

## 1. 地区の概要

事業名	菅原町地区第1種市街地再開発事業	所在地	大阪市北区菅原町10番
施行者	菅原町地区市街地再開発組合	地区面積	0.81ha

### 地区の状況と整備方針

本地区は、老朽化した小規模木造住宅が密集し、また、中学校の統廃合により、その跡地の活用が行われていない状況にあった。

そこで、都市計画道の整備と併せて、建築敷地の一体整備を行い、土地の合理的かつ健全な高度利用と都市環境の改善並びに都市防災の向上、さらに都心居住を促進するために高齢者の生きがいづくりを支援する公共施設を整備し、良質な超高層住宅を供給した。

### 権利者数

	土地所有者	借地権者	借家権者	合計
従前	23	0	6	29
残留	21	0	2	23
転出	2	0	4	6
従前地区内居住世帯				11 世帯
従前地区内居住人口				24 人

## 2. 事業の概要

### 事業経過

都市計画決定告示	平成 6年12月26日
事業計画認可公告	平成10年 9月28日
権利変換計画認可公告	平成11年10月12日
建築工事着工	平成12年 2月 1日
建築工事完了公告	平成15年 3月10日
市街地再開発事業完了	平成15年 9月30日

### 施設建築物の用途面積

用途	階層	面積	備考
住宅	1、4~39	43,062	
商業	1	430	
業務	1	93	
公益施設	1、3~4	4,559	
駐車場	B1	7,086	

### 位置図



### 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	600%	600%

### 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	3,762	55,231	42	1	住宅・商業 公益施設 駐車場 駐輪場
	68	698			
合計	3,762	55,231	住宅 360戸 駐車場 263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	1,881	23	2,518	31
	駅前広場				
	公 園				
	そ の 他				
	小 計	1,881	23	2,518	31
建 築 敷 地	6,176	77	5,539	69	
そ の 他					
合 計	8,057	100	8,057	100	

### 公共施設の概要

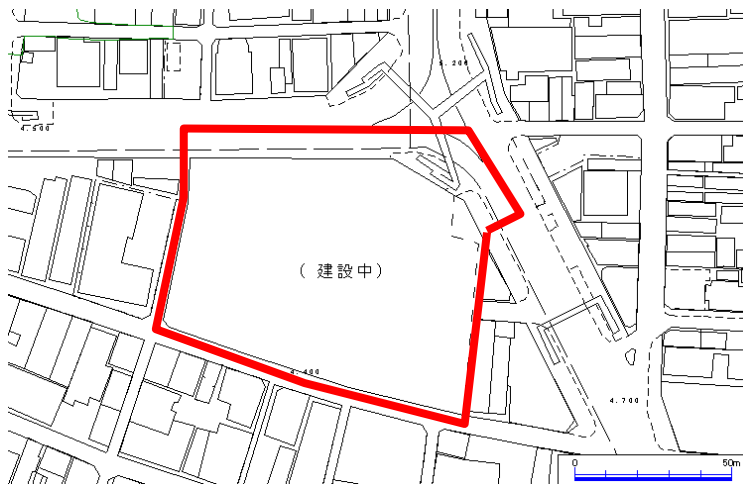
	名 称	幅 員	延 長
街路事業	本庄西天満線	27m	80m
	長柄阿倍野線	27m	30m
	旅籠町線	4m	50m
	吹子屋町線	6m	100m
	天満魚棚筋線	4m	30m
その他			

### 資金計画

収 入	
道路特会補助	百万円
一般会計補助(緊急性促進補助金含む)	4,375 百万円
公共施設管理者負担金(道路特会補助金含む)	691 百万円
保留床処分金	13,335 百万円
その他	103 百万円
合 計	18,504 百万円

支 出	
本工事費・附帯工事費	16,547 百万円
用地・補償費	558 百万円
その他工事費	百万円
事務費	1,118 百万円
その他	281 百万円
合 計	18,504 百万円

### 区域図



### 全景写真

