

弁天島海浜公園再整備事業について

2024 年の議論再開以降、住民説明会を実施したほか、観光協会や遊船組合など地域の団体を個別に訪問し意見交換を重ねてきました。

いただいた意見を踏まえ、優先交渉権者（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）とともに改めて地域における住民説明会を実施しましたので報告します。

1 これまでの経緯（2020 年 8 月 25 日及び 2024 年 2 月 2 日環境経済委員会で報告）

2019 年 10 月 30 日	弁天島海浜公園再整備事業の優先交渉権者を選定
2019 年 12 月 12 日	住民説明会（優先交渉権者主催、約 100 人参加）
2020 年 1 月 21 日	第一・第二弁天住民説明会（市主催、84 人参加）
2020 年 8 月 25 日	新型コロナウイルス感染症の影響に伴い、優先交渉権者との議論を当分の間延期
2024 年 3 月 29 日	新型コロナウイルス感染症の一定の収束に伴い、優先交渉権者との議論を再開
2024 年 10 月 9 日	住民説明会（市主催、約 130 人参加）
2024 年 12 月 18 日	住民説明会（市主催、109 人参加）
2025 年 8 月から 2026 年 5 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)

2 説明会概要

- | | |
|---------|--|
| (1) 日 時 | 2026 年 7 月 28 日（火） 午後 7 時 30 分～9 時 06 分 |
| (2) 会 場 | 舞阪支所 1 階ホール |
| (3) 参加者 | 約 80 人 |
| (4) 説明者 | 浜松市（資料 1 弁天島海浜公園再整備について）
優先交渉権者（資料 2 弁天島海浜公園再整備事業地域説明会） |

3 参加者からの主な意見

参加者：事業が進んだ際、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。

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

参加者：宿泊による騒音が心配。宿泊施設の管理はどうなるのか。マンション前の観光客が多い場所への建設が不満。

→事業者：直営にて 24 時間体制で管理。防犯カメラ・警備会社による安全管理と、騒音対策を実施予定。商業施設以外の利用は制限しない。

参加者：子育て世帯が訪問・利用しやすい施設になってほしい。

→事業者：商業施設利用者への駐車料金割引や、子ども連れが過ごしやすい施設整備を検討

したい。

参加者：商業棟に非常に期待をしている。(意見)

参加者：商業棟のテナントにはどのような団体が入るのか。

→事業者：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。

4 今後について

これらの意見をもとに関係者との調整を行い、今後の事業について判断をしてまいります。

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。

- 2 -

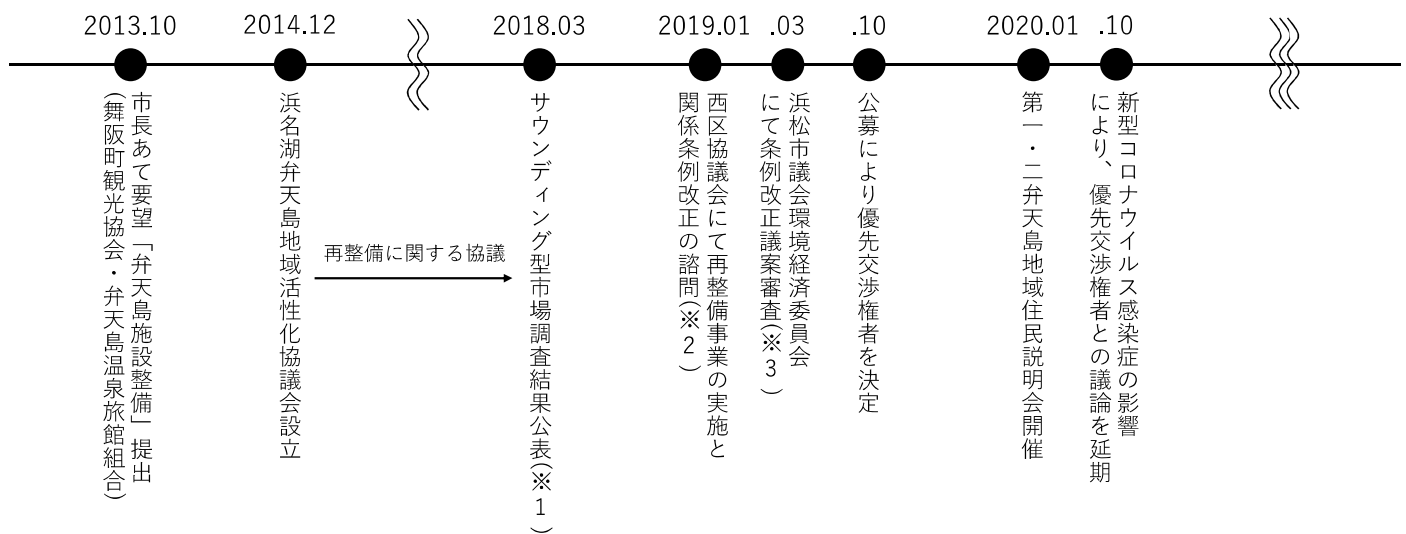
1 弁天島海浜公園の位置づけと再整備の趣旨

■ 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。

- 3 -

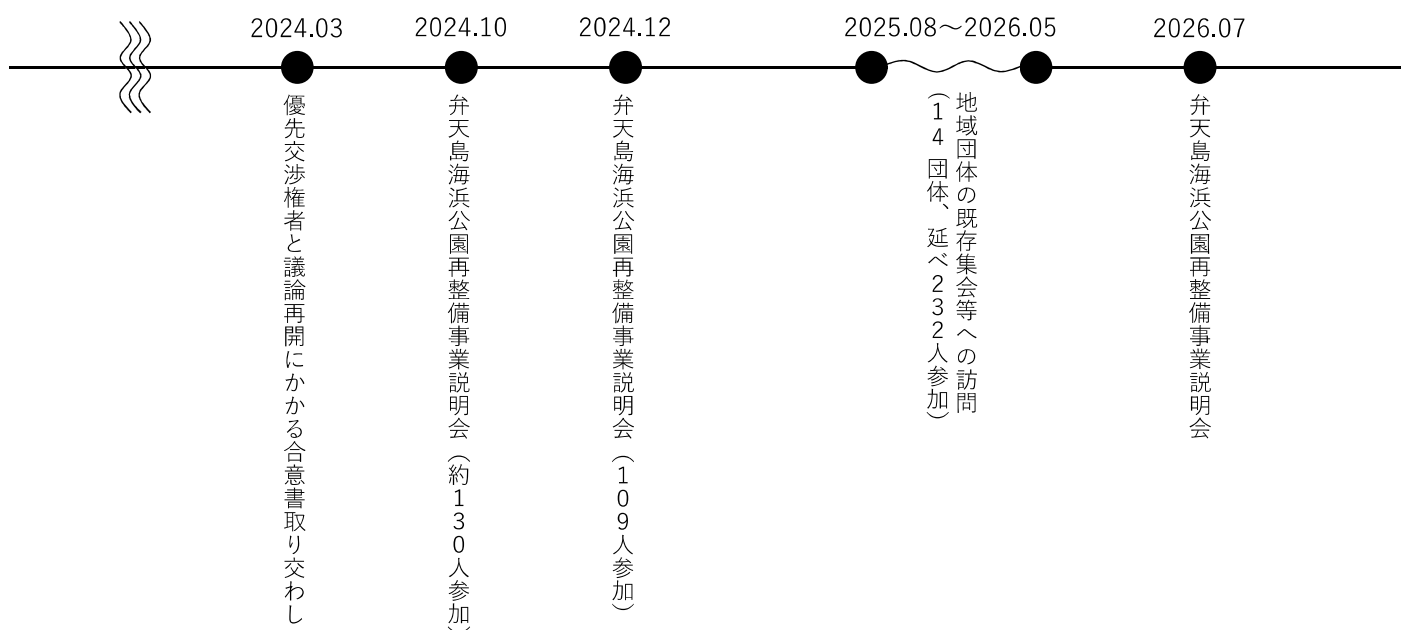
2 これまでの経緯（コロナ禍前）



- ※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

- 4 -

2 これまでの経緯（コロナ禍後）

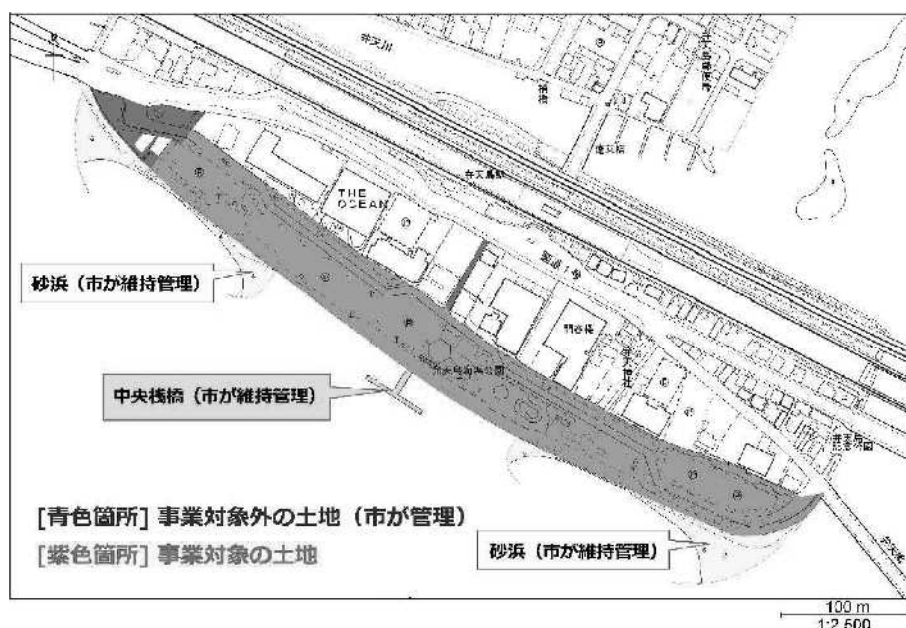


- 5 -

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



- 6 -

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。中央橋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。

- 7 -

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

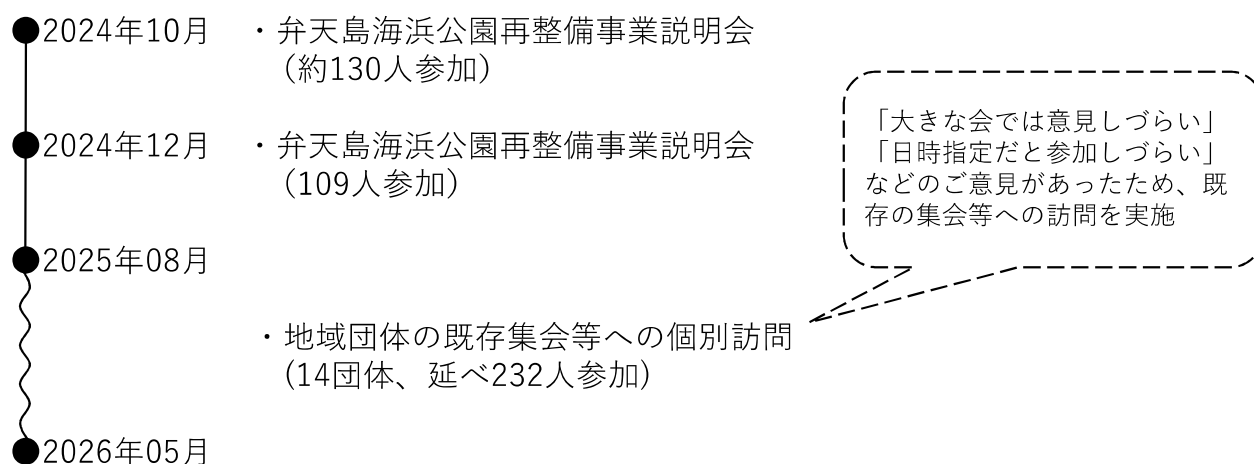
「弁天島海浜公園再整備事業共同事業体」

- ・ 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

- 8 -

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



- 9 -

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	・ 「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なりました ・ 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>

- 10 -

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・食事機能の充実が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

- 11 -

弁天島海浜公園再整備事業 地域説明会

2026年7月28日

1

弁天島の価値と再整備の目的

浜名湖の玄関口

他にはない景観と高い観光価値。弁天島駅直結のアクセス優位性。

滞在促進地区へ

通り過ぎる場所から「滞在する場所」へ。地域経済の活性化を目指します。

交流の場へ

ファミリーやワンちゃん連れなど幅広い層が集える、賑わいの場を目指します。

2



頂戴したご懸念・ご心配



夜間の騒音懸念

営業時間・音量管理の配慮



防災面への懸念

災害時の安全確保

避難計画の策定



駐車場運営への心配

混雑時、駐車場係の配置

駐車料金の一部変更



景観への影響

建物の高さを順守

配置の調整



イベント開催への心配

既存イベント継続支援

新規催事対応



自由な出入りへの心配

公園の開放性

アクセス確保



夜間のバイクの騒音

バイクの有料化

夜間の巡回

3

頂戴したご要望



弁天島らしい整備

足湯の設置

地元企業や団体との協力



ゆっくりできる施設要望

カフェなどの休憩スペース
の充実



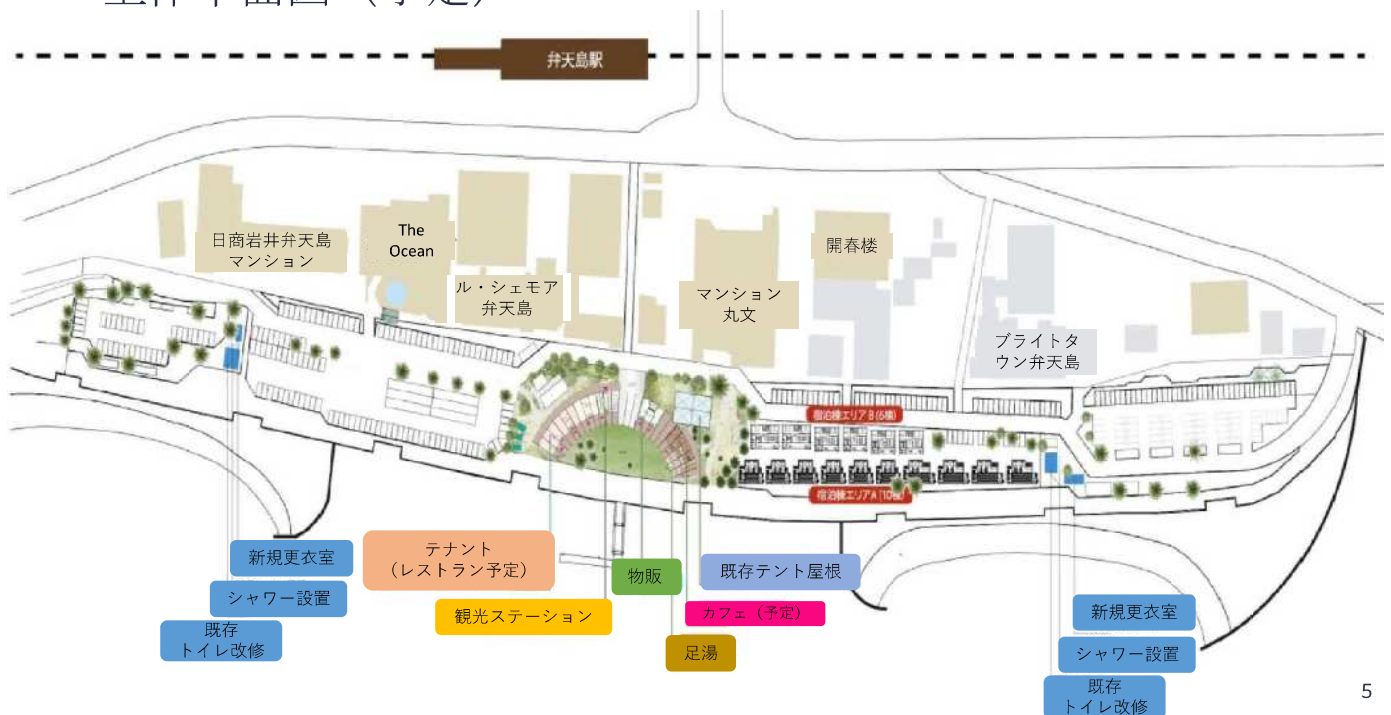
施設のバージョンアップ

既存トイレの改修

シャワーと更衣室の設置

4

全体平面図（予定）



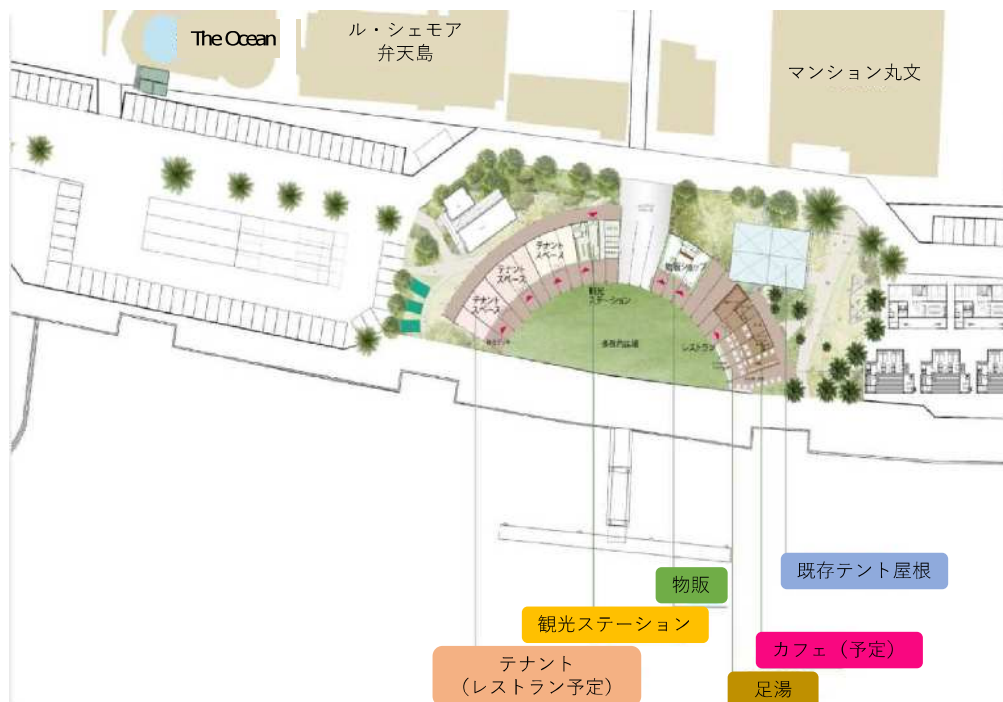
5

東側平面図（予定）



6

中央平面図（予定）



商業棟

観光情報発信の拠点

レストラン・カフェ・物販施設を備える予定

足湯

弁天島らしい憩いのスポット

多目的広場

既存イベントを継続しながら新規催事にも対応

7

西側平面図（予定）



既存施設

既存トイレの改修

新設予定

シャワー（トイレと一体化）・更衣室

駐車場

駐車台数の大幅な変更なし

時期未定

宿泊施設の増設
サウナ施設の新設

8

西側トイレ改修・シャワー&更衣室棟イメージ

海浜公園東西に位置する既存トイレを改修し、シャワーと更衣室を新たに併設します。



9

東側トイレ改修・シャワー&更衣室棟イメージ

海浜公園東西に位置する既存トイレを改修し、シャワーと更衣室を新たに併設します。



10

商業棟イメージ（上から）

海浜公園中心部に設置する商業棟の上空からの完成イメージです。



11

商業棟イメージ（駅側）

弁天島駅側から見た商業棟の完成イメージです。



12

商業棟イメージ（浜名湖側）

浜名湖側から見た商業棟の完成イメージです。



13

コンテナホテル（10棟）イメージ

海浜公園東側に設置するコンテナホテルの完成イメージです。



14

コンテナホテル（10棟）拡大平面図

海浜公園東側に設置するコンテナホテル10棟の拡大平面図です。



15

ヴィラ宿泊棟イメージ（駅側から）

海浜公園東側に設置するヴィラタイプ6棟の完成イメージです。



16

再整備がもたらす経済・社会効果

再整備により、浜名湖弁天島エリアの集客力・地域経済への波及効果が大きく高まると見込んでいます。

3.7億円

宿泊客増加による旅行消費額

あくまで宿泊客増加のみの予測経済効果

飲食・物販などによる経済効果も期待できる

20+

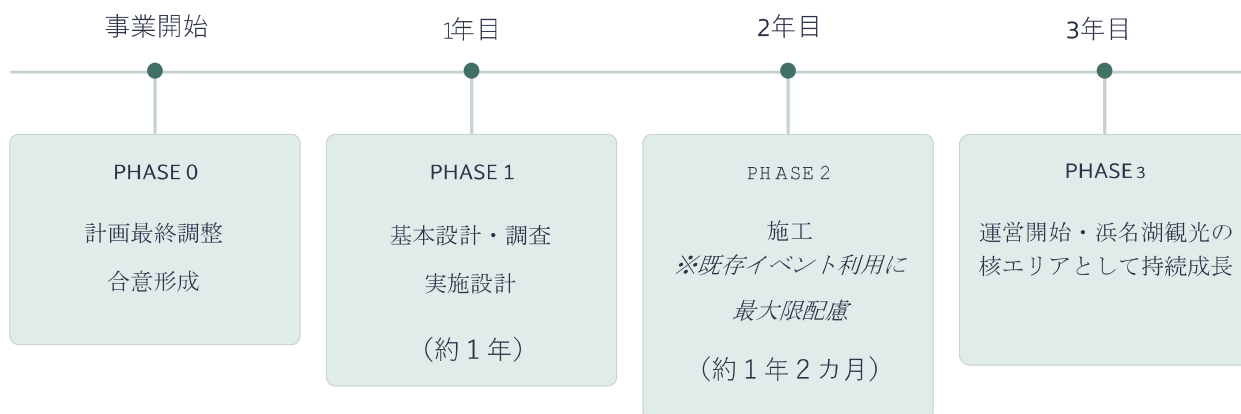
連携事業者数

民間活力導入による参画見込み数

※数値は計画段階の推計値であり、最終的な事業規模・運営体制により変動します。

17

想定スケジュール



📄 本計画は現時点での想定であり、今後の調査・検討を経て変更される可能性があります。

18