

みなとみらい2 1中央地区5 2街区開発事業計画
第2分類事業判定届出書
添付資料に関する補足資料

＜補足資料内容＞

1. 土壌汚染について.....	1
2. 風害について.....	4
3. 地域冷暖房プラントの排水・排気計画について.....	4
4. 防災等に関する計画について.....	5
5. 脱炭素先行地域への参画と地球温暖化対策について.....	5

令和4年7月

DKみなとみらい5 2街区特定目的会社
株式会社光優

1. 土壌汚染について

調査区域内の形質変更時要届出区域の指定概要は表 1-1 に、横浜市環境影響評価審査会（以下、審査会）にてご質問のありました分布状況は図 1-1 に示すとおりです。

計画区域内では、南側において、形質変更時要届出区域「指-159」が指定されており、土壌汚染物質として「砒素及びその化合物」「ふっ素及びその化合物」が確認されています。砒素及びふっ素の土壌含有量及び土壌溶出量は、表 1-2～3 に示すとおりです。

なお、土壌溶出量については、詳細を確認しましたところ審査会にてご説明した内容に誤りがありましたので、訂正いたします。

これらの土壌汚染物質については、今後、関係部署と協議の上、図 1-2 に示す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。

計画区域内北側の形質変更時要届出区域に指定されていない区域については、すでに、令和 4 年 4 月に土壌汚染対策法第 4 条申請を提出し、同月に調査命令なしの通知を受領しています。

なお、計画区域外で指定されている形質変更時要届出区域の土壌汚染物質については、横浜市ホームページで公開されている台帳以上の情報を確認することはできません。

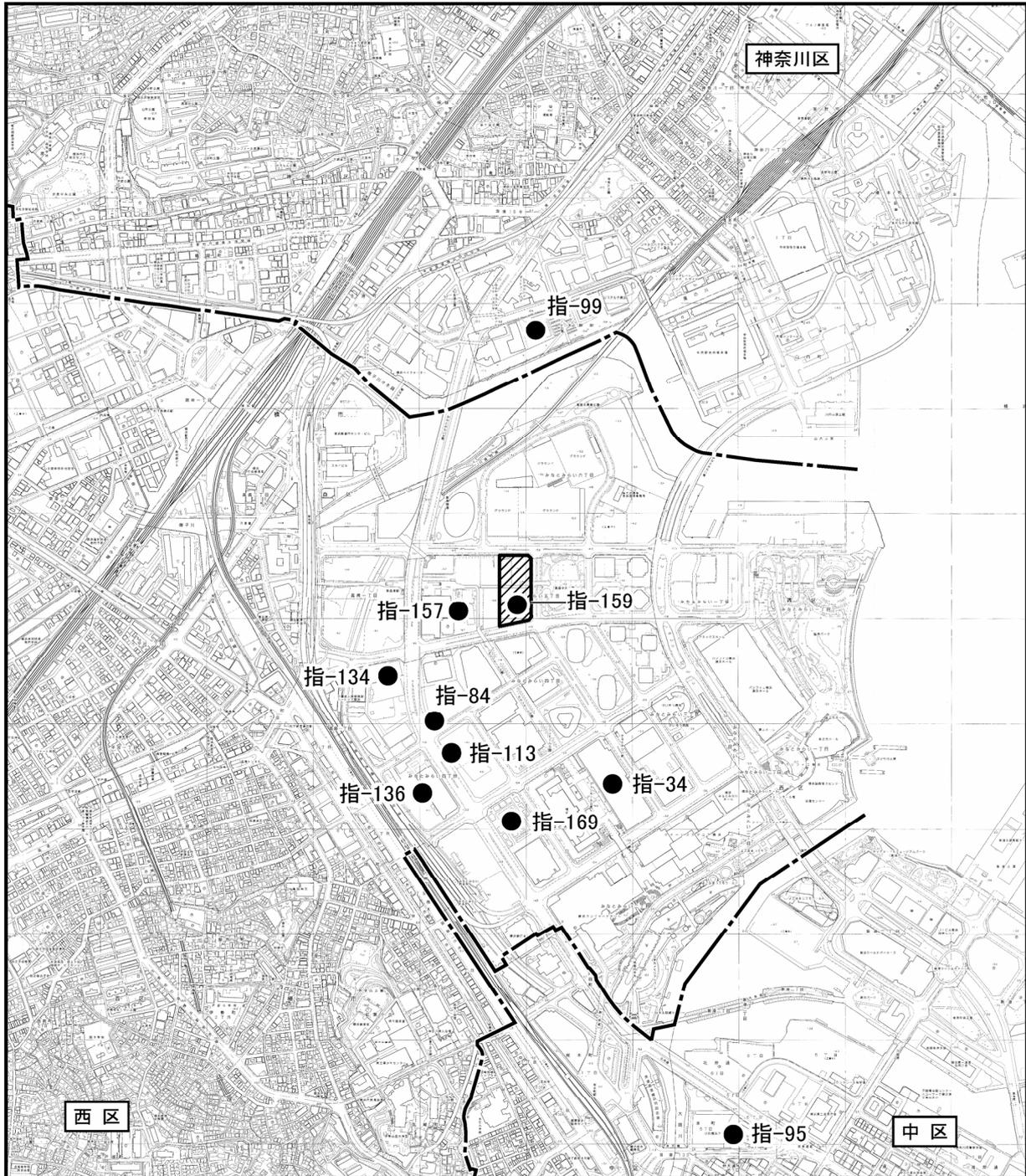
表 1-1 調査区域内の形質変更時要届出区域の指定概要

指定番号	所在地（地番）	指定年月日	面積(m ²)
指-169	西区みなとみらい 三丁目 3 番 1、3 番 2 の各一部	R1.7.12	841.43
指-159 【計画区域】	西区みなとみらい 五丁目 1 番 3、1 番 33 及び 1 番 34	H31.3.15	1,791.2
指-157	西区みなとみらい 五丁目 1 番 4、1 番 5、1 番 11、1 番 12、1 番 13、及び 1 番 14 の各一部	H31.1.15	368.9
指-136	西区みなとみらい 四丁目 2 番 1、2 番 4 の各一部	H29.12.5 H30.11.15 R1.12.13	3,906.27
指-134	西区みなとみらい 四丁目 3 番の 2 の一部	H29.10.5	290.4
指-113	西区みなとみらい 四丁目 5 番 1、5 番 2 及び 5 番 5 の各一部	H28.12.22 H30.6.15 H30.7.13	1,104.2
指-99	神奈川区大野町 1 番 4 及び 1 番 24 の各一部	H28.2.5	1,283.105
指-95	中区本町 6 丁目 61 番 1、63 番及び 67 番 1 の各一部	H27.7.24 H29.4.5	399.60
指-84	西区みなとみらい 四丁目 4-11 の一部	H26.11.14	26
指-34	西区みなとみらい 三丁目 5 番 1 の一部	H23.4.25	2,126.2

注) みなとみらい 2 1 中央地区 5 2 街区開発事業計画第 2 分類事業判定届出書添付資料（以下、添付資料）の資料表 3-1（p.資-12）に加筆しました。

資料：「汚染された区域に指定された土地」

（横浜市環境創造局環境保全部水・土壌環境課ホームページ、令和 4 年 3 月調べ）



凡 例



計画区域



形質変更時要届出区域の指定を受けている土地



区 界

注) 図中のNo.は、表1-1に対応します。

資料: 「汚染された区域に指定された土地」

(横浜市環境創造局環境保全部水・土壌環境課ホームページ、令和4年3月調べ)

図1-1 土壌汚染対策法に基づく
汚染された土地の分布図

S=1/15,000



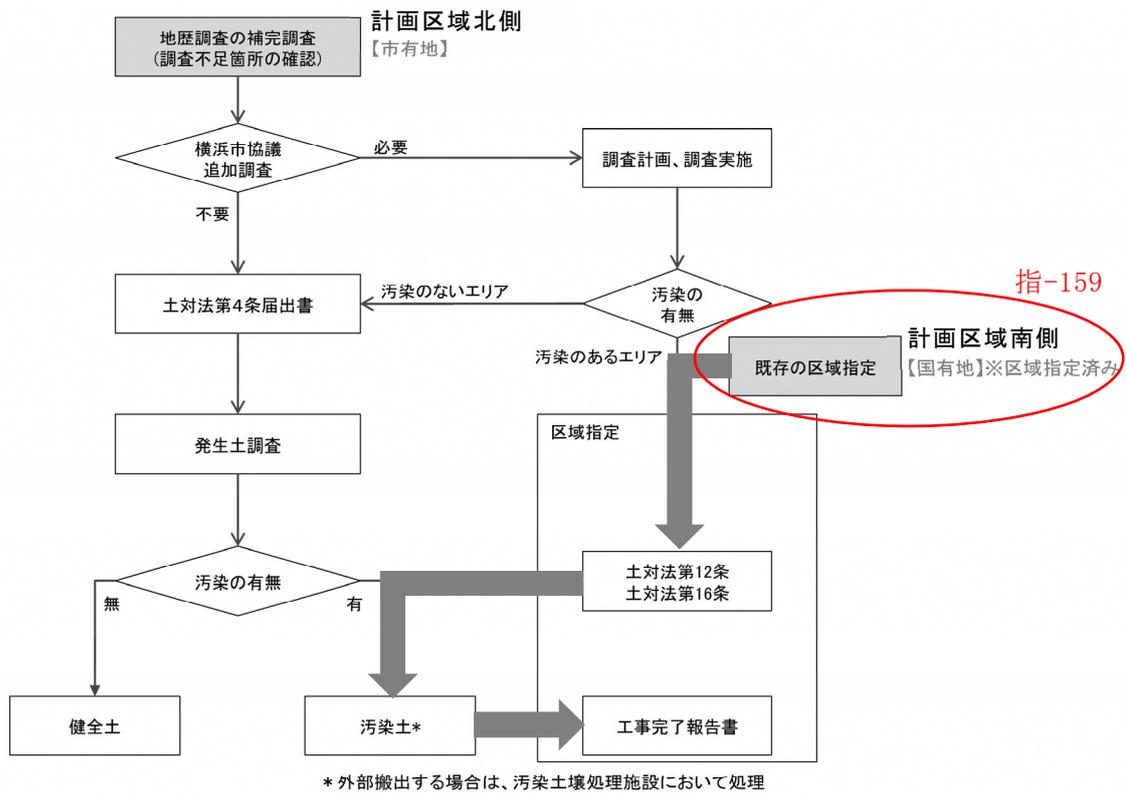
この地図の作成にあたっては、横浜市発行の1/2,500地形図を使用しています。(横浜市地形図複製承認番号 令4建都計第9102号)

表 1-2 計画区域内（指-159）の土壤含有量調査結果（第二種特定有害物質）

測定項目	単位	測定結果	指定基準	定量下限値
砒素及びその化合物	mg/kg	5 未満	150 以下	5
ふっ素及びその化合物	mg/kg	50～100	4,000 以下	25

表 1-3 計画区域内（指-159）の土壤溶出量調査結果（第二種特定有害物質）

測定項目	単位	測定結果	指定基準	定量下限値
砒素及びその化合物	mg/L	0.001 未満～0.058	0.01 以下	0.001
ふっ素及びその化合物	mg/L	0.16～1.3	0.8 以下	0.08



注) 添付資料の資料図 3-1 (p.資-25) に加筆しました。

図 1-2 本事業における土壤汚染対策の主な対応フロー

2. 風害について

審査会において、キング軸上の防風植栽の植栽予定樹種に関する質問に対する回答をいたしました。説明の補足をいたします。

本事業では、地区施設であるキング軸が計画区域に含まれています。そのため、不特定多数の方が利用する施設への配慮として、キング軸沿い(2階・3階レベル)を対象に、植栽配置による風環境の変化の程度を追加検証しました。なお、追加検証結果からは、植栽配置による防風効果が確認されております。

本事業では、この追加検証の条件や結果を参考としながら、歩行者・滞在空間として風環境がより快適な環境となるよう、今後、植栽計画を検討していきます。

なお、キング軸上には、常緑広葉樹以外に落葉広葉樹等も植栽する予定であり、防風効果を得ながらも、景観及び生物多様性にも配慮した植栽計画とします。

3. 地域冷暖房プラントの排水・排気計画について

地域冷暖房プラントの排水による環境影響の有無について質問がありましたのでご説明いたします。

地域冷暖房プラントの下水は公共下水道を利用する計画であり、排水にあたっては下水道法や横浜市下水道条例で定められる排水基準を遵守します。

また、海や河川などの公共用水域への直接放流は行いません。

地域冷暖房プラントの排水計画概念図は、図 3-1 に示すとおりです。

地域冷暖房プラントでは、プラント稼働初期の供給及び稼働損失分の補充として工業用水を利用する計画です。

プラント内に引き込まれた水は、基本的にみなとみらい 21 中央地区全体の地域冷暖房供給システム内での循環水となりますが、地域冷暖房プラントの維持管理のために一部排水を行うこととなります。

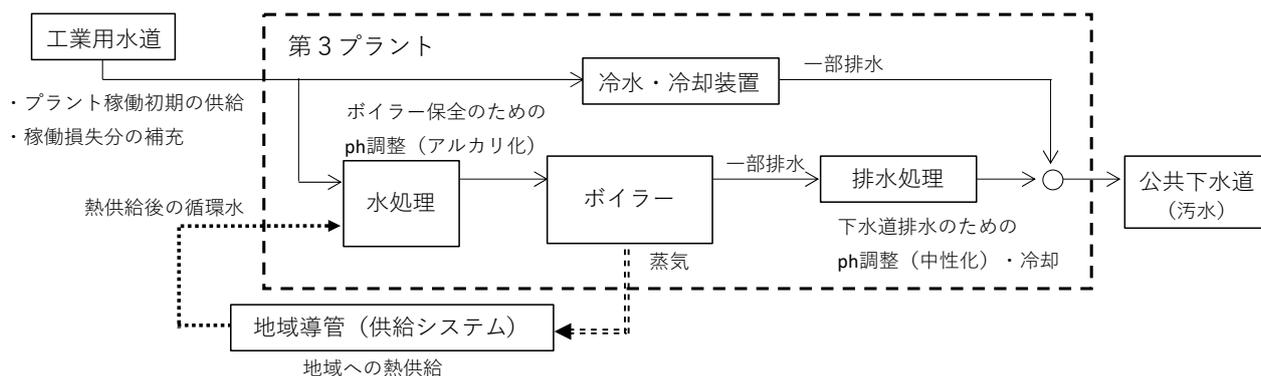


図 3-1 地域冷暖房プラントの排水計画概念図

また、地域冷暖房プラントからの排気については、排気ガスの規制基準を順守の上、法令に基づき排気濃度を測定し記録、保存及び届出を行います。確認しましたところ排熱の規制値についてはありませんでした。

4. 防災等に関する計画について

審査会において地域冷暖房プラントの浸水被害対策の考え方についての質問がありましたのでご説明いたします。

本事業では、「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。

また、地域冷暖房はみなとみらい 21 中央地区の重要なインフラであることから、災害時においても可能な限り供給を継続する体制とします。

プラント機器からの排水は、循環水などの一部について維持管理のための排水を行っています。万が一、公共下水への排水が出来ない場合、一時的に排水を停止しても冷却機能には支障がないため、供給の継続が可能と考えております。

なお、みなとみらい 21 中央地区の共同溝の浸水対策は、所管する横浜市が、横浜市防災計画に基づき対策工事を実施済みと伺っています。

5. 脱炭素先行地域への参画と地球温暖化対策について

「脱炭素先行地域（みなとみらい 21 地区における公民連携で挑戦する大都市脱炭素化モデル）」の取組みについて、本事業の事業者である DK みなとみらい 52 街区特定目的会社及び株式会社光優としては、その趣旨に賛同し、本事業での参画を検討してまいります。

地域冷暖房プラント（第 3 プラント）については、横浜市と（一社）横浜みなとみらい二十一が「脱炭素先行地域」に応募し選定された取組みの中で、「地区開発の進捗に伴う熱需要の増加に併せ、既存プラントの熱源の更新・増設及びエネルギー使用効率の高い最新機器を導入した新プラントの建設を進め、プラント COP を向上」と記載されており、「エネルギー使用効率の高い最新機器を導入した新プラントの建設」が、本件第 3 プラントに該当することから、地域冷暖房事業者が供給する熱の低・脱炭素化に取り組むこととなります。

また、本事業の計画建築物における地球温暖化対策としての取組みとしては、「1.3.7 熱源計画」（添付資料 p.17）及び「1.3.11 省エネルギー計画」（添付資料 p.18）に示すとおりです。新たな地域冷暖房プラント（第 3 プラント）より、直接熱供給を受けるとともに、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。さらに、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することで温室効果ガスの低減に寄与する計画です。

再エネの活用については、再エネ検討報告制度に基づく手続きと太陽光発電の設置を検討します。

- ・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
- ・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