平成27年12月

（一財）神戸すまいまちづくり公社簡易プロポーザル
企　画　書

業務名称	（仮称）新長田南合同庁舎設計業務

担当課	経営企画課

目　　次

１　プロジェクトの概要

２　プロジェクトの視点

３　敷地の状況

４　附近見取図

５　敷地状況図

６　敷地周辺現況写真

１　プロジェクトの概要

<table>
<tr><th>項　　目</th><th colspan="4">内　　容</th></tr>
<tr><td>予定敷地</td><td colspan="4">神戸市 長田区 二葉町5丁目の一部</td></tr>
<tr><td>用途地域</td><td>商業地域</td><td colspan="2">防火地域</td><td>防火地域</td></tr>
<tr><td>高度地区</td><td>指定なし</td><td colspan="2">その他地域・地区</td><td>西部駐車場整備地区、高度利用地区、久二塚地区地区計画</td></tr>
<tr><td rowspan="2">敷地面積</td><td rowspan="2">3,812.22㎡</td><td colspan="2">容積率</td><td>建ぺい率</td></tr>
<tr><td colspan="2">550%（東側1,741.81㎡）
450%（西側2,076.41㎡）
計　495.61%</td><td>80%</td></tr>
<tr><td>構造規模</td><td>鉄骨造,鉄筋コンクリート造または鉄骨鉄筋コンクリート造
8階から10階建程度</td><td>延べ面積</td><td colspan="2">約１９，０００ ㎡</td></tr>
<tr><td>施設内容・必要諸室</td><td colspan="4">事務所（合同庁舎として必要な諸室）、駐車場</td></tr>
<tr><td>設計業務</td><td colspan="4">基本設計(意匠、構造、設備。基本計画、概算工事費算定含む）
実施設計（意匠、構造、設備）
個別設計（透視図(鳥瞰図１枚、外観２枚）、日影図、特定建築者必要書類、補助対象協議資料作成、管理運営計画、景観ｱﾄﾞﾊﾞｲｻﾞｰ会議資料作成その他各種申請届出等）
模型150分の１、関係各法申請、神戸市建築・設備積算システムにて工事費算出</td></tr>
<tr><td rowspan="4">設計期間</td><td rowspan="4">約２１ヶ月</td><td colspan="2">基本設計</td><td>契約後平成２８年１０月末（基本計画含む）</td></tr>
<tr><td rowspan="3">実施設計</td><td>期間</td><td>平成２８年１１月より平成２９年１０月末</td></tr>
<tr><td>工事発注用成果品</td><td>工事費算出に必要な成果物は、平成２９年６月末までに提出すること。</td></tr>
<tr><td>関係各法申請業務</td><td>工事着手が遅れる事が無いように平成２９年１０月末までに完了。</td></tr>
<tr><td>地域の特徴
周辺の状況</td><td colspan="4">１．設計対象敷地は新長田南地区震災復興第二種市街地再開発事業区域内の事業用地。
敷地の①東側は都市計画道路五位池線に、②北側は東行一方通行の道路に、③西側はアスタくにづか５番館南棟に、④南側は野瀬病院に面する。
２．アスタくにづか５番館南棟地下１階、地下2階を経て地下鉄海岸線駒ヶ林駅に直結している。
３．整備済みの周辺商業施設は地下１階、地上、２階の３層ネットワークで結ばれている。</td></tr>
</table>

２　プロジェクトの視点

<table>
<tr><th colspan="2">項目</th><th>内　　容</th></tr>
<tr><td colspan="2">事業のコンセプト</td><td>県民市民が利用しやすく開かれた合同庁舎とする。
県市行政組織の業務の効率化を図る。
合同庁舎への県市関係機関の共同移転により震災復興事業の進捗と地域の活性化を図る。</td></tr>
<tr><td rowspan="3">提案にあたって留意する事項</td><td>建築計画上留意する事項</td><td>１．合同庁舎としての防災・減災性、安全性、独立性、セキュリティ機能に配慮。
２．県民市民来庁者が利用しやすい配置計画、動線計画。
３．複数の機関、団体が入居する複合施設として合理的な計画。
４．コスト低減、工期短縮に配慮した構造、工法。
５．アスタくにづか5番館南棟動線との連続性。
６．適切な駐車場（アスタくにづか３番館駐車場の利用可）、駐輪場、バックヤード。
７．区分所有ビルとして管理が円滑に行えること。
８．ランニングコスト低減の工夫。</td></tr>
<tr><td>デザイン・景観上留意する事項</td><td>１．新長田南地区の景観形成ガイドラインに沿った景観への配慮。
２．県市関係機関合同庁舎としてふさわしいデザイン。
３．各機関、団体の複合施設としてわかりやすいサイン計画。</td></tr>
<tr><td>その他留意する事項</td><td>(都市計画上の制限・接道状況・敷地内高低差・道路との高低差など)
１．当計画は都市再開発法第118条の28にもとづく特定建築者制度によるため、事業計画変更や管理処分計画変更にかかる手続き期間を要する。
２．東側の五位池線沿いに地区施設（幅員1.5mの歩道状空地）の指定。
３．北東角の広場等敷地内支障物件（地上部分に限る）は建築着工時までに再開発事業施行者（神戸市）にて撤去予定。
４．建物の配置計画作成に際しては、隣接するアスタくにづか5番館南棟との関係性に配慮する。</td></tr>
</table>

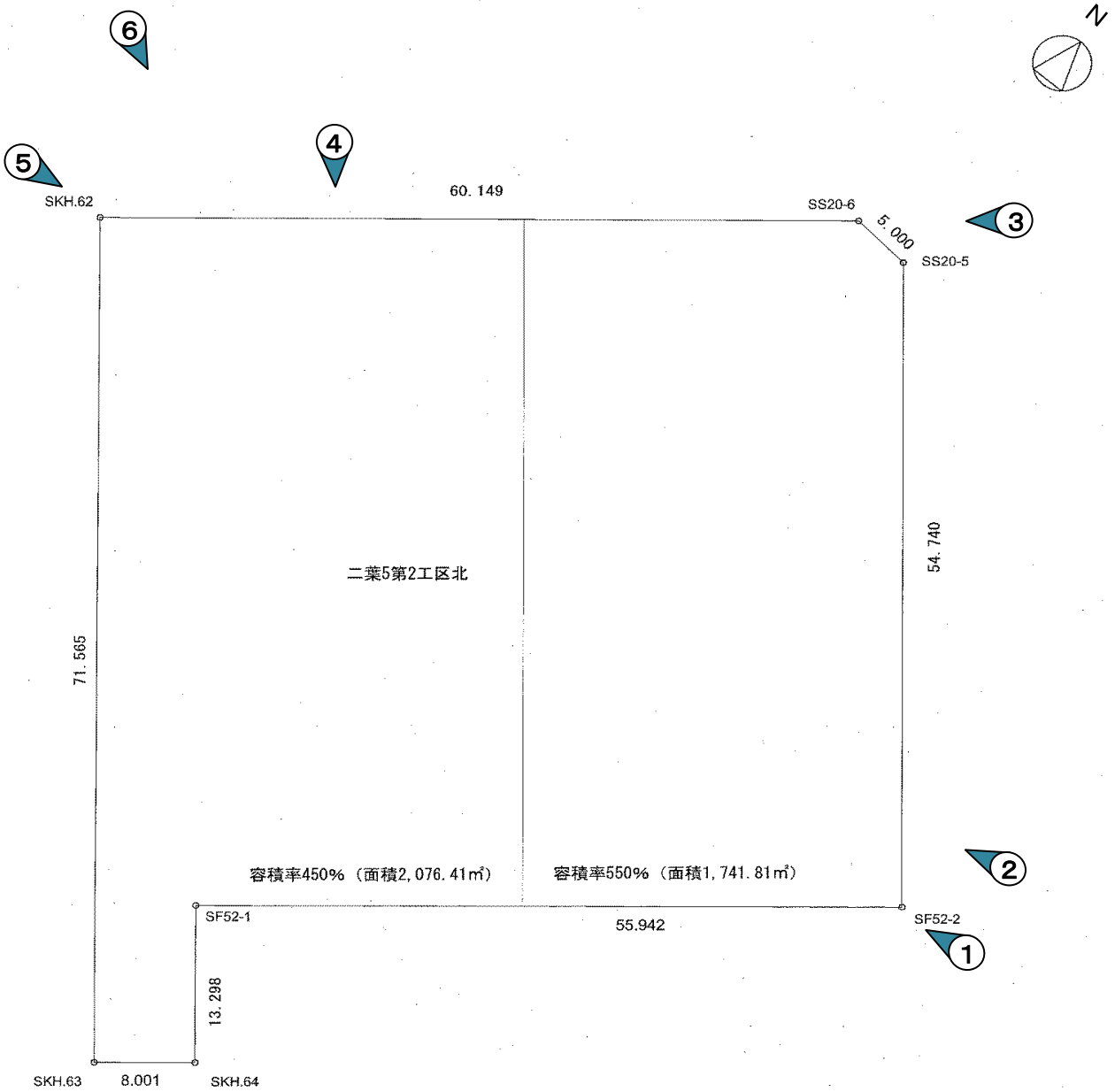
３　敷地の状況

項目		内容	備考
敷地	都市計画等の中の位置づけ	新長田駅南地区震災復興第二種市街地再開発事業	
	接道状況	東：道路巾員 ２２ｍ／公道・私道の種別 公道／敷地との高低差 ０ｍ／道路の機能（接道機能など） 接道 西： 南： 北：道路巾員 １３ｍ／公道・私道の種別 公道／敷地との高低差 ０ｍ／道路の機能（接道機能など） 接道	
	境界石標	○ 無　◉ 有　（　7 箇所　）	道路境界、敷地境界
	障害物		
	地上	○ 無　◉ 有　（家屋　残権利者所有１件　） （立木　本） （基礎　旧図） （井戸　） （その他　）	工事着工までに解体撤去予定 （敷地上の低圧電線電話線等を含む）
	地中（埋設管等）	○ 無　◉ 有　（・旧建築物の地中構造体　・電力線路　・通信線路 ・給水管　・排水管　・ガス管　・消火管 ・　）	
	上空（高圧電線等）	◉ 無　○ 有　（・電力線路　・通信線路）	
	高低差 傾斜	敷地内　（・最大約0.5m　南北　） 道路との差　（・最大　m　） ○ 無　◉ 有　（　）	
	隣接建物、工作物	○ 無　◉ 有　（西側　アスタくにづか5番館南棟　） （南側　野瀬病院　） （東側　神戸市営地下鉄海岸線　） ・規模　（西側23,270㎡　南側5,920㎡　）㎡くらい ・地業　（杭　○ 無　○ 有　）	
	敷地の前歴、盛土等	□ 池　□ 沼　□ 河川　□ その他（　） □ 盛土　・盛土の経過年数（　）年 ☑ 施設　・前施設の名称（住宅等	
	土質調査資料	・当敷地　◉ 無　○ 有　・周辺　○ 無　◉ 有	地盤調査は公社負担で実施
	構内既存建物資料	（建築基準法確認申請または計画通知用） ・　◉ 無　○ 有　（　棟、　㎡） ・建築面積　㎡　延べ面積　㎡ ・配置図 ◉ 無　○ 有	
都市計画	斜線制限（道路、隣地）	・東側：（　）　道路幅員 東：22 m ・西側：（　）　西：0 m ・南側：（　）　南：0 m ・北側：（　）　北：13 m	街区指定あり
	高さ制限	◉ 無　○ 有　（　）m	
	壁面後退	○ 無　◉ 有　（1.5）m　（五位池線沿い）	地区計画による歩道状空地
	日影制限	・敷地境界から10m超（　）時間 ・敷地境界から5m超10m以内（　）時間	
	建築･設備に関する条例	□ 開発行為 □ 日照 □ 緑化 ☑ 駐車場　西部駐車場整備地区 □ 騒音、振動 □ 県福祉のまちづくり □ □ 消防設備の付加 □ 電波障害対策 ☑ 都市景観　景観形成ガイドライン ☑ 地区計画　久二塚地区 ☑ 高度利用地区　新長田駅南地区 □ □	くにづか3番館の駐車場賃借可能

4　附近見取り図

■計画地　附近見取り図

5　敷地状況図



地　番	二葉町五丁目1番1	地 目	宅　地
所 有 者	神 戸 市		
点　名	X	Y	辺　長
SKH. 62	−149114. 566	74637. 403	71. 565
SKH. 63	−149170. 628	74681. 886	8. 001
SKH. 64	−149165. 653	74688. 153	13. 298
SF52−1	−149155. 235	74679. 887	55. 942
SF52−2	−149120. 464	74723. 711	54. 740
SS20−5	−149077. 739	74689. 490	5. 000
SS20−6	−149077. 178	74684. 521	60. 149
面　積	7636. 449269		
地　積	3, 818. 22　㎡		

（座標は世界測地系）

指定容積率

$$\frac{1,741.81 \times 550 + 2,076.41 \times 450}{3,818.22} = 495.61\ \%$$

写真撮影方向

６　敷地周辺現況写真

①

②

③

④

⑤

⑥