

令和6年度弥坂湯の利活用に向けたサウンディング調査 実施要領

令和6年12月18日
箱根町総務部町民課

1. 調査の背景・目的

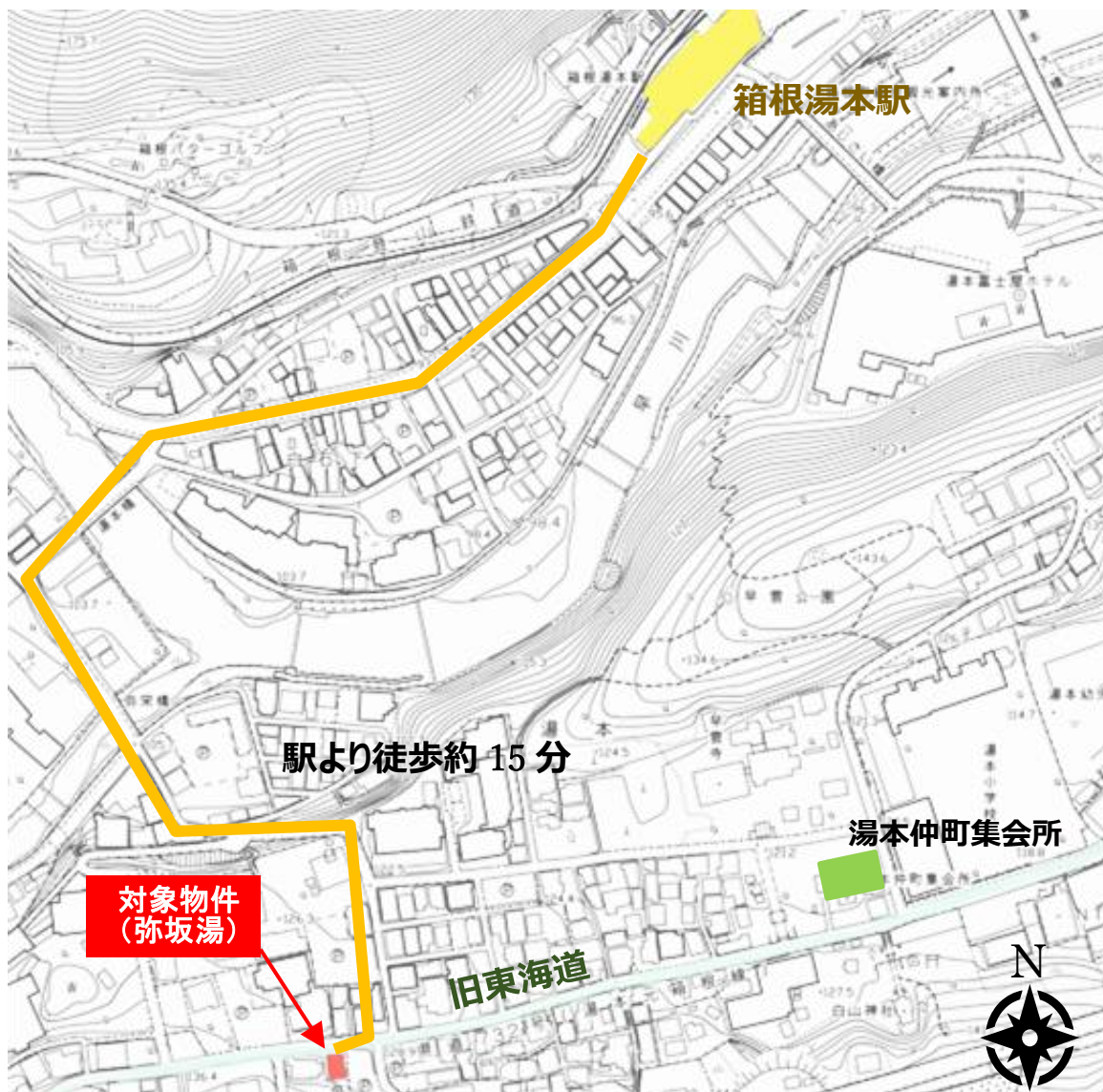
弥坂湯は昭和24年に建設され75年以上が経過し、老朽化が著しいため、R5（2023）年3月に策定した建物系公共施設マネジメントの実行計画である「公共施設再編・整備計画【第2期】」において、町民ニーズや利用を見据えた今後のあり方を検討すると位置付けています。

その後、様々な関係機関に聞き取り調査を行ったところ、利活用の可能性があると判断できたため、本年度、国際観光地でもある本町の特性を活かし、地域貢献機能（主に住民向けの温浴機能）を継承し、かつ民間のアイデアと資金を活かした施設整備等の可能性について検討・調査を行っています。

今回、これまでの検討経過や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に、サウンディング調査を実施するものです。

（1）位置図・施設/敷地写真

所在地：神奈川県足柄下郡箱根町湯本 577



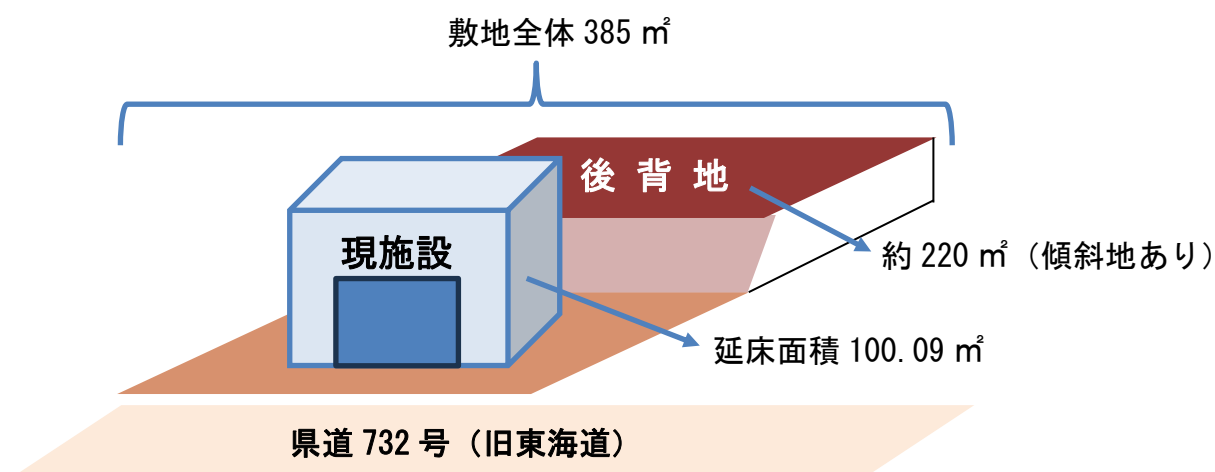


(2) 弥坂湯利活用事業 事業化スケジュール（仮）

年 度	内 容
令和6年度	- 施設等の実態把握 - 地域意向把握（住民意見交換会）の実施 - 類似事例・市場性の調査 - 施設の利活用及び事業化に向けた方向性の検討 上述の調査ほか、町内団体へのインタビュー調査、民間事業者への市場調査を実施し、方向性等を検討。
令和7年度以降	- 実施方針の公表 - 事業者選定の準備・公募 （募集要項等作成、選定委員会の組成、公募、選定委員会の実施） - 優先交渉権者との選定 - 優先交渉権者との基本協定締結・契約 - 優先交渉権者による事業準備（整備・改修工事等の期間含む） - 開業

2. 対象物件（土地・施設）の概要

項 目		内 容
所在地及び敷地面積		神奈川県足柄下郡箱根町湯本 577 (385 m ²)
施設	建築年度	1949 年 (昭和 24 年) / 経過年数 75 年
	法定耐用年数	25 年 (1973 年より超過)
	構造	木造平屋
	延床面積	100.09 m ²
都市計画制限等	区域区分	なし
	用途地域等	商業地域・準防火地域
	建ぺい率	80%
	容 積 率	300%
	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)
町内観光客数 (R5)		19,510,000 人/年 (宿泊 3,938,000 人/年・日帰り 15,572,000 人/年)
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)



3. サウンディング調査スケジュール

スケジュール	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 6 年 12 月 18 日 (水)
現地見学会の参加申込期限	令和 7 年 1 月 7 日 (火)
現地見学会の実施	令和 7 年 1 月 9 日 (木)
サウンディング参加申込及び質問受付期限 (様式 2 及び様式 3 の提出期限)	令和 7 年 1 月 10 日 (金) 17 時まで (必着)
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 7 年 1 月 17 日 (金) 予定
調査シート (様式 4) の提出期限	令和 7 年 1 月 31 日 (金) 17 時まで (必着)
サウンディングの実施	令和 7 年 2 月 6 日 (木)
実施結果概要の公表	令和 7 年 3 月上旬予定

4. サウンディングの内容

対象物件の利活用事業にあたり、現時点で本町が想定している利活用の方向性と主なサウンディング調査の内容をもとに、個別対話によりご意見をお聞きしたいと考えています。

(現時点で町が想定している利活用の方向性※)

項 目	内 容
対 象	弥坂湯（施設及び敷地）
コンセプト	箱根らしく、地域も HOT する公衆温泉
利活用の 方向性・条件	○地域の温浴機能を継承し、地域住民が引き続き利用できることを希望します。 ○上述に加え、インバウンドも含めた観光客の利用と利便性を向上させることを希望します。 ○利用者が入浴前後に休憩・滞在できることを希望します。 ○公民連携により、サービス等の向上ほか、町の財政負担が軽減されることを希望します。 ○以下の条件は必須とします。 ・現在の浴室（男女各 2～3 人程度の浴槽と洗い場（各 2 口））の収容力（規模）を改善すること。 ・休憩スペースは、現在の規模（約 12.4 m²=7.5 畳）と同程度以上を確保すること。 ○以下の提案は不可とします。 ・旅館・ホテル営業（ただし、シングル向けの旅館・ホテルほか、簡易宿泊・下宿営業は可能とする）。 ・都市計画や自然公園法にそぐわない機能や用途（商業・準防火地域）。 ・その他、町が公序良俗に反すると判断する、もしくは地域環境を悪化させ得る店舗・業種。
期待する事項	○以下の機能や工夫を期待します。 ・地域住民の利便性やサービス等が向上する工夫を有すること。 ・利用者間の交流を促すこと。 ・施設利用者を対象とした駐車場を設けること。 （現在は近隣の公有地を活用し 2 台分を有する。周辺の民間の土地や事業者と連携を図るなどの工夫をすること。） ・周辺地域の回遊性を高める工夫を有すること（ただし、夜間騒音など周辺の生活環境に配慮すること）。 ・旧街道を活かした工夫を有すること。 ・地域連携の要素を有すること。 ・デザイン性や風情（レトロ感）を有する建物・空間とすること。
事業手法	○主に次の事業手法を検討しています。 ①建物及び土地の賃貸借（最大 30 年間、建物解体後の賃貸借も検討） ②指定管理者制度 ③コンセッション方式（公共施設等運営方式） ④RO 方式（既存施設の改修+②・③いずれかの運営手法）

※「(参考資料) 現在までの検討状況」に、利活用の方向性の設定に至ったこれまでの調査結果等を記載していますので、必ずご確認ください。

(主なサウンディング調査の内容)

- ① 事業の概要・コンセプト・ターゲット
- ② 施設【既存建物の取扱い・改修等の内容・後背地の利活用・導入機能・利用時間等】
- ③ 公民連携【公民連携手法・要望】
- ④ 金銭面【年間予想収入・借地料・資金調達手法】
- ⑤ 事業期間【事業期間・事業準備期間・事業終了後の意向】
- ⑥ 地域住民への配慮の考え方や工夫
- ⑦ 期待する機能の考え方
- ⑧ 事業における想定リスクと対策
- ⑨ 事業化にあたっての懸念・町への要望事項
- ⑩ その他

5. サウンディングの実施方法等

(1) サウンディングの対象者

対象物件について、事業主体として利活用の意向を有する法人又は法人のグループ。ただし、次のいずれかに該当する場合を除く。

- 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 会社更生法（平成 14 年法律第 154 号）及び民事再生法（平成 11 年法律第 225 号）に基づく更生・再生手続き中の者
- ③ 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
- ④ 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 2 条第 2 号から第 5 号に該当する者、また、第 23 条第 1 項又は第 2 項に違反している事実がある者
- ⑤ 国税及び地方税を滞納している者

(2) 現地見学会の実施

対象物件等の現況等について、サウンディングへの参加を希望する事業者向けの現地見学会を実施します。

参加を希望される方は、現地見学会参加申込書（様式 1）に必要事項を記入し、件名を【現地見学会参加申込】として、申込先へ電子メールにてご提出ください。

項 目	サウンディング参加申込及び質問受付
① 申込受付期間	令和 6 年 12 月 18 日（水）～令和 7 年 1 月 7 日（火）17 時まで
② 申込先	電子メール：sogomado@town.hakone.kanagawa.jp
③ 見学会開催日時	令和 7 年 1 月 9 日（木）午後（1 時間程度）
④ 集合場所	湯本仲町集会所（箱根町湯本 392 番地の 2） ※P.1 の位置図も参照すること。
⑤ その他	・ 現地見学会に参加しない場合でも、サウンディング調査への参加はできます。 ・ 希望者には集合時間を前日正午までにご連絡します。

(3) サウンディングの参加申込及び質問受付

サウンディングの参加を希望する場合は、エントリーシート（様式2）に必要事項を記入し、件名を【サウンディング参加申込】として、申込先へ電子メールにてご提出ください。

質問がある場合は、質問用紙（様式3）に必要事項を記入し、件名を【サウンディングに関する質問】として、質問受付先へ電子メールにてご提出ください。

項 目	サウンディング参加申込及び質問受付
① 申込及び質問受付期間	令和6年12月18日（水）～令和7年1月10日（金） 17時まで
② 申込及び質問受付先	電子メール：sogomado@town.hakone.kanagawa.jp

(4) サウンディング実施日時、場所の連絡及び質問への回答

サウンディングへの参加申込のあったグループの担当者宛に、実施時間、場所を電子メールにて連絡します。時間については希望に沿えない場合もありますので、予めご了承ください。

質問への回答は、期間内に提出された全ての質問とその回答を、各グループの担当者宛にメールにて送付します。

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7年1月17日（金）
-------------------------------	--------------

(5) 調査シート等の提出

参加者は、調査シート（様式4）に記入のうえ、件名を『調査シート（申込法人名称）』として、提出先へ電子メールにてご提出ください。

なお、調査シートに関連した資料等を提示いただける場合は、電子ファイル（PDF形式、10MB未満）で、あわせて提出してください。

項 目	調査シートの提出期限
① 提出期間	令和7年1月31日（金）17時
② 提出先	電子メール：sogomado@town.hakone.kanagawa.jp

(6) サウンディングの実施

項 目	サウンディングの実施
① 実施期間	令和7年2月6日（木）
② 実施時間	各事業者1時間～1時間半程度
③ 場所	箱根町役場 会議室
④ その他	・サウンディングは参加事業者のアイデア及びノウハウの保護のため個別に行います。 ・サウンディングに際し、事前に提出した調査シート以外の説明資料を使用する場合は、提出分として計7部ご持参ください。

(7) サウンディング結果の公表

サウンディングの実施結果について、令和7年3月上旬に概要の公表を予定しています。

なお、参加事業者の名称は公表しません。また、参加事業者のノウハウに配慮し、公表にあたっては、事前に参加事業者へ内容の確認を行います。

6. 留意事項

(1) 参加事業者の取り扱い

今回のサウンディングへの参加実績は、対象物件に関する公募事業等の選定が実施される場合に優位性を持つものではありません。

(2) 費用負担

サウンディングへの参加に要する費用は、参加事業者の負担とします。

(3) 追加対話への協力

サウンディング終了後も、必要に応じて追加の対話（文書照会含む）やアンケート等を実施させていただくことがあります。その際にはご協力をお願いします。

(4) その他

この調査で把握した参加事業者からのご意見やご提案は、今後の事業化検討並びに事業者募集に役立てていく予定です。

(5) 個別対話における委託業者の同席

個別対話は、町職員が実施しますが、原則として、「弥坂湯の事業方針検討及び民間活力導入可能性調査支援業務」を委託している(株)パブリック・マネジメント・コンサルティングの同席により実施します。

7. 担当・問合わせ先

箱根町総務部町民課 コミュニティ推進係〔担当：松島・磯崎〕 〒250-0398 神奈川県足柄下郡箱根町湯本 256 番地 電話：0460-85-7160 電子メール：sogomado@town.hakone.kanagawa.jp
--