

資料No. 2

土肥地内町有地の利活用について

1 主旨

土肥地内町有地は、民間事業者により土地活用を予定しています。今後の公募等の手続きに向けて、より民間事業者の動向に応じたものを検討する必要があります。

そこで、専門コンサルタントに委託し、民間事業者へのヒアリングなどを行い、当該用地へのニーズや投資機会のための条件設定などをサウンディングします。

対象とする民間事業者については、業界を限定せず、極力広い範囲から選定します。

2 土肥地内町有地の位置づけと条件

(1) 湯河原町駅下地区活性化のリーディングプロジェクト

駅下地区は、商業地域の用途指定、土地区画整理事業による道路、公園などの整備、観光地区としての指定がなされているにもかかわらず、土地利用の促進が遅れています。今後、駅周辺や臨海部と一体となって、活性化をはかるべきです。

当該地区の民間活力による土地利用は、駅下地区活性化のリーディングプロジェクトとして推進します。

(2) 土地利用の方向性

現在が宿泊機能であるため、観光活性化のためにも、基本的には、宿泊・リゾート系による土地利用を目指します。

一方、昨今の土地利用動向や当該地のポテンシャルを考慮すると宿泊機能にこだわらない用途(商業施設、研修施設など)も想定できます。

こうした動向についても、ヒアリングにおいて把握します。

(3) 土地利用制限

駅下地区は、用途地域として商業地域でありながら、景観計画の中で高さ制限が設定されています。

社会情勢の変化の中で、駅下地区の活性化に向け、環境配慮の中、高さ制限の見直しや緩和について都市計画の視点から検討を進めます。

3 サウンディングの方法

(1) 事業者への個別ヒアリング

専門コンサルタントと協議のうえ、対象となる事業分野は不動産、ホテルチェーン、建設会社など幅広く設定し、民間事業者へのヒアリングを実施します。事業者の事情をより詳細に把握するため、個別の事業者名は公表しないこととします。

(2) ホームページ等を通じたニーズ把握

幅広いニーズ把握を目的として、町のホームページ等で広く情報を公開し、関心のある事業者からの提案を募ります。

4 サウンディング後の取組み

今回のサウンディング結果や都市計画の検討状況、地元との調整などをふまえ、公募の時期、公募の条件などを検討します。

想定されるスケジュール

- ・令和8年9月から令和9年3月まで 利活用検討業務
- ・令和9年4月以降 公募型プロポーザル実施

参考

土肥地内町有地の概要

面積	5,987 m ² (約 59m×約 101m の矩形)
用途地域	商業地域 (容積率 400% / 建ぺい率 80%)
高さ制限	24m
温泉供給	あり
鑑定価格	更地化 費用を差引き総額 5 億 2400 万円 (価格時点令和 7 年 5 月 1 日)

土地利用規制の状況と検討について

1 湯河原町の高さ規制の経緯とスキーム

昭和末期からのリゾートマンションラッシュを抑制するため、平成3年に開発指導要綱により、高さ制限を設定

その後、景観法の制定により、平成19年に景観条例、景観計画を立案し、ランドスケープの視点からの景観計画による高さ制限を設定

2 自治体の事例

商業系用途地域の高さ制限の導入方法は、自治体により多様です。

都市計画法の高度地区	県内多くの自治体(商業地域は31m)
景観法の景観地区	鎌倉市ほか
景観計画	湯河原町、箱根町、真鶴町ほか
都市計画法の地区計画(駅周辺などの地区限定)	開成町、大井町、中井町、山北町ほか

3 高さ制限の見直しの検討

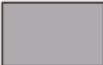
景観保全は魅力ある湯河原町のまちづくりにおいて、重要なテーマであり、その考えは今後とも堅持します。

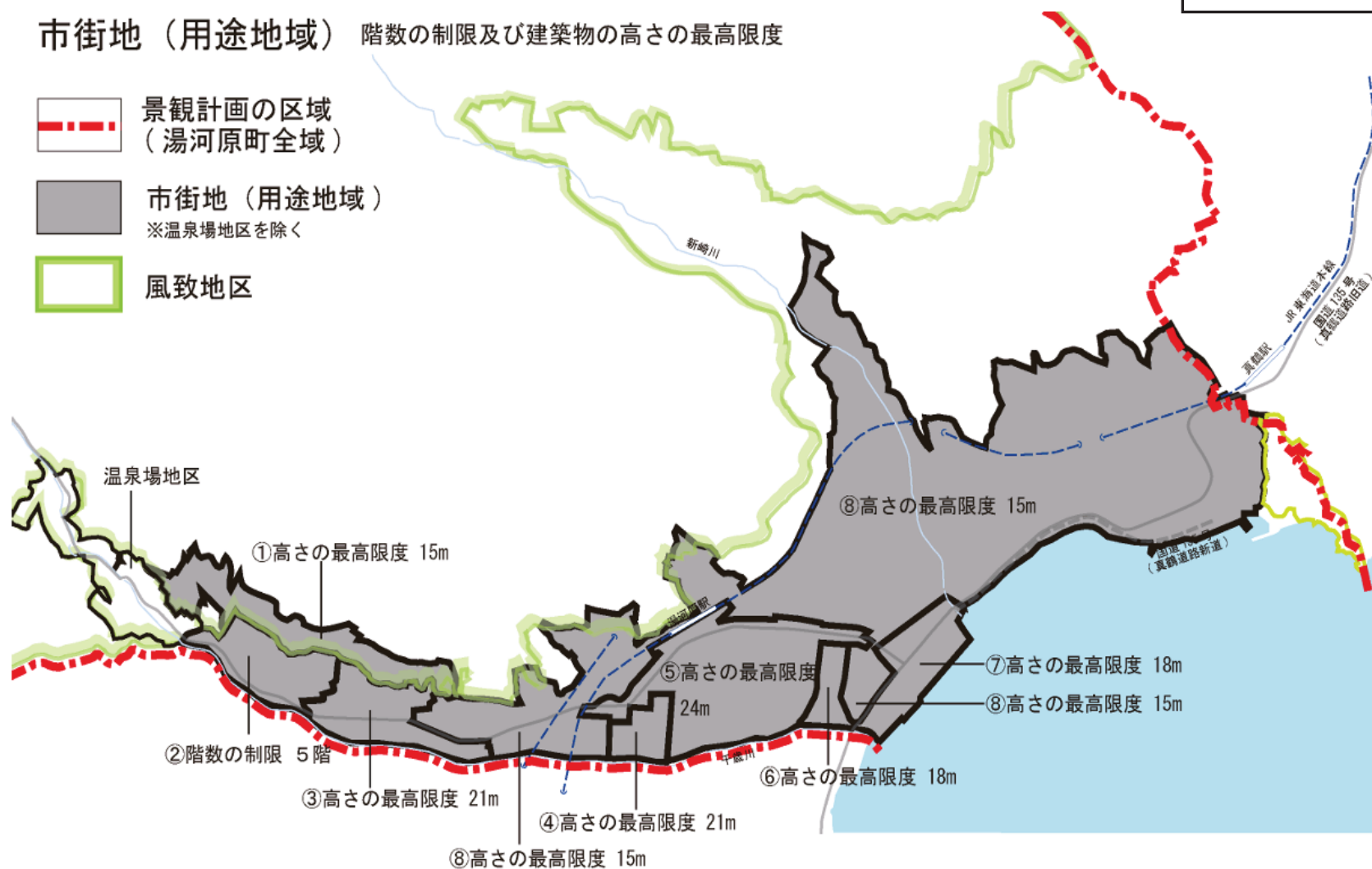
一方、景観に関する考え方も多様化しており、高さや色彩のみの規制での景観づくりにさらなる検討が必要な時期を迎えています。

立地適正化計画による各地区の位置づけや実際の開発動向などもふまえ、さらに都市計画審議会のご意見をいただきながら検討します。

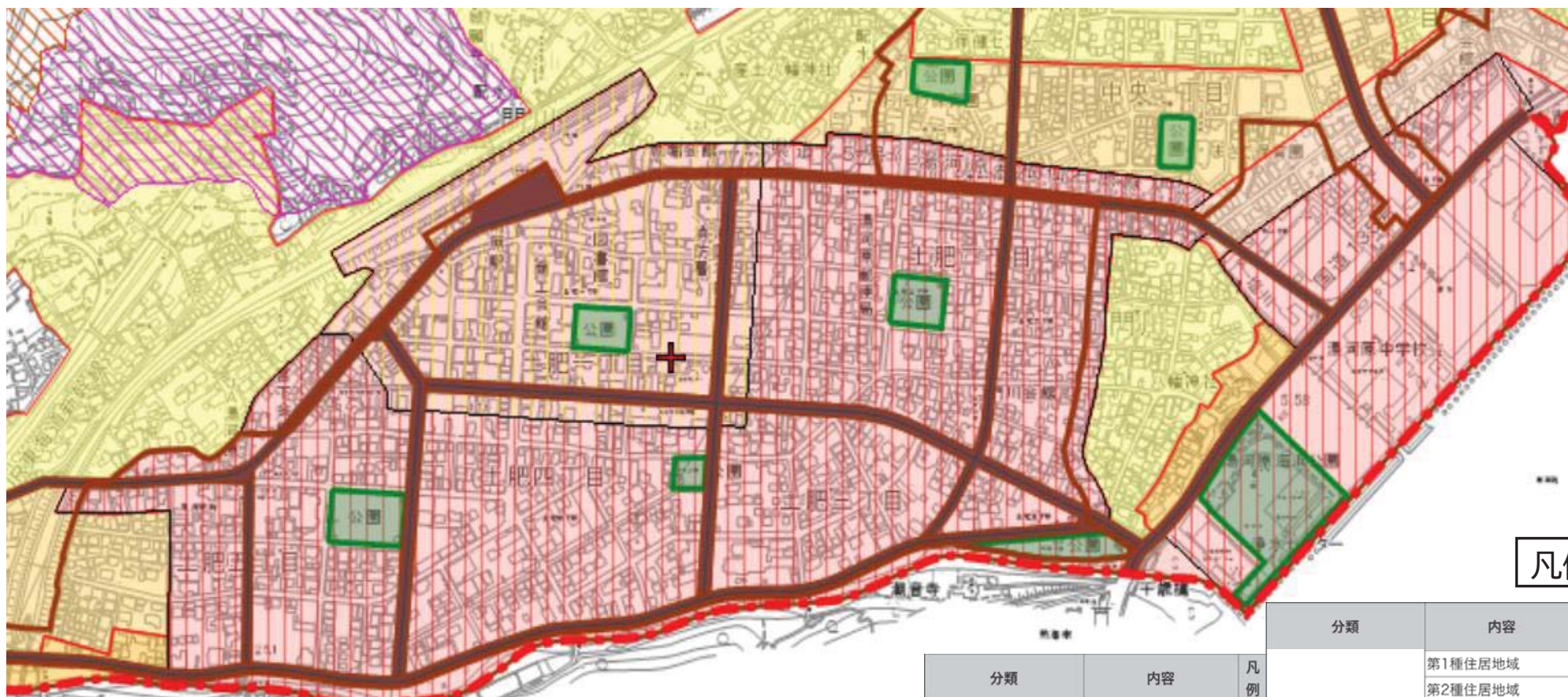
景観計画(抜粋)

市街地（用途地域） 階数の制限及び建築物の高さの最高限度

-  景観計画の区域
(湯河原町全域)
-  市街地（用途地域）
※温泉場地区を除く
-  風致地区



駅下地区用途地域



凡例

分類	内容	凡例
都市計画公園	都市計画公園	緑色の塗りつぶし
都市計画道路	都市計画道路	太い黒い線
土地区画整理事業	土地区画整理事業	赤い点線
宅地造成等工事規制区域	宅地造成等工事規制区域	赤い点線
景観計画区域	景観計画区域	赤い点線
用途地域	用途地域	色とパターン
第1種住居地域	第1種住居地域	黄色
第2種住居地域	第2種住居地域	オレンジ
準住居地域	準住居地域	薄いオレンジ
近隣商業地域	近隣商業地域	薄い赤
商業地域	商業地域	赤
特別用途地区	特別用途地区	赤い点線
風致地区	風致地区	赤い点線
第二種観光地区	第二種観光地区	縦線
第三種観光地区	第三種観光地区	横線
第四種風致地区	第四種風致地区	斜線