

河内花園駅前地区

パザパはなその

1. 地区の概要

事業名	河内花園駅前地区第1種市街地再開発事業	所在地	東大阪市稲葉三丁目、吉田一丁目
施行者	河内花園駅前地区市街地再開発組合	地区面積	1.30ha

地区の状況と整備方針

本地区は近鉄奈良線河内花園駅北側に面した地区で、電車とバスの交通結節点としての交通の要衝にありながら、道路が狭隘で老朽木造建物が密集し、防災上・住環境等の課題があり、駅前広場等の公共施設も未整備な状態にある。駅周辺活性化のための商業施設と職住近接を実現する都市型住宅を中心とする不燃高層建築物を建設するとともに交通広場や都市計画道路を整備し、土地の高度利用ならびに防災性の向上を図る。地区計画決定により、市街地再開発事業を実施した。

権利者数

	土地所有者	借地権者	借家権者	合計
従前	92	12	19	123
残留	20	2	0	22
転出	72	10	19	101
従前地区内居住世帯				64 世帯
従前地区内居住人口				147 人

位置図



2. 事業の概要

事業経過

都市計画決定告示	平成15年 4月 1日
事業計画認可公告	平成16年 4月 6日
権利変換計画認可公告	平成17年 6月29日
建築工事着工	平成18年 4月14日
建築工事完了公告	平成20年 2月 1日
市街地再開発事業完了	平成20年12月 8日

地域指定

	従前	従後
用途地域	近隣商業等	商業地域
建ぺい率	60、80%	80%
容積率	200、300%	400%

施設建築物の用途面積

用途	階層	面積	備考
住宅	3~13	11,207	
商業	1	2,753	
業務	2	989	医療施設等
公益施設			
駐車場	B1、2	3,163	
その他		349	駐輪場

施設建築物の概要

街区	建築面積 建ぺい率	床面積 容積率	階数		主要用途
			F	B	
1	3,188	18,461	13	1	商業・住宅 医療 駐車場
	77.7	358.9			
合計	3,188	18,461	住宅	121戸	駐車場 125台

土地利用状況

	従 前		従 後		
	面積(m ²)	割合(%)	面積(m ²)	割合(%)	
公共施設	道 路	299	2	6,505	49
	駅前広場	0	0	2,741	21
	水 路	25	0	0	0
	そ の 他		0	0	0
	小 計	324	2	9,246	69
宅 地	13,024	98	4,102	31	
そ の 他	0	0	0	0	
合 計	13,348	100	13,348	100	

公共施設の概要

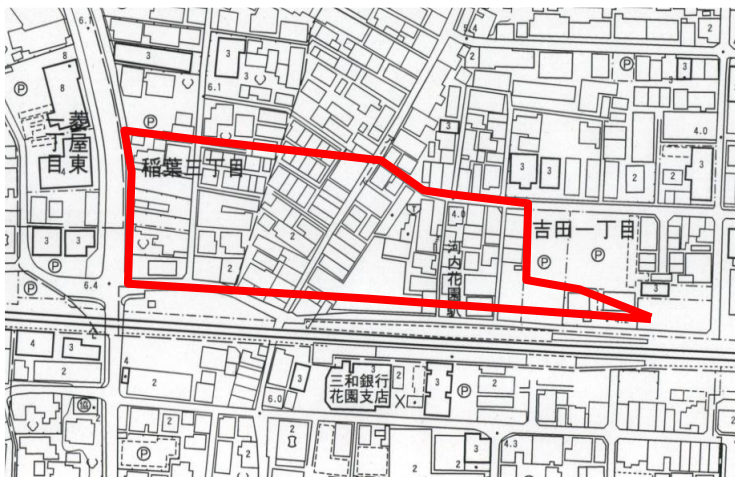
	名 称	幅 員	延 長
街路事業	大阪瓢箪山線	16~18m	240m
	花園駅前東西線	13m	60m
	駅前広場	2741m ²	
	区画道路	9m	160m
その他			

資金計画

収 入	
補助金	1,295 百万円
公共施設管理者負担金	3,507 百万円
保留床等処分金	2,955 百万円
その他	162 百万円
	百万円
合 計	7,919 百万円

支 出	
調査設計計画費	349 百万円
土地整備費	212 百万円
補償費	3,522 百万円
工事費	3,303 百万円
事務費	347 百万円
借入金利子	47 百万円
その他	139 百万円
	百万円
合 計	7,919 百万円

区域図



全景写真

