

令和5年度湯本地区公共施設利活用に関する事業者募集に向けた サウンディング調査実施要領

令和5年12月15日
箱根町企画観光部企画課

1. 調査の背景・目的

湯本地区の公共施設のうち、旧箱根観光物産館及び旧消防署湯本分署は、共に建設後50年以上が経過し老朽化が著しいため、令和元年度に官民連携による利活用事業を検討する方針を決定しました（その後、旧箱根観光物産館及び旧消防署湯本分署はそれぞれ廃止、移転済）。

令和2年度には、事業化に向けた調査・検討を進める中で、民間事業者にサウンディング調査を実施したところ、いずれの事業者からも新型コロナウイルス感染症の影響が長引き、長期間にわたる民間投資を判断するのは難しいという意見があり、実施時期を見直すこととしました。

その後、新型コロナウイルス感染症と社会経済活動の両立に向けた動きが進んでいることを受けて、令和5年度より検討を再開し、これまで実施してきたサウンディング調査結果やその後の環境変化を踏まえつつ、実施方針等の検討を行っています。

今回、これまでの検討経過や利活用の方向性に対して、民間事業者の参加意向や新たな事業提案を把握するとともに、参加しやすい公募条件や実現性の高い事業計画を検討し、実施方針の作成や今後の事業者募集に反映することを目的に、サウンディング調査を実施するものです。

（1）湯本地区公共施設再編・整備のこれまでの検討経過

年 度	内 容
令和元年度	<ul style="list-style-type: none"> ・湯本地区公共施設の今後の活用策について、旧箱根観光物産館を地元金融機関の仮店舗として貸付している間に、官民連携による利活用事業を検討する方針を決定 ・旧箱根観光物産館の機能廃止（令和2年3月）
令和2年度	<ul style="list-style-type: none"> ・地元金融機関への貸付（令和2年4月～令和4年12月） ・地元説明会（※コロナ禍により中止・資料を回覧で周知） ・実施方針等の検討 地域の各種団体へのインタビュー調査、民間事業者へのアンケート、サウンディング調査を実施し、貸付条件等を検討 ・新消防署湯本分署・第1分団詰所建設工事完成（令和2年12月） ・新型コロナウイルス感染症の影響を考慮し、実施時期を見直すことを決定
令和3年度	<ul style="list-style-type: none"> ・新型コロナウイルス感染症の影響により検討中断
令和4年度	<ul style="list-style-type: none"> ・官民連携での事業化に向けた検討の参考や、町有財産の有効活用及び財源確保の一環として、旧箱根観光物産館の建物及び敷地の暫定利用に係る貸付公募を公表（令和5年3月）
令和5年度	<ul style="list-style-type: none"> ・暫定利用に係る貸付公募を実施した結果、雑貨等を含めた土産店・飲食業として貸付けを実施（令和5年6月～令和6年11月） ・実施方針等の再検討 これまでの環境変化を整理しつつ、民間事業者へのアンケート、サウンディング調査を実施し、実施方針等を再検討

(2) 位置図・周辺写真



A : 対面から見た対象地



B : 対象地から駅方向を望む



C : 裏通りの様子



D : 箱根湯本駅前商店街の様子



2. 対象地の概要

項 目		内 容
所在地及び面積		箱根町湯本 698-8 (約 585 m ²) ※既存建物は令和 6 年度解体予定
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 (高さ 10m 又は延べ面積が 1,000 m ² を超える場合は届出が必要)
町内観光客数 (R4)		17,360,000 人/年 (宿泊 3,450,000 人/年・日帰り 13,910,000 人/年)
道路交通 (国道 1 号)	前面道路 交通量 (R3)	12,888 台/日 ※R3 交通センサス 24 時間交通量 (うち小型 11,785 台/日・大型 1,103 台/日)
公共交通機関	箱根湯本駅 乗降者数 (R3)	2,528,450 人/年 (普通 2,112,150 人/年・定期 416,300 人/年)

3. スケジュール

スケジュール	日 程
実施要領及び参考資料「現在までの検討状況」の公表	令和 5 年 12 月 15 日 (金)
サウンディング参加申込及び質問受付期限 (エントリーシート及び質問用紙提出期限)	令和 6 年 1 月 22 日 (月) 17 時まで (必着)
サウンディング実施日時、場所の連絡及び質問への回答	令和 6 年 1 月 29 日 (月)
調査シートの提出期限	令和 6 年 2 月 13 日 (火) 17 時まで (必着)
サウンディングの実施	令和 6 年 2 月 19 日 (月)・20 日 (火)
実施結果概要の公表	令和 6 年 3 月上旬予定

4. サウンディングの内容

対象地の利活用事業にあたり、現時点で本町が想定している利活用の方向性と主なサウンディングの項目をもとに、個別対話によりご意見をお聞きしたいと考えています。

(現時点で町が想定している利活用の方向性※)

項 目	内 容
範 囲	旧箱根観光物産館、旧消防署湯本分署・消防団第1分団の跡地
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・交流空間の創出
利活用の方向性	<ul style="list-style-type: none"> ○箱根湯本駅前地区のみならず、湯本地域や箱根町全体の活性化や経済波及効果をもたらすことを希望します。 ○インバウンドも含めた観光客の利便性を向上させるとともに、滞在時間の延長を促し、更なる賑わいを創出することを希望します。 ○立地や地域特性を活かし、町内観光の回遊を促す拠点となり得ることを希望します。 ○民間事業者による独立採算制で、持続性のある事業を希望します。
利活用の条件	<ul style="list-style-type: none"> ○以下の条件は必須とします。 <ul style="list-style-type: none"> ・主に観光客を対象とした収益機能（物販・飲食・展示・サービス等）を導入すること。 ・施設利用者だけではなく、観光客も利用できるトイレ（バリアフリートイレを含む）を設置すること。 ・地域住民（湯本旭町自治会）のごみ集積所を設置すること（入居事業者用と兼用することも可。約5㎡程度、場所・向き等に条件は定めませんが、景観や収集時の利便性、安全性に配慮すること）。 ・敷地内に町が埋設する、防火水槽及びその付帯設備を考慮した配置とすること（容量40㎡・国道1号に面した場所に給水口を設置、具体の埋設位置は事業者との協議により決定）。 ○以下の提案は不可とします。 <ul style="list-style-type: none"> ・宿泊施設、リゾートマンション（民泊含む）。ただし、施設の1機能かつ従業員寮や定住促進住宅（集合住宅）に類する機能は可能。 ・駐車場。ただし、施設の1機能や業務用であれば可能。その際は景観、周辺交通を考慮すること。 ・その他、町が公序良俗に反すると判断する、もしくは地域環境を悪化させ得る店舗・業種。
期待する機能	<ul style="list-style-type: none"> ○以下の機能を含めた提案を期待します。 <ul style="list-style-type: none"> ・観光客だけではなく、住民も利用できる広場・パブリックスペース機能のほか、住民の利便性向上に貢献する機能や工夫を有すること（地域貢献）。 ・夜間の賑わい創出に資する機能や工夫を有すること（ただし、夜間騒音など周辺の生活環境に配慮すること）。 ・地元事業者との連携や機能補完等、地域との相乗効果が期待できる機能や工夫を有すること（地域連携）。
事業手法	○町は事業者に、既存建物を解体後の土地（更地）を賃借します（最長30年間、更新も可能）。

※「(参考資料) 現在までの検討状況」に、利活用の方向性の設定に至ったこれまでの調査結果を記載していますので、必ずご確認ください。

(主なサウンディングの項目)

- ①事業の目的・コンセプト・ターゲット
- ②施設概要【用途・機能・面積（規模）等】
- ③事業費・事業収支【総事業費・施設整備費・借地料等】
- ④事業期間【事業準備期間（契約～開業）・開業時期等】
- ⑤地域貢献・連携の考え方【具体的な機能・役割・手法等】
- ⑥事業における想定リスクと対策
- ⑦事業化にあたっての懸念・町への要望事項
- ⑧その他

5. サウンディングの実施方法等

(1) サウンディングの対象者

対象地について、事業主体として利活用の意向を有する法人又は法人のグループ。ただし、次のいずれかに該当する場合を除く。

- ①地方自治法施行令（昭和22年政令第16号）第167条の4の規定に該当する者
- ②会社更生法（平成14年法律第154号）及び民事再生法（平成11年法律第225号）に基づく更生・再生手続き中の者
- ③箱根町暴力団排除条例（平成23年箱根町条例第12号）第2条第2号から第5号までに該当する者
- ④神奈川県暴力団排除条例（平成22年神奈川県条例第75号）第2条第2号から第5号に該当する者、また、第23条第1項又は第2項に違反している事実がある者
- ⑤国税及び地方税を滞納している者

(2) サウンディングの参加申込及び質問受付

サウンディングの参加を希望する場合は、エントリーシート（別添1）に必要事項を記入し、件名を【サウンディング参加申込】として、申込先へ電子メールにてご提出ください。

質問がある場合は、質問用紙（別添2）に必要事項を記入し、件名を【サウンディングに関する質問】として、質問受付先へ電子メールにてご提出ください。

項目	サウンディング参加申込及び質問受付
①申込及び質問受付期間	令和5年12月15日（金）～令和6年1月22日（月） 17時まで
②申込及び質問受付先	電子メール：tokuteiseisaku@town.hakone.kanagawa.jp

(3) サウンディング実施日時、場所の連絡及び質問への回答

サウンディングへの参加申込のあったグループの担当者あてに、実施日時、場所を電子メールにて連絡します。日時については希望に沿えない場合もありますので、予めご了承ください。

質問への回答は、質問のあった各グループの担当者あてに、個別にメールにて送付します。

サウンディング実施日時・場所の連絡及び質問への回答	令和6年1月29日（月）
---------------------------	--------------

(4) 調査シート等の提出

参加者は、調査シート（別添3）に記入のうえ、件名を『調査シート（申込法人名称）』として、提出先へ電子メールにてご提出ください。

なお、調査シートに関連した資料等を提示いただける場合は、電子ファイル（PDF形式、10MB未満）で、あわせて提出してください。

項目	調査シートの提出期限
①提出期間	令和6年2月13日（火）17時
②提出先	電子メール：tokuteiseisaku@town.hakone.kanagawa.jp

(5) サウンディングの実施

項目	サウンディングの実施
①実施期間	令和6年2月19日（月）・20日（火）
②実施時間	各事業者1時間～1時間半程度
③場所	箱根町役場 会議室
④その他	<ul style="list-style-type: none">・サウンディングは参加事業者のアイデア及びノウハウの保護のため個別に行います。・サウンディングに際し、事前に提出した調査シート以外の説明資料を使用する場合は、提出分として計8部ご持参ください。

(6) サウンディング結果の公表

サウンディングの実施結果について、令和6年3月に概要の公表を予定しています。

なお、参加事業者の名称は公表しません。また、参加事業者のノウハウに配慮し、公表にあたっては、事前に参加事業者へ内容の確認を行います。

6. 留意事項

(1) 参加事業者の取り扱い

今回のサウンディングへの参加実績は、対象地に関する公募事業等の選定が実施される場合に優位性を持つものではありません。

(2) 費用負担

サウンディングへの参加に要する費用は、参加事業者の負担とします。

(3) 追加対話への協力

サウンディング終了後も、必要に応じて追加の対話（文書照会含む）やアンケート等を実施させていただくことがあります。その際にはご協力をお願いします。

(4) その他

この調査で把握した参加事業者からのご意見やご提案は、今後の事業化検討並びに事業者募集に役立てていく予定です。

(5) 個別対話における委託業者の同席

個別対話は、町職員が実施しますが、原則として、湯本地区公共施設利活用事業実施方針等再検討支援業務を委託している㈱パブリック・マネジメント・コンサルティングの同席により実施します。

7. 担当・問合わせ先

箱根町企画観光部企画課 特定政策係〔担当：鈴木・上田〕

〒250-0398 神奈川県足柄下郡箱根町湯本 256 番地

電話：0460-85-9560

電子メール：tokuteiseisaku@town.hakone.kanagawa.jp