

1 都心ビル再建に係る現状と課題

1) 都心ビルの現状

(1) 都心ビルの被災状況

- 神戸都心エリアでは、今回の地震によって甚大な建物被害を被った。(表1)
- ゾーン別にみると、神戸の業務拠点である「税関線周辺ゾーン」や「旧居留地ゾーン」、当地区の商業拠点である「三宮駅南ゾーン」で、被害の度合いが大きい。(資料1)

表1. 神戸都心エリアにおける建物被災状況 (エリア・ゾーンの範囲は資料1を参照)

被害 状況 ゾ ン	全壊・全焼 (棟 (%))	半壊 (棟 (%))	一部損壊 (棟 (%))	被害なし (棟 (%))	不明 (棟 (%))	合計 (棟 (%))
三宮 駅南	74 (22.4)	29 (8.8)	58 (17.6)	125 (37.9)	44 (13.3)	330 (100.0)
税関 線周 辺	38 (19.4)	20 (10.2)	18 (9.2)	56 (28.6)	64 (32.7)	196 (100.0)
旧居 留地	23 (14.0)	8 (4.9)	31 (18.9)	49 (29.9)	53 (32.3)	164 (100.0)
栄町 通	22 (7.9)	19 (6.8)	36 (12.9)	131 (46.8)	72 (25.7)	280 (100.0)
全体	157 (16.2)	76 (7.8)	143 (14.7)	361 (37.2)	233 (24.0)	970 (100.0)

* 日本都市計画学会および日本建築学会の調査 (H7.1.19~2.25) による

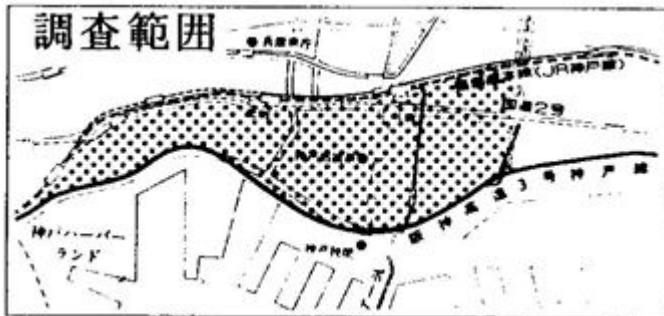
(2) 都心ビルの再建状況 (賃貸オフィスビルを中心として)

○賃貸オフィスビルの再建状況

- 震災後解体された賃貸オフィスビルについて、再建状況をみてみた。(表2)
- 再建に着手しているビルは約1割に過ぎず、再建の計画が未定のビルが約5割を占めており、現段階では都心ビル復興が進んでいない状況の一端が読み取れる。
- なお、商業ビル等その他のビルについても、同様の傾向がみられる。(資料2)

表2. 神戸都心地区における解体された賃貸オフィスビルの再建状況

件数	棟数	割合 (%)
分類		
再建予定あり	26	43.3
工事に着手	7	11.7
着工の時期が決定	11	18.3
着工の時期を検討中	8	13.3
その他	34	56.7
再建の計画が未定	28	46.7
再建の計画が不明	5	8.3
再建せず他用途へ転換	1	1.7
合計	60	100.0



* (株) 生駒データサービスシステムによる

- 時点：平成8年4月現在
- 範囲：「都心エリア」及び周辺地域
- 対象：4F以上、エレベーターあり
- 方法：従前オーナーへのヒアリング

○都心ビル再建に向けた取り組み

- 上述した状況の中、再建に至っているビルの具体例をみると、敷地の高度利用や補助制度の活用などによって、再建の事業化を円滑に進めている。（資料3）
- 一方、被災が集中した地区では、地権者を主体に、行政の協力も得ながら共同で再建計画を立てている例がみられる（資料4）。これらの地区では共通して、個々のビル再建の前提となる街全体の「賑わいづくり」に向け、1歩行者道路の整備などによる回遊性の向上、2文化やアミューズメントなど新たな機能の導入、3個別の建築行為を環境形成につなげる協調ルールづくりを図っている。

2) オフィス市場の動向

(1) 入居率推移（資料5、資料6）

- 被災ビルの補修による供給の増加傾向が続いていた神戸のオフィス市場では、補修工事が概ね終了し、供給が抑制されたため、入居率の低下幅は縮小傾向にある。
- 今後、現在建築中のビルが竣工を迎える1997年以降に向けて、被災企業のうち十分な面積等を確保できなかった企業の拡張需要が顕在化することも考えられる。
- 神戸の経済復興が遅滞すれば、市場規模の回復には長期間を要し、入居率は低下基調となるものと想定されるが、早期本格復興に向けて経済活動の活性化が順調に図られれば、回復に転じるものと考えられる。

(2) 賃料推移（資料7）

- 震災前後において、市場全体としての大きな動きはないとみられるが、震災前に比べ、震災後は募集賃料と契約賃料との差が小さくなっている。
- 建て替えビル、新築ビルのテナント誘致活動が本格化する1996年後半からは、既存ビルを含めて価格調整の動きが生じるものと予想される。
- 今後、想定される需給バランスの緩和傾向の中で賃料水準も影響を受ける可能性が高い。
- 建て替えや補修をした物件については極端な下落はないと考えられるが、新規に建築する物件については思い切った賃料設定が予測されるなど、オーナーの事情によって、かなりのばらつきが出ることも考えられる。
- 景気の低迷や神戸の経済活動の停滞から、テナントの賃料負担力が低下しており、経済の早期本格復興が重要なポイントとなっている。

(3) 移転企業の復帰状況（神戸商工会議所調査）（資料8）

- 震災後、市外へ移転した企業のうち、平成8年4月現在、約60%弱が復帰を果たしている。
- 以前に復帰予定ありと考えていた企業は順調に復帰を果たしているが、当時、未定であった企業の大半は、現在においても復帰を果たしにくい状況にある。
- 震災後、約半年で半数以上が復帰しているが、その後、復帰ペースは落ちてきている。
- 復帰企業の内、以前と同じ場所に復帰した企業は約半数。以前と近い場所に戻った企業も含めると9割弱に達する。
- 復帰後の営業内容は、震災前と変わらない企業が8割強に達するが、立地や賃料等の問題により、事業スペースを縮小した企業が2割強、従業員数もリストラ等により減少した企業が2割強を占める。
- まだ復帰していない企業のうち、戻る予定が決まっているのは3割程度（平成8年内が過半数）であり、未定は約5割にのぼる。未定の理由として、立地や賃料の問題、資金不足・経営体力の低下があげられる。
- 震災後、市外に移転した企業のうち、約5%が復帰を断念している。

(4) 都心再生に向けた企業の意向（住信基礎研究所調査）（資料9）

- 今後期待される都市イメージでは、マルチメディア文化都市、国際ビジネス都市、国際交易都市に対する支持が多い。マルチメディア文化都市への期待は、ファッション都市など

先進的な都市戦略をとってきた神戸の新しい取り組みへの期待、今後大きな可能性の見込まれている分野への期待の現われと考えられる。

- 今後の都心部の機能としては、マーケット機能、イベント・コンベンション機能、芸術・文化の拠点機能が求められており、企業からみても都心機能はビジネス面のみならず幅広く捉えられていることがうかがえる。
- まちづくりの具体的方策については、道路体系の再編、耐震性に優れた港湾機能の整備、高い防災性をもつ高度情報通信基盤の整備という都市基盤整備が重要とされている。また、都心部における人々の回遊性を高めるネットワーク整備や海に開かれた親水公園の整備についても一定の評価が与えられている。
- 半数近い46%の企業が都市景観の再生・創造が都心再生にとって重要だと認識していることは、注目すべき結果である。

3) 都心ビル再建をとりまく環境

都心ビルをとりまく環境として、都心地域の復興に関連する主な公的計画をあげると、次のようになる。

(1) 神戸市復興計画（都心地域復興計画）（資料10）

- 震災からの早期復興に向け、都心地域復興計画では、中央区は、一層の魅力化、機能の強化とともに、災害に強い都心の形成を図ることが位置づけられている。
- 三宮駅周辺では、都心復興プロジェクトとして、災害に強く、快適性の高いおおいのある都心空間をめざす「魅力ある都心中心部の創造」と、まちづくりの歴史と培われてきた文化を生かし、多彩な魅力をもたせる「歴史的地区再生プログラム」により、まちづくりを行うこととする。
- 重要かつ緊急的であるとされるシンボルプロジェクトとして、国際港都神戸の復興をめざす「海につながる都心シンボルゾーンの整備」を推進する。

(2) 三宮地区地区計画（資料11）

- 神戸の顔ともいえる中心地である三宮地区は、長期的なビジョンのもとに、災害に強く、より一層魅力と活力にあふれるまちづくりが行われることが特に求められる地区であることから、同地区にまちづくりのルールとしての地区計画を定めている。
- 「まちの防災性、安全性の強化」、「耐震性の高い建物の誘導」、「都心にふさわしい街並みづくり」に基づき、まちづくりを進める。
- 都心機能の一層の集積・拡充を図るとともに、安全で快適な市街地を形成するため、まちの性格に応じた5地区に細区分して定め、各地区毎の方針でまちづくりを行う。

(3) 三宮駅南地区特定商業集積整備基本構想（資料12）

- 鉄道のターミナルが集中する神戸の玄関口として、広域的な商業等が集積していた三宮駅南地区の早期復興を図るため、国・県・市からの支援を積極的に受けながら、大規模商業集積地域として高度商業集積型タイプによる事業を行う。

- 商業核（神戸国際会館、さんちか、そごう神戸店）・商業基盤施設（駐車場、多目的ホール、研修施設等）の整備を平成10年度を目標に行う。
- 三層ネットワーク構想による公共施設等と連携させ、特定商業集積地においても周辺施設間の回遊性を向上させ、都心の賑わいの演出、魅力の向上を図る。

4) 都心ビル再建に係る問題点

神戸の産業経済の本格復興がようやく始まったばかりのなかで、オフィスの市場動向には不透明な要素もあるが、経済停滞の悪循環をたちきり早期復興を図るためにも、いまこそ都心ビルの再建を積極的に進めていく必要がある。

上述のような現状を踏まえ、都心ビル再建にあたっての主な問題点・課題を抽出すれば、次のようにまとめられる。

(1) 各種法規制・課税による障害・負担

- 小規模敷地や借入負担の大きな経営者にとっては、建物の建設にかかる条例、地区計画等の都市計画や建築基準法等による規制が再建の障害になる恐れがある。
- ビルという重要な資産を失った上に、ビル再建に着手し得ない状況の中で、当面利用し得ない土地についても税負担をせざるを得ないことやビル再建時にかかる課税などが事業者の大きな負担となっている。

(2) 資金調達の困難さ

- 現在の金融機関の融資は土地を担保としたものであることから、現行制度では、当初のビルの借入金が残っている上に、補修や再建費用について一般の金融機関から追加融資を受けることは難しい。
- 特に、中小企業の事業者に対する融資制度は十分ではなく、ビル再建を阻害する問題の一つとなっている。

(3) 賃料の価格調整

- 賃料は震災以前の水準に近づきつつあるが、新築ビルのテナント誘致活動が本格化する1996年後半からは既存ビルを含めて価格調整の動きが生じるため、経済復興が遅れれば2000年頃に向けて低下基調になることも想定される。

(4) 都心ビルとしての高性能化

- 神戸の中核を担う都心ビルとして、中長期的視野を含めた上で機能性・安全性に配慮するなど、競争力を高めるための付加価値づけ・魅力づくりを厳しい状況の中でいま行う必要がある。