

第7章 再整備基本計画

7-1 現況分析

7-1-1 伊保石公園の沿革

本市は波静かで風光明媚な土地柄を生かし、江戸時代には鹽竈神社の門前町・仙台北下の港町として賑わうなど、東北有数の港湾都市として発展しました。

本公園の位置する伊保石地区(H7より千賀の台)は、塩竈市北部利府町との境に位置する起伏の激しい自然環境の良好な地区であり、地域一帯が疣石で形成されていることがこの地名の由来と言われています。



■オープン当初の様子

本公園は、「市民の休息、鑑賞、散歩、遊戯、運動等の総合的な利用に供する」ことを目的とした「総合公園」として、昭和61年2月28日(県告222号)に都市計画決定されました。同年3月7日には都市計画事業認可を受け、平成17年までに南側の1期整備範囲の整備を行いましたが、北側の2期整備範囲については現在も未整備区域となっています。

7-1-2 再整備の必要性

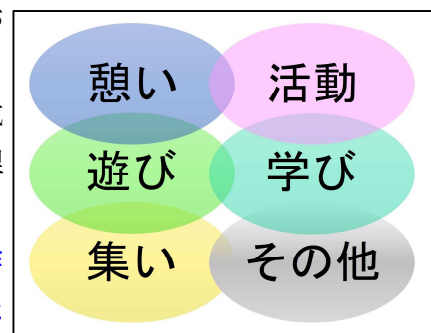
開園当初は3,000人/日訪れるなど、市民が自然と触れ合う場として幅広く使われていましたが、**少子高齢化やニーズの多様化、施設の老朽化**によって、多くの市民が自然と触れ合う身近な憩いの場として、十分に機能が活かされているとは言い難い状況となり再整備の必要性が謳われました。

そこで、**子育て世代の移住・定住の促進**（第6次塩竈市長期総合計画）や**伊保石公園の一部未利用部分の整備方針の再検討**（塩竈市マスタープラン）を念頭に置きつつ、令和3年度に伊保石公園再整備基本構想が策定されました。

7-1-3 令和3年度伊保石公園再整備基本構想の振り返り

令和3年度の再整備基本構想では、公園の利用状況や利用者ニーズを把握するためのアンケート調査が実施されており、「アスレチック施設」や「多目的広場」、「BBQ会場」などの高いニーズを持つ施設を配置した基本構想図が作成されましたが、平地部が少ないことや整備実現性の明確な理由が提示されていないことが課題として挙げられます。

本業務で再整備基本構想を踏まえた再整備基本計画を作成するにあたり、**未整備区域であるⅡ期範囲内でまとまった平地が確保可能となる牧場跡地も対象範囲とした、既存施設の利活用を踏まえた再配置の検討及び民間活力導入可能性調査を実施**します。



出典：伊保石公園再整備基本構想

■基本方針イメージ図



■再整備までのフロー

7-1-4 敷地分析

本公園は、仙台市中心部から車で約 40 分でアクセス可能な位置に立地し、約 150 万人の 60 分圏域人口を有しています。また、周辺には塩竈市の主要観光施設が立地しており、市内外からの集客ポテンシャルの高い立地条件を有しています。しかし、**本公園の利用者の約半数は高齢者及び地元住民であり、市内外の若者や子育て世代の多くは周辺公園（加瀬沼公園・県民の森・西行戻しの松公園）を利用**しています。

本公園の再整備においては、地形の特徴を最大限活かし、他 3 公園との差別化を行うことで、公園利用者の増加、更には、民間事業者の参入を促し、今まで以上に魅力が溢れ、市民や来訪者に愛着を持ってもらい、子育て世代の定住促進への足がかりとなるような公園を目指します。

公園名		伊保石公園	宮城県県民の森	加瀬沼公園	西行戻しの松公園
公園概要		地形の起伏が大きく、静と動の多用で変化に富んだ空間を形成することが可能	アスレチック施設や青少年学習館、芝生広場等の青少年向け施設が充実している	平坦なピクニック広場や BBQ 広場、遊具がある	日本三景松島に近く、眺望の良いカフェが整備されている
種別		総合公園	県民の森	自然公園	—
主要施設		展望台、アスレチック遊具	野外音楽堂、フィールドアスレチック	BBQ 施設、野球場、サッカー場	眺望広場、カフェ
来訪者数		80,000 人/年	270,000 人/年	230,000 人/年	80,000 人/年
来訪者特性		60 代・70 代 多 県外来訪者 少	40 代 女性 多 県外来訪者 少	30 代 女性 多 県外来訪者 少	20 代女性 多 県外来訪者 多
主な機能	遊戯	○	○	○	—
	スポーツ	—	—	○	—
	自然・起伏	◎	○	—	—
	文化	—	○	—	○
	飲食	—	—	○	◎
	眺望・景観	◎	—	—	◎
特徴		自然・体験 	自然・遊戯  	遊戯  	文化・飲食 

■周辺公園との比較

7-1-5 再整備計画における問題点・課題の整理

伊保石公園の「現地状況」と「利用実態」の 2 つの側面から得られる再整備計画における問題点・課題を抽出しました。

現地状況から考えられる問題点・課題

- 公園の再整備を行い利用の拡大を図るに際しては、**まとまった駐車場を整備し駐車台数を増やす**必要がある。また、整備する施設に応じて**大型車の駐車場整備**についても検討を行う必要がある。
- 地形の起伏が激しい自然豊かな公園であるため、**現況地勢を活かした魅力の高い施設の整備**が望まれている。
- 1期整備範囲では平坦な広い敷地を確保することは難しいため、**2期整備範囲も含めた、公園再整備**を検討する必要がある。
- 公園内の遊具の内、使用不可の遊具が大半であり点在していることから、**遊具の更新・再整備を実施するとともに駐車場からアクセスしやすい箇所に集約**することで、公園利用者の利便性を向上させる必要がある。

<公園全体>

- 園内は傾斜が急な箇所が多く、平坦な広場を確保するのが難しい。
- 園路の幅員が狭く、管理用車両で通行できる範囲も限られている。
- 公園内にまとまった駐車場がなく、点在している。特に東側には駐車場が少ない。
- 公園内に複数の複合遊具・遊具が整備されているものの、現在使用できるものは管理棟横の複合遊具1基のみである。
- トイレが3箇所整備されているものの、衛生面やバリアフリー面が整っていない。
- 公園内にスギ・ヒノキが多く生い茂っており、樹幹の太いものも多く見られる。

・ターザンロープが整備されているものの、現在使用不可である。

・塩竈FCのサッカーグラウンドが整備されている。(市有地を貸出して暫定使用)

・一帯にソーラーパネルが設置されている。

・伊保石牧場跡地であり、現在は民有地である。

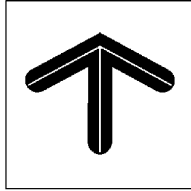
・展望台が整備されているが、駐車場からの距離がかなり離れている。また、周りの樹木が伸びきっており、景観を阻害している。

・木製の複合遊具が整備されているものの、現在使用不可である。

・木製の遊具が2期整備されているものの、現在使用不可である。

・鋼製の複合遊具が整備されているものの、現在使用不可である。

・見晴らし台が整備されているが、周りの樹木が伸びきっており、景観を阻害している。



S=1:4000 (A1)

■伊保石公園の駐車台数の整理(参考)

P1	西側トイレ横駐車場	小型 10 台
P2	防災倉庫横駐車場	小型 14 台
P3	西側入口横駐車場①	小型 13 台
P4	西側入口横駐車場②	小型 17 台
P5	管理棟横駐車場	小型 20 台
P6	東側駐車場	小型 10 台

凡例

- : 1期整備範囲
- : 2期整備範囲
- : ダム、水路
- : 園路、駐車場
- : 園路(歩行者)

■現地状況から考えられる問題点・課題

移動利用状況から考えられる問題点・課題

<伊保石公園>

- ・現在は、高齢者の散歩利用が中心と予想されるため、**園路やインフラ施設の再整備**が必要となる。
- ・**若者世代・子育て世代が利用しやすい施設・駐車場整備**が必要となる。
- ・利府中 IC からのアクセス性が良いにも関わらず、県外来訪者が少ないため、**目玉となる施設整備**が必要となる。

<その他公園・施設>

- ・一定数以上の来客数を有している**市内観光名所の利用者層**を呼び込むための**再整備や施設間の連携**が必要となる。
- ・市民の多くが加瀬沼公園に訪れていることから、**市民が繰り返し訪れたいような市民ニーズを反映した再整備**が必要となる。
- ・**周辺公園に整備されている施設との差別化**を図り、利用者呼び込むことが必要となる。

グランディ 21 (宮城県)

- ・サッカースタジアム
- ・総合体育館、補助競技場
- ・テニスコート
- ・総合プール、合宿所

- ・祝休日 **多**
- ・70代 **特に少**
- ・仙台・利府 **多**
- ・県外・首都圏来訪者 **多**

県民の森 (宮城県)

- ・中央記念館パネル・模型等の展示、会議室、管理事務所等
- ・中央広場芝生広場、ボール広場、青少年学習館会議室
- ・野外音楽堂音響設備、野外席 200~300 席
- ・児童遊園施設フィールドアスレチック 26 基・延長 2,000m
- ・見本園樹木園、オリエンテーリングコース・10km、遊歩道 18 路線、



フィールドアスレチック



屋外音楽堂

- ・祝休日 **多**
- ◎40代女性 **多** (子育て世帯・青少年)
- ・仙台・利府・富谷 **多**
- ・県外来訪者 **少**

加瀬沼公園 (宮城県)

- ・ピクニック広場 (炊事棟、BBQ 施設、トイレ)
- ・さくらの広場 (四阿、芝生)
- ・芝生広場 (大型遊具、幼児用遊具、四阿、芝生)
- ・多目的広場 (管理事務所、四阿、健康遊具)
- ・野球場、サッカー場

- ・祝休日 **多**
- ◎30代女性 **多** (子育て世帯・幼児)
- ・塩竈・利府・多賀城 **多**
- ・県外来訪者 **少**



BBQ の様子

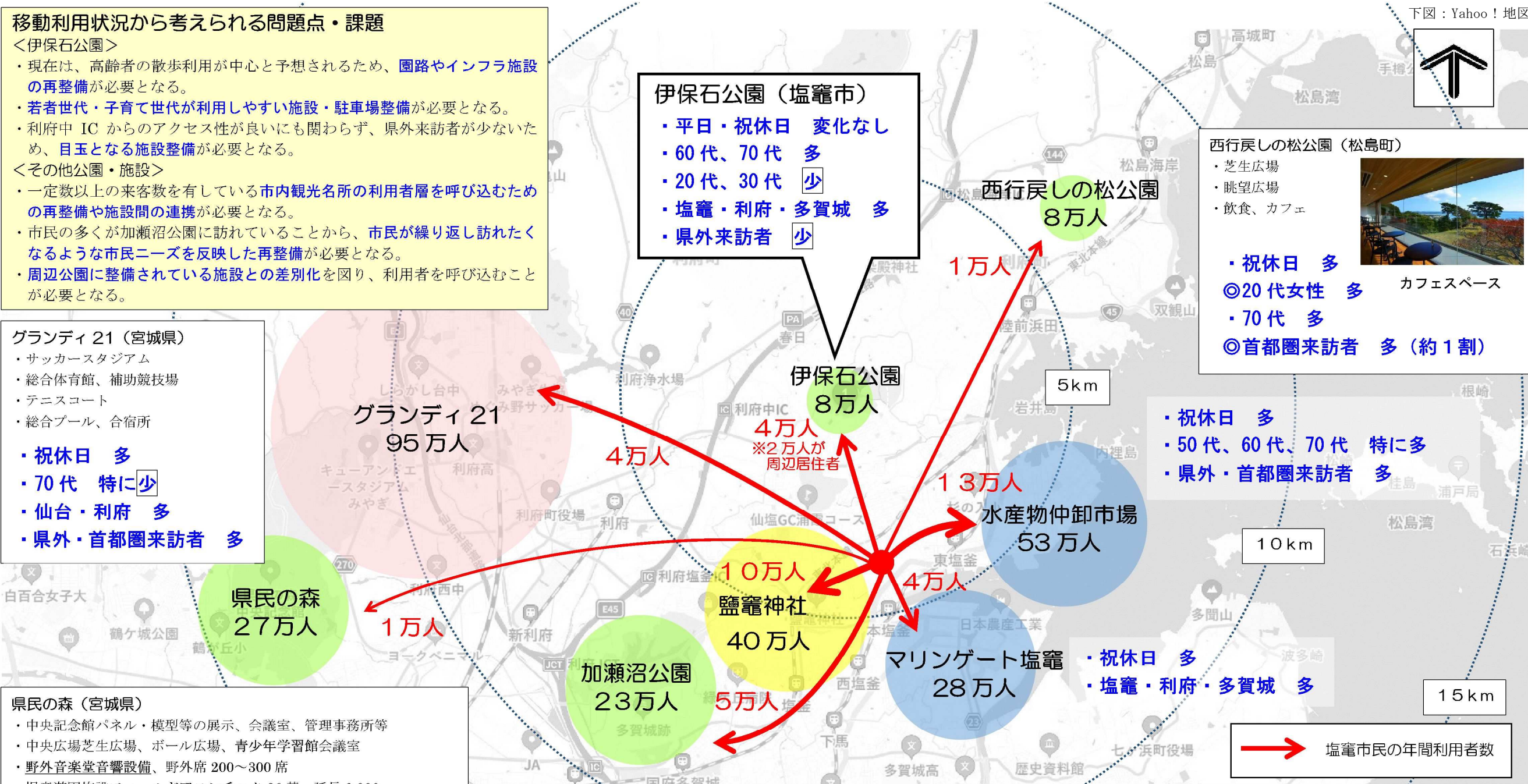


幼児用遊具

【伊保石公園 利用者内訳】

町丁目名	人数	獲得比率	距離	累計値
塩竈市伊保石	11961	24.6%	0.1	25.0%
塩竈市千賀の台 3 丁目	10493	42.4%	0.4	46.9%
塩竈市清水沢 1 丁目	3522	4.3%	1.7	54.3%
塩竈市南町	1537	7.3%	3.1	57.5%
塩竈市鹿町 1 丁目	1380	16.6%	1.8	60.4%
塩竈市千賀の台 2 丁目	1358	12.1%	0.4	63.2%
塩竈市小松崎	1134	2.8%	2.1	65.6%
塩竈市みのが丘	1125	5.5%	2.3	67.9%
多賀城市伝上山 4 丁目	963	7.2%	4.3	69.9%
塩竈市芦畔町	859	1.0%	4.4	71.7%
宮城県利府町皆の丘	812	5.9%	3.7	73.4%
塩竈市清水沢 4 丁目	730	3.5%	1.1	75.0%
塩竈市新富町	728	2.0%	3.3	76.5%
塩竈市塩小室	676	2.6%	1.7	77.0%

下図：Yahoo! 地図

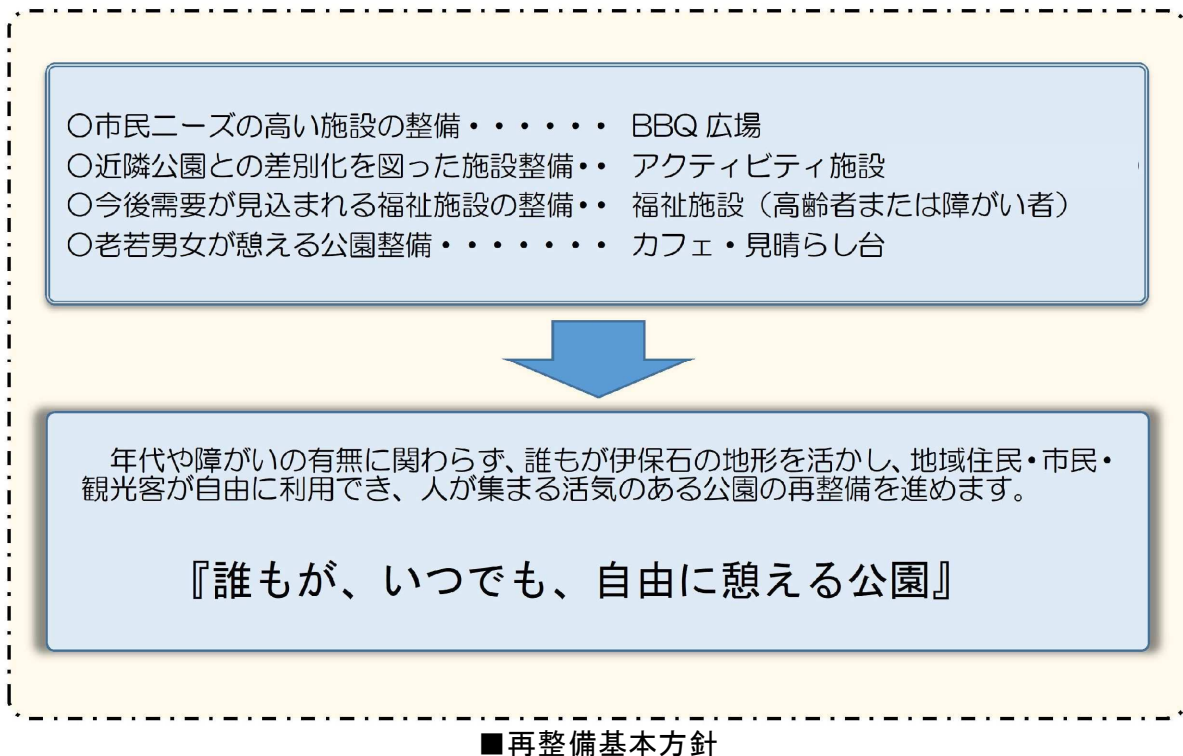


利用実態から考えられる問題点・課題

施設利用者数は、KLA (KDDI Location Analyzer) による推計を示す

7-2 再整備基本方針

前頁までの現況分析結果を踏まえて、市制施行 100 周年に向けた伊保石公園の再整備の方向性を以下のように設定します。

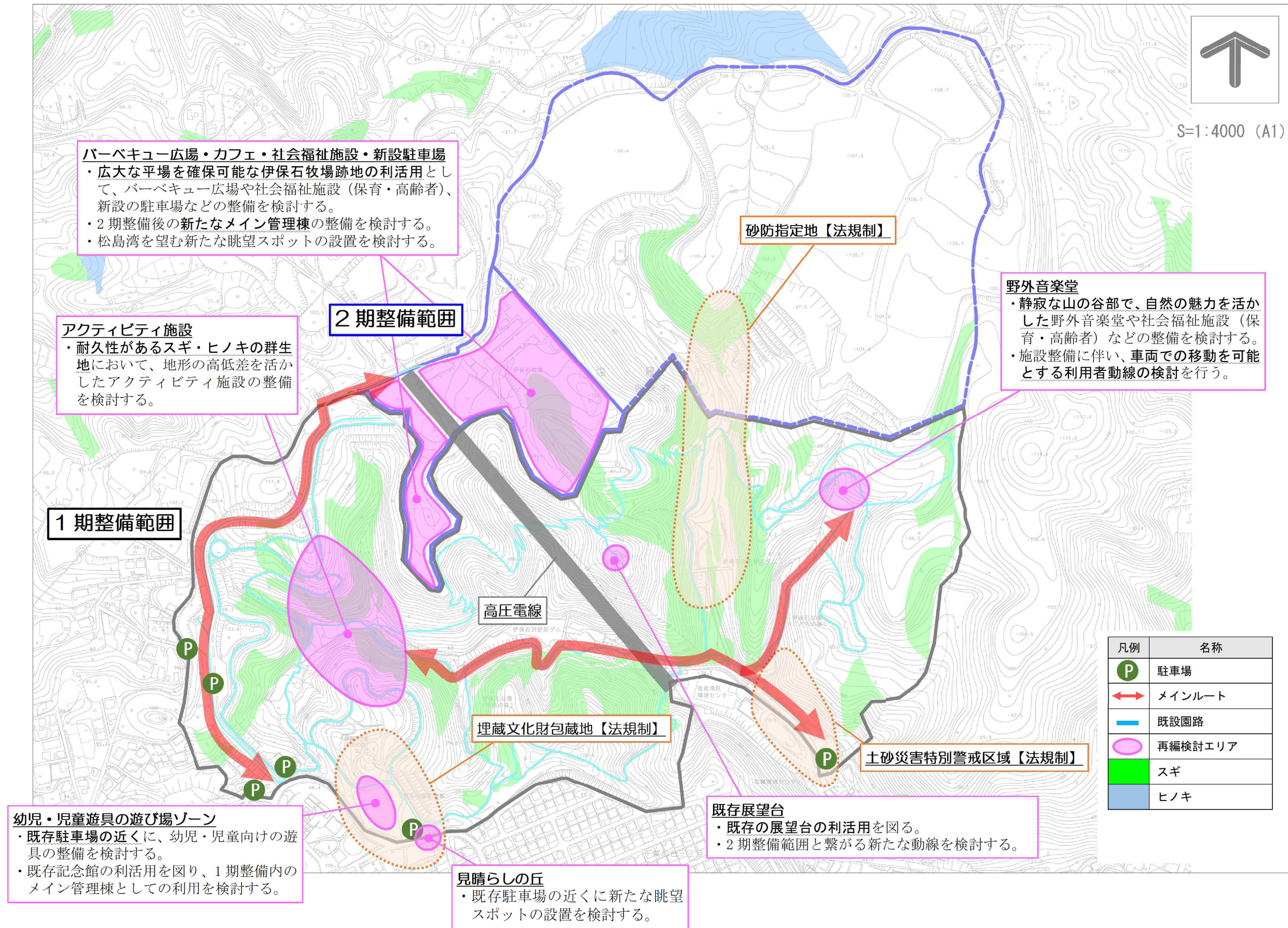


7-3 ゾーニング・園路計画

既存施設のうち、利活用が可能な施設や平場が確保可能なエリア、伊保石公園特有の地形を活かせるエリアを「再編検討エリア」と位置づけ、法規制や公園利用者の動線を考慮しつつ、新たな機能を有する施設の導入や既存施設の再編を検討しました。

なお、2 期整備範囲の東側部分は既存の利用形態での運用が想定されるため、本業務内に施設配置の検討は実施しません。





■ゾーニング・園路計画図

7-4 マーケットサウンディング

設計、施工、管理・運営など様々な側面での民間活力導入による市民サービスの向上につながる最適な整備手法について検討を行うことを目的として、民間活力導入の可能性を市場調査により確認しました。

一次調査としてアンケート調査を実施し、民間事業者へ本事業について周知するとともに、主に民間事業者のアイデアや関心を幅広く把握し、その中でヒアリング意向のあった企業に対して二次調査としてヒアリング調査を実施し、民間活力導入により整備・運営を行う施設のあり方、今後の事業化に向けた課題の聞き取りを実施しました。

【マーケットサウンディングのまとめ】

- ・ **提案された民間収益事業は、**周辺公園との差別化が可能となる「伊保石公園の地勢を活かしたアスレチック施設」や「地域の食材を活かしたバーベキュー」、「サバイバルゲーム」などの**アクティビティ要素が多く、現在未整備であるが広い平坦地を確保できる2期整備範囲での事業実施**を望む声も得られた。
- ・ 一方で、**福祉施設に関する提案は得ることが出来なかったことから、導入検討の見直しが必要**となる。
- ・ 伊保石公園は、利府 IC から近く**仙台市や松島町とのアクセス性が良い点がメリット**として挙げられるが、**敷地内に駐車場が少ないことから大型車も駐車可能なまとまった駐車場について、早急に整備する必要がある**。また、施設の導入を想定する場合は、**インフラ（電気、水道、トイレ等）も併せて整備する必要がある**。

■ヒアリングにより得られた意見

業種	提案内容について		望ましい事業スキームについて		その他
	提案事項	整備箇所等	望ましい事業スキーム 事業期間	想定される民間事業者のリスク	
デベロッパー	・グランピング、キャンプ場	・公園北側の牧場跡地	・P-PFI(ただし、採算が見込める場合) ・設備投資を自社が行い、運営は地元企業を想定しているため、BBQ事業に興味のある地元企業がいればマッチングしたい。 ・事業期間は20年を想定。 ・事業可能性を見込んだ時点から1年程度で開業したい。	・水や電気といったインフラ関係は市での整備が望ましい。 ・収益的に見ると、公園北側の牧場跡地以外は事業に適していない。	・仙台からのアクセス性や周辺のBBQ施設の立地状況などから需要はあると想定される。 ・新規の駐車場整備は必須である。
園地の維持管理・造園	・プレーパーク ・グランピング等と地域の食材を堪能するBBQ ・フォトスポットの設置 ・多世代対応型フィールドアスレチック ・自然豊かな環境を利用した体験学習機能	・グランピング、BBQ:公園北側の牧場跡地 ・フィールドアスレチック:既存公園エリア	・指定管理＋P-PFI(P-PFI単体は難しい) ・市内の他公園と併せた包括管理	・既存公園エリアは傾斜の部分が多く、新たに施設を整備するのが難しいように感じた。	・現在の公園はあまり開けていないため怖さを感じる部分もあった。 ・駐車場は大型バス用も含めて100台程度は必要。 ・まちづくり会社や地元の若者団体、地元を盛り上げたい団体などと事前に関係を築くことが出来るとスムーズに運営に移行できる。市が地元団体とのマッチング斡旋や資金調達のアドバイスをいただけるとありがたい。
	・室内での集客イベント	・新たな箱物の中	・指定管理＋自主事業 ・指定管理＋P-PFI(またはDBO) ・市内の他公園と併せた包括管理	・P-PFIであると、20年後に更地にして返す手間があるため、かなりリスクとなる。	・駐車場は100台程度の増設が必要。 ・イベントを実施する際には、ある程度まとまった人数での実施が望ましいため、40～100名を受け入れる施設が欲しい。 ・学校関係者から、「バスは止めることはできるか?」「全員でまともなお昼ご飯を食べることは出来るか?」と必ず聞かれる。
	・園地全体の維持管理・運営(代表企業として運営) ・イベントの実施(自主事業もしくは誘致) ・スギ・ヒノキを活用した、ハーネスのいらないネット遊具やドッグランの整備 等	・ネット遊具:スギ・ヒノキの自生範囲	・指定管理＋設置管理許可(もしくはDBO) ・事業期間は10～15年で5年ごとに指定管理料の見直しが可能だと望ましい。 ・施設ごとの費用分担を明確にすることが望ましい。	・伊保石公園のような自然型の公園は管理費が相当かかるため独立採算のような形は参画しにくい。 ・部分的なP-PFIなどでは公園全体を盛り上げたい事業者は参画してこない。	・ドッグランを整備するにあたり、飼い主がいかに快適に過ごせるかが重要となる。地面は草地が望ましく、広い方がよい。 ・指定管理の運営費用見積もりを作成することが可能。 ・施設整備(DB)と運営(O)の連携が大事となる。
	・駐車場へのキッチンカー導入 ・BBQで利用できる炭や着火剤の販売(食品まで考えると管理手間がかなり大きくなる、予約の応対だけでかなりかかっている)	—	・指定管理+DBOといった事業スキームは可能。 ・他社とのコンソーシアムを組むことも可能。 ・公園の特性を把握でき、職員も慣れてくる事業期間として7～8年が望ましい。	・遊具などの修理が必要になった際に、自治体が素早く動かないと利用者などからのクレームが発生してしまう恐れがある。 ・傾斜が大きく、高木がかなりあるため、維持管理がかなり大変となる恐れがある。	・駐車場は大型バスが駐車可能な広いスペースが望ましく、最低でもまとまって100台程度は必要である。 ・沿岸部に整備されている一般的な公園とは違い、山の上であるため需要は高いと想定される。(少年自然の家のような)
アウトドア・アスレチック 関連コンテンツ企画・運営	・既存森林を活用したアクティビティ ・自転車を活用したアクティビティ ・遊歩道の整備	・公園西側を中心としたエリア	・P-PFIもしくは、指定管理での設置許可、DBO ・運営について、直営や代理店などノウハウを持っている事業者で実施することが望ましく、利用料金制が想定される。	・駐車場の増設、受付場所の整備、インフラ関係の整備が施設導入の前段として必要となる。	・伊保石公園は仙台や松島などとのアクセス性がいいことから、ノウハウと工夫を凝らせば、修学旅行などの集客を入れることが可能。
	・サバイバルゲーム	・公園東側広場	・設置管理許可	・部材搬入方法の検討と搬入費用がかかる。造成に関しても極小のコンボしか入ることができなさそう。	・サバイバルゲームフィールドとしては小規模サイズとなる。 ・会場までのアクセスは良いが、駐車場・トイレ・会場、までの距離・坂道が不便に感じる。 ・電気・水道・トイレ等フィールド設備が不可欠である。
子どものレクリエーション 関連コンテンツ企画・運営	・既存管理棟のリニューアルによる屋内遊戯施設の整備・運営	・既存管理棟内	・DBもしくはDBO ・デベロッパーとコンソーシアムを組むことが望ましい。	・既存管理棟のリニューアルは、別事業者と合同で実施しないと難しい。	・屋内遊戯施設スペースの他に受付スペースやバリアフリートイレ、授乳室の整備が必要となる。また、床材の改良も必要となる。 ・駐車場は施設の近くに40台程度必要となる。 ・DBで建設した場合、自治体側で料金設定が可能となる。
	・フォトスポットの整備(景色の良い場所でのブランコの整備や特徴的なオブジェ) ・QRコード読み取りで利用可能なオフラインでの園内マップ ・宿泊施設の整備 ・伊保石公園の素材を活かしたイベントの実施	・フォトスポット:景観スポット、園内通路沿い ・QRマップ:景観スポット、各種施設横	—	・公園内に情報発信のためのインフラが整備されていない。	・民間事業者とのネットワークを多く持っているので、PFI事業の総合プロデュース的なことが可能。 ・指定管理のノウハウはあるが、本公園は傾斜もあるため単独では実現性・継続性ともに厳しい。

7-5 公園再整備イメージ

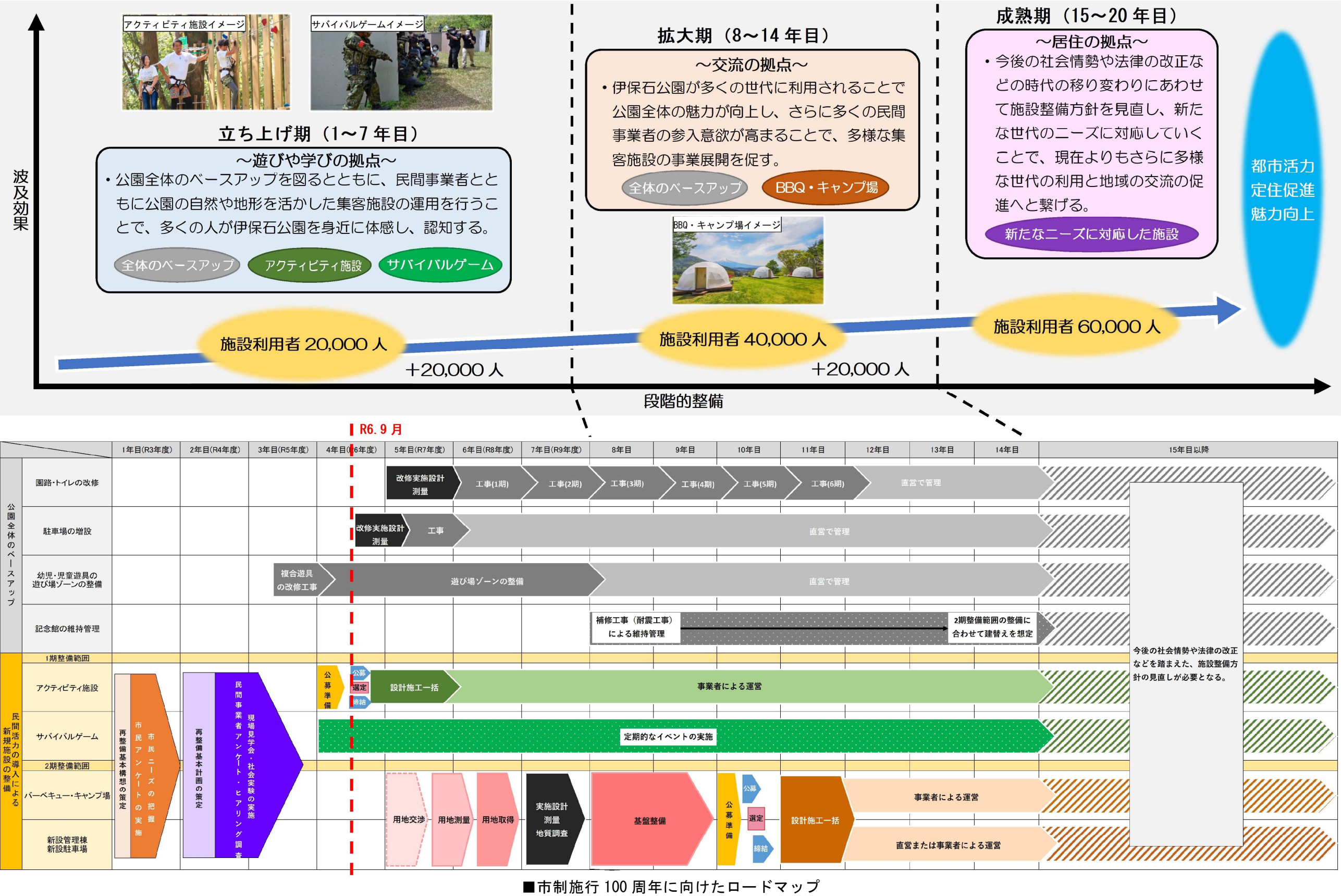
マーケットサウンディングの結果を踏まえて、実現可能性を考慮した「伊保石公園整備イメージ図」を以下のように設定しました。



■伊保石公園再整備イメージ図

7-6 市制施行 100 周年に向けたロードマップ

整備範囲別に用地交渉の有無を踏まえながら整備スケジュール（優先順位）を設定しました。優先するエリアは、1 期整備範囲のアクティビティ施設やサバイバルゲームとし、立ち上げ期での整備を想定する。続く拡大期は、2 期整備範囲内のバーベキュー・キャンプ場の整備を想定します。公園全体のベースアップは立ち上げ期から拡大期まで継続した整備を想定します。



市制施行 100 周年に向けたロードマップ

7-7 事業スキーム

7-7-1 伊保石公園全体の事業スキーム

マーケットサウンディングの結果を踏まえて、本事業において想定される伊保石公園全体の事業スキームは、以下の通りとなります。

- (1) 指定管理者制度＋設置管理許可（もしくはDBO）
 - (2) P-PFI＋DBO＋設置管理許可

上記の2パターンに対して、本事業に適したスキームの絞り込みを行うために評価項目ごとにメリット・デメリットを定性的に評価した結果、官民ともに大きなメリットが得られる事業スキームは「(2) P-PFI＋DBO＋設置管理許可」となり、整備を想定する施設ごとに最適な事業実施時期やスキームについて検討する必要があります。

■事業スキーム比較表（伊保石公園全体）

評価項目	指定管理者制度＋設置管理許可（もしくはDBO）	P-PFI＋DBO＋設置管理許可
スキーム概要	- 指定管理者による公園全体の運営・維持管理を実施。指定管理者への設置管理許可や、DBOを用いた新たな施設整備について検討する方法。 - 指定管理の事業期間は10～15年を想定。物価の高騰や世界情勢の変化を考慮して、5年ごとでの指定管理料の見直しを想定。	- 公園への導入を想定する施設毎に適した事業スキームを検討し、設計・施工・運営をそれぞれ実施する方法。 - 公園全体の運営は直営を想定。ある程度事業が軌道に乗った段階で、公園全体の維持管理方法について検討を実施。
整備イメージ	指定管理者への設置管理許可もしくはDBOを活用した各種事業の実施 指定管理者制度を用いた公園全体の維持管理・運営 P-PFIを用いた事業 公園全体は直営で管理 設置管理許可を用いた事業 P-PFIを用いた事業 DBOを用いた事業	
民間ノウハウ発揮によるサービス水準の向上	- 民間のノウハウを活用した広報・イベントなどにより、<u>園地の運営管理においては一定のサービス水準向上が期待できる。</u> - 民間収益施設について、設置管理許可期間が短期（10年）の場合、<u>積極的な民間投資及び提案は期待できない。</u>	- 民間のノウハウを活用した広報・イベントなどにより、<u>園地の運営管理においては一定のサービス水準向上が期待できる。ただし、園路沿いの草刈りや公園施設の点検・維持管理、問合せ対応などは直営での実施が必要。</u> - 民間収益施設について、設置管理許可期間が長期（20年）のスキームも検討できることから、<u>施設整備を伴う積極的な民間投資及び提案が期待できる。</u>
	△	○
民間の事業性・参画意欲	- 指定管理業務は民間リスクが低いため、<u>地元企業を中心に参画意欲が高い。</u> - 特に、園地全体など事業規模が大きいと<u>全国企業も含めて参画意欲が高まる。</u> - ただし、設置管理許可期間が短い場合は、参入できる業種が絞られてくる。	- 民間のノウハウを最大限活用したビジネス展開が期待できる。 - 設置管理許可期間が長期で投資回収もしやすいため、<u>民間の参画意欲が高まる。</u>
	○	○
財政負担の削減	- 園地の運営管理については直営で同程度の管理を実施すると想定した場合と比較して、<u>運営管理の効率化により財政負担の軽減が図れる。</u> - 民間収益施設について、行政の負担無しで<u>土地使用料収入が行政に入る。</u>	- 民間収益の還元や補助により公園施設整備費の削減が可能となる。 - 民間収益施設については、スキームによって「行政の負担無しで土地使用料収入が行政に入るパターン」と「行政の負担有りで<u>土地使用料収入及び売上の一部が行政に入るパターン</u>」が想定される。
	○	○
事業化スケジュール	事業のはじめとして、公園全体（北側の牧場跡地含む）の指定管理者を定める必要があり、その後、指定管理者主導での施設整備が始まる形となる。	各種事業のうち、<u>実現可能性が高いものから順に整備することが可能。</u>
	△	○
総合評価	現状の伊保石公園に対して、指定管理者を選定するほどの集客力が無く、まずは基盤整備を実施する必要があるため事業化までに長い時間を要する。また、現在は直営で必要最低限の管理のみをしているため、事業整備費と併せた指定管理料を捻出することが難しく、実現可能性は低いと考えられる。	現状の伊保石公園に対して最低限の駐車場増設やインフラ整備が必要となるが、並行して事業実現に向けた段取りが整理可能である。また、適用可能な補助金も多いことから、市の予算規模の中で、実現可能性の高い事業を先行して実施することが可能となる。
	△	○

7-7-2 民間活力導入を検討する施設の事業スキーム

民間活力の導入による整備を想定している「アクティビティ施設」「バーベキュー・キャンプ場」において想定される事業スキームに対して、本事業に適したスキームの絞り込みを行うため、評価項目ごとにメリット・デメリットを定性的に評価しました。

特に、来年度の公募を想定しているアクティビティ施設については、ヒアリング実施後にも民間事業者との対話を繰り返し行い、より具体的なスキームについても検討を実施しました。

評価の結果、官民ともに大きなメリットが得られる事業スキームは以下の通りとなりました。

○アクティビティ施設

- ・「設置管理許可」
- ・「P-PFI」

○バーベキュー・キャンプ場

- ・「P-PFI」

上記を踏まえて、アクティビティ施設は事業スピードを重視した「設置管理許可」による整備を想定し、早期での公園利用者の増加を目指します。その後、公園利用者の増加を受けて2期整備範囲の用地交渉を進めた後に、バーベキュー・キャンプ場について「公募設置管理許可（Park-PFI）」による整備を想定します。

令和6年度以降、アクティビティ施設の整備に向けて公募の準備を進めるとともに、バーベキュー・キャンプ場の導入に向けてさらに詳細な検討を実施します。

■事業スキーム比較表（アクティビティ施設）

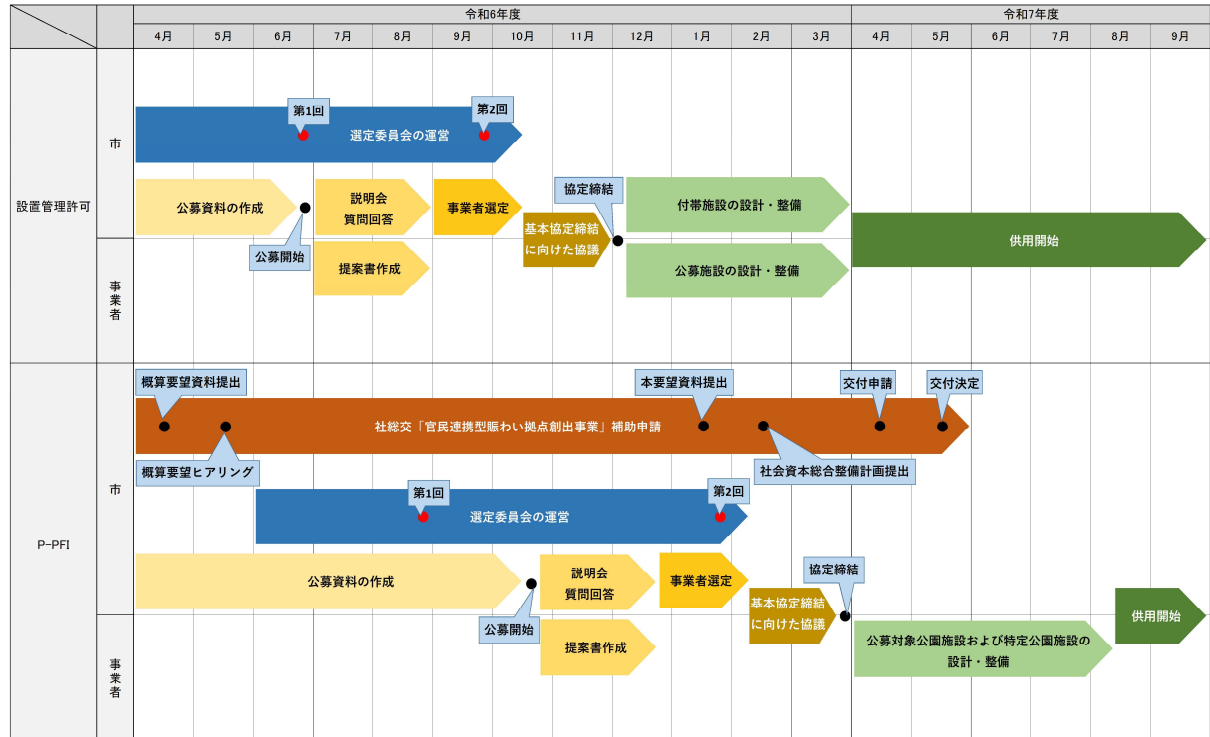
評価項目	設置管理許可	DB＋指定管理	DB＋管理許可	P-PFI（公募設置管理制度）																																																																																																																																		
スキーム概要	【根拠法令】 ・都市公園法 【内容】 ・公園管理者が、公園管理者以外の者に公園施設の設置管理を許可できる制度 【年数】 ・10年間が原則 ・更新は可能 【収益事業の考え方】 ・民間事業者は完全独立採算により施設の整備運営を行い、利用者から利用料金収入を得る ・民間事業者は市に公園使用料を支払う必要がある	【根拠法令】 ・地方自治法 【内容】 ・公共の資金調達のもと、民間事業者に設計・施工を一括発注（Design Build）し、同民間事業者を指定管理者に指定する 【年数】 ・指定管理者制度運用指針（宮城県）にて、原則5年以内と記載されている。 ・ただし、5年を超えるべき特別な理由がある場合は、協議の上相当期間を指定期間として設定可能である（塩竈市条例には、期間に対する記載無し） 【収益事業の考え方】 ・指定管理者が公の施設の利用に関する料金を自らの収入とすることが出来る。（利用料金制）	【根拠法令】 ・都市公園法 【内容】 ・公共の資金調達のもと、民間事業者に設計・施工を一括発注（Design Build）し、同民間事業者へ管理許可を与える 【年数】 ・10年間が原則 ・更新は可能 【収益事業の考え方】 ・民間事業者は完全独立採算により施設の整備運営を行い、利用者からの利用料金収入を得る ・民間事業者は市に公園使用料を払う必要がある。 ・売上の一部を市へと払うようなスキームについても検討可能である	【根拠法令】 ・都市公園法 【内容】 ・飲食店、売店等の公園利用者の利便性の向上に資する公募対象公園施設（以下、公募施設）の設置と、当該施設から生ずる収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（以下、特定施設）の整備・改修等を一体的に行う者を、公募により選定する ・都市公園法の特例措置（設置管理許可期間の特例、建ぺい率の特例、占用物件の特例）がインセンティブとして適用される 【年数】 ・施設を設置・管理する計画の認定期間が最長20年 ・上記により設置管理許可が20年まで認められる 【収益事業の考え方】 ・公募施設として民間収益施設を整備することで、上記のインセンティブが適用される ・民間事業者は完全独立採算により施設の整備運営を行い、利用者からの利用料金収入を得る ・民間事業者は市に公園使用料を払う必要がある																																																																																																																																		
官民の業務分担	<table><tr><th rowspan="2">施設業務区分</th><th colspan="2">市</th><th colspan="2">民間</th></tr><tr><th>業務実施</th><th>資金調達</th><th>業務実施</th><th>資金調達</th></tr><tr><td rowspan="5">新規施設</td><td>設計</td><td></td><td>○</td><td>○</td></tr><tr><td>整備</td><td></td><td>○</td><td>○</td></tr><tr><td>運営</td><td></td><td>○</td><td>○</td></tr><tr><td>維持管理</td><td></td><td>○</td><td>○</td></tr><tr><td></td><td></td><td></td><td></td></tr></table>	施設業務区分	市		民間		業務実施	資金調達	業務実施	資金調達	新規施設	設計		○	○	整備		○	○	運営		○	○	維持管理		○	○					<table><tr><th rowspan="2">施設業務区分</th><th colspan="2">市</th><th colspan="2">民間</th></tr><tr><th>業務実施</th><th>資金調達</th><th>業務実施</th><th>資金調達</th></tr><tr><td rowspan="5">新規施設</td><td>設計</td><td></td><td>○</td><td></td></tr><tr><td>整備</td><td></td><td>○</td><td></td></tr><tr><td>運営</td><td></td><td>○</td><td></td></tr><tr><td>維持管理</td><td></td><td>○</td><td></td></tr><tr><td></td><td></td><td></td><td></td></tr></table>	施設業務区分	市		民間		業務実施	資金調達	業務実施	資金調達	新規施設	設計		○		整備		○		運営		○		維持管理		○						<table><tr><th rowspan="2">施設業務区分</th><th colspan="2">市</th><th colspan="2">民間</th></tr><tr><th>業務実施</th><th>資金調達</th><th>業務実施</th><th>資金調達</th></tr><tr><td rowspan="5">新規施設</td><td>設計</td><td></td><td>○</td><td></td></tr><tr><td>整備</td><td></td><td>○</td><td></td></tr><tr><td>運営</td><td></td><td></td><td>○</td></tr><tr><td>維持管理</td><td></td><td></td><td>○</td></tr><tr><td></td><td></td><td></td><td></td></tr></table>	施設業務区分	市		民間		業務実施	資金調達	業務実施	資金調達	新規施設	設計		○		整備		○		運営			○	維持管理			○					<table><tr><th rowspan="2">施設業務区分</th><th colspan="2">市</th><th colspan="2">民間</th></tr><tr><th>業務実施</th><th>資金調達</th><th>業務実施</th><th>資金調達</th></tr><tr><td rowspan="5">公募対象公園施設</td><td>設計</td><td></td><td>○</td><td>○</td></tr><tr><td>整備</td><td></td><td></td><td>○</td></tr><tr><td>運営</td><td></td><td></td><td>○</td></tr><tr><td>維持管理</td><td></td><td></td><td>○</td></tr><tr><td></td><td></td><td></td><td></td></tr><tr><td>特定公園施設</td><td>設計・整備</td><td></td><td>△</td><td>○</td></tr><tr><td></td><td>維持管理</td><td>○</td><td>○</td><td></td></tr></table>	施設業務区分	市		民間		業務実施	資金調達	業務実施	資金調達	公募対象公園施設	設計		○	○	整備			○	運営			○	維持管理			○					特定公園施設	設計・整備		△	○		維持管理	○	○	
施設業務区分	市		民間																																																																																																																																			
	業務実施	資金調達	業務実施	資金調達																																																																																																																																		
新規施設	設計		○	○																																																																																																																																		
	整備		○	○																																																																																																																																		
	運営		○	○																																																																																																																																		
	維持管理		○	○																																																																																																																																		
施設業務区分	市		民間																																																																																																																																			
	業務実施	資金調達	業務実施	資金調達																																																																																																																																		
新規施設	設計		○																																																																																																																																			
	整備		○																																																																																																																																			
	運営		○																																																																																																																																			
	維持管理		○																																																																																																																																			
施設業務区分	市		民間																																																																																																																																			
	業務実施	資金調達	業務実施	資金調達																																																																																																																																		
新規施設	設計		○																																																																																																																																			
	整備		○																																																																																																																																			
	運営			○																																																																																																																																		
	維持管理			○																																																																																																																																		
施設業務区分	市		民間																																																																																																																																			
	業務実施	資金調達	業務実施	資金調達																																																																																																																																		
公募対象公園施設	設計		○	○																																																																																																																																		
	整備			○																																																																																																																																		
	運営			○																																																																																																																																		
	維持管理			○																																																																																																																																		
特定公園施設	設計・整備		△	○																																																																																																																																		
	維持管理	○	○																																																																																																																																			
支払いスキーム																																																																																																																																						
施設の所有者	・新規施設：民間事業者	・新規施設：塩竈市	・新規施設：塩竈市	・公募施設：民間事業者 ・特定施設：塩竈市																																																																																																																																		
事業スピード	・令和6年度中に公募・締結・整備開始 ◎（＋2）	・令和7年度中に一括発注・整備開始 ※補助金の適用を想定するため △（＋0）	・令和7年度中に一括発注・整備開始 ※補助金の適用を想定するため △（＋0）	・令和6年度中に公募・締結、令和7年度中に整備開始 ※補助金の適用を想定するため △（＋0）																																																																																																																																		
市の財政負担	・設計～維持管理まで民間事業者の負担となる ◎（＋2）	・設計～維持管理まで市の負担となる ×（－1）	・運営、維持管理のみ市の負担となる △（＋0）	・特定施設の設計・整備の一部、維持管理が市の負担となる ○（＋1）																																																																																																																																		
民間参入意欲	・低い ×（－1）	・高い ◎（＋2）	・やや高い ○（＋1）	・やや低い △（＋0）																																																																																																																																		
補助金の適用	・なし ※市の財政負担が無い為、影響が無い －（＋0）	・社総交「公園施設長寿命化対策支援事業」 ※適用に向けて、継続した県との協議が必要となる △（＋0）	・社総交「公園施設長寿命化対策支援事業」 ※適用に向けて、継続した県との協議が必要となる △（＋0）	・社総交「官民連携賑わい拠点創出事業」 ◎（＋2）																																																																																																																																		
総合評価	・市の財政負担なく、来年度中に整備に取り掛かることができるスキームとなる。 ・ただし、民間事業者の参入意欲を高めるための仕掛けづくりが必要となる。 合計：3点 ◎	・市が全ての事業費を負担する必要があるが、現状では財源の確保が難しいため、実現性が低い。 合計：1点 △	・設計、整備に係る財源を確保することが出来れば、運営、維持管理の中で整備費を回収するスキームについて検討が可能となる。 合計：1点 △	・民間事業者の投資に見合う特定施設について提案することが出来れば、市・民間事業者双方にとってメリットのあるスキームとなる。 ・また、事業スピードを早める手法についても検討可能となる。 合計：3点 ◎																																																																																																																																		

■事業スキーム比較表（バーベキュー・キャンプ場）

評価項目	設置管理許可	DB＋指定管理	DB＋管理許可	P-PFI（公募設置管理制度）																																																																																																																																							
スキーム概要	【根拠法令】 ・都市公園法 【内容】 ・公園管理者が、公園管理者以外の者に公園施設の設置管理を許可できる制度 【年数】 ・10年間が原則 ・更新は可能 【収益事業の考え方】 ・民間事業者は完全独立採算により施設の整備運営を行い、利用者から利用料金収入を得る ・民間事業者は市に公園使用料を支払う必要がある	【根拠法令】 ・地方自治法 【内容】 ・公共の資金調達のもと、民間事業者に設計・施工を一括発注（Design-Build）し、同民間事業者を指定管理者に指定する 【年数】 ・指定管理者制度運用指針（宮城県）にて、原則5年以内と記載されている。 ・ただし、5年を超えるべき特別な理由がある場合は、協議の上相当期間を指定期間として設定可能である（塩竈市条例には、期間に対する記載無し） 【収益事業の考え方】 ・指定管理者が公の施設の利用に関する料金を自らの収入とすることが出来る。（利用料金制）	【根拠法令】 ・都市公園法 【内容】 ・公共の資金調達のもと、民間事業者に設計・施工を一括発注（Design-Build）し、同民間事業者へ管理許可を与える 【年数】 ・10年間が原則 ・更新は可能 【収益事業の考え方】 ・民間事業者は完全独立採算により施設の整備運営を行い、利用者からの利用料金収入を得る ・民間事業者は市に公園使用料を払う必要がある。 ・売上の一部を市へと払うようなスキームについても検討可能である	【根拠法令】 ・都市公園法 【内容】 ・飲食店、売店等の公園利用者の利便性の向上に資する公募対象公園施設（以下、公募施設）の設置と、当該施設から生ずる収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（以下、特定施設）の整備・改修等を一体的に行う者を、公募により選定する ・都市公園法の特例措置（設置管理許可期間の特例、建ぺい率の特例、占用物件の特例）がインセンティブとして適用される 【年数】 ・施設を設置・管理する計画の認定期間が最長20年 ・上記により設置管理許可が20年まで認められる 【収益事業の考え方】 ・公募施設として民間収益施設を整備することで、上記のインセンティブが適用される ・民間事業者は完全独立採算により施設の整備運営を行い、利用者からの利用料金収入を得る ・民間事業者は市に公園使用料を払う必要がある																																																																																																																																							
官民の業務分担	<table><tr><th colspan="2" rowspan="2">施設業務区分</th><th colspan="2">市</th><th colspan="2">民間</th></tr><tr><th>業務実施</th><th>資金調達</th><th>業務実施</th><th>資金調達</th></tr><tr><td rowspan="4">新規施設</td><td>設計</td><td></td><td></td><td>○</td><td>○</td></tr><tr><td>整備</td><td></td><td></td><td>○</td><td>○</td></tr><tr><td>運営</td><td></td><td></td><td>○</td><td>○</td></tr><tr><td>維持管理</td><td></td><td></td><td>○</td><td>○</td></tr></table>	施設業務区分		市		民間		業務実施	資金調達	業務実施	資金調達	新規施設	設計			○	○	整備			○	○	運営			○	○	維持管理			○	○	<table><tr><th colspan="2" rowspan="2">施設業務区分</th><th colspan="2">市</th><th colspan="2">民間</th></tr><tr><th>業務実施</th><th>資金調達</th><th>業務実施</th><th>資金調達</th></tr><tr><td rowspan="4">新規施設</td><td>設計</td><td></td><td>○</td><td>○</td><td></td></tr><tr><td>整備</td><td></td><td>○</td><td>○</td><td></td></tr><tr><td>運営</td><td></td><td>○</td><td>○</td><td></td></tr><tr><td>維持管理</td><td></td><td>○</td><td>○</td><td></td></tr></table>	施設業務区分		市		民間		業務実施	資金調達	業務実施	資金調達	新規施設	設計		○	○		整備		○	○		運営		○	○		維持管理		○	○		<table><tr><th colspan="2" rowspan="2">施設業務区分</th><th colspan="2">市</th><th colspan="2">民間</th></tr><tr><th>業務実施</th><th>資金調達</th><th>業務実施</th><th>資金調達</th></tr><tr><td rowspan="4">新規施設</td><td>設計</td><td></td><td>○</td><td>○</td><td></td></tr><tr><td>整備</td><td></td><td>○</td><td>○</td><td></td></tr><tr><td>運営</td><td></td><td></td><td>○</td><td>○</td></tr><tr><td>維持管理</td><td></td><td></td><td>○</td><td>○</td></tr></table>	施設業務区分		市		民間		業務実施	資金調達	業務実施	資金調達	新規施設	設計		○	○		整備		○	○		運営			○	○	維持管理			○	○	<table><tr><th colspan="2" rowspan="2">施設業務区分</th><th colspan="2">市</th><th colspan="2">民間</th></tr><tr><th>業務実施</th><th>資金調達</th><th>業務実施</th><th>資金調達</th></tr><tr><td rowspan="4">公募対象公園施設</td><td>設計</td><td></td><td></td><td>○</td><td>○</td></tr><tr><td>整備</td><td></td><td></td><td>○</td><td>○</td></tr><tr><td>運営</td><td></td><td></td><td>○</td><td>○</td></tr><tr><td>維持管理</td><td></td><td></td><td>○</td><td>○</td></tr><tr><td rowspan="2">特定公園施設</td><td>設計・整備</td><td></td><td>△</td><td>○</td><td>△</td></tr><tr><td>維持管理</td><td>○</td><td>○</td><td></td><td></td></tr></table>	施設業務区分		市		民間		業務実施	資金調達	業務実施	資金調達	公募対象公園施設	設計			○	○	整備			○	○	運営			○	○	維持管理			○	○	特定公園施設	設計・整備		△	○	△	維持管理	○	○		
施設業務区分				市		民間																																																																																																																																					
		業務実施	資金調達	業務実施	資金調達																																																																																																																																						
新規施設	設計			○	○																																																																																																																																						
	整備			○	○																																																																																																																																						
	運営			○	○																																																																																																																																						
	維持管理			○	○																																																																																																																																						
施設業務区分		市		民間																																																																																																																																							
		業務実施	資金調達	業務実施	資金調達																																																																																																																																						
新規施設	設計		○	○																																																																																																																																							
	整備		○	○																																																																																																																																							
	運営		○	○																																																																																																																																							
	維持管理		○	○																																																																																																																																							
施設業務区分		市		民間																																																																																																																																							
		業務実施	資金調達	業務実施	資金調達																																																																																																																																						
新規施設	設計		○	○																																																																																																																																							
	整備		○	○																																																																																																																																							
	運営			○	○																																																																																																																																						
	維持管理			○	○																																																																																																																																						
施設業務区分		市		民間																																																																																																																																							
		業務実施	資金調達	業務実施	資金調達																																																																																																																																						
公募対象公園施設	設計			○	○																																																																																																																																						
	整備			○	○																																																																																																																																						
	運営			○	○																																																																																																																																						
	維持管理			○	○																																																																																																																																						
特定公園施設	設計・整備		△	○	△																																																																																																																																						
	維持管理	○	○																																																																																																																																								
支払いスキーム																																																																																																																																											
施設の所有者	・新規施設：民間事業者	・新規施設：塩竈市	・新規施設：塩竈市	・公募施設：民間事業者 ・特定施設：塩竈市																																																																																																																																							
市の財政負担	・設計～維持管理まで民間事業者の負担となる ◎（＋2）	・設計～維持管理まで市の負担となる ×（－1）	・運営、維持管理のみ市の負担となる △（＋0）	・特定施設の設計・整備の一部、維持管理が市の負担となる ○（＋1）																																																																																																																																							
民間参入意欲	・低い ×（－1）	・高い ◎（＋2）	・やや高い ○（＋1）	・やや低い △（＋0）																																																																																																																																							
補助金の適用	・なし ※市の財政負担が無い為、影響が無い －（＋0）	・なし ×（－1）	・なし ×（－1）	・社総交「官民連携賑わい拠点創出事業」 ◎（＋2）																																																																																																																																							
総合評価	・市の財政負担なく施設整備ができるスキームとなる。 ・ただし、民間事業者の参入意欲を高めるための仕掛けづくりが必要となる。 合計：1点 ○	・市が全ての事業費を負担する必要があるが、現状では財源の確保が難しいため、実現性が低い。 合計：0点 △	・設計、整備に係る財源を確保することが出来れば、運営、維持管理の中で整備費を回収するスキームについて検討が可能となる。 合計：0点 △	・民間事業者の投資に見合う特定施設について提案することが出来れば、市・民間事業者双方にとってメリットのあるスキームとなる。 合計：3点 ◎																																																																																																																																							

7-7-3 事業化スケジュール

令和6年度の公募を想定しているアクティビティ施設について、「設置管理許可」「P-PFI」の事業スキームに対応した、想定される公募スケジュールについて以下のように整理しました。



■ 想定される公募スケジュール

7-8 法規制の整理

伊保石公園に整備を想定する施設のうち、民間活力導入を検討している「アクティビティ施設」「バーベキュー・キャンプ場」について事業実施に係る各種法規制への対応方針を以下のように整理しました。

■各種法規制への対応方針

○：規制等なし

△：規制等あり

		アクティビティ施設	バーベキュー、キャンプ場
事業主体での制限	①都市計画事業認可	○ 都市計画事業として実施しないため	○ 都市計画事業として実施しないため
	②開発許可申請	○ 公園施設（遊戯施設）に該当するため	○ 公園施設（休養施設）に該当するため
	③建築の許可	△ 市長へ許可申請書を提出	△ 市長へ許可申請書を提出
手続き上確認が必要となる制限	④建築確認申請	△ 市定住促進課へ建築確認申請書を提出	△ 市定住促進課へ建築確認申請書を提出
	⑤火の使用に関する制限	○ 火の使用を想定していないため	△ 市公園条例の改正
	⑥景観計画区域	○ 届出対象行為に該当しないため	○ 届出対象行為に該当しないため
	⑦林地開発許可	△ 仙台地方振興事務所への事前相談後 林地開発許可申請書を提出	△ 仙台地方振興事務所への事前相談後 林地開発許可申請書を提出
	⑧埋蔵文化財包蔵地	△ 塩竈市教育委員会へ かわり協議書、発掘届を提出	○ 埋蔵文化財包蔵地に含まれない
	⑨砂防指定地内行為許可	△ 知事へ砂防指定地内 行為許可申請書等を提出	○ 砂防指定地外であるため
	⑩土砂災害特別警戒区域	○ 土砂災害特別警戒区域外であるため	○ 土砂災害特別警戒区域外であるため
	⑪土壌汚染	△ 塩釜保健所へ一定の規模以上の 土地の形質の変更届出書を提出	△ 塩釜保健所へ一定の規模以上の 土地の形質の変更届出書を提出

7-9 鳥観図

既存管理棟周辺の複合遊具を中心とした「メインエントランス」、南側の既存駐車場近くに整備を想定している「新設見晴らし台」、伊保石公園の地勢を活かし既存森林の活用を想定している「アクティビティ施設」、2 期整備範囲の高台平地部に整備を想定している「バーベキュー・キャンプ場」において鳥観図（イメージ図）を作成しました。



■メインエントランス



■新設見晴らし台



■アクティビティ施設



■バーベキュー・キャンプ場