

関東ブロックPPP・PFI推進首長会議
基調講演

湯河原温泉における官民連携の取組み

令和元年10月2日

湯河原町長 富田幸宏

本日の講演の流れ

1. 湯河原温泉場の課題 P.3

2. 湯河原温泉場の官民連携の
取組みと経緯 P.4

3. 官民連携の体制 P.5

4. 街なみ環境整備事業 P.9
(地域住民との景観まちづくり)

5. 先導的官民連携支援事業 P.19
(地域住民との地域戦略の検討、
万葉公園再生官民連携スキームの検討)

6. 富士屋旅館の再生 P.25

7. 公共施設の官民連携事業

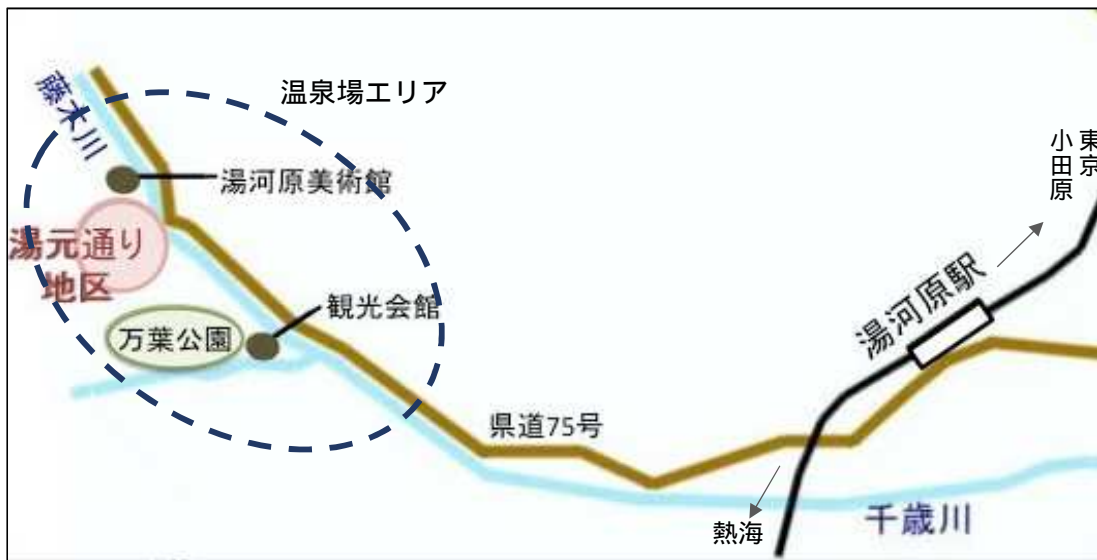
平松礼二公開アトリエ P.28

美術館カフェ事業 P.30

万葉公園Park-PFI事業 P.34

8. プロジェクトマップ P.39

1. 湯河原温泉場の課題



宿泊施設（旅館、
民宿、寮など）の
閉鎖、取り壊し

少子高齢化

地域コミュニ
ティや住民参加
活動の機能低下

空き家、空き店舗、
空き地の増加

伝統ある温泉街
としての風情や
景観の阻害

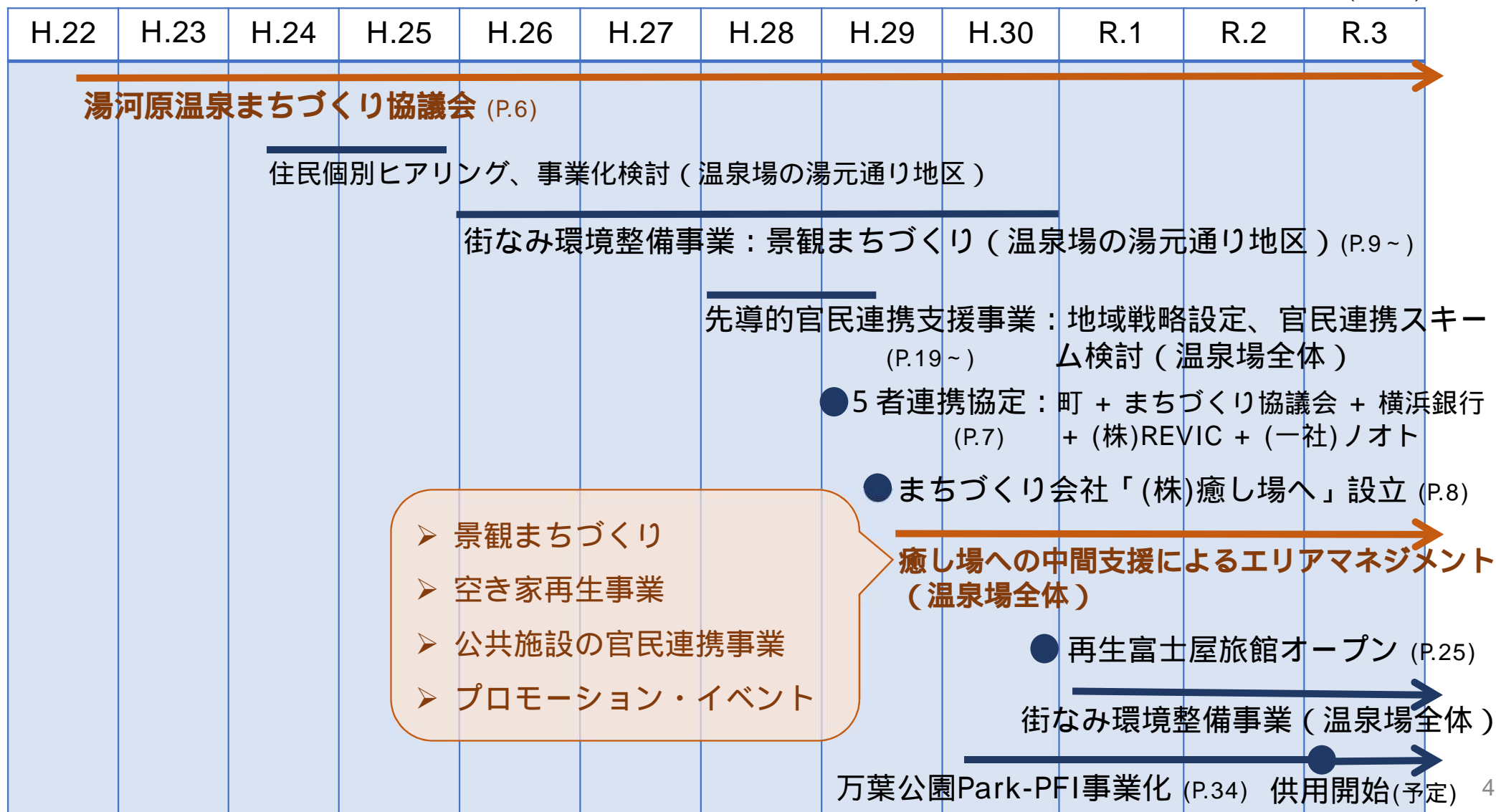
入込客数の減少

飲食・土産物店
舗等の閉鎖によ
る商店街の衰退

公共施設（観光会館、
公園、美術館など）
の老朽化・機能低下

2. 湯河原温泉場の官民連携の取組みと経緯

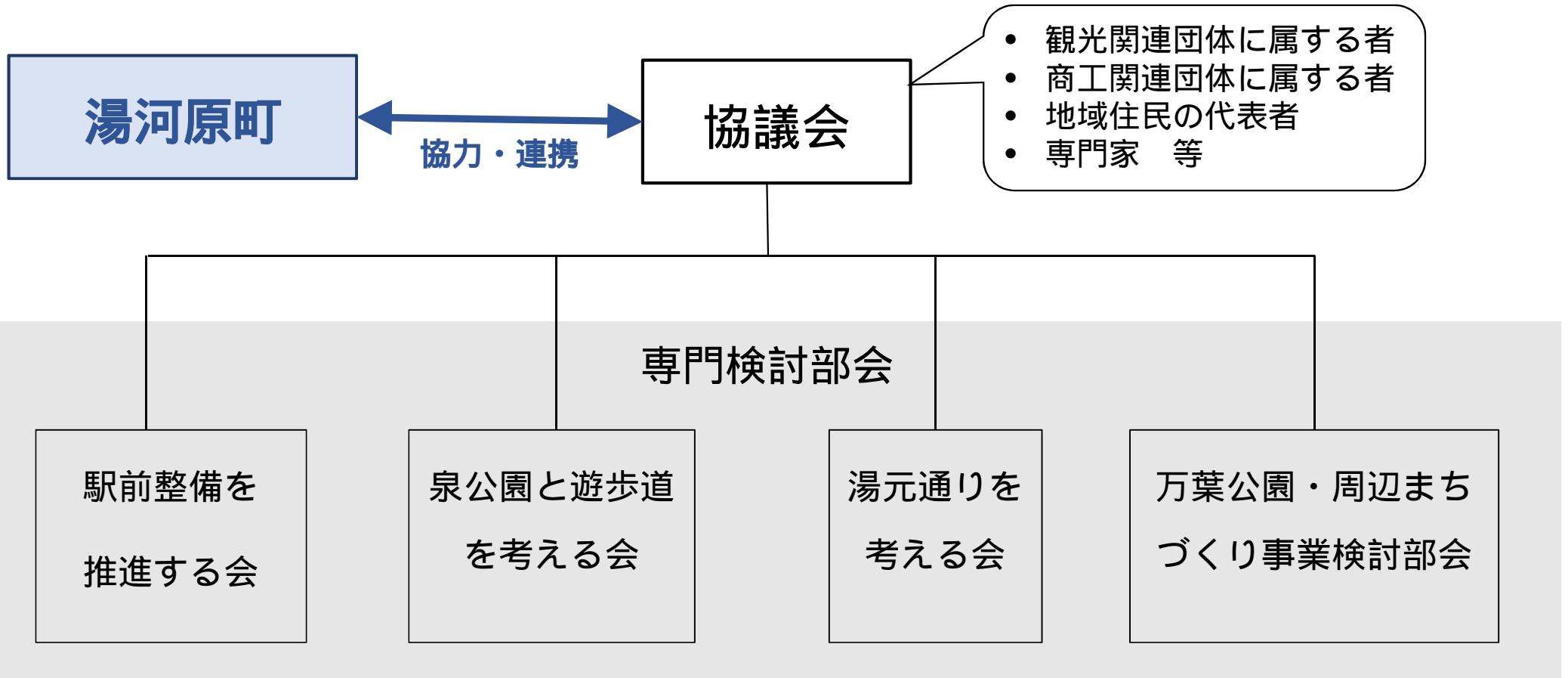
(年度)



3. 官民連携の体制

湯河原温泉まちづくり協議会

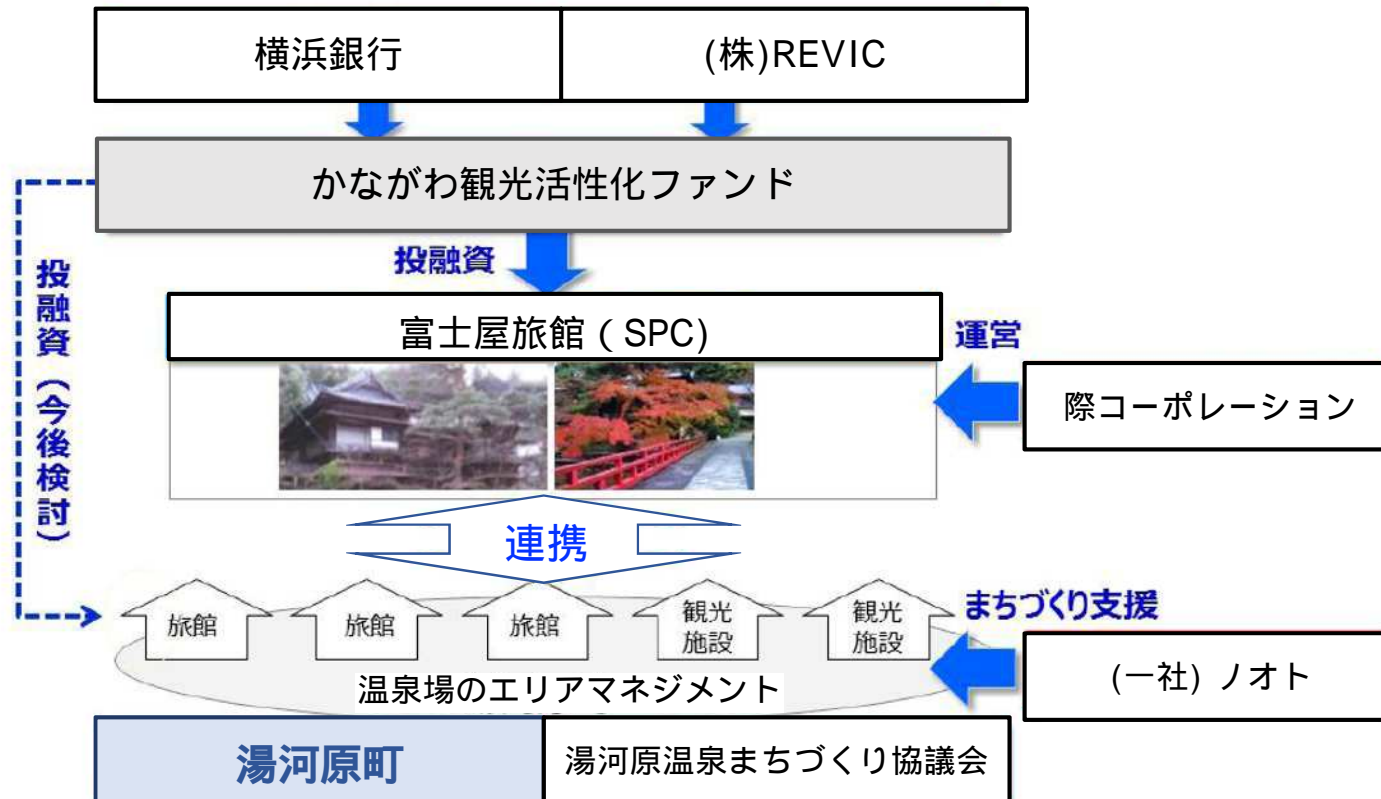
(平成22年11月 設立)



5 者連携協定

「湯河原町の歴史的資源を活用した地域活性化に向けた連携協定」

湯河原町 + まちづくり協議会 + 横浜銀行 + (株)REVIC + (一社)ノオト



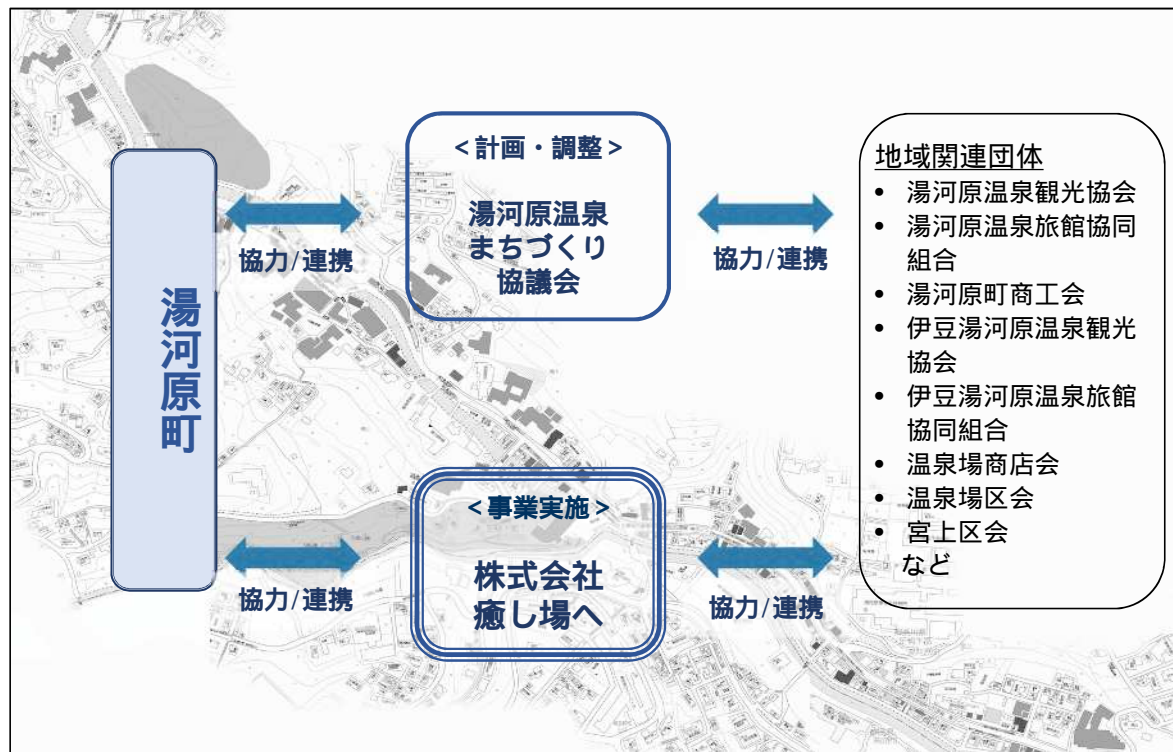
上図：REVIC 2017年3月21日付 News Release [かながわ観光活性化ファンド]
「富士屋旅館合同会社」に対する投資実行（第1号案件）について ~湯河原町の歴史的資源「富士屋旅館」の再生を核とした地域活性化の取り組み~ より抜粋・編集

まちづくり会社「株式会社癒し場へ」

(平成29年6月 設立)

組織の位置付け

湯河原温泉まちづくり協議会の実働部隊。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。



事業内容

- 景観まちづくり
 - 空き家再生事業
 - 公共施設の民間活用事業
 - プロモーション、イベント
- など

4. 街なみ環境整備事業

(地域住民との景観まちづくり)

住民参加型の勉強会 (地域資源の探求)

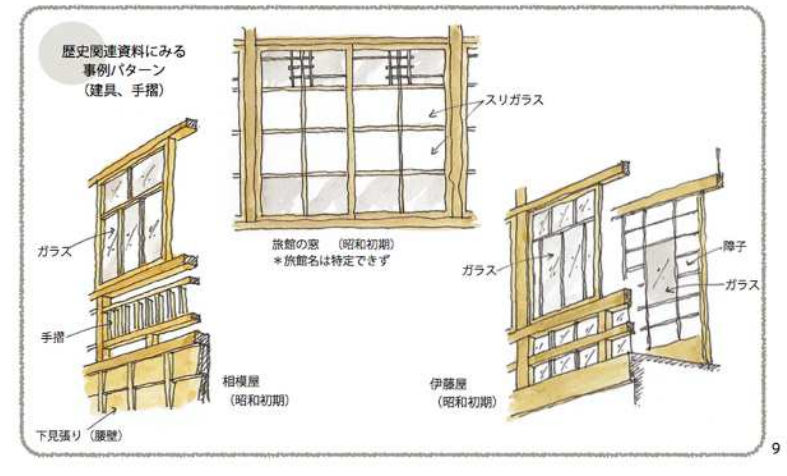
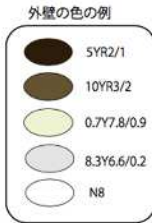
まちなみ協定締結



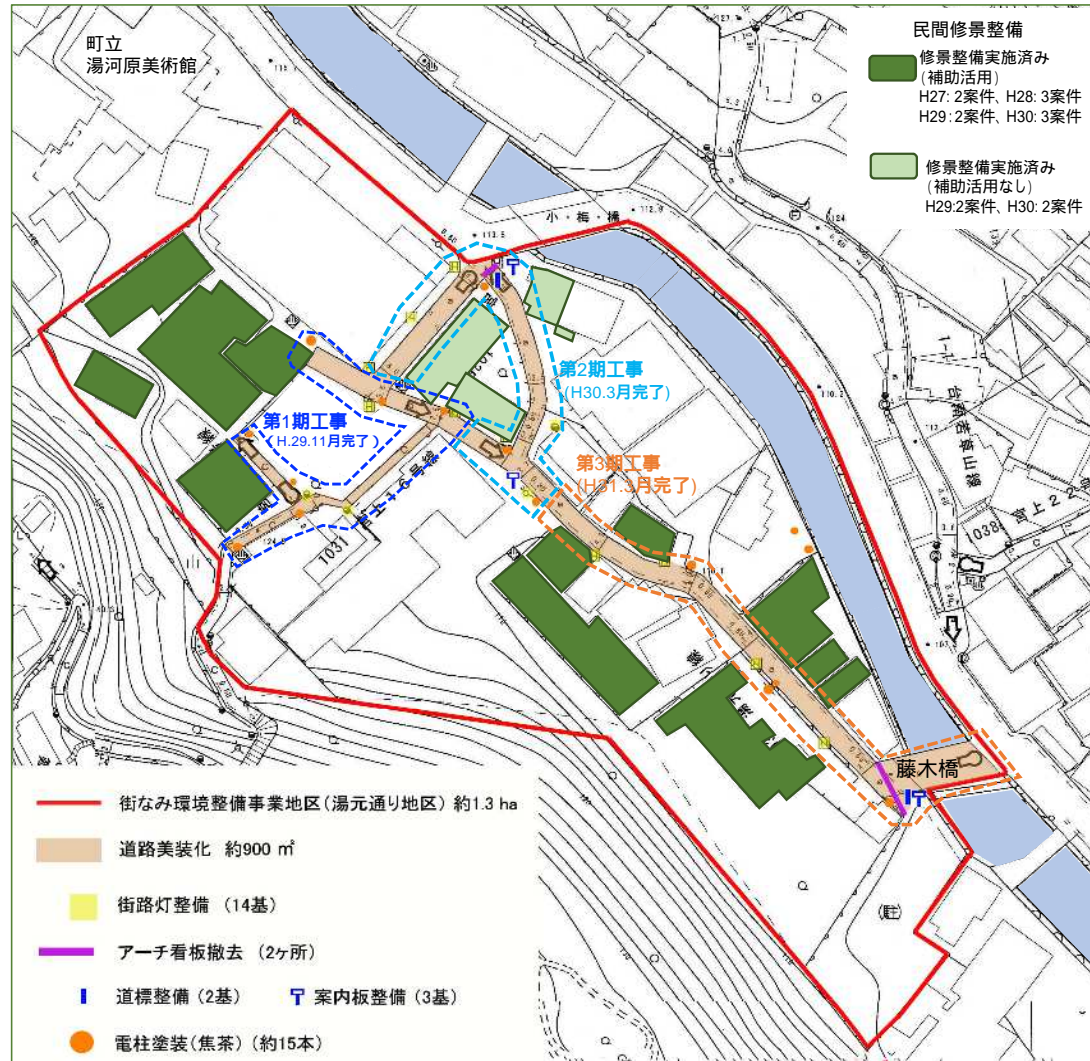
湯元通り まちなみ協定 (抜粋)



	基準 1	基準 2	基準 3
建築設備 (空調設備、ガスボンベ、オイルタンク、受水槽、高架水槽、メーター、配管、アンテナ等)	○ 使用済みのもの、老朽化したもの、壊れたものは、撤去するか新しいものに取り替える。 ○ 屋上に建築設備を設置しない。やむを得ず設置する場合は、設置位置や色に配慮したり、ルーバー等で修景する。	○ 建築設備は、設置位置、木製格子の囲いや植栽の設置などにより、通りから見えにくくする。 ○ 屋根に設置する太陽光発電装置(フレームや配管等の設備を含む。)は、屋根の色と同様の黒色系で、屋根面にできるだけ密着させ、景観上支障のないものとする。	
オーニング	○ 老朽化したもの、壊れたものは、撤去するか新しいものに取り替える。	○ オーニングの高さは、隣接する建物とのバランスを考慮する。 ○ オーニングの色は、設置する建築物や周囲の建築物との調和に配慮し、彩度の低いシックな色(単色)とし、できるだけ隣接するオーニングの色と揃える。	



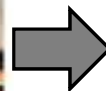
4年間の修景整備実績



- 民間修景整備 (補助活用) 10案件
- 民間修景整備 (補助活用なし) 4案件
- 道路の美化化 (天然石舗装)
- 街路灯建て替え
- 道標の設置 (2箇所)
- 案内板の設置 (3箇所)
- アーチ看板撤去 (2箇所)
- 電柱塗装 (こげ茶色)

空き店舗再生

外観修景



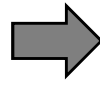


温泉旅館

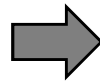
外壁・建具・外構修景
看板修景
ライトアップ
など



室外機が目隠し、資材置き場の目隠し



外壁・外構修景



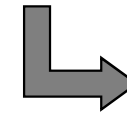
店舗再生

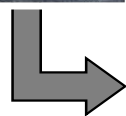
外壁等修景



外構等の修景（補助活用なし）

（補助を活用せず、自主的に、協定内容に沿って修景、空き店舗再生）





通りの美装化
(天然石舗装)

街路灯建て替え、案内板設置、道標設置



湯元通りでのイベント 主催：かながわ観光活性化ファンド



5. 先導的官民連携支援事業

- 温泉場全体の地域戦略の検討
- 万葉公園の官民連携事業スキームの検討
など

- 地域資源勉強会
(温泉場区、宮上区の
全住民対象)
- 万葉公園の官民連携
事業の検討委員会
(まちづくり協議会)



地域戦略 — 基本コンセプト—



古きを感じ、新しきを生み出す「知の温泉場」

- 歴史ある温泉場に浸かり、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、

「歴史ある温泉場全体に浸かる」ことで自分を見つめ直し、明日の生き方・健康・仕事・学問などを考える。

それが湯河原温泉の新しい過ごし方です。



地域戦略 - ターゲット -

新しいターゲット層

国内（首都圏）観光客



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・文化をゆっくと楽しみたいと考えている。

外国人（欧米等）観光客



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に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。

クリエイティブワーカー



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。

地域住民



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	<ul style="list-style-type: none"> ・旅館（主に休日：1泊が主流） ・飲食店 ・土産店 ・日帰り温泉 ・温泉街でのアクティビティ 	<ul style="list-style-type: none"> ・旅館（主に平日：2泊以上も） ・飲食店 ・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） 	<ul style="list-style-type: none"> ・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 	<ul style="list-style-type: none"> ・居住 ・職場 ・立ち寄り温泉 ・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 →

地域戦略 — 整備の方向性 —



温泉自然公園

日本の自然と温泉や温泉文化を体験する万葉公園



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



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



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



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



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



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



街並み整備エリア

湯河原の街並みをリードする街並み整備エリア

* 写真はイメージです。

万葉公園の官民連携事業スキームの検討

『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』

対象エリア	観光まちづくりの 対象地域全体 = 温泉場エリア	PPP事業対象の公共施設 = 万葉公園			
アクション	地域戦略	事業発案 事業構想	事業化検討	公募要項検討	事業者選定
事業主体	官 民CP	官 民CP	官 民CP	官 民CP	官 民CP

PPP事業対象の公共施設 = 万葉公園					観光まちづくりの 対象地域全体 = 温泉場エリア
資金調達	設計	施工	管理運営	施設所有権	エリア マネジメント
官 民SP	官 民SP 民CP (QC)	官 民SP 民CP (QC)	民SP 民CP (一部管理/QC)	官	民CP

民CP (Community based Private sector) : 地域に密着し、地域住民・事業者に近い立場でのプランナー/コーディネーター役として地域のエリアマネジメントを支える民間組織

民SP (Specialized Private sector) : PPP事業の公募対象の民間事業者。設計会社、建設会社、企画・運営会社、金融機関、財務・法務アドバイザー等、官民連携事業の分野別の専門課題に対応する民間組織

QC (Quality Control) : PPP事業が地域戦略やエリアマネジメントの方針等に適合しているかチェックし、必要に応じて行政、地域住民・事業者、民SPとの調整を行い、PPP事業内容とエリアマネジメントの継続的な質の確保に取り組む。

6. 富士屋旅館の再生



- 平成29年3月
かながわ観光活性化ファンド（横浜銀行・REVIC共同設立）から
富士屋旅館合同会社に対し投資実行
- 平成31年3月 オープン

* 運営会社 際コーポレーション株式会社



- 江戸後期には富士屋旅館の前身となる温泉宿があったと伝えられている。
- 写真（上・右）は、現存する建物の中で最も古い楼閣風建築（大正12年築）
- 2011年に廃業。今般、全面改修を行い、高級旅館として再生

館内には、吹き抜けの大浴場（源泉掛け流し）、
全17部屋の客室、和食レストランなどを新設



7. 公共施設の官民連携事業

平松礼二公開アトリエ



7. 公共施設の官民連携事業

美術館カフェ事業

町立湯河原美術館



美術館カフェ
and garden

テラス



足湯



ガラス作家さんによる展示会



アール・ド・ヴィーヴル（知的障害児者によるアート作品展示販売）

ウェディングパーティー



灯りの祭典（竹灯りイベント）



ふわはあと（地元の子育て支援団体）マーケット



7. 公共施設の官民連携事業

万葉公園Park-PFI事業

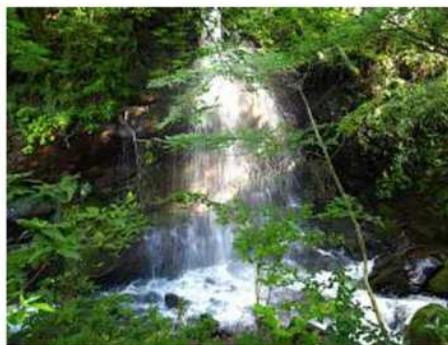
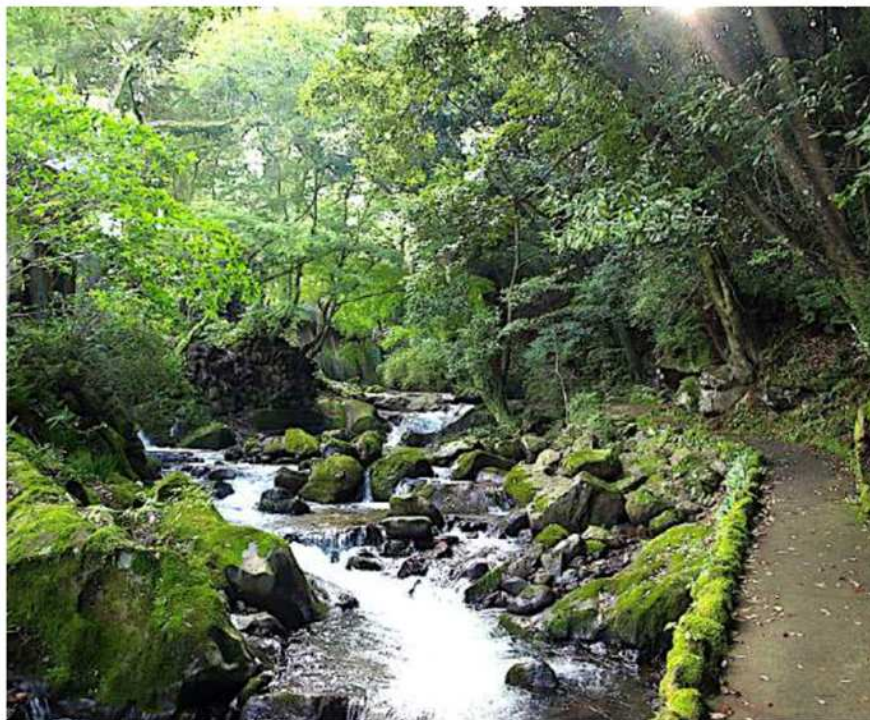
万葉公園Park-PFI事業 スケジュール

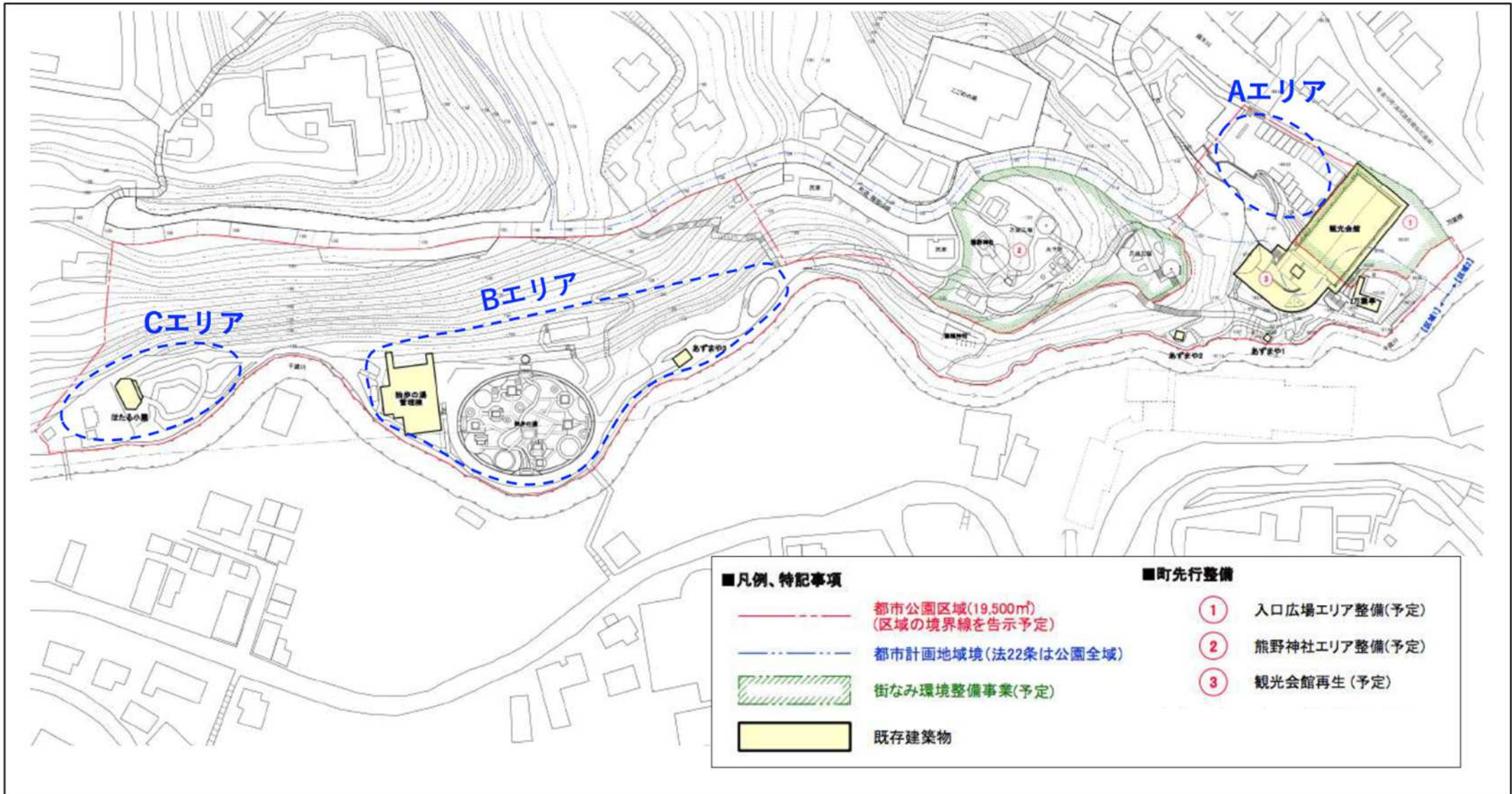
	2019年
➤ 公募設置等指針（募集要項）の公表	3月6日
➤ 応募登録 : 3企業グループ	3月12日～3月19日
➤ 公募設置等計画（提案書）の受付	5月31日～6月5日
➤ 選定委員会	6月11日
➤ 設置等予定者等への通知	
公募設置等計画の認定	7月2日

～ PFI事業者と町との各種調整・協議等 ～

➤ 実施協定の締結	11月末頃（予定）
➤ 設計及び工事	7月～2021年3月頃
➤ 供用開始	2021年4月頃
➤ 事業終了	2039年6月

現在の万葉公園と隣接地





選定結果

1. 認定計画提出者

グループ名	NOTEグループ
代表構成団体	株式会社NOTE
構成団体	設計事務所岡昇平
構成団体	小野建設株式会社

2. 認定をした日

令和元年7月2日

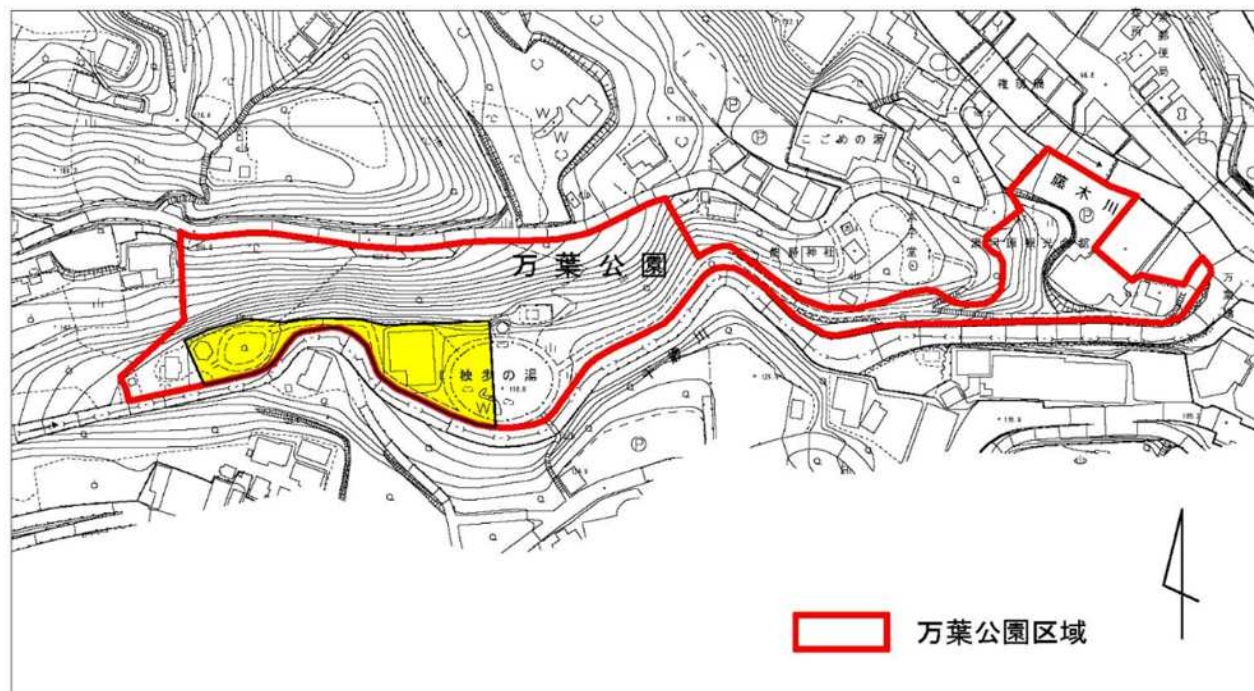
3. 認定の有効期間

基本協定締結日から20年間

4. 設置等予定者の提案の概要

湯河原温泉の伝統をつなぐ惣湯の再生等を事業の実施方針とし、B及びCエリアに休養施設(日帰り温泉施設)を整備する。

 : 公募対象公園施設の設置予定区域



8. プロジェクト・マップ



ご清聴ありがとうございました。