

令和元年度 民間資金等活用事業調査費補助事業

湯本地区公的不動産利活用事業調査

(調査対象箇所：神奈川県箱根町湯本地内)

【調査主体】箱根町

調査対象事業の概要／施設の概要

湯本地区の公共施設のうち消防湯本分署及び箱根観光物産館は、共に建設後50年以上が経過し老朽化が著しいため、公共施設再編・整備計画において今後のあり方を検討すると位置付けた。

検討の結果、消防湯本分署の移転及び箱根観光物産館の廃止を決定し、その後の公有地の利活用にあたっては、財政状況が非常に厳しいなか、本町の保有する最も価値が高い土地であるため、行政の発想ではなく民間のアイデアや資金を活用し、箱根湯本駅前に相応しく、また、地域貢献機能を含めた施設整備ができないか検討していくという方針を決定した。

この一環として平成30年度に民間のノウハウや資金の活用の可能性を探るために、サウンディング調査を実施した結果、官民連携での事業実施は十分可能と判断できたため、適切な官民負担の検討や実施方針の策定など事業化に向け具体的に検討する。

検討経緯等

H28年度 箱根町公共施設再編・整備計画策定
湯本地区公共施設のあり方の検討着手
H29年度 消防湯本分署の移転決定
湯本後山子育て支援住宅解体
箱根観光物産館を含めた跡地の検討着手
H30年度 サウンディング調査の実施
新湯本分署基本・実施設計
R元年度 H30調査をもとに今後の進め方の検討
新湯本分署移転工事 (R2.12竣工)

事業化に向けて解決すべき課題及び検討すべき内容

■ 事業化に向けて解決すべき課題

平成30年度のサウンディング調査には、町内外の6事業者が参加し、対話した結果、官民連携での事業実施の可能性がある一方、事業期間や借地料、公共的機能の設置内容などの諸条件を明確にする必要があるという課題が明らかになった。

[サウンディング調査で明らかになった主な課題]

- ・ 公共的機能と収益機能のバランス、周辺店舗との競合回避・連携などへの配慮
(1階に観光案内やトイレなど公共的機能を配置すると、収益施設のスペースが限られてしまう。また、商店街と競合しない店舗とするような工夫が必要である。)
- ・ トイレ・観光案内・パブリックスペース(広場)など、町が必要としている機能に対する支援
(トイレの規模は、店舗の来店客を対象に考えるが、駅周辺の観光客を対象とするのであれば、町で設置費用や維持費の負担を考えてほしい。)
- ・ 事業参画に向けた判断材料の明確化
(貸付期間や借地料などがわからないと、事業参画が可能か明確なことは判断できない。)

■ 検討すべき事項

これまでの検討結果をもとに、土地利用の方向性と可能性の検討を行い、公共的機能の設置を条件としつつ民間事業者の活力導入を前提とした土地の貸付条件等を整理するとともに、事業化に向けたサウンディング調査を実施し、実施方針案を取りまとめる。

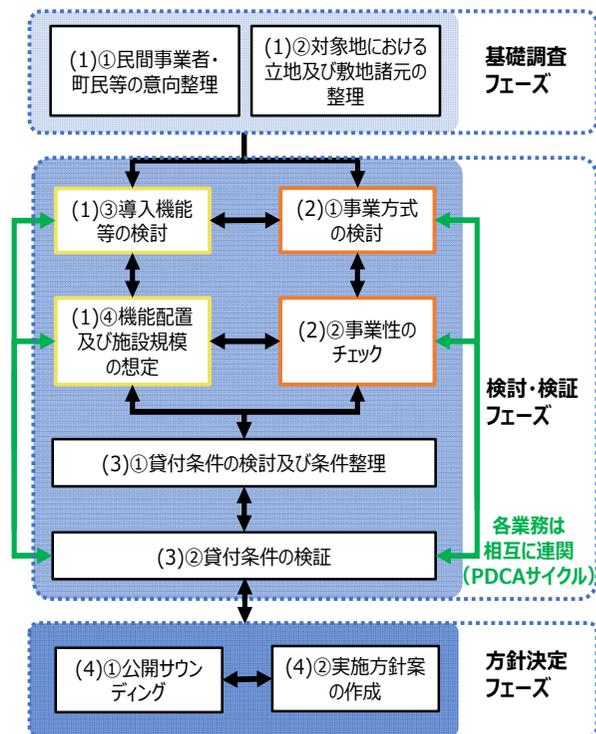
令和元年度 民間資金等活用事業調査費補助事業

湯本地区公的不動産利活用事業調査

(調査対象箇所：神奈川県箱根町湯本地内)

【調査主体】箱根町

調査の流れ／調査内容



事業化検討

- 貸付条件の整理
導入機能と事業性の検討結果に基づき、民間事業者に本敷地を貸し付ける場合に必要となる諸条件について検討・整理した。
 - (1) 事業手法等
 - ① 事業スキーム
 - ② 貸付（事業）期間
 - ③ その他（既存建物の解体費用や借地料、事業終了後の扱いなど）
 - (2) 地域の課題解決
地域の課題の内容や解決に向けたイメージ
 - (3) 導入機能の検討・整理
 - ① 事業実施にあたり前提となる機能
 - ② 本町として導入を必要としている機能・役割
 - ③ 本町として導入を期待している機能・役割
 - ④ 本町として導入を禁止するものではないが、導入にあたっては検討が必要な機能・役割
 - ⑤ 本町として導入を望まない機能・役割
- 貸付条件の検証
貸付条件の検討で整理した結果をもとに、CFの試算により事業手法等に関する検証を行った。また、「地域の課題解決」と「導入機能」については、参画意向を把握するためのアンケート調査やヒアリング調査を実施したうえで、サウンディング調査を実施した。

今後の進め方

- 今回のサウンディング調査により、新型コロナウイルス感染症の民間事業者の投資環境に与える影響が非常に大きく、官民連携での事業実施が困難なほどの状況であることが明らかになった。
- 箱根湯本駅前の一等地を長期間にわたり有効活用するという観点では、現状の先行きが見通せない状況で公募するよりも、ウィズコロナが日常となった段階で公募した方が、より良い提案が望める。
- 以上により、事業者公募と選定スケジュールは、今後の社会経済の動向を見て慎重に判断する必要がある。

想定される課題

- 本町の負担範囲の明確化
現状の建物解体費、防火水槽の更新費
公共的機能やまちづくり・活性化等の地域貢献に対する支援範囲
- 社会経済状況の考慮（新型コロナウイルス感染症の影響）
事業の開始時期や事業期間
ウィズコロナを踏まえた民間事業者における導入機能の検討