

「八十里越交流拠点エリア整備事業」基本計画（案）

令和 8 年 3 月

三条市

※本計画内容は、「別紙 1 八十里越交流拠点エリア整備事業 事業概要」P 1-1（3）記載のとおり、一括実施見送り前の内容となります。スケジュール等は作成時点のものとなっております。

目次

1	八十里越交流拠点エリア整備の目的	1
(1)	八十里越交流拠点エリア整備検討の背景	1
(2)	基本計画策定の経緯と目的	2
(3)	三条市・下田地域の現状と課題	3
(4)	国道 289 号八十里越区間の概要	8
2	八十里越交流拠点エリア整備に関する諸条件	10
(1)	道の駅の制度概要	10
(2)	基本構想段階での民間等ヒアリングについて	11
3	八十里越交流拠点エリアのコンセプト	13
(1)	整備コンセプトの考え方	13
(2)	八十里越交流拠点エリアの基本方針	14
4	八十里越交流拠点エリアの導入機能	15
(1)	八十里越交流拠点エリアへの導入を想定する機能・施設の整理	15
(2)	導入機能の規模	15
5	施設整備計画	17
(1)	整備の基本的な考え方	17
(2)	施設配置案	18
(3)	建物施設内平面ゾーニング案	20
(4)	概算事業費	20
6	八十里越交流拠点エリアの整備・運営方針の検討	21
(1)	整備主体と整備手法について	21
(2)	管理運営手法の検討について	22
(3)	八十里越交流拠点エリア開業に向けたスケジュール	28

1 八十里越交流拠点エリア整備の目的

(1) 八十里越交流拠点エリア整備検討の背景

三条市では、総合計画や都市計画マスタープランにおいて、下田地域の八木ヶ鼻温泉周辺を「広域連携地域拠点」と位置付け、国道 289 号八十里越区間の開通に伴い福島県とつながる玄関口として、自然観光、地域交流、利便性の向上を図ることを、まちづくりの方針として掲げています。

国道 289 号八十里越区間の開通により、これまで以上に遠くの地域からの交流が期待されることから、このことを契機と捉え、下田地域の地域課題の解消、地域振興や地域活性化の役割を担う「交流拠点」として、さらには三条市の新たな玄関口として、交流拠点エリアの整備を検討することとなりました。

<八十里越交流拠点エリア整備検討の背景>

- 人口減少・少子高齢化が顕著に進む下田地域を、子供からお年寄りまで、幅広い世代にとって、暮らしやすく、住み続けることができる地域としたい。
- さらに、地域の魅力を高めることで、地元の人だけでなく、新たに住みたいと思う人・新たに活動したいと思う人を増やしていきたい。
- 三条市内でも人口減少が著しい下田地域は小売業の減少を始め、農作物生産者数も年々減少し、地域の担い手不足が深刻化している。
- そのような現状のなか、国道 289 号の開通が間近となり、福島県側へと通じることになった。地域の人口が減少するなか、新たな人の流れが生まれえることをチャンスと捉え、交流人口をうまく取り込み、地域に関わる人の全体の人口を増やすことで、「暮らしやすさ」を実現するための機能を導入し、地域の賑わいも創出できる可能性があると考え
- そこで、地域の交流人口を増やす手段として、道路利用者の休憩施設である現道の駅漢学の里しただの道の駅機能を、ロードサイドに所在するいい湯らていへと移転し、利便性の高い交流拠点として再整備することを検討することとした。

(2) 基本計画策定の経緯と目的

国土交通省が令和 9 年夏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 月及び 12 月には個別サウンディング型市場調査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。

(3) 三条市・下田地域の現状と課題

ア 三条市の地域資源と計画地の関係

○三条市は、新潟県のほぼ中央に位置し、市域の南東部には守門岳や粟ヶ岳からなる丘陵・山岳地帯が広がり、そこから北西部にかけて五十嵐川や信濃川、刈谷田川が流れ、それらの河川に沿って平野部が広がっています。

平野部では、JR 上越新幹線や JR 信越本線・弥彦線、北陸自動車道などの高速交通体系や主要道路である国道 8 号が市域北西部を通過しているほか、国道 289 号、403 号などの道路が市域の縦横を通っています。

○三条市は、全国的には「金物のまち三条」として知られ、信濃川と五十嵐川が合流する地域に古くから発達してきた「ものづくり」のまちとして、鍛冶技術をベースとした金属産業が集積し、多彩な加工技術を持った県央地域の中核的な都市として発展してきました。

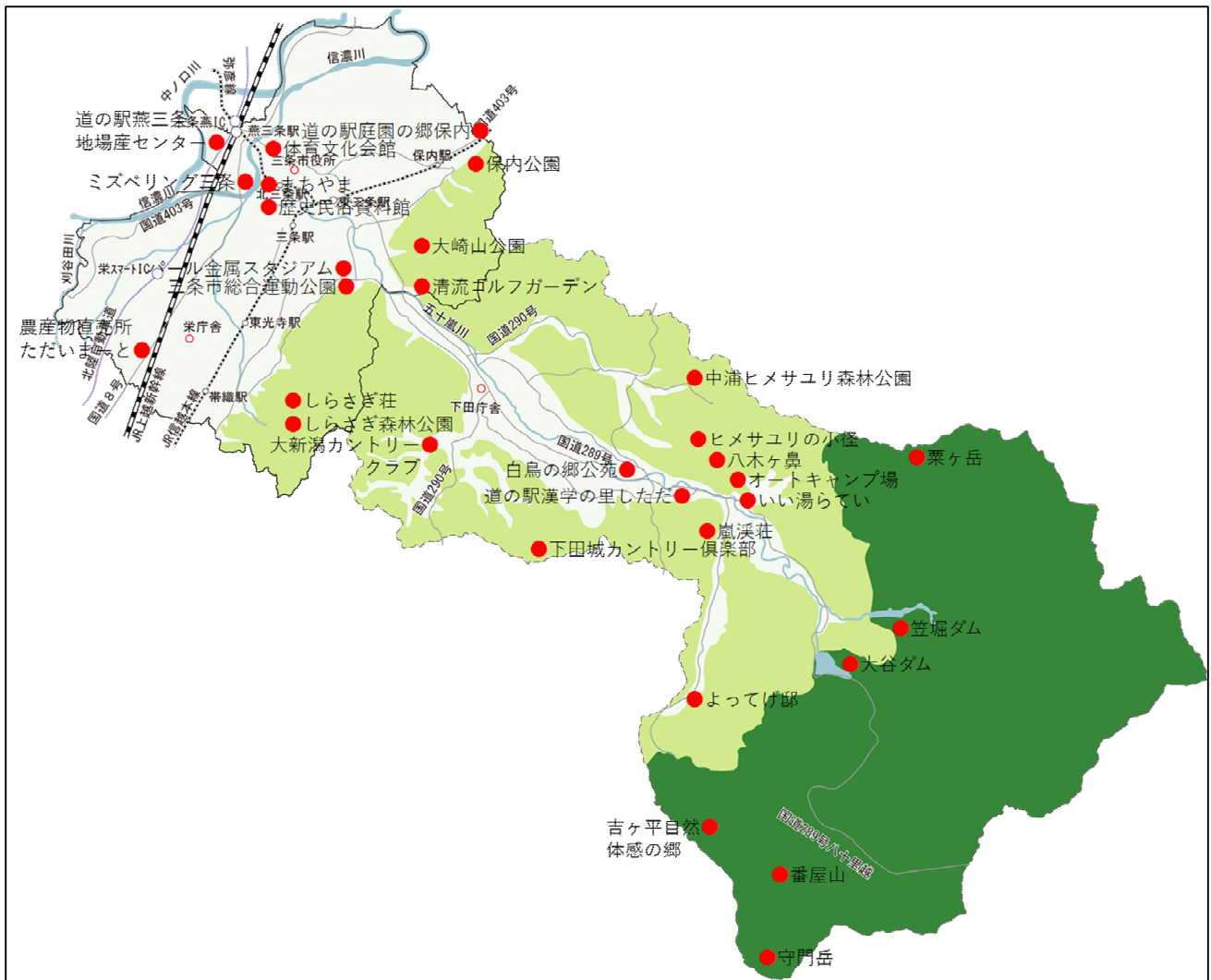
○令和 5 年 7 月 22 日、下田郷を始めとする豊かな自然や国内有数のアウトドアメーカーの集積地という特長を背景に、子どもから大人までこのまちでアウトドアアクティビティを楽しむとともに、災害時における防災力の向上を図りながら、将来にわたって自然と共存することを誓い、「アウトドアのまち三条」を宣言しました。

○市内には、市街地にはものづくり企業によるオープンファクトリー、下田地域には温泉に加えてキャンプ、登山、溪流釣り、ラフティングやバギーといったアウトドアアクティビティ等の様々な観光コンテンツが存在し、多くの人々を楽しませてくれます。

○信濃川の豊かな水と、越後平野の肥沃な大地の恵みを受けて、米どころ新潟を代表する稲作はもとより、果物、野菜農業も盛んです。

○市内には、3つの道の駅が整備され、それぞれ地域観光や産業情報を個性豊かに発信し、交流の場として親しまれています。

○計画地は、現八木ヶ鼻温泉保養交流施設「いい湯らてい」が所在し、市域を東西に横断する国道 289 号が接していますが、大谷ダム付近以東の福島県との県境区間が通行不能区間となっているため、現在市の最東端の地となっています。この通行不能区間は、通称「八十里越」区間と呼ばれ、国及び新潟福島両県の懸命な改築工事により、まもなく開通の時を迎えようとしています。上記の地域資源への周遊、連携の拠点として機能することが期待されます。

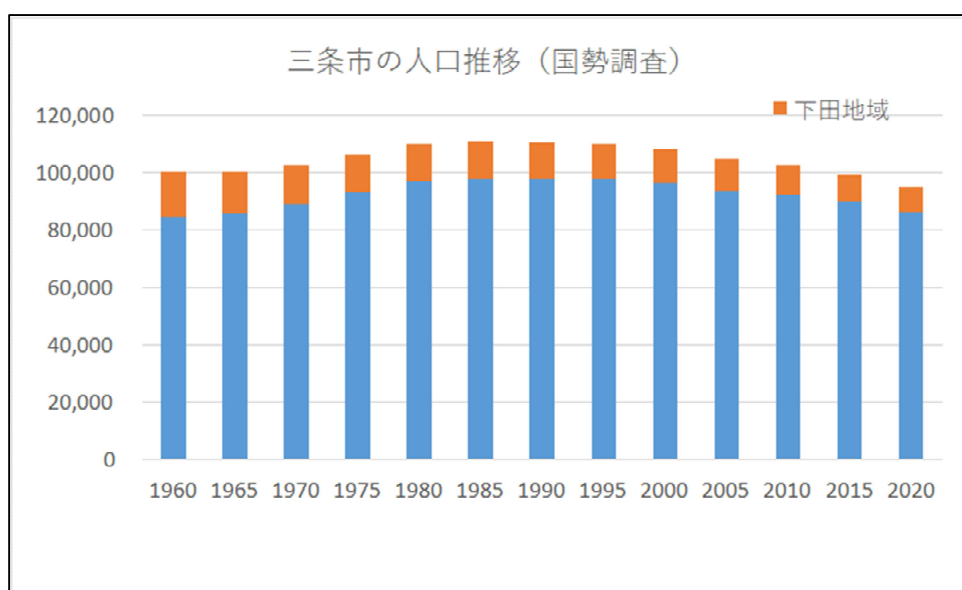


三條市の地域資源

イ 人口構成

○市域の人口が減少する中で、2010 年から 2020 年の市域と下田地域の人口減少割合を比較すると、市域の減少率 7.5%に対し、下田地域の減少率は 17.2%と、人口減少が顕著になっています。

○市域全体に対する下田地域の人口が占める割合も、2010 年から 2020 年にかけて 10.04%から 8.99%に減少しており、人口減少が進んでいます。

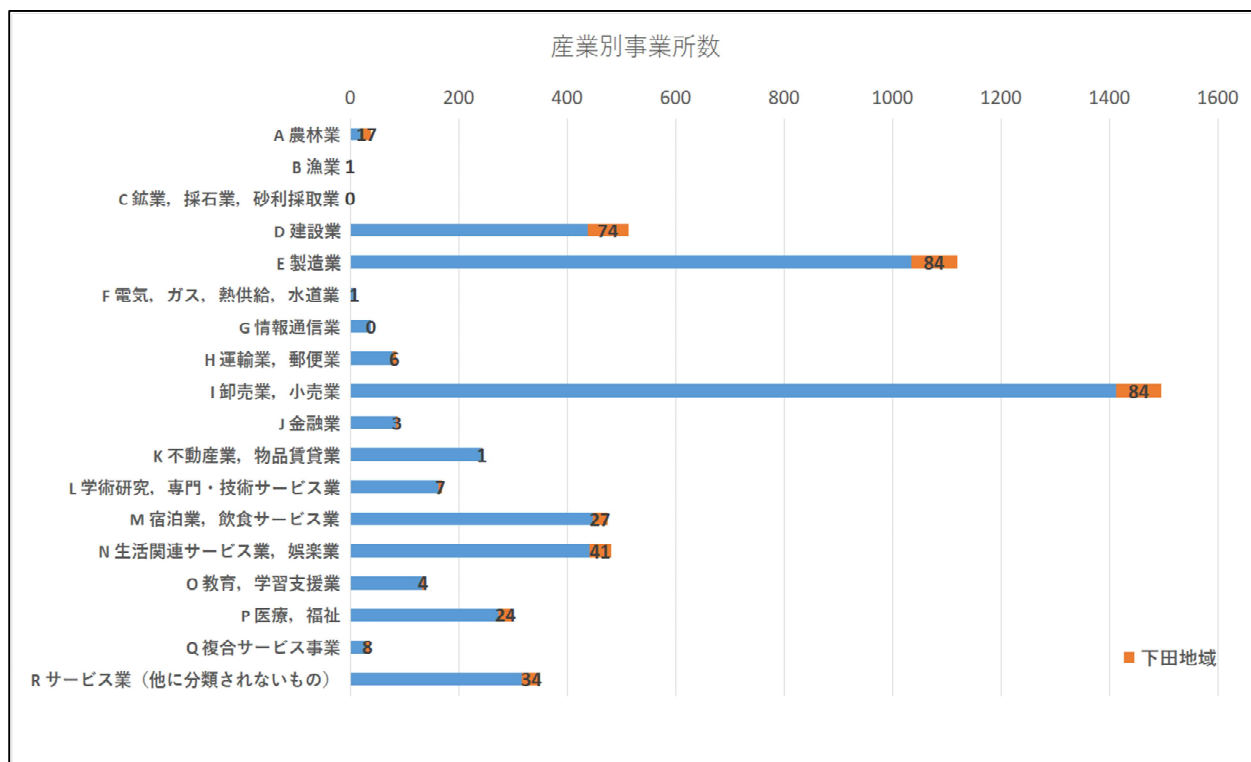


ウ 産業

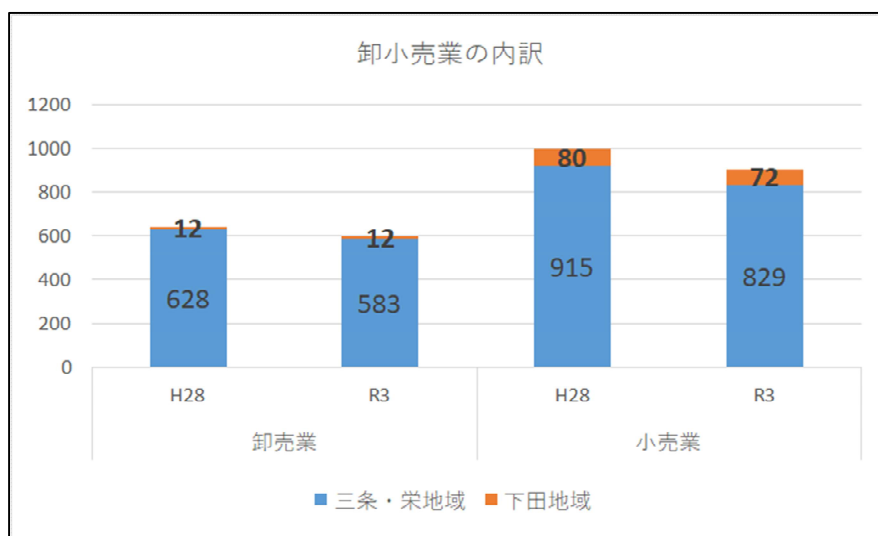
○市全域では、「卸売業、小売業」の事業所が最も多く、次いで「製造業」「建設業」となっています。

○下田地域では「卸売業、小売業」と「製造業」が同数で最も多く、次いで「建設業」となっています。

○最も多い「卸売業、小売業」の各業種における平成28年から令和3年の事業所数は、下田地域において約10%の減少となっています。



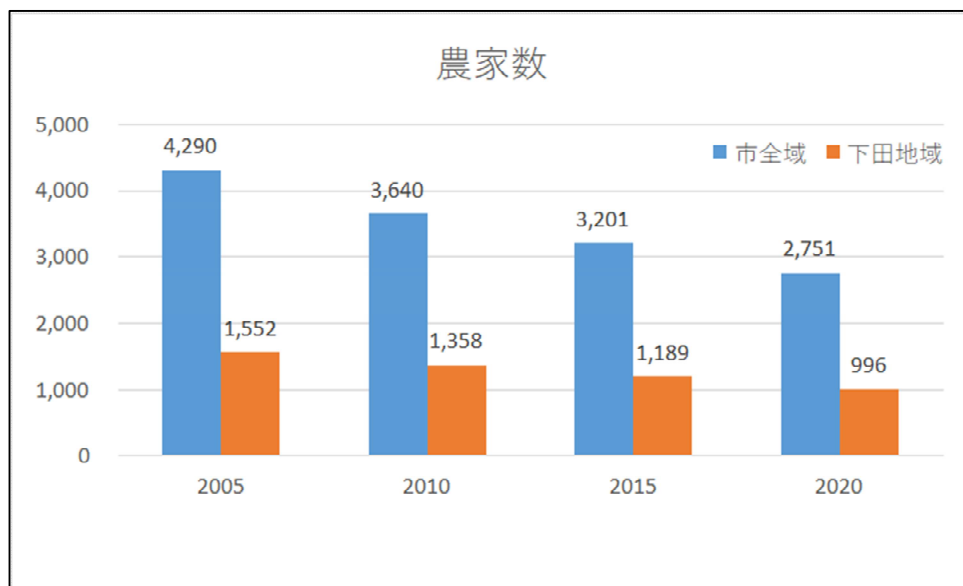
出典：令和3年経済センサス活動調査



出典：令和3年経済センサス活動調査

エ 農業

○市全域、下田地域ともに 2005 年から 2020 年にかけて農家数は約 35%減少しています。



出典；2020 年農林業センサス

(4) 国道 289 号八十里越区間の概要

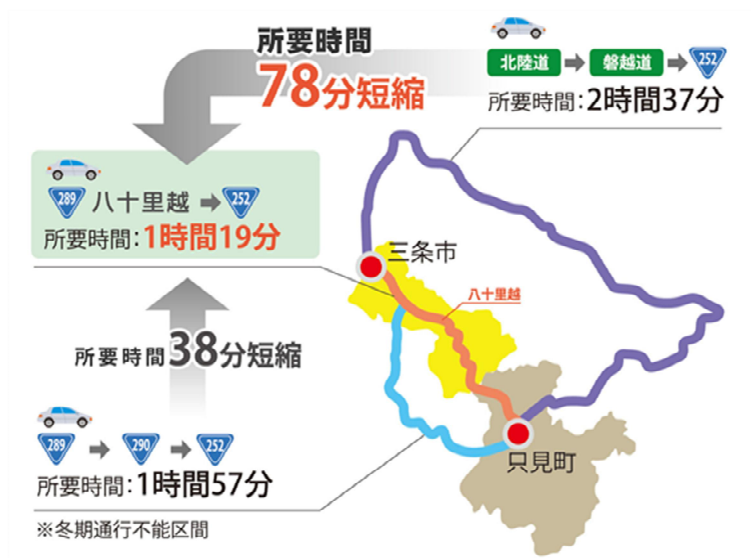
国道 289 号は、新潟県新潟市を起点とする福島県いわき市に至る総延長約 280km の道路です。このうち新潟県三条市下田地域から福島県只見町に至る県境部分の 19.1km の区間は越後山脈のほぼ中央に位置し、標高 1,000～1,500m 級の山々に囲まれた日本でも有数の豪雪地帯を越えるこのエリアは、その険しさから「八十里越峠」と呼ばれてきました。

令和 9 年夏、ついに開通する見通しとされています。

全面開通すると、福島県南会津地域と新潟県央地域の間は、

- ・高速道路を利用して約 157 分 [北陸道 — 磐越道 — R252]
- ・国道 252 号で迂回して約 117 分

もかかっていたましたが、八十里越峠を通る国道 289 号を利用することにより所要時間は約 79 分となり、これまでに比べて距離も時間も大幅に短縮されることになります。



①緊急医療体制の向上

総合病院のない只見町では、救命救急体制が飛躍的に向上することになり、大きな期待が寄せられています。



②新しい観光エリアの誕生

八十里越が開通すると関東方面から新潟県への新しいルートが生まれ、北関東とのアクセスが格段に向上します。

このため、三条市が単なる通過点とならないよう、新潟の玄関口の機能を強化する必要があります。

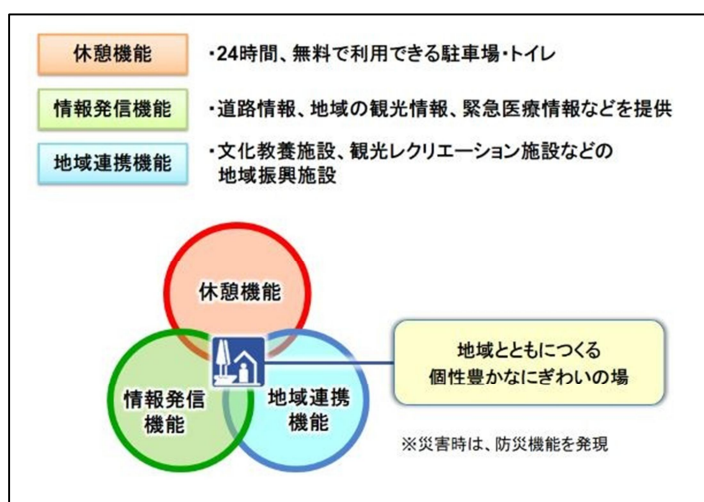


2 八十里越交流拠点エリア整備に関する諸条件

(1) 道の駅の制度概要

国土交通省で定める「道の駅」とは、長距離ドライブ、女性や高齢者のドライバーが増加する中で、円滑な道路交通を支えるため、安心して自由に立ち寄り、利用できる快適な休憩空間を提供するものです。合わせて、地域の文化、歴史、名所、特産物などの情報を活用した多様で個性豊かなサービスを提供する施設として、全国で1,231 駅（2025. 12. 19 時点）が登録されています。

「道の駅」は、道路利用者のための「休憩機能」、道路利用者や地域の方々のための「情報発信機能」、「道の駅」をきっかけに町と町とが手を結び活力ある地域づくりを共に行うための「地域連携機能」、の3つの機能を併せ持つ施設です。



▲道の駅の目的と基本コンセプト

資料：国土交通省 HP

また、「道の駅」として登録するための要件は以下のようになっています。

- 休憩機能
 - ・利用者が無料で24時間利用できる
 - 1. 十分な容量を持った駐車場
 - 2. 清潔なトイレ（原則、洋式）
 - 3. 子育て応援施設（ベビーコーナー等）
- 情報発信機能
 - ・道路及び地域に関する情報を提供（道路情報、地域の観光情報、緊急医療情報等）
- 地域連携機能
 - ・文化教養施設、観光レクリエーション施設などの地域振興施設
- その他
 - ・施設及び施設間を結ぶ主要経路のバリアフリー化
- 設置者
 - ・市町村又は市町村に代わり得る公的な団体※
 - ※都道府県、地方公共団体が三分の一以上を出資する法人、市町村が推薦する公益法人
 - または市町村から土地・建物の賃与を受け、市町村と管理運営についての協定を締結する法人

▲道の駅の登録要件

資料：国土交通省 HP

(2) 基本構想段階での民間等ヒアリングについて

道の駅が担う役割は、地域の魅力や観光情報等の戦略的な発信に加え、交流拠点として道の駅の賑わいを市全体へ波及することにあります。このため、計画地のポテンシャルを最大限に活かしつつ、市内既存施設と連携を図り、公共施設の集約や防災機能の発揮など多面的な機能を備えることも重要であると考えます。

ア 基本構想時の検討内容

(ア) 既存温浴施設「いい湯らてい」について

いい湯らていは、施設規模が大きいこともあり昨今の物価高騰の影響を受けやすく、維持管理経費が増大しています。一方で、開業から 25 年が経ち、社会情勢の変化に伴う需要の変化により遊休スペースが存在していることも事実です。最適な施設規模の検討を進めてまいります。

(イ) 現道の駅「漢学の里しただ」の立地について

道の駅漢学の里しただは、国道 289 号から離れた場所にあり視認性に劣ることから、国道 289 号八十里越区間開通後の道路利用者の利便性や休憩場所として最適な立地なのか等を検討します。

(ウ) 整備方法について

施設の整備に当たって、新施設建設又は大規模改修のいずれかのうち、イニシャルコスト、ライフサイクルコストを加味した上で、より費用対効果の高いものを採用します。

(エ) 民間活力の導入について

施設の整備に当たっては、官民連携事業の可能性を探ることとします。

イ 地域関係者との意見交換及び個別サウンディング型市場調査について

地元の声として、令和 6 年度に三条観光協会、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 月及び 12 月には個別サウンディング型市場調査を実施するなど検討を進めてきました。

【整備方法等】

大規模改修	いい湯らていの躯体は当面の使用に耐え得る状態であることから、施設を新設せず躯体を活用した整備を行う。
道の駅機能との複合化	道路利用者の利便性を加味して、いい湯らてい施設への道の駅機能を移転する。
温浴設備の更新	温浴設備の更新は、費用が過大となるため、本整備とは別に修繕等を実施する者とする。
スポーツ交流施設	スポーツ交流施設はやぶさは、解体し跡地を駐車場等として整備する。
指定管理者制度	温浴設備の改修等の不確定要素が含まれていることから、民間投資により施設整備をすることが難しいため、指定管理制度を基本とする。

【導入機能等】

道の駅機能	道路利用者の休憩施設としての利便性を向上させる。
温浴機能	絶景を眺望できる現温浴施設の露天風呂等を最大限活用する。
物販機能	新潟の玄関口として、地場産品を販売する。
飲食機能	新潟の玄関口として、新潟の食材や食文化を提供する。
交流広場機能	川などの自然に触れられる広場とする。 デイキャンプなどを行う。

3 八十里越交流拠点エリアのコンセプト

(1) 整備コンセプトの考え方

本市を取り巻く環境が大きく変化する中で「交流拠点」としての役割を担うとともに、計画地である下田地区周辺の暮らしの魅力を継承しつつ、社会ニーズに応じた新たなまちへと展開できるよう5つのまちのビジョンを設定しています。

新潟と福島をつなぐ新たな玄関口となる拠点

ビジョン① 三条市の観光の玄関口として、観光客が訪れる価値を感じている。

ビジョン② 住民の居場所（交流拠点）となっており、あらたな活動が生まれている。

ビジョン③ 周辺の既存施設や地域資源、三条市中心部との連携による相乗効果が生まれている。

ビジョン④ 地域ニーズに応じたまちの新陳代謝が起こり、また、働く場が生まれている。

ビジョン⑤ 県内近隣観光地等と連携、情報発信を通じ、広域観光の拠点となる。

(2) 八十里越交流拠点エリアの基本方針

「新潟と福島をつなぐ新たな玄関口となる拠点」実現に向け、交流拠点エリアが「まちづくりの核」としての役割を担うための基本方針を決めています。

整備の基本方針

方針1 「道路利用者への快適なサービスを提供できる道の駅」

→八十里越道路の道路利用者の安全な交通に寄与し、来訪者に快適な利用環境を提供します。

方針2 集客力を高める「立ち寄り目的となる交流拠点」

→三条市の観光の玄関口として、新たに開通する国道 289 号八十里越区間の利用者がふと立ち寄るだけでなく、日常的に地元の人たちが利用し、また、遠方からも目的地として訪れていただけるような交流拠点とします。

方針3 柔軟に仕掛けが更新できる「変化する交流拠点」

→供用開始後についても、地域・社会ニーズに応じ、柔軟に仕掛けが変更できることや利用者及び管理者の工夫次第でいくつもの重ね使いができることで、常に施設の新鮮さのある交流拠点とします。

方針4 将来の地域の課題解決に向けた「地域間の人々の交流拠点」

→県境の地域活性化の拠点として、地域間の人々の交流を促進し、地域課題の解決に寄与する交流拠点とします。

4 八十里越交流拠点エリアの導入機能

(1) 八十里越交流拠点エリアへの導入を想定する機能・施設の整理

基本方針等を踏まえ、交流拠点として、担うべき機能、エリアの市場性及び想定されるコンテンツから、導入を想定する機能・施設について、次のとおり整理しました。

拠点整備の 4つの基本方針	想定する機能	施設のイメージ
道路利用者への快適なサービスを提供できる施設	道の駅機能	駐車場、トイレ、休憩スペース、情報コーナー 等
集客力を高める施設	温浴機能 物販機能 飲食機能	温浴施設 物販施設 飲食提供施設
柔軟に仕掛けが更新できる施設	交流広場機能	イベントスペース
将来の地域の課題解決に向けた施設	物販機能 飲食機能 交流広場機能	温浴施設 物販施設 体験交流施設

(2) 導入機能の規模

導入機能から想定する施設の規模は以下のとおりです。なお、施設構成及び面積は本計画における想定であり、今後の基本設計等の検討及び関係機関との調整により変更となる可能性があります。

導入機能	施設名	規模(m ²)	
		屋内	屋外
道の駅機能	駐車場		7,600
	トイレ	80	
	エントランス、休憩スペース、情報コーナー	60	
温浴機能	浴室、更衣室	800	
	休憩室、トイレ等	500	
物販機能	売場	390	
飲食機能	食堂	240	
	厨房、パンドリー等	190	
	多目的室	160	

交流広場機能	体験交流室、トイレ	360	
	イベント交流広場		3,200
その他	共用スペース、事務室、管理室等	850	

5 施設整備計画

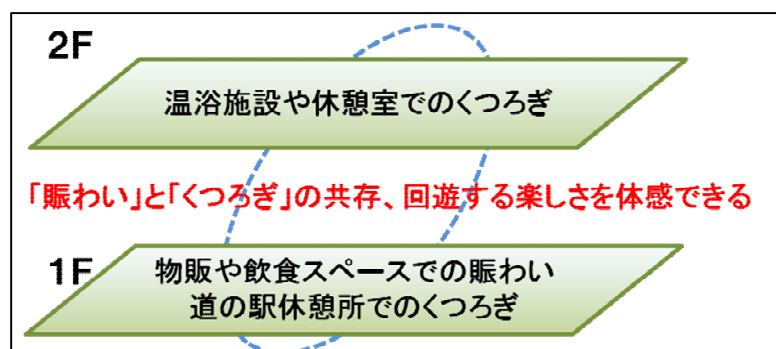
(1) 整備の基本的な考え方

整備コンセプト等については、以下の事項を前提に、民間事業者に提案を求めるものといたします。

ア 賑わいとくつろぎの共存

新潟県の玄関口に位置し、北関東と日本海側を結ぶ交通の要所である特性を活かした施設づくりとします。

特産品の買い物が楽しめ、広場ではイベントがある、そんな活気ある「賑わい」と、温泉や道の駅での休憩スペースによる心身を癒やす「くつろぎ」。この対照的な2つの時間と空間を提供することで、お子様からご高齢の方まで、幅広い世代に親しまれる施設を目指し、各機能間の雰囲気作りに努めます。



イ 長く過ごしたくなる、また訪れたくなる施設

エリアを自由に巡りながら、「知る・買う・見る・食べる・体験する」が揃う複合施設とします。

観光客にとっては新しい観光情報の発見や、地場産品の買い物を楽しむ場となり、地元の方々にとっても味わい豊かなグルメや心身を癒やす温泉が堪能できる場となります。日常の利便性と非日常のワクワクが共存するこの施設は、地域の生活を支え、外からのゲストを惹き付ける交流拠点として、誰もが自然と長居したくなる、そして「また来たい」と思っただけの施設を目指します。

(2) 施設配置案

＊本配置計画は、コンセプトをイメージしやすくするために例示するものであり、具体的な配置計画は今後さらに検討を行います。

ア 建物ゾーン

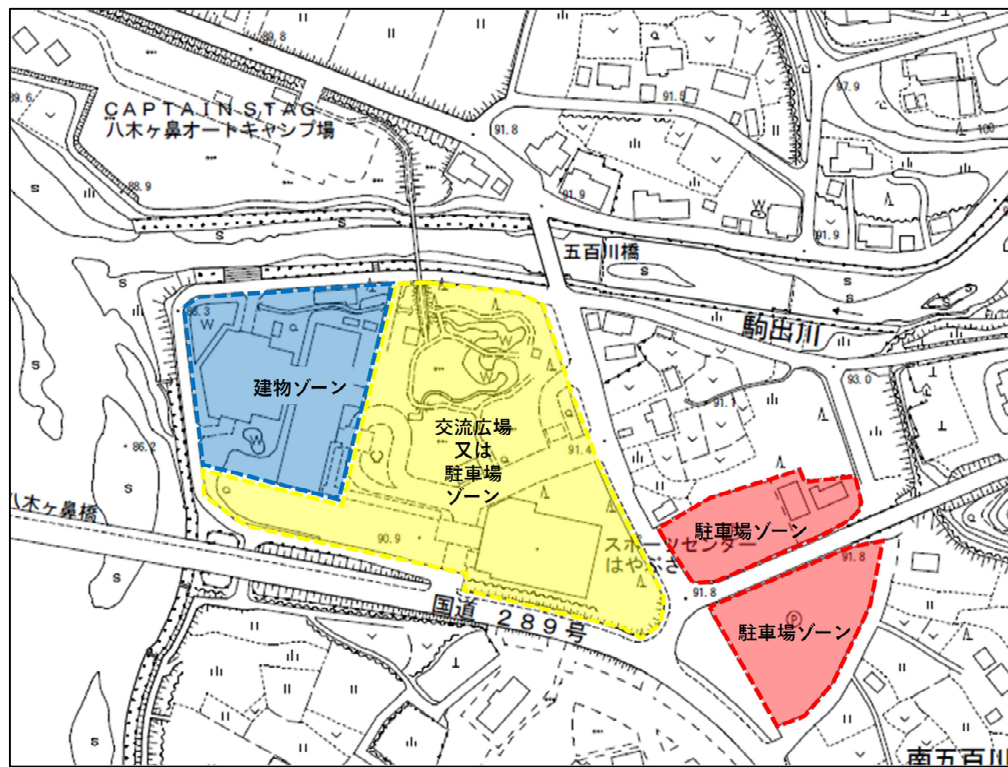
- ・整備内容は、既存のいい湯らてい本館施設を活用し、各機能を含んだ複合施設とする内部改修等とします。
- ・駐車場から入館しやすいよう動線に配慮します。
- ・情報施設は駐車場に近い位置に設け、ここをってから各機能に抜けるように配置します。
- ・24 時間トイレは施設出入口近辺とし、道路利用者の休憩利用の利便性を考慮します。
- ・温浴施設の設備は、本事業においては、更新・改修を行わないこととします。
- ・利用者減少に伴うコンパクト化や利便性の観点において、洗面台を含む脱衣所は事業費の範囲内で改修を可能とします。

イ 交流広場又は駐車場ゾーン

- ・ゾーン内に現在所在するスポーツセンターはやぶさ、公衆トイレ・直売施設及び温泉スタンドは、解体撤去します。
- ・駐車場部分は、必要駐車台数を確保し、国道 289 号及び市道八木ヶ鼻旧国道線からのアクセスに配慮します。
- ・交流広場は、イベント会場等として、キッチンカーや屋台での販売も考慮します。

ウ 官民連携事業

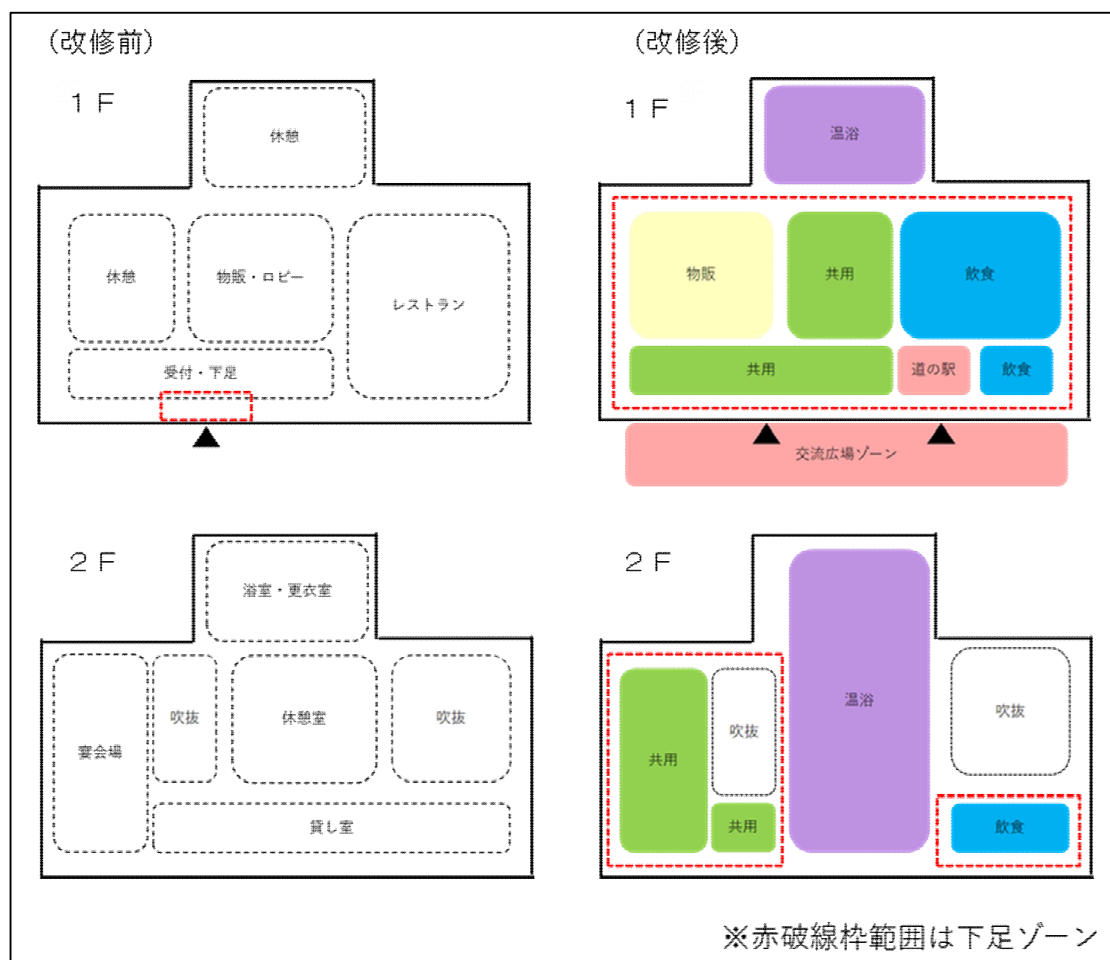
- ・上記のゾーンで余剰地等が発生し、民間事業者等が当該余剰地等を活用し自ら事業を運営することにより本エリアのさらなる利便性、機能性及び施設の魅力向上が見込まれる場合は、民間事業者の提案を求めるなど官民連携を推進します。



施設配置案イメージ図

(3) 建物施設内平面ゾーニング案

導入施設の規模から、建物施設内平面ゾーニング案を作成しました。



想定する建物(現いい湯らてい本館)の主な改修内容は次のとおりです。

- ア 道の駅機能の追加
- イ 下足で入館できるゾーンの拡大
- ウ (1F)浴室への入館受付の移動
- エ (2F)現宴会場及び現貸室の有効活用

※上記下足ゾーンの範囲及び機能の配置はイメージであり、確定したものではなく、プロポーザルにより選定した事業者との協議等により決定します。

(4) 概算事業費

予算額 2,020,999 千円 (調査設計等にかかる費用を含む)

6 八十里越交流拠点エリアの整備・運営方針の検討

(1) 整備主体と整備手法について

「道の駅」は、道路利用者の休憩機能を持った施設であるとともに、地域連携機能及び情報発信既往が一体となった施設です。

「道の駅」の整備は、道路管理者と市町村等との相互協力によって進められるものであるため、その手法は、導入施設の整備を道路管理者、市町村等のどちらが行うのかによって、以下のように「一体型」と「単独型」の二つに分類されます。



整備主体	地方自治体、道路管理者、公益法人等	
整備手法	一体型	単独型
	駐車場・トイレ・情報発信施設の一部を道路管理者が整備、その他を設置者（整備主体）が整備を行う。	道の駅を構成する施設をすべて設置者（整備主体）が整備を行う。

本整備においては、道の駅を構成する施設のすべてを設置者が整備する「単独型」で整備することを中心に検討してまいります。

(2) 管理運営手法の検討について

ア 管理運営形態

道の駅の整備・運営手法には、公共で施設を整備し、公共で管理・運営する「公設公営」方式と、公共で施設を整備し、民間が管理・運営する「公設民営」方式、民間が施設を整備し、管理・運営を行う「民設民営」方式の3つの手法があります。

多くの「道の駅」が「公設民営」の一つで、公の施設をノウハウのある民間事業者等に管理してもらう制度である、指定管理者制度を用いて運営されています。

分類	概要
公設公営	行政が施設を整備し、直接運営する。 ・飲食施設や物販施設の運営、トイレや外部空間の維持管理等を個別に業務委託（単年度）、またはテナント方式で運営する。 ・公共性が確保され、安定経営が指向される。
公設民営	行政が施設を整備し、管理運営を民間に複数年契約で委ねる。 ・指定管理者が独立採算で事業を行う場合と、行政が委託料を支払う場合がある。 ・施設の管理権限を民間が保有でき、柔軟な施設管理が可能になる。
民設民営	施設の建設と管理運営を一体的に民間に委ねる。 ・行政が一定の関与をしつつ、施設の整備・管理運営を民間主体に委ねる。 ・民間事業者が建設し、所有権を市に移管した上で建設した事業者が管理・運営する BT0 (Build-Transfer-Operate) 方式を採用するケースが多い。

イ 整備・管理運営手法の比較

本エリアでの整備・管理運営手法を検討していくため、「公設公営」「公設民営」「民設民営」の3つの手法について、「施設運営の効率性とサービスの質の向上」「事業期間の短縮」「開発行為の制約」「施設・土地所有の管理・運営」の4つの観点から、整備・管理運営手法について比較検討します。

事業 手法	運営の効率性・サ ービスの質	事業期間	開発行為の制約	施設・土地の所有権
公設公営	民間企業・事業者の経験や知識が活か しにくい(競争原理 や経営努力が働き にくい)	従来通りの事業期間 となる。	市が手続きを行うた め、比較的スムーズに 行える。	市が土地及び施設を所 有するため管理がしや すい。
	△	◎	◎	◎
公設民営	経験やノウハウを 活かすことにより 高い収益性が期待 できる。	従来通りの事業期間 となるが、管理運営を 行う事業者の選定プ ロセスが必要	市が手続きを行うた め、比較的スムーズに 行える。	市が土地及び施設を所 有するため管理がしや すい。(所有は市のまま で、管理運営は民間)
	○	○	◎	◎
民設民営	経験やノウハウを 活かすことにより 高い収益性が期待 できる。 必要な資金を民間 が調達するため市 の支出を抑制でき る。	PFI 方式導入の見極 めのための調査や事 業者の公募・選定の準 備に時間と費用を要 する。(概ね2～3年)	民間による開発行為 は、手続きの複雑化や 行為の制限が多い。	施設及び土地所有者が 民間となるため、土地 の見地移転が必要。 (BT0 方式は、施設完成 後に市が施設を所有)
	◎	△	△	△

ウ 整備・管理運営手法の選定項目

「イ 整備・管理運営手法の比較」の「施設運営の効率性とサービスの質の向上」「事業期間の短縮」「開発行為の制約」「施設・土地所有の管理・運営」の4つの観点から、本整備の状況を具体的に整理します。

①施設運営の効率性とサービスの質の向上

本道の駅には、地域連携施設や温浴施設等の機能が集約されることから、施設の設計、建設並びに管理運営について、民間事業者のノウハウや効率的な経営手法の導入が必要です。民間活力を効果的に活用することで、コスト削減や運営の柔軟性が期待されます。

また、利用者のニーズにも迅速に対応できる体制が整うことで、サービスの質が向上し、利用者満足度の向上にも寄与します。

②事業期間の短縮

民間活力の活用手法は、公設民営と民設民営が挙げられますが、民設民営の場合、導入可能性調査や実施方針等を踏まえて事業者を選定するため、事業者選定の契約までに、通常2年以上要するとされています。

本施設は、令和9年夏に予定されている国道289号八十里越区間の開通後、開通の効果を最大化することを目指しており、その実現に向けて迅速かつ効果的な整備が求められます。

③開発行為の制約

事業予定地は、広大な面積となっているため、一般的に民間事業者が開発行為を行う場合は、手続きが複雑化することや開発行為の制限が多いことから時間を要してしまいます。

④施設・土地所有の管理・運営

本整備に係る既存施設及び当該施設が立地する土地は、市が所有者となっているため、所有者が変わらない公設公営又は公設民営の手法を用いることにより、運営上の意思決定が迅速かつスムーズになります。

また、土地の利用や管理について柔軟な対応が可能となり、土地の権利移転などが不要なため、行政と指定の管理がしやすくなります。

エ 整備・管理運営手法について

「ウ 整備・管理運営手法の選定項目」より、道の駅は、道路利用者の利便性を確保することに加え、地域住民の活動拠点としての役割も果たすため、公益性を備えることが求められます。一方で、温浴施設、飲食施設や物販施設を通じた収益性の確保も重要であり、その実現には民間のノウハウが必要となります。

さらに、本整備については、既存施設の改修が含まれることや開発に時間を要することが考えられるため、公設による整備が必要不可欠であると考えられます。

以上を踏まえ、本整備については、公設民営による整備・管理運営を前提に、今度の検討を進めています。

整備・管理運営手法は、「公設民営」「指定管理」で検討をしていきます。

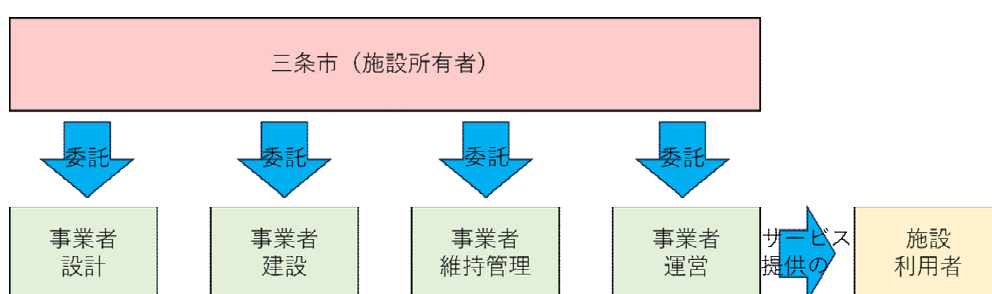
オ 公設民営のまとめ

本整備の整備・管理運営手法については、公設民営で進めていきますが、公設民営の手法には、様々な事業方式があり、民間が担う範囲は手法に応じて異なります。

以下に、公設民営の手法で採用可能ないくつかの例を示します。

(ア) 個別発注方式

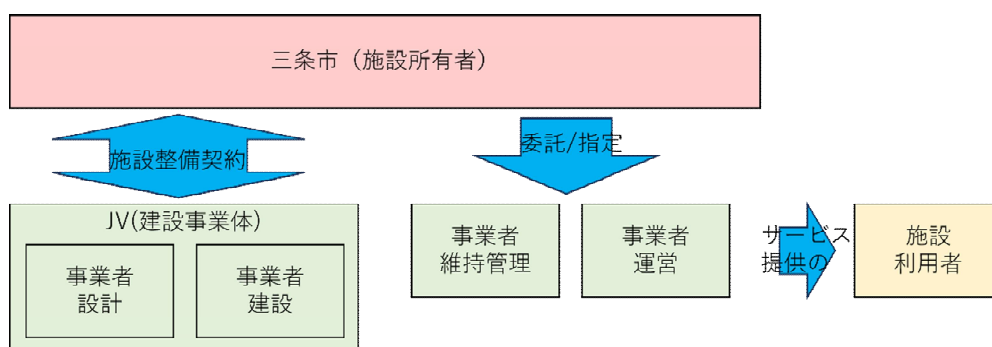
市が、施設の設計、建設、維持管理、運営の諸工程(諸業務)を分離し、それぞれ個別に発注して実施する事業方式です。各工程において別々の事業者と契約を結ぶため、市が直接管理を行う必要があります。



(イ) DB(Design Build) 方式+O(Operate) 方式

民間事業者(設計企業、工事監理企業、建設企業の共同事業体)が、市から公共施設の設計(Design)・建設(Build)を一括して請け負い、実施する事業方式です。設計、工事監理、建設を実施する民間企業は、維持管理・運営(Operate)については別途選定された事業者が行うため、事業範囲には含まれません。

維持管理・運営については、公設公営として、市が直営で行う方法もありますが、公設民営で行う場合、業務委託を行う方法や指定管理者が運営及び維持管理業務を行う方法などがあります。

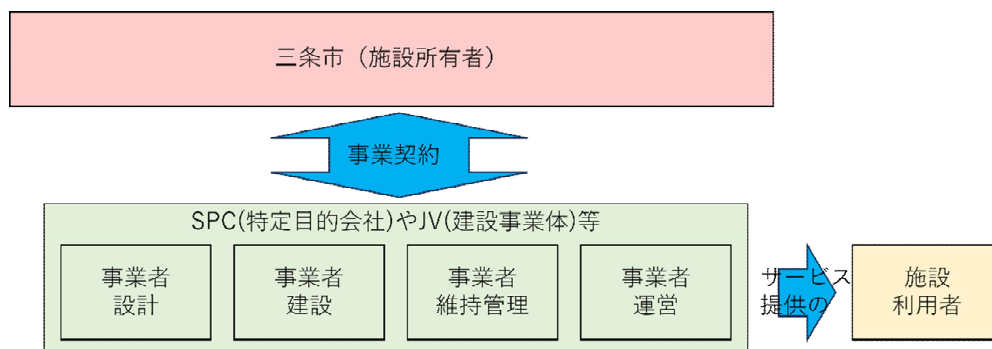


(ウ) DBO(Design Build Operate) 方式

市が自ら資金調達し、公共施設等の設計(Design)・建設(Build)・維持管理・運営(Operate)を、長期の契約として、一括で民間主体に委ねる事業方式です。

DBO方式では、民間事業者側が、SPC(特定目的会社)を設立する場合と、しない場合があります。SPCを設立しない場合は、設計・建設や維持管理・運営の業務別で契約する場合等、案件ごとに契約形態に違いがあります。

また、維持管理・運営を指定管理者に行わせる場合もあります。



本施設は、公共施設でありながらも商用的な側面があることから、集客のためのデザイン性及び効率的な運営のための機能性を重視する必要があります。このため、発注方式は、これらの事情を加味し、引き続き検討を進めていくこととします。

(3) 八十里越交流拠点エリア開業に向けたスケジュール

今後は、以下の整備スケジュールを想定しています。

本計画「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」の策定後、令和 8 年度以降、事業者選定、設計業務及び整備工事を進めて、令和 10 年度から順次供用開始することを目指します。

なお、スケジュールは、協議などにより変更となる場合があります。

事業内容	R7				R8				R9				R10			
基本計画策定																
サウンディング調査																
事業者選定																
各種設計業務																
運営方針・運営者選定																
既存解体工事																
建築本体工事																
外構工事																
供用開始																