

「三宮周辺地区に求められる都市機能」についての事前意見照会の結果

各委員のご意見、ご指摘				『再整備基本構想』素案への反映方針
検討の進め方	<ul style="list-style-type: none"> ●他都市それぞれの特徴があり、都市比較は参考にならない ●類似都市比較について <ul style="list-style-type: none"> ・他に目標とする都市（海外含）はないか ・比較では「神戸らしさ」が抽出できない ・類似都市には二極型が多く、考察が必要 	<ul style="list-style-type: none"> ●都市比較では他都市との規模の競争になり、神戸の魅力に繋がらない 		<p>●都市比較は三宮の各都市機能立地状況を客観的に把握するため実施（機能の内容を参考にするものではない）</p> <p>●構想会議資料では、目指すべき都市の姿を設定した上で「神戸らしさ、特性」を整理し、その機能に磨きをかけて新たな価値やブランドを創出するストーリーで整理</p> <p>○神戸の目指すべき姿として以下の2つを設定</p> <p>1)神戸に暮らし、働く魅力を高める 働く場としての三宮の特性を磨くための機能や産業を導入。同時に、楽しむ場としての三宮に必要な機能を整理。</p> <p>2)神戸を訪れ、長時間滞在する魅力を高める 神戸の都市魅力である各種資源を活用するために、回遊型構造を磨き、その魅力を来街者へ発信・提供するという視点で整理。</p>
都市機能のあり方	<ul style="list-style-type: none"> ●「美しいまち」の視点必要 ●他都市に比べ、三宮の駅は小さい ●通常駅ビルにある機能が駅周辺にあることは自然（無理に駅ビルに導入する必要なし） 	<ul style="list-style-type: none"> ●神戸の特性に合わせた必要な「装置」の検討が必要 ●「回遊型」は正しい認識で、神戸ならではの職住近接の実現が重要 	<ul style="list-style-type: none"> ●ベッタタウン化、単身赴任都市から「職・住・遊」域内完結型の自立アクティブシティに向けた、働き場の整備、オフィス誘致を主眼とすべき ●三宮と周辺既存施設（ポートアイランドにあるMICE施設など）をつなぐ「交通ネットワーク」という観点から検討すれば議論は深まるのでは ●目指すべき都市の姿を明示すべき ●施設自体が目的化するものを考えるべきで、まず商業、業務の具体化が必要 	
商業	<ul style="list-style-type: none"> ●魅力ある商業やサービス施設 ●オーバーストアで店舗増設の意義なし ●商業は元町までのエリアで検討すべき 	<ul style="list-style-type: none"> ●平面配置がよい 	<ul style="list-style-type: none"> ●市長提案の「世界で最も美しい書店」 ●例えば、世界中の有名な洋菓子やパンの店の集積 ●既存商店街等での神戸を感じるオープンカフェやワゴン等 ●これらの計画・整備に対する援助施策 	○神戸ならではの店舗や路面型店舗の充実などを記述
業務	<ul style="list-style-type: none"> ●現状は「需要がないから供給もない」のでは（p.6コメントに疑問） ●新ビジネス形態を目指したビジネス創造機能 <ul style="list-style-type: none"> ・女性、高齢者、外国人が働きやすい次世代型モデルオフィス ・事業再生・創生、インキュベーター機能 ・ワンストップ型公共サービス機能 	<ul style="list-style-type: none"> ●例えば、国際物流企業の東アジアのヘッドクォーターを誘致 		○生活しやすい神戸の特性を活かし、神戸経済再生を目指した業務機能を戦略に導入・誘致することを打ち出し
ホテル	<ul style="list-style-type: none"> ●駅前にハイグレードホテル不要（絶対に必要であればサンプラザを建替え） ●需要に応じて民間が動くので、ハイグレードホテルの導入検討は時期尚早 			○インキュベーション、ベンチャー、外資企業など神戸経済の再生に資する業務
MICE、劇場等	<ul style="list-style-type: none"> ●ポートアイランドに本格的な施設があるので、三宮に新たな施設は不要 			○民間の業務機能立地を支援するビジネス支援制度や機能 など
文化・教育等				
居住				
外国人が住み・働きやすい都市環境				
提案機能	<ul style="list-style-type: none"> ●観光・情報ターミナル機能（神戸国際観光コンベンション協会の交通センタービルへの移転・機能強化） ●帰宅難民等、災害・有事対応の避難所機能 ●医療産業都市をめざす市として、「医療関連機能」抜きの検討には違和感を覚える 			○情報施設は「回遊、長時間滞在」に向けた情報環境整備として打ち出し（駅等での情報案内機能は方針2・5に反映
交通	<ul style="list-style-type: none"> ●地元協議会として地上歩行者優先化に賛成 ●手を繋いで歩ける環境づくり ●地上優先とし、デッキはこれを補完 	<ul style="list-style-type: none"> ●JR 新東口は市主導で一気に整備すべき 	<ul style="list-style-type: none"> ●三宮周辺のバス再配置、ポータライナーの輸送力増強、LRT・BRTの新たな交通機関、阪急・地下鉄相直 ●三宮は他都市と比べ、中心駅に交通ターミナル機能や利便性に劣る ●6つの鉄道駅改札口からタクシー・バス乗場までの距離は最短にすべき 	○方針1・2に反映
その他	<ul style="list-style-type: none"> ●美化、デザインにより来訪者に「美しいまち」の印象を与える都市機能導入 ●三宮での景観悪化は深刻、景観優先への方針転換必要 	<ul style="list-style-type: none"> ●神戸らしい街並み ●世代を超えて集える場所づくり ●大イベントに加え気軽に参加できるもの 	<ul style="list-style-type: none"> ●交通センタービルを民間コンソーシアムで開発し三宮のシンボルに ●都市機能提案に実績のあるデベロッパーの参入 	○景観は方針4に反映 ○機能更新のあり方については、「官・民の特性をいかしながら、協働で三宮の魅力を高める」として方針3に記述

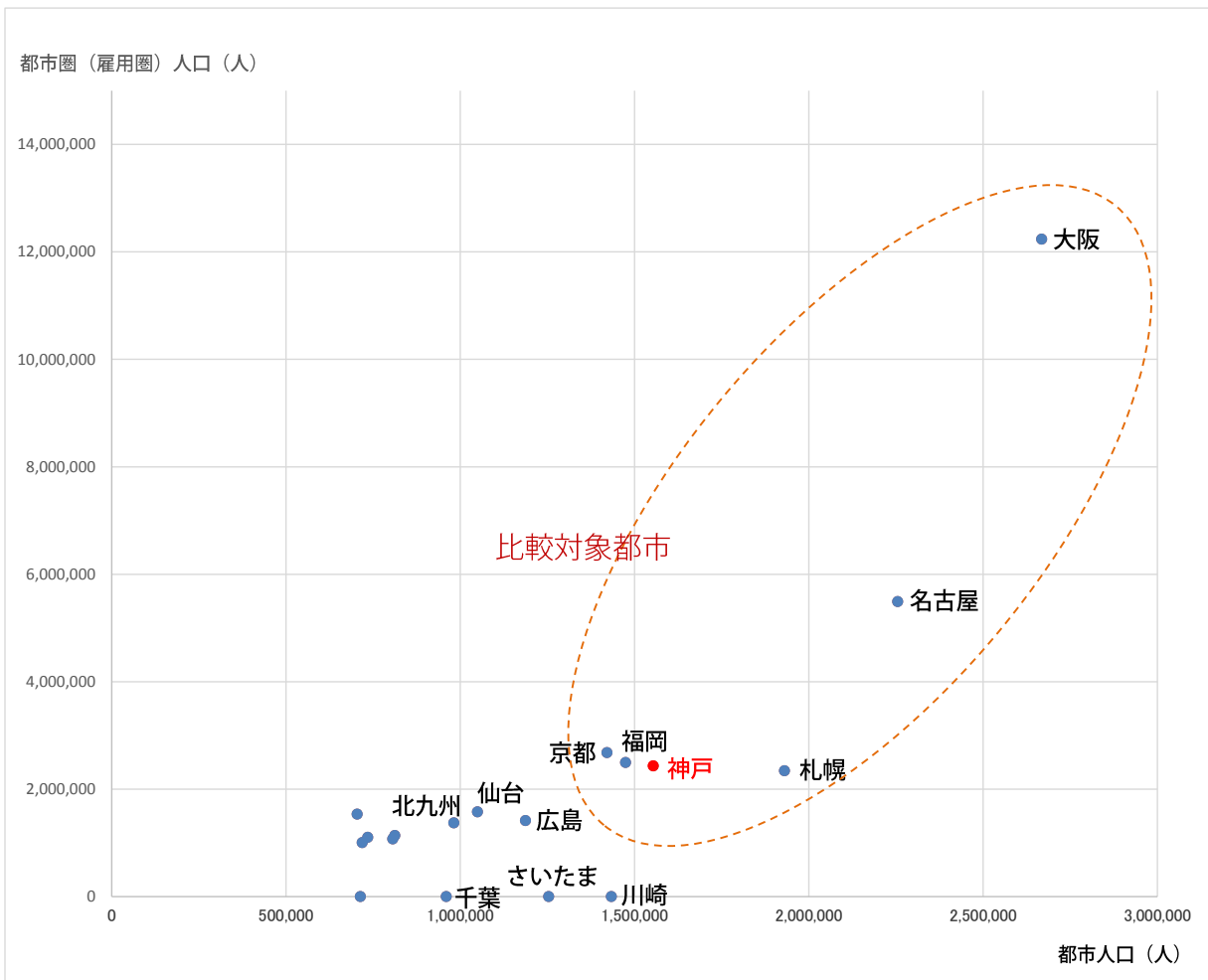
※ は、ご意見をいただく際に配布した資料にて、他都市と比較した機能

■検討方法

- 神戸市と規模的に類似する都市を抽出し、各都市の「中心駅周辺500m圏内」での都市機能の立地状況を調査
- 一般的に考える都市機能（施設）など、右記①～⑧項目について確認し、この結果をもとに、三宮周辺地区に求められる都市機能を整理

■比較対象都市、駅

- 政令指定都市の都市人口及び都市圏（10%通勤圏）※1人口をもとに、神戸市と同等もしくは人口が多い都市を対象にする（下図グラフ参照）
- 調査結果より、下図の破線で示す都市を対象とする
 - 神戸市／三ノ宮駅・神戸三宮駅・三宮駅・三宮花時計駅周辺
 - 京都市／京都駅周辺
 - 福岡市／博多駅周辺
 - 札幌市／札幌駅・さっぽろ駅周辺
 - 名古屋市／名古屋駅・名鉄名古屋駅・近鉄名古屋駅周辺
 - 大阪市／大阪駅・梅田駅周辺



※1 都市圏（10%通勤圏）：雇用を基準とする都市圏の定義の一つ

- 中心都市をDID人口によって設定
 - 郊外都市を中心都市への通勤率が10%以上の市町村
 - 同一都市圏内に複数の中心都市が存在することを許容する都市圏
- 金本良嗣・徳岡一幸（2001）「日本の都市圏設定基準」（東京大学空間情報科学研究センター・ディスカッションペーパー）

■他都市との比較検討結果考察（内容の詳細は次頁以降参照）

①都市、経済規模等

- 京都、福岡、札幌各市は、人口、経済規模等が神戸市と非常に類似 →直接的比較都市
- 名古屋、大阪両市は人口、経済規模や駅乗降客が非常に多く、参考的に取り扱う

②商業施設

- 直接的比較都市では総店舗面積がほぼ15万～20万㎡で大きな差異はない →他都市（京都・福岡・札幌）とほぼ同程度の商業機能が立地
- 内容を見ると、直接的比較都市では超大規模な駅ビルや駅直近のショッピングセンターを核に、5～6施設で上記店舗面積を構成しているのに対し、三宮では中規模程度の商業施設を中心に、11施設立地していることが特徴 →回遊型商業構造ともいえる

③ホテル

- ホテルでは他都市と比べ、量・質ともに三宮周辺では機能集積が少ないことがいえる
- 神戸市内での最高ランクホテルは、4.5★のホテルラ・スイート神戸ハーバーランドであり、これに4.0★のポートピアホテル、ホテルオークラ神戸、ANAクラウンプラザ神戸などが続くが、その多くは旧居留地を含むウォーターフロントエリアや新神戸などに立地し、まちの中心部である三宮には立地していない

④MICE施設、劇場等

- 他都市では民間の貸会議室や駅ビル併設の劇場等が多い中で、三宮では本格的なホールである神戸国際会館が駅直近に位置することは多様な都市機能集積という点での特性といえる

⑤文化、生涯学習施設等

- 各都市とも駅周辺でのサテライトキャンパスの立地はあるが、数・規模等はまちまち
- その中で、京都、大阪では大学コンソーシアムが運営する大規模サテライトキャンパスが立地し、産学官の連携による人材育成に取り組んでいる
- 三宮でも「大学コンソーシアムひょうご神戸」が国際会館内に立地しており、これを活用した高度人材育成機能整備も検討テーマとしてあげられる
- 三宮は他都市と比べ、中心駅直近に市役所、区役所、公共文化施設等が立地している点の特徴であり、駅周辺での市民の多様な活動を支援している
- 他都市は中心駅以外に古くからの中心地を擁し、ここに行政機能等が立地

⑥業務施設

- 神戸都心は、福岡、札幌などに比べ需要量（新規立地実績）は少なく、空室率も比較対象都市の中で最も高い水準で推移している（賃料水準は他都市と同等）
- また新規供給量も少なくここ4年間は「0」であるが、2015年には駅直近（そごう東隣）に新規オフィスビルが開業予定である
- 神戸都心にはまとまった用地が少なく、一定の規模やオフィス環境を備えたいいわゆるハイグレードオフィスが供給されにくい特性から、オフィス需要が他都市に流出しているとも考えられる

⑦住 宅

- 神戸都心での住宅に対するニーズは他都市との相対的比較においても旺盛と推察され、最近10年間で中央区の総人口の10%以上の社会増、全戸数の約1/4に相当する共同住宅の供給がある
- 駅周辺500m圏内での共同住宅立地は数件に留まるが、神戸での都心居住ニーズは高いといえる

⑧外国人が住み・働きやすい都市環境

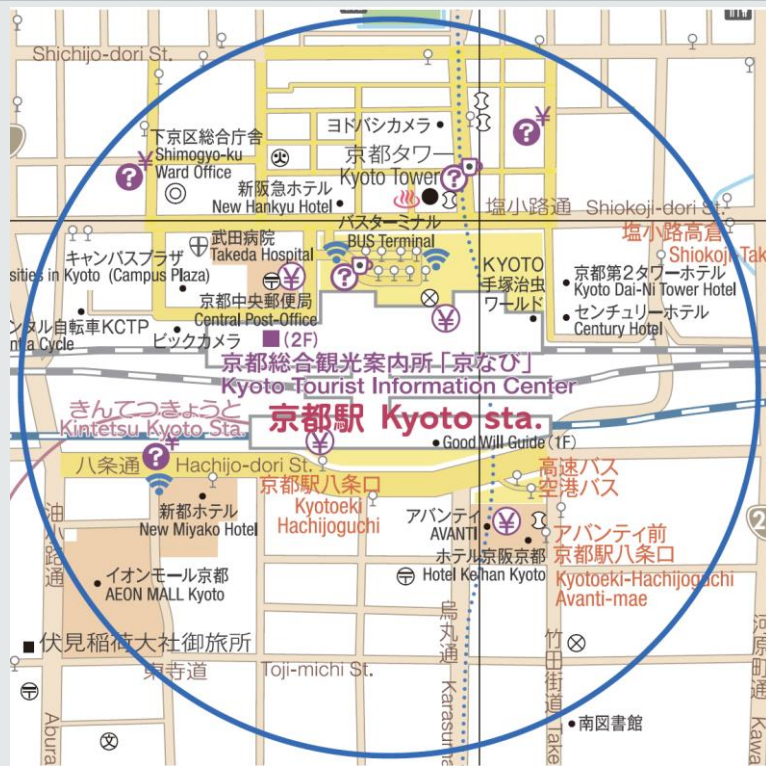
- わが国の人口減少が進展する中で国際化は不可避となり、その中で外国人が住み・働きやすい都市環境は各種都市機能の充実にも大きな要因となる
- 神戸はこれまでの歴史や先進的な風土のもと、国内の他都市に比べて外国人居住者数が多く、外国人学校や外国公館等も複数立地している。また、兵庫県内には外資系企業の立地数も多く、多くの外国人が住み・働くまちとなっている

神戸市／三ノ宮駅・神戸三宮駅・三宮駅・三宮花時計駅周辺



中心駅周辺地図

京都市／京都駅周辺



福岡市／博多駅周辺



人口／都市圏人口※2	1,553,789人 / 2,431,076人	1,420,719人 / 2,679,094人	1,474,326人 / 2,495,552人
市内総生産(名目)※3	約6兆2,408億円 (H24)	約6兆1,259億円 (H23)	約6兆7,789億円 (H23)
観光入込客数※4	2,287万人 (うち、宿泊客481万人ー21.0%) (H25)	5,162万人 (うち、宿泊客1,308万人ー25.3%) (H25)	1,782万人 (うち、宿泊客539万人ー30.3%) (H25)
駅乗降客計※4	約65万人/日	約67万人/日	約39万人/日

商業※5	11施設/約172,000㎡ ○そごう神戸店/43,563㎡ ○神戸センタープラザ/40,547㎡ ○ダイエー三宮駅前店/18,254㎡ ○ミント神戸/8,300㎡ ○LABI三宮/14,244㎡ ○サンパル/7,807㎡ ○三宮ビブレ/6,049㎡ ○東急ハンズ三宮店/5,777㎡ ○クレフィ三宮/5,511㎡ ○神戸BAL/5,447㎡	5施設/約154,000㎡ ☆イオンモールKYOTO/約51,000㎡ ○京都駅ビル/43,236㎡ (JR京都伊勢丹、ザ・キューブ) ○ヨドバシカメラマルチメディア京都/38,300㎡ ○アバンティ/14,682㎡ ○ビックカメラJR京都駅店/8,000㎡	5施設/約185,000㎡ ☆JR博多シティ/約100,000㎡ (アミュプラザ博多、博多阪急等) ○ヨドバシカメラマルチメディア博多/23,019㎡ ○博多ステーションビル/16,564㎡ ○福岡交通センタービル/15,107㎡ ●博多駅中央街区SW計画/約30,000㎡
------	--	--	--

ホテル※6 (★★★以上)	5.0/0(施設) 4.5/0 4.0/0 3.5/2 3.0/7 【3.5】 ホテルモントレ神戸、ホテルトラスティ神戸旧居留地 【3.0】 神戸東急イン、ヴィラフォンテーヌ神戸三宮、三宮ターミナルホテル、ザ・ビー神戸、ダイワロイネットホテル神戸三宮、サンサイドホテル、アパホテル神戸三宮	5.0/0(施設) 4.5/1 4.0/1 3.5/6 3.0/7 【☆4.5】 グランヴィア京都 【4.0】 京都センチュリーホテル 【3.5】 新・都ホテル、アルモントホテル京都、ホテル京阪京都、京都第2タワーホテル、京都タワーホテルアネックス、京都タワーホテル 【3.0】 SAKURA TERRACE THE GALLERY、ホテル法華クラブ京都、イビススタイルズ京都ステーション、CMMクリステート京都駅前、ホテル佐野屋、京都新阪急ホテル、アパホテル京都駅前	5.0/0(施設) 4.5/1 4.0/5 3.5/3 3.0/8 【4.5】 ウィズザスタイル福岡 【4.0】 ホテル日航福岡、ホテルセントラーザ博多、ANAクラウンプラザホテル福岡、ホテルレオパレス博多、ロイヤルパークザホテル博多 【3.5】 博多都ホテル、博多グリーンホテルアネックス、博多グリーンホテル1号館 【3.0】 サンビジネスホテル、コートホテル博多駅前、アンカーホテル博多、アパホテル博多駅前、ホテルクリオコート博多、ホテルルートイン博多駅前、ザビー博多、博多グリーンホテル2号館
---------------	--	--	---

文化、教育等※7	【MICE】 TKP三宮会議室 【劇場等】 神戸国際会館こくさいホール/2,022席 【SC】 兵庫県立大学、神戸親和大学、神戸女子大学 【学習等施設】 三宮図書館、サンパル市民ギャラリー、神戸市勤労会館、青少年会館 【シネマ】 神戸国際松竹/585席、OSシネマズミント神戸/1,631席	【MICE】 メルパルク京都 【劇場等】 京都劇場/943席、龍谷大学響都ホール/362席 【SC】 キャンパスプラザ京都 (「大学コンソーシアム京都」が運営) 【学習等施設】 京都市立南図書館、京都市無形文化遺産展示室 【シネマ】 T・ジョイ京都/2,170席	【MICE】 博多スターレーン、博多バスターミナル、TKP博多駅前シティセンター、九州ビルホール 【劇場等】 JR九州ホール/680席 【SC】 九州情報大学 【学習等施設】 【シネマ】 T・ジョイ博多/2,778席
----------	---	---	--

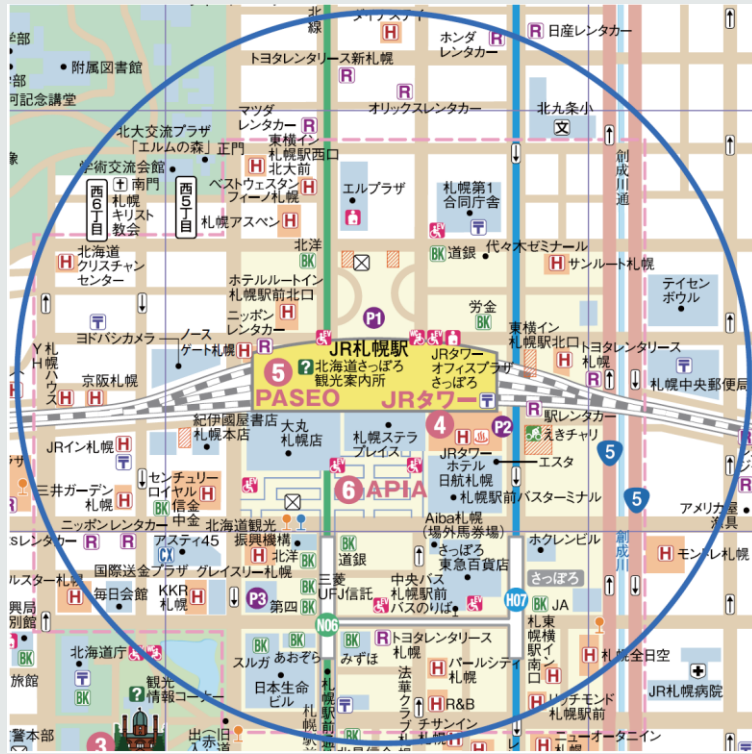
※2 人口：住民基本台帳2013.3値、都市圏人口：2010年値による ※3 各都市統計書による ※4 各都市統計書等による ※5 「全国大型小売店総覧2010」を基本とし、その後の立地施設は個別の調査による
 ※6 Expedia (http://www.expedia.co.jp/) における検索結果の集計による ※7 各種HPの検索及び集計による

札幌市／札幌駅・さっぽろ駅周辺

名古屋市／名古屋駅・名鉄名古屋駅・近鉄名古屋駅周辺

大阪市／大阪駅・梅田駅・東梅田駅・西梅田駅周辺

中心駅周辺地図



人口／都市圏人口

1,930,496人 / 2,341,599人

2,254,891人 / 5,490,453人

2,667,830人 / 12,238,814人

市内総生産(名目)

約6兆3,864億円 (H23)

約12兆3,959億円 (H24)

約18兆7,046億円 (H23)

観光入込客数

1,356万人 (うち、宿泊客602万人＝44.4%) (H25)

3,580万人 (うち、宿泊客604万人＝16.9%) (H25)

1億1,595万人 (うち、宿泊客1,610万人＝13.9%) (H22)

駅乗降客計

約36万人／日

約119万人／日

約227万人／日

商業

☆：都市内最大
●：建設中

6 施設／約203,000㎡
 ☆札幌エスタ／112,803㎡ (大丸札幌店、ビッグカメラ札幌店等)
 ○さっぽろ東急百貨店／28,432㎡
 ○五番館西武・札幌口フト／25,008㎡
 ○パセオ／18,349㎡
 ○ヨドバシカメラマルチメディア札幌／11,865㎡
 ○アスティ4・5／6,745㎡

5 施設／約194,000㎡
 ○JRセントラルタワーズ／75,065㎡ (名古屋タカシマヤ等)
 ○名鉄百貨店・近鉄パッセ／72,891㎡
 ○松坂屋百貨店 (建替中)／17,415㎡
 ○ビックカメラ名古屋駅西店／15,389㎡
 ○ミッドランドスクエア／8,050㎡

21施設／約491,000㎡
 ○阪急百貨店うめだ本店／88,970㎡ ○大丸百貨店／62,100㎡
 ○ヨドバシカメラ／50,093㎡ ○阪神百貨店／47,084㎡
 ○ルクア1100／約33,000㎡ ○ハービスエント／27,624㎡
 ○阪急三番街／24,939㎡ ○ルクア／約20,000㎡
 ○HEP FIVE／19,940㎡ ○大阪駅前第3ビル／17,074㎡
 ○阪急うめだ本店メンズ館／15,459㎡ ○ヒルトンプラザ／10,920㎡
 ○大阪駅前第4ビル／14,417㎡ ○ALBi／9,000㎡ ○大阪駅前第1ビル／8,153㎡
 ○フリーゼフリーゼ／7,669㎡ ○大阪駅前第2ビル／7,179㎡
 ○エスト1／6,785㎡ ○イーマ／6,139㎡
 ○ABC-MART梅田ビル／6,000㎡ ○ハービス・オオサカ／5,466㎡

ホテル (★★★以上)

☆：都市内最高クラス

5.0／0 (施設) 4.5／1 4.0／2 3.5／4 3.0／5
 【☆4.5】 JRタワーホテル日航札幌
 【4.0】 センチュリーロイヤルホテル、ホテルモントレ札幌
 【3.5】 ベストウェスタン ホテルフィノ札幌、ホテルグレイスリー札幌、三井ガーデンホテル札幌、アパホテルTKP札幌駅前、
 【3.0】 ホテルサンルート札幌、札幌アスペンホテル、ホテルルートイン札幌駅前北口、ホテル京阪札幌、ホテル法華クラブ札幌

5.0／0 (施設) 4.5／0 4.0／2 3.5／4 3.0／7
 【☆4.0】 ザ サイプレス メルキュールホテル名古屋、名古屋マリottアソシアホテル
 【3.5】 ホテルサンルートプラザ名古屋、ロイヤルパークホテル ザ名古屋、キャッスルプラザ、名鉄グランドホテル
 【3.0】 ダイワロイネットホテル名古屋新幹線口、名鉄ニューグランドホテル、第一富士ホテル、名古屋駅前モンブランホテル、名鉄イン名古屋桜通、名古屋駅前モンブランホテル

5.0／2 (施設) 4.5／0 4.0／2 3.5／5 3.0／0
 【☆5.0】 インターコンチネンタルホテル大阪、ザ リッツ カールトン大阪
 【4.0】 ウェスティンホテル大阪、ヒルトン大阪、
 【3.5】 新阪急ホテルアネックス、大阪新阪急ホテル、ホテル グランヴィア大阪、ホテルモントレ大阪、ハートンホテル西梅田

文化、教育等

MICE：コンベンション等
 SC：サテライトキャンパス

【MICE】 札幌国際ビル、かでの2・7、TKP札幌カンファレンスセンター、佐藤水産文化ホール
 【劇場等】 共済ホール／650席、
 【SC】 小樽商科大学、札幌市立大学、札幌大学、北海道医療大学、北海道教育大学
 【学習等施設】 プラニスホール、札幌エルプラザ (市民活動サポートセンター、男女共同参画センター、消費者センター)
 【シネマ】 札幌シネマフロンティア／2,705席

【MICE】 愛知県産業労働センター ウィンクあいち、ミッドランドホール、安保ホール、オフィスパーク名古屋、TKP名古屋駅前カンファレンスセンター
 【劇場等】 名鉄ホール／926席
 【SC】 名城大学、名古屋経済大学
 【学習等施設】
 【シネマ】 名古屋 ミッドランドスクエアシネマ／1,256席、ピカデリー／438席、シネマスコレ／51席

【MICE】 梅田ステラホール、ハービスHALL、フリーゼプラザ、AP大阪駅前梅田1丁目
 【劇場等】 サンケイホールフリーゼ／912席、ナレッジシアター／380席、梅田呉服座／247席、
 【SC】 キャンパスポート大阪 (45大学が参加する「大学コンソーシアム大阪」が運営)、大阪市立大学、大阪産業大学、大阪工業大学・摂南大学、同志社大学、立命館大学、龍谷大学、京都造形芸術大学、名古屋商科大学
 【学習等施設】 ヘップホール、アムホール
 【シネマ】 大阪ステーションシティシネマ／2,564席、TOHOシネマズ梅田／2,658席、梅田ブルク7／1,577席、シネ・リーブル梅田／435席
 【その他】 ナレッジキャピタル

	神戸市 / 三ノ宮駅・神戸三宮駅・三宮駅・三宮花時計駅周辺	京都市 / 京都駅周辺	福岡市 / 博多駅周辺
オフィス	<p>■需給、空室率</p> <p>Figure 21 : 神戸市 供給・需要面積と空室率</p> <p>出所：CBRE, Q4 2014^{※8}</p>	<p>■需給、空室率</p> <p>Figure 20 : 京都市 供給・需要面積と空室率</p> <p>出所：CBRE, Q4 2014^{※8}</p>	<p>■需給、空室率</p> <p>Figure 24 : 福岡市 供給・需要面積と空室率</p> <p>出所：CBRE, Q4 2014^{※8}</p>
	<p>■賃料水準^{※9} (全市)</p> <p>900T~1,999T : 9,092円 2,000T~3,999T : 11,173円 4,000T~ : 13,698円</p>	<p>■賃料水準^{※9} (全市)</p> <p>900T~1,999T : 10,793円 2,000T~3,999T : 11,026円 4,000T~ : 14,468円</p>	<p>■賃料水準^{※9} (博多駅前地区)</p> <p>100T~999T : 8,131円 1,000T~2,999T : 9,385円 3,000T~ : 12,239円</p>
都心人口動向、 共同住宅 着工戸数	<p>■直近10年間の「社会増減人口^{※10}／全人口^{※11}」</p> <p>11.6% (人口12.9万人に対し、1.5万人増加)</p> <p>■直近10年間の「共同住宅着工戸数^{※12}／全戸数^{※13}」</p> <p>25.5% (全戸数8.6万戸に対し、2.2万戸建設)</p> <p>【中央区データ】</p>	<p>■直近10年間の「社会増減人口^{※10}／全人口^{※11}」</p> <p>7.1% (人口8.0万人に対し、0.6万人増加)</p> <p>■直近10年間の「共同住宅着工戸数^{※12}／全戸数^{※13}」</p> <p>19.4% (全戸数5.5万戸に対し、1.1万戸建設)</p> <p>【下京区データ】</p>	<p>■直近10年間の「社会増減人口^{※10}／全人口^{※11}」</p> <p>10.8% (人口22.1万人に対し、2.4万人増加)</p> <p>■直近10年間の「共同住宅着工戸数^{※12}／全戸数^{※13}」</p> <p>(データなし)</p> <p>【博多区データ】</p>

※8 「ジャパンオフィスマーケットビュー 2014年第4四半期 (シービーアールイー株式会社)」 (http://www.cbre-propertysearch.jp/article/office_marketview-q4-2014-index)

※9 「三鬼商事株式会社HP」による各都市オフィス賃料水準 ※10 各都市統計資料の積算 (10年分) による ※11 各都市統計資料によるH25人口

※12 各都市住宅着工統計資料 (共同住宅内訳が不明な都市は全住宅着工戸数) の積算 (10年分) による ※13 各都市住宅・土地統計調査 (H20) による

札幌市／札幌駅・さっぽろ駅周辺

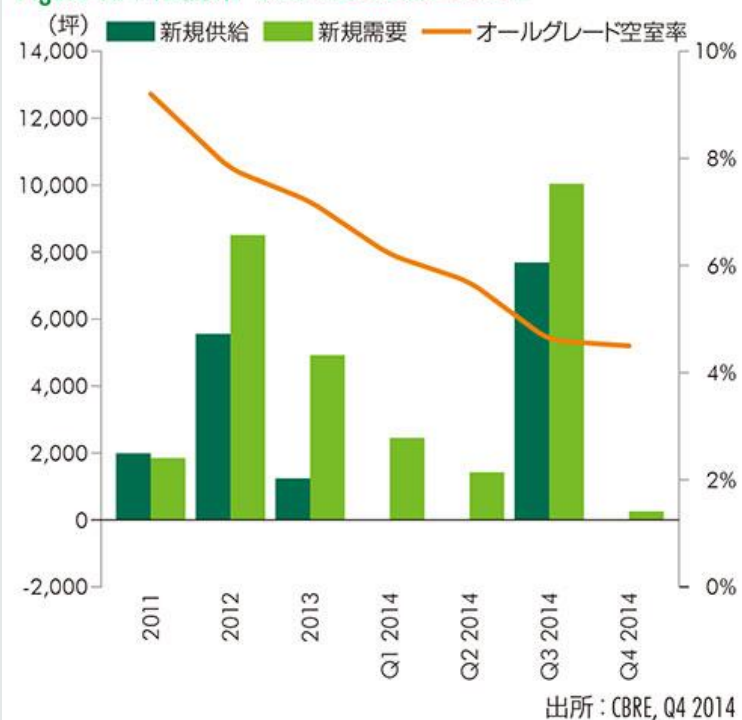
名古屋市／名古屋駅・名鉄名古屋駅・近鉄名古屋駅周辺

大阪市／大阪駅・梅田駅・東梅田駅・西梅田駅周辺

オフィス

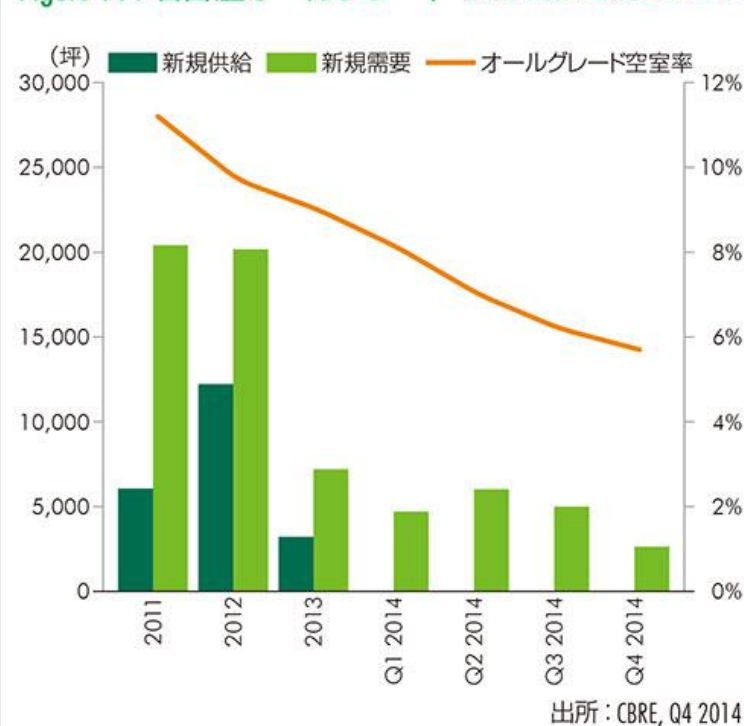
■需給、空室率

Figure 15 : 札幌市 供給・需要面積と空室率



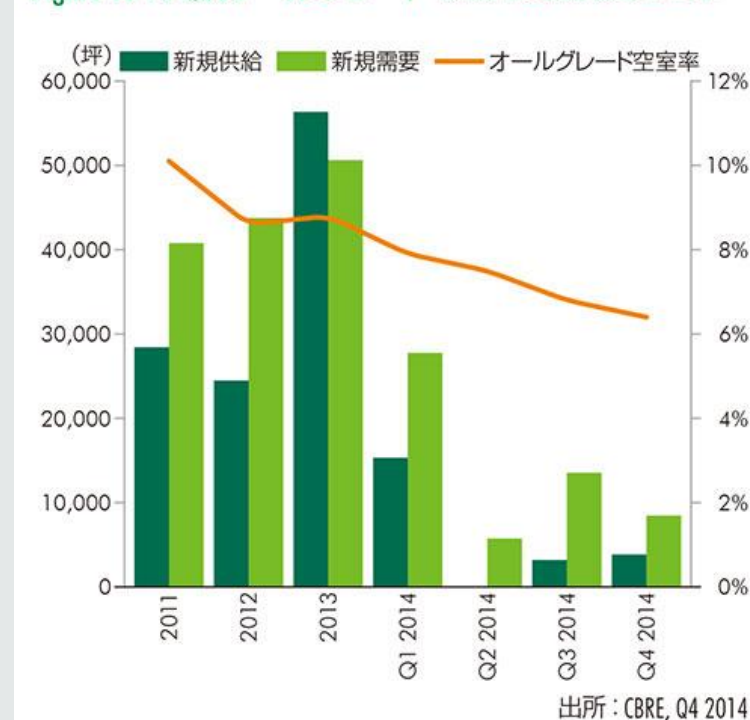
■需給、空室率

Figure 14 : 名古屋オールグレード 供給・需要面積と空室率



■需給、空室率

Figure 10 : 大阪オールグレード 供給・需要面積と空室率



■賃料水準

(駅前通・大通公園地区)
 100T~999T : 9,141円
 1,000T~2,999T : 9,951円
 3,000T~ : 12,200円

■賃料水準

(名駅地区)
 500T~1,999T : 10,163円
 2,000T~3,999T : 12,826円
 4,000T~ : 17,327円

■賃料水準

(梅田地区)
 900T~1,999T : 10,850円
 2,000T~3,999T : 13,608円
 4,000T~ : 17,315円

都心人口動向、
共同住宅
着工戸数

■直近10年間の「社会増減人口／全人口」

14.5% (人口23.0万人に対し、3.3万人増加)

■直近10年間の「社会増減人口／全人口」

13.3% (人口8.1万人に対し、1.1万人増加)

■直近10年間の「社会増減人口／全人口」

16.4% (人口11.8万人に対し、1.9万人増加)

■直近10年間の「共同住宅着工戸数／全戸数」

7.8% (全戸数13.6万戸に対し、1.1万戸建設)

【中央区データ】

■直近10年間の「共同住宅着工戸数／全戸数」

(データなし)

【中区データ】

■直近10年間の「共同住宅着工戸数／全戸数」

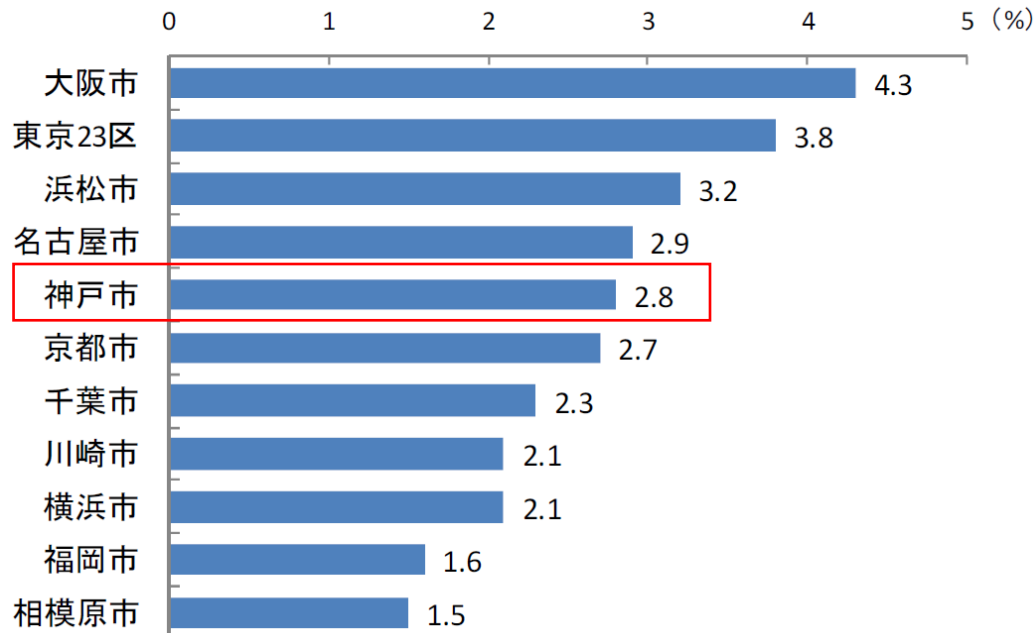
45.1% (全戸数5.8万戸に対し、2.6万戸建設)

【北区データ】

■外国人の居住状況と住みやすさ・働きやすさに関連する施設等の立地

○外国人が多く居住する神戸市

- 神戸市の外国人居住者数は約42,000人
- 全人口に対する外国人比率は、政令市の中で第5位であり、全国平均の1.76%を大幅に



政令市における外国人居住者数比率

○外国人が住み・働きやすい施設等の立地

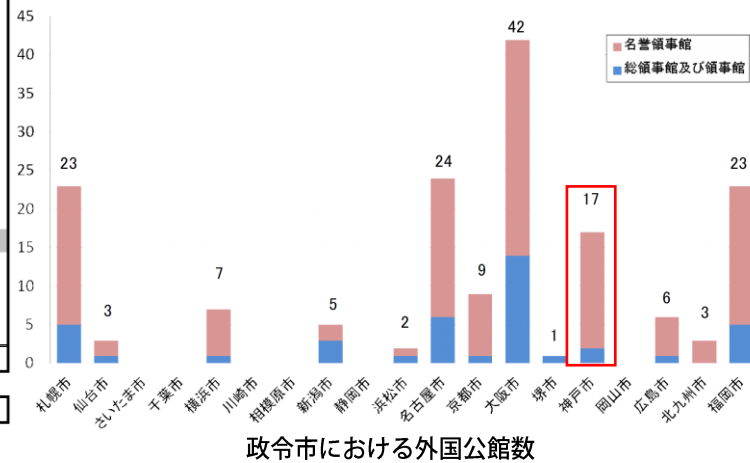
- 外国人は居住地選択の際に住居そのものに加え、子弟の教育環境や医療環境を重視
- 神戸市における外国人学校数、生徒数は東京を除くと横浜とともに非常に充実
- 神戸市内に外国語で受診できる医療機関が約170機関ある（大阪市内は107）

政令市における外国人学校数と生徒数

都市名	学校数 (校)	生徒数 (人)
札幌	2	319
仙台	2	111
さいたま	1	248
千葉	1	96
川崎	2	127
横浜	9	2,850
新潟	1	18
静岡	1	22
浜松	1	-
名古屋	3	679
京都	4	538
大阪	9	1,411
堺	3	-
神戸	8	2,512
岡山	1	36
広島	2	417
北九州	2	290
福岡	1	44
合計	53	9,718

- また、神戸市には17の外国公館が立地しており、外国人の神戸での住みやすさ・働きやすさに寄与

- 在住外国人の親睦・社交のための施設として、外国人が設立したクラブが2つ存在し、神戸への外国企業・国際機関の誘致に重要な役割を果たしている（神戸外国倶楽部、神戸レガッタ&アスレティッククラブ）



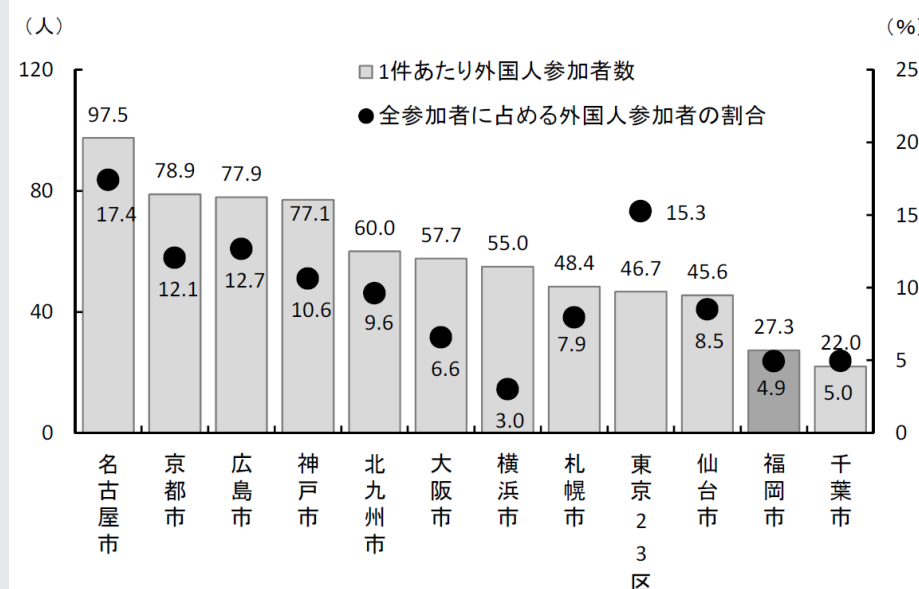
外国人が
住み・働きやすい
都市環境

■ビジネス面での国際化

- 神戸市での外国人が住み・働きやすい都市環境を背景に、兵庫県での外資系企業立地は全国第4位
- 神戸市の国際会議開催件数等は政令市の中では中位であるが、外国人参加者比率や1件あたり参加者数は、全国でも上位にランクイン

都道府県別外資系企業立地数

順位	都道府県	企業数
1	東京都	2,100
2	神奈川県	258
3	大阪府	166
4	兵庫県	85
5	千葉県	61
6	埼玉県	51
7	愛知県	45
8	静岡県	20
9	茨城県	17
10	三重県、福岡県	13
12	栃木県	12



資料：JNTO「国際会議統計」(2009年)
(注)国際会議開催件数が10件以上の都市のみ

都市別国際会議開催件数と参加者数

都市名	開催件数 (件)	参加者総数 (人)
東京23区	497	152,193
福岡市	206	114,103
横浜市	179	327,513
京都市	164	107,347
名古屋市	124	69,416
大阪市	94	82,300
札幌市	82	49,958
神戸市	76	55,092
千葉市	63	28,018
仙台市	60	32,136
北九州市	50	31,242
広島市	24	14,759
静岡市	9	11,090
岡山市	8	11,097
堺市	7	1,726
浜松市	6	4,955
さいたま市	5	2,730
川崎市	1	8,100
相模原市	0	0

国際会議1件あたりの外国人参加者数

他都市との比較による
三宮周辺地区の特性

三宮周辺地区での望まれる方向性

三宮や神戸の特性等を踏まえた
戦略的な機能強化の方向性

商業

- 他都市（京都・福岡・札幌）とほぼ同程度の商業機能が立地
- 三宮では中規模程度の商業施設を中心に、11施設立地する回遊型商業構造が特性

- 三宮周辺地区での歩行者にやさしいまちづくりとあわせて、神戸の特性であるセンター街、旧居留地等の回遊型・路面型商業展開を発展させ、「歩いて楽しい」まちの魅力強化を図るべき

- インバウンドをはじめとする観光戦略の一環として、洋菓子、パンなどの飲食を含む神戸らしさをアピールする戦略的商業拠点等の形成などを検討すべきと考えられる

業務

- 福岡、札幌などに比べ需要量（新規立地実績）は少なく、空室率も比較対象都市の中で最も高い水準で推移
- 新規供給量も少なくここ4年間は「0」

- 三宮周辺地区での機能更新に合わせ、ハイグレードオフィスの供給を促進し、他都市への業務需要流出を抑制することが望まれる
- 特徴のあるベンチャー企業育成等に向けたスタートアップオフィスなどの立地も望まれる

- 三宮周辺でも新たなビジネス形態をめざしたビジネス創造機能や既往産業クラスターである医療産業都市関連サロンや情報発信拠点、わが国を代表する港湾関連ビジネス機能などの立地を模索していくべきと考えられる

ホテル

- ホテルでは他都市と比べ、量・質ともに三宮周辺では機能集積が少ない

- 三宮周辺地区での機能更新に合わせた宿泊機能の強化・充実が望まれる

- 都心型MICE立地とセットでの都市の顔となるハイグレードホテルの導入などを検討すべきと考えられる

MICE、劇場等

- 他都市では民間の貸会議室や駅ビル併設の劇場等が多い中で、三宮では本格的なホールである神戸国際会館が駅直近に位置することは多様な都市機能集積という点での特性といえる

- 交通利便性が高い三宮駅周辺地区での小・中規模MICE需要に対応できる本格的コンベンション施設
- 演劇、オペラなど特定の芸能・芸術に特化した劇場など、多様な都市活動が展開できる機能整備が望まれる

- MICE振興を都市政策に位置づける神戸市では、都心立地型MICE施設も視野に入れるべきと考えられるが、MICE施設は単体での採算性は厳しい面がある（特に地価の高い都心では）ため、駅周辺街区の機能更新などとセットでの検討が望まれる
→都心立地型MICE施設例：東京／国際フォーラム、大阪／グランキューブ大阪、福岡／アクロス福岡、熊本／新MICE施設（計画中）

文化・教育等

- 三宮周辺地区にもサテライトキャンパスは立地するが、京都、大阪では大学コンソーシアムが運営する大規模サテライトキャンパスが立地し、産学官の連携による人材育成に取り組んでいる
- 三宮は他都市と比べ、中心駅直近に市役所、区役所、公共文化施設等が立地している点が特徴であり、駅周辺での市民の多様な活動を支援している

- 駅周辺に多様な機能が立地する特性を今後のまちづくりでも継承し、以下のような機能整備が望まれる
- 「大学コンソーシアムひょうご神戸」などを活用した社会人教育、生涯学習機能の充実
- 老朽化しつつある図書館、勤労会館などの機能更新と機能充実

居住

- 神戸都心での住宅に対するニーズは他都市との相対的比較においても旺盛と推察される
- 駅周辺500m圏内での共同住宅立地は数件に留まるが、神戸での都心居住ニーズは高いといえる

- 三宮周辺地区のまとまった開発用地では、上記の高次都市機能整備に努めることを基本とし、大規模な居住機能は周辺の都心地区で整備すべきと考える
- その中において、外国人向け住宅など、神戸の都市機能強化を支える施設整備が望まれる

これからの人口減少の進展のもとで、外国人が住み・働きやすい都市環境は各種都市機能の充実に大きく寄与

外国人が住み・働きやすい都市環境

- 神戸はこれまでの歴史や先進的な風土のもと、国内の他都市に比べて外国人が住み・働きやすい都市環境が充実しており、その結果、多くの外国人が住み・働くまちとなっている

- 三宮においては、神戸の特徴といえる外国人向け都市環境の充実のうち、都市核・交通結節点にふさわしい機能充実を図るべき（例：外国人交流サロン、文化・教育施設など）

- 都市戦略として、外国人が住み・働きやすい都市環境の積極的充実を図り、人口減少下での都市の発展に不可欠な国際化を推進するための機能整備を三宮で実施
→具体的にどのような機能整備を展開すべきか