

Leisure Industry Data

2

2021
February
No.653



特集

Park-PFIで勢いづく 民間投資

湯河原町万葉公園 [NOTEグループ]

独自の温泉施設と豊かな自然のなかに点在するテラスで 街の回遊性を創出へ

**湯河原のアイデンティティを活かした
街づくりが本格化**

温泉観光地・湯河原は、JR湯河原駅から数km先にある万葉公園を起点に、県道75号線沿いの北西・南東方面に宿泊施設や商店街が広がる「温泉場エリア」を中核とし、静謐な大人の癒し場としての情緒をいまに引き継いでいる。しかし1990年のピーク時約850万人いた観光客は2015年には約310万人にまで減少。同年を底に近年のインバウンド需要なども追い風に19年は約400万人と緩やかな回復基調にはあるとはいえ、湯河原町を南北に挟む熱海市および小田原市が旺盛な民間投資が相次ぎ活況を呈しているのとは対照的に空き家問題などを抱えているのが実情だ。

こうした状況を脱しサステイナブルな再生を目指すべく、同町では14年から温泉場エリアの街づくりの方向性などにつきさまざまな検討を重ねてきた。17年には温泉場の街づくりコンセプトを「知の温泉場」と定め、町立湯河原美術館に庭園に面したテラスカフェを新設したほか湯元通り地区の石畳化や民間修景支援などを同時多発的に実施している。

なお知の温泉場とは、「知性があるこ

と」「大人であること」を意図したもの。伝統を誇る温泉文化と多くの文人墨客に愛されてきた静謐な佇まいは、他の温泉場の活気やにぎわいとは別種となる独自の特徴と位置づけ、歴史的建造物・空き家の再生、公共施設の民間活用、回遊空間整備などを通じたさらなる魅力づくりで面的な活性化を推進していく。

なかでも万葉公園の再整備事業は、首都圏などからの誘客のトリガーとして期待される取組みとなる。温泉場エリアの「顔」でありながら老朽化・陳腐化が進み、地域や観光客にとっても景観的・機能的役割を果たせていない同公園を「知の温泉場における屋外リビング&ガーデン」として再生させ、街歩きと癒しの拠点となる空間・機能を備えた公園へと進化させるべく、Park&PFI制度を導入、民間からの提案募集に至っている。

誘客トリガーとなる キラークンテンツを整備

設置事業者に選定されたのは、NIPPONIAブランドで古民家再生事業を手がける㈱NOTEを代表企業とするグループ（NOTE・設計事務所岡昇平、小野建設㈱／20年2月に3社出資による湯河原惣湯㈱設立）。公募対象公

園施設（収益施設／有料）として日帰り温泉施設、特定公園施設（非収益施設／無料）として公園の園路沿いに川テラスや滝テラス、岩テラスといった地形に応じたさまざまなテラスが整備され、全体で「湯河原惣湯 Books and Retreat」として21年夏にオープンする計画だ（図表1-5）。

特に前者の日帰り温泉施設は、既存建物を改修した（温泉部分を除き新築部分なし）シンプルかつミニマルな空間のなかで森を感じ、湯で緩み、食で満たされた後は、厳選された本に没頭し新たな知の創造に向かう英気を養うことまでを過ごし方としてデザインされた、温浴施設としてもリトリート施設としても類例を見ないものとなる。入浴料のみとはせず、食事などもオールインクルーシブで5500円（税込／滞在時間4〜5時間を想定）という価格設定はおそらく国内最高水準にあり、また20年という事業期間を活かし事前予約制を基本とした利用者数制限（一度に40人程度）を設けてまで大人の居心地のよさを追求するなど、湯河原らしさを体感できるキラークンテンツとなることが期待されている。

なお「NIPPONIA」ブランドで古民家を再生し、分散型ホテル事業を展開するNOTEにとって温泉施

■図表1 万葉公園再整備事業全体図



設は初の取組みとなるが、「その土地の歴史・地域の資源を持続可能な形で次世代につなぐことこそ当社の理念。ホ

テルも温泉施設もあくまで手段にすぎない」(NOTEプロデューサー林雄二郎氏)という。宿泊施設やカフェ、伝統工芸の体験工房

■図表2 公園概要

所在地	神奈川県足柄下郡湯河原町宮上566
アクセス	JR湯河原駅から車で5分
開設	1955年(万葉公園として使用開始) 1971年(都市公園指定)
主要施設	観光会館、足湯施設、郷土資料展示室、茶室など
年間来園者数	6万3,444人(独歩の湯/2017年)

など当該エリアに相乗効果をもたらし、あるいは相互に機能補完し合える複数の「居場所」を街のなかに展開し、それらをお客が自由に巡る楽しみを創出することでエリアの魅力を高めてきた同社の手法

■図表3 事業概要

公募概要	④: 観光会館北側の駐車場の有るエリア ⑤: 足湯施設「独歩の湯」と管理棟があるエリア ⑥: ほたる小屋(飼育小屋)のあるエリア ※3エリアのうち2つを選択し、町民や観光客が万葉公園の自然と湯河原温泉の落ち着いた雰囲気包まれながら心身をくつろぐことのできる空間を創出する
選定事業者	NOTEグループ
構成団体	株NOTE、設計事務所岡昇平、小野建設株
事業対象面積	公園全体1万9500㎡
事業期間	2021年4月~2041年3月

を、湯河原にも落とし込む。温泉場エリアのエリアマネジメントに関する推進・実働部隊である「株癒し場へ」(17年6月設立)の執行役員にして、旧建設省を経て草津温泉で10年、湯河原でも足掛け8年にわたり街づくり・地域活性化事業に携わってきた中西佳代子氏も、「商圏・入込数など足元の数字やマーケット環境で判断するのはなく、ポテンシャルを見抜いて再生へ向け取り組む姿勢は一般のデベロッパーなどとは異なる」としてNOTEならではの手腕に期待を寄せる一人だが、「だからこそ万葉公園と温泉場エリア内の店舗・宿泊施設・観光施設などとの連携強化を支援していきたい」構え。温泉場エリアに不足し

■図表4 公募対象公園施設の概要

建築面積	約490㎡
建ぺい率	約2.5%(公園全体で約5%)
構造・規模	RC造・地上2階建て、木造平屋建て
延床面積	約610㎡
施設概要	日帰り温泉施設(リトリート施設)
営業時間	10時~22時(予定)
年間集客目標	2万4,000人(平日50人・休日100人のイメージ)
年間売上目標	1億3,000万円
事業費	3億5,000万円

■図表5 特定公園施設の概要

施設概要	7つのテラス、公衆トイレ、舗装、照明など
整備費の行政負担	9割負担

ていた外湯の誕生によりそぞろ歩きが楽しめるようになること、また日中あるいは夕食後寝るまでのひとときに旅館以外で過ごせる場・アクティビティが湯河原にあることは、過去相当期間にわたりなかった、未経験のステージを迎えることも同義といえる。宿泊者はもちろん、地元住民やリゾートマンション居住者、日帰り客やクリエイティブワーカーなど温泉場に集う誰しもが使える場として万葉公園がいかに機能し、新たな人の流れが生み出されるか。オープンして終わりではない、湯河原の持続的な再生に資する両社足並みをそろえた街づくりが行なわれていく予定である。