

北部地域まちづくり方針に基づく 自治会館集約の検証

自治会館集約検証 特別委員会 活動結果報告

自治会館集約を主とした「整備基本構想（案）」に対し、自治会としてその計画案を
詳細に検証しました。本資料は、資産、利便性、そして将来の負担について、
特別委員会が分析した事実とリスクを共有するものです。

検証結果の全体像：メリットと重大な懸念点

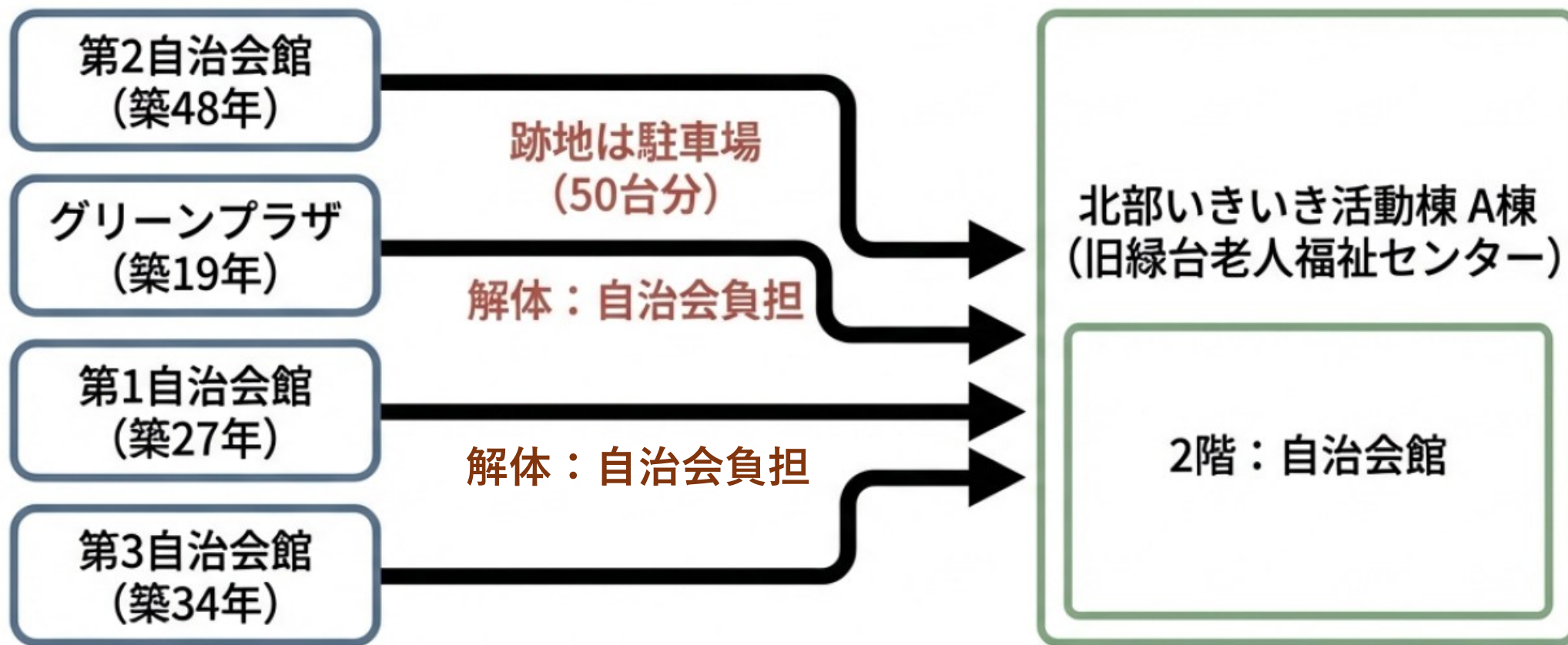
✓ 【メリット】

- リノベーションによる快適な施設環境。
- 地域福祉委員会室の併設による連携強化。

⚠ 【懸念・課題】

- **資産の喪失**
自治会所有の建物を自己負担で解体（約2,000万円）し、権利を手放す。
- **利便性の低下**
2階への移動（エレベーター1基）、部屋面積の縮小、駐車場不足。
- **将来リスク**
2030年以降の設備更新費用の負担増、将来の建替え時の代替地不在。

市の「整備基本構想」とは何か



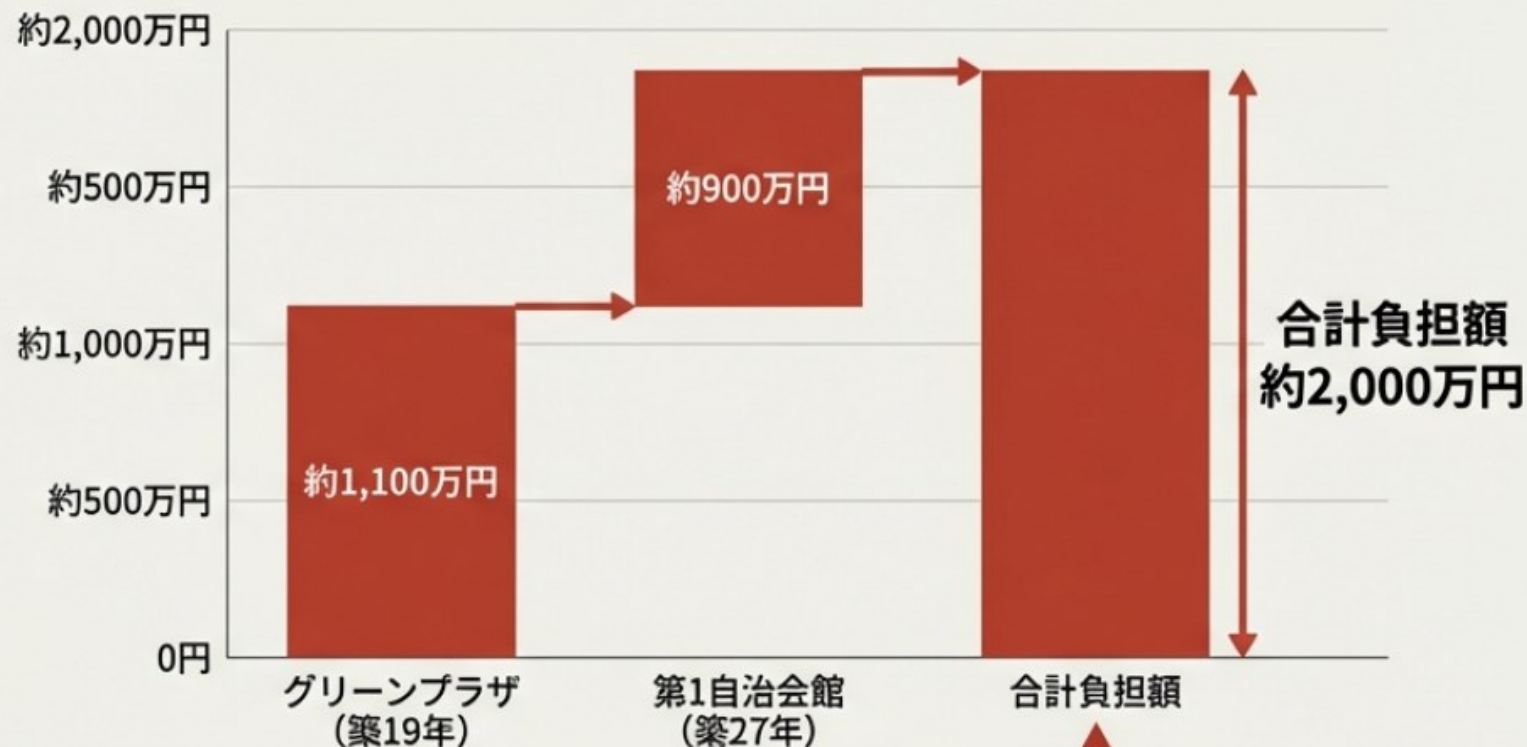
- ・ 計画の骨子: 現在3ヶ所ある自治会館を、旧緑台老人福祉センター（A棟）の2階へ集約する。
- ・ 跡地の利用: 第2自治会館およびグリーンプラザの跡地は、50台分の駐車場・駐輪場となる。
- ・ 現状: A棟（旧老人福祉センター）は築32年。←

衝撃の事実：約2,000万円の「解体費用」は自治会負担

集約（移転）を実現するためには、現在自治会が所有してい建物を解体し、更地にする必要があります。

市はこの費用を負担しません。

解体費用内訳（自治会負担）



まだ十分に使える（築19年・27年）資産を、多額の自治会費を使って取り壊すことになります。

「所有」から「借用」へ：資産としての損失

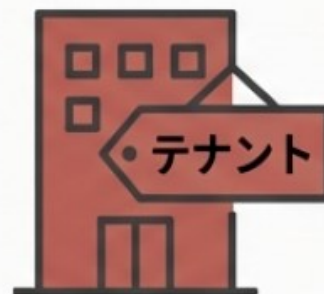
現在



資産：自治会所有

第1自治会館とグリーン
プラザの建物は自治会の
資産です。

移転後



立場：無償貸借（テナント）

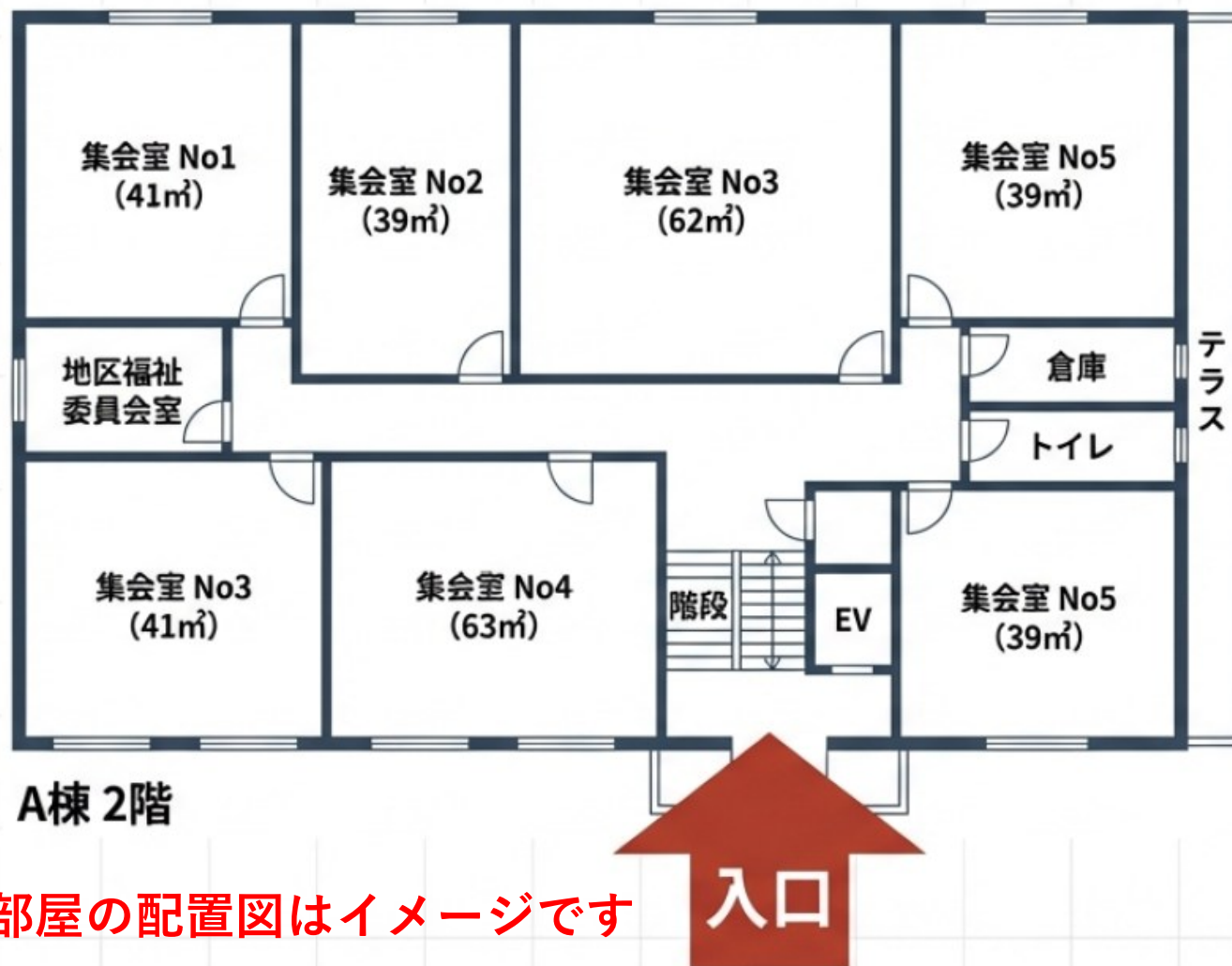
A棟は市の建物であり、自治会
は借り手の立場になります。



後戻り不可（Irreversible）

一度、現会館を解体・売却して移転すれば、二度と元の体制（3拠点体制）には戻れません。
第1・第3自治会館の土地は民間活用または売却が検討されています。

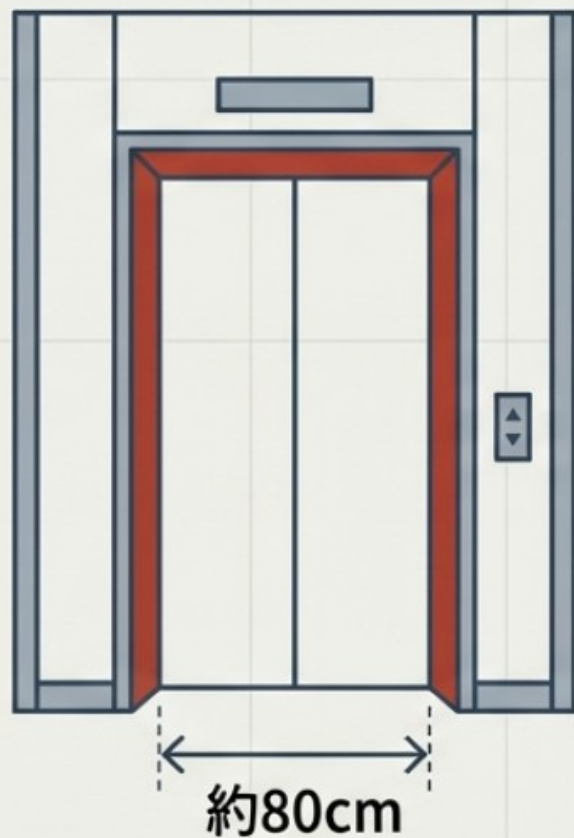
新しい拠点は「A棟2階」：アクセスの課題



部屋の配置図はイメージです

- ・ 立地：旧老人福祉センターをリノベーションした建物の「2階」部分に入居します。
- ・ なじみの希薄化：1階の路面から直接入れる現在の会館と異なり、建物内に入り、階上へ移動する必要があります。
- ・ 構成：集会室No.1～No.5、地区福祉委員会室、倉庫、トイレ。

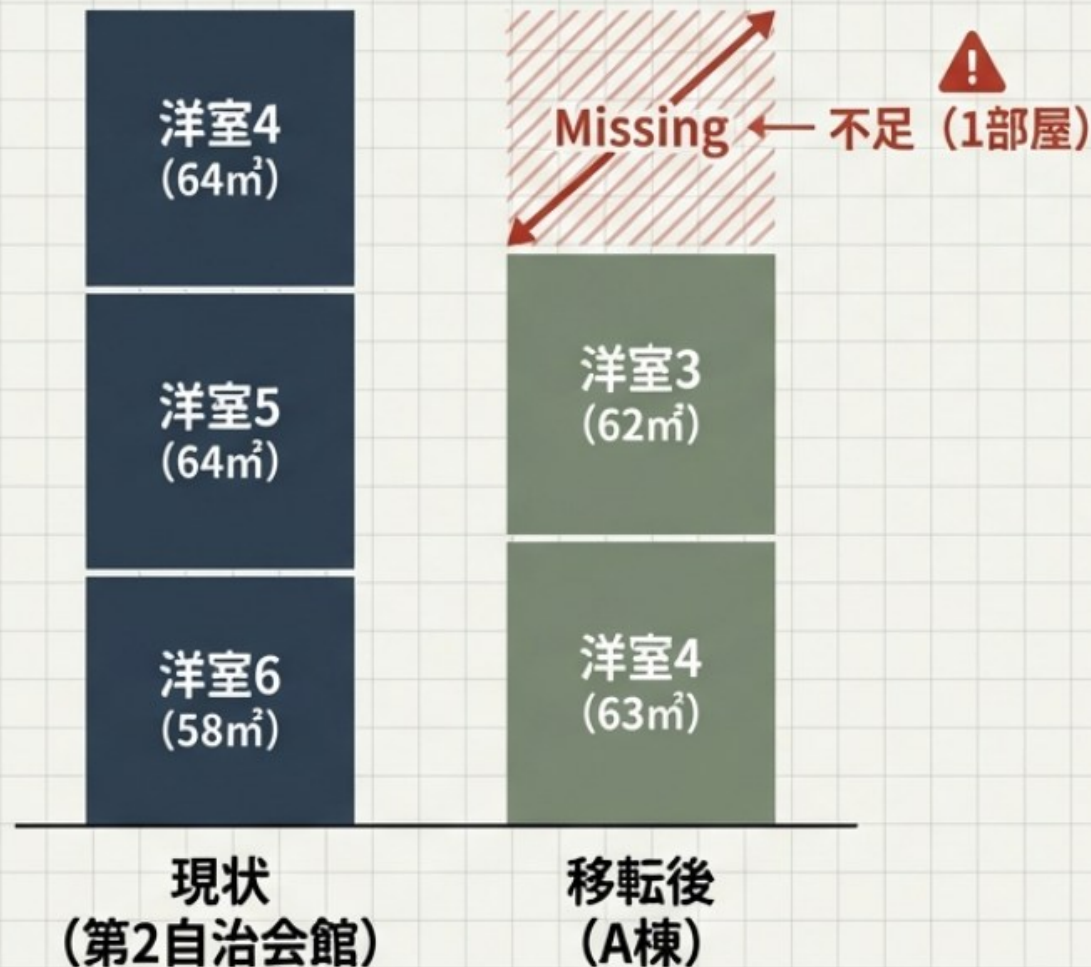
バリアフリーの検証：エレベーターは1基のみ



- 唯一の動線: 2階への移動手段は、階段とエレベーター1基のみです。
- エレベーターの規格: 間口 約80cm。車椅子やベビーカーは「一度に1台」しか乗れません。
- 運用の懸念: イベント時や利用者が重なる時間帯には、移動の待ち時間が発生します。1階と2階の間で備品を移動させる際、大きな制約となります。

会議室の規模縮小：60m²以上の部屋が不足

60m²以上の大部屋数の比較



- ・現状：第2自治会館には64m²の部屋が2つ、58m²の部屋が1つあり、大人数の活動に対応可能です。
- ・移転後 (A棟)：最大でも63m²・62m²の2部屋のみ。第3自治会館の機能は39m²の洋室へ縮小統合されます。
- ・結論：全体的に床面積が縮小され、特に「60m²以上の広い会議室」の数が決定的に不足します。

利用上の制約：音、予約、倉庫問題



音漏れ問題

会議室が隣接しており、コーラス、カラオケ、ダンスなど「音」が出るグループは、利用時間帯や部屋に制限を受ける可能性があります。



収納不足

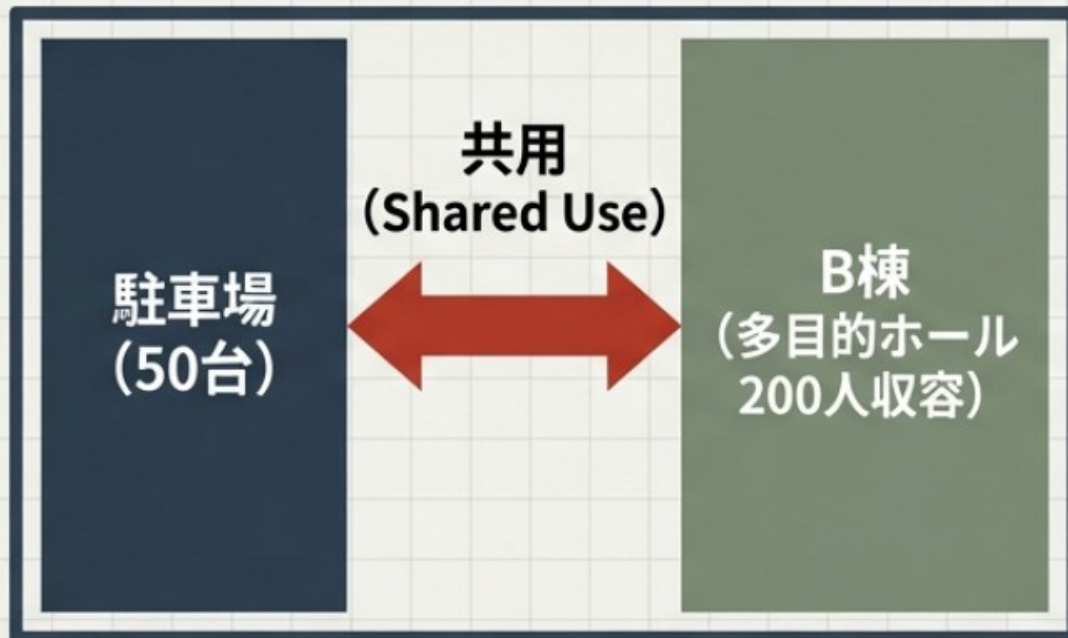
各会議室に「備え付けの倉庫」がありません。利用のたびに、離れた倉庫から備品を移動させる必要があります。屋外倉庫も半減（31個→半数程度）します。



予約の競合

3つの会館が1つになるため、従来の「いつもの曜日・いつもの時間」が確保できなくなる恐れがあります。

駐車場・駐輪場：イベント時の混雑必至



- ・ 駐車可能台数: 50台（第2自治会館・グリーンプラザ跡地）。
- ・ **競合リスク**: 隣接するB棟（消防署跡地）には、200人収容の多目的ホールが建設されます。この駐車場はB棟利用者と共用になるため、イベント開催時には激しい混雑が予想されます。
- ・ 未定事項: 駐車場の管理方式（有料か無償か）は現時点で決定していません。

ランニングコストの検証：年間費用は微増

現状（3館体制）

年間約 **880** 万円

移転後（A棟2階）

年間約 **940** 万円（試算）

- ・ 構造: 水道光熱費を除くと、ほぼ固定費となります。
- ・ 市との契約: 自治会はA棟2階を「無償」で借りられますが、維持管理費は自治会負担となります。

将来の修繕リスク：2030年問題



A棟の設備は大型であり、高額な定期更新が必要です。空調設備は前回2012年に更新されており、次回は2030年頃に更新時期を迎えます。消防設備・給水設備も更新時期が未定であり、リスク要因です。

修繕リスク (Liabilities)

1. 空調設備（エアコン）更新: 工期6ヶ月
2. 次回エレベーター更新
3. 次回受変電設備更新

50年後のリスク：建替え時に「行き場」がない

将来の建替え時

現状（分散型）



将来どれか1つの会館建替えが発生しても、工事期間中は「他の2つの会館」を利用して活動を継続できます。

移転後（集中型）



A棟の寿命が尽き、将来建替えが必要になった際、自治会には代替施設も土地もありません。工事期間中、自治会活動が完全に停止する恐れがあります。

総合評価：リノベーションの代償

得られるもの	失うもの・負担するもの
• きれいに改装された施設 (ただし築32年の躯体) • 地域福祉委員会との物理的な 距離の近さ	• 現金: 解体費用 約2,000万円 
	• 資産: 第1自治会館および グリーンプラザの建物 
	• 機能: 60m²以上の大部屋、ス ムーズな搬入出、専用駐車場 
	• 将来の選択肢: 将来の建替え 時の自主的な判断権 

私たちの決断が必要です

市の方針に従い、2,000万円を拠出して集約案を受け入れるか。
それとも、現在の資産と利便性を守るために、別の道を模索するか。

この報告書にある「事実」と「数字」を基に、
自治会としての最終判断を下す時が来ています。

総会までのスケジュール

3月1日（日）

理事会

（部会長・三役・専門委員長）

自治会館集約の審議



決議

4月5日（日）

午前 議案書セッティング

午後 議案書・委任状・承認書 発送（各部会庶務へ）

4月15日（水）

委任状・承認 集計

4月19日（日） 13時～

定期総会

於：緑台小学校講堂



制作
地縁法人

多田グリーンハイツ自治会