

積立金を満額は積み立てられない利用率の水準です。

そして一番薄く色分けした利用率の水準は、ランニングコストと修繕積立金はカバーできますが、建設物本体の減価償却に積み立て不足が発生している水準です。

そして、色づけされてない部分は、減価償却費を計上しても収支が黒字となる水準です。

このことから、モデル①の場合で利用率が10%では、会館のランニングコストの30万円さえカバーできず、単年度で6万円程度の赤字となってしまうことが分かります。

一方、モデル①では利用率44%、モデル②では利用率33%を満たせば、収支は修繕積立金や減価償却費を含めても黒字基調となることが示されています。

他方、先に述べたように、修繕積立金と減価償却費は単年度では外部流出しません。修繕積立金は、10年程度、減価償却費は30～50年程度の償却期間を想定していますから、会館建設後5年程度までは、いずれのモデルであっても利用率12%を満たせば、将来の積立不足は生ずるものの、単年度赤字とはならないのです。

では、上記の分析から会館の安定的な財政確立と運営のためには何が必要でしょうか？

それは、住民の皆さんに親しまれ、利用される施設とすることです。

その参考となるのが、表(キ)周辺会館の収支です。高い利用率を実現しているのは、さくらんぼホール(50～81%)、高ヶ坂ふれあい会館(57%)、成瀬台ゆりの木会館(17.5～35.2%)です。これらの会館では、施設の魅力を高め、需要を開発する様々な努力がされています。その教訓は、つくし野でも十分生かすことができます。いくつかの特徴点を上げると以下の通りです。

#### 4 会館の維持管理、管理運営組織の整備とボランティアの組織化

会館建設後の維持管理計画、集会施設規定、管理運営組織は、町田市作成の「集会施設整備のためのガイドブック」記載のモデルにそって整備することとなります。

##### i 定期利用団体の開発

たとえば、高ヶ坂：バレエ、空手、ヨガ、気功、整体等の定期利用です。  
さくらんぼ：そろばん等の学習です。

##### ii 各層の需要・要望の開発・取入れ

- ・高齢者支援センター：教室（介護予防、脳いきいき、認知症サポーター養成など）
- ・母親と乳幼児の集い
- ・伝統的な遊び（けん玉、囲碁、将棋、百人一首など）を楽しむ会、
- ・学童後の子供達が集える場の提供
- ・誰でも気軽に立ち寄れるオープンスペース・・・

##### iii イベント・事業の積極的な展開

- ・ふるさと祭りとの一体的運営
- ・自動販売機設置
- ・包丁研ぎ
- ・つくし野ラウンジ・フットコート・・・

もちろん、こうした会館需要を会館建設直後から実現できる保証はありません。

とはいえ、先に述べた通り建設後の5年間程度は、いずれのモデルでも利用率12%を達成できれば、修繕積立金や減価償却費などの外部流出しない部分をカバーできずに積立不足は生ずるものの、単年度赤字にはならないのです。

この5年程度の間、若干の「管理・運営予備費」を設けて、それを活用する中で、上記の施策を定着させることができれば、会館運営を安定した軌道に乗せることができます。

また仮に、減価償却費に積立不足が続く水準の利用率しか確保できない状態にとどまったとしても、それが表面化するのは30～50年後の問題です。

そうした場合は、残念なことではありますが、建替えをやめて土地を町田市に返上することも選択肢の一つとできます。

会館管理運営委員会は、つくし野1・2丁目自治会、2丁目自治会、3丁目自治会、4丁目自治会から選出する委員によって組織し、その下にボランティアの力を活用します。