

官民連携推進講演会
湯河原温泉場における官民連携と公園再生

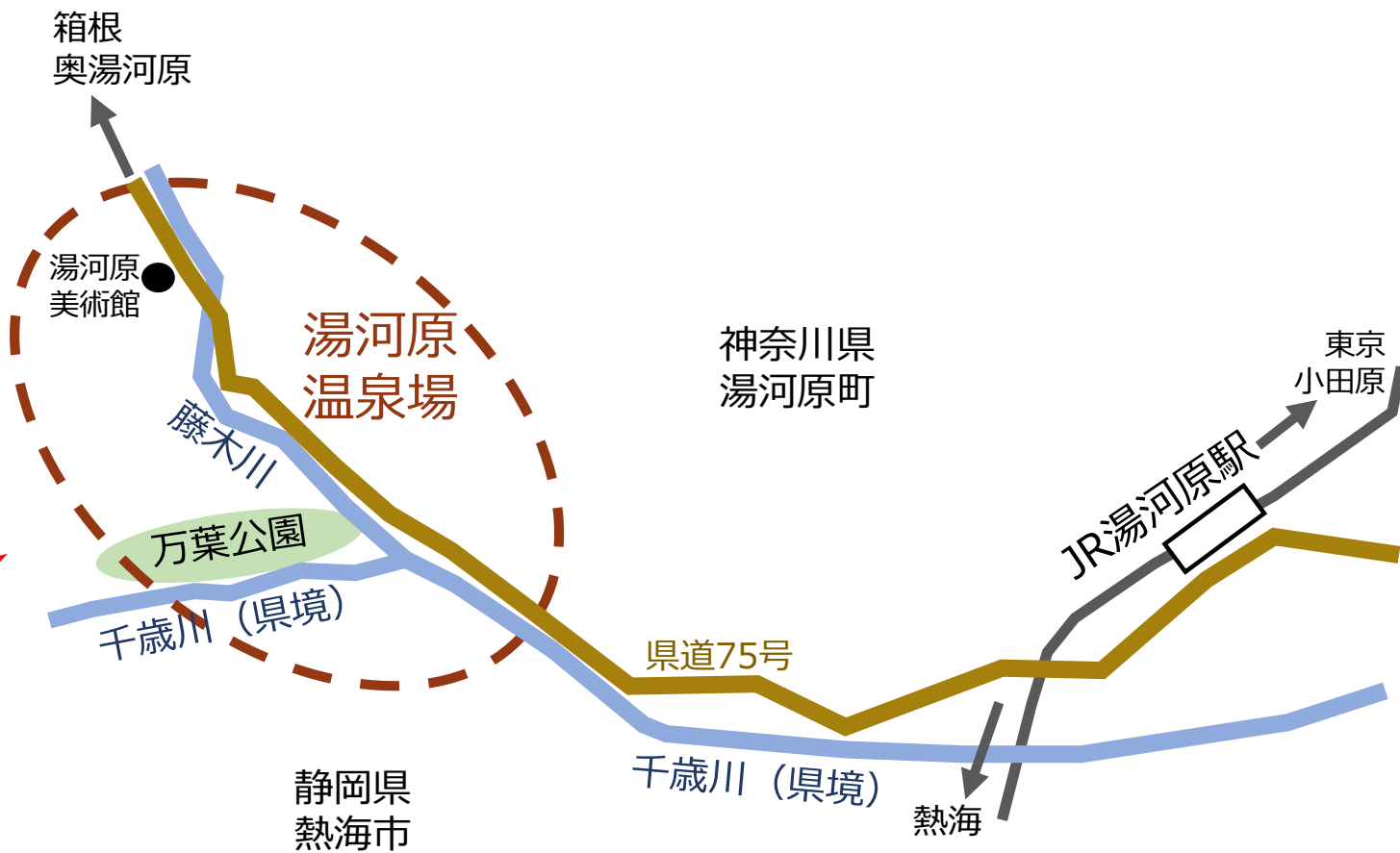
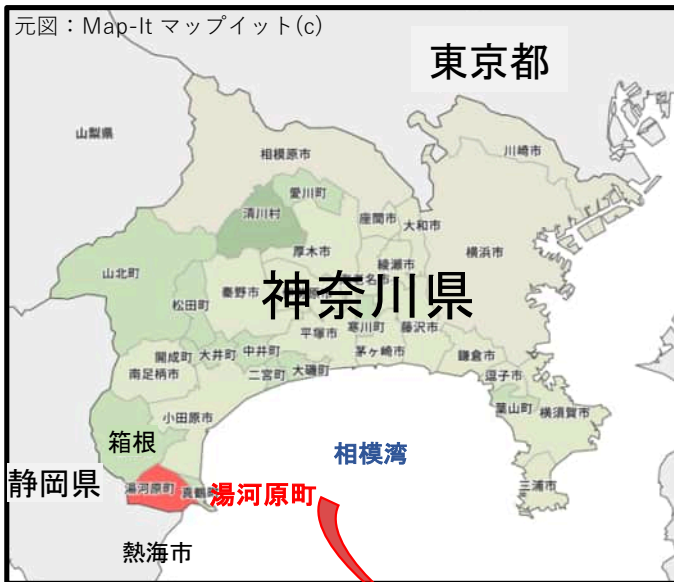
令和4年9月30日

中西佳代子

(株) ランドスケープアンドパートナーシップ (LAP)

(株) 癒し場へ (湯河原温泉まちづくり会社)

湯河原温泉の位置等



温泉場の衰退



- 入込客数の減少
- 少子高齢化
- 宿泊施設の閉鎖
- 商店街の衰退
- 地域コミュニティの機能低下
- 空き家の増加
- 伝統ある温泉街としての風情や景観の阻害
- 公共施設の老朽化・機能低下

【湯河原町Data】

面積：40.97km²

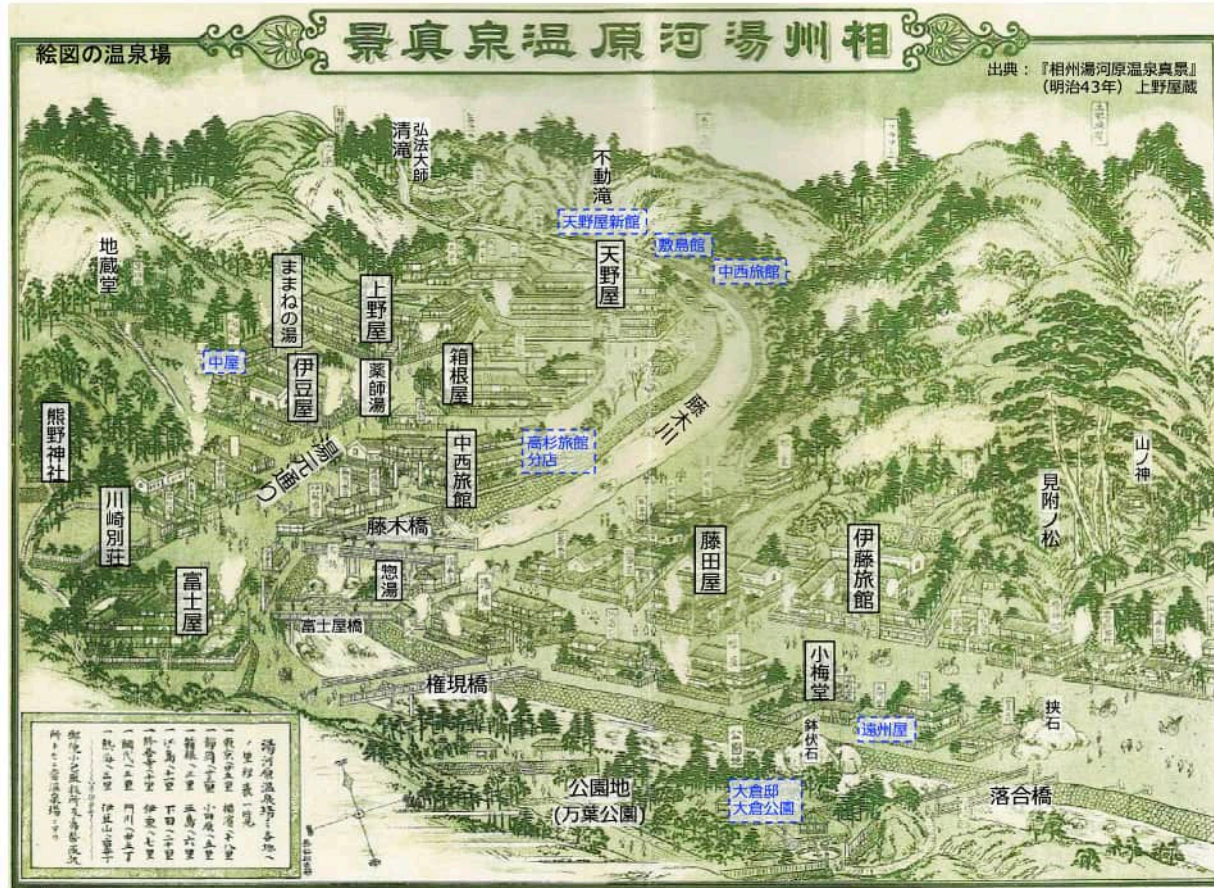
人口：24,151人 (R4)

入込客：4,096千人(R1)

日帰客：3,422千人 (R1)

宿泊客：674千人 (R1)

温泉場の豊かな地域資源



出典：
「温泉場まちづくりパンフレット」
湯河原町まちづくり課

温泉場 プロジェクトマップ

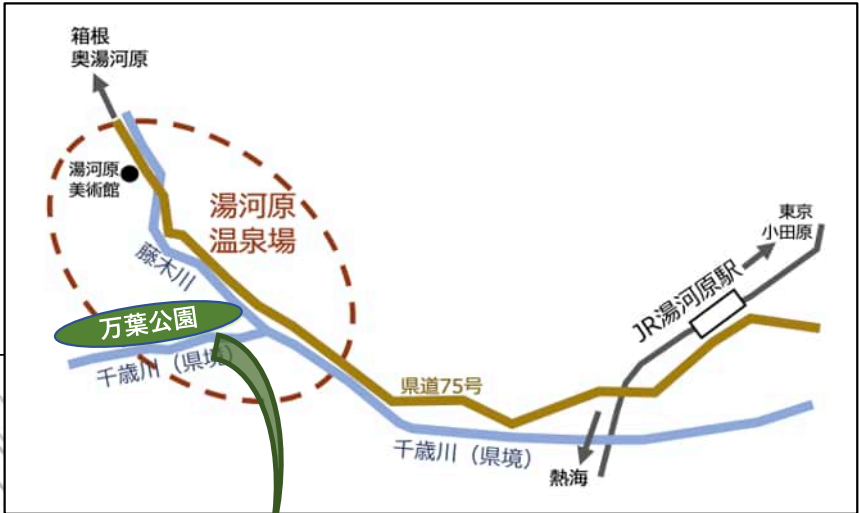
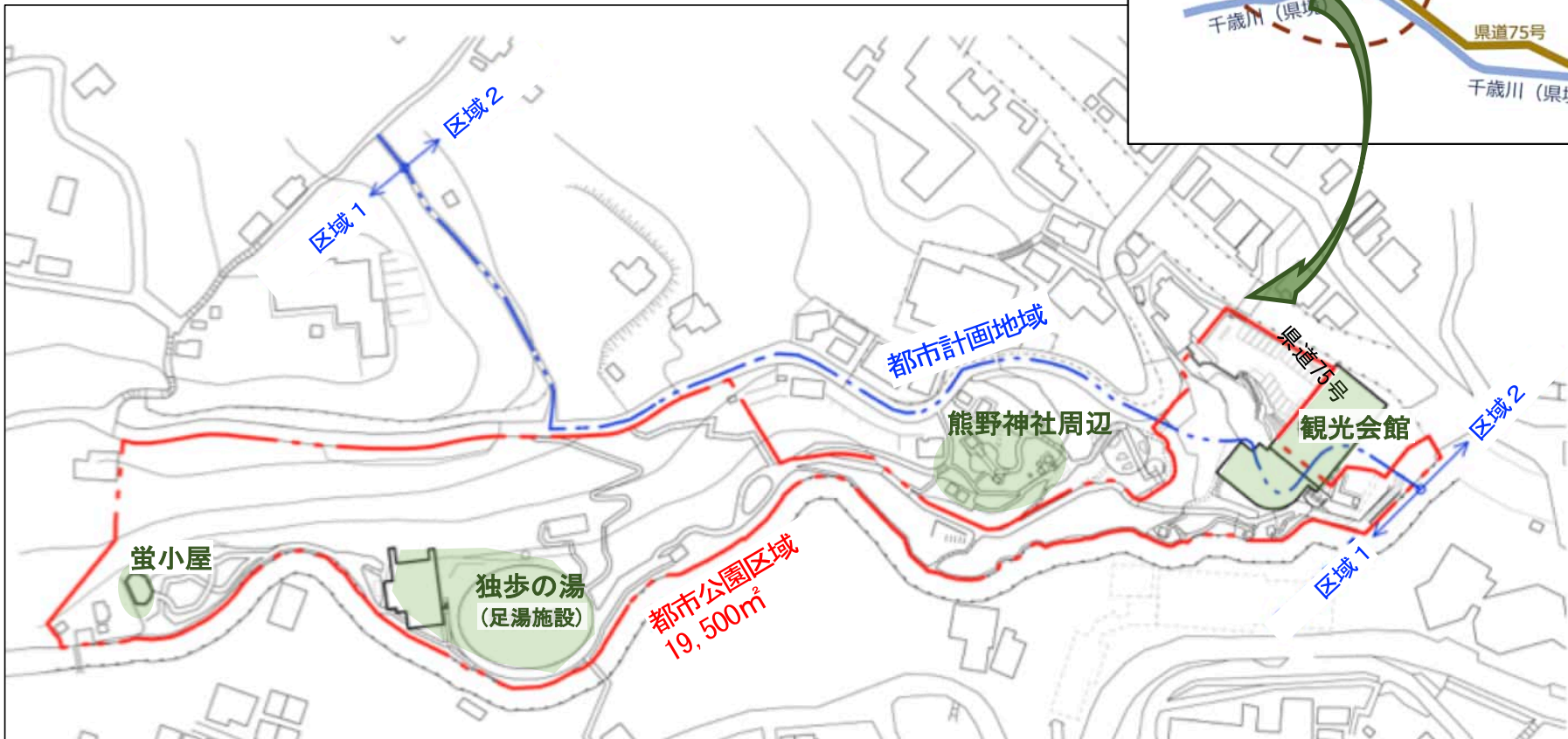


万葉公園再生事業について

～ 「Park-PFIの事業組成の経緯」と「地域資源を活かしたまちづくり」を中心に ～

再生前の万葉公園

再生前の万葉公園



[全域]
 宅地造成規制区域
 土砂災害対策法（特別警戒
 医区域、警戒区域）

[区域1]
 用途指定なし(100/50)
 第4種風致地区

[区域2]
 商業地域(400/80)
 準防火地域

再生前の万葉公園



観光会館（S37～R2）：ホール、会議室、観光協会・旅館組合事務所）

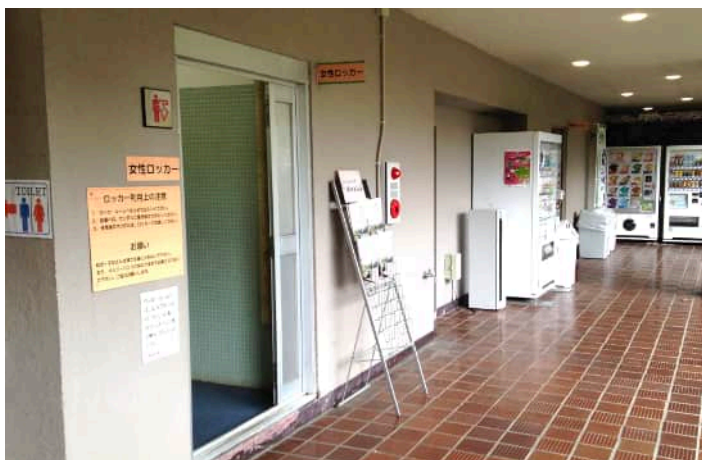


観光会館玄関前の駐車場



観光会館と裏手の駐車場

再生前の万葉公園



「独歩の湯」 (H13~R2)
足湯施設、管理棟 (更衣室、トイレ等)



蛍小屋

再生前の万葉公園



熊野神社



あずまや



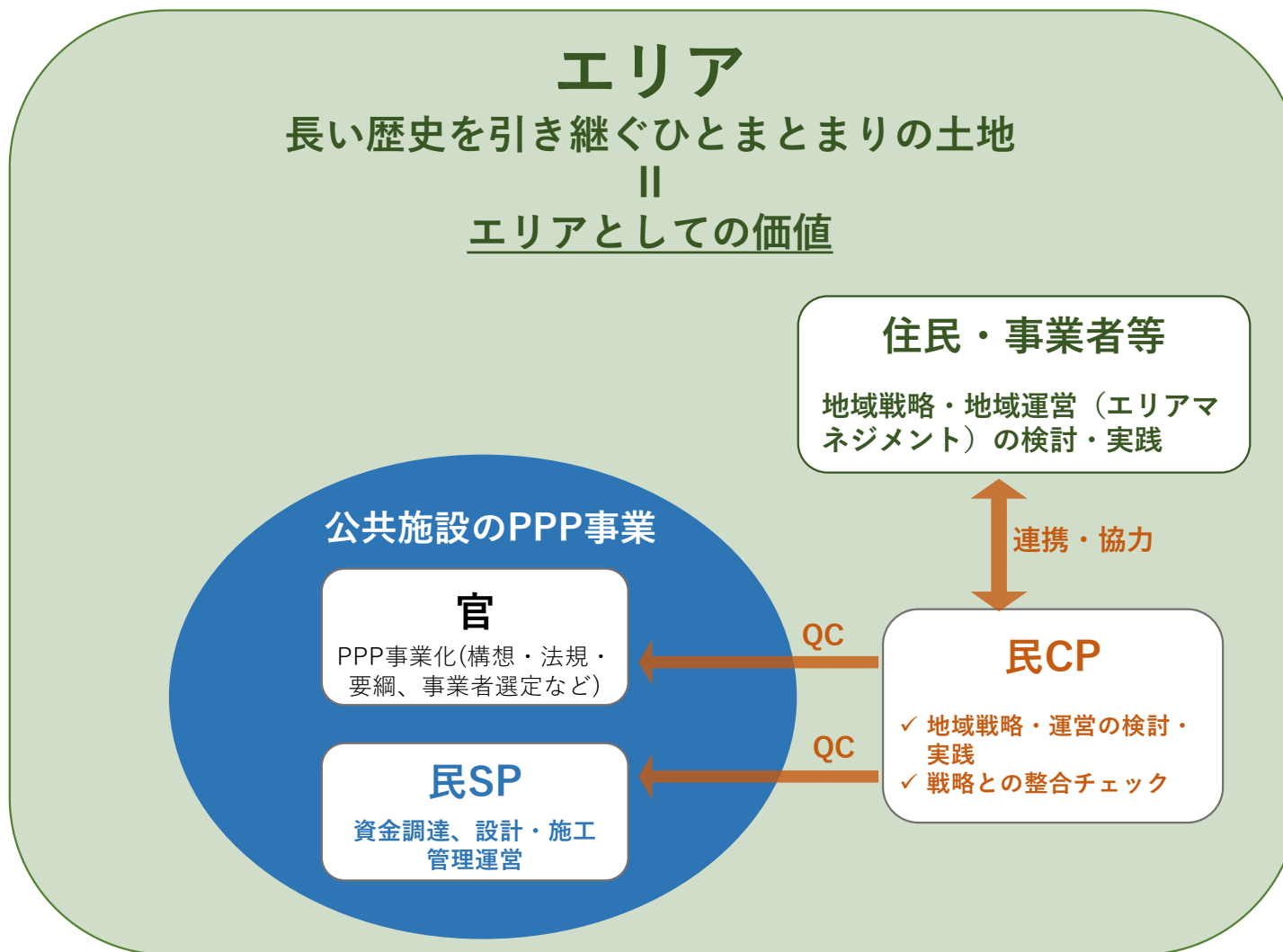
竹やぶ

事業スキームの検討（H28年度）

「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」

（略称：観光まちづくりPPP）

観光まちづくりPPP



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運営を支える民間組織

民SP (Specialized Private sector)
：PPP事業の公募対象の民間事業者。資金調達、設計、施工、管理運営など、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・運営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事業の内容と地域運営の継続的な質の確保に取り組む。

一般的な事業スキーム

対象エリア	PPP事業対象の公共施設						
アクション	事業発案 事業構想	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
事業主体	官	官	官	官	民SP	民SP	民SP

観光まちづくりPPP

(H28年度 先導的官民連携支援事業報告書から抜粋)

対象エリア	地域全体	PPP事業対象の公共施設							地域全体
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	資金調達	設計・施工	管理運営	地域運営 (エリアマネジメント)
事業主体	民CP	官 民CP(QC)	官 民CP(QC)	官 民CP(QC)	官 民CP(QC)	民SP	民SP 民CP(QC)	民SP 民CP(QC)	民CP

* 民CP、民SP、QCの内容は、前ページ参照

地域戦略 ・ 事業発案フェーズ

住民参加による勉強会・検討会（H28年度）



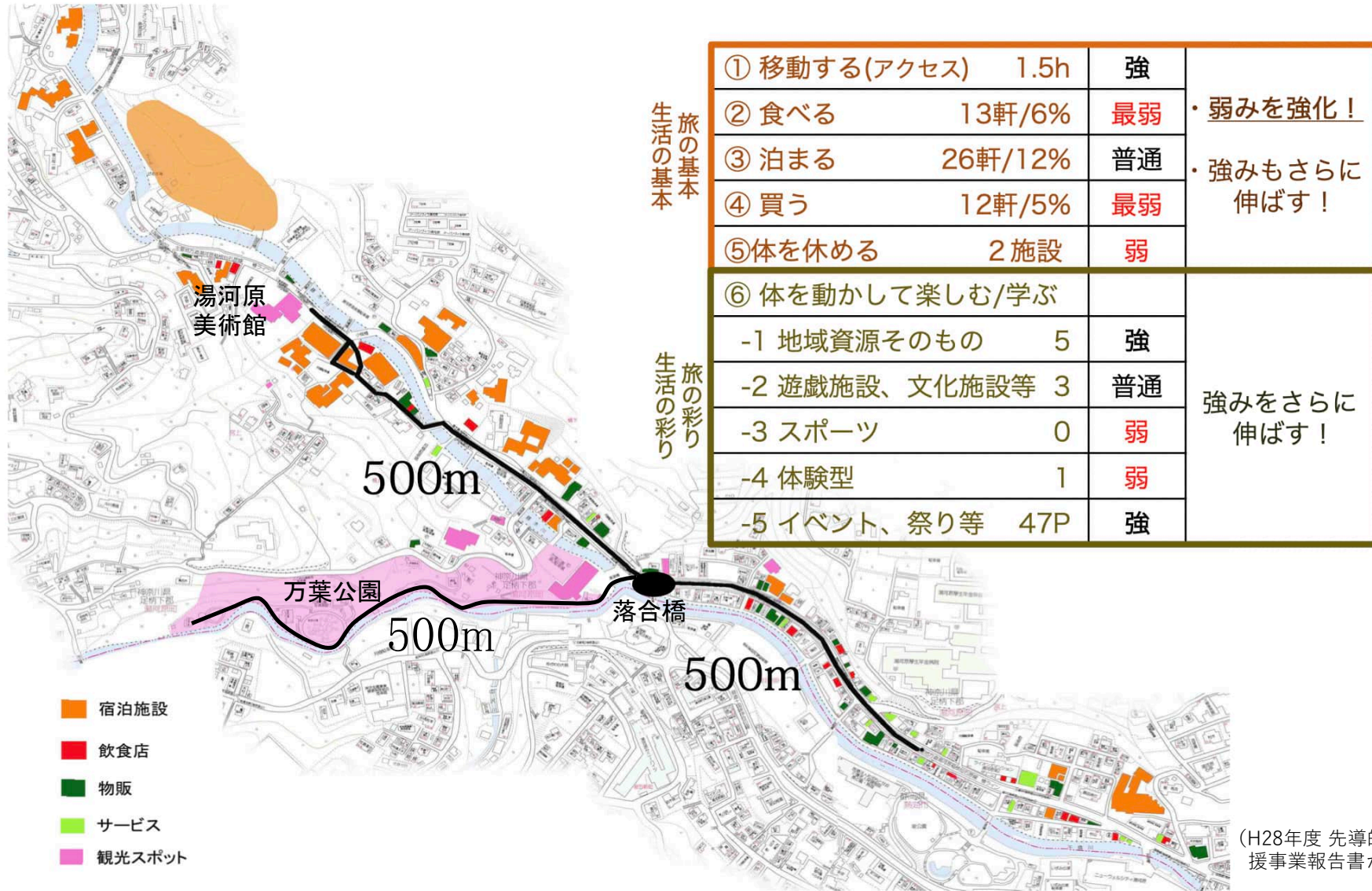
地域資源勉強会（温泉場区、宮上区の全住民対象）



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）



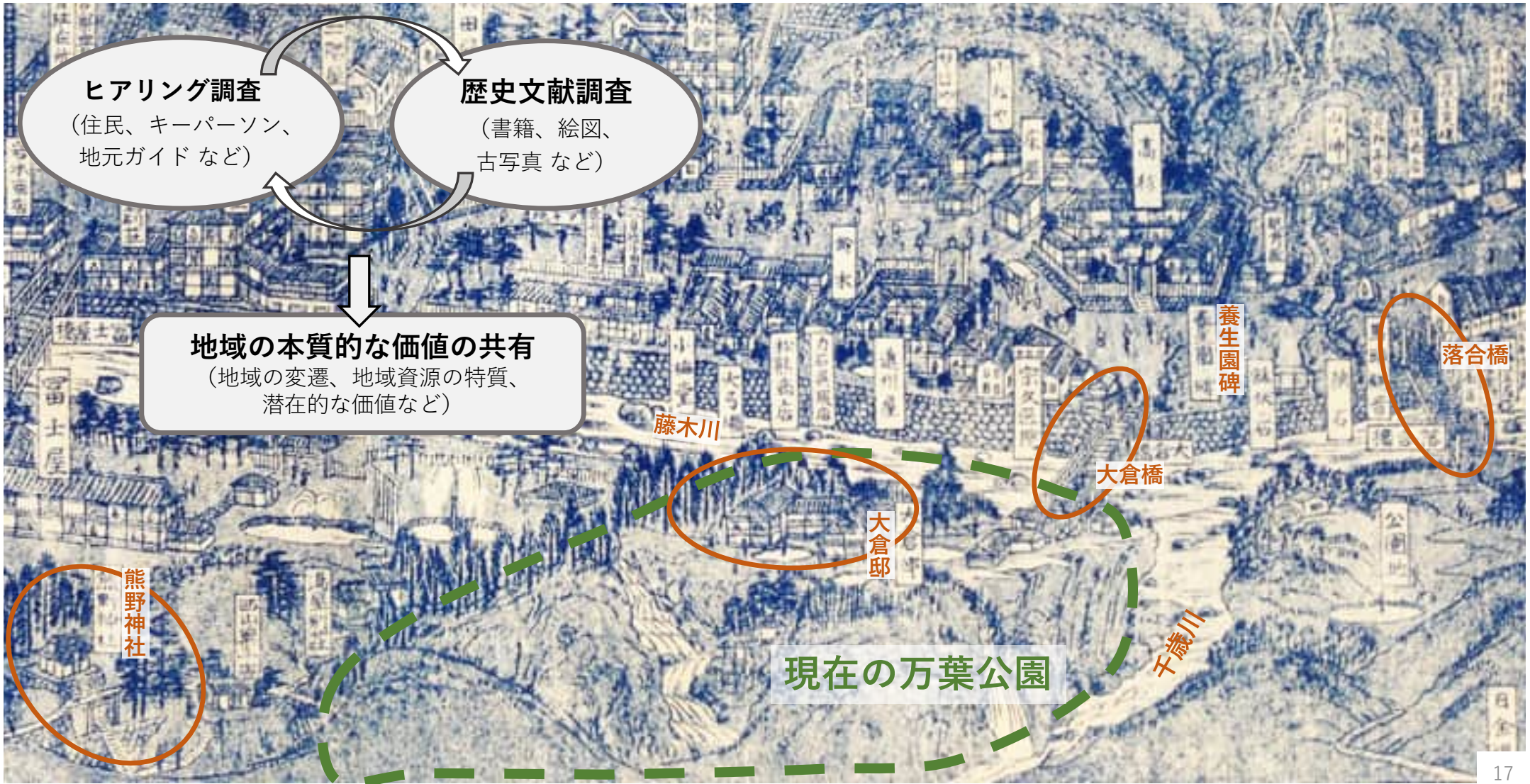
顧客行動と地域の観光体験の分析 (H28年度)



(H28年度 先導的官民連携支援事業報告書から抜粋)

歴史資源の分析 (H28年度)

相州湯河原温泉場之真景 (大正10年) 神奈川県立図書館蔵



温泉場の地域戦略 —基本コンセプト—

(H28年度 先導的官民連携支援事業報告書から抜粋)



古きを感じ、新しきを生み出す「知の温泉場」

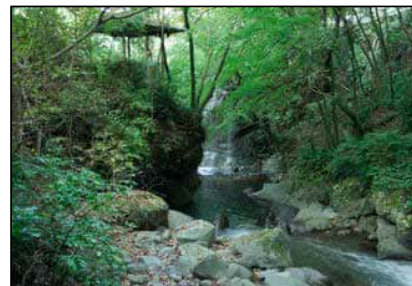
— 歴史ある温泉場に浸かり、自分を見つめ、明日を考える —

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・芸術的・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。



*写真はイメージです。

*写真はイメージです。

温泉場の地域戦略 ー整備の方向性ー

(H28年度 先導的官民連携支援事業報告書から抜粋)



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



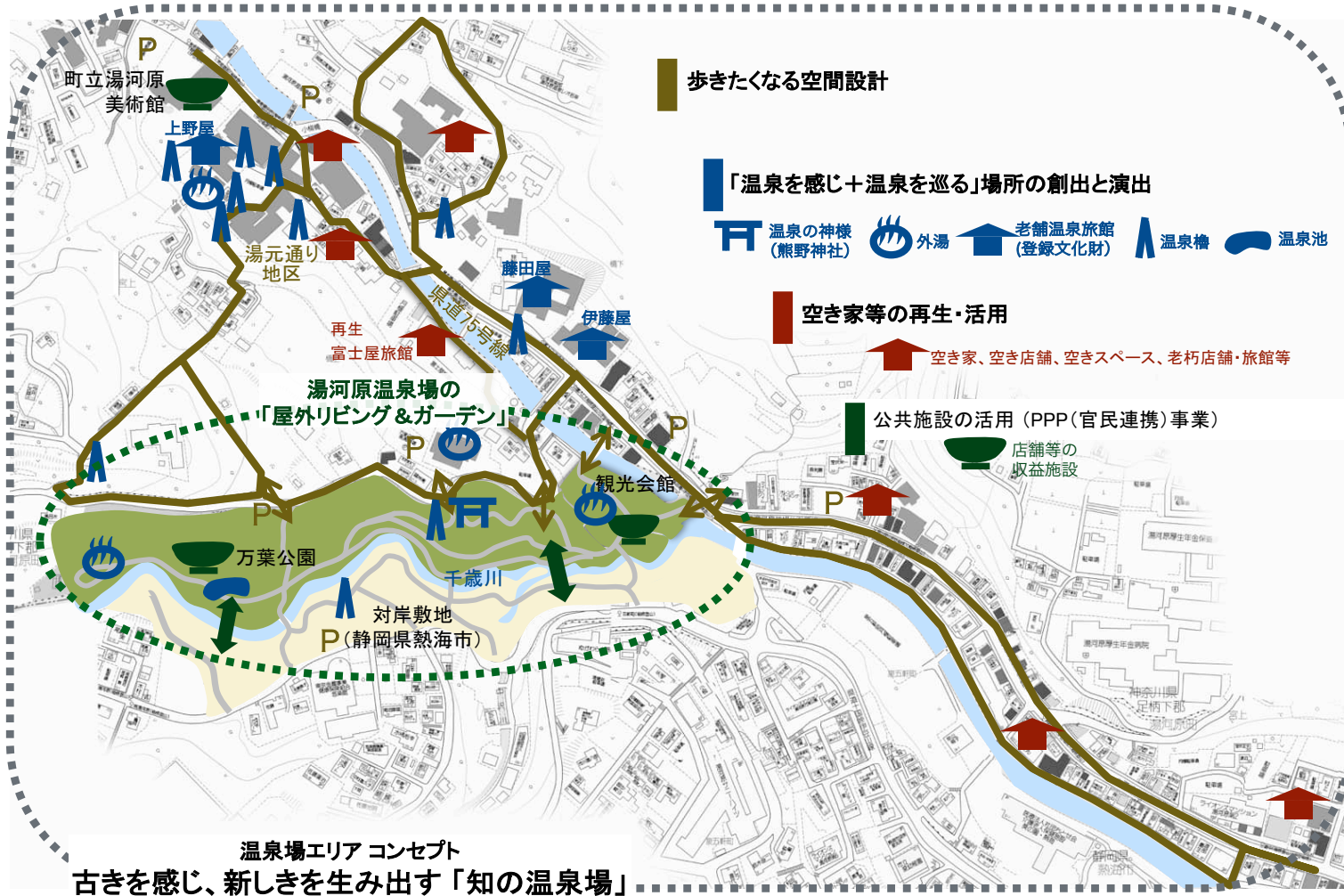
街並み整備エリア

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。

温泉場の地域戦略 — 面的なアプローチ —

(H28年度 先導的官民連携支援事業報告書から抜粋)



温泉場の地域戦略に基づく 万葉公園再生のコンセプトとコンテンツ案

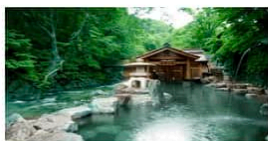
(H28年度 先導的官民連携支援事業報告書から抜粋)

湯河原温泉場の「屋外リビング & ガーデン」

—湯河原温泉場のみんなが使える、自然と温泉、歴史文化を楽しむ自然温泉公園—

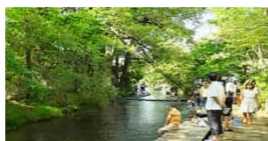
- ・ 地域住民や宿泊者が散歩する敷地外ガーデンとして
- ・ 自然を愛でながら温泉に入れる公共温泉浴場として
- ・ 湯河原の歴史文化を知るライブラリーとして
- ・ 温泉文化や自然と共に食事できるカフェダイニングとして
- ・ 観光客が情報を得る情報ステーションとして
- ・ 温泉入浴とともに、神社で健康を願う祈りの場として
- ・ 日本の繊細な自然に触れる自然庭園として
- ・ 新しい物事を考える思考の場やヒーリングの場として
- ・ 短歌づくりのフィールドとなる教材として
- ・ 地域の未来を作る、会議やイベント会場として など...

＜万葉公園・観光会館敷地の機能イメージ＞



自然温泉施設

日本らしい自然と温泉を一体的に体験する温泉施設



**自然を感じて歩く
川と森の散歩道**

日本的で繊細な自然や川の流れるを体いっぱいを感じる遊歩道



開放的な公園入口広場

温泉場から容易にアクセスできるイベントなども開催できる開放的な公園入口広場



**森のレストラン
& 温泉ガーデン**

自然や温泉に囲まれて湯河原の食を楽しむガーデンレストラン



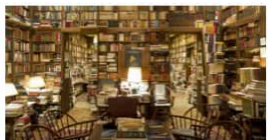
温泉神社（熊野神社）

湯河原に来たら必ずお参りする温泉手水の健康の神



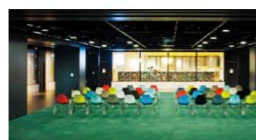
**観光・サイクル
ステーション**

観光客がまずアクセスし情報収集、自転車レンタルや整備ができるステーション



**湯河原文化芸術
ライブラリーカフェ**

歴史深い湯河原の文学や芸術をどっぴりと体験するライブラリーカフェ



多目的スペース

会議やイベントなどで共有して利用できる多目的スペース



万葉集の歌詠みスクール

公園の自然を使って歌を詠む、英語でも対応可能な短歌スクール



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

温泉場の地域戦略に基づく 万葉公園再生事業構想

(H28年度 先導的官民連携支援事業報告書から抜粋)

万葉公園・観光会館：整備計画（案）

- 【整備方針】**
- ・万葉公園のコンセプト「湯河原温泉場の屋外リビング＆ガーデン」を体現したコンテンツを導入する。
 - ・「温泉場内の温泉の湧き出る公園」として、繊細な自然と温泉を生かした魅力的な公園をつくる。
 - ・温浴施設、レストランなどの収益施設を配置することで、滞在時間を増やし一定の収益性を確保する。
 - ・園路の再整備やエレベーターの設置など、車椅子等によるアクセスの改善を図る。
 - ・樹種特性に応じた植栽、適切な植栽管理、万葉植物の導入など、万葉公園らしい魅力ある植栽とする。
 - ・対岸敷地と一体的に考えることで、万葉公園の魅力さをさらに高めることも検討する。

- 【屋外温泉スパ】※収益施設**
- ・水着着用的高级な屋外温泉スパ、クラブハウス、バー、レストランなども併設する。
 - ・自然とともに楽しみ、カップルや外国人も気軽に利用できる。



【水辺のテラスと遊歩道】

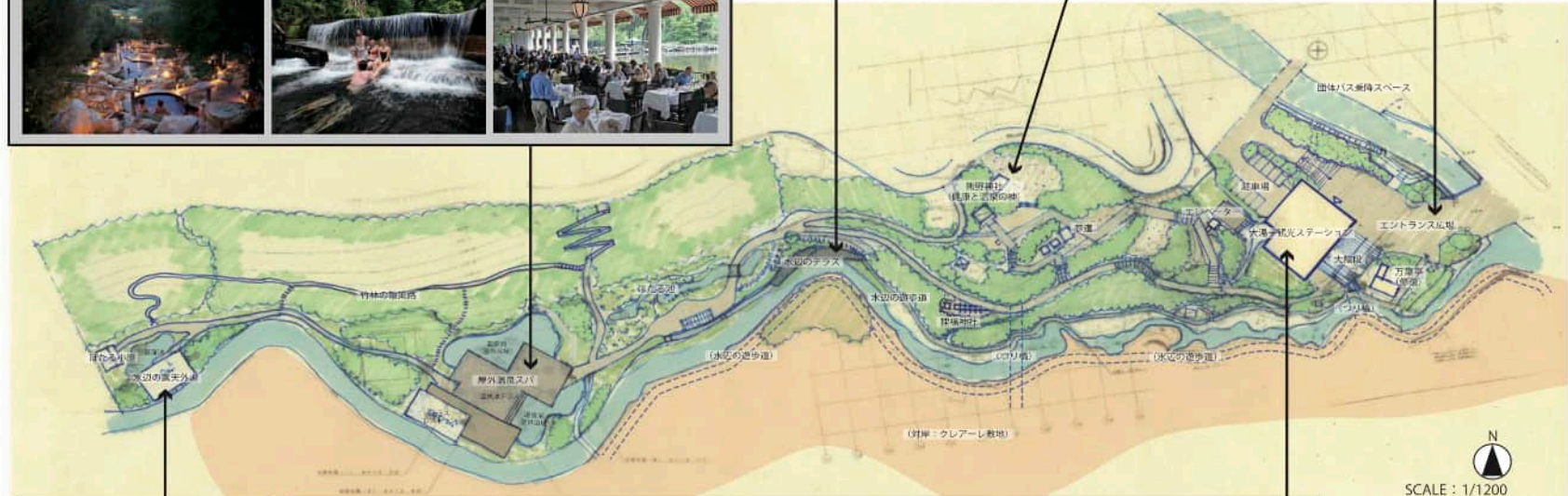
- ・水辺と自然を感じる遊歩道とテラス。
- ・ほたる池など自然環境を感じるビオトープ。

【熊野神社と参道】

- ・健康と温泉の神を祀る湯河原温泉場の新しい訪問地として境内を整備。

【エントランス広場・駐車場】

- ・温泉場とのつながる開放的な入口広場。
- ・駐車場は周囲に分散し敷地内は最低限に。



【水辺の露天外湯】※収益施設

- ・温泉の風情を感じる小さな露天の外湯。
- ・水辺の景観を楽しみながら温泉に入れる。

【大湯+観光ステーション】※収益施設

- ・共同浴場（大湯）を中心として、観光ステーション、多目的ホール、文化ライブラリーカフェ、温泉シェアオフィスなどを複合した、新しい湯河原温泉のシンボル施設。
- ・他の温泉地にはない、大湯の概念を超えた新しいタイプの拠点施設とする。

*写真はイメージです。

事業化フェーズ

(法令上の諸条件の整理・協議、サウンディング調査、事業スキーム設定
公募要項等作成、事業者募集・選定、設計・施工 等)

サウンディング調査

- 町による意見聴取 < 民間事業者による意見聴取

- 公募設置等指針（公募要項）に地域戦略を明記

- 検討経緯（整備構想案を含む報告書URL）を共有

- 民間事業者の声：町の事業参画・貢献や 地域団体・地域住民の協力が不可欠

- 整備のハードルが高いところは町が担う

- （既存建物や地形等の制約が大きいところ。公募対象公園施設の収益とのつながりが薄い。など）

- 地域との連携協力を事業化の全フェーズを通して貫く

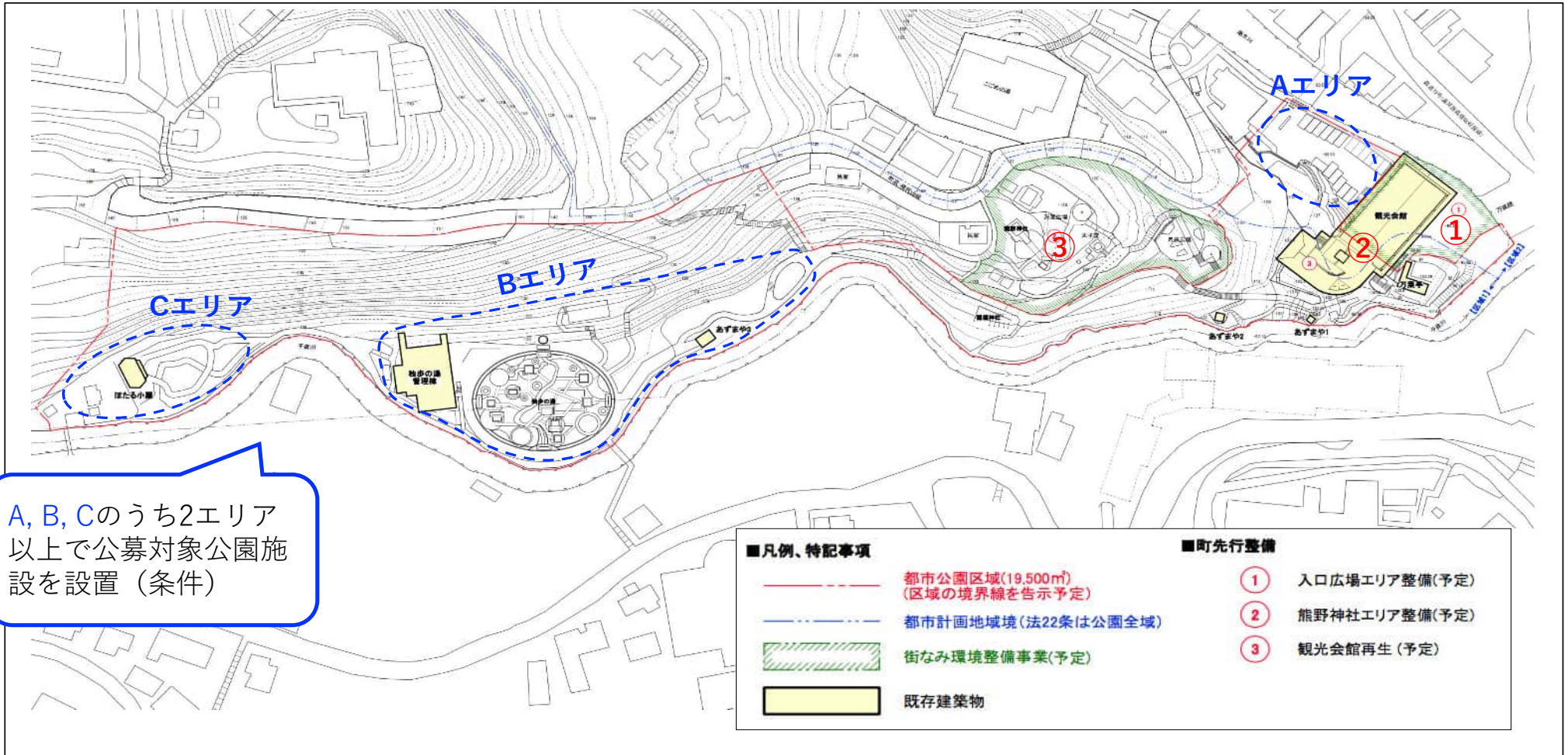
事業スキーム設定：万葉公園再生事業の「観光まちづくりPPP」

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 (公募設置等指針)	事業者選定
	○ 官 ● 民CP	○ 官 ● 民CP	● 官 ○ 民CP	● 官 ○ 民CP	● 官 ○ 民CP

対象エリア	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
アクション	資金調達	設計・施工	管理運営	地域運営 (エリアマネジメント)
町事業 観光会館、熊野神周辺	官	● 官 ○ 民CP (QC)	民SP (指定管理)	民CP
Park-PFI事業	民SP	● 民SP ○ 民CP (QC)	民SP (独立採算 + 指定管理)	民CP

民CP：癒し場へ（湯河原温泉まちづくり協議会の実働部隊）、アール・アイ・エー

Park-PFI事業と町事業の切り分け



Park-PFI 公募設置等指針（公募要項）に追加的に位置付けた事項

- 地域戦略
- 温泉場のまちづくりの経緯（先導的官民連携支援事業報告書URLを含む。）
- 温泉場の景観ガイドライン「温泉場の景観づくりのポイント」への配慮
- 整備完了後の温泉場エリアマネジメントとの連携協力
- 町事業との調整協力（機能、デザイン、設備等）
- 万葉公園・隣接地のイベント提案
- キラーコンテンツの開発（評価基準）

Park-PFI事業者選定と事業提案

[PFI事業者]

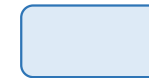
湯河原惣研株式会社 (SPC)

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



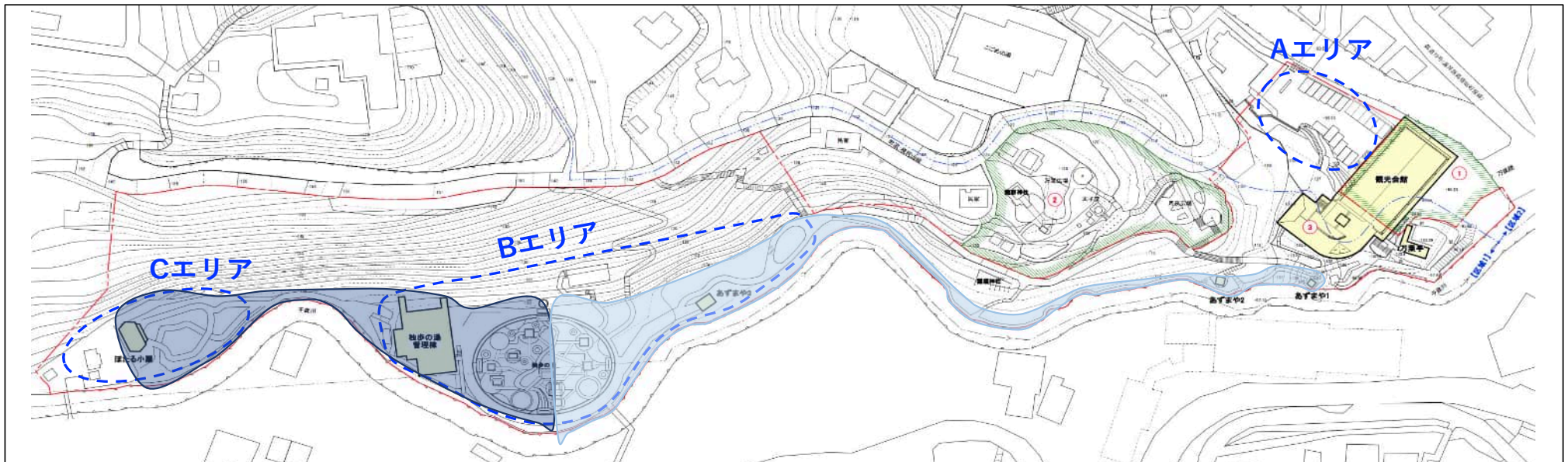
公募対象公園施設 (収益施設)

用途：日帰り温泉施設
 整備：SPC
 運営：SPC



特定公園施設 (非収益施設)

用途：7つのテラス、公衆トイレ、
 園路、照明 など
 整備：SPC (整備後、町へ譲渡)
 管理：SPC (指定管理)



Park-PFI事業提案 (つづき)

[事業名称]

湯河原惣湯

books and retreat



* 「惣湯」は、江戸時代からの湯河原の外湯の名称。
一村共有温泉として地域で管理され、守られてきた。

[事業コンセプト]

自然の中の居心地のいいリビングにおいて、温泉、飲食で心身を満たし、感覚を開き、思い思いの知的活動に集中する。

[事業の4つの柱]

- **温泉**：愛でる源泉
源泉掛け流し
自然公園の中の露天風呂
古い源泉からの直接配湯による高温泉
よく温まり鎮静効果のある泉質 など
- **食**：シンプルで美味しいもの
良質な素材とシンプルな調理法
看板メニューをしっかりと作る。
「美味しさ」の追求－地場の食材や健康食材にこだわりすぎない。
9ヶ月にわたる料理家によるレシピ開発・試食会を経て「失敗しにくい」メニュー開発 など
- **空間**：「居心地の良さ」最優先
シンプル+ミニマル
洗練
自然との一体感
「余白」を設ける内装 など
- **本**：公園・広場まるごと図書館
選書のプロが選ぶ良書
本好きが着たくなる選書
個性的で偏った選書 など

(R2年7月 湯河原温泉まちづくり協議会講演会 公表資料から抜粋)

町事業 — 公園管理体制と用途変更

[再生前] 観光会館

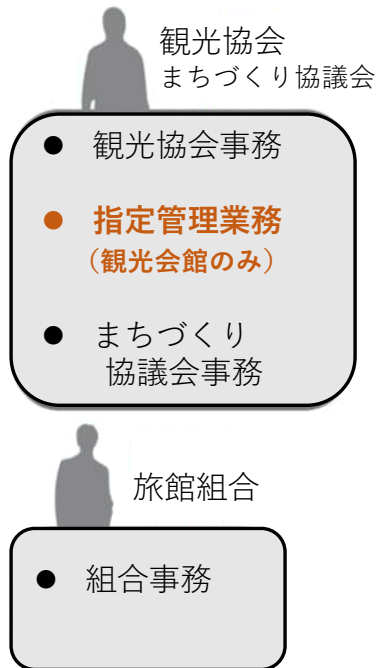
面積 **延床3,114m²**

用途

- 貸しホール
- 貸し会議室
- 資料館
- 観光団体事務所など



観光会館

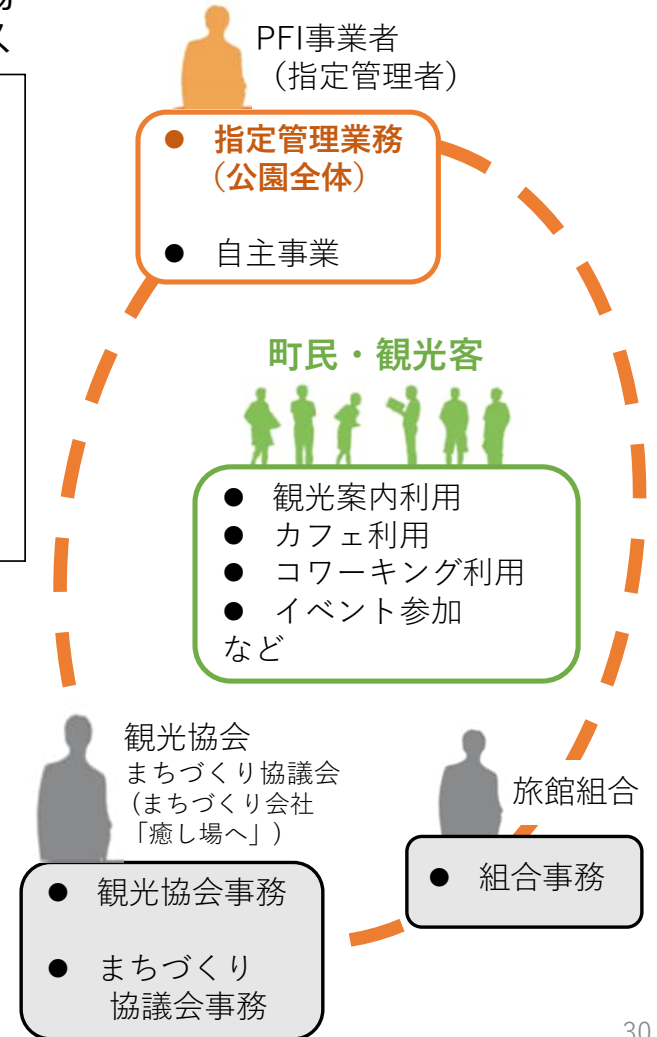


湯河原惣湯 [再生後] 玄関テラス

面積 **延床 610m²**

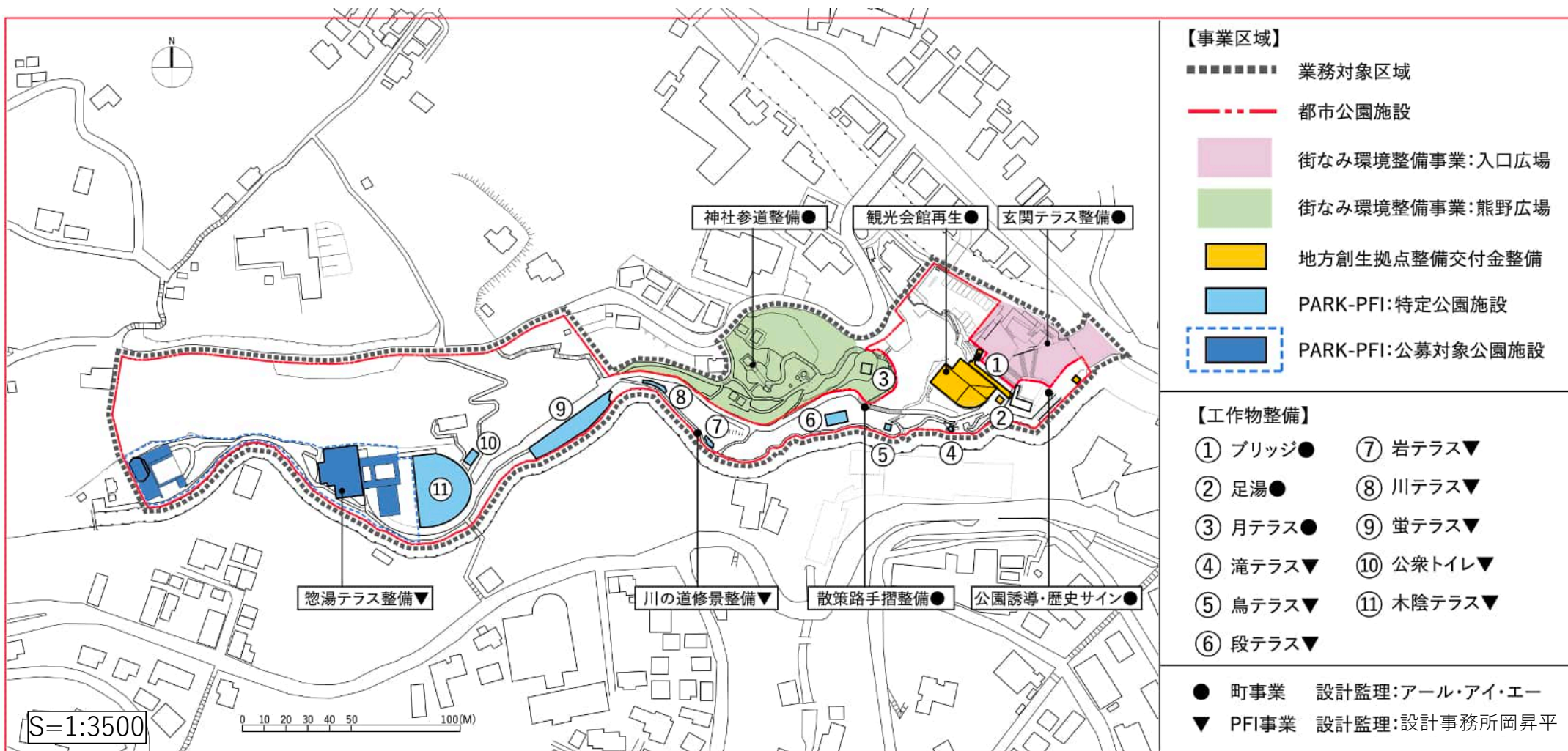
用途

- 観光案内所
- カフェ
(テイクアウト)
- コワーキングスペース
- 観光団体事務所など

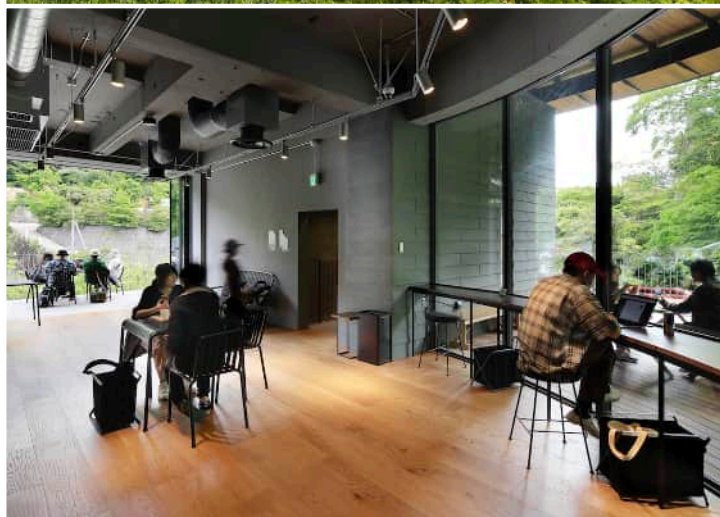


(R2年7月 湯河原温泉まちづくり協議会講演会 公表資料から抜粋・編集)

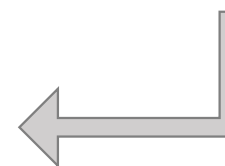
最終的な事業区分



再生後の万葉公園「湯河原惣湯Books and Retreat」



観光会館
(ホール、会議室、観光協会・旅館組合事務所等)



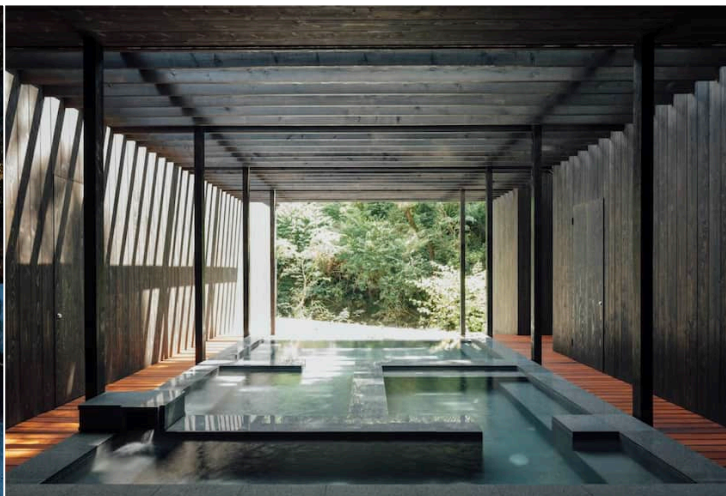
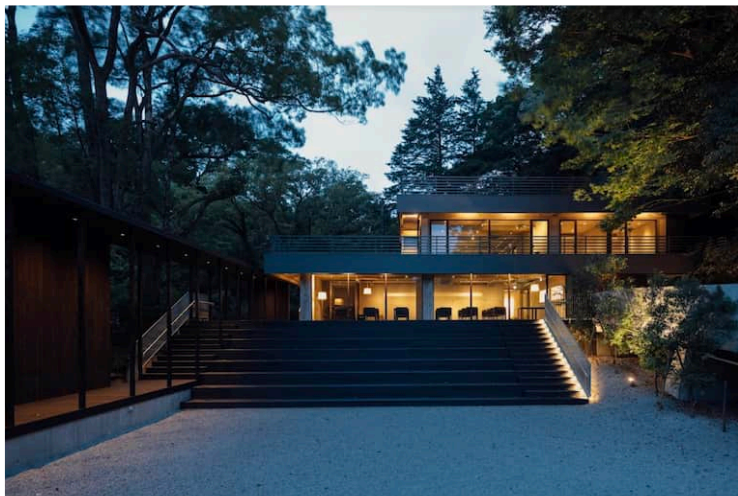
[町事業]

玄関テラス

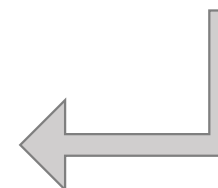
カフェ（テイクアウト）、観光案内所
コワーキングスペース
指定管理・観光協会・旅館組合事務所等

写真提供：(株)アール・アイ・エー

再生後の万葉公園「湯河原惣湯Books and Retreat」



独歩の湯（足湯施設・管理棟）



[Park-PFI 事業]

公募対象公園施設「惣湯テラス」

ダイニング、露天風呂、ライブラリー等

写真提供：湯河原惣研(株)

再生後の万葉公園「湯河原惣湯Books and Retreat」

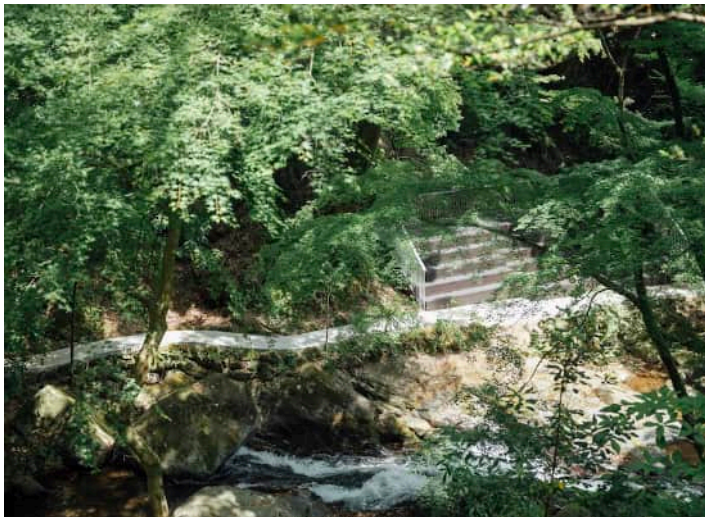


[町事業]
熊野神社エリア

写真提供：(株)アール・アイ・エー

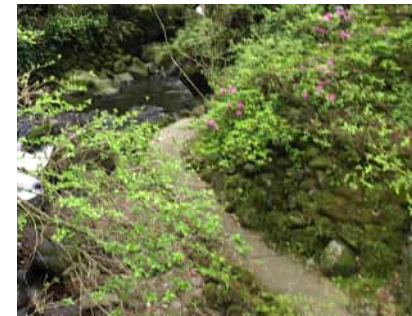


熊野神社エリア



[Park-PFI事業]
特定公園施設
「川の道」と「段テラス」

写真提供：湯河原惣研(株)



川沿いの園路

運営フェーズ

(指定管理者と地域団体との連携)

R4年 1月イベント「湯河原焚火」

湯河原惣研（指定管理者）＋観光協会＋癒し場へ（まちづくり会社）



ソロストーブ（焚火）を囲む



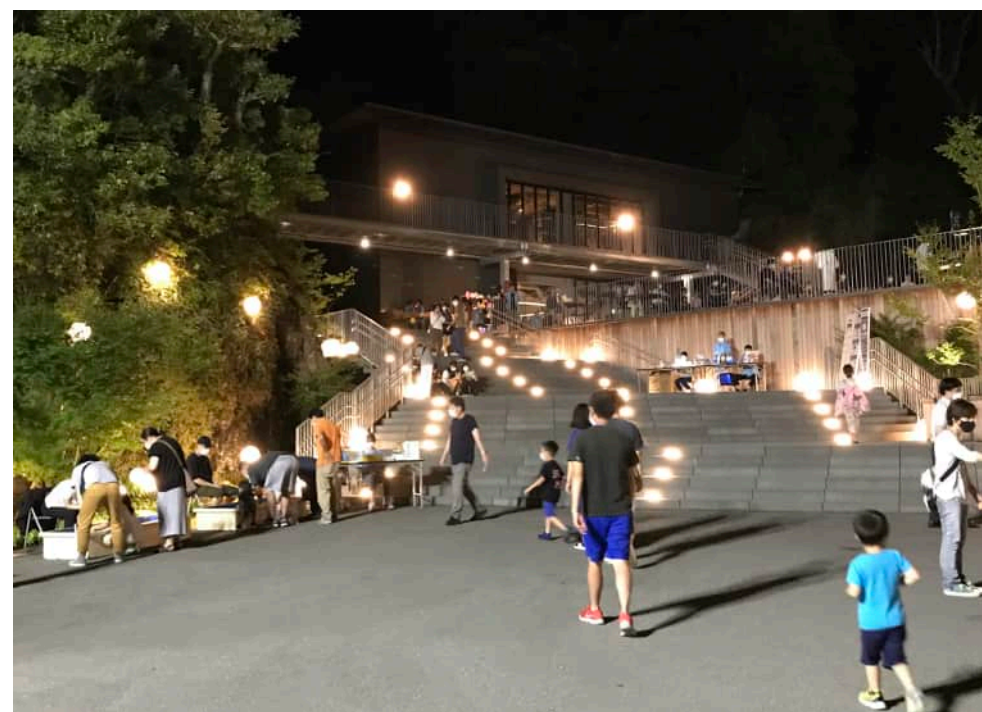
登録文化財旅館の内覧・入浴体験

R4年 8月イベント「湯河原Nights」

観光協会＋湯河原惣研（指定管理者）



ジャズ演奏



縁日（ヨーヨーつり、スーパーボールすくい、提灯さんぽなど）

結 び

観光まちづくりPPPの特長

- 地域戦略・運営方針との整合
- 民SPの計画の質の向上
- 地域からの意見聴取とフィードバック
- 地域の賛同・協力
- 行政の負担軽減
- 議会の賛同
- オープン後も、民SPと地域団体等とのスムーズな連携

●デザイン思考が進みやすい



関連情報

先導的官民連携支援事業 湯河原町報告書（平成29年2月）

https://www.mlit.go.jp/sogoseisaku/kanminrenkei/sosei_kanminrenkei_tk1_000016.html

湯河原町万葉公園再整備事業に係る公募設置等指針等（令和元年3月）

<https://www.town.yugawara.kanagawa.jp/soshiki/5/1056.html>

湯河原温泉 観光公式HP <https://www.yugawara.or.jp>

万葉公園 湯河原惣湯Books and Retreat HP <https://yugawarasoyu.jp>

instagram <https://www.instagram.com/yugawarasoyu/>

株式会社癒し場へFB <https://www.facebook.com/iyashiba/>