

<第6号議案 自治会館建替え委員会による検討結果について>

三役会は自治会館建替え委員会より以下の具申を受け、これを承認しました。

1. 委員会名称 : 南流山自治会館建替え委員会
2. 委員会の目的 : 南流山自治会館の建替え
3. 委員会委員の任期 : 令和5年4月～令和8年3月まで 3年間 (予定)
4. 委員会の役割 : 建替え準備委員会の具申書に基づいて、自治会館の建設全般、自治会館の管理運用方法の検討を行い、三役会に意見具申する。
5. 委員会委員メンバー ;
 - 建替え準備委員会より 1-1-2 川本 大岳 (委員長) 1-2-6 宮田 一成
1-5-4 河野 航
 - 公募の応募者より 1-1-5 山岸 正宏 2-3-3 石井 主税 (副委員長)
 - 三役より 田中副会長、中瀬副会長、木原総務部長
 - アドバイザー かまくらスタジオ (設計事務所、令和5年11月～令和6年3月)
6. 検討結果報告
 - 全11回の委員会を開催した。
 - 設計事務所と施工会社の4社からプレゼンを受け、検討を行った (令和5年6月・第2回委員会)。
 - 専門家による助言が必要であるとの判断から、建築だけではなく自治会館の利活用について知識と経験を有する設計事務所・株式会社かまくらスタジオとアドバイザー契約を締結した。
契約料は11万円 (税込) で、全5回の委員会に参加していただいた。
 - 専門家同席による委員会を開催することで、急激な建築価格の高騰の影響で新築予算 (1億円) 内での新築は、現在よりも床面積が小規模な建物しか建築できないことが明らかとなった。
 - また、現在の自治会館の面積で新築もリフォームも可能であることを確認した。
 - 屋根の材料にアスベストは使われていないことが確認でき、解体料金の見込みが立った。
 - リフォームのスケジュールについての検討を行った。

7. 今後の方針

- 新築による建替えに代え、20年以上の耐用年数が期待できる大規模リフォームの方向とする。
 - ・令和5年度の委員会では、建替え（新築）についての協議を行い、検討を進めてきた。
 - ・11月に開催された第7回委員会の協議において、建築価格の高騰によって、予算内での建替え（新築）は大幅なサイズダウン（狭くなる）となることが判明した。
 - ・専門家との意見交換を行い、新築による建替えでなくとも、大規模リフォーム（構造には手を加えない全体的なリフォーム）でも、当初の目的である耐久性、使い勝手の良さ、安全性などを確保することが可能であるとの知見を得られた。新築でないことから、市からの助成金が得られないなどの条件変更があるが、より安価で対応できることから、大規模リフォームにより対応することが妥当であると委員会に置いて結論付けた。
- 委員会の目的に、建物に関するだけでなく工事後の「自治会館利活用に伴う自治会運営の研究」を加え、将来に向けて自治会の運営や活性化につながる自治会館がもたらす効果や手法を提案する。
- 建替え（新築）を断念してリフォームを行うこと、新たに委員会の目的を加えることから、委員会の名称を「南流山自治会館の改修・利活用検討委員会」へ変更すること。
- 設計事務所として「かまくらスタジオ」を推薦する。推薦理由は以下のとおり。
 - ・設計事務所2社と施工会社2社からプレゼンを受け、設計事務所へ依頼するか、施工会社へ依頼するか、それぞれの業態の特性を研究して協議を行った。その結果、設計事務所へ依頼することが当自治会にとって最良の選択であることを結論づけた。
 - ・設計事務所の業者選定には、特に以下の点を重視して、プロポーザル方式で選定した。
 - ①自治会館の設計・建築の実績を有すること
 - ②自治会が求める建物の与条件・課題の把握とその解決方法に対する業務能力の高さ
 - ③設計や施工という建物工事に関するだけでなく、工事後の自治会館の利活用方法への知識を有し、提案できること。
 - ④市内に事務所を有する、など、地域特性を把握していて身近で相談しやすいこと
- 施工業者の選定は、入札方式を大前提に透明性を確保して協議を行うこと。
- リフォームの総額は、積立金と市からの補助金の範囲内とすること。
- アンケート等により、自治会員の意見を募集する機会を設けること。
- 自治会イベントでの情報発信など、より積極的な情報提供を行うこと。

以上

<参考資料>

- 株式会社かまくらスタジオ 会社概要

自治会館建替え委員会委員長 : 川本 大岳

会社概要

名称：株式会社かまくらスタジオ

登録：一級建築士事務所 千葉県知事登録第 1-2007-8650 号

適格請求書発行事業者番号 T9-0133-0103-8955

設立年：2016 年 6 月 1 日

代表者：福井啓介、森川啓介

所在地：〒270-0139 千葉県流山市おおたかの森南 1-22-28

tel：04-7114-2892

e-mail：fukui@kamakurastudio.com

加入団体：日本建築学会、東京建築士会、千葉県建築士事務所協会

事業内容：建築、インテリアなどの企画・設計・監理

地域、都市計画に関する企画・計画・研究

家具、什器などのデザイン

都市及び建築に関する教育・講演・出版事業

前各号に付帯する一切の業務

回覧

2023 年度 南流山自治会館建替え委員会 第 1 回会合

日時： 2023 年 5 月 28 日(日) 10:00-12:00

場所： 南流山自治会館大広間

参加者（敬称略）： （委員）川本、石井、山岸、宮田、河野
（三役）中瀬副会長、田中副会長、木原総務部長
（オブ）三浦会長、井田会計部長

1 委員の役割

互選により以下の担当を選出。（敬称略）

委員長：川本、副委員長：石井、書記：山岸、河野

2 今後の開催予定

以下の観点で年度内は月 1 回開催を予定。

・ 来年総会（4/29 予定）に建替えについて付議することを一つのターゲットとするためには検討の加速化が必要（無理に拙速にする必要はなく状況によっては延伸もあり得るが、目標として設定）。

・ 業者コンペを実施するにはその要綱等を取りまとめるのに一定の開催回数が必要。

・ 委員や三役の負担を考慮すると月 1 回程度より頻度を上げるのは困難。

具体的には年度内は以下の日程を予定。いずれも 10:00-12:00。開催の要否は都度判断。

6/25、7/30、8/27、9/24、10/22、11/19、12/24、(2024 年) 1/28、2/25、3/24

(原則第 4 日曜日午前。イベント開催等の都合により一部調整した日あり。)

開かれた委員会とすべく、自治会員のオブザーバー参加はいつでも可能とする。（ご興味がある方は、議事録末尾の委員長連絡先までご連絡の上、ぜひご参加ください。）

3 建築のプロセスについてディスカッション

建築について、以下のいずれの方法によるかを議論。

①建築会社に一括して建築を依頼（設計・設計管理を含む）	②建築会社との間に建築士会社をはさんで建築を依頼（設計・管理は建築士会社）
<p style="text-align: center;">南流山自治会 ↓ 契約・依頼 建築会社 (↓必要に応じ下請け) 下請け会社</p>	<p style="text-align: center;">南流山自治会 ↓ 契約・依頼 建築士会社 ↓ 管理 建築会社 (↓必要に応じ下請け) 下請け会社</p> <p style="text-align: right;">契約</p>

それぞれのメリット・デメリットで以下のとおり議論。

①建築会社に一括して建築を依頼（設計・設計管理を含む）	○スケジュールは短くて済む ○相手方との意思疎通がスムーズ ×相手方の提案の正当性のチェックが難しい
②建築会社との間に建築士会社をはさんで建築を依頼（設計・管理は建築士会社）	○工事管理のスキルがある ○第3者としての立場での提案・管理ができる ○設計の自由度が高い（言いたいことが言える） ×契約相手の選定が難しい

どちらの方法がよいか、委員のメンバーでは判断がつかず、本日結論を出すことはできないので、実際に建築会社や建築士会社の話聞いて、どちらがよいか検討することにする。

次回（6/25）委員会に、建築会社および建築士会社を数社お呼びし、プレゼンテーションをしていただく。1社あたり20分程度、最大4社。

次回会合スケジュールを以下のとおりとする。

- ・10:00-11:20 各社プレゼンテーション
- ・11:20-12:00 委員会でどちらの方法が良いか議論検討

候補としては以下のとおり。（契約先ではなく、プレゼンテーションの依頼のみ）

- ・かまくらスタジオ → 建築士事務所。自治会館建築への関与経験あり。建築会社は別途コンペで選定する必要。
- ・POLUS → 建築会社。南流山3丁目に事務所新設。自治会館建設等の経験あり。
- ・その他2社程度検討。

いずれの場合でも、契約先の相手の選定にはコンペを実施することが必要。特に、②の場合は、建築士会社と建築会社の双方についてコンペが必要となるため、スケジュールはそれに依拠して検討調整が必要。

4 その他フリーディスカッション

- ・建替え準備委員会の具申としては、最短でR6.4総会に掛けたうえでR8建替え完了のスケジュールが最短スケジュールとして提示されているが、拙速になる必要はない。
- ・現在の自治会館の耐震がおおむねあと数年程度的前提（3年前の耐震補強工事の際に、建替えの予定があることを念頭に、その強度にした経緯あり）。
- ・現在の自治会館のリフォームで対応できる可能性も検討したほうがよいのでは。
- ・日照権、容積率のほか、敷地の用途地域など、法令等に基づいた要件にしたがったきちんとした前提を守った設計ができるよう、依頼先を選定すべき。
- ・今後コンペの実施や設計の決定など、重要な決定を行う場合には、透明性の確保が重要。自治会員を対象にしたパブリックコメントの実施や、建築模型や間取り図を自治会館に展示して意見を求めるなど。特に南流山4丁目自治会員にも配慮して、会館より至近の南流山センターを活用することも一つの選択肢。

作成：川本 大岳（委員長）、河野 航（書記）
 <オブザーバー参加やお問い合わせ連絡先>
 川本携帯：090-2962-5278

回覧

2023年度 南流山自治会館建替え委員会 第2回会合

日時： 2023年6月25日(日) 10:00-12:00

場所： 南流山自治会館大広間

参加者（敬称略）： （委員）川本、石井、山岸、宮田
（三役）中瀬副会長、田中副会長、木原総務部長
（オブ）三浦会長、馬場副会長、井田会計部長

1 建築会社および建築士会社からのプレゼンテーション

① かまくらスタジオ（建築設計事務所） 10時～10時20分

- ・担当者：福井氏（建築歴：13年）
- ・資料：模型、パネル、ビデオ動画を利用して説明
- ・事務所の場所：おおたかの森 徳樹庵近く
- ・実績：前ヶ崎みどり自治会
 - 鉄骨造り
 - 光・反射を取り入れた設計（窓を多くしている。防犯上も外から中をみえやすくしている）
 - 周囲住宅に配慮した設計
 - デッキ⇒お花見、子供祭りに利用
- ・地域のイベントへの参加、自治会のイベント立案をおこなっている。

≪質疑≫

- ・設計費用は？
 - 工事費の10%
 - イベントの立案サポートなどは、無料でおこなっている。イベントの諸経費は費用がかかる。
- ・施工費や物価高の状況はどのようにみているか？
 - 現在、すべて高止まりしている。横這い。
- ・施工業者の選定は？
 - 基本、3社ぐらいの相見積もりをおこなう。
 - 木造と鉄骨の価格に、大きな差がなくなってきている。
- ・参考として緑自治会館の坪単価は？
 - 2010年当時で 100㎡で¥2,400万
- ・設計会社さんをお願いした場合、元々の予算をオーバーすることがあったりすると思いますが、あとで増えるようなことはありますか？
 - 見積もりについて精度を高めて出します。超えてしまったり下まわったりすることはありませんが、VE（バリューエンジニアリング）という機関を設けているのでそこで調整するので、見積もり・予算を超えるようなことはありません。

② ポラテック（ポラスグループ：創業54年） 10時22分～10時42分

- ・担当者：赤沢氏、中山氏
- ・会社概要：ポラスグループの中でポラテックは主に木造住宅の建築、住宅以外の用途の建築を専門としている。
- ・会社特徴：a)プレカット（木材の輸入・加工・販売）工場を自社でもっています。

メリットとして、無駄なく・無理なく準備ができ地震に強い構造をご提案できる。

b) 年間3000棟の建築をおこなっている。

c) 埼玉越谷中心に埼玉、千葉、茨城の一部で建築をおこなっている。

アフターメンテナンスで迅速な対応が可能のようにしている。

- ・実績：数多くある。大型分譲があつたりする場合、集会場も建築している。自治会館として直近で浦和や越谷、戸田、初石などでおこなっている。自治体の補助金の条件について多くご相談いただいている。

《質疑》

- ・木造で集会用のスペースの広さに限界はあるのか？はりなしでどこまで？
 - コストの話を度外視すると、柱なし間最大12メートルを当社オリジナルでもっている。
 - 今の広さであれば、問題なくできる。
- ・一部、2階建ても可能？
 - 可能
 - 2階に宿泊施設がするような、シャワー付きでの実績がある。
- ・ポラテックさんに頼んだ場合、どのような依頼となるか？
 - a) 設計と施工の両方のパターン
 - b) 設計は他の設計会社がおこない、施工はポラテックのパターンの2パターンが可能
 - コスト面では、a)の設計と施工の両方のパターンのほうが安い傾向がある。ただし、事前に設計会社と検討しVECD案にてコストを抑えることは可能。
- ・施工費や物価高の状況はどのようにみているか？また納期は？
 - 2年前はすべてが値上がりしていたが、現在木材は、上がりきり微減。何もなければ、このままの価格が続く。鉄などのその他建材は、まだあがっている。
 - 基本、注文がきてから3か月～4か月後の着工となる。
 - 納期に関しては、年度末の完成となると施工が集中するため納期が遅くなる可能性がある。
- ・施設の保証は？
 - 設計施工で10年。施工のみは5年。保証は躯体部分。
- ・解体工事は？
 - 請け負っている。
- ・玄関施錠管理システム等は？
 - ご提案可能。

③ 和田吉貴建築事務所 (with タイトル・ビズ) 10時45分～11時5分

- ・担当者：和田氏、藤木氏 (タイトル)
- ・場所：市川市
- ・実績：医療系施設、音楽ホール、集会施設など

《質疑》

- ・設計会社さんをお願いした場合、元々の予算をオーバーすることがあつたりすると思いま

すが、あとで増えるようなことはありますか？

- 要望があがってくると、予算があがる傾向にある。
できるだけ要望を取り入れながら予算に収まるようにしていく。
施工業者については入札制としコストをおさえる。
超えた場合は VE を検討し提案し、それでも難しいは CD をご相談していく。

・構造は？

- 規模的には、木造。
- 自然素材を使用していきたい。

・施工費や物価高の状況はどのようにみているか？また納期は？

- 現在、高止まりしている。
- 納期は、施工業者に工程表を調整し監修していく。
半導体などは改善している。
- 設計費は工事費の 10%

・建て替えるとその後どのくらい使えるのか？

- 躯体は長くもつが、設備系の部分で変わってくる。
更新しやすいようにしておくのと長持ちできる。

・今回、設計会社と施工会社を同じにするか、設計会社と施工会社をわけるかを決める上で
タイトル・ビズさんはどのようなことができるのか？

- コンペ形式かプロポーサル形式か要望いただいた形にそっておこなう。
コンペ形式かプロポーサル形式か、それによって費用面は変わってきます。
コンペ形式だと、ある程度仕様作成が必要なので設計会社しだいでその金額も変わるが費用はかかると思ったほうがよいです。
プロポーサル形式は、建築士さんの実績や人柄で決定していく。

・解体工事は？

- 請け負っている。

2 流山市の建替え補助金の決定プロセスについて

・市への補助金の申し入れは、建替え前年度の 5 月末までに相談。また 8 月に下記の提出が必要。

- 自治会員の総意（総会での決議）
- 建築場所
- 見積もり（入札）

・建て替えのスケジュールとして

- 再来年度（令和 7 年度）の建替えであれば、来年度（令和 6 年度）4 月の定例総会にて
再来年度（令和 7 年度）の建替えの決議
（臨時総会を設ければ、7 月ぐらいの決議でも可能）
- 総会決議内容は、建築会社、施工会社、予算（見積もり）、着工日、建築概要が必要。
＝総会の前に、自治会員に諮るプロセスが必要。

・補助金額は、最大¥1,600 万

3 建築のプロセスについて

前回の議事録の

- ① 建築会社に一括して建築を依頼（設計・設計管理を含む）
- ② 建築会社との間に建築士会社をはさんで建築を依頼（設計・管理は建築士会社）

の選択肢の決定をするために今回、各会社のプレゼンテーションをうけた。
その結果、それぞれの長所と特徴は理解できたが、①、②どちらかを選ぶより、業者決定プロセスの透明性を確保するため①、②のどちらも含めて今回より詳細な提案をうける。
また、それにかかる費用について各会社に確認する。
提案をうけるための情報提供は、可能な範囲で各会社に提供する。

4 開催日

次回、予定通り 7 月 30 日（日）

作成：川本 大岳（委員長）、山岸 正宏（書記） <オブザーバー参加やお問い合わせ連絡先> 川本携帯：090-2962-5278

回覧

2023年度 南流山自治会館建替え委員会 第3回会合

日時： 2023年7月30日(日) 10:00-12:00

場所： 南流山自治会館大広間

参加者（敬称略）： （委員）石井副委員長、山岸、河野
（三役）中瀬副会長、田中副会長、木原総務部長、馬場副会長
（オブ）三浦会長
（都合により欠席）川本委員長、宮田委員、井田会計部長

1 前回プレゼン参加社からコンペ参加意思の確認

- ・ 4社とも参加は可能。1社のみ、検討費用あり（20万円）。当該社の「受注することになった場合、コンペの有無にかかわらず、設計料に変動なし」との意味を要確認。（設計料は別に必要で、20万円が一部に充てられるという意味ではないということか）
- ・ コンペの評価の公平性、透明性を求める要望があった。
- ・ コンペ参加社のうちの会社を選定するかについて、議論があった。金額だけでなく、いくつかの要素を考慮した総合評価方式とすべきか等、引き続き議論を行う。
- ・ 建替えの要綱を明確化する必要。自治会員からのアンケートを踏まえた要素のほか、どのような情報を自治会側から提示する必要があるか、4社に確認する。
- ・ 建築模型は必要とする。（会員に提示することも視野に）
- ・ 要綱と、どの社がコンペに参加するかについては、建替え委員会で内容を煮詰め、その結果を会員に周知する。昨年秋の自治会報臨時号のような形式がよいのではないか。

2 建替えに関する要綱のうち、議論できる部分を委員会で議論

① 建替え後の建物の位置

- ・ 現在の会館裏のふれあい広場に建て、現在の会館位置は広場にするというアイデアもあり。メリットとしては仮設の必要がない。
- ・ 現在の建物位置にこだわらず、例えば、90度回転した東西に長い建物というアイデアもあり。メリットとしては広場と公園との一体感。
- ・ 市との契約（ふれあい広場と現在の会館敷地と分かれている）、市の都合でふれあい広場の貸与契約が継続不可となった場合の考慮、周辺への影響を考慮し、現在と同じ位置に建て替えることにする。
- ・ 建替え工事中は、ふれあい広場に仮設の建物を建てることは考えず、物品は外部倉庫に退避し、班長会等の会合はセンターの部屋を借りる方向で検討。

② 一部のコンペ候補社からリノベーションのアイデアの提示あり

- ・ 既に耐震の検査を受け、現状の建物の維持が難しいことは既に議論済み。
- ・ これも踏まえて、建て替えることとして建替準備委員会および建替え委員会に諮問することを総会で決定済み。
- ・ 今後40年、50年と愛される会館を作っていくことを確認しており、リノベーションは耐震等の問題の先送りに過ぎず、遠くない将来にまた建替えということを議論する必要があるものと考えられる。
- ・ これを踏まえ、リノベーションは選択肢としてとらない。

③ 災害拠点としての扱い

- ・ 会員からのアンケートでも、災害時の拠点について要望もあったが、広さの面や備蓄するス

ベースがないこともあり、自治会館の敷地は災害時の拠点にはなり得ない。(避難所としては小学校等)

- ・ かまどベンチは防災以外の用途も考えられるので有用。
- ・ 防災井戸は、市のみどりの課と相談したところ、6号公園の敷地を自治会に貸与し、防災井戸を設置することは可能とのこと。ただし管理は自治会でおこなうこと。
- ・ 今回の見積りとしては、かまどベンチ以外の防災の要素は要綱としない。防災井戸は別契約で今回の建替え委員会のスコープには入れるが、コンペの要素には入れない。

④収納スペース

- ・ 現在の会館の間取りをコンペ参加社に提示し、同じ程度の収納力を設けるよう依頼する。

⑤広間の床材

- ・ いったん現在の構想通り、広間は土足とする。和室前に下足スペースを設置。

⑥その他

- ・ 太陽光発電は、売電が困難であることを踏まえ、要綱には載せない。
- ・ オール電化にはしない。
- ・ 空調は全館とする。
- ・ 解体・撤去を含めて5000～6000万程度の予算とする。

3 次回委員会

- ・ 予定どおり8/27(日)10:00～、自治会館広間にて。
- ・ 現在までに議論した要綱をいったん4社に提示し、さらに自治会側から提示が必要な情報について、意見を伺っておく。追加して提示すべき情報については、次回以降の委員会で議論する。

作成：川本 大岳 (委員長)、河野 航 (書記)
<オブザーバー参加やお問い合わせ連絡先>
川本携帯：090-2962-5278

<コンペ参加業者の推薦受付について>

自治会員のみなさまより、コンペ参加業者の推薦を受け付けます。

建設会社や設計事務所の推薦がございましたら、原則として8月24日(木)17時までに自治会館建替え委員長：川本までお電話にてご連絡下さい。

※推薦業者のコンペ参加可否については、自治会館建替え委員会において審査を行います。推薦いただいた全ての業者がコンペに参加出来る訳ではございませんのでご了承ください。

回覧

2023年度 南流山自治会館建替え委員会 第4回会合

日時： 2023年8月27日(日) 10:00-11:40

場所： 南流山自治会館大広間

参加者（敬称略）： （委員）川本委員長、石井副委員長、宮田、山岸、河野
（三役）中瀬副会長、田中副会長、木原総務部長
（オブ）三浦会長、馬場副会長、丸山副会長
（都合により欠席）井田会計部長

1 コンペ参加として推薦する社

会員より、1社の推薦あり。「スズキ建築設計事務所」

2 コンペ参加予定社からの意見をふまえて議論

- ・ コンペ参加予定社（複数）から、予算の面での懸念を示された。前回議論の5,000～6,000万円では難しいとの見解。
- ・ 予算枠を再度確認。

会館積立金 5,143万円(R4末)+300万円 (R5積立予定)	≒5,500万円
市からの補助金	1,600万円
(市からの貸付制度（無利子無担保）	3,000万円)

総計で1億円強。これは上限と認識すべき。
- ・ 中瀬副会長より、今までの議論を踏まえた平面図のイメージ案の提示があった。一部2階建、73坪。
- ・ コンペ参加予定社から示された坪単価事例（他自治会館：115万円）によれば、8,400万円。
- ・ 市からの補助金以外に、申請できる補助金がないか調査してもいいのではとの意見あり（例：宝くじ、競艇等）。
- ・ 建築の委託先業者の選定方法について、議論あり。図面を提示しての選定の方法として、入札となるか、コンペとするか。相手方が施工業者直接の場合と、設計会社を設けるかどうかにより要検討。アフターサービスや、建築プロセスにおける第三者的視点等、品質確保が重要との意見あり。
- ・ 予算が厳しいこと、補助金の調査の可能性があること、委員会内でさらに図面の検討を進めたうえで業者に示すことが、今後の流れがスムーズに考えやすいことを考えると、無理に検討を急がずに、総会への付議・補助金の申請・建築について1年程度先送りして慎重に検討することがよいとの意見あり。

3 今後の流れ

- ・ 中瀬副会長作成の平面図イメージを、さらに委員会として議論するために、来月の委員会までに各委員が吟味し、意見を持ち寄る。それを反映したものを、各社に示して金額イメージの提示を依頼する。
- ・ 5,000～6,000万円の予算では厳しい旨の意見が複数業者からあったことを踏まえ、コンペは直近では見送り、図面イメージ作成を優先する。あわせて、建築費以外で必要となる予算を検討し、来月議論する。

4 次回委員会

- ・ 予定どおり 9/24(日)10:00～、自治会館広間にて。
- ・ 上記3は各委員の宿題とし、次回議論する。

作成：川本 大岳（委員長）、河野 航（書記）
<オブザーバー参加やお問い合わせ連絡先>
川本携帯：090-2962-5278

回覧

2023年度 南流山自治会館建替え委員会 第5回会合

日時： 2023年9月24日(日) 10:00-11:45

場所： 南流山自治会館大広間

参加者（敬称略）： （委員）川本委員長、宮田委員、石井副委員長、山岸、河野
（三役）中瀬副会長、田中副会長、木原総務部長
（オブ）三浦会長、馬場副会長、丸山副会長、井田会計部長

1 中瀬副会長から平面図イメージの改訂版の提示あり

これについて、以下のとおり自由に意見交換。

- ・ 集会室をはじめとしたフロアを土足可とするかどうか
- ・ 和室2室は現状と同様の10畳×2が必要かどうか
- ・ キッチンが改訂版の広さがあり、吊り戸棚などで収納が確保できれば望ましい
- ・ 和室とキッチンが隣り合っていると乳幼児対応に良い点はあるが、近接は必須でない
- ・ 収納スペースはまとめたほうがよい。集会室の収納スペースを奥に確保する必要
- ・ 選挙対応として、集会室に掃き出しの出入り口が必要
- ・ ふれあい広場との高低差をできるだけなくすため、基礎の高さをできるだけ低く
- ・ 多目的トイレは1回の方がよいかどうか。バリアフリー要素で法的に考慮すべき要素が何か
- ・ 解体費はいくらか、全体の建築費がざっくりといくらぐらいとなるか
- ・ その他

2 コンペ参加社の一社にコンペとは別に有識者としての見解を求める

委員会として思いつく意見を自由に言い合っても議論は進まない。

このため、専門家としてのたたき台の作成を求めたい。

（費用をかけてでも求めるべきとの意見あり）

設計・施工をある一社に決めるということではなく、あくまで専門家としてのたたき台を依頼し、

- ・ 現実的な費用としてどれくらいになるか
- ・ 法的、物理的などの要請として必要な事項が何か
- ・ 現実的な建築プランのたたき台の作成

の観点から、専門家としての見地を求めたい。

具体的には、コンペ参加予定者の中から、流山に拠点を置いている「かまくらスタジオ」に相談を持ち掛ける。

あくまでも、たたき台の作成の依頼であり、それをもとにさらに委員会で精査し、設計・施工の依頼先の選定は別に行う。

→川本委員長、石井副委員長、田中副会長で日程調整の上訪問打診。

3 次回委員会

- ・ 予定どおり10/22(日)10:00～、自治会館広間とするが、上記の訪問日程によっては1回とぼして11月とする（その場合11/19）。

作成：川本 大岳（委員長）、河野 航（書記）
<オブザーバー参加やお問い合わせ連絡先>
川本携帯：090-2962-5278

回覧

2023年度 南流山自治会館建替え委員会 第6回会合

日時： 2023年10月22日(日) 10:00-11:50

場所： 南流山自治会館大広間

参加者（敬称略）： （委員）川本委員長、宮田委員、石井副委員長、山岸委員、河野
（三役）中瀬副会長、田中副会長、木原総務部長
（オブ）三浦会長、馬場副会長、井田会計部長
（都合により欠席）丸山副会長

1 10/10 かまくらスタジオとの打ち合わせ

- ・ 詳細は別紙参照（※ 別紙添付可否により修正します。）
- ・ 大まかに以下のような要点
 - 建築費は高止まりしているの、工夫が必要
 - 会館建築のポイントは、会員の協力、理解を得るのが重要
 - コンペを行う場合、評価・選定の基準を明確化しておくことが必要
 - 自治会館の建築実績がある会社を選ぶことが適切であり、建築された会館がどのように使われているか、実例を見ておくことが必要

2 今後の流れについて意見交換

- ・ 現状、建替え委員会の中に専門的な知見が乏しく、具体的にどのような会館にするかという観点だけでなく、どのように建て替えに向けて議論を進めていくかということについてもなかなか議論が煮詰まらず、進んでいないのが実情
- ・ コンペを行うにしても、選定の基準や提案の妥当性の評価や、それについて責任をとれるメンバーが委員会内に不在
- ・ 費用が高止まりしている中、本当に今建て替えることがいいのか、リフォームや建て替え期日の延期等の検討が必要ではないか
- ・ 上記を踏まえ、建築コンサルティングを依頼することとし、建替え委員会に参加してもらう方向で調整を図る。
 - 候補者は、今まで相談をしてきている設計会社を軸に調整
 - 今年度中の建替え委員会への参加と専門的知見の提供を委嘱する

3 次回委員会

- ・ 11/19(日)10:00～、自治会館広間を予定。

作成：川本 大岳（委員長）、河野 航（書記）
<オブザーバー参加やお問い合わせ連絡先>
川本携帯：090-2962-5278

回覧

2023年度 南流山自治会館建替え委員会 第7回会合

日時： 2023年11月19日(日) 10:00-12:10

場所： 南流山自治会館大広間

参加者（敬称略）： （委員）川本委員長、宮田委員、石井副委員長、山岸委員、河野
（三役）中瀬副会長、田中副会長、木原総務部長
（オブ）三浦会長、馬場副会長、井田会計部長、丸山副会長
（アドバイザー）かまくらスタジオ 福井氏

1 建築費の状況について

- ・ 建築費は現在高騰しているが、今後建築を延期したとしても、下がることは見込まれない。
→ ウクライナ・イスラエル等の海外情勢、円安、賃上げ、労働条件（週休2日）等の動向。
- ・ 足元の坪単価は、100～130万円/坪が目安。
→ 上記の坪単価には、解体費、杭工事、外構（特殊なもの）、登記、確認申請、設計、什器等の費用は含まれない。
→ 現在の建替えのイメージでは、延床82坪程度なので、建築費で1億超。諸費用で2千万程度が目安となる。
→ （参考）コロナ前は、坪単価80万円程度だった。

2 建替えではなく、リフォームとする考え方について意見交換

- ・ 足元の費用の高騰は想定外であり、今年の総会で了承を得た「1億円で建て替える」ということが困難な状況。したがって、議論の裾野を広げ、リフォームで対応することも視野に入れていきたい。
→ 自治会員との会話をする中では、現在の会館はまだ使えるのではという意見もある。
- ・ リフォームとする場合は、以下の点について留意が必要。
→ 自治会館建替えに係る市の補助金（1500万円）や無担保貸付（3000万円）は利用できず、自己資金（会館建替え積立金の5500万円が上限）の範囲内で実施しなければならない。
→ リフォームの際も、主要な構造物の過半を修正する場合には建築確認の手続きが必要となり、現在の建坪を確保することは難しい（建築確認が必要なら、建坪の縮小が必要）。
→ リフォームの場合も地盤調査を行うことが望ましいが、以前実施したものがあればOK。（耐震補強時のものが使えるか、福井氏に確認していただく。）
- ・ リフォームとする場合は、以下の案件は盛り込むことがお勧め（福井氏）。
→ 屋根の張替え、水回り（キッチン・トイレ）、サッシ、断熱、太陽光発電
- ・ 「1億円で建て替える」という場合には、延床面積を減らすことが必要となるが、その選択肢もまだ捨てるべきではない。面積を減らしても、使い勝手は悪くならないような作り方は考えられる（福井氏）。

上記を踏まえ、建替え・リフォームそれぞれの考え方について評価できるマトリックスの作成と、建替えの場合のラフイメージの作成を福井氏に依頼。次回委員会で議論。

3 コンペの実施の考え方

- ・ 施工会社の選定におけるコンペ（相見積もり）は必須であり、市の補助金等の要件でもある。
- ・ 一方で、設計会社の選定については、コンペとする考え方のほか、プロポーザル契約等の考え

方もある。

- ・ 施工会社選定時には詳細な図面作成が必要であり、それは設計会社が作成する。

4 次回委員会

- ・ 12/24(日)10:00～、自治会館広間を予定。

作成：川本 大岳（委員長）、河野 航（書記） <オブザーバー参加やお問い合わせ連絡先> 川本携帯：090-2962-5278
--

回覧

2023年度 南流山自治会館建替え委員会 第8回会合

日時： 2023年12月24日(日) 10:00-12:00

場所： 南流山自治会館大広間

参加者（敬称略）：（委員）川本委員長、宮田委員、石井副院長、河野委員、山岸委員
（三役）中瀬副会長、田中副会長、木原総務部長
（オブ）三浦会長、馬場副会長、丸山副会長、井田会計部長
（アドバイザー）かまくらスタジオ 福井氏

1 リフォームした場合と新築建て替えの場合の比較について

① 前回からの確認事項について

- ・屋根瓦のガルバリウムへの変更は大規模修繕に当たるのか？
→実際は、主事判断となるので、審査機関への相談が必要。
- ・現状の状態は、違法建築なのか？適法にすべきなのか？
→角地緩和によって建蔽率70%になるため、現状建物は違法建築ではない。
- ・自治会は法人格をもつべきなのか？
→手続きが複雑、規約の変更や財産処分などに関する条件が厳しくなる
法人格にしないほうがよい
- ・窓断熱補助金で、住宅以外のものはあるか？
→流山市にはない。環境省で来年度あるかもしれないが、詳細は決定していない。
(ビルイノベーション)

② リフォームの場合について

金額：3000万円～5000万円（設計費用込）

断熱状態、間取り、現状状態など今後の検討結果により金額の決定ができる。

建築面積：現状と同じレベルの面積が可能（240㎡程度）

耐用年数：30年～50年（利用状況により変化）

変更箇所：全面リフォーム

（屋根、キッチンの拡張、トイレのフラット化、収納の効率化

（廊下の縮小）エントランスのバリアフリー化等）

建物周りのウッドデッキ化することでバリアフリー化と別の目的に利用可能

③ 新築建て替えの場合について

金額：1億円（設計費用込） 坪120万円

建築面積：予算上の制約により現状の建築面積より縮小（200㎡程度）

耐用年数：50年以上（利用状況により変化）

変更箇所：利用用途を元に間取りの変更が可能。ただし建築面積は制限あり。

断熱対応が効率的に可能。

建築期間：設計によって期間が決定する。確定しやすい。

④ その他について

- ・太陽光については、採算性に問題ある。（売電が通常の三分の一）

2 リフォームした場合と新築建て替えの意見

- ・将来について、リフォームで現在の予算を使用した場合、30年もつとして積立が毎年300万円とすると30年後9000万円積立が可能。

- ・元々の建替え要件と照らし合わせて、改めてリフォームで達成できるものを確認したほうがよい。
- ・集会場について班長会で現状の広さが必要で、縮小すると利用しづらくなる。
- ・自治会の利用を盛り上げるために、ソフト面の対応も必要。
- ・新築建替えの予算1億円については、別途借金が必要になるため将来の資金面に不安。
- ・今後の当自治会のあり方や近隣の自治会との連携を含めた議論できればと考えている。
- ・屋根が瓦であること、耐震について補修（建物自体が耐震ではない）での対応となっていることを考えると震災が起きた場合、通常よりリスクのある建物になっている。部分的なリフォームでは不十分。

3 今後の進め方

- ・次回の1月の建替え委員会で、総会での報告として何らか決定をおこなう。
- ・決定内容については、

- ①新築建替え
- ②全面リフォーム
- ③部分リフォーム
- ④何もしない

上記の方針について、改めて今まで整理した建替え要綱を元に決定する。

- ・設計士や施工会社の決定の仕方について現時点で、設計士の決定には、要綱・条件が幅広くコンペ方式がそぐわない。

設計士はプロポーザル方式、施工会社はコンペ方式が望ましい。

プロポーザル方式の基準を整理し決定していく。

- ・次回、建替えかリフォームだけの結論だけでは、内容がないのでソフト面での議論もおこなう。

4 開催日

次回、2024年1月28日（日）

<p>作成：川本 大岳（委員長）、山岸 正宏（書記） <オブザーバー参加やお問い合わせ連絡先> 川本携帯：090-2962-5278</p>
--

回覧

2023 年度 南流山自治会館建替え委員会 第 9 回会合

日時： 2024 年 1 月 28 日(日) 10:00-12:10

場所： 南流山自治会館大広間

参加者（敬称略）： （委員）川本委員長、宮田委員、石井副委員長、山岸委員、河野
（三役）中瀬副会長、田中副会長、木原総務部長
（オブ）三浦会長、馬場副会長、井田会計部長、丸山副会長
（アドバイザー）かまくらスタジオ 福井氏

1 かまくらスタジオ福井氏より、自治会館の活用方法の観点から建物への提案

- ・ 自治会活動の活性化の観点から、会館建物へ落とし込んだ提案
 - 両側が広場（6号公園とふれあい広場）のため、貫通させて両側に開いた構造
 - 窓のシャッターはなくし、中が見えるほうが防犯性が高いという考え方
 - 新規に引っ越してこられた方が加入に前向きになるためには、建物が開放的であることがポイントになり得る
 - イベントの活動を増やすためには、自治会活動への参画者（青年会など）を増やすことが大事で、その活動拠点が会館になり得る
 - 会館利用の促進には、見える化が必要。デジタル（ホームページ、空き状況の閲覧、予約、デジタルキーロックなど）化も効果あり。
 - イベント開催時に、アンケートを実施するなど、建替えをイベント化して会員の関心が高まる工夫を盛り込む。アンケートは多肢選択式が回答を得やすい（自由記入は回答率低下）。アンケート実施時に内容の説明（プレゼン）を行うと効果的。
- ・ その他、建替えについて意見交換。
 - 会館は防災拠点としては中軸にはなりにくく、補助的。会員に対する備蓄（水など）は難。
 - かまどベンチが2~3個あるとよい。
 - 6号公園に2024年度に予算措置をし、防災井戸を設置する予定。管理運営は自治会が行う。
 - 現在の会館は、増築した事務室部分について、ジョイント部に基礎など問題ないか要確認。

2 2024年4月29日の総会に向けた答申案について意見交換

- ・ 現実的に予算面から、新築を行うことは難しい。リフォームの方向で検討を進めていることは答申に記載すべき。
- ・ あわせて、当委員会で建て替えだけでなく、その後の利活用方法についてもあわせて検討することがよいことにも言及することがよいのでは。
- ・ 答申案については、以下の内容を記載して総会報告し、三役から総会に対して、今後、当委員会に諮問する内容を総会にはかってもらいたい。
- 新築ではなくリフォームで検討を進めること
- 依頼先の選定方法
- 予算、建物の大枠の要素、実施時期（スケジュール）

3 次回委員会

- ・ 2/25(日)10:00~、自治会館広間を予定。

作成：川本 大岳（委員長）、河野 航（書記）
<オブザーバー参加やお問い合わせ連絡先>
川本携帯：090-2962-5278

(委員会メンバー向けメモ)

2について以下の点が議論として出ましたので備忘として記録します。

- ・依頼先の選定については、プロポーザル契約として、相手方をかまくらスタジオとすることまで具申で言及する。
- ・その際、かまくらスタジオとした理由を明記する。
 - 新築を前提に、4社に提案を依頼した
 - その中で、単なる建替えだけでなく、利活用方法のソフト面まで踏み込んだ提案があった
 - かまくらスタジオは建替え+ソフト面での関与という実績がある
- ・スケジュールはおおむね、以下のようなイメージ。
 - 2024年4月の総会では上記の答申を行う
 - 2024年度中は、建替えをイベント化し、夏祭りや餅つき大会などのイベントの際に会員に關与してもらい、いろいろ意見を集めることに取り組む
 - それを踏まえ、2025年4月の総会で、建替え後の具体的なイメージを総会にはかる
 - 5月に設計着手（3か月間基本設計+3か月実施設計で、12月末工事着手可能）
 - 12月のクリスマス会後、最終週から工事着手、工期はおおむね半年（2026年4月の総会などはセンターを活用）
 - 総会にはかかってから実際に工事に入るまでタイムラグがあるため、その際に費用面の変動があり得る。最低限必要な要素と、可能であれば対応する変動要素を分けて、予算設定や設計を行う必要がある

以上

回覧

2023年度 南流山自治会館建替え委員会 第10回会合

日時： 2024年2月25日(日) 10:00-12:00

場所： 南流山自治会館大広間

参加者（敬称略）： （委員）川本委員長、宮田委員、石井副委員長、山岸委員
（三役）中瀬副会長、田中副会長、木原総務部長
（オブ）三浦会長、馬場副会長、井田会計部長、丸山副会長
（アドバイザー）かまくらスタジオ 福井氏
（都合により欠席）河野委員

1 かまくらスタジオ福井氏より、自治会改修（リフォーム）スケジュールについて2種類の提案

① Aパターン（最短で設計施工を行うパターン）

2024年4月末 設計契約
2024年5月～8月 基本設計
2024年9月～12月 実施設計
2025年2月～ 着工（請負契約）
2025年7月 竣工、8月 引渡

② Bパターン（基本設計・調整期間に余裕をもったパターン）

2024年4月末 設計契約
2024年9月～2025年6月 基本設計
2025年6月～10月 実施設計
2025年12月～ 着工（請負契約）
2026年6月 竣工、7月 引渡

【意見】

- ・ Aパターンだと着工が次年度となるため2024年4月の総会での決議として、施工業者までの入札・選定は困難。臨時総会などが必要。スケジュールも非常にタイトである。
- ・ Bパターンについては、来年の2025年4月の総会で施工業者の入札・選定の決議をした場合、あまり期間を空けずに請負契約・着工が必要となる。Bパターンの場合は、総会決議で契約・着工期間までの日程が空き過ぎている。
- ・ A・B共通しているのは、設計契約で設計事務所を決定しないと今後進めることができない。
- ・ AパターンとBパターンの間で、2025年5月～着工（請負契約）の案がよい。
- ・ 班長会・総会などの会議は、南流山センターを借りておこなっていく。
もちつき大会は、自治会館が必須。
子供夏祭りは、自治会館は必須ではないが、準備や物置としては必要で今後検討が必要
- ・ 模型などを作成し自治会員の意見聴取の機会を設ける。

2 2024年4月29日の総会に向けた答申案について意見交換

- ・ 前回から引き続き、委員会の答申内容として新築での建替えを断念しリフォーム（改修）を推奨する内容とする。リフォームの目的については、建物上の安全性と自治会館の利活用の向上とする。
- ・ スケジュール案でも、明確化したように設計フェーズに進まないと概算・スケジュールを

決定することは困難。委員会としては、これまで設計事務所と施工会社4社からのプレゼン結果、アドバイザーの結果を受け協議をおこない4つの基準を設けプロポーサル形式で業者選定をおこなった。

- ・ 設計事務所は「かまくらスタジオ」を推薦する、施工業者の選定は、入札方式を前提とする、などの内容を盛り込んだ答申案を作成した。
- ・ リフォームの総予算は、建替え用の積立金と補助金を含めた約6000万以内とする。

3 次回委員会

- ・ 3/24（日）10:00～ 自治会館広間を予定

作成：川本 大岳（委員長）、山岸 正宏（書記） <オブザーバー参加やお問い合わせ連絡先> 川本携帯：090-2962-5278

回覧

2023年度 南流山自治会館建替え委員会 第11回会合

日時： 2024年3月24日(日) 10:00-11:50

場所： 南流山自治会館大広間

参加者（敬称略）： （委員）川本委員長、石井副委員長、山岸委員、河野
（三役）中瀬副会長、田中副会長、木原総務部長
（オブ）三浦会長、馬場副会長、丸山副会長
（アドバイザー）かまくらスタジオ 福井氏
（都合により欠席）宮田委員、井田会計部長

1 2024年度の進め方について議論

- ・ 業者選定にあたっては、本見積を実施する際に複数社見積りを依頼して実施。概算見積り時にも複数社依頼する方向
 - 依頼先の候補社についていくつか具体名をあげて議論を行った
 - 業者選定の決定は、2025年4月の総会で決議をする。その上で工事契約を締結する流れ
 - 保証の有無は定性条件として設定することも検討。瑕疵担保保険だけでなく、○年間の保証を条件とするなど
- ・ 今後のイベント（夏祭り、もちつき大会など）で新自治会館の模型展示やアンケートの実施などを行い、自治会として機運を盛り上げる
- ・ 金額積算のめど感
 - 建築費、設計費のほか、以下のような費用を見込む必要あり
工事期間中の貸倉庫費用、移送費、買い替える備品費、外構費 など
 - これらを令和7年度の会館積立金繰入額まで考慮した金額の枠内とする必要
 - 以下の点については要確認
 - (1) 市の助成金（大規模修繕、エコ家電に係る助成金など）が得られないか
 - (2) 市による無担保貸付の対象にはならないか
 - (3) 市以外の助成金（断熱等に対する助成金など）がないか

2 4/29総会への報告議案についての議論

- ・ 会員に分かりやすく報告内容を記載すべき
 - なぜリフォームとするか
 - 目的は何か
 - 予算の枠をどのように設定するか
 - スケジュールは昨年総会資料に記載した内容と大幅な変更がないので問題なし

3 次回委員会

- ・ 5/26(日)10:00～、自治会館広間を予定。

以上

作成：川本 大岳（委員長）、河野 航（書記）
<オブザーバー参加やお問い合わせ連絡先>
川本携帯：090-2962-5278