

阿倍野地区第二種市街地再開発事業の変遷 (資料2)



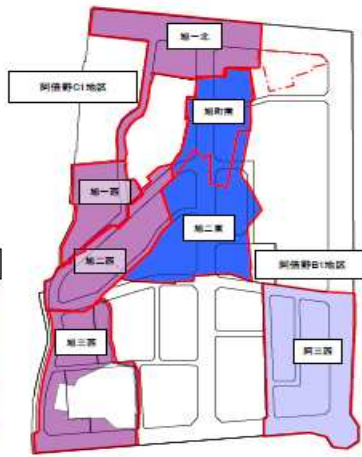
昭和51年 9月27日(当初決定)

B1地区 3.4haの都市計画決定
C1地区 3.8haの都市計画決定



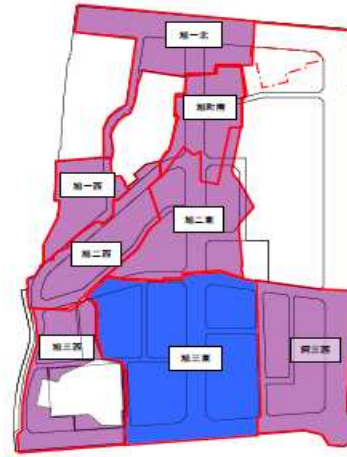
昭和53年11月29日(第1回変更)

C1地区施行区域の拡大 計7.2ha



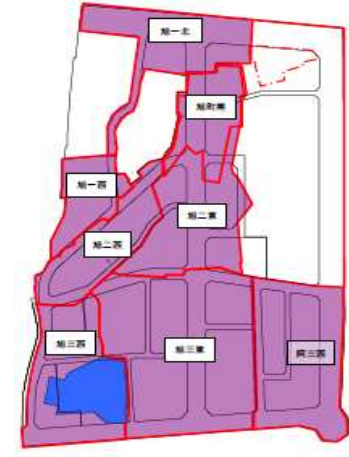
昭和55年 2月25日(第2回変更)

C1地区施行区域の拡大 計11.2ha



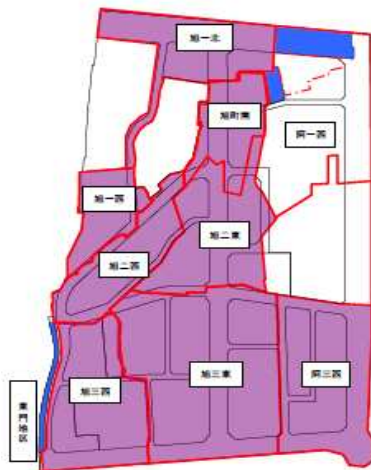
昭和56年 8月 3日(第3回変更)

B1地区とC1地区を統合、一部区域を
編入し、名称を阿倍野地区として決定
計 20.4ha



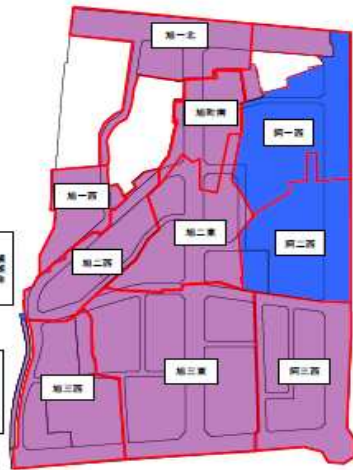
昭和58年 2月28日(第4回変更)

阿倍野地区の施行区域の拡大
21.4ha



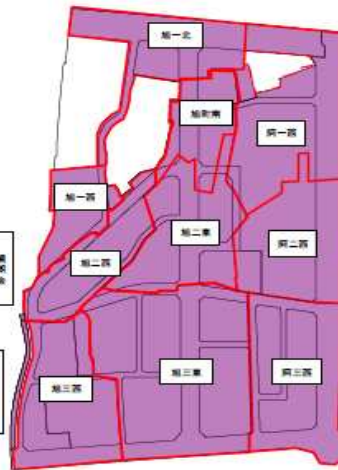
平成 元年 3月 3日(第5回変更)

阿倍野地区の施行区域の拡大
22.4ha



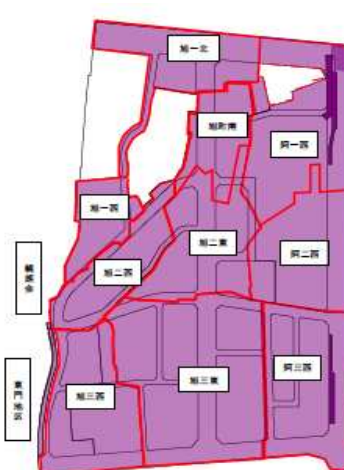
平成 6年 3月16日(第6回変更)

阿倍野地区の施行区域の拡大
28.0ha



平成14年 5月31日(第7回変更)

A1地区内のA2街区における建築面積
及び延床面積の変更、高度利用地区の
変更



平成17年 9月16日(第8回変更)

A1地区内のA1・A2・C2街区における主要
用途、建築物の規模の変更、住宅の目標戸
数等の変更、高度利用地区の変更、公共施
設の追加

- A3東 旧町会名称
- 旧町会境界
- 都市計画区域
- " (B1地区)
- 都市計画編入区域

※ 都市計画区域については第6回変更で確定

阿倍野地区第二種市街地再開発事業施設建築物進捗状況 (資料1)

調書 4 - 、

計画29棟のうち27棟は完成、残る2棟(C2-1棟及びD4-1棟)についても工事着手しており、平成24年度の完成予定

The following table lists the buildings shown in the photographs, organized by their position relative to the central map:

| Building Name | Building Name | Building Name |
|---------------|---------------|---------------|
| 第一住宅 | 相原第二病院 | ハミング |
| マルシェ | ラポア | アスト |
| パンセ | メディックス | ポンテ |
| ルシラス | シャルム | ②①セントレーベ |
| | | ②② フォルサ |
| | | ②③ グラントゥール |
| | | ②④ リーザ |
| | | ②⑤ エトワル |
| | | ②⑥ キューズタウン |
| | | ②⑦ nini |
| C1コーポ | ベルタ | ピアレ |
| クオレ | ドルチェ | セレサ |
| 阿さひ保育園 | ベレーザ | ステラ |

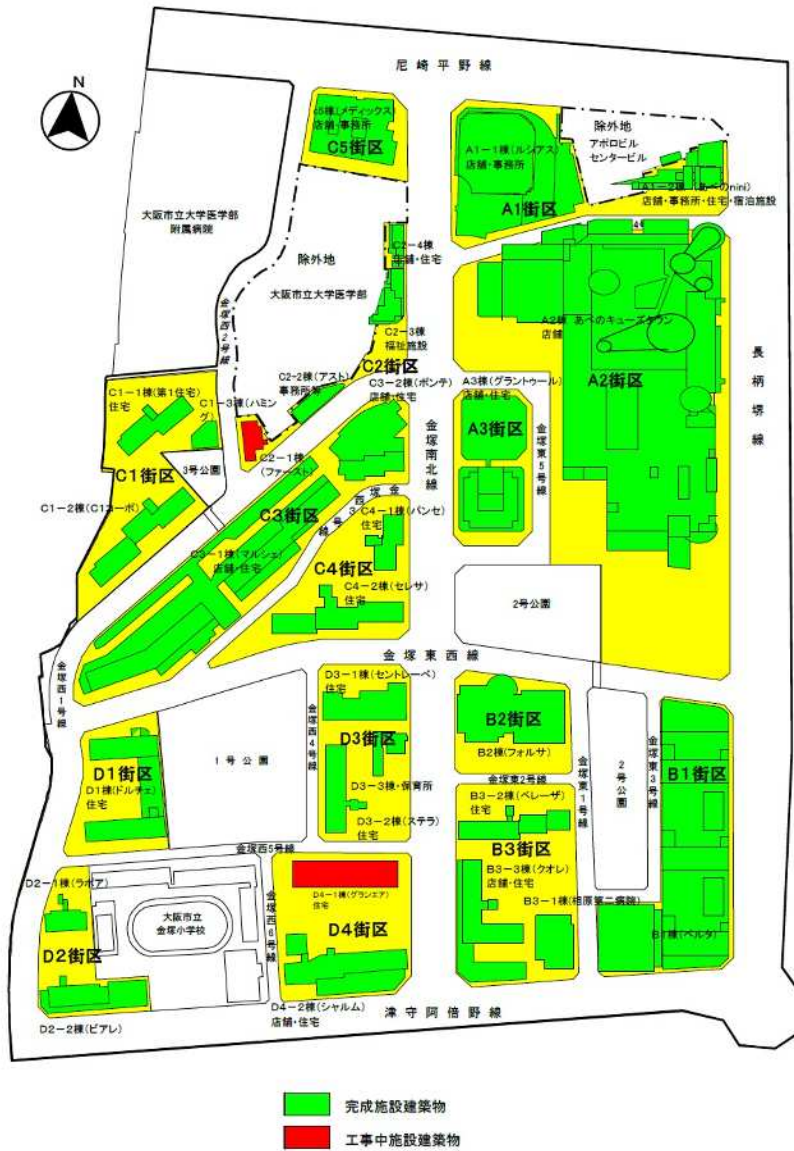
阿倍野地区第二種市街地再開発事業施設建築物進捗状況 (資料2)

調書 4 -

計画29棟のうち27棟は完成、残る2棟(C2-1棟及びD4-1棟)についても工事着手しており、平成24年度の完成予定

施設建築物の概要

| 街区 | 棟名 | (㎡) 敷地面積 | (㎡) 建築面積 | (㎡) 延床面積 | 構造 | 主要用途 | 工事完成日 (工事完了公告) |
|----|----------------------|-------------|-------------|-------------|-----------------|-----------------------------|------------------------------|
| A1 | A1-1棟 (あべのルシアス) | 7,073 | 5,804 | 68,287 | SRC・地上16F地下5F | 店舗、事務所 | H10. 9. 15 (H10. 12. 1) |
| | A1-2棟 (あべのnini) | 2,718 | 2,278 | 26,003 | SRC・地上24F地下2F | 店舗、事務所、 住宅、宿泊施設 | H24. 1. 23 (H24. 1. 31) |
| A2 | A2棟 (あべのキューズタウン) | 37,803 | 32,984 | 183,730 | S一部SRC・地上6F地下2F | 店舗 | H23. 3. 24 (H23. 3. 30) |
| A3 | A3棟 (あべのグラントウール) | 5,279 | 3,977 | 56,484 | RC・地上40F地下1F | 住宅、店舗 | H 16. 7. 31 (H 16. 9. 30) |
| B1 | B1棟 (あべのベルタ) | 10,585 | 9,707 | 101,244 | SRC・地上17F地下4F | 住宅、店舗、事務所、体育 館、福祉施設、医療施設 | S61. 1. 14 (S62. 9. 3) |
| B2 | B2棟 (あべのフォルサ) | 5,001 | 3,043 | 12,574 | SRC・地上7F | 文化施設、事務所 | H16. 1. 31 |
| B3 | B3-1棟 (相原第2病院) | 1,332 | 846 | 5,325 | RC・地上7F地下1F | 医療施設 | S58. 3. 31 (S58. 8. 10) |
| | B3-2棟 (あべのベレーザ) | 3,911 | 1,396 | 14,985 | SRC・地上14F地下1F | 住宅 | H 8. 3. 31 (H 8. 5. 1) |
| | B3-3棟 (あべのクオレ) | 5,482 | 2,238 | 17,007 | SRC・地上14F地下1F | 住宅、店舗、 事務所、医療施設 | H 4. 9. 15 (H 4. 10. 31) |
| C1 | C1-1棟 (市宮阿倍野第1住宅) | 3,610 | 837 | 9,688 | SRC・地上14F | 住宅 | S57. 10. 31 |
| | C1-2棟 (あべのC1コーポ) | 4,557 | 1,585 | 14,539 | SRC・地上14F地下1F | 住宅 | S59. 5. 31 (S59. 8. 31) |
| | C1-3棟 (ハミング) | 451 | 282 | 751 | RC・地上2F地下1F | 店舗 | S59. 3. 31 (S59. 8. 31) |
| C2 | C2-1棟 (あべのファースト) | 664 | 339 | 3,231 | RC・地上15F | 住宅 | 建設中 |
| | C2-2棟 (あべのアスト) | 490 | 330 | 1,014 | RC・地上3F地下1F | 店舗、事務所 | H 3. 3. 31 (H3. 5. 31) |
| | C2-3棟 (あべのエトワル) | 1,421 | 1,048 | 6,149 | RC・地上8F | 福祉施設 | H20. 2. 14 (H20. 2. 20) |
| | C2-4棟 (あべのリーザ) | 406 | 321 | 1,810 | RC・地上8F | 住宅、店舗 | H19. 12. 5 (H19. 12. 5) |
| C3 | C3-1棟 (あべのマルシェ) | 10,886 | 6,903 | 42,952 | SRC・地上14F地下1F | 住宅、店舗 | H 1. 1. 31 (H 1. 8. 31) |
| | C3-2棟 (あべのボンテ) | 2,782 | 1,857 | 12,041 | SRC・地上13F地下1F | 住宅、店舗 | H 7. 8. 31 (H 7. 11. 30) |
| C4 | C4-1棟 (あべのパンセ) | 2,144 | 659 | 6,539 | SRC・地上14F地下1F | 住宅 | H 6. 7. 30 |
| | C4-2棟 (あべのセレサ) | 4,976 | 2,145 | 18,340 | SRC・地上14F地下1F | 住宅 | H 5. 10. 31 (H 5. 11. 30) |
| C5 | C5棟 (あべのメディックス) | 3,644 | 2,337 | 32,123 | SRC・地上13F地下2F | 店舗、事務所 | H 6. 8. 31 (H 7. 1. 11) |
| D1 | D1棟 (あべのドルチェ) | 4,910 | 2,092 | 19,283 | RC一部S造地上14F | 住宅 | H 5. 6. 30 |
| D2 | D2-1棟 (あべのラポア) | 1,355 | 527 | 5,278 | SRC・地上14F | 住宅、店舗 | H 2. 6. 15 (H 2. 7. 16) |
| | D2-2棟 (あべのピアレ) | 3,009 | 1,350 | 9,639 | SRC・地上14F地下1F | 住宅、店舗、事務所 | S63. 3. 31 (S63. 7. 28) |
| D3 | D3-1棟 (あべのセントレーベ) | 3,020 | 1,181 | 12,923 | SRC・地上14F地下1F | 住宅 | H14. 8. 30 |
| | D3-2棟 (あべのステラ) | 3,395 | 1,100 | 10,566 | SRC・地上14F | 住宅 | H 8. 6. 30 |
| | D3-3棟 (阿さひ保育園) | 781 | 492 | 980 | RC・地上3F | 保育所 | H 8. 2. 29 (H 8. 5. 1) |
| D4 | D4-1棟 (あべのグランエア) | 3,720 | 1,224 | 18,496 | RC・地上27F地下1F | 住宅 | 建設中 |
| | D4-2棟 (あべのシャルム) | 4,832 | 2,283 | 15,844 | SRC一部RC・地上14F | 住宅、店舗、作業所 | H11. 9. 30 (H11. 10. 15) |



阿倍野地区第二種市街地再開発事業公共施設進捗状況

調査 4 - 、



金塚西 2 号線



金塚西 3 号線



金塚東西線



金塚西 1 号線



金塚西 4 号線



金塚西 5 号線



- 整備済都市計画道路
- 未整備都市計画道路
- 整備済都市計画公園
- 未整備都市計画公園
- 整備予定年度
- 大阪市長塚小学校



阿倍野再開発 1 号公園



阿倍野再開発 2 号公園 (南側一部)



阿倍野再開発 3 号公園



大阪市長塚小学校



金塚南北線



金塚東 1 号線



金塚東 5 号線



金塚西 6 号線

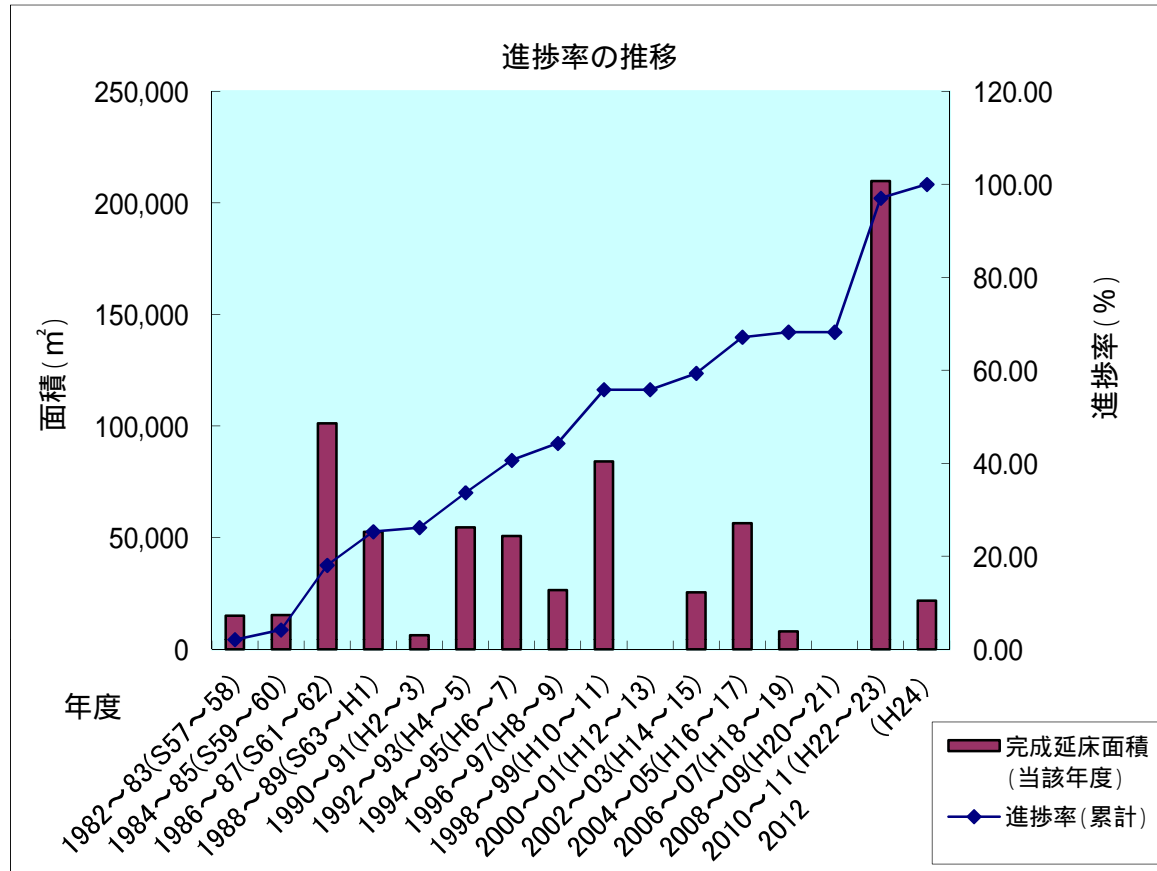


金塚東 2 号線



金塚東 3 号線

事業の進捗状況、今後の進捗の見込み



残事業の内容

- 施設建築物整備・公共施設整備等
 - ・施設建築物(2棟)
 - ・道路(幹線道路3路線等)
- 賃貸床の管理運営

今後のスケジュール(見込み)

- ・平成24年度 施設建築物の建設完了
- ・平成27年度 道路整備完了

事業が遅延した原因とその状況

- ・事業区域が広大でかつ、権利者が多数のため調整に時間を費やし事業の長期化を招いた。特に、事業区域の一部において、関係する権利者から事業計画決定の取消し訴訟が、昭和59年に提訴され平成5年の訴訟取り下げまで約10年もの期間を要した。
- ・バブル経済の崩壊をうけ、社会経済状況の激変による核テナントの撤退等により、大規模商業施設の施設規模や内容等の計画の見直しに期間を要した。

対応と解消の目途及びその根拠

- ・施設建築物の建設については、特定建築者制度を活用し、民間のノウハウの導入を図り、現在は順調に建築工事が進んでいる。
施設建築物29棟のうち、27棟が完成しており、残る2棟についても平成24年度に完成する予定である。

局運営方針等における本事業の位置付け

平成24年度都市整備局運営方針において

2 ムダを徹底的に排除し、成果を意識した行政運営に向けた主な取組

取組項目 …… 阿倍野再開発事業の早期収束

趣旨・目的 …… 天王寺・阿倍野ターミナル周辺地区の活性化と、当事業の多額の収支不足をこれ以上悪化させないために、早期の事業完成を図る。

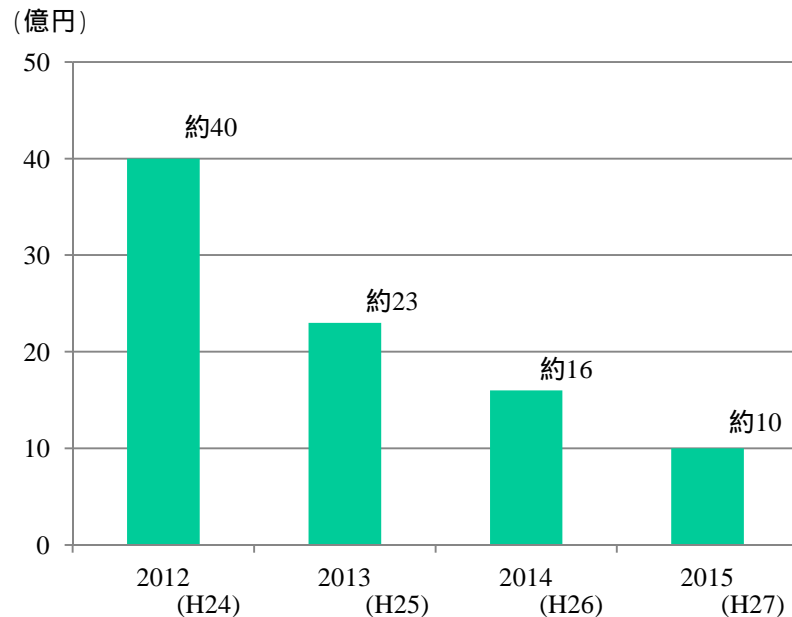
取組の概要 …… 建設している施設建築物については引き続き特定建築者制度を活用し、完成させるとともに、公共施設の整備や保留床の処分を進め、事業の早期収束を図る。

目 標 …… 平成24年度までに29棟全ての施設建築物を完成

平成27年度までに全ての関連公共施設を整備

阿倍野地区第二種市街地再開発事業

今後の事業費の見込み



■ 事業費

- ・ 阿倍野地区市街地再開発事業は、約2,000億円を超える収支不足が見込まれている。収支不足については、税等や財産収入により対応することとしている。
- ・ 経費縮減に努めるとともに、早期の事業収束を図る。
- ・ 全ての施設建築物について平成24年度の完成を図る。
- ・ 全ての公共施設について平成27年度の工事完成予定。

事業費の見込み（資料2）

収支見通し

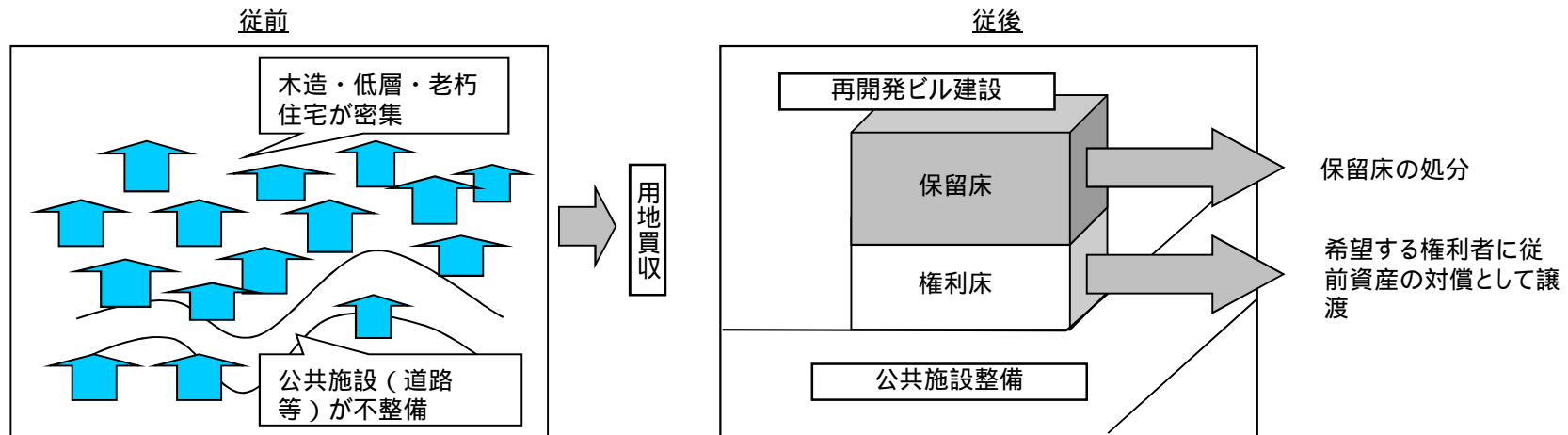
【単位：億円】

| 項 目 | | 金 額 |
|--------|---------|---------|
| 歳 出 | 事業費 | 4,820 |
| | 起債利子 | 1,700 |
| | 起債償還金等 | 4,230 |
| | 計 | 10,750 |
| 歳 入 | 補助金 | 1,880 |
| | 保留床処分金等 | 2,420 |
| | 起債収入等 | 4,230 |
| | 一般会計繰入金 | 190 |
| | 計 | 8,720 |
| 差 引 | | ▲ 2,030 |

（平成24年1月末時点での試算）

保留床とは、

- ・市街地再開発事業の事業費に充当するために、施設建築物に売却することを前提として設ける床である。



特定建築者制度とは、

- ・第二種市街地再開発事業においては、都市再開発法第118条の28第1項の規定に基づき、施行者に代わって施設建築物の建築を行い施設建築物の保留床の全部又は一部を取得する者を選定し、事業を行う制度である。

- ・再開発事業施行者として特定建築者制度を導入するメリット

民間事業者の能力の積極的活用により事業の円滑化が図れる。

民間事業者が自ら施設全体の設計及び建設を行うことで、創意工夫による施設建築物の成立性が大きく高まる。

施設建築物の完成後、特定建築者が保留床の一部又は全部を取得することから、保留床の売却リスクを低減することができる。

(根拠法令)

都市再開発法 第118条の28 (施行者以外の者による施設建築物の建築)

「施行者は、管理処分計画においてその全部又は一部を譲受け予定者が譲り受け、又は賃借り予定者が賃借りするように定められた施設建築物以外の施設建築物について、その建築を他の者に行わせることができる。」

2 (省略)