

堀内会館再整備 基本計画

【改定版】

令和 8 年 5 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」を立ちあげ、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ましたが、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（令和7年5月21日）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、今後の堀内会館再整備に向け解体工事や新築設計を着手するために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	第4章 平面計画・断面計画
1.計画地概要----- 3	1.1 階平面図----- 19
2.敷地内施設概要----- 4	2.2 階平面図----- 20
3.都市計画道路----- 6	3. R階平面図----- 21
4.ハザードマップ----- 7	4. 断面図----- 22
5.現堀内会館の劣化状況----- 8	第5章 整備計画スケジュール・ステップ・経緯と取組
6.現況さくら及び樹木----- 9	1.整備計画スケジュール----- 24
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	2.整備計画ステップ----- 25
1.堀内会館再整備の検討に関する報告書（一部抜粋） ----- 11	3.再整備に伴う経緯と取組----- 26
2.堀内会館再整備検討委員会からの意見の反映状況----- 12	
第3章 配置計画	
1.配置計画（現況→整備後） ----- 14	
2.配置計画（将来都市計画道路整備時） ----- 15	
3.配置計画（児童遊園） ----- 16	
4.配置計画（基本計画変更内容） ----- 17	

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：8.2m ※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数：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：7.6m ※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）
埋蔵文化財：該当あり（児童遊園地内遺跡）
※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）内さくら2本（山桜、染井吉野）
- 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

- | | |
|--------------|-----------------|
| ①電柱及び支柱支線 | 管理者
東京電力・NTT |
| ②道路標識 | 警察 |
| ③外灯ポール（東側） | 道路河川課 |
| ③'外灯ポール（北側） | 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 |

※①～⑩はすべて位置調整とする。

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23本 🌳 樹齢約60年（染井吉野）
- ⑤通路部アスファルト舗装
- ⑥水飲み

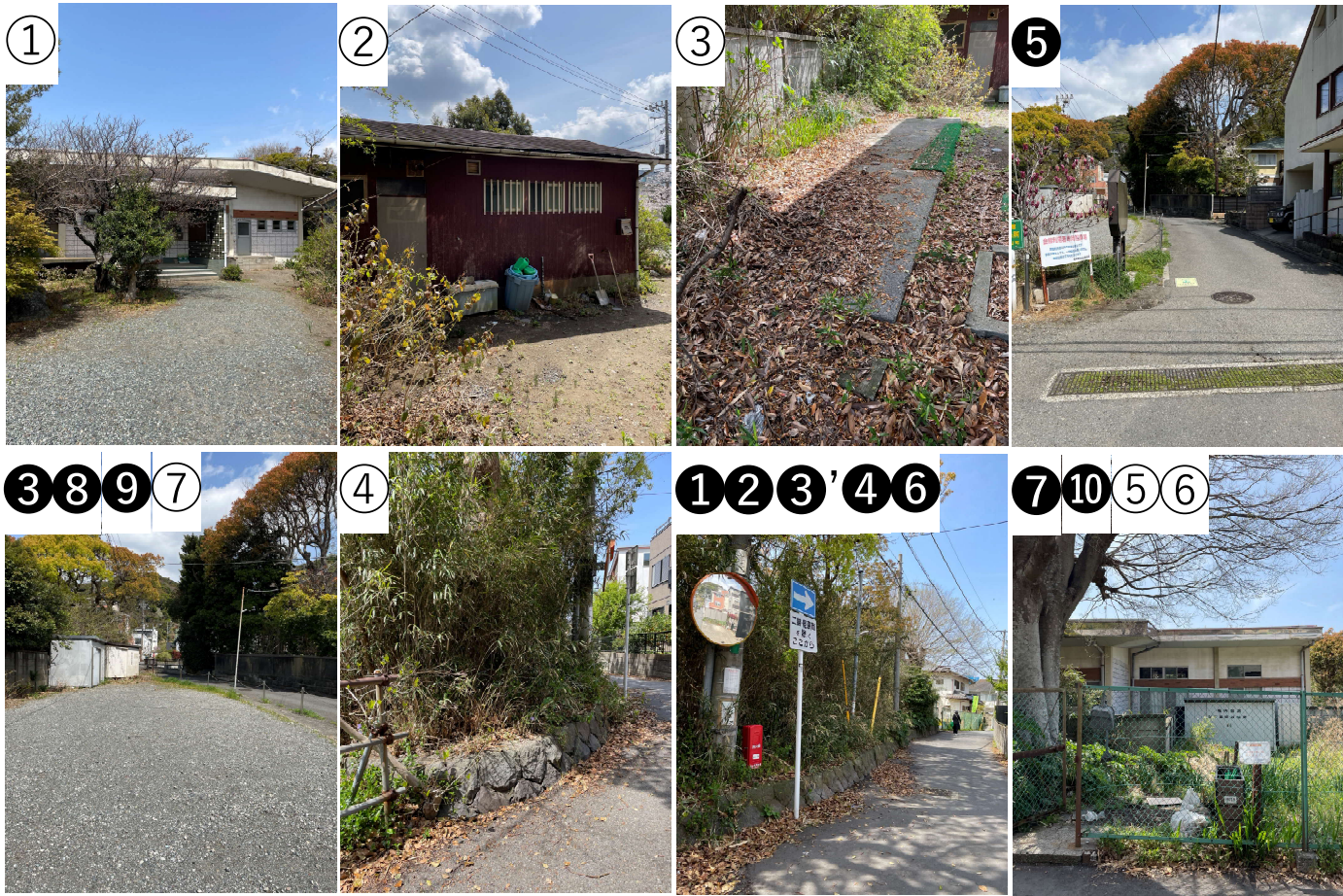
その他・工作物

- | | |
|-----------|--------------|
| ①防災無線 | 管理者
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 | 都市計画課 |

※①～⑥はすべて位置調整とする。

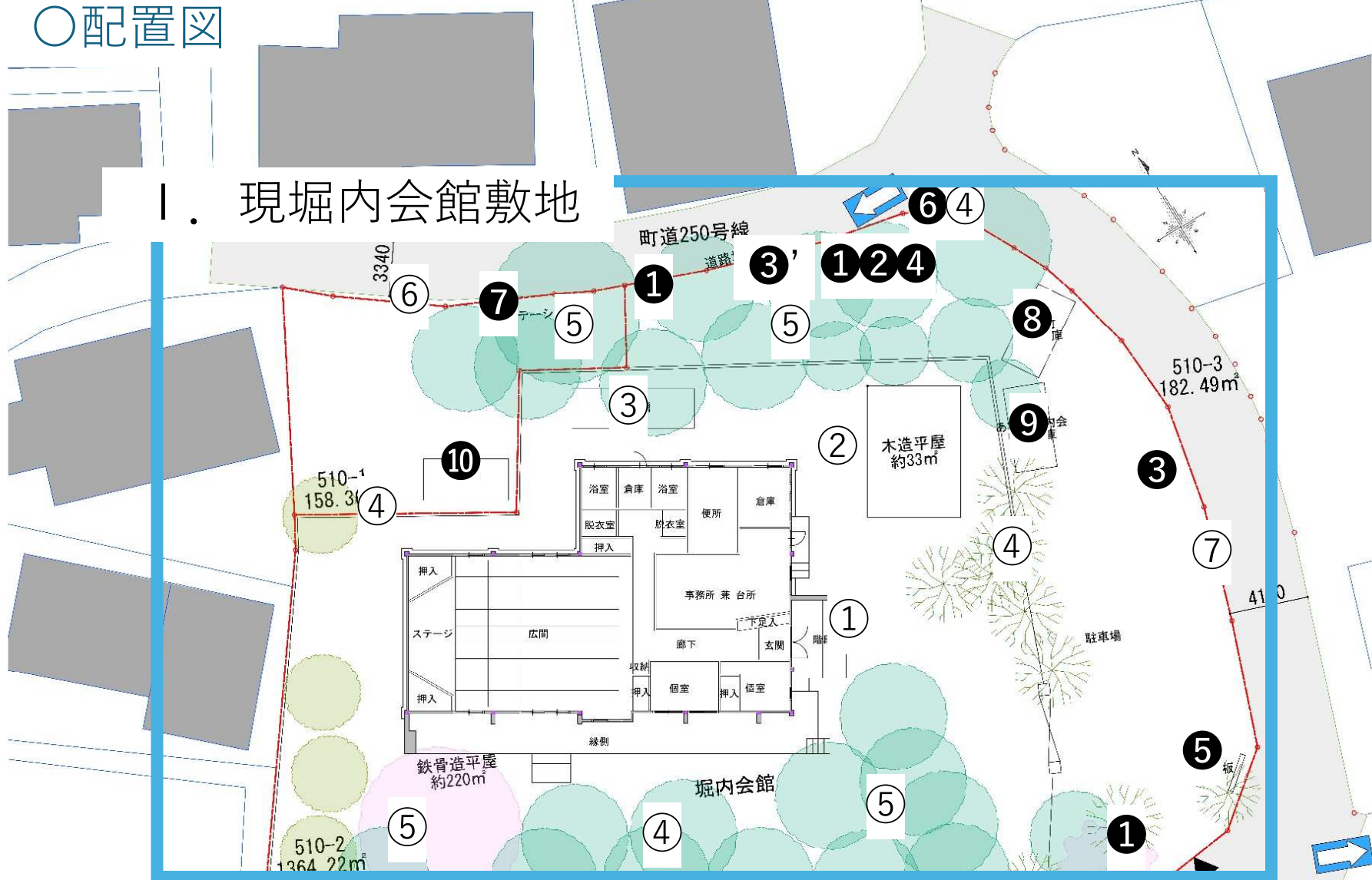
敷地内施設概要

I. 現堀内会館敷地



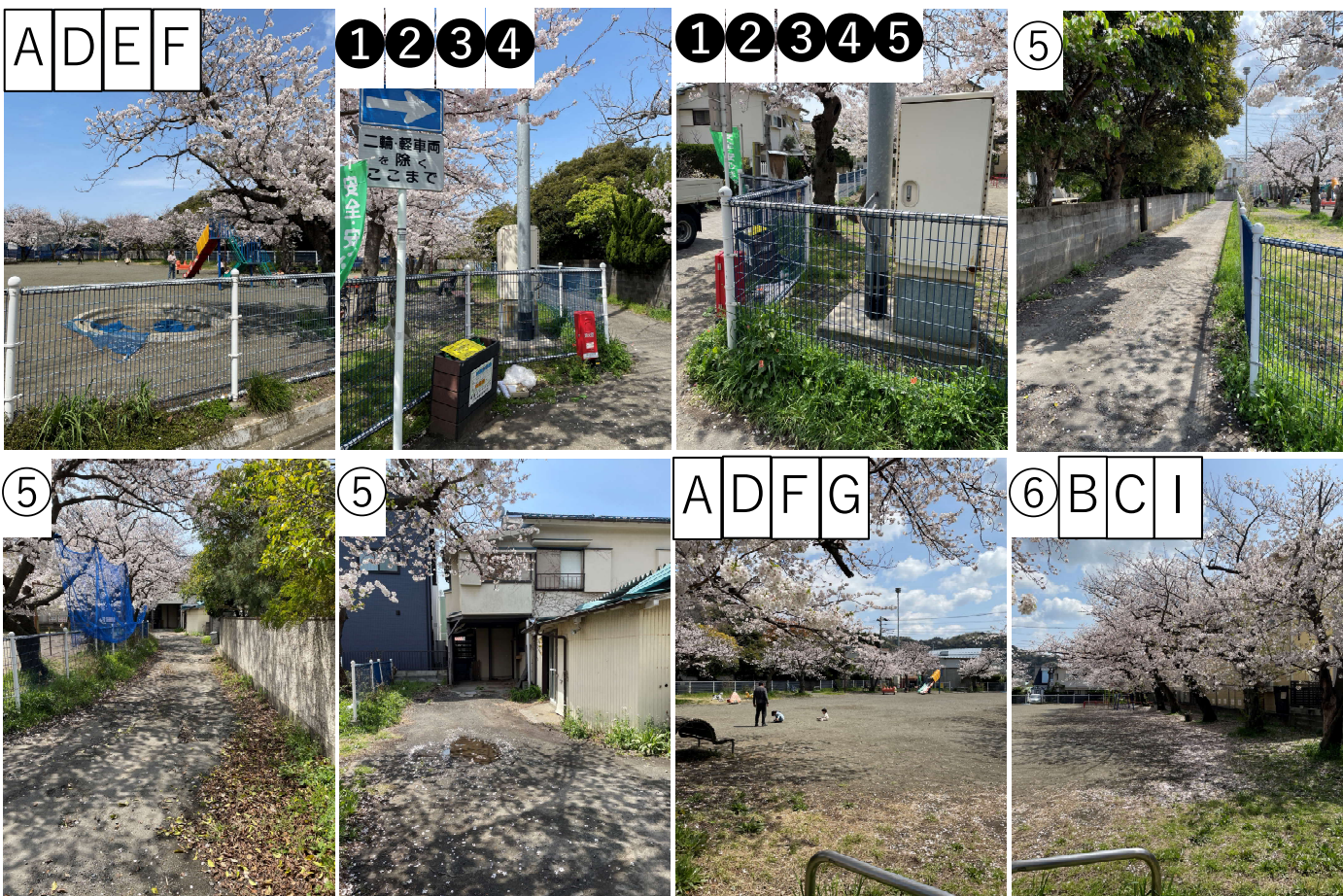
○現地写真

○配置図

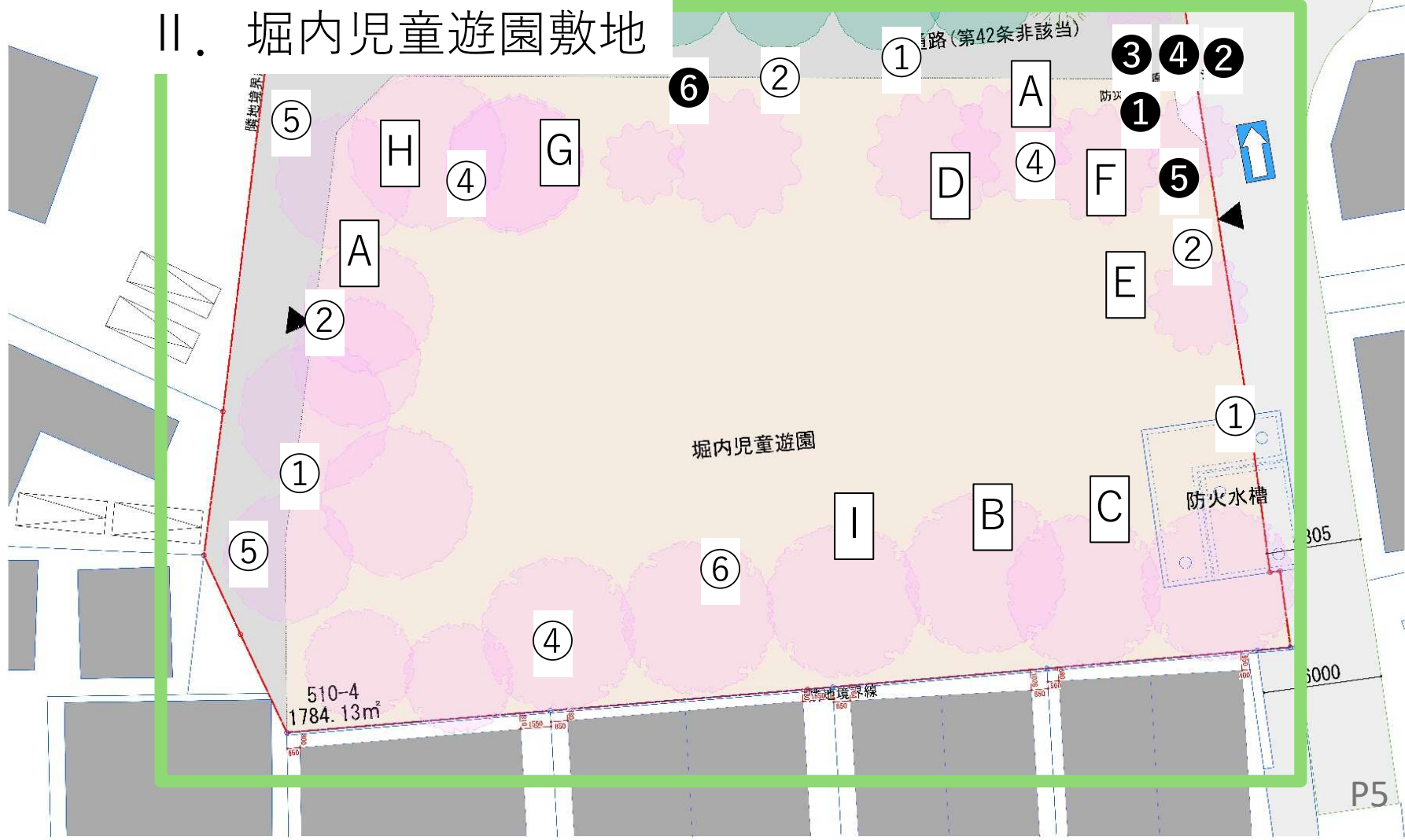


I. 現堀内会館敷地

II. 堀内児童遊園敷地



II. 堀内児童遊園敷地



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な再整備を行うため、南側住民に配慮して離隔距離を確保し、将来的な都市計画道路の線形を見据えた建物位置を検討する。
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。

○路線の概要

※都市計画道路の見直し方針（平成26年3月）より参照

○都市計画道路とは

【意味】

都市計画法に基づいて位置や幅、ルートなどが決められた「まちの骨格となる道路」のこと。
都市全体の交通や防災を考えながら計画される幹線的な道路を指す。

【役割】

- ・交通機能（人や物の移動をスムーズにし、渋滞を減らす幹線道路）
- ・防災機能（災害時の避難路や、救急・消防などが通るルート）
- ・都市環境・景観（街路樹や歩道などを含めて、街並みや景観をつくる）
- ・インフラの通り道（下水道、電気、ガスなどライフラインを通す空間）

【土地・建物への影響】

- ・一定の建築制限がかかる
（計画区域内で建物を建て替えるときは、自治体の許可が必要になることがある）
- ・将来、用地買収や立ち退きが発生する可能性
（実際に道路整備が進む段階になると、土地の買収や建物移転の話が出る場合がある）
- ・売買や価格への影響
（将来道路になる可能性を見込んで、不動産取引時に価格や条件に影響することがある）

○都市計画図（都市計画決定時）昭和33年



路 線 名	3・6・5 風早元町線				
当初決定年次	昭和33年3月13日	計画延長	620m	計画幅員	8m
路線の概況	・ 町の西部地域に位置し、主要幹線街路である3・6・1国道134号と補助幹線街路3・6・6五ツ合森戸線を経由し、主要道路県道207号を結ぶ補助幹線街路 ・ 当該路線は、路線延長の370m、約60%が現道なしの未着手区間、110m、約18%が現道有りの未着手区間であり、当該区間の計画地は市街化区域内で主に住宅地				
機 能 評 価 結 果 の 概 要					
評 価 項 目	評 価 の 概 要				評価
自動車の交通機能	当該路線の周辺に渋滞交差点はない。当該路線は複合型交流拠点へのアクセス機能を有する。主要幹線街路国道134号や補助幹線街路五ツ合森戸線とのネットワーク構築に資する。				高
歩行者・自転車の交通機能	当該路線は沿線に幼稚園や商業地があり、また、バス路線である国道134号や県道207号にアクセスする必要があることから、歩行者・自転車の利用は比較的多いと認められる。				高
土地利用との整合	当該路線は、都市計画区域の整備・開発・保全の方針附図に位置付けられていない。都市計画マスタープランの道路整備の方針図には（補助）幹線道路として位置付けられている。				高
まちづくりとの整合	当該路線の計画地内に遺跡分布区域に近接している箇所がある。また、既存の住宅地を通過していることからコミュニティへの分断の影響が危惧される。				低
市街地形成機能	当該路線は、葉山町総合計画における将来都市構造上の重要路線や拠点形成へのアクセスの位置付けはない。				低
防 災 機 能	当該路線は一時避難場所へのアクセス機能を有する。また、計画区域内には津波浸水想定区域を含み、有事の際の避難路として重要な機能を有する。				高
環 境 機 能	当該路線に渋滞交差点はなく環境負荷の軽減に資するとはいえない。また、計画幅員から植樹帯、街路樹の植樹はできない。				低
代 替 機 能	当該路線の代替機能を有する道路はない。				低
他事業との整合	当該路線の沿線に土地区画整理事業などの面整備事業はない。				低
総合的判断	存 続 候 補				
検証結果	留保付き存続				
当該路線は、計画決定時の昭和33年当時、当該路線の終点である海岸周辺から山の手に向かい広がっていた集落から主要幹線街路の3・6・1国道134号にアクセスするための補助幹線として計画決定されたと推測されます。					
当該路線は、交通機能やアクセス機能、土地利用との整合において必要性が高いと認められ、特に防災機能においては津波浸水時における役割は大きなものがあると認められることから必要性は高いと判断し存続候補としました。					
なお、当該路線については、現時点において事業実施時期が明確でないことから、今回の見直しにおいては留保付き存続としました。					
※ 「留保付き存続」とは、必要性が高いと判断されたが					

※「留保付き存続」とは、必要性が高いと判断されたが、事業実施時期の見込みが立たない路線や区間に分類される。

現堀内会館の劣化状況

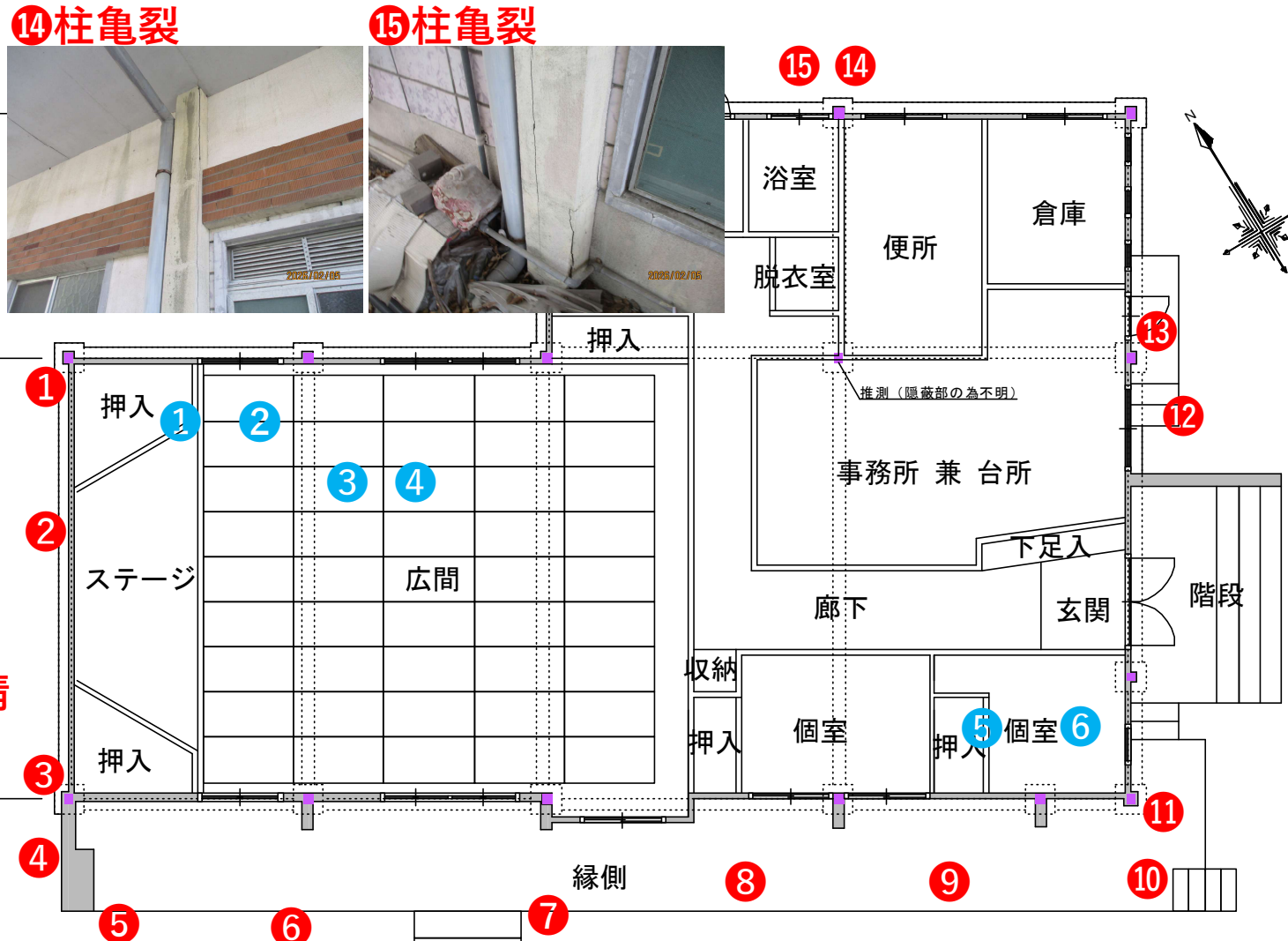
○劣化状況と健全性

既存建物は軽量鉄骨造のため、一般的には目標耐用年数※が40年とされており、昭和41年に建設され築60年経過しているため、建築物全体・各部位・部材・部品すべて耐用年数を超過していると判断される。
※目標耐用年数：日本建築学会『建築物の耐久計画に関する考え方』参照

○建築物仕様

- 柱：鉄骨柱（180×200）モルタル仕上
- 梁：鉄骨ラチス構造
- 基礎：布基礎
- 屋根：折半屋根
- 外壁：コンクリートブロックタイル貼
- 間仕切：コンクリートブロックモルタル仕上
- サッシ：アルミサッシ単板ガラス
- 縁側：キャンティスラブ（片持梁H鋼）

○劣化部状況写真 ●・・・外部露出部 ●・・・内部隠蔽部



現況さくら及び樹木

○現況のさくらについて

樹木専門業者により樹勢調査を行い、
現況さくら25本の健康診断を行った。

○健全度判定

A（健全か健全に近い）

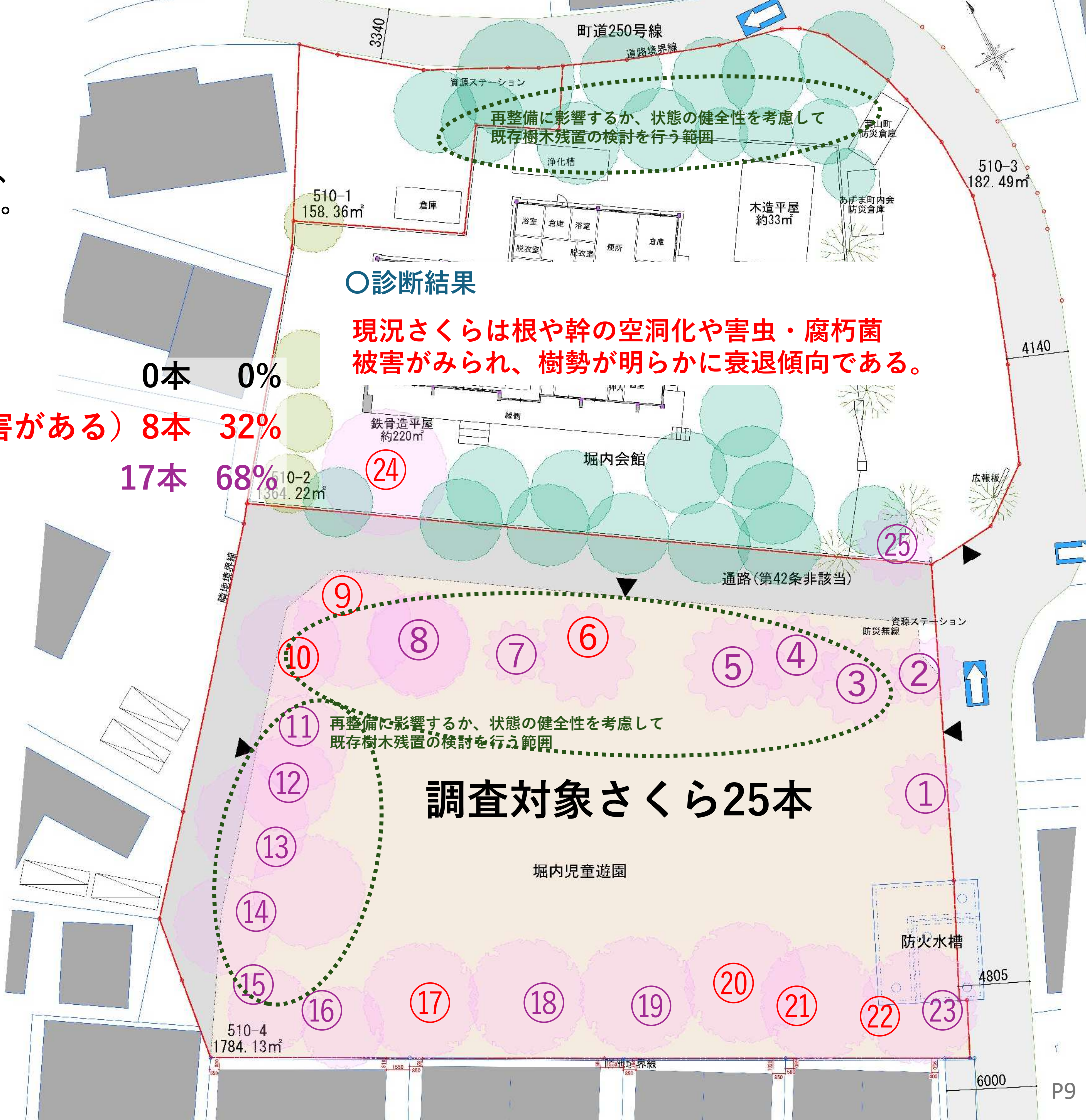
B（注意すべき被害や著しい被害がある）8本 32%

C（不健全や枯死である）17本 68%

○診断状態チェック項目

以下の項目で診断により判定

- ①枝葉の密度
- ②大枝の枯れ
- ③樹形の乱れ
- ④さくらてんぐす病・コブ病
- ⑤コシカシバの被害
- ⑥クビアカツヤカマキリの被害
- ⑦大枝の腐朽・空洞あり
- ⑧幹・根元の腐朽・空洞あり
- ⑨サルノコシカケ類
- ⑩ベッコウタケ
- ⑪ナラタケ類
- ⑫日照不足
- ⑬土壌の固結
- ⑭根系伸張の制限



○診断結果

現況さくらは根や幹の空洞化や害虫・腐朽菌被害がみられ、樹勢が明らかに衰退傾向である。

再整備に影響するか、状態の健全性を考慮して
既存樹木残置の検討を行う範囲

調査対象さくら25本

堀内児童遊園

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

機能・設備・利用方法

レイアウトイメージ

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回しを変更し、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
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

※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）・公園利用者使用可	○
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84%となります

3. 配置計画

配置計画（将来都市計画道路整備時）

将来的な都市計画道路の整備を見据えて建物配置を南側に整備した時のイメージです。

堀内児童遊園はこの地域の重要な公園であり、北側に配置することにより、**面積を広く確保できて有効利用**を図れます。

児童遊園面積 約1738m²

また、**周辺道路から視認性が良く見守りの観点から安心・安全の確保**にも繋がります。

建物配置は近隣住民に対して、隣地境界から建物の**離隔距離を十分に確保**する（約4.0m）、南側に設ける開口部は最小にする、日照に影響を及ぼさない建物高さ等を考慮して、住環境に配慮します。

○都市計画道路とは（P6再掲）

【意味】

都市計画法に基づいて位置や幅、ルートなどが決められた「まちの骨格となる道路」のこと。
都市全体の交通や防災を考えながら計画される幹線的な道路を指す。

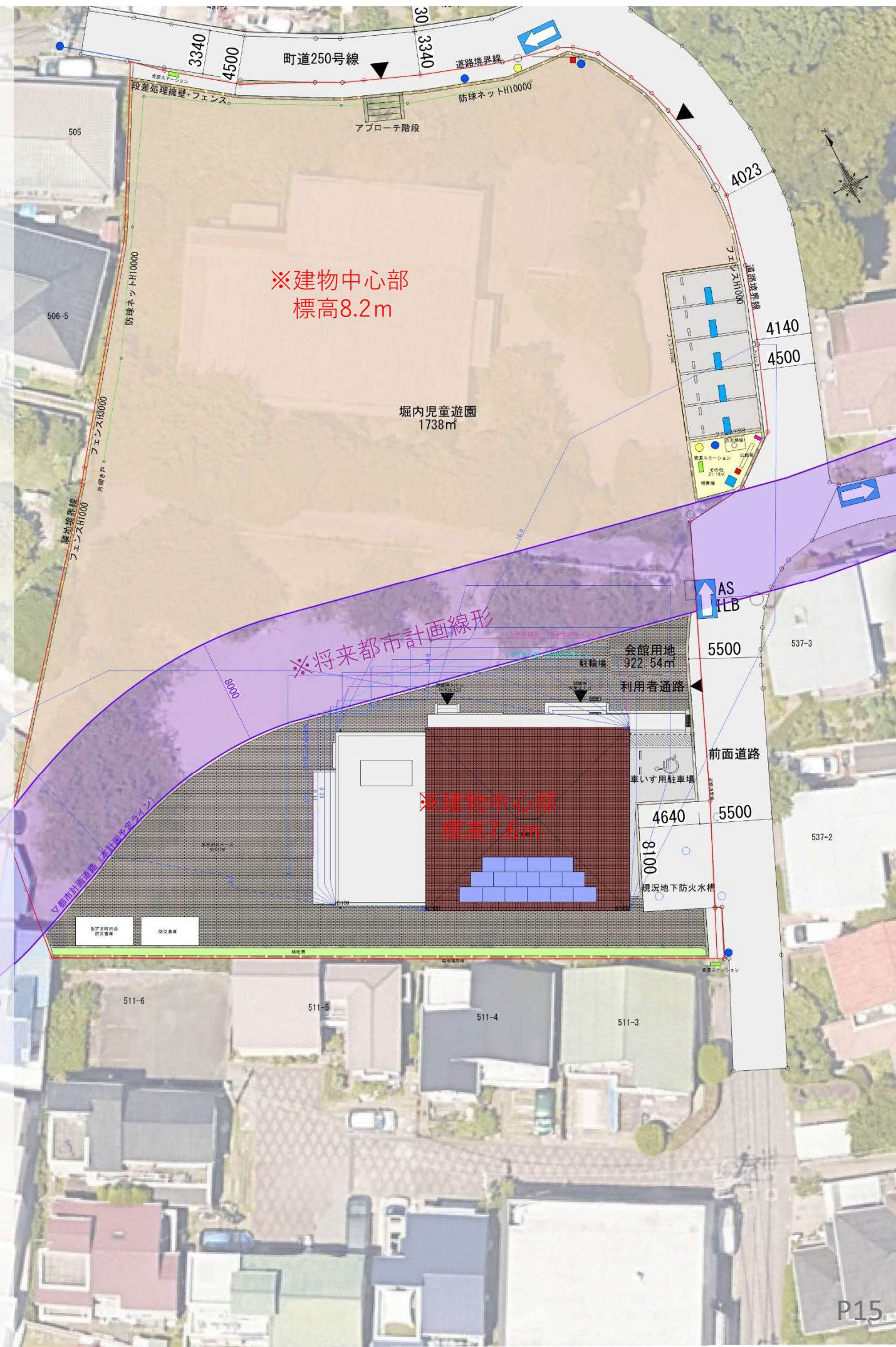
【役割】

- ・交通機能（人や物の移動をスムーズにし、渋滞を減らす幹線道路）
- ・防災機能（災害時の避難路や、救急・消防などが通るルート）
- ・都市環境・景観（街路樹や歩道などを含めて、街並みや景観をつくる）
- ・インフラの通り道（下水道、電気、ガスなどライフラインを通す空間）

【土地・建物への影響】

- ・一定の建築制限がかかる
（計画区域内で建物を建て替えるときは、自治体の許可が必要になることがある）
- ・将来、用地買収や立ち退きが発生する可能性
（実際に道路整備が進む段階になると、土地の買収や建物移転の話が出る場合がある）
- ・売買や価格への影響
（将来道路になる可能性を見込んで、不動産取引時に価格や条件に影響することがある）

※都市計画線形は測量や詳細設計を要する為、現段階では予定とします。
※標高は国土交通省国土地理院地図より参照しております。



○整備後イメージ

児童遊園内はゾーン分けし、
利用について検討します。



**整備時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
整備後に予定**

**さくら等の樹木植替については
地元町内会等と相談の上、位置
や本数を決めていきます。**

さくら植替時イメージ



植替候補予定箇所

P16

配置計画（基本計画変更内容）

○11月12日意見交換会にて説明した基本計画

○今回改定した基本計画



既存樹木はすべて伐採・伐根

南側近隣住民に配慮して
約1.0～2.0mに離隔距離を確保



既存樹木は再整備の配置に影響するか、
または健全性を考慮して、残置可能性の
検討を行う。

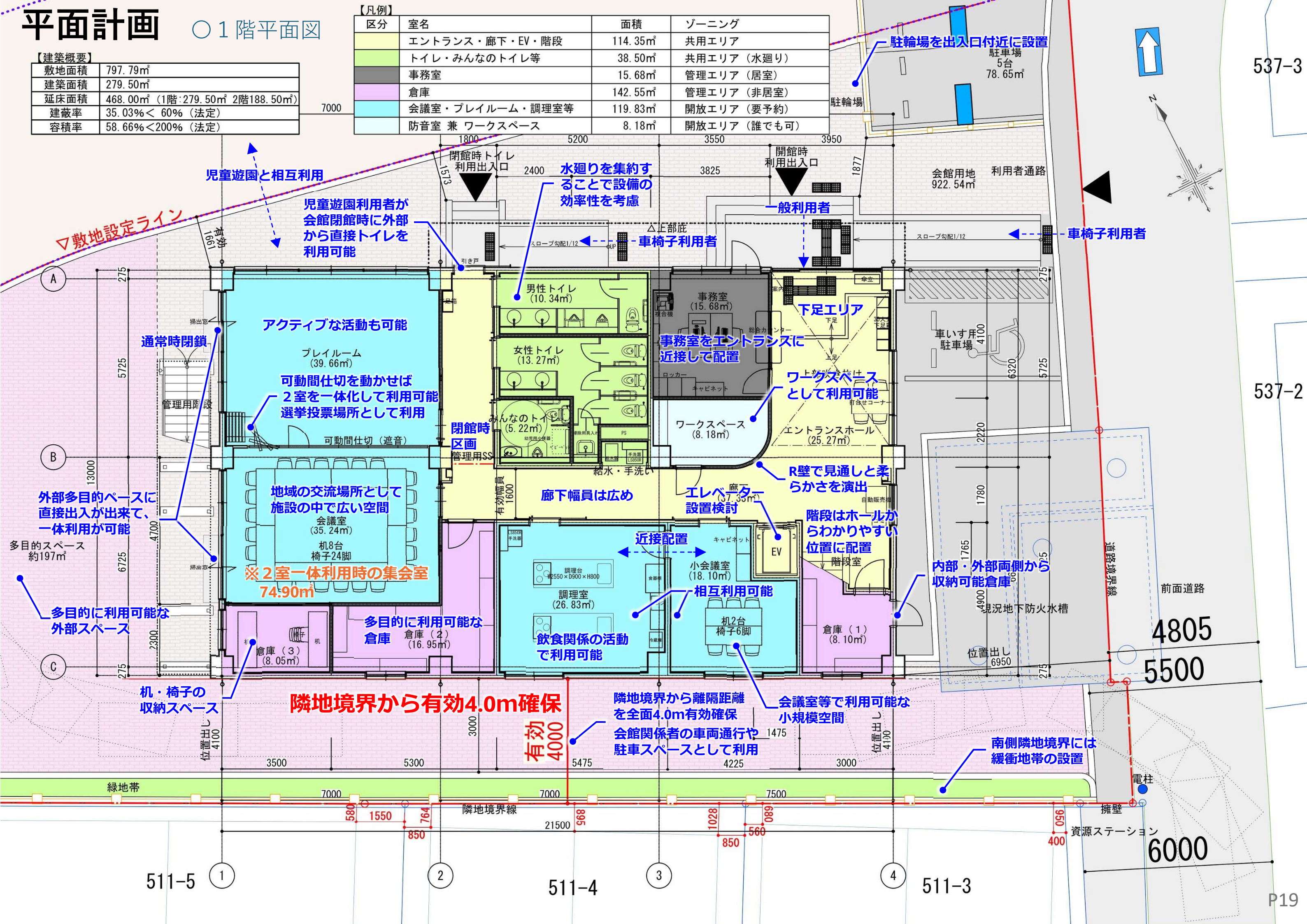
約4.0mに離隔距離を確保

4. 平面計画 断面計画

※基本計画段階のため、実施設計により詳細に検討します。

○ 1 階平面図

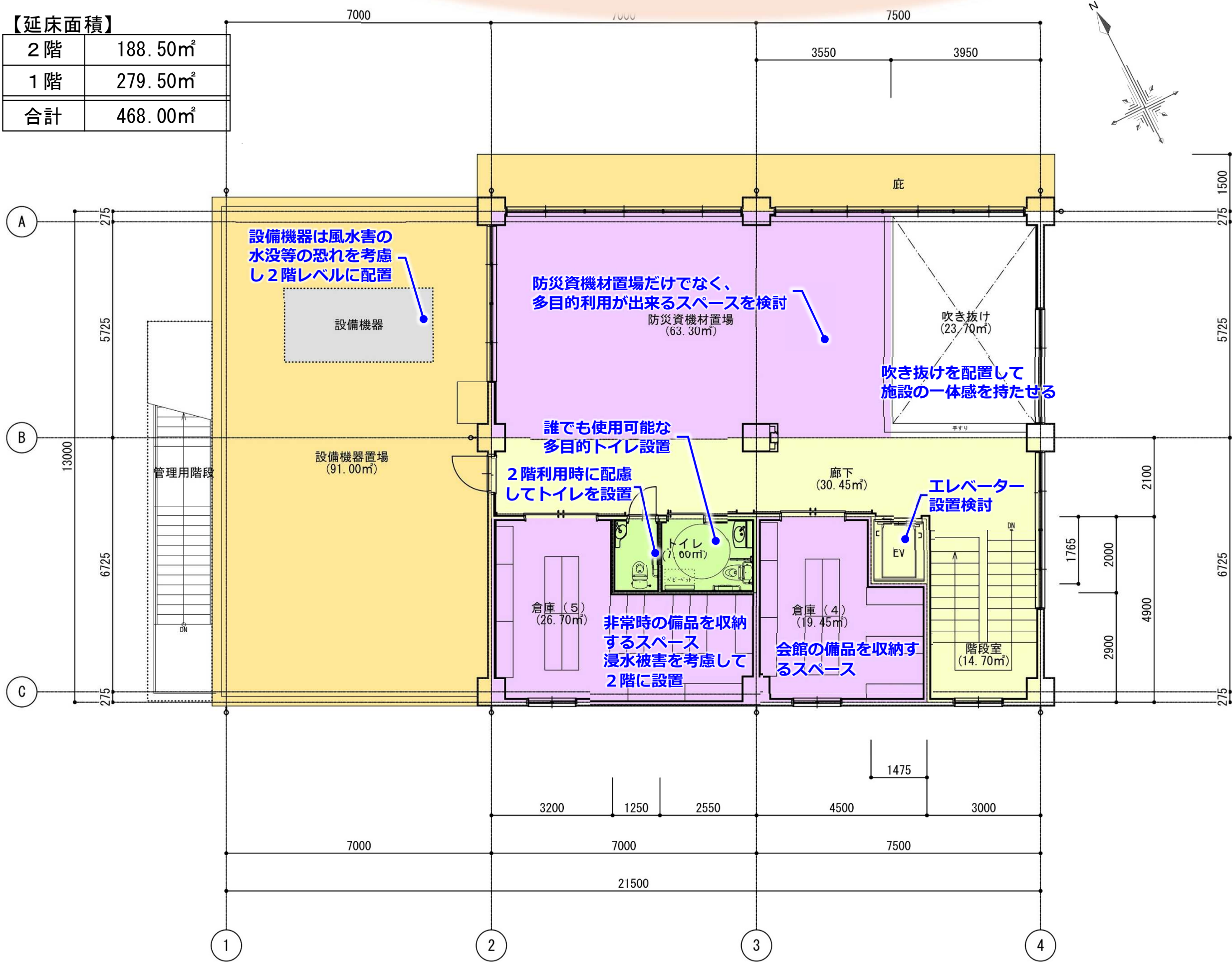
区分	室名	面積	ゾーニング
	エントランス・廊下・EV・階段	114.35㎡	共用エリア
	トイレ・みんなのトイレ等	38.50㎡	共用エリア（水廻り）
	事務室	15.68㎡	管理エリア（居室）
	倉庫	142.55㎡	管理エリア（非居室）
	会議室・プレイルーム・調理室等	119.83㎡	開放エリア（要予約）
	防音室 兼 ワークスペース	8.18㎡	開放エリア（誰でも可）



平面計画

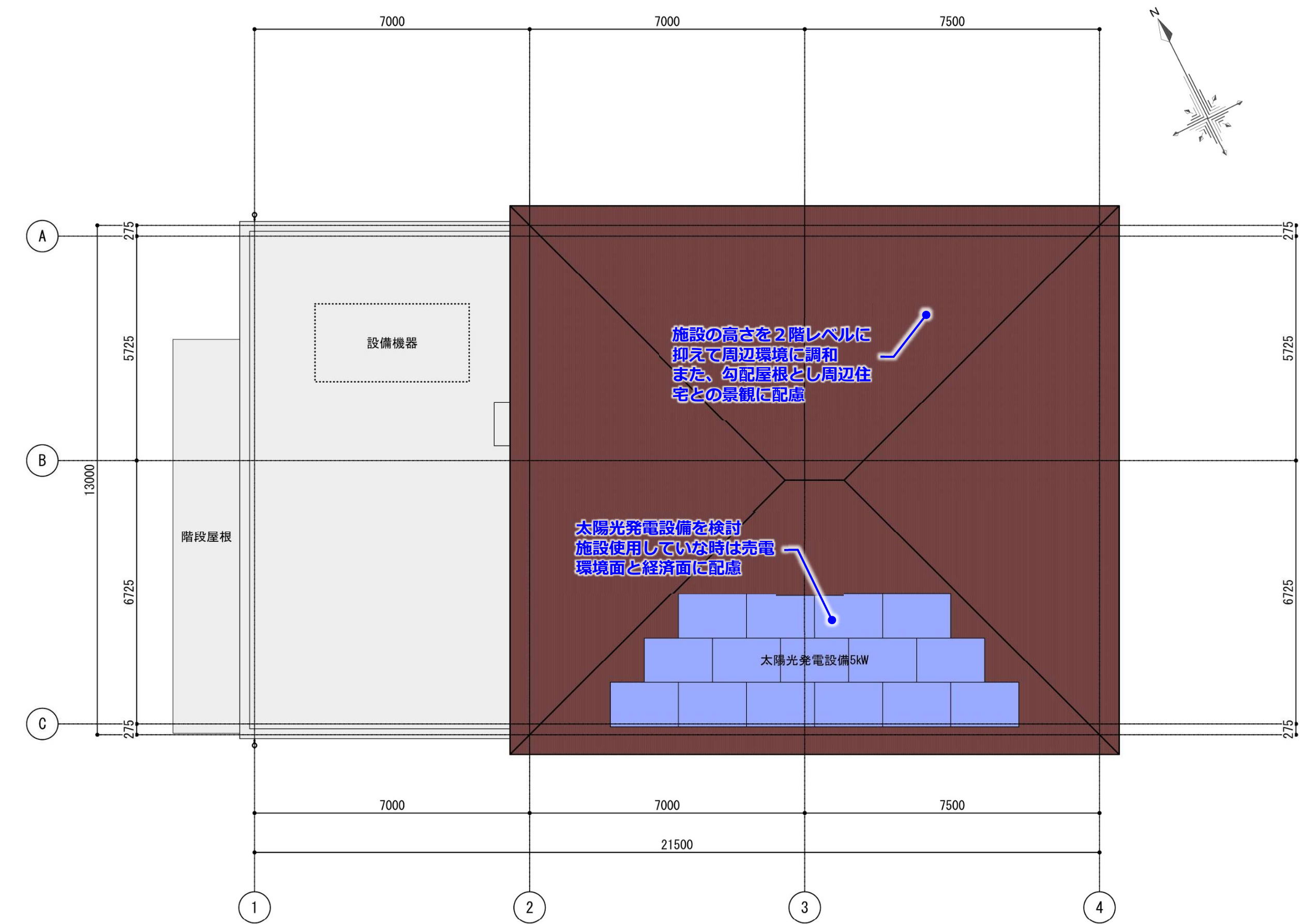
○ 2 階平面図

【延床面積】	
2 階	188.50㎡
1 階	279.50㎡
合計	468.00㎡



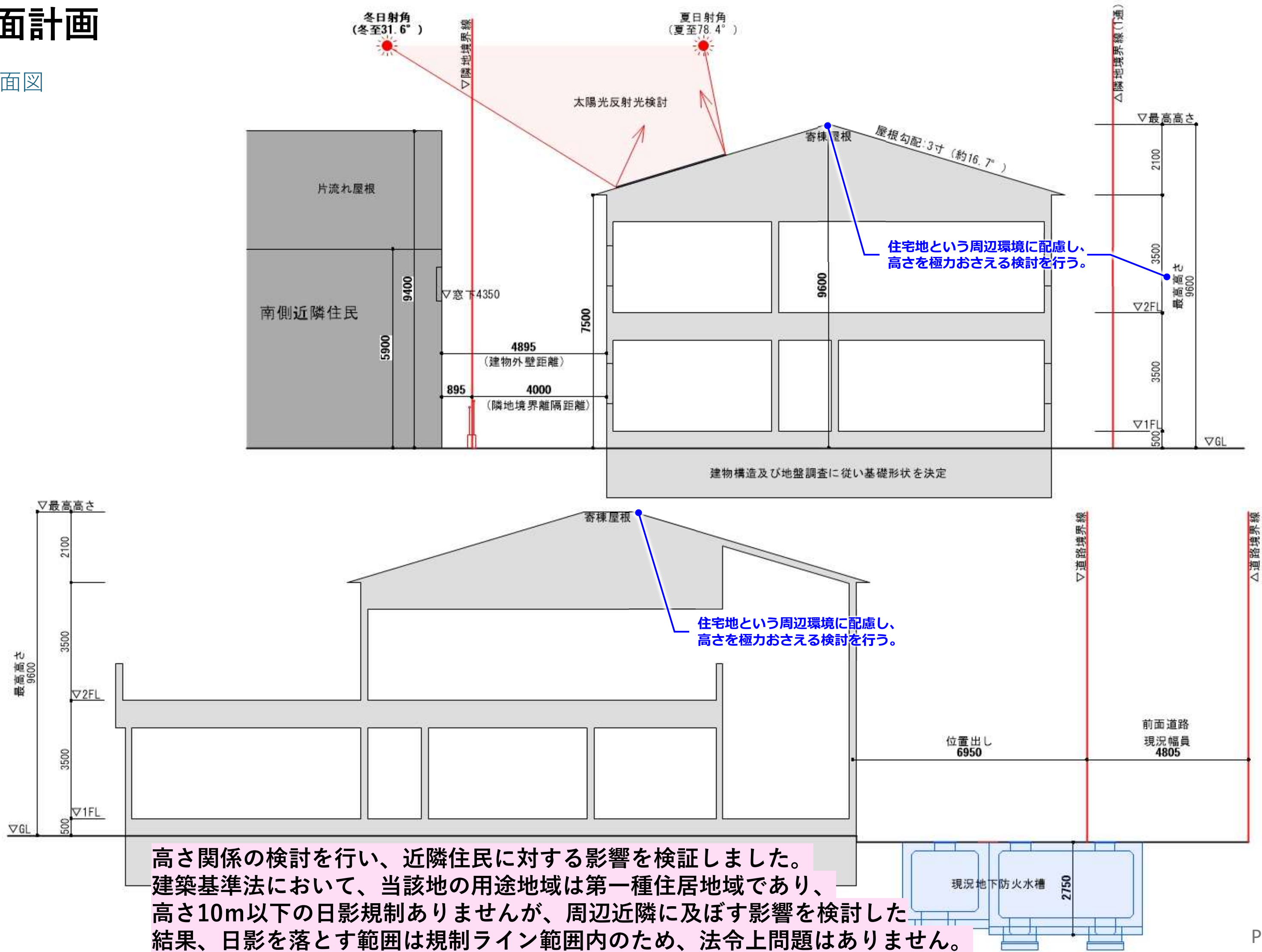
平面計画

○ R 階平面図



断面計画

○断面図



高さ関係の検討を行い、近隣住民に対する影響を検証しました。建築基準法において、当該地の用途地域は第一種住居地域であり、高さ10m以下の日影規制ありませんが、周辺近隣に及ぼす影響を検討した結果、日影を落とす範囲は規制ライン範囲内のため、法令上問題はありません。

5. 整備計画スケジュール 整備計画ステップ 経緯と取組

整備計画スケジュール

事業期間（設計・解体・新築）は3ヶ年を予定

【凡例】

予算

契約

委託

工事

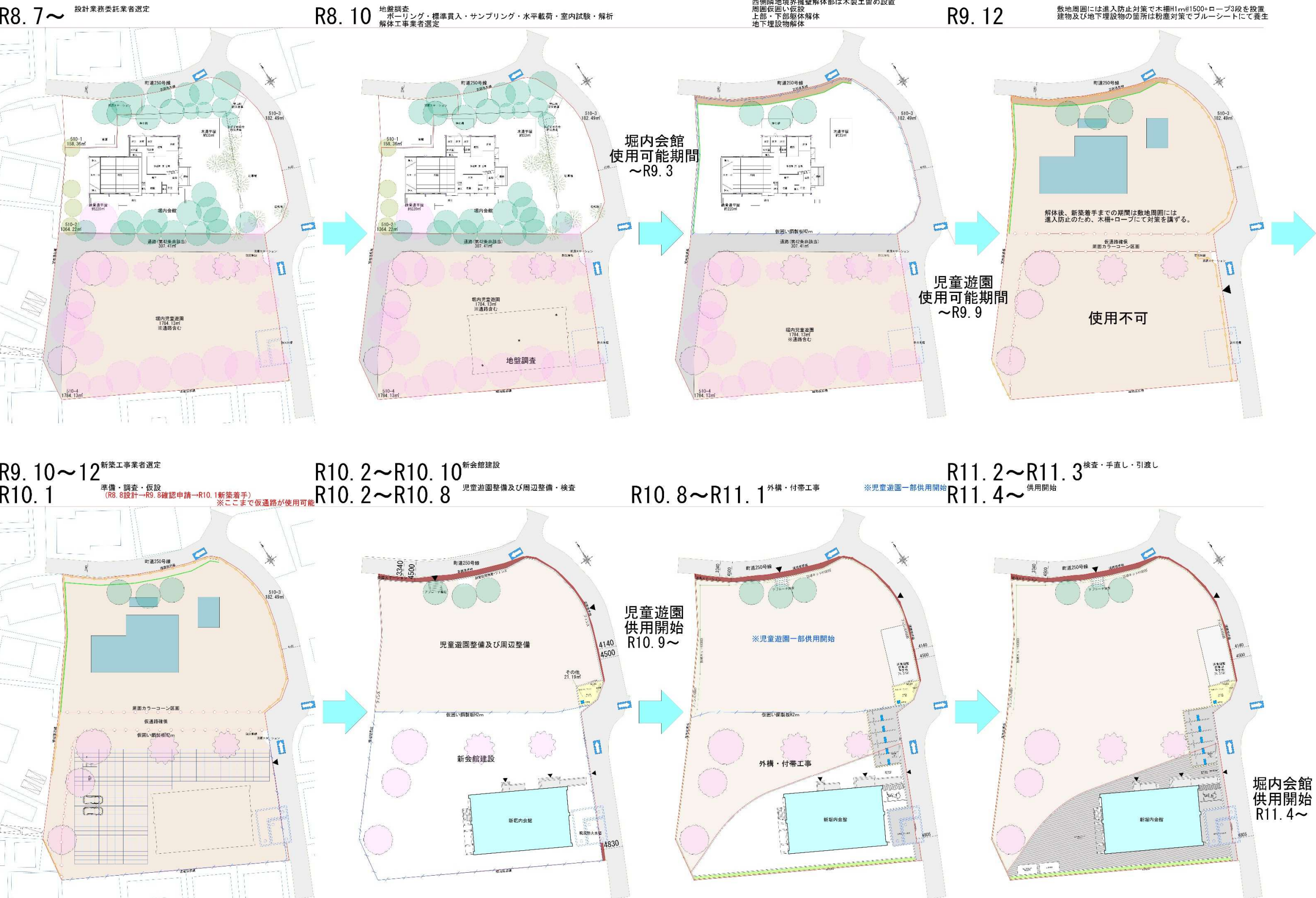
[illegible]

整備計画ステップ

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 R9. 4～R11. 3（24ヶ月）2年
児童遊園閉鎖期間R9. 10～R10. 8（11ヶ月）



再整備に伴う経緯と取組

年度	経緯	取組	フェーズ
令和5年度	8月17日	「将来の公共施設・学校・公園を考える意見交換会」開催 堀内地区（Dブロック）	構想
	8月28日	「将来の公共施設・学校・公園を考える意見交換会」開催 堀内地区（Eブロック）	
令和6年度	5月29日	「町長と将来の公共施設を考える意見交換会」開催	
	7月24日	議員懇談会にて意見交換会の報告	
	7月～	堀内会館再整備検討委員会を立上げ、検討、意見をまとめ、報告	
令和7年度	4月～	再整備計画を庁内で検討開始	基本計画
	7月25日	地元町内会と意見交換	
	9月25日	堀内会館再整備検討委員会へ基本計画を説明	
	9月30日	議員懇談会にて基本計画を説明	
	11月5日	地元町内会と意見交換	
	11月12日	「堀内会館再整備意見交換会」開催　町民へ基本計画を説明	
	11月26日～12月17日	基本計画に対して書面とホームページで意見募集	
	12月16日	地元町内会と意見交換	
	12月26日	地元町内会と意見交換	
	1月6日	意見に対する町の考えをホームページに公表 および質問者に個別で郵送による回答	
	1月9日	南側近隣住民、三ヶ浦町内会と意見交換	
	2月19日	予算特別委員会	
	3月3日	総務建設常任委員会（陳情）	
	4月上旬～5月中旬	近隣住民と意見交換および報告	
令和8年度	5月下旬～6月下旬	基本計画【改定版】を公表し、ホームページで意見募集	設計
	6月下旬	議会で報告	
	7月以降	設計業務委託および解体工事を執行	

令和7年度以降の動向

