



横浜市現市庁舎街区活用事業 計画段階配慮書の概要

三井不動産株式会社
(代表事業者)

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

事業計画の概要

計画区域の位置

配慮書p.2,4



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 令元建都計第9115号)

計画区域の現況



(令和元年撮影)

5

土地活用の目的

平成29年3月

「横浜市現市庁舎街区等活用事業実施方針」策定

土地活用の目的

- ① 「国際的な産学連携」「観光・集客」をテーマに地区の賑わいと活性化の核づくりを行います。
- ② 関内駅前の交通結節点機能を強化することで、都心臨海部各地区の連携と回遊性を高めます。
- ③ 横浜らしい街並み景観を誘導します。

6

事業コンセプト

国際的な産学連携を展開

集客力と回遊性を強化

周囲に開かれたシンボル空間の形成

関内・関外地区の活性化とブランド向上

産学連携による起業促進

業務機能の再生

新たな魅力の創出

観光・集客拠点形成

関内・関外地区の賑わいの創出

7

事業の概要

計画段階 事業者の氏名	三井不動産株式会社 代表取締役社長 菰田正信
事業の名称	横浜市現市庁舎街区活用事業
事業の種類、 規模	高層建築物の建設（第1分類事業） 建築物の高さ : 約170m 延べ面積 : 約131,000㎡
計画区域	横浜市中区港町1丁目1番地

8

事業の概要

計画段階 事業者の氏名	三井不動産株式会社 代表取締役社長 菰田正信
事業の名称	横浜市現市庁舎街区活用事業
事業の種類、 規模	高層建築物の建設（第1分類事業） 建築物の高さ : 約170m 延べ面積 : 約131,000㎡
計画区域	横浜市中区港町1丁目1番地

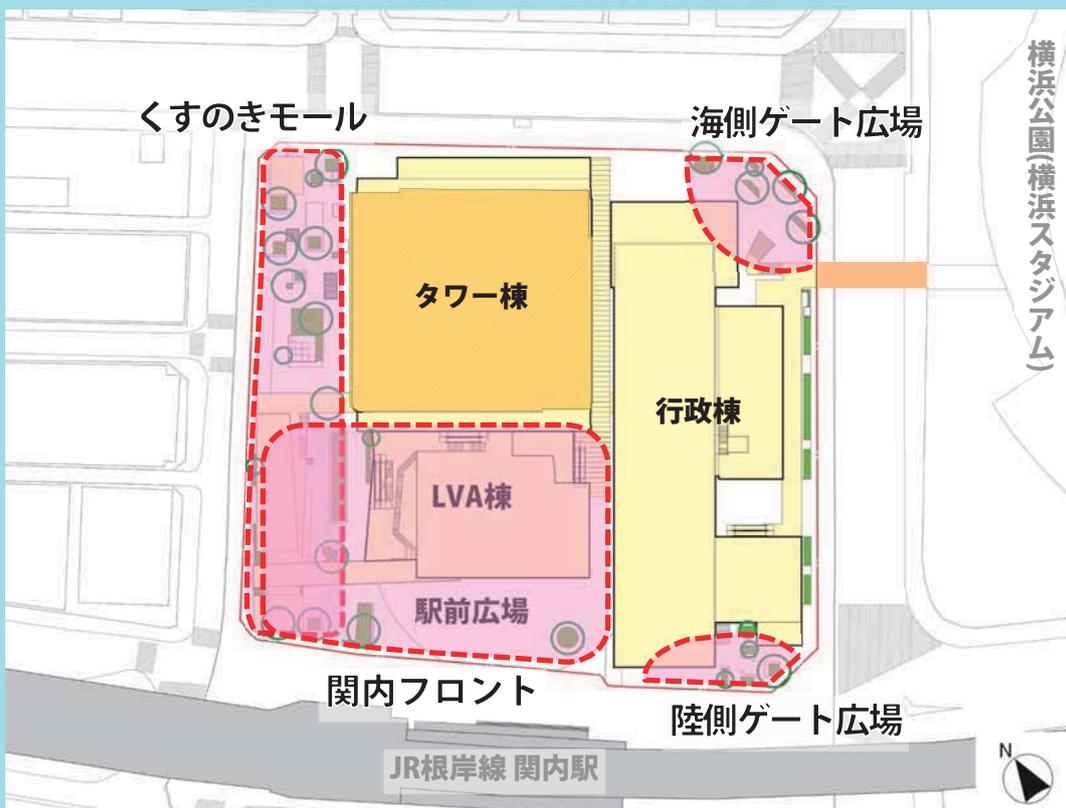
事業の概要

計画段階 事業者の氏名	三井不動産株式会社 代表取締役社長 菰田正信
事業の名称	横浜市現市庁舎街区活用事業
事業の種類、 規模	高層建築物の建設（第1分類事業） 建築物の高さ : 約170m 延べ面積 : 約131,000㎡
計画区域	横浜市中区港町1丁目1番地

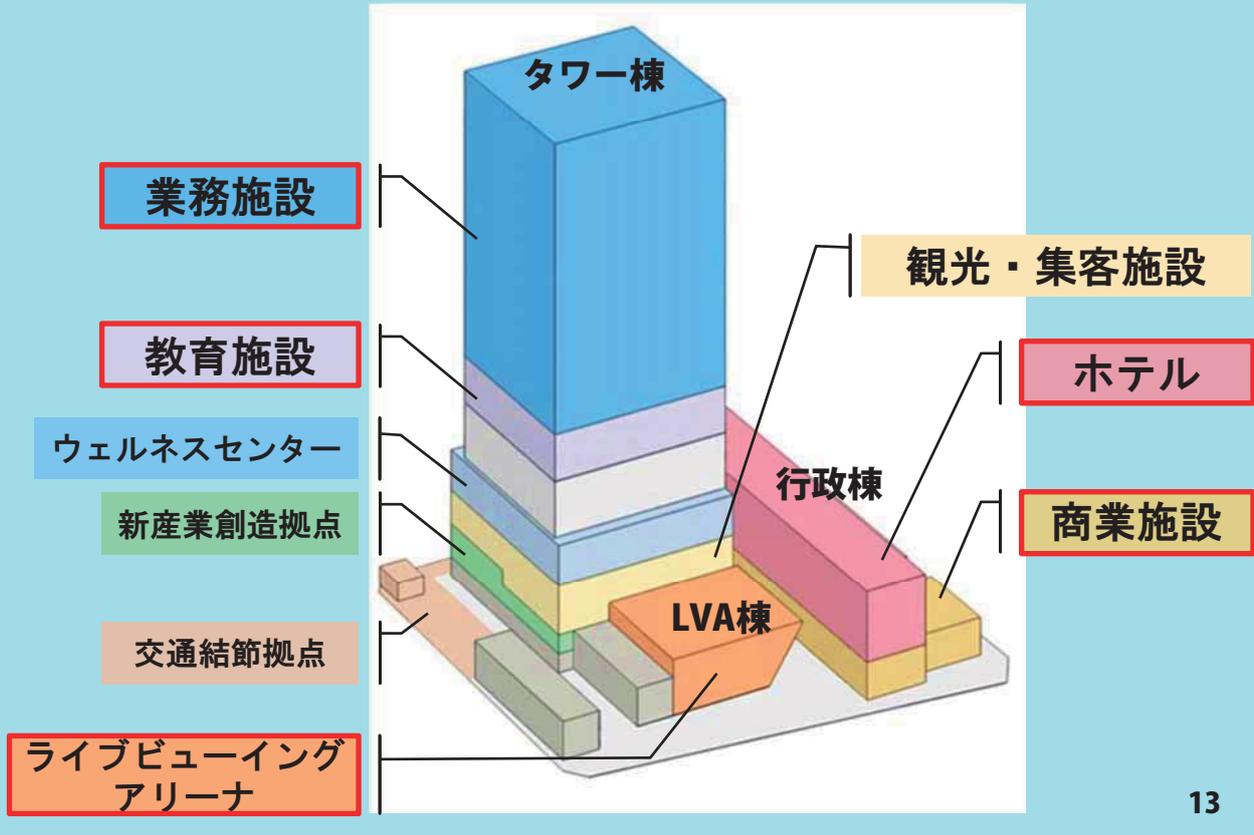
施設配置図



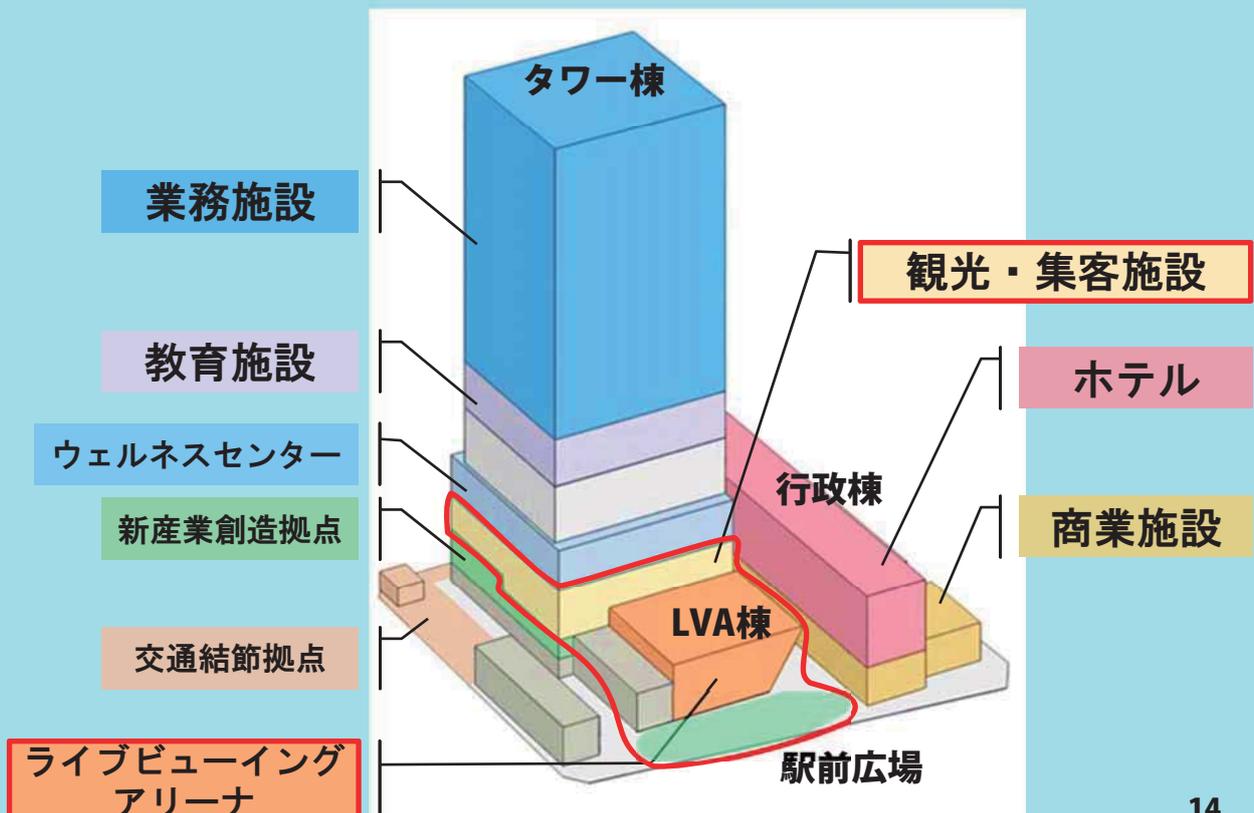
広場空間の配置



施設概要図



施設概要図

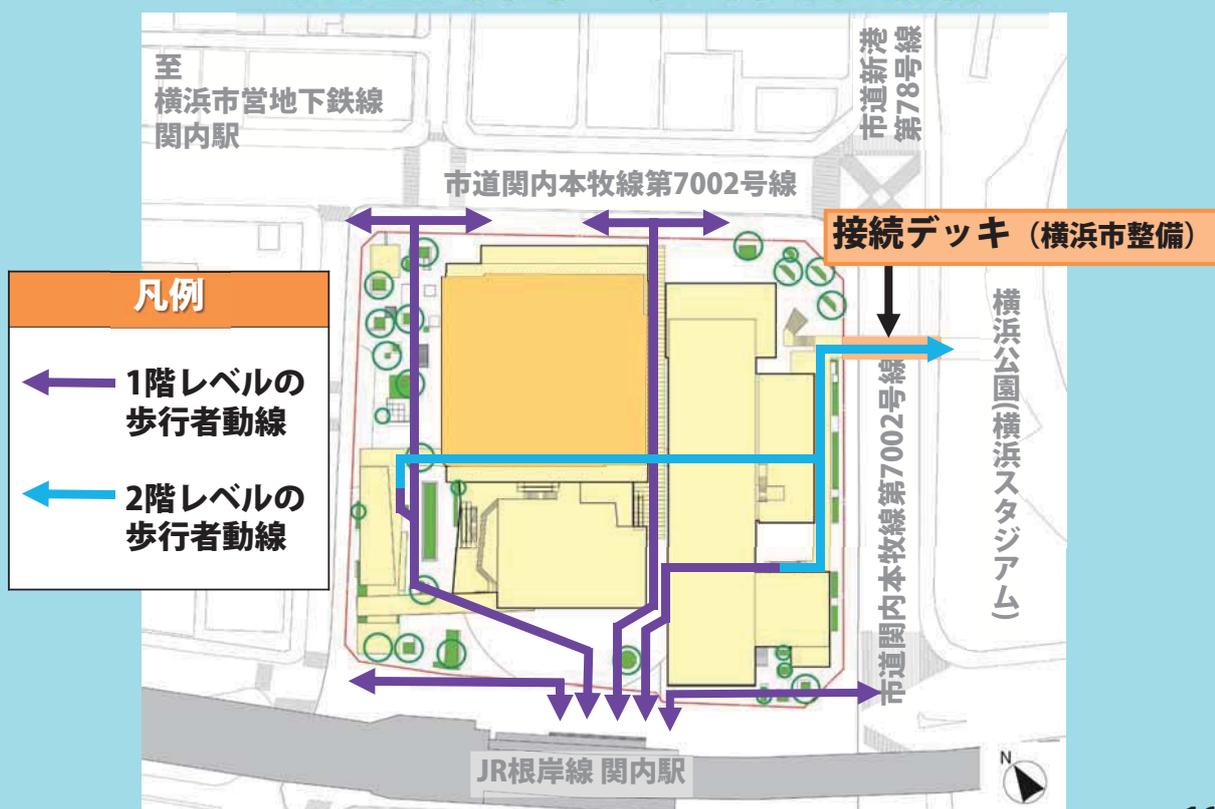


交通計画：車両走行ルート



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 令元建都計第9115号)

交通計画：歩行者動線



事業スケジュール案

令和元年～

基本設計、実施設計、関係行政協議

令和3年～令和7年

解体工事、建設工事

令和7年

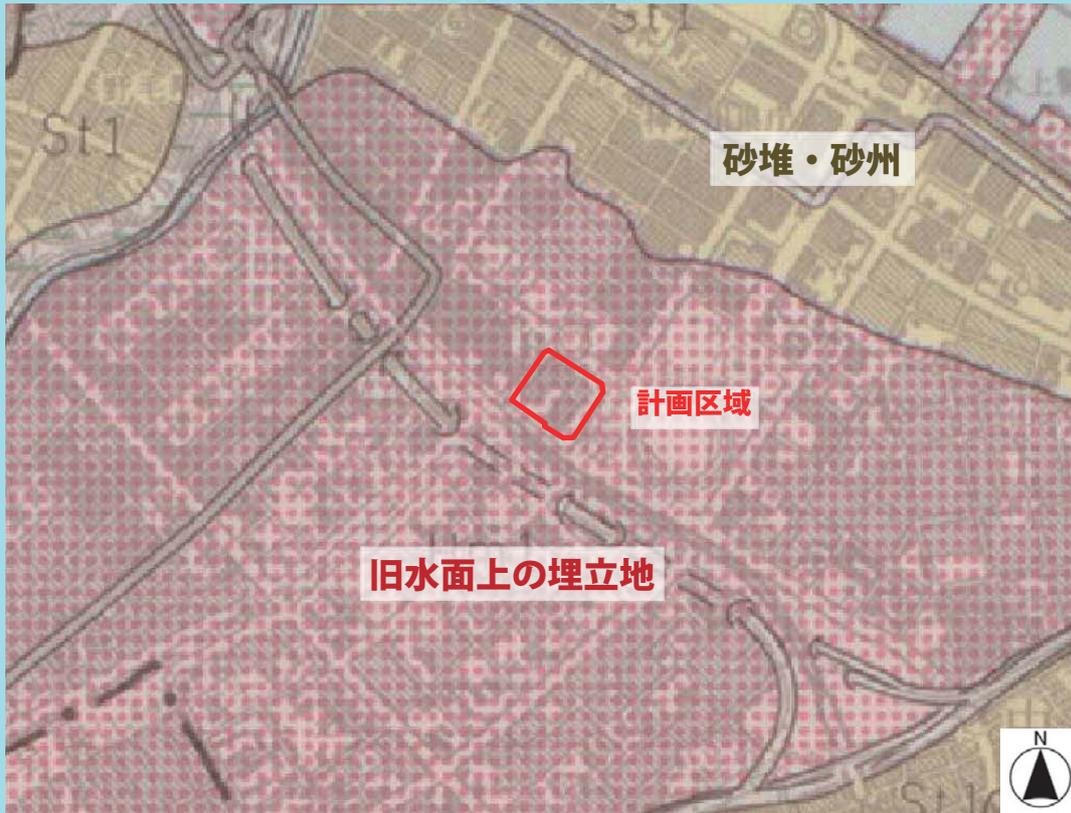
供用開始

17

地域の概況及び地域特性

18

地形分類図



資料：「土地分類基本調査図(地形分類図)横浜・東京西南部・東京南部・木更津」(平成3年3月、神奈川県)

19

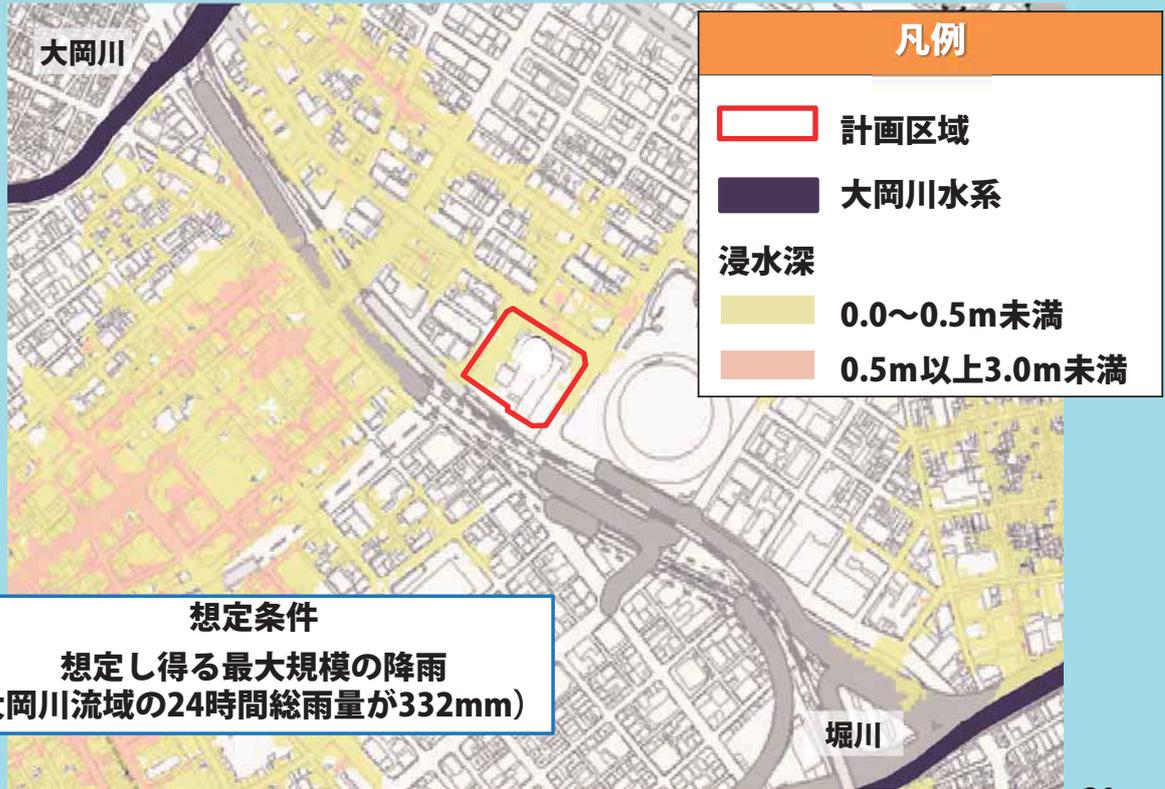
用途地域図



資料：「まちづくり稚樹情報i-マップ」(横浜市行政地図情報提供システムホームページ、令和元年9月調べ)
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 令元建都計第9115号)

20

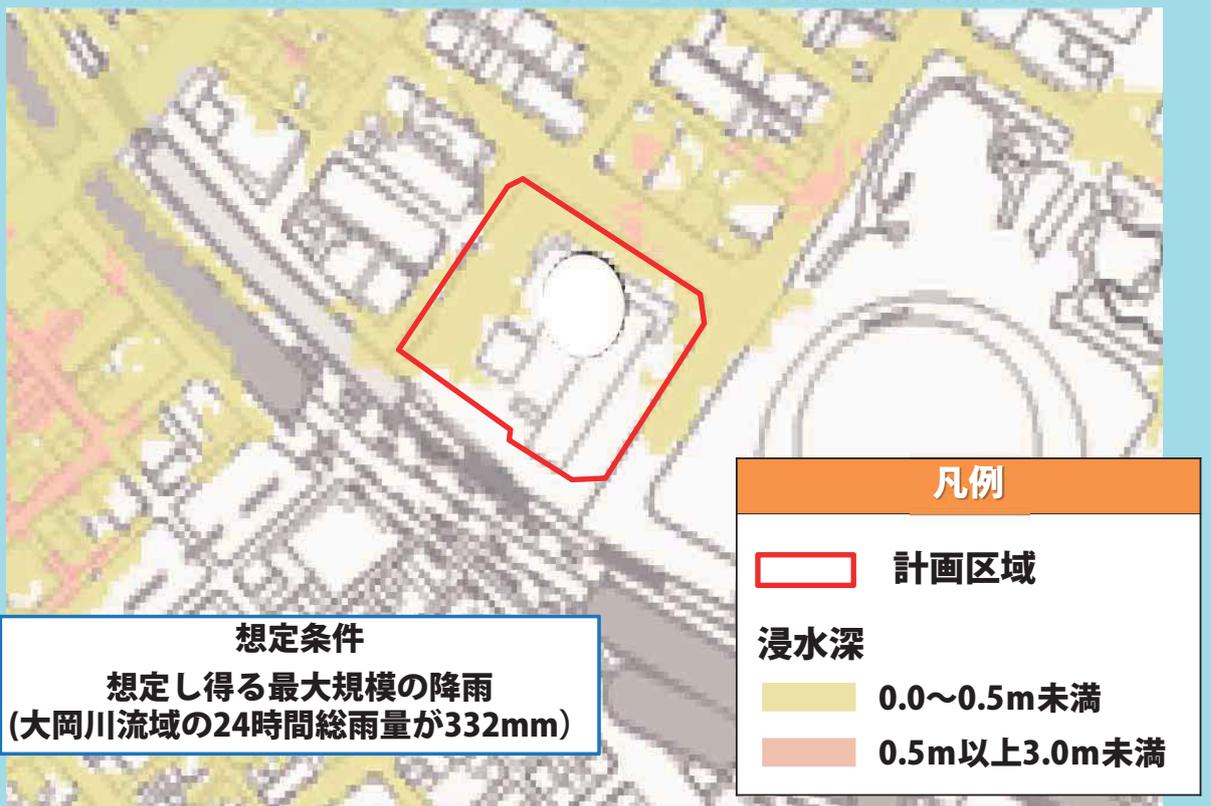
浸水のおそれのある区域の状況（洪水）



資料：「大岡川水系洪水浸水想定区域図(想定最大規模)」(平成30年3月、神奈川県)

21

浸水のおそれのある区域の状況（洪水）



資料：「大岡川水系洪水浸水想定区域図(想定最大規模)」(平成30年3月、神奈川県)

22

浸水のおそれのある区域の状況（津波）



23

液状化の可能性が高いと想定される地域の状況



24

配慮指針に基づいて行った 計画段階配慮の内容

25

配慮書p.111

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、
周辺環境への影響を少なくする

- ◆ 行政棟を現位置保全し、
関内地区の歴史的な景観に配慮していく。
- ◆ 周囲の道路に対し低層建物を張り出し、
親しみやすい街並みを新たに創る。

26

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

- ◆ 街路樹として植栽されているイチョウ等の周辺の緑との連続性、親和性に配慮した緑化計画とする。

27

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く。

28

基本的な配慮事項 (2)

環境資源等の現況把握

- ◆ 地域の概況について、現況の把握に努めた。
- ◆ 関内地区において求められている、
風格ある景観形成、都心部における緑の創造・
生物多様性、低炭素化に配慮した計画とする。

29

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。

30

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、Aランク以上を目指す。

31

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緑化面積を確保する。
- ◆ 「くすのき広場」の機能更新により、
緑量感と四季折々の魅力を表現していく。
- ◆ 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。

32

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を検討する。
- ◆ 太陽光エネルギーの導入を検討する。
- ◆ 自然採光の活用、LED 照明の採用を検討する。
- ◆ BEMS等によるエネルギーの効率的運用を検討する。

33

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。

34

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

- ◆ 駐車場内に電気自動車の充電設備の設置を検討していく。
- ◆ 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。

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

- ◆ 既存の行政棟を活用し、建築資材の節約を図る。
- ◆ 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を検討する。

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

- ◆ 隣接街区との隣棟間隔を確保する。
- ◆ Low-Eガラスの採用等、
様々な省エネルギー対策による
建築物からの排熱抑制に努める。

37

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

- ◆ 「横浜市景観計画」等を踏まえ、
関内地区の玄関口としての風格、
活気と賑わいのある景観を創出していく。
- ◆ タワー棟は、建物の幅をスリムにし、
関内駅等からセットバックさせるとともに、
外壁デザインの工夫により圧迫感の軽減と
地区の景観との調和に配慮していく。

38

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

- ◆ 主な設備機械室をタワー棟8、9階に設置する。
- ◆ 地下の駐車場等に防潮板の設置を検討する。

39

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

- ◆ 駐車場は、横浜市駐車場条例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。

40

本事業に係る配慮事項 (14)

風害、光害等の影響の低減

- ◆ 低層階に庇等を設け、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。
- ◆ にぎわいを演出し、安全性を確保するために適切な照度設計を計画する。

41

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

- ◆ 行政棟を現状の位置においてホテル機能に転換する。
- ◆ 現市庁舎1階ロビーにある市民広間の階段等をホテルロビーに移設し、建物資産を移設・復元する計画とする。

42

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。
- ◆ 既存建物にアスベスト含有建材が存在していた場合には、関係官庁と協議し、飛散防止措置を実施する。

■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。

43

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

- ◆ ボーリング調査結果を踏まえ、設計上適切な液状化対策を検討する。
- ◆ 制震構造等の採用などを検討し、地震時の建築物本体の損傷をできるだけ小さくする。
- ◆ 津波避難施設の指定に関して検討する。

44

この資料は審査会用に作成したものです。審査の過程で変更されることがありますので取扱いにご注意願います。
この資料は「横浜市現市庁舎街区活用事業 計画段階配慮書」の内容を抜粋したものです。



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。