

湯本地区公共施設利活用事業
実施方針（案）

令和6年4月

神奈川県箱根町

湯本地区公共施設利活用事業 実施方針（案）

目 次

I	湯本地区公共施設利活用事業について	1
1	事業の背景	1
2	湯本地区公共施設利活用事業 実施方針の位置づけ	3
3	本事業における関連計画や施策について	4
II	事業内容に関する事項	8
1	事業の名称	8
2	事業の目的	8
3	対象地（町有地）に関する事項等	8
4	事業の概要	10
5	事業実施に関する事項	13
6	モニタリングの実施	14
7	本町と事業者の分担	15
III	事業者の選定等に関する事項	17
1	基本的な考え方	17
2	事業者の募集及び選定スケジュール	17
3	応募者の構成及び資格等	17
4	提案審査及び選定に関する事項	19
5	優先交渉権者等の公表	20
6	応募書類等の取扱い	20
IV	契約等に関する事項	21
1	基本的な考え方	21
2	基本協定	21
3	事業計画書	21
4	土地賃貸借契約	21
V	その他	22
1	その他	22
2	担当・問合せ先	22

I 湯本地区公共施設利活用事業について

1 事業の背景

箱根町（以下「本町」という。）が保有する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・消防団第1分団詰所（以下「旧箱根観光物産館等」という。）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た（その後、旧箱根観光物産館等はそれぞれ廃止、移転済）。

令和2年度には、官民連携による事業化に向けた調査・検討を進める中で、民間事業者（以下「事業者」という。）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、令和5年度より検討を再開し、これまでの各調査結果やその後の環境変化を踏まえ、前提や市場に係る再調査及びサウンディング調査等を実施し、事業方針の検討を行ってきた。

（1）湯本地区公共施設再編・整備の近年の検討経過

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域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">地域金融機関への貸付（令和2年4月～令和4年12月）地域説明会（※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、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実施要領を公表（令和5年3月）
令和5年度	<ul style="list-style-type: none">貸付公募の結果、雑貨等を含めた土産店・飲食業として暫定貸付を実施（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、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) 対象地の概要・周辺の状況



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

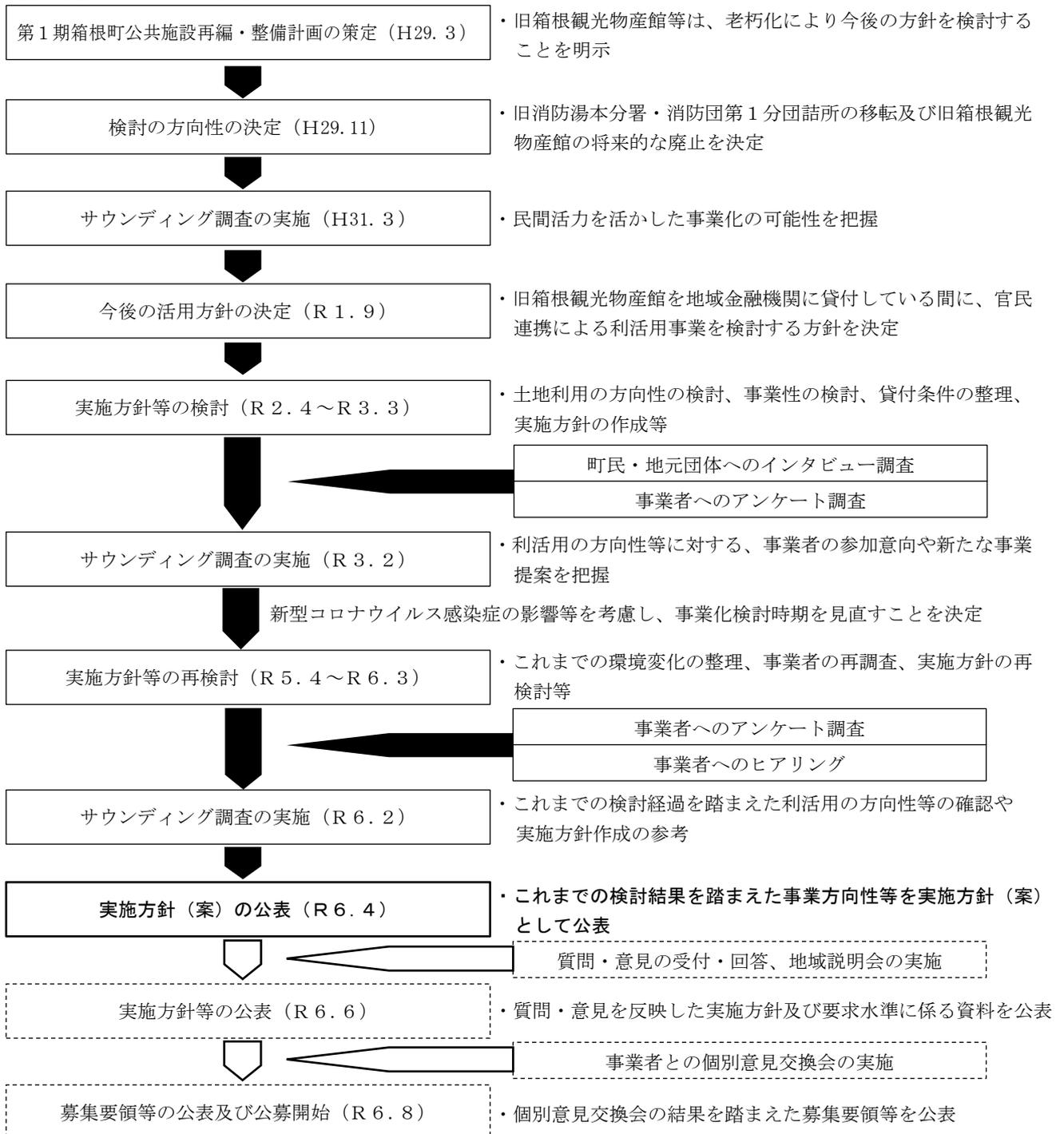


2 湯本地区公共施設利活用事業 実施方針の位置づけ

湯本地区公共施設利活用事業 実施方針（以下「実施方針」という。）は、湯本地区公共施設利活用事業（以下「本事業」という。）を実施する事業者を公募型プロポーザル方式で選定するにあたり、事業の情報を早期に提供すること、また、公募に先立ち、実施方針に対する意見等を把握することを目的に、応募を検討する事業者を対象に作成するものである。

今後、実施方針に対する事業者との意見交換等を踏まえ、本町は、令和6年8月を目途に事業者募集要領、要求水準書、審査基準書、様式集等（以下「募集要領等」という。）を公表し、公募する予定である。

【参考】これまでの検討経緯と今後の予定



3 本事業における関連計画や施策について

本事業の検討・事業化にあたっては、本町の関連計画を参考にすること。
 主な関連計画の概要は以下のとおり。

(1) 箱根町第3次都市計画マスタープラン（2017～2026年度） <H29.3策定>

<p>湯本地域の 将来像</p>	<p>『清流と湯のまち 心あふれる箱根の玄関口』</p>
<p>地域の課題</p>	<ul style="list-style-type: none"> ○交通安全の確保 ○災害時の避難誘導（主に観光客） ○増加する外国人観光客への対応 ○流出人口の増加への対応
<p>主要な施策 の方針</p>	<ul style="list-style-type: none"> ○都市基盤整備（道路） <ul style="list-style-type: none"> ・町民と観光客の安全確保と利便性に資する町道整備を進めます。 ○景観形成 <ul style="list-style-type: none"> ・箱根の玄関口にふさわしい賑わいのある街なみ景観の形成に努めます。 ○その他（観光・地域コミュニティ） <ul style="list-style-type: none"> ・国内外から訪れる観光客が安心して集うことができるように観光案内所の充実やハイキングコース指導標の多言語化などを図ります。 ・自治会などの地域コミュニティの活動拠点となる集会所施設の充実を推進します。 <div data-bbox="446 1075 1388 2049" style="text-align: center;"> </div>

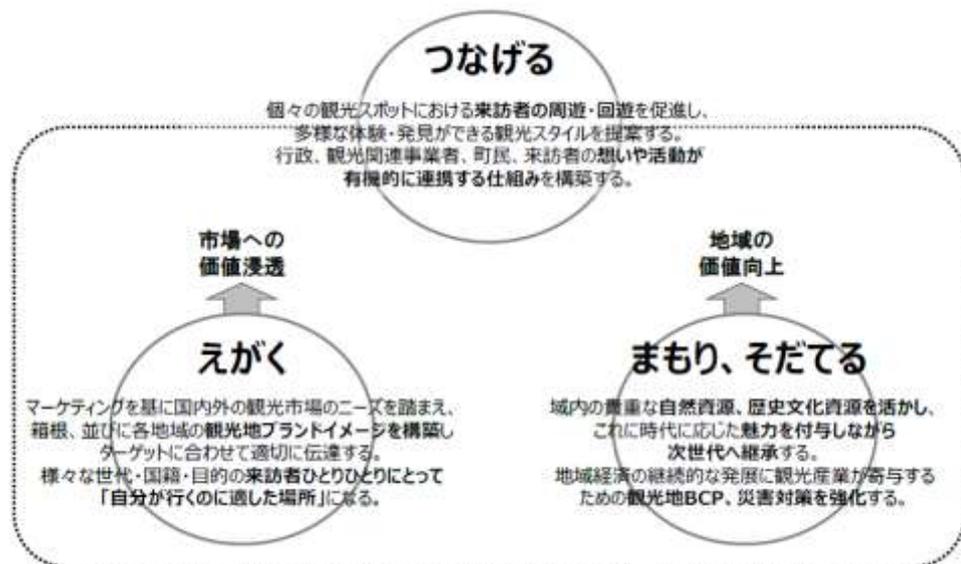
(2) 箱根町 SDGs 推進計画 <R 5. 6 策定>

<p>計画の概要</p>	<ul style="list-style-type: none"> ○「住み続けられるまち」・「選ばれ続ける観光地」に向け、SDGs における 17 のゴールに対し、達成に向けた方針と取組を示す。 ○取組を行政・町民・事業者・観光客それぞれに示すとともに、定量的な達成目標を設定
<p>主な関連部分</p>	<ul style="list-style-type: none"> ○交通のマネジメント ～環境に配慮した渋滞緩和させるまちづくり～ <ul style="list-style-type: none"> ・住民・町内労働者・観光客が車で来訪することによる、交通渋滞が永年の課題 ・住民生活への阻害や自然環境への配慮を目的に、特に観光客に対し公共交通機関や徒歩等の移動を推進 ・目標：R12（2030 年）までに、観光客数を 2,000 万人 ○観光観点からのまちづくり ～観光を支える担い手づくり～ <ul style="list-style-type: none"> ・人口減少の抑制に向け、子どもの生み・育てのしやすい環境づくりと若者中心に転入増加を進めるとともに、町外への転出抑制を図るための町民満足度の向上 ・町の目標：R12（2030 年）までに、暮らし満足度を 70.0%以上 ○観光地としての取り組み周知 ～選ばれ続ける観光地にするまちづくり～ <ul style="list-style-type: none"> ・SDGs に関心の高い観光客の訪問先として、ブランド（環境先進観光地箱根）を確立 ・国際認証団体からの認証（グリーンDESTINATIONS）や町・箱根 DMO・企業等の連携による関連事業の実施

(3) 第2次箱根町 HOT21 観光プラン実施計画（後期） < R 6. 3 策定 >

計画の概要

- 箱根町第6次総合計画に掲げる町の将来像『やすらぎとおもてなしのあふれる町一箱根』の実現に向けた観光分野における取組みの指針となる基本計画を具体的に推進していくための実施計画として位置づけ
- 基本計画において定めた3つの基本方針とその概要



- 各戦略に係る具体的施策
後期では、前期で掲げた4つの戦略を維持・踏襲したうえで、さらに強化もしくは新設すべき、8つのポイントで構成等を見直し、『具体的施策』を改変・追加

- 【実施計画（前期）】における『4つの戦略』
1. 観光消費が促進される高品質な観光地づくり
<国際水準の、唯一性の高い観光地形成を目指す>
 2. 観光産業の持続的発展に向けた確かな基盤づくり
<観光市場や社会環境の変化に適合し、継続的に観光が発展する体制をつくる>
 3. 環境先進観光地としてのブランディング強化
<豊かな自然環境を次世代に継承するとともに、観光に活かす取組を推進する>
 4. 来訪者と地域の人々の交流が価値を高める観光地づくり
<町民や観光関連産業従事者、町内での就労者・就学者が多様な形で活躍できる開かれた産業構造を目指す>



- ①観光 DX
- ②サステイナブル SDGs
- ③ユニバーサルツーリズム (LGBTQ+等)
- ④伝統文化 (芸者)・伝統工芸 (寄木細工)
- ⑤災害・パンデミック対応
- ⑥施設高付加価値化
- ⑦WITH TOKYO 訪日プロモーション
- ⑧人材課題 (採用育成・定着・働き方変革)

<p>主な関連部分</p>	<p>○各戦略に係る具体的施策は次のとおり。なお、多くの事業は、町と箱根 DMO が両輪となって推進する。</p> <p>1. 観光消費が促進される高品質な観光地づくり 【国際水準の、唯一性の高い観光地形成を目指す】 <プロダクト視点> 観光消費が促進される商品づくり ◆ポスト「温泉」「宿泊」目的の掘り起こし ◆時間帯別施策実施による滞在時間の延長 ◆現地体験コンテンツの拡充 <受け入れ視点> 国内外から高く評価される高品質なソフトインフラの整備 ◆キャッシュレス環境の整備促進 ◆多言語化の推進 ◆ユニバーサルツーリズムの推進 ◆リアル・ICT 技術を活用した周遊利便性の質の向上</p> <p>2. 観光産業の持続的発展に向けた確かな基盤づくり 【観光市場や社会環境の変化に適合し、継続的に観光が発展する体制をつくる】 ◆街並みや自然景観の維持向上に向けた取組みの推進 ◆自然災害・人的災害（大規模事故等）に対する事業者用マニュアル・行動指針の策定</p> <p>3. 環境先進観光地としてのブランディング強化 【豊かな自然環境を次世代に継承するとともに、観光に活かす取組みを推進する】 ◆国立公園の観光活用に向けた具体的取組みの推進 ◆社会課題解決に向けた SDGs 施策の推進 ◆サステイナブルな観光コンテンツ・体験の創出・強化 ◆伝統工芸/伝統文化の維持・継承</p> <p>4. 来訪者と地域の人々の交流が価値を高める観光地づくり 【町民や観光関連産業従事者、町内での就労者・就学者が多様な形で活躍できる開かれた産業構造を目指す】 ◆関係諸団体との情報共有、連携 ◆観光関連産業の将来発展に係る関係産業の誘致</p>
----------------------	---

II 事業内容に関する事項

1 事業の名称

湯本地区公共施設利活用事業

2 事業の目的

本事業は、事業者が、自らの技術、知識、経験、資金等を活かし、対象地に収益機能を有する施設（「民間収益施設」という。）を整備・運営することで、本町における賑わいや交流空間を創出するとともに、本町は、町有財産の貸付による有効活用を図るものである。

3 対象地（町有地）に関する事項等

項 目		内 容
所在地及び面積		箱根町湯本字白石下 698－8 外2筆 (593.49 m ²)
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 蔽 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)
インフラ施設	電気・通信	電柱架空方式による供給
	ガ ス	都市ガス 引込管φ32mm
	上 水 道	公共上水道 配水管φ20mm
	下 水 道	未供用区域
	※備 考	電気・通信は無電柱化、下水道は公共下水道の供用が計画されているもの（実施時期未定）
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)
交通量	国道1号 (前面道路、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 (R4)	3,165,695 人/年 (普通 2,748,235 人/年・定期 417,460 人/年)

※既存建物（旧箱根観光物産館等）は令和6年12月以降に解体予定、なお、解体後は埋戻材（A種）に埋戻し・整地を実施するもの。

○対象地の測量図

求 積 図 S=1:250
足柄下郡箱根町湯本字白石下



町道湯32号線

座 標 求 積 表

地番	698-8 (道路分除外) +698-19+698-20		
測点	Xn	Yn	(Xn+1 - Xn-1) Yn
MK17	9735.503	8942.301	71654.657913
K. 217	9735.422	8942.197	-21362.908633
K. 218	9733.114	8939.103	-41209.264830
K. 219	9730.812	8935.818	-39701.839374
K. 220	9728.671	8932.427	-36078.072653
K. 221	9726.773	8928.895	-37679.936900
K. 1	9724.451	8924.285	-31752.606030
NK4	9723.215	8924.899	-50729.125916
NK20	9718.767	8927.107	-142914.055963
NK58	9707.206	8932.848	-130303.453776
NK55	9704.180	8934.351	-73082.991180
K. 3	9699.026	8936.910	14531.415660
K. 63	9705.806	8949.865	137290.929100
M20	9714.366	8945.613	103330.775763
NK2	9717.357	8950.649	30315.848163
KM. 83	9717.753	8951.065	7939.594655
M21	9718.244	8951.582	25717.895086
NK22	9720.626	8954.200	28931.020200
NK3	9721.475	8955.132	60742.660356
KM. 77	9727.409	8949.704	125546.447712
		倍面積	1186.989353
		面積	593.4946765
		地積	593.49 m ²

4 事業の概要

本町は、本事業実施にあたり、関連計画等を踏まえ、次のコンセプトや利活用の方向性・条件等を設定する。事業者は、創意工夫やノウハウを取り入れながら、本事業のコンセプト等に沿った民間収益施設を整備・保有し、維持管理・運営等を行うものとする。

(1) 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

(2) 利活用の方向性

○以下の方向性を希望する。

- ・箱根湯本駅前地区や湯本地域のみならず、町全体の活性化や経済波及効果をもたらすこと。
- ・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。
- ・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。
- ・事業者による独立採算制で、持続性のある事業とすること。

(3) 利活用の条件

○以下の条件は必須とする。

- ・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。
- ・施設利用者だけでなく、観光客も自由に利用できるトイレ（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（5 m²程度）を設置すること。
- ・本町が敷地内に埋設する防火水槽（25 m²程度）及びその付帯設備を考慮した配置とすること。

○以下の提案は不可とする。

- ・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機能や業務用は可能であるが、景観、周辺交通を考慮すること。
- ・地域環境を悪化させ得る店舗・業種や、政治的用途、宗教的用途その他本町が公序良俗に反すると判断するもの。

(4) 期待する機能・工夫

- ・観光客だけでなく、住民も利用できる広場や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）。
- ・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）。
- ・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、夜間騒音など周辺的生活環境に配慮すること。

【参考】(3)～(4)のまとめと具体例

◇利活用の条件（必須事項）

- 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）
- 施設利用者だけではなく、観光客も自由に利用できるトイレ（バリアフリートイレを含む）の設置
- 地域住民（湯本旭町自治会）のごみ集積所（5 m³程度）の設置
※入居事業者用と兼用することも可。場所・向き等に条件は定めないが、景観や収集時の利便性、安全性を考慮すること。
- 本町が敷地内に埋設する防火水槽（25 m³程度）及びその付帯設備を考慮した配置
※防火水槽の容量は 40 m³。国道 1 号に面した場所に採水口を設置するものとするが、具体的な埋設位置は本町と事業者の協議により決定する。
※防火水槽・付帯設備は、町が設計・整備する。

◇期待する機能・工夫

※機能や工夫の具体例は、R2 町内地域団体インタビュー調査結果での主な意見

【地域貢献】

- 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

例：収益機能に付帯する広場・多目的スペース（まち歩きの休憩スペース、地域の祭事・イベントが実施できるスペース、自由に滞在できるフードコート、住民も利用できる集会スペース、災害時に観光客等が一時的に滞在できるスペース等）、
住民の利便性向上機能（コインランドリー、日用品雑貨店等）

【地域連携】

- 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

例：商店街や地域事業者への配慮（業種・営業時間による差別化・商店会の加入等）、
町内各地域との連携・波及効果を促す工夫（観光情報の情報発信等に対応するデジタルサイネージの設置、町内のアンテナショップ等）、
箱根の歴史や文化を活用した工夫（箱根寄木細工、大名行列、芸者、温泉の活用等）

【夜間の賑わい創出】

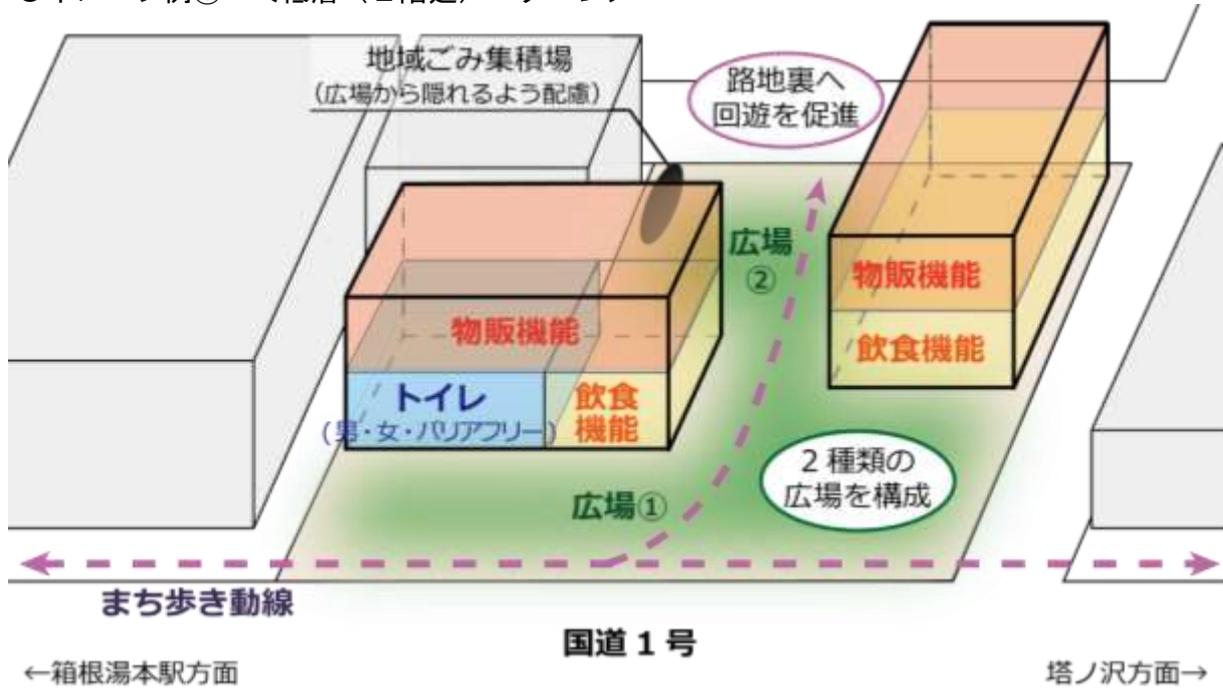
- 夜間の賑わい創出に資する機能や工夫

例：夜間のまち歩きやナイトタイムエコノミーを促すことのできるコンテンツの創造や工夫
（飲食店、カフェ、エンターテインメント施設等）

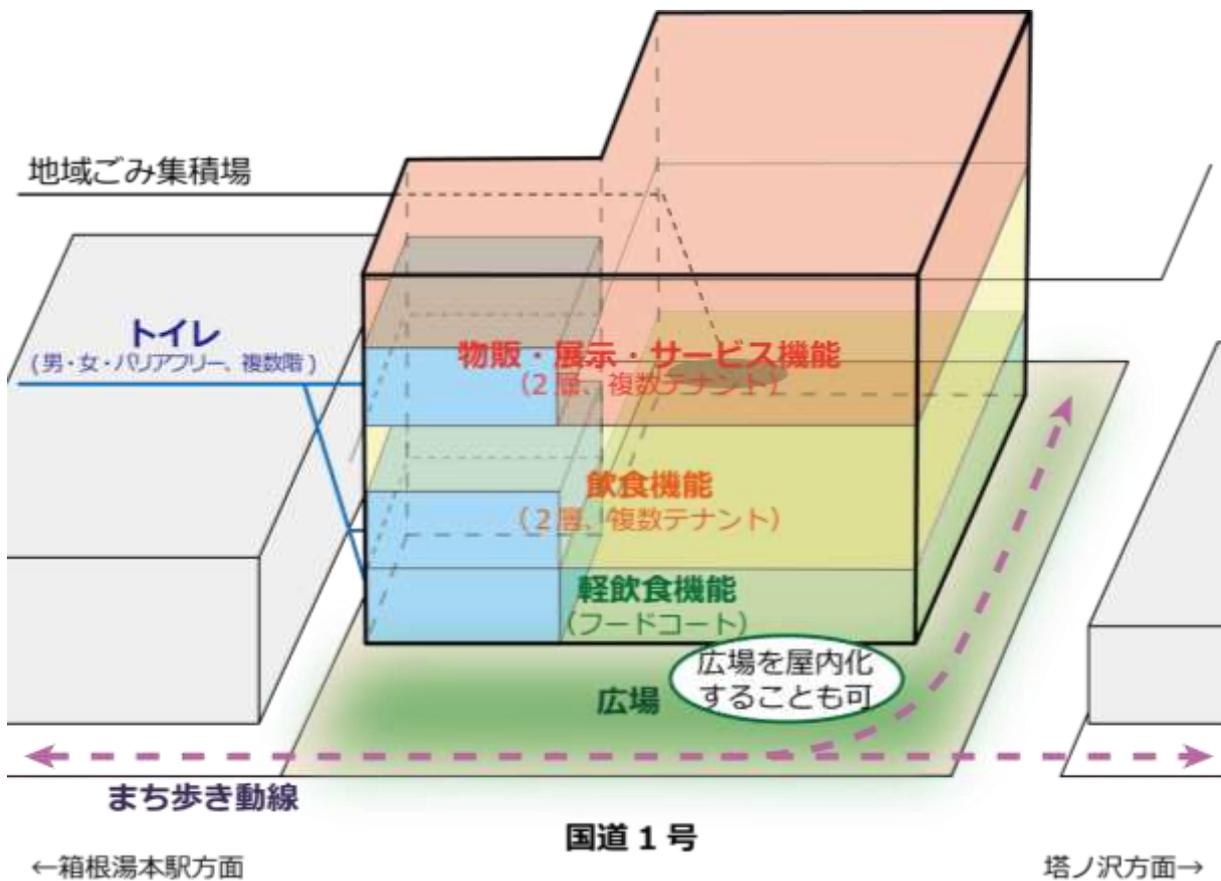
(5) 事業のイメージ

(1)～(4)の求める民間収益施設のイメージ例を2パターン示す。なお、各機能の内容や配置、規模、施設の意匠等は、コンセプトや利活用の方向性等に即したものとする。

○イメージ例① <低層(2階建)パターン>



○イメージ例② <高層(5階建)パターン>

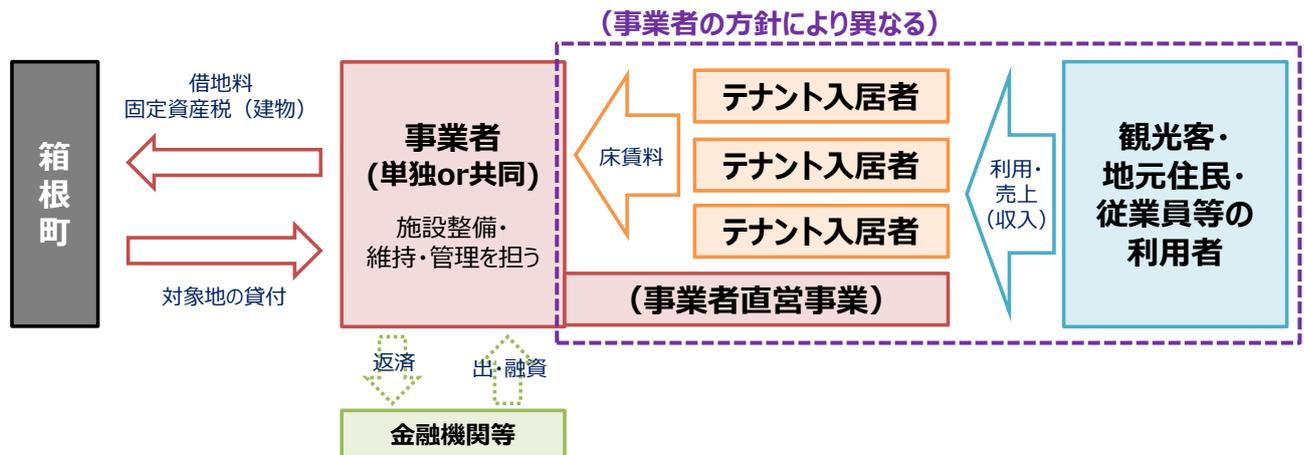


5 事業実施に関する事項

(1) 事業手法に関する事項

- ・本町は、地方自治法第 238 条の 5 の規定に基づく貸付（賃貸借契約）により、既存建物解体後の対象地を事業者に貸し付けるものとする。
- ・事業者は、事業計画書等に基づき、単独又は複数の企業による独立採算制の民間収益施設を整備・保有し、維持管理・運営等を行うものとする。
- ・事業者は、民間収益施設から得られる収入等により、本町に借地料を支払うものとする。

事業スキームの例



(2) 土地の貸付条件に関する事項

敷地	町有地
形態	地方自治法第 238 条の 5 の規定に基づく貸付（賃貸借契約）
賃貸借期間	最大 30 年間（箱根町財産規則第 14 条）
借地料	<ul style="list-style-type: none"> ・対象地の借地料は、本町が提示する最低価格以上であることを条件に、事業者が提案する価格とする。 ※借地料は、箱根町財産規則等の規定に基づき算定した価格をもとに、本町が定める利活用の条件等を考慮することとし、募集要領等に示す。 ・借地料は、契約等締結後、令和 7 年 4 月の事業開始日から発生するものとし、毎年 4 月に本町が定める方法により当該年度分を支払うものとする。 ・借地料の改定は、社会・経済事情の変化等を考慮し、原則として固定資産税評価額の基準年度（3 年毎）に合わせ、本町と事業者の間で協議し、決定する。
用途の指定	<ul style="list-style-type: none"> ・事業者は、本事業の用途以外で対象地を使用することはできない。 ※本事業の用途とは、本町が承認した事業計画書に定める用途とする。
権利等	<ul style="list-style-type: none"> ・事業者は、対象地の借地権を譲渡・転貸することはできない。 ・対象地の借地権は賃借権とし、地上権は設定しない。また、借地権に担保権（抵当権）を設定することはできない。

保証金	<ul style="list-style-type: none"> ・事業者は、事業者の債務の不履行により生じる損害をてん補するため、契約等締結時に本町に保証金を預託するものとする（箱根町契約規則第41条）。なお、金額は募集要領等に示す。 ・保証金は、事業期間満了の際に、本町に返還条件を満たした対象地を返還した場合に返還する。なお、返還する保証金は、事業者の未払い債務を差し引いた額とする。 ・事業者の責めに帰すべき事由により事業期間満了前に契約を解除する場合は、保証金は返還しないものとする。また、契約等終了後の保証金の返還には利息を付さないものとする。
------------	---

（3）事業開始に関する事項

- ・事業者は、契約等締結後、令和7年4月の土地引き渡し日をもって事業開始するものとする。
- ・事業者は、契約等で定めた事業期間内（最大30年間）に民間収益施設を整備するとともに、施設運営等の事業を実施し、本事業の目的を継続的に達成することとする。

（4）事業期間満了に関する事項

- ・事業者は、事業期間満了時には、自己の費用をもって民間収益施設を全て撤去し、貸し付けた対象地を原状に回復して本町に返還するものとする。
- ・事業者は、事業期間満了日の3年前までに、建物の取り壊し及び建物賃借人の明け渡しその他対象地の返還に必要な事項を含む事業終了に向けたスケジュールを本町に書面で通知することとする。なお、当該期限までに、事業者から事業継続の求めがある場合、本町と再契約に向けた協議ができるものとする。

6 モニタリングの実施

本町は、事業者が実施する事業について、事業開始から事業満了まで、承認した事業計画書や要求水準書、契約等に即して業務等を行っているか確認するために、定期的なモニタリングを実施する。なお、モニタリングの詳細は、募集要領等に示す。

7 本町と事業者の分担

(1) 業務及び費用分担

本事業で想定される本町と事業者の業務及び費用分担は、下表のとおりとする。なお、各業務の詳細については、募集要領等に示す。

業務内容			業務分担		費用分担	
分類	項目	主な内容	町	事業者	町	事業者
事業化準備	対象地の引き渡し準備	既存建物の解体・整地	○		○	
		事業計画書の作成	承認	○		○
	その他	契約等に係る手続き・準備	○	○		○
施設の設計・建設に関する業務	施設の設計	事前調査業務（地質調査等）		○		○
		設計業務（基本及び実施設計）	* 1・2 (承認)	○		○
		周辺家屋等影響調査・対策業務		○		○
		電波障害等調査・対策業務		○		○
	施設の建設	建設工事（外構を含む）		○		○
	施設の工事監理業務	工事監理業務	* 2	○		○
	建築確認申請等の手続き業務及び関連業務	工事関連各種申請等の業務		○		○
		完工確認業務	* 2 (承認)	○		○
		登記業務		○		○
		建築物への保険付保業務		○		○
その他業務（公租公課等）			○		○	
維持管理・運営業務	維持管理・運営方針の検討	維持管理・運営方針の作成（事業計画書を含む）	承認	○		○
	維持管理・運営	施設の維持管理・運営（防火水槽・地域住民のごみ集積場を除く）		○		○
事業期間満了に伴う業務	解体・整地	民間収益施設の解体・整地		○		○
	その他	事業期間満了に伴う諸手続き・対応に係る業務		○		○
		事業継続に関する諸手続き・再契約準備	承認	○		○
その他	防火水槽	整備・維持管理	○	* 1	○	
	地域住民のごみ集積場	整備	* 3			○
		維持管理	* 3		○	

* 1：本町と事業者の協議により、防火水槽及び地域住民のごみ集積場の設置場所等を決定したうえで、施設を設計すること。

* 2：基本設計や実施設計、完工確認等については本町の承認を得たうえで、事業を進めるものとする。

* 3：地域住民のごみ集積場は、事業者が整備し、湯本旭町自治会が維持管理するものとするが、施設入居者用ごみ集積場と兼用する場合は、本町と事業者の協議により、維持管理の詳細を決定する。

(2) リスク分担

本事業で予測されるリスクとその分担は、下表のとおりとする。なお、下表に記載の無い事項は、必要に応じて本町と事業者の間で協議し、決定するものとする。

リスクの種類	リスクの内容	負担者	
		町	事業者
事業化準備及び契約締結リスク	事業提案及び事業化準備に係る周辺住民等の反対や要望への対応	○	○
設計・計画・工事に伴うリスク	引き渡し前に本町が実施した対象地に存する建物撤去に起因するもの	○	
	土地貸付（土地引き渡し日から土地返還日まで）における、事業者が実施する業務に対して支障となる地中障害物の除去に関するもの		○
	本事業内容や本町が提示した条件（要求水準）との不適合		○
	要求水準・指示の不備による設計変更や工期・工事費への影響	○	
債務不履行リスク	事業者の債務不履行、破綻、事業者が提供するサービスが定められた条件を満たさない場合		○
経済リスク	物価や金利の変動によるもの		○
維持管理・運営に係る社会リスク	本事業内容や要求水準との不適合		○
	需要変動		○
	事業者が実施する業務に起因する第三者へ与える損害（事故等）に関するもの		○
	入居者（テナント等）の賃貸契約に関するもの		○
	地域からの苦情等のトラブルの対処に関するもの		○
	施設瑕疵や施設・備品の劣化による影響		○
	公共インフラ施設の新設等に伴う施設・設備改修の実施及び費用等に関するもの		○
	事業者が実施する業務に起因する有害物質の排出・漏洩等、貸付土地に対する環境保全に関するもの		○
事業者が実施する業務に起因する周辺環境への影響（日影、光害、風害、電波障害、騒音、振動、臭気、景観、交通渋滞等）に関するもの		○	
制度関連リスク	本事業に影響を及ぼす各種法令や制度の新設・変更に関するもの	○	○
不可抗力リスク	地震や火災、風水害、その他自然災害のほか、戦争や感染症の蔓延等の不可抗力被害に関するもの	○	○

Ⅲ 事業者の選定等に関する事項

1 基本的な考え方

事業者の選定にあたっては、「公募型プロポーザル方式」を採用し、本事業に応募する事業者（以下「応募者」という。）の中で、審査の結果、最も優れた提案を行った応募者を優先交渉権者とする。

2 事業者の募集及び選定スケジュール

事業者の募集・選定スケジュールは次の予定とする。

日程	スケジュール
令和6（2024）年4月	実施方針（案）の公表
令和6（2024）年6月	実施方針等の公表
令和6（2024）年8月	募集要領等の公表及び公募開始
令和6（2024）年8～9月	募集要領等に関する質問の受付・回答
令和6（2024）年9月	参加申請の提出期限
令和6（2024）年12月	提案書の提出期限
令和7（2025）年1月	提案審査及び優先交渉権者の決定
令和7（2025）年2月	基本協定の締結
令和7（2025）年3月	契約等の締結

3 応募者の構成及び資格等

（1）応募者の構成等

応募者の構成は次のとおりとする。

- ① 応募者は、本事業を行う企画力、資本力等経営能力を備えた単独企業（以下「応募企業」という。）又は複数の企業により構成されるグループ（以下「応募グループ」という。）とする。
- ② 応募グループは、本事業の内容を実施する企業（以下「構成企業」という。）から構成するものとする。
- ③ 応募企業又は応募グループの構成員は、次の書類を提出することとする。
 - a 商業登記簿謄本
 - b 印鑑証明書
 - c 箱根町に納税義務がある者は税の滞納がない証明
 - d 消費税及び地方消費税の納税証明書
 - e 各資格証明書の写し等
- ④ 応募グループにより応募する場合、構成企業のうち事業者が実施する各事業の内容について、全体の統括を行い本町と契約を締結する「代表企業」を定めることとする。単独企業により応募する場合は、応募企業を「代表企業」とする。
- ⑤ 提案書等提出以降における応募グループの構成員の変更及び追加は、原則として認

めない。ただし、やむを得ない事業により変更又は追加をする場合で、本町が承諾した場合に限り認めるが、この場合であっても代表企業の変更は認めない。

- ⑥ 応募企業又は応募グループの構成員は、他の応募グループの構成員となることはできない。

(2) 応募者の資格要件

応募者は、次に定める資格要件を満たすこと。

① 応募者の応募資格要件

- a 本事業を行う企画力、資本力等経営能力を備え、信用等を有する者であること。
- b 必要に応じて、各種関係法令等に適合して、自ら民間収益施設を整備し、それが完了した後、当該施設を自ら所有し、継続して営業することができる者、又は第三者に営業を行わせることができる者であること。
- c 民間収益施設の整備及び経営に係る資金計画が適切であり、かつ、その計画を確実に実施できる者であること。
- d 本町と締結する基本協定等を遵守できる者であること。

(3) 応募企業及び応募グループの構成員の制限

次のいずれかに該当する者は、応募企業及び応募グループの構成員となることはできない。

- 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 箱根町指名停止等取扱基準に基づく指名停止期間中の者
- ③ 建設業法（昭和 24 年法律第 100 号）第 28 条第 3 項又は第 5 項の規定による営業停止を受けている者
- ④ 破産法（平成 16 年法律第 75 号）第 18 条又は第 19 条による破産の申立て（同法附則第 3 条の規定によりなお従前の例によることとされる破産事件に係る同法による廃止前の破産法（大正 11 年法律第 71 号）第 132 条又は第 133 条による破産の申立てを含む。）がなされている者
- ⑤ 民事執行法（昭和 54 年法律第 4 号）に基づく仮差押等金銭債権に対する強制執行若しくは国税、地方税その他の公課について滞納処分による強制執行の措置を受け、支払いが不能となっている者、又は、第三者の債権保全の請求が常態となっている者
- ⑥ 会社更生法（平成 14 年法律第 154 号）第 17 条の規定による更生手続開始の申立て（同法附則第 2 条の規定によりなお従前の例によることとされる更生事件に係る同法による改正前の会社更生法（昭和 27 年法律第 172 号）第 30 条の規定による更生手続開始の申立てを含む。）がなされている者
- ⑦ 民事再生法（平成 11 年法律第 225 号）第 21 条の規定による再生手続開始の申立てがなされている者
- ⑧ 会社法（第 17 年法律第 86 号）第 514 条に基づく特別清算開始命令がなされている者
- ⑨ 最近 1 年間の法人税、法人事業税又は消費税及び地方消費税を滞納している者
- ⑩ 過去において、以下の行為を一度でも行ったことがある者
 - a 本町との契約の履行に当たり、故意に工事若しくは製造を粗雑にし、又は物件の品

- 質若しくは数量に関して不正の行為をした。
- b 本町が執行した競争入札又はせり売りにおいて、その公正な執行を妨げた、又は公正な価格の成立を妨害し、若しくは不正な利益を得るために連合した。
 - c 本町と事業者が契約を締結すること又は契約者が契約を履行することを妨げた。
 - d 本町の監督又は検査（地方自治法第 234 条の 2 第 1 項の規定によるもの）の実施に当たり職員の執行を妨げた。
 - e 本町との契約において正当な事由がなく契約を履行しなかった。
- ⑩ 次に規定する暴力団（暴力団員による不当な行為の防止等に関する法律第 2 条第 2 号に規定する暴力団をいう。）又は法人の代表者又は役員が暴力団員（法律第 2 条第 6 号に規定する暴力団員をいう。）である者
- a 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
 - b 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 23 条第 1 項又は第 2 項に違反している事実がある者
- ⑪ 法務省による「企業が反社会的勢力による被害を防止するための指針」に規定する反社会的勢力
- ⑫ 本事業における各種検討や募集に係る支援業務に関与した者（(株)パブリック・マネジメント・コンサルティング）及びその関連会社

（４）資格基準日

資格要件の確認基準日は、参加申請受付日とし、基本協定の締結までの期間に応募者（役割ごとの資格要件については構成企業のみ）が資格要件を欠くような事態が生じた場合には、基本協定の締結はできないものとする。

4 提案審査及び選定に関する事項

（１）選定委員会の設置

事業者の選定は、学識経験者等で構成する選定委員会を設置のうえ、提案書の内容を総合的に評価し、優先交渉権者を決定するものとする。なお、選定委員会の構成については、募集要領等に示す。

（２）審査事項

審査は、提案書等の内容に基づき、「定性的事項」と「定量的事項」について評価を行うものとする。なお、現時点で想定している主な審査事項は次のとおりであるが、詳細の内容については、募集要領等に示す。

【定性的事項】

- ① 事業全般（コンセプト・利活用の方向性・事業体制等）に関する事項
- ② 期待する機能・工夫に関する事項
- ③ 建築計画（施設配置・平面・動線等）に関する事項
- ④ 施設の意匠・景観に関する事項
- ⑤ 管理運営に関する事項
- ⑥ 周辺環境への配慮に関する事項
- ⑦ 事業の実現性・継続性（工程・収支見込等）に関する事項

【定量的事項】

- ① 借地料（提案価格）

5 優先交渉権者等の公表

本町が優先交渉者等を決定した場合は、全ての応募者（ただし、応募グループの場合は代表企業）に対して選定結果を文書で通知するとともに、優先交渉権者等を決定した旨を公表する。

6 応募書類等の取扱い

（1）著作権

応募書類等の著作権は、応募者に帰属する。ただし、本町は、結果公表、展示、その他本事業に関し、本町が必要と認める用途に用いる場合、優先交渉権者の応募書類等の内容を将来にわたって無償で使用できるものとする。また、その他の応募者の応募書類等の一部についても、選定結果の公表に必要な範囲で将来にわたって無償で使用できるものとする。なお、応募者から提出された応募書類等は返却しないものとする。

（2）費用負担

提案書の作成等、応募に際し必要となる費用は、応募者の負担とする。

（3）虚偽の記載

応募者が提出した応募書類等に虚偽の記載がある場合は、応募を無効とする。

IV 契約等に関する事項

1 基本的な考え方

本町及び優先交渉権者は、優先交渉権者の決定後、速やかに基本協定を締結する。その後、事業者は、基本協定書等に基づく事業計画書を作成し、本町の承認を得たうえで、本町と土地賃貸借契約を締結する。

2 基本協定

本町は、優先交渉権者と事業の実施に関する基本的な事項を定めた基本協定を締結する。本町と優先交渉権者は、基本協定の締結に際し、基本協定書（案）の内容をもとに、速やかに協議を開始するものとする。

3 事業計画書

事業者は、基本協定の締結後に、基本協定書や提案書の内容をもとに、本町との協議・調整に基づく事項を反映した事業計画書を作成し、本町の承認を得るものとする。なお、事業者は、事業期間中に事業計画書に基づいた事業内容を変更しようとするときは、あらかじめ書面により本町と協議し、承認を得なければならない。

4 土地賃貸借契約

本町は、基本協定書及び事業計画書に基づき、事業者と対象地の賃借を目的とする土地賃貸借契約を締結する。

V その他

1 その他

その他詳細事項については、募集要領等に示す。

2 担当・問合せ先

問合せ先

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