

発行：2021/1/31

南希望が丘中央会 殿

新会館建設に関する答申書

作成：会館建設等特別委員会

目次

1. はじめに（提案骨子）
2. 会館建設を実行に移すための提言
3. 現会館の仕様について
4. 新会館のコンセプト説明
5. 必要な建築費の概算
6. 資金調達の見通し
7. 建設スケジュール
8. 会館建設実行委員会の設立
9. 予想される課題
10. 新会館のレイアウト案について
コンセプト実現のために検討したレイアウトの例（2案作成）

1. はじめに

本書は、平成29年度（2017）の定期総会で議決された事業計画「会館建て替えの検討」を受けて平成30年（2018）10月に設立された会館建設等特別委員会において、平成30年2月～令和3年（2021）1月までの期間、検討を行った結果と今後の提案についてご報告するものです。

本書をもとに広く会員の皆様による活発な議論が展開され、新会館建設の一助になれば幸いです。

会館建て替えについての提案骨子

- ① 現会館を取り壊し、その土地に新しい会館を新築する。

新しい会館は震度6強の地震でも倒壊しない耐震強度（建築基準法の新耐震基準）とする。

フロア設計の指針としては、1階を開放的なバリアフリースペースとし、会員相互の交流活性化を目指す。2階は会議スペースとし、換気設備、プレゼンテーション設備等の充実を図る。また、現在の会館より多少の減築は必要となるが、駐車スペースを作り、イベント等での荷物搬出入作業、移動スーパーの導入等が可能となるように配慮する。

- ② 建て替え時期は、事前準備、資金計画等を勘案の結果、令和6年（2024）から令和7年（2025）を目標とする。

- ③ 建て替えを円滑に遂行するために「会館建設実行委員会」を新設する。

設計・資金調達・工事契約等の手続き、及び会員への周知・報告など一連の作業

を執行する中央会会則第27条による特別委員会で、中央会会長を委員長として組織する。

- ④ 資金調達方法については、会館建て替えの為に積み立てている会館修繕積立金に加え、銀行融資、または横浜市の補助制度の活用が考えられる。資金調達方法の比較を本書に記載するが、いずれの資金調達方法を選択するかについては、③の会館建設実行委員会の審議に委ねることとしたい。

尚、検討に携わった委員は下記の通りです。（敬称略）

・平成30年度委員：

2区30班 門間茂樹★、5区24B班 菊池正晴、
3区13班 朝田喜代美、2区7班 長嶋忠司、

・令和元年度委員：

5区28班 畑中勝則★、2区8班 地藏朋子、2区6班 遠藤俊哲、
2区7班 谷 信男、2区30班 門間茂樹、3区13班 朝田喜代美、
5区24B班 菊池正晴、5区27班 増田文雄

・令和2年度委員：

5区28班 畑中勝則★、2区8班 地藏朋子、2区6班 遠藤俊哲、
2区7班 谷 信男、2区30班 門間茂樹、3区10班 馬詰 豊
3区13班 朝田喜代美、5区24B班 菊池正晴、5区27班 増田文雄

（注：★委員長）

2. 会館建設を実行に移すための提言

中央会館は築50年以上経過しており、その使い勝手も時代に合わない会館となつてきています。数年前から新会館の計画が浮上していましたが、平成27年度（2015）の総会で新会館建設に係る資金確保のため、会費から毎月積み立てている会館修繕積立金を150円に増額し、特別会計で管理しています。

平成30年度（2018）には会館建て替えの検討を進めるため、会館建設等特別委員会（本委員会）が設立され、新会館建設の検討を開始し今回の提案に至りました。

今後、会館建設を実行段階に移すために、本提案（提案骨子の①、②、③、及び④）を総会に発議し、承認いただいた上で、会館建設実行委員会にて会館建設の準備と執行を進めさせて頂くことを提言します。

3. 現会館の仕様について

① 土地、建物の登記情報

【土地】

- ・昭和40年4月5日 8名の共有として所有権移転登記

地番：74番9 地積：90.94㎡

- ・平成1年5月2日 国土調査の結果により

地番：74番9 地積：88.96㎡

- ・平成8年12月18日 南希望が丘中央会に所有権移転

（地縁団体としての法人化による）

【建物】

・昭和41年12月 新築

家屋番号：74番9 1階：64.59㎡ 2階：64.59㎡

・平成9年1月31日

所有権保存登記 所有者：南希望が丘中央会

② 建蔽率、容積率、構造等

現会館の建蔽率は72.6%、容積率は145%、軽量鉄骨構造である。

この土地の用途地域は近隣商業地域で、建蔽率は80%、容積率は200%、準防火地域である。建蔽率、容積率ともに上限を下回っており、現状と同程度もしくは

3階建てにすることでより広い会館を建築することができる。

③ 住宅診断について

今回の検討の中で、現会館の老朽化がどのくらい深刻で、改築の緊急性があるかどうかを判断するために耐震性能等の住宅診断の実施を検討した。

業者等にヒアリングを行った結果、耐震性能を評価するには約113万円の費用が必要であることが判明した（9千円/㎡での見積り）。また、現会館では、床の傾き、扉や窓枠のゆがみ等の発生がないことから、緊急性はなく100万円以上かけて耐震性能を評価するよりは、その予算を建築費用に充てる方が良いと考えて、住宅診断は見送りました。

4. 新会館のコンセプト説明

① 現会館の土地に建て替える

検討の中で、現在の会館をリフォームして使う案もありました。しかし、軽量鉄骨構造とはいえ、50年以上前の基礎ではリフォームで十分な耐震性能が得られないと判断しました。

また、新たに会館を建設できる土地を入手して新会館を建設する案もありますが、中央会の会員にとって利便性の良い場所を入手することが困難であり、予算的にも無理があるので現会館の土地に建て替えることが現実的な結論となりました。

現在の会館の土地は26.95坪と集会所用地としては小さく、椅子を並べて100人規模の総会が出来る会議室を作ることはできませんが、使い勝手を考えて、コンパクトでも会員の皆様が利用しやすい集会所ならば建て替える意味があると考えました。

② 震度6強でも倒壊しない耐震強度（新耐震基準）とする。

大震災がいつ起きてもおかしくない現状です。中央会の避難場所は「いつとき避難所」が「子どもの遊び場」で、避難所は「善部小学校」となっています。そして、震度5強の地震が起きた時に善部小の避難所が開設されることになっています。

中央会館は避難所ではありませんが、震度5弱以下の地震や火災が発生した場合でも中央会館が利用できる状況であれば、被災した会員が一時的に雨露をしのぐ場所としても活用することができます。

横浜市の地震被害予測ではマグニチュード8.1の元禄型関東地震で市内での最

大震度7、旭区のほぼ全域では震度6弱が見込まれています。震度6強の耐震性能があれば、損壊リスクがかなり少なくなると考えます。

③ 1階に開放的なバリアフリースペースを設ける

現在の会館は入口で靴を脱いで利用する形態です。このままでは、車椅子やベビーカー等の利用だけではなく、杖を利用されている方の出入りにも配慮されていません。

敷地面積に余裕がないので、玄関スペースの有効利用も考慮し、1階は土足で段差のないフロアを提案します。スペースの許す範囲で車椅子対応のトイレも設置したいと考えています。また、簡単な炊事設備も設置して、各種ボランティア・サービス等での利用も可能にします。

④ 換気設備、AV設備を導入します。

2階の会議室は現会館と同様にワンフロアの会議室として使います。これまでとの違いは、椅子とテーブルの会議室とします。アフターコロナのためにも建築基準法で定められた十分な換気設備を設置します。

これからの会議形態は、PC・プロジェクターを使ったプレゼンテーションのスタイルが主流になると思われることから、プロジェクター、スクリーン、音響設備など会議に必要なAV設備を1・2階に備えたいと考えます。また、今後利用が予想されるインターネットへの接続、ホームページやメールでの情報伝達など、ネットワーク環境もスムーズに導入できるように配慮します。

2階会議室は、約30畳の広さを確保し、通常会議で24～30名、講演スタイルで50～60名程度の規模になると予測しています。これからはITの進化もあり、1・2階で同時に会議を開催することも想定しています。また、100人規模の大きな会議は需要が減ると予測し、この規模でも十分な活用が出来ると考えます。

3階建てでも建設可能な用途地域ですが、周辺への日影の影響や、建築コストを考慮し、2階建てで一部小屋裏スペースを収納として利用することを検討します。

⑤ 駐車スペースの確保

これまでの会館利用で不便を感じていたのが駐車スペースです。会館前の道路は道幅が狭く、交通量がそれなりにあるので、会館前に車を駐停車することができません。役員経験者の多くが実感していると思いますが、夏祭り、運動会、敬老のお祝い、ふくし祭りなど、各種のイベントの際に、中央会館に資材を運んだり、ある

いは備品を運び出したりする際の自家用車の駐車に苦勞されたと思います。

今回の提案では、現会館よりも1階が約3.3㎡の減築となりますが、玄関前に駐車スペースを設置しています。

⑥ 新会館の活用について

現会館は自治会のルール作りの場としての役割を果たすことを目的としたものであり、会議優先のフロアレイアウトとなっています。新会館は、会議場としての役割を基本にしつつ、会員間の交流や、地域活動の場としての役割を担うなど様々な利用が考えられます。まさに、開かれた会館、語り継がれる会館として、検討してみました。

会員の皆様のアイデア、総意工夫によって仕上げていただければ良いと思います。

- ・ 1階をバリアフリーとしたことで、福祉ボランティア活動が期待できます。
- ・ 現在、南希望が丘自治会・善部むつみ・善部西を毎週木曜日に循環している「移動スーパー」も中央会館の駐車スペースと会館1階を活用して導入が可能となります。駅まで買い物に行かなくても日常の食料品等が近くの中央会館で購入できるようになることも期待できます。
- ・ AV設備を活用して、たとえば、横浜市の災害対策のDVDの視聴など、各種の啓蒙活動に利用できます。
- ・ 中央会の総会、評議員会などを開催する際に、2階の会議の様子を1階で視聴することもできます。
- ・ 中央会の歴史を感じさせるモニュメント、たとえば「夏祭りの山車」のミニチュアなどを展示し、ずっと語り継がれる会館としていくなどの活用が考えられます。

5. 必要な建築費用の概算

想定している工事費は、おおよそ3,000万円（税込）です。

(想定した工事費用の内訳)

- ① 本体工事：約2,600万円

床面積から見積もった平均的な建築費用を参考に想定しました。

② 解体費用：約200万円

現在の会館は鉄骨構造のため一般家屋よりも高額になる見通しです。

③ 付帯工事・その他設備 約200万円

付帯工事の内容、導入する設備により大幅に変動する可能性があります。現在はこの価格で見積もっています。

設計事務所に設計を依頼した場合は、別途、設計監理費用が必要です。

また、会館の一時移転に伴う費用（仮設事務所、トランクルームの利用料等）も別途必要です。

尚、工期は解体工事を含めて5ヶ月程度を想定しています。

6. 資金調達の見通し

① 会館修繕積立金（特別会計）の状況

令和2年度末現在の会館修繕積立金の総額は、1,574万円です。
毎年、約100万円の積立がありますので、令和6年度（2024）には、およそ2,000万円に達する予定です。

② 必要な融資額とその調達方法について

トータルの建築費用が3,000万円と仮定すると、令和6年度の積立金額に対して、約1,000万円が不足します。不足分の調達は、

- ・銀行融資
- ・横浜市の補助制度の活用

が考えられます。

本委員会では資金調達方法について、上記のどちらか、または両方を選択するかはメリット・デメリットがあるため結論を出していません。これに関しては、今後設立される予定の会館建設実行委員会で、そのときの状況で最適な選択をして頂くこととします。

なお、銀行融資については、会館の土地を担保に融資を受けることができると思います。借入額1000万円、返済期間を10年とすると、金利にもよりますが、返済金確保のため、毎月150円の会館建設の積立金をさらに10年間程度継続して頂く必要があります。

銀行融資の場合は、中央会館を中央会が何ら制約なく追加工事や各種団体への貸し出しなどで利用することができると思われます。

一方で、横浜市の補助制度を利用する場合はいくつかの制約や、義務が生じます。

★横浜市の補助制度について（参考情報）

横浜市では、自治会館の整備に対して補助金を交付する制度があります。本委員会で調査した内容を報告します。

補助金額は新築の場合、1㎡あたり99,000円で、建築費の2分の1以下でかつ最大1,200万円までです。また、補助対象は本体建屋のみで、後付けの設備、駐車場整備費用などは対象外です。

今回の中央会の建て替えの場合、最大で1,200万円の補助が出る可能性があります。ありますが、本体工事費のみの見積額によっては、減額される可能性があります。

銀行融資と違って返済の必要はありませんが、いくつかの制約があります。

- ・工事業者は横浜市内の複数の業者による入札等により決定する必要がある。（3社以上）
- ・30名ほどで使える会議室、台所、トイレを備えている事。
- ・申請は工事の前年度の7月までに事前申請を行い、工事年度に本申請を行い、その年度内に竣工する必要がある。
- ・補助決定後の工事内容の変更には変更申請が必要。
- ・竣工後、補助金交付までに時間がかかるので、工事完了支払いを補助金交付まで待つ頂ける業者を選ぶ必要がある。
（完了検査0.5ヶ月+補助金交付額決定審査1.5ヶ月=約2ヶ月）
- ・会館建設完了後、10年間は3年毎に運用報告書を旭区に提出する必要がある。
- ・一定期間（木造24年、鉄骨造の場合は30年）は処分（解体、譲渡、交換、貸付）ができない。
- ・会館利用に関して自治会活動以外の団体利用に制限があり、横浜市の認可が必要。他団体が常時事務所を置くような占用状態の貸与は認められない。

補助制度を利用する場合は、利用経験があり煩雑な申請手続き等の対応に詳しい建築業者等を選ぶことが重要とされます。

7. 建設スケジュール

工事着手から竣工までの目標日程を令和6年度（2024）としました。
 理由は、令和6年度（2024）には会館修繕積立金の額がほぼ2,000万円となり、必要十分な自己資金枠になると考えます。

それでも、令和4年度末（2022）までには新会館の設計内容に対して会員の皆様の承認を頂いて、建築図面の確定が必要です。この会館建て替えに関して、会員の皆様のコンセンサスを得ていくためにも、令和3年（2021）～令和4年（2022）までの十分な検討時間をとる必要があると考えます。

大日程（概要）

年度	令和3 (2021)	令和4 (2022)	令和5 (2023)	令和6 (2024)	令和7 (2025)
総会議決	★ 会館建設実行 委員会の設立	★ 新会館仕様 承認	★ 設計報告 工事計画承認	☆ 工事契約報告	★ 会計報告
建設計画	実行計画 新会館仕様	設計依頼	入札業者選定 設計最終決定	工事契約 着工→竣工	利用開始
積立額予測 (万円)	1,680	1,780	1,890	2,000	2,100
資金計画		融資依頼 または 補助金利用判断		融資 または 補助金申請	
広報活動	会館建設の説明会等 会員との意見交換		建設進捗報告		竣工式

補助金を利用する場合のスケジュールについて

年	月	内容			備考	
		中央会	補助金申請関係	建設業者等		
令和3年 (2021)	4月	会館建設等特別委員会 答申			総会で建設実行委員会 設置等の議決	
		・業者選定方 法の検討 (入札、見積も り合わせ、コン ペ方式) ・設計図等意思決定の為 の設計図書作成依頼			建設実行委員会で検討 会員にアンケートを実施 回覧等で積極的な情報 の公開	
令和4年 (2022)	下期	設計図等意思決定の為 の設計図書作成依頼	→	敷地現況測量、設計 図、見積書作成	複数の建設会社に依頼	
令和5年 (2023)	4月	設計図等意思決定(基本建設計 画、資金計画等) 事項の検討	←		中央会総会での議決	
	7月		→	補助金翌年度整備計 画の事前申出	区役所地域振興課	
令和6年 (2024)	3月	建物詳 細の検 討		補助予定団体決定		
	4月	意思決定(最終決定) (仕様、 設計図等審査書類の作 成、収 成依頼 納等)			中央会総会での議決	
				→	設計図等審査書類の 作成	
	6月	業者決定	←	仮契約		
	7月			→	建築確認申請	
					建築確認済証受領	0.5 か月
				←	会館補助申請書提出	区役所地域振興課
			→	横浜市審査委員会によ る審査	1.5か 月	横浜市市民局
	9月			→	補助決定通知受領	区役所地域振興課
				→	工事請負契約、解体 工事契約締結	
10月			解体工事着手			
11月			建築工事着手			
令和7年 (2025)	2月			建物竣工 検査済証取得	17 か月 47日	
	3月			完了検査	横浜市市民局	
			→	補助金交付		

このスケジュールは横浜市作成の「会館整備費補助の手引き」を参考にし、当委員会で作成したものです。

今後、役所・建設業者等との協議により変更になる可能性があります。

8. 会館建設実行委員会の設立

① 必要性について

会館建設等特別委員会では、会館建て替えの検討を行ってきましたが、規約により検討のみとなっており、具体的な建設手続き等を執行することは出来ません。

これから、具体的な新会館建設に向かって、会館仕様をまとめて設計作業に移行し、建築業者の入札・選定、さらには資金調達をし、工事契約手続き等を進める必要があります。この一連の建設作業を実行するために、執行組織を編成する必要があります。

② 委任する主な業務内容

- ・会館仕様のまとめ、会員からの意見集約及び建設計画の最終答申（総会で議決）
- ・設計士、請負業者候補の検討
- ・入札又は見積り合わせの執行
- ・資金調達方法の検討、補助制度利用の場合は申請の準備
- ・工事請負契約の締結準備（締結は中央会）
- ・特別会計の運用と監査
- ・会員に対する進捗情報の開示

③ 組織構成と運用について

- ・中央会会長を委員長とし、2～3名の中央会役員、及び建築関係、会計等の知識があり委員会の活動に協力できる方、または、趣旨に賛同し協力して頂ける方で構成する。
- ・本委員会で特別会計（会館修繕積立金）を管理・運用するため、会計、監査、事務局の担当を委員会内に設置する。

④ 活動期間

令和3年度（2021）での設立から新会館竣工後の総会における特別会計の決算報告など、一連の建設作業が終了するまでとする。尚、委員の任期は2年間以上継続することが望ましいが、中途退会、中途参加は拒まない。

9. 予想される課題

① 会館建て替えに関する会員のコンセンサス

会館の建て替えに関しては、それぞれの会員の立場により様々な意見が存在していると思います。アンケート、班、評議員会での議論を重ね、大多数の会員が建て替えに納得し、合意して頂けることが必須です。

② 3～4年にわたる業者選定から工事完了までの一連の業務の継続性の維持

中央会役員は1年毎に入れ替わることが多いです。一方で会館の建設に係る業務は3～4年にわたって継続が必要です。様々な情報が途切れず、役員が交代しても継続できるように「会館建設実行委員会」を設立しますが、地縁団体である南希望が丘中央会の代表である会長の理解と協力がなければ達成できません。将来の会長にどこまでの協力と尽力が得られるかは未知数ですが、各年度に担当するそれぞれの会長には可能な限りの協力をお願いしたいと思います。

③ 会長、役員の仕事負担の増加

当然のことながら、準備を含めて建設期間中は会長・役員の仕事負担が増えます。現状でも困難な役員の選出がより難しくなってしまう恐れがあります。

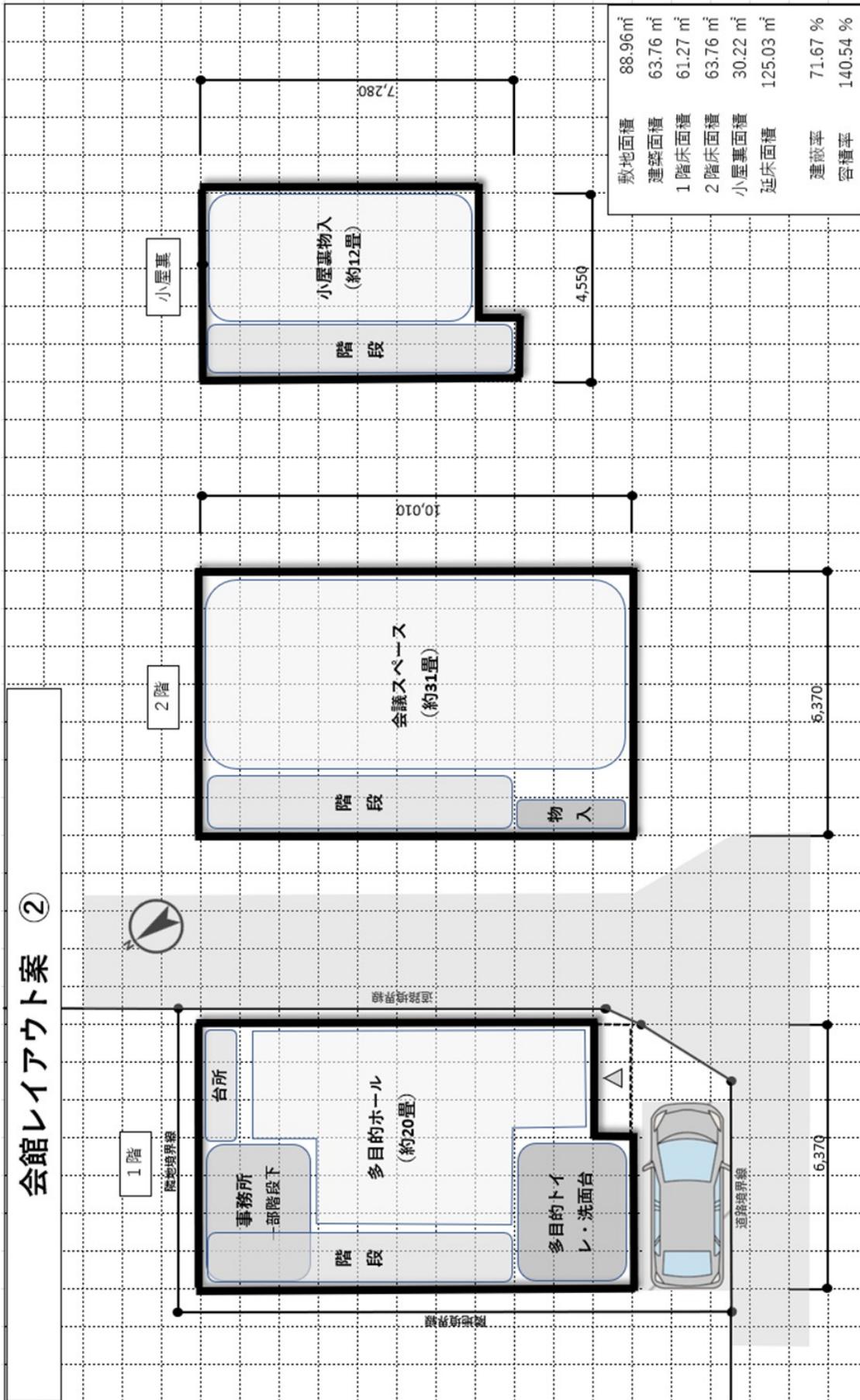
④ 建築資材高騰による当初予定額の増加リスク

建築時期は東京オリンピックの開催からは3年経過後ですが、大きな災害等があった場合は建築資材の高騰、工事業者の手配が難しくなるなどの事態が起きる可能性があります。

10. 新会館のレイアウト案

本書で提案している新会館のコンセプトを具体的なレイアウトにしてみた案を2例、添付します。この案はあくまで各委員が持っている新会館に対するイメージをレイアウトという形にまとめてみたものです。設計した図面ではないので参考程度とお考えくだ

さい。



イメージ写真







★新会館レイアウトに関する要望としてあがった項目（参考情報）

委員会での新会館の仕様検討の中で、各委員から提案されたレイアウト設計で配慮して欲しいとする希望項目です。もちろん、すべてが実現出来る訳ではありませんが、各委員からは下記のような希望項目があげられました。

今後、会員の皆様からの意見も集約して新会館の仕様にまとめていきます。

- ・ 階段の傾斜を現状よりもゆるくして、上りやすくして欲しい。
- ・ 会館ポストは現状よりも使いやすい位置で、十分な大きさが欲しい。
- ・ 事務室には鍵がかかるようにしたい。
- ・ 1階はバタフライ・テーブルを利用した集約型のレイアウトにしたい。
- ・ 隣接する家への防音、及びプライバシー保護を考慮したい。また、カラオケ利用での防音も考慮したい。
- ・ 2階の会議の状況を1階のモニターで視聴できるようにしたい。
- ・ 2階にもトイレを作れないか、少なくとも洗面台があるとベター
- ・ 中央会のモニュメントを設置するスペースが欲しい
- ・ 収納スペースを現状よりも減らさない工夫を考えたい。
- ・ 現在、会館の外に設置されている掲示板は、会館の壁に設置したい。
- ・ 会館の入口は引き戸が便利。
- ・ 玄関（外）には現状と同じように水道蛇口を設置して欲しい。

以上