

第 1 章 事業計画の概要

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、計画区域は図 1.1-1 に、みなとみらい 21 地区の開発状況は図 1.1-2 に示すとおりであり、計画区域は、みなとみらい 21 中央地区地区計画区域内に属しています。

なお、計画区域の現況は写真 1.1-1 に示すとおりです。

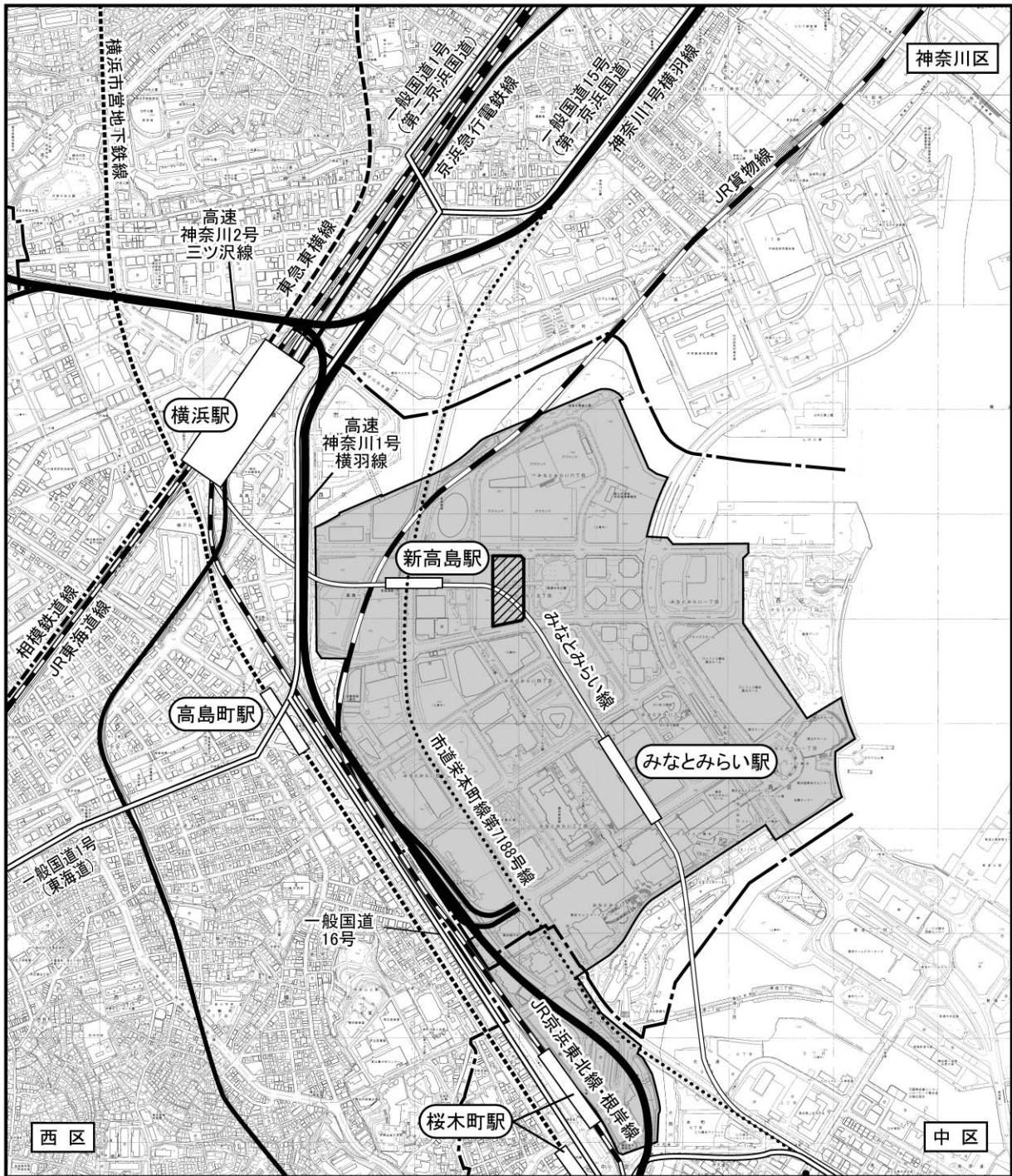
表 1.1-1 事業計画の概要

計画段階事業者の 氏名及び住所 ^{※1}	会社名：DKみなとみらい52街区特定目的会社 代表者：取締役 北川 久芳 所在地：東京都千代田区丸の内三丁目1番1号 東京共同会計事務所内 会社名：株式会社光優 代表者：代表取締役 襟川 陽一 所在地：神奈川県横浜市港北区日吉二丁目11番25号
事業の名称	みなとみらい21中央地区52街区開発事業計画
事業の種類、規模	高層建築物の建設（第2分類事業） ^{※2} 建築物の高さ：約179m 延べ面積：約115,000㎡
計画区域	横浜市西区みなとみらい五丁目1番2ほか
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 【特定建築物の建築主の基準適合義務】 建築物のエネルギー消費性能の向上に関する法律第11条 【地域冷暖房建築計画等の届出】 横浜市地域冷暖房推進指針第5条第1項 【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	会社名：株式会社オオバ東京支店 代表者：支店長 皆木 信介 所在地：東京都千代田区神田錦町3丁目7番1号

※1：事業体制の詳細は、資料編「2. 事業体制」(p.資-14参照)に示すとおりです。

※2：横浜国際港都建設計画みなとみらい21中央地区地区計画において地区整備計画が定められている区域(計画区域含む)、並びに西区高島二丁目12番～19番は、横浜市環境影響評価条例施行規則 別表第1の10の項の規定における特定の区域に該当します。

この区域における高層建築物の建設における第2分類事業の要件は、「建築物の高さが100m以上180m未満で、かつ、延べ面積が5万㎡以上15万㎡未満であるもの」とされています。



凡例




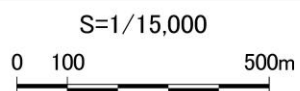
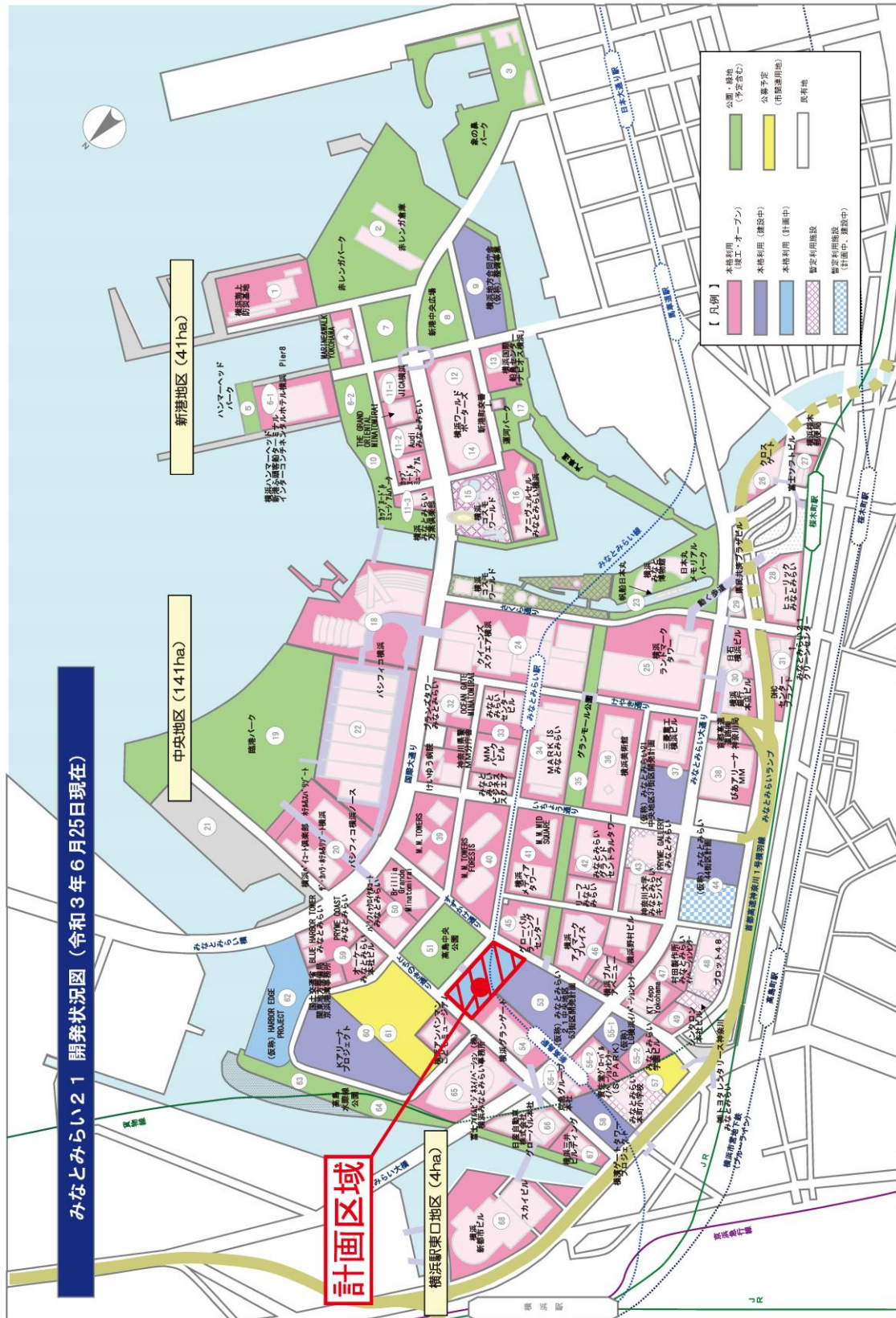
-  計画区域
-  区界
-  みなとみらい21中央地区地区計画区域

図1.1-1 計画区域位置図



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)

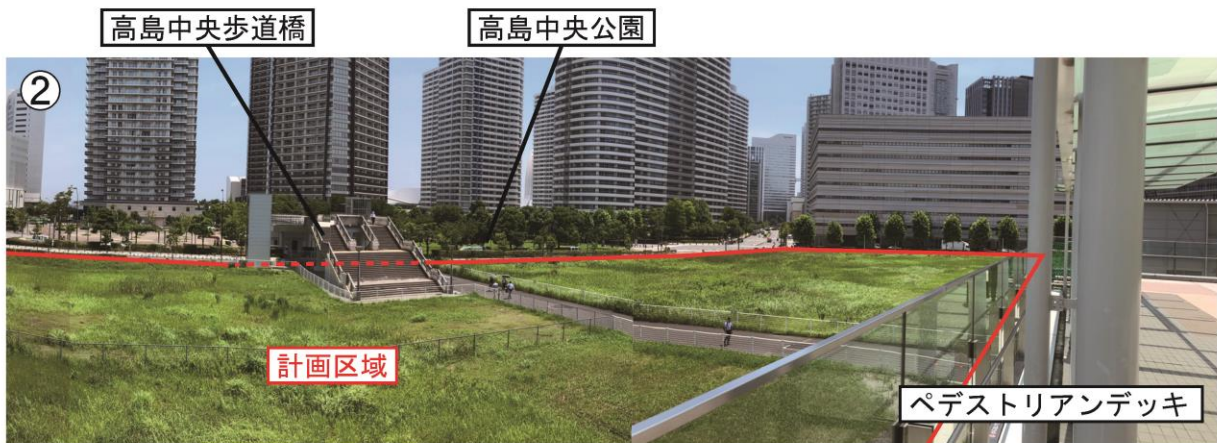


資料：「みなとみらい21地区全体図」
 (都市整備局都心再生部横浜駅・みなとみらい推進課ホームページ、令和3年10月調べ)

図 1.1-2 みなとみらい21 開発状況図



(撮影日：令和3年7月12日、ペデストリアンデッキ上より計画区域北側を望む)



(撮影日：令和3年7月12日、ペデストリアンデッキ上より計画区域南側を望む)



写真1.1-1 現況写真

1.2 事業の目的及び必要性

みなとみらい 21 地区は、みなとみらい 21 中央地区、みなとみらい 21 新港地区、横浜駅東口地区の 3 地区で構成されており、優良な民間開発の推進と、緊急かつ重点的に整備を図るべき地域として、昭和 63 年 7 月に「みなとみらい 21 街づくり基本協定」※¹が締結されました。同地区では、この基本協定で掲げられた“21 世紀に向けた新しい都心を目指す街づくり”のために、街づくりの基本方針、建物用途、建築物の基準等の自主的なルールが定められているほか、都市の基幹システムとして地域冷暖房が整備されています。また、同地区は海と緑に囲まれた豊かな自然環境とともに、先進的で充実した都市機能を有した快適な環境を生かし、「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。

みなとみらい 21 中央地区では、「みなとみらい 21 街づくり基本協定」に基づき、平成元年 10 月に「みなとみらい 21 中央地区地区計画」※²が横浜市により都市計画決定されました。現在は、横浜市の主導により段階的な整備が進められており、「横浜市景観ビジョン」※³、「みなとみらい 21 中央地区における景観計画」※⁴、「みなとみらい 21 中央地区都市景観形成ガイドライン」※⁵等により魅力的な景観形成が図られています。

本事業の計画区域となるみなとみらい 21 中央地区 52 街区は、「みなとみらい 21 中央地区地区計画」でビジネスゾーン A に位置付けられ、土地利用の方針として、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としての利用とともに、ショッピング、アミューズメント等を楽しめる商業サービス施設及び文化施設も併せて立地することが示されています。また、地区施設等の整備の方針としては、キング軸上の、主として歩行の用に供する空気をオープンモールとし通景空間を確保するほか、安全で快適な歩行者空間のネットワークを形成すること等が示されています（図 1.2-1(1)～(2)参照）。

本事業では、みなとみらい 21 中央地区に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することで、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、新しいアートとゲームとの関係性等を融合しながら人と人とを結びつけ、その結節点に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※⁶を整備することで賑わいを創出し、地域の発展に寄与します。

また、みなとみらい 21 中央地区の急激な発展と急がれる地球温暖化対策として、新たな地域冷暖房プラント（第 3 プラント）を計画区域に設置することで、本地区に供給される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します。

※1：「みなとみらい 21 街づくり基本協定」

（昭和 63 年 7 月（令和元年 12 月改定）、（一社）横浜みなとみらい 21、令和 3 年 10 月調べ）

※2：「みなとみらい 21 中央地区地区計画」

（平成元年 10 月都市計画決定（令和元年 12 月改定）、令和 3 年 10 月調べ）

※3：「横浜市景観ビジョン」

（平成 18 年 12 月（平成 31 年 3 月改定）、横浜市都市整備局都市デザイン室、令和 3 年 10 月調べ）

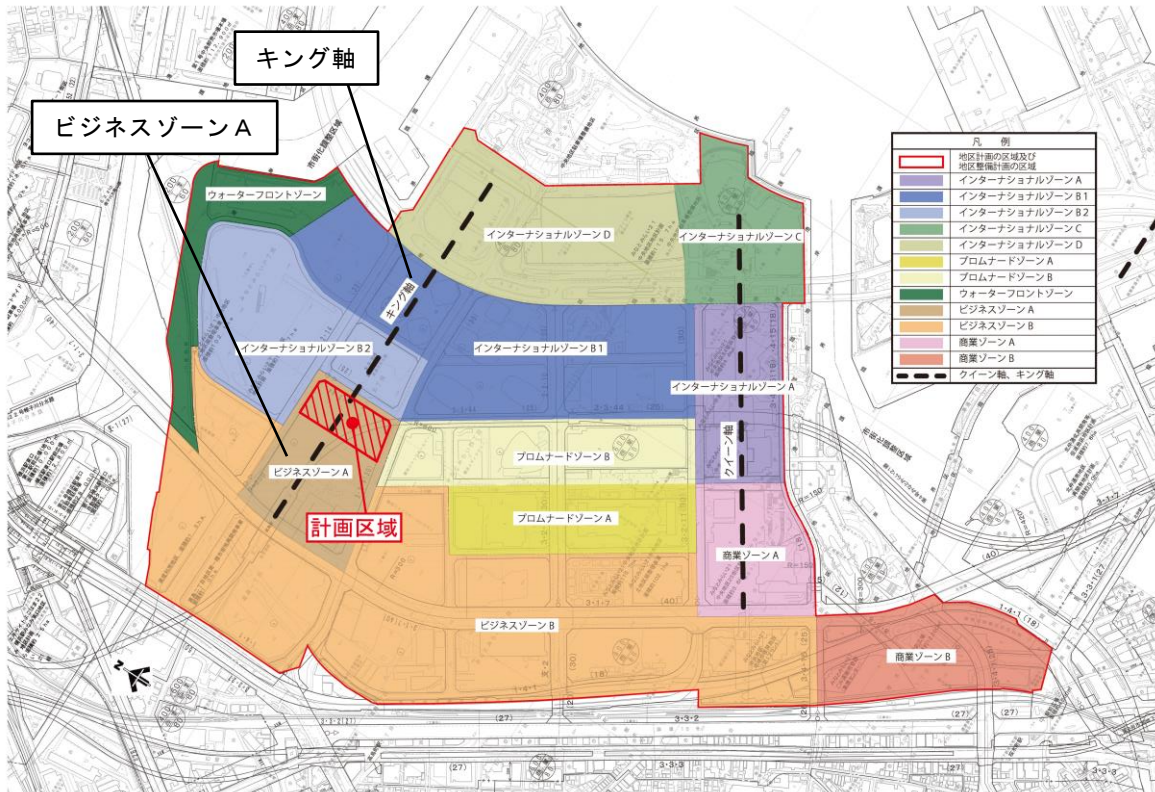
※4：「みなとみらい 21 中央地区における景観計画」

（平成 20 年 4 月（平成 25 年 9 月改正）、横浜市、令和 3 年 10 月調べ）

※5：「みなとみらい 21 中央地区都市景観形成ガイドライン」

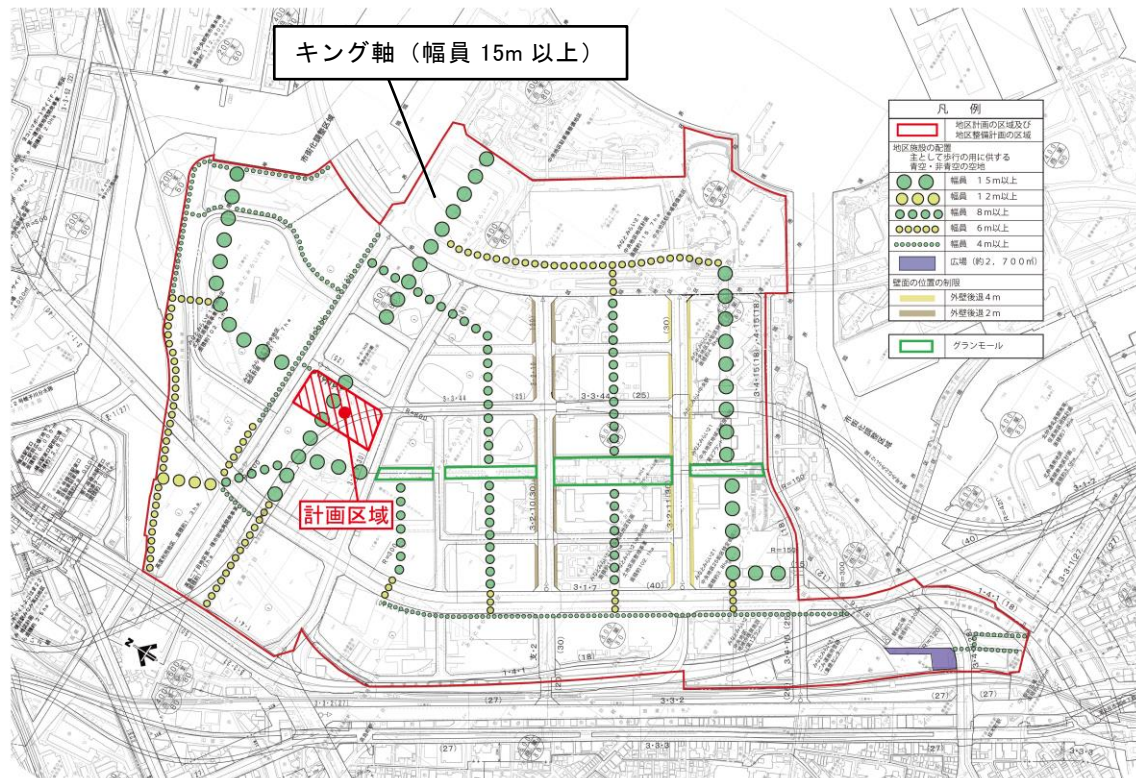
（平成 20 年 4 月（平成 25 年 11 月改定）、横浜市都市整備局横浜駅・みなとみらい推進課、令和 3 年 10 月調べ）

※6：イノベーションプラットフォームについては、p.10 に説明を記載しています。



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・みなとみらい推進課ホームページ、令和 3 年 10 月調べ)

図 1.2-1(1) みなとみらい 21 中央地区の地区の区分



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・みなとみらい推進課ホームページ、令和 3 年 10 月調べ)

図 1.2-1(2) みなとみらい 21 中央地区の地区施設・外壁後退

1.3 事業計画の内容

1.3.1 計画区域の位置及び面積等

事業の概要は表 1.3-1 に示すとおりです。

表 1.3-1 事業の概要

計画区域	西区みなとみらい五丁目 1 番 2 ほか
主要用途 ^{※1}	滞在型施設（オフィス）、集客型施設（ゲームアートミュージアム）、イノベーションプラットフォーム、地域インフラ施設（地域冷暖房プラント）
地区計画	「みなとみらい 21 中央地区地区計画」ビジネスゾーン A
用途地域	商業地域（防火地域）
指定容積率/建ぺい率 ^{※2}	800% / 80%（防火地域内の耐火建築物）
計画容積率/建ぺい率	約 800% / 約 60%
敷地面積	約 11,820 m ²
建築面積	約 7,200 m ²
延べ面積 ^{※3}	約 115,000 m ²
容積対象床面積	約 95,000 m ²
建築物の最高高さ ^{※4}	約 179 m
建築物の高さ	約 179 m
階数 ^{※5}	地下 1 階、地上 29 階、塔屋 3 階
工事予定期間	令和 4 年度～令和 8 年度（準備工事 ^{※6} 含む）
供用予定時期	令和 8 年度

注）今後の行政協議等により、数値等は変更になる可能性があります。

※1：本事業では、滞在型施設、集客型施設、イノベーションプラットフォーム及び地域インフラ施設を設けることで、来街者を誘致しながら、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、新しいアートとゲームとの関係性、新しい地域インフラ施設のあり方を融合しながら、人と人とを結びつけ、その結節点に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」を整備し、賑わいを創出します。

イノベーションプラットフォームについては、p.10 に説明を記載しています。

※2：建ぺい率の限度が 80%とされている地域内で、かつ、防火地域内にある耐火建築物は、建ぺい率の規定が適用除外となります。計画建築物は、耐火建築物とするため、建ぺい率の規定が適用除外となります（建築基準法第 53 条第 5 項第 1 号）。また、地域冷暖房プラントは、一部を除き容積対象外となります（建築基準法第 52 条第 14 項）。

※3：延べ面積は、建築物の各階（エレベーター・駐車場・タワーパーキング含む）の床面積の合計です。

※4：最高高さは、パラペット天端より上の塔屋及び設備等を囲う冠壁やホバリングスペース（非常用）等を含む高さです。建物屋上に設ける非常用のホバリングスペースは、航空法第 81 条の 2 の特例措置により空港にあたらなことから、条例アセスの対象外です。

※5：階数は、建築基準法施行令第 2 条第 8 号の規定による階数です。同規定により、機械式駐車場ピットは階数に算入されません。

※6：準備工事は、汚染土壌処理、地中障害撤去、共同溝工事、高島中央歩道橋一部解体工事（計画区域内）、付随する仮設工事（仮囲い、現場事務所、仮設インフラ整備）等を予定しています。

1.3.2 施設配置計画

計画区域及び周辺の建物等の状況は図 1.3-1 に、供用後のイメージパースは図 1.3-2 に示すとおりです。

また、施設配置図は図 1.3-3、施設断面図は図 1.3-4～5 に示すとおりです。

1)施設配置計画

本事業では、「みなとみらい 21 中央地区地区計画」や「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」等の上位計画の建物配置や景観に関するルールを踏まえるとともに、先行する 53 街区及び 54 街区の施設配置に合わせることで、歩行者空間の基軸であるキング軸を中心として3つの街区が一体となったビジネスゾーンAの街並みを形成します。

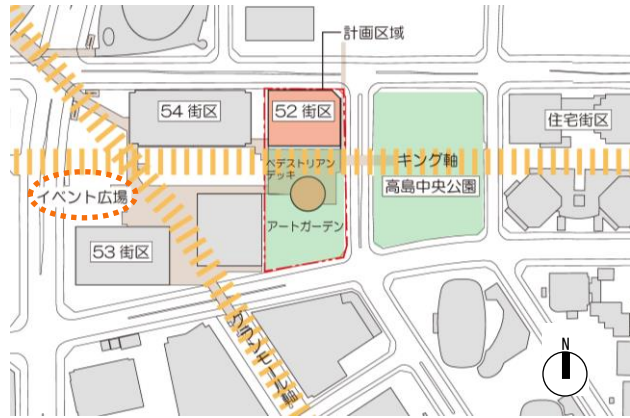


図 1.3-1 計画区域及び周辺の建物等の配置図

計画区域中央部を東西に貫くキング軸に設ける 2 階レベルのペDESTリアンデッキは、高島中央公園からの高島中央歩道橋と隣接街区のペDESTリアンデッキを結び、人のスムーズな移動を促す歩行者空間とするとともに、緑に包まれた居場所となるコモンスペースを点在させることで、賑わいの創出を図ります。また、計画区域南側のアートガーデンとともに、先行する 53 街区及び 54 街区の大人数でのイベント等に対応する広場(イベント広場) 及び高島中央公園をつなげ、連続性のある賑わいのネットワークを創出する計画です。

計画区域北側には、53 街区の高層建築物と対角に位置するようオフィス棟を配置します。都市計画の位置づけに基づいた、高さのある高層棟群からなる街区をつくることで、みなとみらい 21 地区のゲートゾーンとしての顔を創出し、キング軸方向の山側から海側にかけて緩やかに下るスカイラインを形成します。さらに、オフィス棟を北側の配置とすることで、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の影響に配慮した計画とします。



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。

図 1.3-2 イメージパース

計画建築物の立面のデザインは、53 街区の縦基調、54 街区の水平基調と統一性のある外観とします。また、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って周辺への風環境に配慮するとともに、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、計画区域東側の住宅街区への圧迫感を軽減します。

計画区域南側には、高さ約 31m のゲームアートミュージアム及び地上部に約 3,000 m² のアートガーデンを配置し、キング軸や高島中央公園のオープンスペースと一体となる豊かでまとまりのある緑地空間を形成します。

これらは住宅街区からビジネスゾーンへの緩衝帯となるとともに、広がりのある通景空間となり、ビジネスゾーンと高島中央公園が一体的な連続性を形成します。

なお、計画区域南側をアートガーデンとすることで、緑・水・アートに包まれた潤いと賑わいの空間の創出を図るとともに、みなとみらい線の地下鉄軌道への工事中の影響を最小限に抑え運行上の安全性を確保します。また、アートガーデン内に設ける修景水面（小川等）は園路に沿って配置し、親水空間とする計画です。水深を浅く設定するほか、濾過機の導入により安全性及び臭気、衛生に配慮します。

2)施設利用計画

本事業は、計画区域北側にオフィス棟を、計画区域南側にゲームアートミュージアム及びアートガーデンを配置する計画です。

オフィス棟の高層部（4階以上）は滞在型施設（オフィス）として、低層部（3階以下）は地域交流スペースやシェアオフィス等のイノベーションプラットフォームとして利用する計画とします。また、駐車場として、タワーパーキングを配置する計画です。

さらに、地下1階には、みなとみらい21中央地区のエネルギー基盤となる地域冷暖房プラント（第3プラント）を設ける計画です（p.資-31参照）。

■イノベーションプラットフォームについて

本事業で導入する「イノベーションプラットフォーム」の機能は、以下のような計画とします。

① 個人の新しい「働き方」を支援する機能

個人の起業・副業の拠点、働く人のサードプレイス※1として機能するシェアオフィス空間を設け、個人の「働き方」を支援します。

② 入居テナント×周辺住民のシェアスペース（フレキシブルMTGスペース&カフェ）

ラウンジやミーティング、応接室を共用部で他の企業とシェアし、フレキシビリティの高い空間とすることで、ゲーミフィケーション※2等を通じて産学連携、企業間、地域住民間の相互交流を図るためのサードプレイスとしての運営を可能とします。

③ 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機能

「みらいを創るオフィス」として、スタートアップを対象にしたセットアップオフィス（予め内装工事の施されたオフィス）のほかに、企業・教育機関とのコラボレーションを可能とするインキュベーションラボを設けます。

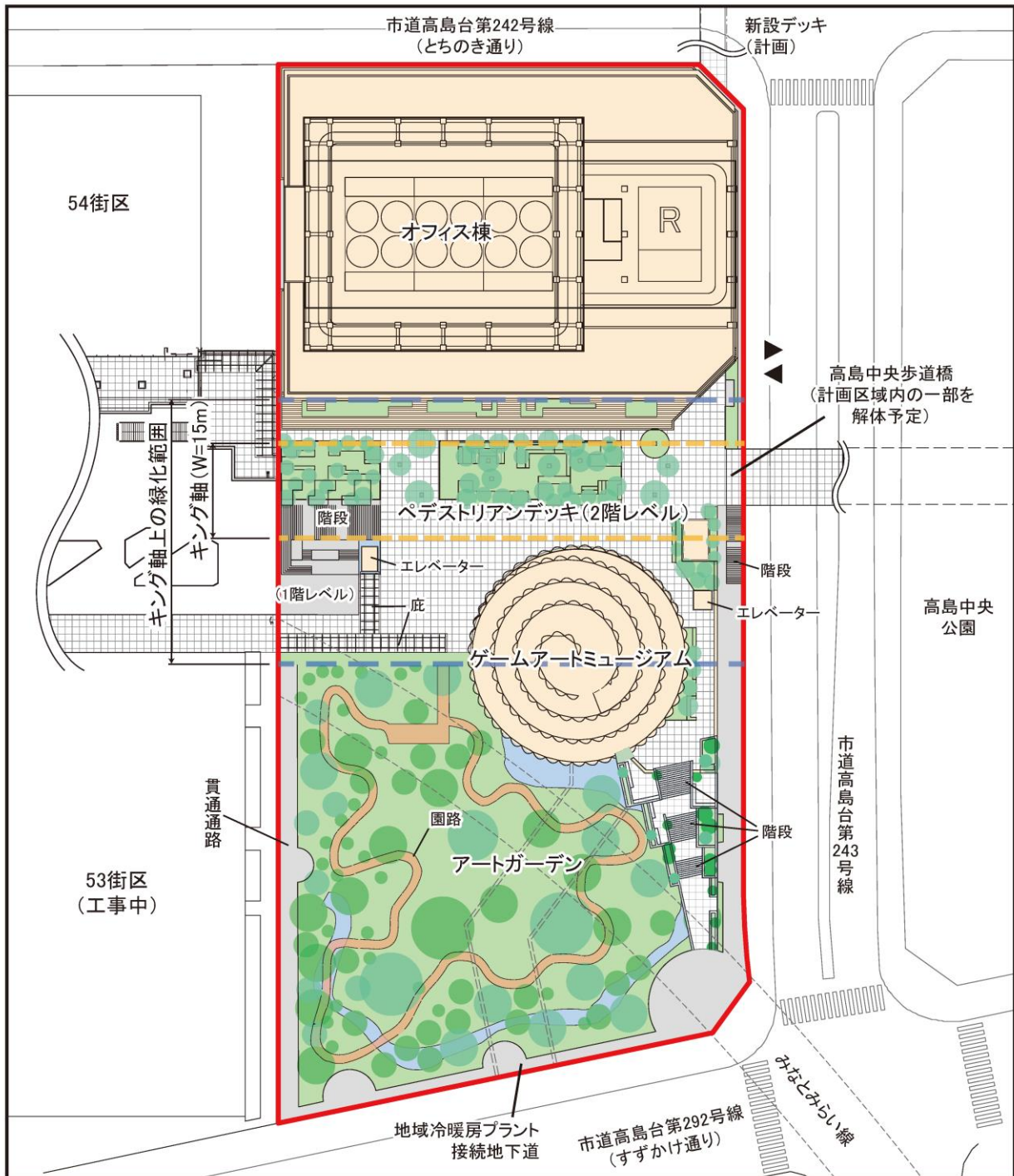
※1：思いがけない出会いやアイデアをもたらす場所を表します。

※2：ゲームに使われている構造を、ゲームとは別のビジネス分野等で応用することや概念を表します。









イノベーションプラットフォームの役割と機能

階数	ゾーン名称	内 容	機 能
1階	コミュニケーションギャラリー	地域交流スペース	ロビー・ギャラリー
	アートダイニング	地域交流スペース兼コワーキングスペース（フードテック）	ダイニング・ラウンジ
2階	アートカフェ	地域交流スペース兼コワーキングスペース（フードテック）	カフェ・ラウンジ
	サービスステーション	フードテック・サプライサービス	フードサービス オフィスコンビニ
	イノベーションスタジオ	地域開放型イベントスペース	イベントスペース
	コミュニケーションカフェ	地域交流スペース兼コワーキングスペース（フードテック）	ロビー・ラウンジ
	インキュベーションラボ	スタートアップ・インキュベーションラボ	セットアップオフィス
	シェアオフィス	シェアオフィス（個室・ブース）	セットアップオフィス
3階	ミーティングゾーン	フレキシブルミーティングルーム兼イベントスペース	共通ラボ機能
	ワーキングラウンジ	コワーキングスペース兼ミーティングルーム	入居者シェア機能 （会議室・休憩室）
	リビングテラス	コワーキングスペース兼イベントスペース	外部テラス

注) ゾーンごとの各内容、機能は現段階での想定であり、今後の進捗により変更する可能性があります。

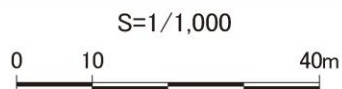


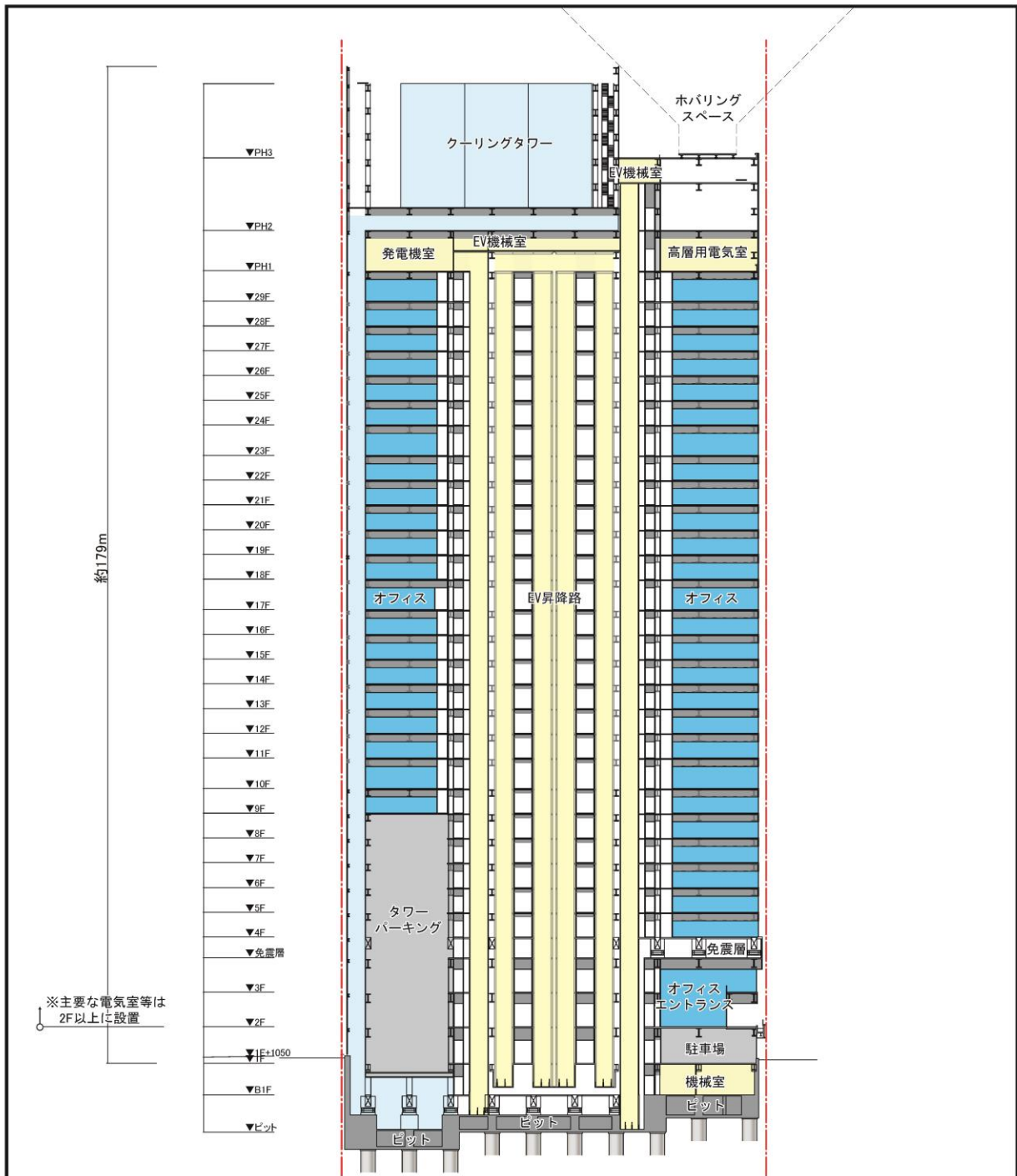
凡例

- | | | |
|---|---|---|
|  計画区域 |  計画建築物 |  修景水面 (小川等) |
|  デッキ等歩行者空間 |  樹木 (イメージ) |  車両出入口 |
|  歩道状空地等 |  緑地 | |

注) 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。

図1.3-3 施設配置図





凡例

- 計画区域
- 滞在型施設(オフィス)
- クーリングタワー
- 機械室等
- 駐車場等

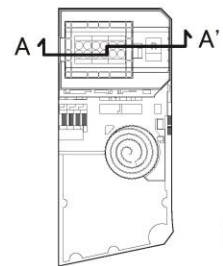
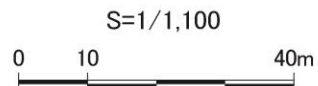
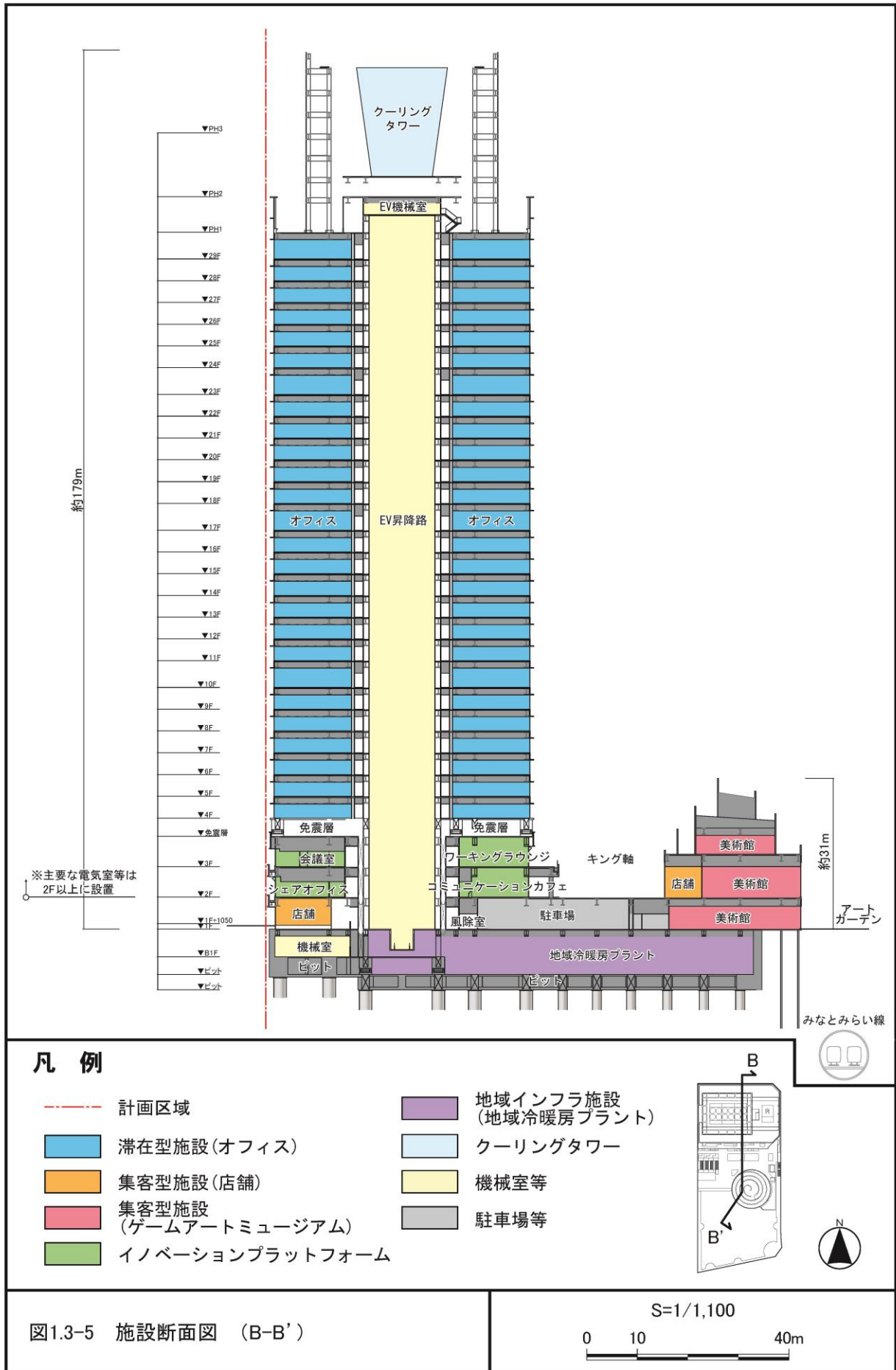


図1.3-4 施設断面図 (A-A')





1.3.3 交通計画

供用後の交通計画は、図 1.3-6 に示すとおりです。

計画建築物には、主にオフィス棟、低層部の賑わい施設、ゲームアートミュージアムを利用する車両（以降、関連車両）が出入りする予定です。

関連車両の出入口は、地域の幹線道路の交通を阻害することがないように、計画区域東側に接する市道高島台第 243 号線沿いに整備し、左折入庫左折出庫とする計画です。また、市道高島台第 243 号線に車両が滞留しないよう、計画区域内に十分な待機スペースを確保します。

なお、車両出入口は、交差点・市道高島台第 243 号線沿いのエレベーター・階段等の歩行者動線と離隔を確保することで、明確に歩車分離を図り、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

駐車場は、計画建築物 1 階に自走式の駐車場を設けるほか、オフィス棟にタワーパーキングを配置する計画です。なお、駐車台数は「横浜市駐車場条例」の附置義務に基づき、必要台数（175 台（荷捌きのための駐車施設含む））を確保する計画です。また、1 階駐車場内において、電気自動車の充電設備の設置について検討します。

1.3.5 自動二輪・自転車駐車場計画

自動二輪駐車場は、「横浜市駐車場条例」の附置義務に基づき、必要台数（80 台）を確保する計画です。

また、自転車駐車場は、「横浜市自転車駐車場の附置等に関する条例」の基準を満たすよう、必要台数（22 台）を確保するほか、「みなとみらい 21 地区自転車等駐車場整備指針」に基づき、ベイバイクポート（10 台）を設ける計画^{※1}です。

1.3.6 歩行者動線計画

歩行者の動線計画は、図 1.3-7 に示すとおりです。

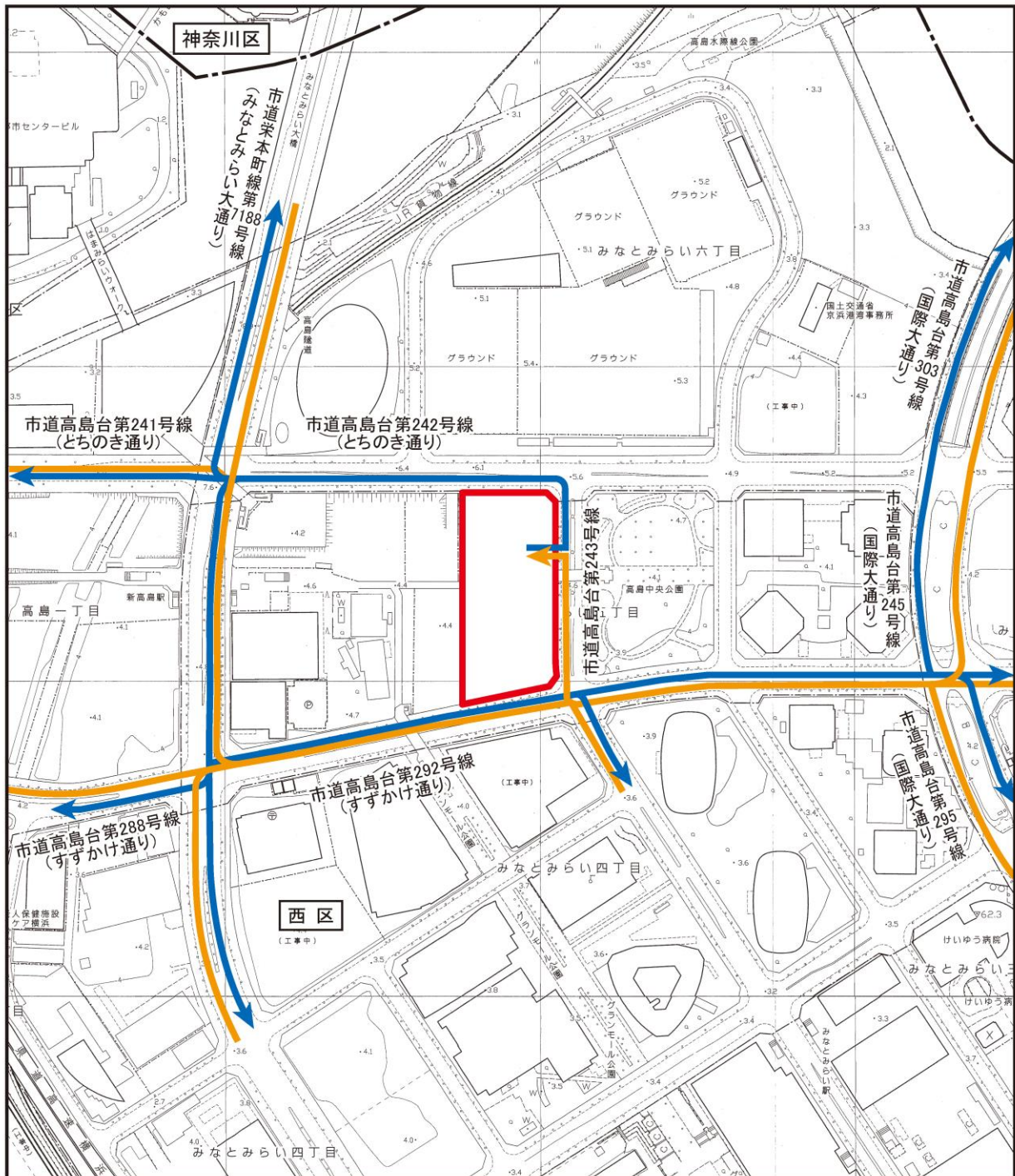
計画区域への歩行者動線は、主に「横浜駅」、みなとみらい線「新高島駅」、「みなとみらい駅」及び横浜市営地下鉄「高島町駅」からの利用を想定しています。

計画区域中央部を東西に貫くキング軸に設ける 2 階レベルのペデストリアンデッキは、高島中央公園、アートガーデン、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します。

また、アートガーデンと 53 街区の間には、一体整備した貫通通路を設けるほか、計画区域北側のとちのき通り及び東側の市道高島台第 243 号線に面してエントランス、階段、エレベーターを設置し、歩行者の動線を確保することで、利便性や安全性を確保します。

ペデストリアンデッキは 24 時間開放し、バリアフリーに配慮するとともに、隣接街区から連続する庇を設け、雨天時の快適性に配慮した計画とします。

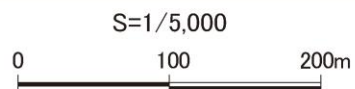
※1：「ベイバイク」とは、横浜市における自転車の共同利用（シェア）サービスのことです。従来のレンタルサイクルとは異なり、複数あるサイクルポートの“どこでも”借りて返せることが特徴です。



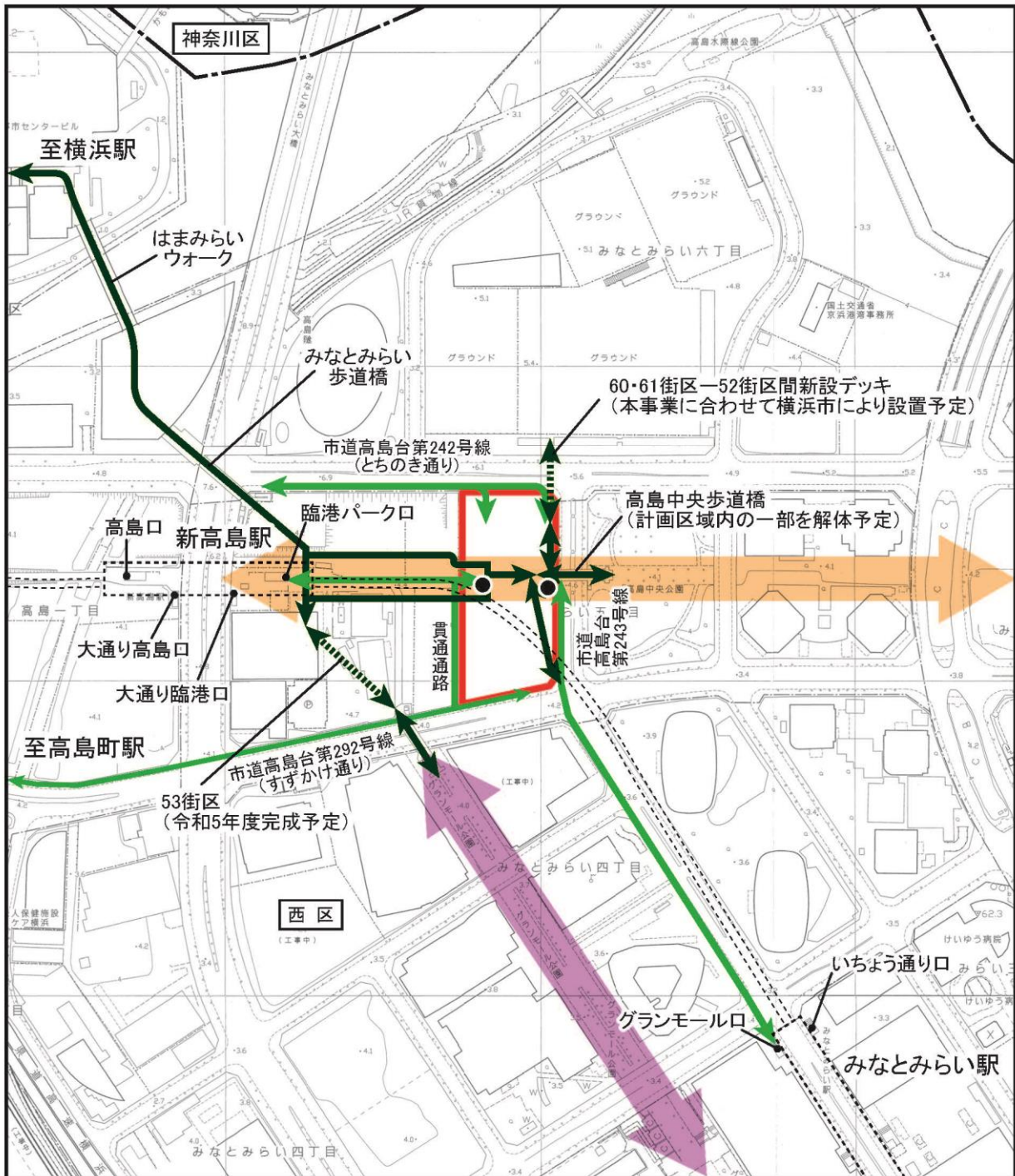
凡 例

- 計画区域
- ➔ 関連車両の主な走行ルート：入庫
- ➔ 関連車両の主な走行ルート：出庫

図1.3-6 関連車両の主な走行ルート



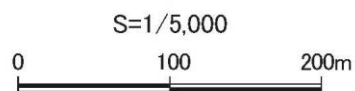
この地図の作成にあたっては、横浜市発行の1/2,500地形図を使用しています。(横浜市地形図複製承認番号 令3建都計第9108号)



凡例

- 計画区域
- キング軸
- グランモール軸
- みなとみらい線(地下)
- 施設利用者の主な歩行ルート：2Fデッキレベル
- 施設利用者の主な歩行ルート：地上レベル
- エレベーター

図1.3-7 歩行者の主な歩行ルート



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)

1.3.7 熱源計画

横浜市では、地域冷暖房の導入の促進等により、エネルギーの合理的かつ効率的な利用を推進し、もって地球温暖化の防止、大気汚染の防止等の環境への負荷の低減を図るとともに、安全な都市の実現に寄与することを目的とした「横浜市地域冷暖房推進指針」（平成8年4月、横浜市）が定められ、みなとみらい21地区は地域冷暖房推進地域に指定されています。

本事業では、「みなとみらい21まちづくり基本協定」で定められている地域冷暖房^{※1}を使用します。

また、新たな地域冷暖房プラント（第3プラント）を計画区域に設置することで、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高効率化を図り、低・脱炭素化に向けた地域やまちづくりに貢献します。

地域冷暖房の計画概要は下記に示すとおりです。地域冷暖房プラントから発生する排熱については、オフィス棟の西側壁面に沿わせた配管を通し、屋上に設置するクーリングタワーにて冷却し処理する計画です。なお、クーリングタワーの周囲には、遮音ルーバーを設置し、騒音の抑制を図ります。

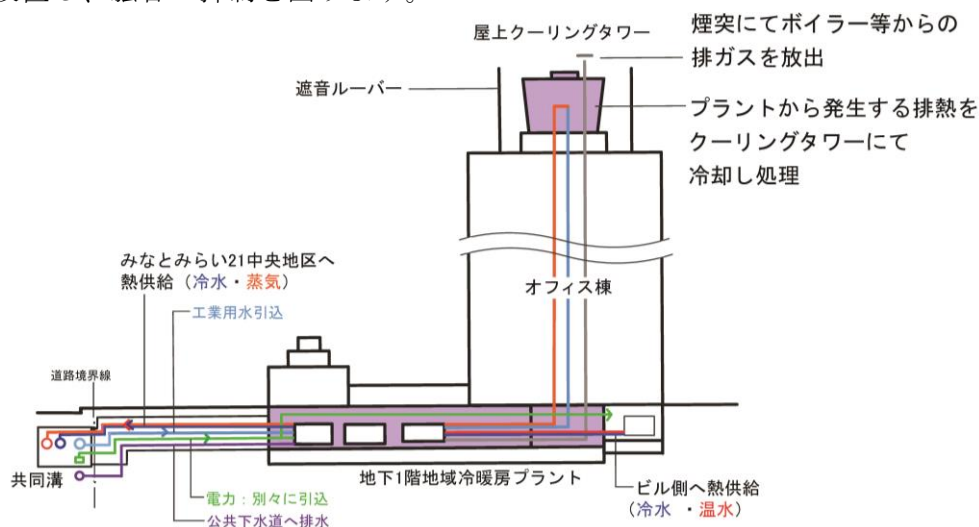


図 1.3-8 地域冷暖房プラントの概念図

【本事業で設置する地域冷暖房プラントの計画概要（予定）^{※2※3}】

- ・ 冷凍能力：20,000RT^{※4}
- ・ ボイラー能力：34t/h 以下
- ・ 排水計画：公共用下水道を利用し、公共用水域に排水しない計画です。
- ・ 燃料：天然ガス
- ・ 燃料使用量（重油換算）：2.39kℓ/時（<3kℓ/時）

※1：「地域冷暖房」とは、エリア全体の冷暖房・給湯等に利用する冷水・蒸気を地区プラントで集中的に製造し、供給導管を通じて24時間365日供給するシステムです。このシステムは、熱源設備の集中化による運転効率の向上がもたらす省エネルギー効果をはじめ、大気汚染防止、地球温暖化防止等、環境保全にも寄与します。

※2：地域冷暖房プラントの機器設置・運営・維持管理については、株式会社光優との長期賃貸借契約を受け、みなとみらい21熱供給株式会社が行う予定です。なお、事業体制の詳細は、資料編「2. 事業体制」（p.資-14参照）に示すとおりです。

※3：本事業で設置する地域冷暖房プラントは、工場立地法の特定工場に該当する可能性はありますが、横浜市環境影響評価条例の対象事業規模に該当しないため、条例アセスの対象外です。

※4：「RT（冷凍トン）」とは、主に大型の熱源機の能力を表す単位で、1RTは3.86kWです。

1.3.8 給排水・供給施設計画

上水は公営上水道、下水は公共下水道を利用する計画です。地下水の揚水及びその使用の計画はありません。その他、供給を受ける電力は、低炭素電気の利用を図ります。

また、省資源の観点から、雨水については植栽への散水に利用するほか、節水型衛生器具を導入する計画です。

なお、地域冷暖房プラントにおいては、用水は工業用水、下水は公共下水道を利用する計画です。また、電力は、地域冷暖房専用の別系統の電気を利用する計画です。

1.3.9 排気・換気計画

オフィス棟の低層部については、自然換気システムを取り入れ、中間期や災害時の換気機能の自立性を高める計画です。

また、オフィス棟の外気処理空調機には全熱交換器を採用することで排気排熱を回収し、CO₂濃度による外気量制御を行うことで外気負荷を低減し、エネルギーロスの少ない換気システムとする計画です。

なお、設置する地域冷暖房プラントのボイラー等から発生する排気（排ガス）については、オフィス棟の西側壁面に沿わせた煙突を通しオフィス棟屋上に排気する計画です。ボイラーは、大気汚染防止法及び横浜市生活環境の保全等に関する条例の対象施設であるため、低 NO_x バーナーの採用や排ガス再循環方式の導入等、適切な処理を行った上で排気します。

1.3.10 廃棄物処理計画

計画建築物から発生する事業系廃棄物は分別して回収し、廃棄物保管場所で一時保管の上、廃棄物の種類に応じた許可を有する廃棄物処理業者に委託し、適正に処理する計画です。

1.3.11 省エネルギー計画

本事業では、高性能な省エネルギー機器の導入を検討します。また、電気室等の冷却に用いる空調機は最小限の設置とする等、設備機器の冷房の GWP や ODP にも配慮します。また、以下の環境制御技術や、建築技術等の採用を検討し、運用エネルギーの低減を図った環境配慮型建築とします。

- ・自然採光の活用、高効率電気機器、LED 照明の採用
- ・自然換気システム、高性能 Low-E ガラスの採用等による熱負荷低減
- ・地域冷暖房プラントの設置
- ・日射遮蔽効果のある、庇や奥行きのある縦方向部材の方位別設置による外壁負荷削減
- ・太陽光発電設備の設置

1.3.12 「建築環境総合性能評価システム」等の活用

本事業では、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、建築物の長寿命化、地上部やオフィス棟低層部の緑化、高性能な省エネルギー機器の導入検討等の様々な環境配慮事項に取り組み、建築環境総合性能評価システム (CASBEE) において、S ランク認証取得を目指すほか、LEED の GOLD 認証取得を目指します。

1.3.13 緑化・空地計画

1)緑化方針

横浜市では、「横浜みどりアップ計画 [2019-2023]」(平成 30 年 11 月、横浜市)において『地域特性に応じた緑の保全・創出・維持管理の充実により緑の質を高める』等の目標を掲げており、「横浜市環境管理計画」(平成 30 年 11 月改定、横浜市)においては、横浜が目指す将来の環境の姿として『郊外部だけでなく都心臨海部においても身近に水とみどり豊かな自然環境があり、生物多様性の恵みを受けられるまち』を掲げています。

また、「みなとみらい 21Information」(令和 3 年 3 月、横浜市)によると、みなとみらい 21 地区では、水際線の緑地をプロムナードで結ぶ等緑のネットワークを形成するとともに、道路等の公共空間や各施設での高水準な緑化によって、地区全体で四季や緑量を感じられる緑の創出に努めており、民有地においても、屋上緑化、壁面緑化、公開空地への緑化等が積極的に進められています。

さらに、「みなとみらい 2050 プロジェクトアクションプラン」(平成 27 年 3 月、横浜市)のグリーン(緑)の取組方針では、公共緑地と民間緑地が一体となった緑豊かな景観の形成と、緑を活用した賑わいのある空間の創造が掲げられています。

これらを踏まえ、本事業の緑化にあたっては、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とともに、緑を活用した賑わいのある空間の創出を図ります。また、計画区域は歩行者ネットワークを担うキング軸とグランモール軸の結節点であるビジネスゾーン A に位置していることから、周辺街区とつながりのある緑化空間を形成することで、施設利用者や周辺住民にとって心地よい空間を提供します。

2)緑化計画

計画区域内の緑化に関しては、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、「緑の環境をつくり育てる条例」で定められている緑化率(敷地面積の 5%)以上の緑化面積約 3,550 m²(敷地面積の約 30%)を確保する計画です。

キング軸となる空間の緑化は、2 階のペDESTリアンデッキ及び 3 階のテラスの緑化やオフィス棟低層部での壁面緑化を実施することにより、計画区域内のキング軸の面積(約 1,110 m²)の約 50%の緑化面積(約 550 m²)を確保し、隣接街区と一体的かつ立体的な緑に囲まれた空間を構築します。

アート作品を鑑賞することを主な目的としたアートガーデンは、約 3,000 m²の地表面に積極的に緑を盛り込み、オアシスらしい空間を創出します。計画区域内にまとまりのある緑化空間を設けることで、高島中央公園及びキング軸と一体となる緑のゾーンを形成し、周辺街区とつながる賑わいのネットワークを創出する計画です。さらに、アート

ガーデン内には小川を設ける等、鳥や蝶等の生息空間を創出し、生物多様性の創出に配慮するほか、ヒートアイランド現象の緩和に貢献する計画です。また、アートガーデン周囲の歩道において、並木やポケットパークを配置することで、歩行者がアートガーデンの緑や水を享受できる構成とするほか、キング軸上からも季節によって変化する豊かな緑の景観を感じられるまちづくりを行います。

樹種の選定にあたっては、華やかさのある配植となる緑化を目指して園芸種等を用いるほか、地域の潜在自然植生や、「環境エコアップマスタープラン」（平成10年2月、横浜市）に示される「ふるさと生物候補」等を参考に、可能な限り郷土種を採用します。さらに、臨海部になじむ景観形成樹種や耐潮性のある樹種の選定についても検討します。また、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、都市部に生息する鳥や蝶等の生き物を誘う誘鳥木や食草の配植に配慮した計画とし、適切に維持管理を行います。

キング軸となる空間の緑化のイメージは図1.3-9に、アートガーデンの緑量イメージは図1.3-10に示すとおりです。

なお、屋上緑化についても、今後検討を進めていきます。



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) 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。

図1.3-9 キング軸となる空間の緑化イメージ 図1.3-10 アートガーデンの緑量イメージ
(計画区域南東側からの眺望)

3)空地計画

計画区域中央部を東西に貫くキング軸に設ける2階レベルのペDESTリアンデッキは、オフィス棟2階レベル、高島中央歩道橋及び隣接街区を結び、人のスムーズな移動を促すとともに、デッキ上には、緑に囲まれた居場所となる commonspace を点在させることにより、利用者に憩いの場を与え、多様なアクティビティの場による賑わいの創出を図ります。

また、アートガーデン周囲の歩道には、歩道状空地及びポケットパークを設けることにより、ゆとりのある歩行者空間を確保し、歩行者の安全に寄与します。

1.3.14 防災等に関する計画

本事業では、大規模な災害が発生した場合、帰宅困難者の一時滞在スペースとして、2、3階のインベーションプラットフォームを開放します。また、水、食料、毛布等を備蓄した防災倉庫、非常用発電機や汚水貯留槽等を設置し、72時間滞在可能な生活インフラを整備する計画とします。

地震対策としては、中間免震を採用するほか、架構バランスのとれたセンターコア内にブレースを集中配置します。建物基礎部分は、軟弱な地盤に対応するために支持地盤までの杭支持形式とし、大規模な巨大地震においても建物を被害から守ります。

「神奈川県津波浸水想定図」（平成27年3月、神奈川県）によると、計画区域の一部において、最大0.3m未満の浸水が生じる可能性があるとされています（p.資-29参照）。

本事業では、浸水対策として、主要な電気室等を2階以上に設置する計画とします。さらに、「地下空間における浸水対策ガイドライン」（平成14年3月、国土交通省）等に則り、人が常時利用する場所が浸水しないよう、防潮板の設置や、床の高さを浸水のおそれのないレベルに設定する等、大雨や洪水等に対する対策を行います。

なお、関係部署と協議の上、オフィス棟の最上部には緊急用のホバリングスペースを確保する予定です。これらの防災施設計画により、高いBCP機能を確保します。

施設運営にあたっては、災害時の避難・誘導マニュアルを検討・策定し、防災イベントや防災訓練を定期的に行うことで、避難・誘導手順、滞留者や帰宅困難者への対応手順等の情報共有をします。

1.3.15 施工計画

本事業の施工計画の立案にあたっては、以下に示す配慮を検討します。

1)安全に関する配慮事項

- 安全に配慮した工法や、建設機械・工事用車両の集中を回避した工程等を検討するとともに、「横浜市中高層建築物等の建築及び開発事業に係る住環境の保全等に関する条例」に基づき、標識の設置や近隣住民への説明等、情報の提供を実施する予定です。
- 工事の実施にあたっては、仮囲いを設置します。また、車両出入口には交通誘導員を配置し、工事用車両通行時の安全を確保します。計画区域南側のすずかけ通りはみなとみらい本町小学校の通学路上に位置するため、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じます。
- 「工事中の歩行者に対するバリアフリー推進ガイドライン」（平成17年6月、横浜市）を参考に歩行者のバリアフリーの推進に努めます。
- 準備工事（共同溝接続部工事や高島中央歩道橋一部解体工事（計画区域内）等）時には、必要に応じて仮設路や迂回路を設け、高島中央公園利用者及び車いす利用者を含む歩行者及び自動車の安全で円滑な通路を確保する計画とします。また、併せて仮設路や迂回路を掲載した看板を設置し、周知します。
- 鉄骨建方時に外部養生を設置して資機材の飛来落下防止や溶接火花の飛散防止を図り、第三者災害を確実に防止します。
- 高島中央歩道橋一部解体工事（計画区域内）や接続については、関係部署と十分な協議を行います。また、高島中央歩道橋に付属している既存エレベーターを撤去する代わりに敷地内に第三者の利用可能なエレベーターを新設する計画です。

2)建設機械、工事用車両に関する配慮事項

- 排出ガス対策型、低燃費型、低騒音型及び低振動型の建設機械を極力採用する計画とします。
- 他の工事中の街区等、周辺の交通混雑の状況を勘案して、工事用車両の走行時間や台数を調整する計画とします。また、構造計画、施工計画の工夫により掘削土を減らし、土砂搬出に伴う工事用車両の台数を極力減らす計画とします。
- 行政協議等により、止むを得ず夜間工事が発生する場合は、仮囲いに設置する週間工事予定に記載し、近隣住民の方へお知らせします。
- 仮囲いを設置することで、作業騒音の低減を図ります。
- 工事関係者に対しては、受入時教育、業者送り出し教育等で、建設機械のアイドリングストップ、高負荷運転の防止、低速走行の実施、工事用車両の規制速度の遵守、過積載・急発進・急加速の禁止等に関する教育・指導を徹底します。
- 建設機械及び工事用車両が正常に稼働、走行できるように整備・点検を徹底する計画とします。

3)施工方法等に関する配慮事項

- 散水や工事用車両のタイヤ洗浄等を実施し、粉じんの飛散防止、周辺道路の汚れ防止に努めます。
- 高島中央歩道橋一部解体工事で発生する建設副産物について、ゼロエミッションを目標とし、リサイクル率の向上を目指す管理を行います。
- 建設発生土は、分析調査を行い、受入先での基準を満たす適正処分を行います。また、可能な限り場内仮置き・埋戻し利用を計画し、場外処分量の削減を図ります。
- 計画区域には、汚染土壌が確認されているため、今後、関係部署と協議の上、土壌汚染対策法の対応フローに従って、適切な対策を講じます。詳細は、資料編「3. 調査区域内の形質変更時要届出区域」(p.資-15 参照)に示すとおりです。また、汚染土壌を処理する場合には、掘削時の飛散防止対策、搬出車両のタイヤ洗浄といった汚染土の流出防止対策を計画します。
- 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た上で、施設の設計に反映します。
- 電波障害対策として、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。
- 「第7次横浜市産業廃棄物処理指導計画(平成28年度-32年度)」(横浜市、平成28年3月)の取組を推進し、工事中においては、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とともに、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します。
- 横浜高速鉄道株式会社(みなとみらい線運営)と近接工事協議を早期に実施し、地下鉄への影響を抑えた建物配置計画及び施工時の適切な山留計画管理について合意後、安全に工事を行います。
- 問い合わせ窓口を現場事務所に設け、苦情等が発生した場合には、迅速に適切な対応を行います。

1.4 事業計画を立案した経緯

1.4.1 開発計画の策定経緯

令和2年11月に国及び横浜市より52街区の開発事業者公募が行われ、みなとみらい21地区の都市の魅力向上と地域経済への貢献、横浜の港や海、国際性、歴史を感じさせる建造物、緑や自然を生かした「都市ブランドの向上」、文化・芸術の持つ創造性を生かした「都市の新しい価値や魅力の創出」、地域企業との連携による「地域経済への貢献」等を図るものとして積極的な提案を行うことが求められ、企画提案書を提出した結果、令和3年6月に大和ハウス工業株式会社、株式会社光優の2社で構成する共同企業体による提案が採択されました。

本事業では、「みなとみらい21中央地区地区計画」や「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」等の上位計画の建物配置や景観に関するルールを踏まえるとともに、先行する53街区及び54街区の施設配置に合わせることで、歩行者空間の基軸であるキング軸を中心として3つの街区が一体となったビジネスゾーンAの街並みを形成します。

みなとみらい21地区に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、そしてそれらを繋ぐイノベーションプラットフォームを導入することで、多様で多彩な人々が交流・発信できる場づくりと、緑・水・アートに溢れた賑わいと潤いのオアシスを実現し、みなとみらい21地区の発展に寄与します。

1.4.2 事業スケジュール案

本事業は、令和3年度～令和4年度に基本設計、実施設計、関係行政協議を行い、令和4年度の工事着工（準備工事含む）、令和8年度の工事完了を目指します。

