

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サウンディング型市場調査実施要領

令和6年1月15日
鳥取県生活環境部くらしの安心局まちづくり課

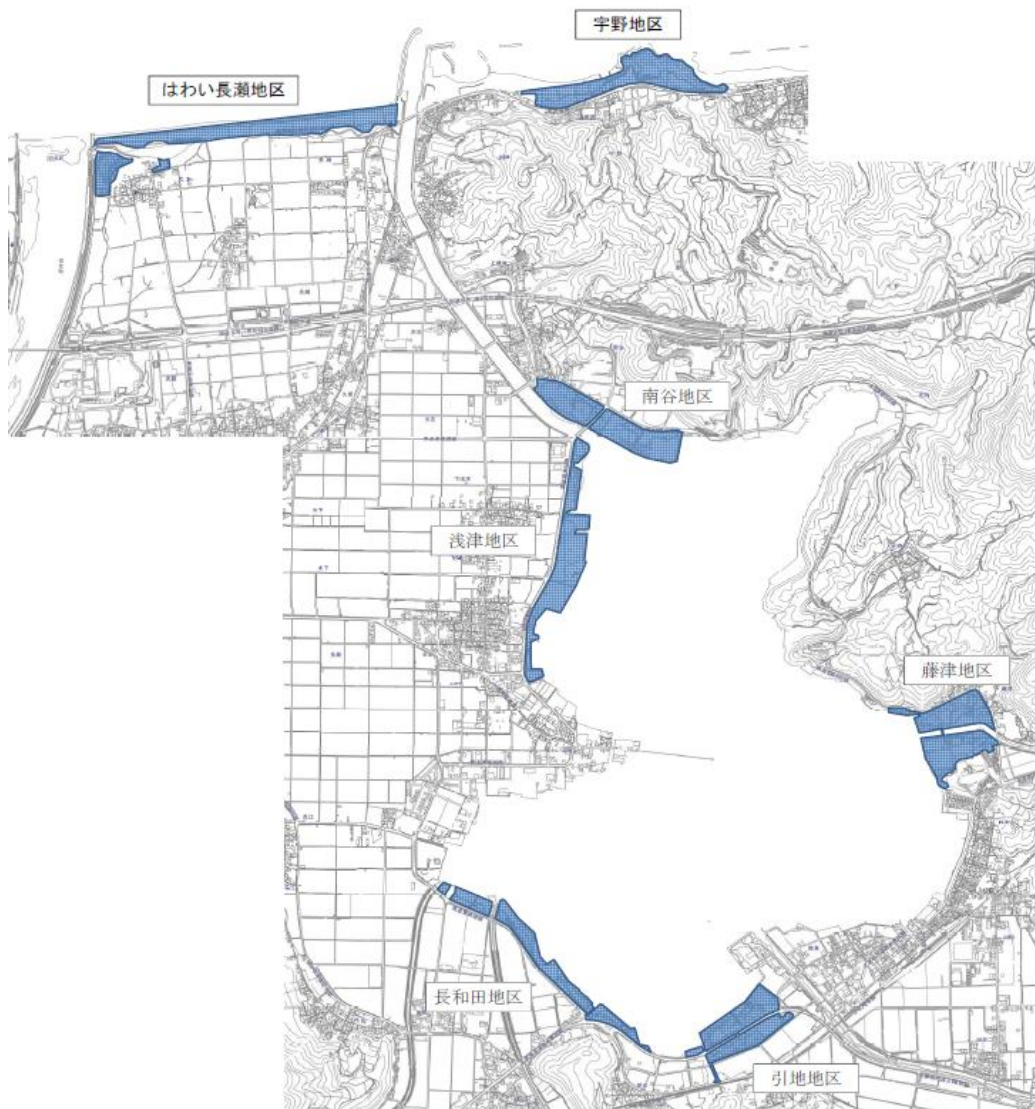
1. 調査の目的

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。

パークビジョンでは、はわい長瀬地区及び宇野地区（以下「日本海エリア」という。）において、海浜の自然環境を活かしたキャンプやサイクリング、散策等のアウトドアを楽しめるエリアとして活性化を図る方針としました。

このパークビジョンに基づき、日本海エリアにおいて公募設置管理制度（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、公園施設の活用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・公募条件等の検討の参考とすることを目的としてサウンディング型市場調査を実施します。

【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)
	日本海	宇野	平成2年7月	11.6ha	ピクニック広場、展望台、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]、ドッグラン[2囲]、バタフライガーデン	
	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、以下のとおりとなります。

- | | |
|--------------------------------|--------|
| (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"> ・都市計画区域外。 ・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5のとおり)
建ぺい率上限	<ul style="list-style-type: none"> ・一般施設 2% (現状 0.43%) ・以下の特例施設 10% (現状 1.31%) <ul 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	公園施設を設置する場合は、設置面積に応じて公園施設使用料の負担が必要。

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 														
現況	<p>○キャンプ場(無料) 5,000 m² (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><利用状況></p> <table border="1"> <thead> <tr> <th>年度</th> <th>H29年度</th> <th>H30年度</th> <th>R1年度</th> <th>R2年度</th> <th>R3年度</th> <th>R4年度</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>※R4年度は、海岸護岸の崩壊により利用停止(R6年3月～8月までの間に県が工事实施。資料4のとおり)</p> <ul style="list-style-type: none"> ○ピクニック広場 12,000 m² <ul style="list-style-type: none"> ・展望台 1棟(使用禁止中) ・東屋 2棟 ○駐車場 1か所(123台) ○階段式護岸 491m ○海岸遊歩道 658 m² (一部通行止) ○自動販売機 2台(資料6のとおり) 	年度	H29年度	H30年度	R1年度	R2年度	R3年度	R4年度	人数	594人	676人	231人	634人	820人	0人
年度	H29年度	H30年度	R1年度	R2年度	R3年度	R4年度									
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</p> <p>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展望台（使用禁止）</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（R6年3月～8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>		

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
現況	<ul style="list-style-type: none"> ○自転車歩行者道 延長 1,500m (9,800 m²) ○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 ○駐車場 2か所 (東側 45台、西側 9台) ○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 m² 1棟 (多目的便所) 10.49 m² 1棟 (西側) 鉄筋コンクリート造 1階建て、建築面積 42.50 m² 1棟 ○キャンプセンター 1棟 (湯梨浜町管理) ○遊具広場 500 m² ○自動販売機 2台 (資料6のとおり)
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 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自転車歩行者道

3. 調査のスケジュール

調査実施の公表	令和6年1月15日(月)
現地見学会・説明会の参加申込期間	令和6年1月15日(月)～1月24日(水)午後5時
現地見学会・説明会の開催	令和6年1月29日(月)～1月31日(水)
サウンディング参加申込期間	令和6年1月15日(月)～2月14日(水)午後5時
サウンディングの実施	令和6年1月15日(月)～2月29日(木) ※参加申込後随時
実施結果概要の公表	令和6年3月中旬

4. 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。

ただし、次のいずれかに該当するものを除きます。

- 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・御提案をお聞きしたいと考えています。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。

- ア 日本海エリアの立地特性やキャンプ場等の既存の機能を活用した事業の提案
- イ 新たに飲食施設や売店等の収益施設を整備して実施可能な事業の提案
- ウ 提案した事業を行う対象の範囲(地区、施設等)
- エ 収益の一部を活用して公園施設の整備・改修及び維持管理を行うことについての可能性
※Park-PFIは、収益の一部を活用して、その周辺の園路、広場等の公共部分の整備、改修等を一体的に行うことが要件です。
- オ 提案した事業を実現する上での課題
- カ 東郷池北・南エリアの施設や周辺施設等との連携の可能性(中国庭園燕趙園、温泉宿、各種団体等)
- キ その他公園活性化のための提案
- ク 事業を公募する際の公募条件、行政との役割分担、リスク分担、事業者選定に関する意見
- ケ その他事業全般に対する意見、要望等

5. 想定する事業手法

(1) 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】

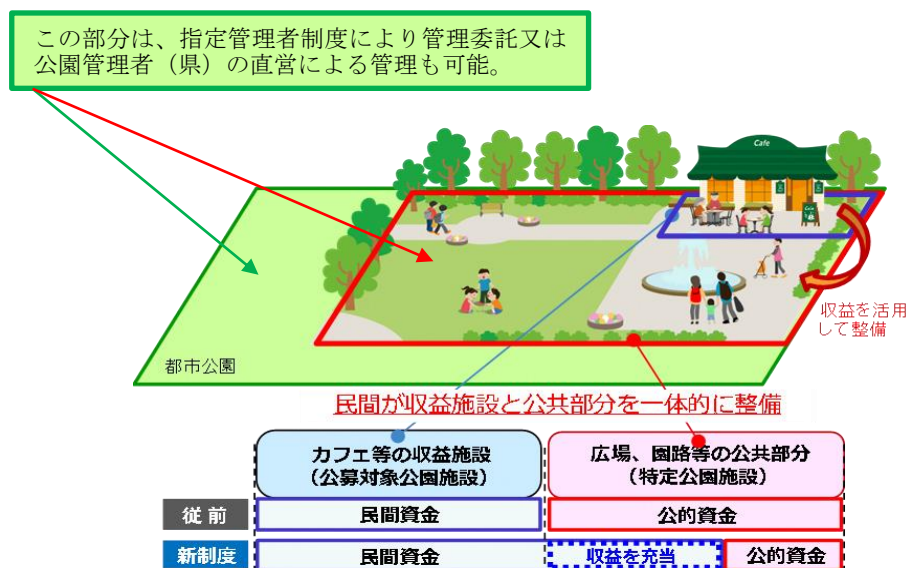
- ・便益施設（例：売店、飲食店、宿泊施設）
- ・休養施設（例：休憩所、キャンプ場）
- ・運動施設（例：陸上競技場、野球場、サッカー場）
- ・遊戯施設（例：ぶらんこ、滑り台）
- ・教養施設（例：動物園、水族館、図書館）
- ・その他施設（例：展望台、集会所）

【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。

(2) 設置管理許可【都市公園法第5条】

民間事業者は、県の許可を受けて都市公園内に飲食店等の便益施設等を新たに設置、又は県が整備・所有する施設で事業実施（管理）することができる。

※すべての公園施設が対象

<設置管理許可制度とPark-PFIの比較>

	設置管理許可制度	Park-PFI
許可期間	最長10年（更新可）	最長20年（更新可）
事業者負担	使用料	使用料+園路等修繕費
使用料	○公園施設の設置の場合 1,050円/㎡・年 ○公園施設の管理の場合 1,380円/㎡・月 （その他、通勤等のための駐車場として管理する場合） ・布勢総合運動公園 3,200円/区画・月 ・東郷湖羽合臨海公園 1,453円/区画・月	
占用物件の特例	電柱、電線、水道管等の法定項目	左記に加えて、駐輪場、広告看板

(3) 想定する事業手法パターン

- ア 日本海エリア全体での Park-PFI
- イ 日本海エリアのうち一部 Park-PFI+公園全体（Park-PFI エリアを除く）の指定管理者制度（指定管理部分については別途県が指定管理料を負担）
- ウ 指定管理者制度+設置管理許可制度
- エ 日本海エリア全体での指定管理者制度

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 令和6年1月29日（月）～1月31日（水）
- イ 場所 東郷湖羽合臨海公園内
- 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6年1月15日（月）～1月24日（水）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6年1月15日（月）～2月14日（水）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6年1月15日（月）～2月29日（木）※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
- 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、提出分として計5部御持参ください。

(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 宇野地区護岸工事概要

資料5 保安林区域図

資料6 自動販売機の売上状況

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
