

水賀池公園整備基本計画（案） に対するご意見を募集します

堺市中区では、深井駅周辺地域の活性化に取り組んでおり、令和4年7月に「深井駅周辺地域活性化事業 基本構想」を策定しました。

今般、深井駅周辺地域活性化の第一歩となる水賀池公園整備について「水賀池公園整備基本計画（案）」を策定しました。

水賀池公園の機能強化と、土地利用転換（民間活力の導入）による公園と商業・サービス・居住などの多様な機能が一体となった中区のシンボルとなる施設を整備し、多様な世代が集い交流する賑わいを創出するものです。

つきましては、同案に対する市民等の皆さまのご意見を以下のとおり募集します。

1 意見の募集期間

令和4年10月25日（火）～令和4年11月25日（金）

2 ご意見の提出方法

次のいずれかの方法でご提出ください。様式は自由です。

なお、口頭（電話等を含む。）では受け付けておりませんので、ご了承ください。

○郵送の場合：

〒599-8236 堺市中区深井沢町 2470 番地 7 中区役所 深井駅周辺地域活性化推進室あて

○窓口に直接持参の場合：

中区役所深井駅周辺地域活性化推進室（中区役所3階）

○ファックスの場合：072-270-8101

○電子メールの場合：fukakatsu@city.sakai.lg.jp

3 内容

○水賀池公園整備基本計画（案）【概要版】

○水賀池公園整備基本計画（案）

4 閲覧場所

令和4年10月25日（火）から、中区ホームページのほか、堺市役所市政情報センター、各区役所市政情報コーナー、堺市立各図書館、八田荘公民館、東百舌鳥公民館、原池公園体育館、ソフィア・堺、中区役所深井駅周辺地域活性化推進室で閲覧することができます。また、同所にて資料を配布します。

※新型コロナウイルス感染症の影響で閲覧できる窓口が閉まっている場合があります。

5 その他

提出されたご意見は整理集約し、ご意見等に対する堺市の考え方を市ホームページ等で一定期間公表します。
ただし、単に賛否の結論だけを示したものや、趣旨が不明瞭なもの等については、ご意見の概要や本市の考え方を
お示できません。また、提出されたご意見のうち、個人や団体の利益を害するおそれのある情報については公表し
ません。

問 い 合 わ せ 先	担 当 課：中区役所 深井駅周辺地域活性化推進室 電 話：072-270-8190 ファックス：072-270-8101
----------------------------	--

水賀池公園整備基本計画（案） 概要版

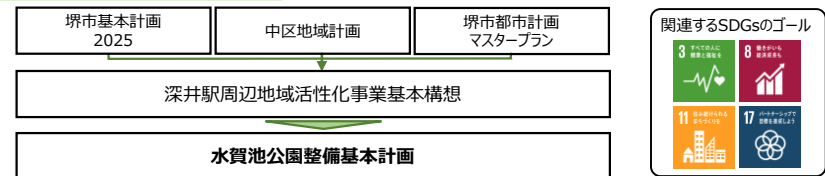
I 基本計画の策定について

1 策定の背景・目的

深井駅周辺地域は、人口減少や高齢化、働き方、人々のライフスタイルや価値観の変化など、社会情勢がめまぐるしく変化したことにより、地域の魅力は徐々に失われ人の流れも減少し深井駅周辺地域の活性化は喫緊の課題となっている。

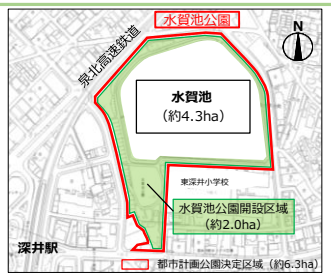
中区では、深井駅に近接した水賀池公園の機能強化と、土地利用転換（民間活力導入）による利活用を行い、公園と商業・サービス・居住などの多様な機能が一体となった中区のシンボルとなる施設を整備し、中区の有する多様な地域資源を活かした取組との連携により、多様な世代が集い交流する賑わいを創出し、深井駅周辺地域の活性化を起爆剤として、成長の歩みを止めない中区を先導する。

2 基本計画の位置付け



II 水賀池公園の現状

- 都市計画公園面積： 約6.3ha
- 都市公園の種別： 地区公園
- 開設面積： 約2.0ha
(未開設部分は水賀池 約4.3ha)



III 整備計画の基本的な考え方

<コンセプト>

**多様な世代が集い、多様な機能で輝く、
持続可能で緑あふれる賑わい空間**
“ここから、深井に新たな息吹 変わる第一歩”

<整備方針>

➤ 多様な世代が集い・交流する中区の新たなシンボルエリア

- 深井駅に近接し交通の利便性に優れた立地特性を活かし、各方面からの多様な世代の来訪を促進する魅力ある施設を整備し賑わいを創出する。
- 地域と連携したイベントの開催など、地域交流を促進し拠点機能の向上を図る。

➤ 公園と商業・サービス・居住など多様な機能が一体となった魅力と賑わいの創出

- 公園エリアと民間活用エリアが一体的な施設として機能する事業スキームの構築により、公園と商業・サービス・居住など多様な機能が融合し機能することで魅力と賑わいを創出する。
- 脱炭素先行地域にふさわしい環境技術の導入を図る。

➤ 市民から親しまれている公園の特色ある景観（ツツジ・サクラ等）の維持

- 公園エリアにおいては、既存堤体を活かした施設整備を行うことで、ツツジとサクラ並木の景観を維持し、公園を周遊できる園路を再整備することで更なる魅力の向上を図る。
- 水辺空間や、親水施設を整備する。

➤ 民間活力導入による魅力ある施設の持続可能な運営

- 公園エリアにおけるPark-PFIの活用と、民間活用エリアにおける民間投資を施設全体の管理運営に活かす事業スキームを構築することにより、持続可能な施設運営を実現する。

➤ 地域の安全安心を高める新たな防災拠点

- 公園の広場機能の強化により、一次避難地機能の向上や仮設避難住宅の建設予定地として活用が可能となるなど、防災機能の強化を図る。

IV 整備計画の内容

1 施設計画

(1) 公園エリア

【公園施設】

<芝生広場>

- 来園者が安らぎ・憩える木陰と、緩やかな起伏の築山を備えた開放感のある多目的用途の芝生広場を整備

<多目的広場>

- 多様な年代の方が日常的に行う運動・スポーツや、地域の祭りやイベントに使用可能な多目的広場を整備

<親水施設>

- 水辺空間や、親水施設を整備

<複合遊具広場>

- 多くの子どもが同時に遊べる大型複合遊具等を設置

<ツツジ・サクラ並木散策路>

- 季節を感じながら散策やウォーキングが楽しめるよう、既設堤体のツツジ・サクラ並木等を活かした園路を整備

<駐車場>

- 周辺道路における渋滞等の対策を考慮した駐車場を整備

<シェアサイクルポート>

- 歴史文化や伝統産業、教育文化・スポーツ関連施設等の地域資源の周遊など、水賀池公園からの移動の利便性を高めるシェアサイクルポートを設置

<トイレ>

- 公園利用者用のトイレと、災害時のトイレ機能を確保するため、多目的広場内に防災トイレを設置

【収益施設】

<カフェ・飲食店等>

- 多様な世代の方々が公園と一体となった憩える空間で飲食等を楽しんでいただけるカフェや飲食施設等を誘導

<運動施設>

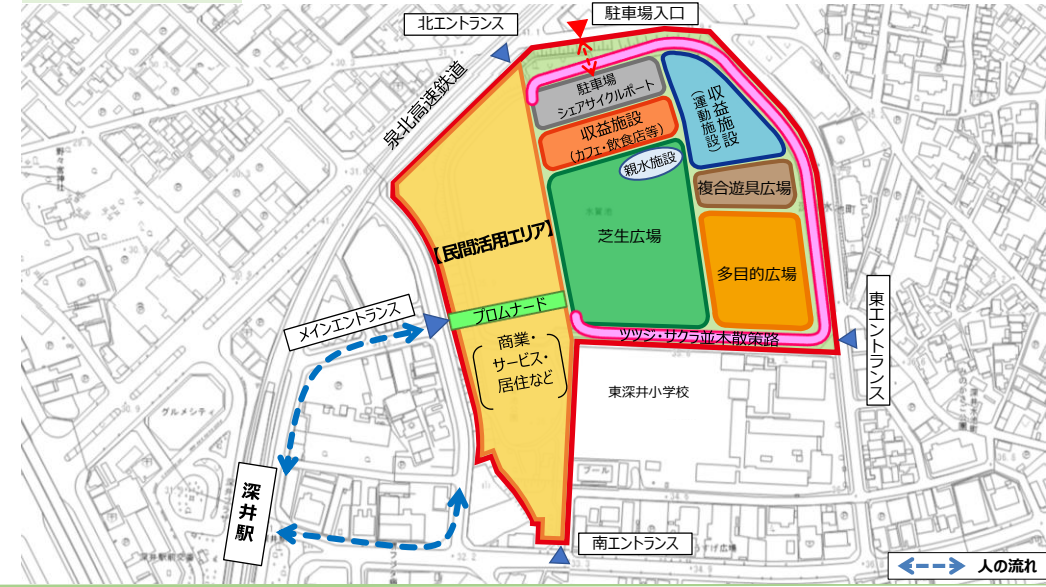
- 交通の利便性の良さなど公園のポテンシャルを活かし、若者向けの魅力ある運動施設を誘導

※ フットサルコート、スケートボードパーク等を想定

(2) 民間活用エリア

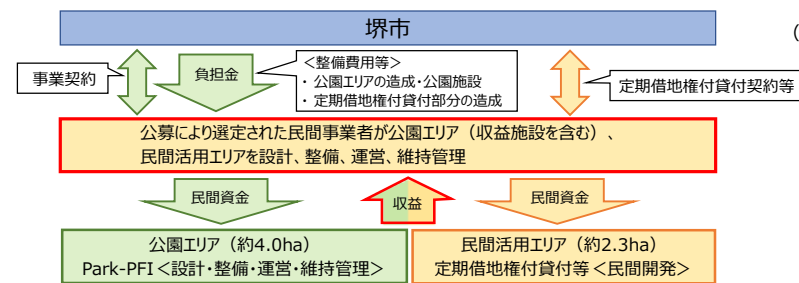
- 公園と一体的に機能し、賑わいや交流機能を促進するスーパーマーケット、生活雑貨店、カフェ・レストラン等の商業・サービス施設を誘導、多様な世代の人口誘導に寄与する都市型住宅も対象
- 地域資源に関する情報発信や、地域交流を促進する機能を誘導
- 公園エリアと民間活用エリアを有機的につなぎ、施設全体の一体化を図るためプロムナードを整備

2 施設配置計画 (※基本イメージを示したものであり、本公園のコンセプト等に沿った提案は可能とします。)



V 事業スキーム

都市計画公園約6.3haのうち約2.3haについて土地利用転換（民間活力の導入）を図り、公園エリアにおけるPark-PFIの活用と、民間活用エリアにおける民間投資を誘導することで、民間事業者による公園を含めた施設全体の一体的な整備・運営・維持管理を可能とし、持続可能な魅力ある施設を実現する。



VI 事業スケジュール（予定）

	2022年度	2023年度	2024年度	2025年度	2026年度	2027年度
堺市	基本構想・基本計画策定	事業者公募選定契約締結				公園施設指定管理(2027年度～)
事業者			公園・民間施設美施設設計	公園・民間施設整備工事		公園・民間施設オープン施設管理運営

整備イメージ



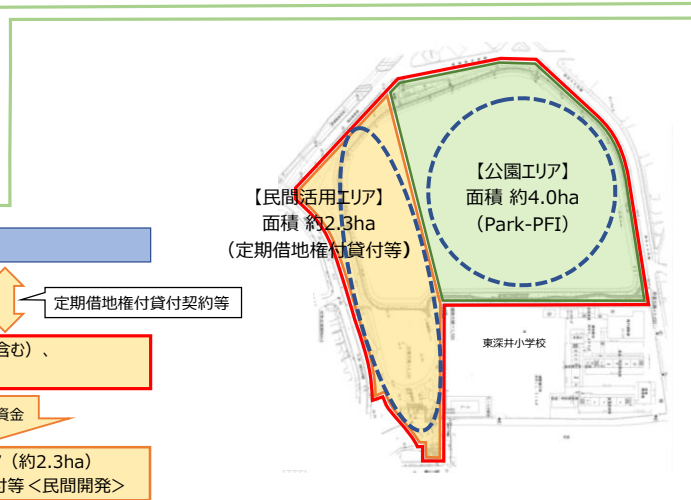
芝生広場



カフェ・親水施設



プロムナード



【公園エリア】
面積 約4.0ha (Park-PFI)
【民間活用エリア】
面積 約2.3ha
(定期借地権付貸付等)

VII 事業の検証・評価指標（KPIの設定）

評価指標	水賀池公園の利用者数の増加
現状値	2022年度の公園利用者数：平日461人/日 休日593人/日 平日・休日平均：約500人
目標値	2030年度の公園利用者数が平日・休日平均で3倍増加する。

水賀池公園整備基本計画（案）



2022年〇月
堺市 中区役所

目次

第Ⅰ章 基本計画の策定について	1
1 策定の背景・目的	1
2 基本計画の位置づけ	1
第Ⅱ章 水賀池公園の現状	2
1 対象施設の概要	2
2 交通アクセス	4
3 中区の地域資源	5
4 都市計画の状況	6
第Ⅲ章 整備計画の基本的な考え方	8
1 水賀池公園整備にあたっての市民意見等	8
2 計画策定にあたって考慮すべき課題	9
3 取組方針	10
4 コンセプト及び整備方針	12
5 エリア設定の考え方	13
6 動線計画	14
第Ⅳ章 整備計画の内容	15
1 施設計画	15
2 施設配置計画	16
3 造成計画	17
4 植栽計画	18
5 整備イメージ	19
第Ⅴ章 事業スキーム	21
1 事業手法	21
2 事業スキーム	21
第Ⅵ章 事業スケジュール（予定）	22
第Ⅶ章 事業の検証・評価指標	23
KPI（重要業績評価指標）の設定	23

第 I 章 基本計画の策定について

1 策定の背景・目的

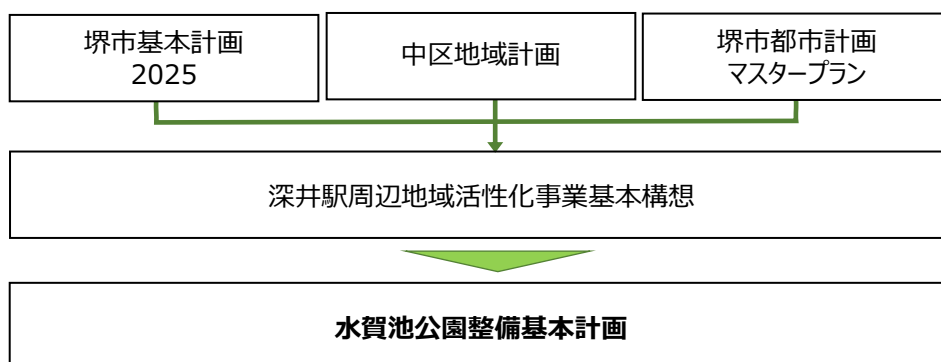
深井駅周辺地域は、泉北高速鉄道の開業から半世紀が経過し、人口減少や高齢化、働き方、人々のライフスタイルや価値観の変化など、社会情勢がめまぐるしく変化したことにより、地域の魅力は徐々に失われ人の流れも減少し、深井駅周辺地域の活性化は喫緊の課題となっています。

このような状況のなか、中区では 2021 年 3 月策定の中区地域計画を踏まえ、2022 年 7 月に深井駅周辺地域活性化事業基本構想を策定しました。その中では、深井駅に近接した水賀池公園の機能強化と、土地利用転換（民間活力の導入）による利活用を行い、公園と商業・サービス・居住などの多様な機能が一体となった中区のシンボルとなる施設を整備し、中区の有する多様な地域資源を活かした取組との連携により、多様な世代が集い交流する賑わいを創出し、深井駅周辺地域の活性化を起爆剤として、成長の歩みを止めない中区を先導するとしています。

「水賀池公園整備基本計画」では、「深井駅周辺地域活性化事業基本構想」の取組方針に基づき、導入施設の内容・規模及び配置計画を示し、また、持続可能な施設運営を実現するため、民間事業者による公園エリアにおける Park-PFI の活用と、民間活用エリアの管理・運営を一体的に行うことを可能とする事業スキームを示し、施設整備の具体化に向けた基本的な内容を明確にします。

2 基本計画の位置づけ

基本計画の策定にあたっては、本市の都市経営の方針を示した「堺市基本計画 2025」や、区政運営の基本的な方向性を示した「中区地域計画」、「堺市都市計画マスタープラン」のほか、本市の関連計画との整合を図り策定した「深井駅周辺地域活性化事業基本構想」に基づきます。



<関連する SDGs のゴール>



第Ⅱ章 水賀池公園の現状

1 対象施設の概要

(1) 対象施設の状況

水賀池公園は、泉北高速鉄道深井駅から徒歩 5 分の位置にある面積約 6.3ha のうち、約 2.0ha を開設している地区公園 (*1) です。堤にはツツジとサクラが全長約 800m にわたり植栽されており、春先の中区を象徴する景観の一つであり、地域を代表する公園となっています。

しかし、公園の大半が池であることから、駅に近接し交通利便性に優れた立地特性を含めた公園のポテンシャルを活かしきれていない状況です。

池の水利権は平成 30 年に消滅しており、池の土地を活用した公園の魅力と機能向上が課題となっています。

*1 地区公園…主として徒歩圏内に居住する者の利用に供することを目的とする公園で、誘致距離 1 km の範囲内で、1 か所当たり面積 4ha を標準として設置する。



水賀池公園外周



水賀池の堤



水賀池



水賀池公園広場

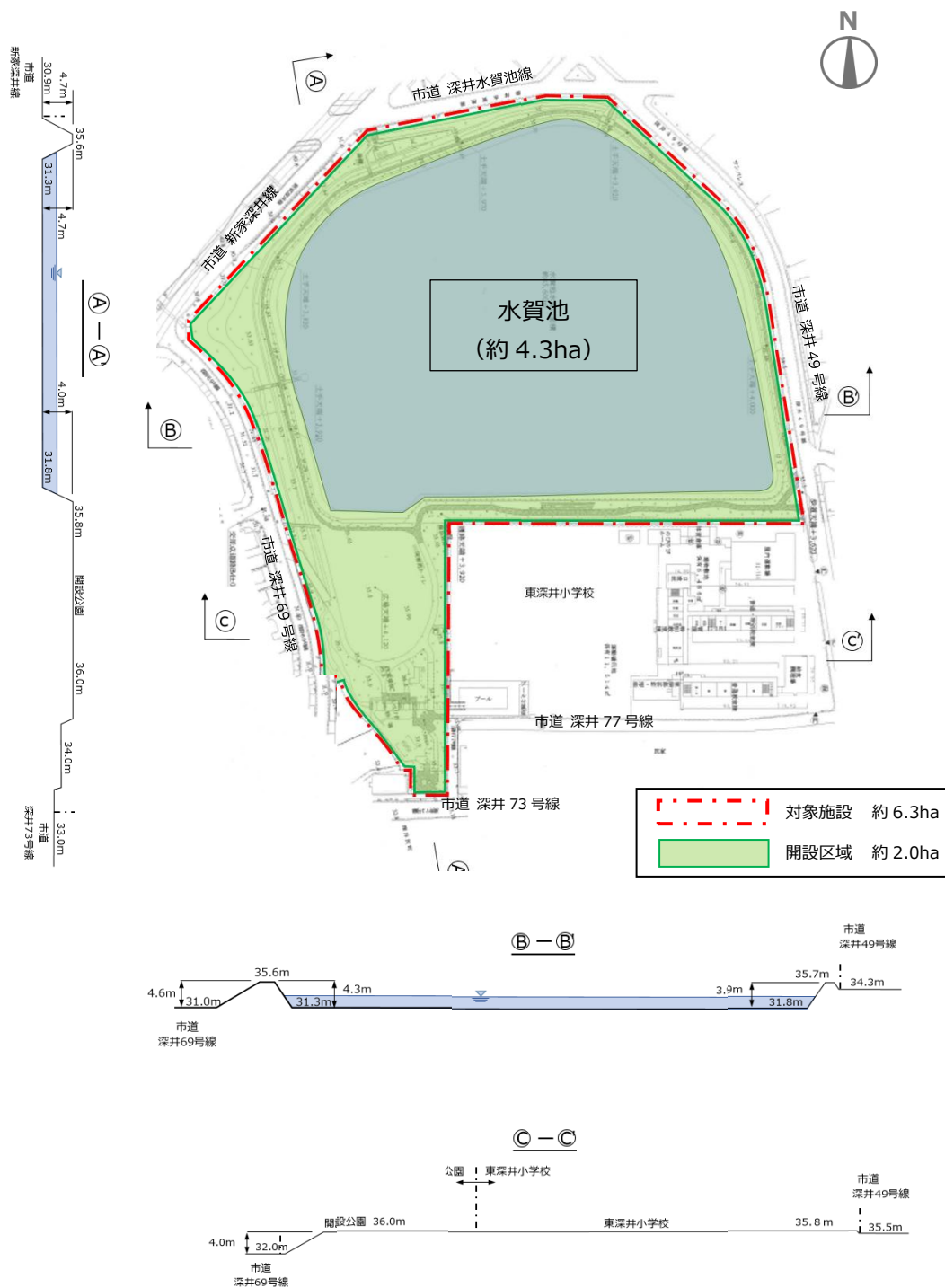


(2) 対象施設の形状

対象施設は、周囲を堤体で囲まれた約 4.3ha の水質池が存する総面積約 6.3ha の公園であり、池の部分等を除く約 2.0ha を都市公園として開設しています。

公園の外周道路は、南側から北側に向かって高低差約 2.0m 下り勾配となっており、堤体天端と周辺道路との高低差は最も大きな北西面において約 4.7m となっています。

また、堤体天端から池底部までの高低差は、最も深いところで約 4.7m となっています。



2 交通アクセス

(1) 公共交通

対象地周辺への公共交通手段として、水賀池公園の西部徒歩約 5 分の位置に泉北高速鉄道深井駅があり、区間急行停車駅で南海なんば駅から所要時間約 25 分、泉北高速鉄道と泉中央駅からは所要時間約 15 分と南北方面からのアクセスは非常に優れています。JR 阪和線および OsakaMetro 御堂筋線沿線からは、JR 三国ヶ丘駅やなかもず駅を経由してアクセスできます。

また、路線バスルートは、深井駅を中心に各方面へ 5 路線 10 系統のバスが深井駅ロータリーに乗り入れており、住民の身近な交通手段として利用されています。しかし、利用者の目的地によっては、乗り継ぎや遠回りになるなど、利便性の向上が課題となっています。

(2) 周辺道路の状況

対象地周辺の道路として、対象地西部には 6 車線の府道堺狭山線（泉北 1 号線）が近接し、対象地北部は 4 車線の市道新家深井線（都市計画道路南花田鳳西町線）に接しており、自動車交通によるアクセスが良好です。対象地から車で約 10 分の位置に阪和自動車道堺 IC があり広域からのアクセスにも優れています。



3 中区の地域資源

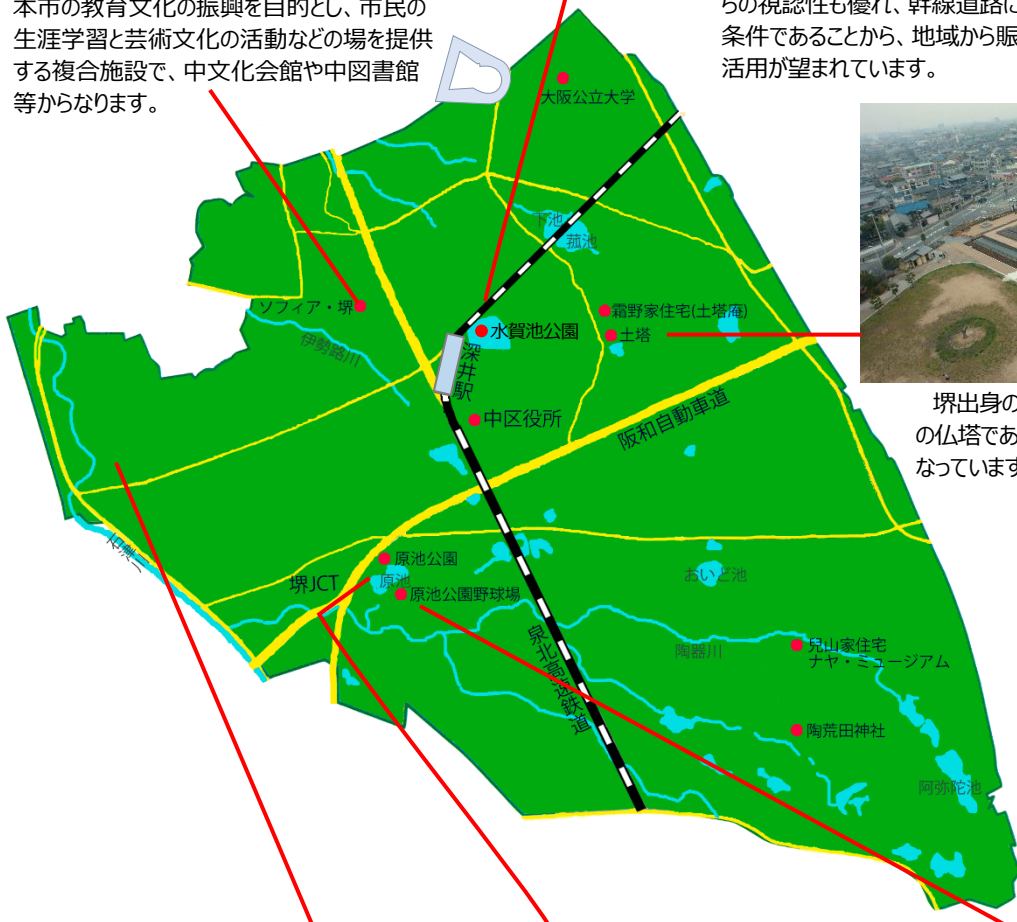
中区には、歴史文化や伝統産業、教育文化・スポーツ関連施設など、全国に誇る多様な地域資源がありますが、その魅力を賑わいに活かしきれていない状況です。区内外の人に価値や魅力を認識してもらい、興味や関心を新たに抱いてもらうための魅力発信が課題となっています。



堺市教育文化センター（ソフィア・堺）は、本市の教育文化の振興を目的とし、市民の生涯学習と芸術文化の活動などの場を提供する複合施設で、中文化会館や中図書館等からなります。



水質池公園は、深井駅に近接し、泉北高速鉄道からの視認性も優れ、幹線道路に接する良好な立地条件であることから、地域から賑わいの創出につながる活用が望まれています。



堺出身の僧、行基が築いた十三重の仏塔である土塔は、国指定史跡になっています。



区の西部を流れる石津川流域の毛穴地域には、注染・和晒の工場が集積し、伝統の技術が受け継がれています。



原池公園は、体育館や西日本最大級のコンクリートスケートボードパークを有し、区民の健康増進の場となっています。



原池公園野球場は、大阪府南部では最大規模となる5,000人収容の本格的な野球場です。

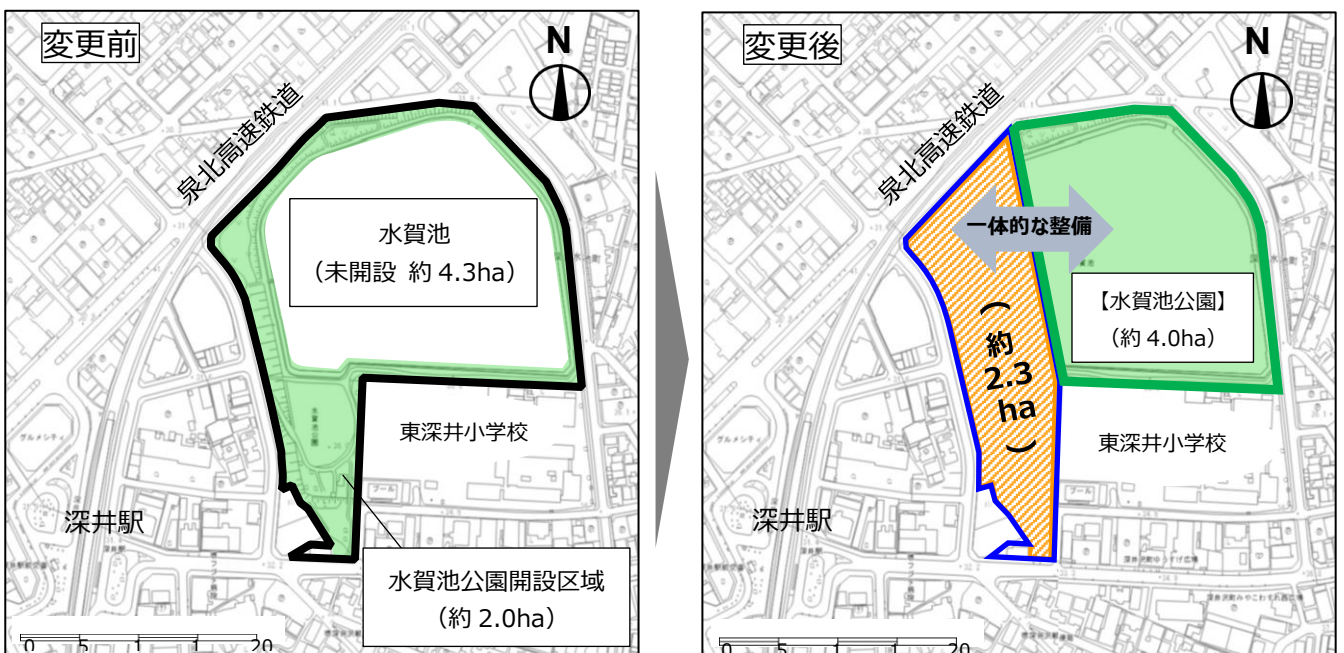
4 都市計画の状況

都市計画公園水賀池公園及び用途地域等の都市計画変更について

対象地は、約 6.3ha の都市計画公園区域であり、周辺の用途地域は、商業地域、近隣商業地域、第一種住居地域、第一種中高層住居専用地域、準工業地域となっています。

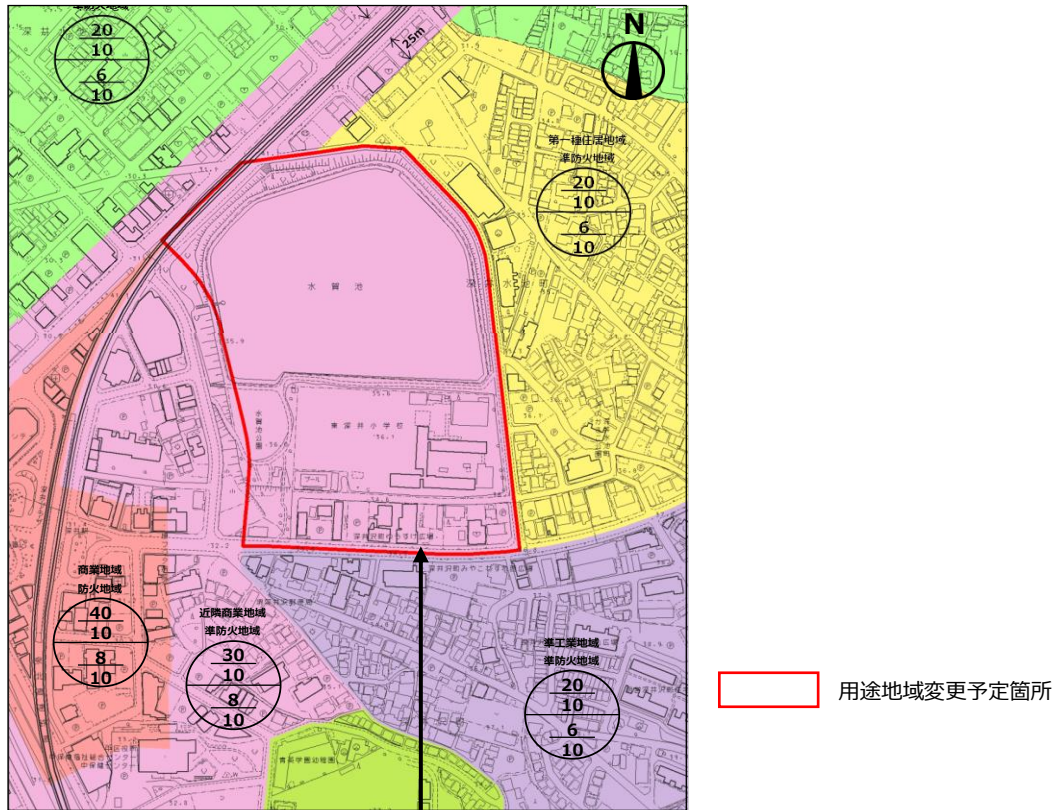
対象地は、現在、第一種中高層住居専用地域及び近隣商業地域となっていますが、本計画に基づく施設整備に向け、公園区域の一部変更と併せ、用途地域を第一種中高層住居専用地域から近隣商業地域への変更に向けた手続きを進めています。また、住宅系建築物容積率割増規定（建築基準法第 52 条第 8 項）の適用区域についても、用途地域の変更に合わせて、区域変更の手続きを進めています。

○ 公園の変更内容（予定）



種別	公園名	位置		面積			主な施設		凡例	
		変更前	変更後	変更前	変更後	増減	変更前	変更後		
地区公園	水賀池公園	中区深井水 池町、深井 沢町各市内	中区深井水 池町地内	約6.3ha	約4.0ha	約2.3ha (減)	園路及び広場 修景施設 遊戯施設 管理施設	園路及び広場 修景施設 休養施設 遊戯施設 運動施設 便益施設 管理施設	削除する 公園区域	
									変更後の 公園区域	
									民間活用 ゾーン	

○ 用途地域等の変更内容（予定）



項目	変更前	変更後
用途地域 (容積率/建蔽率)	第一種中高層 住居専用地域 (200/60)	近隣商業地域 (300/80)
高度地区	高度地区 (第二種)	—
防火・準防火地域	準防火地域	

※ **住宅系建築物容積率割増規定（建築基準法第 52 条第 8 項）の適用について**

住宅の用途に供する建築物で敷地内に一定の空地を確保した場合などに、「総合設計制度」等のように許可の手続を経ることなく、建築確認の手続きのみで容積率が緩和される制度で深井駅周辺地区の近隣商業地域は、適用対象区域となっています。前述の都市計画の用途地域の変更に合わせて、適用範囲を追加する手続きを進めています。

割増を受けられる容積率の限度は、近隣商業地域は都市計画で定められた容積率の 1.2 倍以内となっています。

第三章 整備計画の基本的な考え方

1 水賀池公園整備にあたっての市民意見等

水賀池公園の公園機能の強化と、土地利用転換（民間活力の導入）による利活用を進めるにあたり、近隣校区へのアンケート、水賀池公園利用者アンケート、Web アンケート（堺市在住の方を対象）と併せ、深井駅周辺地域活性化事業基本構想（案）に関する市民意見募集により、市民等への意見聴取を行った結果、次のようなご意見がありました。これらのご意見も踏まえ、整備方針や施設計画等を検討します。

(1) 公園施設に関する意見等

○ 公園施設に望む施設

<交流・憩い施設>

- 小さな子供からお年寄りまで楽しめる自然を感じられる環境、水と緑の調和した施設
- 既存のツツジやサクラ並木の景観の維持、芝生広場、運動会、イベント等の開催できる多目的広場、子どもが遊べる遊具、水辺空間（池、噴水等）、屋根付きの休憩所、ベンチ・テーブル等

<飲食、物販等>

- カフェ、レストラン、コンビニ、地産品の販売所、キッチンカー、バーベキュー施設等

<健康・スポーツ関連>

- フットサルコート、スケートボード広場、バスケットコート、アスレチック施設等

<防災関連>

- 災害時の避難施設

○ その他意見

- 水賀池は、歴史ある貯水池なので保存して欲しい、水辺の景観や野外活動等に活かしてほしい。
- 池に住む生き物たちや水面を見て癒されている、なくなるのは悲しい。
- 運営面においては、Park-PFI で参入した民間事業者が撤退した場合の公園の管理運営を危惧する。

(2) 民間施設に関する意見

○ 民間施設に望む施設

- カフェ、レストラン、スーパーマーケット等買い物ができる施設
- 常設展示・季節展示場
- 図書館
- 道の駅のような地元の人が作った野菜や果物が買えるお店 など

○ その他意見

- 小学校周辺の治安が悪化するような施設は避けてほしい。

2 計画策定にあたって考慮すべき課題

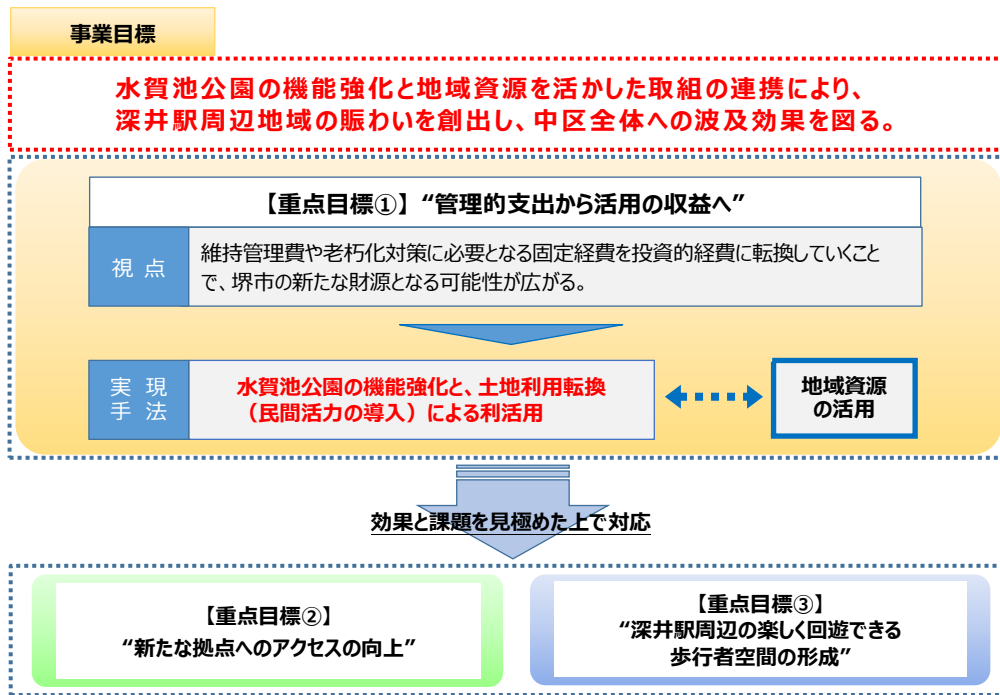
分類	項目	課題の概要
深井駅周辺地域に関する課題	深井駅周辺における賑いの創出	深井駅周辺においては、商業・サービス等の機能の誘導を図り、人の滞留を誘発する魅力の向上が課題。
	地域資源の活用	中区の歴史文化や伝統産業、教育文化・スポーツ関連施設など、その魅力を賑わいに活かしかけていない状況。
	深井駅を挟んだ東西の人の流れの誘引	府営八田荘住宅の建替えに伴う活用用地との連携を図るなど、深井駅を中心に東西方向の人の流れの誘引が必要。
計画地の整備に関する課題	市民ニーズへの対応	深井駅に近接し、交通アクセスに優れた水賀池公園の魅力向上が望まれている。
	公園機能の強化	公園の大半が池であることから、駅に近接し交通アクセスに優れた立地特性を含めた公園のポテンシャルを活かしかけていない状況。 池の水利権は平成 30 年に消滅しており、池の敷地を活用した公園の魅力と機能の向上が課題。
	景観の保全と創出	水賀池公園のツツジやサクラ並木、池のある景観など、市民から親しまれている景観の維持と、新たなシンボル性のある景観形成が必要。
	周辺道路の渋滞等の対策	水賀池公園の周辺道路は、地域の重要な生活道路として機能していることから、新たな施設整備により放置自転車などや渋滞等の影響が出ないように対策が必要。
計画施設のあり方に関する課題	持続可能な施設運営	持続可能な魅力ある施設として運営していくため、民間活力を導入した新たな事業手法による運営形態の検討が必要。
	地元地域との連携	深井駅周辺地域を活性化し、その活気を中区全体に波及していくため、深井駅周辺の事業者や地元地域との連携が不可欠。

3 取組方針

<深井駅周辺地域活性化事業基本構想より>

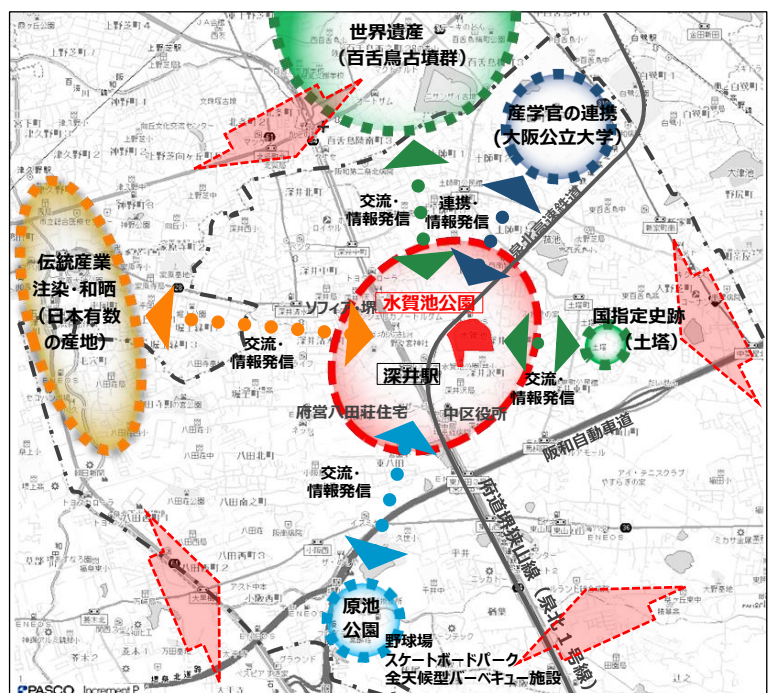
(1) 全体構成

水賀池公園の機能強化と、土地利用転換による利活用を行い、中区の有する多様な地域資源を活かした取組の連携により、深井駅周辺地域の魅力と賑わいを創出し、中区全体への波及効果を図るため、3つの重点目標を定め段階的に取組を進めます。



(2) 取組イメージ

水賀池公園の機能強化と土地利用転換（民間活力の導入）による利活用に合わせ、歴史文化や伝統産業、教育文化・スポーツ関連施設など多様な地域資源を活用した取組との連携により、深井駅周辺地域の魅力を高め、区内外の人へ魅力を発信することで、多様な世代が集い交流する賑わいを創出し、深井駅周辺地域を活性化し、地域拠点機能の強化につなげます。



(3) 分野別の取組

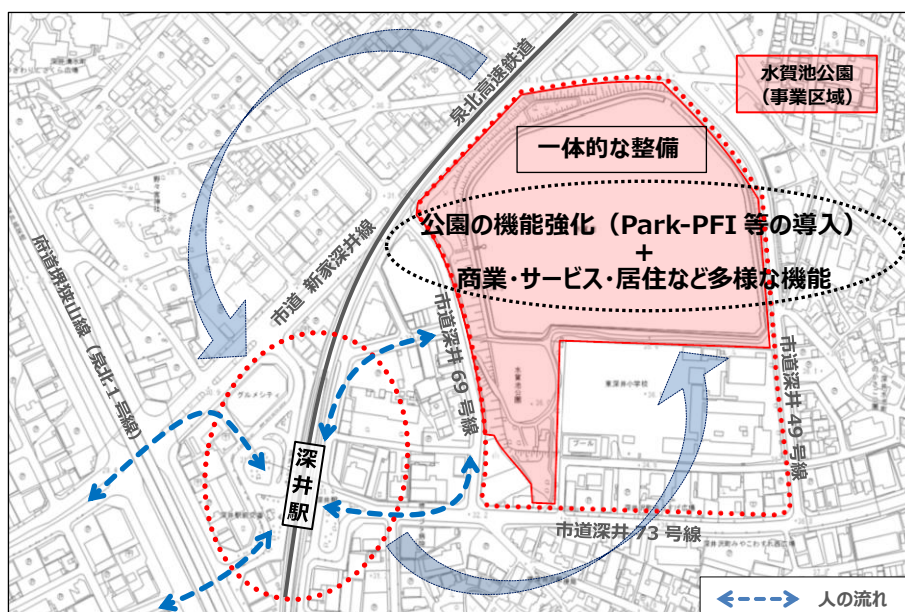
拠点機能の強化と環境との共存

◆水賀池公園の機能強化と土地利用転換（民間活力の導入）による利活用

公園の機能強化と、土地利用転換（民間活力の導入）による公園と商業・サービス・居住など多様な機能が一体となった中区のシンボルとなる施設を整備することで、多様な世代が集い交流する賑わいを創出し、周辺街区も含めて都市機能を誘導します。

また、広場機能の強化により、一次避難地機能の向上や、仮設避難住宅の建設予定地としての活用など、防災機能の強化を図ります。

施設整備にあたっては、脱炭素先行地域にふさわしい施設となるよう環境技術の導入を図ります。また、ツツジやサクラなど緑豊かな公園にします。



4 コンセプト及び整備方針

水賀池公園の機能強化と、土地利用転換（民間活力の導入）による利活用により、公園と商業・サービス・居住など多様な機能が一体となった中区のシンボルとなる施設を整備し、多様な世代が集い交流する賑わいの創出と、持続可能な運営を実現するため、以下のコンセプトと整備方針を設定します。

<コンセプト>

**多様な世代が集い、多様な機能で輝く、
持続可能で緑あふれる賑わい空間**

“ ことから、深井に新たな息吹 変わる第一歩 ”

<整備方針>

➤ 多様な世代が集い・交流する中区の新たなシンボルエリア

- ・ 深井駅に近接し交通の利便性に優れた立地特性を活かし、各方面からの多様な世代の来訪を促進する魅力ある施設を整備し賑わいを創出する。
- ・ 地域と連携したイベントの開催など、地域交流を促進し拠点機能の向上を図る。

➤ 公園と商業・サービス・居住など多様な機能が一体となった魅力と賑わいの創出

- ・ 公園エリアと民間活用エリアが一体的な施設として機能する事業スキームの構築により、公園と商業・サービス・居住など多様な機能が融合し機能することで魅力と賑わいを創出する。
- ・ 脱炭素先行地域にふさわしい環境技術の導入を図る。

➤ 市民から親しまれている公園の特色ある景観（ツツジ・サクラ等）の維持

- ・ 公園エリアにおいては、既存堤体を活かした施設整備を行うことで、ツツジとサクラ並木の景観を維持し、公園を周遊できる園路を再整備することで更なる魅力の向上を図る。
- ・ 水辺空間や、親水施設を整備する。

➤ 民間活力導入による魅力ある施設の持続可能な運営

- ・ 公園エリアにおける Park-PFI の活用と、民間活用エリアにおける民間投資を施設全体の管理運営に活かす事業スキームを構築することにより、持続可能な施設運営を実現する。

➤ 地域の安全安心を高める新たな防災拠点

- ・ 公園の広場機能の強化により、一次避難地機能の向上や仮設避難住宅の建設予定地として活用が可能となるなど、防災機能の強化を図る。

5 エリア設定の考え方

約 6.3ha の敷地全体が一体的に機能し、中区のシンボル施設としてふさわしい機能が発揮できるよう、地区公園としての機能強化と併せ、深井駅へのアクセス性、周辺住環境への影響、景観性などを総合的に考慮しエリアを設定します。

対象地の深井駅からの近接性、周辺道路とのアクセス、東深井小学校への影響等を考慮し、対象地の西側を民間活用エリア、東側を公園エリアに設定します。

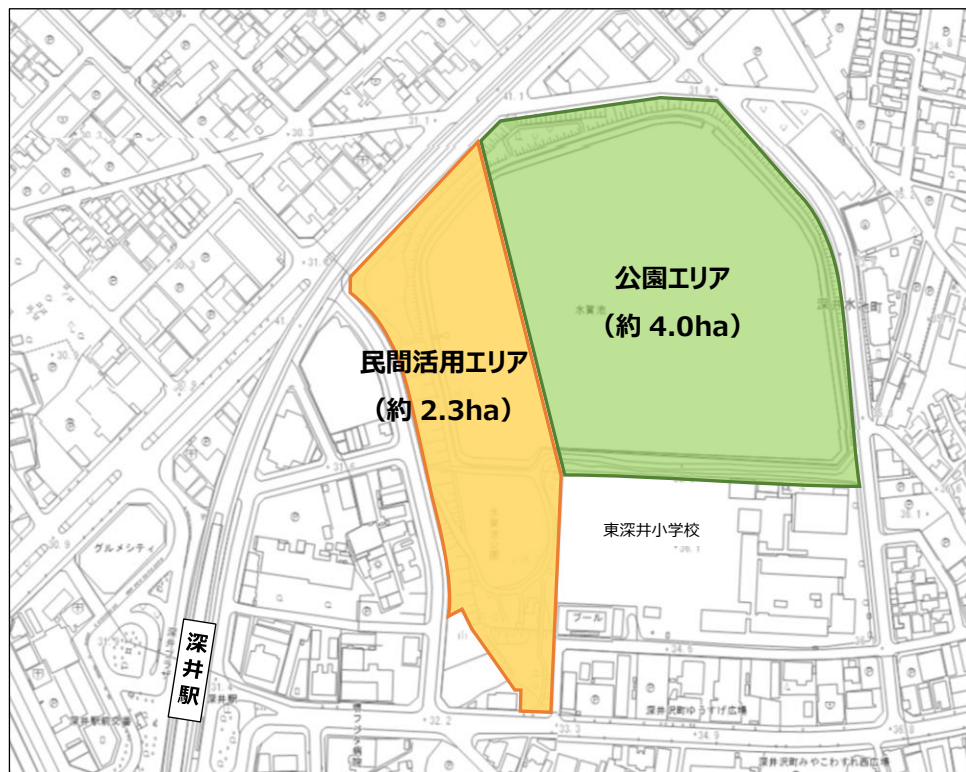
(1) 公園エリア

公園エリアは、地区公園の機能強化に必要な面積の確保と形状を考慮し、対象地東側約 4.0ha とします。整備にあたっては、現況の池の堤を活かしツツジ・サクラ並木の景観を維持します。また、広場機能を強化し、緑豊かな空間にカフェなどの飲食施設やスポーツ施設などレクリエーション機能を付加することにより、多様な世代が集い憩えるエリアとします。

また、一次避難地機能の強化を図るなど防災機能を兼ね備えたエリアとします。

(2) 民間活用エリア

深井駅からの近接性、周辺道路とのアクセス、周辺住環境への影響等を考慮し、西側約 2.3ha を民間活用エリアとします。民間施設の誘導にあたっては、公園施設と一体的に機能し、公園機能を高める商業・サービス・居住など多様な機能の導入を可能とし、また、地域交流や地域資源の活用を促進する機能の充実を図ります。

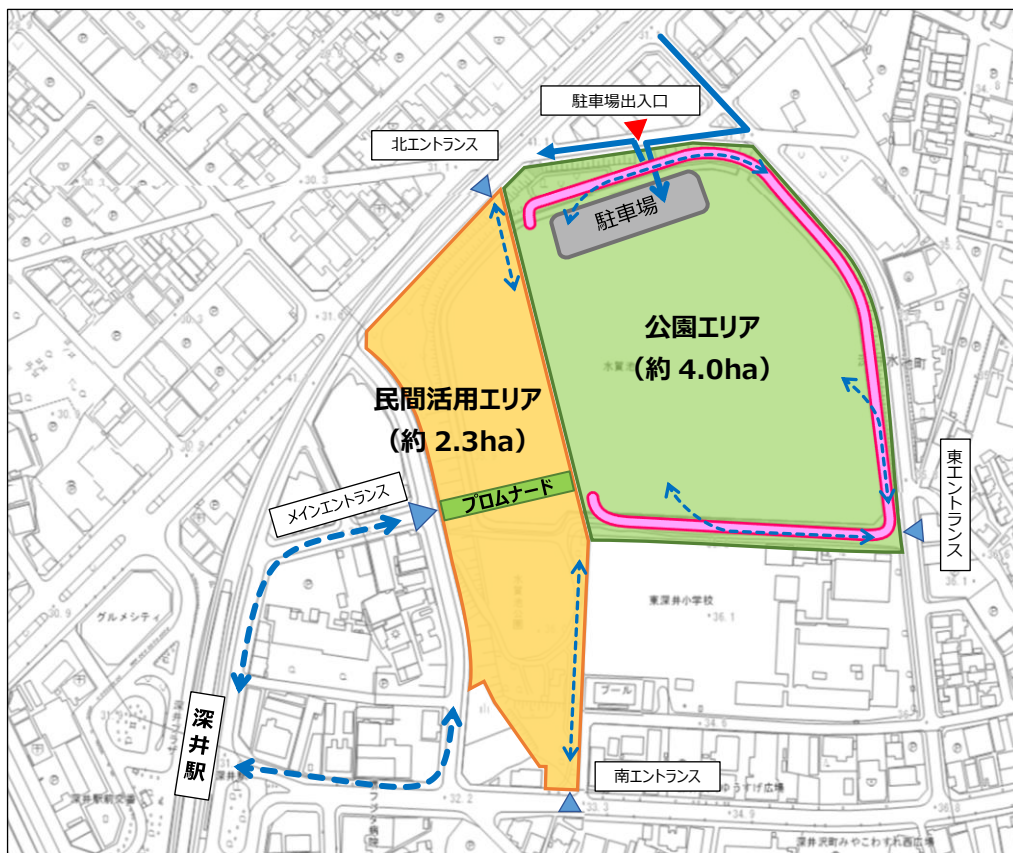


6 動線計画

エントランス計画

対象施設のエントランスは、深井駅を利用する歩行者動線を重視し、メインエントランスを西側に配置します。また、周辺地域からの徒歩での来園者を考慮したエントランスを北・東・南側に配置し、徒歩での来園を促進します。民間活用エリアには、プロムナードを配置することにより、民間活用エリアと公園エリアを有機的につなぎ施設全体の一体化を図ります。

車利用者用エントランスについては、対象地周辺道路へ渋滞等の影響を及ぼすことのないよう、公園エリアと民間活用エリアに適正に駐車場を配備します。民間エリアのエントランスについては、民間提案における駐車場配置計画に基づき交通管理者等関係機関協議を踏まえ、適正に審査し配置します。



第Ⅳ章 整備計画の内容

1 施設計画

(1) 公園エリア

【公園施設】

＜芝生広場＞

- 来園者が安らぎ・憩える緑陰となる高木と緩やかな起伏の築山があり、開放感のある多目的用途の芝生広場を整備します。

＜多目的広場＞

- 多様な年代の方が日常的に行う運動・スポーツ等での使用や、地元地域の祭りやイベント開催に使用できる多目的用途の広場を整備します。

＜親水施設＞

- 水辺空間や、現在の施設にはない親水施設を整備します。

＜複合遊具広場＞

- 多くの子どもが同時に遊べる大型複合遊具等を設置し、子どもが安全に楽しく遊べる広場を整備します。

＜ツツジ・サクラ並木散策路＞

- 季節を感じながら散策やウォーキングが楽しめるよう、市民から親しまれている既設堤体のツツジ・サクラ並木等を活かし、公園を周回できる園路を整備します。
- 園路の北・東・南側にはそれぞれ公園に降りるスロープを設置します。

＜駐車場＞

- 周辺道路における渋滞対策等を考慮した駐車場を整備します。

＜シェアサイクルポート＞

- 水賀池公園から周辺目的地への移動をはじめ、歴史文化や伝統産業、教育文化・スポーツ関連施設等の地域資源の周遊などに活用できるシェアサイクルポートを設置します。

＜トイレ＞

- 公園利用者のためのトイレを設置します。また、災害時のトイレ機能を確保するため、多目的広場内に防災トイレを設置します。

【収益施設】

＜カフェ・飲食店等＞

- 多様な世代の方々が公園と一体となった憩える空間で飲食等を楽しんでいただけるカフェや飲食施設等を誘導します。

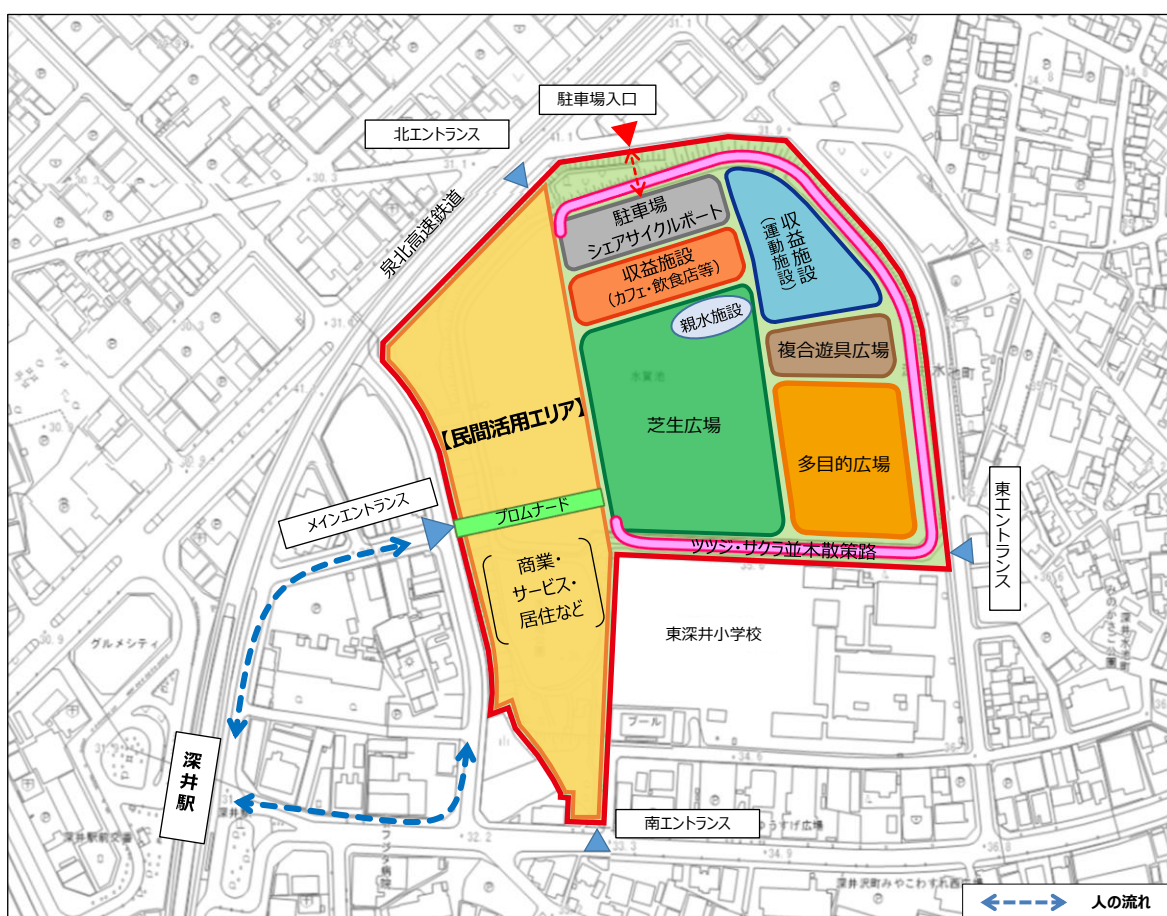
＜運動施設＞

- 交通の利便性の良さなど公園のポテンシャルを活かし、若者向けの魅力ある運動施設を誘導します。
※ フットサルコート、スケートボードパーク等を想定

(2) 民間活用エリア

- 公園と一体的に機能し、賑わいや交流機能を促進するスーパーマーケット、生活雑貨店、カフェ・レストラン等の商業・サービス施設を誘導します。
また、多様な世代の人口誘導に寄与する都市型住宅も対象とします。
- 地域資源に関する情報発信や、地域交流を促進する機能を誘導します。
- 公園エリアと民間活用エリアを有機的につなぎ、施設全体の一体化を図るためプロムナードを整備します。
- 周辺道路において交通渋滞等による影響を及ぼすことのないよう駐車場を整備します。

2 施設配置計画(※基本イメージを示したものであり、本公園のコンセプト等に沿った提案は可能とします。)



※ 親水施設の設置場所については、公園エリアの収益施設内での整備も可能とします。

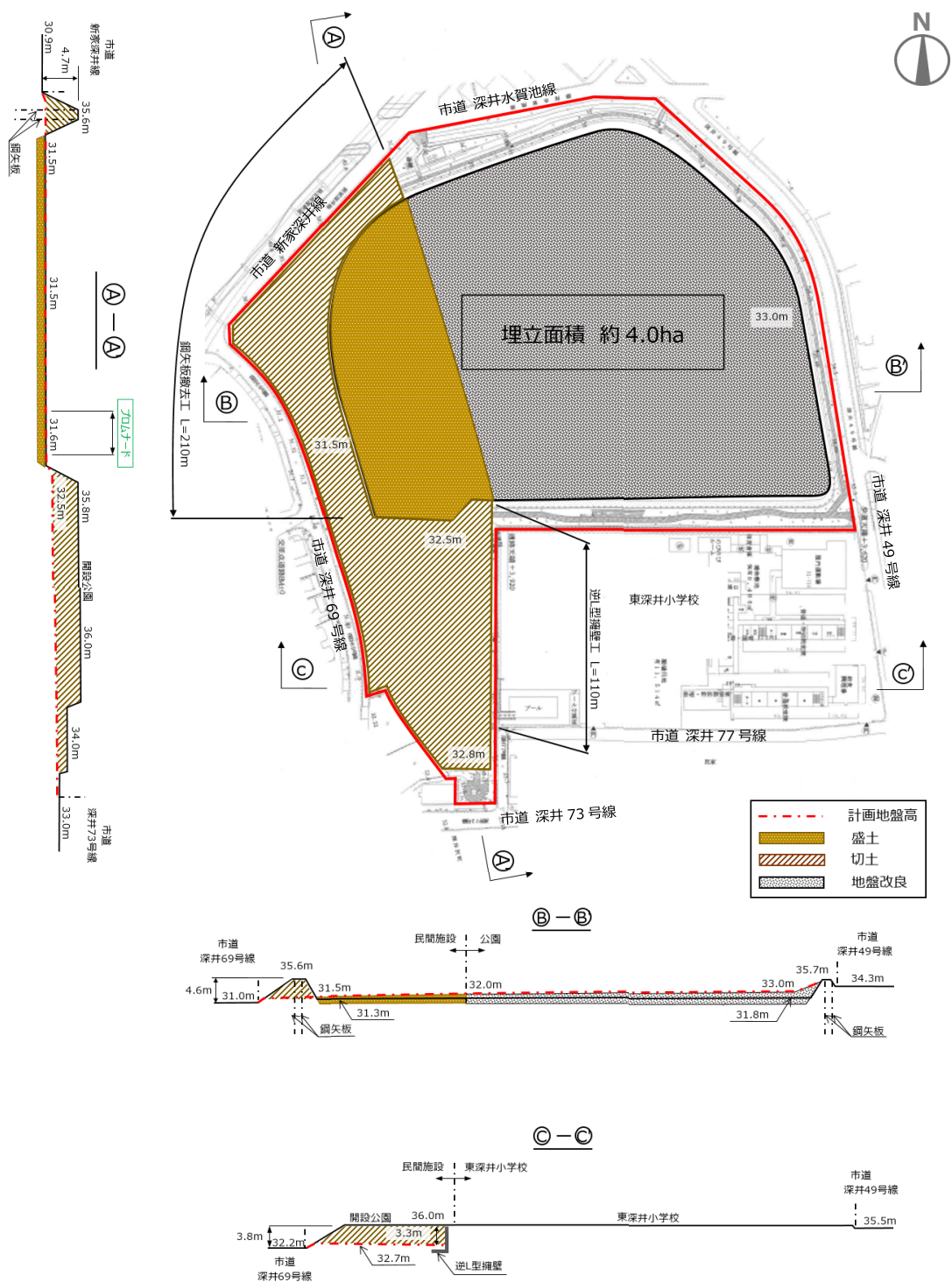
3 造成計画

(1) 造成計画の考え方

池の埋立後の計画地盤高は、民間活用エリアが接道する北側・西側・南側市道の道路高を基準に造成を行います。それに伴い、民間活用エリア周囲の堤体の撤去と南側公園部の地盤高を道路高まで切り下げ、敷地全体の一体化を図ります。

公園エリアの造成については、池の部分は民間活用エリアと合わす形で埋立を行い、現況の堤体を残し、地形を生かした造成を行います。

また、公園エリア及び民間活用エリアの各々に、「大阪府調整池等流出抑制技術基準（案）平成7年10月」に基づく雨水流出抑制施設を設けます。



4 植栽計画

水賀池公園の市民から親しまれている景観を活かすため、公園エリアにおける現況の堤体を活かし、ツツジやサクラ並木散策路の景観を継承します。計画施設の中心には、オープンスペースで来園者が憩える緑陰のある芝生広場を整備します。また、民間活用エリアと公園エリアを一体的につなぐプロムナードには、来園者を心地よく迎えるための、四季を感じる植栽を施しエントランスを整備します。

【公園エリア】

<芝生広場>

- ・ オープンスペースに芝生を植栽し、その中に来園者がくつろぐことのできるよう、木陰をつくる樹木を植栽します。樹木はオープンスペースの景観を阻害しないよう密度や配置に配慮します。

[候補樹木] 芝 : ノシバ、コウライシバ / 高木 : ケヤキ、サクラ、アラカシ等

<多目的広場・健康運動施設>

- ・ 多目的広場は地域の祭りやイベントなどの利用を想定していることから植栽は行わず、施設周囲に利用者がくつろぐことのできる木陰をつくる高木を適度に植栽します。

[候補樹木] 高木 : サクラ、コナラ、エノキ、コブシ等

<ツツジとサクラ並木散策路>

- ・ 現況の堤体を活かしたツツジとサクラ並木の景観を継承し、来園者が心地よく散策やウォーキングを楽しめる景観を維持します。
- ・ 既存のサクラとツツジは植栽からかなりの年月が経過し老朽化が進んでいるため、必要な植替えを行います。

<収益施設（カフェ・飲食店等）周辺>

- ・ 建物周囲に木陰をつくる高木を植栽し、店舗利用者が四季折々に変化する自然の景観を楽しめる植栽とします。

[候補樹木] 高木 : サクラ、ケヤキ、コナラ、エノキ、コブシ等

<駐車場>

- ・ 殺風景な景観とならないように、駐車場の周囲に低木等を植栽し、公園全体として調和のとれた景観にします。

[候補樹木] 低木 : ツツジ、シャリンバイ等

【民間活用エリア】

<プロムナード>

- ・ 来園者を心地よく迎えるため、四季折々の豊かな魅力ある表情をもつ樹木を植栽します。
- ・ 植栽については、駅からメインエントランス沿いの景観を重視し、公園のオープンスペースの見え方・見通し等に配慮した植栽とします。

[候補樹木] 高木 : ケヤキ、サクラ等

<施設全体>

- ・ 公園エリアと一体的に調和した景観を形成するよう樹木や花木の植栽に配慮します。

5 整備イメージ



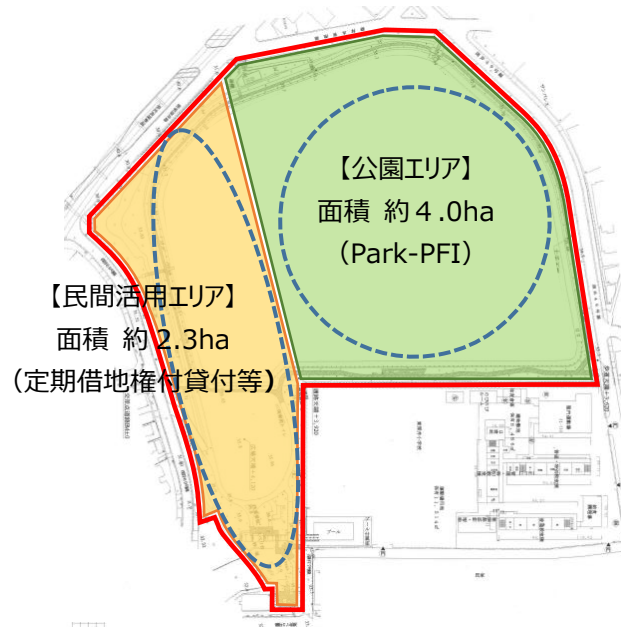
プロムナード



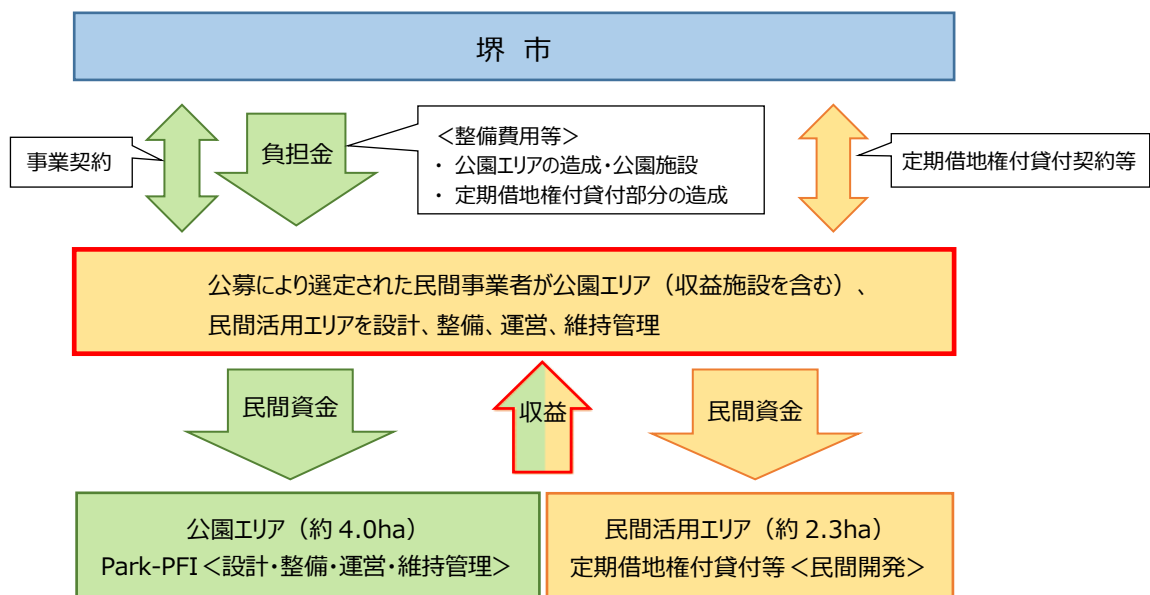
第V章 事業スキーム

1 事業手法

都市計画公園約 6.3ha のうち約 2.3ha について土地利用転換（民間活力の導入）を図り、公園エリアにおける Park-PFI の活用と、民間活用エリアにおける民間投資を誘導することで、民間事業者による公園を含めた施設全体の一体的な整備・運営・維持管理を可能とし、持続可能な魅力ある施設を実現します。



2 事業スキーム



第Ⅵ章 事業スケジュール（予定）

	2022 年度	2023 年度	2024 年度	2025 年度	2026 年度	2027 年度
堺市	基本構想・ 基本計画 策定	事業者公募選定 契約締結				公園施設 指定管理 (2027 年度～)
事業者			公園・民間施設 実施設計	公園・民間施設 整備工事		公園・民間施設 オープン 施設管理運営

第Ⅶ章 事業の検証・評価指標

KPI（重要業績評価指標）の設定

深井駅周辺地域を活性化し拠点機能を強化するため、水賀池公園の機能強化と、土地利用転換（民間活力の導入）による公園と商業・サービス・住居など多様な機能が一体となった中区のシンボルとなる施設を整備することで、多様な世代が集い交流する賑わいを創出します。

そのため、堺市都市計画マスタープランの目標年次である 2040 年の中区を見据え、中区地域計画でめざす中区の将来像、2030 年度目標の成果指標として、次のとおり、KPI（重要業績評価指標）を設定します。

評価指標	水賀池公園の利用者数の増加
設定根拠	駅に近い水賀池公園への来訪手段の一つとしての泉北高速鉄道や南海バスの利用による駅の使用や、公園利用者の駅周辺への立ち寄りにより駅周辺の人流が増加し賑わいにつながることから。
現状値	2022 年度の公園利用者数：平日 461 人/日 休日 593 人/日 平日・休日平均：約 500 人
目標値	2030 年度の公園利用者数が平日・休日平均で 3 倍増加する。
算出方法	公園利用実態調査