

（仮称）みなとみらい21中央地区37街区開発計画 計画段階配慮書の概要

平成30年 9月

合同会社KRF48

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**

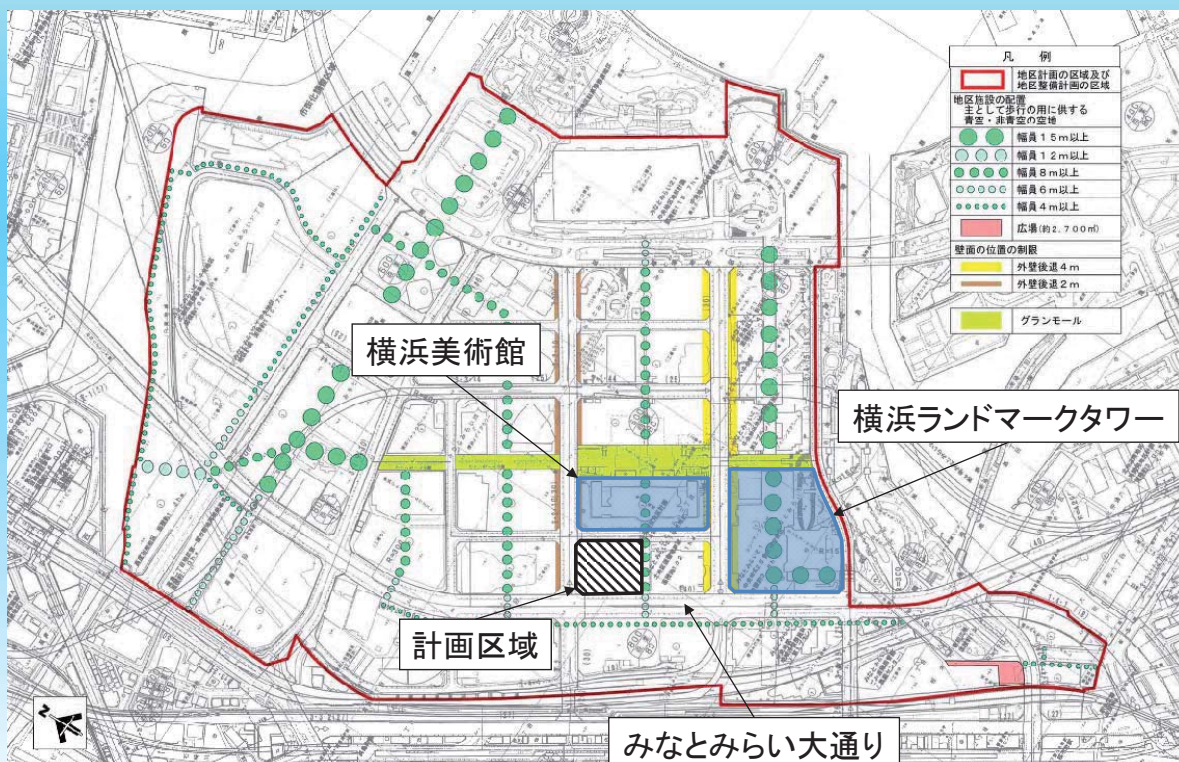
2

事業計画の概要

事業の概要

計画段階事業者の 氏名及び住所	合同会社KRF48 代表社員 一般社団法人カリスト 職務執行者 石本 忠次 東京都千代田区内幸町二丁目1番6号
事業の名称	（仮称）みなとみらい21中央地区37街区開発計画
計画区域の位置	横浜市西区みなとみらい三丁目3番
事業の種類 及び規模	高層建築物の建設（第2分類事業） 建築物の高さ 約150m、延べ面積 約122,000㎡
主要用途	オフィス、ホテル、店舗、駐車場

計画区域の位置



配慮書 P.1-4

5

事業の目的

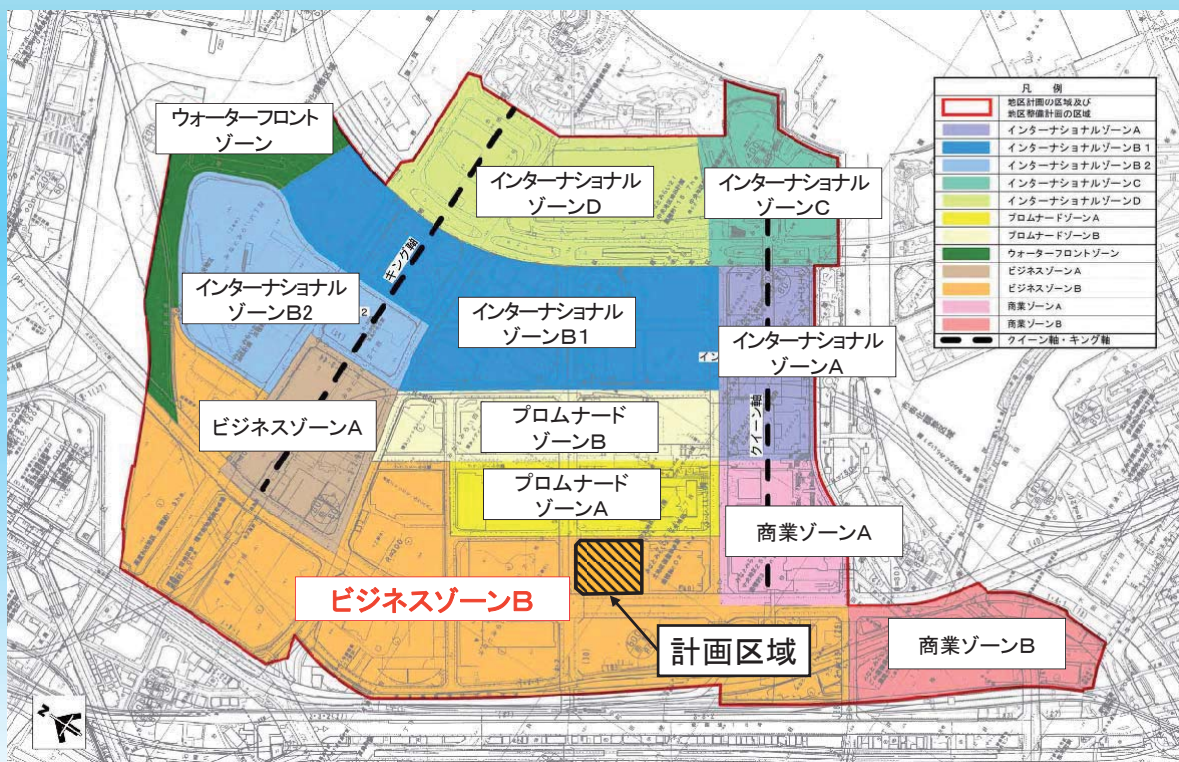
◆みなとみらい21地区

- 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
「特定都市再生緊急整備地域」に指定

配慮書 P.1-3

6

計画区域の位置、事業の目的



配慮書 P.1-3

[みなとみらい21中央地区地区計画計画図 地区の区分]

7

事業の目的

- ・みなとみらい21地区
 「24時間活動する国際文化都市」、「21世紀の情報都市」、
 「水と緑と歴史に囲まれた人間環境都市」の整備
- ・ビジネスゾーンB
 「質の高い中心業務地区」、
 「質の高い業務を支援し就業者の利便を向上する商業サービス
 施設や文化施設等を立地する地区」
- ・「特定都市再生緊急整備地域」に指定



質の高いワークプレイスと良質な宿泊施設を有する
 複合ビルの開発・事業化により、みなとみらいの街づくりに貢献

配慮書 P.1-3

8

計画区域の現況



計画区域北西側より撮影(平成30年9月3日撮影)

9

施設配置図

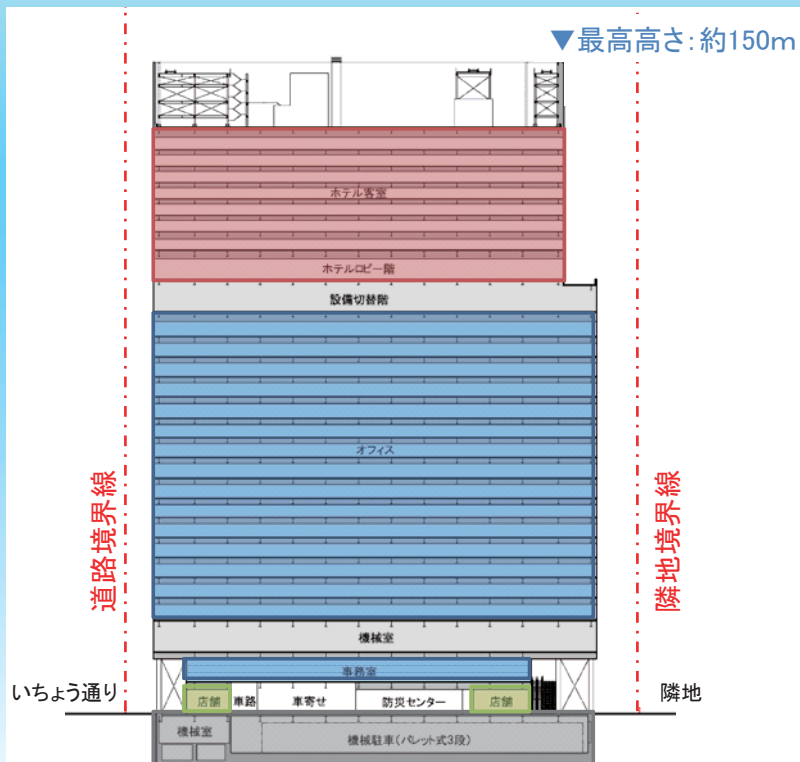


凡 例

- ↔ ペデストリアンウェイ
- ▼ 車両入口
- ▲ 車両出口

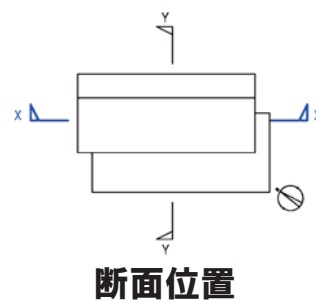


施設断面図



凡 例

- オフィス
- ホテル
- 店舗
- 駐車場

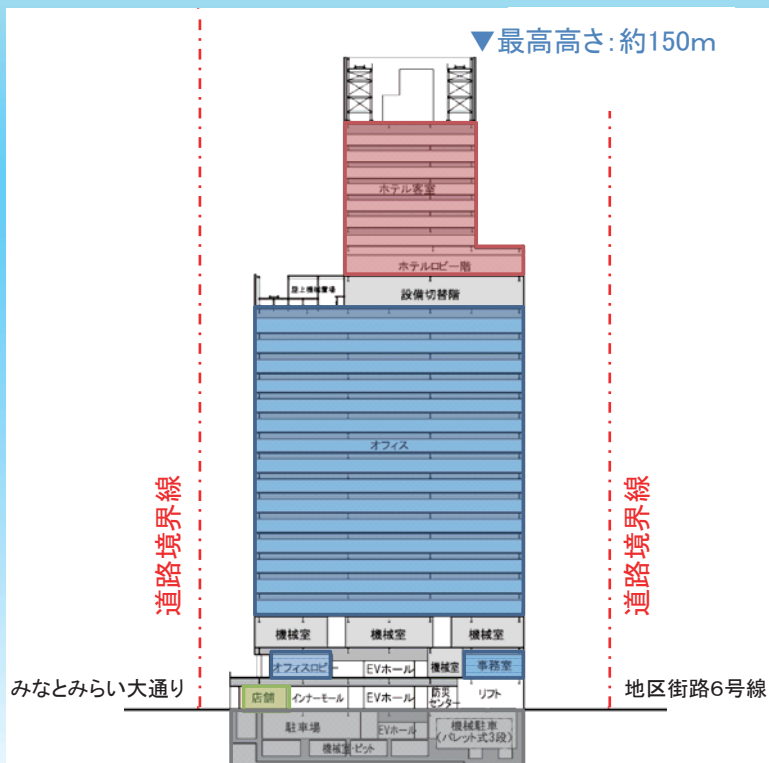


配慮書 P.1-8

X-X断面図

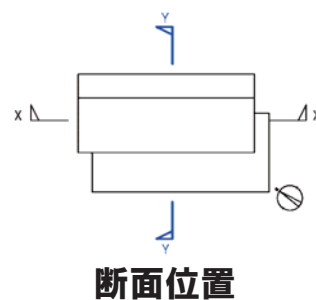
11

施設断面図



凡 例

- オフィス
- ホテル
- 店舗
- 駐車場



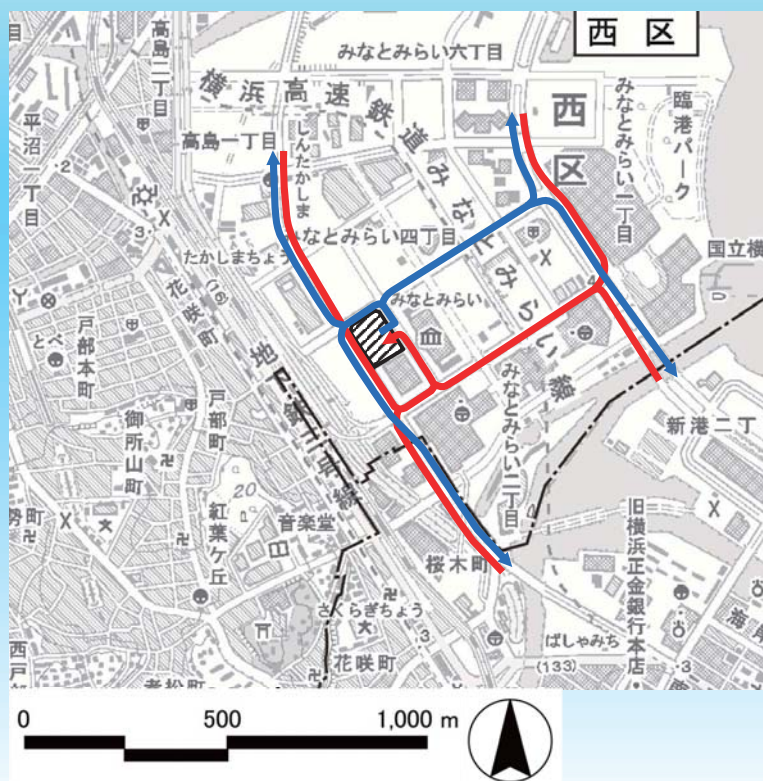
配慮書 P.1-9

Y-Y断面図

12

◆この資料は「(仮称)みなとみらい21中央地区37街区開発計画 計画段階配慮書」の内容を抜粋したものです。

交通計画:車両走行ルート



凡 例

計画区域



**関係車両主要
走行ルート(入)**

**関係車両主要
走行ルート(出)**

配慮書 P.1-11

13

交通計画：歩行者動線



凡 例

計画区域



ペDESTリアンデッキ



地上

地下

配慮書 P.1-12

14

事業スケジュール案

平成30年(2018年)～平成32年(2020年)

基本設計、実施設計、関係行政協議

平成31年(2019年)～平成35年(2023年)

建設工事

平成35年(2023年)

供用開始

地域の概況及び地域特性

鉄道の状況



凡例

-  計画区域
-  JR線
-  私鉄線
-  地下鉄線
-  みなとみらい線

配慮書 P.2-24,25

17

主要道路網の状況



凡例

-  計画区域
-  首都高速道路
-  国道
-  県道

配慮書 P.2-20~22

18

教育機関等の状況



凡 例

-  計画区域
-  幼稚園・保育園

配慮書 P.2-27～31

19

医療機関の状況



凡 例

-  計画区域
-  主な医療機関

配慮書 P.2-32,33

20

福祉施設等の状況



凡 例



計画区域



福祉施設等

配慮書 P.2-37,38

21

公園・緑地等の状況



凡 例



計画区域



主な公園・緑地

配慮書 P.2-42,43

22

配慮指針に基づいて行った 計画段階配慮の内容

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) 計画地の選定や施設配置等に係る周辺環境への影響の低減
生物の生息生育環境の保全や景観機能等を考慮した分断・改変の回避
温室効果ガスの排出削減の検討 |
| (2) 環境資源等の現況把握 |
| (3) 安全な工法や工程等の検討、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、指針等の遵守 |

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) 低層部の屋上や壁面、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) 建設資材等のグリーン購入、グリーン電力の導入
(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) 人工排熱の抑制や緑化等によるヒートアイランド現象の抑制
(11) 建物外観の周辺建物との連続性や後背地との調和
(12) 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、歩行者の安全及び利便性への配慮
(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、雨水の有効利用

25

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) 地震や液状化等の災害に対する安全性への影響の検討

26

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）

計画地の選定や施設配置等に係る 周辺環境への影響の低減

- ・「横浜市景観ビジョン」、「みなとみらい21中央地区都市景観形成ガイドライン」に基づき施設配置計画を行う。
- ・みなとみらい大通りに面する西側の壁面を三菱重工横浜ビルの高層部壁面と整列させ、周辺の街並みと調和するよう配慮する。
- ・建物ボリュームは分節・雁行させるとともに、高層部のホテルをセットバックさせることで圧迫感の低減に努める。

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）

生物の生息生育環境の保全や景観機能等を考慮した 分断・改変の回避

- ・本事業では、まとまりや連続性のある農地・樹林地、源流域、貴重な動植物の営巣・生育地等の分断、改変はない。

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）

温室効果ガスの排出削減の検討

- ・ 計画建築物の長寿命化や高層部ホテルロビー階のテラスの緑化、高性能な省エネルギー機器の導入、BEMSの採用等によるエネルギーの効率的な運用など、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する。

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て、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）

安全な工法や工程等の検討、市民への情報提供

- ・ 工事計画の策定にあたり、安全な工法や工程等を検討する。
- ・ 関係法令に基づき、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。
- ・ 土壌汚染対策法に基づいた適切な対応を行う。

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、指針等の遵守

- ・ 環境関係法令、指針等に基づき、緑化面積の確保や環境負荷低減に資する計画とする。
- ・ CASBEE横浜におけるAランク以上を目指すため、高性能な省エネルギー機器の導入等の環境負荷低減技術を取り入れた計画とする。

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(5)

低層部の屋上や壁面、敷地の緑化による 生物の生息生育環境の確保

- ・ 高層部ホテルロビー階のテラスの緑化等、身近に様々な生き物を感じることができる場所を整備する。
- ・ 「緑花」による季節感の演出や高木を多く採用することで緑陰空間が形成される計画とする。
- ・ 樹種の選定にあたり、潜在自然植生の他、郷土種を多く採用する計画とする。

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(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

- ・ 地域冷暖房(DHC)の導入
- ・ 外気冷房等による空調負荷の低減
- ・ 地域冷暖房(DHC)から供給された冷水・蒸気を熱交換し、冷水・温水の大温度差送水による搬送動力の低減を検討
- ・ BEMSの採用
- ・ 高効率電気機器等の新技術の採用

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）

建設資材等のグリーン購入、グリーン電力の導入

- ・ 建設資材や設備について、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

- ・ 計画区域周辺の歩道部と一体となった空地の整備に努め、周辺の鉄道駅との歩行者ネットワークの向上を図り、公共交通・次世代交通等の利用促進を促す。
- ・ 駐車場内に電気自動車の充電設備の設置を検討する。

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（9）

ライフサイクルを通じた温室効果ガスの低減

- ・ 工事中は廃棄物の分別の徹底、適正な処理、再使用及び再生利用の促進を図るとともに、木材代替型枠やリサイクル材等のエコマテリアルの積極的な活用を検討する。
- ・ 計画建築物の耐久性の向上や長寿命化を図るため、制震構造とし、高強度コンクリートの採用を検討する。
- ・ BEMSの採用によるエネルギーの効率的な運用を行う。

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）

人工排熱の抑制や緑化等による ヒートアイランド現象の抑制

- ・ 海からの通風・風環境に配慮するため、隣接地との隣棟間隔を確保するとともに、計画建築物の高層部をセットバックさせる。
- ・ 高層部ホテルロビー階のテラスの緑化により、建物温度上昇を軽減するとともに、省エネルギー対策による排熱抑制に努める。
- ・ 保水性舗装等の導入や高木の配植による緑陰空間の形成等を検討する。

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(11)

建物外観の周辺建物との連続性や後背地との調和

- ・ みなとみらい大通りに面する西側の壁面を三菱重工横浜ビルの高層部壁面と整列させ、周辺の街並みと調和するよう配慮する。
- ・ 建物ボリュームは分節・雁行させるとともに、高層部のホテルをセットバックさせることで圧迫感の低減に努める。
- ・ 色彩や材質も周辺建物との調和の取れた計画とする。

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(12)

浸水を可能な限り生じさせない構造や避難設備の採用

- ・ 共用部非常発電設備を2階以上に設置する。
- ・ 防災備蓄倉庫、入居テナント用の非常発電設備、電気・通信諸室等も2階以上での設置を検討する。

※「津波浸水想定図」(平成27年3月、神奈川県)によると、計画区域の周辺は0.01～1.0m未満の浸水が想定される。

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(13)

駐車場整備による交通集中の回避、 歩行者の安全及び利便性への配慮

- ・ 関係法令に基づく必要駐車台数を確保することともに、電気自動車の充電設備の設置を検討する。
- ・ 車両出入り口付近の安全性を確保するため、車両の出入は左折イン左折アウトとする。
- ・ 歩車分離により、歩行者の安全に配慮する。

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(14)

風害、光害等の影響の低減

- ・ 風環境シミュレーションを行い、防風植栽の樹種や配置、庇の設置等について、検討する。
- ・ 「光害対策ガイドライン」等を踏まえ、周辺に悪影響を及ぼさない照明計画とする。
- ・ 電波障害対策は、みなとみらい21地区のルールに則り、適切に対応する。また、工事中はクレーン未使用時のブームを電波到来方向に向ける等の配慮を検討する。

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（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

- ・ 本事業による地域の住民に親しまれた施設の移転や、文化財の消滅・移転はない。
- ・ 計画区域南側にペDESTリアンウェイを設け、みなとみらい大通りと横浜美術館をつなぐことで歩行者空間のネットワークの充実とにぎわい形成に寄与する。

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（16）

廃棄物等の発生抑制、再使用及び再生利用、 雨水の有効利用

- ・ 工事中は、木材代替型枠やリサイクル材等のエコマテリアルの積極的な活用を検討する。
- ・ 供用時は、入居テナント等に対して廃棄物の排出抑制の協力や分別排出の徹底を促す。
- ・ 雨水の有効利用についても検討する。

配慮指針に基づいて行った計画段階配慮の内容

■事業特性及び地域特性を踏まえ追加した配慮事項(17)

地震や液状化等の災害に対する安全性への影響の検討

- ・ 制震構造とすることで地震に強い建築物とし、みなとみらい21地区の防災性の強化に貢献する。
- ・ 共用部非常発電設備を2階以上に設置する。また、防災備蓄倉庫、入居テナント用の非常発電設備、電気・通信諸室等も2階以上での設置を検討する。
- ・ 設計段階でボーリング調査を実施し、調査結果を把握した上で具体的な液状化対策を検討する。

