

【H28:先-3】湯河原温泉場の地域資源の再生・活用検討調査 (実施主体:神奈川県湯河原町)

湯河原町基礎情報(H22時点)
 ・人口:26千人(DID人口:18千人)
 ・可住地面積:10.34km²

【事業分野:都市公園等】【対象施設:万葉公園、湯河原観光会館等】【事業手法:官民対話、DBO、指定管理、設置管理許可等】
 【キーワード:地域資源を活用した観光まちづくり、住民参加、空き家再生活用、エリアマネジメント、まちづくりビークル】

事業発案に至った経緯・目的

①湯河原温泉の課題

- ・入込客数の減少、温泉場の観光の要である万葉公園と観光会館の老朽化・機能低下、空き家、経営不振旅館・店舗等(以下、「空き家等」)の増加が、長年の課題。
- ・官民連携事業により、万葉公園等公共施設・機能の見直し、管理運営の質の向上などを図る。
- ・空き家等の再生活用を促し、万葉公園を拠点としたエリア一帯の魅力向上をエリアマネジメントにより実現する。

②上位計画

- ・湯河原町観光立町推進計画
- ・湯河原町景観計画
- ・湯河原町都市マスタープラン

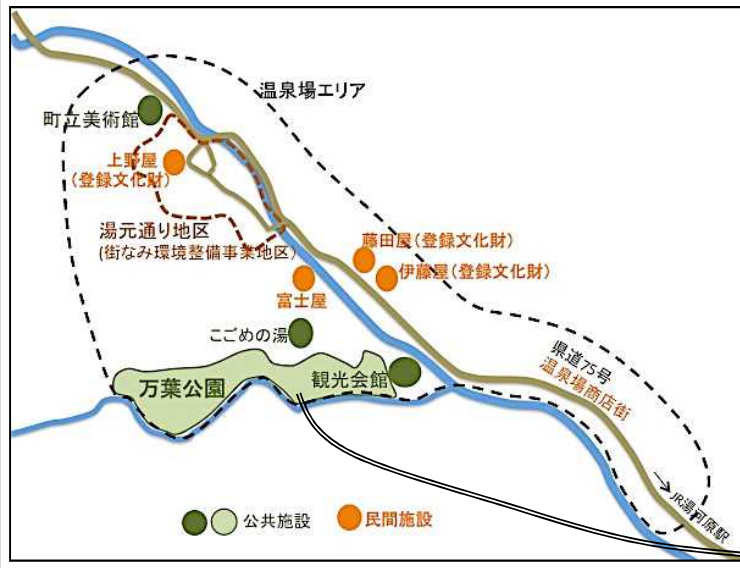
③左記課題への対応策等

- ・街なみ環境整備事業(H26-30)
温泉場内の湯元通り地区において、H.26まちなみ協定を締結、H27～修景整備を実施(店舗等の外観修景、道路美装化、街路灯整備等)
- ・温泉場内県道75号線整備(H11-28)
電線地中化、歩道美装化等を実施。
- ・まちづくり協議会検討部会において、万葉公園対岸遊歩道・橋梁整備の検討開始(H.28～)

④事業の発案経緯

- ・住民・事業者、まちづくり協議会(温泉場の民間リーダーによる組織)、湯元通り地区住民(9割以上の同意により、まちなみ協定締結済)の意向を受け、CP(温泉場のコミュニティ再生に携わってきたまちづくり会社)から町へ提案。

調査対象施設(対象地)の概要



①対象地(温泉場エリア)の状況

約20ha/非線引き都市計画区域(大部分は商業地域、万葉公園は風致地区)/JR湯河原駅からバス約10分

②施設は老朽化・機能低下し、利用者数は年々減少

万葉公園:都市公園(19,500m²)。足湯施設(指定管理/H13供用開始)
観光会館:RC造地下1階地上4階塔屋1階建て/建築面積1,056m²/延床面積3,183m²/S.38築。大・中・小会議室、観光団体事務室、郷土資料展示室等



③地域住民ニーズ

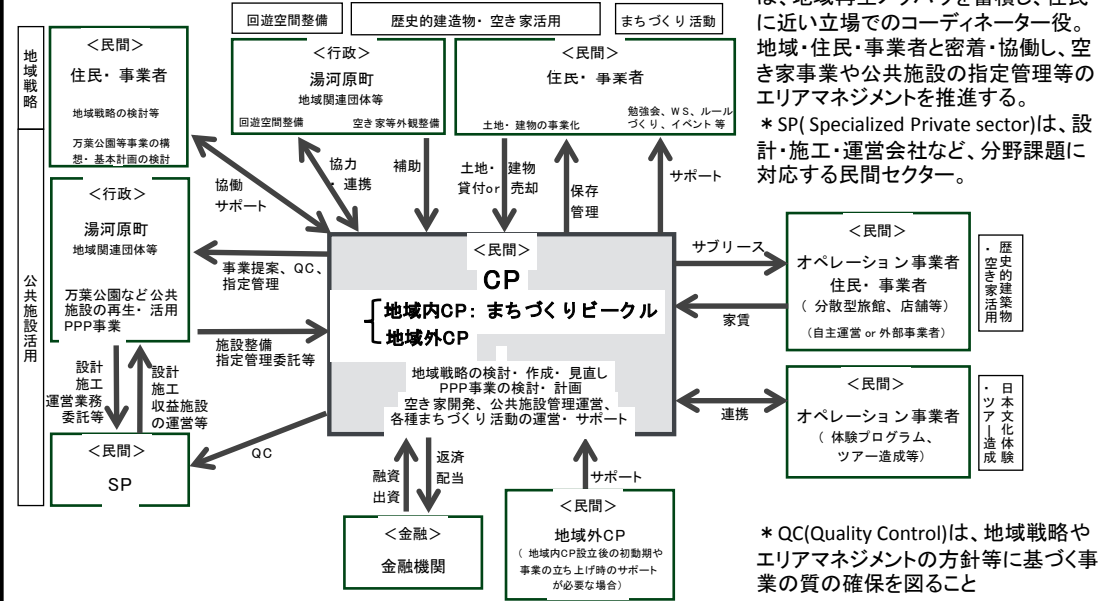
- ・地域戦略の実現
- ・お客様が歩きたくなる空間や、一定の時間を過ごすこと(食事、買物、休息等)のできる魅力的な場の創出
- ・湯河原の歴史文化と「温泉の出る公園」の個性をいかした施設整備
- ・対岸敷地との一体的整備

【H28: 先-3】 湯河原温泉場の地域資源の再生・活用検討調査 (実施主体: 神奈川県湯河原町)

調査の流れ

(1) 地域戦略の検討	③公園の官民連携にかかる法規制面の課題整理
①キーバンソン・ヒアリング	④事業内容の検討、公園と観光会館の一体的な活用
②現地調査	⑤官民連携による事業スキームの検討
③温泉場エリアの歴史・並みの変遷	①万葉公園等官民連携検討委員会(4回)
④温泉場エリアの地域性・景観特性	②万葉公園等の事業計画案)のとりまとめ
⑤市場分析	④)空き家等の再生・活用②検討
⑥地域資源共有勉強会(4回)	①)空き家等の現況把握
⑦地域戦略のとりまとめ	②)万葉公園の再生生活ととき家等の再生生活の連携等
(2) まちづくり会社の検討	①)魅力的な場のつくり方②)空き家等再生・活用手法、資金調達手法の整理
①組織形態、活動内容・メージの紹介	③)空き家等再生・活用勉強会(4回)
②組織形態、事業内容・検討	⑥)空き家等の再生・活用計画(案)のとりまとめ
(3) 万葉公園等の官民連携による再生・活用の検討	⑤)業務完了報告書のとりまとめ
①万葉公園等の施設の歴史、現況、課題整理	
②公園等の官民連携による活用事例	

エリアマネジメントの推進体制



今後の進め方

- 【ロードマップ】
- H29 ・議会説明等
・民間事業者選定*1
 - H30 ・設計*1
 - H31 ・施工*1
・設計*2
 - H32 ・オープン*1
・施工*2
- *1: 観光会館敷地整備を想定
*2: 都市公園整備を想定
- 【想定される課題】
- ・土砂法等法規制との調整・協議
 - ・対岸敷地との一体的整備・管理体制等

事業化検討

事業推進の各段階における官民の主体的役割を「地域資源を活用した観光まちづくりにおける住民参加型PPP方式」と従来方式の対比で整理

* ◎と○の両方が記載されている枠: ◎の発想の自由度が高く、戦略、計画、構想、検討内容、決定内容などに◎の考えがより反映されることを示す。

	観光まちづくりの対象地域全体	都市公園事業 (観光まちづくりの対象地域の一部)									観光まちづくりの対象地域全体		
		地域戦略	事業発案 (基本構想、基本計画)	事業化検討	公募要項検討	事業者選定	資金調達	設計	施工	管理運営		施設所有権	
民間提案・対話方式による事業者選定手法	マーケットサウンディング	(△官)	◎官○民	○官	◎官○民	○官	個々の事業においては、CPがQCの役割を担い、必要に応じ住民等へフィードバック・調整し、継続的な事業の質を確保し、構想を着実に実現。					—	—
	提案インセンティブ		○官◎民	○官	◎官○民	○官						—	エリアマネジメントを担うCPの働きにより、事業区域内に留まらず、地域全体と事業区域との一体的・効果的な地域運営を実現。
	選抜・交渉型		○官◎民	○官◎民	→	◎官○民						—	
官民連携事業スキーム	指定管理方式	CPが、住民との検討を経てまとめた地域戦略に基づき、地域全体のエリアマネジメントの一部としてPPP事業に取り組む。		より早期から住民等と事業の方向性を調整することにより、円滑な事業化の実現を目指す。CPが主体的役割を果たし、事業を具体化。		○官	○官	○官	○民	○官			
	DBO方式					○官		○民	○民	○官			
	PFI (BTO方式)					○官(○民)		○民	○民	○官			
地域資源を活用した観光まちづくりにおける住民参加型PPP方式	○官◎民CP	○官◎民CP	○官◎民CP	→	◎官○民	◎官○民SP	○官○民CP◎民SP	○官○民CP◎民SP	○民CP○民SP	○官	○民CP		