

湯本地区公共施設利活用事業
募集要項

令和8年10月
神奈川県箱根町

目 次

I	募集要項の位置づけ	1
II	事業の概要	1
1	事業名	1
2	事業の背景・目的	1
3	対象地の概要・周辺状況	2
4	事業内容と本町と事業者の業務分担	6
III	事業内容に関する事項	9
1	利活用の基本方針	9
2	導入する機能と利活用の方向性	9
3	施設全般及び各機能の要求水準	10
4	本事業における関連計画や条例、法律	11
IV	事業実施に関する事項	12
1	民間施設ゾーンの貸付条件に関する事項	12
2	広場ゾーンに関する事項	12
3	公共トイレ、観光案内機能及び広場の維持管理に関する事項	13
4	事業開始に関する事項	13
5	賃貸借期間満了に関する事項	13
6	モニタリングの実施	14
7	本町と事業者のリスク分担	15
V	事業者の選定等に関する事項	17
1	基本的な考え方	17
2	募集スケジュール	17
3	応募者の構成及び資格等	17
4	質問の受付及び回答	19
5	応募申込書類及び企画提案書類の提出方法	19
6	審査及び選定に関する事項	20
7	企画提案書類の取扱い	21
8	応募の辞退	21
VI	契約等に関する事項	22
1	基本的な考え方	22
2	基本協定	22
3	事業計画書	22
4	事業用定期借地権設定契約	22
5	設計施工一括契約	22

VII	その他	22
1	その他	22
2	担当・問合せ先	22
VIII	参考資料等一覧	23
1	参考資料	23
2	応募に関する提出書類（様式）	23

I 募集要項の位置づけ

湯本地区公共施設利活用事業募集要項（以下「募集要項」という。）は、箱根町（以下「本町」という。）が湯本地区公共施設利活用事業（以下「本事業」という。）の実施にあたり、本事業を実施する民間事業者（以下「事業者」という。）を公募・選定するための手続、応募資格、事業内容、貸付条件等の公募条件及び契約等に関する基本的事項を定めたものである。

II 事業の概要

1 事業名

湯本地区公共施設利活用事業

2 事業の背景・目的

（1）背景

本町が保有する湯本地区の公共施設のうち、旧箱根観光物産館及び旧消防署湯本分署・消防団第1分団詰所（以下「旧箱根観光物産館等」という。）は、老朽化が著しいため、令和元年度に官民連携による利活用事業を検討する方針を決定し、事業化に向けた検討を開始した（旧箱根観光物産館等はそれぞれ解体、移転済）。

令和2年度には、官民連携による事業化に向けた調査・検討を進める中で、事業者にサウンディング調査を実施したところ、いずれの事業者からも新型コロナウイルス感染症の影響が長引き、長期間にわたる民間投資を判断するのは難しいという意見があり、実施時期を見直すこととした。

その後、令和5年度より検討を再開し、これまでの各調査結果やその後の環境変化を踏まえ、方針や市場性に関する再調査を経て、「湯本地区公共施設利活用事業実施方針（案）」を作成するとともに、地域住民等を対象とした説明会を開催した。しかし、コロナ禍を経て、新たな地域課題も顕在化してきたことから、改めて地域住民等の意見を集約するため、湯本地域の町民団体や観光関係団体で組織する旧箱根観光物産館等跡地検討協議会を設置し、利活用の方向性や必要な公共的機能について意見交換を重ね、提出された意見書に基づき、本町の利活用方針（参考資料1を参照）を取りまとめたものである。

（2）目的

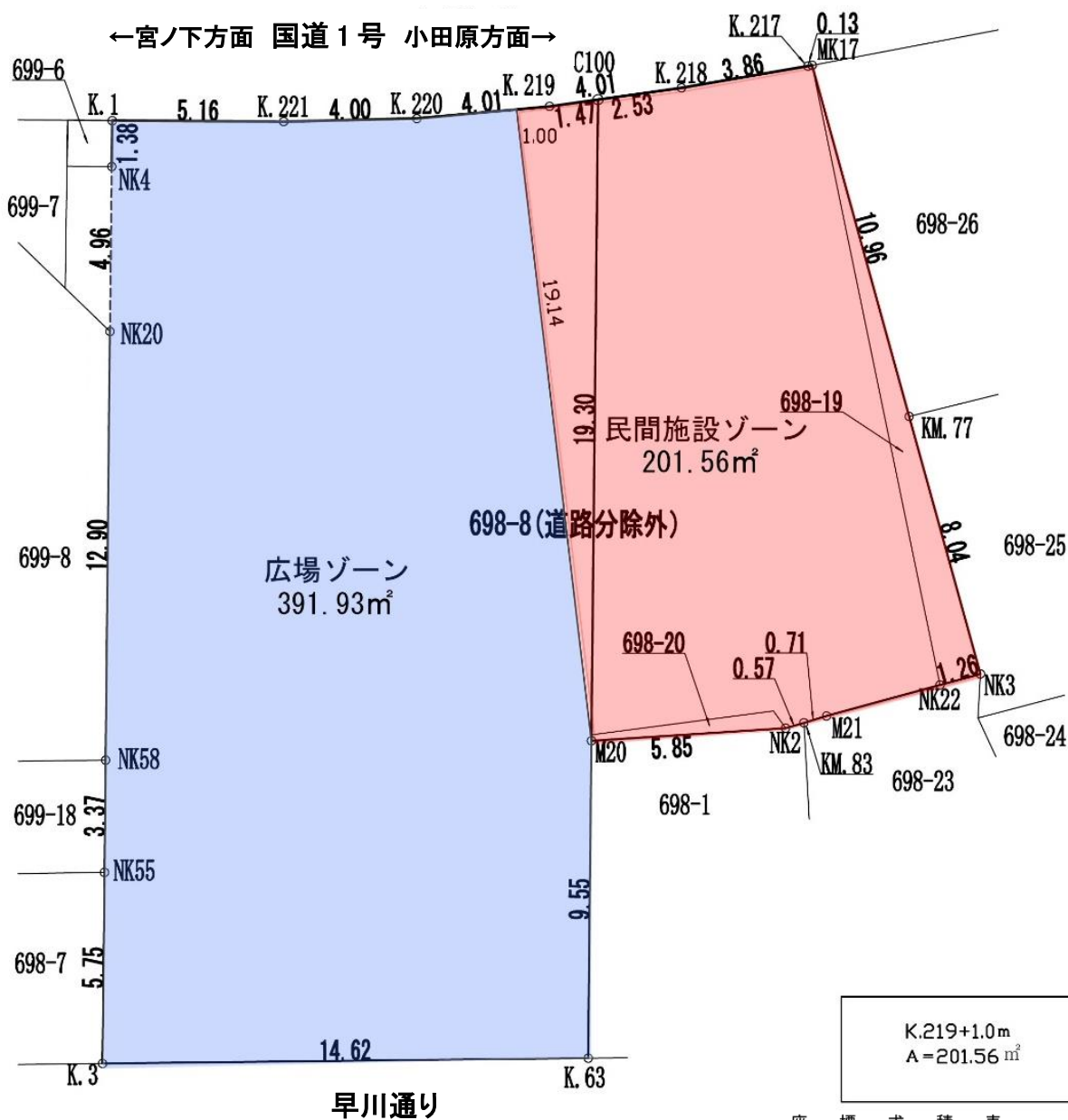
本事業は、事業者が、自らの技術、知識、経験、資金等を活かし、対象地に収益機能を有する施設（以下「民間施設」という。）と広場を整備することで、湯本エリアの魅力向上や観光客の受入体制の改善を図るとともに、本町は、官民連携手法により町有財産の有効活用を図るものである。

3 対象地の概要・周辺の状況

(1) 対象地の概要

項 目		内 容
所在地及び面積		箱根町湯本字白石下698－8 外2筆 (593.49㎡)
都市計画 制限等	区域区分	なし
	用途地域等	商業地域・防火地域
	建 蔽 率	80%
	容 積 率	400%
	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㎡を超える場合は届出が必要)
インフラ施設 ・付帯施設等	電気・通信	電柱架空方式による供給
	ガ ス	都市ガス 引込管φ32mm
	上 水 道	公共上水道 配水管φ20mm
	下 水 道	未供用区域
	付帯施設等	地域住民(湯本地域旭町自治会)のごみ集積所(約5㎡)、防災倉庫(2棟、約12.1㎡)、土のうステーション(1基、約1.2㎡)、防火水槽(40㎡)、防災無線柱(1本)、電柱(1本)
	※備 考	電気・通信は無電柱化、下水道は公共下水道の供用が計画されているもの(実施時期未定)
観光客数(R7)		21,122,000人/年 (宿泊4,148,000人/年・日帰り16,974,000人/年)
交通量	国道1号 (前面道路、R3)	12,888台/日 ※R3交通センサス 24時間交通量 (うち小型11,785台/日・大型1,103台/日)
公共交通 機関	箱根湯本駅 乗降者数(R6)	3,476,747人/年 (普通3,011,447人/年・定期465,300人/年)
特記事項		対象地の地質調査の結果については、参考資料2を参照すること。

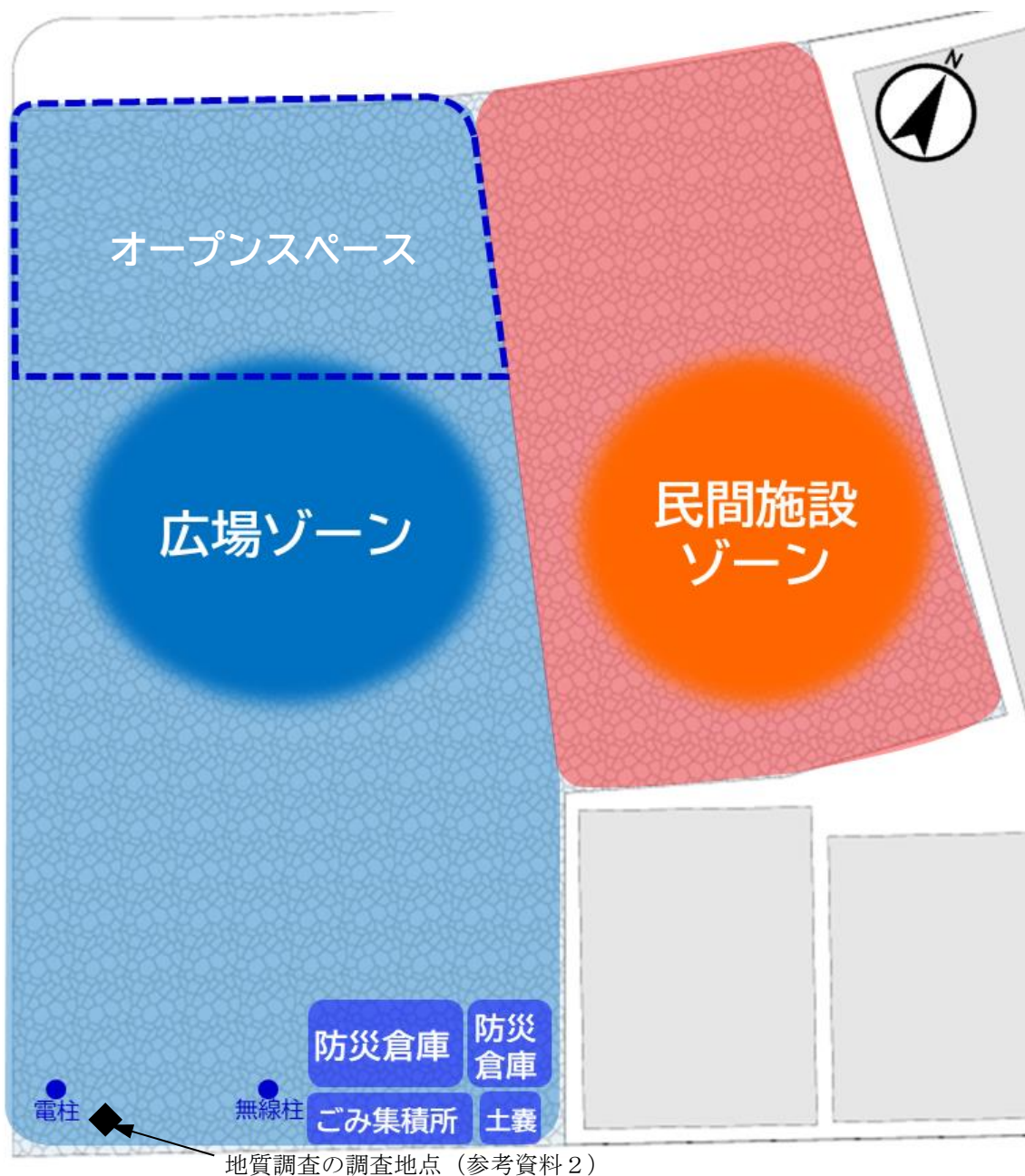
(2) 対象地の面積



座 標 求 積 表

地 番	698-8(道路分除外) +698-19+698-20		
測 点	Xn	Yn	(Xn+1 - Xn-1)Yn
MK17	9735.503	8942.301	71654.657913
K. 217	9735.422	8942.197	-21362.908633
K. 218	9733.114	8939.103	-41209.264830
K. 219	9730.812	8935.818	-39701.839374
K. 220	9728.671	8932.427	-36078.072653
K. 221	9726.773	8928.895	-37679.936900
K. 1	9724.451	8924.285	-31752.606030
NK4	9723.215	8924.899	-50729.125916
NK20	9718.767	8927.107	-142914.055963
NK58	9707.206	8932.848	-130303.453776
NK55	9704.180	8934.351	-73082.991180
K. 3	9699.026	8936.910	14531.415660
K. 63	9705.806	8949.865	137290.929100
M20	9714.366	8945.613	103330.775763
NK2	9717.357	8950.649	30315.848163
KM. 83	9717.753	8951.065	7939.594655
M21	9718.244	8951.582	25717.895086
NK22	9720.626	8954.200	28931.020200
NK3	9721.475	8955.132	60742.660356
KM. 77	9727.409	8949.704	125546.447712
倍 面 積			1186.989353
面 積			593.4946765
地 積			593.49 m ²

○対象地の利活用イメージ



広場ゾーン	民間施設ゾーン
■必須条件 ・修景施設（東屋、ベンチ） ・ソーラー街路灯（2基）、防犯カメラ、散水栓、電源盤、可動式車止めポール ・オープンスペース（舗装） ・防災倉庫、ごみ集積所、土のうステーション（再配置） ■任意提案 ・オブジェ、モニュメント等の造形物や修景植栽等	■必須条件 ・新たな観光需要を創出する収益機能（物販・飲食・展示・サービス等） ・公共トイレ、観光案内機能 ■期待する機能・工夫 ・広場との相乗効果や利用者の利便性向上 ・災害時等の防災利用への協力 ・地域住民や地域事業者等との連携

※本町は、民間施設ゾーンの既設防火水槽を解体・撤去するとともに、事業者の提案内容及び本町と事業者との協議を踏まえ、広場ゾーンに新たな防火水槽を整備する。

(3) 周辺の状況



A：対面（国道1号側）から見た対象地



B：早川通りから見た対象地



C：早川通りの様子



D：箱根湯本駅前商店街の様子

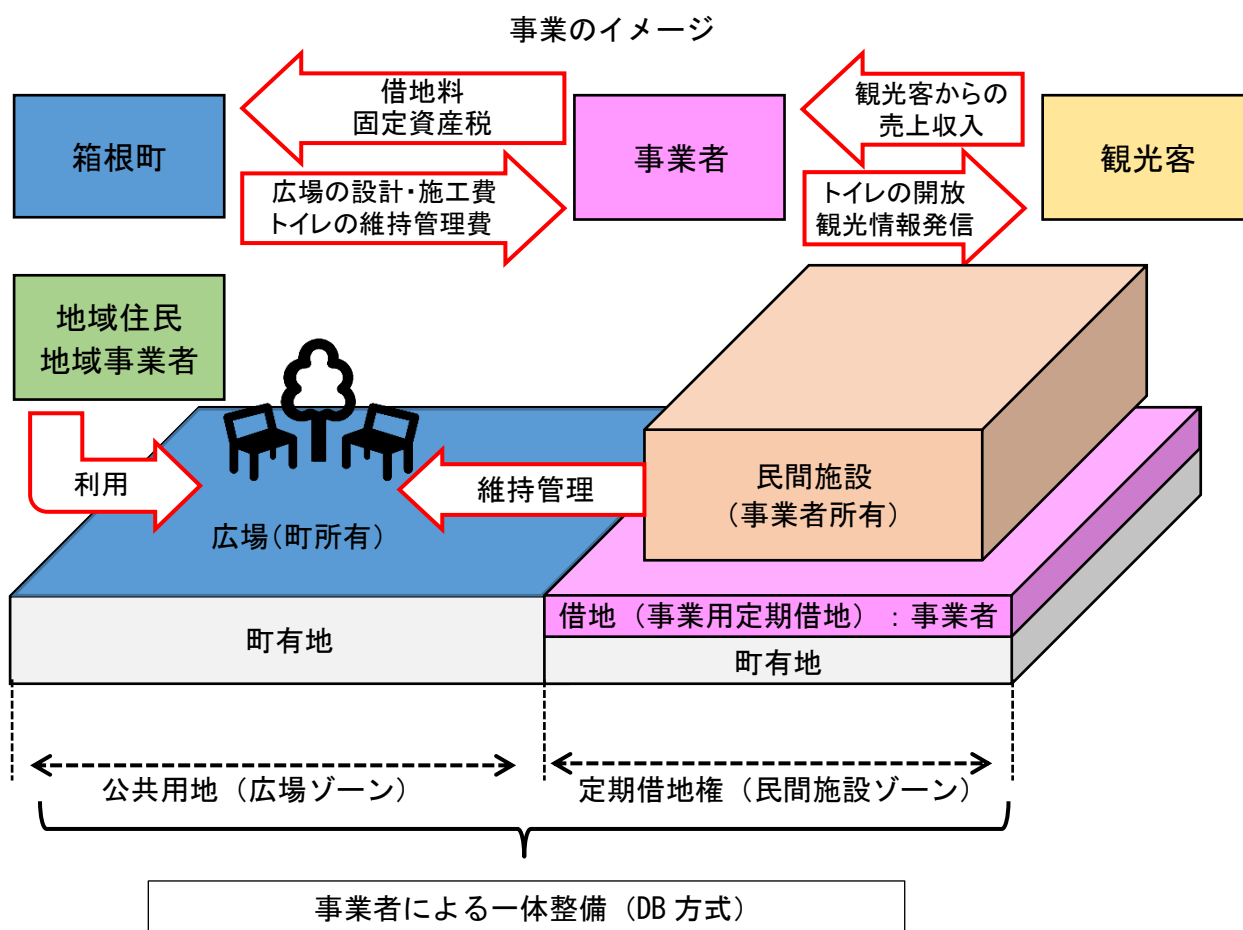


4 事業内容と本町と事業者の業務分担

(1) 事業方式

本事業は、公募型プロポーザル方式によって選定された事業者が本町と基本協定を締結したうえで、民間施設ゾーンについては、民間施設の整備及び所有を目的とした事業用定期借地権設定契約を締結し、同契約に定められた借地料を本町に支払うものとする。

また、広場ゾーンについては、本町が資金を調達し、事業者に設計と施工を一括発注するDB (Design Build) 方式として広場を整備するものとする。なお、広場の日常的な維持管理（清掃・巡回）は、事業者が民間施設で得た収益の一部を還元し、実施するものとする。



(2) 業務及び費用分担

本事業で想定される本町と事業者の業務及び費用分担は、下表のとおりとする。

業務内容			業務分担		費用分担	
分類	項目	主な内容	町	事業者	町	事業者
事業化準備	事業計画	事業計画書の作成	承認	○		○
	その他	契約等に関する手続き・準備	○	○		○
		対象地の分筆に伴う手続き・準備・地目の変更	○		○	
民間施設の設計・整備に関する業務	設計	事前調査業務（地質調査等）		○		○
		設計業務（基本及び実施設計）	* 1	○		○
		周辺家屋等影響調査・対策業務		○		○
		電波障害等調査・対策業務		○		○
	整備	整備工事	* 1	○		○
	工事監理業務	工事監理業務	* 1	○		○
	建築確認申請等の手続き業務及び関連業務	工事関連各種申請等の業務		○		○
		完工確認業務	* 1	○		○
		登記業務		○		○
		建築物への保険付保業務		○		○
		その他業務（公租公課等）		○		○
広場の設計・整備に関する業務	設計	事前調査業務（地質調査等）	* 1	○	○	
		設計業務（基本及び実施設計）	* 1・2	○	○	
		周辺家屋等影響調査・対策業務	* 1	○	○	
	整備	整備工事	* 1	○	○	* 3
	工事監理業務	工事監理業務	* 1	○	○	
	登記等の手続き業務及び関連業務	工事関連各種申請等の業務	* 1	○	○	
		完工確認業務	* 1	○	○	
		設備に係る保険付保業務	○		○	
民間施設の維持管理・運営業務	維持管理・運営方針の検討	維持管理・運営方針の作成（事業計画書に含む）	承認	○		○
	維持管理・運営	維持管理・運営（公共トイレや観光案内機能を含む）		○	* 4	○
広場の維持管理業務	維持管理方針の検討	維持管理方針及び協定書の作成	* 5	○	○	○
	維持管理	協定に基づき事業者が担う維持管理（清掃・巡回）		○		○
		協定に基づき本町が担う維持管理（点検・修繕等）	○		○	* 3

業務内容			業務分担		費用分担	
分類	項目	主な内容	町	事業者	町	事業者
賃貸借期間満了に伴う業務	解体・整地	民間施設の解体・整地		○		○
		広場に設置する任意提案施設等の撤去・原状回復		○		○
	その他	賃貸借期間満了に伴う諸手続き・対応に関する業務		○		○
		事業継続に関する諸手続き・再契約準備	承認	○		○
その他	防火水槽	整備・維持管理	* 6		○	
	地域住民のごみ集積所及び防災倉庫等	移転（再配置）		○	○	
		維持管理	* 7			

- * 1：基本設計や実施設計、調査、工事、完工確認等については本町の検査や承認（立ち会い）を得たうえで、事業を進めるものとする。
- * 2：本町が定めた地域住民のごみ集積所、防災倉庫、土のうステーションの設置場所等を考慮したうえで、広場を設計すること。
- * 3：本町が負担する上限額を超えた費用、任意提案施設の整備等や維持管理に要する費用は事業者が負担すること。
- * 4：本町は、公共トイレの維持管理費用の一部として負担金を事業者に支払う。
- * 5：本町は、事業者の企画提案書類及び本町と事業者との協議を踏まえた協定を締結する。
- * 6：本町は、事業者の企画提案書類及び本町と事業者との協議を踏まえ、配置等を決定し、整備する。
- * 7：地域住民のごみ集積所、防災倉庫は、湯本地域旭町自治会が維持管理するものとする。なお、民間施設用ごみ集積所と兼用する場合は、本町と事業者及び自治会の協議により、維持管理の詳細を決定する。

Ⅲ 事業内容に関する事項

事業者は、本町が定めた利活用方針に基づき、民間のノウハウや創意工夫等を取り入れながら、民間施設及び広場を整備し、民間施設を運営するとともに、広場の維持管理を行うものとする。

1 利活用の基本方針

本事業における利活用の基本方針は次のとおりとする。

① 観光客の受入体制の改善

湯本地区は、箱根の玄関口として、多くの観光客で賑わう一方で、トイレ不足のほか、道路上での飲食等による混雑やごみのポイ捨てが課題となっている。そのため、地区の中心地である対象地には、休憩できる広場や公共トイレを整備することで、観光客の受入体制の改善を図ることとする。

② 湯本エリアの魅力向上

湯本地区では、駅前商店街やあじさい橋など観光客が持つイメージが固定化されていることや、観光スポットが少ないことが課題となっていることから、対象地に観光客が集まる新たな拠点を創出することで、エリアの魅力向上を図るとともに、情報発信等によりまちなかの回遊性の向上につなげることとする。

③ 地域の災害対策の視点

対象地周辺は、商業地域のため、建物が密集し、また、狭い道路も多い一方で、広場等のオープンスペースが少ないという防災面の課題を抱えている。そのうえで、地域住民を大きく上回る観光客が滞在している現状を踏まえると、広場空間を確保し、平常時は観光客に関する機能を優先しつつも、非常時には地域の防災機能等に活用することで、地域との共存を図ることとする。

2 導入する機能と利活用の方向性

対象地に導入する機能は、民間施設及び広場とし、利活用の方向性は次のとおりとする。

① 民間施設

- ・ 収益機能を導入することにより、新たな観光需要を創出するとともに、広場との一体的な利用を促進することで、湯本エリア全体の魅力向上に資すること。
- ・ 施設内に公共トイレや観光案内機能を効果的に設置し、観光客の受入体制の改善を図ること。

② 広場

- ・ 観光客の休憩場所や地域住民の憩いの場所、イベント利用、地域の一時避難場所等、多目的に利用でき、開放感のある公共空間とすること。
- ・ 国道1号と早川通りの歩行者動線を確保する等、箱根湯本駅周辺の混雑を解消し、まちなかの回遊性の向上を図ること。

③ 地域住民等との関係構築

- ・ 地域活動への協力や地域事業者との連携等、地域住民等との良好な関係構築に努めること。
- ・ 町内事業者や地域資源の活用、人材の雇用等、地域経済に寄与する取組みや体制を構築すること。

※地域の現状や課題については、参考資料1を参照すること。

3 施設全般及び各機能の要求水準

本事業にあたり、本町が施設全般及び各機能に求める要求水準は次のとおりとする。

事項		要求水準
事業全般		・都市計画及び自然公園法に即した土地利用、施設計画とすること。 ・本事業の利活用の方向性に合致した施設・空間を整備すること。 ・持続的な事業に相応しい事業体制を構築すること。 ・可能な限りフェーズフリーの視点を取り入れ、日常時のみならず非常時の役割を考慮すること。
民間施設・ 広場全般	意匠・景観	・箱根町景観条例や景観計画、箱根町景観色彩ガイドライン等を踏まえ、自然や歴史を背景にした情緒や賑わいの要素を加味した良好な意匠・景観とすること。
	配置・ 平面計画	・配置・平面計画にあたっては、施設が機能的かつ効率的に配置され、本事業の利活用の方向性等が実現されるよう配慮すること。 ・対象地の前面に国道1号の横断歩道があることから、歩行者の安全確保や横断待ちによる歩行者の滞留空間の確保等、国道1号をはじめ周辺交通影響に対して、特に配慮すること。
	設 備	・設備構成、使用機器等は、耐久性、信頼性、耐震性、長寿命、メンテナンス性、省資源、省エネルギーに配慮したものとする。
	ユニバーサル デザイン	・全ての利用者が使いやすい施設となるように、ユニバーサルデザインに配慮し、通路やトイレ、サイン等を計画すること。 ・サインは、ピクトグラムや絵記号を用いるほか、国際観光地であることを踏まえ、主要な案内・サインは多言語表記とすること。
民間施設	賑わい創出や 魅力の向上	・地区の中心地という立地特性を活かし、新たな観光需要を創出する収益機能（物販・飲食・展示・サービス等）を導入すること。 ・次の機能・用途は禁止とする。 ◦宿泊施設、リゾートマンション（民泊含む） ◦駐車場 ◦地域環境を悪化させ得る店舗・業種や、政治的用途、宗教的用途その他本町が公序良俗に反すると判断するもの ・深夜（午前0時から午前6時）の営業は認めないものとする。 ・広場との相乗効果が期待できる機能や工夫を有すること。また、民間施設の広場側の軒先に日よけを設置する等、広場との一体的な利用を促進し、広場利用者の利便性向上を図ること。 ・広場は地域住民等の一時避難場所としても活用するため、災害時等は、民間施設の防災利用に協力すること。 ・商店街や地域事業者等の多様な主体と連携を図ること。
	公共トイレの 設置	・施設利用者だけではなく、観光客も利用できるように、施設の1階に整備し、広場ゾーンからもアクセスを可能にすること。 ・トイレの規模は、男性用（小便器2基、個室2基）、女性用（個室4基）、多機能トイレ（個室1基、オストメイト対応、ベビーチェア、ベビーベッドを設置）を基本とし、男女ともに個室は、洋式便器（温水洗浄便座）、サンタリーボックスを設置すること。 ・施設の営業時間に合わせ、週6日間、1日7時間以上（午前10時から午後5時までを含む）は開放すること。 ・2回以上/日の頻度で清掃を実施すること。
	観光情報の 発信・提供	・観光案内機能として、箱根観光デジタルマップが活用できるタッチパネルディスプレイ（32インチ以上）及びパンフレットスタンド（A4サイズ対応18ポケット以上）を設置し、日常の維持管理を行うこと。 ・上述のディスプレイ及びパンフレットスタンドの運用は、本町が実施する。

広場	受入体制の改善	- 観光客・地域住民等が自由に滞在、休憩できるように、暑熱対策や修景施設を備えた空間を整備すること。なお、修景施設の種類（東屋、ベンチは必須とする）、数量、配置等については、事業者の提案に委ねるが、周辺環境や民間施設等との連携及び一体整備を考慮し、利用者の利便性や広場の魅力向上に資する内容とすること。 - 国道1号から早川通りへの歩行者の動線を確保すること。
	賑わい創出や魅力の向上	- 町民団体、町内観光団体等がイベント等に利用できるオープンスペース（80㎡以上）を国道1号に面した位置に確保すること。また、広場内の任意の位置に、散水栓と電源盤を整備すること。 - 事業者は、本町が整備に同意した場合は、利用者の利便性や広場の魅力向上に資する内容に即した任意提案施設等（オブジェ、モニュメント等の造形物や修景植栽等）を設置することができる。
	維持管理	- 維持管理及び車両の乗入れを考慮した舗装計画・工法とし、車両出入口には、可動式車止めポール等を設置すること。 - 広場の整備内容を踏まえ、別途本町と事業者が締結する維持管理に関する協定に基づき、事業者は、民間施設で得た収益の一部を充当し、日常の維持管理（清掃・巡回）を行うこと。 - 事業者が設置する任意提案施設の維持管理を行うこと。
	地域の防犯・防災対策	- 地域住民や観光客の一時避難場所としても活用できるようにすること。 - 夜間の安全確保、防犯対策のため、ソーラー街路灯（2基）及び防犯カメラを設置すること。その際は次の点を考慮すること。 - ソーラー街路灯は、一時避難場所としての利用も考慮し、停電時には、商用電源から太陽光発電及び蓄電池からの電力供給に切り替わり、無日照補償日数3日以上の特長性能を有すること。 - 防犯カメラはネットワークカメラとし、死角がないように配置すること。 4ページ「対象地の利活用イメージ」に基づき、地域住民用のごみ集積場所や防災倉庫、土のうステーションを再配置（移転）すること。その際は次の点を考慮すること。 - ごみ集積場所（約5㎡）は、景観や収集時の利便性、安全性を考慮すること。 - 防災倉庫（2棟、約12.1㎡）及び土のうステーション（約1.2㎡）は、外部から車両等により円滑に搬出入できるよう舗装すること。 - 防火水槽（40㎡）の上部も広場の一部として活用することは認める。ただし、消防活動の妨げになるような、土地に定着する構造物は設置しないこと。

4 本事業における関連計画や条例、法律

事業者は、本事業の実施にあたり、提案内容や業務に応じて、関連する法令、条例、規則等を遵守するとともに、各種基準、指針、関連計画等についても適宜参考にするものとする。

なお、法令、基準等に関しては最新のものを適用し、本事業の契約締結までの間に改定があった場合には、改定後のものを適用するものとする。また、契約締結後に改定された場合についても、同様とする。

【主な関連計画等】

- ・ 箱根町第3次都市計画マスタープラン＜平成29年策定＞
- ・ 箱根町SDGs推進計画 ＜令和5年策定＞
- ・ 第2次箱根町HOT21観光プラン実施計画（後期） ＜令和6年策定＞
- ・ 箱根町景観条例 ＜平成21年施行＞
- ・ 箱根町景観色彩ガイドライン ＜令和6年施行＞
- ・ 神奈川県屋外広告物条例 ＜令和7年施行＞
- ・ 富士箱根伊豆国立公園箱根地域管理計画書 ＜平成16年施行＞

IV 事業実施に関する事項

本事業は、事業目的や本町と事業者の適切な役割分担を考慮し、各ゾーンで異なる事業方式を採用し、長期間の官民連携事業を実施する。

1 民間施設ゾーンの貸付条件に関する事項

敷 地	町有地（普通財産）
形 態	事業用定期借地権設定契約（借地借家法第23条）
面 積	201.56㎡
賃貸借期間	土地引渡し日から20年間（箱根町財産規則第14条）
借地料	- 対象地の借地料は、次に提示する最低価格以上であることを条件に、事業者が提案する価格とする。 最低提案価格 年額2,004,000円（月額167,000円）＜非課税＞ - 借地料は、事業用定期借地権設定契約締結後、土地引渡し日から発生するものとし、毎年4月に本町が定める方法により当該年度分を支払うものとする。なお、初年度は、引渡し日までに借地料の月割り分を支払うこと。 - 借地料の改定は、社会・経済事情の変化等を考慮し、原則として固定資産税評価額の基準年度（3年ごと）に合わせ、本町と事業者の間で協議し、決定する。
用途の指定	- 事業者は、本事業の用途以外で対象地を使用することはできない。 ※本事業の用途とは、本町が承認した事業計画書に定める用途とする。
権利等	- 事業者は、対象地の借地権を譲渡・転貸することはできない。 - 対象地の借地権は賃借権とし、地上権は設定しない。また、借地権に担保権（抵当権）を設定することはできない。
保証金	- 事業者は、事業者の債務の不履行により生じる損害をてん補するため、契約等締結時に本町に保証金（借地料の2カ年相当額）を預託するものとする（箱根町契約規則第41条）。 - 保証金は、賃貸借期間満了の際に、本町に返還条件を満たした対象地を返還した場合に返還する。なお、返還する保証金は、事業者の未払い債務を差し引いた額とする。 - 事業者の責めに帰すべき事由により賃貸借期間満了前に契約を解除する場合は、保証金は返還しないものとする。また、契約等終了後の保証金の返還には利息を付さないものとする。

2 広場ゾーンに関する事項

（1）設計・整備等の費用

本町は、次に提示する価格を上限に、広場ゾーンの設計・整備等に要する費用を負担する。ただし、任意提案施設の整備等や維持管理に要する費用は、全て事業者の負担とし、本町はこれを負担しない。

- ・本町が負担する上限額 43,109,000円（消費税及び地方消費税を含む。）
※予算措置の取扱いについては、町議会で可決されることを前提とする。
- ※価格提案の内訳には、広場の設計費、整備費、工事監理費、各種申請費、調査費、完成図書作成費、諸経費等、広場ゾーンの整備に必要な一切の費用を含むものとする。
- ※対象地の引渡しは、令和11年4月を予定しているため、契約締結の日から12月を経過した後、土地引渡し日までに生じる物価や賃金等の変動により請負代金額が不適当となった場合は、本町と事業者との協議により、請負代金額を変更することができる。

（2）支払い方法

本町が負担する費用の支払時期及び方法は、事業者の提案価格をもとに、工事請負契約を締結する中で、本町と事業者との協議により決定するものとする。

(3) 完成検査及び成果品

広場の工事完了後、本町の完成検査を受けるものとする。事業者は完成検査に必要な図書及び資料を提出し、検査に協力するものとする。なお、検査において指摘事項があった場合は、速やかに是正措置を講じるものとする。

また、成果品として次の資料を作成し、本町へ提出するものとする。

- ・完成図書
- ・竣工図
- ・設備仕様書
- ・工事写真
- ・検査記録
- ・保全に関する資料
- ・上記及び関連資料の電子データ

3 公共トイレ、観光案内機能及び広場の維持管理に関する事項

事業者は、民間施設と一体的に公共トイレ及び観光案内機能の維持管理を行うものとし、本町は、公共トイレの維持管理に要する費用の一部として、次に提示する負担金を事業者に支払う。なお、支払時期及び方法は、本町と事業者との協議により決定するものとする。

- ・公共トイレの負担金 年額500,000円

広場の日常的な維持管理（清掃・巡回）は、事業者が実施するものとし、詳細の内容については、事業者の企画提案書類及び本町と事業者との協議を踏まえた協定に定めるものとする。なお、期間については、民間施設ゾーンの賃貸借期間と同一期間とする。

4 事業開始に関する事項

事業者は、事業用定期借地権設定契約等の締結後、事業を開始するものとする。なお、土地引渡し日から2年以内に民間施設及び広場を整備し、開業すること。

事業スケジュール

日 程	項 目
令和8(2026)年10月～令和9(2027)年4月	募集要項等の公表～基本協定の締結
令和9(2027)年4月～令和10(2028)年3月	事業計画書の作成、契約に関する協議・締結 ※本町は、防火水槽の新設に係る地盤調査、設計を実施
令和10(2028)年4月～令和11(2029)年3月	事業者による民間施設・広場の設計等 ※本町は、防火水槽の新設・解体工事、対象地の整地を実施
令和11(2029)年4月～令和12(2030)年3月	対象地の引渡し（以降、借地料が発生）、事業者による民間施設・広場の施工等
令和12(2030)年4月（予定）	開業（広場の供用開始も同日とする）
令和12(2030)年4月～令和31(2049)年3月	事業者による維持管理・運営
令和31(2049)年3月（予定）	賃貸借期間満了（引渡し日から20年間）

5 賃貸借期間満了に関する事項

事業者は、賃貸借期間満了までには、自己の費用をもって民間施設を全て撤去し、貸付けた対象地を原状に回復して本町に返還するものとする。その際、広場に設置した任意提案施設等についても、同様に撤去し、原状回復するものとする。

なお、賃貸借期間満了の3年前までに、建物の取壊し及び建物賃借人の明渡しその他対象地の返還に必要な事項を含む事業終了に向けたスケジュールを本町に書面で通知することとする。なお、当該期限までに、事業者から事業継続の求めがある場合、本町と再契約に向けた協議ができるものとする。

6 モニタリングの実施

本町は、事業者の事業開始から賃貸借期間満了まで、事業計画書に即した事業を行っているか確認するために、モニタリングを実施する。

モニタリングは、本町が事業者との協議により定めた時期のほか、本町が要請した場合に、次の内容を確認する。なお、本町が事業計画書の未達を確認した場合は、事業の改善を要請できるものとし、改善が確認されない場合は、本事業の契約を解除することができる。

(1) モニタリングの方法・内容

① 契約から開業までの期間

○設計及び整備業務における定期的な打合せ

- ・本町は、事業者に対して、業務状況の説明・報告を求め、事業計画書に合致しているか等を確認する。

※打合せ後、事業者は、本町へ打合せ記録を速やかに提出すること。

○現場確認

- ・本町は、竣工時のほか、必要と判断した際に工事現場や施設の現地調査を行い、工事記録の確認や事業計画書を満たしているか確認する。

② 開業から賃貸借期間満了までの期間

○年度事業報告書の提出（年1回）

- ・事業者は、事業計画書の達成状況のほか、次の内容を踏まえた年度事業報告書、事業者の当該年度の決算書（財務諸表）及びセルフモニタリング報告書を本町へ毎年提出すること。

a 売上高・事業収益の実績、事業計画書として提出した収支計画との比較結果

b 公共トイレ及び観光案内機能の維持管理・運営の実績、広場の維持管理の実績

c 地域住民等との協力・連携、地域貢献に資する活動の実績

d 維持管理・運営に関する事故やトラブル、周辺からの苦情とそれらの改善・対策実績

○現場確認

- ・本町は、事故やトラブルのほか、必要と判断した際に、施設の現地調査を行い、事業計画書の達成状況、年度事業報告書、日報等の内容について確認する。

(2) 事業の改善等についての措置

① 改善勧告及び協議（1回目）

本町は、モニタリングの結果から、事業が事業計画書の内容を満たしていないと判断した場合には、事業者に対して、速やかに是正を行うよう改善勧告を行う。

事業者は、本町から改善勧告を受けた場合、速やかに改善対策と改善期限について、本町と協議を行うとともに、改善対策、改善期限、再発防止策等を記載した業務改善計画書を本町に提出し、本町の承諾を得るものとする。

② 改善の確認

本町は、事業者からの改善完了の通知又は改善期限の到来を受け、随時のモニタリングを行い、業務改善計画書に沿った改善が行われたかどうかを確認する。

③ 改善勧告及び協議（２回目）

本町は、上述②におけるモニタリングの結果、業務改善計画書に沿った期間・内容での改善が認められないと判断した場合、事業者には第２回目の改善勧告を行うとともに、再度、業務改善計画書の提出請求、協議、承諾及び随時のモニタリングによる改善確認の措置を行う。

④ 契約の解除等

本町は、上述③から最長６か月を経過しても改善効果が認められないと判断し、事業の継続を希望しない際は、本契約を解除することができる。

７ 本町と事業者のリスク分担

（１）リスク分担

本事業で予測されるリスクとその分担は、下表のとおりとする。なお、下表に記載のない事項は、本町と事業者の間で協議し、決定するものとする。

○民間施設

リスクの種類	リスクの内容	負担者	
		町	事業者
事業化準備及び契約締結リスク	事業提案及び事業化準備に関する周辺住民等の反対や要望への対応	○	○
設計・計画・工事に伴うリスク	本町が実施した対象地の建物撤去に起因するもの	○	
	事業者が実施する業務の支障となる地中障害物の除去に関するもの		○
	本事業内容や本町が提示した条件との不適合		○
	本町が定めた条件又は指示の不備による設計変更や工期・工事費への影響	○	
債務不履行リスク	事業者の債務不履行、破綻、事業者が提供するサービスが定められた条件を満たさない場合		○
経済リスク	物価や金利の変動によるもの		○
維持管理・運営に関する社会リスク	本事業内容との不適合		○
	需要変動		○
	事業者が実施する業務に起因する第三者へ与える損害（事故等）に関するもの		○
	地域からの苦情等のトラブルの対処に関するもの		○
	施設の瑕疵や施設・備品の劣化による影響		○
	公共インフラ施設の新設等に伴う施設・設備改修の実施及び費用等に関するもの		○
	事業者が実施する業務に起因する有害物質の排出・漏えい等、対象地に対する環境保全に関するもの		○
	事業者が実施する業務に起因する周辺環境への影響（日影、光害、風害、電波障害、騒音、振動、臭気、景観、交通渋滞等）に関するもの		○
制度関連リスク	本事業に影響を及ぼす各種法令や制度の新設・変更に関するもの		○
不可抗力リスク	地震や火災、風水害、その他自然災害のほか、戦争や感染症の蔓延等の不可抗力被害に関するもの	○	○

○広場

リスクの種類	リスクの内容	負担者	
		町	事業者
事業化準備及び契約締結リスク	事業提案及び事業化準備に関する周辺住民等の反対や要望への対応	○	○
設計・計画・工事に伴うリスク	本町が実施した対象地の建物撤去に起因するもの	○	
	事業者が実施する業務の支障となる地中障害物の除去に関するもの		○
	本事業内容や本町が提示した条件との不適合		○
	本町が定めた条件又は指示の不備による設計変更や工期・工事費への影響	○	
債務不履行リスク	事業者の債務不履行、破綻、事業者が提供するサービスが定められた条件を満たさない場合		○
経済リスク	物価や金利の変動によるもの	○	○
	維持管理費の増大		○
維持管理に関する社会リスク	本事業内容との不適合		○
	事業者が実施する業務に起因する第三者へ与える損害（事故等）に関するもの		○
	事業者に起因しない第三者へ与える損害（事故等）に関するもの	○	
	事業者が実施する業務に起因する地域からの苦情等のトラブルの対処に関するもの		○
	事業者に起因しない地域からの苦情等のトラブルの対処に関するもの	○	
	本町が保有する施設の瑕疵や施設・備品の劣化による影響（事業者が実施する業務に起因するものや維持管理の不備によるものを除く）	○	
	事業者が保有する施設の瑕疵や施設・備品の劣化による影響		○
	公共インフラ施設の新設等に伴う施設・設備改修の実施及び費用等に関するもの	○	
	事業者が実施する業務に起因する有害物質の排出・漏えい等、対象地に対する環境保全に関するもの		○
	事業者が実施する業務に起因する周辺環境への影響（日影、光害、風害、電波障害、騒音、振動、臭気、景観、交通渋滞等）に関するもの		○
	協定で定められていない維持管理に起因するもの	○	
制度関連リスク	本事業に影響を及ぼす各種法令や制度の新設・変更に関するもの	○	
不可抗力リスク	地震や火災、風水害、その他自然災害のほか、戦争や感染症の蔓延等の不可抗力被害に関するもの	○	○

V 事業者の選定等に関する事項

1 基本的な考え方

事業者の選定にあたっては、「公募型プロポーザル方式」を採用し、本事業に応募する事業者（以下「応募者」という。）の中で、審査の結果、最も優れた提案を行った応募者を優先交渉権者に決定する。

2 募集スケジュール

事業者の募集・選定スケジュールは次のとおりとする。

日 程	項 目
令和 8（2026）年 10月 5 日（月）	募集要項等の公表
令和 8（2026）年 10月19日（月）	募集要項等に関する質問締切
令和 8（2026）年 11月 6 日（金）	募集要項等に関する質問への回答
令和 8（2026）年 11月27日（金）	応募申込書類の提出期限
令和 8（2026）年 12月 7 日（月）	参加資格審査結果の通知
令和 9（2027）年 2月22日（月）	企画提案書類の提出期限
令和 9（2027）年 3月19日（金）	ヒアリングの実施
令和 9（2027）年 3月下旬（予定）	優先交渉権者の公表
令和 9（2027）年 4月下旬（予定）	基本協定の締結

3 応募者の構成及び資格等

（1）応募者の構成等

応募者の構成は次のとおりとする。

- ①応募者は、本事業を行う企画力、資本力等経営能力を備えた単独企業（以下「応募企業」という。）又は複数の企業により構成するグループ（以下「応募グループ」という。）とする。
- ②応募者は、本事業の設計、建設、工事監理、運営及び維持管理業務を実施する企業から構成するものとする。
- ③応募グループは、事業者に対して出資を行い、本事業の一部を分担して実施する企業（以下「構成企業」という。）又は事業者に対して出資せず、本事業の一部について業務を受託し、若しくは請け負う企業（以下「協力企業」という。）から構成するものとする。
- ④応募グループにより応募する場合、構成企業のうち事業者が実施する各事業の内容について、全体の統括を行い本町と契約を締結する「代表企業」を定めることとする。なお、構成企業間で共同企業体を組成する場合は、組成に係る協定書を作成し、代表企業や構成企業の役割分担等を定めること。
- ⑤応募企業又は応募グループの構成企業及び協力企業は、次の書類を提出することとする。
 - a 商業登記簿謄本
 - b 印鑑証明書
 - c 国税の納税証明書（その 3 の 3）（法人税並びに消費税及び地方消費税に未納の税額がないことの証明）
 - d 地方税の納税証明書（神奈川県内に本支店等を有する場合は、法人県民税及び法人事業税に未納の税額がないことの証明）
 - e 箱根町に納税義務がある者は、未納の税額がないことの証明
 - f 各資格証明書の写し等

- ⑥応募申込書類提出以降における応募グループの構成企業や協力企業の変更及び追加は、原則として認めない。ただし、やむを得ない事情により変更又は追加をする場合で、本町が承諾した場合に限り認めるが、この場合であっても代表企業の変更は認めない。
- ⑦応募企業又は応募グループの構成企業、及び協力企業は、他の応募グループの構成企業、及び協力企業となることはできない。

(2) 応募者の資格要件

応募者は、次に定める資格要件を満たすこと。

- ① 応募者の応募資格要件
 - a 本事業を行う企画力、資本金等経営能力を備え、信用等を有する者であること。
 - b 必要に応じて、各種関係法令等に適合して、自ら民間施設を整備し、それが完了した後、当該施設を自ら所有し、継続して営業することができる者、又は第三者に営業を行わせることができる者であること。
 - c 民間施設の整備及び経営に関する資金計画が適切であり、かつ、その計画を確実に実施できる者であること。
 - d 広場の設計・整備について、当該業務を遂行できる者であること。
 - e 本町と締結する基本協定等を遵守できる者であること。

(3) 応募企業又は応募グループの構成企業、及び協力企業の制限

次のいずれかに該当する者は、応募企業又は応募グループの構成企業及び協力企業となることはできない。

- 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 箱根町指名停止等取扱基準に基づく指名停止期間中の者
- ③ 建設業法（昭和24年法律第100号）第28条第3項又は第5項の規定による営業停止を受けている者
- ④ 破産法（平成16年法律第75号）第18条又は第19条による破産の申立て（同法附則第3条の規定によりなお従前の例によることとされる破産事件に関する同法による廃止前の破産法（大正11年法律第71号）第132条又は第133条による破産の申立てを含む。）がなされている者
- ⑤ 民事執行法（昭和54年法律第4号）に基づく仮差押等金銭債権に対する強制執行若しくは国税、地方税その他の公課について滞納処分による強制執行の措置を受け、支払いが不能となっている者、又は、第三者の債権保全の請求が常態となっている者
- ⑥ 会社更生法（平成14年法律第154号）第17条の規定による更生手続開始の申立て（同法附則第2条の規定によりなお従前の例によることとされる更生事件に関する同法による改正前の会社更生法（昭和27年法律第172号）第30条の規定による更生手続開始の申立てを含む。）がなされている者
- ⑦ 民事再生法（平成11年法律第225号）第21条の規定による再生手続開始の申立てがなされている者
- ⑧ 会社法（平成17年法律第86号）第514条に基づく特別清算開始命令がなされている者
- ⑨ 最近1年間の法人税、法人事業税又は消費税及び地方消費税を滞納している者
- ⑩ 過去において、以下の行為を一度でも行ったことがある者
 - a 本町との契約の履行に当たり、故意に工事若しくは製造を粗雑にし、又は物件の品質若しくは数量に関して不正の行為をした。
 - b 本町が執行した競争入札又はせり売りにおいて、その公正な執行を妨げた、又は公正な価格の成立を妨害し、若しくは不正な利益を得るために連合した。
 - c 本町と事業者が契約を締結すること又は契約者が契約を履行することを妨げた。

- d 本町の監督又は検査（地方自治法第234条の2第1項の規定によるもの）の実施に当たり職員の執行を妨げた。
- e 本町との契約において正当な事由がなく契約を履行しなかった。
- ⑪次に規定する暴力団（暴力団員による不当な行為の防止等に関する法律（平成3年法律第77号）第2条第2号に規定する暴力団をいう。）又は法人の代表者又は役員が暴力団員（同条第6号に規定する暴力団員をいう。）である者
 - a 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
 - b 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23条第1項又は第2項に違反している事実がある者
- ⑫法務省による「企業が反社会的勢力による被害を防止するための指針」に規定する反社会的勢力
- ⑬本事業における各種検討や募集に関する支援業務に関与した者（(株)パブリック・マネジメント・コンサルティング）及びその関連会社

（４）資格基準日

資格要件の確認基準日は、応募申込書類受付日とし、基本協定の締結までの期間に応募者（役割ごとの資格要件については構成企業又は協力企業のみ）が資格要件を欠くような事態が生じた場合には、基本協定の締結はできないものとする。

4 質問の受付及び回答

募集要項等に関する質問がある場合は「質問書（様式1）」を作成のうえ、次の期間及び方法で提出すること。

提出期間	令和8年10月5日（月）～令和8年10月19日（月）
提出方法	必要事項及び質問を記入した「質問書（様式1）」をメールに添付し、担当・問合せ先宛に送付すること。なお、メールのタイトルは「湯本地区公共施設活用事業に関する質問書」、ファイル名「質問書（社名）」とすること。
回答方法	令和8年11月6日（金）を目途に、本町ホームページにて公表予定。
その他	・応募者の特殊な技術、ノウハウ等に関する応募者の権利、競争上の地位その他正当な利益を害する恐れがある質問については回答しない。 ・本町が必要と認めた場合、質問内容について直接確認を行うことがある。 ・公表する内容は質問とその回答のみとし、企業名等は公表しない。 ・類似又は同趣旨の質問に対しては、一括して回答する場合がある。 ・回答にあたり時間等を要する場合、その旨を事前に公表した上で、後日追加回答する場合がある。 ・回答に合わせ、募集要項等を修正する場合がある。

5 応募申込書類及び企画提案書類の提出方法

（１）応募申込書類の提出

本事業への応募を希望する者は、次のとおり必要な資料を提出すること。本町は、提出された資料に基づき、参加資格審査を実施する。なお、参加資格審査の結果は、合格・失格問わず全ての応募者に対して後日通知を行う。

- ・提出期限 令和8年11月27日（金） 17時まで（必着）
- ・提出方法 郵送又は持参
- ・提出先 「Ⅶその他 2 担当・問合せ先」のとおり
- ・提出資料・部数 様式集「Ⅰ応募申込書類 作成要領」参照

（２）企画提案書類の提出

参加資格審査を合格した応募者は、募集要項等に基づき企画提案書類を次のとおり提出すること。

- ・提出期限 令和9年2月22日（月） 17時まで（必着）
- ・提出方法 郵送又は持参
- ・提出先 「Ⅶその他 2 担当・問合せ先」のとおり
- ・提出資料・部数 様式集「Ⅱ企画提案書類 作成要領」参照

6 審査及び選定に関する事項

（１）事業者の選定方法

事業者の選定は、応募申込書類に基づく「参加資格審査」と、参加資格審査を通過した応募者の企画提案書類を審査する「提案審査」により行う。なお、提案審査は「箱根町湯本地区公共施設利活用事業事業者選定委員会（以下「選定委員会」という。）」が審査を行う。詳細は事業者選定基準を参照すること。

（２）審査事項

審査は、企画提案書類の内容に基づき、「定性的事項」と「定量的事項」について評価を行うものとする。なお、詳細は事業者選定基準を参照すること。

（３）ヒアリングの実施

審査にあたり、次のとおり選定委員会によるヒアリングを実施する。なお、応募者が5者を超えた場合は、事前に書類審査を行い、ヒアリングを行う者を4者程度に選定する場合がある。また、全ての応募者に対して、ヒアリング実施の有無や日時及び場所等の詳細について、事務局から連絡することとする。

ア 実施時期 令和9年3月19日（金）

イ 実施方法

- ・説明15分、質疑20分程度
- ・出席者は最大4名とし、企画提案書類の内容について網羅的に説明し、質疑応答に対応すること。
- ・パソコン及びプロジェクターを使用したプレゼンテーションの実施は認める。なお、プロジェクターやスクリーン、接続ケーブル（HDMI端子）については、本町で準備する。
- ・プレゼンテーションで使用する資料は、企画提案書類に記載された内容に基づくものとし、原則として新たな資料の追加提出は認めない。ただし、提案書の内容を補足するための説明資料及び模型の使用は可能とする。

（４）優先交渉権者の決定及び公表

本町は、選定委員会の審査結果の報告を踏まえ、優先交渉権者を決定する。優先交渉権者を決定した場合は、全ての応募者（ただし、応募グループの場合は代表企業）に対して選定結果を文書で通知するとともに、優先交渉権者を決定した旨を本町ホームページにて公表する。

7 企画提案書類の取扱い

(1) 著作権

企画提案書類の著作権は、応募者に帰属する。ただし、本町は、結果公表、展示、その他本事業に関し、本町が必要と認める用途に用いる場合、優先交渉権者の企画提案書類の内容を将来にわたって無償で利用できるものとする。また、その他の応募者の企画提案書類の一部についても、選定結果の公表に必要な範囲で将来にわたって無償で利用できるものとする。なお、応募者から提出された応募申込書類及び企画提案書類は返却しないものとする。

(2) 費用負担

応募申込書類及び企画提案書類の作成等、応募に際し必要となる費用は、応募者の負担とする。

(3) 虚偽の記載

応募者が提出した応募申込書類等に虚偽の記載がある場合は、応募を無効とする。

8 応募の辞退

応募申込書類を提出した者は、企画提案書類の提出期限までの間、随時、応募を辞退することができる。辞退する場合は、辞退届（様式5）を郵送又は持参により、担当・問合せ先へ提出すること。なお、辞退の撤回はできないものとする。

VI 契約等に関する事項

1 基本的な考え方

本町及び事業者は、優先交渉権者の決定後、速やかに基本協定を締結する。その後、事業者は、本町との協議を経て、基本協定書等に基づく事業計画書を作成し、本町の承認を得たうえで、本町と事業用定期借地権設定契約及び設計施工一括契約を締結する。

2 基本協定

本町は、優先交渉権者と事業の実施に関する基本的な事項を定めた基本協定を締結する。本町と優先交渉権者は、基本協定の締結に際し、基本協定書（案）の内容をもとに、速やかに協議を開始するものとする。

3 事業計画書

事業者は、基本協定の締結後に、基本協定書や企画提案書類の内容、本町との協議・調整に基づく事項及び開業までの工程表を取りまとめた事業計画書を作成し、本町へ提出するものとする。なお、事業者は、賃貸借期間中に事業計画書に基づいた事業内容を変更しようとするときは、あらかじめ書面により本町と協議し、承認を得なければならない。

4 事業用定期借地権設定契約

本町は、基本協定書及び事業計画書に基づき、事業者と民間施設ゾーンの賃借を目的とする事業用定期借地権設定契約を締結する。

5 設計施工一括契約

本町は、基本協定書及び事業計画書に基づき、事業者と広場ゾーンの設計・施工を一括発注する工事請負契約を締結する。

VII その他

1 その他

（１）募集要項等の修正

募集要項等に修正が発生した場合は、速やかに本町のホームページに公表する。

（２）募集の中止

本町が必要と認めた場合は、プロポーザルを延期又は中止することができる。

（３）情報公開

本事業は、箱根町情報公開条例に基づき情報公開を行うこととし、各情報の提供は適宜、本町のホームページ等を通じて行う。

2 担当・問合せ先

箱根町企画観光部企画課特定政策係〔担当：鈴木、上田〕 〒250-0398 神奈川県足柄下郡箱根町湯本256番地 電話：0460-85-9560 電子メール：tokuteiseisaku@town.hakone.kanagawa.jp

VII 参考資料等一覧

1 参考資料

本事業の募集に伴い公表する参考資料は次のとおりとする。

- ・参考資料 1 利活用方針（旧箱根観光物産館等跡地検討協議会から提出された意見書を含む）
- ・参考資料 2 ボーリング柱状図（旧観光物産館・旧消防湯本分署建物解体工事）

2 応募に関する提出書類（様式）

様式	応募書類	必須	応募申込書類	企画提案書類
様式 1	質問書	必要な場合	—	—
様式 2	応募申込書	○	●	—
様式 3	応募グループ構成表	該当する場合	●	—
様式 4	応募者（代表企業）の概要	○	●	—
様式 5	辞退届	必要な場合	—	—
様式 6	企画提案書表紙	○	—	●
様式 7	企画提案書（7-1～7-8）	○	—	●
様式 8	価格提案書	○	—	●