

# 堀内会館再整備 基本計画

～再整備までの今後の方針～



令和7年9月

# はじめに

現在の堀内会館は当時の町内会関係者で昭和41年3月に竣工され、築59年が経過し老朽化が問題となっています。

令和5年度～6年度にかけては、地域で意見交換会を実施し、様々な要望等の意見がありました。その後、令和6年度に町内会の代表者や利用団体の代表者、そして公募による町民の方等で構成された「堀内会館再整備検討委員会」が立ち上がり、全5回の委員会において新しい堀内会館のあるべき姿について検討をしていただきました。

一方で、既存の会館については、これまで堀内会館運営委員会により維持管理され、地域住民に利用していただいていたが、令和7年1月に施設を休館しました。また、未登記で所有者不明である堀内会館を町の所有とするため堀内地区の12町内会から譲渡を受けるための契約を締結しました。

現在は地元町内会に管理をしていただき令和7年7月から施設利用を再開しましたが、老朽化の問題は解決していないため、速やかな再整備が求められています。

これまで以上に地域から長年にわたって愛される、安心・安全な地域の拠点となる施設づくりを目指していきます。

## 目 的

本基本計画は、来年度以降、解体工事や設計段階に入る前の与条件整理のため今年度検討した内容を報告させていただきます。

## 目 次

### 第1章 前提条件

1.計画地概要-----	3
2.敷地内施設概要-----	4
3.都市計画道路-----	7
4.ハザードマップ-----	8

### 第2章 堀内会館再整備検討委員会の報告書の概要と反映状況

1.堀内会館再整備の検討に関する報告書（一部抜粋）-----	10
2.堀内会館再整備検討委員会からの意見の反映状況-----	11

### 第3章 配置計画

1.配置計画-----	13
2.配置イメージ-----	14

### 第4章 機能相関図

1.機能相関図-----	16
--------------	----

### 第5章 平面計画

1.1階平面図-----	18
2.2階平面図-----	19
3.R階平面図-----	20

### 第6章 整備計画スケジュール・ステップ

1.児童遊園利用期間重視案-----	22
2.会館利用期間重視案-----	24
3.整備方式比較-----	26

# 1. 前提条件

# 計画地概要

## ○計画地における建築条件等の整理

### I. 現堀内会館敷地

所在地 : 葉山町堀内510-1、510-2  
敷地面積 : 1,522.58㎡ (158.36㎡、1,364.22㎡)  
地盤高さ : 8.2~9.0※国土交通省 国土地理院地図 (電子国土WEB) 標高  
地域地区 : 第一種住居地域  
防火地域 : 指定なし (建築基準法第22条指定区域)  
高度地区 : 最高限第1種 最大限度12m  
風致地区 : 該当なし  
建蔽率 : 60%  
容積率 : 200%  
周辺道路 : 町道250号線 (北側・東側)  
道路斜線 : 適用距離20m 勾配1.25  
隣地斜線 : 立上がり20m 勾配1.25  
日影規制 : 建築物高さ > 10m規制あり  
北側斜線 : 規制なし  
前面道路幅員に乗じる容積率算定係 : 0.4  
埋蔵文化財 : 該当なし  
津波浸水区域 : 1.0~2.0m  
土砂災害警戒区域 : 該当なし  
都市インフラ設備  
上下水道 : 整備済み  
都市ガス : 未整備 (延伸整備可能)  
電気 : 東京電力  
通信 : NTT東日本

### II. 堀内児童遊園敷地

所在地 : 葉山町堀内510-4  
敷地面積 : 1,784.13㎡  
地盤高さ : 7.6~7.9※国土交通省 国土地理院地図 (電子国土WEB) 標高  
都市計画道路 : 3・6・5風早元町線 (8.0m)  
敷地内通路 : 建築基準法第42条非該当 (道路未認定)

※地域地区以下左に同じ

## ○航空写真



【Googleより参照】

# 敷地内施設概要

## ○敷地内施設の撤去処分及びその他・工作物

### I. 現堀内会館敷地

#### 撤去及び処分

- ①堀内会館鉄骨混構造建物（備品及び粗大ごみ含む）
- ②附属木造平屋建物（備品及び粗大ごみ含む）
- ③浄化槽
- ④工作物（CB塀、万年塀、石積擁壁）
- ⑤樹木（高木、中木、低木）
- ⑥北側ネットフェンス+基礎
- ⑦駐車場ポール+チェーン

#### その他・工作物（管理者）

- |              |          |
|--------------|----------|
| ①電柱及び支柱支線    | 東京電力     |
| ②道路標識        | 警察       |
| ③外灯ポール       | 道路河川課    |
| ④カーブミラー      | 道路河川課    |
| ⑤広報板         | 政策課      |
| ⑥消火器         | 消防署      |
| ⑦資源ステーション    | クリーンセンター |
| ⑧葉山町防災倉庫     | 防災安全課    |
| ⑨あずま町内会防災倉庫  | あずま町内会   |
| ⑩堀内会館防災用具収納庫 | 堀内会館     |

### II. 堀内児童遊園敷地

#### 撤去及び処分

- ①区画メッシュフェンス+基礎
- ②バリカー+基礎
- ③遊具等
  - A. ベンチ
  - B. ブランコ
  - C. ジャングルジム
  - D. スイング遊具
  - E. 砂場
  - F. 滑り台
  - G. シーソー
  - H. 鉄棒
  - I. 水平雲梯
- ④さくら22本 ♣ 樹齢約60年
- ⑤通路部アスファルト舗装
- ⑥水飲み

#### その他・工作物（管理者）

- |           |          |
|-----------|----------|
| ①防災無線     | 防災安全課    |
| ②道路標識     | 警察       |
| ③消火器      | 消防署      |
| ④資源ステーション | クリーンセンター |
| ⑤町内会掲示板   | あずま町内会   |
| ⑥外灯ポール    | 道路河川課    |

※次ページに現地写真と配置図真を添付



# 敷地内施設概要

## ○建物概要

建設年：昭和40～41年頃  
 用途：集会所  
 構造：鉄骨・木造混構造  
 床面積：220㎡程度  
 設備：エアコン設置なし

現堀内会館

## ○現地写真

玄関

廊下

広間 ステージ

窓サッシ ※通気性が良い

便所



事務所 兼 台所

脱衣室

## ○平面図



個室

浴室

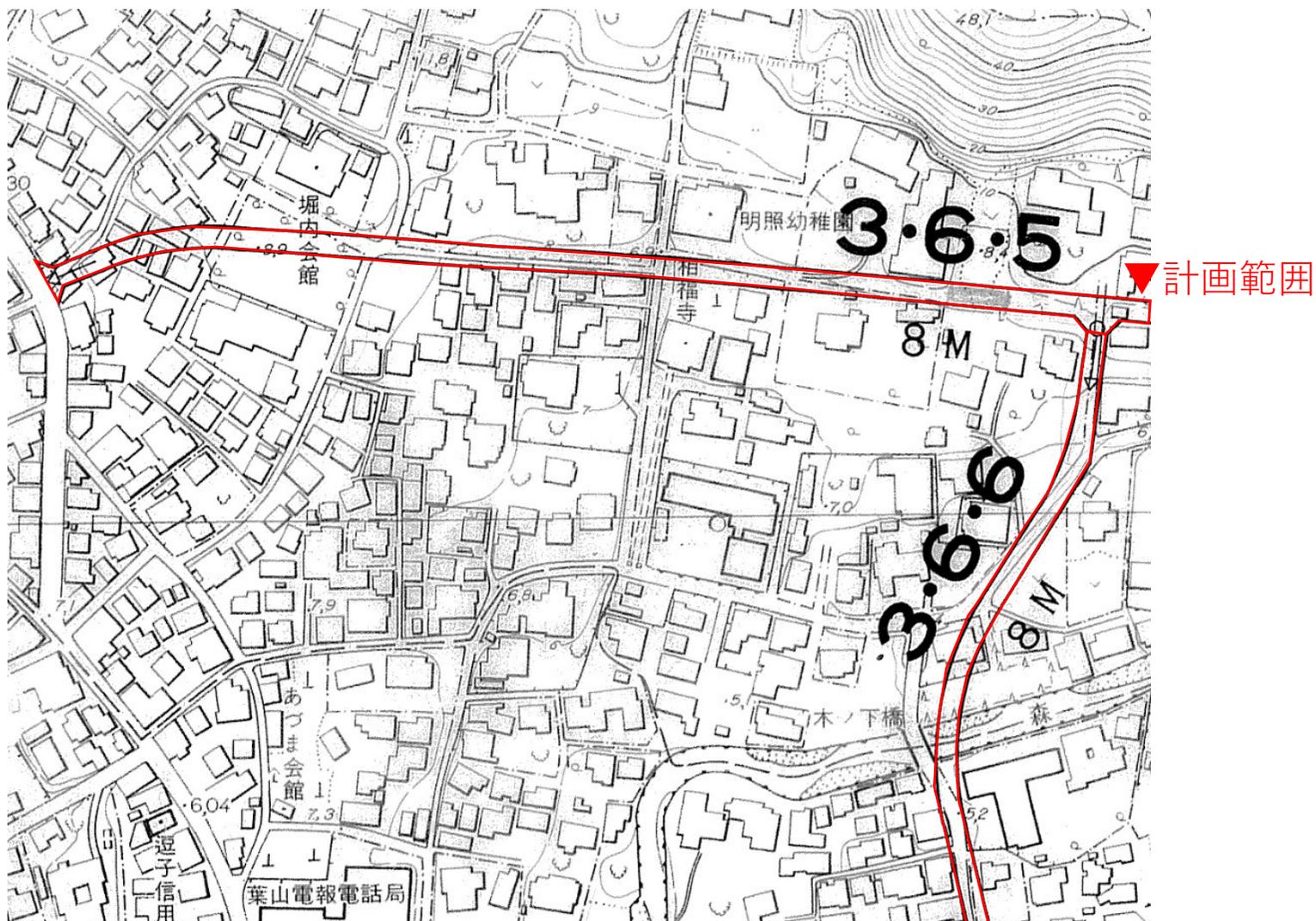


# 都市計画道路

## ○将来的な街区整備を見据えた建物位置設定

会館用地と堀内児童遊園の一体的に再整備を行うため、将来的に都市計画道路の整備を見据えた建物位置（南側配置）を検討する。道路整備の際は道路管理者、警察と協議を行い道路線形を決めて行く。

## ○都市計画図（都市計画決定時）昭和33年



# ハザードマップ

## ○葉山町津波ハザードマップ抜粋

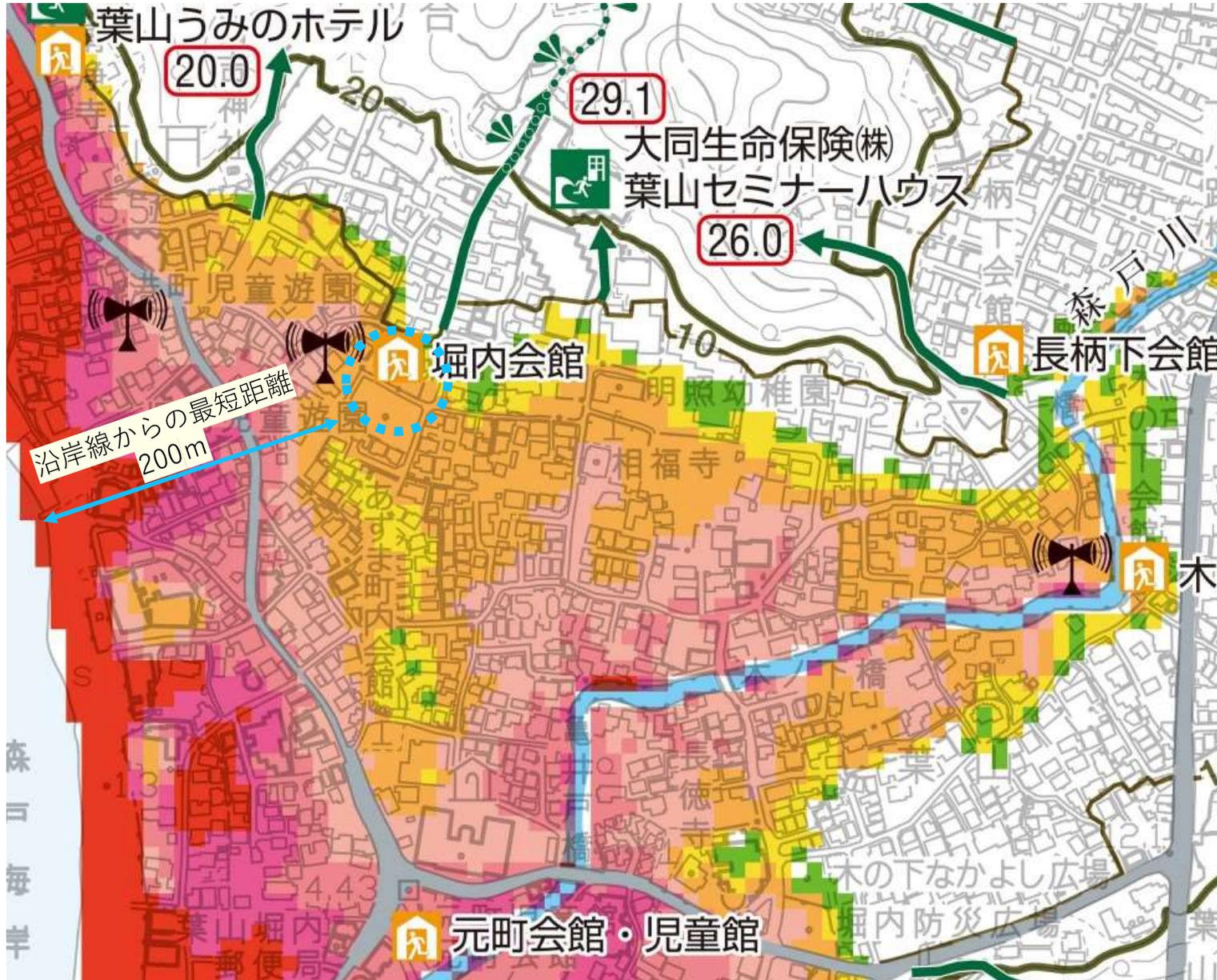
堀内会館は津波浸水深は1.0～2.0m未満となっている。

自主避難所として指定されている。

自主避難所：町が発令する避難勧告等に基づかず、自らの判断により自主的に避難できる避難所。

町内会の判断や町の要請で開設する。

※洪水浸水想定区域外・土砂災害警戒区域外



海抜ライン	
	20m
	10m
	0m

津波浸水深凡例	
色	浸水深 (m)
紫	20.0m以上
暗赤	10.0～20.0m未満
赤	5.0～10.0m未満
ピンク	4.0～5.0m未満
薄ピンク	3.0～4.0m未満
オレンジ	2.0～3.0m未満
黄	1.0～2.0m未満
薄緑	0.3～1.0m未満
緑	0.01～0.3m未満

凡例	
	指定緊急避難場所
	指定避難所
	自主避難所
	葉山町役場
	消防署
	警察署
	近隣住民避難協力ビル
	防災行政無線子局
	津波避難経路
	夜間点滅道路
	国道道
	海拔値 (m)

## **2. 堀内会館再整備検討委員会の 報告書の概要と反映状況**

## コンセプト

### 地域の人々が「繋がる」場所へ

#### 大事にしたいポイント

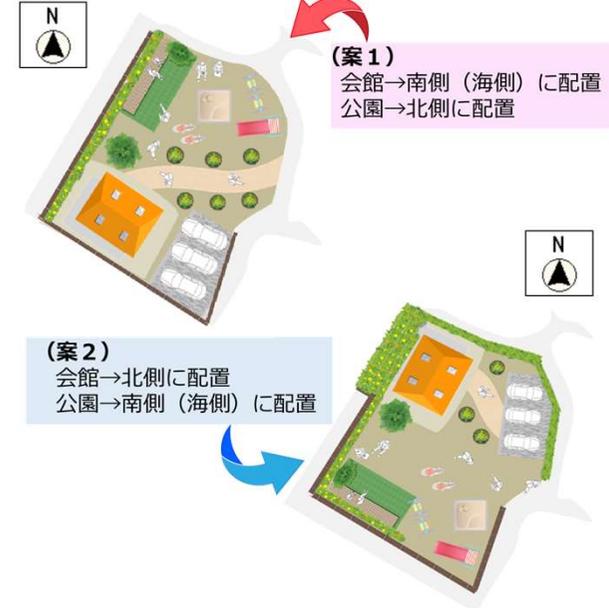
- 地域の人が使いやすい施設  
 →誰のための会館とするのかといった優先順位を考えた時に、地域住民が使いやすい会館としたい。
- 地域の活性化に寄与する施設  
 →町所有の施設として公共サービスの提供や地域活動の拠点といった機能を有する、地域の中心となる会館を目指す。
- 子どもからお年寄りまで多様に使える施設  
 →特定の団体や年代に限らず、より多くの方に使ってもらえるような間取り・機能を検討する。
- 児童遊園との一体利用により、面積を有効活用する  
 →現在の会館敷地と児童遊園敷地の間にある通路の切り直しを変更し、敷地の一体利用により面積を最大限活用する。
- 持続可能な管理運営体制の構築  
 →将来の維持管理費を見据えた利用料金の設定や透明性のある財政運営の仕組み作りを検討する。

## 機能・設備・利用方法

機能・設備		利用方法
空調設備	畑	趣味活動
広間	本の交換所	テレワーク
小さい部屋	太陽光発電	子ども食堂
キッチン	防災備蓄	料理教室
洗面所	木材、竹材の利用	試飲会等の飲食イベント
入浴設備	AED	トライアルショップ
自動販売機	Wi-Fi	フリースクール
ワークスペース	防音室	高齢者の健康管理
行政の出張サービス	有料駐車場	里山、自然への意識の啓蒙活動
事務室	トイレ（公園内）	学童保育
防災拠点	トイレ（バリアフリー化）	芋煮会
耐震設備	グリーンインフラ	地域交流会
プロジェクター		社会福祉協議会の拠点

## レイアウトイメージ

※現段階のイメージ図であり、配置等を確定するものではありません。



## 課題

### 1 再整備に係る費用の算出と町の財政状況との調整

本委員会から提案する新たな堀内会館の再整備に係る費用を算出し、町の財政状況を踏まえた上で、実現の可能性を検討する必要があります。

### 2 管理運営の担い手の決定と管理運営体制の構築

どういった団体（町内会、社会福祉協議会、新たな協議会、行政等）が管理運営（一部賃貸の可能性も含む）していくかは重要な課題であり、本委員会においても様々な意見がありました。持続可能な会館運営を実現するための仕組みを構築する必要があります。

### 3 児童遊園との一体利用に係る都市計画道路の取扱い

現在の隣接する堀内児童遊園を横切る形で都市計画道路を整備する計画となっていますが、会館と児童遊園の一体利用においてどこまで考慮すべきか検討が必要となります。

## 「繋がる」をキーワードにした再整備

今まで堀内会館を使っていた人も使っていなかった人も「使いたい」と思う施設にするためには、どうすればよいか本委員会で検討を進めてきました。

本報告書を参考に、地域に愛される施設として再整備されることを願います。



これらの課題は、今後の検討課題として町と地域が一体となり検討していく必要があります！

# 堀内会館再整備検討委員会からの意見の反映状況

堀内会館再整備検討委員会からいただいた再整備後の堀内会館に必要な機能や設備に関する意見に対して、本計画の反映状況を一覧としています。

○…反映済 △…今後の運用による ×…反映なし

機能・設備			
空調設備	○	畑	△
広間	○	本の交換所	△
小さい部屋	○	太陽光発電	○
キッチン	○	防災備蓄	○
洗面所	○	木材、竹材の利用	△
入浴設備	×	AED	○
自動販売機	○	Wi-Fi	△
ワークスペース	○	防音室	○
行政の出張サービス	×	有料駐車場	○
事務室	○	トイレ（公園内）	×
防災拠点	○	トイレ（バリアフリー化）	○
耐震設備	○	グリーンインフラ	△
プロジェクター	△		



○及び△を合わせた反映状況は88%となります

# 3. 配置計画

# 配置計画

		既存	I期先行整備 (都市計画道路整備前)	II期将来整備 (都市計画道路整備後)
イメージ				
特徴			<ul style="list-style-type: none"> <li>・将来的に都市計画道路が整備することを見据えて南側会館配置とする。</li> <li>・イベント等で使用できる多目的スペースを広く設ける。</li> <li>・児童遊園を整形に現況以上の面積を最大限確保できる。</li> <li>・駐車場は利便性を考慮した位置とした。</li> </ul>	
駐車場配置	北東配置 普通車 5台程度	東配置 普通車 5台 南東配置 車椅子用 1台	東配置 普通車 5台 南東配置 車椅子用 1台	東配置 普通車 5台 南東配置 車椅子用 1台
面積	会館用地	1522.58㎡	797.79㎡	797.79㎡
	公園用地	1784.13㎡※通路含む	2337.00㎡	1840.48㎡
	都市計画道路	0㎡	0㎡	475.85㎡
	通路	307.41㎡	0㎡	0㎡

# 配置イメージ

○ I 期先行整備

**今後、児童遊園内はゾーン分けし、  
利用について検討します。**

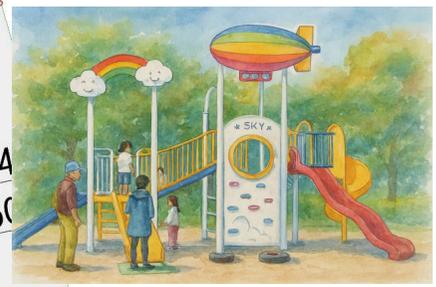


**I 期先行整備の児童遊園整備内容は  
周囲フェンス、防球ネット、舗装を想定**

**遊具・器具、樹木、水飲み場等は  
公園整備計画にしたがい  
I 期先行整備後に整備する予定**

## 新堀内会館建築概要

敷地面積	797.79㎡
建築面積	279.50㎡
延床面積	468.00㎡
建蔽率	35.03% < 60% (法定)
容積率	58.66% < 200% (法定)



【参考】鎌倉鶴岡八幡宮への桜の参道  
段葛（だんかずら）

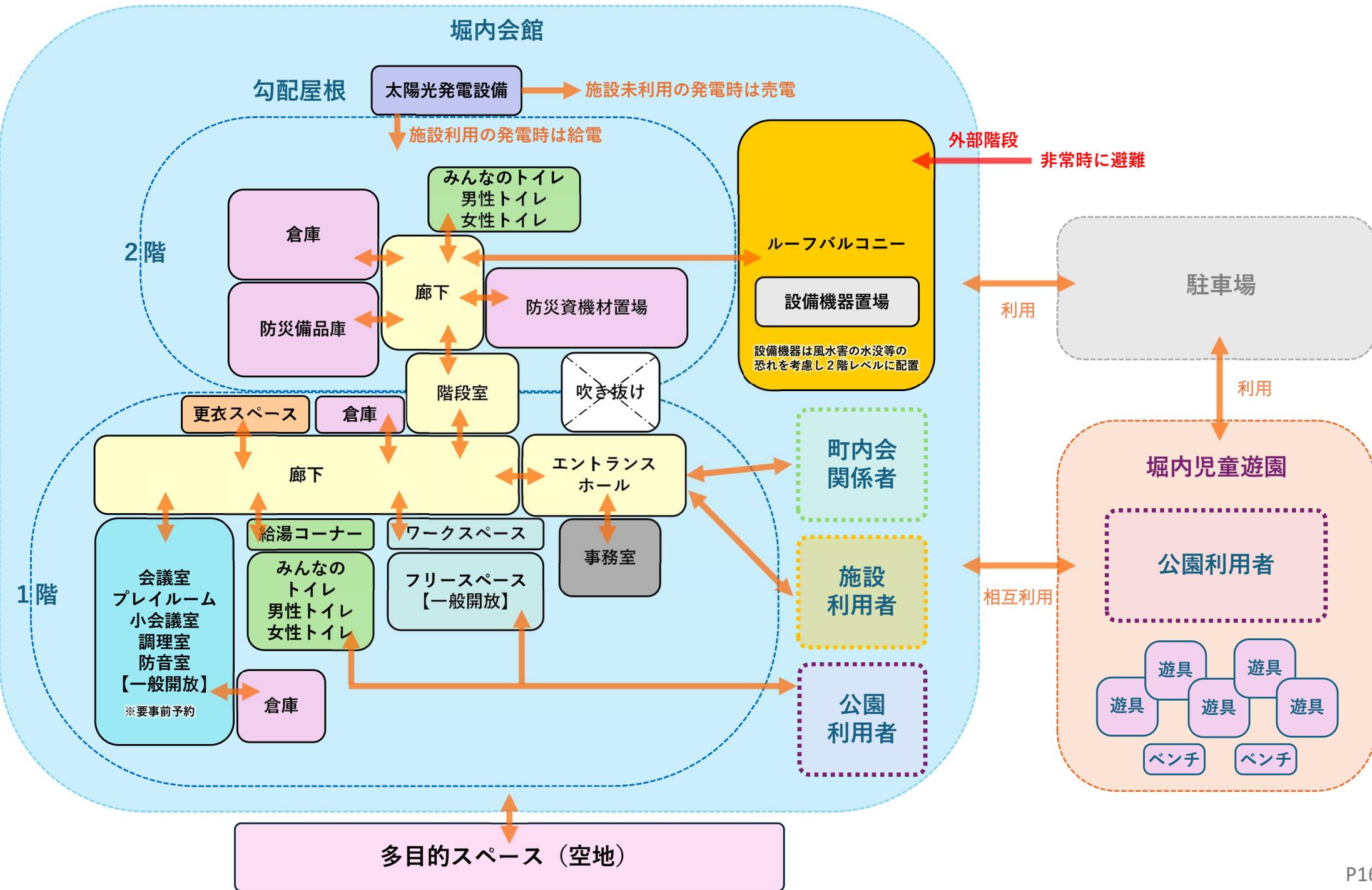


【HPより参照】

## 4. 機能相関図

# 機能相関図

○施設の各諸室の関係性や概念を整理して可視化したもの



## 5. 平面計画

# 平面計画

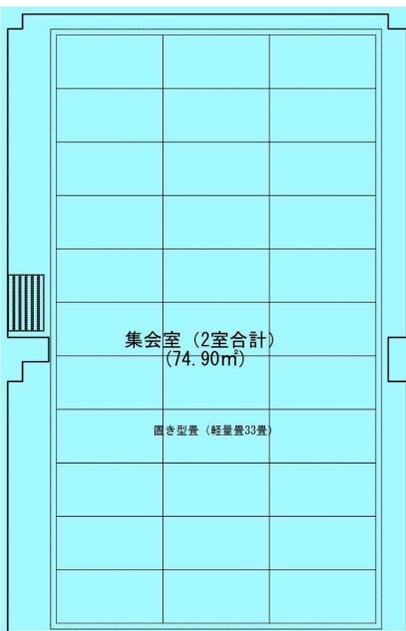
堀内児童遊園

## ○ 1階平面図

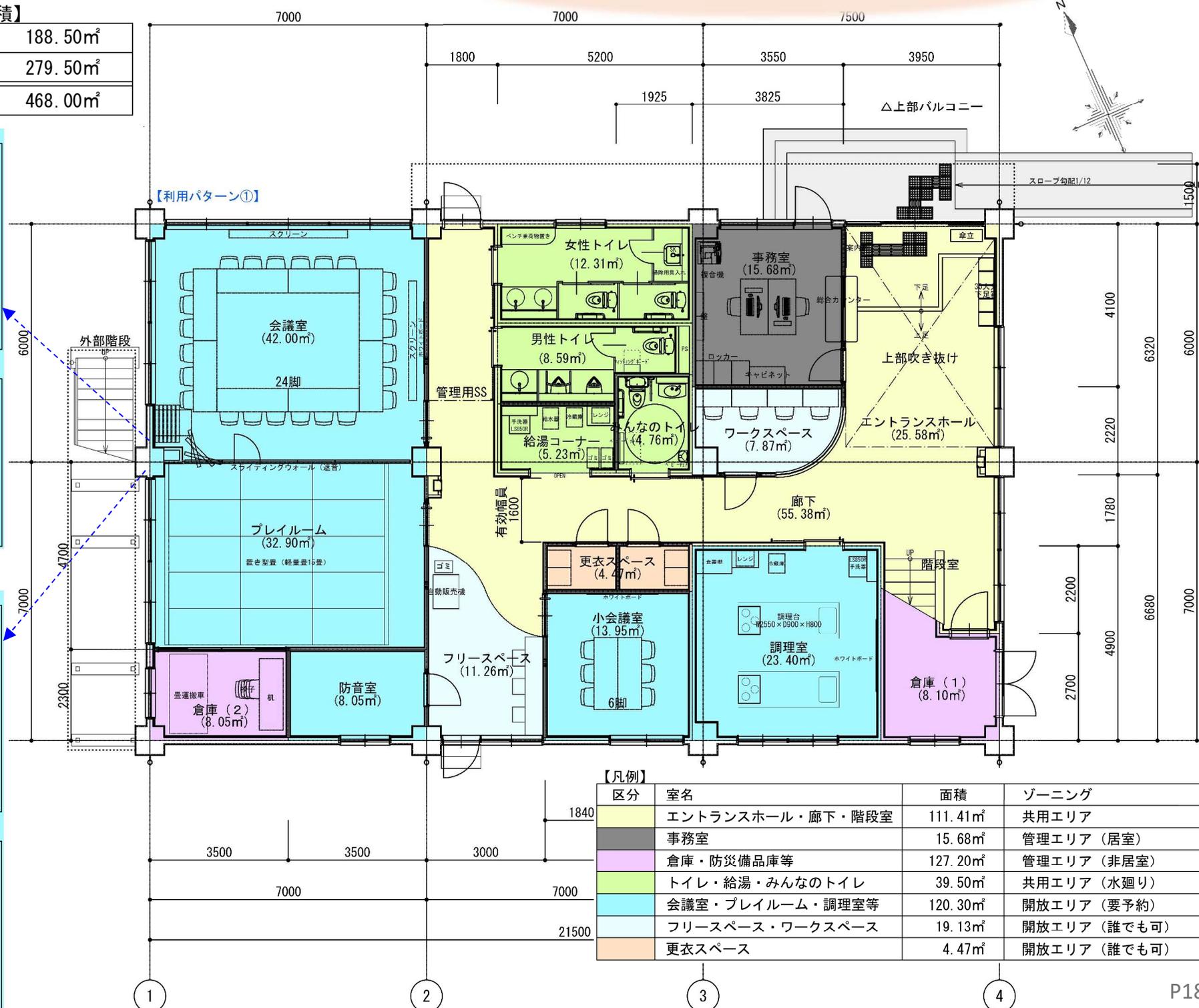
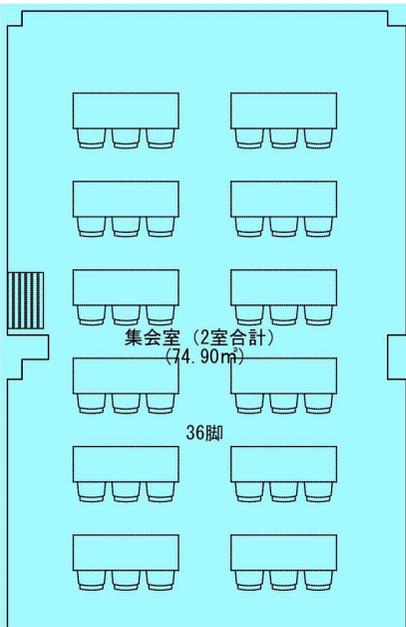
### 【延床面積】

2階	188.50㎡
1階	279.50㎡
合計	468.00㎡

### 【利用パターン②】



### 【利用パターン③】

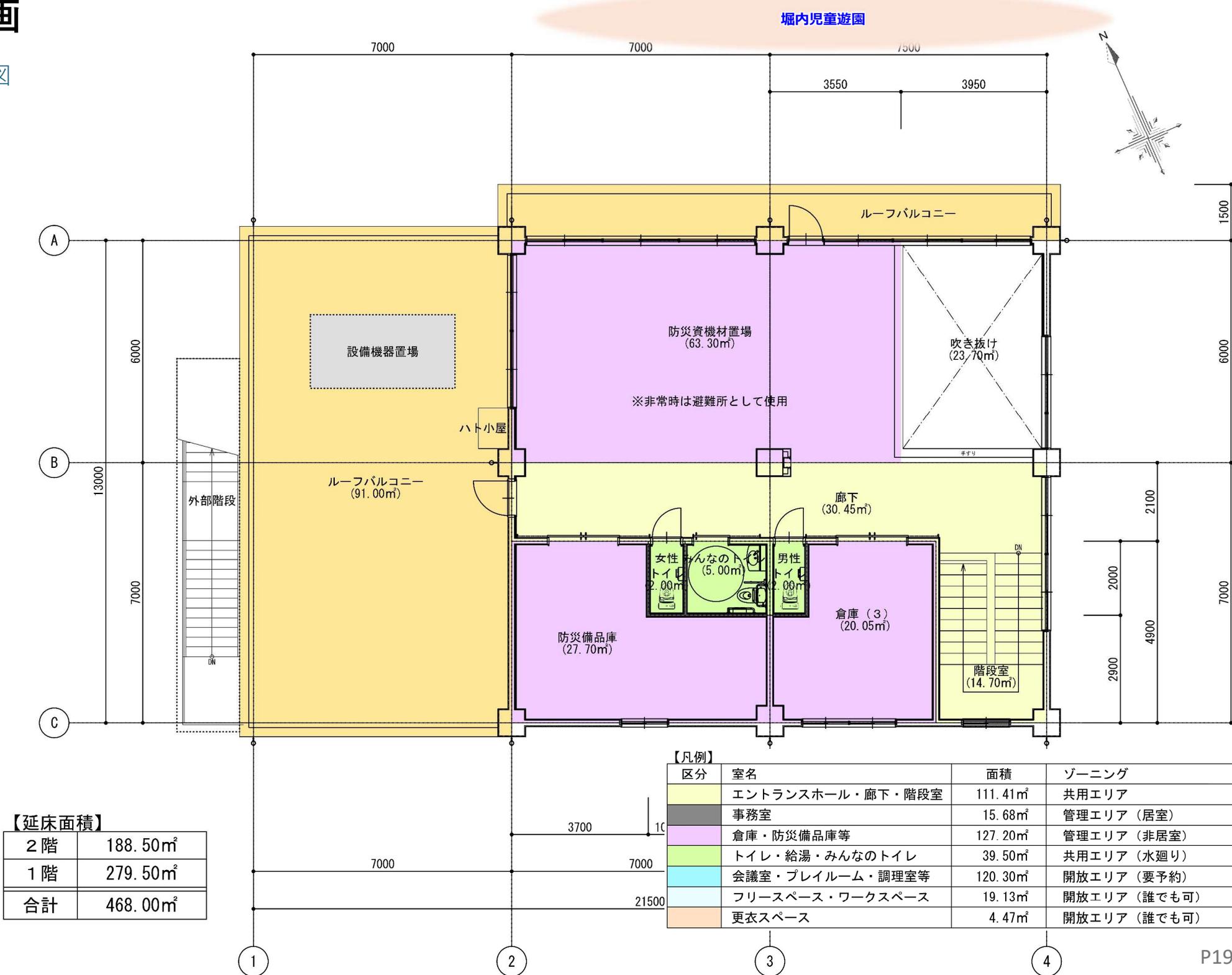


### 【凡例】

区分	室名	面積	ゾーニング
1840	エンタランスホール・廊下・階段室	111.41㎡	共用エリア
	事務室	15.68㎡	管理エリア (居室)
	倉庫・防災備品庫等	127.20㎡	管理エリア (非居室)
	トイレ・給湯・みんなのトイレ	39.50㎡	共用エリア (水廻り)
7000	会議室・プレイルーム・調理室等	120.30㎡	開放エリア (要予約)
	フリースペース・ワークスペース	19.13㎡	開放エリア (誰でも可)
21500	更衣スペース	4.47㎡	開放エリア (誰でも可)

# 平面計画

○ 2階平面図



【延床面積】

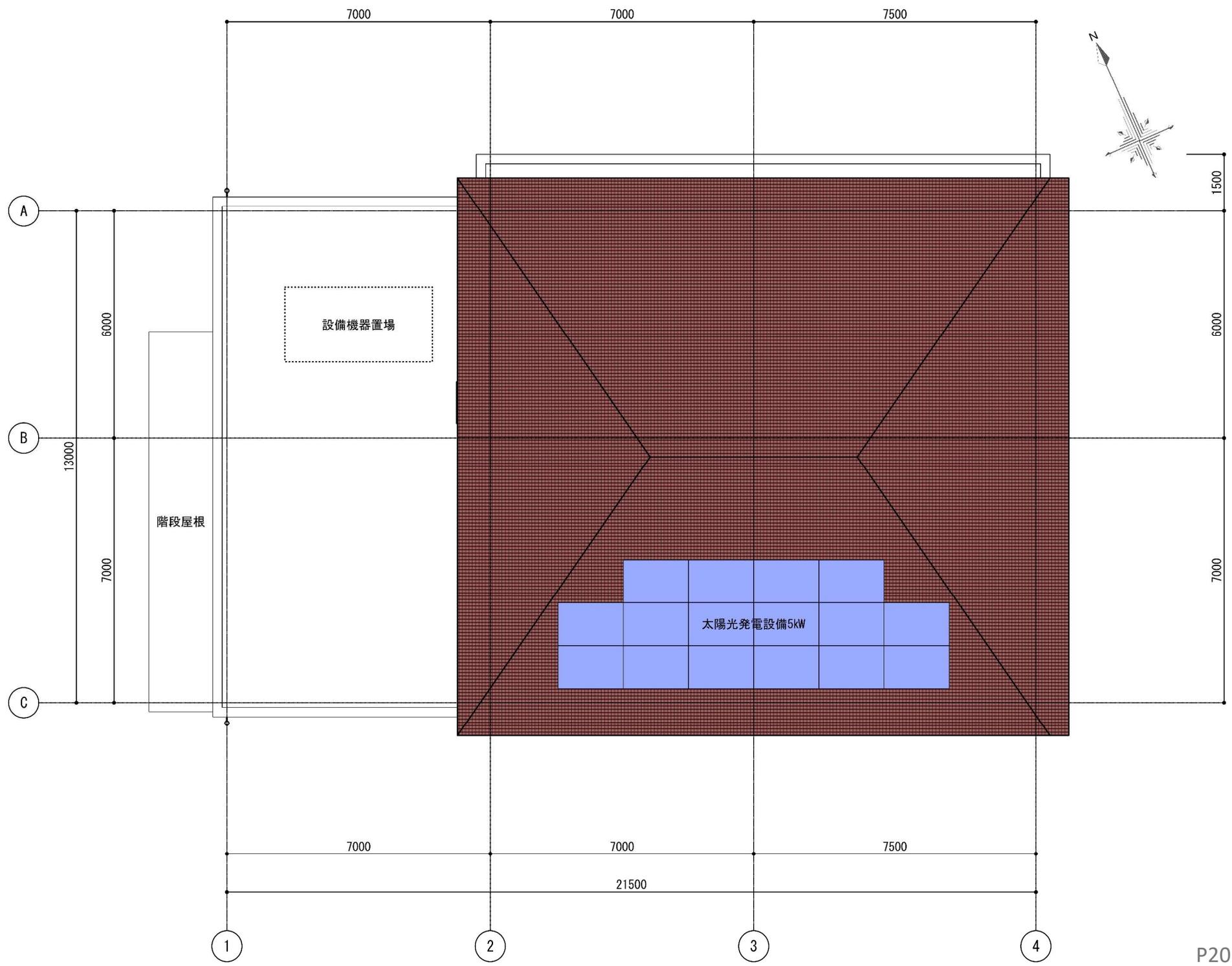
2階	188.50m <sup>2</sup>
1階	279.50m <sup>2</sup>
合計	468.00m <sup>2</sup>

【凡例】

区分	室名	面積	ゾーニング
	エントランスホール・廊下・階段室	111.41m <sup>2</sup>	共用エリア
	事務室	15.68m <sup>2</sup>	管理エリア (居室)
	倉庫・防災備品庫等	127.20m <sup>2</sup>	管理エリア (非居室)
	トイレ・給湯・みんなのトイレ	39.50m <sup>2</sup>	共用エリア (水廻り)
	会議室・プレイルーム・調理室等	120.30m <sup>2</sup>	開放エリア (要予約)
	フリースペース・ワークスペース	19.13m <sup>2</sup>	開放エリア (誰でも可)
	更衣スペース	4.47m <sup>2</sup>	開放エリア (誰でも可)

# 平面計画

○ R 階平面図



## 6. 整備計画スケジュール・ ステップ



# 整備計画ステップ

## ○児童遊園利用期間重視案

事業期間（設計・解体・新築）は3ヶ年

地盤調査 → 現会館解体・児童遊園解体 → 新会館建設・児童遊園整備及び周辺整備 → 外構・付帯工事 → 引渡し・供用開始

会館閉鎖期間R8. 6～R11. 3 (34ヶ月) 2年10ヶ月  
 児童遊園閉鎖期間R9. 1～3 R9. 9～R10. 5 (12ヶ月) 1年

R8. 4～5 解体工事業者選定  
 設計業者等在案者選定  
 毎年度業者発表花き業者選定

R8. 6 地盤調査  
 素一リング・標準貫入・サンプリング・水平載荷・室内試験・解析

R8. 8～R9. 2 樹木・外構・工作物・粗ごみ・内装仕上材  
 階地撤去・遊園境界仮土留め  
 防災倉庫は移設  
 北側の段差処理のため木製土留め設置  
 及び間詰め埋戻し表層整地配圧  
 西側階地境界壁解体躯体は木製土留め設置  
 周囲仮囲い仮設  
 上部・下部躯体解体  
 地下埋設物解体

R9. 1～2 調査・準備・仮囲い  
 児童遊園内の遊具・樹木・フェンス等解体  
 水道切り直し工事  
 遊園経路確保  
 仮通路確保（周囲カラーコーン区画）

R9. 3 敷地周囲には進入防止対策で木柵H1mφ1500・ロープ3段を設置  
 建物及び地下埋設物の箇所は物置対策でブルーシートにて養生  
 児童遊園内仮使用できるように整地  
 建築基準法確認申請業務及び関係法令対応  
 新築工事業者選定



R9. 9～10 準備・調査・仮設  
 (R8. 6設計→R9. 4確認申請→R9. 9新築着手)

R9. 11～R10. 7 新会館建設  
 R9. 11～R10. 5 児童遊園整備及び周辺整備・検査

R10. 8～R11. 1 外構・付帯工事

R11. 2～R11. 3 検査・手直し・引渡し  
 R11. 4～ 供用開始



# 整備計画スケジュール

○会館利用期間重視案

事業期間（設計・解体・新築）は4ヶ年

【凡例】 予算 契約 委託 工事

項目	内容	2025年度 令和7年度 N基準												2026年度 令和8年度 N+1年												2027年度 令和9年度 N+2年												2028年度 令和10年度 N+3年												2029年度 令和11年度 N+4年												2030年度 令和12年度 N+5年														
		4	5	6	7	8	9	10	11	12	1	2	3	4	5	6	7	8	9	10	11	12	1	2	3	4	5	6	7	8	9	10	11	12	1	2	3	4	5	6	7	8	9	10	11	12	1	2	3	4	5	6	7	8	9	10	11	12	1	2	3															
地質調査業務委託																																																																												
設計業務委託																																																																												
監理業務委託																																																																												
解体工事	仮設工事																																																																											
	会館解体																																																																											
	児童遊園解体																																																																											
本体工事	新築工事 堀内会館本体																																																																											
	外構・付帯工事																																																																											
	児童遊園・ 周辺整備工事																																																																											
施設状況	堀内会館																																																																											
	児童遊園																																																																											

# 整備計画ステップ

○会館利用期間重視案

事業期間（設計・解体・新築）は4ヶ年

地盤調査 → 児童遊園解体 → 新会館建設 → 外構・付帯工事 → 現会館解体 → 児童遊園整備及び周辺整備 → 引渡し・供用開始

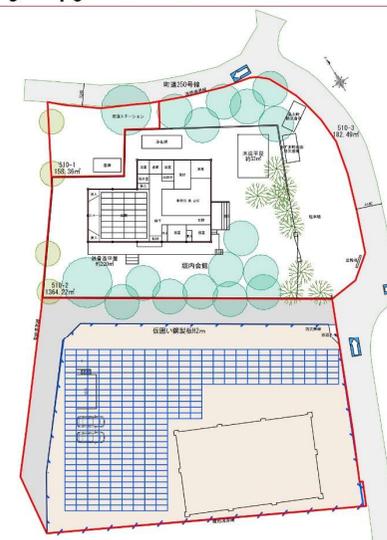
会館閉鎖期間R10.12~R11.3 (4ヶ月)  
 児童遊園閉鎖期間R9.6~R12.3 (34ヶ月) 2年10ヶ月

R8.4~5 設計業務委託業者選定  
 地盤調査業務委託業者選定

R8.6 地盤調査  
 ボーリング・標準貫入・サンプリング・水平載荷・室内試験・解析  
 R8.7~R9.5 現状のまま 現場着手せず

R9.4~5 解体工事業者選定  
 R9.6~8 児童遊園内の遊具・樹木・フェンス等解体  
 水道切り直し工事

R9.9~10 準備・調査・仮設  
 (R9.6設計→R9.4確認申請→R9.9新築着手)

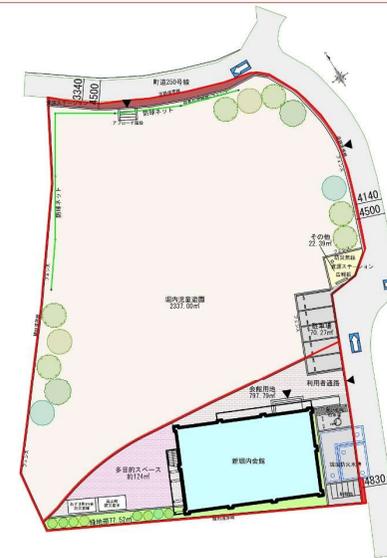
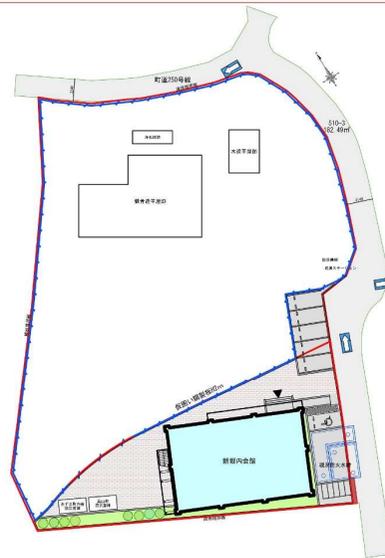


R9.11~R10.7 新会館建設

R10.10~R10.11 解体工事業者選定  
 R10.8~R11.1 外構・付帯工事

R10.12~R11.8 調査・準備・仮囲い 防災倉庫は移設  
 遊具仮囲い仮設・通路舗装解体  
 樹木・外構・工作物・組立・内装仕上材  
 現地境界・道路境界取土留め  
 上部・下部躯体解体 地下埋設物解体  
 会館検査・手直し・引渡し  
 R11.2~R11.3 会館供用開始  
 R11.4~ 会館供用開始

R11.9~R12.1 児童遊園整備及び周辺整備  
 R12.2~R12.3 児童遊園検査・手直し・引渡し  
 R12.4~ 児童遊園供用開始



# 整備計画スケジュール

○整備方式比較

整備方式	児童遊園利用期間重視案	会館利用期間重視案
整備ステップ	現会館・児童遊園解体→会館新築・児童遊園整備→外構	児童遊園解体→会館新築・外構→現会館解体→児童遊園整備
事業期間 (設計・解体・新築)	3ヶ年	4ヶ年
会館閉鎖期間	令和8年6月～令和11年3月 34ヶ月(2年10ヶ月)	令和10年12月～令和11年3月 4ヶ月
児童遊園閉鎖期間	令和9年1月～令和9年3月 令和9年9月～令和10年5月 12ヶ月(1年)	令和9年6月～令和12年3月 34ヶ月(2年10ヶ月)