

藤が丘駅前地区における景観形成について(報告)

(昭和大学藤が丘病院)

横浜市都市美対策審議会 景観審査部会 審議資料
2023年3月

※本資料は、当地区の景観形成について、横浜市都市美対策審議会景観審査部会より意見を伺うための資料であり、計画内容が確定したものではありません。

概要

●計画概要

| | | |
|-----------------------|-----------------------|--------------------------------|
| 計画地 | 神奈川県横浜市青葉区藤が丘一丁目、二丁目他 | |
| 計画建物 | 商業・住宅 | 病院 |
| 地域地区 | 近隣商業地域／防火地域 | 第二種・第一種住居地域／準防火地域 |
| 指定容積率 | 300% | 200% |
| 計画容積率 | 約400% | 約400% |
| 基準法上の建物高さ | 約45m | 約60m |
| 敷地面積 | 約3,800㎡ | 約16,500㎡ |
| 延べ面積 | 約17,300㎡ | 約77,900㎡ |
| 主要用途 | 住宅（約170戸）・商業施設 | 病院(584床)・店舗等 |
| 階数 | 地上13階・地下1階 | 病院／地上13階+棟屋・地下2階、 地上3階・地下2階 |
| 駐車等台数 (付置義務駐車場を含む) | 自動車／約60台 | 自動車／約300台 |

※計画概要については、今後の検討によって内容を変更する場合があります。

●イメージパース



※現時点のイメージであり、今後、計画の具体化に向けた協議・検討を進めていきます

●スケジュール

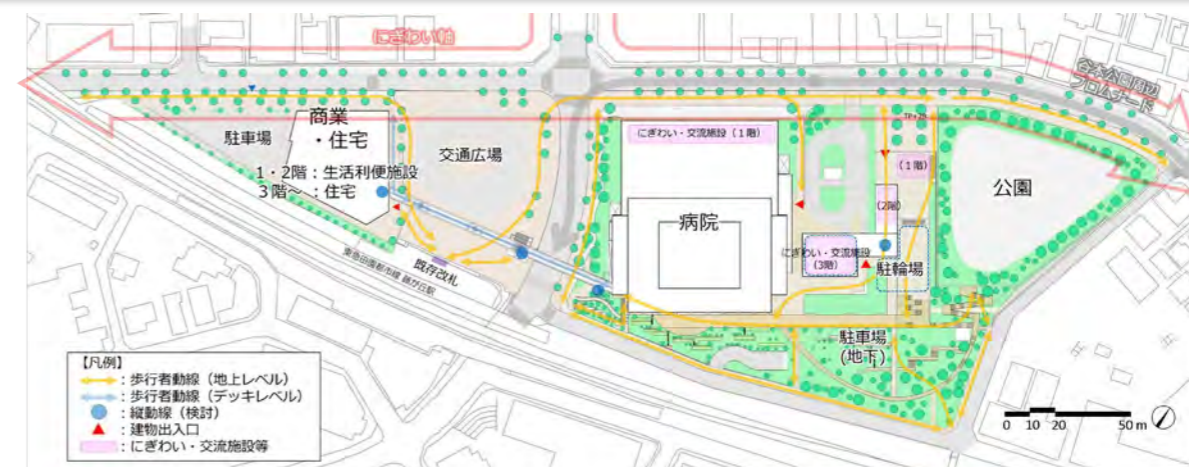
| 年度 | 2020(R2)年度 | | 2021(R3)年度 | 2022(R4)年度 | | 2023(R5)年度 | | | | | 2024(R6)年度以降 | | | | |
|---------------|----------------------------------|------------------|------------------|------------------------|--|--------------------|--------------------------------|-------------|------------------|--------------|--------------|---------|------------------------------------|---------|--|
| | | | | | | 4 | 5 | 6 | 7 | 8 | 9 | 3Q | 4Q | | |
| 景観審査部会 | I.都市計画段階 | | | | | | | | | | | | | II.設計段階 | |
| 都市計画関連 ※想定 | 再整備基本計画 (素案)公表 ● 市民意見募集 | 都市美審① ●(第58回) | 都市美審② ●(第60回) | 原案(案)公表 ● 市民意見募集 | 3月1日 原案公表 ● 市民意見募集 (意見募集期間：令和5年3月1日～3月30日) | 再整備基本計画 策定 ● | 都市美審③ ● 形態意匠制限 に関する審議 | 都市計画手続 ● | 都市計画 審議会 ● | 地区計画条例化 ● | 確認申請 ● | 着工 ● | 都市美審④ ● 病院設計における 認定に関する審議 | | |

これまでの都市美対策審議会の経緯と本日の提案について

●令和2年6月29日 第58回景観審査部会

(主なご意見)

- ・まち全体の一体性が不足
- ・歩行者動線が分かりにくい(デッキの位置づけと主動線が不明確)
- ・駅前空間のデザインの工夫(病院の立地を生かす・ランドスケープを意識・緑化の整備等)
- ・病院南側について駅からの導入部分を意識し、南側が顔となるようなデザインが必要



●令和2年12月23日 第60回景観審査部会

(主な変更点)

- ①地区全体に多様な「居場所」を散りばめ、回遊性を生み出しまち全体の一体性を創出
- ②にぎわい軸と回遊軸の設定、駅前デッキを取り止めグランドレベルを主動線とした歩行者動線を設定
- ③駅前広場と病院との一体的つくりこみによる公園のような駅前空間の形成(滞留・交流機能、デザインの統一性・緑化の連続性、歩行者空間の強化)



●令和5年3月24日 景観審査部会(本日)

(今回の報告)

- ・グランドレベルを主動線とした歩行者動線の考え方は維持しつつ、駅前広場の動線を一部変更し、更に、安全で快適な歩行者空間の形成と駅前のにぎわい創出に寄与
- ・駅前の顔となる病院南西部において、緑地広場・公園に至る導入部としてアプローチしやすいデザインの工夫

前回（令和2年12月23日第60回景観審査部会）了承を受けた内容

デザインコンセプト

- ・ 駅前地区全体に緑と一体となった多様な居場所が散りばめられた、公園のような駅前を目指します。
- ・ 地形の高低差を活かした緑のネットワークの形成、駅前広場と病院低層部を一体的にデザインします。
- ・ 多様な居場所を繋ぎながら、各施設のまちに開かれた機能をネットワークさせることで、いきいきとしたシーンをつなぐ歩きたくなる回遊動線を創ります。
- ・ 病院は、駅前広場のデザインに呼応した柔らかな表情をつくり、建物の圧迫感を抑えるファサードのデザインとします。

① まちの一体性

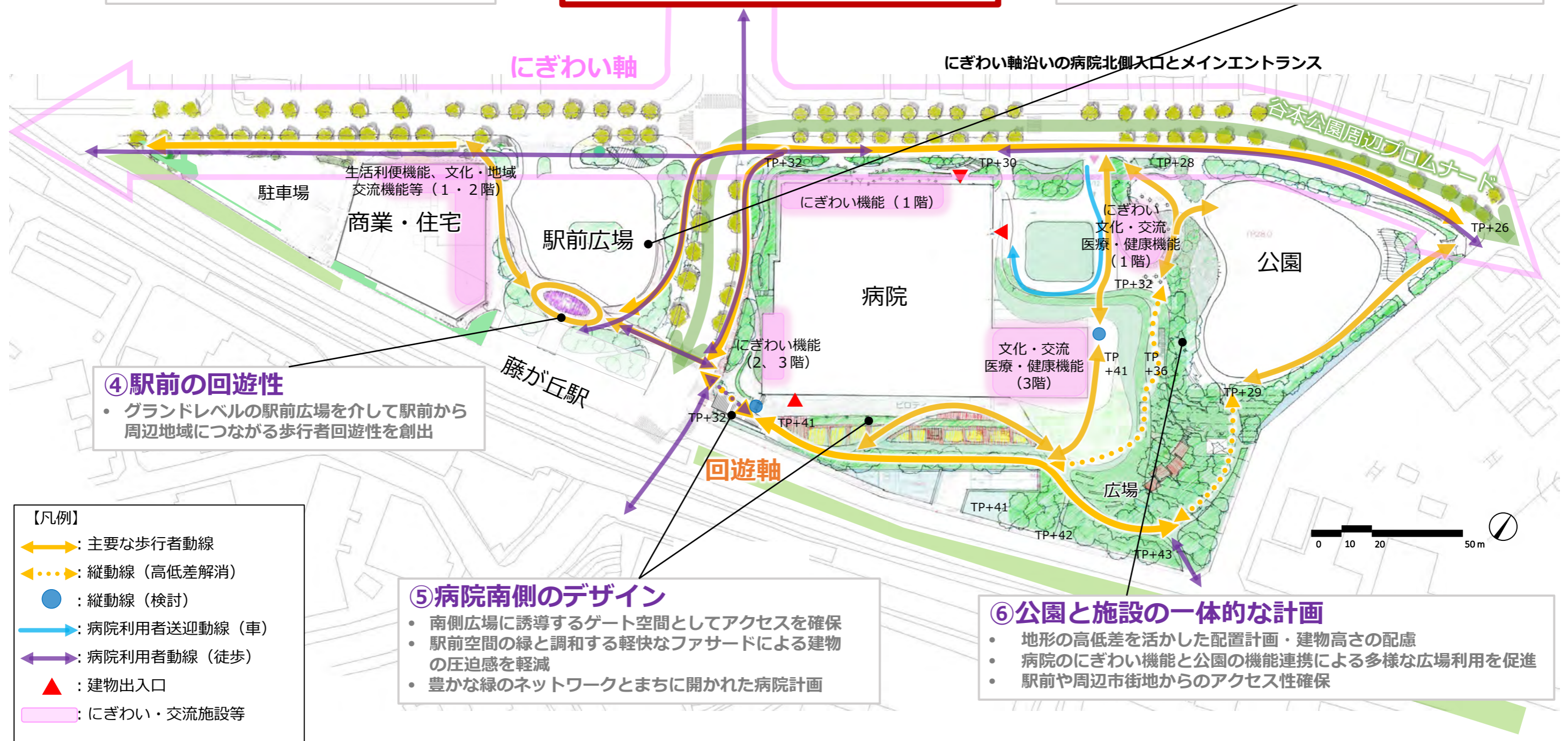
- ・ 駅前地区全体として公園のような駅前空間を形成
- ・ 緑と一体となった多様な「居場所」を配置

② 主動線の整理

- ・ まちの主動線をグランドレベルとし、駅前広場の改良やにぎわい軸とも連携
- ・ 回遊軸は歩行者の選択肢を広げ自由な散策を誘発

③ 駅前空間のデザイン

- ・ 街区をつなぎ、一体性の核となるような駅前広場として、地域に親しまれる、公園のような駅前広場を形成
- ・ 「藤が丘らしさ」のシンボルとなる駅前広場



④ 駅前の回遊性

- ・ グランドレベルの駅前広場を介して駅前から周辺地域につながる歩行者回遊性を創出

⑤ 病院南側のデザイン

- ・ 南側広場に誘導するゲート空間としてアクセスを確保
- ・ 駅前空間の緑と調和する軽快なファサードによる建物の圧迫感を軽減
- ・ 豊かな緑のネットワークとまちに開かれた病院計画

⑥ 公園と施設の一体的な計画

- ・ 地形の高低差を活かした配置計画・建物高さの配慮
- ・ 病院のにぎわい機能と公園の機能連携による多様な広場利用を促進
- ・ 駅前や周辺市街地からのアクセス性確保

【凡例】

- : 主要な歩行者動線
- : 縦動線（高低差解消）
- : 縦動線（検討）
- : 病院利用者送迎動線（車）
- : 病院利用者動線（徒歩）
- ▲ : 建物出入口
- : にぎわい・交流施設等

今回の報告内容

整備の方向性

- 駅前広場の歩行者動線の計画変更では、従来の歩行者ネットワークを維持しながら、**駅前広場西側と北側道路（にぎわい軸）**に沿って広がりをもった安全な歩行者動線を確保します
- 病院南西角の設えの計画変更では、**駅から緑地広場・公園につながる導入部として、緩やかで昇りやすいデザイン**にするとともに、階段の途中に小広場や緑地を設けることで、楽しくアプローチできる空間とします。また、**縦動線の整備により高低差を解消**し、バリアフリーにも配慮します

前回の報告内容であるグランドレベルを主動線とした歩行者動線の考え方は維持しつつ、駅前広場の動線を一部変更し、更に安全で快適な歩行者空間を形成するとともに駅前のにぎわい創出に寄与します。

●歩行者動線の考え方

駅前広場を起点として、駅周辺の歩行者動線との連続性に配慮し、「にぎわい軸」と「回遊軸」により、ゆとりある歩行者空間を創出するとともに、回遊性のある歩行者ネットワークを形成します

にぎわい軸

東西に連なる道路沿道を中心に、通りの両側でにぎわい・交流等に資する機能を誘導し、まちのメイン動線となる歩行者ネットワーク

①駅前広場の歩行者動線の計画変更

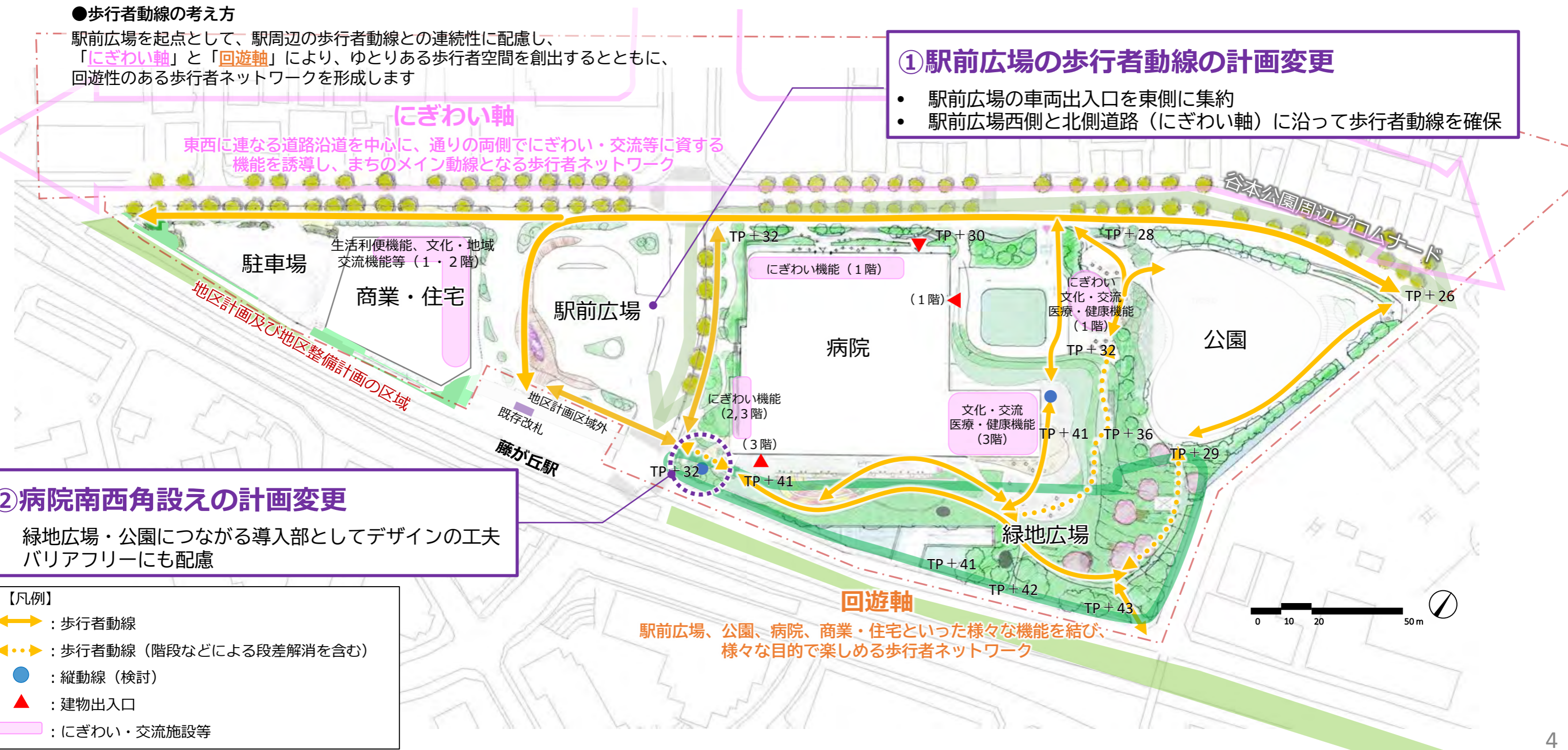
- 駅前広場の車両出入口を東側に集約
- 駅前広場西側と北側道路（にぎわい軸）に沿って歩行者動線を確保

②病院南西角設えの計画変更

- 緑地広場・公園につながる導入部としてデザインの工夫
- バリアフリーにも配慮

【凡例】

- : 歩行者動線
- : 歩行者動線（階段などによる段差解消を含む）
- : 縦動線（検討）
- ▲ : 建物出入口
- : にぎわい・交流施設等



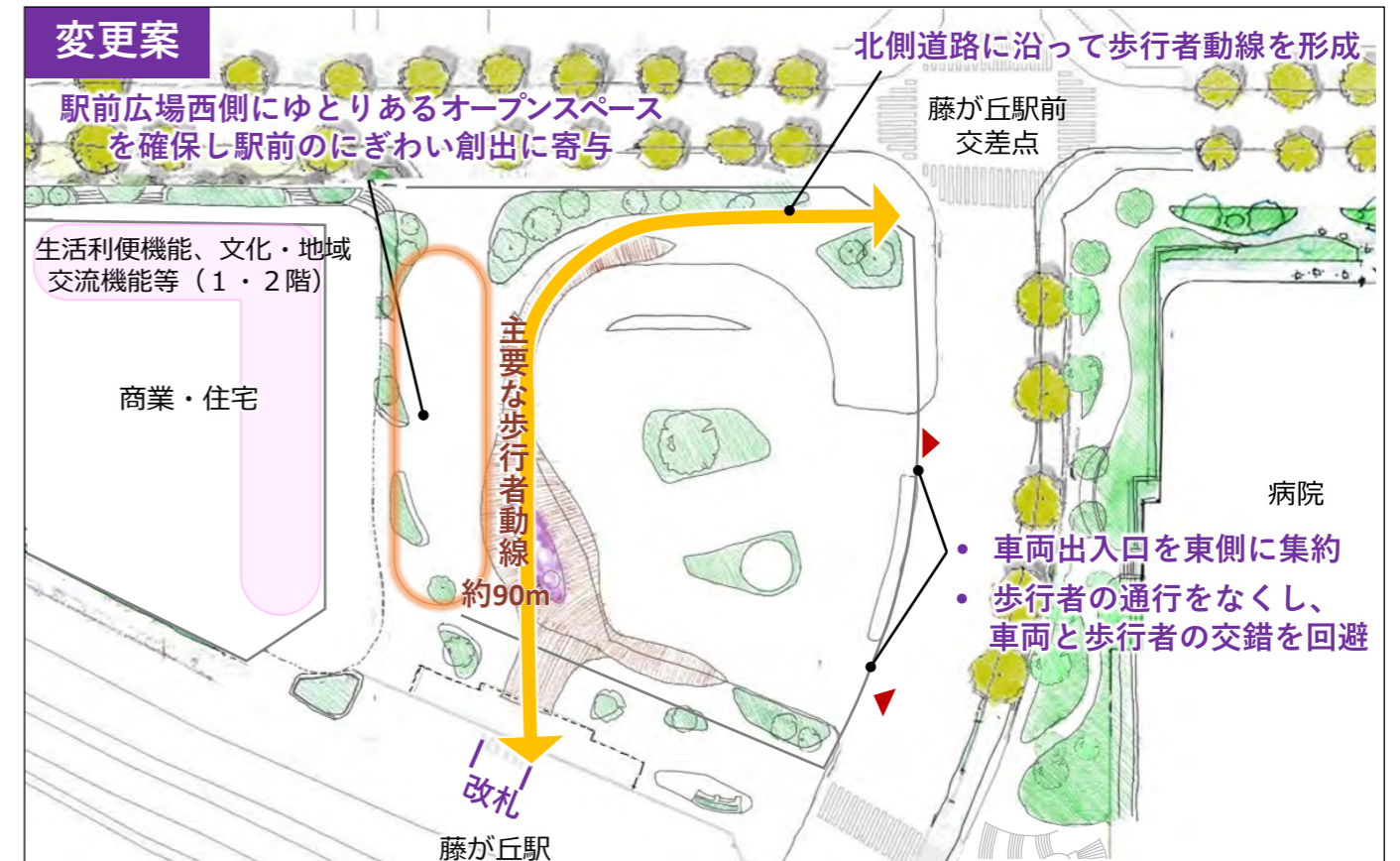
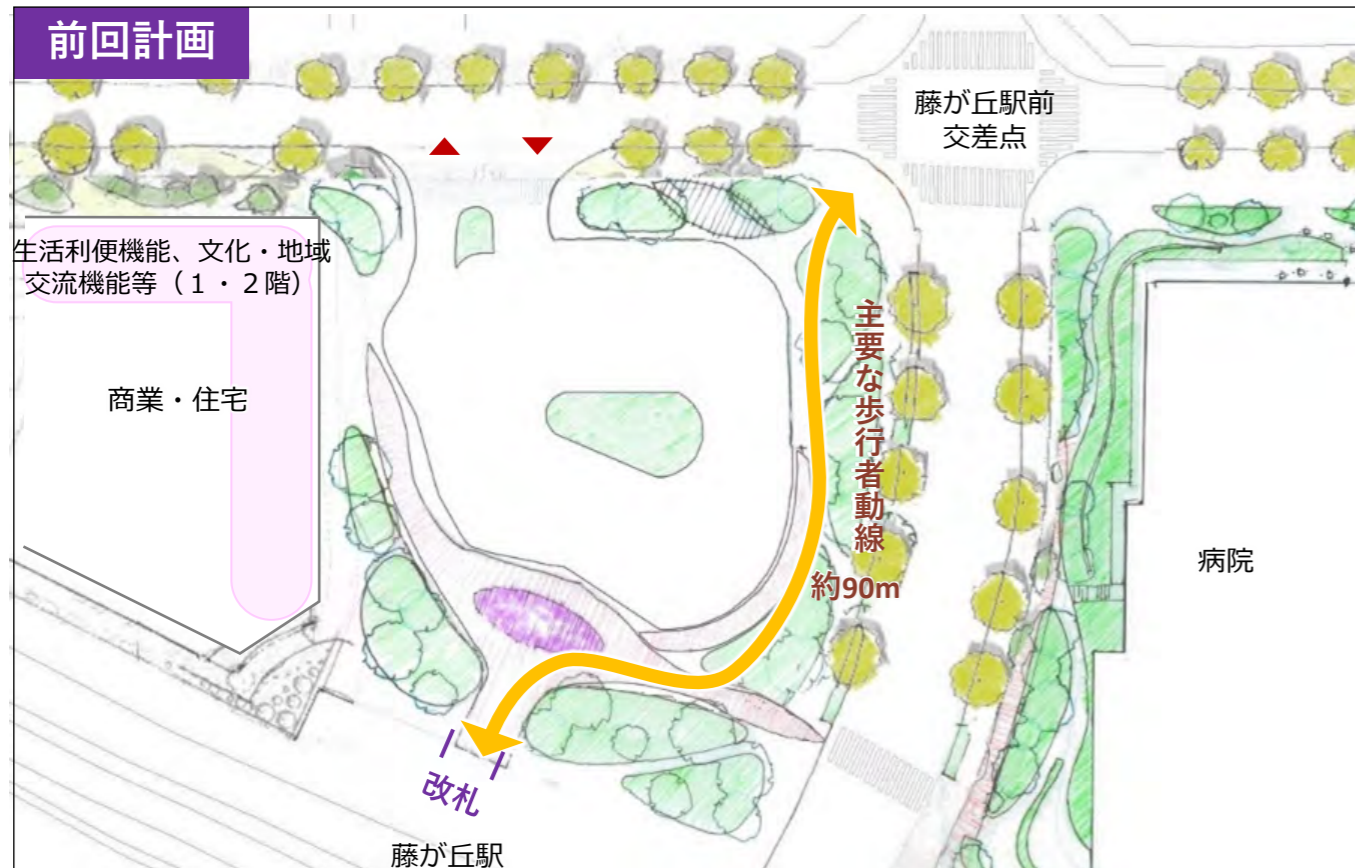
① 駅前広場歩行者動線の計画変更について

【検討経緯】

再整備基本計画 原案(案)で示された駅前広場の計画に対し、地域の方々より、駅前広場の北側への車両出入口集約による混雑発生と歩行者動線への影響を懸念する意見が寄せられ、駅前広場の出入口を北側から東側集約案に変更しました

【計画の考え方】

- ・北側道路への車両集中や住宅地への迂回車を抑制するため、駅前広場の**車両出入口を東側に集約**
- ・**駅前広場西側と北側道路（にぎわい軸）に沿って、快適でゆとりある広場空間および歩行者動線を確保**
- ・駅前広場や通学路を含めた周辺歩行環境の安全を優先すべく、車と歩行者の交錯を減らす
- ・駅前広場西側に、**商業・住宅建物低層部の商業施設や地区施設広場と一体的な空間として活用できるオープンスペースを確保し、駅前のにぎわい創出に寄与**する



前回計画イメージパース



変更案イメージパース



【凡例】

- 歩行者動線
- ◀ 車両出入口

②病院南西角設えの計画変更について

【検討経緯】

駅からの導入部分である階段が急な印象であり、緩やかな形態にすることが望ましいことや、広場にアプローチしやすいようなデザインの工夫が必要であることから、病院南西角の設えについて計画変更を行いました。また、病院への来院動線にもなり、高齢者や患者等の利用も想定されるため、安全性を踏まえてバリアフリーに配慮した計画としました。

【計画の考え方】

- 階段は駅からつながる緑地広場へのアプローチ動線として、**緩やかで昇りやすいデザイン**とする
- 階段の途中に小広場や緑地を設け、憩いのスペースとして設えることで、人々の利用促進を図り、**楽しくアプローチできる空間を形成する**
- 視認性に配慮した位置に縦動線の整備により高低差を解消し、**バリアフリーにも配慮した計画**とする

前回計画



- 階段が急な印象
- 手すりが必要

- 昇りたいと感じるようなアプローチの工夫が必要
- 更に回遊性が強化される仕組みがあるとよい

変更案



視認性に配慮した位置に縦動線を整備し
バリアフリーに配慮

階段は緩やかで昇りやすいデザインとする

小広場や緑地を設け、楽しくアプローチ
できる空間を形成

※現時点のイメージであり、今後、計画の具体化に向けた検討を進めていきます

藤が丘駅前地区再整備基本計画(原案)【概要版】

令和5年3月発行 横浜市都市整備局・東急株式会社・学校法人昭和大学

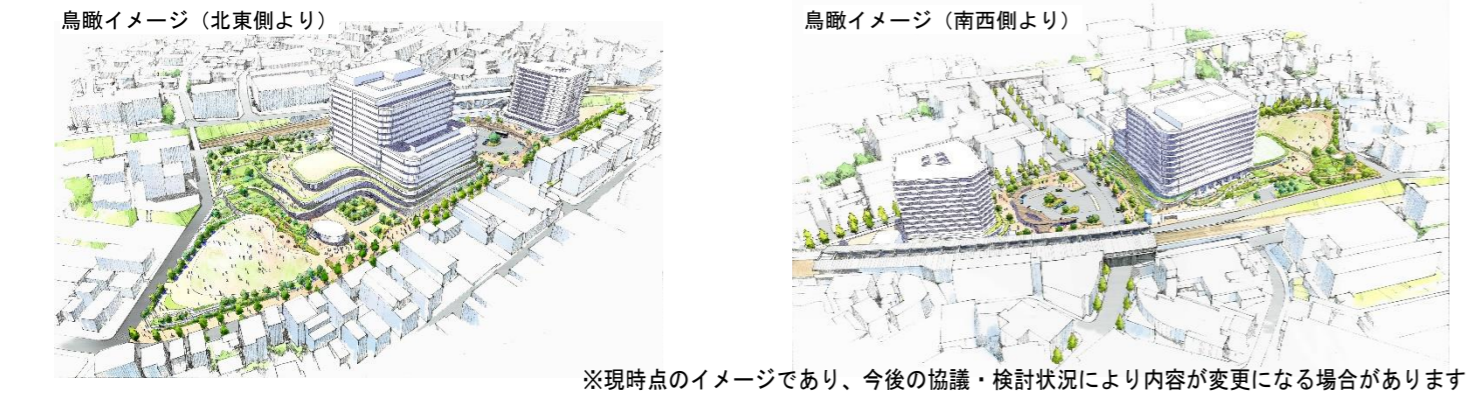
土地利用等の方針

- 【沿道街区】**
 - 駅前にあふさわしい都市機能の集積を図るとともに、にぎわい軸に面する部分に住民や来訪者の利便性を高める機能を誘導し、魅力的でにぎわいのある都市空間を形成します
- 【公園・病院街区】**
 - 昭和大学藤が丘病院は、病院機能の継続や医療法等の基準遵守と高度急性期医療に対応した適正規模の建物空間を確保するため、土地の高度利用(容積率 400%・高さ 60mを上限)を図るとともに、街区内部道路の再整備により、公園敷地と病院敷地を大街区化し、都市公園を再配置します
 - 駐車場、公共駐輪場、生活利便施設等を整備します。特に、にぎわい・交流に寄与するよう谷本公園周辺プロムナードに面した建物低層部や公園に面する位置に生活利便施設の導入を図ります
 - 駅方面と病院、複合施設、公園を結ぶ歩行者空間を整備するとともに、病院敷地の高低差を解消するエレベーターを設置しバリアフリーに配慮した歩行者ネットワークを形成します

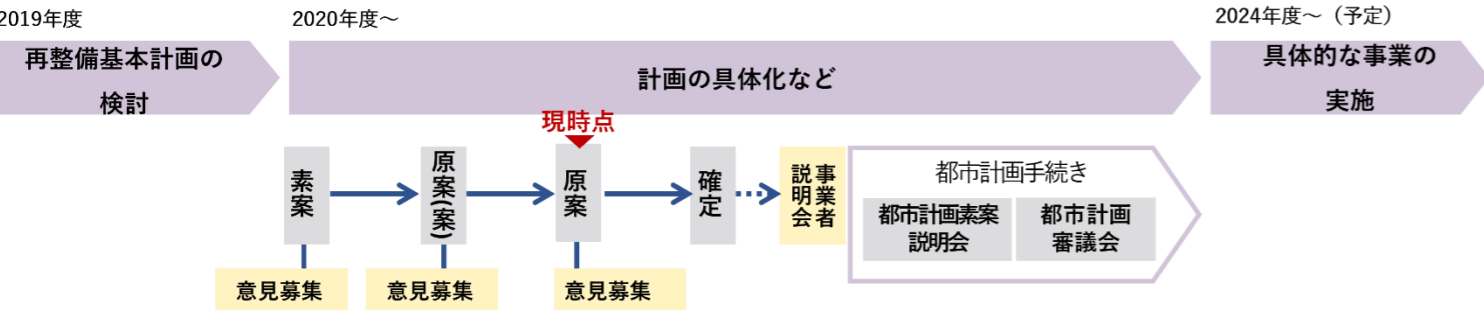


- 【駅前街区】**
 - 駅前広場は、既存の交通機能を継続的に確保しながら、車両と歩行者の交錯を減らし安全性を高めるため、出入口を東側に集約する計画とします。
 - 藤が丘ショッピングセンターの建替えにあたっては、建物低層部に生活利便施設等を配置することに加え、多世代向けの居住機能を誘導するために、土地の高度利用(容積率 400%・高さ 45mを上限)を図ります

- 【景観形成の方針】** 豊かな緑に包まれたまちに憩いや安らぎが感じられる景観づくり
 - ・藤が丘らしいゆとりある街並みの形成
 - ・周辺市街地に配慮した建物配置
 - ・豊かな緑が感じられ、自然の地形を生かした空間の形成
 - ・回遊したくなる歩行者空間の景観形成
 - ・藤が丘の玄関口に相応しい駅前空間の顔づくり
 - ・通りの両側で創出するにぎわい軸の景観形成
 - ・場所ごとに特色のある多様な広場空間の形成
 - ・広場や公園等と建物が一体となったにぎわいの創出



※現時点のイメージであり、今後の協議・検討状況により内容が変更になる場合があります



編集・発行
 横浜市都市整備局 市街地整備推進課 東急株式会社 プロジェクト開発事業部 開発第二グループ 学校法人昭和大学 藤が丘病院再整備準備室
 (eメール tb-seibisuishin@city.yokohama.jp) (eメール fujigaoka.pj@tkk.tokyo.co.jp) (eメール fujisai@ofc.showa-u.ac.jp)

背景・現況・課題

○策定の背景
 藤が丘駅前では、老朽化が進みつつある昭和大学藤が丘病院(築47年)や藤が丘ショッピングセンター(築55年)の建替えなどの機能更新が考えられることから、その機会をとらえ、医療施設がまちなかに立地する特徴を生かし、隣接する駅前施設や公園、商店街と連携した、一体的なまちづくりを行い、地域の魅力向上を図ることが望まれます。
 本計画は、上位計画である都市計画マスタープラン青葉区プラン「青葉区まちづくり指針」や田園都市線駅周辺のまちづくりプランを受け、藤が丘駅北側の区域(以下「本地区」という)について、まちの再整備の目標や考え方を地域、事業者、行政の3者が共有し、協力して「駅前施設・病院・公園」が一体となった新たなまちづくりに取り組むための方針を示します。



※国土地理院：地図・空中写真閲覧サービス：20070426(平19)：CKT20072-C27-10を加工して作成

- 藤が丘駅前地区の課題**
 - 【緑・オープンスペース】**
 - ・緑豊かな駅前空間の維持・向上
 - ・落ち着ける、一息つけるオープンスペースの不足
 - ・谷本公園周辺プロムナードとつながる緑豊かなまちづくりの実現
 - 【道路・交通】**
 - ・地区内交通の利便性の確保
 - ・歩行者空間の安全性の確保
 - ・利用者ニーズに応じた駐輪場の確保
 - ・藤が丘駅前広場・駅周辺道路の利便性の向上

- 【にぎわい・安心】**
 - ・次の50年に向けたまちの顔づくり
 - ・地域の中核的な病院の耐震性・機能更新
 - ・日常生活を支える機能や魅力的な店舗の充実
 - ・藤が丘ショッピングセンターの機能更新
 - ・沿道の魅力づくり
 - ・コミュニティ形成の拠点としての藤が丘駅前公園の機能の維持向上

- 藤が丘駅前地区の現況**
 - 【地形】** 全体に谷戸状で起伏に富む地形。特に病院付近の地形の高低差が大きく、病院外周部で最大約18m程度の高低差がみられます。
 - 【昭和大学藤が丘病院】** 横浜北部地域の中核的な病院として高度医療等を担っています。
 - 【駅前の商店街】** 藤が丘駅周辺には商業施設や店舗併用住宅が多く、病院があるまちであることから薬局が多くみられるのが特徴的です。藤が丘駅周辺には、住宅地に近接してスーパー等が立地していますが、近年では駅周辺の「卸売業・小売業」等は縮小傾向にあります。
 - 【市営駐輪場】** 藤が丘駅前公園の下部に市営駐輪場(自転車246台、バイク171台)があります。
 - 【人口動態】** 藤が丘駅周辺の人口を年齢別にみると、高齢者層の割合が増加している一方、若年層の割合は減少傾向にあります。
 - 【乗降客数の推移】** 藤が丘駅の令和3(2021)年度の乗降客数は2.3万人/日となっています。年間の乗車人員としては平成3年以降減少傾向にあります。
 - 【駅周辺環境の満足度】** 藤が丘駅を最寄り駅とする区民を対象に実施した区民意識調査(令和元年度)では「病院・診療所」「自然環境」の満足度が高くなっています。一方、「送迎用の駐車スペース」「駐輪場の位置や量」「まちなかで座れる場所や落ち着ける場所」「日用品以外の買物」「落ち着いて読書や勉強等が出来る場所」への不満は高くなっています。

- 藤が丘駅前公園**
 - ・駅前公園の緑と地域交流機能等の維持・向上
- 昭和大学藤が丘病院**
 - ・建物や設備の老朽化、耐震性に課題
 - ・現状の医療機能の継続
 - ・医療の高度化への対応に必要な床面積の確保
- 沿道の街並みづくり**
 - ・魅力的な生活利便施設等の立地による、沿道の魅力づくり
 - ・谷本公園周辺プロムナードとつながる豊かな緑
- 藤が丘駅前駐輪場**
 - ・利用者ニーズに対応した駐輪台数の確保
- 藤が丘駅前ショッピングセンター**
 - ・建物の老朽化
 - ・空き店舗の増加や魅力低下による利用者の不満
- 藤が丘駅前交通広場・駅前道路**
 - ・交通広場機能の維持
 - ・安全な歩行者空間の確保
 - ・一般車の乗降スペースなど更なる利便性の向上
- 地形の高低差**
 - ・駅方面からのアクセスにおける高低差を解消するバリアフリー動線の確保

再整備の目標

「田園都市線駅周辺のまちづくりプラン」等の上位計画を踏まえ、本地区及び本地区周辺のまちづくりの課題を解決しつつ、ワークショップ等を通じていただいたご意見や将来像を実現していくために、まちづくりの目標を次のように設定します。

オープンスペース、病院、駅前の商業等が連携した、 藤が丘らしい駅前拠点の形成

再整備の基本方針

緑・オープンスペース 藤が丘を象徴する公園・病院の一体整備と緑豊かなホッと居場所づくり

道路・交通 安全で快適な駅前交通環境の形成

にぎわい・交流 安心で健康なまちのモデルとなる駅前の機能集積と地域連携

再整備の考え方



再整備基本計画(原案)は、平成31年1月・令和元年9月に開催したワークショップ(延べ開催回数7回)や、再整備基本計画(素案)、再整備基本計画(原案)(案)、都市美対策審議会等を通じていただいた様々なご意見を検討に反映させ、修正を加えながら作成したものです。

- ・豊かな緑や居心地の良さが感じられる多様なオープンスペースの創出
- ・公園・病院の一体整備による緑あふれる空間の創出
- ・地区の骨格となる谷本公園周辺プロムナードと公園をつなぐ緑のネットワークの強化



プロムナードのイメージ



ホッと居場所のイメージ

○公園等の整備方針

- ・病院の建替えに合わせて、公園を再配置します
- ・公園の規模は現状と同等以上を確保し、機能の維持・向上を図ります
- ・病院敷地のオープンスペースは、公園と一体的な空間として整備します
- ・各方面から公園を利用しやすい歩行者動線を整備します
- ・日常的な利用や地域のコミュニティ活動に寄与する空間として整備します



- ・沿道の歩行者空間の拡充
- ・回遊性のある歩行者ネットワークの形成
- ・バリアフリーに配慮した歩行者にやさしい環境の形成

○道路等の整備方針

- ・公園・病院街区の大街区化に伴う道路・歩行者空間及び駐車場・公共駐輪場を再整備します
- ・駅前広場は、既存の交通機能を継続的に確保するとともに、利用実態に合わせて一般車の乗降スペースを検討します
- ・駅前広場の車両出入口を東側に集約し、駅前の安全な歩行者動線の確保や地区の回遊性を創出します

道路等の整備方針図



- ・病院機能の維持・更新による安心できる災害に強いまちづくりの推進
 - ・人々の住み替えや流入を促し、多世代が健康で安心して暮らせる住環境の創出
 - ・にぎわい軸の形成と生活利便・生活支援・地域交流機能の拡充
 - ・地域と連携し、まちを育むエリアマネジメントの推進<エリアマネジメント>
- 地域における良好な環境や地域の価値を維持・向上させるための、住民・事業者・地権者等による主体的な取組のこと



【導入機能の例】

- にぎわい機能
【例】・店舗(日用品販売、サービス業等)、飲食店
・郵便局
・その他上記に類するにぎわい施設
- 身近な就労機能
【例】・コワーキングスペース・シェアオフィス
・その他上記に類する身近な就労施設
- 子育て支援機能
【例】・保育所・児童福祉施設・学習塾
・その他上記に類する子育て支援施設
- 健康・医療機能
【例】・診療所・老人ホーム、福祉ホーム
・老人福祉センター
・スポーツジム、フィットネス
・その他上記に類する健康・医療機能
- 文化・コミュニティ機能
【例】・図書館(図書スペース)、集会所
・展示場、集会場
・映画館(ミニシアター)、劇場、演芸場
・その他上記に類する文化・コミュニティ施設

