

(仮称)神戸市中央区下山手通2丁目計画新築工事

計画の概要

1. 景観影響建築行為予定者の氏名及び住所

野村不動産株式会社 西日本支社住宅事業推進部長 谷口 幸三
大阪府大阪市西区阿波1-4-4 野村不動産四ツ橋ビル15階

2. 設計者の氏名、住所及び連絡先

株式会社IAO竹田設計 宇野 達彦
大阪市西区西本町1-4-1 オリックス本町ビル5階

3. 計画名称

(仮称)神戸市中央区下山手通2丁目計画新築工事

4. 景観影響建築行為の概要

(1) 所在及び地番	中央区下山手通2丁目5-6, 5-7, 5-8, 5-9, 5-10
(2) 敷地面積	約 631 平方メートル
(3) 建築面積	約 471 平方メートル
(4) 延べ面積	約 4,822 平方メートル
(5) 高さ	約 43.7 メートル
(6) 構造	RC造
(7) 階数	地上13階
(8) 建物用途	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4年5月25日

2. 景観アドバイザー専門部会の開催年月日

令和4年7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4年7月19日

- ・生田新道とトアロードの両通りに配慮した建物配置・形状を検討するとともに、植栽ボリュームや駐車場の出入口の位置、バイク置場の位置など外構計画も検討してください。
- ・特にトアロードの歩行者から見た近景に配慮するとともに、遠景・中景においても周辺と調和する立面デザイン・色彩を検討してください。
- ・トアロードのクラシカルな街路灯と調和するデザイン・色温度で照明計画を検討してください。

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4年11月11日

- ・建物配置について、敷地境界線から壁面までの距離を確保し周囲に緑化スペースを計画します。
- ・建物形状について、生田新道とトアロードの両通りに配慮します。
- ・駐車場の出入口について、東側道路からの車の出入りについて道路部局より
 - ① 現状幅員3.0mであり、かつ道路両側に周辺居住者の越境物も見受けられるので車両往来において良い状況でない。
 - ② 計画敷地までを4.0m幅員に拡幅しても、その先道路状況が3.0m幅で通っているようでもなく車両を通すのに適さない。との意見をいただいております。周辺状況を配慮し西側からの出入りとします。
- ・バイク置場は全て建物内に計画し、周囲の緑化スペースの確保に配慮します。
- ・立面デザイン・色彩について、低層部はトアロードの歩行者から見た近景に配慮します。中・高層部についても歩行者に配慮するとともに、遠景・中景における周囲との調和に配慮したデザインを検討します。
- ・トアロードのクラシカルな街路灯と調和するような色温度の温かい照明計画を検討します。

【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5年6月21日

2. 景観アドバイザー専門部会の開催年月日

令和5年7月24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7月27日

- ・生田新道とトアロードの両通りに配慮した立面デザインについて、引き続き検討してください。
- ・樹種の選定や効果的な夜間照明の演出など、良好な沿道景観に寄与する外構計画を検討してください。

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8月2日

- ・生田新道とトアロードの両通りに配慮した立面デザインについて継続検討します。
- ・樹種の選定や効果的な夜間照明の演出など、良好な沿道景観に寄与する外構計画を検討します。

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

令和5年9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

令和5年9月26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9月26日から令和5年10月10日まで

神戸市都市局景観政策課窓口

4. 景観形成市民団体への説明の日時及び場所

令和5年9月12日（水）15時00分から

神戸市中央区下山手通13-9 中華会館

5. 景観形成市民団体への説明結果の提出年月日

令和5年10月12日

6. 景観形成市民団体への説明結果の主な内容

- ・事前にご要望いただいたとおり、駐車場出入口はトアロード側から生田新道側に移動。
- ・1階への店舗配置については、駐車場出入口の移動や必要諸室の確保によりできない。

→ 意見なし

7. 景観アドバイザー専門部会の開催年月日

令和5年10月23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10月31日

- ・中景遠景からの見え方に配慮して、各立面デザインを引き続き検討してください。
- ・沿道の賑わい形成に配慮して、植栽及び照明計画や舗装の設えなどを引き続き検討してください。

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12月11日

- ・外観デザインにおいて、中景についてトアロードと生田新道の交差点である北西面をメインファサードとし強調したデザインとし、遠景においては白く強調したスラブラインを各面に展開することで建物のデザインとして一体感を持つよう計画しました。
また、白く強調したスラブラインは縦方向にリズムカルな水平ラインを創り出し、建物に軽快さをもたらす狙いも兼ねています。
- ・北側及び西側道路沿いは沿道の賑わいに配慮し植栽帯を設け、外構照明で植栽及び建築を照らす計画とします。また、建物内部から外部へも明かりが漏れる計画とします。
東側道路沿いは防犯に配慮した照明計画とするために、庭園灯を定期的に配置する計画とします。

10. 協議の成立年月日

令和5年12月27日