

2020年9月15日資料

# みなとみらい21中央地区 53街区開発事業 第2分類事業判定届出書

株式会社大林組  
ヤマハ株式会社  
京浜急行電鉄株式会社  
日鉄興和不動産株式会社  
みなとみらい53EAST合同会社

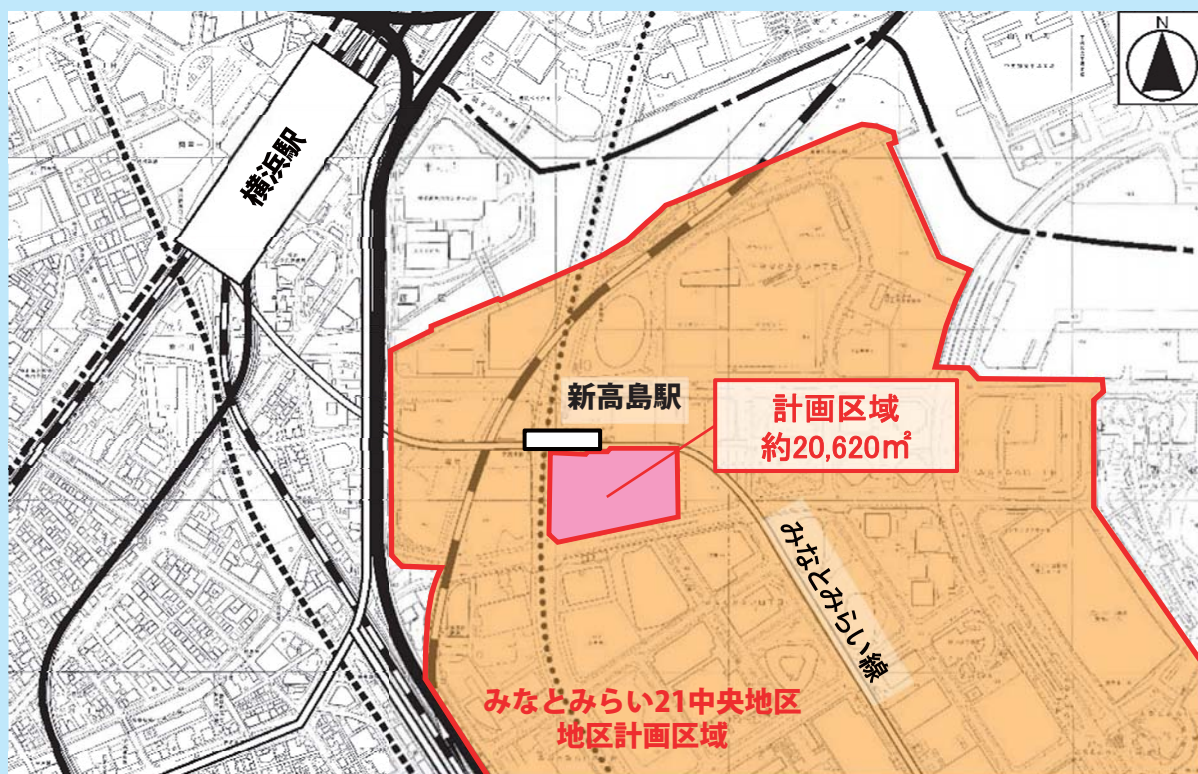
## 本日の説明内容

1. 事業計画の概要
2. 地域の概況及び地域特性
3. 横浜市環境影響評価条例  
施行規則第15条第1項に基づく  
判定基準に対する考え方

# 1. 事業計画の概要

(判定届出書)添付資料p.2

## 計画区域の位置





・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り扱いにご注意願います。  
 ・この資料は、「みなとみらい21中央地区53街区開発事業第2分類事業判定届出書添付資料」の内容を抜粋したものです。

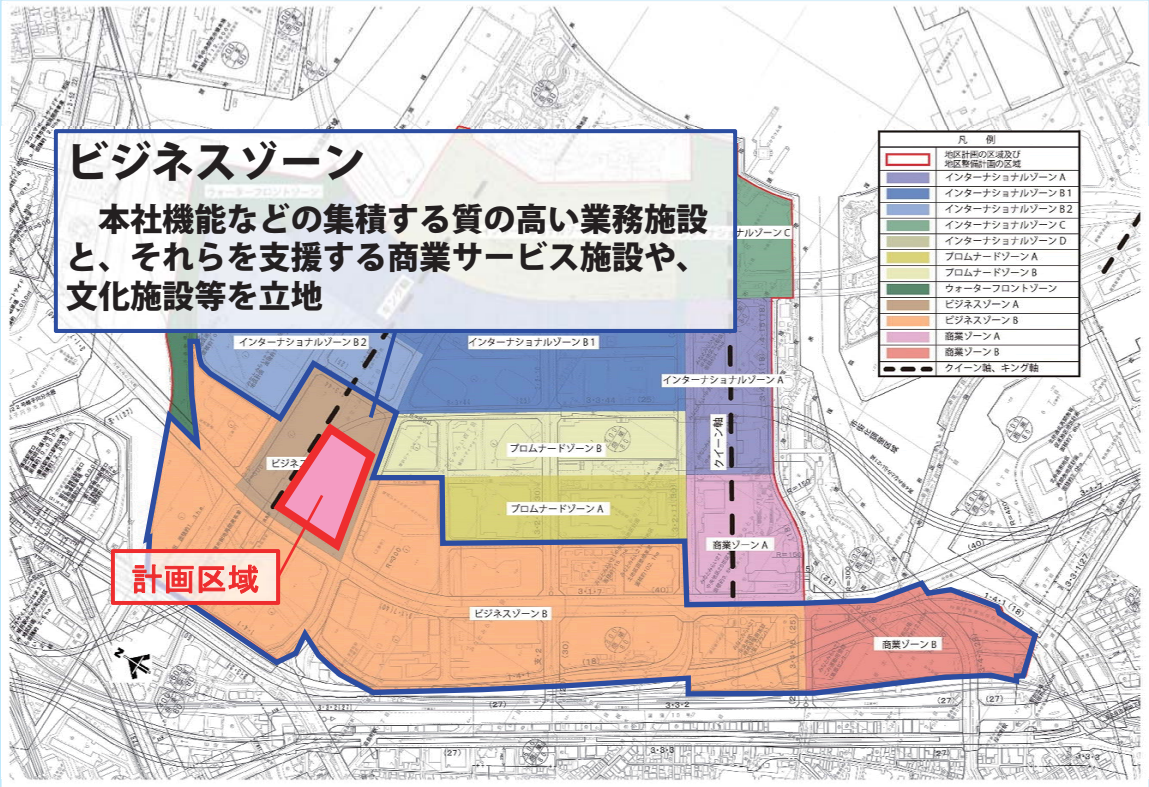
(判定届出書)添付資料p.3



5

(判定届出書)添付資料p.5

# みなとみらい21中央地区の地区区分



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）

6

# みなとみらい21中央地区の地区区分

- ・みなとみらい21 中央地区地区計画
- ・みなとみらい21 中央地区における景観計画
- ・みなとみらい21 中央地区都市景観形成ガイドライン
- ・みなとみらい2050 プロジェクトアクションプラン

など

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

## 計画区域の現況



※計画区域南側既存デッキ上より撮影（撮影日：2020年3月23日）

8



- ・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り扱いにご注意願います。
- ・この資料は、「みなとみらい21中央地区53街区開発事業第2分類事業判定届出書添付資料」の内容を抜粋したものです。

## 計画区域周辺の状況



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 令元建都計第9112号)

9



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9112号)

10

## 計画区域周辺の状況



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 令元建都計第9112号)

11

(判定届出書)添付資料p.4

## 事業の目的

- ・競争力のある大規模業務機能の整備
- ・商業施設による街全体のにぎわいの創出
- ・ペDESTリアンデッキの整備による歩行者ネットワークの向上

街を訪れる人々にとって夢のある  
大規模複合開発

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）

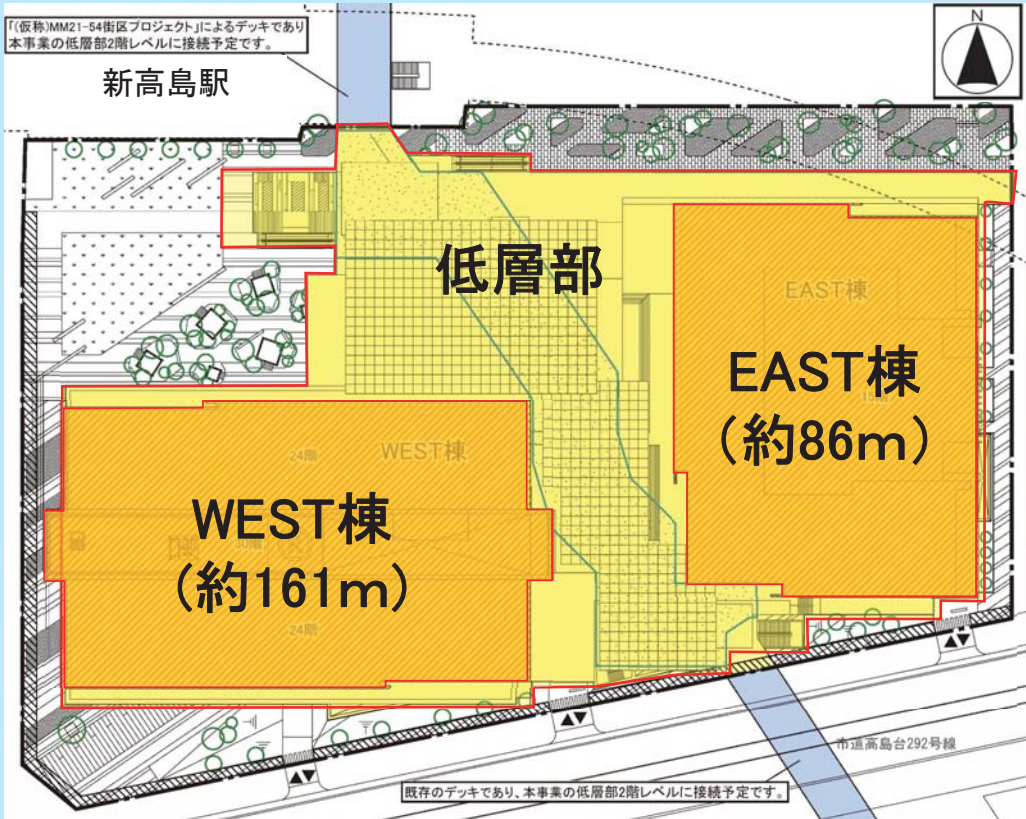
13



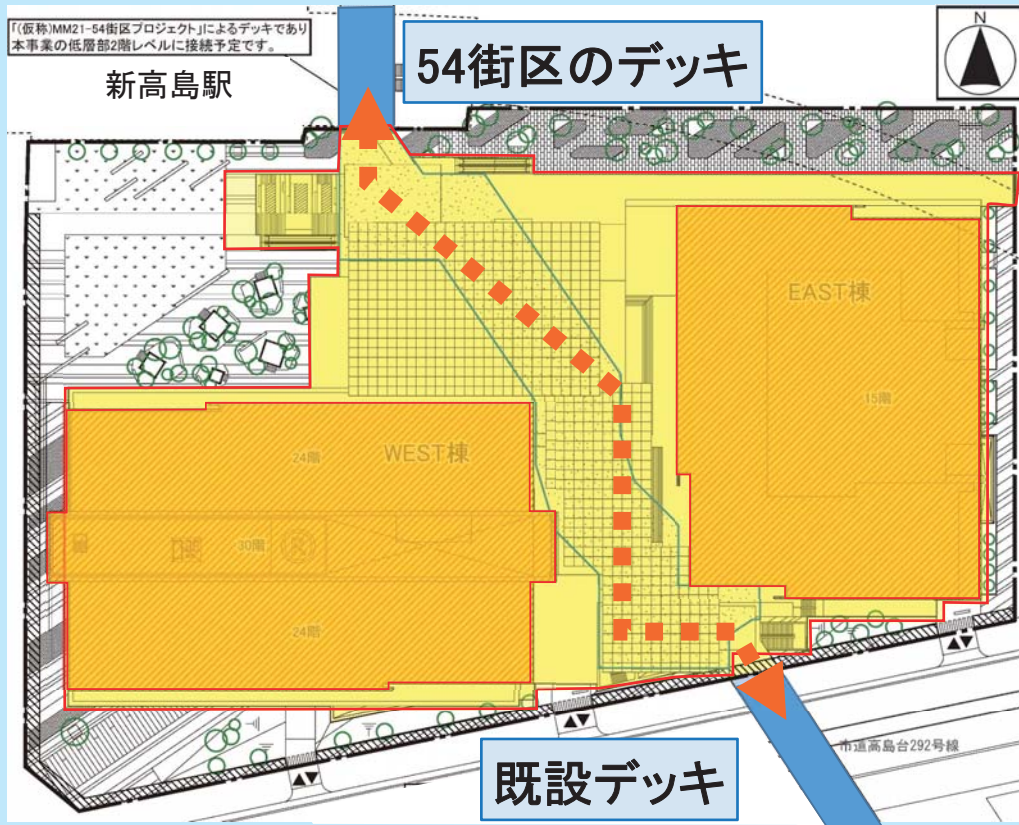
# 事業の概要

|         |                                                                     |
|---------|---------------------------------------------------------------------|
| 計画段階事業者 | 株式会社大林組<br>ヤマハ株式会社<br>京浜急行電鉄株式会社<br>日鉄興和不動産株式会社<br>みなとみらい53EAST合同会社 |
| 事業の種類   | 高層建築物の建設（第2分類事業）                                                    |
| 建築物の規模  | 延べ面積:約183,000㎡<br>建築物の高さ:約161m<br>階数:地下1 階、地上30 階、塔屋2 階             |

# 施設配置図

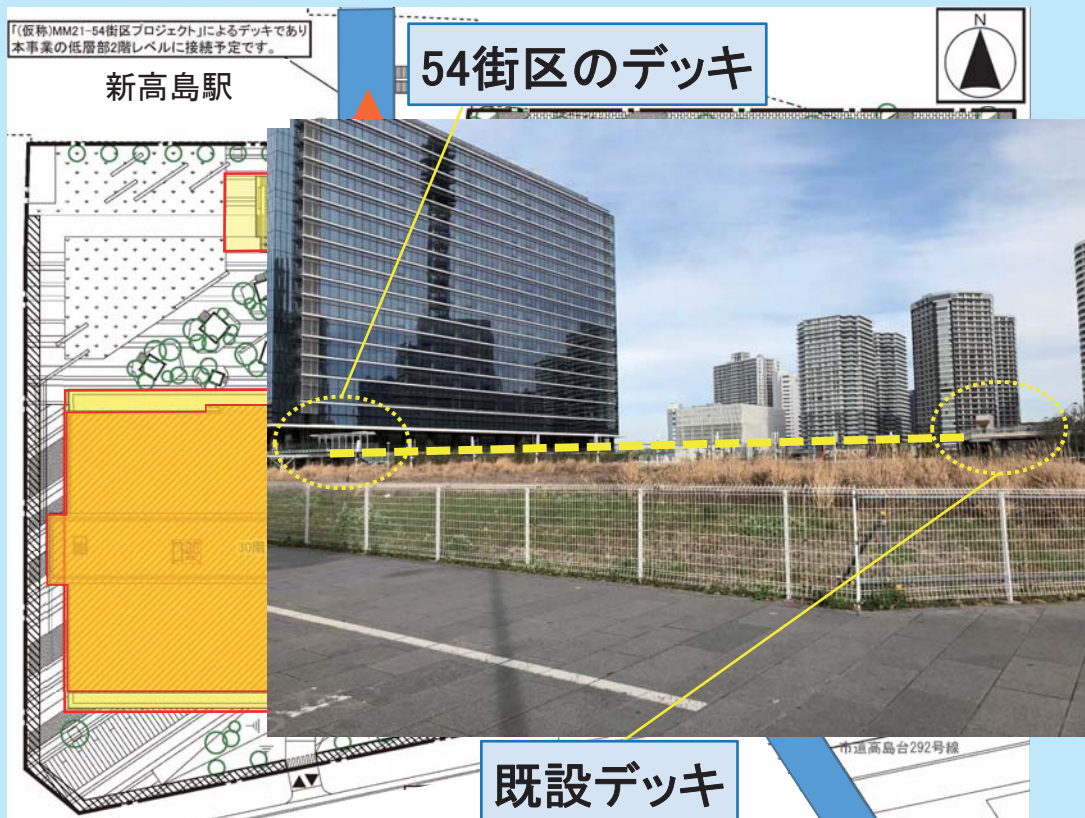


## 施設配置図



19

## 施設配置図

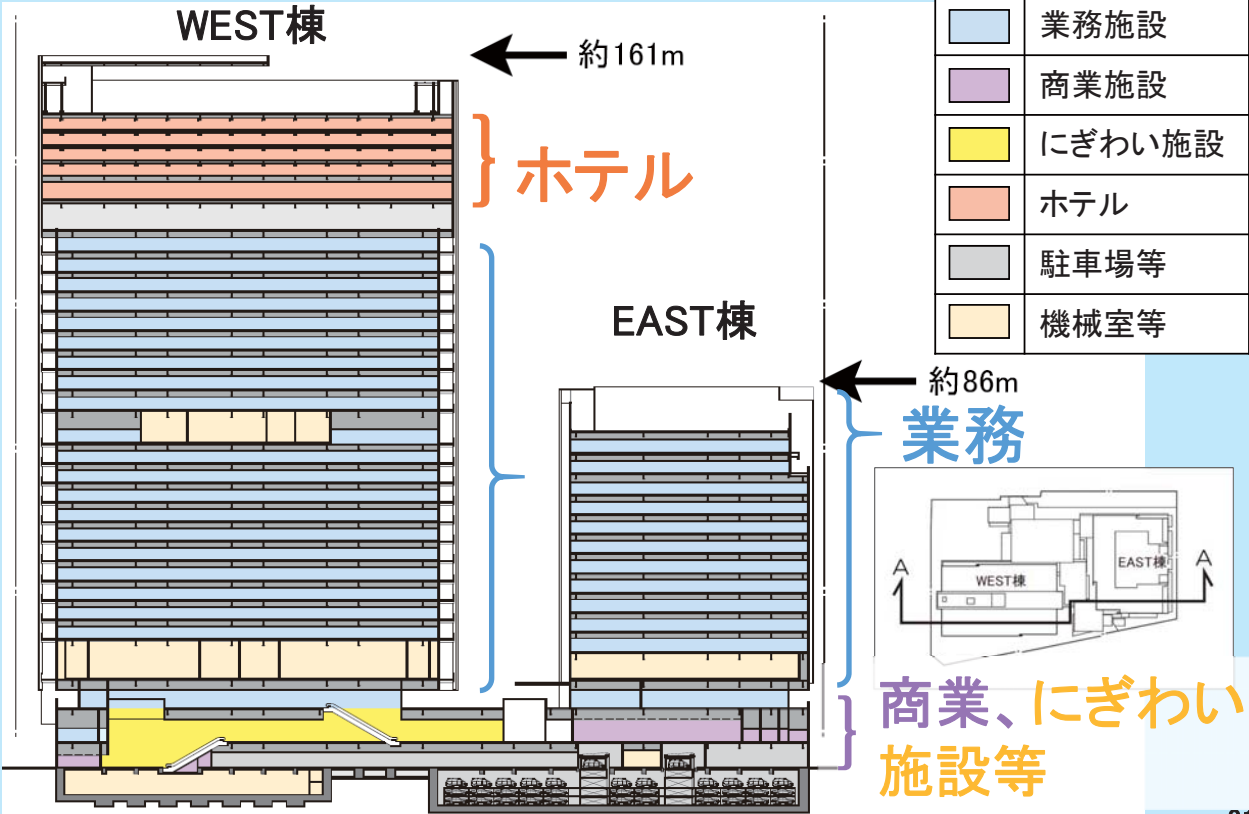


20



(判定届出書)添付資料p.9

# 施設断面図



21

(判定届出書)添付資料p.7

## イメージパース (北西側から望む)

注)現在のイメージであり、  
今後、変更する可能性があります。



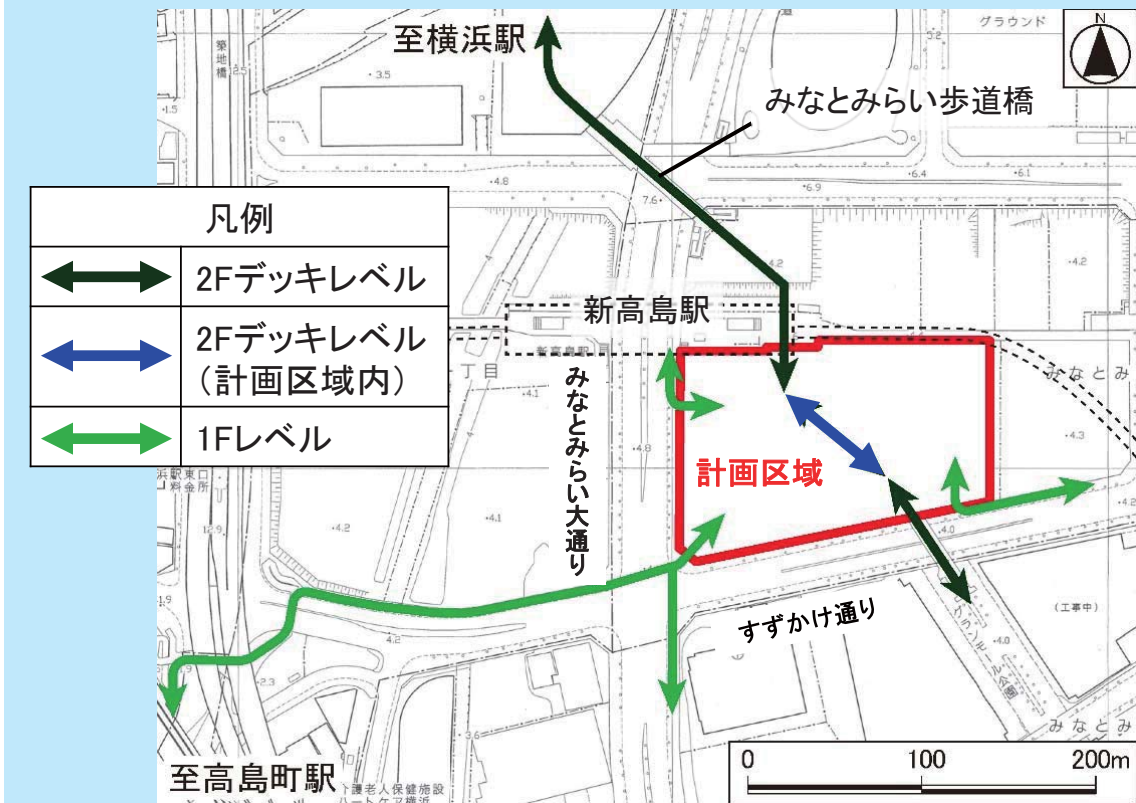
22

# 関連車両の走行ルート



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9112号）

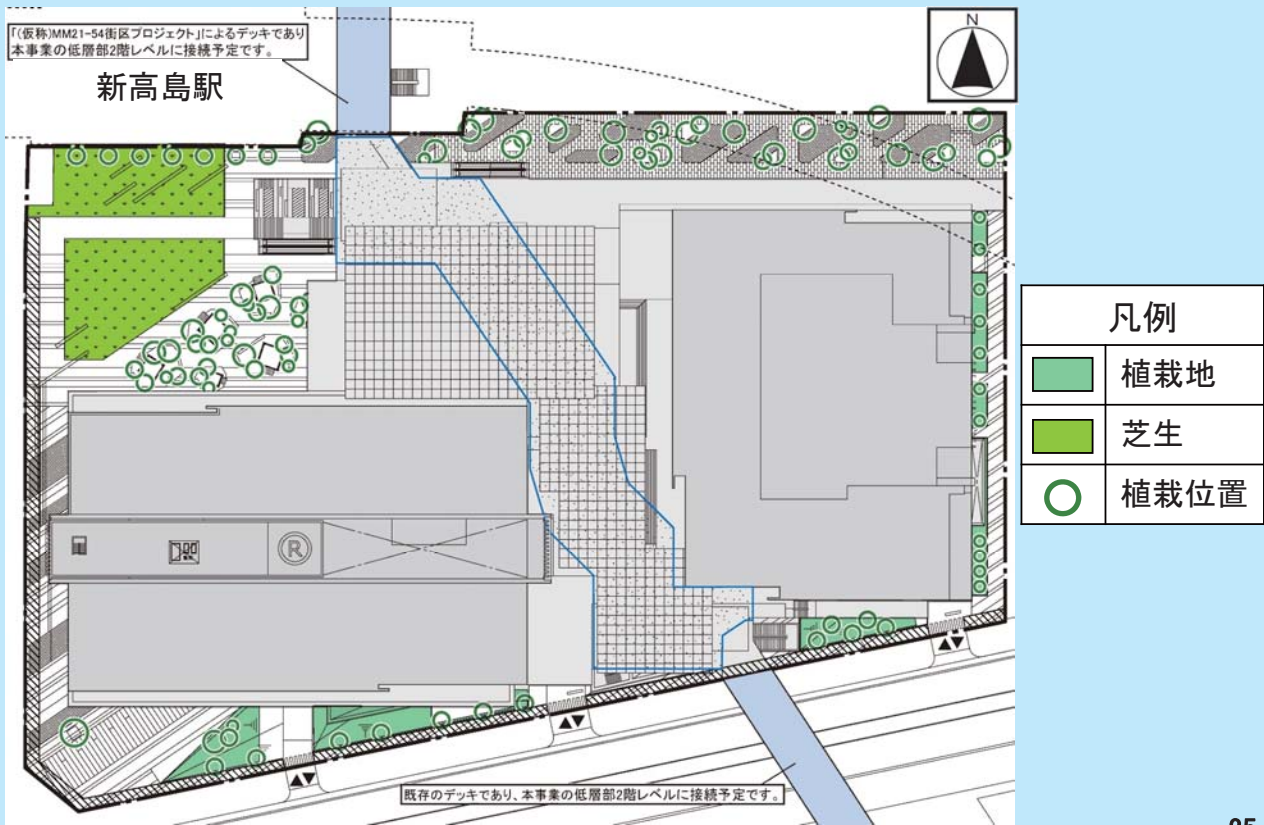
# 歩行者の歩行ルート



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9112号）



# 緑化計画図



# 事業スケジュール案

基本設計、実施設計、関係行政協議  
 平成31年～令和3年

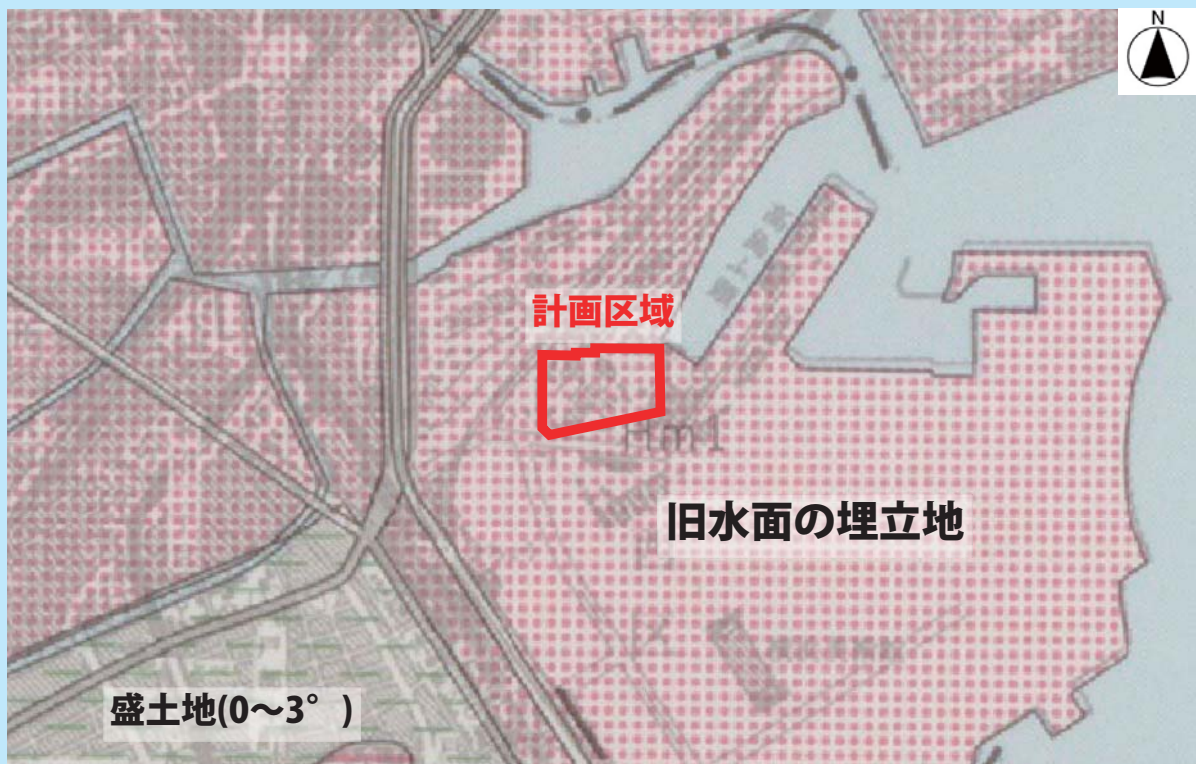
工事着工(準備工事含む)  
 令和2年12月

工事完了、供用開始  
 令和6年3月

## 2. 地域の概況及び地域特性

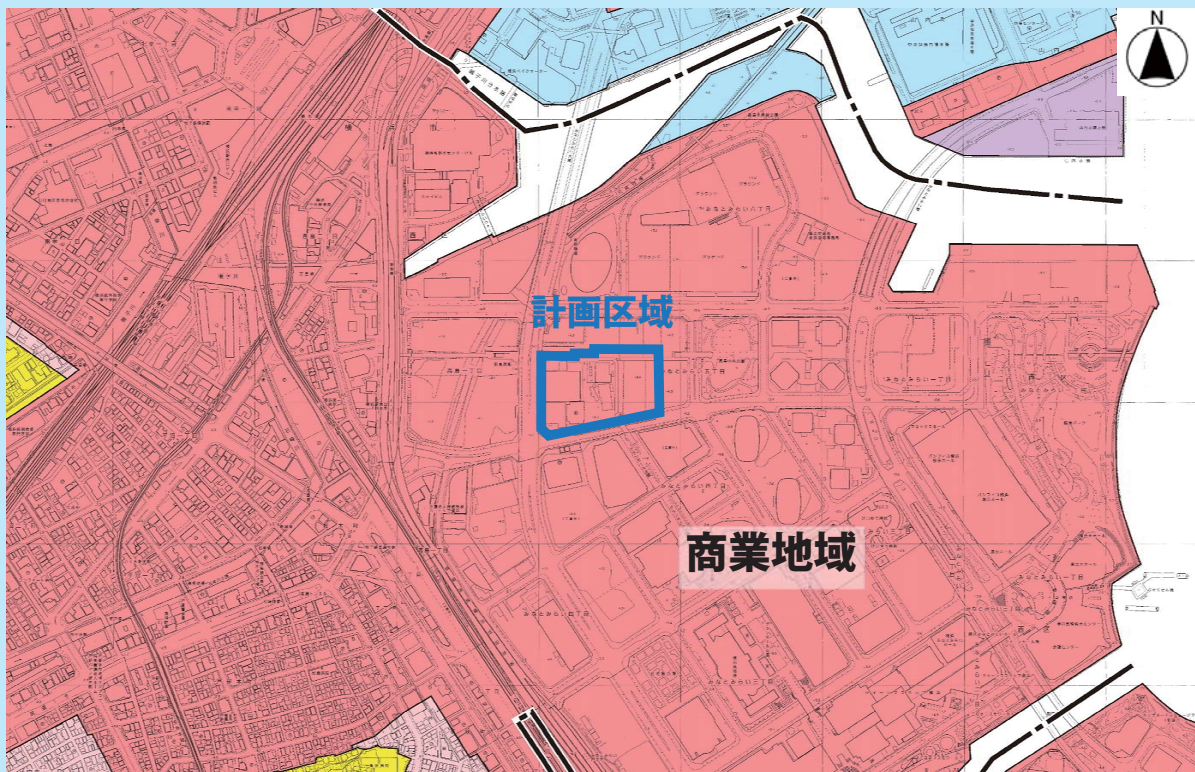
(判定届出書)添付資料p.27

### 地形分類図





## 用途地域図



資料:「横浜市行政地図情報提供システム まちづくり地図情報i-マップ」(横浜市総務局ホームページ、令和2年1月調べ)

29

### 3. 横浜市環境影響評価条例 施行規則第15条第1項に基づく 判定基準に対する考え方

## 判定基準に対する考え方

### ■施行規則第15条第1項(1)の判定基準の項目

#### ア 大気汚染物質が滞留しやすい気象条件を有する地域、閉鎖性の高い水域その他の汚染物質が滞留しやすい地域

##### <みなとみらい21中央地区の状況>

- ◆ 主に「旧水面の埋立地」に該当し、**高低差はほとんどありません。**
- ◆ 土地区画整理事業により、**道路は十分な幅員が確保されています。**
- ◆ 各敷地は**積極的に公開空地を設けており、隣棟間隔が十分確保されています。**

風が流れやすく、大気汚染物質は滞留しにくいと考えます。

31

## 判定基準に対する考え方

### ■施行規則第15条第1項(1)の判定基準の項目

#### ア 大気汚染物質が滞留しやすい気象条件を有する地域、閉鎖性の高い水域その他の汚染物質が滞留しやすい地域

##### <計画区域周辺の気象状況 (神奈川区総合庁舎測定局) >

- ◆ 南北方向の出現頻度が高く、静穏率（風速0.4m/s以下）は4.1%となっています。
- ◆ 横浜市内の他の測定局においても、同様に南北方向の風向の出現頻度が高く、静穏率は0.9～6.7%で概ね同等です。

計画区域周辺は、横浜市内の一般的な気象の状況を示していると考えます。

32



# 判定基準に対する考え方

## ■施行規則第15条第1項(1)の判定基準の項目

**ア 大気汚染物質が滞留しやすい気象条件を有する地域、閉鎖性の高い水域その他の汚染物質が滞留しやすい地域**



## 地域冷暖房の使用

みなとみらい21  
熱供給第2プラント

みなとみらい21  
熱供給センタープラント

資料：「地域導管（供給システム）」  
 （みなとみらい21熱供給株式会社ホームページ）

# 判定基準に対する考え方

## ■施行規則第15条第1項(1)の判定基準の項目

**ア 大気汚染物質が滞留しやすい気象条件を有する地域、閉鎖性の高い水域その他の汚染物質が滞留しやすい地域**

◆ 計画建築物から排出される下水は公共下水道へ放流する計画であるため、公共用水域への影響はないと考えます。

## 判定基準に対する考え方

### ■施行規則第15条第1項(1)の判定基準の項目

**イ 学校、病院、住居が集合している地域  
 その他の人の健康の保護又は生活環境の保全についての  
 配慮が特に必要な施設又は地域**

#### ＜みなとみらい21中央地区の状況＞

- ◆ 全域が商業地域に指定されています。
- ◆ 計画区域が属するビジネスゾーンAでは住宅用途の整備は不可とされています。
- ◆ 計画区域周辺は商業・業務施設が立地しています。

35

## 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 令元建都計第9112号)

36



## 判定基準に対する考え方

### ■施行規則第15条第1項(1)の判定基準の項目

**イ 学校、病院、住居が集合している地域  
その他の人の健康の保護又は生活環境の保全についての  
配慮が特に必要な施設又は地域**

- ◆ 電波障害
- ◆ 圧迫感
- ◆ 日影
- ◆ 風害

## 電波障害、圧迫感

### <電波障害>

- ◆ テレビ電波障害対策の実施に関する基本協定に則り、横浜都心電波対策協議会にて、対策の実施等を適切に検討・対応していきます。
- ◆ 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対策を講ずる計画とします。

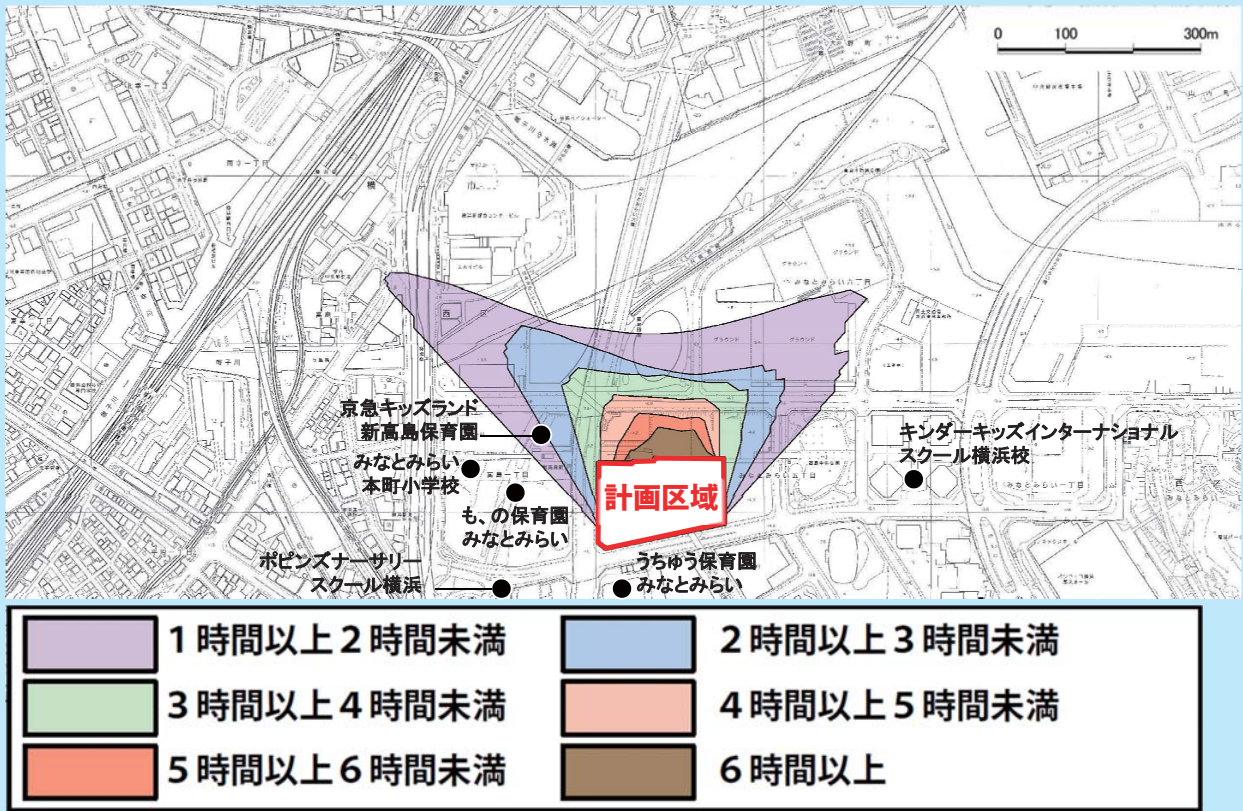
### <圧迫感>

- ◆ 計画建築物の外装には凹凸を設け、ボリュームを縦に分節することにより、圧迫感を軽減します。

・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り扱いにご注意願います。  
 ・この資料は、「みなとみらい21中央地区53街区開発事業第2分類事業判定届出書添付資料」の内容を抜粋したものです。

(判定届出書)添付資料p.45

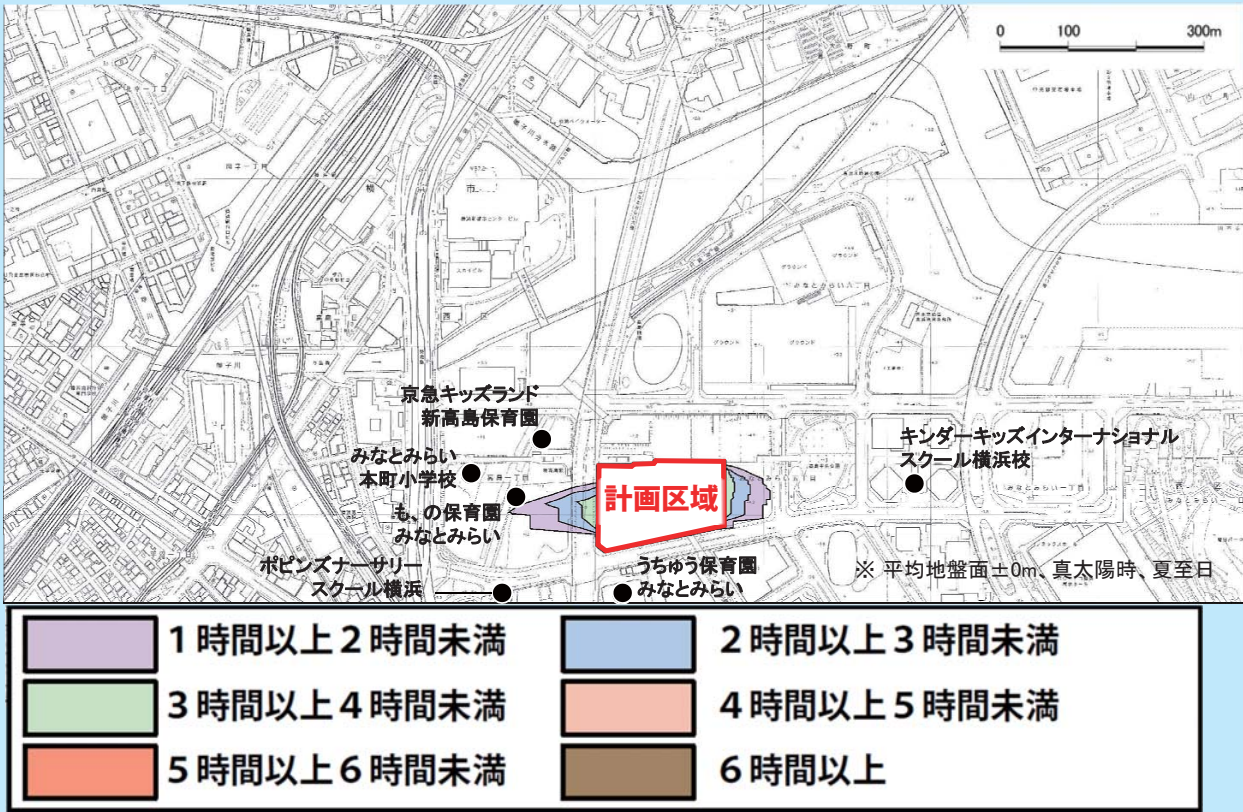
# 日影



39

(判定届出書)添付資料p.47

# 日影



40



(判定届出書)添付資料p.48～52

## 風害（風環境評価尺度）

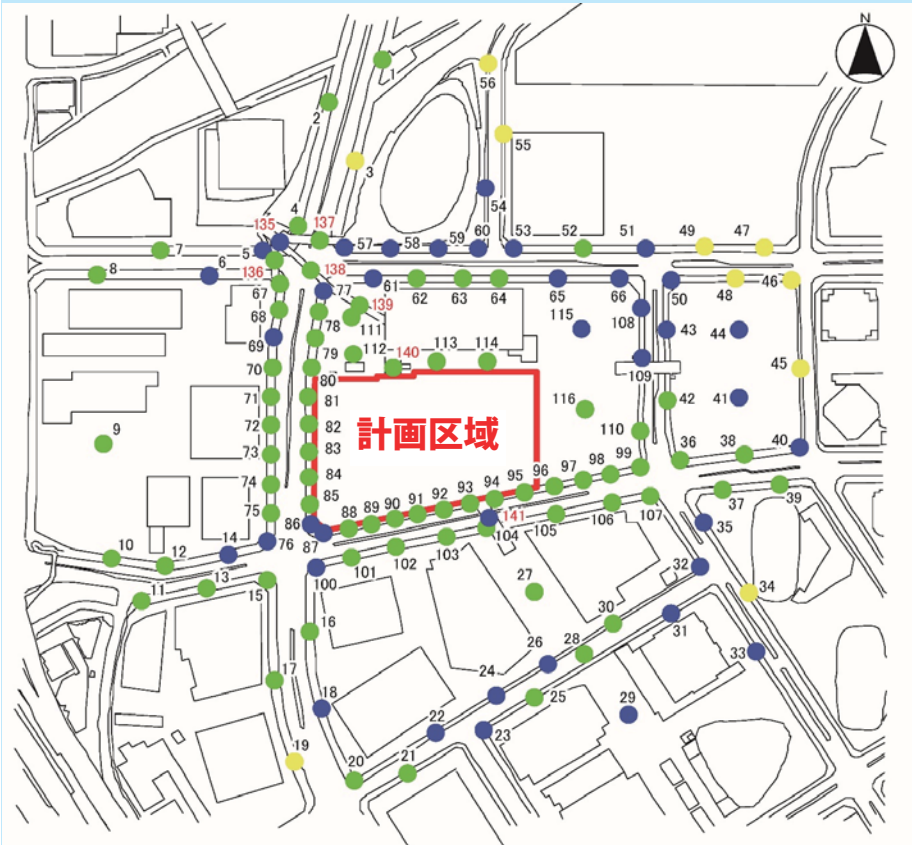
| 強風による<br>影響の程度 | 対応する<br>空間の例       | 評価される強風レベルと<br>許容される超過頻度 |               |                 |
|----------------|--------------------|--------------------------|---------------|-----------------|
|                |                    | 日最大瞬間風速(m/s)             |               |                 |
|                |                    | 10                       | 15            | 20              |
|                |                    | 日最大平均風速(m/s)             |               |                 |
|                |                    | 10/G.F.                  | 15/G.F.       | 20/G.F.         |
| ランク1 ●         | 住宅地の商店街<br>野外レストラン | 10%<br>(37日)             | 0.9%<br>(3日)  | 0.08%<br>(0.3日) |
| ランク2 ●         | 住宅街<br>公園          | 22%<br>(80日)             | 3.6%<br>(13日) | 0.60%<br>(2日)   |
| ランク3 ●         | 事務所街               | 35%<br>(128日)            | 7.0%<br>(26日) | 1.50%<br>(5日)   |

上記以外は「ランク外 ●」とします。

41

(判定届出書)添付資料p.48

## 風害（風環境評価結果）



現況

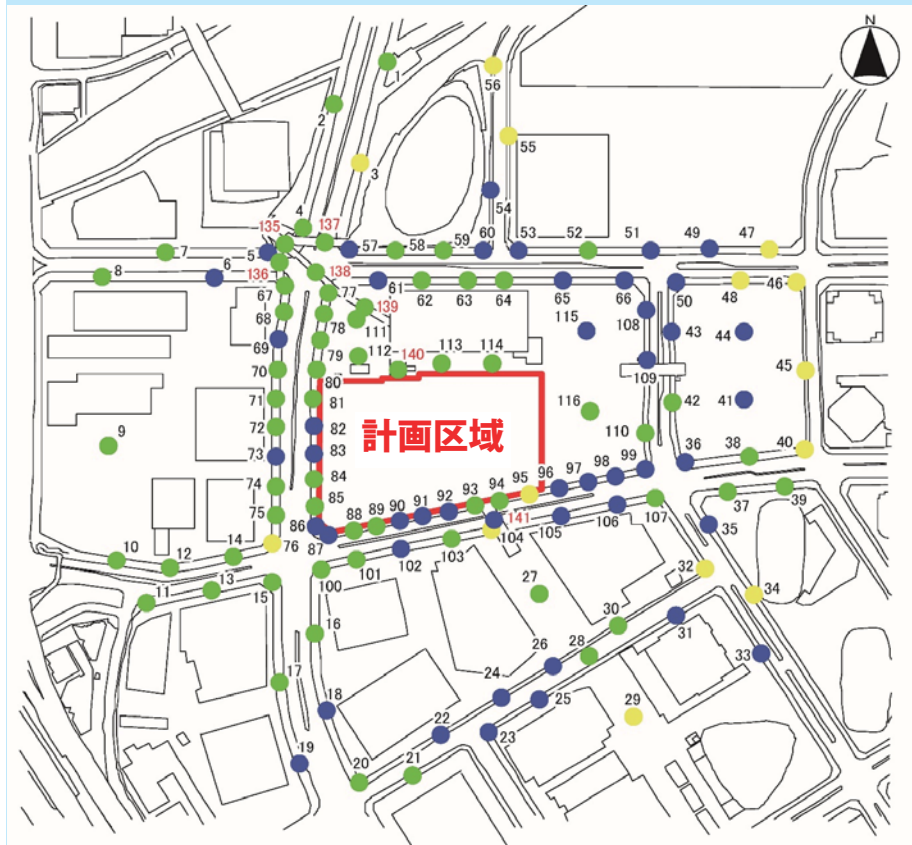
- ランク1 ● 75地点
- ランク2 ● 38地点
- ランク3 ● 10地点

※ 原則、地表面から高さ2mでの評価です。  
 ※ 赤文字は、デッキ上の予測地点です。

42

(判定届出書)添付資料p.49

## 風害（風環境評価結果）



建設後

ランク1 ● 63地点

ランク2 ● 46地点

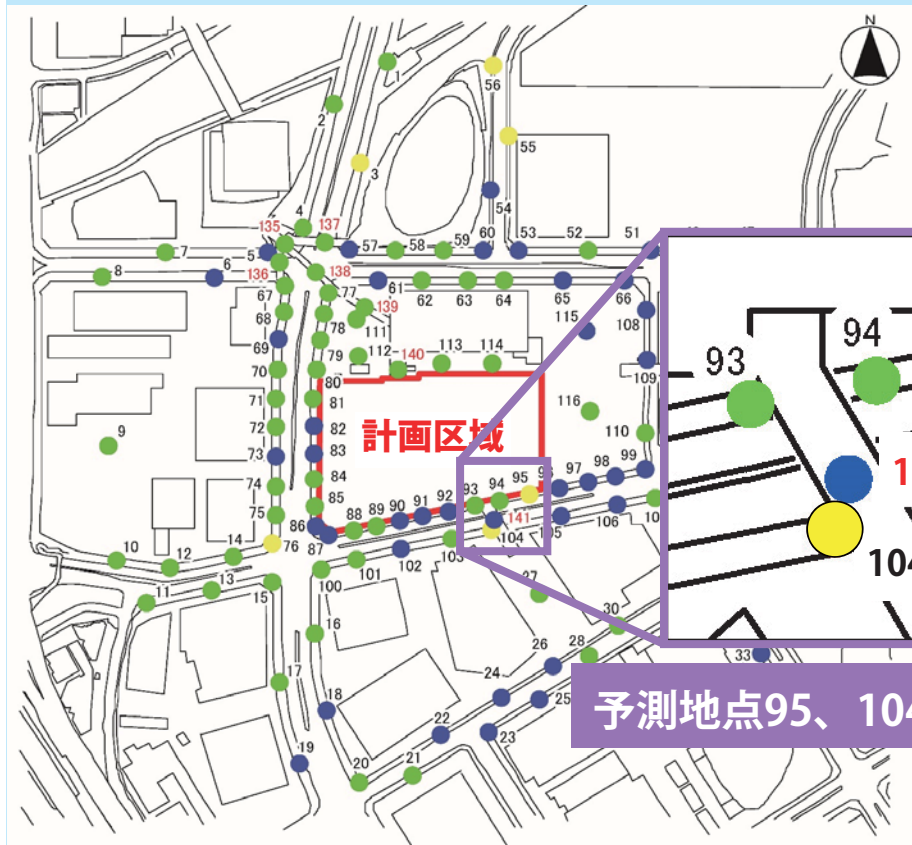
ランク3 ● 14地点

※ 原則、地表面から高さ  
2mでの評価です。  
 ※ 赤文字は、デッキ上の  
予測地点です。

43

(判定届出書)添付資料p.49

## 風害（風環境評価結果）



建設後

● 63地点

● 46地点

● 14地点

※ 原則、地表面から高さ  
2mでの評価です。  
 ※ 赤文字は、デッキ上の  
予測地点です。

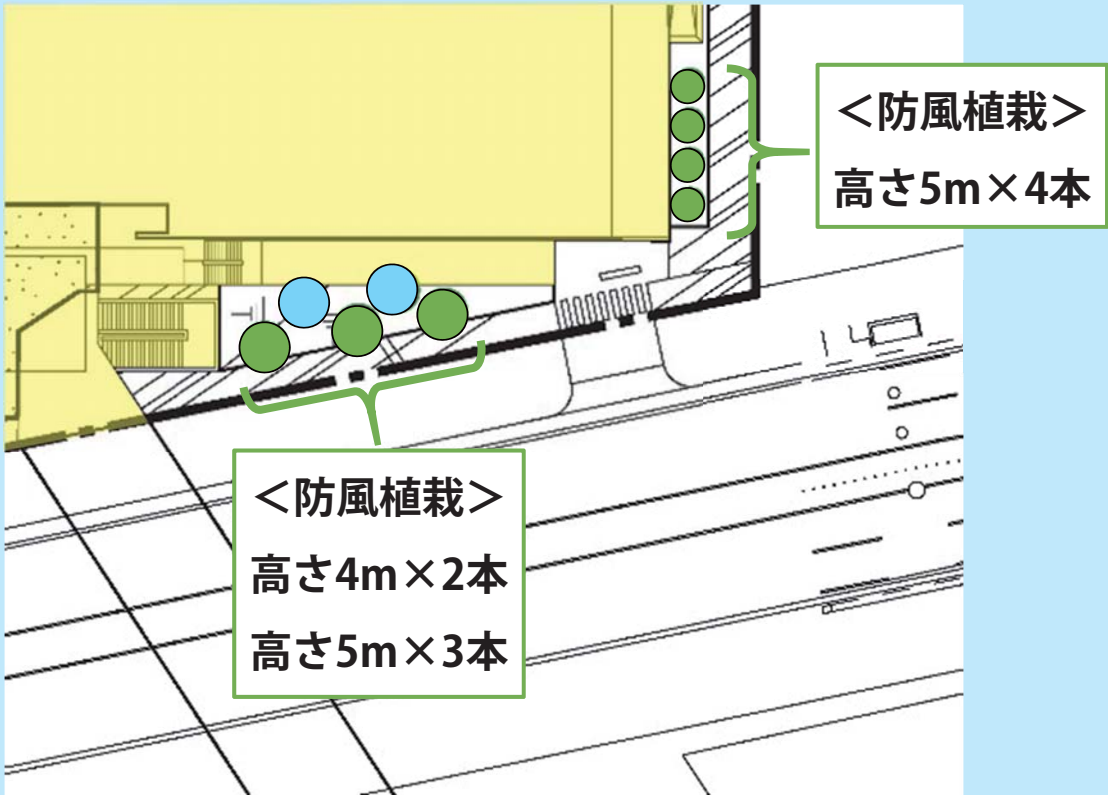
予測地点95、104の改善を検討

44



(判定届出書)添付資料p.50

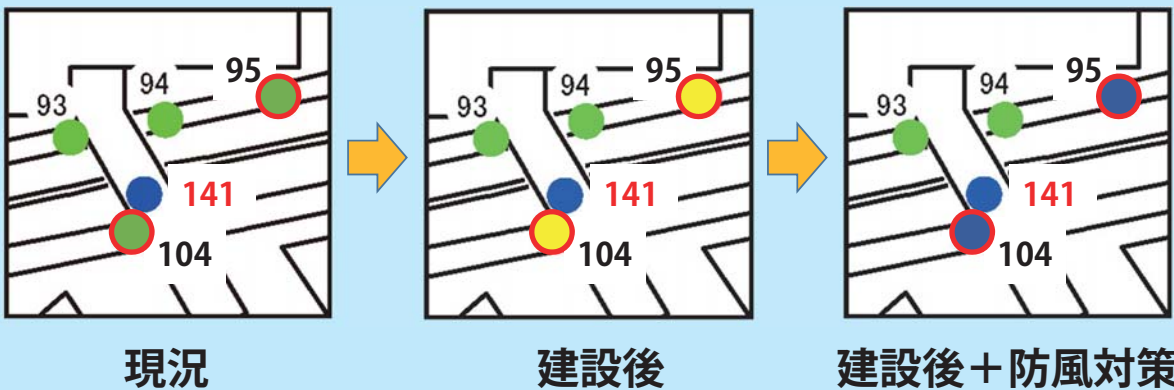
# 風害（防風対策の検討）



45

(判定届出書)添付資料p.50

# 風害（防風対策の検討）



◆ 植栽にあたっては、防風植栽以外にも中高木の植栽を配置していきます。

46

## 判定基準に対する考え方

### ■施行規則第15条第1項(1)の判定基準の項目

ウ 自然度が高い植生の地域又は  
野生生物の重要な生息地若しくは生育地

- ◆ みなとみらい21中央地区は、旧水面上の埋立地であり、自然度の高い植生や野生生物の重要な生息地・生育地の分布はありません。

## 判定基準に対する考え方

### ■施行規則第15条第1項(2)の判定基準の項目

ア 首都圏近郊緑地保全法第3条第1項の規定により指定された  
近郊緑地保全区域  
イ 都市緑地法第12条第1項の規定により定められた  
特別緑地保全地区の区域  
ウ 都市計画法第8条第1項第7号の規定により定められた  
風致地区の区域  
エ 森林法第5条第2項第1号の規定により定められた森林の区域

- ◆ 計画区域が属する西区では、  
これら区域や地区の指定はありません。



## 判定基準に対する考え方

### ■施行規則第15条第1項(2)の判定基準の項目

- オ 農業振興地域の整備に関する法律第8条第2項第1号の規定により定められた農用地等として利用すべき土地の区域
- カ 緑の環境をつくり育てる条例第7条第1項の規定により指定された保存すべき緑地
- キ 鳥獣の保護及び管理並びに狩猟の適正化に関する法律第28条第1項の規定により指定された鳥獣保護区の区域

- ◆ 計画区域が属する西区では、  
これら区域等の指定はありません。

区域等の指定状況は、添付資料p.26、p.62～64参照

49

## 判定基準に対する考え方

### ■施行規則第15条第1項(2)の判定基準の項目

- ク 文化財保護法第27条第1項の規定により指定された重要文化財(建造物に限る。)又は同法第109条第1項の規定により指定された史跡、名勝若しくは天然記念物
- ケ 神奈川県文化財保護条例第4条第1項の規定により指定された神奈川県指定重要文化財(建造物に限る。)又は同条例第31条第1項の規定により指定された神奈川県指定史跡、神奈川県指定名勝若しくは神奈川県指定天然記念物
- コ 横浜市文化財保護条例第6条第1項の規定により指定された横浜市指定有形文化財(建造物に限る。)又は同条例第40条第1項の規定により指定された横浜市指定史跡、横浜市指定名勝若しくは横浜市指定天然記念物

- ◆ 計画区域周辺には、これら区域や地区の指定はありません。

区域等の指定状況は、添付資料p.26、p.65～67参照

50

- ・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り扱いにご注意願います。
- ・この資料は、「みなとみらい21中央地区53街区開発事業第2分類事業判定届出書添付資料」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