

「三条市道の駅移転及び八十里越交流拠点エリア整備」基本計画案

1 はじめに

三条市は三条市総合計画を策定し、令和5年から令和10年までの6年間における総合的かつ計画的なまちづくりを展開する方針を示す中で広域観光の推進施策の取組の一つとして、国道289号八十里越区間の開通（以下「本区間の開通」という。）による新潟県の玄関口としての機能強化を掲げています。

また、令和5年に策定した三条市デジタル田園都市構想総合戦略及び三条市過疎地域持続的発展計画においても、本区間の開通後の周遊観光などにつながる情報発信に取り組むこととし、下田地域における立ち寄りスポットの充実化の一環として八木ヶ鼻温泉保養交流施設いい湯らてい（以下「いい湯らてい」という。）の整備を掲げています。

国土交通省が令和8年秋から令和9年夏までの期間に本区間を暫定的に開通することを公表し、開通が間近になりました。しかし、三条市には下田地域を中心に数々の観光スポットやコンテンツが点在しているものの、これらを周遊させる観光情報発信ができていないことが課題となっています。本区間の開通を契機に、福島県側、新潟県側双方から多くの方が通行することが想定されることから、三条市が単なる通過点にならないよう、人々からこの地に足を止めてもらうために情報発信拠点を設けることが求められます。

三条市は、地元の声として、三条観光協会、三条市商工会及び地元自治会等と意見交換を重ね、令和7年7月にはサウンディングを実施するなど検討を進めてきました。その際は、観光情報提供施設としての機能を有する下田地域交流拠点施設道の駅漢学の里しただ（以下「道の駅漢学の里しただ」という。）と国道289号に接するいい湯らていの活用方法も合わせて検討しました。

これらを踏まえて、道の駅漢学の里しただの道の駅機能等をいい湯らていに移転する整備として、必要な条件等を整理した指針となる「三条市道の駅移転及び八十里越交流拠点エリア整備」（以下、「本整備」という）の基本計画案を策定しました。

2 基本理念

これまでの検討結果に基づき、市は、本整備の基本理念を次のとおり定めます。

基本理念

本区間の開通は、太平洋側と日本海側を繋ぐ新たなルートとして県内外の多くの方々の注目を集めることとなります。

これを見据え、下田地域を中心に立ち寄りスポットの充実を図るとともに、いい湯らてい及びはやぶさ並びに当該敷地を八十里越の交流拠点として捉え、このエリアの周遊

観光に係る情報発信をするとともに、人々が足を運びたくなる、滞在したくなるコンテンツがあるなど、新潟県側の新たな玄関口としての機能強化を図ります。

三条市内には、市街地の工場見学スポット、下田郷の豊かな自然を活かした施設や史跡など、各地に豊富な観光資源が点在しています。これらの点を線で結び集約し、福島県側を始め県内外から来訪する方々に情報発信し、案内する施設とすることで、より効率的かつ能動的に三条市の魅力を伝えていきます。それは、総合計画の中において将来都市像として掲げている「豊かな自然に恵まれた歴史と文化の息づく創意にみちたものづくりのまち」の実現のための一端を担うことを意味しています。

また、新潟県側の玄関口として、三条市の観光に留まらず、県央地域の各自治体とも連携し、この地に訪れる方々の利便性向上を図り、地域間の交流促進を目指します。

3 施設の現状と課題

(1) 道の駅 漢学の里しただ

道の駅 漢学の里しただは、平成 25(2013)年に建設されました。

観光情報提供機能を有しているものの、パンフレットの設置に留まっており、積極的な観光案内業務を行えておらず、その運用は十分と言えないことが課題となっています。

また、近年の道の駅ランキングでは、道の駅を起点としたツアーや観光コンシェルジュなど多様な特徴を持つ道の駅が上位に入る一方で、当施設は、直売所や飲食がメインとなっており、わくわくするような体験やアクティビティなど常設コンテンツに乏しく、長時間滞向きの施設でないことも課題のひとつとして捉えています。

ハード面では、当施設の立地が国道 289 号に直結していないため、目立ちにくく、アクセスや視認性に課題があります。

(2) いい湯らてい及びスポーツ交流施設「はやぶさ」

ア いい湯らていは、平成 12(2000)年に建設され、25 年が経過しました。これまでの間に平成 16(2004)年の 7.13 水害、平成 23(2011)年の 7.29 水害が発生し、温浴設備が浸水するなどの被害を受けたものの、大規模な入替え等は行わず一部修繕等によって対応してきました。近年では、温浴設備の老朽化が目立ち、入替え等を行う場合には高額な費用が発生することが予想されます。(施設概要は別表のとおり)

いい湯らていは、入館者の減少とともに、貸し室利用及び宴会利用の減少が課題となっています。要因としては、当市ののみならず近隣地域の人口の減少や感染症禍など社会情勢の変化、周辺自治体に競合する温浴施設が建設されたことなどが挙げられます。加えて、温浴施設利用客が施設に求めるニーズが変化しているとともに、いい湯らていが持つ温浴施設としての訴求力の低下が考えられます。

また、施設規模が過大であることから、清掃などの維持管理費や光熱水費が、昨今の物価高騰の影響を受け、大幅な増額を余儀なくされています。

イ スポーツ交流施設「はやぶさ」

はやぶさは、いい湯らていと同時期に建設されました。主に地元の方のゲートボールやテニス、フットサルに利用されていますが、経年劣化によるコート上の凹凸が見られること、維持管理費に見合うだけの利用料収入が得られていない現状があります。

(施設概要や利用状況は別表のとおり)

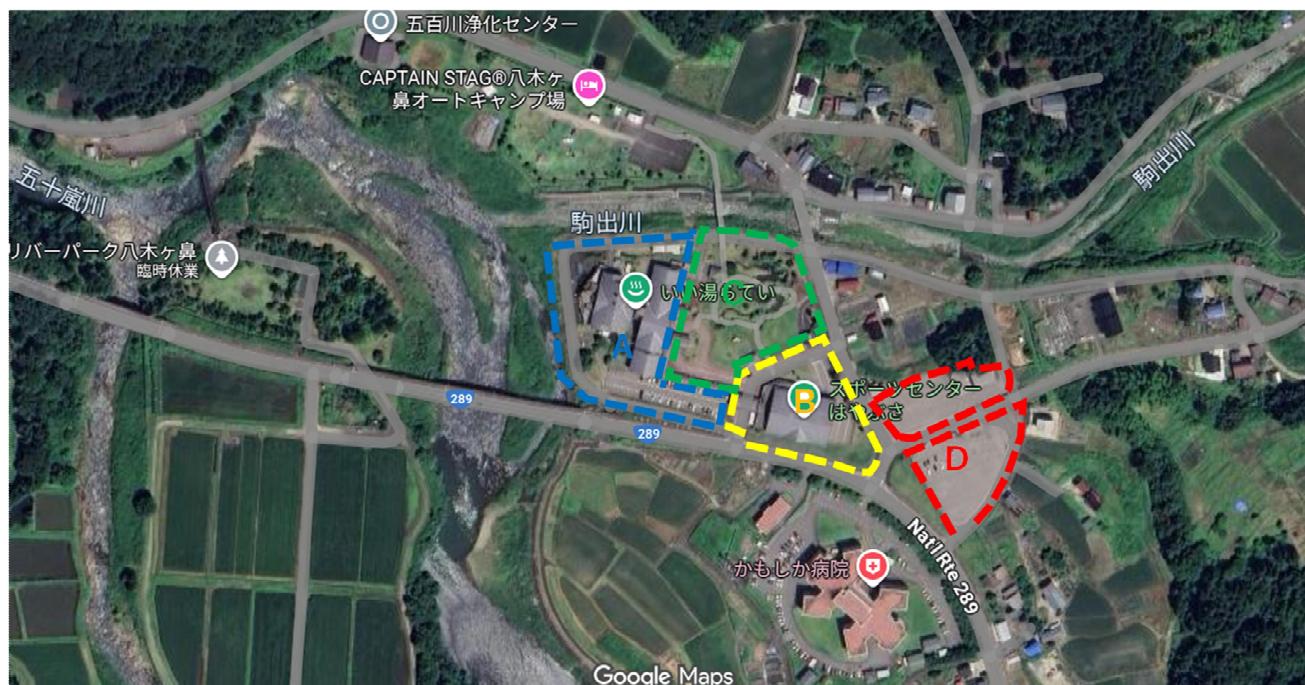
4 整備方針

現いい湯らていは、設備の更新又は改修が必要になっていくと考えられるものの、躯体は当面の使用に耐え得る状態との意見を含め、先のサウンディング調査の意見や提案を踏まえた上で、市は本整備の方針を次のとおり定めます。

(1) 事業対象地について

住所 新潟県三条市南五百川 16-1

事業対象地のイメージ(着色箇所)



(2) 施設の機能

整備する道の駅及び八十里越交流拠点エリアの機能等は次のとおりとします。

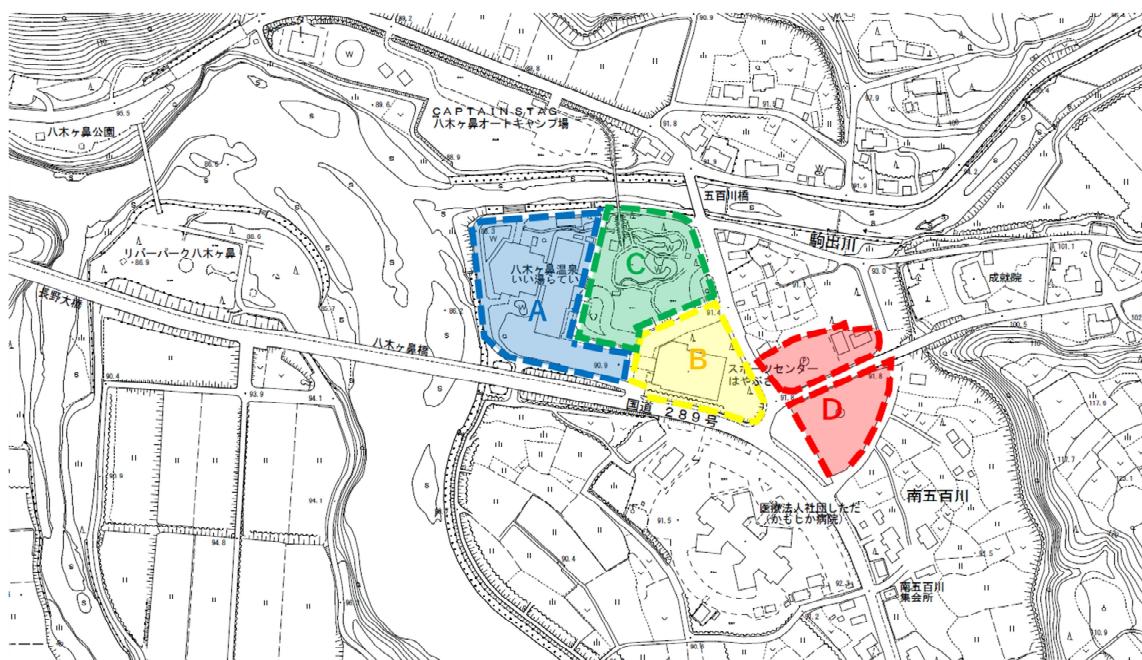
必要な機能	考慮すべき点 (他道の駅との差別化)	設置例
ア 道の駅機能 <ul style="list-style-type: none"> ・休憩機能(24 時間無料で利用できる駐車場及びトイレ) ・情報発信機能(道路情報、地域観光情報など) 	<ul style="list-style-type: none"> ・新潟県側の玄関口としての情報受発信や役割 ・左記のうち、情報発信機能に重点を置き、新潟県央地域や福島県南会津地域を含めた広域の情報発信に注力すること ・「道の駅」第3ステージ推進委員会が提唱している「第3ステージ」において求められている機能(世界ブランド化、防災拠点化、地域センター化)を取り入れること 	<ul style="list-style-type: none"> ・男女ともにオムツ交換場所が設置されたトイレ ・多目的トイレの設置 ・各機能棟のアクセスしやすく使い勝手が良い駐車場 ・観光案内への対応者を配置し、ものづくりやアウトドアのコンテンツや八十里越等の歴史・文化を案内できる情報センター ・座って会話を楽しみ、情報に接することができる休憩スペース ・満足度向上のためのコンビニエンスストアの設置 など
イ 物販機能	<ul style="list-style-type: none"> ・新潟県の玄関口を意識した品揃えや展示による空間 ・生鮮食品や加工食品のみならず、三条打刃物やアウトドア用品などの地場産業製品や人気のお土産品があるなど品揃えが豊かで満足度が感じられる空間 ・来館者の購買意欲を高める展示方法の工夫が施され、実演等が楽しめるなど賑わいをもたらす空間 ・キラーコンテンツとなる商品の開発又は誘致 	<ul style="list-style-type: none"> ・駐車場からアクセスしやすく、広い開口で開放的な店舗 ・品目ごとに効果的な照明や配置により、視覚に訴えるディスプレイ、ゾーニング など ・定期的に試食、実演、ワークショップなどで地域の魅力をPRできるスペース ・平常時は休憩スペースとしても利用できる可変可能な配置 など

必要な機能	考慮すべき点 (他道の駅との差別化)	設置例
ウ 飲食提供機能	<ul style="list-style-type: none"> 新潟県の玄関口を意識した飲食の提供 景勝を眺望できたり、調理を目で見れるキッチンなど、食事の時間と滞在空間も楽しめる キラーコンテンツとなる飲食の開発又は誘致 	<ul style="list-style-type: none"> ・オープンキッチン ・使いやすく効率的なオペレーションが可能な設備 ・八木ヶ鼻や栗ヶ岳などの景観を楽しめる配置 ・明るく開放的なテラス席などを設置 ・他の機能棟からスムーズに入館できる配置 ・屋外での飲食イベントとの連携など
エ イベント広場機能	<ul style="list-style-type: none"> 展示会、祭り、ステージイベントなどジャンルを問わず様々な種類の開催が可能 地域の方々や観光客、シニア層やファミリー層問わず楽しめるイベントを開催できる 四季の折々の自然を活用したアクティビティを提供する場 グリーンシーズンには、ディキャンプやバーベキューを楽しめる場 冬季には、雪や雪上コンテンツを楽しめる場 	<ul style="list-style-type: none"> ・イベント時は内容に応じて使用、不要の際は、収納できる可変可動ステージ ・アウトドアアクティビティやイベントが楽しめる芝生広場 ・屋外での飲食コンテナや、キッチンカーイベントなど、食のイベントに柔軟に対応できるようインフラ整備
オ 湯浴機能	本整備事業においては、ア～エの改修等をメインとし、例えば下足エリアを拡大したことに伴う浴室入口や更衣室等の部分については、入場ゲートの導入なども含み、最小限の改修を行うものとします。	

(3) 予算規模等

- ア 本整備に当たり、下記(4) A～Dに係る事項の整備はリニューアル対象の必須項目とし、市が負担する事業規模は15億円程度を想定します。
- イ 下記(4)事業者自由提案に係る事項の具体的整備内容は、エリアの魅力向上のための付加価値付けの1つとし、事業者の提案によるものとし、市が負担する事業規模の5億円程度を想定します。
- ウ 国土交通省や内閣府などの補助金等の活用を探り財源の確保に努めることとし、ア及びイを合わせた総事業費は20億円程度を想定します。ただし、総事業費として確約するものではないため、補助金等の活用ができない場合は、アの整備を優先し、事業費の範囲内となります。
- エ 想定する事業の手法はDBO方式とし、官民連携事業の可能性を探ります。
- オ 現道の駅漢学の里しただにある機能(情報コーナー)及び農産物直売所並びにレストランは、いい湯らていに移転することになりますが、現道の駅漢学の里しただの跡地利用は未定であることから、跡地整備費用は本整備には加味していません。

(4) 整備における事業区分とエリアごとの内容



区分	エリア	内容	事業規模
リニュー アル 必須項目	A	いい湯らていは、施設内に道の駅機能の移転を前提に、1階は建物内を下足で無料入館できるゾーンの拡大、物販機能・飲食機能の強化など、2階は遊休スペースを有効に活用するための改修を行います。また、道の駅機能を付帯させることから、施設内に24時間利用できるゾーンを設けます。	15億円 程度
	B	はやぶさ、温泉スタンド及び公衆トイレ等は解体及び整地等を行い、跡地に駐車場の整備又は芝生広場の拡張整備を行います。 なお、はやぶさの軀体を活かした転用は可能とします。その場合は、福島県側からの八木ヶ鼻の景観に配慮します。	
	C	現芝生広場は、イベント広場として整備します。整備にあたっては、熱中症対策、積雪対策に配慮します。	
	D	現いい湯らていの第2駐車場及び第3駐車場は、引き続き駐車場として使用することとし、本整備においては再舗装及び区画線の引き直しを行います。	
事業者 自由提案	A B C D いずれで も	本整備の魅力向上のためにいい湯らていの増設、隣接場所でのプレハブ、トレーラーハウス等の設置及び浴室部分の必要な改修は、本事業費の範囲内で、又は官民連携事業として実施することは可能とします。	5億円 程度
別途実施 又は対象 外	—	いい湯らていの温浴機能のうち、浴室部分は老朽化等による設備び修繕や入替え更新は市が長寿化計画を策定、別途行うものとし、本整備の対象外とします。 「道の駅」の名称は、現道の駅漢学の里しただから新施設へ移行します。その際の施設敷地外における看板等の移設・撤去費は本整備に含みません。 道の駅機能が新施設に移行した後、現漢学の里しただの施設名は「道の駅」を冠しなくなりますが、農産物加工所などの機能は維持し、その他の用途については未定です。	—

なお、整備に当たっては、用地取得を行わず、解体による跡地等を活用するものとします。

5 本整備後の施設の維持管理・運営方針

(1) 指定管理制度による維持管理・運営

ア 本整備後の施設の維持管理・運営は指定管理によるものとします。

イ 三条市は、必要に応じて指定管理料を支払うものとします。指定管理料の額及び指定管理期間については、別途協議するものとします。

(2) 株式会社下田郷開発の取扱い

指定管理者は、基本的には三条市の指定管理者指定プロセスに基づき決定するものとしますが、これまでの株式会社下田郷開発の温浴施設等の管理を行ってきたノウハウから、継続して指定管理業務に携わらせることを想定しています。

(3) 共同運営について

本整備後の施設は収益を上げる運営を行うことで指定管理料を抑えることを目的としています。指定管理者は(2)のとおり下田郷開発に携わらせることとしていますが、より収益性の高い運営を行うことができる運営事業者との共同運営を可能とします。

(4) 共同運営の基本的な考え方

道の駅機能、物販機能、飲食提供機能及び温浴機能等の運営について、各サービスごとに共同運営の構成員が役割分担をすることは可能とし、共同運営の構成員で調整することとします。

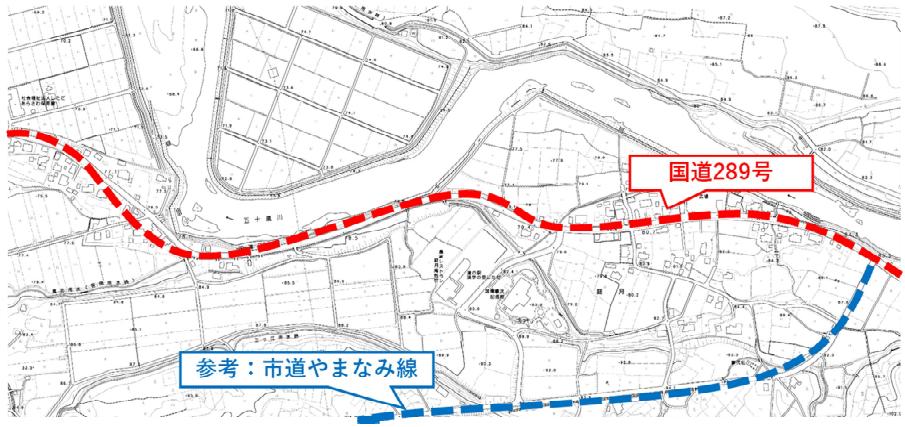
6 今後のスケジュール案

年度	令和7年度	令和8年度	令和9年度	令和10年度	令和11年度
内容	サウンディング型市場調査	事業者選定 設計業務	整備工事	整備工事 供用開始	



既存施設概要 1

名称	下田地域交流拠点施設 道の駅 漢学の里しただ
所在地	三条市庭月 451 番地 1
構造	農産物直売所 彩遊記：木造平屋建 農家レストラン 庭月庵 悟空：鉄筋造平屋建
敷地面積	7,827.99 m ²
建築面積	農産物直売所 彩遊記：393.67 m ² 農家レストラン 庭月庵 悟空：466.50 m ²
延床面積	農産物直売所 彩遊記：393.67 m ² 農家レストラン 庭月庵 悟空：466.50 m ²
開館	平成 25 年(2013 年) 4 月 8 日
主な施設内容	農産物直売所 彩遊記 直売所（売場、漬物加工室、試食用キッチン、菓子製造室） 休憩・情報コーナー 事務室他 農家レストラン 庭月庵 悟空 エントランスホール（ホール、廊下、事務室） レストラン（客席、厨房、蕎麦打ち実演コーナー） 客室（2 部屋）、体験コーナー 事務室他 駐車場 駐車台数：175 台
土地計画の制限	都市計画区域外
供給施設等の引き込み可否	水道：引き込みあり 下水道：引き込みなし ガス：LP ガス
建物・建造等に関する制限	防火指定 なし 土砂災害警戒区域の設定 なし
その他法令による制限	三条市下田地域交流拠点施設条例
アクセス	北陸自動車道三条燕 I.C から車で約 40 分 JR 東三条駅より車で国道 289 号線を直進約 30 分
前面道路の交通量 昼間 12 時間 上下線合計値 大型含む	国道 289 号 1,479 台 (令和 3 年度全国道路・街路交通情勢調査) 参考：市道やまなみ線 約 2,500 台 (H25.5.14 調査)

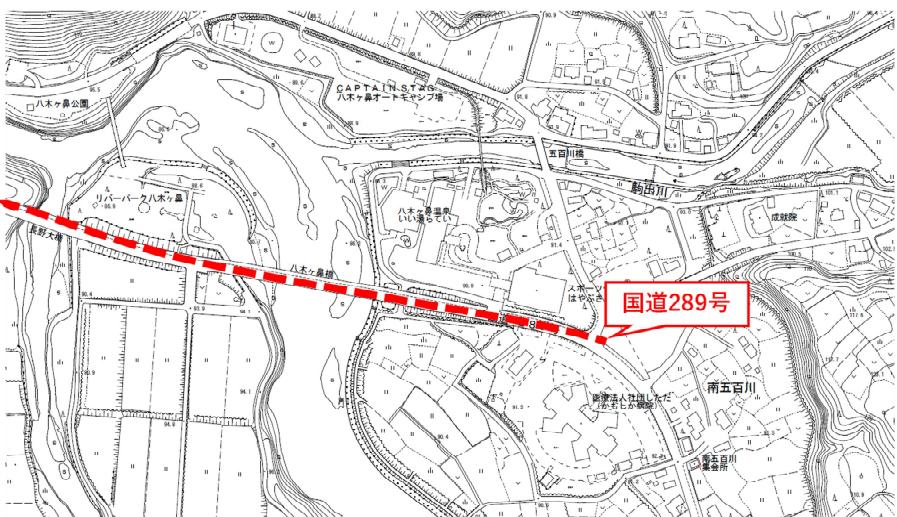
	 <p>国道289号</p> <p>参考：市道やまなみ線</p>
過去の主な修繕及び改修工事	平成 29 年度 冷凍設備設置工事 令和元年度 農産物加工所整備関係工事
経営状況等	<p>①第 23 期決算報告書及び令和 4 年度経営計画書 第 24 期決算報告書及び令和 5 年度経営計画書 第 25 期決算報告書及び令和 6 年度経営計画書</p> <p>②損益計算書</p> <p>③利用者数の推移</p>

※参考：国道 289 号八十里越区間の計画交通量 1,100 台/日

(出展元 国土交通省 個別道路事業評価結果：令和 5 年度再評価（令和 6 年度予算）結果)

既存施設概要 2

名称	八木ヶ鼻温泉保養交流施設いい湯らてい、スポーツ交流施設はやぶさ
所在地	三条市南五百川 16 番地 1
構造	温泉保養施設：鉄筋コンクリート造二階建 P H付 スポーツ交流施設：鉄筋コンクリート造平屋建
敷地面積	24, 500 m ²
建築面積	温泉保養施設：2, 490. 37 m ² スポーツ交流施設：1, 625. 81 m ²
延床面積	温泉保養施設：4, 050. 92 m ² スポーツ交流施設：1, 607. 50 m ²
開館	平成 12 年(2000 年) 4 月 1 日
主な施設内容	<p>温泉保養施設 いい湯らてい</p> <p>1 階 フロント、ロビー、給茶コーナー、売店 食事処 (158 席)、無料休憩室「やまびこ」(172 席) 「せせらぎ」(88 席)、リクライニングコーナー(12 席) 仮眠室(男女) 厨房、事務室、機械室ほか</p> <p>中 2 階 ○数寄の湯 大浴槽 (さら湯・ジャグジー)、露天風呂、休憩スペース、マグマ風呂、ナノミストサウナ、ロッキーサウナ、脱衣室 ○和楽の湯 大浴槽 (さら湯・ジャグジー・寝ころびの湯)、露天風呂、ウォーターセレモニーサウナ、スチームサウナ、脱衣室</p> <p>2 階 宴会場「なでしこ」(55 畳)、「りんどう」(35 畳) 宴会・貸室用和室(8 室/12~14 畳) リクライニングコーナー(14 席)、リラクゼーションルーム</p> <p>スポーツ交流施設 はやぶさ アリーナ、トレーニングルーム、ミーティングルーム、事務室</p> <p>第 1 駐車場 駐車台数：62 台 第 2 駐車場 駐車台数 67 台</p>

	<p>第3駐車場 駐車台数：105台 はやぶさ裏駐車場 駐車台数：31台 芝生広場 複合遊具</p>
温泉の概要	<p>源泉名：八木ヶ鼻温泉 湧出量：70L/分（動力揚湯） 泉質：ナトリウム・カルシウム-硫酸塩泉 (低張性 弱アルカリ性 高温泉) 泉温：56.8°C ※令和6年9月3日調査時点</p>
土地計画の制限	<p>都市計画区域外 都市計画法第34条の2及び河川法第26条による手続きが必要</p>
供給施設等の引き込み可否	<p>水道：引き込みあり 下水道：引き込みなし（市道から引き込み可） ガス：LPガス</p>
建物・建造等に関する制限	<p>防火指定なし 土砂災害警戒区域の設定 なし</p>
その他法令による制限	三条市八木ヶ鼻温泉保養交流施設条例
アクセス	<p>北陸自動車道三条燕I.Cより車で国道289号線を直進約45分 JR東三条駅より車で国道289号線を直進約35分</p>
前面道路の交通量 昼間12時間 上下線合計値 大型含む	<p>国道289号 1,038台 (令和3年度全国道路・街路交通情勢調査)</p> 
過去の主な修繕及び改修工事	<p>平成17年度 調理場増築工事 屋根修繕工事 平成18年度 本館棟、温泉棟等屋根改修工事</p>

	平成 20 年度 喫煙室・大広間客席増設工事 平成 21 年度 木質ペレットボイラー設置工事 平成 23 年度 新潟・福島豪雨災害復旧関係工事 平成 28~29 年度 露天風呂改修関係工事 令和 5 年度 ナノミストサウナ設置関係工事
経営状況等	①第 23 期決算報告書及び令和 4 年度経営計画書 第 24 期決算報告書及び令和 5 年度経営計画書 第 25 期決算報告書及び令和 6 年度経営計画書 ②損益計算書 ③利用者数の推移

※参考：国道 289 号八十里越区間の計画交通量 1,100 台/日

(出展元 国土交通省 個別道路事業評価結果：令和 5 年度再評価（令和 6 年度予算）結果)