

# 藤沢都市計画道路の変更(市素案) 及び関連案件の変更(素案)に係る説明会

- ① 藤沢都市計画道路 3・5・27号高倉下長後線の変更
- ② 藤沢都市計画用途地域の変更
- ③ 藤沢都市計画防火地域及び準防火地域の変更

2021年(令和3年)7月26日(月)

## 次 第

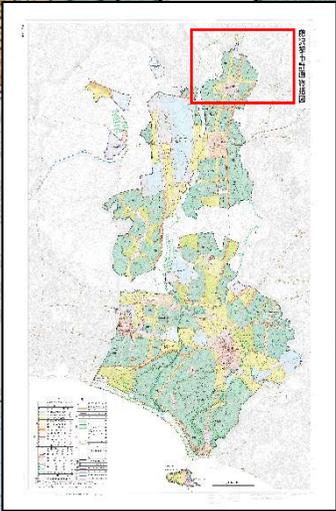
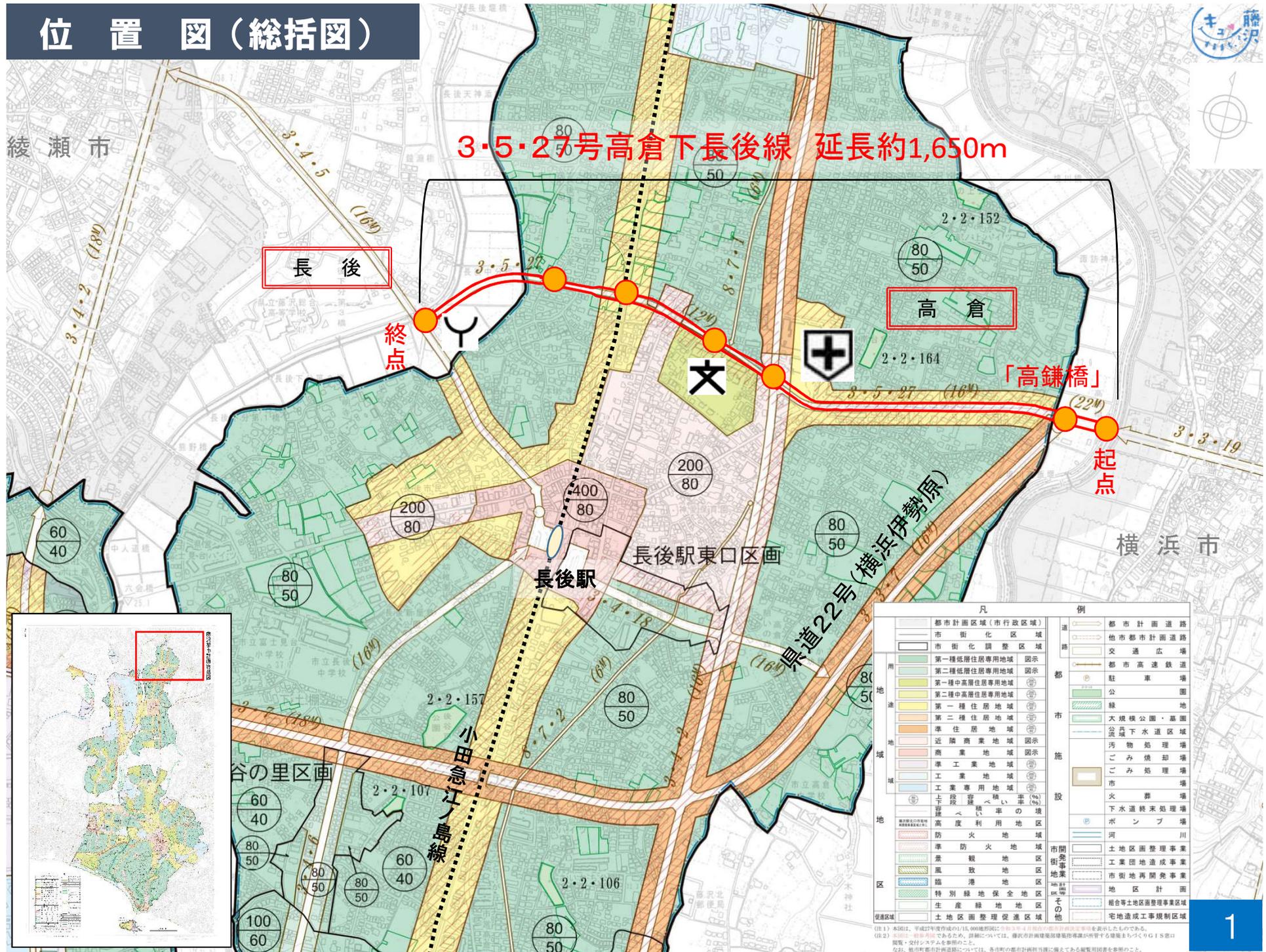
- 1 開 会
- 2 あいさつ
- 3 藤沢都市計画道路等の変更(素案)について
- 4 質疑・応答
- 5 閉 会

---

## 藤沢都市計画道路等の変更(素案)について

- ① 藤沢都市計画道路 3・5・27号高倉下長後線
- ② 藤沢都市計画用途地域
- ③ 藤沢都市計画防火地域及び準防火地域

# 位置図(総括図)

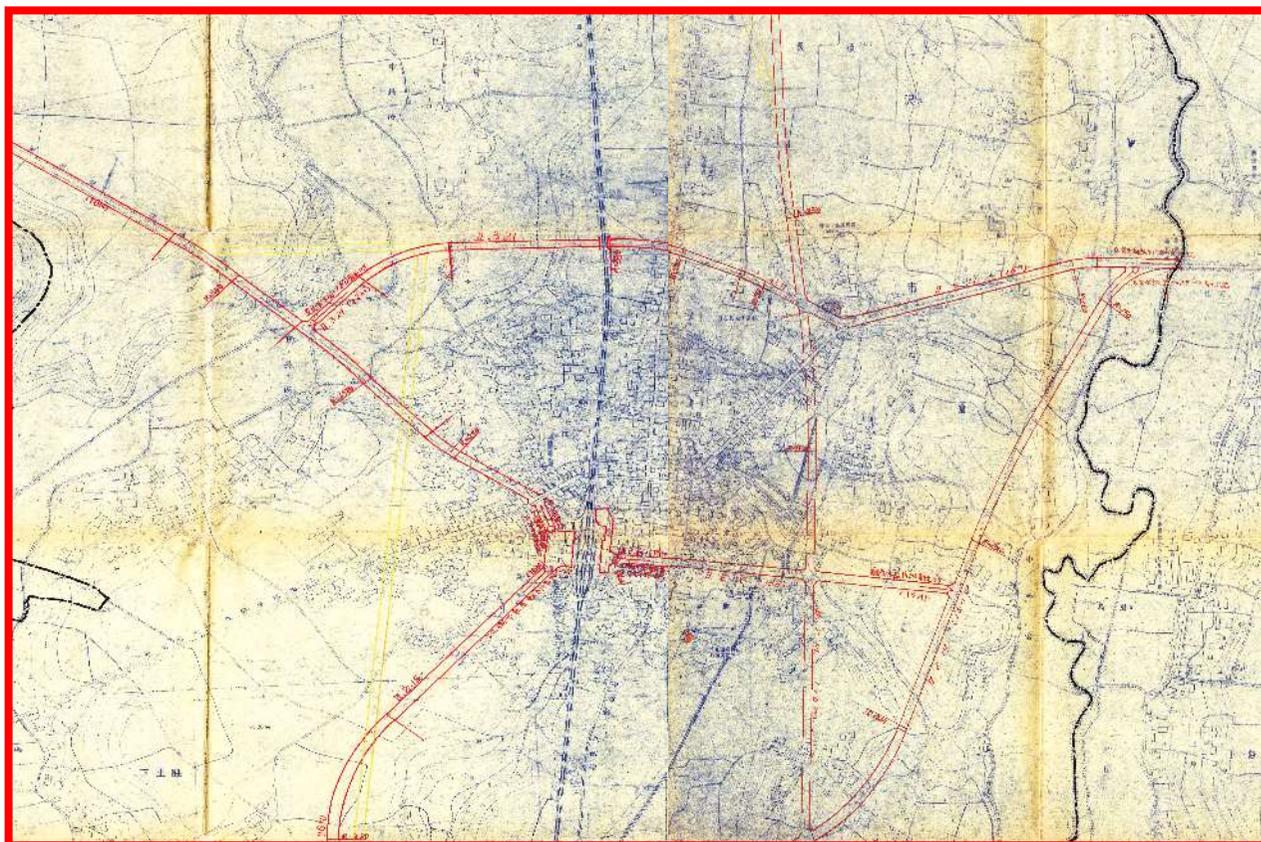


凡		例	
都市計画区域(市行政区)	都市計画道路	都市計画道路	都市計画道路
市街化区域	市街化調整区域	交通広場	交通広場
第一種低層住居専用地域	第二種低層住居専用地域	第一種中高層住居専用地域	第二種中高層住居専用地域
第一種住居地域	第二種住居地域	準住居地域	近隣商業地域
商業地域	準工業地域	工業地域	工業専用地域
土壌汚染規制(%)	土壌汚染規制(%)	高度利用地区	防火地域
準防火地域	景観地区	風致地区	臨港地区
特別緑地保全地区	生産緑地地区	土地地区整理促進区域	土地地区整理促進区域
都市計画道路	市街化調整区域	交通広場	交通広場
都市計画道路	交通広場	都市高速鉄道	都市高速鉄道
駐車場	公園	緑地	大規模公園・基園
公共下水道区域	汚物処理場	ごみ焼却場	ごみ処理場
市街地	市街地	火葬場	下水道終末処理場
ポンプ場	河川	土地地区整理事業	工業団地造成事業
市街地	市街地	市街地再開発事業	地区計画
組合等土地地区整理事業区域	宅地造成工事規制区域		

(注1) 本図は、平成27年度作成の1:5,000縮尺図に示す都市計画区域(市行政区)を基に作成したものである。  
 (注2) 本図は、一般公開図であるため、詳細については、横浜市都市計画課環境整備課が所管する情報まちづくりGIS窓口  
 閲覧・交付システムを参照のこと。  
 なお、他の都市計画図については、各都市の都市計画図に備えてある縮尺用図表を参照のこと。

## 路線決定の経過

年月	都市計画手続	備考
1957(S32)年12月	都市計画決定	
1961(S36)年 8月	都市計画変更 (終点の位置、幅員及び線形の変更)	現在の線形となる
1969(S44)年 5月	都市計画変更(一部幅員の変更)	横浜市境付近を22mに変更
1976(S51)年 7月	都市計画変更(名称番号の変更)	



昭和36年当時  
の変更図面

# 路線整備の意義

鉄道を横断する道路が少ない



国土地理院 地理院地図を加工

通過交通が入り込んでいる



国土地理院 地理院地図を加工

駅直近の踏切に交通が集中



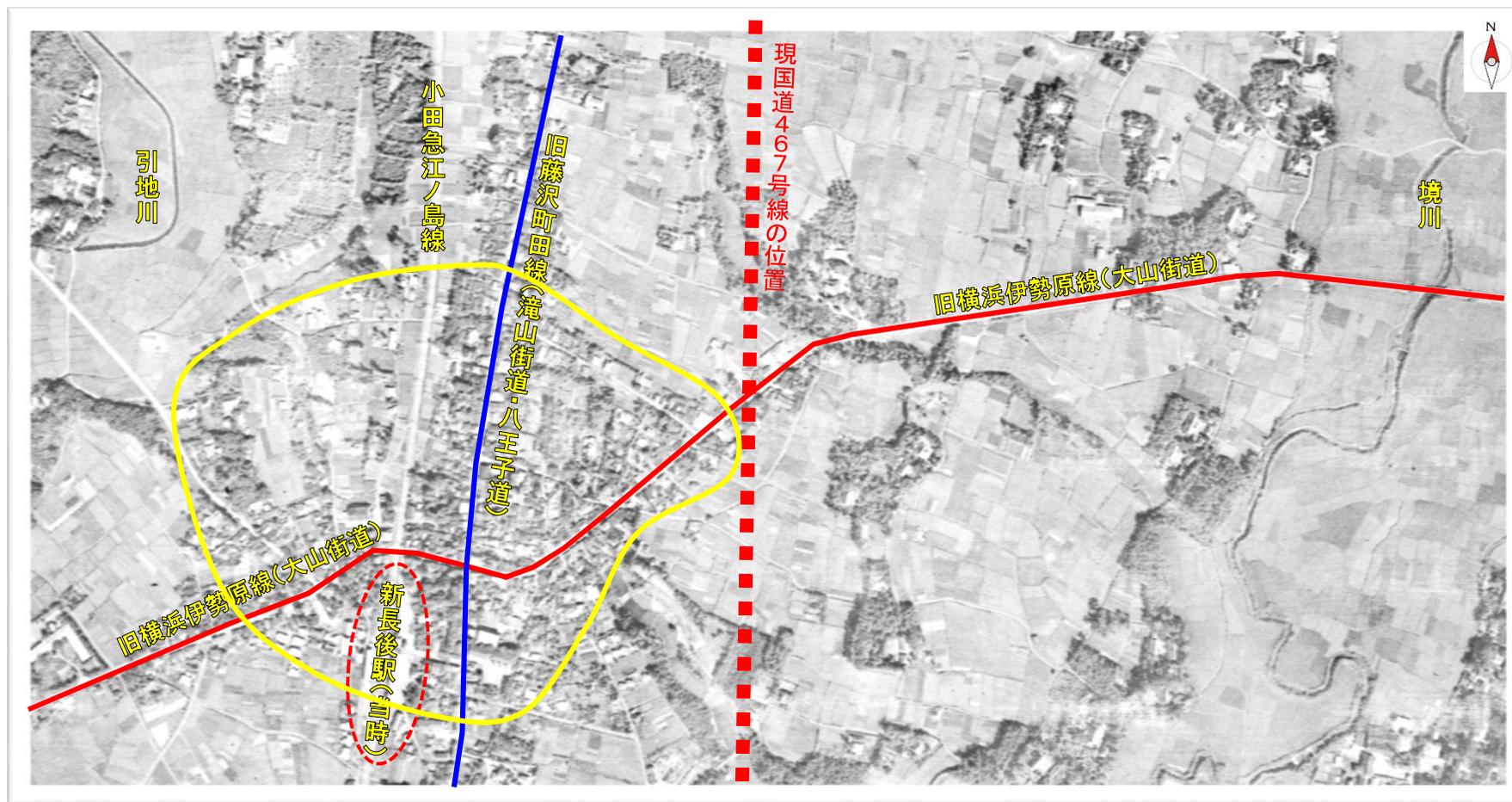
Googleマップライブ交通情報より(5/20 11:00)



**整備の意義①**  
 駅前に入り込む交通から、通過交通を分離するバイパスとしての機能が期待される

## 路線整備の意義

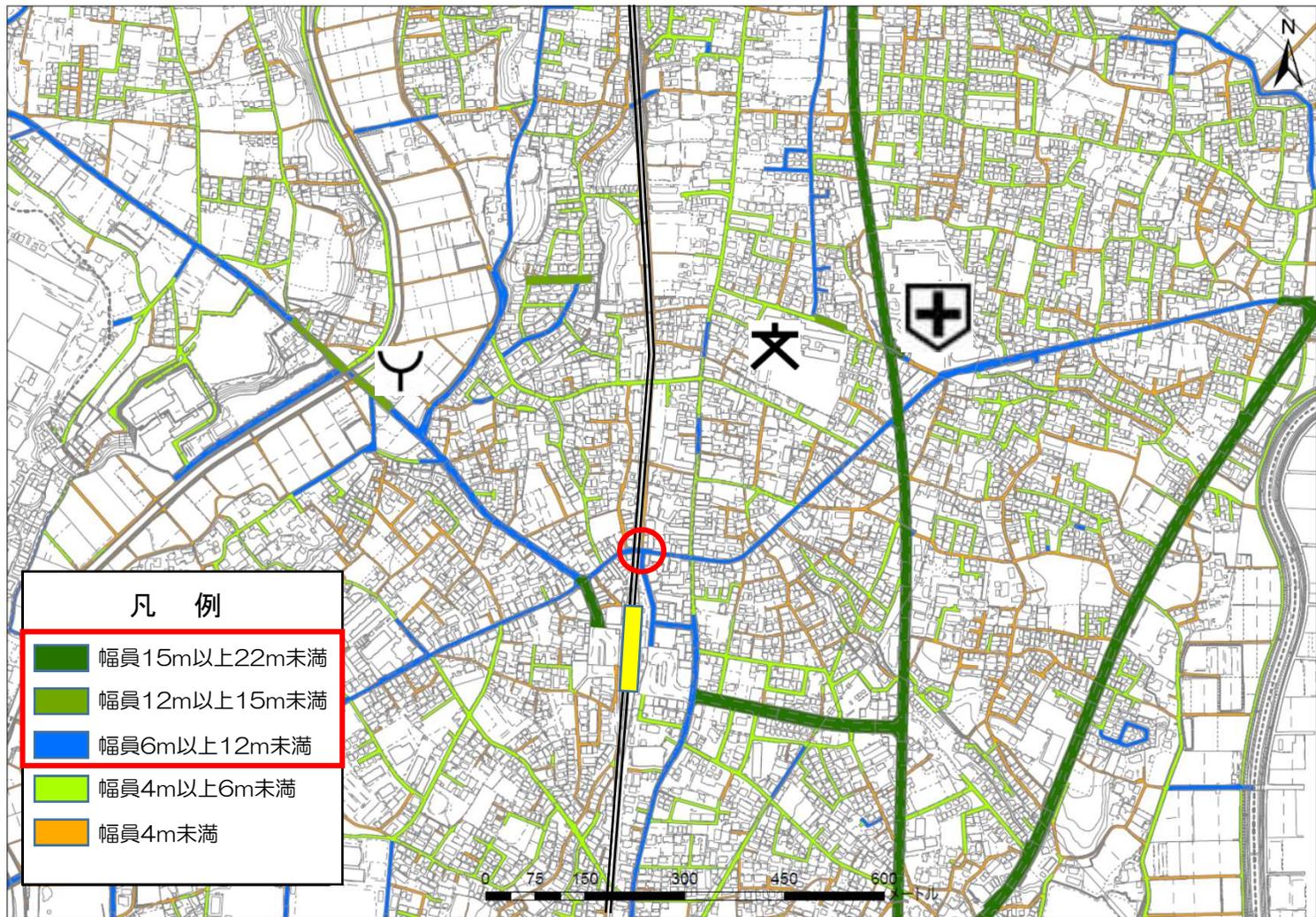
長後地区は、古くから市街地が発展



1947年(昭和22年)の航空写真

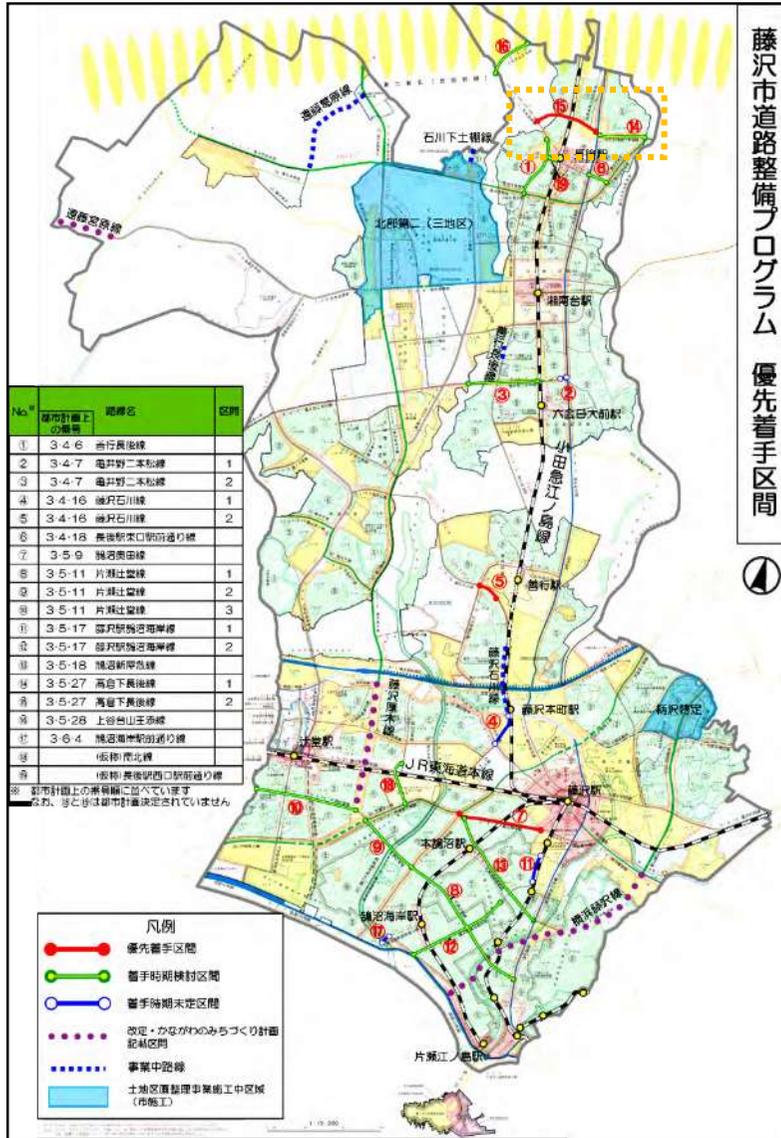
# 路線整備の意義

長後地区は狭あいな道路が多い



**整備の意義② 防災上の課題解決に寄与**

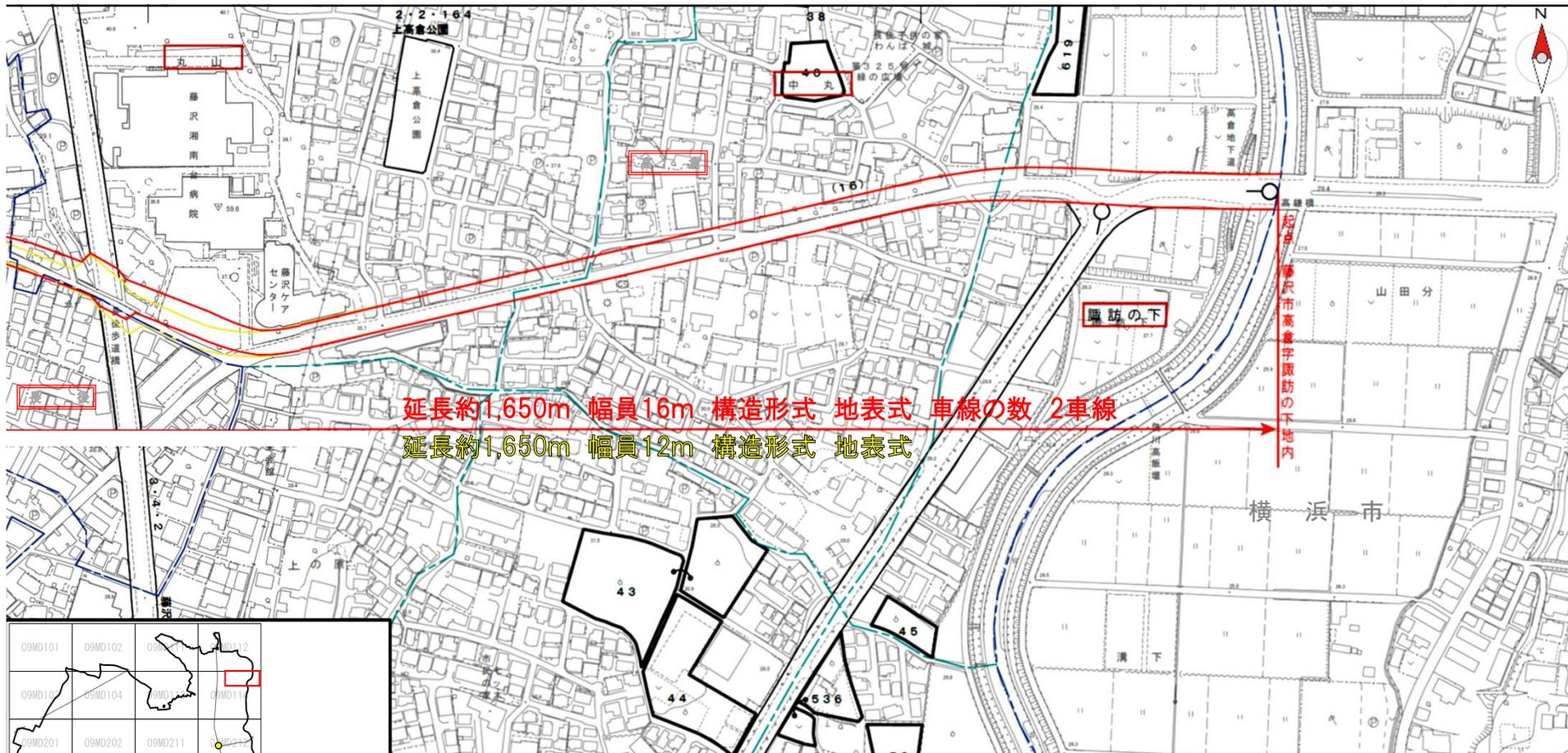
# 藤沢市道路整備プログラム



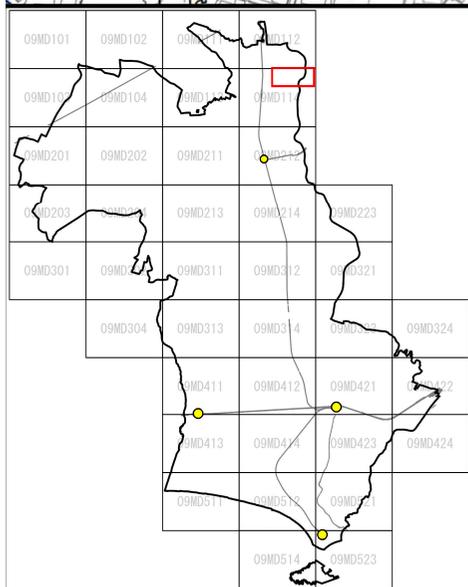
- ⑭ 高倉下長後線(国道以東)  
→「**着手時期検討区間**」
- ⑮ 高倉下長後線(国道以西)  
→「**優先着手区間**」

分類項目	内容
優先着手区間	「事業中区間」の次段階に着手する区間として <b>10年以内に着手をめざす区間</b>
着手時期検討区間	「優先着手区間」の次段階に着手する区間として <b>着手時期を検討する区間</b>
着手時期未定区間	現段階では着手する時期が <b>未定の区間</b>

# 計画図(東側)



延長約1,650m 幅員16m 構造形式 地表式 車線の数 2車線  
 延長約1,650m 幅員12m 構造形式 地表式



平成12年測量 (1)平成26年1月撮影空中写真DMC  
 平成17年修正 (2)平成27年6月現地調査  
 平成22年修正  
 平成27年修正 横浜市域については、平成25年修正横浜市1:2,500都市計画基本図を承認を得て複製したものである。

凡 例			
	変更後の区域		変更前の区域
	町丁界・大字界		小字界

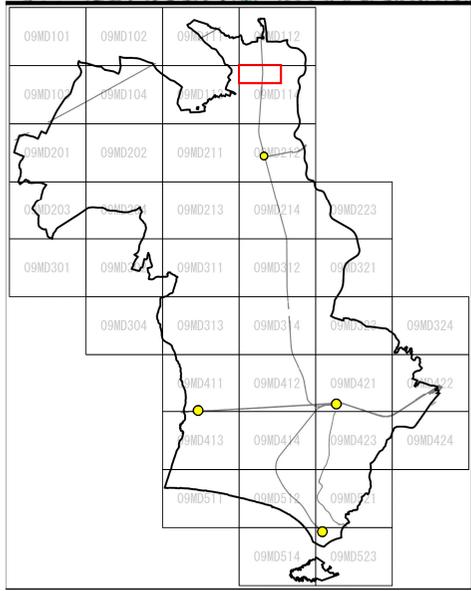
# 計画図(西側)



至:高座渋谷駅



至:長後駅



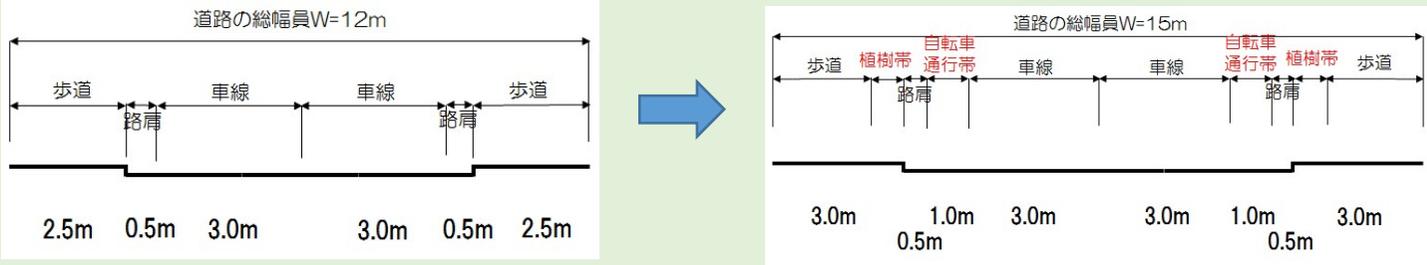
平成12年測量 (1)平成26年1月撮影空中写真DMC  
 平成17年修正 (2)平成27年6月現地調査  
 平成22年修正  
 平成27年修正

凡 例	
<span style="color: red;">—</span>	変更後の区域
<span style="color: yellow;">—</span>	変更前の区域
<span style="color: blue;">- - -</span>	町丁界・大字界
<span style="color: cyan;">- - -</span>	小字界

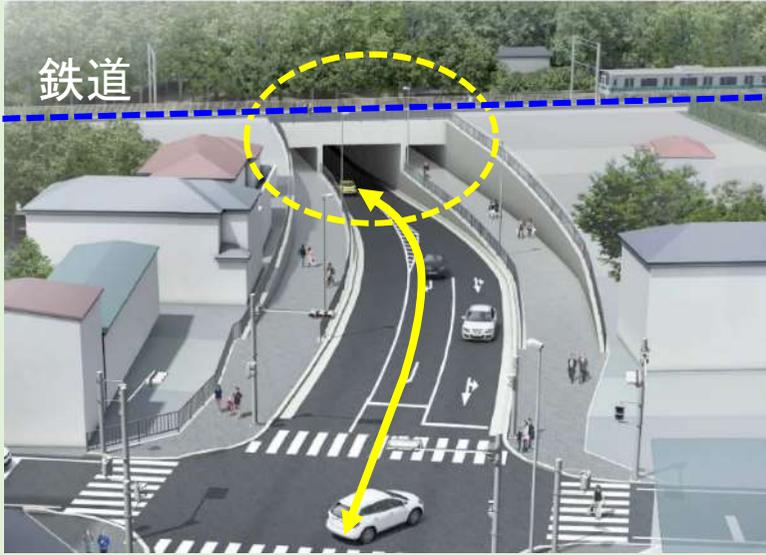
# 都市計画変更内容

## □ 幅員の見直し

- 変更部分の標準幅員を12mから15mに変更



- 鉄道との立体交差部の幅員を構造に合わせて変更



# 都市計画変更内容

## □ 線形の見直し

- 平面交差点の交差角見直しに伴う線形変更



凡 例	
<span style="color: red;">—</span>	変更後の区域
<span style="color: yellow;">—</span>	変更前の区域
	交差角

## □ 番号の変更

3 · 5 · 27 → 3 · 4 · 24

- 1: 自動車専用道路
- 3: 幹線街路
- 7: 区画街路
- 8: 特殊街路

- 1: 幅員40m以上
- 2: 幅員30m以上40m未満
- 3: 幅員22m以上30m未満
- 4: 幅員16m以上22m未満
- 5: 幅員12m以上16m未満
- 6: 幅員8m以上12m未満
- 7: 幅員8m未満

一連番号

## □ 車線数の決定

- 未決定 → 2車線

# 計 画 書（都市計画道路・市素案）

都市計画道路中 3・5・27号高倉下長後線を 3・4・24号高倉下長後線に名称を改め，次のように変更する。

種別	名 称		位 置			区 域	構 造				備考
	番 号	路線名	起 点	終 点	主 な 経 過 地		延 長	構 造 形 式	車 線 の 数	幅 員	
幹線街路	3・4・24	高倉下長後線	藤沢市高倉字高諏訪の下	藤沢市長後字中分	藤沢市長後字宿中分	約 1,650 m	地表式	2車線	16m	小田急線と立体交差，幹線街路と平面交差2箇所	

# 新旧対照表(都市計画道路・市素案)



新旧	種別	名称		位置			区域	構造				備考
		番号	路線名	起点	終点	主な経過地	延長	構形式	車の線数	幅員	地表式の区間における鉄道等との交差の構造	
新	幹線街路	3・4・24	高倉下長後線	藤沢市高倉字諏訪の下	藤沢市長後字中分	藤沢市長後字宿中分	約1,650m	地表式	2車線	16m	小田急線と立体交差, 幹線街路と平面交差2箇所	
旧	幹線街路	3・5・27	高倉下長後線	藤沢市高倉字諏訪の下	藤沢市長後字中分	藤沢市長後字宿中分	約1,650m	地表式	二	12m	小田急線と立体交差, 幹線街路と平面交差2箇所	中央分離帯無

## 理由書（都市計画道路・市素案）

長後駅周辺では、小田急江ノ島線長後駅北側直近に存する高座渋谷15号踏切への自動車交通集中による混雑が朝夕を中心に発生しています。また、地区内は狭い道路が多く、避難路が不足しているとともに、南北に走る小田急江ノ島線を東西に横断可能な箇所が少なく、防災上の課題を抱えています。

高倉下長後線は、鉄道で分断された地区の東西を連絡し、駅前に集中する自動車交通から通過交通を分離し、駅前混雑の緩和に寄与する路線として期待されるほか、地区内の避難路等として、地区の防災力の向上に寄与する路線としても期待されるもので、「藤沢市都市マスタープラン（平成30年3月改定）において、「地区内外を繋ぐ道路網の形成や通過交通の分散化をはかるため、高倉下長後線等の都市計画道路の整備を推進します。」と位置づけています。

本路線は3・4・2号藤沢町田線から東側区間の一部が整備済の他は、全線の約94%が未着手という状況であり、当該未着手区間の必要性については、平成26年に行った「都市計画道路の見直し」において必要性を確認し、「存続」路線として位置づけていますが、幅員等の考え方について、法令等に合わせて見直しを行った結果、自転車走行空間の設置や鉄道との立体交差に必要な幅員の確保等を目的として、現行計画から一部幅員の拡幅や、線形の変更を行い、また、代表幅員が変わったことによる番号の変更を行うものです。

また、併せて車線の数も2車線と定めるものです。

---

## 藤沢都市計画道路等の変更(素案)について

- ① 藤沢都市計画道路 3・5・27号高倉下長後線
- ② 藤沢都市計画用途地域
- ③ 藤沢都市計画防火地域及び準防火地域

# 用途地域とは？

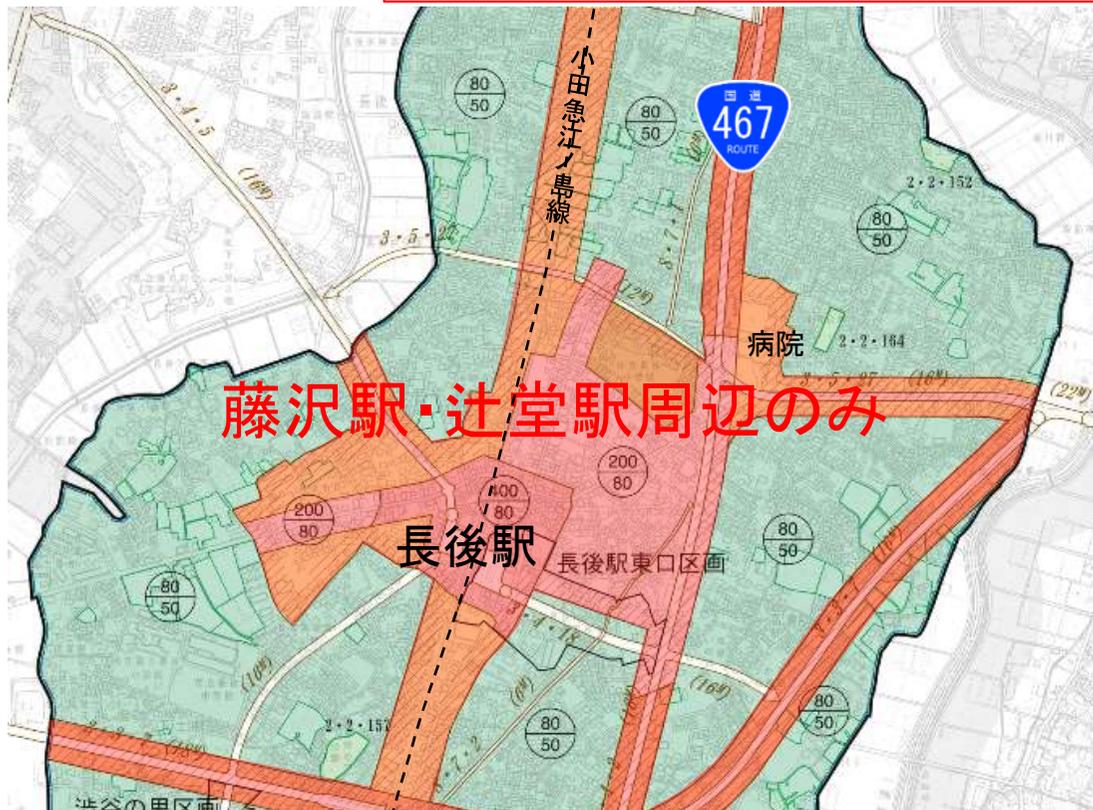
計画的な市街地を形成するために設定

建てられる建物等の種類や大きさなどを制限

# 防火地域・準防火地域とは？

市街地における火災の危険を防除するために設定

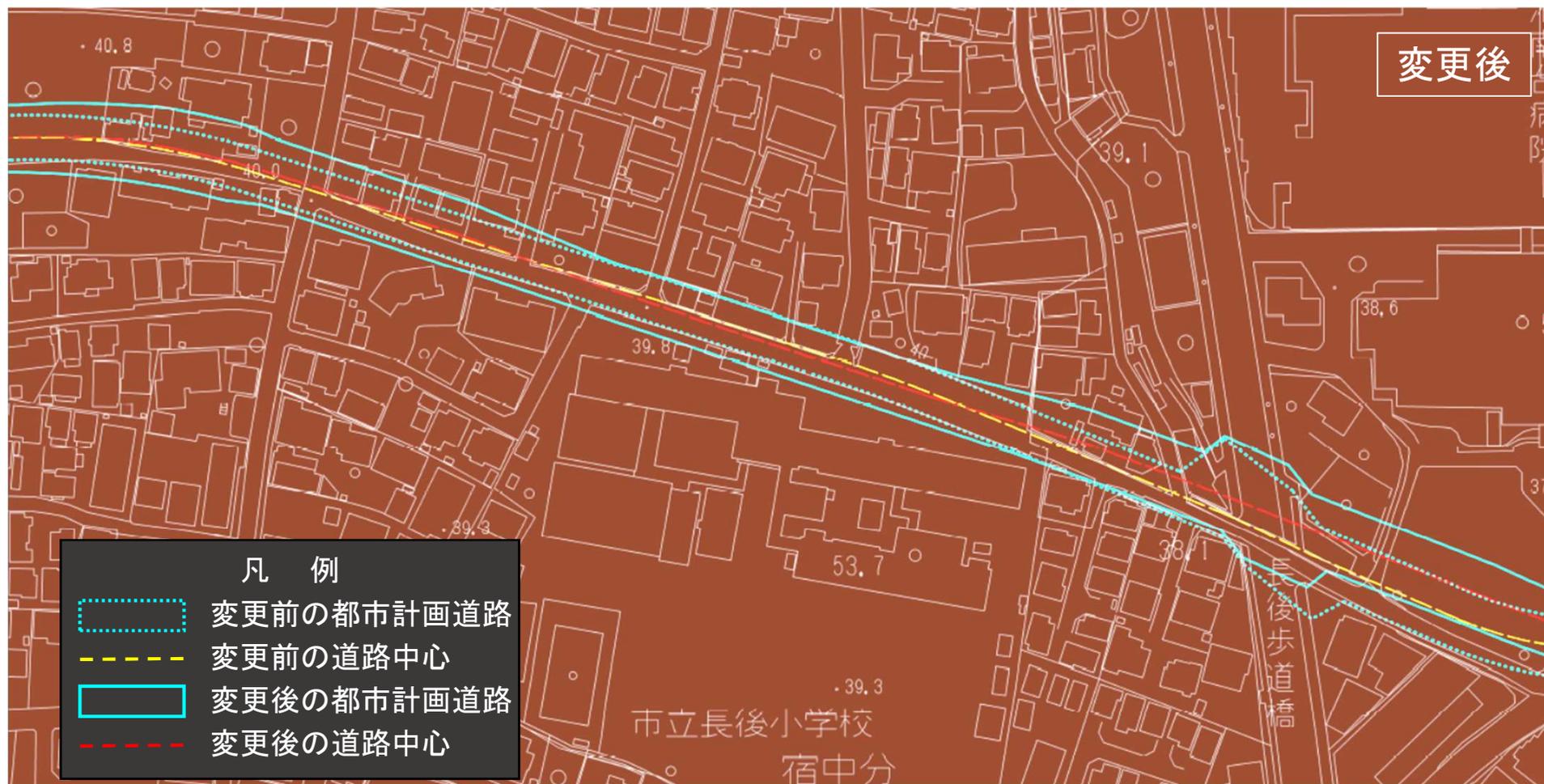
建築の際、燃えにくい素材の使用が必要



凡		例	
都市計画区域(市行政区)	都市計画道路	都市計画道路	都市計画道路
市街化区域	他市都市計画道路	他市都市計画道路	他市都市計画道路
市街化調整区域	交通広場	交通広場	交通広場
第一種低層住居専用地域	都市高速鉄道	都市高速鉄道	都市高速鉄道
第二種低層住居専用地域	駐車場	駐車場	駐車場
第一種中高層住居専用地域	公園	公園	公園
第二種中高層住居専用地域	緑地	緑地	緑地
第一種住居地域	大規模公園・墓園	大規模公園・墓園	大規模公園・墓園
第二種住居地域	公共下水道区域	公共下水道区域	公共下水道区域
準住居地域	汚物処理場	汚物処理場	汚物処理場
近隣商業地域	ごみ焼却場	ごみ焼却場	ごみ焼却場
商業地域	ごみ処理場	ごみ処理場	ごみ処理場
準工業地域	市場	市場	市場
工業地域	火葬場	火葬場	火葬場
工業専用地域	下水道終末処理場	下水道終末処理場	下水道終末処理場
上下段容積率の境	ポンプ場	ポンプ場	ポンプ場
容積率の境	河川	河川	河川
高度利用地区	市開発事業	市開発事業	市開発事業
防火地域	土地区画整理事業	土地区画整理事業	土地区画整理事業
準防火地域	工業団地造成事業	工業団地造成事業	工業団地造成事業
景観地区	市街地再開発事業	市街地再開発事業	市街地再開発事業
風致地区	地区計画	地区計画	地区計画
臨港地区	組合等土地区画	組合等土地区画	組合等土地区画
特別緑地保全地区	その他	その他	その他
生産緑地地区	宅地造成工	宅地造成工	宅地造成工
促進区域			

## 都市計画変更内容(関連案件)

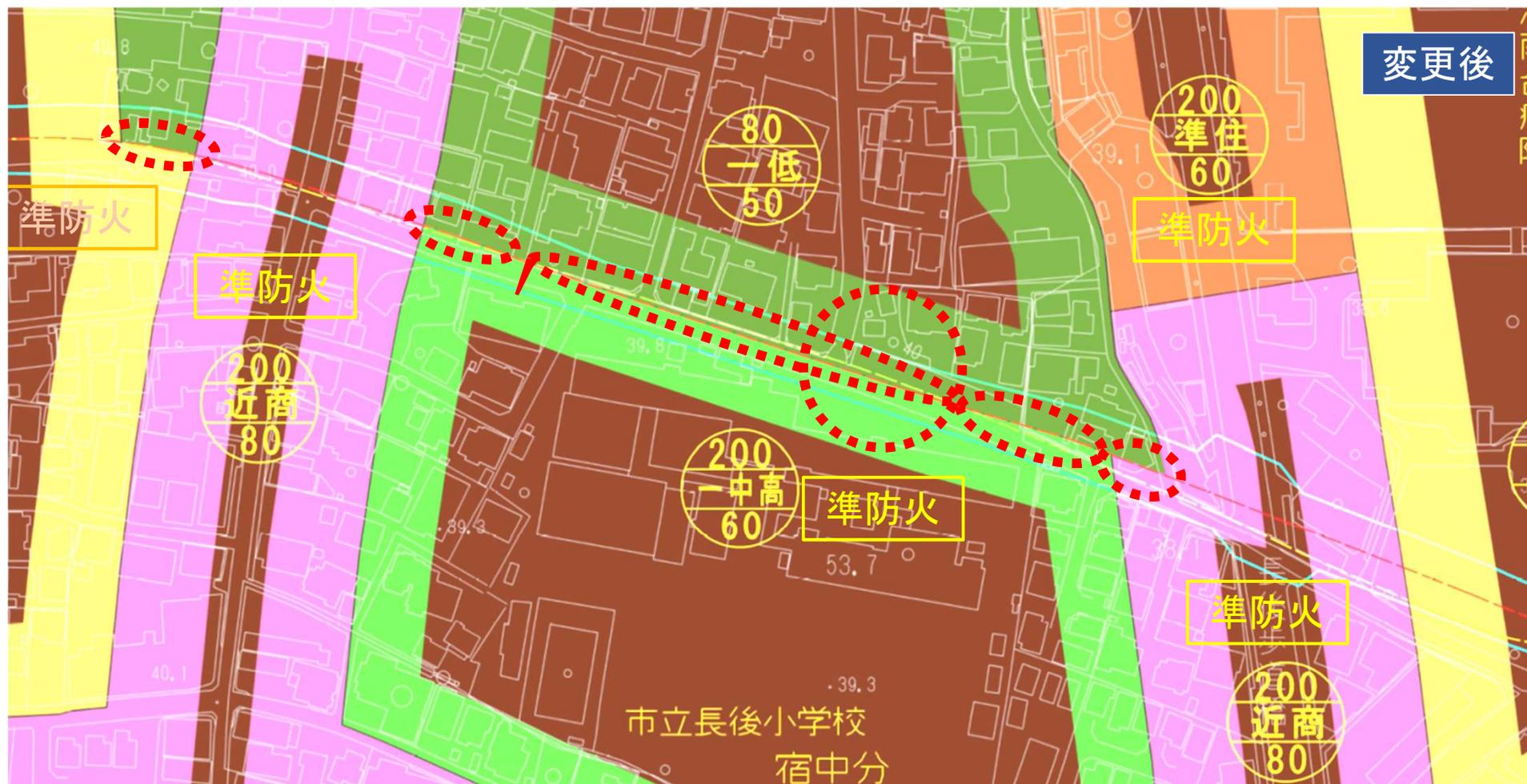
- 道路の幅員・線形が変更 → 道路の中心線が変更



## 都市計画変更内容(関連案件)

- 道路の幅員・線形が変更 → 道路の中心線が変更

→ 道路の中心線を境界としている「用途地域」、「準防火地域」を変更

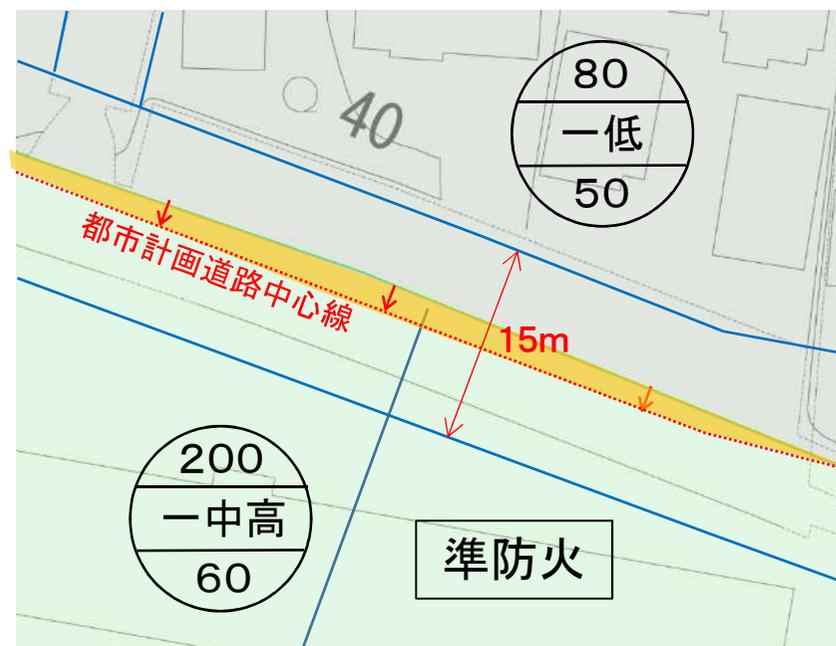
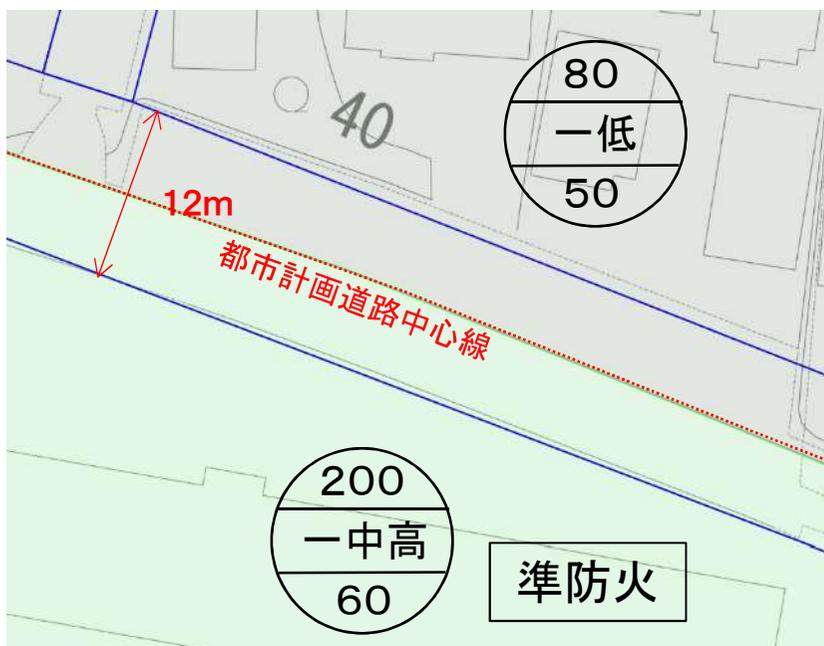


# 都市計画変更内容(関連案件)

● 道路の幅員・線形が変更 → 道路の中心線が変更

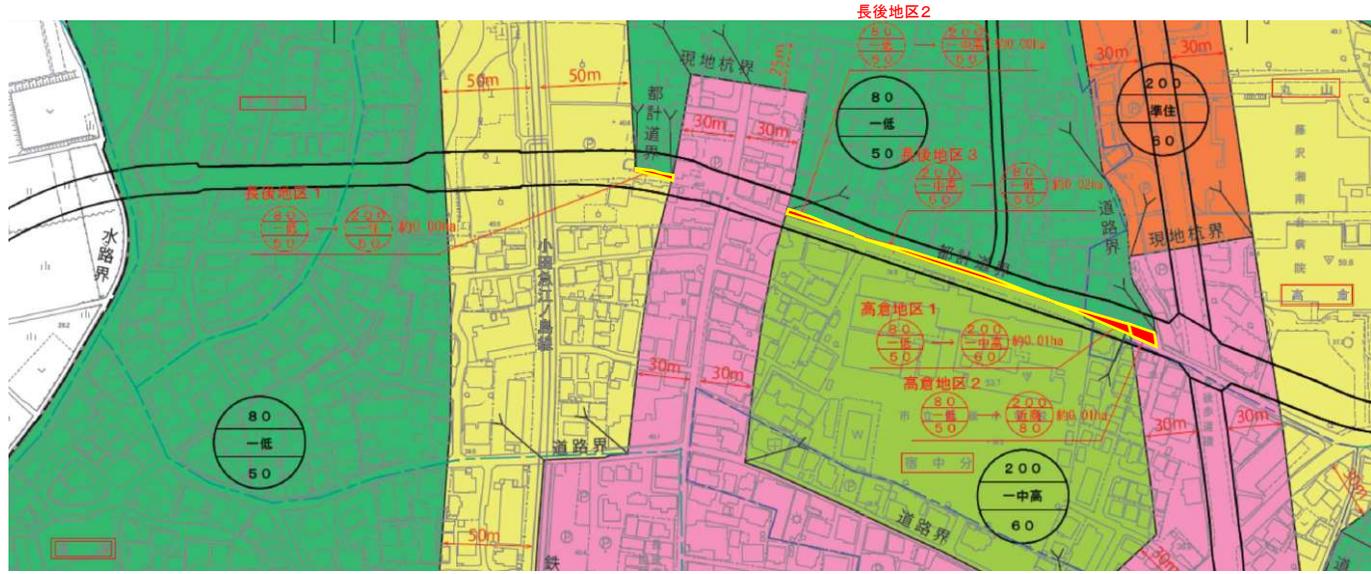
→ **道路の中心線を境界としている「用途地域」、「準防火地域」を変更**

(例) 都市計画道路の幅員の変更に伴い、都市計画道路中心線が変更  
 → 黄色い部分が「**一中高**」から「**一低**」に変更、さらに「**準防火地域**」未指定に変更

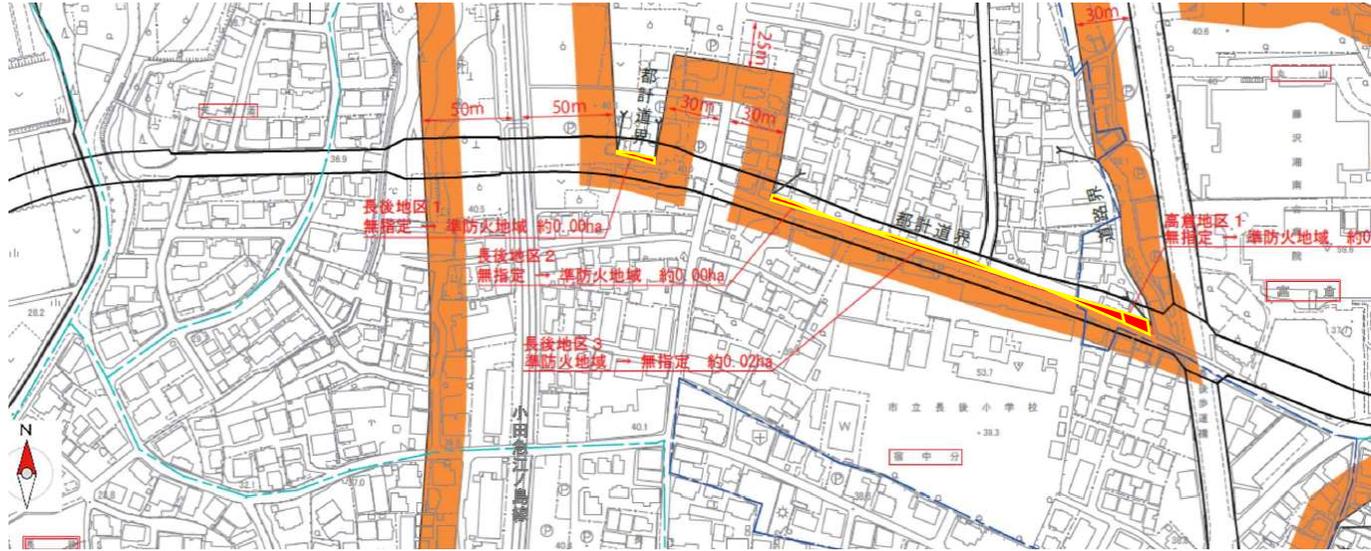


# 計画図（用途地域・準防火地域）

用途地域  
の変更



準防火地域  
の変更



# 計 画 書（用途地域・素案）



都市計画用途地域を次のように変更する。

種 類	面 積	建築物の容積率	建築物の建蔽率	外壁の後退距離の限度	建築物の敷地面積の最低限度	建築物の高さの限度	その他及び備考
第一種低層住居専用地域	約 86 ha	5/10以下	3/10以下	-	-	10m	(3.9%)
	約 54 ha	6/10以下	4/10以下				(2.5%)
	約 312 ha	8/10以下	4/10以下				(14.2%)
	約 1,667 ha	8/10以下	5/10以下				(75.9%)
	約 77 ha	10/10以下	6/10以下				(3.5%)
小 計	約 2,196 ha						46.3%
第二種低層住居専用地域	約 1.9ha	8/10以下	4/10以下	-	-	10m	(5.8%)
	約 20 ha	8/10以下	5/10以下				(60.6%)
	約 11 ha	10/10以下	6/10以下				(33.3%)
	約 33 ha						0.7%
第一種中高層住居専用地域	約 297 ha	20/10以下	6/10以下	-	-	-	6.2%
第二種中高層住居専用地域	約 83 ha	20/10以下	6/10以下	-	-	-	1.7%
第一種住居地域	約 719 ha	20/10以下	6/10以下	-	-	-	15.1%
第二種住居地域	約 196 ha	20/10以下	6/10以下	-	-	-	4.1%
準住居地域	約 130 ha	20/10以下	6/10以下	-	-	-	2.7%
田園住居地域	約 - ha	-	-	-	-	-	-
近隣商業地域	約 131 ha	20/10以下	8/10以下	-	-	-	(82.9%)
	約 27 ha	30/10以下					(17.1%)
	約 158 ha						3.3%
商業地域	約 156 ha	40/10以下	-	-	-	-	(91.2%)
	約 13 ha	60/10以下					(7.6%)
	約 2.0ha	80/10以下					(1.2%)
	約 171 ha						3.6%
準工業地域	約 293 ha	20/10以下	6/10以下	-	-	-	6.2%
工業地域	約 115 ha	20/10以下	6/10以下	-	-	-	2.4%
工業専用地域	約 363 ha	20/10以下	6/10以下	-	-	-	7.7%
合 計	約 4,754 ha	-	-	-	-	-	100 %

# 新旧対照表（用途地域・素案）



種 類	建築物の 容積率	建築物の 建蔽率	新旧用途地域別面積		面積の増減
			新	旧	
第一種低層住居専用地域	5/10以下	3/10以下	約 86 ha	約 86 ha	
	6/10以下	4/10以下	約 54 ha	約 54 ha	
	8/10以下	4/10以下	約 312 ha	約 312 ha	
	8/10以下	5/10以下	<u>約 1,667 ha</u>	<u>約 1,667 ha</u>	
	10/10以下	6/10以下	約 77 ha	約 77 ha	
小 計			<u>約 2,196 ha</u>	<u>約 2,196 ha</u>	-約0.00 ha
第二種低層住居専用地域	8/10以下	4/10以下	約 1.9 ha	約 1.9 ha	
	8/10以下	5/10以下	約 20 ha	約 20 ha	
	10/10以下	6/10以下	約 11 ha	約 11 ha	
			約 33 ha	約 33 ha	
小 計					
第一種中高層住居専用地域	20/10以下	6/10以下	<u>約 297 ha</u>	<u>約 297 ha</u>	-約0.01 ha
第二種中高層住居専用地域	20/10以下	6/10以下	約 83 ha	約 83 ha	
第一種住居地域	20/10以下	6/10以下	<u>約 719 ha</u>	<u>約 719 ha</u>	+約0.00 ha
第二種住居地域	20/10以下	6/10以下	約 196 ha	約 196 ha	
準住居地域	20/10以下	6/10以下	<u>約 130 ha</u>	<u>約 130 ha</u>	
田園住居地域	—	—	約 — ha	約 — ha	
近隣商業地域	20/10以下	8/10以下	<u>約 131 ha</u>	<u>約 131 ha</u>	+約0.01 ha
	30/10以下		約 27 ha	約 27 ha	
	小 計		<u>約 158 ha</u>	<u>約 158 ha</u>	+約0.01 ha
商業地域	40/10以下	—	約 156 ha	約 156 ha	
	60/10以下		約 13 ha	約 13 ha	
	80/10以下		約 2.0 ha	約 2.0 ha	
			約 171 ha	約 171 ha	
小 計					
準工業地域	20/10以下	6/10以下	約 293 ha	約 293 ha	
工業地域	20/10以下	6/10以下	約 115 ha	約 115 ha	
工業専用地域	20/10以下	6/10以下	約 363 ha	約 363 ha	
合 計			<u>約 4,754 ha</u>	<u>約 4,754 ha</u>	± 0.0 ha

## 計 画 書（防火地域及び準防火地域・素案）

都市計画防火地域及び準防火地域を次のように変更する。

種 類	面 積	備 考
防 火 地 域	約 30 ha	
準 防 火 地 域	約 1,723 ha	

## 新旧対照表（防火地域及び準防火地域・素案）

種 類	面 積		面積の増減
	新	旧	
防 火 地 域	約 30 ha	約 30 ha	
準防火地域	<u>約 1,723 ha</u>	<u>約 1,723 ha</u>	-約0.00 ha

## 理由書（用途地域・素案）



藤沢市長後の一部及び高倉の一部において、**藤沢都市計画道路3・5・27号高倉下長後線の都市計画変更に伴い、同都市計画道路の中心線を界線根拠とする区域について、用途地域の変更を行うものです。**

## 理由書（防火地域及び準防火地域・素案）

藤沢市長後の一部及び高倉の一部において、**藤沢都市計画道路3・5・27号高倉下長後線の都市計画変更に伴い、同都市計画道路の中心線を界線根拠とする区域について、用途地域の変更に併せて防火地域及び準防火地域の変更を行うものです。**

# 今後のスケジュール

