

# 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 実施結果概要

令和3年3月19日  
箱根町企画観光部企画課

当町では、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しましたので、その結果を公表します。

## 1 実施状況

内 容	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）

## 2 主な対話内容

- 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

## 3 参加事業者

内 容	参加事業者数
サウンディング調査	2事業者

#### 4 参加事業者からの主な意見・概要

対象地の利活用にあたり、現時点で当町が想定している活用の方向性に関する主なご意見及びご提案は、次のとおりでした。なお、参加事業者のアイデアやノウハウ保護のため、事前に公表内容の確認を行ったうえで公表しています。

##### (1) 活用のコンセプト

- ・ 廃れることのない、長期的に安定して事業継続可能な施設
- ・ まちづくり・交流の拠点

##### (2) 整備・運営のあり方

項 目	主なご意見など
既存建物の扱い	<ul style="list-style-type: none"><li>・ 採算がとれず事業継続できなくなるとは困るので、できれば当面は既存施設を有効活用し、その後更地にして新しい施設を建てても良いのではないかと。</li><li>・ 更地にする際の建物解体費と防火水槽の更新費は町で負担してほしい。</li><li>・ 町で解体、防火水槽を更新して更地による引き渡しが望ましい。</li></ul>
事業期間	<ul style="list-style-type: none"><li>・ 30年間に縛られず、暫定的な利用とする期間を設けてもよいのではないかと。</li><li>・ 建物の解体に要する期間を除き、30年間。</li></ul>
事業開始時期	<ul style="list-style-type: none"><li>・ 新型コロナウイルス感染症の影響を考えると、現時点の環境では先に延ばした方がよい。</li><li>・ 令和5年度の開業を想定しているが、新型コロナウイルス感染症の影響を考えると先に延ばした方が安全である。</li></ul>
公共的機能に対する考え方	<ul style="list-style-type: none"><li>・ 町が提示している必要な機能を入れることは可能であるが、湯本におけるトイレや観光案内所のあるべき姿・位置づけについては引き続き検討していきたい。</li><li>・ 町が提示している必要な機能を入れることは可能である。</li><li>・ トイレは女性のお客様が並ぶことがないような規模を考えている。</li></ul>
まちづくり・活性化等の地域貢献	<ul style="list-style-type: none"><li>・ まちづくり・交流の拠点として、町や地元との連携・協働により、本施設を中心として地域活性化に寄与する。</li><li>・ 観光案内や町に関する情報発信を通して、地域活性化に寄与する。</li></ul>
事業における想定リスクと対策	<ul style="list-style-type: none"><li>・ 新型コロナウイルス感染症は、事業者として投資判断に大きな影響を与える。</li><li>・ 新型コロナウイルス感染症は、事業開始時期や事業に影響を与えることから、状況を鑑みながら進めたい。</li><li>・ 収益機能として飲食店を設置した場合、新型コロナウイルス感染症の影響はしばらく続くと考えている。</li></ul>

(3) その他（事業化への課題等）

項 目	主なご意見など
事業にあたっての懸念事項・町への要望事項	<p>【費用に係る事項】</p> <ul style="list-style-type: none"><li>・土地の借地料は、公共的機能部分の賃料・共益費と相殺して欲しい。</li><li>・既存建物の解体費は町で負担してほしい。</li><li>・公共的機能部分に対して、賃料を負担してほしい。</li></ul> <p>【その他】</p> <ul style="list-style-type: none"><li>・収益機能として飲食店等の設置を条件とする場合は、事業者募集の要領等において、周辺との競合回避策として営業時間の縛り等を明示してほしい。</li><li>・本敷地に収益機能を持たせた施設ができることで、さらに多くの観光客が国道1号線を横断することにより、慢性的な渋滞を助長するのではないか。本施設前の国道1号線に押しボタン式の信号機を設置するなど、渋滞対策としてほしい。</li><li>・回遊性の向上に資する支援をしてほしい。</li><li>・町と事業者の両者にとってのリスクを低減するため、費用面での事業者の負担軽減策の検討や事業期間・借地期間について柔軟に検討する等の協力をお願いしたい。</li></ul>

5 まとめ

平成 30 年度に実施した前回サウンディング時からの大きな社会状況の変化として、新型コロナウイルス感染症の流行による人々の行動様式の変化や民間事業者の事業環境への影響が挙げられます。

本事業の実施にあっても、民間事業者において導入機能の検討や事業実施の判断、事業の開始時期や事業期間に対して新型コロナウイルス感染症の影響が懸念されることが分かりました。また、町が提示した公共的機能に対して、町の支援を希望する意見があることも分かりました。

今後は、こうした社会状況の変化を見ながら、引き続き本事業の実施について検討を進めていきます。サウンディング調査でいただいたご意見やご提案は、今後、対象地の有効活用に向けた事業構想を検討するための参考とさせていただきます。