

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
ジョルノ・プラウドタワー堺東



ご挨拶

堺東駅前地区第一種市街地再開発事業により整備された
ジョルノビル（昭和56年竣工）は、行政機能や商業機能等
が集積する堺東駅前の立地を活かし、堺東の中心的な商業
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㈱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㈱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、令和3年2月に竣工するに至りました。

当事業を通じ、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。

事業終了後には、新しいジョルノにおいて、商業施設としての持続的な発展や魅力の向上、良好な商業環境の維持を図っていくため、当社が引き続き施設の運営会社として活動していきます。今後は、このビルが新たな堺東駅周辺地域のシンボルとなり、魅力的なまちづくりに貢献できるよう努めて参りますので、引き続きご協力を賜りますようお願い申し上げます。



堺東駅南地区再開発株式会社
代表取締役 二上 始



<役員>

取締役 今井 義夫
取締役 寺岸 靖志
取締役 岩本 悦志

監査役 荒井 貞資
監査役 荒井 憲一



祝詞

このたび、堺東駅南地区第一種市街地再開発事業が無事に完了を迎えられたことを心からお慶び申し上げます。

堺東駅南地区再開発株式会社におかれましては、平成 25 年の設立以来、事業の推進にご尽力され完成の日を迎えられました。役員の方々をはじめ事業関係者の皆様が、長きにわたり一丸となってお尽力されてきたことに、心から敬意を表します。

堺東駅南地区は、旧ジョルノビルの老朽化、大型テナントの撤退、空き店舗の増加などによる賑わいの低下や、歩行者が安全・快適に通行できる歩道空間の不足が緊急の課題となっていました。

本再開発事業では、堺東駅周辺地域の活性化に寄与することを目的に、堺市の玄関口である堺東駅前の立地を活かし、旧ジョルノビルを建て替え、歩行者デッキ等を整備することで都市機能の更新を図られました。



堺市長 永藤 英機

また、子育て支援施設の「さかいっこひろば」、「図書館カウター堺東」、「パスポートさかい」など、市民の皆様に利用いただける本市の公益施設も整備されています。

新しいジョルノがこれからも、より市民の皆様に親しまれ繁栄し、堺東エリア全体の魅力向上を牽引する拠点となり、都心の活性化が促進されることを期待しています。

今後堺市では、都心エリアにおいて、多様な都市機能が集積し、人が集うウォーカブルな空間が形成された、魅力的なエリアの実現に向けて様々な取組を進めます。皆様には引き続きご支援・ご協力をお願いします。

結びに、ジョルノがますます魅力と活気に満ち溢れ、市民の皆様に長く愛されますように、また関係者の皆様のご健勝とご多幸を心からお祈り申し上げまして、お祝いの言葉いたします。

【ロゴマークの考え方】

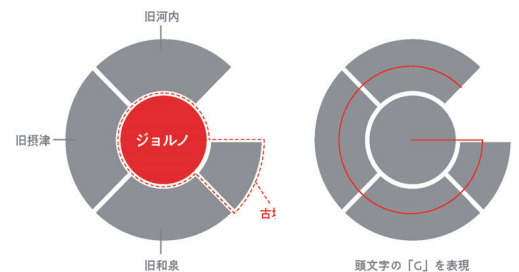
ロゴデザインは「GIORNO」の頭文字である「G」をモチーフにしており、「堺」の地名は旧摂津国と旧和泉国、旧河内国の三国の「境（さかい）」にあることから付いたといわれています。上、左、下の扇型をその三国に見立てると、その中心にあるジョルノにそれぞれの地域からたくさんの人が集まる様子を想像させます。

また扇のように発展していく三国の要として、ジョルノが大切な存在になることへの思いも込められています。そしてマークの中には古墳（前方後円墳）も隠されています。

【ロゴマークのカラー】

堺という街に完成する商業施設として、文化・歴史を大切にしながら街にも溶け込み、訪れる人たちが笑顔になるような。

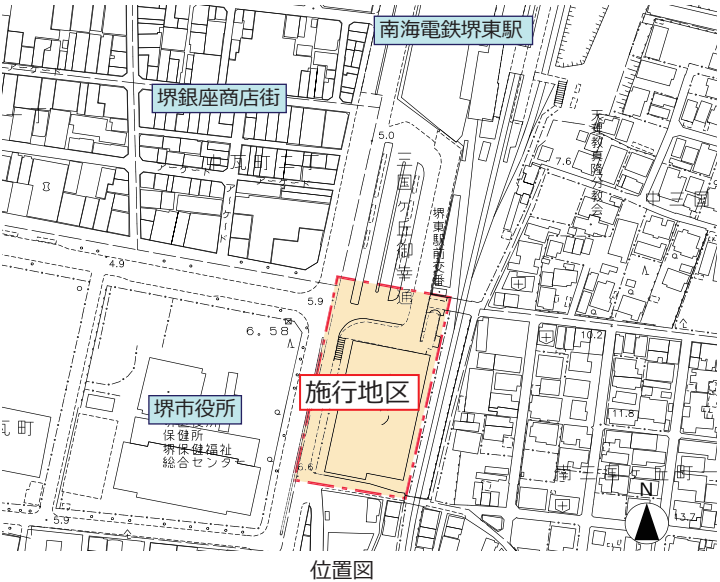
この考えのもと、親しみのある和色を基本としたメインカラーとサブカラーを設定しています。



事業概要及び事業の目的

当地区を含む南海高野線堺東駅周辺地域には、国の行政機関や市役所等の行政機能のほか、当地区のジョルノビルや堺東駅前の商店街、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。ジョ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東駅前の立地を活かし、ジョ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東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。



施行者概要

施行者	堺東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	ジョ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、組合員は底地権者 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、底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。

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：4,139.77 m ² 構造・階数：S R C 造・一部 R C 造、地上 8 階 / 地下 4 階 延面積：38,618.39 m ² 容積率：842.87% 建蔽率：81.65% 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 70%）



旧ジョルノビル竣工時の写真



図：旧ジョルノビル



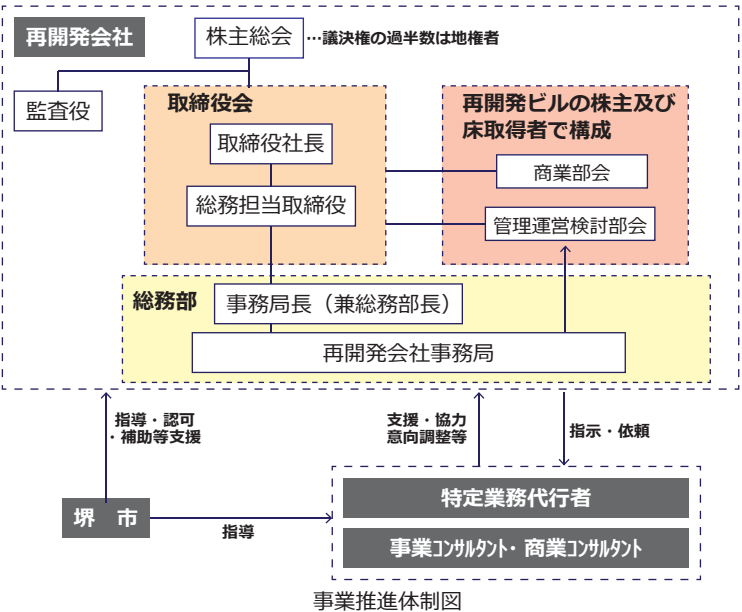
図：建替検討時の施設内の様子



図：建替検討時の施設内の様子



図：解体前の外観写真

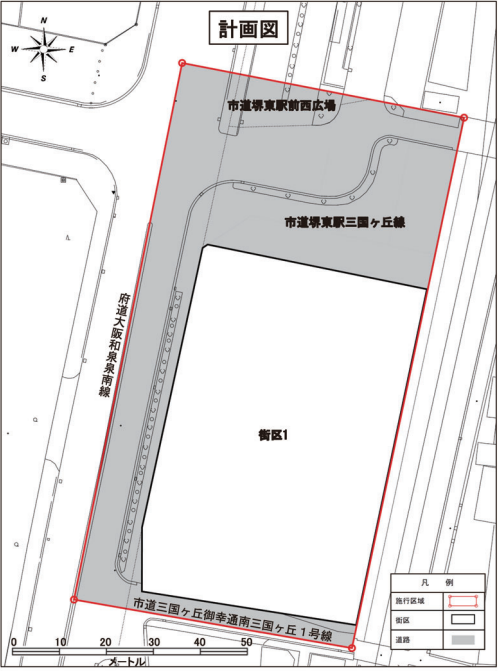


都市計画の内容

旧ジョルノビルは、堺東駅前地区第一種市街地再開発事業により整備されました。事業化にあたっては、既に800%超の容積を消化して整備した建物であったことから、地区計画の決定に併せて高度利用地区（容積率850%）を廃止し、地区計画による最高限度を900%としています。また、地区整備計画において既存建物敷地の一部を地区施設として位置付け、公共空間を創出する計画としています。

■市街地再開発事業の概要

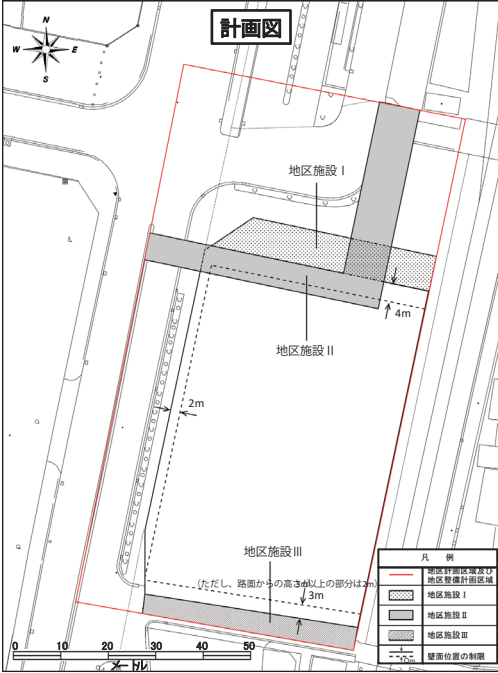
名 称		堺東駅南地区第一種市街地再開発事業					
面 積		約 0.7ha					
配置及び規模	道路	種 別	名 称	幅 員	延 長	面 積	備 考
		幹線道路	府道大阪和泉泉南線	11.8m (23.6m)	約 120m	－	歩行者デッキを設ける () 内は全幅員
		区画道路	市道堺東駅前西広場	－	－	約 230 ㎡	
			市道堺東駅三国ヶ丘線	－	－	約 1,700 ㎡	市道の拡幅
			市道三国ヶ丘御幸通 南三国ヶ丘 1 号線	－	－	約 310 ㎡	市道の拡幅
に建築物の整備 に関する計画	街区番号	建築物		敷地面積に対する		主要用途	備 考
		建築面積	延べ床面積 () は容積率の 対象延べ面積	建築面積 の割合	延べ面積 の割合		
	1	約 3,200 ㎡	約 46,000 ㎡ (約 33,000 ㎡)	約 9/10	約 90/10	商業施設 住宅 駐車場	駐車台数 約 250 台
に建築敷地の整備 に関する計画	街区番号	建築敷地面積	整備計画				
	1	約 3,700 ㎡	壁面の位置の制限により、歩行者等の空間を確保し、歩行者の安全性及び快適性の向上を図る。 既存歩行者デッキを改修するとともに、施設建築物と市民交流広場とを接続する歩行者デッキ を設け、歩行者の安全性、利便性、快適性の確保を図る。 施設建築物においては、低層部（複層階）の商業機能、都心居住に資する居住機能などまちの 賑わい創出に資する機能を導入する。				
の目標	戸 数	備 考					
	約 330 戸	1戸当たりの住宅規模（標準）を約 75 ㎡とする。					



■地区整備計画の概要

※堺東駅南地区地区計画の決定に併せて高度利用地区を廃止

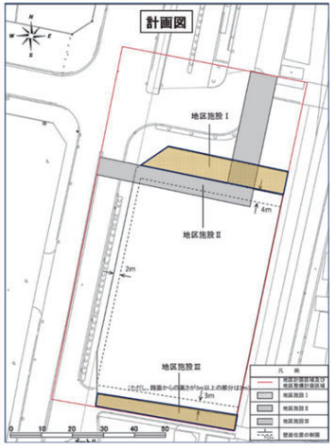
地区整備計画	地区施設の配置 及び規模		地区施設Ⅰ（市道の拡幅）面積約 350 ㎡ 地区施設Ⅱ（歩行者デッキ）幅員 6 ～ 9m、延長約 90m 地区施設Ⅲ（市道の拡幅）幅員 5m、延長約 45m（拡幅後の市道幅員 7 ～ 8m）
	建築物等に関する事項	容積率の 最高限度	10 分の 90
		容積率の 最低限度	10 分の 40 ただし、公益上必要な建築物については、この限りでない。
		建ぺい率の 最高限度	10 分の 7 ただし、建築基準法第 53 条第 5 項第 1 号に該当する建築物にあっては 10 分の 2 を加えた数字とする。
		建築面積の 最低限度	200 ㎡ ただし、公益上必要な建築物については、この限りでない。
		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塀は、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、地盤面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、歩廊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 又は意匠の制限		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・意匠とする。



■従前との比較概要



従前の高度利用地区・再開発事業の区域図



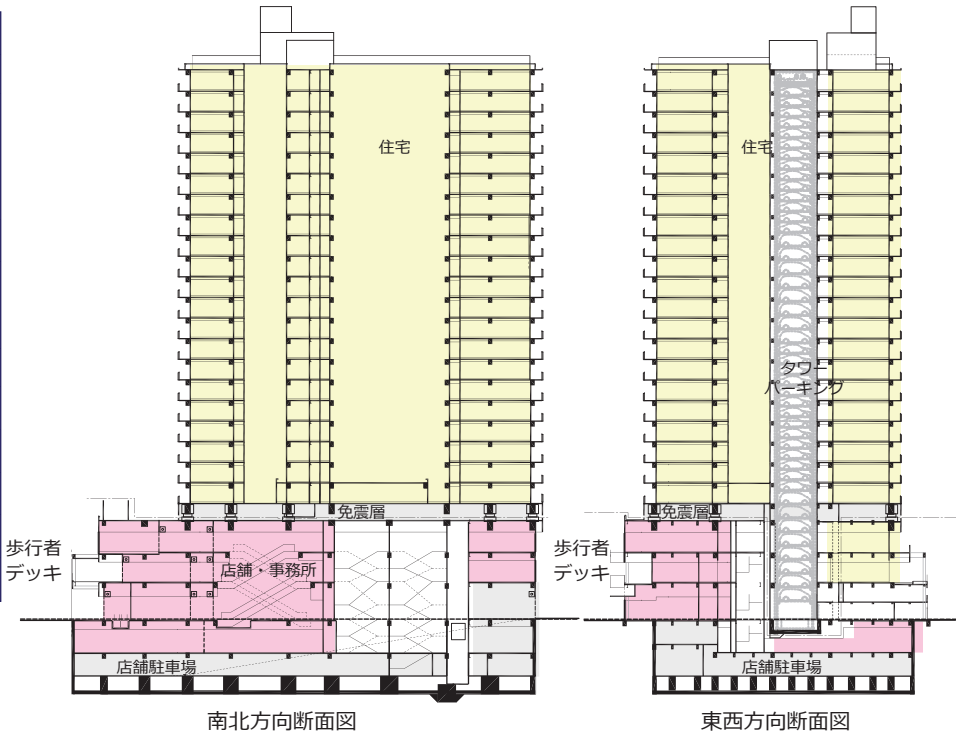
地区計画・再開発事業の区域図

	堺東駅前第一種市街地再開発事業 （ジョルノビル）	堺東駅前第一種市街地再開発事業 （ジョルノ・プラウドタワー堺東）
【都市計画】		
地区指定	高度利用地区	地区計画（地区整備計画）
容積率の最高限度	850%	900%
建蔽率の最高限度	70%	70%
壁面の位置の制限	北側 4m、西側 4m	北側 4m、西側 2m、南側 3m
高さの最高限度	－	85m
地区施設	－	市道拡幅、歩行者デッキ
【計画概要】		
施行地区	約 0.42ha	約 0.7ha
敷地面積	4,139.77 ㎡	3,661.65 ㎡
主な構造	鉄骨鉄筋コンクリート造	鉄筋コンクリート造（中間免震構造）
階 数	地下 4 階、地上 8 階	地下 2 階、地上 24 階
高 さ	31m	84.95m
延べ床面積	38,618.39 ㎡	47,293.93 ㎡
施設駐車場	自走・EV 式 地下 3 階（131 台）	自走式地下 2 階（50 台）

施設計画の概要

施行地区	約0.7ha
敷地面積	3,661.65㎡
構造・階数	R C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	84.95m
延面積	47,293.93㎡ （うち容積対象：32,918.65㎡）
容積率	899.02%
建蔽率	86.97%
店舗等面積	4,479.26㎡
店舗駐車場	自走式平面 50台（地下2階）
住宅面積	25,778.02㎡（333戸）
住宅駐車場	タワーパーキング 172台

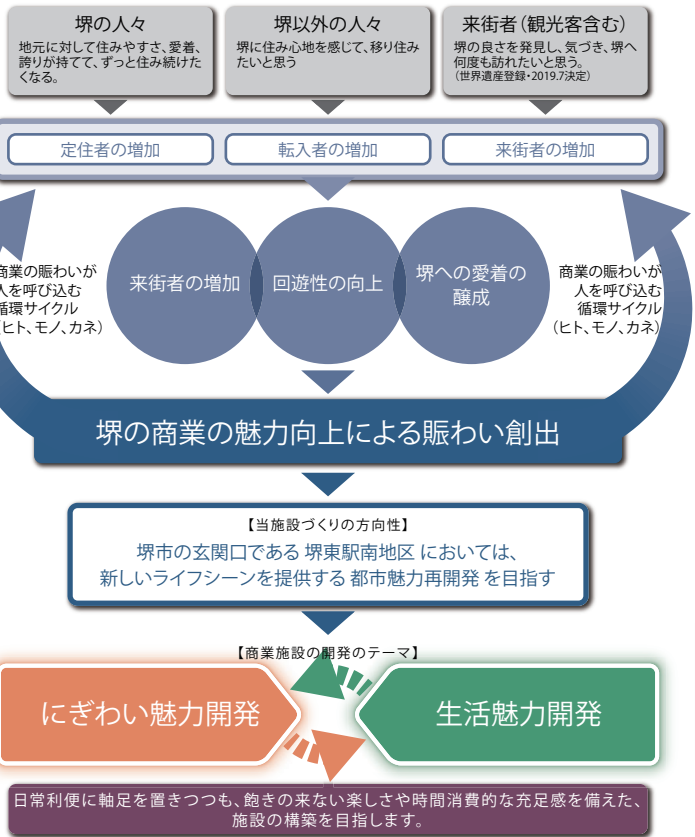
※建築基準法上は、中2階の駐輪場階を含むため地上25階建



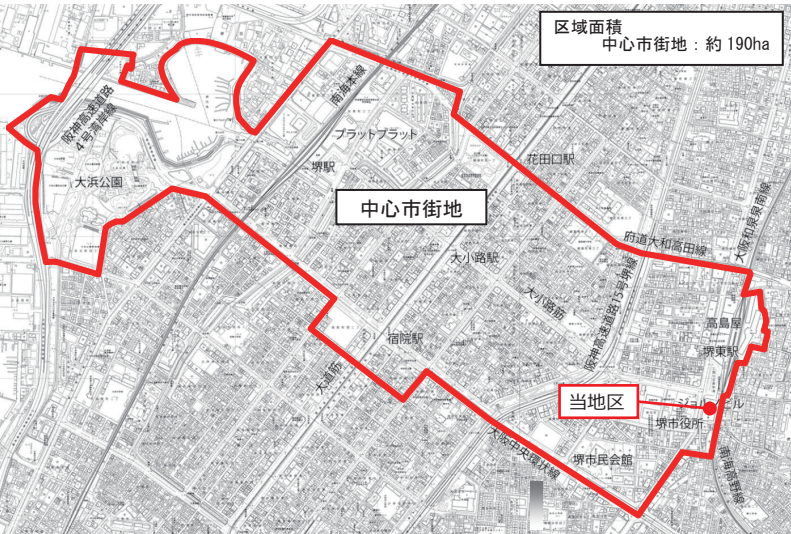
施設コンセプトと平面図

■新しいビルの方向性

当社では、堺市中心市街地活性化基本計画等、堺市における上位計画での当地区の位置付けを踏まえ、堺東駅南地区周辺の現況を整理し、当地区の役割として、①生活物販機能の再生、②まちなか回遊動線の整備の2つを掲げ、施設の目指す方向性を「堺の商業の魅力向上による賑わい創出」に設定し、再開発ビルの業種構成を検討してきました。

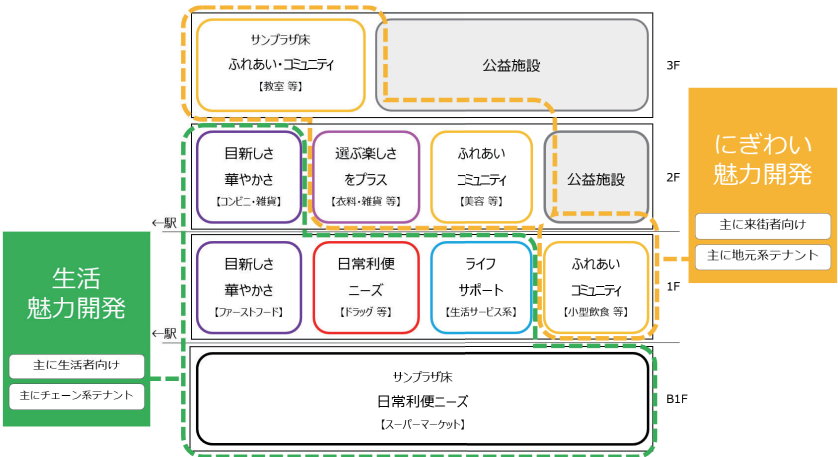


■中心市街地域



中心市街地区域図
（『堺市中心市街地活性化基本計画（平成27年3月27日認定）』の区域図を一部加工）

■業種構成のイメージ

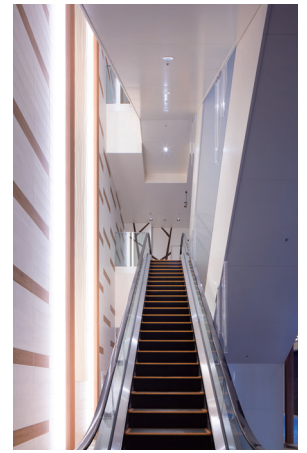




店舗内観①



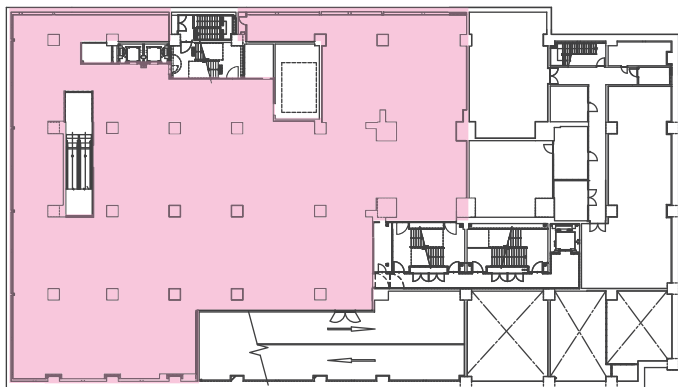
店舗内観②



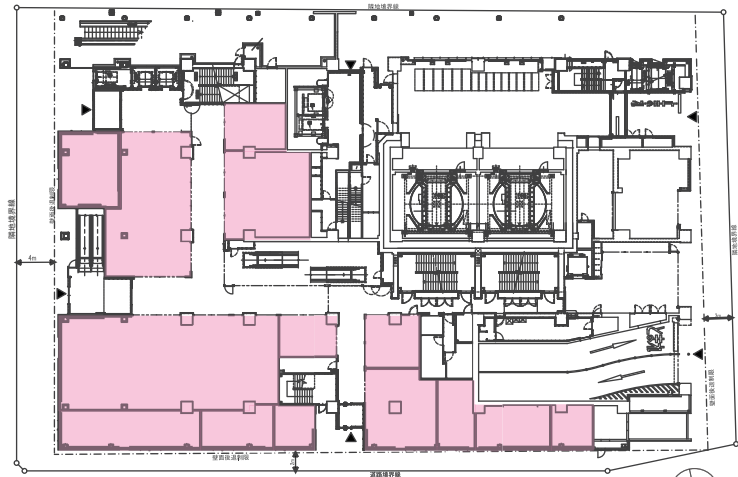
店舗内観③

■施設部分の各階平面図

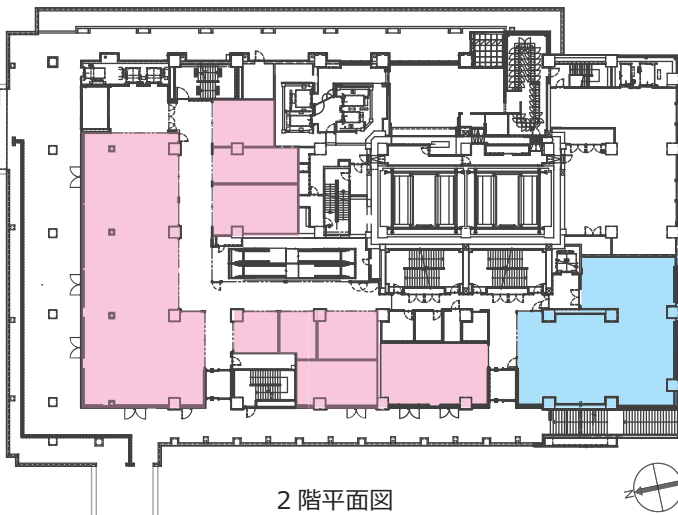
■ : 店舗 ■ : 公益施設



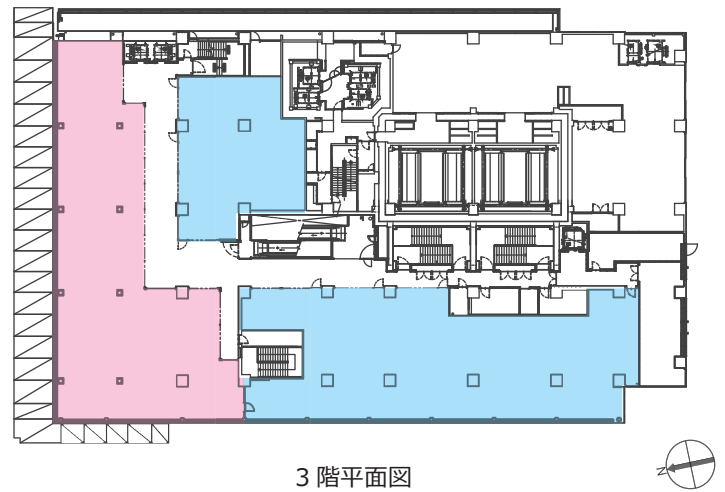
地下1階平面図



1階平面図



2階平面図



3階平面図

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	総数	権利変換 (一部転出を含む)	転出
所有者 (底地・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

従前

	A (C)	B (C)
	A	B
地上権	A・B	
底地権	A	

A : 土地所有者
B : 借地権者 (地上権者)
C : 借家権者

従後

	X1	一部 A
	X2	
	A	A(C) B Y
	X2	
	A・B・X1・X2・Y	

A : 土地所有者
B : 借地権者 (地上権者)
C : 借家権者
X1 : 特定事業参加者 (住宅)
X2 : 特定事業参加者 (店舗)
Y : 保留床取得者

事業協力者・協力機関等

指導・支援機関	堺市
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）、株式会社サンプラザ（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
施設建築物新築工事	株式会社竹中工務店
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・エー設計共同体
施設建築物工事監理	株式会社アール・アイ・エー
公共施設基本設計・詳細設計	株式会社オオバ
公共施設工事監理	株式会社オオバ
事業計画、権利変換計画	株式会社アール・アイ・エー
評価・補償	株式会社谷澤総合鑑定所
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・内装監理	野村不動産コマース株式会社（旧：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	大野木総合会計事務所

事業経緯と今後の予定

平成 19 年（2007 年）6 月	「ジョルノビル再生検討委員会」発足
平成 21 年（2009 年）6 月	「ジョ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（株）竹中工務店・野村不動産(株)、特定事業参加者 野村不動産(株)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（株）サンプラザを選定
平成 28 年（2016 年）10 月	権利変換計画認可
平成 29 年（2017 年）3 月	解体除却工事着手
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）2 月	施設建築物本体工事完了、公共施設工事完了
令和 3 年（2021 年）4 月	施設グランドオープン
令和 3 年（2021 年）7 月	事業終了認可

問い合わせ先

株式会社ジョルノ（旧社名：堺東駅南地区再開発株式会社）
〒590 - 0028 大阪府堺市堺区三国ヶ丘御幸通 1 5 4 3 階
TEL 072 - 223 - 0103