

伊保石公園再整備事業に伴う
設置管理許可指針（案）

令和6年9月

塩竈市産業建設部土木課

目 次

第 1 章 事業提案にあたっての条件	- 1 -
1-1 募集する公園施設	- 1 -
1-2 設置場所及び面積	- 1 -
1-3 開業時期	- 1 -
1-4 営業日等	- 1 -
1-5 公園利用者に対する配慮について	- 1 -
1-6 使用料等	- 2 -
1-7 提案施設の敷地面積の算出方法	- 2 -
1-8 事業者の費用負担	- 2 -
1-9 土地使用料	- 3 -
1-10 建物使用料	- 3 -
1-11 収益還元	- 3 -
第 2 章 事業提案における留意事項等	- 3 -
2-1 法に基づく申請書及び年度事業計画書並びに年度事業報告書の提出	- 3 -
2-2 原状回復義務	- 4 -
2-3 権利譲渡等の禁止	- 4 -
2-4 全部委託の禁止	- 4 -
2-5 事業内容の変更	- 4 -
2-6 事業の中止	- 4 -
2-7 保証金	- 4 -
2-8 リスク分担	- 4 -
2-9 関係法令等の遵守	- 5 -
別紙 リスク分担表	- 6 -

第 1 章 事業提案にあたっての条件

1-1 募集する公園施設

都市公園法第 2 条第 2 項の公園施設とし、以下の施設を募集します。

(1) 既存森林や斜面を活用したアクティビティ施設

- ・魅力と賑わいの創出による集客につながるような施設
- ・森の楽しみ方を子どもから高齢者まで体験できる施設

なお、次の法律等に該当する業態や行為は対象外とします。

(1) 政治的又は宗教的活動の用に供するもの

(2) 風俗営業法等の規制及び業務の適正化等に関する法律(昭和 23 年法律第 122 号) 第 2 条第 1 項に規定する風俗営業、同条第 5 項に規定する性風俗関連特殊営業及びこれに類似する業に供するもの

(3) 青少年等に有害な影響を与える物販、サービス提供等の用に供するもの

(4) 騒音や悪臭など、著しく周辺環境を損なうことが予想されるもの

(5) 塩竈市暴力団排除条例(平成 24 年 12 月 19 日条例第 36 号) 第 2 条第 4 項に規定する暴力団員等の活動の用に供するもの

(6) 公序良俗に反し、又は反社会的な破壊の恐れがある活動他

(7) 上記の他、公園利用との関連性が低く、「公園施設」とみなすことができないと市が判断するもの

1-2 設置場所及び面積

施設の設置場所は、【参考資料 3】に示すエリアを対象とし、募集要項「1-2 公園の概要」に記載の建蔽率を考慮した施設規模とします。設置する施設の場所について、提案の際に「様式 8 施設の整備計画」に図示してください。

また、市による整備を予定している「駐車場、トイレ、管理棟(物置)、森林伐採」の、形状や整備範囲について募集要項「1-5 市による整備投資予定施設の情報」を参考に提案してください。

1-3 開業時期

開業時期は、市が整備する伊保石公園再整備工事の進捗を踏まえつつ、基本協定から 1 年以内とします。

1-4 営業日等

営業日及び営業時間について、事業者は市と協議を行い、決定することとします。ただし、営業は日没までとし、夜間の営業は出来ないこととします。

1-5 公園利用者に対する配慮について

本公園は、丘陵地に位置するみどり豊かな公園として、遊びや休憩、ウォーキングなど、市民の憩いの場として利用されてきました。事業提案にあたっては、このような利用が継続・発展できるよう配慮された内容であることを期待します。

1-6 使用料等

公園施設の設置・管理許可を受けるにあたっては、塩竈市都市公園条例（昭和 46 年 10 月 12 日条例第 14 号）（以下、条例という。）に基づき使用料が発生します。

- （１）設置・管理許可における使用料（消費税額及び地方消費税額を含む。）は、初年度は施設の供用開始日から一月以内に納付（月割計算としますが、期間が一月に満たない場合は、一月の使用料額の日割り額）するものとします。なお、翌年度以降の使用料は、毎年度、当該年度分を指定の日付までに納付するものとします。使用料の額が 100 円に満たないときは 100 円とし、使用料の額に 1 円未満の端数があるときはその端数金額を切り捨てます。指定の日付は、市との協議により決定します。
- （２）公園施設の設置に係る土地使用料の対象は、建築物及び工作物の設置や占有する敷地の面積に対し、年額 1 ㎡あたり 1,200 円（月あたり 100 円）を下限とし、提案にあたっては、下限額以上の単価を設定してください。ただし、条例が改正された場合には、設置に係る使用料を改正します。
- （３）市が整備する管理棟（物置）については、公園施設の管理に係る使用料が発生します。条例に基づき年額 1 ㎡あたり 7,440 円（月あたり 620 円）とします。ただし、条例が改正された場合には、管理に係る使用料を改正します。
- （４）提案の際は、対象となる敷地面積の概算を提示し、基本協定を締結しますが、実際の使用料算定にあたっては、設置・管理許可申請までに市と事業者の協議により面積を確定します。
- （５）次の使用期間に係る設置・管理許可の使用料は徴収しません。
 - ア 事業者が決定した後、許可された施設の供用開始日までに、必要な工事等を行う期間。ただし、事業者の都合により、許可期間の途中で改良や修繕等を行う期間や、許可期間の満了により資材を撤去する期間等については、使用料を徴収します。
 - イ 災害時等のやむを得ない理由により、復旧作業等に伴い運営ができない期間。ただし、期間が一月に満たない場合は、一月の使用料額の日割り額を徴収します。
 - ウ 条例第 15 条に基づき、市長が特別の理由があると認めるときは、使用料の全部又は一部を免除することがあります。

1-7 提案施設の敷地面積の算出方法

事業者が提案する敷地面積の算出にあたっては、原則、施設の投影面積とします。なお、詳細については基本協定において協議します。

1-8 事業者の費用負担

提案に係る準備や運営にあたっての必要経費は、下記を含めてすべて事業者の負担とします。

- （１）設置・管理許可に伴う土地使用料、建物使用料

- (2) 建物の設計・建設・外構等の設計費及び工事費等
- (3) 事業運営費(備品、清掃、光熱水費、ゴミ回収、保険等)
- (4) 建物維持費(日常のメンテナンス、建物等の修繕費、またはそれに付随する維持管理費等)
- (5) 工作物等を設ける場合の設置費及び維持管理費
- (6) 公園施設の設置許可終了時の原状回復費
- (7) 公園活用やイベント等の実施に伴う費用
- (8) 固定資産税等の税負担
- (9) 各種行政手続きに伴い発生する事務手数料等
- (10) インフラを使用する際に必要となる手続きに伴い発生する事務手数料等
- (11) ホームページの作成及び管理、SNS 等の広報活動等に関する費用
- (12) その他本事業に係る、事業者が負担すべき費用

1-9 土地使用料

土地使用料の単価：年額 1 m²あたり 1,200 円を下限とし、土地使用料を以下の算定式に基づいて算出してください。

《算定式》

土地使用料＝ 土地使用料単価 ×使用する面積

1-10 建物使用料

建物使用料の単価：年額 1 m²あたり 7,440 円に基づき、建物使用料を以下の算定式に基づいて算出してください。

《算定式》

建物使用料＝ 建物使用料単価 ×使用する面積

1-11 収益還元

市では土地使用料及び建物使用料の他、事業者の収益の一部について、市への還元を希望します。還元する金額は以下の考え方に基づいて提案してください。

収益還元をしていただける場合は、本事業における損益分岐点を設定した上で、それを上回った場合に利益に対する割合により還元して下さい。ただし、損益分岐点を下回った場合の差額は補填しません。

第 2 章 事業提案における留意事項等

2-1 法に基づく申請書及び年度事業計画書並びに年度事業報告書の提出

(1) 法及び条例に基づく申請書（事業計画書）

事業者は、市との協議に基づき、都市公園法第 5 条第 1 項に定める申請書及び塩竈市都市公園条例第 10 条(公園施設の設置若しくは管理又は占用の許可の申請書の記載事項)に基づき作成した事業計画書を申請し、許可を受けてください。

(2) 年度事業計画書

事業者は、毎年4月1日から翌年3月31日までを事業年度期間とし、初年度を除き、毎年指定の日付までに、基本協定に基づく事業計画書に対応した次年度の年度事業計画書を市に提出しなければなりません。指定の日付は、市との協議により決定します。

(3) 年度事業報告書

事業者は、事業年度終了後、指定の日付までに、年度事業計画書に対する業務報告書及び収支報告書を提出することとします。指定の日付は、市との協議により決定します。

2-2 原状回復義務

設置・管理許可期間終了のとき又は設置・管理許可を取り消されたときは、本市が指定する期日までに事業者の負担で、施設を原状回復し、返還していただきます。ただし、特に本市が承諾した場合は、原状回復せずに返還するものとします。なお、施設を設置する場合は、設置に先立ち保証金を市に預託していただきます。

2-3 権利譲渡等の禁止

事業者は、市の許可なく、その権利を第三者に譲渡し、転貸し、担保に供し、又は使用させることは禁止します。

2-4 全部委託の禁止

事業者は、本事業の全部又は主要な部分を第三者に委託してはなりません。

2-5 事業内容の変更

事業計画の内容を変更する必要がある場合は、事業者は相当の期間を設けて市と協議を行った上で、市の承諾を得て事業の内容を変更することができます。

2-6 事業の中止

企画提案書、申請書、事業計画書や市と締結した協定書の内容に反するなど、本事業の目的から逸脱し、市からの警告等が発せられても改善が見られない場合は、設置・管理許可を取り消し、事業の中止を命じる場合があります。

2-7 保証金

事業者は、施設を設置する場合、設置に先立ち保証金を市に預託していただきます。保証金は、公園施設の解体等の原状回復に必要な額とし、市との協議により決定します。保証金は、許可期間終了にともない、土地の返還が完了した後に、預託した保証金から、市に対する未払い債務等を差し引いた金額を返還することとします。ただし、保証金に利子は付しません。

2-8 リスク分担

(1) 責任及びリスク分担の考え方

本事業で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します。但し、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します。

(2) 予想されるリスクと責任分担

市と事業者の責任分担は、原則として別紙「リスク分担表」及び協定書によることとし、応募にあたっては、負担すべきリスクを想定した上で提案を行ってください。リスク分担表及び協定書に示されていない事項については、双方の協議により定めることとします。

2-9 関係法令等の遵守

事業の実施にあたっては、関連する関係法令、条例、規則及び要綱等を遵守するとともに、各種基準、指針等についても本事業の趣旨と照らし合わせて適宜参考にするものとします。また、事業の実施にあたり必要な許認可の取得や手続きについては、事業者の負担により実施するものとします。

別紙 リスク分担表

項 目	内 容	負担者	
		市	事業者
物価変動	最優秀提案者決定後の物価変動リスク		○
金利変動	最優秀提案者決定後の金利の変動		○
法令変更	事業者が行う整備・管理運営業務に直接影響を及ぼす法令変更	協議事項	
	当該事業にかかわらず事業者に影響を及ぼす法令変更（最低賃金等）		○
施設修繕等	事業者の注意義務を怠ったことによる施設、設備、備品、資料等の滅失、損傷に関する原状回復又は賠償		○
	経年劣化や利用に伴う損耗等に対応する一般的な修繕		○
不可抗力	暴風、豪雨、洪水、地震、落盤、火災、争乱、暴動その他市又は事業者のいずれの責めにも帰すことのできない自然的又は人為的な現象等に伴う業務の変更、中止、延期、臨時休業※ 1		○
資金調達	必要な資金確保		○
事業の中止・延期	塩竈市の責任による中止・延期※ 2	○	
	事業者の責任による中止・延期		○
	事業者の業務放棄・破綻		○
申請コスト	申請費用の負担		○
引継コスト	施設運営の引継費用の負担		○
債務履行	塩竈市の協定内容の不履行	○	
	事業者の事由による業務または協定内容の不履行		○
損害賠償	施設、機器等の不備による事項		○
	施設管理上の瑕疵による事項		○
運営リスク	施設、機器等の不備または施設管理上の瑕疵並びに火災等の事故による臨時休業等に伴う運営リスク		○
第三者賠償	事業者の注意義務を怠ったことにより与えた第三者への損害賠償		○
	施設の構造上の問題等を起因として利用者等が受傷した場合等で、事業者が負うべき責任の有無にかかわらず、第三者への損害賠償		○

※ 1：自然災害（地震・台風等）等不可抗力への対応

※ 2：ただし、提示リスク以外の予期せぬ事象に起因し、市の責任において業務の一部又は全部の停止を命じた場合には、市と事業者の協議によりその措置を決定します。

○災害により施設が損傷した場合は、事業者で応急復旧を行ってください。

○施設が復旧困難な被害を受けた場合、市は、事業者に対して当該施設等に関する業務の停止を命じることがあります。

○災害発生時には、公園は指定緊急避難場所となるため、市は、事業者に対して業務の一部又は全部の停止を命じることがあります。

○業務の一部又は全部の停止を命じた場合であっても、市は事業者の運営する施設の休業補償は行いません。