



THE FORMER FOREIGN SETTLEMENT OF KOBE No.91 PROJECT

物件概要

所在地	神戸市中央区江戸町91番地
竣工	2025年4月末予定
設計	株式会社安井建築設計事務所
施工	鹿島建設株式会社
構造・規模	鉄骨造・地上11階 地下1階
敷地面積	1,009.22m ² (305坪)
延床面積	7,700m ² 程度
総貸室面積	5,140m ² 程度
駐車場	機械式(タワー)20台
駐輪場	自転車5台、バイク2台
天井高	2,800mm
床重量	一般500kg/m ² (ヘビーデューティー800kg/m ²)
O A フ ロ ア	100mm
エレベーター	3基(定員17名)
コンセント容量	60VA/m ²
空調設備	個別空調(空冷ヒートポンプパッケージ)
照明	600mm角グリッド天井LED
セキュリティ	非接触式ICカード対応、フロア or テナントごと
省エネ対応	Low-Eガラス、昼光センサーによる自動調光システム、LED照明器具、在室センサー制御、人感センサー、高効率空調機器、全熱交換器、節水型衛生機器、EV電力回生
B C P 対応	法的耐震基準の1.25倍確保、浸水対策(止水板設置)
環境認証	ZEB Ready 取得予定、CASBEE 神戸 A ランク以上取得予定



神戸旧居留地91番地プロジェクト

ZEB Ready 認証取得予定

CASBEE 神戸 Aランク以上取得予定

2025年4月 竣工予定



〒650-0035 神戸市中央区浪花町15番地
TEL: 078-391-7311 (代表)



神戸ではじまる新しい景色

THE FORMER FOREIGN SETTLEMENT OF KOBE
No.91 PROJECT

海、山、街の3つが揃った神戸。
ここは明治時代の神戸港が開港したころから、国際貿易都市として栄えた大きなビジネスの場所です。
いま神戸は、国内トップレベルの研究施設や最先端の戦略産業が集積するイノベーション拠点として
さらに成長を続けています。
また、都心・三宮再整備によってより一層魅力的な街へ変化をつづけています。



歴史と文化をつなぎ、持続可能な社会に貢献

91番地プロジェクト

神戸旧居留地で70年以上にわたり、地元経済界の交流の場として親しまれてきた神戸銀行協会ビル。その趣きと賑わいはそのままに、地域が大切にしてきた「景観」と「環境」に配慮した11階建てのオフィスビルとして生まれ変わります。空調・照明の効率化設備導入により、エネルギー負荷を抑制した環境配慮型オフィスビルとし、ZEB Ready 認証を取得する予定です。



伝統と革新のまち

1868年神戸港の開港とともに開発され「東洋一の美しさ」と称された外国人居留地。新しい文化に触れ、開放的で早くからダイバーシティを実現してきた神戸旧居留地は、今でも「特別な場所」です。



古写真 居留地京町筋(部分) / 神戸市立博物館所蔵 / Photo: Kobe City Museum / DNPartcom

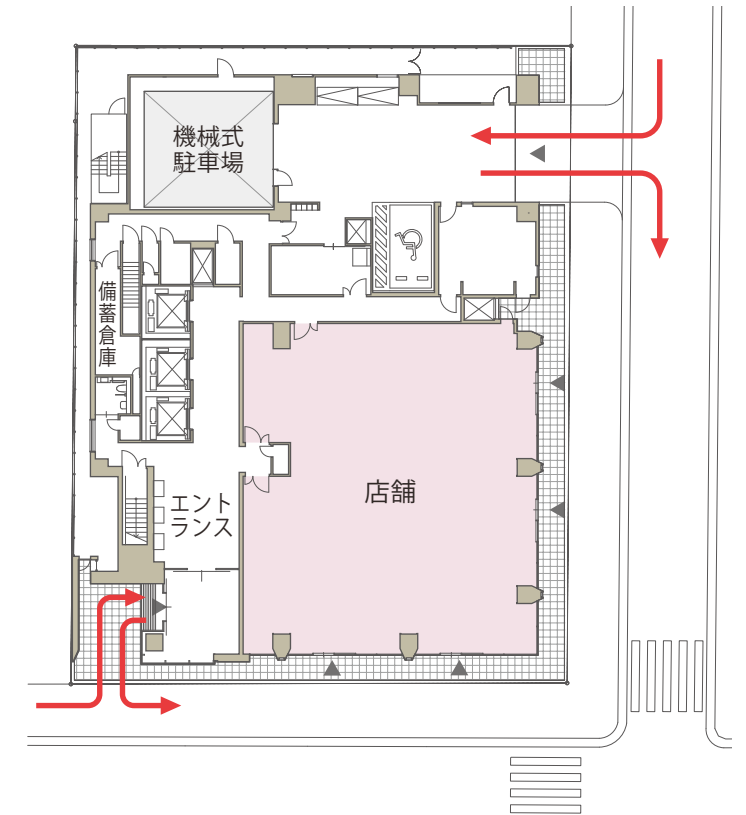
旧居留地の街並みに調和 未来のランドマークへ



11階建てのオフィスビルとして生まれ変わる91番地は、神戸旧居留地の景観を損なわないタイルの外壁と機能的なスリット窓に。1階は店舗、機械式駐車場 20台を備え、働く人にとって安心安全で快適なオフィス空間を実現します。交差点には柔らかなカーブが面し、印象的なデザインが新しいランドマークを想起させます。

街に開かれた賑わいあふれる空間

1階には道路や交差点に面した店舗を想定。明かりがこぼれ、旧居留地のまちに温かみがにじみ出る開かれた建物にいたします。低層部の外観は表情のあるタイル張りで神戸銀行協会のデザインエッセンスを取り入れ、神戸銀行協会の建築を次世代へ継承していきます。



建物機能

		階数 / 貸床面積	
EV 3基	オフィス	11F	約435㎡ (131.7坪)
	オフィス	10F	約435㎡ (131.7坪)
	オフィス	9F	約435㎡ (131.7坪)
	オフィス	8F	約435㎡ (131.7坪)
	オフィス	7F	約435㎡ (131.7坪)
	オフィス	6F	約435㎡ (131.7坪)
機械式 駐車場 20台	オフィス	5F	約445㎡ (134.7坪)
	オフィス	4F	約641㎡ (193.9坪)
	オフィス	3F	約577㎡ (174.6坪)
	オフィス	2F	約563㎡ (170.3坪)
	エントランス	1F	約310㎡ (94.0坪)
	店舗		

大型車も入庫可能な機械式駐車場

ビル内に設置された駐車場は大型車に対応。一部EV充電パレットもあります。

EV充電 対応	乗用車	ハイルーフ車
	レクサス LS500h メルセデス・ベンツ S500	トヨタ アルファード メルセデス・ベンツ G550

収容可能車 / 収容車タイプ

車 長		5,300mm
車 幅		2,050mm
車 高	乗用車 (18台)	1,550mm
	ハイルーフ車 (2台)	2,000mm
車 重	乗用車	2,500kg
	ハイルーフ車	2,500kg
タイヤ外寸		1,930mm
最低地上高		110mm



多様な規模やニーズに対応 オフィスイメージ

2,800mm の高い天井で広々と。断熱・遮熱に優れたLow-Eガラスや昼光センサーを備えたLED照明で、快適なオフィス環境を実現します。

Low-Eガラス

高効率LED照明の採用
照明制御(昼光センサー)

換気風量の制御

天井高
2,800mm

高断熱材の採用

床荷重(一般部) 500kg/m²
ヘビーデューティゾーン 800kg/m²

充実の設備・仕様で 働きやすいオフィス



使いやすいオフィススペース
トイレ・EV等をコンパクトに集約、コの字型の使いやすいオフィススペース



柱の無いオフィススペース
貸室内は全フロア無柱空間、開放感と無駄のない自在なレイアウトが可能



ゆとりある天井高
高さ2.8mの天井高は窓から十分な外光を取り入れて明るい開放的なオフィスに



重耐荷重エリアの設定
廊下側貸室内をヘビーデューティゾーンとし、床荷重は800kg/m²で設定



快適なトイレ
外光を取り入れ、女性トイレはパウダーコーナーを設置



OAフロア
各種配線を床下に収納・取りまわせるOAフロアにより、レイアウトの自由度を向上



個別空調
設定されたゾーンごとに空調管理が可能



グリッド式システム天井
600mm角グリッドシステム天井を採用し、間仕切り等の柔軟な対応が可能



感染症対策
開閉窓による換気や自動ドア、非接触水栓等の衛生器具などを取り入れリスク軽減



セキュリティ
フロアまたはテナントごとに非接触式ICカードで管理

低層階 4Fフロア

ワンフロアイメージ

貸室面積 約 **641** m² (約194坪)

一人当たり面積 **8.43** m²/人 (2.55坪/人)

執務座席数

76 席

会議室

大1室 / 小1室

オフィsfloor EVホール トイレ 給湯室
ヘビーデューティゾーン

高層階 6~11Fフロア

ワンフロアイメージ

貸室面積 約 **435** m² (約131.7坪)

一人当たり面積 **8.53** m²/人 (2.58坪/人)

執務座席数

51 席

会議室

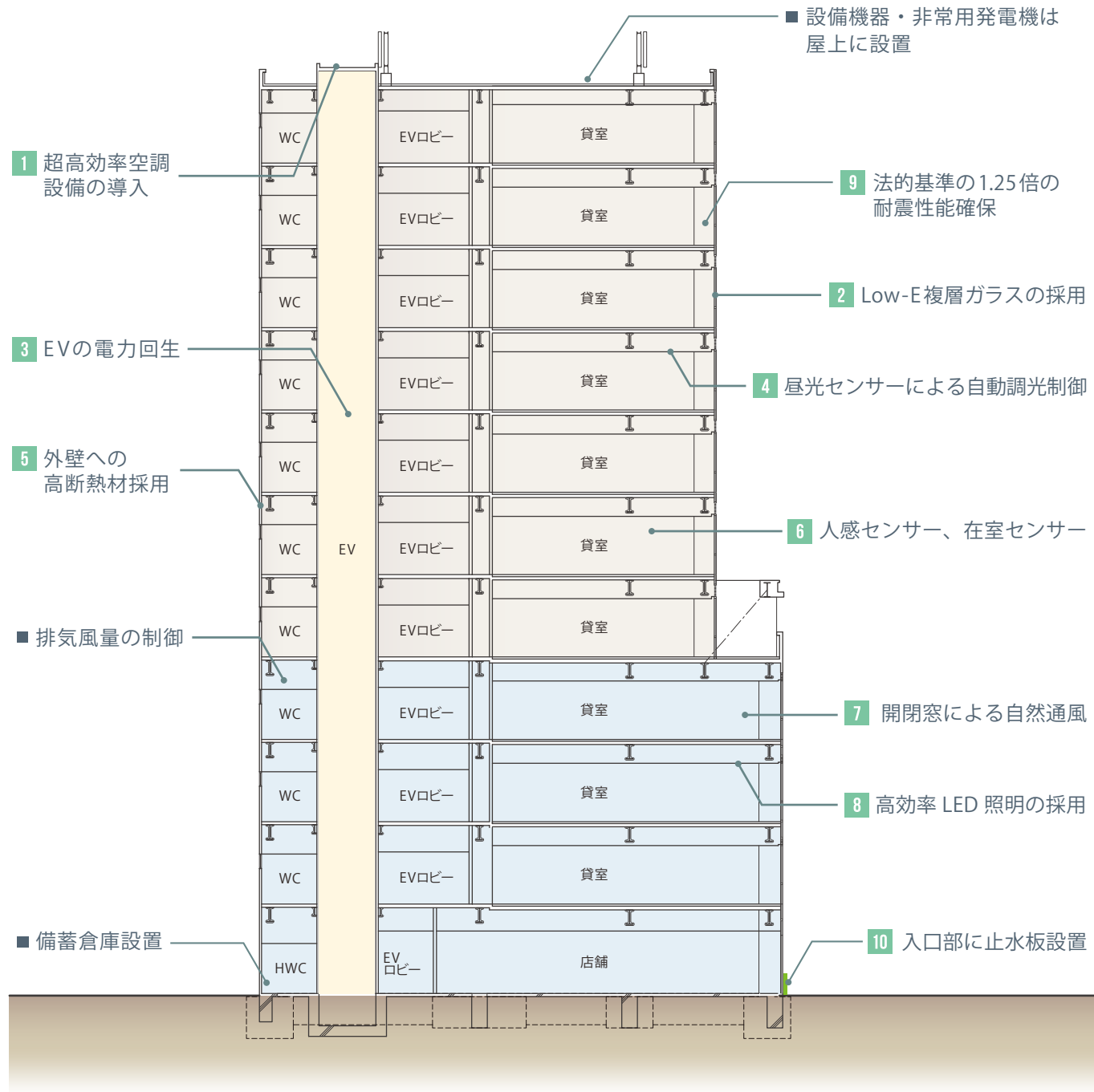
1室

オフィsfloor EVホール トイレ 給湯室
ヘビーデューティゾーン



人と環境にやさしいサステナブルなビルへ

外壁の高断熱性および高効率な省エネルギー設備により、消費電力を削減し、環境負荷を軽減、ZEB Ready 認証の取得を目指します。環境に配慮した建物であると同時に使いやすく快適性の高い高品質な建物であることの証明である CASBEE 神戸 A ランク以上の取得を目指します。また、南海トラフ地震などの震災を想定した耐震設計と神戸市のハザードマップに準拠し、浸水対策として止水板を設置するなど、災害への備えも万全な安心安全なビルを実現します。

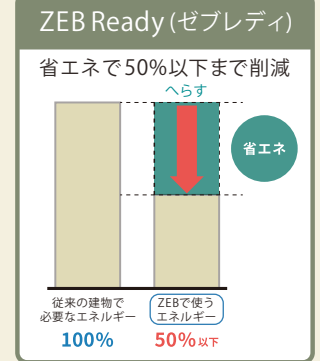


ZEB Ready 認証取得予定

基準一次エネルギー消費量を 50% 以上削減
持続可能な社会の実現への貢献

ZEB (ネット・ゼロ・エネルギー・ビルディング) とは「室内環境の質を維持しつつ、大幅な省エネルギー化に加え、再生可能エネルギーを導入し、年間一次エネルギー消費量の収支をゼロにすることを目指した建物」です。
ZEB Ready は外皮の高断熱化および高効率な省エネルギー設備を備え、再生可能エネルギーを除き、基準一次エネルギー使用量から 50% 以上の一次エネルギー消費量削減に適合した建築物です。

光熱費の削減はもちろんのこと、2050年カーボンニュートラル実現に向けて、「自社ビルでなくとも脱炭素なビルで働きたい」
そのようなテナント企業様のニーズに応えるビルです。



CASBEE 神戸 A ランク以上取得予定

神戸市建築物総合環境評価

CASBEE (キャスビー) とは、産官学共同プロジェクトにより開発された「建築環境総合性能評価システム」の略語で、建築物を環境性能で評価し 5 段階 (S、A、B+、B-、C) で格付けする手法です。「環境品質」と「環境負荷低減性」の 2 面から評価され、CASBEE 神戸は「まちなみ・景観への配慮」「建築物の耐震性等」「バリアフリー計画」の 3 つを重要項目として位置付けています。

1	超高効率空調設備の導入
	空冷ヒートポンプパッケージエアコンにおいて最高レベルの運転効率機種を導入
3	EVの電力回生
	EV 運転で発生する回生電力を有効活用
5	外壁の高断熱材採用
	外壁材内側の断熱材の厚みを上げることで高断熱化
7	開閉窓による自然通風
	開閉窓設置で外気取入れや採光に活用
9	十分な耐震性能の確保
	法的基準の 1.25 倍の耐震性能を確保

2	Low-E 複層ガラスの採用
	ガラス部に空気層 + 遮熱性能ある金属膜により残熱性能向上
4	昼光センサーによる自動調光制御
	昼光センサーにて日中の照度を自動調整
6	人感センサー、在室センサー
	不在時は消灯して消費電力量を低減
8	高効率 LED 照明の採用
	長寿命・省電力 LED の採用
10	止水板設置
	1 階出入口各所に止水板を設置し浸水被害を軽減 ※神戸市では南海トラフ巨大地震に伴う津波対策として、防潮堤補強等他都市と比較しても進んだ浸水被害対策を行っています