

コミュニティセンターをこれから どうか

執行委員のみなさまへ ・ ご意見のお願い ・ 旭ヶ丘連合町内会 2026 年 6 月

耐震化されていない建物を どうか。「安全は無視できない」と「でも簡単には払えない」の板挟みです。ここまで考えた案を共有します（たたき台）。気づいた点・反対意見を ぜひお聞かせください。

(1) 何が問題か

- 建物が 耐震基準を満たしていない（地震のとき危ない・安全は無視できない）
- 直すにも建てるにも、手元のお金では大きく足りない

(2) 見積りの前提（議論用のざっくり）

- 坪あたり 50～60 万（建設会社 1 社の概算・目安）→ 2,000 万で約 33～40 坪、3,500 万で約 58～70 坪
- 頭金＝積立 850 万 を充当 / 補助 500 万 を見込む（防災拠点なら さらに上も狙える）

△ 現状は 2 階建て。同じ広さなら 平屋のほうが割高になりやすい（坪単価は高め＝60 万寄りで）

(3) いくらかかると、会費はどうか

工事費	借入が必要	毎月／世帯(20 年)	会費を上げずに賄えるか
2,000 万	650 万	約 43 円	ほぼ収まる（+約 10 円）
2,500 万	1,150 万	約 76 円	+約 43 円 が不足
3,000 万	1,650 万	約 109 円	+約 76 円 が不足
3,500 万	2,150 万	約 142 円	+約 109 円 が不足

💡 会費を上げずに返せるのは 月 33 円／世帯ぶん（年 25 万・予備 15 万）。表の「+○円」が新しく集めるお金。

(4) 選べる道（お金の少ない順）

	案	費用の目安	ひとこと
1	建てない・近くの施設へ	解体費のみ	使う人が少なければアリ
2	小さく建て替え	～2,000 万級	今のお金でほぼ届く
★3	防災拠点として建て替え（本命）	規模・補助しだい	お金も公平性も同時に解く
4	ふつうに新築	3,500 万 + 借入	会費の壁にぶつかる
5	耐震改修だけ	約 2,300 万	いちばん割が悪い

(5) いまの考え

本命は #3 防災拠点。「高齢者の集会所」→「みんなの避難所」になれば現役世帯も自分ごと、お金と公平性の壁を同時に下げられる。

(6) でも「今は決めない」のが正解 — まず ほぼタダの 4 調査

- ① 建物の名義（→ 未登記と判明済）
- ② 避難所にできるか + 防災の補助金（市） ★最優先
- ③ 土地の貸し借りの条件（市）
- ④ 利用実績（予約簿・誰が月何回）

(7) ご意見をいただきたい 2 点

① 有効活用の方向性（そもそも論）— この話の発端は「修繕積立金や予算の繰越金の有効活用」。その使い道として、まず「コミセンの安全確保」に充てる方向で良いですか？

② 底値の案 — 「撤退・小さく建てる」も 候補に入れてよいですか？

■ 進め方（確定・一任とさせてください）— 上の 4 つの事実調べは 会長(宮地) が進めます。