

VIII. 小田急金森泉自治会館設立検討委員会調査報告及び設立可否について

自治会では毎年総会での決議を受けて、自治会館設立に向けた資金積立・調査検討・交渉などを行ってきました。町田市から会館用地が提供可能との返答を受けて、会館設立検討委員会が発足し、会員からのご意見や他集会所見学なども参考に実現可能性を多角的に調査してきました。以下に調査結果を整理しましたので、ご一読の上、会館の設立可否について3月28日までにご回答をお願いします。

なお、会館設立やこの資料に関するご不明な点がございましたら、下記の委員までお問い合わせください。

長谷川 090-8840-1310 船橋 080-5015-8995 丹羽 090-4019-4671

会館設立検討委員会 調査報告

当自治会を取り巻く環境

- 人口動態 (第2期町田市人口ビジョン2022年3月など、市HP参照)
 - ・人口は、日本全体で既に減少、東京都ピーク過ぎ、町田市は現在がピークで、いずれも今後減少します。
 - ・人口減少するが、都市集中傾向は進むとともに、一世帯当たりの人数も減ります。
 - ・当地域も人口減るが、利便性や条例の効果などで世帯減は限定的と考えられます。
 - ・将来にわたり自治会加入へ力を注ぎ、地域力維持が重要な取組みとなります。
- 地域は地縁で、活動は大切、成果は気付きにくい (50周年記念誌に詳細掲載あり)
 - ・過去～現在～未来の地縁共同体で、世代交代と変化を重ね継承中です。
 - ・変化に対応するため、参加方法や情報交流など活動継続に工夫が必要です
 - ・今まで活動 ⇨ 「知り合う・催し」「まちの環境整備・保全」「防犯・防災」など
 - ・その成果 ⇨ 「暮らしの安全安心」「地域と個人の資産価値保全」など
- ふれあいもみじ館
 - ・60歳以上の人の高齢者利用施設で、本来役員会などで使えません。
 - ・現状は、空いている場合に限るとの条件で特別扱いです。
 - ・市所轄課は、2022～2024年に市内6カ所の「ふれあい館の在り方」を検討中で、検討後、その後の自治会使用は確約できないとのことでした。

集会施設の目的

- 集会施設の効用
 - ・今までの活動を大きく超えて、集い・知り合う・より自由な利用・事務所機能・豊かで安心な暮らしの増進など、地域活性化の核となるツール (道具) として活用。

●事務所機能

- ・少数相談や作業場所、文書やデータ管理・事務備品など**共有し効率化**が必要です。
- ・現在の自治会運営は、特定個人への負荷の偏りと属人化の危険性、自治会の事務備品あるも知らないなどで、不活性・不便・重複など非効率な実態です。
- ・IT化しているが、個人や世代使用格差がありデジタルとアナログ対応が必要です。

●防災拠点

- ・いつ起きてもおかしくない大災害に備え、特にライフラインや物資供給がままならない長期被災生活では**各種の情報や支援などの防災拠点**が必要になると思います。

●集会施設の利用方法（同規模3集会所の間取り見学から、**多くのヒント**を得ました）

- ・自治会、子ども会、金森いずみクラブの正式活動
- ・発災～長期の防災拠点
- ・楽しみや学習、世代またぐものなどの例
趣味サークル多数、自由な語り合いの場、パソコン教室から手軽な料理教室まで身近な生活知識など学習、子どもたちの活動・読み聞かせ・勉強援助・夏休み活動など、発表会や文化祭（各種作品・音楽など趣味発表）など
- ・自由な発想で利用方法を開拓する**自治会の前向きなチャレンジ**になるでしょう！

これまでの取り組み

●場所探し

- ・自前で空地購入や借家は、自治会の予算に対して高額過ぎて除外しました。
- ・みずき山は個人所有の土地で、市は税免除などで森を残す政策地なので、集会施設の設置は目的外のため提供対象になりません。
- ・市は（当自治会のため）空き家利用条例を制定・施行し声掛けしたが、提供者ありませんでした。（一般に、普通住宅では20名程度の活動スペースの物件はない）

●候補土地

- ・市のふれあいもみじ館北側の**約60坪（約200㎡）を無償提供**できるとのこと。
- ・提供には、土地管轄を高齢者福祉課から市民協働推進課へ移管する手続きが必要で市は、そのための測量や分筆などについて予算措置中です。
- ・土壌汚染の心配ありません。（市から回答で、過去のゴミ焼却施設位置ではない）

●積立金

- ・自前集会施設を持つことを目的に、毎年総会で積立額の議決を経て、**現在約1,400万円**（長期にわたる積立で、**平均年額は約50万円**）となっています。

市の補助金制度

●総工事費の1/2で最大1,500万円です。

- ・補助対象は、設計・監理・建築工事と建物に付随する調査や付帯設備のほか、備品では、机・いす・消火器です。
- ・集会施設に対する補助金のため、事務所だけでは対象外で土地提供も対象外です。
- ・市の補助率が減っている（従前3/4が現在1/2）と同時に、最近、古い集会施設の長期修繕が目白押しの年度待ちで、早い申請が必要な状況です。

建物や建設費について

●建物大きさや建設費の見直し

- ・候補地にも建てられそうな規模の集会所3ヶ所を訪問し聞き取り調査を行いました。
- ・いずれも総工事費2,000万円程度（設計・施工、補助金含む）
- ・太陽光発電と蓄電設備を設けます。（補助金対象）
- ・最近では工事費高騰や、候補地には高低差や電柱があり、+αの費用が必要です。
- ・トータルコスト（建設+維持管理）を減らす建設時初期投資の考えが、重要です。
- ・現在積立額+補助金でも、以上の対応をカバーできそうです。

●建物に設ける機能

- ・集会室広さ目安 約9m×4m（もみじ館2階は、洋室和室共に約7m×3m）
- ・収納（壁面収納などで、文書・事務備品や機器・遊び道具など）
- ・事務室（できれば集会室とは別に、数人のミーティング・事務機器・作業）
- ・トイレ（A：車いす使用・B：普通として、A+BまたはAのみ）
- ・玄関、キッチンシンクと作業台、エアコンなど
- ・外構（自転車置き場・防災倉庫・庭の植物活用など）

維持管理について

●同程度集会所3ヶ所の実態と我が自治会運営可能性

- ・同規模集会施設では、日常維持管理費と長期修繕積立金で年額30万円程でした。
- ・我が自治会は333世帯・年会費3,000円で、以下3ヶ所に比べ財政余裕あります。

会員世帯	215	275	120
年会費（円）	3,000	3,000	4,200

●ランニングコスト（日常的維持管理費）

- ・年額目安 約10万円（但し、以下の条件や考え方が根拠です）
- ・一般住宅規模ですが、ガス・風呂なし、夜間使用少ないなどの特徴があります。
- ・ガスなし（必要に応じ低コストの卓上コンロ・自前電気利用）
- ・上下水道は、トイレ主体で年約2万円です。屋外散水は雨水利用します。
- ・太陽光発電と蓄電設備主体の電気利用で、少額電気料金で変動も受けにくいです。

- ・火災保険料は、年約 5 万円です。
- ・運営作業が必要です。（予約受付・鍵受渡し・利用料收受・掃除など）
- ・運用ルールと会館担当係の用意が必要です。
（オンライン予約などのアプリあり、掃除は利用者原則や定期簡易実施など）

●長期修繕費

- ・年額目安 約 20 万円（但し、実際修繕時には、これに市補助金を加わる条件）
- ・毎年一定額積立して、劣化大規模修繕に備えます。
- ・大規模修繕は、新築から 10～15 年目、その後も定期的に行い、しっかり取り組めば木造でも 50 年はもちます。
- ・建替えや電気設備など取替えなどの費用も、修繕計画に含めます。
- ・取り壊し費用は建設費の 1/15 程度（150 万円程度）で、建替え積立に含めます。
- ・長期修繕計画は、NPO 法人顧問建築家機構へ策定を委託します。

●資金確保について

- ・集会施設の建物保全や運営継続には、原資確保が必要です。
- ・その方法として、会員数確保が重要となり、資源ごみ回収、貸出し収入、バザーなど収益事業など、見学自治会でも取組んでいました。

以上

以上報告をご理解の上、可否表明のお願い

別紙「参加・委任状」（記名）に続く、「会館設立の可否」（無記名）を○印で意思表示
お願い致します。可否判断は、提出者数の過半数を占めた方と致します。

なお、可決の場合は（仮称）自治会館建設委員会、否決の場合は（仮称）自治会活動検討委員会を、早急に設けて課題に取り組むことになると思います。

いずれの場合も、わたしたちのまちの新たなチャレンジ

になると思いますので、会員全員、新たな気持ちで積極的なご参加ご協力を取組んでいく
ことをお願い致します。