

弁天島海浜公園再整備について

2026年7月28日

浜松市 産業部観光・シティプロモーション課



目 次

- 1 弁天島海浜公園の位置づけと再整備の趣旨[説明：市]
- 2 これまでの経緯[説明：市]
- 3 再整備の公募条件と優先交渉権者について[説明：市]
- 4 これまでにいただいたご意見（まとめ）[説明：市]

1 弁天島海浜公園の位置づけと再整備の趣旨

■ 弁天島海浜公園の位置づけ

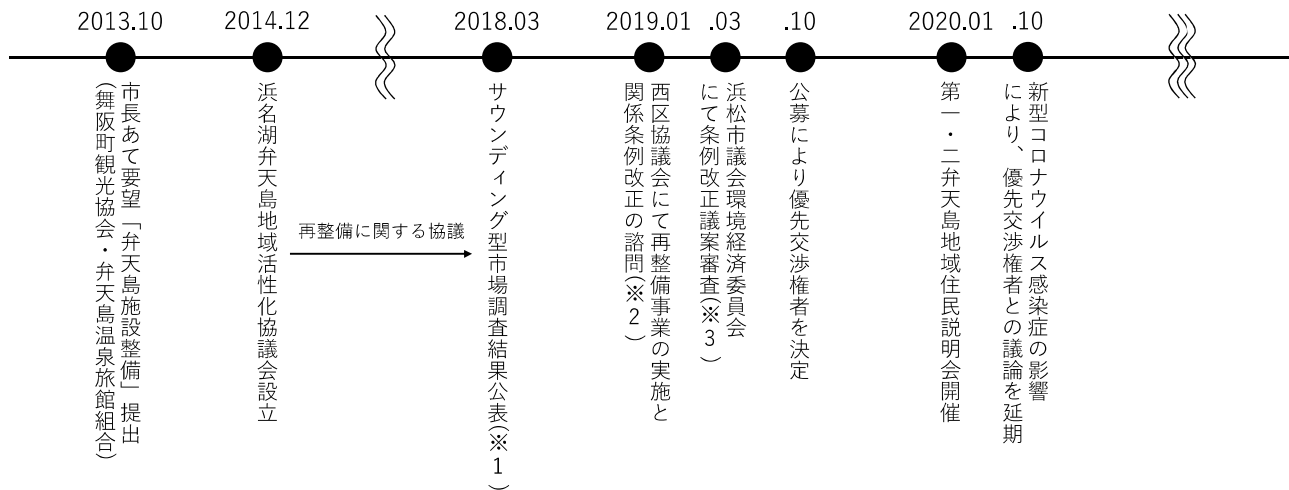
- ・ 浜松・浜名湖地域を代表する観光スポット
磯遊びやシーカヤックなどの体験観光、遠江八景に数えられる夕日の鑑賞、浜名湖産のしらすや牡蠣を堪能でき、一年を通して魅力を感じられる。
- ・ 浜名湖の玄関口
「海の湖観光戦略2024－2028」において、隣接する新居・湖西とあわせ「表浜名湖・湖西エリア」として重視している。

1 弁天島海浜公園の位置づけと再整備の趣旨

■ 再整備の趣旨

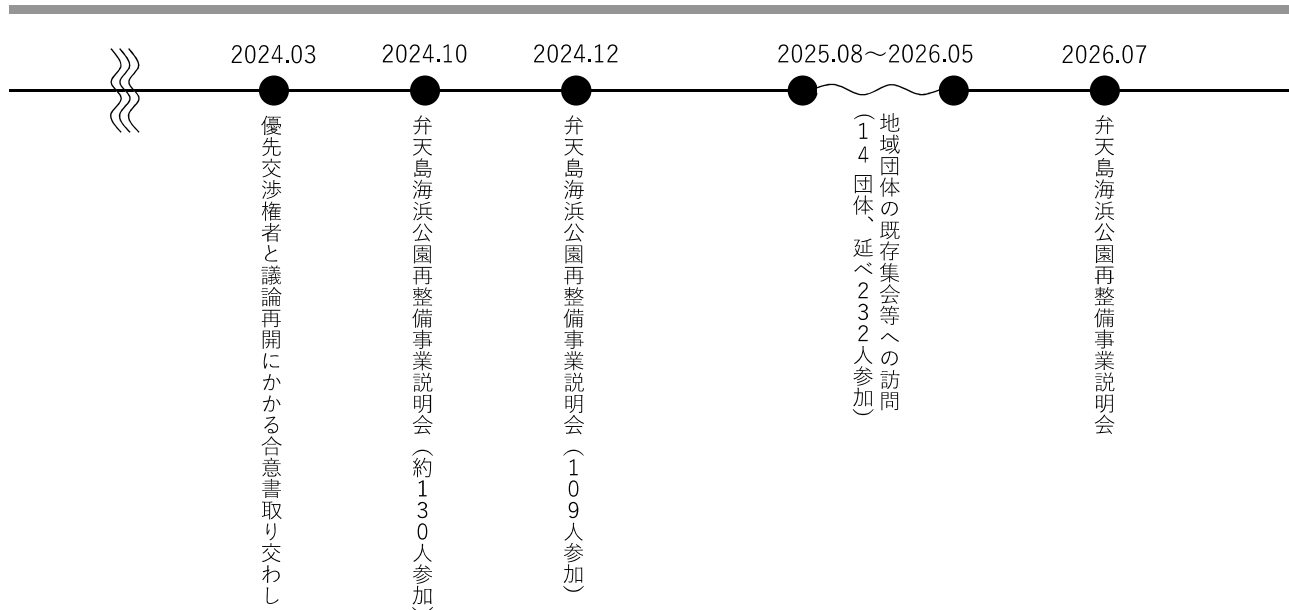
- ・ 浜松・浜名湖観光の拠点として整備
舞阪・弁天島地区を中心とする周辺地域の地域振興と観光振興に向け、民間活力の導入により、弁天島海浜公園を浜松・浜名湖観光の拠点として再整備する。
- ・ 地域全体の活性化への期待
再整備事業にて整備される宿泊施設・商業施設等への集客により観光客数が増加することで、周辺への投資が進むとともに、地域全体の活性化が期待できる。

2 これまでの経緯（コロナ禍前）



- ※1 「浜松市民間活力の導入に関する基本方針」に基づき、民間のアイデアやノウハウを公共施設の整備・改修に取り入れるため実施する市場調査
 ※2 平成31年2月27日、西区協議会から答申「諮問内容は適切（住民が利用しやすく、地域振興につながる整備を）」
 ※3 平成31年3月15日、市議会本会議にて関係条例改正議案の議決

2 これまでの経緯（コロナ禍後）



3 再整備の公募条件と優先交渉権者について

契約概要

① 契約方法

事業用定期借地権設定契約

② 貸付物件

浜松市弁天島海浜公園

約26,888㎡

(中央区舞阪町弁天島3775-2)

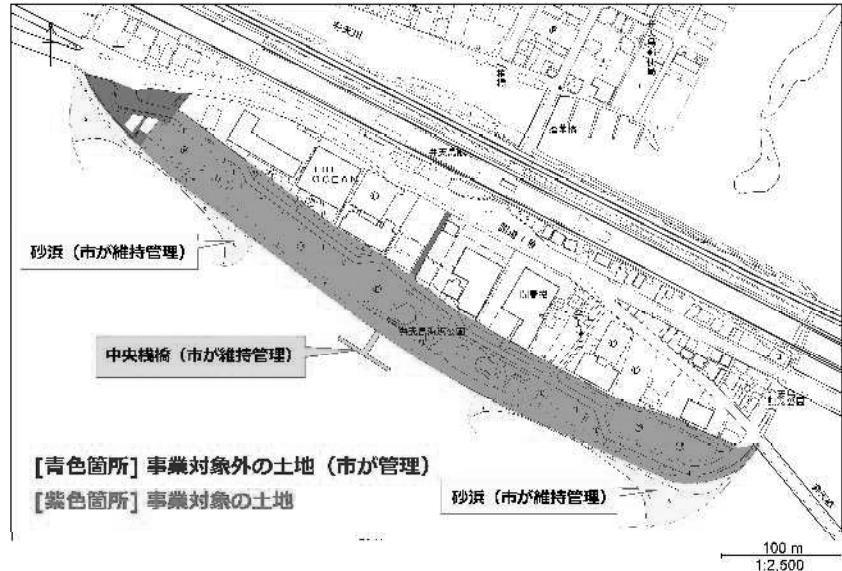
③ 貸付期間

50年間未満

④ 貸付料金

年額10,100,000円（公募時）

※契約時再鑑定



3 再整備の公募条件と優先交渉権者について

整備内容・管理運営に関する条件

項目	条件
建築物の高さ	地上10mまで（おおむね3階程度）
整備施設	風俗営業、性風俗関連特殊営業、特定遊興飲食店営業は禁止。
管理運営	施設の営業に際して、騒音や照明などに配慮し、近隣の迷惑とならないようにする。
周辺環境への配慮	工事期間中は、浜名湖を始めとする周辺環境に悪影響を与えることのないよう十分配慮して施工する。
市民等の利用	貸付敷地内は、市民の散歩や海水浴客の通り抜けなど、自由に通行できるようにする。
イベント連携	他の団体が実施する地域振興や観光振興につながる誘客イベントとの相乗効果を発揮できる整備内容とする。
地元事業者への配慮	浜名漁業協同組合等が行う漁業活動を妨げない。中央桟橋を活用した潮干狩りや磯遊びなどの事業を妨げない。
地元団体との協議	事業対象の土地には、「弁天島遊船組合」と「舞阪町観光協会」の2団体の事務所があり事業運営をしているため、各団体と協議のうえ、機能保持について十分に配慮する。
事前協議	事業者は、地元関係者や市関係課との事前協議を行うものとする。

3 再整備の公募条件と優先交渉権者について

■ 優先交渉権者の選定結果

外部有識者を含む9人の選定委員による採点の結果、下記を優先交渉権者に選定

「弁天島海浜公園再整備事業共同事業体」

- ・ 代表者：(株)呉竹荘
- ・ 構成員：(株)KTSホスピタリティ、東海ビル管理(株)、(株)東海まちづくり研究所、(株)東海トラベル

4 これまでにいただいたご意見（まとめ）

2024年3月の議論再開以降、改めて説明会や個別訪問を行い、本事業の説明と地域との意見交換を実施

- 2024年10月 ・ 弁天島海浜公園再整備事業説明会
(約130人参加)
- 2024年12月 ・ 弁天島海浜公園再整備事業説明会
(109人参加)
- 2025年08月
・ 地域団体の既存集会等への個別訪問
(14団体、延べ232人参加)
- 2026年05月

「大きな会では意見しづらい」
「日時指定だと参加しづらい」
などのご意見があったため、既存の集会等への訪問を実施

4 これまでにいただいたご意見（まとめ）

意見	市の回答（考え）
【通行制限】 現在のように通行・利用ができなくなるのではないかな	・ 宿泊・商業エリアを除き、現在と同様に誰でも自由に通行・利用ができます
【契約期間が長期であること】 長期間（49年間）の契約期間中、経営の悪化により、貸付地が放置され荒廃するなどしないかな	・ 「事業用定期借地権設定契約制度」で設定できる期間（50年未満）を公募条件とすることで、事業提案の自由度を高め、事業者の経営の安定化を図ることができるようにしました ・ 事業者からの事業実績報告で、事業実施状況を確認し、適切に事業が実施されていない場合は改善を求めます ・ 改善要求に対し誠実な対応がなされない場合、契約解除の検討や、事業者へ原状回復義務を課すなど、必要に応じて法的措置をとります
【景観・眺望への影響】 建築物の設置により、景観・眺望への影響が心配されるため、建築物を最小限に留めるなどしてほしい	・ 近隣にお住まいの方への配慮から、「設置する建築物は地上10メートルまで」と公募条件に定めたうえで公募を実施しました ・ この条件は本契約でも有効となります <整備内容については後ほど事業者より説明>
【騒音・交通等への懸念】 ゴミや騒音への対応や、土日祝日の交通整理を検討してほしい	・ 現在、夜間に管理人は不在ですが、再整備が進めば、スタッフによる夜間の騒音などへの対応がしやすくなります <ゴミや騒音への対策、交通整理に関しては後ほど事業者より説明>

4 これまでにいただいたご意見（まとめ）

意見	市の回答（考え）
【再整備による地域活性化】 子ども向け施設を充実させるなど次世代のために再整備をすることによって賑わいを創出し、観光振興と地域活性化をしてほしい	・ 弁天島海浜公園は浜松・浜名湖地域を代表する観光スポットで、浜名湖の玄関口として重要な位置づけをしています ・ 再整備によって浜松・浜名湖観光拠点として整備されることでにぎわいを創出し、地域活性化をしていきたいと考えています
【商業施設等の設置による利便性向上】 買い物・食事機能の充実は観光客のニーズにも合致し、地域住民にとっても利便性が向上する	・ みなさまのニーズに応えられる施設となるよう事業者と調整します
【JR弁天島駅周辺整備への要望】 駅のバリアフリー化や駅前への横断歩道の設置を望む	・ 駅のバリアフリー化については、再整備によって人流が増加することで整備へのきっかけとなることが期待されます ・ 横断歩道の設置については、自治会からも要望をいただいております、市として関係機関等のご意見を伺っているところです