

様式第1（第3条関係）

※受理年月日	令和8年2月18日
※受理番号	第1126号
※備考	

（※の項目は記載しないこと）

大規模小売店舗届出書

令和8年2月18日

神戸市長 様

オリックス不動産株式会社  
代表取締役 北村 達也  
東京都港区浜松町二丁目3番1号

阪急阪神不動産株式会社  
代表取締役 福井 康樹  
大阪市北区芝田一丁目1番4号  
阪急ターミナルビル内

関電不動産開発株式会社  
代表取締役 遠藤 恵美（福本 恵美）  
大阪市北区中之島三丁目3番23号

大和ハウス工業株式会社  
代表取締役 大友 浩嗣  
大阪市北区梅田三丁目3番5号

芙蓉総合リース株式会社  
代表取締役 織田 寛明  
東京都千代田区麴町五丁目1番地1

株式会社竹中工務店  
代表取締役 佐々木正人  
大阪市中央区本町四丁目1番13号

安田不動産株式会社  
代表取締役 安田 守  
東京都千代田区神田錦町二丁目11番地

大規模小売店舗立地法第5条第1項の規定により、下記のとおり届け出ます。

記

1 大規模小売店舗の名称及び所在地

名 称 神戸市役所本庁舎2号館再整備事業 民間商業施設（仮称）  
所在地 神戸市中央区加納町6丁目5番1号

2 大規模小売店舗において小売業を行う者の氏名又は名称及び住所並びに法人にあっては代表者の氏名

小売業を行う者の氏名又は名称	住 所
未定	未定

3 大規模小売店舗の新設をする日

令和12年（予定）

4 大規模小売店舗内の店舗面積の合計

2,201 m<sup>2</sup>

5 大規模小売店舗の施設の配置に関する事項

(1) 駐車場の位置及び収容台数

駐車場の種類	位置	収容台数
自走式平面駐車場	三宮駐車場 (P. 24駐車場配置図参照)	26台*

※三宮駐車場：全体収容台数1,044台

(2) 駐輪場の位置及び収容台数

位置	収容台数
建物地下1階(P. 27:地下1階平面図参照)	72台*

※全体収容台数78台

(3) 荷さばき施設の位置及び面積

位置	面積
建物地下2階(P. 26:地下2階平面図参照)	56㎡

(4) 廃棄物等の保管施設の位置及び容量

位置	容量
建物地下2階(P. 26:地下2階平面図参照)	10.3㎡

6 大規模小売店舗の施設の運営方法に関する事項

(1) 大規模小売店舗において小売業を行う者の開店時刻及び閉店時刻

小売業者	開店時刻	閉店時刻	備考
未定	午前7時	午後11時	—
未定	24時間		コンビニ等の小規模な物販店舗を想定

(2) 来客が駐車場を利用することができる時間帯

駐車場	駐車場利用可能時間帯
三宮駐車場	24時間 (計画地内の駐車場入口：早朝深夜の時間帯は閉鎖する可能性あり)

(3) 駐車場の自動車の出入口の数及び位置

駐車場	出入口の数	位置
三宮駐車場	入口2箇所 出口2箇所	(P. 23付近見取図参照)

(4) 荷さばき施設において荷さばきを行うことができる時間帯

荷さばき施設	荷さばき作業可能時間帯
建物地下2階(P. 26:地下2階平面図参照)	24時間

## 【2】大規模小売店舗立地法に基づく添付書類

- 1 法人にあっては、その登記簿の謄本、個人にあってはその住民票の写し

[法施行規則第4条第1項第1号]

<別添のとおり>

- 2 主として販売する物品の種類

[法施行規則第4条第1項第2号]

小売業者名	主として販売する物品
未定	未定

- 3 建物の位置及びその建物内の小売業を行うための店舗の用に供される部分の配置を示す図面

[法施行規則第4条第1項第3号]

図面1	広域見取図	(P. 22参照)
図面2	周辺見取図	(P. 23参照)
図面3	駐車場配置図	(P. 24参照)
図面4	建物配置図	(P. 25参照)
図面5	平面図	(P. 26～29参照)
図面6	立面図	(P. 30～31参照)
図面7	騒音予測地点位置図	(P. 32参照)
図面8	完成予想図	(P. 33参照)

4 必要な駐車場の収容台数を算出するための来客の自動車の台数等の予測の結果及びその算出根拠  
 [法施行規則第4条第1項第4号]

① 指針の基準による必要駐車場台数算出根拠（端数処理：四捨五入）

事 項 等		各事項算出のための計算式等
地区の区分	商業地区・その他地区	← 用途地域：商業地域
S：店舗面積	2,201 千㎡	
A：店舗面積当たり日来店客数原単位	1,456人/千㎡	← 人口100万人以上
B：ピーク率	14.4%	
L：駅からの距離	340m	← JR三ノ宮駅
C：自動車分担率	16.0%	← 指定鉄道駅に接続 = (7.5+0.045L) × 0.7
D：平均乗車人員	2.0人/台	← S < 10
E：平均駐車時間係数	0.702	← S < 10
必要駐車台数	26台	← A × S × B × C ÷ D × E

[s：小売店舗と利用者層が同一の付施設面積の合計]（端数処理：四捨五入）

s	440㎡	<条件> s ≤ S × 0.2
S：店舗面積 × 0.2	440㎡	

② その他の駐車場の状況

[従業員等（業務用を含む）駐車場]

事 項	有無の別	当該小売店舗駐車場 と共用・別途の別	必要駐車台数	備 考 (駐車台数算定の根拠等)
従業員等駐車場	有・ <del>無</del>	—	—	—

[利用者層が異なる附属施設の駐車場]

施設名称	当該小売店舗駐 車場と共用・別途 の別	収容台数	必要駐車台数	算出根拠
ホテル	共用・別途	1,044台	53台	・法指針その他ホテル規模 を元に算出
事務所、市庁舎	共用・別途	29台	26台	・大規模開発マニュアル、 類似施設実績等に基づく 需要予測より算出

5 駐車場の自動車の出入口の形式又は来客の自動車の方向別台数の予測の結果等駐車場の自動車の出入口の数及び位置を設定するために必要な事項 [法施行規則第4条第1項第5号]

① 駐車場の自動車の出入口の形式

ア 駐車場の入庫処理能力

出入口の場所	1時間当たり 入庫処理能力	ピーク1時間に予想され る来客の自動車台数
建物西側 (P. 28: 1階平面図参照)	450台	212台 <sup>(※)</sup>

※ ピーク1時間に予想される自動車台数はその他施設も含んだ建物全体で発生する台数である。

イ 敷地内駐車待ちスペース

出入口の場所	駐車待ち スペース の有無	実際に用意 する駐車待 ちスペース	発券ブース 又はゲート の有無	必要駐車待ちスペース	
				長さ	算出根拠等 <sup>※</sup>
建物西側	有・無	50m	有・無	0m	$(212(\text{台})/60 \times 1.6 - 60(\text{台})/8) \times 6(\text{m}/\text{台})$ $= (5.7\text{台} - 7.5\text{台}) \times 6(\text{m}/\text{台}) = -10.8\text{m}$

② 敷地周辺の道路の状況

項目	道路 No. 1 (花時計線)	道路 No. 2 (新神戸停車場線)	道路 No. 3 (葦合南59号線)	道路 No. 4 (東町線)
主要経路	○	○	○	○
道路幅員 (車線数) 歩道の有無・幅員	18.8m 2車線 有・無 8.2m	49.9m 4車線 有・無 25.5m	13.0m 1車線 有・無 7m	15.7m 1車線 有・無 10.3m
交通規制	制限速度：40km/h 西行一方通行	制限速度：50km/h	制限速度：40km/h 西行一方通行	制限速度：40km/h 北行一方通行
信号交差点数 (うち右折帯設置の交差点数)	2交差点 (無し)	3交差点 (2交差点)	2交差点 (1交差点)	2交差点 (無し)
横断歩道等の有無	有・無	有・無	有・無	有・無
通学路の有無	有・無	有・無	有・無	有・無
バス路線の有無	有・無	有・無	有・無	有・無

③ 来客の自動車の方向別台数の予測の結果等

ア 現状の平日、休日（日曜）それぞれの交通量調査の結果

調査年月日	[交通検討資料p8参照]
調査箇所	[交通検討資料p9参照]
調査の委託先	(株)KANSOテクノス
調査方法	自動車交通量を方向別、時刻別、車種別にハンドカウンターを用いて計測し、1時間毎に記録等
調査結果	[交通検討資料p10参照]

イ 開店後の周辺道路の交通量の予測

予測方法	現況交通量のピークに対し来店交通量のピークを加算し開店後の交通量とする。
予測の根拠	人口分布状況及び周辺道路状況を勘案し来退店ルート及び台数を設定。
予測結果	[交通検討資料p11～20参照]

④ 利用者層が異なる付設施設の利用者の交通量の予測（利用者層が異なる付設施設がある場合のみ実施）

予測方法	大規模開発地区関連交通計画マニュアル、類似施設実績等から算出
予測の根拠	
予測結果	[交通検討資料p3参照]

6 来客の自動車を駐車場に案内する経路及び方法[法施行規則第4条第1項第6号]

① 周辺見取図に来客の自動車の案内経路を表示した図面 <P.23：付近見取図参照>

② 経路等を来店者に知らせる方法

項目	具体的な内容
案内表示の設置 (看板等)	駐車場出入口に出入口を示す看板の設置を検討
チラシ等の配布	施設ホームページ等で駐車場への誘導ルートを記載
経路誘導員の配置	状況に応じて警備員配置を検討 (P.28：1階平面図参照)

7 荷さばき施設において商品の搬出入を行うための自動車の台数及び荷さばきを行う時間帯

[法施行規則第4条第1項第7号]

搬出入車両の車種・ 大きさ	搬出入時間帯	搬出入車両数	平均的な荷さばき処理時間 (1台あたり)
2tロング	6時～7時	1台	15分
	7時～8時	1台	
	8時～9時	3台	
	9時～10時	5台	
	10時～11時	8台	
	11時～12時	2台	
	12時～13時	0台	
	13時～14時	3台	
	14時～15時	1台	
	15時～16時	3台	
	16時～17時	0台	
	17時～18時	1台	
	18時～22時	0台	
	22時～5時	6台	
ピーク時の搬出入車両の台数		8台	※廃棄物収集車両(3台)は ピークを避けた時間帯に発生 する

8 遮音壁を設置する場合にあっては、その位置及び高さを示す図面

[法施行規則第4条第1項第8号]

遮音壁の有無	遮音壁の高さ	遮音壁の厚さ	材質・構造	遮音壁の位置
有・ <input checked="" type="radio"/> 無	—	—	—	—

9 冷却塔、冷暖房設備の室外機又は送風機を設置する場合にあっては、それらの稼働時間帯及び位置を示す図面

[法施行規則第4条第1項第9号]

項目	設置の有無	稼働時間帯	位置
室外機	<input checked="" type="radio"/> 有・無	24時間	騒音検討資料p15, 16参照
排気ファン	<input checked="" type="radio"/> 有・無	24時間	騒音検討資料p15参照

10 平均的な状況を呈する日における等価騒音レベルの予測の結果及びその算出根拠

[法施行規則第4条第1項第10号]

すべての地点で環境基準を満足している。

① 昼間の等価騒音レベルの予測

<昼 間>

騒音発生源	基準距離(1m)における騒音レベル	騒音継続時間又は騒音発生回数	予測地点までの距離 (m)				等価騒音レベル (dB)			
			地点A (20.0m)	地点B (38.0m)	地点C (23.0m)	地点D (1.5m)	地点A (20.0m)	地点B (38.0m)	地点C (23.0m)	地点D (1.5m)
室外機1	68.0	6:00~22:00	142.1	252.1	145.9	33.0	7.4	19.2	23.8	30.6
室外機2	70.0	6:00~22:00	140.6	250.4	144.1	34.8	6.1	22.0	26.8	30.5
室外機3	68.0	6:00~22:00	132.4	239.6	133.4	46.1	5.9	19.4	24.4	25.2
室外機4	70.0	6:00~22:00	130.7	237.2	131.0	48.6	4.8	22.5	27.7	24.9
室外機5	68.0	6:00~22:00	129.0	234.8	128.7	51.1	5.8	19.6	24.8	23.9
室外機6	70.0	6:00~22:00	125.0	228.6	122.7	57.6	3.3	22.8	28.2	22.7
室外機7	68.0	6:00~22:00	123.2	225.8	119.9	60.6	0.8	20.9	26.4	20.1
室外機8	70.0	6:00~22:00	120.4	221.6	115.8	65.1	5.4	22.2	27.9	23.1
室外機9	66.5	6:00~22:00	118.7	218.9	113.1	68.1	<0	19.7	25.4	17.2
室外機10	68.0	6:00~22:00	117.0	216.1	110.4	71.1	0.4	21.3	27.1	18.2
室外機11	64.0	6:00~22:00	115.4	213.3	107.8	74.1	<0	17.4	23.3	13.8
室外機12	66.5	6:00~22:00	111.4	205.7	100.5	82.3	<0	20.2	26.5	15.2
室外機13	66.5	6:00~22:00	110.3	203.4	98.3	84.8	<0	20.3	26.6	14.8
室外機14	67.0	6:00~22:00	107.4	196.9	92.2	91.9	3.7	20.6	27.4	16.7
室外機15	66.5	6:00~22:00	106.3	194.7	90.2	94.4	0.5	20.7	27.4	13.6
室外機16	67.0	6:00~22:00	103.9	188.4	84.4	101.4	5.2	21.0	28.3	16.1
室外機17	66.5	6:00~22:00	102.9	185.1	81.5	105.0	2.5	21.2	28.3	12.5
室外機18	68.0	6:00~22:00	102.0	182.0	78.8	108.5	5.0	22.8	30.1	13.6
室外機19	68.0	6:00~22:00	101.1	178.9	76.1	112.0	9.4	22.6	30.4	16.4
室外機20	70.0	6:00~22:00	98.1	163.4	64.2	130.1	30.2	25.7	33.9	13.8
室外機21	70.0	6:00~22:00	95.8	164.7	66.1	129.9	30.4	25.7	33.6	13.8
室外機22	70.0	6:00~22:00	93.5	166.2	68.1	129.6	29.4	25.6	33.3	17.3
室外機23	67.0	6:00~22:00	91.2	167.6	70.1	129.4	26.6	22.5	30.0	14.3
室外機24	70.0	6:00~22:00	88.9	169.1	72.2	129.2	31.0	25.4	32.8	13.8
室外機25	67.0	6:00~22:00	86.6	170.6	74.3	129.1	27.2	22.4	29.4	14.3
室外機26	70.0	6:00~22:00	84.3	172.0	76.3	129.1	31.5	25.3	32.3	11.1
室外機27	49.0	6:00~22:00	82.0	173.5	78.4	129.1	10.7	4.2	11.1	<0
室外機28	67.0	6:00~22:00	112.6	204.0	101.4	90.6	7.9	18.4	23.2	5.5
室外機29	68.0	6:00~22:00	110.2	205.5	103.2	90.3	8.6	18.3	21.7	6.5
室外機30	66.5	6:00~22:00	108.2	206.8	104.7	90.1	6.9	16.4	19.1	5.0
室外機31	66.5	6:00~22:00	106.5	194.0	92.5	101.1	10.4	17.7	22.1	3.7
室外機32	66.5	6:00~22:00	103.9	195.6	94.4	100.9	6.9	17.5	19.6	0.7
室外機33	66.5	6:00~22:00	101.9	196.9	96.0	100.7	9.6	16.7	19.3	3.7
室外機34	64.0	6:00~22:00	103.1	183.2	82.8	112.1	11.0	15.9	21.0	<0
室外機35	64.0	6:00~22:00	99.8	185.1	85.3	111.8	11.5	15.0	18.5	0.0
室外機36	61.0	6:00~22:00	96.5	187.2	88.0	111.5	8.9	11.5	14.0	<0
室外機37	61.0	6:00~22:00	100.3	171.6	73.3	124.3	8.0	13.6	19.1	<0
室外機38	57.0	6:00~22:00	96.9	173.6	76.0	124.0	4.5	8.6	12.4	<0
排気ファン1	84.7	6:00~22:00	143.3	253.5	147.3	31.4	18.4	36.6	41.3	45.1
排気ファン2	82.8	6:00~22:00	135.0	243.2	137.0	42.3	15.0	35.1	39.9	37.1
排気ファン3	82.6	6:00~22:00	114.6	211.6	106.1	75.9	12.1	36.1	42.1	28.9
排気ファン4	81.3	6:00~22:00	99.9	173.1	71.4	118.6	21.1	36.5	44.2	22.8
排気ファン5	81.3	6:00~22:00	78.8	175.4	81.3	129.4	43.4	36.4	43.1	14.4
車両騒音										
来客車両音	74.0	0.9秒/台×256台	—	—	—	—	<0	8.3	17.5	<0
搬入車両音	85.4	0.9秒/台×31台	—	—	—	—	<0	13.6	22.8	<0
昼間 (午前6時~午後10時) の等価騒音レベル (dB)							45	44	50	46
各予測地点における環境基準値							60	60	60	60

② 夜間の等価騒音レベルの予測

<夜 間>

騒音発生源	基準距離(1m)における騒音レベル	騒音継続時間 又は 騒音発生回数	予測地点までの距離 (m)				等価騒音レベル (dB)				
			地点A (20.0m)	地点B (38.0m)	地点C (23.0m)	地点D (1.5m)	地点A (20.0m)	地点B (38.0m)	地点C (23.0m)	地点D (1.5m)	
定 常 騒 音	室外機1	68.0	22:00~6:00	142.1	252.1	145.9	33.0	7.4	19.2	23.8	30.6
	室外機2	70.0	22:00~6:00	140.6	250.4	144.1	34.8	6.1	22.0	26.8	30.5
	室外機3	68.0	22:00~6:00	132.4	239.6	133.4	46.1	5.9	19.4	24.4	25.2
	室外機4	70.0	22:00~6:00	130.7	237.2	131.0	48.6	4.8	22.5	27.7	24.9
	室外機5	68.0	22:00~6:00	129.0	234.8	128.7	51.1	5.8	19.6	24.8	23.9
	室外機6	70.0	22:00~6:00	125.0	228.6	122.7	57.6	3.3	22.8	28.2	22.7
	室外機7	68.0	22:00~6:00	123.2	225.8	119.9	60.6	0.8	20.9	26.4	20.1
	室外機8	70.0	22:00~6:00	120.4	221.6	115.8	65.1	5.4	22.2	27.9	23.1
	室外機9	66.5	22:00~6:00	118.7	218.9	113.1	68.1	<0	19.7	25.4	17.2
	室外機10	68.0	22:00~6:00	117.0	216.1	110.4	71.1	0.4	21.3	27.1	18.2
	室外機11	64.0	22:00~6:00	115.4	213.3	107.8	74.1	<0	17.4	23.3	13.8
	室外機12	66.5	22:00~6:00	111.4	205.7	100.5	82.3	<0	20.2	26.5	15.2
	室外機13	66.5	22:00~6:00	110.3	203.4	98.3	84.8	<0	20.3	26.6	14.8
	室外機14	67.0	22:00~6:00	107.4	196.9	92.2	91.9	3.7	20.6	27.4	16.7
	室外機15	66.5	22:00~6:00	106.3	194.7	90.2	94.4	0.5	20.7	27.4	13.6
	室外機16	67.0	22:00~6:00	103.9	188.4	84.4	101.4	5.2	21.0	28.3	16.1
	室外機17	66.5	22:00~6:00	102.9	185.1	81.5	105.0	2.5	21.2	28.3	12.5
	室外機18	68.0	22:00~6:00	102.0	182.0	78.8	108.5	5.0	22.8	30.1	13.6
	室外機19	68.0	22:00~6:00	101.1	178.9	76.1	112.0	9.4	22.6	30.4	16.4
	室外機20	70.0	22:00~6:00	98.1	163.4	64.2	130.1	30.2	25.7	33.9	13.8
	室外機21	70.0	22:00~6:00	95.8	164.7	66.1	129.9	30.4	25.7	33.6	13.8
	室外機22	70.0	22:00~6:00	93.5	166.2	68.1	129.6	29.4	25.6	33.3	17.3
	室外機23	67.0	22:00~6:00	91.2	167.6	70.1	129.4	26.6	22.5	30.0	14.3
	室外機24	70.0	22:00~6:00	88.9	169.1	72.2	129.2	31.0	25.4	32.8	13.8
	室外機25	67.0	22:00~6:00	86.6	170.6	74.3	129.1	27.2	22.4	29.4	14.3
	室外機26	70.0	22:00~6:00	84.3	172.0	76.3	129.1	31.5	25.3	32.3	11.1
	室外機27	49.0	22:00~6:00	82.0	173.5	78.4	129.1	10.7	4.2	11.1	<0
	室外機28	67.0	22:00~6:00	112.6	204.0	101.4	90.6	7.9	18.4	23.2	5.5
	室外機29	68.0	22:00~6:00	110.2	205.5	103.2	90.3	8.6	18.3	21.7	6.5
	室外機30	66.5	22:00~6:00	108.2	206.8	104.7	90.1	6.9	16.4	19.1	5.0
	室外機31	66.5	22:00~6:00	106.5	194.0	92.5	101.1	10.4	17.7	22.1	3.7
	室外機32	66.5	22:00~6:00	103.9	195.6	94.4	100.9	6.9	17.5	19.6	0.7
	室外機33	66.5	22:00~6:00	101.9	196.9	96.0	100.7	9.6	16.7	19.3	3.7
	室外機34	64.0	22:00~6:00	103.1	183.2	82.8	112.1	11.0	15.9	21.0	<0
	室外機35	64.0	22:00~6:00	99.8	185.1	85.3	111.8	11.5	15.0	18.5	0.0
	室外機36	61.0	22:00~6:00	96.5	187.2	88.0	111.5	8.9	11.5	14.0	<0
	室外機37	61.0	22:00~6:00	100.3	171.6	73.3	124.3	8.0	13.6	19.1	<0
	室外機38	57.0	22:00~6:00	96.9	173.6	76.0	124.0	4.5	8.6	12.4	<0
排気ファン1	84.7	22:00~6:00	143.3	253.5	147.3	31.4	18.4	36.6	41.3	45.1	
排気ファン2	82.8	22:00~6:00	135.0	243.2	137.0	42.3	15.0	35.1	39.9	37.1	
排気ファン3	82.6	22:00~6:00	114.6	211.6	106.1	75.9	12.1	36.1	42.1	28.9	
排気ファン4	81.3	22:00~6:00	99.9	173.1	71.4	118.6	21.1	36.5	44.2	22.8	
排気ファン5	81.3	22:00~6:00	78.8	175.4	81.3	129.4	43.4	36.4	43.1	14.4	
車 両 騒 音	来客車両音	74.0	0.9秒/台×128台	—	—	—	—	<0	8.3	17.5	<0
	搬入車両音	85.4	0.9秒/台×6台	—	—	—	—	<0	9.4	18.6	<0
夜間（午後10時～午前6時）の等価騒音レベル (dB)								45	44	50	46
各予測地点における環境基準値								50	50	50	50

11 夜間において大規模小売店舗の施設の運営に伴い騒音が発生することが見込まれる場合にあつては、その騒音の発生源ごとの騒音レベルの最大値の予測の結果及びその算出根拠

[法施行規則第4条第1項第11号]

敷地境界において地点a, c1, c2, dで規制基準を超過しているが、住居側予測地点においては規制基準値を満足している。

<夜間（午後10時～午前6時）において発生することが見込まれる騒音（敷地境界）>

騒音発生源	基準距離(1m)における騒音レベル	騒音継続時間 又は 騒音発生回数	予測地点までの距離 (m)					各地点における騒音レベル (dB)				
			地点a (13.5m)	地点b (9.5m)	地点c1 (10.5m)	地点c2 (10.6m)	地点d (7.5m)	地点a (13.5m)	地点b (9.5m)	地点c1 (10.5m)	地点c2 (10.6m)	地点d (7.5m)
室外機1	68.0	22:00～6:00	110.4	179.3	90.5	8.1	9.3	16.1	18.6	25.4	49.7	39.9
室外機2	70.0	22:00～6:00	108.6	177.4	88.6	6.5	11.2	16.6	20.9	28.2	53.7	38.6
室外機3	68.0	22:00～6:00	98.3	165.8	77.0	7.2	22.6	18.2	19.3	26.9	50.8	31.2
室外機4	70.0	22:00～6:00	96.0	163.2	74.4	9.5	25.2	11.1	21.7	29.9	50.5	30.6
室外機5	68.0	22:00～6:00	93.9	160.7	71.9	11.8	27.7	9.5	19.6	27.5	45.5	29.4
室外機6	70.0	22:00～6:00	88.4	154.1	65.4	18.2	34.3	6.6	22.3	31.2	44.3	27.8
室外機7	68.0	22:00～6:00	86.0	151.1	62.4	21.1	37.3	4.5	20.5	29.6	40.7	25.0
室外機8	70.0	22:00～6:00	82.2	146.5	57.8	25.7	41.8	9.5	22.4	31.6	39.6	27.6
室外機9	66.5	22:00～6:00	79.8	143.5	54.8	28.6	44.9	3.1	19.4	29.4	36.0	21.8
室外機10	68.0	22:00～6:00	77.5	140.5	51.8	31.6	47.9	4.8	21.2	31.5	36.5	22.7
室外機11	64.0	22:00～6:00	75.2	137.5	48.8	34.6	50.9	1.0	17.4	28.1	31.6	18.2
室外機12	66.5	22:00～6:00	69.2	129.2	40.5	42.8	59.1	4.4	20.5	32.4	31.9	19.3
室外機13	66.5	22:00～6:00	67.6	126.8	38.1	45.3	61.6	4.7	20.7	33.1	31.4	18.9
室外機14	67.0	22:00～6:00	63.0	119.6	31.0	52.4	68.7	9.3	21.4	34.7	29.6	20.2
室外機15	66.5	22:00～6:00	61.4	117.1	28.5	54.9	71.2	6.2	21.5	36.0	29.4	17.6
室外機16	67.0	22:00～6:00	57.6	110.1	21.5	62.0	78.3	11.2	22.3	38.3	28.0	19.1
室外機17	66.5	22:00～6:00	55.9	106.5	17.9	65.6	81.9	8.7	22.6	40.9	27.7	16.4
室外機18	68.0	22:00～6:00	54.4	103.0	14.5	69.1	85.4	11.3	24.5	44.7	28.7	17.5
室外機19	68.0	22:00～6:00	53.0	99.4	11.1	72.6	88.9	15.8	24.4	46.1	27.5	18.9
室外機20	70.0	22:00～6:00	49.1	81.3	8.7	90.7	107.0	35.8	31.8	51.2	28.0	17.5
室外機21	70.0	22:00～6:00	46.7	81.4	9.9	90.7	106.9	36.3	31.8	50.1	28.2	17.5
室外機22	70.0	22:00～6:00	44.4	81.8	11.4	90.6	106.7	35.6	31.2	48.6	27.7	19.3
室外機23	67.0	22:00～6:00	42.1	82.2	13.1	90.5	106.5	33.1	28.1	44.6	24.9	16.3
室外機24	70.0	22:00～6:00	39.8	82.6	15.1	90.6	106.4	38.0	31.7	46.4	28.9	17.6
室外機25	67.0	22:00～6:00	37.5	83.1	17.1	90.7	106.4	34.3	28.0	42.3	20.8	16.3
室外機26	70.0	22:00～6:00	35.2	83.6	19.2	90.9	106.5	39.1	31.6	44.3	14.8	13.0
室外機27	49.0	22:00～6:00	32.8	84.2	21.4	91.1	106.5	18.7	10.5	16.1	<0	<0
室外機28	67.0	22:00～6:00	74.1	133.0	50.5	52.2	67.6	6.8	10.3	23.0	22.8	5.5
室外機29	68.0	22:00～6:00	72.4	133.3	51.1	52.2	67.4	9.0	11.3	19.5	19.4	6.5
室外機30	66.5	22:00～6:00	71.0	133.6	51.7	52.4	67.3	7.8	9.8	15.8	15.7	5.0
室外機31	66.5	22:00～6:00	66.1	121.8	42.0	62.1	77.9	8.0	11.6	21.2	18.9	3.5
室外機32	66.5	22:00～6:00	64.2	122.1	42.7	62.2	77.7	5.1	8.5	14.4	12.8	0.5
室外機33	66.5	22:00～6:00	62.7	122.4	43.4	62.3	77.6	8.3	11.5	15.8	14.1	3.5
室外機34	64.0	22:00～6:00	60.8	110.4	34.9	72.6	88.7	7.5	11.0	20.5	16.1	<0
室外機35	64.0	22:00～6:00	58.1	110.8	35.7	72.6	88.5	7.7	11.0	15.7	12.5	<0
室外機36	61.0	22:00～6:00	55.5	111.3	37.0	72.7	88.3	4.9	8.0	10.3	7.2	<0
室外機37	61.0	22:00～6:00	56.7	98.1	30.7	84.5	100.8	7.9	11.1	18.3	12.2	<0
室外機38	57.0	22:00～6:00	53.8	98.4	31.5	84.4	100.6	4.1	7.1	9.4	4.9	<0
排気ファン1	84.7	22:00～6:00	111.7	180.8	92.0	9.5	7.8	26.9	35.4	42.5	65.2	54.8
排気ファン2	82.8	22:00～6:00	101.6	169.6	80.8	4.6	18.8	27.9	34.1	41.9	69.6	43.7
排気ファン3	82.6	22:00～6:00	73.8	135.6	46.8	36.5	52.8	16.8	36.0	47.1	49.6	33.9
排気ファン4	81.3	22:00～6:00	51.1	92.8	5.4	79.3	95.6	27.7	38.7	66.6	40.6	27.3
排気ファン5	81.3	22:00～6:00	29.7	84.9	24.5	91.9	107.0	51.8	42.7	44.3	17.7	16.1
定常騒音計								【53】	47	【67】	【71】	【55】
来客車両音最大値								11	35	【53】	36	4
搬入車両音最大値								22	46	【65】	47	16
夜間（午後10時～午前6時）において発生することが見込まれる騒音の最大値								【53】	47	【67】	【71】	【55】
各予測地点における規制基準値								50	50	50	50	50

※ 表中の【】は基準値を超えていることを示す。

<夜間（午後10時～午前6時）において発生することが見込まれる騒音（住居面）>

騒音発生源	基準距離(1m)における騒音レベル	騒音継続時間 又は 騒音発生回数	予測地点までの距離 (m)			各地点における騒音レベル (dB)		
			地点a' (20.0m)	地点c' (23.0m)	地点d' (1.5m)	地点a' (20.0m)	地点c' (23.0m)	地点d' (1.5m)
室外機1	68.0	22:00～6:00	142.1	145.9	33.0	7.4	23.8	30.6
室外機2	70.0	22:00～6:00	140.6	144.1	34.8	6.1	26.8	30.5
室外機3	68.0	22:00～6:00	132.4	133.4	46.1	5.9	24.4	25.2
室外機4	70.0	22:00～6:00	130.7	131.0	48.6	4.8	27.7	24.9
室外機5	68.0	22:00～6:00	129.0	128.7	51.1	5.8	24.8	23.9
室外機6	70.0	22:00～6:00	125.0	122.7	57.6	3.3	28.2	22.7
室外機7	68.0	22:00～6:00	123.2	119.9	60.6	0.8	26.4	20.1
室外機8	70.0	22:00～6:00	120.4	115.8	65.1	5.4	27.9	23.1
室外機9	66.5	22:00～6:00	118.7	113.1	68.1	<0	25.4	17.2
室外機10	68.0	22:00～6:00	117.0	110.4	71.1	0.4	27.1	18.2
室外機11	64.0	22:00～6:00	115.4	107.8	74.1	<0	23.3	13.8
室外機12	66.5	22:00～6:00	111.4	100.5	82.3	<0	26.5	15.2
室外機13	66.5	22:00～6:00	110.3	98.3	84.8	<0	26.6	14.8
室外機14	67.0	22:00～6:00	107.4	92.2	91.9	3.7	27.4	16.7
室外機15	66.5	22:00～6:00	106.3	90.2	94.4	0.5	27.4	13.6
室外機16	67.0	22:00～6:00	103.9	84.4	101.4	5.2	28.3	16.1
室外機17	66.5	22:00～6:00	102.9	81.5	105.0	2.5	28.3	12.5
室外機18	68.0	22:00～6:00	102.0	78.8	108.5	5.0	30.1	13.6
室外機19	68.0	22:00～6:00	101.1	76.1	112.0	9.4	30.4	16.4
室外機20	70.0	22:00～6:00	98.1	64.2	130.1	30.2	33.9	13.8
室外機21	70.0	22:00～6:00	95.8	66.1	129.9	30.4	33.6	13.8
室外機22	70.0	22:00～6:00	93.5	68.1	129.6	29.4	33.3	17.3
室外機23	67.0	22:00～6:00	91.2	70.1	129.4	26.6	30.0	14.3
室外機24	70.0	22:00～6:00	88.9	72.2	129.2	31.0	32.8	13.8
室外機25	67.0	22:00～6:00	86.6	74.3	129.1	27.2	29.4	14.3
室外機26	70.0	22:00～6:00	84.3	76.3	129.1	31.5	32.3	11.1
室外機27	49.0	22:00～6:00	82.0	78.4	129.1	10.7	11.1	<0
室外機28	67.0	22:00～6:00	112.6	101.4	90.6	7.9	23.2	5.5
室外機29	68.0	22:00～6:00	110.2	103.2	90.3	8.6	21.7	6.5
室外機30	66.5	22:00～6:00	108.2	104.7	90.1	6.9	19.1	5.0
室外機31	66.5	22:00～6:00	106.5	92.5	101.1	10.4	22.1	3.7
室外機32	66.5	22:00～6:00	103.9	94.4	100.9	6.9	19.6	0.7
室外機33	66.5	22:00～6:00	101.9	96.0	100.7	9.6	19.3	3.7
室外機34	64.0	22:00～6:00	103.1	82.8	112.1	11.0	21.0	<0
室外機35	64.0	22:00～6:00	99.8	85.3	111.8	11.5	18.5	0.0
室外機36	61.0	22:00～6:00	96.5	88.0	111.5	8.9	14.0	<0
室外機37	61.0	22:00～6:00	100.3	73.3	124.3	8.0	19.1	<0
室外機38	57.0	22:00～6:00	96.9	76.0	124.0	4.5	12.4	<0
排気ファン1	84.7	22:00～6:00	143.3	147.3	31.4	18.4	41.3	45.1
排気ファン2	82.8	22:00～6:00	135.0	137.0	42.3	15.0	39.9	37.1
排気ファン3	82.6	22:00～6:00	114.6	106.1	75.9	12.1	42.1	28.9
排気ファン4	81.3	22:00～6:00	99.9	71.4	118.6	21.1	44.2	22.8
排気ファン5	81.3	22:00～6:00	78.8	81.3	129.4	43.4	43.1	14.4
定常騒音計						45	50	46
来客車両音最大値						4	29	37
搬入車両音最大値						16	41	49
夜間（午後10時～午前6時）において発生することが見込まれる騒音の最大値						45	50	49
各予測地点における規制基準値						50	50	50

12 必要な廃棄物等の保管施設の容量を算出するための廃棄物等の排出量等の予測の結果及びその算出根拠

[法施行規則第4条第1項第12号]

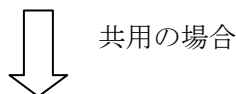
① 廃棄物等の排出量等の予測

(端数処理：小数点第2位以下を切り上げ)

廃棄物種別	店舗面積：S		1日あたりの廃棄物排出量A (指針原単位×S)	平均保管日数 B	見かけ比重 (t/m <sup>3</sup> ) C	必要保管容量 A×B÷C
紙製廃棄物	6,000 m <sup>2</sup> 以下の部分 (指針原単位 0.208 t)	2.201千m <sup>2</sup>	(0.458t)	1日	0.10	4.6m <sup>3</sup>
	6,000 m <sup>2</sup> 以上の部分 (指針原単位 0.011 t)	0千m <sup>2</sup>	(0.000t)			
			計0.458 t			
金属製廃棄物等	6,000 m <sup>2</sup> 以下の部分 (指針原単位 0.007 t)	2.201千m <sup>2</sup>	(0.015t)	1日	0.10	0.2m <sup>3</sup>
	6,000 m <sup>2</sup> 以上の部分 (指針原単位 0.003 t)	0千m <sup>2</sup>	(0.000t)			
			計0.015t			
ガラス製廃棄物等	6,000 m <sup>2</sup> 以下の部分 (指針原単位 0.006 t)	2.201千m <sup>2</sup>	(0.013t)	1日	0.10	0.1m <sup>3</sup>
	6,000 m <sup>2</sup> 以上の部分 (指針原単位 0.002 t)	0千m <sup>2</sup>	(0.000t)			
			計0.013 t			
プラスチック製廃棄物等	6,000 m <sup>2</sup> 以下の部分 (指針原単位 0.020 t)	2.201千m <sup>2</sup>	(0.044t)	1日	0.01	4.4m <sup>3</sup>
	6,000 m <sup>2</sup> 以上の部分 (指針原単位 0.003 t)	0千m <sup>2</sup>	(0.000t)			
			計0.044 t			
生ごみ等	6,000 m <sup>2</sup> 以下の部分 (指針原単位 0.169 t)	2.201千m <sup>2</sup>	(0.372t)	1日	0.55	0.7m <sup>3</sup>
	6,000 m <sup>2</sup> 以上の部分 (指針原単位 0.020 t)	0千m <sup>2</sup>	(0.000t)			
			計0.372 t			
その他の可燃性廃棄物等	(指針原単位 0.054 t)	2.201千m <sup>2</sup>	0.119 t	1日	0.38	0.3m <sup>3</sup>
				合 計		10.3m <sup>3</sup>

② 小売店舗以外の施設からの廃棄物等の排出状況（小売店舗以外の施設が有る場合のみ記載すること）

廃棄物保管施設の状況	小売店舗と共用・小売店舗とは別途確保
------------	--------------------



（神戸市廃棄物の適正処理、再利用及び環境美化に関する条例）

用途	小売店舗以外の施設からの廃棄物等の予測排出量	小売店舗以外の施設からの廃棄物等の排出量の予測根拠	対象床面積
事務所	29.09㎡	床面積3,000㎡当たり3.9㎡	22,372.77㎡
宿泊施設	40.79㎡	床面積3,000㎡当たり6.6㎡	18,536.55㎡
市庁舎	21.20㎡	床面積3,000㎡当たり3.9㎡	16,302.87㎡
その他 (全体共用等)	2.27㎡	床面積3,000㎡当たり0.41㎡	16,676.39㎡
合計	93.35㎡	—	—

・小売店舗からの廃棄物等の予測排出量（神戸市廃棄物の適正処理、再利用及び環境美化に関する条例）

用途	小売店舗からの廃棄物等の予測排出量	小売店舗からの廃棄物等の排出量の予測根拠	対象床面積
物販	4.82㎡	床面積3,000㎡当たり5.1㎡	2,831.03㎡

・資源化物保管場所の必要面積

資源化物の予測排出量	資源化物の排出量の予測根拠	対象床面積
22.00㎡	床面積10,000㎡以上20,000㎡未満→10㎡以後、床面積が10,000㎡を超えるごとに2㎡追加	76,719.61㎡

・施設全体の保管場所の面積

廃棄物保管場所 = 110.85㎡ > 98.17㎡ (廃棄物必要面積)  
 資源化物保管場所 = 25.39㎡ > 22.00㎡ (資源化物必要面積)  
 よって、廃棄物保管場所、資源化物保管場所とも必要面積を満たす。

③ 保管場所の容量

- ・小売店舗の廃棄物必要容量  
10.3㎡ (立地法指針)
- ・小売店舗以外の廃棄物必要容量  
93.35㎡ (条例による必要面積に保管高さ1.0mとして算出)
- ・資源化物の必要容量  
22.00㎡ (条例による必要面積に保管高さ1.0mとして算出)
- ・施設全体の保管場所の容量  
設置保管場所容量136.24㎡ > 125.65㎡ (上記各必要容量の合計)  
よって、保管場所容量は必要容量を満たす。

### 【3】指針に基づき配慮すべき事項

#### 1 店舗施設計画の概要

##### (1) 計画地及び周辺の概要

- ① 計画地の現在の利用状況  
新築工事中
- ② 隣接地の用途現況  
商業施設、宿泊施設、店舗、事業所等
- ③ 街並みづくりの計画の有無とその内容  
商業地域、防火地域  
税関線沿道南地区  
税関線沿道都市景観形成地区  
特定都市再生緊急整備地域  
中央駐車場整備地区

##### (2) 建物の構造及び規模

- ① 建物構造  
鉄骨造・鉄骨鉄筋コンクリート造 地下2階、地上29階

##### ② 店舗面積の内訳

- イ 敷地面積 9,512.87㎡
- ロ 建築面積 4,316.43㎡
- ハ 延床面積 76,719㎡
- ニ 各階ごとの店舗面積及び延床面積

(単位：㎡)

	店舗面積	その他の施設	延床面積	備考
3～28階	0	62,896	62,896	宿泊施設、事務所、市庁舎
2階	735	2,504	3,239	商業施設、飲食施設、市庁舎
1階	754	3,454	4,208	商業施設、飲食施設、市庁舎
地下1階	711	2,664	3,375	商業施設、飲食施設、市庁舎
地下2階	0	3,001	3,001	駐車場、荷さばき施設
合計	2,201	74,518	76,719	—

※小数点以下第一位を四捨五入して記載のため、合計が合わない場合があります。

##### ③ その他の施設計画と各施設面積

利用者層が同一の集客施設	
飲食店舗	440㎡

利用者層が異なる集客施設等	
事務所	22,373㎡
市庁舎	16,303㎡
宿泊施設	18,537㎡

##### (3) 建築着工予定年月日及び完成予定年月日

- ① 建築着工年月 令和8年4月
- ② 完成予定年月 令和11年9月

## 2 駐車場の計画

### (1) 駐車場の収容台数、面積、駐車区画の大きさ及び敷地の状況

駐車場	収容台数	駐車区画の大きさ	区画面積	車路等を含めた面積	契約形態
平面駐車場	一般用： 26台	2.5m×5.0m	325.0㎡	1,834㎡	委託管理を予定
	身障者用： 3台	3.5m×5.0m	52.5㎡		
三宮駐車場	1,044台	—	—	—	未定

### (2) 交通への支障を回避するための方策等

交通への支障回避の方策	具 体 的 な 内 容
交通整理員の配置	配置場所：駐車場出入口 人 数：繁忙期等状況に応じて駐車場出入口に適宜配置検討

## 3 駐輪場の計画

### (1) 必要駐輪台数算出根拠（神戸市条例の規定による）

S：店舗面積	2,201㎡		
必要駐輪台数算出式	S ≤ 1,000㎡の部分	20㎡につき1台	50台
	1,000㎡ < S ≤ 5,000㎡の部分	40㎡につき1台 (特定商業地域による緩和あり)	22台
必要駐輪台数	72台		

(端数処理：切捨て)

### (2) 駐輪場の構造、収容台数及び面積（P.26参照）

駐輪場	駐輪場構造	収容台数	面積	駐輪区画の大きさ
地下1階	平面式	76台	60.8㎡	0.40m×2.0m

### (3) 駐輪場の管理体制

定期巡回	管理者等が適宜巡回する
------	-------------

## 4 自動二輪車駐車施設の計画

### (1) 必要自動二輪車駐車台数算出根拠

(端数処理：切上)

延べ面積合計	オフィス28,081㎡、ホテル22,354㎡、商業3,305㎡
算出式	$(28,081㎡ + 22,354㎡) ÷ 6,000㎡/台 + 3,305㎡ ÷ 3,000㎡/台 = 9.5台$ 、切上10台

※神戸市大規模小売店舗立地法運用要綱に基づく自動二輪必要台数：5台

### (2) 自動二輪駐車場の収容台数、面積、駐車区画の大きさ及び敷地の状況

駐輪場	収容台数	面積	駐車区画の大きさ	契約形態
地下2階自動二輪置場	10台	23㎡	1.0m×2.3m	協議中

5 荷さばき施設の計画

(1) 荷さばき施設の面積・構造

荷さばき 施設No.	同時作業の可能な台数		待機スペース の有無・広さ	防音等の対応
	想定する車両の大きさ	台数		
建物地下2階	2tロング車	2台	無	—

(2) 搬出入車両の出入口の数

専用出入口の有無	搬出入車両の出入口の数	対 応 等
無	1箇所	—

6 経路の設定

(1) 設置者が行う交通対策等の予定

- ・ホームページ等で駐車場の利用状況と誘導ルートを示し、円滑な来場誘導を行えるよう配慮します。
- ・誘導ルート上での駐車場利用状況の周知について、神戸市との協議、検討を行います。

7 その他の施設の配置及び運営方法に関する計画

(1) 歩行者の通行の利便の確保等のための計画

項 目	具 体 的 な 内 容 等
歩行者通行の利便性確保のための方策	貫通通路や十分な幅員の共用通路を設けます。
夜間照明等の設置	適宜照明を配置し、歩行者の安全に配慮します。

(2) 廃棄物減量化及びリサイクルについての配慮

項 目	取 組 内 容 等	
資源物の回収促進	有・ <del>無</del>	—

(3) 防災計画への協力

- ・地域防災からの要請について可能な限り取り組むよう努めます。

(4) 地域の防犯対策への協力

- ・管理者等による巡回等を適宜実施します。
- ・必要に応じ、所轄警察署と連携した緊急時の連絡体制を整備します。

8 騒音の予測と騒音対策

(1) 荷さばき施設及び作業にかかる騒音対策の概要

項目	具体的な騒音対策の内容
荷さばき施設の配置等	地下2階に配置
荷さばき施設の騒音対策	地下2階に配置
荷さばき作業の騒音対策	地下2階に配置

(2) BGM等の営業宣伝活動の予定

BGM等の使用
無

(3) 冷却塔、冷暖房設備の室外機又は送風機等の規模・能力・騒音レベル等

項目	設置の有無	規模・能力	騒音レベル	騒音対策等
室外機	無・ <input checked="" type="checkbox"/>	1.18~20.2kW	49.0~70.0dB	定期的なメンテナンスの実施
排気ファン	無・ <input checked="" type="checkbox"/>	3.7~5.5kW	81.3~84.7dB	

(4) 駐車場の施設構造と騒音対策の概要

駐車場	施設面の騒音対策
平面式駐車場	駐車場を地下階に設置し屋内化

(5) 廃棄物収集作業にかかる騒音対策の概要

廃棄物回収場所の構造	回収時間帯	施設面の騒音対策	運用面の騒音対策
鉄筋コンクリート造	24時間	収集場所の屋内化	作業の短縮、静穏化の指導

9 廃棄物等の保管場所の計画

(1) 廃棄物保管施設の計画

面積	保管施設への排出方法	洗浄設備	冷蔵設備等の有無	附属設備の概要
110.85㎡	従業員等	<input checked="" type="checkbox"/> ・無	<input checked="" type="checkbox"/> ・無	無

(2) リサイクル品（再利用対象物）保管施設の計画

容量	面積	附属設備の概要
25.39㎡	25.39㎡	未定

10 廃棄物等の運搬・処理計画

(1) 廃棄物等の運搬方法

項目	一般廃棄物	資源化物
運搬の方法	許可業者委託	業者委託
	収集車の種類 (2t車)	
予定業者等	未定	
運搬の頻度	未定	

(2) 廃棄物等の処理方法

項目	一般廃棄物	資源化物
処理の方法	敷地外処理	敷地外処理
処理予定業者等	未定	

(3) 廃棄物等の減量・リサイクル計画

廃棄物の種類	A+B 発生予測量 t/年	A ごみ処分量 t/年	B 資源化量 t/年	B/(A+B) 資源化率 %
紙製廃棄物	167.2	0	167.2	100%
空き缶	5.5	0	5.5	100%
空き瓶	4.7	0	4.7	100%
プラスチック製廃棄物	16.1	0	16.1	100%
その他可燃ごみ	135.8	135.8	0	0%
生ごみ	43.4	43.4	0	0%
合計	372.7	179.2	193.5	52%

## 11 街並みづくり等への配慮に関する事項

### (1) 景観・街並みづくりへの配慮事項

・外装の色彩はマンセル値色相5Y 明度8.5彩度0.5近似色、色相 N 明度6近似色を基調とします。

(完成予想図はP. 33に示すとおり)

### (2) 敷地内の緑化計画

建築面積	緑地面積	緑化の内容
4,316.43㎡	1,025.69㎡ (建築面積の23.8%)	・高中木はアラカシ・ソヨゴ・シラカシ等、低木はモチツツジ類等を植栽します。

### (3) 屋外広告物の計画

・神戸市景観計画及び神戸市屋外広告物条例に従い計画します。

### (4) 屋外照明・広告塔照明等の計画と光害対策

照明の配置・方向・強さ	・神戸市景観計画及び神戸市屋外広告物条例に従い計画します。
点灯時間	・夜間
光害対策	・店舗は低層部2階までの計画とし、深夜・早朝帯は消灯するなど周辺への影響を極力少なくなるよう配慮します。

### (5) その他

- ・開店後に近隣住民の方より意見・要望がなされた場合には、真摯にその対応に努めます。
- ・今後、三宮周辺地区の再整備の進捗を踏まえて、施設周辺の道路交通に関して神戸市や関係機関との連携を図っていきます。
- ・テナントリーシングにあたり、顕著な自動車集中が見込まれる場合は神戸市や関係機関と別途協議します。

12 景観配慮事項一覧表

景観上の工夫・配慮事項

基本的な考え方		高層部をセットバックし、基壇部を形成することで連続したまち並み景観に配慮し、1号館と調和した陰影のある外壁とすることで周辺景観に配慮した意匠とする。
配置・形態	外壁の位置	都市再生特別地区の適用により、高さ2.5m未満の部分、高さ52m以上の部分の壁面位置は、壁面後退距離1m以上、高さ2.5m以上52m未満の部分は壁面後退距離0.5m以上を確保する計画とする。中層部の外壁は道路境界線に近接させながら、高層部の外壁は壁面後退し、広がりのある都市空間を形成する。
	形態 (屋根、壁面、バルコニー等)	既存棟の意匠を考慮し、単窓部分の彫りを深くし陰影をつける計画とし、頂部はガラスによる軽やかな意匠とする。景観形成街角付近はR形状のデザインとしピロティを設けることで街角と一体感のある計画する。
	1階部分 (ショウインドー等)	にぎわいを演出できるように、税関線に面した低層部のファサードはガラス素材を用いた計画とする。
	その他	
材料・色彩	屋根	仕上げ材はコンクリート直押えの上 アスファルト防水とし、色彩は色相 N 明度7.5 彩度 -程度とする。
	外壁	仕上げ材はアルミニウムカーテンウォールや、プレキャストコンクリート等とし、色彩は色相5Y 明度8.5彩度0.5程度や色相 N 明度6 彩度 -程度とする。
	開口部 (ガラス、シャッター)	開口部は主にガラス素材を用い、積極的に自然光を取り込む計画とする。
	その他	
外構・植栽	門・へい	車寄せはホテルのエントランスという用途上、一部目隠し壁を設けているが、道路から見て圧迫感のある擁壁は設置しない計画とする。
	敷地前面の舗装	歩道との連続性及び歩行者の通行に配慮するため、歩道部と取合う部分は近似の仕上げとする。
	植栽	歩道緑化の少ない、北・西側をメインに敷地緑化を行い快適な歩行空間とするほか、北側に歩行空間と一体的に利用できるサンクンガーデンを設ける計画とする。また基壇部の最上部に屋上庭園と植栽帯を設ける。
	その他	
付属物	建築設備の位置・形態	塔屋や屋上設備置き場は目隠し対応をするなど、建物全体のまとまりに配慮する。
	広告物 テント	周辺の環境と調和するように努め、屋外広告物条例に適合する計画とする。
	夜間照明	屋上庭園と外構植栽部、頂部はライトアップを行う計画とする。
	その他	
その他の配慮事項		



N  
1/25,000

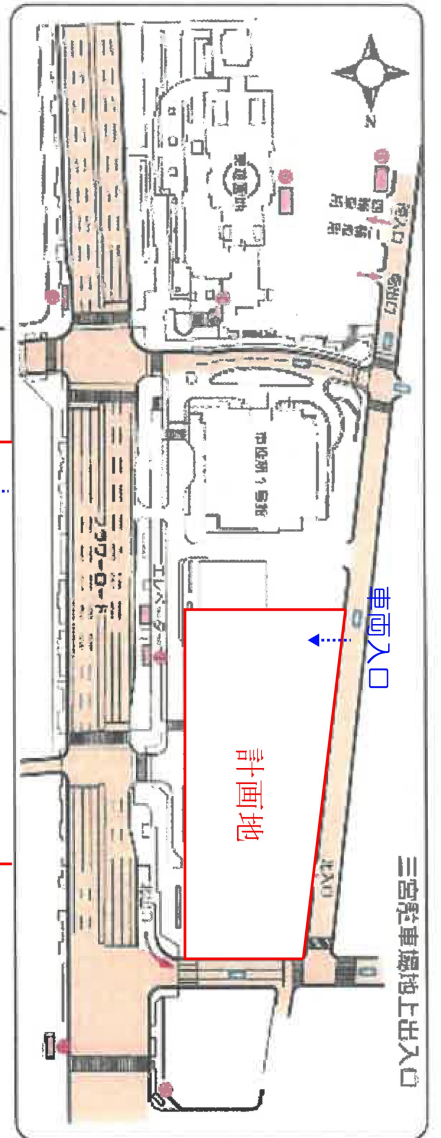
計画地

図面1 広域見取図



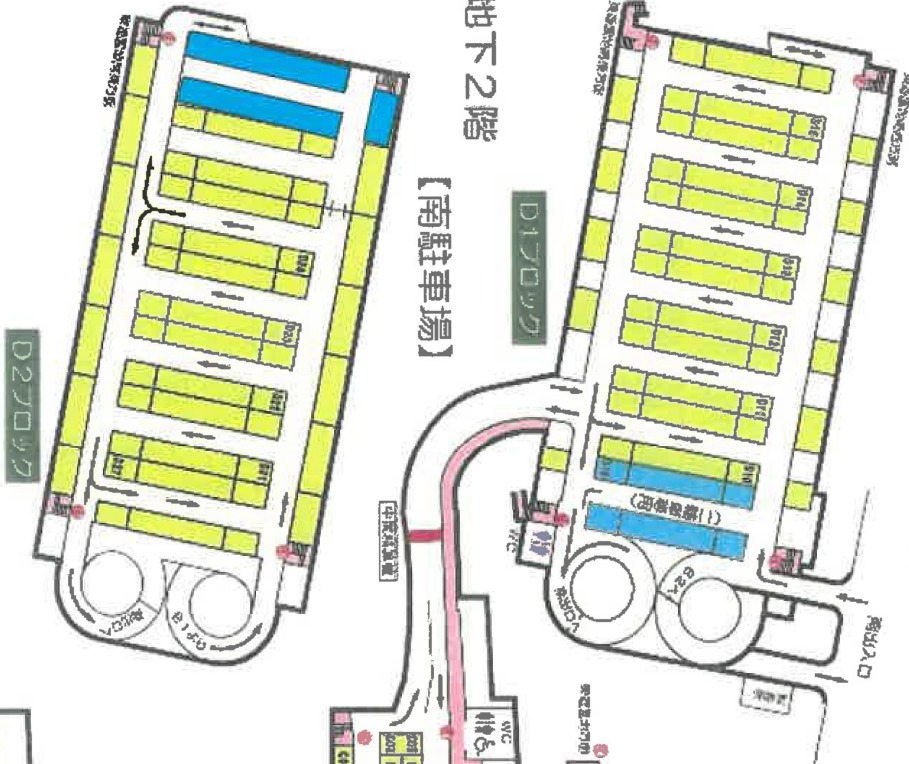
地下1階

- 車
- 歩行者通路
- 自動二輪車区画

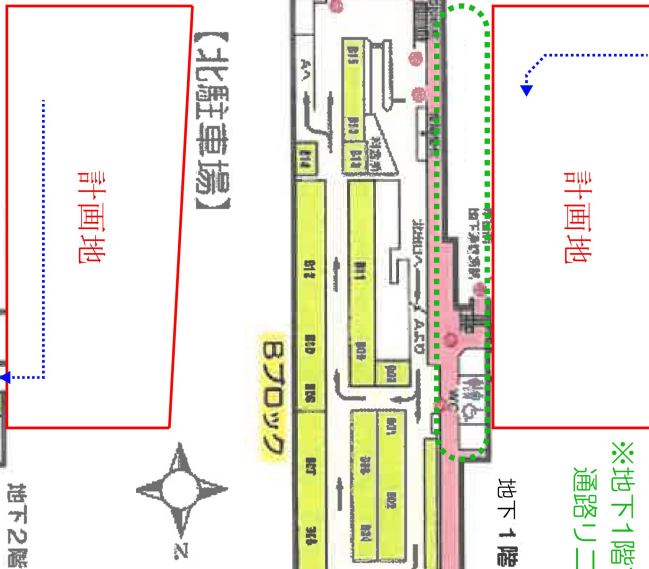


地下2階

【南駐車場】



【北駐車場】



図面3 駐車場配置図

※地下1階では、別事業として地下通路リニューアルが実施される予定



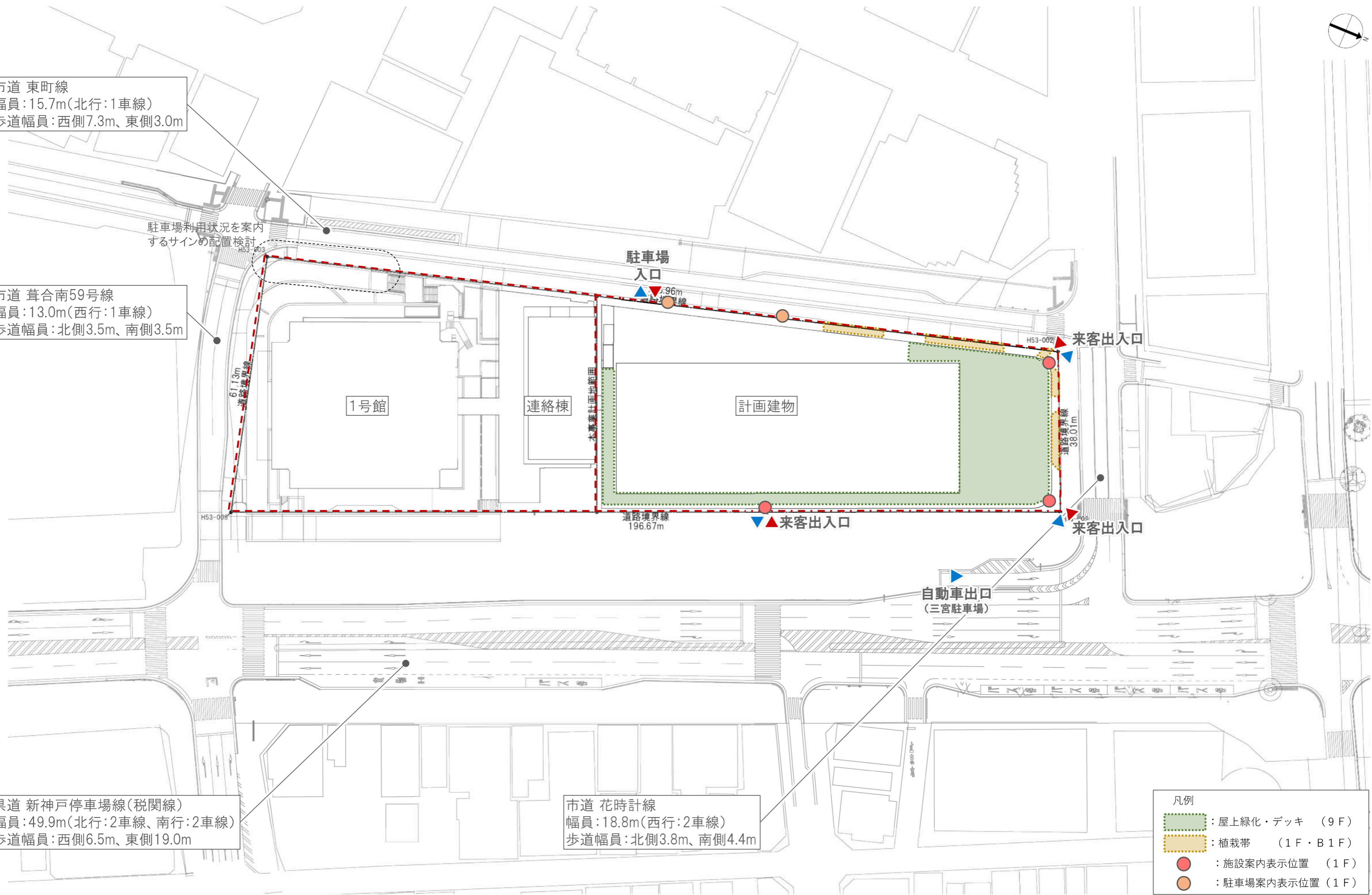
市道 東町線  
幅員:15.7m(北行:1車線)  
歩道幅員:西側7.3m、東側3.0m

市道 葦合南59号線  
幅員:13.0m(西行:1車線)  
歩道幅員:北側3.5m、南側3.5m

県道 新神戸停車場線(税関線)  
幅員:49.9m(北行:2車線、南行:2車線)  
歩道幅員:西側6.5m、東側19.0m

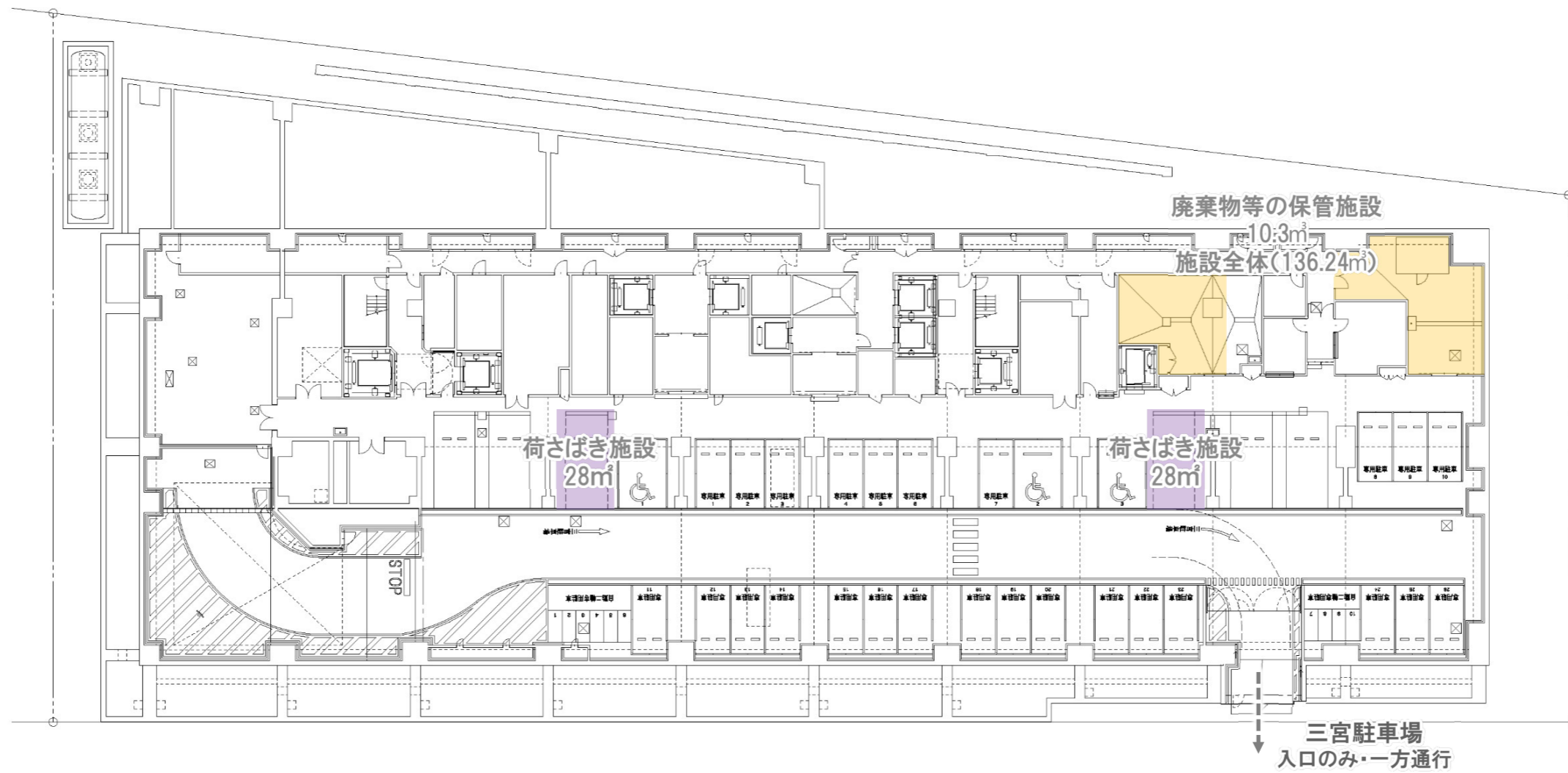
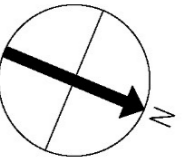
市道 花時計線  
幅員:18.8m(西行:2車線)  
歩道幅員:北側3.8m、南側4.4m

駐車場利用状況を案内するサインの配置検討

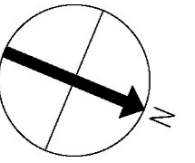


- 凡例
- : 屋上緑化・デッキ (9F)
  - : 植栽帯 (1F・B1F)
  - : 施設案内表示位置 (1F)
  - : 駐車場案内表示位置 (1F)

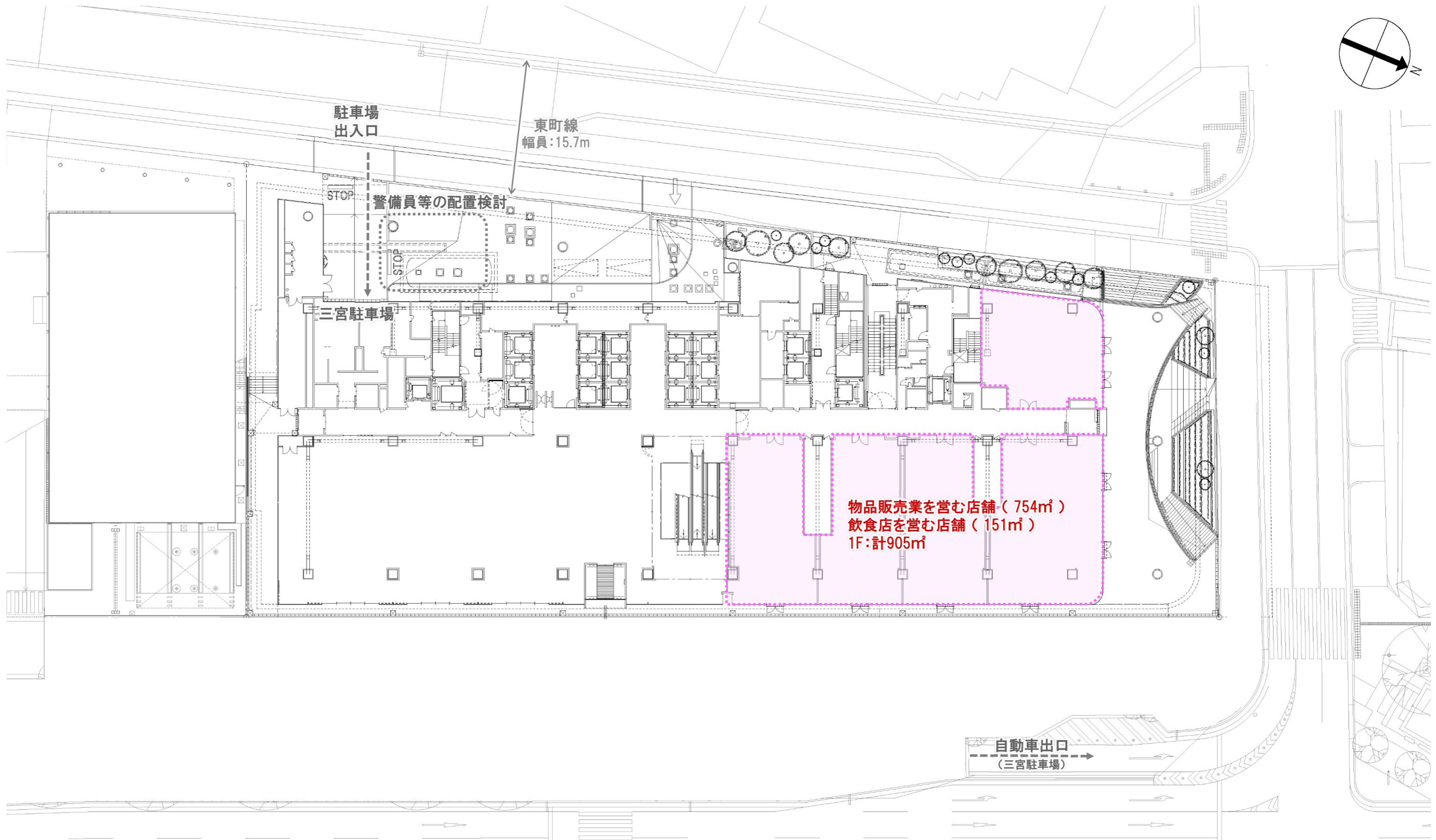
建物配置図(A3 1:800)



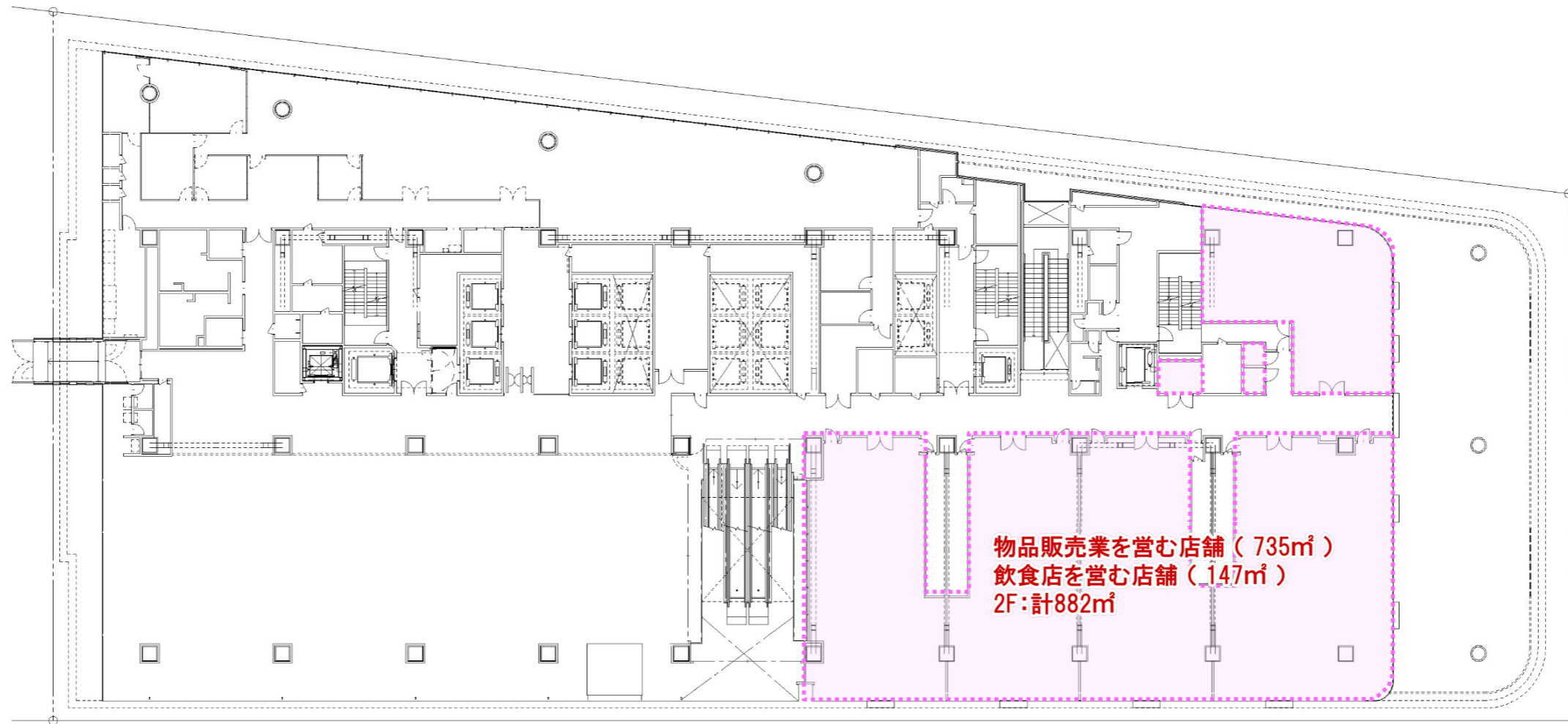
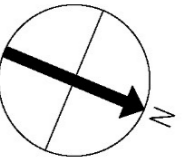
B2階平面図 (A3 1:400)



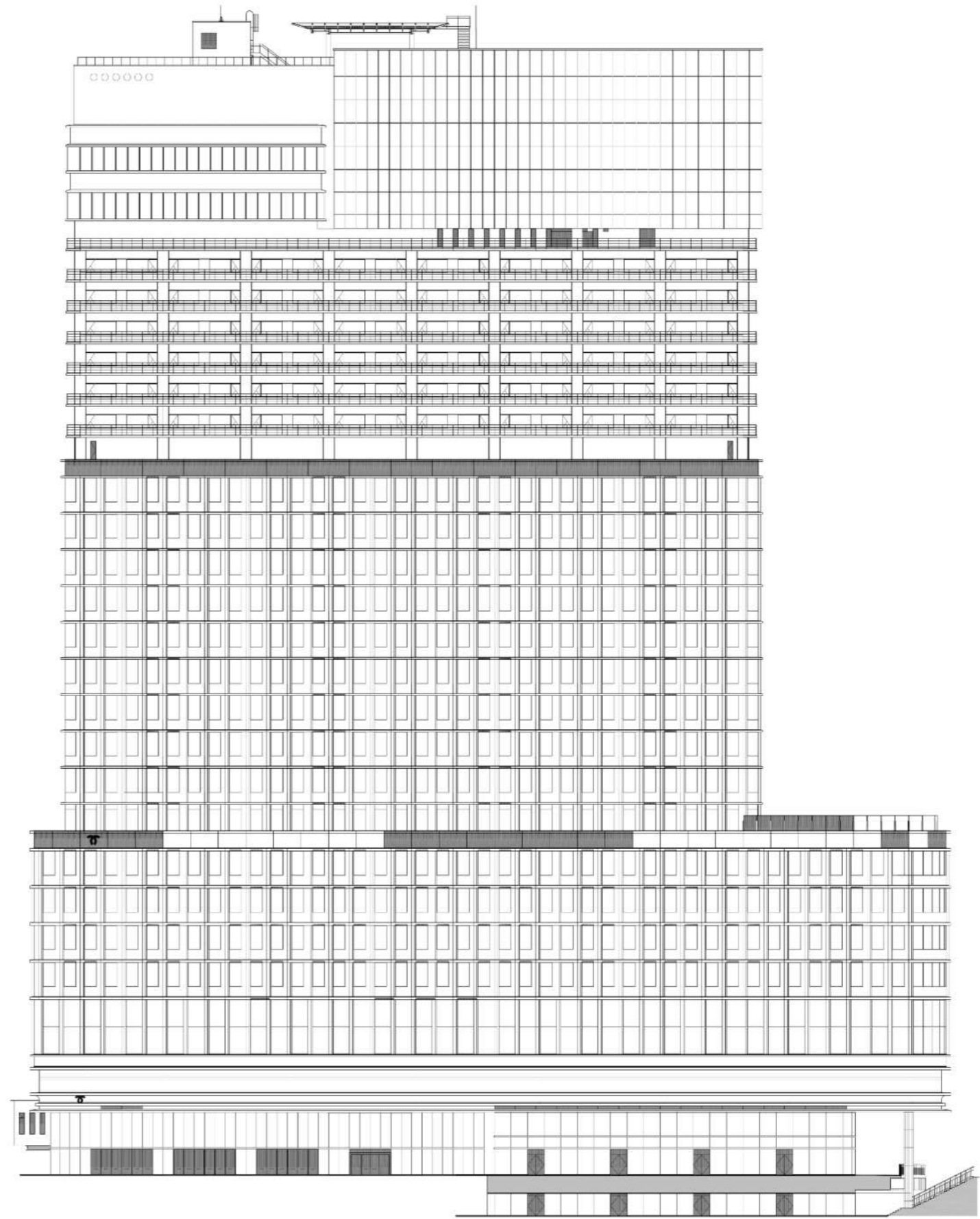
B1階平面図 (A3 1:400)



1階平面図 (A3 1:400)

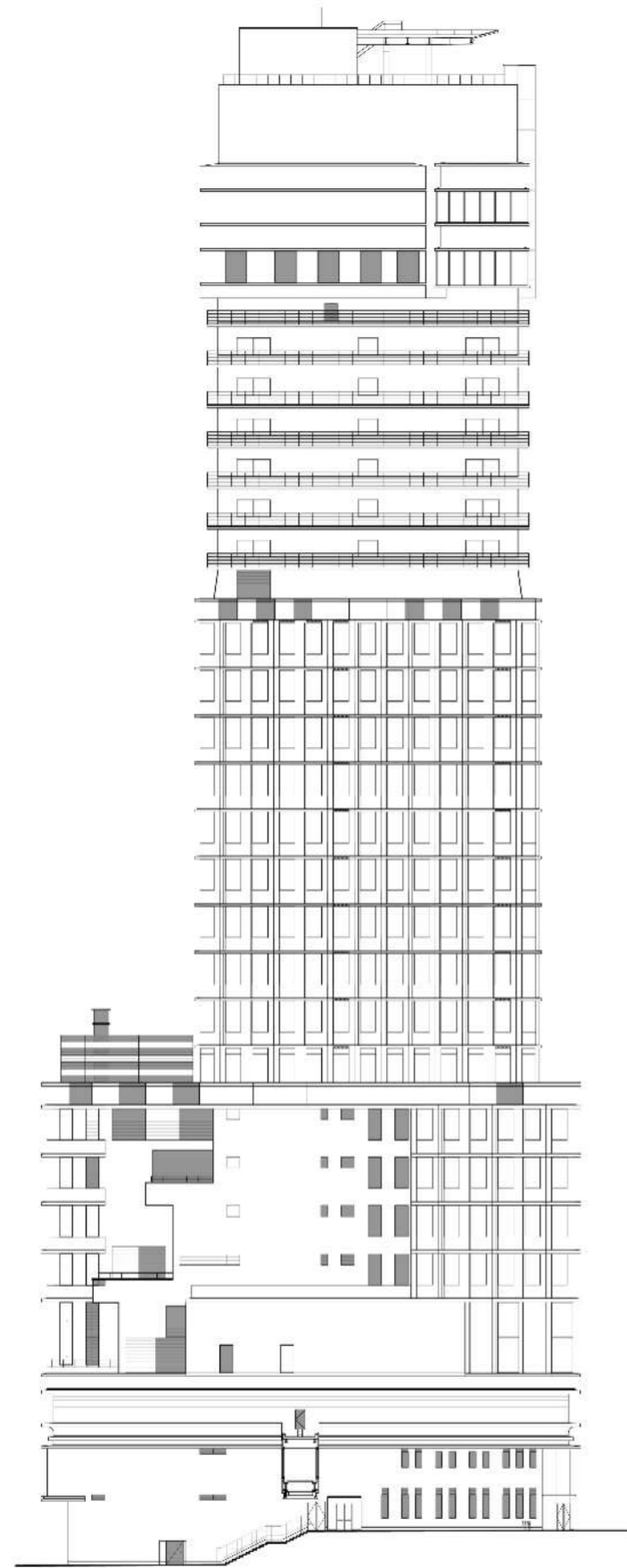


2階平面図 (A3 1:400)

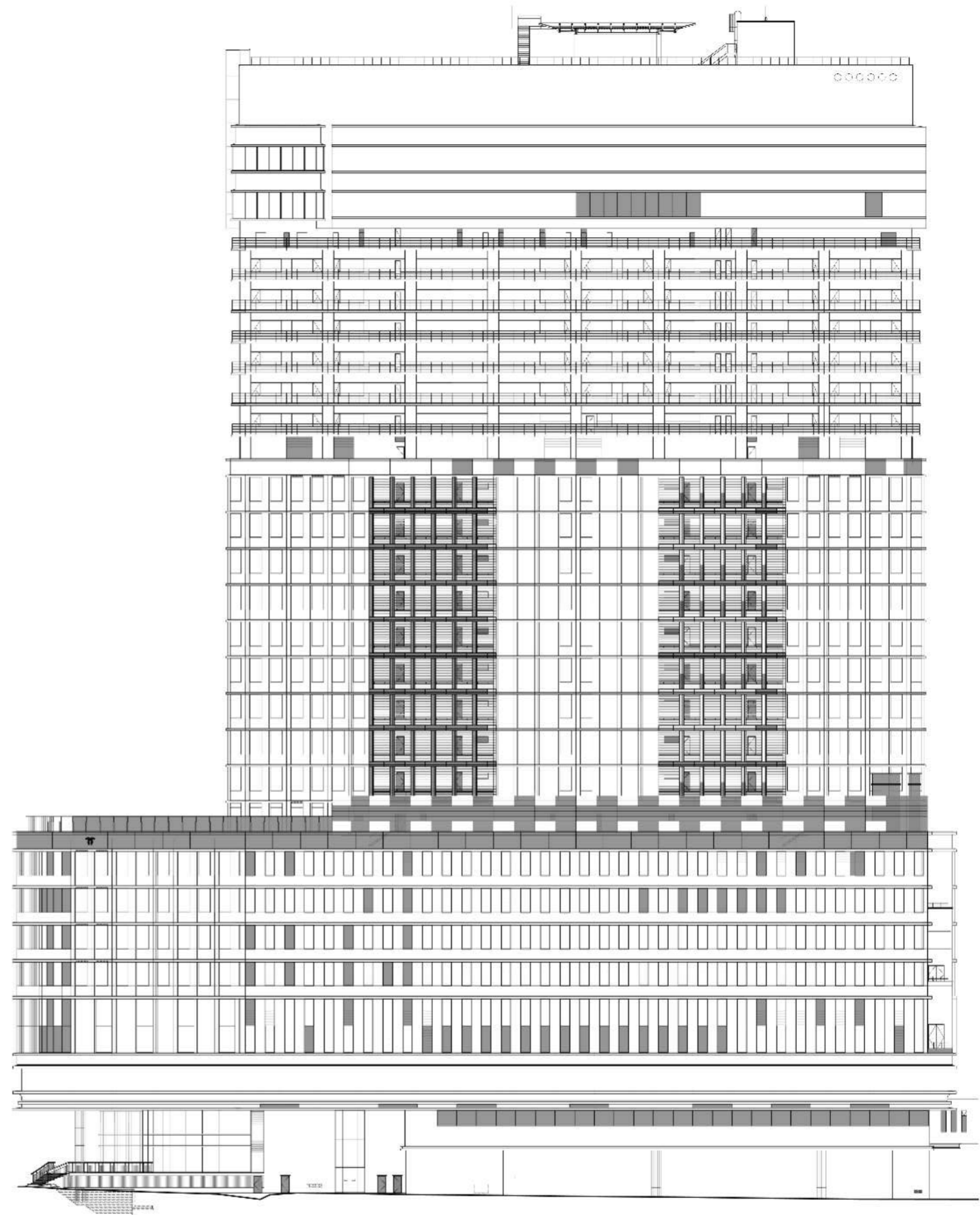


東立面圖

立面圖 (A3 1:600)

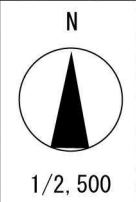
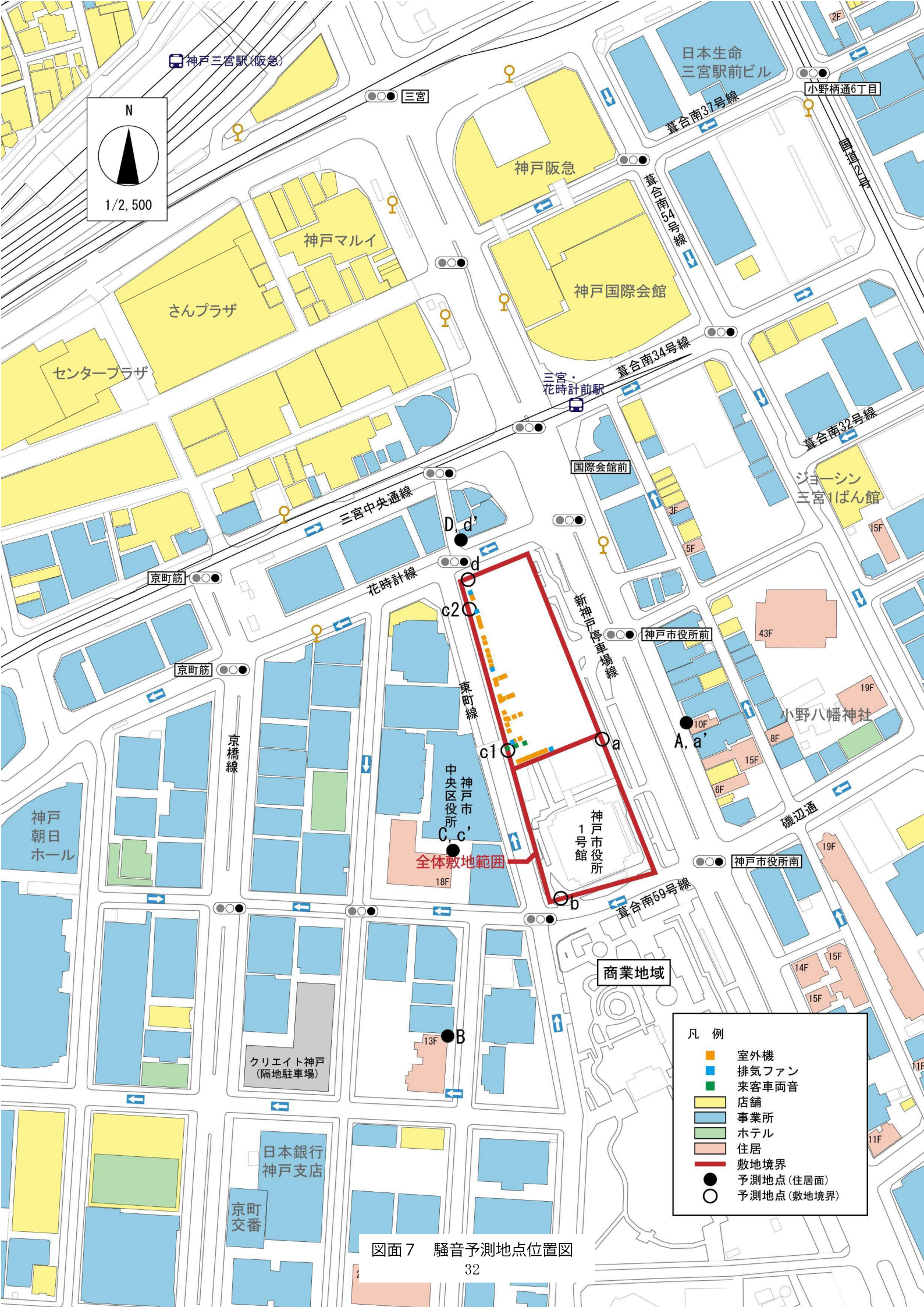


南立面图



西立面图

立面图 (A3 1:600)



神戸三宮駅(阪急)

三宮

日本生命  
三宮駅前ビル

小野柄通6丁目

神戸阪急

神戸マルイ

さんプラザ

センタープラザ

神戸国際会館

京町筋

花時計線

三宮・  
花時計駅

国際会館前

京町筋

東町線

神戸市役所前

京橋線

神戸  
朝日  
ホール

神戸市  
中央区役所

神戸市役所  
1号館

小野八幡神社

全体敷地範囲

神戸市役所南

商業地域

クリエイト神戸  
(隔地駐車場)

13F

日本銀行  
神戸支店

京町  
交番

- 凡例
- 室外機
  - 排気ファン
  - 来客車両音
  - 店舗
  - 事業所
  - ホテル
  - 住居
  - 敷地境界
  - 予測地点(住居面)
  - 予測地点(敷地境界)

図面7 騒音予測地点位置図



図面 8 完成予想図