

湯本地区公共施設利活用に関するサウンディング調査  
実施要領

平成 30 年 12 月 14 日  
箱根町企画観光部企画課

1. 調査の目的

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いため、今後のあり方を検討すると位置付けました。

その後、消防湯本分署等は、旧湯本後山子育て支援住宅跡地等への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が、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・整備の概要

施設名称	項 目
①湯本後山子育て勤労者支援住宅	平成 29 年度解体済
②消防湯本分署・消防団第 1 分団詰所 ③箱根観光物産館	・「②消防湯本分署・消防団第 1 分団詰所」は、「①湯本後山子育て勤労者支援住宅跡地とその隣接地」に 2020 年を目途に移転予定。 ・消防湯本分署等の移転後の跡地は、箱根観光物産館敷地を含めて一体的に利活用を検討。

(2) 位置図



## 2. 対象土地・施設の概要

### (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)

### (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 (55 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 (66 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

## 3. スケジュール

スケジュール	日 程
実施要領の公表	平成 30 年 12 月 14 日 (金)
説明会・現地見学会の参加申込期限	平成 31 年 1 月 11 日 (金)
説明会・現地見学会の開催	平成 31 年 1 月 17 日 (木)
サウンディング参加申込期限	平成 31 年 2 月 26 日 (火)
サウンディング実施日時及び場所の連絡	平成 31 年 3 月 1 日 (金)
サウンディングの実施	平成 31 年 3 月 18 日 (月) ~27 日 (水)
実施結果概要の公表	平成 31 年 4 月中 (予定)

#### 4. サウンディングの内容

対象となる公共施設の利活用にあたり、次の現時点で本町が想定している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活用の方向性)

項 目	内 容
範 囲	箱根観光物産館、消防湯本分署・消防団第1分団の建物及び敷地
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>

##### (主なサウンディングの項目)

- 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。

## 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事業者

対象となる建物・敷地について、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) 説明会・現地見学会の開催

当施設の概要等について、サウンディングへの参加を希望する事業者向けの説明会・現地見学会を実施します。

参加を希望される方は、期日までに次の申込先へ、参加者の氏名、所属企業部署名（又は所属団体名）、電話番号を明記の上、電子メールにて御連絡ください。なお、件名には【現地見学会参加申込】としてください。

項目	現地説明会・見学会
①申込受付期間	平成 30 年 12 月 14 日（金）～平成 31 年 1 月 11 日（金）17 時
②申込先	電子メール：tokuteiseisaku@town.hakone.kanagawa.jp
③見学会開催日時	平成 30 年 1 月 17 日（木）14 時～16 時
④会場	箱根町役場本庁舎 4 階 第 1～3 会議室（説明会） 箱根観光物産館、消防湯本分署（見学会）
⑤その他	・説明会・現地見学会に参加しない場合でも、サウンディング調査への参加はできます。 ・実施要領や現地状況についての質問は、この説明会・現地見学会で行ってください。

### (3) サウンディングの参加申込

サウンディングの参加を希望する場合は、別紙のエントリーシート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。

項目	サウンディング参加申込
①申込受付期間	平成 31 年 1 月 17 日（木）～2 月 26 日（火）17 時
②申込先	電子メール：tokuteiseisaku@town.hakone.kanagawa.jp

#### (4) サウンディングの日時及び場所の連絡

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、実施日時及び場所を電子メールにて連絡します。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。

サウンディング実施日時及び場所の連絡	平成 31 年 3 月 1 日 (金)
--------------------	---------------------

#### (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	平成 31 年 3 月 18 日 (月) ～ 3 月 27 日 (水)
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	・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。 ・サウンディングの実施に際して、特に資料提出は求めませんが、説明のために必要な場合には、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、平成 31 年 4 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

本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いたします。

#### (4) その他

この調査で把握した民間事業者からの御意見や御提案は、今後の事業構想の検討に役立てていく予定です。なお、調査の結果、官民連携事業による効果が期待できないと判断した場合などは、利活用方法を見直すこともあります。

## 7. 問い合わせ先

質問等がある場合は次の連絡先までお問い合わせください。

問合せ先

箱根町企画観光部企画課 特定政策係〔担当：辻満（ツジマ）・海野〕

〒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