

(仮称)横濱ゲートタワープロジェクト 計画段階配慮書の概要

**鹿 島 建 設 株 式 会 社
住 友 生 命 保 険 相 互 会 社
三井住友海上火災保険株式会社**

1

本日の説明内容

- 1. 事業計画の概要**
- 2. 地域の概況及び地域特性**
- 3. 配慮指針に基づいて行った
計画段階配慮の内容**

2

事業計画の概要

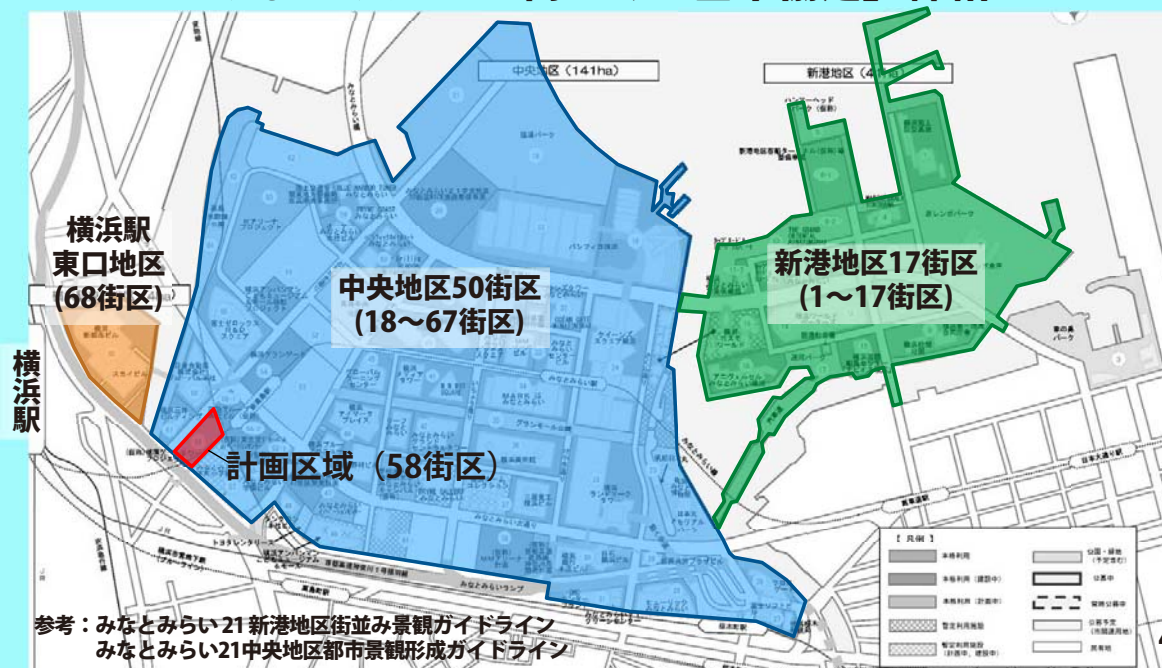
3

事業の目的

配慮書p.3~4

昭和63年7月

「みなとみらい21街づくり基本協定」締結



4

事業の目的

昭和63年7月

「みなとみらい21街づくり基本協定」締結

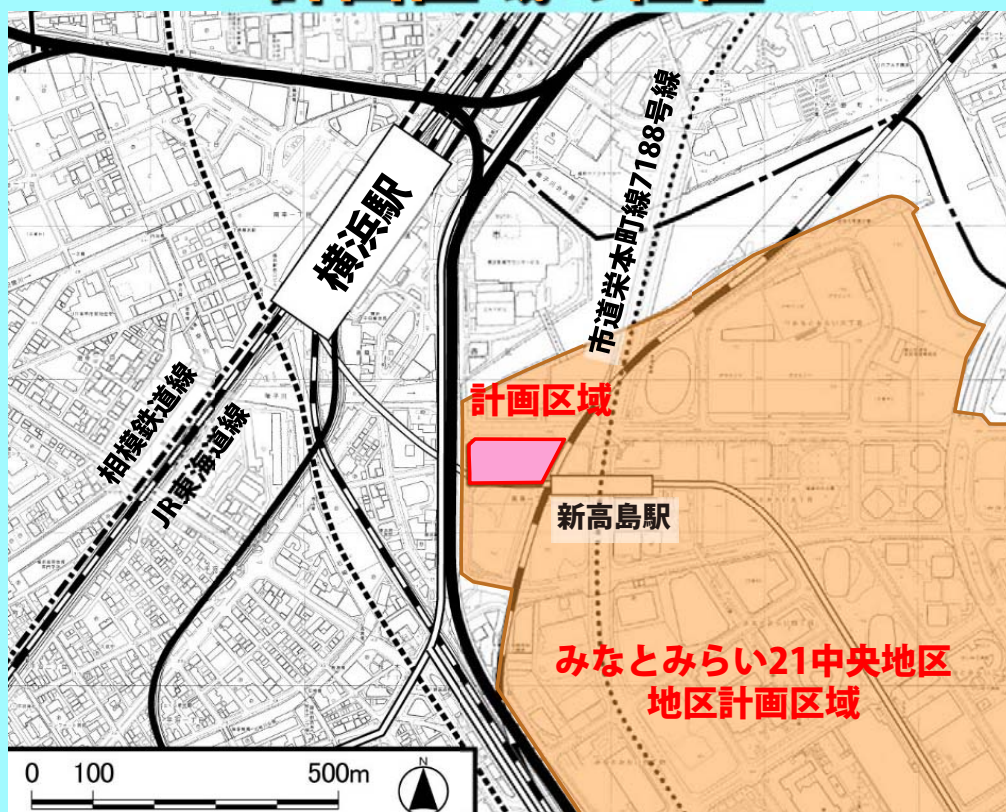
平成元年10月

「みなとみらい21中央地区地区計画」都市計画決定

平成24年1月

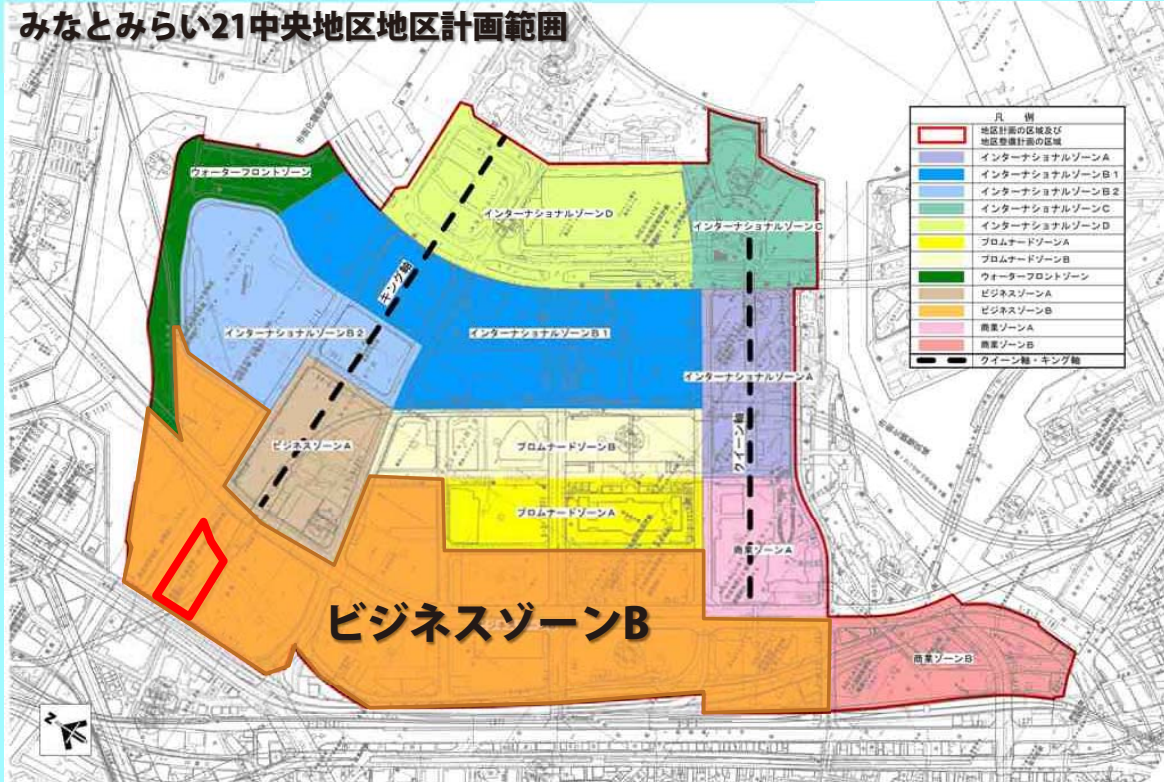
「横浜都心・臨海地域」として
特定都市再生緊急整備地域に指定

計画区域の位置



事業の目的

みなとみらい21中央地区地区計画範囲



資料：「地区計画地区一覧」（横浜市都市整備局みなとみらい21推進課ホームページ）

7

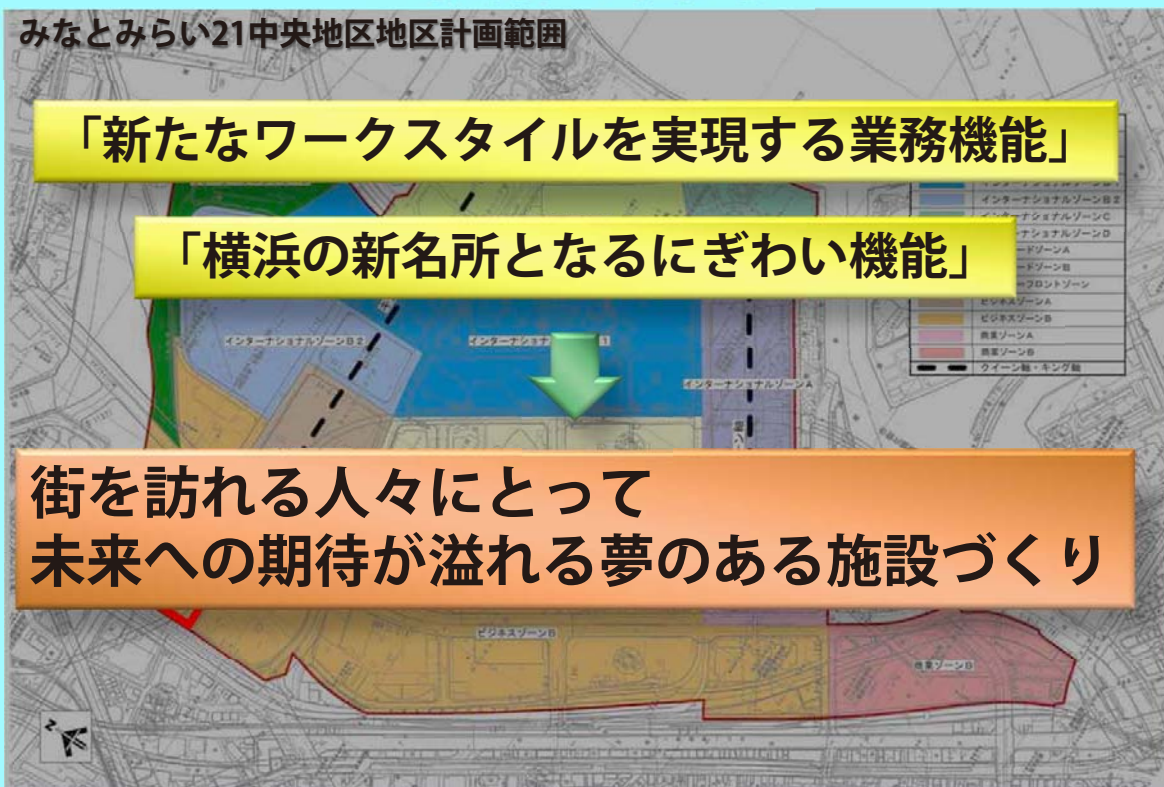
事業の目的

みなとみらい21中央地区地区計画範囲

「新たなワークスタイルを実現する業務機能」

「横浜の新名所となるにぎわい機能」

街を訪れる人々にとって
未来への期待が溢れる夢のある施設づくり



資料：「地区計画地区一覧」（横浜市都市整備局みなとみらい21推進課ホームページ）

8

計画区域の現況



計画区域南西端より撮影（平成30年4月11日撮影）

事業の概要

配慮書p.1

計画段階 事業者の氏名	鹿島建設株式会社 代表取締役社長 押味至一 住友生命保険相互会社 代表執行役 佐藤義雄 三井住友海上火災保険株式会社 代表取締役 原典之
事業の名称	(仮称)横濱ゲートタワープロジェクト
事業の種類、 規模	高層建築物の建設（第2分類事業） 建築物の高さ：約114m 延べ面積：約86,000㎡
計画区域	横浜市西区高島一丁目2番50ほか

事業の概要

計画段階 事業者の氏名	鹿島建設株式会社 代表取締役社長 押味至一 住友生命保険相互会社 代表執行役 佐藤義雄 三井住友海上火災保険株式会社 代表取締役 原典之
事業の名称	(仮称)横濱ゲートタワープロジェクト
事業の種類、 規模	高層建築物の建設（第2分類事業） 建築物の高さ ： 約114m 延べ面積 ： 約86,000㎡
計画区域	横浜市西区高島一丁目2番50ほか

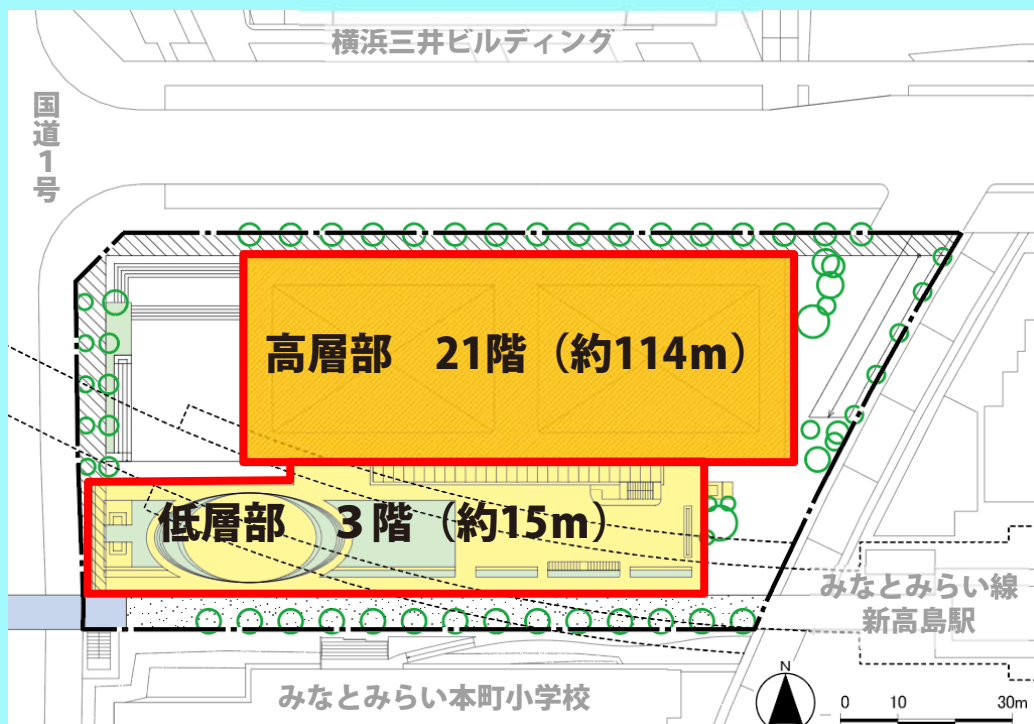
事業の概要

計画段階 事業者の氏名	鹿島建設株式会社 代表取締役社長 押味至一 住友生命保険相互会社 代表執行役 佐藤義雄 三井住友海上火災保険株式会社 代表取締役 原典之
事業の名称	(仮称)横濱ゲートタワープロジェクト
事業の種類、 規模	高層建築物の建設（第2分類事業） 建築物の高さ ： 約114m 延べ面積 ： 約86,000㎡
計画区域	横浜市西区高島一丁目2番50ほか

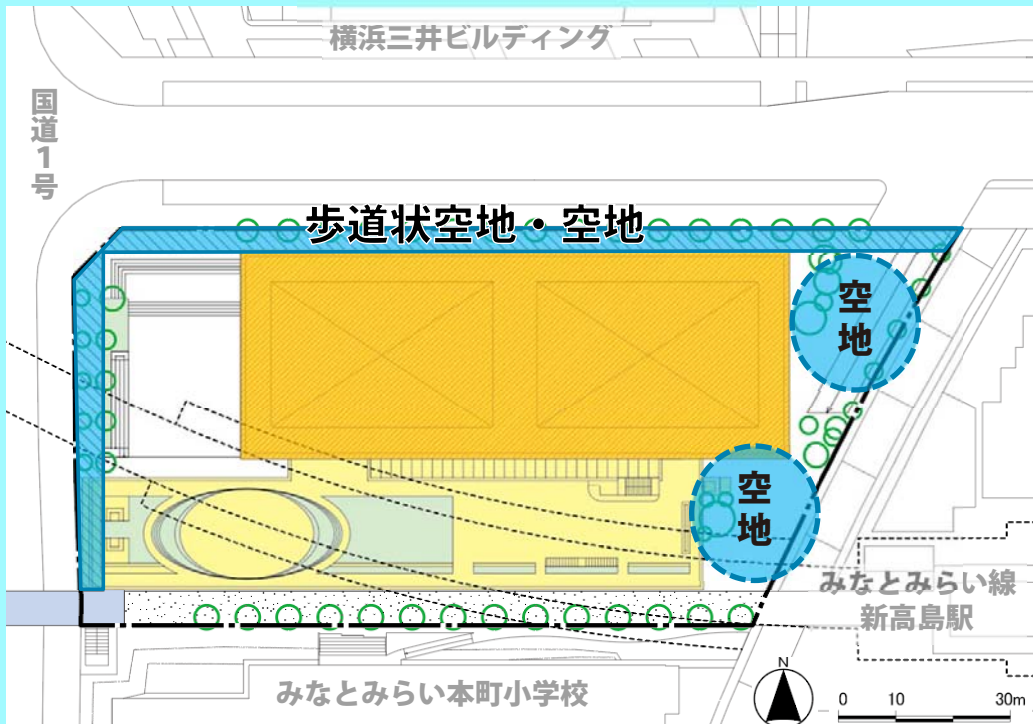
事業の概要

計画段階 事業者の氏名	鹿島建設株式会社 代表取締役社長 押味至一 住友生命保険相互会社 代表執行役 佐藤義雄 三井住友海上火災保険株式会社 代表取締役 原典之
事業の名称	(仮称)横濱ゲートタワープロジェクト
事業の種類、 規模	高層建築物の建設（第2分類事業） 建築物の高さ：約114m 延べ面積：約86,000㎡
計画区域	横浜市西区高島一丁目2番50ほか

施設配置図

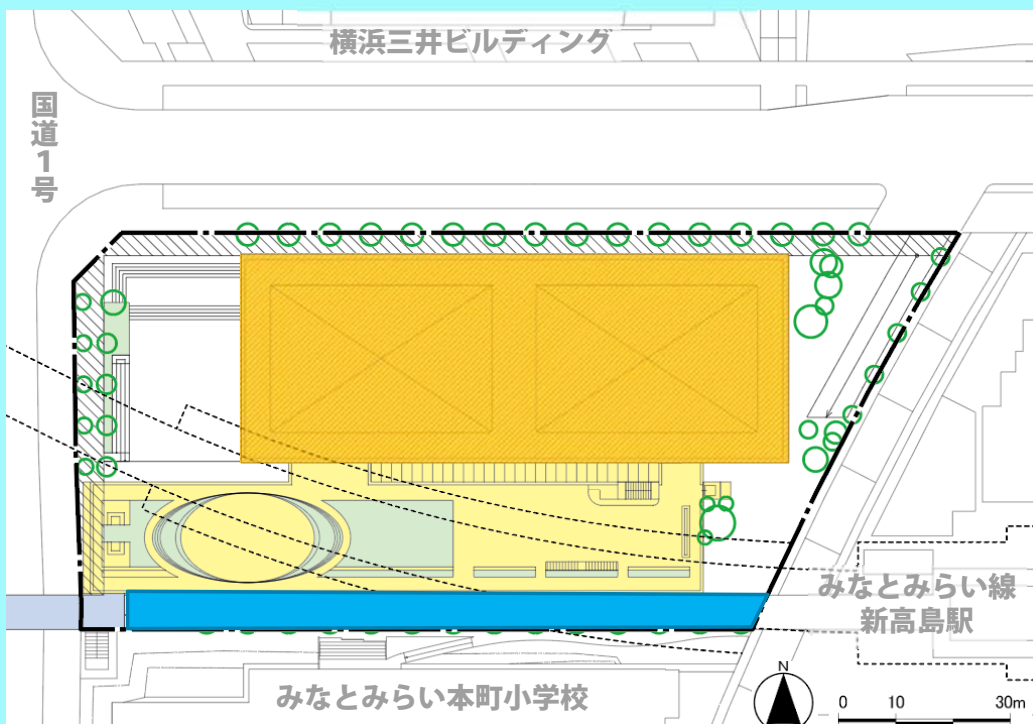


施設配置図



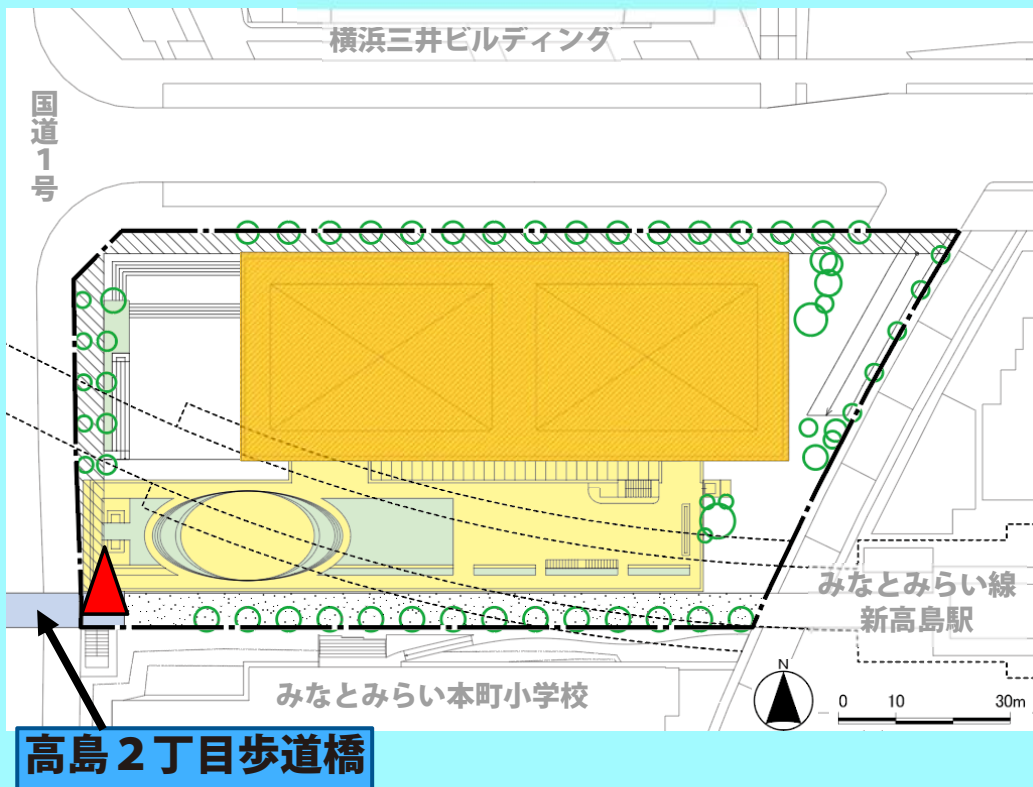
15

施設配置図



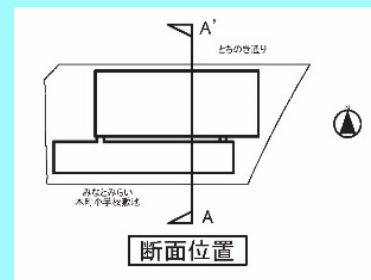
16

施設配置図



17

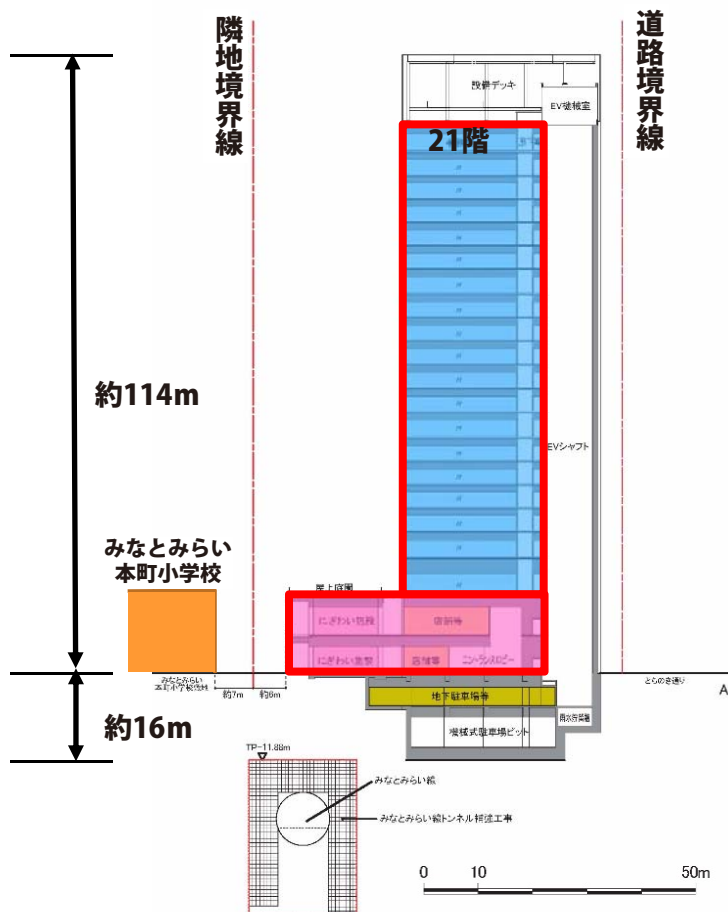
施設断面図



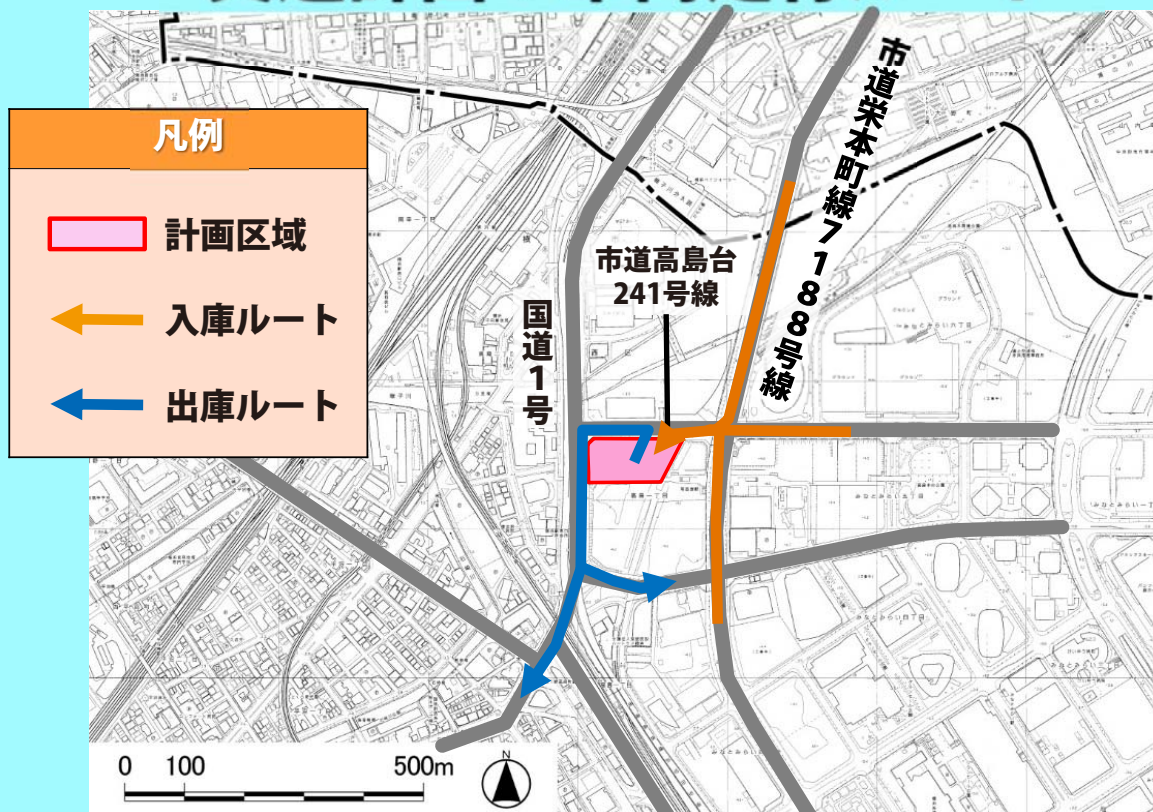
凡例

- 業務施設
- 店舗等
- にぎわい施設
- 駐車場等

18

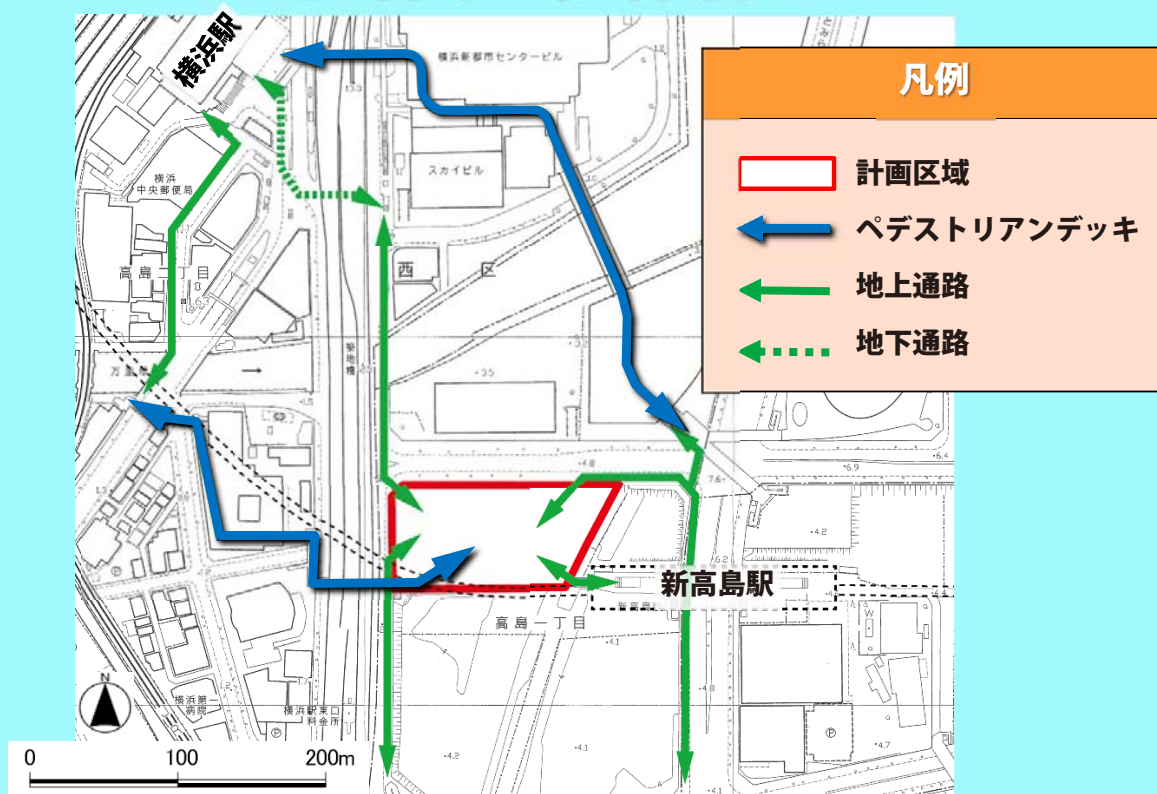


交通計画：車両走行ルート



19

交通計画：歩行者ルート



20

事業スケジュール案

平成29年度～平成30年度

基本設計、実施設計、関係行政協議

平成31年春頃～平成33年秋頃

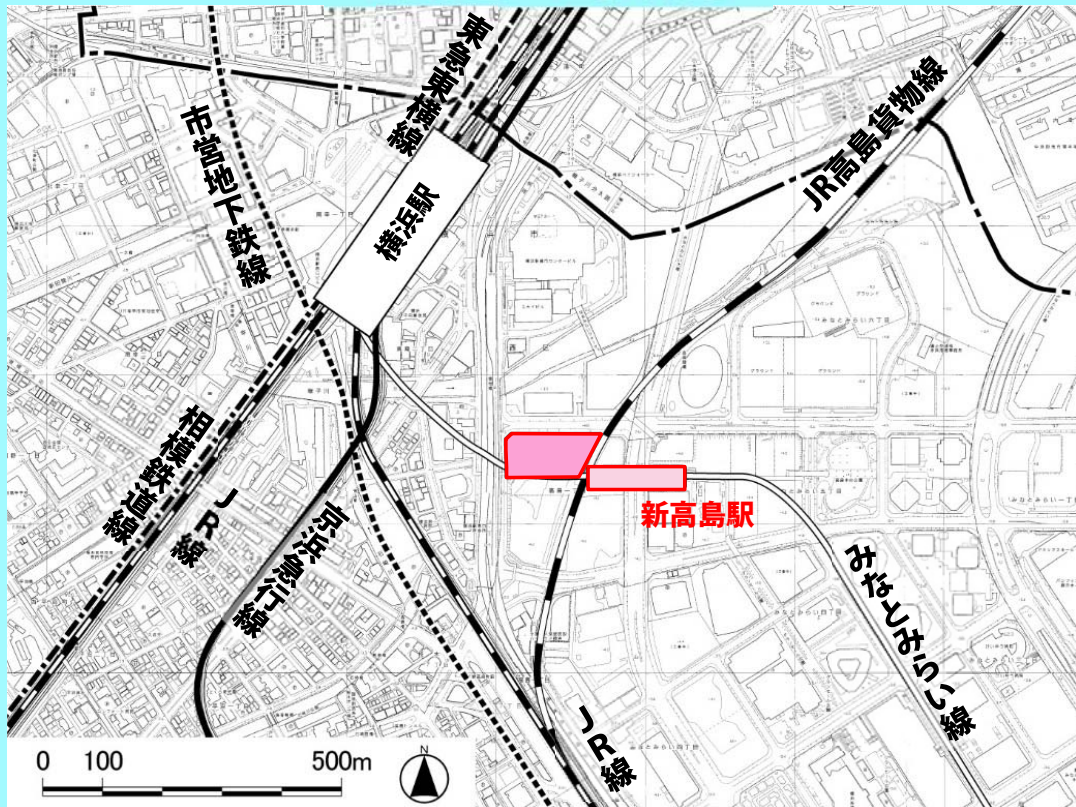
建設工事

平成33年秋頃

供用開始

地域の概況及び地域特性

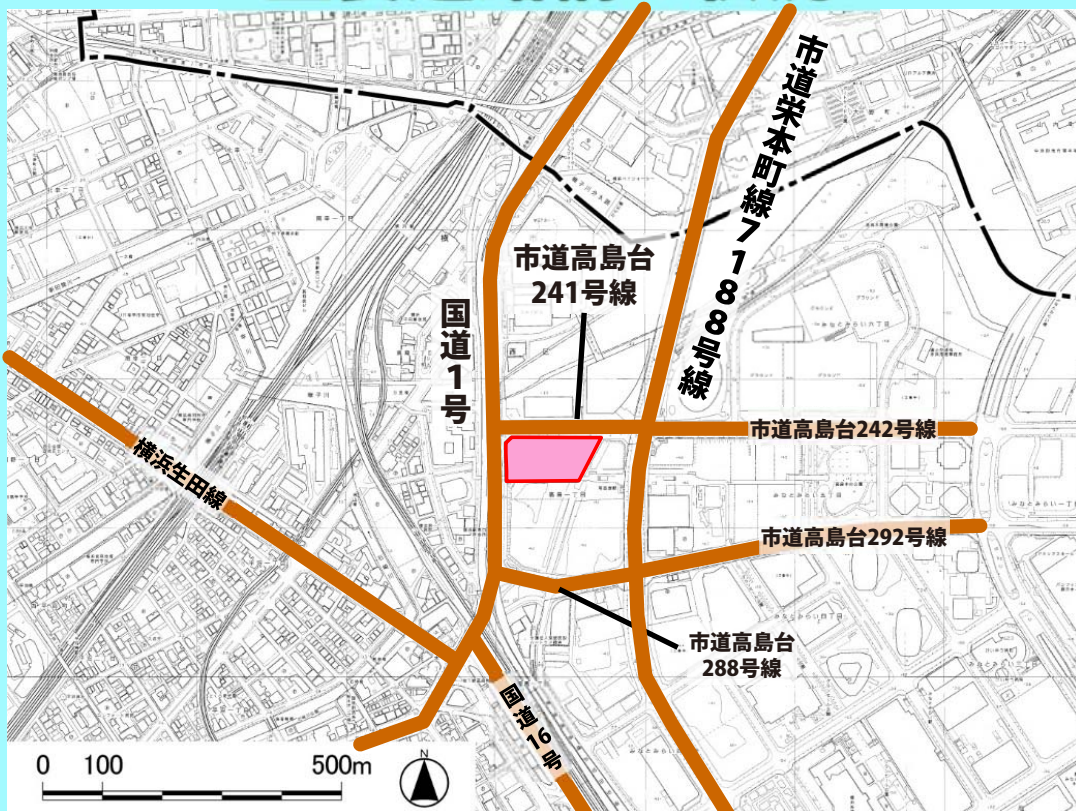
鉄道の状況



この地図の作成にあたっては、横浜市発行の1/2,500地形図を使用しています。(横浜市地形図複製承認番号 平30建都計第9101号)

23

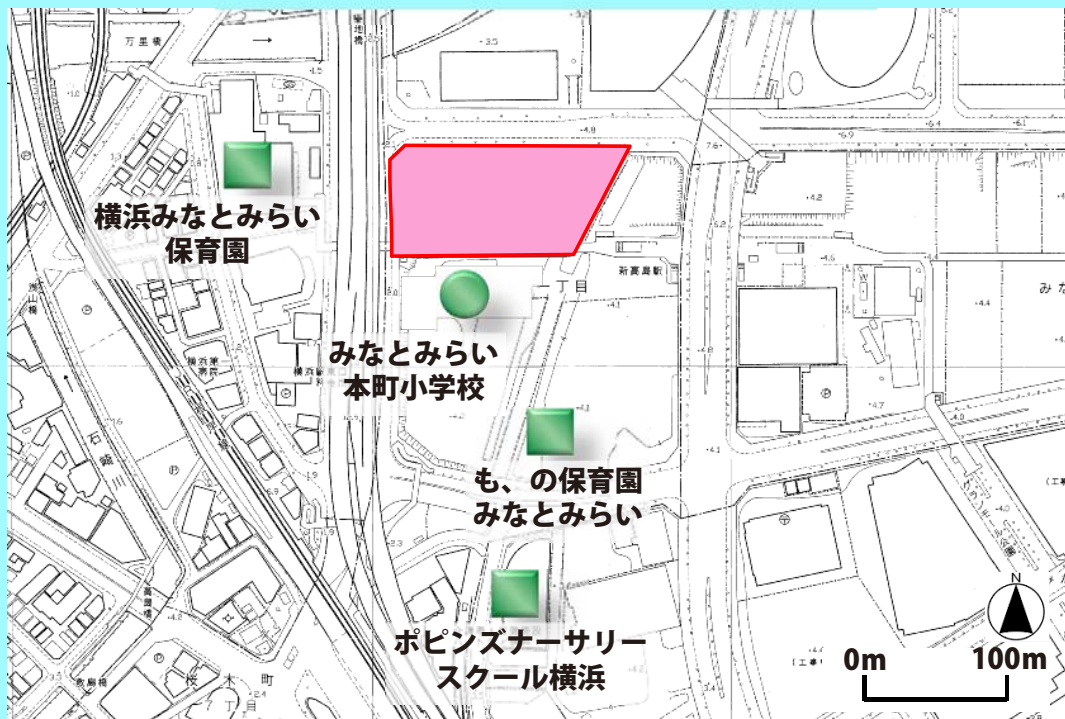
主要道路網の状況



この地図の作成にあたっては、横浜市発行の1/2,500地形図を使用しています。(横浜市地形図複製承認番号 平30建都計第9101号)

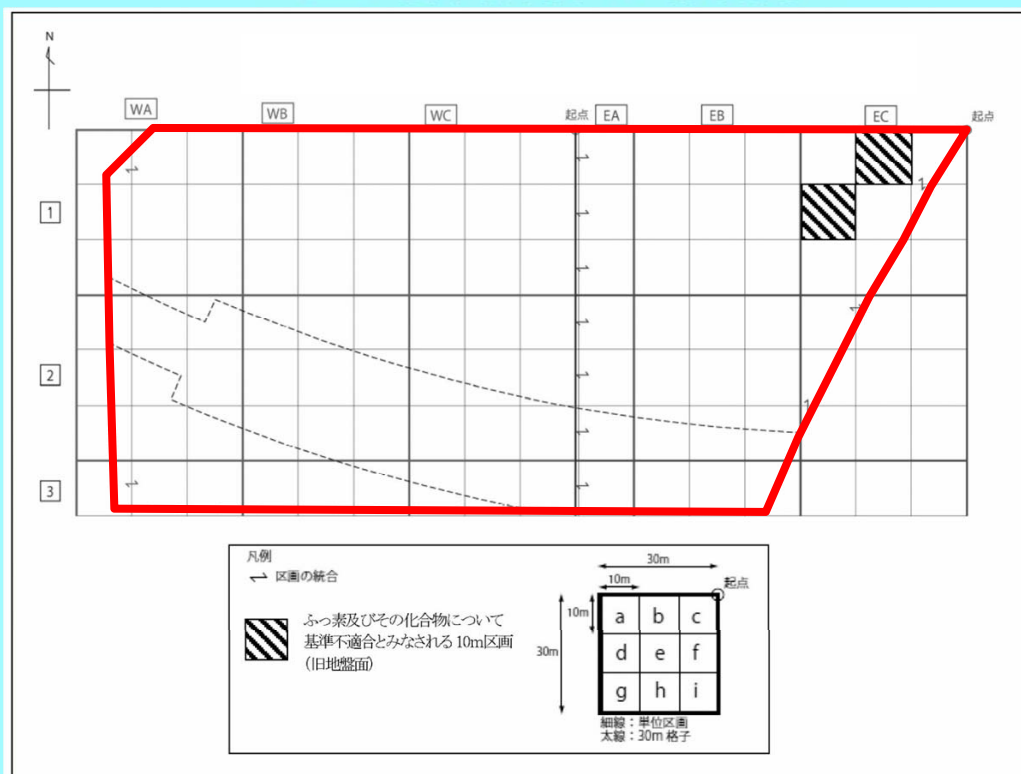
24

教育機関等の状況



この地図の作成にあたっては、横浜市発行の1/2,500地形図を使用しています。(横浜市地形図複製承認番号 平30建都計第9101号) 25

土壌汚染の状況



資料：「横浜市記者発表資料」(平成29年10月20日、財政局資産経営課・都市整備局みなとみらい21推進課)を加工

配慮指針に基づいて行った 計画段階配慮の内容

27

配慮指針に基づいて行った計画段階配慮の内容

■基本的な配慮事項

横浜市環境配慮指針：高層建築物の建設に関する配慮事項の要点	
(1) -1	計画地の選定や施設配置等の検討に当たり、周辺環境への影響低減
(1) -2	生物の生息生育環境の保全や、景観機能等を考慮し、地域の分断や改変の回避
(1) -3	温室効果ガスの排出削減を計画段階から検討
(2)	環境資源等の現況把握
(3)	安全な工事計画の検討、市民への情報提供
(4)	環境負荷低減や、水とみどりの環境形成に関する法令や条例等の遵守

28

配慮指針に基づいて行った計画段階配慮の内容

■本事業に係る配慮事項

横浜市環境配慮指針：高層建築物の建設に関する配慮事項の要点
(5) 建物や敷地の緑化による生物の生息生育環境の確保
(6) エネルギー使用の合理化、未利用エネルギーの積極的な活用
(7) 建設資材や設備等のグリーン購入や、グリーン電力の導入検討
(8) 運輸部門における二酸化炭素の排出抑制
(9) ライフサイクルを通じた温室効果ガスの低減
(10) ヒートアイランド現象の抑制に努める
(11) 景観として、周辺建物との連続性や後背地との調和を図る
(12) 大雨等による浸水を可能な限り生じさせない構造や、避難設備の採用
(13) 駐車場整備による交通集中の回避、歩行者の安全・利便性への配慮
(14) 風害、光害等の影響の低減
(15) 地域に親しまれた施設の移転、文化財の消滅、地域の分断の回避
(16) 廃棄物等の発生抑制、再使用及び再生利用等

29

配慮指針に基づいて行った計画段階配慮の内容

■事業特性及び地域特性を踏まえ、追加した配慮事項

横浜市環境配慮指針：高層建築物の建設に関する配慮事項の要点
(17) 地震やそれに起因する液状化等の災害に対する安全性の確保の検討

30

配慮指針に基づいて行った計画段階配慮の内容

■基本的な配慮事項 (1)-1

計画地の選定や施設配置等の検討に当たり、 周辺環境への影響低減

- ◆ 隣接街区の建築物と壁面線を揃えることで、調和の取れた都市景観の形成と風の道の構築に寄与していく。
- ◆ 低層部の建物高さをみなとみらい本町小学校の高さと合わせることで、圧迫感の低減、風環境の変化を抑制していく。

など

配慮指針に基づいて行った計画段階配慮の内容

■基本的な配慮事項 (1)-2

生物の生息生育環境の保全や、景観機能等を 考慮し地域の分断、改変を避ける

- ◆ 「生物多様性横浜行動計画」や「みなとみらい2050プロジェクトアクションプラン」等を踏まえ、緑化にあたっては、生物多様性に配慮した都市構造の実現に寄与できるよう配慮していく。

配慮指針に基づいて行った計画段階配慮の内容

■基本的な配慮事項 (1)-3

温室効果ガスの排出削減を 計画段階から検討する

- ◆ 建築設計や設備設計、供用後の施設運用など、事業の様々な場面で温室効果ガス排出の削減に資するよう配慮した計画としていきます。

配慮指針に基づいて行った計画段階配慮の内容

■基本的な配慮事項 (2)

環境資源等の現況把握

- ◆ 計画段階配慮書の作成を通じ、地域の概況について情報を収集し、現況の把握に努めた。

配慮指針に基づいて行った計画段階配慮の内容

■基本的な配慮事項 (3)

安全な工事計画の検討、市民への情報提供

- ◆ 工事計画の策定にあたっては、安全な工法や工程等を検討する。
- ◆ 標識の設置や、近隣住民等への説明など、情報の提供に努める。
- ◆ 隣接するみなとみらい本町小学校などの児童の登下校に特に注意を払う。

など

配慮指針に基づいて行った計画段階配慮の内容

■基本的な配慮事項 (4)

環境負荷低減や、水とみどりの環境形成に関する法令や条例等の遵守

- ◆ 環境関連の法令、条例、指針等に従い、環境の創造や環境負荷低減に資する計画とする。
- ◆ 建築物総合環境評価システム（CASBEE 横浜）において、Sランクを目指す。

など

配慮指針に基づいて行った計画段階配慮の内容

■本事業に係る配慮事項 (5)

建物や敷地の緑化による生物の生息生育環境の確保

- ◆ 法令等で必要となる基準以上の緑化面積を確保する。
- ◆ 緑陰を効果的に形成させる高木等の適切な配置を検討する。
- ◆ 生物多様性の観点から、単一種や同一規格による大規模な植栽を避けつつ、生き物を誘う樹木や食草の配置に配慮する。 など

配慮指針に基づいて行った計画段階配慮の内容

■本事業に係る配慮事項 (6)

エネルギー使用の合理化、 未利用エネルギーの積極的な活用

- ◆ 省エネルギー機器の導入検討
- ◆ 設備機器の冷媒への配慮
- ◆ 自然採光の活用
- ◆ 高効率電気機器、LED 照明の採用
- ◆ 自然換気システム、高性能Low-Eガラスの採用
- ◆ 地域冷暖房設備の導入 など

配慮指針に基づいて行った計画段階配慮の内容

■本事業に係る配慮事項 (7)

建設資材や設備等のグリーン購入や、 グリーン電力の導入検討

- ◆ 建設資材や設備等の確保に際し、グリーン購入に努める。
- ◆ グリーン電力の導入について検討する。

配慮指針に基づいて行った計画段階配慮の内容

■本事業に係る配慮事項 (8)

運輸部門における二酸化炭素の排出抑制

- ◆ 従業員は原則として公共交通機関による通勤を推進する。
- ◆ 歩行者の利便性に配慮した歩行者動線ネットワークの形成に貢献していく。
- ◆ 敷地周辺の歩道と一体となった空間整備していく。

など

配慮指針に基づいて行った計画段階配慮の内容

■本事業に係る配慮事項 (9)

ライフサイクルを通じた温室効果ガスの低減

- ◆ 建物の耐久性の向上・長寿命化に資する高強度コンクリートや制振構造等の採用
- ◆ 省エネルギー機器の導入検討
- ◆ 設備機器の冷媒への配慮
- ◆ BEMSの運用・導入

など

配慮指針に基づいて行った計画段階配慮の内容

■本事業に係る配慮事項 (10)

ヒートアイランド現象の抑制に努める

- ◆ 周辺街区との調和に配慮しつつ、隣接街区と壁面線を揃えていくことで、地区全体で形成される風の道の構築に寄与していく。
- ◆ 低層部の屋上に緑化を施すことで構造物からの輻射熱の軽減を図る。
- ◆ 緑陰を効果的に形成させる高木の適切な配置を検討する。

など

配慮指針に基づいて行った計画段階配慮の内容

■本事業に係る配慮事項 (11)

景観として、周辺建物との連続性や後背地との調和を図る

- ◆ 「みなとみらい21中央地区都市景観形成ガイドライン」などを踏まえ、周辺街区と調和した街のにぎわいなどの創出、コミュニティの形成に寄与できる空間づくりに努める。
- ◆ 隣接街区の建築物と壁面線を揃えとともに、外壁に凹凸をつけて分節化を図ることで、圧迫感の軽減と、調和の取れた都市景観を形成していく。

など

43

配慮指針に基づいて行った計画段階配慮の内容

■本事業に係る配慮事項 (12)

大雨等による浸水を可能な限り生じさせない構造や、避難設備の採用

- ◆ 電気・通信諸室といった重要設備室を2階以上に設置する。
- ◆ 人が常時利用する場所が浸水しないように、床の高さを浸水のおそれのないレベルに設定する等、大雨や洪水、高潮などに対する対策に配慮していく。

配慮指針に基づいて行った計画段階配慮の内容

■本事業に係る配慮事項 (13)

駐車場整備による交通集中の回避、歩行者の安全・利便性への配慮

- ◆ 駐車場の整備にあたっては、各種指針に基づく必要台数を確保する。
- ◆ 自動車交通の円滑化、路上駐車防止のため、駐車場への適切な経路誘導に努める。
- ◆ 関連車両の出入りについては、施設案内などによる施設利用者への周知により、左折イン左折アウトを徹底させる。 など

45

配慮指針に基づいて行った計画段階配慮の内容

■本事業に係る配慮事項 (14)

風害、光害等の影響の低減

- ◆ 計画建築物の下部に基壇部を設けることで、高層建築物からの吹きおろし風による地上部への直接的な流れ込みを抑制させる効果を得る。
- ◆ 必要に応じて防風効果のある植栽の適切な配置を検討する。
- ◆ 人に優しい外構照明計画、にぎわいを演出し、安全性を確保する適切な照度を計画する。 など

46

配慮指針に基づいて行った計画段階配慮の内容

■本事業に係る配慮事項 (15)

地域に親しまれた施設の移転、 文化財の消滅、地域の分断の回避

- ◆ 地域の住民に親しまれた施設の移転や、文化財の消滅・移転、地域の分断はありません。

配慮指針に基づいて行った計画段階配慮の内容

■本事業に係る配慮事項 (16)

廃棄物等の発生抑制、再使用及び再生利用等

■工事中

- ◆ 廃棄物の分別の徹底と適正な処理・処分を実施する。
- ◆ 構造計画、施工計画の工夫により、掘削土を減らし、土砂搬出に伴う工事用車両の台数を極力減らす。など

■供用時

- ◆ 入居テナント等に対し、廃棄物の排出抑制の協力や分別排出の徹底を促す。など

配慮指針に基づいて行った計画段階配慮の内容

■事業特性及び地域特性を踏まえ、追加した配慮事項 (17)

地震やそれに起因する液状化等の災害に対する安全性の確保の検討

- ◆ 計画建築物には制振ダンパーを設置し、地震時の建築物本体の損傷を軽減していく。
- ◆ 長周期地震動を模擬した地震動を設計用地震動に加え、設計検討を進めていく。
- ◆ ボーリング調査結果を踏まえ、必要に応じた適切な液状化対策を検討する。

など

49



ご清聴ありがとうございました

現在のイメージであり、今後、変更する可能性があります。