

2025年4月25日



京阪電鉄不動産株式会社  
旭化成ホームズ株式会社  
三菱地所レジデンス株式会社  
大阪ガス都市開発株式会社  
和田興産株式会社

## 堺市初・西日本最大級(※)のマンション建替え事業

《マンションストック長寿命化等モデル事業 採択プロジェクト》

# トモニアルシティ<sup>しもついき</sup>（下野池第2住宅マンション建替え事業） マンションギャラリー4月26日（土）開設

物件エントリー者様より予約制にて順次事前案内会へご案内いたします。

※本事業は、「マンションの建替え等の円滑化に関する法律」による建替え事業として、堺市で初の事業であり、西日本エリアにおいて従前戸数、従後戸数ともに最大規模となります。  
(マンション再生協議会ホームページ掲載リストより・2025年4月現在)

京阪電鉄不動産株式会社(本社：大阪市中央区／代表取締役社長：道本 能久)、旭化成ホームズ株式会社(本社：東京都千代田区／代表取締役社長：大和久 裕二)、三菱地所レジデンス株式会社(本社：東京都千代田区／代表取締役社長執行役員：宮島 正治)、大阪ガス都市開発株式会社(本社：大阪市中央区／代表取締役社長 友田 泰弘)、和田興産株式会社(本社：神戸市中央区／代表取締役社長：溝本 俊哉)の共同企業体5社は、大阪府堺市北区で築50年を超える団地の建替え事業(下野池第2住宅建替え事業(以下「本事業」という))に参画し、地権者様と共に建替えの合意形成、建替組合設立、新築工事着工と着実に歩みを進めて参りました。

この度、本事業において新築する分譲マンション「TOMONIAL CITY(トモニアルシティ)」の販売開始に向けて、2025年4月26日(土)にマンションギャラリーを開設することになりましたのでお知らせいたします。

すでに物件エントリーいただいているお客様より、予約制にて順次事前案内会へご案内させていただきます。

## TOMONIAL CITY

# 御堂筋線“駅近”最大級の街。



外観完成予想図

本マンション(敷地面積24,156.09㎡(売買対象面積))は、1995年以降、Osaka Metro 御堂筋線各駅より徒歩5分圏内にて供給された新築マンションにおいて、敷地面積が「最大」となります。(2025年1月MRC調べ)

完成予想図は現時点での計画に基づくものであり、変更される場合があります。

# 1. トモニアルシティのまちづくりについて

光、風、緑、開放感の中で、人と人が出会い、交流を育むまちづくり。

トモニアルシティは、ノース（N棟）とサウス（S棟）の二棟構成で、全体約24,000㎡の広大な敷地空間に、総戸数647戸（非分譲住戸＝地権者取得住戸214戸を含みます）を擁する大規模プロジェクトです。敷地周囲を遊歩道や緑地帯で囲い、緑に溢れていた下野池第2住宅の記憶を継承。ノースとサウスをつなぐ中央部には、豊かな緑と開放感に満ちた多世代が集えるコミュニティゾーン「WANOBA（わのぼ）」を配置しました。

## Land Plan 楽しさも快適も！“押し”のランドプラン。

### 01 Center House

センターハウス

サードプレイスとして使える寛ぎと学びのスペースや、季節のイベントにも使える空間、時短をサポートする施設等を設けています。

### 02 Center Plaza

センタープラザ

開放的な芝生広場を中心に、周りに桜、道沿いにイチョウ並木を設置。ベンチやテーブルを配した賑やかなコミュニティスペースです。

### 03 Play Ground

プレイグラウンド

木々に囲まれた起伏のある地形が楽しめる遊び場で、涼感を演出するミスト噴水も利用できます。

### 04 Main Promenade

メインプロムナード

街区の顔となる緑豊かなエントランス。「ケヤキ」のシンボルツリーなどの植栽に包まれた小径が上質な私邸へと導きます。

### 05 Botanical Path

ボタニカルパス

「センタープラザ」「センターハウス」「プレイグラウンド」を結ぶ小道。四季折々の華やかや潤いに満ちた植栽を眺めながらゆっくりと散策できます。

### 06 Grow Forest

グローフォレスト

「どんぐりの散策路」を歩きながら、豊かな感性を育むことのできるスポット。鳥の巣箱を置くなど自然と触れ合う環境共生がテーマで、健康器具などもご用意しています。

### 07 Entrance

エントランス

### 07 Entrance

エントランス

建物の規模感とクオリティを象徴するエントランス。大型の庇や堂々たる柱など、ここに住まう誇らしさと車寄せとしての機能美を実現しています。

エントランス

### 08 Entrance Hall

エントランスホール

二層吹き抜けの開放感のあるエントランスホールを、ノース、サウスそれぞれに設けています。

エントランス

エントランスホールを、ノース、サウスそれぞれに設けています。

エントランス

エントランスホールを、ノース、サウスそれぞれに設けています。

エントランス

エントランスホールを、ノース、サウスそれぞれに設けています。

エントランス

エントランスホールを、ノース、サウスそれぞれに設けています。

エントランス

エントランスホールを、ノース、サウスそれぞれに設けています。

エントランス

エントランスホールを、ノース、サウスそれぞれに設けています。

エントランス

エントランスホールを、ノース、サウスそれぞれに設けています。

エントランス

エントランスホールを、ノース、サウスそれぞれに設けています。

エントランス

エントランスホールを、ノース、サウスそれぞれに設けています。

エントランス

エントランスホールを、ノース、サウスそれぞれに設けています。

エントランス

エントランスホールを、ノース、サウスそれぞれに設けています。

エントランス

エントランスホールを、ノース、サウスそれぞれに設けています。

エントランス

エントランスホールを、ノース、サウスそれぞれに設けています。

エントランス

エントランスホールを、ノース、サウスそれぞれに設けています。

エントランス

エントランスホールを、ノース、サウスそれぞれに設けています。

エントランス

エントランスホールを、ノース、サウスそれぞれに設けています。

エントランス

エントランスホールを、ノース、サウスそれぞれに設けています。

エントランス

エントランスホールを、ノース、サウスそれぞれに設けています。

エントランス

エントランスホールを、ノース、サウスそれぞれに設けています。

エントランス

エントランスホールを、ノース、サウスそれぞれに設けています。

エントランス

エントランスホールを、ノース、サウスそれぞれに設けています。

エントランス

エントランスホールを、ノース、サウスそれぞれに設けています。



敷地配置図

### 09 Kids Base

キッズベース/マルチスタジオ

小さなお子さまが元気いっぱい遊べる屋内スペース。キッズベースの隣には多目的に使えるマルチスタジオも併設しています。

### 11 Guest Room

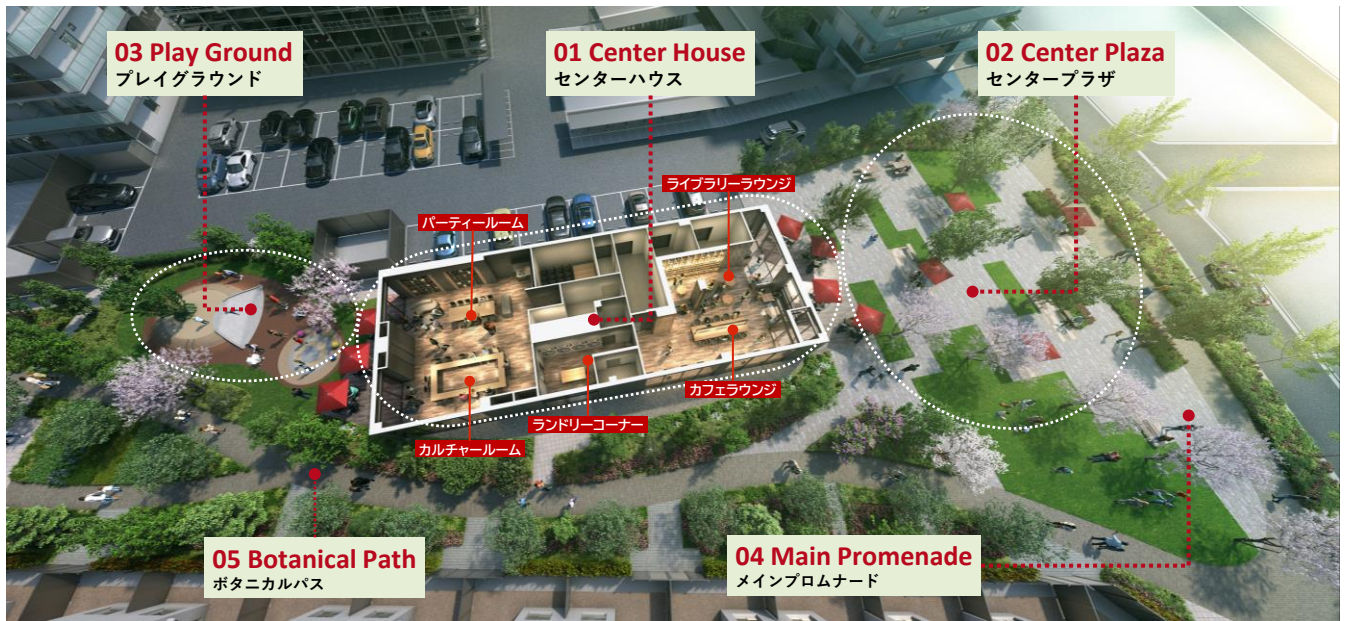
ゲストルーム

来訪した方に快適に過ごしていただけるよう、ノース、サウスそれぞれに、設えの違うゲストルームを用意しています。

## 多世代にうれしい施設や設備を備えたセンターエリア「WANOBA（わのば）」

センターエリアは、住まう方の誰もが、暮らしの中で身近な自然と触れ合ったり、上質なサードプレイスとして一息つける、体を動かして遊び、学び、人と人、心と心の「和」を生み出す、「WANOBA（わのば）」として計画いたしました。

WANOBAの中央に位置する共用棟「センターハウス」には、カフェラウンジ、ライブラリーラウンジ、カルチャールーム、パーティールームなどの共用空間、センタープラザやプレイグラウンドにつながるテラス席などを設けて、上質なコミュニティを育みます。



共用棟完成予想図

### 多世代が交わる「センターハウス」

#### ■カフェラウンジ

薫り高いコーヒーが煎れられるコーヒーマシンやゆっくりと飲めるカウンターテーブル、ソファをレイアウト。

#### ■ライブラリーラウンジ

約2,000冊の蔵書は「スタンダードブックストア」が監修。テレワークや読書など一人でも友人とでも好きな時間をお過ごしいただけます。

#### ■パーティールーム

季節のイベントやお子様の誕生日会、友人同士のお楽しみ会などに利用していただけるコミュニティスペースです。

#### ■カルチャールーム

イベントやサロン、会議など多目的に使えるスペースです。「パーティールーム」との間仕切りを開放すれば、大人数の使用や大きなイベントも開催できます。

#### ■ランドリーコーナー

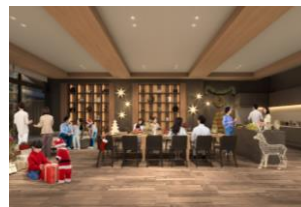
布団やシーツ類など大型の洗濯物や一度に大量に洗濯したい時に便利な大型ランドリーを4台設置。24時間ご利用が可能です。



センターハウス完成予想図



カフェラウンジ・ライブラリーラウンジ完成予想図



パーティールーム完成予想図



カルチャールーム完成予想図

## 街区の顔となる中央の大広場「センタープラザ」



センタープラザ完成予想図

### ■ バーベキュースペース

センタープラザには、ご家族やご友人と屋外バーベキューを楽しめるバーベキュースペースを設けました。

### ■ 関西初、「ロゴス」と連携

関西圏で初の試みとして、株式会社ロゴスコーポレーションと連携して、バーベキューグッズやアウトドアグッズのレンタルサービスを行います。



バーベキュースペース完成予想図

### ■ イベントの企画・運営

イベントコミュニティの企画・運営で豊富な実績を持つ事業者と連携して、年間を通じて様々なイベントを展開いたします。

FESTA	WORKSHOP
2027年春 GREEN FESTA (キッチンカー、マルシェ、ガーデンイベントetc)	・MYぬか床 ・クリスマスリース ・レッスンバック ・ベビー・キッズ小物
2028年秋 もちつきFESTA (もちつき大会、キッチンカー、マルシェetc)	・梅しごと ・手前みそetc.

※各種イベントについては変更される場合があります

※各種イベントは年1回

## 元気に、安全に遊べる「プレイグラウンド」

大人がセンターハウスから見守ることのできる場所にプレイグラウンドを配置。

冒険心を刺激する手すりパイプやクライミングホールドなどを設け、足元は安心なゴムチップ素材を使ったマウントとするなど、安全に配慮しながら自由に遊べる空間を実現しました。



プレイグラウンド完成予想図



プレイグラウンド概念図

完成予想図は現時点での計画に基づくものであり、変更される場合があります。

## 楽しく元気に、美しく健康に。「キッズベース/マルチスタジオ」

小さなお子さまが元気いっぱい遊べる屋内スペース。

子どもたちに目が届くので安心でき、新しいお友だちとの出会いや、大人同士の情報交換の場にもなります。

また、多目的に使えるマルチスタジオの壁面は鏡張りとなっており、ヨガやダンス等のレッスンにも最適です。



キッズベース完成予想図



image photo



image photo

## 2つの選べる「ゲストルーム」

ノースには洋風の、サウスには和風のイメージでデザインされた2つのゲストルームをご用意しました。



LUX SUITE完成予想図

### ノースゲストルーム【LUX SUITE】

洗練されたデザインと快適さを兼ね備えた空間のリュクススイート。セミダブルのベッドや、造作ソファ、照明機器など落ち着いた色調のインテリアを意識した、上質な空間となっています。



ZEN SUITE完成予想図

### サウスゲストルーム【ZEN SUITE】

落ち着いた雰囲気 of ゼンスイート。和の設えを施したローベッドや座卓、和紙を採用した照明などを配した、和の空間を心置きなく堪能していただけます。

## 旭化成グループ発ベンチャー、(株)コネプラが提供するコミュニティ醸成のためのアプリ

住民間の“ちょうどよいつながり”づくりに向けて、コミュニティアプリ“GOKINJO”を導入します。近隣の店舗・イベント情報や防災情報を投稿したり、要らなくなったものを譲り合える機能を有しており、ご近所の人とほどよい距離感でつながることで、より快適に安心して暮らせるまちづくりをサポートします。



## 2. プロジェクトの概要

物件名称	トモニアルシティ ノース (N棟) トモニアルシティ サウス (S棟)
所在地	大阪府堺市北区長曾根町545番33
交通	(N棟) Osaka Metro御堂筋線「新金岡」駅徒歩5分 (S棟) Osaka Metro御堂筋線「新金岡」駅徒歩7分
地域・地区	第2種中高層住居専用地域
地目	宅地
敷地面積	【建築確認対象面積】 (N棟) 10,603.76㎡、(S棟) 13,615.59㎡ (道路譲渡予定63.26㎡含む)
	【売買対象面積】 (全体) 24,156.09㎡
建築面積	(N棟) 3,460.22㎡、(S棟) 4,107.76㎡
建築延床面積	(N棟) 22,395.74㎡、(S棟) 29,221.99㎡
構造・規模	(N棟) 鉄筋コンクリート造地上12階建 (S棟) 鉄筋コンクリート造地上15階建
総戸数	647戸 ※非分譲住戸(地権者取得住戸) 214戸含む (N棟) 281戸※非分譲住戸58戸含む (S棟) 366戸※非分譲住戸156戸含む
分譲後の敷地権利形態	建物専有部：区分所有、敷地及び共用部：専有面積持分割合による所有権の共有
駐車場	(N棟) 301台 (平面式154台、機械式146台、来客用1台) (S棟) 220台 (平面式63台、機械式141台、専用駐車場14台、来客用兼福祉用1台、来客用1台)
自転車置場	(N棟) 491台 スライドラック (上段・下段・3人乗り対応含む) (S棟) 651台 スライドラック (上段・下段・3人乗り対応含む)
サイクルポート	(N棟) 23区画 (S棟) 21区画
バイク置場	(N棟) 36台 (S棟) 58台
ミニバイク置場	(N棟) 22台 (S棟) 27台
管理形態	区分所有者全員により管理組合を結成し、管理会社に委託
工事完了時期	2027年1月末 (予定)
引渡可能時期	2027年5月下旬 (予定)
売主	京阪電鉄不動産株式会社、旭化成ホームズ株式会社、三菱地所レジデンス株式会社関西支店、大阪ガス都市開発株式会社、和田興産株式会社
管理会社	京阪カインド株式会社
設計・監理	株式会社IAOプランニング&デザイン
施工	株式会社鍛冶田工務店

### ※これまでの経緯

本事業は築54年を経過した410戸の団地であった下野池第2住宅の建替え事業です。

下野池第2住宅は、長年自主管理を継続しており、居住者が自分たちの手で団地内建物を維持管理してきましたが、築年数を原因とする施設の老朽化やバリアフリーなど社会的欲求への対応の必然性の高まりから、2018年に建替え計画委員会を発足し、2020年11月に建替え推進を決議。2021年8月の事業協力者選定コンペにより、私たち5社の共同企業体が選出されました。

コンペにより選定された私たち共同企業体と建替推進委員会は、説明会の開催や各部会による検討を重ねながら合意形成に努め、2023年7月に建替組合を設立、その後の計画推進により「マンションの建替え等の円滑化に関する法律」による建替え事業として、堺市で初の事業であり、西日本エリアにおける最大戸数規模のマンション建替え事業の実現に至りました。

本事業は、老朽化マンションの再生検討から長寿命化に資する改修や建替え等を行う先導的な再生プロジェクトとして、国土交通省が定める『マンションストック長寿命化等モデル事業』の採択も受けています。

## トモリアルシティ 現地案内図



トモリアルシティマンションギャラリー  
〒591-8023 大阪府堺市北区 中百舌鳥町2丁目43



※トモリアルシティ ホームページ

<https://www.keihan-re.jp/mansion24110/>