

垂水中央東地区第一種市街地再開発事業

計画の概要

1. 景観影響建築行為予定者の氏名及び住所

垂水中央東地区市街地再開発組合 理事長 井澤 順三
神戸市垂水区陸ノ町1番2-401号室

2. 設計者の氏名、住所及び連絡先

株式会社竹中工務店 大阪本店 設計部 設計第3部門 國本 暁彦
大阪市中央区本町4-1-13

3. 計画名称

垂水中央東地区第一種市街地再開発事業

4. 景観影響建築行為の概要

(1) 所在及び地番	垂水区神田町137番地2	他
(2) 敷地面積	約	6,024 平方メートル
(3) 建築面積	約	3,381 平方メートル
(4) 延べ面積	約	38,707 平方メートル
(5) 高さ	約	114.9 メートル
(6) 構造	鉄筋コンクリート造+一部鉄骨造	
(7) 階数	地上32階/地下0階	
(8) 建物用途	商業施設、共同住宅	



完成予想図

協議の経過及び内容（計画段階）

【計画段階1回目】

1. 計画段階デザイン協議の申出年月日

令和2年6月25日

2. 景観アドバイザー専門部会の開催年月日

令和2年7月27日

3. 良好な景観の形成に関する評価を神戸市長から通知した年月日及び内容

令和2年8月6日

- ① 建物デザインについて、垂水駅前中央地区とその周辺を含む地域の景観等に関する共通ルールを作成するなど、地区全体が統一された景観となるよう配慮してください。特に建物頂部等の高層部デザインについては、海からの遠景や周辺施設を含めた中遠景の見え方に配慮してください。
- ② 南側広場は周辺地区全体の賑わい形成や回遊性において重要な場所となるため、広場に面して賑わい施設を配する、緑地を広場の一部として一体的に整備するなど、地域の活性化に資するものとなるよう検討してください。
- ③ 照明計画について、建物全体で電球色を基本とし、さらに樹木や建物頂部のライトアップによる魅力の創出、壁面へのライトアップによる圧迫感の低減など、魅力ある夜間景観を創出するよう検討してください。

4. 神戸市長からの評価に対する景観影響建築行為予定者からの回答年月日及び内容

令和2年8月28日

- ①
 - ・垂水駅前中央地区における先行再開発事業として、周辺の公共・公益施設の整備事業と連携し、垂水の地域特性が感じられる景観面でのデザインコードの検討を行います。
 - ・前述のデザインコードに沿って、周辺の街並みとの連続性に配慮した低層部のデザインの検討、及び中遠距離視点からの眺望検証を行った上で、住宅棟の頂部等の高層部デザインの検討を行います。
- ②
 - ・南側広場は当地区周辺エリアの賑わい・回遊の場として、植栽・サイン・照明などを活用した広場整備を図ります。
 - ・周辺住民に潤いとくつろぎを与え、かつ、エリア全体の活性化に寄与する魅力的な公共空間の創出を図ります。
- ③
 - ・建物棟自体が垂水駅前のランドマークとして、周辺の夜間景観と調和のとれた色温度、照度、陰影等となるよう検証を重ね、特に頂部のデザイン処理とそのライトアップによるシンボリックな夜間景観の創出に努めます。
 - ・低層部壁面や植栽、歩行者空間のライトアップにより間接的な光溜まりの演出を多用することで魅力的な夜間景観の形成に配慮します。

【計画段階2回目】

1. 計画段階デザイン協議の申出年月日

令和4年11月16日

2. 景観アドバイザー専門部会の開催年月日

令和4年12月26日

3. 良好な景観の形成に関する評価を神戸市長から通知した年月日及び内容

令和5年1月10日

- ① 建物デザインについて、中層から低層の建物が中心のまちなみであることに配慮し、低層・中層・高層の3層構成とすることや、細かな分節化などにより、まちのスケールと調和するデザインとなるよう検討してください。
また、高層棟低層部においては、南側広場に対する高層棟の圧迫感の軽減を図るよう、デザイン上の工夫を検討してください。
- ② 外構計画について、敷地角や南側広場周辺に滞留空間を整備することで、周辺へ賑わいを創出するよう検討してください。
- ③ 夜間景観について、1階店舗の閉店後も歩行空間が暗くならないような照明計画としてください。また、高層棟頂部の照明については、開口部から常に光が漏れ出るような演出となるよう検討してください。

4. 神戸市長からの評価に対する景観影響建築行為予定者からの回答年月日及び内容

令和5年3月28日

- ① 周辺の中層建物の高さを意識して、バルコニーを構成するガラス手摺の透過度を変える事で3層構成を意識した外観構成とした。また、高層棟足元の南側広場側に対しての高層棟の圧迫感は、該当箇所に高木を配置する事で、緑のボリュームによる緩和を図った。
- ② 北東部の街角広場には、植樹とベンチを設ける。同様に、南東広場の住宅棟エントランス横にも植樹とベンチを設け、滞留空間を確保する計画とする。
- ③ 店舗の連続する軒天井部分に、歩行者空間を照らし、賑わいを演出する照明を設置する。また、最上階のスカイラウンジの軒天井部分を間接的に照らす照明を設置することで、柔らかく光る印象的な夜間景観を形成する。

協議の経過及び内容（設計段階）

1. 設計段階デザイン協議の申出年月日

令和5年3月31日

2. 設計段階デザイン協議の申出があった旨の公告年月日

令和5年4月18日

3. 設計段階デザイン協議の申出に係る書面等の縦覧期間及び場所

令和5年4月18日から令和5年5月1日まで

神戸市都市局景観政策課窓口

4. 市民等に対する説明会の開催日時及び場所

令和5年4月27日(木) 19時00分～21時00分

神戸市垂水区日向1丁目5-1 2番館3・4階 レバンテ垂水
垂水区文化センター（レバンテホール）

5. 市民等に対する説明結果の提出年月日

令和5年5月18日

6. 市民等に対する説明結果の主な内容

- ・ タワーマンションによって、日照がとれなくなったり、風害の影響が出たりしないのか。
→ 道路沿いに高い建物を板状に建てるより、敷地中央部に搭状の建物にすることで、日影の範囲を少なくしている。風害の影響が少なくなるよう検討中である。
- ・ 最初の説明では25階建ての高さ80mと聞いていたが、いつから100m以上になったのか。
→ 再開発の都市計画決定をする際に現行の容積率400%を450%に見直したことで、30回以上の高さ100m以上になった。
- ・ 垂水の街にタワーマンションは相応しくない。良好な住宅街として景観を壊すことになる。なぜこのような施設をつくらないといけないのか。
→ ウエステ、レバンテのような板状の施設ではなくタワー状にすることで、見通しや風通しをよくしている。また、当地区を中心に末広がりスカイラインを形成できるような景観に配慮している。

7. 景観アドバイザー専門部会の開催年月日

令和5年5月22日

8. 良好な景観の形成に関する評価を神戸市長から通知した年月日及び内容

令和5年5月25日

- ① 滞留空間のある北東角と南西角に、樹木やベンチを照らす照明を追加するなど、地上から見た夜間景観がより良質なものになるよう、演出を検討ください。
- ② 状況に合わせた適切な樹種の選定や、南面広場の作りこみなど、より良質な歩行者空間となるよう努めてください。

9. 神戸市長からの評価に対する景観影響建築行為予定者からの回答年月日及び内容

令和5年8月28日

- ① 北東角と南西角の樹木の足元にライトアップ照明を設置することで賑わいを演出し、良質な夜間景観を形成します。
- ② 東・西・南面に防風林を兼ねた常緑の高木を増やし、緑溢れる歩行者空間を創り込みます。

10. 協議の成立年月日

令和5年8月30日

協議の経過及び内容（変更の協議）

1. 景観デザイン協議内容変更の申出年月日

令和6年2月27日

2. 景観アドバイザー専門部会の開催年月日

令和6年3月11日

3. 良好な景観の形成に関する評価を神戸市長から通知した年月日及び内容

令和6年3月15日

- ① 色彩の明度を上げるなど、周辺の建物と調和するような店舗棟の色彩を検討してください。また、建物デザインと調和するようなサイン計画を検討ください。
- ② 状況に合わせた適切な植栽の選定や、まちのにぎわいに寄与する滞留空間の作りこみを検討ください。

4. 神戸市長からの評価に対する景観影響建築行為予定者からの回答年月日及び内容

令和6年4月9日

- ① 店舗棟の大面积の外壁色の明度を上げ、周辺の建物との調和を図ります。また、サインの基準（サイズ、設置位置、デザイン・色等）を設定し、建物デザインと調和した統一感のあるサイン計画とします。
- ② 防風林を兼ねた常緑高木と併せた、緑溢れる滞留空間と歩行者空間を創り込み、まちのにぎわいに寄与します。

5. 協議の成立年月日

令和6年5月7日