

東郷湖羽合臨海公園（はわい長瀬地区及び宇野地区）における 民間活力導入に向けた第2回サウンディング型市場調査実施要領

令和7年1月10日
鳥取県生活環境部くらしの安心局まちづくり課

1. 調査の目的

鳥取県では、鳥取県立東郷湖羽合臨海公園について、整備から40年以上が経過したことによる施設の老朽化、人口減少や人々の価値観の変化など公園を取り巻く状況の変化等を踏まえ、今後10年間を見据えた「公園が目指すべき姿」、それに向けた取組方針、基本的なコンセプト等を定めた「東郷湖羽合臨海公園パークビジョン（以下「パークビジョン」という。）」を令和5年7月に策定しました。

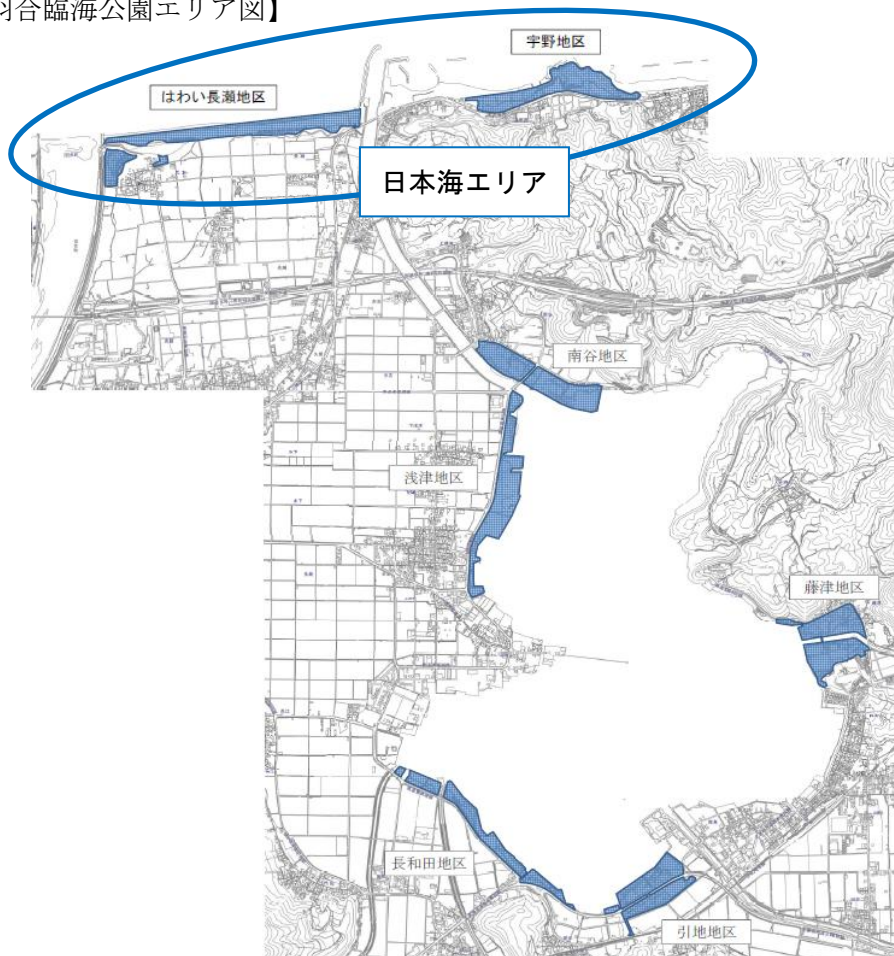
このパークビジョンに基づき、日本海エリアでは公募設置管理制度（Park-PFI）等による民間事業者のノウハウを活かした事業の展開を進めるため、令和6年1月15日から同年2月29日まで第1回サウンディング型市場調査を実施し、公園施設の活用のアイデアやキャンプ場整備等の事業展開の可能性、事業内容・公募条件等に関してご意見を伺いました。

この度、具体的に事業化を検討するため民間事業者がより参加しやすい公募条件のあり方や事業内容に関して第2回サウンディング型市場調査を実施します。

【事業実施のプロセス】



【東郷湖羽合臨海公園エリア図】



2. 対象用地・施設の概要

(1) 東郷湖羽合臨海公園の概要

本公園は、下表のとおり東郷池周辺の5地区及び日本海に面した2地区を3つのエリアに区分して管理しています。

エリア	地区	開園年月	開園面積	主な施設
今回の調査対象 日本海	はわい 長瀬	昭和60年6月	10.7ha	サイクリングロード、芝生広場 【管理許可】 キャンピングセンター(湯梨浜町)
	宇野	平成2年7月	11.6ha	ピクニック広場、駐車場、キャンプ場
東郷池北	藤津	昭和54年10月	8.8ha	あやめ池、スポーツ(芝生)広場、あやめ池スポーツセンター[体育館、研修室、トレーニングルーム]、ペタンク広場[クレイ7面]、ターゲットバードゴルフ場、カヌーセンター
	浅津	昭和54年10月	8.9ha	催事広場、ピクニック広場[芝生]、児童遊戯広場[遊具・砂場]、管理事務所、ゲートボール場[10面]、バタフライガーデン 【設置許可】 ドッグラン [2囲]
	南谷	昭和62年4月	9.7ha	夢広場[人工芝テニスコート3面]、多目的広場[芝生]、はわいスケートパーク、リハビリスポーツ広場、観察水槽、実験水路、テニスコート[人工芝8面]、テニスハウス、キリン公園[芝生、遊具] 【設置許可】 ドラゴンカヌー艇庫(湯梨浜町)、飲食施設(ippo)
東郷池南	引地	平成7年7月	7.6ha	中国庭園燕趙園、集粹館、ボタン園、芝生広場、多目的広場[芝生]、道の駅燕趙園[飲食施設、売店]、金山嶺橋、駐車場[乗用車243台、バス22台、EV車5台] 【設置許可】 ゆアシス東郷龍鳳閣、飲食店(湯梨浜町)
	長和田	平成15年4月	6.1ha	芝生広場 【設置許可】 足湯施設等(湯梨浜町)

(2) 管理体制

鳥取県都市公園条例に基づく、指定管理者による管理(地方自治法(昭和22年法律第67号)第244条の2第3項)区分は、令和6年4月1日から、以下のとおりとなっています。

- | | |
|--------------------------------|--------|
| (ア) 東郷湖羽合臨海公園(藤津地区、浅津地区及び南谷地区) | } 指定管理 |
| (イ) 東郷湖羽合臨海公園(引地地区及び長和田地区) | |
| (ウ) 東郷湖羽合臨海公園(はわい長瀬地区及び宇野地区) | → 県直営 |

(3) 対象施設の概要

ア 共通事項

都市計画等による制限	<ul style="list-style-type: none"> ・都市計画区域区分及び用途地域なし。 ・都市公園法第4条、第5条、第6条及び都市公園条例第2条、第7条による規制あり。 ・保安林区域あり。(資料4のとおり)
建ぺい率上限	<ul style="list-style-type: none"> ・一般施設 2% (公園全体での現状 0.43%) ・以下の特例施設 10% (公園全体での現状 1.31%) <ol style="list-style-type: none"> (1) 休憩所、ベンチその他の休養施設 (2) 野球場、陸上競技場、水泳プールその他の運動施設 (3) 植物園、動物園、野外劇場その他の教養施設 (4) 災害応急対策に必要な食糧、医薬品その他の物資の備蓄倉庫、耐震性貯水槽、放送施設、情報通信施設、ヘリポート、係留施設、発電施設又は延焼防止のための散水施設 (5) 屋根付広場、壁を有しない雨天用運動場及び壁を有しない休憩所
備考	公園施設を設置・管理する場合は、設置・管理面積に応じて公園施設使用料の負担が必要。
現在の管理経費	<p>県直営での管理経費 (R6 年度) : 約 2 千万円 (内訳) 植栽管理、清掃、遊具点検、修繕、光熱水費、松くい虫防除</p>

イ 宇野地区

所在地	東伯郡湯梨浜町宇野																			
土地面積	11.6ha																			
土地建物の権利状況	<ul style="list-style-type: none"> ・区域内に国有地がある。(国から無償貸付を受けており 15 年ごとに更新) 住所：東伯郡湯梨浜町大字宇野字西又二 1963-54、1963-60 東伯郡湯梨浜町大字宇野字西峯 1910-1、1931-3、1931-4、1931-5 																			
建ぺい率	0.35%																			
現況	<p>○キャンプ場 (無料) 5,000 m² (R4 年度までの利用期間：7 月、8 月)</p> <ul style="list-style-type: none"> ・炊事棟 (木造 1 階建て、建築面積 42.30 m²) 1 棟 ・便所棟 (鉄筋コンクリート造 1 階建て、建築面積 53.36 m²) 2 棟 ・休憩所 (鉄筋コンクリート造 1 階建て、建築面積 215.15 m²) 1 棟 ・コインシャワー (冷水 3 分 100 円) 休憩所内 4 箇所 (男 2、女 2)、便所棟 1 棟あたり 4 箇所 (男 2、女 2) <p>※県では、R7 年度に休憩所内の便所の洋式化及びシャワーの温水化工事の実施を予定している (予算成立が確定したものではありません)。</p> <p><利用状況></p> <table border="1"> <thead> <tr> <th>年度</th> <th>H29</th> <th>H30</th> <th>R1</th> <th>R2</th> <th>R3</th> <th>R4～</th> </tr> </thead> <tbody> <tr> <td>人数</td> <td>594 人</td> <td>676 人</td> <td>231 人</td> <td>634 人</td> <td>820 人</td> <td>0 人</td> </tr> </tbody> </table> <p>※キャンプ場は海岸護岸の崩壊により R4 年度から利用停止している (海岸護岸の復旧工事は R7 年 3 月に完了する予定)。</p> <p>○ピクニック広場 12,000 m²、遊歩道 (がけ崩れが生じて立入禁止。県が点検し安全が確保できた範囲は開放できる予定)。</p> <ul style="list-style-type: none"> ・東屋 2 棟 <p>○駐車場 1 か所 (123 台)</p> <p>※Park-PFI の可能性を検証するため、R6 年 7 月から 9 月までの週末に、駐車場を車中泊専用スペースとして実証実験を実施 (資料 6 のとおり)。</p> <p>○階段式護岸 491m</p> <p>○自動販売機 2 台 (資料 7 のとおり)</p>						年度	H29	H30	R1	R2	R3	R4～	人数	594 人	676 人	231 人	634 人	820 人	0 人
年度	H29	H30	R1	R2	R3	R4～														
人数	594 人	676 人	231 人	634 人	820 人	0 人														
アクセス	<p>山陰自動車道はわいインターチェンジから車で 5 分 JR 松崎駅から車で 14 分</p>																			

現況写真（詳細は資料2、3のとおり）



<p>①ピクニック広場 (立入禁止中)</p>	<p>②駐車場</p>	<p>③休憩所 (便所、シャワー室、売店等)</p>
<p>④護岸 (R7年3月まで復旧工事を予定)</p>	<p>⑤便所 A (便所、シャワー室)</p>	<p>⑥便所 B (便所、シャワー室)</p>
<p>⑦炊事棟</p>	<p>⑧遊歩道 (立入禁止中)</p>	

ウ はわい長瀬地区

所在地	東伯郡湯梨浜町はわい長瀬
土地面積	10.7ha
建ぺい率	0.35%
現況	<p>○サイクリングロード（倉吉東郷自転車道） 延長 1,500m（9,800㎡）</p> <p>○芝生広場 2か所 （西側広場）展望台（東屋） 1棟 ※西側広場は防災ヘリ・ドクターヘリ離着陸場に指定</p> <p>○駐車場 2か所（東側 45台、西側 9台）</p> <p>○便所（東側）鉄筋コンクリート造 1階建て 建築面積（男女用便所）14.25㎡ 1棟 （多目的便所）10.49㎡ 1棟 （西側）鉄筋コンクリート造 1階建て、建築面積 42.50㎡ 1棟 ※県では、R7年度に東側便所の洋式化工事の実施を予定している（予算成立が確定したものではありません）。</p> <p>○キャンプセンター 1棟（湯梨浜町管理）</p> <p>○遊具広場 500㎡</p> <p>○自動販売機 2台（資料7のとおり）</p>
アクセス	<p>山陰自動車道はわいインターチェンジから車で7分</p> <p>JR松崎駅から車で12分</p>

現況写真（詳細は資料2、3のとおり）



		
①芝生広場	②便所	③芝生広場
		
④便所	⑤遊具	⑥サイクリングロード

3. 想定する事業実施方針

(1) 運営方法

Park-PFIと指定管理者制度を一体にした管理運営を行う事業者を公募する予定としています。

制度の種類	施設の種類の	事業実施場所の想定（提案により決定）	整備費用負担者
Park-PFI	公募対象公園施設	(提案は必須) 宇野地区 (提案は任意) はわい長瀬地区	事業者
	特定公園施設	(提案は必須) 宇野地区 (提案は任意) はわい長瀬地区	事業者
指定管理者制度	—	公募対象公園施設の区域外	—

※Park-PFI事業は、宇野地区での提案は必須とし、加えてはわい長瀬地区での提案も妨げないこととする想定です。

(想定する事業手法パターン)

ア 日本海エリアのうち収益事業が可能な区域はPark-PFIとし、これ以外の区域は指定管理者制度

イ 日本海エリア全体でのPark-PFI

(ア、イ共に、特定公園施設と指定管理の区域については県が公園管理料を負担します。)

(2) 事業期間

5年以上20年以下としますので、希望する事業期間を提示してください

(3) Park-PFIに係る条件

ア 公募対象公園施設【整備は必須】

- ・パークビジョンに基づき海浜の自然環境におけるアウトドアを楽しめるエリアとなるような施設整備を提案してください。
- ・新たに公園施設を整備できるほか、既存の県有施設を活用することが可能です。
- ・宇野地区内では、事業提案を必須とします。はわい長瀬地区内での提案は任意です。
- ・公募対象公園施設は、設置管理面積に応じた公園施設使用料を県に納入していただきます。使用料最低額は以下のとおりです。なお、公園の健全な利用の増進を目的とする事業等に供する部分、その他知事が特に必要であると認めた部分の面積は、使用料を減免することができます。

公園施設の設置の場合	1平方メートルにつき1年 1,050円
公園施設の管理の場合	1平方メートルにつき1月 1,380円

- ・公募対象公園施設として提案できる施設は下表のとおりです。

■公園施設及び公募対象公園施設一覧

分類	園路広場	修景施設	休養施設	遊戯施設	運動施設	教養施設	便益施設	管理施設	その他の施設
公園施設の種類	園路 広場	緑地 芝生 花壇 いけがき 日陰だな 噴水 水流 池 滝 つき山 彫像 灯籠 石組 飛石	休憩所 ベンチ 野外卓 ピクニック場 キャンプ場	ぶらんこ 滑り台 シーソー ジャングルジム ラダー 砂場	野球場 陸上競技場 サッカー場 ラグビー場 テニスコート バスケットボール場 バレーボール場 ゴルフ場 ゲートボール場	植物園 温室 分区園 動物園 動物舎 水族館 自然生息園 野鳥観察所 動植物の保護繁殖施設 野外劇場 野外音楽堂	売店 飲食店 宿泊施設 駐車場 園内移動用施設 便所 荷物預り所 時計台 水放場 手洗場 その他これらに類するもの	門 柵 管理事務所 詰所 倉庫 車庫 材料置場 薪切 掲示板 標識 照明施設 ごみ処理場 (廃棄物再生利用施設を含む)	展望台 集会所 備蓄倉庫 [耐震性貯水槽] [放送施設] [情報通信施設] [ヘリポート] [保樹施設] [発電施設] [延焼防止のための散水施設] ※[]内は省令で定めている施設
		その他これらに類するもの	その他これらに類するもの	徒渉池 舟遊場 急つり場 メリーゴーランド 遊戯用電車 遊水利用型健康運動施設 野外ダンス場	水泳プール リハビリテーション用運動施設 ボート場 スケート場 スキー場 相撲場 弓場 乗馬場 鉄棒 つり輪 その他これらに類するもの これらに附属する工作物 (観覧車、シャワー等)	図書館 陳列館 天体・気象観測施設 体験学習施設 記念碑 その他これらに類するもの 遺跡等 (古墳、城跡等)	その他これらに類するもの	くず箱 水道 井戸 暗渠 水門 雨水貯留施設 水質浄化施設 護岸 擁壁 発電施設(環境への負荷の低減に資するもの) その他これらに類するもの	

休養施設、遊戯施設、運動施設、教養施設においては、上記に掲げるもののほか、都市公園ごとに地方公共団体が条例で定めることができる。

イ 特定公園施設【整備は必須】

- ・園路等、公募対象公園施設と一体的に整備することにより効率的な整備が図られると認められる施設を想定しています。
 - ・新たに施設を整備できるほか、既存施設の改修等も可能です。
 - ・宇野地区内では整備提案を必須とします。はわい長瀬地区での提案は任意です。
 - ・特定公園施設は、公募対象公園施設の事業から見込まれる収益等を充てて整備していただき、さらに整備費用は全額事業者の負担になります。
 - ・整備後は県に無償で引き渡していただきます。引渡し後は指定管理者により管理運営していただくことを想定しています。なお、指定管理料は、県が通常算定する額となり、特別な施設を整備した場合でも増額はしません。
- ※また県では、令和7年度に休憩所の改修工事を行います。工事の内容は、便所の洋式化及び温水シャワーの整備です（予算成立が確定したものではありませんのでご注意ください）。

ウ 利便増進施設【整備は任意】

利便増進施設の設置、管理運営に関しては、提案を求めませんし、評価の対象ともしない予定です。

(4) 今後の事業スケジュール（想定）

時期	内容
令和7年5月～6月	事業者公募
令和7年9月	事業者選定
令和7年11月	Park-PFI 及び指定管理期間開始 ※最長20年
令和7年12月～令和8年3月	公募対象公園施設及び特定公園施設整備
令和8年4月	公募対象公園施設及び特定公園施設グランドオープン

(参考)

公募設置管理制度（Park-PFI）【都市公園法第5条の2～第5条の9】

- ・都市公園において飲食店、売店等の収益施設（公募対象公園施設）の設置又は管理を行う事業者を公募により選定。
 - ※制度の活用方法としては、事業者が収益施設を新たに設置する方法と、既設（県が整備・所有）の施設に事業者が入居して運営を行う方法がある。
- ・事業者は、公募対象公園施設から得られる収益を活用して、その周辺の園路、広場等の公共部分（特定公園施設）の整備、改修等を一体的に行わなければならない。
 - ※飲食店、売店等の収益施設（公募対象公園施設）を事業者が設置した場合の施設の所有は事業者（面積に応じ公園施設使用料が発生する）
 - ※Park-PFIのエリア以外の公園管理は、公園管理者（県）が直営又は指定管理によって委託することも可能。

【公募対象公園施設の種類】

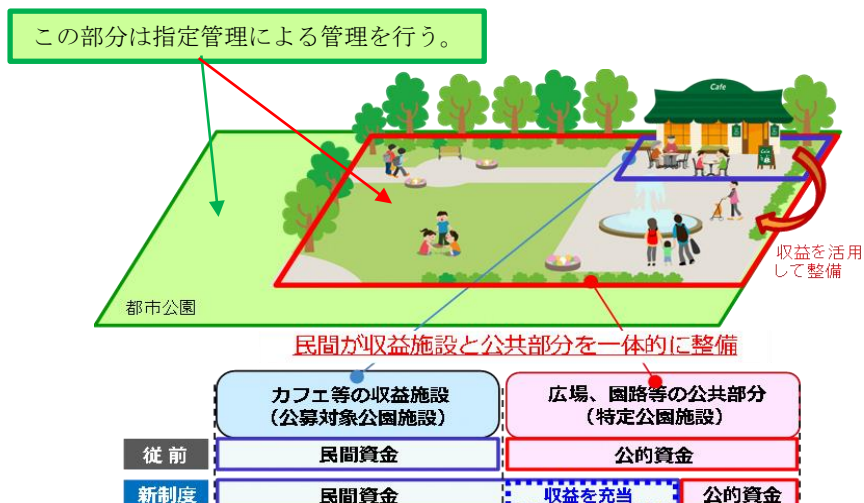
- ・便益施設（例：売店、飲食店、宿泊施設）
- ・休養施設（例：休憩所、キャンプ場）
- ・運動施設（例：陸上競技場、野球場、サッカー場）
- ・遊戯施設（例：ぶらんこ、滑り台）
- ・教養施設（例：動物園、水族館、図書館）
- ・その他施設（例：展望台、集会所）

【特定公園施設の種類】

すべての公園施設が対象（公募対象公園施設の種類のほか以下の施設）

- ・園路広場
- ・修景施設（例：植栽、芝生、花壇）
- ・管理施設（例：管理事務所、照明）

<Park-PFIのイメージ>



《Park-PFI活用による都市公園法の特例等》

- 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
 - ①設置管理許可期間の延伸（10年→20年）
 - ②建ぺい率の緩和（2%→12%）
 - ③駐輪場・広告看板の設置可能

《Park-PFIの事業者メリット》

- 収益施設の設置できる期間が20年間になり、長期的視野での投資、経営が可能となる。
- 自らが設置する収益施設に合った広場等を一体的にデザイン、整備できることで、収益の向上にもつながる質の高い空間を創出できる。

4. 調査のスケジュール

調査実施の公表	令和7年1月10日（金）
現地見学会・説明会の参加申込期間	令和7年1月10日（金）～1月20日（月）午後5時
現地見学会・説明会の開催	申込受付後に調整の上開催
サウンディング参加申込期間	令和7年1月10日（金）～1月31日（金）午後5時
サウンディングの実施	令和7年1月10日（金）～2月7日（金） ※参加申込後随時
実施結果概要の公表	令和7年3月以降

5. サウンディングの内容

(1) サウンディングの対象者

事業の実施主体となる意向を有する法人又は法人のグループとします。

第1回サウンディングに参加していない法人又は法人のグループも第2回サウンディングに御参加いただけます。

ただし、次のいずれかに該当する場合は除きます。

- ア 地方自治法施行令（昭和22年政令第16号）第167条の4に基づき一般競争入札の参加の資格がない者
- イ 参加申込書提出時点で、鳥取県指名競争入札参加資格者指名停止措置要綱に基づき指名停止措置を受けている者
- ウ 会社更生法（平成14年法律第154号）及び民事再生法（平成11年法律第225号）に基づく更生・再生手続き中の者
- エ 暴力団員による不当な行為の防止等に関する法律（平成3年法律第77号）第2条第2号に規定する暴力団又は暴力団の構成員に該当する者
- オ 鳥取県税、法人税並びに消費税及び地方消費税を滞納している者

(2) サウンディングの項目

日本海エリアの既存施設やパークビジョンに示したエリアの特色、「3. 想定する事業実施方針」で示した内容等を踏まえ、以下の項目について、自らが事業の実施主体となる視点から実現性のある御意見・御提案を可能な範囲でお聞きしたいと考えています。本調査で御提案いただいた内容も踏まえ、公募指針等を作成する予定です。なお、幅広くアイデアを募る趣旨から、他に望ましい事業提案があれば自由に提案してください。

① 全体的な実施方針

- ア 事業運営の目的、基本的な考え方
- イ 事業スケジュールの想定、許可期間の希望（5年以上20年以内）
- ウ 公園の活性化、利用者の利便性向上への考え方
- エ 東郷池北・南エリアの施設や周辺施設等との連携、にぎわい創出に向けた取組（中国庭園 燕趙園、温泉宿、各種団体等）

② Park-PFI の計画

- ア 公募対象公園施設の整備区域、特定公園施設の整備区域及びそれ以外の区域の区分け（公募対象公園施設及び特定公園施設については、宇野地区での提案は必須とし、加えてはわい長瀬地区での提案も妨げないこととします。）
- イ パークビジョンに基づき、海浜の自然環境におけるアウトドアを楽しめるエリアとなるような公募対象公園施設の整備概要（公園施設の種類等）
- ウ 特定公園施設の整備概要（公園施設の種類等）
- エ 公募対象公園施設及び特定公園施設の概算整備費用及び維持管理費用
- オ 公園施設使用料負担額の想定

③ その他

- ア 本事業への参画意向と事業者選定に関する意見
- イ 提案した事業を実現する上での課題
- ウ その他事業全般に対する意見、要望等

6. サウンディングの手続き

(1) 現地見学会・説明会の開催

当該施設の概要等について、サウンディングへの参加を希望する事業者向けの現地見学会・説明会を実施します。

参加を希望される方は、別紙1に必要事項を記入し、件名を【現地見学会参加申込】として、申込先へ電子メールにて御提出ください。

なお、現地見学会・説明会に参加できない場合もサウンディングには参加いただけます。

- ア 日時 申込受付後に調整の上決定します。
- イ 場所 東郷湖羽合臨海公園日本海エリア内
- ウ 対象者 民間事業者（サウンディングへの参加を検討されている法人又は法人のグループ等）
- エ 申込期間 令和7年1月10日（金）～1月20日（月）午後5時
- オ 申込先 「9. 問い合わせ先」のとおり
- カ その他 現地見学会・説明会への参加申込をいただいた担当者あてに、実施日時及び場所を電子メールにて御連絡します。希望に沿えない場合もありますので、予め御了承ください。

また、当日は、実施要領は配布しませんので、参加者で準備しご持参ください。

(2) サウンディングの参加申込み

サウンディングへの参加を希望する場合は、別紙2に必要事項を記入し、件名を【サウンディング参加申込】として、申込先へ電子メールにて御提出ください。

- ア 申込期間 令和7年1月10日（金）～1月31日（金）午後5時
- イ 申込先 「9. 問い合わせ先」のとおり
- ウ その他 サウンディングへの参加申込をいただいた担当者あてに、実施日時及び場所を

電子メールにて御連絡します。希望に沿えない場合もありますので、予め御了承ください。

(3) サウンディングの実施

- ア 日時 令和7年1月10日（金）～2月7日（金） ※参加申込後随時
- イ 所要時間 1事業者30分～1時間程度
- ウ 場所 鳥取県庁内会議室（オンラインも可）
- エ 対象者 民間事業者（Park-PFI等を活用した事業の実施主体となる意向を有する法人又は法人のグループ等）
- オ その他 サウンディングは、参加事業者等のアイデア及びノウハウの保護のため個別に行います。
サウンディングの実施に際して、改めて資料提出は求めませんが、説明のために必要な場合には、対面で実施する場合は提出分として計5部御持参ください。
オンラインで実施する場合はメール又は郵送にてご提出ください。

(4) サウンディング結果の公表

サウンディングの実施結果は、事前に参加事業者等に内容を確認いただいた上で、名称を伏せて概要を県ホームページで公表します。

7. 留意事項

(1) 参加事業者の取り扱い

サウンディングへの参加実績は、今後当該施設においてPark-PFIの公募等を実施する際に優位性を持つものではありません。

(2) 費用負担

サウンディングへの参加に要する費用は、参加事業者の負担とします。

(3) 追加サウンディングへの協力

本サウンディング終了後も、必要に応じて追加の対話（文書照会含む）やアンケート等を実施させていただくことがあります。その際には御協力をお願いいたします。

8. 別紙・参考資料

資料1 東郷湖羽合臨海公園パークビジョン

資料2 施設位置図

資料3 施設の詳細平面図

資料4 保安林区域図

資料5 東郷湖羽合臨海公園における民間活力導入に向けた第1回サウンディング型市場調査の実施結果

資料6 車中泊専用スペース試行実施の結果

資料7 自動販売機の売上状況

別紙1 鳥取県立東郷湖羽合臨海公園（はわい長瀬地区及び宇野地区）における現地見学会・説明会エントリーシート

別紙2 鳥取県立東郷湖羽合臨海公園（はわい長瀬地区及び宇野地区）におけるサウンディング調査エントリーシート

9. 問い合わせ先

質問等がある場合は下記の連絡先までお問い合わせください。

鳥取県生活環境部くらしの安心局まちづくり課緑地公園担当

〒680-8570 鳥取市東町一丁目220番地

電話：0857-26-7981

電子メール：machizukuri@pref.tottori.lg.jp