

令和 7 年 8 月 8 日
三条市経済部営業戦略室

「三条市道の駅新設及び八十里越交流拠点エリア整備」
に係るサウンディング型市場調査（対話）結果概要

1 経緯

三条市は、来る国道 289 号の全線開通を契機に、「三条市道の駅新設及び八十里越交流拠点エリア」を整備することとしています。

施設の整備にあたり、多様なノウハウや手法を持つ民間事業者が有する柔軟なアイデアを活かした施設整備を行うことを目的として 民間事業者と個別に対話を行いましたので、その結果を公表します。

2 スケジュール

日時	内容
令和 7 年 4 月 23 日（水）	実施要領公表
令和 7 年 5 月 21 日（水）	現地見学会・説明会の開催
令和 7 年 7 月 3 日（木） ～令和 7 年 7 月 9 日（水）	個別対話

3 参加者

11 者

4 調査（対話）の主な意見 概要

項目	主な意見概要
1 参入条件等	
(2) 事業への参入に当たり、整備後の施設の運営体制等を含め、重要と考える要件は何か。	
	○施設運営体制は、事業者、利用者、地元住民の意向を反映し、地域特性を考慮した計画が必要である。 ○地元企業による黒字経営を前提とした身の丈に合った整備・運営体制と、気候風土や地域資源を活用した施設設計が重要である。 ○道の駅の安定した集客には、観光資源の整備・活用や交通アクセス整備が重

要である。また、長期的に運営の安定性を確保するためには、事業参入における地元企業の参画・地域雇用の設定も重要である。 ○運営には、豊富な営業ノウハウ、企画力、社員教育力や施設運営経験を持つ企業が参画することが望ましい。 ○独立採算の厳しさから、市からの財政支援や複合化による売上向上・コスト低減、新たな会社が運営に携わることになったとしても既存運営会社との連携と人員雇用継続が必要である。
(3) PFI 等の望ましい整備運営手法はあるか。
○整備運営手法にはそれぞれメリット・デメリットがあり、事業者の意向や財政状況を踏まえて適切な手法を選定すべき。国土交通省の PPP パートナー制度活用が推奨される。 ○D0 方式、DB0 方式又は DB 方式が望ましく、特に運営と設計を一括発注することで効率的かつ採算性のある施設整備が可能とされる。 ○BT0（建設・移譲・運営）方式や BT+0 が民間資金活用に適し、財政負担の平準化に有利である。 ○「+0」方式（運営分離）は参入のしやすさの面で有利であるが、運営事業者が設計・建設に関与しないため、設計・建設の自由度が低くなる。 ○資産やリスクの分担を明確化し、指定運営管理者のもとでテナント誘致や海外資本参画も視野に入れた整備運営企画が必要。PPP や PFI を活用し、事業規模や資金調達手段に応じて手法を柔軟に選択し、持続可能な官民連携スキームを目指すことが望ましい。
2 基本計画素案を踏まえた事業提案又は基本計画素案にこだわらず当該エリアのポテンシャルや地域資源となるコンテンツを有効活用した事業提案について
(1) 道の駅機能移転といい湯らていの相乗効果は期待できるか。相乗効果を高めるためのいい湯らていの改修や運営方法などの考え方
○道の駅といい湯らていは近接し一体的に利用可能とし、相乗効果を高めるための明確なターゲット設定や利用者誘導が重要である。 ○道の駅といい湯らていの重複する機能（飲食や売店）を見直し各々に必要な機能を振り分けることや、稼働率が低い部屋を宿泊施設等に改修し、利用率向上と収益増を図るほか、サウナの種類拡充で差別化を行う。

○運営は、部門ごとに収支計画を立て民間主導の指定管理方式で経営を行う。 ○道の駅には旅人ラウンジやアウトドアベースを設置し、いい湯らてい利用者の回遊を促進、地域案内コンシェルジュの配置でサービス向上や雇用創出を目指す。 ○改修・運営はコンパクト化や設備見直しを含めた検討を行い、総合プロデューサー管理者を設置してプロジェクトを統括することが必要である。
(2) 道の駅の運営や経営形態等の考え方(参加者のこれまでの類似施設の整備または運営実績含めお聞かせください。)
○道の駅運営には地域活性化を促す施設機能の設定や事業者の意向を反映した計画・設計が効果的である。 ○既存建物や地域資源を活用しイニシャルコストを抑制することで、早期収益化された事例もある。 ○公共施設運営や物販・飲食に強い企業との連携や、地元特産品の限定品開発やイベント開催による顧客拡大が望ましい。
(3) いい湯らていの運営や経営形態、収支改善等の考え方
○利用者属性の見直しや料金設定の再検討により収支改善が期待される。 ○空き室や空き家を活用し、宿泊施設やリトリート、ワーケーション対応の湯治場として新たな収入源を創出する。 ○所有区分などの経営形態の見直しや施設のコンパクト化、販促強化、サービス改善（飲食・マッサージ等）により収益向上を図る。 ○ランニングコスト削減のため利用率の低い部屋の集約・閉鎖や、道の駅との複合化を検討し、高齢者対応や地域資源の活用で幅広い顧客層の獲得を目指す。
(4) 周辺地域（八木ヶ鼻オートキャンプ場、河川等）の活用の考え方
○周辺地域との連携強化が必要で、情報発信や周遊方法の検討が重要。 ○八木ヶ鼻オートキャンプ場や河川整備、リバーパークなどと連携し、多様なアウトドア体験やイベントを企画。 ○アクセス性の課題を踏まえ、周辺地域全体のエリアブランディングが求められている。 ○地元団体との協力で割引券発行や体験プログラムを展開し、相乗効果を目指す。

(5) アウトドアやものづくり等、三条市の資源を生かしたコンセプトについての考え方

- 燕三条エリアや既存ブランドとは差別化したコンセプトの立案が理想である。
- 道の駅新設後の既存道の駅の用途として、地元食材の発酵・乾燥・塩蔵技術を活用する場を提供する。
- 観光客だけでなく地域住民も日常的に利用したくなるよう、アウトドア体験、直売所、温浴施設、遊戯施設など多様なニーズに応える施設づくりを推進。
- 「ものづくり×アウトドア×地域文化×ご当地グルメ」の融合をテーマにワークショップや工場見学、クリエイター支援施設を設置し、地域産業と若者の交流による差別化と活性化を図る。

(6) 地域貢献(経済、雇用、観光)の考え方

- 地元住民・企業や既存運営者の参画を重視。
- 日帰りから宿泊、定住まで幅広い滞在形態を視野に入れ、地域通貨や二拠点暮らし推進などでコミュニティ形成や人口減少対策に取り組む。
- 道の駅等の施設を地域産業情報発信拠点、マッチング拠点、移住支援センターとして活用し、地域の販路拡大や農業体験の企画も推進。
- 地元資源や三条の「ものづくり」とアウトドアを活用し、周辺施設との連携やイベント開催を通じて観光や農業分野のPRや雇用拡大を図る。
- 利用者増加を通じて地域の整備・生活向上を促進し、首都圏学生との交流や多様な事業者の参入で関係人口の拡大と地域資源の再価値化を目指す。

(7) 福島県や関東エリアからの誘客

- 八十里越の開通を契機に福島県や関東エリアからの新規誘客を狙い、ターゲット層のニーズ調査が必要。
- 施設の多様な魅力（温泉、キャンプ場、公園など）を情報発信拠点やSNS、アプリでPRし、県外客の移動手段整備やイベント連携も推進。
- 近県関係機関と連携し、営業・販促や情報交換を行い、期間限定イベントなどで相互活性化を図る。
- 道の駅は周辺市町村のマイカー利用者を主ターゲットとし、新幹線利用者送客の仕組みや八十里越街道開通後の動向を注視・対応。

○地元の「ものづくり」と「アウトドア」を活かし、首都圏や福島地域のアウトドア愛好家向け滞在プランを提案し、都市圏ネットワークやSNSを活用した全国誘致を目指す。

(8) 上記を踏まえた整備の提案(想定する施設コンセプト、概要、事業費、整備スケジュール、事業効果等)

○エリア整備に係る関係者の意見を基に明確な施設コンセプトを設定し、それに沿って事業費や整備スケジュールを詳細に修正する。

○コンセプトは、ものづくりとアウトドアなどの三条市のコンテンツを幅広く取り入れたものと下田の自然やアウトドアに特化したものなどが提案された。

○はやぶさは曳家して道の駅機能を移転し活用し、既存の道の駅は食品工場や体験施設としての活用する。

○道の駅と温浴施設を複合施設として合築、完全リニューアルし、駐車場やイベント広場を広く確保する。

○いい湯らていの座敷、貸し室の宿泊施設化などによる有効活用。

4 その他、本整備に関することや当該エリアにかかる意見等

○必要なことは賑わい創出であって、道の駅の移転にこだわる必要はない。

○本整備には、地域の気候風土などに対して共通言語を持ち、エリアリノベーションの経験を持つメンバー構成が必要である。そうすることで地域住民と来訪者双方に価値ある施設になる。

○道の駅を中心とした観光地確立には、周辺地域との連携が不可欠ですが、基本計画は既存施設の改修を前提とした新たな道の駅整備のみで、新規整備範囲が狭く、連携提案が難しい。現状の施設は老朽化と維持費増加が課題であり、一時的な改修では問題が再発すると予想される。この状況を打開するのは、施設全体のリニューアルと周辺地域一帯の整備が必要と考える。

○駐車場や広場の整備には敷地が狭く、新規開発に伴う調整池等も必要で活用面積が減少する。また、現温泉設備の維持はコスト高が見込まれることも踏まえ、いい湯らていを解体することや道の駅との合築又は新築した方が、提案の幅が広がり、将来の維持管理費の削減が可能と考えられる。

○温泉施設と道の駅を一体化しコンパクト化することで、ランニングコストを抑え、自然環境に調和した施設づくりが期待できる。

5 今後について

今回の調査（対話）で、ご参加いただいた参加者の皆さまから、貴重なご提案・ご意見をお聞きすることができました。いただいたご提案・ご意見を参考に、民間の専門的な技術やノウハウの活用可能性を検討していきます。