

弥坂湯の利活用事業民間活力導入可能性調査
(調査対象箇所：神奈川県箱根町 温浴施設)

【調査主体】神奈川県箱根町

調査対象事業の概要／施設の概要

弥坂湯は、住民はもとより観光客にとっても、温泉を活かした保養施設として、交流・憩いの場になっている。しかし、建物はR5（2023）年度時点で築74年が経過し、老朽化が顕著であるとともに、耐震診断も未実施の状況である。加えて、元来から指定管理を担う地域団体の高齢化も相まって、将来的な維持管理・運営の見通しも不明瞭であることから、ハード・ソフトの両面に課題を抱えていることから、「公共施設再編・整備計画【第2期】（R5.3）」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る。

本調査は、住民向けの温泉機能（公共性）を存続しつつ、建物の老朽化及び運営・サービスの改善について、公民連携による解決手法の検討及び市場性を調査するものである。



施設名称	構造	建築年度 (経過年数)	階数	耐震工事	延床面積	敷地面積
弥坂湯	木造	S24 (74年)	1階	なし	100.09㎡	385.00㎡

検討経緯等

R5.3に策定された箱根町公共施設再編・整備計画上でR7までの方針検討と位置付けている。

R5年度中に金融機関とコンサルティング会社に聞き取り調査を行い利活用の可能性の有無を確認。また、同時期に指定管理団体への意向確認も実施し、民間活力導入の了承を得ているもの。

事業化に向けて解決すべき課題及び検討すべき内容

- (1)施設方針
施設の老朽化が著しく、現状の施設をそのまま使用することは難しい。配管等の設備も更新の必要がある。
- (2)公共性の確保
元々は地域住民による組合が経営しており、その後町が寄付を受けた経緯があり、地域の温浴施設という一面がある。
- (3)収支状況及び利用者数の改善
年間のランニングコストは町の財源を圧迫している上、建物の改修・更新費用の捻出は困難。また、主な利用者は周辺住民であるが、高齢化等により地域の人口も減少していることから、観光客や若い世代など、新たに利用者を集客すること、そのための対策が必要である。
- (4)市場性の把握
(1)～(3)の課題に加え、敷地面積が限られていること、また、観光地の特性等を踏まえた、市場性を明らかにする必要がある。

令和5年度 民間資金等活用事業調査費補助事業

弥坂湯の利活用事業民間活力導入可能性調査
(調査対象箇所：神奈川県箱根町 温浴施設)

【調査主体】神奈川県箱根町

調査の流れ／調査内容

(1) 施設方針等の検討

- ①施設方針の検討
- ②事業方針及び事業モデルの検討
- ③地域住民との意見交換（合意形成）

▶施設及び運営に係る調査より、施設の方針別に費用や課題を把握。また、新たな機能についての市場調査と費用を検証。これらの方針の可能性や検証結果を踏まえ、地域住民と意見交換を実施。

(2) 類似事例及び市場性の調査

- ①類似・競合事例の検討
- ②市場性の調査

▶類似施設ほか、事業モデルで想定したサウナ・温泉複合店舗との競合性を調査。また、地域団体ほか、民間事業者へのアンケート（25社回答）及びヒアリング（4社、うち1社がサウンディング参加）を実施。

(3) サウンディング調査の実施

▶3社（グループ）から応募があり、事業化の可能性や条件等について対話。
※参加者の業種：まちづくり会社、建築設計、不動産企画・開発、施設運営

(4) 事業方向性の取りまとめ

▶各調査を踏まえ、事業方向性（案）を取りまとめる。

今後の進め方

- ・今回のサウンディング調査の結果より、町と事業者間の役割及び費用分担を引き続き検討する。
- ・R7年度中に、地域住民と意見交換（サウンディング等の報告）を実施し「事業方向性(案)」について合意を図る。
- ・R8年度中の契約締結を目指す。

事業化検討

【施設方針及びモデル検討に基づく各コストや課題等】

方針	【参考】現状	建替	改修
費用 (概算)	※R5収支： -5.4百万円	約84百万円～ 約765百万円 (同規模～最大延床)	約20百万円 (設備増設除く)
課題・ その他	・男・女湯ともに、同時に2～3人しか利用できない。 ・駐車場不足 ・施設の老朽化	・事業の自由度が高く、後背地と一体的な整備が可能であるものの、整備費が過大。	・内容（機能向上）によっては、更なる費用が必要。 ・現施設の耐震性によっては、改修が困難。

- ※その他費用
- ・解体費：約3.3百万円
 - ・温泉配管の更新：約5.0百万円
- ▶現建物を残しつつ、後背地に建物を増築し、機能を追加する可能性もあり。

【事業方針（主な機能・条件）】

必要	公衆温泉、休憩、駐車場、観光客の利用促進 等
期待	住民の利便性向上、交流促進、旧街道の活用、回遊性・地域間連携の創出 等
不可	旅館・ホテル（シングル向・ドミトリ等の簡易宿泊は可） 等

- ▶住民や地域団体の意見を踏まえ設定。
- ▶この条件を提示し、サウンディング実施。

【サウンディング結果（抜粋）と事業の方向性】

事業手法 (公民連携)	・賃貸借契約、指定管理者制度、業務委託、DO方式（企画・設計、管理・運営） ※上記の組合せも検討
導入機能	必要機能のほか、飲食、ワークスペース、交流スペース、簡易宿泊機能 等
関連指標 (効果検証)	・利用者数（町内・町外）の推移・改善 ・財政負担の軽減（収支改善） ・地域内外の交流の活性化（機会創出） ・地域雇用（雇用継続&新規創出）

【事業方向性の取りまとめ】

現施設を活かした、土地・建物の賃貸借契約を基本の事業手法とする。なお、事業化に向けて、賃料やサービス対価、現施設の改修費用等について、町と事業者の分担を具体化しなければならない。

想定される課題

- ・現施設の耐震診断・家屋診断が必要不可欠である。なお、耐震性の課題から、改修が不可能な場合は、市場性が失われる懸念。
→施設方針の変更及び事業方針・手法等の再検討が必要。
- ・事業化に向けた町の費用負担（投資額）について、効果（定性・定量指標）と期間（持続性）を踏まえ、現状との比較や妥当性を検証しなければならない。
→事業者と継続的な意見交換や事業方針・手法の再検討が必要。また活用可能な補助も検討。