

第 1 章 事業計画の概要

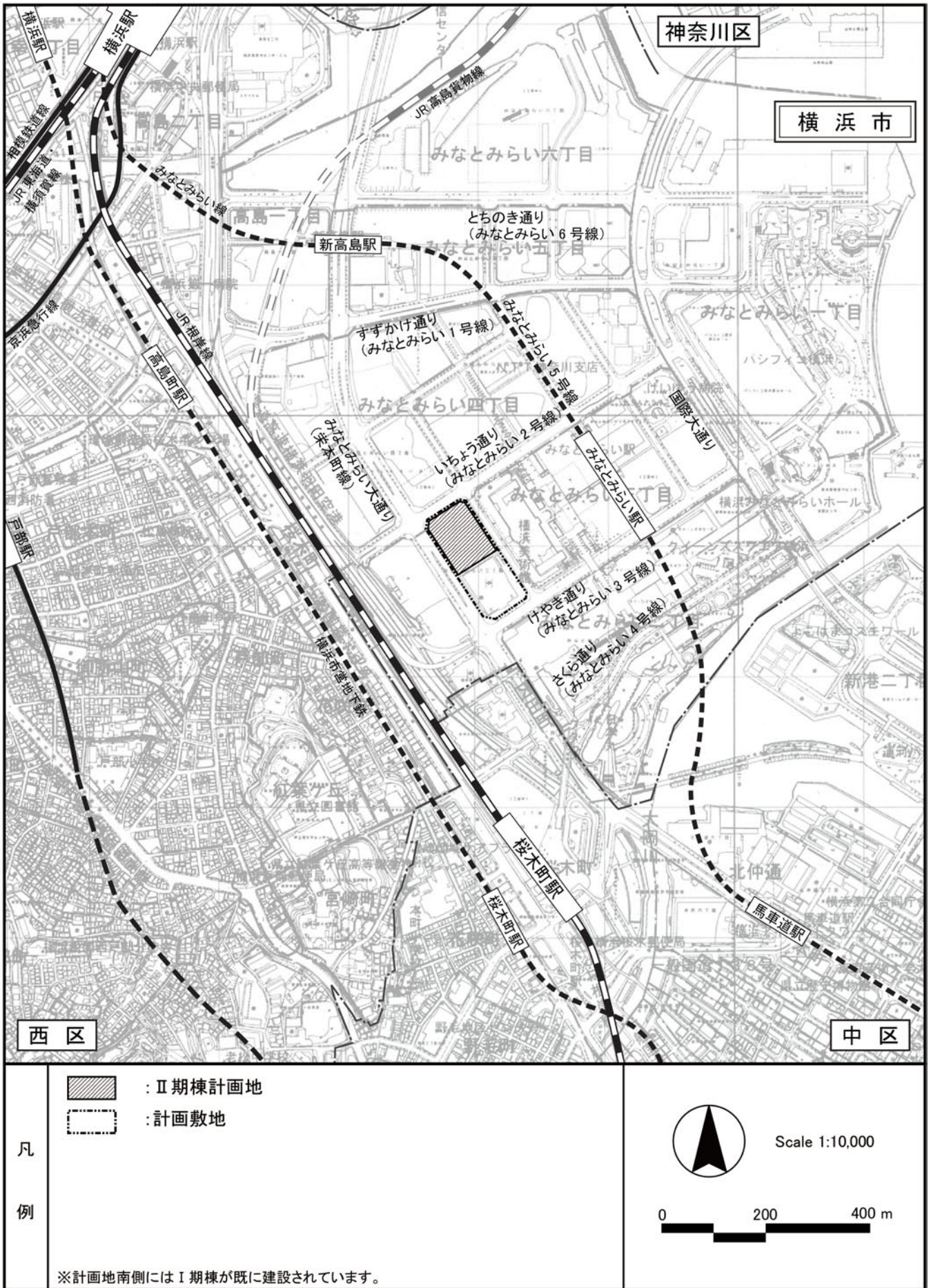
1.1 事業計画の概要

事業計画の概要は、表 1.1-1 に示すとおりです。

また、本事業の計画区域は、図 1.1-1 に示すとおりです。

表 1.1-1 事業計画の概要

計画段階事業者の氏名及び住所	三菱重工業株式会社 代表取締役 常務執行役員 阿部 孝 東京都港区港南二丁目 16 番 5 号
事業の名称	(仮称) みなとみらい 21 中央地区 37 街区Ⅱ期棟計画
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 160m、延べ面積 約 108,000 m ²
計画区域	横浜市西区みなとみらい三丁目 3 番
事業計画に係る許可等の内容	【建築物の確認】 建築基準法第 6 条第 1 項 【地区計画等の区域内における建築物等の届出等】 都市計画法第 58 条の 2 第 1 項 【地区計画等の区域内における制限の緩和】 (横浜市市街地環境設計制度の許可) 建築基準法第 59 条の 2 【一定の規模以上の土地の形質の変更届出】 土壤汚染対策法第 4 条第 1 項
図書作成の受託者	株式会社三菱地所設計 取締役社長 大内 政男 東京都千代田区丸の内三丁目 2 番 3 号



この地図は、横浜市建築局都市計画課の承認を得て、同局発行の1万分1の地形図を複製したものである。(承認番号 平25建都計、第9023号)

図 1.1-1 計画地位置図

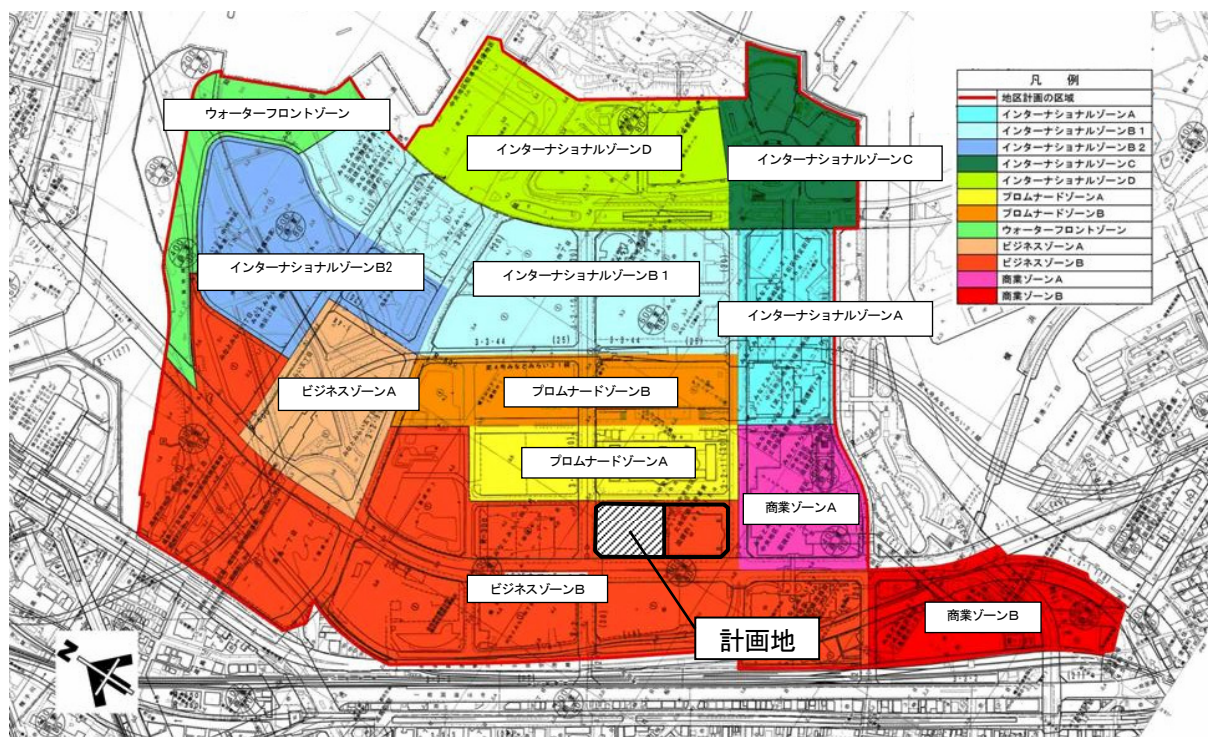
1.2 事業の目的及び必要性

みなとみらい21地区は、海と緑に囲まれた豊かな自然環境と共に、先進的で充実した都市機能を有した快適な環境を活かし、「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」の実現に向けた整備が進められています。さらに、みなとみらい21地区は優良な民間開発を推進し、緊急かつ重点的に整備を図るべき地域として、平成24年1月20日に、特定都市再生緊急整備地域に指定されています。

本事業の計画地である、みなとみらい21中央地区37街区は、「みなとみらい21街づくり基本協定」において、都市内幹線道路に沿って本社機能等の集積する質の高い中心業務地区、質の高い業務を支援し事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である「ビジネスゾーン」に区分されていることから、質の高い業務施設として活用していくことが必要とされています。（図1.2-1参照）

計画地には、1994年に三菱重工横浜ビルが竣工し、現在本社の一部が入居しています。当初、高層建築物2棟を建設する計画でしたが、1990年代後半の景気減速の影響を受け2棟目の建設計画を延期していました。今般、三菱重工業株式会社を主体とする火力発電システム事業の合弁会社設立に際し、その執務スペースを確保することを目的として2棟目の高層建築物建設の検討を開始しました。

本事業では、計画地が特定都市再生緊急整備地域内にあることから早期事業の実施を目指すとともに、「ビジネスゾーン」に立地する質の高い業務施設に相応しい建物とするため「快適・環境」「効率・セキュリティ」「グローバル」「防災」「地域共生」の視点から最先端のオフィスビルを目指して計画を進めています。



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）

図 1.2-1 みなとみらい21中央地区地区計画計画図

1.3 事業計画の内容

1.3.1 計画地の位置及び面積等

対象事業の概要は、表 1.3-1 に示すとおりです。また、計画地の位置は、図 1.1-1 に示すとおりです。

表 1.3-1 対象事業の概要^{注1)}

計画地位置	横浜市西区みなとみらい三丁目 3 番
地区計画	みなとみらい 21 中央地区地区計画
用途地域	商業地域 (防火地域)
主要用途	業務施設、商業施設
指定容積率/建ぺい率	800% / 100% (防火地域内耐火建築物)
計画容積率 ^{注2)} /建ぺい率	約 975% (I 期棟含) / 約 70% (I 期棟含)
敷地面積	約 20,200m ² (I 期棟含)
建築面積	約 13,800m ² (I 期棟含)
延床面積 ^{注3)}	約 219,000 m ² (I 期棟含)
	約 108,000 m ² (II 期棟のみ)
容積対象床面積	約 197,000 m ² (I 期棟含)
	約 97,000 m ² (II 期棟のみ)
最高高さ ^{注4)}	約 165m
建築物の高さ ^{注5)}	約 160m
階数	地下 2 階 地上 32 階 PH1 階
工事予定期間	平成 27 年～平成 29 年
供用予定時期	平成 29 年

注 1) 今後の関係機関協議により、数値等は変更になる可能性があります。

注 2) 本計画の容積率については、「横浜市市街地環境設計制度」を活用し、敷地内に歩行者のための空間や憩いの場として利用できる空間等（公開空地）を設けることによって約 175%の容積割増を受ける予定です。「横浜市市街地環境設計制度」とは、敷地内に歩道や広場（公開空地）を設けるなど、総合的な地域貢献を図ることを条件に、建築物の高さや容積率を緩和することで、良好な市街地環境の形成を誘導する制度です。

注 3) 延床面積は建築物の各階の床面積の合計であり、駐車場等の床面積を含みます。

注 4) 最高高さは、塔屋（屋上の機械室等）の部分を含む高さです。

注 5) 建築物の高さは、建築基準法施行令第 2 条 6 号の規定による高さです。

1.3.2 施設配置計画

施設配置計画の平面図は、図 1.3-1 に、断面図は図 1.3-2 に示すとおりです。

計画敷地は、みなとみらい 21 地区に位置することから「横浜市景観ビジョン」に示される「海や周辺地区からの眺望を意識した建物配置によるスカイラインの形成」や「海に向かって見通しを確保」が求められています。また、「みなとみらい 21 中央地区都市景観形成ガイドライン」では「みなとみらい大通り沿道地区」に該当し「超高層建築物が集積する風格ある沿道景観を構成する」ことが掲げられるとともに、建築物の高さ 31m を超える部分の外壁・柱を、当該道路から 4m 以上セットバックさせることが求められています。

これら上位計画に基づく周辺の街並みとの調和への配慮に加え、日影や圧迫感の低減、通風・風環境に配慮するため、計画敷地内に 2 棟の高層建築物（ツインタワー）を配置するとともに、高層棟を低層部よりセットバックさせる計画としています。

また、敷地内には、建物周囲には一般の人々が利用・通行できる公開空地を、敷地南側となる I 期棟との間にはペDESTリアンウェイを、それぞれ整備する計画としています。

1.3.3 交通計画

供用時においては、図 1.3-3 に示すとおり、業務施設や商業施設を利用する車両（以下、「関係車両」といいます。）が出入することが想定されます。

出入口については、左折イン左折アウトを行うことに加え、敷地内通路においても歩車分離が行われたバリアフリー通路とすることで、歩行者の安全に配慮した計画とします。

1.3.4 駐車場計画

駐車台数は横浜市駐車場条例の附置義務に基づき、必要となる台数を確保する計画としています。

また、駐車場には電気自動車の充電設備を設置することで、低炭素型のまちづくりに寄与した計画とします。

1.3.5 自動二輪・自転車駐輪場計画

自動二輪駐輪場および自転車駐輪場を設置します。

1.3.6 歩行者動線計画

歩行者の動線計画は、図 1.3-4 に示すとおりです。

計画地への歩行者動線は、みなとみらい線「みなとみらい駅」及び「新高島駅」、JR「桜木町駅」、横浜市営地下鉄「高島町駅」の利用を想定しています。

隣接する駅を結ぶ歩行者ネットワークの向上を図るため、敷地周辺の歩道部と一体となった空地の整備に努めます。

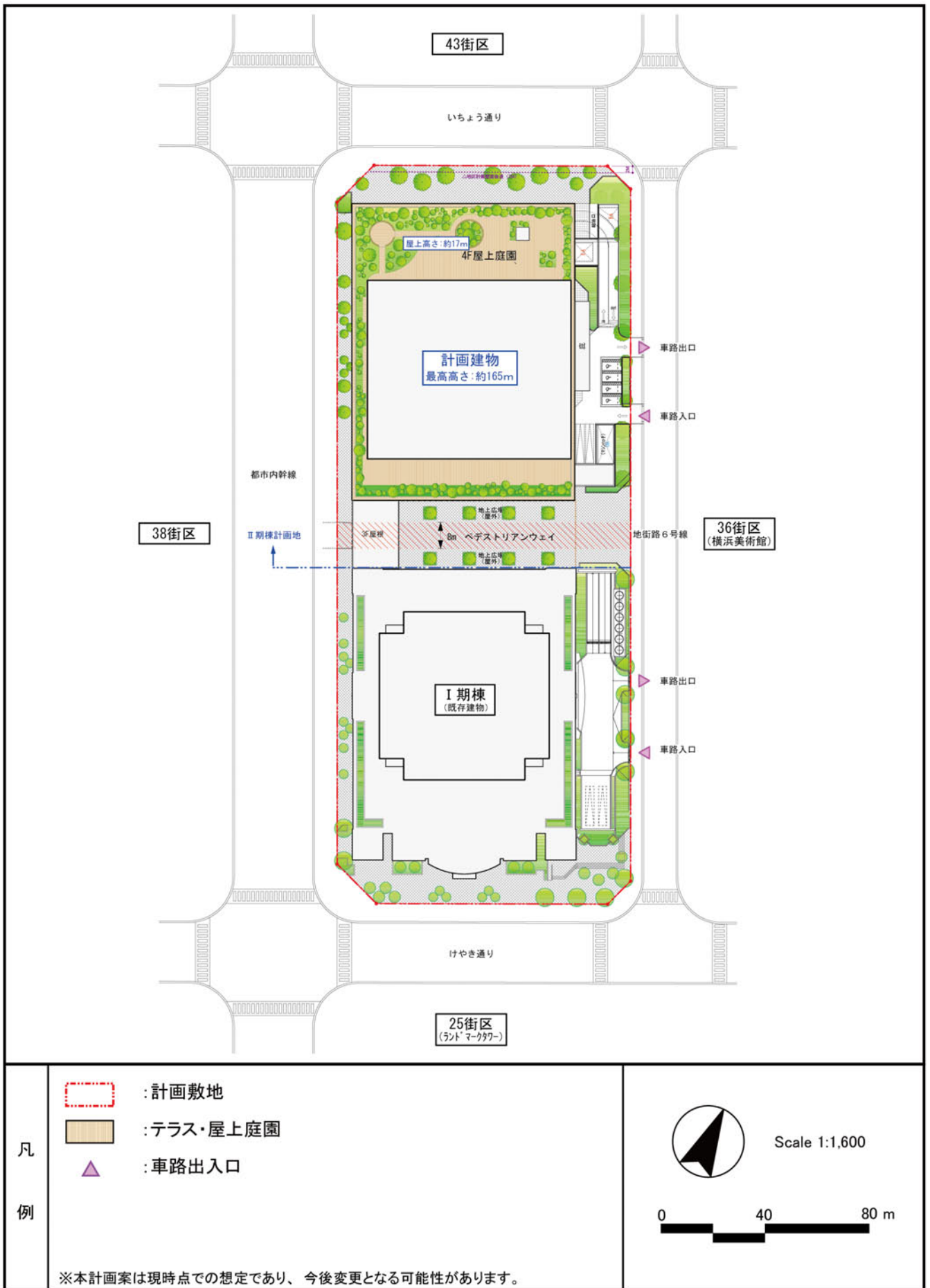


図 1.3-1 施設配置図

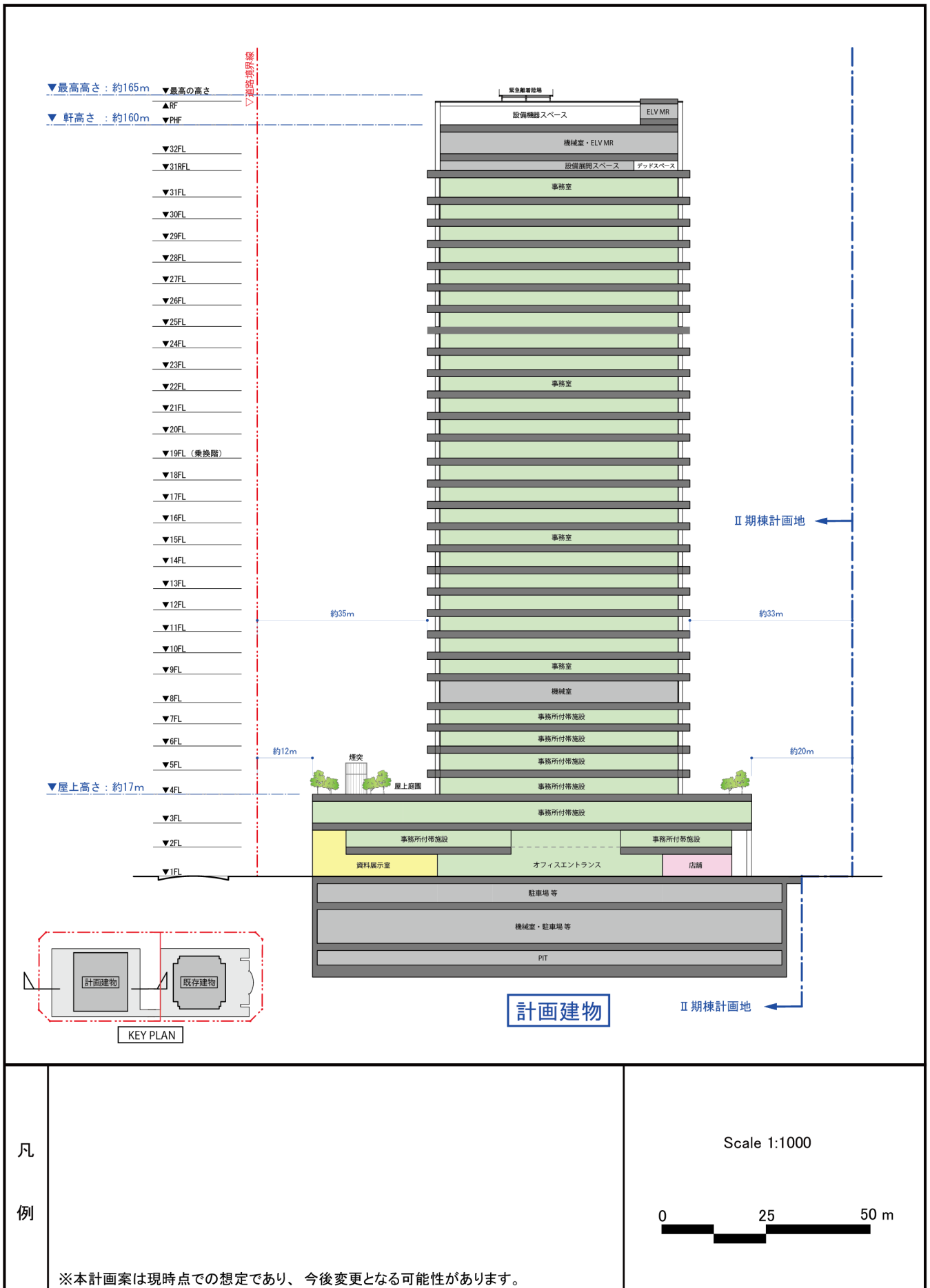
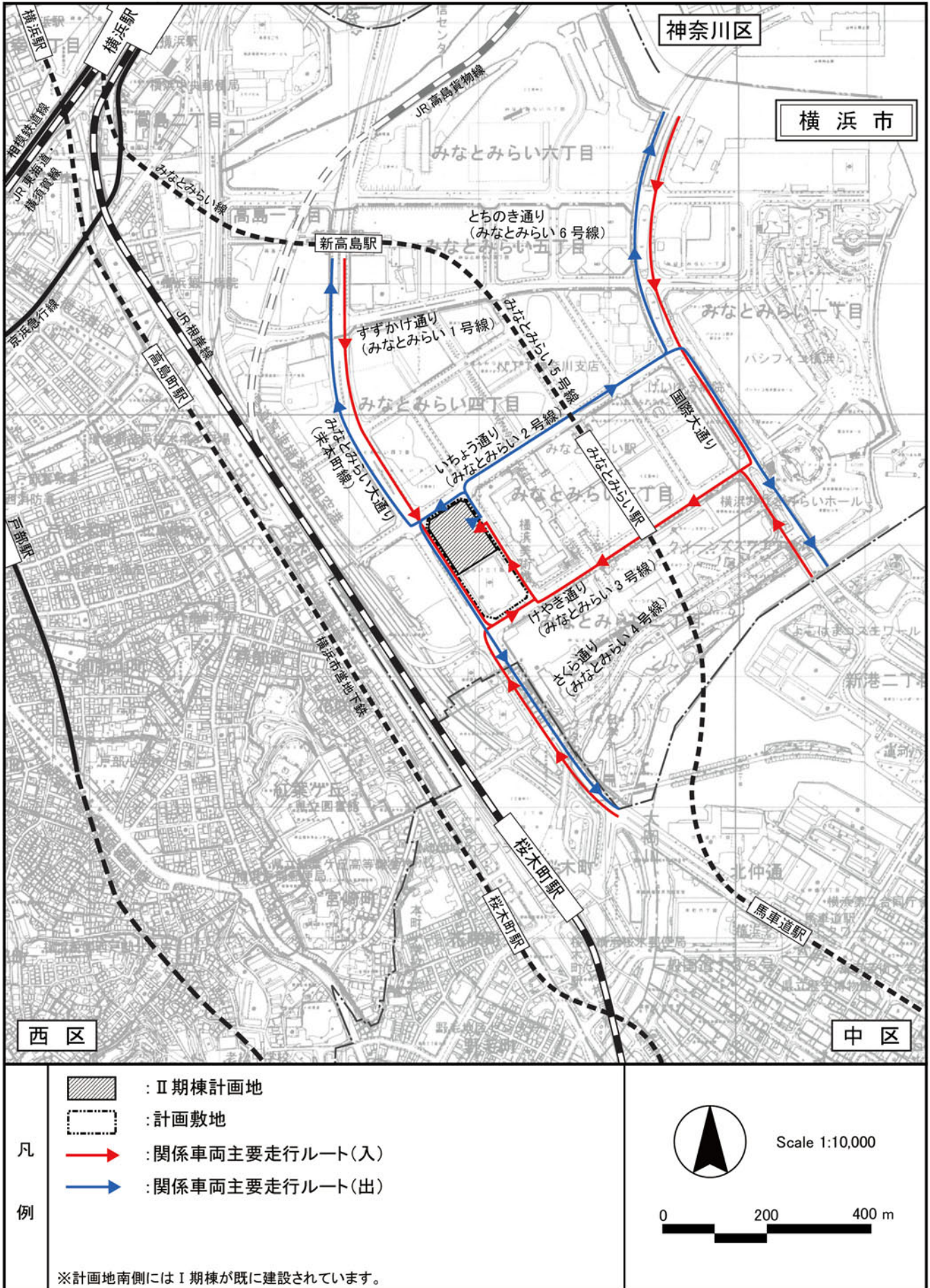
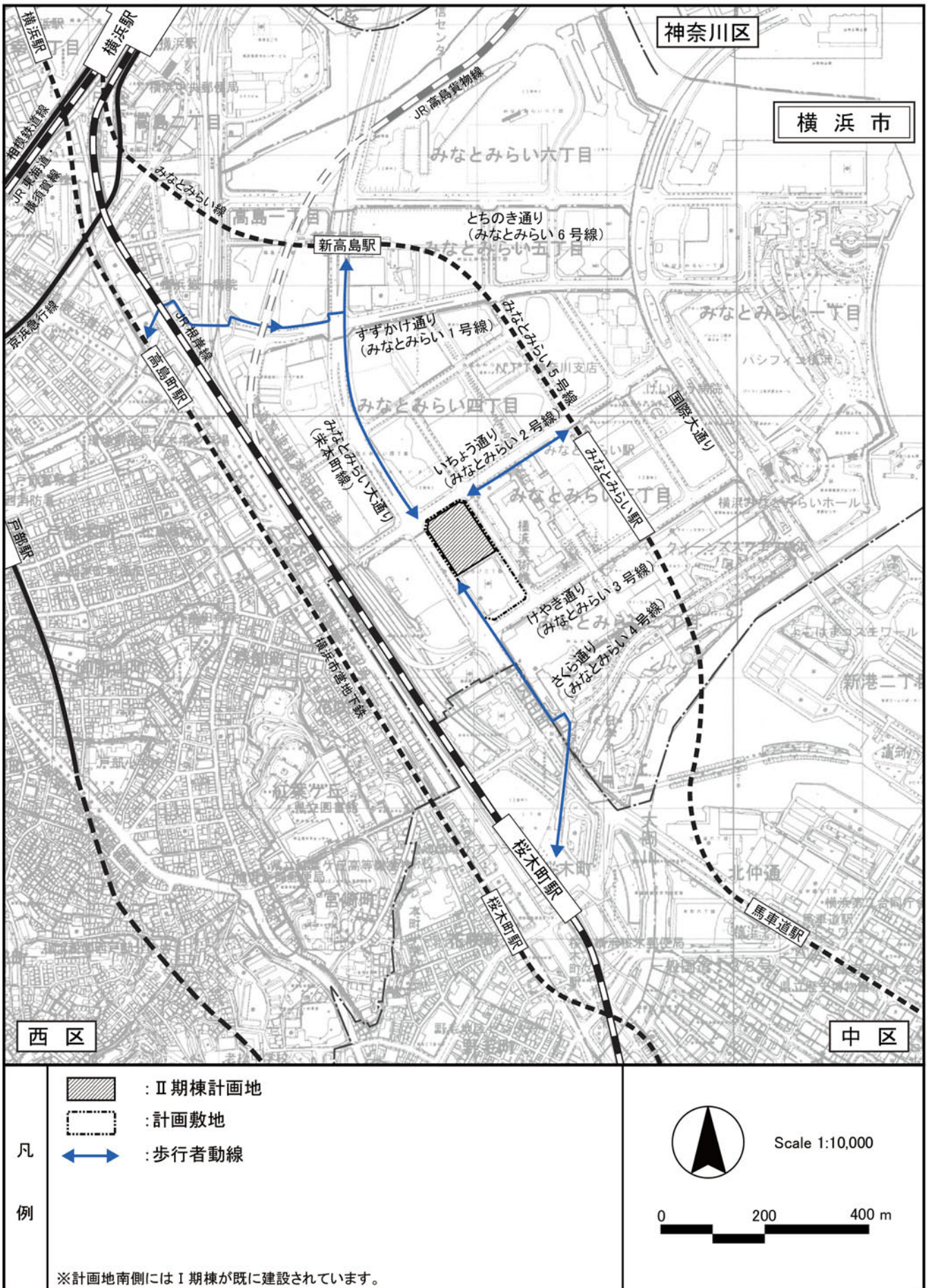


図 1.3-2 断面図



この地図は、横浜市建築局都市計画課の承認を得て、同局発行の1万分1の地形図を複製したものである。(承認番号 平25建都計、第9023号)

図 1.3-3 関係車両走行ルート



この地図は、横浜市建築局都市計画課の承認を得て、同局発行の1万分1の地形図を複製したものである。(承認番号 平25建都計、第9023号)

図1.3-4 歩行者動線計画図

1.3.7 熱源計画

みなとみらい 21 地区で採用されている地域冷暖房を使用する計画とするとともに、一部は自己熱源の活用も検討しています。

1.3.8 給排水・供給施設計画

上水は公共上水道を利用し、下水は公共下水道を利用します。その他、電力や都市ガスの供給を受ける計画としています。

また、省資源の観点から、厨房排水や雑排水、空調ドレン水など中水の利用を計画するとともに、雨水の利用についても検討を進めます。

1.3.9 排気・換気計画

基準階オフィス部分については自然換気システムを取り入れ、中間季や災害時の換気機能の自立性を高める計画を検討しています。

また、低層部屋上には非常用発電機用の煙突を設置する計画としています。

1.3.10 廃棄物処理計画

計画建物などから発生した廃棄物は分別して回収し、ごみ保管所へ集め、ごみ収集車により回収する計画としています。

1.3.11 省エネルギー計画

次世代の省エネルギーオフィスを実現するため、以下の環境制御技術や、建築技術を採用し、運用エネルギーの低減を図ります。

- ・ 太陽光発電等による再生可能エネルギーの利用
- ・ 太陽光追尾装置等による自然採光や自然換気の活用
- ・ ルーバーの設置等による熱負荷の低減
- ・ 地域冷暖房の導入
- ・ 外気冷房等による空調負荷の低減
- ・ 冷水・温水の大温度差送水による搬送動力の低減
- ・ 高効率熱源システムやタスクアンビエント照明等によるエネルギーの効率化
- ・ BEMS を採用することによるエネルギーの効率的な運用
- ・ 見える化による環境啓発
- ・ 高効率電気機器や有機 EL といった新技術の採用

1.3.12 緑化・空地計画

敷地内の緑化に関して、法令等の基準以上の緑化面積を確保することに加え、多くの人の目に触れる場所に質の高い緑を十分に創出し、まちの魅力向上につなげる計画とします。

敷地南側のペDESTリアンウェイや周囲の公開空地、低層部屋上、壁面等を活用し、歩行者

や利用者が緑に親しむことができる緑化を計画します。

また、みなとみらい 21 地区の生態的なネットワークへの配慮を行うため、樹種の選定にあたり、潜在自然植生の他、「環境エコアップマスタープラン」に示される「ふるさと生物候補」を参考に、出来る限り郷土種を採用し外来種を非採用とする計画とします。

加えて、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た計画とし、鳥や蝶等の生き物を誘う誘鳥木や食草の配植に努め、JHEP 等の生物多様性に関する第三者認証の取得を目指します。

1.3.13 「横浜市建築物環境配慮制度」の活用

本事業では「横浜市建築物環境配慮制度」に基づき、建築物の建設から供用期間、供用後に至るまでの長期にわたり、建築物が環境に与える負荷を低減するため、さまざまな環境配慮事項に取り組み、建築物総合環境評価システム（CASBEE 横浜）において、A ランク以上を目指します。

1.4 当該対象事業の計画を策定した経緯

1.4.1 開発計画の策定経緯

計画敷地は、みなとみらい 21 地区に位置することから「横浜市景観ビジョン」に示される「海や周辺地区からの眺望を意識した建物配置によるスカイラインの形成」や「海に向かって見通しを確保」が求められています。また、「みなとみらい 21 中央地区都市景観形成ガイドライン」では「みなとみらい大通り沿道地区」に該当し「超高層建築物が集積する風格ある沿道景観を構成する」ことが掲げられるとともに、建築物の高さ 31m を超える部分の外壁・柱を、当該道路から 4m 以上セットバックさせることが求められています。これら上位計画に基づく周辺の街並みとの調和への配慮に加え、日影や圧迫感の低減、通風・風環境に配慮するため、計画敷地内に 2 棟の高層建築物（ツインタワー）を配置、高層棟を低層部よりセットバックさせる計画とし、1994 年には、三菱重工業株式会社横浜ビルが竣工し、現在、本社の一部が入居しています。

その後、1990 年代後半の景気減速の影響を受けてⅡ期棟の高層建築物の着手を延期していましたが、今般、三菱重工業株式会社を主体とする火力発電システム事業の合弁会社設立に際し、その執務スペースを確保することを目的としてⅡ期棟の検討を再開しました。

計画建築物は、風環境への配慮や周辺の街並みとの調和を考慮した当初計画の大きな枠組みを維持することで景観や風環境や日影への影響の回避・低減を図るとともに、近年重要となっている生物多様性に配慮した緑化計画や、最先端の省エネ技術、BCP 対応機能の導入により、まち全体の価値を高める最新鋭のオフィスビルを目指しています。

1.4.2 事業スケジュール案

本事業は、平成 25 年から平成 26 年に基本設計、実施設計、関係行政協議を行い、平成 27 年から平成 29 年まで建設工事を行い、平成 29 年以降供用開始を計画しています。

