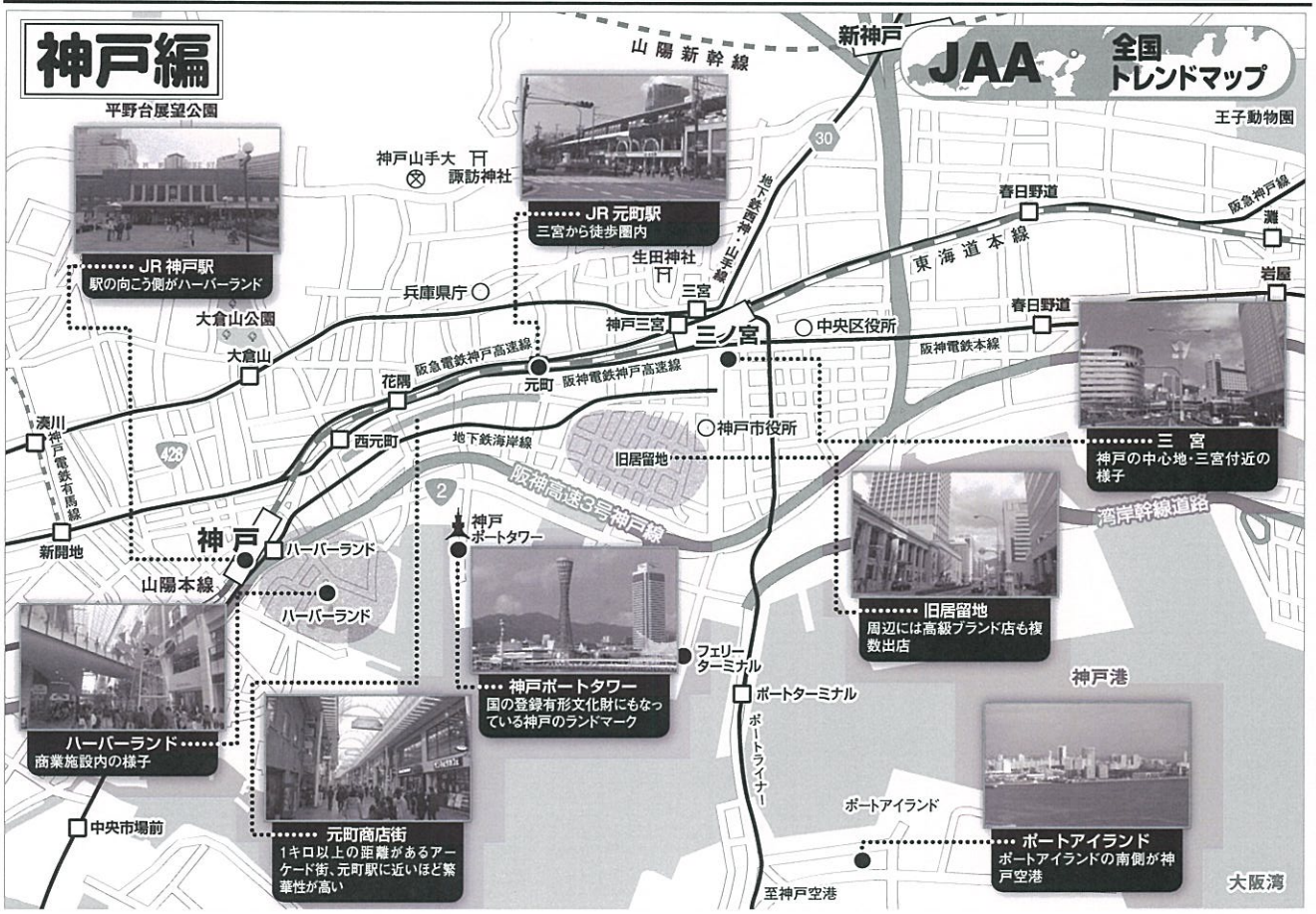

港町として発展してきた関西の主要都市・神戸

JAA 全国トレンドマップ

第21回　神戸編

ジャパン・アセットアドバイザーズ
事業戦略部長
千葉　健一氏

三井不動産販売デューデリジェンス事業部において豊富な不動産評価・市場調査経験を積んだ後、2006年にアセット・マネジャーズ（現いちごグループホールディングス）に入社。ファンド事業部において数多くの不動産取得業務とファンド組成業務を担当。その後グループ内のAM会社に出向し購入から売却までのファンド運用業務の全般を担当・管轄する。2013年12月にジャパン・アセット・アドバイザーズ事業戦略部長に就任。投資家のポートフォリオ構築という観点からマーケットを見たコンサルティングを展開中。不動産鑑定士。

駅ごとに特色の異なる街が連なり細長い中心市街地を形成

海側に業務施設、山側に住宅施設が棲み分ける

人口154万人の大都市 中心駅は「三宮」

仕事柄関西方面へ行くことも多いのですが、これまで何故か神戸をじっくり見て回る機会に恵まれず残念に思っていたところ、今般ようやくその機会を得ました。というわけで今回のテーマは神戸です。東京から神戸までは新幹線が便利ですが、10年前に開港した神戸空港を利用したことがなかったので空路で神戸入りしました。大阪湾の人工島にある神戸空港は新交通システムのポートライナーが乗り入れており、空港直結の駅から空港の北側にあるポートアイランドを経由して18分ほどで神戸の中心地である三宮に到着です。

神戸市は人口154万人を擁する政令指定都市で、古くは平清盛の時代に日宋貿易の拠点として港が整備された歴史があります。江戸時代末期の開国に際して開港した5港の一つで基本的には港町としての性格が強い街です。神戸市の中心市街地は北側に連なる六甲山系と南側の大阪湾に挟まれて東西に細長く形成されています。JRに沿って地図を見ると三宮（JRでは三ノ宮）の他にも元町駅、神戸駅などメジャーな駅が並んでいますが、敢えて中心的な駅を一つ選ぶとすれば、それは三宮です。

外国人居留地の面影残る商業・オフィスの集積地

三宮駅から南側に少し歩いた場所は、江戸時代末期から明治時代にかけて外国人居留地でした。当時は整然とした街区に沿って商館やホテルが建ち並び、ガス灯や下水管も整備されるなど先進的な街であったようです。行政権が日本に戻った後は日本の商社や銀行が進出して発展し、現在では神戸市随一のオフィス街となっています。路面階には高級ブランド店が軒を並べる一角もあって、東京でいうと丸の内に近い雰囲気があります。三宮駅はJR、阪急、阪神、ポートライナーや市営地下鉄が乗り入れるターミナル駅で、駅南側にはそごうやマルイなどの商業施設、繁華性の高いアーケード街である三宮センター街があります。反対の駅北側には飲食店街や有名な生田神社がありまして、もっと北側に行くと住宅が多くなっています。山の手の北野町には古い外国人住宅が多く残っており、一部は入場可能となっているので観光地としてなかなか賑わいぶりです。オフィスや商業施設が集積して交通の便がよい三宮駅周辺は昼も夜も人通りが絶えず、神戸市内で最も活気のある場所となっています。中国上海行のフェリーターミナルもさほど遠くなく、時には大型客船も寄港しているようで港町としての性格も健在です。

三宮から少し西側に行くと元町で、三宮から徒歩でも気にならない近さです。元町商店街というアーケード街が賑わっていますが、旧居留地が近くにあって外国との接点が多かったためでしょうか、この界隈は洋菓子店が充実しているように感じます。元町商店街のすぐ近の中華街も賑わっていますが、軒先に屋台を出している店が多いこともあって食べ歩きしやすい仕組みになっています。大型店では大丸もあるので、元町に来れば買い物には困らなそうです。

元町駅からもう一つ西側の神戸駅はハーバーランドの最寄り駅です。ハーバーランドは臨海部再開発によってできた街で、その敷地は20haもあって広大です。商業施設や娯楽施設が中心ですが、ホテルやオフィスビル、マンションもあって東京だとお台場のような場所と考える分かり易いでしょう。私が足を運んだ週末には結構な混雑ぶりでした。また、ハーバーランドの近くには三菱重工神戸造船所や川崎重工の造船所があって、やはり海との関わりの強さを感じます。ハーバーランドや三宮の沖合のポートアイランドには公共施設が多く、理化学研究所などの研究施設も集積しています。

東西鉄道路線を境に山側・海側で趣き異なる

まだ紹介したい街は残っているのですが、紙面の都合もあるのでここで一度話を切り上げます。大雑把に言えば、中心市街地を東西に走る複数の鉄道路線を境にして、海側は商業施設やオフィス、工場などの業務系の建物が多いエリア、山側は駅周辺や幹線道路沿いを除けば基本的には住宅街という棲み分けになっています。次回に続きます。

コラムのご意見・ご感想を下記までお寄せください

株式会社ジャパン・アセット・アドバイザーズ
東京都千代田区神田鍛冶町3－3－4　サンクス神田駅前ビル2階
電話　03－5207－9231　FAX　03－5207－9232
メール　info@j－a－a．com
HP　http：／／www．j－a－a．com／