

平成29年度会員表彰の概要

《優秀作品賞》

梅田1丁目1番地計画における道路上空利用

阪神電気鉄道株式会社
阪急電鉄株式会社

1. 事業概要

阪神電気鉄道株式会社と阪急電鉄株式会社では、「グループの不動産賃貸事業の更なる成長」「梅田地区の一層の魅力向上と活性化」「耐震や防災性能の向上など安全・安心な空間の提供」等の観点から、阪神百貨店（阪神梅田本店）の入居する大阪神ビルディング及び新阪急ビルの建替えを検討してきた。従来の法規制では、道路上空を建築利用することは不可能であったが、2011年に改正された都市再生特別措置法の規制緩和を受け、両ビル間を通る幅20メートルの都市計画道路の上空を建築利用することで、両ビルの一体的な建替えを行っている（梅田1丁目1番地計画（図-1、図-2参照））。なお、同法に基づく規制緩和は本計画が日本初の事例である。



図-1 完成イメージパース



図-2 敷地周辺地図

2. 根拠法令

<都市再生特別措置法>

（道路の上空又は路面下における建築物等の建築又は建設）

第三十六条の二 都市再生特別地区に関する都市計画には、前条第二項に定めるもののほか、都市の再生に貢献し、土地の合理的かつ健全な高度利用を図るため、道路の上空又は路面下において建築物等の建築又は建設を行うことが適切であると認められるときは、当該道路の区域のうち、建築物等の敷地として併せて利用すべき区域（以下「重複利用区域」という。）を定めることができる。

※2011年改正時は特定都市再生緊急整備地域内のみで適用可能（図-3参照）。

2016年の改正により、都市再生緊急整備地域でも適用可能となった。

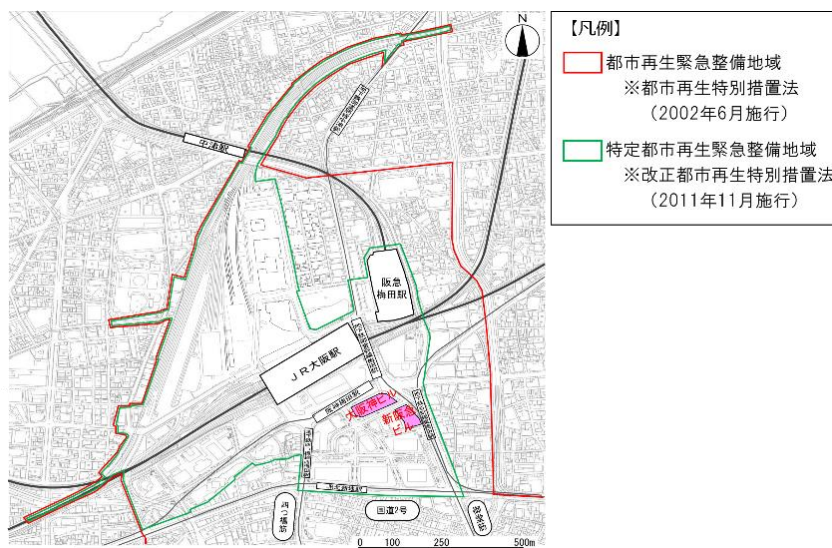


図-3 特定都市再生緊急整備地域 範囲図

3. 道路上空利用のメリット

道路上空利用によって生まれる空間を利用すること及び周辺公共施設整備を一体的に行うことで、都市機能の高度化や防災機能の強化、公共的空間の創出、良好な景観の形成等を図り、国際競争力の強化に資する快適で質の高いまちづくりを目指している。道路上空利用による主なメリットは以下のとおり（図-4 参照）。

(1) 海外企業の誘致を目的とした環境整備

- ①カンファレンスゾーンの整備
- ②アメニティの高い屋上広場の整備
- ③Sクラスオフィスビルの整備

(2) 防災への取り組み

屋上広場、カンファレンスゾーン、スカイロビーを、一体的な都市防災拠点として整備

(3) 重層的なネットワークの強化

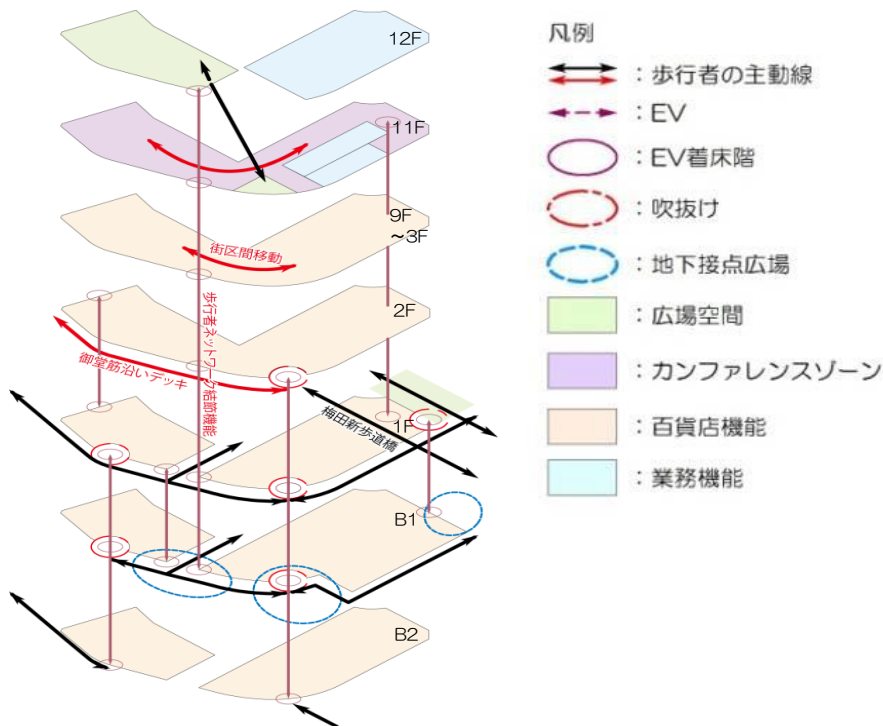


図-4 断面構成イメージ

4. 計画進捗状況

2017年1月に道路上空部分の建築工事に着手し、2018年6月1日に阪神百貨店I期開業。現在、2022年春の全体竣工を目指して、II期解体工事を行っている（図-5、図-6 参照）。



図-5 現況写真（全景）



図-6 現況写真（道路上空部分）