

みなとみらい21中央地区 52街区開発事業計画 第2分類事業判定届出書

令和4年6月13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. 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.1、p.7

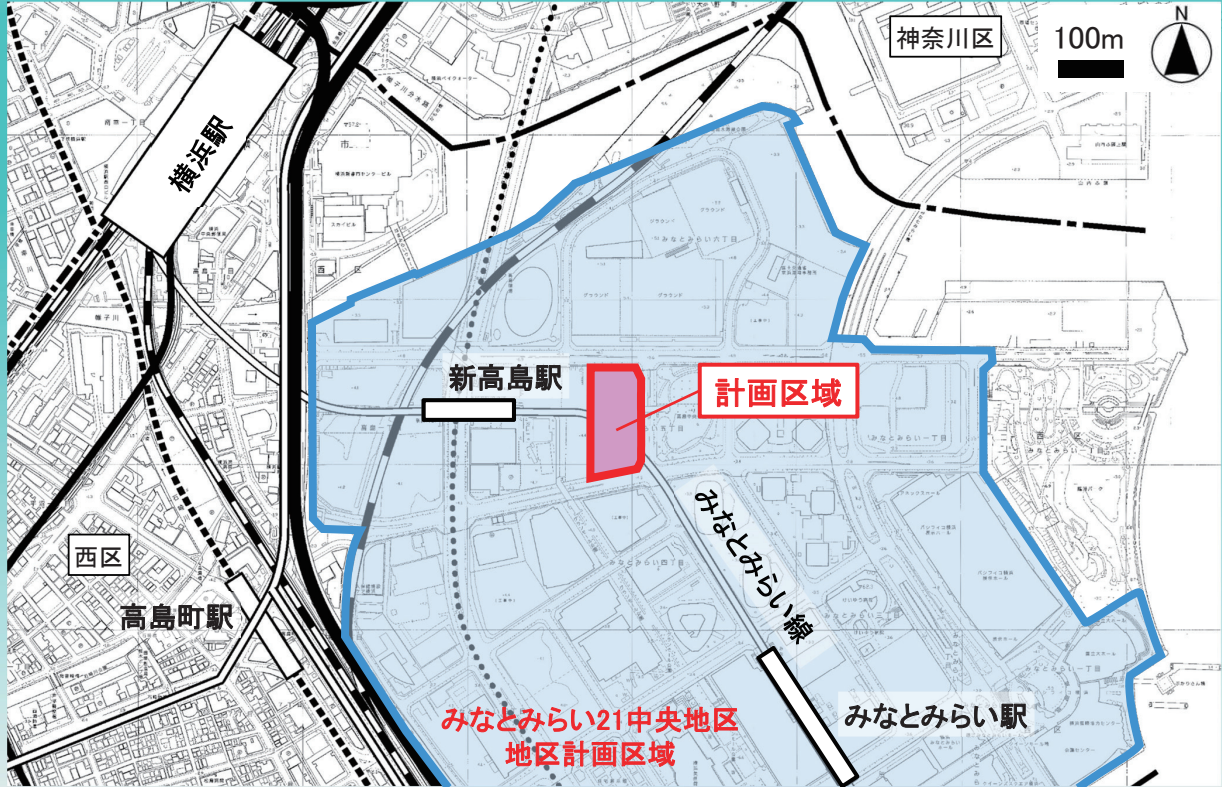
事業の概要

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 第2分類判定届出書 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.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4建都計第9102号)

5

(判定届出書)添付資料p.4

現況写真



令和4年5月24日撮影
 ペDESTリアンデッキ上より計画区域北側を望む



6

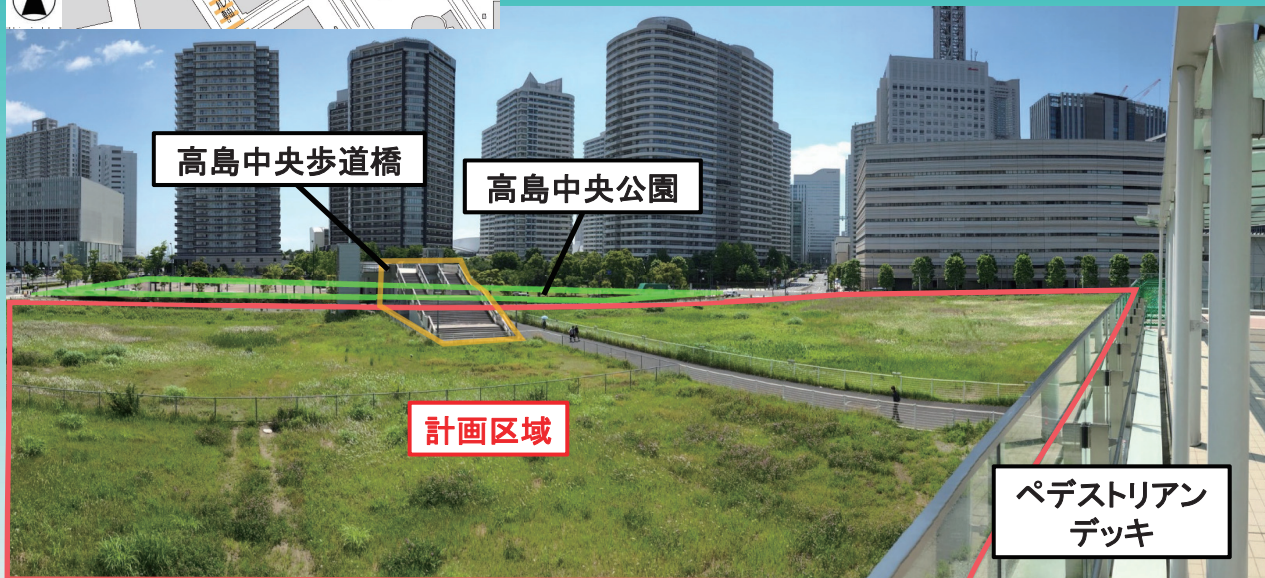
・この資料は、審査会用に作成したものです。審査の過程で変更されることがありますので取り扱いにご注意願います。
 ・この資料は、「みなとみらい21中央地区52街区開発事業計画 第2分類判定届出書 添付資料」の内容を抜粋したものです。

(判定届出書)添付資料p.4

現況写真



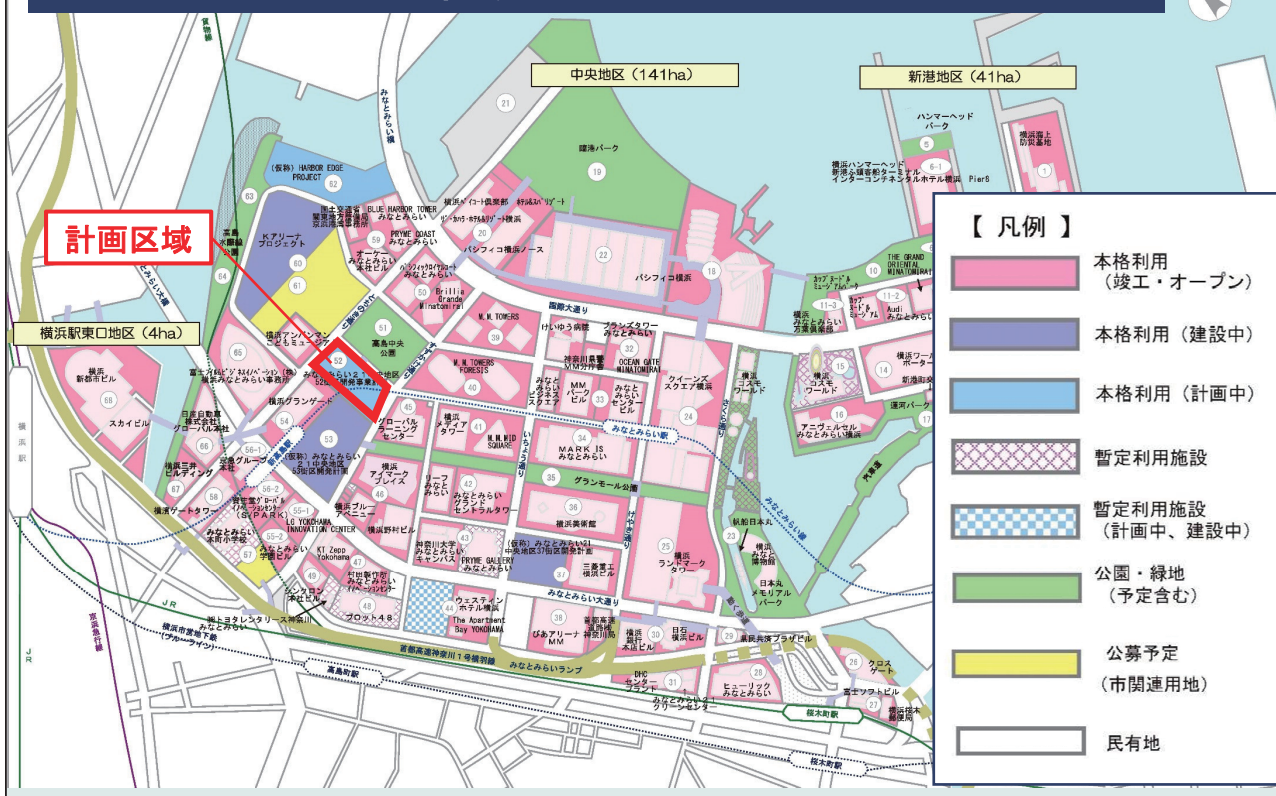
令和4年5月24日撮影
 ペDESTリアンデッキ上より計画区域南側を望む



7

(判定届出書)添付資料p.3

みなとみらい21開発状況図 (令和4年3月1日現在)



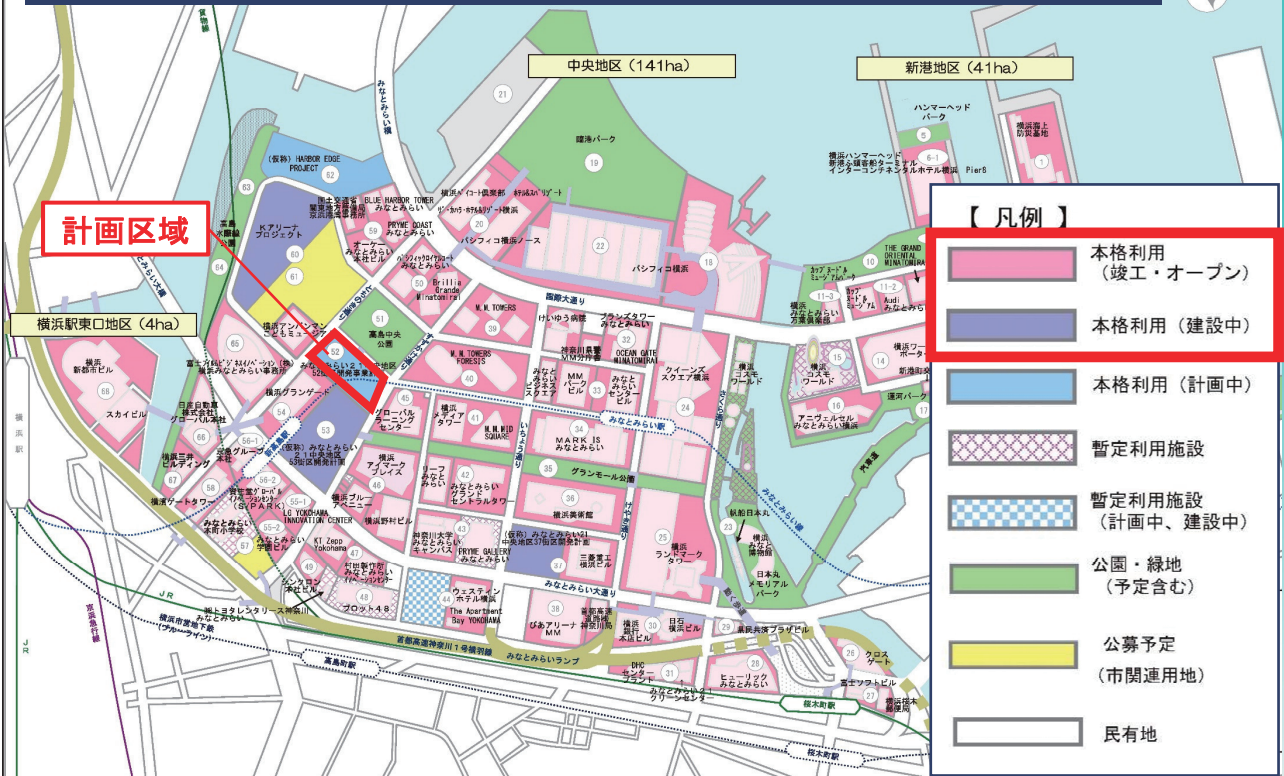
資料:「みなとみらい21地区全体図」(横浜市都市整備局都心再生部横浜駅・みなとみらい21推進課ホームページ、令和4年3月調べ)

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52街区開発事業計画 第2分類判定届出書 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

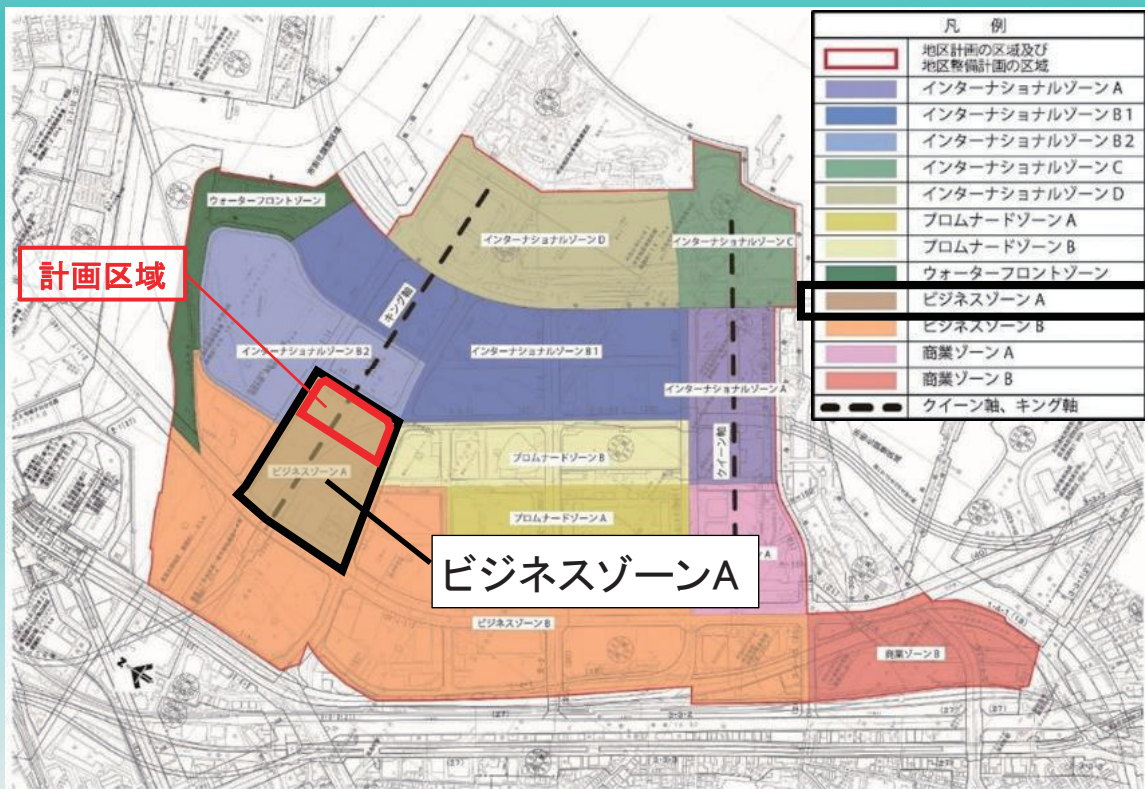
みなとみらい21開発状況図 (令和4年3月1日現在)



資料:「みなとみらい21地区全体図」(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、令和4年3月調べ)

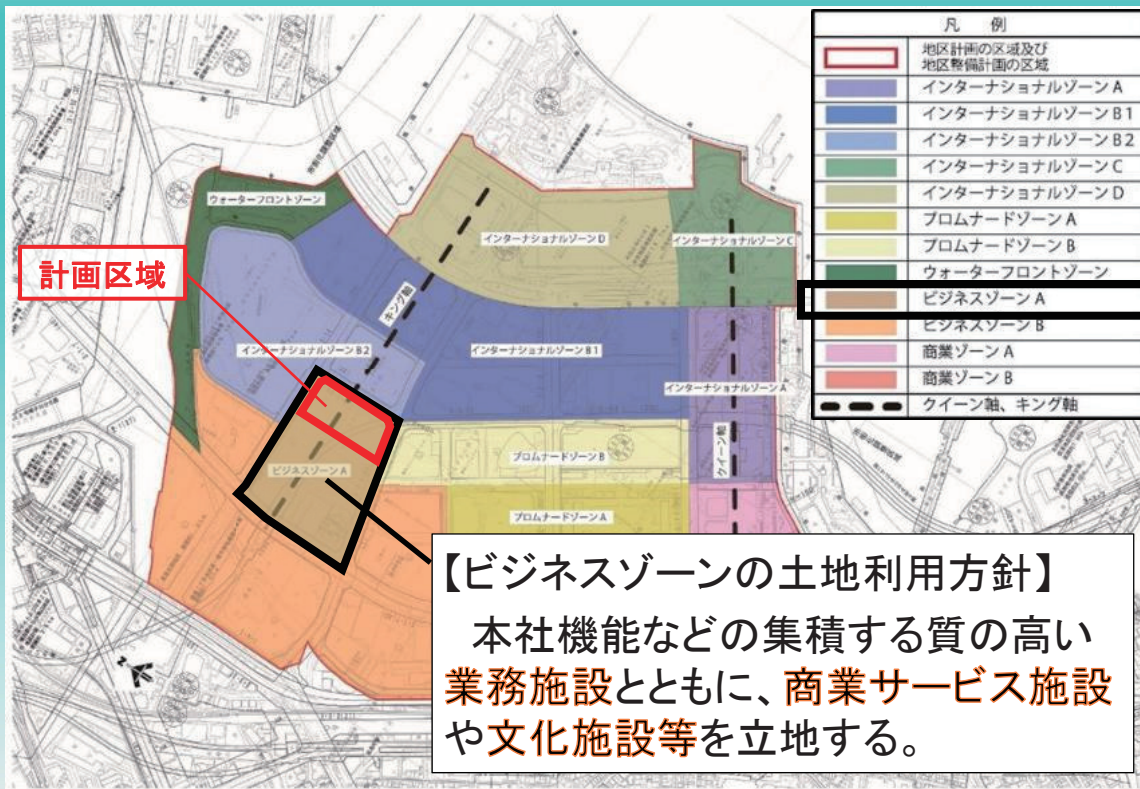
(判定届出書)添付資料p.6

みなとみらい21中央地区の地区区分



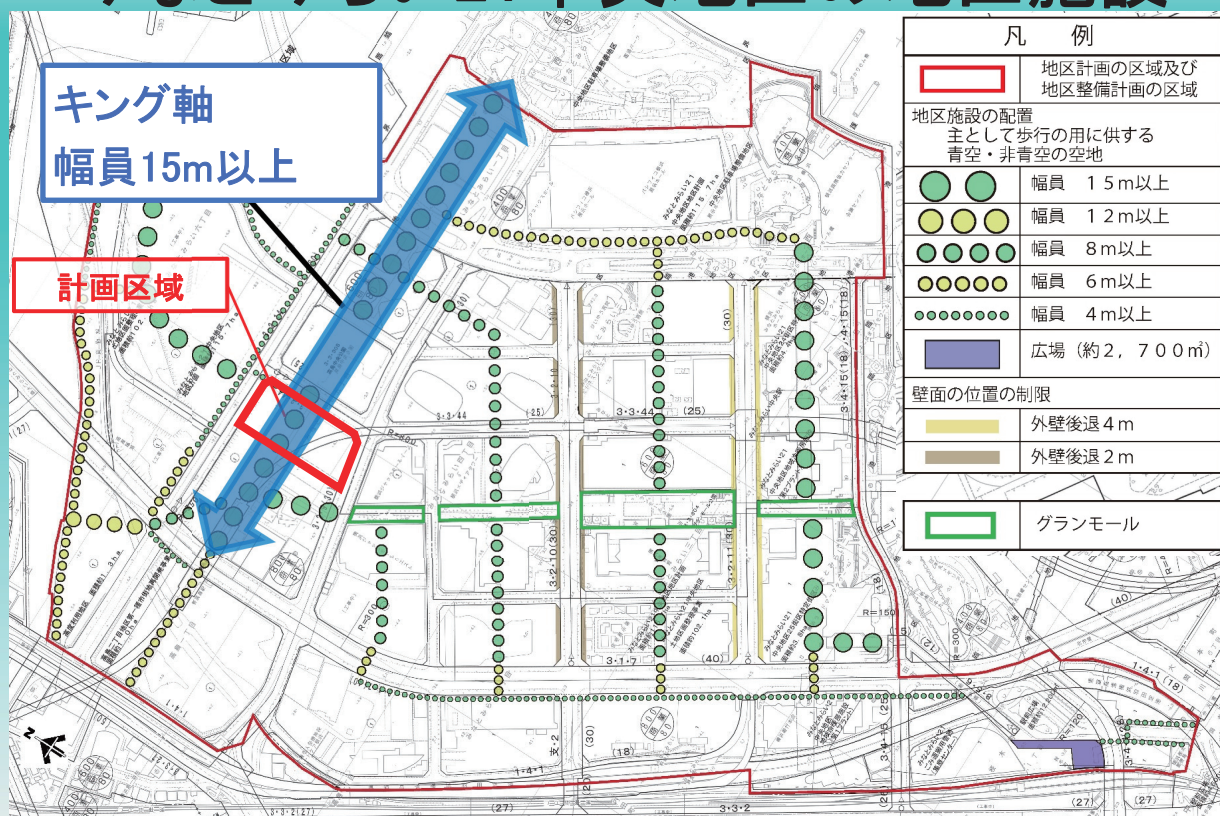
資料:「みなとみらい21中央地区 計画図」(横浜市都市整備局都心再生部横浜駅・みなとみらい21推進課ホームページ、令和4年3月調べ)

みなとみらい21中央地区の地区区分



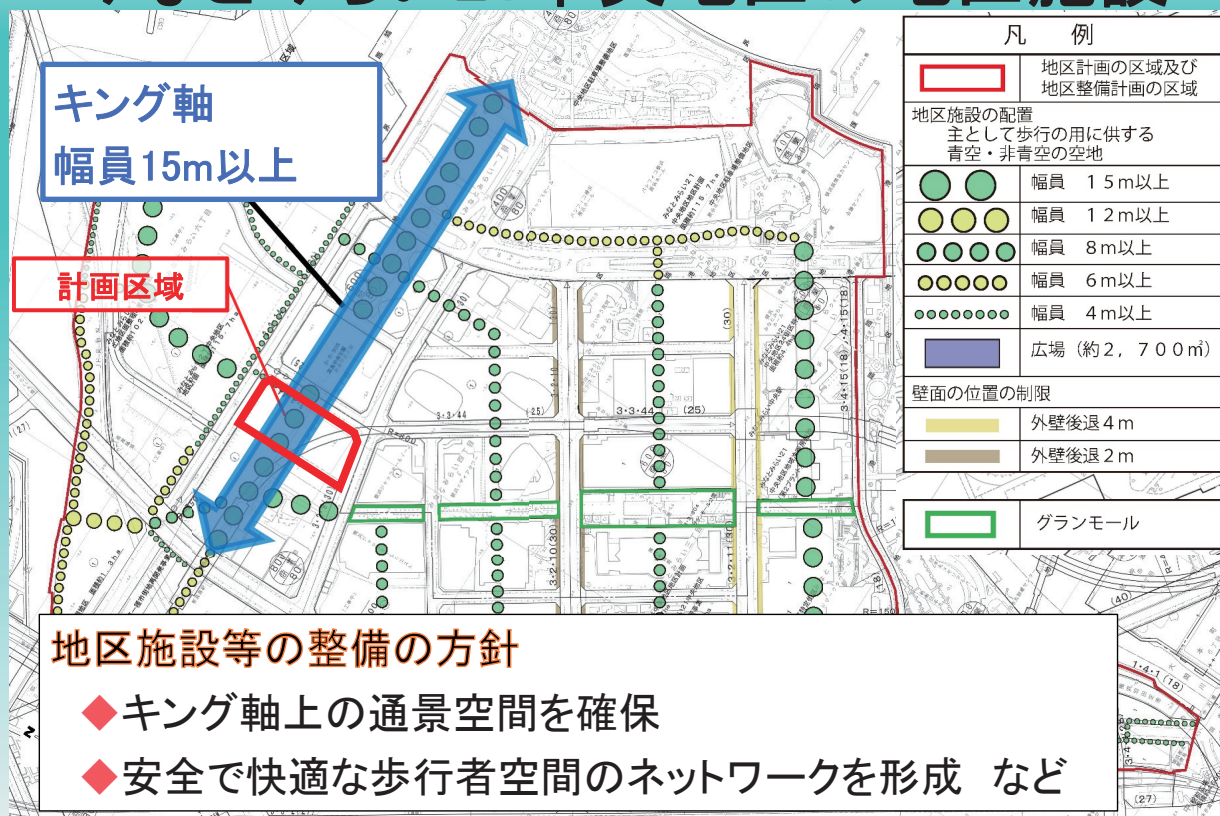
資料:「みなとみらい21中央地区 計画図」(横浜市都市整備局都心再生部横浜駅・みなとみらい21推進課ホームページ、令和4年3月調べ)

みなとみらい21中央地区の地区施設



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、令和4年3月調べ)

みなとみらい21中央地区の地区施設



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、令和4年3月調べ)

みなとみらい21中央地区 上位計画

- ・ 横浜市景観ビジョン
- ・ 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

等

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

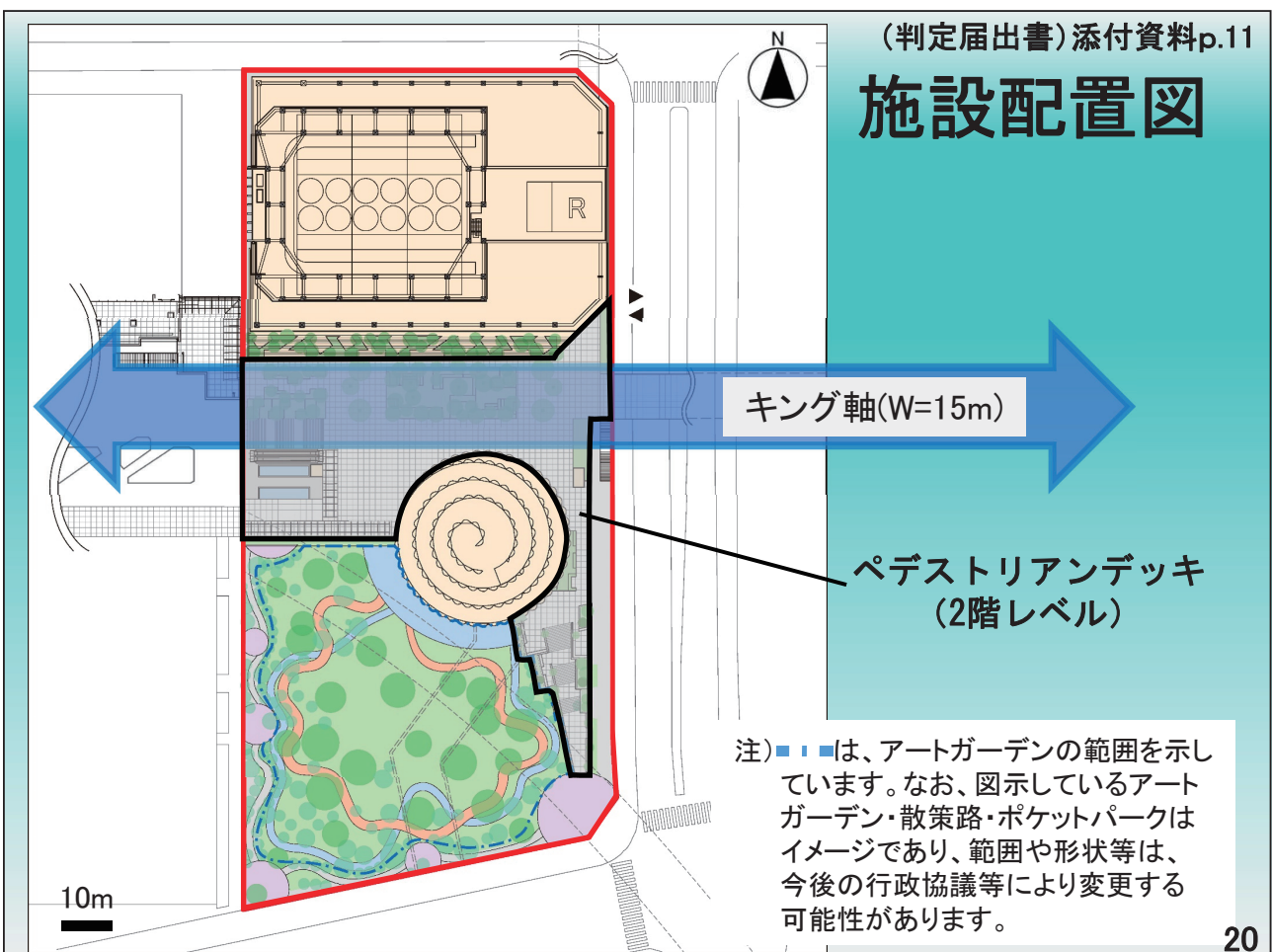
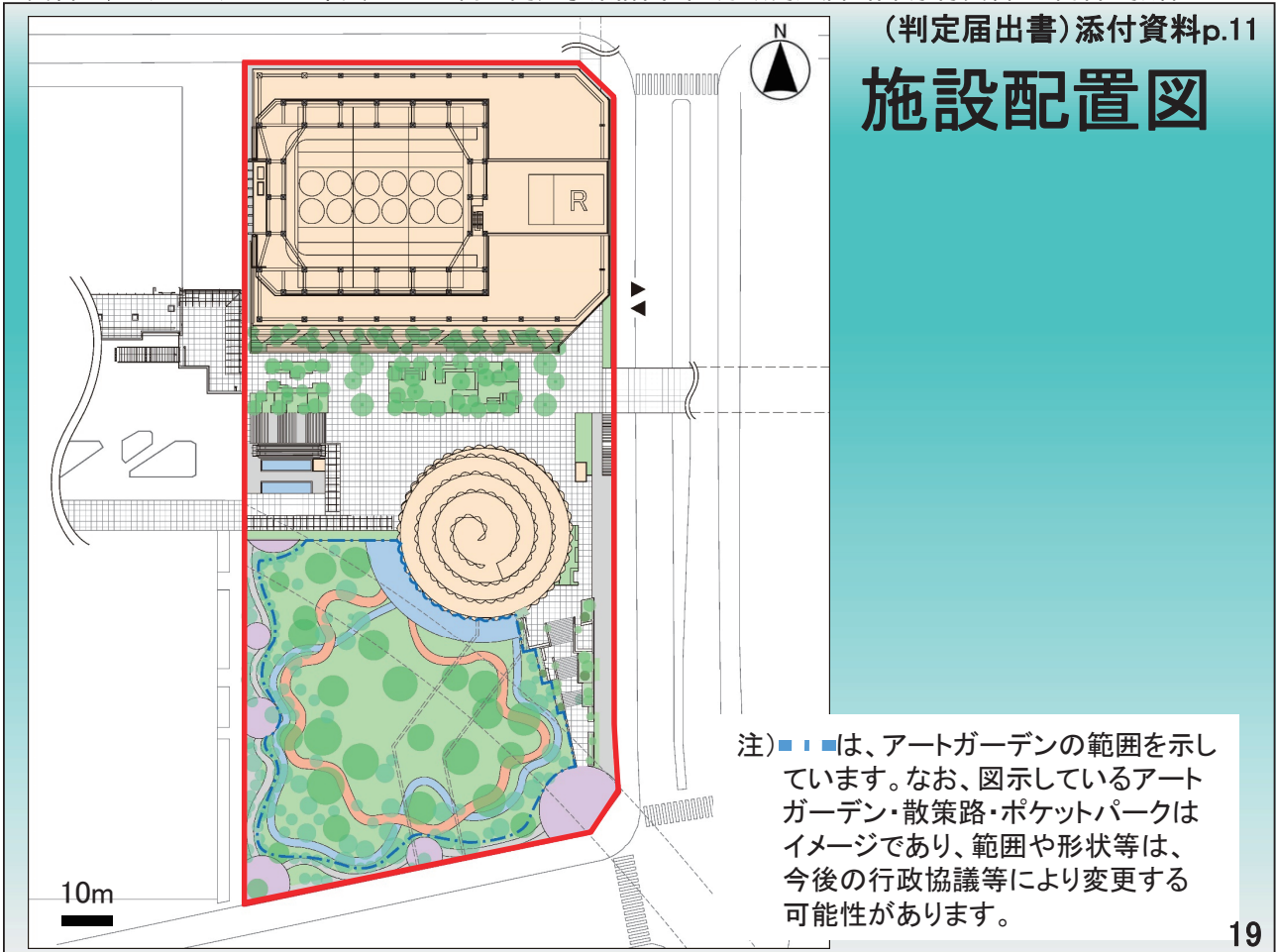
- ◆先進的なオフィスや、世界初のゲームアートミュージアムを設け、多様で多彩な文化交流の発信の拠点となることを目指します。
- ◆新しいワークプレイスやアートとゲームを融合しながら人と人とを結びつけ、コミュニケーションやひらめき、次世代のアイデア創出を誘発するイノベーションプラットフォームを整備することで賑わいを創出します。
- ◆地域冷暖房プラントを設置して、みなとみらい21中央地区に供給される地域冷暖房事業の強化と効率化を図り、地域やまちづくりに貢献します。

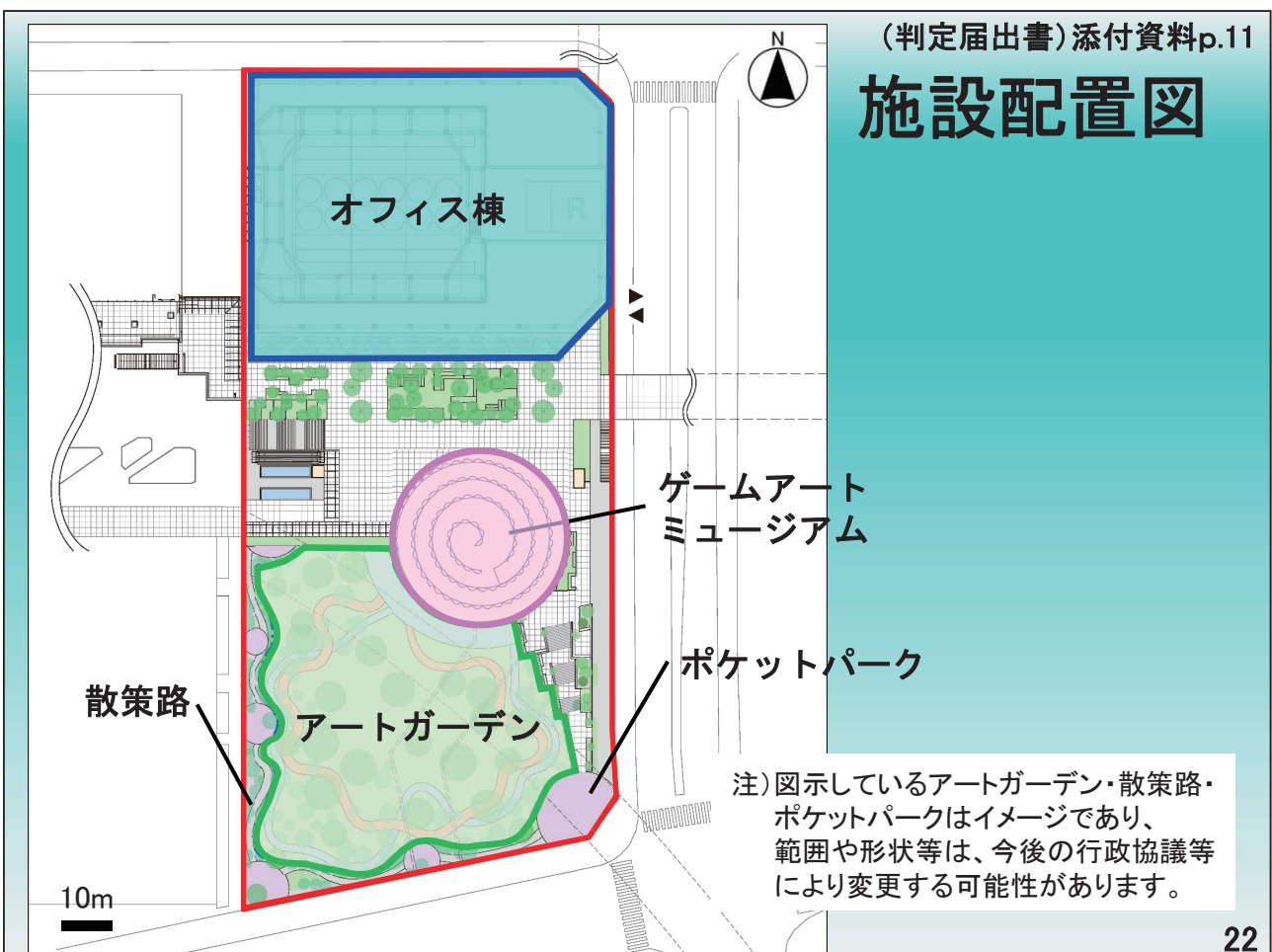
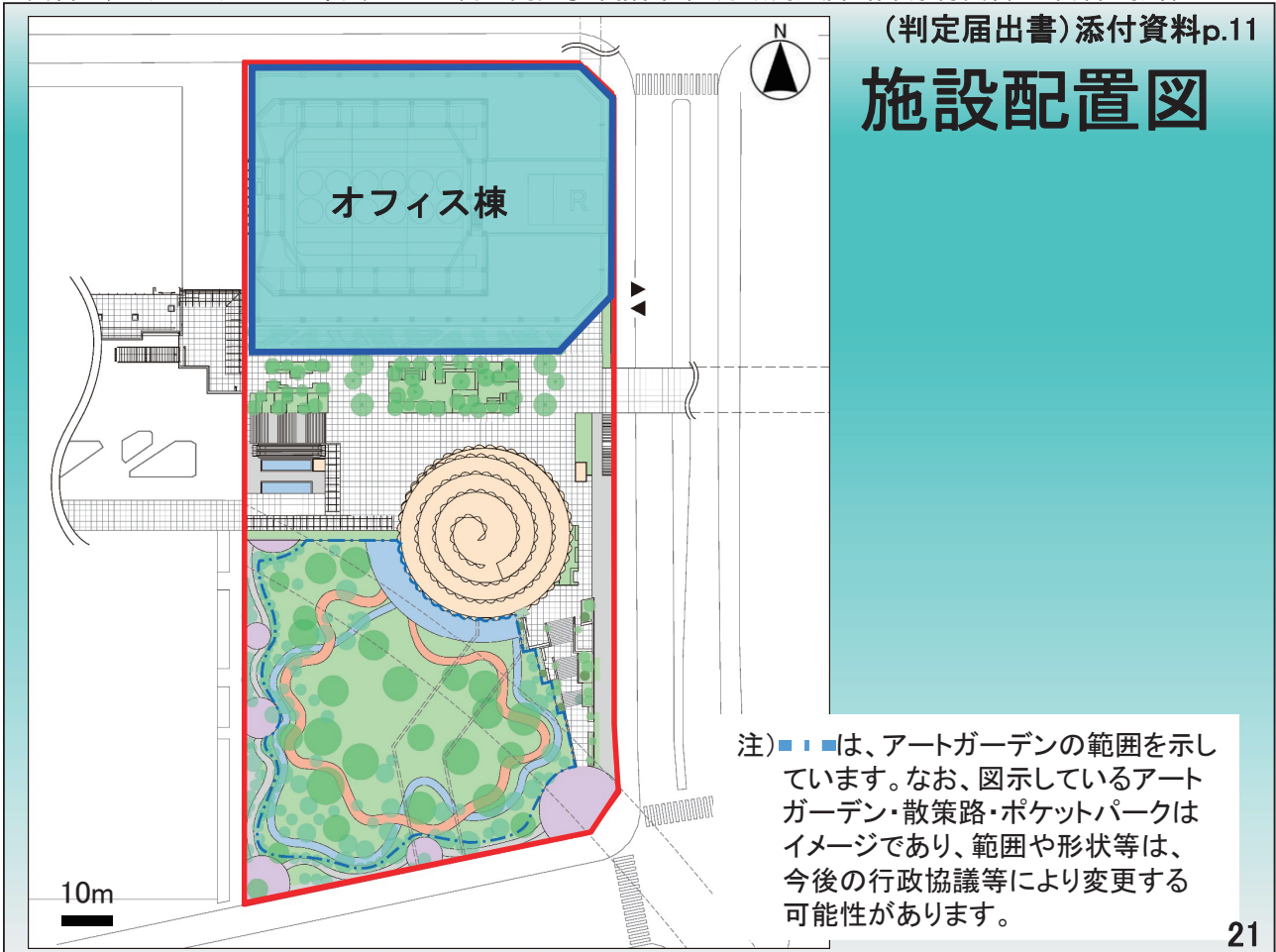
17

イノベーションプラットフォームについて

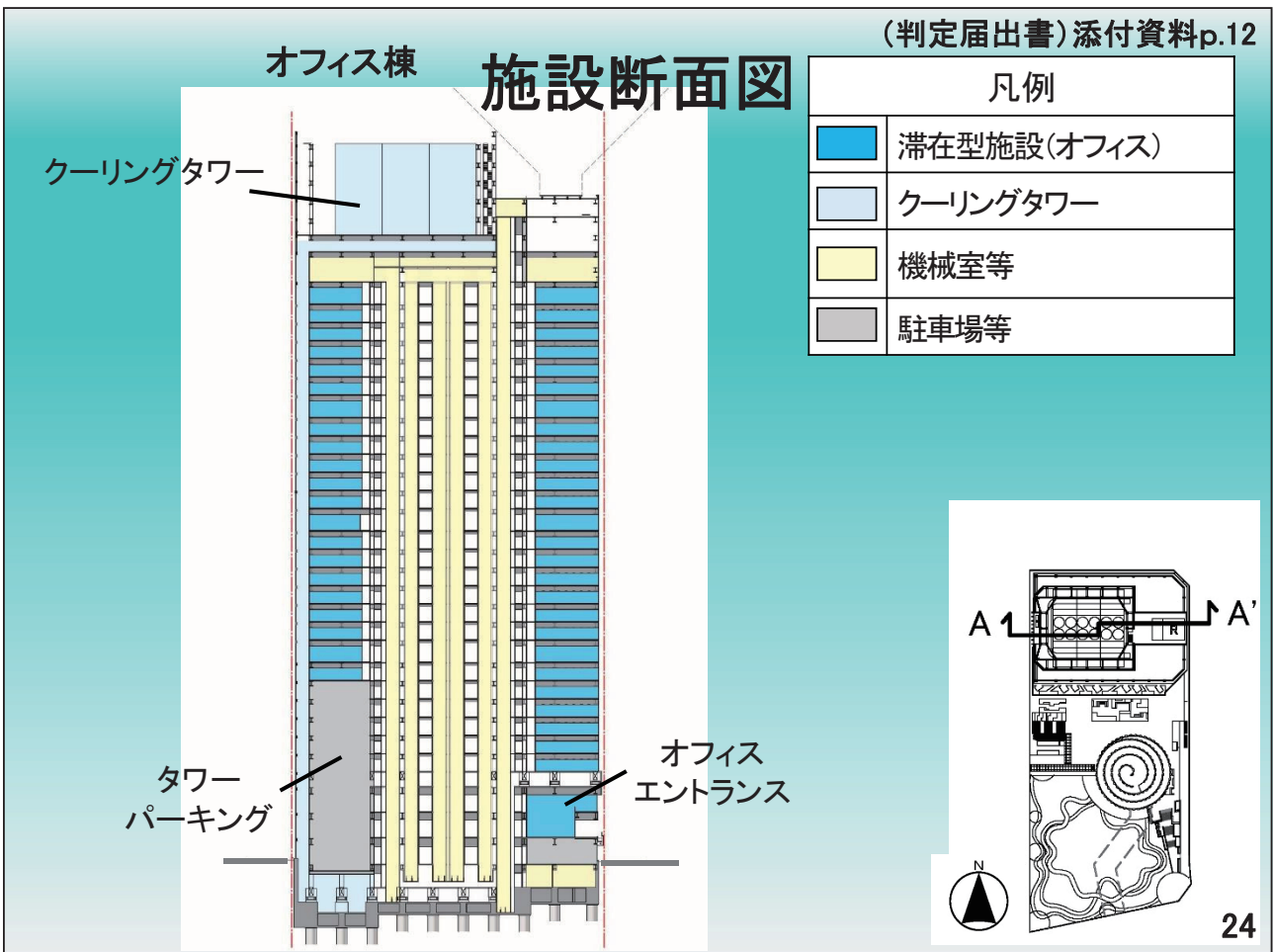
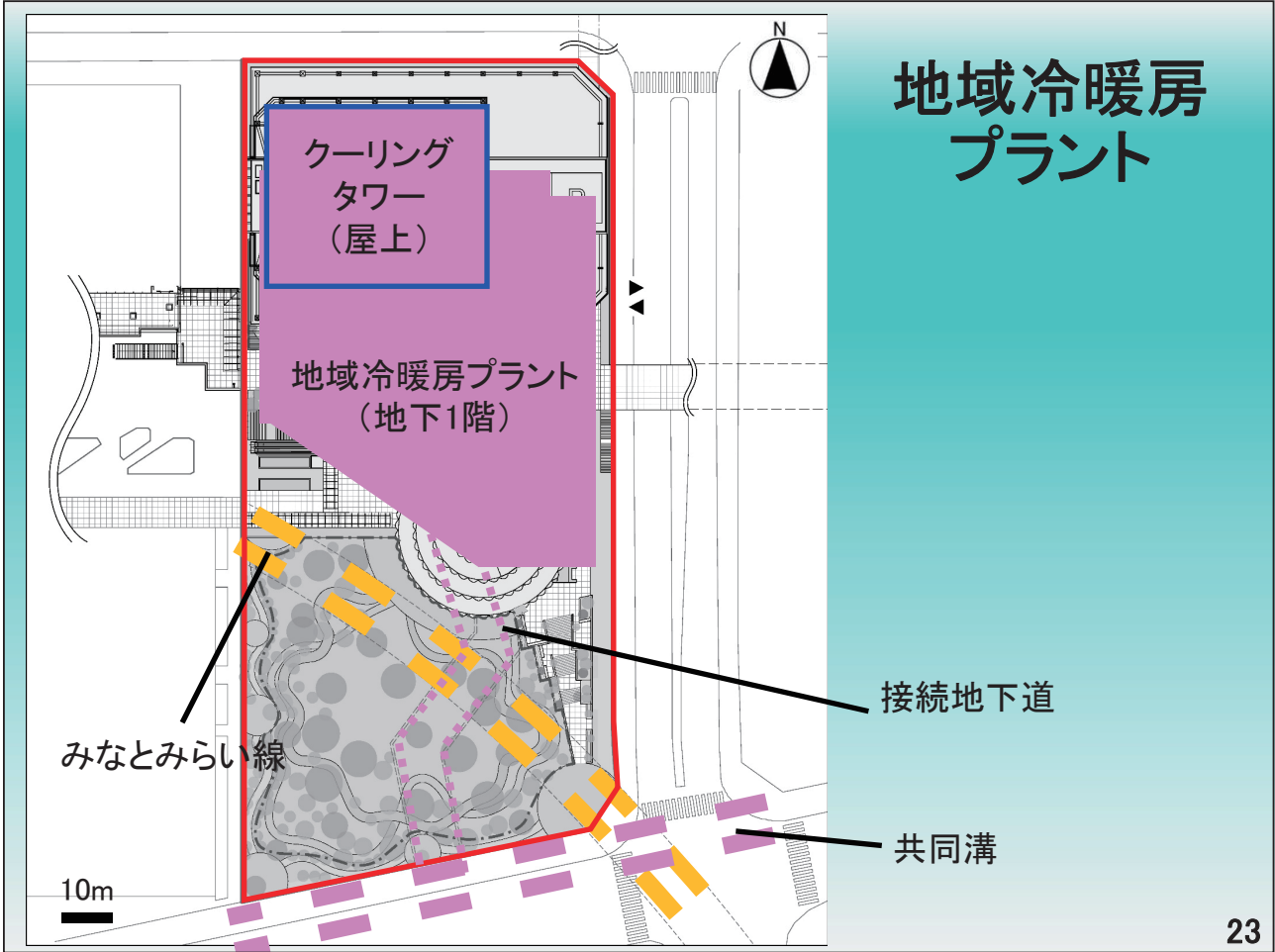
- ◆個人の新しい「働き方」を支援
- ◆入居テナント×周辺住民のシェアスペース
- ◆企業×教育機関×スタートアップの
インキュベーションラボ

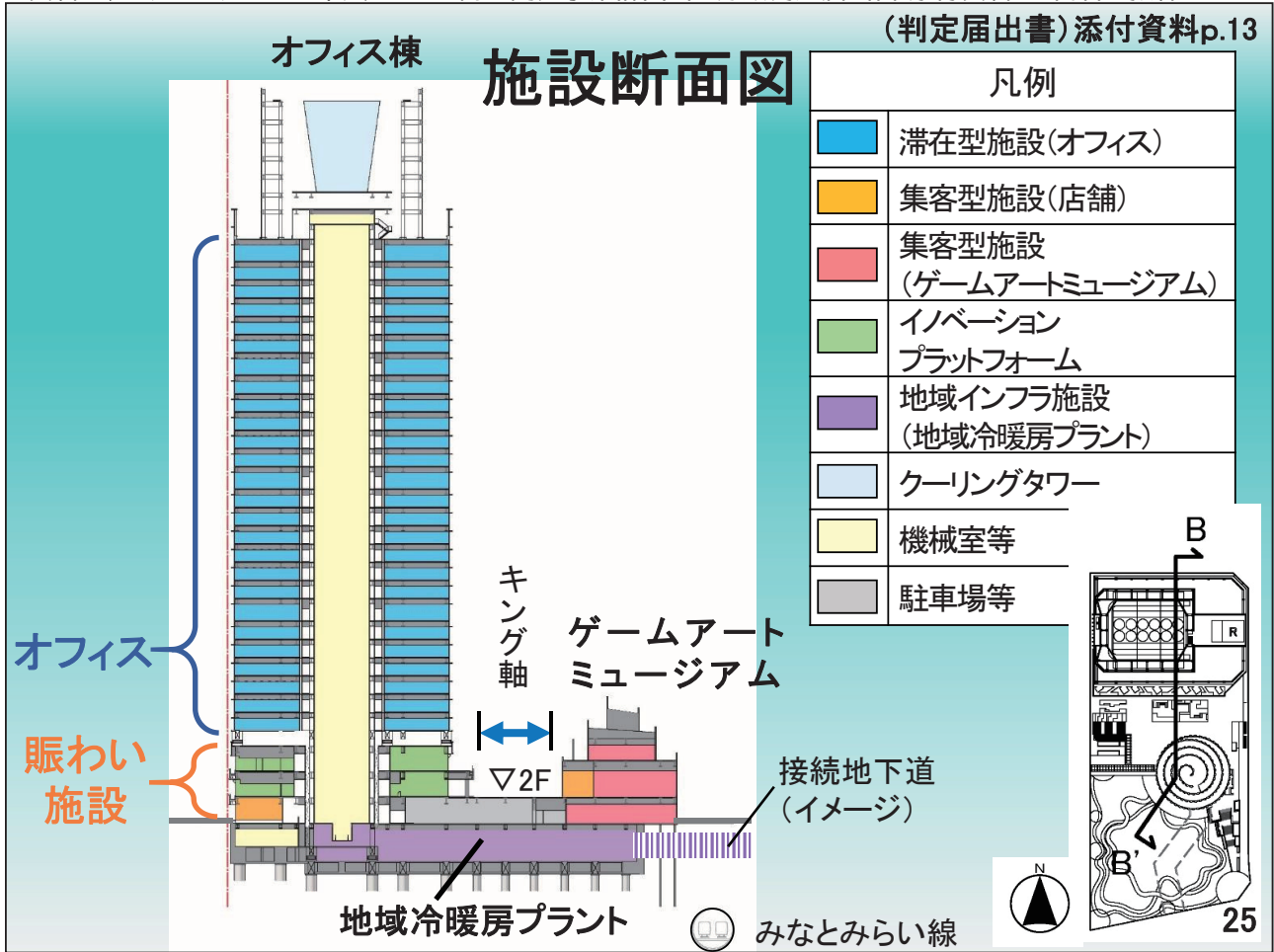
18





・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 第2分類判定届出書 添付資料」の内容を抜粋したものです。



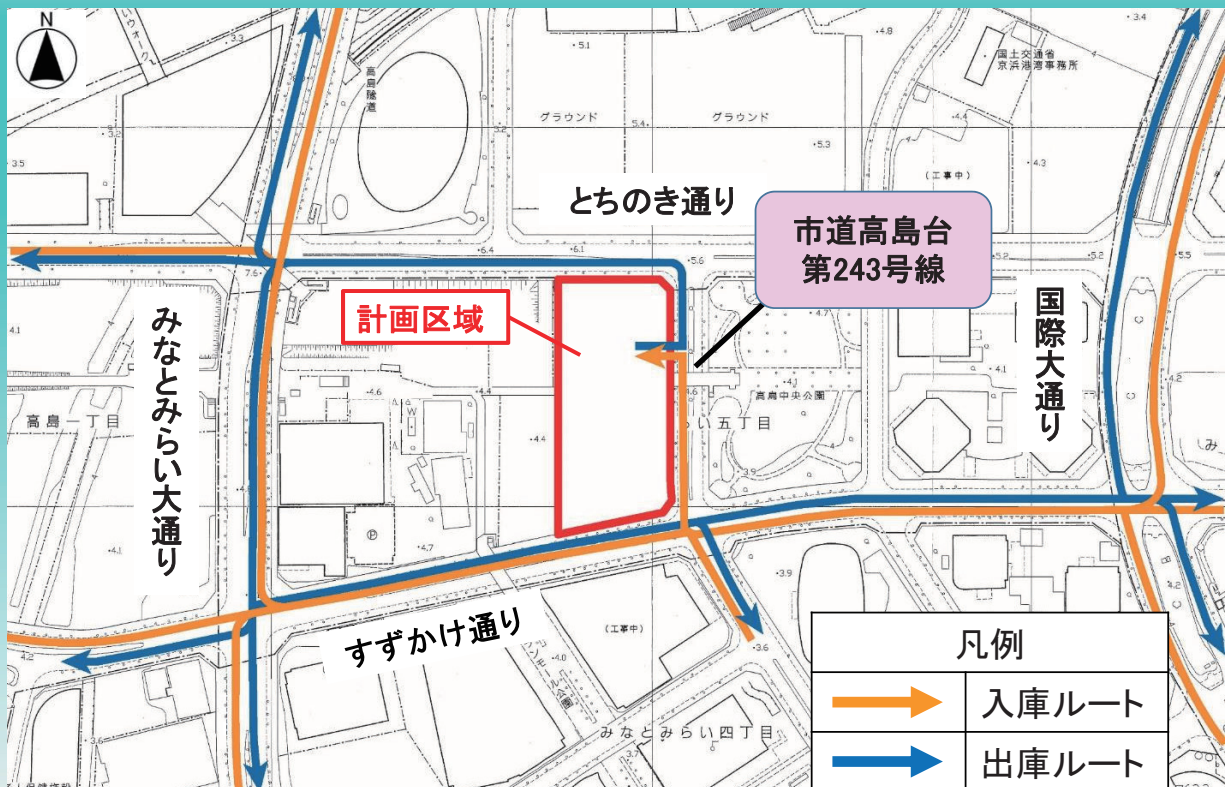


イメージパース



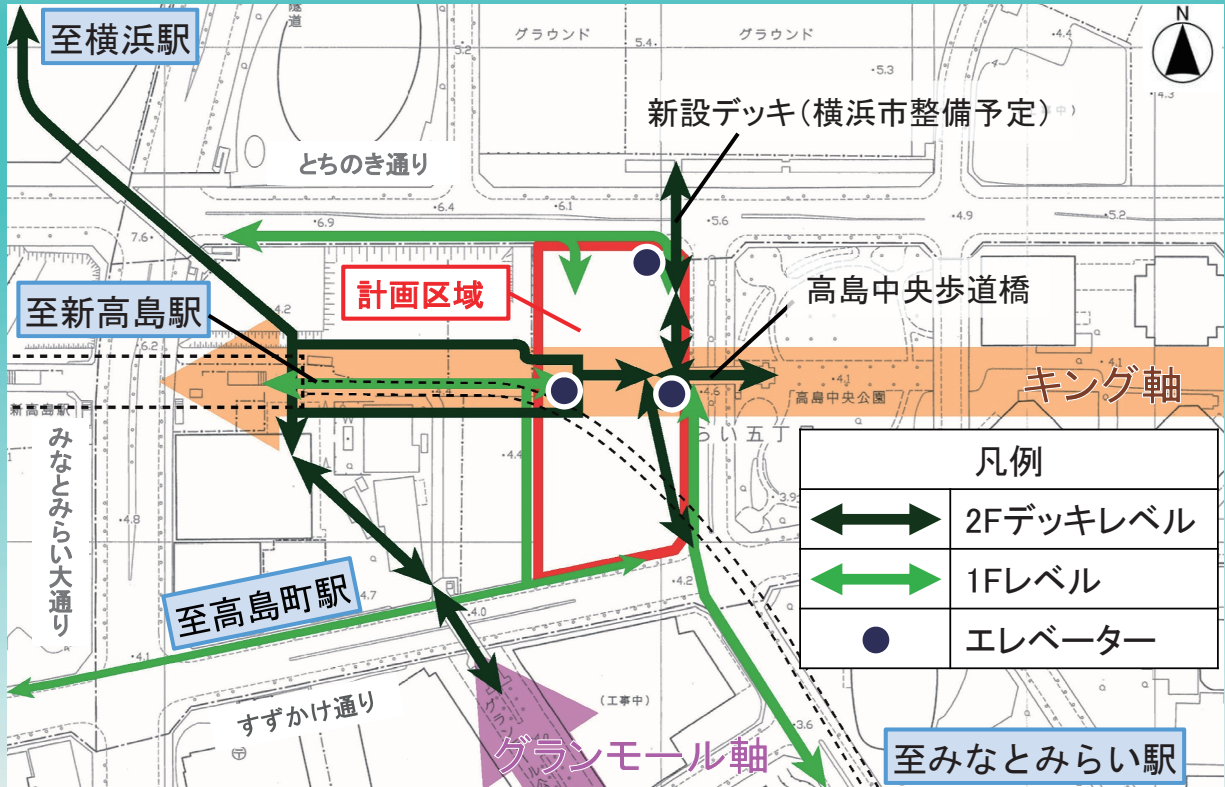
注)現在のイメージであり、今後、行政協議等により変更する可能性があります。
 注)()内は建物高さを示しています。

関連車両の走行ルート



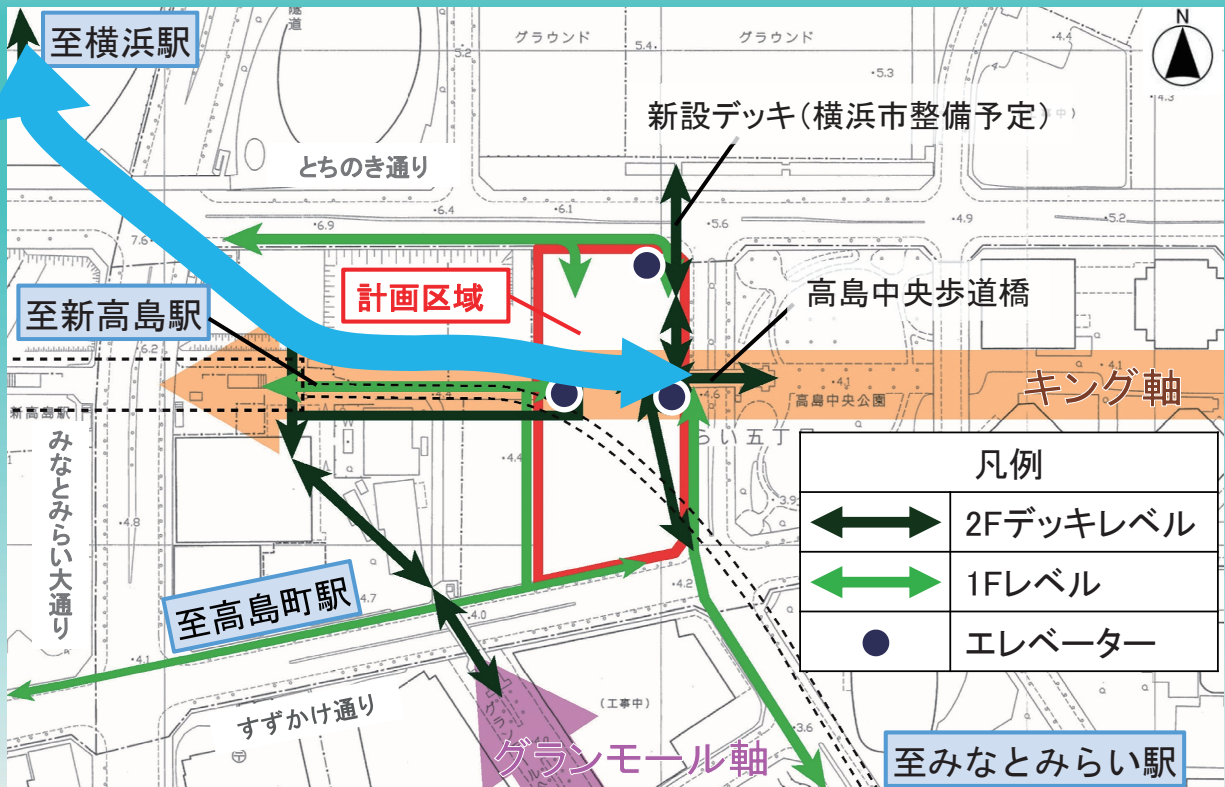
この地図の作成にあたっては、横浜市発行の1/2,500地形図を使用しています。(横浜市地形図複製承認番号 令4建都計第9102号)

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4建都計第9102号)

歩行者の歩行ルート

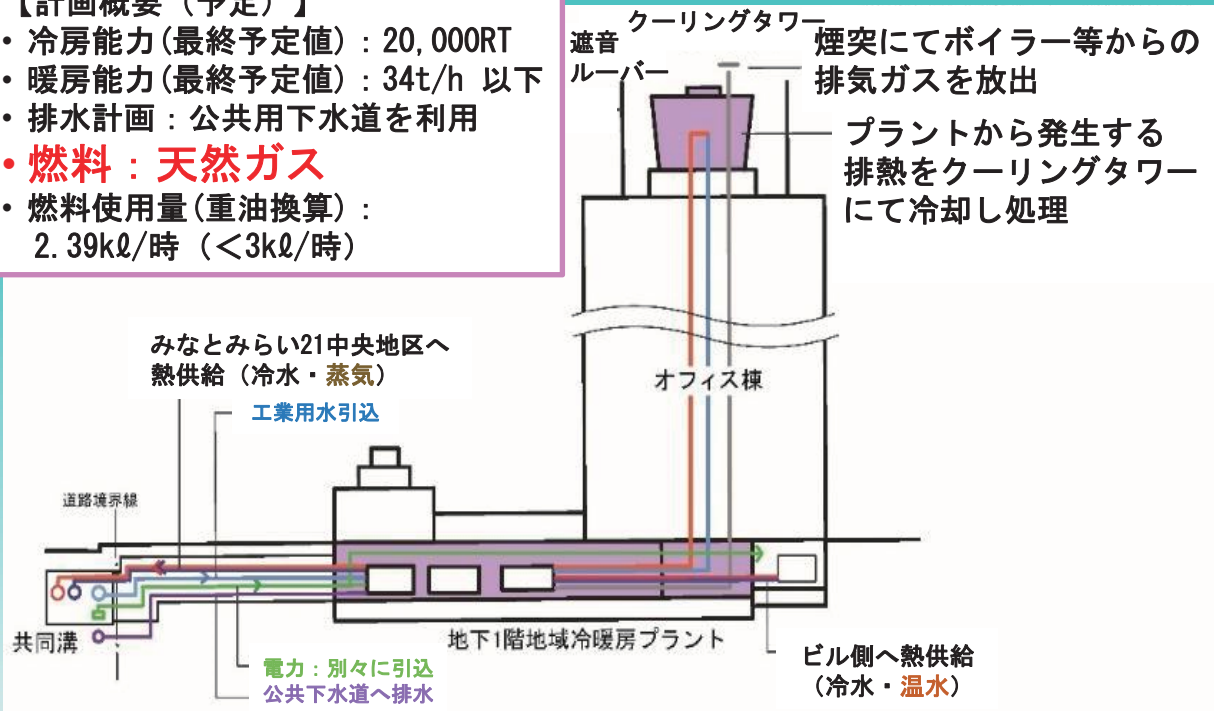


この地図の作成にあたっては、横浜市発行の1/2,500地形図を使用しています。(横浜市地形図複製承認番号 令4建都計第9102号)

地域冷暖房プラントの概要

【計画概要(予定)】

- ・冷房能力(最終予定値) : 20,000RT
- ・暖房能力(最終予定値) : 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)



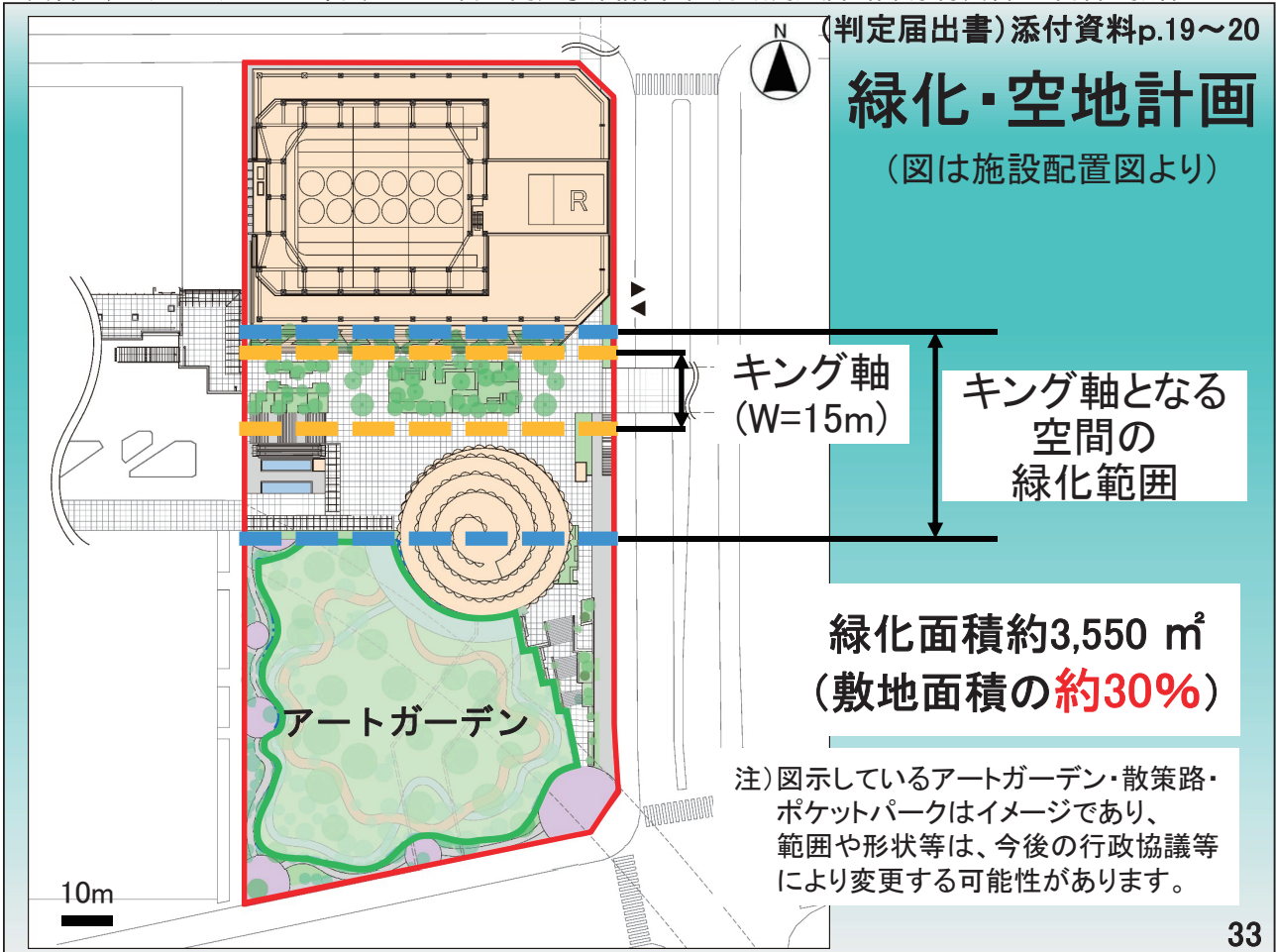
地域冷暖房プラントの概念図

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

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



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。

アートガーデンの緑化面積:約3,000 m²

35

防災等に関する計画

防災機能の整備

- ◆ 帰宅困難者の一時滞在スペースとして、イノベーションプラットフォームを開放します。
- ◆ 防災倉庫、非常用発電機や汚水貯留槽等の設置

地震・液状化対策

- ◆ 中間免震の採用
- ◆ 支持地盤までの杭支持形式

浸水対策

- ◆ 主要な電気室等は2階以上に配置
- ◆ 防潮板の設置

等

36

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. 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

**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**

**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**

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「旧水部上の埋立地」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。

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・令和3年】
南北方向の出現頻度が高く、静穏率（風速0.4m/s以下）は1.9%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0.1～7.3%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。

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

計画区域及びその周辺には、大気汚染物質が滞留しやすい気象条件を有する地域はないと考えます。

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

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

<地域冷暖房プラント>

- ◆ 大気への影響に配慮した施設整備や運営を行います。
 - ・ 低NOxバーナーや排ガス循環機能を有したボイラーの採用
 - ・ 排熱を処理するためのクーリングタワーの設置
 - ・ 排気濃度の測定・記録・保存・届出の実施

⇒地域の大气環境に相当程度の環境影響を及ぼすおそれはないものと考えます。

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

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

- ◆ 計画区域周辺の横浜港は、水質汚濁防止法における総量規制の対象となる東京湾の一部であり、水質汚濁防止法上の定義としては、「閉鎖性水域」となります。
- ◆ 「工事中の排水」及び「計画建築物（地域冷暖房プラントを含む）から排出される下水」は公共下水道へ放流する計画です。

⇒公共用水域に影響を及ぼすおそれはないと考えます。

判定基準に対する考え方

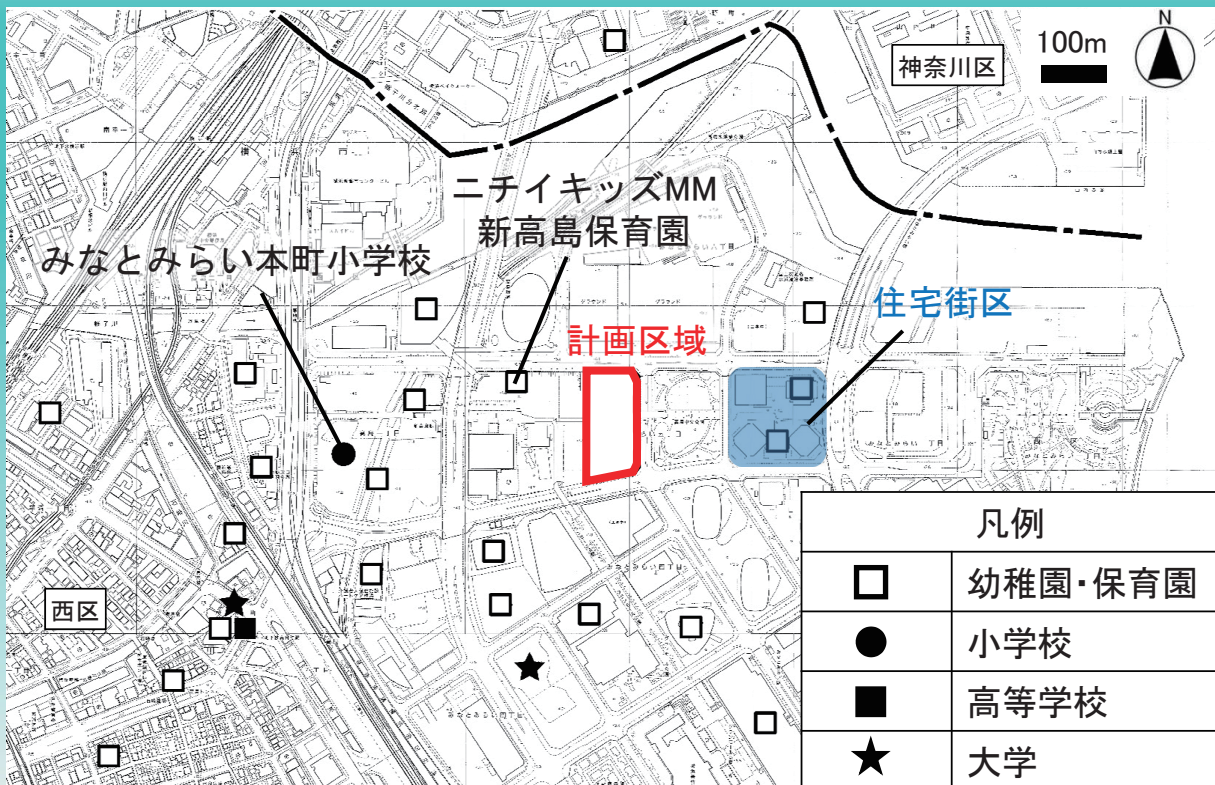
■施行規則第15条第1項(1)の判定基準の項目

**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。
- ◆ 地区計画区分の10区分/全12区分で、住宅用途の整備は不可とされています。
- ◆ 計画区域周辺は主に商業・業務施設が立地しています。

教育機関等の状況



資料:「よこはまっぷ」(横浜市政策局、令和4年3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4建都計第9102号)

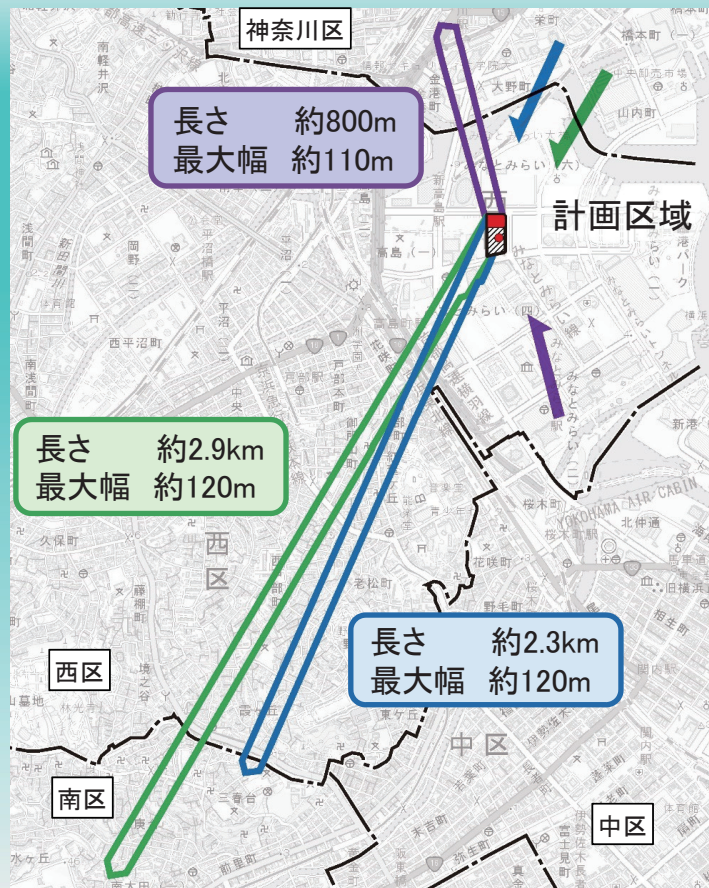
判定基準に対する考え方




■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**

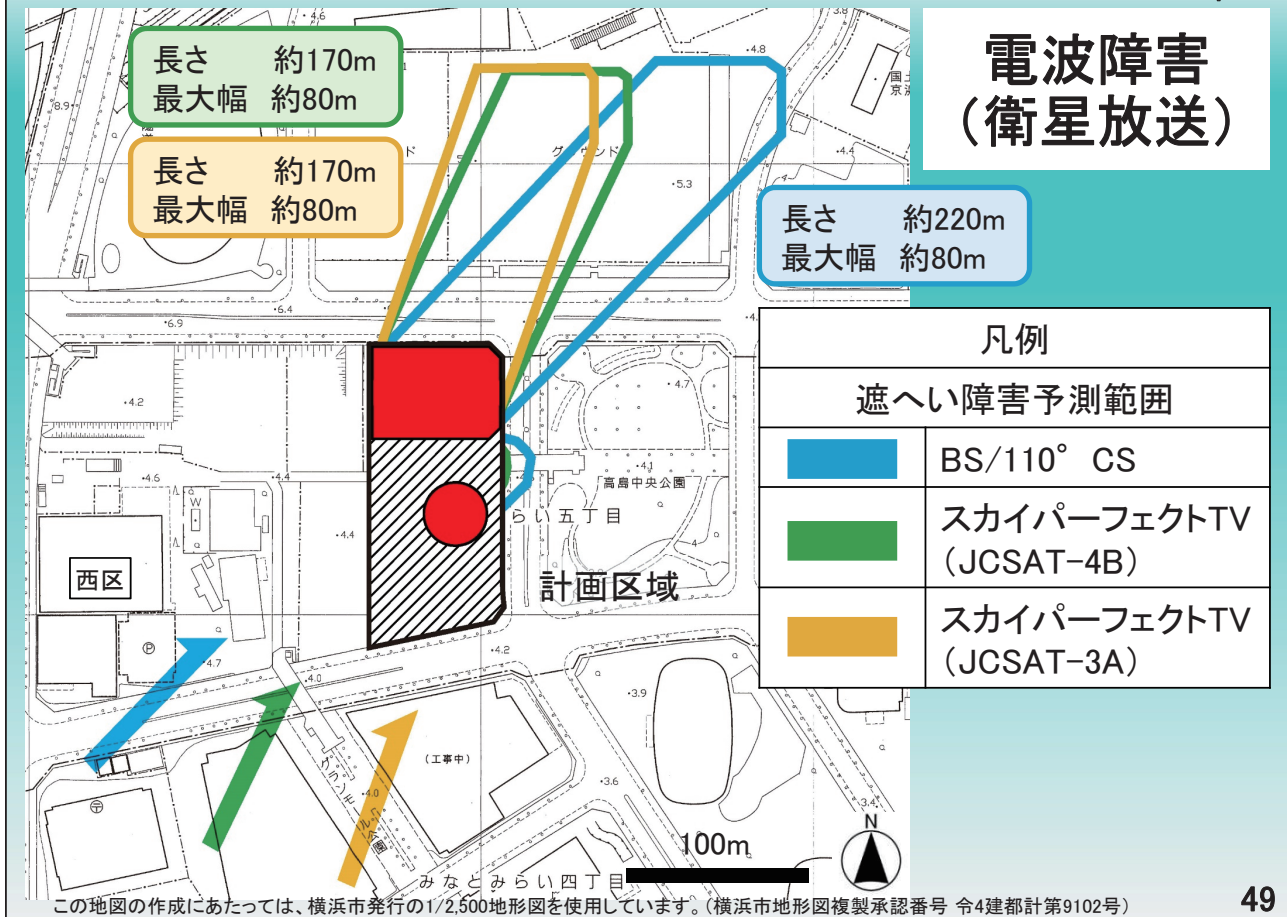
- ◆ 電波障害
- ◆ 日影
- ◆ 風害
- ◆ 圧迫感

電波障害 (地上デジタル放送)



凡例	
遮へい障害予測範囲	
	東京局 (東京スカイツリー)
	横浜局 (TVKタワー)
	みなとみらい中継局 (ランドマークタワー)

この地図の作成にあたっては、国土地理院発行の電子地形図25,000を使用しています。



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。

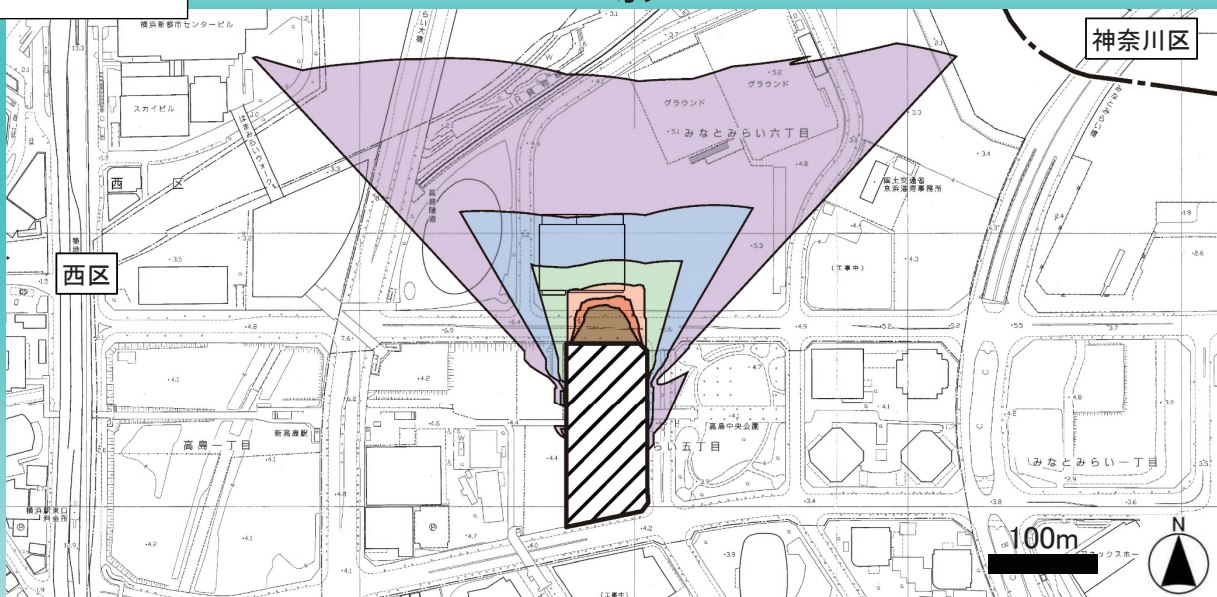
計画区域周辺に対して、計画建築物による電波障害が相当程度の環境影響を及ぼすおそれはないものと考えます。




日影

- ◆ 計画区域及び周辺は商業地域に指定されており、横浜市建築基準条例第4条の4に基づく規制はありません。
- ◆ 計画区域東側の住宅街区及び高島中央公園に配慮し、オフィス棟を北側の配置とします。

冬至日

日影

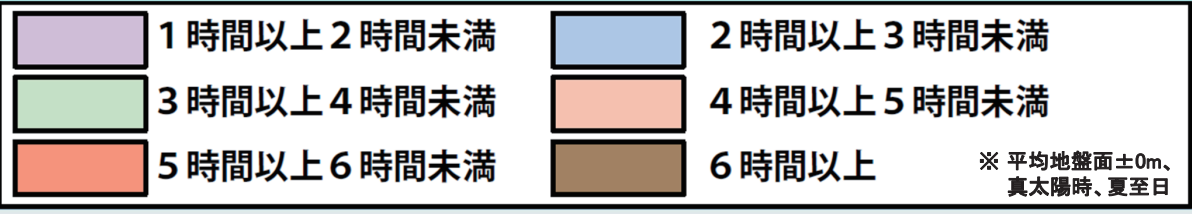
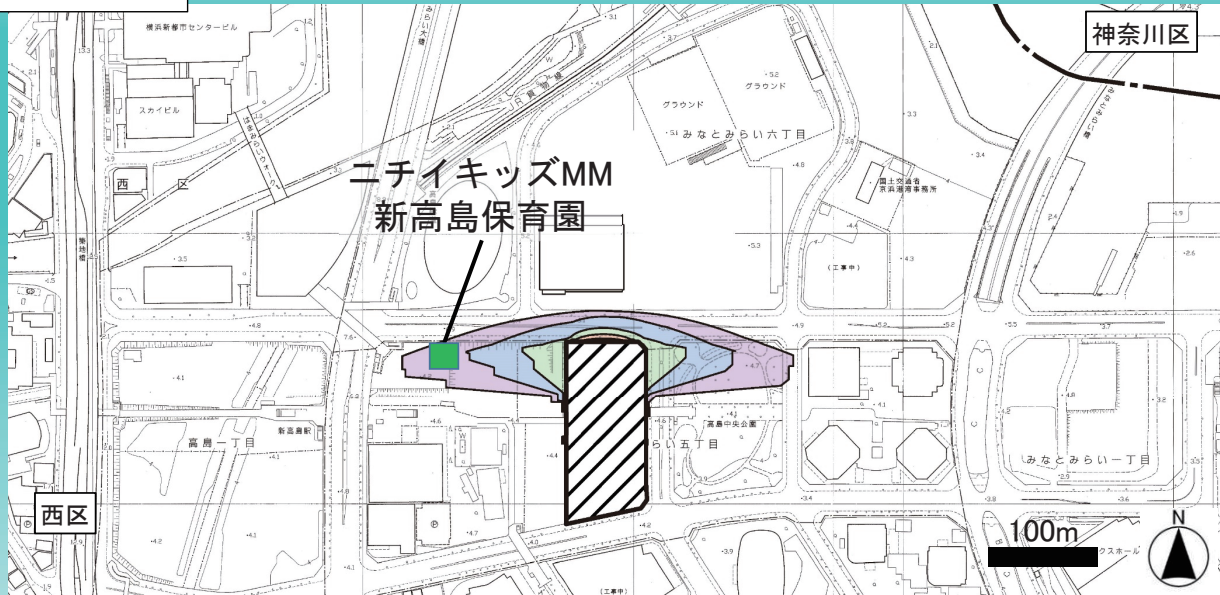


	1 時間以上 2 時間未満		2 時間以上 3 時間未満
	3 時間以上 4 時間未満		4 時間以上 5 時間未満
	5 時間以上 6 時間未満		6 時間以上

※ 平均地盤面±0m、真太陽時、冬至日

夏至日

日影



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4建都計第9102号)

日影

計画区域周辺に対して、計画建築物による日影が相当程度の環境影響を及ぼすおそれはないものと考えます。

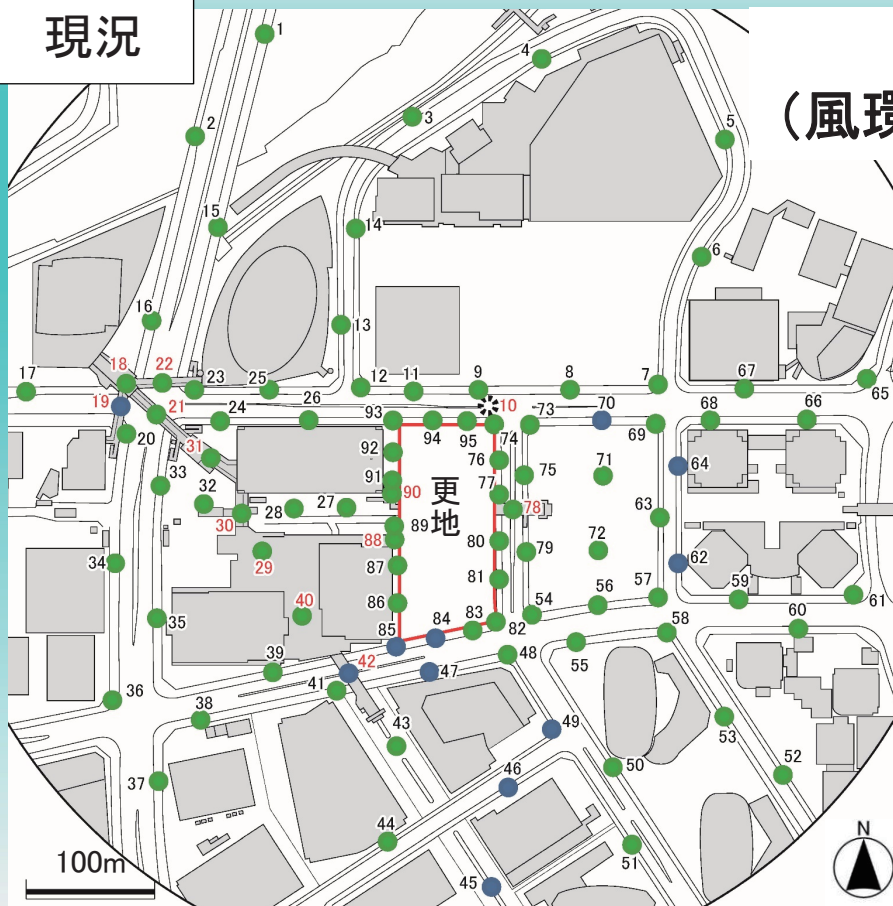
風害（風環境評価尺度）

強風による影響の程度	対応する空間の例	評価される強風レベルと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 野外レストラン	10% (37日)	0.9% (3日)	0.08% (0.3日)
ランク2 ●	住宅街 公園	22% (80日)	3.6% (13日)	0.60% (2日)
ランク3 ●	事務所街	35% (128日)	7.0% (26日)	1.50% (5日)

上記以外は「ランク外 ●」とします。

現況

風害（風環境評価結果）



- ランク1 ● 83地点
- ランク2 ● 11地点
- 欠測 ○ 1地点
- 計画区域

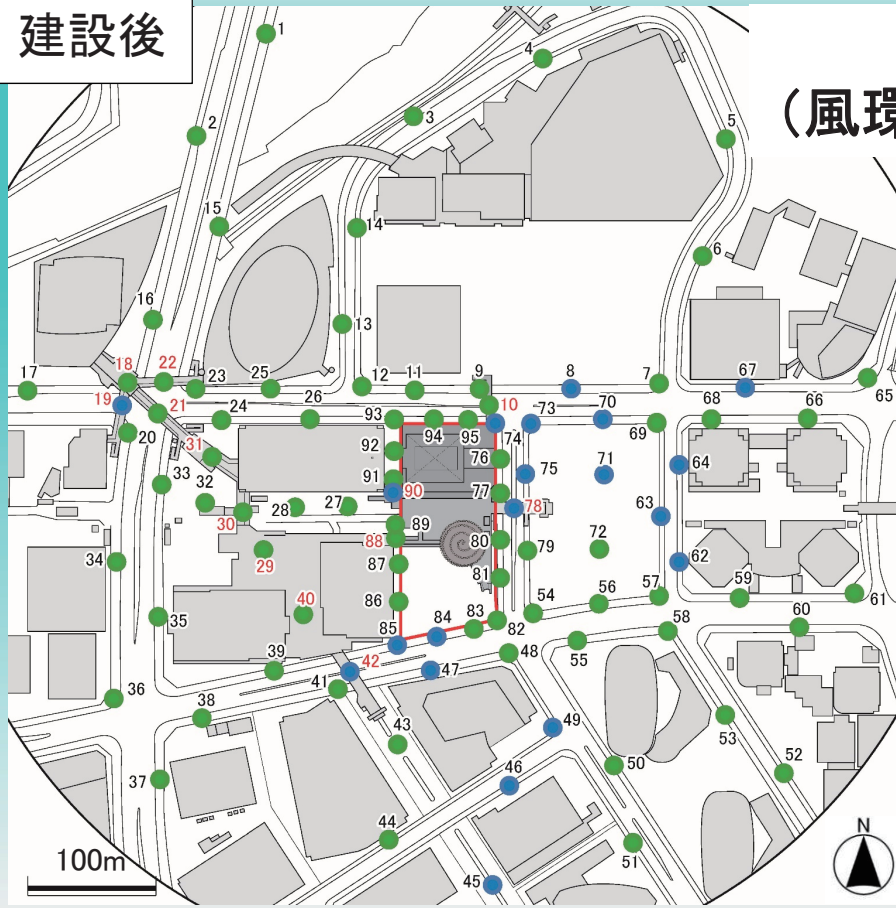
- ※ 計画区域は更地、計画区域周辺は、工事中及び計画中の開発事業の竣工後の状況を反映しています。
- ※ 原則、地表面から高さ2mでの評価です。
- ※ 赤字は、デッキ上の予測地点です。
- ※ 測定点10は、新設デッキ上に位置しているため、欠測としています

・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52街区開発事業計画 第2分類判定届出書 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.61

建設後

風害 (風環境評価結果)



ランク1 ● 75地点

ランク2 ● 20地点

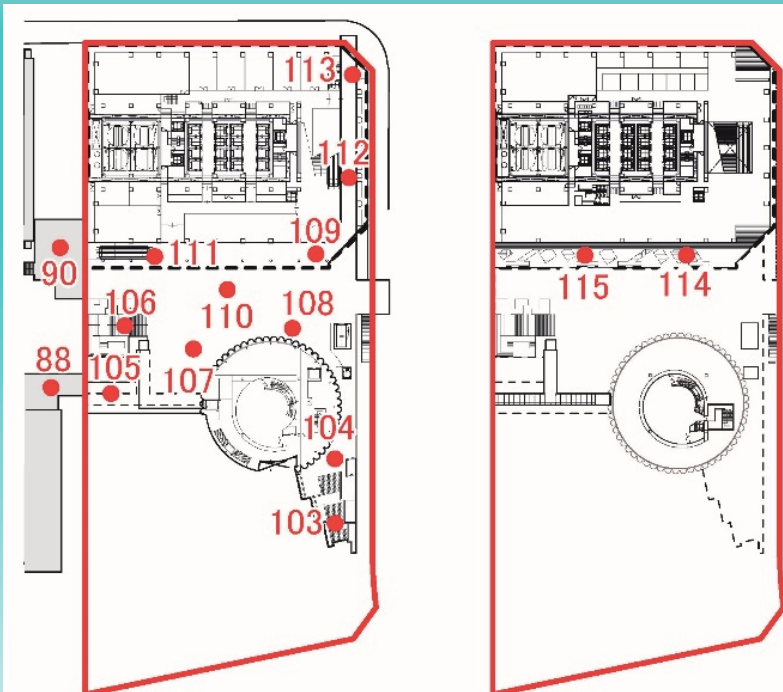
計画区域

- ※ 計画区域は計画建築物のみであり、外構植栽は含まれていません。また、計画区域周辺は、工事中及び計画中の開発事業の竣工後の状況を反映しています。
- ※ 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。

57

(判定届出書)添付資料p.資-60

風害 (追加検証)



【対象】

みなとみらい21中央地区地区計画において、「地区施設」に位置付けられており、公共性の高いエリアとなるキング軸沿い(2階・3階レベル)

【検討事項】

植栽配置による風環境の変化の程度

凡例

	計画区域
	予測地点

2階レベル

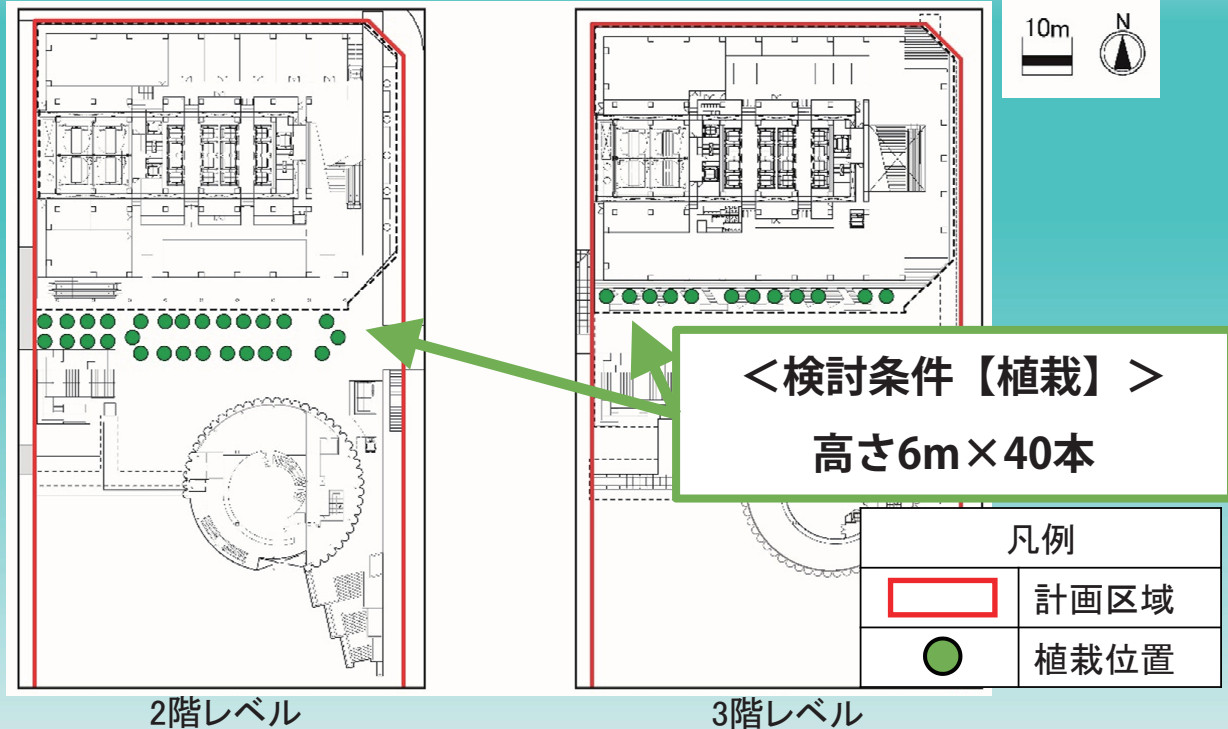
3階レベル

0 50m



58

風害 (追加検証)



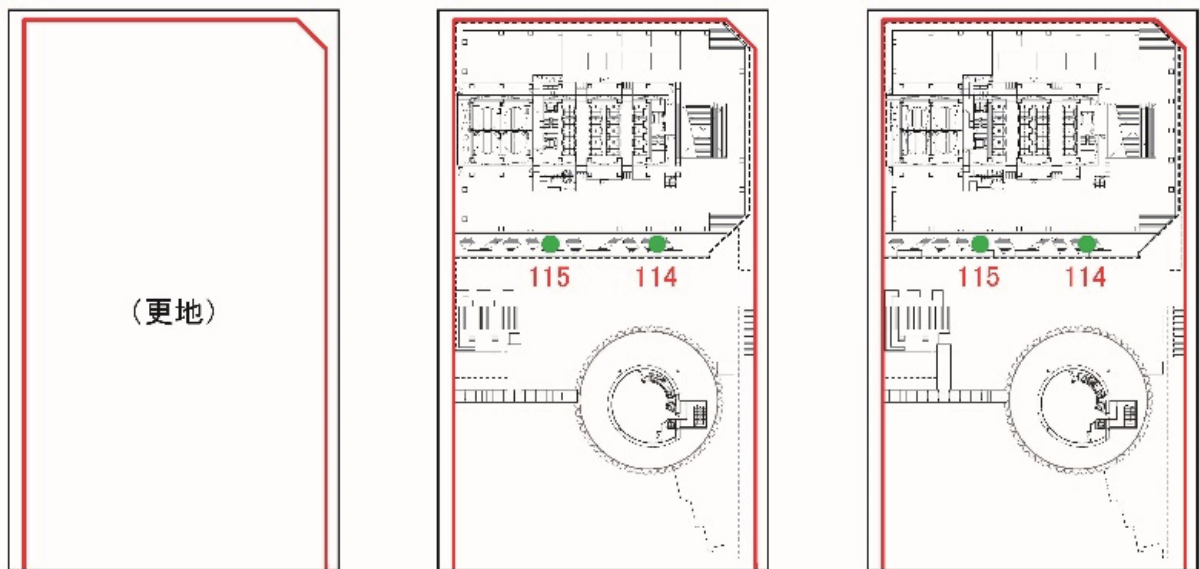
2階レベル

3階レベル

注) 植栽の詳細は、設計の進捗に伴い今後変更となる可能性があります、
 今回検討した植栽以上に中高木の植栽を配置する等、
 歩行者空間として、風環境がより快適な環境となるよう検討していきます。

■3階レベル

風害 (追加検証)



現況

建設後

植栽後

◆ 植栽にあたっては、今回検討した植栽以上に
 中高木の植栽を配置していきます。



■2階レベル 風害 (追加検証)



現況

建設後

植栽後

- ◆ 植栽にあたっては、今回検討した植栽以上に中高木の植栽を配置していきます。



61

風害

- ◆ オフィス棟は、53街区の高層建築物と可能な限り離隔を取った配置とし、風の複合的な影響を極力抑制します。
- ◆ オフィス棟頂部のセットバックやコーナー部の面取りにより、吹き降ろしの抑制を図ります。

計画区域周辺の風環境に相当程度の環境影響を及ぼすおそれはないものと考えます。

62

圧迫感

<圧迫感>

- ◆ オフィス棟は、低層部の色調・素材を変化させることで、高層部と分節化します。
- ◆ オフィス棟の高島中央公園側の壁面は、リブの間隔や色に変化を加え、圧迫感を軽減する計画です。
- ◆ 2階のペデストリアンデッキ及び3階のテラスの緑化、並びに、オフィス棟低層部の壁面緑化を実施します。

計画区域周辺に対して相当程度の環境影響を及ぼすおそれはないものと考えます。

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**

- ◆ 電波障害
- ◆ 日影
- ◆ 風害
- ◆ 圧迫感

本事業の実施により、計画区域周辺に、相当程度の環境影響を及ぼすおそれはないものと考えます。

- 計画区域周辺に「イ」に該当する施設等が分布しています。
- 計画区域周辺に対して、相当程度の環境影響を及ぼすおそれはないと考えます。

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

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、自然度が高い植生の地域や野生生物の重要な生息地・生育地の分布はありません。

- ◆ 本事業では、キング軸となる空間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し、高島中央公園等と一体となる緑のゾーンを形成します。
- ◆ アートガーデン内には小川を設ける等、生物多様性の創出に配慮する計画としています。

65

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.75～77参照

67

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.78～80参照

68

- ・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 第2分類判定届出書 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