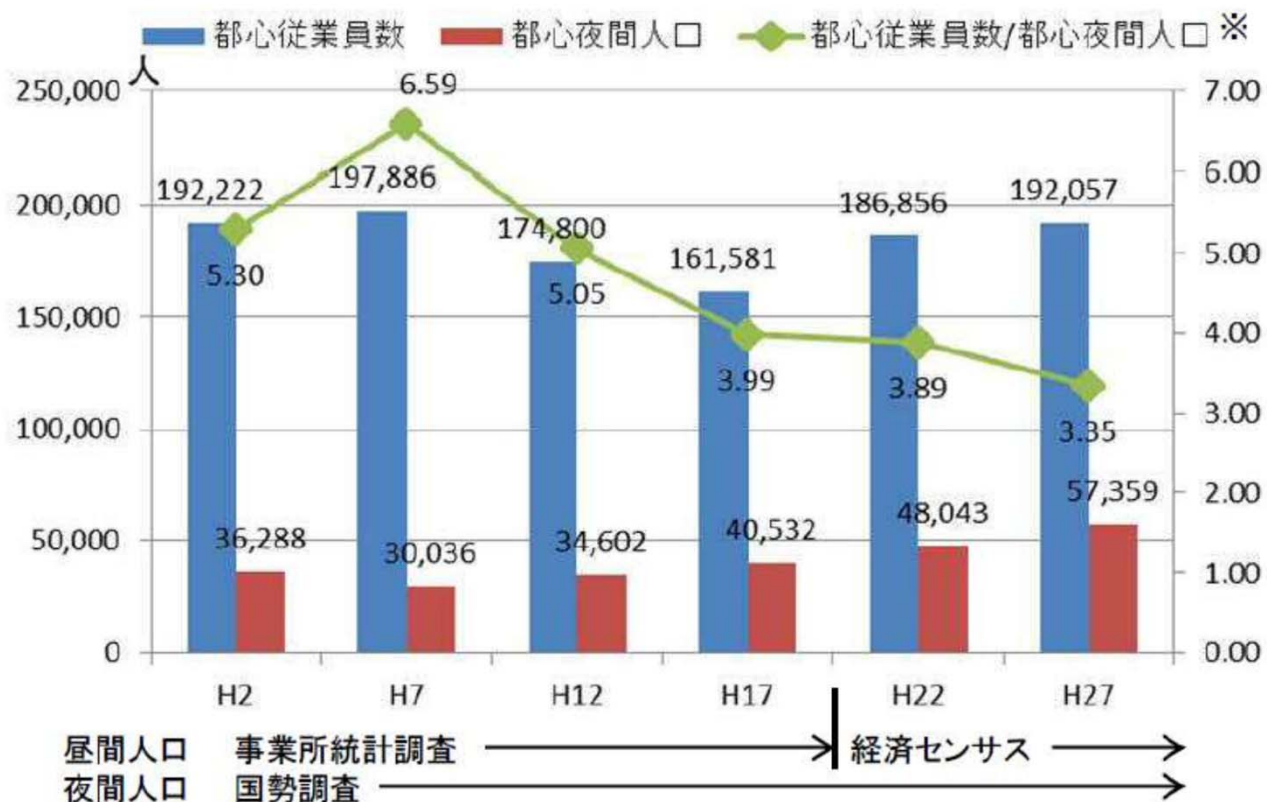


神戸都心地域の状況について

神戸市都心部の従業員数・夜間人口推移

- 都心部の従業員数は、平成17年以降増加傾向
- // 夜間人口は、平成7年（震災）以降増加傾向
- // 昼夜間人口比率は、平成7年以降低下傾向

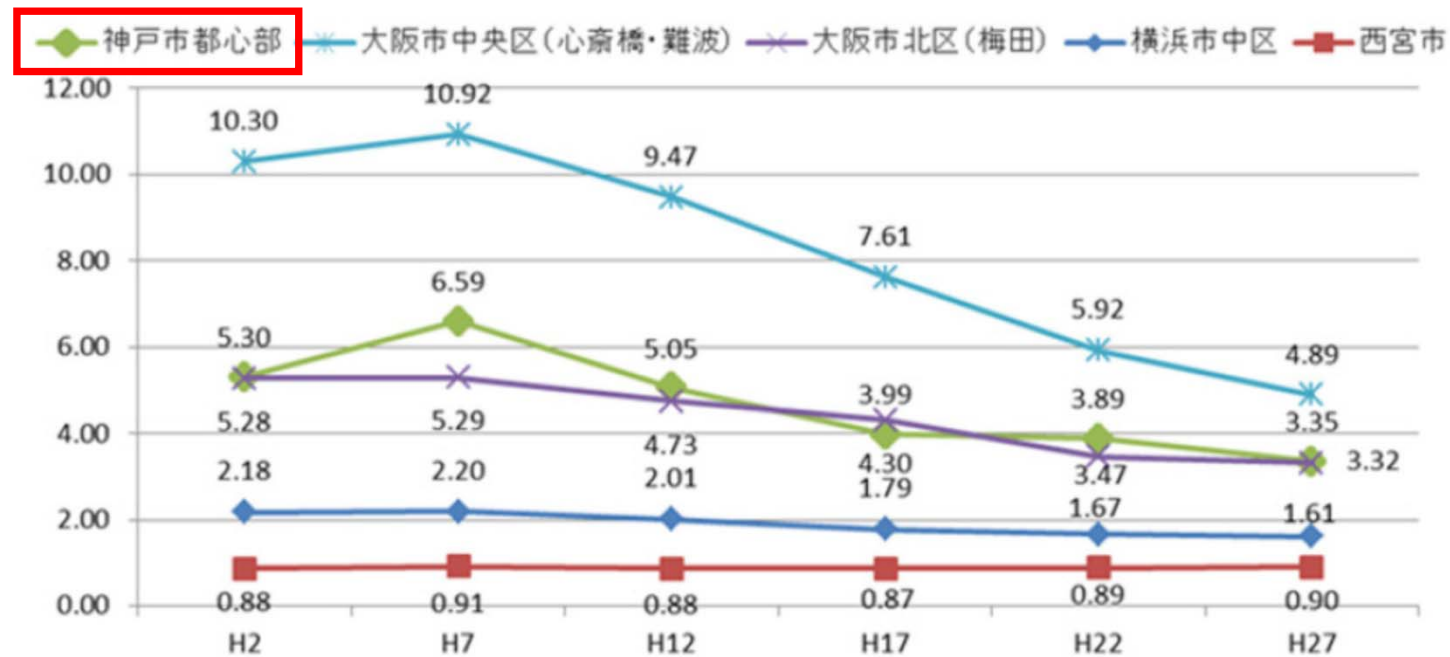


※ 神戸市都心部は、経済センサス又は統計調査をもとに、都心部の従業員数と夜間人口で算出しているため、通学者及び就業も通学もしない人は含まれていない。

出典：経済センサス、事業所統計調査、国勢調査

他都市との比較（昼夜間人口比率）

- 神戸市都心部は、大阪市中心部に次いで高く、
大阪市内北区と同程度の比率
（昼間人口と夜間人口の差が大きい）

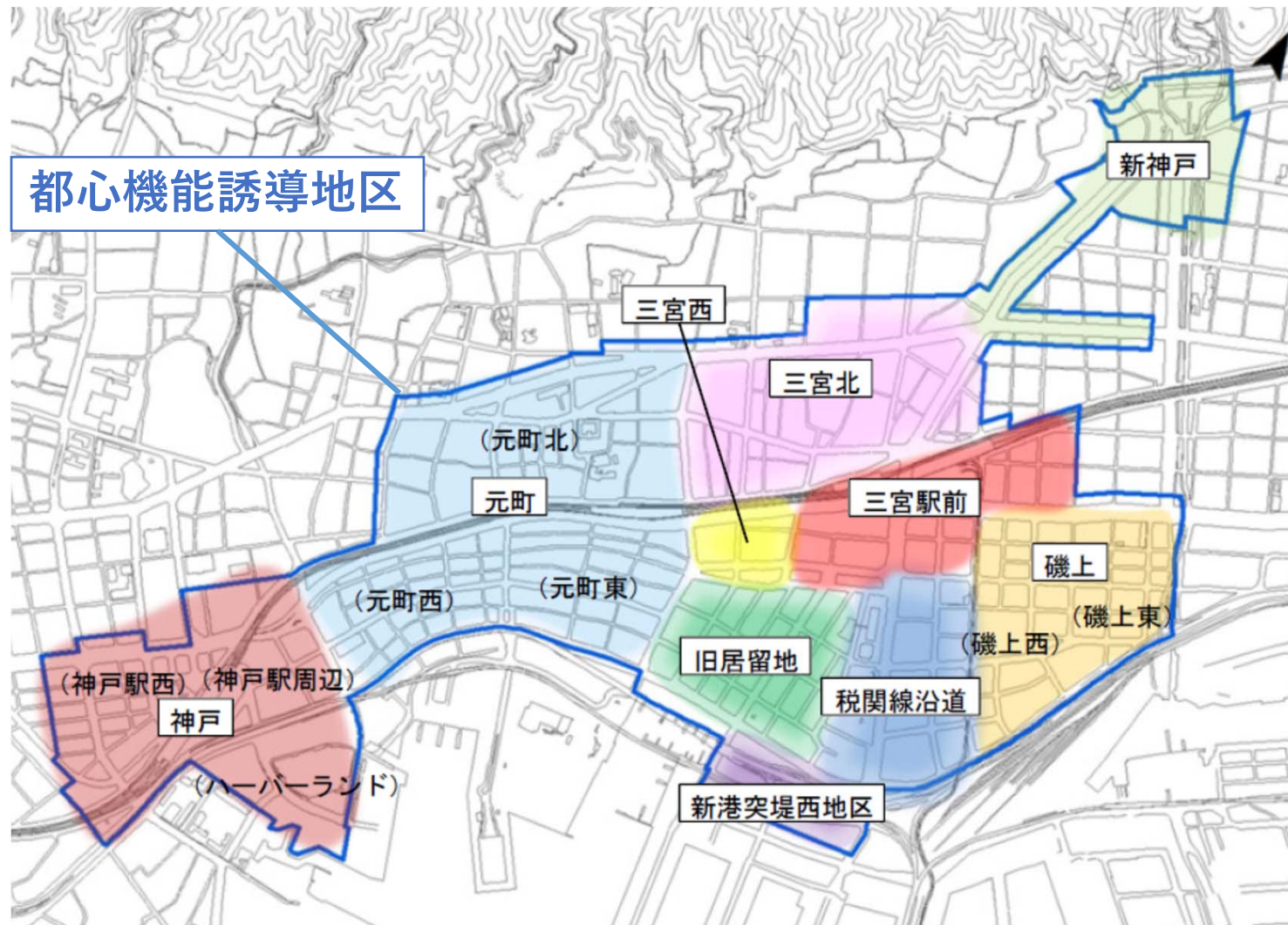


※ 神戸市都心部は、経済センサス又は統計調査をもとに、都心部の従業員数と夜間人口で算出しているため、通学者及び就業も通学もしない人は含まれていない。
その他都市は、国勢調査からの引用のため、通学者及び就業も通学もしない人を含む。

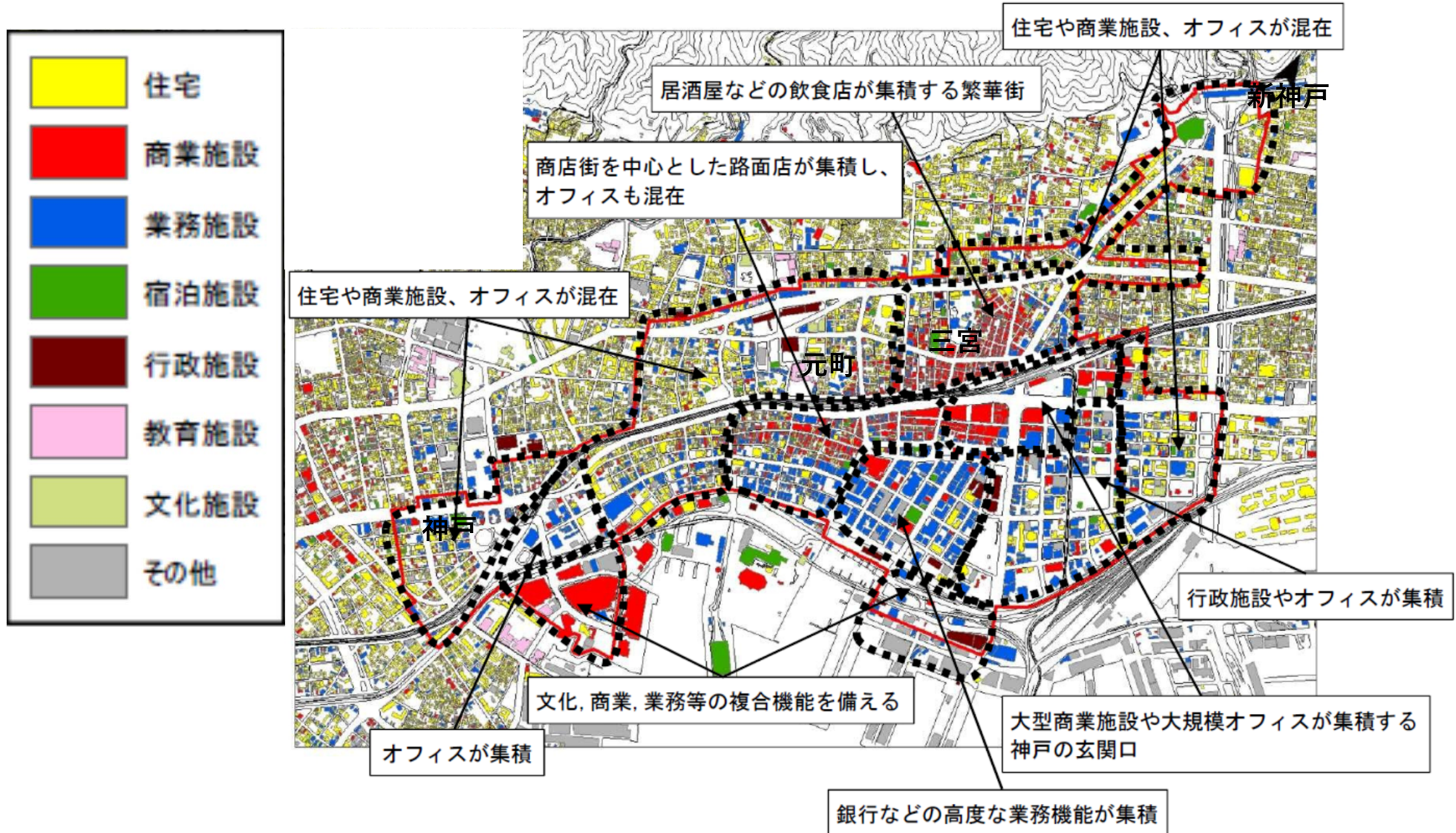
出典：経済センサス、国勢調査

(仮称) 神戸都心地域の特色

- 神戸市都心部は、特色のある「まち」により構成



- ・ 10のエリアでは、多様な土地利用が行われている

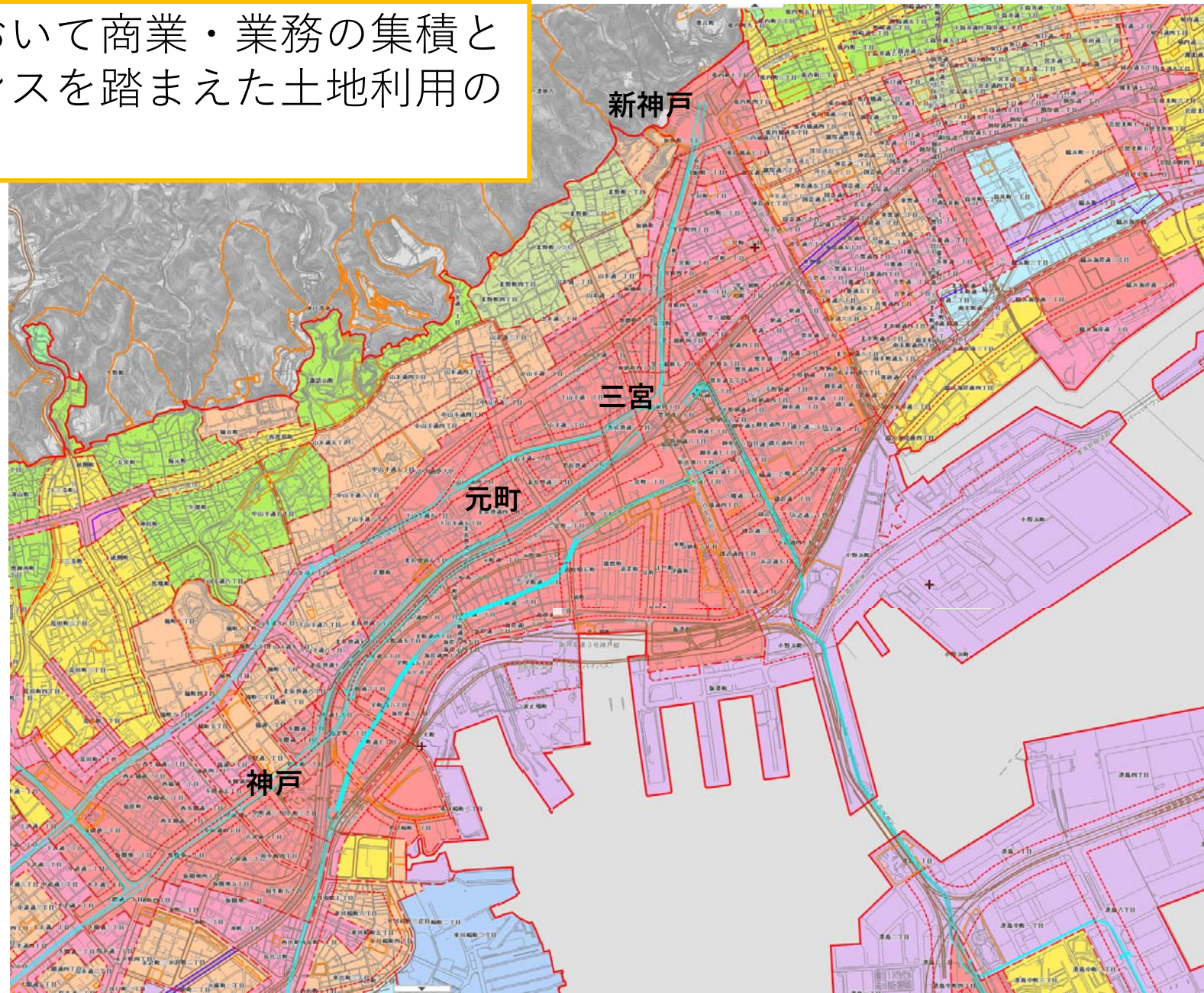


用途地域

- 都心の商業地域において商業・業務の集積と都心居住とのバランスを踏まえた土地利用の誘導を実施

令和3年3月時点

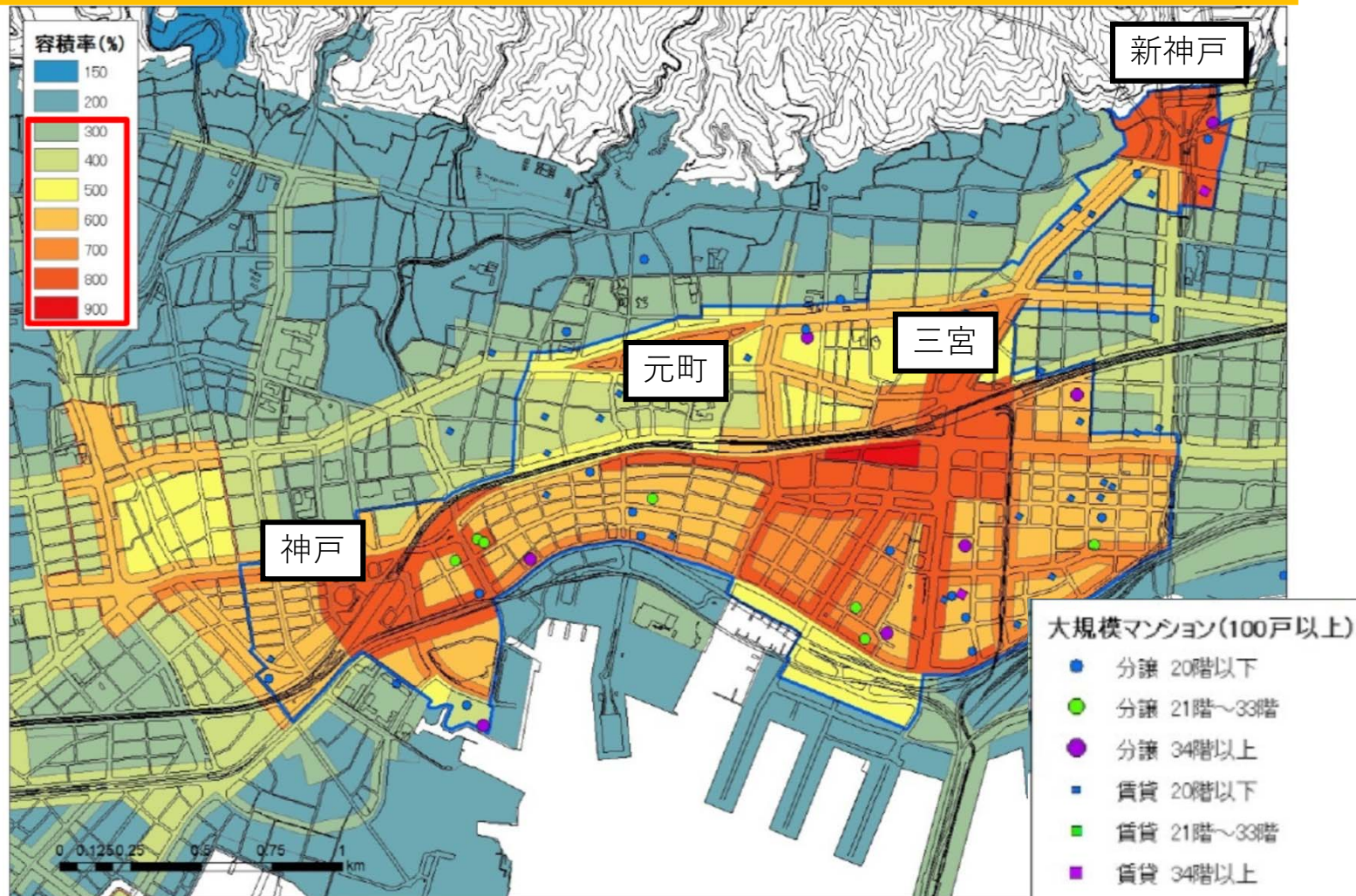
- 第1種低層住居専用地域
- 第2種低層住居専用地域
- 第1種中高層住居専用地域
- 第2種中高層住居専用地域
- 第1種住居地域
- 第2種住居地域
- 進住居地域
- 近隣商業地域
- 商業地域
- 進工業地域
- 工業地域
- 工業専用地域
- 市街化調整区域
- 暫定市街化調整区域
- 外壁後退1.0m
- 外壁後退1.5m
- 線引き境界線
- 道路等の中心による用途地域境界線
- 上記以外による用途地域境界線
- 容積率等境界線
- 高度地区境界線
- 防火・準防火地域境界線



(出典) 神戸市情報マップ (都市計画)

指定容積率と大規模マンションの状況

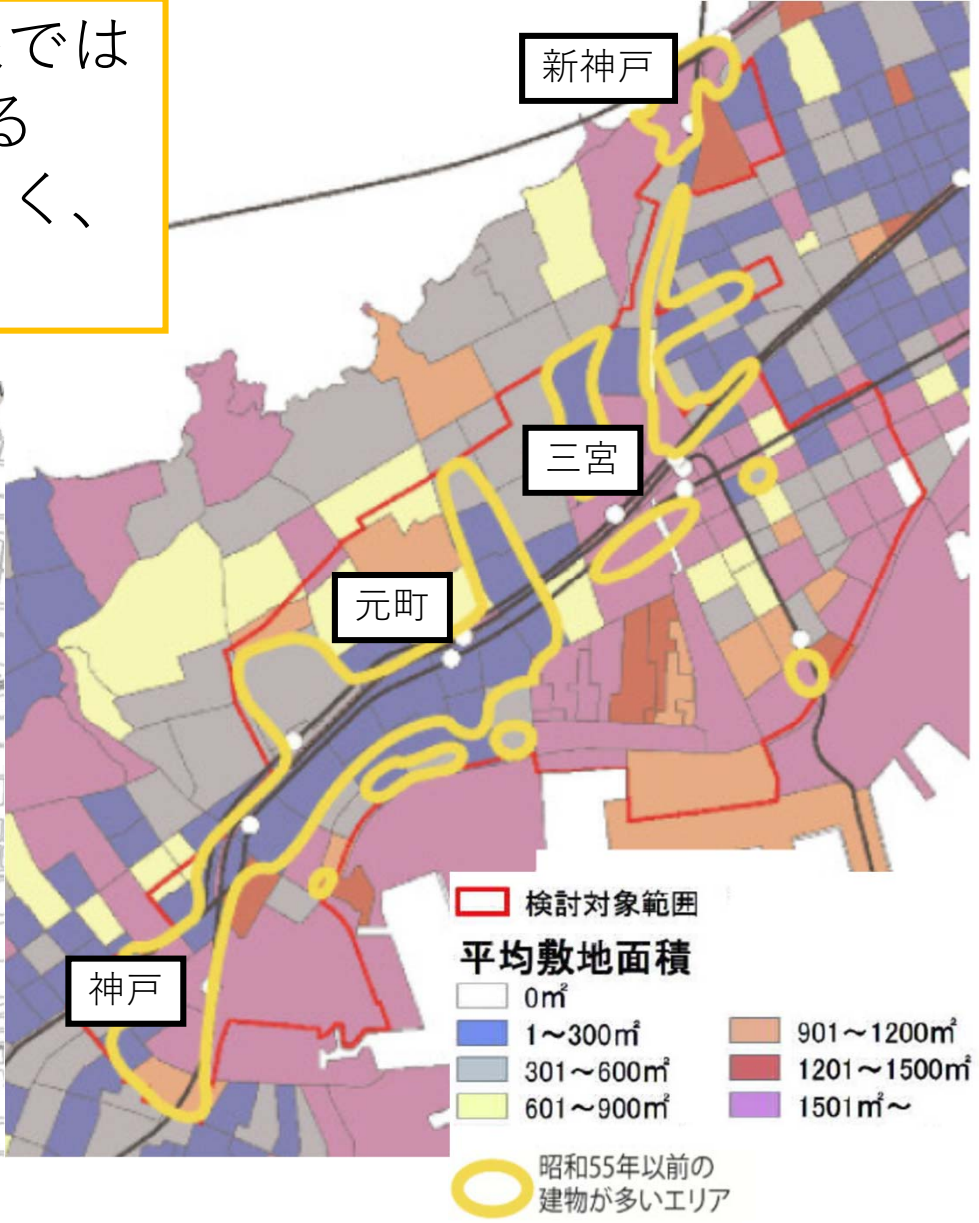
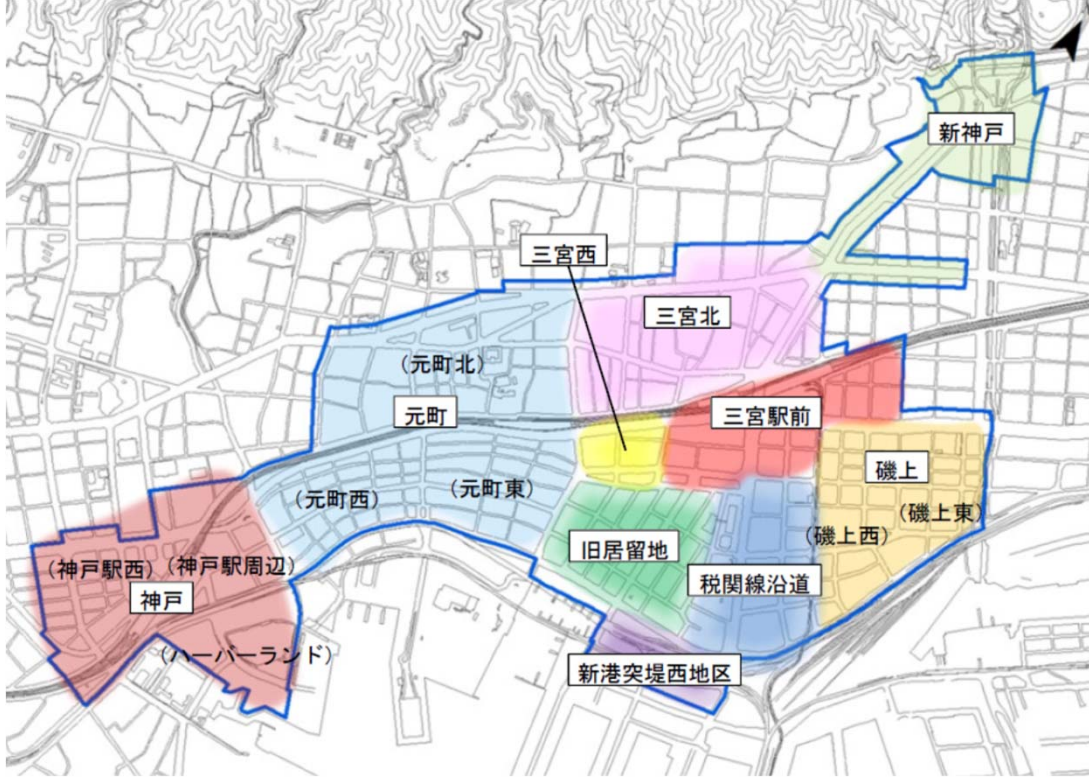
- ・ 都心部の指定容積率は、300～900%
- ・ 近年の土地利用転換により、高容積を活用した大規模マンションが多数建設されていた。



土地利用の状況① (敷地規模と建物の老朽化)

- ・ 三宮北、新神戸、元町~神戸駅沿線では築40年以上の建物が多く残っている
- ・ 同じエリアで300㎡未満の敷地が多く、高度利用されにくい状況

平成26年3月時点



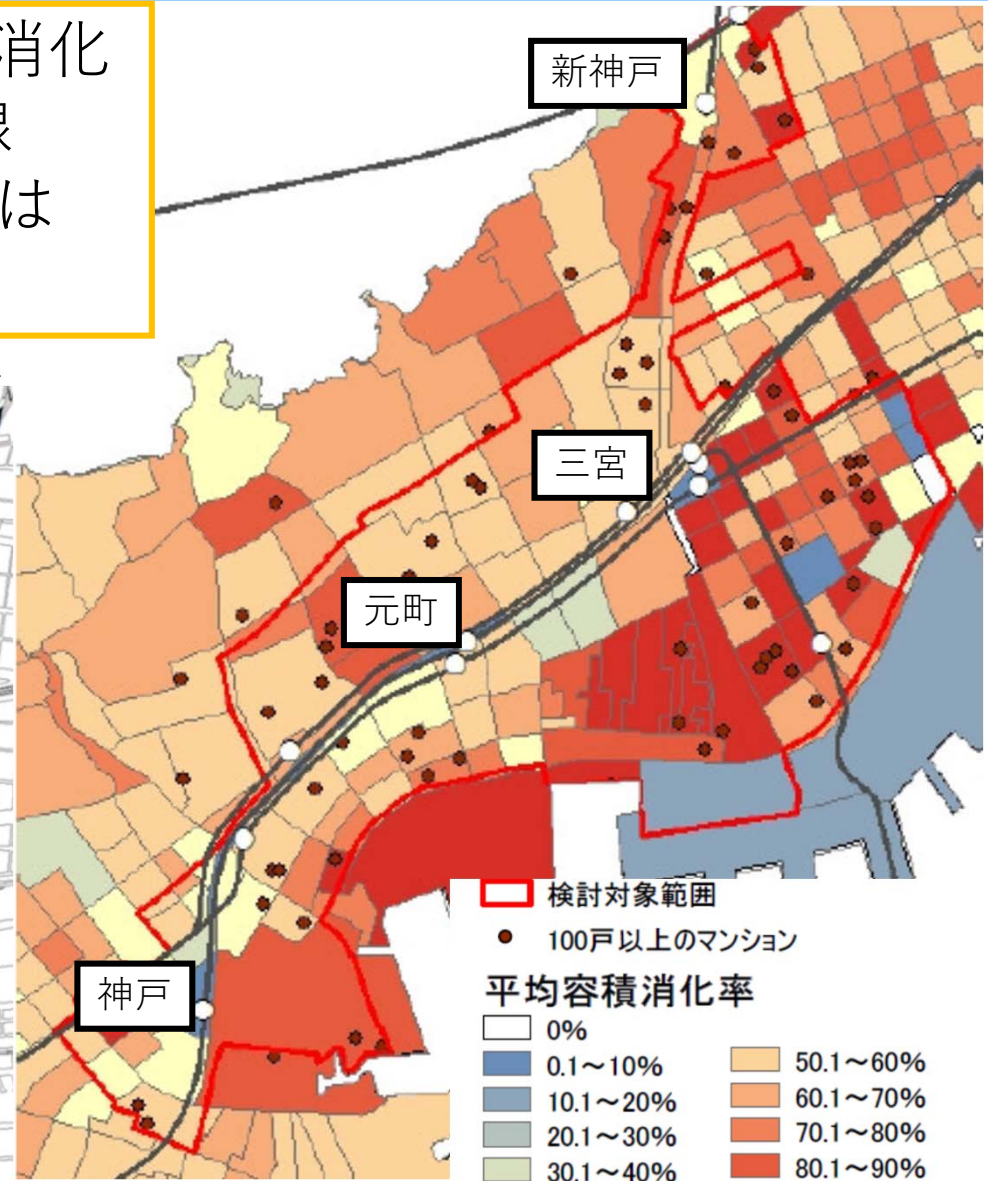
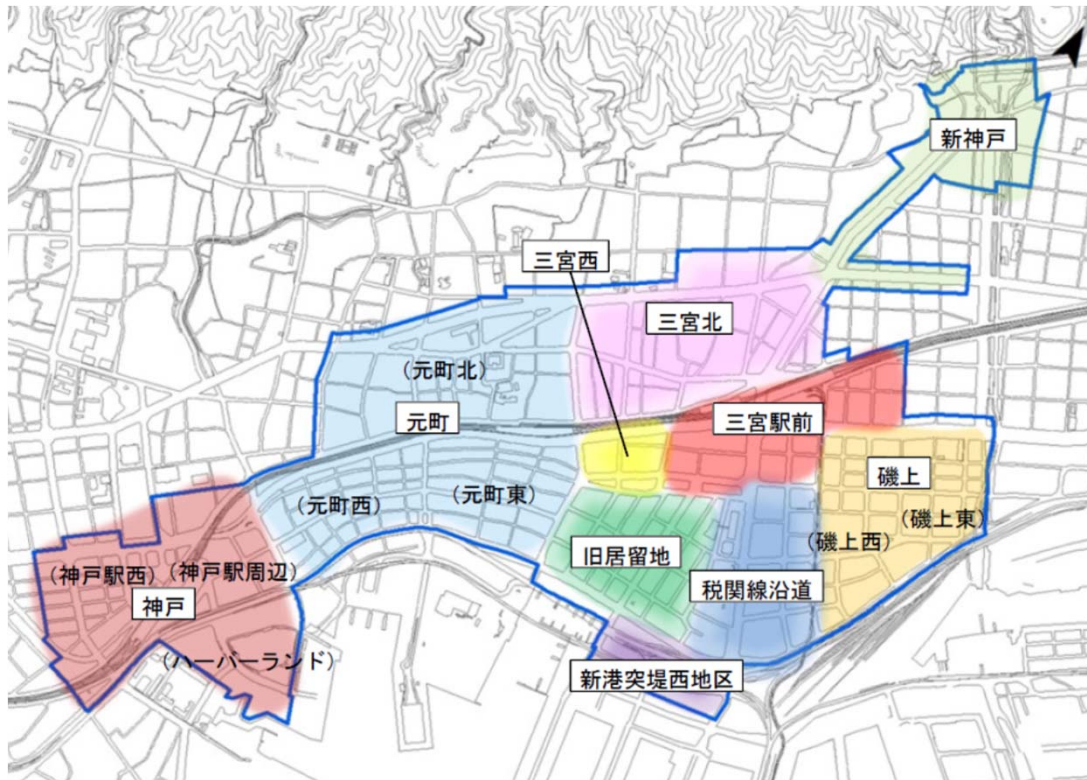
出典：都市計画基礎調査

(出典) 都心の土地利用のあり方に関する有識者会議報告書 (平成30年3月) p10

土地利用の状況② (指定容積消化率)

- ・ 三宮駅前や旧居留地は80～90%の消化
- ・ 三宮北、新神戸、元町～神戸駅沿線 (平均敷地面積が狭いエリア：先述) では40～60%の消化

平成26年3月時点



出典：都市計画基礎調査

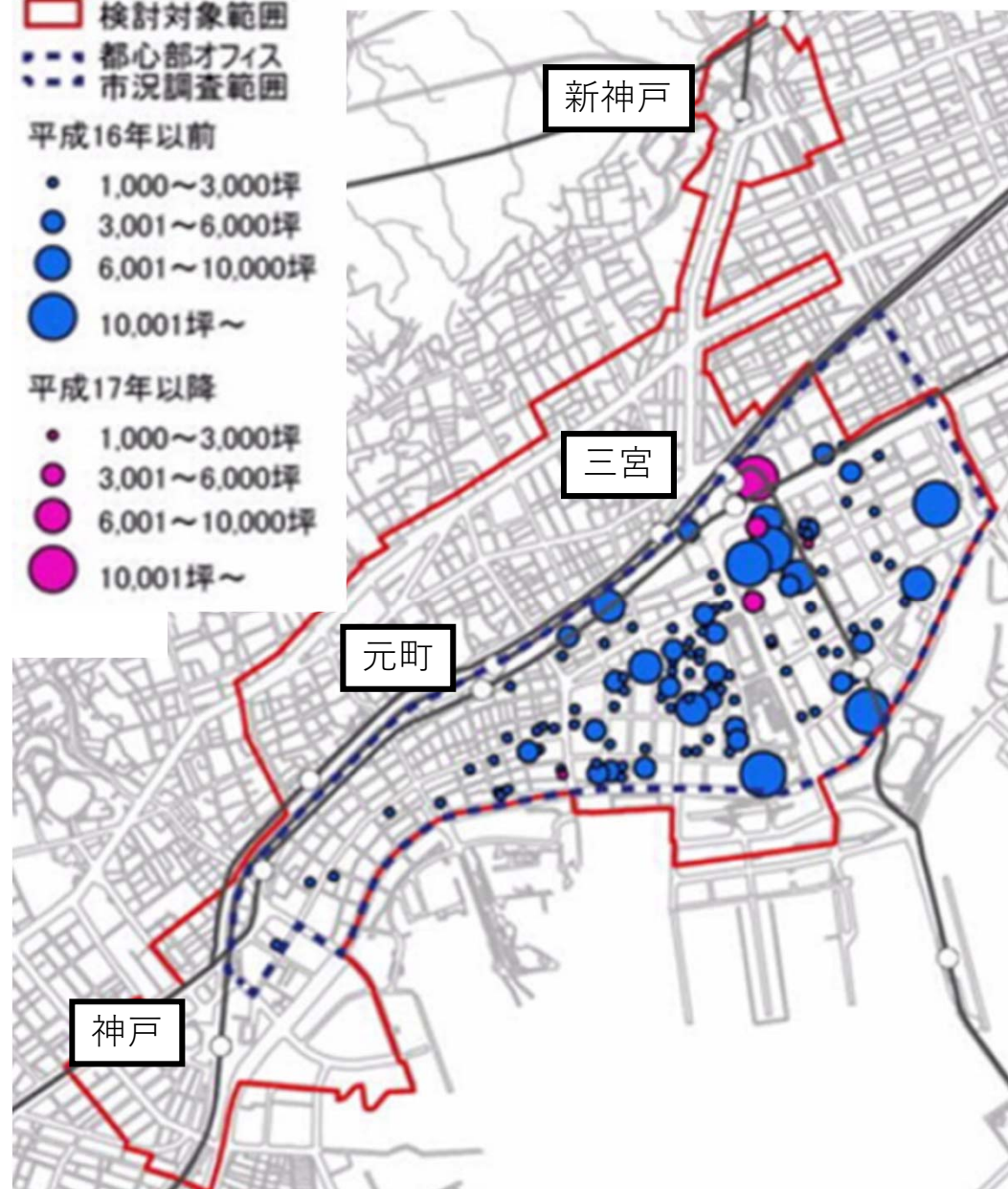
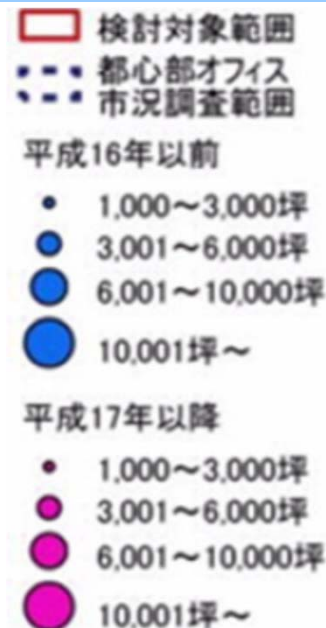
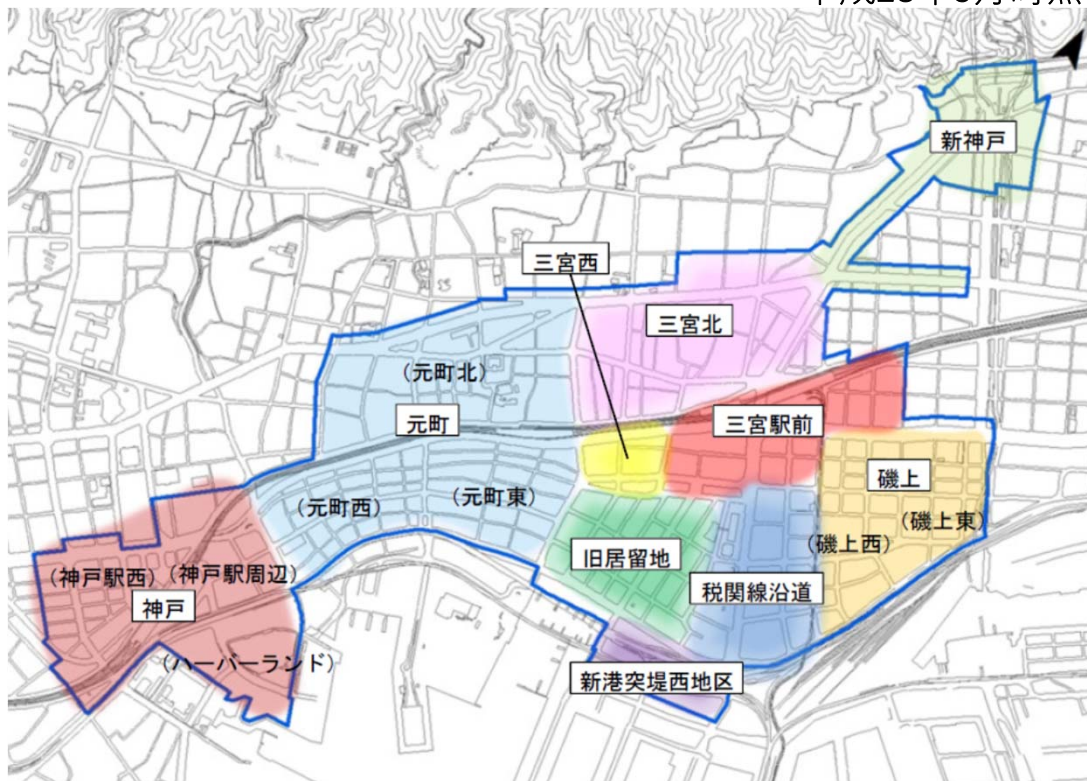
(出典) 都心の土地利用のあり方に関する有識者会議報告書 (平成30年3月) p10

オフィスの立地状況（延床面積1,000坪以上）

平成28年3月時点

- ・大規模オフィスは三宮駅周辺が中心
- ・旧居留地、磯上では立地がみられるが、平成17年以降の新規供給は行われていない(大規模オフィス)

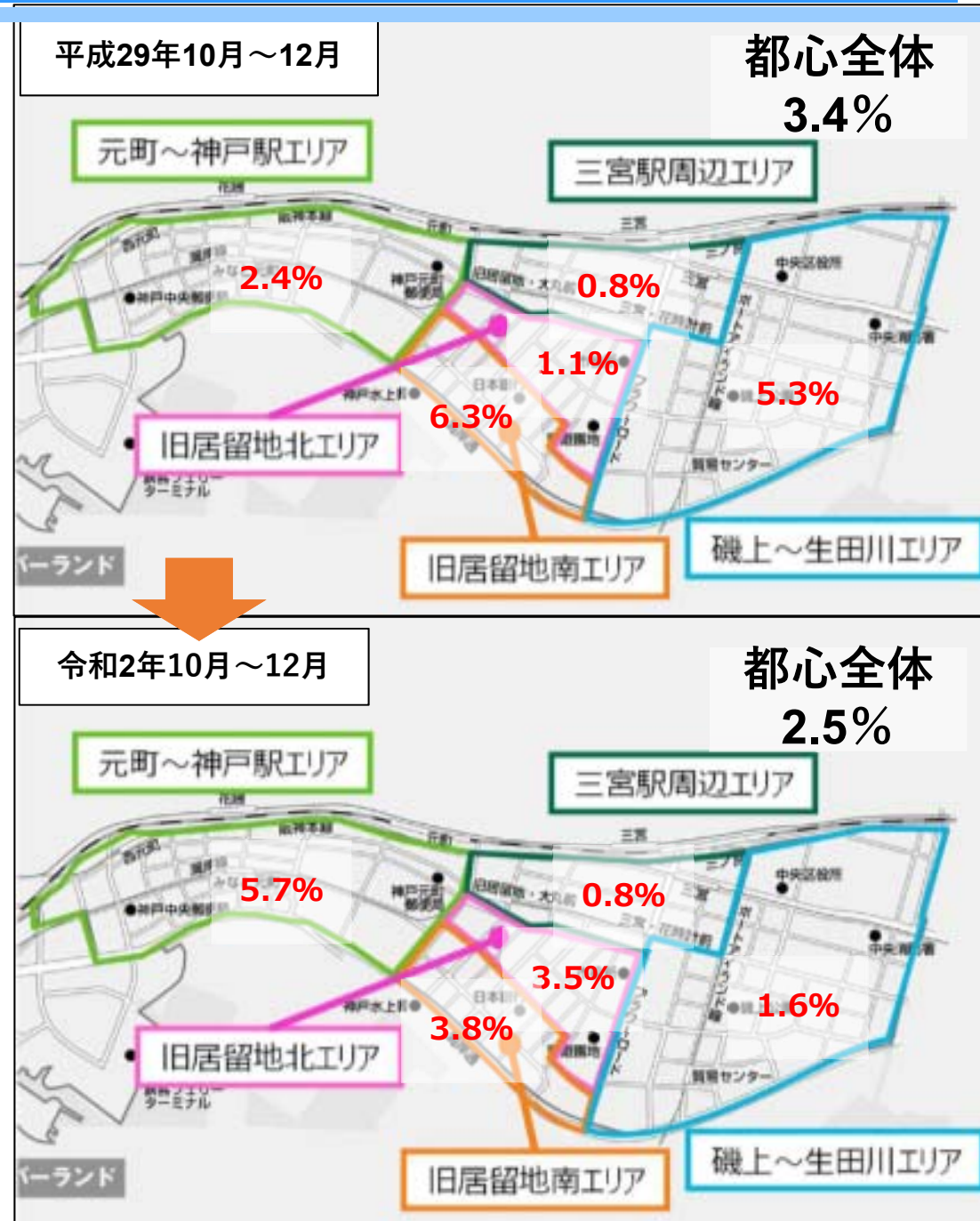
平成28年3月時点



オフィスの空室率（延床面積1,000坪以上）

- 平成29年から令和2年の3年間で都心全体の空室率は3.4%⇒2.5%で、オフィスの需要がひっ迫している。

※コロナ禍により、今後の動向は注視する必要がある



・ヤフー(株)との連携による人流データ分析

エリア定義

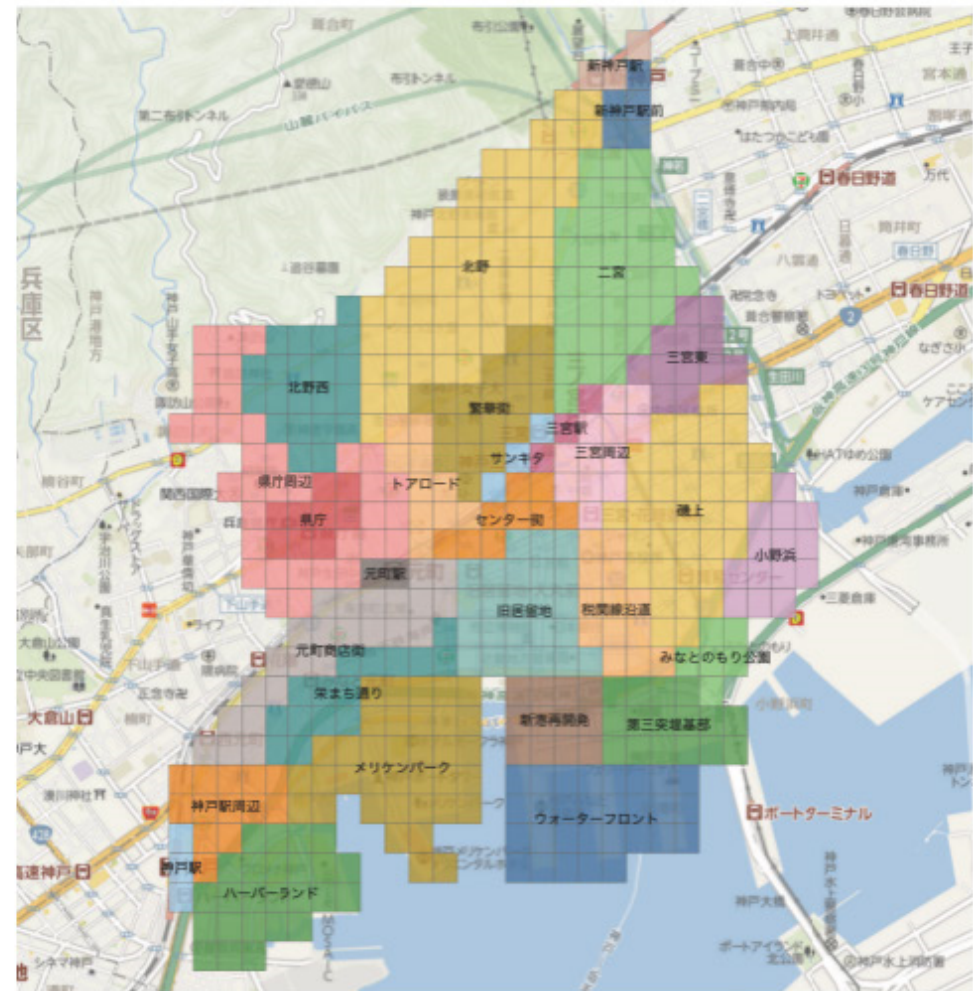
集計対象データ

- ・ Yahoo! JAPANが提供する各種iOS/Androidアプリ
- ・ 年間約6000万アクティブユーザー
- ・ 位置情報を取得することに許諾をいただいたユーザーの位置情報ログを活用
- ・ 三宮エリア内に落とされたログを使用
- ・ ログの増減を加味した補正を実施
- ・ 個人情報保護の観点から以下の処理を実施
 - ・ 特定のメッシュに割り当てた集計
 - ・ 一定の閾値に満たない場合は切り捨て
 - ・ 実数ではなく指数（弊社ロジックで一定の箇所を1とした場合の数値）として提供
 - ・ ユーザーの申告による年齢で16歳未満の場合は集計対象外

ユーザーの分類

- ・ 住民 (resident)
 - ・ 推定居住地のデータに基づき三宮エリア内に住んでいると考えられるユーザー
- ・ 通勤通学 (commuter)
 - ・ 推定職場のデータに基づき三宮エリア内に職場があると考えられるユーザー
 - ・ 三宮エリア内に月に15回以上来訪者ユーザー
- ・ その他 (other)
 - ・ 上記以外

エリア定義



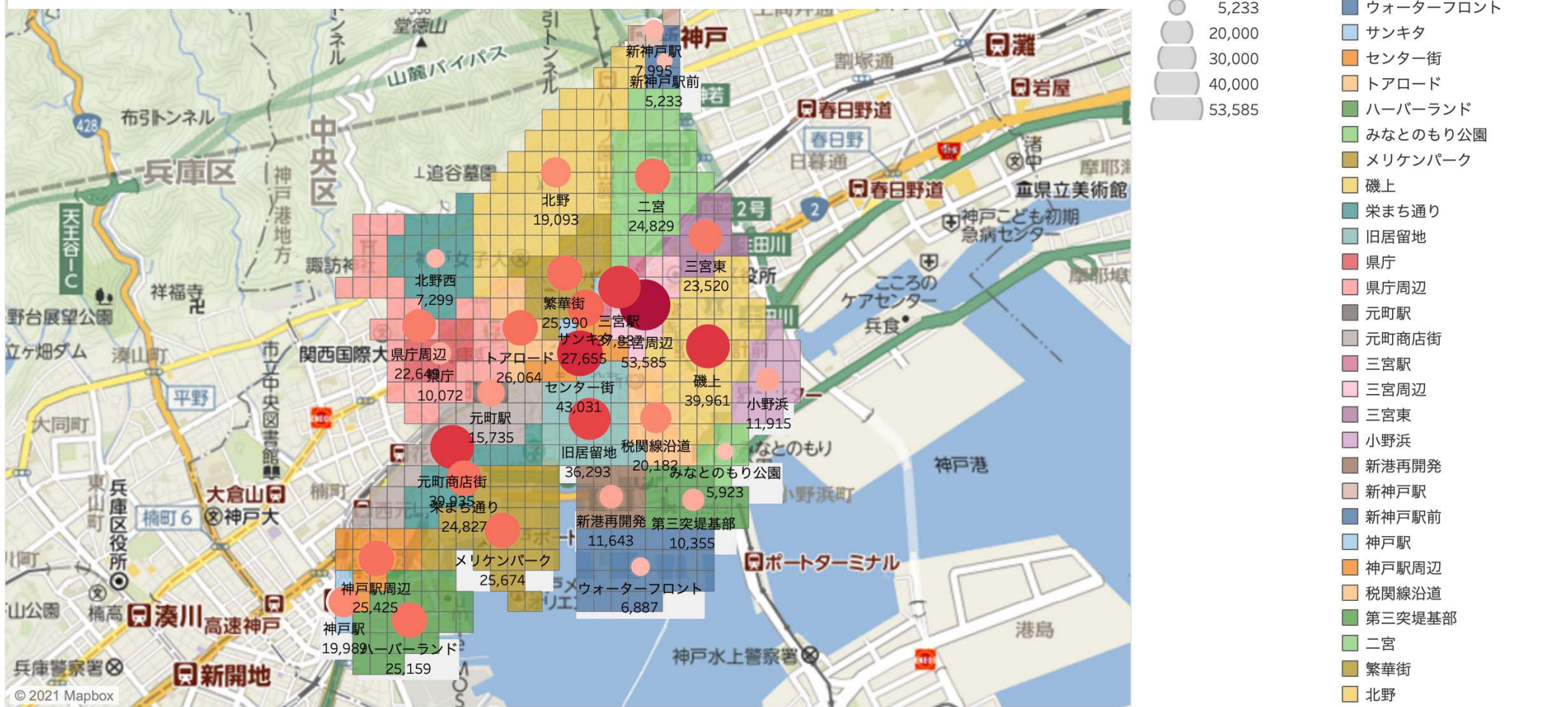
エリア別 月間来訪者数

- 三宮駅周辺、元町駅周辺、旧居留地、神戸駅周辺の来訪者が多い傾向がみられる

CONFIDENTIAL

※来訪者数は実態数ではなく、独自のロジックに基づく

(単位：人)



マップは経度 (生成) および緯度 (生成) および緯度 (生成) に基づいています。詳細を Area Id に示します。ペイン 緯度 (生成) 用: 色は Area Name (Kobe Area.Geojson) に関する詳細を示します。ペイン 緯度 (生成) (2) 用: 色は Value の平均を示します。サイズは Value の平均を示します。マークは Area および Value の平均によってラベル設定されます。データは Month (MY) および Key でフィルターされます。Month (MY) フィルターは 2021年2月 を保持します。Key フィルターは uu を保持します。

(2021年 2月時)

平均 Value

5,233 53,585

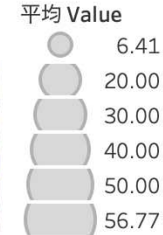
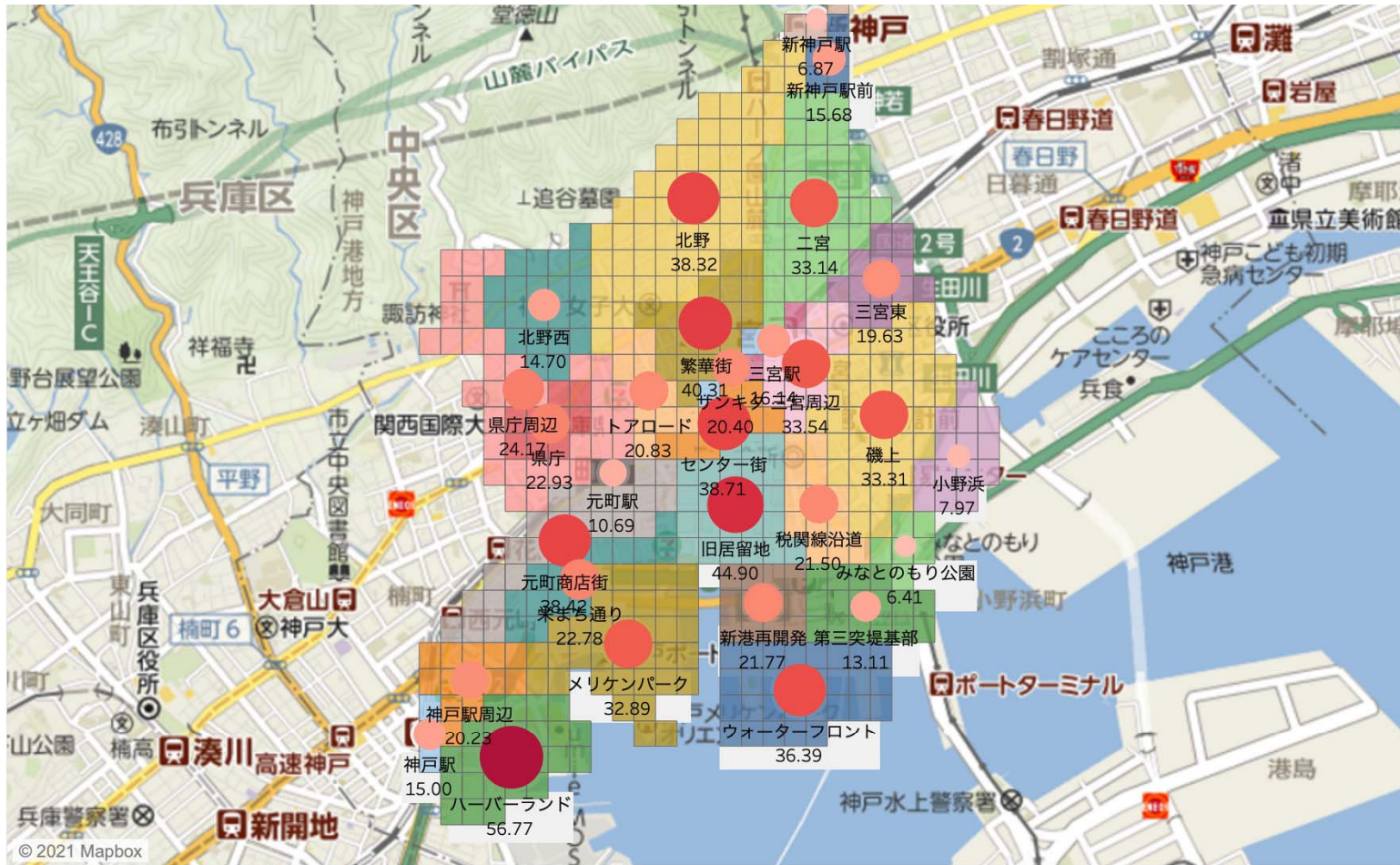
エリア別 1日あたりの滞在時間

- ・ハーバーランド、旧居留地、メリケンパーク、ウォーターフロント、元町、北野において滞在時間が多い傾向がみられる

CONFIDENTIAL

※滞在時間、独自のロジックに基づく

(単位：時間)



Area Name (Kobe Area.Geojson)

- ウォーターフロント
- サンキタ
- センター街
- トアロード
- ハーバーランド
- みなとのもり公園
- メリケンパーク
- 磯上
- 栄まち通り
- 旧居留地
- 県庁
- 県庁周辺
- 元町駅
- 元町商店街
- 三宮駅
- 三宮周辺
- 三宮東
- 小野浜
- 新港再開発
- 新神戸駅
- 新神戸駅前
- 神戸駅
- 神戸駅周辺
- 税関線沿道
- 第三突堤基部
- 二宮
- 繁華街
- 北野
- 北野西



マップは経度 (生成) および 緯度 (生成) および 緯度 (生成) に基づいています。詳細を Area Id に示します。ペイン 緯度 (生成) 用: 色は Area Name (Kobe Area.Geojson) に関する詳細を示します。ペイン 緯度 (生成) (2) 用: 色は Value の平均を示します。サイズは Value の平均を示します。マークは Area および Value の平均によってラベル設定されます。データは Month (MY) および Key でフィルターされます。Month (MY) フィルターは 2021年2月 を保持します。Key フィルターは stay_min を保持します。

(出典) ヤフー・データソリューション 神戸市まちのダッシュボード

位置情報データ 概要

基本情報	<ul style="list-style-type: none">ヤフーの各種アプリにより取得されたユーザーの位置情報データ
分析対象となるログ	<ul style="list-style-type: none">指定のエリアと期間において抽出された位置情報許諾ユーザーのみ16歳以上のみ
データに付随する情報	<ul style="list-style-type: none">位置情報日時
データに関連する情報	<ul style="list-style-type: none">日付・時刻よりカレンダーに合わせた平日／休日総務省統計局による「統計に用いる標準地域メッシュおよび標準地域メッシュコード」 https://www.stat.go.jp/data/mesh/m_tuite.html推定居住地、勤務地（ヤフー独自のロジックにより推定）ユーザーの申告に基づく性別・年齢区分
提供する数値情報	<ul style="list-style-type: none">実数ではなく独自のロジックにより統計化、指数化または人口推計を実施個人を特定できないようにするため、一定の閾値で足切りを実施