

弁天島海浜公園再整備事業 説明会 要旨

日時：令和 6 年 12 月 18 日(水) 19 時～21 時 10 分

会場：浜松市舞阪支所 1 階ホール

参加者：舞阪地域住民 109 人

浜松市

産業部観光・ブランド振興担当部長 齊田一朗

同部 観光・シティプロモーション課長 須藤俊英

同部課 課長補佐 吉田佐織

優先交渉権者 弁天島海浜公園再整備事業共同事業体

呉竹荘株式会社 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

株式会社東海まちづくり研究所 代表取締役 山内秀彦

株式会社東海トラベル 代表取締役 田代剛

■ 説明会概要

- ①挨拶 浜松市産業部観光・ブランド振興担当部長
- ②説明 浜松市産業部観光・シティプロモーション課長
 - 前回説明会で受けた意見・要望等に対する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
 - 現在の事業計画の説明
- ③質疑応答

■ 説明概要

- 前回説明会で受けた意見・要望等に対する説明（浜松市より）
 - ・ 本事業の本市ホームページ掲載について
本市のホームページに本事業の情報や前回説明会議事録を掲載した。また、自治会への回覧及び舞阪支所での配布をさせていただいた。
 - ・ 再整備事業者が事業の継続が困難になった際の対応について
事業者の経営状況が悪化した場合は様々なパターンが考えられる。一般的には第三者への事業承継が図られると聞いている。また、破産申請や民事再生法の適用等になることも想定されるため、庁内法務部門と連携し総合的に判断しながら対応をしていく。いずれにしても、そのような事態になる前に再整備が始まれば事業者のモニタリングを行っていく。また、万が一事業継続できなくなってしまったとしても、浜松市が土地所有者として建築物等を適切に管理し、廃墟になって放置されるような状態にならないよう対応していく。
- 現在の事業計画の説明（共同事業体より）
 - ・ はじめに
今回お示しする整備内容イメージ図にはプラン A と裏面のプラン B がある。現行案はプラン B として検討を進めている。皆様のご意見をいただく中でプラン A からプラン

B に変更させていただいている。現行案はプラン B であるものとしてご覧いただきたい。

- ・プラン A について

プラン A はコロナ禍による議論凍結後に検討していた案。中央部に「(仮称) みんなの丘」があり、1 階が商業施設等、2・3 階にホテル客室。左手側にヴィラ(宿泊施設) 10 棟、右手側にキャビンホテル 15 棟の総室数 65 室として検討していた。

- ・プラン B (現行案) について

主な構成はプラン A と同様。大きな変更点は「(仮称) みんなの丘」を 3 階建てから 2 階建てへ変更。1 階部分の商業施設は変更せず 3 階の客室を削った。

ヴィラを 10 棟から 5 棟に、キャビンホテルを 15 棟から 10 棟に削減。

「(仮称) 夕照の丘」、「(仮称) 絶景ビレッジ」を新規追加。

「(仮称) みんなの丘」左側商業棟 A の 1 階部分にはカフェ、テイクアウト、キッズゾーンを設置。キッズゾーンは屋内で子供たちが遊べる場所で、より多くのファミリー層にお越しいただけるよう考えた。

右側商業棟 B の 1 階部分については観光ステーション、食物販、飲食店を予定。飲食店はまだどのお店が入るか未定だが、できれば地元の事業者に入っていただきたい。観光ステーション・食物販については現在協議中だが舞阪町観光協会にお願いできないかと考えている。

「(仮称) みんなの丘」中央部の 2 階に渡り廊下を渡していく。「(仮称) みんなの丘」前のイベントスペースはぜひ地域の皆様にも活用いただきたい。

「(仮称) 夕照の丘」、「(仮称) 絶景ビレッジ」については景色を楽しんでいただけるようなスポットとして丘の設置を検討している。

「(仮称) みんなの丘」左側には「足湯・足洗い場」を設け、景色を楽しみながら足湯、ビーチ遊び後の足洗い場として活用していきたい。

既存トイレの場所はトイレを改修するほか、目の前にビーチがあるため、シャワーと更衣室の新設を検討。

投影資料にて各施設のイメージを説明。一般の方の通行については一切妨げないような形で考えている。

- ・前回説明会で受けた意見・要望等に対する説明

防災に関する意見について、特に津波避難については 1,160 名収容のジオーシャン、1,952 名収容の舞阪支所が近隣の津波避難ビルであり、そちらへの誘導をしていく。あわせて「(仮称) みんなの丘」の屋上は緊急的に登れるようなものとしていきたい。今後どのように津波避難ビルへ誘導していくのか等については地域関係団体と協議していきたい。

地域にどのような貢献ができるのかというご意見については、まずは施設を整備し、人が集まることによる経済的な貢献が第一であると考えている。また、確実なことは言えないが、この再整備によってより人が集うようになることで、弁天島駅改修のきっかけになるのではないかと考えている。ホテルの運営については、49 年間弊社がしっかり公園を管理運営していくために必要な経費を収益で確保するために必要である。ご理解いただきたい。

■ 質疑応答内容

➤ 参加者

Q：観光・地域振興につながることは賛成だが整備案には反対。観光客が増えるといっても一部が儲かるだけになる懸念がある。

また、市役所の各部署へメールで質問した。産業振興課、土地政策課など各課が「これまでに当課は関与していない。」「公募の際の条件として、法令上の必要な手続きや要件等について情報提供しております。今後、事業が進行し具体的な整備内容が判明した段階で、所管法令に照らし合わせ適正に対応」などの回答。再整備事業に責任ある対応をしていないのではないか。本事業の白紙撤回を求める。

A（市）：観光振興について、観光産業は宿泊事業者だけではなく、観光客の皆様方が来る際の交通手段としての交通機関、お土産を買えばそのお土産の製造者、飲食をすれば飲食店に加え、食材を提供する方など、かかわる人・業界が多く、裾野の広い産業であり、幅広い方々に対しての経済効果がある。このことが地域振興のきっかけとなることをご理解いただきたい。

市役所内の連携について、本事業の公募前には関係各課に確認したうえで公募条件を設定している。例えば都市計画関係では用途地域が昔から商業地域であるとか、景観関係としては重点地区であるかなどを都市景観条例の所管課へ確認している。また、緑化基準、県立自然公園関係の規制の確認なども行っている。

本事業を所管する当課としては、今までも関係各課と連携し情報収集してきた。今後の事業推進に当たっても、必要な指示指導を仰ぐために関係各課と連携し法令に則った協議をしていく。ご了解いただきたい。

➤ 参加者

Q：前回の説明会から2ヶ月で計画が一変した。比較しようにもできない。当初計画はサウンディング調査で出されたもので、段階を踏んできたものでは。今回はそれを踏んでいないのでは。行政はどう考えるか。

A（市）：サウンディング調査は民間活力が有効かどうかの調査。コロナ禍前の当初計画は当該調査のものではない。サウンディング調査によって民間活力の導入による再整備ができると明らかになったため、募集要項を作成し公募プロポーザルという手続きを経て優先交渉権者を選定した。その優先交渉権者が公募時に提示したものが前回説明会でも改めて示した整備計画である。当該計画について、コロナ禍後に地域住民の意向や旅行形態の変化などを踏まえて計画を変更したもの。従来の観光・地域振興に寄与することが目的である事業の当初趣旨に沿っており、特段問題があると考えていない。

➤ 参加者

意見：事業者に対する個別の意見。

➤ 参加者

意見：提示された計画は素晴らしい。インバウンド需要もあるのに、あえて客室を減らす見直しはなかなか企業としてはできない。宿泊施設よりも公園敷地のほうが広い。他の海岸沿いの施設に行くこともあるが、孫から「この公園にはなんでなにも無いのか」と言われた。この計画をやってもらえるとありがたい。反対意見も大事だが、事業者がもうやめますと言ったとき地元はどうするのか。また何十年このままとなってしまうのではないかと思う。前向きに考えてはどうか。

➤ 参加者

Q：計画変更について、軽微な変更であればよいと思うが、当初趣旨に反しないからといってよしとする根拠はなにか。議会を通さなくてよいのか。

海岸沿いの歩道沿いに宿泊施設があると宿泊者の前を公園利用者は通りづらいのではと感じる。

また、事業の継続が困難になった際の対応は回答になっていない。

A（市）：選考を行ったとき選定した再整備の案は議会での決議は行っていないので変更にあたり議会にかける必要はない。整備案の変更に関して申し上げると、公募プロポーザルで審査するのは実現可能な案を提示・実行できるかという点であって、提示案をそのまま実行しなければならないものではない。最終的にどのような整備としていくかは様々な調整を経て総合的に判断するもの。

本来より地域の皆様のご意見を汲み取って整備することが前提である。宿泊施設の前を公園利用者が通りづらく感じるとのご意見は参考にさせていただく。

また、繰り返しになってしまうが、事業の継続が困難になった際の対応は適宜適切に法務部門と連携し対応することに変更はなく、土地の所有者は浜松市であるため市の責務として取り組んでいく。

➤ 参加者

Q：状況によって整備内容は変わる認識でよいのか。また、ある弁護士のブログによると共同事業体のことを「究極の無責任主体」と表現している。責任の所在はどうなるかという原則として出資の範囲だとしている。共同事業体間には出資関係がないので責任がない。そんな無責任団体による説明会は聞く価値がない。法務部門とはどのような検討をしたのか。契約書案にも責任明記がない。

A（市）：「究極の無責任主体」との表現はそのブログを書かれた方の主観であるものと拝察する。共同事業体として構成企業の代表者の連名にて押印するものであるため責任の所在はしっかりとある。契約書の内容については専門部署ともしっかりと確認させていただく。また、整備内容の案が変わることについては、事業趣旨に沿うものであれば変更が可能であると認識している。

➤ 参加者

Q：示される計画の前後で宿泊客室数が減っている。ターゲットや収支をどう考えたのか。収支プランを示してもらわないとプラン B で継続的な運営ができるのか信用できない。

A（事業者）：多くの利益を出すにはプラン A でも足りない。しかし、コロナ禍前からも意見をいただき、地域住民の利用スペースが減ってしまうこと、3階建てなどが好ましくないのではと考え計画変更したもの。説明会の趣旨はご意見をいただき、私どもとしてもこれくらいなら何とかできるので対応する、このような形でやりたい、といったお話をさせていただいている。

➤ 参加者

Q：市で収支などのビジネスプランをチェックしているのか。

A（市）：詳細な整備案が示されてからの過程でチェックするもの。今日の時点では事業体より皆様方の意見を踏まえたプランが示されたという形になるので、契約に向けて精査する中でそういった確認をしていく。

➤ 参加者

意見：示されたものをこれから検討するでは手順がおかしい。また違う計画が出る可能性がある。

➤ 参加者

Q：シンボルタワーに夕日が入るのは、プラン B のキャビンホテルのエリアで見ることができると思う。一年の中で一番素晴らしい景色が見えるところにキャビンホテルがあつていいのかと感じた。ヴィラやキャビンホテル、（仮称）みんなの丘、それぞれの1棟あたりのサイズを教えてほしい。

A（事業者）：本日整備案では設置する施設が占めるスペースを示している。お示しした各スペースの範囲内での設置を検討している。

➤ 参加者

Q：スライドがすべてイメージという薄っぺらいプレゼンで納得できない。今後の提示はあるか。

A（事業者）：お示ししたものと全く同じものができるとの誤解が生じないようにイメージと伝えた、ご理解いただけたらと思う。今後のことは市と協議して検討する。

➤ 参加者

意見：私を含めてこの中にも毎日ここを歩いている人がたくさんいる。周りはずいぶん老朽化し今はさみしい状態だが、今日見た計画は大変素晴らしい。何十年ぶりに新しくなる弁天島のイメージはすごいなと思って感心した。現在は多くの住民が利用するので、遊歩道もペンキが剥げている。新しい施設ができてそれにふさわしい歩道になってほしい。

➤ 参加者

Q：宿泊施設はジオーシャンの改装改築ではだめか。宿泊施設をつくるよりも物販を拡張したほうが不特定多数の客が来るのでは。それにしても事業者はよく手をあげてくれた。おそらく他の事業者はこんな採算取れないところは嫌だと言って断ると思う。事業者もえらく大変なことをやるのを承知で来てくれたと思う。

一方で、市は住民と練り合わせると言っていた。反対意見が出ていたのにこの計画で押し通すのか。地元関係団体とは協議していたが住民は聞いていない。一般の住民になぜ説明してこなかったのか。

A（市）：コロナ禍前の住民への説明不足は認識している。今回は意見をいただくには具体的な絵がないとできないと考え、現在検討している案を示して意見を伺っているもの。どこに不安を感じているのかも伺いたい。ここまでのご意見から、収支や運営体制に不安を抱いているとわかった。通常の流れでいけば、皆様方からのご意見を頂戴しながら、具体的な再整備案を固めつつ、その再整備案が固まりつつある段階の中で、事業者の収支を私どもでしっかりと確認をさせていただいて、最終的にどういう契約条件で、その契約書にどういう条項を盛り込んで契約をしていくか、しっかりと定めながら最終的に事業を決定していくという流れになる。今後も皆様に何をお示しすべきか検討したい。

➤ 参加者

Q：公園を自由に「通行できる」と「利用できる」とは違う。定義がおかしくないか。また、20万人の観光客を50万人に増加させると言っているが根拠は。

A（市）：一般論として公園は憩いの場、楽しむ場。特定の目的を持って整備された公園もある。一般の方が入れないのではないかとのご心配があったと思う。ホテルや商業施設以外のエリアについては今まで通りの通行であるとか、利用ができるという前提での再整備であることをご理解いただきたい。

A（事業者）：弁天島海浜公園の良さをPRできれば観光客を増やしていける。弁天島は魅力がある場所だから整備した上でこの魅力を発信できれば50万人は目指せると思う。

➤ 参加者

意見：渚園でいろいろイベントをしている。自動車イベントがあったとき、小学生の通学路を車が高速で走行しており危険と感じた。海浜公園にも車が出入りすると思うが、土日交通整理していただくなど検討いただきたい。また、前回説明会でも発言したが救命具の設置も考えてほしい。

➤ 参加者

Q：商業棟1階の飲食店やカフェ・テイクアウト店舗について、大手を入れるのか、地元を入れるのか。

A（事業者）：極力地物や地元で商売をされている方に入居いただくのが最も好ましいと考えている。交渉はまだ始めていないため、どこも難しいということであればそれ以外の選択肢も考える必要がある。まずは地元の方々としっかりと話をさせていただき、進めていければと考えている。

➤ 参加者

意見：当初示された計画案で地元はこれまで議論してきた。全く手のひらを返したような計画だ。この案は宿泊施設ばかりで公園ではない、呉竹ランドだ。いつまでもこのままの公園として整備してほしいと思っている。自然が財産であるため最小限の商業施設にしてほしい。来年3月に契約ではなく、時間をかけてほしい。

➤ 参加者

Q：ヴィラやキャビンは海を向いているものと思う。ヴィラやキャビンの前で公園利用者が夕日を眺めることができなくなるのでは。

A（事業者）：カラー歩道には公園利用者も普通に入ることができる。宿泊客にとっても夕日は魅力。ヴィラやキャビンは1メートルや2メートルとまでは言わないが高さを上げることによってお互いの目線に配慮した設置をする予定。

意見：市が今回の整備案を将来の収支を検討せずに示したのは無責任としか思えない。モニタリングしていくから大丈夫というのも無責任では。連帯責任をもつといえどもだ安心できる。

➤ さいごに（市より）

本日も多くのご意見・ご質問をいただいた。

舞阪弁天島地域の活性化の観点からも、地域の皆様にご理解・ご協力をいただきたく、今後も必要に応じて関係者の皆様との話し合いや説明会を行い進めてまいりたい。