

岡山市・優れたるもの3プラス「α」

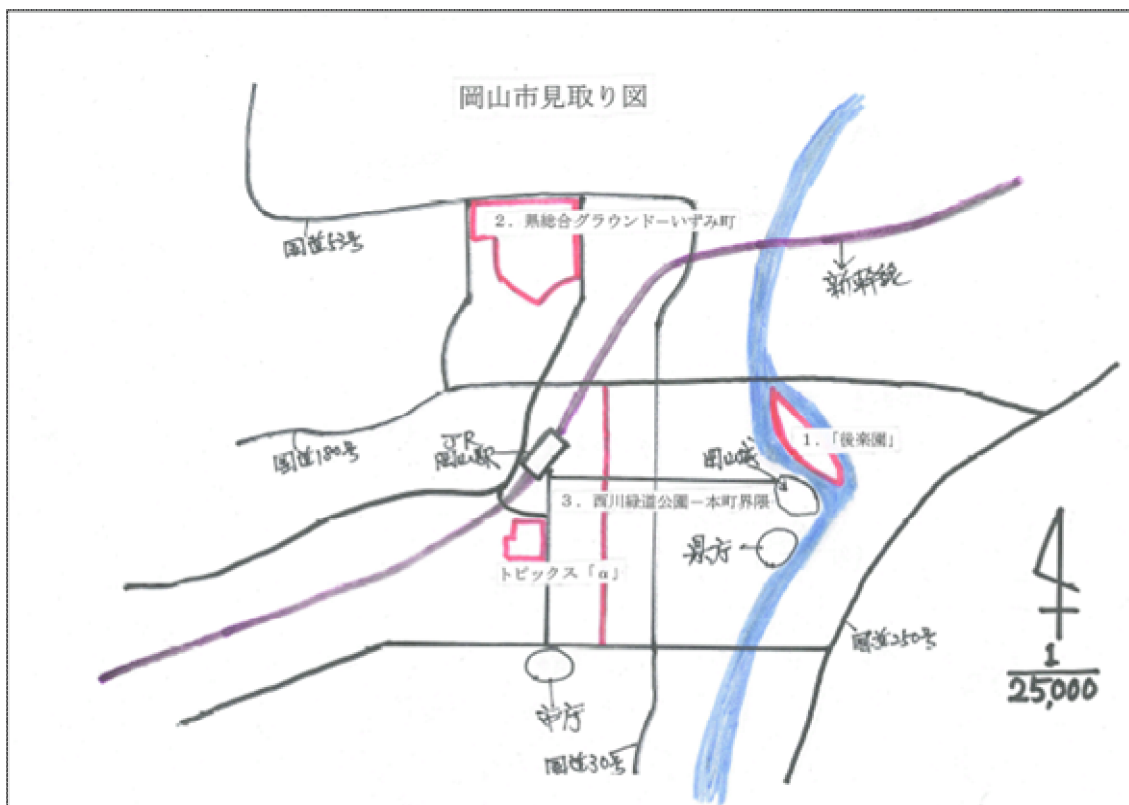
～駅近 立地の持つ重み～

日本不動産研究所 岡山支所
不動産鑑定士 栗岡 義則

岡山市民でもその価値の大きさにあまり気付いていないものがたくさんあるのだが、そのうちでも代表的なものを3つ挙げよう。

これは、誰でも気付くわけだが、「後樂園」を1に、「県総合グラウンド」―いずみ町を2に、「西川緑道公園―本町界限」を3に挙げよう。

さらに、これからできあがるトピックス「α」についても述べる。



1. 後楽園

これは、言わずと知れた天下の 3 名園とうたわれている。

備前 2 代池田綱政公が着手し、代々の岡山藩主が整備に努めてきた庭園であるが、明治 17 (1884) 年に所有者により名園保存を前提に岡山県に寄付され、その後開園され今日まで続いている。築庭は名園で言わずもがなであるが、ほかにはその立地の良さにある。駅から徒歩約 15 分の距離にある。旭川の向こうは、岡山城で今は架橋によって繋がっているが、往時は、船を利用したのであろうか。

2. 県総合グラウンドーいずみ町

何でグラウンド等を紹介すると訝る向きもあろうが、これは、立地の良さによる。

岡山駅からこれも徒歩 15 分でたどり着ける。面積 35ha、旧日本陸軍の練兵場跡を利用し、昭和 37 (' 62) 年の岡山国体の主会場に整備供用が始められ設備の更新を続けながら今日に至る。公園沿いの高い並木が美しく、秋にはメイプルの葉が鮮やかである。今は死語かー紳士、淑女の絶好のデートコースで、家族連れには最高の空間である。これほどの空間が提供されているが、多くの市民はこのすばらしさをどれだけ満喫できているのだろうか。

3. 西川緑道公園一本町界限

西川も知らなければ西川緑道公園も知らない人もいるだろう。他の市でも似たものはあるが、岡山駅からの立地では群を抜いている。徒歩 5 分でたどり着けるのだ。

この公園は、40 年近く整備を続けかつてのどぶ川から癒しの空間への試みが実をつけ、河辺に少しずつ市民が集い漸くその価値の高さが紹介されつつある。春には花を、夏には水の潤いを、秋には紅葉と喧噪を、冬には、人生の摩訶不思議を問いつつ小径をたどる。それぞれの季節に河辺沿いの洒落た料飲店舗に立ち寄ることも出来るプロムナードである。京都の先斗町に水辺の空間があるが長さでここの比ではない。多くの都市を見てきたが、足下の河川や水路は多々あるが、これに比するものはあまり知らない。



「写真④・⑤：駅から徒歩5分の西川緑道公園」

トピックス「α」

今岡山市民は、イオンモールの旧林原駐車場への進出を固唾を飲んで待っていると言ったあんばいだ。或者は、大きな期待と楽しみを以て、或者は、その大きさにおびえ、その及ぼす影響に恐れ嘆きつつ待っている。多くの人は、たかが百貨店の大きなものが出てくるくらいの心地だろうか。建設工事は、いよいよ基礎段階に入っている。敷地 4.6ha、公称では店舗面積 8.8ha、鉄骨造地下 1 階付地上 7 階建、開業予定は、平成 26(’14)年 11 月となっている。建物の有効率からは、15ha 程度の箱物と推定し、各階別では 2ha 程度になる。類する売り場面積を持つ店舗は、福岡で 8.2ha、隣接する倉敷市で 8.2ha の店舗が出店済みではあるが、いずれも低層階の広大な敷地内の店舗で、岡山駅地下街から直結となっているような立地は、ターミナル主体の大都市以外ではあまり例がないだろう。



「基礎工事段階に入ったイオンモール」