

① 建設事業費と資金計画

ア 建設事業費

総事業費を消費税込み5,271万円とします。建築工事費3,780万円、外構工事費200万円、家具備品費250万円、設計管理費380万円、

消費税461万円、建設専門家との相談料、建設当初の立ち上がり資金を管理・運営予備費等として200万円を計上します。

イ 資金計画

資金計画は、町田市補助金1,500万円、残余3,771万円を「地域ふれあい」基金の特別

事業を活用することとします。

ウ 会館維持費の試算

一方、会館建設後の会館維持費は以下の通りです。会館運営費と水道光熱費は、年間30万円。修繕積立金は、会館の備品等や小修繕に備えるもので年間25万円。減価償却費は会館の本体部分の建て替えに備えて積み立てるも

ので年間50万円。総額は年間105万円です。

なお、減価償却費、修繕積立金は単年度で外部流出しませんので、ランニングコストとは性格を異にしています。

エ 会館利用見通しと損益分岐点

他方、収入は会議室の使用料が主ですから、利用率が低ければ、赤字は避けられません。

そこで、会館の収入見込みを、2つの会館使用料・貸出区分モデルを設定して、損益分岐点利用率を試算しました。会館運営費と水道光熱費（いわゆるランニングコスト）の30万円をカバーするには9～12%、修繕積立金を積み立てるためには17～23%、減価償却を計上しても収支が黒字となるには最低33～44%の利用率が必要となります。

ただし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5年程度までは、利用率9～12%を満たせば単年度赤字とはならないのです。会館建設後の5年間に、利用率を33～44%に伸ばせば減価償却費の積み立ても可能となるのです。そのためには、住民の皆さんに親しまれ、利用される施設とすることが肝要です。

その参考となるのが、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。

- 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、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、つくし野ワンジ・フードコート・・・

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、12%の利用率を達成できれば、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には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。

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」記載のモデルにならって整備することとなります。

会館管理運営委員会の委員は、町田市の補

助金を活用しますから、地域住民を代表するつくし野4自治会から選出される必要があります。その下にボランティアと利用者会議を組織して、その力を活用することとします。

以上