

# 【R4:先-1】 中瀬公園における官民連携事業導入可能性調査 (実施主体:宮城県石巻市)

石巻市基礎情報(R5.1.1時点)  
 ・人口:136,822人  
 ・面積:554.55km<sup>2</sup>

【事業分野:公園、エリアマネジメント】 【対象施設:都市公園】 【事業手法:Park-PFI方式・指定管理方式】

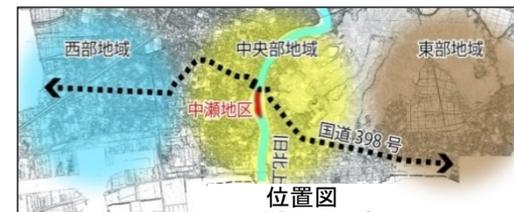
## 調査のポイント

- 市街地中心に位置する一級河川に面した公園。復興のシンボルとして地域の歴史を継承発信する場所として整備。
- にぎわい醸成に向けて民間活力やノウハウを取り入れていくため、民間事業者のリスクに配慮し、P-PFI方式と指定管理方式を組み合わせた事業手法を検討。



## 目的・これまでの経緯

- 公園のある中瀬地区は、市街地の中心部に位置しており、「みず」と「まち」が一体となった石巻の歴史・文化を担ってきた場所である。
- 四方を一級河川旧北上川に囲まれた中州であり、全国的に類を見ない貴重な場所。
- 公園周辺には市の観光施設「石ノ森萬画館」やいしのまき元氣いちばがあり、市民の憩いの場、観光客の賑わいの場となっている。  
(来訪者数:いしのまき元氣いちば:約120万人(R1実績) 石ノ森萬画館:約20万人(R1実績))



### 【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。
- 「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。



中瀬公園基本計画において、「**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~をコンセプトとし、「かわ」と「まち」が一体化する石巻の姿を創造し、次世代に継承することを整備の基本として設定。  
 新規整備範囲の一部は、ディキャンプ、バーベキュー、飲食店営業を可能とする官民連携の活動の場とすることを目的に整備を実施。

### これまでの経緯

H23.3	東日本大震災の発生・被災
H28.3	中瀬公園基本計画策定
H30.11	都市計画決定
H31.1	事業認可取得

## 事業／施設概要

- 公園面積:4.6ha (うち官民連携範囲面積:1.2ha)
- 事業期間:H29~R7 進捗率:58%(R4.3時点)
- 以下のような施設整備を想定
  - ディキャンプ等に対応した広々とした芝生広場
  - 被災前の道路形状を活かした園路を整備
  - 造船所跡のスロープ・機械等活用を検討 等



### 公園整備状況 (R4.3時点)



## 調査結果

”かわみなと石巻”での新たな水辺の過ごし方 をテーマに事業イメージを設定(水辺レジャー拠点、水辺オープンスペースを活かしたくつろぎ空間等)

### ■導入する機能の検討

水辺の憩いゾーン等の4つのゾーンから構成するものとし、ゾーンごとに配置する施設の規模・内容および官民の業務分担(民間活力導入範囲)を設定。

A 水辺の憩いゾーン(デッキ空間・芝生広場)

D マリンレジャーゾーン(更衣室等)



B キャンプ・屋外レジャーゾーン(管理棟・トレーラーハウス等)

C ファミリープレイパークゾーン(遊具等)

### ■事業スキームの検討

PFI等の想定される官民連携手法の比較を行い、下表の結果を得た。

	従来方式+指定管理	Park-PFI	PFI(BTO)	DBO
公共負担※	1,622,459千円 △指定管理者の工夫により多少コスト削減	1,189,917千円 ○事業範囲は民間が担うため、公共側はコスト削減	1,644,001千円 △SPC組成費用等負担が大きく、負担額は増大	1,509,348千円 △設計・建設・運営を一体的に行うことでコスト削減
公募手続	△条件の設定等に時間がかかる	△条件の設定等に時間がかかる	×PFI法に基づく手続が必要	×条件の設定等に時間。契約が煩雑。
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	△民間整備部分はリスクが高く参入しにくい	×借入発生、SPC組成費用大。	△公共整備部分については民間のリスクは小
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大	○収益事業・イベント開催など創意工夫の余地が大	○収益事業・イベント開催など創意工夫の余地が大
総合評価	○	○	×	△

※金額は15年間の公共の費用負担の試算額

### ■民間事業者・学識者サウンディング結果(主な意見)

- ・初期投資は懸念が大きい。施設整備などに公共側の負担が必要。
- ・すぐに事業化するのは難しく、社会実験による実績作りが必要。
- ・P-PFI単独はリスク。公園全体を指定管理とし、P-PFIと組み合わせでは。
- ・公園周辺と一体的にマネジメントしてブランド価値を高めるべき。
- ・水上アクティビティはよいアイデアである。
- ・かわみなの再現というコンセプトをより取り込んでほしい。

⇒結果を受け、水辺活用のためのデッキ設置、初期投資の少ないトレーラーハウスの導入等、内容を一部変更。マネジメント・アクティビティは継続検討。

上記比較を踏まえ、本事業では、「従来方式+指定管理」と「P-PFI」の併用型を想定

民間のリスクを減らしつつ、創意工夫を取り込んでいくため、以下のスキームを設定。

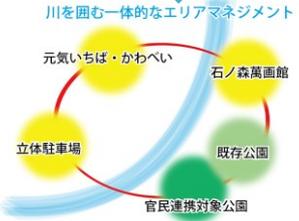
- 園路・広場といった公園の基礎となる施設は、公共による整備。
  - 収益性のある施設(トレーラーハウス・マリンレジャー拠点)の整備・管理運営および公園全体の管理運営は民間。(収益施設:P-PFI。その他:指定管理)
- ※安定した管理料収入や効率的な管理の為、既設公園も同一事業者の指定管理とする

### スキーム選定の理由

- 中心市街地に近く、集客・魅力向上にむけた民間事業者の創意工夫が必要
- 事業規模は大きくなく、PFIやDBOによる事業コスト縮減は発揮しにくい
- 民間の初期投資等リスクへの懸念。民間事業者の負担・リスク軽減が必要

## 事業化に向けた今後の展望

●地域のブランド価値を高めるため、川を囲むエリアで、一体的なイベントや活動の安定収入確保など、エリアマネジメント体制を構築する必要がある。



●民間進出の機運を高めるため、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う。(⇒右スケジュール参照)

	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	手続	整備	供用
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			
Park-PFI					協議・調査/設計	建設
指定管理業務					指定議決・公告 協定締結	