

# 積算四方山話②①

## 町会会館建直し工事の設計

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。

### 着工前は問題だらけ

前回ご紹介したが、私は、地元の幼馴染の町会長から老朽化が激しい町会会館の建直しに力を貸してもらいたいと熱心に口説かれ、町会の役員に引きずり込まれてしまった。

町会長からは、既に設計は完了しており、工事も地元の建築会社に発注済と聞いていたので、私の役割は見積査定や工事管理の手伝いぐらいかと思っていたが、実際は町会長の計画案と進め方に他の役員の多くが反対しており、問題だらけだった。

これらの問題に対し、私は町会に建築委員会を設置してもらい、委員長となって解決に至った経緯は前回お話ししたが、最終的には町会長の計画案を白紙に戻し、新規に町会会館の建直し工事を町会が独自で進めることになった。

私が2006（平成18）年5月の総会で町会の役員になってから1年以上の時が経過していた。

### 工事を再発注

新規に取り組む会館の建直し工事は、町会長からの要請もあり、既に発注していた地元の建築会社をお願いすることになった。

建築会社に連絡すると、設計者を含めて3名の社員がやってきた。私はこれまでの計画案を破棄したことを詫言、新たな構想で建直し工事をするようになった経緯を説明した。建築会社の社員は、既に状況を理解していたようで、静かに聴いていた。また新規の町会会館は、2階建てとし、1階は町会で使用するが、2階はワンルーム4戸の賃貸住居にしたいと話した。

建築会社の社員からは特に質問や異論はなく、「了解しました。早速設計してお持ちします」と言って帰っていった。

### ビックリした建築会社の設計

ようやく建直し工事が前に進み出したのでやれやれと思っていると、1ヵ月も経たないうちに建築会社の設計者から、設計ができたので見てもらいたいとの連絡があった。建築会社は、最初の計画で既に敷地や近隣の状況が分かっていたのか、すぐに設計に着手できたようであった。

早速会うと、設計者は「構造は、耐震耐火を考えて鉄骨造で、外壁はALC（軽量気泡コンクリート）としました」と言って、持参した設計図を見せてくれた。鉄骨造とALCの外壁は、私もそれでいいと思ったが、町会が使用する1階の平面図を見てビックリしてしまった。

今でもハッキリ覚えているが、およそ図1のとおりである。

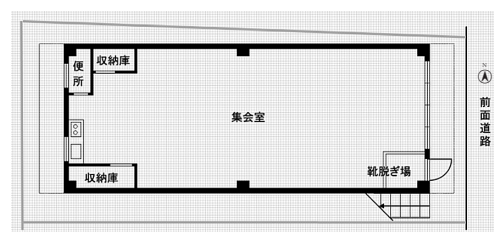


図1 建築会社の1階平面概略図

町会の土地は43坪程度で、前面の道路は東側にあり、間口が4間半（8.1m）、奥行きが9間半（17.1m）の東西に細長い地形となっている。

1階は、図1のように、前面道路から1.5m

入ったところから、東西に伸びた長方形となっており、間仕切壁は一切なく、出入口に靴脱ぎ場があり、見通しのよいワンルームの集会室となっていた。ただ北側と南側の壁の隅に、収納庫が設けられており、西側の壁には流しとコンロが付いていた。またその横にトイレが1ヵ所あった。

単純極まりない設計でこれを見た時、一瞬頭が真っ白になった。特に拙いと思ったのは、2階の住民が使う鉄骨階段が、玄関脇に隙間なく付けられており、敷地の奥への出入りができなくなっていた。

2階の平面図は、中央に中廊下があり、東西に2戸ずつベランダ付きの賃貸用ワンルームが設計されていた。ワンルームの間取りは、よく見かける標準的なもので特に問題はなかった。

私は「2階のワンルームはこれでいいと思いますが、1階はちょっと町会に向いていないのではないですか」と言うと、設計者は「ワンルームはいろいろ経験していますが、町会会館の設計は全く初めてで、どう設計したらいいのか分かりません」と頭を掻きながら言った。

そこで町会の主な活動を紹介し、これに見合った設計はできないだろうか聞いたが、あまり理解できない様子だった。これは口で説明しても無理だと思い、「1階のプランは、私の方で考えてみましょう」と言って、その日は終えた。

## 女性部からヒアリング

さてどうするか、私は町会の役員になって1年と少し経ち、多少は町会活動を経験していたが、まだ分からないことも多かった。そこで町会の裏方を担っている女性部のベテラン役員に話を聞くことにした。

連絡すると2名の女性役員がやってきた。私は、町会の設計を検討しているので、参考となる意見をお聞きしたいと伝えると、いきなり「荷物を何とかしてほしい」と言ってきた。

「えっ、どういうことですか」と聞くと、「何しろ種類と数が多く、収納場所がなくて困っている」と答えた。詳しく聞くと、町会には様々なイベントがあり、使用する道具がその都度異なっ

っており、その出し入れと収納が大変らしい。

私の住む地区は、9町会で連合町会が組織化されているが、何かにつけて合同で事業を行っている。特に、運動会、お祭り、盆踊りは、3大イベントとして当番町会を決めて盛大に行っていた。これらのイベントだけでも必要な品物の収納に頭を悩ませていたのだった。

例えば運動会用には、テントが3張、大きなビニールシートが5枚、折り畳み式の机が十数個、椅子が30脚ぐらいあり、更に昼食を出すので鍋や大型のコンロもあるとのこと。

またお祭りには、紅白幕を始め、会館前に取り付ける提灯や電球、更にお囃子の音楽を流すスピーカーや電気コードがあって、その上、祭壇の組立てに必要なお飾りや神事用の諸道具も数多くあり、これらは丁寧に収納する必要がある。また町会会館の両脇に立てる3mを超す長さの高張り提灯用の竹竿も2本あって、この収納にも頭を悩ませているとのことであった。

盆踊りには、町会から貸し出している浴衣が30着あり、この収納も必要であり、少年野球クラブなどでは、バックネットやバット、ボールなどの保管もしなければならず、その他には、防犯パトロール時のハンドマイクや身に付けるベスト、防災のための種々な道具があるとのことであった。

私が「懇親会などで女性部が料理を用意しますが、台所はどうですか」と聞くと、待ってましたばかりに「炊事用具や食器の数も大変で、収納できない物は床に置いています。台所の床下に収納庫を作ってくれませんか」と言われた。更に大きな冷蔵庫も必要とのことだった。

女性部のベテランは、ここまで一気に話をしたせいか、息を切らして少々疲れた様子だった。

「ところで、書類や書籍はどの程度ありますか」と聞くと「そういう物はあまりありません」と言い、日常必要な書類等は、各担当者が自宅に保管しているとのことだった。

これを受けて、設計に際しては、町会に大小様々な物品が数多くあり、これらは室内室外に分けて収納場所を検討することが大切だと分かった。

「他に何かありますか」と聞くと、町会会館では、イベントや会議の後に懇親会が度々開催されるが、その時の料理や飲み物の用意は女性部の仕事になっている。そこで多くの女性部員が台所に集まり作業をするが、台所の流しは、2、3人が同時に使えるようにしてほしい。また台所の出入口は、出る人と入る人がぶつからないように2ヵ所設けていただきたいと要望された。

更にトイレは、男女1ヵ所ずつ別々に設けてほしいとのことであった。

### 気になっていた前面道路の利用

女性部からのヒアリングで女性の視点からの意見を聞くことができたが、新しい町会会館が有効に利用されるには、多種多様な町会活動への対応を検討する必要がある。

町会の役員になって、ずーっと気になっていたことがある。それは、会館前の道路だ。この道路は、商店街から脇に入り、それほど自動車の往来は激しくないが、それでもかなりの自動車が通り過ぎていく。土日は、子供たちの部活動が行われるが、集合はいつも会館前の道路脇であり、子供たちはすぐに道路にはみ出してしまふ。そこで引率者は自動車が通る度に大声をあげて注意していた。

また町会会館には、子供たちだけでなく、大人も自転車に乗ってくる者が多い。しかし駐輪場所がないため、仕方なく道路際に止めるので、これが人や自動車の通行の妨げとなっていた。

これは狭い土地に、目一杯町会会館が建てられ、道路際にスペースがないことによるが、この問題を解決することが第一に必要なと思った。

それには道路から建物を引いて空きスペースを設ければすむが、敷地は狭く、2階の賃貸住居のスペースも確保する必要もあり、どうしたらいいのか考えをめぐらせた。その結果、これは1階の道路側をピロティにすれば解決すると思に至った。

### ピロティのメリット

道路に直結したピロティは、町会活動に多くのメリットをもたらすことが分かった。

子供たちの集合場所や駐輪場になるだけでなく、今まで道路の片側を占有して実施していた子供たちの餅つき大会やソーメン流しなどは、ピロティで安全にできる。その他、町会の活動に有効となることがいろいろ考えられた。

例えば、8月の暑い最中に催行されるお祭りで、町会に奉納の寄付に訪れる人たちの受付や世話人たちの待機場所としてピロティは、直射日光を遮ることができる。更に、普段はベンチを片隅に置けば、通りがかった人が休憩所として寛ぐことも可能となる。

### 建物の周辺敷地の有効利用

女性部のヒアリングでも指摘されたが、町会は室外で保管する物品が多い。これには会館周りの敷地の活用が必要となる。しかし、敷地の間口が狭いため、1階をピロティにしても、階段と建物との間に隙間がなく、2階へ行く階段の斜め部分がかかってしまい、人が敷地の奥へ行けそうにない。ピロティをもっと奥まで深く取れば解決するが、そうすると肝心の会館の面積が狭くなってしまふ。どうしたらいいのか、何か工夫が必要であった。

そこで、1階の階段にかかる外壁のコーナーを引っ込め、階段の下を通して敷地の奥へ行けるようにした。また引っ込めた部分は、玄関のポーチにすることにした。これで敷地の奥へ行けるようになり、建物の完成後は、西側裏の空き地に物置小屋を建て、運動会で必要な机や椅子を保管することができる。

また、2階へ上がる階段の斜めになる裏側は、倉庫とし、少年野球クラブの道具などを収納することにした。階段は、2階に上がると中廊下の出入口まで壁沿いに渡り廊下が必要となるが、この下に壁から50cmぐらいの幅の棚を数段設け、長い竹竿やビニールシート、テントなどを保管することにした。渡り廊下は、屋根ともなり、少しは雨が防げる。

### 室内の収納場所

室外で収納する物は何とか目途がついたが、次は、室内で収納する物品である。



これは、重量もあまりなく箱物が多いことが分かった。そこで、集会室の南側5mの壁に、高さ1.2m、奥行き45cmの両開きの戸棚を4連作ることにした。戸棚の上は、化粧カウンターとし、上部に4連の吊戸棚を作ることにした。

これでほとんどの物を収納できるが、年に一度催行されるお祭りの用具は、丁寧に保管する必要がある、別の場所に設けることにした。実は、2階の賃貸用住宅の中廊下の突き当たりがデッドスペースとなっており、ここに天井から床まで奥行き90cmの戸棚を作ることにした。戸棚は、3段でそれぞれ両開きの扉とした。

一方、台所では、流しやコンロ下の戸棚だけでは調理器具や食器が納まらず、流しの上や南側の壁に吊り戸棚を作ることになった。また床下に収納庫を設けた。

## 台所は、女性たちの溜まり場

町会には、多くの女性が参加している。懇親会の日などは、手伝いとして一度に10名以上がやってくるが、彼女たちは町会会館へ来ると台所に向かう。しかし台所は狭いため中に入れず、台所の前に集まっておしゃべりをしている。そこで、台所を出来るだけ広くして彼女たちの溜まり場とし、おしゃべりができるようにしたいと思った。

女性部のヒアリングから、大勢の人が台所で作業ができるようにしたいと思い、流しやコンロ、調理台は、横に一文字とし、長さを確保した。

また調理や配膳準備のためのテーブルを用意し、その周りに丸椅子を配し、腰かけて作業やおしゃべりができるようにした。

出入口も2ヵ所設け、台所と集会室は回って行き来ができるようにした。

## お祭りの神酒所

町会長は、お祭りの時に設営する神酒所を一番気にしていた。それは祭壇と接待場所が確保できるかどうかという点であった。

お祭りは、地元の日枝神社を中心に地区の9町会が合同で催行するが、神社の大神輿が9町会を

渡御する日は、各町会が休憩場所となり、簡単なおもてなしを行う。

渡御は、宮司と禰宜を先頭に各町会の町会長と氏子総代が揃いの浴衣を着て続き、その後を大神輿がゆっくりと通りいっばいに揺れ動きながら進んでいく。警察官も10名近くが同行し、警護にあたっている。大神輿の担ぎ手は、交代しながら担ぐため、100名以上となる。

町会に着くと宮司と町会長らは、町会会館に上がって接待を受けるが、担ぎ手には、会館前で飲み物やおにぎりなどが振る舞われる。これは短時間ではあるがいつも大変な騒ぎとなっていた。

新しい町会会館もこのお祭りに対応できるようにすることが求められていた。そこで、ピロティに面した集会室は前部分に祭壇を設け、祭壇の後ろを紅白幕で仕切り、宮司たちの接待場所を確保することにした。

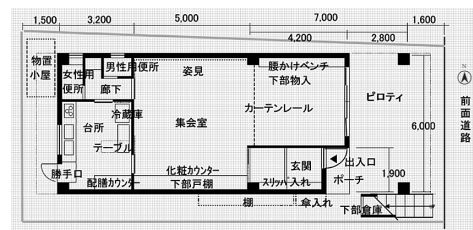


図2 提案した1階のプラン

## 設計が終了

図2のプランを作成して、建築会社の設計者に提案すると、設計者は、目を丸くしてこのプランを見つめていた。「どうですか、何か質問はありますか」と聞くと「これで十分です。ありがとうございます」と言って、嬉しそうに帰っていった。

1、2週間すると設計者から、図面ができたのを見てほしいとの連絡があった。早速拝見すると、私の意図どおりに設計されており、「これでOKです」と伝えた。

その後、1ヵ月ぐらい経った頃、建築会社から積算部長の名刺を持った人が見積書を持ってきた。

しかし、工事費の金額が予想を遥かに超えており、大幅な工事費のコストダウンに取り組むことになった。これについては、次回お話ししたい。