旧磐田市民文化会館等跡地に関する 「対話による利活用可能性調査（サウンディング型）」の結果について

令和7年3月25日
磐田市企画部政策推進課

本市では、旧磐田市民文化会館等跡地の利活用の検討にあたり、民間事業者と連携・協力し進めていくことが以下のような理由から必要であると判断しました。

- ・ 広大な土地を活かして、市民ニーズの高い機能を備えつつ、更なるまちの賑わいづくりにつなげるには、民間事業者のアイデアやノウハウ、活力が必要であること
- ・ 中心市街地に位置するなど、魅力的な立地条件のため民間事業者の参入が見込めること
- ・ 将来に渡って活用し維持していくには、建設費や維持管理費などの面からも民間事業者との連携が必要であること

そこで今回、旧磐田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「対話による利活用可能性調査（サウンディング型）」を実施しましたので、その結果を公表します。

1. 対象地

旧磐田市民文化会館等跡地（磐田市二之宮東3番2外2筆、16,769.39㎡、地目：宅地）

2. 調査概要

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） } (1)
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

3. 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・提案のレベルは様々ですが、関連性のある内容をグループ化した上で、公開します。

(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、今後の事業実施を約束する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が、件数については明示せず、記載しています
- ・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、現時点では非公表としているものがあります

■にぎわい創出に関わる要素

- 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

- 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

- 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

- 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
④JR 磐田駅からの距離が近い (約 1 km)
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

4. 調査結果を踏まえた今後の予定

本調査で得られた結果をもとに、令和7年度は市民の皆さまを対象に、ワークショップや説明会を開催するなど、幅広くご意見を伺い、対象地の利活用の方針決定に向けた検討を進めてまいります。