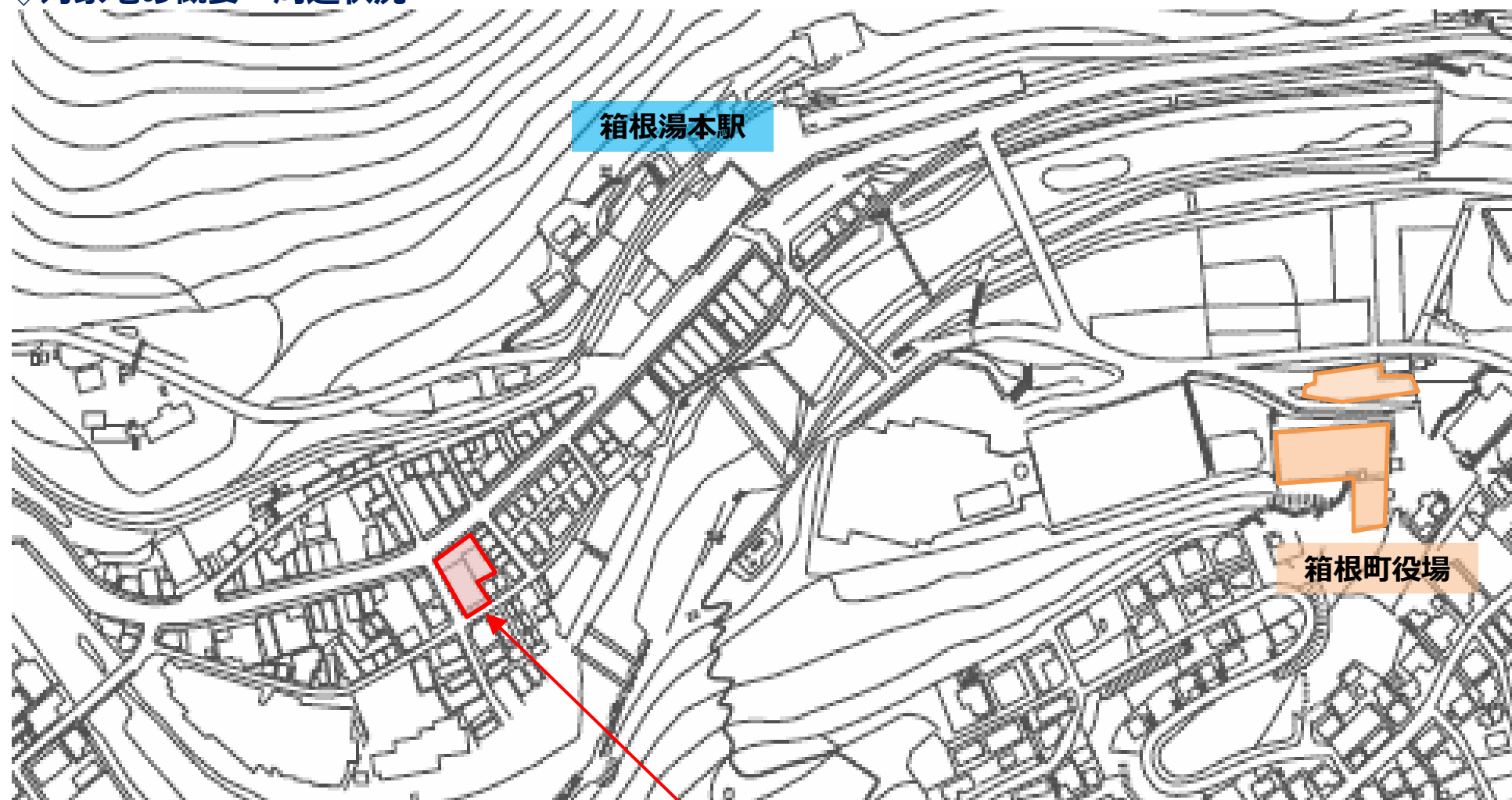


対象地の概要①

◇対象地の概要・周辺状況



対象地【旧湯本物産館&箱根町消防署湯本分署（2022年頃に解体を想定）、585.29㎡】

対象地の概要②

◇立地・敷地概要、土地利用に係る計画の整理

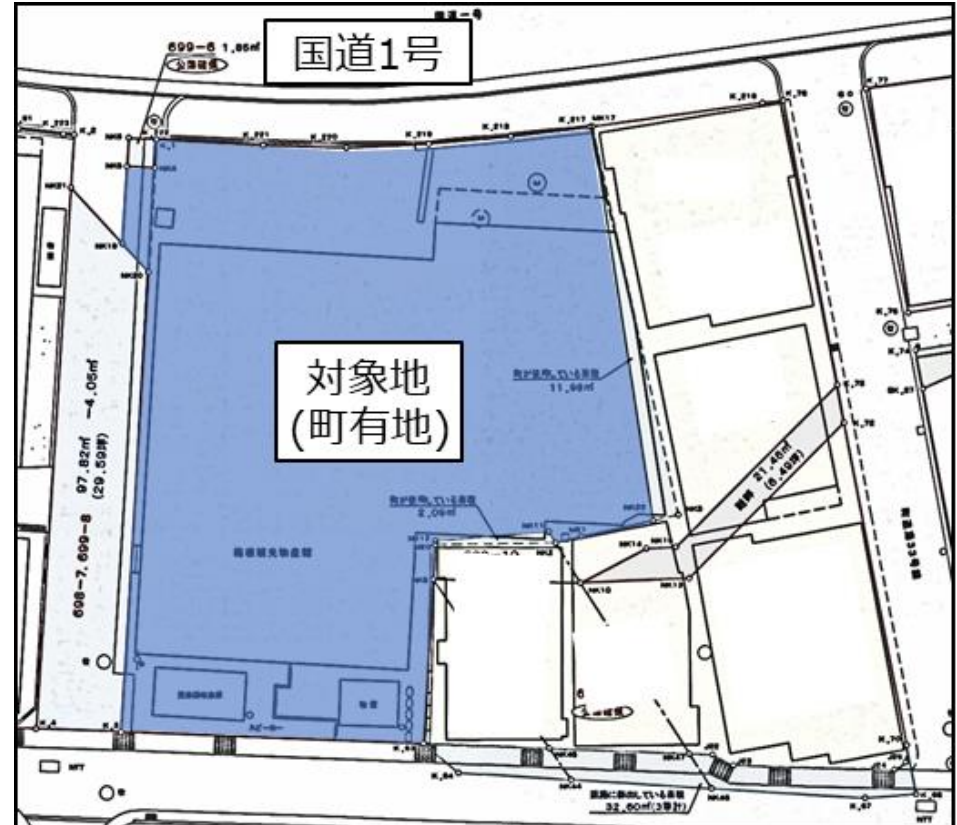
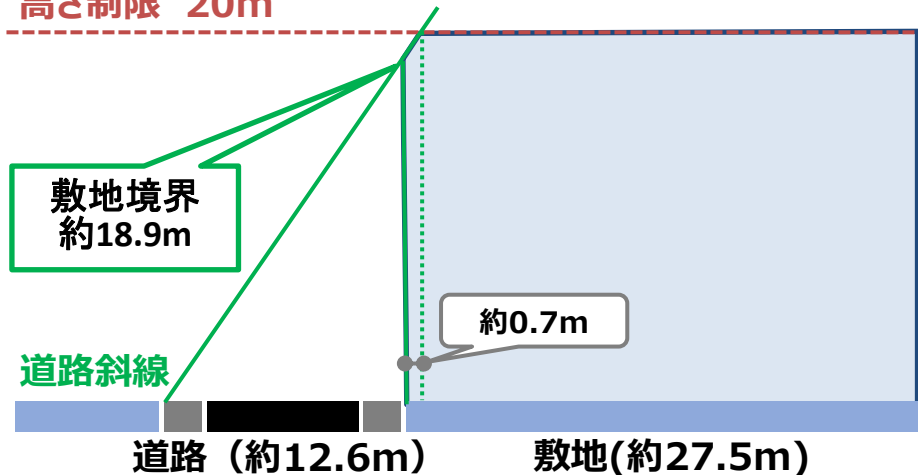
本敷地（箱根町湯本字白石下698-8）の詳細は右図のとおり。

◇箱根町景観計画との関係

- ✓ 箱根町は全域非線引き区域かつ都市計画区域
- ✓ 本敷地は普通地域（高さ制限20m以下）に指定
- ✓ 山なみ景観・山林景観に配慮した施設が望ましい（スカイラインと四季景観を保全）
- ✓ 神奈川県屋外広告物条例の規制（表示面積47㎡、ネオン・点滅証明禁止 等）

➔建物規模として、延床面積約1,870㎡、最大5階建（1フロア当たりの階高4m未満とした場合）

高さ制限 20m



敷地面積：585.29㎡(地番698-8,町有地面積)
用途地域等：商業地域・防火地域
建蔽率：80% ,容積率：400%
高さ制限：斜線規制
(道路 勾配1.5・隣地 31m+勾配2.5)
自然公園法(20m以下)
その他：景観条例・計画等に準じる

町関連計画上の位置付け①

◇箱根町都市計画マスタープラン

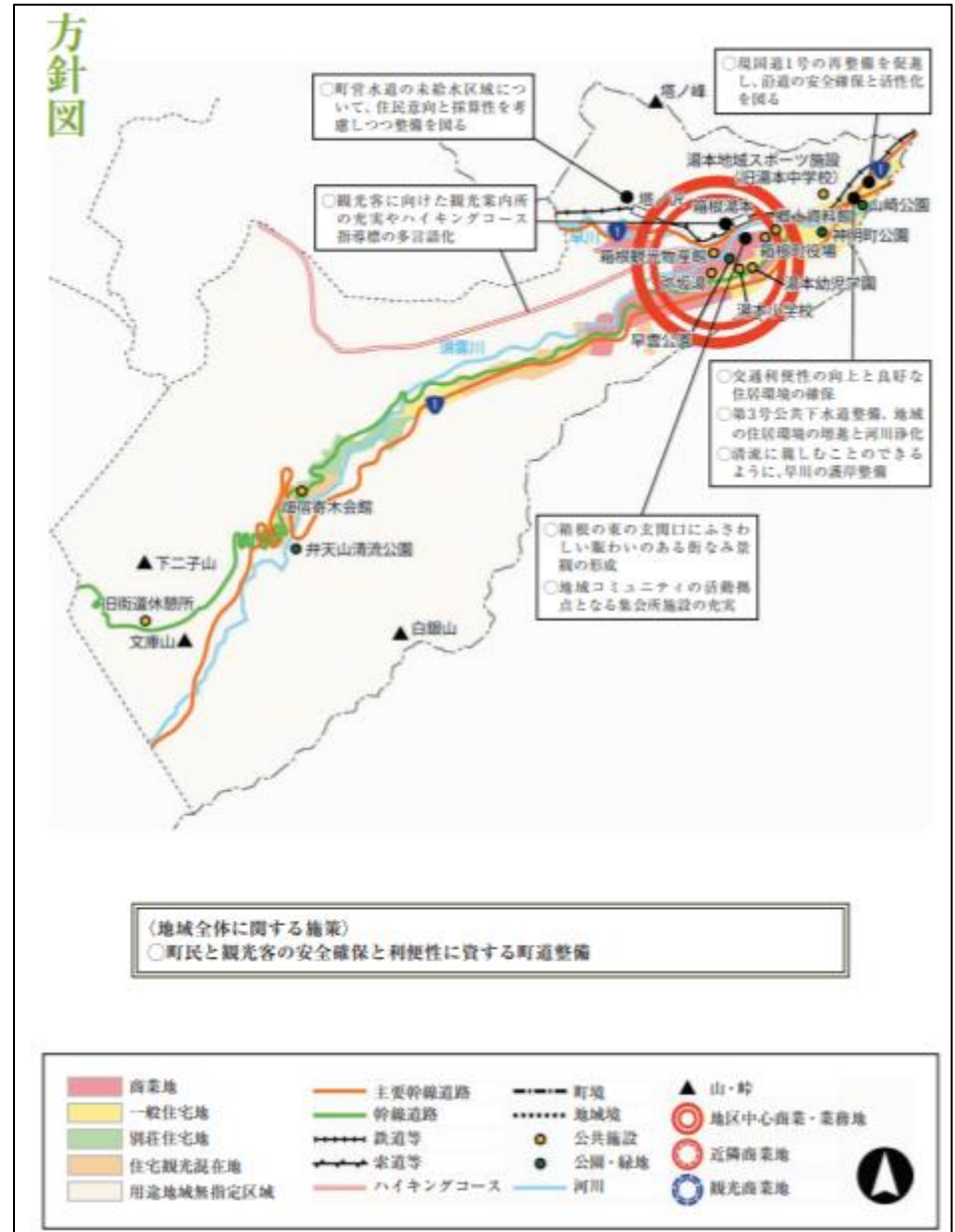
(第3次プラン、H29～R8年)

- ✓ 地域別構想を定め、湯本地域は「清流と湯のまち心あふれる箱根の玄関口」を目指す

課題：交通安全の確保、災害時の避難誘導
(主に観光客)、外国人対応、流出人口の低減

主要な政策方針

都市基盤整備 (利便性向上、安全確保)、
箱根の玄関口にふさわしい景観形成、
**観光案内所の充実や案内の多言語化、
地域コミュニティ拠点の確保**



町関連計画上の位置付け②

◇第6次総合計画（2017年3月） 実施期間（2021年3月迄）

【関連部分】

- ✓ 基本計画 基本目標5「癒しと文化を提供する観光産業づくり」
- ✓ 基本目標6「行政の効率的経営と官民協働体制の強化」
- ✓ 重点施策分野4「ブランド力の強化」:観光産業の成熟化や魅力アップを図る
「箱根町自治基本条例」に基づく、町民、事業者と共同したまちづくり

◇箱根町公共施設等総合管理計画（2017年3月）

- ✓公共施設の全体を把握し、将来を見据えながら最適化を図る

【関連部分】

- ✓ 経営的視点からの公共施設の見直しと適正化

<3原則>

- ✓ 公共施設の適正化:配置及び総量の適正化
- ✓ あらゆるコストの削減:民間ノウハウや新たな財源などの活用
- ✓ 施設保全:将来の修繕・更新を踏まえた長期的な保全（住民ニーズ・人口動向を踏まえ）

<産業系施設:箱根観光物産館（昭和27年建築）>

- ✓ **現状:本来の目的である物産展示より観光客のトイレとしての機能が主であり、トイレの廃止は困難。また施設老朽化が著しいことから、今後の町民のニーズや利用を見据えた施設の在り方について検討する。**

町関連計画上の位置付け③

◇箱根町公共施設再編・整備計画【第1期】（2017年3月）、実施期間（2022年）

【関連部分】

- ✓ 公共施設再編・整備計画の産業系施設
- ✓ 基本方針(関連:「第6次総合計画前期基本計画」の基本目標6/「行財政改革アクションプラン」)
 - ・ 公共施設再編・整備事業の見える化
 - ・ 限られた経営資源の有効活用
 - ・ 社会状況の変化への適切な対応
- ✓ 産業系施設:箱根観光物産館
 - ・ 現状:本来の目的である物産展示より観光客の公衆トイレとしての機能が主であり、公衆トイレの廃止は困難

◇箱根町空家等対策計画（2018年3月）、計画期間（2027年）

【関連部分】

【基本方針】

- ・ 空家等の現状把握と発生抑制
- ・ 空家等の適切な管理の促進（治安および景観阻害の要因となり観光地の魅力低下につながる）
- ・ 空家等における利活用の促進（観光資源やその他地域資源を活かし、移住・定住促進策等と連携）

町関連計画上の位置付け④

◇箱根町移住ライフスタイルBOOK「リブハコ」

【関連部分】

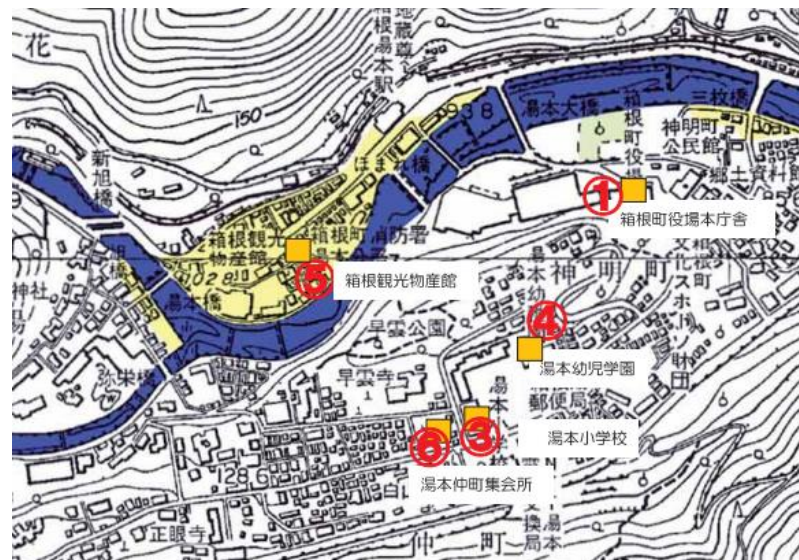
- ✓ 住む (Live) + 箱根 (Hakone) = リブハコ (Live Hakone)
 - ・ 箱根ブランドを活かしたビジネスチャンス
 - ・ 移住者向けサービス：多くの補助と空き家の活用
 - ・ 子育て支援：教育環境とコミュニティの充実
- ✓ 各種補助制度の紹介
 - ・ 空き家バンク、空き家リフォーム制度



◇箱根町ハザードマップ（2017年）

【関連部分】

- ✓ 箱根観光物産館は町指定避難所に指定
- ✓ 対象地は洪水時に0.5m未満の浸水が想定される



町関連計画上の位置付け⑤

◇HOT21 観光プラン基本計画（2018年3月）・実施計画（2020年3月）

✓施策推進主体となっている箱根DMOの役割が重要である

【関連部分】

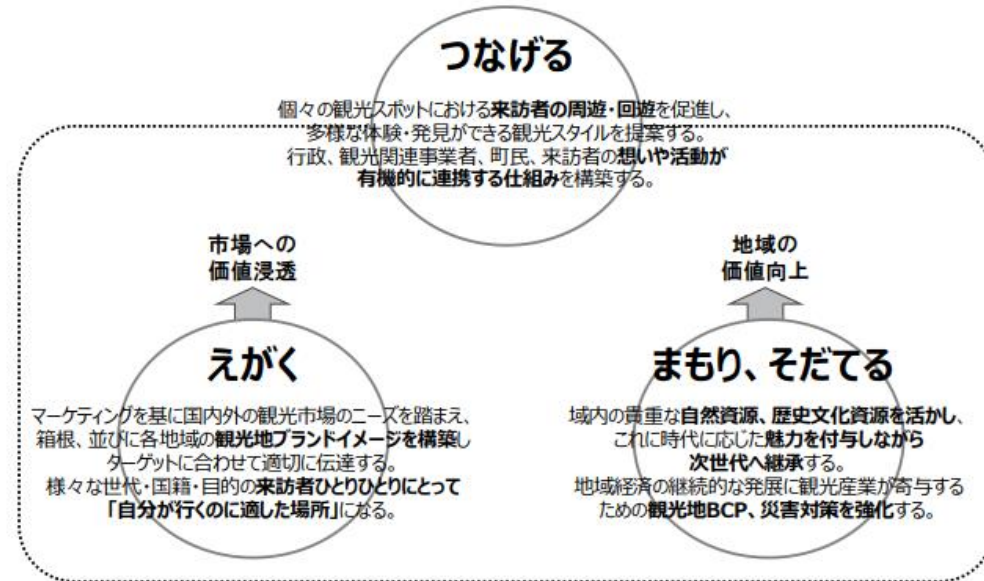
✓観光ビジョン達成に向けた3つの基本方針

・つなげる, えがく, まもり、そだてる

✓観光基本戦略

- 1.国内外から高く評価される
高品質な観光地づくり
- 2.観光産業の持続的発展に向けた
確かな基盤づくり
- 3.来訪を促しリピーターを創出すると
ともに、域内観光消費が促進される
仕組みづくり
- 4.環境先進観光地としてのブランディング
強化
- 5.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

観光ビジョン達成に向けた3つの基本方針



町関連計画上の位置付け⑥

◇一般財団法人箱根町観光協会（「箱根DMO」,2018年4月設立）について

【関連部分】

- ✓ミッション（使命）：官民一体のA L L箱根の構造による箱根町観光経済の拡大・発展
- ✓必須KPI：旅行消費額 2959.94(億円),延べ宿泊者数4,707,000(人), 来訪者満足度72pt, リピーター率78%

(単位：千人、千円)

| 項目 | 2017 (実績) | 2018 | 2019 | 2020 | 2027 | 2030 | 計測方法 |
|---------------|-------------|-------------|-------------|-------------|-------------|-------------|-----------------|
| 観光入込客数 | 21,520 | 21,556 | 21,592 | 21,597 | 21,462 | 21,422 | 箱根町調査 |
| 日帰り旅行者数 (国内) | 16,332 | 16,301 | 16,270 | 16,215 | 15,895 | 15,714 | 箱根町調査・観光予報PF |
| 日帰り旅行者数 (海外) | 494 | 515 | 536 | 558 | 759 | 854 | 箱根町調査・観光予報PF |
| 宿泊客数 | 4,694 | 4,701 | 4,708 | 4,707 | 4,808 | 4,855 | 箱根町調査 |
| 宿泊客数 (東京・神奈川) | 2,115 | 2,115 | 2,115 | 2,115 | 2,116 | 2,109 | 箱根町調査・観光予報PF |
| 宿泊客数 (海外) | 546 | 573 | 600 | 628 | 899 | 1,027 | 箱根町調査・観光予報PF |
| 観光収入 | 294,313,860 | 295,032,008 | 295,755,008 | 295,994,146 | 302,046,549 | 304,365,290 | 観光入込×単価 (WEB調査) |
| 満足度 | 69pt | 70pt | 71pt | 72pt | 77pt | 80pt | WEB調査 |
| リピート率(日本人) | 77% | 77% | 78% | 78% | 80% | 81% | WEB調査 |
| 旅マエ旅行目的数(日帰り) | 2.22 | 2.228 | 2.235 | 2.243 | 2.297 | 2.321 | WEB調査 |
| 旅マエ旅行目的数(宿泊) | 2.65 | 2.665 | 2.681 | 2.696 | 2.804 | 2.852 | WEB調査 |
| テーマ旅行目的率 | | | | | | | 2020年度に設定予定 |
| DMO診断書閲覧率 | | | | | | | 2020年度に設定予定 |

民間事業者の意向整理

◇湯本地区公共施設利活用に関するサウンディング調査（2019年3月）

「公共施設再編・整備計画【第1期】」を受けた箱根観光物産館敷地含む利活用
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

【調査結果】

1. 箱根全体の活性化
2. インバウンドへの対応含めた日中・夜間の拠点
3. 宿泊施設等は不可
4. 民間事業者による独立採算制
5. 地域課題の解決
 - ・ 駅周辺のイメージアップによる税収増、
 - ・ 差別化された価値を生み出す
 - ・ 憩える場や観光案内ができる町のシンボル、
 - ・ 雨天時も使える広場的スペース
 - ・ 車椅子で入れる公衆トイレ

【参加者（6社）の意見】

- ・ 耐用年数等を考慮すると既存施設は難しい（解体費用などは町負担をお願いしたい）
- ・ 貸付期間は30年以上ほしい、
- ・ 箱根町の状況を考えると夜間での賑わいは難しい
- ・ 負担軽減（テナント料と貸借料、固定資産税）
- ・ 町の負担であれば企業支援は可能

✓ 実施目的

- ・箱根観光物産館と消防湯本分署敷地の今後の活用方法について、地域団体・住民・事業者から見た「本敷地の望ましい姿」に関する意見の把握

✓ 質問事項

- ①本敷地に求める公的な機能
(公的機能:休憩施設、広場、トイレ、案内施設等
収益を主目的としないもの)
- ②本敷地をどのように活用すれば「賑わいの場」になるか
- ③本敷地に対し期待または気がかりな点
- ④本敷地周辺の現状に対する課題

✓ 実施対象

計11団体(2020年7~8月実施)

実施対象・実施日

| 実施対象 |
|-----------------------------|
| 一般社団法人 はこねのもりコンソーシアムジャパン |
| 箱根湯本観光土産品組合 |
| 湯本地域自治会連合会 湯本地域旭町自治会 |
| 湯滝塔ノ沢旭町子供会 |
| 箱根湯本観光協会 |
| 箱根湯本温泉旅館組合 |
| 湯本夢夏祭り実行委員会 |
| 箱根DMO |
| 箱根温泉旅館村協同組合 |
| 箱根湯本芸能組合 |
| 箱根湯本飲食店組合 |

【インタビュー調査の結果】（対象団体の半数以上から得られた意見）

①公的機能

- ・多目的スペース、広場、トイレ、観光案内所、駐車場の機能が求められている
- ・その他、災害時における特に観光客用の一時避難所としての機能も求められている

②収益機能

- ・収益性を懸念するも地元商店街との競合回避（業種・営業時間、非常設等）可能となる機能・運営工夫が求められている

③施設自体に対する期待

- ・箱根や湯本にとってシンボリックなデザイン、観光客が必ず立ち寄る場（SNSでの話題性）
- ・箱根・湯本地域の一体感醸成と活性化に資する場
- ・夜間営業による、夜間滞在・コンテンツの創造（夜間：18時以降）

④その他（懸念事項等）

- ・交通渋滞の助長、狭い歩道による通行人の混雑悪化
- ・駐車場の不足による路上駐車
- ・夜遅く（22時以降との意見も）までの営業は治安悪化が懸念される
- ・箱根名物や伝統芸能（大名行列、馬子唄、芸者）の活用 等

新施設に期待される機能・要素・期待①

町関連計画上の位置付け、過去のサウンディング参加事業者（追加調査含む）の意向、及びインタビュー調査の結果より、「導入すべき機能」は以下のとおり。

| 区分 | 機能 | 町計画の位置付け ※1 | サウンディング ※2 | インタビュー ※3 | 総合判定 ※4 | 備考 (機能の詳細や課題) |
|-----------------|-----------|----------------|---------------|--------------|------------|---|
| 公共的 | トイレ | ○ | ○ | ○ | ◎ | ・多目的トイレの設置（バリアフリー/LGBTQ対応/おむつ 替え等も考慮） |
| | 観光案内 | ○ | ○ | ○ | ◎ | ・ビジターセンター、情報発信、既存案内所との連携・差別化 |
| | 広場・休憩スペース | — | ○ | ○ | ◎ | ・イベント、休憩、車寄せ、喫煙所 |
| 公共的 兼 収益的 | 多目的スペース | ○ | ○ | ○ | ◎ | ・休憩、集会、展示、体験、イベント、災害時の一時避難 |
| | 駐車場 | — | — | △ | ▲ | ・観光客、施設利用者用を想定 ・景観、周辺交通への懸念 |
| 収益的 | 飲食・物販等の店舗 | — | ○ | △ | ● | ・競合回避の配慮 ・公共機能との床面積割合（レタガル比）の検討 ・事業者による独立採算制に影響 |

※1：町の関連計画等に記載のある事項を「○」、該当なしは「—」とする。

※2：過去のサウンディング調査において、前向きな意見または複数の提案に共通するものを「○」、賛否両論の意見を「△」、該当意見なしは「—」とする。

※3：複数団体から得られた前向きな意見を「○」、賛否両論の意見を「△」、該当意見なしを「—」とする。

※4：各結果に得点付（○：3点・△：1点・—：0点）し、その合計点から総合判定を設定（◎：9～6点、●：5～4点、▲：4点未満）。

新施設に期待される機能・要素・期待②

また、求められる「要素・期待」は以下のとおり。

| 区分 | 要素・期待 | 町計画の 位置付け ※1 | サウン ディング ※2 | インタ ビュー ※3 | 総合判定 ※4 | 備 考 (要素・期待の詳細や課題) |
|------|----------|--------------------|-------------------|------------------|------------|----------------------------|
| ハード面 | 建築物のデザイン | — | ○ | ○ | ◎ | ・シンボリックなデザイン |
| ソフト面 | 夜間滞在への対応 | — | ○ | △ | ● | ・夜間滞在が可能な機能、営業時間、周辺との関係・競合 |
| | 地域貢献の取組み | ○ | ○ | ○ | ◎ | ・地域の一体感醸成、活性化、交流促進 等 |

※1：町の関連計画等に記載のある事項を「○」、該当なしは「—」とする。

※2：過去のサウンディング調査において、前向きな意見または複数の提案に共通するものを「○」、賛否両論の意見を「△」、該当意見なしは「—」とする。

※3：複数団体から得られた前向きな意見を「○」、賛否両論の意見を「△」、該当意見なしを「—」とする。

※4：各結果に得点付（○：3点・△：1点・—：0点）し、その合計点から総合判定を設定（◎：9～6点、●：5～4点、▲：4点未満）。

活用の条件（導入を期待する機能・役割）について

前頁までの検討を踏まえ、民間事業者主体による事業化（原則独立採算制）にあたり、現時点での活用条件（導入を期待する機能・役割）は以下のとおり。

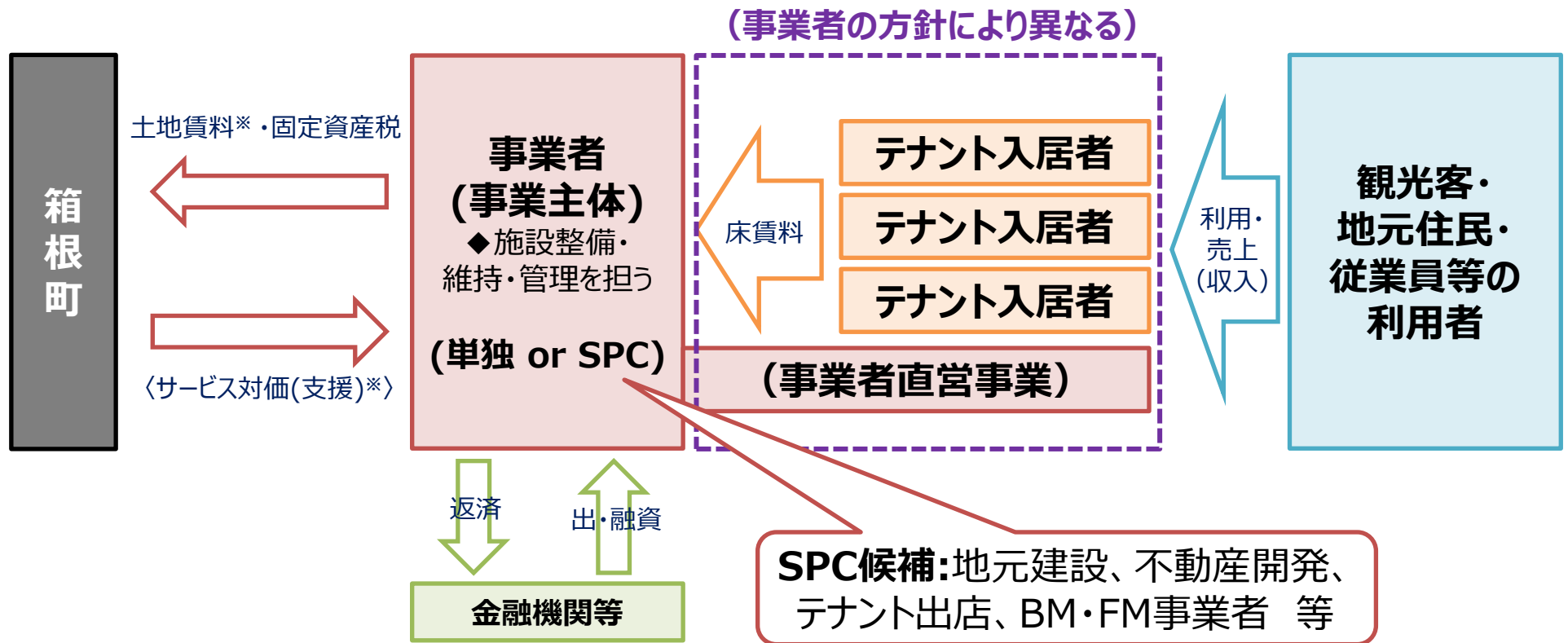
コンセプト：国際観光地箱根の玄関口にふさわしい賑わい・交流拠点

| 条件 | 機能・役割 | 備考（詳細） |
|----------|---------------------------|--|
| ★ 前提 | 民間事業者による収益機能 | ○飲食・物販・体験・サービス等の店舗（テナント）。 ○周辺店舗・事業者との競合は回避または連携が望ましい。 （競合回避の工夫や周辺店舗・事業者との連携を見据えた提案） |
| ○ 必要 | トイレ | ○行政が所有・維持管理するトイレ（所謂「公衆トイレ」）は設置しない。 ○施設に付随するトイレ（事業者が設置するトイレ）として、バリアフリー・多目的トイレを設置すること。 |
| | 観光案内 | ○無人化&デジタルサイネージで対応、もしくは店舗従業員による対応が望ましい。 |
| | 広場・パブリックスペース （多目的スペース） | ○休憩、集会、展示、体験、イベント、飲食等に活用できること。また、災害時の一時避難所（主に帰宅困難者向け）としても活用できることが望ましい。（提案次第では収益機能床と兼用可、） |
| | ごみ収集場 | ○地域住民（湯本旭町）向けのごみ収集場（現使用面積 約5㎡程度）を考慮すること。 なお、場所や向きは問わないが、利便性や景観、安全性に配慮すること。 （地域住民と入居事業者兼用可） |
| | 防火水槽 | ○防火水槽（貯水容量40t程度）を国道1号線に面した場所に設置（埋設）すること。 【現在は湯本分署の車庫前に、5m×4m×2m(40t)の防火水槽（S38年設置）が埋設】 |
| △ 要検討 | 駐車場 | ○駐車場のみの施設は不可とする。 ○景観、周辺交通を考慮すること。 |
| × 不可 | 宿泊施設・リゾートマンション(民泊施設含む) | ○従業員寮・社宅（町内事業者用）、移住・定住促進に資する住宅は可。 |
| | 上記ほか、公序良俗に反する機能・店舗 | ○公序良俗に反すると判断される業種。 |
| * その他 | 地域貢献に資するもの | ○住民の生活・利便性の向上に資するもの。 ○湯本地域及び町内全体への地域貢献・活性化に資するもの。（収益性は問わない） |

事業スキームの検討

事業化にあたり、想定されるスキームは以下のとおり。

◆想定事業スキーム



※：事業者の事業方針に基づき、町は賃料の減免やサービス対価の支払い、既存建物解体費の支援等について検討。

活用方針モデルの例

活用の条件等に基づき、活用方針モデル（例）幾つか検討し、課題を整理した。

【注：本方針は活用の例であり、事業者の事業・活用方針を特定するものではありません。】

【シナリオ案A】

箱根“シェア&コミュニティ”拠点

○概要

外部交流促進と移住・地元密着新規事業の創出、テレワークによる2地域居住、町民・地域内従業員向けの利用(特に就業後の夜間滞在・交流)を促す拠点。

○導入機能

公共：パブリックスペース(休憩・交流・広場)、案内施設、トイレ

収益：カフェ・レストラン(地元事業者&特産品を活用)、物販(新規事業のコンセプトショップ)、体験・ワークショップ(寄席木細工等)

・主な客層は観光客とすべき

・新規事業創出や町内他地域への波及効果の視点で、チャレンジショップ(期間限定お試し店舗)の可能性を把握

➡本施設から、地域活性化に加え、移住や2地域居住への**波及効果**を期待

【シナリオ案B】

箱根“山の健交”拠点

○概要

町民の健康増進に加え、スポーツを通じた交流(総合体育館との連携も検討)や、駅伝・ヒルクライム等の疑似体験機能も備えた拠点。

○導入機能

公共：パブリックスペース(休憩・交流・広場)、案内施設、トイレ

収益：カフェ・レストラン(地元事業者&特産品を活用)、スポーツ機能(ジム、簡易な競技)、物販、体験・ワークショップ(箱根を活かしたスポーツコンテンツのVR体験等)

・箱根特有のスポーツコンテンツは活用すべきであるが、イベント時等仮設的でも良く、それに対応できる多目的スペースの整備が望ましい

・町民及び観光客がスポーツをする場としての需要は薄い

➡“箱根のスポーツ”を**観光する場**と捉える

案Aのコンセプトを継承

案Bの要素を一部追加

【シナリオ案A】 観光客×湯本×町民×多目的活動拠点

“箱根コミュニティデザインハブ”

○概要

観光客にとって、街歩きのハブ機能(休憩・観光案内・トイレ)及び立ち寄りたくなる魅力的な収益店舗を備えつつ、観光客のみならず湯本住民・町民等の活動拠点となる施設とする。多目的空間には収益性の導入を検討しつつ、町民の集会やテレワーク・コワーキング、イベント実施等にも対応し、ひいては相互交流や地域活性化のシンボル施設として町内全域への波及効果を促す。

○導入機能

公共的：パブリックスペース(休憩・広場・多目的スペース)、案内施設(ICTの活用・多言語対応の無人情報発信や既存案内所との差別化)、トイレ(多目的トイレ含む)

収益的：飲食・物販・サービス等のテナント(地元事業者&特産品も活用し、地域との連携を検討)、体験・ワークショップ(伝統工芸やICTを活用したスポーツ等の体験、テナント入居・近隣・町内事業者との連携 等)

事業期間と今後のスケジュール

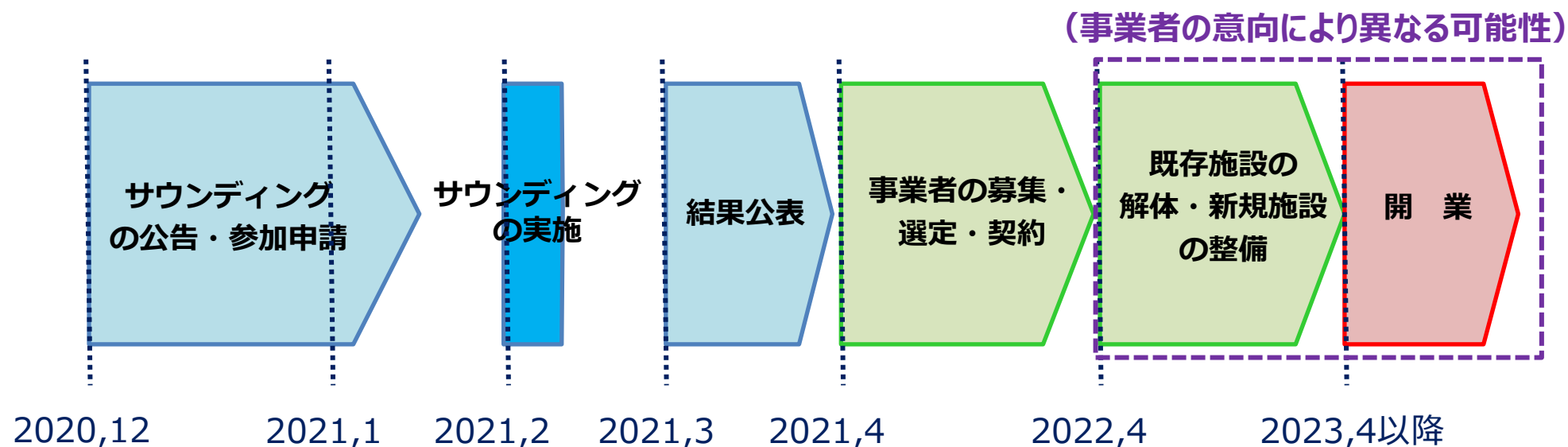
◇事業期間

対象地の賃借にあたり『箱根町財産規則』第14条より、堅固な建物の所有を目的とする土地の貸付期間を30年と定めていることから、事業期間は最大30年とする。ただし、その期間を超えない範囲内で更新することが可能である。

なお、事業終了時は事業者が整備した施設を、第三者に売却（転売）することは認めない。

◇今後のスケジュール

今後のスケジュール（予定）は以下のとおり。



令和2年度サウンディングにおける調査事項

◇サウンディング調査について

以上の検討を踏まえ、民間事業者主体の事業化の可能性を探るために、事業主体になり得る事業者を対象にサウンディング調査を実施、主な調査項目は以下のとおり。

| 調 査 事 項 | | 備 考 |
|------------------------------|---|---|
| 事業の目的・コンセプト・ターゲット | | — |
| 施設概要 | <ul style="list-style-type: none"> ○建物用途（機能） ○延床面積 ○フロア構成と機能別の規模 | <ul style="list-style-type: none"> ・最大延床面積約1,870㎡、高さ20m未満（詳細は2頁参照） ・必要機能等は14頁参照 |
| 事業費・事業収支 | <ul style="list-style-type: none"> ○総事業費・建物工事費 ○既存施設解体費用・解体に係る町への要望 ○年間予想収入と内訳 ○借地料 ○事業化に向けた資金調達の手法 ○投資回収期間 | <ul style="list-style-type: none"> ・解体費について、町の独自試算では約2,200万円を想定* ・借地料について、町の独自試算（過去に実施した不動産鑑定に基づく試算）では約1,300万円/年と想定* <p>（※：事業者の事業方針によっては、本費用の控除等の支援を検討）</p> |
| 事業期間 | <ul style="list-style-type: none"> ○事業期間 ○工事期間と開業想定時期 ○事業期間終了後の意向 | <ul style="list-style-type: none"> ・事業期間等は17頁参照 |
| 湯本地区や箱根町のまちづくり・活性化等、地域貢献の考え方 | <ul style="list-style-type: none"> ○具体的な機能・役割・運営手法 ○上記に係る、町への要望事項 | <ul style="list-style-type: none"> ・地域貢献等は14頁参照 |
| 事業における想定リスクと対策について | | — |
| 事業実現にあたっての懸念事項・町への要望事項 | | — |