

第3章 住区会議室

第1 指摘事項

1 収支改善のために使用料の改定を

【前提事情】

住区会議室では、受益者負担の観点から、原則として資本的経費を除く維持管理経費の50%を負担率とした算定式に基づき使用料の金額が設定されている。しかし、会議室が100%稼働することを算定式の前提としていることに加え、地域活動登録団体に対し使用料をほぼ半額にする優遇措置が存在し、現実には使用料収入は維持管理費の15%程度しか賄えない状態である。

加えて、現行の使用料を算定した平成9年方針によれば、使用料は原則として3年ごとに改定するものとされている。しかし、平成9年当時に比べ維持管理費が増加し、これにより算定単価が上昇しているにもかかわらず、実際の使用料は現在に至るまで改定されていない。

【指摘事項】

収支改善の観点から、平成9年方針の原則に従い、速やかに使用料の改定を行うべきである。

2 登録団体に対する優遇措置の縮減措置の検討を

【前提事情】

地域活動登録団体が住区会議室を利用する場合には、原則として、他の利用者の1/2の使用料で利用できる。しかし、「サービスと受益が明確に特定された集会機能の利用であり、特定の受益者に応分の負担が求められるべき」という施設使用料の負担の基本的な考え方に照らせば、当該施設を排他的に利用する地域活動登録団体に対し応分の負担を求める根拠がある。また、登録団体制度に関する調査結果によれば、住区会議室の地域活動登録団体に対し否定的な意見が強く、地域活動登録団体に対する優遇措置（料金半額）が利用料収入を低くおさえている原因に挙げられている。

【指摘事項】

地域活動登録団体に対する優遇措置については廃止を含めた縮減措置を検討すべきである。

3 利用率向上のための具体的施策を

【前提事情】

施設の利用率の向上は、施設の有効活用を意味するとともに、使用料収入の増加による財政負担の軽減という効果をもたらすものである。目黒区でも「利用率の低い施設においては、原因分析と利用率向上のために適切な対応に努めていく」という方針がある。しかし、実際には目黒区全体としての組織的な取組みは実施されておらず、利用率向上の取組みの実施は施設を所管する部署に委ねられている。また、集会施設予約システムの導入を除けば、利用率向上のための具体的施策は実施されていない。

【指摘事項】

施設の利用率向上を、当該施設を所管する部署のみの責任とすることなく、目黒区の政策課題として明確に認識し、目黒区全体として組織的に取り組むべきである。また、目黒区及び施設所管部署として、施設の利用率向上に向けて、例えば、以下のような具体的かつ積極的な取組みを実施すべきである。

利用率向上のための情報収集と情報活用

現在、情報収集は適宜行われているが、利用率向上のための有効活用が十分とはいえない。利用率向上のために、利用者のみならず現在利用をしていない区民の要望を的確に把握するための情報取得を積極的に行うとともに、取得した情報を利用率向上のために目黒区全体として組織的に活用する取組みを検討すべきである。

インターネット上での情報公開と積極的な利用勧誘

集会施設予約システムの導入後も、会議室の利用希望者がインターネット上で容易に住区会議室とその利用料金水準を検索して確認できる状態には至っていない。しかし、民間の会議室と比較して利用料金が安価であることから、利用可能な会議室を探している利用希望者に対し、住区会議室の利用料金の水準を積極的にアピールすることが効果的である。そこで、インターネット上で、利用料金の水準や予約可能状況など利用率向上のための情報発信を積極的に行うことを検討すべきである。

利用時間の柔軟化

現在、利用時間は午前、午後、夜間の3パターンである。しかし、民間の会議室では、競争の結果として時間単位での利用時間設定が主流となっている。利用者の便宜、管理の煩雑さ、使用料収入の維持等、利用時間の柔軟化に伴う様々な影響を考慮した上で、利用率向上と使用料収入の最大化を念頭に、より柔軟な利用時間の設定等を検討すべきである。

4 維持管理費の削減のために総合受付の設置を

【前提事情】

現在、住区会議室の使用料収入は維持管理費の15%程度しか賄えておらず、近年の削減努力が認めうるとしても、なお維持管理費のおよそ85%が財政の負担となっている。維持管理費の支出額は使用料算定の基礎であり、維持管理費の削減は施設の効率的な運営と財政負担の軽減をもたらすものである。

目黒区においても、平成9年方針において、「効率的・効果的な施設運営は、使用料改定にかかわらず常に求められるが、維持管理費の増減は使用料に直接反映されるものであり、一層積極的に施設運営の効率化を図る必要がある」としている。なお、平成19年度についてみれば、維持管理費の約82.9%は管理委託費であり、維持管理費の相当の割合が実質的には人件費の負担である。

【指摘事項】

施設の効率的な運営と財政負担の軽減という観点から、例えば、総合受付設置による人員配置の効率化など維持管理費を削減するための抜本的な施策を実施すべきである。また、使用料の改定を検討する前提としても、維持管理費のさらなる削減の余地がないかを精査すべきである。

第2 住区会議室の概要

1 住区会議室とは

住区会議室とは、住区におけるコミュニティの形成に資することを目的として設置された施設である。住区会議室は、その目的を達成するために、住区の区民相互の交流を通して住区の区民の間のコミュニティ形成に資する場としての機能と、区が住区の区民に対して行政サービスを提供する場としての機能を有するものとされる（目黒区立住区会議室条例第2条、第3条）。

2 住区および住区センターと住区会議室

目黒区は、地域社会における教育、福祉、環境など様々な課題を限られた財源の中で解決し、区民福祉の充実・向上を図るための長期計画を策定している。この長期計画において、主に小学生の生活領域に相当し、近隣社会としてまとまりを持つことができる第一次生活圏域として「住区」が設定され、22か所の「住区」にそれぞれ住区センターが設置されている。

住区センターには原則として、住区会議室、老人いこいの家、児童館（学童保育クラブ）、防災拠点が設けられており、目黒区には、22か所の住区センターと2か所の住区センター分室の合計24か所に住区会議室が存在する。なお、24か所の住区センター以外に、東山地区センター（東山住区会議室レクホール）、中央町さくらプラザ（五本木住区会議室レクホール）、中根一丁目会議室（八雲住区センター中根一丁目会議室）には、それぞれ会議室の一部が設置されている。

住区会議室は、単独で建物を占有する施設ではなく、あくまで住区センターという建物内の「住区集会施設」である。そこで、建物設備である「住区センター」と住区センター内の併設施設の状況を示せば、以下のとおりとなる。なお、写真及び記載された情報は目黒区ホームページ上にて公開されているものである。



駒場住区センター

駒場住区会議室

京王井の頭線「駒場東大前駅」下車 8 分。

所在地：目黒区駒場一丁目 22 番 4 号

受付：9 時から 21 時

（休館日：火曜日・年末年始）



菅刈住区センター

菅刈住区会議室／菅刈老人いこいの家

東急東横線・東京メトロ日比谷線「中目黒駅」
下車 12 分。

所在地：目黒区青葉台二丁目 10 番 18 号

受付：9 時から 21 時

（休館日：第 2 及び第 4 日曜日・祝日の一部・
年末年始）



東山住区センター

東山住区会議室／東山老人いこいの家

東急田園都市線「池尻大橋駅」下車 6 分。

所在地：目黒区東山三丁目 19 番 18 号

受付：9 時から 21 時（休館日：月曜日・年末年始）
ただし、レクリエーション・ホールの当日夜間の受付は 17 時 45 分まで。



烏森住区センター

烏森住区会議室／児童館

烏森老人いこいの家

東急東横線・東京メトロ日比谷線「中目黒駅」
下車 13 分。

所在地：目黒区上目黒三丁目 44 番 2 号

受付：9 時から 21 時（休館日：月曜日・年末
年始）



中目黒住区センター

中目黒住区会議室／児童館

東急東横線・東京メトロ日比谷線「中目黒駅」
下車 10 分。

所在地：目黒区中目黒二丁目 10 番 13 号 中
目黒スクエア内

受付：9 時から 21 時（休館日：月曜日・年末
年始）



田道住区センター

田道住区会議室

JR・東急目黒線「目黒駅」下車 10 分。

所在地：目黒区目黒一丁目 25 番 26 号 田道
ふれあい館内

受付：9 時から 21 時

（休館日：第 1 及び第 3 日曜日・年末年始）



田道住区センター三田分室

田道住区三田分室住区会議室

三田分室老人いこいの家

JR・東急目黒線「目黒駅」下車 7 分。

所在地：目黒区三田二丁目 10 番 33 号

受付：9 時から 21 時（休館日：第 2・第 4・第 5
日曜日、年末年始）



下目黒住区センター

下目黒住区会議室

下目黒老人いこいの家

JR・東急目黒線「目黒駅」下車 8 分。

所在地：目黒区下目黒二丁目 20 番 19 号

受付：9 時から 21 時（休館日：火曜日・年末
年始）



不動住区センター

不動住区会議室

不動老人いこいの家

東急バス「入谷橋」下車 3 分。

所在地：目黒区下目黒六丁目 8 番 23 号

受付：9 時から 21 時（休館日：月曜日・年末
年始）



上目黒住区センター

上目黒住区会議室／児童館

東急東横線「祐天寺駅」下車 5 分。

所在地：目黒区祐天寺二丁目 6 番 6 号

受付：9 時から 21 時（休館日：第 1・第 3 月曜日・年末年始）



油面住区センター

油面住区会議室／児童館

東急バス「目黒消防署」下車 3 分。

所在地：目黒区中町一丁目 6 番 23 号

受付：9 時から 21 時（休館日：月曜日・年末年始）



五本木住区センター

五本木住区会議室／児童館

東急東横線「祐天寺駅」下車 10 分。

所在地：目黒区中央町二丁目 17 番 2 号

受付：9 時から 21 時（休館日：日曜日・年末年始）

	<p><u>鷹番住区センター</u> 鷹番住区会議室 鷹番老人いこいの家</p> <p>東急東横線「学芸大学駅」下車 3 分。</p> <p>所在地: 目黒区鷹番三丁目 17 番 20 号</p> <p>受付: 9 時から 21 時 (休館日: 月曜日・年末年始)</p>
	<p><u>月光原住区センター</u> 月光原住区会議室 月光原老人いこいの家</p> <p>東急バス「月光原小学校」下車 2 分。</p> <p>所在地: 目黒区目黒本町四丁目 16 番 18 号</p> <p>受付: 9 時から 21 時 (休館日: 月曜日・年末年始)</p>
	<p><u>向原住区センター</u> 向原住区会議室／児童館 向原老人いこいの家</p> <p>東急目黒線「西小山駅」下車 8 分。</p> <p>所在地: 目黒区目黒本町五丁目 22 番 11 号</p> <p>受付: 9 時から 21 時 (休館日: 第 1・第 3 月曜日、年末年始)</p>



碑住区センター

碑住区会議室

碑老人いこいの家

東急バス「サレジオ教会前」下車 1 分。

所在地：目黒区碑文谷二丁目 16 番 6 号

受付：9 時から 21 時（休館日：月曜日・年末年始）



原町住区センター

原町住区会議室／児童館

東急目黒線「洗足駅」下車 10 分。

所在地：目黒区南一丁目 8 番 9 号

受付：9 時から 21 時（休館日：月曜日・年末年始）



大岡山東住区センター

大岡山東住区会議室

大岡山老人いこいの家

東急東横線「都立大学駅」下車 15 分、東急バス「碑文谷三丁目」下車 2 分。

所在地：目黒区碑文谷三丁目 15 番 5 号

受付：9 時から 21 時（休館日：月曜日・年末年始）



大岡山西住区センター

大岡山西住区会議室

東急東横線「都立大学駅」下車 5 分。

所在地: 目黒区平町一丁目 15 番 12 号

受付: 9 時から 21 時 (休館日: 木曜日・12 月 28 日から 1 月 4 日)



中根住区センター

中根住区会議室

老人いこいの家

東急東横線「都立大学駅」下車 8 分。

所在地: 目黒区大岡山一丁目 37 番 2 号

受付: 9 時から 21 時 (休館日: 火曜日・12 月 27 日から 1 月 5 日)



自由が丘住区センター

自由が丘住区会議室

東急東横線・東急大井町線「自由が丘駅」下車 4 分。

所在地: 目黒区自由が丘一丁目 24 番 12 号

受付: 9 時から 21 時 (休館日: 日曜日・祝日・12 月 28 日から 1 月 4 日)



自由が丘住区センター宮前分室

自由が丘住区宮前分室住区会議室

宮前分室老人いこいの家

東急バス「八雲三丁目」下車 5 分。

所在地: 目黒区八雲三丁目 22 番 15 号

受付: 9 時から 21 時 (休館日: 日曜日・祝日・
12 月 28 日から 1 月 4 日)



八雲住区センター

八雲住区会議室／児童館

八雲老人いこいの家

東急東横線「都立大学駅」下車 6 分。

所在地: 目黒区八雲一丁目 10 番 5 号

受付: 9 時から 21 時 (休館日: 月曜日・12 月
27 日から 1 月 4 日)



東根住区センター

東根住区会議室

東根老人いこいの家

東急バス「東根小学校」下車 3 分。

所在地: 目黒区東が丘一丁目 7 番 14 号

受付: 9 時から 21 時 (休館日: 第 2・第 4・第 5
日曜日・12 月 27 日から 1 月 4 日)

上記の住区センターその他建物及び住区会議室と併設施設の施設規模及び運営人員を示せば以下のとおりである。

〔図表 3 - 1 施設概要一覧〕

複合施設名称		併設施設	施設面積	運営人数
駒場住区センター			537.50	6
	1	駒場住区会議室	149.51	2
	2	駒場行政サービス窓口	111.53	4
菅刈住区センター			1,510.62	8
	1	菅刈住区会議室	566.75	2
	2	菅刈老人いこいの家	159.86	1
	3	東山児童館菅刈分室（菅刈学童保育クラブ）	229.79	5
東山住区センター			778.51	3
	1	東山住区会議室	342.36	2
	2	東山老人いこいの家	104.66	1
東山地区センター			3,934.02	27
	1	東山住区会議室レクホール	261.50	1
	2	東山社会教育館	1,066.78	7
	3	東山児童館（学童含む）	1,382.83	14
	4	東山幼稚園	661.01	5
烏森住区センター			1,134.34	15
	1	烏森住区会議室	246.10	2
	2	烏森老人いこいの家	122.23	1
	3	烏森住区センター児童館（学童含む）	301.72	12
中目黒スクエア			4,911.33	34
	1	中目黒住区会議室	808.37	2
	2	青少年プラザ	1,405.46	12
	3	男女平等・共同参画センター	535.62	8
	4	中目黒住区センター児童館（学童含む）	764.92	12
田道ふれあい館			3,934.02	27
	1	田道住区会議室	650.75	2
	2	高齢者センター	128.96	15
	3	目黒エコプラザ	1,339.42	
	4	田道高齢者在宅サービスセンター	1,292.79	10

田道住区センター三田分室		732.85	3
1	田道住区センター三田分室住区会議室	336.29	2
2	三田分室老人いこいの家	132.08	1
下目黒住区センター		1,385.13	3
1	下目黒住区会議室	328.45	2
2	下目黒老人いこいの家	139.97	1
不動住区センター		577.38	3
1	不動住区会議室	153.58	2
2	不動老人いこいの家	243.82	1
上目黒住区センター		2,357.38	17
1	上目黒住区会議室	546.25	2
2	上目黒住区センター児童館（学童含む）	563.46	15
3	住民会議専用スペース	119.78	
油面住区センター		1,047.18	14
1	油面住区会議室	154.50	2
2	油面住区センター児童館（学童含む）	437.91	12
3	住民会議専用スペース	90.20	
五本木住区センター		968.08	14
1	五本木住区会議室	112.04	2
2	五本木住区センター児童館（学童含む）	425.84	12
3	住民会議専用スペース	47.86	
中央町さくらプラザ		1,325.09	8
1	五本木住区会議室レクホール	131.30	1
2	中央町社会教育館	1,193.79	7
鷹番住区センター		1,098.17	3
1	鷹番住区会議室	440.07	2
2	鷹番老人いこいの家	185.65	1
3	住民会議専用スペース	42.51	
月光原住区センター		632.03	3
1	月光原住区会議室	152.68	2
2	月光原老人いこいの家	150.48	1
向原住区センター		1,277.30	15
1	向原住区会議室	127.30	2
2	向原老人いこいの家	88.04	1
3	向原住区センター児童館（学童含む）	541.17	12

碑住区センター		687.66	3
1	碑住区会議室	187.10	2
2	碑老人いこいの家	198.08	1
原町住区センター		1,057.53	15
1	原町住区会議室	189.46	2
2	原町住区センター児童館（学童含む）	405.08	13
大岡山東住区センター		678.19	3
1	大岡山東住区会議室	228.81	2
2	大岡山東老人いこいの家	184.02	1
大岡山西住区センター		552.97	2
1	大岡山西住区会議室	204.06	2
中根住区センター		1,114.00	3
1	中根住区会議室	323.77	2
2	中根老人いこいの家	115.02	1
自由が丘住区センター		384.84	2
1	自由が丘住区会議室	126.09	2
自由が丘住区センター宮前分室		453.60	3
1	自由が丘住区センター宮前分室住区会議室	118.96	2
2	宮前分室老人いこいの家	86.36	1
八雲住区センター		1,610.63	15
1	八雲住区会議室	248.12	2
2	八雲老人いこいの家	186.39	1
3	八雲住区センター児童館（学童含む）	497.71	12
中根一丁目会議室		218.17	1
1	八雲住区センター中根一丁目会議室	137.98	1
東根住区センター		1,073.36	3
1	東根住区会議室	301.77	2
2	東根老人いこいの家	176.91	1

上記のうち東山地区センター（東山住区会議室レクホール）、中央町さくらプラザ（五本木住区会議室レクホール）、中根一丁目会議室（八雲住区センター中根一丁目会議室）等住区会議室が複数の建物に分かれているものは施設としての住区会議室が複数の建物に分かれているケースである。なお、複数の建物にまたがる場合も、基本的な管理は同じとのことである。

住区センター等の建物には複数の施設が入っている例が多い。しかし、目黒区

の異なる部署が所管している施設が併設されている場合、建物単位ではなく建物内の施設単位で異なる管理者により管理されている。

3 住区会議室の管理

(1) 住区センター及び住区会議室と目黒区の管轄

施設としての住区会議室は住区センターという目黒区所有の建物の中に存在しており、この住区センターの維持管理や住区会議室を優先利用できる地域活動団体の登録等の業務については、目黒区内に5つある地区サービス事務所が行っている。

目黒区内における地区サービス事務所（北部、東部、中央、西部、南部）と管轄する住区センター（住区会議室）との関係は、図表3 - 2のとおりである。

〔図表 3 - 2 住区会議室の管轄一覧〕

北部地区サービス事務所	駒場住区センター（駒場住区会議室） 菅刈住区センター（菅刈住区会議室） 東山住区センター（東山住区会議室） 烏森住区センター（烏森住区会議室）
東部地区サービス事務所	中目黒住区センター（中目黒住区会議室） 田道住区センター（田道住区会議室） 田道住区センター三田分室（田道住区会議室三田分室） 下目黒住区センター（下目黒住区会議室） 不動住区センター（不動住区会議室）
中央地区サービス事務所	上目黒住区センター（上目黒住区会議室） 油面住区センター（油面住区会議室） 五本木住区センター（五本木住区会議室） 鷹番住区センター（鷹番住区会議室）
南部地区サービス事務所	月光原住区センター（月光原住区会議室） 向原住区センター（向原住区会議室） 碑住区センター（碑住区会議室） 原町住区センター（原町住区会議室） 大岡山東住区センター（大岡山東住区会議室）
西部地区サービス事務所	大岡山西住区センター（大岡山西住区会議室） 中根住区センター（中根住区会議室） 自由が丘住区センター（自由が丘住区会議室） 自由が丘住区センター宮前分室（自由が丘住区会議室宮前分室） 八雲住区センター（八雲住区会議室） 東根住区センター（東根住区会議室）

（ 2 ）目黒区と住区住民会議の業務分担

各地区の地区サービス事務所（目黒区）は、住区住民会議を指定管理者として選定し、各住区センター内の住区会議室の管理を住区住民会議に委ねている。

住区住民会議とは、住区を単位とした住民参加による地域のコミュニティ形成を推進するための自主的な任意団体である。その沿革は、昭和 45 年目黒区基本構想、昭和 46 年目黒区基本計画（第一次 5 力年計画）をうけ、基本計画の目標である「明るい豊かな人間のまち」を具体的に進めるものとして、目黒区が昭和 48 年に策定し、昭和 49 年 4 月に実施した目黒区生活圏域整備計画にさかのぼる。この計画のなかで、目黒区は、生活圏域（住区、地区）を設定し、区民

に対し、コミュニティ活動の場となる住区センターを始めとする公共施設の整備とコミュニティ形成に向けた住民参加の場として「住区住民会議」の組織づくりを提案した。

この提案を受け、昭和49年から昭和60年までの間に、東山住区住民会議から八雲住区住民会議まで22の住民会議が組織され、住民参加による「まちづくりの場」、誰でも参加できる開かれた協議組織、地域のコミュニティ形成を推進する母体と位置付けられて現在に至っている。

住区住民会議は、自主的な任意団体であるが、区は住区住民会議に対し地域コミュニティの核としての役割を期待しており、区との協働のパートナーとしての側面を有する。また、指定管理者として住区センターの管理運営を受託していることから、事業者としての性格も有している。

住区センター及び住区会議室に関し、各地区サービス事務所（目黒区）と指定管理者たる住区住民会議で実際に行っている主要な業務内容を示せば以下のとおりである。なお、目黒区地区サービス事務所処務規程によれば、下記の指定管理者の業務も地域系の分掌事務に含まれる。したがって、指定管理によって、下記の指定管理者の業務を住区住民会議に委ねていることになる。

〔図表3-3 業務分担概要〕

地区サービス事務所（目黒区）の主要な業務	住区住民会議（指定管理者）の主要な業務
<ul style="list-style-type: none"> ・ 管轄内の住区センターの維持管理 ・ 地域活動団体の登録審査 ・ 地域活動団体登録証の交付 ・ 住区住民会議等への補助金交付 ・ 管理業務を実施するために必要な物品の調達及び貸与 	<ul style="list-style-type: none"> ・ 住区会議室の利用の承認、不承認、制限 その他利用に関する業務 ・ 施設及び器具等の日常の維持管理に関する業務 ・ 使用料徴収事務及び使用料還付事務 ・ 施設利用者からの要望意見等に対する一次対応と目黒区への報告

指定管理に基づく住区住民会議の業務内容、委託料その他指定管理に関する事項については、基本協定書、年度協定書及び管理業務仕様書により、目黒区と各住区住民会議との間で合意されており、具体的な管理委託費の金額等を除き、基本的内容に差異はないとのことである。

（3）住区会議室の利用率向上や維持管理費削減の責任部署

住区会議室の利用率を向上させて使用料収入を増加させ、あるいは維持管理費を削減することで、住区会議室の効率的利用と目黒区の財政負担の軽減を図ることが可能になる。

しかし、指定管理者の義務・責任を定める基本協定書・年度協定書及び管理業務仕様書上には、指定管理者である住区住民会議に、住区会議室の利用率向上を図る義務あるいは責任、維持管理費を削減する義務あるいは責任を負わせる条項は発見できず、法的にこれらの義務あるいは責任を負担する根拠は見出せなかった。また、指定管理者に対し、住区会議室の利用率向上あるいは維持管理費削減のインセンティブ(動機づけ)になるような協定あるいは制度は存在していない。

利用率の向上についての責任部署はその施設を所管する各地区サービス事務所であるとのことであり、行財政改革推進本部の専門部会である施設使用料・利用等問題検討部会が目黒区全体として利用率向上の検討を行っている。しかし、いずれもその権限分掌ないし検討課題という意味での責任であって、利用率向上が政策課題として明確化されておらず、利用率向上のための具体的施策が積極的に実施されているとは言い難い状態である。

なお、維持管理費の削減は、各地区サービス事務所が施設所管課として責任を持つとのことであり、具体的な活動・施策として、第2次行財政改革大綱・年次別推進プランに基づく施設の営繕、維持管理業務の効率化の取組みがあるとのことである。

第3 住区会議室における収支の概況

目黒区においては、前述のとおり、利用者が負担する経費の範囲と原則的な負担割合について、「原則として、資本的経費を除く施設の維持管理経費とする」としている。その上で、維持管理経費の一定割合（住区会議室の場合は50%）を原則的な利用者負担割合とし、政策的観点から一定の登録団体にはその1/2の割合の使用料を負担すれば利用を認める優遇措置を設けている。

これらの前提の下で、実際に維持管理費と使用料収入を比較した住区会議室の運営による収支の概況を示せば、以下のとおりである。下記の維持管理費は、資本的経費（地代相当額、減価償却費、大規模修繕費等）を除く施設の維持管理に要する経費である。

〔図表3-4 平成19年度 収支概要一覧〕

No.	施設名	維持管理費 (A)	使用料収入 (B)	負担率 (%) (C=B/A)
1	駒場住区会議室	10,337,212	810,600	7.84
2	菅刈住区会議室	18,509,198	2,960,450	15.99
3	東山住区会議室	14,343,669	2,273,435	15.85
4	烏森住区会議室	12,224,687	1,566,750	12.82
5	中目黒住区会議室	28,891,424	3,981,205	13.78
6	田道住区会議室	20,746,375	2,371,460	11.43
7	三田分室住区会議室	13,949,985	2,658,375	19.06
8	下目黒住区会議室	14,455,368	3,872,660	26.79
9	不動住区会議室	9,677,957	425,850	4.40
10	上目黒住区会議室	18,950,061	5,373,547	28.36
11	油面住区会議室	10,008,306	953,375	9.53
12	五本木住区会議室	10,505,581	1,770,875	16.86
13	鷹番住区会議室	15,386,163	4,294,565	27.91
14	月光原住区会議室	10,735,631	878,283	8.18
15	向原住区会議室	10,410,867	1,400,075	13.45
16	碑住区会議室	11,990,781	1,253,000	10.45
17	原町住区会議室	11,183,766	1,089,175	9.74
18	大岡山東住区会議室	12,048,365	975,500	8.10
19	大岡山西住区会議室	11,929,329	1,876,700	15.73
20	中根住区会議室	15,996,054	2,991,000	18.70

21	自由が丘住区会議室	11,316,832	1,219,720	10.78
22	宮前分室住区会議室	9,447,981	394,685	4.18
23	八雲住区会議室	14,581,305	3,080,550	21.13
24	東根住区会議室	15,513,715	1,794,085	11.56
合計		333,140,612	50,265,920	15.09

負担率は、維持管理費に対する使用料収入の割合である。

使用料収入によって賄えない部分については目黒区の財政の負担となることや目黒区の基本的な方針と受益者負担の観点を考慮すれば、使用料収入は、資本的経費を除いた維持管理費に対し、50%程度となることが望ましい。また、登録団体に対する優遇措置を考慮しても、25%を下回る状況は適切とはいえない。

ところが、上記表によれば、使用料収入は、資本的経費を除いた維持管理費に対し15.09%と、およそ15%程度にしかならず、使用料収入で賄えない部分は区の財政の負担となっている。すなわち、現状では、資本的経費とされる減価償却費や修繕費のような施設維持の費用全額を区の財政により負担した上で、さらに、当該施設を運営するための維持管理費のおよそ85%相当を区の財政が負担している状態である。

この要因として、使用料収入が低額であること、維持管理費が高額であることの2つが考えられる。そこで、以下では、使用料収入を増加させることで財政の負担を減らすことができないか、維持管理費の削減により財政の負担を減らすことはできないかという視点から監査した結果を報告する。

第4 住区会議室における使用料収入

1 住区会議室における使用料単価と使用料収入

(1) 住区会議室の使用料単価の概要

住区会議室の使用料は、目黒区立住区会議室条例によって、施設ごと、利用区分ごと、利用対象者ごとに定められている。なお、条例においては、一般使用料のほか、およそ一般使用料の1/2程度の金額での使用料による優遇利用についても定められており、その対象は、「住区におけるコミュニティの形成に資すること」（住区会議室の設置目的）に沿った活動を行う団体で、構成員が5人以上であること、構成員の半数以上が、区内在住・在勤・在学であること、営利活動、宗教活動及び政治活動を専ら目的とする団体ではないこと等の要件を満たした地域活動団体（地域活動登録団体）及び条例上別途認められた団体である（以下、優遇された団体を総称して「地域活動団体等（地域活動登録団体等）」という）。

目黒区住区会議室条例において定められた一般使用料、地域活動団体等使用料の概要を示せば、図表3-5のとおりである。

〔図表 3 - 5 使用料一覧〕

午前：9時～12時、午後：13時～17時、夜間18時～22時

施設名			一般使用料			地域活動団体使用料		
	利用区分	定員	午前	午後	夜間	午前	午後	夜間
駒場住区会議室	第一会議室	22	500円	900円	1000円	300円	400円	500円
	第二会議室	24	600円	1000円	1200円	300円	500円	600円
	第三会議室	21	500円	900円	1000円	300円	400円	500円
	第四会議室	13	300円	500円	700円	200円	300円	300円
菅刈住区会議室	第一会議室	19	500円	900円	1000円	300円	400円	500円
	第二会議室	18	400円	700円	800円	200円	400円	400円
	第三会議室	21	500円	900円	1000円	300円	400円	500円
	第四会議室	16	400円	700円	800円	200円	400円	400円
	第五会議室	20	500円	900円	1000円	300円	400円	500円
	第六会議室	43	1100円	1900円	2200円	500円	900円	1100円
	レクリエーションホール	78	2100円	3700円	4400円	1100円	1800円	2200円
	料理学習室	31	800円	1400円	1600円	400円	700円	800円
東山住区会議室	第一会議室	25	600円	1000円	1200円	300円	500円	600円
	第二会議室	23	600円	1000円	1200円	300円	500円	600円
	第三会議室	22	500円	900円	1000円	300円	400円	500円
	第四会議室	17	400円	700円	800円	200円	400円	400円
	レクリエーションホール	83	2400円	4100円	4900円	1200円	2100円	2500円
烏森住区会議室	第一会議室	35	900円	1500円	1800円	400円	800円	900円
	第二会議室	24	600円	1000円	1200円	300円	500円	600円
	第三会議室	17	400円	700円	800円	200円	400円	400円
	料理学習室	28	700円	1200円	1400円	400円	600円	700円
中目黒住区会議室	第一会議室	35	900円	1500円	1800円	400円	800円	900円
	第二会議室	14	400円	700円	800円	200円	400円	400円
	第三会議室	14	400円	700円	800円	200円	400円	400円
	第四会議室	24	700円	1200円	1400円	400円	600円	700円
	第五会議室	84	2000円	3400円	4100円	1000円	1700円	2100円
	第六会議室	53	1300円	2200円	2600円	600円	1100円	1300円

田道住区会議室	第一会議室	28	1000円	1700円	2100円	500円	900円	1000円
	第二会議室	39	1100円	1900円	2200円	500円	900円	1100円
	第三会議室	41	1100円	1900円	2200円	500円	900円	1100円
田道住区	第一会議室	20	500円	900円	1000円	300円	400円	500円
三田分室住区会議室	第二会議室	19	500円	900円	1000円	300円	400円	500円
	第三会議室	29	700円	1200円	1400円	400円	600円	700円
	レクリエーションホール	71	1800円	3100円	3700円	900円	1500円	1800円
	料理学習室	12	300円	500円	700円	200円	300円	300円
下目黒住区会議室	第一会議室	33	900円	1500円	1800円	400円	800円	900円
	第二会議室	24	600円	1000円	1200円	300円	500円	600円
	第三会議室	16	500円	900円	1000円	300円	400円	500円
	第四会議室	22	600円	1000円	1200円	300円	500円	600円
	レクリエーションホール	81	2400円	4100円	4900円	1200円	2100円	2500円
不動住区会議室	第一会議室	20	500円	900円	1000円	300円	400円	500円
	第二会議室	19	500円	900円	1000円	300円	400円	500円
	第三会議室	17	400円	700円	800円	200円	400円	400円
	第四会議室	16	400円	700円	800円	200円	400円	400円
油面住区会議室	第一会議室	27	700円	1200円	1400円	400円	600円	700円
	第二会議室	27	700円	1200円	1400円	400円	600円	700円
	第三会議室	30	800円	1400円	1600円	400円	700円	800円
上目黒住区会議室	第一会議室	47	1200円	2000円	2400円	600円	1000円	1200円
	第二会議室	21	500円	900円	1000円	300円	400円	500円
	第三会議室	22	500円	900円	1000円	300円	400円	500円
	第四会議室	34	800円	1400円	1600円	400円	700円	800円
	レクリエーションホール	87	2700円	4600円	5500円	1400円	2300円	2800円
	音楽室	48	1200円	2000円	2400円	600円	1000円	1200円
	料理学習室	32	1300円	2200円	2600円	600円	1100円	1300円
五本木住区会議室	第一会議室	17	400円	700円	800円	200円	400円	400円
	第二会議室	25	600円	1000円	1200円	300円	500円	600円
	第三会議室	25	600円	1000円	1200円	300円	500円	600円

	第四会議室	18	500円	900円	1000円	300円	400円	500円
	レクリエーションホール	51	1500円	2600円	3100円	700円	1300円	1500円
鷹番住区会議室	第一会議室	23	600円	1000円	1200円	300円	500円	600円
	第二会議室	11	600円	1000円	1200円	300円	500円	600円
	第三会議室	21	700円	1200円	1400円	400円	600円	700円
	第四会議室	22	700円	1200円	1400円	400円	600円	700円
	レクリエーションホール	86	2600円	4500円	5300円	1300円	2200円	2700円
月光原住区会議室	第一会議室	28	700円	1200円	1400円	400円	600円	700円
	第二会議室	35	900円	1500円	1800円	400円	800円	900円
	第三会議室	17	400円	700円	800円	200円	400円	400円
向原住区会議室	第一会議室	18	500円	900円	1000円	300円	400円	500円
	第二会議室	18	500円	900円	1000円	300円	400円	500円
	第三会議室	23	900円	1500円	1800円	400円	800円	900円
原町住区会議室	第一会議室	28	700円	1200円	1400円	400円	600円	700円
	第二会議室	38	1000円	1700円	2100円	500円	900円	1000円
	第三会議室	20	500円	900円	1000円	300円	400円	500円
	第四会議室	22	600円	1000円	1200円	300円	500円	600円
碑住区会議室	第一会議室	28	700円	1200円	1400円	400円	600円	700円
	第二会議室	29	700円	1200円	1400円	400円	600円	700円
	第三会議室	30	800円	1400円	1600円	400円	700円	800円
	第四会議室	20	500円	900円	1000円	300円	400円	500円
大岡山東住区会議室	第一会議室	22	600円	1000円	1200円	300円	500円	600円
	第二会議室	29	700円	1200円	1400円	400円	600円	700円
	第三会議室	22	500円	900円	1000円	300円	400円	500円
	第四会議室	19	500円	900円	1000円	300円	400円	500円
	料理学習室	41	1000円	1700円	2100円	500円	900円	1000円
大岡山西住区会議室	第一会議室	20	500円	900円	1000円	300円	400円	500円
	第二会議室	18	500円	900円	1000円	300円	400円	500円
	第三会議室	18	400円	700円	800円	200円	400円	400円
	第四会議室	18	500円	900円	1000円	300円	400円	500円

	レクリエーションホール	48	1500円	2600円	3100円	700円	1300円	1500円
中根住区会議室	第一会議室	33	800円	1400円	1600円	400円	700円	800円
	第二会議室	31	800円	1400円	1600円	400円	700円	800円
	第三会議室	31	1100円	1900円	2200円	500円	900円	1100円
	レクリエーションホール	97	2400円	4100円	4900円	1200円	2100円	2500円
自由が丘住区会議室	第一会議室	32	800円	1400円	1600円	400円	700円	800円
	第二会議室	22	600円	1000円	1200円	300円	500円	600円
	第三会議室	22	600円	1000円	1200円	300円	500円	600円
自由が丘住区	第一会議室	24	600円	1000円	1200円	300円	500円	600円
宮前分室住区会議室	第二会議室	29	700円	1200円	1400円	400円	600円	700円
八雲住区会議室	第一会議室	22	600円	1000円	1200円	300円	500円	600円
	第二会議室	35	900円	1500円	1800円	400円	800円	900円
	第三会議室	22	600円	1000円	1200円	300円	500円	600円
	第四会議室	20	800円	1400円	1600円	400円	700円	800円
	第五会議室	48	1300円	2200円	2600円	600円	1100円	1300円
	第六会議室	32	900円	1500円	1800円	400円	800円	900円
	料理学習室	29	900円	1500円	1800円	400円	800円	900円
東根住区会議室	第一会議室	24	600円	1000円	1200円	300円	500円	600円
	第二会議室	21	500円	900円	1000円	300円	400円	500円
	第三会議室	24	600円	1000円	1200円	300円	500円	600円
	レクリエーションホール	77	2300円	4000円	4700円	1200円	2000円	2400円
	料理学習室	27	700円	1200円	1400円	400円	600円	700円

住区会議室の使用料は、以下の考え方により、1 m²1時間当たりの基本単価を算定し(算定単価) これを対象となる会議室ごとに適用して計算し、端数を適宜処理して使用料の金額を定めている(使用料)。なお、利用状況等を勘案して、算定単価をさらに午前：午後：夜間を1.00:1.25:1.50の割合になるように再計算した上で実際の使用料を設定している。

$$\text{算定単価} = (\text{年間総維持管理経費} \times \text{負担割合}) / (\text{総延べ利用面積} \times \text{年間利用可能時間})$$

$$\text{使用料} = \text{算定単価} \times \text{利用時間} \times \text{利用面積}$$

その計算の具体例を示せば、図表3 - 6のとおりである。

〔図表3 6 住区会議室の使用料算定の具体例〕

使用料 = 算定単価 × 利用面積 (壁芯面積)	
× 1日の利用可能時間 × 時間帯別構成比	
算定単価 (平成9年算定)	
一般単価	7.49 円
登録団体単価	3.74 円
駒場住区会議室 (第一会議室) の例	
1日の利用可能時間	11時間 (午前3時間、午後4時間、夜間4時間)
時間帯別割増率	午前:午後:夜間 = 1.00:1.25:1.50
割増率適用後の1日の利用可能時間	14.0時間
	午前 3.0時間 × 1.00 = 3.0時間
	午後 4.0時間 × 1.25 = 5.0時間
	夜間 4.0時間 × 1.50 = 6.0時間
時間帯別構成比	午前 3.0時間 ÷ 14.0時間 0.21
	午後 5.0時間 ÷ 14.0時間 0.36
	夜間 6.0時間 ÷ 14.0時間 0.43
(1) 登録団体料金	
(午前)	@3.74 × 31.38 m ² × 11時間 × 0.21 = 271.10 300
(午後)	@3.74 × 31.38 m ² × 11時間 × 0.36 = 464.75 400
(夜間)	@3.74 × 31.38 m ² × 11時間 × 0.43 = 555.11 500
(2) 一般料金	
(午前)	@7.49 × 31.38 m ² × 11時間 × 0.21 = 542.93 500
(午後)	@7.49 × 31.38 m ² × 11時間 × 0.36 = 930.74 900
(夜間)	@7.49 × 31.38 m ² × 11時間 × 0.43 = 1,111.72 1,000
<p>使用料額の統一性を保つために時間帯別使用料の調整を行うことから、必ずしも端数処理前の計算値の100円未満四捨五入とはならない。機械的に端数処理を行うと、同一施設内の面積の異なる2つ以上の会議室で、ある時間帯では同一料金だが、別の時間帯では料金が異なるような統一性を欠く料金表となる。そこで、午前中が同一料金ならば、午後、夜間とも同一料金となるように、それぞれの会議室の端数処理前の計算値の平均を求め、その値に端数処理を行う。住区会議室の場合は、一般団体使用料の午前の料金が同一の部屋ごとに時間帯別の調整を行う。</p>	

算定単価については、平成9年方針に基づき算出された後、10年以上改定され

ていない。また、上記の算定単価の計算式内の負担割合は原則として 50%と設定されているが、第 2 章において指摘したとおり、年間利用可能時間すなわち 100%稼働を前提に算出しており、現実の利用率に基づく負担割合との乖離が発生することになる。

また、平成 9 年当時に算出された維持管理費の算定単価（一般）は 7.49 円（1 m² 1 時間あたり）である。ところが、その後の維持管理費調査結果によれば、平成 15 年度 9.89 円、平成 16 年度 10.22 円、平成 17 年度 9.75 円、平成 19 年度 9.50 円（平成 18 年度は正式な調査を実施せず）となっており、その後の維持管理費の増加にもかかわらず、使用料単価は据え置いた状態となっている。

なお、参考までに、上目黒住区会議室の場合を例に再掲し、一般使用料と地域活動登録団体等の使用料について、利用規模と使用料の関係を具体的に示せば、以下のとおりである。

〔図表 3 - 7 利用規模（定員）と使用料一覧（例）〕

【上目黒住区会議室】		一般使用料			登録団体等使用料		
会議室及び定員		午前	午後	夜間	午前	午後	夜間
第一会議室	定員 4 7	1200 円	2000 円	2400 円	600 円	1000 円	1200 円
第二会議室	定員 2 1	500 円	900 円	1000 円	300 円	400 円	500 円
第三会議室	定員 2 2	500 円	900 円	1000 円	300 円	400 円	500 円
第四会議室	定員 3 4	800 円	1400 円	1600 円	400 円	700 円	800 円
レクリエーションホール	定員 8 7	2700 円	4600 円	5500 円	1400 円	2300 円	2800 円
音楽室	定員 4 8	1200 円	2000 円	2400 円	600 円	1000 円	1200 円
料理学習室	定員 3 2	1300 円	2200 円	2600 円	600 円	1100 円	1300 円

午前：9 時～12 時 午後：13 時～17 時 夜間：18 時～22 時

たとえば、定員 21 名の第二会議室を午前 9 時から正午まで利用した場合に、登録団体であれば 300 円、一般利用であれば 500 円の使用料となる。また、定員 48 名の音楽室であれば、例えば登録団体の 20 名が午後 1 時から午後 5 時まで利用した場合には 1000 円の使用料となる。

ちなみに、目黒区内の民間の貸会議室の利用料、東京都内の民間の貸会議室の利用料（1 時間あたり 5000 円未満のもの）について、調査した結果の一例は、図表 3 - 8 のとおりである。

〔図表 3 - 8 民間会議室の利用料の例〕

・ 目黒区内にある民間会議室の利用料金

単位	定員	利用料金
1 時間	87 名	18,900 円
1 時間	72 名	16,800 円
1 時間	57 名	10,500 円
1 時間	49 名	12,600 円
1 時間	26 名	8,400 円
1 時間	18 名	7,350 円
1 時間	12 名	6,300 円
1 時間	6 名	5,250 円

東京都内で 1 時間あたり 5 0 0 0 円未満の民間会議室の利用料金

所在地	定員	広さ	利用料金 (1h)
台東区	48 名	39.60 m ²	4,200 円
新宿区	42 名	48.14 m ²	4,200 円
千代田区	30 名	40.54 m ²	4,200 円
品川区	27 名	36.69 m ²	3,360 円
品川区	24 名	37.60 m ²	4,200 円
港区	22 名	53.00 m ²	4,200 円
中央区	18 名	33.05 m ²	4,200 円
中央区	18 名	49.58 m ²	4,200 円
品川区	18 名	39.90 m ²	3,780 円
港区	16 名	41.00 m ²	4,200 円
港区	12 名	28.00 m ²	4,200 円
中央区	12 名	33.05 m ²	4,200 円
千代田区	10 名	25.00 m ²	4,200 円
港区	6 名	17.55 m ²	2,100 円
港区	6 名	11.00 m ²	4,410 円

上記の民間の会議室の利用料金の例は、あくまでインターネットを利用した簡易な調査の結果であり、全ての民間会議室を網羅した結果ではない。したがって、あくまで民間会議室の利用料の一例にすぎないことが大前提である。そして、民

間の会議室の場合には、資本的経費の回収を前提としていること、会議室に向けた需要が見込まれる立地・物件を選定していること等、公的な施設である住区会議室とは前提は異なる。また、住区会議室には、地域活動のコミュニティの拠点を提供する役割もあり、営利を目的とする民間の会議室とは目的が異なることも事実である。

しかし、民間の会議室の上記料金が1時間あたりの料金であること（住区会議室の使用料は3時間ないし4時間あたりの料金）それぞれの会議室の利用規模などを考慮すると、民間の会議室の料金水準に比べ、住区会議室の現行の使用料の水準が相当安価であることは否定できない。また、住区会議室において、現行の使用料で賄う維持管理費が現実の使用のために必然的に発生する人件費や光熱水費を中心としたものであることを考慮すると、たとえ地域活動支援という政策目的があるにしても、受益者負担の原則や公平性の観点から、利用者が負担すべき使用料の適正化が図られるべきである。

（２）使用料改定の検討

ア 使用料の底上げの必要性

平成9年方針において、目黒区は、住区会議室について「サービスと受益が明確に特定された集会室機能の利用であり、特定の受益者に応分の負担が求められるべきものである。」としつつ、「コミュニティ活動を行う団体に対する使用料の低廉化や優先的な場の提供を確保するため、新たに登録制を適用し、施設設置目的に沿った活動団体の利用と他の利用とに区分し、負担割合を変えることとする。」とし、「具体的な負担割合は、施設の設置目的に沿った活動団体の利用については25%とし、その他の利用は50%とする。」と結論付けている。しかし、現実には、使用料の維持管理費の負担率は15%程度でしかない。

これは算定単価の計算式内の負担割合は原則として50%と設定されているが、第2章において指摘したとおり、年間利用可能時間すなわち100%稼働を前提に算出しており、現実の利用率に基づく負担割合との乖離が発生することによるものである。

使用料の増額は、利用者である区民に対する使用料負担の増加を求めるものであるが、他方で、使用料で賄いきれない維持管理費は区の財政により負担されている現実があり、実際に施設を利用していない区民を含めた納税者の負担において、施設を利用している区民が利益を受けていることになる。したがって、区がその財政により維持管理費を負担する場合には、算定式自体の負担割合の設定方法に現実との乖離が明らかであれば、算定式の設定方法を含めて抜本的な算定方法の見直しが望まれる。

また、前述したように、平成9年方針によれば、原則として使用料は3年ごと

に改定すべきものとされているにもかかわらず、現時点まで10年以上にわたり改定がなされていない。そして、前述したように、平成9年当時に算出された維持管理費の算定単価（一般）が7.49円（1㎡1時間あたり）であるのに対し、その後の維持管理費調査結果によれば、平成15年度9.89円、平成16年度10.22円、平成17年度9.75円、平成19年度9.50円（平成18年度は正式な調査を実施せず）となっており、その後の維持管理費の増加にもかかわらず、使用料は据え置いた状態となっている。

もちろん、目黒区としても、使用料の据置については、平成9年方針を無視したわけではなく、第2章において詳述したとおり、物価水準の推移等を検討の上で使用料据置という判断をしたという経緯がある。また、近年、維持管理費の削減の努力がなされている事実は否定できない。しかし、近年の算定単価は平成9年当時に算出された維持管理費の算定単価を上回っていることに加え、そもそも実際には維持管理費の15%程度しか使用料収入で賄えていない実情があることを考慮すれば、原則どおり使用料の改定を行うべきである。

イ 登録団体に対する優遇措置の検討

住区会議室の登録団体は、地域活動登録団体とされている。その要件は、「住区におけるコミュニティの形成に資すること」（住区会議室の設置目的）に沿った活動を行う団体で、次に該当するものとされている。

構成員が5人以上であること

構成員の半数以上が、区内在住・在勤・在学であること

営利活動、宗教活動及び政治活動を専ら目的とする団体ではないこと

主たる活動場所又は連絡先が、区内であること

目黒区社会教育団体として登録されていないこと

この地域活動登録団体が住区会議室を利用する場合には、原則として、他の利用者の1/2の使用料で利用でき、さらに、3か月前からの優先受付（一般利用の場合は2か月前）が認められる（なお、住区会議室集会施設予約システム稼働に伴い、4か月前からの抽選申込制度が認められた）。このような地域活動登録団体制度を前提にして、実際に、住区会議室における会議室の利用に占める地域活動登録団体による利用の割合は、図表3-9のとおりである。

〔図表3-9 住区会議室の利用状況一覧(平成19年度)〕

地区	住区名	稼動回数	会議室利用状況		地域活動登録団体	
			合計	利用率	団体合計	団体利用率
北部	駒場	3,672	1,887	51.39%	1,419	75.20%
	菅刈	7,848	3,753	47.82%	2,594	69.12%
	東山	4,560	2,502	54.87%	1,651	65.99%
	烏森	3,672	1,565	42.62%	1,138	72.72%
	計	19,752	9,707	49.14%	6,802	70.07%
東部	中目黒	5,508	3,822	69.39%	1,998	52.28%
	田道	2,974	1,757	59.08%	950	54.07%
	三田	4,783	2,592	54.19%	1,660	64.04%
	下目黒	4,563	2,972	65.13%	1,814	61.04%
	不動	3,672	1,034	28.16%	650	62.86%
	計	21,500	12,177	56.64%	7,072	58.08%
中央	上目黒	6,840	5,224	76.37%	4,332	82.92%
	油面	2,715	1,358	50.02%	1,126	82.92%
	五本木	4,521	2,377	52.58%	1,658	69.75%
	鷹番	4,590	4,010	87.36%	3,449	86.01%
	計	18,666	12,969	69.48%	10,565	81.46%
南部	月光原	2,754	1,231	44.70%	1,006	81.72%
	向原	2,590	1,320	50.97%	1,118	84.70%
	碑	3,270	2,126	65.02%	1,628	76.58%
	原町	3,632	1,677	46.17%	1,245	74.24%
	大岡山東	4,575	2,285	49.95%	1,652	72.30%
	計	16,821	8,639	51.36%	6,649	76.96%
西部	大岡山西	4,461	2,668	59.81%	2,115	79.27%
	中根	3,542	2,519	71.12%	2,020	80.19%
	自由が丘	2,628	2,170	82.57%	1,491	68.71%
	宮前	1,752	788	44.98%	669	84.90%
	八雲	5,185	3,278	63.22%	2,499	76.24%
	東根	4,925	1,989	40.39%	1,454	73.10%
	計	22,493	13,412	59.63%	10,248	76.41%
合計	99,232	56,904	57.34%	41,336	72.64%	

上記図表 3 - 9 によれば、会議室利用者の 72.64%は登録団体であり、実際の会議室利用にあたっては地域活動登録団体による利用が相当の割合を占めている。また、使用料の優遇措置を受けることのできる他の団体については、上記の地域活動登録団体には含まれていないとのことであり、これらの団体を含めれば優遇措置を受けた団体等の使用割合はさらに上昇する。

地域活動登録団体による利用は、地域活動登録団体が一定の目的の下に形成された特定の集団であることに照らせば、その集団に属さない区民との関係で排他的であり、サービスと受益の特定性はより強い。また、住区の施設設置目的は、「住区におけるコミュニティの形成に資すること」であり、住区という地域社会におけるコミュニティ形成のための町内会的な活動であれば別段、参加者がその費用を負担してしかるべき趣味的な活動の場の提供までが、この施設設置目的に当然に含まれるとまではいえない。

地域活動登録団体の活動目的や活動内容については、安易に判断することはいえない。しかし、一部地区において、月 3 回以上利用している団体の類型を調査したところ、135 団体が抽出された。当該調査においては、団体の類型を 自己実現型、社会奉仕型、問題解決型という区分で分類しているが、135 団体中、自己実現型 124 団体、社会奉仕型 3 団体、問題解決型 8 団体という結果が出ており、いわゆる登録団体構成員の自己実現のための活動を目的とする団体が大多数を占めている。

登録団体制度に関する調査回答（施設使用料・利用等問題検討部会資料）によれば、登録要件に関し、住区会議室の登録団体について、「その他、登録要件、登録申請に関する意見」として、以下のような意見がある。

- ・ 現行制度は、形がい化している面もあるので団体の内、自己実現型などのサークル活動グループは除外し、真に地域活動を行う団体に絞り込む。具体的には、公益的団体、ボランティア団体及びNPOなどに限定する。登録団体の内容を見ると、趣味のサークルが多く、実情として登録団体と非登録団体を分けるものが何もない。

さらに、地域活動登録団体の中には営業を目的としていることが疑われる団体も多数いることを示唆する意見が、管理受託をしている住区住民会議から寄せられている旨が記載されている。営業活動が目的の団体であることが明白な場合には、登録できないことから、地域活動登録団体に対する優遇措置の前提に対する疑義であり登録団体制度の運用にあたり今後は特に注意する必要がある。

また、登録団体制度に関する調査回答（施設使用料・利用等問題検討部会資料）

によれば、「登録制度を実施してきたことの効果」として、住区会議室に関しては肯定的な意見はなく、以下のとおり否定的な意見が出されている。

- ・ 地元密着型の地域登録団体は、住区主催のイベントなど積極的に参加してくれる。このようなことから、登録要件を地域活動のみという意見もある。
- ・ 地域活動登録団体制度の新設により、使用料の減額がほとんど適用されるようになり、住区会議室の使用料としては、大幅に減となった。維持費等を考えると地域活動登録団体制度の導入は、財政面からはマイナスであったといえる。
- ・ 地域活動団体といいながら、地域のために活動している団体ではなく、地域に居住している方の団体でもないのが多数である。登録に際しても、区や住区の活動に協力的な姿勢もない団体が多く、単に使用料が安価で会場の確保が容易であることを理由に登録している団体が大多数と思える。今後は、該当住区住民会議の活動にボランティアとして協力することを必須要件にするなど、権利を得るための義務も必要と考える。

地域活動登録団体に対する優遇措置は、最終的には目黒区の政策でもあり、その裁量の当否は区民の判断に委ねるべきものでもある。

しかし、「サービスと受益が明確に特定された集会機能の利用であり、特定の受益者に応分の負担が求められるべき」という施設使用料の負担の基本的な考え方に照らせば、少なくとも団体に所属しない者との関係で当該施設を排他的に利用する地域活動登録団体にも応分の負担を求める根拠がある。また、使用料収入が維持管理費の15%程度しか賄えていない現状を考慮すれば、使用料収入を増加させる措置を講じる必要性は大きく、サービスと受益が明確な関係にある地域活動登録団体等に優遇措置を講じて負担を軽減する理由に説得力が乏しい。

このような状況下において、地域活動登録団体等に対する優遇措置(料金半額)が利用料収入を低くおさえている原因に挙げられていること等を加味すると、地域活動登録団体等に対する優遇措置を現状のまま維持し続けることには疑問があるといわざるを得ない。

以上より、外部監査人の意見として、地域活動登録団体等に対する優遇措置については廃止を含めた縮減措置が検討に値するものとする。

2 住区会議室の利用率と使用料収入

(1) 使用料収入及び利用率の概要

住区会議室の使用料収入と利用率の概要は以下のとおりである。なお、施設の概要を再確認できるように、図表3-4に会議室利用率を付記する形式としている。

〔図表 3 - 1 0 使用料収入および利用率概要〕

No.	施設名	維持管理費 (A)	使用料 (B)	負担率 (%) (C=B/A)	会議室 利用率 (%)
1	駒場住区会議室	10,337,212	810,600	7.84	51.39
2	菅刈住区会議室	18,509,198	2,960,450	15.99	47.82
3	東山住区会議室	14,343,669	2,273,435	15.85	54.87
4	烏森住区会議室	12,224,687	1,566,750	12.82	42.62
5	中目黒住区会議室	28,891,424	3,981,205	13.78	69.39
6	田道住区会議室	20,746,375	2,371,460	11.43	59.08
7	三田分室住区会議室	13,949,985	2,658,375	19.06	54.19
8	下目黒住区会議室	14,455,368	3,872,660	26.79	65.13
9	不動住区会議室	9,677,957	425,850	4.40	28.16
10	上目黒住区会議室	18,950,061	5,373,547	28.36	76.37
11	油面住区会議室	10,008,306	953,375	9.53	50.02
12	五本木住区会議室	10,505,581	1,770,875	16.86	52.58
13	鷹番住区会議室	15,386,163	4,294,565	27.91	87.36
14	月光原住区会議室	10,735,631	878,283	8.18	44.70
15	向原住区会議室	10,410,867	1,400,075	13.45	50.97
16	碑住区会議室	11,990,781	1,253,000	10.45	65.02
17	原町住区会議室	11,183,766	1,089,175	9.74	46.17
18	大岡山東住区会議室	12,048,365	975,500	8.10	49.95
19	大岡山西住区会議室	11,929,329	1,876,700	15.73	59.81
20	中根住区会議室	15,996,054	2,991,000	18.70	71.12
21	自由が丘住区会議室	11,316,832	1,219,720	10.78	82.57
22	宮前分室住区会議室	9,447,981	394,685	4.18	44.98
23	八雲住区会議室	14,581,305	3,080,550	21.13	63.22
24	東根住区会議室	15,513,715	1,794,085	11.56	40.39
合計（平均利用率）		333,140,612	50,265,920	15.09	56.58

上記表によれば、利用率の平均値は 56.58% であり、全住区会議室の維持管理費のうち使用料収入によって賄うことができている割合を示す負担率は 15.09% である。

利用率が高い施設は、鷹番住区会議室(87.36%)、自由が丘住区会議室(82.57%)、上目黒住区会議室(76.37%) 等である。利用率の高い理由のうち主なものとして、

駅に近く利便性が高いこと、レクレーションホールなど多機能会議室があって多様な利用が可能なこと等、立地条件と施設機能が良いことが挙げられる。

利用率が低い施設は不動住区会議室（28.16%）、東根住区会議室（40.39%）、烏森住区会議室（42.62%）等である。利用率の低い理由のうち主なものとして、交通の便が悪いこと、施設構成として狭隘・防音設備不十分で利用が限られること等、立地条件と施設機能が悪いことが挙げられる。

収支の指標である負担率が低い施設は、宮前分室住区会議室（4.18%）、不動住区会議室（4.40%）等である。これらの施設のうち、宮前分室住区会議室（利用率44.98%）、不動住区会議室（利用率28.16%）は利用率が低いことが一因といえる。上記以外にも、負担率が10%を下回る施設については、いずれも会議室利用率が平均値を下回っている結果となっており、会議室利用率の向上が負担率の改善のために有効と判断できる。

なお、地区サービス事務所へのヒアリングによれば、利用率の低い施設の利用率向上（収入増加）のための具体策として、立地条件が悪い施設に関して大規模改修等を実施し施設に特色を持たせることが挙げられている。

（2）利用率向上の取組み

ア 組織的な取組みの必要性

利用率の向上は、使用料収入を増加させて区の財政的な負担を軽減するだけでなく、区の財産を有効に活用してコミュニティ活動を活発化させるものであり、住区会議室の設置目的に資するものである。

利用率向上の必要性については、目黒区でも、平成9年方針の第12頁において、以下のような記載を行っている。

（6）施設管理の効率化の促進とサービスの向上等

ア 効率的・効果的な施設運営は、使用料改定にかかわらず常に求められるが、維持管理費の増減は使用料に直接反映されるものであり、一層積極的に施設運営の効率化を図る必要がある。

また、区民が気持ち良く施設を利用できるように、窓口サービスの向上等に努めていくこととする。

イ 施設によっては利用率が低いものがあり、使用料の確保という財政的意味からだけでなく、施設の有効利用の面からも問題であり、望ましいことではない。

そこで、利用率の低い施設においては、原因分析と利用率向上のために適切な対応に努めていくこととする。

目黒区によれば、上記記載の趣旨は、以下のとおりとのことである。

アは、施設使用料の算定基礎として施設維持管理費を用いるため、維持管理の効率化を促進することで、使用料をできるだけ低く抑える努力が求められるという趣旨である。

イは、平成6年度の施設利用率等の実績を基に、利用率の低い施設に対して利用率向上の対応を求めるものであるが、利用率の高低を測る基準は示しておらず、利用率の低い施設を個別に特定し、指摘するものではない。何%以上なら努力しなくてよいとか、何%以下なら努力しなければならないということではなく、公の施設全体にかかる一般的な心構えとして、各施設所管課において常に利用率向上の取り組みを求めるものであり、特に相対的に利用率が低い施設は、原因分析と利用率向上のための対応を求めるという趣旨である。

目黒区においては、実際に、「利用率の低い施設においては、原因分析と利用率向上のために適切な対応に努めていくこととする」(平成9年方針)としており、適切な分析と判断がなされたというべきである。

ただし、平成9年方針の上記記述以外に公式な指示はないとのことであった。また、区の利用率向上の取り組みを行う部署としては、行財政改革推進本部の専門部会である施設使用料・利用等問題検討部会があり、その検討事項は、次のとおりとのことである。

- 1 施設使用料の改定の可否
- 2 施設備付特殊器具使用料改定の取扱い
- 3 その他の使用料・利用等に関する課題の検討(施設予約システムの検討含む)

この検討部会の検討事項の中の3の利用等に関する課題には利用率向上も含まれるとのことであり、施設使用料・利用等問題検討部会が施設全体に係る検討組織として指示を出すことになる。また、個々の施設の利用率向上のための取り組みの責任は、施設を所管する各課にあるとのことであった。

しかし、利用率向上の取り組みの責任をどの部署が負うべきかに関して言えば、施設使用料・利用等問題検討部会はあくまで検討部会であり、地区サービス事務所も施設を所管するという権限分掌上利用率向上について責任を負

うといえるにすぎない。このため、実際に、この分析と判断を実行するための枠組みが構築されているとはいえず、現時点では、利用率向上をテーマとした組織的な対策はとられていないといわざるを得ない。

施設の利用率向上は、当該施設を所管する部門だけでなく、区の財産をいかに有効に活用するか、あるいは施設の設置目的をいかに考えるか、といった複合的な視点が必要となる。また、現実には、区の所有する建物に複数の施設が入っており、施設間相互の協力を検討することも必要である。

したがって、施設の利用率向上を、当該施設を所管する部署のみの責任とすることなく、目黒区の政策課題として明確に認識し、目黒区全体として組織的に取り組むべきである。

イ 具体的かつ積極的な施策の必要性

使用料収入が増加せず維持管理費を賄うことができずとも、公的施設であれば破綻する可能性は低い。そのため、利用率向上に積極的に取り組まずとも問題が早期に顕在化しにくい。しかし、住区会議室の収支の状況と利用率向上の必要性からすれば、今後は、利用率向上を目黒区の政策課題として明確に位置付けるのみならず、利用率向上のための積極的かつ具体的な取組みを地区サービス事務所の政策課題として掲げ、実行する必要がある。

実際に、利用率向上の具体的な取組みに関連し、目黒区においても、平成20年12月1日より施設予約システムが導入されている。これは施設予約に係る利便性向上を目的に導入したものであるが、導入効果として利用率向上に資するものであるとのことである。しかし、外部監査人による施設への往査や担当各課へのヒアリング等の結果を総合すると、利用率向上のためのさらなる施策の必要性を否定できなかった。

外部監査人としては、本来、利用率向上のための施策の必要性を指摘するに留め、具体的な施策の検討と実施は、目黒区の判断と決定に委ねるべきともいえる。しかし、住区会議室の収支の状況と使用料収入に与える利用率の影響を考慮すると、抽象的に、利用率向上の施策の必要性を指摘するだけでは、問題の解決に対し十分とはいえない。そこで、外部監査人としては、あえて踏み込み過ぎるとの批判を恐れず、むしろ目黒区の今後の政策実施の判断と決定の便宜に資するために、以下のとおり、利用率向上のための具体的な施策を検討・発案し、指摘事項として提言するものである。

利用率向上のための情報収集と情報分析

利用率向上のためには、情報収集が大前提となる。実際に、外部監査の過程において資料の収集とヒアリングを実施した結果、利用状況に関する情報収集は実施されていた。しかしながら、情報収集の状況は各地区サービス事務所によって異なっており、目黒区全体として、情報の収集・保存・管理が統一的行われているとはいえない状況であった。また、収集した情報を利用率向上のために、有効に活用するという目的意識が十分ではなく、収集した情報を目黒区全体として、組織的に活用するという視点が足りないと思料された。

外部監査人としては、組織的・統一的な情報の収集・保存・管理の体制を整えることに加え、情報収集にあたって利用者の要望を的確に把握することで利用率向上のために有効に活用するという視点を求めたい。また、例えば、利用者だけでなく利用していない者も含めた区民に対する利用率向上のためのアンケートを組織的・経常的に実施するなど、利用率向上を目的とした情報収集をより積極的に行うとともに、これらの結果をふまえて、目黒区全体として利用率向上のために情報を組織的に活用するための取組みを行うべきと考える。

インターネット上での情報公開と積極的な利用勧誘

住区会議室においては、集会施設予約システムが導入され、従来に比べ利用者が利用しやすい施設利用のためのシステムが導入された。しかし、集会施設予約システムの導入後も、例えば、実際に目黒区あるいは近隣区域において会議室を利用したいと考える利用希望者がインターネット上で会議室の検索を行った場合に、住区会議室の利用料金の水準や予約可能状況に容易にアクセスできる状況にまで至っていない。

しかし、民間の会議室の利用料金と比較すると、住区会議室の利用料金は安価であることが明らかであり、住区会議室の存在を知らない会議室の利用希望者が住区会議室の利用料金や空き室情報に容易にアクセスできれば、実際に住区会議室の利用を希望することが期待できる。このような状況からすれば、特にインターネットの検索システムにおいて、積極的に住区会議室の利用料金の水準をアピールするとともに容易に住区会議室の予約システムにアクセスできるようにすることが効果的である。

現在、施設予約システムは導入したばかりであり、外部監査人としても、多額の費用をかけて大幅なシステム改善まで要求すべきかについては結論を出しかねる部分がある。しかし、インターネット上での情報公開とシステムの連動は多額の費用をかけなければ実現不可能とまでは言い難い。また、目

黒区としても施設予約システムを導入した事実をもって満足するのではなく、より効果的に活用するための改善を継続的に行うことが望ましい。

したがって、システム改善の費用等を考慮しつつ、利用率向上のためにインターネット上での利用料金水準や空き室に関する情報の公開を積極的に行うためのシステム改善を検討すべきである。

利用時間の柔軟化

現在、住区会議室の利用時間は午前（9時～12時）、午後（13時～17時）、夜間（18時～22時）の3パターンである。しかし、民間の会議室においては、競争の結果として時間単位での利用時間設定が主流となっている。利用率の向上のためには、利用者の便宜を考慮することが重要であり、1時間単位など短時間の利用を可能にすることも、利用率向上の施策として有効と史料される。

もちろん、利用時間の柔軟化は、反面、複雑化を伴うものであり管理の煩雑さ、利用収入の低下等をもたらす危険がある。また、施設予約システムを導入したばかりであることから、施設予約システムの改善のために追加費用が発生する可能性があり、施設利用収支のバランスのために何が最善かは断言し難い。

しかし、抽象的な危険を理由として改善の努力を行わなければ、利用率向上のための具体的施策を行うことは極めて困難である。そこで、目黒区としても、利用者の便宜、管理の煩雑さ、利用料収入の維持等、利用時間の柔軟化に伴う様々な要素を考慮した上で、利用者の便宜、利用率向上を達成する手段の一つとして柔軟な利用時間の設定の有効性を検討すべきである。

上記の3つの具体策はあくまで例示であり、具体的な実行にあたっては慎重な検討と目黒区としての取捨選択による政策判断が必要となることはいうまでもない。しかしながら、少なくとも、上記のような具体的施策の実施を検討すべきであり、具体的施策として検討した結果、上記案の実施が困難な場合には、代替案を発案・実行することが望まれる。

外部監査人としては、利用率向上のための具体的施策の実施の必要性を強く指摘するとともに、目黒区として利用率向上のための具体的施策を真摯に検討し、結果として住区会議室の利用率向上が達成されることを強く期待するものである。

第5 住区会議室における維持管理費

1 住区会議室における維持管理費の概要

前述したように、平成9年方針によれば、住区会議室における使用料収入は、維持管理費の50%（登録団体については25%）を賄うことを基準として、設定するものとされている。ところが、現実的には使用料収入が維持管理費の約15%を賄うにすぎず、残り約85%については区の財政の負担となっている。

使用料収入と維持管理費の不均衡については、前述したように使用料収入が低額にすぎないか、使用料収入を増加させて財政の負担を減らすことができないかという視点に加え、維持管理費を削減できないかを検討しなければならない。

平成19年度の維持管理費の合計及び内訳を示せば、以下のとおりである。

〔図表3-11 維持管理費内訳一覧（平成19年度）〕

No.	施設名	維持管理費					合計
		管理委託費	光熱水費	施設管理費	工事費	その他事務費	
1	駒場住区会議室	8,306,055	1,169,305	77,578	448,031	336,243	10,337,212
2	菅刈住区会議室	12,687,041	4,860,632	42,932	471,913	446,680	18,509,198
3	東山住区会議室	12,443,486	1,282,484	114,905	203,799	298,995	14,343,669
4	烏森住区会議室	10,354,807	1,231,811	95,393	205,011	337,665	12,224,687
5	中目黒住区会議室	24,570,673	3,406,257	225,459	264,275	424,760	28,891,424
6	田道住区会議室	17,010,670	2,881,649	72,455	425,818	355,783	20,746,375
7	三田分室住区会議室	11,445,346	1,672,644	97,256	453,320	281,419	13,949,985
8	下目黒住区会議室	11,623,666	2,161,686	78,908	319,518	271,590	14,455,368
9	不動住区会議室	8,540,636	616,939	59,234	328,401	132,747	9,677,957
10	上目黒住区会議室	14,256,716	3,659,073	34,996	694,112	305,164	18,950,061
11	油面住区会議室	9,111,858	717,485	14,259	99,125	65,579	10,008,306
12	五本木住区会議室	10,002,717	350,211	26,606	56,075	69,972	10,505,581
13	鷹番住区会議室	12,464,114	2,414,154	104,090	134,840	268,965	15,386,163
14	月光原住区会議室	9,184,082	1,023,846	65,901	186,405	275,397	10,735,631
15	向原住区会議室	9,499,500	694,329	10,601	130,323	76,114	10,410,867
16	碑住区会議室	9,772,497	1,508,023	65,369	454,975	189,917	11,990,781
17	原町住区会議室	9,450,452	1,179,365	56,893	394,108	102,948	11,183,766
18	大岡山東住区会議室	9,519,217	1,170,177	79,409	897,701	381,861	12,048,365
19	大岡山西住区会議室	9,643,425	1,751,524	58,052	154,807	321,521	11,929,329
20	中根住区会議室	12,767,023	2,210,544	121,934	452,715	443,838	15,996,054

21	自由が丘住区会議室	9,473,158	899,322	129,452	509,923	304,977	11,316,832
22	宮前分室住区会議室	8,535,509	706,739	34,744	57,908	113,081	9,447,981
23	八雲住区会議室	13,108,804	1,184,984	19,383	87,025	181,109	14,581,305
24	東根住区会議室	12,459,086	2,032,407	133,059	531,699	357,464	15,513,715
	合計	276,230,538	40,785,590	1,818,868	7,961,827	6,343,789	333,140,612

管理委託費 管理委託に要する人件費及び事務費、冷温水発生器等機械設備保守点検委託料、機械警備委託料、清掃委託料、樹木手入れ委託料、消防設備保守点検委託料、クリーニング委託料、害虫駆除委託料、ごみ処理委託料、自動ドア保守点検委託料など

光熱水費 施設の電気、ガス、水道料金

施設管理費 複写機器・電話交換設備等のリース料など

工事費 施設小破修繕費

その他事務費 清掃用具購入、備品修繕費、印刷製本費、簡易印刷用消耗品購入、電話料金、NHK受信料、簡易印刷機借り上げ、電子複写機借り上げ、備品購入費など

上記表によれば、平成19年度維持管理費333,140,612円のうち管理委託費は276,230,538円であり、管理委託費は維持管理費の約82.9%を占めている。なお、管理委託費のうち指定管理・収納事務委託にかかるものは、183,108,493円であり管理委託費の約66.3%、維持管理費の約55.0%を占めており、管理委託にかかる人件費の割合は無視できない。

なお、平成19年以前からの業務委託費の集計結果の年度ごとの推移と年度ごとに試算した算定単価の推移を示せば、以下のとおりである。

〔図表3-12 維持管理費の推移〕

施設名	維持管理費			
	平成15年度	平成16年度	平成17年度	平成19年度
駒場住区会議室	10,063,700	10,314,398	10,243,021	10,337,212
菅刈住区会議室	19,038,407	19,682,402	18,713,755	18,509,198
東山住区会議室	12,546,737	13,868,104	15,061,570	14,343,669
烏森住区会議室	11,031,305	12,426,938	11,604,086	12,224,687
中目黒住区会議室	30,593,424	37,111,238	35,024,222	28,891,424
田道住区会議室	17,416,973	24,042,676	23,646,200	20,746,375
三田分室住区会議室	13,961,593	14,273,510	13,463,901	13,949,985
下目黒住区会議室	16,969,125	16,691,612	15,559,457	14,455,368

不動住区会議室	9,520,319	9,646,623	9,530,810	9,677,957
油面住区会議室	10,372,207	10,245,442	9,895,352	10,008,306
上目黒住区会議室	20,561,176	20,545,158	19,039,255	18,950,061
五本木住区会議室	9,807,782	9,582,534	10,447,233	10,505,581
鷹番住区会議室	15,881,081	15,866,243	15,124,297	15,386,163
月光原住区会議室	11,514,535	10,868,523	10,616,492	10,735,631
向原住区会議室	10,752,282	10,811,563	10,688,778	10,410,867
原町住区会議室	11,328,778	11,211,775	11,261,972	11,183,766
碑住区会議室	12,569,320	12,027,595	11,638,889	11,990,781
大岡山東住区会議室	12,305,204	12,274,390	11,437,361	12,048,365
大岡山西住区会議室	12,332,741	12,258,158	12,158,544	11,929,329
中根住区会議室	20,123,474	18,256,876	17,915,372	15,996,054
自由が丘住区会議室	13,946,607	11,848,130	11,994,105	11,316,832
宮前分室住区会議室	10,912,184	10,486,714	10,063,653	9,447,981
八雲住区会議室	11,491,444	12,008,654	11,953,785	14,581,305
東根住区会議室	14,507,716	13,699,571	14,741,278	15,513,715
合計	339,548,114	350,048,827	341,823,388	333,140,612
算定単価(円/㎡)	9.89	10.22	9.75	9.50

(注)平成18年度は集計を実施していない。

平成9年当時の維持管理費については、全ての施設を対象として集計されておらず、維持管理費の金額について現時点と比較することは難しい。

しかし、維持管理費支出の効率性の一つの指標となる算定単価の推移を見れば、平成9年度において7.49円であった算定単価が、平成15年度9.89円、平成16年度10.22円、平成17年度9.75円、平成19年度9.50円(平成18年度は正式な調査を実施せず)となっており、近年、削減努力の成果が表れているとはいえ、少なくとも現行の基準である平成9年当時を上回っていることは明らかである。

また、前述したように、目黒区においても平成9年方針の第12頁において

- ・ 効率的・効果的な施設運営は、使用料改定にかかわらず常に求められるが、維持管理費の増減は使用料に直接反映されるものであり、一層積極的に施設運営の効率化を図る必要がある。

とし、この記載の趣旨については、

- ・ 施設使用料の算定基礎として施設維持管理費を用いるため、維持管理の効率化を促進することで、使用料をできるだけ低く抑える努力が求められるという趣旨である。

と説明するところである。

維持管理費は使用料算定の基礎となっているため、維持管理費の支出が適正であることは適正な使用料算定の前提であり、維持管理費の削減は施設の効率的な運営と財政負担の軽減をもたらすものである。

以上から、維持管理費の削減のための具体的かつ積極的な施策を行うべきであり、少なくとも現行の維持管理費とくに管理委託費の削減の余地がないかということについては、使用料の改定を検討する前提としても精査する必要がある。

2 抜本的な維持管理費削減に向けて

(1) 維持管理費削減の必要性

使用料収入は資本的経費を除いた維持管理費のみについてその 15%程度の負担率しか達成できておらず、維持管理費すらほとんど回収できない現状を考慮すると、維持管理費の削減に向けて相応の努力が必要である。

もちろん、目黒区としても、近年、第2次行財政改革大綱・年次別推進プランに基づく施設の営繕、維持管理業務の効率化に取り組んでおり、図表3-12のとおり維持管理費の削減がなされていることは評価できる。しかし、使用料収入が維持管理費の15%程度しか賄えていない現状に鑑みると、現状の維持管理費削減の努力をもって十分であるとは評価できず、使用料の算定単価の改定や利用率の向上のための積極的かつ具体的な施策が必要であることは、本章第4において指摘したとおりである。加えて、維持管理費の削減の努力に限界があるということであれば、使用料の算定式自体の修正や登録団体等に対する優遇措置の縮減措置といった抜本的な改革が検討に値する。

これらの改革案は、基本的には利用率を向上させ、また、使用料収入を増加させることに着眼したものである。他方で、維持管理費を効果的に削減することができれば、施設の効率的運営と利用者への負担回避を達成できるというメリットがあり、維持管理費の削減こそ最初に検討すべきことといえる。したがって、維持管理費の抜本的な削減を行うために、具体的な施策を検討する。

(2) 維持管理費削減のための具体的施策の実施

維持管理費の金額及び算定単価の推移や維持管理費に占める管理委託費の金額を考慮すると、施設管理の運営方法の抜本的な改革が必要である。

維持管理費削減のための具体的な施策まで指摘することは、外部監査人として

踏み込みすぎるものかもしれないが、利用率向上のための具体的施策の場合と同様、維持管理費の抜本的な削減のための施策の実施のために、あえて、具体策を示したい。なお、具体策の実施にあたって、様々な問題が生じることは、前述した利用率向上の施策の場合と同様であり、実施にあたって多くの困難が伴う場合には、目黒区の積極的な改善努力と有効な代替案の検討を期待するものである。

ここで維持管理費の大部分を管理委託費が占めること、管理委託費の大部分が人件費であることを念頭に、人員配置状況を検討すれば、図表3 - 1に示したように、現在、建物としての住区センターに複数の施設が入っており、施設ごとに運営人員が配置されている。

外部監査人の往査の結果及びヒアリングの結果によれば、複数の施設の受付を行ういわゆる総合受付機能はなく1つの建物に施設ごとの受付がある状態であったが、非効率であるという感触を捨てがたかった。また、住区会議室の運営人員は原則2名とされており、維持管理費の大部分を占める管理委託費も原則2名の運営人員を必要とすることを前提に計算されているが、これは受付に人がいない状態となるのを防ぐためとの説明であった。

しかし、図表3 - 1からも明らかなように、建物に複数の施設が入っている状態であることからすれば、建物単位で受付機能を設置し、建物単位で機能を集約すると同時に費用を各施設に配賦することで経費節減が見込まれる。少なくとも、建物単位で総合受付機能を設け、建物に複数の施設が入っている場合には、各施設間で、例えば時間単位で人員を融通し合うことによって、受付機能を維持する等の工夫によって効率的な施設運営を行うことが可能である。

もちろん、建物に複数の施設が入っており、各施設を所管する部署が異なる場合に、受付機能を統一することで各施設の管理が有効になしうるかについては、施設ごとの特性が異なるという意見もあり、なお検討を要することも事実である。しかし、受付機能という点に着目すれば、利用希望者から必要な情報を取得し必要な手続を行うだけのことであり、数通りの受付パターンが必要になるとしても、その機能を集約することでかえって不効率になるという意見に与することはできない。むしろ、建物管理で共通する機能を集約するとともに、受付業務をマニュアル化して、少ない人員で効率的な管理を可能とする組織体制の構築を検討すべきである。

外部監査人としては、抜本的な維持管理費削減の一案として、総合受付機能の設置をはじめとする住区センターという建物単位での管理機能の集約を提言するとともに、抜本的な維持管理費削減に向けた積極的かつ具体的な施策の実施の必要性を指摘するものである。