

## 9.5 ゾーニング・配置計画

### (1) 施設配置の考え方

各施設の配置の考え方を以下に示す。

#### 【屋内遊び場、コンドミニアム・飲食等】

- 石川庁舎、石川体育館、石川屋内運動場等の跡地を活用し、公園利用者やマリナー利用者が本施設を利用することを想定し、公園とマリナーからアクセスの良い位置に配置を検討する。

#### 【カフェ、ワーケーション施設、宿泊・滞在施設】

- 石川公園内において、海への眺望が良い海沿いに配置する。

#### 【多目的イベント広場・屋根付きステージ・公園】

- 石川公園内において、広範囲を一体的に利用できるよう多目的イベント広場を配置し、市街地への音の影響に配慮した位置及び向きに屋根付きステージの配置を検討する。

#### 【ビーチ、水面、マリナー】

- ビーチは既存のビーチを活用する。（※維持管理・活用については県と要調整）
- マリナーは防波堤の内側に、漁船の航路の妨げにならない位置に配置を検討する。（※港湾管理者（県）と要調整）

#### 【漁業体験施設、水産物直売・飲食施設】

- ふ頭用地内に既存の漁協施設と連携できる位置に配置を検討する。  
（※漁協と要調整。別途水産庁系事業を活用して整備予定。）

#### 【駐車場・乗降場】

- 既成市街地の利用を促進し、公園及び施設の利用者が利用しやすい位置に配置を検討する。
- 市街地、駐車場・乗降場、対象地内の各施設をつなぐ歩行者動線を確保する。

## (2) ゾーニング

石川庁舎周辺におけるゾーニング案を以下に示す。



図 ゾーニング（案）

### (3) モデルプラン

ゾーニング案を踏まえたモデルプラン例を以下に示す。ゾーニング（案）を踏まえて1例として検討したものであり、実際には民間事業者の提案による。



図 モデルプラン（案）



図 イメージバス (全体俯瞰図)

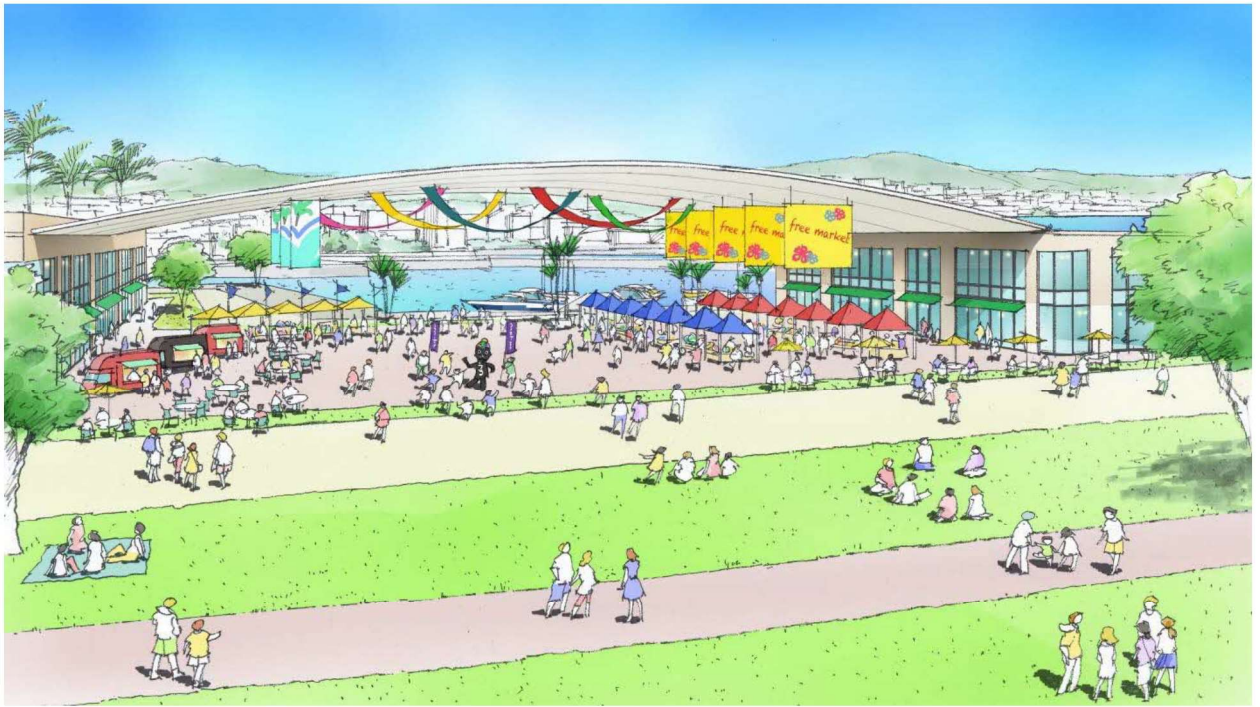


図 イメージパース（複合施設（宿泊・飲食等）、屋内遊び場、大屋根広場、栈橋・マリーナ）

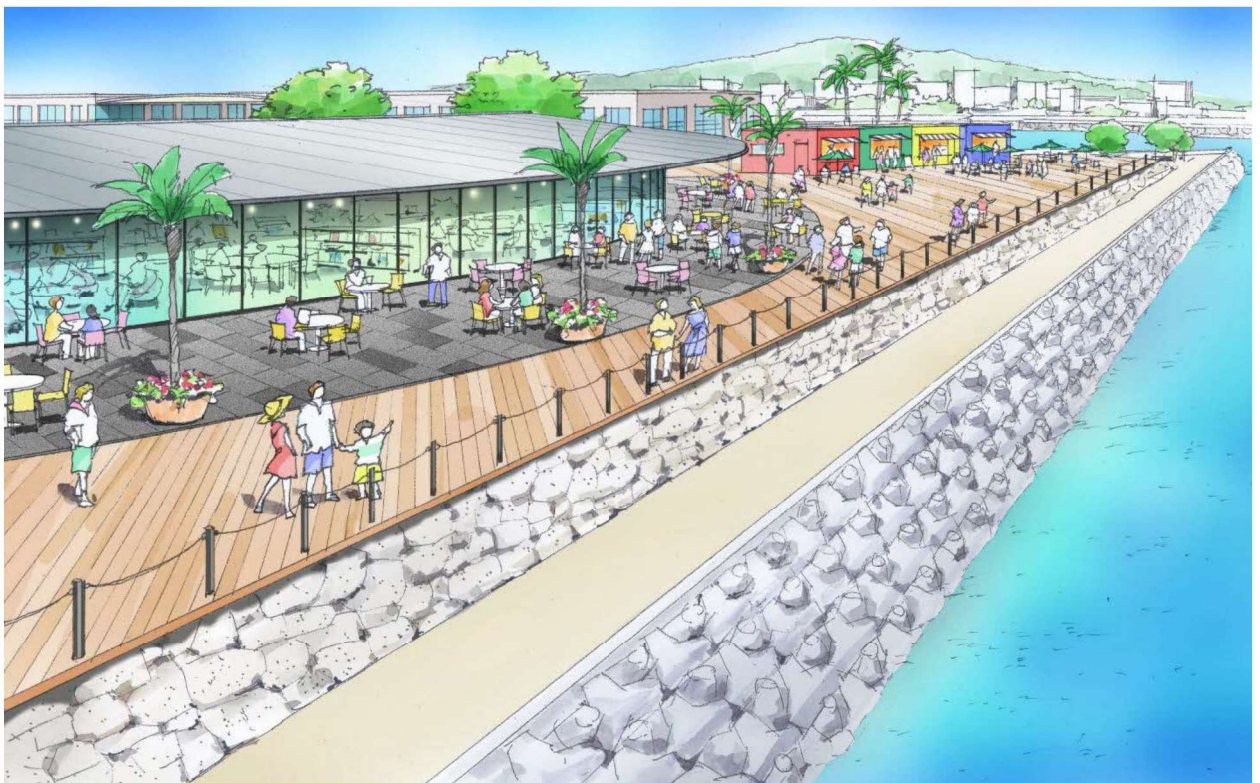


図 イメージパース（カフェ・ワーケーション施設、滞在施設）



図 イメージパース (グランピング・BBQ エリア、マリンスポーツ・アクティビティ)

## 9.6 想定する事業手法

### (1) 事業計画地の範囲

ゾーニング及びモデルプランでは、対象地全体について導入機能の理想的な配置のあり方を図示した。そのうち、下図の赤枠の範囲を事業計画地第1エリアとし、石川プール及び漁協背後地は事業計画地第2エリアとして区分する。

第1エリアのうち公募対象範囲は下図の赤線網掛け部分を想定する。なお、公募対象範囲においても、民間提案施設の供用開始時期の条件を「令和〇年までに開業」とすることにより、段階的な整備の提案も許容する。

ふ頭用地については、本公募対象地の魅力向上に向けた事業展開が期待できることから、引き続き県や漁協組合、関係部署と協議を続け、エリア一体での相乗効果の創出を図る。漁業体験施設、水産物直売・飲食施設は、別途水産系の事業により実現を図ることを想定する。石川プール及び漁協背後地は、関係各所との協議が整った後に公募することを想定する。



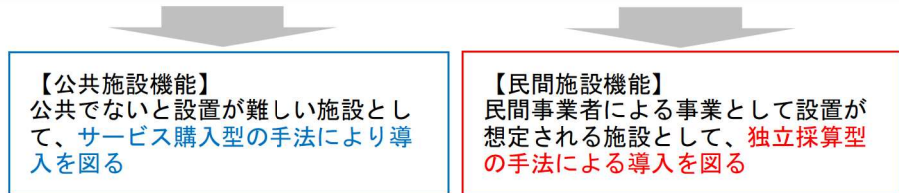
図 事業計画地

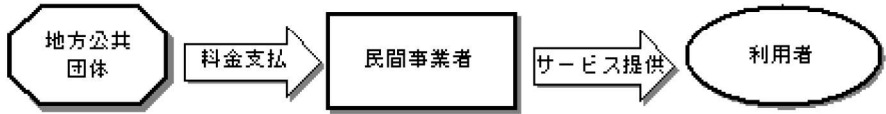
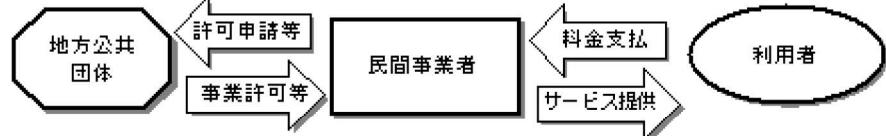
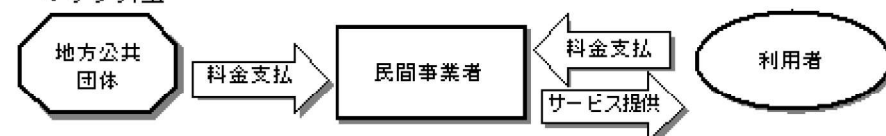
※今後の検討状況によって、事業計画地を変更する可能性があります。

## (2) 導入機能の公共施設・民間施設の分類

前段の導入機能について、公共公益性や収益性の観点から、公共施設機能と民間施設機能に区分する。公共施設機能についてはサービス購入型の手法により導入を図り、また、民間施設機能については、独立採算型の手法による導入を図る。

	【公共施設機能】	【民間施設機能】
機能・施設	<ul style="list-style-type: none"> <li>・ 駐車場（公共分）・乗降場</li> <li>・ 多目的イベント広場、屋根付きステージ、公園、管理棟等</li> </ul>	<ul style="list-style-type: none"> <li>・ ロケーションカフェ、ワーケーション・リゾートオフィス</li> <li>・ 宿泊・滞在施設</li> <li>・ 屋内遊び場</li> <li>・ 映画館、ホール</li> <li>・ 温浴・コンドミニウム・飲食等</li> <li>・ 駐車場（民間施設の附置分）</li> </ul>



事業類型	事業類型の概要
サービス購入型	<p>事業者が対象施設の設計・建設・維持管理・運営を行い、市は選定事業者が受益者に提供する公共サービスに応じた対価（サービス購入料）を支払う。事業者のコストが市から支払われるサービス購入料により全額回収される類型。</p> <p style="text-align: center;">サービス購入型</p> 
独立採算型	<p>事業者が自ら調達した資金により施設の設計・建設・維持管理・運営を行い、そのコストが利用料金収入等の受益者からの支払いにより回収される類型。</p> <p style="text-align: center;">独立採算型</p> 
混合型	<p>選定事業者のコストが、市から支払われるサービス購入料と利用料金収入等の受益者からの支払いの双方により回収される類型。</p> <p style="text-align: center;">ミックス型</p> 



### (3) 公共施設機能の事業手法

前頁で整理した公共施設機能の整備・維持管理・運営に係る事業手法としては、下表の事業手法が想定される。このうち、公設公営（従来方式）を除く各手法について比較したものを次頁に示す。

表 想定される主な事業手法

事業方式	概要
<b>公設公営(従来方式)</b>	
建設＋公共直営	<ul style="list-style-type: none"> <li>公共が自ら資金調達のうち、設計、建設は公共が民間事業者に個別に発注し、施設運営は公共自ら行う方式。</li> </ul>
<b>公設民営</b>	
建設＋運営委託 (指定管理者制度等)	<ul style="list-style-type: none"> <li>公共が自ら資金調達のうち、設計、建設は公共が民間事業者に個別に発注し、維持管理・運営は別途民間事業者に委託（指定管理者制度等）する方式。</li> <li>維持管理・運営は単年度または複数年度の委託となる。</li> </ul>
DBO	<ul style="list-style-type: none"> <li><b>Design Build Operate</b>の略。公共が自ら資金調達し、設計・建設、維持管理・運営を公共が民間事業者に長期的かつ一括して発注する方式。</li> <li>設計・建設は設計・建設事業者、維持管理・運営は <b>SPC*</b>が実施。</li> </ul>
<b>民設民営(PFI方式*)</b>	
BTO	<ul style="list-style-type: none"> <li><b>Build Transfer Operate</b> の略。民間事業者が自ら資金調達のうち設計・建設し、施設完成直後に公共に所有権を移転し、民間事業者が維持管理・運営を長期的かつ一括して事業を行う方式。</li> <li><b>SPC</b> が一括して業務を実施。</li> </ul>
BOT	<ul style="list-style-type: none"> <li><b>Build Operate Transfer</b> の略。民間事業者が自ら資金調達のうち設計・建設、維持管理・運営を長期的かつ一括して事業を行い、事業終了後に公共に所有権を移転する方式。</li> <li><b>SPC</b> が一括して業務を実施。</li> </ul>
BOO	<ul style="list-style-type: none"> <li><b>Build Own Operate</b> の略。民間事業者が自ら資金調達のうち設計・建設、維持管理・運営を長期的かつ一括して事業を行い、事業終了時点で民間事業者が施設を解体・撤去する等の事業方式。</li> </ul>

※PFI 方式(Private Finance Initiative)とは、PPP(Public Private Partnership)と称される官民連携事業の一種で、公共施設等の設計、建設、維持管理、運営、資金調達に民間の資金、経営能力及び技術的能力を活用することにより、同一水準のサービスをより安く、又は、同一価格でより上質のサービスを提供する手法である。

※SPC とは、Special Purpose Company の略。特別目的会社。ある特別の事業を行うために設立された事業会社のこと。DBO 及び PFI では、公募提案する企業グループが、新会社を設立して、建設・運営・管理にあたるのが一般的である。

表 公共施設機能の整備・維持管理・運営に係る事業手法

区分	公共施設等の整備、維持管理・運営を担う方式			公共施設等の維持管理・運営を担う方式
対象施設	PFI法に定める公共施設等			法令上の規定なし
	公共施設主体			公共施設主体
手法	PFI方式			DBO方式
	BTO	BOT	BOO	
スキーム				
特徴	<ul style="list-style-type: none"> <li>公共施設整備が前提</li> <li>一定の事業規模(目安として事業費総額10億円以上)がないと民間活用効果が希薄</li> <li>BTO方式による都市公園の整備は10件(日本PFI・PPP協会サイト、R2年度末時点)</li> <li>事業の特性(運営と一体にすることで事業者の組成が困難等)によっては、BT+Oの方式も有り</li> </ul>			<ul style="list-style-type: none"> <li>公共施設整備が前提</li> <li>PFIに比べて低金利の起債によりコスト面は有利となるが、起債以外の分割払いができず、公共負担の平準化が不可</li> <li>設計・建設請負契約と維持管理・運営委託契約が別になるため、官民の責任所在が曖昧(設計瑕疵or工事監理瑕疵等)</li> </ul>
根拠法	PFI法			—
契約形態	事業契約			設計・建設請負契約 維持管理・運営委託契約
民間の業務範囲	設計・建設・維持管理・運営			維持管理・運営
施設所有者	公共	事業中:民間 事業後:公共	民間	公共
土地所有者	公共			公共
資金調達	民間 (起債、国庫補助等 <sup>*1</sup> の併用も可)	民間 (国庫補助等の併用も可)		公共
事業期間の目安	10~30年程度			—
公共収支	収入	— ・固定資産税等 <sup>*2</sup> ・借地料		—
	支出	・サービス購入費 ※独立採算の場合は無い		・設計・建設請負費 ・維持管理・運営委託費
参考事例	柳島スポーツ公園(茅ヶ崎市)	—	・ボートパーク 広島(広島市)	—

●PFI方式による公園整備の事例イメージ



柳島スポーツ公園(茅ヶ崎市)



ボートパーク広島(広島市)

(4) 都市公園内に設置する民間施設機能の事業手法

前頁で整理した民間施設機能のうち都市公園内に設置するものについて、整備・維持管理・運営に係る事業手法としては、下表の事業手法が想定される。

表 都市公園内に設置する民間施設機能の整備・維持管理・運営に係る事業手法

区分	民間施設を主体とした整備、維持管理・運営を担う方式	民間施設のみ整備、維持管理・運営を担う方式	
対象施設	都市公園法に定める公募対象公園施設、特定公園施設	都市公園法に定める公園施設、占用物件	
	民間施設主体	民間施設のみ	
手法	公募設置管理制度(Park-PFI)	設置管理許可制度	占用許可制度
スキーム			
特徴	<ul style="list-style-type: none"> <li>民間事業者は独立採算で行う公募対象公園施設を設置するほか、一体的に整備することが有効な特定公園施設も整備</li> <li>特定公園施設の整備費に公募対象公園施設で得られる収益を一部充当することが必要</li> <li>公共側で負担する特定公園施設の施設整備費は一括での支払いが必要</li> <li>一定の事業規模が必要</li> <li>通常建蔽率2%。建蔽率の特例(休養施設等)に加えて便益施設等について、10%を参酌して条例で定める範囲を限度として上乗せ可能</li> </ul>	<ul style="list-style-type: none"> <li>民間施設に限った手法のため、Park-PFIに比べて参入障壁が低い</li> <li>最長10年の事業期間では投資回収のリスクが高いと判断する事業者も有り</li> <li>通常建蔽率2%。建蔽率の特例(休養施設等)について、10%を参酌して条例で定める範囲を限度として上乗せ可能</li> </ul>	<ul style="list-style-type: none"> <li>占用物件を対象としているため、自治体が政策として導入する施設整備に不向き(駅前広場とした場合、道路法で認められる限られた施設となる)</li> <li>最長10年の事業期間では資金回収の見込みが立ちにくく、安価な施設整備に留まる可能性有り</li> </ul>
根拠法	都市公園法		(条例管理)
契約形態	行政処分(許可)		
民間の業務範囲	設計・建設・維持管理・運営(対象となる施設のみ)		
施設所有者	民間 (公募対象公園施設) ※上記以外は公共	民間 (民間施設部分)	民間(占用物件部分)
土地所有者	公共	公共	公共
資金調達	民間 (公募公園対象施設、一部の特定公園施設) ※上記以外は公共	民間 (民間施設のみ) ※上記以外は公共	民間 (占用物件のみ) ※上記以外は公共
事業期間の目安	20年	最長10年(更新可)	
公共収支	収入	・許可使用料	
	支出	・特定公園施設の一部の設計・建設費 ・維持管理・運営費	
参考事例	<ul style="list-style-type: none"> <li>コザ運動公園(沖縄市)</li> <li>旧広島市民球場跡地(広島市)</li> <li>海の中道海浜公園(福岡市)</li> <li>大濠公園(福岡市)</li> </ul>		<ul style="list-style-type: none"> <li>石川運動広場(うま市)</li> <li>水上公園(福岡市)</li> <li>大濠公園(福岡市)</li> <li>南池袋公園(豊島区)</li> <li>天王寺公園(大阪市)</li> </ul>
	王子南公園(神戸市)	新山口駅北口交通広場(山口市)	

**公募設置管理制度とは・・・**

- 都市公園において飲食店、売店等の公園施設（公募対象公園施設）の設置又は管理を行う民間事業者を、公募により選定する手続き
- 事業者が設置する施設から得られる**収益を公園整備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**がインセンティブとして適用される

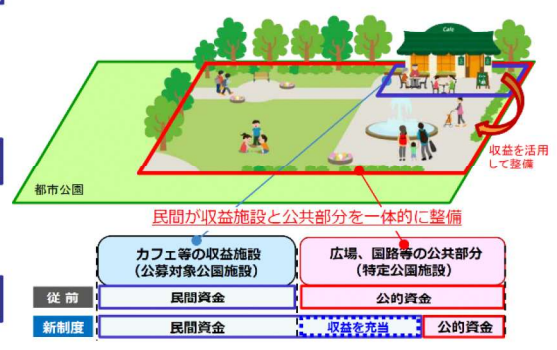
**条件 園路、広場等の公園施設（特定公園施設）の整備を一体的に行うこと**

- ・公募対象公園施設を設置、管理する者は、園路、広場等**公園管理者が指定する公園施設をあわせて整備することが必要**
- ・特定公園施設の整備費は、公募時の条件で、全額事業者負担とすることも、公園管理者が一部負担とすることも可能

**特例1 設置管理許可期間の特例（10年→20年）**

- ・**公募設置等計画の認定の有効期間は20年**
  - ・その期間に許可申請があった場合は設置管理の**許可を与えなければならない**
- (設置管理許可の期間の上限は10年のままだが、認定期間（上限20年間）内は更新を保証)

<制度を活用した公園整備イメージ>



**特例2 建蔽率の特例（2%→12%）**

- ・通常、飲食店、売店等の便益施設の建蔽率は2%
- ・公募対象公園施設については、休養施設、運動施設等と同様に**10%の建蔽率上乗せ**

**特例3 占用物件の特例**

- ・認定公募設置等計画に基づく場合に限り、**自転車駐車場、看板、広告塔を「利便増進施設」（占用物件）として設置可能**

出典：国土交通省 都市公園法改正のポイント

●公募設置管理制度（Park-PFI）の事例イメージ



海の中道海浜公園（福岡市）



広島市民球場跡地（広島市）

●設置管理許可制度の事例イメージ



石川運動広場（うるま市）



大濠公園（福岡市）

(5) 庁舎等公共施設用地における事業手法

前頁で整理した民間施設機能のうち庁舎等公共施設用地を活用して導入を図るものについては、下表の事業手法が想定される。本対象地では長年に渡り庁舎等公共施設用地として公共公益性が高い用途として活用されていた経緯を踏まえ、土地譲渡（売却）方式は適切ではないため、底地は公共（市）が所有し続ける定期借地権方式が適切である。

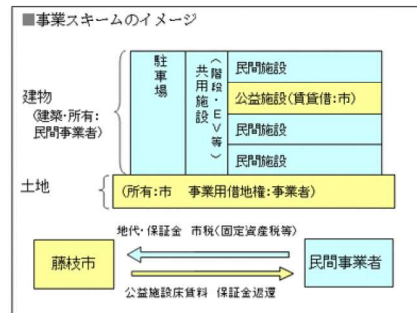
表 庁舎等公共施設用地における事業手法

区分		民間施設等の整備、維持管理・運営を担う方式			
対象施設	法令上の規定なし			法令上の規定なし	
	民間施設のみ			民間施設のみ	
手法	定期借地権方式			土地譲渡(売却)方式	
	一般定期借地権	事業用定期借地権	建物譲渡特約付借地権		
スキーム					
特徴	<ul style="list-style-type: none"> <li>土地は市が所有、一定期間土地を賃借し、民間事業者が建築物を建設</li> <li>借地期間終了後に土地を市に返還</li> <li>継続的に借地料収入がある</li> <li>市は一部の土地所有者としてまちづくりのコントロールが可能</li> <li>区分所有の場合は、権利関係及び管理が複雑となる</li> </ul>			<ul style="list-style-type: none"> <li>土地を民間に譲渡(売却)し、民間事業者が建築物を建設</li> <li>一時的な土地売却収入がある</li> <li>民間事業者は恒久施設として自由な用途選択が可能</li> <li>市の所有権がなくなるため、整備方針をコントロールするための条件整理・規定が必要</li> </ul>	
根拠法	借地借家法			—	
契約形態	土地賃貸借契約			土地譲渡契約	
民間の業務範囲	設計・建設・維持管理・運営				
施設所有者	民間			民間	
土地所有者	公共			民間	
契約終了時の建物	更地返還	更地返還	土地所有者が買い取り	—	
資金調達	民間			民間	
事業期間の目安	50年以上	契約更新有	契約更新無	30年以上	
		10年以上30年未満	30年以上50年未満		
公共収支	収入	<ul style="list-style-type: none"> <li>固定資産税等</li> <li>借地料</li> </ul>		<ul style="list-style-type: none"> <li>固定資産税等</li> <li>土地売却費</li> </ul>	
	支出	—		—	
参考事例	<ul style="list-style-type: none"> <li>旧大名小学校跡地(福岡市)</li> <li>BiVi藤枝(市立総合病院跡地)(藤枝市)</li> </ul>			<ul style="list-style-type: none"> <li>姫路市キャストイ 21 エントランスゾーン開発事業(姫路市)</li> </ul>	

●定期借地権方式の事例イメージ



旧大名小学校跡地活用事業（福岡市）



B i V i 藤枝（市立総合病院跡地）（藤枝市）

出典：国土交通省資料

(6) 事業手法

前述の事業手法のうち、以下の前提条件及び方針を踏まえ、本事業は PFI 事業（既存施設の解体、都市公園及び駐車場の再整備）に、附帯事業として、設置管理許可、定期借地権等の組み合わせを想定する。

- ・ 公共施設としては都市公園及び駐車場の整備・管理運営業務を予定している。
- ・ 残りの公共用地においては、定期借地権設定契約を想定し、基本計画実現に向けた民間施設の誘致を期待したいこと。
- ・ 公共施設整備費部分については、市の財源が十分ではないことから、国庫補助金及び起債のほか、できるだけ民間資金を活用することを想定していること。
- ・ 都市公園部分の収益可能性については現状では未知数ではあるが、都市部等で成功している先事例等を踏まえると Park-PFI として成立させるには難易度が高い（収益性確保が困難）と想定されること。
- ・ これらの事業を一体事業として実施すること。
- ・ 民間事業者にとってわかりやすく参加しやすいシンプルな事業スキームとすること。

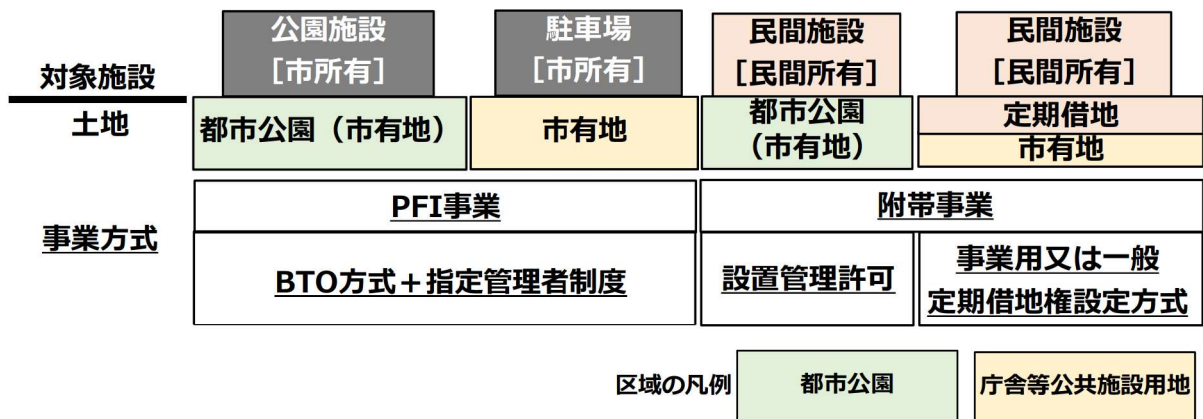


図 事業手法の組み合わせのイメージ

- P F I 事業：維持管理・運営（指定管理）期間は 20 年間  
※既存施設の解体、設計、建設は別途必要期間を設定
- P F I の附帯事業（提案事業）：
  - ・設置管理許可の事業期間：20 年間
  - ・定期借地権設定契約の事業期間：20 年以上を基本とし事業者提案  
※事業者の提案施設の内容により投資回収期間が異なるため
- 定期借地権設定契約に基づく事業は、事業終了時には、原則として建物を取り壊して更地返還

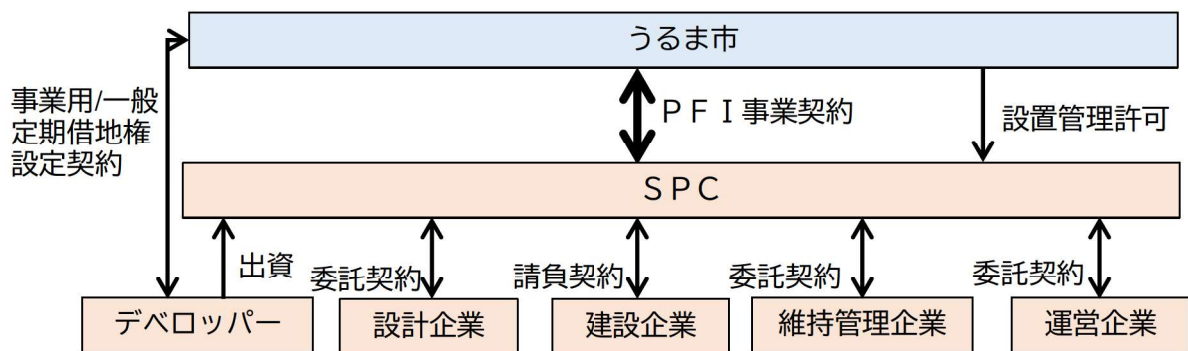


図 事業スキームのイメージ



(7) 業務範囲

- 都市公園及び駐車場の公共施設整備費用は市が負担。
- 公共施設の維持管理・運営に必要となる費用は、駐車場は市が負担、都市公園については設置管理許可による民間事業者の負担での実施を想定。
- 提案事業(PFIの附帯事業)については、民間事業者の費用と責任のもと実施いただく。但し、一定の収益事業部分について、民間事業者の利益を公共に還元する仕組みの導入を今後検討。
- 各種事業を実施するに際し必要となる諸手続きは、市の支援のもと、事業者にて実施していただくことを想定。
- 石川庁舎等に入居している公共機能は事業開始までに他所へ移動予定。

表 業務範囲

業務範囲	解体・撤去	設計業務	建設業務	維持管理業務	運営業務
整備施設					
既存施設	市	—	—	—	—
都市公園※	—	市※	市※	市※	市※
駐車場整備	—	市※	市※	市※	市※
提案事業(附帯事業)	—	民間	民間	民間	民間

※事業計画地の一部は都市公園であり、当該敷地においては都市公園法の設置管理許可を想定していることから、提案により民間施設を設置することが可能  
 ※プロフィットシェアを想定(次頁で詳述)

表 業務内容

業務内容	具体の業務内容	
既存施設の解体・撤去※	・庁舎等公共施設用地内の既存施設及び石川野球場の解体・撤去業務	
都市公園	設計・建設業務	・都市公園区域内の都市公園の再整備の設計・建設業務
	維持管理業務	・都市公園区域内の都市公園の維持管理業務
	運営業務	・都市公園区域内の都市公園の再整備の運営業務
駐車場	設計・建設業務	・公共駐車場 220 台の設計・建設業務
	維持管理業務	・公共駐車場 220 台の維持管理業務
	運営業務	・公共駐車場 220 台の運営業務
提案事業	・民間事業者の提案による事業	

※現段階では既存施設をリノベーションして利活用する手法を制限するものではないため、リノベーションを想定する場合については今後の事業者サウンディングによって精査

※プロフィットシェアについて

- 利用・売上の増減がある事業では、民間の破綻防止と利用者確保のインセンティブ付与のため、利用・売上増減に係る適切なリスク分担の組立が課題となることがある。
- 利用・売上が一定程度を下回った場合は市が補填（ロスシェア）、逆に利用・売上が想定より多かった場合、一部を市に還元（プロフィットシェア）という方法をとる場合がある。

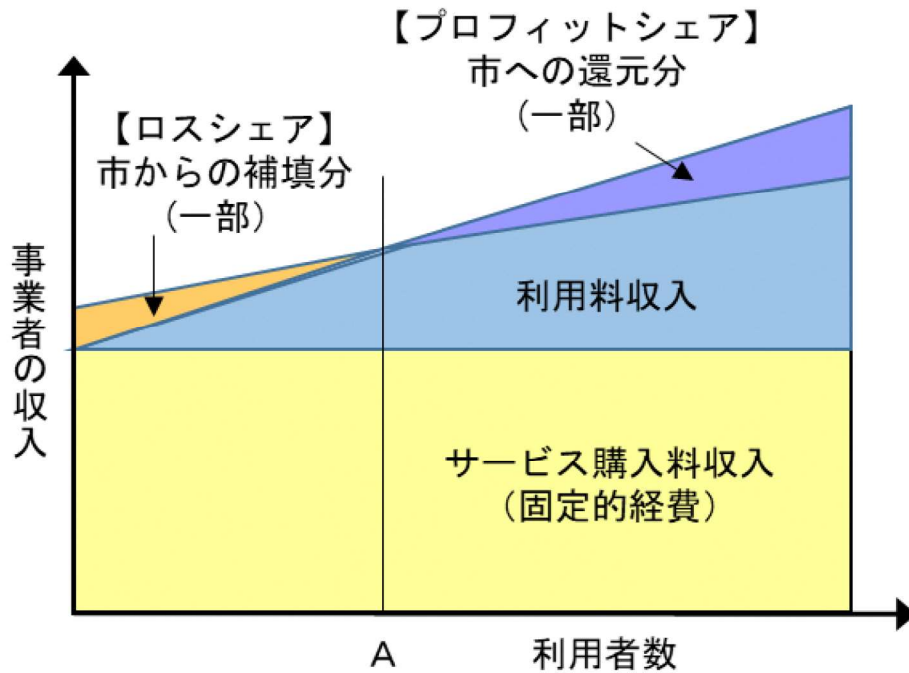
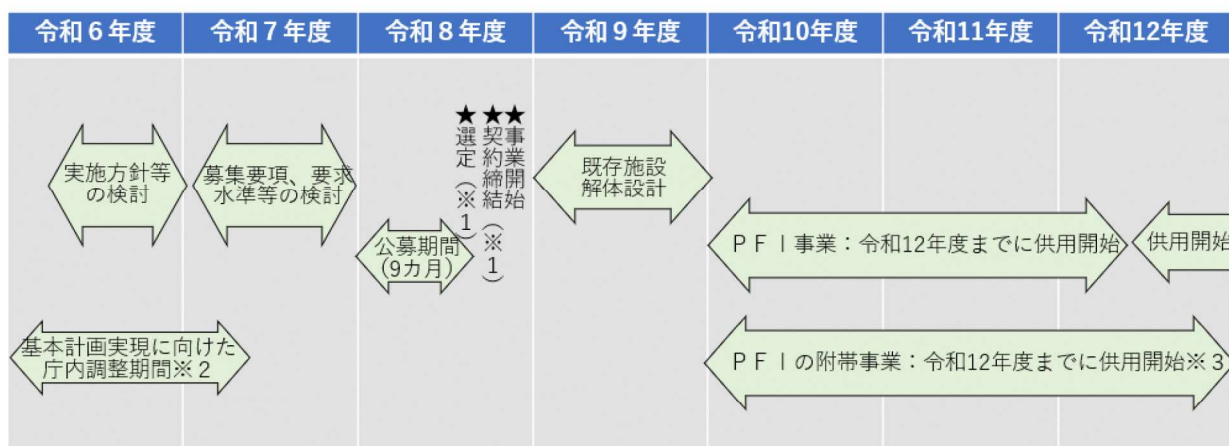


図 プロフィットシェア・ロスシェアのイメージ

## 9.7 実現に向けて

令和8年度に事業者の公募、事業者選定、契約締結を行い、令和12年度からの供用開始を目指す。



※1：選定のための審査期間1.5カ月、契約締結のための協議1.5カ月を想定

※2：基本計画の実現に向けた庁内調整期間

- ・既存公共施設の再配置検討、地域住民との合意形成
- ・PFI事業（公共施設部分、必要に応じて埠頭部分）の事業内容の詳細検討
- ・必要に応じて追加サウンディング

※3：附帯事業については、事業者の提案内容に応じて供用開始時期をどこまで認めるか今後の検討とする

図 事業スケジュール(想定)