

中瀬公園への民間活力導入に関する
公募型サウンディング調査に係る
事業概要書

令和8年7月
石巻市

■ 石巻市の概要

■ 位置・人口

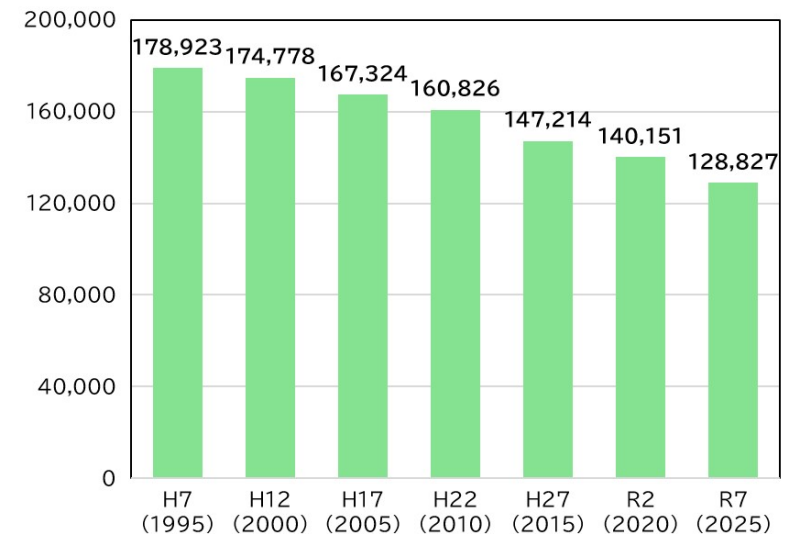
- 石巻市は宮城県北東部、北上川の河口に位置し、太平洋に面した、水産業を基幹産業とする都市です。
- 世界三大漁場の一つである金華山沖に近く、豊富な海洋資源や石ノ森萬画館など、自然や文化に関わる観光資源を有しています。
- 人口は減少傾向にあり、令和7年には128,827人となっています。

■ 石巻市の位置



■ 石巻市の人口推移

(単位：人)



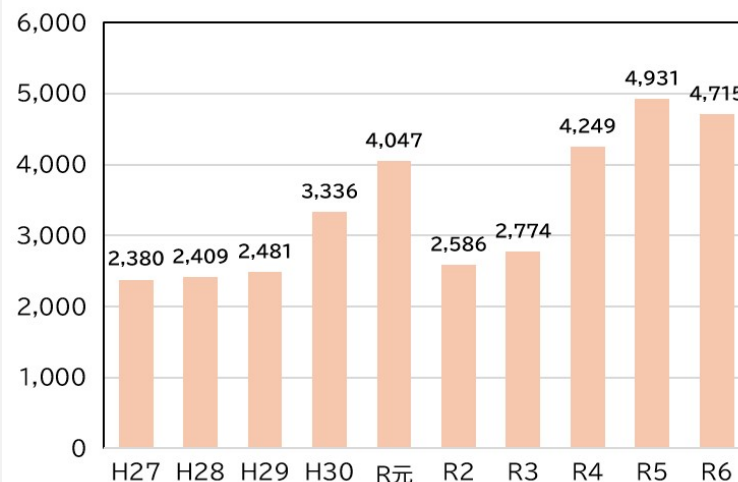
出典：統計局 国勢調査結果（R7値は速報集計値）

■ 観光入込客数の動向

- 石巻市の観光入込客数は令和2年度以降のコロナ禍等の影響による落ち込みから回復し、令和6年度には4,715千人とコロナ禍前の数を上回っています。
- 宿泊観光客数はコロナ禍等の影響による落ち込みから回復傾向にあり、令和6年度には243千人となっています。

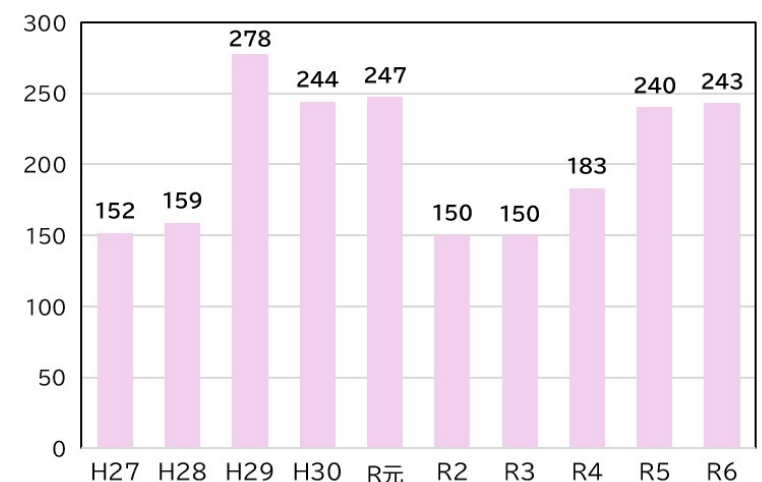
■ 石巻市の観光客入込数の推移

(単位：千人)



■ 石巻市の宿泊観光客数の推移

(単位：千人泊)



出典：宮城県観光統計概要

■ 立地・交通アクセス

- 石巻市は、市街地を中心に北上川河口部の平野や三陸沿岸部、牡鹿半島に至るまで広範囲にまたがる都市で、豊かな漁場を有する水産業のまちとして知られるほか、金華山をはじめとする自然景観や、市内に整備された「マンガロード」などの文化資源を有し、多様な魅力を備えています。
- 本調査の対象となる中瀬公園は、仙台空港から車で約60分の場所に位置し、公園の北側には石ノ森萬画館（R6年入込：162,085人）、周辺にはいしのまき元気いちばが立地することから、多くの観光客の立ち寄りが想定されるエリアです。
- 市内における主な都市公園の立地状況をみると、本事業の対象地である中瀬公園の他にも、桜の名所として有名な日和山公園や石巻南浜津波復興祈念公園等が立地しています。

■ 中瀬公園の位置とその周辺における主な施設等の立地状況



▼ 石ノ森萬画館



▼ いしのまき元気いちば



■ 調査の背景・目的

■ 調査の背景

- ・ 中瀬地区は、東日本大震災以前から一部区域を公園として供用していましたが、震災時に津波により壊滅的な被害を受けました。
- ・ 震災後は、移転元地を含む地区の大部分が公園区域に指定されるとともに、南側は官民連携による活動の場として位置付けられました。この中で、公園の管理・運営の担い手候補となる有志と行政が連携し、目指す空間像および実施したい事業内容を土地活用ビジョン（案）として策定（※1）し、その実現に向けた社会実験（※2）やマネジメント会議を複数実施してきました。
- ・ また、市町村による公園整備の事例調査等を踏まえても、持続可能な施設運営の実現に当たっては、民間事業者との連携やそのノウハウの活用が必要であると想定されます。

※1 土地活用ビジョン（案）は、下記URLよりご確認ください。

<https://www.city.ishinomaki.lg.jp/cont/10501000/258/011/nakazevision202403.pdf>

※2 社会実験の実施結果概要は、下記URLよりご確認ください。

（現在進行中の取組として「中瀬パークトーク（市民ワークショップ）」の詳細も掲載しています。）

<https://www.city.ishinomaki.lg.jp/cont/10501000/20221027154251.html>

■ 調査の概要・目的

本調査では以下の目的のため、右に示す内容の把握を行います。

①「中瀬公園における南側エリアの環境整備、管理棟の整備及び公園全体の管理・運営」（以下「事業」とします。）に関心がある、または、②「この事業に関して本市がこれまで行ってきた取組と現状の事業方向性」に関心がある、法人格を持つ民間事業者を対象に、民間活力の導入の観点から幅広く意見を聴取し、事業スキームを含めた公園事業計画の精度向上を図ることを目的として実施します。

▼ 社会実験（R6年度開催）



▼ 社会実験（R7年度開催）



▼ 本調査で把握したい項目

- ①対象地（中瀬公園）の評価について
- ②本事業で想定されるターゲット・導入機能
- ③本事業への関心・参画可能性
- ④事業スキームについて

■ 調査対象地（中瀬公園）

■ 対象地の概要

住所	宮城県石巻市中瀬
敷地面積	公園全体：4.6ha 官民連携エリア：2.0ha
土地所有者	石巻市
土地利用 規制	○建築面積：公園面積の2%まで（休養・教養施設は10%まで） ○階数等：階数2以下、地階無し ○主要構造物：木造、RC造など公園の景観を損ねない構造 ○種類：公園利用者の利便を図る「公園施設」（売店、便所、展望台など）や管理に必要な施設 ○用地地域：準工業地域 建ぺい容積（60/200） ○準防火地域：500㎡以下で2階建て以下の場合、屋根・外壁等を所定基準に適合 ○立地適正化計画 届出対象地域 ○災害危険区域：指定日（H24.12.1）以後は、住宅等の新築や建替え、増築・改築等不可 ○建築制限の内容 ・居住の用に供する建築物の建築不可 ・居住の用に供さない建物（倉庫、作業小屋、事務所、店舗など）は建築可
現況 土地利用	現況更地（令和9年度の完成を目指して、整備中） ※今後の状況によっては、完成時期が数年程度延伸する場合があります。

■ ドローン写真（R8.6撮影）

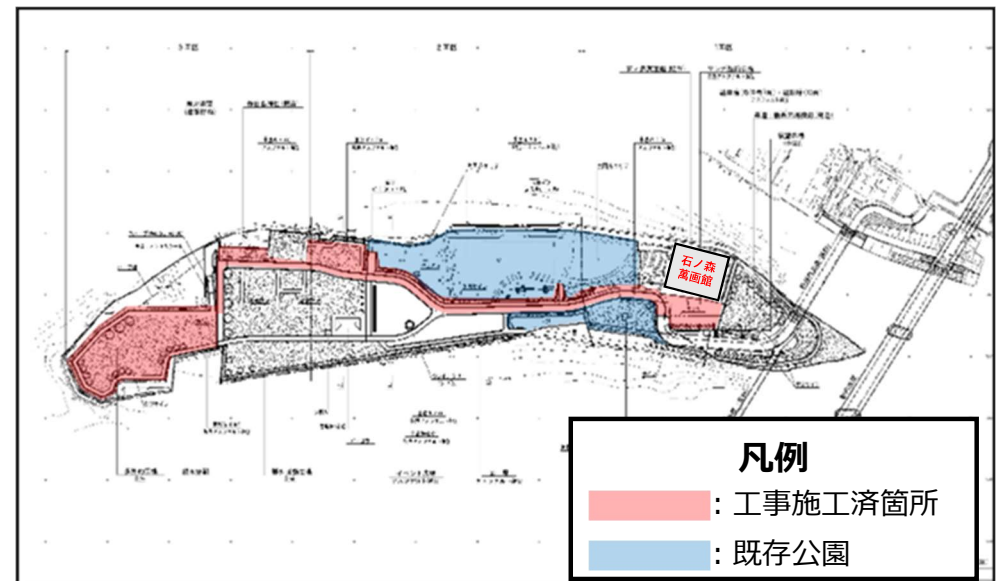


■ 調査対象地（中瀬公園）の変化と今後の整備・利活用について

中瀬公園の空間と環境 かつて・被災時・現在の姿



中瀬公園の空間と環境 整備状況と利活用の可能性



中瀬公園内における工事施工済箇所及び既存公園
※無着色箇所は、整備中

■ 中瀬公園整備の基本的な考え方（土地活用ビジョンより）

＜基本理念＞

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～

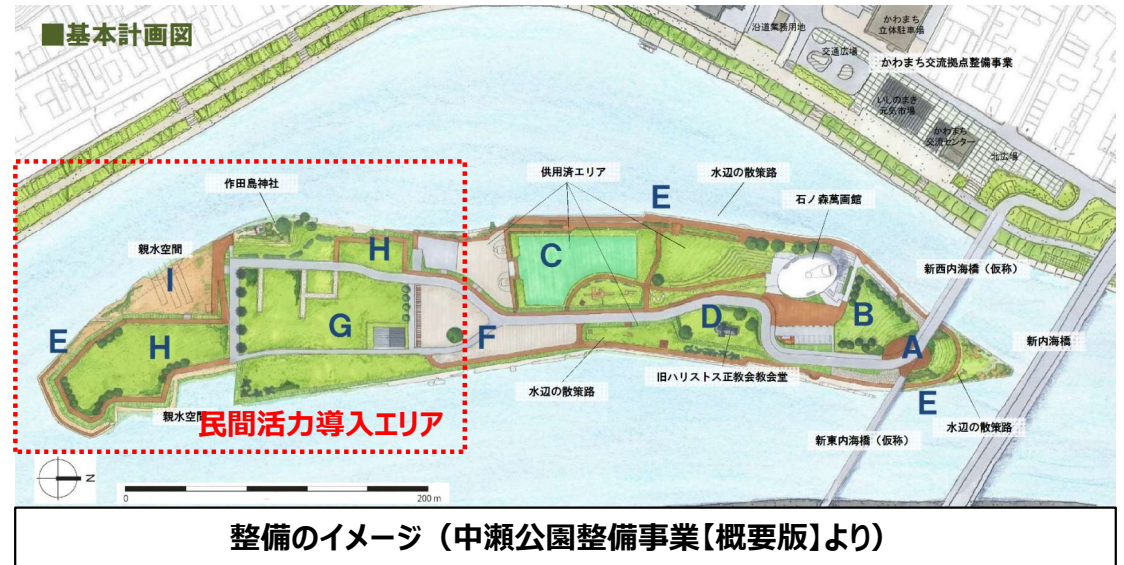
＜空間整備の基本方針&活動のイメージ＞

1 集いの活動や事業	2 伝える活動や事業	3 学びの活動や事業	4 創る活動や事業
ビジターセンターを中心に子どもから大人までの市民が集い、様々な活動が展開される空間を目指します。また、周辺施設と連携し回遊性向上を目指します。	中瀬の歴史や東日本大震災の記憶と経験等を後世に伝える空間を目指します。また、中瀬のみならず石巻の魅力を伝える場所を目指します。	水辺の自然環境を活かし、水上アクティビティ等により河川環境等を学べる空間を目指します。	市民参加による杜づくり・庭園づくり、農園づくりを展開し、自然環境の再現や、居心地の良い水と緑の空間を目指します。
- 音楽フェスやバンド活動 - 次世代移動手段を活用した周遊 など	- 中瀬・中央地区の歴史を巡るツアー - 災害時の対応等を学べる防災キャンプ講座 - 地元産食材を楽しめるデイキャンプやバーベキュー など	- 北上川を楽しむ水上アクティビティ - 希少生物の観察会 - はちみつ作り - 釣りや魚のさばき方教室 など	- 市民参加型の杜・庭園・農園づくり - 石巻産の木材を活用した施設整備やストリートファニチャーづくり - 杜・庭園・農園からの商品開発 など

■ 中瀬公園の整備概要

■ 導入機能・規模等

- ・ 民間導入エリアの規模は、公園全体の4.6haのうち、公園南側の2.0haを想定しています。
- ・ 導入機能はデイキャンプ関連機能や交流機能等のほか、水辺と親和性の高い機能の導入を図ります。
- ・ 尚、検討にあたり、管理棟の規模縮小は可能となります。また、公園機能については「中瀬公園整備事業【概要版】における整備のイメージ」や「石巻中瀬地区 土地活用ビジョン（案）」等の内容から大きく逸脱しないこととします。



■ 想定事業スケジュール

- ・ 今年度、本調査により民間事業者との意見交換を行い、中瀬公園の整備に係る官民連携の可能性を調査します。
- ・ 今年度の調査結果を踏まえ、令和8年度以降に基本計画の策定・事業者の公募等を進める予定です。

年度	検討事項（予定）
R4	中瀬公園官民連携事業導入可能性調査
R5	石巻市中瀬地区 土地活用ビジョン策定
R6～8	社会実験プロジェクト&マネジメント会議の実施
R8	公園整備に係る官民連携の実現可能性の検討 基本計画策定
R8年度以降の予定	STEP1：公募準備・事業者選定・契約締結
	STEP2：管理棟 建築設計・工事
	STEP3：中瀬公園の全面オープン

※事業スキームも検討結果により変更する場合があります

■これまでの取組のふりかえりと現状の事業方向性

■これまでの取組のふりかえり

【中瀬公園官民連携事業導入可能性調査（R4年度）】

事業スキームの検討	PFI等の4スキームを想定し、各種設定条件・根拠を整理した上で、各事業スキーム同士を比較検討
サウンディング調査	アンケート：令和4年9～10月 現地見学会：令和4年11月 ヒアリング：令和4年12月、令和5年1月

＜中瀬公園における事業スキーム＞

- ①中瀬公園南側（官民連携エリア）：
「従来方式+指定管理」および「P-PFI」の導入を基本形とした事業スキームを設定（「P-PFI」の場合、対象施設は収益性が確保可能な施設）
- ②中瀬公園北側：南側と同じ事業者の指定管理とすることが望ましい

＜民間事業者が協力可能な事業の範囲＞

- ①公園の運営・維持管理を主に検討したい
- ②管理範囲と維持管理が重要 **公園全体を指定管理し、P-PFI等の事業リスクを軽減させる必要がある**

【土地活用ハンズオン支援事業（R5～7年度）】

R5年度	I 取組実施体制の構築に向けた勉強会等の実施 II 土地活用ビジョン（案）のとりまとめ III 事業化を見据えた社会実験計画の構想 IV 専門家・アドバイザーによる先進事例視察
R6年度	I 管理・運営を見据えた事業化の検討 II 事業化を見据えた各種社会実験の実施 III 専門家によるワークショップや先進事例の視察
R7年度	I 市民との情報共有等による取組継続と仲間づくり II 社会実験の継続的な実施と事業化への取組 III 公園運営のための組織と連携の仕組みづくり

■現状の事業方向性

- 本調査時点では、事業スキームの検討にあたり、R4年度検討以降、新たに行政上、公園のエリアデザイン上の課題が顕在化しています。

行政上の課題	行政（石巻市役所）としては、将来の安定的な財政運営を目指し、一般財源の歳出削減が必要な状況
中瀬公園のエリアデザイン上の課題	中瀬公園のエリアデザインを検討し、以下5つの視点を重視することが必要と共有 ・整備から発酵へ（プログラム） ・濃淡のある関りと回遊（土地利用と動線計画） ・多様なコミュニティと地域共治（利用×運営） ・次世代の暮らしと経済（石巻の将来モデル） ・生物多様性（人間＋生物）

- 新たな課題の解決にむけ、現在以下の3つの考え方を取り入れた事業スキームを検討しています。

①国等の補助金の有効活用

国の社会資本整備総合交付金（整備費）や県等の補助金（運営費等）の有効活用を図る

②事業費の抑制と参加型の整備

行政は骨格をつくり、運営者・利用者がDIY（セルフビルド）的に設えることで、安全性を担保し、コストを抑え、魅力と愛着を育む

③小規模分散化と段階的取り組みによる多様な参加機会の確保

整備エリアや施設規模の小規模分散化と段階的取り組みにより、様々な市民の多様な参加機会を確保する

■これまでの取組のふりかえりと現状の事業方向性

■目指している事業スキーム（イメージ）

- 中瀬公園土地活用マネジメント会議では、“**地元企業が参画した特別目的会社とマネジメント会議を母体としたコミュニティが連携した組織体による整備から運営・維持管理までを一括して一定期間担うことのできる**”事業スキームを検討しています。
- PFI的手法を取り入れつつ性能発注によりコストを抑え、市民が継続的に関わり続けられる仕組み「**石巻版官民連携（PFI+CFI※）**」を目指するものとしています。 ※CFI（造語）…Community Finance Initiative

①国等の補助金の有効活用

国の社会資本整備総合交付金（整備費）や県等の補助金（運営費等）の有効活用を図る

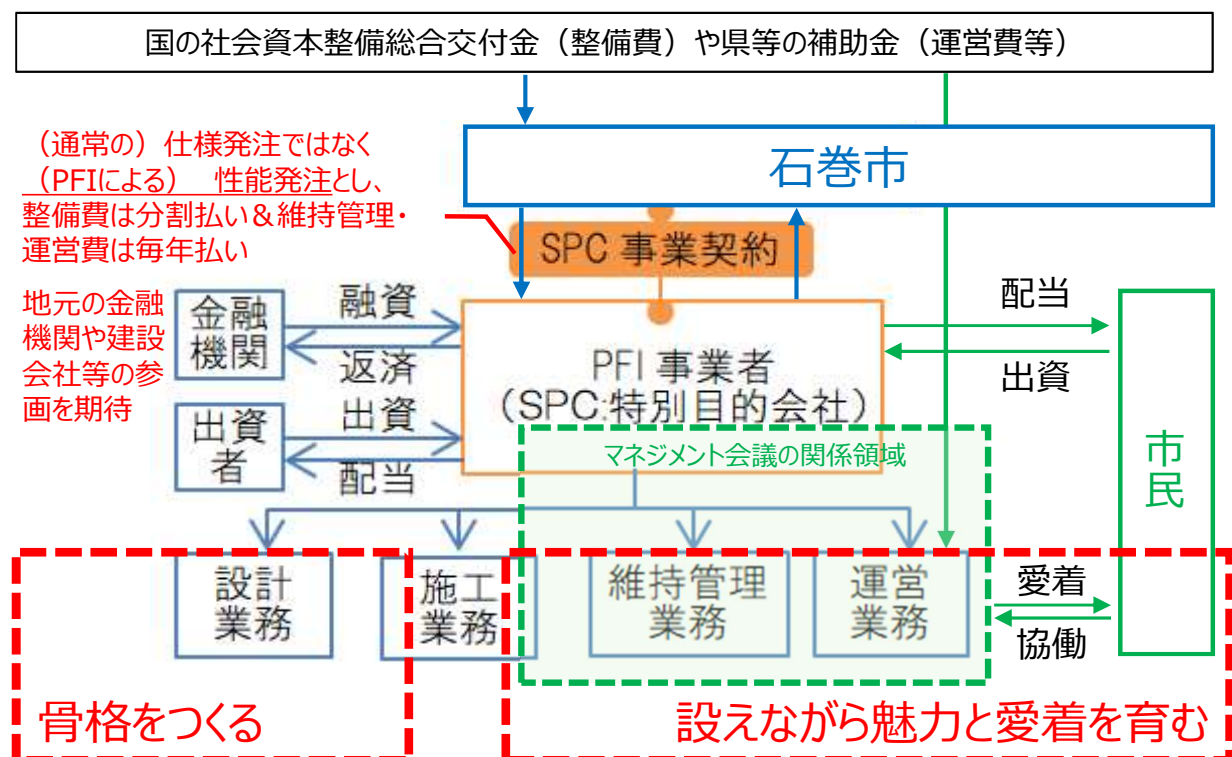
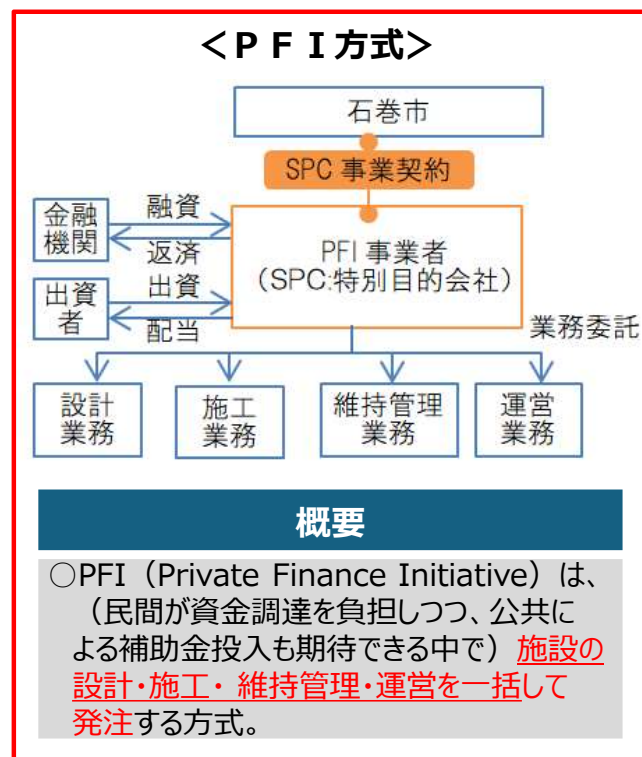
②事業費の抑制と参加型の整備

行政は骨格をつくり、運営者・利用者がDIY（セルフビルド）的に設えることで、安全性を担保し、コストを抑え、魅力と愛着を育む

③小規模分散化と段階的取り組みによる多様な参加機会の確保

整備エリアや施設規模の小規模分散化と段階的取り組みにより、様々な市民の多様な参加機会を確保する

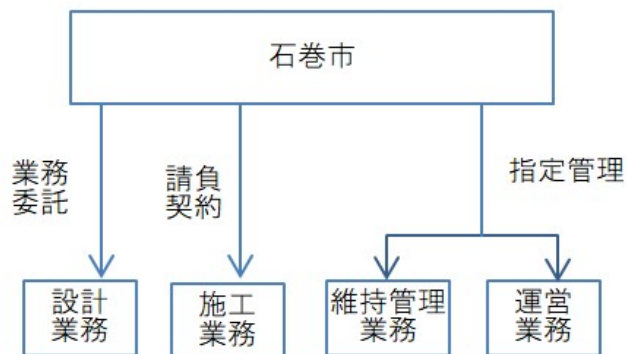
－ PFI（地元企業連携）＋CFI（市民連携）＝石巻版の官民連携を実現させる事業イメージ －



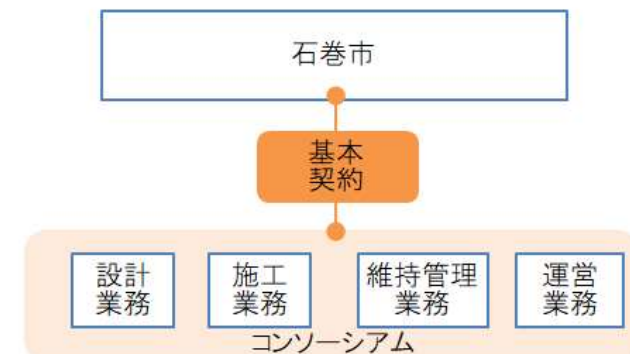
参考：主な事業スキームの概要

事業スキーム	概要
① 設計・施工分離発注 + 指定管理	○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 <u>分離発注</u> 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
② Park-PFI	○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行う民間事業者を公募により選定</u> する制度。
③ PFI(BTO)	○PFI（Private Finance Initiative）は、（民間が資金調達を負担しつつ、公共による補助金投入も期待できる中で） <u>施設の設計・施工・維持管理・運営を一括して発注</u> する方式。
④ DBO	○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</u> する方式。

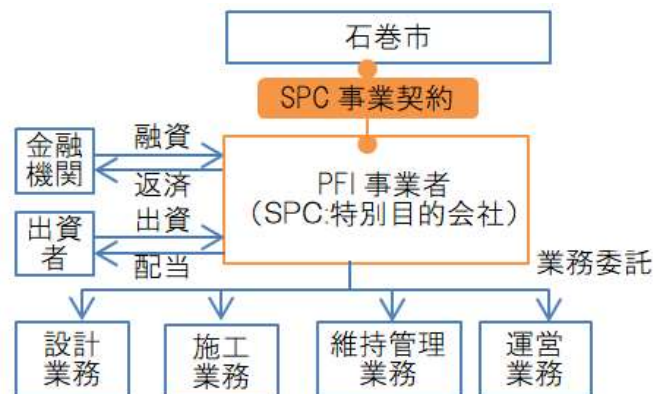
設計・施工分離発注
+ 指定管理



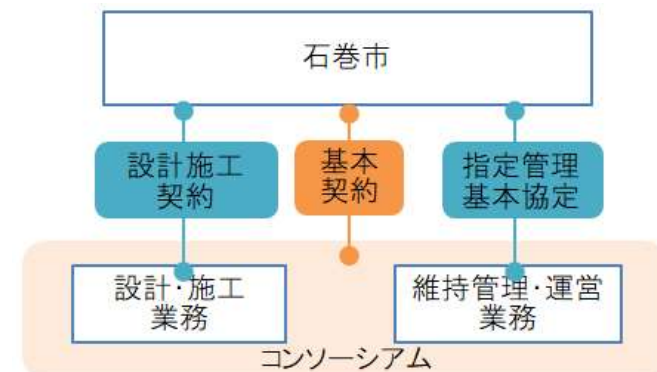
Park-PFI



PFI(BTO)

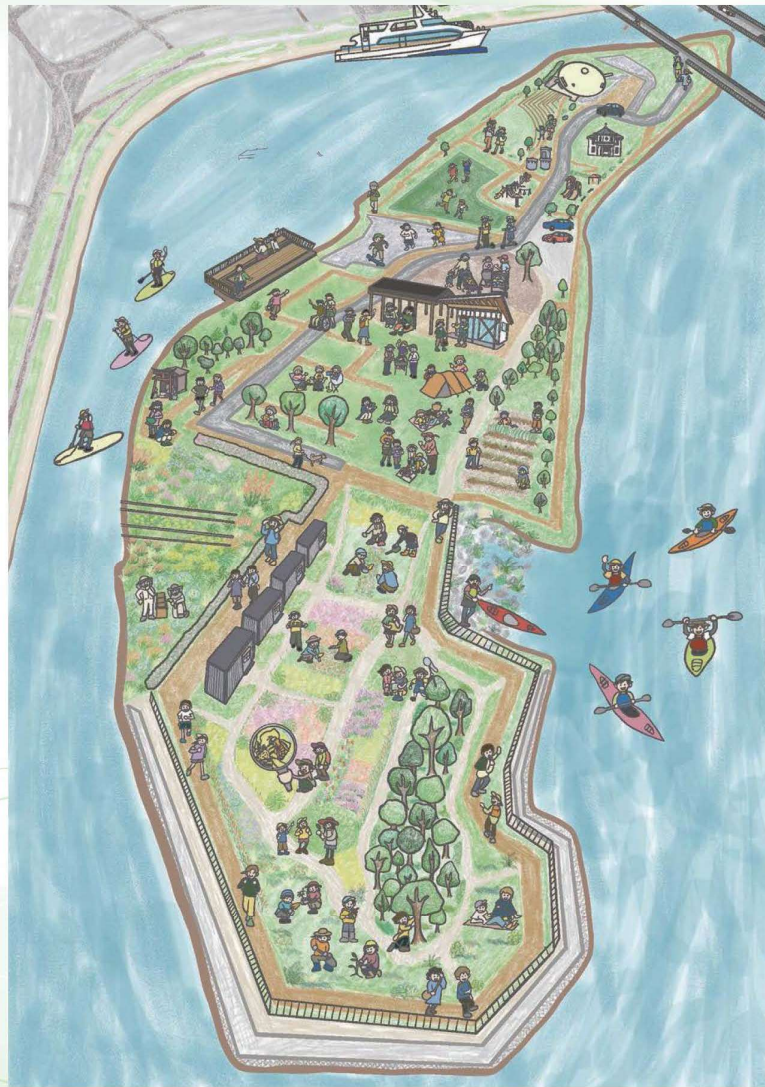


DBO



参考：令和5年度 中瀬公園 土地活用ビジョン①

中瀬地区における土地活用のイメージ



土地活用ビジョン検討勉強会

メンバー 路 邦義 (KATSU STUDIO) / 加納典久 (名古屋工業大学) / 刈谷賢大 (株式会社街づくりまんなか) / 佐藤大亮 (株式会社プレスアート)

アドバイザー 佐藤尚美 (一社)ウィアーワン北上 / 中野可菜 (なかのキャット) / 櫻井雄基 (宮城県復興局)

事務局 復興庁宮城県復興局 / 石巻市都市計画課公園整備係 / (株)オオバ / (株)ドーコン

石巻市中瀬地区 土地活用ビジョン(案)

令和6年3月

中瀬公園の整備

東日本大震災により壊滅的な被害を受けた中瀬地区については、石巻市震災復興基本計画により地区全域(4.6ha)を公園化することにしており、令和9年度の完成を目標に整備が進められています。

【基本理念】

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～

【空間整備の基本方針】

集い
伝え
学び
創る

官民連携による利活用と整備

「官民連携による活動の場」として位置付けられている南部エリア(約2.0ha)は、都市公園整備事業によるハード・インフラ、センター機能の整備と市民参加による自然環境の整備を進め、その自然環境と水辺環境を活かした活動を展開します。

1 官民連携の継続した利活用による公園整備
公園事業による最低限のインフラ整備した空間を、継続した利活用を通じて利用者・運営者のニーズに合った空間に仕上げます。

2 水辺環境を活かした自然環境の整備
壊滅的な被害を受けた場所を市民参加の直園づくりを主体に自然豊かな水辺環境を形成します。

3 中瀬ならではの活動を展開
水辺や自然環境を活かした事業、中瀬の歴史や震災伝承活動等の社会教育に繋がる活動を展開します。

●中瀬地区全体の現状



●官民連携事業検討エリアの現状



【中瀬地区の構造・都市公園の計画・官民連携事業検討エリア】

杜のシビック・ポート

～「かわみなと石巻」の川に浮かぶ市民活動空間～

シビックセンター

市民活動施設
ビジター
センター
市民活動施設

石・森萬雨館

中瀬の杜
～官民連携による
自然環境の整備～

既存公園
遊具
人工芝広場

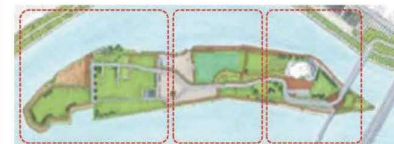
旧ハリストス
教会

南部
(自然・教育・アクティビティ)

中部
(イベント等)

北部
(観光)

都市公園事業によるハード・インフラ整備



南部

中部

北部

【南部エリアのゾーニング】



参考：令和5年度 中瀬公園 土地活用ビジョン②

活動のイメージ



集いの活動や事業

デジタルセンターを中心に子どもから大人までの市民が集い、様々な活動が展開される空間を目指します。また、周辺施設と連携し回遊性向上を目指します。

- 音楽フェスやバンド活動
- 次世代移動手段を活用した周遊



伝える活動や事業

中瀬の歴史や東日本大震災の記憶と経験等を後世に伝える空間を目指します。また、中瀬のみならず石巻の魅力伝える場所を目指します。

- 中瀬・中央地区の歴史を巡るツアー
- 震災時の体験や災害時の対応等を学ぶ防災キャンプ講座
- 海産物など地元産食材を楽しめるディカンプやバーベキュー



学びの活動や事業

水辺の自然環境を活かし、水上アクティビティ等により河川環境等を学ぶ空間を目指します。

- 旧北上川を楽しむカヌーやカヤック等のアクティビティ
- 希少生物の観察会
- はちみつ作り
- 釣りや魚のさばき方教室



創る活動や事業

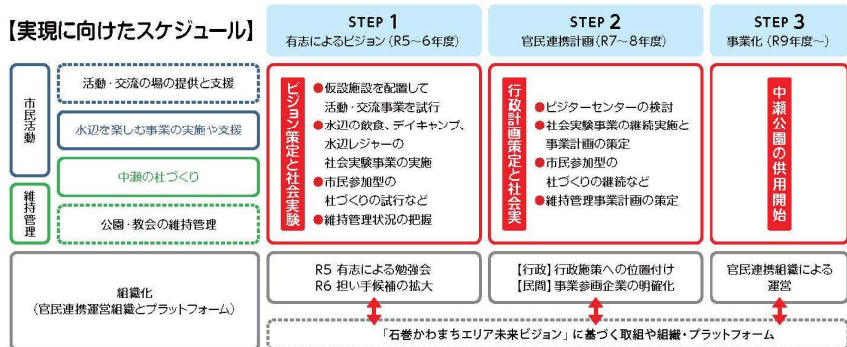
市民参加による杜づくり・庭園づくり、農園づくりを展開し、自然環境の再現や、居心地の良い水と緑の空間を目指します。

- 市民参加型の杜・庭園・農園づくり
- 石巻産の木材を活用した施設整備やストリートファニチャーづくり
- 杜・庭園・農園からの商品開発

実現に向けたスケジュール

中心市街地の将来像(石巻かわまちエリア未来ビジョン)における中瀬地区の土地活用の姿を共有し、その実現に向けた可能性や課題を確認しつつ、運営・維持管理体制を構築するため、「石巻かわまちエリア未来ビジョン」に基づく取組や組織と連携しながら段階的なプログラムで取り組みます。

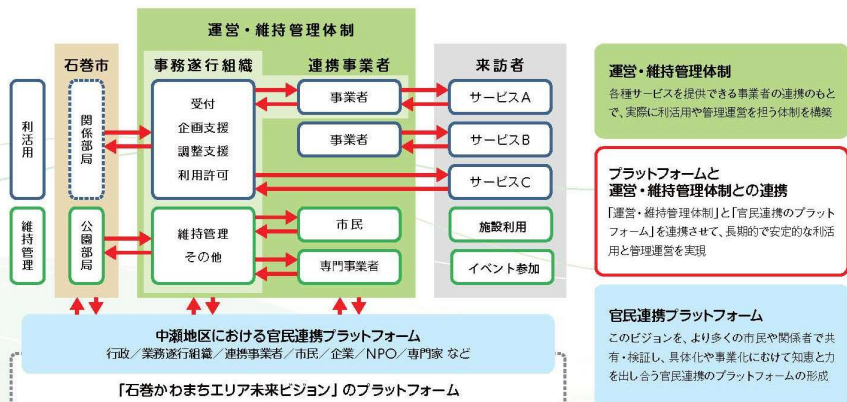
【実現に向けたスケジュール】



実現するための体制構築と事業化

今後は、「石巻かわまちエリア未来ビジョン」と連携しながら、中瀬地区における土地活用を促進する「運営」と各種施設の「維持管理」を一體的に担う体制の構築と持続可能な事業化を進めます。

【運営と維持管理を一體的に担う体制整備】



【持続可能な運営・維持管理のための事業化】



参考：令和6年度の取組概要（官民連携による社会実験の開始）

06.28_マネジメント会議



06.28_SUP&カヤック試乗会



09.27_シモキタ園藝部視察



10.12_自然環境創造セミナー



10.20_秋キャンプ



01.25_冬キャンプ



中瀬自然環境創造セミナー

【中瀬自然環境創造セミナー】

ニホンミツバチを通して
中瀬の自然と共生を考えよう

ハチミツの
無料試食が
あるよ！

10月12日(土)
10:00~15:00
旧観慶丸商店
交流スペース

〒986-0822
宮城県石巻市中央3丁目6-9
TEL: 0225-94-0191
WEB: <https://kankemaru.jp/>

会場に駐車場はございません。近く駐車場をご利用ください。

会場に駐車場はございません。近く駐車場をご利用ください。

11.09_講演会



11.10_ガイダンス



高校生利活用提案ワークショップ



参考：令和7年度の取組概要（社会実験の継続と官民連携体制の検討）



09. 27
花植ワークショップ



06. 23_巣箱切り出し
(桜坂高校)



10. 25_バーベキュー



11. 09_樹木・植樹ワークショップ



10. 13_自然環境創造セミナー



02. 15_冬キャンプ

なかぜガーデンをつくろう

なかぜ園藝部企画【事前告知編】

しゅっこんそう

宿根草デザイン ワークショップ

開催日 2025年 9時～12時
7月6日(日)

場所 中瀬公園 ～ I R O R I

講師 株式会社 雨の森
代表 轟まこと

内容
講師をお招きし、様々な種類がある宿根草の中から、どんな種類を、どのように配置して植えていくか、みんなで学びながら、中瀬ガーデンのデザインを考えてみるワークショップを開催します。

(プロフィール)
ガーデン・デザイナーのポール・スミザーの元で修行をし、その後、現在の雨の森を創業した轟まことさん。自然な雰囲気、自然の理にかなった庭づくりを実践しながら、現在は、現代土とは違う、有機的な土木の視点で環境改善なども多く手掛けています。

中瀬ガーデン・プロジェクト

なかぜ園藝部
NAKAZE ENGIBU

中瀬ガーデン・プロジェクト
なかぜ園藝部(仮称)
事務局：一般社団法人ウィアーワン北上
電話 090-4886-2916(佐藤)
Mail nakaze.engie.bu@gmail.com

なかぜ園藝部(仮称)は、体制や活動内容などまだまだ構想は始まったばかりです。
ほんの少しでも興味を持ってたら、まずはぜひメンバー登録をお願いします。

QRコード

【中瀬自然環境創造セミナー】

中瀬のニホンミツバチ から学ぼう

中瀬ハチミツ
採蜜体験が
あるよ！

来場予約不要 / 参加費無料 (一部有料の販売などがあります)

2025年
10月13日(月・祝)
10:00～15:00

石巻市かわまち交流センター
「かわべい」

〒986-0822
宮城県石巻市中央2丁目11-12
電話番号：0225-93-6448

<https://forms.gle/qXq8pu4yFFJnkx8>

会場に駐車場は
ございません。
近隣の駐車場を
ご利用ください。

チラシをデータで見ることが出来ます

【主催】中瀬利活用マネジメント会 【共催】石巻市 【協力】石巻ニホンミツバチの会、合同会社ものわ、m.s.books、さやまさとみ地域医療研究、KUMATAKA、宮城県石巻北高等学校、石巻市立飯坂高等学校
※この事業は、「みやぎ環境交付金」を活用しています。