



河内花園駅前地区第一種市街地再開発事業



事業を終えて



本来は連立事業による高架と新駅舎が完成して初めて河内花園駅前再開発が完結するのだと思います。平成22年春に奈良方面への下り線が高架化され、同25年には上下線高架化が予定されています。徐々にその全貌が明らかになり、再開発の目的の一つであった駅前のにぎわいを取り戻していくことでしょう。

最後に「パザパはなぞの」について

パザパとはフランス語で一步一步という意味で、この事業が一步步ずつ歩いてきて、これからも河内花園が住みよい活気のある街になるために歩みを刻んでいくとの思いが込められています。願わくはこの思いが幾世代にわたって受け継がれ、ゆったりとした時間の中で河内花園が発展することを祈って止みません。

事業推進体制

■ 事業推進コンサルタント	株式会社 ユーデーコンサルタンツ
■ 評価・補償	株式会社 谷澤総合鑑定所
■ 権利変換計画	株式会社 ユーデーコンサルタンツ
■ 商業計画	株式会社 オーク計画研究所
■ 設計・監理	株式会社 ユーデーコンサルタンツ
■ 工事施工	株式会社 奥村組
■ 特定業務代行者	株式会社 奥村組 近鉄不動産 株式会社 株式会社 アール・アイ・イー
■ 行政担当課	東大阪市建設局花園再開発事務所

河内花園駅前地区市街地再開発組合

〒578-0924 東大阪市吉田一丁目8番27号 近鉄花園工事事務所2階
TEL : 072-967-0455 FAX : 072-962-5258

- ホームページ <http://www.hct.zaq.ne.jp/hanazono/>
- メールアドレス sakaso87@hct.zaq.ne.jp

河内花園駅前地区市街地再開発組合

河内花園駅前に花咲きました



愛称の由来

パザパとはフランス語で「一步一步」という意味。この駅前再開発は河内花園を住みよい活気のある街にするための第一歩であり、これからもたゆまずに努力を継続することによって街が栄えるという思いが込められています。



河内花園駅前地区
市街地再開発組合
理事長
陶山 勝英

「咲かそう花園 人にやさしい安心・安全・快適なまちづくり」を合言葉に河内花園駅前地区第一種市街地再開発事業として進めてまいりました花園駅前地区のまちづくりは、平成20年4月11日にパザパはなぞのとしてグランドオープンを開催し、新しいまちの顔が完成しました。

思いおせば、昭和33年3月31日の都市計画道路大阪瓢箪線の都市計画決定に始まり、50年の長きにわたり、地元権利者のご理解と熱意のもと、行政をはじめ関係機関のご協力をいただきながら、やっとここまで来ることができました。

当再開発事業は、平成11年3月にまちづくり構想案が発表されてからは、他の地区には見られない迅速さをもって進めることができました。これも、それまでの長い期間の活動が実を結んだものと感じております。あらためて130名を超える権利者、東大阪市、各関係機関の熱意とご協力の賜物と心からお礼申し上げます。

新しいまちに生まれ変わったパザパはなぞのでは、これからも新しい住民や業者と力を合わせ、その名のおり一歩ずつ着実に、明るく活気のあるまちに育ててまいりたいと気を引き締めております。再開発事業の関係者、パザパはなぞのをご利用いただく地元住民の皆様には、引き続き暖かく見守っていただきますようよろしくお願い申し上げます。



東大阪市長
野田 義和

このたび、河内花園駅前地区第一種市街地再開発事業が竣工いたしましたこと、心よりお祝い申し上げます。

顧みすれば平成12年の準備組合設立以来8年が経過した訳でございます。その間、組合員の皆様のご熱意ある活動並びに国、大阪府をはじめ関係機関のご指導、ご協力のもと、本事業が完成したものでございます。ここに、深く敬意と感謝を表したいと存じます。

ビル愛称「パザパはなぞの」の「パザパ」は一歩ずつを意味するものでございまして、組合員の皆様がまちづくりとして市街地再開発事業に取り組みされてこられたこれまでもそのものではないかと考えます。また、商業業務施設及び住宅施設がそろった当ビルが「一歩ずつ」発展、繁栄することを願ってやみません。

最後になりましたが、今日までの長きにわたり、何かとご協力をいただきました地元の皆様を始めとする関係の皆様へ厚くお礼申し上げますとともに、今後とも各方面にわたる一層のご支援とご協力をお願い申し上げます。



西側



南東側



北西側から望む



大阪瓢箪山線沿いの沿道型店舗

事業の沿革
[特定業務代行者導入まで]

平成20年（2008年）4月11日、グランドオープン。東大阪市近鉄河内花園駅前に「パザパはなぞの」が誕生しました。昭和42年、布施・河内・枚岡の三市が合併して東大阪市となった頃、地元有志のあいだですでに駅前整備を模索する動きがあったそうですから、その頃から数えれば足掛け41年の歳月を経て事業が実現したことになります。

東大阪市

東大阪市は大阪府の東部、河内平野のほぼ中央部に位置し、西は大阪市、南は八尾市、北は大東市と接し、東は生駒山系を挟んで奈良県と境を接しています。面積は約62km²、人口は約51万人と府下では大阪市、堺市について多くの方が居住しています。全国有数のものづくりのまち、中小企業のまちとして知られ、また、全国高校生ラグビーあこがれの近鉄花園ラグビー場の所在地としても有名です。



準備組合設立

バブル経済崩壊以降の長期不況を時代背景として容易には事業の具体化に至りませんでした。平成11年、市が「花園駅前まちづくり構想案」を発表したことを契機に、同12年3月、同構想案の区域設定に基づく準備組合が設立されました。



河内花園駅前地区

河内花園駅前地区は、近鉄奈良線河内花園駅北口に隣接し、大阪ミナミの難波まで電車で約20分という好立地に恵まれ、かつ電車とバスの交通結節点にありながら、道路が狭隘で駅前広場等の公共施設が未整備であり、老朽化した木造家屋が密集して建て込んでおり、防災上も住環境の点からも多くの問題を抱えていました。



特定業務代行者導入

さらに平成14年5月、事業成立性を担保し、事業を強力に推進することを目的として、関西の再開発事業では初めて特定業務代行者を導入し、事業実現に向けて本格的に動きだすことになりました。

結果論ですが、平成14年は失われた10年の「平成不況」をようやく脱し、戦後最長の「いざなぎ景気」に転換した年と言われており、事業を立ち上げるにはちょうど頃合いであったろうかと思えます。



また、かつては花園ラグビー場の玄関口としてにぎわった河内花園駅ですが、新駅の東花園駅が開設されたことでラグビー場の最寄り駅としての立地を失いました。さらに近郊においては大型店の出店などもあり、駅前商店街は次第に衰退を余儀なくされてきました。



高まる地元の気運

そこで地区住民や営業者は、平成5年にまちづくり懇談会、同7年にまちづくり研究会を発足して駅前整備について検討を始めました。平成9年には東大阪市当局が現地事務所を開設し、地元と市が協議を重ねた結果、都市再開発法に基づく市街地再開発事業によりあらたな街づくりを行うこととなりました。



特定業務代行方式の特長など

- ◎ 特定業務代行方式とは、民間事業者が施行者等からの委託に基づき市街地再開発事業の推進に関する業務を代行する方式で、受託業務に建築等工事施工業務を含み、最終的に自ら保留床を取得する義務を負うもので、近年、民間事業者の能力を最大限に活かす制度として注目されています。
- ◎ 特定業務代行方式の特長として、最終的に未処分保留床が発生した場合には代行者が当該保留床の取得を義務付けられるので、事業の経済的な裏付け＝成立性が担保されることとなります。
- ◎ 特定業務代行者の選定は、代行者の能力の水準を確保するため、事業提案競技方式により行うものとされています。また、公正を期するため、募集、審査、候補選定などを第三者機関に委ねるのが通例であり、当事業においては財団法人大阪府都市整備推進センターに募集事務と審査を委託しました。

特定業務代行者決定までの流れ

- 平成13年11月 3日 臨時総会で特定業務代行方式の採用を決定（募集事務と審査を（財）大阪府都市整備推進センターに委託）
- 平成13年11月15日 建設系業界新聞3紙に事業提案競技の説明会の開催公告、参加者を全国公募
- 平成13年11月27日 「特定業務代行希望者の選定に係る事業提案競技」の説明会を開催
- 平成14年 2月12日 共同企業体1社が応募（奥村組・近鉄不動産グループ）
- 平成14年 3月29日 特定業務代行候補者選考委員会が「特定業務代行候補者の選考に関する報告」を理事会に提出
- 平成14年 4月 8日 理事会が特定業務代行候補者のヒアリング
- 平成14年 5月26日 通常総会で特定業務代行者の承認（奥村組・近鉄不動産グループが決定）
- 平成14年11月28日 特定業務代行基本契約の調印式



事業の概要

事業名称	河内花園駅前地区第一種市街地再開発事業
施行者	河内花園駅前地区市街地再開発組合
施行地区	大阪府東大阪市吉田一丁目及び稲葉三丁目地内
施行区域面積	約1.3ha
事業施行期間	平成16年度～平成20年度
権利変換方式	都市再開発法第111条による地上権非設定型

施設建築物の概要

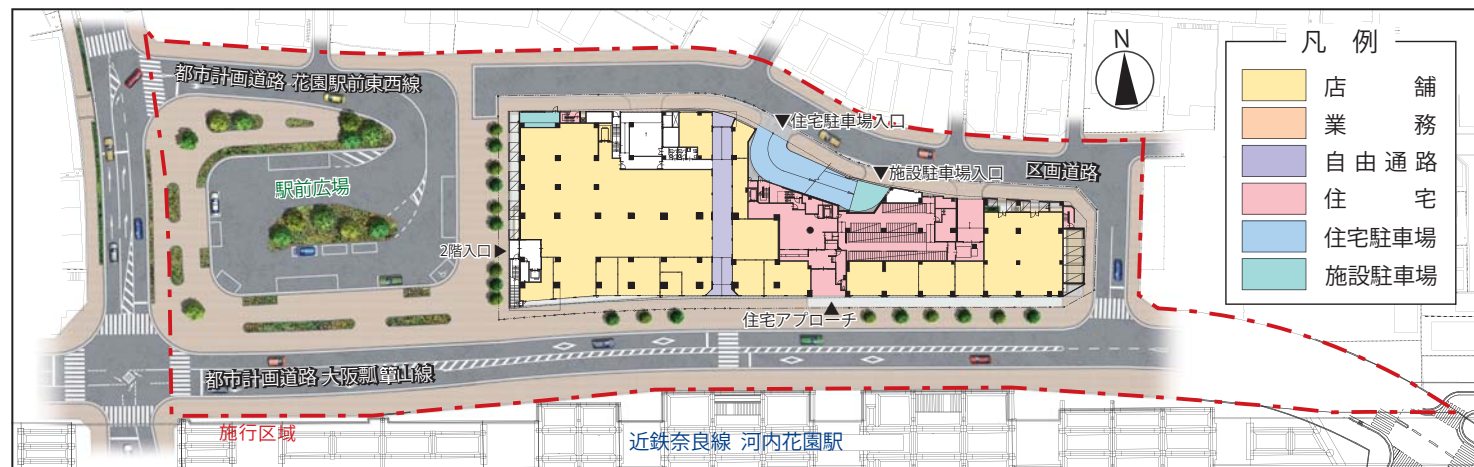
主要用途	共同住宅、商業施設、業務施設、駐車場	構造	鉄筋コンクリート造
敷地面積	4,101.89㎡	階数	地下1階 地上13階
建築面積	3,187.71㎡ (建ぺい率：77.71%)	高さ	軒高さ：41.45m 最高高さ：43.45m
延床面積	18,460.89㎡	住戸数	121戸
容積対象面積	14,721.31㎡ (容積率：358.89%)	駐車場	施設用：29台 住宅用：96台

土地利用計画の概要

西寄りに駅前広場を整備し、交通機能の確保とあわせて環境空間の形成を図りました。環境空間には緑地、モニュメント(予定)等を配置し、施設利用者はもちろん周辺住民の憩いの場となるよう景観形成にも配慮しています。

施設建築敷地は公共施設の整備にあわせて1街区に集約しました。駅前広場、道路との一体的整備や建物の壁面後退により、建物周りの空間的な広がり確保し、ゆとりある安全な歩行者空間を創出しています。

土地利用計画図



施設計画の概要

施設建築物の1階は、歩行者が既存商店街と駅のあいだを迂回することなく往来できるように自由通路(初電から終電まで開放)を設け、その通路沿いにあらたな商店街を形成し、核店舗として食品スーパーを配置しました。また業務、医療等の目的性の高い施設は2階に配置しました。上層部の住宅は周辺への通風や日照、圧迫感を考慮し、3棟に分節してボリューム感を緩和しています。

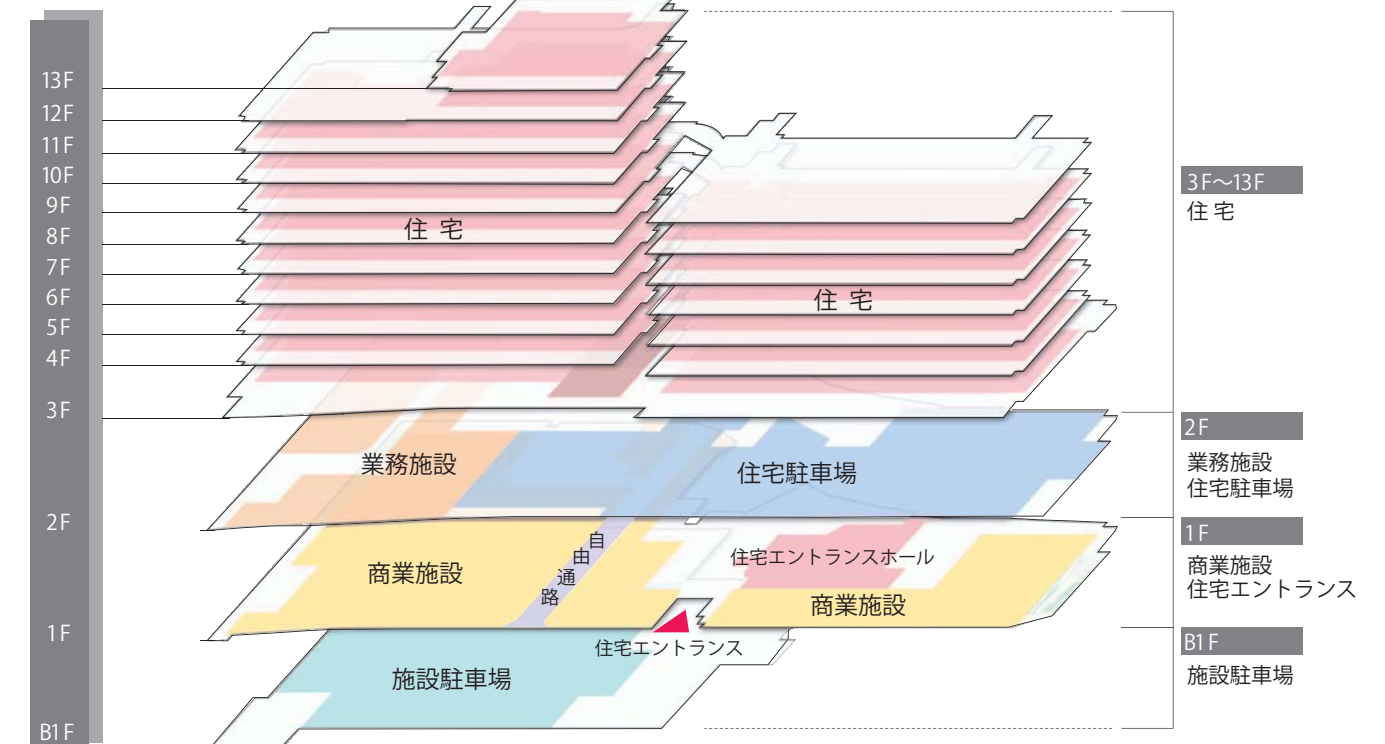
近隣型ショッピングセンターで自転車利用客が多いのに駐輪場台数が少ないのが難点ですが、対策の一つとして長時間滞留自転車を排除するため、有料駐輪機を導入しました。

検討過程で地階から2階までの3フロアを店舗とする案もありましたが、当地区の商業立地は近隣型で過酷な地域間競争を勝ち抜くほどに潜在力がないこと、かつ保留床の処分性を考慮し、結局身の丈にあわせるかたちで店舗は1フロアだけの規模に収めました。また、大阪瓢箪山線に橋を渡して駅のコンコースと再開発ビルをつなぐ構想もありましたが、新駅舎計画との調整が困難であることや費用対効果に乏しいなどの理由により実現しませんでした。

有料駐輪機とは… サイクルバードについて (電磁ロックタイプ)



断面図



施行区域面積	約 1.3ha	道路	大阪瓢箪山線	W=16~18m L=240m
敷地面積	約 4,100㎡		花園駅前東西線	W = 13m L = 60m
駅前広場	約 2,800㎡		区画道路	W = 9 m L=160m



連絡通路、3階中庭

事業のあゆみ

平成 5 年 2 月
平成 7 年 8 月
平成 9 年 4 月
平成 11 年 3 月
平成 12 年 3 月
平成 14 年 5 月
平成 15 年 4 月
平成 16 年 4 月
平成 17 年 6 月
平成 17 年 12 月
平成 18 年 4 月
平成 20 年 1 月
平成 20 年 2 月
平成 20 年 3 月
平成 20 年 3 月
平成 20 年 4 月

河内花園駅前地区まちづくり懇談会発足
河内花園駅前地区まちづくり研究会発足
東大阪市花園再開発事務所開設
花園駅前まちづくり構想案発表
河内花園駅前地区市街地再開発準備組合発足
特定業務代行者に奥村組・近鉄不動産グループ選定
市街地再開発事業及び関連の都市計画決定
再開発組合設立
権利変換計画認可
土地明渡し期日(12月28日)
施設建築物工事着工
施設建築物工事竣工
商業床プレオープン
住宅床入居開始
公共施設工事竣工
商業床グランドオープン



平成18年4月15日 安全祈願祭



平成20年4月11日 オープニングテープカット



大勢の人で賑わうオープニングイベント

事業の特徴的な事柄など

関西初の特定業務代行方式

右肩上がりの経済が終焉した中で保留床処分を確実にし、かつ人的、資金的、技術的支援を得て事業を強力に推進するため、特定業務代行方式を採用しました。当時、関西の再開発では初の試みで各方面から照会が寄せられましたが、現在でも都市計画決定前の段階で(事業協力者ではなく)特定業務代行者を導入した事例としてはめずらしい部類に入ります。

連続立体交差事業に遅れを取るな!

平成5年の近鉄奈良線連続立体交差事業(以下連立事業)の認可時に当再開発事業の遂行が付帯要件とされ、両事業は対の事業として、一方が前進することで他方を側面から支援する役割を担ってきました。

具体的には、両事業は境を接しており、その区域界にまたがって建つ従前建物を早期に除却し、事業用地を確保することが双方に求められたのでした。すなわちスケジュール重視であり、当初は連立事業が先行していたので、再開発に対しては事業化を急ぎ連立の足を引っ張らないことが求められました。

そうした雰囲気の中、都市計画、組合設立、権利変換、着工までの各スパンが1年毎のスケジュール表が作成されました。当時は素人の手による工程表と揶揄されたりしましたが、「工程に勝て！」を合言葉に、ほぼ予定どおりに事業が遂行されました。



平成17年6月28日
権利変換計画認可(大阪府)
「第14号 まちづくりニュース」

平成18年5月
商店街アーケード撤去

平成18年7月
建設工事本格的に着工

平成19年1月
順調に進む建設工事風景

公共用地が7割

施行区域面積1.3haの約7割を公共用地が占めることが当事業の最大の特徴である、と言っても過言ではないでしょう。

これにより駅前広場及びそのアクセス道路が整備され、従来できなかった車の乗り入れ、バスやタクシーの運行が可能になりました。大阪瓢箪山線が全通すれば中央環状線と外環状線を結ぶ幹線道路となり、マクロ的な交通体系の改善にも寄与することでしょう。

その反面、施行者にとっては、土地等の対価として管理者負担金が交付されるのは当然のことですが、本来その土地から得られるはずの開発利益が補償されるわけではなく、公共用地割合が大きいということは失う開発利益も大きいということですから、資金計画上大きなマイナス要因を背負うことになりました。



整備された現在の駅前広場

組合設立同意率は3分の2ぎりぎり

組合設立認可申請時の土地所有者同意率は1名欠けても3分の2に届かないほどの低率でしたが、未同意者の多くが様子見で潜在的な同意率はもっと高いという確信があり、前途を悲観することはありませんでした。組合設立以降ねばり強く権利者対応を重ねることで予定どおり権利変換計画の縦覧にこぎつけることができました。



平成16年2月13日
大阪府に組合設立認可申請書を提出

平成16年4月6日
組合設立認可公告(大阪府)
「第47号 準備組合まちづくりニュース」

平成16年4月24日
河内花園駅前地区市街地再開発組合
設立総会

借上型再開発住宅の活用

東大阪市より、転出権利者の移転先の選択肢の一つとして、となり駅の「若江岩田駅前地区市街地再開発事業」の施行時に設置された「借上型再開発住宅」を活用してはどうか、との提案がありました。

借上型再開発住宅(制度)とは、民間の建物を市が借り上げ、再開発事業でやむを得ず住宅に困窮する権利者に賃貸住宅として提供し、家賃は入居者の所得に応じて定める仕組みの制度です。

当該再開発住宅は、高齢者向けの仕様が施されているうえに戸当たりの専用面積は約51㎡とやや広め、当時6戸の空き住戸があり、当事業における転出権利者の受け皿として大いに役立てることができました。

核店舗保留床処分とテナント誘致

当初、核店舗保留床は権利者法人を設立してホルダーとする案を基本としていましたが、事業が進むにつれ、そうした構想が非現実的であることが明らかになり、結局は第三者の処分先を探さざるを得なくなりました。幸運にも「収用等に伴う補償金で代替資産を取得した場合の課税の特例」の適用を受けるための代替資産を探していた東大阪市在住の資産家との出会いがあり、テナント斡旋を停止条件とする譲渡契約を締結することができました。

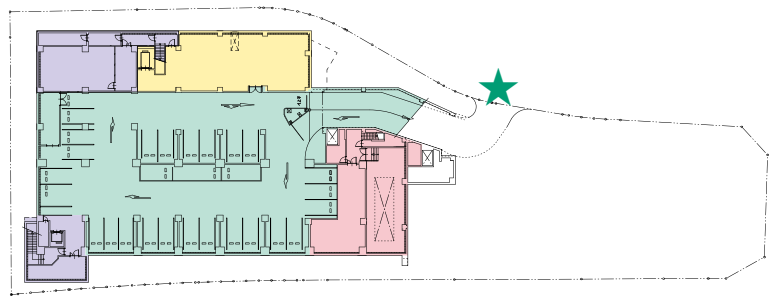
ところで、核店舗床は駅前にあった地元スーパー(連立事業で立退き)の出店を前提に配置設計されていたところ、同店の出店辞退により外部からテナントを誘致することになったのですが、既定の設計上の規模、形状などがネックとなり容易なことではありませんでした。

これをしくじると停止条件付譲渡契約が失効するため危機感を募らせたが、最終的には特定業務代行者である奥村組の尽力により、「食品館アプロ」が出店して事なきを得ました。



新鮮な食材の並ぶ「食品館アプロ」

B1F
施設駐車場



★ 施設駐車場出入口(1F)



施設駐車場スロープ

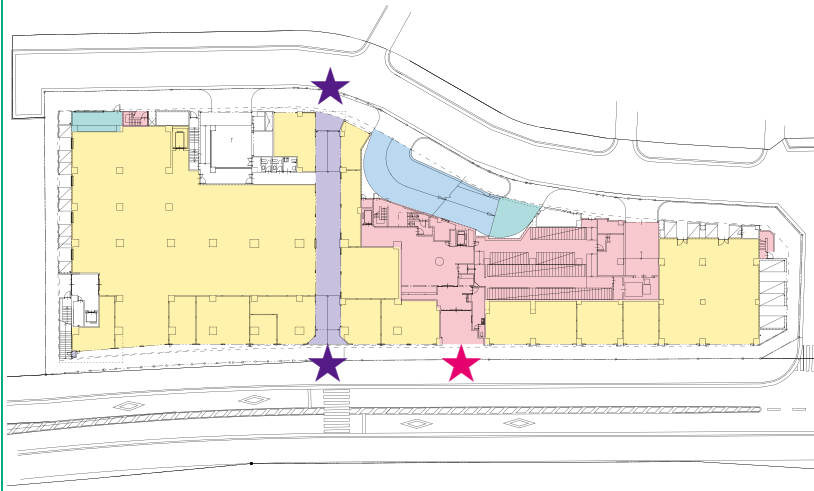


施設駐車場

施設・フロア構成
写真で見るパザパはなぞの



1F
商業施設
住宅エントランス



核店舗(スーパーマーケット)



★ 住宅アプローチ



住宅エントランスホール



住宅駐輪場



★ 南側自由通路入口



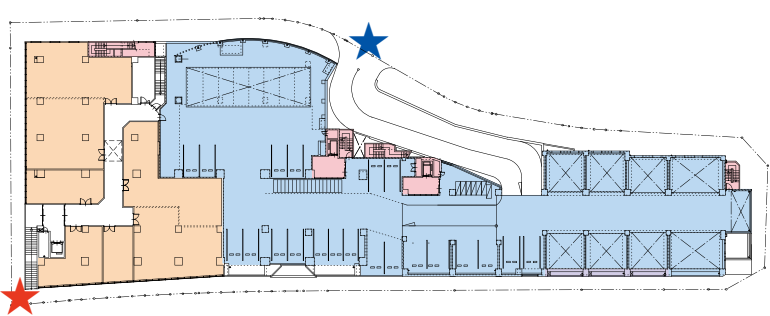
★ 北側自由通路入口



大阪環状山線に面した沿道型店舗



2F
業務施設
住宅駐車場



★ 2Fへ通じる西側階段 業務施設が並ぶ通路



業務施設(クリニック)

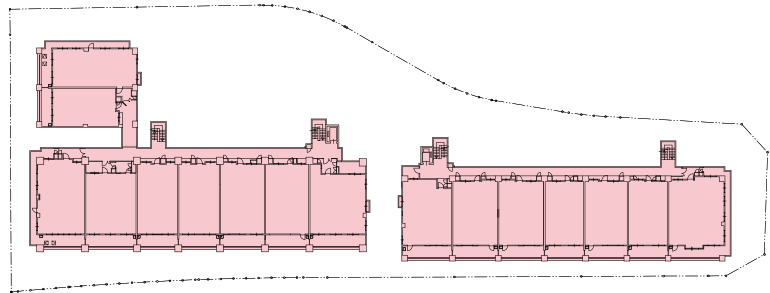


★ 住宅駐車場スロープ(1F)



住宅駐車場(ピット式)

3F~13F
住宅



共用廊下



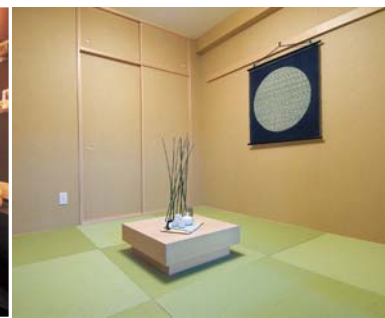
住戸ポーチ



LDK



バスルーム



和室