

# 湯本地区公共施設利活用に関するサウンディング調査 実施結果概要

平成 31 年 4 月 24 日  
箱根町企画観光部企画課

本町では、平成 28 年度に建物系公共施設の再編・整備に向けた実行計画となる「公共施設再編・整備計画【第 1 期】」を策定し、対象となる 96 施設について、具体的な取組内容と取組時期を示したロードマップを作成しました。

この中で、湯本地区の箱根観光物産館及び消防湯本分署・消防団第 1 分団詰所は、共に建設後 50 年以上が経過し老朽化が著しく、今後のあり方を検討すると位置付け、このうち消防湯本分署・消防団第 1 分団詰所は移転を決定したため、現在、移転後の土地の活用策について箱根観光物産館敷地を含めて検討を行っています。

この一環として、市場性の有無や民間アイデア・資金の活用の可能性を把握するために、サウンディング調査を実施しましたので、その結果を公表します。

## 1 実施状況

内 容	日 程
実施要領の公表	平成 30 年 12 月 14 日(金)
説明会・現地見学会	平成 31 年 1 月 17 日(木)
サウンディング調査	平成 31 年 3 月 18 日(月), 22 日(金), 25 日(月), 26 日(火)

## 2 主な対話内容

- ①対象地の市場性について
- ②対象地の活用コンセプトや活用方法
- ③整備や運営のあり方  
実現性が高いと考える事業方式や賃貸期間、運営の仕組み等
- ④その他  
対象地やその周辺環境に相応しいと考える地域貢献の取組や周辺地域との関わり方、活用を実現化するための課題や行政に期待する支援、配慮して欲しい事項など。

## 3 参加事業者

内 容	参加事業者数
説明会・現地見学会	4 事業者
サウンディング調査	6 事業者

#### 4 参加事業者からの主な意見、提案

現時点で当町が想定している活用の方向性に関する主なご意見及びご提案は、次のとおりでした。なお、参加事業者のアイデアやノウハウ保護のため、事前に公表内容の確認を行ったうえで公表しています。

##### (1) 計画地の市場性について

- ・湯本で残っている土地であれ以上の場所はない。湯本の1等地イコール箱根の1等地なので、有効活用しないともったいない。
- ・前面道路は平日でも観光客が多く往来し、商店街の賑わいを享受しやすい。
- ・商店街の店舗の多くは午後6時頃閉店するため、夜間の集客が難しい。

##### (2) 活用のコンセプト

- ・みどり豊かな憩いの場
- ・アミューズメント的施設
- ・人々が集い、情報交換できるまちのサロン
- ・観光客や住民が施設に集まり、散っていくような場
- ・食と文化・芸術が楽しめる場

##### (3) 整備・運営のあり方

項目	主なご意見など
既存建物の扱い	<ul style="list-style-type: none"><li>・耐用年数には限度があるので、あの施設を使うのは難しいのではないかと。建物の解体費用は、町負担でお願いしたい。</li><li>・採算がとれず事業継続できなくなるとは困るので、できれば当面は既存施設を有効活用し、それで駄目なら更地にして新しい施設を建てても良いのではないかと。</li></ul>
事業期間	<ul style="list-style-type: none"><li>・事業期間が長いほど投資を回収できる期間も長くなるので、貸付期間を長くしてくれた方がよい。</li><li>・最低でも30年以上としてほしい。</li></ul>
独立採算への意見	<ul style="list-style-type: none"><li>・湯本駅前を散策する場合、路面店の方が入り易く観光地に来た感じがするが、1階に観光案内やトイレなど公共的機能を配置すると、収益施設のスペースが限られてしまう。</li><li>・建物の2階以上に誘導するのは非常に難しく、また、階数が高くなるほど採算が厳しくなるので、本件で高い事業性を見込むのは難しい。</li><li>・商店街と競合しない店舗とするような工夫が必要である。</li></ul>

(4) その他（事業化への課題等）

項 目	主なご意見など
公共的機能に対する考え方	<ul style="list-style-type: none"> <li>・1階に観光案内やトイレなどの公共的機能を設けることは可能である。</li> <li>・通常は、店舗に来るお客さんを対象にトイレの規模を考えるが、湯本駅前の観光客を対象とするのであれば、町で設置費用や維持費の負担を考えてほしい。</li> <li>・起業支援として箱根町で何かやりたい人に場所を提供するのであれば、町の負担であれば可能かもしれない。</li> </ul>
事業参画にあたっての意見	<ul style="list-style-type: none"> <li>・公共的機能の設置に係る負担割合の協議が必要である。</li> <li>・今回は、アイデア出しなので、貸付期間や借地料がわからないと、事業参画が可能か明確なことは判断できない。</li> </ul>
町に配慮して欲しい事項	<ul style="list-style-type: none"> <li>・事業者の負担軽減策として、公共的機能のテナント料と土地の賃借料を相殺することを考えてほしい。</li> <li>・地域活性化のための事業なので、建物の固定資産税の減免などの支援も考えてほしい。</li> </ul>
そ の 他	<ul style="list-style-type: none"> <li>・物産館の裏に湯本見番があるので、連携した取組みが可能ではないか。</li> <li>・ホテルや旅館は、夜間も自前のバーや居酒屋で宿泊客を取り込んで外に出さず、まちを歩いている観光客が少ない。</li> <li>・旅館側の意見として、宿泊客が夕食提供時間を過ぎて来館した場合、現状、紹介できる飲食店がない。旅館で遅い夕食と朝食の両方の対応は難しいので、外の飲食店で済ませてもらう方がよい。</li> <li>・午後6時を過ぎると人通りが無くなるので、都市部の繁華街に比べ営業時間が短く、町の条件を考えると利益を生み出すのは、かなり厳しい。</li> </ul>

5 まとめ

- ・当町が想定した活用の方向性をもとに、民間活力を活かした事業実施の可能性あることを確認できました。ただし、事業期間や借地料、公共的機能の設置内容などの諸条件を明確にしないと、事業参画が可能か判断できないことも確認できました。
- ・サウンディング調査でいただいたご意見やご提案は、今後、対象地の有効活用に向けた事業構想を検討するための参考とさせていただきます。