

神戸市・仮設低層ビルの建て替えが進む「三宮」

～「都市再生高度業務地区」指定が後押し～

日本不動産研究所 神戸支所
不動産鑑定士 林 健太郎

平成7(’95)年の阪神・淡路大震災の被害により、神戸市の人口は震災直後に6%以上減少した。だが、復興とともに人口は増加し、平成16(’04)年には震災前の水準を超え、現在は約154万人と過去最多の水準にあり、全国で6番目に人口の多い都市となった。

一方、震災により港湾機能が麻痺したことに加え、上海や釜山等のアジア諸港の台頭により、神戸港の平成24(’12)年の総取扱貨物量は震災前の約半分の水準にまで落ち込んでいる。神戸港の国際貿易港としての相対的地位の低下、及び近年の大阪梅田へのオフィス集約傾向により、神戸市の中心商業地である三宮は、高度業務地域としてのカラーが薄まりつつある。

また、当研究所が発表した「全国オフィスビル調査結果(2013年1月現在)」によると、神戸市のオフィスビルストックは約185万㎡であり、12都市(三大都市及び主要都市)の中で9番目に過ぎず、震災から18年を経過した現在も、中心商業地に震災後の仮設低層ビルや駐車場が散見される。



「仮設低層利用のマイニング三宮パーキング」



「仮設低層利用の礎上モータープール」

しかし、仮設低層ビルの一つである地上2階建の「三宮ビル北館」の建て替えが平成25(13)年1月に発表された。これを後押ししたのが、三宮駅周辺における「都市再生高度業務地区」の指定である。



「建て替え工事中の三宮ビル北館」

兵庫県及び神戸市は、大企業や大型店舗を誘致して三宮を活性化するため、三宮駅周辺を「都市再生高度業務地区」に指定した。支援対象となる企業は、当地区の新築ビルにおいて、オフィス、店舗など一定規模以上を占有する企業であり、支援内容は、①法人事業税の4分の1(限度額無し)を5年間軽減する、②賃料の4分の1(年額9,000万円まで)を5年間補助する、③上限100億円を年利1%で15年間貸し付ける、というものである。特に②の賃料補助については、全国でも高額な支援となっている。

最初にこの賃料補助制度に認定されるのは、平成27(’15)年9月に竣工予定の「三宮ビル北館」に入居するP&G ジャパンと言われている。同社は現在、神戸市東灘区の人工島「六甲アイランド」に本社を置くが、以前より本社の移転を検討していたところ、上記の支援が三宮への移転を後押しした形となった。

また、平成25(’13)年3月には、JR三ノ宮駅の駅ビル「三宮ターミナルビル」及び阪急三宮駅の駅ビル「神戸阪急ビル東館」を超高層の複合商業ビルに建て替える方針が発表された。現在の「神戸阪急ビル東館」は震災後に建てられた地上3階建の仮設低層ビルであり、平成11(’99)年に建て替え案が発表されたが、景気低迷等により頓挫していた。神戸の玄関口が一新されることに加え、上記の公共支援が後押しとなり、今後もその他の仮設低層ビルや駐車場及び老朽ビルの再開発が進行し、三宮が中心市街地として活性化することが期待されている。



「上空から見た三宮駅周辺」