

第1章 事業計画

1.1 事業者の名称・所在地

名称：近畿日本鉄道株式会社

代表者：取締役社長 小林 哲也

所在地：〒543-8585 大阪市天王寺区上本町六丁目1番55号

1.2 事業の名称、目的及び内容

1.2.1 対象事業の名称

阿部野橋ターミナルビル旧館建替事業

1.2.2 事業の種類

建築基準法第2条第1号に規定する建築物の新築の事業

(建築基準法施行令第2条第1項第4号に掲げる延べ面積が100,000平方メートル以上で、かつ、同項第6号に掲げる建築物の高さが150メートル以上であるものに該当)

1.2.3 事業の目的

本事業が予定される阿倍野筋一丁目は、都市再生緊急整備地域「阿倍野地域」に指定されており、西側に隣接するエリアでは阿倍野再開発事業による大規模な土地利用の更新が進められている。

また、本事業計画地の南側の常盤地区には、住居地域と商業地域が混在する既成市街地が広がっており、地上の歩行者回遊動線の強化が当地区の課題となっている。

本事業は、このようなエリアにおいて、緊急整備地域の地域整備方針に則り、天王寺・阿倍野ターミナルに近接する立地特性を生かし、大阪の南の玄関口にふさわしい、商業・宿泊機能が複合した個性ある拠点の形成、商業・業務機能の充実、回遊性のある歩行者空間の形成等を進めるものであり、これにより地域の課題を解消するとともに、大阪の都市再生に寄与することを目的とするものである。

1.2.4 事業計画策定の経緯

本事業で建替を行う阿部野橋ターミナルビル旧館は、近鉄百貨店阿倍野本店として1937年の開業以来、近鉄沿線や南大阪のにぎわいの中心として、多くの顧客に親しまれてきた、近鉄百貨店の旗艦店である。

旧館においては百貨店部分の増築を繰り返し、1998年には新館として阿部野橋ターミナルビル増築工事が竣工し、現在の状況に至っている。旧館部分については、度重なる増築の結果、現状はエレベーターやエスカレーター等が最適に配置されておらず、百貨店のお客様にとって分かりにくい配置となっている。また、建設当初から既に70年近くを経過し、建物躯体、設備もかなり老朽化が進んでいるため、都市再生特別措置法に基づく都市再生緊急整備地域に指定されたことを踏まえ、抜本的対応として、旧館部分をタワー館へ建て替えることを進めることとしたものである。

計画の策定にあたっては、上位計画である大阪市総合計画「大阪市基本計画」(大阪市、平

成 17 年 12 月) や「大阪市都市再生・プロモーションプログラム」(大阪市都市再生・プロモーション本部、平成 19 年 2 月)、「大阪市景観形成推進計画」(大阪市、平成 19 年 3 月)等の構想に加え、計画地区の南側に隣接する区域内的の町会、商店会、地元企業が集まって結成されたあべのまちづくり構想研究会によって提言された「あべのまちづくり構想」(あべのまちづくり構想研究会、平成 16 年 5 月)との整合を図り、歩行者空間の充実、回遊動線の強化、にぎわいのあるターミナル空間の形成、大阪のシンボルや顔といえる都市景観や緑の創出といった効果を期待している。

1.2.5 事業の内容

(1) 位置

事業計画地が位置する阿倍野周辺は、近畿日本鉄道株式会社(以下、「近鉄」という。)の南大阪線、大阪市営高速鉄道(以下、「市営地下鉄」という。)の御堂筋線・谷町線、西日本旅客鉄道株式会社(以下、「JR」という。)の大阪環状線・関西本線・阪和線、阪堺電気軌道の上町線の鉄道交差が結節し、1日の乗降客数は約80万人(平成17年)にのぼる大阪の南の玄関口である。

周辺には、商業施設が多く立地し、さらに大阪の観光名所である「天王寺公園」や「四天王寺」が近くに立地する。また、近鉄百貨店をはじめとする大型商業施設、大阪市立美術館などの文化施設、大阪市立大学医学部附属病院や大阪鉄道病院などの医療施設が周辺に立地する。

事業計画地の西側の金塚地区では阿倍野再開発事業により住宅や商業施設の整備が進んでおり、南側の常盤地区では大阪府官舎跡地に商業・業務施設が建設されるなど、周辺において再開発プロジェクトが進んでいる。

事業計画地は阪神高速道路阿倍野入口及び天王寺出口に近接し、高速道路網による広域アクセスにも恵まれた地区である。



図 1.2.1 事業計画地の位置

(2) 規模

本事業の規模は以下に示すとおりである。

- ・延べ面積 : 約 212,000m²
- ・建築物の高さ : 約 300m

なお、方法書での延べ面積は約 210,000 m²であったが、省エネルギーに配慮した仕様の建物外装の採用等により、建築基準法上の規定による延べ面積が変更となった。

(3) 事業の基本計画

本事業は、都市再生事業により、ターミナルビル旧館部分をタワー館へと建て替えるとともに、百貨店機能の増強、また従前の阿倍野地区にはないオフィス機能・宿泊機能の導入による更なる都市機能集積により、阿倍野地区の都市拠点としての魅力向上を目指している。

なお、事業計画地に隣接するターミナルビル新館部分（1988年増築）については、基本的には現状のまま存続することとなる。

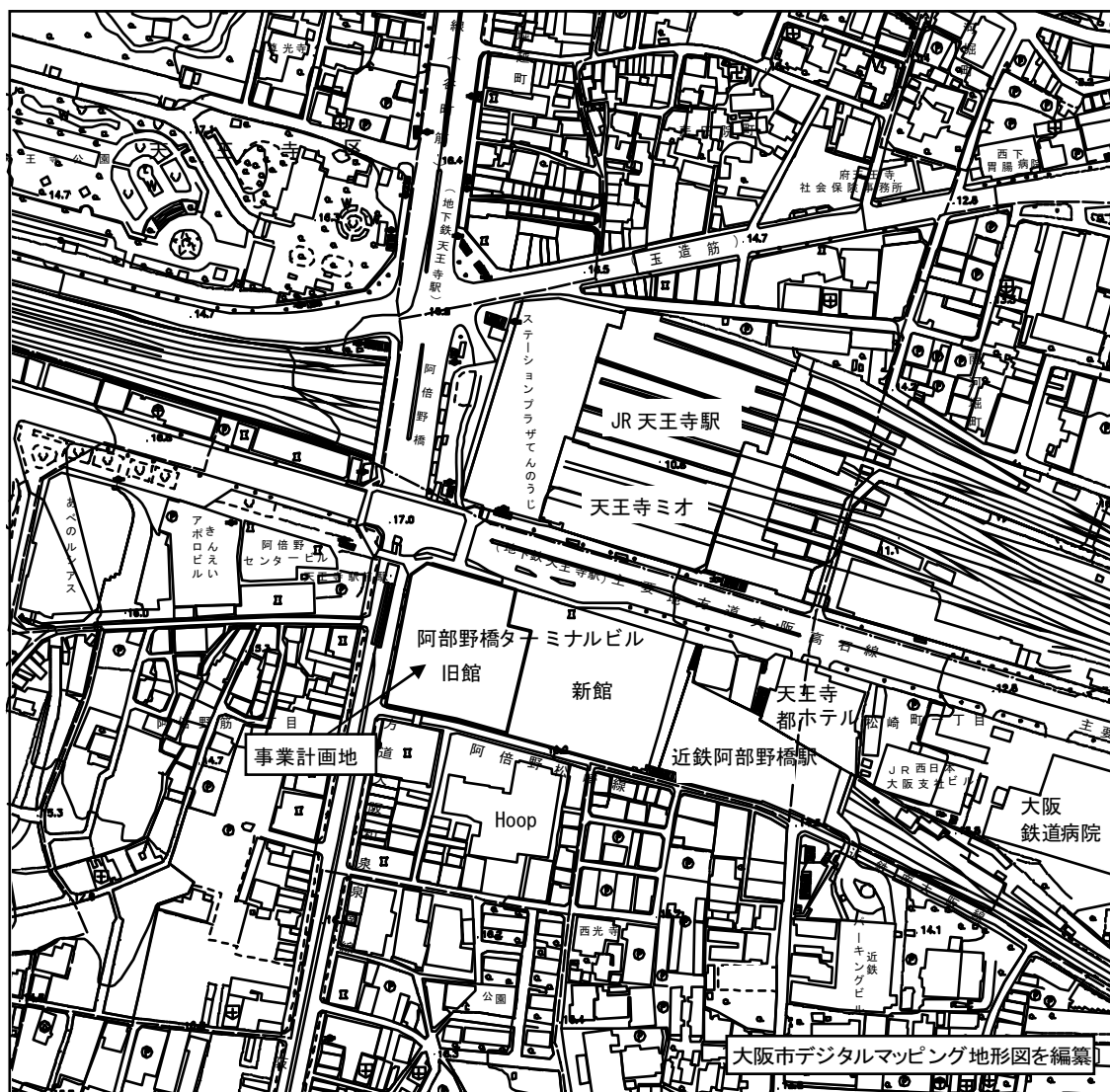


図 1.2.2 事業計画地の位置図

(4) 施設計画

施設計画の概要は表 1.2.1 に示すとおりである。また、計画施設の平面図は図 1.2.3 に、立面図は図 1.2.4 にそれぞれ示すとおりである。事業計画地はタワー館に建て替える旧館部分のみである。

なお、基本設計を進めるにあたり、本事業が周辺環境へ与える影響を低減すべく、38 階機械室のレイアウト変更を行った。また、階数については、建築基準法上の表記としたため、階数の変更を行った。

関係施設としては、新館（既存）及び天王寺都ホテルと近鉄パーキングビルがある。

表 1.2.1 施設計画の概要

事業計画地の概要	位置	大阪市阿倍野区阿倍野筋一丁目1番43号
	敷地面積	約 6,500 m ²
	区域の指定	都市計画区域内（市街化区域）
	地域・地区	商業地域、都市再生特別地区
	防火地域	防火地域
	基準建ぺい率	80%（耐火建築物の場合 100%）
	容積率の最高限度	1,600% （都市再生特別地区の都市計画により最高限度緩和。）
施設の概要	建築面積	約 6,300 m ²
	延べ面積	約 212,000 m ²
	階数	地上62階、塔屋1階、地下6階
	主な用途	百貨店、オフィス、ホテル、美術館、展望台
	建物の高さ	約 300m
	構造	鉄骨鉄筋コンクリート造、鉄骨造
	駐車台数（建替に伴う増加分）	約 400 台 （うち約 200 台は、計画地外の既存駐車場を有効活用。）

注 1) 規模の詳細に関しては未定であるため、想定している規模が最大となる場合を示している。

2) 方法書での延べ面積は約 210,000 m²であったが、省エネルギーに配慮した仕様の建物外装の採用等により、建築基準法上の規定による延べ面積が変更となった。

3) 荷捌き車両・廃棄物収集車両は既存の近鉄百貨店新館地下4階の納品駐車場を利用する。

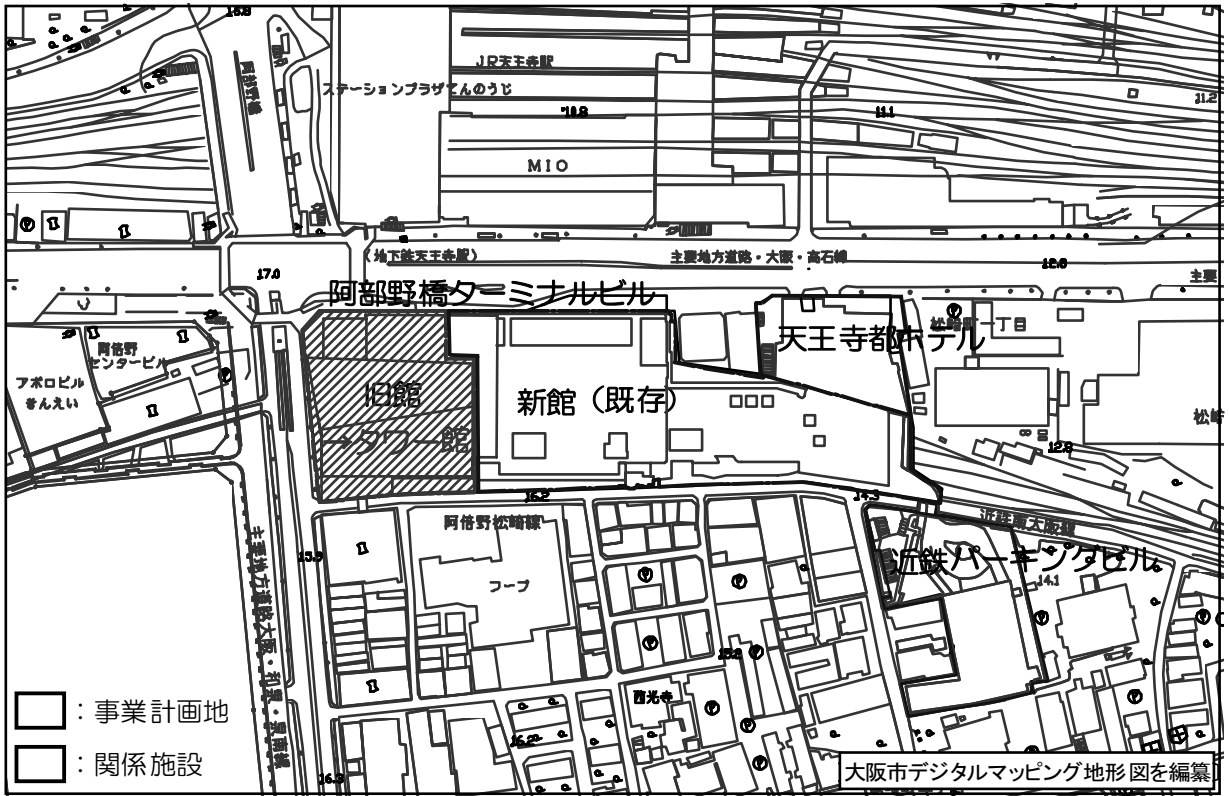


図 1.2.3 計画施設概略平面図

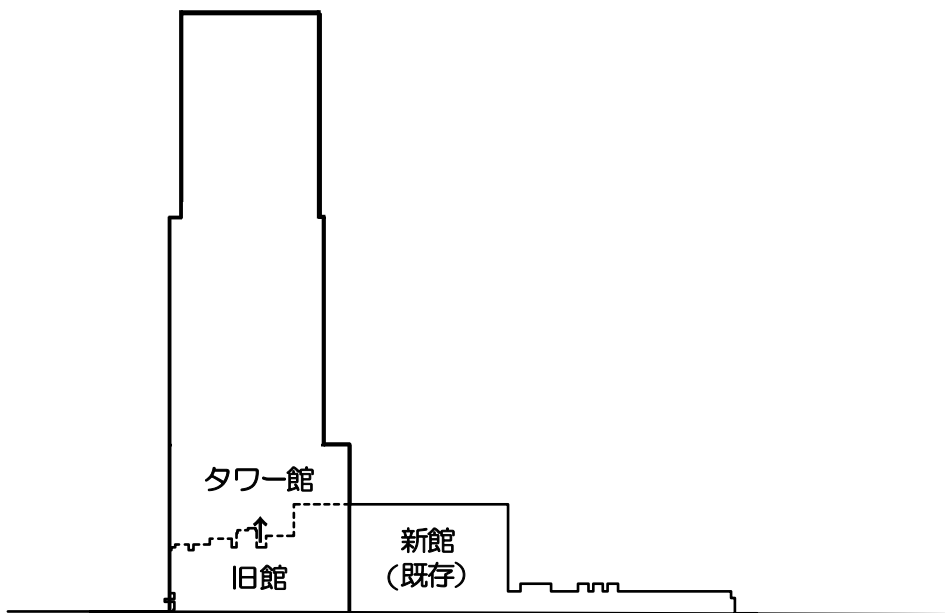
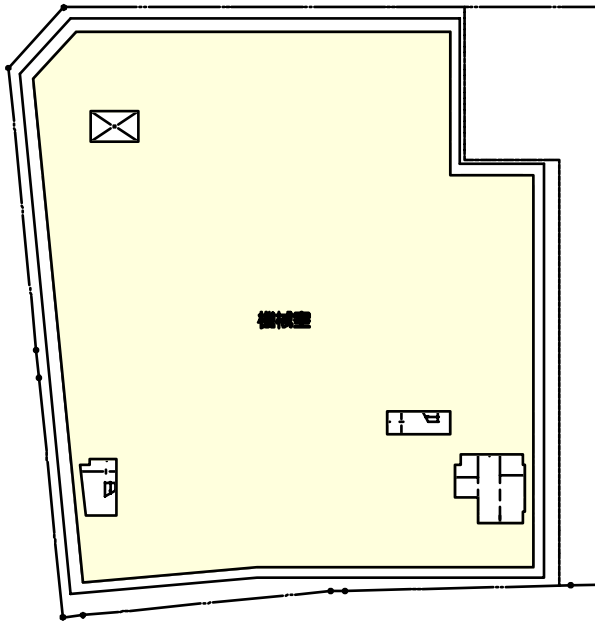
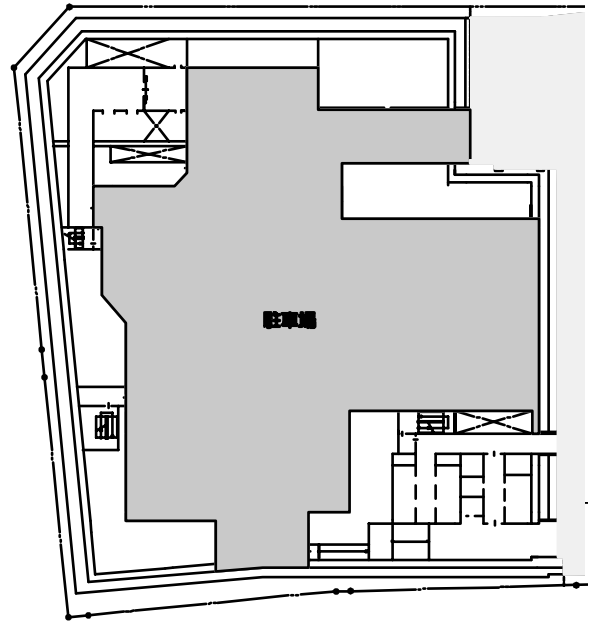


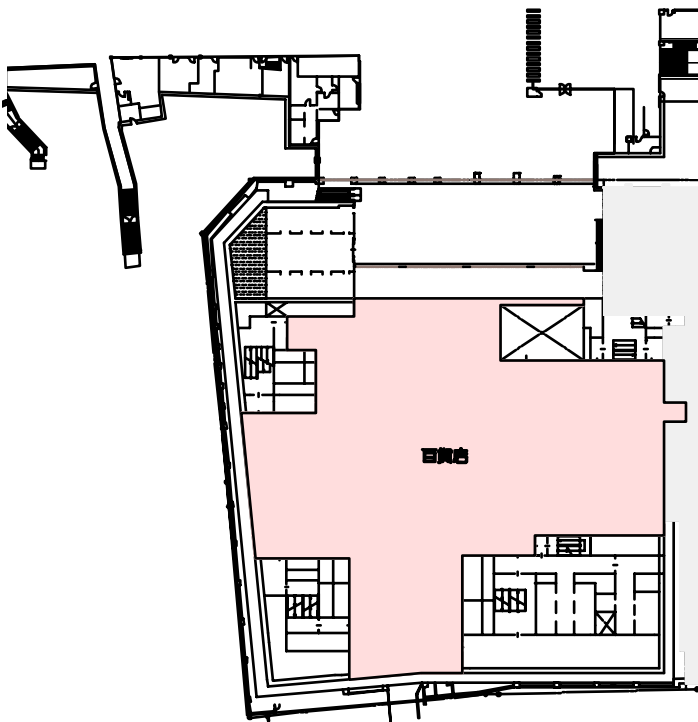
図 1.2.4 計画施設 (阿部野橋ターミナルビル) 概略立面図



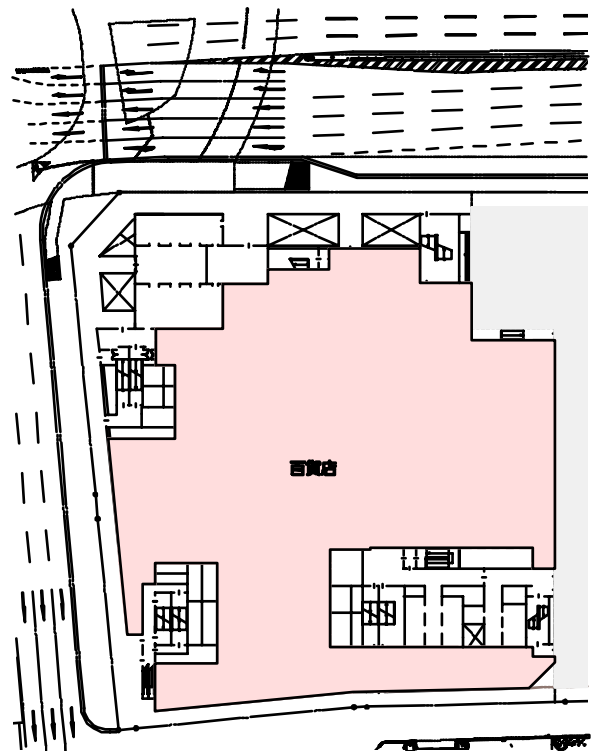
地下6階：機械室



地下5階：駐車場

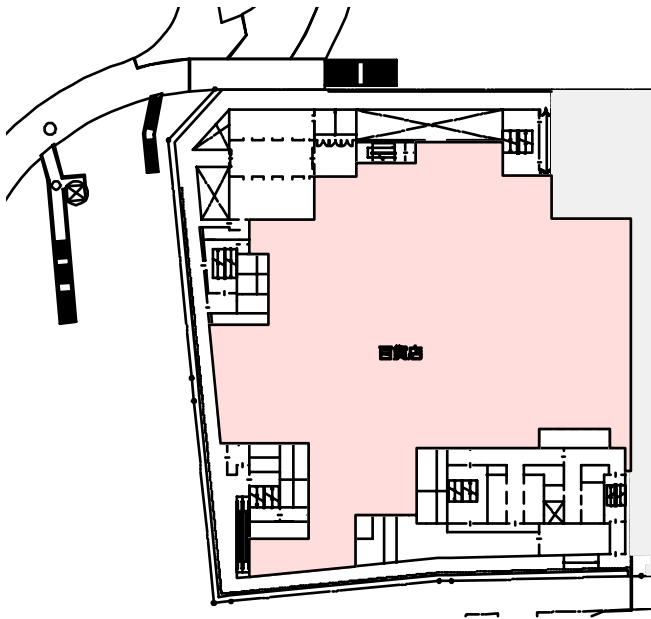


地下1階：百貨店+地下接続階

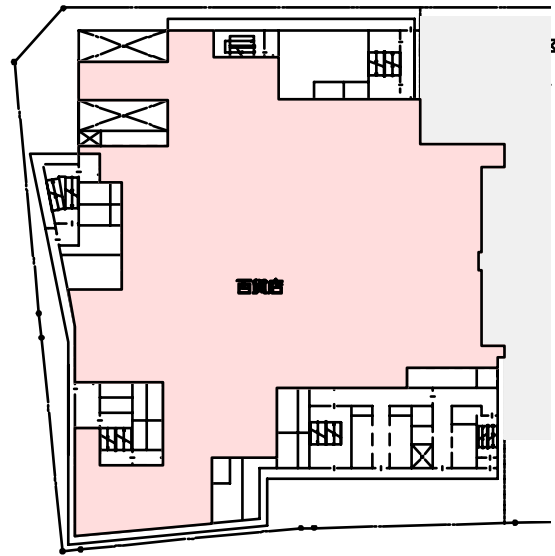


1階：百貨店+アプローチ階

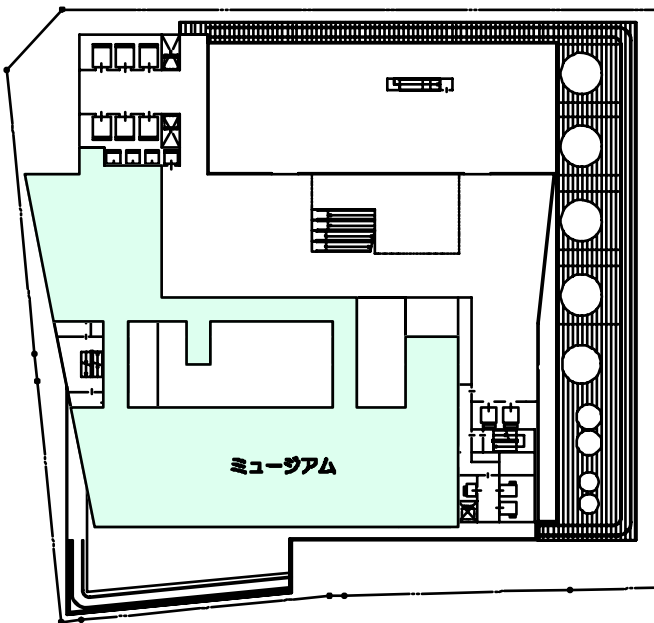
図 1.2.5(1) 代表階平面図 (1)



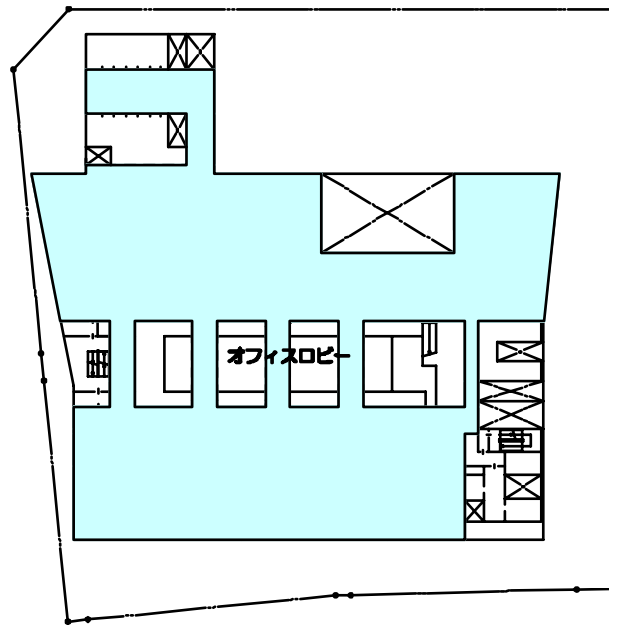
2階：百貨店+デッキ接続階



11階：百貨店基準階

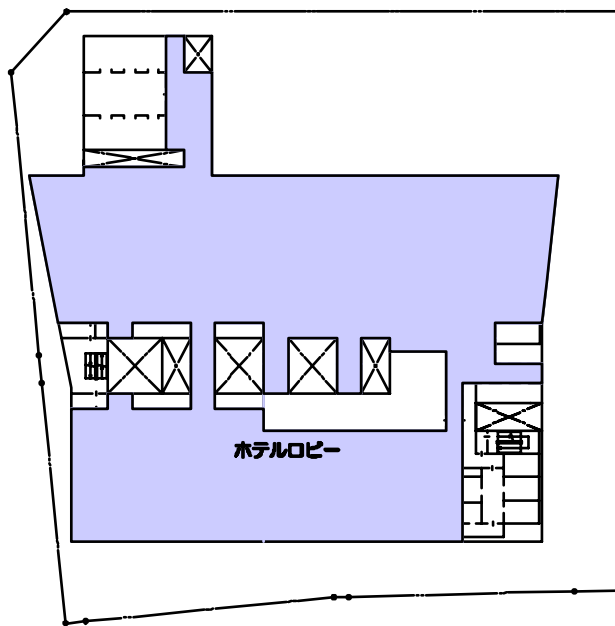


17階：ミュージアム

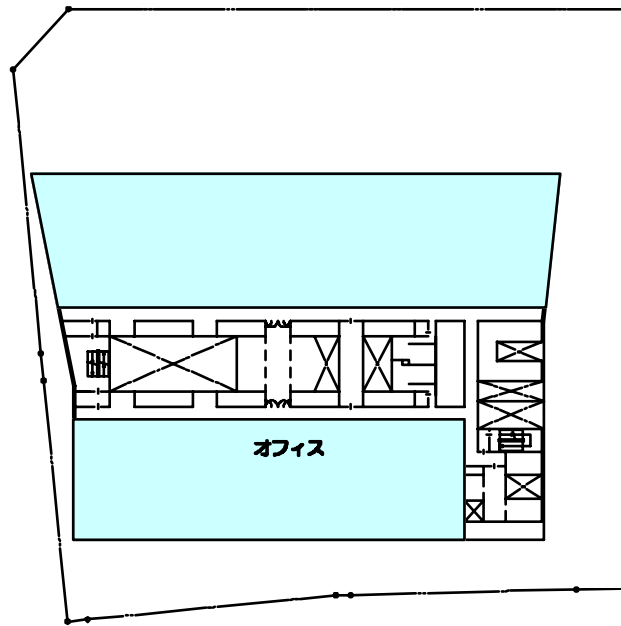


18階：オフィスロビー階

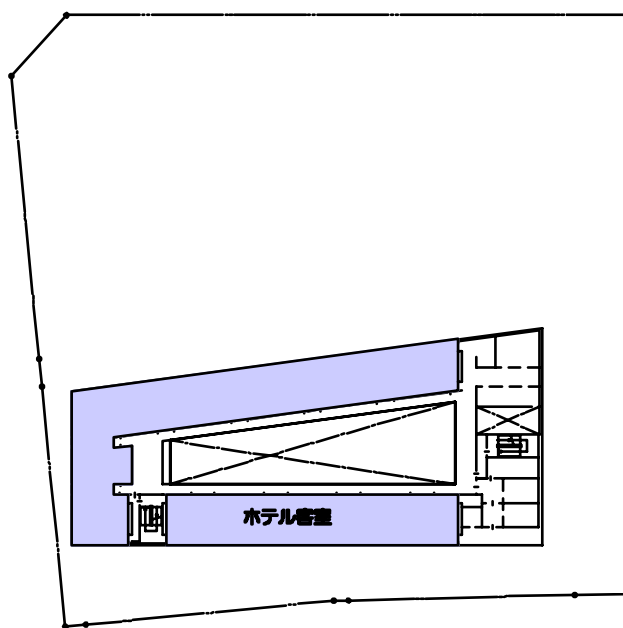
図 1.2.5(2) 代表階平面図 (2)



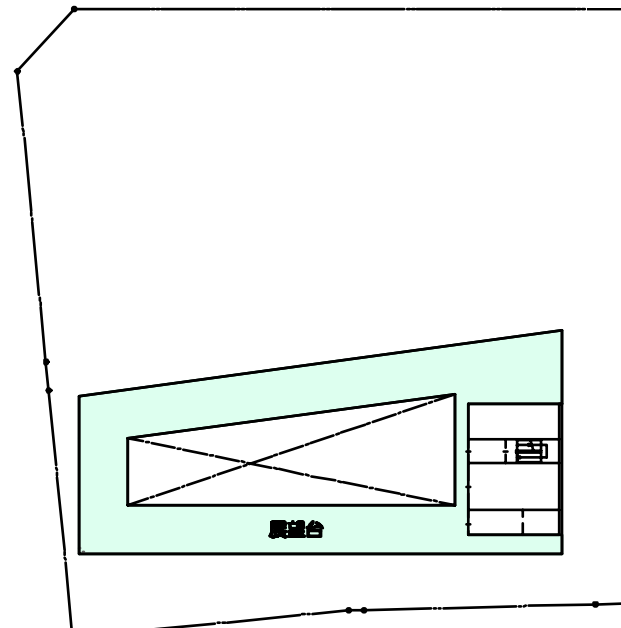
20 階：ホテルロビー階



31 階：オフィス基準階



47 階：ホテル基準階



62 階：展望台

図 1.2.5(3) 代表階平面図 (3)