

(4) 訪日外国人の動向

訪日外国人の動向をみると、「日本国内で行ってみたい地域」(DBJ・JTBF アジア・欧米豪訪日外国人旅行者の意向調査 2016) において、1 位「東京」、2 位「富士山」となっており、訪日外国人の国籍別の結果も、多くの国からの訪日外国人が「京都」を抑えて「東京」と「富士山」をトップ 2 に選んでいる。特に、「東京」と「富士山」は欧米と東南アジアからの旅行者に人気があることが分かる。湯河原温泉は、人気温泉地の箱根と共に東京と富士山の間位置しており、今後のインバウンド対策において立地的に優位である。

楽天トラベルの「外国人が好きな温泉地トップ 50 ランキング」からも、富士山と温泉の両方が楽しめる温泉地(河口湖、強羅、仙石原、箱根湯本)が上位に位置しており、首都圏と富士山を結ぶエリアの温泉地に人気が集まっていることが分かる。

一方、その他の地域の温泉地で外国人に人気の温泉地をみると、歴史的な街並みや温泉情緒のある街なみ、外湯めぐりのできる面的な街の広がりなどが評価されたところ(飛騨高山、有馬、城崎、黒川)が選ばれている。この結果は、上記(2)の国内旅行者が温泉地に求める条件と重なっている。特に、城下町の風情が残る飛騨高山は、欧米からの旅行者の多い地域として有名である。アジア人旅行者より、欧米人旅行者の方が、温泉街の風情など、まちの雰囲気重視する傾向にある。

<日本国内で行ってみたい地域>

	全体	韓国	中国	台湾	香港	タイ	シンガポール	マレーシア	インドネシア	英国	米国	フランス	オーストラリア
1	東京	東京	北海道	北海道	北海道	富士山	東京	東京	東京	東京	東京	東京	富士山
2	富士山	大阪	富士山	大阪	大阪	東京	富士山	富士山	富士山	富士山	富士山	富士山	東京
3	大阪	京都	東京	京都	東京	北海道	北海道	北海道	大阪	広島	京都	京都	京都
4	北海道	沖縄	京都	東京	沖縄	大阪	大阪	大阪	京都	大阪	広島	大阪	大阪
5	京都	札幌	大阪	富士山	富士山	京都	京都	京都	北海道	京都	沖縄	神戸	広島

出典：DBJ・JTBF アジア・欧米豪訪日外国人旅行者の意向調査 2016 を元に作成

<外国人が好きな温泉地>

順位	温泉地名	昨年順位	順位	温泉地名	昨年順位	順位	温泉地名	昨年順位
1	河口湖温泉	1	5	強羅温泉(箱根)	3	9	箱根湯本温泉(箱根)	8
2	由布院温泉	5	6	別府温泉	9	10	洞爺湖温泉	13
3	飛騨高山温泉	2	7	仙石原温泉(箱根)	4	11	城崎温泉	14
4	登別温泉	7	8	有馬温泉	17	12	黒川温泉	16

出典：楽天トラベル外国語サイト宿泊実績(人泊数) 「外国人が好きな温泉地『トップ 50 ランキング』」(2015 年 1 月 1 日～5 月 31 日の温泉地の人泊数) を元に作成

(5) 湯河原温泉場エリアの「旅行者の6行動に基づく分析」

これまで湯河原町の宿泊者数の現状や、国内旅行者と訪日外国人旅行者の動向を見てきたが、市場分析の最後に、湯河原温泉場エリアへもっとお客様に来ていただくために必要なことについて、上述の動向等も踏まえながら、旅行者の6行動に基づく分析を行なった。

本分析の指標となる旅行者の6行動は、下記のとおり設定した。⑥の「体を動かして楽しむ／学ぶ」行動については、さらに5行動に仕分けした。

- ① 移動する（アクセス）
- ② 食べる
- ③ 泊まる
- ④ 買う
- ⑤ 体を休める（温泉、エステ、マッサージ、日光浴（海辺）、治療など）
- ⑥ 体を動かして楽しむ／学ぶ
 - 1 地域資源そのものを楽しむ
(街歩き、山歩き、寺社仏閣、風光明媚な自然など)
 - 2 遊戯施設、文化施設等を楽しむ
(遊園地、ランド、美術館、博物館、カジノなど)
 - 3 スポーツを楽しむ
(各種スポーツ、海水浴など)
 - 4 「体験」を楽しむ/通して学ぶ
(そば打ち体験、陶芸、清掃活動など)
 - 5 イベント、祭りを楽しむ

次に、上記の各行動の評価基準を下表のとおり設定した。表中②、③、④については、店舗の集積度のほかに「評価の高い店」の数も評価基準として加えた。ここで言う「評価の高い店」とは、「わざわざその店を目指して人が来る店か否か」を判断基準としており、地元ヒアリングでの店の評判や、「じゃらん」等のネット上の評価サイトの評価を参考にした。

<評価基準>

		最強	強	普通	弱	最弱
①移動	東京駅からの所要時間	～1h	1～1.5h	1.5～2.5h	2.5～3.5h	3.5h～
②食	・集積度 ・質（評価の高い店）	30%～ 4～	25～30% 1～3	15～25% なし	8%～15% なし	～8% なし
③泊	・集積度 ・質（評価の高い宿）	25%～ 4～	20～25% 1～3	10～20% なし	5%～10% なし	～5% なし
④買	・集積度 ・質（評価の高い店）	30%～ 4～	25～30% 1～3	15～25% なし	8%～15% なし	～8% なし
				強	普通	弱
⑤休	温泉施設数			5～	3-4	～2
⑥-1 資源	1) 歴史的建築物 2) 寺社仏閣 3) 美しい自然風景 4) ヒューマンスケールの路地空間 5) その他のその地域ならではの（有形・無形の）文化資産			5項目	3～4項目	～2項目
⑥-2 施設	遊戯施設、文化施設 （遊園地、美術館、博物館など）			4～	2-3	～1
⑥-3 スポ	スポーツ施設、海水浴場等			3～	1～2	0
⑥-4 体験	そば打ち体験、陶芸体験、和菓子づくり体験等			4～	2-3	～1
⑥-5 イベ	毎日イベント50p. 毎週イベント20p. 毎月イベント10p. 毎年イベント1p. ×回数			40P～	21～39p	～20p

対象エリア・物件： 2、4は観光会館から500mの徒歩圏内（212物件） 3、5、6は温泉場エリア全物件（308件物件）

上記の評価基準に基づく評価結果は、下図のとおりである。

温泉場エリアの強みは、首都圏から1.5時間以内の好立地である「①移動する」と、「⑥-1 地域資源そのもの」と「⑥-5 イベント、祭り等」である。⑥-1の地域資源については、温泉場エリアに5項目全てが存在するものと評価した。（⑥-1の5）の「その他のその地域ならではの（有形・無形の）文化資産」については、「文人墨客」「湯治文化」「温泉櫓」などを想定している。）ただし、現段階においては、どれも観光客が目指して来るような魅力的な資源として見せる形にあらず、今後の検討が不可欠である。一方、⑥-5のイベントや祭りは、毎年の恒例行事として定着しているものもあり、今後のさらなるリピーター増につなげる工夫が求められる。

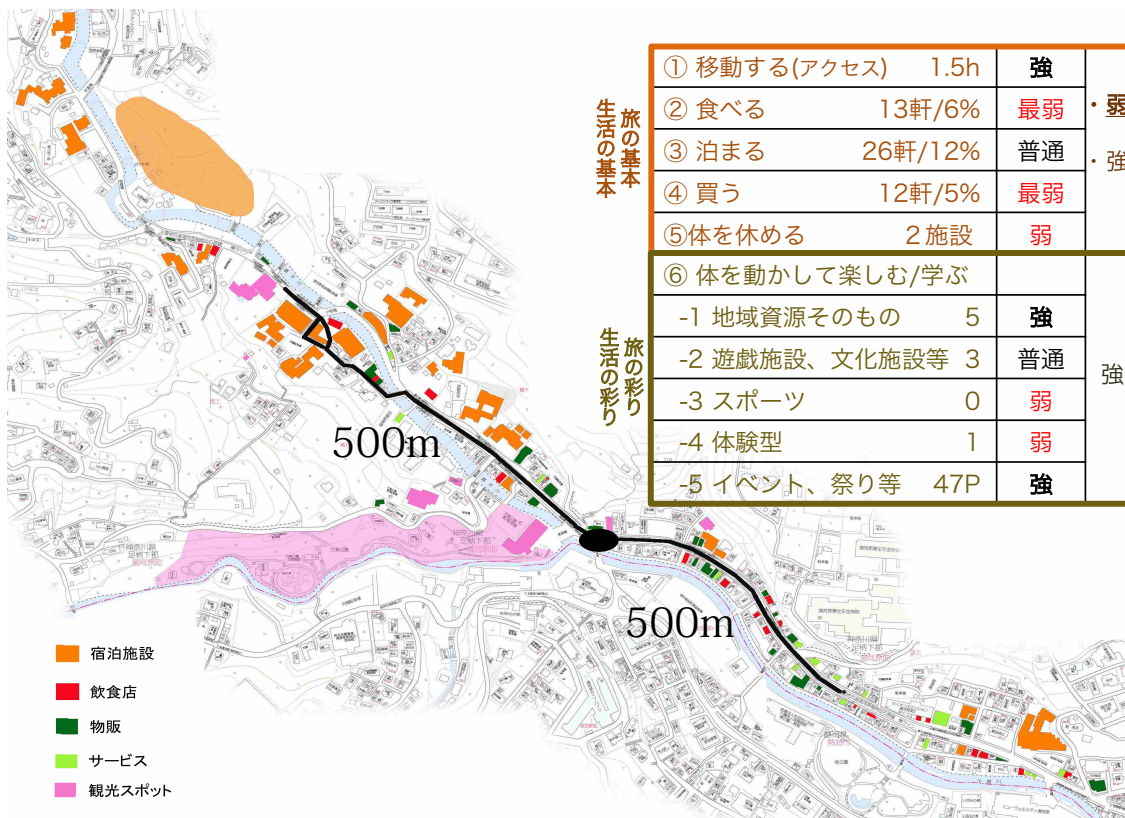
温泉場エリアの弱み（「最弱」「弱」）は5項目と多く、特に、旅の行動の基本となる「②食べる」と「④買う」に対応できる店が極めて少ないことが問題である。上記（2）の「旅行で最も楽しみにしていたこと」調査結果においても「おいしいものを食べる」が1位に位置付けられており、「おいしいもの」を提供する飲食店の整備は急務である。また、「⑤体を休める」も伝統ある温泉地ながら僅か2施設（ごめの湯、独歩の湯）と、残念な結果である。上記（2）及び（3）の調査結果にも示されているとおり、外湯めぐりが楽しめるような温泉地ならではの環境整備は、

必要最低限の条件と言えるであろう。

なお、⑥の5項目は旅に彩りを与える要素、地域住民の生活に彩りを与える要素である。これらは、(①～⑤の旅に不可欠な行動とは異なり) 全てを備える必要はない。むしろその地域が持つ強みを伸ばすアプローチが効果的である。温泉場エリアの場合には、今ある地域資源の強みを伸ばすこと、そして、イベントや祭り等の強化に取り組むことが重要である。

美味しいものを食べることができ、その地域ならではの買い物ができ、温泉を体験しながら、歩いてまわることが楽しくなるような温泉情緒溢れる街なみがあること。その上で、温泉場エリアの地域資源を活用した湯河原ならではの付加価値を生み出していくこと。これが、温泉場エリアの再生に課せられた課題といえる。

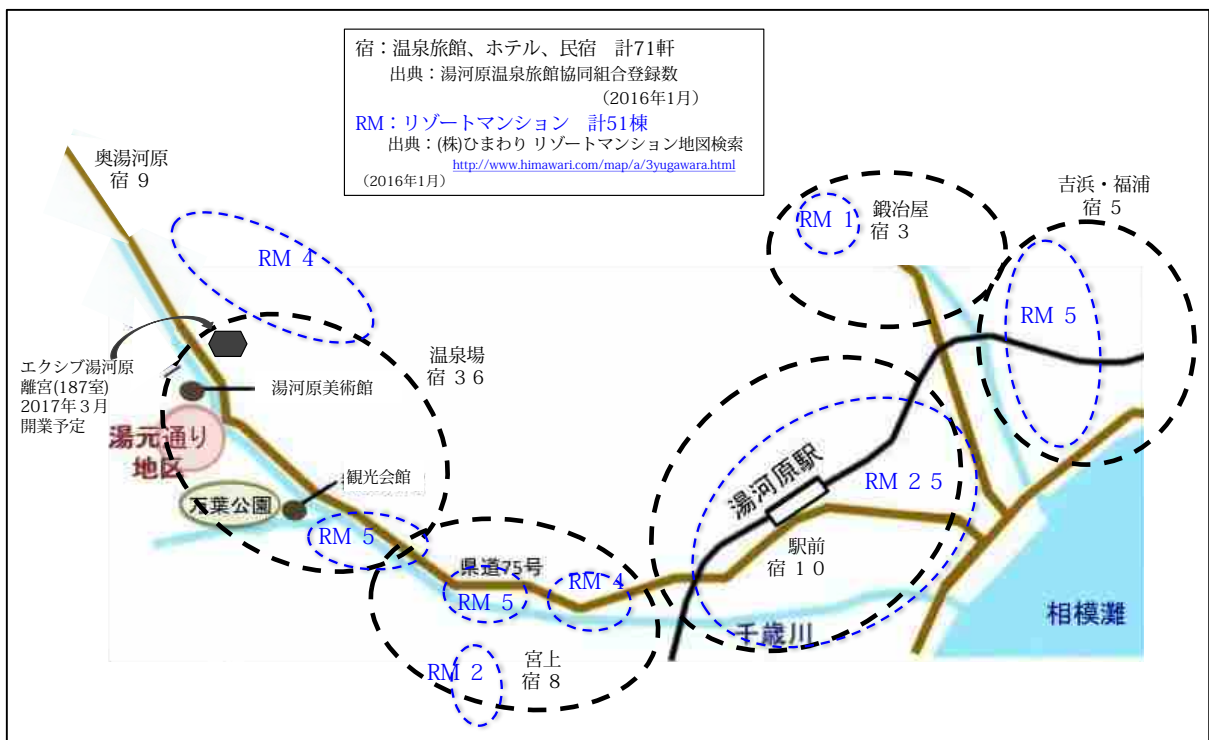
<評価結果>



(6) 湯河原町の宿泊施設、リゾートマンションの潜在需要

市場分析の最後に、湯河原町の宿泊施設とリゾートマンションの分布図を作成した。下図のとおり、湯河原町にはホテル、旅館、民宿等の宿泊施設が71軒、リゾートマンションが51棟あるが、これらの潜在需要に対応した飲食店、物販店が極めて少ない状況にある。キーパーソン・ヒアリングにおいても、複数の宿泊施設オーナーから「温泉場に店がないため、お客様が部屋から出ない。」との話があった。また、リゾートマンション居住者からも「飲食店が少ないため、外食が不便。」などの意見が多数寄せられている。

温泉場エリアの地域資源を活用した再生・活用の取組みに当たっては、旅行者にとって快適かつ魅力的な場を提供するという視点にとどまらず、住民やリゾートマンション居住者が充実した生活を送るために何が必要かとの視点に立って事業を進める必要がある。



6. 地域戦略の検討に向けて

地域戦略の検討に向けて、これまでの検討を踏まえて課題（弱み）、可能性（強み）と、今後の検討の方向性を下記にまとめる。

(1) 湯河原温泉場の課題（弱み）

湯河原温泉場の抱える主な課題（弱み）は下記の5つと考えられる。魅力と活力ある温泉場の実現に向けて、課題の認識と解決に向けた取り組みが必要とされる。

① 他の温泉と比べ湯河原ならではのイメージの不足

富士山や芦ノ湖を始めとしてダイナミックな自然とアクティビティを持つ箱根や、湯量豊富な湯畑や温泉街の風情を持つ草津など、他の名高い温泉地域と比較して、湯河原ならではの「他にはない特徴ある温泉街」のイメージが不足している。

② 温泉街らしい雰囲気・景観の減少

老舗旅館の廃業や観光産業の低迷による店舗の空き家化など、温泉街らしい風情ある風景や景観が減少している。

③ 旅館外のアクティビティ不足

食べる、買う、体験するなど旅館内以外でのアクティビティやサービスが不足しており、温泉街の多様な楽しみ方ができない状況にある。

④ 顧客層の固定化（国内日帰客→新しい顧客の獲得）

現在の顧客は、国内（特に関東圏）の観光客が多く、しかも日帰り～1泊などの短期滞在客が大半を占めるなど固定化している。新しい顧客の獲得が必要な状況である。

⑤ 空き家（旅館・民家・店舗）の増加

空き家調査でも確認された通り、温泉場エリアで空き家・空き店舗が数多く確認され、その数は増加している状況にある。

(2) 湯河原温泉場の可能性(強み)

一方で、地域資源調査などでも明らかにした通り、歴史ある温泉場である湯河原温泉は、数多くの強みを持っている。この強みをどう生かすかが課題となる。

① 人気の温泉場としての歴史文化・街並み

豊富な泉源、温泉番付、湯治・温泉療養、昔ながらの温泉街の街並み・集落、歴史ある温泉宿、温泉の神・熊野神社、芸妓の文化など、古から続く温泉街の独特の歴史文化や街並みが今も息づいている。

② 谷筋に広がる繊細で日本的な自然

藤木川・千歳川と橋の連なる風景、万葉公園の自然と水辺、老舗旅館の気品ある庭、川辺の自然の草花、背景の自然樹木など、谷筋に広がる繊細な日本の自然が広がる。

③ 文学や芸術を生み出す土地性と歴史

万葉集に歌われた歴史や、芥川龍之介、与謝野晶子、竹内栖鳳など、湯河原に逗留して作品を生み出した有名作家・画家たちが好んだ土地性など、文学や芸術を生み出す土地性や歴史を持っている。

④ 次世代へ向けて活用の可能性のある空き家・店舗

観光産業の低迷により増えた空き家・空き店舗であるが、温泉宿の風情を残す廃業した老舗旅館、歴史ある空き家古民家、商店街の空き店舗など、魅力的な建物なども多く残っており、新しい地域づくりに向けて活用の可能性のある場所といえる。

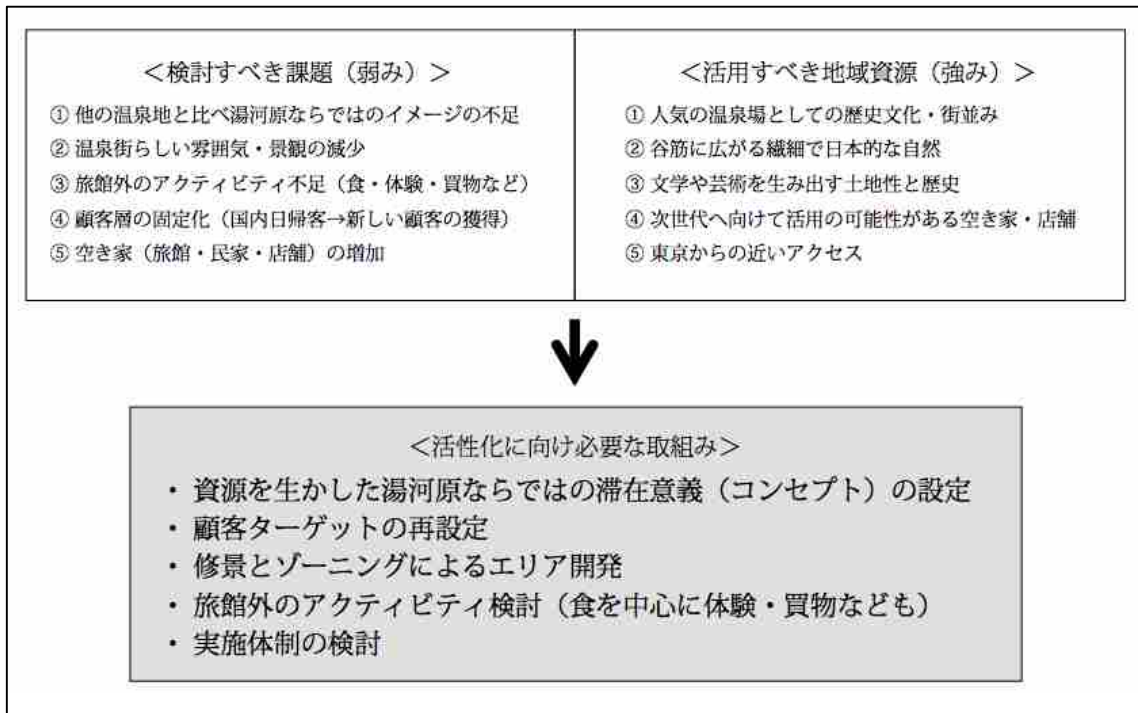
⑤ 東京から近いアクセス

箱根・熱海・富士山などの観光地と近接し、東京から1～1.5時間の好アクセスの位置にある。ただし、アクセスは良いが駅からバスへの乗り換えなどもあり格段良いとも言えない状況にもある。

(3) 地域戦略の検討に向けて

これまでの調査に基づいて、検討すべき課題（弱み）と地域資源（強み）を踏まえ、地域戦略の検討を行う。検討が必要な内容は下記の通り。

<地域戦略の検討に向けて>



7. 地域戦略(案)

湯河原温泉場が将来の活性化に向けて目指すべき方向性を示した「地域戦略」の案を以下より検討する。

(1) 基本コンセプト

湯河原温泉場の基本コンセプトを『古きを感じ、新しきを生み出す「知の温泉場」』と設定した。日本の温泉文化とその歴史を存分に感じながらも、文人や画家などが愛した創造を生み出す土地性や穏やかで繊細な谷間の自然などの地域資源を生かした、湯河原温泉ならではの特徴を、他の温泉場とは異なる「知の温泉場」として差別化する。

<基本コンセプト>

古きを感じ、新しきを生み出す「知の温泉街」

— 歴史ある温泉街に浸かり、自分を見つめ、明日を考える —

歴史を重ねてきた日本の代表的な温泉場である湯河原。

温泉だけではなく、歴史文化、街並み、文学的・哲学的な姿勢、豊かな自然、食文化など、「歴史ある温泉街全体に浸かる」ことで自分を見つめ直し、明日の生き方・健康・仕事・知識などを考える。それが湯河原温泉の新しい過ごし方です。

(2) 顧客ターゲット

顧客ターゲットは、従来の首都圏の国内観光客や地域住民に加えて、日本や温泉の歴史文化に興味のある欧米等の外国人観光客や、温泉で文化的・創造的な仕事をしたいと思っているクリエイティブワーカーなど、滞在時間が長く消費金額の高い層を新たな顧客ターゲット層として狙っていく。

<顧客ターゲット>

新しいターゲット層				
	国内（首都圏）観光客	外国人（欧米等）観光客	クリエイティブワーカー	地域住民
	東京など首都圏を中心とした国内の観光客。老年層や中年層の夫婦やグループ。箱根や熱海ではなく、温泉滞在や自然・文化をゆっくりと楽しみたいと考えている。	東京から一足伸ばすか、富士山や東海地方などに移動する途中で温泉地に行きたい欧米等の外国人観光客。日本の温泉文化や歴史、自然に深く触れたいと考えている。	東京近郊に住む、ITやデザインなどリモートワークが可能なクリエイティブワーカー。短期または長期で滞在し、温泉があり文化的な街で仕事をしたいと考えている。	周辺に住む地域住民（リゾートマンション居住者含む）。湯河原温泉は地域の誇りなので、昔のようにもっと賑わって豊かで暮らしやすい街になって欲しいと考えている。
使われ方	・旅館（主に休日：1泊が主流） ・飲食店 ・お土産店 ・日帰り温泉 ・温泉街でのアクティビティ	・旅館（主に平日：2泊以上も） ・飲食店 ・お土産店 ・日帰り温泉 ・温泉街でのアクティビティ（日本的なもの）	・オフィス ・合宿利用（長期滞在） ・居住（シェアハウス等） ・日帰り温泉 ・飲食店 ・食料品店	・居住 ・職場 ・食料品店 ・飲食店
休日/平日	休日利用			平日利用
滞在時間	短い			長い

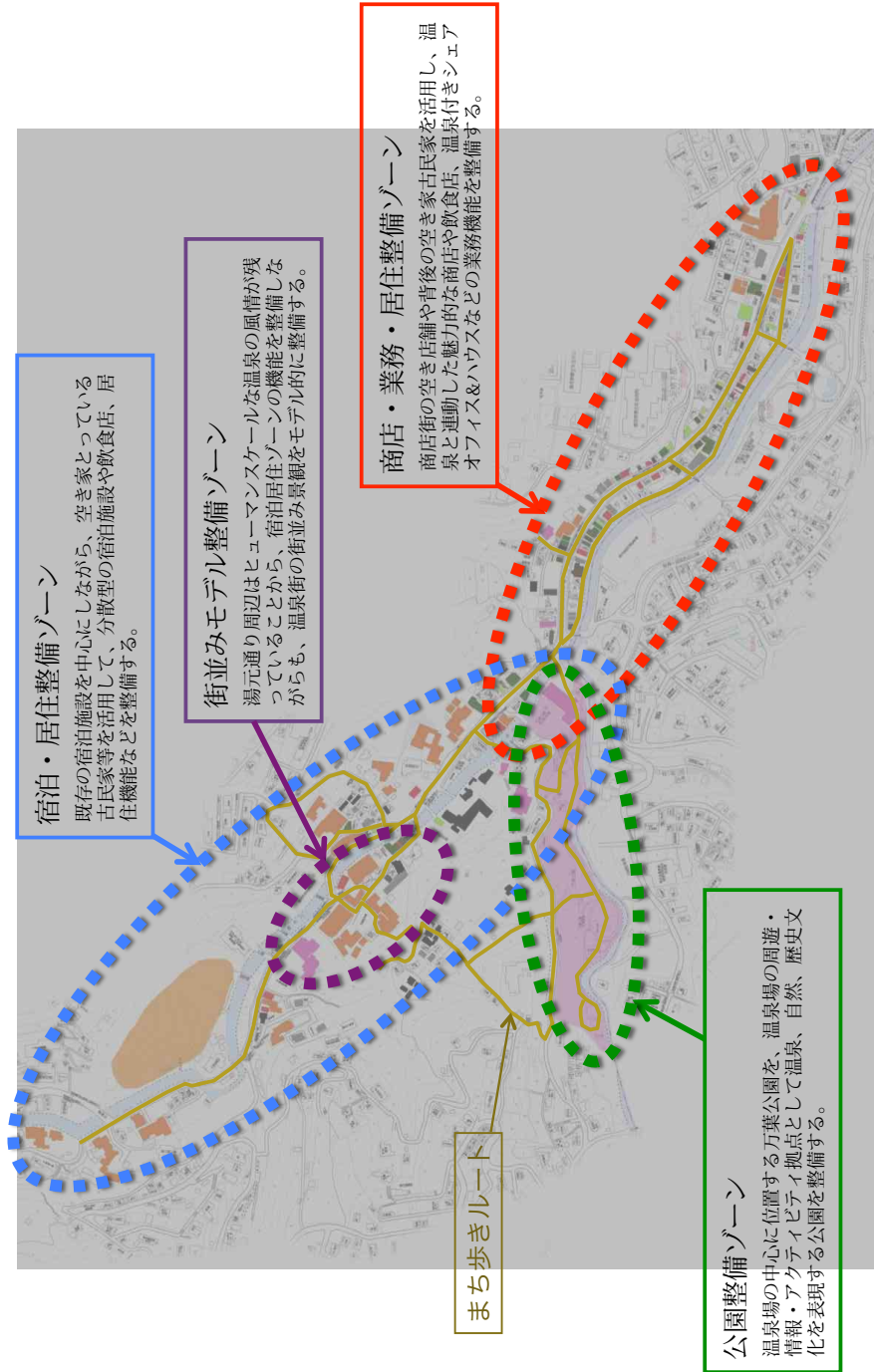
(3) エリアゾーニング

温泉場エリアを特性に応じて下記のようにゾーニング分けし、それぞれの整備方針に基づいて整備を行う。

<エリアゾーニング設定>

名称	エリア	整備方針
整備ゾーン		
宿泊・居住整備ゾーン	末廣橋周辺 ～落合橋周辺	既存の宿泊施設を中心にしながら、空き家となっている古民家等を活用して、分散型の宿泊施設や飲食店、居住機能などを整備する。
公園整備ゾーン	万葉公園周辺	温泉場の中心に位置する万葉公園を、温泉場の周遊・情報・アクティビティ拠点として温泉、自然、歴史文化を表現する公園を整備する。
商店・業務・居住整備ゾーン	落合橋周辺 ～川堰橋周辺	商店街の空き店舗や背後の空き家古民家を活用し、温泉と連動した魅力的な商店や飲食店、温泉付きシェアオフィス&ハウスなどの業務機能を整備する。
モデル整備ゾーン		
街並みモデル整備ゾーン	湯元通り周辺	湯元通り周辺はヒューマンスケールな温泉の風情が残っていることから、宿泊居住ゾーンの機能を整備しながらも、温泉街の街並み景観をモデル的に整備する。
ルート		
まち歩きルート	全域	温泉場エリアを歩いて周遊できるまち歩きルートを設定し、街路や情報などを整備する。

湯河原温泉場エリア：エリアゾーニング検討（案）



(4) 施設整備の方向性

コンセプトを実現するために、現在不足している魅力を生み出す下記のような機能を、ゾーンの特性に応じて整備していくことが望ましい。

<施設整備のイメージ例>

施設	施設詳細	整備ゾーン
温泉自然公園	万葉公園を日本の自然と温泉や温泉文化を体験する公園	◎公園整備ゾーン
共同浴場（大湯）	住民、宿泊・日帰り客からシェアオフィス利用者まで使える大湯	◎公園整備ゾーン ○宿泊・居住整備ゾーン △商店・業務・居住整備ゾーン
観光ステーション	観光客がまずアクセスして情報を得られる情報ステーション	◎公園整備ゾーン
文化ライブラリー カフェ	湯河原の文学や芸術を体験するライブラリーカフェ	◎公園整備ゾーン ○宿泊・居住整備ゾーン
分散型旅館	老舗廃業旅館や空き家古民家を活用した分散型旅館	◎宿泊・居住整備ゾーン ○商店・業務・居住整備ゾーン
空き家活用店舗	観光客から地元客までが集う商店街の空き家を活用した店舗	◎商店・業務・居住整備ゾーン ◎宿泊・居住整備ゾーン
温泉オフィス&ハウス	温泉に入りながら仕事ができる温泉オフィス&ハウス	◎商店・業務・居住整備ゾーン ◎宿泊・居住整備ゾーン ○公園整備ゾーン
街並み整備	湯河原の街並みをリードする街並み整備エリア	◎街並みモデル整備ゾーン
まち歩き	温泉場エリアを周遊できる遊歩道	◎まち歩きルート

※上記の施設イメージは一例です。必要な施設については随時検討が必要です。

(5) エリアマネジメントのイメージ（拠点となる公園と周辺地域との関係・連携）と推進体制

① エリアの目標

温泉場エリアのエリアマネジメントは、エリア全体のコンセプト「古きを感じ、新しきを生み出す『知の温泉場』」に基づき、

- ・ 拠点となる万葉公園・観光会館敷地と、周辺地域を一体的・連続的に捉え、
- ・ 再生された万葉公園、観光会館敷地、空き家、空き店舗、及び対岸敷地（熱海市）が回遊性歩道でつながり、
- ・ 旅行者、地域住民・事業者が歩き回りながら、散策、温泉、休息、食事、買い物、アート観賞・体験、読書、勉強、仕事、会合などの時間を過ごす

ことのできる場所の創出を目指す。

② 万葉公園を核とした歩きたくなる空間設計

回遊性歩道の整備（美装化等）、道標・案内板等の整備、夜間ライトアップ、駐車場や自転車ラックの整備など

[整備中・整備予定]

- ・ 県道 75 号線の電線地中化と歩道の美装化（平成 11 年度～平成 28 年度）
- ・ 湯元通り地区の美装化、道標・案内板等の整備、電柱修景（塗装）、老朽化したアーケード看板の撤去（平成 29 年度～平成 30 年度）

③ 万葉公園を核とした「温泉を感じ＋温泉を巡る」場所の創出と演出

外湯の整備、温泉の神様（熊野神社）や温泉櫓の存在感を引き上げる演出、その他、温泉が感じられる場所の創出（万葉公園の温泉池整備、街なかで湯気を見せる仕掛け等）

④ エリア内の空き家の再生・活用

エリア内の約 70 の空き家、空き店舗、空きスペースを活用し、旅行者や地域住民・事業者が温泉入浴、休息、食事、買い物、アート観賞・体験、読書、勉強、仕事、会合などができる場をつくる。

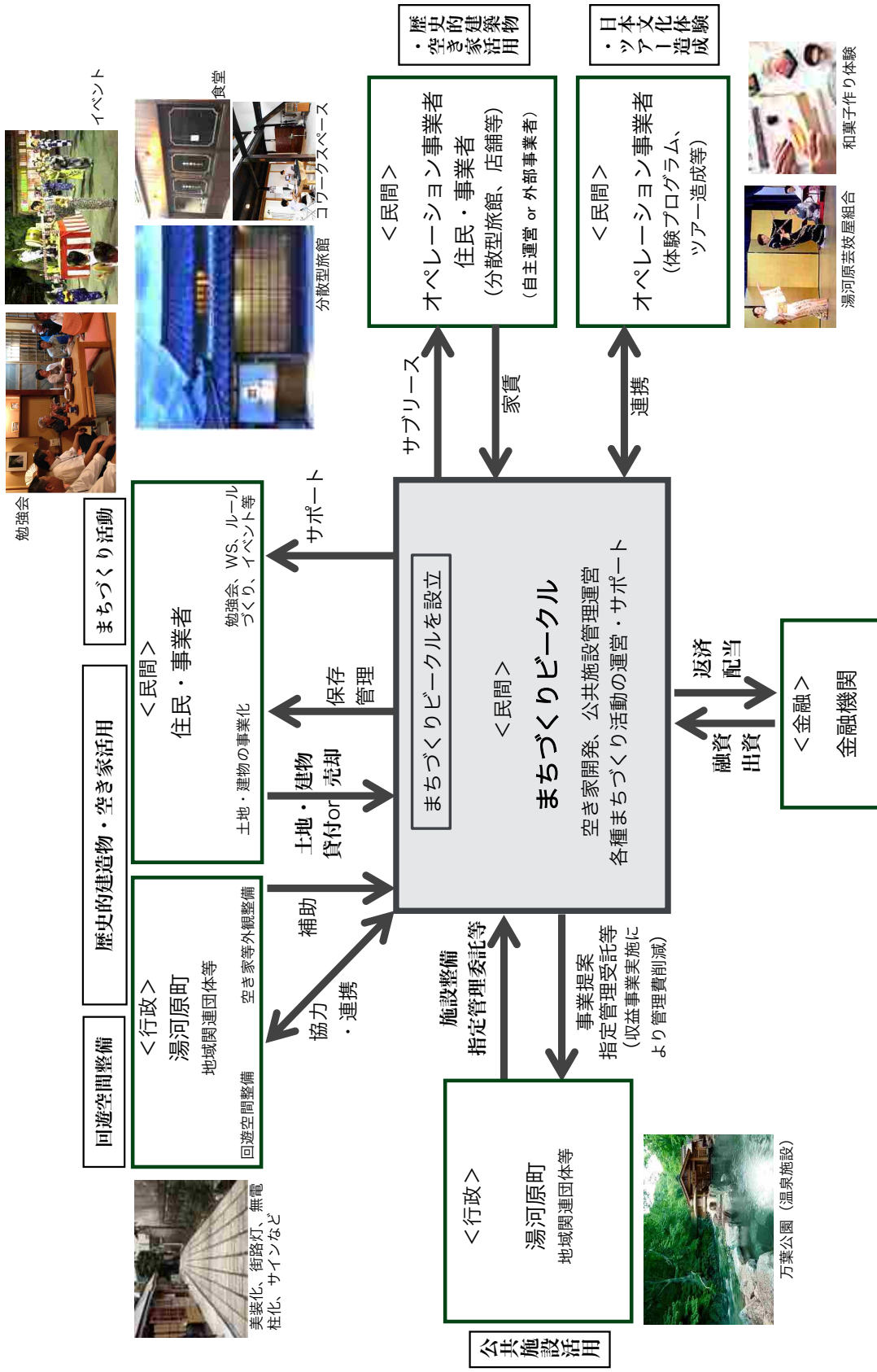
⑤ 対岸敷地との一体的なコンセプト「湯河原温泉場の屋外リビング＆ガーデン」に基づく万葉公園等整備

*万葉公園等整備のコンセプトの詳細は、第3章を参照されたい。

千歳川兩岸の一体的な緑地スペースと歩行者動線の確保により、エリア一体の効果的な魅力づくりとにぎわい演出を目指す。

また、千歳川兩岸の施設間（ex. レストランと店舗、外湯と屋外スパなど）の計画的な機能連携と機能分担により、エリア全体の機能の向上と、収益性の向上を図る事業について検討する。

＜エリアマネジメントの推進体制＞



* 温泉場エリアのエリアマネジメントを担う組織「まちづくりビークル」に求められる役割などについては、第3章を参照されたい。

第3章 まちづくりビークルの検討

(1) 地域戦略の実現に必要な機能

前章の地域戦略を実現する上で欠かせない課題の一つが、「空き家等の再生・活用」である。実際、地域の住民や事業者が空き家等を再生して新しい事業を起こそうとする場合、一般に、小さな地域コミュニティの中だけでは、この事業を実現するための資金や運営事業者などのプレーヤーを調達することができず、事業が頓挫してしまう場合が多い。このため、地域住民・事業者のために、改修等の資金の調達、空き家改修に詳しい設計士の派遣、魅力的な店舗に仕立てるためのデザイナー等の専門家の派遣、運営事業者のマッチングなどを担う民間の中間支援組織が必要となる。(公平性等の観点から、公的な組織が個別の民間事業者の案件ごとに経済的な支援や他の事業者の紹介・仲介などを行うことは困難である。)

また、このような中間支援組織が、地域の空き家活用と併せて、公共施設の指定管理や、景観向上のための勉強会や住民合意形成などのまちづくり活動を担っていくことにより、一体的なエリアマネジメントを進めることができる。

このため、このような中間支援組織を「まちづくりビークル(=まちの中を走り回り、一体的なエリアマネジメントを担う組織)」として位置付け、地域戦略の実現化を図る。

(2) まちづくりビークルの役割

温泉場エリアのエリアマネジメントを担うまちづくりビークルの役割について、下記のとおり整理した。

① 空き家等の再生・活用事業の中間支援

上記(1)のとおり、温泉場エリアの住民や事業者が、空き家等の再生・活用事業を始めようとする場合に、事業を実現するための資金やプレーヤーを調達する。空き家の物件を使って欲しい所有者と、物件を店舗などとして活用したい事業者を繋げるため、物件の選定・調査、資金調達、改修工事、デザイナー・設計士等の専門家の派遣、サブリースの手続き、様々な運営事業者とのマッチング、資金の調達などの事業コーディネートを担い、空き家等の再生事業のサポートを行う。

② 地域のまちづくり活動のサポート

今回のような地域住民・事業者へのアプローチを通じたまちづくり活動 - 住民ヒアリング、地域資源の調査・分析、住民・事業者との勉強会や検討会の実施と地域戦略の合意形成など - は、住民等が一丸となって地域資源を活用した観光まちづくりを進める上で極めて重要な取組みである。まちづくりビークルは、行政等と連携

しながらこの役割を一部担い、各種計画の策定や住民まちづくり活動のサポートなど、住民等の地域づくりに対する想いに寄り添いながら併走することで、持続可能な観光まちづくりを目指す。

③ 住民代表として行政との施策調整・推進

上記②のまちづくりのサポートをしながら、住民を代表して町役場への要望を行ったり、町役場の施策と住民等との間に入り調整役を務めることも、まちづくりビークルの役割である。例えば、住民等と遊歩道整備のための検討を行い、整備構想をとりまとめ、その実現化へ向けて町役場との調整を行うなどの業務が想定される。

④ 公共施設の一体的な管理運営

温泉場エリア全体のエリアマネジメントを担うまちづくりビークルが、再生後の万葉公園や観光会館等の地域拠点となる公共施設の指定管理業務を担うことにより、一体的なエリアマネジメントの視点を持ちながら、地域にとってふさわしい施設の運営管理を行う。万葉公園や観光会館などの場合には、公園と会館敷地の一体的・効率的な管理運営や公園の周辺敷地との連携に配慮した管理運営、地域戦略や万葉公園等再生・活用コンセプトに沿った空間創出やサービスの提供などを実現することができる。

上記のまちづくりビークルの役割を踏まえ、ビークルの取組みに関連する組織等との推進体制を示した図が、P. 47 の図<エリアマネジメントの推進体制>になる。

(3) まちづくりビークルの設立計画(案)

上記(1)のまちづくりビークルの役割や関連組織との推進体制を踏まえ、下記のとおりまちづくりビークルの設立計画(案)を作成した。

今後、この計画に基づき実働スタッフの人選や会社設立の手続き等を進め、来年度前半のまちづくりビークル設立を目指す。

① 基本方針

やる気のある事業者、宿泊施設、店舗、地域関連団体等と連携し、湯河原温泉場エリアに「歩いて楽しい温泉地」としての魅力と活力を生み出すための様々な取り組みを実施する。

② 組織概要

名称：株式会社〇〇〇

住所：神奈川県足柄下郡湯河原町宮上 566（観光会館所在地）

代表、役員等：(調整中)

資本金：□□円

③ ミッション

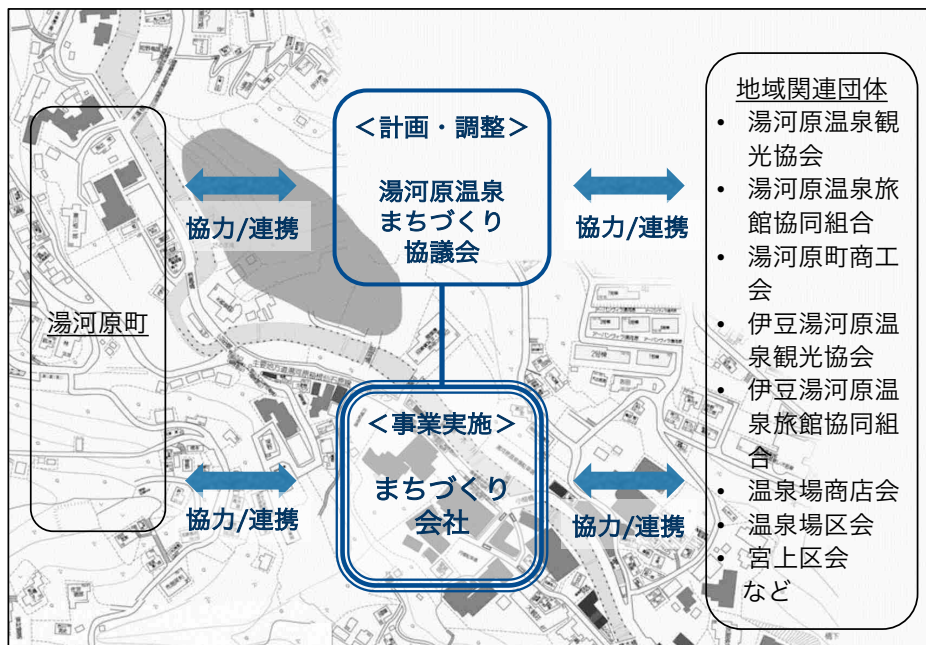
- 1) 万葉公園・観光会館敷地を、湯河原温泉の歴史・自然・温泉をゆったり味わいながら滞在できる場所に仕立て、維持する。
- 2) 温泉場エリア内の空き家や経営不振旅館・店舗等に働きかけ、再生・活用事業をサポートする。
- 3) その他、温泉場エリアの観光まちづくりに必要な対策に取り組む。

④ 事業内容

- 1) 万葉公園・観光会館等管理運営事業 (2019年頃～)
万葉公園・観光会館敷地の指定管理業務(植物管理、駐車場管理運営、施設管理、工作物管理等)、対岸敷地の緑地・園路等の管理業務など
- 2) 空き家等再生・活用事業 (2017年～)
温泉場エリア内の空き家や経営不振旅館・店舗等の相談受付、調査、活用のアイデア出し、空き家活用プラン検討、空き家活用の収支検討など
- 3) インターネット事業 (2017年～)
温泉場エリアの観光サイトの開設・運営
- 4) まちづくりサポート事業 (2017年～)
温泉場エリアの地権者等との勉強会・ワークショップ、地域戦略等の情報共有・見直し、修景相談(公共施設、民有地)等
- 5) その他、温泉場エリアのまちづくりに資する事業

⑤ 組織の位置付け

設立するまちづくりビークルは、湯河原町役場に紐づかない温泉場エリアの任意団体である「湯河原温泉まちづくり協議会」の実働部隊として位置付ける。必要に応じて、湯河原町役場や地域関連団体と協力・連携し、温泉場のエリアマネジメントを推進する。

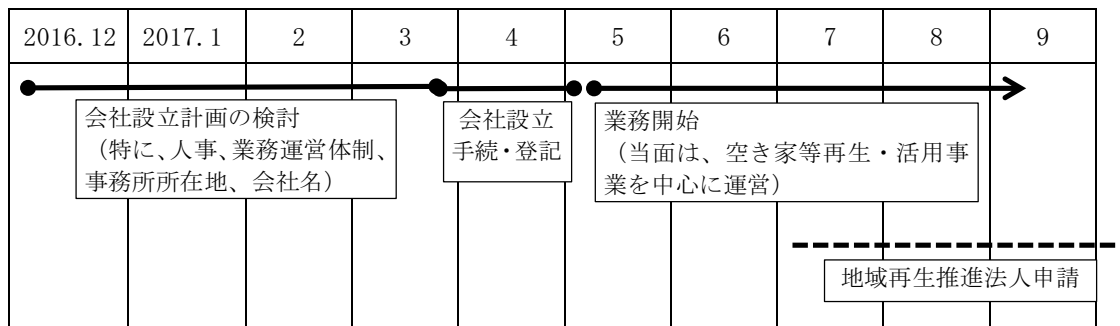


なお、第2章7.(5)の<エリアマネジメントの推進体制>の図中、湯河原町からまちづくりビークルへの「補助」の矢印は、

- ・ まちづくりビークルが空き家を取得した場合に、一地権者として町の外観修景整備補助制度を活用してリノベーションを行う場合
- ・ 町の回遊空間整備のための住民合意形成WSの運営などを、まちづくりビークルが町の業務委託を受けて行う場合

などを想定しており、まちづくりビークルの組織運営に対する町からの出資や補助を意味するものではない。

⑥ 当面のスケジュール



⑦ 資金計画（開業資金・一年目）

下図のとおり、まちづくりビークルの開業費用と一年目の経費の試算を行なった。

開業費用は、会社設立費用（25万円）と会社用携帯電話契約・購入費のほかは、最低限の什器備品、事務用品などを予定している。再生万葉公園の指定管理業務など、定期的な業務及び収入の目処が立つまでは、初期費用負担を最低限に抑えるため、ビークル事務所スペースの整備（事務所スペースの賃貸、机・椅子等のオフィス用品の設置等）は行わず、ビークル実働スタッフは在宅勤務にて対応することを予定している。また、当面、実働スタッフではないビークル役員の報酬の設定も予定していない。

なお、ビークルの住所は、観光会館内のまちづくり協議会事務所内に設定し、郵便物受取の業務委託等の費用を別途想定している。

現在、温泉場エリア内の空き家等の物件のうち、2物件の再生事業の中間支援希望が出ており、ビークル設立後、早速これらの事業化に向けた取組みが期待されている。

空き家等再生・活用事業におけるビークルの収入は、（個々の物件の事業規模により異なるが）工事費の5～7%程度を想定している。

開業費用

事務所開設	事務所賃貸契約費	20,000	観光会館内まちづくり協議会事務所内（郵便物の受取のみ。デスク等のスペースは不要。）
	工事費等	0	
什器備品	オフィス用品	0	
	携帯電話購入・契約	30,000	
	OA関連機器	20,000	HDD等
	その他文具・事務用品等	50,000	封筒印刷、コピー用紙、インク代等
その他	会社設立費用	250,000	設立代行会社へ外注（印紙代、定款認証手数料、登録免許税等を含む。）
	HP開設	30,000	HP制作ソフト、プロバイダー契約等
計		400,000	

経費（1年目）

家賃等	郵便物受取	120,000	1万円/月（観光会館内まちづくり協議会事務所内）
人件費	給与	750,000	（空き家等再生事業の企画・管理業務の収入見込みから想定）
	交通費	120,000	（東京⇄湯河原5000円×2回×12ヶ月）
役員報酬		0	
その他諸経費	携帯電話	36,000	3千円/月
	HPプロバイダ	60,000	5千円/月
計		1,086,000	

第4章 万葉公園と湯河原観光会館の官民連携による再生・活用

1. 官民連携(町と地域住民・事業者の連携)による万葉公園等官民連携事業の検討経緯 (万葉公園等官民連携検討委員会)

万葉公園等官民連携事業の検討に当たり、「万葉公園等官民連携検討委員会」が組織された。本委員会の委員は、湯河原温泉の事業者のリーダーたちにより構成される「湯河原温泉まちづくり協議会」メンバーのほか、関係区長、温泉場商店会幹部、湯河原まちづくりボランティア協会幹部を中心とした24名である。これに、オブザーバーとして万葉公園対岸敷地の関係者4名、町役場職員（まちづくり課、観光課）4名、事務局4名の、総勢36名で検討を行った。

同委員会の目的は、万葉公園及び観光会館敷地の一体的な整備・運営を行う官民連携事業について、問題点や課題を整理し、事業内容の方向性や事業スキームのあり方について議論することにある。

第2章の地域戦略が温泉場の観光まちづくりの目標やエリアマネジメントのイメージについて、オープンな勉強会の場を用意し、広く地域住民・事業者の考えや意見を把握し自由な議論の誘導を通して方向性を探ることが目的であったのに対し、万葉公園等官民連携事業の検討は、(地域戦略案を踏まえながら)公園施設の内容や事業スキームのあり方等についてより詳細な検討と絞り込みが必要であるため、上記のような地域の民間リーダーたちを主体とした委員会形式を採用した。

万葉公園等官民連携検討委員会の開催概要は下表のとおりである。

本委員会における各検討テーマの詳細は、本章2.以降において説明する。

	出席者数	検討テーマ
第一回 10月11日	委員 11 オブザーバー 3 町役場 3	<ul style="list-style-type: none">➤ 委員会の進め方➤ 万葉公園、観光会館等の現況把握と課題整理➤ 公園や観光案内所の活用事例➤ 公園関係法規制
第二回 11月4日	委員 12 オブザーバー3 町役場 3	<ul style="list-style-type: none">➤ 地域戦略案の報告➤ 万葉公園、観光会館整備の方向性検討1<ul style="list-style-type: none">・ 万葉公園の位置付け、方向性、機能イメージ・ 観光会館の機能・ 駐車場の検討

		<ul style="list-style-type: none"> ・ 公園全体の考え方（現況・計画ダイアグラム）
第三回 11月22日	委員 11 オブザーバー2 町役場 3	<ul style="list-style-type: none"> ➤ 前回意見の振り返り ➤ 万葉公園、観光会館整備の方向性検討2 <ul style="list-style-type: none"> ・ 万葉公園の整備コンセプト案 ・ 新観光会館の機能イメージ案 ・ 万葉公園・観光会館 開発計画図（案） ➤ 官民連携による事業スキーム検討
第四回 12月14日	委員 9 オブザーバー3 町役場 3	万葉公園等官民連携事業計画（案）について <ul style="list-style-type: none"> ➤ 事業の理念、温泉場エリアの地域資源、地域戦略（案）について再確認 ➤ 事業計画全体 <ul style="list-style-type: none"> ・ 基本コンセプト ・ 周辺敷地、建物、機能との連携 ・ 観光会館の機能の見直し ・ 管理運営方針 ・ 事業スキームの検討 ・ スケジュール案 ➤ 整備計画案（整備方針、整備内容）

* 委：委員、オ：オブザーバー、町：町役場職員

* 各委員会終了後、欠席委員に対しては別途資料を送付した。

<万葉公園等官民連携検討委員会の様子>



2. 万葉公園と観光会館の歴史、現況、課題整理

(1) 万葉公園と観光会館の歴史

①万葉公園

万葉公園は、藤木川と千歳川の合流する地にあり、万葉公園と制定される以前には、高台に鎮座する熊野権現神社の社名から「権現山公園」、または明治時代当時の所有者であった大隈孫兵衛・和親の親子名から「大倉公園」とも呼ばれていた。

昭和 26 年頃に和歌研究の佐々木信綱博士から、「この地の温泉が湧き出ている様が万葉集に詠われていることから、湯河原に万葉公園を作ってみてはどうか」との提言を受けて、町立の「万葉公園」が昭和 27 年から 30 年にかけて建設された。（総面積は 20,817.41m²）

万葉公園を造園するにあたり、万葉館の建設や万葉集に登場する草木が植栽された他、万葉橋、堀口捨己氏（1895～1984）設計の茶室・万葉亭が設けられた。

公園内には、湯と健康の守護神である湯権現を祀る熊野権現神社や湯河原の出湯伝説のある狸福神社の他、万葉歌碑、国木田独歩の碑、散歩随意、養生園の石碑など古くから現存しているものも多い。

平成 13 年の 1 月には独歩の湯がオープンした。独歩の湯は地理風水を応用、日本列島をイメージし、計画された足湯施設。温泉に足を浸し、さまざまな刺激で足裏をマッサージできる。隣接するレストハウスでは湯河原はり灸マッサージ師会による足の裏マッサージなども行われている。

② 観光会館

湯河原温泉観光会館は昭和 38 年に完成し、講演や式典のための大～小の会議室や屋外に面するピロティ状の広場があるなど、多目的な利用が可能な施設である。

構造：鉄筋コンクリート造地下 1 階地上 4 階塔屋 1 階建

敷地面積：2,778.94m²

建築面積：1,056.22m² 延床面積：3,182.75m²

観光会館の基本計画では 5 つの柱となるコンセプトが立てられ、計画が実施された。

- ・観光会館の立地性を生かす
- ・観光の変化に対応する施設づくり
- ・環境づくりの演出

- ・活発な活動と演出
- ・地域に結びついた施設づくり

建設当時に想定した観光会館の役割

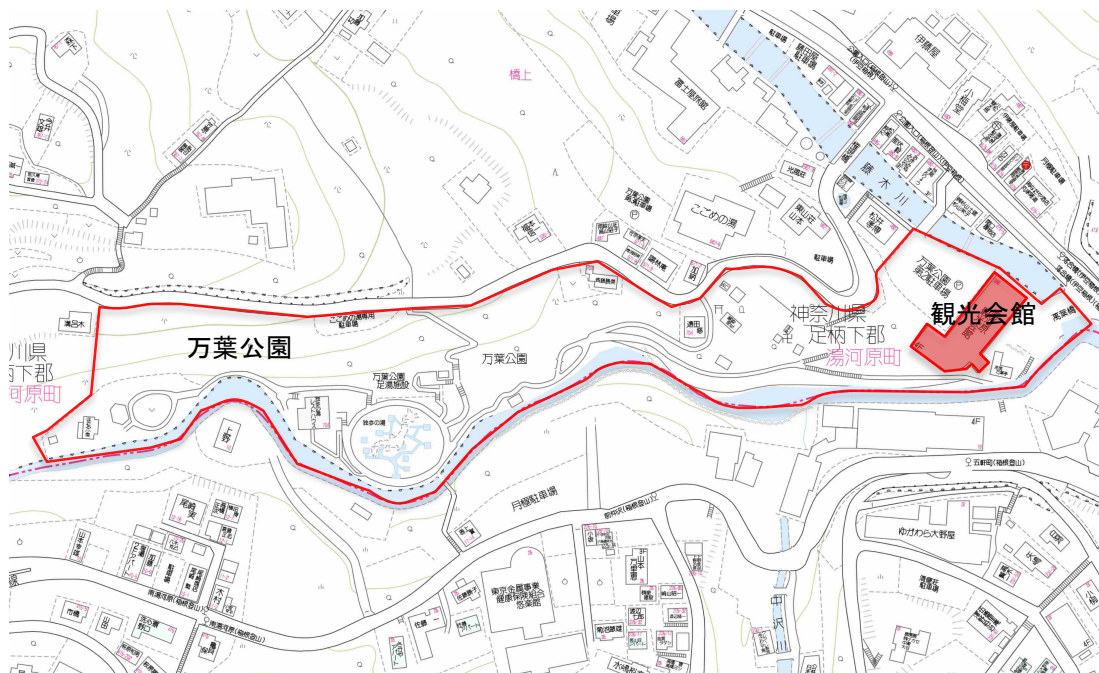
- ・観光センター機能の充実
- ・万葉公園の情報センター
- ・コミュニティ広場

会議室やレストランのほか、「郷土資料展示室万葉館」も加わり、縄文時代の遺品などの展示、明治時代からの来湯あるいは居住された文学者の紹介コーナーが設けられている。観光協会・旅館協同組合の事務所としても使われている。

現在行われている催し

- 5月 湯かけ祭り
- 6月 ほたるの宴・花菖蒲展
- 7月 ゆがわらサンバパレード&伊豆湯河原温泉納涼花火大会
- 8月 納涼盆踊り大会
- 9月 観月会 十五夜の宴
- 10月 灯りの祭典

<万葉公園と観光会館周辺図>



(2) 現況

① 現在の万葉公園と観光会館

万葉公園・観光会館は共に古くから温泉場エリアのシンボリックな場所としてあり続けている。町の有名どころであり、季節の催しなどで多くの人を訪れるスポットである。しかし、湯河原来訪者の減少とともに利用者数が少なくなっており、平日や催しのない日は閑散としていることも多い。

建設当時は全国でも珍しい屋外足湯施設として賑わっていた万葉公園の目玉である独歩の湯も、ピークの頃に比べ、来訪者が少なくなっており、活用法や形態の見直しが必要と判断される。

<湯河原町の人口の推移>

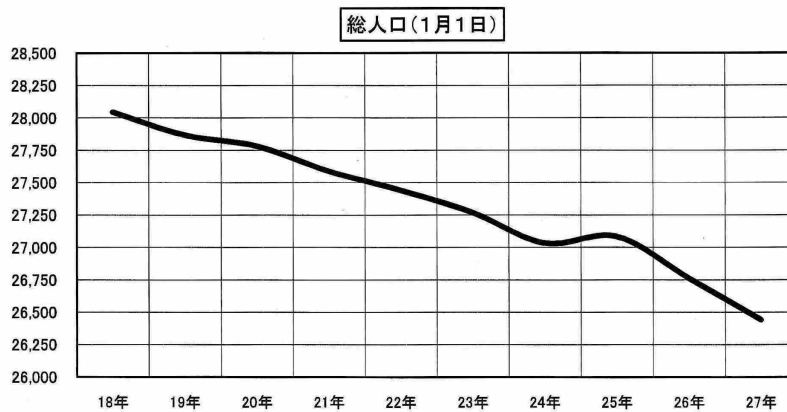
人口と世帯

(各年1月1日現在)

		18年	19年	20年	21年	22年	23年	24年	25年	26年	27年
人口	男	13,161	13,079	13,014	12,905	12,840	12,749	12,618	12,617	12,457	12,342
	女	14,884	14,789	14,768	14,684	14,602	14,520	14,416	14,467	14,307	14,100
	計	28,045	27,868	27,782	27,589	27,442	27,269	27,034	27,084	26,764	26,442
世帯		12,206	12,281	12,373	12,424	12,488	12,515	12,551	12,646	12,683	12,678

資料提供 住民課

※ 住民基本台帳法に基づいて登録された人口です。



＜湯河原の観光客と温泉場エリアの利用状況＞

年間観光客

(単位 千人)

	平成15年	16年	17年	18年	19年	20年	21年	22年	23年	24年	25年
日帰客	4,885	4,313	4,303	4,272	4,530	4,217	4,072	3,827	3,485	3,473	3,350
宿泊客	912	865	832	756	729	726	642	614	577	599	593
計	5,797	5,178	5,135	5,028	5,259	4,943	4,714	4,441	4,062	4,072	3,943

資料提供 観光課

旅館、寮、保養所、民宿 (単位 件)

	平成13年	14年	15年
旅館	141	4	3
寮・保養所	63	183	175
民宿	43	34	35
合計	247	0	0
		221	213

資料提供 小田原保健福祉事務所 ※ 平成13年から分類を変更

	平成16年	17年	18年	19年	20年	21年	22年	23年	24年	25年	26年
ホテル	2	2	2	3	3	3	2	2	2	2	2
旅館	171	163	161	148	142	139	135	132	128	122	113
簡易宿所	33	32	30	31	26	28	26	27	27	25	25
下宿	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0
合計	206	197	193	182	171	170	163	161	157	149	140

行事別観光客

(単位 人)

行事名	平成21年度	22年度	23年度	24年度	25年度
湯かけまつり	19,000	17,000	8,000	16,000	14,000
はたらの宴	16,650	14,100	13,350	9,350	10,050
湯河原サンパレード	13,000	14,000	1,000	11,000	10,000
やっさまつり (海上花火大会を含む)	58,000	66,000	57,000	74,000	68,000
納涼縁日	19,236	19,000	15,000	15,000	17,000
梅の宴	91,308	91,798	64,001	80,070	68,186

資料提供 観光課

施設別利用者数

(単位 人)

施設名	区分	平成21年度	22年度	23年度	24年度	25年度	26年度
こごめの湯	町内	60,579	59,139	62,338	53,547	36,286	58,267
	町外	51,736	43,587	42,394	35,535	60,356	37,704
	計	112,315	102,726	104,732	89,082	96,642	95,971
独歩の湯	町内	2,104	2,484	2,708	2,874	2,336	2,091
	町外	83,645	66,634	72,195	72,126	60,266	56,251
	計	85,749	69,118	74,903	75,000	62,602	58,342

観光会館

会議室利用件数	218	208	122	121	149
駐車場利用台数	12,359	12,475	12,344	10,214	13,780

② 各エリアの現況

・ 観光会館、万葉公園入口

温泉場の入口とも言える場所にも関わらず、橋の上にまで駐車スペースが配置され、常時駐車がされている。バスの乗降場所としても利用されている。イベント利用時には臨時の仮設小屋が配置されることもある。駐車場としての役割は果たしている反面、公園の入口としての魅力は失われている。

また、どこから入っていいかわからない3つの入口が、奥に続く印象を薄めており、来訪者には奥に向かう意識が生まれにくい。特に観光会館脇のコンクリート階段は裏ぶった雰囲気の中を通る、味気のない玄関口となっている。

岩山の前にそびえる観光会館が万葉公園の地形を感じさせないことも一つの要因となっている。

派手なのぼり旗が並び、統一感のない管理用・説明用の看板が見にくく汚らしいことも、公園を訪れてみたいと思う気持ちを削ぐ要因となっている。

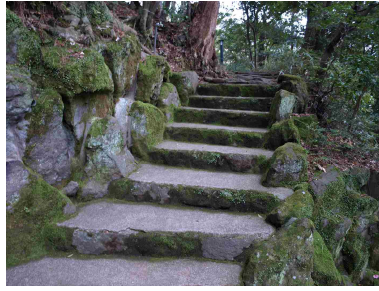
観光会館は当時から温泉場エリアの拠点でコミュニティを担う施設として計画されたが、温泉地への来訪者が多かった30年前の流行の工法を取り入れ、多くの人員を内包できる建築としてつくられており、周辺環境との関係性や景観への配慮がされているとは言えない。



・ 熊野神社周り

万葉公園として開発が進められる前から存在する歴史ある神社であるが、公園内の一部の施設として扱われているような動線の取り方が来訪者にとって訪れる際の優先順位を低くしている。階段の勾配が急で高齢者にとっては登るのが困難な動線である。

神社へ向かう動線は常緑樹の林に囲われているため、緑量を感じられるが、管理不足の樹木下では暗く湿った印象を来訪者に与えている。設置されているベンチや工作物は腐り、苔むしているため利用しづらいものとなっている。



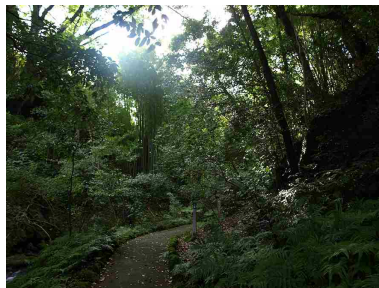
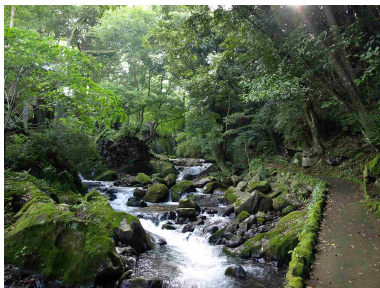
- ・ 水辺周り

川辺の通路の整備はされているが、通路幅が狭い・階段が滑りやすいなど歩きづらい箇所が多い。擬木の手すりや周辺の自然に溶け込まない照明器具が風景に馴染んでいない。

自然の樹林であることを求められつつも人を入れる以上は管理が必要であり、木の下に光を取り入れられるよう考慮した剪定などの樹木管理が必要となる。

川の流れが緩やかになる場所に佇むことができるよう、川・滝の眺望を考慮した視点場、東屋・ベンチなどの休憩施設の配置の再検討が求められる。

対岸は現在、コンクリートの擁壁で覆われており、今後は公園と合わせた調整・改修が必要となる。



- ・ 花木園周り

他のエリアと同様に、公園全体で意匠が統一されていないことを思わせる施設が散在し陳腐化している。（このエリアのみに設置されている赤い橋や四阿など）

句碑や石碑、説明板などが多く、雑然と並んでいることもその要因となっている。伝承することは大切なことであるが、伝承の仕方を、見せ方を含め改めて検討する必要がある。

万葉の植物は一塊に植えられているが、ただ植えるだけでなく、それぞれ植物の性質に適した場所・環境に植えることが生育によく、鑑賞に値するものとなるため、植栽場所を検討し直す必要がある。

池はほたるの宴以外では活用されていなく、千歳川の水辺と合わせた改修が求められる。



- ・ 独歩の湯周り

平安時代の風水を応用し造られた施設であるが、他のエリアでは現れない時代要素や独特な形状の工作物や植栽が周辺の自然植生や地形と合っていないため、違和感を感じる空間になっている。（※突然現れる風水の要素、日本地図を模したデッキ、幾何学的な形状のアート、擬木の手摺、赤いカラー舗装、仕立て形状の樹木など）

「湯河原の湯を利用する」という側面は維持しつつ、湯河原街づくりの方針や公園改修のコンセプトに沿った改修をすることが求められる。



- ・ ほたる小屋周り

現在、関係者以外は立ち入り禁止となっており、ホテルの養殖利用以外は日常利用されていないため、ほとんど管理されておらず、植物・雑草が繁茂している。元々あった流れも使われていないため、復元もしくは新しい使い方の検討が求められる。

山の斜面の竹林も管理が行き届いていない。現存しているほたる小屋は風情のある建物であり、公園改修後の活用が期待される。また、管理棟が独歩の湯エリアとほたる小屋エリアを分断している。

管理棟も当時の流行の工法で建てられ、無機質な外観・内観となっている。統一感のないサインや自動販売機が設置されており、雑然とした雰囲気になっている。

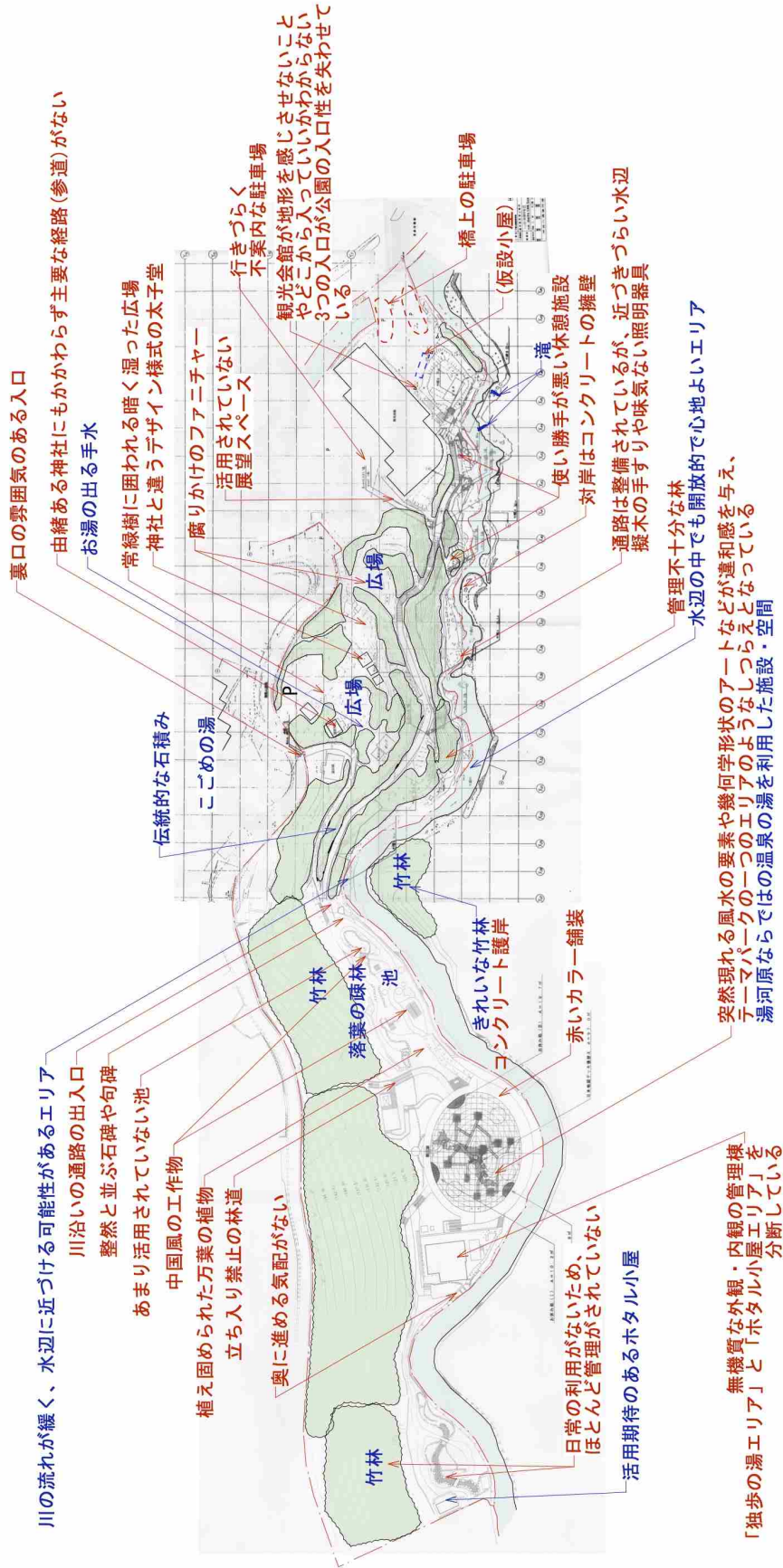


以上、万葉公園各エリアの現況の課題を次頁の現況平面図にまとめた。

＜現況平面図＞

万葉公園：現況と課題

■凡例
 青字…評価できるポイント
 赤字…今後の課題



その他
 ・公園面積の割に、入口が少なく、通り抜けの意識は生まれにくい。
 ・句碑、石碑、説明板などが多く設置されており、雑然とした雰囲気生まれている。
 ※この図面は平成2年度の図面をスキャンして貼り合わせたものであり、正確な現況図ではありません。

現況平面図 scale=1:2000 (A4)

(3) 課題整理

①万葉公園と観光会館の課題整理

現地調査で各エリアの問題点や魅力を探り、現況ダイアグラムを作成した。このダイアグラムを用いて、現在の万葉公園と観光会館、また周辺との関係などを整理した。

万葉公園は2haの公園面積を持つが、人の立ち入らない林地や河川部も多く、人が利用できるエリアはそれほど広くない。また、ほとんどが林地であることに加え、現在は立ち入り禁止区域なども数箇所あるため、人が立ち入れるエリアは公園面積の半分程度の面積であると読み取れる。

現在の万葉公園の見所は独歩の湯であり、イベント利用時のみは草木園の池にホタルが放流される程度となっている。

万葉公園は温泉場エリアのシンボリックな場所と謳われてはいるが、現状は公園地全体を活用しているとはいえない状況である。

観光会館は観光協会の事務所や地域の集会所としての利用がほとんどで、広く活用されているとはいえない状況である。

また、万葉公園の入口でありながら、公園を塞いでいるかのような佇まいであり、落ち合い橋の袂まで車が駐車されているなど、入口空間としての機能を果たしているとはいえない状況である。

②問題解決のポイント

- ・ 観光会館、万葉公園入口

温泉場エリアの中心に位置するが、県道に面した部分の間口は狭く、そこに高低差のある地形と観光会館が配置されているため、公園入口と街との関係は希薄である。奥に広がる公園地を、初めて訪れた人にはイメージしにくく、奥への視線の誘導もできていない。加えて、公園入り口付近が駐車場としての利用されていることがますます玄関口の雰囲気阻害している。

高低差の地形については自然の地形なので改変できるものではないが、公園の利用に関しては障害になっている。

来訪者が万葉公園と観光会館に入りたくなる印象を与える空間づくりを検討すべきである。

- ・ 熊野神社周り

熊野神社は歴史ある神社であるが、神社への動線は脇道程度の整備であり、階段も急であることから誰もが誘導されるような設えになっていない。神社周りも人が立ち寄りたくなる雰囲気作りはされていない。（雰囲気はよいとしても、活用している印象に乏しく、近寄りがたい。）お湯の出る手水などの整備はされているものの、温泉場エリアを見守ってきた温泉の神様を祀る場所としての質が乏しい。

地域の神様を祀る落ち着いた雰囲気と立ち入りやすい印象を併せ持つ空間づくりを検討すべきである。

- ・ 動線の整理

公園の奥へ誘導する動線は複数あるものの、現在主に利用されている動線は1つ。その主導線も高低差故急な階段があり、健常者以外は奥へアクセスできない構造となっている。水辺周りの通路は千歳川が増水する際には立ち入れなくなることも加味し、車いす利用者なども公園の奥に向かうことができるバリアフリーの動線も整備すべきである。

- ・ 温泉施設（独歩の湯）のあり方

目玉施設である独歩の湯は凝った作りがされているものの、幾何学の形状の工作物や公園内の他のエリアでは見られない刈り込み樹木など、自然の緑と水が主役である公園にそぐわない強いテーマ性を感じさせる意匠が雰囲気の調和を乱している。自然を保全しつつ、手を加えるとしても緑と水を引き立たせる、主張しすぎない意匠の検討が望まれる。足湯施設を囲む柵も人工的な印象を与えるので、自然との調和を考え、素材・意匠の検討を行うべきである。

- ・ その他の施設

レストハウスや四阿、サイン、柵などの公園施設の老朽化が進み、利用と外観の面で課題を抱えている。

斜面の通路、ほたる小屋は立ち入り禁止となっており、管理もされていない。周辺には雑草や竹が繁茂し、復旧も困難な状態である。

公園整備のコンセプトを立て、公園全体で統一感を持たせた整備と活用法を検討すべきである。

現況分析に基づいて作成した、温泉場エリアと万葉公園の関係性、現況ダイアグラムを次項に示す。

<温泉場エリアと万葉公園の関係性>

