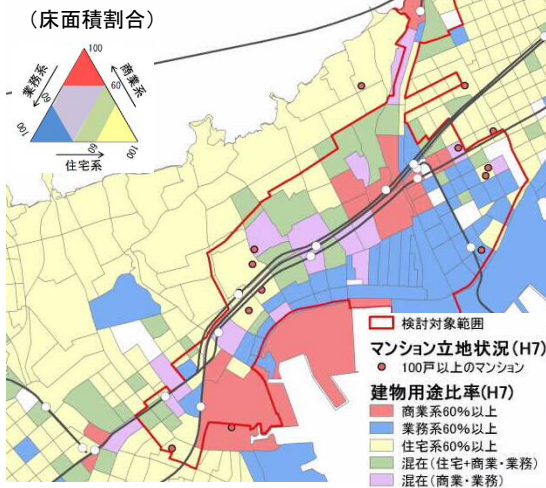


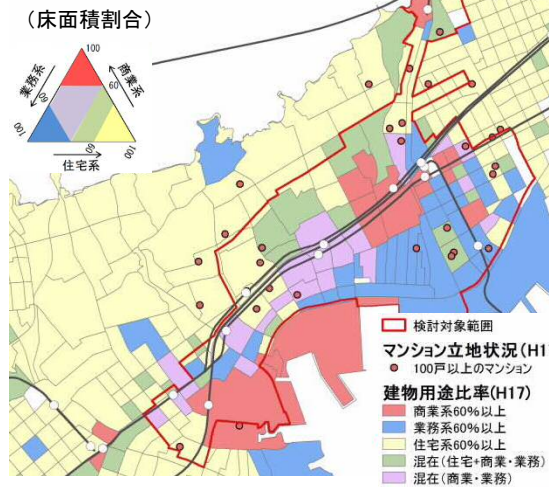
1. 建物ストックの状況

- ・三宮駅周辺やハーバーランドで商業施設の比率が高く、旧居留地や磯上で業務施設の比率が高い。
 - ・近年住宅の比率が高まっており、磯上や税関線沿道でも住宅の割合が高いところが見られる。
 - ・三宮駅周辺は、駅前であるにもかかわらず容積消化率は高くなく、建物の老朽化が進んでいる。敷地面積が狭い街区もあり、ポテンシャルが十分に生かしていない。
- ⇒三宮駅周辺のポテンシャルを最大限活かすため、共同化や建替え更新を進めていく必要がある。

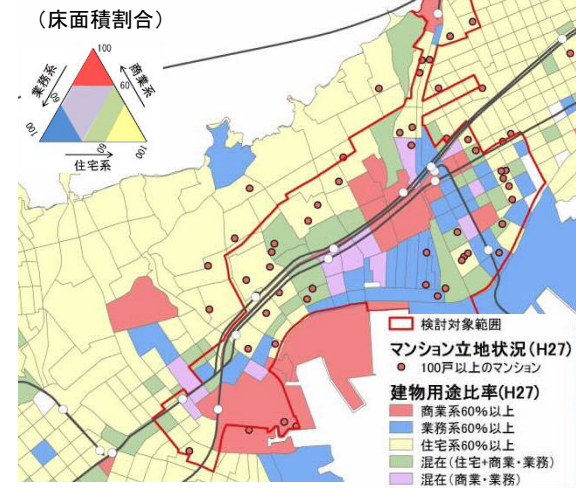
【建物用途比率(平成7年)】



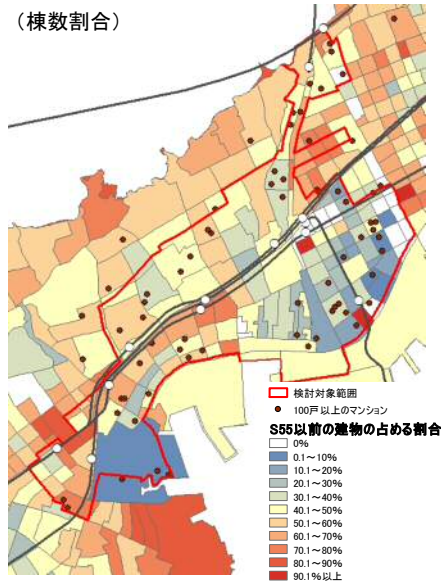
【建物用途比率(平成17年)】



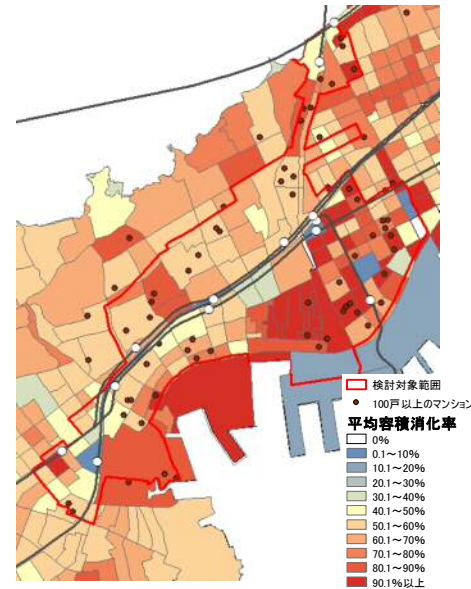
【建物用途比率(平成27年)】



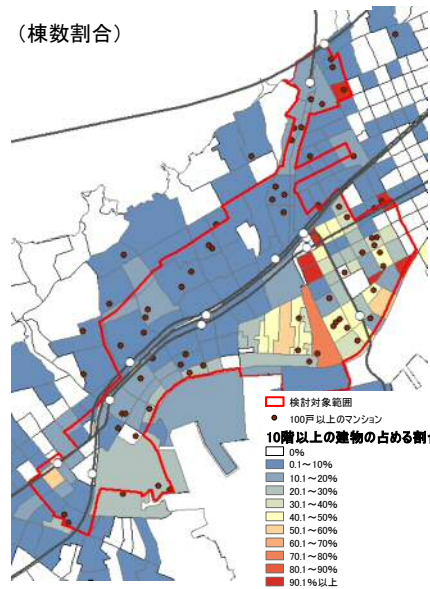
【昭和55年以前の建物が占める割合】



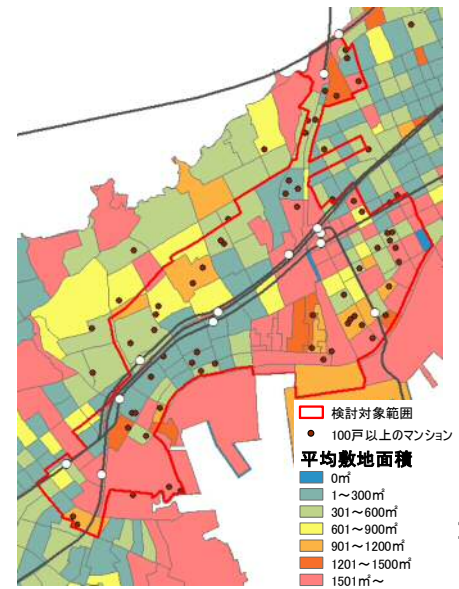
【平均容積消化率】



【10階以上の建物が占める割合】



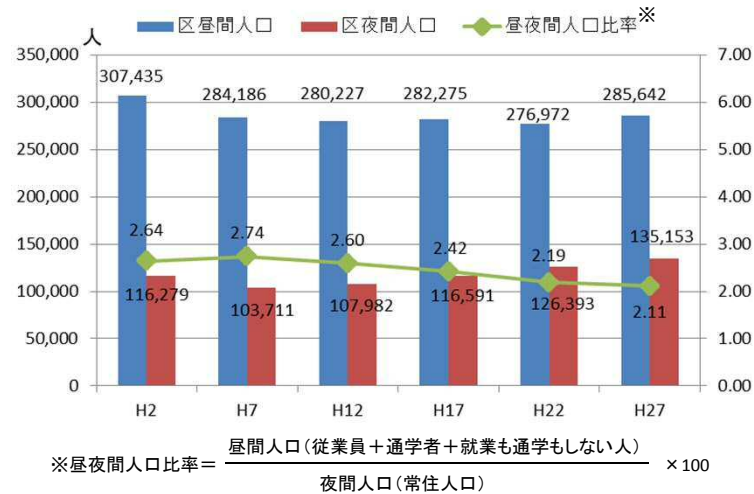
【平均敷地面積】



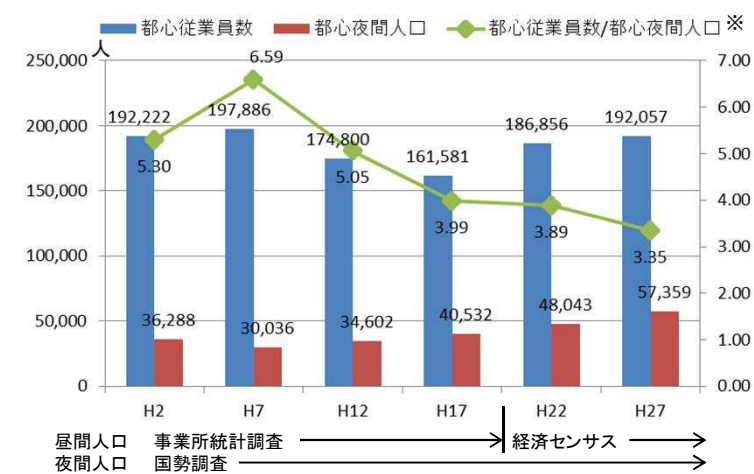
2. 昼夜間人口比率・人口推移

・夜間人口は増加傾向にあり、昼夜間人口比率は低下している。

【神戸市中央区人口の推移】（国勢調査より）

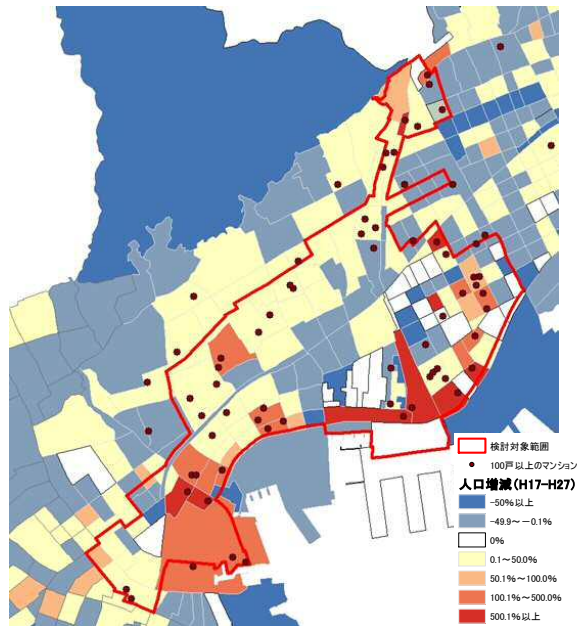


【都心人口の推移】（経済センサス、事業所統計調査、国勢調査データより）



※ 神戸市都心部は、経済センサス又は統計調査をもとに、都心部の従業員数と夜間人口で算出しているため、通学者及び就業も通学もしない人は含まれていない。

【人口の推移(平成17年～平成27年)】



【昼夜間人口比率の推移(他都市比較)】[※]（経済センサス、国勢調査データより）

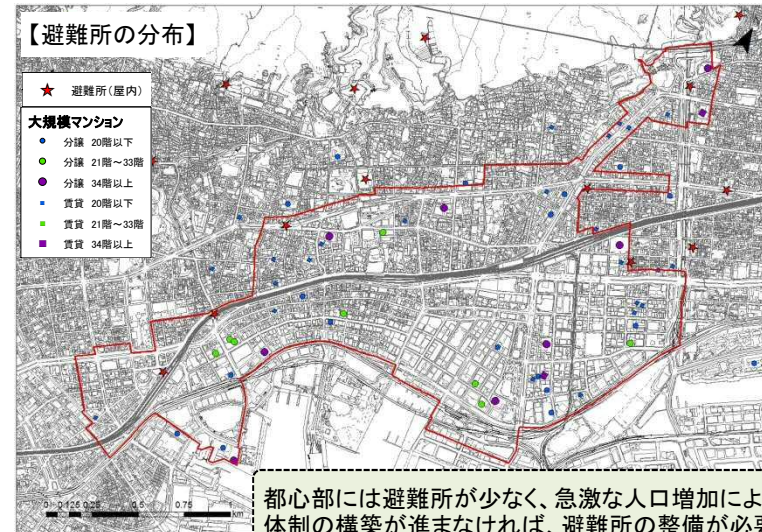


※ 神戸市都心部は、経済センサス又は統計調査をもとに、都心部の従業員数と夜間人口で算出しているため、通学者及び就業も通学もしない人は含まれていない。
 その他都市は、国勢調査からの引用のため、通学者及び就業も通学もしない人を含む。

3. 行政コスト

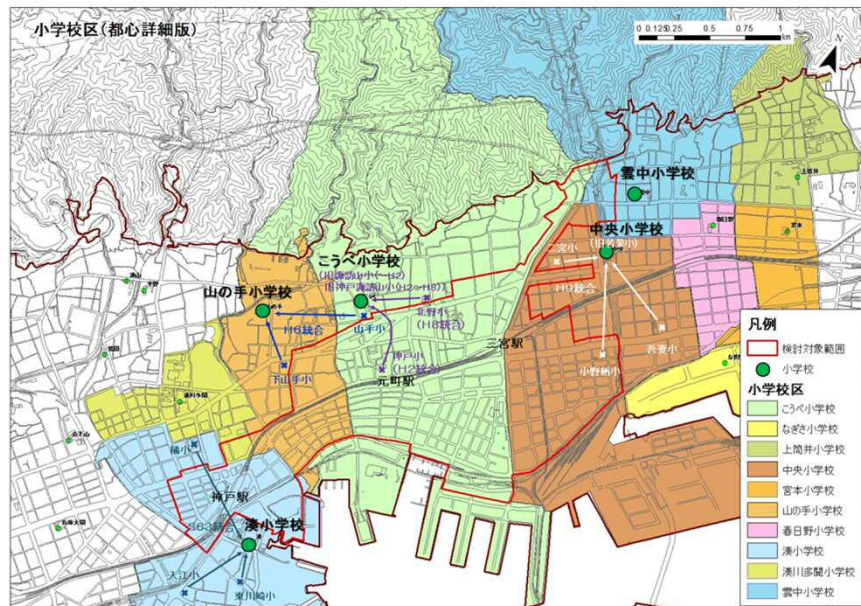
・急激な人口の増加により、災害時の避難場所や備蓄の不足、小学校教室数の不足などの問題が生じることが懸念される。

■急激な人口増加による懸念<災害時の避難場所、備蓄の不足>



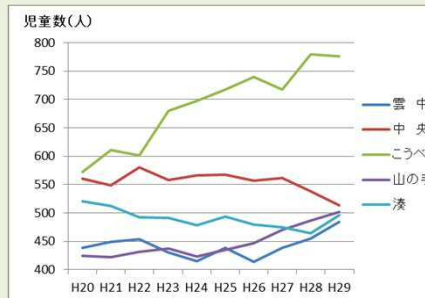
都心部には避難所が少なく、急激な人口増加により、在宅避難体制の構築が進まなければ、避難所の整備が必要となる。

■急激な人口増加による懸念<小学校教室数の不足>



【現状】

◎昭和63年以降、都心部の小学校の統廃合が進んだが、近年マンション建設の増加により、児童数が増加。



山の手小と、こうべ小で児童数が増加傾向

【必要となる対策】

- ◎仮設校舎等の整備
- ◎開発事業者に対する、開発時期やファミリー向け戸数の見直しなどの協力依頼

4. 商業機能の状況

- ・路面型店舗は空きがない、店舗面積が狭いなどにより、ポテンシャルが活かされていないという意見がある。
- ・特に駅周辺は高層を含めて商業開発ができるポテンシャルがあるという意見がある。

【ディベロッパー等の意見】

<C社>

(神戸・三宮の特徴、現状)

- ・ ファッション、飲食は他都市と比較して秀でている。
- ・ ウォーターフロントも強みのひとつである。
- ・ 大阪などと比較して店舗面積が狭く、客の取りこぼしがあるのではないか。また老朽化した店舗も多く、目新しさが無い。

(都心における商業機能のポテンシャル)

- ・ 駅周辺は、高層を含めて商業開発を展開できるポテンシャルがある。
- ・ 一方で、新神戸や磯上では、路面店であれば可能性はあるが、高層を含めての商業開発は厳しい。

<D社>

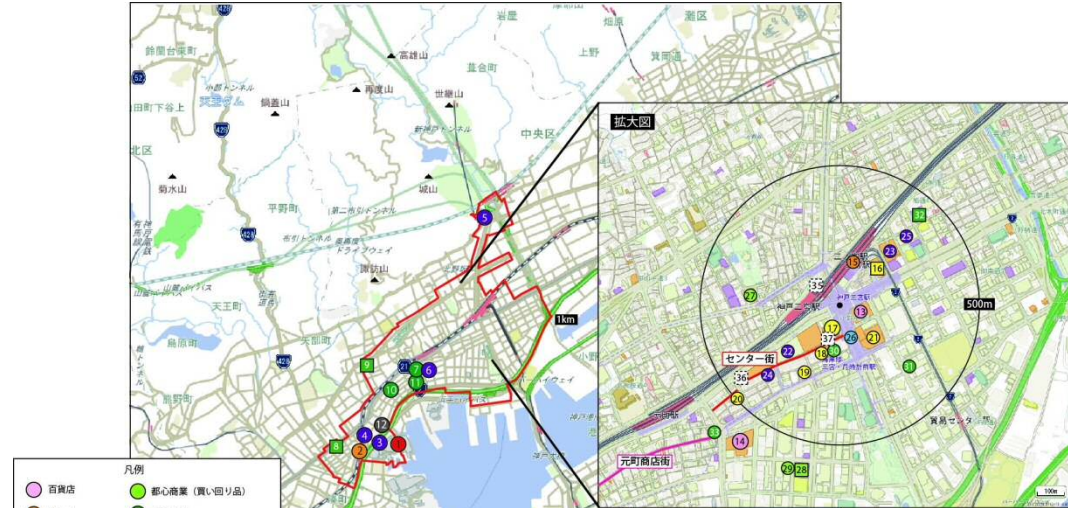
(神戸・三宮の特徴、現状)

- ・ 東に行けば、西宮ガーデンズなどの大型施設があるため、神戸の商圏は、姫路・明石～東灘・芦屋あたりであると考えている。
- ・ 神戸はセンター街をはじめとした路面型店舗が中心であり、ファミリー層はハーバーランドが一定の受け皿になっているが、西宮ガーデンズなどに流れていることも考えられる。

(都心における商業機能のポテンシャル)

- ・ 路面型店舗は空きがなく新規に出店しづらい状況である。
- ・ 鯉川筋は元町駅から大丸を経てウォーターフロントに至る動線であるが、西側に店舗が貼りついていないところもあり、賑わいの連続性が途絶えている。鯉川筋に、もう少し店舗の集積を進めれば、さらなる賑わいが生まれるのではないかと。

【大規模小売店舗の立地状況(再掲)】



No.	業態	店舗名	店舗面積 (㎡)	開業年月	核店舗
1	SC	神戸ハーバーランドumie/ヌースモール・サウスモール	72,054	平成4年10月	イズミヤソフマップ
		umieモザイク	9,800	平成4年10月	-
2	駅ビル	ユニクロ神戸ハーバーランド店	3,243	平成8年9月	ユニクロ
3		プロメナ神戸	2,420	平成9年10月	成城石井、マツモトキヨシ
4	専門店ビル	プロメナ神戸	11,076	平成4年10月	-
5	専門店ビル	ハウジング・デザイン・センター神戸	10,787	平成4年7月	大塚家具、LIXIL
6	専門店ビル	新神戸オリエンタルシティG3(グルメシティ新神戸店)	23,958	昭和63年9月	ダイエー
7	専門店ビル	ジム	1,114	昭和55年8月	-
8	大丸専門店(生活商業)	ナチュラルハウス神戸店	1,190	昭和10年3月	ナチュラルハウス
9	大丸専門店(生活商業)	ライフ神戸駅前店	4,824	平成18年10月	ライフコーポレーション、スキ薬局
10	大丸専門店(生活商業)	ライフ山手店	1,698	平成26年1月	ライフコーポレーション
11	大丸専門店(生活商業)	つゆき神戸ももまほ	1,102	-	つゆき
12	その他	パルパロービル(マヤ元町ベセル店)	2,144	昭和54年11月	キヤンド、カルディ
13	百貨店	ネット39兵庫本社ビル	1,351	平成10年4月	トヨタモビリティセンター・ナショナル・ネット39兵庫
14	百貨店	そごう神戸店	41,235	明治32年6月	そごう、西武、兵庫県産物産協会
15	百貨店	大丸神戸店	49,083	昭和2年4月	大丸松坂屋百貨店
16	駅ビル	三宮ターミナルビル(ブランドン三宮⇒三宮オーバ)	4,170	昭和56年3月	-
17	ファッションビル	神戸新聞金館ビル・ミント神戸	8,300	平成18年10月	光洋
18	ファッションビル	ティーズ神戸(神戸マルイ)	6,940	平成15年9月	丸井グループ
19	ファッションビル	ニチ三宮⇒三宮SD(三宮ビブレ)	6,049	昭和44年11月	イオンリール
20	ファッションビル	クレフィ三宮	5,511	平成16年10月	ジップス・ウォルト・ディズニージャパン
21	ファッションビル	神戸BAL	5,447	平成6年8月	良品計画
22	ファッションビル	神戸国際会館	3,890	昭和31年10月	-
23	専門店ビル	神戸サンセンタープラザ	40,547	昭和45年4月	-
24	専門店ビル	豊井通6丁目地区市街地再開発ビル(ダイエー神戸三宮店)	18,254	平成2年4月	ダイエー
25	専門店ビル	三宮11街区市街地(スポーツワールド三宮店)	8,370	昭和54年9月	ヤマザンホールディングス
26	専門店ビル	サンバル	7,807	昭和56年10月	-
27	地下街	さくらが	8,095	昭和40年10月	-
28	大丸専門店(都心系)	エム・スエスクウェア(東急ハンズ三宮店)	5,777	昭和63年9月	東急ハンズ
29	大丸専門店(都心系)	神戸旧居留地25番館(パルナスニュー)	-	平成22年3月	パルナス・ジャパン
30	大丸専門店(都心系)	昭和神戸ビル(イ・デザイン神戸店⇒プラザ神戸店)	1,899	平成14年10月	ルイ・ヴィトン・ジャパン、ロエベ・ジャパン
31	大丸専門店(生活商業)	せいてい三宮本店⇒ヤマダ電機LABI三宮	14,244	昭和21年2月	家電量販店ユザワヤ商事
32	大丸専門店(生活商業)	中央商業三の宮ビル(ジョージ三宮1ばん館)	4,226	昭和63年11月	上新電機
33	大丸専門店(生活商業)	シタワラプラザ(阪急オアシス神戸旭通店)	-	平成26年4月	阪急オアシス
34	大丸専門店(生活商業)	ジャヴァグループ元町ビル・VEGA⇒ユニクロ神戸元町店	2,293	平成13年1月	ユニクロ
35	大丸専門店(生活商業)	コスモビルタンビル	1,682	昭和52年9月	ジョイント
36	新規開発	神戸阪急ビル東館建替	未定	平成33年(予定)	未定
37	新規開発	神戸メディアテラス⇒(仮称)三宮ゼロゲート	約1,500	平成30年秋(予定)	未定
38	新規開発	(仮称)フューチャープラザ建替計画	未定	未定	未定

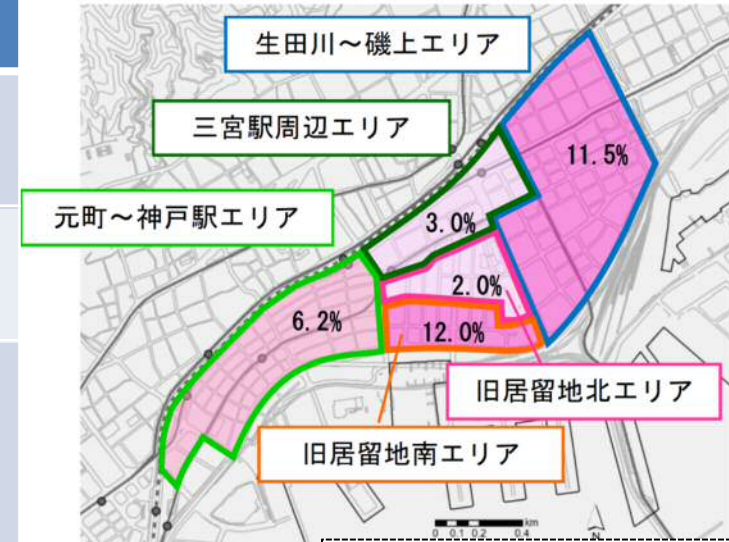
5. 業務機能の状況

- ・オフィス向けの誘致施策を実施しており、実績があがっている。
- ・オフィス需要についても、駅近くを中心にポテンシャルが高いという意見がある。

【オフィス向け補助金・誘致実績】

	企業拠点移転補助 (H27～)	外国・外資系企業向け オフィス賃料補助 (H14～)	都心地域オフィス等 立地促進補助 (H25～)
対象エリア	市内全域	PI第2期・PI北西部・神戸空港島 HAT神戸・三宮～神戸・PI第1期・ 六甲アイランドの商業地域	都市再生緊急整備地域
対象	本社・研究所等のほか、西日本 本本部、関西支社、等の企業 拠点を市外から神戸市内に 移転する企業	外国・外資系企業	低未利用地に、新築・建替を 行った補助対象ビルへ入居した 企業
補助内容	・オフィス賃料 1/4以内 × 3年間 ・建物取得費 × 最大7% + 雇用1人当たり 最大110万円 (3年間) など	・オフィス賃料 1/2以内 × 3年 間 最大200万円 ・賃料 × 1/4以内 最大900万円 /年(3年間)の上乗せ補助あり	・オフィス賃料 1/4以内 × 5 年間 最大9,000万円/年
都心での 実績 (平成25～ 29年度)	平成28年度: 1件 平成29年度: 3件	平成25年度: 1件 平成26年度: 2件 平成27年度: 4件 平成28年度: 3件	平成28年度: 2件 (補助対象ビル: 三宮ビル北館)
都心での 累計実績	4件	56件	2件

【大規模オフィスの空室率(平成28年1月～3月)】(再掲)



- ・オフィス空室率は低下傾向にある。
- ・三宮駅周辺や旧居留地など利便性の高いところで空室率が低く、まとまった面積のオフィスを確保することが困難。
- ・一方で、三宮駅から離れた旧居留地南や生田川～磯上では空室率が高い。

【ディベロッパー等の意見】

<C社>

(都心における業務機能のポテンシャル)

- ・駅近くの**新築ビル**の潜在需要は高いと見ている。
- ・オフィスの新規需要は、来店型ショールームを備えたオフィスビルを供給することで、拾える可能性はある。
- ・2次空室については、景気に左右されるところも大きい。
- ・オフィスは立地次第だが、坪単価10,000円台後半のポテンシャルはある。

<D社>

(都心における業務機能のポテンシャル)

- ・神戸地区における2016年12月時点での平均空室率は6.14%であり、最近**はさらに低下傾向**である。
- ・三宮駅周辺に限定するとさらに空室率は下がっており、今後の新規供給はJRや阪急の新駅ビルなど限られていることから、**品薄感がある**。
- ・オフィスの相場としては、旧居留地周辺で規模の大きなものは13,000～14,000円程度、規模の小さなものは10,000円程度である。三宮駅周辺では18,000～20,000円程度である。

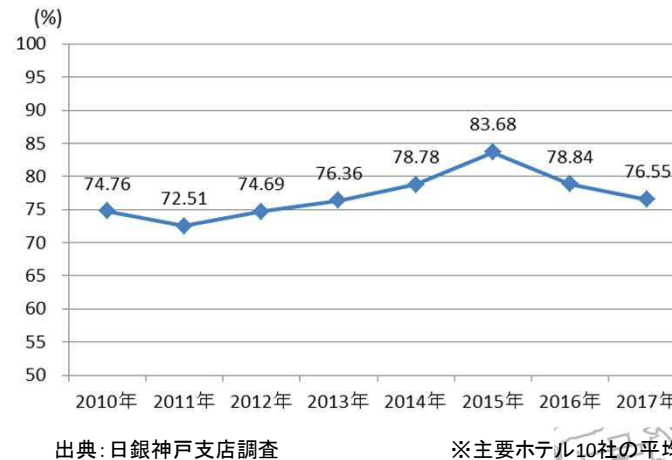
6. 宿泊機能の状況

- ・外国人観光客の増加を背景に宿泊施設は増加傾向。
- ・新規供給のほとんどがビジネスホテルだが、ビジネスホテルだけでなく高級路線のホテルの需要もあるという意見がある。

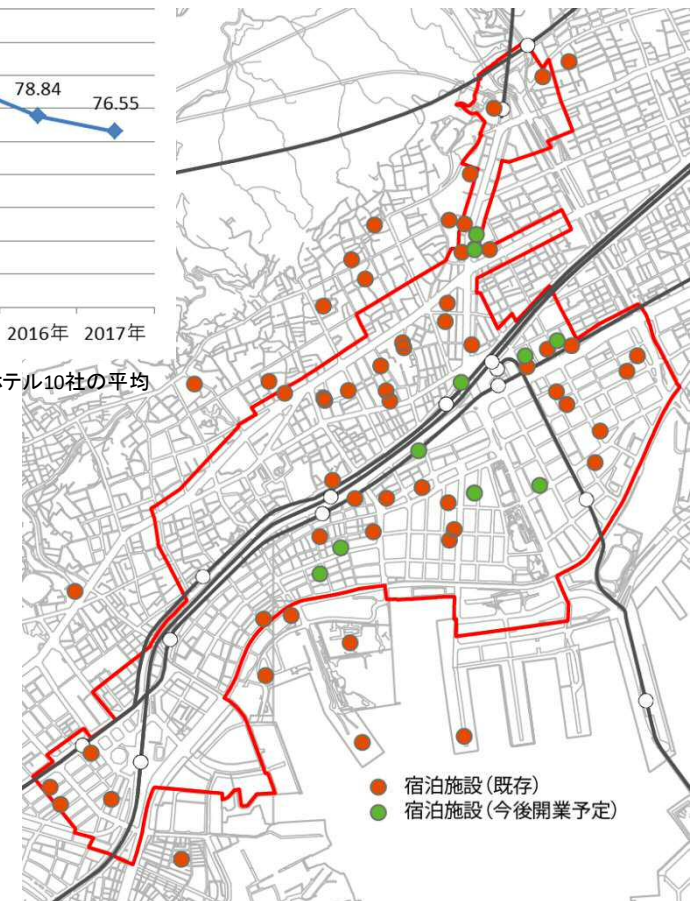
【外国人観光客の伸び率】



【ホテル稼働率】



【宿泊施設の立地状況と今後の開業予定】



【ディベロッパー等の意見】

- <C社>
(都心における宿泊機能のポテンシャル)
- ・ 元町～三宮、ウォーターフロントで成立しやすい。
 - ・ 客室数で言うと200室程度が出やすい。
 - ・ 宿泊特化型ホテルは需要がある。三宮駅近くでは十分成立する。
 - ・ インバウンドは大阪と比べれば見劣りするが、瀬戸内方面の拠点としての可能性はある。

- <D社>
(都心における宿泊機能のポテンシャル)
- ・ インバウンドの影響により、神戸においても稼働は好調であり、新規開発物件は増えている。ホテル賃料も以前に比べると上昇している。大阪市内や京都方面の宿泊が取れにくいから、神戸に流れている面もある。
 - ・ 神戸ではビジネスホテルの供給が続いているが、ラグジュアリー系の需要もあると見ている。外資系企業の役員クラスが神戸に来たときに、ハイグレードのホテルが少ないことから大阪に流れている実情がある。
 - ・ ただ、宿泊動機がないとホテル需要にはつながらない。神戸は店舗の閉店時間も早く、夜通し楽しめるコンテンツがない。