



①大阪天満宮 ②うどん ③たこ焼き ④天神橋筋商店街

大阪・Side B ～水・緑・光・彩の世界～

公益社団法人 大阪府不動産鑑定士協会 広報委員 柳 貴之

一. 大阪

今回の「鑑定のひろば」では「大阪の地域特集」を掲載するとのことであり、私から大阪を紹介させていただきます。

まず、大阪府は、近畿地方の中部に位置し、京都府・奈良県・兵庫県・和歌山県と接し、当府の南西部は大阪湾であり、古くから上方へ通じる水上交通の要衝となってきました。そして、このような特性から、かつての大阪は「水の都」と言われていました。現在、大阪では「水の都」を取り戻すためのさまざまな取り組みが行われており、具体的には、大阪都心部を川が口の字に廻る「水の回廊」を中心として、大阪のシン

ボルとなる空間づくり、船着き場の整備、護岸や橋梁などのライトアップなどのさまざまな事業が進められています。そこで本稿では、大阪の一つの姿である「水の都・大阪」に係る名所等を紹介していきます。

二. 水の都・大阪 ～水の回廊～

1. 堂島川・土佐堀川(どうじまがわ・とさぼりがわ)
水の回廊を形成する軸として、大阪市の中心部を流れる河川である。この堂島川・土佐堀川に挟まれた場所は後述する「中之島」と言われ、中之島西端でこの2つの河川は再び合流し安治川(あじがわ)となる。堂島川・土佐堀川は中



水の回廊 (水と光のまちづくり支援本部)

之島公園と調和し、堤防上の遊歩道などによる美しい緑が都市景観と融合し、そこに人々が集まり、語らい、笑い、癒しを提供してくれる憩いの水辺となっている。また、周辺には、明治から昭和の初期にかけて建築された洋式建築物や古い橋も数多く点在しており、歴史と文化に満ち溢れた景観となっている。

(1) 中之島

中之島は、堂島川と土佐堀川に挟まれた、東西約3km、面積約50haの細長い中洲を指すエリアであり、恵まれた都心の水辺環境を背景に行政・経済・文化施設が集積し、今日まで大阪の中核をなしている。江戸時代において中之島では、全国各藩の蔵屋敷が集まり、米をはじめとするさまざまな物資の売買が行われていたが、これが「天下の台所」と大阪が呼ばれた由縁でもある。明治時代に入ってからさらには図書館や中央公会堂などの文化施設も完成し、商業に加え近代の情報と文化の発信地としての役割も果たした。近年では、大阪大学中之島センターがオープン、淀屋橋と国際会議所を結ぶ「中之島線」も開業し、大阪の中核としてより一層の

機能性を高めている。

(2) 中之島を代表する歴史ある建築物

A. 大阪府立中之島図書館

大阪市で最も有名な図書館である。1904年にネオ・バロック様式で建てられた建物は、1922年に左右の両翼を建て増して、現在の形となり、1974年に本館と左右の両翼が共に国の重要文化財に指定された。2015年4月のリニューアル・オープンにより、長年閉鎖されていた正面玄関からの出入りが可能になった。重要文化財に指定されているだけあって1世紀以上に亘って、観光客等の心を掴み魅了し続けている。中之島当図書館には不動産関係の方々が地歴調査に訪れる姿も頻繁に見られ、我々不動産鑑定士も大変お世話になっている図書館である。

B. 大阪市中央公会堂

こちらも中之島に建つ歴史のある建築物であり、国の重要文化財に指定されている。1918年(大正7年)の竣工以来約1世紀近くになんとも国際的な一流アーティストによる



左/中之島公園
©(公財)大阪観光局



上/グリコの看板 ©(公財)大阪観光局
右/とんぼりリバーウォーク ©(公財)大阪観光局



上/大阪府立中之島図書館(柳 貴之)
左/大阪市中央公会堂 ©(公財)大阪観光局



左/ドンキホーテ道頓堀店の観覧車 ©(公財)大阪観光局
上/宗右衛門町 ©(公財)大阪観光局

オペラやコンサートの他、各界著名人の講演会も数多く開催されるなど、大阪の文化・芸術の発展に深く関わっている、現役の公会堂建築物である。ネオルネッサンス様式の美しい外観は、中之島を訪れる多くの人々に愛され親しまれている。中央公会堂は、大阪府不動産鑑定士協会主催の「土地月間記念講演会」で度々利用させて頂いており、大変お世話になっている建築物である。

2. 道頓堀川(どうとんぼりがわ)

大阪市中央区の繁華街に流れる全長約2.7km、川幅は下流側約50m、上流側約30mの河川である。大阪の著名な川の一つであり、小説、映

画の舞台としても度々登場し、まさに大阪ミナミの文化そのものともいえる。道頓堀川の水質は、昭和40年代には極めて悪かったが、大阪市の対策により水質の数値は大幅に改善しているようである。ただし、泳ぐには適さないと思われる。阪神タイガース優勝等には「道頓堀川ダイブ」で世間を賑わせ、ケンタッキーフライドチキンで有名なカーネル・サンダース氏の人形入水事件が起きたことでも有名ではあるが、危険を伴うため行政としても飛び込まないよう要請している。

道頓堀川では、日本橋～浮庭橋間の両岸に「とんぼりリバーウォーク」という遊歩道が整備され、大阪ミナミの代表的な繁華街である道

頓堀や宗右衛門町を川岸から楽しむことができる。道頓堀界限には飲食店舗群の他、女優の綾瀬はるかさんも期間限定で登場したことのある「グリコの看板」、名物「たこ焼き」、「かに道楽」の動く蟹の看板、「ドン・キホーテ道頓堀店」の観覧車などが有名であり、海外からの旅行者も非常に多い大阪の観光名所である。

3. 木津川(きづがわ)

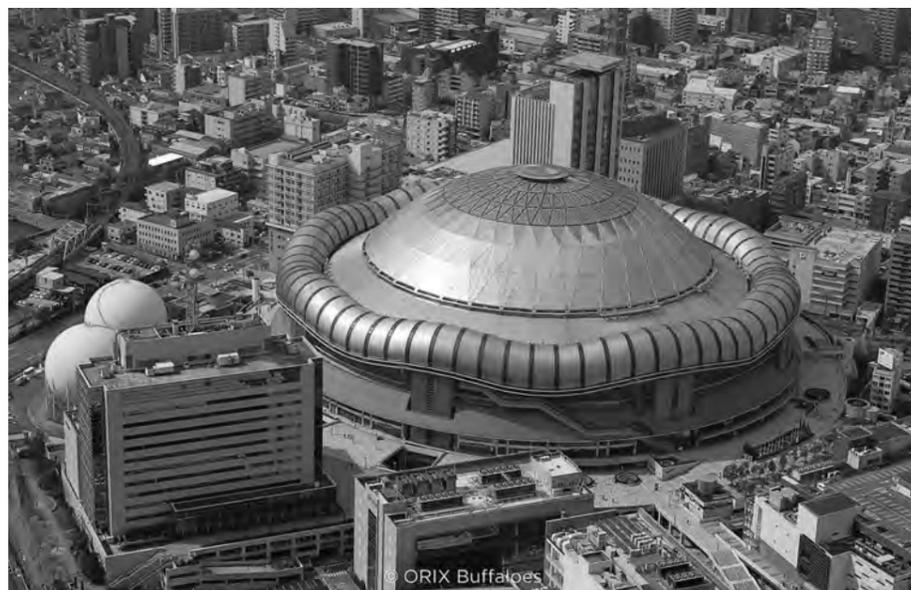
木津川は、大阪市南西部を流れる河川であり、流域北部は住宅地、南部は倉庫・造船所などの工業地帯を流れる。木津川は、明治20年ごろまでは船の出入りが多く、賑わっていたが、その後、より水運が良好な安治川に主導権を奪わ

れ、賑わいが低下した。しかしながら、第一次世界大戦時の造船ブーム、工場の進出で木津川は再び活気を取り戻し、現在も運河としての役割を担っている。

現在、木津川沿いには遊歩道が整備され、護岸には「おおさか木津川ウォール・ペイント」の作品群や、地域の方々による花壇や緑化が進められている。木津川と道頓堀川の合流点には、巨大な道頓堀水門があり、付近の京セラドーム大阪とマッチした斬新な外観となっている。

A. 木津川駅

大阪市で、木津川という名称を付せられ、今も活躍する駅は、南海汐見橋線・木津川駅



左/京セラドーム大阪
©(公財)大阪観光局



右/大阪城公園
©(公財)大阪観光局



上/南海汐見橋線・木津川駅 (柳 貴之)
左/木津川渡船場 ©(公財)大阪観光局

下/東横堀川
©(公財)大阪観光局



のみである。木津川駅は大阪市西成区北津守に立地する駅であり、1900年（明治33年）に水陸運輸の連絡の要地として開業した（現在は無人駅である）。木津川駅は、他鉄道を含む大阪の駅全体で最も利用者の少ない駅と言われており、さらに駅舎の場所が分かりにくいため、「大都会の中の秘境駅」と呼ばれる事もある。また、そのレトロでこじんまりとした外観には、隠れファンも多いと聞く。大阪にお立ち寄りの際は一度訪れて下さい。

の船場・島之内の東縁を南北に流れる、全長約3kmの河川であり、阪神高速1号環状線の直下にあり、川に蓋をするように高架橋が覆い被さっているため、川の実感があまりない。しかしながら、歴史のある川であり、1585年に豊臣秀吉の命により大坂城の西惣構堀として開削された、大阪市で最古の堀川である。東横堀川の東方には大阪城が存し、大阪城周囲には大阪府庁等の行政機能も集積しており、大阪市の中核機能として重要な役割を果たしている。

4. 東横堀川 (ひがしよこぼりがわ)

最後は、大阪の「水の回廊」、口の字の最後の一辺、東横堀川である。東横堀川は、中央区

三. 最後に

本稿では「水都大阪」の中心となる河川とそ

れを彩る名所等を紹介しましたが、紙面の関係上ごく一部を紹介したに過ぎず、他にも来阪者を魅了する名所等は沢山あります。大阪と言えば、キタ、ミナミ、天王寺、新世界、ユニバーサル・スタジオ・ジャパン等の商業エリア・商業施設、吉本新喜劇に代表される笑い等が有名ですが、「水の回廊めぐり」も頭の片隅に入れていただければ、大阪をさらに楽しめるのではと思います。なお、上記商業エリア等のさまざまな大阪の姿は、大阪府不動産鑑定士協会発刊「鑑定おおさか」に記事として掲載されており、当該掲載記事からは当士協会広報委員のメンバーが、描きだした大阪の姿を知って頂けるはず。一度、当士協会HP「鑑定おおさか」をご覧ください。

四. 大阪府の地価動向

(執筆時点：平成29年2月上旬)

住宅地の地価は、大阪府全域でほぼ横ばい傾向にあり、大阪市地域、北大阪地域、堺市域の都心部では若干の上昇傾向にあるものの、東部大阪地域、南河内地域、泉州地域等では、やや下落傾向にあるからである。特に大阪市中心部では、主にマンション及びホテル用地需要が価格上昇を牽引していると思われる。

次に、商業地の地価は、大阪府全域で上昇傾向にあり、その主たる牽引地域はやはり大阪市地域であり、その他の地域は若干の上昇にとどまり、一部の地域ではほぼ横ばいとなっている。特に大阪市中心部では約20%強の上昇を示す地域もあらわれ、これは大手不動産会社、J-REIT、海外投資家などが物件取得意欲を堅持していることが価格上昇を牽引している主要因と思われる。

次いで、工業地の地価は、大阪府全域で若干の上昇を示しており、主たる上昇要因はここ数年に亘る内陸部及び湾岸部の物流用地に対する持続的な需要増が主要因と思われる。