

## 1 目的

本業務は、箱根町が所有する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・消防団第1分団詰所」の跡地利用に関して、土地利用の方向性と可能性の検討を行い、民間事業者の活力導入を前提とした土地の貸付条件等を整理するものである。

本業務で整理する土地の貸付条件については、令和3年度に予定している湯本地区公共施設利活用事業に係る事業者募集要項に反映する。

## 2 業務内容

### (1) 土地利用の方向性の検討

過年度に実施した民間事業者へのサウンディング結果をもとに、当該敷地にふさわしい土地利用のあり方の検討を行う。

#### ①民間事業者の意向整理

過年度のサウンディング結果を参考とし、民間事業者の当該敷地への関心や事業参加意向等を整理する。必要に応じて公共用地跡地利用等の類似事例資料を収集して整理を行う。

#### ②対象地における立地及び敷地諸元の整理

##### ・立地について

位置・地形、周辺人口、交通利便性、通行量、商圈等の状況について既存資料を利用し、整理する。

##### ・敷地について

敷地の面積、法規制、道路付等について既存資料を利用し整理する。

#### ③導入機能の検討

民間事業者の意向及び敷地の分析／評価を鑑み、町が必要とする機能と併せて、当該敷地で整備すべき具体的な機能の検討を行う。

##### ・必要とする機能の検討（休憩施設、広場、トイレ、駐車・駐輪場、案内施設等）

これまでの庁内での検討結果に基づき、町または町民が必要とする機能について整理を行い、導入すべき具体的な多機能とその規模を設定する。

##### ・民間事業による導入機能の検討（集客・賑わい施設、物販・飲食・サービス施設等）

過年度のサウンディングの結果より、導入可能性の高い機能を抽出し、業種・業態や規模等具体的な内容について整理を行う

##### ・当該敷地における土地利用方針の策定

当該敷地で導入すべき機能（※1）と民間事業により導入が可能となる機能による土地利用方法の検討を行い、土地利用方針として整理する。

※1：町や町民が希望する機能を示す。

#### ④機能配置及び施設規模の想定

土地利用方針に基づいた機能の組合せや配置を検討し、さらに当該敷地に適した各機能の規模を想定した事業モデルの作成を行う。事業モデルはサウンディングの結果に応じて複数（2つ程度）作成する。

### (2) 事業性の検討

上記で検討した事業モデルについて、民間活力導入を前提とした事業方式や事業性について検討を行う。

#### ①事業方式等の検討

事業モデルを実現するための、民間事業者との連携を前提とした事業方式や運営方法について検討を行う。

#### ②事業性のチェック

事業モデル毎に事業方式別の事業性をチェックする。

- ・ 事業費の推定
- ・ 集客数/売上等の推定
- ・ 事業採算性のチェック

### (3) 貸付条件の整理

導入機能と事業性の検討結果に基づき、民間事業者に当該敷地を貸し付ける場合に必要となる諸条件について検討し整理を行う。

なお、本項で整理した貸付条件の適切性については、民間事業者へのサウンディング（※2）にて検証を行う。

#### ①貸付条件の検討及び条件整理

- ・ 適切な基準土地貸付料の検討（※3）
- ・ 公共と民間の役割分担の検討
- ・ 導入機能と規模
- ・ 事業手法
- ・ 契約期間及び契約内容                    等

#### ②貸付条件の検証

- ・ 事業収支によるチェック
- ・ 民間事業者の意向について、サウンディングによりチェックを行う

※2:本項目における民間事業者へのサウンディングについては町の担当者が実施し、本業務ではその結果に基づき検討を行うこととする。

※3:適切な基準貸付料は、事業性の観点から民間事業にて支払可能となる賃料を算定する。ただし不動産鑑定評価は実施しない。

#### (4) 実施方針書案の作成

民間事業者への公開サウンディングに必要となる実施方針書案の作成及びサウンディングの支援を行う。

##### ①実施方針書案の作成

具体的には、上記(1)から(3)の検討結果に基づき、土地利用の方針や応募条件、実施スケジュール、整備すべき施設の水準及び契約の考え方(又は契約書のひな形※4)等を記載した実施方針書案の作成を行う。

この実施方針書案をもとに、まちは実施方針書を策定し公開を行う。

※4: 契約書のひな形については、別途弁護士等専門家によるチェックが必要であるが、本業務には弁護士等によるチェックは含まず、弁護士等専門家によるチェックは町の負担とする。

##### ②公開サウンディングの支援

公開サウンディングの実施要領案を作成し、サウンディングへの出席(2~3件程度)を行い、サウンディング結果を取りまとめ、実施方針書の修正を行う。

### 3 報告書の作成

#### (1) 上記検討のとりまとめ

#### (2) 成果品 報告書・ひな形 製本(A4縦) 3部 データ(CD-ROM)

### 4 業務期間

契約日から令和3年3月15日まで