

みなとみらい21中央地区 52街区開発事業計画 計画段階配慮書の概要

令和4年1月12日

DKみなとみらい52街区特定目的会社
株式会社光優

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. 計画段階配慮の内容

- ・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52街区開発事業計画 計画段階配慮書」の内容を抜粋したものです。

1. 事業計画の概要

配慮書p.1、p.7

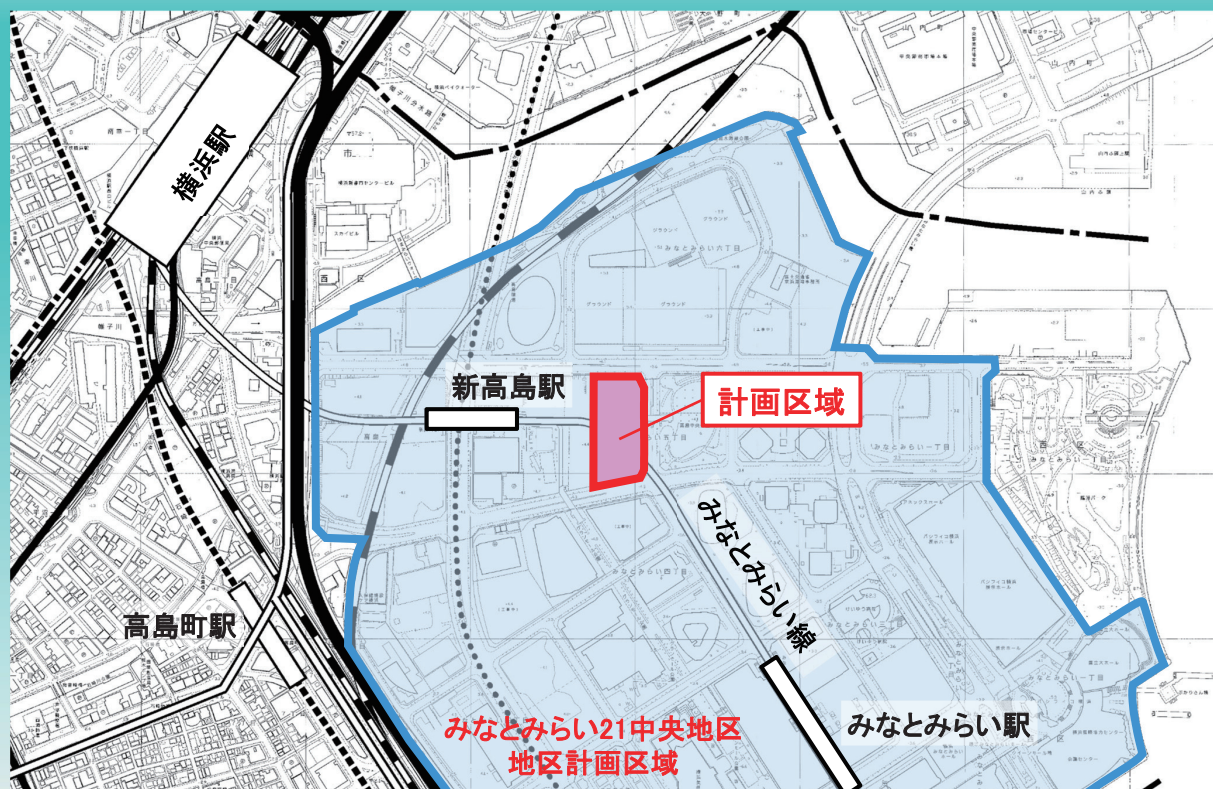
事業の概要

計画段階事業者	DKみなとみらい52街区特定目的会社 株式会社光優
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115,000㎡ 建築物の高さ：約179m 階数：地下1 階、地上 29 階

- ・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52街区開発事業計画 計画段階配慮書」の内容を抜粋したものです。

配慮書p.2

計画区域の位置

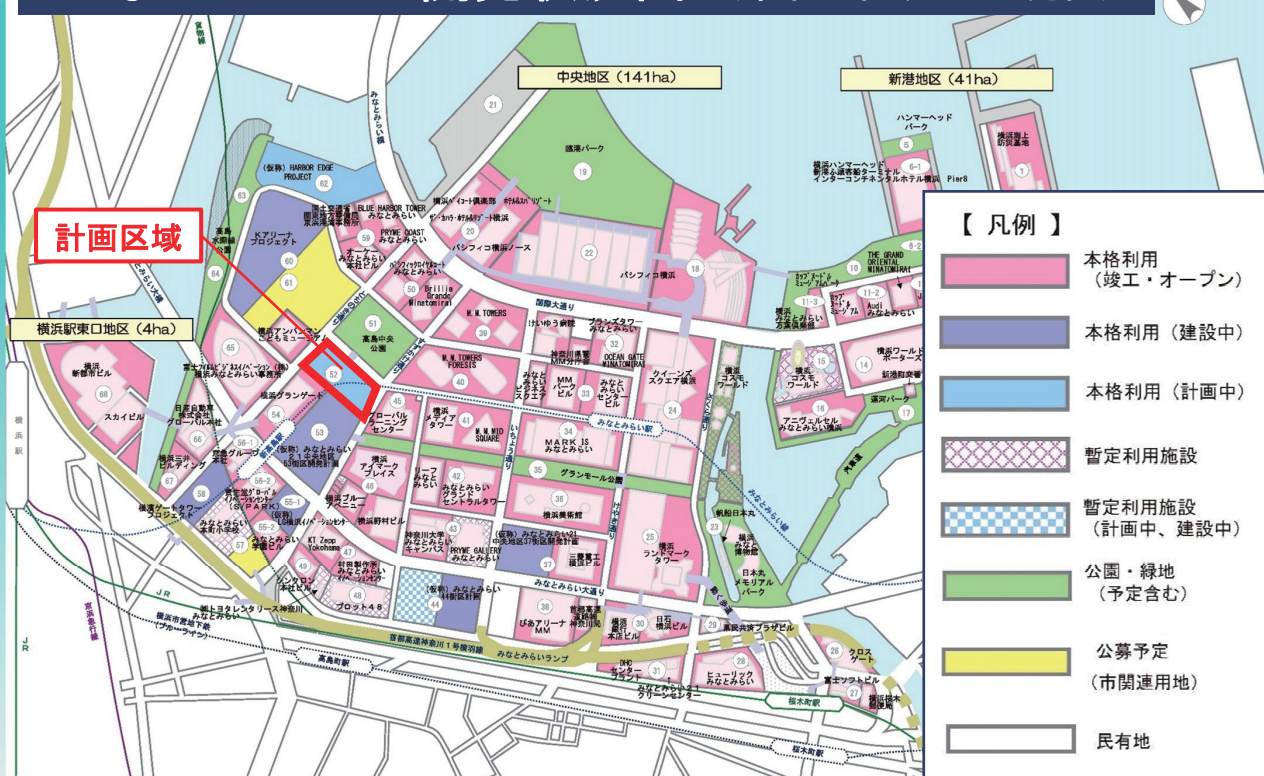


この地図の作成にあたっては、横浜市発行の1/2,500地形図を使用しています。(横浜市地形図複製承認番号 令3建都計第9108号)

5

配慮書p.3

みなとみらい21開発状況図 (令和3年6月25日現在)

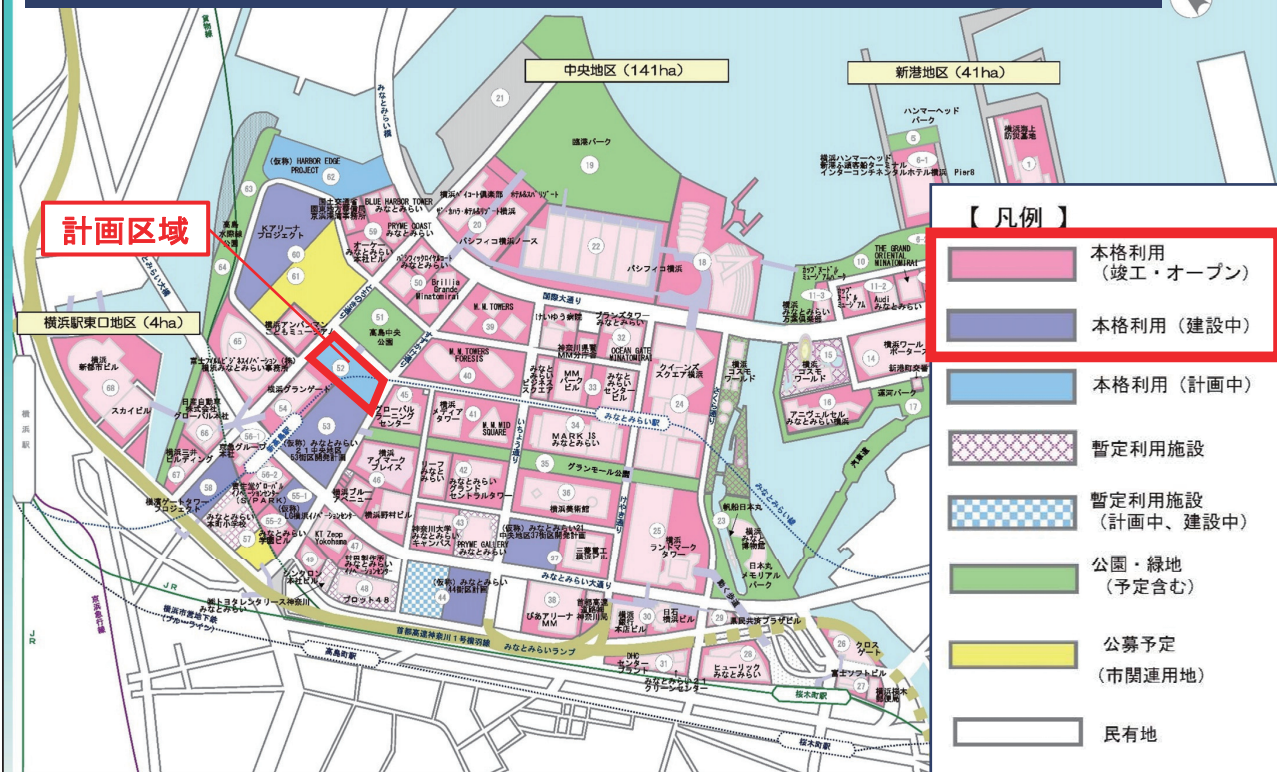


6

- ・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52街区開発事業計画 計画段階配慮書」の内容を抜粋したものです。

配慮書p.3

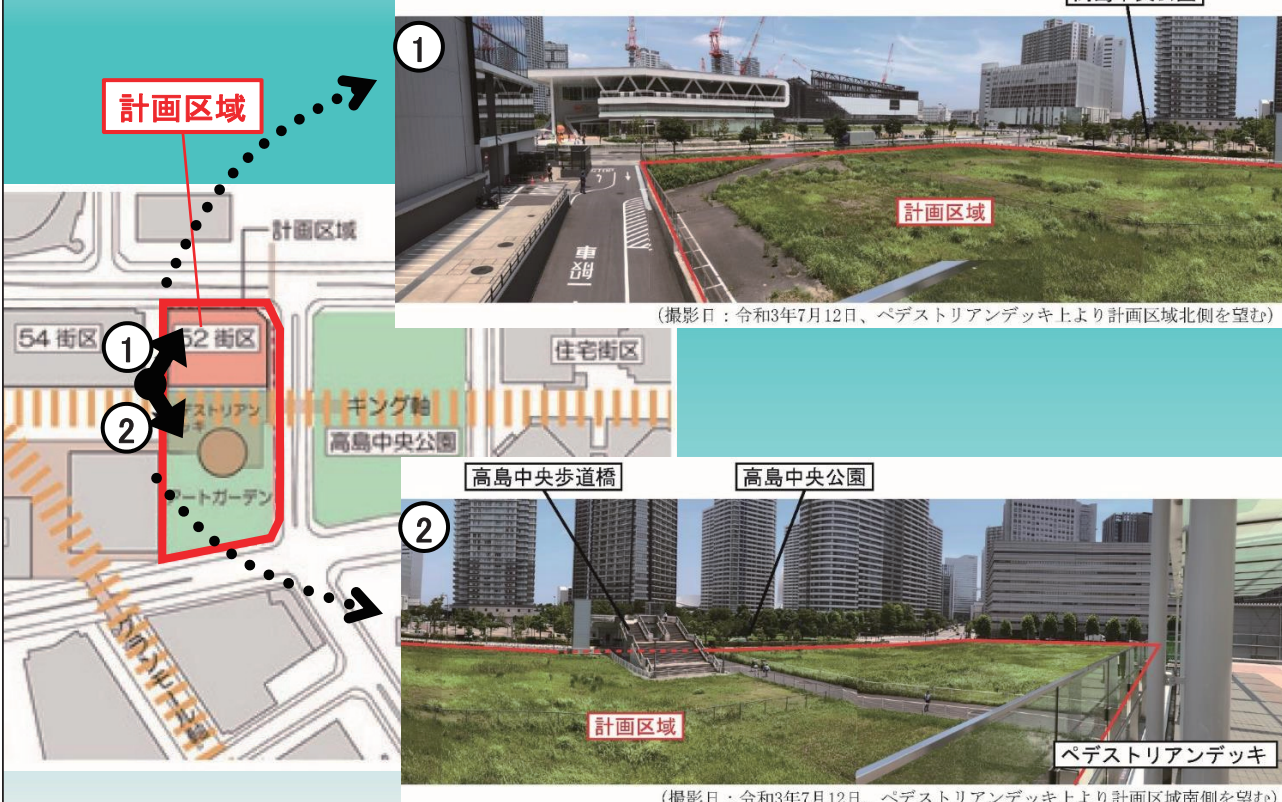
みなとみらい21開発状況図（令和3年6月25日現在）



7

配慮書p.4

現況写真



8

みなとみらい21中央地区地区計画

地区計画の目標

- ◆24時間活動する国際文化都市 など

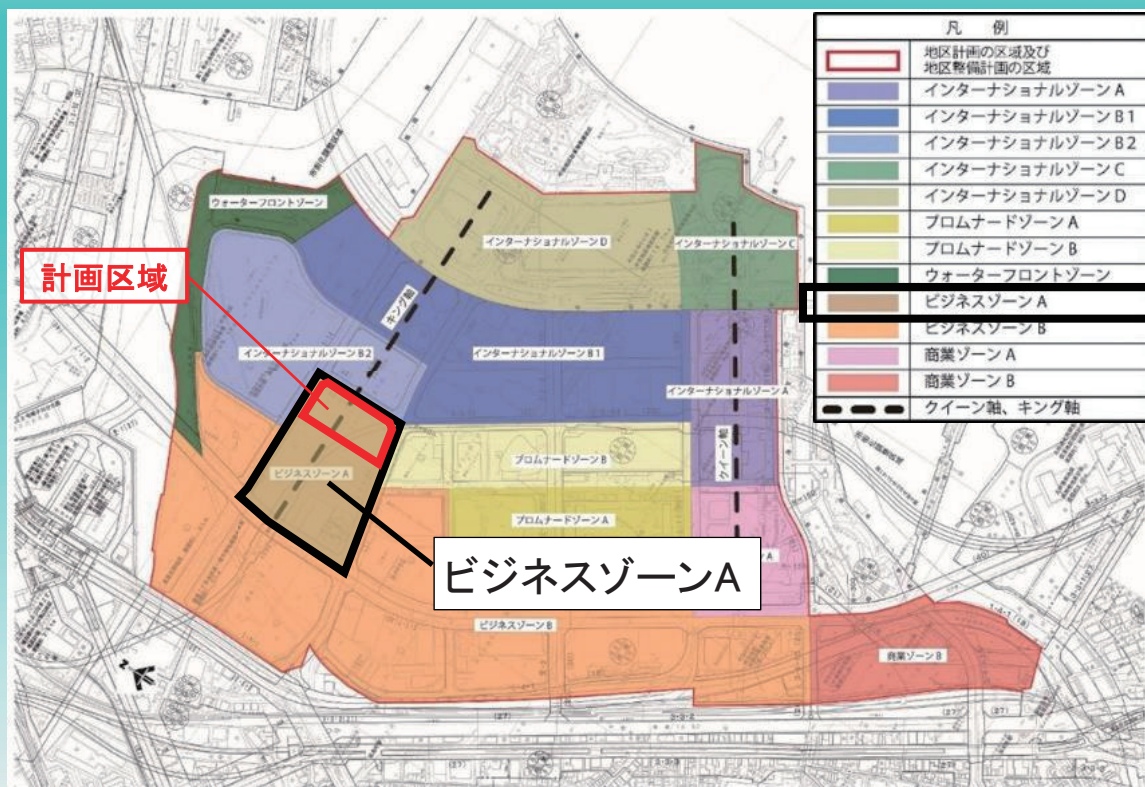
地区施設等の整備の方針

- ◆安全で快適な歩行者空間のネットワークを形成
- ◆キング軸上の通景空間を確保 など

建築物等の整備の方針

- ◆潤いとにぎわいのある街並みの形成 など

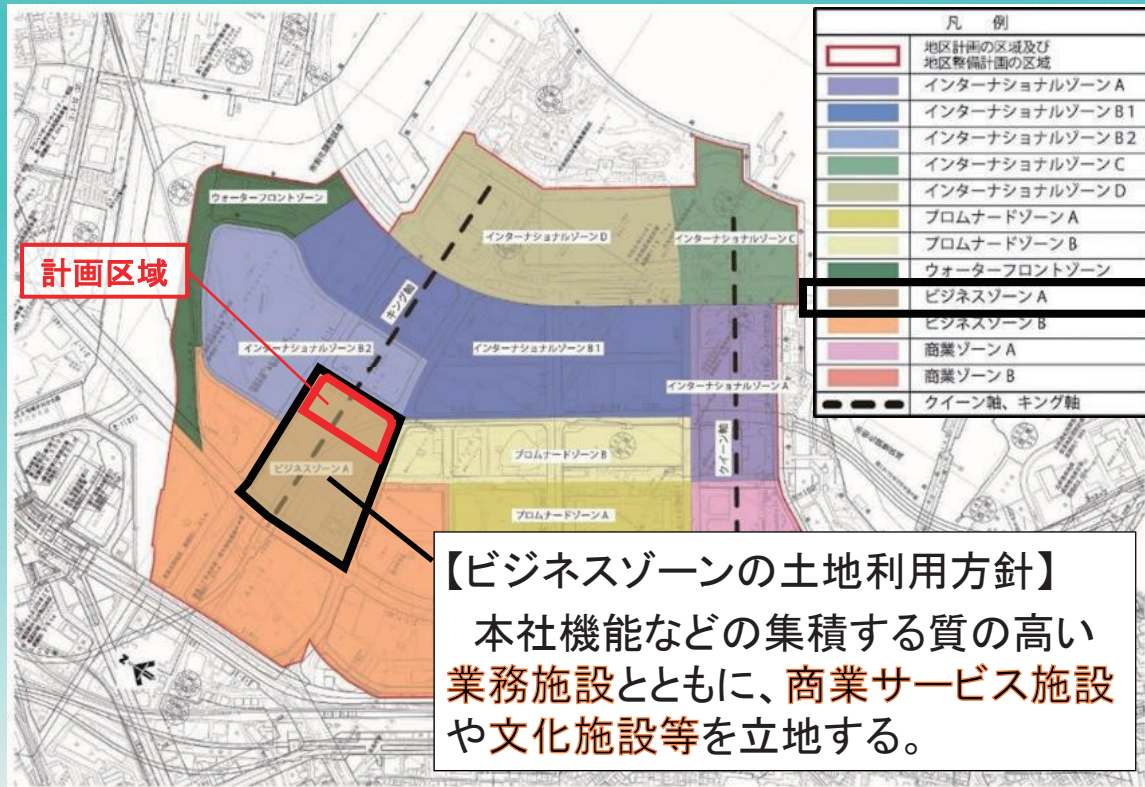
みなとみらい21中央地区の地区区分



- ・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52街区開発事業計画 計画段階配慮書」の内容を抜粋したものです。

配慮書p.6

みなとみらい21中央地区の地区区分

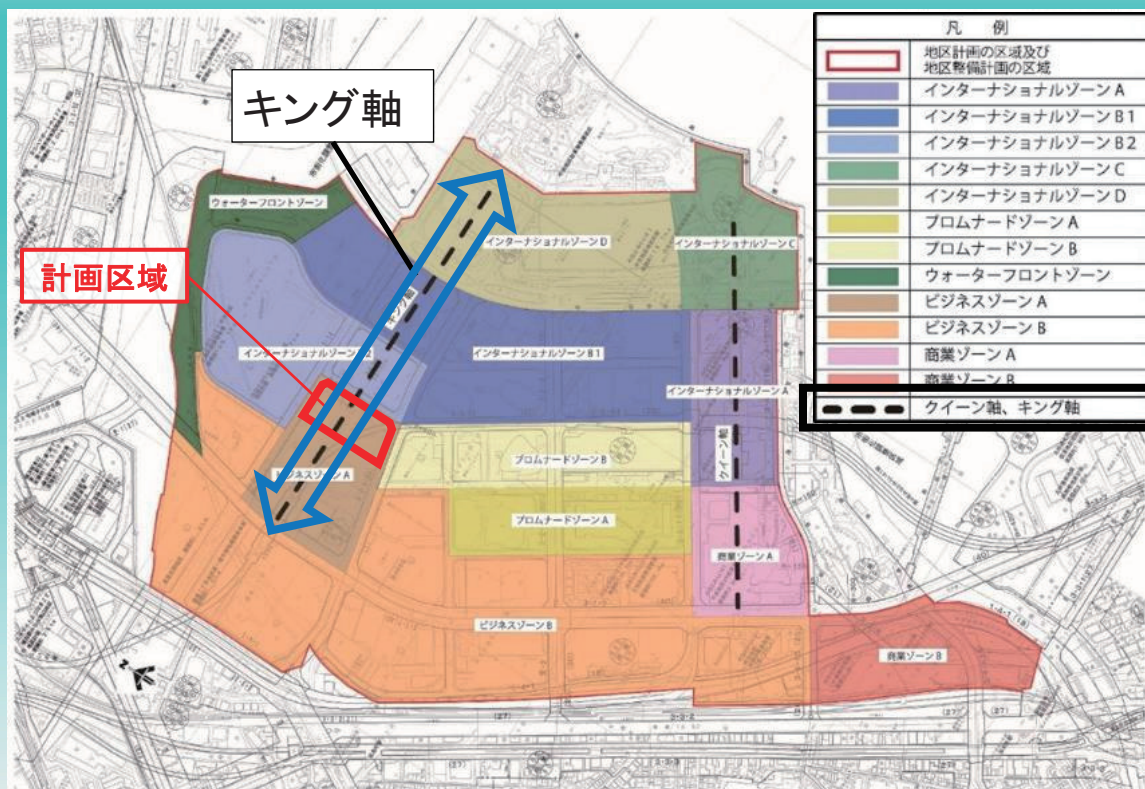


資料:「みなとみらい21中央地区 計画図」(横浜市都市整備局都心再生部横浜駅・みなとみらい21推進課ホームページ)

11

配慮書p.6

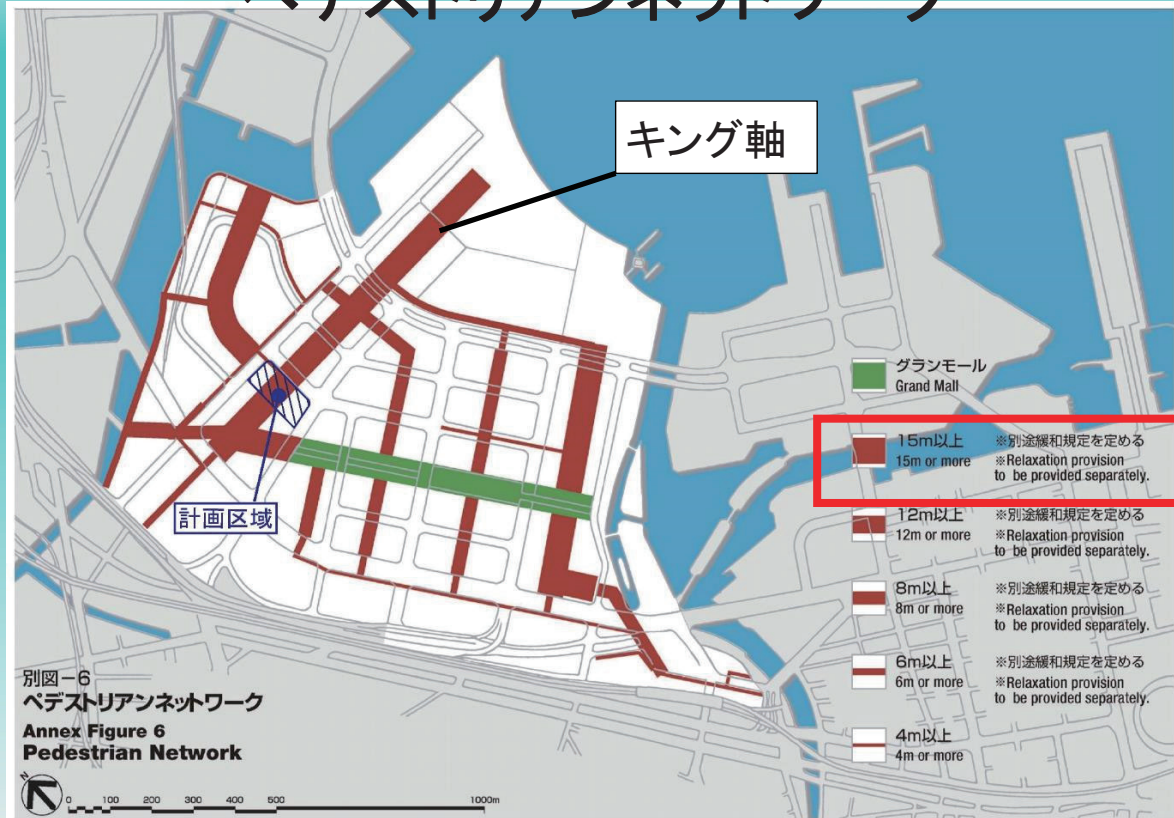
みなとみらい21中央地区の地区区分



資料:「みなとみらい21中央地区 計画図」(横浜市都市整備局都心再生部横浜駅・みなとみらい21推進課ホームページ)

12

ペDESTリアンネットワーク

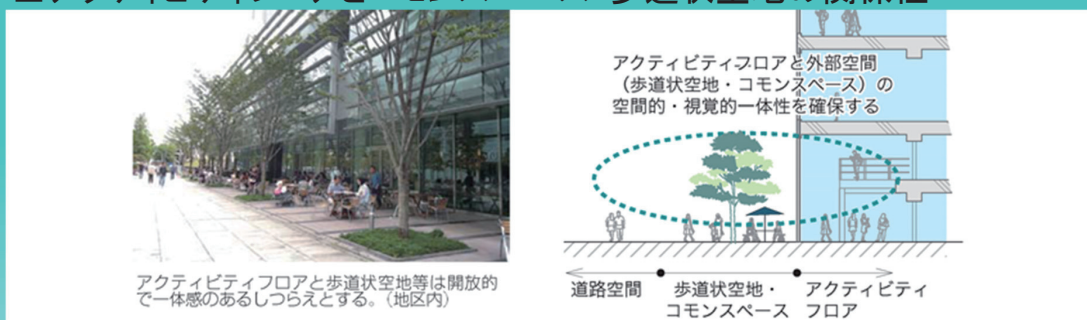


資料:「みなとみらい21街づくり基本協定」

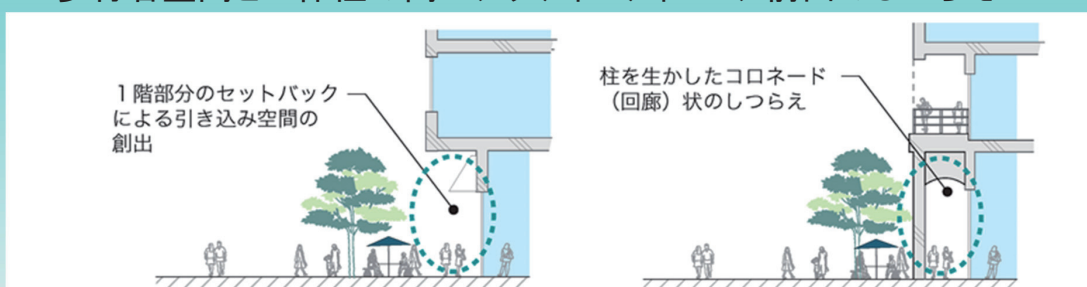
13

アクティビティフロア (にぎわいを創出する空間)について

□アクティビティフロアとコモンスペース・歩道状空地の関係性



□歩行者空間と一体性の高いアクティビティフロア前面のしつらえ



○みなとみらい21中央地区都市景観形成ガイドライン ■景観形成項目ごとのガイドライン(一部抜粋)

14

事業の目的

- ◆先進的なオフィスや、世界初のゲームアートミュージアムを設け、多様で多彩な文化交流の発信の拠点となることを目指します。

事業の目的

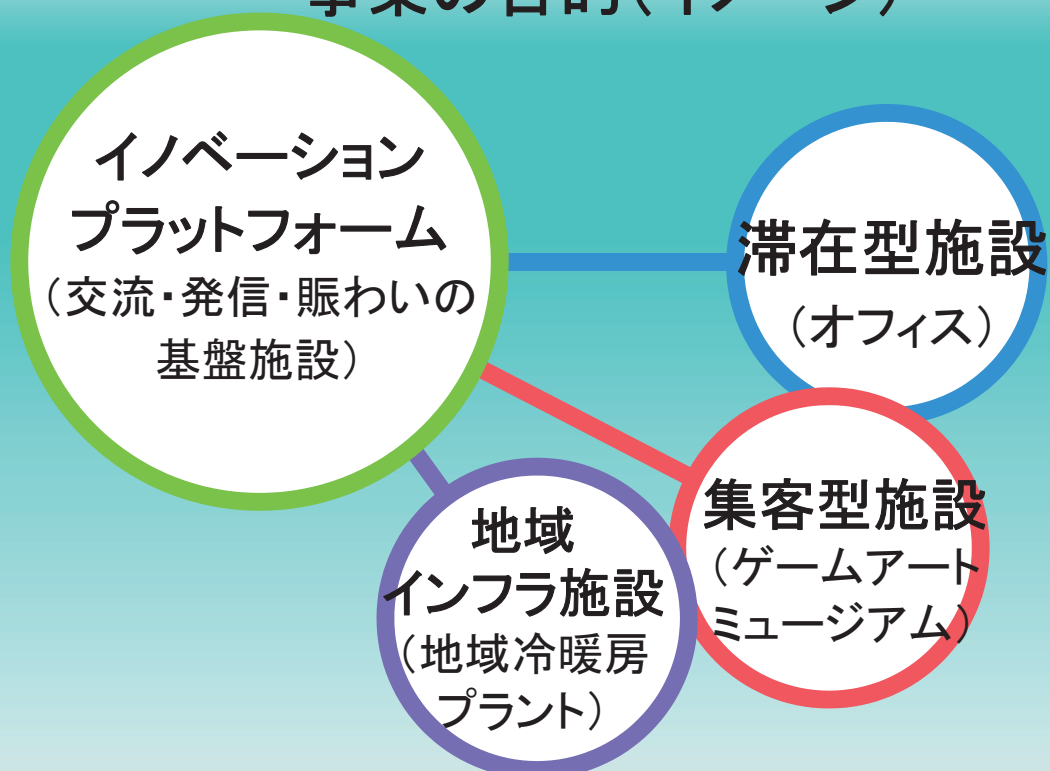
- ◆先進的なオフィスや、世界初のゲームアートミュージアムを設け、多様で多彩な文化交流の発信の拠点となることを目指します。
- ◆新しいワークプレイスやアートとゲームを融合しながら人と人とを結びつけ、コミュニケーションやひらめき、次世代のアイデア創出を誘発するイノベーションプラットフォームを整備することで賑わいを創出します。

事業の目的

- ◆先進的なオフィスや、世界初のゲームアートミュージアムを設け、多様で多彩な文化交流の発信の拠点となることを目指します。
- ◆新しいワークプレイスやアートとゲームを融合しながら人と人とを結びつけ、コミュニケーションやひらめき、次世代のアイデア創出を誘発するイノベーションプラットフォームを整備することで賑わいを創出します。
- ◆地域冷暖房プラントを設置して「地域の発展」に寄与します。

17

事業の目的(イメージ)



18

イノベーションプラットフォームについて

- ◆個人の新しい「働き方」を支援
- ◆入居テナント×周辺住民のシェアスペース
- ◆企業×教育機関×スタートアップの
インキュベーションラボ



キング軸のコミュニケーションカフェイメージ(企画提案書より)

19

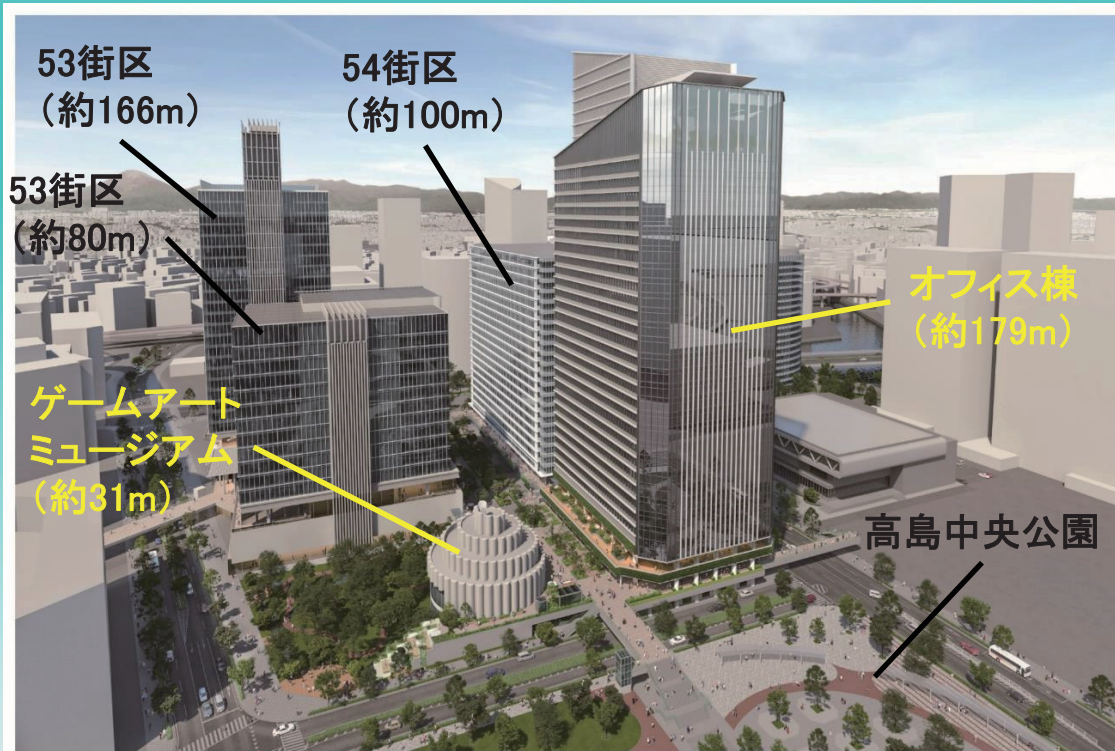
イメージパース



※現在のイメージであり、今後、行政協議等により変更する可能性があります。

20

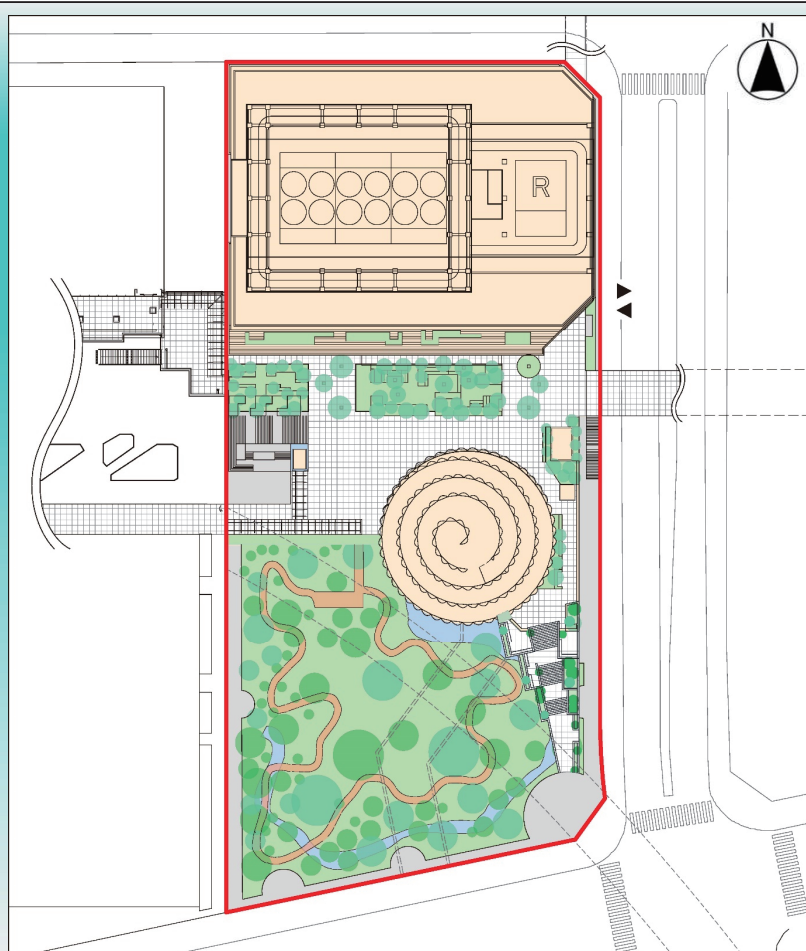
イメージパース



※現在のイメージであり、今後、行政協議等により変更する可能性があります。

21

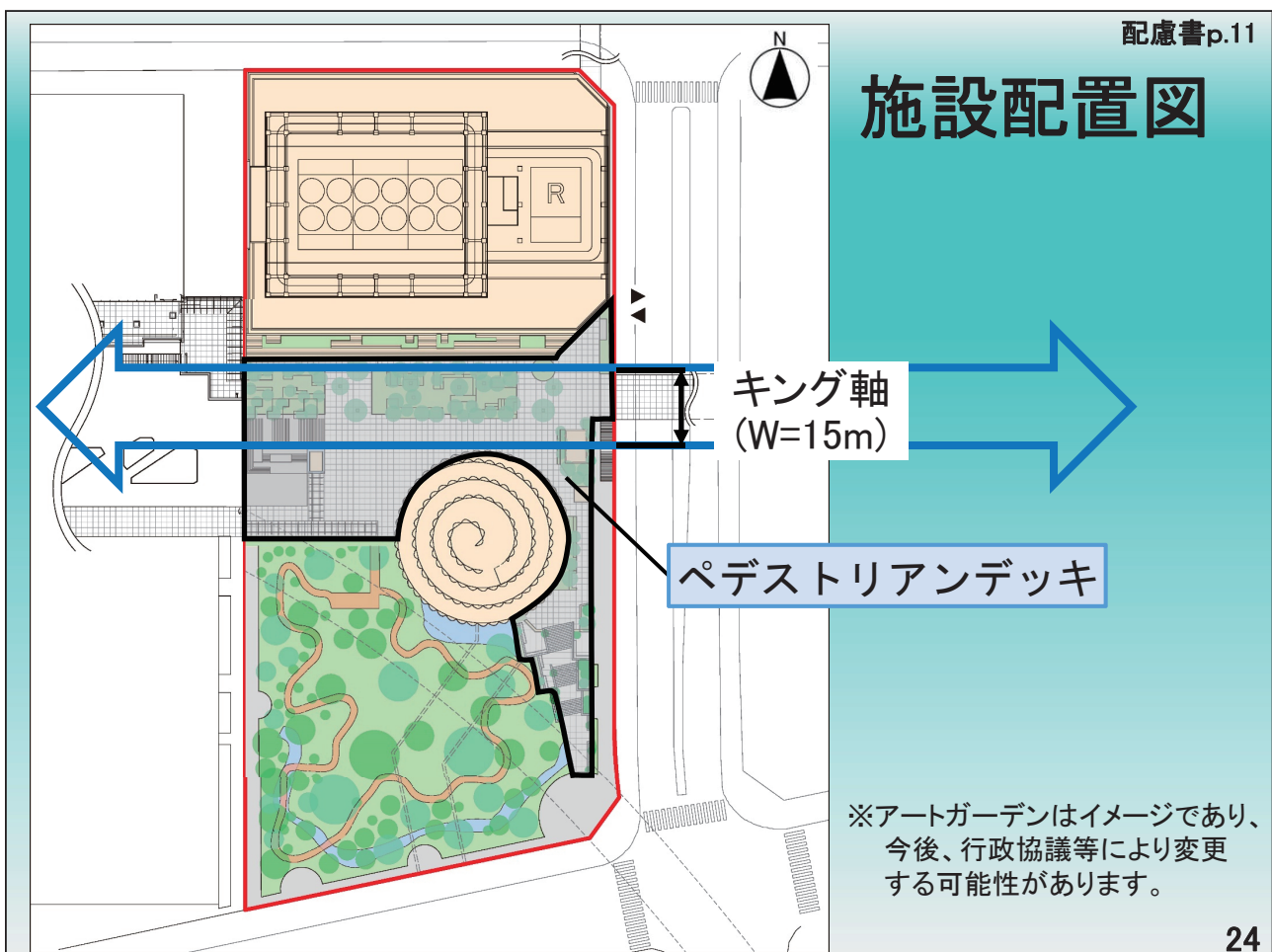
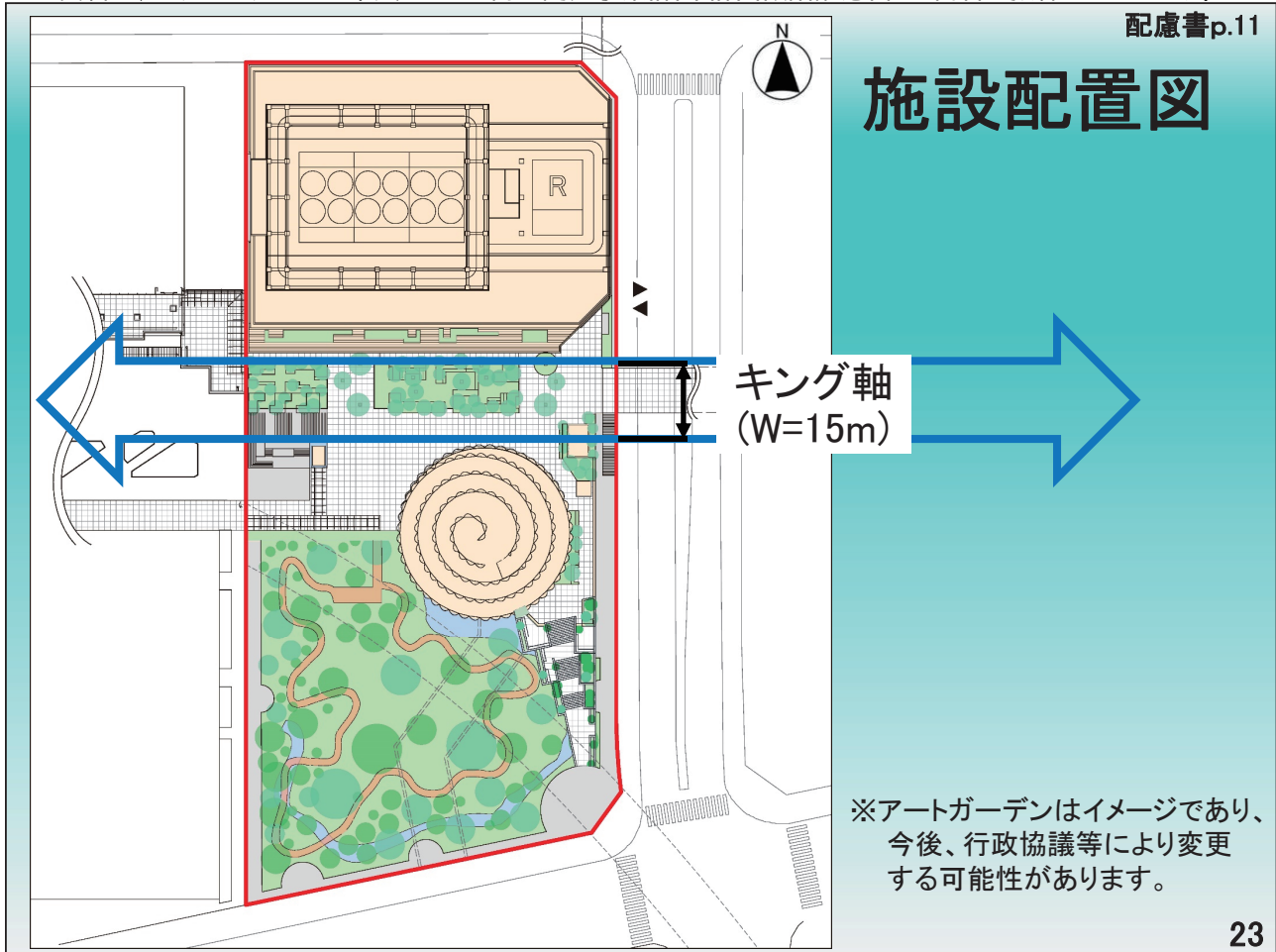
施設配置図



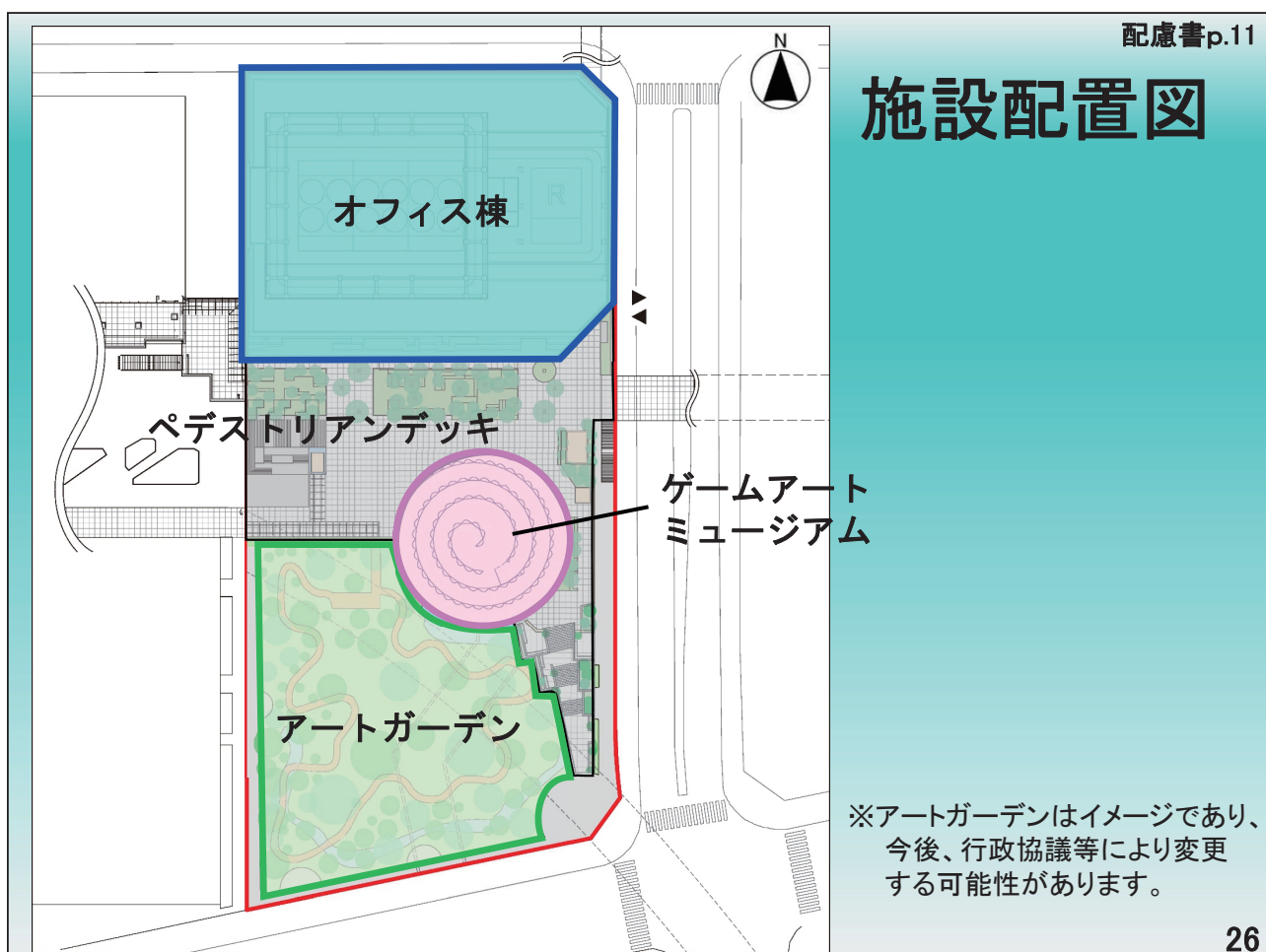
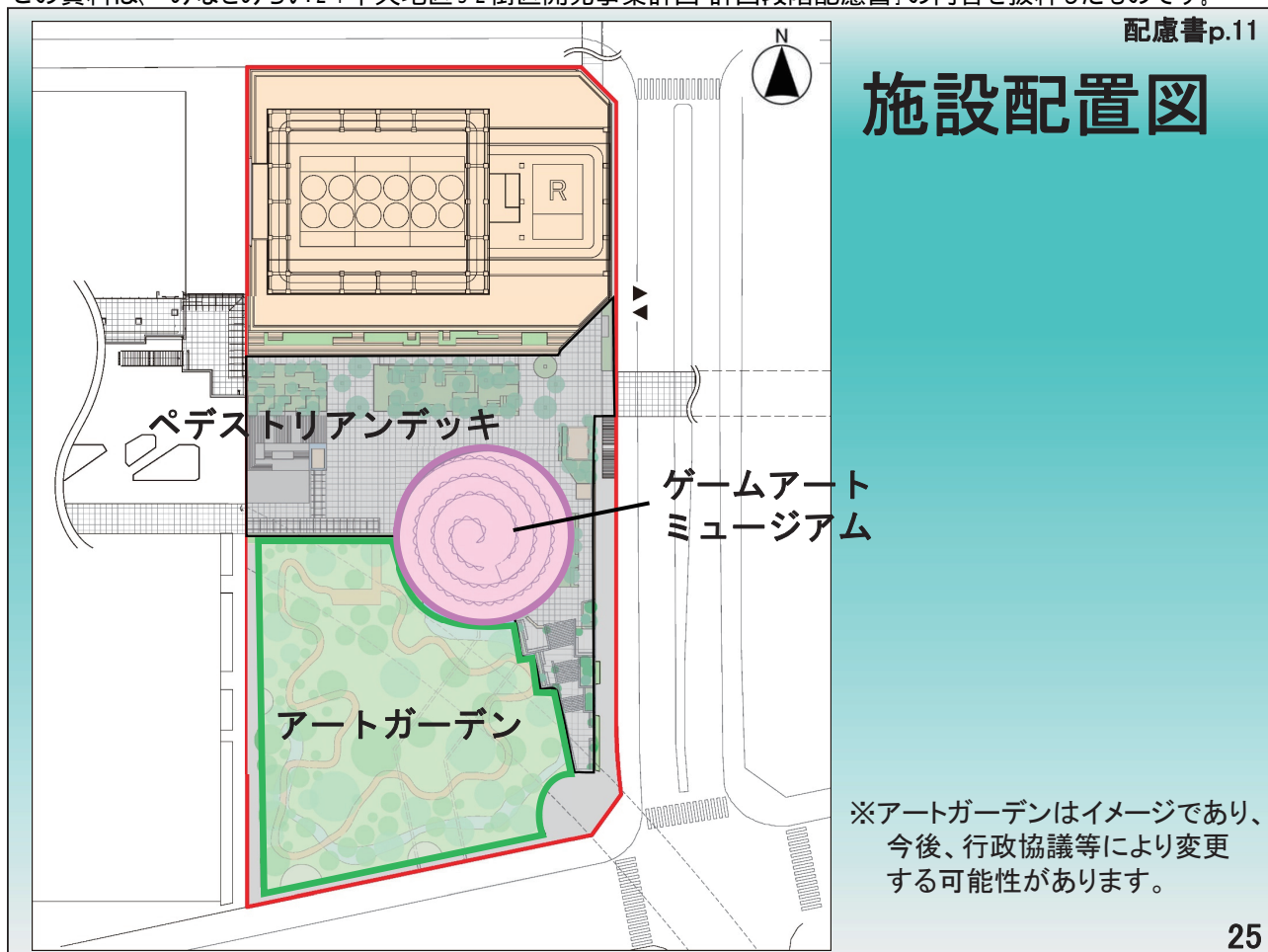
※アートガーデンはイメージであり、今後、行政協議等により変更する可能性があります。

22

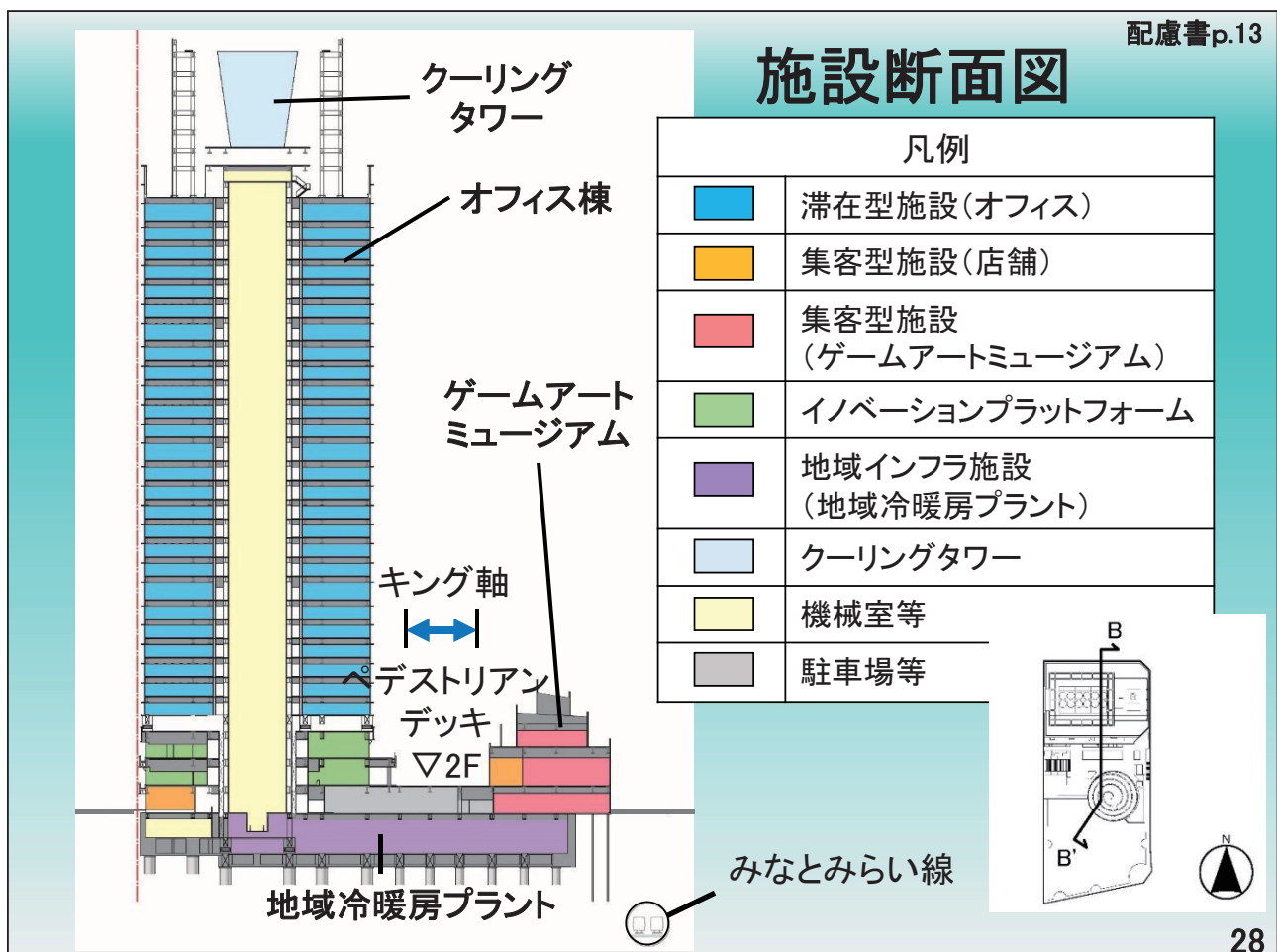
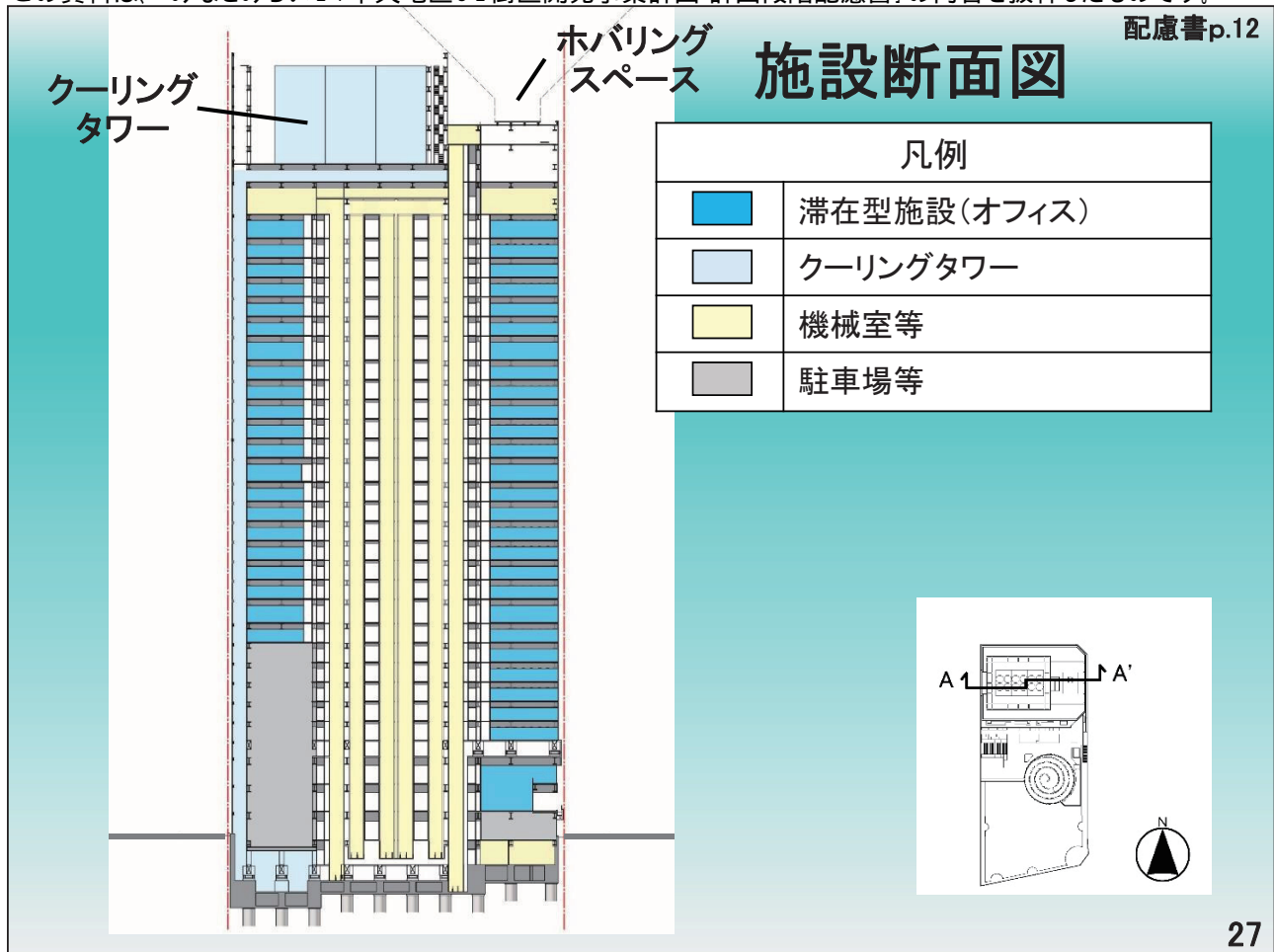
- ・この資料は、審査会用に作成したものです。審査の過程で変更されることがありますので取り扱いにご注意願います。
- ・この資料は、「みなとみらい21中央地区52街区開発事業計画 計画段階配慮書」の内容を抜粋したものです。

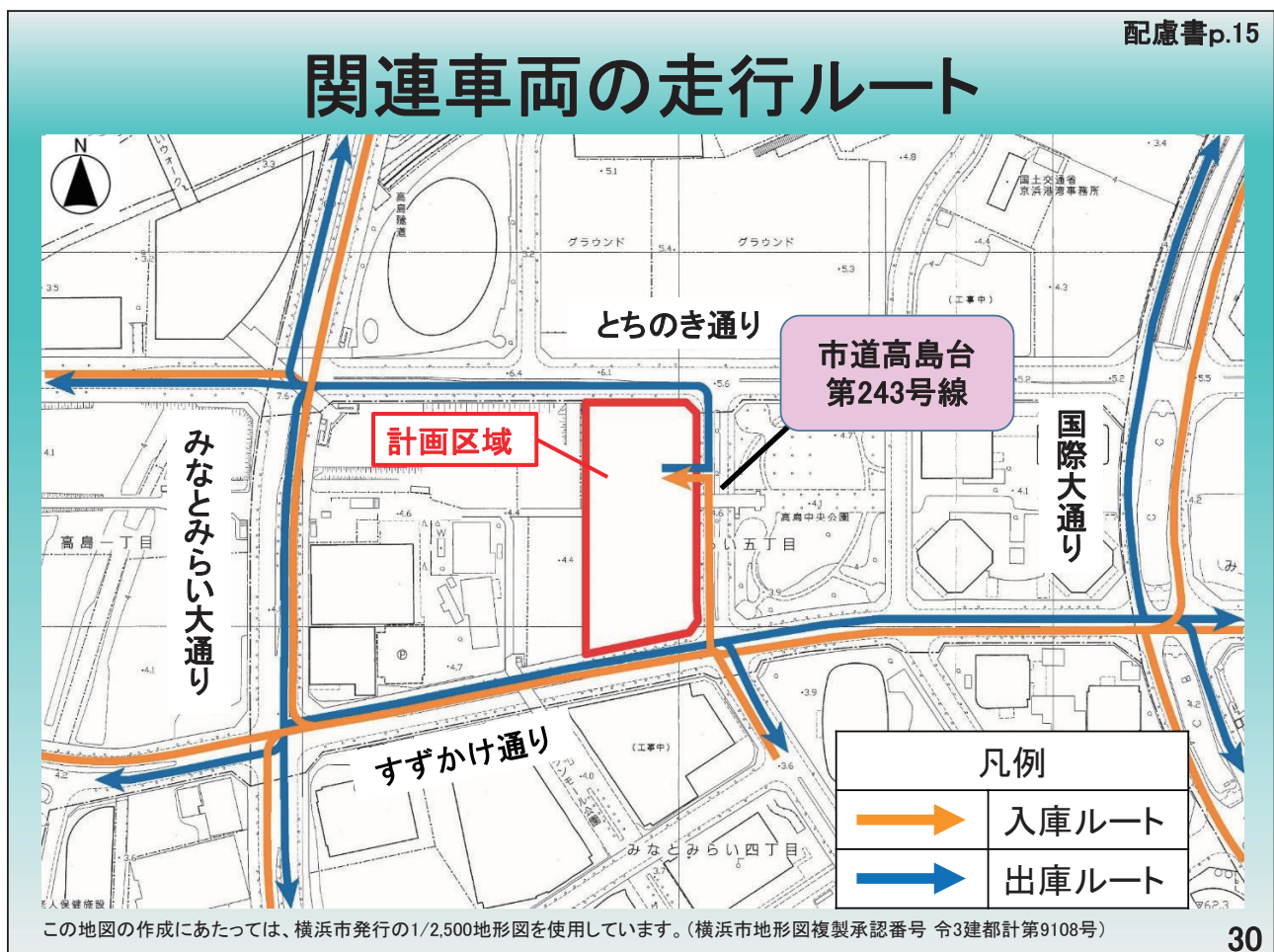
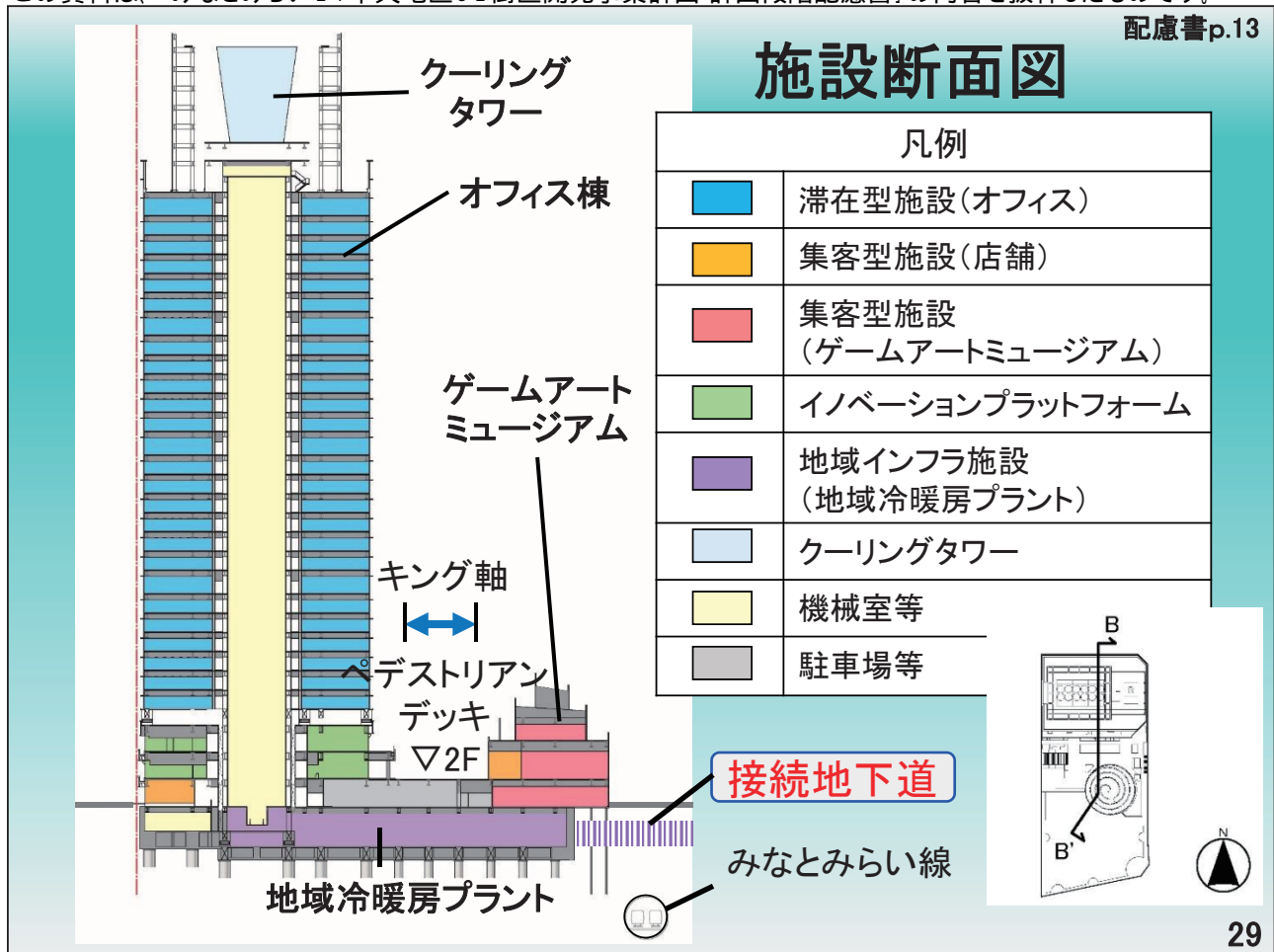


- ・この資料は、審査会用に作成したものです。審査の過程で変更されることがありますので取り扱いにご注意願います。
- ・この資料は、「みなとみらい21中央地区52街区開発事業計画 計画段階配慮書」の内容を抜粋したものです。

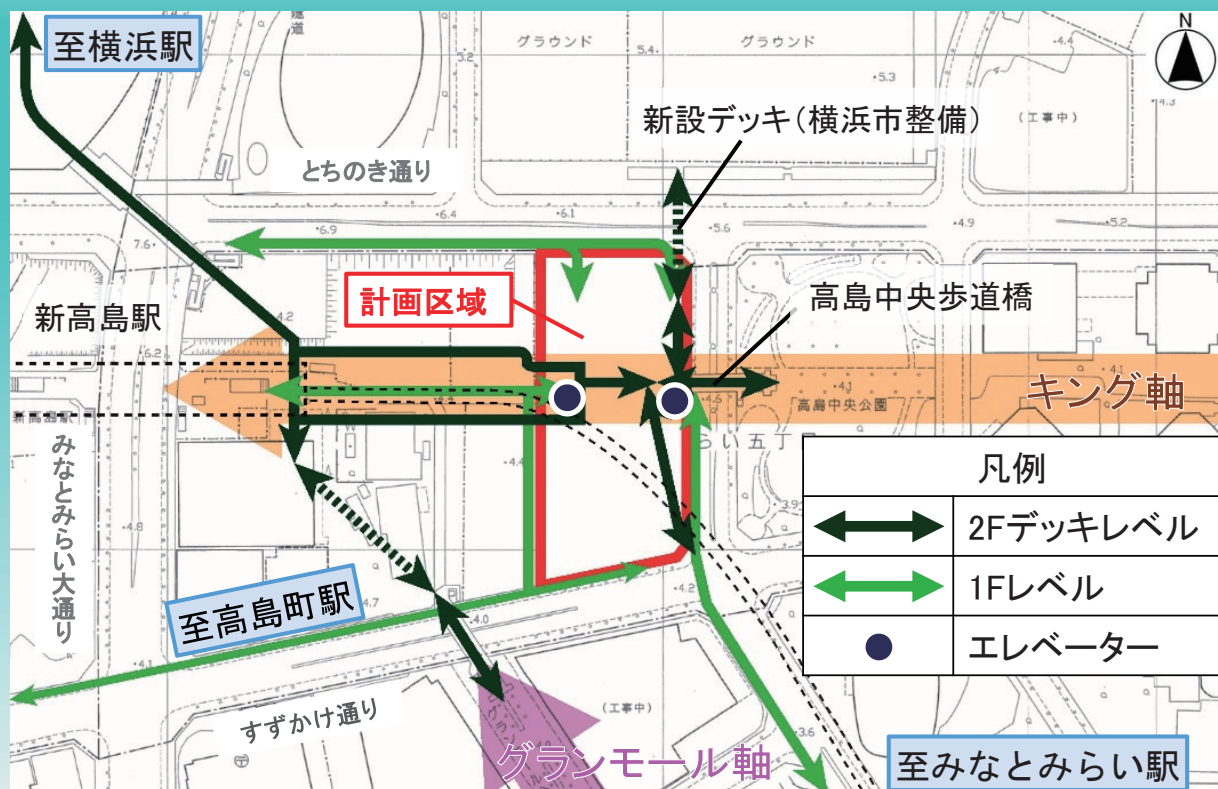


- ・この資料は、審査会用に作成したものです。審査の過程で変更されることがありますので取り扱いにご注意願います。
- ・この資料は、「みなとみらい21中央地区52街区開発事業計画 計画段階配慮書」の内容を抜粋したものです。





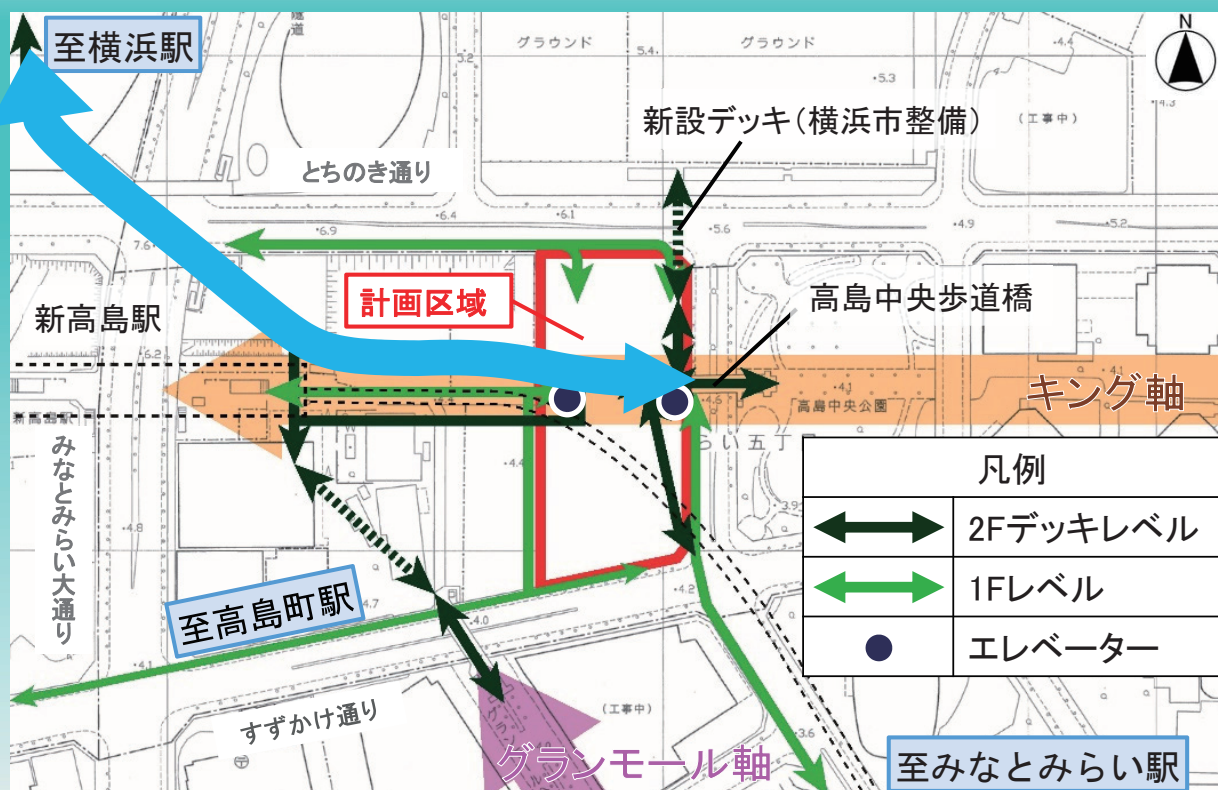
歩行者の歩行ルート



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3建都計第9108号）

31

歩行者の歩行ルート



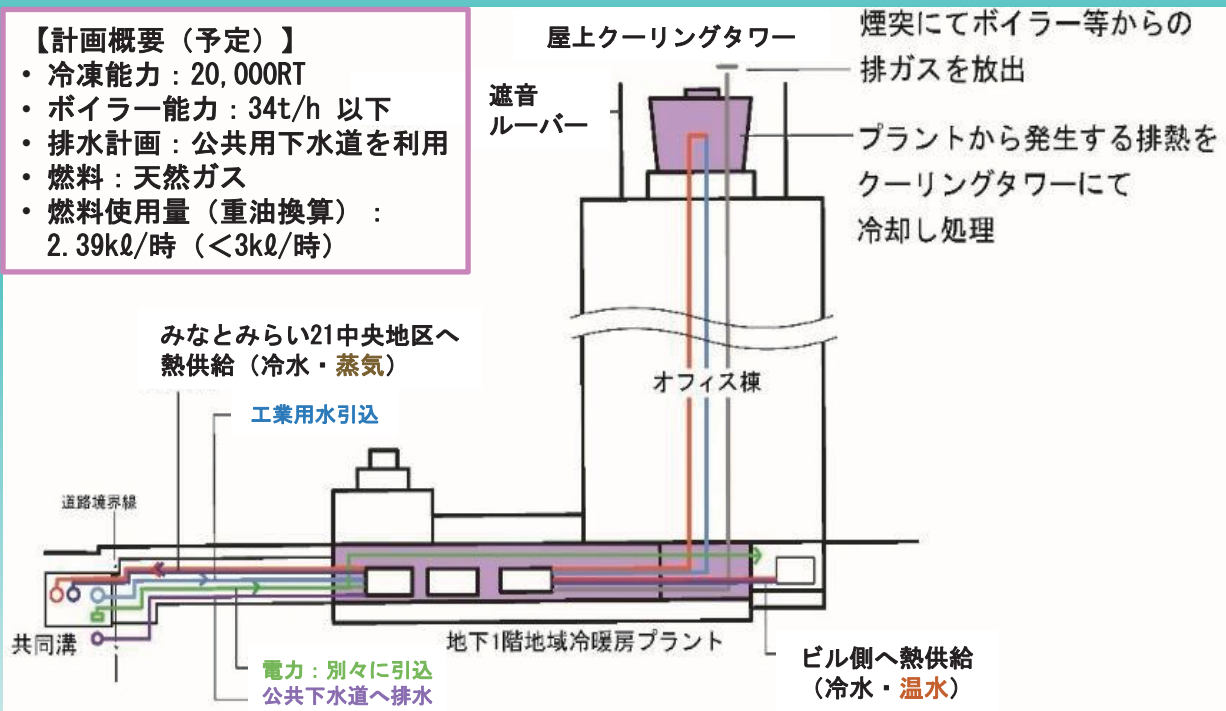
この地図の作成にあたっては、横浜市発行の1/2,500地形図を使用しています。（横浜市地形図複製承認番号 令3建都計第9108号）

32

熱源計画

【計画概要（予定）】

- ・ 冷凍能力：20,000RT
- ・ ボイラー能力：34t/h 以下
- ・ 排水計画：公共用下水道を利用
- ・ 燃料：天然ガス
- ・ 燃料使用量（重油換算）：
2.39kℓ/時（＜3kℓ/時）



地域冷暖房プラントの概念図

※地域冷暖房プラントの運営、維持管理などは みなとみらい21熱供給株式会社が行う予定です。 33

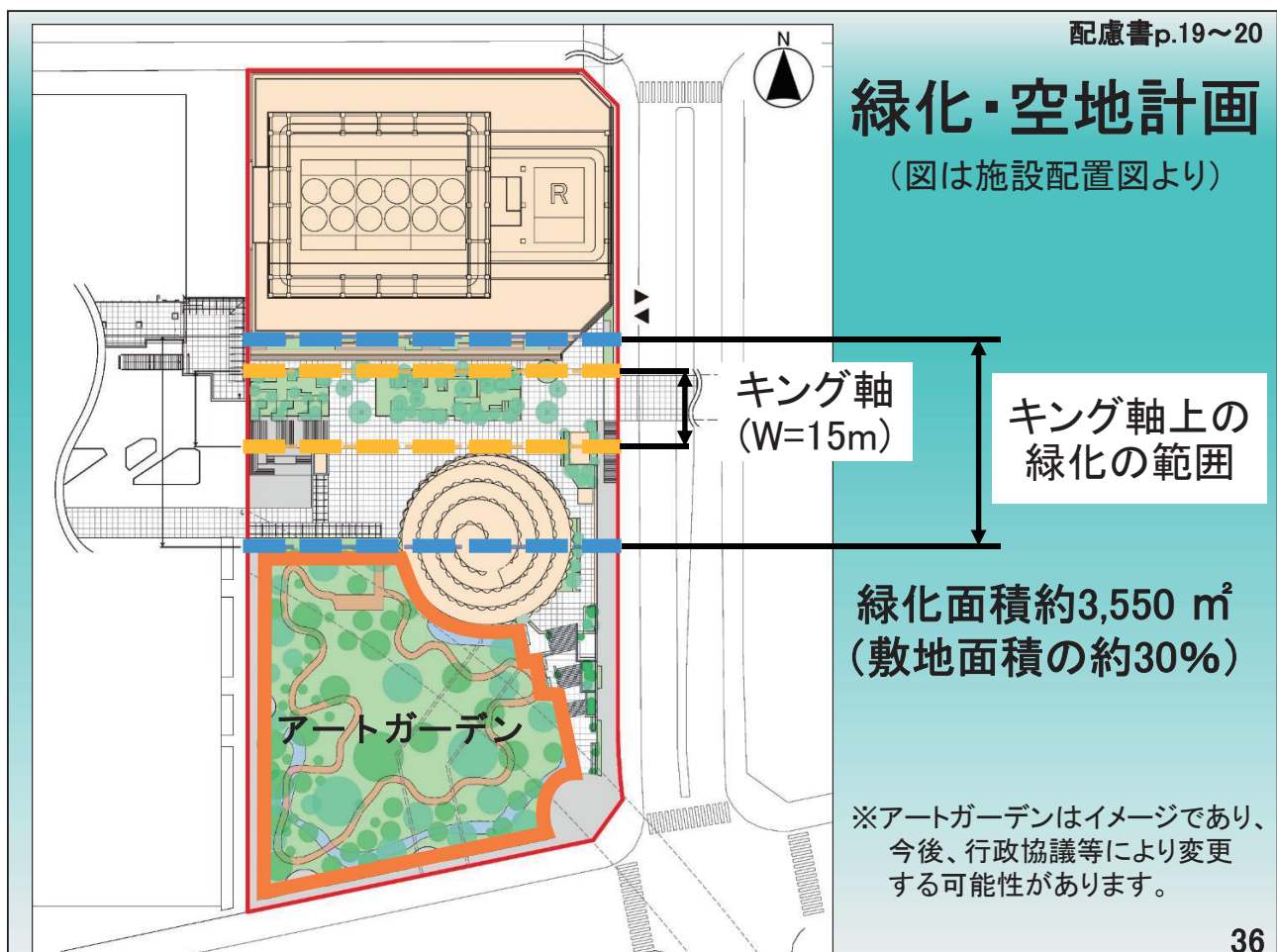
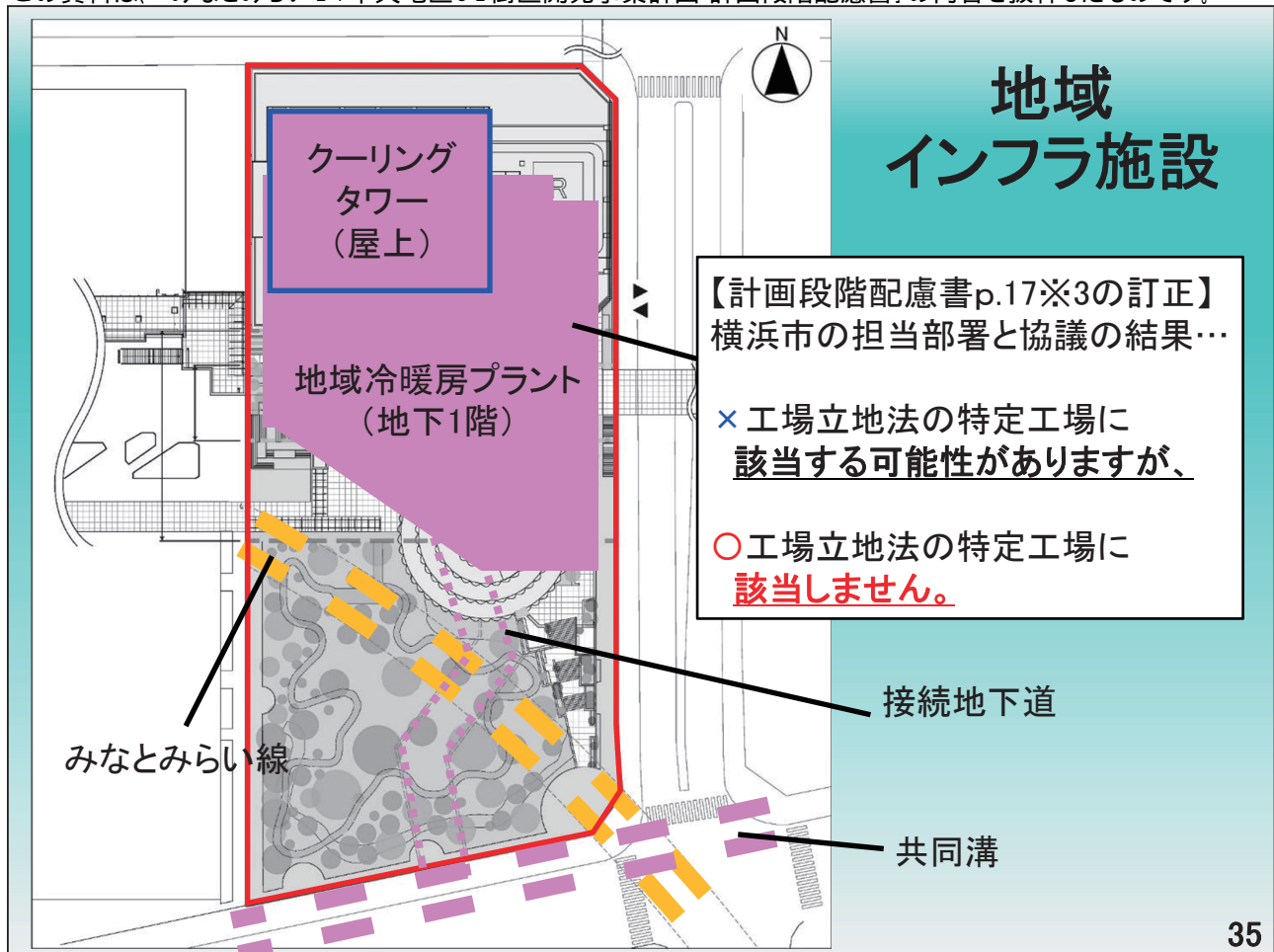
熱源計画



みなとみらい21中央地区における地域冷暖房プラント及び共同溝の位置図

※地域冷暖房プラントの運営、維持管理などは みなとみらい21熱供給株式会社が行う予定です。 34

- ・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52街区開発事業計画 計画段階配慮書」の内容を抜粋したものです。



緑化・空地計画

■キング軸となる空間の緑化イメージ



注)現在のイメージであり、今後、行政協議等により変更する可能性があります。

緑化面積:約550 m²

37

緑化・空地計画

■アートガーデンの緑化イメージ



注)現在のイメージであり、今後、行政協議等により変更する可能性があります。

緑化面積:約3,000 m²

38

事業スケジュール案

基本設計、実施設計、関係行政協議
令和3年度～令和4年度

工事着工（準備工事含む）
令和4年度（2022年度）

工事完了、供用開始
令和8年度（2026年度）

2. 地域の概況及び地域特性

- ・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52街区開発事業計画 計画段階配慮書」の内容を抜粋したものです。

配慮書p.27～28

地形分類図

注)令和3年10月現在、計画区域は
全て埋め立てられています。

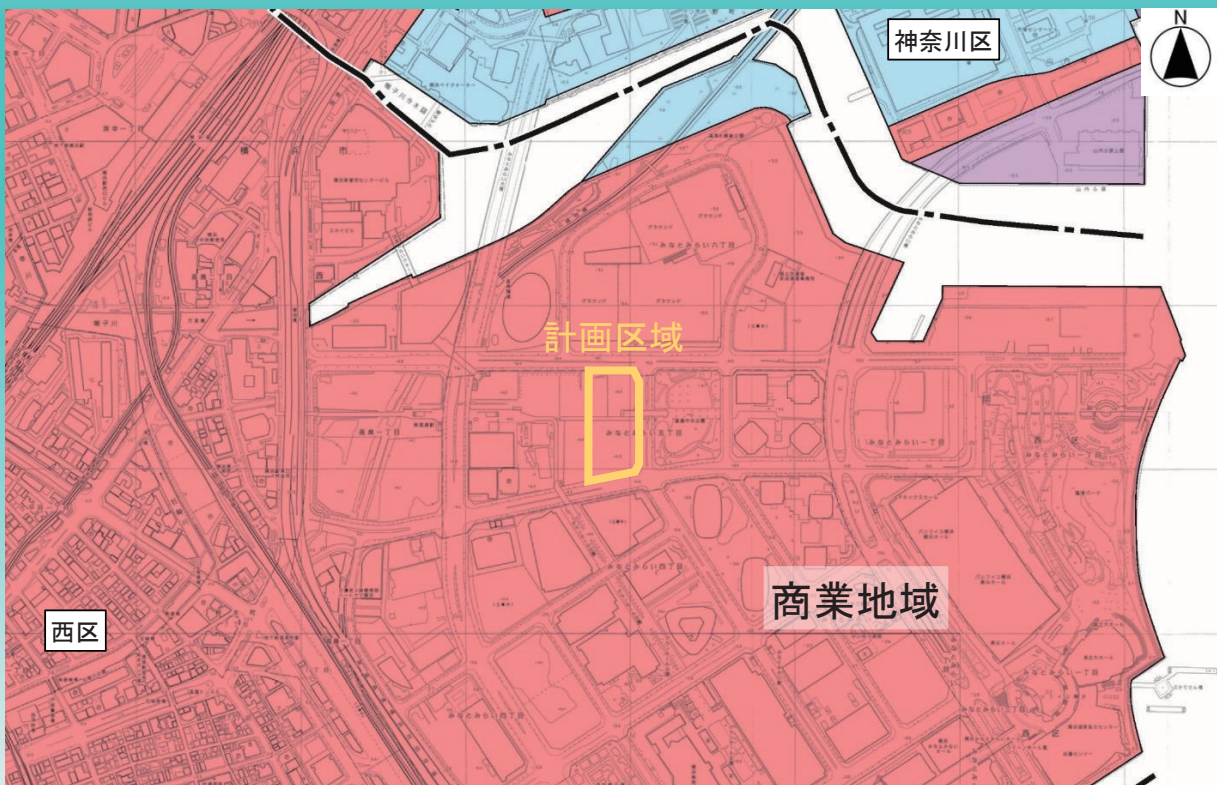


資料:「土地分類基本調査図(地形分類図)横浜・東京西南部・東京南部・木更津」(神奈川県、平成3年3月)

41

配慮書p.44～45

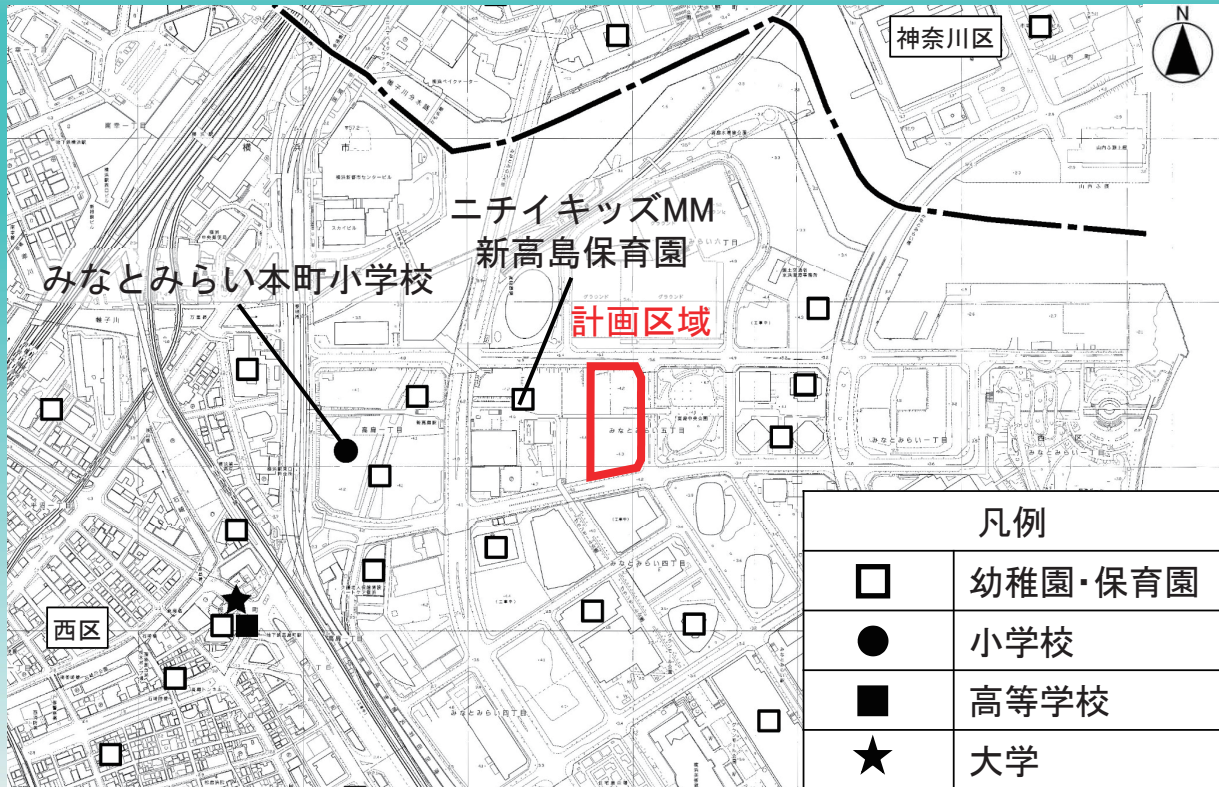
用途地域図



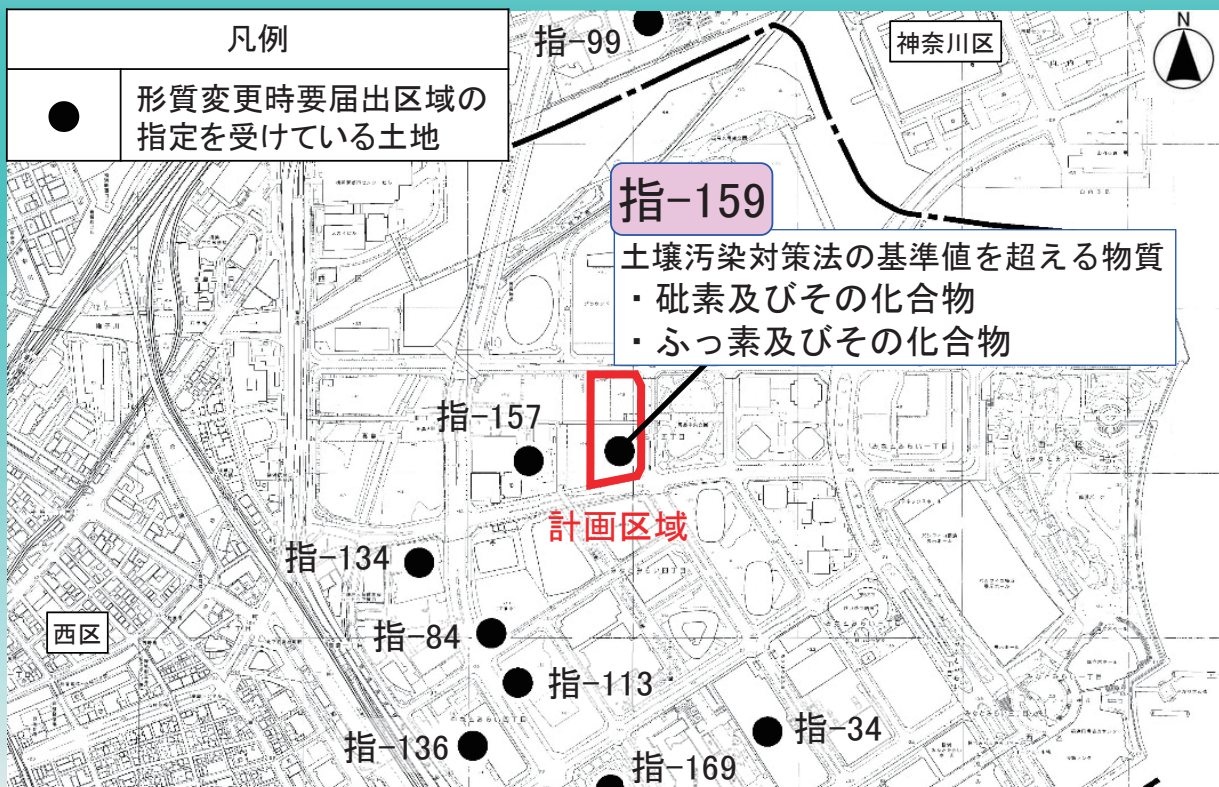
資料:「横浜市行政地図情報提供システム まちづくり地図情報-iマッペー」(横浜市総務局ホームページ、令和3年10月調べ)

42

主な教育機関等



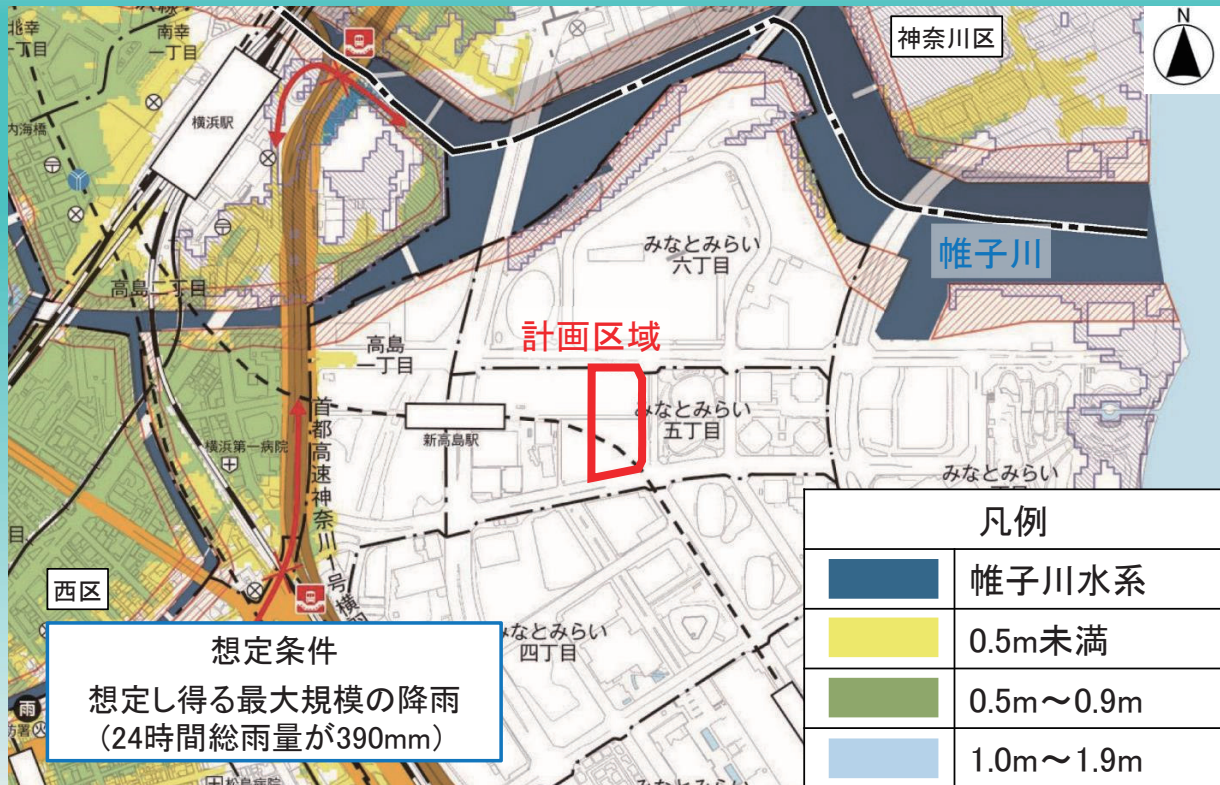
汚染された土地の分布図



- ・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52街区開発事業計画 計画段階配慮書」の内容を抜粋したものです。

配慮書p.93、p.96

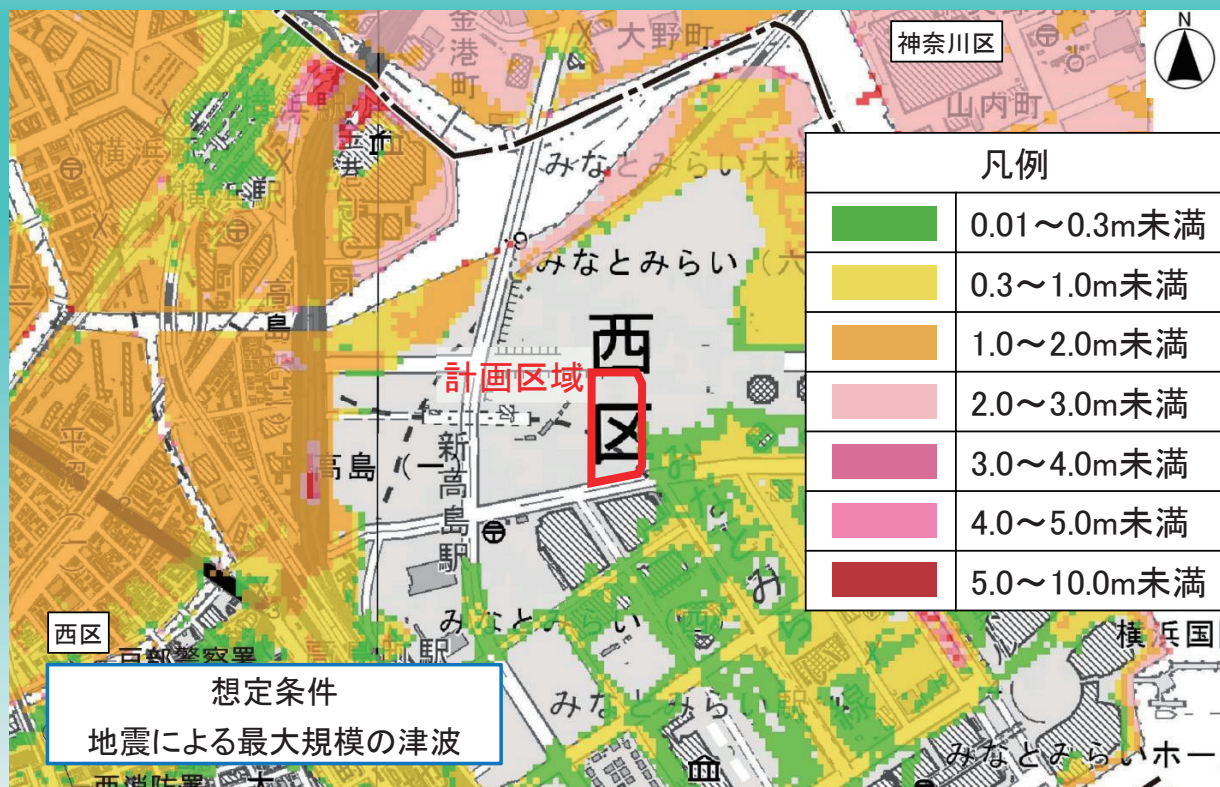
浸水の恐れのある区域(洪水)



45

配慮書p.93、p.98、p.資-29～30

浸水の恐れのある区域(津波)

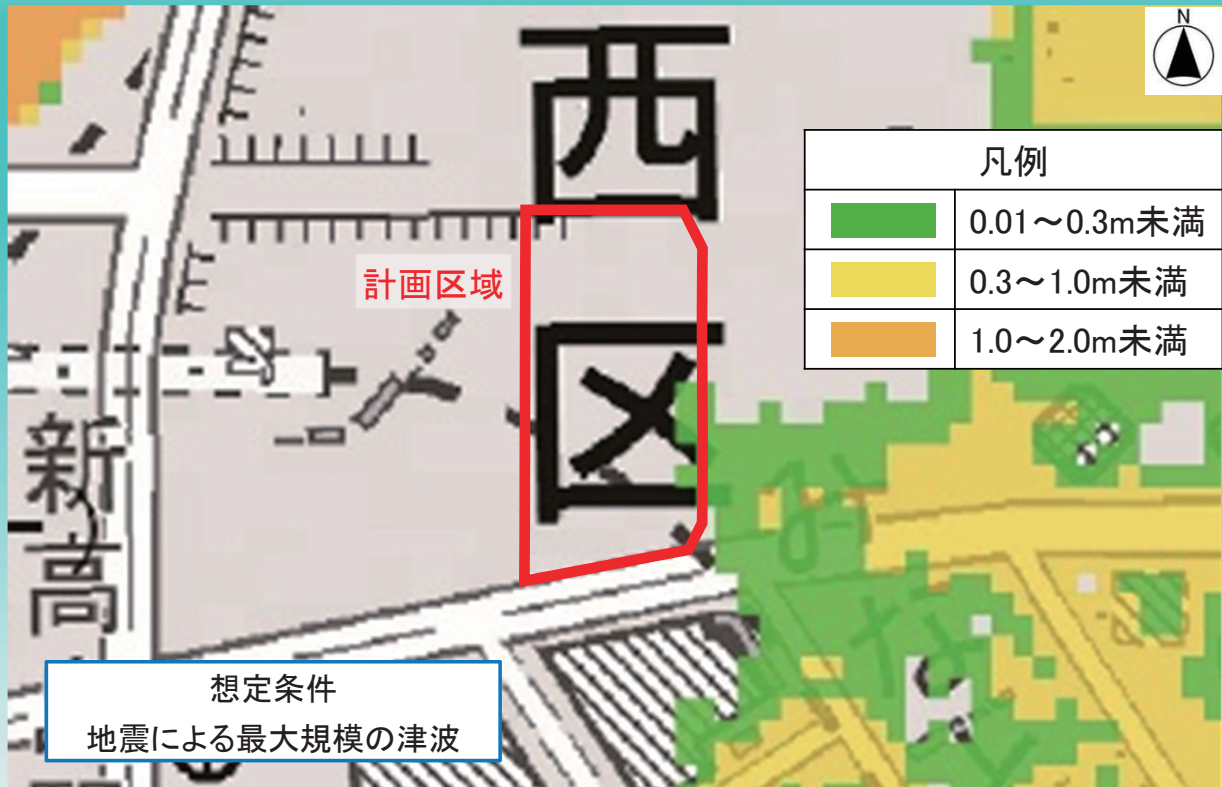


46

- ・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52街区開発事業計画 計画段階配慮書」の内容を抜粋したものです。

配慮書p.93、p.98、p.資-29～30

浸水の恐れのある区域(津波)

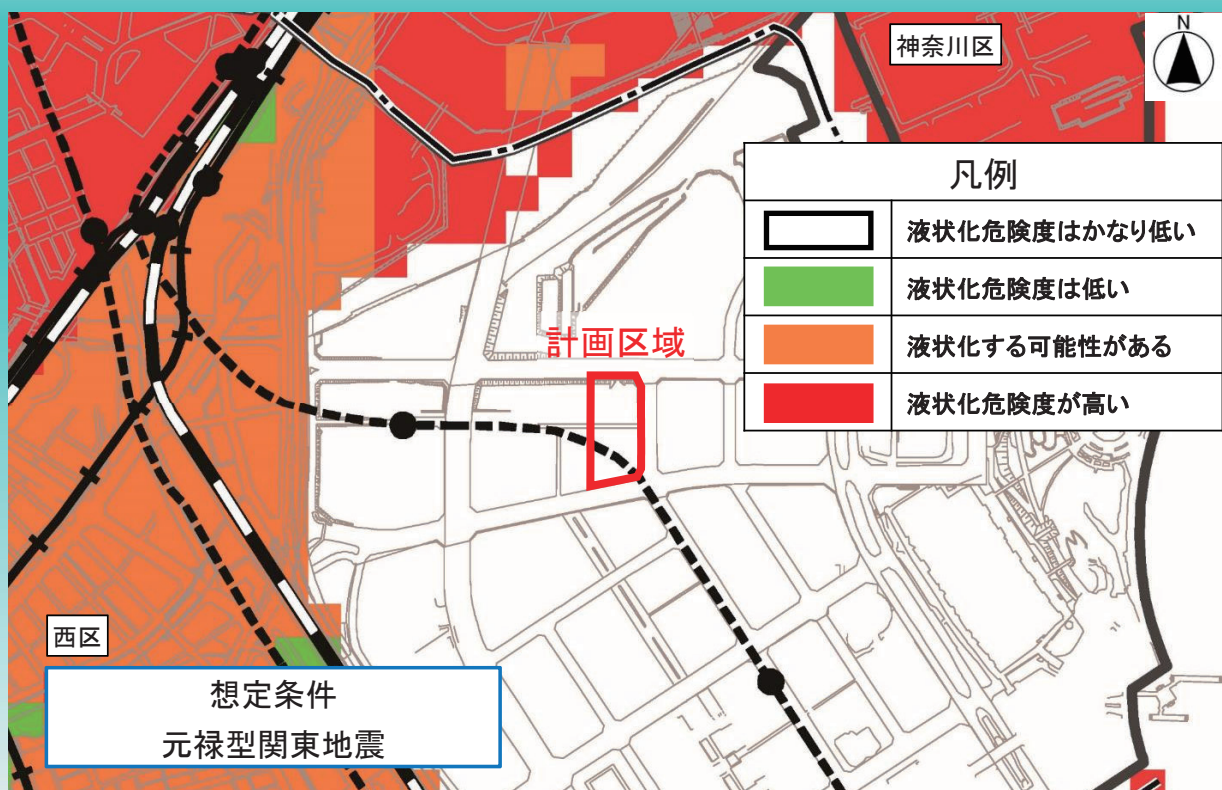


資料:「神奈川県津波浸水想定図」(平成27年3月、神奈川県)

47

配慮書p.94、p.100

液状化の恐れのある地域



資料:「横浜市地震被害想定調査報告書」(横浜市、平成24年10月)

48

3. 配慮指針に基づいて行った 計画段階配慮の内容

配慮書p.117

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おける 周辺環境への影響低減

- ◆「みなとみらい21中央地区地区計画」の土地利用方針を踏まえた計画とする。
- ◆ オフィス棟を北側に配置し、計画区域東側の住宅街区及び高島中央公園に対する日影に配慮した計画とする。
- ◆ 計画建築物は、53街区・54街区と統一性のある外観とする。

など

50

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

- ◆ キング軸の緑化を積極的に実施するとともに、計画区域南側にアートガーデンを配置することで、周辺街区と繋がりのある緑地空間を形成する。
- ◆ 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する。
- ◆ 緑を活用した賑わいのある空間の創出を図る。

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)-3

温室効果ガスの排出抑制の
計画段階からの検討

- ◆ 地域冷暖房の使用及びプラントの設置により、みなとみらい21中央地区に供給される地域冷暖房事業の強化と効率化を図る。
- ◆ 供用後を含めた様々な場面で、温室効果ガス排出量の抑制に資するよう配慮する。
 - ・高性能な省エネルギー機器の導入
 - ・建設資材及び設備におけるグリーン購入

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

- ◆ 地域の概況について情報を収集し、
現況の把握に努めた。
- ◆ みなとみらい21地区において求められている、
公共緑地（高島中央公園）と民間緑地（アートガー
デン）が一体となった緑豊かな景観を形成する。
また、緑を活用したにぎわいのある空間を創造する。

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（3）

安全な工事計画の検討、市民への情報提供

- ◆ 安全な工法や工程等を検討する。
- ◆ 標識の設置や、近隣住民への説明など、
情報の提供を行う。
- ◆ みなとみらい本町小学校などの児童の登下校には
十分に注意し、近隣の工事現場と情報共有して
各種安全対策を講ずる。

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等の遵守

- ◆ 緑化及び環境関連の法令等に従い、環境の創造や環境負荷低減に資する計画とする。
- ◆ 建築環境総合性能評価システム(CASBEE)において、Sランクを目指す。
- ◆ LEEDのGOLD認証取得を目指す。

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）

グリーンインフラの保全・活用、健全な水循環の創出

- ◆ 条例で定められている緑化率(敷地面積の5%)以上の緑化面積3,550㎡(敷地面積の約30%)を確保する。
- ◆ 約3,000㎡の地表面に積極的に緑を盛り込んだアートガーデンを配置する。
- ◆ 雨水を植栽への散水に利用する。

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）

緑化による生物の生息生育環境の確保

- ◆ キング軸の緑化及びアートガーデンの配置により、豊かな緑地空間を形成する。
- ◆ アートガーデンには小川を設け、鳥や蝶類の生息空間を創出する。
- ◆ 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、誘鳥木や食草の配植に配慮する。

など

57

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）

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

- ◆ 高性能な省エネルギー機器の導入を検討する。
- ◆ 自然採光を活用する。
- ◆ 高効率電気機器、LED 照明を採用する。
- ◆ 自然換気システム、高性能Low-Eガラスを採用する。
- ◆ 地域冷暖房プラントを設置する。
- ◆ 太陽光発電設備を設置する。

など

58

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）

低炭素電気の選択、 建設資材や設備等のグリーン購入

- ◆ 低炭素電気の利用を図る。
- ◆ 建設資材や設備の確保については、グリーン購入を図る。

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）

運輸部門における二酸化炭素の排出抑制

- ◆ キング軸に2階レベルのペデストリアンデッキを設け、周辺街区と連続した立体的な歩行者ネットワークを形成する。
- ◆ 従業員及び施設利用者には、公共交通機関による通勤、来場を推奨する。
- ◆ 電気自動車の充電設備の設置について検討する
- ◆ ベイバイクポート(10台)を設ける。

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（10）

ライフサイクルを通じた温室効果ガスの低減

- ◆ 高性能な省エネルギー機器の導入を検討する。
- ◆ 空調機は最小限の設置とする等、
設備機器の冷媒のGWPやODPに配慮する。
- ◆ 工事中は、排出ガス対策型、
低燃費型の建設機械を極力採用する。

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）

ヒートアイランド現象の抑制

- ◆ キング軸の緑化及びアートガーデンの配置により、
豊かでまとまりのある緑地空間を形成する。
- ◆ アートガーデン内に修景水面（小川等）を設ける。
- ◆ 地域冷暖房の使用やプラントの設置により、
みなとみらい21中央地区全体としての
人工排熱の抑制に貢献する。
- ◆ 外構計画では、保水性舗装等の導入や、
高木の適切な配置等を検討する。

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（12）

景観としての、周辺建物との連続性や
後背地との調和

- ◆「みなとみらい21中央地区都市景観形成ガイドライン」等を踏まえた計画とする。
- ◆ 53・54街区の施設配置に合わせた計画とし、3街区が一体となったビジネスゾーンAの街並みを形成する。
- ◆ 低層部の色調・素材を変化させることで、高層部を分節化し、圧迫感の軽減を図る。

など

63

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）

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

- ◆ 主要な電気室等を2階以上に設置する。
- ◆ 防潮板を設置する。
- ◆ 床の高さを浸水のおそれのないレベルに設定する。

など

64

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）

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、条例に基づく必要台数(175台)を確保する。
- ◆ 従業員及び施設利用者には、公共交通機関による通勤、来場を推奨する。
- ◆ 周辺街区と連続した立体的な歩行者ネットワークを形成する等、歩行者の動線を確保する。

など

65

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）

風害、光害等の影響の低減

- ◆ オフィス棟は、53街区の高層建築物と可能な限り離隔をとった配置とする。
- ◆ オフィス棟頂部のセットバックやコーナ一部の面取りによりビル風の抑制を図る。
- ◆ 必要に応じて防風植栽を適切に配置する。
- ◆ 人に優しい外構照明計画、賑わいを演出・安全性を確保する適切な照度を計画する。

など

66

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）

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、地域の分断はない。

⇒配慮項目として選定しない。

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（17）

廃棄物等の発生抑制、再使用及び再生利用等

- ◆ 工事中は、廃棄物の分別徹底、適正な処理、再使用及び再生利用の促進を図る。
- ◆ 木材代替型枠やリサイクル材等のエコマテリアルの活用を検討する。
- ◆ 構造計画、施工計画の工夫により、掘削土を減らす。
- ◆ 供用後は、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。

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（18）

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

- ◆ 中間免震を採用する。
- ◆ 建物基礎は支持地盤までの杭支持形式とする。
- ◆ 実施したボーリング調査結果により地盤状況をしっかり把握し、施設の設計に反映する。

など

配慮指針に基づいて行った計画段階配慮の内容

■事業特性及び地域特性を踏まえ、追加した配慮事項（19）

周辺環境の向上に資する対策の検討

- ◆ 先進的なオフィスや世界初のゲームアートミュージアムを設けて来街者を誘致し、多様で多彩な文化交流の発信の拠点を目指す。
- ◆ 緑を活用した賑わいのある空間の創出や、イノベーションプラットフォームの整備により、賑わいを創出し、地域の発展に寄与する。
- ◆ 新たな地域冷暖房プラント（第3プラント）を計画区域に設置し、地域冷暖房事業の強化と高効率化を図り、地域やまちづくりに貢献する。

- ・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52街区開発事業計画 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