

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 実施結果

令和6年3月15日
箱根町企画観光部企画課

当町では、湯本地区の公共施設のうち、建築後50年以上が経過し、老朽化が著しい旧箱根観光物産館及び旧消防署湯本分署等跡地について、令和元年度から官民連携による利活用事業の検討を進めています。

今年度は、その一環として、これまでの検討経過や当町を取り巻く環境変化を踏まえた現時点における利活用の方向性に対して、民間事業者の参加意向や新たな事業提案を把握するとともに、参加しやすい公募条件や実現性の高い事業計画を検討し、実施方針の作成や今後の事業者募集に反映することを目的として、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等の公表	令和5年12月15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6年1月22日（月）
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6年1月29日（月）
調査シートの提出期限	令和6年2月13日（火）
サウンディングの実施	令和6年2月19日（月）・20日（火）
実施結果の公表	令和6年3月15日

2 主な対話内容

- ①事業の目的・コンセプト・ターゲット
- ②施設概要【用途・機能・面積（規模）等】
- ③事業費・事業収支【総事業費・施設整備費等】
- ④事業期間【事業準備期間（契約～開業）・開業時期等】
- ⑤地域貢献・連携の考え方【具体的な機能・役割・手法等】
- ⑥事業における想定リスクと対策
- ⑦事業化にあたっての懸念・町への要望事項
- ⑧その他

3 参加事業者

6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施設の主な機能（施設の1機能）

飲食、物販、観光案内、パブリックスペース、従業員寮、駐車場 等

②事業に係る諸条件

※◎は複数の参加事業者から寄せられたご意見となります。

項 目	主なご意見など
事業期間	◎契約から30年間を希望する。期間満了後は契約を更新し、事業を継続したい。 ○契約から20年程度とし、契約期間の満了に伴い、契約更新（事業継続）または更地返却（事業終了）を検討したい。
賃 料	◎公共的な機能や地域貢献に資する機能を有する非収益部分については、賃料を減免していただきたい。 ◎賃料は、事業開始（土地引渡し）からではなく、開業（一部参加事業者は「工事開始」）までの間は減免していただきたい。 ◎賃料は、市場価格から算定するのではなく、安価な賃料を設定していただきたい。
町が定めた利活用の条件	◎公共的な機能を考慮した事業化は可能である。 ◎賃料や条件にもよるが、トイレ利用者に協力金を求めるなどの工夫により、トイレの維持管理費を負担することは可能である。 ◎トイレの維持管理費は、町が負担または賃料から減免していただきたい。 ○トイレは収益部分が占める割合も考慮しながら適正規模を設置していきたい。 ○トイレの維持管理費は、適正規模以上のトイレを設置するのであれば、町が負担または賃料から減免していただきたい。 ○トイレが集客につながる場合もあるため、プラス面とマイナス面を考えながら整備していきたい。 ○収益機能にこだわりすぎずに、SDGsの観点に即した工夫や、広場のような人が集まりやすい安らぎの場があっても良い。 ○収益機能の導入にあたっては、小規模な建物を配置し、外部空間を広くとることで賑やかな雰囲気を出すこともできる。
町が期待する機能 〔 地域貢献 地域連携 夜間の賑わい創出 〕	【地域貢献】 ◎地域貢献について、具体的な機能を示していただきたい。 ○住民も利用できるパブリックスペースについては、例えば、飲食スペースに多目的室を設置するといった対応も可能であるが、その場合には、具体的な条件を示していただきたい。 ○観光客の一時避難所機能については、町が災害時における宿泊施設の一時使用に関する協定を締結している施設との連携を検討することも考えられる。

<p>町が期待する機能</p> <p>〔 地域貢献 地域連携 夜間の賑わい創出 〕</p>	<p>○現状、ランチタイムの飲食店ニーズに対し、商店街の店舗・席数が不足していることや、食べ歩きによるゴミのポイ捨て問題などを考慮して、飲食店や飲食スペースを確保する必要がある。</p> <p>○駅前周辺では食べ歩きが人気であるものの、ゴミのポイ捨て問題が発生しているため、飲食店や飲食スペースの設置にあたっては、そのような課題も考慮する必要がある。</p>
	<p>【地域連携】</p> <p>◎地域連携について、具体的な機能を示していただきたい。</p> <p>◎テナント出店条件等を踏まえ、地元企業の活用についても積極的に検討していきたい。</p> <p>◎デジタルサイネージを活用することで、観光客の利便性向上だけでなく、地域との相乗効果も考えられる。</p> <p>○地元が抱える課題等も踏まえ、新たな内容・要素を取り入れていきたい。</p> <p>○周辺地域で従業員寮が不足しているという課題に対応していきたい。</p> <p>○できる限り周辺店舗と品揃えが同じにならないよう配慮することや、商店会への加入、情報提供等、地域との融和を目指したい。</p> <p>○商店街に配慮するにあたり、商店会への加入や取扱い商品等、具体的な条件があれば事前に把握しておきたい。</p> <p>○広場のようなパブリックスペースを活用することにより、例えば、地元イベントのPRの場として活用することも考えられる。</p> <p>○施設利用者に、商店街の割引券を配布するなど、経済波及効果を促す仕組みがあっても良い。</p> <p>【夜間の賑わい創出】</p> <p>◎1事業者だけでは、夜のまち歩きを促すことが難しいため、町全体の取り組みとして推進すべきである。</p> <p>○夜間営業は、店舗ではなく、例えば、キッチンカーの活用等で対応することも考えられる。</p> <p>○夜のまち歩きを更に促進するためには、周辺宿泊施設との連携が必須であり、夜間営業することで宿泊施設の働き手不足による夕食の提供場所としても寄与できるのではないかと。</p> <p>○数店舗は営業しているものの、現在の商店街の夜間は本当に寂しく、夜に明かりがつけられている場所が増えると雰囲気も良くなる。</p> <p>○最近では、夜間営業する店舗も徐々に増えていることから、施設内の飲食店の一部は夜間営業にも対応していきたい。</p> <p>○夜間営業については、入居テナント次第ではあるものの、営業に見合う収支が得られるかどうか懸念される。</p> <p>○宿泊施設の1泊2食付きの形態が主流である限り、夜間営業の需要がそこまであるのか疑問である。</p> <p>○現状では、夜のまち歩きをしている人を呼び込むのは難しいため、特に工夫や仕掛けが必要である。</p>

③懸念事項・その他

項 目	主なご意見など
事業化にあたっての懸念	<ul style="list-style-type: none"> ◎建築資材や人件費高騰による建築費の増加 ◎テナント誘致の不調や撤退による空き店舗の発生 ○工事期間の長期化 ○開業後の交通渋滞の助長 ○長期運営を希望するが、期間満了後の施設撤去の可能性があるため、事業者の負担が大きい。
その他 (町への要望など)	<ul style="list-style-type: none"> ◎公募開始から提案書締切までの間については、半年程度の期間を設けていただきたい。 ◎公募開始までの間に、質問や対話の機会を設けていただきたい。 ◎地元企業や参加企業とのマッチングの機会の提供や希望する企業との情報共有をしていただきたい。 ◎詳細の工期を把握するために、水道や電気などインフラ状況に加え、周辺の道路状況、工事に係る規制や地域のルール等があれば示していただきたい。 ◎観光案内機能については、今後箱根 DMO 等に求められる機能を確認していきたい。 ○できる限り地域住民の声を聞きながらコンセプトを絞り込んでいきたい。 ○地域の需要やニーズの変化に応じた、段階的な施設整備の可能性も検討したい。 ○既存施設解体後の土地の整地状況等を示していただきたい。 ○公募資料公表前に、要求水準書（案）を示していただきたい。 ○建物の意匠や景観に条件があれば示していただきたい。 ○契約時に、テナント撤退後の空室期間が生じることに違約金を課すような事業者にとって不利になる条件は設定しないでいただきたい。

5 まとめ

今回のサウンディング調査では、主に観光客を対象とした収益機能の導入にあたり、地域の活性化や賑わいの創出に関する様々なご提案をいただきました。なお、利活用の条件として提示した公共的な機能や観光客も利用できるトイレの設置に対しては、それらを考慮した事業化は可能であるとの意見を確認しました。また、町が期待する機能については、住民の利便性の向上に貢献するものや、地元事業者の活用・連携に関するものなど幅広いご提案をいただきました。

一方で、建築資材や人件費高騰による建築費の増加に対する懸念から、土地賃料の設定に対する配慮や、観光客や住民の利便性向上に関する機能の導入に対しては、町からの支援を希望する意見なども確認しました。

今後は、いただいたご意見やご提案を参考に本事業の検討を進め、令和6年4月に実施方針（案）を公表する予定です。

※本調査結果の全てのご意見等を実施方針（案）に反映するわけではありません。