

阿倍野地域

大阪府大阪市 | 面積：約 21ha



大阪市の南の玄関口として相応しい整備が求められていた阿倍野地域において、都市再生特別地区を活用しながら日本一の高さの超高層ビルの建設を実現するとともに、公共公益空間の整備や周囲の商業施設との連携などにより地域内の回遊性も向上。多様性のある玄関口を形成。

■エリアの概要

- 戦災を免れた老朽木造建物が密集する地域の再生
- 大阪市の南の玄関口として相応しい地域を目指す事業を展開
- 都市再生緊急整備地域への指定も追い風となり地域の再生が進展

■都市再生に向けた戦略（成功要因）

- 点から線、線から面へとプロジェクトが連携し、多様性ある「玄関口」を形成
- 日本一の高さのビルを実現し、まちの知名度と集客力を向上
- バリアフリー化の推進によって、回遊性の向上を実現

■制度の活用状況（令和2年4月時点実績）

- 都市再生特別地区：1地区
- 民間都市再生事業計画の認定：1計画

1) まちづくりの課題や背景

戦災を免れた老朽木造建物が密集する地域の再生

大阪市都心部に近接する阿倍野地域は、戦前から農地が自然発生的に市街化した経緯があり、戦災を免れた低層の老朽木造建物が密集し、道路・公園等の公共施設が著しく不足するなど、土地利用、住環境、防災、治安の面で多くの課題を抱えていた。

大阪市の南の玄関口として相応しい地域を目指す事業を展開

昭和 42 年の大阪市総合計画では、南大阪の玄関口としてふさわしく整備するという方針が示され、昭和 51 年には、天王寺駅・阿部野橋駅の南西に位置する面積 28ha の区域において、阿倍野再開発事業に着手した。この事業は、権利者 3,000 人以上を対象とした大阪市施行による第二種市街地再開発事業（用地買収方式）によって実施されていたが、着手後の社会経済情勢の変化もあり、事業は長期化していた。

また、天王寺駅と阿部野橋駅では、合わせて 4 社 7 路線の鉄道路線が集中し、さらに今後整備される予定の「なにわ筋線」も JR 天王寺駅に乗り入れることが想定されており、より一層、空港や周辺県と大阪都心部や夢洲（万博開催予定地）をつなぐ、「大阪市の南の玄関口」として、新たな都市機能を導入しながらターミナルに相応しいまちへの更新が求められていた。

都市再生緊急整備地域への指定や各事業の進捗により地域の再生が進展

そうした状況の中、平成 14 年に、阿倍野再開発事業の区域を一部含む形で都市再生緊急整備地域に指定され、都市再生特別地区を活用して大阪のランドマークとなる事業が実現した。また、長期化していた阿倍野再開発事業も平成 30 年 3 月に事業完了を迎え、各事業の進捗により、地域の再生が進展している。

S51	阿倍野再開発事業（阿倍野地区第二種市街地再開発事業）	着手
H12.9.1	あべのHoop	開業
H14.7.24	阿倍野地域が都市再生緊急整備地域に指定	
H19.11.16	阿倍野筋一丁目地区都市再生特別地区	都市計画決定
H20.9.9	あべのand	開業
H23.4	あべのキューズタウン	開業
H25.4.24	阿倍野歩道橋	利用開始
H26.3.7	あべのハルカス	グランドオープン
H27.10.1	てんしば（天王寺公園エントランスエリア）	オープン
R1.11.22	てんしば i:na（天王寺動物園ゲートエリア魅力向上事業）	オープン

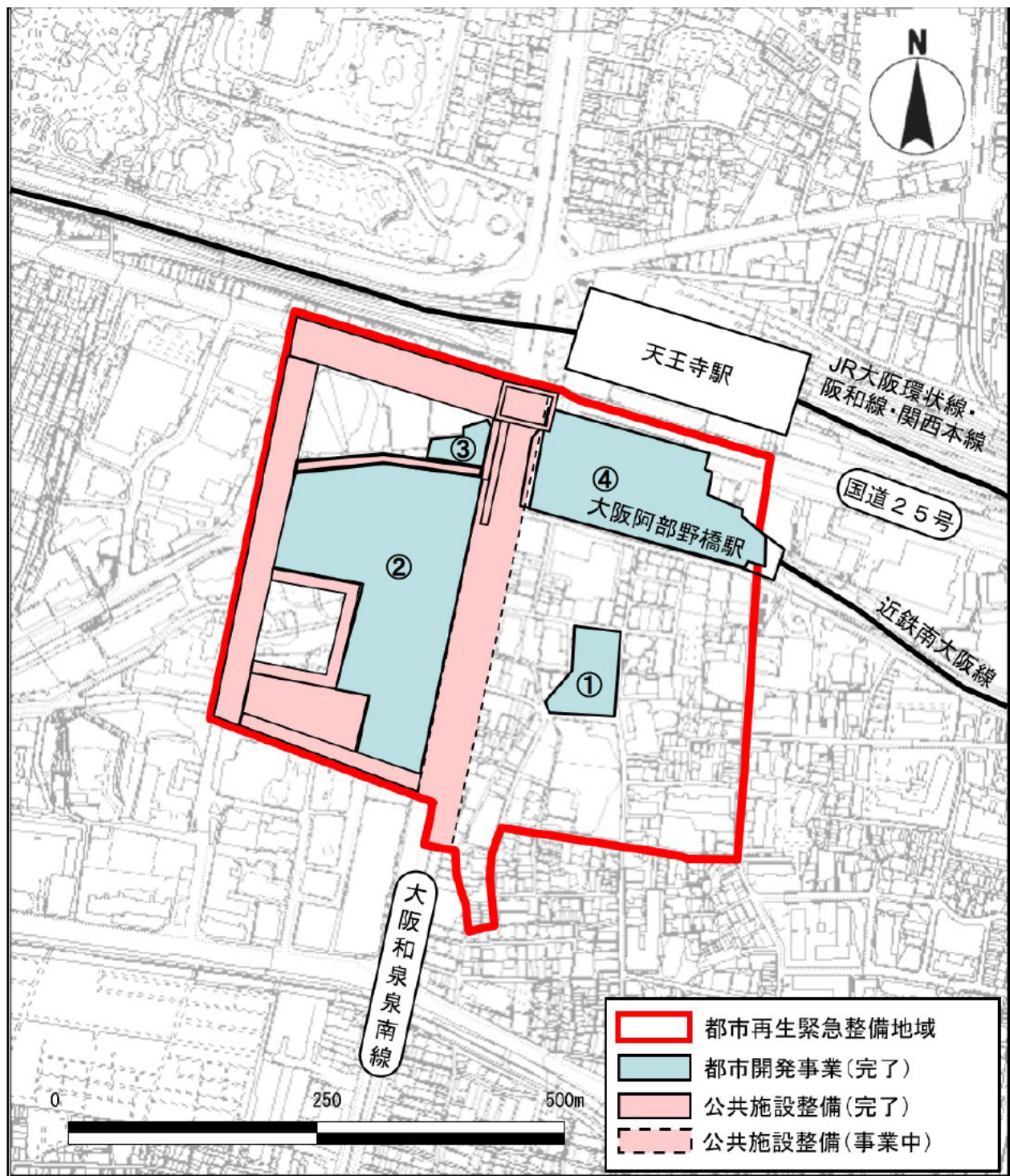


①and (H20 竣工)



②あべのキューズタウン (H23 竣工)

2) 都市開発事業等の実施状況（令和3年3月時点）



③あべの nini (H24 竣工)



④あべのハルカス (H26 竣工)

3) 都市再生に向けた戦略（成功要因）

点から線、線から面へとプロジェクトが連携し、多様性ある「玄関口」を形成

天王寺・阿倍野駅の周辺では、平成 12 年に「あべの Hoop」、平成 20 年に「and」、平成 26 年に「あべのハルカス」といった商業施設が開業し、また、Hoop ではハルカス開業に合わせて、空中通路を整備しており、百貨店が入居するハルカス、ファッションビルの Hoop、日常ニーズも満たす and の 3 棟が回遊性のある歩行者空間で結ばれ、幅広い客層のニーズに応える線状の商業の連なりとなっている。

また、阿倍野再開発事業で整備された「あべのキューズタウン」や「あべの nini」も歩道橋や地下道であべのハルカスと繋がり、面的な商業集積となっている。

さらに、阿倍野地域の JR 線を挟んだ北側に隣接する天王寺公園では、官民連携で天王寺公園エントランスエリア（てんしば）と、天王寺動物園ゲートエリア（てんしばイーナ）が整備・運営されており、天王寺・阿倍野地域が一体となって多様性ある玄関口を形成している。

■ あべのハルカス周辺のプロジェクトの展開



てんしばイーナ



てんしば



ハルカスと Hoop の間の空中通路



あべの nini



あべのキューズタウン



Hoop



and

日本一の高さのビルを実現し、まちの知名度と集客力を向上

都市再生特別地区を活用することで日本一の高さとなる 300m の超高層ビルの建設を実現し、街に多大な集客効果をもたらした。 → 詳しくは「プロジェクト事例」で紹介

バリアフリー化の推進によって、回遊性の向上を実現

平成 12 年に交通バリアフリー法が、平成 18 年にバリアフリー新法が施行される中で、阿倍野地域では、平成 15 年に「大阪市天王寺・阿倍野地区交通バリアフリー基本構想」を策定するなど、バリアフリー化の取り組みが進められてきた。そうした中で、駅施設での移動を円滑化するだけでなく、駅から街へと回遊性を高めていくことも目指されるようになっていった。

こうした背景を踏まえつつ、阿倍野歩道橋の付け替え、阿倍野南北線公共地下通路の整備、あべの筋の拡幅（都市計画道路長柄堺線）など、地下、地上、空中の各レベルで円滑な移動が可能な歩行者空間の整備が進められた。こうしたバリアフリーに配慮した取り組みにより、地域内の回遊性が向上している。

■阿倍野歩道橋



■阿倍野南北線公共地下通路



■あべの筋拡幅とペDESTリアンデッキ



4) まちづくりの効果

- 人口、世帯数、地価、売場面積等において、都市再生の効果の発現が認められる。

人口（地域内）	3,526 人（H17）→4,616 人（H27） ：約 31%増（市全体：約 2%増）
世帯数（地域内）	1,618 世帯（H17）→2,179 世帯（H27） ：約 35%増（市全体：約 13%増）
地価（地域内）	209.0 万円/㎡(H25)→270.0 万円/㎡(H29) ：約 30%上昇（区平均：約 27%上昇）
観光客入込数	H26 に 1 施設（延べ床面積 32,000 ㎡、総客室数 376 室）が開業。
商業施設	H20～H25 に計 3 施設（総延べ床面積 553,882 ㎡）が開業。

5) 担当者の声



大阪市役所の
担当者

Q.都市再生緊急整備地域指定によりどういった効果があったか。

- ・都市再生特別地区を活用した大阪の新たなランドマークとなる事業が実現するとともに、宿泊施設など地域内外で中小の開発が起きており、都市再生緊急整備地指定による波及効果を感じている。

Q.開発が進みどういった変化があったか？また今後の展望は？

- ・業務・商業機能が充実し、周辺にも都市再生の効果が波及するなど、にぎわいのある複合市街地の形成が進展してきており、現在、民間主導で新たなプロジェクトの検討が進められている。今後も引き続き、天王寺・阿倍野ターミナルや天王寺公園を中心とした大阪の南の玄関口にふさわしい拠点の形成を図っていきたい。



事業者

Q.都市再生緊急整備地域指定によりどういった効果があったか。

- ・容積率の緩和により日本一の高さのあべのハルカスの実現できた。また、特区要件である展望台、美術館の整備により賑わいが創出できた。

Q.開発が進みどういった変化があったか？また今後の展望は？

- ・建物 2 階の歩行者用デッキを整備し阿倍野歩道橋でつないだことで、阿倍野・天王寺地区の回遊性が向上し来街者が増えた。

Q.苦労した点

- ・苦労した点は特になく、都市再生事業としての認定を受けるための協議があったが、大阪市との密な調整で約半年という異例の短期間で特区申請が完了した。

プロジェクト事例：あべのハルカス

都市再生特別地区を活用し、「日本一高いビル」を整備。商業だけでなく多様な用途を導入するとともに、展望台や美術館を整備し、大阪の新たなランドマークとして地域の集客力向上にも寄与。



■背景・特徴

- 多彩な施設が共存する「立体都市」
- 点から線、線から面へと複数のプロジェクトが連携

■構想・実行段階での工夫点

- 都市再生特別地区による容積率の緩和により「日本一の高さ」を後押し
- 公共貢献として展望台等の整備を求め、地域の集客力向上に寄与

■活用した制度

- 都市再生特別地区　：　阿倍野筋一丁目地区
- 民間都市再生事業計画　：　阿倍野筋一丁目地区都市再生事業

日本一の高さを誇る、大阪の新たなランドマーク

あべのハルカスの高さ 300m は建築物の高さとしては「日本一」を誇るものであり、それまで日本一だった横浜ランドマークタワー（神奈川県横浜市）の高さ 296m を約 20 年ぶりに更新した。また、大阪市内では、200m 超の建物は、臨海部の大阪府咲洲庁舎（さきしまコスモタワー）の 256m のほかに、210m 未満のマンションが 3 棟あるだけであり、まさに大阪の新たなランドマークとなっている。

また、展望台も整備され、オープンから約 5 年 7 か月で来場者数 1,000 万人を突破し、多くの人が訪れる新たな地域の魅力にもなっている。

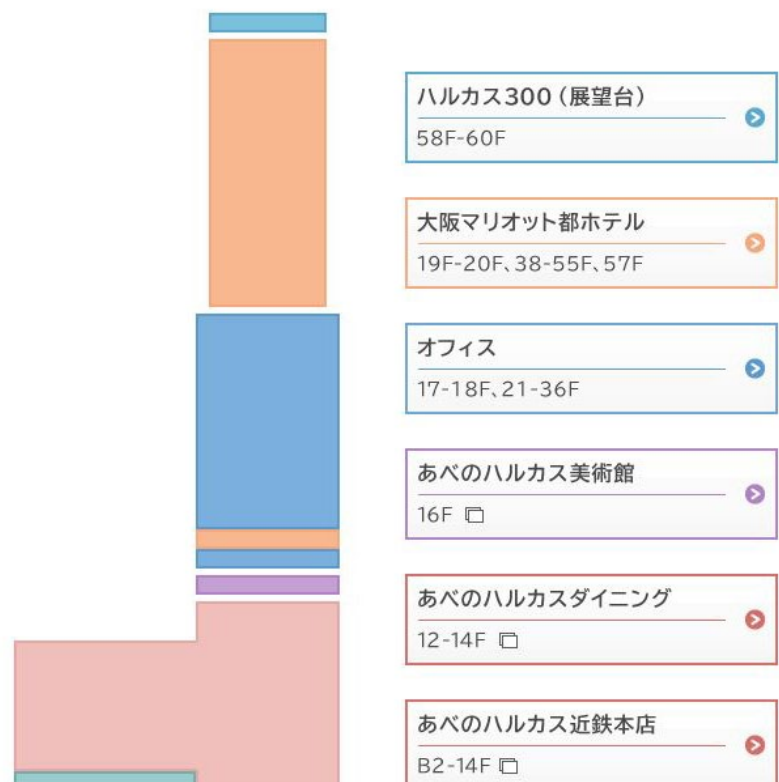
■阿倍野地域の遠景



商業だけでなく、業務、宿泊、文化施設など多彩な施設が共存する「立体都市」

あべのハルカスの建設地は、戦前から鉄道駅直結の百貨店が立地しており、あべのハルカスの建設にあたっては、この百貨店機能を増床して継承しつつ、オフィス、ホテル、美術館、展望台などの導入で多機能化を図り、垂直方向に多彩な施設が共存する「立体都市」が整備されている。

■フロアマップ



提供：近鉄不動産

都市再生特別地区による容積率の緩和により「日本一の高さ」を後押し

都市再生特別地区を活用し、屋内の歩行者空間や広場空間、屋外通路、展望台、美術館などの公共公益性のある空間整備を行うとともに、従前は 800%であった指定容積率を、1,600%に緩和し、建築容量（延床面積）の観点から高さ 300m の建築物の実現を後押しした。

また、あべのハルカスから北西約 15km には大阪国際空港があるが、同時期に実施された航空法に基づく制限の見直しも日本一の高さの実現の後押しとなった。

展望台、美術館等を整備し、地域全体の集客力向上に寄与

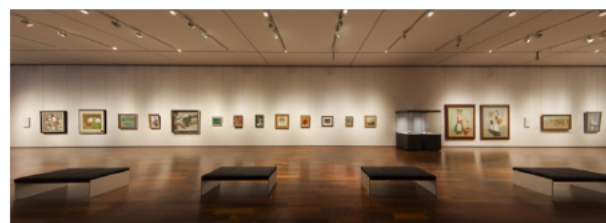
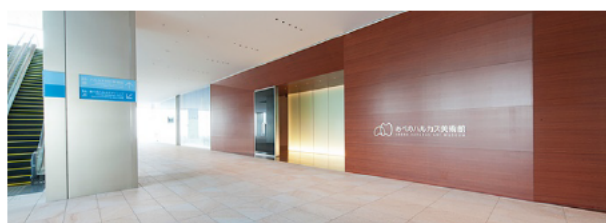
前述のとおり、都市再生特別地区の活用にあたっては、展望台、美術館等の整備を公共貢献として実施しており、こうした展望台等の集客効果は絶大であった。平成 26 年 3 月 7 日のグランドオープンから 5 周年となる平成 31 年 3 月 7 日にはあべのハルカス全体で、来場者数累計が約 2 億 541 万人となるなど、地域の集客力向上や活性化に貢献している。

■ハルカス 300（展望台）



出典：近鉄不動産 HP

■あべのハルカス美術館



出典：近鉄不動産 HP

■諸元

階数	地上 60 階・地下 5 階
用途	百貨店、オフィス、ホテル、美術館、展望台
敷地面積	約 2.3ha
延床面積	約 306,000 m ²
事業者	近畿日本鉄道(株)
竣工	平成26年3月