

資料 1 2. 三宮駅南地区特定商業集積整備基本構想

三宮駅南地区は大型店と中小店が共存する大規模商業集積地域であるため、高度商業集積型（ハイ・アメニティ・マート型）を採用。

- 位 置：中央区御幸通 8 丁目 1 - 6 ほか
- 規 模：全体敷地面積 36,275 m²、総事業費 約 489 億円
- 整備主体：第 3 セクター 2 社（㈱神戸国際会館、神戸地下街㈱）
民間会社 1 社（㈱そごう）

○施設概要

〔商業施設〕

延床面積 97,623 m²、売場面積 66,775 m²、店舗数 252

- ・複合文化施設（神戸国際会館）
- ・地下街（さんちか）
- ・大型店（そごう神戸店）

〔商業基盤施設〕

延床面積 62,253 m²

- ・駐車場、総合サービスカウンター、多目的ホール、研修室、共同荷捌場 等

○整備目標：平成 10 年度

○支援（補助及び融資）の概要

〔商業施設〕

- ・開銀等低利融資

〔商業基盤施設〕

- ・民活補助金
- ・NTT 無利子融資
(3社、純民間)
- ・開銀等低利融資

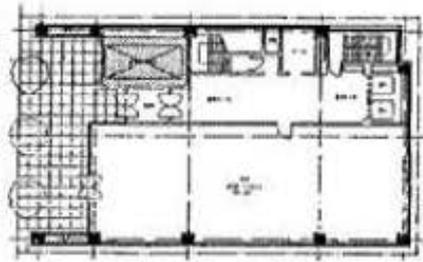
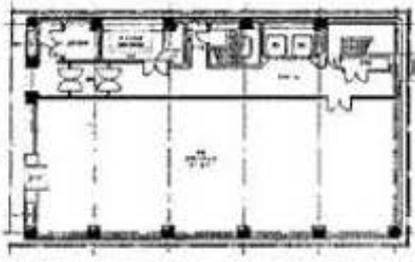
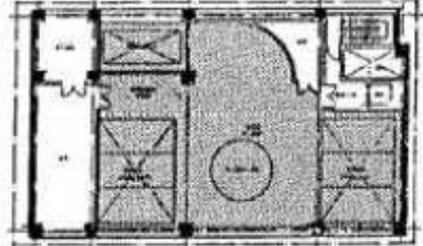
○特定商業集積位置図



資料13. 小規模ビルにおける計画上の問題点

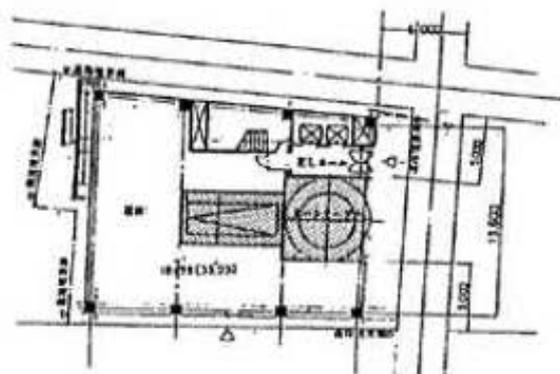
○小規模敷地では、駐車場を設置するとスペース効率が大幅に低減する。

<参考事例>土地150坪、容積率600%の敷地で建物をとった場合ととらない場合のレントブル比の比較

| | 駐車場アリ | 駐車場ナシ |
|--------|--|---|
| 延床面積 | 999坪 | 907坪 |
| テナント面積 | 619坪 | 661坪 |
| レントブル比 | 62% | 73% |
| 1階平面 |  |  |
| 地下1階平面 |  |  |

○100坪以下の小規模ビルの場合は下図のように駐車場の設置が致命的な問題となることもある。

<参考事例>土地100坪の敷地で地下駐車場の出入口、リフトを設けたため、1階部分で大幅に有効面積が少なくなった例。



資料14. 街区再建計画のモデル

