An aerial photograph of a city, showing a dense residential area on the left and a more industrial or commercial area on the right. A green horizontal band is overlaid at the top of the image, containing the title text. The city features a mix of building types, roads, and green spaces. A large body of water is visible on the right side of the image.

2 . 提案の背景と提案項目

(1) 提案区域の位置と周辺状況

汐見台団地



磯子台



提案区域
(約11.7ha)

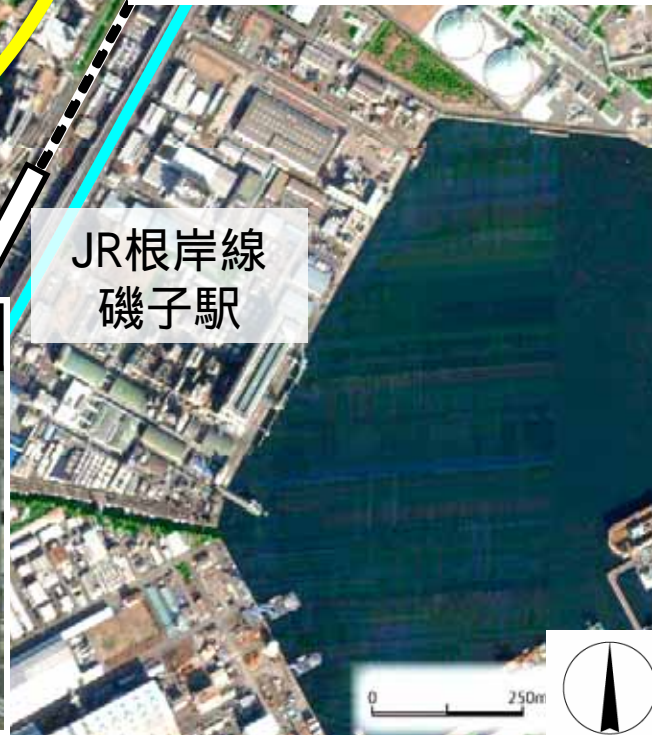
旧横浜プリンスホテル跡地

磯子駅前



JR根岸線
磯子駅

環状2号



(2) 提案区域にかかると地域地区

第1種中高層住居専用地域
第3種高度地区（最高高さ15m）
風致地区（第4種）

第1種住居地域
第4種高度地区
（最高高さ20m）

第2種住居地域
第4種高度地区
（最高高さ20m）

近隣商業地域
第6種高度地区
（最高高さ20m）

— 提案区域

(3) 提案区域にかかる地域特性と課題

地域の歴史性やランドマーク性の希薄化



高低差の大きな地形と豊かな緑



人口の減少や高齢化の進行に伴う地域活力の減退

磯子区の将来推計人口 (横浜市統計より)



丘の上と下を結ぶ道路が不足



(3) 提案区域にかかる地域特性と課題

地域の歴史性やランドマーク性の希薄化



平成18年6月にホテルが営業を終了したため、今までの賑わいや歴史性、景観の印象（ランドマーク性）が希薄になりつつあります。

(3) 提案区域にかかる地域特性と課題

高低差の大きな地形と豊かな緑

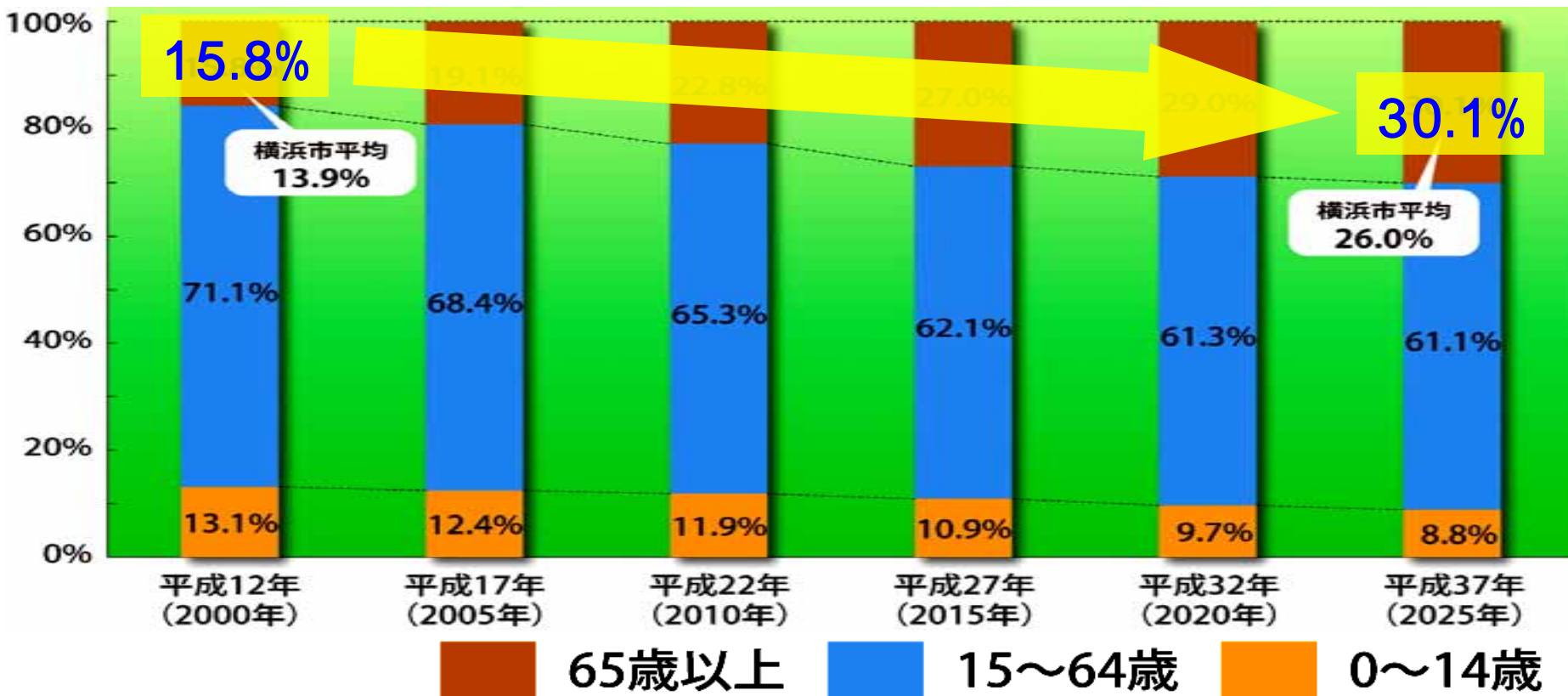


提案区域は、緑豊かな丘の上に位置し、また、**駅周辺と提案区域の間には地形上の大きな高低差**があります。

(3) 提案区域にかかる地域特性と課題

人口の減少や高齢化の進行に伴う地域活力の減退

磯子区の将来推計人口（横浜市統計より）



磯子区は、市平均に比べて高齡化が進んでいます。

(3) 提案区域にかかる地域特性と課題

丘の上と下を結ぶ
道路が不足

住民の移動経路は限定的
な状況にあります。

敷地内私道は、公道化が
強く望まれています。



(4) 県や市などの計画

都市再開発の方針

計画地東側は「1号市街地」

- ・ 計画的な再開発が必要

整備、開発及び保全の方針

磯子駅周辺は「地域拠点」

- ・ 都市基盤整備と土地の高度利用
- ・ 都市機能の立地、誘導の促進

都市計画マスタープラン

計画地東側は「中心商業業務地」

- ・ 都市機能の集積、都市型住宅の整備
- ・ 商業等の誘致

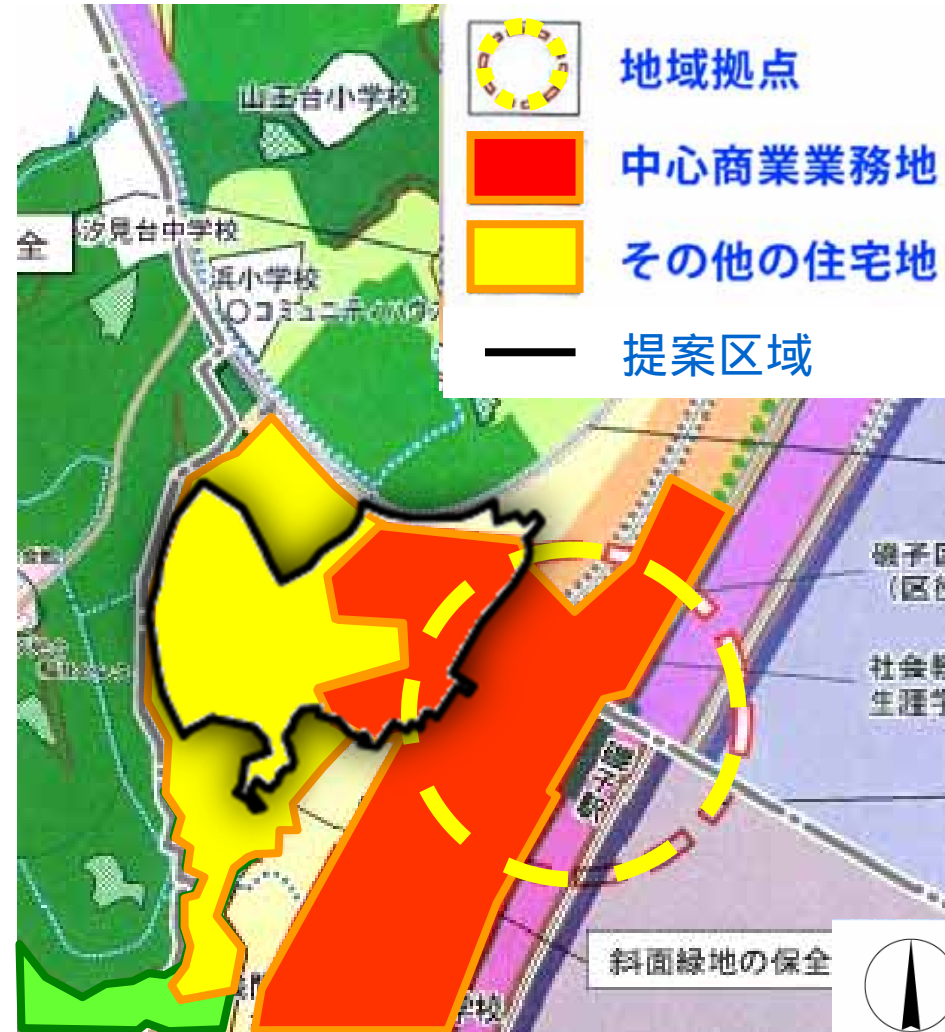
計画地西側は「その他の住宅地」

- ・ オープンスペースが不足
- ・ 緑、景観、防災に対する配慮

水と緑の基本計画

斜面緑地

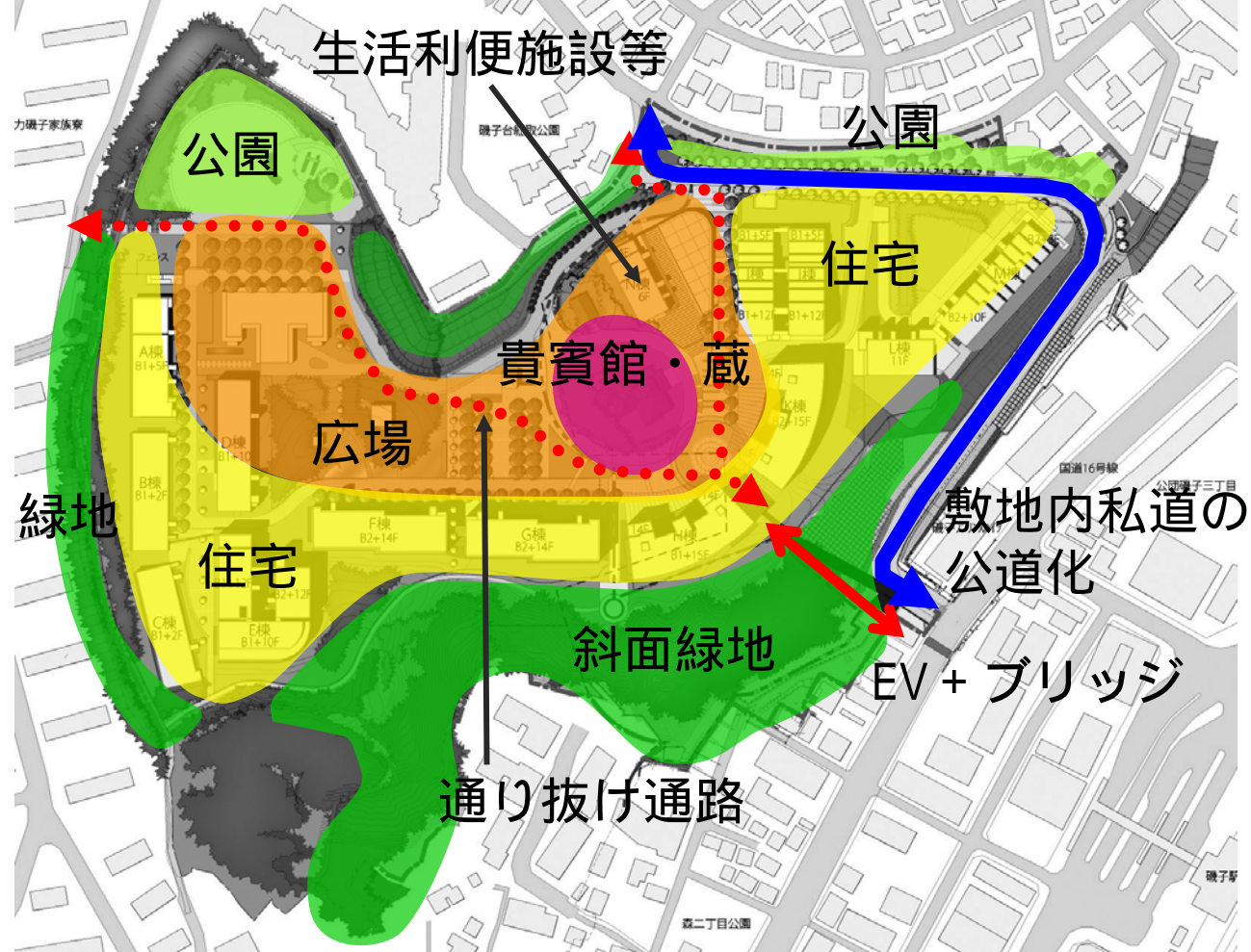
- ・ 風致地区制度等の活用により保存



横浜市都市計画マスタープラン・
磯子区プラン (平成15年8月)

(5) 計画のコンセプト

住宅を中心とする複合開発



背景
地域の特性と課題

背景
地元の方々の意見

背景
県や市などの計画

(6) 立体構成の考え方

周辺地域への日影や圧迫感に配慮しながら、メリハリのある立体構成とします。

汐見台

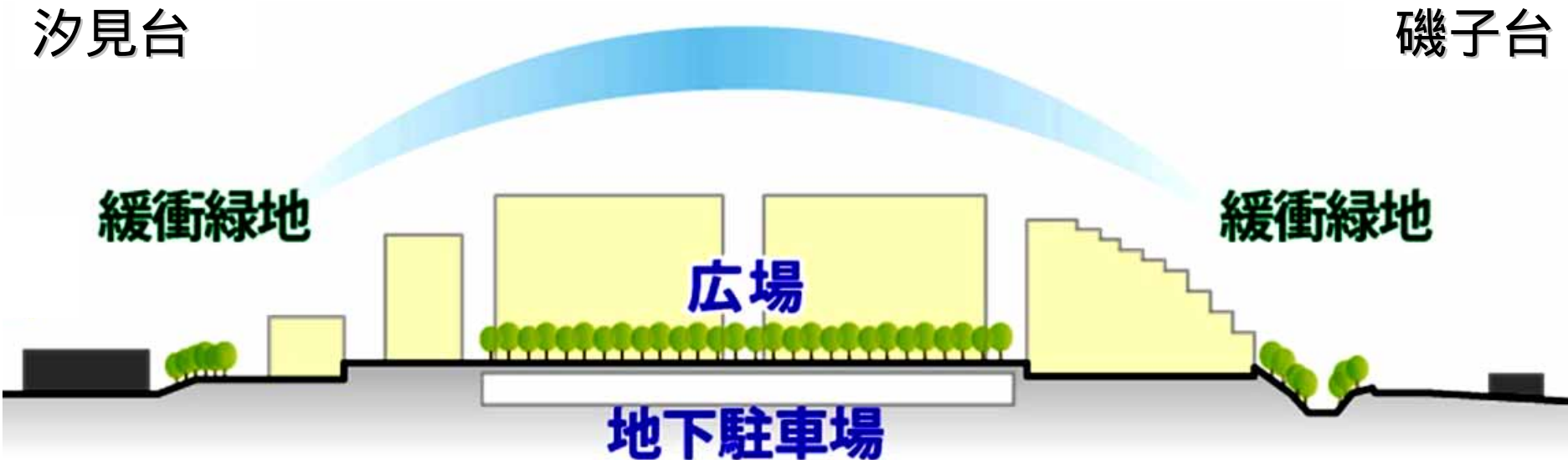
磯子台

緩衝緑地

緩衝緑地

広場

地下駐車場



(7) 想定している開発計画の概要

住戸数	約1,350戸
階数	地上2～15階 地下2階
主な用途	住宅 商業 便利施設 高齢者施設 託児施設 医療関連施設 (各種クリニック)

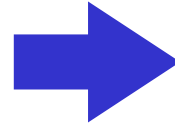


開発計画案

開発計画案については、提案の内容に基づいて提案者としての考え方を
お示したものであり、今後変更となる可能性があります。

(8) 都市計画提案の項目

- ・ 斜面緑地の保存
- ・ 住環境の維持・保全
- ・ 地域の利便性の向上



メリハリのある都市計画
とすることが必要



都市計画の決定・変更を提案

提案

1

用途地域と高度地区の変更

提案

2

風致地区の変更

提案

3

地区計画の決定