

【参考資料】 令和5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 — 現在までの検討状況 —

対象地の概要①

◇対象地の概要・周辺の状況



| | |
|-----------------------------|--|
| 町内観光客数 (R4年) | 17,360,000人/年 (宿泊3,450,000人/年・ 日帰り13,910,000人/年) |
| 前面道路 (国道1号) 交通量 (R3年) | 12,888台/日 (うち小型11,785台/日・ 大型1,103台/日) |
| 箱根湯本駅 利用者人数 (R3年) | 2,528,450人/年 (普通2,112,150人/年・ 定期416,300人/年) |

対象地【旧箱根観光物産館&旧箱根消防湯本分署 (R6年度解体予定) 跡地、約585㎡】

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

◇都市計画区域

箱根町は町内全域を都市計画区域に指定し、かつ全域が非線引き区域

◇箱根町景観計画との関係

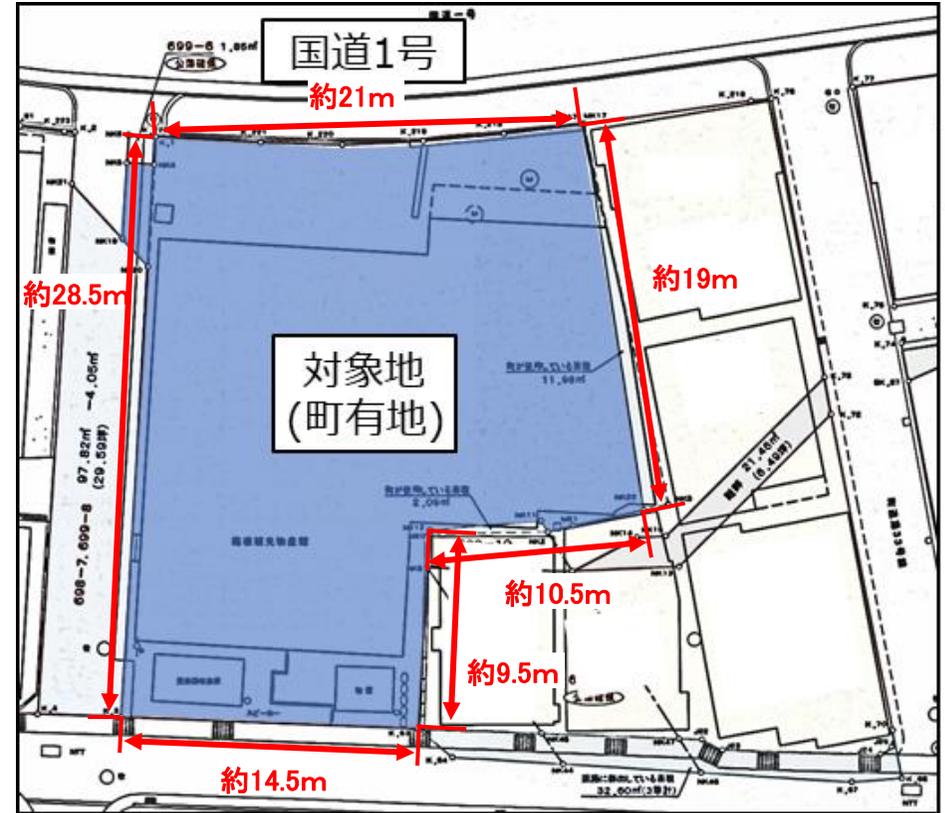
- ・本敷地は自然公園法の普通地域に位置するため、景観計画に基づく届出が必要
(高さ10m超または延べ面積1,000㎡を超える場合)
- ・山なみ景観・山林景観に配慮した施設が望ましい
(スカイラインと四季景観を保全)

◇神奈川県屋外広告物条例による規制（抜粋）

- ・広告物の表示面積の合計は47㎡以内
- ・ネオン照明、点滅照明及び動光の設置禁止

◇自然公園法による規制等

- ・高さ20m以下、水平投影面積2,000㎡以下
(高さ13mまたは延べ面積1,000㎡を超える場合には、届出が必要)



敷地面積：約585㎡

用途地域等：商業地域・防火地域

建ぺい率：80%、容積率：400%

高さ制限：斜線規制・自然公園法による規制

関連計画・施策・町内状況の整理①

●箱根町第6次総合計画 基本構想・後期基本計画（R4.3） （第2期まち・ひと・しごと創生総合戦略）

- ◆ R8(2026)年度までの、町の将来像を描き、まちづくり等への課題や目標、施策方針を示す
- ◆ H29~R3年度までの前期計画を踏襲、かつSDGsやコロナの影響を鑑みた新たな目標を掲げる
- ◆ 観光産業の更なる活性化とDMO、民間との連携によるまちづくり・事業連携の推進を目指す

【基本構想・後期基本計画との関連】

基本構想 基本目標5「癒しと文化を提供する観光産業づくり」

- ・ 観光資源の開発と活用（施策28）
 - ➡ 域内滞在時間の延長と周遊エリアの拡大
- ・ 観光拠点整備と魅力向上（施策29）
 - ➡ 町立観光施設の内容充実
- ・ 多様な観光資源を活用した誘客と受入態勢の充実（施策30）
 - ➡ 顧客・マーケットに対応したプロモーション、インバウンド市場の拡大、観光関連産業の振興・観光業従事者の雇用拡大
- ・ 伝統産業や観光行事の振興（施策32）
 - ➡ 伝統工芸・文化、観光行事の振興・ブランド向上

基本目標6「行政の効率的経営と官民協働体制の強化」

- ➡ 箱根DMOとの連携・協働、官民連携によるまちづくりの推進、民間活力の活用

関連計画・施策・町内状況の整理②

●箱根町第6次総合計画 基本構想・後期基本計画（R4.3） （第2期まち・ひと・しごと創生総合戦略）

【第2期まち・ひと・しごと創生総合戦略との関連】

戦略目標1 箱根町への新しいひとの流れをつくる

施策①国際観光地としての魅力づくり

- ➡国際観光地としての更なる振興・プロモーション、観光情報の発信（主に海外向け）、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（**本事業**）

施策②箱根ジオパーク等、地域資源を活用した魅力づくり

- ➡箱根ジオパーク推進事業、伝統文化継承事業、箱根物産振興事業

施策④若い世代への移住・定住支援

- ➡移住情報の発信、新たな拠点づくり
（コミュニティ・コワーキング空間）
の推進

施策⑤新しい箱根ファンの創出

- ➡ワーケーション等の推進による関係人口の拡大

| 基本とする目標 | 現状値（平成30年度） | 目標値（令和8年度） |
|-------------|---|------------|
| ○入込観光客数（新規） | 18,960千人 <small>平成30年入込観光客総評 観光課記者発表</small> | 20,000千人 |

目指す姿を
実現する
基本的方向

- 魅力ある地域資源を活かし、国際観光地「箱根」のさらなる振興を図ります。
- 自然、温泉といった町の魅力を効果的に発信し、交流人口、関係人口の創出を図ります。
- 若い世代への移住定住支援を総合的に行います。

戦略目標1の取組みを評価する重要業績評価指標（KPI）

| | 重要業績評価指標 | 現状 （令和2年度） | 目標値 （令和8年度） | 該当実施事業 |
|---|--------------------|---------------|----------------|---|
| 1 | 外国人宿泊観光客数 （人／年） | 40,000 | 400,000 | ①国際観光地としての魅力づくり ②箱根ジオパーク等、地域資源を活用した魅力づくり |

関連計画・施策・町内状況の整理④

●箱根町SDGs推進計画（R5.6）

- ◆「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

【特に関連する内容】

交通のマネジメント ～環境に配慮した渋滞を緩和させるまちづくり～

- ・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
- ・町の目標：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～

- ・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%以上とする
 - ➡「箱育」の推進、次世代育成・若者の交流促進に向け企業等との更なる連携

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～

- ・SDGsに関心の高い旅行先として、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や箱根町・箱根DMO・企業等による連携による関連事業の実施

関連計画・施策・町内状況の整理⑤

●はこね防災ガイドブック（R4.3）

- ◆ 既存建物（旧箱根観光物産館）は町指定の避難所
- ◆ 当該地は浸水想定区域（0.5～1.0m未満）に指定

※過年度業務にて、**観光客向けの避難所機能（一時滞在）**を想定すべきとの意見を把握

●箱根町公共施設等総合管理計画（R5.3）

- ◆ 公共施設の現状を整理し、将来を見据えた持続的なまちづくりに向けた、今後のあり方を示す
- ◆ 厳しい財政見通しの中での、公共サービス維持に向けた方針を定める目的や、建築物系公共施設マネジメント取組方針に基づき、旧建物の利用方針や民間の積極的活用について言及
- ◆ 令和3年度総務省通知に基づく改定により、ユニバーサルデザインや脱炭素化の推進方針が追記
- ◆ 既存建物は、老朽化が著しい状況のため、必要な安全上の措置を取ったうえで、**町民等のニーズや利用を見据えた、施設のあり方及び民間活力の導入**を図る

関連計画・施策・町内状況の整理⑥

● HOT21 観光プラン基本計画（H30.3）・実施計画（R2.3）

【特に関連する内容】

◆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



●箱根DMO（一般財団法人箱根町観光協会）の取組

【近年の取組】

- ◆交通渋滞・渋滞メカニズムの調査・解明、交通情報の一元化と情報発信
- ◆誘客多角化等のための滞在コンテンツに資するアプリケーション（箱音 Sound of Hakone）やプログラム（箱根3アクティビティ）の造成
- ◆DMO公認ガイドの育成
- ◆アドベンチャーツーリズム（AT）の醸成
- ◆子ども、車いすユーザー向け観光マップの作成（ユニバーサルツーリズムに寄与）
- ◆「世界の持続可能な観光地」（グリーン・デスティネーションズ）選出をきっかけに、サステナブルツーリズムの促進と専用HPの公開
- ◆箱根DMO観光診断書アンケート等のマーケティングデータ提供サービス「HAKONE DMO Touch！」（箱根DMO公式LINEサービス）のリリース
 - ➡観光客予測、過去の宿泊・日帰り客の実績、アンケート結果の分析（単純集計・クロス集計・観光客推計）【＝観光診断書の提供】
- ◆箱根デジタルマップによる、交通・店舗情報の可視化や周遊ルートの案内等、観光客の利便性向上に資するデジタルサービスの提供（多言語対応）

令和2年度インタビュー調査 新施設に求められる機能等

【地域団体への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

- ・湯本地区における多目的スペース・広場、観光客向けトイレ、駐車場機能の不足
- ・災害時における、観光客用の一時避難所としての機能が必要

②収益機能

- ・地元商店街や地元事業者に配慮した機能や工夫が必要

③施設に対する期待

- ・箱根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）
- ・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）
- ・箱根名物や伝統工芸・芸能（大名行列、馬子唄、芸者）の活用 等

④その他（懸念事項等）

- ・交通渋滞の助長、駐車場不足による路上駐車、通行人の混雑悪化は避けたい
- ・夜遅く（22時以降）までの営業は治安悪化が懸念される

令和2年度サウンディングにおける調査事項

◇R2年度サウンディング調査について

- ◆民間事業者主体の事業化可能性を探るためにR2年度にサウンディング調査を実施
- ◆主な調査項目と結果は以下のとおり

| 調査項目 | 主な意見 |
|----------------------|---|
| 既存建物の扱い | <ul style="list-style-type: none">・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欲しい。・事業継続性を鑑み当面は既存建物を有効活用し、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。 |
| 事業期間 | <ul style="list-style-type: none">・建物の解体に要する期間を除き、30年間。・30年間に縛られず、暫定的利用期間を設けてもよいのではないか。 |
| 事業開始時期 | <ul style="list-style-type: none">・令和4～5年度の開業を想定するが、新型コロナの影響を考えると、先に延ばした方が良い可能性もあり得る。 |
| 公共的機能に対する考え方 | <ul style="list-style-type: none">・町が提示している必要機能（トイレ、観光案内、多目的空間、地域ごみ収集場、防火水槽の設置）を導入・考慮することは可能である。 |
| まちづくり・活性化等の地域貢献 | <ul style="list-style-type: none">・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。・まちづくり・交流拠点として、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。 |
| 事業における想定リスクと対策 | <ul style="list-style-type: none">・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。・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。・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。 |
| 事業にあたっての懸念事項・町への要望事項 | <ul style="list-style-type: none">・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、具体的に周辺との競合回避策（例：営業時間の縛り等）を明示してほしい。・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。本施設前の国道に信号機を設置する等、渋滞対策を講じて欲しい。・回遊性の向上に資する支援をお願いしたい。・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。 |

本調査の結果から、事業化の実施時期の見直しや活用条件の再検討に至る

活用の条件（導入を期待する機能・役割）について

事業化にあたり、町有地（更地を予定）を事業者に賃借するが、事業者が整備する施設に求めるコンセプト・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・交流空間の創出

| | |
|---------------------|---|
| 利活用の 方向性 | <ul style="list-style-type: none"> ○箱根湯本駅前地区のみならず、湯本地域や箱根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 ○民間事業者による独立採算制で、持続性のある事業であること |
|---------------------|---|

| 条件 | 機能・役割 |
|-----------------|---|
| ○ 必要 | <ul style="list-style-type: none"> ▪ 主に観光客を対象とした収益機能（飲食・物販・展示・その他サービス等）を導入すること ▪ 施設利用者だけではなく、観光客も利用できるトイレ（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）のごみ集積所を設置すること※1 ▪ 敷地内に町が設置する、防火水槽及びその付帯設備を考慮した配置とすること※2 |
| × 不可 | <ul style="list-style-type: none"> ▪ 宿泊施設・リゾートマンション(民泊施設含む) ※3 ▪ 駐車場※4 ▪ 公序良俗に反する、もしくは地域環境を悪化させ得る店舗・業種 |
| ☆ 期待する 機能 | <ul style="list-style-type: none"> ▪ 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、住民の利便性向上等に貢献する機能や工夫 ▪ 夜間の賑わい創出に資するような機能や工夫 ▪ 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 |

※1：入居事業者用との兼用とすることも可。場所・向き等に条件は定めないものの、景観や収集時の利便性、安全性に配慮すること。

※2：容量約40㎡。国道1号に面した場所に給水口を設置。具体の埋設位置は、事業者選定後に事業者との協議により決定。

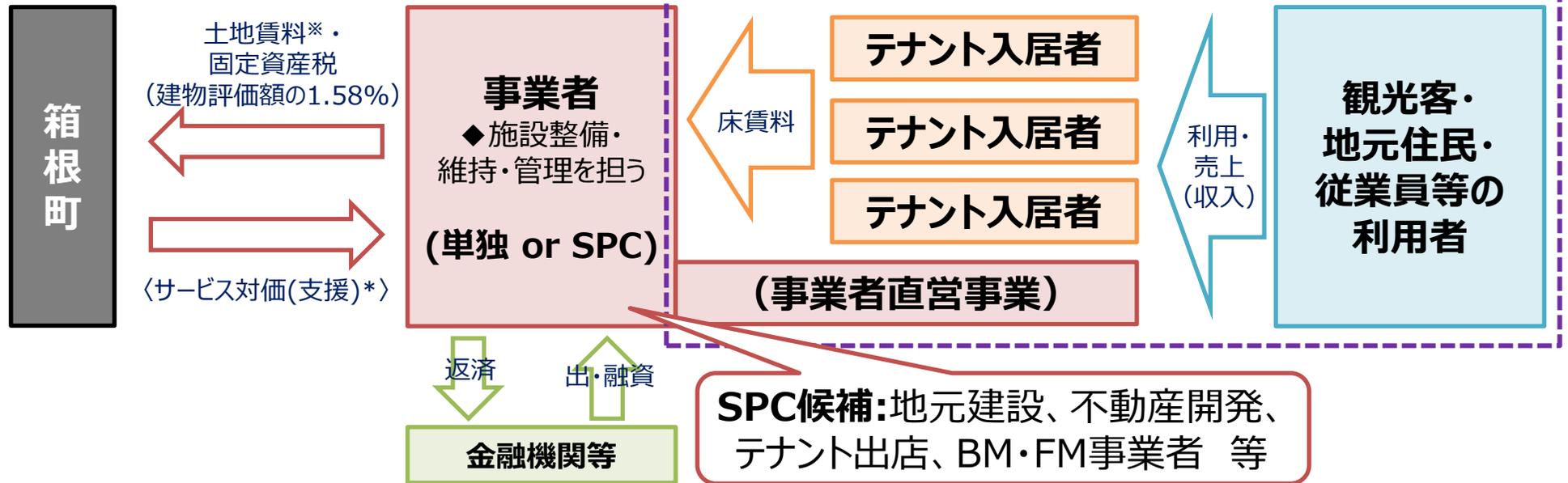
※3：施設の1機能かつ従業員寮や定住促進住宅（集合住宅）に類する機能は可。

※4：施設の1機能や業務用であれば可。その際は景観、周辺交通を考慮すること。

事業スキーム（例）と貸付条件の検討

想定されるスキーム（例）と令和5年度時点の土地賃料の検証結果は以下のとおり

◆ 想定事業スキーム



※：事業者の事業方針に基づき、町は賃料の減免等の事業化支援について検討・協議の余地あり

◆ 市場価格に基づく貸付賃料の検証（R5年度時点）

| 試算方法 | 土地賃料 | 備考 |
|-------------------|---------------------------|--|
| H29不動産鑑定結果に基づく再試算 | 104.4万円/月 (約1,253万円/年) | <ul style="list-style-type: none"> 既存建物解体後（更地）の賃料目安 不動産鑑定結果及び周辺の地価変動率を参考に試算 <p>※あくまで市場相場であり、本事業の賃料として決定した金額ではありません</p> |

【その他】事業スケジュール（予定）について

◆検討から選定、事業契約、開業までのスケジュールの例 （契約から開業まで、2カ年を要する場合の一例※）

| 年度 | R5 | | | | R6 | | | | R7 | | | R8 | | | R9 | |
|-------------------|---|---|-----|---|---|---|----|---|------------------|------------------|---|-------------------|---------------|---|----------|----|
| 月 | 12 | 1 | 2 | 3 | 4 | 7 | 10 | 1 | 4 | 10 | 1 | 4 | 10 | 1 | 4 | |
| 活用検討 ・ 事業準備 | 再検討事業 (R5) A：サウンディング調査 の公募・実施 B：サウンディング結果 の公表 C：実施方針の公表 | | | | 事業者選定事業 (R6) D：事業者選定の準備・公募 E：事業者募集・選定 F：優先交渉権者との 協議・契約 | | | | 事業開始 (土地定借開始) | 設計 | | | 工事 (造成&建物) | | | 開業 |
| | A | | B C | | D | | E | | | F | | 運営・営業体制の 構築・準備 | | | 開業 準備 | |
| | 解体設計 | | | | 既存建物 解体 (予定) | | | | | 事業期間（最大30年、更新あり） | | | | | | |
| 対象地の 状況 | 暫定利用期間（R5.6～R6.11） | | | | | | | | | | | | | | | |

※：R7以降の事業準備や開業の時期について、現時点で具体的に定まった条件はありません