

津久野駅周辺再整備基本構想（案）

【概要版】

令和7年 月 堺市

1. 背景

津久野駅前を含む周辺地域では、昭和30年代から向ヶ丘土地区画整理事業（公団施行）が実施され、津久野駅の開業や市街地住宅※1の建設が進みました。昭和40年代からは堺市津久野土地区画整理事業（組合施行）が実施され、戦後間もない時期から現在の市街地形成が進みました。また、府道堺かつらぎ線（泉北2号線）や府道大阪高石線（常盤浜寺線）等、津久野駅周辺と広域を結ぶ道路も整備されました。

平成に入り、駅周辺に大型の商業施設が開業し、UR団地（サンヴァリエ津久野）の建替えやマンションの建設、堺市立総合医療センターの移転、市道神石市之町津久野1号線（諏訪森神野線）の整備等が行われました。一方で、老朽化した市街地住宅の更新や駅東西往来環境の改善、駅西側からのアクセス性の向上等、津久野駅周辺における課題の解決に向け、平成30年に津久野駅前プロジェクト協議会が設立され、地元主体で様々な活動が行われるようになったことなどから、本市としても、令和4年8月に津久野駅周辺地区を都市再開発の方針の2号地区※2に位置付けました。

※1 市街地住宅とは、一般的には低層部に店舗や事務所、上層部に住居が配置された複合型住宅のことです。

※2 都市再開発の方針の2号地区とは、都市再開発法第2条の3第1項第2号の規定に基づく、「計画的な再開発が必要な市街地のうち特に一体的かつ総合的に市街地の再開発を促進すべき相当規模の地区」のことです。

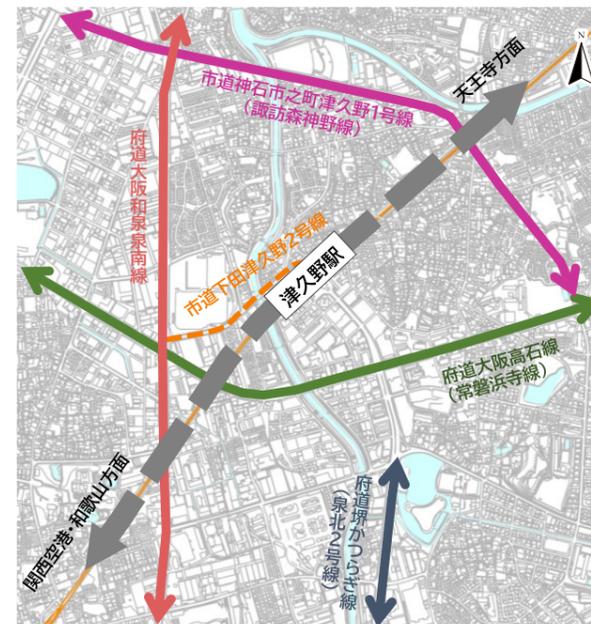
2. 津久野駅周辺の成り立ち

津久野駅は堺市西区に位置しており、鉄道（JR阪和線）で大阪市内や関西空港にアクセス可能です。周辺には広域を結ぶ道路が複数あり、府道堺かつらぎ線（泉北2号線）が泉北ニュータウンと津久野駅周辺をつないでいます。

泉北高速鉄道（現 南海泉北線）が開通するまでは、津久野駅が泉北ニュータウンへアクセスできる鉄道駅としての役割を担っていたこともあり、現在でも泉北ニュータウン方面とつながる路線をはじめ、多くのバスが発着しています。

また、駅の南側には、南大阪では数少ない三次救急医療施設である堺市立総合医療センターが立地しており、広域からも多くの利用者が訪れます。加えて、駅周辺には居住機能が集積しており、幅広い世代の方が生活しています。

このように、津久野駅周辺は広域からの利用者や地域住民にとって重要な拠点です。



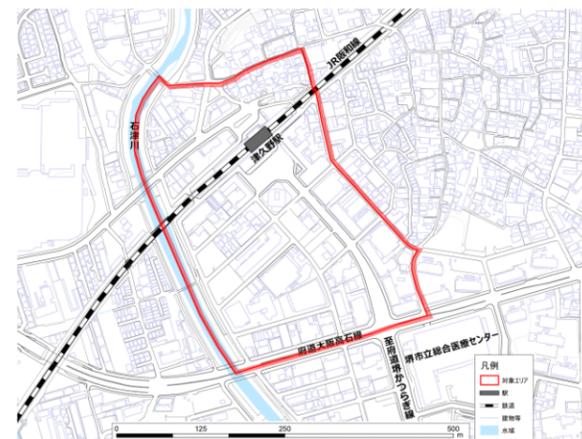
津久野駅周辺の広域アクセス

3. 目的と対象エリア

堺市都市計画マスタープランに、「駅前に立地するUR住宅等の老朽化が進む津久野駅周辺においては、施設の更新に併せて、計画的な共同化や土地利用の高度化により、都市型住宅の供給や商業等の生活利便施設の充実、駅前広場等の機能更新を図ります。」とあることを踏まえ、都市再開発の方針の2号地区に位置付けている当地区において、駅周辺の再整備を推進します。

本基本構想は、津久野駅周辺における一体的な市街地再整備に向けて、再整備のコンセプトや課題解決に係る具体的な取組の方向性、将来像等を示し、地域住民や事業者、行政等が連携して都市機能更新を進めるための共通の方針として、上位計画とも整合を図り策定するものです。

また、本基本構想の対象エリアは、都市再開発の方針の2号地区と同じ範囲とします。



対象エリア

4. 現状と課題

津久野駅周辺の現状や市民意向について〈交通〉〈土地利用・都市機能〉〈防災〉の視点で分類しました。これらを踏まえ、堺市都市計画マスタープランに位置付けられた「駅前に立地するUR住宅等の老朽化が進む津久野駅周辺においては、施設の更新に併せて、計画的な共同化や土地利用の高度化により、都市型住宅の供給や商業等の生活利便施設の充実、駅前広場等の機能更新」をめざし、津久野駅周辺における4つの課題を設定しました。

〈交通〉

- 駅東西を横断する半地下通路は通行しにくいいため、車いす及び自転車の多くは高架下の車道を通行している
- 高架下車道は幅員が狭く歩道が整備されていない
- 一般車は東側駅前広場の利用が多く、西側駅前広場の利用は少ない
- 駅前広場を通過して駅東西を通り抜けることができるため、通過交通が多い駅前広場である
- ★ 駅東西を安全で自由に通行できる環境を整備してほしい
- ★ 西側からも駅にアクセスしやすくしてほしい
- ★ 歩行者・自転車通行等の動線に配慮した駅前広場を整備してほしい
- ★ 病院の送迎車等が停車できるスペースを確保してほしい
- ★ 高齢者等に配慮したバス待ち空間を整備してほしい

〈土地利用・都市機能〉

- 南大阪では数少ない三次救急医療施設である堺市立総合医療センターが立地している
- 駅周辺には集合住宅が複数立地しており、日用品販売の商業施設も数件ある
- 駅前に立地する3棟の市街地住宅が築50年以上経過し、老朽化している
- ★ 飲食や購買等、日常生活に必要な機能を導入してほしい
- ★ 駅周辺にファーストフード店、カフェ、娯楽施設等がほしい
- ★ 駅前で過ごせる憩いの空間の整備や緑の配置を進めてほしい
- ★ 多世代が集えるお店や広場の整備を進めてほしい
- ★ 人が集まる地域のイベントを開催してほしい

〈防災〉

- 駅周辺に2級河川の石津川がある
- 駅前の地盤が周辺と比較して低い
- ★ 水害を意識した安全に暮らせる都市を形成してほしい
- ★ 避難場所を確保してほしい

● : 現状
★ : 市民意向

課題① 駅・駅周辺の交通環境に係る安全性・利便性の向上

課題② 市民のコミュニティの場として機能する駅前空間の創出

課題③ 生活の拠点として必要な都市機能の導入

課題④ 安全・安心に暮らせる災害対応力の向上

5. コンセプトと取組方針

■ コンセプト

津久野駅周辺の都市機能更新において、歩行者や自動車等の移動の安全性・利便性の向上、地域住民や広域からの利用者の利便性を高める機能や交通結節機能の向上、地域コミュニティの活性化、豊かな時間を過ごせる場の創出、災害に強い市街地空間の整備等を実現する必要があります。

これらを踏まえ、津久野駅周辺の課題を解決するための都市機能更新について、以下のとおりコンセプトを設定しました。

安全で居心地の良いサードプレイスの形成

※サードプレイス：「家」、「職場・学校」ではない第3の居場所

■ 取組方針

設定したコンセプトに基づき、以下の方針に沿って施策を推進します。

方針 1：安全性・利便性の高い交通環境の構築

➤➤➤ 課題①に対応

方針 2：便利で快適な生活・活動拠点の形成

➤➤➤ 課題②③に対応

方針 3：都市機能更新による災害に強い市街地形成

➤➤➤ 課題④に対応

方針 4：地域住民の都市機能更新への参画

➤➤➤ 課題①～④に対応

■ 方針 1

安全性・利便性の高い交通環境の構築

動線が限定的な駅東西の往来環境や歩道のない狭い道路等、安全性や利便性に課題があることから、これらの改善により安全・快適な移動を支える交通環境を構築します。また、駅前広場の一般車交通の抑制や歩車分離を進め、居心地が良く歩きたくなる都市空間の形成を推進します。

【取組例】

- ・JRと連携した駅西側からのアクセス性の向上や、東西往来の利便性を高める自由通路の整備
- ・駅前広場の通過交通の抑制
- ・交通結節機能や駅周辺の利便性向上に資する駅前広場の機能更新
- ・駅周辺のウォークアブル空間の整備

■ 方針 2

便利で快適な生活・活動拠点の形成

地域住民や広域からの利用者の利便性を高める機能の充実や滞在空間の創出等、駅周辺の都市機能更新を図ることにより、便利で快適に過ごすことができ、広域からも人が集う魅力的な都市空間の形成を推進します。

【取組例】

- ・地権者の合意形成を踏まえた市街地住宅の建物更新
- ・駅周辺における生活利便性を高める機能の充実
- ・人が集い滞在できる空間の創出
- ・良好な景観を生み出す緑の配置
- ・建物の更新時期に併せた魅力向上
- ・堺市立総合医療センター利用者の利便性向上に寄与する機能の充実

■ 方針 3

都市機能更新による災害に強い市街地形成

津久野駅周辺では、老朽化した建物の損壊や水害等の自然災害のリスクが残っていることから、建物の更新によるリスクの軽減、発災時の共助等により全ての人々が安全・安心に生活できる災害に強い市街地の形成を推進します。

【取組例】

- ・地権者の合意形成を踏まえた市街地住宅の建物更新
- ・水害時の避難場所の確保
- ・発災時の共助につながる住民の交流創出

■ 方針 4

地域住民の都市機能更新への参画

津久野駅周辺では、都市機能更新に係る地域住民の期待が高まっています。地域のつながりが強く、魅力的な都市の形成をめざし、行政、地域住民、事業者等が連携して都市機能更新を推進します。

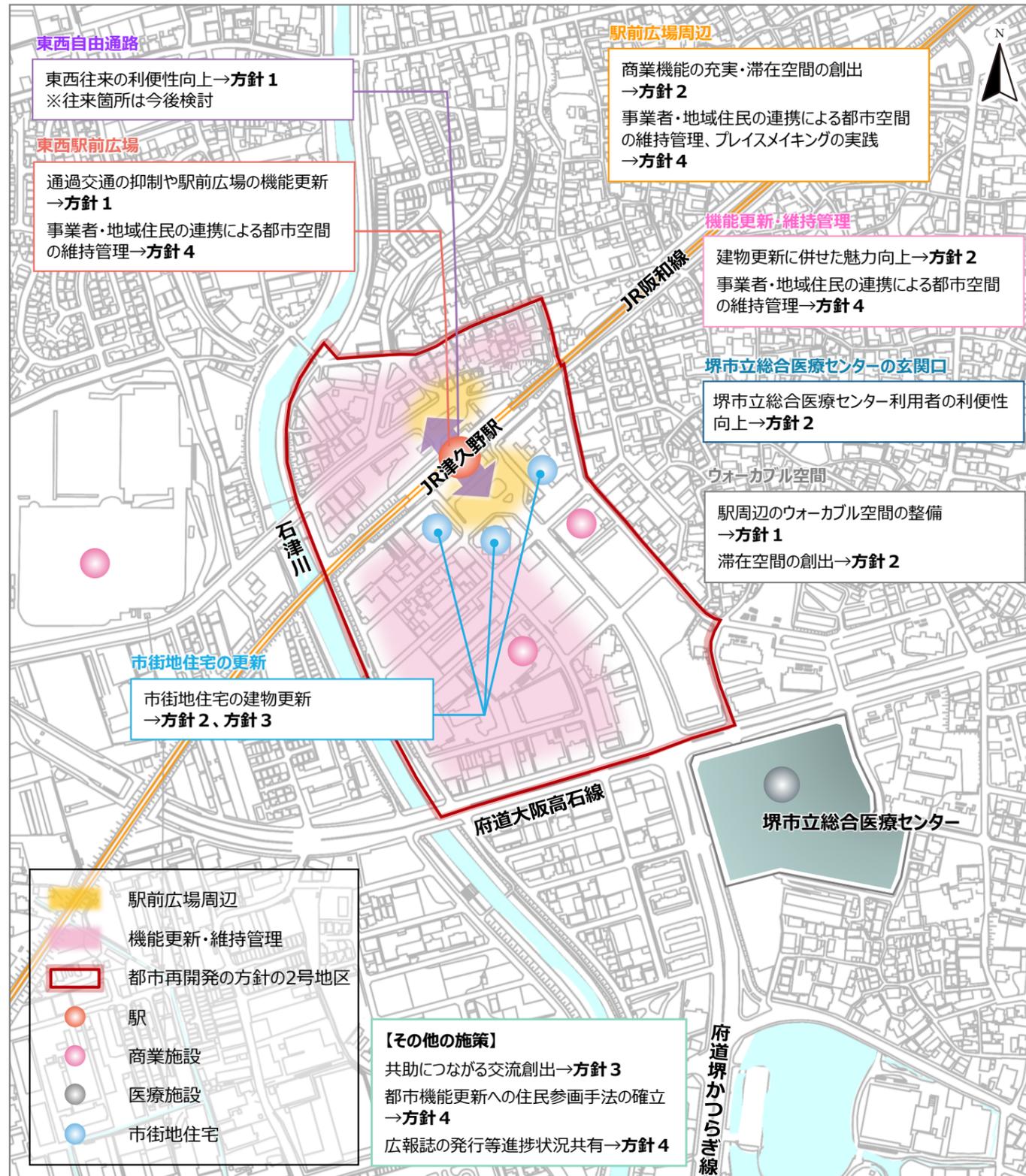
【取組例】

- ・都市機能更新における地域住民の参画機会の創出
- ・広報誌の発行等、都市機能更新に関する進捗状況の共有
- ・事業者、地域住民の連携による駅周辺の維持管理、プレイスメイキングの実践

6. 将来像

安全で居心地の良いサードプレイスの形成

- 方針1 安全性・利便性の高い交通環境の構築
- 方針2 便利で快適な生活・活動拠点の形成
- 方針3 都市機能更新による災害に強い市街地形成
- 方針4 地域住民の都市機能更新への参画



7. イメージパース



対象地区全体イメージ



駅前広場イメージ①

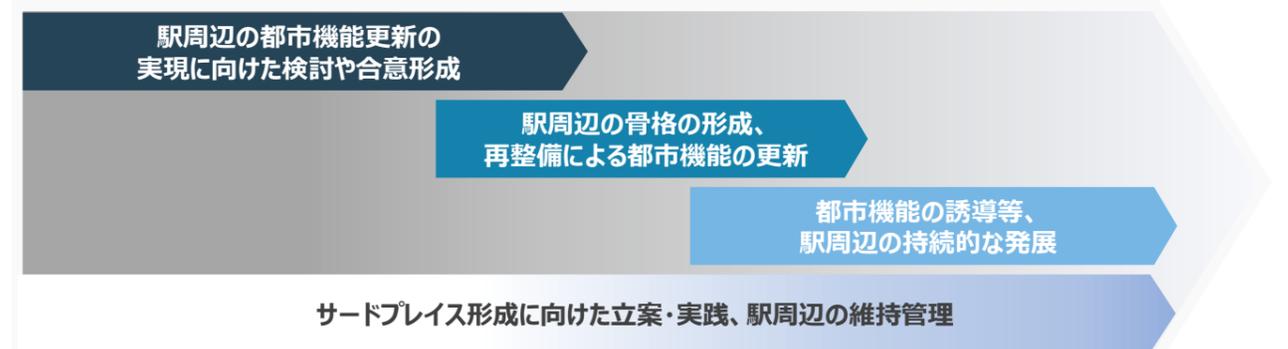


駅前広場イメージ②

※パースはあくまでイメージであり、決定したものではありません。

8. ロードマップ

津久野駅周辺の都市機能更新を進めるためには効率的な事業の推進、多くの施策実施が必要であり、そのために、段階的なハード施策、ソフト施策の推進を図ります。



※具体的な時期や各施策は、地権者の合意形成を踏まえた上で決定します。