

阿倍野

あべのキューズタウン、あべのベルタほか

大阪府
大阪市

市施行（28ha）平成30年3月工事完了

広大な区域で長期間にわたり事業が行われた公共団体施行第二種事業の代表例の一つ

地区選定の主旨

大阪市の南の玄関口である天王寺・阿倍野ターミナルの南西に位置した約28haの広大な地区において、昭和51年の都市計画決定から平成30年の工事完了まで42年をかけて行われた大規模な事業である。戦前からの老朽木造建物が密集した地域を、都市型住宅、大規模商業施設及び業務施設等からなる複合機能都市へと大改造した。途中、バブル景気とその崩壊という社会経済情勢の変化を受け、事業の長期化や収支の悪化を生じたが、そのような経緯も含めて、公共団体施行第二種事業の代表例の一つといえる。

再開発の目的と概要

当地区は、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。事業は広大な区域、権利者数の多さなどから、大阪市施行の第2種市街地再開発事業として進められることとなった。

事業区域内の従前建物約1,250棟、従前権利者約3,000人以上を対象に、昭和51年9月に最初の都市計画決定、昭和53年8月に事業計画決定を行って以降、順次、再開発施行区域を拡大し、平成6年3月に計画対象区域（約28ha）全域の都市計画の手続きが完了するとともに、平成9年3月に全地区の事業計画手続きが完了した。

事業はバブル景気とその崩壊という社会経済情勢の変化に大きな影響を受けた。地価の高騰期に用地買収費が増大する一方、バブル崩壊後は商業・業務施設の保留床処分や事業者の確保が困難となった。地区北東部で天王寺・阿倍野ターミナルに隣接する区域は、最も立地条件が良く事業収支上も期待された地区であったが、反対運動が活発だったことから着手が遅れ、またバブル崩壊の影響を受け、度重なる計画変更を余儀なくされた。百



従前街区



現況全景写真



従前街区



従前全景写真

貨店を中心とした計画（平成6年）や、外資系デベロッパーの事業参画を前提とした計画（平成13年）が中止となった後、最終的には民間活力導入として平成16年に事業協力者を選定し、平成23年4月に大阪府下最大級のモール型ショッピングセンターとなる「あべのキューズタウン」が完成した。

平成25年3月にすべての施設建築物が完成し、また、平成

30年3月にすべての公共施設の整備が完了して当初都市計画決定から42年かけた事業が完了した。施設建築物は29棟で総延床面積は約73万㎡に及び、公共施設としては幅員40mの「尼崎平野線」等の17路線の道路、3箇所公園、2箇所の自転車駐車場等が整備された。

事業の評価

本事業により、土地利用面、住環境面、防災面で多くの課題を抱えていた阿倍野地区は大きく生まれ変わり、大阪の南の玄関口としてふさわしい土地の高度利用、建物の不燃化、公共施設の整備が図られた。公共用地率は約21%から約46%になり、また従前建築物の不燃化率はわずか16%であったが、従後は全て耐火建築物となった。地区全体の容積率は約100%から約470%となり高度利用が図られている。住宅は約3,100戸が供給され、約7,000人が居住している。地区全体が広域避難場所に指定（避難可能人数14万2千人）され、防災中核拠点「あべのフォルサ」が立地し防災性も向上した。一方、事業収支としては多額の収支不足が生じたことから平成28年度に総合的な検証を行い、収支不足に至った要因と今後の大規模開発事業に向けての対応策等をまとめている。

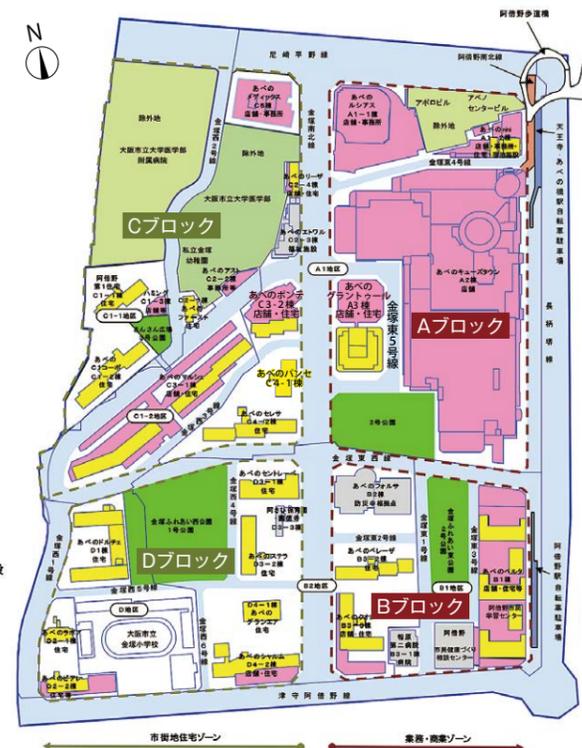


現況街区（あべのキューズタウン）

再開発後から現在までの状況

阿倍野再開発地区は、「安全で安心な住みよいまち」、商業・娯楽・居住・宿泊機能等が複合した「賑わいと魅力のあるまち」として生まれ変わった。住宅地としての当地区は利便性と住環境を兼ね備えた地区として大阪市の人口確保に寄与している。都心のモール型ショッピングセンター「あべのキューズタウン」は平成23年の開業から5年間で来場者数が延べ1.3億人に達し、大阪市を代表する商業施設のひとつとなっている。また、個性的な外観を備えた「あべのルシアス」は娯楽、物販、飲食、業務など多様な機能を備えた複合商業ビルとして天王寺・阿倍野エリアの賑わいを生み出している。周辺エリアでは、近鉄大阪阿部野橋駅の再開発「あべのハルカス」や天王寺公園・動物園の再生事業なども行われ、当地区と一体となり大阪市の南の玄関として賑わいを見せている。

事業概要図



現況街区（あべのベルタ）



現況街区（金塚南北線）