

東郷湖羽合臨海公園南エリア（引地地区及び長和田地区）における サウンディング型市場調査実施要領

令和8年8月18日
鳥取県生活環境部くらしの安心局まちづくり課

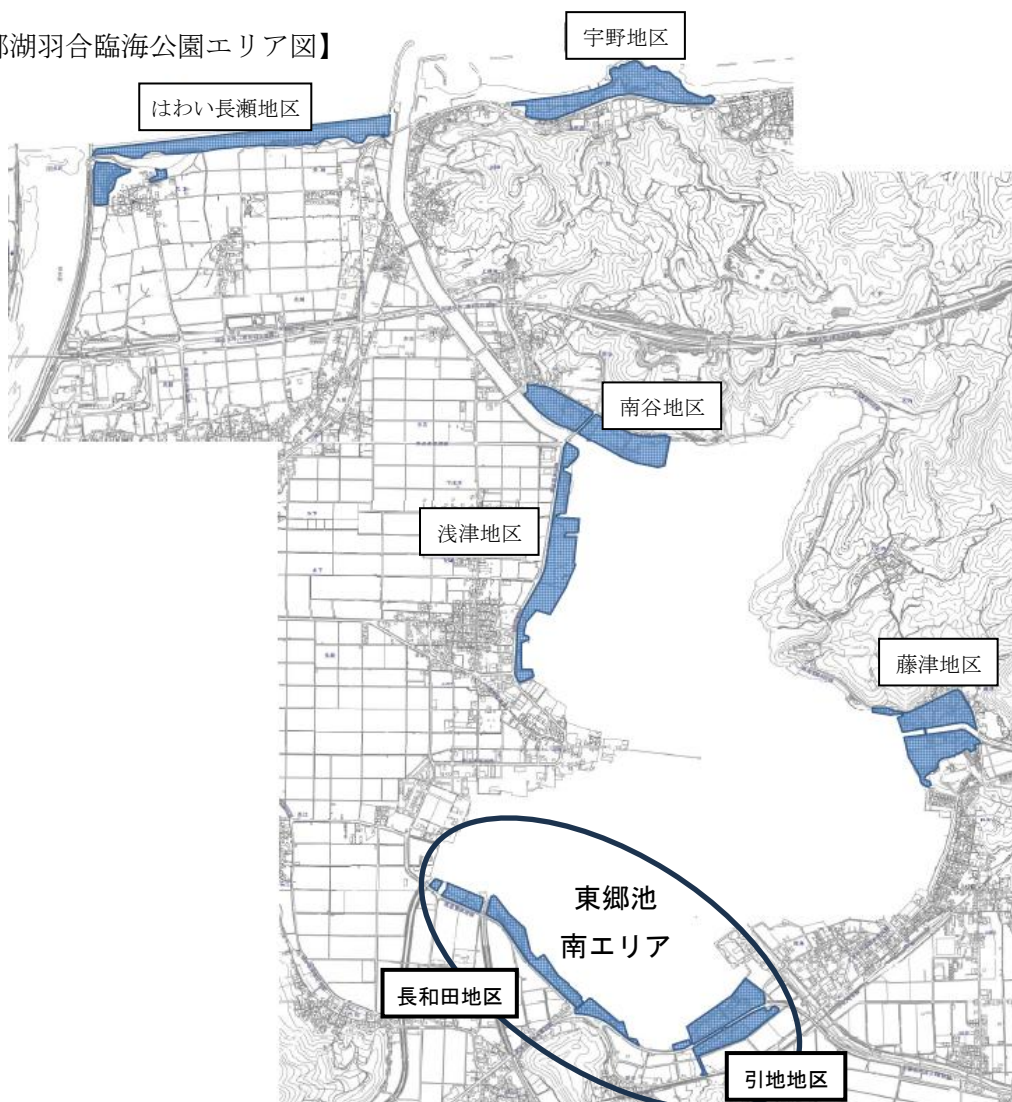
1. 調査の目的

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、引地地区及び長和田地区（以下「東郷池南エリア」という。）を、芝生等の広場に加えてシバザクラなどの花々や木々が豊かで東郷池の眺望が良いことから、「1年を通じて季節の花などが楽しめ、東郷池の眺望を活かした散策と憩いのエリア」に、また、中国庭園燕趙園や飲食施設を含む道の駅燕趙園に加えて、湯梨浜町が管理・運営する「ゆアシス東郷龍鳳閣」等の誘客施設が存在していることから、「人が行きかう交流の場として交流人口の拡大を図るエリア」に位置づけ、活性化を図る方針としています。

このパークビジョンに基づき、利用者数の拡大による園内消費や道の駅・飲食施設での消費拡大、イベント等の呼び込みによる収入の拡大を図り、また、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、売店施設・飲食施設等の公園施設の活用アイデアや、集客資産としての中国庭園燕趙園の活用による更なる賑わいと交流の創出の可能性、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
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、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、集粋館、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2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)

今回の調査対象

(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8年4月1日現在、以下のとおりです。

- | | |
|--------------------------------|-----------------|
| (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) | → Park-PFI+指定管理 |

※現行の指定管理期間：令和6年4月1日～令和11年3月31日(5年間)

現行の指定管理者：東郷湖羽合臨海公園活性化スマイルパートナーズ

(3) 対象施設の概要

ア 共通事項

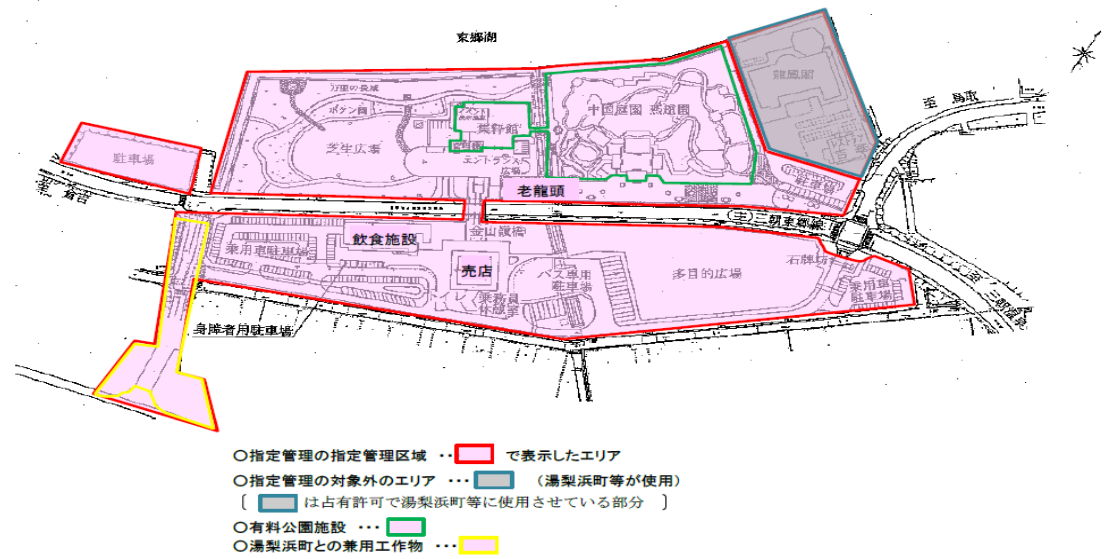
都市計画等による制限	・都市計画区域内。 ・都市公園法第4条、第5条、第6条及び都市公園条例第2条、第7条による規制あり。
建ぺい率 上限	・一般施設 2%（現状 1.04%） ・以下の特例施設 10%（現状 1.61%） （1）休憩所、ベンチその他の休養施設 （2）野球場、陸上競技場、水泳プールその他の運動施設 （3）植物園、動物園、野外劇場その他の教養施設 （4）災害応急対策に必要な食糧、医薬品その他の物資の備蓄倉庫、耐震性貯水槽、放送施設、情報通信施設、ヘリポート、係留施設、発電施設又は延焼防止のための散水施設 （5）屋根付広場、壁を有しない雨天用運動場及び壁を有しない休憩所
備考	公園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 引地地区

所在地	東伯郡湯梨浜町引地																						
土地面積	7.6ha																						
現況	○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 2 台] <利用状況（中国庭園燕趙園入園者数）>（人） <table border="1"> <thead> <tr> <th>年度</th><th>H31 年度</th><th>R2 年度</th><th>R3 年度</th><th>R4 年度</th><th>R5 年度</th><th>R6 年度</th><th>R7 年度</th></tr> </thead> <tbody> <tr> <td>人数</td><td>58,216</td><td>27,268</td><td>46,066</td><td>59,388</td><td>61,147</td><td>67,629</td><td>65,150</td></tr> </tbody> </table> 【設置許可】 ○ゆアシス東郷龍鳳閣、飲食店(湯梨浜町)							年度	H31 年度	R2 年度	R3 年度	R4 年度	R5 年度	R6 年度	R7 年度	人数	58,216	27,268	46,066	59,388	61,147	67,629	65,150
年度	H31 年度	R2 年度	R3 年度	R4 年度	R5 年度	R6 年度	R7 年度																
人数	58,216	27,268	46,066	59,388	61,147	67,629	65,150																
アクセス	山陰自動車道泊・東郷インターチェンジから車で8分 JR倉吉駅から車で10分																						

現況写真（詳細は資料3のとおり）

燕趙園 施設の平面図（7.6ha）

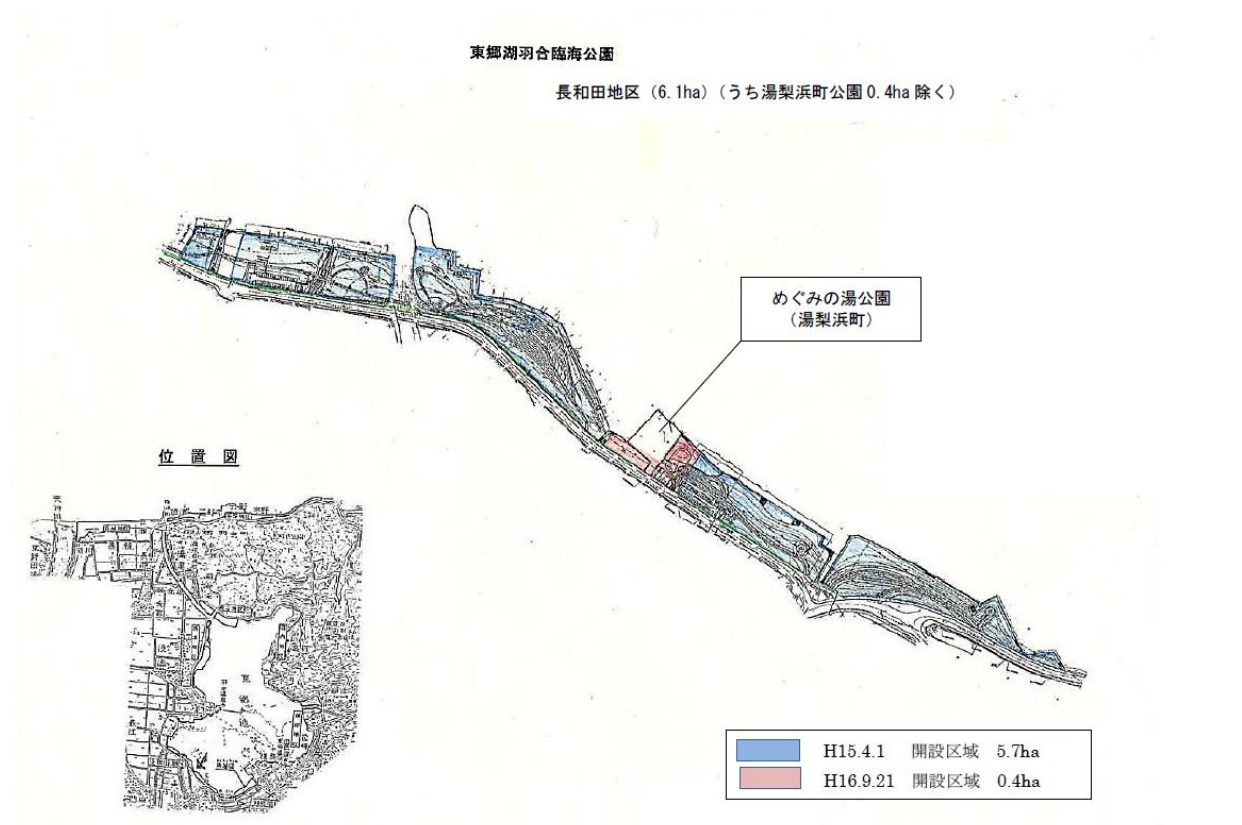


		
①中国庭園燕趙園	②集粋館	③ボタン園
		
④芝生広場、多目的広場	⑤-1 道の駅燕趙園[売店]	⑤-2 道の駅燕趙園[飲食施設]
		
⑥金山嶺橋	⑦ゆアシス東郷龍鳳閣、飲食店(湯梨浜町)	

ウ 長和田地区

所在地	東伯郡湯梨浜町長和田
土地面積	6.1ha
現況	○芝桜 ○芝生広場 【設置許可】 ○足湯施設等(湯梨浜町)
アクセス	山陰自動車道泊・東郷インターチェンジから車で8分 J R倉吉駅から車で10分

現況写真（詳細は資料3のとおり）



		
① 芝桜	② 芝生広場	③ めぐみのゆ公園・足湯施設等 (湯梨浜町)

3. 調査のスケジュール

調査実施の公表	令和8年8月18日（火）
現地見学会・説明会の参加申込期間	令和8年8月18日（火）～8月28日（金） 午後5時
現地見学会・説明会の開催	令和8年9月7日（月）～9月9日（水）
サウンディング参加申込期間	令和8年8月18日（火）～9月18日（金） 午後5時
サウンディングの実施	令和8年8月18日（火）～9月30日（水） ※参加申込後随時
実施結果概要の公表	令和8年10月中旬（予定） ※公表資料については事前に参加事業者等に確認

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場合を除きます。

- 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

東郷池南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 提案する事業を行う対象の範囲（地区、施設等）
- イ 事業の内容、構想、イメージ等
※県が特にお聞きしたい点
立地特性の活用／中国庭園の活用／道の駅や飲食施設の活用／新たな収益施設の整備／周辺施設との連携／公園内他エリアとの連携 など
- ウ 提案する事業で希望する手法（複数手法の組み合わせ可）
※県が特にお聞きしたい点
Park-PFI 導入の可能性
- エ 提案する事業を実現する上での課題、懸念点、行政への希望（条件緩和、情報、支援等）
- オ 事業の魅力度、参画への関心度
- カ その他公園活性化のための提案
- キ 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) 想定する事業手法パターン

- ア 東郷池南エリアのうち一部 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)
(具体例: 道の駅、飲食施設を Park-PFI の公募対象公園施設とし、他部分は指定管理部分とする等)
- イ 東郷池南エリア全体での Park-PFI
- ウ 指定管理者制度+設置管理許可制度
(具体例: 南エリア全体を指定管理とし、道の駅、飲食施設を指定管理者とは別の事業者による管理許可とする等)
- エ 東郷池南エリア全体での指定管理者制度 (現行)

(2) 制度概要

ア Park-PFI (公募設置管理制度) 【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】

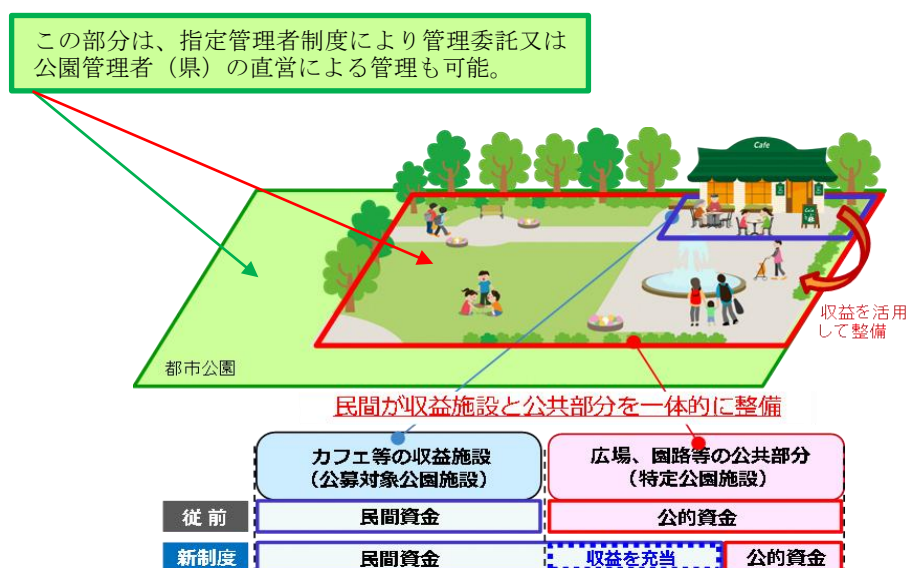
- 便益施設 (例: 売店、飲食店、宿泊施設)
- 運動施設 (例: 陸上競技場、野球場、サッカー場)
- 教養施設 (例: 動物園、水族館、図書館)
- 休養施設 (例: 休憩所、キャンプ場)
- 遊戯施設 (例: ぶらんこ、滑り台)
- その他施設 (例: 展望台、集会所)

【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最長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。

イ 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 1,520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

（参考）エリア全体を指定管理とする場合、指定管理者が負担する使用料は職員駐車場代

1,520 円/区画・月のみ

6. サウンディングの手続き

（1）サウンディング

- ア 日時 令和8年8月18日（火）～9月30日（水）※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（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 申込期間 令和8年8月18日（火）～9月18日（金）午後5時
- カ 申込先 「9. 問い合わせ先」のとおり
- キ 申込方法 別紙1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。
- ク 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。
- 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。
- 別紙2はサウンディング前日までに記入し、件名を【サウンディング事前書類】として、を申込先へ電子メールにて御提出ください。
- サウンディングの実施に際しては、事前ヒアリングシート以外の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5部を当日御持参頂くか、ヒアリングシートと共に電子メールで御提出ください。

(2) 現地見学会・説明会

- ア 日時 令和8年9月7日(月)～9月9日(水)
- イ 所要時間 30分～2時間程度(希望内容による)
- ウ 場所 東郷湖羽合臨海公園南エリア内
- エ 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)
※現地見学会・説明会に参加しない場合もサウンディングには参加いただけます。
- オ 申込期間 令和8年8月18日(火)～8月28日(金)午後5時
- カ 申込先 「9. 問い合わせ先」のとおり
- キ 申込方法 別紙3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。
- ク 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。
当該施設の見学及び概要等についての説明を予定しています。
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。

(3) 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指定管理、Park-PFI等の公募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。

(4) 個人情報の取り扱い

本サウンディングで収集した個人情報は、本調査の検討のみに使用し、鳥取県個人情報保護条例に則り取り扱います。

(5) キャンセルについて

サウンディング又は現地説明会の申込後、やむを得ずキャンセルされる場合は、速やかに9. 問い合わせ先までご連絡ください。

8. 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 施設詳細
- 資料4 燕趙園の経緯と現状
- 資料5 利用者数・利用料収入状況(直近5年分)
- 資料6 修繕実施状況(直近3年分)
- 資料7 第5期(R6～R10)指定管理者募集要項(概要)

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