

# 泉佐野駅上東地区

# 泉佐野パレード

## 1. 地区の概要

事業名	泉佐野駅上東地区第1種市街地再開発事業	所在地	泉佐野市
施行者	泉佐野駅上東地区市街地再開発組合	地区面積	2.23ha

### 地区の状況と整備方針

本地区は、市の玄関口である南海本線泉佐野駅の南約200mに位置しているが、道路等の公共施設が未整備であり土地利用としては住宅、商業、工場等が混在。

当地区は、本市の都心商業・業務の拠点として再生を目指す泉佐野駅周辺地区の集客機能と、泉佐野市の顔としてふさわしい都市機能を持った総合的な街づくりを進めるもので、本地区に店舗等の施設及び住宅を集積させることにより駅周辺地区の活性化と広域的な賑わいの拠点としての整備を図り、道路等の公共施設整備と併せて土地の合理的な利用を図るもの。

### 権利者数

	土地所有者	借地権者	借家権者	合計
従前	46	3	18	67
残留	32	1	0	33
転出	14	2	18	34
従前地区内居住世帯				37世帯
従前地区内居住人口				116人

### 位置図



## 2. 事業の概要

### 事業経過

都市計画決定告示	昭和62年 2月27日
事業計画認可公告	昭和62年12月 4日
権利変換計画認可公告	平成 2年 2月 26日
建築工事着工	平成14年10月 8日
建築工事完了公告	平成17年 5月31日
市街地再開発事業完了	平成18年12月26日

### 施設建築物の用途面積

用途	階層	面積	備考
住宅	14	13,770	
商業	1~2	12,768	
業務			
公益施設			
駐車場	6	9,613	

### 地域指定

	従前	従後
用途地域	近隣商業	商業
建ぺい率	80%	80%(60%)
容積率	300%	400%(450%)

( )は街区2地域指定(従後)は高度利用の最高容積・建ぺいを記入しています。施設建築物の概要の街区2の建ぺいが61.0%になっていますが、高度利用の中で建基法第53条第3項第1号(防火地域内の耐火建築物)又は2号に該等する場合は1/10を加算できる事になっており、実質は70%まで可能な為、61%となっています。

### 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	8,367	17,991	6		商業 駐車場
	69.1	148.5			
2	1,388	10,230	14		住宅
	61.0	449.9			
合計	9,755	28,221	住宅 130 戸		駐車場 774 台
	67.8	196			

### 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 駅前広場 公園 その他	1,354	6.1	7,876	35.4
	小 計	1,354	6.1	7,876	35.4
建築敷地	20,908	93.9	14,386	64.6	
その他					
合 計	22,262	100.0	22,262	100.0	

### 公共施設の概要

	名 称	幅 員	延 長
街路事業	3・4・11高松中央線	16m	182.7m
	5・5・23道ノ池高松線	12m	152.2m
	7・5・7上町区画街路1号線	12m	236.9m
その他			

### 資金計画

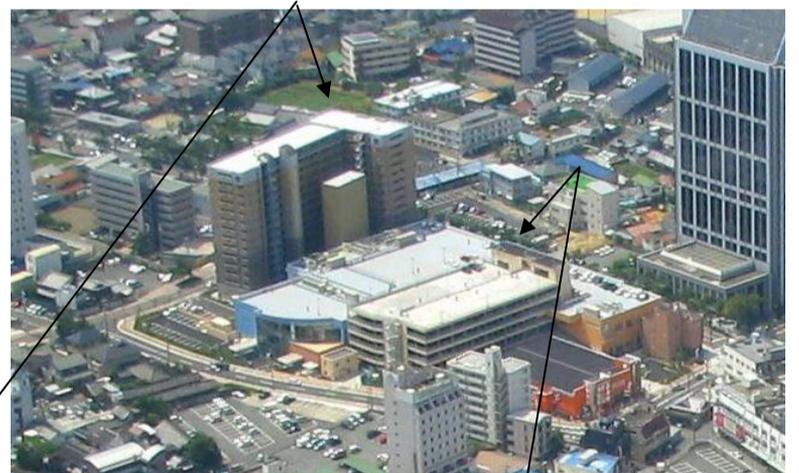
収 入	
道路特会補助	5,519 百万円
一般会計補助	1,174 百万円
市単独費補助	百万円
保留床処分金	3,011 百万円
その他	456 百万円
合 計	10,160 百万円

支 出	
本工事費・附帯工事費	5,219 百万円
用地・補償費	3,996 百万円
その他工事費	百万円
事務費	430 百万円
その他	515 百万円
合 計	10,160 百万円

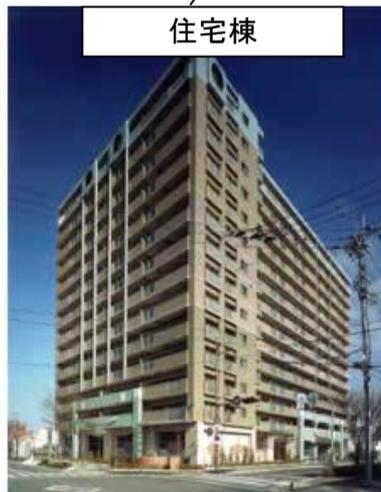
### 区域図



### 全景写真



住宅棟



商業・駐車場棟

