

## 【参考資料】湯本地区公共施設の利活用方針

### 1 利活用方針の目的

湯本地区の公共施設のうち消防湯本分署及び箱根観光物産館は、共に建設後50年以上が経過し老朽化が著しいため、平成28年度に策定した公共施設再編・整備計画において今後のあり方を検討すると位置付けました。

その後、消防湯本分署は、旧湯本後山子育て支援住宅跡地等への移転を決定し、移転後の土地の活用策について物産館敷地を含めた形で検討をはじめ、この一環として民間のノウハウや資金の活用の可能性を探るための調査などを行ってきました。

本利活用方針は、これまでの検討結果を踏まえ、当該地の利活用に係る基本的な考え方を示すものです。

### 2 対象施設・土地の概要

(位置図)



(施設)

施設名称	構造	建築年度 (経過年数)	階数	耐震 工事	延床面積	敷地面積
消防湯本分署・ 消防団第1分団詰所	鉄骨造	S38 (57年)	2階	H11 補強工事	300.48 m <sup>2</sup>	599.19 m <sup>2</sup>
箱根観光物産館	鉄筋 コンクリート造	S27 (68年)	地上3階 地下1階	H9 補強工事	718.99 m <sup>2</sup>	



消防湯本分署



箱根観光物産館

(土地等)

項目		内容
都市計画 制限等	区域区分	なし
	用途地域等	商業地域・防火地域
	建ぺい率	80%
	容積率	400%
	高さ(斜線)規制	道路 勾配1.5・隣地 31m+勾配2.5
自然公園法		普通地域 高さ20m以下
交通量	国道1号	13,337台/日※H27交通センサス 24時間交通量 (うち小型12,224台/日・大型1,113台/日)
公共交通機関	箱根湯本駅 (H28)	4,110,953人/年 (普通3,618,913人/年・定期492,040人/年)
観光客数(H29)		21,520,000人/年 (宿泊4,693,513人/年・日帰り16,826,487人/年)

### 3 これまでの主な検討経過

年 度	検 討 内 容
28 年度	<ul style="list-style-type: none"> <li>・ <b>地元自治会との意見交換</b> (H28. 12) 箱根観光物産館及び消防湯本分署の今後について、建物周辺の地域住民との意見交換を行った。</li> <li>・ <b>第 1 期公共施設再編・整備計画の策定</b> (H29. 3 策定) 湯本地区の公共施設のうち箱根観光物産館及び消防湯本分署は、共に建設後 50 年以上が経過し老朽化が著しいため、今後のあり方を検討すると位置付けた。 また、湯本後山子育て支援住宅は、28 年度末で廃止し、29 年度に解体することを決定した。</li> </ul>
29 年度	<ul style="list-style-type: none"> <li>・ <b>湯本後山子育て支援住宅の解体</b> (H29. 7)</li> <li>・ <b>専門家との意見交換</b> (H29. 10) 公民連携アドバイザー派遣事業を活用し、物産館及び消防湯本分署の今後のあり方について、専門家との意見交換を行った。</li> <li>・ <b>検討の方向性の決定</b> (H29. 11) <ul style="list-style-type: none"> <li>①箱根観光物産館及び消防湯本分署・消防団第 1 分団詰所の建物は、老朽化が著しいため、将来的に解体する方針を決定した。</li> <li>②これに伴い、消防湯本分署・消防団第 1 分団詰所は、旧後山子育て支援住宅跡地に移転し、物産館は、移転の状況を踏まえて廃止時期を決定することとした。</li> <li>③移転後の土地は、売却せずに保有し続けるが、財政状況等を考慮し、民間のアイデアや資金を活用できないか把握するため、30 年度にサウンディング調査を行うことを決定した。</li> </ul> </li> </ul>
30 年度	<ul style="list-style-type: none"> <li>・ <b>新消防湯本分署・第 1 分団詰所の基本実施設計</b> (H30 当初予算)</li> <li>・ <b>先進団体視察及び専門家との意見交換</b> (H30. 9~10) サウンディング調査実施に向けたアドバイスとともに、消防湯本分署及び観光物産館の跡地の活用方法について意見交換を行った。</li> <li>・ <b>サウンディング調査の実施</b> (H31. 3) 【※1】</li> </ul>
元年度	<ul style="list-style-type: none"> <li>・ <b>新消防湯本分署・第 1 分団詰所建設工事</b> (R1 当初予算・2 カ年継続事業)</li> <li>・ <b>さがみ信用金庫からの湯本支店建替えに伴う物産館使用の申出</b> 【※2】</li> <li>・ <b>箱根観光物産館の令和 2 年 3 月末での廃止を決定</b></li> </ul>

※1…詳細は、4～6 ページ「4 サウンディング調査の内容と結果」のとおり。

※2…詳細は、7 ページ「5 さがみ信用金庫への箱根観光物産館の貸付について」のとおり。

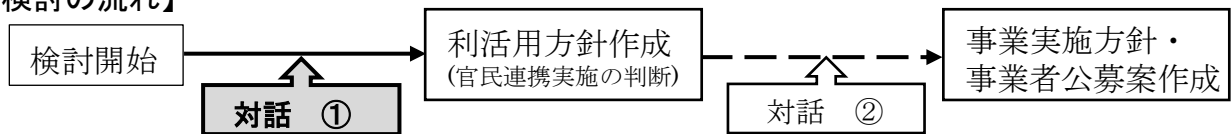
## 4 サウンディング調査の内容と結果

### (1) サウンディング調査とは

官民連携手法の1つで町有地などの有効活用に向けた検討にあたり、民間事業者との直接の「対話」により、意見や新たな提案の把握等を行うことで、対象事業の検討を進展させるための情報収集を目的として実施するものです。

実施目的により、大きく「事業発案時」と「事業化検討時」の2つがあり、今回は、「事業発案時」の調査を行ったものです。

#### 【検討の流れ】



事業発案時 (対話①)	段階	事業検討の早い段階
	目的	利活用方針の検討に向けて、市場性の有無やアイデアを把握する
事業化検討時 (対話②)	段階	事業実施方針作成段階や事業者公募の前
	目的	具体的な事業計画案の作成や事業者の参加意向を把握し、事業者がより参加しやすい公募条件を設定するために行う

### (2) 調査にあたっての町の考え方

調査にあたっては、決定した「3つの考え方」と現時点で町が想定している「活用の方向性」を示したうえで、調査を行ったものです。

#### 【3つの考え方】

- ・土地は、売却せずに保有し続ける。
- ・利活用にあたっては、財政状況が非常に厳しい中、本町の保有する中でも最も価値が高い土地であるため、行政の発想ではなく民間のアイデアや資金を活用し、箱根湯本駅前に相応しく、また、地域貢献機能を含めた施設整備ができないか検討する。
- ・消防湯本分署移転までに利活用方針を明らかにする。

## 【活用の方向性】

項目	内容
活用コンセプト	国際観光地箱根の玄関口にふさわしい賑わい・交流拠点の整備
活用の方向性	<p>○町の玄関口として箱根湯本駅前地区全体の振興さらに箱根町全体の活性化に寄与し、かつ持続性のある提案を希望します。</p> <p>○賑わい・交流拠点は、インバウンドへの対応を含めた日中・夜間の賑わいに関する提案も含まれます。</p> <p>○宿泊施設、リゾートマンション（民泊含む）は不可とします。</p> <p>○民間事業者による独立採算制とします。</p> <p>○次の地域課題の解決に資する提案を特に希望します。</p> <ul style="list-style-type: none"> <li>・町の玄関口としてのイメージを高めるような活用策で、周辺エリアの価値を向上させ、税収増に繋がるような提案。</li> <li>・市街地にどこにでもある画一的で差別化が図れないような店舗等ではなく、その場所に行きたくなるような価値を生み出すことができるような提案。</li> <li>・箱根湯本駅前にゆっくりできる場所もないため、観光客や住民が憩える場や観光案内ができるスペースのある広場、町の玄関口としてのシンボルとなるような場所。</li> <li>・屋根があり、雨天時も使えるような広場的なスペース。</li> <li>・車椅子で入れる公衆トイレ。</li> </ul>
事業手法	<p>○選定された事業主体に、既存建物の解体及び新築する建物の活用を条件として土地を賃借します。</p> <p>○町としては、建物解体を想定していますが、既存建物を活用する提案も可とします。</p>

### (3) 調査項目

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

#### (4) サウンディング調査の結果

町内外の6事業者が参加し、率直な意見を伺った結果、官民連携での事業実施の可能性がある一方、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する必要があるため、事業実施までには、時間を要することが確認できました。【※3】

##### 【調査時の主な意見・提案】

項目	主なご意見など
対象地の市場性	<ul style="list-style-type: none"> <li>・湯本で残っている土地であれ以上の場所はない。箱根の1等地なので、有効活用しないともったいない。</li> <li>・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。</li> <li>・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。</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、階数が上が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>
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> </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>
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>

※3…サウンディング調査の結果は、10～12ページ「(参考) 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」のとおり。

## 5 さがみ信用金庫への箱根観光物産館の貸付について

さがみ信用金庫から、湯本支店は、昭和 53 年 2 月建設の旧耐震基準の建物で 40 年以上経過し、老朽化や耐震対応などから、現地建替えを検討しており、物産館建物を仮店舗として利用できないかという打診がありました。

町では、消防湯本分署の移転が決定した段階で箱根観光物産館を含めて、将来的に廃止・解体する方向で土地の活用策を検討してきましたが、活用策の決定までに時間を要することや消防湯本分署移転後の土地建物の管理、さらに地域の金融機関への協力の必要性などを総合的に勘案した結果、さがみ信用金庫の申出に協力することとし、令和 2 年 4 月から 2 年間貸付を行うものです。

### 【貸付の概要】

項 目	内 容
使用目的	湯本支店建替えに伴う仮店舗
使用箇所	<ul style="list-style-type: none"> <li>・箱根観光物産館（廃止後）</li> <li style="padding-left: 20px;">1 階 …店舗・ATM〔全フロア使用〕</li> <li style="padding-left: 20px;">3 階※…食堂兼休憩室、更衣室〔会議室部分〕</li> <li style="padding-left: 40px;">※3階講堂部分は、現状の利用を継続するもの。</li> <li>地 下…倉庫</li> <li>駐車場…来店者駐車場</li> <li>・消防湯本分署（移転後）…営業車・工事車両駐車場</li> </ul>
貸付期間	令和 2 年 4 月から 2 年間
貸付料	現在、算定中であるもの。
スケジュール (注)	<p>(令和 2 年)</p> <ul style="list-style-type: none"> <li>3 月末 箱根観光物産館廃止</li> <li>4 月上旬 普通財産への分類換え、物産館展示品の移設等</li> <li style="padding-left: 20px;">中旬 普通財産貸付契約</li> <li style="padding-left: 20px;">仮店舗改修工事（着手）</li> <li>7 月中旬 仮店舗改修工事（完成）</li> <li>7 月下旬 仮店舗営業開始</li> <li>8 月上旬 現湯本支店解体・新湯本支店建設工事（着手）</li> <li style="text-align: center;">～</li> </ul> <p>(令和 4 年)</p> <ul style="list-style-type: none"> <li>3 月 新湯本支店建設工事（完成）</li> <li>4 月 新店舗への移転</li> </ul>

(注) スケジュールは、現時点での想定であり工事の進捗等により変更する可能性があるもの。

## 6 将来的な活用策の検討について

サウンディング調査やさがみ信用金庫への暫定貸付など、これまでの検討結果等を踏まえた、今後の利活用方針と令和2年度以降の進め方は、次のとおりです。

### (1) 今後の利活用方針

将来的な活用策の検討にあたり、次の4つの方針をもとに検討を進めていきます。

#### 【4つの利活用方針】

- ① 利活用にあたっては、財政状況が非常に厳しい中、本町の保有する中でも最も価値が高い土地であるため、官民連携により事業化する方向で検討する。
- ② 官民連携の手法については、公共的機能の設置・運営を条件に民間事業者在一定期間、貸付する方向で検討する。
- ③ この際、行政の発想ではなく民間のアイデアや資金を最大限活用し、箱根湯本駅前に相応しく、また、地域貢献機能を含めた施設の整備・運営を行えるような事業者の選定方法を検討する。
- ④ さがみ信用金庫への暫定貸付（2年間）の間に、事業実施方針の決定と事業者の選定を行い、貸付期間の終了後、速やかに、事業化を行えるように進める。

### (2) 検討の進め方

#### 【令和2年度】

- ・湯本地区公共施設利活用事業 予算額 396 万円（内閣府国庫補助金により実施）

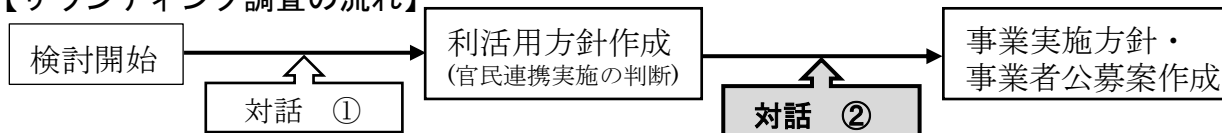
実施方針等検討支援業務委託

土地利用の方向性と可能性の検討を行い、公共的機能の設置を条件としつつ民間活力の導入を前提とした土地の貸付条件等を整理するとともに、事業化に向けたサウンディング調査を実施し、事業実施方針を取りまとめる。

（委託内容）

- ①土地利用の方向性の検討、②事業性の検討、③貸付条件の整理、④実施方針の作成

#### 【サウンディング調査の流れ】



事業化検討時 (対話②)	段階	事業実施方針作成段階や事業者公募の前
	目的	具体的な事業計画案の作成や事業者の参加意向を把握し、事業者がより参加しやすい公募条件を設定するために行う

#### （令和3年度予定）

令和2年度の結果をもとに事業者募集及び選定を行う。



## 7 今後のスケジュール

これまでの内容を踏まえた、今後のスケジュールは、次のとおりです。

項 目	元年度	2年度	3年度	4年度
①土地活用策の 検討【※4】	利活用方針 検討・決定	事業実施方針 の検討・決定	事業公募・ 事業者選定	契約手続・ 事業実施
②箱根観光物産館	廃止	さがみ信用金庫への貸付 (仮店舗として使用)		建物の解体
③消防湯本分署・ 第1分団詰所	移転工事	移転工事	【※5】	

※4…土地活用策の検討は、今後の検討状況により変更する可能性があるもの。

※5…消防湯本分署・第1分団詰所は、移転後に貸付を行うもの。

### (参考) 今後の周知等について

本利活用方針については、議会への報告後、地元自治会及び住民に説明するとともに、今後の利活用の検討に向けて意見交換を行うものです。

(参考) 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、階数が増え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。