

南部大阪都市計画

堺東駅南地区第一種市街地再開発事業



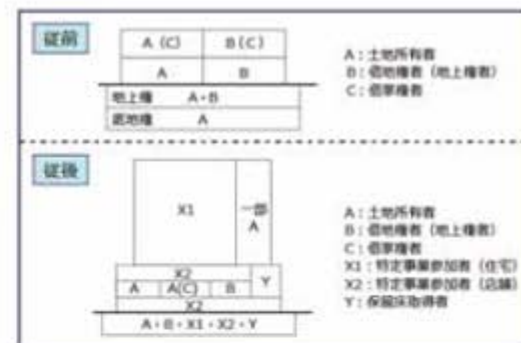
堺東駅南地区再開発株式会社

7. 権利変換方式

権利変換方式	法第111条地上権非設定型
第1回評価基準日	平成27年10月18日
第2回評価基準日	平成28年5月18日
権利変換計画認可公告日	平成28年10月14日
権利変換期日	平成28年10月28日

【権利変換の概要】

区分	数値	権利変換 (一部転出を含む)	転出
所有者 (土地 地上権 建物)	142名	65名	77名
借家権者	23名	4名	19名
使用借権者	11名	—	11名



8. 事業協力者・協力機関等

指導・支援機関	国土交通省住宅局、国土交通省近畿地方整備局、堺市都市まちづくり課
施行者	堺東駅南地区再開発株式会社
特定事業参加者	野村不動産株式会社 (住宅)、株式会社サンブラザ (店舗)
特定業務代行者	株式会社竹中工務店・野村不動産株式会社
施設建築物基本設計	株式会社アール・アイ・エー
施設建築物実施設計	株式会社竹中工務店、株式会社アール・アイ・エー設計共同體
公共施設基本設計・詳細設計	株式会社オオバ
資金計画、権利変換計画	株式会社アール・アイ・エー
評価・補償	株式会社岩澤総合鑑定所
事業推進コンサルタント	株式会社アール・アイ・エー
商業計画コンサルタント	株式会社ジオ・アカマツ
法務顧問	水都総合法律事務所
税務会計顧問	大野不総合会計事務所

9. 事業経緯と今後の予定

平成19年(2007年)6月	「ジュルノビル再生検討委員会」発足
平成21年(2009年)6月	「ジュルノビル建替推進検討委員会」発足
平成22年(2010年)10月	建替推進決議
平成24年(2012年)10月	建替を市街地再開発事業により進めることを決議
平成25年(2013年)5月	「堺東駅南地区第一種市街地再開発事業」都市計画決定
平成25年(2013年)10月	堺東駅南地区再開発株式会社設立
平成26年(2014年)10月	特定業務代行者 新竹中工務店・野村不動産、特定事業参加者 野村不動産を選定
平成27年(2015年)9月	「堺東駅南地区第一種市街地再開発事業」施行認可
平成28年(2016年)1月	特定事業参加者 新サンブラザを選定
平成28年(2016年)10月	権利変換計画認可
平成29年(2017年)3月	解体撤却工事着手
平成30年(2018年)3月	施設建築物本体工事着手
平成31年(2019年)3月	公共施設工事着手
令和3年(2021年)春	施設建築物本体工事完了、公共施設工事完了、施設オープン(予定)

10. 問い合わせ先

堺東駅南地区再開発株式会社
 〒590-0077 大阪府堺市堺区中瓦町二丁目3番18号 高砂ビル4階
 TEL. 072-223-0103

1. ごあいさつ

堺駅南地区第一種市街地再開発事業により整備されたゾルノビル（昭和56年竣工）は、行政機能や商業機能等が集積する堺駅前前の立地を活かし、堺市の中心的商業施設としての役割を担ってきましたが、耐震性や機能低下の問題を抱えており、平成19年に区分所有者による再生検討委員会を発足し、建替え検討をスタートしました。単独建替え事業としての事業化が困難な中、堺市とも協議を重ねた結果、中心市街地活性化や駅前公共施設整備といったまちづくりの一環として、会社施行による市街地再開発事業として進めることになりました。

平成25年に都市計画決定を受け、同年、多くの地権者から出資を頂き、市街地再開発事業の施行者となる当社を設立しました。平成26年には、特定業務代行者として御竹中工務店、野村不動産㈱、特定事業参加者として野村不動産㈱を選定し、平成27年に堺市長より施行認可を得ました。その後、特定事業参加者として御サンプラザにも事業参画いただき、平成28年に権利変換計画の認可を得、平成

29年より解体工事に着手し平成33年春の竣工を目指しています。これまでに、170名超の複雑な権利関係の整理や、旧再開発ビル内での営業終了日の設定・明渡し手順の検討など、再再開発事業特有の課題にも多く直面してきましたが、関係権利者の皆様のご理解・ご協力があったことのほか、国や堺市をはじめとした事業関係者・協力機関の皆様のご支援をいただくことで、ひとつずつハードルを乗り越えることができたものと実感しております。これからも、新たな堺駅周辺地域のシンボルとなる施設整備を目指すとともに、魅力的なまちづくりに貢献できるよう事業推進に努めてまいりますので、引き続きご協力を賜りますようお願い申し上げます。

堺駅南地区再開発株式会社
代表取締役 二上 始



2. 事業概要及び事業の目的

当地区を含む南海高野線堺駅周辺地域には、国の行政機関や市役所等の行政機能のほか、当地区のゾルノビルや堺駅前の商店街、百貨店等の商業・業務機能等が集積し、堺市の中心的拠点としての役割を担ってきましたが、少子高齢社会の到来により社会情勢が変化するなか、近年の郊外型ショッピングセンター等の立地による影響などもあり、賑わいが衰退しつつあります。ゾルノビルにおいてもキーテナントが撤退し、空き店舗が増加する等、駅前商業ビルとしての活力を失いつつあるだけでなく、建築物の耐震性能の不足・老朽化等の課題を抱えており、公共施設も不足しています。

当事業は、施行地区の概況を踏まえ、堺市の玄関口かつ交通結節点である堺駅前前の立地を活かし、ゾルノビルの耐震性や機能低下による建替えを契機としたまちづくりとして、会社施行による第一種市街地再開発事業を選択しました。これにより、商業・業務施設、住宅等を主要な用途とする防災性能に優れた建築物を整備するとともに、公共施設として駅前交通広場に面した歩道を拡幅し、安

全・快適に通行できる歩行者デッキを整備すること等により、都市機能の更新を図り堺駅周辺地域の活性化に寄与することを目的としています。

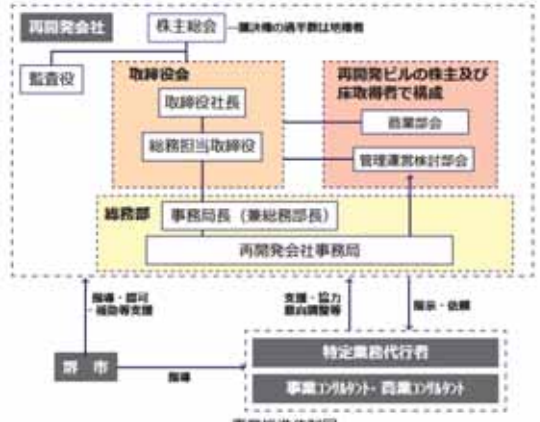


3. 施行者概要

施行者	堺駅南地区再開発株式会社
設立日	平成25年10月31日
発行可能株式総数	2000株
出資者	ゾルノビル区分所有者 他
資本金	312万円
譲渡制限	株式譲渡制限有（非公開会社）
役員	取締役5名、監査役2名

※平成29年12月時点

- ・組合施行の場合、組合員は所在地権者1人と地上権者1人（それぞれが100人以上の共有状態）の2となり、共有の場合の意思決定は、民法の規定により、所在地権者と地上権者の各共有者全員の同意が必要とされるため、円滑な事業推進が期待できる会社施行を選択しました。
- ・地権者の意向を反映した事業推進を図るため、出資対象者は、原則、地権者又は親族等関係者のみとしました。



4. 従前土地建物の概要

宅地	1筆（123名共有）、地上権（141名共有）
建物	1棟（区分所有建物 専有125区画） 敷地面積：4,139.79㎡ 構造・階数：SRC造・一部RC造、地上8階/地下4階 延面積：38,618㎡ 容積率：843% 建蔽率：82% 竣工：1981年（昭和56年）5月
都市計画等	商業地域、防火地域、都市再生緊急整備地域 高度利用地区（容積率850%、建蔽率80%）



従前建物（竣工時）

5. 地区計画の内容

地区施設の配置及び規模	地区施設1（市道の拡張）	面積約350㎡
	地区施設2（歩行者デッキ）	幅員6～9m、延長約90m
	地区施設3（市道の拡張）	幅員5m、延長約45m（拡張後の市道幅員7～8m）
	容積率の最高限度	10分の90
	容積率の最低限度	10分の40 ただし、公益上必要な建築物については、この限りでない。
	建ぺい率の最高限度	10分の7 ただし、建築基準法第53条第5項第1号に該当する建築物にあつては10分の2を加えた数字とする。
	建築面積の最低限度	200㎡ ただし、公益上必要な建築物については、この限りでない。
建築物等の形態又は高さの制限	壁面の位置の制限	建築物の外壁若しくはこれに代わる柱又は建築物に附属する門若しくは扉は、計画図に示す壁面の位置の制限を超えて建築してはならない。ただし、地盤下の部分又は公衆の用に供する歩行者デッキ、階段及び歩行者に支障のないひさし、歩道の柱その他これらに類するものについては、この限りでない。
	高さの最高限度	85m
	建築物等の形態又は高さの制限	建築物等は、歴史的遺産や周辺の市街地環境との調和に配慮した、魅力と賑わいのあるまちなみの形成に資する形態・高さとする。

※堺駅南地区地区計画の決定に併せて高度利用地区を廃止



6. 施設計画の概要

施行地区	約0.7ha
敷地面積	約3,660㎡
構造・階数	RC造（中間免震構造） 地上24階/地下2階 （うち店舗：地下1階～3階）
高さ	約85m
延面積	約47,750㎡ （うち容積対象：約33,000㎡）
容積率	900%
建蔽率	90%
店舗等面積	約4,535㎡
店舗駐車場	自走式平面約50台（地下2階）
住宅面積	約24,400㎡（約330戸）
住宅駐車場	タワーパーキング約170台

※建築基準法上は、中2階の駐車スペースを含むため地上25階建



南北方向断面図

東西方向断面図