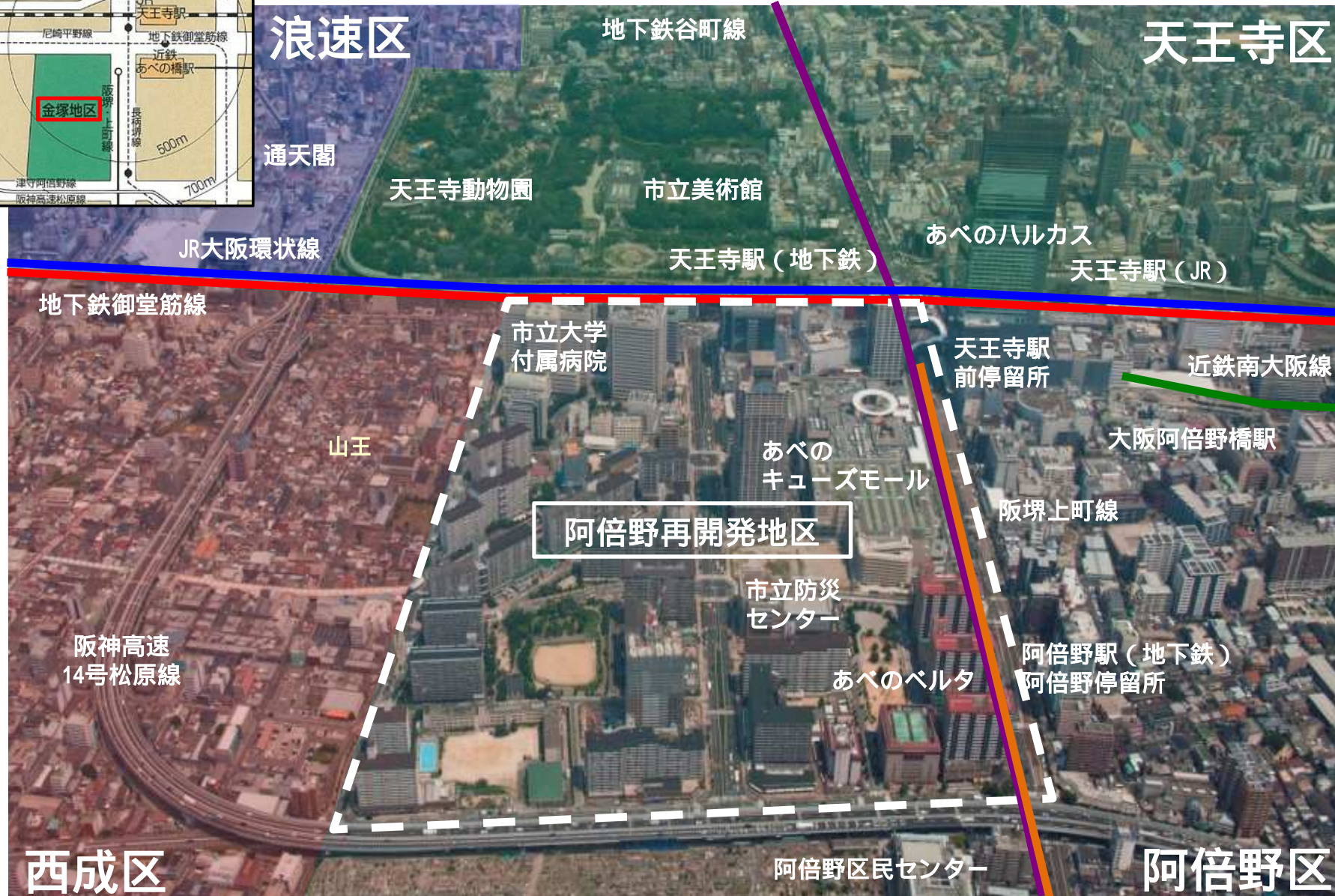


阿倍野再開発事業の経過について

阿倍野再開発地区及びその周辺の状況



目 次

| | ページ番号 | | ページ番号 |
|--------------------------------|-------|--------------------------|-------|
| 1. 阿倍野再開発事業の概要 | | 4. 事業の経過 | |
| 1-1. 阿倍野再開発事業の概要 | 1 | 4-1. 事業年表(1) | 18 |
| 1-2. 施設建築物の概要 | 2 | " (2) | 19 |
| " | 3 | <i>事業着手時の経過</i> | |
| 1-3. 公共施設の概要 | 4 | 4-2. 阿倍野地区で再開発を導入した経過(1) | 20 |
| " | 5 | " (2) | 21 |
| " | 6 | 4-3. 基本構想図及び基本計画図 | 22 |
| 1-4. 継続中の事業 | 7 | 4-4. 事業着手時点の考え方(1) | 23 |
| 2. 事業着手前と現在の比較 | | " (2) | 24 |
| 2-1. 事業着手前の状況 | 8 | <i>長期化と収支悪化を着眼点として</i> | |
| 2-2. 現在の状況 | 9 | 4-5. 全体計画の経過 | 25 |
| 2-3. 航空写真 | 10 | 4-6. 事業計画決定の変遷 | 26 |
| 2-4. 土地利用等の比較 | 11 | 4-7. 資金計画の変遷 | 27 |
| 3. 市街地再開発事業について 事業の制度 | | 4-8. 権利者の状況 | 28 |
| 3-1. 制度の概要 | 12 | 4-9. 用地買収の経過 | 29 |
| 3-2. 事業収支の考え方 (第二種市街地再開発事業) | 13 | 4-10. 用地買収及び保留床処分の実績 | 30 |
| 3-3. 手続きの概要 | 14 | 4-11. A2棟の計画及び経過 | 31 |
| 3-4. 第二種市街地再開発事業実施状況 | 15 | " | 32 |
| 3-5. 制度の改正(1): 特定建築者制度 | 16 | " (全体収支見通しの経過) | 33 |
| " (2): 譲受け撤回制度 | 17 | | |

1 . 阿倍野再開発事業の概要

1-1 . 阿倍野再開発事業の概要

1. 事業目的

本地区は、天王寺・阿倍野ターミナルの南西に位置した高いポテンシャルを持つ地域であるが、商業・住宅等が混在し自然的発展をとげた結果、戦前からの老朽木造建物が密集し、道路・公園等の公共施設が不足していたため、住環境的観点や防災的観点から整備が必要な地域であった。

本事業は、面積約28ha、権利者数3,000人以上を対象に昭和51年度から進めている第二種市街地再開発事業である。土地の高度利用と都市機能の更新を目的に、道路・公園等の公共施設と再開発ビルを総合的に整備して、安全で安心な住みよいまち、賑いと魅力のあるまちの形成を図る事業である。

2. 事業概要

事業の名称

大阪都市計画阿倍野地区第二種市街地再開発事業

施行者

大阪市

施行区域

約28ha

阿倍野区阿倍野筋1、2、3丁目の各一部

阿倍野区旭町1、2、3丁目の各一部

西成区山王1、2、3丁目の各一部

事業期間

昭和51年度～平成29年度（予定）：42年間

事業費

約4,810億円（概算額）

施設建築物

29棟（住宅・店舗・事務所他）

公共施設（都市計画施設）

- ・道路 17路線 [都市計画道路]
- ・公園 3箇所 [都市計画公園]
- ・駐車場 2箇所 [都市計画駐車場]

事業関連施設

- ・阿倍野歩道橋（架け替え）
- ・地下鉄谷町線阿倍野駅接続地下通路



事業概要図（図内の丸番号は、2、3ページを参照）

1-2 . 施設建築物の概要 (計29棟)

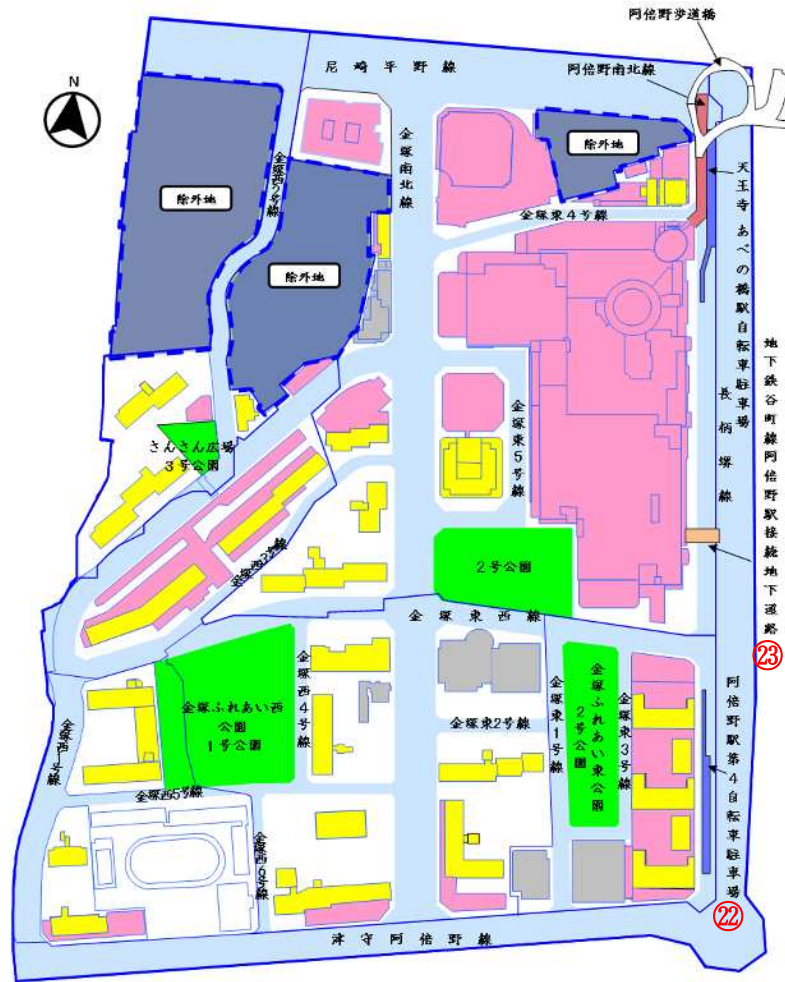
| | | | | | |
|---|---|--|---|---|--|
|  |  |  |  |  |  |
| A1-1棟 あべのルシアス | A1-2棟 あべのrini | A2棟 あべのキューズタウン | A3棟 あべのグラントウール | B1棟 あべのベルタ | B2棟 あべのフォルサ |
|  |  |  |  |  |  |
| B3-1棟 相原第2病院 | B3-2棟 あべのベレーザ | B3-3棟 あべのクオレ | C1-1棟 市営阿倍野第1住宅 | C1-2棟 あべのC1コーポ | C1-3棟 ハミング |
|  |  |  |  |  |  |
| C2-1棟 あべのファースト | C2-2棟 あべのアスト | C2-3棟 あべのエトワル | C2-4棟 あべのリーザ | C3-1棟 あべのマルシェ | C3-2棟 あべのボンテ |
|  |  |  |  |  |  |
| C4-1棟 あべのバンセ | C4-2棟 あべのセレサ | ㊦C5棟 あべのメディックス | ㊦D1棟 あべのドルチェ | ㊦D2-1棟 あべのラポア | ㊦D2-2 あべのピアレ |
|  |  |  |  |  | |
| ㊦D3-1棟 あべのセントレーベ | ㊦D3-2棟 あべのステラ | ㊦D3-3棟 阿さひ保育園 | ㊦D4-1棟 あべのグランエア | ㊦D4-2棟 あべのシャルム | |

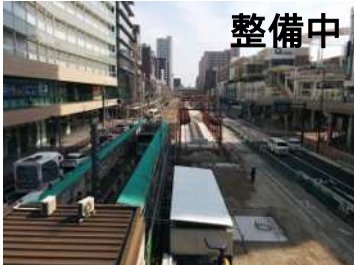








位置は、1ページを参照

1-2 . 施設建築物の概要

| 番号 | 街区 | 名称 | 分類 | 建築者 | 建築物概要 | | | | 主要用途 | | | | 工事完了 公告年月日 | |
|----|----|----------------------|--------------------------|-------------------------------------|-------------|-------------|-------------|------------|---------------------|----|-----|----|-------------------|-----------|
| | | | | | 敷地面積 (㎡) | 建築面積 (㎡) | 延床面積 (㎡) | 住戸数 (戸) | 構造 | 店舗 | 事務所 | 住宅 | | その他 |
| 1 | A1 | A1-1棟 (あべのルシアス) | 管理処分棟 | 大阪市 | 7,073 | 5,804 | 68,287 | | SRC 地上16F地下5F | 店舗 | 事務所 | | | H10.12.1 |
| 2 | | A1-2棟 (あべのnini) | 管理処分棟 | 特定建築者 (COLONS:豊村組特定 建築者共同企業体) | 2,718 | 2,278 | 26,003 | 112 | SRC一部S 地上24F地下2F | 店舗 | 事務所 | 住宅 | 宿泊施設 | H24.1.31 |
| 3 | A2 | A2棟 (あべのキューズタウン) | 管理処分棟 | 特定建築者 (東急不動産) | 37,803 | 32,984 | 183,730 | | S一部SRC 地上6F地下2F | 店舗 | | | | H23.3.30 |
| 4 | A3 | A3棟 (あべのグラントウール) | 管理処分棟 | 大阪市 | 5,279 | 3,977 | 56,484 | 401 | RC 地上40F地下1F | 店舗 | | 住宅 | | H16.9.30 |
| 5 | B1 | B1棟 (あべのベルタ) | 管理処分棟 | 大阪市 | 10,585 | 9,707 | 101,244 | 337 | SRC 地上17F地下4F | 店舗 | 事務所 | 住宅 | 体育館、福祉 施設、医療施設 | S62.9.3 |
| 6 | B2 | B2棟 (あべのフォルサ) | 管理処分棟 (防災中核拠点施設) | 特定建築者 (大阪市) | 5,001 | 3,043 | 12,574 | | SRC 地上7F | | | | 防災中核拠点 | H16.1.31 |
| 7 | B3 | B3-1棟 (相原第2病院) | 管理処分棟 | 大阪市 | 1,332 | 846 | 5,325 | | RC 地上7F地下1F | | | | 医療施設 | S58.8.10 |
| 8 | | B3-2棟 (あべのベレーザ) | 管理処分棟 | 大阪市 | 3,911 | 1,396 | 14,985 | 134 | SRC 地上14F地下1F | | | 住宅 | | H8.5.1 |
| 9 | | B3-3棟 (あべのクオレ) | 管理処分棟 | 大阪市 | 5,482 | 2,238 | 17,007 | 148 | SRC 地上14F地下1F | 店舗 | 事務所 | 住宅 | 医療施設 | H4.10.31 |
| 10 | C1 | C1-1棟 (市営阿倍野第1住宅) | 再開発住宅棟 (市営阿倍野第1住宅) | 大阪市 | 3,610 | 837 | 9,688 | 157 | SRC 地上14F | | | 住宅 | | S57.10.31 |
| 11 | | C1-2棟 (あべのC1コーポ) | 管理処分棟 | 大阪市 | 4,557 | 1,585 | 14,539 | 191 | SRC 地上14F地下1F | | | 住宅 | | S59.8.31 |
| 12 | | C1-3棟 (パミンク) | 管理処分棟 | 大阪市 | 451 | 282 | 751 | | RC 地上2F地下1F | 店舗 | | | | S59.8.31 |
| 13 | C2 | C2-1棟 (あべのファースト) | 管理処分棟 | 特定建築者 (東レ建設) | 664 | 339 | 3,231 | 42 | RC 地上15F | | | 住宅 | | H25.2.22 |
| 14 | | C2-2棟 (あべのアスト) | 管理処分棟 | 大阪市 | 490 | 330 | 1,014 | | RC 地上3F地下1F | 店舗 | 事務所 | | | H3.5.31 |
| 15 | | C2-3棟 (あべのエトワル) | 管理処分棟 | 特定建築者 (トニリ産業) | 1,421 | 1,048 | 6,149 | | RC 地上8F | | | | 福祉施設 | H20.2.20 |
| 16 | | C2-4棟 (あべのリーザ) | 管理処分棟 | 特定建築者 (東レ建設) | 406 | 321 | 1,810 | 48 | RC 地上8F | 店舗 | | 住宅 | | H19.12.5 |
| 17 | C3 | C3-1棟 (あべのマルシェ) | 管理処分棟 | 大阪市 | 10,886 | 6,903 | 42,952 | 300 | SRC 地上14F地下1F | 店舗 | | 住宅 | | H1.8.31 |
| 18 | | C3-2棟 (あべのボンテ) | 管理処分棟 | 大阪市 | 2,782 | 1,857 | 12,041 | 66 | SRC 地上13F地下1F | 店舗 | | 住宅 | | H7.11.30 |
| 19 | C4 | C4-1棟 (あべのパンセ) | 再開発住宅棟 (市営阿倍野第3住宅1号館) | 特定建築者 (大阪市) | 2,144 | 659 | 6,539 | 96 | SRC 地上14F地下1F | | | 住宅 | | H6.7.30 |
| 20 | | C4-2棟 (あべのセレサ) | 管理処分棟 | 大阪市 | 4,976 | 2,145 | 18,340 | 153 | SRC 地上14F地下1F | | | 住宅 | | H5.11.30 |
| 21 | C5 | C5棟 (あべのメディックス) | 管理処分棟 | 大阪市 | 3,644 | 2,337 | 32,123 | | SRC 地上13F地下2F | 店舗 | 事務所 | | | H7.1.11 |
| 22 | D1 | D1棟 (あべのドルチェ) | 管理処分棟 | 特定建築者 (大阪市住宅供給公社) | 4,910 | 2,092 | 19,283 | 193 | SRC 地上14F | | | 住宅 | | H5.6.30 |
| 23 | D2 | D2-1棟 (あべのラポア) | 再開発住宅棟 (市営阿倍野第2住宅2号館) | 大阪市 | 1,355 | 527 | 5,278 | 78 | SRC 地上14F | 店舗 | | 住宅 | | H2.7.16 |
| 24 | | D2-2棟 (あべのピアレ) | 再開発住宅棟 (市営阿倍野第2住宅1号館) | 大阪市 | 3,009 | 1,350 | 9,639 | 96 | SRC 地上14F地下1F | 店舗 | 事務所 | 住宅 | | S63.7.28 |
| 25 | D3 | D3-1棟 (あべのセントレーベ) | 管理処分棟 | 特定建築者 (大阪市住宅供給公社) | 3,020 | 1,181 | 12,923 | 108 | SRC 地上14F地下1F | | | 住宅 | | H14.8.30 |
| 26 | | D3-2棟 (あべのステラ) | 再開発住宅棟 (市営阿倍野第4住宅1号館) | 特定建築者 (大阪市) | 3,395 | 1,100 | 10,566 | 130 | SRC 地上14F | | | 住宅 | | H8.6.30 |
| 27 | | D3-3棟 (阿さひ保育園) | 管理処分棟 | 大阪市 | 781 | 492 | 980 | | RC 地上3F | | | | 保育所 | H8.5.1 |
| 28 | D4 | D4-1棟 (あべのグランエア) | 管理処分棟 | 特定建築者 (三井不動産 レジデンシャル) | 3,720 | 1,224 | 18,496 | 194 | RC 地上27F地下1F | | | 住宅 | | H25.3.1 |
| 29 | | D4-2棟 (あべのシャルム) | 管理処分棟 | 大阪市 | 4,832 | 2,283 | 15,844 | 146 | SRC 地上14F | 店舗 | | 住宅 | 作業所 | H11.10.15 |
| 計 | | | | | 140,237 | 91,165 | 727,825 | 3,130 | | | | | | |

主な公共施設



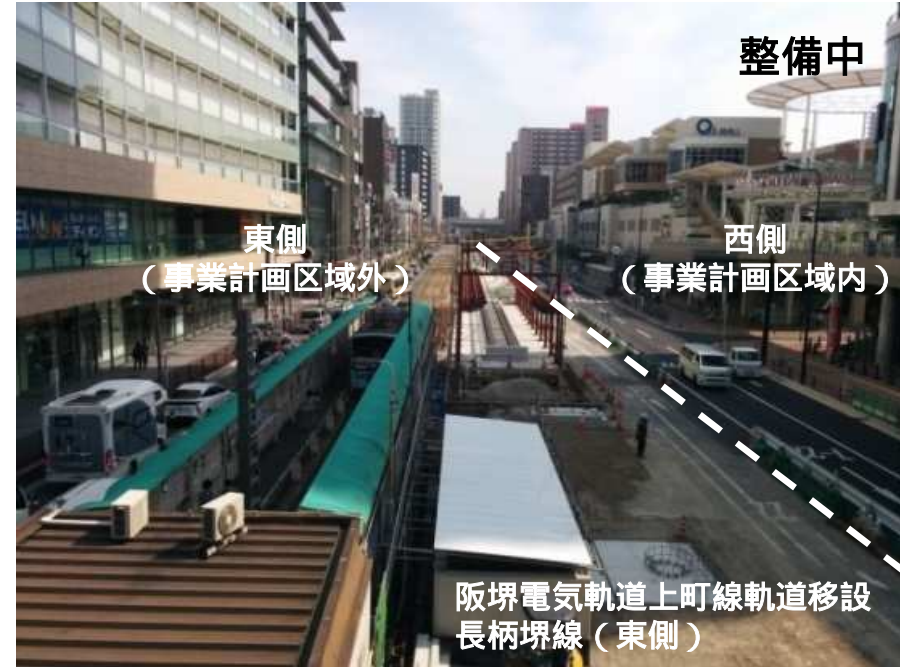
| | | |
|---|--|---|
|  <p>整備中</p> |  <p>整備中</p> |  |
| <p>長柄塚線</p> | <p>尼崎平野線</p> | <p>津守阿倍野線</p> |
|  |  |  |
| <p>金塚南北線</p> | <p>金塚東西線</p> | <p>阿倍野南北線</p> |
|  |  |  |
| <p>阿倍野再開発2号公園</p> | <p>②阿倍野駅第4自転車駐車場</p> | <p>③地下鉄谷町線阿倍野駅接続地下通路</p> |

1-3 . 公共施設の概要

| 区分 | 番号 | 名称 | 種別 | 計画幅員 | 延長 | 整備年度 | 備考 | | |
|-----|----|------------------|-------|--------|--------------|------------------------|------------------------|------|----------|
| 道路 | 1 | 長柄堺線 | 幹線街路 | 40m | 約620m | 整備中 (H29予定) | 都市計画道路 (S21.5.22当初決定) | | 既設道路の拡幅 |
| | 2 | 尼崎平野線 | 幹線街路 | 40m | 約390m | 整備中 (H28予定) | " (S21.5.22当初決定) | | " |
| | 3 | 津守阿倍野線 | 幹線街路 | 25m | 約480m | H27 | " (S21.5.22当初決定) | | " |
| | 4 | 金塚南北線 | 幹線街路 | 30m | 約590m | H19 | " (S56.7.22当初決定) | | 新設 |
| | 5 | 金塚東西線 | 区画街路 | 16m | 約450m | H25 | " (S51.10.14当初決定) | | " |
| | 6 | 金塚西1号線 | 区画街路 | 16m | 約560m | H18 | " (S51.10.14当初決定) | | " |
| | 7 | 金塚西2号線 | 区画街路 | 12m | 約280m | H11 | " (S51.10.14当初決定) | | " |
| | 8 | 金塚西3号線 | 区画街路 | 8m | 約200m | H17 | " (S56.7.30当初決定) | | " |
| | 9 | 金塚西4号線 | 区画街路 | 8m | 約120m | H11 | " (S56.7.30当初決定) | | " |
| | 10 | 金塚西5号線 | 区画街路 | 8m | 約240m | H17 | " (S56.7.30当初決定) | | " |
| | 11 | 金塚西6号線 | 区画街路 | 8m | 約100m | H17 | " (S56.7.30当初決定) | | " |
| | 12 | 金塚東1号線 | 区画街路 | 12m | 約200m | S61 | " (S51.10.14当初決定) | | " |
| | 13 | 金塚東2号線 | 区画街路 | 8m | 約80m | H16 | " (S56.7.30当初決定) | | " |
| | 14 | 金塚東3号線 | 区画街路 | 8m | 約170m | S61 | " (S51.10.14当初決定) | | " |
| | 15 | 金塚東4号線 | 区画街路 | 8m | 約190m | H23 | " (H6.3.16当初決定) | | " |
| | 16 | 金塚東5号線 | 区画街路 | 12m | 約230m | H15 | " (H6.3.16当初決定) | | " |
| | 17 | 阿倍野南北線 | 特殊街路 | 8m | 約100m | H23 | " (H17.9.16当初決定) | | " (地下通路) |
| 区分 | 番号 | 名称 | 種別 | 面積 | | 整備年度 | 備考 | | |
| 公園 | 18 | 阿倍野再開発1号公園 | 近隣公園 | 約1.0ha | 合計 約2.2ha | H15 | 都市計画公園 (S42.12.28当初決定) | | - |
| | 19 | 阿倍野再開発2号公園 | 近隣公園 | 約1.1ha | | H25 | " (S51.10.14当初決定) | | - |
| | 20 | 阿倍野再開発3号公園 | 街区公園 | 約0.1ha | | S61 | " (S51.10.14当初決定) | | - |
| 区分 | 番号 | 名称 | 面積 | | 整備年度 | 備考 | | | |
| 駐車場 | 21 | 天王寺・あべの橋駅自転車駐車場 | 約690㎡ | | H22 | 都市計画駐車場 (H17.9.16当初決定) | | 地下1層 | |
| | 22 | 阿倍野駅第4自転車駐車場 | 約660㎡ | | H22 | " (H17.9.16当初決定) | | 地下1層 | |
| 区分 | 番号 | 名称 | 面積 | | 整備年度 | 備考 | | | |
| その他 | 23 | 地下鉄谷町線阿倍野駅接続地下通路 | | | H25 | - | | 新設 | |
| | 24 | 阿倍野歩道橋 | | | H25 | - | | 架け替え | |

事業計画区域外の施設

(事業計画区域は、26ページを参照)



1-4 . 継続中の事業（平成28年6月現在）

阿倍野再開発事業は、
残す公共施設の整備をもって、**平成29年度（平成30年3月）**に完了予定



尼崎平野線



長柄堺線

公共施設の整備

- 都市計画道路尼崎平野線
 - ・中央分離帯及び上下一車線の整備（平成28年 6月完了予定）
- 都市計画道路長柄堺線
 - ・阪堺電気軌道上町線の軌道移設（平成29年 12月完了予定）
 - ・東側の歩道・車道整備（平成30年 3月完了予定）
- 整備が完了した道路
 - ・道路管理者（建設局）へ管理引継ぎ
（整備が完了した道路：平成29年度）
（外周2路線：整備完了後、順次実施）

（参考）

未処分保留床

未処分保留床 計21区画
（あべのメディックス：13区画、あべのベルタ：8区画）
6区画については、保健所等が一時使用中

保留床の賃貸

- あべのルシアス**
- ・賃貸借契約相手方；㈱きんえい
 - ・平成10年12月より賃貸期間20年間、以降3年ごとに自動更新
（収支計画は平成75年度まで賃料収入を計上）
- あべのキューズタウン**
- ・賃貸借契約相手方；東急不動産㈱
 - ・平成23年4月より20年間、以降3年ごとに自動更新
（収支計画は平成52年度まで賃料収入を計上）



あべのルシアス



あべのキューズタウン

