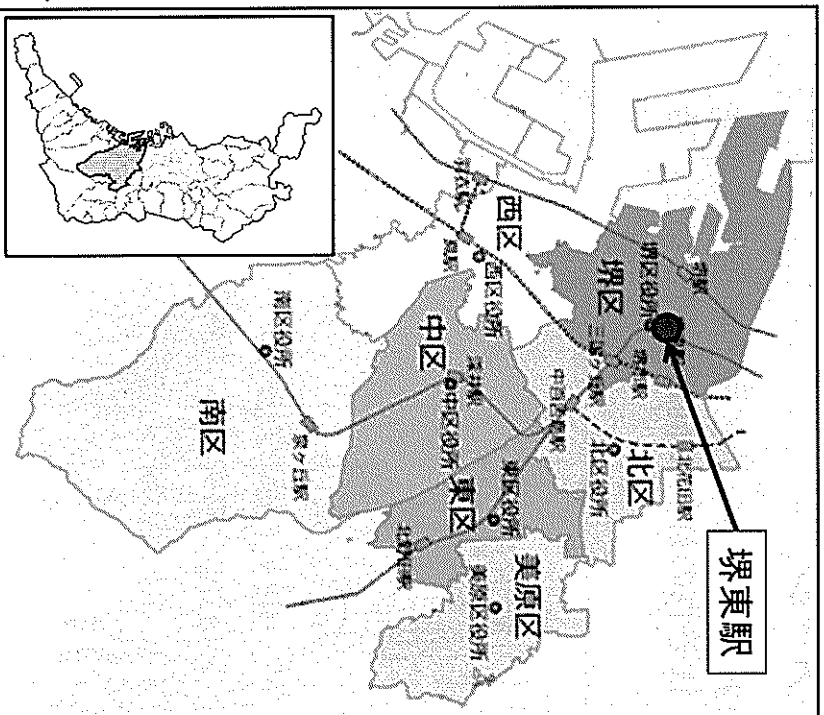


堺東駅南地区 市街地再開発事業について

平成25年7月16日

堺市

上位計画の位置づけ



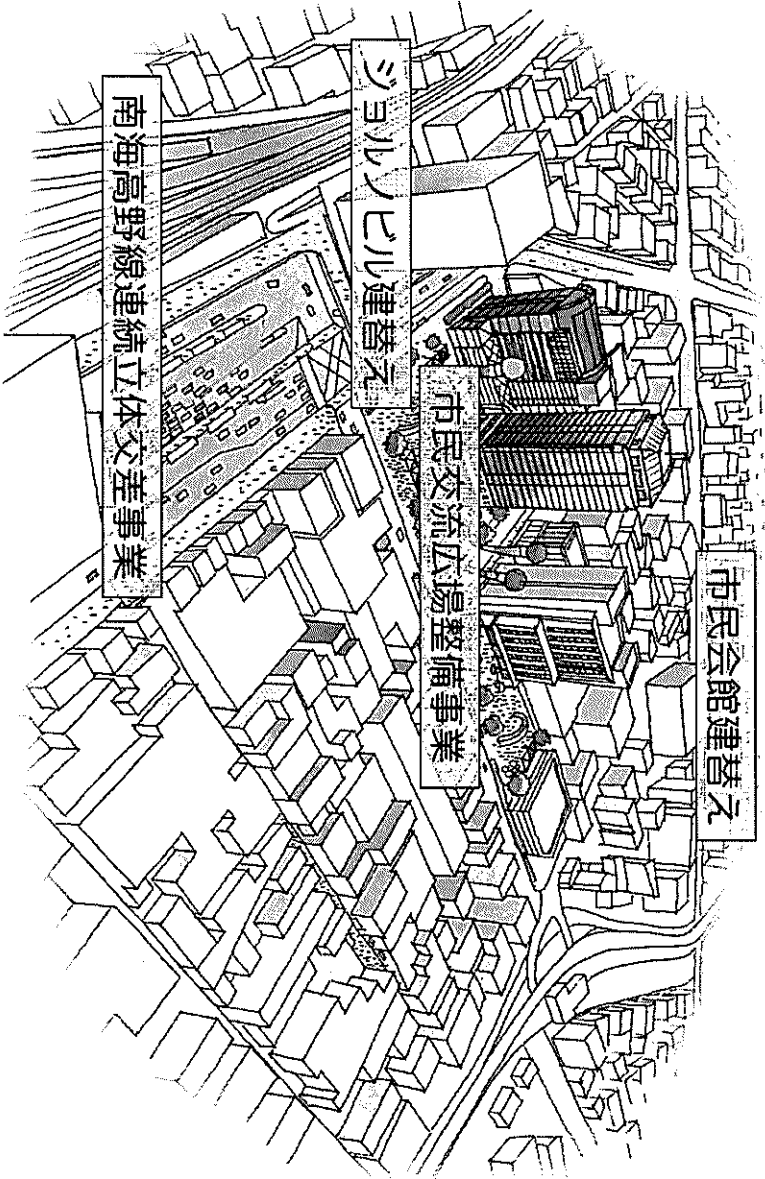
- 堺市マスタープラン (H23. 3)
 - ・都心地域のまちづくりの方向性
- 【堺東駅周辺地域】

広域的な都市圏の中核を担う政令指定都市・堺の玄関口として、商業・業務・行政・文化・居住機能を集積・強化させるとともに、駅前等の利便性を向上させます。

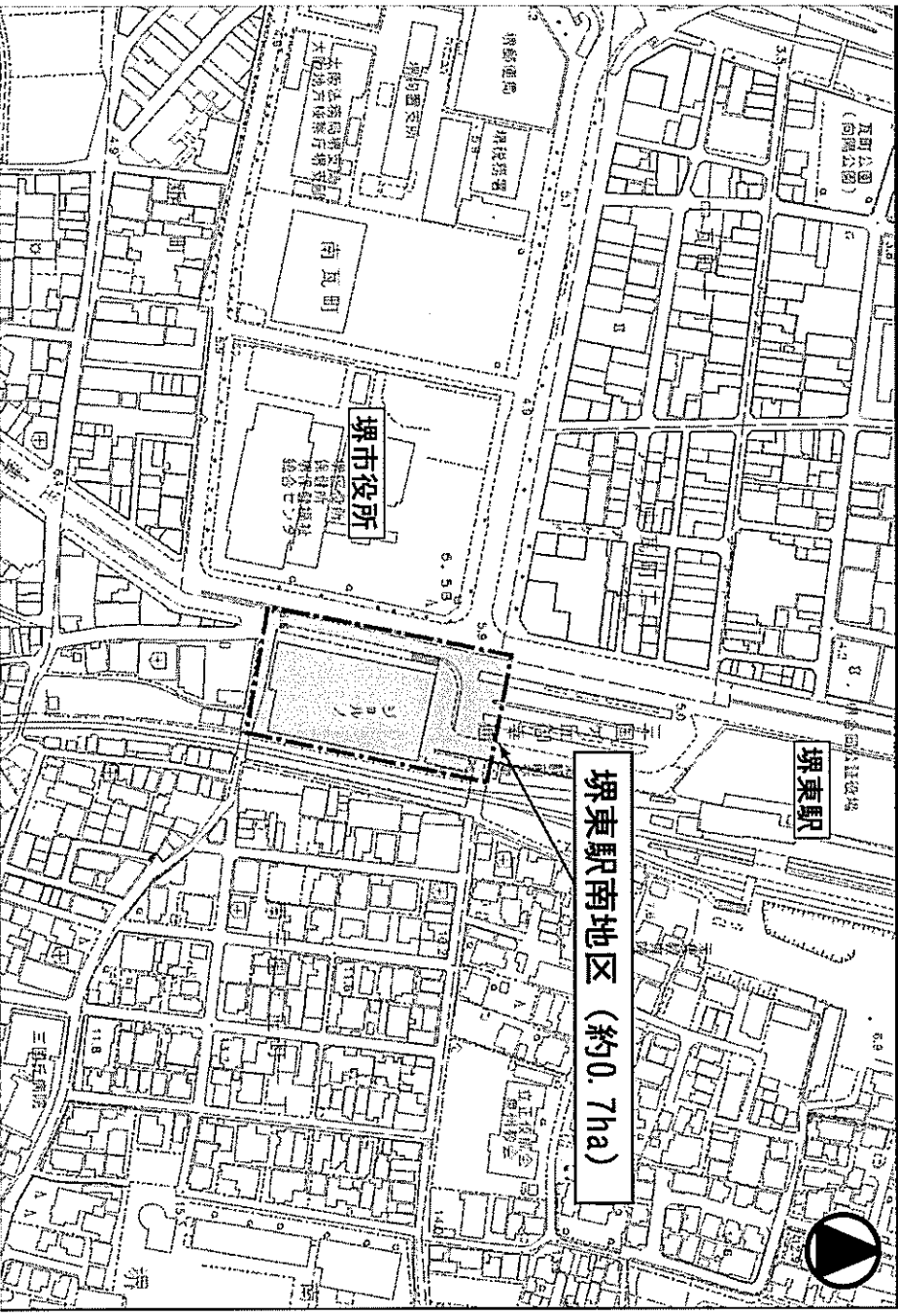
- 堺市都市計画マスタープラン (H24. 12)
 - ・都心の活性化と魅力づくり

堺東駅周辺地域では、商業・業務・行政・文化・居住機能等の集積を図り、政令指定都市・堺の玄関口にふさわしい魅力と風格あるまちづくりを進めます。

堺東駅周辺のまちづくりの取組み



事業区域



これまでの経緯

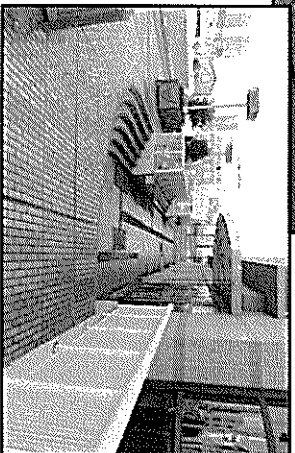
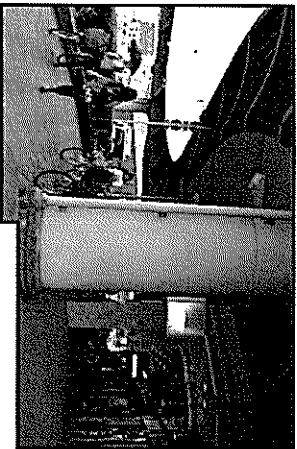
年	内容
H25.3	公聴会の開催
H25.4	案の縦覧
H25.5	都市計画決定(市街地再開発事業等)

●都市計画理由

近年の社会経済情勢の変化に伴う、大型店の撤退、空き店舗の増加

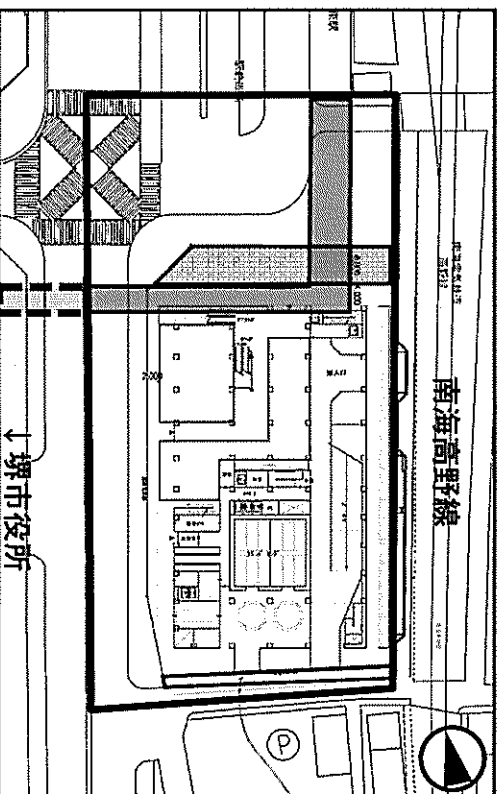
賑わいが低下しており、これを再生し活性化を図ることが緊急の課題

本市の玄関口である堺東駅周辺地域の活性化に向け、土地の合理的かつ健全な高度利用と都市機能の更新を図る



再開発事業の概要

- 事業名：堺東駅南地区第一種市街地再開発事業
- 区域面積：約0.7ha
- 敷地面積：約3,700㎡
- 建築面積：約3,200㎡、延床面積：約46,000㎡
- 公共施設：道路（駅前歩行者空間等）、歩行者デッキ
- 施行者：再開発会社（予定）



地区計画の概要

●建築物の用途の制限

次に掲げる建築物は建築してはならない

1. マージャン屋、ぱちんこ屋、射的場、勝馬投票券発売所、場外車券売場その他これらに類するもの
2. キャバレー、料理店、ナイトクラブ、ダンスホールその他これらに類するもの
3. 個室付浴場業に係る公衆浴場その他これに類する政令に定めるもの

●容積率の最高限度 90/10

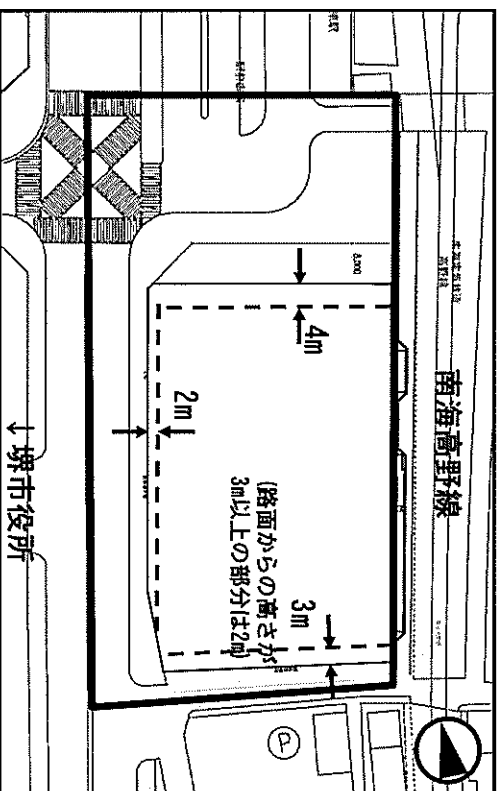
●容積率の最低限度 40/10

●建ぺい率の最高限度 7/10

●建築面積の最低限度 200㎡

地区計画の概要

●壁面の位置の制限



●高さの最高限度 85m

●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。

堺東駅南地区市街地再開発事業の決定等（素案）について

1. 素案作成までの経緯

堺東駅周辺地域は、都心地域の中でも商業施設や行政機能が集積する本市随一の中枢性を有する地域です。しかしながら、堺東駅周辺地域においては、近年の社会経済情勢の変化に伴い、大型店の撤退、空き店舗の増加が進むなど賑わいが低下しており、これを再生し活性化を図ることが喫緊の課題となっております。

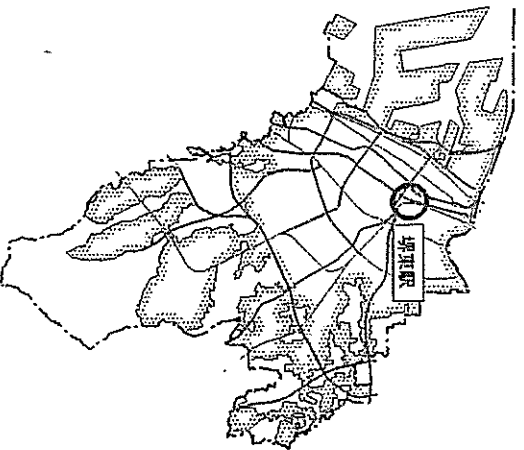
本市が、平成23年3月に策定した堺市マスタープラン「さかい未来・夢コンパス」においては、堺東駅周辺地域のまちづくりの方向性として、広域的な都市圏の中枢を担う政令指定都市・堺の玄関口として、商業・業務・行政・文化・居住機能を集積・強化させるとともに、駅前等の利便性を向上させることとしております。

また、これを踏まえ平成24年7月に策定した「堺 都心のまちづくりプラン」では、堺東駅周辺地域の将来イメージを、「堺を代表する賑わいと風格のあるまちなみの形成や都市機能の充実により、市民や来訪者がそれぞれの目的に向けていきいきと活動するまち」としております。

ゾールビルは昭和56年に市街地再開発事業により整備され、堺東駅前の商業を担う施設として賑わっておりましたが、大型テナントの撤退後は商業機能が低下し、建築物の耐震性能にも課題を抱えています。このような中、地元においては、建替えに向けた検討が進められ、平成24年10月には市街地再開発事業によりビルの再整備を行うことが決議されました。その後、12月には地権者から堺市に対し、市街地再開発事業等の都市計画手続きを進めるよう要請がありました。

これを踏まえ、当該地区の課題を解消し、都市機能の集積や交流機能の充実等により本市の中心市街地である堺東駅周辺地域を活性化することを目的として、この度、市街地再開発事業等の都市計画の「素案」をとりまとめました。

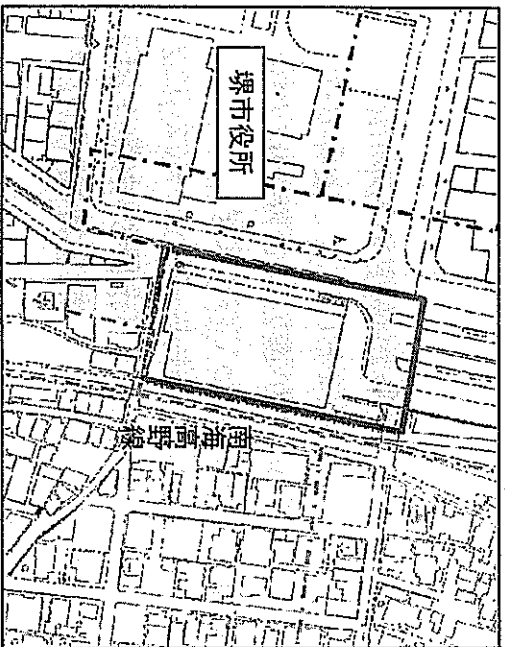
2. 位置図



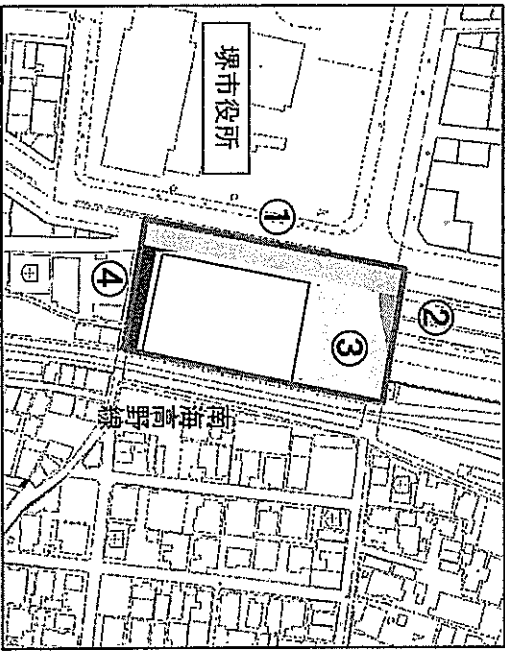
3. 都市計画の決定等（素案）の内容

1-1 市街地再開発事業の決定

区域図



公共施設配置図



・名称：堺東駅南地区第一種市街地再開発事業

・面積：約0.7ha

・公共施設の配置等

幹線道路 ①府道大阪和泉泉南線

区画道路 ②市道堺東駅前西広場

③市道堺東駅三国ヶ丘線

④市道三国ヶ丘御幸通南三国ヶ丘1号線

・建築物の整備

建築面積 約3,200㎡ 延床面積 約46,000㎡

建ぺい率 約9/10 容積率 約90/10

・主要用途

商業施設、住宅、駐車場

・建築敷地の整備

建築敷地面積 約3,700㎡

整備計画

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、施設建築物と市役所前市民広場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。

・住宅建設の目標 約330戸

1-2 地区計画の決定

地区計画計画図

- ・名称：堺東駅南地区地区計画
 - ・面積：約0.7ha
 - ・地区施設(図参照)
 - ・建築物の用途の制限
- 次に掲げる建築物は建築してはならない

- 建築基準法別表2(ほ)第2号(※1)及び(ち)第2号(※2)及び第3号(※3)
 - ・建築物の容積率の最高限度 90/10
 - ・建築物の容積率の最低限度 40/10
 - ・建築物の建ぺい率の最高限度 7/10(※4)
 - ・建築物の建築面積の最低限度 200㎡
 - ・壁面の位置の制限(図参照)
 - ・建築物の高さの最高限度 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。



地区計画区域及び
地区整備計画区域

(※1) マージャン屋、ばちんこ屋、射的場、勝馬投票券発売所、場外車券売場その他これらに類するもの

(※2) キャバレー、料理店、ナイトクラブ、ダンスホールその他これらに類するもの

(※3) 個室付浴場業に係る公衆浴場その他これに類する政令で定めるもの

(※4) ただし、建築基準法第53条による緩和規定あり

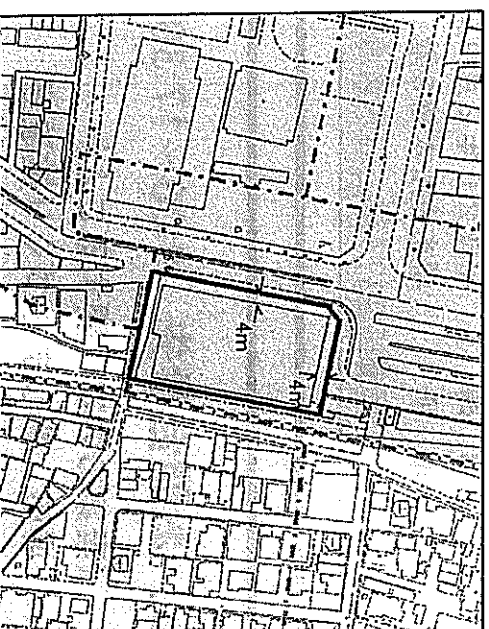
1-3 高度利用地区の変更(廃止)

高度利用地区(堺東駅前地区)

- ・面積：約0.4ha
- ・建築物の容積率の最高限度：85/10
- ・建築物の容積率の最低限度：40/10
- ・建築物の建ぺい率の最高限度：7/10(※)
- ・建築物の建築面積の最低限度：200㎡
- ・壁面の位置の制限：4m

(※)ただし、建築基準法第53条による緩和規定あり

現在の高度利用地区(堺東駅前地区)



高度利用地区区域
(堺東駅前地区)