

コード番号 9041  
上場取引所 東京・大阪・名古屋（第1部）

平成19年8月8日

## 阿部野橋ターミナルビル整備計画について

～ 広さ日本一の百貨店、国際級ホテル、最先端オフィスを擁する、高さ日本一の超高層複合ビルを建設します～

近鉄では、大阪阿部野橋駅および近鉄百貨店阿倍野本店として利用する阿部野橋ターミナルビルの旧館部分について、建替えを検討してまいりましたが、この度、都市再生特別措置法に定める「都市再生特別地区」の都市計画に関する協議を大阪市と始めましたので、事業の概略についてお知らせします。

「アベノ」は、当社、地下鉄、JRなどが乗り入れ、1日の乗降客数約80万人を誇る、「キタ」「ミナミ」に次ぐ大阪の中心地であり、また当社にとって最大のターミナルです。当社では、このアベノ地区の更なる発展に寄与し、ひいては当社事業の成長の原動力とするため、地区の都市機能やイメージを飛躍的に向上させるインパクトのあるプロジェクトとして、高さ約300メートル、日本一の超高層複合ビルを建設することとしました。

このタワー館（仮称）は、地下5階地上59階、延床面積約21万平方メートルとし、低層階に営業面積日本一の百貨店を配置するほか、中層階には大阪でも有数のフロア面積を誇るオフィス、高層階には大阪で最高層に位置する国際級ホテルを導入し、アベノ地区の都市機能の充実を図ります。加えて、美術館や、展望台を設置することにより、南大阪エリアの新しい文化・観光拠点の形成を図ります。

建物には、複数の屋上緑化施設を配置することで、街の景観の向上を図るほか、低層階では新たな公共的空間の確保と歩行者回遊ネットワークの整備を行い、建物周辺への人の流れを円滑にすることで、地区の賑わいを創出します。

当社は平成22年に創業百周年を迎えますが、四つのコア事業（鉄道、流通、不動産、ホテル・レジャー）全てを結集し、加えて地区の活性化に貢献する本計画は、当社の新しい世紀を拓くシンボルであり、また本建物が大阪の新しいシンボルとなることを期待しています。

本計画は、都市再生特別地区が都市計画決定され、容積率の緩和等を受けることが前提であるため、今後、正式に都市計画決定された後、具体的な計画を推進します。



タワー館（仮称）北西側外観 イメージパース

本資料に掲載しているパースは、現時点でのイメージであり、今後の検討により変更の可能性があります。



阿倍野・天王寺地区 周辺地図

## 1. 地区の現状と本計画検討の背景

### (1) 地区の現状

阿倍野・天王寺地区は、当社、大阪市営地下鉄、JR西日本、阪堺線などが乗り入れ、一日の乗降客数が約80万人と、梅田(約250万人/1日)、難波(約100万人/1日)に続く大阪第3のターミナルです。

周辺には、近鉄百貨店のほか天王寺ミオなどの商業施設、大阪市立美術館などの文化施設、大阪市立大学医学部附属病院などの医療施設の他、大阪の観光名所である「天王寺公園」や「四天王寺」もある、多彩な表情を持った地区です。

一方、金塚地区の阿倍野再開発事業など、再開発プロジェクトも進行中ですが、現在以上に多様な都市機能の集積を進め、地区の魅力を上昇させることが、キタ、ミナミとの競争力の維持のために求められています。

### (2) 都市再生緊急整備地域への指定

ターミナルビルを含む阿倍野地区約21ヘクタールは、都市再生特別措置法にかかる都市再生緊急整備地域に指定されています。本計画が地域整備方針に沿うものとして都市計画審議会の議を経て、都市再生特別地区の都市計画決定を頂き、容積率の緩和等を受けることで、地区のポテンシャルそのものを引き上げるプロジェクトが可能となります。

地域整備方針等詳細は内閣官房都市再生本部ホームページを参照

(<http://www.toshisaisei.go.jp/>)

### (3) 百貨店間の競争の激化

近鉄百貨店阿倍野本店は、昭和12年の開業以来、近鉄沿線や南大阪の商業の中心として、多くの顧客に親しまれてきた、近鉄百貨店の旗艦店です。一方、梅田地区では阪急百貨店うめだ本店の建替え、大丸梅田店の増床、三越大阪店の開業が予定され、難波においても高島屋の増床が計画されるなど、今後、大阪の百貨店間の競争が激化する中で、近鉄百貨店阿倍野本店においても、競争を勝ち抜き新たな魅力づくりが急務となっています。

### (4) 建物の老朽化

ターミナルビルの旧館部分については、度重なる増築の結果、現状はエレベーターやエスカレーター等が最適に配置されておらず、百貨店の売場もお客様にとって分かりにくい配置となっています。

また、建設当初から既に70年近くを経過し、建物躯体、設備もかなり老朽化が進んでいるため、抜本的な対応が必要となっています。

## 2. 施設計画の概要

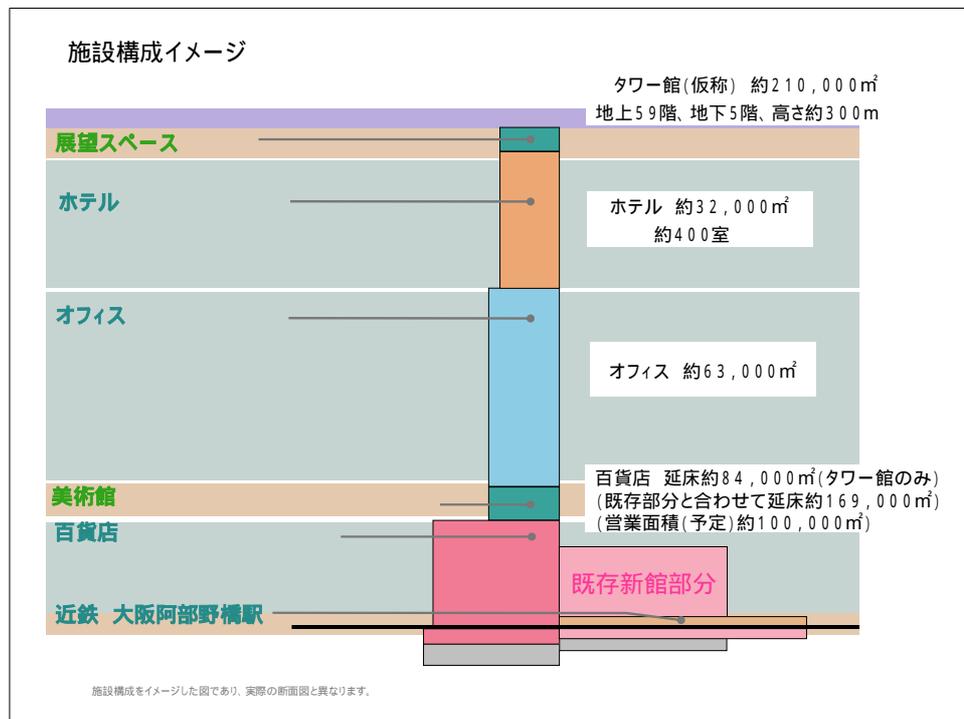
### (1) 建物概要

ビル名	阿部野橋ターミナルビル	
所在地	大阪市阿倍野区阿倍野筋1-1-43	
名称	タワー館(仮称) (今回建替え部分)	新館 (既存部分)
階数	地下5階、地上59階	地下4階、地上10階
高さ	地上約300m	地上約54m
延床面積	約210,000㎡	約95,000㎡
構造	鉄骨鉄筋コンクリート造、 鉄骨造	鉄骨鉄筋コンクリート造、 鉄骨造
主な用途	百貨店、オフィス、ホテル、 美術館、展望台	百貨店、駅

(参考)

旧館 (撤去部分)
地下3階、地上7階
地上約42m
約55,400㎡
鉄骨鉄筋コンクリート造
百貨店、駅

本計画は、都市再生特別地区の都市計画決定により容積率の緩和等を受けることが前提です。このため、現時点で詳細な投資額を積算することができませんが、事業規模はおおむね700～900億円程度を想定しています。



### (2) 外観デザイン設計



シーザー・ペリ氏(ペリ クラーク ペリ アーキテツク代表)

20世紀を代表する超高層建築としてマレーシアのシンボルとなっている「ペトロナスツインタワー」(約450m)を手がけるなど、超高層建築に多くの実績を持つシーザー・ペリ氏に外観デザインを依頼し、本計画の当社にとってのシンボル性、地区におけるランドマーク性、時代を超える永続性を表現しました。

### (3) 設計コンセプト

百貨店、オフィス、ホテル、美術館、展望台等を立体的な造形に組み上げ、各機能の有機的連携を表現するとともに、当社の各事業部門のコラボレーションを象徴するデザインとしました。空へと伸

び上がる垂直性の強調は、当社ひいては地区の発展を象徴し、一方、立体的屋上緑化を介して天王寺公園へとイメージをつなげることで、ダイナミックな都市活動拠点の創造と、人間と自然環境に優しい街づくりの両立を目指しています。

#### (4) スケジュール

スケジュールについては、今後の行政協議等によりますが、平成26年春の竣工を目指しています。

### 3. 各施設の概要

#### (1) 駅機能の強化

##### 西コンコース

建替えに伴い、旧館にある西コンコースを東に約28m移設します。これにあわせコンコースへの吹抜け設置、美装化など、快適な空間づくりを行うとともに、エレベーターの運用時間の拡大、エスカレーターの増設により、バリアフリー化と利便性の向上を図ります。

##### 中コンコース

JRとの乗換利用者の多い中改札口について、新館(既存)北側1階にコンコース空間を整備し、地下コンコースと結ぶ直通エスカレーターを新設するとともに、エレベーターの運用時間を拡大するなど、利便性を向上させます。

##### 東コンコース

南出口(松崎口)にバリアフリーエレベーターを新設し、東コンコースでの南北動線のバリアフリー化を図ります。

#### (2) 百貨店

##### 日本最大の百貨店

増床により、新館(既存)部分と合わせて営業面積日本一を目指します。

増床後営業面積(予定)約100,000㎡(既存部分約46,600㎡を含む)

(専門店ゾーンを含む現状の営業面積約76,600㎡)

##### 最新の都心複合型百貨店

日本最大の面積を生かし、従来の百貨店商品の集積にとどまらず、新たな販売手法やサービスを取り入れた様々な業種・業態を一堂に集め、すべてのお客様のご要望にお応えできる、最新の「都心複合型百貨店」を目指します。また、ダイナミックな吹抜け空間や憩いのスペースなど、来店されるお客様にゆったりと快適にお買い物を楽しんでいただける最新の店舗環境を創出します。

延床面積・・・約84,000㎡(タワー館のみ)(既存部分と合わせて約169,000㎡)



百貨店 吹抜け部分 イメージパース

### (3) オフィス

#### 大阪有数のフロア面積を誇るオフィス

大阪でも有数の規模に加え、最先端の設備の導入、各種オフィスサポートの充実を図り、大阪を代表するオフィスとして整備します。

1フロアあたり延床面積約3,500㎡の大空間を有し、大規模なテナントニーズへの対応を図ります。

特に、中間階のオープンスペースに複数の緑化空間を配置(立体緑化)し、執務環境の向上と都市環境への貢献を実現します。

延床面積・・・約63,000㎡

### (4) ホテル

#### ランドマークにふさわしいホテル

広めの客室設定を基本にした宿泊中心型とし、大阪で最も高層に位置するホテルとして、高級感のあるイメージを演出します。

大阪の南の玄関口、関西国際空港直結という阿倍野の立地や、駅直結である点を生かし、海外からの来訪者や来阪されたVIPを受け入れることのできる国際級ホテルの導入を検討します。

延床面積・・・約32,000㎡

客室数・・・約400室

他施設・・・飲食施設3~4箇所程度、スパ等



ホテル・レストラン イメージパース

### (5) 美術館

#### 「都市型」美術館

住宅ゾーンに近接するターミナルである特性を生かし、生活空間の中の新たな「文化情報の発信基地」として、いつでも自由に「歴史、文化、美」を楽しめる「都市型」美術館の導入を図ります。

多彩な展示内容

当社沿線の神社仏閣などの文化財、「歴史街道」をテーマにした展示会のほか、当社関連の文化施設「大和文華館」「松伯美術館」との連携による展示、近現代アートなど、幅広い内容の展示を検討しています。

延床面積・・・約800㎡

## (6) 展望台

### 大阪平野を一望できる展望空間

ビルの最上階には、大阪平野を一望できる展望台を設置します。カフェやみやげ物などを扱うショップ等も設け、南大阪エリアの新しい観光スポットを形成します。さらに屋上部分をスカイガーデンとし、約300mの高さを屋外で体感する非日常空間を演出します。  
延床面積・・・約1,600㎡



スカイガーデン イメージパース

## (7) 歩行者動線の整備

地域の回遊性の向上を目指し、公共的空間の提供をはじめとした様々な施策を実施してまいります。

タワー館(仮称)の地下1階においては、地下鉄・JRとの結節点として敷地北西部の地下接続部で約800㎡の歩行者空間やバリアフリーエレベーターを設けるとともに、2階部分においては、現在デザインコンペが行なわれ付替えが予定されている阿倍野歩道橋と接続することを生かし、ビルの北側、西側、南側に歩行者デッキを設置するとともに、ビル内に南北に約1,000㎡の公共的屋内空間を設けます。イベントスペース、待ち合わせ空間として整備することで、地下鉄やJRからビルを介して南の常盤地区まで安全で快適な歩行者ネットワークを形成します。



地下鉄との接続 地下1階エントランス イメージパース

## (8) その他

建替え工事期間中も百貨店は営業を続けます。

以上