

3 事業着手前と現在のまちの状況



事業着手時

[参考：大阪市都市整備局（昭和62年）『阿倍野B1地区完成記念』]



現在

[参考：google map]

(事業着手前)



旭二東



阿一西



旭二西



旭三東



阿三西



[参考: 『なつかしの金塚』]

(現在)

町会名称	略称
阿倍野筋一丁目西町会	阿一西
〃 二丁目西町会	阿二西
〃 三丁目西町会	阿三西
旭町南町会	旭町南
〃 一丁目北町会	旭一北
〃 一丁目西町会	旭一西
〃 二丁目東町会	旭二東
〃 二丁目西町会	旭二西
〃 三丁目東町会	旭三東
〃 三丁目西町会	旭三西

旭二東



阿一西



旭二西



旭三東



阿三西



4 施設建築物の整備一覧

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 (㎡)	住宅戸数 (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 (COLORS・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 (ハミツク)	管理処分棟	大阪市	451	282	751		RC 地上2F地下1F	店舗				S59.8.31
13		C2-1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	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 (トヨタ産業)	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 (あべのバンセ)	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 (あべのセラサ)	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 (あべのラボア)	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 レジテツシャル)	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						

					
A1-1棟 あべのルシアス	A1-2棟 あべのnini	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 あべのポンテ
					
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	

5 公共施設の整備一覧

区分	番号	名称	種別	計画幅員	延長	整備年度	備考	
道路	1	長柄塚線	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	H28	" (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	

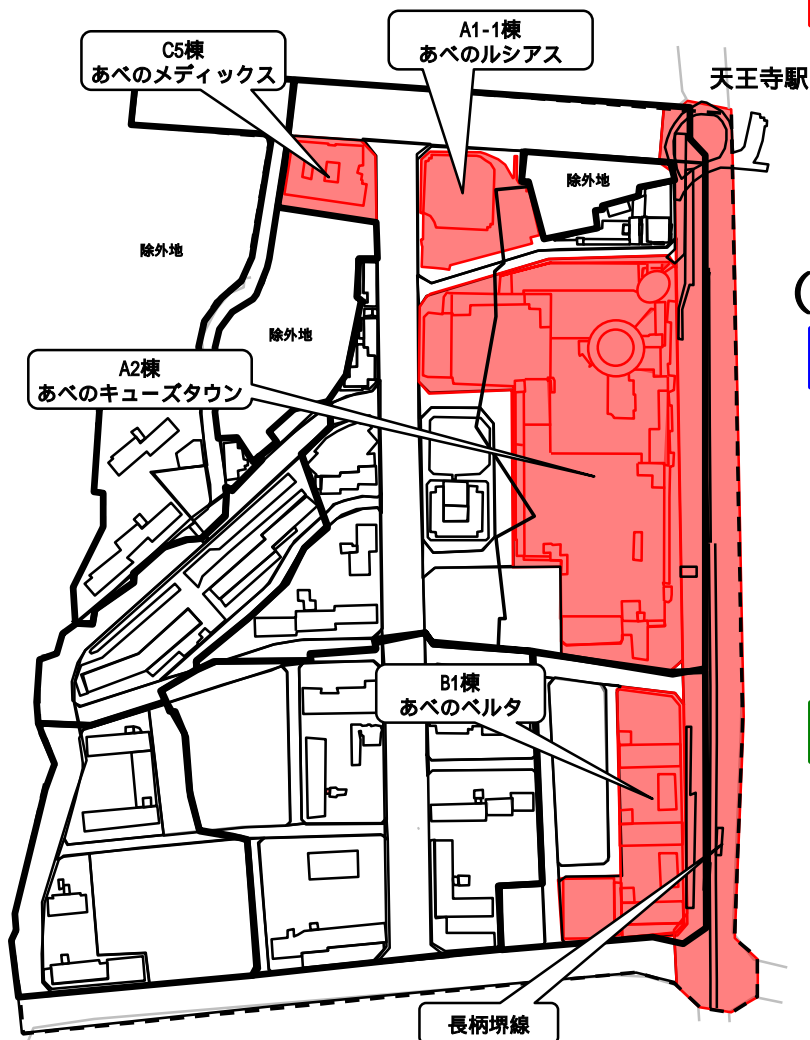
					
長柄堀線	尼崎平野線	津守阿倍野線	金塚南北線	金塚東西線	金塚西1号線
					
金塚西2号線	金塚西3号線	金塚西4号線	金塚西5号線	金塚西6号線	金塚東1号線
					
金塚東2号線	金塚東3号線	金塚東4号線	金塚東5号線	阿倍野南北線	阿倍野再開発1号公園
					
阿倍野再開発2号公園	阿倍野再開発3号公園	②天王寺・あべの橋駅 自転車駐車場	②阿倍野駅第4自転車駐車場	③地下鉄谷町線阿倍野駅 接続地下通路	④阿倍野歩道橋

6 継続中の事業（平成29年1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**に完了予定



長柄堺線



公共施設の整備

都市計画道路長柄堺線

- ・ 阪堺電気軌道上町線の旧軌道撤去
 - ・ 西側車道の整備
- 整備が完了した道路
- ・ 道路管理者（建設局）へ管理引継ぎ

（参考）

未処分保留床

未処分保留床 計14区画
（あべのメディックス：6区画、あべのベルタ：8区画）
7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；株式会社きんえい
 - ・ 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（収支計画上は平成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；東急不動産株式会社
 - ・ 平成23年4月より20年間、以降3年ごとに自動更新（収支計画上は平成52年度まで賃料収入を計上）



あべのルシアス

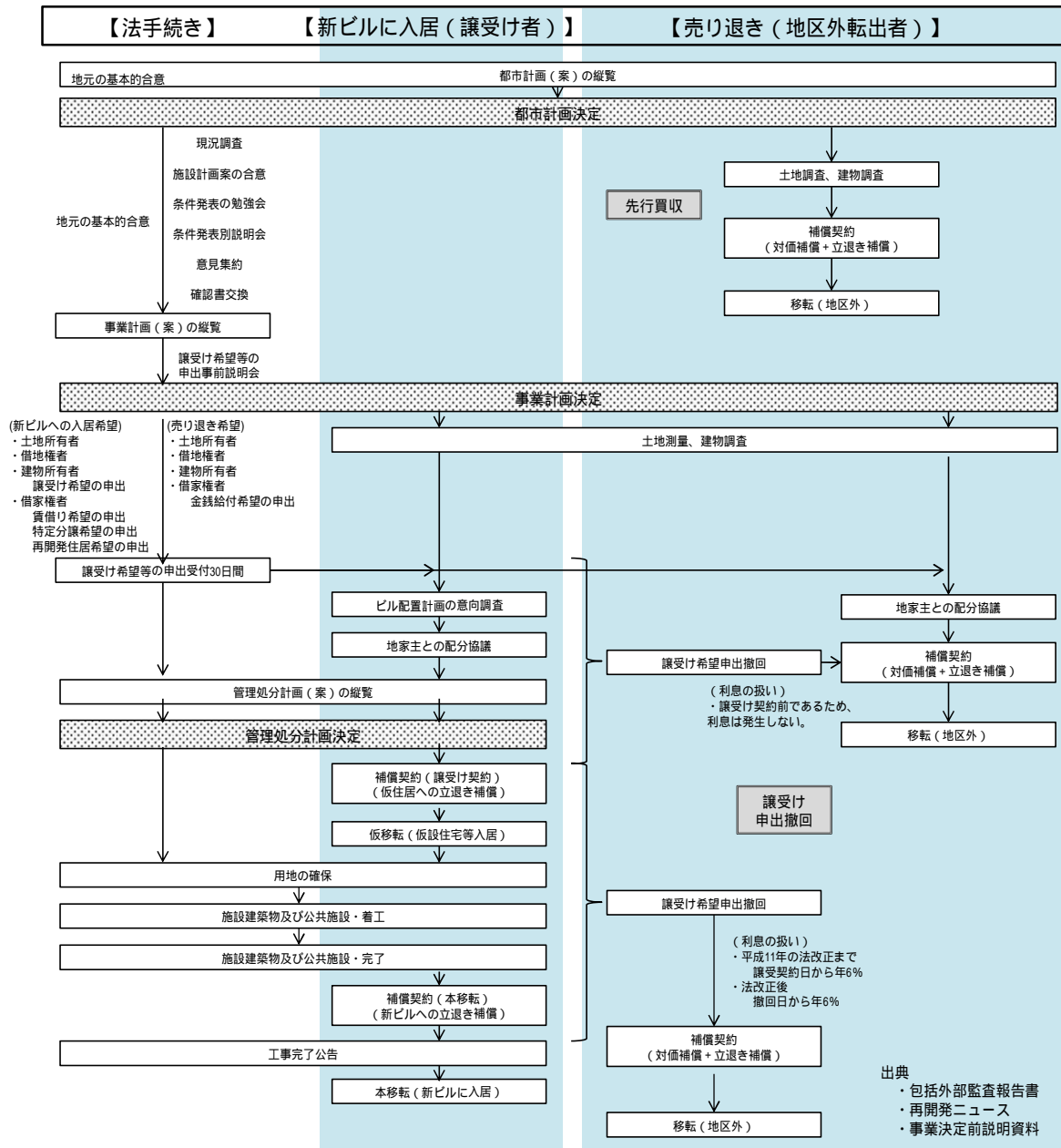


あべのキューズタウン

7 土地利用の更新

区 分		事業着手時 (A)		現在 (B)		倍率 (B/A)
			構成比(%)		構成比(%)	
土地利用 (約 m ²)	道路	54,200	19.3	107,600	38.4	2.0
	公園	4,300	1.5	22,200	7.9	5.2
	学校	9,700	3.5	10,500	3.7	1.1
	宅地	212,300	75.7	140,200	50.0	0.7
	計	280,500	100.0	280,500	100.0	1.0
用途別 建築延床面積 (約 m ²)	商業施設	75,100	37.1	155,000	21.3	2.1
	業務施設	9,700	4.8	53,600	7.4	5.5
	住居施設	87,200	43.0	293,000	40.2	3.4
	その他	30,500	15.1	226,400	31.1	7.4
	計	202,500	100.0	728,000	100.0	3.6
住宅戸数 (約 戸)		900		3,100		3.4
夜間人口 (約 人)		6,300		7,000		1.1
固定資産税 (約 千万円)	全体	26		113		4.3
	家屋	3		65		21.7
相続税路線価 (約 万円)	最高	98		158		1.6
	最低	3		20		6.7

8 第二種市街地再開発事業の流れ（詳細）



【 事業長期化の原因 】

- 都市計画決定**
 - ・ 密集市街地であることもあり、権利関係（ABC）が複雑であるとともに、占有者Cが又貸した占有者C'などがあり、権利関係を確定させるのに、時間を要した。
- 事業計画決定**
- 譲受け希望等の申出受付30日間**
 - ・ 従前資産や従後資産（床）等について、権利者との調整が確定しないことや、新ビルの計画策定が長引いたことにより、管理処分計画が策定できず、その後の作業に移れなかった。
- 管理処分計画決定**
- 譲受け契約**
 - ・ 地価が右肩上がりのときは、転売する目的で譲受けを希望する権利者がいた。しかし、バブル崩壊後は不動産不況になり、床取得のメリットが少なくなったことから、譲受け希望の撤回が続出した。（法改正までは、譲受け契約から6%の利息を支払わざるを得なかった。）
 - ・ 譲受け希望の撤回が生じると、建築計画の見直しや不動産不況の中、権利床から保留床に変更された床を売却せざるを得なくなった。
- 工事完了公告**

出典
 ・ 包括外部監査報告書
 ・ 再開発ニュース
 ・ 事業決定前説明資料

10 権利者の状況

	権利者種類	全体数			譲受者、賃借者			転出者		
		旧A1	旧A2	計	旧A1	旧A2	計	旧A1	旧A2	計
A1地区	土地所有者	62	27	89	20	8	28	42	19	61
	土地建物所有者	238	124	362	94	41	135	144	83	227
	借地権建物所有者	68	33	101	29	15	44	39	18	57
	小計	368	184	552	143	64	207	225	120	345
	借家権利者	526	219	745	201	124	325	325	95	420
	合計	894	403	1297	344	188	532	550	215	765
B1地区	土地所有者			5			2			3
	土地建物所有者			60			25			35
	借地権建物所有者			23			15			8
	小計			88			42			46
	借家権利者			126			57			69
	合計			214			99			115
B2地区	土地所有者			15			3			12
	土地建物所有者			168			83			85
	借地権建物所有者			50			22			28
	小計			233			108			125
	借家権利者			271			121			150
	合計			504			229			275
C1-1地区	土地所有者			5			1			4
	土地建物所有者			34			8			26
	借地権建物所有者			14			5			9
	小計			53			14			39
	借家権利者			241			46			195
	合計			294			60			234
C1-2地区	土地所有者			9			2			7
	土地建物所有者			64			32			32
	借地権建物所有者			53			21			32
	小計			126			55			71
	借家権利者			341			166			175
	合計			467			221			246
D地区	土地所有者			11			0			11
	土地建物所有者			91			22			69
	借地権建物所有者			25			6			19
	小計			127			28			99
	借家権利者			245			88			157
	合計			372			116			256
全地区	土地所有者			134			36			98
	土地建物所有者			779			305			474
	借地権建物所有者			266			113			153
	小計			1,179			454			725
	借家権利者			1,969			803			1,166
	合計			3,148			1,257			1,891

