

(仮称) みなとみらい21中央地区37街区開発計画 第2分類事業判定届出書の概要

平成31年 1月

合同会社KRF48

本日の説明内容

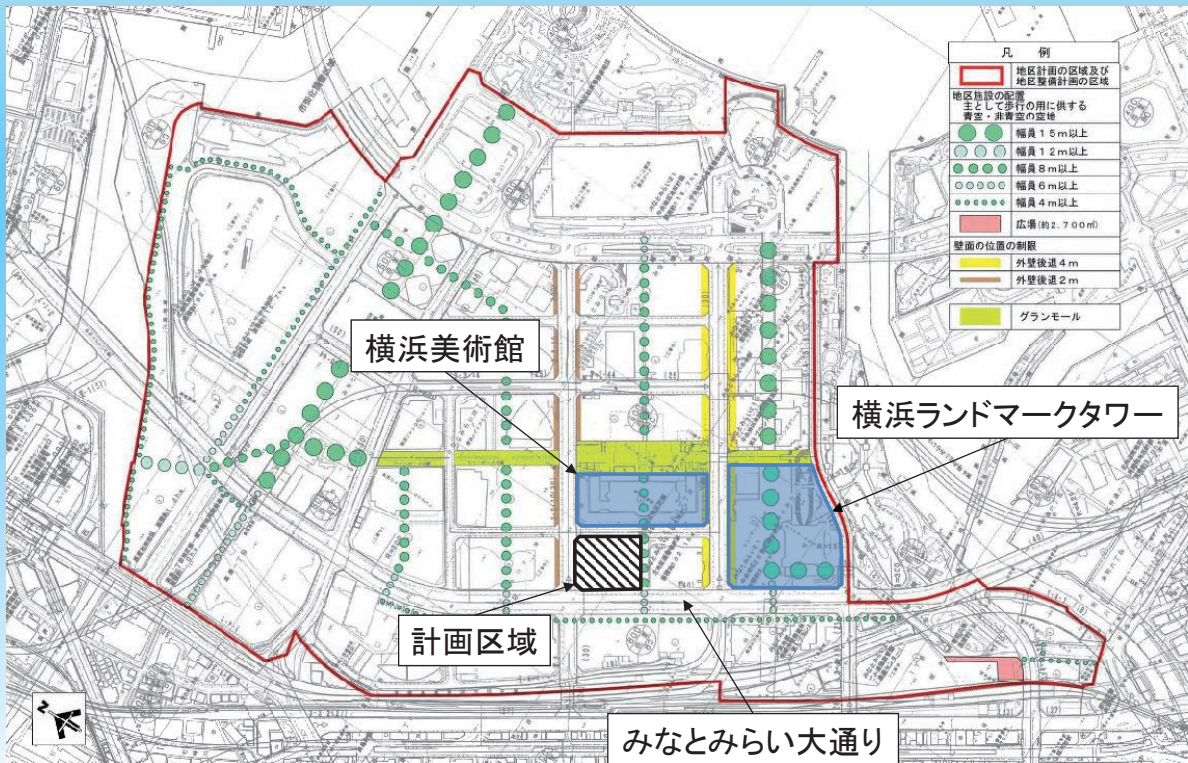
- 1.事業計画の概要**
- 2.周辺地域の状況と
第2分類事業判定届出について**

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123,000㎡
主要用途	オフィス、ホテル、店舗、駐車場

計画区域の位置



事業の目的

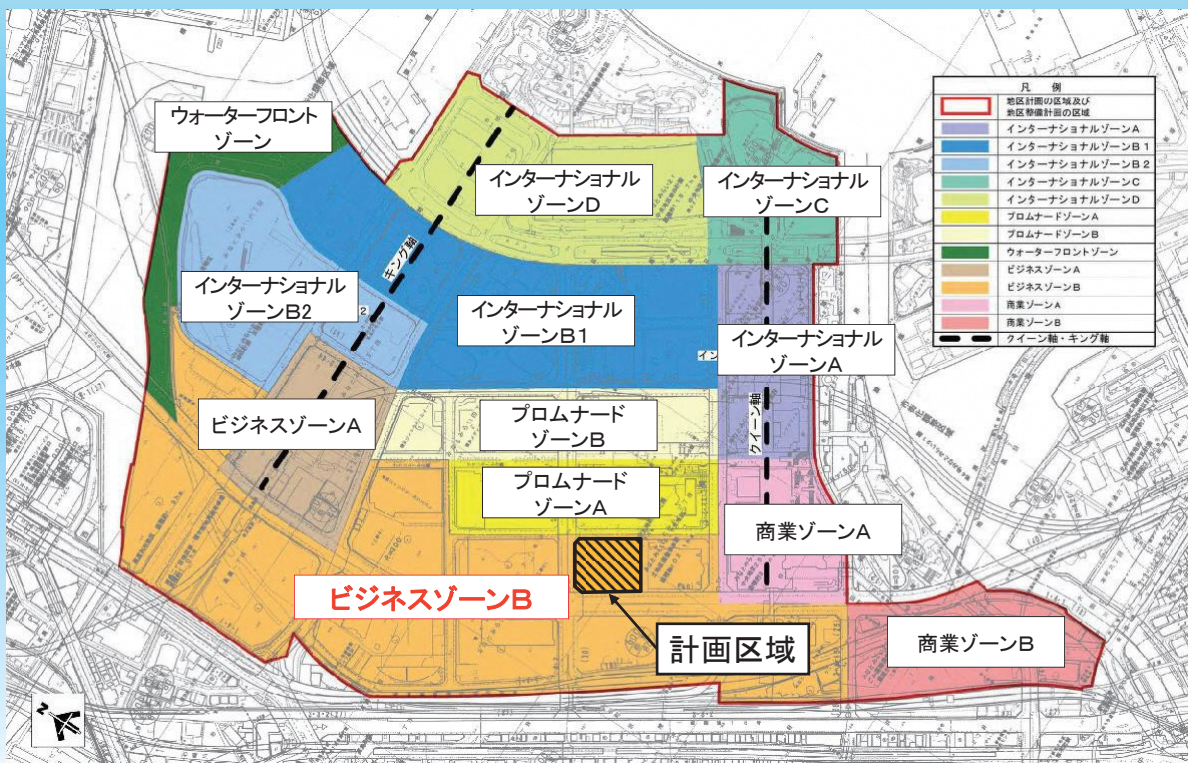
◆みなとみらい21地区

- 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

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」

計画区域の位置、事業の目的



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



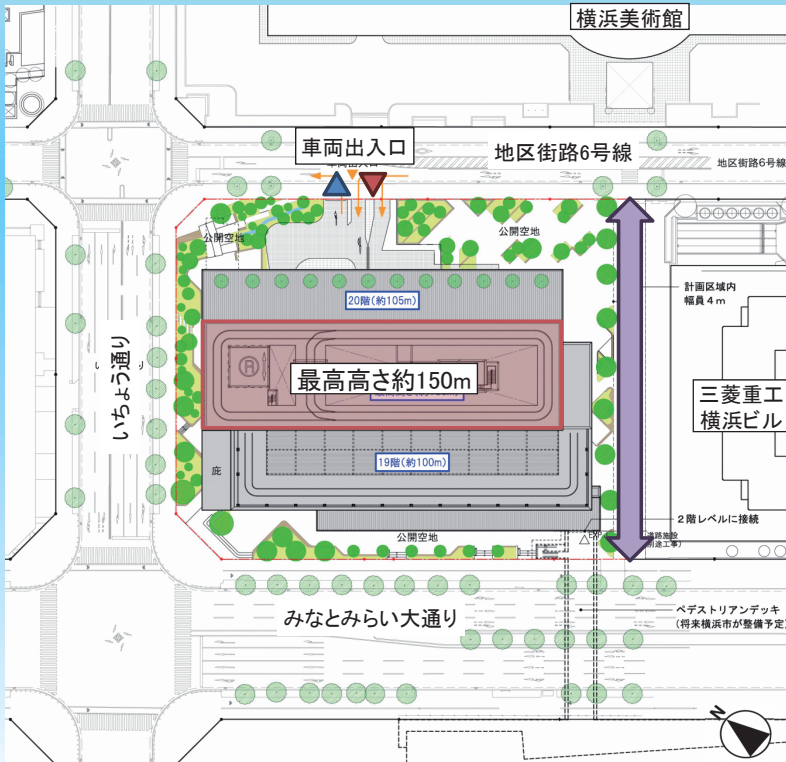
質の高いワークプレイスと良質な宿泊施設を有する
複合ビルの開発・事業化により、みなとみらいの街づくりに貢献

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)

施設配置図



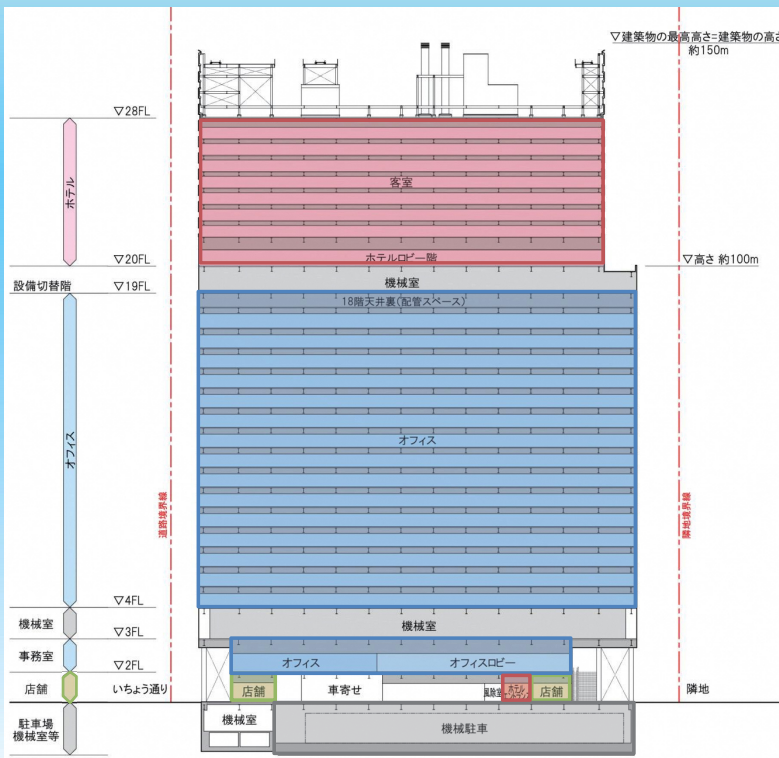
凡例

-  ペDESTリアンウェイ (地上部)
-  車両入口
-  車両出口



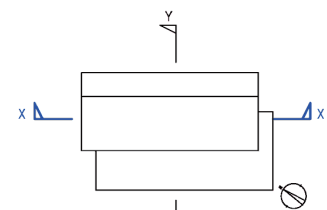
添付資料 P.1-7

施設断面図



凡例

-  オフィス
-  ホテル
-  店舗
-  駐車場

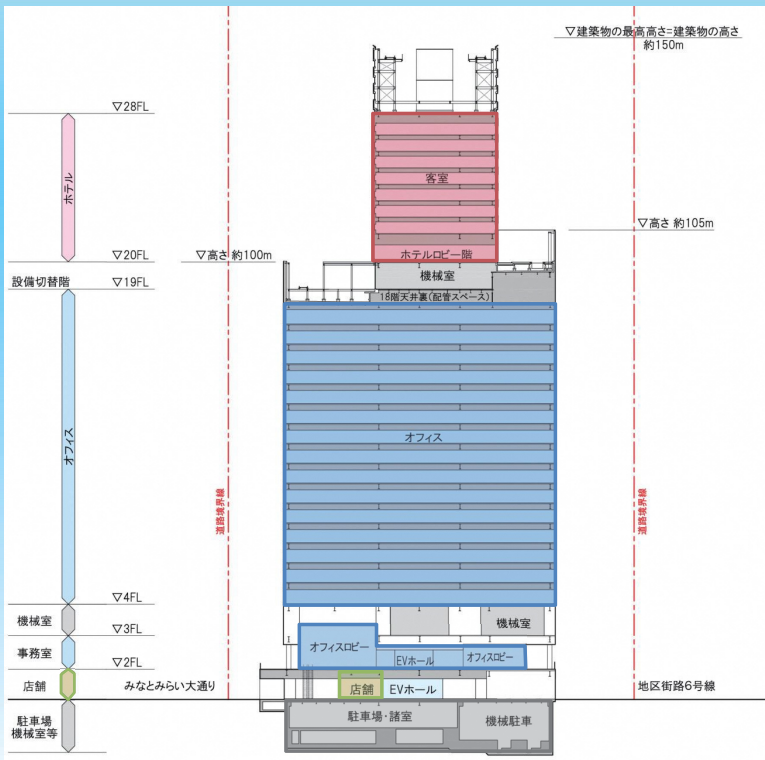


断面位置

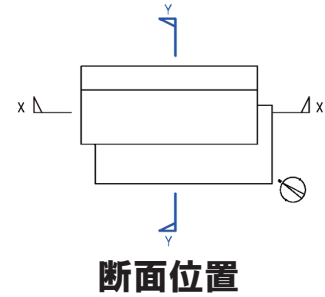
添付資料 P.1-8

X-X断面図

施設断面図



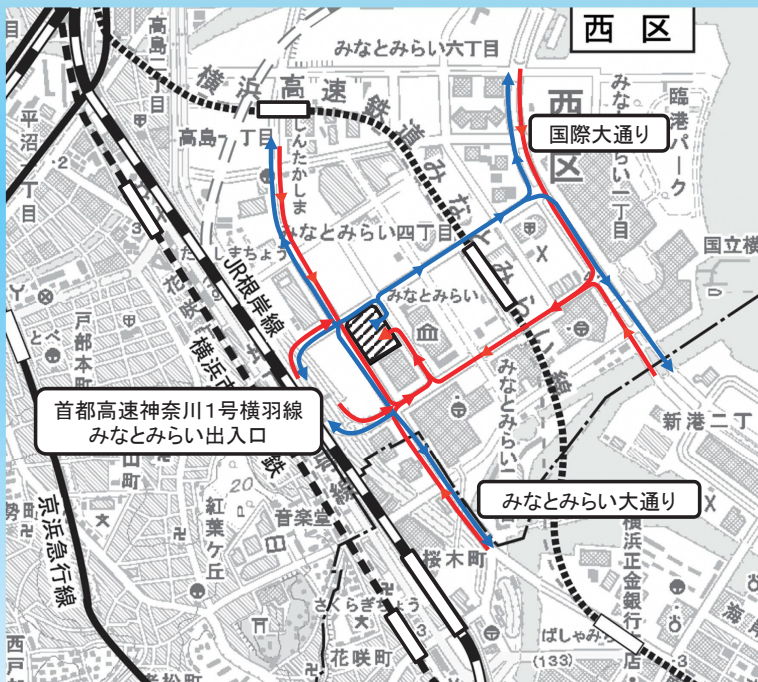
- オフィス
- ホテル
- 店舗
- 駐車場



添付資料 P.1-9

Y-Y断面図

交通計画: 車両走行ルート

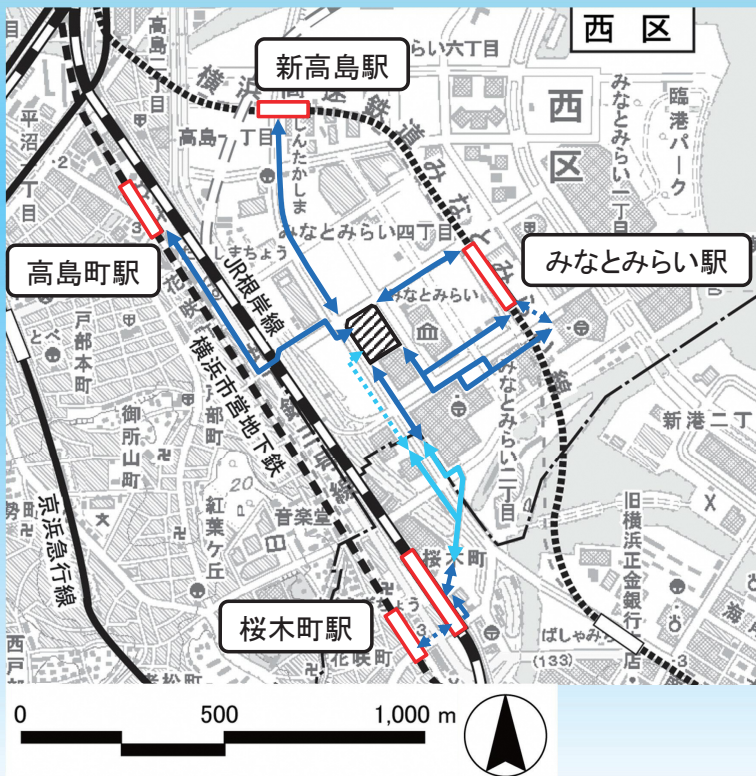


- 計画区域
- 関係車両主要走行ルート(入)
- 関係車両主要走行ルート(出)








添付資料 P.1-11

交通計画：歩行者動線



凡例

-  計画区域
-  歩行者動線
(ペDESTリアンデッキレベル)
-  歩行者動線(将来)
(ペDESTリアンデッキレベル)
-  歩行者動線
(地上レベル)
-  歩行者動線
(地下レベル)

添付資料 P.1-12

15

主な環境配慮事項【緑化・空地計画】

【緑化計画】

- 関係法令、指針等に基づき、以下の緑化計画を検討する。
 - 賑わい空間となる公開空地を緑によって演出し、快適な空間を実感できる景観形成に努める。
 - 高層部ホテルロビー階のテラスを緑化し、生き物が飛来できる環境や緑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。
 - 樹種の選定にあたっては、郷土種を多く採用する計画とする。
 - エリアごとの日照条件を勘案して、エリアに適した樹種を選定する計画とする。

添付資料 P.1-14

16

主な環境配慮事項【緑化・空地計画】

【空地計画】

- ・ 計画区域のコーナー部は、周囲の環境と呼応した広場を公開空地として、緑豊かに整備する。
- ・ 各広場を敷地内通路や建築物内通路、コモンスペースでつなぐことで、みなとみらい21地区全体の街のつながりに寄与する計画とする。

事業スケジュール案

2018年～2019年

基本設計、実施設計、関係行政協議

2019年～2023年

建設工事

2023年

供用開始

周辺地域の状況と 第2分類事業判定届出について

周辺地域の状況と第2分類事業判定届出について

■概要

横浜市環境影響評価条例施行規則第15条第1項(1)の基準	
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
イ	学校、病院、住居が集合している地域その他の人の健康保護又は 生活環境の保全について配慮が特に必要な施設又は地域
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

周辺地域の状況と第2分類事業判定届出について

■現状

横浜市環境影響評価条例施行規則第15条第1項(1)の基準

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

〈地形・空間〉

- ・みなとみらい21中央地区は横浜港に面する埋立地に位置し、計画区域及び周辺は平坦な地形となっております。
- ・地区計画においても「安全で快適な歩行者空間のネットワークを形成する」方針が掲げられており、これに基づいた道路整備に加え、キング軸やグランモール公園など連続した空間や街区内に歩行の用に供する連続した幅員の広い街路空間の整備が進んでいます。

通風が確保された環境であると考えます。

周辺地域の状況と第2分類事業判定届出について

横浜市環境影響評価条例施行規則第15条第1項(1)の基準

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

〈気象〉〈大気質〉

- ・計画区域の気象状況は、横浜市の一般的な気象の状況を示していると考えます。
- ・計画区域周辺の大気質の観測結果は、光化学オキシダントを除き、環境基準に適合しておりました。

計画区域周辺は大気汚染物質が滞留しやすい気象条件を有する地域ではないと考えます。

周辺地域の状況と第2分類事業判定届出について

横浜市環境影響評価条例施行規則第15条第1項(1)の基準

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

〈水域〉

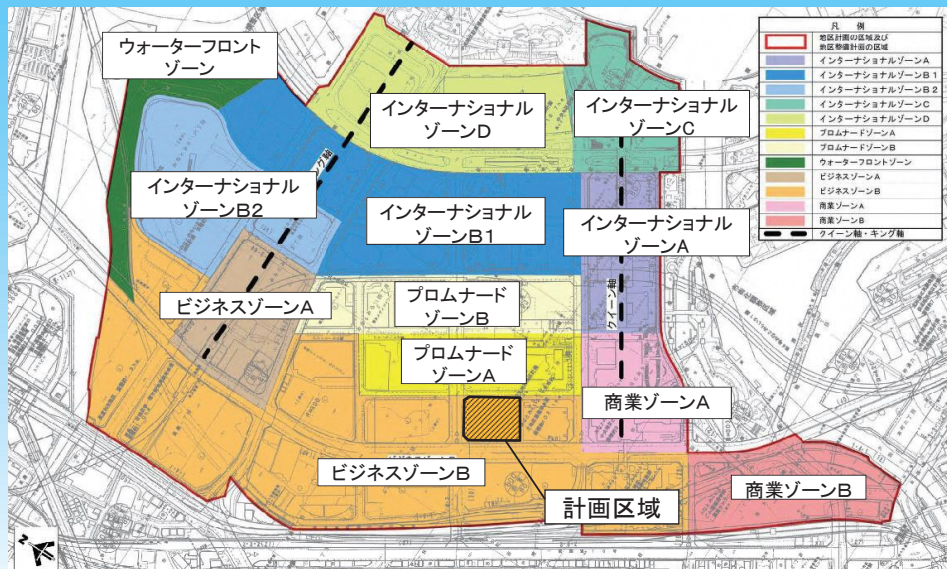
計画区域の北側に帷子川(二級河川)、南側に大岡川(二級河川)等が流れています。
 また、計画区域の東側に横浜港が存在します。
 本事業では、公共用水域への排水を行いません。

公共用水域への影響はないと考えます。

周辺地域の状況と第2分類事業判定届出について

横浜市環境影響評価条例施行規則第15条第1項(1)の基準

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

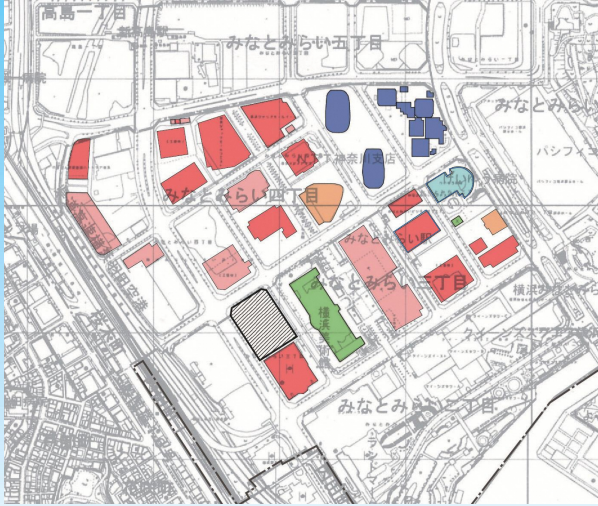


資料:「みなとみらい21中央地区地区計画」(横浜市都市整備局ホームページ)

周辺地域の状況と第2分類事業判定届出について

横浜市環境影響評価条例施行規則第15条第1項(1)の基準

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



資料:「ホームページ調べ」(平成30年6月調べ)

凡例

- : 計画区域
- : 業務施設
(単独事業所・下層階店舗の事務所)
- : 商業施設
(小売店舗・複合店舗・SC・飲食店)
- : 店舗兼用住宅
(下層階店舗の集合住宅含む)
- : 集合住宅
- : 医療施設
- : 公共施設
(警察・美術館)

周辺地域の状況と第2分類事業判定届出について

■教育機関等の状況



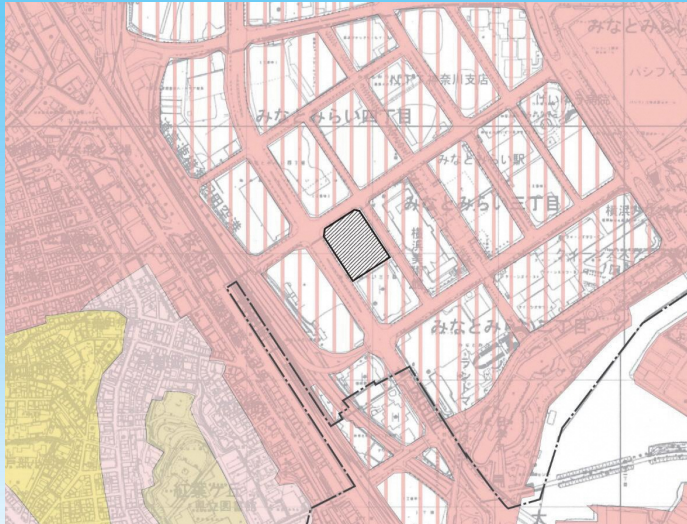
凡例

- 計画区域
- 幼稚園・保育園







周辺地域の状況と第2分類事業判定届出について

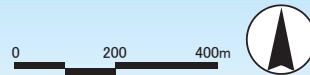
横浜市環境影響評価条例施行規則第15条第1項(1)の基準

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



凡例

-  : 計画区域
-  : 第1種住居地域
-  : 第2種住居地域
-  : 近隣商業地域
-  : 商業地域(第7種高度地区)
-  : 商業地域(最低限第1種高度地区)

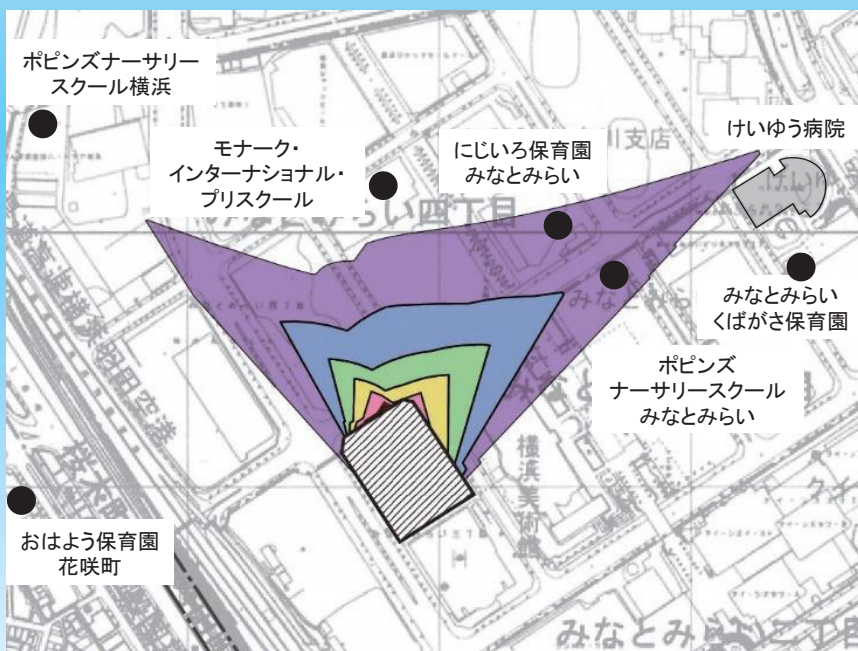


資料:「横浜市行政地図情報提供システム」(横浜市ホームページ、平成30年6月調べ)








添付資料 P.2-2、P.2-25

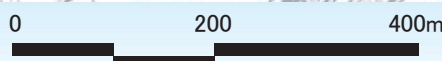
周辺地域の状況と第2分類事業判定届出について

■等時間日影図(冬至日)



凡例

-  : 計画区域
-  : 1時間以上2時間未満
-  : 2時間以上3時間未満
-  : 3時間以上4時間未満
-  : 4時間以上5時間未満
-  : 5時間以上6時間未満
-  : 6時間以上

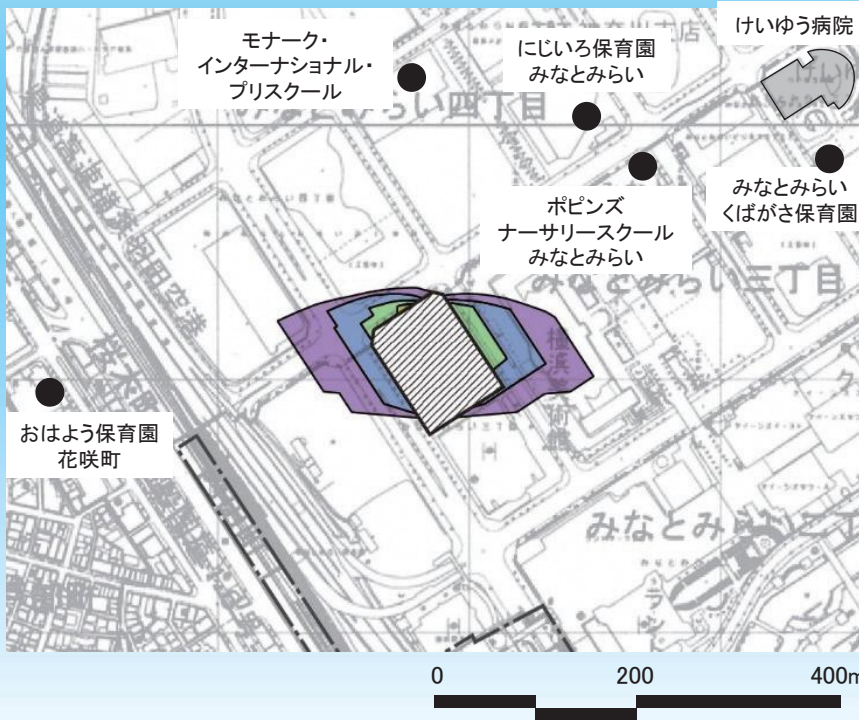


※平均地盤面±0m、真太陽時

添付資料 P.2-2、P.2-23

周辺地域の状況と第2分類事業判定届出について

■等時間日影図（夏至日）

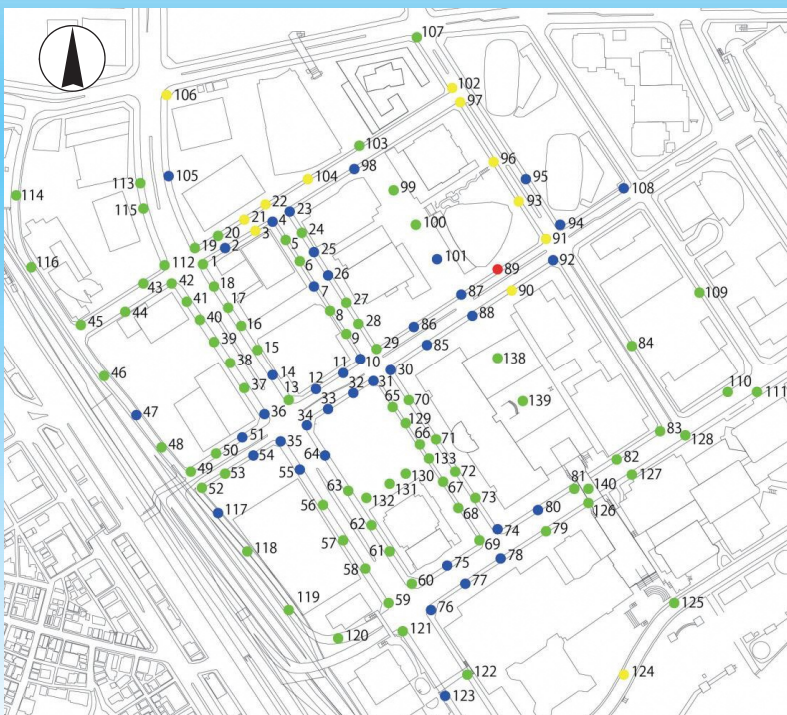


	: 計画区域
	: 1時間以上2時間未満
	: 2時間以上3時間未満
	: 3時間以上4時間未満
	: 4時間以上5時間未満
	: 5時間以上6時間未満
	: 6時間以上

※平均地盤面±0m、真太陽時

周辺地域の状況と第2分類事業判定届出について

■風環境評価結果(計画建築物建設前)

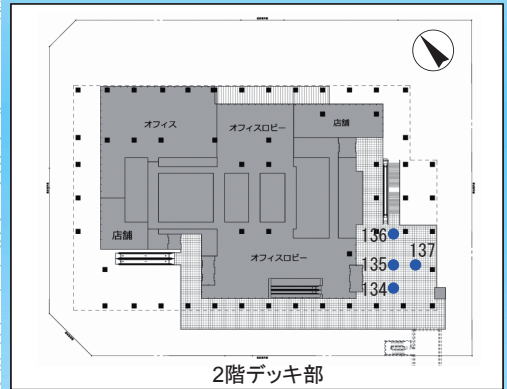
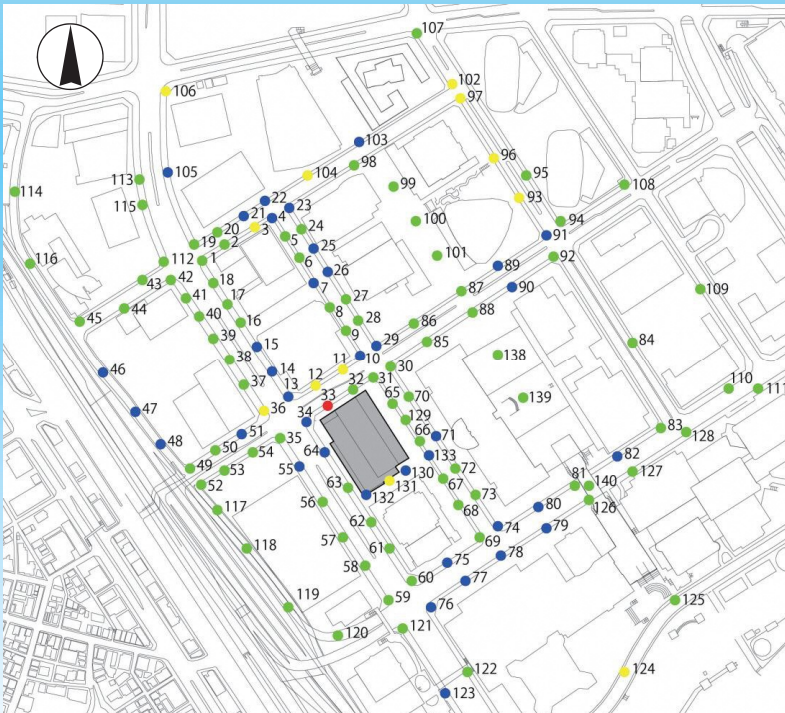


ランク1	● : 住宅地の商店街・野外レストランに対応した風環境
ランク2	● : 住宅街・公園に対応した風環境
ランク3	● : 事務所街に対応した風環境
ランク外	● : 風環境として好ましくない

注1) 図中の予測地点は、全て地表面から高さ2.0m地点での評価です。
 注2) 風環境評価尺度(ランク)の詳細については、資料編(資料表5-6参照)に示しています。

周辺地域の状況と第2分類事業判定届出について

■風環境評価結果(計画建築物建設後・対策無し)

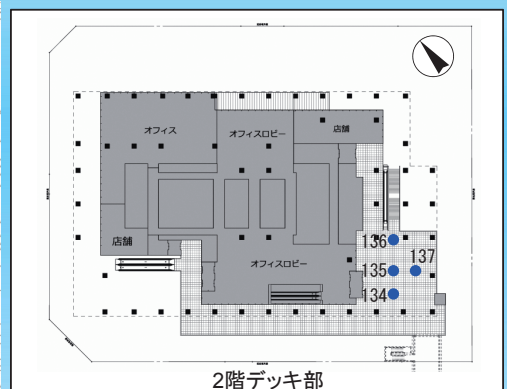
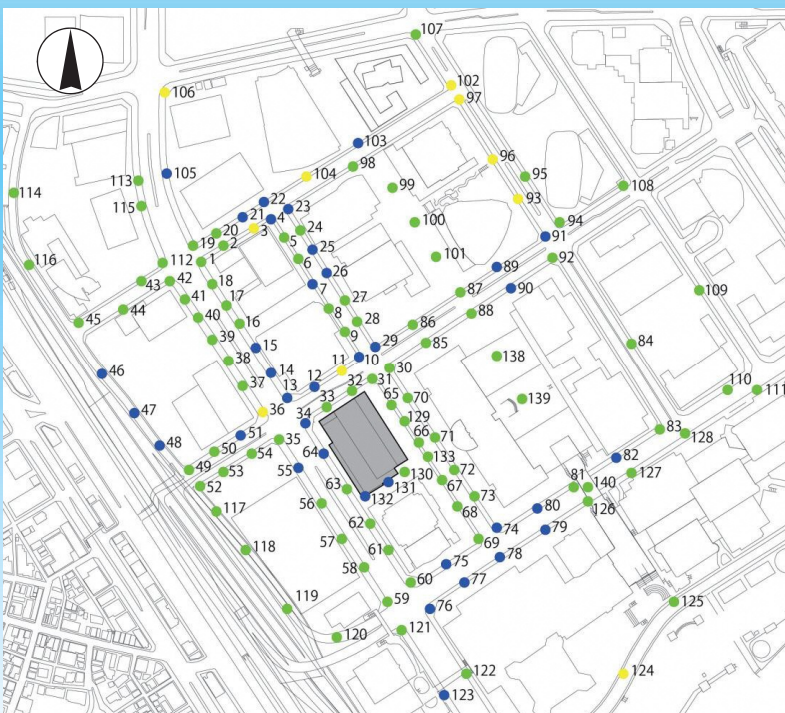


- ランク1 ● : 住宅地の商店街・野外レストランに対応した風環境
- ランク2 ● : 住宅街・公園に対応した風環境
- ランク3 ● : 事務所街に対応した風環境
- ランク外 ● : 風環境として好ましくない

注1) 図中の予測地点1～133と138～140は、地表面から高さ2.0m地点での評価です。
 注2) 2階デッキ部の予測地点134～137は、デッキから高さ2.0m地点での評価です。
 注3) 風環境評価尺度(ランク)の詳細については、資料編(資料表5-6参照)に示しています。

周辺地域の状況と第2分類事業判定届出について

■風環境評価結果(計画建築物建設後・対策有り)



- ランク1 ● : 住宅地の商店街・野外レストランに対応した風環境
- ランク2 ● : 住宅街・公園に対応した風環境
- ランク3 ● : 事務所街に対応した風環境
- ランク外 ● : 風環境として好ましくない

注1) 図中の予測地点1～133と138～140は、地表面から高さ2.0m地点での評価です。
 注2) 2階デッキ部の予測地点134～137は、デッキから高さ2.0m地点での評価です。
 注3) 風環境評価尺度(ランク)の詳細については、資料編(資料表5-6参照)に示しています。

周辺地域の状況と第2分類事業判定届出について

横浜市環境影響評価条例施行規則第15条第1項(1)の基準

イ

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

〈日照〉

日影が最も長くなる冬至日や日影が最も短くなる夏至日における平均地盤面±0mの地点で計画建築物の等時間日影は商業地域を超えた範囲に日影を及ぼすことはありません。

〈風環境〉

植栽計画にあたっては、シミュレーションで防風対策として配置した常緑高木の他にも、計画区域内に常緑高木を適宜配置させる等により、歩行者空間の風環境が予測結果よりもより快適な環境が形成されるよう努めていきます。

本事業による生活環境への
著しい影響はないと考えます。

周辺地域の状況と第2分類事業判定届出について

横浜市環境影響評価条例施行規則第15条第1項(1)の基準

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中央地区は埋立地であり、特に自然度の高い植生の地域や野生生物の重要な生息地若しくは生育地となっていません。

周辺地域の状況と第2分類事業判定届出について

■現状

横浜市環境影響評価条例施行規則第15条第1項(2)の基準	
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
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

横浜市西区には、上記の各法令等に定められた区域や地区の指定はありません。

周辺地域の状況と第2分類事業判定届出について

横浜市環境影響評価条例施行規則第15条第1項(2)の基準	
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

計画区域内にはこれら指定・登録文化財等や、埋蔵文化財包蔵地、近代遺跡などはありません。

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「(仮称)みなとみらい21中央地区37街区開発計画 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。

