

# 羽衣駅前地区第一種市街地再開発事業

## ■市街地再開発事業の概要

事業名	南部大阪都市計画 羽衣駅前地区第一種市街地再開発事業
施行者	羽衣駅前地区市街地再開発組合
施行地区	大阪府高石市東羽衣三丁目、羽衣一丁目、東羽衣一丁目の各地内
施行地区面積	約1.1ha
事業施行期間	平成26年10月（事業計画認可公告）～平成33年3月（予定）

## ■事業の経緯

平成7年 6月	再開発準備組合設立
平成8年 12月	都市計画決定（市街地再開発事業ほか）
平成14年度	事業再評価を実施
平成21年 5月	都市計画変更
平成24年 4月	市街地再開発組合設立
平成26年 3月	参加組合員選定（東急不動産株式会社）
平成26年 9月	事業計画認可
平成27年 1月	事業協力者選定（戸田建設株式会社）
平成28年 5月	事業計画変更認可
平成28年 10月	権利変換計画認可
平成28年 12月	特定業務代行者選定（戸田建設株式会社）
平成29年 1月	既存建築物解体工事開始
平成29年 3月	施設建築物工事着工
平成29年 6月	参加組合員追加選定（南海電気鉄道株式会社）
平成31年 8月	施設建築物竣工（予定）

## ■事業関係者

所管行政	国土交通省 近畿地方整備局 建政部 都市整備課 大阪府 都市整備部 都市計画室 計画推進課 市街地整備グループ 高石市 土木部 駅周辺整備課
特定業務代行者	戸田建設株式会社
参加組合員	東急不動産株式会社、南海電気鉄道株式会社
事業アドバイザー	株式会社再開発研究所 横島毅
事業計画・権利変換計画	株式会社アール・アイ・エー
建築設計・監理	株式会社アール・アイ・エー
公共施設設計	日本測地設計株式会社、株式会社オオバ
商業計画	株式会社ケイオス
鑑定・補償算定	一般社団法人日本不動産研究所
測量	日本測地設計株式会社
登記	榎本登記測量事務所、一般社団法人大阪公共嘱託登記司法書士協会
税務・会計	税理士法人ゆびすい
法律顧問	水都総合法律事務所 佐藤裕己
工事施工	戸田建設株式会社
ビル管理	東急コミュニティー株式会社



## 羽衣駅前地区市街地再開発組合

大阪府高石市羽衣二丁目3番23号 今重ビル2階  
〒592-0002 TEL:072-242-8815 FAX:072-242-8816

Email: h-jimukyoku@step-hagoromo.sakura.ne.jp

平成30(2018)年2月発行



羽衣駅前地区市街地再開発組合

■事業の目的

羽衣駅前地区は、南海本線羽衣駅及びJR阪和線東羽衣駅の駅前に位置し、交通結節点としての機能を有していますが、道路や駅前広場等の公共施設の整備が不十分であり、また、街区には老朽化した木造建物が多く、高石市の北の玄関口としての土地利用や景観形成がなされていない状況にありました。

本事業は、多くの関係権利者の理解と合意、高石市ほか関係諸官庁の指導監督、並びに事業関係者の協力のもと推進している再開発組合施行の市街地再開発事業です。

本事業では、免震構造を採用した施設建築物（再開発ビル）の建設に併せ、都市計画道路や駅前交通広場を一体的に整備するとともに、南海羽衣駅とJR東羽衣駅の乗換旅客の利便性、安全性を向上する連絡デッキ（施設建築物を介して両駅を接続）を整備します。

本事業は、交通結節点としての立地条件を最大限に活かし、結節機能の強化や商業機能、住宅機能を備えた街区整備を行うことにより、都市の防災性、安全性の向上とともに、市街地の賑わいの創出と景観整備を図り、高石市の玄関口にふさわしい市街地を形成することを目的としています。



住宅エントランス (2階)

■施設建築敷地の概要

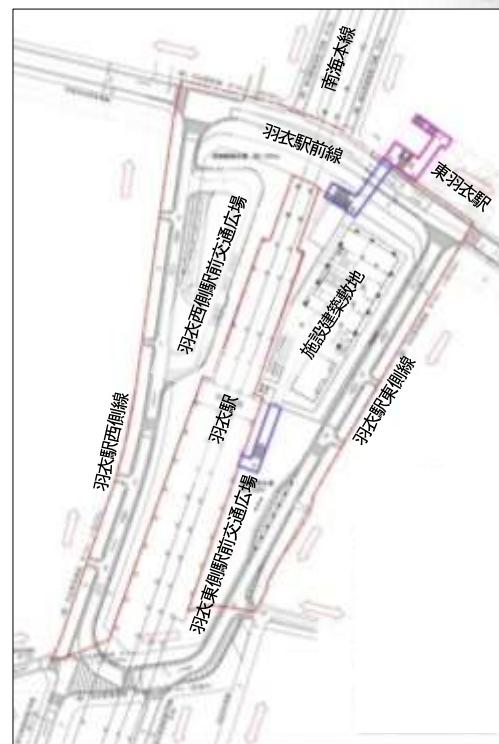
敷地面積	約 2,151 ㎡
地域地区	
近隣商業地域	指定建ぺい率 80% 指定容積率 400%
防火地域	
高度利用地区	建ぺい率の最高限度 70% 容積率の最高限度 600% 壁面の位置の制限 2m 建築面積の最低限度 200 ㎡

■施設建築物の概要

建築面積	約 1,495 ㎡ (建ぺい率 約 70%)
延床面積	約 17,966 ㎡ (容積率 約 599%)
建物最高高さ	約 79m
階数	地上 23 階・塔屋 2 階
構造	鉄筋コンクリート造 一部 鉄骨造 (中間層免震構造)
主要用途	共同住宅・商業施設・駐車場・駐輪場
住戸数	145 戸
駐車台数	92 台 (エレベータパーキング)
駐輪台数	自転車 218 台、バイク・ミニバイク 11 台



施行地区の位置



公共施設整備計画



連絡デッキ (2階)

■公共施設の概要

- 幹線街路 羽衣駅前線 幅員 18m (18m) 延長約 108m (約 660m)
- 羽衣駅西側線 幅員 12m (12m) 延長約 136m (約 420m)
- 羽衣西側駅前交通広場 面積約 1,970 ㎡
- 羽衣駅東側線 幅員 10m (16m) 延長約 135m (約 190m)
- 羽衣東側駅前交通広場 面積約 1,080 ㎡ (約 1,220 ㎡)

その他公共施設 東羽衣駅連絡横断歩道橋  
 ※( )内は全幅員、全長、全面積を示す  
 ※公共施設は一部を除き施設建築物竣工後に整備予定



店舗イメージ (2階)



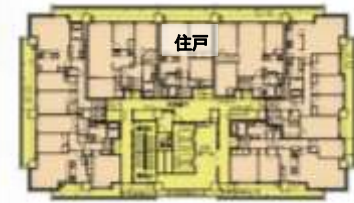
店舗イメージ (1階)



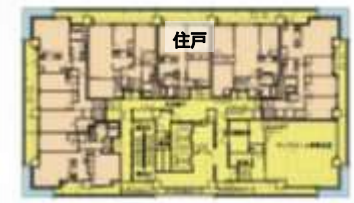
住戸 (イメージ)



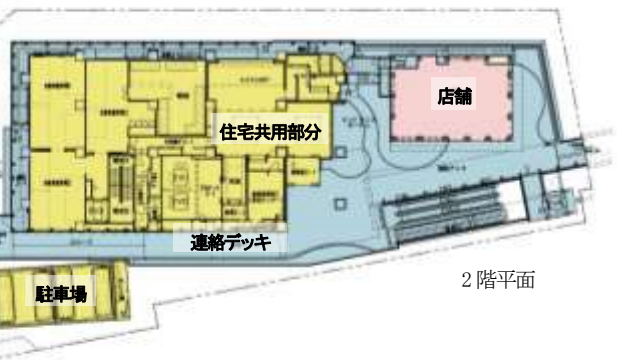
屋上階平面



住宅基準階平面



3階平面



2階平面



1階平面

※計画図、完成予想図等は現時点のものであり、今後変更する場合があります