

旧磐田市民文化会館等跡地利活用 基本方針

令和8年3月
磐田市

目 次

- 1 利活用基本方針策定の背景・目的
- 2 対象地の概要・周辺施設等の状況
- 3 上位・関連計画等の整理
- 4 市の現状と旧市民文化会館等跡地を取り巻く動き
- 5 対話による利活用可能性調査（サウンディング型）
- 6 市民等の意見・ニーズ（ワークショップ、オンラインプラットフォーム、要望書等）
- 7 市の基本的な考え方
- 8 利活用のコンセプト・基本方針と期待される効果
- 9 事業実施の前提条件
- 10 想定する事業手法と役割分担
- 11 今後の想定スケジュールと検討課題

(付属資料)

資料1 イメージ図

資料2 旧磐田市民文化会館等跡地利活用ワークショップ（地区別）実施報告

資料3 旧磐田市民文化会館等跡地利活用ワークショップ（年代別）実施報告

資料4 旧磐田市民文化会館等跡地利活用ワークショップ（テーマ別）実施報告

1 利活用基本方針策定の背景・目的

旧磐田市民文化会館は昭和 54 年、旧磐田市文化振興センターは昭和 52 年に竣工し、文化公演や式典、展示など様々な市民活動の拠点としての役割を担ってきました。

築後 40 年近くが経過し、老朽化やバリアフリー化への対応、耐震性能等に課題を抱えている状況にあったため、文化施設等の将来の方向性を検討する「磐田市文化施設等のあり方に関する検討委員会」や、新しい文化会館について専門的な見地や利用者などの視点から検討を行う「磐田市文化会館建設検討委員会」を設置、両委員会での議論と検討を踏まえた結果、平成 28 年度に磐田市民文化会館の移転を決定し、令和 4 年 7 月に新磐田市民文化会館「かたりあ」を開館しました。

旧磐田市民文化会館及び旧磐田市文化振興センター跡地（以下、「旧市民文化会館等跡地」という。）については、近隣にある今之浦市有地と合わせた利活用を検討することとなり、平成 29 年度に「磐田市民文化会館跡地及び今之浦市有地等利活用基本方針（案）」、平成 30 年度に「磐田市民文化会館跡地及び今之浦市有地等利活用基本方針【今之浦市有地・今之浦公園編】」を公表し、今之浦公園は整備が進展したことで、子ども連れを中心に、多世代の交流・憩い、賑わいの拠点となっています。

一方で、旧市民文化会館等跡地の利活用については、時代に応じて変化するニーズを捉えるため、磐田市議会から十分な期間を設けて議論を行うよう提言があったこと、その後、コロナ禍を経て生活様式の変化があったこと、民間事業者からも活用・開発に関する声が多く寄せられるようになったこと、静岡県立磐田農業高等学校グラウンド内を通る都市計画道路整備の可能性調査における静岡県教育委員会との調整がついたことなどを踏まえて、令和 6 年 9 月に民間事業者との「共創」により、利活用の検討を進めていくことを表明しました。

令和 6 年 12 月から令和 7 年 1 月にかけては、旧市民文化会館等跡地の今後の利活用について、民間事業者から幅広い意見やアイデアを募る「対話による利活用可能性調査（サウンディング型）」を実施し、旧市民文化会館等跡地全体の活用方法や敷地内に盛り込みたい要素などについて様々な提案があり、新たな利活用の可能性を把握しました。

令和 7 年度は、市民の意見やニーズを把握するために、地区別や年代別、テーマ別で利活用検討ワークショップ（計 11 回）を実施するとともに、ワークショップに参加できない方や、小中学生からも意見を伺うことができるようにオンラインプラットフォームも活用することで、様々な立場や年代の方から、幅広いご意見・ご要望を聴取しました。

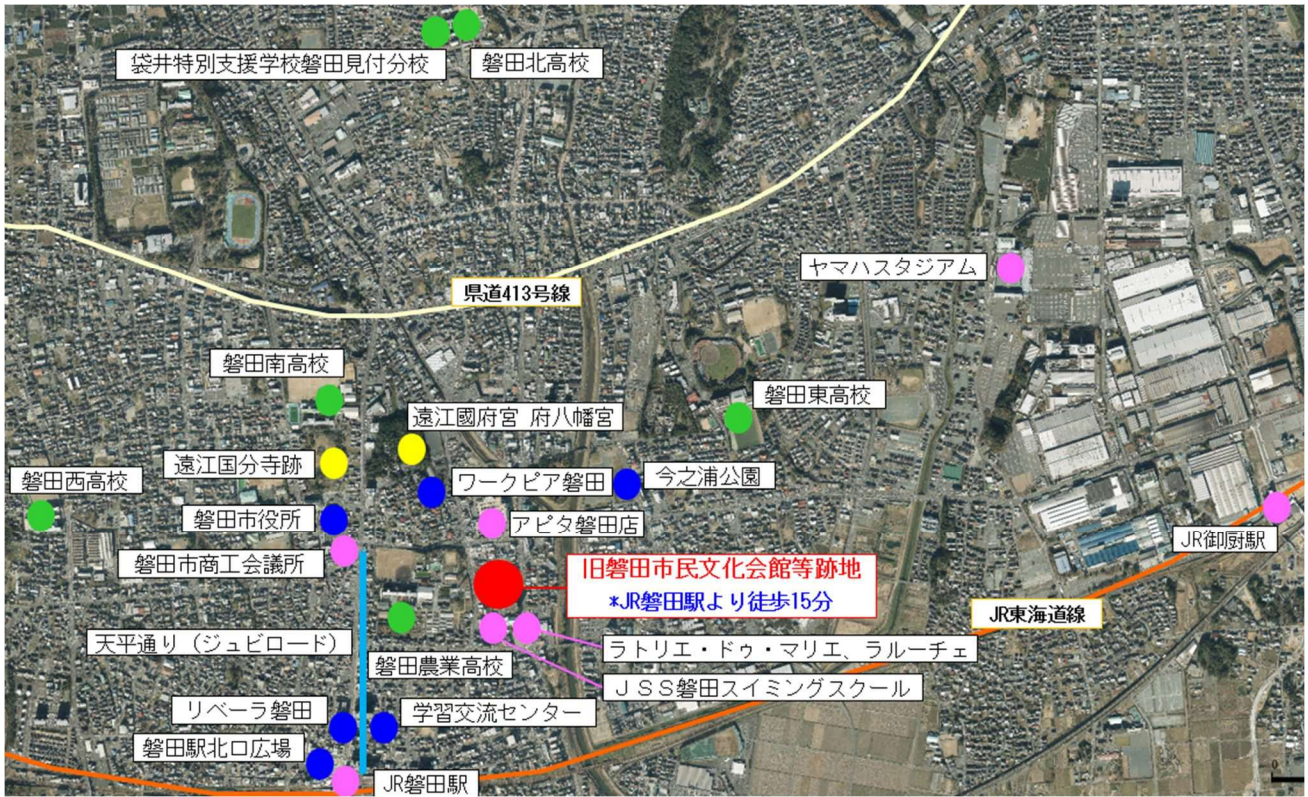
この利活用基本方針は、これらの取組の結果と市の様々な施策を踏まえて、民間事業者との「共創」による事業実施を実現するため、市民ニーズの高い機能や、中心市街地に位置する公有地の持続可能な活用に向けた市としての基本的な考え（コンセプト）を示すものです。

<主な経緯>

年次	内容
平成 28 年 6 月	老朽化や耐震性能等の課題により、磐田市民文化会館の移転が決定
平成 30 年 3 月～ 4 月	「磐田市民文化会館跡地及び今之浦市有地等利活用基本方針（案）」を策定・パブリックコメントの実施
平成 30 年 7 月	パブリックコメントの結果公表
平成 30 年 8 月	磐田市議会より「磐田市民文化会館跡地及び今之浦市有地等利活用基本方針（案）に対する第一次提言について」を受理
令和 2 年 1 月頃～	新型コロナウイルス感染症拡大 緊急事態宣言・まん延防止等重点措置
令和 2 年 3 月	旧磐田市民文化会館・旧磐田市文化振興センターが閉館
令和 4 年 7 月	新磐田市民文化会館「かたりあ」が開館
令和 5 年 3 月	旧磐田市民文化会館・旧磐田市文化振興センターの解体工事完了
令和 5 年 4 月	静岡県立磐田農業高等学校グラウンド内を通る都市計画道路整備の可能性調査のため静岡県教育委員会との協議・調整開始 (旧市民文化会館等跡地をグラウンドの代替地として提示)
令和 5 年 5 月	新型コロナウイルス感染症が感染性法で「5 類感染症」へ移行
令和 6 年 5 月	静岡県教育委員会から校舎との移動時間や道路横断時における交通事故の懸念を理由に、「跡地をグラウンドの代替地として希望しない」との回答が示され、静岡県教育委員会との協議・調整終了
令和 6 年 9 月	磐田市議会 9 月定例会にて市長より「民間事業者との『共創』により利活用を検討していく」ことを表明
令和 6 年 12 月～ 令和 7 年 1 月	民間事業者と「対話による利活用可能性調査（サウンディング型）」を実施
令和 7 年 3 月	「対話による利活用可能性調査（サウンディング型）」結果を公表
令和 7 年 6 月	オンラインプラットフォーム「いわたのくらしラボ」による意見聴取開始
令和 7 年 7 月	旧市民文化会館等跡地利活用ワークショップ【地区別】の開催（計 5 回）
令和 7 年 9 月	旧市民文化会館等跡地利活用ワークショップ【年代別】の開催（計 2 回）
令和 7 年 11 月	旧市民文化会館等跡地利活用ワークショップ【テーマ別】の開催（計 4 回）
令和 8 年 3 月	「旧磐田市民文化会館等跡地利活用基本方針」公表

2 対象地の概要・周辺施設等の状況

<位置図（詳細）>



<航空写真>



<対象地の概要>

項目	内容
所在地	磐田市二之宮東3番地2
公簿面積	磐田市二之宮東3番2 16,714.87 m ² 磐田市二之宮東3番3 54.52 m ² 合計 16,769.39 m ²
登記地目	宅地
現況	更地
所有者	磐田市
区域指定・区分	都市計画区域・市街化区域
用途地域	第二種住居地域
建ぺい率・容積率	60%・200%
防火・準防火地域	なし
高度地区	なし
景観計画区域	対象
屋外広告物規制地域	第1種普通規制地域
誘導区域	都市機能誘導区域、居住誘導区域
周辺道路	東側：県道43号磐田福田線（幅員22.0m） 西側：市道磐田駅新通線（幅員13.2m）



<周辺施設等の状況>

旧市民文化会館等跡地の周辺環境は、磐田駅から近く、中心市街地に位置しているということもあり、公共施設だけでなく、民間施設や文化資源、教育機関が集積しています。

(1) 公共施設等

① 今之浦公園

【利用者数】 約 44,200 人／年間（令和 6 年度）

【特 色】 屋根付広場、複合遊具、ふわふわ遊具、3歳未満児用遊具、健康遊具、噴水広場、じゃぶじゃぶスポット、芝生広場で構成される都市公園で、親子連れをはじめ、非常に多くの方に利用されています。



② ワークピア磐田（磐田市勤労者総合福祉センター）

【利用者数】 90,687 人／年間（令和 6 年度）

【特 色】 勤労者だけでなく一般市民の自発的な文化教養・研修活動の場として、各種講座の開催や、会議室・ホールの貸し出し、インターネット利用等ができる施設です。起業を目指す方の交流・チャレンジスペースも設置されているほか、職業・職場に関する悩み等の相談を受け付けています。



③ 磐田市学習交流センター

【利用者数】 72,815 人／年間（令和 6 年度）

【特 色】 J R 磐田駅北口から徒歩 3 分の市街地再開発ビル（天平のまち）3 階にあり、静かな雰囲気の中で自主学習ができる「学習ルーム」、軽食や飲み物などをとりながら会話を楽しむことができる「ふれあい交流コーナー」、ゆったりと読書や新聞の閲覧ができる「くつろぎ・憩いルーム」があり、無料で利用できます。高校生を中心に学生の利用者が多いことが特徴で、同フロア内には、静岡県立ふじのくに中学校（夜間中学校）もあります。



④ リバーラ磐田市営駐車場

【利用台数】 38,774 台／年間（令和 6 年度）

【特 色】 J R 磐田駅北口から徒歩 3 分の市街地再開発ビル（ブライトタウン磐田駅前マンション）の 2 階から 4 階に併設した市営駐車場です。
収容台数：189 台



⑤ 磐田駅北口広場

【利用件数】 131 件／年間（令和 6 年度）

【特 色】 市民の集いと憩いの場の提供をコンセプトとし、イベントやマルシェ、キッチンカーの出店など、官民間わず、多くの方々に気軽に利用していただき、日常的な賑わいの創出につながっています。



(2) 民間施設等

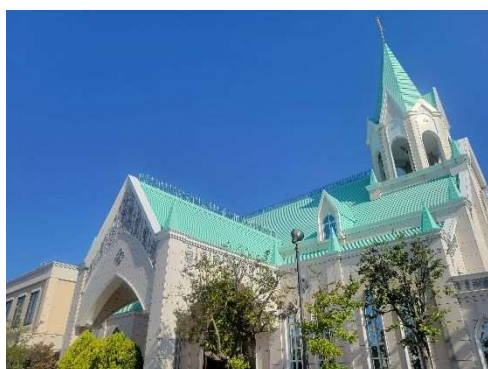
- ① アピタ磐田店
広域商圏対応型総合スーパー



- ② JSS磐田スイミングスクール
民間のスイミングスクールプール



- ③ ラトリエ・ドゥ・マリエ、ラルーチェ
結婚式場とレストラン



- ④ 磐田駅
平均乗車人数 5,752 人/日 (令和6年度)



- ⑤ ジュビロード (天平通り)

磐田駅北口にある商店街の名称で、本市の中心市街地として、「みんなで軽トラ市 いわた☆駅前楽市」や「ジュビロード夏祭り」などのイベントが定期的に行われています。



⑥ 磐田市商工会議所

令和6年5月に新築建替えをした地域経済や産業振興活動の情報発信拠点です。



⑦ ヤマハスタジアム

ジュビロ磐田（サッカー）、静岡ブルーレヴズ（ラグビー）のホームスタジアムとして、試合の日には多くの来場者が訪れます。



⑧ JR御厨駅

平均乗車人数 2,537 人／日（令和6年度）



(3) 文化資源等

① 特別史跡 遠江国分寺跡

遠江国分寺史跡公園として、国分寺の主要な建物基壇の復元が進められています。



② 府八幡宮

県指定文化財の楼門など、数多くの文化財が残っています。



(4) その他施設

① 高等学校等

(県立磐田西・磐田南・磐田農業・磐田北・袋井特別支援学校磐田見付分校、磐田東高校)

市内にある高校全6校が市の中心部に集積しており、延べ約4,000人の生徒が通学しています。市の事業として、高校生の柔軟な発想と創意工夫をまちづくりに生かす「いわた高校生まちづくり研究所」や、高校生の学びを応援する「高校生ラボ（高校生企画講演会開催事業）」を行っています。



3 上位・関連計画等の整理

本基本方針は上位計画、関連計画等との整合を図りながら検討を進めます。

<主な上位・関連計画等>

(1) 第2次磐田市総合計画 後期基本計画（令和4年度～令和8年度）

まちの将来像を「たくさんの元気と笑顔があふれるまち 磐田～今までも、これからも ずっと磐田～」とし、将来像の実現に向け、5つの安心プロジェクトを設定し、「安心できるまち、人が集まる磐田市」を実現するため、地域資源を活用して、交流人口の拡大や文化の振興、良好な住環境の整備などの施策を効果的に推進することで、多くの方に「住んで良かった」「住み続けたい」と言われるようなまちづくりを推進しています。

(2) 磐田市都市計画マスタープラン（平成30年3月改定）

都市計画マスタープランにおける将来都市像「まちの活力が次代に持続する都市 磐田～豊かな自然や歴史・文化と共生し 人にも企業にも選ばれる魅力的な磐田～」に向け、旧市民文化会館等跡地のある中泉・今之浦地区の「地域のまちづくりの方針」では、「歩いて楽しめる多様な都市の機能の維持・集積」「商業・医療・福祉・子育て・教育等の多様な都市機能の維持と誘導」などを掲げ、旧市民文化会館等跡地については、「地域の活性やにぎわい創出に資する土地利用を検討」するとしています。

(3) 磐田市立地適正化計画（平成30年3月策定、令和7年4月改定）

都市計画マスタープランが掲げる将来都市像に向け、まちづくりの方針を「人口密度の維持」「都市機能の向上」「公共交通の充実」「安全性の確保」とし、旧市民文化会館等跡地を含むJR磐田駅周辺は、都市拠点型の都市機能誘導区域で、複合や集約化等も含め質の高い多様な都市機能（商業・医療・福祉等）を誘導するとしています。

(4) 磐田市景観形成ガイドプラン（平成23年3月策定）

磐田市都市景観計画（平成26年5月策定）

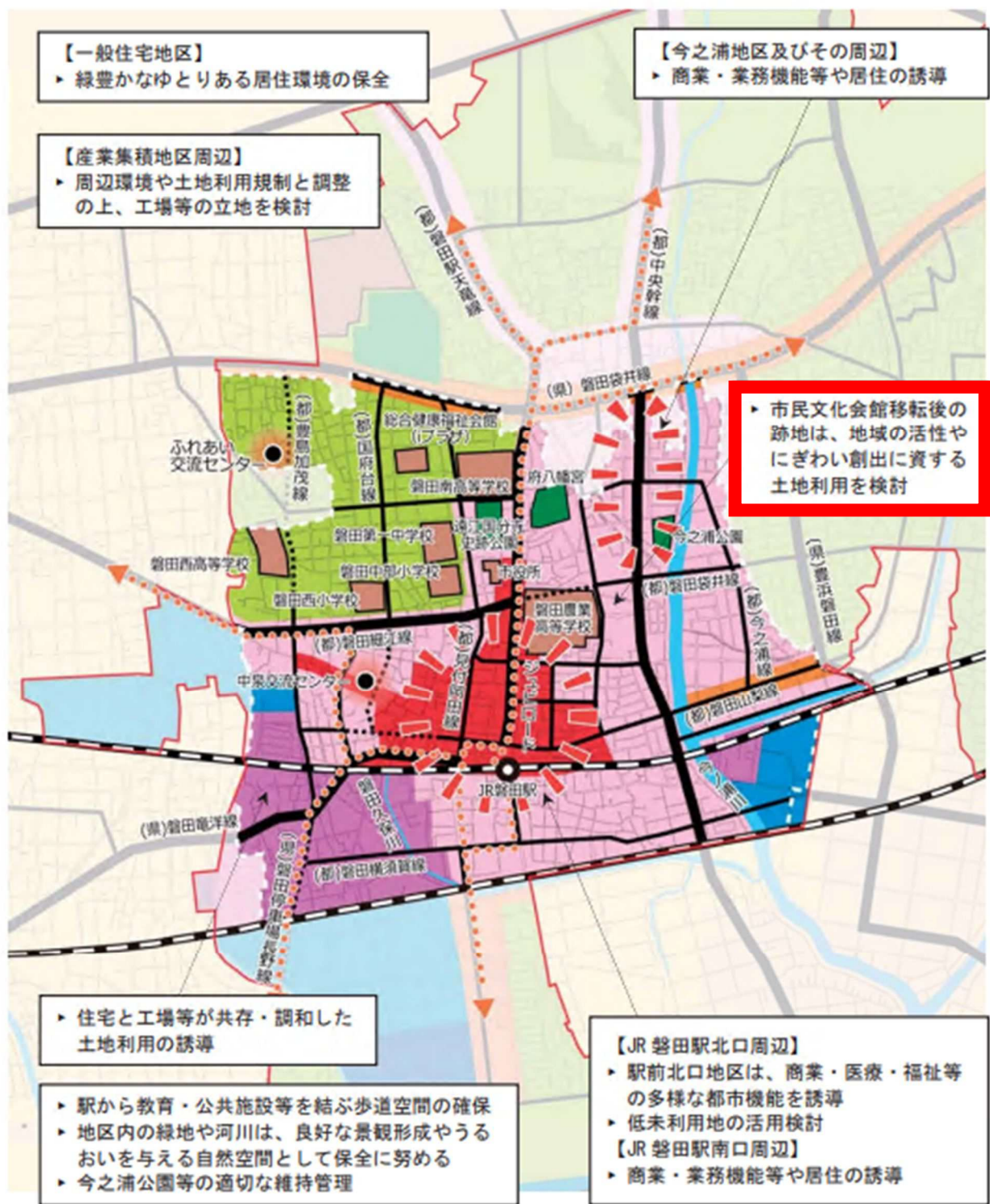
「自然があふれ 歴史文化が薫る 暮らしの中に美しさが息づくまち 磐田」を景観形成の目標に据え、市内にある豊富で多彩な自然環境や貴重な歴史文化資源を活用し、暮らしの中に磐田らしい景観を保全・創出していくことを目指しています。

良好な景観形成に関する方針である「磐田市景観形成ガイドプラン」において、旧市民文化会館等跡地のある中央部エリアでは「都市機能のバランスのよい配置・集積を活かした魅力ある市街地景観づくり」をテーマとして、「多彩な自然景観を守り育てる」「貴重な歴史文化を景観形成に活かす」「まとまりのある市街地景観を創る」の3つの基本方針を掲げ、特に旧市民文化会館等跡地周辺は「まちの顔づくりを意識した広域的な賑わいの拠点の景観形成」をするとしています。

(5) 磐田市公共施設等総合管理計画（令和4年3月改訂）

「① 効率的・効果的な管理運営」「② 社会変化に応じたサービスの提供」「③ 安心・安全の確保」「④ 次世代に引き継ぐ施設の保有」を基本目標に設定し、具体的な取組として、3つの見直し方針である「Ⅰ 財産管理の見直し」、「Ⅱ 質の見直し」、「Ⅲ 量の見直し」に基づき、公共施設等マネジメントに取り組んでいます。

まちづくり方針図：中泉・今之浦地区

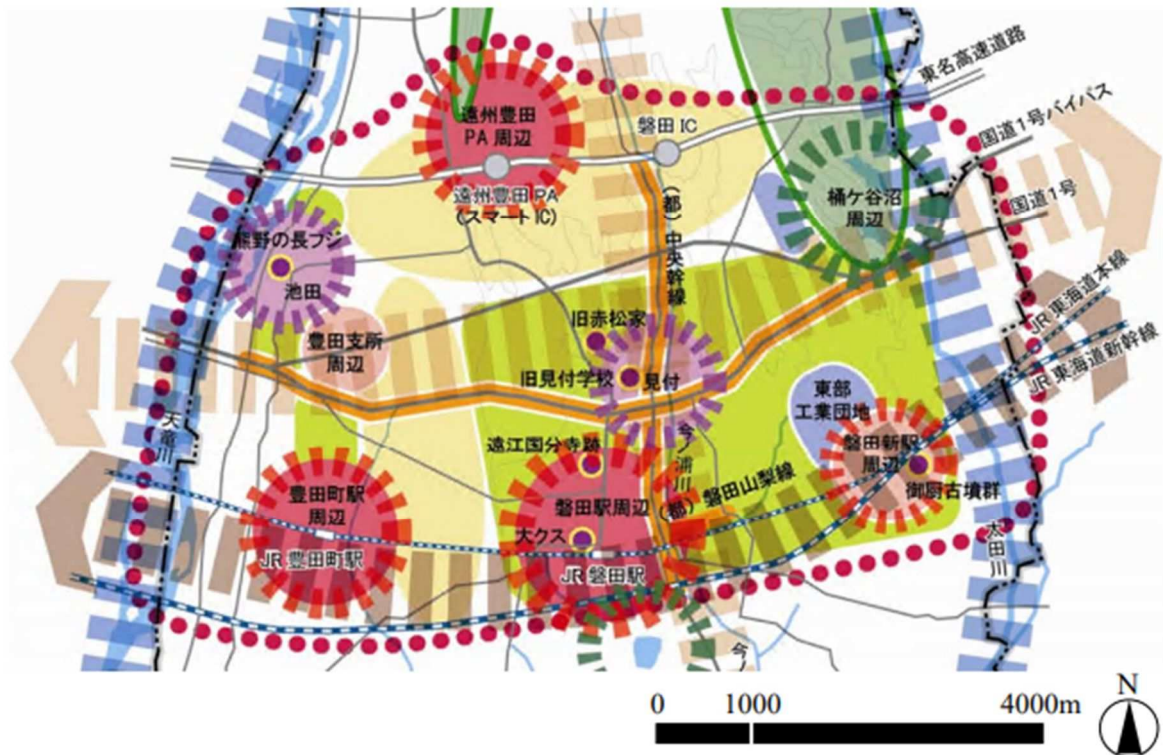


凡例

- | | | | |
|------------|---------|--------------------|-------|
| ○ 都市拠点 | 商業業務地区 | == 高速道路 | 河川 |
| ● コミュニティ拠点 | 沿道市街地地区 | — 主要な道路(整備済・概成整備済) | 主要な公園 |
| | 複合市街地地区 | 主要な道路(計画・構想) | 地域界 |
| | 一般住宅地区 | ⇄ 公共交通軸 | 市街化区域 |
| | 住工複合地区 | | |
| | 産業集積地区 | | |

【磐田市景観形成ガイドプラン（平成23年3月策定）より】

〈中央部エリア 方針図〉



景観の骨格

- 緑地の軸
- 水辺の軸
- 道路の軸
- 鉄道の軸
- 自然の拠点
- 歴史の拠点
- 賑わいの拠点

基本方針1 多彩な自然景観を守り育てる

- 1-1暮らしの身近にある緑地景観の保全・活用
- 1-2豊かで雄大な水辺景観の保全・活用
- 1-3農の営みと暮らしが調和した良好な茶園田園等・集落地景観の保全

基本方針2 貴重な歴史文化を景観形成に活かす

- 2-1地域のシンボリック資源の保全・活用
- 2-2歴史文化を大切に街並み形成

基本方針3 まとまりのある市街地景観を創る

- 3-1まちの顔づくりを意識した広域的な賑わいの拠点の景観形成
- 3-2地域特性を活かした活気を感じる地域生活拠点の景観形成
- 3-3緑があふれ、うるおいと落ち着きを感じる住宅地の景観形成
- 3-4周辺と調和した親しみを感じる工業地の景観形成
- 3-5賑わいの中に一定の秩序や落ち着きを感じる主要道路沿道の景観形成
- 3-6うるおいと美しさを感じる公共空間の景観形成

4 市の現状と旧市民文化会館等跡地を取り巻く動き

市の現状・動向と旧市民文化会館等跡地を取り巻く動きは、以下のとおりです。

<市の現状・動向>

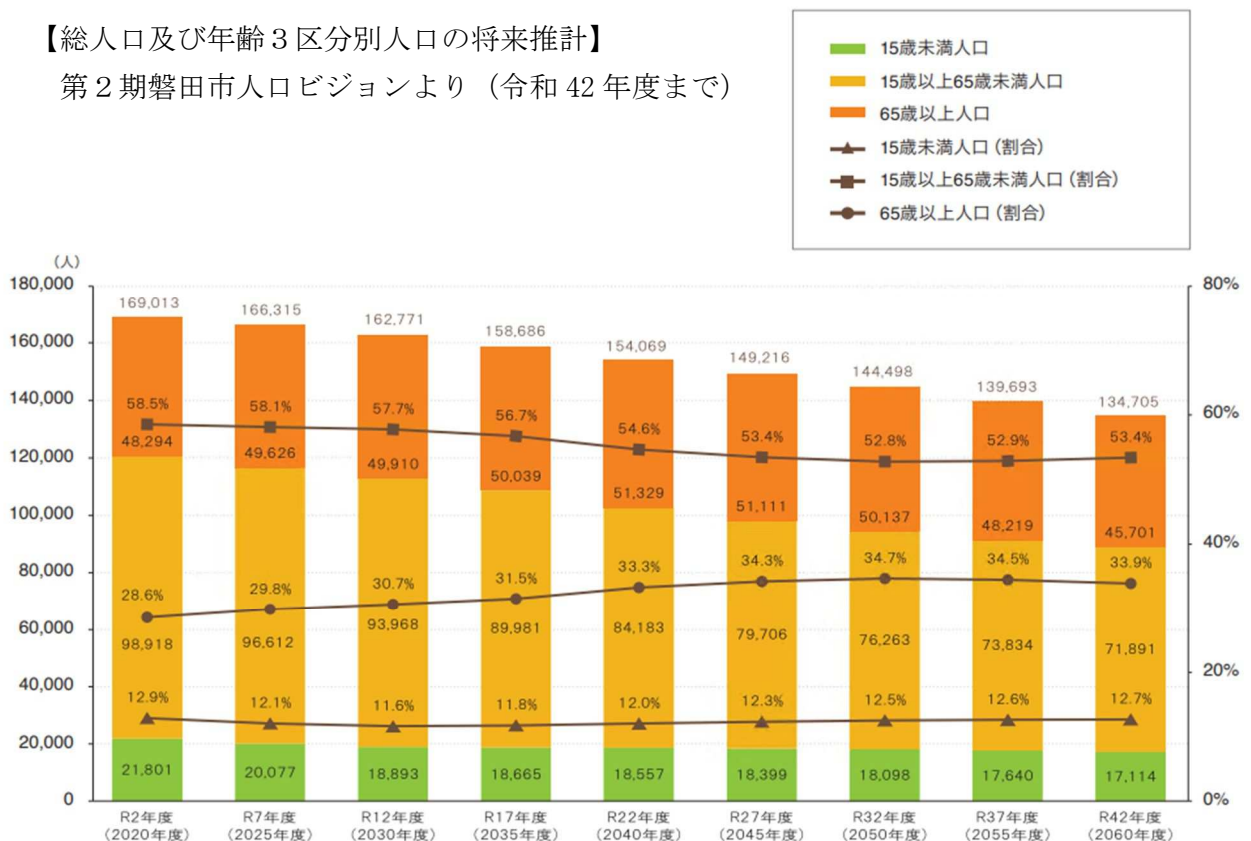
(1) 人口減少・少子高齢化

本市の人口は、平成 26 年度末の 170,548 人から、令和 6 年度末は 164,914 人となり、10 年間で 5,634 人減少しています。この間、20 代の人口は 1,349 人、30 代の人口は 4,884 人減少しました。このままの状態が続くと、20 代・30 代の若者の数は、令和 6 年度の約 33,500 人に対し、10 年後には約 28,500 人にまで減少し、それに伴い少子化も進行することになります。

また、同時進行で、高齢化率も平成 26 年度末の 25.3%から令和 6 年度末は 29.7%に上昇し、さらに団塊の世代が後期高齢者となる 2025 年問題と言われてきた時期に突入したこともあり、人口減少・少子高齢化により、税収の減少や福祉や医療の担い手の減少、空き家の増加、地域コミュニティの希薄化、中心市街地の賑わいの減退、公共交通や公共施設の維持などの課題が顕在化してきています。

【総人口及び年齢 3 区分別人口の将来推計】

第 2 期磐田市人口ビジョンより（令和 42 年度まで）



【出典】令和2年度は住民基本台帳 令和7年度以降は市独自推計

(2) 財政見通し

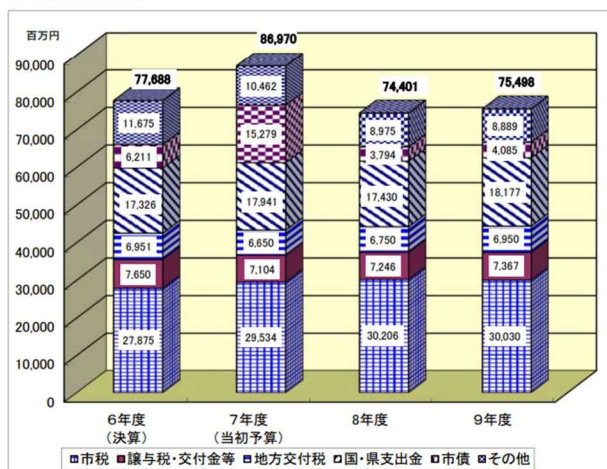
本市では、第2次磐田市総合計画後期基本計画を着実に推進するため、現時点での総合計画の進捗や経済状況、国や県の施策等の情勢変化を反映し、財政的視点に立った収支見通しと財政健全化の目標を示す「財政見通し」を策定しています。

令和7年度から令和9年度の財政見通しでは、歳入面は、個人市民税が賃金の増加などにより持ち直しの傾向にありますが、市税全体では世界情勢や金融資本市場の変動により先行きが不透明な状況であり、一般財源の大幅な増加は見込めない状況です。歳出面は、人件費や扶助費の増、燃料価格や資材価格など物価高騰の影響による経常経費の増加が見込まれるとともに、普通建設事業費では大型事業の進捗と、老朽化に伴う公共施設の更新・長寿命化に係る経費は増加傾向にあり、厳しい財政状況となることを見込まれています。

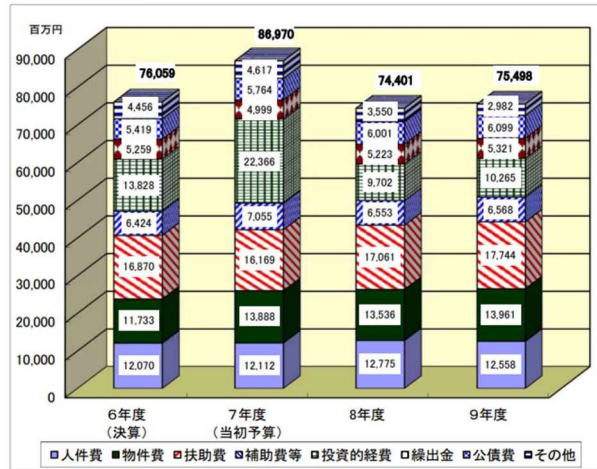
このため、事業の必要性を徹底的に検証した上で、緊急性の低い事業は、延伸や休止も含めた検討を行うなど、メリハリのある事業の選択と集中を一層進め、公共施設等総合管理計画に基づく計画的な維持管理・更新による財政負担の平準化を図る必要があります。

また、市税収入をはじめとする自主財源を安定的に確保するとともに、共創の取組により民間と連携した課題解決に努めます。さらに、子育て支援や企業誘致などによる定住人口の確保、交流人口・関係人口の拡大など、将来の発展を見据えた施策への挑戦を続け、持続可能でしなやかな財政基盤の確立に継続して取り組んでいきます。

(1) 歳入額の推移



(2) 歳出額の推移



(3) 公共施設等マネジメント

本市では、昭和40年代から50年代を中心に多くの公共施設を整備・拡充し、市民ニーズに対応してきた結果、延べ768の公共施設（建築物、公園、インフラ等）を有し、面積は576,340㎡になります。今後も同じように施設を利用するためには、施設の建て替えが必要となりますが、人口減少や少子高齢化の影響、財政見通し、更新等に係る経費の見込みを踏まえると、今ある施設のすべてを同じ規模で建て替えることは非常に困難であると考えられます。

このような認識のもと、民間活力の活用、ユニバーサルデザイン化の推進、脱炭素化の取組、公共施設の総量圧縮と規模最適化などに取り組んでいきます。

(4) 中心市街地の活性化

本市の中心市街地におけるにぎわいの創出と、まちづくりを担う人材の育成は継続的な課題である一方で、近年は磐田駅前に新たなオフィスや新店舗の進出が続いている中、進出企業による人材育成プログラムの開催や勉強スペースの提供など、企業や地域との共創によるにぎわいの創出や人材育成が図られるなど、新たな動きが生まれてきています。

また、地域や地元商業者と連携した「いわた☆駅前楽市」、「ジュビロード夏祭り」の開催や、若手商業者を中心とするまちづくり団体が主体となった講演会や意見交換会が開催され、新たな仲間づくりの場の創出など、中心市街地の活性化に向けた機運が高まってきています。

(5) 産業と住環境の整備

本市では、世界的企業が本社や工場を構えるなど製造業が盛んな地域であるとともに、近年はスタートアップ企業の進出を支援するなど、新たな産業構造への転換も進めており、新しいビジネスや技術が市内に集まることで、多種多様な人材交流の場が生まれてきています。

また、旧市民文化会館等跡地の周辺の地域においては、民間開発による宅地供給が続いており、子どもの人口はほぼ一定の水準で推移しています。

(6) スポーツのまちづくり

本市は「スポーツのまち」として知られており、ジュビロ磐田や静岡ブルーレヴズといったスポーツチームの存在は市民の一体感を高めるとともに、試合日には多くのファンがスタジアムを訪れます。これらのチームと連携したイベントの開催・情報発信に加え、小中学生のホームゲーム一斉観戦事業など、地元のプロスポーツチームを応援する機運が高まることで郷土愛の醸成を図っています。さらには、スポーツをテーマに新たな価値を創造する場として情報を共有・連携する「いわたスポーツプラットフォーム」を推進するなど、スポーツを核としたまちづくりを進めています。

<旧市民文化会館等跡地を取り巻く動き>

(1) 今之浦地区の水災害対策

本市では、静岡県と連携し、旧市民文化会館等跡地が立地する太田川水系の「仿僧川・今ノ浦川流域」を対象に、気候変動に伴う水害リスクに備え、氾濫による被害を軽減させる対策等を示す「水災害対策プラン」を策定しています。

このプランでは、本市が取り組む施策を「いわた流域治水共創プロジェクト」と位置付け、国・県・周辺市町をはじめとする関係機関や市民、企業など、流域のあらゆる関係者と、共創によるハード対策・ソフト対策一体の多層的な浸水対策を推進しています。

5 対話による利活用可能性調査（サウンディング型）

令和6年度に実施した民間事業者との「対話による利活用可能性調査（サウンディング型）」の実施結果は以下のとおりです。

<調査概要>

目的	旧市民文化会館等跡地の今後の事業化に向けた利活用の可能性について把握・整理するために、民間事業者から幅広い意見やアイデアを募ること。
実施期間	令和6年12月11日（水）～令和7年1月16日（木）
会場	磐田市役所 本庁舎
参加事業者	26社（内訳：市内6社、県内10社、県外10社） 【業種別内訳】（ ）内は、参加数 不動産業（8）、建設業（6）、建設コンサルタント業（2）、 建築業、開発事業者（ディベロッパー）、 コンサルタント業、流通業、サービス業、 広告代理店業、観光事業者、金融機関、学校法人、 その他サービス業（スポーツ関連事業者）
実施方法	・対面 23社 ・オンライン 3社
対話時間	1社あたり60分以内 ※1社ごと個別実施
主な調査項目	・対象地の活用に対するアイデア・提案 ・対象地のメリットとデメリット、気になる点

<調査結果>

(1) 対象地の活用に対するアイデア・提案

敷地全体の活用方法や敷地内に盛り込みたい要素など、参加事業者からのアイデア・提案は様々あり、関連性のある内容をグループ化した上で公開しています。

(注)

- ・掲載内容は、あくまでも調査時点で参加事業者の目線から可能性があるものとして示していただいたアイデア・提案であり、今後の事業実施が確約されたものではありません。
- ・複数の事業者から同じ内容のアイデアや提案もありました。
- ・アイデアや提案のうち、参加事業者の知的財産に関わるもの、不利益につながるおそれがあるものについては、参加事業者と協議の上、非公表としているものがあります。

アイデア・提案	
にぎわい創出に関わる要素	<ul style="list-style-type: none"> ○商業施設を核とした複合施設 (商業施設+公共施設・市民ニーズの高い要素 など) ○道の駅(地場産品直売を核として複数要素の融合も可能) ○飲食ができる場所・店舗 ○宿泊施設 ○子どもの遊び場施設 ○図書館 ○学習スペース ○遊戯施設(アミューズメント施設)
市の強みであるスポーツに関わる要素	<ul style="list-style-type: none"> ○人工芝グラウンド ○アーバンスポーツ施設 ○eスポーツ施設 ○フィットネス施設
産業振興に関わる要素	<ul style="list-style-type: none"> ○起業支援施設 (シェアオフィス、コワーキングスペース、インキュベーション施設) ○職業訓練施設 ○こどもの職業体験ができる場
その他の要素	<ul style="list-style-type: none"> ○防災機能を備えた活用 ○大雨時における雨水貯留対策 ○環境に配慮した敷地活用 ○今之浦公園との一体的な活用

(2) 対象地のメリットとデメリット、気になる点

参加事業者から意見のあった対象地のメリットとデメリット、気になる点について、それぞれ意見の多かった順に整理し、公開します。

(1社で複数意見あり)

メリット
① 中心市街地に位置し、周辺に居住する人や日常的に往来する人が多く、集客や収益が期待できる
② 広い土地で、土地活用がしやすい
③ 周辺に高校・商業施設・公園などがあるため、連携した活用が可能であり、周辺施設との相乗効果が見込める
④ JR磐田駅からの距離が近い(約1km)
⑤ 東側の県道(4車線)、西側の市道(2車線)と接道しているため、接道要件が良く、敷地への出入りがしやすい

デメリット
① 地盤が弱く、建物が建っていた場所の地中に多くの杭が埋まっている
② 集中豪雨等による水害のおそれがある
③ 敷地内の東側と西側で土地の高低差がある

気になる点
① 周辺住民の理解を得ることや騒音等への配慮が必要
② 東側県道の交通量が多いため、渋滞を招くおそれがある
③ 業種・業態を検討していくにあたり、周辺の既存店舗と競合するおそれがある

6 市民等の意見・ニーズ（ワークショップ、オンラインプラットフォーム、要望書等）

令和7年度に計 11 回開催したワークショップとオンラインプラットフォームでいただいた市民の意見・ニーズ及び、各種団体等からの意見・要望は以下のとおりです。

<全体意見・ニーズの把握>

地域や年代を問わず多様な市民の意見やニーズを伺うため、地区別ワークショップを5回、年代別ワークショップを2回開催するとともに、オンラインプラットフォームにおいても意見・ニーズを伺いました。

(1) 地区別ワークショップ

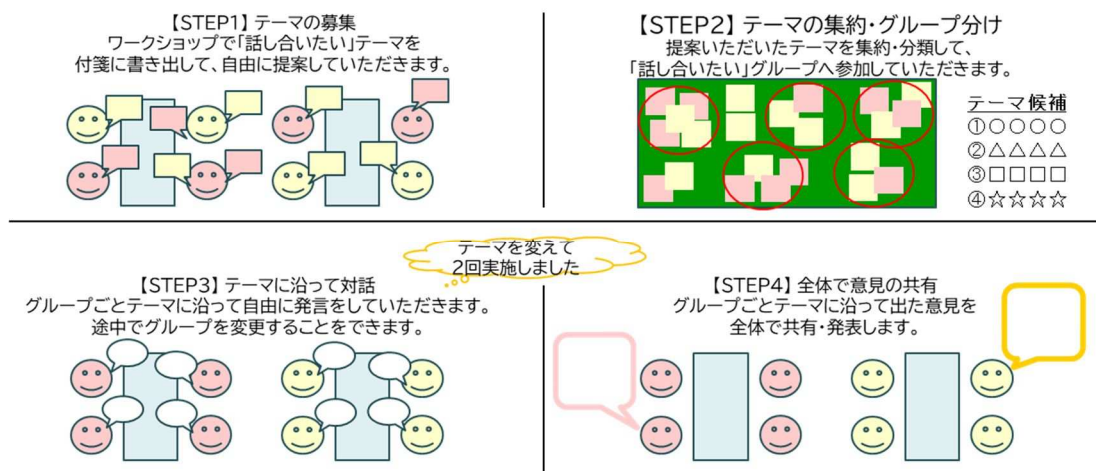
① 開催概要

延べ97人が参加。

No.	日時	対象	会場	参加人数
1	7月2日（水） 18:30～20:30	今之浦地区	今之浦土地区画整理記念館	8名
2	7月8日（火） 18:30～20:30	中泉地区	磐田市中泉交流センター	26名
3	7月16日（水） 18:30～20:30	見付地区	磐田市見付交流センター	47名
4	7月23日（水） 18:30～20:30	全地区	磐田市役所本庁舎第1会議室	9名
5	7月30日（水） 18:30～20:30	全地区	磐田市民文化会館「かたりあ」	7名

② ワークショップの手法

O S T（オープンスペーステクノロジー）方式という、参加者の関心が高いテーマを参加者自身が選定し、自由な対話を行う方式という手法で実施しました。



③ 出された意見・ニーズ

各地区のワークショップでいただいた意見・ニーズは以下のとおりです。

【今之浦地区】

大論点	内容
災害に強いまちを支える拠点整備	液状化や内水氾濫のリスクを踏まえ、避難・備蓄・炊き出し機能を備えた防災拠点の整備が提案された。平常時は多目的に利用し、有事には住民生活を支える拠点としての活用を期待する意見があがった。
広域から人を呼び込む商業機能	地域の持続可能性を高めるため、県内にはない大型商業施設の誘致が提案された。広域的な集客により経済循環を促す必要性が強調された。
世代をつなぐ子育て・交流拠点	子どもから高齢者まで利用できる室内運動施設、子ども食堂、放課後児童クラブ、相談機能を備えた拠点の整備が提案された。保育士等による相談機能や預かり機能など、安心して多世代が交流できる環境の創出が必要との意見があがった。
健康と交流を促すスポーツ拠点	屋内スポーツ施設の整備、プロスポーツ試合の誘致、温泉施設との併設など、交流と健康増進を兼ね備えた、核となるスポーツ施設の案が示された。

【中泉地区】

大論点	内容
子どもの居場所確保と学びの場の整備	多世代が交流できる施設の設置・機能強化が提案された。若者から高齢者までの学びの場となるように、生涯学習機能を加えることで多様な活動拠点とする提案があがった。
子育て支援と利便性向上	幼稚園と保育園の預かり時間の差異が課題とされ、送迎サービスの不足解消やキャラクターバス導入など、子ども関連施設の利便性等について改善の必要性が指摘された。
地域技術・文化の継承	地域の文化や技術について、子どもたちをはじめ、市内外に伝える場所、仕組みを求める意見があがった。
高齢者の居場所づくり	温泉や健康施設、カフェなどの整備が提案され、特に男性の高齢者が参加しやすい環境が重要との意見があがった。
多様な交流の創出	農業、eスポーツ、旅行、カラオケ、VRなどを通じた新しい世代間交流の提案があがった。

防災教育と行動変容	沿岸部と市街地との防災意識の差を踏まえ、「自分ごと」として行動につなげる教育・啓発の必要性が指摘された。
-----------	--

【見付地区】

大論点	内容
災害リスクに対応した利活用	水害が多発する地域において、防災拠点の必要性が提案された。調整池やビオトープ等と組み合わせた複合利用の方向性が提案された。
市の将来ビジョンと人口増加策	工場誘致、宅地化、高層住宅整備、駅前活性化、スポーツ施設の整備、子ども・若者の居場所づくりなど、人口減少への対策として幅広い提案があがった。
官民連携による複合施設構想	居住スペースを核に商業・公共施設を組み合わせた複合施設が提案された。官民連携における責任分担や、長期的な維持管理の仕組みの必要性が指摘された。
経験を活かした世代間交流	高齢者の経験や知識を子どもや若い世代に伝える場の整備のほか、農業教育拠点の案が提案された。
地域資源を活かした振興	抹茶やエビを活用した食文化発信、寺社群や東海道の歴史的価値を観光資源とした活用方策が提案された。

【全地区①】

大論点	内容
防災と複合利用の推進	調整池や避難ができる駐車場などを兼ね備えた避難施設の整備が必要とされ、災害対応と日常利用を兼ねた複合的な拠点整備が提案された。
市民に開かれた施設運営	市民や隣接施設との共有を前提とし、開放性を高めた施設運営の重要性が指摘された。
交流と魅力発信	フリーマーケットや SNS 活用、多機能展示スペース、子ども中心の施設など、市民交流と情報発信の場としての活用案があがった。
交通・道路整備の課題	路線バスや予約制の公共交通手段の改善が求められ、郊外駐車場の整備や新たな移動手段（例：トゥクトゥク）の導入が提案された。
商業施設と相乗効果を生むスポーツ拠点	まちのシンボルとなり、近隣の商業施設や地域への回遊性を踏まえた、健康増進やイベント開催もできるスポーツ施設が提案された。

【全地区②】

大論点	内容
農業体験を通じた世代交流	県立磐田農業高校との連携により、土に触れる体験を通じた世代間交流や心身の健康促進、郷土理解の向上が必要と指摘された。
緑と自然体験の教育的効果	植樹や自然体験を多世代で行う活動を通じ、非日常的なリラックス空間の創出や社会教育的効果が求められた。
産業紹介と郷土愛の醸成	磐田市の企業・産業を紹介する施設を整備し、子どもたちが「磐田の魅力」を学ぶ機会の必要性が提案された。
子どもの安心できる遊び場整備	雨天時の屋内遊び場不足を解消するため、商業施設等の一画を活用した遊び場整備が求められた。



(2) 年代別ワークショップ

① 開催概要 延べ16人が参加。

No.	日時	対象	会場	参加人数
1	9月9日(火) 16:30~18:00	高校生・大学生	磐田市役所本庁舎第1会議室	9名
2	9月20日(土) 9:30~11:00	子育て世代	磐田市役所本庁舎大会議室	7名

② ワークショップの手法

地区別ワークショップと同様、O S T方式で実施しました。

③ 出された意見・ニーズ

各年代のワークショップでいただいた意見・ニーズは以下のとおりです。

【高校生・大学生】

大論点	内容
放課後の食事 ニーズと地域の 食文化活用	「塾や部活の合間に安くてお腹を満たせる店が少ない」という声が多く、気軽に飲食ができる場の要望があった。また、サッカー観戦客など外部からの来訪者に向けて、磐田の名産品を楽しめる拠点づくりも必要との意見もあった。
多世代向けの学び・ 交流スペース	自習や静かな学びの場と、談笑できる交流の場を選べる施設の提案があった。小学生から社会人も利用できるように、世代や目的を超えて利用できる柔軟な空間設計が求められた。
屋内娯楽・スポーツ 体験施設	「ららぽーとが遠い」「雨の日に遊べる場所が少ない」との声から、地域内で買い物・遊びが完結できる場のニーズがあった。特にトランポリン、アスレチックなど、多種のスポーツや体験ができる屋内施設が望まれ、親子連れや大学生など幅広い層に対応する施設が理想とされた。
若者向けデート・ 憩いスポット	若者が気軽にデートできる場が市内に少ないとの指摘があり、水族館やプラネタリウム、雰囲気の良い公園など、若者向けの「娯楽＝デート」ニーズを満たす環境整備が求められた。

【子育て世代】

大論点	内容
多世代が交流 できる場所	多世代交流ができる場所が必要と提案され、シニア世代が子どもに昔の遊びを教えるイベントの開催など、地域全体のつながりを深めるために、どの世代にとっても居場所となるスペースづくりが提案された。
子どもの屋内の 遊び場・居場所	雨や猛暑で屋外の公園が使えない日に、見守る大人がいて子どもが安全に遊べる屋内施設が必要との提案があった。また、部活動が地域移行する中で、体を動かしたいものの、クラブチームに所属することまでは望んでいない中学生や高校生のための居場所の必要性が指摘された。

<p>誰もが気軽にスポーツを楽しめる場</p>	<p>磐田市はスポーツが盛んであるという強みを活かし、誰もが気軽にスポーツを楽しめる場が提案された。予約不要で誰もが自由に使える卓球台が例として挙げられ、多世代の交流や、高齢者の運動の機会につながる効果も期待された。</p>
<p>子どもと大人のための学びの機会</p>	<p>学校や家庭では教わる機会が少ない、現代社会に必要な教育（子ども向けの金融教育や性教育、デジタルリテラシーなど）の場が必要と提案があった。また、子どもの教育のためにはまず大人が学ぶ必要があるとし、子どもが遊んでいる隣で大人が学べるような場の必要性も指摘された。</p>



(3) オンラインプラットフォーム

市が実施する取組や、様々な計画を検討する際に市民等から幅広い意見を聴取し、反映させるため、オンラインの市民参加型合意形成プラットフォーム「いわたのくらしラボ」を導入し、旧市民文化会館等跡地の利活用に関する意見を募集しました。

① 実施概要

<p>実施期間</p>	<p>令和7年6月25日～10月31日</p>
<p>意見募集内容</p>	<p>旧磐田市民文化会館等跡地利活用に向けて Q1. 20年後に、磐田駅前がどんなまちだったら使い続けたい？ Q2. 旧磐田市民文化会館等跡地でどんなことができたならうれしい？</p>
<p>アイデア総数</p>	<p>480件</p>



② 出された意見・ニーズ

オンラインプラットフォームでいただいた意見・ニーズは以下のとおりです。

記載の内容はオンラインプラットフォームに掲載されているA Iが自動で分類・集計したものです。

【Q1. 20年後に、磐田駅前がどんなまちだったら使い続けたい?】

大論点	内容	件数
商業と経済	多様な店舗 (76)、観光と食文化 (15)、イベント開催 (9)	100 件
交通と利便性	公共交通機関 (17)、駐車場整備 (7)、歩行者環境 (6)	30 件
自然と癒し	緑化推進 (14)、公園整備 (10)	24 件
子どもと教育	遊び場の拡充 (14)、教育施設 (3)、子育て支援 (2)	19 件
多世代交流	フリースペース (7)、地域活動 (3)、文化施設 (2)	12 件
スポーツと娯楽	スポーツ施設 (6)、体験型施設 (5)、娯楽施設 (1)	12 件
防災と安心	治安向上 (3)、防災拠点 (2)、清潔な街 (2)	7 件
高齢者支援	健康促進施設 (3)、バリアフリー (3)	6 件
持続可能性	空きテナント活用 (3)、環境保護 (3)	6 件
その他	その他分類 (4)、猫の街 (2)	6 件

【Q2. 旧磐田市民文化会館等跡地でどんなことができたらうれしい?】

大論点	内容	件数
子どもの居場所と子育て支援	室内遊び場 (30)、体験型施設 (13)、子育て支援センター (4)、児童館 (2)、教育連携施設 (1)、その他 (4)	54 件
商業施設と地域経済	道の駅 (18)、ショッピングモール (15)、カフェ併設施設 (10)、アート建築 (6)、産直市場 (3)、その他 (1)	53 件
学びと教育機会	図書館 (17)、学習スペース (5)、科学館 (3)、ワークショップ施設 (2)、農業教育施設 (1)、その他 (9)	37 件

スポーツ・娯楽・体験施設	屋内スポーツ施設 (16)、体験型アクティビティ (7)、スケートリンク (3)、アミューズメント施設 (3)、映画館 (2) その他 (2)	33 件
防災・安心拠点	避難所 (11)、防災公園 (2)、ヘリポート (2)、車内避難スペース (2)、地下貯水槽 (1)	18 件
持続可能な運営と交通課題	交通利便性向上 (5)、環境配慮型施設 (5)、官民連携施設 (4)、収益モデル (3)、統廃合施設 (1)	18 件
多目的交流と世代間継承	交流センター (13)、ボランティア活動支援 (2)、地域参加促進施設 (1)	16 件
自然・緑と癒しの空間	緑豊かな公園 (9)、屋根付き公園 (2)、池のある公園 (1)、散歩道 (1)、グランピング施設 (1)	14 件
若者向け娯楽・デートスポット	交流拠点 (3)、e スポーツ施設 (2)、カフェスペース (1)、デートスポット (1)、イベントスペース (1)	8 件
高齢者の居場所と健康促進	健康促進施設 (2)、医療施設 (2)、憩いの場 (1)、福祉施設 (1)、高齢者住宅 (1)	7 件

<テーマ別の意見・ニーズ把握>

地区別・年代別ワークショップ及びオンラインプラットフォームで把握した意見・ニーズの中から、より具体的に議論を深めるため、「多世代交流」をベースに、「子ども関連の施設・機能」「スポーツ関連の施設・機能」の2つのテーマについて、ワークショップを4回(各2回ずつ)開催するとともに、オンラインプラットフォームにおいて意見・ニーズを伺いました。

(1) テーマ別ワークショップ

① 開催概要

延べ23人が参加。

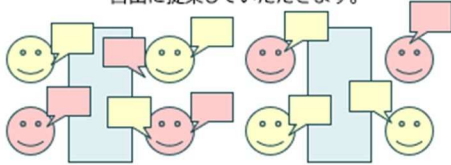
No.	日時	テーマ	会場	参加人数
1	12月7日(日) 13:00~15:00	子ども関連の施設・機能①	磐田市役所本庁舎大会議室	7名
2	12月7日(日) 16:00~18:00	スポーツ関連の施設・機能①	磐田市役所本庁舎大会議室	4名
3	12月14日(日) 9:30~11:30	スポーツ関連の施設・機能②	磐田市役所西庁舎304・305会議室	3名
4	12月14日(日) 13:30~15:30	子ども関連の施設・機能②	磐田市役所西庁舎304・305会議室	9名

② ワークショップの手法

地区別・年代別ワークショップと同様、OST方式を活用しながら、市内でどのような「機能」や「サービス」が不足しているか、より充実させたいかを洗い出し、個人ごとに叶えたい内容についてワークシートを作成しました。

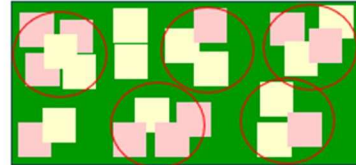
【STEP1】 深掘りしたい内容の募集

それぞれのテーマに沿って「今日、話したかったこと」「今話したいこと」を付箋に書き出して、自由に提案していただきます。



【STEP2】 集約・トークテーマ設定

提案いただいた内容を集約・分類して、話し合いたいトークテーマを設定します。

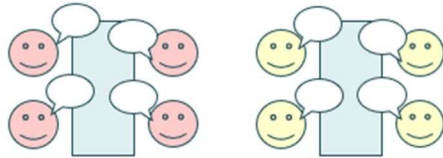


トークテーマ候補

- ① ○○○○
- ② △△△△
- ③ □□□□
- ④ ☆☆☆☆

【STEP3】 トークテーマに沿って対話

グループごとトークテーマに沿って「叶ったら嬉しいこと」など自由に発言していただきます。



【STEP4】 個人ごとワークシートを作成

話し合った内容を踏まえて、個人ごとワークシートを作成して形に残す



1. 妄想のタイトルを書く
2. 妄想を下記3つに分解して書いてみよう
 - 妄想の概要
 - 妄想が叶った時の
 - ① 平日のイメージ
 - ② 休日のイメージ

③ 出された意見・ニーズ

各回のワークショップでいただいた意見・ニーズは以下のとおりです。

【子ども関連の施設・機能】

大論点	内容
みんなが安心して集まれる「居場所」づくり	<ul style="list-style-type: none"> ・多世代が自然に交流することができる場所をつくる ・大きなイベントではなく、普段から立ち寄れる空間にする ・趣味・食事・学びなど共通のテーマでつながる工夫 ・いつも誰かの声が聞こえる場＝誰がいてもいい空間
子どもをみんなで見守る安心の仕組み	<ul style="list-style-type: none"> ・人と人をつなぐコーディネーターやサポーターの設置 ・子どもが主人公として「思い出に残る」場所をつくる ・子どものやりたいこと等、子どもの声を聞きながら運営をしていく ・利用人数や満足度を見える化し、改善につなげる
暑い夏でも安心して体を動かせる環境づくり	<ul style="list-style-type: none"> ・天候に左右されない屋内型の遊び場を設置 ・屋内で走ったり跳んだりできる運動スペースを確保 ・ミストや水あそびなど、プールに代わる工夫があり夏休み中も開放

近隣の既存施設と連携したふらっと立ち寄れる場	<ul style="list-style-type: none"> ・自習ができるスペースや親子休憩スペースの常設 ・駄菓子コーナーなど気軽に立ち寄れる工夫 ・駅前や商業施設と連携し、持続可能な運営を目指す ・子どもが磐田市のことを知ることができる場づくり
子どもや若者の学びと体験の場	<ul style="list-style-type: none"> ・市内企業との連携で昼間に安心して過ごせる小さな拠点をつくる ・学生や退職教員が学習や体験活動をサポート ・時代の流れを反映し、中身（プログラム）を重視した体験活動 ・放課後の預かりや学習支援の仕組み
将来の人材を育てる学びと挑戦	<ul style="list-style-type: none"> ・個人でも気軽に発表・展示ができるスペースを用意 ・ものづくりや音楽などの表現ができる場所 ・先端分野と連携し、起業・スタートアップにつながる仕掛け ・子どものアイデアを企業とつなぐ仕組み
農業体験など地域資源を生かした交流	<ul style="list-style-type: none"> ・みかん狩りや野菜づくりなど季節体験を実施 ・近隣の農業高校などと協力し学びの機会を提供する ・収穫物の販売や地域に届ける取組を行う
子育てしやすい環境の充実	<ul style="list-style-type: none"> ・親子の準備負担を軽減することで育児の心理的負担を軽減 ・気軽に食事が手配できたり、飲み物などを購入できる場 ・カフェなど親もほっとできる機能を併設 ・利便的な交通アクセスや避難経路を検討

【スポーツ関連の施設・機能】

大論点	内容
スポーツを磐田市民「みんなの文化」へ	<ul style="list-style-type: none"> ・トップ選手と一緒に、市全体でスポーツを盛り上げる機運づくり ・試合情報の発信などによる街ぐるみで応援する雰囲気づくり ・プロスポーツ以外の地域スポーツの認知度向上
まち全体でスポーツを応援できる仕掛け	<ul style="list-style-type: none"> ・多世代が集ってパブリックビューイングが開催できる場 ・旗や展示で街をチームカラーに染める ・飲食店も巻き込んだ応援企画 ・多様なスポーツをインターネット配信で紹介
誰もが参加できるスポーツ環境	<ul style="list-style-type: none"> ・障がいの有無に関わらず楽しめるイベント開催や施設整備 ・毎月、毎週など継続的な開催 ・高齢者、働き世代も気軽に参加できる仕掛け

女性や親子が主役になれるスポーツ	<ul style="list-style-type: none"> ・女性がプレイヤーとして参加できる企画 ・親子で一緒に楽しめるプログラム ・更年期など女性特有の健康をテーマにした催しの開催 ・女性が「保護者」としてではなく、主体的に関われる機会の提供
スポーツや文化に触れることができる場	<ul style="list-style-type: none"> ・サッカー、卓球、eスポーツなど多くのスポーツに触れられる場 ・カフェや図書スペースを併設 ・美術展やイベントも開催可能にする ・世代を超えて使用できるスポーツ拠点づくり



(3) オンラインプラットフォーム

市内でどのような「機能」や「サービス」が不足しているか、より充実させたいかを洗い出すため、「いわたのくらしラボ」で意見を募集しました。

① 実施概要

実施期間	令和7年11月30日～12月31日
意見募集内容	<p>旧磐田市民文化会館等跡地利活用に向けて</p> <p>Q1. 市内で、「子ども」や「中高生」がさらに伸び伸び過ごしやすくなるために、より充実させたいことは？</p> <p>Q2. 市内で、「自分でスポーツをしたり」「スポーツを観戦したり」するために、より充実させたいことは？</p>
アイデア総数	75件



② 出された意見・ニーズ

オンラインプラットフォームでいただいた意見・ニーズは以下のとおりです。

記載の内容はオンラインプラットフォームに掲載されているA Iが自動で分類・集計したものです。

【Q1. 市内で、「こども」や「中高生」がさらに伸び伸び過ごしやすくなるために、より充実させたいことは？】

大論点	内容	件数
子ども総合施設 (こども館)	室内遊具・運動設備 (11)、文化・創作設備 (5)、 自主学習スペース (4) 職業体験・体験型学習 (1)、 部活動拠点 (1)、低料金 (1)、その他 (1)	24 件
居場所・交流・貸室	フリースペース (10)、貸室 (1)	11 件
学習支援と進路・ 高度学習	模試・学力診断 (6)、放課後学習・進路相談 (1)、 大学連携プログラム (1)	8 件
移動・アクセスと 安全確保	駅近の立地特性を生かす (4)、送迎バス・無料シャトル (2)、 子どもの移動支援 (2)	8 件
その他	人材・運営の質と持続性 (2)、安全・医療体制 (2)、 包摂・多文化対応 (1)、情報公開と当事者参加 (1)	6 件

【Q2. 市内で、「自分でスポーツをしたり」「スポーツを観戦したり」するために、より充実させたいことは？】

大論点	内容	件数
立地・アクセス・ 配置	駅前集約・コンパクト配置 (2)、公共交通アクセス (2)、 既存資産の活用 (2)	6 件
多様性・包摂性	対象層の拡大 (4)	4 件
情報・参加支援	団体・クラブ情報の公開 (3)	3 件
その他	アリーナ・大規模会場 (1)、設備維持・管理品質 (1)、 管理方式・契約 (1)、市民利用料金 (1)、大会誘致 (1)	5 件

<各種団体等からの意見・要望>

大学での講座や、本市へのインターンシップに参加した大学生の意見及び、各種団体等からの要望は以下のとおりです。

(1) 静岡産業大学「冠講座」

① 開催概要

本市職員が講師を担当した授業で意見・ニーズ聴取を実施しました。

日 時	対 象	会 場	参加人数
10月2日(木) 9:00~10:40	静岡産業大学 冠講座履修者	静岡産業大学	31名

② 意見・ニーズ聴取の手法

旧市民文化会館等跡地利活用に係る本市の取組を説明した上で、3~5名のグループに分かれ、「旧市民文化会館等跡地に何があったらうれしい？」をテーマにグループワークを実施しました。

③ 出された意見・ニーズ

内容・件数
商業施設(4)、アミューズメント施設(3)、公園(3)、温泉(2)、飲食店(2)、 防災施設・フェーズフリー(2)、子どもの遊び場(1)、プール(1)、病院(1)、 アパレル店(1)、屋内スポーツ施設(1)

(2) インターンシップ生

① 開催概要

本市へのインターンシップへ参加した大学生から意見・ニーズ聴取を実施しました。

日 程	対 象	会 場	参加人数
8月4日(月)~ 8月26日(火)	政策推進課への インターンシップ生	政策推進課	4名

② 意見・ニーズ聴取の手法

旧市民文化会館等跡地利活用に係る本市の取組を説明した上で、インターンシップ生に「旧市民文化会館等跡地の利活用案」について、利活用案の概要、機能、コンセプトをワークシートへまとめてもらいました。

③ 出された意見・ニーズ

テーマ	内容
スポーツ×学び×地域で繋がるワクワク施設	様々なスポーツが楽しめる「アクティブゾーン」、学生用の自習スペースとカフェが併設された「マナビカフェゾーン」のほか、災害への備えや野外イベントスペースなどを備え、地域の人たちが集まって、笑って、学んで、元気になるみんなの居場所として、“磐田らしさ”全開で観光客も来て良かったと喜んでもらえるスポットにすることで、幅広い世代の交流を促し子育て世代の支援につなげ、「住み続けたいまちづくり」を後押しする。
子育て世代、学ぶ市民を応援！施設	マルシェや軽スポーツができる屋根付きの開放的なスペースを設置するとともに、室内では屋内遊具とカフェや休憩スペースの設置、学生だけでなく社会人も学べるスペースを設置することで、子育て世代と若年層の減少対策、中心市街地の活性化に寄与する。
美術館・博物館／コワーキングスペース／こどもの室内の遊び場	現状、中心市街地にはない美術館・博物館の機能を持たせるとともに、コワーキングスペース・学習室の設置と、インクルーシブ遊具などを備えた子どもの屋内の遊び場を設置することで、仕事と遊びを両立させ、市内外から働き手も含め、人が集まる施設とする。
娯楽と地域交流の場を増やす複合型商業施設	娯楽の場を増やすこと、周辺施設との相乗効果で地域交流を増やすことをコンセプトとした複合型商業施設を核に、持続可能な事業手法を検討するほか、フェーズフリーの考え方を念頭とした災害対策を取り入れる。

(3) 各種団体等からの要望

No.	団体種別	要望内容
1	地域団体	旧市民文化会館等跡地を民間事業者と「対話による利活用可能性調査（サウンディング型）」を実施する中で、子ども館のような子どもが安心して遊び学べる施設設置。
2	政治団体	旧市民文化会館等跡地に子どもから大人が利用できる施設の建設を。（児童館や展示場等）
3	労働者団体	市で旧市民文化会館等跡地の利用のアイデアを募っている状況にあるが、市外からも来場者が増え、子どもが安心安全に遊べる施設を作ってもらいたい。

4	政治団体	旧磐田市民文化会館等の跡地利用については、市民の声を反映した計画を策定し、公表されたい。また、市の大切な財産である土地を売却しないこと。
5	市民団体	旧市民文化会館等の跡地利用について、2026年3月中に結論を出されると聞きますが、周辺住民と子どもたちや大人も多目的に利用できる施設を建設してください。

7 市の基本的な考え方

これまでの経過や取組、上位・関連計画との整合性、本市を取り巻く状況等を踏まえ、旧市民文化会館等跡地の利活用に対する基本的な考え方は、以下のとおりです。

<利活用に対する基本的な考え方>

旧市民文化会館等跡地は、中心市街地に位置し、旧来より地域住民をはじめとする多くの市民にとって、長きに渡り親しまれてきた本市の大切な財産です。この土地を今後も有効活用していくため、令和7年度にワークショップ等を実施した結果、市民ニーズの高い機能を備えながら、持続的な地域の活性化やにぎわい創出を図るには、新たな施設の整備を求める声が多いことがわかりました。

一方で、本市が直面する人口減少・少子高齢化のほか、財政見通しの厳しさや公共施設の総量圧縮と規模最適化を念頭に置いた公共施設等マネジメントを踏まえると、市単独で公共施設を建設することは現実的ではなく、民間事業者の知見やノウハウ、資金等を活用していくことが必要となります。

そのような中、令和6年度に実施した「対話による利活用可能性調査（サウンディング型）」の結果から、旧市民文化会館等跡地は、中心市街地に位置すること、周辺に居住する人や日常的に往来する人が多く、魅力的な立地条件であることから、民間事業者の参入が十分に見込めるものと判断しました。

そこで、公民連携の手法を活用した民間事業者との「共創」により、市民ニーズの高い機能を備えた新たな民間施設（以下、「新たな民間施設」という。）の整備を目指していくことを前提に利活用を進めていきます。

上記を踏まえ、次の3点を利活用に対する市の基本的な考え方とします。

- (1) 新たな民間施設については、民間事業者のノウハウと柔軟な発想を生かした自由度の高い事業提案を求めるため、公募型プロポーザルにより決定する予定であり、市民ニーズの反映や地域貢献意欲に加え、事業の採算性、持続可能性等も重視して事業者選定を行うことを想定しています。
- (2) 事業提案により選定された事業実施者（以下、「事業実施者」という。）は、本市との緊密な連携のもと、原則、自らの責任と費用負担で新たな民間施設を整備・所有し、管理運営すること（民設民営）を想定していますが、本基本方針に定める、市民ニーズが反映された公共性が高い機能の導入については、本市と事業実施者で協議の上、市の関与も検討します。
- (3) 旧市民文化会館等跡地は、防災の観点と、中心市街地の活性化を図る上で核となる位置にあることから、将来の活用の選択肢を柔軟に確保できるようにするため、売却は行わず、「事業用定期借地権（期間は20年以上50年未満を想定）」を設定して事業実施者へ貸し付ける予定です。

8 利活用のコンセプト・基本方針と期待される効果

旧市民文化会館等跡地利活用のコンセプト（基本理念）、基本方針（機能イメージ）及び期待される効果は以下のとおりです。

<コンセプト（基本理念）>

官民共創による、まちのひろば ～賑わいを育む 多世代が集う拠点づくり～

<基本方針>

コンセプトを具現化するための基本方針（機能イメージ）は以下のとおりです。

本事業は、本市と事業実施者が共創する「市民ニーズを反映した機能」と、事業実施者が創意工夫と収益で支える「受益者負担を基本とする民間事業」による構造とします。

○必須提案機能

市民ニーズが高く、整備を必須とする機能です。利用にあたり受益者負担を求めることや、収益性のある施設の併設も可能としますが、市民ニーズが反映され、公共性が高いと市が認めた機能については、市の関与の方法について協議を行うことも可能です。具体的な規模や仕様は、公募型プロポーザルでの提案内容を尊重し、本市と事業実施者で協議の上、決定します。

○民間からの提案を期待する機能

事業実施者の収益性を確保しつつ、事業実施者の創意工夫による整備を期待する機能です。事業実施者の費用負担で整備し、管理運営することとします。テナントミックスやサービス内容については公募型プロポーザルでの提案内容を尊重しますが、具体的な取組や計画を有しているものを高く評価する予定です。

基本方針 1 【必須提案機能】

いつ来ても楽しくワクワクする、子どもの屋内の遊び場づくり

- ① 雨や猛暑、厳寒時などでも、子どもが安全に遊ぶことができる「屋内の遊びの場」機能
- ② 自由に走り回れるスペースや、適度なチャレンジ精神と好奇心をくすぐり、遊びの中で自己表現力や創造性を高められるような機能
- ③ 主なターゲットを小中学生と想定しつつ、ゾーニングやエリア分けの工夫により、年齢差があっても遊べる機能

基本方針 2 【必須提案機能】

磐田市らしさを生かし、何度も訪れたくなる、誰もが自分の居場所とを感じる場づくり

- ① 本市の魅力ある産業や文化、地場産品といった地域資源を身近に感じ、学び、親しむことができる機能
- ② パブリックビューイング等のイベント開催など、市民の一体感の醸成や市への愛着をより高めることができる機能
- ③ 子どもから高齢者までの多世代が集うことができ、自分の居場所と感ずることができる機能
- ④ 中高生の放課後の居場所として、学習ができたり、部活動の合間などに安価に飲食できるなど、気軽に飲食や談笑ができる機能

基本方針 3 【民間からの提案を期待する機能】

周辺施設との相乗効果が生まれ、地域経済が活性化する場づくり

- ① 近隣の店舗等との競合に配慮するとともに、新たな連携による相乗効果を図り、賑わい創出や地域経済の好循環を生み出すこと
- ② 新たな民間施設の整備及び管理運営においては、市内企業の活用や地元雇用の創出など、地域経済の活性化に寄与すること
- ③ 市内の各種団体や教育機関等と連携し、地域活性化に資する取組を定期的実施すること

基本方針 4 【民間からの提案を期待する機能】

まちなかの景観と調和し、来訪や回遊を促す場づくり

- ① 新たな民間施設だけでなく、付帯施設や駐車場、緑地など、建築物や構造物の整備にあたっては、地域性や地域の歴史、文化及び風土を考慮し、周辺の自然環境や都市環境と調和した景観を形成すること
- ② JR磐田駅から徒歩圏内であり、まちなか（中心市街地）に立地することから、市内外からの多くの来訪者がまちを散策する機会づくりとして、看板や案内サインを設置するなど、回遊に寄与するような機能や仕掛けをつくること

<期待される効果>

(1) 直接的効果

- 民間施設を利用することによる本市への来訪者数の増加
- 多世代が集うことによる交流機会の創出
- 中高生の放課後の居場所として若者による賑わいの創出
- 地域資源を活用した「磐田市らしさ」の発信
- まちなか（中心市街地）への関心度の向上

(2) 周辺への波及効果

- 周辺施設への来訪者数の増加
- 市民や来訪者等のまちなか（中心市街地）来訪頻度の増加や滞在時間の延長
- まちなか（中心市街地）での過ごし方の選択肢拡充による新たな魅力の創出
- まちなか（中心市街地）へ出店の増加
- まちなか（中心市街地）の活性化

上記の効果を通じて、事業実施者にとって事業継続性の礎となる安定した来訪者基盤と中長期的な収益機会の創出が期待できます。

9 事業実施の前提条件

事業実施者が本基本方針に沿って事業を実施するにあたり、その前提となる条件は以下のとおりです。

＜全体に関する事項＞

(1) 関係法令の遵守について

関係法令及び本市の関連要綱（磐田市土地利用事業の適正化に関する指導要綱など）を遵守すること。

(2) 事業実施に係る許認可について

必要な許認可及び各種申請等の行政手続き（許可申請が必要な場合は同協議を含む）について、事業実施者の責任と費用により、関係機関と協議した上で実施すること。

なお、本市として必要な情報提供、事前協議には積極的に協力します。

(3) 周辺環境への配慮について

周辺環境に与える影響（日影、光害、風害、電波障害、騒音、振動、臭気、景観、交通安全等）に配慮すること。

(4) ユニバーサルデザインへの配慮について

新たな民間施設整備及び駐車場等も含めた周辺環境整備について、出入口やトイレ、歩行空間、案内情報など、施設全体にユニバーサルデザインの考え方を取り入れ、子どもや高齢者、妊婦、障がいのある人などをはじめ、来訪者全ての人が利用しやすいと感じられるよう配慮すること。

(5) 環境負荷低減への配慮について

新たな民間施設整備及び駐車場等も含めた周辺環境整備について、省資源、省エネルギー、新エネルギーの活用、カーボンニュートラルの推進、リサイクルへの取組等、環境負荷の低減に配慮すること。

(6) 周辺住環境への配慮について

適切な保安・管理に留意するとともに、必要に応じて、夜間照明や防犯カメラ等の防犯設備を整えること。また、新たな民間施設を管理運営するにあたり、深夜帯の営業をする場合は、周辺地域の住環境への配慮と適切な対策を行った上で、事業実施者の責任により実施すること。

なお、深夜帯の営業の可否および条件については、周辺住環境への影響を踏まえ、本市と事業実施者で協議の上、決定します。

<土地に関する事項>

(1) 地盤について

昭和 51 年 12 月に旧市民文化会館等跡地内を対象に実施した地質調査によると、「ボーリング結果より見て、本調査地は非常に軟弱な粘性土を厚く堆積し、現状地盤においては、直接基礎は不適で杭基礎が適する」との調査結果が示されています。本調査結果は参考情報として提供します。

なお、本市で追加調査を実施する予定はなく、地盤現況の調査・確認は事業実施者の責任と費用により実施することを想定しています。

(2) 地下埋設物について

旧市民文化会館等が立地していた場所に、地盤改良杭（コンクリート杭）が 266 本、オーケストラピット、浄化槽が埋設されています。

前述のとおり、当該地は非常に軟弱な地盤であるため、撤去することによる周辺施設等に及ぼす影響を考慮し、原則、地下埋設物は残置したまま、事業を実施することを前提に検討を進めますが、取扱いについては、本市と事業実施者において協議の上、決定することを想定しています。

(3) 地上の構造物について

旧市民文化会館等が立地していた場所に、植栽などの構造物が残置されています。

なお、撤去工事等が必要と判断された場合、その責任と費用負担の方法については、本市と事業実施者において協議の上、決定することを想定しています。

(4) ハザードマップについて

磐田市ホームページで公表していますので、ご確認ください。

<安心・安全に関する事項>

事業実施者は本市と災害時応援協定を締結し、災害時は救援及び応急復旧に必要な駐車場、敷地等の提供への協力をお願いします。具体的な協力内容や範囲等については、本市と事業実施者で協議の上、災害時応援協定に定めるものとします。

(1) 地震対策について

事業実施者の責任と費用により、予想される南海トラフ地震等による被害を最小限に抑えるための措置を講ずるなど、適切な対応を求めます。

また、普段使っているモノやサービスがそのまま災害時にも役立つようにすることで、無理なく快適な生活を送りながら、防災・減災にもつながるという「フェーズフリー」の考え方を念頭に、備蓄品の用意や、避難先としての役割を担うなど、市民の安心につながる取組の実施を望みます。

(2) 風水害対策について

旧市民文化会館等跡地の周辺には過去の豪雨時に浸水した箇所があり、旧市民文化会館等跡地の利活用にあたっては、雨水貯留・流出抑制などの風水害対策が必要となります。事業実施者は、本市及び関係機関と連携・協議の上、風水害対策について適切な対応をすることを求めます。

また、風水害発生時には、新たな民間施設への来訪者だけでなく、地域住民や車両の避難先としての役割を担うなど、市民の安心につながる取組の実施を望みます。

10 想定する事業手法と想定する役割分担

想定している事業手法は以下のとおりです。詳細は公募時に提示するほか、具体的な事項については、公募型プロポーザルでの提案及び事業実施者との協議において決定し、基本協定を締結する予定です。

<想定する事業手法の概要>

事業スキーム	市が所有する土地に事業実施者が建物所有（定期借地権方式）
土地所有	磐田市
建物所有	事業実施者
契約方式	事業用定期借地権設定契約
権利	<ul style="list-style-type: none"> 借地権利は賃借権とし、借地権の転貸は不可とします。 借地権及び整備する新たな民間施設について、譲渡や担保設定等、原則一切の処分をしてはならないものとします。ただし、本事業の目的及び事業実施者の事業提案等の内容から逸脱しないことを条件として、予め本市と緊密な協議の上で、本市による事前の書面による承諾を得た場合は、この限りではありません。
土地の契約期間	<p>20年以上50年未満を条件に、提案に委ねることを想定していますが、詳細は公募時に提示する予定です。（事業用定期借地権設定契約）</p> <p>※契約期間には、建物の建設工事及び解体撤去工事期間を含む</p>
貸付料	<p>事業実施者が本市に支払う月額契約賃借料の金額は、以下の計算式により算出することを想定していますが、詳細は公募時に提示する予定です。</p> <p>月額契約貸付料＝提案貸付料単価（円/m²・月）×借地対象面積（m²）</p> <p>【参考】現況のまま貸し付けた場合の年間貸付料は約2,400万円と試算（令和7年度本市調査）</p>
整備形態	事業実施者が自らの費用負担で整備
管理運営形態	事業実施者が管理・運営
その他	<ul style="list-style-type: none"> 事業用地全体を一括して貸し付けることを想定しています。 賃貸借期間満了時又は何らかの事由による契約解除時には、原則として、事業実施者の責任と費用において、民間施設を全て撤去し、原状回復して本市に返還することを想定しています。ただし、本事業の目的や将来のまちづくりの方針等を踏まえ、本市が建物等の継続利用を希望する場合などにおいては、原状回復に代えて、本市による取得や契約延長、その他の取り扱いについて、本市と事業実施者との協議の上、別途定めることがあります。

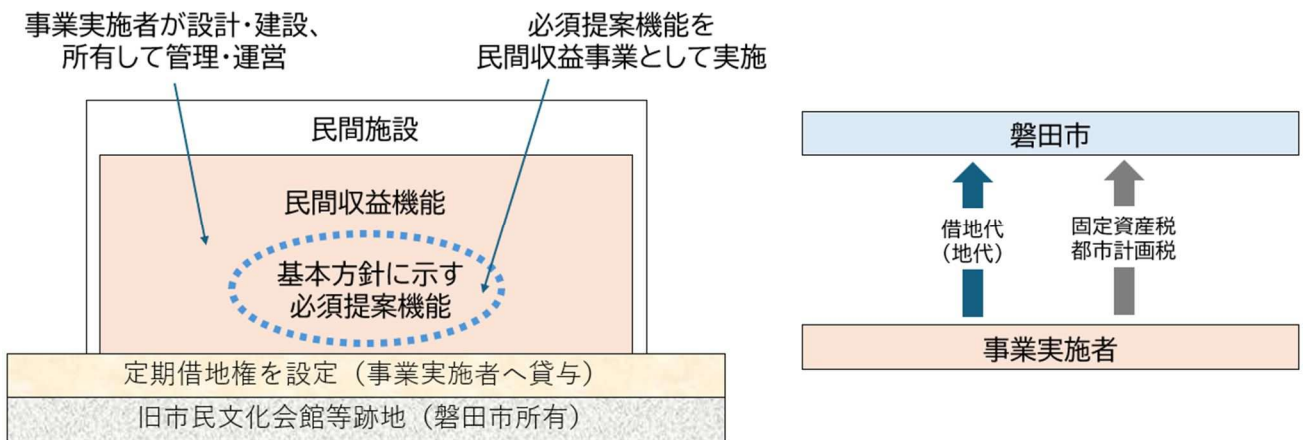
＜想定する事業スキーム＞

現時点で市として想定している事業スキームは以下のとおりであり、検討における優先度が高い順に記載しています。

事業スキームについても、市の負担を最小限に抑えることを念頭に、事業実施者が収益を確保することができ、事業が持続可能となるよう、公募型プロポーザルにおいて提案を求めることを想定しています。

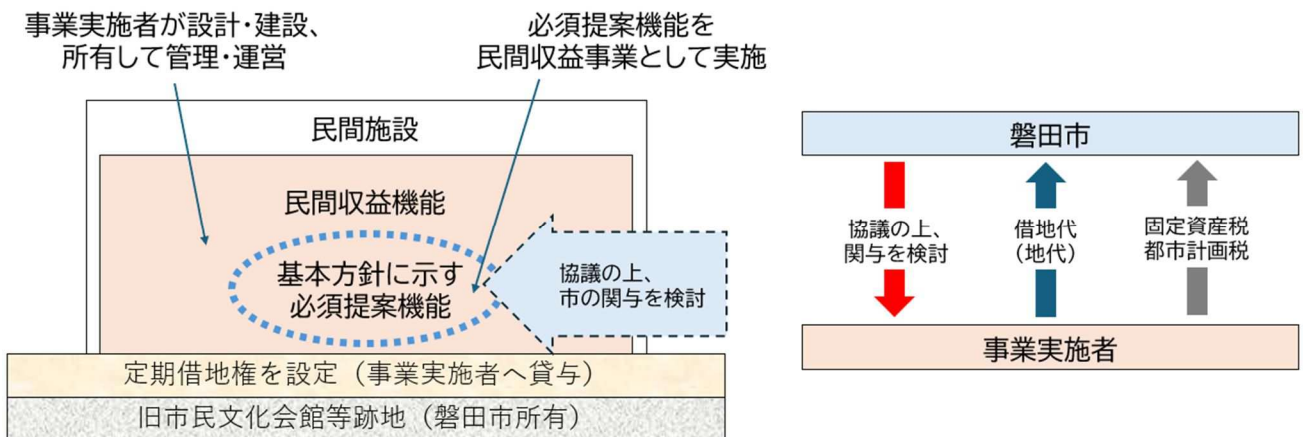
- (1) 事業実施者の費用負担で建物等を整備・所有し、必須提案機能も含めた管理運営を行います。

【スキーム図(1)】



- (2) 事業実施者の費用負担で建物等を整備・所有し、必須提案機能も含めて管理運営を行うが、事業実施者が必須提案機能を整備及び管理・運営するにあたり、市民ニーズが反映され、公共性が高いと市が認めた機能については、市の関与の方法について協議を行うことも可能です。

【スキーム図(2)】



<想定する役割分担>

本市と事業実施者の想定する役割分担は以下のとおりです。

分類	主な業務項目	役割分担	
		本市	事業実施者
設計・建設に関する業務	必須提案機能の性能規定	△ 事業公募時に一部明記予定	○
	設計		○
	建設		○
	工事管理		○
	什器・備品等の調達		○
維持管理業務 (保守・修繕・更新等)	維持管理		○
	共用部分の維持管理		○
	外構（駐車場・駐輪場等含む）の維持管理		○
運營業務	施設		○
	駐車場・駐輪場等		○

11 今後の想定スケジュールと検討課題

本基本方針を踏まえた今後の想定スケジュールは以下のとおりですが、社会情勢等の変化により随時、見直しを図りながら進めていくこととします。

<今後の想定スケジュール>

	令和8年度	令和9年度	令和10年度	令和11年度～
事業実施者の 公募・選定 (磐田市)	公募書類の作成・ サウンディング調査 →	公募・ 選定 →		
設計・整備 (事業実施者)		協定・契約等 調整 →	基本設計・ 実施設計 →	施工 → 供用開始 →

<今後の検討課題>

(1) 発注に向けた条件の詳細検討

旧市民文化会館等跡地の利活用による直接的効果と、周辺への波及効果を最大にするためには、本基本方針に沿って、導入機能・性能、実施方法等をより詳細に検討し、事業公募に向けた条件を整理することが必要です。事業公募をする上では、公民連携の手法を活用した事業として、市と事業実施者の強みを最大限生かせるよう、サウンディング調査の実施を予定しており、その結果等を踏まえ、必要となる予算額や実施方法などを検討していきます。

(2) 事業者選定のための体制検討

公募書類や事業実施者の選定基準、選定後の事業内容などは、民間事業者からの共感が得られ、参入動機につながるものでなければならないことから、専門家などの民間の視点を取り入るとともに、綿密な協議・調整が必要であるため、それらを適切に検討・調整ができる体制を構築していきます。