

八十里越交流拠点エリア整備事業
事業概要

三条市

1 事業の概要

(1) 事業の目的

三条市(以下、「市」という。)では、三条市総合計画や三条市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た。

国道 289 号八十里越区間の開通により、これまで以上に広域からの交流が期待されることから、これを契機と捉え、下田地域の地域振興及び地域活性化を図るとともに、地域課題の解消を担う「交流拠点」とし、将来的にはその成果を市内全域へ波及させることを目的としている。

(2) 事業名称

八十里越交流拠点エリア整備事業

(3) 本事業の実施範囲

市は、「三条市八十里越交流拠点エリア整備事業」基本計画（案）（以下、「基本計画」という。詳細は別紙 4 のとおり）を定め、事業実施に向け進めてきたが、令和 8 年 3 月頃から中東情勢の不安定化等を背景として、建築費の高騰や資材の供給不安等が生じていることからそれらのリスクを適切に管理するため、基本計画に掲げる整備内容の一括実施を見送ることとする。このような状況下でも八十里越開通による地域への経済効果を最大化するため、一部の整備について優先度を踏まえ先行して実施する。

なお、実施を見送った部分については、今後の社会情勢等を踏まえた中で判断していくものとする。

(4) 事業スケジュール（想定）

基本設計及び実施設計	令和 8 年度
既存解体・改修、土木工事	令和 9 年度
供用開始	令和 10 年度

(5) 整備予定地概要

ア 敷地状況

項目	概要
住所	三条市南五百川 16 番地 1（都市計画区域外）
敷地面積	約 24,500 m ²

前面道路		南側	東側
		国道 289 号線	市道八木ヶ鼻旧国道線
建築基準法上の種類		第 1 項第 1 号	第 1 項第 1 号
幅員		9.0m	12.8m
一方通行		相互通行可	相互通行可
インフラ 敷設状況	上水	—	HIVP φ 100、DCIP φ 100～150
	下水	—	VU φ 200 ※現在、本施設への下水接続なし 合併浄化槽 800 人槽
	雨水	—	—
	ガス	ガス供給会社に確認のこと	
	電力	電力供給会社に確認のこと	
洪水ハザードマップ		浸水 0.5m～3.0m 未満 ※家屋倒壊等氾濫想定区域内	
標高		約 92m	
積雪について		近年の積雪量 2 m 程度（いい湯らてい本館の設計積雪量 2.2m）	

イ 既存施設の概要

（ア） 名称

八木ヶ鼻温泉保養交流施設

（イ） 施設概要

本施設等全体の概要は以下のとおりである。

a 温泉保養施設

愛 称：いい湯らてい

延床面積：4,090.95 m²

構 造：鉄筋コンクリート造、2 階建て、PH 付

施設内容：露天風呂、大浴場、サウナ、レストラン他

b スポーツ交流施設

愛 称：はやぶさ

延床面積：1,607.50 m²

構 造：鉄筋コンクリート造、平屋建（ギャラリー付）

施設内容：アリーナ、トレーニングルーム、事務室他

c 管理事務所兼公衆トイレ

延床面積：49.68 m²

構 造：木造、平屋建

施設内容：農産物直売所、公衆トイレ

d 駐車場

舗装面積：第一駐車場 約 1,260 m²

第二駐車場 約 2,000 m²

第三駐車場 約 3,000 m²

はやぶさ駐車場 約 780 m²

e 芝生広場

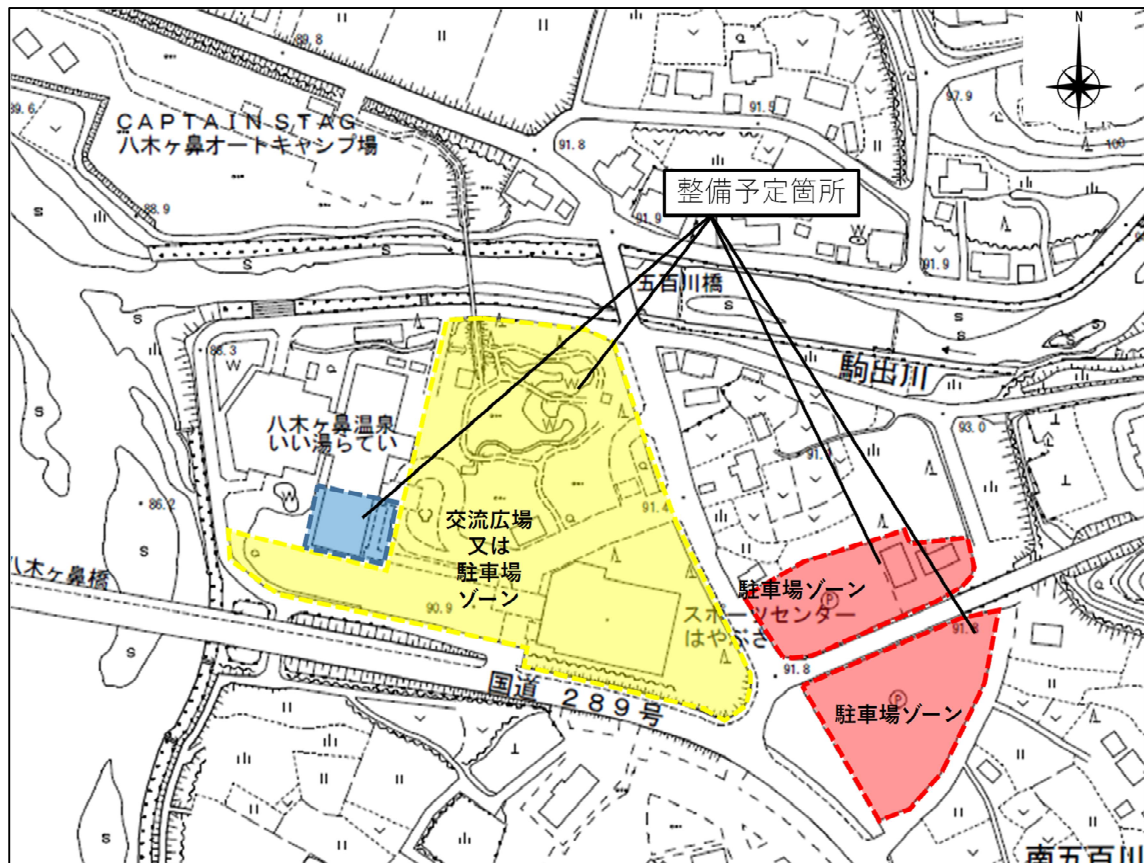
面 積：約 4,500 m²

施設内容：芝生広場、東屋、池、遊具

f 温泉給湯スタンド

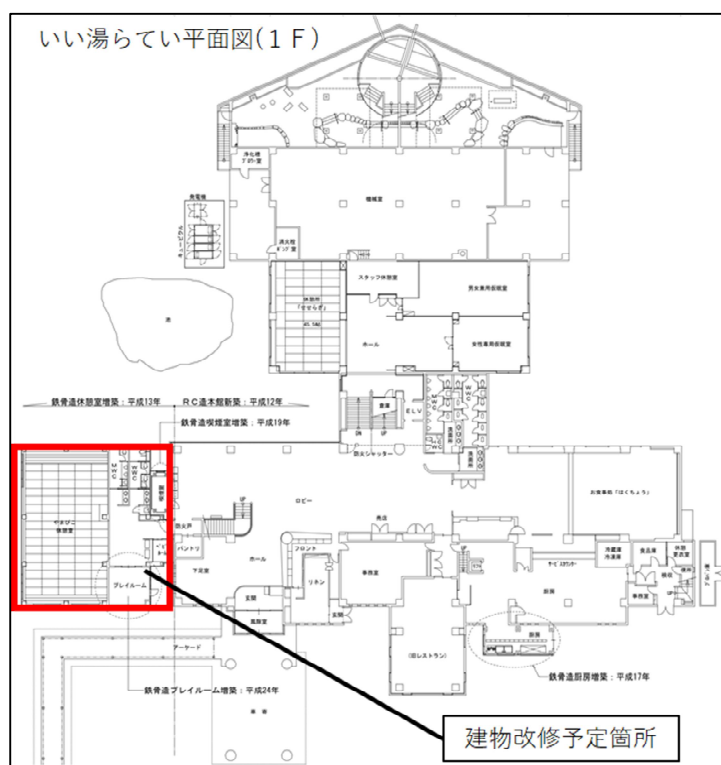
施設内容：屋外屋根、温泉給湯スタンド

ウ 整備予定地図



※着色部分を今回の整備対象とする。

エ 建物改修予定箇所



(6) 基本方針等

ア 基本方針

- ・国道 289 号八十里越区間が令和 9 年夏に開通することから、新潟県の新たな玄関口となる拠点性を確保する。
- ・三条市の景勝地八木ヶ鼻の景観を生かした配置（建物内部からの眺望や外構における滞留空間など）とする。

イ 市が整備後の拠点に求めること

- ・道路通行者が求めるサービス（新潟県の広域観光等に資する情報取得や物販、休憩など）を提供できること。
- ・現いい湯らていの立地や建物の視認性を生かし、集客力を高める立ち寄り処となる交流拠点であること。
- ・柔軟にレイアウトが更新できるとともに変化に対応できる交流拠点であること。
- ・地域間の人々の交流が活性化することで将来の人口減少などの地域課題の解決に寄与する交流拠点であること。
- ・地域住民が憩いの場、再訪したくなる場として愛着が育める交流拠点であること。

ウ 主な仕様

- ・下足での入館を可能とするゾーンを設けるなど、立ち寄りやすさに配慮すること。
- ・レイアウトの変更による駐車場からの施設への動線を見直し、利用者の利便性を向

上させること。

- ・誰もが利用しやすいバリアフリーに配慮すること。
- ・メンテナンス性や更新性が高く、ライフサイクルコストの最適化により施設機能の維持が容易であること。

エ 事業規模

施工に係る総事業費は5億円程度を想定する。

(7) 本事業における実施範囲の概要

基本計画の「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」において、必要な機能を定めたが、本実施範囲・方針を以下に示すものとする。

ア 道路通行者や来訪者が立ち寄りたくなるような当該施設（エリア）への誘引を促す仕掛けや動線、空間の創出などを意識した施設及び交流広場（駐車場）の整備

イ 「新潟県の玄関口」として、周辺施設への回遊性向上や三条市を軸とした広域観光の促進に寄与する情報発信コーナー、物販、トイレ（24時間利用は想定しない）、それらに附随する休憩スペースの整備

※今回は、道の駅漢学の里しただの所定の機能をいい湯らていに移転する整備は含まないものとする。

(8) 整備方針

基本方針等及び求める機能の本事業における実施範囲を踏まえ、整備方針は以下のとおりとする。

既存施設	整備後の用途
a いい湯らてい本館	正面左の現休憩室等(約 230 m ²)を本館と縁切りし、下足のまま立ち入れる場所とし、物販を含む情報発信、休憩機能を備えたスペースに整備する。 それ以外の箇所は原則として現状のままとする。
b 駐車場	現第1駐車場及びはやぶさ駐車場は、屋外のレイアウト等の変更により、交流広場又は駐車場とする。 現第2、3駐車場は、駐車場としての用途は変更しない。 この整備により駐車台数 350 台は確保する。(大型車及びバス等の駐車スペースは提案に委ねる)
c 芝生広場	屋外のレイアウト等の変更により、交流広場又は駐車場とする。
d はやぶさ、農産物直売所、公衆トイレ、温泉給湯スタンド	解体撤去し、交流広場又は駐車場とする。

2 業務内容

(1) 業務名

八十里越交流拠点エリア整備事業基本設計及び実施設計業務

(2) 設計業務における業務内容及び検討事項

ア 基本設計業務の内容は、下表に掲げる業務内容及び検討事項とする。

項目	業務内容及び検討事項
1 計画コンセプトの立案	市の基本構想を具現化する計画の考え方を検討し、三条市と協議の上、計画コンセプトとしてとりまとめる。
2 基本計画の見直しと整理	三条市と協議し、基本設計の検討結果に基づいて基本計画の内容の見直しと整理を行い、基本設計の方針に反映する。
3 基本設計業務	令和6年国土交通省告示第八号の基本設計に関する標準業務を行う。
4 施設計画及び外構計画	既存施設と改修施設の施設全体計画、駐車場・広場・外灯・融雪設備等、機能上必要と考えられる外構計画を行う。
5 工事期間中の運営の継続に係る検討	いい湯らてい温浴施設及びこれに含まれる飲食及び休憩室等の運営を継続しながらリニューアル事業を進めるためのローリング計画、工事期間中の利用者動線・工事動線・仮設建築物エリア・必要な駐車台数等を検討する。
6 概算見積業務	基本設計図書の作成が完了した時点において、当該基本設計図書に基づく建築工事に通常要する費用を概算し、工事費概算書（工事費内訳明細書、数量調書等を除く。）を作成する。
7 諸官庁事前打合せ業務	基本設計に必要な範囲で、建築確認申請を行うために必要な事項について関係機関と事前に打合せを行う。
8 各種交付金等申請及び住民説明会に係る支援業務	市が必要と考える各種交付金等を申請する場合に必要な図面及び資料の作成を支援する。
9 維持管理業務に係る仕様書作成支援業務	既存施設と改修施設の維持管理に係る方針整理の支援を行う。
10 その他付随する業務	基本設計に必要な範囲で、各種関係法令やインフラ関連の調査を行い、必要に応じて関係機関と打合せを行う。その他、基本設計に付随する業務を行う。

イ 実施設計の内容は、下表に掲げる業務内容及び検討事項とする。

項目		業務内容
1	要求等の確認	実施設計に先立ち又は実施設計期間中、委託者の要求等を再確認し、必要に応じ設計条件の修正等を行う。
2	法令上の諸条件の調査及び関係機関との打合せ	建築物の建築及び申請等に関する法令及び条例上の制約条件について、基本設計の内容に即した詳細な調査及び打合せを行う。
3	実施設計方針の策定	基本方針に基づき、意匠、構造、設備の各要素について、検討し、設計業務実施計画書を修正する。
	(2)実施設計のための基本事項の確定	基本設計段階以降に検討された事項のうち、委託者と協議して合意に達しておく必要のあるもの及び検討作業の結果、基本設計の内容に修正を加える必要があるものを整理し、実施設計のための基本事項を確定する。
4	実施設計図書の作成	実施設計方針に基づき、委託者と協議の上、技術的な検討、予算との整合を行い、実施設計図書を作成する。なお、実施設計図書においては、工事施工者が施工すべき建築物及びその①仕様、②工事材料、③寸法、④詳細の形状、⑤設備機器及び防災拠点設備等の種別、⑥品質及び特に指定する必要がある施工に関する情報（工法等）を具体的に表現する。
	(2)確認申請図書の作成	所管の官公庁等との事前打合せ等を踏まえ、実施設計に基づき、必要な確認申請図書を作成する。
5	工事費の検討	実施設計図書の作成が完成した時点において、当該実施設計書に基づく工事に通常要する費用を積算し、積算図書を作成する。 また、概略工事工程表を作成する。

ウ 留意事項

市道の変更を伴う場合は、開発行為となる。