

## 事業の経緯

平成6年 10月	再開発研究会発足
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 10月	事業再評価を実施
平成19年 3月	羽衣駅周辺地区街区整備計画大臣承認
平成19年 6月	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	参加組員追加選定（南海電気鉄道株式会社）
令和元年 5月	事業計画変更認可
令和元年 7月	権利変換計画変更認可
令和元年 8月	施設建築物竣工

## 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）～令和3年3月（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
公共施設工事監理	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 矢田工業株式会社（ペDESTリアンデッキ）
ビル管理	株式会社東急コミュニティー

### 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

令和元年（2019年）8月発行

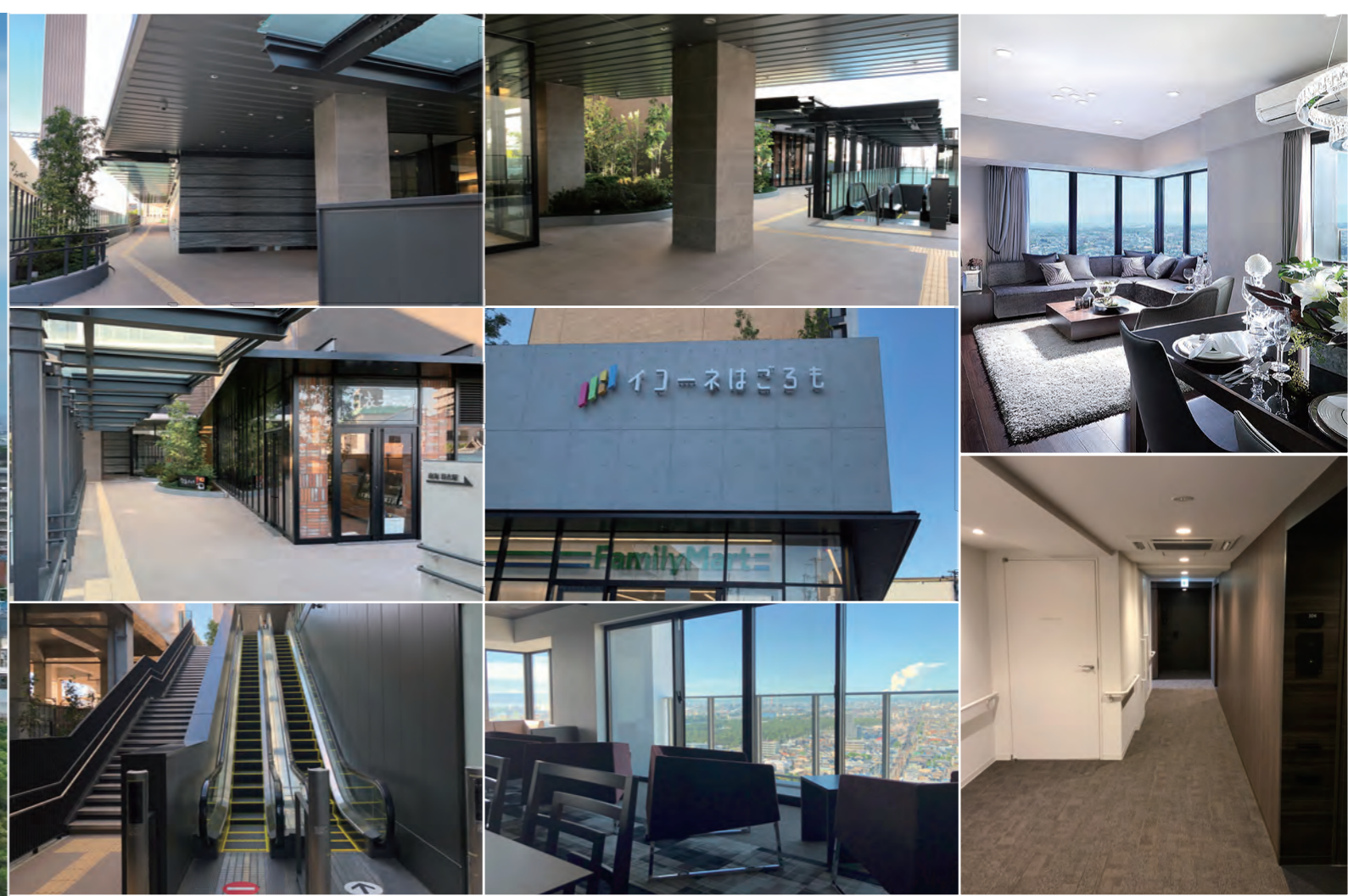


# イコーネはごろも

羽衣駅前地区第一種市街地再開発事業



羽衣駅前地区市街地再開発組合



ご挨拶

羽衣駅前地区市街地再開発組合  
理事長

飯沼 眞



平成 29 年 3 月に着工致しました羽衣駅前地区第一種市街地再開発事業施設建築物（再開発ビル）は、名称を「イコーネはごろも」と命名し、この度無事竣工の運びとなりました。これもひとえに近隣の方々をはじめとする皆様のご理解・ご支援の賜物と深く感謝申し上げます。

平成 6 年に関係権利者の皆様により再開発研究会を発足して以来、およそ 25 年の歳月が経過しました。途中、紆余曲折の局面もありながらも事業をここまで推進してきましたのは、大阪府・高石市をはじめとする行政機関、事業関係各社、そして何よりも組合役員と関係権利者の皆様のご協力とご尽力があってこそであり、改めて御礼申し上げますとともに、深く敬意を表します。

羽衣駅周辺は、再開発ビル「イコーネはごろも」のほか、当再開発事業において整備する駅前広場、連絡デッキ、南海本線・高師浜線連続立体交差事業による鉄道高架化など、一体的なまちづくりを実施しております。その一翼を担うシンボルとして、「イコーネはごろも」が市民の皆様へ愛され、地域の賑わい創出や、安心安全なまちづくりに寄与することを期待しております。

ここに誕生した「イコーネはごろも」を末永くご愛顧頂きますよう、よろしくお願ひ申し上げます。

**施設建築物・施設建築敷地の概要**

建築面積	1,496.94 ㎡ (建ぺい率約 70%)
延床面積	17,965.78 ㎡ (容積率約 599%)
建物最高高さ	78.79m
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 (エレベーターパーキング)
駐輪台数	自転車 218 台、バイク・ミニバイク 11 台
敷地面積	2,151.51 ㎡
地域	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 ㎡

**公共施設の概要**

幹線街路	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

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、街区内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。

そこで本事業では、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）を整備しています。

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。

