

蛍池駅西地区

ルシオーレ

1. 地区の概要

事業名	蛍池駅西地区第1種市街地再開発事業	所在地	豊中市蛍池中町三丁目、二丁目
施行者	蛍池駅西地区市街地再開発組合	地区面積	0.95ha

地区の状況と整備方針

当地区は、大阪空港の玄関口であるが、老朽家屋の密集により土地の有効利用がなされず、商業活動も沈滞した状況にあった。

そのような中、大阪モノレールの事業化が契機となり、阪急電鉄宝塚線蛍池駅前、大阪空港の玄関口という立地条件を持つ本地区において、地域の拠点形成のための整備と併せて商業の活性化を図ることとなった。

そこで、土地の合理的かつ健全な高度利用と都市防災の向上を図るため、核となる商業施設、公益施設の拡充整備、良質な都市型住宅の供給を行った。

権利者数

	土地所有者	借地権者	借家権者	合計
従前	66	3	41	110
残留	41	1	5	47
転出	25	2	36	63
従前地区内居住世帯				49 世帯
従前地区内居住人口				90 人

位置図



2. 事業の概要

事業経過

都市計画決定告示	平成 5年 3月19日
事業計画認可公告	平成10年 8月26日
権利変換計画認可公告	平成11年 9月30日
建築工事着工	平成12年11月 1日
建築工事完了公告	平成15年 3月14日
市街地再開発事業完了	平成15年 9月30日

地域指定

	従前	従後
用途地域	近商・2住地域	商業地域
建ぺい率	80%・60%	80%
容積率	300%・200%	550%

施設建築物の用途面積

用途	階層	面積	備考
住宅	2~12	16,628	街区2(B)
商業	1~3	6,734	街区1(A)
	1~3	3,348	街区2(B)
業務			
公益施設	4~7	5,165	街区1(A)
駐車場	B1~B2	11,254	街区1・2

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 (A棟)	3,149	25,830	7	2	商業・駐車場 公益施設
	83	549			
2 (B棟)	3,010	26,106	12	1	住宅・商業 駐車場
	79	543			
合計	6,159	51,936	住宅 177戸 駐車場 433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	1,160	12	1,900	20
	駅前広場				
	公園				
	その他	140	2		
小計	1,300	14	1,900	20	
建築敷地	8,200	86	7,600	80	
その他					
合計	9,500	100	9,500	100	
非耐火構造	3,765				

公共施設の概要

	名 称	幅 員	延 長
街路事業	蛸池駅前線	12m	40m
	阪急西側北線	6.5m	230m
	蛸池中町第6号線	6.5m	40m
	蛸池中町第25号線	6.5m	30m
その他	歩行者用デッキ		

資金計画

収 入	
道路特会補助	0 百万円
一般会計補助	5,704 百万円
公共施設管理者負担金（道路特会補助金含む）	665 百万円
保留床処分金	11,607 百万円
その他	225 百万円
合計	18,201 百万円

支 出	
本工事費・附帯工事費	13,014 百万円
用地・補償費	3,866 百万円
その他工事費	0 百万円
事務費	835 百万円
その他	486 百万円
合計	18,201 百万円

区域図



全景写真

