

令和2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2年12月18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、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、移転後の土地及び旧箱根観光物産館敷地の活用策について、過年度実施したサウンディングを踏まえ、事業方針等の検討を行っているところです。

この一環として、民間事業者主体の事業化の可能性を探るために、事業主体となり得る事業者を対象として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	令和2年12月時点の状況
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」に令和2年12月に移転済。 ・「③箱根観光物産館」は、令和2年3月で廃止済。4月から2年間、さがみ信用金庫湯本支店の仮店舗として貸付。

(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 乗降者数(H30)	4,080,516 人/年 (普通 3,558,916 人/年・定期 521,600 人/年)
観光客数 (R1)		18,960,000 人/年 (宿泊 4,296,727 人/年・日帰り 14,663,273 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 (57 年)	2 階	H11 補強工事	300.48 m ²	585.29 m ² (町有地)
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 ²	



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
実施要領及び参考資料「現在までの検討状況」の公表	令和 2 年 12 月 18 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 3 年 1 月 15 日 (金) 17 時まで
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 3 年 1 月 22 日 (金)
調査シートの提出期限	令和 3 年 2 月 5 日 (金) 17 時まで
サウンディングの実施	令和 3 年 2 月 10 日 (水)・12 日 (金)
実施結果概要の公表	令和 3 年 3 月上旬予定

4. サウンディングの内容

対象地の利活用にあたり、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	旧箱根観光物産館、旧消防湯本分署・消防団第1分団の敷地
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
主な活用の方向性・条件	<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、観光客（インバウンド含む）及び住民への対応を含めた日中・夜間の賑わいに関する提案も含みます。</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。 ただし、移住促進や町内従業員向けの集合住宅に類する提案は可能とします。</p> <p>○原則として、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"> ・活用コンセプトに則り、町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。 ・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だすことができるような提案。 ・箱根湯本駅前にゆっくりできる場所がないため、観光客や住民が憩える・集える場、町の玄関口としてのシンボルとなるような場の創出。 ・屋根があり、雨天時も使えるような広場的なスペース。 ・ICTの活用や施設従業員による簡易な観光案内機能の提案。 ・誰もが不自由なく利用できるトイレ（誰でもトイレ）の設置。 ・地域住民も利用できる、ごみ集積所（約5㎡程度、場所・向き等に条件は定めませんが、景観や利便性、安全に考慮すること）の設置。 ・防火水槽の設置（容量40㎡・国道1号に面した場所に設置）
事業手法	○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（最長30年間、更新も可能）。

※「(参考資料) 現在までの検討状況」に、上記の詳細等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施設内容（用途・機能・規模等）
- ③事業費・事業収支（総事業費・投資回収機関・資金調達手法等）
- ④事業期間（工事期間・開業想定時期等）

- ⑤まちづくり地域活性化等地域貢献の考え方（具体的な機能・役割・運営手法等）
- ⑥事業における想定リスクと対策
- ⑦事業実現にあたっての懸念事項・町への要望事項

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

対象となる建物・敷地について、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 2 年 12 月 18 日（金）～令和 3 年 1 月 15 日（金）17 時
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いたします。

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 3 年 1 月 22 日（金）
-----------------------------------	--------------------

(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3年2月5日（金）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3年2月10日（水）・12日（金）
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。・サウンディングの実施に際し、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。・当日は、感染症防止のためにマスク着用等のご協力をお願いします。また、風邪のような症状がある方は参加を控えていただきますようお願いいたします。・Zoom等を活用したWeb会議による非対面方式による実施も可能です。

(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3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検討支援業務を委託している(株)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. 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