

弁天島海浜公園再整備事業 説明会 要旨

日時：令和 8 年 7 月 28 日(火) 19 時 30 分～21 時 06 分

会場：浜松市舞阪支所 1 階ホール

参加者：約 80 人

浜松市

産業部観光・ブランド振興担当部長 中村卓也

同部 観光・シティプロモーション課長 吉田佐織

同部課 課長補佐 藤江俊允

同部課 観光政策グループ長 玉越賢治

優先交渉権者 弁天島海浜公園再整備事業共同事業体

株式会社呉竹荘 副社長 山下貴史

東海ビル管理株式会社 代表取締役 高橋一博

株式会社東海トラベル 代表取締役 田代剛

■ 説明会概要

- ①説明 浜松市産業部観光・シティプロモーション課長
→これまでの経緯及び地域の意見等の説明
弁天島海浜公園再整備事業共同事業体 代表者 株式会社呉竹荘
→現在の事業計画検討状況の説明
- ②質疑応答

■ 説明概要

- これまでの経緯及び地域の意見等の説明（浜松市より）
 - ・ これまでの経緯
資料 1 の 2～9 ページをもとに説明。
 - ・ 地域の意見等
今までに開催した説明会や個別訪問などを通じて、多くのみなさまから、再整備にあたり不安に感じている点、期待している点、再整備以外のご意見・要望など多くの話を伺うことができた（資料 1 の 10、11 ページをもとに説明）。今後については、浜松市として判断する。
- 現在の事業計画の説明（共同事業体より）
 - ・ はじめに
弁天島は JR 駅に近く、素晴らしい景観もあるポテンシャルの高い場所。一方、潮干狩りの中止等もあり一時的に立寄る場所になっている。再整備によって滞在する場所として整備し、ファミリー層やペット連れなども集える憩いの場にしたい。
 - ・ 現在の事業計画検討状況
資料 2 の 3 ページ、懸念・心配事項について説明。「夜間の騒音」については、社会通念上の配慮をしながら営業する。「防災面」については、避難訓練実施などをして対応していきたい。「駐車場運営」については、混雑時の駐車場係の配置により渋滞対策

や敷地内通行人の安全確保をしたい。現行の駐車料金設定では長時間駐車が発生など防犯面として懸念があるため、時間制料金を検討している。料金の大幅な変更は考えていないが若干の調整はある。「景観」については、可能な限り地域の意見を反映し建物の高さや配置を調整した。「イベント開催」については、既存イベントも行えるよう最大限配慮し運営者と調整したい。「自由な出入り」については、入場料金がかかるなどは一切考えておらず、必ず確保する。「夜間のバイクの騒音」については、バイク駐車が無料であることも要因のひとつと考えているため有料化を検討する。また、私どもが施設の運営・管理をすることになればスタッフが夜間巡回を行う。

資料 2 の 5～16 ページ、整備内容について説明。商業棟は、なるべく低くしてほしいとの要望を受けて 2 階建てから 1 階建てに変更した。ヴィラタイプホテルは、西側に配置していたが東側へ変更した。また、東西ともに既存トイレを改修し、シャワーと更衣室を新設する。西側の“時期未定”となっている宿泊施設の新設は白紙状態だが、サウナ施設の新設はジ・オーシャン前を検討していく。

■質疑応答内容

➤ 参加者

Q：事業が進んだ際、地域にとって重要な団体である観光協会と遊船組合は貸付地内のどこに配置されるのか。

A（事業者）：両者と直接協議しており、貸付地内で活動できるよう検討している。

➤ 参加者

Q：契約期間が長く、共同事業体が長期にわたって契約内容の履行が可能か疑問が残る。事業主体がコロコロと変わる心配をしている。市はどのように対応するのか。市有の普通財産であるため、慎重さが求められると思う。

A（市）：契約期間についてはご心配をいただいているが、契約案では契約当事者を勝手に変えることはできないため、事業主体が第三者に変わることは想定していない。市の立場が強い契約案であり、相手方の契約不履行や災害等で土地が使えなくなった場合も契約解除ができる。

➤ 参加者

Q：私どものマンションに説明会の回覧案内が届いていなかった。自治会に入っていない人にも情報が届くようにしてほしい。

公募条件を全て契約書に入れ込み、公正証書化されるものに高さ 10m よりも高い建物は建てないと明記される安心感はある。ただ、2 者間の契約はいつでも変更が可能で、建築基準法に違反しない限り高い建物が建てられる。公募条件について、他の応募者にとって不公平となるため公募後の条件変更はできないと説明されたが、それをどのように担保するのか。

A（市）：法務や契約部門にも確認しているが、条件の変更は他の応募者もあるため変更

できないことは当然である。ただし、地域から津波避難施設の要望などがあれば検討をしていくことがあるかもしれない。もちろん、行政が悪意を持ってマンションの前に高い建物を建てることはしない。回覧について、自治会から貴マンションに届けていただいている。

➤ 参加者

Q：商業棟に非常に期待をしている。御殿場にある“とらや工房”という木造施設と類似するような施設か。商業棟は北側から入れないのか。

A（事業者）：機能的に違うところもあるが類似している。現状は北側から入れない構造だが、出入りできるようにするか検討していく。

意見：公募当初から 8 年以上経過し、建設費用も倍になっているとも聞くが、ぜひとも再整備を進めてほしい。

➤ 参加者

Q：商業棟のテナントは共同事業体による直営か店子か。窓口はどこか。

A（事業者）：テナントに関して、カフェは直営だが、レストランは地元事業者に入っていただきたい。窓口は共同事業体になる。

➤ 参加者

意見：実際に本契約したら契約者が違うということがないか心配している。

➤ 参加者

Q：子どもがいる。子育て世帯が行きやすい場所になってほしい。何か買ったら駐車料金の割引などができるといいなと思う。“めんたいパーク”にはキッズスペースがあるので行きやすい。

A（事業者）：駐車料金については、商業施設利用者への割引等利用しやすいサービスを考えている。お子様連れの方々のスペースに関するご意見も参考にして検討したい。

➤ 参加者

Q：宿泊施設は誰が管理し運営するのか。24 時間営業だと思うが、ゴミの問題などが気になる。一番夕日がきれいに見える場所に施設が建つことに懸念がある。

A（事業者）：宿泊施設は 24 時間体制で直営管理する。防犯カメラ・警備会社による安全管理も行う。コンテナホテルのウッドデッキでの食事は近隣に迷惑と思い、商業棟やジ・オーシャンからの食事運搬や、ケータリング等での対応を考えている。夕日について、ホテルの前の部分は立入り制限するつもりは全くない。一般の利用者も過ごしていただける状況を確認していく。

➤ 参加者

Q：この再整備事業で市はお金を出さないのか。事業者の負担が大きいように感じる。

A（市）：現在、市で護岸調査を行っている。貸付となるため、護岸や砂浜など必要な部分については引き続き市で管理していくものもあると考えている。

A（事業者）：現状有姿での引き渡しが公募条件で、その後の施設維持管理をお願いされていることを承知して応募した。改修が必要な部分も出ると思うが、優先順位を定めて対応していきたい。

Q：篠原に建設予定の道の駅やよらっせ YUT0 などの話も出ているが競合しないのか。

A（事業者）：他の施設と協力し、同じものではなく違うものを扱うなど競合を避けていきたい。点ではなく面として活性化できることはプラスだと思っている。

➤ 参加者

Q：市の貸付要件で説明のあった「鑑定」というのはどういったものか。砂浜と棧橋は市が維持管理するとのことだが、市として使用料をとるのか。呉竹荘の儲けはどれくらいか。駐車場収入はどれくらいか。

A（事業者）：市へは収支計画を提供し、事業を安定的に実施できることを伝えている。収支計画の内容についてこの場で申し上げることは難しい。投資額も一定以上になるため、経営が安定的にできる程度の収支計算をしている。

A（市）：「鑑定」は不動産鑑定士に依頼し、貸付額の鑑定評価を実施したもの。駐車場収入は令和7年度に約3,660万円あった。

➤ 参加者

Q：どういう条件が整えば市は契約するつもりか。この説明会が最後か。

A（市）：いつと申し上げる段階ではない。これまで地元の皆様と丁寧にお話し、事業を進めていくとしており、回数も重ねてお話してきた。本日はその報告もかねて会を開いた。説明会はこれで最後と決めているものではない。ご要望などあれば対応したいが、このままの状態が続くことを懸念し早く結論を出してほしいという声もあるため、今後のことは市で検討したい。

Q：意見はどのようにまとまっているのか。

A（市）：各団体の意見については集約して資料1の10・11ページに示している。ひとつひとつの意見をすべて説明するのは難しいため、まとめたものとなっている。

➤ 参加者

Q：我々の団体への訪問時、ジ・オーシャンの前に立ててほしいと言ったはずだ。なぜ中央に建てるのか。

A（事業者）：海浜公園エリアの中心に人が集うことを想定したもので、駅からの入口に商業棟があることが一番であると判断した。その他エリアに設置を検討すると駐車場の大幅な変更が必要で導線に影響することも要因である。