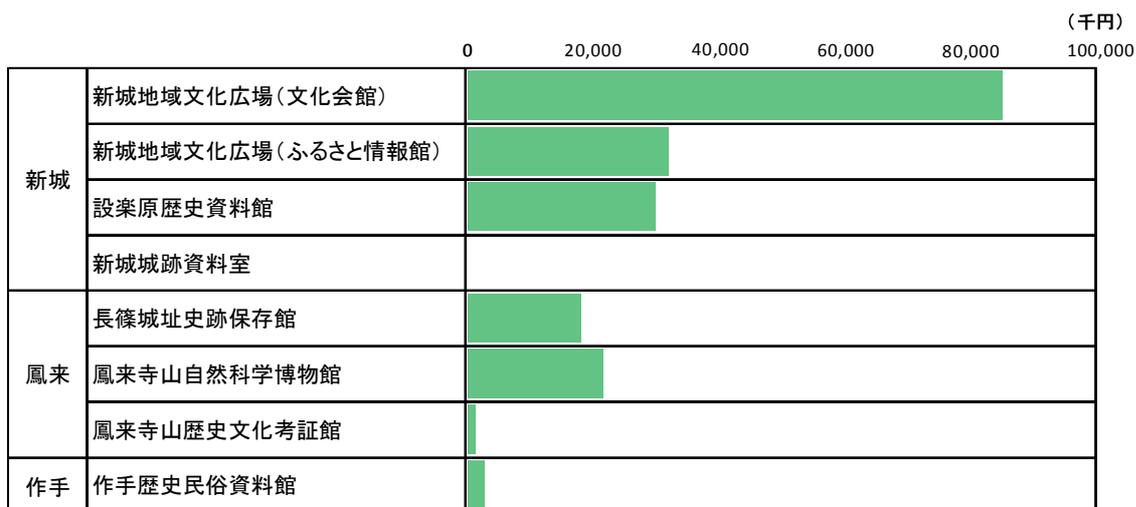
(3) コスト状況の把握

- ・コストは、新城地域文化広場（文化会館）が最も高く、次いで新城地域文化広場（ふるさと情報館）が高くなっています。コストが高い施設は、人件費の割合が大きいことも分かります。
- ・新城地域文化広場（文化会館）は指定管理者制度を導入し運営しています。新城地域文化広場（ふるさと情報館）は平成24年度まで指定管理者制度を導入し運営されていましたが、現在は市が運営しています。

図表 3-18 コスト状況（文化会館等）

地区	施設名称	市の支出(千円)			
		施設に係るコスト	事業運営に係るコスト	人に係るコスト	合計
新城	新城地域文化広場(文化会館)	0	0	0	0
	新城地域文化広場(ふるさと情報館)	0	0	0	0
	設楽原歴史資料館	8,572	2,766	18,567	29,905
	新城城跡資料室	0	0	0	0
鳳来	長篠城址史跡保存館	3,083	613	14,133	17,829
	鳳来寺山自然科学博物館	2,927	0	18,567	21,494
	鳳来寺山歴史文化考証館	1,031	0	0	1,031
作手	作手歴史民俗資料館	1,029	134	1,486	2,649

地区	施設名称	指定管理者の支出(千円)				
		施設に係るコスト	事業運営に係るコスト (自主事業以外)	事業運営に係るコスト (自主事業分)	人に係るコスト	合計
新城	新城地域文化広場(文化会館)	65,326	0	0	20,122	85,448
	新城地域文化広場(ふるさと情報館)	0	14,825	0	17,070	31,895



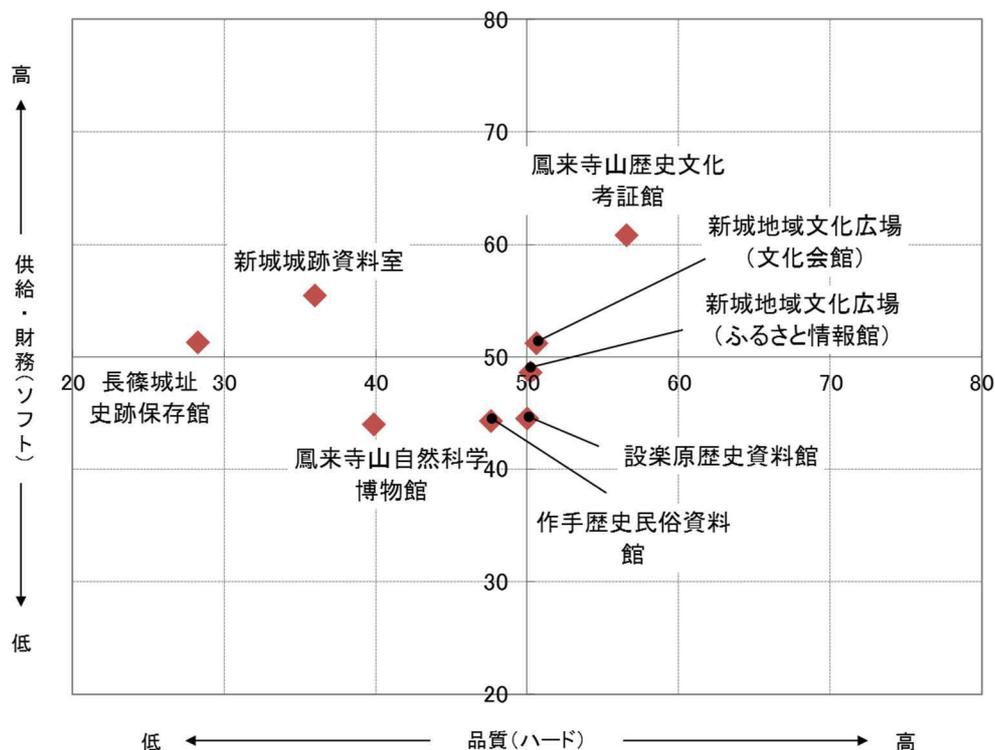
※支出額は、3か年度（平成22～24年度）の平均値を記載しています。

(4) ポートフォリオ分析結果

- 品質については、鳳来寺山歴史文化考証館は平均偏差値が高くなっています。その他の施設は50前後か50以下となっており、劣化が進んでいると判断できます。
- 供給・財務の平均偏差値が50を下回る施設は4施設あります。歴史的価値の高い資料館、展示室が数多くありますが、施設規模や利用者数に比して市負担額が大きく、効率的な運営が求められる状況にあります。

図表 3-19 ポートフォリオ分析結果（文化会館等）

地区	施設名称	延床面積 (㎡)	品質				平均偏差値 (ハード)	供給		財務				平均偏差値 (ソフト)
			平均築年数	偏差値	劣化度	偏差値		面積当たり 1日当たり 平均利用者 数(人/日・ ㎡)	偏差値	面積当たり 市負担額 (円/㎡)	偏差値	利用者1人 当たり1日 当たり市負 担額(円/ 人・日)	偏差値	
新城	新城地域文化広場(文化会館)	9,457.7	27.1	48.5	2.6	52.8	50.6	0.04	45.4	8,405	54.7	2.1	53.5	51.2
	新城地域文化広場(ふるさと情報館)	2,020.3	27.1	48.5	2.6	52.1	50.3	0.07	48.9	18,961	45.9	2.7	51.0	48.6
	設楽原歴史資料館	984.1	18.6	55.9	3.4	44.2	50.1	0.07	48.6	26,235	39.8	4.0	45.0	44.5
	新城城跡資料室	260.0	33.6	42.8	5.0	29.3	36.0	0.01	41.4	0	61.8	0.0	63.2	55.5
鳳来	長篠城址史跡保存館	330.8	51.1	27.4	5.0	29.3	28.3	0.22	68.8	37,888	30.0	1.8	55.0	51.3
	鳳来寺山自然科学博物館	1,744.1	51.4	27.1	2.6	52.8	39.9	0.02	42.1	10,595	52.9	5.8	36.8	43.9
	鳳来寺山歴史文化考証館	175.4	18.0	56.4	2.1	56.7	56.6	0.18	64.1	5,882	56.9	0.4	61.5	60.8
作手	作手歴史民俗資料館	582.0	30.4	45.6	2.9	49.7	47.6	0.01	40.7	4,525	58.0	6.4	34.0	44.2



3-3 保健・福祉・医療施設

(1) 配置状況

- ・保健センターは市民の健康づくりの拠点施設として各地区に設置しています。また、病院機能を補うため、新城休日診療所、作手診療所、しんしろ助産所が設けられています。
- ・高齢者福祉施設は、親睦と健康で明るい余暇活動のための老人福祉センター、生きがいづくりの場として「就業スペース」と「趣味スペース」を併設したいいききライフの館、居宅において養護を受けることが困難な高齢者のための養護老人ホーム寿楽荘、デイサービス・在宅介護支援センター・地域交流スペースを併設した作手高齢者生活福祉センター虹の郷、ならびに高齢者生きがいセンターを設置しています。高齢者生きがいセンターは、高齢者の豊富な経験と知識を活用し、地域の特性を活かした社会活動を推進するために設置しています。
- ・その他の福祉施設では、デイサービスなどの高齢者向けの福祉活動のほか、障がい者への生活支援、自立支援を行っています。

図表 3-20 配置状況・外観写真（保健・福祉・医療施設）



3-3-1 健康・医療施設

(1) 劣化状況の把握

- ・新城休日診療所の経年劣化が進んでおり、外壁や内装におけるひび割れがみとめられます。
- ・新城保健センター、鳳来保健センター、作手保健センター、作手診療所についても外壁や内装に部分的な劣化がみとめられます。
- ・しんしろ助産所は比較的良好な状態を維持しています。

図表 3-21 劣化状況（健康・医療施設）



※複数の建物で構成されている施設の建築年は、最も建築年の古い建物を基に記載しています。

複数の建物で構成されている施設の劣化度は、各棟の劣化度の延床面積加重平均を基に記載しています。

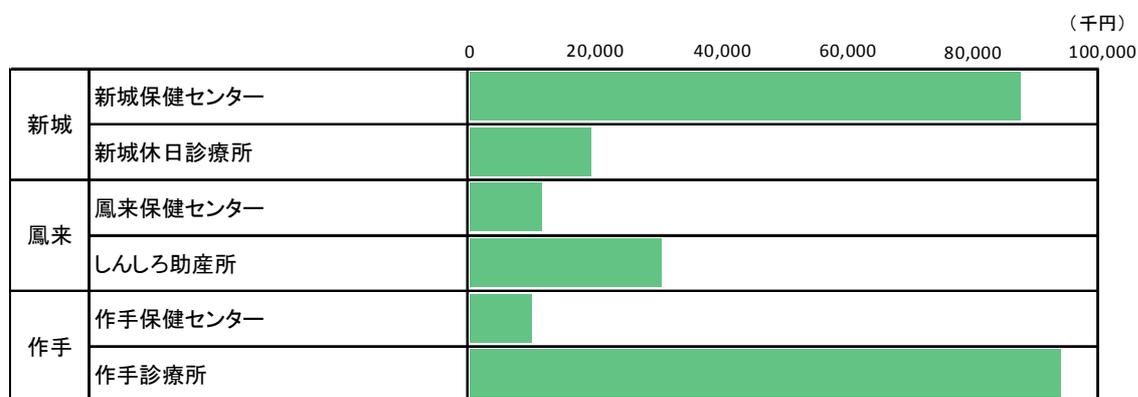
劣化診断は、平成 25 年度に実施しています。

(2) コスト状況の把握

- ・新城保健センター、作手診療所は医師や看護師、保健師を多数配置する必要があるため、人件費が他施設と比較して高く、その分コストが高くなっています。

図表 3-22 コスト状況（健康・医療施設）

地区	施設名称	市の支出(千円)			
		施設に係るコスト	事業運営に係るコスト	人に係るコスト	合計
新城	新城保健センター	6,353	0	81,533	87,886
	新城休日診療所	1,088	18,187	0	19,275
鳳来	鳳来保健センター	4,146	0	7,333	11,480
	しんしろ助産所	1,439	1,254	27,700	30,393
作手	作手保健センター	895	0	9,033	9,928
	作手診療所	2,674	0	91,685	94,359



※支出額は、3か年度（平成22～24年度）の平均値を記載しています。

3-3-2 高齢者福祉施設

ここでの現況と課題の整理にあたっては、行政区等への移管を進めている施設など、保有・運営形態が変わる予定のある施設は対象外とします。

(1) 劣化状況の把握

- ・ 養護老人ホーム寿楽荘は、各棟について経年劣化が進んでいます。
- ・ 老人福祉センターは、新耐震基準に応じた補強等が行われておらず、劣化度が 5.0 となっています。
- ・ その他の施設は概ね良好な状態を維持しています。

図表 3-23 劣化状況（高齢者福祉施設）

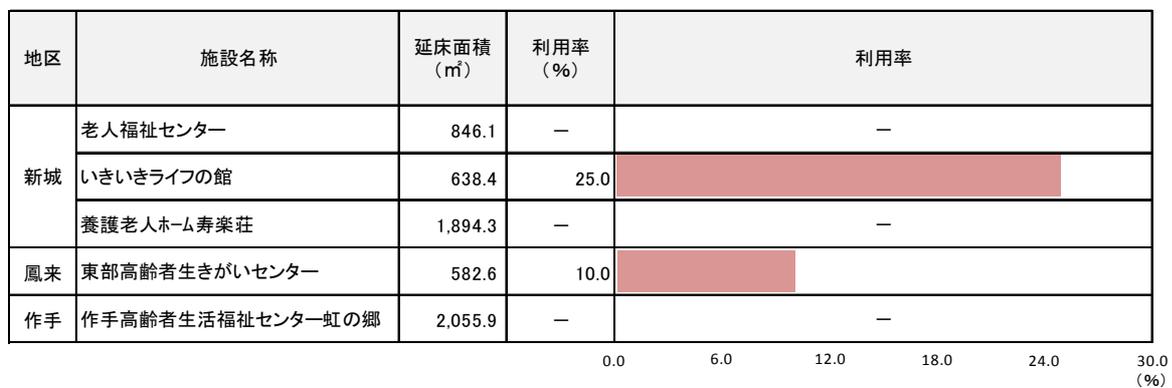


※ 複数の建物で構成されている施設の建築年は、最も建築年の古い建物を基に記載しています。
 複数の建物で構成されている施設の劣化度は、各棟の劣化度の延床面積加重平均を基に記載しています。
 劣化診断は、平成 25 年度に実施しています。

(2) 利用状況の把握

- ・ いきいきライフの館と東部高齢者生きがいセンターは福祉施設であるものの、一般市民へも利用可能なスペースを提供しており、それぞれ 25.0%と 10.0%の利用率があります。

図表 3-24 利用状況（高齢者福祉施設）



※利用状況の値は、3か年度（平成 22～24 年度）の平均値を記載しています。

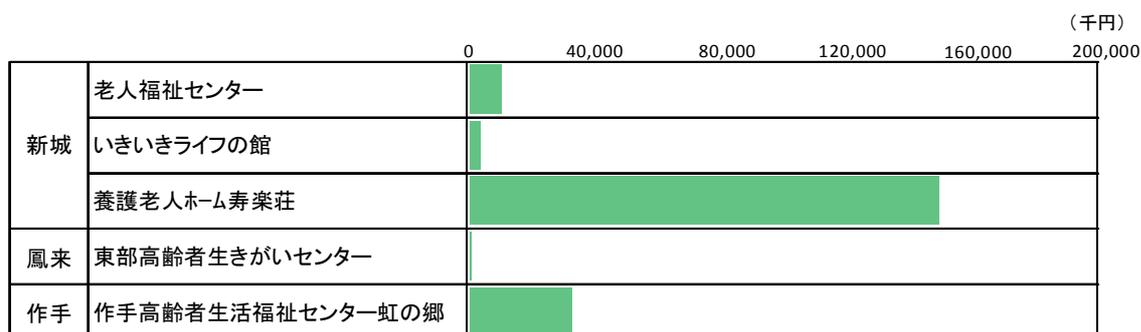
(3) コスト状況の把握

- ・高齢者福祉施設は多様なサービスが高齢者に向けて提供されており、一定のコストがいずれの施設でも発生しています。
- ・養護老人ホーム寿楽荘のコストが最も高く、次いで作手高齢者生活福祉センター虹の郷が高くなっています。
- ・老人福祉センター、いきいきライフの館、作手高齢者生活福祉センター虹の郷では指定管理者制度を導入し運営しています。
- ・養護老人ホーム寿楽荘は平成 25 年度から指定管理者制度を導入しています。下図は平成 22～24 年度の平均値を記載しているため、養護老人ホーム寿楽荘は指定管理者の支出がありません。

図表 3-25 コスト状況（高齢者福祉施設）

地区	施設名称	市の支出(千円)			
		施設に係るコスト	事業運営に係るコスト	人に係るコスト	合計
新城	老人福祉センター	11	0	0	11
	いきいきライフの館	32	0	0	32
	養護老人ホーム寿楽荘	27,106	33,414	89,392	149,912
鳳来	東部高齢者生きがいセンター	693	49	0	742
作手	作手高齢者生活福祉センター虹の郷	22,966	1,865	2,233	27,063

地区	施設名称	指定管理者の支出(千円)				
		施設に係るコスト	事業運営に係るコスト (自主事業以外)	事業運営に係るコスト (自主事業分)	人に係るコスト	合計
新城	老人福祉センター	4,186	1,027	0	5,107	10,320
	いきいきライフの館	2,793	123	0	634	3,550
作手	作手高齢者生活福祉センター虹の郷	3,939	507	0	1,200	5,647



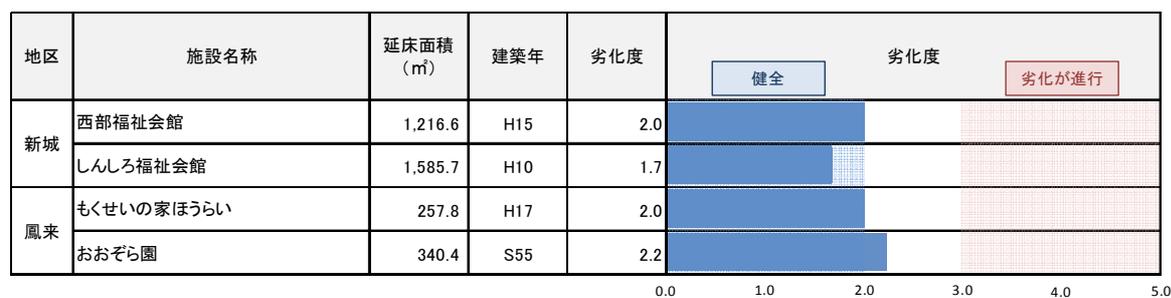
※支出額は、3か年度（平成 22～24 年度）の平均値を記載しています。

3-3-3 その他福祉施設

(1) 劣化状況の把握

- ・おおぞら園は、建物周囲回廊の柱における腐食、大庇上部鉄骨の錆びなど経年劣化がみとめられるものの、大きな機能の低下はありません。
- ・その他の施設は概ね良好な状態にあると判断できます。

図表 3-26 劣化状況（その他福祉施設）

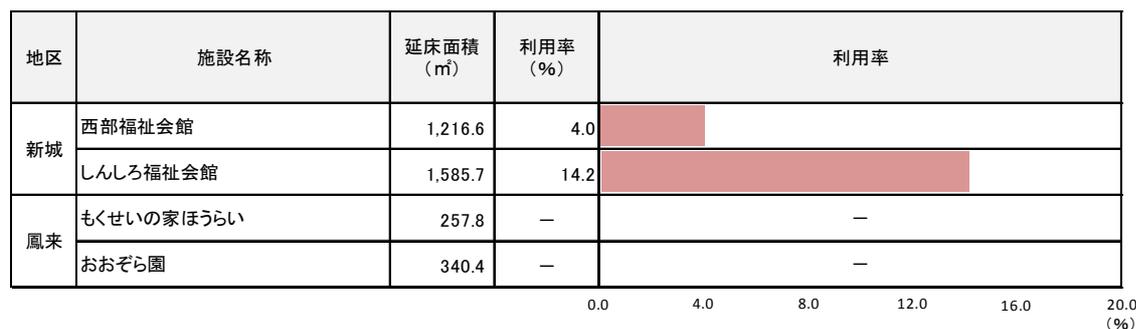


※ 複数の建物で構成されている施設の建築年は、最も建築年の古い建物を基に記載しています。
 複数の建物で構成されている施設の劣化度は、各棟の劣化度の延床面積加重平均を基に記載しています。
 劣化診断は、平成 25 年度に実施しています。

(2) 利用状況の把握

- ・西部福祉会館、しんしろ福祉会館では一般市民も利用可能なスペースを提供しているものの、いずれも利用率は 20% 未満と低くなっています。
- ・もくせいの家ほうらい、おおぞら園では、一般市民も利用可能なスペースの提供は行っていないため、利用率を算出しておりません。

図表 3-27 利用状況（その他福祉施設）



※ 利用状況の値は、3 か年度（平成 22～24 年度）の平均値を記載しています。

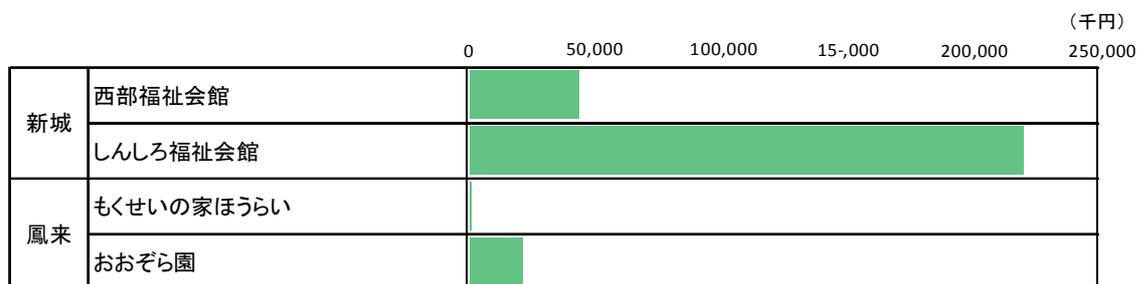
(3) コスト状況の把握

- ・西部福社会館、しんしろ福社会館は指定管理者制度により運営しています。
- ・いずれの施設も多様な福祉サービスを提供する施設であるため、一定のコストがかかっています。

図表 3-28 コスト状況（その他福祉施設）

地区	施設名称	市の支出(千円)			
		施設に係るコスト	事業運営に係るコスト	人に係るコスト	合計
新城	西部福社会館	0	0	0	0
	しんしろ福社会館	0	0	0	0
鳳来	もくせいの家ほうらい	0	0	0	0
	おおぞら園	1,836	793	18,606	21,235

地区	施設名称	指定管理者の支出(千円)				合計
		施設に係るコスト	事業運営に係るコスト (自主事業以外)	事業運営に係るコスト (自主事業分)	人に係るコスト	
新城	西部福社会館	4,703	2,664	10,283	26,087	43,737
	しんしろ福社会館	5,339	4,531	45,499	165,857	221,226
鳳来	もくせいの家ほうらい	811	0	0	0	811



※支出額は、3か年度（平成22～24年度）の平均値を記載しています。

3-4 児童福祉施設

(1) 配置状況

・鳥原児童館及び児童館たんぽぽは、児童に健全な遊びを与え、その健康を増進し、情操を豊かにするための施設として設置しています。

図表 3-29 配置状況・外観写真（児童福祉施設）



児童館たんぽぽ



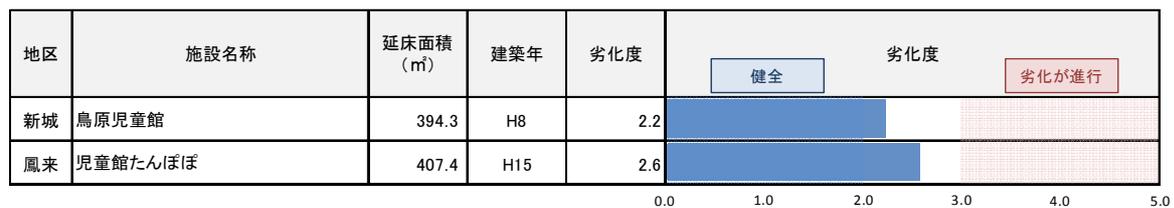
鳥原児童館

3-4-1 児童館

(1) 劣化状況の把握

- ・いずれの施設も一部の部位・設備に劣化がみとめられる箇所があります。
- ・鳥原児童館については、外階段やバルコニーに劣化がみとめられるものの、屋根・外壁・内装は健全な状態を保っています。
- ・児童館たんぽぽについては、経年劣化が見られるものの、屋根や各設備は健全な状態を保っており、施設利用における不具合は生じていないと考えられます。

図表 3-30 劣化状況（児童館）



※複数の建物で構成されている施設の建築年は、最も建築年の古い建物を基に記載しています。
 複数の建物で構成されている施設の劣化度は、各棟の劣化度の延床面積加重平均を基に記載しています。
 劣化診断は、平成 25 年度に実施しています。

(2) 利用状況の把握

- ・鳥原児童館も児童館たんぽぽも、一定の利用が見られます。
- ・児童館たんぽぽは利用者数が増加傾向にあります。

図表 3-31 利用状況（児童館）



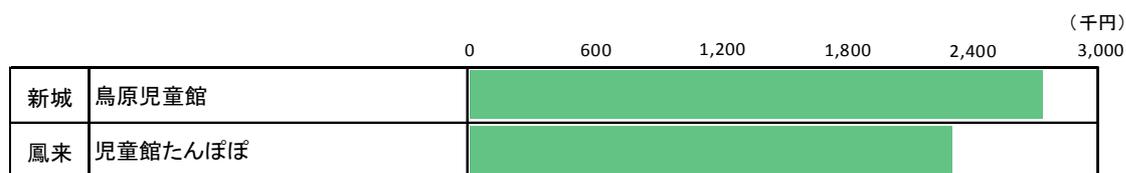
※利用状況の値は、3 か年度（平成 22～24 年度）の平均値を記載しています。

(3) コスト状況の把握

- ・いずれの施設も同程度のコストがかかっていることがわかります。
- ・鳥原児童館は、児童館たんぽぽと比較して1日当たり利用者数が少ないことから、より効率的な施設運営を検討していく必要があります。

図表 3-32 コスト状況（児童館）

地区	施設名称	市の支出(千円)			
		施設に係るコスト	事業運営に係るコスト	人に係るコスト	合計
新城	鳥原児童館	994	55	1,700	2,749
鳳来	児童館たんぽぽ	559	56	1,700	2,315



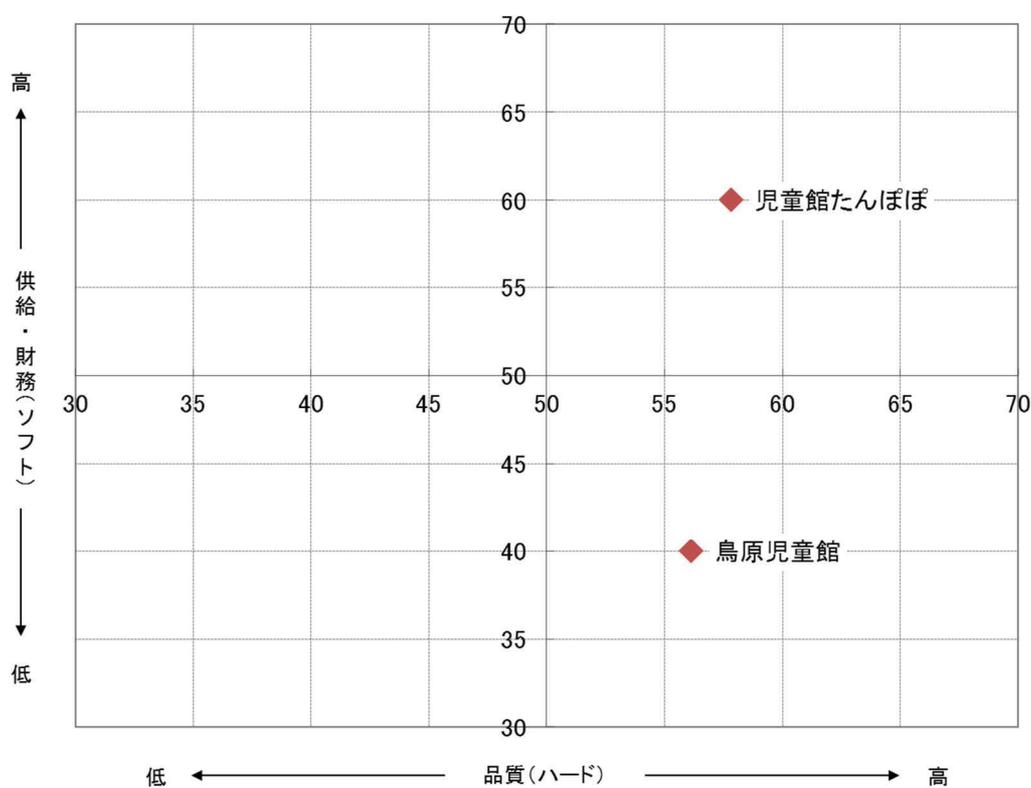
※支出額は、3か年度（平成22～24年度）の平均値を記載しています。

(4) ポートフォリオ分析結果

- ・いずれの施設も比較的築年数が浅く、品質の平均偏差値は50を上回っています。
- ・児童館たんぽぽは、鳥原児童館に比べ、供給・財務の平均偏差値が高くなっています。

図表 3-33 ポートフォリオ分析結果（児童館）

地区	施設名称	延床面積 (㎡)	品質				平均偏差値 (ハード)	供給		財務			平均偏差値 (ソフト)	
			平均築年数	偏差値	劣化度	偏差値		面積当たり 1日当たり 平均利用者 数(人/日・ ㎡)	偏差値	面積当たり 市負担額 (円/㎡)	偏差値	利用者1人 当たり1日 当たり市負 担額(円/ 人・日)		偏差値
新城	鳥原児童館	394.3	18.2	56.3	2.2	56.0	56.1	0.05	40.0	6,973	40.0	1.6	40.0	40.0
鳳来	児童館たんぽぽ	407.4	10.4	63.1	2.6	52.6	57.8	0.09	60.0	5,682	60.0	0.7	60.0	60.0



3-5 こども園

(1) 配置状況

- ・こども園は、「世代を超えてともに生き、ともに育ち、ともに学び、ともに支え合う、しんしろこども園」を基本理念に、幼稚園・保育園を一体的に運営する施設です。幼稚園・保育園のカリキュラムを統一し、子どもの育成を行います。
- ・城北こども園、中央こども園については統廃合を予定しています。吉川こども園及び宇利こども園は閉園を予定しています。
- ・各施設では、延長保育や障がい児保育を行っています。一部施設では一時保育も行っています。

図表 3-34 配置状況・外観写真（こども園）



新城こども園



長篠こども園



作手こども園

※吉川こども園は、休止中のため地図には掲載していません。

3-5-1 こども園

現況と課題の整理にあたっては、休園中の施設などを対象外としています。

(1) 劣化状況の把握

- ・新城こども園、千郷中こども園、千郷西こども園、東郷東こども園、鳳来西こども園の劣化が顕著となっています。
- ・千郷中こども園、東郷東こども園は、新耐震基準に応じた補強等が行われておらず、劣化度が5.0となっています。
- ・その他の施設においても劣化度は比較的高い傾向にあり、安全性を損なう懸念のある施設から優先的に改修を実施していく必要があります。

図表 3-35 劣化状況（こども園）

地区	施設名称	延床面積 (㎡)	建築年	劣化度	劣化度	
					健全	劣化が進行
新城	新城こども園	1,179.0	H8	3.1	3.1	0.0
	千郷東こども園(子育て支援センター 放課後児童クラブ)	1,257.8	H14	2.0	2.0	0.0
	千郷中こども園	906.2	S49	5.0	0.0	5.0
	千郷西こども園	956.9	S51	3.9	3.9	0.0
	東郷東こども園	871.2	S51	5.0	0.0	5.0
	東郷中こども園	892.0	S61	2.6	2.6	0.0
	東郷西こども園	1,023.0	S60	2.9	2.9	0.0
	東部こども園	496.9	S62	2.7	2.7	0.0
	八名こども園	1,279.0	H15	2.6	2.6	0.0
鳳来	長篠こども園	909.8	H22	1.0	1.0	0.0
	鳳来こども園	580.8	S49	2.0	2.0	0.0
	鳳来西こども園	499.8	S61	3.3	3.3	0.0
	山吉田こども園	699.9	H1	2.1	2.1	0.0
	大野こども園	819.3	H11	2.1	2.1	0.0
作手	作手こども園	1,197.1	H18	1.4	1.4	0.0

※複数の建物で構成されている施設の建築年は、最も建築年の古い建物を基に記載しています。
 複数の建物で構成されている施設の劣化度は、各棟の劣化度の延床面積加重平均を基に記載しています。
 劣化診断は、平成25年度に実施しています。

(2) 利用状況の把握

- ・人口の多い新城地区のこども園ほど面積当たり平均園児数が多く、人口の少ない鳳来地区や作手地区では少ない傾向にあります。
- ・特に千郷西こども園、東郷西こども園の面積当たり平均園児数が多くなっています。

図表 3-36 利用状況（こども園）

地区	施設名称	延床面積 (㎡)	園児数(人)				面積当たり平均園児数(人/㎡)	面積当たり平均園児数
			H22	H23	H24	3年平均		
新城	新城こども園	1,179.0	140	133	124	132	0.112	
	千郷東こども園(子育て支援センター 放課後児童クラブ)	1,257.8	150	153	128	144	0.114	
	千郷中こども園	906.2	52	58	66	59	0.065	
	千郷西こども園	956.9	153	154	149	152	0.159	
	東郷東こども園	871.2	40	42	35	39	0.045	
	東郷中こども園	892.0	70	70	71	70	0.079	
	東郷西こども園	1,023.0	154	151	142	149	0.146	
	東部こども園	496.9	19	23	26	23	0.046	
	八名こども園	1,279.0	87	74	77	79	0.062	
鳳来	長篠こども園	909.8	99	93	90	94	0.103	
	鳳来こども園	580.8	23	29	29	27	0.046	
	鳳来西こども園	499.8	12	14	13	13	0.026	
	山吉田こども園	699.9	34	36	27	32	0.046	
	大野こども園	819.3	59	63	59	60	0.074	
作手	作手こども園	1,197.1	47	44	40	44	0.036	

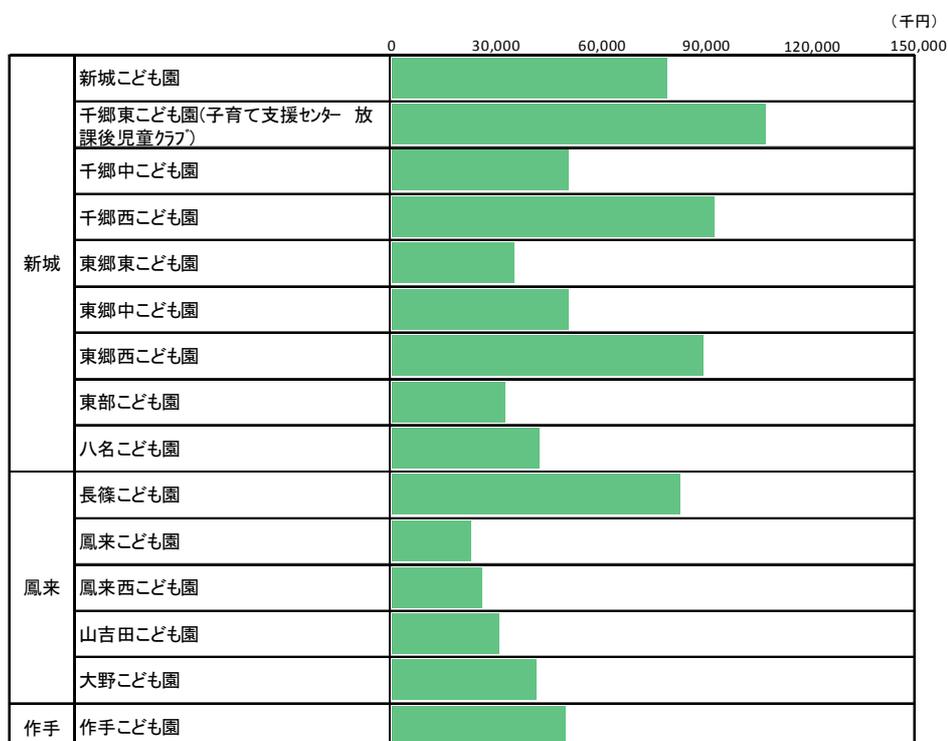
※利用状況の値は、3か年度（平成22～24年度）の平均値を記載しています。

(3) コスト状況の把握

- ・規模の大きいこども園ほど、施設全体にかかる維持・運営経費が高くなる傾向にあります。
- ・千郷東こども園は、子育て支援センターや放課後児童クラブの機能も持っているため、維持・運営経費が高くなっています。

図表 3-37 コスト状況（こども園）

地区	施設名称	市の支出(千円)			
		施設に係るコスト	事業運営に係るコスト	人に係るコスト	合計
新城	新城こども園	5,067	0	74,241	79,307
	千郷東こども園(子育て支援センター 放課後児童クラブ)	3,271	16,849	87,237	107,357
	千郷中こども園	1,850	6,862	42,317	51,029
	千郷西こども園	2,325	17,811	72,666	92,802
	東郷東こども園	1,442	4,576	29,092	35,109
	東郷中こども園	1,598	8,241	40,928	50,767
	東郷西こども園	2,409	17,467	69,970	89,845
	東部こども園	998	2,576	29,096	32,669
	八名こども園	2,235	0	40,084	42,319
鳳来	長篠こども園	2,233	11,018	69,970	83,221
	鳳来こども園	950	3,158	18,492	22,600
	鳳来西こども園	806	1,521	23,792	26,120
	山吉田こども園	962	3,798	26,421	31,181
	大野こども園	1,364	7,069	33,024	41,457
作手	作手こども園	2,194	5,546	42,320	50,060



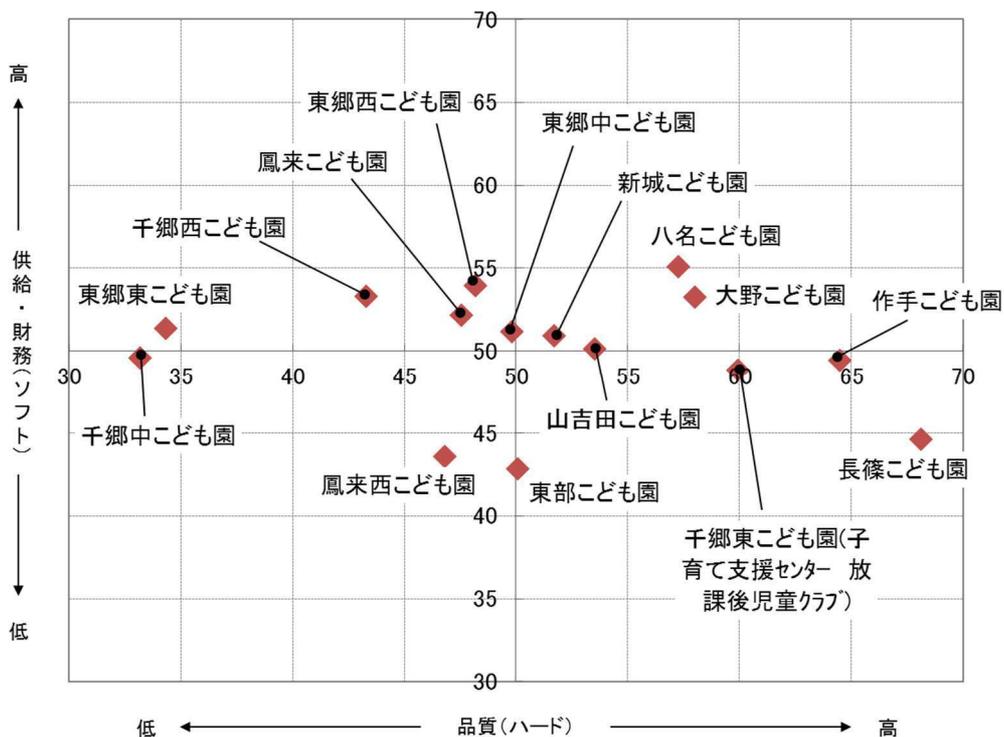
※支出額は、3か年度（平成22～24年度）の平均値を記載しています。

(4) ポートフォリオ分析結果

- ・ 築年数の比較的浅い長篠こども園と作手こども園は、品質の平均偏差値が高く、本市の公共施設の中では、相対的に健全と言えます。
- ・ 供給・財務については、東部こども園、鳳来西こども園、長篠こども園が他と比べると平均偏差値が低くなっています。このうち、鳳来西こども園については、地域の少子化が主な原因と考えられます。

図表 3-38 ポートフォリオ分析結果（こども園）

地区	施設名称	延床面積 (㎡)	品質				平均偏差値 (ハード)	供給		財務		平均偏差値 (ソフト)
			平均築年数	偏差値	劣化度	偏差値		面積当たり 平均園児数 (人/㎡)	偏差値	面積当たり 市負担額 (円/㎡)	偏差値	
新城	新城こども園	1,179.0	18.1	56.3	3.1	47.1	51.7	0.112	58.9	57,885	42.9	50.9
	千郷東こども園(子育て支援センター 放課後児童クラブ)	1,257.8	11.8	61.8	2.0	58.1	60.0	0.114	59.4	64,580	38.2	48.8
	千郷中こども園	906.2	40.0	37.1	5.0	29.3	33.2	0.065	46.8	44,519	52.3	49.5
	千郷西こども園	956.9	29.0	46.8	3.9	39.9	43.3	0.159	70.7	68,050	35.8	53.3
	東郷東こども園	871.2	37.4	39.4	5.0	29.3	34.3	0.045	41.7	32,147	60.9	51.3
	東郷中こども園	892.0	28.1	47.6	2.6	52.1	49.8	0.079	50.4	45,002	51.9	51.2
	東郷西こども園	1,023.0	29.1	46.7	2.9	49.7	48.2	0.146	67.4	61,295	40.5	54.0
	東部こども園	496.9	27.1	48.5	2.7	51.7	50.1	0.046	42.0	56,825	43.7	42.8
	八名こども園	1,279.0	11.1	62.5	2.6	52.1	57.3	0.062	46.1	27,760	64.0	55.1
鳳来	長篠こども園	909.8	4.2	68.6	1.0	67.7	68.1	0.103	56.6	72,651	32.6	44.6
	鳳来こども園	580.8	40.1	37.0	2.0	58.1	47.6	0.046	42.2	30,453	62.1	52.2
	鳳来西こども園	499.8	28.1	47.6	3.3	46.1	46.8	0.026	37.0	47,530	50.2	43.6
	山吉田こども園	699.9	25.1	50.2	2.1	56.9	53.6	0.046	42.1	36,132	58.1	50.1
	大野こども園	819.3	15.0	59.0	2.1	57.0	58.0	0.074	49.1	37,192	57.4	53.2
作手	作手こども園	1,197.1	7.6	65.6	1.4	63.4	64.5	0.036	39.6	34,618	59.2	49.4



3-6 商工観光施設

(1) 配置状況

- ・産業施設は、本市の産業の発展並びに住民の生活文化及び福祉の向上を図るために設置している施設です。木工教室などを通じて木と触れ合い、森林及び林業に対する意識の醸成を図ることをめざした木工館や、各種集会やグループ活動に利用される会議室などを備えた各施設があります。
- ・観光施設としては、来訪者と地元住民が農業や自然環境を通じて交流し、地域の活性化に結び付けることを目指した施設や、健康増進・余暇活動のための運動施設、温泉保養施設などを設置しています。
- ・それぞれの施設は本市の魅力や文化を伝え、観光地としての魅力を高めることを目的として配置しています。

図表 3-39 配置状況・外観写真（商工観光施設）



勤労青少年ホーム



開発センター



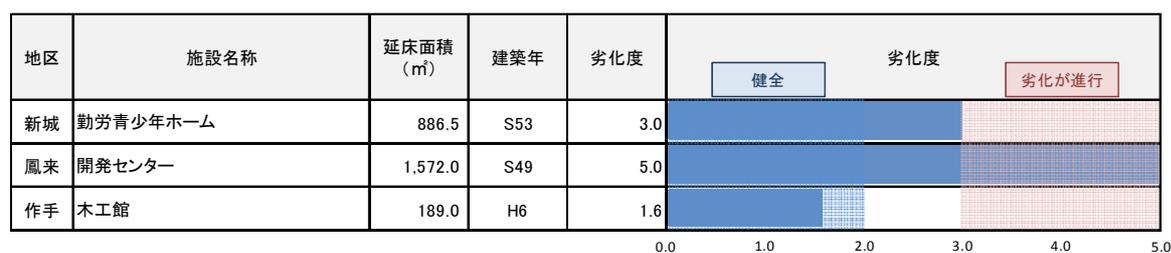
鳳来ゆ〜ゆ〜ありいな

3-6-1 産業施設

(1) 劣化状況の把握

- ・ 勤労青少年ホームは、外部階段やバルコニーの劣化、内装の剥離や漏水跡がみとめられ、劣化が進んでいます。
- ・ 木工館は概ね良好な状態を維持しています。
- ・ 開発センターは、新耐震基準に応じた補強等が行われておらず、劣化度が 5.0 となっています。

図表 3-40 劣化状況（産業施設）



※複数の建物で構成されている施設の建築年は、最も建築年の古い建物を基に記載しています。
 複数の建物で構成されている施設の劣化度は、各棟の劣化度の延床面積加重平均を基に記載しています。
 劣化診断は、平成 25 年度に実施しています。

(2) 利用状況の把握

- ・ 本市中心部に位置する勤労青少年ホームの利用が最も多くなっており、開発センターはこれと比較するとやや低い水準となっています。
- ・ 木工館は年間利用者数が少なくなっています。

図表 3-41 利用状況（産業施設）

地区	施設名称	延床面積 (㎡)	利用者数(人)				1日当たり平均利用者数 (人/日)	面積当たり1日当たり平均利用者数 (人/日・㎡)	利用率 (%)	利用率
			H22	H23	H24	3年平均				
新城	勤労青少年ホーム	886.5	15,444	24,372	15,264	18,360	75.1	0.085	31.7	0.0 - 31.7
鳳来	開発センター	1,572.0	15,781	14,513	14,137	14,810	48.1	0.031	15.3	0.0 - 15.3
作手	木工館	189.0	99	46	21	55	0.2	0.001	-	0.0 - -

※利用状況の値は、3か年度（平成 22～24 年度）の平均値を記載しています。

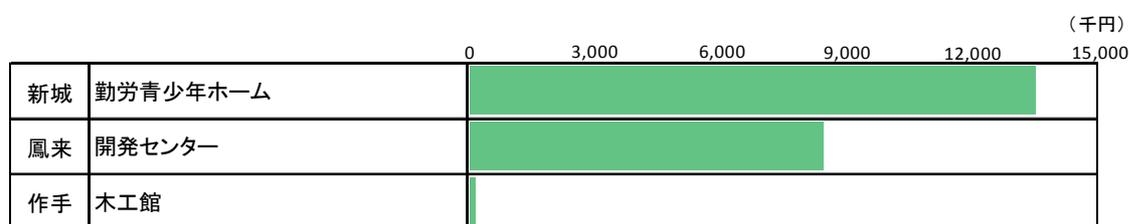
(3) コスト状況の把握

- ・利用度の高い施設ほど、コストが高くなる傾向が読み取れます。
- ・勤労青少年ホームの施設に係るコストが他施設と比較し、高くなっています。

図表 3-42 コスト状況（産業施設）

地区	施設名称	市の支出(千円)			
		施設に係るコスト	事業運営に係るコスト	人に係るコスト	合計
新城	勤労青少年ホーム	11,318	0	2,253	13,571
鳳来	開発センター	8,074	65	345	8,484
作手	木工館	58	0	0	58

地区	施設名称	指定管理者の支出(千円)				
		施設に係るコスト	事業運営に係るコスト (自主事業以外)	事業運営に係るコスト (自主事業分)	人に係るコスト	合計
作手	木工館	83	0	0	0	83



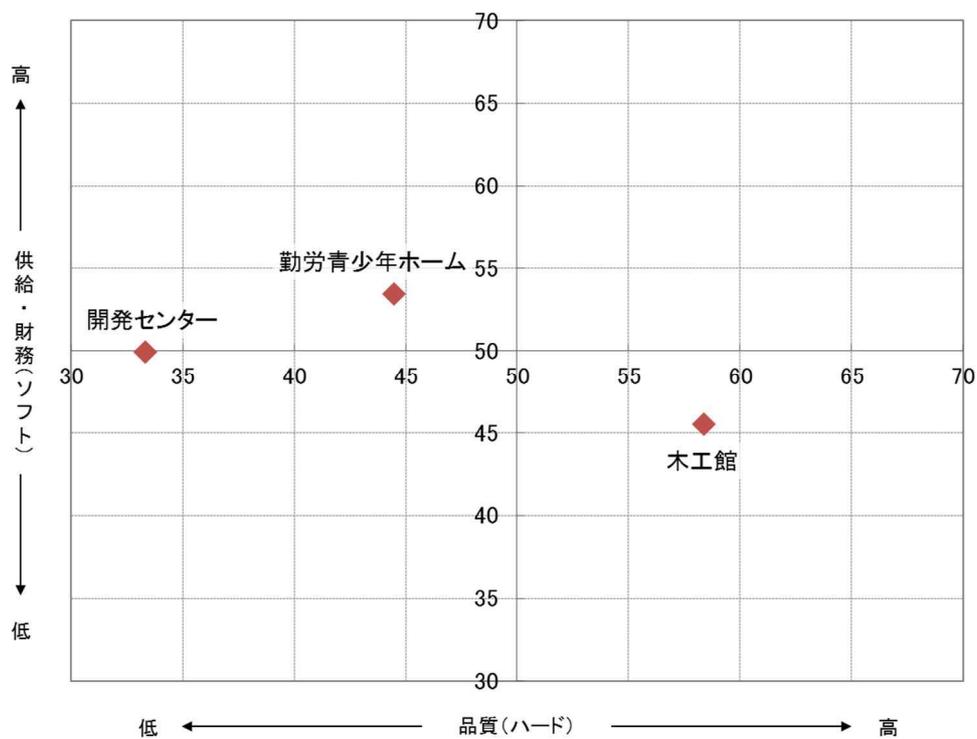
※支出額は、3か年度（平成22～24年度）の平均値を記載しています。

(4) ポートフォリオ分析結果

- ・平均築年数が30年を超えている勤労青少年ホームと開発センターは、品質の平均偏差値が50を下回っており、本市の公共施設の中で劣化が進んでいることが読み取れます。
- ・利用者数の多い施設ほど、コストがかかっていることから、供給・財務の平均偏差値はいずれの施設も50程度となっています。

図表 3-43 ポートフォリオ分析結果（産業施設）

地区	施設名称	延床面積 (m ²)	品質				平均偏差値 (ハード)	供給				財務				平均偏差値 (ソフト)
			平均築年数	偏差値	劣化度	偏差値		面積当たり1日当たり平均利用者数(人/日・m ²)	偏差値	利用率(%)	偏差値	面積当たり市負担額(円/m ²)	偏差値	利用者1人当たり1日当たり市負担額(円/人・日)	偏差値	
新城	勤労青少年ホーム	886.5	36.2	40.5	3.0	48.5	44.5	0.08	63.3	31.7	60.0	13,487	36.8	3.0	53.7	53.4
鳳来	開発センター	1,572.0	39.7	37.4	5.0	29.3	33.3	0.03	47.6	15.3	40.0	5,165	52.1	1.8	60.0	49.9
作手	木工館	189.0	20.1	54.6	1.6	62.2	58.4	0.00	39.1	-	-	289	61.1	6.4	36.3	45.5



3-6-2 観光施設

(1) 劣化状況の把握

- ・学童農園山びこの丘については、各棟で経年劣化が顕著に進んでいます。
- ・鳳来ゆ～ゆ～ありいなについては、外部階段の腐食など、一部の部位・設備に劣化がみとめられます。
- ・その他の施設においても一部の部位・設備に劣化がみとめられます。
- ・三石は、新耐震基準に応じた補強等が行われておらず、劣化度が5.0となっています。

図表 3-44 劣化状況（観光施設）

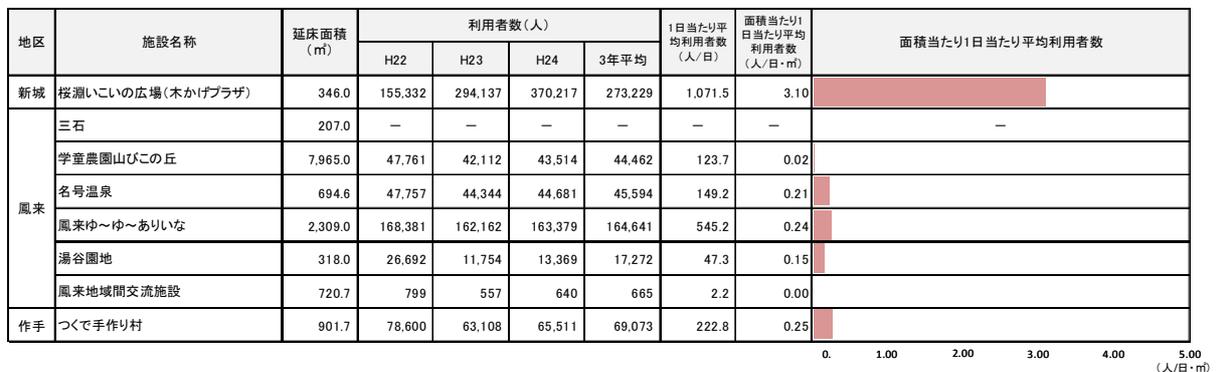


※複数の建物で構成されている施設の建築年は、最も建築年の古い建物を基に記載しています。
 複数の建物で構成されている施設の劣化度は、各棟の劣化度の延床面積加重平均を基に記載しています。
 劣化診断は、平成25年度に実施しています。

(2) 利用状況の把握

- ・鳳来地域間交流施設は他の観光施設に比べて利用者数が少なくなっています。
- ・桜淵いこいの広場（木かげプラザ）の利用者数は、公園全体の利用者数を含んだ数字となっています。

図表 3-45 利用状況（観光施設）



※利用状況の値は、3か年度（平成22～24年度）の平均値を記載しています。

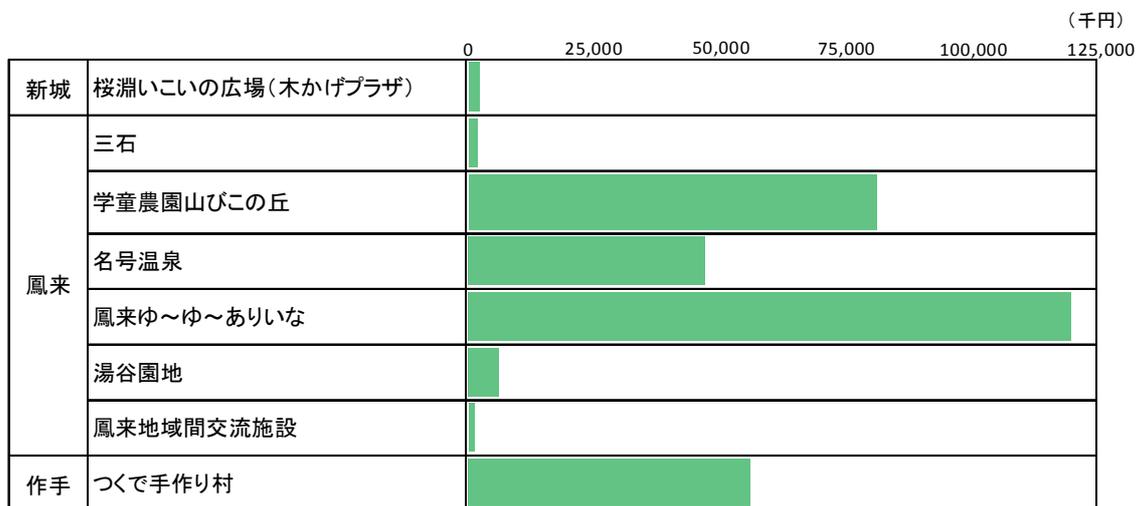
(3) コスト状況の把握

- ・ 鳳来ゆ～ゆ～ありいなと学童農園山びこの丘のコストが高くなっています。
- ・ 全体的に施設に係るコストのウェイトが高くなっています。

図表 3-46 コスト状況（観光施設）

地区	施設名称	市の支出(千円)			
		施設に係るコスト	事業運営に係るコスト	人に係るコスト	合計
新城	桜淵いこいの広場(木かげプラザ)	2,155	0	0	2,155
鳳来	三石	1,864	0	0	1,864
	学童農園山びこの丘	6,993	0	0	6,993
	名号温泉	0	0	0	0
	鳳来ゆ～ゆ～ありいな	7,726	0	0	7,726
	湯谷園地	3,337	0	0	3,337
	鳳来地域間交流施設	1,073	0	0	1,073
作手	つくで手作り村	8,904	0	0	8,904

地区	施設名称	指定管理者の支出(千円)				
		施設に係るコスト	事業運営に係るコスト (自主事業以外)	事業運営に係るコスト (自主事業分)	人に係るコスト	合計
鳳来	学童農園山びこの丘	17,273	8,597	11,042	37,847	74,759
	名号温泉	25,996	0	0	21,412	47,409
	鳳来ゆ～ゆ～ありいな	53,568	8,740	13,371	37,201	112,881
	湯谷園地	1,351	0	0	1,354	2,705
作手	つくで手作り村	12,923	0	4,624	29,749	47,296



※支出額は、3か年度（平成22～24年度）の平均値を記載しています。

(4) ポートフォリオ分析結果

- ・品質については、良好な状態を維持している施設から劣化が進んだ施設まで様々です。
- ・利用者数が多い桜淵いこいの広場（木かげプラザ）は供給・財務の平均偏差値が60を上回っており、他と比べて高くなっています。
- ・供給・財務の平均偏差値が50を下回る施設は相対的に利用が低く、コストも高いことから一層の利用促進を図ると共に、効率的な運営が求められます。

図表 3-47 ポートフォリオ分析結果（観光施設）

地区	施設名称	延床面積 (㎡)	品質				平均偏差値 (ハード)	供給		財務				平均偏差値 (ソフト)
			平均築年数	偏差値	劣化度	偏差値		面積当たり 1日当たり 平均利用者 数(人/日・ ㎡)	偏差値	面積当たり 市負担額 (円/㎡)	偏差値	利用者1人 当たり1日 当たり市負 担額(円/ 人・日)	偏差値	
新城	桜淵いこいの広場(木かげプラザ)	346.0	19.0	55.5	2.0	58.1	56.8	3.10	74.4	6,068	52.9	0.0	58.5	61.9
鳳来	三石	207.0	33.1	43.2	5.0	29.3	36.2	—	—	3,172	56.7	—	—	56.7
	学童農園山びこの丘	7,965.0	31.1	45.0	4.3	35.9	40.4	0.02	44.7	4,387	55.1	2.2	44.7	48.2
	名号温泉	694.6	13.1	60.8	1.6	61.7	61.2	0.21	46.6	691	60.0	0.0	58.5	55.0
	鳳来ゆ～ゆ～ありいな	2,309.0	22.7	52.3	3.1	47.4	49.9	0.24	46.8	23,787	29.7	1.1	51.7	42.8
	湯谷園地	318.0	11.0	62.6	2.0	58.1	60.3	0.15	46.0	10,494	47.1	0.7	54.3	49.1
	鳳来地域間交流施設	720.7	30.1	45.9	3.0	48.5	47.2	0.00	44.6	1,305	59.2	4.9	27.9	43.9
作手	つくで手作り村	901.7	12.3	61.5	2.2	56.4	58.9	0.25	46.9	16,606	39.1	0.7	54.3	46.8

