

積算四方山話²⁰

町会会館の建直し

野呂 幸一

元 公益社団法人日本建築積算協会 会長

<筆者略歴>

1941年東京神田生まれ。1964年早稲田大学建築学科卒業後、大林組入社、本店（大阪）建築部積算課勤務。コンピュータの利用研究に着手、その後システム部門（東京）に転勤し、積算プログラムを起点に概算精算見積、原価管理、現場システム、施工図CAD、維持保全、企画プレゼンなどの開発に従事、情報ネットワーク、EDI、AI、CGなどの利用研究。1999年退社後、JCC総研設立、中堅・中小ゼネコンの情報化支援、クラウドシステム、e-ラーニングソフトの開発、IT教育にも尽力。

町会長からの要請

冬の寒さから解放された春先のこと、久しぶりに遊びに来た孫の手を引いて家の前をブラブラしていると、通りかかった町会長から声をかけられた。

「コウちゃん、町会を手伝ってくれないか」

コウちゃんとは私のことで、町会長は私よりも2歳年上で子供の頃はよく一緒に遊んだ仲間だ。名前を富春というが、私たちの間では、トンちゃんと呼ばれていた。

「いずれ手伝いたいと思っているけど、今は仕事があってちょっと難しい」と答えると、トンちゃんは「今、来てくれないか意味がないんだ」と言う。「えっ、どうして」と思っているとトンちゃんは、「古くなった町会会館を建て直したいんだが、町会の連中がグズグズ言っていて前に進まない。そこで建築屋のコウちゃんに来てもらって何とかしてほしい」とのことであった。私が返事に困っていると、「今から町会会館を見てください」と言ってきた。そこで孫を家に帰してとりあえず町会長のトンちゃんと町会会館を見に行くことになった。

老朽化が激しい町会会館

町会会館は、私の家から200mぐらいのところにある。会館は、木造2階建てであった。町会長のトンちゃんは、「土地は借地なんだ。2階にしたのは、建てる時、当時景気の良かった地元企業から建築資金を出してもらったために、その会社の社宅としたんだ。しかしこの企業はだいぶ前にな

くなっていて、今は空き室となっている」との説明があった。

トンちゃんは、古ぼけた1階の出入り口の扉を開いて中に私を招き入れた。入ってみると、今時珍しい半間（0.9m）ほどの土間が奥へと続いており、片側は、30cmぐらい上がったところに引き違いの襖が閉まっていた。襖を開け、靴を脱いで上がると中は畳敷きの広間となっていた。道路側は、一面がガラス戸で祭礼時には全開して神酒所として使えるようになっていた。上を見ると天井には5、6本の蛍光灯が直に取りつけられている。広間を通って奥の戸を開けると薄暗い小さな台所と便所があった。台所は、天井から裸電球がぶら下がっていたが、配線コードは昔よく見かけた布製で所々が破れていた。また壁の下にコンセントがあったが、蛸足配線となっており、漏電の恐れが多分にあった。

「建物はかなり老朽化していますね。また漏電による火災も心配です」と伝えると、トンちゃんは、「そうなんだ。地震や火事が心配で夜もおちおち眠れないんだ」と非常に困った様子であった。

更に、「戦後間もない頃に建てたから、もう50年以上経っているのではないだろうか。地元の建設会社に見てもらったら、土台に亀裂もあり、少し大きな地震がきたら、間違いなく崩壊する危険な状態だと言っていた。去年、町会の役員会で建直しを決定し、建設会社に工事を頼んだが、いざ実行となるとグズグズ言う奴が増えて困っている。コウちゃんが町会の役員になって彼らを説得

してもらいたいんだ」と言う。

幼友達が苦悩しているのを見ると、何とか手助けができないものかと考えさせられた。

「少し考えさせてほしい」と言って、その日は別れたが、数日後、トンちゃんが我が家に来て、会館の建直しを理由に熱心に口説くので、ついに町会の役員になることを承諾した。

町会の役員に就任

町会長から声をかけられて、2ヵ月後の2006（平成18）年5月、町会の総会が開催され、いきなり副町会長となった。町会長と私は60代半ばであったが、町会では最年長者であり、他の役員は十数名いたが、我々よりも10歳以上も若い40代から50代前半の現役バリバリの元気のいい連中だった。女性も3、4人いた。

半数は地元の人たちで顔見知りもいたが、残りの半数は、新しくできたマンションの住民で、ほとんどが初めて見る顔だった。

私の地元は、子供の頃は畑が多く民家は少なかったが、いつの間にか大小様々なマンションが建てられ、新しい住民が急速に増えていった。

このマンションの住民の子供たちは、地元の小学校に通うようになり、何人かは町会の子供会や少年野球部、女子のドッチボール部などにも入り、仲良く活動していた。そこから、その父母同士も仲良くなり、日曜日の練習後などは、いつも町会会館や近くの居酒屋でイッパイやったりしていたが、同年代の地元のメンバーに誘われて何人かは町会の役員となっていた。

こんなに若い連中が町会をやっているのかと驚いたが、頼もしくもあり彼らのためにも町会会館を何とか作りたいと思った。

建直しに際しての問題点

町会の役員会は、月に1回、平日の午後7時半から開催され、毎回30分程度の短い時間で終わった。町会長のトンちゃんは、終了後すぐに自宅へ帰ったが、何人かの役員は、後片づけをしてから、数名連れだって近くの居酒屋に行っていた。

若い役員たちは、この飲み会が楽しみのよう

で、ビールや焼酎の水割りを飲みながら他愛ない話題に興じていた。

私も酒は嫌いな方ではないので、いつの間にか役員会が終わると若い役員連中と居酒屋に行くようになった。初めは静かにみんなの話を聞いていたが、私には、会館の建直しで聞きたいことがあったため、「町会長から、会館の建直しを進めてくれと言われているんだが」と切り出すと、若い役員連中は、建直しは賛成だが、町会長のやり方には断固反対だと言ってきた。

半ば予想していたことではあったが、いろいろ意見を聞いてみると、彼らが反発している背景には二つの問題があり、これらを解決しなければ前に進めないことが分かった。

一つは、建て直した町会会館の所有者の名義である。

一般に町会は、「権利なき社団法人」といわれ、団体名義での預貯金や不動産登記などはできないことになっている。そこで何かにつけて名義は、いつも町会長となり、今回の建て直す会館も町会長の名義で登記せざるを得なかった。しかし、名義人の町会長などが死亡した時は、会館は名義人の遺産となってしまう、トラブルが発生する恐れがあった。

もう一つの問題は、建築資金である。建直しには数千万円はかかるが、この資金繰りをどうするのか、多額の借金をした場合、その返済はできるのかどうか不明だった。

町会長の会館建直し案

町会長は、町会名義で所有できないことと建築資金がないという問題を一気に解決できる建築案を町会役員に提示していた。

それは、地主に賃貸マンションを建ててもらい、建物の名義は地主となるが、1階は町会が無償で使用するという案であった。また建築資金は、全額地主が負担するが、その代わりに借地権を地主に無償で返還するというものであった。

地主は、町会長の叔父であり、既に了解を得てあるとのことで、また工事は、町会長の妹が嫁いでいる地元の建設会社に発注されていた。

「コウちゃん、これしか方法はないと思う。何とかこれで押し切ってくれ」と、私は町会長のトンちゃんから言われていたが、町会の若い役員たちはこの町会長案に納得しなかった。

「借地権を無償で地主に返すのは納得できない」

「等価交換方式だってあるじゃないか」

「将来、地主が死亡し、遺産を受け継いだ者から出ていけと言われたら、何も権利を有しない町会はどう対抗するのか」

「建築資金は、何とかできないのか」
などを理由に反対していた。

建設委員会の設置

私は、町会長の苦肉の策も理解できなくはないが、理は若い役員連中にあると思った。そして、町会長の案を覆すことになるかもしれないと思った私は、町会長にお願いして建設委員会を作ってもらった。今後は、私個人ではなく、委員会として対応していくことにしたのである。委員は、町会長を除いて、意見のある若い役員から7、8名選んでもらい、私は委員長に就任した。

建設委員会が設置されたのは、その年も暮れの12月半ばを過ぎていたが、私は、2、3名の委員を同伴して地主の自宅を訪問した。地主との面会は、委員長としての挨拶が第一であったが、地主の考えも知りたかった。

地主は面会するや否や、「儲ける気は全くありません。甥の町会長から頼まれたので仕方なく了解しました。ただ1階を無償で町会に貸すと賃貸マンションの採算が合わず、かなり赤字となります。この歳で借金を抱え返済に苦しむのは避けたいのです。できれば止めたいのですが」と言った。その地主は、既に80歳を超えており、先祖伝来の土地を引き継ぎ、この辺りでは大地主であった。

年が明けると、建設委員会は、町会長が工事を発注している地元の建設会社に来てもらい、工事の概要を説明してもらうことにした。

建設会社の担当者からの「この3月には、とりあえず会館の解体工事をするよう町会長から言わ

れています」という言葉に「えっ、そんなに早い」と委員のみんなが驚いた。

「会館がなくなったら、役員会や総会はどこでやるんだ」「夏のお祭りの時、神酒所が作れないじゃないか」など、委員の多くが不満をもらした。

建設会社の担当者は、これらの不満には応えず「これが設計図です」と言って、設計図を我々に手渡した。

町会の借地は43坪あり、前面の道路側は4間半(8.1m)で奥行きが9間半(17.1m)の細長い地形であった。

設計図は、4階建てで2階以上が賃貸マンションとなっており、1階が町会の使用するスペースとなっている。しかし1階には、マンションのエントランスもあり、町会の使用できる面積はかなり狭くなっていた。

更に、設計図では賃貸マンションが優先されており、町会は全くと言っていいほど配慮がされていなかった。

建設会社の担当者の口ぶりから、私は、町会長のトンちゃんが強引にしかも迅速に計画を押し進めていることを強く感じ、これは何とかしなければいけないと焦った。

地元行政に相談

最大の問題は、町会が町会名義で会館を所有できないことにあった。これをどうしたらいいのか、町会が何らかの方法で法人格を取得できないのかと考えるようになった。

町会は、行政の末端を担っており、行政から送られてくる資料が頻繁にあり、その都度、回覧などで町会の住民に周知している。

町会の行政側の窓口は、地元区役所の地域課であり、何かにつけて連絡し合っていた。そこで、地域課に伺い、法人格の取得について相談したところ、耳寄りな話を聞いた。それは、町会は、地縁による団体として市長の認可があれば法人格を得られるということであった。

更にこの認可は、市役所の市民局が窓口だそう

ることになった。

地方自治法第260条

市民局の担当者は、思いのほか親切で地縁による団体の認可を申請するように勧められた。

担当者は、「市は地方自治法の第260条に基づいて各町会の地縁団体化を勧めています、現状は13%程度で留まっています。理由はPR不足もありますが、認可を受けると様々なことが義務づけられて、多くの町会是对応できないからのようです」と言って、地方自治法の第260条の条文を見せてくれた。

細々といろいろなことが記載されていたが、現状の町会活動から見て支障となりそうな事項はなかった。

「私どもの町会の支障となりそうな事項は見当たりませんが」と言うと、「そうですね、それなら是非地縁団体の認可を申請してください」と再度勧められた。そして「まず第260条に合致した規約が必要となりますが、作ってくれませんか」と言って、モデル規約のコピーをくれた。

そこで、担当者から手渡された申請書一式とモデル規約を持ち帰り、後日、町会の意向を固めて再度伺うことになった。

認可地縁団体

早速、建設委員会を開催し、地縁団体について検討することにした。その結果、委員全員から認可を申請すべきだと結論を得た。この結果を町会長のトンちゃんに報告すると、トンちゃんは、叔父の地主が賃貸マンションの赤字経営を避けたいと悩んでいることを承知しており、法人格が取得できるならば、町会独自で建直しをやるんじゃないかということになった。そして「これまでの工事は取り止めにするが、建直し工事は、既に発注している建設会社にしてくれ」と言った。

その後私は、モデル規約に沿って新しい町会の規約を作成することになったが、既に町会には規約があったので、新しい規約を作成することは、それほど難しくなかった。

私は、出来上がった新しい規約を持参して、市

役所に伺い、町会が地縁による団体の認可を申請することにしたことを伝えると、担当者は、嬉しそうに「了解しました」と言い、私から手渡された規約を一条毎に確認し、「これで結構です」と言った。そして「実は地縁団体の認可申請には、町会の総会で承認されることが必要となりますが、いかがですか」と聞いてきた。

私が「そうだと総会はこの5月に開催されますので正式な申請は、6月ぐらいになりそうです」と答えると、担当者は、「分かりました。ところで町会会館の建設資金はどうするのですか」と更に聞いてきた。「かなり借金することになると思いますが」と答えると「市は、認可された地縁団体には、会館などの建設に必要な資金について、2,000万円を限度として支援しています」と言った。これを聞いた私は、「えっ、本当ですか」とつい大きな声を出してしまった。詳しく聞くと、2,000万円を限度として金融機関から借りた資金の金利を全額補填しているとのことであった。

2,000万円を無利子で調達できるなんて夢にも思っていなかったもので、すぐに「是非その支援策を使わせてください」とお願いした。

会館の建設資金は、少なくとも3,000万円ぐらいは銀行から借りなければならないと計算していたので、この支援策は大変ありがたいと思った。

町会の総会

私が町会会館を建て直すために役員になって1年が経ち、町会長の案を破棄し、町会独自で進めることになったが、まず町会が市長から地縁による団体として認可されることが必要であった。

そのための手続きを進めていき、2007（平成19）年5月の総会で認可申請の可否を審議したが、幸い満場一致で承認された。

そこで、既に発注している建設会社に町会の要望を伝え、新しく設計をお願いしたが、これがとんでもない設計で往生してしまった。また見積金額も予想をはるかに超えており、タフな折衝が待っていた。

これらについては、次回お話ししたい。