

# 中瀬公園官民連携事業導入可能性調査

## 報 告 書

令和5年2月

石巻市

株式会社 千代田コンサルタント



第1章 本調査の概要 .....	1
1. 調査の目的 .....	1
2. 自治体の概要 .....	1
3. 事業発案に至った経緯・課題 .....	4
1) 上位計画との関連性 .....	4
2) 当該事業の必要性 .....	11
第2章 本調査の内容 .....	12
第3章 前提条件の整理 .....	14
1. 対象地の概要 .....	14
1) 中瀬公園の整備計画の整理(既往検討) .....	14
2) 対象地の状況 .....	23
3) その他.....	29
2. 施設機能の検討 .....	31
1) 公園施設に係る参考事例の収集・整理 .....	31
2) 地域住民や関係者のニーズ等の整理 .....	61
3. マーケットサウンディング(市場調査) .....	85
1) 官民連携事業イメージの検討 .....	85
2) 事業者アンケートの実施(一次調査).....	90
3) 現地見学会.....	107
4) ヒアリング調査(二次調査).....	107
第4章 事業化検討 .....	111
1. 事業手法等の検討 .....	111
1) 導入施設の位置づけの整理.....	111
2) 事業手法・スキームの整理 .....	113
2. 事業手法・スキームの比較 .....	117
1) 各種設定条件とその根拠 .....	117
2) 手法別の公共負担額の整理 .....	119
3) VFM 算出結果 .....	121
4) 事業期間における行政の費用負担 .....	126
5) サウンディングの結果等 .....	127
3. 検討結果・結論 .....	129
1) 本件調査の結果得られた示唆 .....	129
2) 示唆結論.....	130
4. リスク分担の検討 .....	140
1) リスク分担の考え方 .....	140
2) リスク分担表(案)の整理 .....	140

5. 法令等の整理 .....	142
1) 制約となる法令等 .....	142
2) 利用できる補助金、行政からの支援または規制緩和等 .....	146
第5章 今後の進め方 .....	149
1. ロードマップ .....	149
2. 募集要項案の検討 .....	149



## 第 1 章 本調査の概要



# 第1章 本調査の概要

## 1. 調査の目的

中瀬公園については、令和7年度の完成に向け整備を進めており、完成後は周辺の商業施設や観光施設との相乗効果が期待され、来園者増加が見込まれている。

本業務は、中瀬公園の更なる魅力向上及び維持管理費の縮減を目指し、官民連携による管理手法等を調査・検討するものである。

## 2. 自治体の概要

### ①本市の位置・人口等

本市は、宮城県の北東部に位置する東西約38km、南北約43km、面積約554.55kmの市であり、県土の約7.6%を占めている。

本市の人口は140,151人(令和2年国勢調査)であり、昭和55年からの推移をみると、昭和60年の186,587人をピークに、それ以降減少傾向にある。令和2年の人口は、ピーク時の約25%減少、平成22年以降10年間で約13%減少している。



図 石巻市の位置



図 石巻市の人口推移(国勢調査)

東日本大震災により発生した大津波によって、沿岸の市街地は甚大な被害を受けたが、現在は住まいの再建、復興まちづくり、交通インフラ等の整備が概ね完了している。

## ②本市の歴史等

江戸時代の石巻は、港町として繁栄した現在の中心市街地、大規模な新田開発が行われ、豊かな米作地帯であった平野部、漁業が盛んで、遠隔地交易も営んでいた沿岸部の三つの地域で構成され、現在の石巻地域の基礎ができた。北上川を通じて石巻に集められた米などの物資は、千石船で江戸に運ばれていた。石巻港は多くの船で賑わい、松尾芭蕉などは、その繁栄ぶりを書き残している。明治14年には、旧北上川を起点とする北上運河が開通し、岩手県内、仙台・塩竈の往復を中心に、小型蒸気船による荷物の運搬が活発に行なわれた。この北上運河は、東名運河、貞山運河とあわせて、北上川から阿武隈川までの一連の運河のひとつである。

明治維新以降、漁業のための魚市場の設置や水産加工業の振興、工場の誘致などが行われ、戦後には石巻工業港と石巻漁港(新漁港)が開港した。

大正時代から現在にかけて市街地の変遷をみると、大正時代には日和山北東部や中瀬を中心に分布していたものが、戦後の人口増加や経済発展にともない、水田地域をはじめ海岸まで市街地が大きく拡大し、低地のほとんどが開発されたことがわかる。

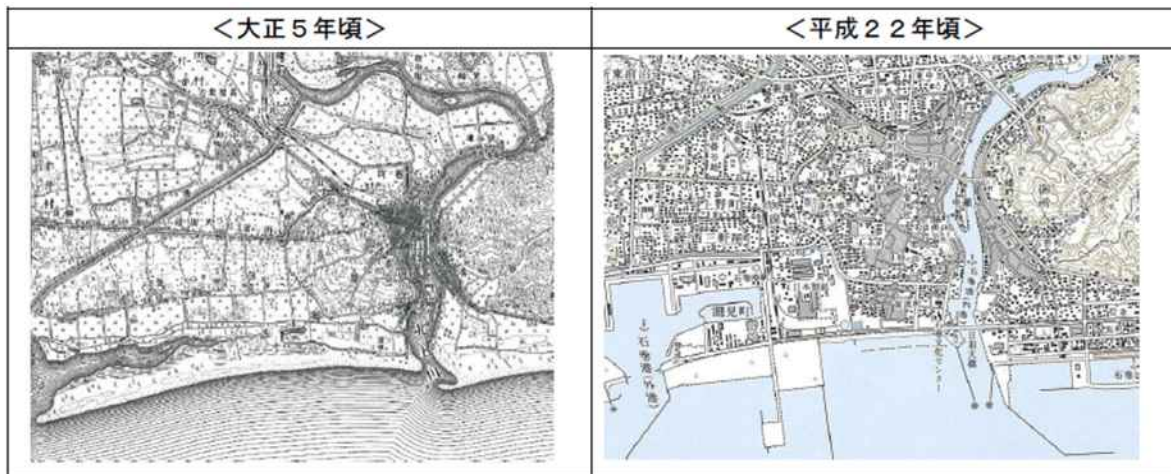


図 市街地の変遷

### 中瀬公園周辺の歴史

中瀬地区は宝暦年間の北上川改修工事の際にも特別に残された川州であり、明治時代末期までには、上流側にあった小中瀬と上中瀬は水没したとされている。その後も、幾度も修築を行いながら維持してきた。また、石巻の造船発祥の地として、江戸時代より造船所として利用されており、昭和30年代まで盛んに造船が行われていた。明治15年に内海橋が架橋されてからは、芝居小屋が建設される等、石巻の産業と文化の拠点としても利用されてきた。

昭和30年代以降は、中瀬に残る造船所の数も減少し、昭和48年に造船所跡地を活用して公園が設置され、平成13年に開館した石ノ森萬画館と共に様々なイベントが展開され、人々が集い賑わう拠点としての性格を強めてきた。

また、慶長遣欧使節ら郷土の先人の偉業を後世に伝えるため、平成5年に、復元船サン・ファン・パウティスタ号が完成したが、この復元船は、石巻造船業の集大成として、中瀬で建造された。

震災前の土地利用は、一般住宅や店舗のほか造船所や鉄鋼所等が立地する等、住工混在している地区であった。国道 398 号が通過する北端エリアには 160 年以上もの歴史を持つ劇場や商店が立ち並んでいたほか料亭も立地、石ノ森萬画館や既存の中瀬公園のほかに、南側には民設公園もあり賑わいを見せていた。既存の中瀬公園は公園で遊ぶ子供たちだけではなく、様々なイベントも実施されており、多様な世代に利用されてきた。現存する木造教会堂建築としては国内で最も古く、市の指定文化財となっている旧ハリストス正教会教会堂が石ノ森萬画館の道路向かいに立地していた。

かつての中瀬公園周辺(中瀬公園基本計画より抜粋)



絵：「仙台石巻湊眺望之図」(抜粋) 嘉永 5 年 (1852 年)



写真：造船所等多くの建物がひしめきあう昭和 30 年代の中瀬 (「俯瞰八景」より抜粋)

### 3. 事業発案に至った経緯・課題

#### 1) 上位計画との関連性

(1)第2次石巻市総合計画(令和4年1月)

第2次石巻市総合計画では以下のように示されており、計画の中で、「自然環境」、「漫画」、「食」、「水辺空間」、「震災遺構」などの多彩な地域資源を活用した観光客誘致を推進する。「市民の憩いの場として、求められる公園機能に配慮しつつ、長期的な観点に立って公園を計画的に整備する必要がある」と示されている。

#### 第3編 基本構想

...

#### 第2章 基本目標

...

基本目標4 多彩な人材が活躍し誇りと活気にあふれるまち

...

地域資源を活かした観光事業の振興

...

本市の「自然環境」、「漫画」、「食」、「港湾」、「水辺空間」、「伝統産業」、「震災遺構」などの多彩な地域資源を活用した観光客誘致を推進するほか、関係機関と連携した観光振興体制を構築することにより、観光事業の振興に努めます。

#### 第2編 総合計画基本計画

...

第2章 都市と自然が調和し快適とやすらぎが生まれるまち

...

第3節 安全安心な住環境と都市機能の整備の推進

...

現況と課題

...

公園は市民の憩いの場となり、豊かな市民生活を送るうえで重要な施設の一つです。東日本大震災による公園施設災害復旧事業や区画整理地内に整備された公園により増加となりましたが、市民ひとり当たりの公園面積は11.7㎡と、全国の10.6㎡と比べると同水準、宮城県の19.4㎡と比べると低い水準となっています。良好な都市環境を形成するため、求められる公園機能に配慮しつつ、長期的な観点に立って公園を計画的に整備していく必要があります。

(2)石巻市都市計画マスタープラン(令和4年4月)

石巻市都市計画マスタープランでは以下のように示されており、中瀬公園を含む「かわまちエリア」は、中心市街地の一角として、かわまちの歴史や文化などの特性を活かした空間を生み出すことで、まちの顔そして賑わいを創出するエリアであると位置づけられている。

また、市民は身近な自然を感じられる公園を望んでおり、中瀬公園は市民の身近な憩いの場であるため、緑化や親水化が充実した公園整備、ユニバーサルデザインに配慮した施設整備と機能の充実を図るとともに、適正な維持管理を図ると示されている。

※「かわまちエリア」:「石ノ森萬画館」や「いしのまき元気いちば」、「かわまち交流センター」等のある場所。かわまち、中瀬公園などが該当する。

第3章 前提条件の整理

...

2. 市民意向(アンケート調査結果)

...

2)調査結果

...

③基盤整備について

...

公園整備(設問 11)

全体では、誰もが使える公園が約 30%を占め最も割合が多く、次いで高い、災害発生時の避難場所になる公園の割合を合わせると全体の約 50%を占めます。

地区別にみると、石巻地区で誰もが使える公園が最も割合が高く、次いで、水や緑など、自然を感じられる公園の割合が僅差で続く以外は、他の全地区で誰もが使えるまたは災害時の避難場所のいずれかが最も高い割合を占めています。

...

河川の周辺環境の整備のあり方について(設問 15)

全体では、散策やジョギングが行える歩行空間が最も割合が高く、次いで、子どもも安全に利用できる親水空間、水辺を活かした観光施設と続きます。

地区別にみると、全地区で散策やジョギングが行える歩行空間が最も割合が高く、次いで子どもも安全に利用できる空間と続きますが、雄勝と北上の両地区では、水辺を生かした観光施設の割合が高くなっています。

## 第6章 全体基本方針

### 1. 土地利用の方針

...

#### (2) 商業・業務地

...

中心市街地のうち「かわまちエリア」を交流人口の創出拠点と位置づけ、かわまちの歴史や文化などの特性を活かした空間を生み出すことで、まちの顔として賑わいを創出し、住民や観光客の交流促進を契機に活性化を図ります。

## 第7章 エリア別詳細方針

...

### 2. 西部都市エリア

...

#### (3) 公園・緑地の方針

...

まちなか住宅地では、市民意向から身近な自然を感じられる場所としての公園が望まれていることから、緑化や親水化が充実した公園整備を推進します。特に、中瀬公園や日和山公園は、市民の身近な憩いの場となっており、引き続きユニバーサルデザインに配慮した施設整備と機能の充実を図るとともに、適正な維持管理を図ります。

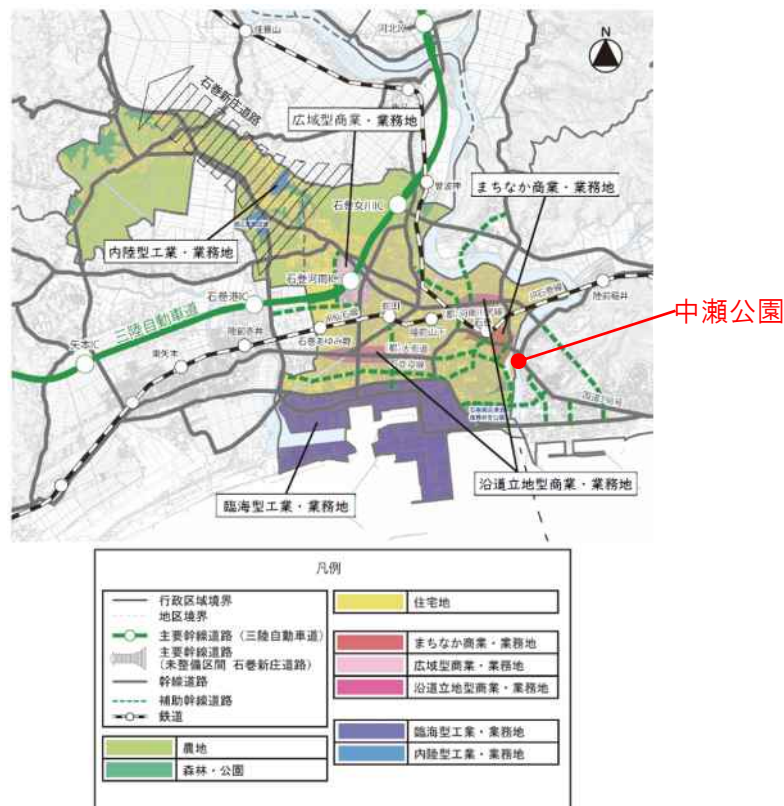


図 西部都市エリア詳細方針(商業・業務系)



(3)第3期石巻市中心市街地活性化基本計画(令和2年4月)

第3期石巻市中心市街地活性化基本計画では以下のように示されており、「中瀬地区を震災復興のシンボルとなる公園」と位置づけ、「中瀬地区に歴史伝承・学習の場としての機能を有する公園を整備することで、旧北上川両岸との回遊性を創出し、賑わいの中心拠点とする。」としている。

1. 中心市街地の活性化に関する基本的な方針

...

(5)地域住民のニーズ等の把握・分析

①市民意識調査

...

問 24 石巻市中心市街地の街づくりに望むものは何ですか。(自由記述)

中瀬をもう少し観光して楽しい場所にしてほしい。・無料駐車場(もしくは安い)を増やしてほしい。  
入りやすいカフェやお休み処みたいなのがほしい。

4. 土地区画整理事業、市街地再開発事業、道路、公園、駐車場等の公共の用に供する施設の整備その他の市街地の整備改善のための事業に関する事項

...

[2]具体的事業の内容

...

(2)②認定と連携した支援措置のうち、認定と連携した重点的な支援措置に関連する事業

...

【事業名】

中瀬公園整備

【内容】

中瀬地区を震災復興のシンボルとなる公園として整備

【中心市街地の活性化を実現するための位置付け及び必要性】

中瀬地区に歴史伝承・学習の場としての機能を有する公園を整備することで、旧北上川両岸との回遊性を創出し、賑わいの中心拠点とする。

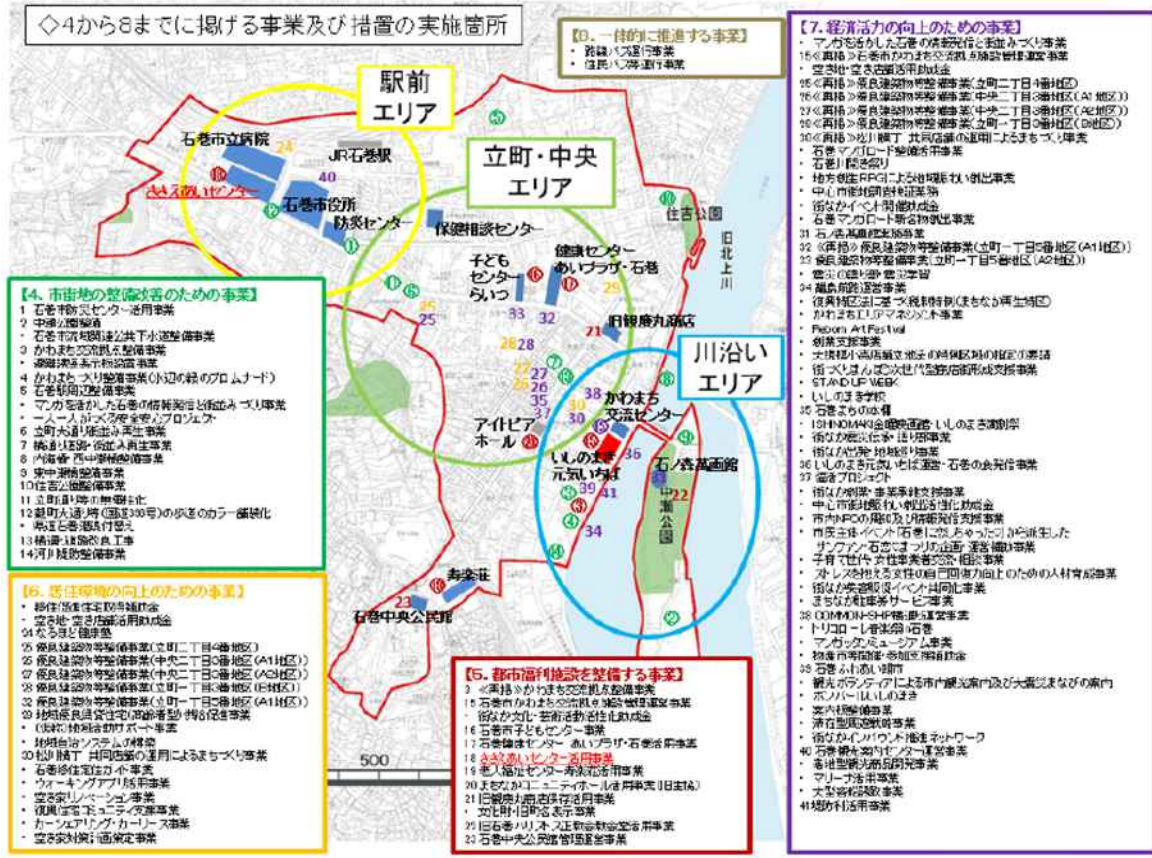


図 事業実施箇所図

(4)石巻市震災復興基本計画(平成 23 年 12 月)

石巻市震災復興基本計画では以下のように示されており、「中瀬公園は震災復興のシンボルであり、石巻市の歴史を継承・発信し、中心市街地の活性化と連動したまちなか観光拠点として整備する。」また、「中心市街地商店街の復旧・復興として、中瀬公園を有効活用した水辺と親しめる空間づくりに努める」と位置づけられている。

第3章 施策の展開

...

施策大綱3 自然への畏敬の念を持ち、自然とともに生きる

...

2. 川とともに生きる

(1)中心市街地商店街の復旧・復興

...

■施策の展開

◆中心市街地商店街の復旧・復興

...

中瀬地区の有効活用を含め、水辺と親しめる空間づくりに努めます。

...

4. 地域資源を活かす

(1)観光業・施設の再生復興

...

■施策の展開

◆新規観光戦略施設の整備

...

石ノ森萬画館を核とした、中瀬地区の公園整備と有効活用を促進し、中心市街地の活性化と連動したまちなか観光の推進に努めます。

第4章 地区別整備方針

...

2. 市街地エリア

(1)西部市街地復興整備方針

...

②復興整備方針

...

●自然への畏敬の念を持ち、自然とともに生きる

...

中瀬や南浜町地区の公園については、震災復興のシンボルとして、これまでの石巻市の歴史を継承・発信していく観光拠点として整備を推進します。また、旧北上川の水辺を感じられるような水と緑のプロムナード整備を推進します。



図 西部市街地エリアの課題

## 2) 当該事業の必要性

上位計画の内容を踏まえ、中瀬公園の課題は主に次の3点があげられ、これらの課題を解決するために、中瀬公園の整備が求められている状況である。

- 中心市街地・かわまちエリアの賑わい創出
- 貴重な水辺のオープンスペースを活かした憩いの場の整備
- 歴史を継承・発信していく観光拠点の整備

周辺の主な施設であるいしのまき元気いちばの来客数は約120万人、石ノ森萬画館の来客数は約20万人(ともにR1実績)と集客の実績があり、かわまちエリアの親水空間を活かしたイベントも多数開催されているため、中瀬公園に飲食店やレジャー拠点等を整備することで更なる賑わいの創出が期待できる。また、旧北上川両岸は堤防整備と併せて「かわまちづくり事業」が実施され、水辺と親しむことができる空間として「水辺と緑のプロムナード(散策路)」、街なか住民と観光客双方のニーズに応えた誘客施設等が整備された。各施設の管理者同士が連携することで、中瀬公園を拠点とした回遊性創出が期待できる。

中瀬公園は、被災宅地であり、復興事業により整備された施設との回遊性や相乗効果を重視した管理運営がなされることで、復興事業を実施した被災自治体における先導的な取り組みとなる。また、民間事業者の参入の検討、参入を通じた管理手法の検討を行うことで、同規模の公園を管理している自治体への汎用性が期待できる。

これらのことから、中心市街地の活性化に向け、民間事業者と連携し、水辺を活用するなどして魅力的な誘客機能を設置し、周辺施設と連携して市街地の重要拠点を形成することを目的とし、官民連携事業に取り組むことが求められている。

参考 中瀬公園周辺の施設および周辺で開催されているイベント等





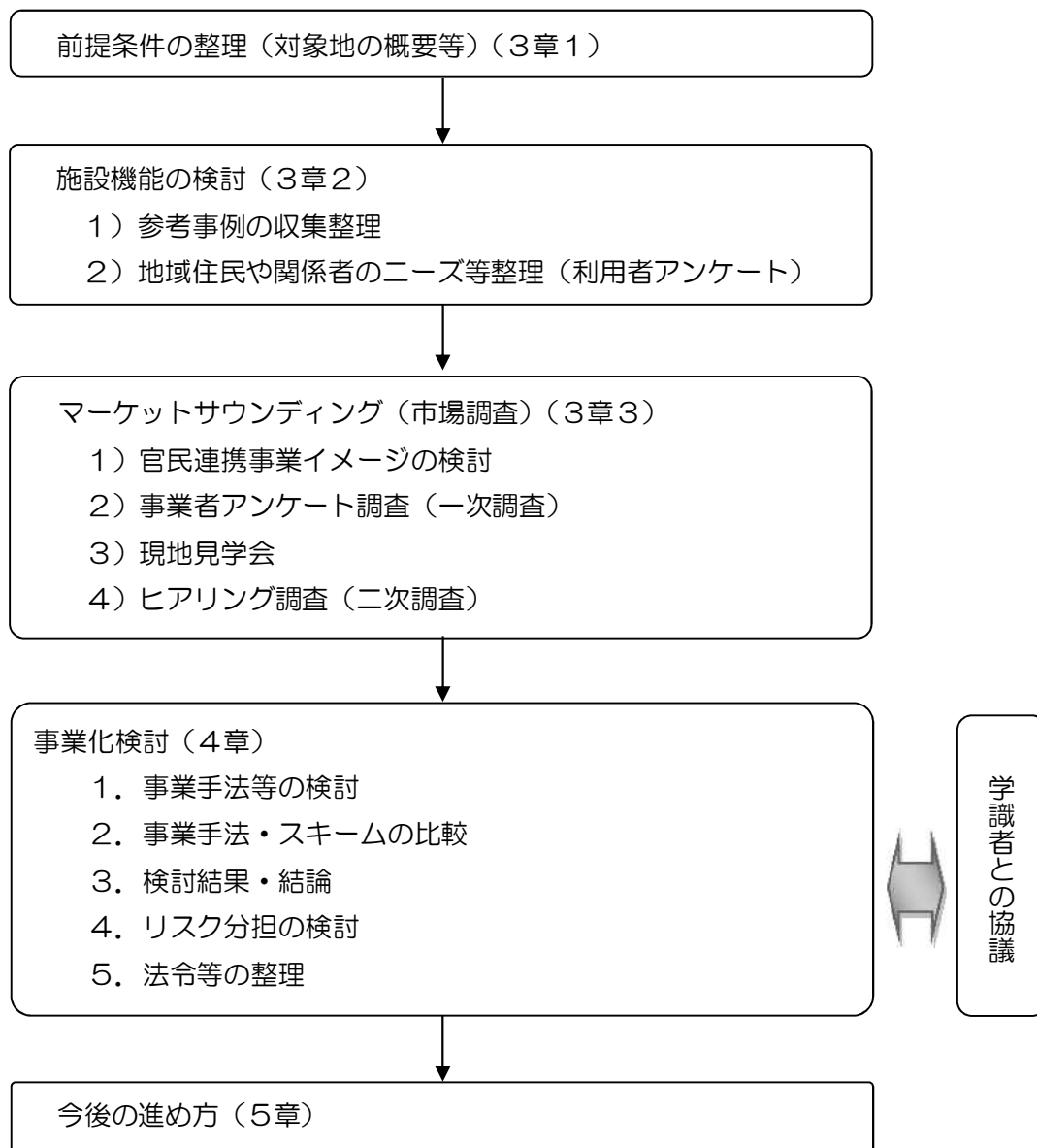
## 第2章 本調査の内容





## 第2章 本調査の内容

次章以降の本調査の流れを以下のように整理した。



### ○前提条件の整理(対象地の概要等)(3章1)

中瀬公園整備に関する既往検討および公園とその周辺の施設の整備・立地状況を整理した。

### ○施設機能の検討(3章2)

公園における官民連携事業の事例や公園・河川空間の活用事例を調査・整理した。

また、中瀬公園の利用実態や利用者の要望する機能や施設、今後の公園の将来像を把握するためにアンケート調査を実施しており、その結果について取りまとめた。

○マーケットサウンディング(市場調査)(3章3)

当該事業の官民連携を進めるにあたり、民間事業者の中瀬公園への評価、官民連携の可能性の有無などを調べるため、事業者アンケート調査、現地見学会、事業ヒアリング調査を行い、その結果を取りまとめた。

○事業化検討(4章)

今年度の調査結果等を踏まえ、事業案を設定し、官民連携による公園整備の方法として代表的な手法(P-PFI等)について、特徴や必要な行政負担額を算定し、手法の比較検討を行った。あわせて、今後の魅力向上の取組およびエリアマネジメントの展開等の提案および法令等整理を行った。

○今後の進め方(5章)

供用開始に向けてロードマップの作成、募集要項案の検討を行った。

### 第3章 前提条件の整理



## 第3章 前提条件の整理

### 1. 対象地の概要

#### 1) 中瀬公園の整備計画の整理（既往検討）

中瀬公園については、本市の震災復興のシンボルとして、中瀬地区の全域公園整備に向け、「公園基本計画(H28. 3)」を策定するなど、令和7年度の完成に向け整備を進めている。

以下に既往の検討・調査の一覧を記載する。

実施時期	名称
H28年3月(R元7月修正)	中瀬公園基本計画
R元年9月	中瀬公園実施設計

#### (1)中瀬公園基本計画

- ・平成 28 年3月に中瀬公園基本計画が作成・公表されており、理念・方針・整備イメージ等が示されている。その概要を次頁以降に記載する。
- ・また基本計画は、公園全体についての計画内容となっているが、官民連携事業では、南側半分を対象としており、対象区域の整備方針等を次頁以降に抜粋する。
- ・復興の先導となり、多くの来園者で賑わう中心拠点として整備する。また、イベント・賑わいの場として活用していくこと、社会実験等を通し、中瀬が備える様々な価値を発見することで、中瀬を創造していくことが示されている。
- ・自然状態の浜や造船所跡は自然資源・産業資源としても貴重であり、川と触れ合える貴重な場として保存・活用し、自然環境が学べる空間を整備することが示されている。
- ・昔の堤防のないまち「かわみなと石巻」の記憶を留め、震災復興のシンボルとして東日本大震災の記録・教訓が残る、過去とつながる石巻の姿を体感できる島としての空間を整備することが示されている。
- ・河川堤防が整備されないことから避難計画の基本的な考え方についても示されている。その内容を次頁以降に記載する。

## 公園南側の整備方針等

### ■整備方針

- ・既存の道路等を生かした通りを整備し、イベント時の露店や将来的に施設の整備が可能となるインフラ整備を図る。
- ・安全上や中瀬の浸食防止から必要となる護岸整備を行った上で、以前は、造船所があったことを伝えるスロープ跡を生かして川に親しめる空間を整備する。
- ・中瀬地区が造船業を中心に栄えた歴史を伝える空間を整備する。なお、造船所跡に残されている機械等の活用を検討する。
- ・ゾーン南端部は、現状の開けた空間を生かし、旧北上川河口部や日和山を眺望できる空間の形成を図る。また、休憩スペース等の確保を図る。
- ・ゾーン東側は、広々とした場所を生かし、デイキャンプやバーベキュー、プレーパーク活動などに対応した広場を確保する。
- ・公園ビジターセンター機能や観光・交流機能を持たせる。
- ・旧北上川や中瀬の自然環境を学べるような環境を整える。
- ・公園内を周回できるような園路を整備する。
- ・管理事務所を整備する。なお、整備にあたっては既存建物の活用を検討する。
- ・来園者の安全を確保するために必要な安全施設・案内施設を整備する。

### ■利用イメージ

- ・飲食店舗等の導入を検討するため官民協同による社会実験の実施。
- ・造船所のスロープ跡は安全を確保した上で水際体験が可能なスペース。
- ・ゾーン南端部は、周囲に広がる優れた眺望にもなじんだ、市民参加型のアート作品の作成・展示場所としても利用。
- ・水際には各々が釣りを楽んでおり、釣りのイベント等の開催も可能。
- ・水辺空間や環境学習施設を利用した水生生物等の観察会の開催。
- ・デイキャンプやバーベキュー、プレーパーク活動等のアウトドア活動の実施。
- ・造船のしくみや中瀬における造船の歴史を学ぶ学習会の実施。



図 南ゾーン将来利用イメージ

# 中瀬公園整備事業 【概要版】



日和山から見た中瀬地区  
(平成27年11月27日撮影)

令和元年7月  
石巻市

## 1 はじめに

中瀬地区においては、東日本大震災以前から一部区域を中瀬公園として整備していましたが、震災により中瀬地区の大部分が壊滅的な被害を受けました。

石巻市は、東日本大震災により大きな被害を受けた中瀬地区を本市の震災復興のシンボルとして、全域を公園整備していくための基本理念と整備方針を定め、これに基づき、今後市で進める整備事業計画を策定しました。

行政と市民、関係団体等の多様な主体がこの理念と方針を共有し、協働と役割分担を進めることで、中瀬公園が水辺の社交空間として充実していくことを期待しています。

### <位置図>



※出典：国土院

被災直後の航空写真  
(平成23年3月12日撮影)



都市計画決定区域  
(平成30年11月)



## 2 基本理念

河川堤防整備が進む石巻市において、中瀬地区では河川堤防を整備しないことから、かつての「かわ」と「まち」が一体化していた石巻の姿をとどめる大切な場所です。また、市街地の中の貴重なオープンスペースであることや、市内外の交流の要衝となる位置にあることを踏まえ、「かわ」と「まち」が一体化する石巻の姿を創造し、次世代に継承していくため、以下のような基本理念を設定します。

### かわみたと石巻の原風景の再生と創造 ～集い、伝え、学び、創る、開かれた水辺の社交空間～



旧北上川河口部は、かつて「川湊」として利用され、中瀬周辺には多くの船が集まり、繁栄していました。内海橋が架けられてからは、東西を結ぶ交流点となり、地域の賑わいの中心ともなりました。

絵:「仙台石巻湊眺望之図」(抜粋) 嘉永5年(1852年)

## 3 基本方針

### 「集い」の空間整備

中心市街地活性化の一翼を担う、賑わいの中心拠点として整備します

### 「伝え」の空間整備

中瀬の歴史や現状を後世に伝えていく空間を整備します

### 「学び」の空間整備

自然環境やかわみたと石巻の歴史、震災の被害状況などを学んでいける空間を整備します

### 「創る」の空間整備

旧北上川兩岸との回遊性を創出します。また、多様な主体が協働して新たな中瀬を創造します

## 4 整備計画の基本条件

### (1) 動線計画

- ・新東・西内海橋(仮称)から徒歩によるアクセスを基本とし、従前の道路を活かした園路整備を行うとともに、中瀬を一周できる園路を整備します。

### (2) 施設整備の方針

- ・既存の公園施設を活かします。
- ・施設については、水辺環境や自然環境の特性を損なわない配置や構造・形状とします。

### (3) 避難計画

- ・洪水、高潮、津波等による浸水の危険がある場合は、来園者を避難させ、利用制限の措置を行います。

### (4) 整備の地盤高

- ・新規整備範囲は1.0～2.0m程度盛土し、旧北上川の計画洪水位以上の高さで整備します。

## 5 整備のイメージ

### A 眺望広場

- ・中瀬のエントランスとなる道路沿いにゆとりの空間を確保
- ・石ノ森美術館、ハリストス教会を含め中瀬全体を見渡せる広場



イメージ

### C 既存公園

- ・従来の公園機能と施設を継承  
(遊具・芝生広場・ステージ・船着場)



現状

### B 萬画館前広場

- ・石ノ森萬画館と一体的に利用できる施設前広場
- ・眺望広場から続くなだらかな緑化斜面広場
- ・身障者駐車スペースを確保



イメージ

### D 教会広場

- ・教会前面にイベント開催可能な広場
- ・緑による修景



現状

## 基本計画図



### E 水辺の散策路

- ・水際を周回できる遊歩道の確保



現状

### F イベント広場

- ・屋外特設ステージ等が設置可能な広いスペース



イメージ

### I 親水空間

- ・中瀬の歴史を継承するため造船所の遺構を展示
- ・水に接することができる河川環境学習空間
- ・階段、スロープによる作田島神社への動線



現状



イメージ

### G 野外活動広場

- ・公園管理棟の設置
- ・「まち」としての中瀬の歴史を伝える街路
- ・P-PF制度等を活用した官民連携活動の場  
(例)・デイキャンプやバーベキュー広場  
・環境学習空間としての活用



イメージ



イメージ

### H 多目的広場

- ・河口や日和山を眺望できる南端の空間
- ・P-PF制度等を活用した官民連携活動の場  
(例)・プレーパーク活動等ができる広場  
・飲食店や物販店、イベント時の屋台村等の営業が可能となる環境

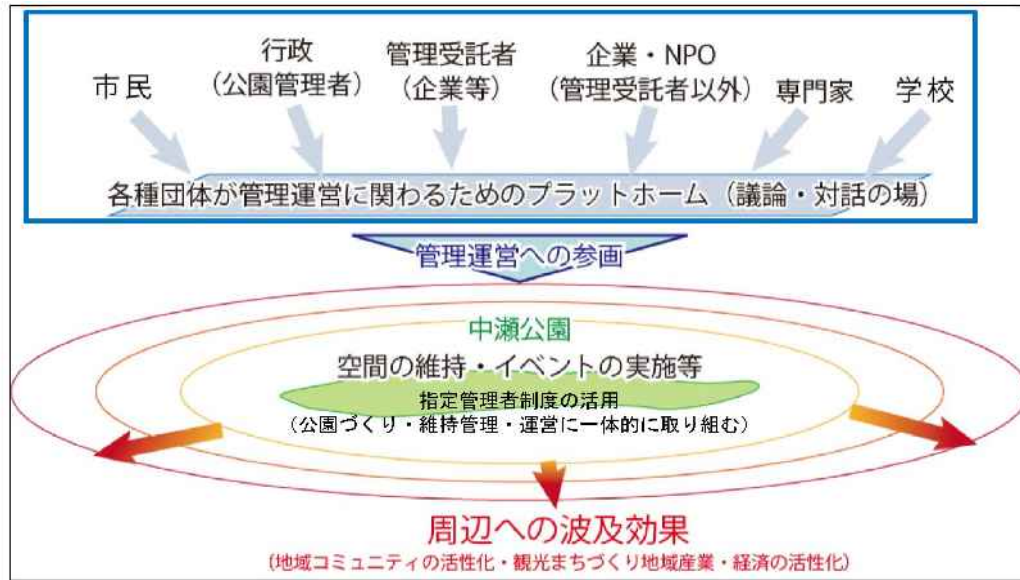


イメージ



## 6 公園づくり組織のイメージ

- ・市民を始めとした地域の学校、NPO、専門家、企業など多様な主体が参画し、公園づくり・管理運営に関わるためのプラットフォームを形成します。
- ・指定管理者制度活用の検討をします。
- ・周辺のまちづくり活動展開への波及効果が見込まれます。



### ●検討経緯

整備計画の検討に際しては、まず、平成24年度から、市民や市内で活動する団体等を対象にワークショップや意見交換会を行いました。その後、周辺の復興事業が具体化したことに伴う状況変化も踏まえて、平成26年11月より、学識経験者及び事業実施関係者からなる「中瀬公園計画検討会」を設置し、平成28年3月に中瀬公園基本計画を策定しました。

これをもとに、平成30年11月の都市計画決定及び平成31年1月の事業認可を取得し、整備を具体化するため、細部について学識経験者及び事業実施関係者による再協議を行いました。

平成24年12月 ～平成25年2月	みらいの公園づくり ワークショップの開催	平成27年11月	第4回中瀬公園計画検討会
平成26年3月	中瀬公園基本計画(素案)の策定	平成27年12月	パブリックコメントの実施
平成26年4月	意見交換会の開催	平成27年12月	市民説明会の開催(基本計画)
平成26年11月	第1回中瀬公園計画検討会	平成28年2月	第5回中瀬公園計画検討会
平成27年1月	第2回中瀬公園計画検討会	平成28年3月	中瀬公園基本計画策定
平成27年3月	意見交換会の開催	平成30年11月	石巻広域都市計画の決定
平成27年5月	第3回中瀬公園計画検討会	平成31年1月	都市計画事業認可
平成27年11月	第4回中瀬公園計画検討会	令和元年7月	市民説明会の開催(整備計画)

### ●連絡先

石巻市 建設部 都市計画課 公園緑地係 〒986-8501 石巻市穀町14番1号  
 TEL 0225-95-1111 (内線) 5514・5615 FAX 0225-90-8046  
 mail: [scplan@city.shinomaki.jp](mailto:scplan@city.shinomaki.jp)  
<http://www.city.shinomaki.jp/>

## (2) 避難計画

### ①基本的考え方

洪水・高潮・津波等による浸水の危険がある場合には、米園者を中瀬地区から避難させるとともに、利用制限等の措置を行う。

津波から避難する際は徒歩により避難することとし、万が一津波到達までに中瀬地区外に避難できない場合も考慮し、中瀬地区内においても一時避難が可能な施設を確保することとする。

なお、中瀬地区周辺には、近隣に一時避難が可能な場所が無いことから、周辺事業等と連携して避難ビル等の追加指定に努め、避難の際に目標地点となる場所を設けることとする。

また、案内板の設置等、避難誘導に必要な措置の実施や平常時からの意識啓発、避難訓練の実施等のソフト対策を行っていくこととする。

避難経路は、最も避難距離がある南端から、できるだけ直線的なルートを設定する。

具体的な避難計画は別途、中瀬公園避難マニュアル(案)を策定することとする。



図 避難計画図

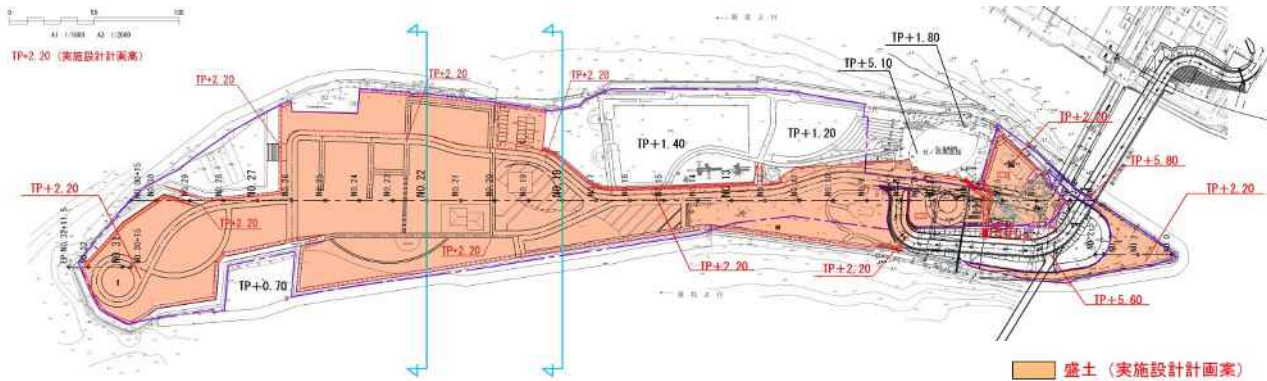
万が一、逃げ遅れ等により中瀬地区外に避難できない場合、一時避難場所への最大避難者数は321人と推計される。避難場所の必要面積を1㎡/人とする321㎡の面積が必要となる。中瀬地区内で一時避難場所としての利用が想定される建物は石ノ森萬両館であるが、避難者を収容可能と考えられる2階の床面積は約326㎡である。このことから、中瀬地区外に避難できない避難者を石ノ森萬両館に収容することは可能と想定される。新たな建築物を配置する際には、一時避難が可能となる場の確保について検討を行う。

参考 「市町村における津波避難計画策定指針」(H13 消防庁)



## (2)中瀬公園実施設計業務

この業務では、基本計画の修正を含む実施設計及び避難計画の策定、都市計画決定図書の作成、事業認可図書の作成、中瀬公園基本計画の修正を行っている。実施設計の中で、概算工事費の算出も行っており、総事業費は約 6.4 億円が見込まれている。



## 2) 対象地の状況

### (1)官民連携事業対象範囲

○対象範囲:都市計画公園 中瀬公園の一部(面積 1.2ha)(下図赤破線)

○現況

中瀬公園は旧北上川の中州を都市公園として都計決定(平成 30 年)され、以降公園としての整備が進められてきたが、東日本大震災の被害を受け、再整備が行われている。

令和5年2月現在、公園の北半分のみ開業済であり、官民連携事業の対象となっている南半分は整備中である。



### -----整備概要-----

- ・公園面積:4.6ha  
(うち官民連携事業検討範囲面積:1.2ha)
- ・完成予定:令和7年度
- ・進捗率:58%(令和4年3月時点)
- ・官民連携事業検討範囲は、  
計画高△0.2m程度で造成
- ・園路内に電線、給水管整備



### 【東日本大震災の被害】

- 最大浸水深 4.3m を記録した大津波により、地区内のほとんどの建築物が流失・全壊し、壊滅的な状態となった。
- 「石巻市震災復興基本計画」において、復興のシンボルとして、歴史を継承・発信していく観光拠点として、地区のほぼ全域の公園整備が決定した。



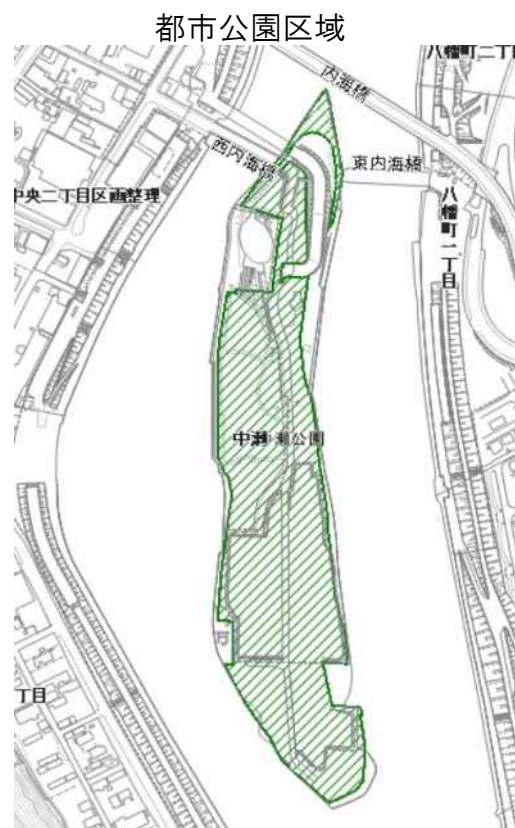


(2)対象地の状況

①法規制

○法規制(都市計画公園)

名称	中瀬公園
種別	地区公園
所在地	宮城県石巻市中瀬
都市計画決定面積	45,605 m <sup>2</sup>
都市計画決定年月日	平成30年11月1日



○その他 都市計画法上の規制等

- 二種住居地域(200/60) 近隣商業地域(200/80)
- 準防火地域、被災市街地復興推進地域
- 災害危険区域※

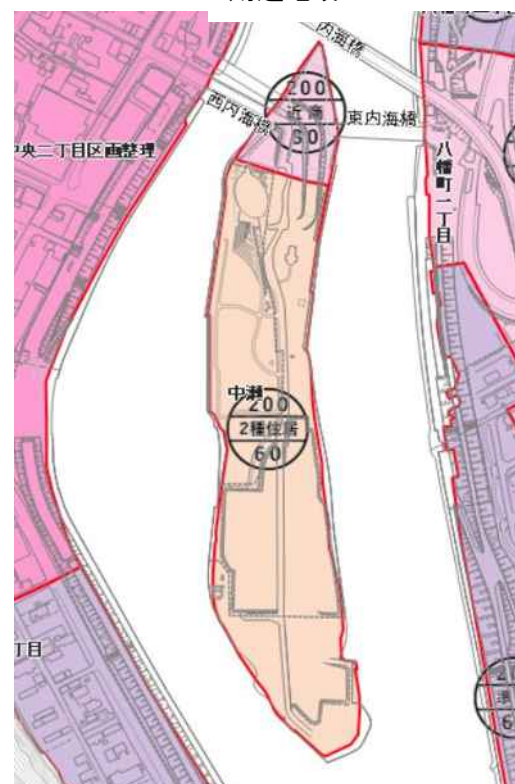
※災害危険区域の規制内容

建築基準法第39条に基づき、津波等の自然災害から市民の生命を守るために、居住の用に供する建築物の建築を制限する区域です。災害危険区域の指定日(平成24年12月1日)以後は、住宅等の新築や建替え、増築・改築等ができなくなります。

<建築制限の内容>

- ・住宅、アパート、ホテル、民宿、児童福祉施設、医療施設などの居住の用に供する建築物の建築ができません。
- ・居住の用に供さない建物(倉庫、作業小屋、事務所、店舗など)は、建築することができます。

用途地域



## ②園内既存施設等

現在の中瀬公園内および周辺に存在する施設は以下の通りである。

	位置		所有者	管理者	備考
	公園内外	提案対象区域			
旧ハリストス正教会教会堂	公園内	区域外	石巻市	市教育委員会	市指定文化財 津波被災後修復
作田島神社	公園内	区域外	作田島神社	作田島神社	津波被災後再建
遊具	公園内	区域外	石巻市	石巻市	
バスケット(3on3)コート	公園内	区域外	石巻市	石巻市	約 1,100 m <sup>2</sup>
公園内駐車場	公園内	区域外	石巻市	石巻市	障がい者用駐車場 7 台 一般車用の設置について検討中
中瀬公園八幡町駐車場	公園外	区域外	石巻市	石巻市	一般車 43 台、大型バス 3 台
人工芝広場	公園内	区域外	石巻市	石巻市	約 2,600 m <sup>2</sup>

### 施設写真

旧ハリストス正教会



遊具



作田島神社



人工芝広場





### ③交通アクセス・周辺環境

#### ○交通アクセス

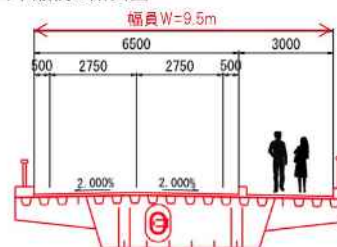
- ・JR 石巻駅から約 1km、徒歩約 13 分に位置する。
- ・園内には障がい者用等の駐車場のみ整備されている。
- ・中瀬公園の西側(右岸側)に立地する「いしのまき元気いちば」前にはバスが停車する。石巻駅からは最短乗車時間 7 分で到着する。
- ・河岸から、右岸側・左岸側とも橋梁によりアクセス可能である。  
(左岸側は歩行者専用橋として現在整備中)

#### 西中瀬橋(供用済)

延長	82m
幅員	9.5m
供用開始年	令和3年1月



西中瀬橋の断面図



(宮城県 HP)

#### 東中瀬橋(整備中)

延長	115m
幅員	4m (自転車・歩行者専用)
供用開始年	令和 6 年度(予定)



○周辺環境



出典：国土地理院地図

石ノ森萬画館

施設概要	仮面ライダーなどで知られるマンガ家石ノ森章太郎のマンガミュージアム。館内には貴重な原画や作品の世界を立体的に再現した展示やアトラクション、オリジナルアニメの上映など石ノ森ワールドを満喫できます。
営業時間	9:00～17:00（毎週火曜日休館）
開業年	平成13年(平成24年11月再オープン)
利用者数	約20万人(R1実績)
公園からの距離※	約230m



※中瀬公園中心地点からの距離

かわまち交流センター かわべい

施設概要	誰でも自由にくつろげるサロンスペースの他、有料のミーティングスペース、ホールやキッチンなどがあり、市民や観光局の皆さんが気軽に交流できる施設で、1階では、石巻の観光拠点として、観光ルートの紹介や地域の周遊を促す総合的な観光案内を行っています。 (一般社団法人石巻観光協会 管理・運営)
営業時間	AM9:00~PM9:00(受付時間:AM9:00~PM5:30)
開業年	平成30年9月
公園からの距離※	約450m

いしのまき元気いちば

施設概要	1階が物販コーナー、2階が元気食堂になっている民設置民営の観光交流施設。運営は、水産加工関連会社、地元料理店、石巻市等から構成される(株)元気いしのまきが運営。
営業時間	1階物販コーナー AM9:00~PM7:00 2階元気食堂 AM11:00~PM8:30
開業年	平成29年5月
利用者数	約120万人(R1実績)
公園からの距離※	約520m

石巻市かわまち立体駐車場

施設概要	いしのまき元気市場の西側にある2階建ての立体駐車場。
営業時間	24時間 AM8:00~PM6:00まで120分未満無料、以降30分150円 PM6:00~翌日AM8:00まで60分未満無料、以降30分150円 PM8:00~翌日AM8:00までの間上限1500円
開業年	令和元年
利用者数・収容台数	219台
公園からの距離※	約600m

※中瀬公園中心地点からの距離

### 3) その他

#### (1)利用者数の想定

過年度の検討に倣い、中瀬公園基本計画で算出している一般公園利用者数の算出方法を参照し、最新の中瀬公園の利用者数を想定する。なお、中瀬公園基本計画では、都市公園利用実態調査の数値を用いるにあたり、総合公園の利用者数を使用しているため、今回の推定でも同様に総合公園の利用者数を用いて算出する。その他、公園面積、休日の日数についても、中瀬公園基本計画と同様の数値を用いる。

【条件】R3 都市公園利用実態調査より

ha あたり利用者数： 90.6 人/ha(平日) 159.6 人/ha(休日)

	平日	休日	備考
①利用者数原単位(人/ha)	90.6	159.6	R3 都市公園利用実態調査より
②中瀬公園面積(ha)	5.0		中瀬公園基本計画資料編 P 資-27 より
③1日あたり利用者数(人)	453	798	①×②
④年間利用者数	250,215		休日×119 日+平日×246 日

以上より、年間の一般公園利用者数は、**25.02 万人**とする。

#### (2)管理費

中瀬公園の管理費は下表のとおりである。(R3 実績)

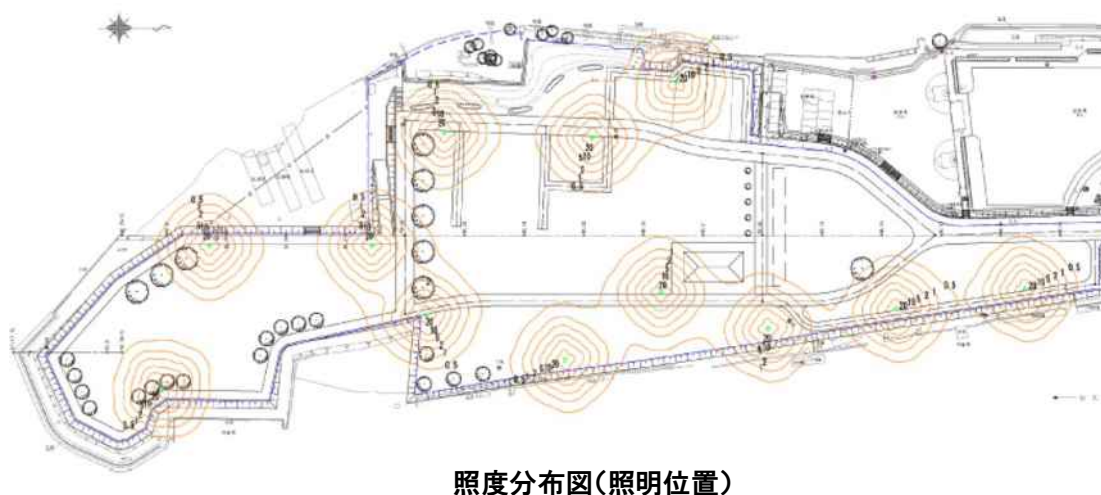
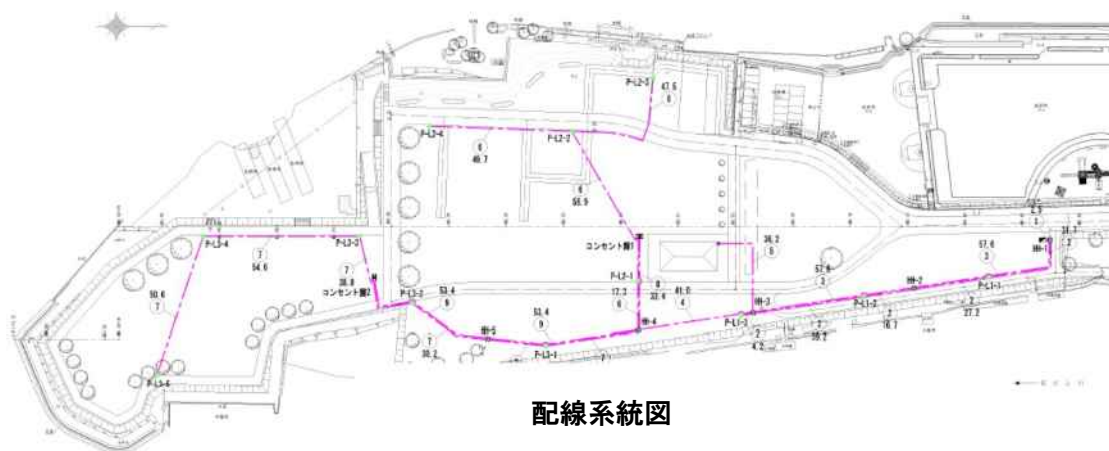
(単位：円)

項目	金額 (R3)	備考
管理委託料	2,692,660	
水道料	149,325	
電気料	149,325	
浄化槽清掃	240,000	
浄化槽保守点検	34,800	
修繕①	25,520	
修繕②	495,000	
合計	3,786,630	

(3)供給処理施設の想定

種類	内容
①給水	○中瀬公園南部の官民連携事業の導入に備え、飲食店の設置が可能な規模の設備の導入を想定。 (計画日最大給水量 62,000ℓ/d(最大日 480 人程度の客の利用が可能な規模。)) ○本管から各施設への分岐管は事業者による整備を想定。
②排水	○浄化槽設置による処理を予定
③電気設備	○広場内の電気配線は、景観に配慮し地中配線とする。(図面参照) ○イベント利用を考慮したコンセント盤を設置
④照明設備	○必要箇所に設置予定。(図面参照) ○日光山からの眺望や岸辺の安全対策を考慮し、護岸部に配置。

(実施設計より)





## 2. 施設機能の検討

### 1) 公園施設に係る参考事例の収集・整理

中瀬公園の特性を考慮し、施設機能の検討に際して、民間活力導入の事例および、公園・河川空間の活用事例を収集整理し、検討の参考とした。

#### (1)民間活力導入事例

以下を参考事例として収集整理した。

	当地区との類似性・参考となる点
a 鞍ヶ池公園	キャンプ場を中心とした施設展開。また隣接する動物園との連携による集客力の向上を図っており、中瀬公園における石ノ森章太郎萬画館等との関係と類似している。
b 長井海の手公園	既存公園に新たに機能を追加し、Park-PFI をはじめ、様々な事業スキームを構築。北側が整備済である中瀬公園との類似性がある。
c としまみどりの防災公園 (愛称:IKE・SUNPARK)	防災をテーマにした公園であるとともに、小型キャビンの設置による、収益施設整備のコスト縮減が参考になると考えられる。

a 鞍ヶ池公園

■概要

特徴	Park-PFI 制度の活用により整備事業者と指定管理者を募集した事業で、鞍ヶ池の景色を眺められるカフェや鞍ヶ池スマート IC 直結の駐車場及び鞍ヶ池 PA からアクセス可能なキャンプフィールドを整備
公園区分	風致公園（特殊公園）
所在地	愛知県豊田市矢並町法沢 714-5
面積	95.13ha
法規制	市街化調整区域
所有	愛知県豊田市
管理	指定管理者制度（動物園部分を除く） <ul style="list-style-type: none"> <li>指定管理者：鞍ヶ池公園ミライプロジェクト共同企業体 大和リース株式会社（代表企業） ホームックス株式会社（施設運営） 株式会社スノーピーク（キャンプフィールド運営） 株式会社スノーピーク地方創生コンサルティング（キャンプフィールド企画） 有限会社エルミオーレ（乗馬体験） 株式会社川合造園土木（植栽管理）</li> </ul>
整備手法	公募設置管理制度（Park-PFI 制度）
施設・設備	【既存施設】 鞍ヶ池、水辺テラス・水辺デッキ、プレイハウス、子どもプレイコーナー、植物園、桜園、芝生広場、観光牧場、動物ふれあい広場、動物園、若草山、四季の古里（さと）、英国庭園、PA 園地・PA 展望台 【リニューアルオープン】 キャンプフィールド（パークフィールドスノーピーク豊田鞍ヶ池） キャンプエリア、宿泊用トレーラーハウス、レストラン・ストア棟、ピクニックエリア カフェ（スターバックスコーヒー豊田鞍ヶ池公園店） フォレストパーク（エルミオーレ鞍ヶ池ホースパーク） サービスセンター URL: <a href="https://www.daiwalease.co.jp/open/kuragaike/">https://www.daiwalease.co.jp/open/kuragaike/</a>
事業時系列	2019年12月 整備事業者と指定管理者を募集 2021年4月1日 リニューアルオープン 2040年3月末 事業終了予定
事業効果等	<ul style="list-style-type: none"> <li>来園者数が130万人／年を超え、市民に親しまれている公園であるものの、さらなる公園ポテンシャルを引き出す再整備により魅力を向上。</li> <li>市民等公園ユーザーや市と民間事業者が連携し、未来の使い勝手に適応するコンテンツ提供により新しい魅力づくり（ミライ空間づくり）を実現。</li> <li>ハイウェイオアシス空間を活用し高品質・高機能でスマートなキャンプフィールドを整備。</li> <li>隣接する動物園など既存施設との連携による win-win の関係性構築。</li> <li>公募設置管理制度（Park-PFI 制度）として実施することにより、公募対象公園施設を独立採算で整備・管理運営し、その収益を特定公園施設の整備・管理運営に充当することで、公共コストを縮減。</li> </ul>





■施設配置図



出典：広報とよた 2020年10月号 特集 鞍ヶ池公園が、生まれ変わる！



鞍ヶ池公園 施設名称			
1 鞍ヶ池	10 若草山	17 ピクニックエリア	26 英国庭園
2 ポート乗り場	11 虹のかけ橋	18 トヨタ鞍ヶ池記念館	27 四季の古里
3 水辺テラス	12 美しい塔	19 桜園	28 FA園地・PA展望台
4 STARBUCKS COFFEE	13 ショップ   PARKFIELD	20 鞍ヶ池公園動物園事務所	29 鞍ヶ池公園サービスセンター
5 芝生広場	14 レストラン   Snow Peak EAT	21 動物愛護センター	30 山並遊歩道
6 プレイハウス / ノビモプレイコーナー	15 住箱エリア A・B	22 動物園	31 田園遊歩道
7 ちびっこ広場	16 キャンプデッキエリア	23 名鉄電車	
8 植物園		24 観光牧場	
9 エルミオーレ鞍ヶ池ホースパーク		25 動物ふれあい広場	

トイレ	休憩所	駐車場 (普通車)	身障者用駐車場	大型駐車場 (平日のみ)	インフォメーション	店舗	停留所 (西尾山ルート)	名札
交流エリア	フォレストパーク	パークフィールド	動物園	四季の古里				

■施設イメージ図

出典：鞍ヶ池公園公式 HP



カフェ（スターバックスコーヒー豊田鞍ヶ池公園店）



ショップ（パークフィールドスノーピーク豊田鞍ヶ池店）



自然の中にある快適な宿泊施設（住箱 外観と内装）



オープンスペースの利活用ーオフィスとしての利用・気軽に体験できるキャンプ（キャンピングオフィス）



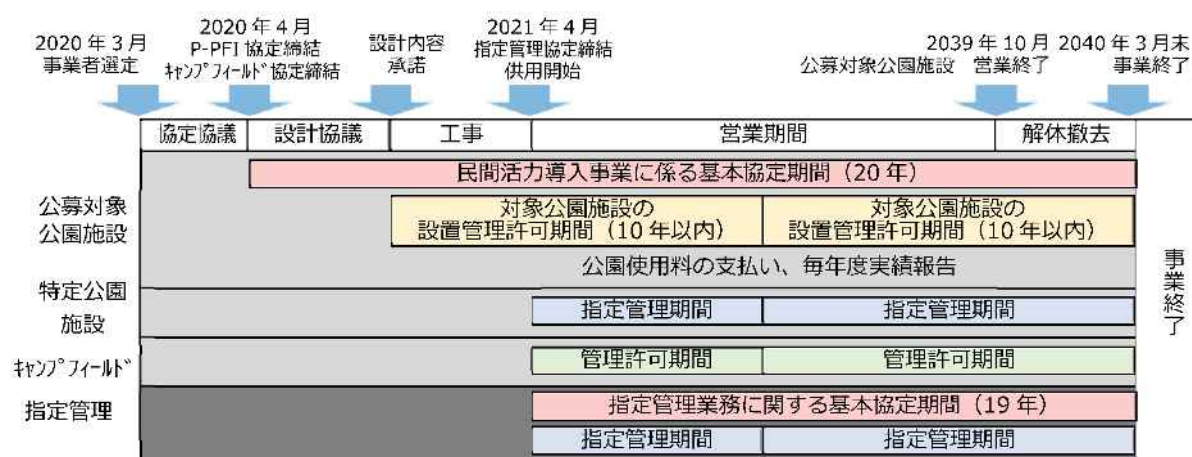
地元乗馬クラブがつくる人と馬のふれあいの場  
（エルミオーレ鞍ヶ池ホースパーク）

出典：鞍ヶ池公園公式 HP

出典：パークフィールドスノーピーク豊田鞍ヶ池店 HP



## ■事業期間



項目	時期
公募設置等指針の公表・配布	2019年(令和元年)12月20日(金)
公募説明会参加申込期限	2019年(令和元年)12月26日(木)まで
説明会の開催	2019年(令和2年)1月8日(水)
応募登録	2019年(令和元年)12月26日(木)から 2020年(令和2年)1月24日(金)まで
質問の受付	2019年(令和元年)12月26日(木)から 2020年(令和2年)1月10日(金)まで
質問への回答	2020年(令和2年)1月23日(木)まで
再質問の受付	2020年(令和2年)1月27日(月)から 2020年(令和2年)1月31日(金)まで
再質問への回答	2020年(令和2年)2月7日(金)まで
公募設置等計画の受付期間	2020年(令和2年)2月20日(木)から2月28日(金)まで
プレゼンテーション	2020年(令和2年)3月20日(金)
公募設置等計画の審査・評価	2020年(令和2年)3月20日(金)
設置等予定者の決定、公募設置等計画の認定	2020年(令和2年)3月下旬
民間活力導入事業に係る基本協定の締結	2020年(令和2年)4月
設計等に係る協議	2020年(令和2年)4月から5月まで
指定管理者の指定の議決	2020年(令和2年)6月
特定公園施設譲渡契約の締結、キャンプフィールド®売買契約の締結、公園施設設置申請・許可	2020年(令和2年)6月
事業着手	2020年(令和2年)6月から
指定管理業務に係る基本協定の締結	2021年(令和3年)4月1日(木)
オープニング	2021年(令和3年)4月1日(木)
事業終了	2040年(令和22年)3月末まで

出典：鞍ヶ池公園民間活力導入事業公募設置等指針及び鞍ヶ池公園指定管理者募集要項

※参加表明4者、提案書提出1者

## ■出典

---

鞍ヶ池公園公式 HP

<https://kuragaikepark.com/news>

パークフィールドスノーピーク豊田鞍ヶ池店 HP

[http://sbs.snowpeak.co.jp/toyota\\_kuragaike/post.html](http://sbs.snowpeak.co.jp/toyota_kuragaike/post.html)

広報とよた 2020 年 10 月号 特集 鞍ヶ池公園が、生まれ変わる！

<https://www.city.toyota.aichi.jp/shisei/koho/kohotoyota/1031721/1039960.html>

鞍ヶ池公園民間活力導入事業公募設置等指針及び鞍ヶ池公園指定管理者募集要項

[https://www.city.toyota.aichi.jp/\\_res/projects/default\\_project/\\_page\\_/001/035/503/r020121/01\\_01.pdf](https://www.city.toyota.aichi.jp/_res/projects/default_project/_page_/001/035/503/r020121/01_01.pdf)

Walker 鞍ヶ池公園

<https://www.walkerplus.com/spot/ar0623s45854/>

Snow peak 公式 HP

<https://www.snowpeak.co.jp/>

b 長井海の手公園

■概要

<p>特徴</p>	<p>本公園は都市公園の整備・運営に全国で初めてPFI方式を導入し、平成17年4月に開園。 平成27年3月のPFI事業期間（平成17年～26年）終了に合わせ、本公園のあり方の見直しを行い、平成27年4月から指定管理者制度を導入（平成27年～令和4年）。 PFI事業期間及び指定管理期間と複数の手法で民間活力を導入してきた都市公園。 横須賀市西海岸（長井地区）の交流拠点機能の創出・拡充を目的とした、長井海の手公園「ソレイユの丘」の機能強化のため、長井海の手公園の未供用部6.6ha（東側平坦地3.3ha、南側崖地3.3ha）を活用し、「Park-PFI（公募設置管理制度）＋指定管理者制度」を組み合わせた事業として、令和2年8月5日より事業者の公募を開始。長井海の手公園等交流拠点機能拡充事業整備運営事業者選考委員会により、事業者を選定。 荒崎公園とも連携した、地域の拠点、さらには観光交流拠点としてのポテンシャルを最大限に発揮させるべく整備を進め、令和5年4月のリニューアルオープンを目指している。</p>
<p>公園区分</p>	<p>総合公園</p>
<p>所在地</p>	<p>神奈川県横須賀市長井4丁目地内</p>
<p>面積</p>	<p>24.6ha</p>
<p>法規制</p>	<p>市街化調整区域</p>
<p>所有</p>	<p>横須賀市</p>
<p>管理</p>	<p>【指定管理者】2015年4月1日～2023年3月31日 グループ名：長井海の手公園パートナーズ 代表企業：西武造園株式会社 構成企業：長井水産株式会社、株式会社不二環境サービス、KNT-CTホールディングス株式会社 【公募対象エリア】 グループ名：エリアマネジメント横須賀共同事業体グループ 代表企業：株式会社日比谷花壇 構成企業：株式会社ランドスケープデザイン、株式会社イー・ディー・アンドシー、有限会社三浦建築測量、株式会社丸孝産業、株式会社スワン商会、株式会社日比谷アメニス、京急サービス株式会社、京浜急行電鉄株式会社</p>
<p>整備手法</p>	<p>当初PFI事業、その後、指定管理者制度を導入。 2020年Park-PFI（公募設置管理制度）</p>
<p>施設・設備</p>	<p>【既存区域】 ■管理施設 エントランス棟（事務所・売店）、防災倉庫、トイレ棟、農機具倉庫等 ■遊戯施設 大型遊具、芝そりゲレンデ、じゃぶじゃぶ池、ゴーカート、観覧車、メリーゴーランド等 ■体験型施設</p>

	<p>キャンプ場（バンガロー、オートキャンプ等）、BBQ、パン作り体験、ピジターセンター（温浴施設）、ふれあい動物村、ボート池、加工体験試食棟（レストラン）等</p> <p>【公募対象公園施設（管理）】</p> <p>■必須提案施設 加工体験試食棟（レストラン）、ふれあい動物村（動物舎・便所（旧牧舎）、倉庫（旧小動物舎）、堆肥舎、堆肥置場など必要な施設も含む）、農業体験施設（農地、管理棟、農機具倉庫など必要な施設も含む）、キャンプ場</p> <p>■改修・移設及び機能を引き継いだ代替施設への変更・整備可 ボート池栈橋・ボート小屋、エントランス棟一部（売店棟等）、加工房・売店棟、体験教室棟、温浴施設棟、キャンプ管理棟、キャンプ棟、バンガロー、遊具管理棟、ファーストフード棟、芝そりゲレンデ、ゴーカートコース、おもしろ自転車コース、農機具倉庫1、農機具倉庫2、育苗棟、生産体験棟等</p> <p>■任意提案施設 その他の施設</p>
<p>事業時系列</p>	<p>2020年8月 事業者公募開始 2021年度 計画の認定、実施協定の締結等、設計、整備 2022年度 整備、指定管理者の指定及び協定締結、特定公園施設の譲渡 2023年4月1日 リニューアルオープン 2042年3月31日 管理運営期間の終了予定</p>
<p>事業効果等</p>	<p>（期待されること）</p> <ul style="list-style-type: none"> <li>・今後も交流の場として更なる魅力向上を図るため、収益性確保と併せた集客機能の向上。</li> <li>・長井海の手公園のPFI事業期間終了後、長井海の手公園と荒崎公園を指定管理者制度で運営し、エコツアーをはじめとするみどりに親しめる管理運営を推進している中で、これら2つの公園の連携強化による広域的な観光拠点としての機能拡充。</li> <li>・公募設置管理制度（Park-PFI制度）として実施することにより、公募対象公園施設を独立採算で整備・管理運営し、その収益を特定公園施設の整備・管理運営に充当することで、公共コストを縮減。</li> </ul>

## ■事業目的

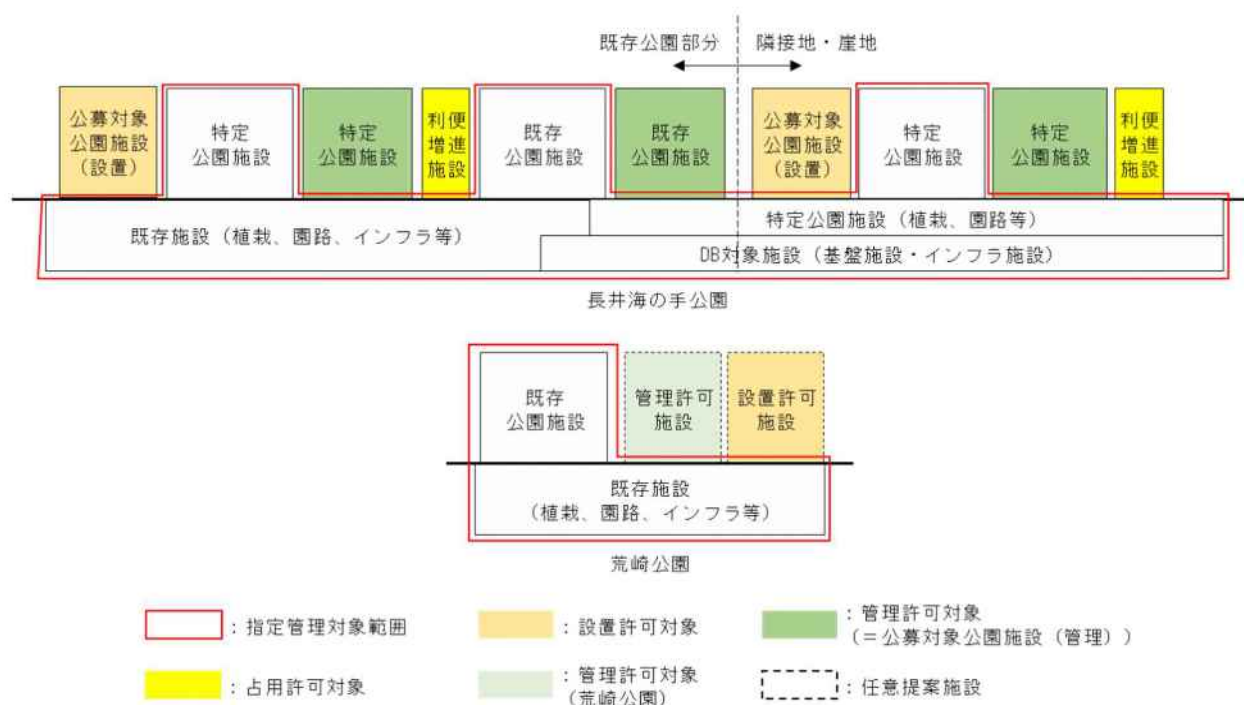
公園開園20年の節目を前に、地域の魅力を活かしたポテンシャルの最大化やブランド力向上に資する機能の充実及び「観光立市よこすか」の実現に向け、広域的な観光交流拠点機能の充実を図り、よこすか西海岸や三浦半島全域に波及するにぎわいを創出することを目的とする。

## ■事業内容

長井海の手公園においては、平成29年の都市公園法の改正により創設されたPark-PFIを導入して事業を実施する。隣接地、崖地及び既存公園施設の一部について園路、広場や駐車場等の公園施設の整備及び改修を行い、新たに公園内に飲食・売店等の収益施設を整備・運営する。また、公募対象公園施設（管理）の維持管理・運営及び利便増進施設の整備・運営を行う。

なお、基盤施設及びインフラ施設については、DB方式により整備を行う。整備後は、事業内容イメージに示す設置許可、管理許可及び占用許可を要する施設を除き、長井海の手公園及び荒崎公園に指定管理者制度を導入し、公園の維持管理・運営を行う。事業実施に当たりPark-PFIを導入すること、公募対象公園施設の収益還元等により、特定公園施設整備に係る市負担額が低減されることを目指す。また、運営段階においても公募対象公園施設（設置）及び公募対象公園施設（管理）等からの収益還元により本市の負担額低減を期待する。

## ■事業内容イメージ



出典：長井海の手公園等交流拠点機能拡充事業公募設置等指針







■施設イメージ図



ソレイユの丘



観覧車



海岸へ繋がる散策路



花壇(入口)



ホテル館



圧倒的な花修景



グランピング



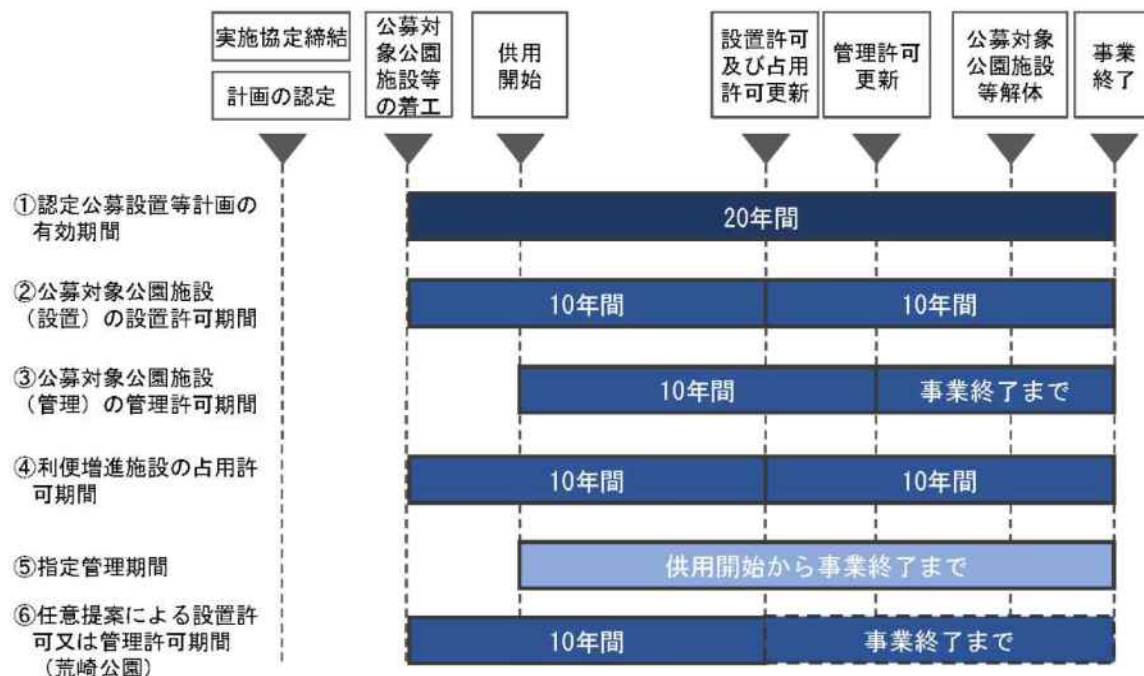
展望デッキ

出典：長井海の手公園・ソレイユの丘HP  
横須賀観光情報こはヨコスカ  
長井海の手公園等交流拠点機能拡充事業記者配付資料

■事業期間

項目	時期
公募設置等指針等の公表	2020年8月5日
公募設置等計画等の提出	2020年12月17日
設置等予定者の選定及び公表	2021年3月2日
基本協定の締結	2021年3月3日
実施協定の締結 DB対象施設設計建設請負契約の締結 公募設置等計画の認定 特定公園施設、DB対象施設の設計・建設 公募対象公園施設等の設計	2021年5月以降
特定公園施設の完成※	2022年2月4日
特定公園施設の譲渡契約締結・引渡し※	2022年3月
公募対象公園施設等の工事着工	2022年4月（予定）
指定管理者の指定の議決 指定管理者に係る基本協定の締結	2022年12月（予定）
特定公園施設の完成※	2023年2月3日
特定公園施設の譲渡契約締結・引渡し※	2023年3月
供用開始 指定管理期間の開始	2023年4月1日
事業終了	2042年3月31日

※特定公園施設の完成、特定公園施設の譲渡契約締結・引渡しは一回にまとめることもできる。



出典：長井海の手公園等交流拠点機能拡充事業公募設置等指針

## ■出典

---

横須賀市公式 HP

<https://www.city.yokosuka.kanagawa.jp>

横須賀公式 HP 長井海の手公園等交流拠点機能拡充事業

<https://www.city.yokosuka.kanagawa.jp/4140/nagaizigyoku.html>

横須賀公式 HP 長井海の手公園等交流拠点機能拡充事業の公募について

[https://www.city.yokosuka.kanagawa.jp/4140/nagaippfi\\_koubo.html#kyousou](https://www.city.yokosuka.kanagawa.jp/4140/nagaippfi_koubo.html#kyousou)

横須賀公式 HP 横須賀市公園一覧

<https://www.city.yokosuka.kanagawa.jp/4130/290106.html>

横須賀公式 HP 長井海の手公園、荒崎公園の管理状況

<https://www.city.yokosuka.kanagawa.jp/4130/shiteikanri/89.html>

長井海の手公園・ソレイユの丘 HP

<https://www.seibu-la.co.jp/soleil/>

横須賀観光情報ここはヨコスカ

<https://www.cocoyoko.net/spot/soleil.html>

新・公民連携最前線 PPP まちづくり 第4回 PFI と異なる事業者が指定管理者に——横須賀市・長井海の手公園

<https://project.nikkeibp.co.jp/atclppp/091800001/092300006/?ST=ppp-print>

西武造園 横須賀市長井海の手公園 ソレイユの丘

<https://www.seibu-la.co.jp/works/soleil.html>

c としまみどりの防災公園(愛称:IKE・SUNPARK)

■概要【としまみどりの防災公園(愛称:IKE・SUNPARK)】

特徴	小型キャビン型の店舗で様々な飲食物を提供。ファーマーズマーケットでは、新鮮な野菜や果物などを販売するマルシェを開催
公園区分	近隣公園
所在地	東京都豊島区東池袋 4 丁目-42
面積	1.7ha
法規制	第一種住居地域
所有	東京都豊島区
管理	(指定管理) ・指定管理者：日比谷アメニス・NTT 都市開発ビルサービス共同事業体
整備手法	公募設置管理制度 (Park-PFI 制度) 防災公園街区整備事業
施設・設備	【既存施設】 原っぱ広場、カフェ、ファーマーズマーケット、コト・ポート
事業時系列	2019年5月 工事着工 2020年7月 部分開園 9月 キッズパークオープン 12月 全面オープン
事業効果等	<ul style="list-style-type: none"> <li>・防災公園としての機能を有し、日常時は憩い、スポーツ、賑わいの創出等に、非常時は避難場所やヘリポート、災害用物資の集積所として活用され、地域の防災性を向上。</li> <li>・園内で起きるコト、集まるヒトによって生み出される文化が街へ広がっていくことで、東池袋が住んで楽しい・訪れて楽しい都市へと成長していくきっかけとなる場所(公園が都市を変える)。</li> <li>・ファーマーズマーケットやカフェのほか、自給をめざすコミュニティガーデンを有し地域コミュニティの核として根付く。</li> <li>・公募設置管理制度 (Park-PFI 制度) として実施することにより、公募対象公園施設を独立採算で整備・管理運営し、その収益を特定公園施設の整備・管理運営に充当することで、公共コストを縮減。</li> </ul>



## ■事業背景

豊島区は、2014年5月、日本創成会議から23区で唯一、消滅可能性都市の指摘を受けた。この指摘の背景にある人口減少問題を日本全体の問題と捉え、「女性にやさしいまちづくり」、「高齢化への対応」、「地方との共生」、「日本の推進力」の4本の柱を立て、迅速にその方策を講じた。その検討の中から、「日本の推進力」の一翼を担うまち「国際アート・カルチャー都市構想」が誕生した。この構想を実現するために池袋駅周辺の4つの公園の整備が進められた。

## ■事業目的

この構想のコンセプトでもある「まち全体が舞台の誰もが主役になれる劇場都市」の実現を目指し、「アートカルチャー・ハブ（活動拠点）」に位置付けられている周辺の文化施設や公共空間と連携しながら回遊性の強化を目的としている。

## ■4つの公園整備事業のうちの一つ

「国際アート・カルチャー都市構想」を実現するために池袋駅周辺の4つの公園の整備が進められ、としまみどりの防災公園（愛称：IKE・SUNPARK）はその内のひとつである。

区内最大の広さを持ち、園内には小型キャビン型の店舗で様々な飲食物を提供し、ファーマーズマーケットでは新鮮な野菜や果物などを販売するマルシェが開催されている。としまみどりの防災公園は単なる広場としての公園ではなく、多彩な魅力が溢れるこの地域で、3つのテーマに関する活動を行い、一緒により良い暮らしを育む新しいカタチの公園になることを目指している。



出典：IKE・SUNPARK HP

## ■事業イメージ図



出典：国際アート・カルチャー都市  
実現戦略推進事業（2020年4月）

■施設配置図・施設イメージ図



施設配置図（としまみどりの防災公園）



園内の様子（としまみどりの防災公園）



遊具周辺の様子（としまみどりの防災公園）



コト・ポート周辺の様子（としまみどりの防災公園）



カフェ EAT GOOD PLACE  
（としまみどりの防災公園）



ライトアップの様子（としまみどりの防災公園）

出典：IKE・SUNPARK HP

出典：IKE=CIRCLE HP

出典：UR 都市機構

## ■出典

---

豊島区 HP

<https://www.city.toshima.lg.jp/340/shisetsu/koen/2009031543.html>

IKE・SUNPARK HP

<https://ikesunpark.jp/#bousai-1>

IKE-CIRCLE HP

<https://www.city.toshima.lg.jp/ike-circle/tourism/spot/ikesunpark.html>

UR 都市機構

<https://www.ur-net.go.jp/aboutus/publication/web-urpress63/special1.html>

## (2)公園・河川空間の活用事例

・基本計画においては、公園利用のイメージが未確定のことから、以下のような活用イメージを想定し、その参考となる事例や周辺の関連企業を、官民連携の有無を問わず抽出整理した。

- a 海直近の河口を活かしたマリンレジャー拠点
- b 環境学習や社会福祉などと連携した農園・環境空間
- c 眺めても楽しい、水辺のスポーツ拠点空間
- d ものづくりの歴史を活かしたクラフト拠点
- e その他（カフェ・イベント等）



## 海直近の河口を活かしたマリトレジャー拠点

河川に囲まれた中州、港としての歴史性を伝えるマリトレジャーの拠点として活用。



マリトレジャー

### SUP、ウォーキングの拠点 (川の駅はちけんや (大阪市))

水上や公園、屋内での軽スポーツ・レジャーの拠点。

SUP(スタンドアップパドルボード)の拠点になっており、スポーツ指導・道具レンタルなどの他、カフェ等も併設。スポーツをする人の姿を眺めて楽しむこともできる。



まちなかSUP



ノルディックウォーキング/リバーサイドヨガ



施設案内マップの活用 - 詳細案内を収めた施設案内冊子

<p>施設案内冊子</p> <p>施設案内冊子</p> <p>施設案内冊子</p>	<p>施設案内冊子</p> <p>施設案内冊子</p> <p>施設案内冊子</p>
---	---

HPより

\*天満橋・八軒斎浜にある水辺の情報発信施設です。施設の中には、カフェやレストランのほか、SUP(スタンドアップパドルボード)、ノルディック・ウォーキング、ヨガの水辺アクティビティが体験できるスポット、また水陸両用バスののりばもあります。また、施設から徒歩約2分の所には船着場があり、水の都・大阪を巡るクルーズ船が発着しています。水都大阪を体験したい方は、まず川の駅はちけんやにお越しください

## 都市型フィッシングの拠点

オフシーズンプールや池・堀など既存の水辺を活用した都市型のフィッシング拠点。  
カフェやバーベキュー・キャンプ場との併設型も普及。釣り具チェーンなども経営参画。

### フィッシュオン王禅寺(川崎市)

池を活用して釣り堀に転換  
大手釣り具チェーンの運営  
キャンプ場も併設し、家族で  
楽しめる



### KAIKENの釣り堀(神戸)

マリンピア内に開設  
体験型教育施設。  
市場に出回らない未利用魚を  
用意。水中ドローンも配置  
し、水槽内を観察できる。



## 関連地元企業【宮城ヤンマー】

- ◆石巻市に本社を置く、ヤンマーのグループ企業。  
(※親会社のヤンマーは、公園の「官民連携事業」にも参加(他市))
- ◆主要事業は漁業を支えるマリン事業とプラント事業。



### マリン事業のSDGs

海産物の消費・供給マシンの販売や船舶の修理・メンテナンス業務を通じて、持続可能な社会の実現に貢献しています。

マリン事業のSDGsは、持続可能な社会の実現に貢献しています。新しい技術やサービスの開発を通じて、持続可能な社会の実現に貢献しています。



### プラント事業のSDGs

漁業・水産物加工施設のコア・ソリューションとして、持続可能な社会の実現に貢献しています。

プラント事業のSDGsは、持続可能な社会の実現に貢献しています。新しい技術やサービスの開発を通じて、持続可能な社会の実現に貢献しています。



## 環境学習や社会福祉などと連携した農園空間・環境空間

区画貸し農園や収穫した農産物加工・販売。  
 周辺の小中学校と連携した環境学習の場として活用。  
 「農福連携」もキーワード（農業 × 福祉）、花・6次産業による観光とのリンク



アグリ拠点

### 都市農業の拠点（足立区都市農業公園）

6.7haの敷地内で、自然と遊び、自然と学ぶ、自然とともに生きるをテーマに、  
 無農薬無化学肥料栽培を行い、自然教育普及・プログラム実施、収穫物の園内マルシェ販売を実施。  
 桜、チューリップなど季節には花が楽しめ、自然解説員がビジターセンター等に配置。





## 【花のある水辺空間】

いずれも観光名所。映画の撮影等にも利用。

- 愛媛県大洲市 - 肱川河川敷ヒマワリ畑
- 千葉県流山市 - 運河水辺公園の桜
- 大阪府大阪市 - 中之島公園のバラ園



地元農業高校の協力のもと、夏はひまわり、秋はコスモス、春は菜の花を栽培。ひまわりは絞ったヒマワリ油からバイオディーゼル燃料を精製し、環境学習に利用。

## 【環境学習に活用：人工干潟】

HPより

貝類、甲殻類や多様な生き物が生息できる連続的な環境の保全、再生を目指す。ミミズハゼなど東京都の絶滅危惧種などが存在することがわかっており、貴重なこの水辺でかつての豊かな江戸前の海の再生に向けモデルケースとなるような環境づくりを行う。



港区 ウォーターズ竹芝

## ハーブ×レストラン (Healthian-wood (Tateyama Beauty&Wellness Village))

ハーブを主体とした畑の中に、レストランや抽油施設を配置。畑の風景を眺めながらリラックスした時間を過ごす場所。



設計：隈研吾

農園でハーブを栽培。ハーブを料理や精油に加工。

HPより

ヘルジアンウッドは、医学の原点とも言われるハーブの力を、香りや食やトリートメントなど様々な形で体感できる施設です。発案したのは、前田薬品工業の代表取締役社長・前田大介さん。予防医学の面からアロマに着目し、アロマオイルを抽出する工房や原料のハーブ畑を作るところからはじまり、リラックスできるサービスや空間を提供できる場へと構想が広がっていったそうです。

## 関連する地元企業 【一社 イシノマキ ファーム】

- ◆ソーシャル・ファーム(Social Firm)の概念に基づき、多様な人々が対等な関係で、同一の労働条件のもと仕事をする場が「イシノマキ・ファーム」。
- ◆2016年設立、社員数10名。農業を軸に様々な社会課題、地域課題への提案・実践を行っている。
- ◆事業内容は、「農業を通じた共生社会と雇用の創出」、「6次化による商品開発(クラフトビール製造販売)」、「ファームステイによる就農者の学びの場の提供」、「地域コミュニティにおけるコレクティブインパクト型事業の開発」など。



## 眺めても楽しい、水辺のスポーツ拠点空間

現在も3on3などに利用。特に都市型スポーツはオリンピック以降、一般に普及。対岸から目立つ場所でもあり、人の動きがみえるスポーツは景観的にも優れ、にぎわい醸成には適切。





## 【都市型スポーツパーク】(境町アーバンスポーツパーク)

日本初となる世界大会レベルの常設アーバンスポーツ会場。  
BMX、インラインスケート、スケートボード等に利用可能。  
世界チャンプのインラインスケーターを地域おこし協力隊として採用。  
子ども達への本格的な指導を実現。



**体感最高のスケート体験を実現！スケートハウス**

### クラブハウスについて

- (国)アーチェリー大会など、多くの大会会場となるスケート会場。アーチェリー競技場・射撃場・バレーボールコートなど、多目的に活用可能。
- 環境にやさしい建築材を使用し、自然の光を取り入れることで、快適な空間を実現。
- 屋根の下には、多目的な活用が可能な、再び活用可能な空間。

●開業日：2023年10月1日(土) 10:00～18:00

●住所：〒980-0801 宮城県仙台市青葉区境町1-1-1

●施設概要

- 敷地面積：約1,000㎡
- 建物面積：約500㎡
- 駐車スペース：約100台
- 設備：エレベーター、トイレ、シャワー、更衣室、自転車置き場、スケートボード、BMX、インラインスケート、スケートボード、スケートボード、スケートボード

### ＜特徴として＞

- 世界大会レベルの常設アーバンスポーツ会場を整備
- 世界チャンプのインラインスケーターを地域おこし協力隊として採用
- 子ども達への本格的な指導を実現

●住所：〒980-0801 宮城県仙台市青葉区境町1-1-1

●施設概要

- 敷地面積：約1,000㎡
- 建物面積：約500㎡
- 駐車スペース：約100台
- 設備：エレベーター、トイレ、シャワー、更衣室、自転車置き場、スケートボード、BMX、インラインスケート、スケートボード、スケートボード

## 【サイクリング拠点】(今治駅前サイクリングターミナル)

サイクリストの聖地「瀬戸内しまなみ海道」及びナショナルサイクルート「しまなみ海道サイクリングロード」の今治市内のゲートウェイとして誕生したサイクリングターミナル。  
今治駅前の施設として、観光客、レンタサイクル利用者、サイクリスト等で賑わっています。

### 主な設備

レンタサイクル、自転車組み立てスペース、自転車洗車スペース、更衣室(シャワー含む)、トイレ



石巻のサイクリングコース  
石巻を起点に、牡鹿半島等を巡るコースなどが充実。  
○ツールド東北  
石巻市セイホクパークがスタート  
○おいしい石巻  
かわまち交流センターがスタート



### 関連する地元企業 【シナネンサイクル株式会社】

- ◆ 仙台市にルーツを持つ自転車販売会社。全国初の郊外型自転車大型店「ダイシャリン」を仙台市に出店。(旧青葉自転車販売)
- ◆ 2012年からツールド東北にテクニカルサポーターとして参加
- ◆ 2013年、エネルギー商社シナネンHDのグループ会社として運営開始。シナネングループ内には、シェアサイクルを運営するシナネンモビリティや太陽光をはじめエネルギー事業を行うミライフなども存在。



自転車店

シェアサイクル



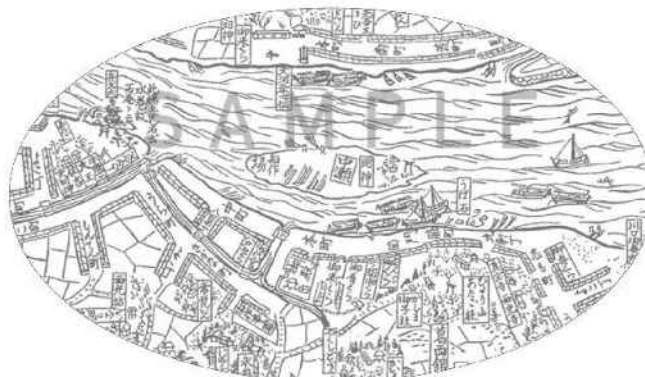
ダイシャリンの店舗は、仙台市を中心に、東北各地に展開中。仙台市では、仙台市自転車協会の協力を得て、仙台市自転車協会の認定店として営業中。

シェアサイクルは、仙台市を中心に、東北各地に展開中。仙台市では、仙台市自転車協会の協力を得て、仙台市自転車協会の認定店として営業中。



## ものづくりの歴史を活かしたクラフト拠点

造船・製紙などの歴史を活かしたものづくりの体験施設  
水辺を活用して、手づくりボートの作成など、体験学習の場。



## 【ものづくり拠点】(ものづくりカフェ)

ものづくりの機材・材料・ノウハウを提供。趣味や子どもの教育・体験学習。

### 【ポピナーージュ】



アークコミュニケーションズHPより  
「手作りでもの持ち物を作りたい」「使い方を教えてほしい」など、ミシンに触れたいというニーズが増加。ポピナーージュのクリエイトルームでは気軽にミシンが使えます。また、各種ワークショップやミシン教室(初心者/中級者以上/上級者向け)もあり、手作りの楽しさも教えてくれます。ポピナーージュは蛇の目ミシン工業(株)が運営するショップです

### 【HappyPrinters】



アークコミュニケーションズHPより  
プロ向けのデジタルオンデマンドプリンターなどを個人に解放する新しいカタチの工場型SHOP HappyPrinters。UVプリンター、Latexプリンター、レーザーカッターなどが使えます。また夏休みの工作宿題にもピッタリ。様々なものづくりワークショップも。

## 船づくり体験【葦船学校】

- ・一社・日本葦船協会の指導により、行事などに合わせて、葦船を制作・乗船するイベントを実施。
- ・1-2日で制作～乗船まで可能。葦は刈り取り若しくは購入。
- ・石巻でも、いしのまきNPOセンターとともに小学生を中心に制作・北上川で乗船イベントを実施。



## マンガ家体験

- ・小学生や外国人旅行者などを対象に、漫画講座を開催
- ・マンガ家のテクニック(ペン入れ、トーン貼りなど)の実演や講習を実施







## その他 カフェ・イベントなど



その他

## カフェ空間

日常的にはカフェでくつろげる空間。週末にはデイキャンプやイベントを実施。  
他の施設との連携(キャンプ×カフェ、畑×カフェ、釣り×カフェ・・・)

### 関連する地元企業【ヤマト屋書店】

- ◆石巻市に本社を置く書店。
- ◆店舗併設のカフェや雑貨を展開。その他、イベントも自主企画。
- ◆石巻版ツタヤと言った印象。



14/04/2017

あなたのライフスタイル

12/26

### EVENT / NEWS

6/26 - 7/1



その他

## アウトドアシアター

- ・屋外広場などで大画面スクリーンに上映。
- ・完全屋外のスタイルやドライブインシアター形式が存在。
- ・席なしの入場無料で集客イベントとして開催されることも多い。

※中瀬公園でも、野外映画上映会「夜空の岡田座」として定期的開催（岡田座は震災前に国道398号沿いにあった幕末からの歴史のある映画館（芝居小屋））

- ・公園等にドライブインシアターを常設する取組みも開始されている。



旧岡田座  
(被災前)



万博記念公園の常設ドライブインシアター

その他

## エア遊具など、季節に応じたアクティビティ空間

常設ではなく、夏のプール、春や秋の運動系など、季節に応じたアクティビティを提供。

【一社 日本エア遊具安全普及協会】

- ◆全国的に常設遊具が減少する中、エア遊具など、イベント的な遊具での集客が増えている。



アクティビティイベント

休園前かイベントの最旺季に開催いたしました。季節を問わず、園内でも開催が可能です！  
イベントとして子どもたちの笑顔が広がる常設のご提案です！

<p>◆ ティノ・ウォーターフロント 夏の人気イベントの決定版！ 水鉄砲を撃つ楽しみと、水遊びの楽しさを同時に味わえます。</p>	<p>◆ ちやぶちやぶひらば1 ももがゆい、クイズも！</p>	<p>◆ ちやぶちやぶひらば2 クイズも！</p>
<p>◆ アスレチックアドベンチャー アスレチックの楽しさを体験！</p>	<p>◆ トランポリンスタジアム 大勢が楽しめるトランポリン</p>	<p>◆ アテて爽快！スカーリング 水たまりのカーリングイベント</p>



その他

## 参考 教会建築の再利用

欧州では、教会建物が売却される事例も多く、建物を活かして再利用されるケースもある。歴史的なデザイン性を活かし、ブティック等として利用されている。

オランダ・アーネムの教会は、洋品ブランドの直営販売店として活用

### HUMANOID SHOP ARNHEM



その他

## 参考 「パリ・プラーージュ」 セーヌ川がバカンス空間へ変貌

パリ・セーヌ川の岸辺の歩行者専用道を、砂浜などを設置してバカンス空間に変貌。コロナ禍でも開催され、20年続くパリの風物詩となっている。  
(例年夏季のみだがコロナ前には通年開催した時期もある)



## 2) 地域住民や関係者のニーズ等の整理

### (1)公園利用者への意向調査

中瀬公園利用者に対して、現地でのアンケート調査を4日間にわたり実施した。その概要を以下に示す。

## 中瀬公園利用者アンケート調査

### ◇実施要領

#### 1. 目的

中瀬公園については、令和7年度の完成に向け整備を進めており、完成後は周辺の商業施設や観光施設との相乗効果が期待され、来園者増加が見込まれている。

本調査は、中瀬公園のさらなる魅力向上及び維持管理費の縮減を目指し、官民連携による管理手法等を調査・検討する上で、中瀬公園を実際に訪れる利用者に対し、公園利用の頻度や目的などの利用実態を把握するとともに、要望する機能や施設、今後の公園の将来像を把握することを目的とする。

#### 2. 調査場所

石巻市中瀬地区内

#### 3. 調査方法

- ・ヒアリング聴取

公園利用者にアンケート項目に沿って意見聴取する。幅広い層からの意見を集めるため、極力、性別・年代が偏らないように留意する。

#### 4. 調査期間

ヒアリング聴取：平日2日間と休日2日間

平日：令和4年8月19日（金）、23日（火）

休日：令和4年8月20日（土）、27日（土）

#### 5. 調査者

㈱千代田コンサルタント東北支店（中瀬公園官民連携事業導入可能性調査業務契約者）

#### 6. アンケート聴取項目

聴取項目は下記の9項目

- ①利用者の属性
- ②公園利用頻度
- ③利用目的
- ④利用時間帯【平日・土日休日】
- ⑤利用季節
- ⑥要望機能・施設
- ⑦要望機能・施設ができた場合の利用行動の変化
- ⑧公園の将来像
- ⑨その他自由意見

## ◇アンケート調査票

# 中瀬公園の利用に関するアンケート

旧北上川の中州にある中瀬公園は、令和7年度の完成に向けて、整備を進めております。公園のさらなる魅力向上のため、新たな施設の導入や公園の将来像について、利用者の方々のご意見をお聞かせいただきたく、アンケート調査を実施することといたしました。

お寄せいただいた意見は、今後の中瀬公園の整備の参考として活用させていただきます。調査の趣旨をご理解いただき、アンケートにご協力くださいますようお願いいたします。

令和4年8月 石巻市 建設部



## 1. 回答者ご本人のことをお伺いします。(該当する番号に○をつけてください)

問1 年齢 (① 10歳代、② 20歳代、③ 30歳代、④ 40歳代、⑤ 50歳代、  
⑥ 60歳代、⑦ 70歳以上)

問2 性別 (① 男性、② 女性、③ その他、④ 回答しない)

問3 属性 (① 小中学生、② 高校生、③ 大学生又は専門学校生、  
④ 子供の保護者、⑤ 周辺にお勤め、⑥ 周辺にお住まい  
⑦ 観光客・その他 ( ))

問4 居住地 (① 市内、② 県内、③ 県外)

問5 誰と来ますか/来ることが多いですか  
(例：子ども・友人等 )

## 2. 公園の利用についてお伺いします。

問6 利用頻度

- ① よく利用する(週に数回程度)
- ② たまに利用する(月に数回程度)
- ③ ほとんど利用しない(年に数回程度)
- ④ 本日が初めての利用
- ⑤ 利用したことがない →問11へ進んでください
- ⑥ その他

問7 利用目的(最も当てはまるものを2つご回答ください)

- ① 施設訪問(石ノ森萬画館・旧ハリストス正教会教会堂)
- ② 散歩
- ③ 運動
- ④ 自然観察
- ⑤ トイレ利用
- ⑥ 子供の遊び場
- ⑦ イベント見学・参加
- ⑧ その他 ( )





問 12 前問の機能・施設ができた場合の利用意向

- ① もっとたくさん利用したい
- ② もっと利用したい
- ③ これまで通り
- ④ あまり利用したくない
- ⑤ 利用したくない

問 13 今後の「中瀬公園」の将来像（どんな公園になってほしいか）について、ご回答ください。（自由回答）

- 例> ・カフェ等の商業施設で落ち着いて喫茶やランチを楽しめる公園
- ・イベント開催で市民が楽しめる公園
  - ・ディキャンプや BBQ が気軽にできる公園
  - ・震災伝承祈念公園
  - ・地域の歴史や個性を感じられる公園 など

---

---

---

---

アンケートは以上になります。  
回答にご協力いただきありがとうございました。



本アンケートについてご質問等ございましたら、以下までご連絡ください。

問い合わせ先

石巻市 建設部 都市計画課 公園緑地係

TEL : (0225) 95-1111 内線 (5614・5615)

◇調査の様子



石ノ森萬画館周辺①



石ノ森萬画館周辺②



石ノ森萬画館周辺③



中瀬公園遊具周辺



かわまち交流センター周辺①



かわまち交流センター周辺②

## ◇集計結果

### 1. 調査概要

調査対象	中瀬公園利用者またはかわまち交流センター周辺通行者
期間	2022(令和4)年8月19日(金)、8月20日(土)、 8月23日(火)、8月27日(土)
調査方法	ヒアリング
回答数	306 通

### 2. 調査結果

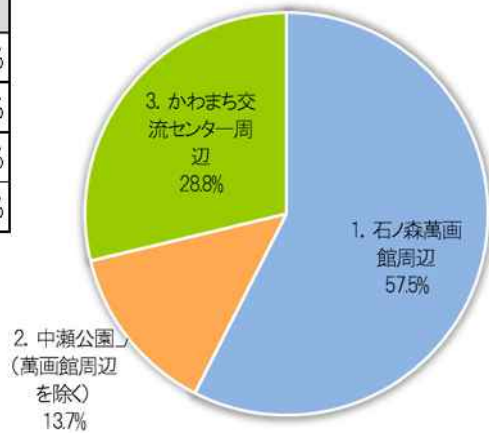
項目	質問
回答者について	性別、年齢、居住地他
公園の利用について	利用頻度
	利用目的
	利用時間帯(平日・休日)
	最もよく利用する季節
	公園にあるとよい機能・施設、機能・施設ができた場合の利用意向
	「中瀬公園」の将来像

## ①単純集計

調査地点

◆「石ノ森萬画館」が 57.5%で最も多く、次いで、「かわまち」28.8%、「公園」13.7%となっている。

選択肢	件数	比率
1. 石ノ森萬画館周辺	176	57.5%
2. 中瀬公園(萬画館周辺を除く)	42	13.7%
3. かわまち交流センター周辺	88	28.8%
総計	306	100.0%



調査日

◆「8月20日」が 30.7%で最も多く、次いで、「8月19日」31.4%、「8月23日」22.9%となっている。

選択肢	件数	比率
1. 8月19日	94	30.7%
2. 8月20日	96	31.4%
3. 8月23日	70	22.9%
4. 8月27日	46	15.0%
総計	306	100.0%

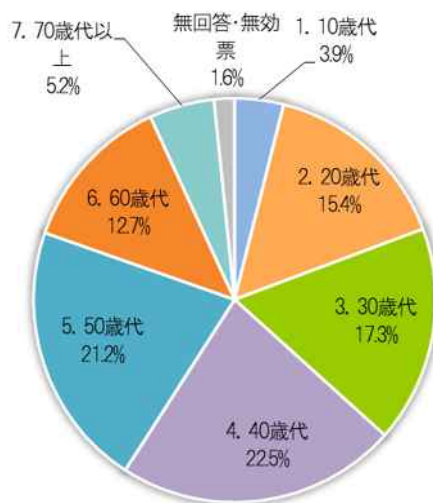


## ■回答者について

問1 年齢(回答数:1つ)

◆「40歳代」が22.5%で最も多く、次いで、「50歳代」21.2%、「30歳代」17.3%となっている。

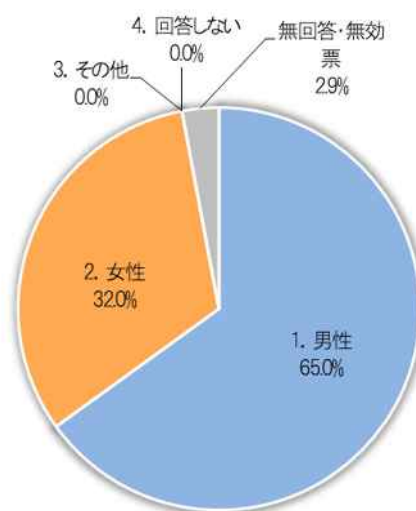
選択肢	件数	比率
1. 10歳代	12	3.9%
2. 20歳代	47	15.4%
3. 30歳代	53	17.3%
4. 40歳代	69	22.5%
5. 50歳代	65	21.2%
6. 60歳代	39	12.7%
7. 70歳代以上	16	5.2%
無回答・無効票	5	1.6%
総計	306	100.0%



問2 性別(回答数:1つ)

◆「男性」65.0%、「女性」32.0%となっている。

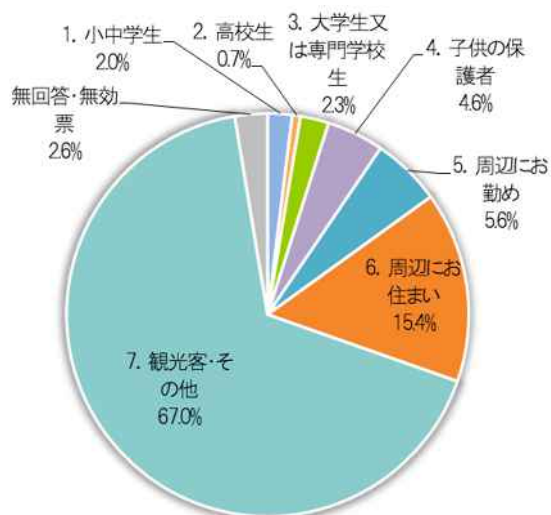
選択肢	件数	比率
1. 男性	199	65.0%
2. 女性	98	32.0%
3. その他	0	0.0%
4. 回答しない	0	0.0%
無回答・無効票	9	2.9%
総計	306	100.0%





問3 属性(回答数:1つ)

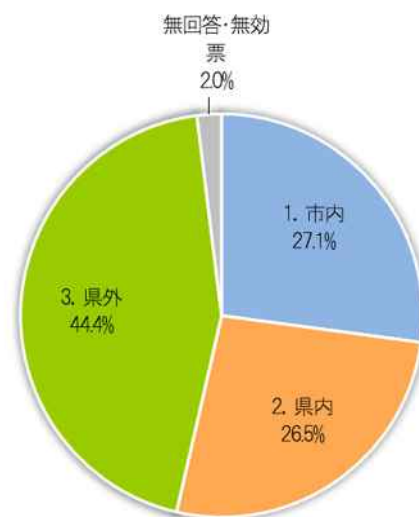
選択肢	件数	比率
1. 小中学生	6	2.0%
2. 高校生	2	0.7%
3. 大学生又は専門学校生	7	2.3%
4. 子供の保護者	14	4.6%
5. 周辺にお勤め	17	5.6%
6. 周辺にお住まい	47	15.4%
7. 観光客・その他	205	67.0%
無回答・無効票	8	2.6%
総計	306	100.0%



問4 居住地(回答数:1つ)

◆「県外」が44.4%で最も多く、次いで、「市内」27.1%、「県内」26.5%となっている。

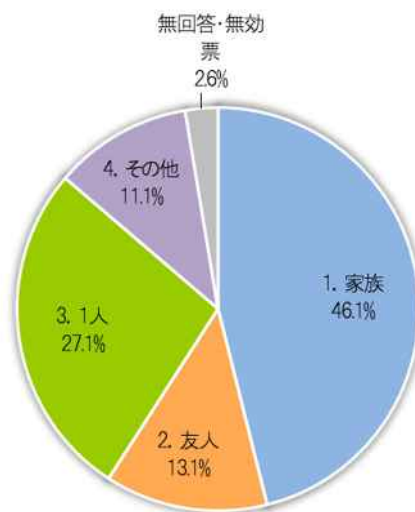
選択肢	件数	比率
1. 市内	83	27.1%
2. 県内	81	26.5%
3. 県外	136	44.4%
無回答・無効票	6	2.0%
総計	306	100.0%



問5 誰と来ますか/来ることが多いですか(自由回答)

◆「家族」が46.1%で最も多く、次いで、「1人」27.1%、「友人」13.1%となっている。

選択肢	件数	比率
1. 家族	141	46.1%
2. 友人	40	13.1%
3. 1人	83	27.1%
4. その他	34	11.1%
無回答・無効票	8	2.6%
総計	306	100.0%

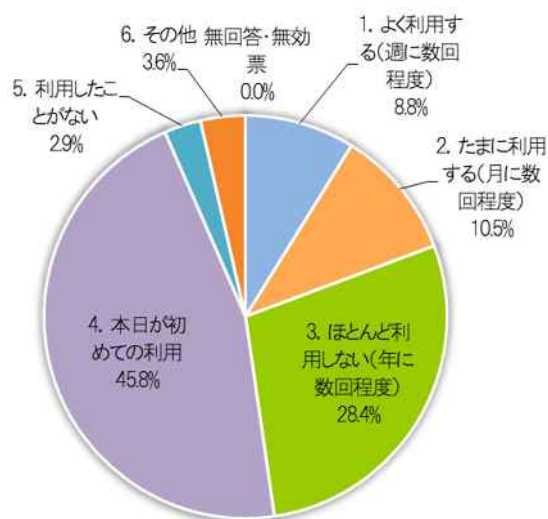


■公園の利用について

問6 利用頻度

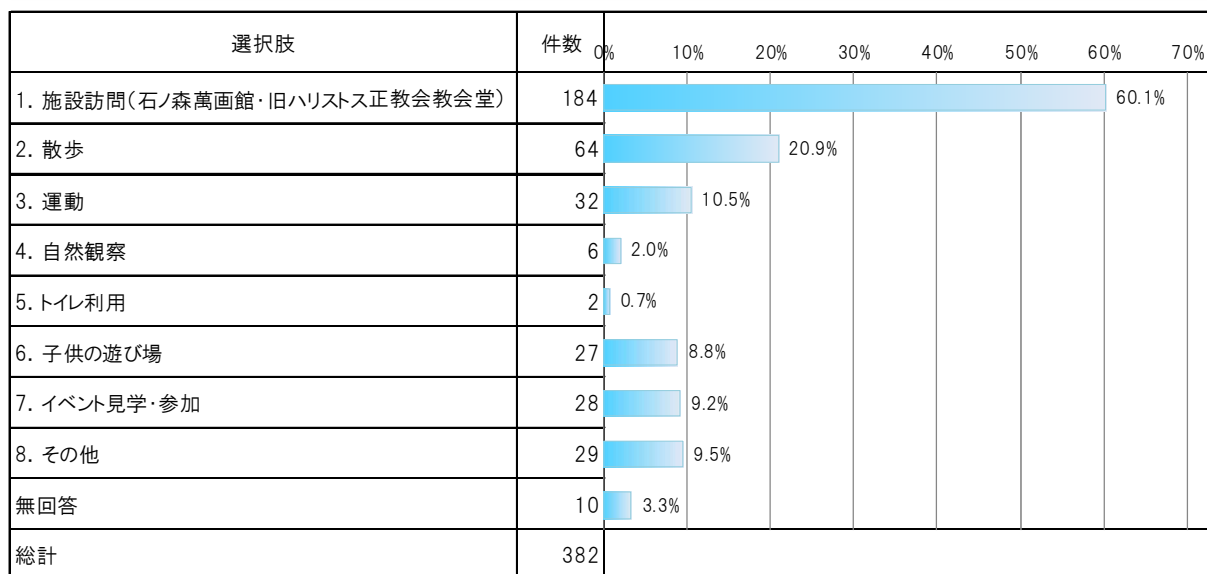
◆「本日が初めての利用」が45.8%で最も多く、次いで、「ほとんど利用しない(年に数回程度)」28.4%、「たまに利用する(月に数回程度)」10.5%となっている。

選択肢	件数	比率
1. よく利用する(週に数回程度)	27	8.8%
2. たまに利用する(月に数回程度)	32	10.5%
3. ほとんど利用しない(年に数回程度)	87	28.4%
4. 本日が初めての利用	140	45.8%
5. 利用したことがない	9	2.9%
6. その他	11	3.6%
無回答・無効票	0	0.0%
総計	306	100.0%



問7 利用目的(回答数:2つ)

◆「施設訪問(石ノ森萬画館・旧ハリストス正教会教会堂)」が60.1%と最も多く、次いで、「散歩」20.9%、「運動」10.5%、「その他」9.5%となっている。

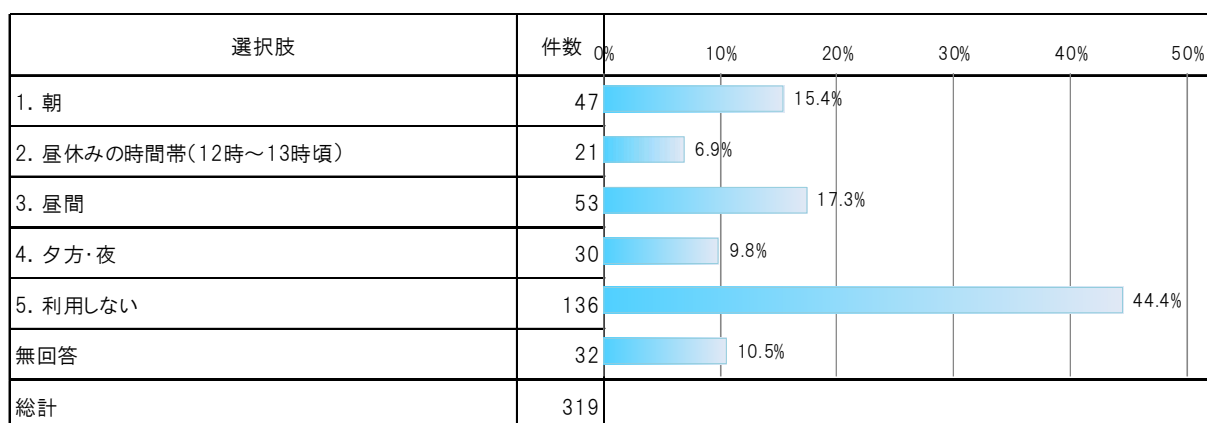


※3つ以上回答した1名を含む

集計母数306名

問8 利用時間帯【平日に良く利用する時間帯】

◆「利用しない」が44.4%で最も多く、次いで、「昼間」17.3%、「朝」15.4%となっている。

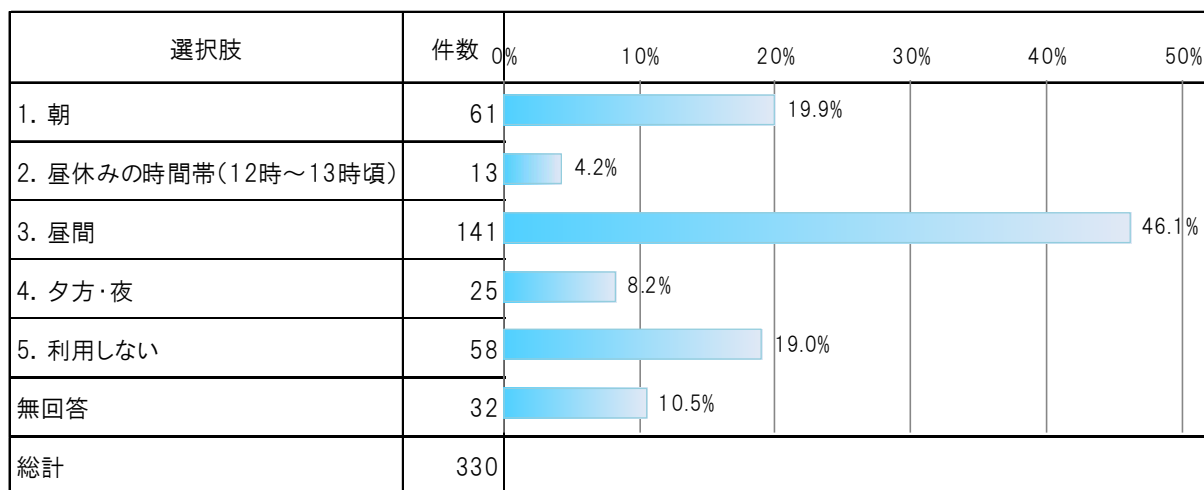


※2つ以上回答した8名を含む

集計母数306名

問9 利用時間帯【土日休日に良く利用する時間帯】

◆「昼間」が46.1%で最も多く、次いで、「朝」19.9%、「利用しない」19.0%となっている。

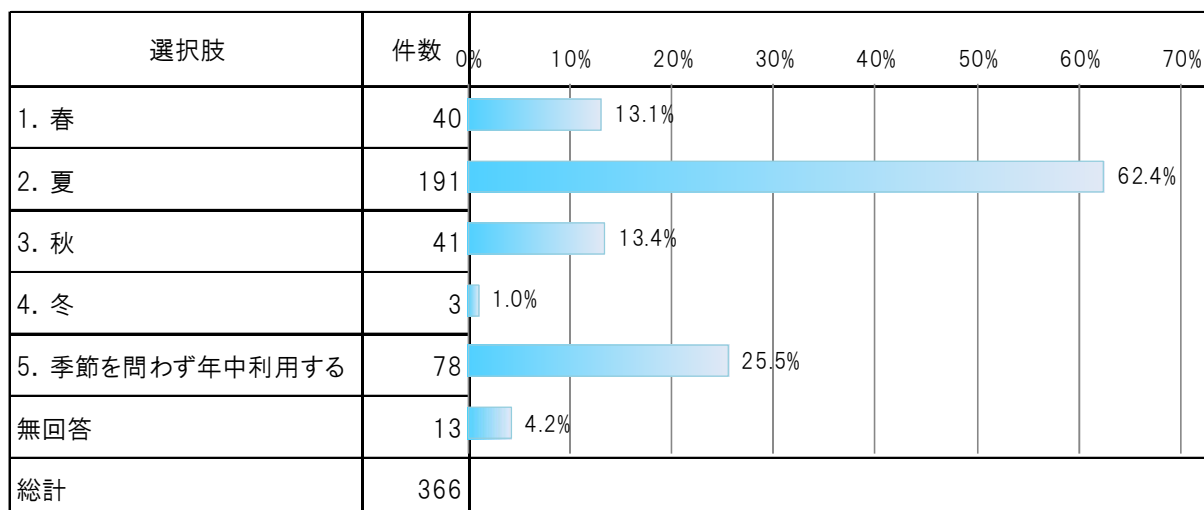


※2つ以上回答した15名を含む

集計母数306名

問10 最もよく利用する季節

◆「夏」が62.4%で最も多く、次いで、「季節を問わず年中利用する」25.5%、「秋」13.4%となっている。

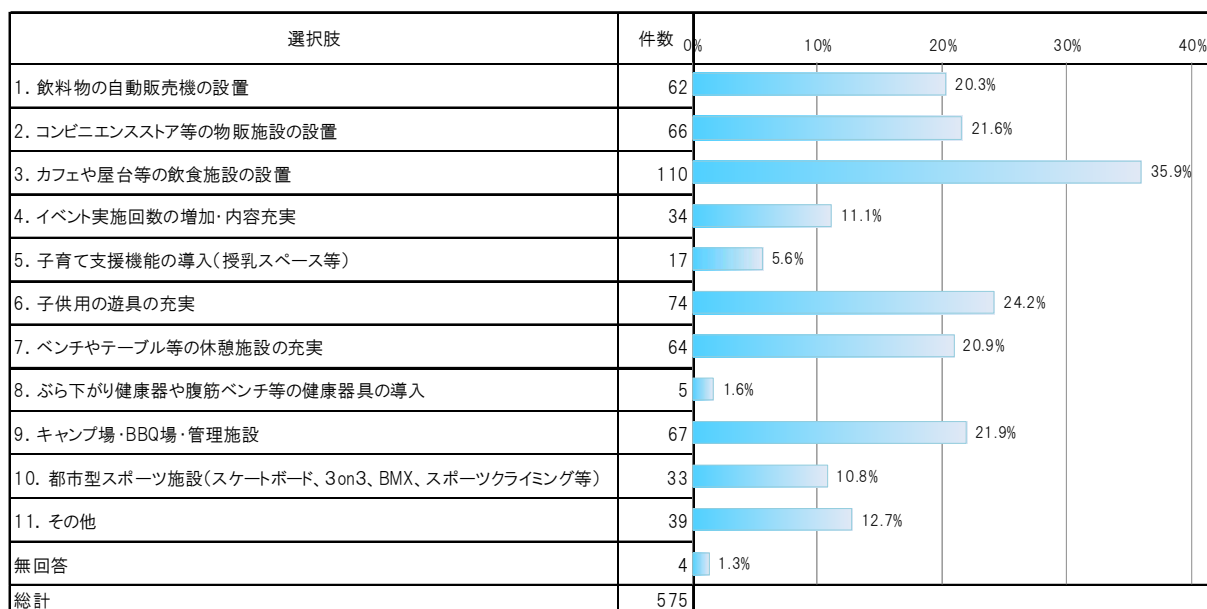


※2つ以上回答した60名を含む

集計母数306名

問 11 公園にあるとよい機能・施設(回答数:2つ)

◆「カフェや屋台等の飲食施設の設置」が 35.9%で最も多く、次いで、「子供用の遊具の充実」24.2%、「キャンプ場・BBQ 場・管理施設」21.9%、「コンビニエンスストア等の物販施設の設置」21.6%となっている。



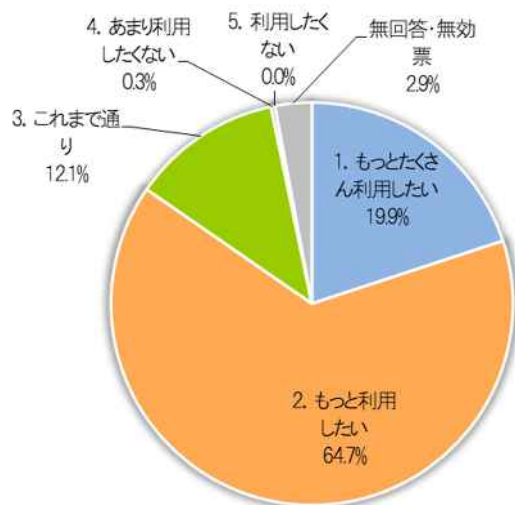
※3つ以上回答した4名を含む

集計母数306名

問 12 問 11 の機能・施設ができた場合の利用意向

◆「もっと利用したい」が 64.7%で最も多く、次いで、「もっとたくさん利用したい」19.9%、「これまで通り」12.1%となっている。

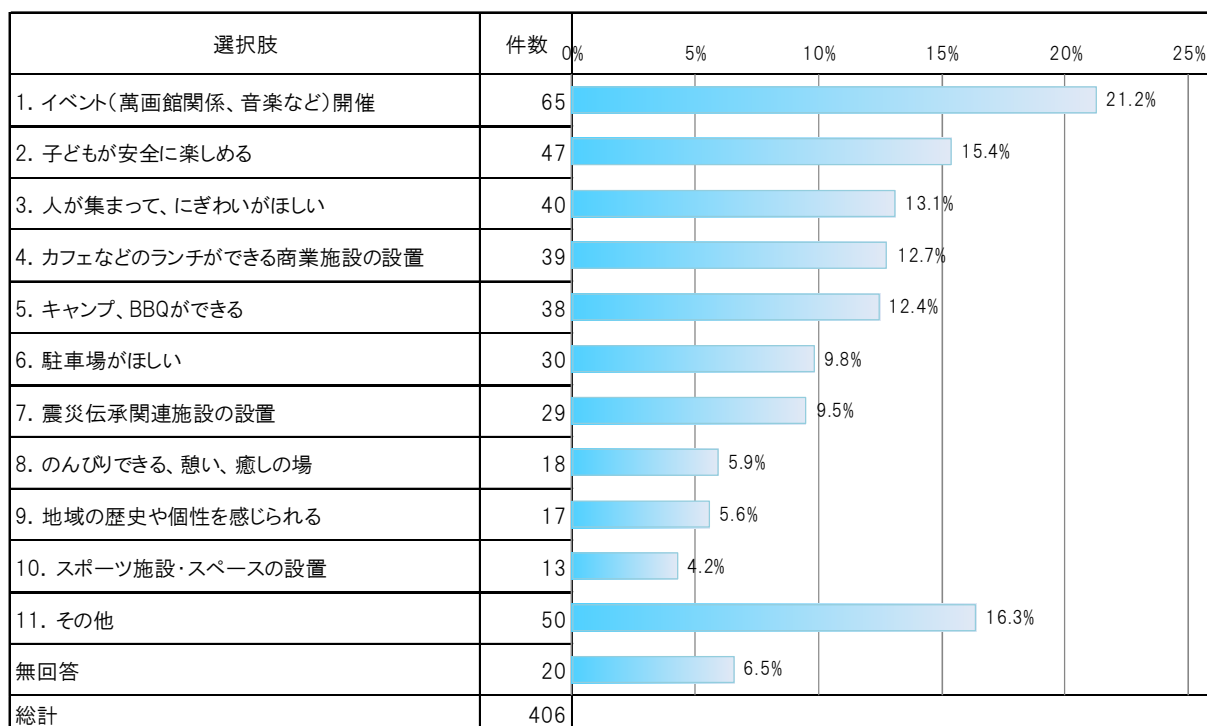
選択肢	件数	比率
1. もっとたくさん利用したい	61	19.9%
2. もっと利用したい	198	64.7%
3. これまで通り	37	12.1%
4. あまり利用したくない	1	0.3%
5. 利用したくない	0	0.0%
無回答・無効票	9	2.9%
総計	306	100.0%





問 13 今後の「中瀬公園」の将来像(どんな公園になってほしいか)(自由回答)

◆「イベント(萬画館関係、音楽など)開催」が 20.9%で最も多く、次いで、「子どもが安全に楽しめる」14.7%、「キャンプ、BBQができる」12.4%、「カフェなどのランチができる商業施設の設置」11.1%、「人が集まって、にぎわいがほしい」11.1%となっている。



集計母数306名

■主な自由回答

1. イベント(萬画館関係、音楽など)開催

川を利用したイベントがほしい。

萬画館でのイベント(仮面ライダーショーなど)が多くなればより利用する。

屋外音楽、合唱イベントができる公園になってほしい。

イベント開催が多いと来なくなる。冬ならイルミネーションがあれば来るかも。

花火を公園からみるイベントがあるといい。

動物が来るようなイベントもあっていい。犬の譲渡会やドッグカフェなどがあるといい。

ペットイベントができる、ペットが来ても楽しめる公園にすれば、仙台や県外から人がくる。

2. 子どもが安全に楽しめる

小学生高学年まで遊べる遊具があるといい。

子供にも使ってもらえる自然を利用したレジャー施設があるといい。

子どものスペースは完全に仕切られているとうれしい。クッション性のある床やはだしでも大丈夫な人工芝など。(芝生だと子供が草を口に入れてしまう)

<b>3. 人が集まって、にぎわいがほしい</b>
賑わいのある公園になってほしい。
南側に何かあれば賑わいが出そう。
子供が集まれるような場所になってほしい。
老若男女問わず互いに声をかけあって交流できるような公園になってほしい。

<b>4. カフェなどのランチができる商業施設の設置</b>
カフェ、喫茶店などの静かにランチを楽しめる公園になってほしい。(萬画館とかわまちセット)
朝から利用できるカフェがほしい。
屋内外で利用できるカフェがほしい。子供は遊具、大人はカフェから子どもを見ていられる都市型公園になってほしい。
屋台で買ったものを公園で食事できるスペースがあるとよい。
地元産品が買える商業施設がほしい。
キッチンカーを入れて食事できるのもいい。

<b>5. キャンプ、BBQ ができる</b>
BBQ が気軽いできる公園になってほしい。
デイキャンプ、BBQ を楽しめる公園になってほしい。
キャンプはしてほしくない。キレイであってほしい。

<b>6. 駐車がほしい</b>
車が入れない。駐車が遠く、アクセス悪い。
車の出入りがわかりにくい。入りやすくしてほしい。
無料の駐車がほしい。
駐車を島の中央に設置し、公園機能をより南へ移動してほしい。
電気自動車充電スペースがほしい。

<b>7. 震災伝承関連施設の設置</b>
震災の歴史と萬画館を一緒に見て回りたい。
津波の伝承。遊びの中に歴史の伝承があるといい。
震災伝承。外国人の立場からすると、地震について教えてほしい。
震災から復興していく成り立ちがわかるような施設があるといい。
震災遺構などは子供、若い人には響かない。ショッキングな内容すぎるのは良くない。

<b>8. のんびりできる、憩い、癒しの場</b>
川沿いの落ち着いた公園になってほしい。
観光客が来ても、リラックスできる癒しの空間。散歩が好きな人とかはそういうのがいい。店で人が多い

のは落ち着かないが公園であれば気にしなくていい。
季節の花に囲まれて癒される公園、中洲や土手、石垣部分などに花が植わっていると楽しめてよい。

<b>9. 地域の歴史や個性を感じられる</b>
造船の歴史ある公園。かわまちからの景観が好き。
萬画館だけでなく、ゆかりのある人や伝統がわかるものがあればよい。
石巻の歴史を学べる施設をつくり、1日かけて回遊できる公園になればよい

<b>10. スポーツ施設・スペースの設置</b>
スポーツができる公園になってほしい。
都市型スポーツ施設を作って、もっと若者が集まれる公園になってほしい。
スケボー用の施設がほしい。
自転車の練習場、キックボード・スケボー施設がほしい。
バスケットコートを増やしてほしい。ゆずりあうことがある
色々な人が遊ぶだけでなく、コミュニケーションをとって交わることができる場所。そのツールがストリートスポーツ、バスケ、スケボー、けん玉などになる。あとはインスタなど SNS で盛り上げられるとよい。
大人の運動器具がほしい。

<b>その他</b>
利用者意見を取り入れた、幅広い年齢に利用してもらえる公園になってほしい。
道の駅、季節ごとの魅力的な施設があるといい。
橋や船が中腹にほしい。
船着き場があるので、観光用の舟運があるとよい。仕事でも利用できる。
サイクリングロードがあるといい。
リボンアートフェスティバルを見に来た。開催が終わるとアートが無くなってしまう。箱ものは要らないが、アート作品を残しておけるスペースがあると文化的な町として認知されるのではないかと。
夢ですが、パリの火災でなくなったような大きな教会がほしい。景色が似ている。
仮面ライダーに特化した施設がほしい。
萬画館を含め、漫画ランドのようなものをつくれればよい。
萬画館を公園全体に広げてほしい。(イメージはジブリテーマパーク)
海に近いので、自然と漫画文化を一緒に楽しめるような施設がほしい。
海辺の町なので川を運転できるような乗り物があってもいい。
川が近いので、親水的な要素があるといい。
緑の多い公園になってほしい。
芝が整っているキレイな状態が続いてほしい。
生き物が生きていきやすい場所になってほしい。
SDGsの目的にあった公園。バリアフリーやユニバーサルデザインが充実してほしい。
子育てしやすい環境がほしい。

歩きやすい公園になってほしい。

日影が欲しい。

静かな方がいい。

タバコやゴミのポイ捨てなどマナーが悪い。そこを改善していくと人があつまるのではないか。

津波が来たところだから、避難所がほしい。

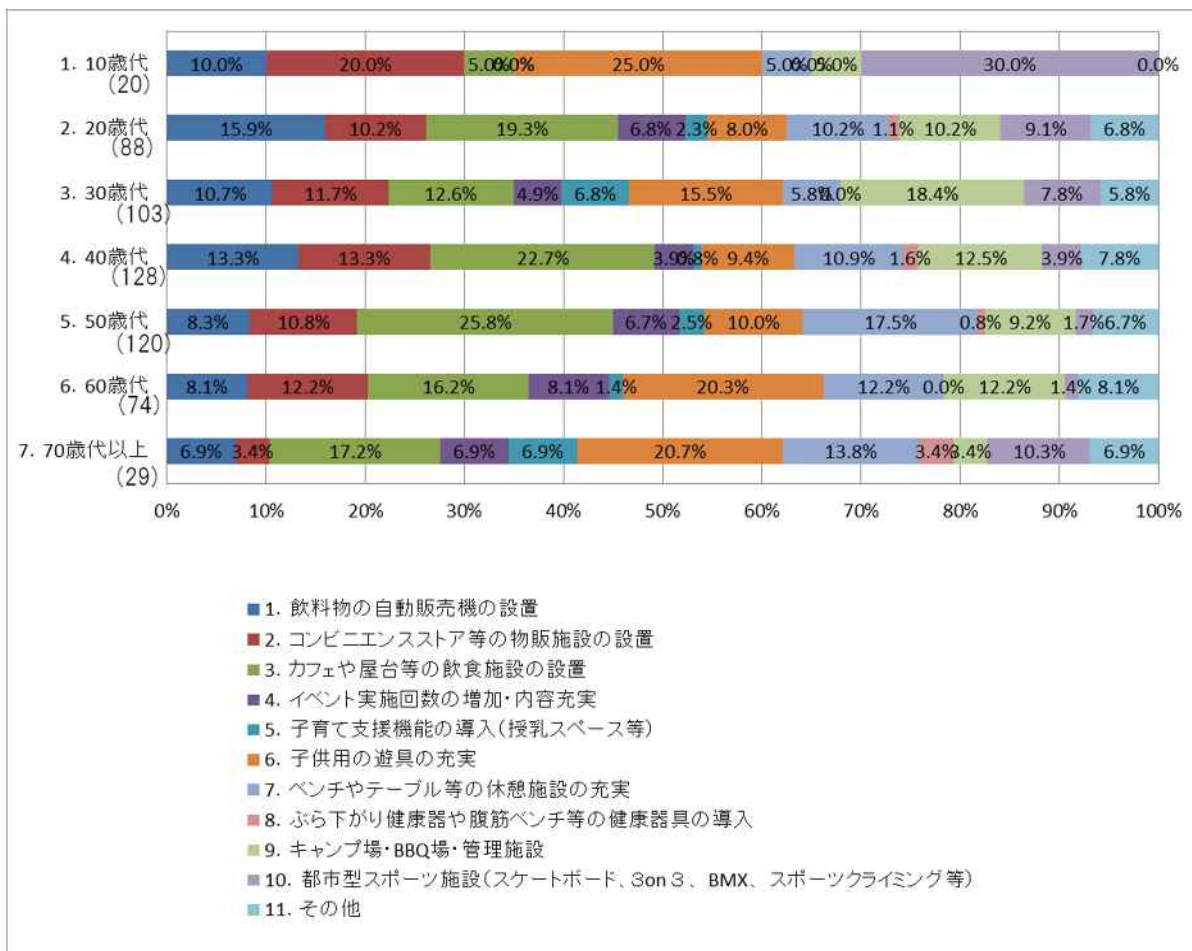
震災前くらいの感じでいい。

いまままで充分。

## ②クロス集計

問1 年齢 × 問11 公園にあるとよい機能・施設(回答数:2つ)

- ◆「カフェや屋台等の飲食施設の設置」が多くの世代で20%前後となっている。
- ◆10歳代で「都市型スポーツ施設(スケートボード、3on3、BMX、スポーツクライミング等)」が30%、「子供用の遊具の充実」が25%と他世代より多い。

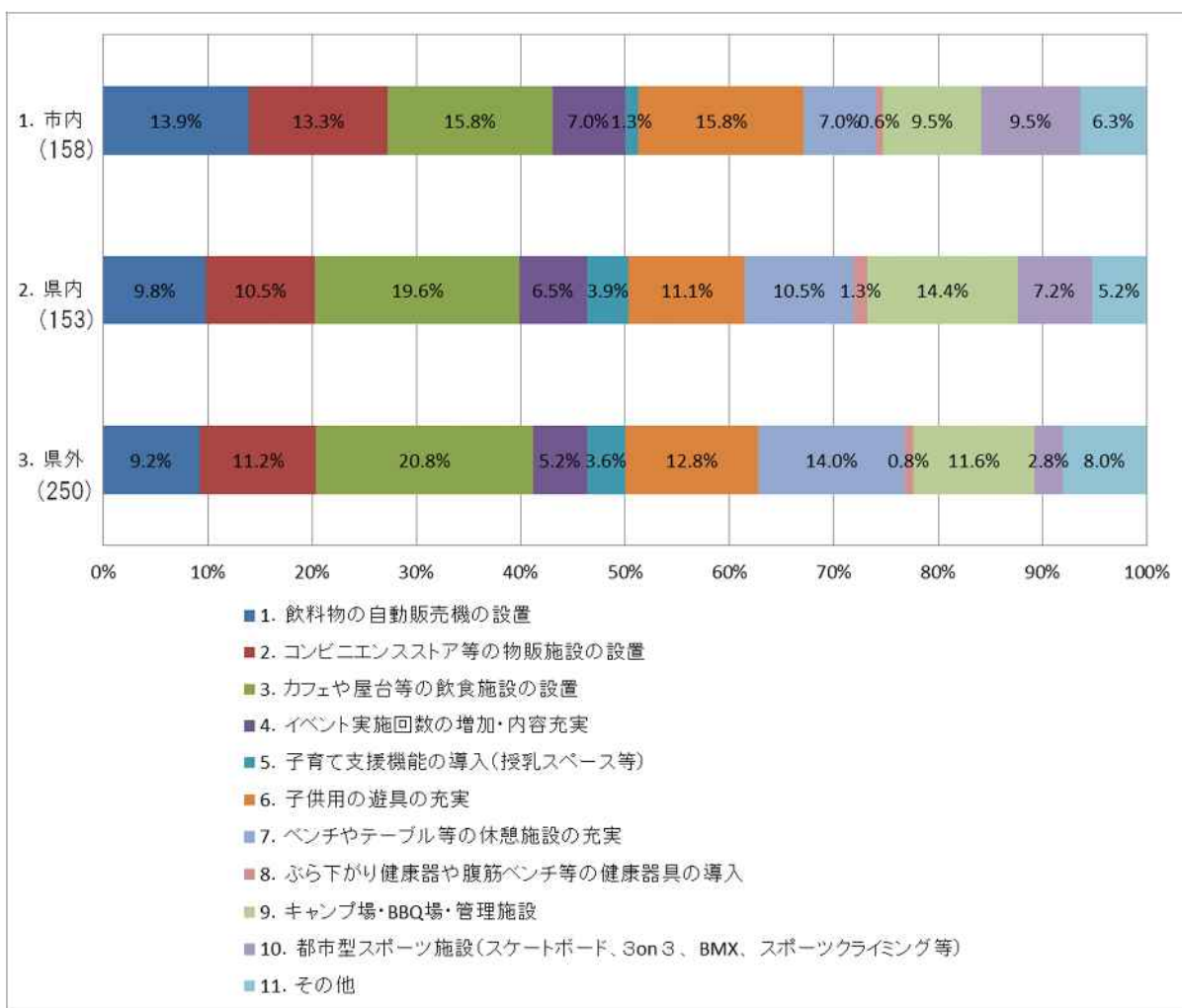


( )内は回答数



問4 居住地 × 問11 公園にあるとよい機能・施設(回答数:2つ)

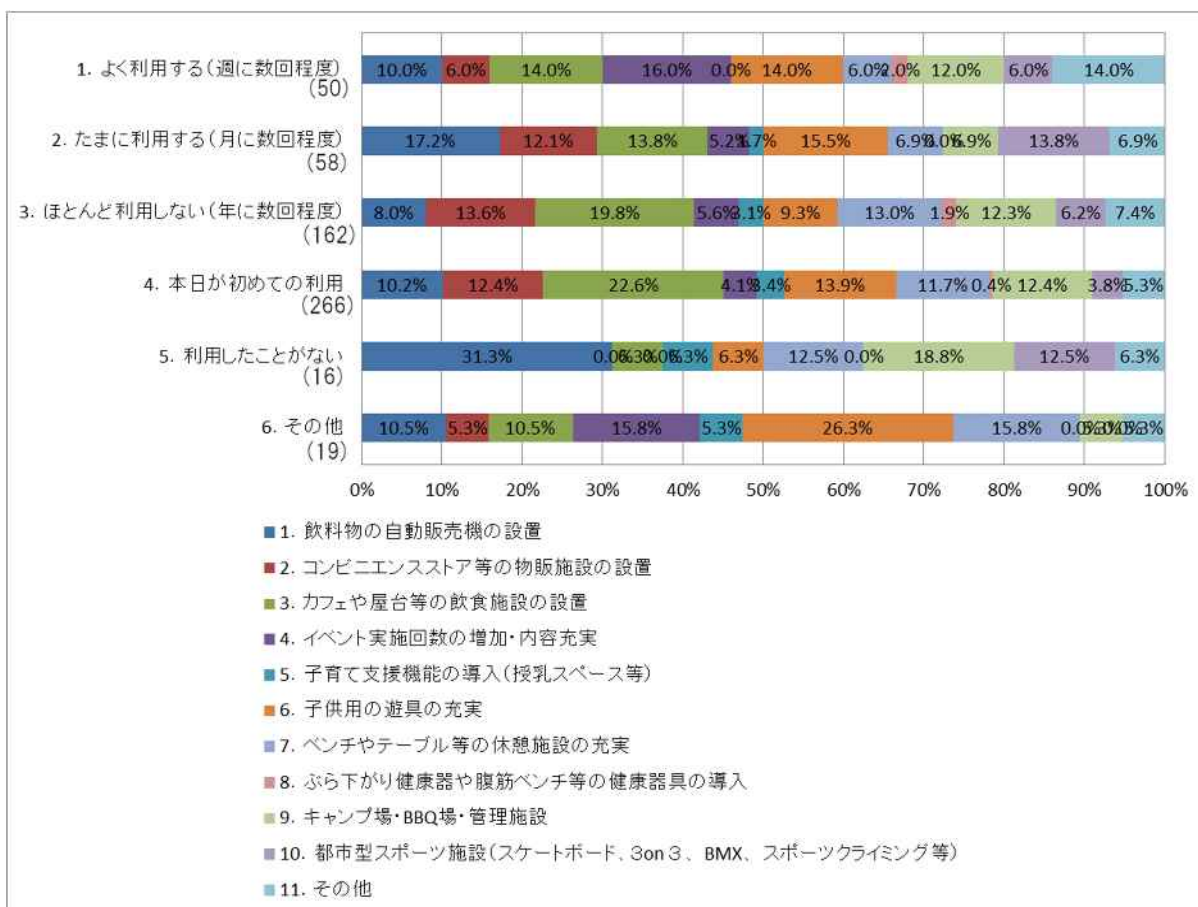
- ◆「飲料物の自動販売機の設置」、「都市型スポーツ施設(スケートボード、3on3、BMX、スポーツクライミング等)」は市外居住者より市内居住者の回答が多い。
- ◆「キャンプ場・BBQ場・管理施設」、「ベンチやテーブル等の休憩施設の充実」は市内居住者より市外居住者の回答が多い。



( )内は回答数

問6 利用頻度 × 問11 公園にあるとよい機能・施設(回答数:2つ)

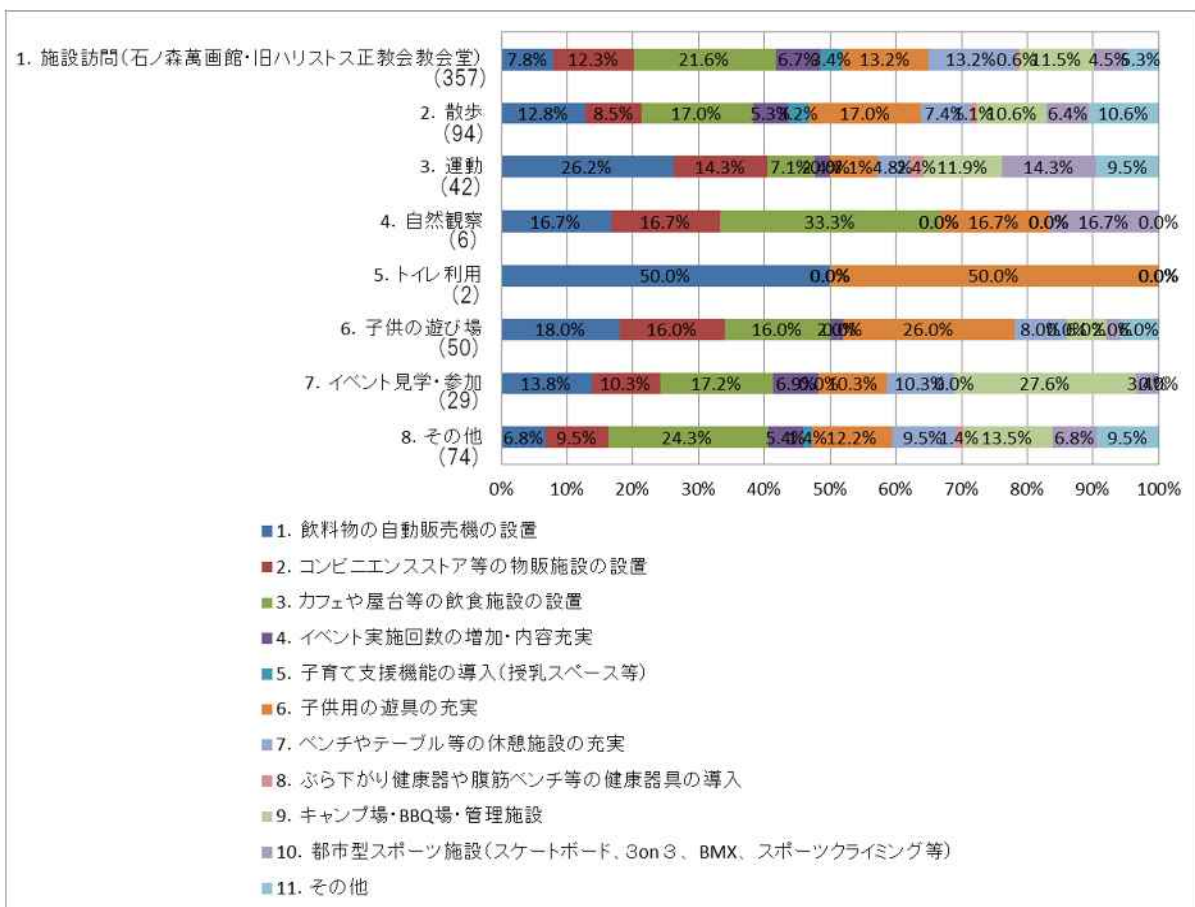
- ◆「コンビニエンスストア等の物販施設の設置」、「カフェや屋台等の飲食施設の設置」は利用頻度が少ない人の方が回答が多い。
- ◆「イベント実施回数の増加・内容充実」は利用頻度が多い人の方が回答が多い。



( )内は回答数

問7 利用目的 × 問11 公園にあるとよい機能・施設(回答数:2つ)

◆「飲料物の自動販売機の設置」は「散歩」、「運動」、「子供の遊び場」といった体を動かす人の方が回答が多い。



( )内は回答数

## 参考 中瀬公園利用者数の断面調査

・公園利用者の意向調査と並行して、時点断面ごとの利用者数・分布を調査し、以下のような結果となった。

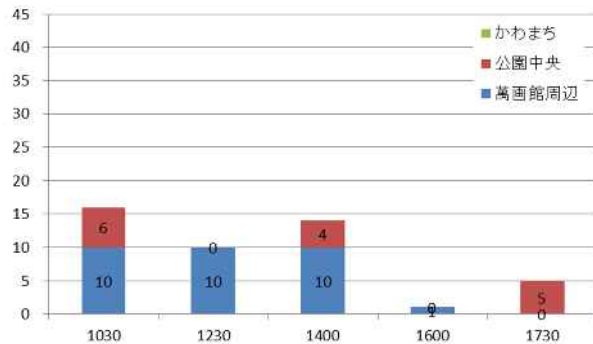
	時間帯	万画館周辺		中瀬公園中央付近		かわまち交流センター周辺	
		利用者数	利用者数	主な行動・構成		利用者数	主な行動・構成
8月19日 (金曜)	10:30	多数	6人	親子、子ども		—	
	12:30	多数	0人	—		—	
	14:00	多数	4人	親子(遊具)、中学生(バスケット)		—	
	16:00	1	0人	—		—	
	17:30	0	5人	学生(散歩)、親子(バスケット)		—	
8月20日 (土曜)	10:30	多数	8人	家族(遊具)、学生(バスケット)		6人	家族
	12:30	多数	9人	親子(遊具、ベンチ)、教会見学(外国人)		20人	食事、犬散歩、通行、休憩
	14:00	多数	4人	学生(ベンチ)		14人	テイクアウト、犬散歩、通行
	16:00	多数	5人	散歩		6人	犬散歩、通行、自転車
	17:30	0	5人	犬散歩、バスケ		0人	
8月23日 (火曜)	10:30	多数	5人	親子(釣り)、友人(バスケット)		7人	休憩
	12:30	多数	6人	—		9人	休憩、食事
	14:00	多数	4人	学生(自転車、動画視聴)		24人	散歩、買物
	16:00	多数	8人	小学生(遊具)、犬散歩、自転車		14人	散歩、観光
	17:30	0	4人	休憩、散歩		3人	

※万画館周辺は、入退場の人が多くカウントが困難なため、多数とした(概ね10-20名程度と思われる)

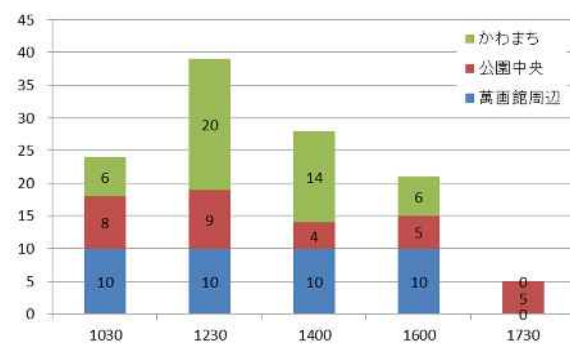
※8/19のかわまち交流センター周辺は未集計

※複数箇所での計測であり、時間帯に多少の前後はある

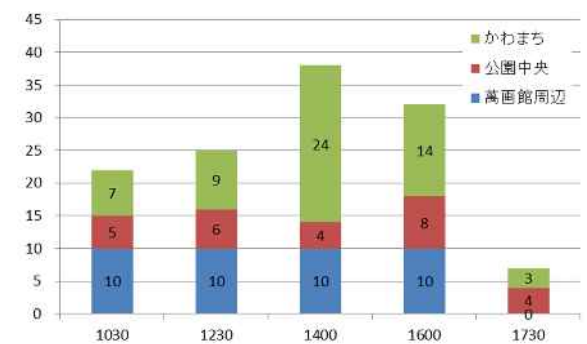
8月19日(金)



8月20日(土)



8月23日(火)



※万画館周辺の利用者数は多数の場合は便宜的に10名としている。

(2)意向調査から把握したニーズ等

アンケート結果からはおおむね以下のようなニーズ等が把握できる。

- 公園にあるとよい施設として、カフェ等の飲食施設が最多であり、次いで遊具・キャンプ場・物販といった順になっている。  
現在、いしのまき元気市場が対岸に立地しており、食事スペース・土産物販売といった機能を有しており、不足するカフェ等の憩いスペースを確保することで、公園単体ではなく、旧北上川沿いのエリア全体で幅広い集客を得ていくことが考えられる。
- 利用の時間帯・時期としては、夕方以降の利用は少なく、また冬場の利用意向は非常に少ない。  
特に冬季の利用は、収益施設を設置する場合は大きな問題であり、冬季の集客機能や集客減を見越した工夫が必要になると考えられる。
- 将来像として、イベント(萬画館関係・音楽)、子どもが安全に楽しめる、キャンプ、カフェ等が多くなっており、また駐車場を求める声や、震災伝承関連などの意見もみられる。一方で、スポーツ施設等を求める意見は少ない。自由回答では、イベントや舟、親水空間といった川を利用した取組や、音楽・花火など屋外でのイベント開催などの意見がみられる。



### 3. マーケットサウンディング(市場調査)

- 当該事業の官民連携を進めるにあたり、HP、郵送等により事業者の関心を把握するためのアンケートを実施した。さらにアンケートに回答いただいた事業者のうち、関心のある事業者に対して現地見学会・ヒアリングを実施した。

サウンディング調査実施スケジュール

	実施日程
1)「官民連携事業イメージ」の検討 (サウンディング資料作成)	令和4年 8-9 月
2)アンケート調査(1次調査)	令和4年 9 月 30 日～10 月 21 日
3)現地見学会	令和4年 11 月 30 日
4)ヒアリング調査(2次調査)	令和4年 12 月 21 日～23 日、令和5年 1 月 17,19 日

#### 1) 官民連携事業イメージの検討

マーケットサウンディング調査の実施に先立ち、事業者の意見を引き出すための公園イメージを検討した。

公園イメージは、発注者との協議を通じて検討し、以下イメージ案および整備イメージスケッチの提示を経て決定した。それぞれ以下に記載する。

事業案	テーマ等
公園イメージ案	“石巻川湊の新しい水辺の過ごし方”
整備イメージスケッチ (導入イメージ・ゾーニング)	※公園イメージのスケッチ
公園イメージ(サウンディング資料)	“かわみなと石巻での新たな水辺の過ごし方”



# 石巻川湊の新しい水辺の過ごし方

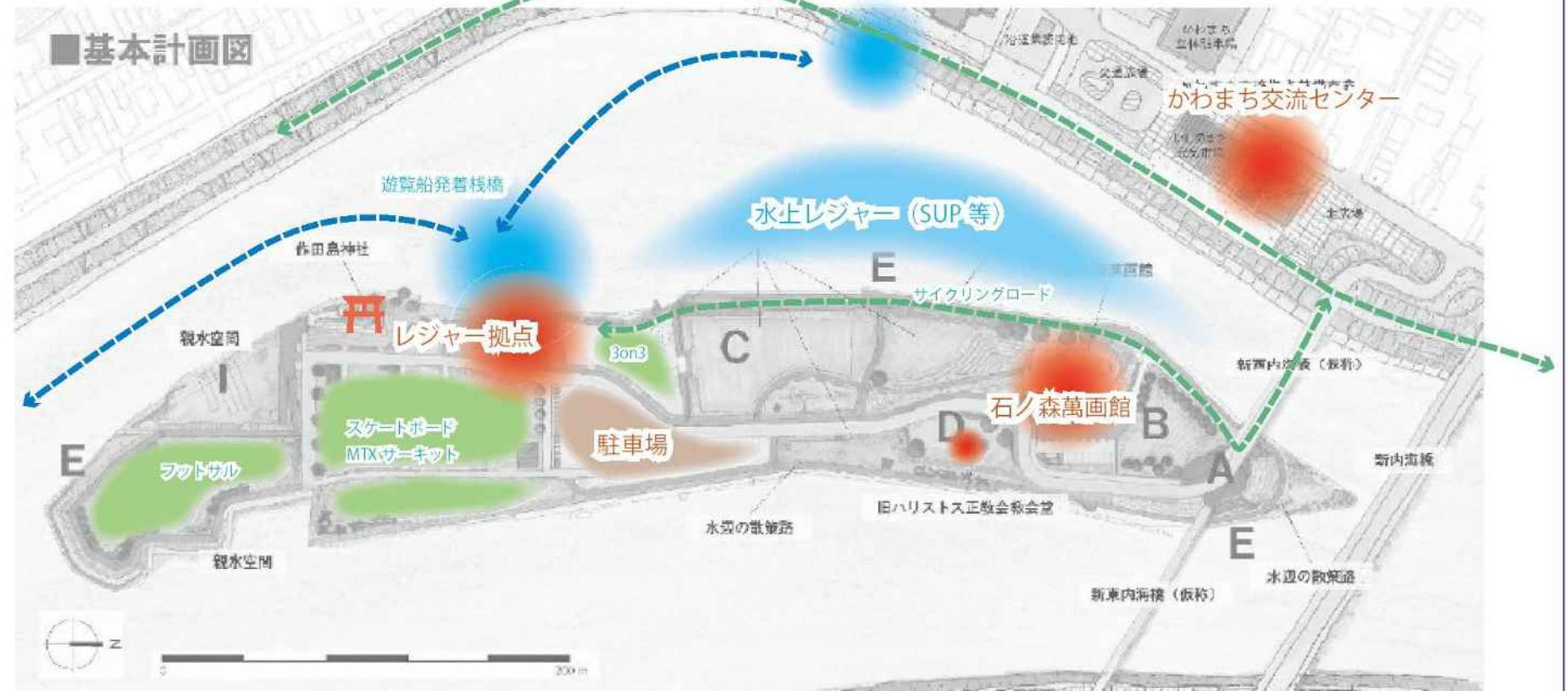
## ー都市型スポーツ・マリンレジャー拠点ー

- ・かわまち交流センター・石ノ森萬画館の水辺は、かつての石巻川湊、石巻のにぎわいの発祥。
- ・この水辺エリアを活用したマリンレジャーと新レジャー拠点
- ・水辺エリアを囲むこれら拠点から、水面のにぎわいと陸上のにぎわいを見る事ができる、新たな石巻の象徴の景色へ。
- ・中洲内は、新レジャー拠点を中心にスポーツ空間として活用。
- ・目的性のあるスポーツは、中洲内に人を惹きこむとともに、人の動きを見て楽しむこともできる。
- ・サイクリングの拠点としての利用も想定。
- ・アクセスや人を引きこむための遊覧船発着桟橋も想定。



水のレジャーと陸のスポーツを組み合わせたアクティビティの拠点

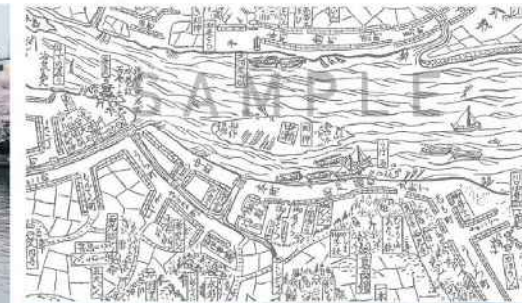
※既存のスポーツ施設との棲み分けが必要。



川面越しの新しい石巻

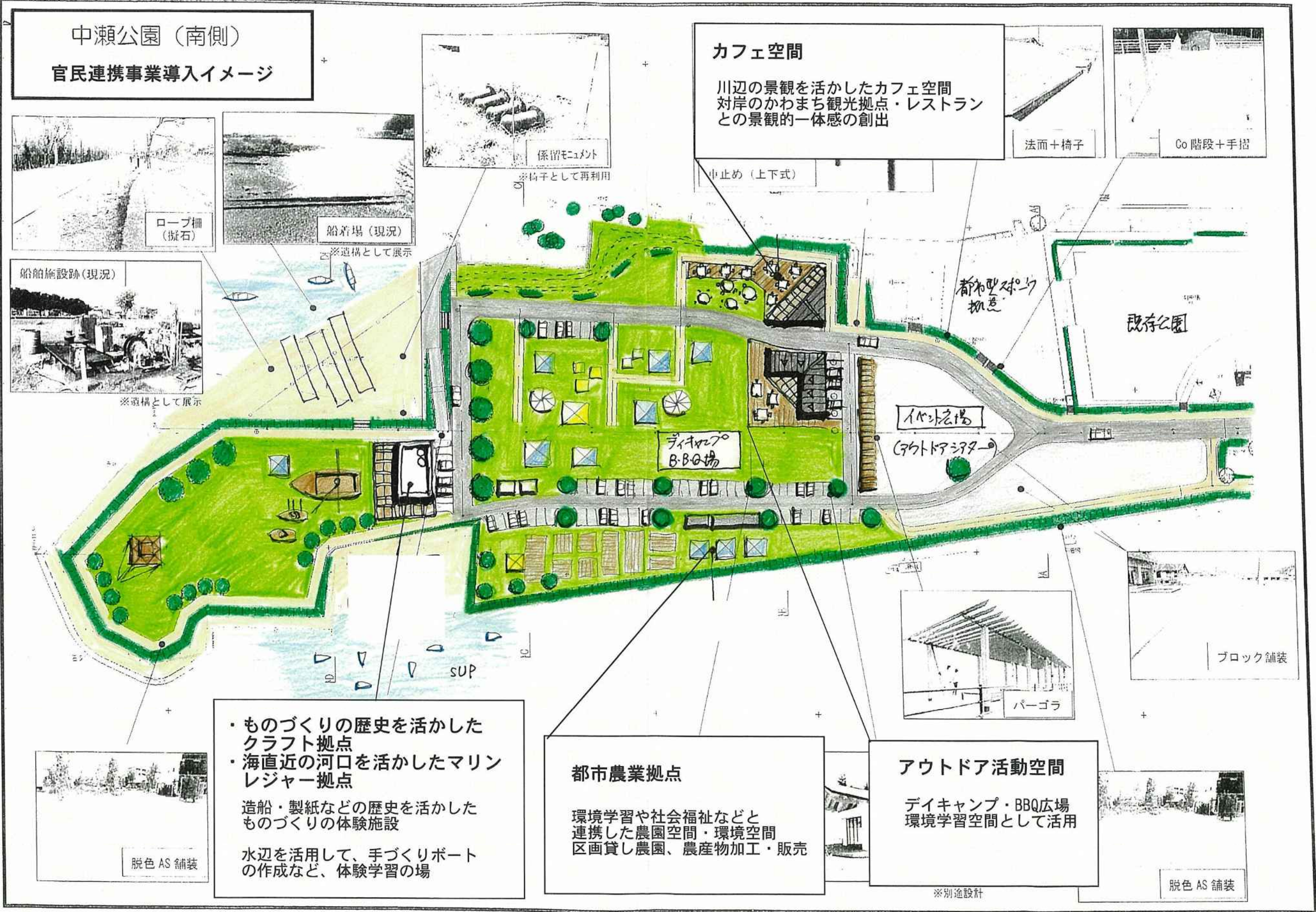
かわまち・萬画館と新拠点は相互に水面を挟んで眺め合う。水面にはレジャーで楽しむ人々の姿がみられ、その向こうに新たな拠点と周辺で過ごす人の姿が見られる。

レジャー拠点は、水辺レジャー・陸上スポーツ相互の拠点





整備イメージスケッチ



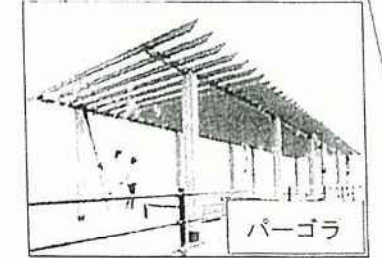
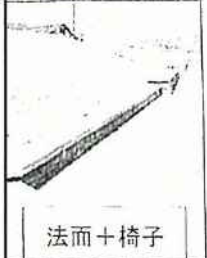
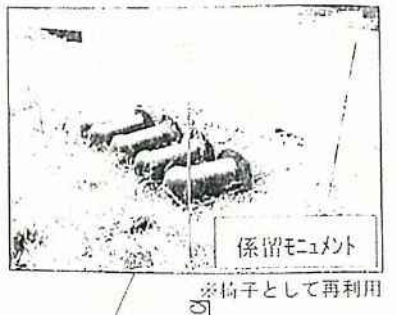
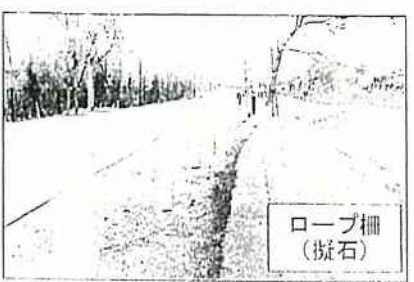
中瀬公園（南側）  
官民連携事業導入イメージ

カフェ空間  
川辺の景観を活かしたカフェ空間  
対岸のかわまち観光拠点・レストラン  
との景観的一体感の創出

・ものづくりの歴史を活かしたクラフト拠点  
・海直近の河口を活かしたマリンレジャー拠点  
造船・製紙などの歴史を活かしたものづくりの体験施設  
水辺を活用して、手づくりレポートの作成など、体験学習の場

都市農業拠点  
環境学習や社会福祉などと連携した農園空間・環境空間  
区画貸し農園、農産物加工・販売

アウトドア活動空間  
デイキャンプ・BBQ広場  
環境学習空間として活用



※別途設計



整備イメージスケッチ

中瀬公園（南側）  
官民連携事業導入ゾーニング



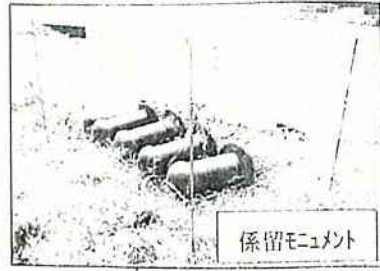
ロープ柵  
(擬石)



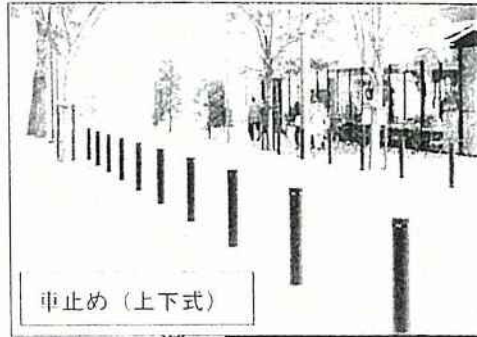
船着場(現況)  
※遺構として展示



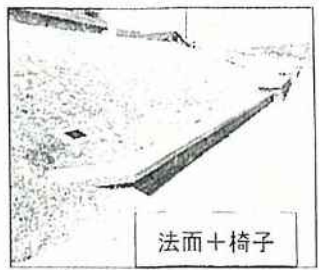
船舶施設跡(現況)  
※遺構として展示



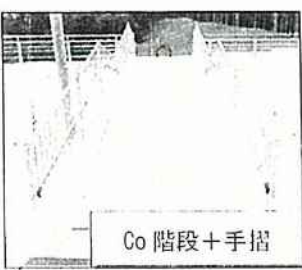
係留モニュメント  
※椅子として再利用



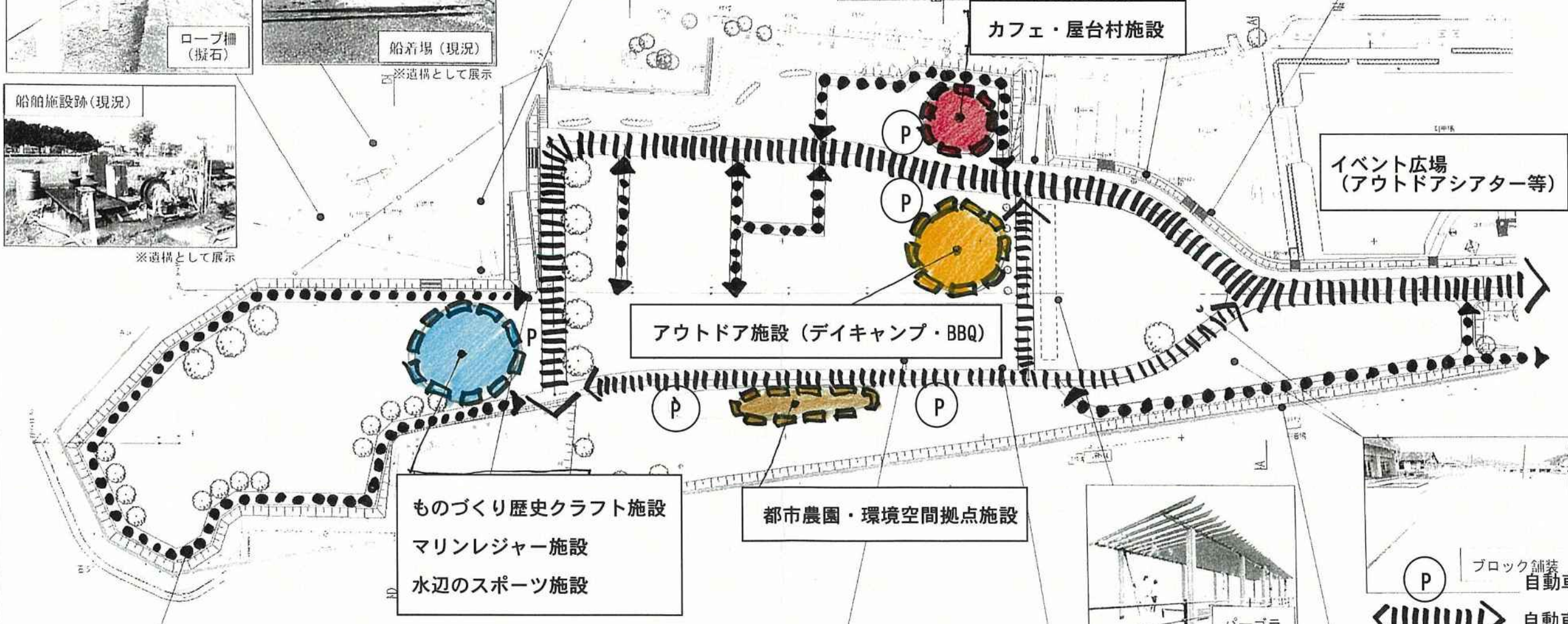
車止め(上下式)



法面+椅子



Co階段+手摺



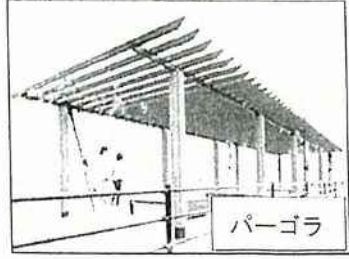
ものづくり歴史クラフト施設  
マリンレジャー施設  
水辺のスポーツ施設

アウトドア施設 (デイキャンプ・BBQ)

カフェ・屋台村施設

イベント広場  
(アウトドアシアター等)

都市農園・環境空間拠点施設



パーゴラ



P

自動車駐車場

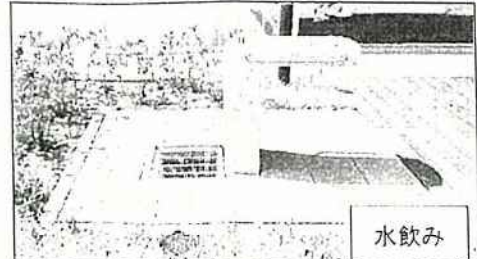
- 自動車主動線
- 自動車サブ動線
- 歩行者動線



脱色AS舗装



車止め(上下式)



水飲み



管理棟

※別途設計



脱色AS舗装



官民連携事業方針・効果

”かわみなと石巻”での新たな水辺の過ごし方

■ 水辺のオープンスペースを活かした「くつろぎ空間」

- 水辺に面した眺めの良い飲食店の整備
- 自然に囲まれ、開放感があるディキャンプ広場の整備

■ 公園の利便性向上

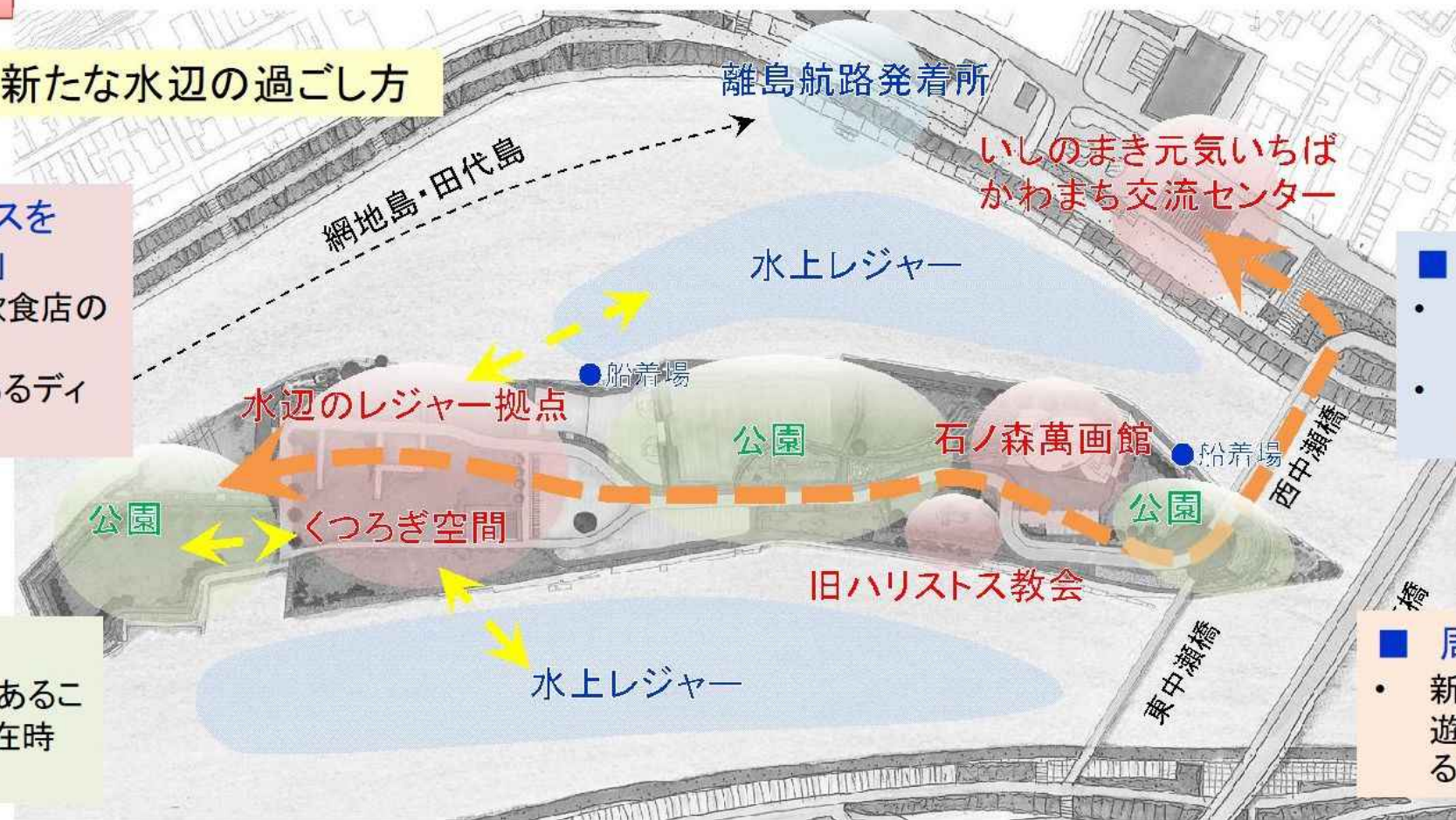
- 飲食店やレジャー施設があることでの利用者の増加、滞在時間の増加

■ 水辺のレジャー拠点

- 水辺や水面を利用するレジャー拠点の整備
- 広域的な施設、名所を巡るレジャー拠点

■ 周辺施設との回遊性向上

- 新たな拠点が加わることで回遊性が向上し、相互連携による新たな事業も期待



具体的な導入事業イメージ

■ 水辺の飲食店

- 水辺の屋外テラス席がある飲食店
- 公園利用者へテイクアウト商品の販売
- イベント時のワゴン販売
- 石ノ森萬画館とのコラボ商品の販売
- 地元産の新鮮食材を活用した商品販売

■ ディキャンプ広場

- 開放的な水辺空間でのBBQ
- 地元産の新鮮食材の提供
- 川風を感じられるビアガーデン
- 特産の蠣を提供する蠣小屋
- 釣った魚の調理等災害時を想定したサバイバル体験



■ 水辺レジャー拠点

- SUP、カヌー、水上自転車といった水上スポーツ
- 開放的な水辺空間を活用したヨガ教室
- 河川堤防のプロムナード（散策路）を活用したノルディックウォーキングの拠点
- 風光明媚な牡鹿半島を巡るサイクリングコースの拠点





## 2) 事業者アンケートの実施（一次調査）

### 中瀬公園官民連携事業導入に関するサウンディング調査

#### 1. 民間企業・団体の意向調査

##### (1) アンケート調査

###### ①調査の目的

中瀬公園は、令和7年度の完成に向けて整備を進めており、完成後は周辺の商業施設や観光施設との相乗効果が期待され、来園者増加が見込まれている。完成後の更なる魅力向上、利用者の利便性向上を図るため、都市公園法に基づく公募設置管理制度（P-PFI）や地方自治法に基づく指定管理制度等を活用した管理運営手法の検討を目的に、アンケート調査を実施した。

###### ②調査対象企業

アンケート調査の対象となる企業は、全国すべての企業・団体とした。市のHP（下記URL）からアンケート調査票をダウンロードできるようにし、どの企業でも回答が可能となるようにした。また、市内に拠点を持つ企業については、商工会を通じて声掛けを行った。

・中瀬公園官民連携事業（市のHP）

<https://www.city.ishinomaki.lg.jp/cont/10501000/20220926133433.html>

### ③調査の実施概要

#### a. 調査の項目・内容

アンケート調査の項目・内容は以下のとおりである。

##### 調査項目一覧

調査項目・内容	
問1	本事業への参入意向をお聞かせください。
問2	「事業参入を希望しない」理由をお聞かせください。
問3	問2で回答した理由が改善された場合の参入意向についてお聞かせください。
問4	参入意向について具体的にお聞かせください。
問5	本事業への参入形態についてお聞かせください。
問6	他社との役割分担について、検討内容をお聞かせください。
問7	想定される事業のイメージや内容等がございましたらお聞かせください。
問8	今回提示した情報の他に、必要な情報はありますか。
問9	より参入意欲が高まるための条件や要望等がございましたら、お聞かせください。
問10	今後、現地見学を行う予定です。開催する場合、参加希望はありますか。
問11	本公園の魅力はどんな点にあると思われますか。
問12	本事業についてご意見・ご要望がありましたらお聞かせください。

#### b. 公開した資料

下表の資料を市 HP からダウンロードができるようにした。

##### 公開資料一覧

公開資料
・依頼状
・アンケート調査票
・実施要領（資料1）
・整備事業概要版（資料2）
・官民連携事業の導入について（資料3）
・P-PFI 制度及び指定管理制度の説明（参考資料）

#### c. 調査月日

アンケート調査票公開日                      令和4年9月30日（金）  
アンケート調査票回収期限日                令和4年10月21日（金）

#### ④調査結果のまとめ

##### a. 回収状況

アンケート調査の回答状況は下表のとおりである。回答数は15票であった。

##### 回答状況

企業・団体名	業種
A社	アウトドア・キャンプ
B社	アウトドア・キャンプ
C社	カフェ・全国
D社	カフェ・全国
E社	遊具
F社	園芸
G社	園芸
H社	園芸
I社	総合建設
J社	指定管理事業者
K社	指定管理事業者
L社	指定管理事業者
M社	指定管理事業者
N社	市民団体等
O社	メディア

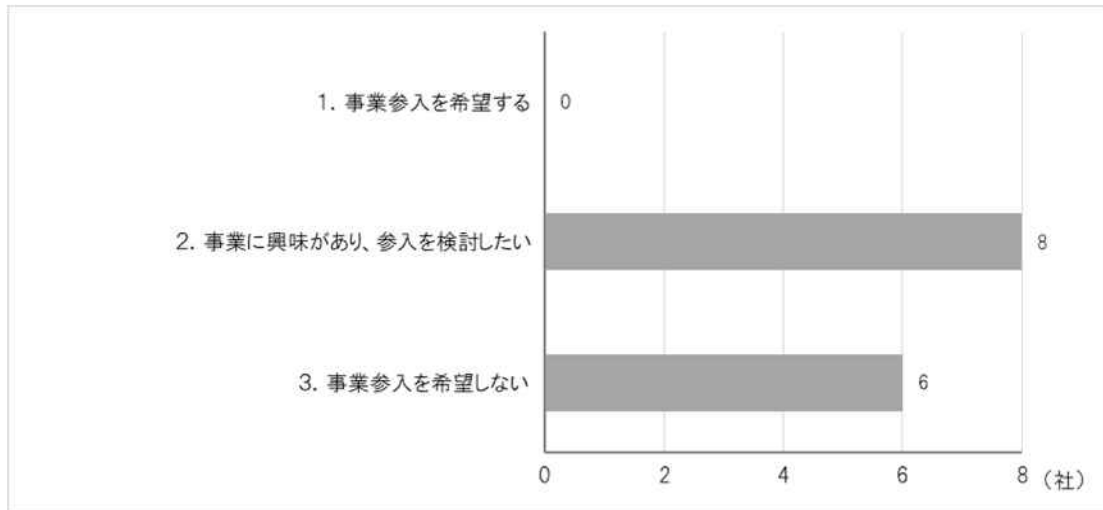
## ⑤調査結果

設問ごとの調査結果を以下に示す。

問1 本事業への参入意向をお聞かせください。

「2. 事業に興味があり、参入を検討したい」が8社、「3. 事業参入を希望しない」が6社である。無回答が1社だった。

### 問1 参入意向



### 事業に興味があり、参入を検討したい企業・団体

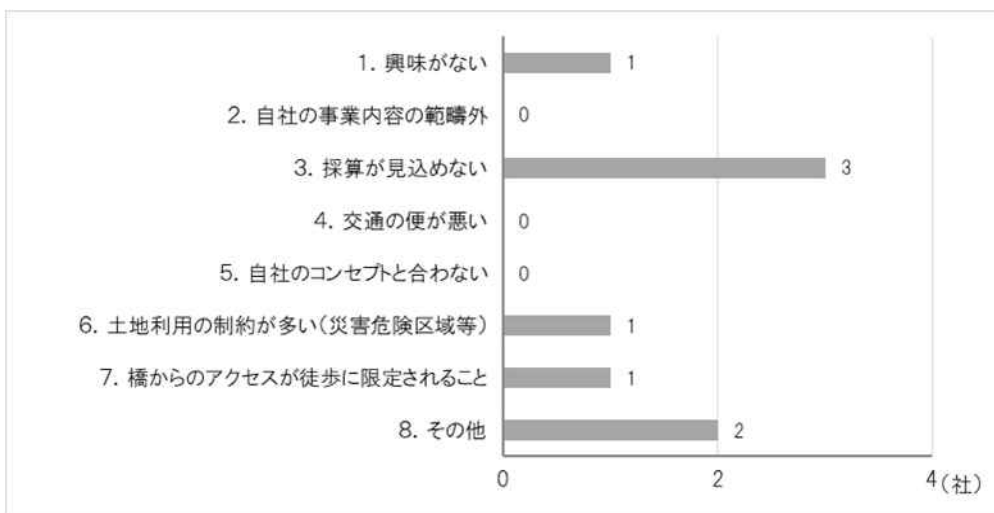
企業名	業種
E社	遊具
F社	園芸
H社	園芸
J社	指定管理事業者
K社	指定管理事業者
L社	指定管理事業者
N社	市民団体等
O社	メディア



問2 「事業参入を希望しない」理由をお聞かせください。

最も多いのが「3. 採算が見込めない」の3社で、次いで「8. その他」の2社である。無効票が1社だった。

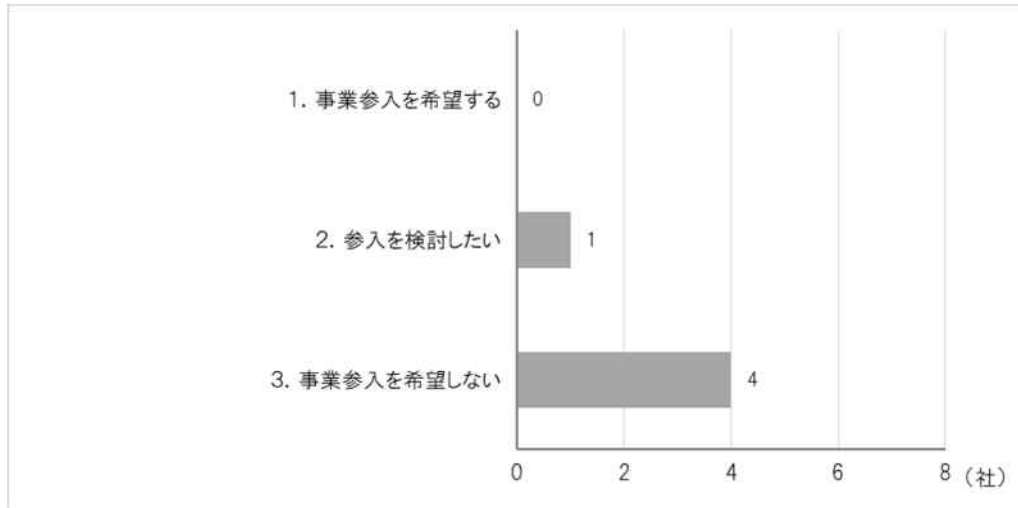
問2 事業参入を希望しない理由



問3 問2で回答した理由が改善された場合の参入意向についてお聞かせください。

最も多いのが「3. 事業参入を希望しない」の4社で、次いで「2. 参入を検討したい」の1社である。無効票が1社だった。

問3 事業参入を希望しない理由が改善された場合の参入意向



事業に興味があり、参入を検討したい企業・団体

企業名	業種	必要な改善項目
I 社	総合建設	3. 採算が見込めない 6. 土地利用の制約が多い(災害危険区域等)

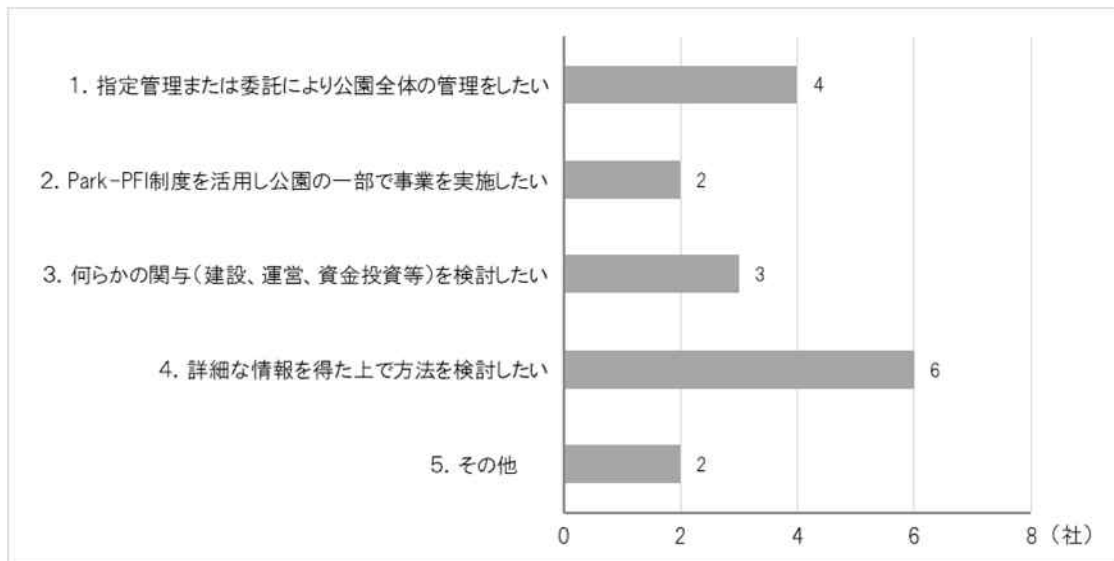
問4 参入意向について具体的にお聞かせください。

最も多いのが「4. 詳細な情報を得た上で方法を検討したい」の6社で、次いで「1. 指定管理または委託により公園全体の管理をしたい」の4社である。

「5. その他」の回答は次の通り。

企業名	業種	その他の回答
K社	指定管理事業者	・現在、復興祈念公園をJVにて指定管理を行っており相乗効果を期待したい。
N社	市民団体等	・できる限り市民の意向を反映させ、多くの市民が利用しやすい公園にしたい。

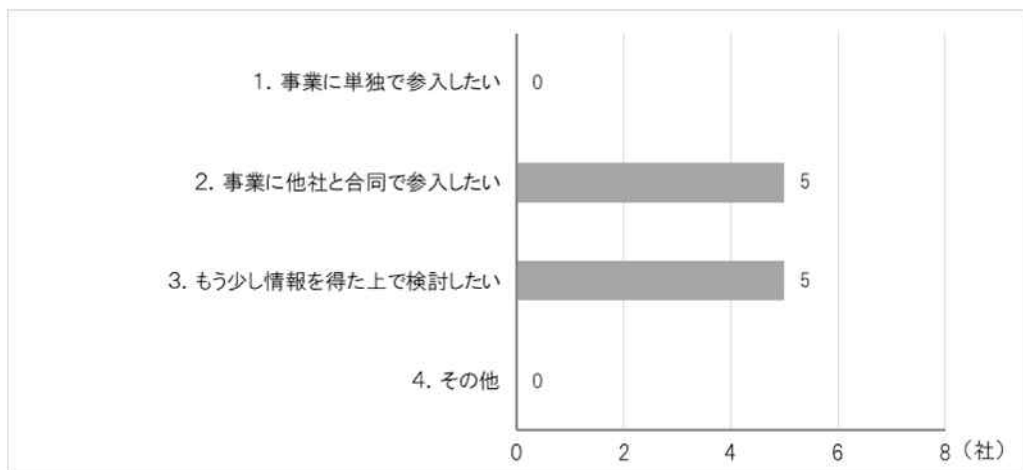
問4 どのような形で参入したいか



問5 本事業への参入形態についてお聞かせください。

最も多いのが「2. 事業に他社と合同で参入したい」および「3. もう少し情報を得た上で検討したい」の5社である。

問5 事業への参入形態





問6 他社との役割分担について、検討内容をお聞かせください。

問6 他社との役割分担

企業名	業種	回答
E社	遊具	<p>自社は遊び場、公園、ベンチ、看板の計画、製造等・設置を行うことが可能です。</p> <p>新たに設置するベンチ看板等の設置、周辺の環境を活かした遊び方の提案をさせていただきます。</p> <p>また、内装工事にも実績があるため、屋内の遊び場についてもご提案可能です。</p>
F社	園芸	<p>自社は指定管理者としての運營業務全般、他社は建設、維持管理業務等を検討。</p> <p>P-PFI部分については事業規模により他社との連携を検討。可能な限り地元企業や団体との連携を希望</p>
I社	総合建設	建設部門にて参画を希望
J社	指定管理事業者	<p>・自社は公園の利用者サービス等のオペレーションを担当し、園地部分の維持管理は造園等の専門会社が担当する。(業務委託を想定)</p>
K社	指定管理事業者	緑地管理と運営補助としての参加
O社	メディア	<p>・弊社は「出版・メディア業」ですが、グループ会社とともに地域活性化に関する事業も手掛けています。</p> <p>・中瀬地区は、“東日本最大の被災地と言われる石巻市における復興のシンボルとなる場所”と捉えていたましたが、このたび、官民連携による管理運営手法の検討が行われていることを知り、特に運営面で、弊社が有する多くの分野の企業ネットワークを活用したコーディネーターや並走的プレイヤーとしての役割を担えるのではないかと考えています。</p> <p>(※一部社名が推測されるため割愛)</p>

問7 想定される事業のイメージや内容等がございましたらお聞かせください。

問7 想定される事業のイメージや内容

企業名	業種	回答
E 社	遊具	<ul style="list-style-type: none"> <li>●民家風の建物の中にカフェや子どもの遊び場</li> <li>●LED 看板による広報、地震等の緊急速報通知</li> <li>●元気いちばと連携した遊び場の整備 (買い物と子どもの遊び場を連携させることで集客向上を実現した実績があります)</li> <li>●設計段階からブランディングを意識し、建築物、造作物に活かす。</li> </ul> <p style="text-align: right;">(※一部社名が推測されるため割愛)</p>
F 社	園芸	<ul style="list-style-type: none"> <li>●資料3にあるような、事業イメージが中瀬公園の特性を活かした事業として適していると考えます。</li> <li>●立地として難しいかとおもいますが、グランピング等の宿泊施設があれば通年の来園が見込めます。</li> <li>●また、特性上、公園全体を有料施設とすることも可能なので、例えばライトアップやイルミネーションイベント時に入園料を徴収することも可能なのでそういった条件が緩和されると事業も検討しやすいです。</li> <li>●周辺エリアも含めて、子どもが遊べる環境が少ないので子供向けのアクティビティは必要かとおもいます。</li> <li>●花の名所づくり(当グループの得意とする分野です。)</li> <li>●P-PFI のように、民間投資が必要になると採算があうかどうか判断材料になります。通年を通じて集客を図れるか、特に冬季は大きな課題となります、市外、県外からの観光客やインバウンドで呼び込まないと安定した事業が難しいので、地元の利用を意識しすぎずに、公園として魅力あるコンテンツで自由度の高い事業が展開できるのが望ましいです。</li> </ul>
I 社	総合建設	<ul style="list-style-type: none"> <li>①主体となる管理棟機能及び飲食、レンタサイクル、電動キックボードなどのある施設</li> <li>②専門的施設にする(例えば全天候型スケボー施設、DX 利用によるものなど)</li> </ul>
J 社	指定管理事業者	<ul style="list-style-type: none"> <li>・現状において建物を整備した上での事業展開は困難、事業のイメージは行政側が公園として整備した上、集客にあたっては季節ごと花修景などを受託者等が展開することが妥当と考えている。</li> </ul>
K 社	指定管理事業者	<ul style="list-style-type: none"> <li>復興祈念公園と本件およびげんき市場、まんが館などとタイアップしたエリアマネジメント</li> </ul>
N 社	市民団体等	<ul style="list-style-type: none"> <li>・全天候型イベントスペース</li> <li>・オートキャンプ場、BBQスペース</li> <li>・防災学習ができるキャンプ場</li> <li>・個人で利用できる畑、菜園、花壇</li> </ul>

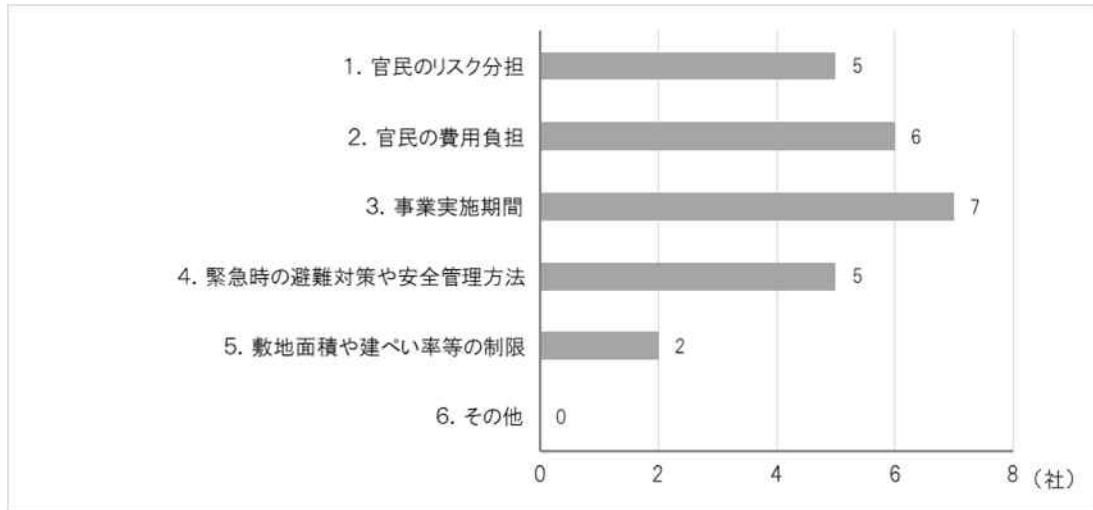
企業名	業種	回答
		<ul style="list-style-type: none"> <li>・桜並木</li> <li>・遊覧船、貸しボート</li> <li>・遠足、修学旅行、インバウンド客等が立ち寄れる憩いの場所としての団体客の誘致。</li> </ul>
0 社	メディア	<ul style="list-style-type: none"> <li>・現時点では、明確な事業イメージがある訳ではありません。</li> <li>・特に、石巻市は、人口 15 万人弱の地方都市であり、大都市圏のような公園利用マーケットが日常的に存在している訳ではないので、簡単にカフェやレストランなどが成立するとは思っていません。</li> <li>・ただし、先も述べたように、“中瀬地区は、東日本最大の被災地と言われる石巻市における復興のシンボルとなる場所”と捉えており、ここでの取り組みは、東日本大震災で大きな被災を受けた多くの地区での可能性を引き出すことにも繋がるはずなので、ぜひともモデルとなるような取り組みが展開できればと考えています。</li> <li>・まず、中瀬地区は大きな被災を受けた地区であり、防災・減災、避難・仮設などといったキーワードに代表される石巻市民の経験したことを大事にして、新しい取り組みに活かすべきと考えています。</li> <li>・また、石巻市は、宮城県の中でも平地エリア（東松島市～石巻市）とリアス式海岸エリア（牡鹿半島など）の両方の地形をもち、さらに離島（金華山・田代島・網地島）もあることから、その中心にある中瀬地区は、それらの多様な自然を満喫するための拠点として重要な位置づけにあると理解すべきと思っています。</li> <li>・さらに、平地エリアにある市街地では、復興事業を通して、防潮堤や河川堤防、防災緑地などが整備され、東西に長い市街地が、既存の北・北上運河と合わせて、新たな交通や移動を支える水と緑のインフラでネットワークされたことから、（ノルディック）ウォーキングやランニング、サイクリングにカヌーやボートなどの移動アクティビティの活発化が期待されることから、中瀬地区は、それらの拠点としての役割も担いうるし、それらの分野を支えるナショナルブランドにとっても仕掛け次第では魅力的に捉えてくれるのではないかと感じています。</li> <li>・一方、被災後の地域の動きをみると、地元の方々が、かわまちテラスから石ノ森萬画館の壁に投影して映画を楽しんだり、フィッシングと調理を掛け合わせたイベントを実施したり、リボンアートフェスティバルやトリコローレ音楽祭などの屋外イベントも展開するなど、非常に興味深い多様な取り組みがみられ、これらの地域の事業の担い手も、この中瀬公園の運営の上で重要な役割を担ってくれるのではないかと、と思います。</li> </ul>

企業名	業種	回答
		<ul style="list-style-type: none"> <li>・もちろん、石ノ森萬画館という「マンガ」をテーマとした国内外で知名度の高い施設や取り組みがあることも大きなアドバンテージです。</li> <li>・繰り返しになりますが、現時点では、明確な事業イメージがある訳ではないものの、間違いなく地域内外にとって大きな魅力を秘めていることから、ナショナルブランド企業や地元の担い手候補者などとともに、弊社がコーディネーターとなって、じっくりとコンセプトを練り上げ、事業内容を検討していけるのではないかと、思っています。</li> </ul>

問8 今回提示した情報の他に、必要な情報はありますか。

最も多いのが「3. 事業実施期間」の7社で、次いで「2. 官民の費用負担」の6社、「1. 官民のリスク分担」、「4. 緊急時の避難対策や安全管理方法」の5社である。

問8 必要な情報





問9 より参入意欲が高まるための条件や要望等がございましたら、お聞かせください。

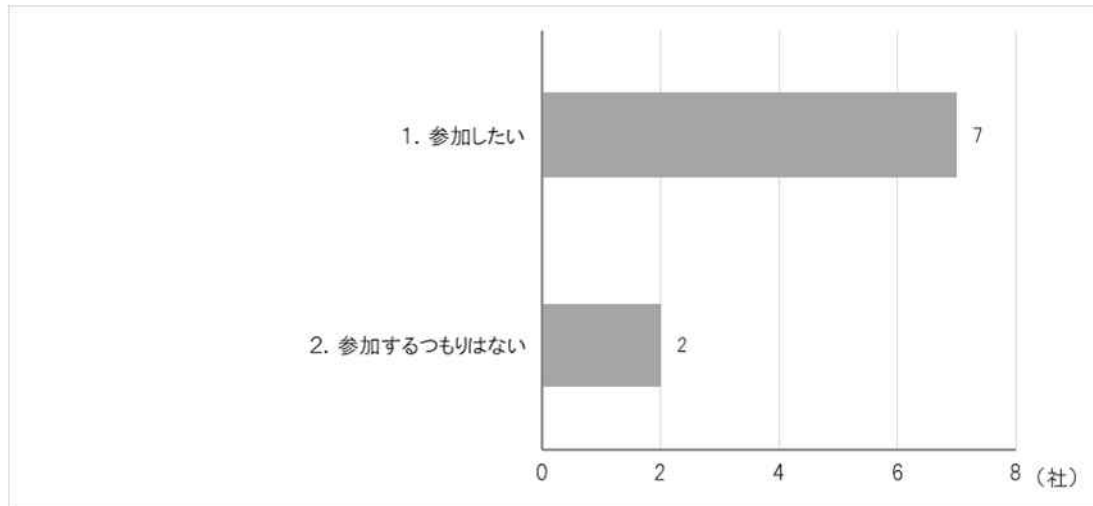
問9 より参入意欲が高まるための条件や要望

企業名	業種	回答
F 社	園芸	<ul style="list-style-type: none"> <li>・P-PFI と指定管理者制度の併用による運営は可能か。</li> <li>・例にあるように、駐車場の確保はどうするか？ 団体客誘致の大型バスの駐車場</li> </ul>
I 社	総合建設	敷地が狭いので、持続性のある施設は難しいと考えます。
J 社	指定管理事業者	<ul style="list-style-type: none"> <li>・行政側の積極的な整備</li> </ul>
N 社	市民団体等	<p>人が集まれるハード的な整備をお願いしたい。</p> <p>(例)・園内の駐車場 (※マイクロバス含む) の確保</p> <ul style="list-style-type: none"> <li>・園内を安全に利用してもらうための防犯カメラ等見守り設備の拡充</li> <li>・発災時の円滑な誘導を促すための表示</li> <li>・石巻の発展の歴史からみた当地の重要性を記す表示 (→地域学習を促進させるための施策)</li> </ul> <ul style="list-style-type: none"> <li>・桜の名所として植樹</li> <li>・遊具の整備</li> <li>・ドッグラン場</li> <li>・マンガロードにあるようなモニュメントなどを配置して、フォトスポットの創出 (話題性を発信する場所として活用し、来石された方にもっと公園を利用してもらう為の施策が必要)</li> </ul>
0 社	メディア	<p>例：適正な土地使用料の設定、建ぺい率の引き上げ、園内における駐車場の確保 等</p> <ul style="list-style-type: none"> <li>・Web に掲載されている「中瀬公園整備事業【概要版】」や「サウンディング調査【一次調査】」の資料を拝見すると、「中瀬公園」は整備のイメージがある程度固まっており、「官民連携事業検討範囲 (1.2ha)」におけるメニューもほぼ決まっているように感じられます。</li> <li>・ただし、前述した通り、これまでの検討を超えたアクティビティの可能性があると感じられることから、“公園整備”ではなく“復興のシンボルとなる利活用”をテーマとしながら、ナショナルブランド企業や地元の担い手候補者などと、今一度、コンセプトや事業内容を検討し、実験的な事業を実施して検証し、さらにブラッシュアップしていくというスパイラル型で取り組められればと思います。</li> <li>・その中で、必要な施設設計や事業収支などから逆算して、土地使用料や建ぺい率、駐車場などについて協議させて頂ければと思います。</li> </ul>

問 10. 今後、現地見学を行う予定です。開催する場合、参加希望はありますか。

「1. 参加したい」が7社で、「2. 参加するつもりはない」が2社である。

#### 問 10 現地見学の参加



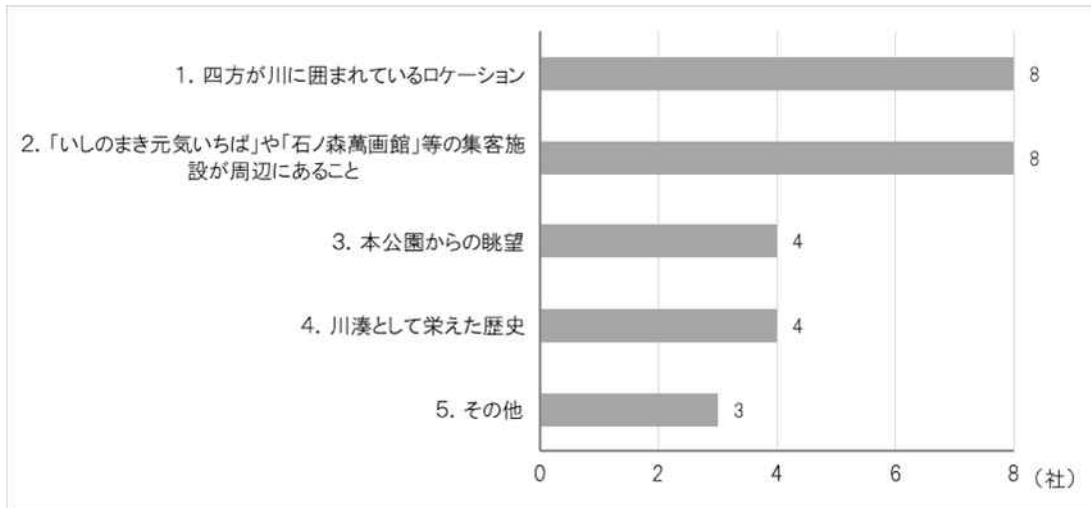
#### 現地見学に参加意欲がある企業・団体

企業名	業種
E 社	遊具
F 社	園芸
J 社	指定管理事業者
K 社	指定管理事業者
L 社	指定管理事業者
N 社	市民団体等
O 社	メディア

問11 本公園の魅力はどんな点にあると思われますか。

最も多いのが「1. 四方が川に囲まれているロケーション」、「2. 「いしのまき元気いちば」や「石ノ森萬画館」等の集客施設が周辺にあること」が8社で、次いで「3. 本公園からの眺望」、「4. 川湊として栄えた歴史」の4社である。

問11 中瀬公園の魅力



問 12 本事業についてご意見・ご要望がありましたらお聞かせください。

問 12 本事業についてご意見・ご要望

企業名	業種	回答
F 社	園芸	直接対話にて情報交換させていただけますと幸いです。
H 社	園芸	情報が不足
G 社	園芸	弊社は植物の会社です
I 社	総合建設	”一か所での事業は厳しいと考えます。 いくつかの場所を抱き合わせることで可能性としてはあるかもしれません”
J 社	指定管理事業者	・利用促進には中瀬公園内に駐車場の整備が必要
M 社	指定管理事業者	P-PFI 事業は、人口密度の相当高いエリアでないと採算が合わないと感じている。特に東北エリアでは難しい事業と思う。
N 社	市民団体等	<ul style="list-style-type: none"> <li>・現状では工事完成後の中瀬への一般車両の乗り入れが不可とされており利用者は対岸のかわまち立体駐車場を利用することになっている。これでは公園利用者の利便性が悪く、利用者の増加は見込めないと考えられる。</li> <li>・中瀬への車両乗り入れを可能とし、公園利用者と萬画館利用者の駐車場として最低でも 100 台以上の駐車場を確保してほしい。</li> <li>・広さの割に日影が少ない。小さな子供を遊ばせている親が待っている日陰の場所があると良い。</li> <li>・屋外イベントでの利用も想定されるが、常設の屋根付きのステージ、小屋（音響、出演者控室）、屋根付きのイベントステージがあると良いと思う。</li> <li>・全天候型（屋根付き）のイベントスペースがあると市民は利用しやすいと思う。</li> <li>・今後集客を図っていくのであれば、有事（特に津波・高潮）の際の避難場所、経路について定める必要がある。</li> <li>・特に震災以降、多くの市民が中瀬の利活用に関心を抱き、多くの意見を述べたり活動を行ってきた。今後、市の公園でありながら民間による管理運営を委ねるのであれば、これまでの意見も含め改めて市民の声を聞いていただく機会を設けるとともに、丁寧な市民参画を求めたい。</li> </ul>
0 社	メディア	<ul style="list-style-type: none"> <li>・前述のほか、被災経験を踏まえ、「自然エネルギー活用」に特化したり、「非常時対応の実験の場」とすることなども大事かと思えます。</li> <li>・例えば、既設の駐車場から中瀬公園への移動は「自動運転の電気自動車」を使うとか、公園内施設は太陽光や風力などを活用した電気を利用するとか、中心市街地の飲食店からドローンを活用した出前システムを整備するなど、今後の人口減少社会を見据えた石巻市のまちづくりにとっても有効で、震災を逆手に SDGs に取り組む石巻市のシンボルとなるような事業を導入することが重要と考えます。</li> </ul> <p style="text-align: right;">（※一部社名が推測されるため割愛）</p>

### 3) 現地見学会

アンケート調査で希望いただいた事業者に対し、現地(中瀬公園)において見学会を開催し、事業概要等についての説明等を実施した。

アンケートの回答では、現地見学に参加意欲のある事業者が7者あり、このうち6者について見学会を実施した。(1者は東京の事業者のため不参加)

見学会の様子



### 4) ヒアリング調査 (二次調査)

- 現地見学会に参加した事業者に対して個別にヒアリングを実施しており、その概要を以下に取りまとめるとともに、詳細内容を次頁に掲載する。ヒアリングを実施した事業者は以下の通りである。

ヒアリング対象事業者

A 社:市民団体	令和4年12月21日
B 社:施設メンテナンス事業者	令和4年12月22日
C 社:遊具事業者	令和4年12月23日 令和5年1月17日
D 社:造園事業者(市内公園指定管理事業者)	令和4年12月23日
E 社:造園事業者	令和4年12月23日
F 社:メディア事業者	令和5年1月19日



○ 事業者ヒアリングの結果を以下に示す。(抜粋版および詳細版)

事業者ヒアリング (抜粋版)

①中瀬の重要性

- 中瀬の重要性やロケーションについての評価は高い。

②事業化に向けた工夫・アイデア

- 水上利用については賛成意見が多くみられる。過去にもイベント実施しており、大きな支障はない。
- 独自性・差別化を図るため、島の特性を活かしたアミューズメント、震災伝承の提案。その他これまでも多様なイベント実施の蓄積がある
- 石ノ森萬画館も特徴だが、年齢層の偏りが懸念され、小さな子供が楽しむ場所を併設することが提案されている。
- 社会実験による実績作りが必要になる。

③事業化にあたっての課題・懸念事項

- 初期投資は懸念が大きい。施設(建物)整備など公共側の負担が必要になる。
- 飲食店は、仙台でも難しく、事業期間・収益性等リスクが懸念。より投資の少ない簡便な方法や、季節ごとの業態転換も視野に入れる必要がある。
- 避難についても行政との連携が必要になる。

④事業化にあたって必要な施設等

- 駐車場の必要性は高い。ただし渋滞も懸念され、自動運転バス・ゴーカート・船などの他のアクセス手段への提案もある。
- 屋内空間・屋根のある空間への要望がある。遊ぶ子どもを親が見守る空間づくりが求められる。

⑤協力可能な事業の範囲

- 公園の運営・維持管理が主。
- 管理範囲と維持管理料が重要。P-F I 単独で収益施設設置・公園管理を行うのはリスクが高い。公園全体を指定管理し、P-F I で収益施設を設置する提案もある。

⑥他事業者との連携

- 他事業者との連携(石ノ森萬画館含む)の余地はある。
- 出店やイベントに地元事業者との協力は必要と考えている。



事業者ヒアリングおよびまとめ（詳細版）

A 社:市民団体 B 社:施設メンテナンス事業者 C 社:遊具事業者 D 社:造園事業者(市内公園指定管理事業者) E 社:造園事業者 F 社:メディア事業者

①中瀬の重要性	まとめ
<ul style="list-style-type: none"> <li>● 日和山や中瀬は、地元の方には特別な思いがあるエリアであり、その場所でのぎわいを生み出せるのであれば事業には大賛成である。</li> <li>● 中瀬公園のロケーションは非常に魅力的だと感じている</li> <li>● ロケーションは魅力的でポテンシャルがある。仙台から1時間で移動でき、石巻からも近い。石ノ森萬画館は北側の拠点とし、南側に新たな拠点を置き、かわまちを含めて一体的に盛り上げていけるとよい。</li> </ul>	<ul style="list-style-type: none"> <li>■ 中瀬の重要性やロケーションについての評価は高い。</li> </ul>
②事業化に向けた工夫・アイデア	
<ul style="list-style-type: none"> <li>● 中瀬公園をアミューズメント施設として考えた方が面白い。自動車でなくても、来てもらえるスキームが大事であり、ゴーカートやポケットバイクを走らせたり、船で渡れたりすることでかわまちと一体的に盛り上がるのがよい。キャンプ場はどこにでもある。ここの強み、独自性、特別感があつた方がいい。</li> <li>● 他のP-PFIとの差別化をするのなら石ノ森萬画館の存在は大きい。最近の新しい仮面ライダーについての展示が増えれば、子供たちが訪れたい場所になってくる。</li> <li>● 牡蠣鍋などが食べられる屋形船とかいいのではないか。川や海の遊び場を中心に考えてはどうか。</li> <li>● 石巻市は子どもを連れていく場所がない。石ノ森萬画館も含め、世代の合う人には魅力的だが、若年層には受けが良くない。親子が楽しめる施設を設置し、複合的な空間とする。</li> <li>● やはり屋内施設があるといい。100名単位で受け入れられる体制があると修学旅行で利用される。復興としての学習と中瀬公園での体験で1日いてももらえる。石巻市全体に収益が出る。</li> <li>● テマパークのようなここでしかできない体験や特別感が必要になる。気仙沼では、震災遺構を観光として軸としている。ブルーツーリズムも始めている。川を利用したマリンスポーツなども考えられる。</li> <li>● 当地区で過去に実施したイベントとして、ハゼ釣りや、サッカーボールを中瀬に向かって蹴るイベントなどは盛り上がった。</li> <li>● カヌーイベントを実施した際も、離島航路側との調整はしたが、特に支障なく実現している。</li> <li>● ハリストス正教会での結婚式やイルミネーションもできるといい。それなりに収益が上がる可能性はある。</li> <li>● 社会実験で実績をつくる必要がある。移動ツールで中瀬の価値を上げられれば、中瀬内の事業展開は付いてくる。</li> <li>● 環境にやさしい電気や水素を燃料にしたバスは売り出したい事業者も多く、話題性も高い。タイの移動ツールであるトゥクトゥクも仙台で販売している業者がある。</li> <li>● 中瀬という狭い範囲で考えるのではなく、広い範囲で考えるべきである。例えば北上運河のカヌーや堤防上のサイクリング等を組み合わせ、市内一周して中瀬に戻ってくるコースも考えられる。</li> </ul>	<ul style="list-style-type: none"> <li>■ 水上利用については賛成意見が多くみられる。過去にもイベント実施しており、大きな支障はない。</li> <li>■ 独自性・差別化を図るため、島の特性を活かしたアミューズメント、震災伝承の提案。その他これまでも多様なイベント実施の蓄積がある。</li> <li>■ 石ノ森萬画館も特徴だが、年齢層の偏りが懸念され、小さな子供が楽しむ場所を併設することが提案されている。</li> <li>■ 社会実験による実績作りが必要になる。</li> </ul>
③事業化にあたっての課題・懸念事項	
<ul style="list-style-type: none"> <li>■ 初期投資のリスク <ul style="list-style-type: none"> <li>● 初期投資が問題である。建物を建設するところからとなると事業性がかなり厳しい。</li> <li>● 更地にP-PFIで施設を設置していただきでは採算が合わない。ある程度市が用意してくれないと参入は難しい。仙台市でも事業者が撤退したP-PFI事例がある。</li> </ul> </li> <li>■ 収益施設の運営リスク <ul style="list-style-type: none"> <li>● 飲食店で20年間はリスク大。収益施設を飲食店だけでは難しい。設置許可で管理期間10年などだとやりやすい。</li> <li>● 「イケサンパーク」はトレーラーハウスを3台設置し、飲食店をしたい人の場所として貸している。季節で事業者が入れ替わって、飲食から体験型店舗としても利用できる。クリスマスなどのイルミネーションイベントを開催するにあたり、入園を有料にする場合、中瀬公園は入り口が限られるためやりやすい。</li> <li>● 飲食店がいいかどうかは今段階では判断できないが、手を挙げるお店があるかという問題もある。やはり冬の経営が厳しい。冬の間は収益施設を休み、もしくは別の業態に変わるなど工夫が必要になる。</li> <li>● 飲食店はドアtoドアの事業なので、公園にあるだけでは立ち寄らない。公園には別に行く理由があつて、無料公園にはお金を持ってこない人も多い。お客を飲食で呼び込むには店や商品自体の集客力が必要になる。休日は満席になるくらいの集客力は必要。イタリアンやスイーツなど、単価を上げられる飲食店にすることも収益を考えると大事である。</li> <li>● 個人専門店が成り立つ商圏人口は500万人必要と言われている。200万人の仙台市も店を構えるだけでは成り立たない。中瀬公園では話題性や付加価値が必要になる。青葉山公園でも飲食店の誘致は失敗している。</li> <li>● 牡蠣小屋も震災後にできたが、現在はやっていない。イベント的にやるのはよいが、常時となると事業性が難しい。</li> <li>● 中瀬公園に施設が設置できるのは魅力的だが、PFIは事業範囲が小さく、採算がとれるかが重要になる。</li> </ul> </li> <li>■ 災害リスク <ul style="list-style-type: none"> <li>● 避難関係も整理しておく必要がある。市と連携していないとうまくはいかない。</li> <li>● 中瀬公園は災害危険区域でグランピングなどの宿泊できない。日中のサービスをどう提供するかが課題である。</li> </ul> </li> </ul>	<ul style="list-style-type: none"> <li>■ 初期投資は懸念が大きい。施設（建物）整備など公共側の負担が必要になる。</li> <li>■ 飲食店は、仙台でも難しく、事業期間・収益性等リスクが懸念。より投資の少ない簡便な方法や、季節ごとの業態転換も視野に入れる必要がある。</li> <li>■ 避難についても行政との連携が必要になる。</li> </ul>

#### ④事業化にあたって必要な施設等

##### ■自動車の乗り入れ・駐車場

- 駐車場は必要。現状でも、妊婦の方などは車で来られないので来る事が出来ない。引き返す車もみられる。
- 駐車場は絶対に必要になる。
- 自動車の乗り入れできないのであれば、リスクは高くなる。駐車場の有無で、協力可能な事業の中身は変わってくる。
- 園内に自動車が入れるようになると、自動車が出ていく時に内海橋で渋滞すると思う。自動車でなくても、ゴーカートやポケットバイクを走らせたり、船で渡れたりすることでかわまちと一体的に盛り上がるのがよい。(一部再掲)
- 一般車の乗入れは認めないのであれば認めないで良いと思っている。かわまちエリアからの移動自体を楽しめるものにできれば可能性が広がる。例えば自動運転バスや船が考えられる。石巻市のSDGsの資料でもハイブリットリユースを掲げている。そういった事業とタイアップできれば話題性も高い。

##### ■その他施設(小さな子どもが遊べる・見守る空間、管理棟等)

- お弁当を公園で食べようとしても、雨天時など食べる場所がない。屋根のある空間が必要になる。
- 他地区では、公園への商業施設の併設が評価されている。また室内で小さい子どもが遊べる施設が要望されている。
- 遊具も小さい子どもはリスクがあり、年齢で施設を分ける必要がある。子どもが遊んで親が見守る場所を作ることで一体的な空間となる。
- 雨を防げる建物、管理棟など、公園を管理する人が使える施設が必要となる。資材等を置く場所にもなる。

- 駐車場の必要性は高い。ただし渋滞も懸念され、ゴーカート・船などの他のアクセス手段への提案もある。
- 屋内空間・屋根のある空間への要望がある。遊ぶ子どもを親が見守る空間づくりが求められる。

#### ⑤協力可能な事業の範囲

- 公園の運営・維持管理がメインとなる。管理できる範囲と維持管理料は重要な条件になる。
- P-PFIで収益施設を置くにしても、リスクが高い。公園全体を指定管理しながら、P-PFIで収益施設を設置するなどの工夫が必要になる。自動車が乗り入れできるなら、指定管理とP-PFIの併用が理想である。中瀬公園と同様に観光向けで、指定管理・P-PFIの併用をしている実績はある。
- イベントの企画や事業の実績はある。現在は無いが、必要であればイベント専用の人員を雇用することも十分あり得る。
- 遊具の会社であるが、公園を軸にレンタル関係のサービスも行っており、宮城県内のP-PFIにどんどん参入したいと考えている。自転車やゴーカートを走らせることも業務委託や指定管理でできる。公園全体の運営も可能である。
- キャンプ場の運営もできなくはないが、緑地管理がメインにならないと難しい。

- 公園の運営・維持管理が主。
- 管理範囲と維持管理料が重要。公園全体を指定管理し、P-PFIで収益施設を設置する提案もある。

#### ⑥他事業者との連携

##### ■他事業者との連携

- 他の事業者と組んで上手くいくのであれば組んでいきたい。地元の事業者とのネットワーク、アニメ・マンガ・声優などのネットワークも活かせる。他地域から来られた事業者とはうまくマッチングするかもしれない。
- できれば、石ノ森萬画館と連携して事業を進めたい。
- 金額的なメリットがあれば他事業者との連携も考えられる。
- どこがリーダーシップを取るのかが重要。

##### ■地元事業者との連携

- 元気市場をはじめ、まちなかどう連動させるのか、ビジョンが必要になる。今まで中瀬公園は整備時期もずれることから、街なかと切り離していたが、組み合わせで集客することを考えていけないといけない。
- このまま開発していくと、商店街側が置き去りになる可能性がある。
- 園内でイベントやる際に核になるのは商店街のお店だろう。商店街の意見を聞きながら、進める必要がある。商店街を巻き込んでいかないと上手くいかない。地元との対話の場を設けてほしい。
- 石巻市は、昔は駅周辺が中心だったが、震災後、中心部がIC周辺に移っている印象である。そのため、どうやって中瀬公園に集客するかが難しいと感じている。
- 地元貢献のために、地元の人が出店できる形がいい。スターバックスコーヒーなど全国展開のお店ではなく、地元にしかないものを提供する。スターバックスコーヒーなどの大手は出店してもらっても難しい。
- 石巻の食に関してはレベルがかなり高い。地元を巻き込んで事業化につなげる必要がある。

- 他事業者との連携(石ノ森萬画館含む)の余地はある。
- 出店やイベントに地元事業者との協力は必要と考えている。

## 第4章 事業化検討





## 第4章 事業化検討

### 1. 事業手法等の検討

#### 1) 導入施設の位置づけの整理

○導入施設等について、基本計画、事業案検討(サウンディング調査資料)を踏まえて、以下のよう  
に整理を行った。

- ー基本計画において、「既存の道路等を活かした通りの整備」等の利用方針に示されている施設  
をベースとして、事業案検討(サウンディング調査資料)を行った。(前章参照)
- ー事業案検討では、各種事例調査等を踏まえ、地域特性を活かした水辺レジャー・水辺の飲食  
といった機能を盛り込み、事業案を作成した。
- ーサウンディング調査では、水上・水辺の活用については賛同を得るとともに、飲食店等収益施  
設の採算性の厳しさや、駐車場の必要性、ゴーカート・遊具などの導入についての意見があり、  
次のように対応を行った。

サウンディング調査における主な意見と対応

サウンディング意見	整備モデル案での対応
水上・水辺の活用については実績もあり賛同意見が多い	⇒水辺のデッキ、マリンレジャー拠点を 設置
飲食店等は初期投資が大きくリスクが高い	⇒トレーラーハウスの貸し出し等により リスクの低い方策を採用
遊ぶ子どもを見守る空間や屋根のある空間が必要 遊ぶ子どもの年齢層にも違いがある	⇒管理棟に庇を設けるとともに、近傍 に大型遊具を設置
駐車場の必要性	⇒駐車場を設置 (地区外に設置のため、検討対象外)
ゴーカート・ボートによる公園アクセスなど	⇒運営上の工夫や付加的な機能であ り、今回の整備モデル案には特に含 めない。 (後段に魅力度をたかめる提案として 検討を付加する)

○上記対応を踏まえ、次ページ以降の通り、モデル案の内容および位置づけを検討した。

事業案(整備モデル案)の内容と既往計画等との整理

※網掛は地区外等のため、VFM 検討等には含めない。

事業案(モデル案)	内容 (基本計画○・事業案検討□・サウンディング◇)	根拠	施設内容
園路	○既存の道路等を活かした通りの整備	基本計画に記載	
	○園内を周回できる園路	基本計画に記載	
	○安全施設・案内施設	基本計画に記載	
マリンレジャー施設(倉庫・更衣室等)	□水辺レジャー拠点	事業案検討において追加	SUP・カヌー等の貸し出し受付、倉庫、更衣室等を配置
芝生広場	○デイキャンプ・バーベキュー等に対応した広場	基本計画に記載	
管理棟	○ビジターセンター機能	基本計画に記載	管理棟で代替。子どもを見守るための大庇の付いた施設を想定。
	○自然環境を学べる機能	基本計画に記載	
	◇子どもを見守る空間	サウンディングに基づき追加	
デッキ空間・トレーラーハウス	□水辺の飲食店	事業案検討において追加	収益性が厳しいため、初期投資を抑えたトレーラーハウスとして整備を想定
駐車場	◇園内に設置	サウンディングに基づき追加	※地区外に整備を想定
大型遊具	◇年齢層により遊び分けができる施設	サウンディングに基づき追加	
その他	◇ゴーカート・ボート等による公園アクセス	サウンディングに基づき追加	※ソフト機能としてモデル案の整備内容には含めない。
	○造船の歴史を伝える空間整備(残置機械等の活用)	基本計画に記載	※付加的な機能であり、収益性が厳しいため、モデル案の整備内容には含めない。
	○南端部の眺望空間	基本計画に記載	
	◇震災遺構(サンファン号の活用等)	サウンディングに基づき追加	

## 2) 事業手法・スキームの整理

○民間整備および行政負担による公園整備のうち代表的なものとして、Park-PFI 方式、PFI(BTO)方式、DBO、従来方式+指定管理による手法について比較検討を行う。それぞれの手法の特徴および内容は以下ようになる。

### 主な事業方式

事業方式	概要
設計・施工 分離発注+ 指定管理	<p>○従来の公共工事で行われてきた設計、建設、管理運営を年度ごとに分離発注する方式に、施設を民間事業者等に管理してもらう「<u>指定管理者制度</u>」を組み合わせる方式。</p> <ul style="list-style-type: none"> <li>・運営維持管理については民間事業者のノウハウが活用できるため、サービスの向上、コストの縮減などが期待できる。</li> <li>・指定管理者が自主事業として収益事業を実施し、その収入で維持管理費を相殺する場合もある。</li> </ul>
Park-PFI	<p>○公募設置管理制度（Park-PFI）は、都市公園において飲食店、売店等の<u>収益施設（公募対象公園施設）</u>の設置と、公園利用者が利用できる<u>特定公園施設の整備等を一体的に行う民間事業者を公募により選定する制度</u>。</p> <ul style="list-style-type: none"> <li>・都市公園法の適用内での事業となるため、設置管理許可が必要であり、選定された事業者は条例等に基づき公園使用料を支払う。</li> <li>・事業者が設置する施設から得られる収益を特定公園施設の整備・管理に還元することを条件に、事業者には都市公園法の特例措置が適用される。</li> <li>・特例措置は以下のようなものがある。 <ul style="list-style-type: none"> <li>－設置管理許可期間の特例（10年が上限20年まで引き上げ）</li> <li>－建ぺい率の特例（2%が12%まで引き上げ）</li> <li>－占用物件の特例（自転車駐車場、看板・広告塔が設置可能）</li> </ul> </li> </ul> <div data-bbox="459 1563 1385 1937" style="text-align: center;"> <p>【公募対象公園施設】</p> <p>【特定公園施設】 ・民間事業者が収益施設（公募対象公園施設）で得る収益を公共部分に一部還元し、一体的に整備する。</p> <p>カフェ等の収益施設（公募対象公園施設） 民間資金</p> <p>広場、園路等の公共部分（特定公園施設） 公的資金</p> <p>設置管理許可制度 公募設置管理許可制度</p> <p>民間資金 収益を充て 公的資金</p> <p>&lt;制度を活用した公園整備イメージ/設置管理許可との違い&gt;（出典：国土交通省）</p> </div>

PFI(BTO)	<p>○PFI (Private Finance Initiative) は、<u>施設の設計・施工・維持管理・運営を一括して発注する方式。</u></p> <ul style="list-style-type: none"> <li>・設計企業、建設企業、運営企業が互いにノウハウを活用することで、施設・運営品質の向上やコスト削減が期待できる。</li> <li>・建設資金の一部を民間事業者が調達するため、市の財政負担の平準化を図ることができ、また金融機関によるモニタリング機能がはたらくことから、事業の安定的な継続も図ることができる。</li> <li>・ただし民間の資金調達および施設所有となることから、公共施設でありながら税控除が受けられず、<u>一般的な金利となるため、全事業期間を通しての公共負担は増大する場合もある。</u></li> <li>・施設の引き渡し時点の違いにより BTO、BOT、BOO などの手法があるが、公園施設などでは BTO (Build Transfer Operate : 民間事業者が施設を建設した後、施設の所有権を公共に移管したうえで施設の運営を行う) 方式がとられることが多い。</li> <li>・PFI では複数の企業が事業体を組んで事業を受託するため、一般にその事業だけを実施する特別目的会社 (SPC = Special Purpose Company) が設立され、事業実施を行うことが多い。</li> </ul>
DBO	<p>○DBO (Design Build Operate) は、P F I に類似した事業方式の一つで、<u>公共が資金調達を負担し、設計・建設、運営を民間に委託する方式。</u></p> <ul style="list-style-type: none"> <li>・民間事業者が、公共団体等が提示する要求水準書に基づき、施設運営の長期契約を前提とした設計・建設を行うため、民間事業者の設計・建設に関する自由度が高く、一括発注によるコストダウンを図ることができる。</li> <li>・民間の提供するサービスに応じて公共が料金 (サービス購入料) を支払う。</li> <li>・<u>民間が資金調達を行うのに比べ、資金調達コストが低い</u>ため、コスト縮減率≒V F Mで有利になりやすいことが特徴。一方、公共が資金調達を行うため、設計・施工、運営段階における金融機関によるモニタリング機能が働かない点がP F I と異なる。</li> </ul>



上段：施設所有

下段：実施主体

事業範囲における施設の所有および事業の分担

	設計段階	施工段階	維持管理段階	事業期間後
設計・施工分離 発注+指定管理	市	市	市	
	市	市	市	
Park-PFI (施設の一部)	民間			市
	民間			市
PFI(BTO)	民間		市	
	民間		市	市
DBO	市			
	民間			市



	設計・施工分離発注+指定管理	Park-PFI	PFI(BTO)	DBO	
スキーム					
根拠法	都市公園法・地方自治法・条例等に準拠	都市公園法	PFI法	都市公園法・地方自治法・条例等に準拠	
一括発注の範囲	維持管理・運営	設計・施工・維持管理・運営(事業範囲に限る)	設計・施工・維持管理・運営	設計・施工・維持管理・運営	
指標	公共の財政支出の平準化	×施設整備費は平準化されない	△公共整備分の負担は平準化されないが、民間による整備分が軽減	○施設整備費相当額をサービス対価として分割して支払うことが可能	×施設整備費は平準化されない
	金利負担	○公共整備分の負担は起債等により公共で資金調達するため小さい	△公共整備分の負担は起債等により公共で資金調達できるためやや小さい	△民間資金調達が大きく、金利負担が大きくなる	○公共整備分の負担は起債等により公共で資金調達するため小さい
	公租公課	○公共整備分については固定資産税等は非課税	△一部の公共整備分については固定資産税等は非課税	×民間整備になるため課税	○公共整備分については固定資産税等は非課税
	交付金(補助金)	○公共整備分については補助金を活用できる	△一部の公共整備分については補助金を活用できる	△民間が施設を所有するため補助金に制限がある	○公共整備分については補助金を活用できる
	融資機関の監視機能	△融資機関による監視機能は働かないが、単年度の契約となるためリスクは少ない	×融資機関による監視機能は働かないため、事業者の経営が不安定となる可能性がある	○融資機関による監視機能が働き経営の安定化が図られる	×融資機関による監視機能は働かないため、事業者の経営が不安定となる可能性がある
	倒産隔離	△指定管理事業者が経営破綻した場合、一時的に事業継続が担保されない期間が生じる	×事業者が経営破綻した場合、事業継続が担保されない	○SPC が経営破綻した場合、融資機関が新たな事業者を誘致するため事業継続が担保される	×事業者が経営破綻した場合、事業継続が担保されない
	リスク分担	×公共が負担するリスクが多い	△民間整備分については民間の分担となる	○業務ごとに適切なリスク分担が可能	△設計・施工期間においては公共が負担
	契約期間	設計、施工はそれぞれの所用期間、維持管理・運営は単年度～5年(指定管理)程度	10～20年程度	10～30年程度	10～30年程度
	民間ノウハウ発揮	×仕様発注、別発注となるため一体性に欠け、個別の対応となる	○維持管理や運営まで見通した設計となり、工期短縮・創意工夫が図られる	○維持管理や運営まで見通した設計となり、工期短縮・創意工夫が図られる	○設計施工・運営それぞれが調整することで工期短縮となり、創意工夫が図られる
	民間の参加しやすさ	○個別契約であり参画しやすい	×SPC 組成の手間や費用が発生し、小規模な企業は参画しにくい	×SPC 組成の手間や費用が発生し、小規模な企業は参画しにくい	○設計施工・運営維持管理の業務の契約が分かれており比較的参画しやすい
コスト削減効果	×少ない	○民間に移管する部分が多いため行政支出が少ない	○全体を見通した設計施工となり削減が図られる	△施工ノウハウを設計に反映できるため削減が図られる	
発注準備期間	○短い	×要項作成、募集等に時間がかかる	×要項作成、募集等に時間がかかる	×要項作成、募集等に時間がかかる	
設計施工期間	×設計終了後に施工となり、それぞれの期間が必要となる	○設計の途中から施工準備に入ることができるため削減が図られる	○設計の途中から施工準備に入ることができるため削減が図られる	○設計の途中から施工準備に入ることができるため削減が図られる	
メリット	・市の政策が反映でき、公共性が確保される ・段階ごとに仕様を確認して発注するため求める性能を確保しやすい ・維持管理、運営が別途発注のため、環境変化リスクに対応しやすい	・民間ノウハウの活用が図られる ・運営、維持管理まで見通した設計となりコスト削減や創意工夫が大きく働く ・契約期間が長期で手続負担が軽減される。 ・運営が長期になり計画が立てやすい	・民間ノウハウの活用が図られる ・運営、維持管理まで見通した設計となりコスト削減や創意工夫が大きく働く ・契約期間が長期で手続負担が軽減される。 ・運営が長期になり計画が立てやすい	・設計施工におけるノウハウの共有が図られ、創意工夫とともに工期削減が図られるほか、維持管理を見越した設計が可能となりコスト削減効果が高い ・契約期間が長期で手続負担が軽減される。 ・運営が長期になり計画が立てやすい	
デメリット	・一体的なコスト削減への期待が低い ・採算ベースの視点が薄れる ・運営上の意思決定に時間を要する ・経営ノウハウに限られる	・小規模な企業は参画しにくい ・民間部分では民間資金を活用するため、建設、維持管理コスト削減効果が相殺される可能性がある ・施設の仕様・運営が全て業者にゆだねられ、期待する性能が得られない場合がある	・小規模な企業は参画しにくい ・起債よりも金利の高い民間資金を活用するため、建設、維持管理コスト削減効果が相殺される可能性がある ・施設の仕様・運営が全て業者にゆだねられ、期待する性能が得られない場合がある	・BTO に比較すると民間事業者の創意工夫の範囲は減少する ・長期契約による財政・サービスの硬直化が懸念される。 ・施設の仕様が全て業者にゆだねられ、期待する性能が得られない場合がある	



## 2. 事業手法・スキームの比較

前項に取り上げた、①設計・施工分離発注+指定管理、②Park-PFI、③PFI(BTO)、④DBO 方式の4つの手法を対象に、当地区で事業を実施した場合の公共負担額等を算定、比較を行う。

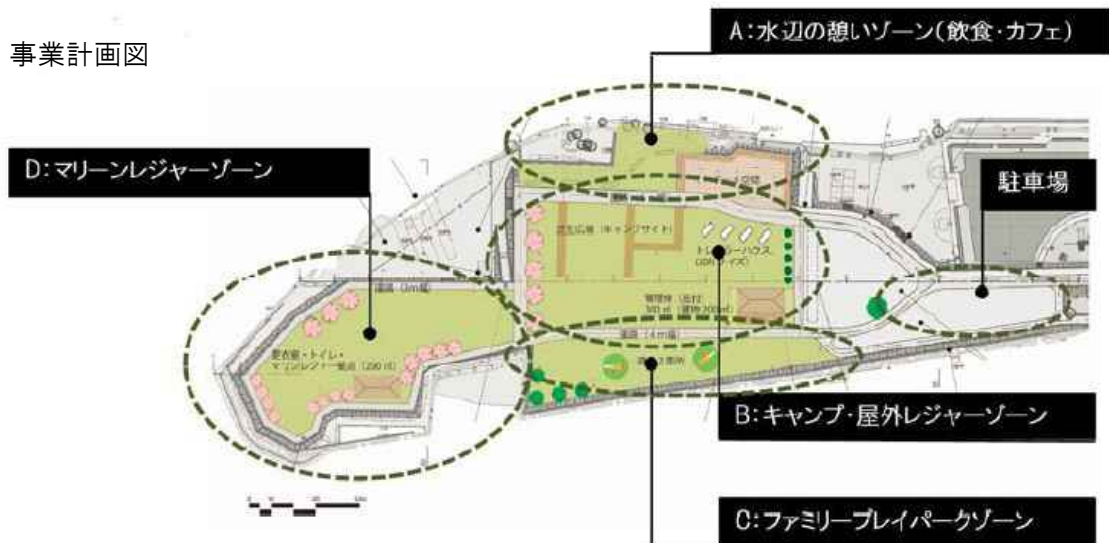
### 1) 各種設定条件とその根拠

- ・前項までの検討を踏まえ、以下の通り導入施設を設定する。
- ・収益事業に関わる施設のうち、デッキ空間や芝生広場など面的な整備が必要なものは、一般的に収入に比べて投資額が大きいことや、公園として面的整備は不可欠であることから、ここでは収益可能性のない施設として扱い、公共側が整備するものと想定する。
- ・事業者公募時の各施設の扱いについては、収益可能性のない施設は導入を必須条件として整備費は公共が負担するものとし、収益可能性のある施設は事業者側の提案とする。

導入施設の位置づけ

ゾーン	施設	内容	必須/提案	収益可能性
A：水辺の憩いゾーン	デッキ空間	飲食のためのテーブル・チェア等が設置できる	必須	×
	芝生広場	憩いの空間となる	必須	×
B：キャンプ・屋外レジャーゾーン	管理棟	キャンプ受付、会議室、トイレ、倉庫等	提案	○
	トレーラーハウス	キッチン施設付きトレーラー	提案	○
	芝生広場	キャンプサイトとなる	必須	×
C：ファミリープレイパークゾーン	大型遊具広場	子供が自由に遊べる空間となる	必須	×
D：マリンレジャーゾーン	更衣室等	マリンレジャーの拠点となる	提案	○
	芝生広場	憩いの空間となる	必須	×
その他	園路	メンテナンス対応	必須	×
	駐車場	有料とする場合は収益可能性がある	今回検討対象外	
	その他（ゴーカート・ボート等）		今回検討対象外	
	その他（歴史空間等）		今回検討対象外	

事業計画図





○手法ごとの事業範囲を、収益可能性より以下のように設定する。

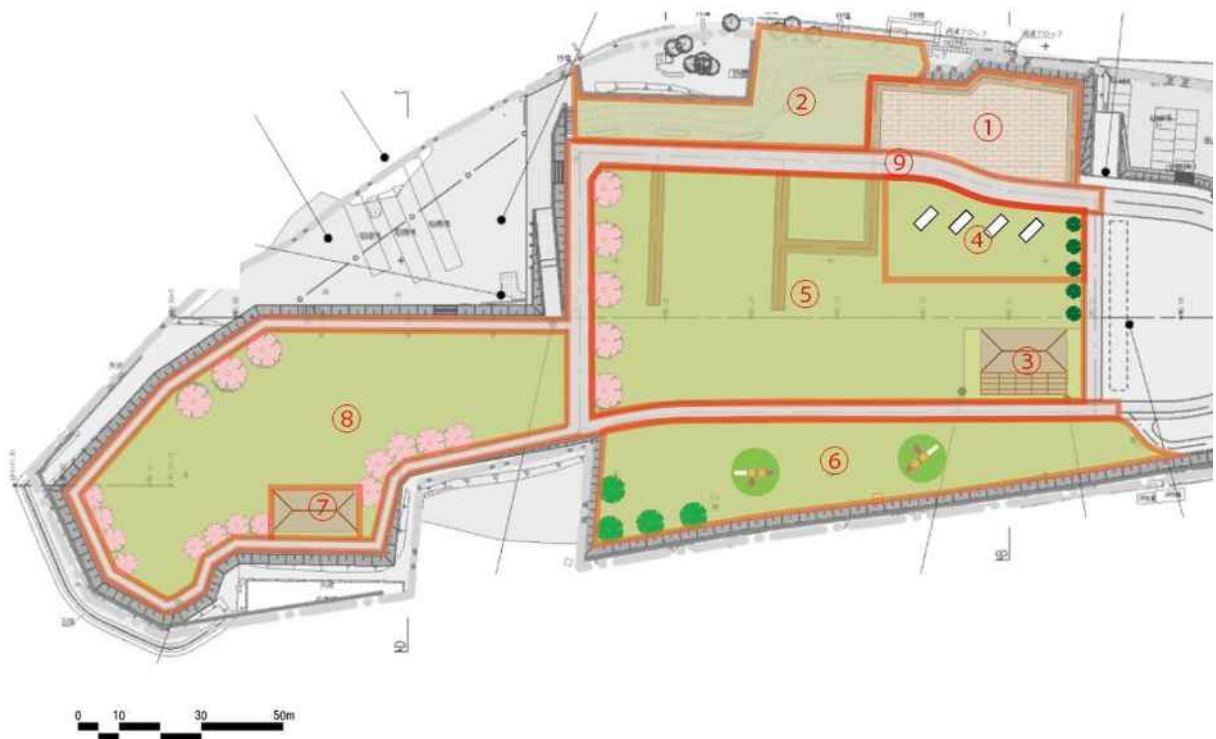
- ・Park-PFIについては、収益施設およびその周辺を民間事業範囲とする。
- ・PFI・DBO 事業では、コスト縮減のため設計の自由度を高める必要があることから、全域を民間事業範囲に設定している。

ゾーン	施設	面積 (㎡)	収益 可能性	(1) 従来方式+ 指定管理	(2) Park-PFI	(3) PFI(BTO)	(4) DBO
A：水辺の憩いゾーン	①デッキ空間	830	×	公共整備	公共整備	民間 事業範囲	民間 事業範囲
	②芝生広場	400	×		公共整備		
B：キャンプ・屋外レジャーゾーン	③管理棟	300	○		民間 事業範囲		
	④トレーラーハウス	1,000	○		公共整備		
	⑤芝生広場	6,320	×		公共整備		
C：ファミリープレイパークゾーン	⑥大型遊具広場	2,700	×		公共整備		
D：マリンレジャーゾーン	⑦更衣室等	600	○		民間 事業範囲		
	⑧芝生広場	4,770	×		公共整備		
その他	⑨園路	2,500	×		公共整備		

\*Park-PFI の場合、公共整備部分は設計・施工分離発注+指定管理とする。

\*PFI(BTO)、DBO の場合、収益事業は自主提案事業として行うものとする。

\*従来方式+指定管理の場合、収益事業は自主提案事業とする。



## 2) 手法別の公共負担額の整理

### (1)概算事業費(整備費)の算定

○前述の事業計画図をもとに概算事業費を算定する。

・算定にあたっては、過年度検討の概算事業費をもとに、変更箇所の費用を入れ替えることで算出している。

概算事業費（単位 千円）

ゾーン	施設	直接工事費	諸経費 (直接工事費×70%)	消費税 (10%)	整備費計
基盤整備	敷地造成・植栽・給排水・電気整備・園路・ベンチ・サイン等	93,100	65,170	15,827	174,097
A：水辺の憩いゾーン	①デッキ空間	42,700	29,890	7,259	79,849
	②芝生広場	400	280	68	748
B：キャンプ・屋外レジャーゾーン	③管理棟	108,000	75,600	18,360	201,960
	④トレーラーハウス	45,000	31,500	7,650	84,150
	⑤芝生広場	8,560	5,992	1,455	16,007
C：ファミリープレイパークゾーン	⑥大型遊具広場	22,700	15,890	3,859	42,449
D：マリンレジャーゾーン	⑦更衣室等	108,000	75,600	18,360	201,960
	⑧芝生広場	6,660	4,662	1,132	12,454
その他	⑨園路	基盤整備に含む			-
合計					813,674

※過年度検討からの変更箇所の事業費根拠は以下の通りである。

①デッキ空間	(42,700千円)
ウッドデッキ整備工	50,000円/㎡×830㎡=41,500千円
サービス施設一式(ベンチ・テーブル・サイン施設) ***	一式1,200千円
③管理棟	(108,000千円)
管理棟*	49万円/㎡×200㎡=98,000千円
庇	10万円/㎡×100㎡=10,000千円
④トレーラーハウス	(45,000千円)
トレーラーハウス	500万円/㎡×4台=20,000千円
舗装	25,000円/㎡×1000㎡=25,000千円
⑥大型遊具広場	(22,700千円)
遊具	1000万円/㎡×2基=20,000千円
芝生舗装**	1,000円/㎡×2700㎡=2,700千円
⑦更衣室等	(108,000千円)
更衣室・トイレ・倉庫*	49万円/㎡×200㎡=98,000千円
舗装	25,000円/㎡×400㎡=10,000千円

\*建築着工統計調査より設定 \*\*「建設物価」より設定 \*\*\*過年度検討より設定  
その他は他地区事例より設定。

## (2)維持管理費の算定

### ①非収益部分

- ・オープンスペースに関しては、「全国中核市等における公園緑地の課題に関する調査研究」一般社団法人日本公園緑地協会平成 28 年 3 月より、管理費単価 200 円/㎡としている。

維持管理費（非収益部分）

施設	面積 (㎡)	積算根拠	維持管理費（千円）
①デッキ空間	830	200 円/㎡×830 ㎡	166
②芝生広場	400	200 円/㎡×400 ㎡	80
⑤芝生広場	6,320	200 円/㎡×6,320 ㎡	1,264
⑥大型遊具広場	2,700	200 円/㎡×830 ㎡ +遊具メンテナンス料 50 万円※	1,040
⑧芝生広場	4,770	200 円/㎡×4,770 ㎡	954
⑨園路	2,500	200 円/㎡×2,500 ㎡	500

※大型遊具 1 基あたり直接費 10 万円程度と設定し、年 2 回・2 基、調査・交通費含め 50 万円と設定した。

### ②収益部分

- ・ここでは民間事業範囲においては、民間が収益事業により賄うことを前提とするため、公共側の負担する維持管理費はゼロと考える。

### 3) VFM 算出結果

・各手法における公共負担を算出し比較検討を行う。

#### (1)従来方式+指定管理

- ・施設整備は全て公共が行い、維持管理については指定管理とする。
- ・ただし、収益可能施設においては事業実施を条件とし、維持管理費用は事業収益を充てるものとする。

		施設整備（千円）		維持管理（千円）	
基盤整備		公共	174,097		
A：水辺の憩いゾーン	①デッキ空間	公共	79,849	公共	2,490
	②芝生広場	公共	748	公共	1,200
B：キャンプ・屋外レジャーゾーン	③管理棟	公共	201,960	民間	事業収入で相殺
	④トレーラーハウス	公共	84,150	民間	事業収入で相殺
	⑤芝生広場	公共	16,007	公共	18,960
C：ファミリープレイパークゾーン	⑥大型遊具広場	公共	42,449	公共	15,600
D：マリンレジャーゾーン	⑦更衣室等	公共	201,960	民間	事業収入で相殺
	⑧芝生広場	公共	12,454	公共	14,310
その他	⑨園路	公共	基盤整備に含む	公共	7,500
計			813,674		60,060

#### ■ 前提条件

項目	内容	備考
施設整備期間	1年	
維持管理・運営期間	15年	
施設整備費用	813,674千円	
維持管理・運営費用（年額）	60.060千円	
施設整備費に対する財源割合（%）	起債90%	
長期借入金の ローン金利	基準金利 1.2%	現在価値換算の際の利率。国債金利の過去事業期間分の平均としている。

#### ■ 算定結果

公共負担額	1,774,518千円
公共負担額（現在価値） *金利を含み、現在の価値に置き換えている。	<u>1,622,459千円</u>

(2)Park-PFI

・収益施設に関しては Park-PFI の事業範囲とし、整備費・維持管理費とも公共負担は発生しない。  
 ※一般の公園利用者が使用できない部分については、民間事業者は条例に定める公園使用料を市に支払うが、便宜上、公園使用料については見込んでいない。

		施設整備（千円）		維持管理（千円）	
基盤整備		公共	174,097		
A：水辺の憩いゾーン	①デッキ空間	公共	79,849	公共	2,490
	②芝生広場	公共	748	公共	1,200
B：キャンプ・屋外レジャーゾーン	③管理棟	民間	—	民間	—
	④トレーラーハウス	民間	—	民間	—
	⑤芝生広場	公共	16,007	公共	18,960
C：ファミリープレイパークゾーン	⑥大型遊具広場	公共	42,449	公共	15,600
D：マリンレジャーゾーン	⑦更衣室等	民間	—	民間	—
	⑧芝生広場	公共	12,454	民間	14,310
その他	⑨園路	公共	基盤整備に含む	公共	7,500
計			325,604		60,060

■ 前提条件

項目		内容	備考
施設整備期間		1年	
維持管理・運営期間		15年	
施設整備費用		325,604千円	
維持管理・運営費用（年額）		60,060千円	
施設整備費に対する財源割合（%）		起債 90%	
長期借入金の ローン金利	基準金利	1.2%	現在価値換算の際の利率。国債金利の過去事業期間分の平均としている。

■ 算定結果

公共負担額	1,299,298千円
公共負担額（現在価値） *金利を含み、現在の価値に置き換えている。	1,189,917千円



## (3)PFI(BTO)

・国土交通省「VFM 簡易算定モデル」※を用いて BTO 方式についてのシミュレーションを行う。

(※<http://www.mlit.go.jp/sogoseisaku/kanminrenkei/1-5-1.html>)

・事業収益は自主提案事業とし、シミュレーションには含めないものとする。

		施設整備 (千円)		維持管理 (千円)	
基盤整備		民間	174,097		
A：水辺の憩いゾーン	①デッキ空間	民間	79,849	民間	2,490
	②芝生広場	民間	748	民間	1,200
B：キャンプ・屋外レジャーゾーン	③管理棟	民間	201,960	民間	—
	④トレーラーハウス	民間	84,150	民間	—
	⑤芝生広場	民間	16,007	民間	18,960
C：ファミリープレイパークゾーン	⑥大型遊具広場	民間	42,449	民間	15,600
D：マリンレジャーゾーン	⑦更衣室等	民間	201,960	民間	—
	⑧芝生広場	民間	12,454	民間	14,310
その他	⑨園路	民間	基盤整備に含む	民間	7,500
計			813,674		60,060

### ■ 前提条件

項目		内容	備考
施設整備期間		1年	
維持管理・運営期間		15年	
施設整備費用		813,674千円	
維持管理・運営費用(年額)		60,060千円	
施設整備費に対する財源割合(%)		起債90%	
事業費削減率(%)	施設整備費用	10%	「地方公共団体等が自ら実施する場合の費用」に対する「PFI事業として実施した場合の費用削減額」の割合
	維持管理・運営費用	5%	
施設整備期間 SPC 運営費用(年額、千円)		5,000千円	施設整備期間に係る SPC の年間の運営費用(人件費、事務所賃料、会計監査費用等)。年間 1,000 万円程度が一般的だが、ここでは 500 万円とする。
維持管理・運営期間 SPC 運営費用(年額、千円)		5,000千円	維持管理・運営期間に係る SPC の年間の運営費用(人件費、事務所賃料、会計監査費用等)。1,000 万円程度が一般的だがここでは 500 万円とする。
SPC 設立費用(千円)		10,000千円	PFI 事業者となる SPC の設立に必要な費用(登記費用、弁護士費用、印紙税等)。事業の規模や SPC の体制にもよるが、1,000 万円～2,000 万円程度を要した例が見られる。ここでは 1,000 万円とする。

アドバイザー費用等（千円）		15,000 千円	PFI 事業の公募手続きに当たり、コンサルタントへ発注するアドバイザー業務の委託費用。2,000 万円～1 億円程度を要した例が見られるが、ここでは 1,500 万円とする。
長期借入金の ローン金利	基準金利	1.2%	PFI 事業者となる SPC が金融機関から資金調達する際の利率。国債金利の過去事業期間分の平均としている。
	上乗せ金利	0.8%	PFI 事業者となる SPC が金融機関から資金調達する際の金利のうち上乗せ金利（スプレッド）で、参考として、過去の事例の平均 0.8%としている。
	建中金利	3.2%	PFI 方式では、施設完成後から PFI 事業者に対して支払いを始めるため、施設整備期間中に必要な資金を調達する必要があり、それに伴い金利が発生する。建中金利の利率は、調達する企業の信用力によるが、長期借入金のローン金利に 2%程度を上乗せした利率の例が見られる。
	資本金（千円）	17,146 千円	PFI 事業者となる SPC の資本金で、事業の規模や、応募者が想定する SPC の体制により、数百万円から億円規模まで、大きく異なる。ここでは総事業費（施設整備費用、維持管理運営費用等）の 1%の金額としている。

#### ■ 算定結果

- 算定の結果、VFM は-1.3%とマイナスとなり、PFI によると逆に負担が増加するという結果となった。  
これは、事業規模(建設費・維持管理費)に比べて、SPC 設立・運営費やローン金利の負担が大きいためと考えられる。

#### 公的財政負担の削減結果

PFI を導入した場合に、公共が民間に支払うサービス対価		1,736,471 千円
(内訳)	施設整備相当サービス対価の支払額（元本+利息分）	770,625 千円
	その他のサービス対価	965,846 千円
(A)PSC：従来方式（公共が直接実施する場合）のコスト（現在価値） *金利・税負担を含み、現在の価値に置き換えている。		1,622,459 千円
(B)PFI-LCC：PFI 方式で実施する場合のコスト（現在価値） *金利・税負担を含み、現在の価値に置き換えている。		1,644,001 千円
VFM：		
財政負担削減額 C= (A-B)		- 21,542 千円
財政削減率 (C/A*100)		- 1.3 %

公共負担額	1,804,734 千円
公共負担額（現在価値） *金利を含み、現在の価値に置き換えている。	<u>1,644,001 千円</u>

## (4)DBO

- ・資金調達を公共が行い、設計・建設、運営を民間に委託する。資金調達コストが低く、課税がない、SPCの組成も不要のため、民間の負担が少ない。
- ・収益可能施設においては事業実施を条件とし、維持管理費は事業収益を充てるものとする。

		施設整備（千円）		維持管理（千円）	
基盤整備		民間	174,097		
A：水辺の憩いゾーン	①デッキ空間	民間	79,849	民間	2,490
	②芝生広場	民間	748	民間	1,200
B：キャンプ・屋外レジャーゾーン	③管理棟	民間	201,960	民間	-
	④トレーラーハウス	民間	84,150	民間	-
	⑤芝生広場	民間	16,007	民間	18,960
C：ファミリープレイパークゾーン	⑥大型遊具広場	民間	42,449	民間	15,600
D：マリンレジャーゾーン	⑦更衣室等	民間	201,960	民間	
	⑧芝生広場	民間	12,454	民間	14,310
その他	⑨園路	民間	基盤整備に含む	民間	7,500
計			813,674		60,060

## ■ 前提条件

項目		内容	備考
施設整備期間		1年	
維持管理・運営期間		15年	
施設整備費用		813,674千円	
維持管理・運営費用（年額）		60,060千円	
施設整備費に対する財源割合（%）		起債90%	
事業費削減率（%）	施設整備費用	10%	「地方公共団体等が自ら実施する場合の費用」に対する「DBO事業として実施した場合の費用削減額」の割合
	維持管理・運営費用	5%	
長期借入金のローン金利	基準金利	1.2%	現在価値換算の際の利率。国債金利の過去事業期間分の平均としている。

## ■ 算定結果

公共負担額	1,650,248千円
公共負担額（現在価値） *金利を含み、現在の価値に置き換えている。	1,509,348千円

#### 4) 事業期間における行政の費用負担

○それぞれの手法について 15 年間の費用負担の比較を行ない、前項の試算により、下表のような結果となった。

	(1)従来方式+ 指定管理	(2)Park-PFI	(3)PFI(BTO)	(4)DBO
行政負担額(15年) (現在価値・千円)	<u>1,622,459</u>	<u>1,189,917</u>	<u>1,644,001</u>	<u>1,509,348</u>
従来方式を 100 と した場合	100.0%	73.3%	101.3%	93.0%

- ・Park-PFI は、事業範囲分は民間が整備、運営を行うため、行政負担は最も小さい。ただし、民間にとってはリスクが最も大きいため、民間の進出可能性を測りながら検討する必要がある。
- ・PFI(BTO)は SPC 関連費用や民間金利負担がかかるため、行政負担が最も大きい。
- ・DBO は PFI のような費用負担上昇要素がなく、設計・施工・管理運営を一体的に行うことによるコスト削減メリットが働くため、行政の費用負担の面では有利である。ただし、公共が資金調達を行うため、設計・施工、運営段階における金融機関によるモニタリング機能が働かない場合がある。

## 5) サウンディングの結果等

- ・ 事業案の検討・事業者へのサウンディング等とともに、その結果を踏まえて学識者へのヒアリングを実施し、以下の意見を得ている。

### ○事業者サウンディング(既出再掲)

#### ①中瀬の重要性

- 中瀬の重要性やロケーションについての評価は高い。

#### ②事業化に向けた工夫・アイデア

- 水上利用については賛成意見が多くみられる。過去にもイベント実施しており、大きな支障はない。
- 独自性・差別化を図るため、島の特性を活かしたアミューズメント、震災伝承の提案。その他これまでも多様なイベント実施の蓄積がある
- 石ノ森萬画館も特徴だが、年齢層の偏りが懸念され、小さな子供が楽しむ場所を併設することが提案されている。
- 社会実験による実績作りが必要になる。

#### ③事業化にあたっての課題・懸念事項

- 初期投資は懸念が大きい。施設（建物）整備など公共側の負担が必要になる。
- 飲食店は、仙台でも難しく、事業期間・収益性等リスクが懸念。より投資の少ない簡便な方法や、季節ごとの業態転換も視野に入れる必要がある。
- 避難についても行政との連携が必要になる。

#### ④事業化にあたって必要な施設等

- 駐車場の必要性は高い。ただし渋滞も懸念され、ゴーカート・船などの他のアクセス手段への提案もある。
- 屋内空間・屋根のある空間への要望がある。遊ぶ子どもを親が見守る空間づくりが求められる。

#### ⑤協力可能な事業の範囲

- 公園の運営・維持管理が主。
- 管理範囲と維持管理料が重要。公園全体を指定管理し、P-FIで収益施設を設置する提案もある。

#### ⑥他事業者との連携

- 他事業者との連携（石ノ森萬画館含む）の余地はある。
- 出店やイベントに地元事業者との協力は必要と考えている。



○学識者ヒアリング

	実施日
東北大学 平野准教授	令和5年2月2日(木)
早稲田大学 佐々木教授	令和5年2月8日(水)

ヒアリング内容抜粋

- 民間事業者が、指定管理を求めるのはある意味当然である。
- まちづくり会社が積極的に動いてくれている場所であり、エリアマネジメントの体制を構築すべき。
- 中瀬公園単体ではなく、かわべいや中瀬公園南北、立体駐車場を一体的にマネジメントしてブランド価値を高めるべきである。
- 水際をもっと活用すべきである。一級河川の水際にカフェができるというのは全国的にも例のない希少な空間である。魅力向上のアイデアを入れてほしい。
- 自動運転などの移動ツールは面白いのではないか。社会実験の場としてここを提供するとよい。
- 水上アクティビティはよいアイデアである。加えてモーター系の大型のものもあってよい。
- 基本計画には昔の堤防がない中州に劇場や料亭、造船工場があったような「かわみなと」を再現するというコンセプトを設定していたが、そのような要素を取り込んでほしい。
- 官民連携事業が成功している他事例では、ポテンシャルを活かしたらここまでできるというのをイメージに起こしている。そこを描いて事業者が発信していく必要がある。水辺をより意識してほしい。

### 3. 検討結果・結論

#### 1) 本件調査の結果得られた示唆

○各事業のメリット・デメリットは以下のように整理される。

	従来方式+指定管理	Park-PFI	PFI(BTO)	DBO
	1,622,459 千円	1,189,917 千円	1,644,001 千円	1,509,348 千円
公共負担額	△指定管理者の創意工夫により多少コスト削減が見込める	○事業範囲は民間が担うため、公共にとってコスト削減効果は高い	△民間金融機関への利払いや SPC 組成のための費用負担が大きく、負担額は増大する	△設計・建設・運営を一体的に行うことでコスト削減が見込める
公募手続き	△公募条件の設定等にやや時間がかかる	△公募条件の設定等にある程度時間がかかる	×PFI 法に基づく複雑な手続きが必要となり、時間がかかる	×公募条件の設定等にある程度時間がかかる。各企業と契約するため契約形態が煩雑。
民間参入の可能性	○施設整備負担がなく、個別契約のため参入しやすい	△民間整備部分 (Park-PFI) はリスクが高く参入しにくい	×銀行からの借入が発生することや SPC 組成コストが大きいことから、民間にとってもメリットは小さい	△公共整備部分については民間のリスクは小さく参入しやすいが、収益事業の自主提案を必須とすると事業者が参入しにくい
民間事業者の創意工夫	△指定管理の範囲でのみの工夫に止まる	○収益事業・イベント開催など創意工夫の余地が比較的大きい	○収益事業・イベント開催など創意工夫の余地が比較的大きい	○収益事業・イベント開催など創意工夫の余地が比較的大きい
総合評価	○	○	×	△

#### ■従来方式+指定管理 “○”

公園の基本的な整備は従来方式で確実にいき、収益事業を指定管理者の自主事業として公募する形は当公園には適している。民間の創意工夫の範囲が小さい点が課題となるため、公園全体を管理対象とするなど、創意工夫の幅を広げる方策が必要になる。

#### ■Park-PFI “○”

コスト削減効果の点では有利であるが、収益事業の自主提案を前提とした場合、Park-PFI 単独ではリスク回避のため事業者が敬遠する可能性がある。そのため、指定管理との組み合わせ等、リスク低減の方策を講じて、事業化を検討する必要がある。

#### ■PFI(BTO) “×”

事業規模に比べて、手続きが煩雑で時間が大きくかかるため、当該手法を採用するメリットは限定的である。

#### ■DBO “△”

資金調達を公共が行い、設計・建設・運営を一体的に民間が行うことで、リスクの少ない形態となるが、事業規模が小さいため、スケールメリットを発揮しにくく、コスト縮減が難しい。また設計・建設等各企業と契約を結ぶため、契約形態が煩雑になる。

以上より、リスク低減等の必要な対応策を講じたうえで、従来方式+指定管理、P-PFI 方式を採用することが適していると考えられ、これらを基本形として当地区での事業方式を次項に検討する。

## 2) 示唆結論

### (1) 中瀬公園(南側)における事業スキーム

- ・ 前項までの検討を踏まえ、中瀬公園南側の官民連携事業区域では、「従来方式+指定管理」および「P-PFI」の導入が基本形と考えられ、その上で以下の理由からスキームを設定する。

○中瀬公園は、中心市街地近傍に位置し、石巻市にとって重要な場所であり、水辺空間や歴史的な遺構、萬画館等の周辺施設の立地等から、集客・魅力向上にむけた民間の創意工夫を積極的に取り込んでいくべき場所である。

⇒民間事業者の創意工夫の範囲を極力広げる必要がある。

○一方で、公園整備としての事業規模は大きくはなく、PFI や DBO の導入による事業コスト削減のメリットは発揮しにくい場所である。

⇒PFI・DBO によるコスト削減は期待しづらい。

○民間事業者へのサウンディング等では、初期投資をはじめとしてコストリスクへの懸念が多く聞かれ、指定管理による収入の確保など、民間事業者の負担・リスク軽減を進めていくことが求められる。

⇒P-PFI 対象施設の限定、指定管理との併用により民間リスクの低減を図る。

以上の理由から、P-PFI と公共整備・指定管理の併用型の事業方式が望ましいと考えられる。

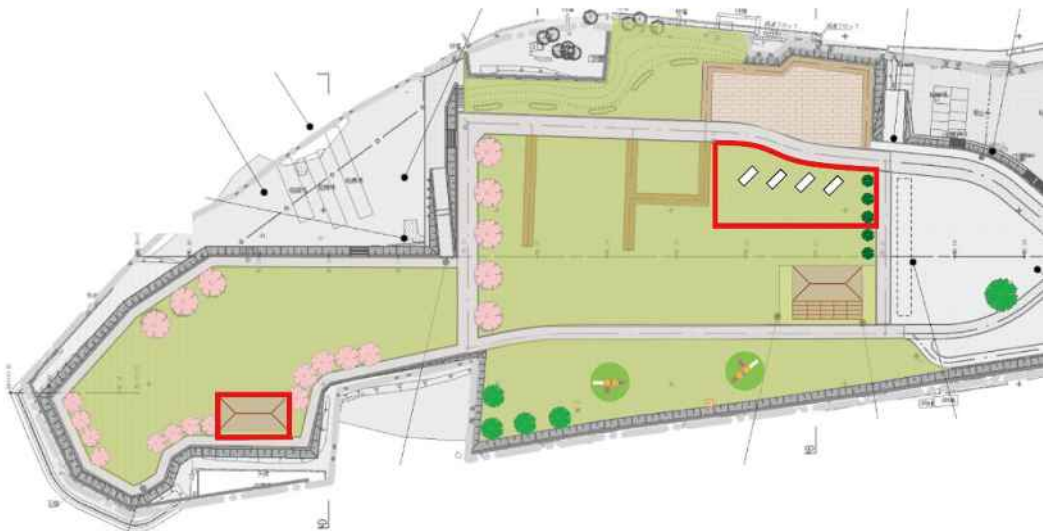
P-PFI の対象施設は下図の通りとする。

※管理棟は公園全体の管理を担う施設として収益施設ではなく公共整備の対象とする。

#### P-PFI と公共整備・指定管理の併用型

- 園路・広場といった公園の基礎となる施設は、公共による整備を行う。
  - 収益性のある施設の整備・管理運営および公園全体の管理運営は民間が行う。
- (収益施設：P-PFI、その他公園施設：指定管理)

#### P-PFI の対象施設 (トレーラーハウス、マリンレジャー拠点)



## (2)中瀬公園(全体)における事業スキーム

○中瀬公園南側はP-PFIと公共整備・指定管理の併用型を採用するのに合わせて、北側の既設公園部分についても、一体的に南側と同じ民間事業者の指定管理とすることが望ましい。

理由は以下の通りである。

- －中瀬公園全体を一括して指定管理対象とすることで、民間事業者が安定的な指定管理料収入を得ることができ、事業リスクの低減につながる。
- －中瀬全体を同一指定管理者が一体的に管理運営することで、自主事業等の創意工夫の幅が広がり、管理費のコスト削減にも繋がる。

## (3)中瀬公園周辺を含む事業スキーム

○中瀬公園は、周辺に石ノ森萬画館、かわべい、元気市場といった施設が立地し、まちづくり活動が積極的に行われている場所である。

そのため、官民連携の取組をはじめ、中瀬公園内に留まらず、周辺を含めた地域全体の魅力維持向上を図るための工夫として、以下を進めることが望ましい。詳細は次頁以降にとりまとめる。

### ①エリアマネジメントの展開

公園単体での官民連携とあわせて、周辺施設を含めたエリアマネジメントの仕組みを構築し、一体的なイベント運営や安定的な収入の確保など、まちの魅力向上を図る体制づくりを進める。

### ②魅力向上の取組検討

公園へのアクセスや水面利用など、様々なアクティビティの導入が考えられる場所であることから、民間事業者を惹きつけるため、一層の魅力向上を図る取組・アイデアを検討していくことが求められる。

特に民間事業者にP-PFIへの参画を促すため、魅力向上・収益確保につながる取組を充実させていくことが求められる。

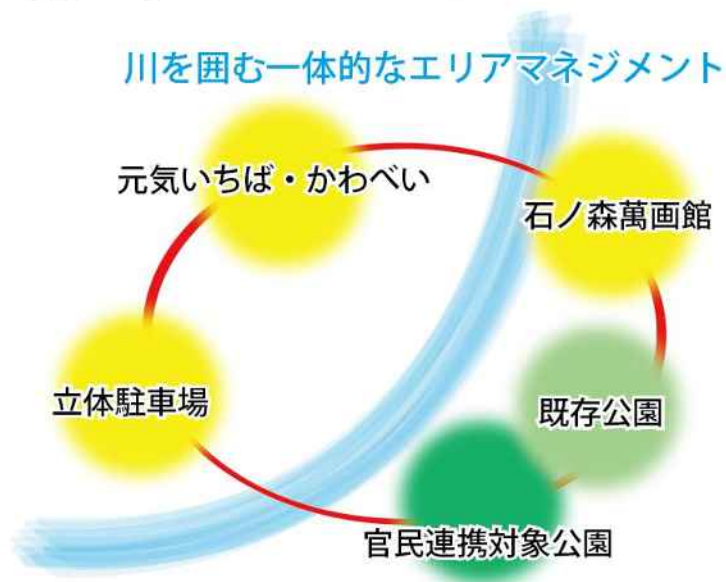
① エリアマネジメントの展開

○ 中瀬公園は、元気市場やかわまち交流センター(かわべい)、石ノ森萬画館などを含む、旧北上川を軸とするエリアと連続する中心市街地の一角であり、この「川沿い」と一体的に地域を盛り上げていくことが求められている。

対象範囲と周辺施設：一体のエリアとしてマネジメントを行い、地域の価値を向上させることが求められる。



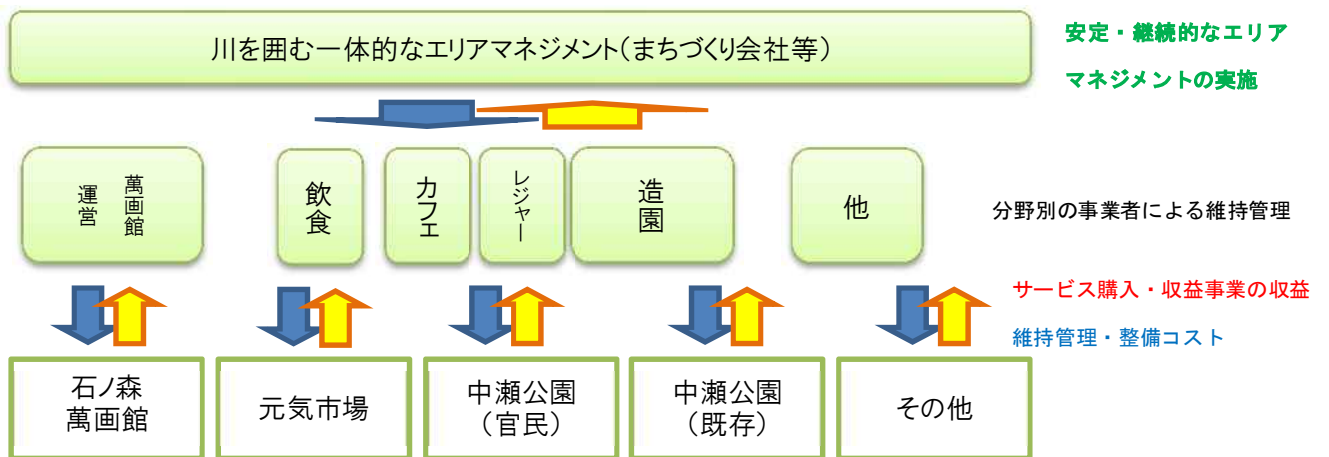
○ そのため、中瀬公園およびその周辺エリアにおいては、個別の施設や場所で個々に維持管理・運営を実施するよりも、川を囲むエリア全体で一体的なマネジメントを行うことで、より効果的なマネジメントが可能になる。



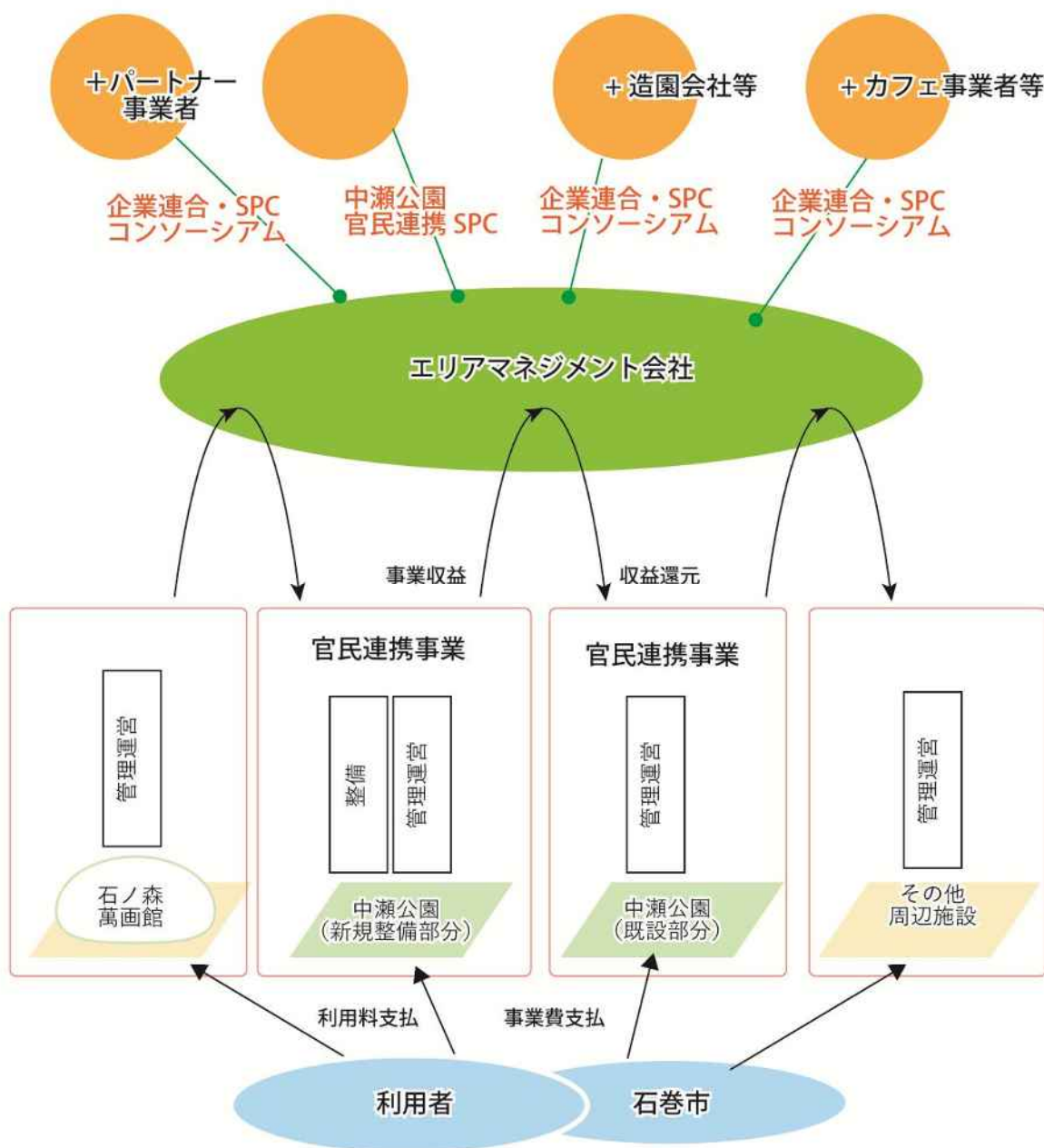


○ これを踏まえ、当地区の官民連携事業を含め、中瀬公園および川沿いエリアのマネジメントを以下のようなイメージで進めることを想定する。

- 一体的なマネジメントを行うまちづくり会社等と、個別施設の運営や公園管理等を行う個々の事業者が組み、公共からのサービス購入分や収益施設からの利益を、イベントの実施や施設の運営費に充当する。
- これにより、エリア全体の価値の向上を図り、収益の増加や経営の安定化などをもたらし、集客力を高める好循環のサイクルを構築する。
- 中瀬公園の官民連携事業についても、この一翼を担うものと想定する。



エリアマネジメント会社を中心とする官民連携のスキーム例



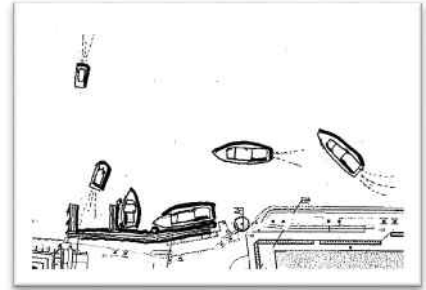
- ・やること(事業分野)に応じて様々なパートナー事業者とエリアマネジメント会社が組む。(単独での参画も考えられる)
- ・市からの委託費や利用者からの利用料金の収益を、エリアマネジメント会社を通じ、イベントや非収益事業に還元し、まちの魅力向上を図る。

## ②魅力向上の取組検討

中瀬公園の一層の魅力向上にむけた事業アイデアとして、下記のようなものが考えられる。これらはヒアリング等を通じて得た現時点のアイデアであることを前提とする。

### ■水上のにぎわいのアイコンとなるクルーザーの係留場

- ・ 中瀬公園は市街地とも近く、市街地にクルーザー等の水上交通で乗り付けることができる立地にあり、この好立地を活かした空間活用が考えられる。
- ・ 常時の係留は南浜マリーナ等で行うことが前提となるが、一時的な係留場を設置することで、「かわみなと」としてのにぎわいを醸成することができる。
- ・ 係留には、SUP等の小型水上利用とすみ分けを図る必要がある。(中瀬東側に小型・西側にクルーザー等)



※河川区域であり、一時係留が可能か検討する必要がある。



川×街×クルーザーの組合せ イメージ

<https://www.bridgine.com/2019/11/06/kanko-kisen/>



(受託者撮影)

### ■ゴーカート・ポケットバイク・自動運転バスなど乗って楽しいアクセス

- ・ 中瀬公園へのアクセス自体を一種のアトラクションとして利用者に楽しんでもらうため、元気いちばや石巻駅等から、次世代モビリティやゴーカート・自動運転バス・ポケットバイク・トゥクトゥクなど、乗って楽しい陸上アクセス手段を確保することが考えられる。
- ・ 当地区の特性を考慮し、キャラクターの活用等も考えられる。

※西中瀬橋～石ノ森萬画館までは公道であり、公道利用可能な乗物が基本となる。



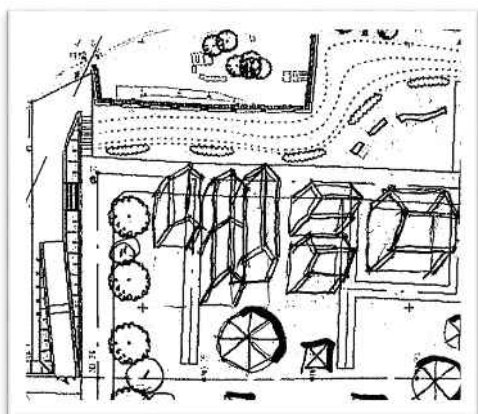
<https://www.town.ibaraki-sakai.lg.jp/page/page002440.html>



<https://www.city.kobe.lg.jp/a46366/433393976065.html>

### ■かつての建物・街並みを感じさせる表現手法

- ・ 中瀬には造船所や映画館などが建ち並ぶ市街地であり、公園の園路も一部かつての街路を復元している。
- ・ 園路に加えて、かつての建物や造船所の外形をフレームとして立ち上げるなど、よりかつての雰囲気を感じられる工夫を行う。



<https://4travel.jp/travelogue/11084722>



■水を感じながらのアクセスする渡し舟

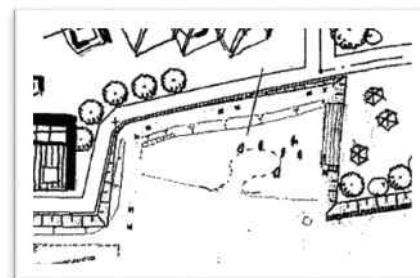
- ・ 中瀬へのアクセス向上や水への親しみを増すために、旧北上川を横断する渡し舟を運行する。
- ・ プレジャーボート等の小型の動力系の船舶の他、人力による渡船も考えられる。



<https://www.cocoyoko.net/spot/uraga-watashi.html> <https://www.city.toyohashi.lg.jp/2924.htm>

■自然を体験し学びとして身につける環境教育の場

- ・ ビオトープや人工干潟など、旧北上川の水生生物などの自然環境を体感できる場所を整備するとともに、実地で得られた体験を知識に還元できる学習施設を整備することで、子どもの活動の場を広げていくことが考えられる。
- ・ 学習施設については、公園管理棟などとの併設も考えられる。



人工干潟



ビオトープ



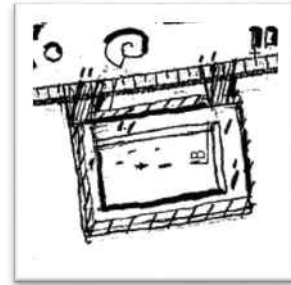
[https://waters-takeshiba.jp/news/report\\_column/20210831223002/](https://waters-takeshiba.jp/news/report_column/20210831223002/)

(受託者撮影)



■ 子どもの水遊び・泥遊びの場

- ・ 子ども用に遊具を設置するとともに、水辺を活用して、子ども達がより自由にドロボ遊び・水遊びができる場所を整備することも考えられる。
- ・ 陸上・水上にエア遊具を設置するなど、シーズン限定の活用も考えられる。
- ・ プレーパークとして、監督員が付きながら、安全に配慮しつつ遊ばせる場所としていくと、他の地域との差別化が図られると考えられる。



[https://www.yumepark.net/112\\_play/01\\_playpark/index.html](https://www.yumepark.net/112_play/01_playpark/index.html)



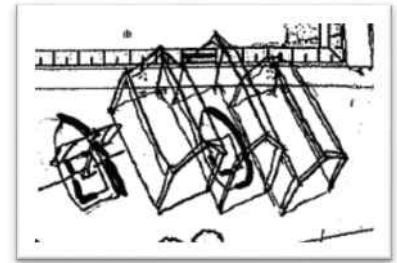
<https://mizbering.jp/archives/22430>



<https://www.ataminews.gr.jp/event/184/>

■造船をはじめとしたものづくりのクラフト拠点

- ・造船の歴史ある地域であり、舟づくりの体験や、クラフト工房など、ものづくり体験を行う場所を整備することも考えられる。
- ・かつて慶長遣欧使節を送り出した仙台藩で建造したサンファンパウティスタ号の復元船の解体材の展示・活用なども考えられる。



[http://kamuna.net/?page\\_id=10](http://kamuna.net/?page_id=10)

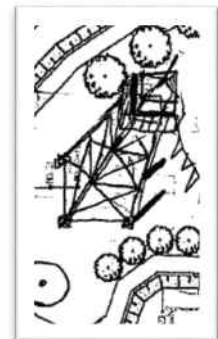


<https://www.santjuan.or.jp/news0316.html>

■河口・水面・市街地への眺望が得られる見晴らし台

- ・中州にあり河口への眺望も得られる、景観的に優れた場所であり、また周囲からのシンボルにもなる見晴らし台を整備することが考えられる。
- ・単独施設としての整備はコスト面で厳しいことから、倉庫や管理棟など他の機能との併設も考えられる。

※津波発生時には、当地区は公園外に避難することが前提であり、避難場所としては想定しない



うみそらテラス



<https://www.ataminews.gr.jp/s/spot/106/>

錦タワー(資料館・避難所等併設)



<https://www.nikkenren.com/publication/fl.php?fi=217&f=08.pdf>

## 4. リスク分担の考え方

従来方式については基本的にリスクは官が分担し、指定管理の要件で検討するため、官民連携手法における官民のリスク分担について検討を行う。

### 1) リスク分担の考え方

本事業における責任及びリスク分担の考え方は、事業者が実施する業務については事業者が責任をもって遂行し、業務に伴い発生するリスクについては、原則として事業者が負うものとする。ただし、市が責任を負うべき合理的な理由がある事項については市が責任を負うものとする。

本事業においてはどの手法であっても基盤整備については市が担当する。

### 2) リスク分担表（案）の整理

●主分担

▲従分担

段階	リスクの種類	リスクの内容	分担	
			市	事業者
共通	募集資料リスク	事業者募集資料の誤り又は内容の変更に関するもの	●	
	応募リスク	応募費用および応募と書類作成等に関するもの		●
		応募函書の取り扱いに関するもの	●	
	資金調達リスク	必要な資金の確保に関するもの		●
	基本協定締結リスク	協定の締結ができない、時間を要する	▲	▲
	制度関連リスク	許認可の遅延に関するもの	▲	▲
	社会リスク	住民対応に関するもの	● 整備計画に関するもの	● 事業者担当部分
	第三者賠償リスク	第三者に与えた損害の賠償	● 市の責によるもの	● 事業者の責によるもの
	債務不履行リスク	事業者の責めによる変更・遅延・契約解除等		●
	自然災害リスク	風水害や地震、公衆衛生上の事態などの不可抗力による本事業の変更、中止、延期などにより生じるもの	●	▲
	金利リスク	金利の変動		●
物価リスク	物価の変動		●	

	事業の中止・延期リスク	遅延・事業破綻	● 市の責によるもの	● 事業者の責によるもの
設計	測量・調査リスク	測量・調査によるもの、地中障害等による費用の負担	● 市の責によるもの	● 事業者の責によるもの
	発注者責任リスク	事業の発注による工事請負契約に関するもの		●
	設計リスク	指示の不備・変更・判断の不備	● 市の責によるもの	● 事業者の責によるもの
建設	用地リスク	建設予定地の確保に関するもの	●	
	工事遅延リスク	事業者の攻めによる工期の遅延・未完成		●
	工事監理リスク	工事監理に関するもの		●
	性能リスク	要求水準不適合、施工不良		●
	工事費増大リスク	工事費の増大	● 市の責によるもの	● 事業者の責によるもの
	施設損傷リスク	使用前に工事目的物や材料等、関連工事に関して生じた損害		●
維持管理	施設損傷リスク	瑕疵担保責任		●
	利用者トラブルリスク	事業区画内における利用者トラブル		●
	需要変動リスク	当初の需要見込みより下回った状況による損害		●
事業期間終了	原状回復リスク	施設撤去に伴う諸費用、諸手続き、施設跡地の原状回復に関するもの		●
	移管手続きリスク	移管手続きに伴う諸経費の発生に関するもの、税負担に関するもの		●



## 5. 法令等の整理

### 1) 制約となる法令等

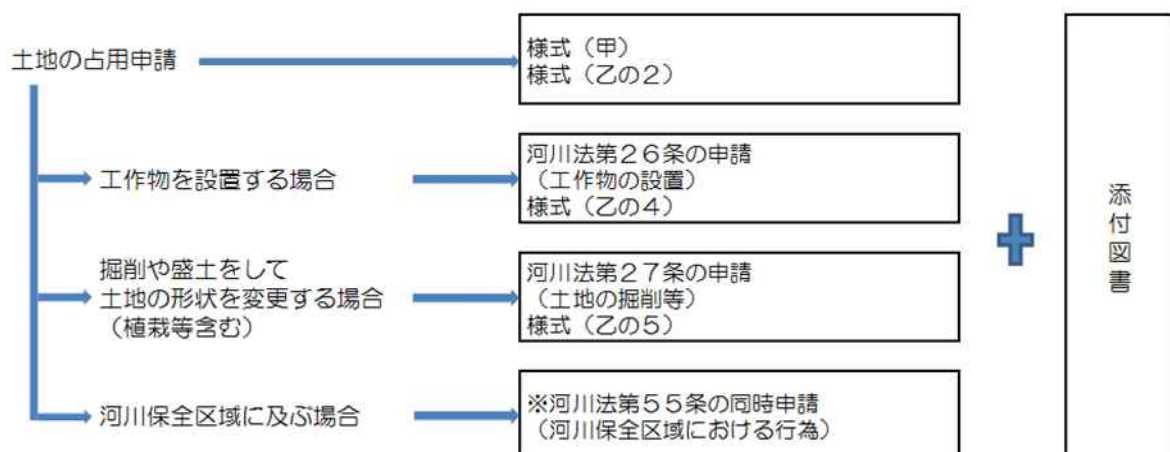
(1)河川空間の活用に関する法制度(河川法、河川敷地占用許可準則等)

- ・ 当地区では、水上アクティビティの利用を想定しており、河川空間の活用が必要になることから、河川空間のオープン利用についての情報を以下に整理する。
- ・ 河川法において、船舶の係留や工作物の設置については規制が設けられており、許可のない係留等は認められていない。また航行についても、河川管理者の規制により航行ルールが定められている場合がある。

法律	行為	内容
河川法	船の係留	河川の土地(水面も含む)に河川管理者の許可なく船舶を係留することは、河川法第24条(土地の占用)に違反する行為である。
	工作物の設置	河川区域内に河川管理者の許可なく棧橋や係留杭などの工作物を設置することは、河川法第26条第1項(工作物の新設等)に違反する行為である。
その他 (河川管理者が定めた規制)	航行	船舶が河川を通航するにあたって、守るべきルールが定められている場合がある。※

- ・ 河川区域の土地の占用や棧橋等の工作物の設置には、河川管理者の許可が必要となっている。

#### 河川区域内の占用申請



<http://www.thr.mlit.go.jp/karyuu/construction/use.html>(東北地方整備局 HP)



## ※河川航行のルール为例

### 荒川航行ルールで定める区域

	動力船通航禁止区域		手こぎボート(レガッタ等)が安心して通航できるように動力船通航禁止区域を設定します。原則として動力船の通航を禁止します。
	自然保全区域		河岸の自然環境を保全するために、自然保全区域を設定します。船舶等の通航を原則として禁止します。
	水上オートバイ通航方法制限区域		水面利用の状況や河道の状況を考慮して、水上オートバイ通航方法制限区域を設定します。水上オートバイの不規則な通航を禁止します。
	減速区域		河岸の自然環境や係留施設等に係留している船舶に支障が生じないようにするため、減速区域を設定します。航走波による自然環境や係留されている船舶などへ支障を与えないように減速します。
	施設管理区域	回転禁止	
		動力船通航禁止	
		水上オートバイ禁止	
		進入禁止	
		進入可	
		追越し禁止	
		行会い・追越し禁止	
	汽笛		

- 一方で、近年、河川空間のオープン化が進められており、地元協議会等の地域合意形成を図った上で、「都市・地域再生等利用区域」を指定し、占用許可を受けることで、船着き場やオープンカフェ、川床等の設置が可能となっており、実施事例も年々増加しつつある。  
(※河川敷地占用許可準則の緩和により、平成23年からオープン化が導入)

### 3. 河川空間のオープン化について ①

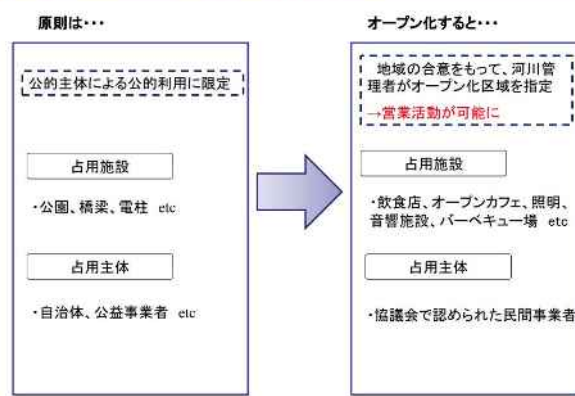
国土交通省

改正の概要	
昭和40年 12月23日	原則、占用は認めない ※許可は公共性の高い施設(公園、運動場等)に限定
昭和58年 12月1日	技術的な基準の緩和
平成6年 10月17日	面的占用に加えて、「工作物占用が可能な施設」の例示 (橋梁、工場排水施設、船舶係留施設)
平成11年 8月5日	包括占用制度の創設 許可時の地元市町村の意見聴取 占用主体及び占用施設を分類化
平成17年 3月28日	オープン化の社会実験
平成23年 3月8日	オープン化を正式導入

社会ニーズに合わせて徐々に占用の範囲を拡大

### 3. 河川空間のオープン化について ②

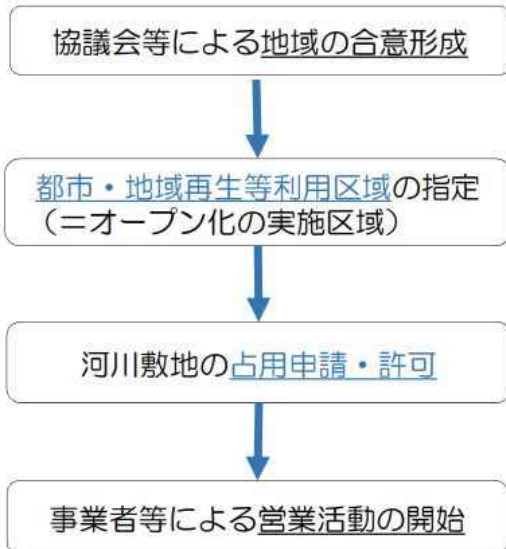
国土交通省



- 旧北上川においては、特に中瀬公園周辺は重点的撤去区域に指定されるなど、不法係留船対策にこれまで取り組んできた経緯があり、現在南浜マリーナが小型船舶を係留・保管する場所として機能している。今後、不法係留対策から、水面の有効活用に向けて方針を転換していくことが考えられる。

河川空間のオープン化の主な流れ等

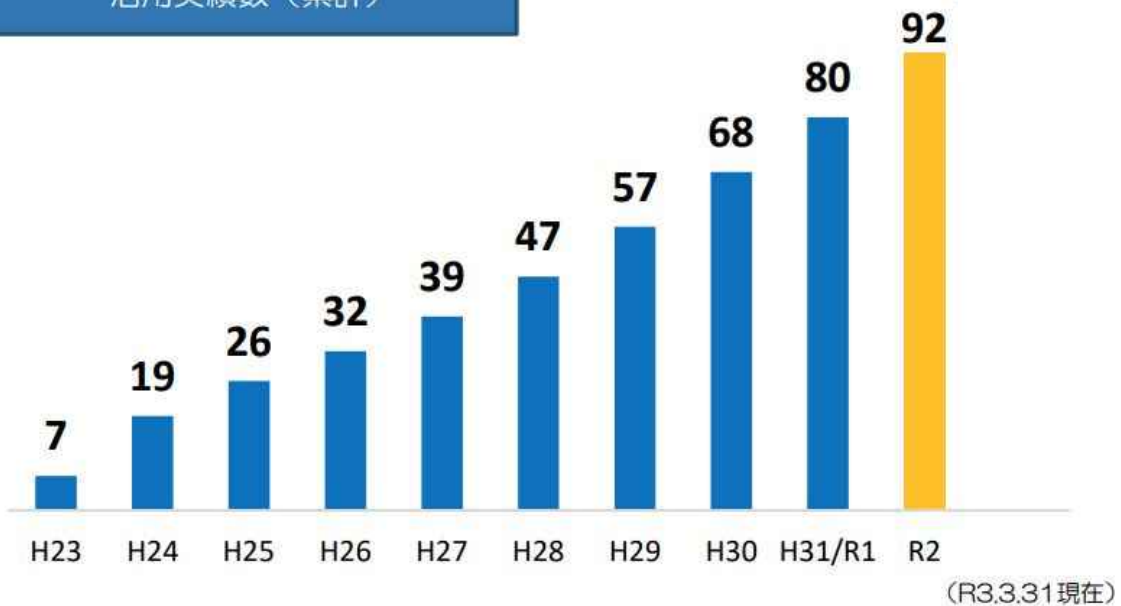
オープン化の主な流れ



都市・地域再生等利用区域において  
占有許可が可能な施設

- ① 広場、イベント施設、遊歩道、船着場
- ② 前述の施設と一体をなす飲食店、売店、オープンカフェ、広告板、広告柱、照明・音響施設、キャンプ場、バーベキュー場、切符売場、案内所、船舶修理場等
- ③ 日よけ、船上食事施設、突出看板、川床
- ④ その他都市・地域の再生等のために利用する施設

河川空間のオープン化  
活用実績数（累計）



(資料:河川空間のオープン化活用事例集(R3.7)(国土交通省))

(2)施設整備に係る法制度

○都市計画法・建築基準法

対象地に定められている都市計画については以下の通りである。

種別	都市計画区域・市街化区域
用途地域	第二種住居地域 建ぺい率:60% 容積率:200%
指定	準防火地域 都市計画公園(地区公園) 石巻中部地区被災市街地復興推進地域

○石巻中部地区被災市街地復興推進地域

当地区では、土地区画整理事業等により、地域の安全性と利便性に配慮した道路網の構築、避難場所等の適正な配置を行い、また、都市公園等を河川堤防と併せて整備し、災害に強い健全で良好な市街地の形成を図ることとされている。

(3)都市公園に係る法制度

「公園施設」の整備にあたっては、以下の関連法制度に準拠することが求められる。

- ・都市公園法
- ・都市公園法施行令
- ・都市公園法施行規則
- ・石巻市都市公園条例
- ・石巻市都市公園条例施行規則

(4)民間資金等の活用による公共施設等の整備等の促進に関する法律(PFI法)

PFI法第二条では、対象となる「公共施設等」が定義されており、本事業において整備する施設は公園施設に該当し、PFI事業として実施可能である。

(5)地方自治法

指定管理者制度については地方自治法で規定されており、条例で定めるところにより指定を受けた団体に、公の施設の管理を行わせるものであり、公の施設に係る管理主体の範囲を民間事業者等まで拡大することにより、民間経営の発想やノウハウの活用により、住民サービスの向上、行政コストの縮減等を図る目的で創設されたもので、地域振興及び活性化並びに行政改革の推進へ繋がることが期待されており、以下の点に留意が必要である。

- ・実施にあたっては、議会議決が必要。
- ・都市公園における指定管理者の権限は「都市公園法に定められている事務」の範囲外であり、指定管理者の行為許可や有料公園施設の使用許可等の権限を付与しようとする場合は、地方公共団体の都市公園条例において、「指定管理者の業務範囲」として規定しておく必要がある。

## 2)利用できる補助金、行政からの支援または規制緩和等

### (1)エリアマネジメントに関する事項(都市再生推進法人制度・都市利便増進協定)

- ・ 中瀬公園をはじめ、地域のエリアマネジメントを進める際に、まちづくり団体が主体的に活動していくことが考えられることから、都市再生推進法人制度を活用することが考えられる。(当地区ではすでに地域のまちづくり団体が同法人に指定済)
- ・ 同制度により、都市再生整備計画の提案や、都市利便増進協定の活用が可能になり、各種施設・設備の活用収益を、公共空間の管理に還元することが可能となる。

### 都市利便増進協定とは

- 都市利便増進協定は、広場・街灯・並木など、住民や観光客等の利便を高め、まちのにぎわいや交流の創出に寄与する施設(都市利便増進施設)を、個別に整備・管理するのではなく、地域住民・まちづくり団体等の発意に基づき、施設等を利用したイベント等も実施しながら一体的に整備・管理していくための協定制度です。
- 都市利便増進協定と道路や河川敷地、都市公園の占用許可を組み合わせれば、公共空間を“活用”することで得た収益を、公共空間の“管理”に還元していくスキームを構築・運用することができます。例えば、道路占用許可特例を活用して広告事業を展開し、その収益の配分ルールを都市利便増進協定で定める、という組み合わせ方が考えられます。

### 事例-1 札幌大通地区

・都市再生推進法人第1号である「札幌大通まちづくり株式会社」は、札幌市の大通地区で社会実験を行いつつ、平成25年8月12日よりオープンカフェ・広告板事業を実施し、オープンカフェ等の収入を道路維持管理、地域イベント等のまちづくりに還元している。

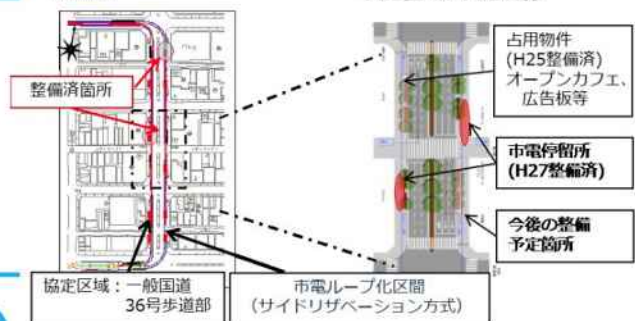
#### 札幌市大通地区における例【社会実験(H20～)を経てオープンカフェを恒久設置(H25.8～)】

##### 都市利便増進協定

オープンカフェ等の都市利便施設の札幌大通まちづくり(株)による日常管理等を定めた都市利便増進協定を締結

協定締結者：北海道開発局、札幌大通まちづくり(株)(都市再生推進法人)  
 協定締結日：平成25年4月10日  
 都市利便増進施設：食事施設、広告板、ベンチ等  
 日常管理に関する事項：札幌大通まちづくり(株)が日常の管理業務、都市利便増進施設を活用したイベント等を実施

##### 位置図



##### 道路占用許可の特例



##### 取組の以前



##### オープンカフェ開設後(H25.8～)



・にぎわいと魅力の創出  
 ・美観維持、駐輪対策の徹底



- ・富山の中心市街地地区における賑わい拠点の中心的な役割を担っている「グランドプラザ」において都市利便増進協定を締結。
- ・都市再生推進法人である(株)まちづくりとやまが維持管理と合わせて、都市利便増進施設を活用し、まちの賑わいの創出に資するイベント等を実施。
- ・都市利便増進施設（ミスト装置、音響装置）を設置することで、利用者の増加とイベント開催者等の満足度の向上を図るとともに、整備費用負担、日常管理の分担等、官民が連携・協力しながら事業を実施。

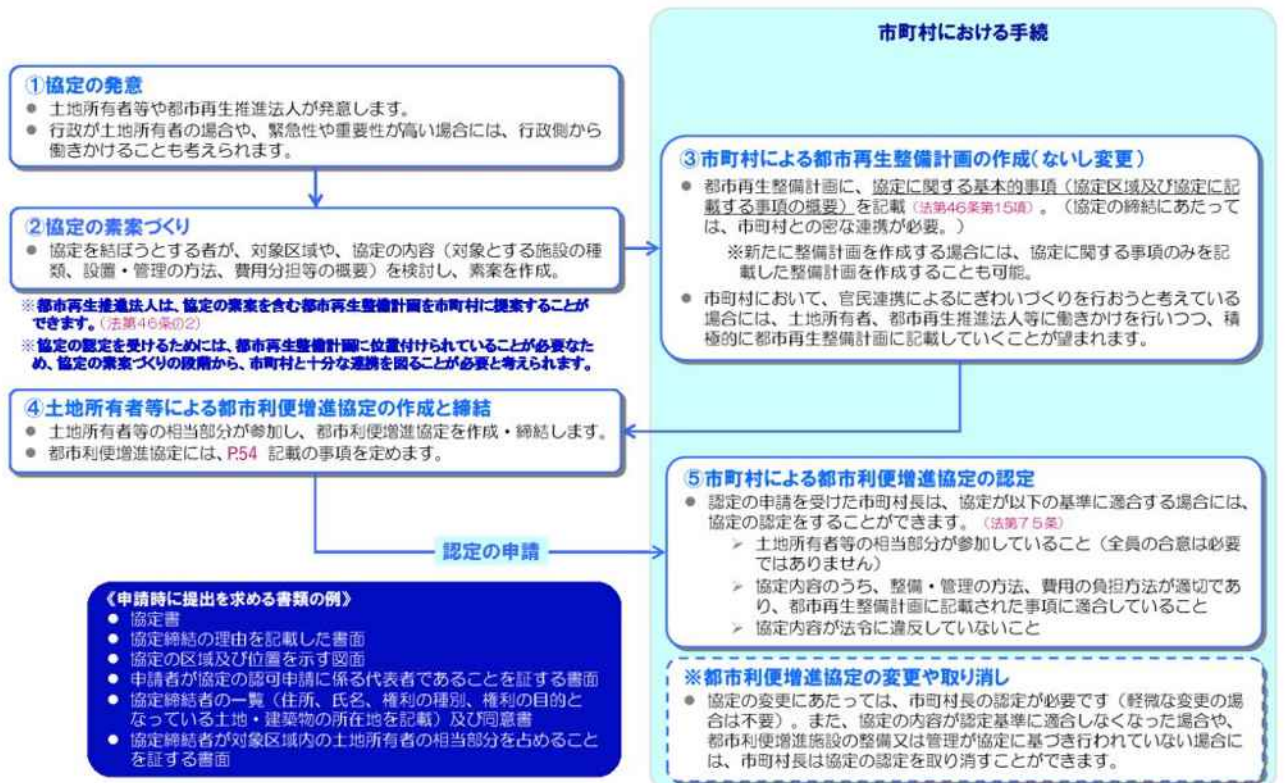
整備や日常管理に関する基本的な方針、官民の役割分担について、都市再生特別措置法第74条の規定による都市利便増進協定を締結。

#### 協定概要

- 協定締結者：富山市、(株)まちづくりとやま  
 協定締結日：平成24年3月29日
- 都市利便増進施設
- ・ミスト装置
  - ・音響装置
- 施設整備に関する事項
- 日常管理に関する事項
- ・都市利便増進施設を活用し、イベントを実施できる。
  - ・日常の管理業務は(株)まちづくりとやまが実施する。



協定締結までの流れ



<https://www.mlit.go.jp/toshi/common/001283643.pdf>

<https://www.mlit.go.jp/toshi/common/001255978.pdf>



(2)Park-PFI 事業等の実施に関する事項

Park-PFI 事業等の実施に際して、受託可能な国の支援については、特定公園施設に係る支援と認定計画提出者(民間事業者)が行う公園施設の整備に要する資金の貸し付けに係る支援があり、前者はさらに2種類の交付金に分かれる。各資金の概要については、下表の通りである。

国の支援の種類	特定公園施設に係る支援	地方財政措置	認定計画提出者(民間事業者)が行う公園施設の整備に要する資金の貸し付けに係る支援
交付金の種類	社会資本整備総合交付金 (官民連携型賑わい拠点創出事業)		都市開発資金(賑わい増進事業資金)
対象	地方公共団体	地方公共団体	地方公共団体を通じて認定計画提出者
補助率(貸付割合)	特定公園施設の整備に対して地方公共団体が負担する額の1/2		公園施設整備費(公募対象公園施設+特定公園施設)の合計の1/2以内 ・有利子 ・償還期間:10年以内(4年以内の据え置き期間を含む)、均等半年年賦償還
要件	・面積0.25ha以上の都市公園 ・地方公共団体の費用負担が特定公園施設の整備に要する費用の積算額に対して1割以上削減されること	官民連携賑わい拠点創出事業にあわせて公共事業等債を活用することができる。	

## 第5章 今後の進め方



# 第5章 今後の進め方

## 1. ロードマップ

当地区では、今後の民間運営を見越し、飲食物の販売や有料イベントの開催など、都心部の貴重な水辺空間を活用した賑わいの創出や回遊性の向上を図る社会実験を行い、民間進出の機運を高める必要があると考えられる。

このことは整備のあり方を検証するとともに、事業者の関心を集める機会となることから、社会実験を実施するとともに公募・選定の準備を進め、事業者募集を行うものとする。

事業スケジュール（案）

	令和5年度	令和6年度	令和7年度	令和8年度～
	準備	社会実験	公募	準備
社会実験等	ワークショップ等による 事業内容検討	社会実験の実施		
公募		公募実施 ○ 公募設置指針の公表 ○ 公募設置指針の公表 ○ 説明会の実施 ○ 応募申込書受付	○ 提案書提出・事業予定者の決定 ○ 公募設置等計画の認定 ○ 条例制定・公布	
Park-PFI ・ 公募対象公園施設 ・ 特定公園施設			○ 基本協定書の締結 ○ 実施協定書の締結 ○ 許可申請等 協議・調査 設計 建設 ○ 許可申請等 ○ 特定公園施設建設・譲渡契約書の締結 ○ 特定公園施設の譲渡 協議・調査 設計 建設	
指定管理業務			○ 指定の議決・公告 ○ 一般協定・期間協定の締結	

## 2. 募集要項案の検討

前章において設定した事業スキームを前提として、募集要項の案を作成した。

要項は確定したものではなく、現段階の案として作成したものであり、次頁以降に掲載する。

中瀬公園●●整備事業  
整備・管理運営事業者  
募集要項（素案）

令和●年●月●日

石巻市



# 目次

I	募集要項について	156
1	事業者募集の趣旨	156
2	本書の位置づけ	156
3	用語の定義	156
II	事業内容	158
1	事業名称	158
2	事業の目的	158
3	事業区域	158
	(1) 所在地	158
	(2) 対象地	158
	(3) 都市計画	159
	(4) 周辺土地利用	159
4	募集の内容	159
	(1) 公募設置管理制度（P-PFI）	159
	(2) 指定管理者制度	159
5	事業実施体制及び事業期間	160
	(1) 事業実施体制とイメージ図	160
	(2) 事業期間	160
III	公募設置管理制度に関する条件	162
1	事業概要	162
	(1) 事業内容	162
	(2) 提案対象区域	162
2	公募対象公園施設の設置・管理に関する事項	162
	(1) 公募対象公園施設に期待すること	162

(2) 公募対象公園施設の種類	162
(3) 公募対象公園施設の条件等	163
(4) 公募対象公園施設の設計・工事について	164
(5) 公募対象公園施設の管理運営について	165
(6) 公募対象公園施設の設置の開始時期	166
(7) 公募対象公園施設の公園設置使用料の最低額	166
<b>3 特定公園施設の建設・管理に関する事項</b>	<b>166</b>
(1) 特定公園施設に期待すること	166
(2) 特定公園施設の条件等	166
(3) 特定公園施設の設計・工事について	166
(4) 特定公園施設の整備費用について	167
(5) 特定公園施設の管理運営について	167
<b>4 利便増進施設の占用について</b>	<b>168</b>
<b>5 魅力向上</b>	<b>168</b>
(1) 本公園の賑わいの創出	168
(2) イベント等で得られる収益	168
<b>6 業務の流れ</b>	<b>168</b>
(1) 公募設置等予定者の選定	168
(2) 公募設置等計画の認定	168
(3) 協定の締結	169
(4) 公募対象公園施設の設置、管理運営	169
(5) 特定公園施設の設計・整備、管理運営	169
(6) 利便増進施設の占用、管理運営	169
<b>7 リスクの分担</b>	<b>170</b>
<b>8 緊急時(事件事故及び災害発生時等)への対応</b>	<b>170</b>
<b>9 損害賠償責任について</b>	<b>170</b>
<b>10 事業破綻時の措置</b>	<b>170</b>
<b>11 その他</b>	<b>170</b>
<b>IV 指定管理者に関する事項</b>	<b>171</b>
<b>1 趣旨</b>	<b>171</b>

<b>2</b>	<b>指定管理区域の概要</b> .....	<b>171</b>
	(1) 敷地.....	171
	(2) 施設.....	171
<b>3</b>	<b>業務の流れ</b> .....	<b>171</b>
	(1) 指定管理者の指定.....	171
	(2) 指定管理者との協定締結.....	171
	(3) 協定書の主な内容.....	171
<b>4</b>	<b>指定期間</b> .....	<b>172</b>
<b>5</b>	<b>指定管理業務に係る経費等</b> .....	<b>172</b>
	(1) 指定管理料.....	172
	(2) 指定管理料等の精算.....	172
	(3) 利用料金について.....	172
<b>6</b>	<b>指定管理者が行う管理の基準</b> .....	<b>173</b>
	(1) 開館時間及び休館日.....	173
	(2) 個人情報の取扱い.....	173
	(3) 行政手続の取扱い.....	173
	(4) 情報公開.....	173
	(5) 関係法令等の遵守.....	173
	(6) 守秘義務.....	173
<b>7</b>	<b>指定管理者が行う業務の範囲</b> .....	<b>173</b>
	(1) 石巻市中瀬公園の利用許可に関する業務.....	173
	(2) 利用料金の収受に関する業務.....	174
	(3) 自主事業の実施に関する業務.....	174
	(4) 石巻市中瀬公園の施設等の維持管理に関する業務.....	174
	(5) その他市長が必要と認める石巻市中瀬公園の運営に関する業務.....	174
<b>8</b>	<b>市が行う監督業務</b> .....	<b>174</b>
	(1) 運営の評価等.....	174
	(2) 指定の取消し、業務停止等.....	174
<b>9</b>	<b>市と指定管理者のリスク分担</b> .....	<b>174</b>
<b>10</b>	<b>管理運営準備</b> .....	<b>174</b>
<b>11</b>	<b>指定管理者の指定の取消し等の措置について</b> .....	<b>175</b>
	(1) 指定の取り消し.....	175
	(2) 指定が取り消された場合の賠償等.....	175

(3) 不可抗力等による場合	175
<b>12 原状回復義務</b>	<b>175</b>
<b>V 事業予定者の募集及び選定</b>	<b>176</b>
<b>1 基本的な考え方</b>	<b>176</b>
<b>2 募集及び選定スケジュール</b>	<b>176</b>
<b>3 応募の手続き</b>	<b>176</b>
(1) 事業者募集要項の公表	176
(2) 応募申込書の提出期限	177
(3) 資格要件審査結果の通知	177
(4) 質問書の提出期限	177
(5) 回答書の送付	177
(6) 提案書の提出期限	177
(7) 事業予定者の選定、報告、決定（審査結果の通知及び公表）	177
(8) 受付窓口・問い合わせ先	178
<b>4 事業応募者の資格要件</b>	<b>178</b>
(1) 基本的要件	178
(2) 事業応募者の構成	178
(3) 資格要件	178
(4) 参加資格要件確認の基準日	179
<b>VI 応募書類</b>	<b>180</b>
<b>VII 提案審査に関する事項</b>	<b>182</b>
<b>1 審査方法</b>	<b>182</b>
<b>2 審査体制</b>	<b>182</b>
<b>3 ヒアリング</b>	<b>182</b>
(1) 実施方法	182
(2) 実施日時	182
(3) 留意点	182

<b>4</b>	<b>主な審査項目</b> .....	<b>183</b>
<b>5</b>	<b>審査結果の概要等の公表</b> .....	<b>183</b>
<b>6</b>	<b>選定後の手順</b> .....	<b>183</b>
	(1) 指定管理者の指定等.....	183
	(2) 指定管理対象施設の業務引継ぎ.....	183
	(3) 公募設置等計画の認定 (P-PFI) .....	183
	(4) 協定の締結等 (P-PFI) .....	183
	(5) 指定管理者基本協定の締結.....	183
<b>7</b>	<b>その他</b> .....	<b>183</b>



# 1 募集要項について

## 1 事業者募集の趣旨

石巻市では東日本大震災によって甚大な被害を受けた中瀬地区を本市の震災復興のシンボルとして全域を公園整備することとし、平成 28 年に基本計画を策定し、整備を進めています。

現在、令和 7 年度の完成に向けて整備を進めており、完成後は周辺の商業施設や観光施設との相乗効果が期待され、来園者増加が見込まれています。

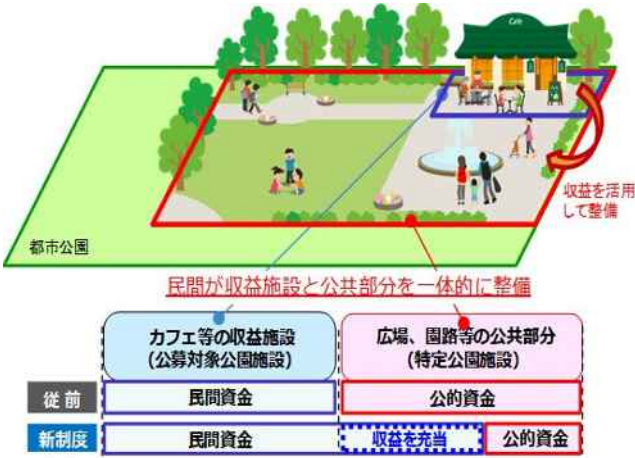
今回の事業者募集は、完成後の更なる魅力向上、利用者の利便性向上を図るため、民間事業者のご協力を得て石巻市の新たな拠点の形成を目指すものです。

## 2 本書の位置づけ

この募集要項は、事業を実施する事業者を公募型プロポーザル方式で選定するにあたって公表するものであり、本事業への提案参加を希望される事業者におかれましては、募集要項の内容を踏まえて、公募に必要な提案書を提出していただくこととなります。

募集要項の別添資料は、募集要項と一体のもの（以下、これらを総称して「募集要項等」という）とします。

## 3 用語の定義

P-PFI	<p>平成 29 年の都市公園法改正により創設された、飲食店、売店等の公園利用者の利便の向上に資する公募対象公園施設の設置と、当該施設から生ずる利益を活用してその周辺の園路、広場等の一般の公園利用者が利用できる特定公園施設の整備、改修等を一体的に行う者を公募により選定する「公募設置管理制度」のこと。</p> 
公募対象公園施設	<p>都市公園法第 5 条の 2 第 1 項に規定する「公募対象公園施設」のこと。飲食店、売店等の公園施設であって、法第 5 条第 1 項の許可の申請を行うことができる者を公募により決定することが、公園施設の設置又は管理を行う者の公平な選定を図るとともに、都市公園の利用者の利便の向上を図る上で特に有効であると認められるもの。 例：カフェ、レストラン、売店、屋内遊び場、等</p>

特定公園施設	都市公園法第 5 条の 2 第 2 項第 5 号に規定する「特定公園施設」のこと。公園管理者との契約に基づき、公募対象公園施設の設置又は管理を行う事となるものが整備する、園路、広場等の公園施設であって、公募対象公園施設の周辺に設置することが都市公園の利用者の利便の一層の向上に寄与すると認められるもの。
利便増進施設	都市公園法第 5 条の 2 第 2 項第 6 号に規定する「利便増進施設」のこと。P-PFI により選定された者が占用物件として設置できる自転車駐車場、地域における催しに関する情報を提供するための看板、広告塔。
公募設置等指針	P-PFI の公募にあたり、都市公園法第 5 条の 2 の規定に基づき、地方公共団体が各種募集条件等を定めたもの。
公募設置等計画	都市公園法第 5 条の 3 の規定に基づき、P-PFI に応募する民間事業者等が公園管理者に提出する計画。
設置等予定者	審査、評価により、最も適切であると認められた公募設置等計画を提出した者。

## II 事業内容

### 1 事業名称

中瀬公園●●整備事業（以下「本事業」という。）

### 2 事業の目的

東日本大震災により大きな被害を受けた中瀬地区は、河川堤防を整備しないことから、将来、市内でも堤防を介さず川と触れ合える貴重な場所となります。また、市街地の中の貴重なオープンスペースであることや交流の要衝となる位置関係であるため、本市の新たな魅力づくりを行う施設として、平成 28 年 3 月に中瀬公園基本計画を策定し、以下のように基本理念を設定しました。

かわみなと石巻の原風景の再生と創造  
～集い、伝え、学び、創る、開かれた水辺の社交空間

本事業では、石ノ森萬画館を始めとした既存施設を活かし、さらに公園の魅力高める整備が求められています。特に、賑わいや回遊性、また自然環境を体験できる機能の創出などを民間事業者期待するところです。

本事業においては、公園全域を公募設置管理制度（以下「P-PFI」という。）と指定管理者制度を併用し、同一事業者において一括して管理運営することとします。これにより、効果的、効率的に本公園の魅力創出につなげるとともに、利用者サービスの向上を図ります。民間事業者の活力とアイデアの活用により、石巻市の新たなシンボルとなる、魅力あふれる観光・交流拠点が形成されることを期待します。

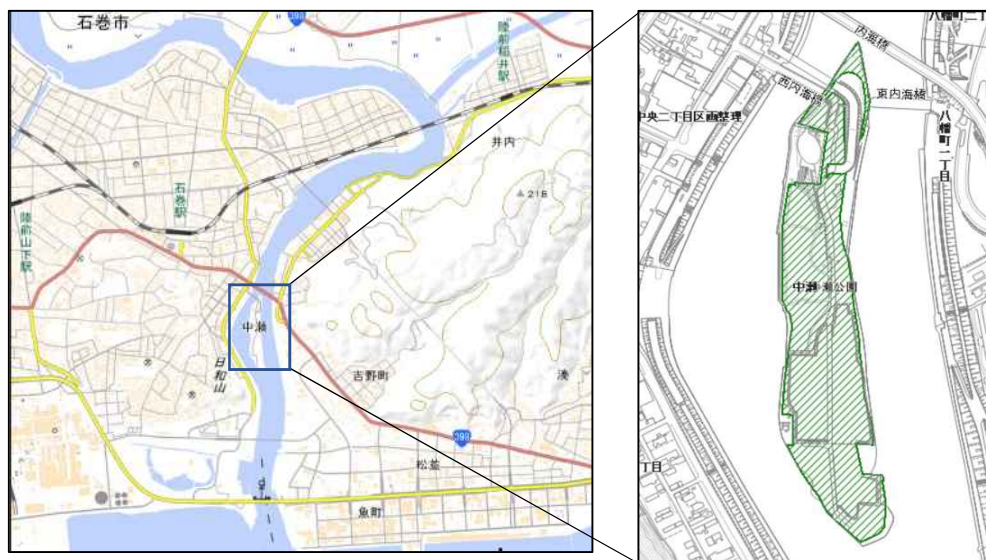
### 3 事業区域

#### (1) 所在地

・宮城県石巻市中瀬

#### (2) 対象地

・石巻市中瀬公園



出典：国土地理院地図

### (3) 都市計画

種別：都市計画公園（地区公園）

用途地域：第二種住居地域

建蔽率：60%

容積率：200%

### (4) 周辺土地利用

- ・中瀬地区は本市の市街地中央部を南北に流れる旧北上川上に位置しており、四方を旧北上川に囲まれた中洲となっています。
- ・石巻駅や市役所からは1km圏内にあり、市の中心部から近い距離に位置しています。
- ・地区内には市の主要な観光施設である石ノ森萬画館や旧石巻ハリストス正教会教会堂、また西側の対岸には、いしのまき元気いちばが存在するなど、地区内外の来訪者が多く訪れる地区となっています。

## 4 募集の内容

都市公園法（昭和31年法律第79号）及び石巻市都市公園条例（平成17年4月1日条例第262号）に基づき、都市公園に公園施設を設ける者（設置等予定者）の募集を行います。

併せて、地方自治法（昭和22年法律第67号）及び石巻市公の施設の指定管理者の指定の手続等に関する条例（平成17年12月15日条例第321号）に基づき、公の施設である中瀬公園の管理運営を行う指定管理者の募集を行います。

本事業にて実施する業務は以下の通りとし、整備には計画・設計から工事までを含むものとします。

#### (1) 公募設置管理制度（P-PFI）

##### ①公募対象公園施設（必須提案）

公園利用者のための休養施設（飲食）および運動施設の整備運営

##### ②公募対象公園施設（任意提案）

その他提案による施設等の整備運営

##### ③特定公園施設（必須提案）

公募対象公園施設と一体的に利用する園路、広場等の整備運営等

##### ④利便増進施設（任意提案）

自転車駐輪場、広告塔、看板等の整備運営

#### (2) 指定管理者制度

##### ⑤指定管理業務（必須提案）

指定管理者制度による公園区域（P-PFI区域を除く）の管理運営

##### ⑥自主事業（任意提案）

- ・指定管理の魅力向上や利用促進、公園利用者のサービス向上、その他施設の機能増進や活性化につながる事業

- ・公園全域を活用した魅力向上に資する催事の企画運営、広報、演出等

P-PFI の①～③業務及び指定管理者制度の⑥自主事業に指定管理料を充てることはできません。経理事務にあたっては、P-PFI 事業及び指定管理事業等に係る収支報告を行っていただきますが、それぞれの事業ごとの報告に加えて、本事業全体として報告を行っていただきます。

## 5 事業実施体制及び事業期間

### (1) 事業実施体制とイメージ図

事業内容	P-PFI			指定管理者制度		
	公募対象公園施設		特定公園施設	利便増進施設	指定管理業務	自主事業
	①必須 休養施設、 運動施設	②任意 左記以外	③必須 園路、広場 等	④任意	⑤必須 P-PFI 部分 を除く公園 全域	⑥任意
整備	事業者		事業者	事業者	市	
管理運営	事業者		事業者	事業者	事業者（指定管理）	



### (2) 事業期間

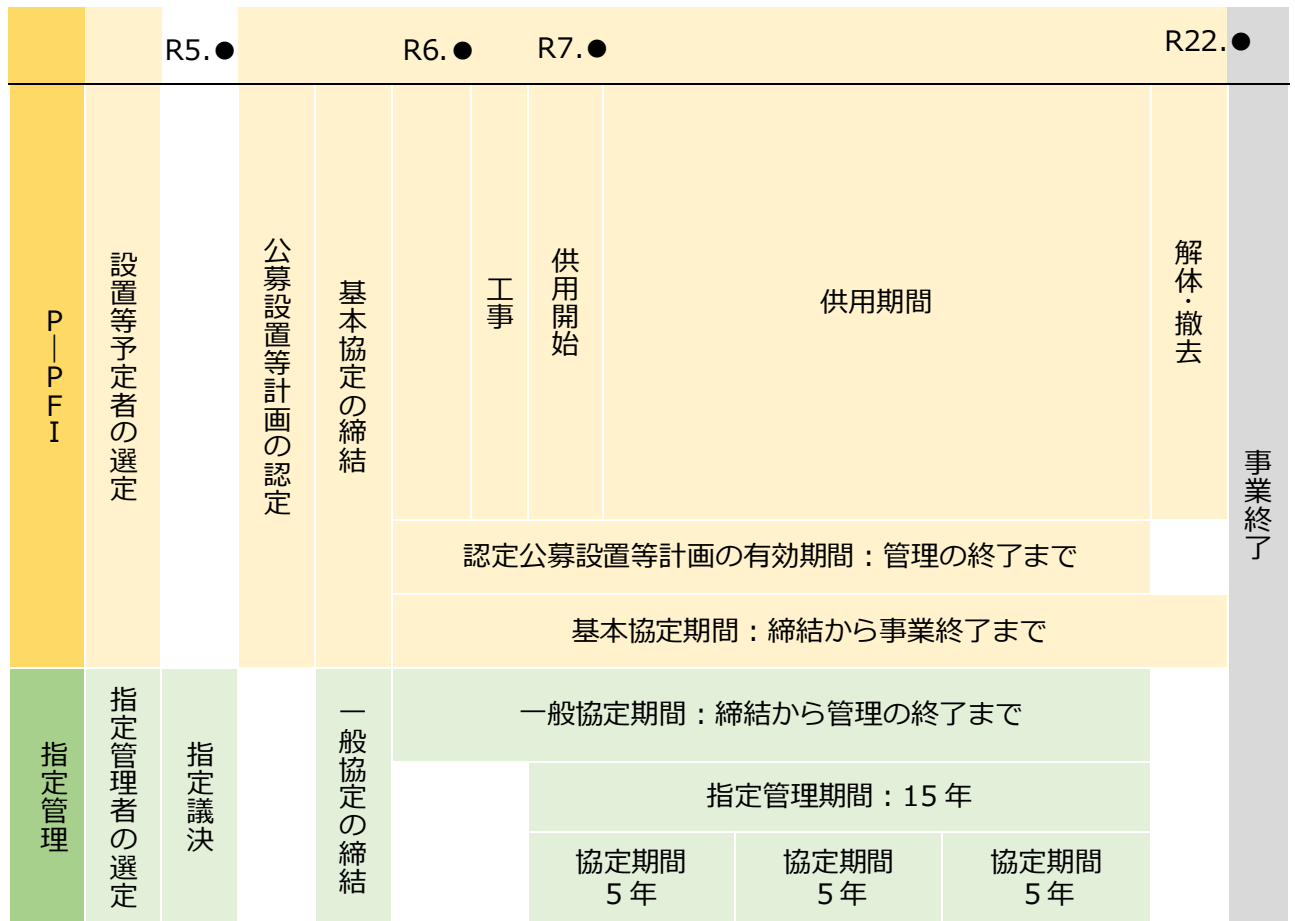
公募設置等計画の認定の有効期間は、令和●年●月●日から管理の終了までとします。

なお、公募対象公園施設の設置管理許可の期間は、当初工事開始から令和●年●月●日までとします。認定の有効期間内に更なる許可申請があった場合、認定の有効期間内の事業終了までの間で、解体撤去の期間を除いた期間で1回の更新許可を与えることとします。ただし、有効期間には、設計・工事及び事業終了前の公募対象公園施設の解体・更地返還に要する期間を含みます。

また、指定管理の指定期間については、令和●年●月●日から令和●年●月●日までの●年間



としますが、この間、管理運営状況の評価を毎年度実施するとともに、5年ごとに管理運営状況及び指定管理費用の見直しも行います。



# Ⅲ 公募設置管理制度に関する条件

## 1 事業概要

### (1) 事業内容

本事業にて P-PFI 事業者が実施する業務は、下記のとおり、運動施設や飲食・売店等の便益施設等の公募対象公園施設を設置及び管理運営、特定公園施設等の整備及び管理運営となります。

事業協定期間には、設計・工事及び事業終了前の公募対象公園施設等の原状回復に要する期間を含むものとします。

#### ①公募対象公園施設の設置及び管理運営業務（必須提案）

公園利用者のための飲食等の便益施設、運動施設の整備及び管理運営

#### ②公募対象公園施設の設置及び管理運営業務（任意提案）

①以外の便益施設、休養施設、遊戯施設、運動施設、教養施設の整備及び管理運営

#### ③特定公園施設の設置及び管理運営業務（必須提案）

1)公募対象公園施設と一体的に利用する園路、広場等の整備及び管理運営

2)公園利用者の利便性向上に資する施設の整備及び管理運営

#### ④利便増進施設の占用及び管理運営業務（任意提案）

自転車駐輪場、看板・広告塔（公募対象公園施設の看板等を除く）の整備及び管理運営

### (2) 提案対象区域

対象区域は、別紙●「事業区域図」に示します。

#### <提案に関する留意事項>

- ・新設する公募対象公園施設及び特定公園施設は、公園の利活用状況を踏まえた上で、適切な場所や規模を考慮して提案してください。
- ・環境への配慮から、水際や公園外周の保全に留意してください。

## 2 公募対象公園施設の設置・管理に関する事項

### (1) 公募対象公園施設に期待すること

新設する公募対象公園施設については、多様な人が集い賑わいの場とするための施設の提案を期待します。

周辺地域の文化的・景観的な資源を活用するとともに、本公園の水辺とロケーションにふさわしい収益施設を提案してください。

### (2) 公募対象公園施設の種類

設置可能な公募対象公園施設の種類の種類は、都市公園法第5条の2第1項及び都市公園法施行規則（昭和31年建設省令第30号）第3条の3に規定されている休養施設、遊戯施設、運動施設、教養施設、便益施設等に該当するものとします。

【参考：公園施設及び公募対象公園施設一覧】

分類	園路広場	修景施設	休養施設	遊戯施設	運動施設	教養施設	便益施設	管理施設	その他の施設
公園施設の種類	園路 広場	植栽 芝生 花壇 いけがき 日陰だな 噴水 水流 池 滝 つき山 彫像 灯籠 石組 飛石 その他これらに類するもの	休憩所 ベンチ 野外卓 ピクニック場 キャンプ場 その他これらに類するもの	ぶらんこ 滑り台 シーソー ジャングルジム ラダー 砂場 徒渉池 舟遊場 魚つり場 メリーゴーランド 遊戯用電車 野外ダンス場 その他これらに類するもの	野球場 陸上競技場 サッカー場 ラグビー場 テニスコート バスケットボール場 バレーボール場 ゴルフ場 ゲートボール場 水泳プール 温水利用型健康運動施設 リハビリテーション用運動施設 ボート場 スケート場 スキー場 相撲場 弓場 乗馬場 鉄棒 つり橋 その他これらに類するもの  これらに附属する工作物 (観覧席、シャワー等)	植物園 温室 分区分園 動物園 動物舎 水族館 自然生態園 野鳥観察所 動植物の保護繁殖施設 野外音楽堂 図書館 陳列館 天体・気象観測施設 体験学習施設 記念碑  その他これらに類するもの  遺跡等 (古墳、城跡等)	売店 飲食店 宿泊施設 駐車場 園内移動用施設 便所  荷物預り所 時計台 水飲場 手洗場 その他これらに類するもの	門 柵 管理事務所 詰所 倉庫 車庫 材料置場 苗畑 掲示板 標識 照明施設 ごみ処理場 (廃棄物再生利用施設を含む) くず箱 水道 井戸 暗渠 水門 雨水貯留施設 水質浄化施設 護岸 擁壁 発電施設(環境への負荷の低減に資するもの)  その他これらに類するもの	展望台 集会所 備蓄倉庫 [耐震性貯水槽] [放送施設] [情報通信施設] [ヘリポート] [係留施設] [発電施設] [延焼防止のための散水施設]  ※[ ]内は省令で定めている施設
<p>休養施設、遊戯施設、運動施設、教養施設においては、上記に掲げるもののほか、都市公園ごとに地方公共団体が条例で定めることができる。</p>									
公募対象公園施設									

※「都市公園の質の向上に向けた Park-PFI 活用ガイドライン」(国土交通省都市局 公園緑地・景観課) より一部引用

(3) 公募対象公園施設の条件等

<ユニバーサルデザイン>

- ・高齢者や子ども連れ、障がい者の方々に加え、外国人などだれもが利用できるインクルーシブな遊具等を取り入れるなどユニバーサルデザインに配慮してください。なお、「だれもが住みよい福祉のまちづくり条例(平成8年宮城県条例第22号)」、「高齢者、障害者等の移動等の円滑化の促進に関する法律(平成18年法律第91号)」等に基づいた計画としてください。

<防災・防犯>

- ・中瀬公園は、災害時の指定緊急避難場所(広域避難地)とされています。事業提案する際には当該地域の防災体制との連携をとってください。
- ・本公園は24時間開放されているため、公園の安全性に配慮した提案としてください。

<法令等>

- ・施設の設計・整備にあたっては、関係法令等を遵守し、関係機関等への申請・届け出や検査など、必要な手続きを遅滞なく行ってください。
- ・手続きの詳細については、市に事前相談の上、各担当部署に確認・協議してください。
- ・都市公園法の規定により設置できる施設：休養施設、遊戯施設、運動施設、教養施設、便益施設など(都市公園法第5条の2第1項及び都市公園法施行規則第3条の3に該当する施設)
- ・建築面積：建蔽率2%以内、休憩、教養施設は10%以内

※なお、石巻市都市公園条例の改正を予定しており、市議会の議決を経て、公募対象公園施設の上限が10%上乗せされます。

【全体面積：●●m<sup>2</sup>、既存建物の合計面積：●●m<sup>2</sup>】

### <ライフライン（ガス・上下水道・電気等）>

- ・施設に必要なインフラ（ガス、上下水道等）は、認定計画提出者の負担にて整備してください。原則として特定公園施設とは独立して設けるものとしますが、やむを得ない場合には、市と協議のうえ、特定公園施設のインフラに接続できるものとします。その場合は、小メータ等を設置し使用料を区分できるようにする必要があります。
- ・電気設備については、市が設置したキュービクルから受電してください。なお、既存の容量に余力がありませんので、キュービクルの増設が必要となります。増設後は、小メータ等を設置し使用料を区分できるようにするものとし、管理許可範囲で市の支払いが生じないよう配慮願います。
- ・インフラ整備に伴い新たな引き込み等を行うにあたっては、各インフラ管理者と協議を行い、負担金等や占用にかかる使用料が必要となる場合には、各インフラ管理者へ引き込み等に要する費用を認定計画提出者で負担してください。
- ・公園内のインフラ整備に伴う各インフラの占用にかかる使用料については、「石巻市都市公園条例」に基づき負担してください。

### <その他>

- ・一般公衆の自由で快適な利用に供される区間や、地域との連携を促すような空間を、公募対象公園施設の中や周囲に設けてください。
- ・設置許可を受けたときから許可を終えるまで、「石巻市都市公園条例」及び本事業実施協定に基づく使用料が発生します。

## (4) 公募対象公園施設の設計・工事について

- ①施設のデザイン、高さ、配置、屋外広告物等は、景観や周辺環境との調和に配慮するとともに、統一感のあるデザインとなるよう計画してください。また、設置にあたっては、市と協議の上、施設等の設計・整備を行うこととします。
- ②インクルーシブな遊戯施設を設置する場合は、「都市公園における遊具の安全確保に関する指針（改訂第2版）」（国土交通省）を踏まえ、「遊具の安全に関する規準（JPFA-SPS:2014）」（一般社団法人日本公園施設業協会）を遵守した計画としてください。また、施設や夜間照明等の配置については、死角や暗がりをつくらぬよう、公園の安全性に配慮してください。
- ③室外機、設備機器、自動販売機等を設置する場合は、周囲との調和・安全対策に配慮してください。
- ④荷捌きスペースやゴミ集積スペースを確保する場合は、施設内及び公募対象公園施設の区域内に整備し、衛生面に配慮した整備内容としてください。
- ⑤上下水道、ガス、電気等のインフラ設備については、認定計画提出者の負担において整備することとします。各インフラ管理者と協議が必要な場合は、認定計画提出者にて協議を行うものとします。
- ⑥公園施設設置許可を受けるときは、使用料が発生します。使用料は認定計画提出者が提案した使用料を市に支払うものとします。
- ⑦営業を終了する場合や許可期間が満了する際は、認定計画提出者の責任及び負担において原状回復することを基本とします。ただし、回復内容については、市と協議し、決定するものとします。

- ⑧認定計画提出者は、公募対象公園施設の設計図書、工事工程表を市に提出し、内容について承認を得る必要があります。なお、設計の内容が提案内容と相違する場合には、修正を求めます。
- ⑨提案内容の変更は原則できませんが、やむを得ない理由により、提案内容を変更する必要がある場合は、市と協議の上、提案趣旨を逸脱しない範囲で変更できるものとします。
- ⑩新設（既存施設を改修する場合も含む。）する公募対象公園施設の設計にあたっては、認定計画提出者は、都市公園技術標準解説書等各種の技術基準を参考に設計を行ってください。設計図書の内容が市の要求水準に満たないと市が判断した場合は、市が認定計画提出者に対し、認定計画提出者の責任及び費用において修正を求めます。
- ⑪認定計画提出者は、工事着手前に、必要書類を添付し、公園施設設置許可申請及び公園施設設置許可区域外を占用する場合は、公園占用許可申請を行い、公園管理者の許可を得る必要があります。その際、工事現場の施工管理等を行う工事責任者を設置し、市に書面で報告してください。また、工事に占用許可を受けるにあたっては、石巻市都市公園条例に基づき占用にかかる使用料が発生します。
- ⑫工事において、公園利用者に対する安全確保が不十分と判断される場合は、市が認定計画提出者に対し、認定計画提出者の負担において是正を求めます。
- ⑬認定計画提出者は、施設が設計図書に従い整備されていることを確認する完成検査を実施してください。
- ⑭認定計画提出者は、工事完了及び完成検査終了後、市へ完成届を提出し、市の完了検査を受ける必要があります。整備状況が設計図書の内容と逸脱している場合は、市が認定計画提出者に対し、認定計画提出者の責任及び費用において是正を求めます。

#### **(5) 公募対象公園施設の管理運営について**

- ①公園利用者が利用しやすく、安全・安心に配慮した管理運営とし、持続的に運営可能な事業計画を提案してください。
- ②大きな音、振動、過度な照明等を行わないなど周辺環境に配慮してください。
- ③高齢者や子ども連れ、障がい者及び要介護者の方々が安全快適に利用できるよう配慮してください。
- ④年間を通じ、地震・火災等災害発生時の危機管理にも円滑な管理運営が可能な従業員の配置体制としてください。
- ⑤公募対象公園施設の営業は、利用者の利便性を考慮し、原則通年営業とします。営業時間は制限しません。
- ⑥アルコール類は、施設内での販売は可能としますが、自動販売機による販売は認めません。
- ⑦施設の運営に必要なインフラ（電気、ガス、上下水道等）の使用料は、認定計画提出者負担とします。また、各種設備（受電用キュービクル含む）等の保守点検についても認定計画提出者が負担するものとします。
- ⑧公募対象公園施設の修繕については、すべて認定計画提出者の負担とします。
- ⑨収支などの運営状況等について定期的に市に報告し、市が提出を求めた場合は速やかに提出してください。
- ⑩施設の維持管理及び火災保険や建物保険等の加入、各種保守点検について適切に実施してください。



- ⑩公募対象公園施設の業種や業態、入店するテナント等の運営内容については、市と協議の上、承認を得る必要があります。

#### (6) 公募対象公園施設の設置の開始時期

公募対象公園施設の設置許可は、実施協定締結後の令和●年●月以降となる予定です。具体的な設置工事開始時期、供用開始時期は、市と協議の上、決定するものとします。

#### (7) 公募対象公園施設の公園設置使用料の最低額

- ・認定計画提出者は、設置する公募対象公園施設の設置許可面積に対して、自ら提案した設置許可使用料単価を乗じた額（公園使用料）を市に納付していただきます。
- ・なお、許可面積には、建築物の範囲以外に、公募対象公園施設の利用者が利用する屋外部分の面積も含まれるものとし、許可面積の決定にあたっては、認定計画提出者からの最終的な計画内容を精査し、市が決定するものとします。

##### 【公募対象公園施設の使用料の最低額】

公募対象公園施設の使用料の下限年額●●円／㎡

※1 提案する使用料の単価は、10円単位で提案してください。

2 公園使用料＝提案単価×許可面積となります。

### 3 特定公園施設の建設・管理に関する事項

#### (1) 特定公園施設に期待すること

- ①公募対象公園施設と一体的に認定計画提出者により整備する広場等の特定公園施設については、公園利用者がくつろげるような空間や利便性の向上に資する施設の整備を期待します。
- ②園路、植栽等、照明、公園利用者がくつろぐためのベンチ等の増設についての提案も期待します。
- ④その他の園地の活用として、地域活性化や健康増進、スポーツ振興を目的とした特定公園施設を設置するときは、市と協議の上、当該施設が有料施設であっても、設置に係る公園使用料は発生しません。

#### (2) 特定公園施設の条件等

- ①公募対象公園施設の周辺の園地等について、認定計画提出者の負担で清掃、植栽管理等の日常的な維持管理を実施する園地等の範囲及び維持管理の内容について提案してください。なお、広い範囲の特定公園施設を管理していただく提案を期待します。
- ②公募対象公園施設の設置に伴う園路の付け替えは可能としますが、周遊性を確保したルートとし、同程度の幅員等としてください。
- ③混雑時の各動線（通行者と公募対象公園施設利用者等）の機能性及び安全性に配慮してください。
- ④環境負荷低減、建設リサイクル等環境保全に配慮した提案としてください。

#### (3) 特定公園施設の設計・工事について

- ①施設のデザイン、高さ、規模、配置、屋外広告物等は、景観や周辺環境との調和に配慮するとともに、統一感のあるデザインとなるよう計画してください。設置にあたっては、市と協議の上、施設等の設計・整備を行っていただきます。

- ②認定計画提出者は、特定公園施設の設計図書、工事工程表を市に提出し、内容について承諾を受ける必要があります。設計の内容が提案内容と相違する場合、修正を求めます。
- ③提案内容の変更は原則できませんが、やむを得ない理由により、提案内容を変更する必要がある場合は、市と協議の上、提案趣旨を逸脱しない範囲で変更できるものとします。
- ④特定公園施設の設計及び工事の一部を第三者に委託又は請け負わせる場合は、事前に市の承認を得てください。
- ⑤特定公園施設の設計にあたっては、認定計画提出者は、ユニバーサルデザインに配慮するとともに、バリアフリーに配慮した計画としてください。また、都市公園技術標準解説書等各種の技術基準を参考に設計を行ってください。設計図書の内容が市の要求水準に満たないと判断された場合は、市が認定計画提出者に対し、認定計画提出者の責任及び費用において修正を求めます。
- ⑥特定公園施設の整備に伴う工事のエリアは、都市公園法第5条及び第6条に基づく設置管理許可及び占用許可を受けるものとしませんが、この場合の使用料については減免を可能とします。（収益施設を除く）
- ⑦認定計画提出者は、工事着手前に、必要書類を添付し、許可申請を行い、公園管理者の許可を得る必要があります。その際、工事現場の施工管理等を行う工事責任者を配置し、市に書面で報告してください。
- ⑧工事において、公園利用者に対する安全確保が不十分と判断される場合は、市が認定計画提出者に対し、認定計画提出者の責任及び費用において是正を求めます。
- ⑨認定計画提出者は、施設が設計図書に従い整備されていることを確認する完成検査を実施してください。
- ⑩認定計画提出者は工事完了及び完成検査終了後、市へ完成届を提出し、市は、完了検査を実施します。検査の結果、整備状況が設計図書の内容と逸脱している場合又は、安全性が確保されないと判断した場合は、認定計画提出者の負担において是正することとします。
- ⑪インクルーシブな遊戯施設を設置する場合は、「都市公園における遊具の安全確保に関する指針（改訂第2版）」（国土交通省）を踏まえ、「遊具の安全に関する規準（JPFA-SP-S:2014）」（一般社団法人日本公園施設業協会）を遵守してください。

#### **（4）特定公園施設の整備費用について**

特定公園施設の整備に要する費用は、公募対象公園施設等から見込まれる収益により賄っていただきます。

#### **（5）特定公園施設の管理運営について**

①特定公園施設として整備した施設は、整備後、市へ無償で譲渡することを基本とし、都市公園法第5条に基づく公園施設管理許可により認定計画提出者、または指定管理者が管理運営することとします。ただし、市との協議により、認定計画提出者が施設を所有したまま管理運営していただく場合があります。

②特定公園施設の管理運営については、認定計画提出者が公園施設管理許可を受け、管理運営費用は公募対象公園施設の収益等により賄っていただくものとして、特定公園施設に係る管理運営計画について提案してください。ただし、1件の修繕等が大規模で費用が高額となる場合も想定されることから、費用負担等については、基本協定締結後に市と協議して決定します。

③特定公園施設に関する公園施設管理許可に係る公園使用料は、市と協議の上、減免可能とします。

④特定公園施設の設置目的を達成するため、適切に維持管理を行ってください。(管理運営基準は指定管理業務を参考としてください)

#### 4 利便増進施設の占用について

利便増進施設の主なものは、自転車駐輪場や地域における催しに関する情報提供のための看板・広告塔等です。地域住民の利便の増進に寄与すると認められるものについて、必要に応じて提案・整備をしてください。

利便増進施設を占用する場合は、占用する施設のデザイン、高さ、配置等は、景観や周辺環境との調和に配慮するとともに、統一感のあるデザインとなるよう計画してください。占用にあたっては、市と協議の上、施設等の設計・整備を行っていただきます。

利便増進施設の占用にかかる使用料については、石巻市都市公園条例第10条によります。

#### 5 魅力向上

##### (1) 本公園の賑わいの創出

本公園の更なる魅力向上や賑わいの創出及び地域の活性化並びに公園利用者の利便性の向上につなげるため、本公園のポテンシャルを活かし、イベントの開催等、本公園の活用に関する提案を期待します。

##### (2) イベント等で得られる収益

提案された公園施設の区域内で認定計画提出者が自らイベント等を行った場合は、得られる利益は認定計画提出者の収益とします。なお、それらの金額も考慮し、公募対象公園施設における使用料に反映することを期待します。

提案された公募対象公園施設や特定公園施設の区域外でイベント等を行った場合は、指定管理者が公園使用許可を行うこととなるため、得られる利益(公園使用料)は指定管理者の収益とします。

#### 6 業務の流れ

##### (1) 公募設置等予定者の選定

市は、応募者が提出した公募設置等計画の審査を行い、公募設置等予定者を選定します。

##### (2) 公募設置等計画の認定

市は、公募設置等予定者の提出した公募設置等計画について、公募設置等予定者と協議し、当該公募設置等計画が適当である旨の認定をします。また、市は、認定をした日、認定の有効期間、公募対象公園施設の場所を公示します。

公募設置等計画の認定後は、公募設置等予定者は認定計画提出者となります。

認定にあたっては、選定委員会での意見等を踏まえ、必要に応じ、市と公募設置等予定者との調整により公募設置等計画を一部変更した上で、当該変更後の計画を認定する場合があります。

なお、認定後に公募設置等計画を変更することが原則できませんが、認定後に認定計画提出者が各種調査や関係者調整等を実施した上で詳細な事業計画を策定した結果、認定公募設置等計画

を変更せざるを得ない場合等において、市と協議の上、認定公募設置等計画の変更の申請により、変更の認定を行うことができます。

### **(3) 協定の締結**

#### **①基本協定**

認定計画提出者と市は、協議の上、公募設置等計画に基づき、事業実施条件や認定計画提出者の権利・義務等を定めた「基本協定」を締結します。

基本協定の案は別紙●のとおりです。

#### **②実施協定**

基本協定を締結後、市と認定計画提出者との間で本事業の実施に向けた協議を行い、事業内容の詳細について定めた「実施協定」を締結します。

<実施協定項目（案）>

- ・事業区域、事業内容、事業期間
- ・公募対象公園区域、特定公園施設の設置、管理運営に関する事項
- ・施設の帰属、原状回復に関する事項
- ・施設の供用日及び供用時間
- ・リスクの分担、事業破綻時に備えた措置

### **(4) 公募対象公園施設の設置、管理運営**

認定計画提出者には、都市公園法第5条に基づく公園施設設置管理許可により、公募対象公園施設の整備、管理運営を行っていただきます。

設置許可期間には、公募対象公園施設の建設に係る工事期間や事業終了前の解体・撤去期間も含むものとし、原則として工事期間中も設置許可使用料を支払うものとします。

認定計画提出者は、事業期間終了時までに公募対象公園施設を撤去し、更地にしていただきます。ただし、認定計画提出者と次期事業者の間で、認定計画提出者が有する権利の譲渡が確実になされることが見込まれ、かつ、これらの譲渡について市が事前に同意した場合は、この限りではありません。

### **(5) 特定公園施設の設計・整備、管理運営**

特定公園施設の整備とそれに伴う既存施設の撤去・移設等に係る工事については、市と認定計画提出者が「特定公園施設譲渡契約」を締結し、認定計画提出者において施工していただき、整備完了後、市へ譲渡していただきます。

特定公園施設の譲渡後は、都市公園法第5条に基づく公園施設設置管理許可または指定管理者の指定により、特定公園施設の管理運営をしていただきます。

ただし、新築・改修された駐車場については、市に譲渡後、指定管理区域として既存の駐車場と一体で有料施設として管理運営していただきます。

なお、特定公園施設（収益施設を除く）に関する公園施設設置管理許可に係る費用は、全額減免可能とします。

### **(6) 利便増進施設の占用、管理運営**

認定計画提出者は、提案により、都市公園法第6条に基づく占用許可を受け、利便増進施設を設置し、管理運営を行うことができます。

## 7 リスクの分担

公募対象公園施設の建設・運営管理における主なリスクについては、別紙●の負担区分とします。なお、リスク分担に疑義がある場合、又はリスク分担に定めのない内容が生じた場合は、市と認定計画提出者が協議の上、負担額を決定するものとします。

## 8 緊急時(事件事故及び災害発生時等)への対応

利用者の避難、誘導、安全確保、関係機関への通報等についての対応計画を作成し、緊急事態が発生した場合には、初期消火活動、避難誘導、負傷者の救護等、迅速かつ最善の対策をとっていただきます。

なお、地震、台風等の影響のほか、緊急性を伴うための休園・休館が必要と市が判断した場合には、臨時休業を指示することがあります。

## 9 損害賠償責任について

認定計画提出者は、本業務の実施にあたり、認定計画提出者の故意又は過失により、市又は第三者に損害を与えたときは、認定計画提出者がその損害を、市又は第三者に賠償するものとします。また、市は、認定計画提出者の故意又は過失により発生した損害について、第三者に対して賠償を行った場合、認定計画提出者に対して、賠償した金額及びその賠償に伴い発生した費用を請求することができます。特定公園施設内での事故に関する損害保険については認定計画提出者が加入するものとします。

## 10 事業破綻時の措置

認定計画提出者は、認定された公募設置等計画の有効期間内に事業が破綻した場合、都市公園法第5条の8に基づき、市の承認により別の民間事業者に事業を継承するか、認定計画者の負担により公募対象公園施設を撤去し、更地に返還していただく必要があります。

なお、認定計画提出者が公募対象公園施設の撤去・更地返還を行わない場合、市は、認定計画提出者に代わり撤去・更地工事を行い、その費用を認定計画提出者へ請求します。

## 11 その他

- ①工事の施工にあたり、市と円滑な協議が可能な管理体制としてください。
- ②工事期間中の公園利用者の安全や周辺環境に配慮した提案としてください。
- ③認定計画提出者が設置する施設の設置許可あるいは占用許可、確認申請等の手続き期間も考慮したスケジュール管理をしてください。



## IV 指定管理者に関する事項

### 1 趣旨

石巻市では、中瀬公園の管理を効果的・効率的に行うため、地方自治法（昭和 22 年法律第 67 号、以下「法」とする）及び石巻市公の施設の指定管理者の指定の手續等に関する条例（平成 17 年 12 月 15 日条例第 321 号、以下「条例」とする）に基づき、中瀬公園の管理・運営に関する指定管理業務と P-PFI 業務を一体的に行う指定管理者を募集いたします。

施設の管理運営に当たっては、市民の要望に、より効果的かつ、効率的に対応するため、民間事業者の有する能力を活用しつつ文化交流活動の推進と経費の節減を図ることを目的として、「指定管理者」を募集します。

### 2 指定管理区域の概要

#### (1) 敷地

指定管理区域は、別紙●「事業区域図」に示す、都市公園法第 5 条による公園設置管理許可の区域(P-PFI 区域)を除く公園区域です。

#### (2) 施設

公園施設については、別紙●「公園施設一覧表」のとおりです。

### 3 業務の流れ

#### (1) 指定管理者の指定

条例第 4 条の規定に基づき、選定基準により指定管理者の候補者を選定し、議会の議決を経たうえで、指定管理者として市長が指定します。

#### (2) 指定管理者との協定締結

指定管理者の指定後に、市と指定管理者は、指定管理業務の細目等について協議のうえ、指定期間における基本的事項を定めた基本協定及び 5 年ごとに締結する期間協定を締結します。

なお、協定書に定めのない事項又は協定書の内容に疑義が生じた場合は、改めて協議することとします。

##### ア基本協定

指定管理業務に関する一般的事項を定めた協定で、令和 5 年 2 月頃に締結後、原則事業終了まで有効であるもの

##### イ期間協定

石巻市が支払う指定管理費に関する事項や管理運営内容の詳細に関して定める協定で、令和●年●月頃の締結後、5 年毎に見直すもの

#### (3) 協定書の主な内容

【基本協定の主な内容】

- ①業務に関する基本的事項（施設の概要、指定管理業務、指定期間等）
- ②遵守事項
- ③指定管理料に関する事項
- ④利用料金に関する事項
- ⑤管理業務に係るリスク分担に係る事項
- ⑥実施計画書の提出に関する事項
- ⑦事業報告書の提出及びその他報告事項に関する事項
- ⑧秘密の保持、個人情報の保護に関する事項
- ⑨管理業務の継続が困難となった場合の措置等
- ⑩指定の取消し等に関する事項
- ⑪損害賠償に関する事項
- ⑫施設等の引渡し、管理業務の引継ぎに関する事項
- ⑬権利譲渡等の制限に関する事項
- ⑭留意事項及び協議事項に関する事項
- ⑮その他

**【期間協定の主な内容】**

- ①管理業務の内容に関する事項
- ②指定管理料の額に関する事項
- ③その他

#### **4 指定期間**

令和●年●月●日から令和●年●月●日までとします。

ただし、管理を継続することが適当でないと認められるときは、契約期間中においても指定管理者の指定を取り消すことがあります。

#### **5 指定管理業務に係る経費等**

##### **(1) 指定管理料**

指定管理料は、申請者において利用料金収入及びその他収入並びに各種運営費用の試算を行い、その指定管理料の額等を申請者から提案していただくこととします。

また、指定管理料の額の提案に当たっては、その算出根拠を明確に記載してください。

なお、詳細な支払時期や金額等は協定書で定めるものとします。

##### **(2) 指定管理料等の精算**

指定管理業務を適切に実施する中で、利用料金収入や事業収入の増加、経費の節減など、指定管理者の経営努力により生み出された剰余金については、原則として精算による返還を求めません。

また、市が負担する経費については、期間協定書で定める指定管理料のみとし、指定管理者の運営に起因する不足額が生じた場合であっても、原則として不足額の補てんはしません。

##### **(3) 利用料金について**

### ①利用料金制度の採用

法第244条の2第8項の規定による利用料金制度を採用し、利用料金は、指定管理者の収入とします。

### ②利用料金の金額

利用料金は、石巻市都市公園条例（令和●年石巻市条例第●号）（以下「条例」という。）に定める範囲内とし、指定管理者が市長の承認を得て定めるものとします。基本協定締結前に協議のうえ決定することとします。

### ③管理口座・区分経理

指定管理業務に係る収入及び経費は、指定管理業務の専用口座で適切に管理し、指定管理業務に係る経理とその他の業務に係る経理とを区分して整理してください。

### ④利用料金の収入年度

利用料金の収入年度は、施設の利用日の属する年度とします。

## 6 指定管理者が行う管理の基準

### （1）開館時間及び休館日

石巻市都市公園管理規則第●条による。

### （2）個人情報の取扱い

石巻市個人情報保護条例（平成17年石巻市条例第15号）の規定を遵守し、個人情報が適切に保護されるように配慮するとともに、施設の管理運営上知り得た情報を漏らし、又は管理運営以外の目的に使用することはできません。

### （3）行政手続の取扱い

石巻市行政手続条例（平成17年石巻市条例第17号）の規定を遵守し、行政運営における公正の確保と透明性の向上を図り、もって市民の権利利益の保護に努めていただきます。

### （4）情報公開

石巻市情報公開条例（平成17年石巻市条例第14号）の規定を遵守し、施設の管理に関して保有する情報の積極的な公開に努めていただきます。

### （5）関係法令等の遵守

石巻市都市公園条例その他関係法令等を遵守して管理運営を行っていただきます。

### （6）守秘義務

指定管理者は、施設の管理を行うに当たり、業務上知り得た内容を第三者に漏らしたり、自己の利益のために使用することはできません。指定期間が終了した後も同様とします。

## 7 指定管理者が行う業務の範囲

指定管理者は、次の業務を行うこととします。

詳細は、別紙●「石巻市中瀬公園管理運営業務仕様書」に従い実施することとします。

### （1）石巻市中瀬公園の利用許可に関する業務

①利用の許可、利用の取消し等の許可に関する業務

②利用者の統計記録に関する業務

## (2) 利用料金の収受に関する業務

①利用料金の徴収・減免・返還・その他利用料金に関する事務

## (3) 自主事業の実施に関する業務

## (4) 石巻市中瀬公園の施設等の維持管理に関する業務

①施設利用者が安全かつ快適に利用が出来る施設の管理に関する業務

②施設等の保守管理に関する業務

③施設内の清掃に関する業務

④貸出用具の理に関する業務

## (5) その他市長が必要と認める石巻市中瀬公園の運営に関する業務

※具体的な業務内容及び履行方法については基本協定書において定めることとします。

## 8 市が行う監督業務

### (1) 運営の評価等

①必要があると認めるときは、随時、指定管理者に対して管理運営又は経理内容に関する報告を求め、現場での管理運営業務を検証し、指示を行うものとします。

②指定管理者から提出される事業報告書をもとに、毎年度の活動内容を評価し、翌年度以降の効率的、効果的な管理運営業務を遂行していただくよう、指示を行うものとします。

### (2) 指定の取消し、業務停止等

指定管理者が次に掲げる事項に該当するときは、市は、法第244条の2第11項の規定に基づき、指定管理者の指定を取消し、又は業務停止等を命ずることとします。

①業務停止等を命ずる場合

ア協定に定める事項に違反したと認めるとき。

イ個人情報の保護に関する取扱いが不適切であると認めるとき等

②指定の取消しを命ずる場合

ア倒産又は解散したとき。

イ会社更生法、民事再生法等の規定に基づく再生手続に至ったとき。

ウ財務状況が著しく悪化し、管理業務の履行が確実でないと認めるとき。

エその他指定管理者としてふさわしくないと認めるとき。

## 9 市と指定管理者のリスク分担

市と指定管理者のリスク分担は、別紙●のとおりとします。ただし、同表に定める事項に疑義のある場合、又は定めのない事項が生じたときは、市と指定管理者が協議のうえ定めることとします。

## 10 管理運営準備

指定管理者は、令和●年●月から円滑に管理運営業務が実施できるように、協定締結後速やかに管理運営の準備を開始し、原則として自らの責任において各業務の習得を行うものとします。

なお、管理運営の準備等にかかる費用については、指定管理者の負担とします。

また、指定期間の終了又は指定の取消しにより、次期指定管理者に指定管理業務を引き継ぐ場合は、次期指定管理者が円滑かつ支障なく本施設の管理運営業務を遂行できるよう、適正な引継ぎを行うものとします。

## 11 指定管理者の指定の取消し等の措置について

### (1) 指定の取り消し

指定管理者の責めに帰すべき事由により、当該指定管理者による管理を継続又は開始することが適当でないと認められるときは、指定管理者の指定の取消し又は業務の全部若しくは一部の停止を命じる場合があります。

【指定管理者の責めに帰すべき事由】

- ① 正当な理由なくして、協定の締結に応じないとき。
- ② 指定管理者が遵守すべき法令等に違反したとき。
- ③ 計画書に沿った管理を怠り、管理上重大な支障が生じたとき。
- ④ 指定管理者が財務状況の悪化等により事業の履行が確実でないと認められるとき。
- ⑤ 社会的信用を著しく損なうなど指定管理者としてふさわしくないと認められるとき。
- ⑥ その他指定管理者による業務の継続が困難となったとき又はそのおそれが生じたとき。

### (2) 指定が取り消された場合の賠償等

上記15(1)指定管理者の責めに帰すべき事由により指定管理者の指定が取り消され、又は業務の全部若しくは一部が停止された場合、指定管理者は、市が被った損害を補償しなければなりません。

### (3) 不可抗力等による場合

不可抗力その他市又は指定管理者の責めに帰することができない事由により、業務の継続性が困難となった場合、市と指定管理者は、業務継続の可否等について協議を行い、継続が困難と判断した場合、市が指定管理者の指定の取り消し、又は業務の全部もしくは一部の停止を命じることができるものとします。

## 12. 緊急時(事件事故及び災害発生時等)への対応

利用者の避難、誘導、安全確保、関係機関への通報等についての対応計画を作成し、緊急事態が発生した場合には、初期消火活動、避難誘導、負傷者の救護等、迅速かつ最善の対策をとっていただきます。

なお、地震、台風等の影響のほか、緊急性を伴うための休園・休館が必要と市が判断した場合には、臨時休業を指示することがあります。

## 12 原状回復義務

指定管理者は、指定期間が満了したとき、又は業務の指定を取り消されたときは、速やかに当該施設及び設備を現状に回復しなければなりません。ただし、市長が認めたときは、原状回復の義務の全部若しくは一部を免除することができるものとします。

## V 事業予定者の募集及び選定

### 1 基本的な考え方

本事業への参加を希望する事業予定者を公募します。

事業予定者の選定にあたっては、審査の結果、最も優れた提案を行った応募者を事業予定者とします。事業予定者は、市から決定通知書を受理します。

事業予定者は、決定通知書受領後、審査講評等での指摘事項等を受けて市と協議し、事業計画の修正を反映させた整備計画を作成します。

事業予定者は、整備計画をもとに市と基本協定を締結します。基本協定締結後は、事業予定者が事業者となります。

### 2 募集及び選定スケジュール

① 公募設置指針の公表	令和●年●月●日 (●)
② 現地見学・説明会	令和●年●月●日 (●)
③ 質問書の提出期限	令和●年●月●日 (●)
④ 回答書の送付	令和●年●月●旬 (予定)
⑤ 応募申込書の提出期限	令和●年●月●日 (●)
⑥ 資格要件審査結果の通知 関係詳細資料の貸与	令和●年●月●旬予定
⑦ 質問書の提出期限	令和●年●月●日 (●)
⑧ 回答書の送付	令和●年●月●旬 (予定)
⑨ 提案書の提出期限	令和●年●月●日 (●)
⑩ ヒアリング	令和●年●月●日 (予定)
⑪ 事業予定者の選定、報告、決定 (審査結果の通知及び公表)	令和●年●月●旬 (予定)
⑫ 指定管理者指定の議決	令和●年●月●旬 (予定)
⑬ 指定管理者の指定	令和●年●月●旬 (予定)
⑭ P-PFI 公募設置等計画の認定	令和●年●月●旬 (予定)
⑮ P-PFI 基本協定の締結	令和●年●月●旬 (予定)
⑯ 指定管理者基本協定の締結	令和●年●月●旬 (予定)
⑰ 公募対象公園施設の設置許可	令和●年●月●旬 (予定)
⑱ 特定公園施設の管理許可	
⑲ 契約締結	令和●年●月●旬 (予定)

### 3 応募の手続き

#### (1) 事業者募集要項の公表

中瀬公園整備事業における事業者募集要項および関連書類(以下「募集要項等」という)は、市



のホームページにより公表します。

募集要項は、公表日同日より市のホームページでダウンロードできるものとします。

## (2) 応募申込書の提出期限

本事業に参加を希望する事業応募者は、応募申込書（様式●～●）に所定の事項を記入し、令和●年●月●日（●）まで、郵送又は直接持参するものとします。

提出部数は、正本1部、副本1部（いずれも押印のこと）とし、事業応募者に対しては、速やかに副本に市の確認印を押印し返却します。

応募申込書の提出は、応募のための要件とするもので、応募を義務付けるものではありません。

## (3) 資格要件審査結果の通知

市は、応募申込書の資格要件の審査を行い、その結果について、令和●年●月中旬を目途に事業応募者に対し、資格要件審査結果および応募者番号を郵送によって通知します。

応募申込によってのみ知り得た情報は、事業応募者以外の第三者に漏洩しないものとします。漏洩の事実が認められた時は、応募資格が取り消される場合があります。

資格要件の審査で不適格と通知された事業応募者は、失格とします。

## (4) 質問書の提出期限

事業応募者は、本要項又は関係詳細資料等に対する質問がある場合は、質問書（様式2）に記入し、令和●年●月●日（●）までEメールにより提出してください。

質問内容は原則として、全ての事業応募者に対し回答するため、質問者が特定できるような記載は避けるものとします。なお、質問は、代表法人が取りまとめて提出してください。

## (5) 回答書の送付

全ての事業応募者に対し、質問書に対する回答書を令和●年●月●日頃までEメールにより送付します。

## (6) 提案書の提出期限

事業応募者は、提案書（様式4-1～4-10）に所定の事項を記入し、直接持参してください。

提案書の提出期間は、令和●年●月●日（●）までの平日のみとし、受付時間は午前9時から午後5時までとします。

提案書は、●版・横・カラー・片面印刷で、正本1部、副本●部の提出とします。また、提案書の内容を記録した電子媒体（CD又はDVD）を2部提出してください。

提案書には応募者番号を記載し、名称・マークその他事業応募者を特定できる情報を記載しないでください。

## (7) 事業予定者の選定、報告、決定（審査結果の通知及び公表）

提案書の評価及びプレゼンテーション審査により、選定委員会で事業予定者及び次点者を選定します。市は選定委員会から選定結果の報告を受け、最終的に事業予定者及び次点者を決定します。

選定結果は、各事業応募者に対し、郵送により通知します。また、審査結果及び事業予定者の決定については、市のホームページで公表を予定しています。

・事業予定者の決定時期は、令和●年●月●旬頃を予定しています。

## (8) 受付窓口・問い合わせ先

石巻市 建設部 都市計画課  
〒986-8501  
宮城県石巻市穀町 14 番 1 号  
Tel:0225-95-●●  
Email :

## 4 事業応募者の資格要件

### (1) 基本的要件

事業応募者は、本事業において、事業の施行者として、事業の目的に則った施設整備を実現することのできる、企画力、技術力、経営能力を有する者とします。

### (2) 事業応募者の構成

事業応募者は、法人または法人グループとします。

グループによる応募の場合は代表法人を定め、代表法人が応募するものとします。

事業応募者の構成員が、他の事業応募者（代表法人又は代表法人以外の構成員である場合を含む。）として重複参加をしてはならないものとします。

本事業区域内の土地に権利を有する者は、事業応募者として参加できないものとします。

### (3) 資格要件

応募法人又は法人グループの構成員は、参加表明書及び参加資格確認に必要な書類の提出期限において、以下の①～⑥の要件を満たすこととします。

- ①地方自治法施行令（昭和 22 年政令第 16 号）第 167 条の 4 の規定に該当しないこと。なお、当該規定は、一般競争入札の参加者の資格を定めるものであり、本件においては、「一般競争入札」とあるのを「事業者募集」と読み替えて準用すること。
- ②石巻市競争入札参加資格者指名停止等措置要綱（平成 17 年 4 月 1 日告示第 180 号）に基づく指定停止を受けていないこと。また、国又は県による指名停止を受けていないこと。
- ③石巻市暴力団排除条例（平成 24 年石巻市条例第 42 号）に定める暴力団、暴力団員又は暴力団員等に該当しないこと。また、これらのものと経営面等で関与していないこと。
- ④暴力団（暴力団員による不当な行為の防止等に関する法律（平成 3 年法律第 77 号）第 2 条第 2 号に規定する暴力団をいう。）又はその構成員（暴力団の構成団体の構成員を含む。）若しくは暴力団の構成員でなくなった日から 5 年を経過しないものの統制下にある者でないこと。
- ⑤直近 1 年間における法人税、事業税、消費税及び地方消費税並びに都道府県税及び所在地の市町村税（法人市民税及び固定資産税）に滞納がないこと。
- ⑥本事業内容に関する支援業務等の関与者に資本面で関連（関与者の発行済み株式総数の 100 分の 25 を超える株式を有し、又はその出資の 100 分の 25 を超える出資をしていることをいう。）しておらず、かつ、人事面で関連（会社の代表者又は役員が関与者の代表者又は役員を兼ねているこという。）していないこと。

（注）本事業内容に関する支援業務等の関与者

株式会社 千代田コンサルタント（東京都千代田区）

#### **(4) 参加資格要件確認の基準日**

資格要件の適格審査の基準日は、応募申込書受付時点とします。

応募申込書受付から基本協定締結までの間に、「(3) 資格要件」の事業応募者の構成員の制限に抵触した場合は、原則として失格とします。ただし、事業応募者が法人グループである場合において、代表者以外の構成員が本制限に抵触したとき、当該構成員を除外した残りの構成員が、全ての資格要件を満たし、市の承認を受けた場合は、この限りではありません。

## VI 応募書類

応募書類は以下のとおりです。

提案書は法人名が判別できないようにするものとし、名称・マークその他、事業応募者を特定できる情報を記載しないようにしてください。

書類に記載する文字は 10 ポイント以上の大きさとしてください。ただし図表内についてはその限りではありません。

エクセル様式については計算式がわかるようにしてください。

	様式No.	資料名	サイズ	上限枚数	部数		内容
					正	副	
応募申込書	1-1	応募申込書	A4 縦	1	1	1	
	1-2	構成員一覧表	A4 縦	適宜	1	1	
	任意	会社概要書	A4 縦	適宜	1	1	全ての構成員のもの（会社概要が分かるパンフレットも可）。
	任意	定款及び寄付行為の写し	A4 縦	適宜	1	1	規則又は規約もしくは、これらに準ずる者の写し。 すべての構成企業のもの。
	任意	法人登記簿謄本 （現在事項全部証明書）	A4 縦	適宜	1	1	提出日において発行日より3ヶ月以内のもの。 すべての構成企業のもの。
	任意	印鑑証明書	A4 縦	適宜	1	1	提出日において発行日より3ヶ月以内のもの。原本又は写し。 すべての構成企業のもの。
	任意	決算書	A4 縦	適宜	1	1	貸借対照表及び損益計算書、減価償却明細表を直近3期分提出。 全ての構成員のもの。
	任意	納税証明書	A4 縦	適宜	1	1	法人税、消費税及び地方消費税、都道府県税及び市区町村税の滞納がない事の証明書。全ての構成員のもの。
	2	質問書	A4 縦	適宜	1		
	3	辞退届	A4 縦	1	1		
公募設置等提案書	4-1	提案書表紙	A3 横	1	1	10	
	4-2	概要版	A3 横	2	1	10	
	4-3	事業内容	A3 横		1	10	
	4-4	施設計画	A3 横		1	10	
	4-5	図面集	A3 横		1	10	
	4-6	実施体制	A3 横		1	10	
	4-7	収支計画	A3 横		1	10	
	4-8	事業スケジュール	A3 横		1	10	
	4-9	地域貢献	A3 横		1	10	
	4-10	同種事業	A3 横		1	10	
指定申請者 指定管理者	5-1	指定申請書評誌	A4 縦		1	10	
	5-2	概要版	A4 縦		1	10	
	5-3	維持管理方針	A4 縦		1	10	
	5-4	管理運営体制・地域	A4 縦		1	10	

		貢献					
	5-5	収支計画	A4 縦		1	10	
	5-6	自主事業計画	A4 縦		1	10	

## VII 提案審査に関する事項

### 1 審査方法

募集要項に基づき事業応募者から提出された提案書等に対して、資格要件及び基本的事項の適格審査と、事業推進体制等に関する評価、施設計画等に関する評価、事業計画等に関する評価、総合的な評価による審査を行います。

### 2 審査体制

事業応募者から提出された提案書等については、審査基準に従い、市が資格要件及び基本的事項の適格審査を行うとともに、学識経験者等の外部委員等から構成される「中瀬公園整備に係る事業者選定委員会」（以下「選定委員会」という）が、内容を評価し、専門的な視点から意見交換を行い、事業予定者及び次点者を選定し、その結果を市に報告します。

市は、選定委員会の報告を踏まえて、事業予定者及び次点者を決定します。市は、事業予定者を決定した後、事業化に向けての基本協定の締結までの間に、協議が調わない場合、又は事業予定者が資格要件に抵触した場合は、次点者と協議するものとします。

選定委員会の構成は下記のとおりです。

	氏名	所属等
委員長		
副委員長		
委員		
委員		
委員		
委員		

### 3 ヒアリング

提出された提案書をもとに、選定委員会によるヒアリングを実施します。

#### (1) 実施方法

●分以内（プレゼンテーション●分、質疑応答●分）

#### (2) 実施日時

令和●年●月●日（予定）※時間及び場所は別途通知します

#### (3) 留意点

- ・市ではプロジェクタ及びスクリーンを準備します。プレゼンテーション用のパソコン及びケーブル等その他の必要機器は各事業者で準備してください。
- ・プレゼンテーションの内容は提案書に記載した内容のみとし、それ以外の資料の配布、投影は認めません。
- ・説明員の人数は3人までとしてください。



## 4 主な審査項目

- ・ 基本的事項の審査
- ・ 事業計画等に関する評価
- ・ 整備計画等に関する評価
- ・ 事業推進体制等に関する評価
- ・ 総合的な評価

※その他、詳細は別紙●の「審査基準」によるものとします。

## 5 審査結果の概要等の公表

審査結果の概要等（事業予定者及び次点者、事業予定者の提案概要、審査講評等）については、適宜、市のホームページ等で公表します。

## 6 選定後の手順

### (1) 指定管理者の指定等

公募設置等予定者の決定後に、石巻市議会（令和3年12月を予定）に指定管理者の指定の議案を提出し、議決を経て指定管理者の指定を行い、その旨を公告します。

### (2) 指定管理対象施設の業務引継ぎ

指定管理開始日からの管理運営が円滑に開始できるよう、指定管理者としての指定を受けた段階から、必要な引継ぎを行うこととします。引継ぎに要する費用は、すべて指定管理者の負担とします。また、現に当該施設で就労している者については、必要に応じてその雇用の継続に配慮してください。

### (3) 公募設置等計画の認定（P-PFI）

本事業はP-PFIと指定管理者制度を併用して同一事業者において一括管理することとしているため、公募設置等予定者を指定管理者とする石巻市議会の議決がなされた後に、公募設置等計画を認定し、これ以降、整備運営事業者となります。

### (4) 協定の締結等（P-PFI）

#### ①基本協定

整備運営事業者は、公募設置等計画に基づき、石巻市と協議の上、本事業を実施するための包括的な役割分担等について定めた「基本協定」を締結します。

#### ②実施協定

基本協定を締結後、石巻市と認定計画提出者との間で本事業の実施に向けた協議を行い、事業内容の詳細について定めた「実施協定」を締結します。

### (5) 指定管理者基本協定の締結

指定管理者の指定を受けた整備運営事業者は、石巻市と協議の上、本公園の管理業務に関する協定を締結します。協定には、指定期間内における基本的な事項について定める「一般協定」と、年度ごとに変更が予定される事項について定める「期間協定」があります。

## 7 その他

- ①応募に関して必要となる一切の費用は、応募者の負担とします。

- ②提出された書類の内容を変更することはできません。
- ③事業提案書等の提出は、1応募者（1応募グループ）1提案のみとします。
- ④応募書類は理由の如何を問わず返却しません。
- ⑤必要に応じて、追加の書類の提出を求めることがあります。
- ⑥応募者の提出する書類の著作権はそれぞれ作成した応募者に帰属します。なお、応募書類は、石巻市情報公開条例の対象となるほか、指定管理者の指定に係る石巻市議会での審議等必要な場合において、応募書類の全部又は一部を石巻市が無償で使用できるものとします。
- ⑦提案内容に含まれる特許権、実用新案権、意匠権、商標権その他日本国の法令に基づいて保護される第三者の権利の対象となっている事業手法、工事材料、施工方法、維持管理方法・運営等を使用した責任は、応募者が負うものとします。
- ⑧応募書類は欠格事項等の有無を確認するため、照会に使用することがあります。
- ⑨書類提出後に応募を辞退する場合は、辞退届(様式任意)を提出してください。
- ⑩本事業の管理業務に当たり、指定管理者が法人税や事業所税等の納税義務を負う場合がありますので、課税業務を所管する税務官公署に確認の上、関係税法等を遵守してください。なお、管理運営に伴う租税の負担が生じた場合は、指定管理者が負担することとなります。