

# 建て替えに関する基本計画

2021年12月

J C会館建て替え検討会議

議長 西田 新

J C会館建て替え検討会議 メンバー一同

## 1. 結論及び理由

### ■結論

J C会館建て替え検討会議では、建て替えに関しまして計9回の会議を重ね、検討させて頂きました結果、「J C会館の建て替えを執行すべき」であるとの結論となりましたこと、ここにご報告させて頂きます。

### ■理由

J C会館建て替え検討会議では、10年先、20年先、30年先もJ C会館が全国のLOMとメンバーのために存在し続けるために、そして、これからのメンバーが安心して、今以上に日本の課題や地域の課題に真摯に取り組むことができるために、J C会館の建て替えについて検討をしてまいりました。

全国のLOMより10名の理事長にも構成メンバーに加わっていただき、今後のJ C会館がどうあるべきか、どのように建て替えを執行するべきなのかを協議を致しました。

そして、下記理由において、「J C会館の建て替えを執行すべき」という結論となりました。

#### ①現在の建物状況

2020年度J C会館計画策定会議の答申書にも記載されていた通り、エレベーターや配管など設備を含む建物の老朽化による大規模修繕、耐震構造の判定でNG判定が出ていることにより、利用する方々の人命にも関わる内容も含まれていることから、建て替えに関する議論を先延ばしにできないこと。

#### ②費用と予算

現在のJ C I日本の資金を大規模な修繕費及び耐震補強に支出をすると、建て替え費用よりは、費用は抑えることができるが、修繕後のテナント収益金と返済計画を比較すると、月の収益だけで返済はできず、現在のメンバーからの会費による予算から返済費用を捻出する必要があること。

#### ③J C I日本の現状

①、②の状況から、この課題に関する結論を先延ばしにした場合、修繕に資金を充ててしまうと、建て替えに必要な自己資金が圧倒的に不足してしまう可能性が高いこと。

#### ④立地

2020年度の答申書にも「等価交換方式」での建て替えも検討されておりましたが、やはり諸先輩より継承された土地を手放すのではなく、その価値を最大限に活用すること。

## ⑤収益性

④でも記載しましたが、現在の J C 会館の資産価値を有効活用し、テナントや住居といった収益を生む建物へと建て替えをすることで、会員からの会費が主な収入となっている J C I 日本にとって、貴重な外部資金を得ることにつながり、自立型で持続可能な J C 会館を生み出せ、将来的には全国のメンバーの負担を長期的に軽減できる可能性が見込まれます。

2020年度 J C 会館計画策定会議の資料によると、現在の評価による J C 会館とその土地の資産価値は建て替えを行うにあたり、十分な資産価値として評価されています。

## 2. J C 会館に求めるもの

### ■新 J C 会館の在り方

J C 会館建て替え検討会議では、2020年度の答申書を踏まえ、建て替えを検討するにあたり、「J C 会館とはどうあるべきか」を議論しました。

現在の J C 会館は「全国の L O M の本部機能を有する本拠地としての建物」とするために建設がされました。」

では、新しく建て替えした場合、新 J C 会館には何を求めるのか。

時代も変わり、社会情勢も変わる中において、J C 会館に求めるものは40年前と違って当然ではないかということを議論し、下記のようにまとめました。

### 【新 J C 会館の在り方】

#### ①ビジョン、戦略の共有並びに浸透の場

「J C がどのようなことを目指しているのか」を全メンバーが共有することで、立ち返る場所として存在し、事業のパフォーマンスを最大化することが可能になる。

#### ②各 L O M の活動や運動に資する場

各 L O M の運動を推進するために財政的にも負担をかけない会館運営をする。

#### ③各 L O M 間の連絡調整に資する場

定款にあるように、J C I 日本は日本国内に所在する L O M を総合調整してその意見を代表することを目的の1つに据えている。

J C 会館を利用することによって、各地域で運動を展開するアイデアや、問題解決ができるような情報交換をし、相談を受け付け、話し合える場とする。

#### ④各 L O M の象徴（ランドマーク）となる場

一部の出向者のみの集いの場とならない、全国のメンバーが使用できること。

また、そこに存在することが誇らしくなり、地方の人間としても東京を訪れた際、立ち寄ると落ち着く場所とする。

### ⑤ J C I 日本 の 活 動 や 運 動 に 資 す る 場

歴史に対する理解が深まる場所（J C や 国 家）として、J C I 日 本 ・ J C I の 動 員 力 を 肌 で 感 じ る の は 東 京 の J C 会 館 に 訪 れ る こ と が 『 百 聞 は 一 見 に 如 か ず 』 と 思 える 場 所。

### ⑥ 出 会 い の 場

全 国 の メ ン バ ー は も ち ろ ん の こ と、多 団 体 や 青 年 世 代 の 人 々 と の 交 流 に よ っ て、イ ノ ベ ー シ ョ ン が 生 ま れ、社 会 課 題 の 解 決 に 向 け た 改 革 の 基 地 と なる 場 と する。

## 3. 最 後 に

### ■ 総 括

全 国 の メ ン バ ー の 本 拠 地 と して 誕 生 し た J C 会 館 は こ れ ま で の 荒 波 と も い える 激 動 の 昭 和、平 成、令 和 と い う 時 代 に お い て、大 海 原 を 航 海 す る 船 の よ う に、私 達 メ ン バ ー を 乗 せ て、日 本 全 国 そ し て 世 界 を 駆 け 巡 っ て く れ た、そ の 大 き な 一 つ の 役 目 を 終 え よ う と し て い る の で は な い で し ょ う か。

本 年 度、J C I 日 本 は 7 0 年 と い う 節 目 の 年 を 迎 え ます。こ れ か ら 8 0 年、1 0 0 年 と 今 ま で 以 上 に 日 本 全 国 に J C 運 動 を 発 信 し、地 域 社 会 を こ れ か ら も 明 る く 豊 か に、そ し て、未 来 を 支 え る 子 ども た ち に 明 る い 未 来 を 渡 す た め に、邁 進 し な け れ ば な り ませ ン。そ の た め に は、全 国 の メ ン バ ー の 夢 と、こ れ ま で J C 運 動 を し て こ ら れ た 諸 先 輩 方 の 想 い が 詰 ま っ た、新 た な J C 会 館 を 建 設 す る こ と が 必 要 で す。

J C 会 館 は J C I 日 本 だ け の も の で は あ り ませ ン。全 国 6 9 1 の L O M 理 事 長 の 皆 様 を は じ め と す る 全 国 の す べ て の 会 員 の た め の も の で な く て は な り ませ ン。そ し て、こ れ か ら J C メ ン バ ー と し て、私 たち 以 上 に こ の 国 家 を、こ の 地 域 を よ り 明 る く 豊 か に し て く れ る、ま だ 見 ぬ 未 来 の メ ン バ ー の た め の も の で な く て は な り ませ ン。

諸 先 輩 方 が 遺 し て く れ た 資 産 で あ る 東 京 都 平 河 町 と い う 都 内 屈 指 の 立 地 を 最 大 限 活 用 し、「持 続 可 能 な 全 国 の メ ン バ ー の 負 担 の 無 い J C 会 館 の 建 て 替 え」を 念 頭 に 置 い て、「収 益 性 の あ る J C 会 館」へ と 生 ま れ 変 わ る と と も に、全 国 の メ ン バ ー が 集 い、英 知 を 結 集 で き、情 報 の 共 有 や 情 報 発 信 の 場 と し て、ま た、地 域 の 方 々 と も 共 存 共 栄 で き る よ う な、地 域 住 民 が 気 軽 に 立 ち 寄 れ る 場 と す る よ う な 複 合 的 な 機 能 を 持 つ、全 国 の メ ン バ ー の 「夢」が 詰 ま っ た 建 物 を 目 指 し ます。

### 付 属 資 料

- ① 建 て 替 え に 向 け た ス ケ ジ ュ ー ル
- ② 建 て 替 え に 関 し て
- ③ 移 転 に つ い て
- ④ 資 金 に つ い て
- ⑤ 2 0 2 0 年 度 答 申 書

J C 会館建て替え検討会議 構成メンバー

		名前		
1	議長	西田 新	顧問	J C I 奈良
2	副議長	中島 土	専務理事	J C I 大分
3	副議長	麻生 将豊	総務グループ担当常任理事	J C I 飯塚
4	委員	平野 謙吾	東海地区担当常任理事	J C I 西尾
5	委員	野口 和範	愛媛ブロック協議会 会長	J C I 松山
6	委員	玉田 尚久	理事長	J C I 岩見沢
7	委員	菅原 啓太	理事長	J C I 仙台
8	委員	久木原 満	理事長	J C I 酒田
9	委員	外口 真大	理事長	J C I 東京
1 0	委員	早川 剛史	理事長	J C I 館山
1 1	委員	芳金 秀展	理事長	J C I 半田
1 2	委員	石山 慶	理事長	J C I 京都
1 3	委員	城谷 大樹	理事長	J C I 茨木
1 4	委員	和田 真明	理事長	J C I 川内
1 5	委員	平良 寿成	理事長	J C I 島尻
1 6	委員	植松 康太	ブランディング戦略会議 議長	J C I 大阪
1 7	委員	鈴木 照久	財務運営会議 議長	J C I 館山
1 8	委員	松田 浩一	財政審査会議 議長	J C I 下妻
1 9	委員	小西 毅	規則審査会議 議長	J C I 神戸