

令和 5 年 1 0 月  
神戸市簡易プロポーザル  
企 画 書

業務名称	新北建設事務所建設工事設計業務
------	-----------------

担当課	建築住宅局建築課・設備課
-----	--------------

# 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 付近見取図
- 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

項 目	内 容																																																											
敷地	予定敷地：	神戸市北区山田町下谷上(現:箕谷第2駐車場敷地)																																																										
	敷地面積：	約 3,378.81 m <sup>2</sup>																																																										
	(都市計画情報)	用途地域：	準住居地域	容積率	建蔽率																																																							
				200 %	60 %																																																							
	高度地区：	第5種高度地区	防火地域：	法第22条区域																																																								
	その他地域・地区：	宅地造成工事規制区域、砂防指定地																																																										
構造規模	木造 (一部、RC造又はS造) 地上 3 階、地下 - 階程度		延べ面積	約 3,000 m <sup>2</sup>																																																								
施設内容 ・ 必要諸室	<p><b>【計画建物概要】</b></p> <p>&lt;規模・構造&gt;</p> <ul style="list-style-type: none"> <li>・規模 : 延べ面積 約3,000m<sup>2</sup>、地上 3階建程度</li> <li>・構造 : 木造 一部、RC造又はS造 (※1階の自動車車庫等はRC造又はS造を想定)                      ※構造体I類・建築非構造部材A種・建築設備甲類 (※所要設備は要検討) とし、災害に強い施設 (耐震構造を想定) とする</li> <li>・耐火要件: 建築基準法第2条第九号の三イに規定する準耐火建築物を想定</li> <li>・建物高さ: 13m以下 (1階に自動車車庫を設ける場合)</li> </ul> <p>&lt;配置部署・人員&gt;</p> <table style="width: 100%; border: none;"> <tr> <td>・所長 1名</td> <td>・管理係 8名</td> <td></td> </tr> <tr> <td>・副所長 2名</td> <td>・安全推進係 39名</td> <td></td> </tr> <tr> <td>・担当課長 2名</td> <td>・公園緑地係 5名</td> <td style="text-align: right;">計57名</td> </tr> </table> <p>&lt;必要駐車場・台数&gt;</p> <table style="width: 100%; border: none;"> <tr> <td>・公用車用駐車場 29台 (屋内13台、屋外16台)</td> <td></td> </tr> <tr> <td>・職員用駐車場 29台 (屋外)</td> <td></td> </tr> <tr> <td>・利用者用駐車場 6台 (屋外)</td> <td style="text-align: right;">計64台 ※EV車の台数は要協議</td> </tr> </table> <p><b>【施設内容・必要諸室】</b></p> <ul style="list-style-type: none"> <li>・下記面積は、現事務所をベースとした参考数量のため、詳細は協議の上決定する。</li> <li>・平面計画は、基本計画書p.22の3階建plan (Bplan) を参考とし、詳細は協議の上決定する。</li> </ul> <p>&lt;執務スペース&gt;</p> <table style="width: 100%; border: none;"> <tr> <td>・一般事務スペース …1室 約350m<sup>2</sup> (57名)</td> <td>・製図室 …1室 約50m<sup>2</sup></td> </tr> <tr> <td>・所長室 …1室 約25m<sup>2</sup></td> <td>・書庫 …1室 約120m<sup>2</sup></td> </tr> <tr> <td>・会議室 (A・B) …2室 約45m<sup>2</sup>/約50m<sup>2</sup></td> <td>・便所 (多目的トイレ含) …2室 適宜</td> </tr> <tr> <td>・会議室 (C・D) …2室 約25m<sup>2</sup>/約25m<sup>2</sup></td> <td>・湯沸室 …1室 適宜</td> </tr> <tr> <td>・面談室 …1室 約25m<sup>2</sup></td> <td></td> </tr> </table> <p>&lt;生活スペース&gt;</p> <table style="width: 100%; border: none;"> <tr> <td>・直営班待機室 …2室 約50m<sup>2</sup>/約50m<sup>2</sup></td> <td>・ロッカー室 …1室 約50m<sup>2</sup></td> </tr> <tr> <td>・浴室/脱衣室 …2室 約30m<sup>2</sup> (男子) 約30m<sup>2</sup> (女子)</td> <td>・更衣室/休憩室 …2室 約50m<sup>2</sup> (男子) 約25m<sup>2</sup> (女子)</td> </tr> <tr> <td>・洗面・洗濯室 …1室 約15m<sup>2</sup></td> <td>・便所 …2室 適宜</td> </tr> <tr> <td>・シャワー室 …1室 約15m<sup>2</sup></td> <td>・湯沸室 …1室 適宜</td> </tr> </table> <p>&lt;車庫・収納スペース&gt; ※1階を想定</p> <table style="width: 100%; border: none;"> <tr> <td>・車庫 (屋内13台) …1ヶ所 約300m<sup>2</sup></td> <td>・木工鉄筋倉庫 …1室 約50m<sup>2</sup></td> </tr> <tr> <td>・凍結防止剤倉庫 …1室 約120m<sup>2</sup></td> <td>・街灯器具庫 …1室 約45m<sup>2</sup></td> </tr> <tr> <td>・危険物倉庫 …1室 約10m<sup>2</sup></td> <td>・セメントレミファルト倉庫 …1室 約50m<sup>2</sup></td> </tr> <tr> <td>・ホイスクレーン</td> <td>・倉庫 …1室 約45m<sup>2</sup></td> </tr> </table> <p>&lt;その他・外構 (必要な場合、適宜配置) &gt;</p> <table style="width: 100%; border: none;"> <tr> <td>・EV …1台 (バリアフリー対応)</td> <td>・機械室</td> <td>・太陽光発電設備</td> </tr> <tr> <td>・無線室 …1室 約15m<sup>2</sup></td> <td>・電気室</td> <td>・発電機置場</td> </tr> <tr> <td>・屋外資材置場 …1ヶ所 約760m<sup>2</sup></td> <td>・ポンプ室</td> <td>・燃料タンク置場</td> </tr> <tr> <td>(内、重機倉庫 …約110m<sup>2</sup>)</td> <td>・受水槽</td> <td>・防火水槽 (任意設置)</td> </tr> <tr> <td></td> <td>・室外機置場</td> <td>・その他 (PS、EPS、DS等)</td> </tr> </table> <p>※PS、EPS、機械室等、必要諸室は適正な面積を確保する。          ※屋外資材置場 (約760m<sup>2</sup>) を現北建設事務所と共有利用とする場合は、協議が必要。</p>				・所長 1名	・管理係 8名		・副所長 2名	・安全推進係 39名		・担当課長 2名	・公園緑地係 5名	計57名	・公用車用駐車場 29台 (屋内13台、屋外16台)		・職員用駐車場 29台 (屋外)		・利用者用駐車場 6台 (屋外)	計64台 ※EV車の台数は要協議	・一般事務スペース …1室 約350m <sup>2</sup> (57名)	・製図室 …1室 約50m <sup>2</sup>	・所長室 …1室 約25m <sup>2</sup>	・書庫 …1室 約120m <sup>2</sup>	・会議室 (A・B) …2室 約45m <sup>2</sup> /約50m <sup>2</sup>	・便所 (多目的トイレ含) …2室 適宜	・会議室 (C・D) …2室 約25m <sup>2</sup> /約25m <sup>2</sup>	・湯沸室 …1室 適宜	・面談室 …1室 約25m <sup>2</sup>		・直営班待機室 …2室 約50m <sup>2</sup> /約50m <sup>2</sup>	・ロッカー室 …1室 約50m <sup>2</sup>	・浴室/脱衣室 …2室 約30m <sup>2</sup> (男子) 約30m <sup>2</sup> (女子)	・更衣室/休憩室 …2室 約50m <sup>2</sup> (男子) 約25m <sup>2</sup> (女子)	・洗面・洗濯室 …1室 約15m <sup>2</sup>	・便所 …2室 適宜	・シャワー室 …1室 約15m <sup>2</sup>	・湯沸室 …1室 適宜	・車庫 (屋内13台) …1ヶ所 約300m <sup>2</sup>	・木工鉄筋倉庫 …1室 約50m <sup>2</sup>	・凍結防止剤倉庫 …1室 約120m <sup>2</sup>	・街灯器具庫 …1室 約45m <sup>2</sup>	・危険物倉庫 …1室 約10m <sup>2</sup>	・セメントレミファルト倉庫 …1室 約50m <sup>2</sup>	・ホイスクレーン	・倉庫 …1室 約45m <sup>2</sup>	・EV …1台 (バリアフリー対応)	・機械室	・太陽光発電設備	・無線室 …1室 約15m <sup>2</sup>	・電気室	・発電機置場	・屋外資材置場 …1ヶ所 約760m <sup>2</sup>	・ポンプ室	・燃料タンク置場	(内、重機倉庫 …約110m <sup>2</sup> )	・受水槽	・防火水槽 (任意設置)		・室外機置場	・その他 (PS、EPS、DS等)
・所長 1名	・管理係 8名																																																											
・副所長 2名	・安全推進係 39名																																																											
・担当課長 2名	・公園緑地係 5名	計57名																																																										
・公用車用駐車場 29台 (屋内13台、屋外16台)																																																												
・職員用駐車場 29台 (屋外)																																																												
・利用者用駐車場 6台 (屋外)	計64台 ※EV車の台数は要協議																																																											
・一般事務スペース …1室 約350m <sup>2</sup> (57名)	・製図室 …1室 約50m <sup>2</sup>																																																											
・所長室 …1室 約25m <sup>2</sup>	・書庫 …1室 約120m <sup>2</sup>																																																											
・会議室 (A・B) …2室 約45m <sup>2</sup> /約50m <sup>2</sup>	・便所 (多目的トイレ含) …2室 適宜																																																											
・会議室 (C・D) …2室 約25m <sup>2</sup> /約25m <sup>2</sup>	・湯沸室 …1室 適宜																																																											
・面談室 …1室 約25m <sup>2</sup>																																																												
・直営班待機室 …2室 約50m <sup>2</sup> /約50m <sup>2</sup>	・ロッカー室 …1室 約50m <sup>2</sup>																																																											
・浴室/脱衣室 …2室 約30m <sup>2</sup> (男子) 約30m <sup>2</sup> (女子)	・更衣室/休憩室 …2室 約50m <sup>2</sup> (男子) 約25m <sup>2</sup> (女子)																																																											
・洗面・洗濯室 …1室 約15m <sup>2</sup>	・便所 …2室 適宜																																																											
・シャワー室 …1室 約15m <sup>2</sup>	・湯沸室 …1室 適宜																																																											
・車庫 (屋内13台) …1ヶ所 約300m <sup>2</sup>	・木工鉄筋倉庫 …1室 約50m <sup>2</sup>																																																											
・凍結防止剤倉庫 …1室 約120m <sup>2</sup>	・街灯器具庫 …1室 約45m <sup>2</sup>																																																											
・危険物倉庫 …1室 約10m <sup>2</sup>	・セメントレミファルト倉庫 …1室 約50m <sup>2</sup>																																																											
・ホイスクレーン	・倉庫 …1室 約45m <sup>2</sup>																																																											
・EV …1台 (バリアフリー対応)	・機械室	・太陽光発電設備																																																										
・無線室 …1室 約15m <sup>2</sup>	・電気室	・発電機置場																																																										
・屋外資材置場 …1ヶ所 約760m <sup>2</sup>	・ポンプ室	・燃料タンク置場																																																										
(内、重機倉庫 …約110m <sup>2</sup> )	・受水槽	・防火水槽 (任意設置)																																																										
	・室外機置場	・その他 (PS、EPS、DS等)																																																										

設計業務	基本設計（配置、平面計画、立面計画等） 実施設計（設備設計業務含む） 個別設計（積算、透視図、日影図、その他各種申請等） 外構整備工事設計業務（既存駐車設備等の撤去及び外構整備） 土質調査業務		
設計期間	約 14 ヶ月	基本設計	令和6年1月～令和6年6月（予定）
		実施設計	令和6年7月～令和7年2月（予定）
委託上限額	約 74,712	千円（税抜）	
工事期間	約 17 ヶ月	（予定）	
総工事費	約 1,760,000	千円（税抜）（予定）	
地域の特徴 周辺の状況	<ul style="list-style-type: none"> <li>・本計画敷地は、神戸電鉄有馬線「箕谷駅」から北東約0.5km、神戸電鉄有馬線「谷上駅」から北西約1.5kmに位置する。</li> <li>・敷地内は水勾配程度の高低差があり、周辺敷地及び道路とは最大約3mの高低差がある。</li> <li>・敷地南側（地番11-3）には、阪神高速の高架道路があり、建築制限区域となる。</li> </ul> 計画通知上は、地番11-3及び7-20を除いた敷地（約2763.39㎡）とする予定のため、留意すること。（外構計画等は地番11-3及び7-20を含めて行うこと。）		

## 2 プロジェクトの視点

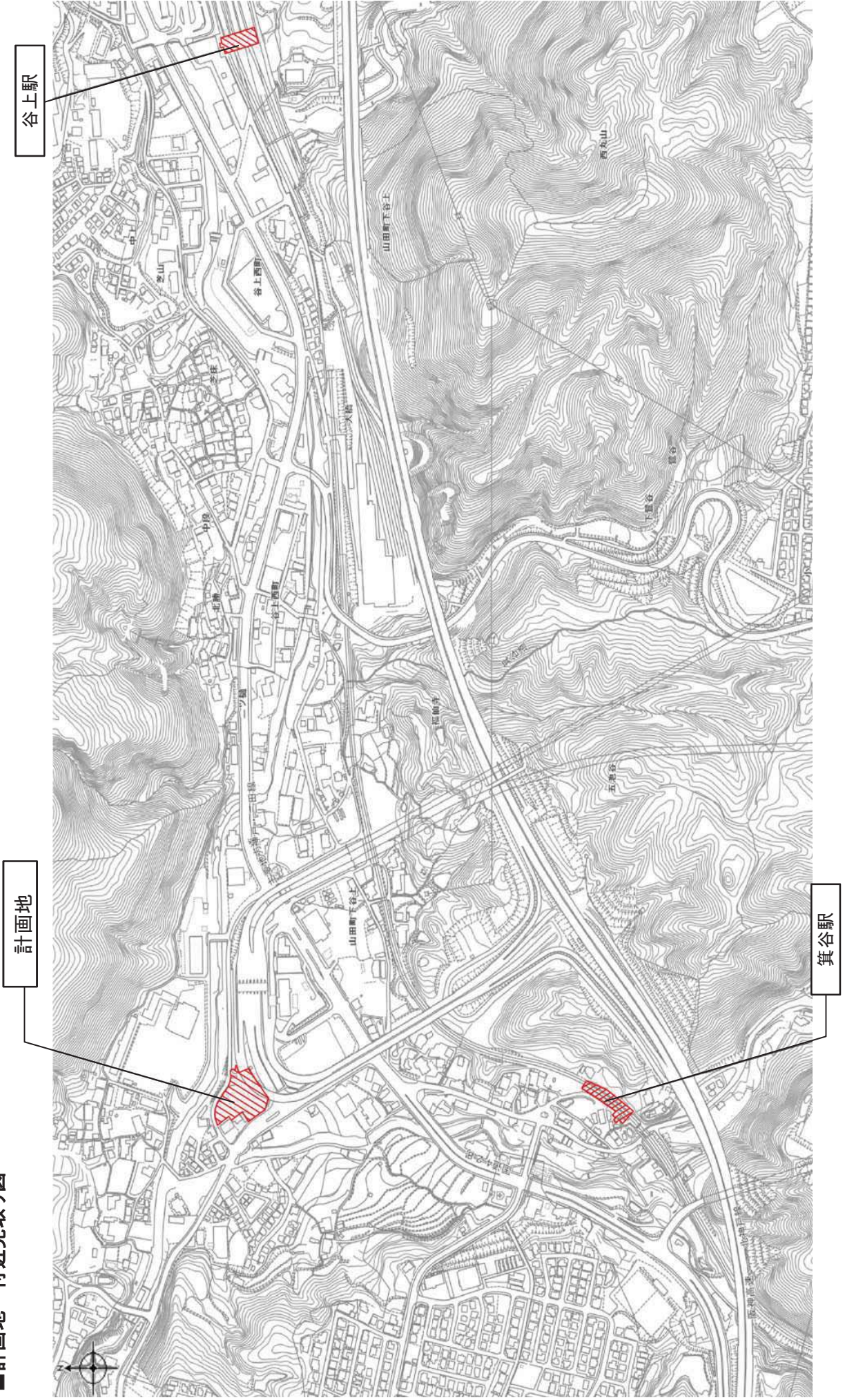
項目	内 容
事業のコンセプト	<p>北区は山地が多く、土砂災害（特別）警戒区域の指定箇所が全市の40%を占めており、過去にも市民生活に影響を及ぼす災害が起こっている。また、北区の面積は全市の43.1%と最も広く、市民通報を受けてから現場確認までに時間を要しているという課題があった。</p> <p>このことから、北区に二つ目の建設事務所を新設し、管轄エリアを「本区」と「北神区」にわけて対応することで、現場対応力を向上させ、下記の効果を期待する。</p> <p>&lt;建設事務所の新設により期待される効果&gt;</p> <p>①市民通報対応の迅速化 …移動距離・移動時間の短縮により、市民の要望にきめ細かく対応する。</p> <p>②防災体制の強化 …災害時に道路の通行止めなどが生じた場合でも、双方が連携をとって迅速に災害対応を行うことができる。</p>
提案にあたって留意する事項	<ul style="list-style-type: none"> <li>・建設事務所機能の充実や更なる強化を行い、災害時に迅速に対応できる施設とする。</li> <li>・ユニバーサルデザインに配慮し、誰もが利用しやすい施設とする。</li> <li>・地球温暖化防止・カーボンニュートラルの観点から、環境に配慮した施設とし、「ZEB Oriented」相当以上の省エネ性能の確保を目標とする。</li> <li>・災害時やライフライン途絶時に72時間のライフラインの確保できる施設とする。</li> <li>・工期短縮及びコストに配慮した構造とする。</li> <li>・設備や躯体の維持管理及びランニングコストに配慮した平面及び立面計画とする。</li> <li>・太陽光発電設備の導入等、環境に配慮した建物となるよう検討すること。</li> </ul> <p>&lt;中規模建築物の木造化への留意事項&gt;</p> <p>2022年の通称「都市（まち）の木造化推進法」改正によって、木造化を重点としたさらなる木材の活用が求められており、本事業では、可能な限り、構造の木造化を図る。</p> <p>設定条件（3階建て木造（1階部分はRC造（又はS造）を想定）を踏まえて、次の点に留意の上、構造の木造化をはかること。</p> <ol style="list-style-type: none"> <li>1）イ準耐火建築物（※）として、「燃えしろ設計」を前提とする</li> <li>2）一般の施工業者が可能な工法とし、特殊な工法や部材を多用しない</li> <li>3）地域産材（主に兵庫県産の杉、ひのき）を可能な限り活用する</li> <li>4）建設コスト、工期に配慮する</li> <li>5）中長期的な維持管理のしやすさ、維持管理コストの低減に配慮する（※建築基準法の適用については現時点での想定である。）</li> </ol> <p>また、2）から5）に十分留意したものであれば1）についてはこの限りではない。</p> <p>以上のほか、次の事項に留意する。</p> <p>○神戸市建築物総合環境配慮指針</p> <p>○官庁施設の総合耐震・対津波計画基準及び同解説</p>
デザイン・景観上	<ul style="list-style-type: none"> <li>・周辺地域と調和し、北区にふさわしい良好な景観を形成するデザインとすること。</li> <li>・ユニバーサルデザインに配慮したサインや窓口計画を行い、すべての施設利用者に親しみやすく利用しやすい施設とすること。</li> <li>・施設利用者の安全性や快適性に配慮した木材利用計画を行うこと。</li> </ul>
その他留意する事項	<p>（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）</p> <ul style="list-style-type: none"> <li>・周辺の交通状況に配慮した利用者動線、車両動線、大型車両動線を計画すること。</li> <li>なお、車両は敷地北側から出入りし、北東の歩道部分を東側へ抜ける動線を想定している。歩行者は敷地西側道路からの動線を想定している。</li> <li>・敷地南側（地番11-3）には、阪神高速の高架道路があり、建築制限区域となる。</li> <li>計画通知上は、地番11-3及び7-20を除いた敷地（約2763.39㎡）とする予定のため、留意すること。（外構計画等は地番11-3及び7-20を含めて行うこと。）</li> </ul>

### 3 敷地の状況

項 目	内 容					備 考
敷地	接道状況	東	西	南	北	北側道路：下谷上6号線 西側道路：国道428号線
	道路巾員	—	5.9m	—	24.0m	
	公道・私道の種別	隣地境界	公道	隣地境界	公道	
	敷地との高低差	あり	あり	あり	一部あり	
	境界石標	○ 無 ● 有 ( — 箇所 )				
障害物						
地上	○ 無 ● 有 ( 家屋 ) ( 立木 (本) ) ( 基礎 ) ( 井戸 ) ( その他 駐車場設備、地覆植物等 )					左記は想定障害物のため、設計時に調査を行うこと
地中 (埋設管等)	○ 無 ● 有 ( <input type="checkbox"/> 旧建築物の地中構造体 <input checked="" type="checkbox"/> 電力線路 <input checked="" type="checkbox"/> 通信線路 <input type="checkbox"/> 給水管 <input checked="" type="checkbox"/> 排水管 <input type="checkbox"/> ガス管 <input type="checkbox"/> 消火管 )					左記は想定障害物のため、設計時に調査を行うこと
上空 (高圧電線等)	○ 無 ● 有 ( <input checked="" type="checkbox"/> 電力線路 <input checked="" type="checkbox"/> 通信線路 )					左記は想定障害物のため、設計時に調査を行うこと
高低差	○ 無 ● 有 敷地内 ( 最大 約1.0 m ) <input type="checkbox"/> 施設 道路との差 ( 最大 約3.0 m )					
敷地の前歴、盛土等	<input type="checkbox"/> 池 <input type="checkbox"/> 沼 <input type="checkbox"/> 河川 <input type="checkbox"/> その他 ( ) <input type="checkbox"/> 盛土 ・盛土の経過年数 ( ) 年 <input checked="" type="checkbox"/> 施設 ・前施設の名称 ( 現：箕谷第2駐車場 )					
土質調査資料	・当敷地 ○ 無 ● 有 ・周辺 ○ 無 ● 有					
構内既存建物資料	建築基準法申請図書 ● 無 ○ 有					
都	斜線制限 (道路、隣地) <input checked="" type="checkbox"/> 道路斜線 <input checked="" type="checkbox"/> 隣地斜線 <input type="checkbox"/> 北側斜線					
市	高さ制限 ○ 無 ● 有 ( 31 ) m					第5種高度地区
計	壁面後退 ● 無 ○ 有 ( ) m					
画	日影制限 ・敷地境界から10m超 ( 2.5 ) 時間 ・敷地境界から5m超10m以内 ( 4.0 ) 時間					
建築・設備に関する条例等	神戸市開発事業の手続き及び基準に関する条例 神戸市民の住環境等をまもりそだてる条例 神戸市建築物の安全性の確保等に関する条例 神戸市建築物等における環境配慮の推進に関する条例 神戸市建築物に附置すべき駐車施設に関する条例 神戸市自転車等の放置の防止及び自転車駐車場の整備に関する条例 神戸市都市景観条例 神戸市火災予防条例 兵庫県福祉のまちづくり条例 兵庫県環境の保全と創造に関する条例					関連する条例すべてを掲載しているものではありません。

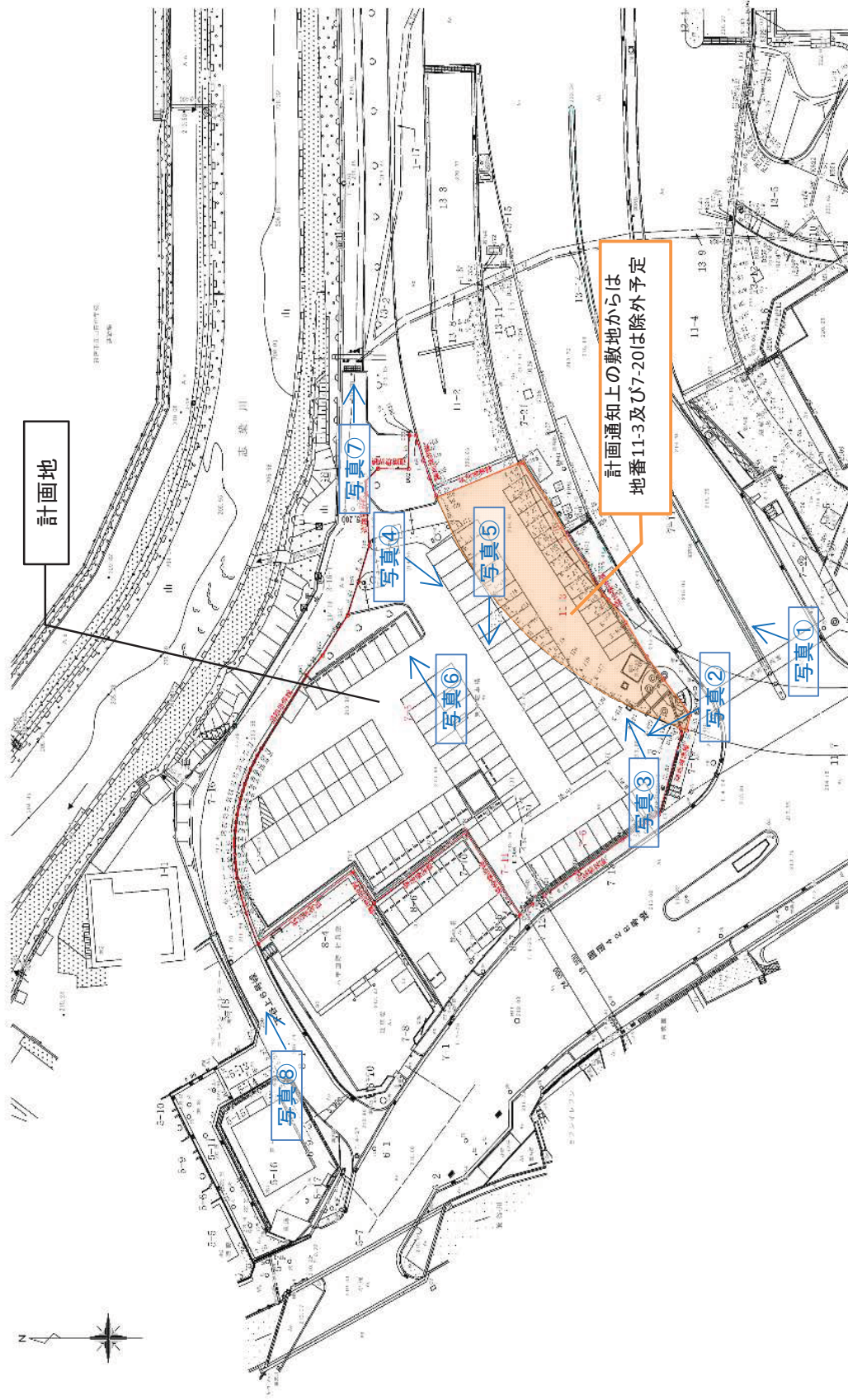
## 4 付近見取り図

■計画地 付近見取り図



## 5 敷地現況図

### ■ 計画敷地状況図





## 6 敷地周辺現況写真

①



②



③



④



⑤



⑥



⑦



⑧

