

大阪市 天王寺・阿倍野地区

～キタ、ミナミに次ぐ「第3のエリア」～

日本不動産研究所 近畿支社
不動産鑑定士 神辺 淳也

平成24(’12)年3月22日に国土交通省より発表された地価公示によると、大阪市の住宅地、商業地をあわせて最大の上昇率(+3.0%)となったのは、阿倍野区旭町1丁目に所在する阿倍野5-4であった。当該地の南側には、平成23(’11)年4月に開業した大型商業施設「あべのマーケットパーク キューズモール」(以下、あべのキューズモール)が若者や家族連れなど幅広い年齢層の獲得に成功したのに続き、平成26(’14)年春には大型複合商業施設「あべのハルカス」が完成予定であり、新名所として注目が期待される地域である。本稿では、大阪・キタ(梅田)、ミナミ(難波・心斎橋)に次ぐ「第3のエリア」として脚光を浴びる天王寺・阿倍野地区についてご紹介致したい。

天王寺・阿倍野地区は、JR関西本線・大阪環状線「天王寺」駅・近鉄南大阪線「大阪阿部野橋」駅・大阪市営地下鉄御堂筋線・谷町線「天王寺」駅等が交差しているエリアであり、大阪・梅田、難波に次ぐ1日約69万人の乗降客数(平成22(’10)年度大阪府統計年鑑より)を誇る。

天王寺・阿倍野地区のうち、阿倍野地区第二種市街地再開発事業の施行区域は、南大阪の玄関口である天王寺・阿部野ターミナルの南西に位置し、高いポテンシャルを有していたものの、細分化された土地利用の結果、建物が密集し、道路などの公共施設も不足した状態となっていた。そこで、大阪市の主導により、当該区域約28ヘクタールを対象として、昭和51(’76)年に事業が開始され、当該区域の東側は業務商業施設を中心とした都市機能を整備し(北東部にあべのキューズモールが所在)、西側は高層住宅を中心とした住環境の整備が図られている。



「市街地再開発事業で昨年4月に開業した『あべのキューズモール』」



『あべのキューズモール』西側エリアの高層住宅街

また、天王寺駅南側には、平成26(’14)年春に近鉄百貨店をはじめ、展望台、美術館、オフィス、大阪マリオット都ホテルなどで構成された大型複合商業施設「あべのハルカス」が完成予定である。完成すれば、横浜ランドマークタワーの296mを超えて地上300mと日本一の高さのビルになる。



「2年後に開業予定の大型複合商業施設『あべのハルカス』。その高さは日本一となる」

以上のとおり、天王寺・阿倍野地区は、商業の賑わいはもちろんのこと、人々の生活空間としても良好な環境を有し、キタ・ミナミとはまた異なった街並みを有する。あべのキューズモール・あべのハルカスが、大阪「第3のエリア」のさらなる活性化の起爆剤となるか、今後の動向に注目していきたい。