

2019年11月

つくし野自治会館建設委員会

自治会館建設事業計画(案)について

はじめに

12月8日、(仮称)つくし野自治会館建設事業計画(案)についての住民説明会をつくし野コミュニティセンターホールで10時からと18時からの2回開催します。このチラシは計画(案)の概要を事前にお知らせするものです。

詳細は「つくし野ふれあいネット」(<https://tsukushino-fureai.net/>)で確認できます。印刷物で詳細を確認されたい方は、建設委員会(うかい—799-4324)にご連絡いただければ、お届けします。

1 自治会館建設委員会の検討経過

旧小川農事センターの管理が町田市に返還され、20年来にわたって要望があったつくし野自治会館用地確保の可能性が開かれ、2017年1月につくし野自治会連合のもとに、作業部会が発足しました。作業部会は、近隣8会館の訪問調査、学習会や町田市要請などを行い、建設委員会への移行に向け建設委員会規約(案)を準備しました。

2018年4月つくし野4各自治会総会にて建設委員会規約(案)が承認され、建設委員会が発足し、この度自治会館建設事業計画(案)を

まとめました。

会館建設資金は、町田市集会施設整備事業補助金を利用するとともに、つくし野「地域ふれあい」基金の特別事業をお願いする予定です。翌年度の補助金獲得には6月までに事業計画案を町田市に提出しなければなりません。町田市補助金とふれあい基金特別事業の活用のためには、基金運営委員会と4自治会総会のご承認、地域住民のみなさんの合意形成が不可欠です。

2 自治会館の必要性と建設の目的について

① (仮称)自治会館の必要性

つくし野には4つの自治会があり、それぞれ防災、防犯、敬老、資源、環境、市の広報などの活動に熱心に取り組んでいます。また多種多様な文化活動や趣味の団体があり、高齢者の介護予防教室、健康教室、体操教室などが開催され、こども会、老人会の催物が頻繁に行われ、民生委員、健康増進推進員、PTA、み

まもり隊などのボランティア活動も活発です。

つくし野にはコミュニティーセンターがありますが、公的機関としての制約があります。

他方、少子高齢化が進む中で、地域の空洞化が懸念され、気軽に立ち寄ることができ、交流を深めることができる身近な場が、いっそう求められています。

② 建設の目的

- ア 地域住民の趣味や同好会・文化スポーツ活動等の場所とする。
- イ 地域住民が自由に交流できるオープンスペースを提供する。
- ウ 地域住民や自治会員が予約などの制約が少なく使用できること。
- エ 専門機関等による高齢者の介護予防や生きがいの場所を提供する。
- オ 自治会活動のますますの発展に寄与する。
- カ 子供会、老人会などの地域コミュニティのますますの発展を助ける。
- キ ボランティア活動に寄与する。

3 (仮称)つくし野自治会館の事業計画(案)について

① 建設する会館の概要

- ア 土地の所在地：町田市つくし野2-34
農事センター跡地面積 - 357.78㎡
建蔽率40%、角地緩和の場合50%、容積率80%。
- イ 建物構造：木造平屋建て - 延べ床面

- 積178.89㎡(54坪)
- ウ 設置する部屋：会議室(25㎡、15畳)
×2と会議室(50㎡、30畳程度)、事務室、オープンスペース、キッチン、倉庫、トイレ、みんなのトイレ。

② 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