

(仮称) 磯上オフィス新築工事

## 計画の概要

### 1. 景観影響建築行為予定者の氏名及び住所

神戸市中央区海岸通6番地

有限会社 建隆マネジメント 代表取締役 颯川 欽和

### 2. 設計者の氏名及び住所

大阪市北区豊崎4丁目12番10号

竹中工務店・昭和設計 設計共同企業体

代表企業 株式会社昭和設計 高木 秀晃

### 3. 計画名称

(仮称) 磯上オフィス新築工事

### 4. 景観影響建築行為の概要

- (1) 所在及び地番 神戸市中央区磯上通5丁目2番1号他
- (2) 敷地面積 約3,490.16平方メートル
- (3) 建築面積 約2,876.61平方メートル
- (4) 延べ面積 約23,560.37平方メートル
- (5) 高さ 約49.82メートル
- (6) 構造 鉄筋コンクリート+鉄骨造
- (7) 階数 地上10階
- (8) 建物用途 店舗・事務所



完成予想図

## 協議の経過及び内容（計画段階）

### 1. 計画段階デザイン協議の申出年月日

平成 28 年 4 月 7 日

### 2. 景観アドバイザー専門部会の開催年月日

平成 28 年 5 月 13 日

### 3. 良好な景観の形成に関する意見を神戸市長から通知した年月日及び内容

平成 28 年 5 月 26 日

- ① 外構設計にあたっては、隣地との空間構成に留意するとともに、まちかどに面する立地条件を活かして、豊かな滞留空間が構成できるよう、配慮してください。
- ② 照明設計にあたっては、暖かみのある低めの色温度照明とするとともに、建物頂部や足元の外構にもライトアップ照明を配置するなど、神戸の夜間景観にさらに磨きがかかるよう、配慮してください。
- ③ 植栽設計にあたっては、外構の設計とあわせて、南面、東面ともに豊かな植栽となるよう、配慮してください。

### 4. 神戸市長からの意見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

平成 28 年 7 月 20 日

- ① 敷地の北東角は隣地側にメッシュフェンスが設けられており、また敷地の北東側、南西側ともに道路境界線ぎりぎりまで隣地建物が建っている状態です。本計画にて隣地と連続的な外構を形成することは難しいですが、それぞれの方向から見た際に計画建物の車路が見えないよう隣地側には外壁を設け、また、2階外壁のルーバーを一部回りこませることで歩行者から見た景観に配慮します。南東角については、立地条件を活かした空間の構成を検討します。
- ② 1階のエントランスホールは、3000K～3500Kの色温度を基本とします。オフィス部分については5000K、4000K、3500Kそれぞれの場合での照度を計算し、4000K・3500Kでも必要照度を満たせることを確認しました。設計の中で、実際の器具などを用いてそれぞれの見え方を検討し、執務空間として適した光環境と、景観に配慮した色温度を両立させたいと考えます。また、建物頂部のフレームや、2階外壁のルーバーを照らす照明を検討し、夜間景観の形成に配慮します。
- ③ 植栽設計にあたり、限られた敷地の中でできるだけ植栽帯の奥行きが確保できるよう免震ピット壁の断面検討いたします。また、常緑樹を中心としながら、株立ちの中高木や淡い色の葉を有する低木の採用によって「明るい」緑の景観を目指します。

## 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

平成 28 年 8 月 5 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

平成 28 年 8 月 16 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

平成 28 年 8 月 16 日から同年 8 月 29 日まで

神戸市住宅都市局計画部まちのデザイン課 窓口

### 4. 住民説明会の開催日時及び開催場所

平成 28 年 9 月 1 日（木）18 時 30 分から

神戸市中央区小野柄通 5 丁目 1 番 1 4 号 I P S X MAGNET

**5. 住民説明会の結果提出年月日**

平成28年9月6日

**6. 住民説明会の主な内容**

- ・ 駐車場を地下ではなく2階としている理由は？  
→ 支持地盤が浅いこと、転石が多いことから、地下を設けるよりも2階が妥当と考えた。
- ・ 2階の駐車場からの、車両の落下対策は？  
→ 車止めだけでなく、コンクリートの腰壁を立ち上げて落下対策を行っている。
- ・ 十分な耐震性を有しているのか？  
→ 免震構造を採用し、地震時の安全性を高めている。
- ・ 工事計画の説明は？  
→ 工事計画を立案した段階で周辺の方に説明する。

**7. 景観アドバイザー専門部会の開催日時**

平成28年9月23日

**8. 良好な景観の形成に関する意見を神戸市長から通知した年月日及び内容**

平成28年9月28日

建物の足元周りについて、植栽配置を少しずらしたり、株立ちや曲りのある樹形の高木を選定するなど、変化の感じられる景観を形成するほか、1階の室内照明をより低めの色温度とするなど、市民に身近な空間が昼夜を通して暖かみのあるものとなるよう配慮してください。

**9. 神戸市長からの意見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**

平成28年10月18日

- ① 足元周りの植栽について、株立ちの樹木を中心に設計いたします。また、施工段階で植栽配置をずらすといった配慮、実際の樹木の選定において、曲がりのある樹木を一部選定するなど、ご意見を踏まえた緑の景観作りに配慮します。
- ② 1階の室内照明はエントランスホール・事務所を含め、基準階よりも色温度が低い照明を基調とするよう配慮した内装計画を行います。

**10. 協議の成立年月日**

平成28年10月26日