

# 出戸駅前地区

# 出戸駅前再開発ビル

## 1. 地区の概要

事業名	出戸駅前地区第1種市街地再開発事業	所在地	大阪市平野区长吉長原西一丁目、長吉長原一丁目
施行者	個人	地区面積	1.80ha

### 地区の状況と整備方針

本地区は、長吉瓜破地区土地区画整理事業区域内にあり、本地区及び周辺において都市基盤整備が進められている。また、地下鉄谷町線出戸駅が昭和55年に開設され、出戸バスターミナルとあわせて平野区南部の交通拠点となっていた。

しかし、本地区の現況は、若干の低層非耐火構造の老朽家屋があるのみで、権利関係も細分化していた。

そのため、土地区画整理事業との同時施行により、予想される個別開発を防止し、駅前整備の促進、平野区南部地域の核として機能すべく商業施設を中心とした整備を行った。

### 権利者数

	土地所有者	借地権者	借家権者	合計
従前	33	1	0	34
残留	33	1	0	34
転出	0	0	0	0
従前地区内居住世帯				世帯
従前地区内居住人口				人

### 位置図



## 2. 事業の概要

### 事業経過

都市計画決定告示	昭和56年 7月30日
事業計画認可公告	昭和60年12月27日
権利変換計画認可公告	昭和61年 5月22日
建築工事着工	昭和61年 5月 1日
建築工事完了公告	昭和62年 4月28日
市街地再開発事業完了	昭和63年10月 日

### 地域指定

	従前	従後
用途地域	商業地域	商業地域
建ぺい率	80%	80%
容積率	400%	400%

### 施設建築物の用途面積

用途	階層	面積	備考
住宅			
商業			
業務			
公益施設			
駐車場			

### 施設建築物の概要

街区	建築面積	床面積	階数		主要用途
	建ぺい率	容積率	F	B	
1	5,322	27,732	5	1	商業 業務
	77	400			
2	4,036	26,942	8	-	商業 駐車場
	75	400			
合計	9,358	54,674	住宅 - 戸 駐車場 760台		

### 土地利用状況

	従 前		従 後		
	面積(m <sup>2</sup> )	割合(%)	面積(m <sup>2</sup> )	割合(%)	
公共施設	道 路	2,490	14	2,578	14
	駅前広場	3,168	17	3,168	18
	公 園				
	そ の 他				
	小 計	5,658	31	5,746	32
建 築 敷 地	655	4	12,323	68	
そ の 他	11,756	65			
合 計	18,069	100	18,069	100	

### 公共施設の概要

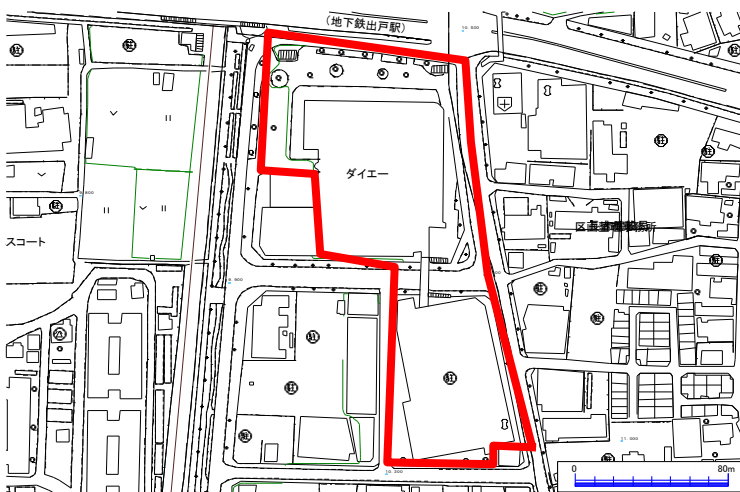
	名 称	幅 員	延 長
街路事業	長吉1号線	16m	47m
	長吉2号線	12~16m	218m
その他	広場、横断歩道橋		

### 資金計画

収 入	
道路特会補助	百万円
一般会計補助	百万円
市単独費補助	百万円
保留床処分金	5,865 百万円
その他	百万円
合 計	5,865 百万円

支 出	
本工事費・附帯工事費	5,213 百万円
用地・補償費	百万円
その他工事費	233 百万円
事務費	419 百万円
その他	百万円
合 計	5,865 百万円

### 区域図



### 全景写真

