

「道の駅 南魚沼」再整備事業 基本構想

～リゾートオフィス・田園都市構想～

令和6年3月

はじめに

今日の日本は、デジタル化、グローバル化、環境共生などの世界的な大きな潮流に加え、人口減少、高齢化という日本固有の状況に置かれ、社会、経済ともに明治期以来の成長戦略を見直し、新たな方向性を見出す必要に迫られています。

さらに近年の世界情勢の不安定化による原油価格・物価高騰の経済的課題は、全国の様々な自治体に対し、アフターコロナを見据えた活力ある地域づくりのための地方創生戦略の見直しを迫っています。

このような中、南魚沼市では、南魚沼産コシヒカリをはじめとする特徴ある農産物、世界的にも稀な豪雪地帯という地理的条件を活かした観光業など、国内トップレベルの地域資源を活かした、魅力的で持続可能な地域づくりを進めていく必要があると考えています。

スキーだけでなく通年のアウトドア・アクティビティの充実、南魚沼ならではのイノベーションの創出など、既に着手し成果をあげつつある施策をさらに加速し、社会サービスの向上だけでなく、地域の価値創出を進め、様々な産業分野とリンクさせながら、ツーリズム等、交流人口の増加による地域活力の向上を図っていきます。

そこで、南魚沼市発の次世代の地域づくりに向けた先導的プロジェクトのひとつとして、道の駅南魚沼の今後のありかたについて、検討を進め、基本構想として取りまとめました。この構想は、令和6年3月現在、南魚沼市産業育成支援特別顧問である松井利夫氏から提案された「リゾートオフィス・田園都市構想」※への取組のひとつとして、その寄附金に加え、ふるさと納税により全国からお寄せいただいた寄附金等を原資の一部としてスタートし、自立的な運営を目指すとともに、市民生活や産業など様々な面で市内全域への波及効果をねらっているものです。

今後、この基本構想を基に、活力ある南魚沼市の実現に向けて、市民の知恵と力を結集しながら、道の駅の活性化に取り組んでまいります。

※ 「リゾートオフィス・田園都市構想」

南魚沼市出身で、株式会社アルプス技研創業者であるとともに、令和6年3月現在、南魚沼市産業育成支援特別顧問も務めている松井利夫氏より提案された、都会や地域の仕事に従事するビジネスマンや起業家を本市に移住者として呼び込むための、新しい働き方や生活様式、及び移住環境の整備などについての構想

目次

はじめに	はじめに	1
目次	目次	2
1 本計画の位置付け	1-1 背景と位置付け	3
	1-2 目的	4
2 現状と課題	2-1 南魚沼市の現状	5
	2-2 道の駅南魚沼の現状と課題	7
	2-3 道の駅再整備の必要性	9
3 再整備基本方針（案）	3-1 再整備基本方針（案）	10
4 計画地の概要	4-1 計画地の概要	11
	4-2 立地特性（広域）	13
	4-3 立地特性（中域）	14
	4-4 計画地の状況	15
5 計画案の検討	5-1 検討の経緯	16
	5-2 導入機能（案）の抽出	18
	5-3 関係法令の整理	20
6 改修方針（案）	6-1 追加・拡張したい機能（案）	22
	6-2 目安となる数量・面積（案）	23
	6-3 整備手法について（案）	26
7 事業スケジュール（案）	7-1 事業スケジュール（案）	28

- 本計画の上位計画は「**南魚沼市総合計画**」です。
- 本計画は「南魚沼市総合計画」が目指す市の将来像である「自然・人・産業の和で築く安心のまち」実現に向けた施策と共に進める「リゾートオフィス・田園都市構想」を先導するプロジェクトに位置付けられます。
- 「リゾートオフィス・田園都市構想」は、令和3年3月に策定された「第2次南魚沼市総合計画後期基本計画」に組み込まれた4つの戦略プロジェクトを補完しつつ、本市の将来像を内外に具体的に提示していくことを目指しています。

南魚沼市では、平成28年に策定した「第2次南魚沼市総合計画（計画期間：平成28年度から令和7年度まで）」において、市の将来像を「自然・人・産業の和で築く 安心のまち」として掲げ、この地に生まれてよかったと実感できるまちづくりに向けて様々な取組を進めています。

計画の中間年となる令和2年度には、基本計画の見直しを行い、人口減少時代における雇用対策や定住促進に実践的に取り組むための具体的施策を示した「南魚沼市まち・ひと・しごと創生総合戦略」を、総合計画の中に「戦略プロジェクト」として組み込んで「第2次南魚沼市総合計画 後期基本計画」を策定しました。

「第2次南魚沼市総合計画 後期基本計画」では、「戦略プロジェクト」は、政策大綱ごとに構成される施策を分野横断的に捉える、4つのプロジェクトとして構成しています。

「戦略プロジェクト」における本プロジェクトの具体的な展開の一例を以下に示します。

本プロジェクトは、石打地区に立地する道の駅南魚沼の敷地と、敷地内の施設である農産物・特産品直売所と今泉記念館などの持続可能な有効活用を図ることで、「リゾートオフィス・田園都市構想」を先導し、将来的にはその成果を市内全域に展開していくことを狙いとしています。

4つの戦略プロジェクト		17の基本プロジェクト		本プロジェクトへの展開
I 産業振興・働きやすいまちプロジェクト 稼ぐ力を「つくり」「高め」、安心して働けるまちにする	1	商工業の振興と起業・創業の支援		特産品の販促と6次産業化
	2	南魚沼産コシヒカリを核とした農業の振興		米のプロモーションと商品開発
	3	自然環境や地域特性を活用した産業の振興		雪による新エネルギーのまちづくり
	4	若者・女性への就職の支援		インキュベーションによる雇用創出
II 移住定住・ひとの流れをつくるプロジェクト 地域資源を活用したつながりを築き、新しいひとの流れをつくる	1	「選ばれる」ための総合的な移住・定住の促進		広域連携とICTの活用
	2	交流人口・関係人口の創出・拡大		官民連携機会の創出
	3	地域資源を活用した質の高い観光交流の推進		四季観光のコンテンツ創出
III 子ども・子育て応援プロジェクト 結婚・出産・子育ての希望をかなえる環境をつくる	1	妊娠・出産・子育ての切れ目のない支援の充実		子どもの多様な体験機会の創出
	2	「南魚沼らしい」教育環境の充実		野外・環境教育機会の創出支援
	3	結婚の希望をかなえる支援		ワーケーションやシェアオフィスなどの多様な働き方支援
	4	仕事・子育て両立の支援		
IV 全員活躍のまちプロジェクト 市民みんなの活躍で、安心して暮らし続けられる魅力的な地域をつくる	1	生涯にわたる健康・医療・福祉の充実		自転車等のアクティビティ支援
	2	生涯学習・文化活動の充実による「学びの循環社会」の創造		地域文化のコンテンツ活用
	3	持続可能な循環型社会の推進		雪による新エネルギーへの取組
	4	暮らしを支える社会基盤の整備		公的不動産の有効活用
	5	協働のまちづくりの推進		コミュニティ活性化への貢献
	6	効率的な都市経営の推進		公的施設の自立的運営への取組

- 本計画は、「リゾートオフィス・田園都市構想」を先導するプロジェクトとして、効果的な地域ブランディングへの貢献と、地域価値の向上に資することを目的とします。

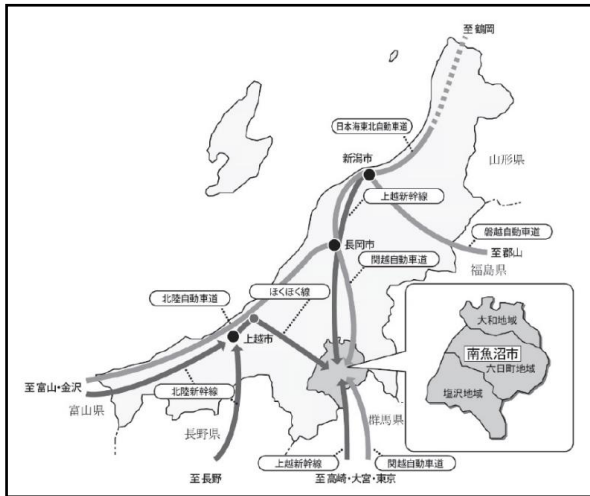
地域ブランディングへの貢献	短期的目標	地域製品の販路拡大
	長期的目標	地域商品の発掘と新事業創出の環境づくり
地域価値の向上	短期的目標	市有不動産のより効率的な活用と施設競争力強化
	長期的目標	南魚沼市固有の自然、文化、産業資産を活かした持続可能な地域コミュニティモデルの創出

本市には、南魚沼産コシヒカリをはじめとした競争力ある農業と、世界的にも稀な豪雪地帯としての豊富な積雪量と自然環境がもたらす観光資源、雪国の歴史に根差したユニークな文化という豊富な地域資源がありながら、その強みを十分に活かしきれていませんでした。今後も、人口が減少し地域経済の縮小が進むことが明らかな中で、市民生活を維持しながら地域活力の向上を図るためには、地域ブランディングの推進と、地域全体の価値を上げるための取組を一体として戦略的に取り組んでいく必要があります。

そのような背景から、本計画は、「リゾートオフィス・田園都市構想」を先導するプロジェクトとして、効果的な地域ブランディングへの貢献と、地域価値の向上に資することを目的として推進していきます。

地域ブランディングに関しては、既にある南魚沼産コシヒカリをはじめとする農産品や特色地域製品の販路拡大を短期的に優先していきます。一方で、長期的には新たな地域商品を発掘していくほか、商品開発や新しいサービス事業の創出など新事業が地域から生み出されていくための、就労環境や事業環境づくりを目指していきます。

地域価値の向上に関しては、整備後11年を経て十分に活用されているとは言えない「道の駅南魚沼」の有効活用と老朽化している施設の再整備を進めていきます。施設の再整備においては、南魚沼市固有の自然、文化、産業資産を活かした持続可能な地域コミュニティモデルとなることを長期的目標とします。



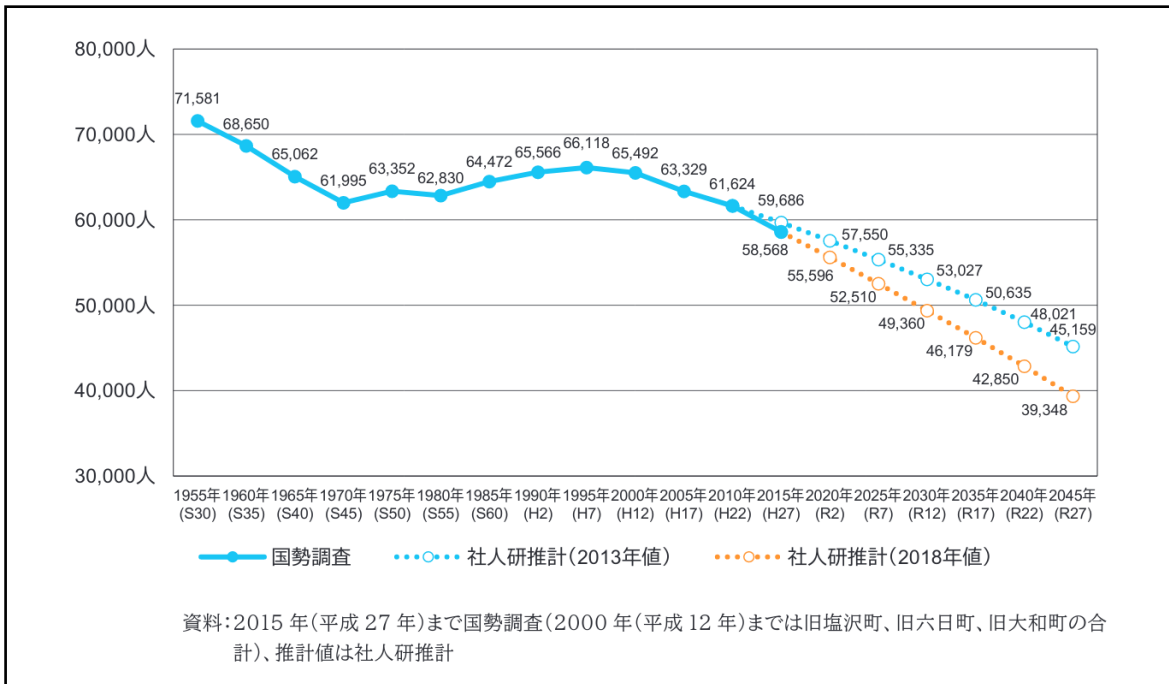
(1) 位置

本市は、越後三山をはじめとする山々、市域を北流する魚野川とその支流がつくる魚沼盆地に位置しています。

平成16（2004）年11月に旧六日町と旧大和町の合併による市制施行、平成17（2005）年10月の旧塩沢町の編入合併を経て、新生「南魚沼市」が誕生しました。

東京と新潟を結ぶ上越新幹線や関越自動車道をはじめ、JR上越線、六日町駅を起点駅として北陸地方とつながるほくほく線、国道17号をはじめとする幹線道路などが整備されており、交通の要衝としての高い拠点性を有しています。

(2) 人口



本市の人口は、平成7（1995）年以降は減少傾向が続いており、平成27（2015）年には6万人を下回りました。平成7（1995）年から平成27（2015）年までの20年間の減少人数は7,550人で、約16%減少したことになります。

国立社会保障・人口問題研究所（社人研）の推計（平成30（2018）年値）※1によると、令和12（2030）年に5万人を下回り、さらに令和27（2045）年には4万人を下回るとされています。一方、令和27（2045）年の推計人口について、前回推計（平成25（2013）年値）※2と比較すると、約6千人下回るとされており、前回推計時より減少傾向が強まっているとされています。

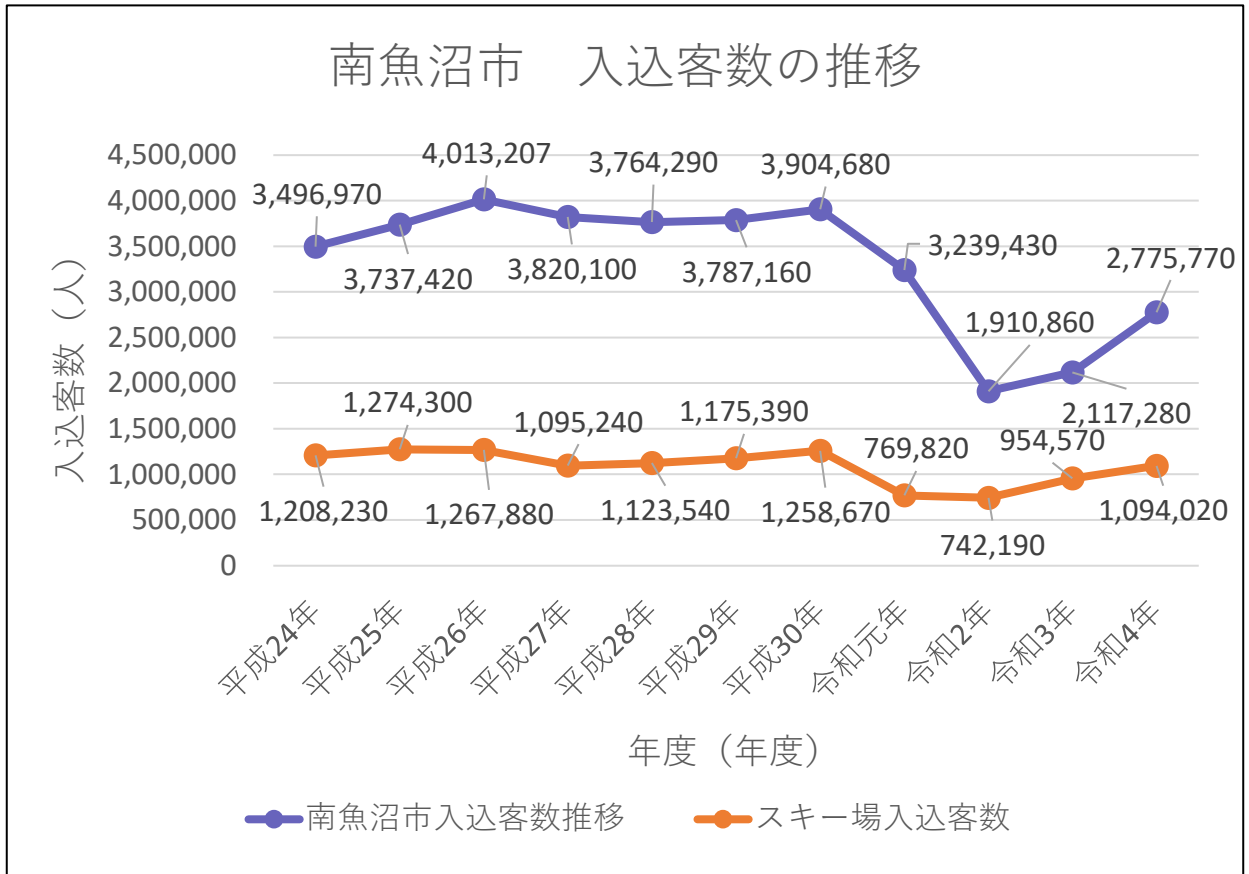
※1『日本の地域別将来推計人口』（社人研）平成30（2018）年3月公表の推計値

※2『日本の地域別将来推計人口』（社人研）平成25（2013）年3月公表の推計値

(3) 入込客数の推移

本市へは年間約370万人の観光客が訪れ、そのうち約3割が冬季のスキー観光によるものですが、近年のスキーの入込客数は、ほぼ横ばいの状況が続いています。スキー観光は積雪量や気象条件の影響を受けやすく、安定した観光振興を図るためにはほかの地域資源と組み合わせた魅力向上や、四季を通じた観光誘客を図ることが課題となっています。

令和2（2020）年以降の新型コロナウイルス感染症の世界的な拡大により、国内観光やインバウンドの推進が停滞し、南魚沼市の観光産業も大きな影響を受けました。観光需要の回復を見据えつつ、復興に向けた重点的な取組が必要です。

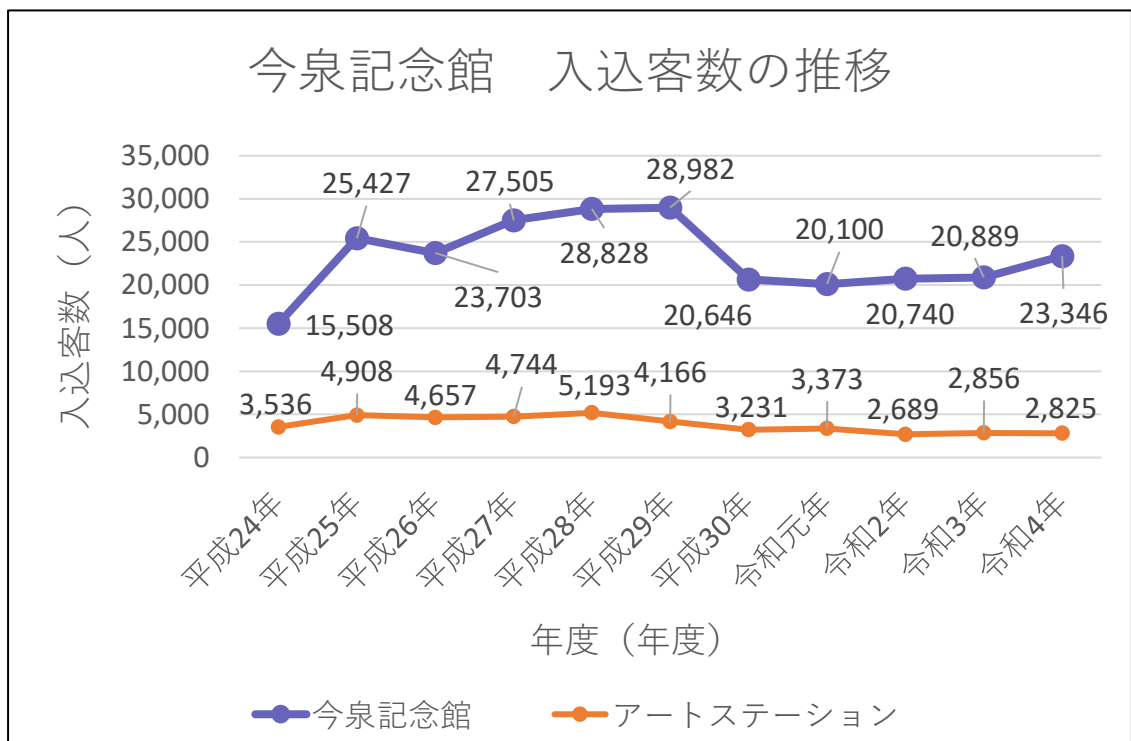
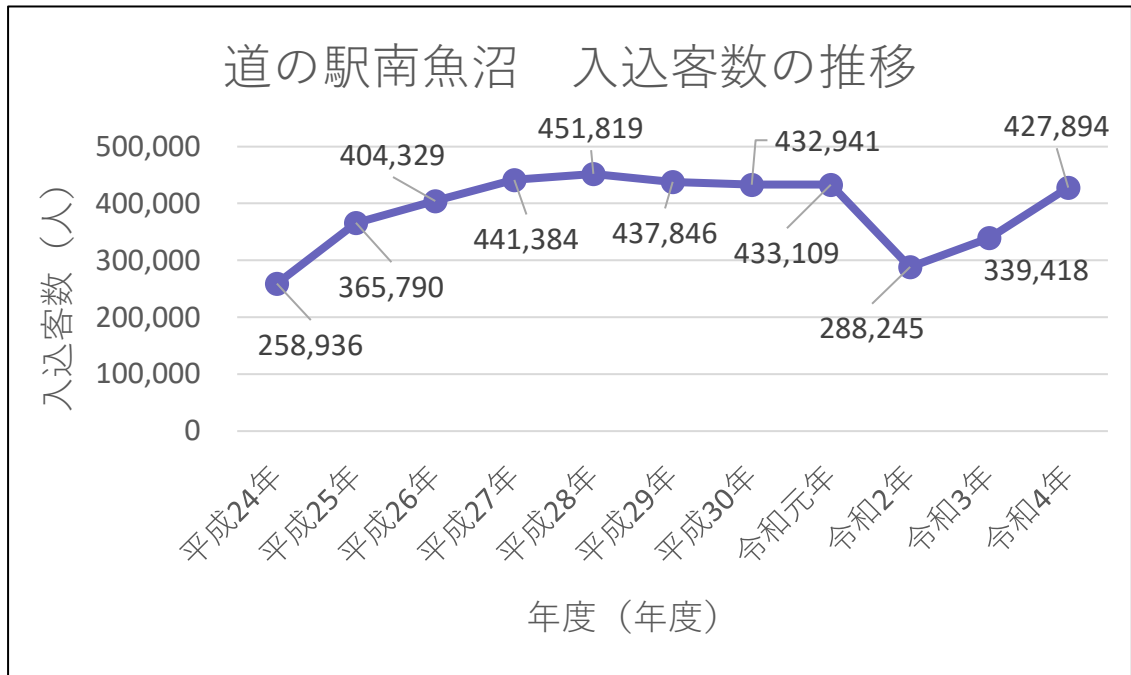


(1) 道の駅南魚沼、今泉記念館、農産物・特産品直売所の来場者数の推移

道の駅に指定されてから平成28（2016）年度までは増加傾向、その後令和元（2019）年度まで横ばい傾向にあり、夏休みから新米が並ぶ時期は来場者が特に多く、駐車場が満車になることもあります。

令和2（2020）年以降の新型コロナウイルス感染症の拡大により、道の駅南魚沼も大きな影響を受け、一般客来訪者が激減するとともに、大型車両の利用が減少しました。令和3（2021）年度になり利用者は回復しつつありますが、未だ低い水準を推移しています。

今泉記念館は、改修工事後の11年の間、来場者数は横ばい又は低減傾向となっています。



(2) 課題の整理

道の駅南魚沼の現状を踏まえて、本計画における課題を整理します。

各機能の不足	<ul style="list-style-type: none"> ・駐車場 ・トイレ ・産直販売施設 ・飲食スペース ・子どもの遊ぶエリア
設備機器等の老朽化	<ul style="list-style-type: none"> ・今泉記念館は建設から33年、改修から11年経過しているため、設備機器等の老朽化がみられ、施設の大規模修繕が必要 ・外装、冷温水ポンプ及びバルブ、ガラスフィルムなどの劣化・腐食等
維持管理費の増加	<ul style="list-style-type: none"> ・毎年700万円程度の水道光熱費のほか、老朽化に伴う設備機器や道路舗装修繕が発生 ・将来的にも維持管理費は膨らみ、大規模修繕又は改修などの抜本的な対応が必要
地域資源と併せた魅力向上や四季を通じた観光誘客が不十分	<ul style="list-style-type: none"> ・雪国ブランドの発信が十分に出来ていない ・地域資源が活かしきれていない
容量不足	<ul style="list-style-type: none"> ・今泉記念館内事務室スペースの不足
連携不足	<ul style="list-style-type: none"> ・動線の不備による、施設間の連携不足 (各機能の相乗効果が生じる動線づくりが必要) ・近隣市町村や県内市町村との連携不足に伴う、ゲートウェイとしての機能の脆弱性

(3) 「道の駅」第3ステージとの整合性

道の駅は登録制度創設から四半世紀が経過し、全国1,204か所（令和5（2023）年2月現在）で展開され、「道の駅」の役割が進化しています。第1ステージの役割は「通過する道路利用者のサービス提供の場」であり、第2ステージでは「道の駅自体が目的地」でした。

今後、訪日外国人観光客の増加、激甚化する災害、少子高齢化社会といった様々な課題がある中で、「道の駅」の第3ステージを検討する動きが令和元（2019）年から始まっており、国土交通省に設置されている「道の駅」第3ステージ推進委員会では、第3ステージ（令和2（2020）年～令和7（2025）年）の役割として「地方創生・観光を加速させる拠点」を新たなコンセプトとし、令和7（2025）年に目指す以下の3つの姿を掲げています。

- ・「道の駅」を世界ブランドへ」
- ・「新「防災道の駅」が全国の安心拠点に」
- ・「あらゆる世代が活躍する舞台となる地域センターに」

道の駅南魚沼は、第3ステージとして掲げられている3つの姿と整合性が取れていない状況です。

(1) 再整備の必要性

現状と課題を踏まえ、以下の理由から道の駅再整備を必要とします。

整備を必要とする理由	内 容
季節や気象条件で変わる観光入込客数	1年間の観光入込客数のうち、約3割はスキー客であり、年ごとの気象条件に左右されることから、通年での安定的な入込ではない。安定した入込を得るために、グリーンシーズンにおける観光目的地及び体験等を拡充する必要がある。
道の駅への入込客数が横ばい、また減少の恐れ	南魚沼市総合計画におけるKPIでは、年間入込客数の目標を52万人としているが、現在の入込客数では、年間40万人前後で推移している。また今後、施設の老朽化や他地域の道の駅との競争により来訪者への訴求力が低下する恐れがある。よって、入込客数を確保するためにも、道の駅の目的地化をより推進する必要がある。
機能不足、連携不足や老朽化によるサービスの低下	来場者が求めているニーズ（駐車場台数やトイレ数など）に対して機能が不足している。 設備機器等の老朽化によって、維持費が増大となっている 目的地化を推進するに当たって必要な道の駅内の連携が、現状の動線等では不足してしまう。
第3ステージとの不整合	掲げられている3つの姿に対して、現状の道の駅南魚沼では、機能等が一致していない。

(1) ターゲット（対象顧客）の設定

本事業の目的、計画地の特性を踏まえ、道の駅南魚沼のターゲットを以下のとおり設定します。

ターゲット	内 容
地元住民	地元で愛されている施設であることが、長く存続するには必要不可欠であるため、地元で寄り添う施設づくりを行い、地元住民をターゲットに含める。
全ての年代層	子育て世代や若年層といった年代層に限定することなく、全ての世代が安心して過ごせる施設とする。（防災機能の拡充やあらゆる世代が使いやすい設備など）
リピーター	道の駅での満足度を高め、リピーター（固定客層）を確保することが、安定的な入込客数の確保に繋がるため、ターゲットとする。
観光客	道の駅南魚沼でしか味わえない体験を提供すること、そして、関東圏からの窓口に位置することからゲートウェイとしての機能と役割を担うことで、観光の目的地となることを目指す。

(2) 再整備基本方針（案）

整備の必要性及びターゲットを踏まえ、本計画におけるコンセプトを以下のとおり設定します。

○計画目標（テーマ）

自然と人の調和、雪が織りなすここにしかない出会い、
誰からも愛される道の駅雪あかり

○基本理念（コンセプト）

～雪国の魅力を体現する、地方創生・観光を加速する拠点づくり～

- ・食、文化 雪がはぐくむ南魚沼ブランドの発信拠点
- ・みんなが安心できる、雪国の防災拠点
- ・何度でも訪れたい、新たな発見にあふれる交流拠点

計画地の概要を以下に示します。
計画地は道の駅南魚沼であり、以下の4つの施設が立地し稼働しています。



■敷地概要

対象敷地 概要

所在地	新潟県南魚沼市下一日市855番地
用途地域	指定なし
都市計画区域	都市計画区域内
防火地域	指定なし
その他の地区地域	多雪地区、建築基準法第22条指定区域
敷地面積	38,206㎡
■今泉記念館	
建築面積	1,902.68㎡（1988(昭和63)年7月12日付確認通知書による） (1,742.76㎡（竣工図による）)
延床面積	3,008.55㎡（1988(昭和63)年7月12日付確認通知書による） (2,937.92㎡（竣工図による）)
構造	鉄筋コンクリート造、一部鉄骨造
構造形式	ラーメン構造
基礎	直接基礎（布基礎、独立基礎）
階数	2
竣工年	1990（平成2）年8月（竣工図に記載なし、HP情報による）
改修年	2011（平成23）年（「博物館建物改修工事」図面による）」
■診療所（今泉記念館内）	
建物使用貸借契約者	公益社団法人 地域医療振興協会
契約範囲	1階 246.12㎡
契約期間	2013（平成25）年10月1日から2025（令和7）年3月31日まで （異議がなければ1年ごとの更新）
建物賃貸料	148,900円/月（消費税込み） ※減免規定あり

■農産物・特産品直売所		直売所	トイレ
建築面積	594.46㎡（2011（平成23）年2月28日付け「特産品直売所棟、便所棟建設工事」完成図による）	487.8930㎡	106.5764㎡
延床面積	480.49㎡（2011（平成23）年2月28日付け「特産品直売所棟、便所棟建設工事」完成図による）	397.4880㎡	83.0102㎡
構造	木造	木造	木造
基礎	鉄筋コンクリート布基礎	鉄筋コンクリート布基礎	鉄筋コンクリート布基礎
階数	1	1	1
竣工年	2011（平成23）（2011（平成23）年2月28日付け「特産品直売所棟、便所棟建設工事」完成図による ※市の建物台帳上の取得日は2011（平成23）年10月1日	2011（平成23）年	2011（平成23）年
■休憩交流棟			
建築面積	162.3076㎡（2013（平成25）年3月31日付け「休憩交流棟建築工事」完成図による）		
延床面積	132.4960㎡（2013（平成25）年3月31日付け「休憩交流棟建築工事」完成図による）		
構造	木造		
基礎	鉄筋コンクリート布基礎		
階数	1		
竣工年	2011（平成23）年（2013（平成25）年3月31日付け「休憩交流棟建築工事」完成図による）		
■薬局			
借地契約者	株式会社 南魚沼調剤薬局		
契約範囲	213.00㎡		
契約期間	2013（平成25）年6月24日から2028（令和10）年6月23日まで		
貸付料	100,200円/年		
水道料	指定管理者が毎月検針し、市条例に基づく料金を薬局へ請求（覚書による）		
建築面積	69.40㎡（「（仮）道の駅薬局 新築工事」計画図2013（平成25）年5月27日による）		
延床面積	67.75㎡（「（仮）道の駅薬局 新築工事」計画図2013（平成25）年5月27日による）		
階数	1		
竣工年	2013（平成25）年（2013（平成25）年5月27日付け「（仮）道の駅薬局 新築工事」計画図による ※2013（平成25）年10月1日薬局新規登録		

対象敷地の立地特性を広域の視点から分析し、本計画の方向性を整理する必要があります。



● 地域の文化を産業として活かす

日本一の豪雪地帯であり、雪と共に暮らしてきた独自の文化と生活
雪国文化を育んできた
豊富な水資源を活かした日本有数の米どころ



伝統的な雪室の風景

● 歴史軸である旧街道を道の駅に取り込む

旧三国街道
・関東と越後を結ぶ重要な街道
・今は国道17号となって新たに敷設されたが、
概ね国道と並行して旧街道は生活の軸として活かしている



牧之通りの街並み

● 特有の地形が生み出す眺望を活かす

中央分水嶺
・中央分水嶺を挟んで日本海側のはじめての街
・豊かな米どころを生み出す水源である巻機山、八海山を含む
越後三山を東側に臨む
・この地を形成する風景を最大限活かす



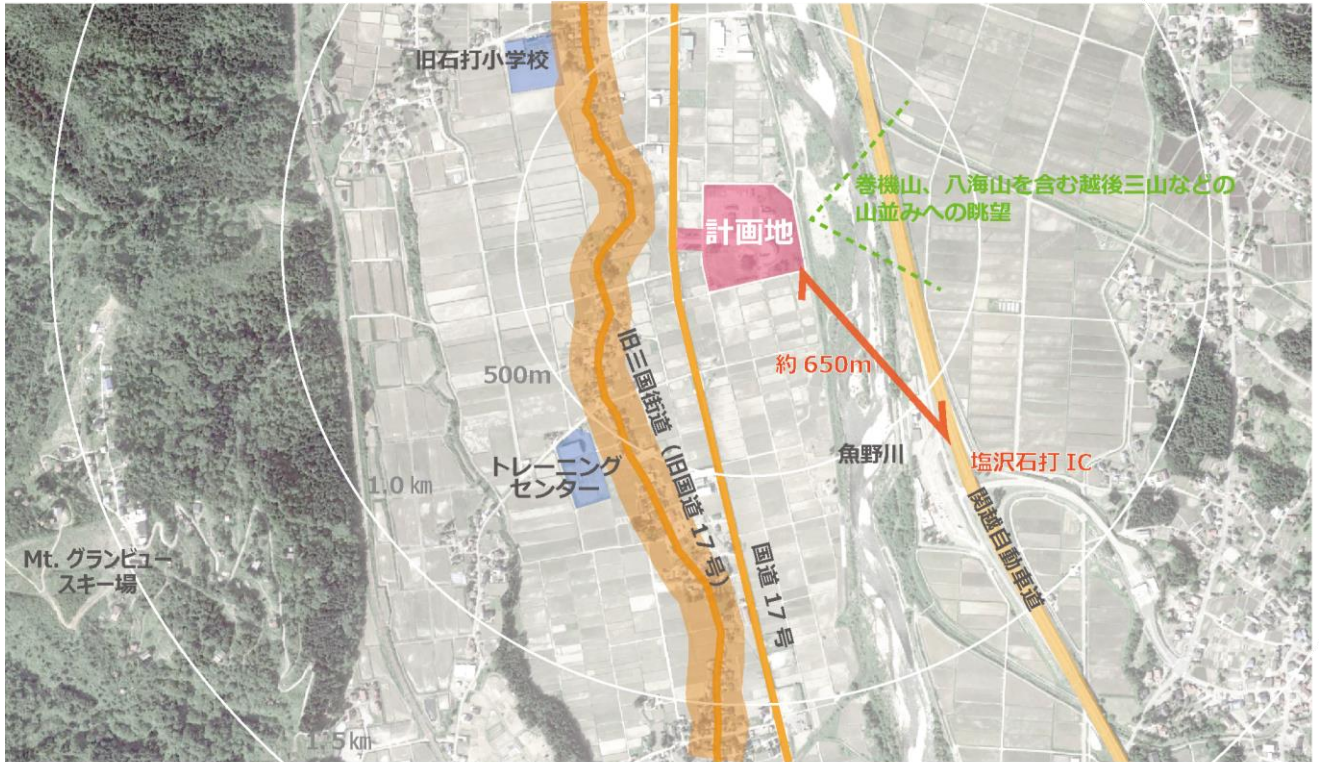
今泉記念館から臨む山並み

● インキュベーション（注1）を核とした産業振興 新たな雇用創出を目指す

東京都とのアクセス
・関越道 塩沢石打ICから直線距離650m
・東京圏との交通アクセスに優位性のある立地

（注1） インキュベーションとは、起業家の育成や、新ビジネスを支援する施設のことを指します。

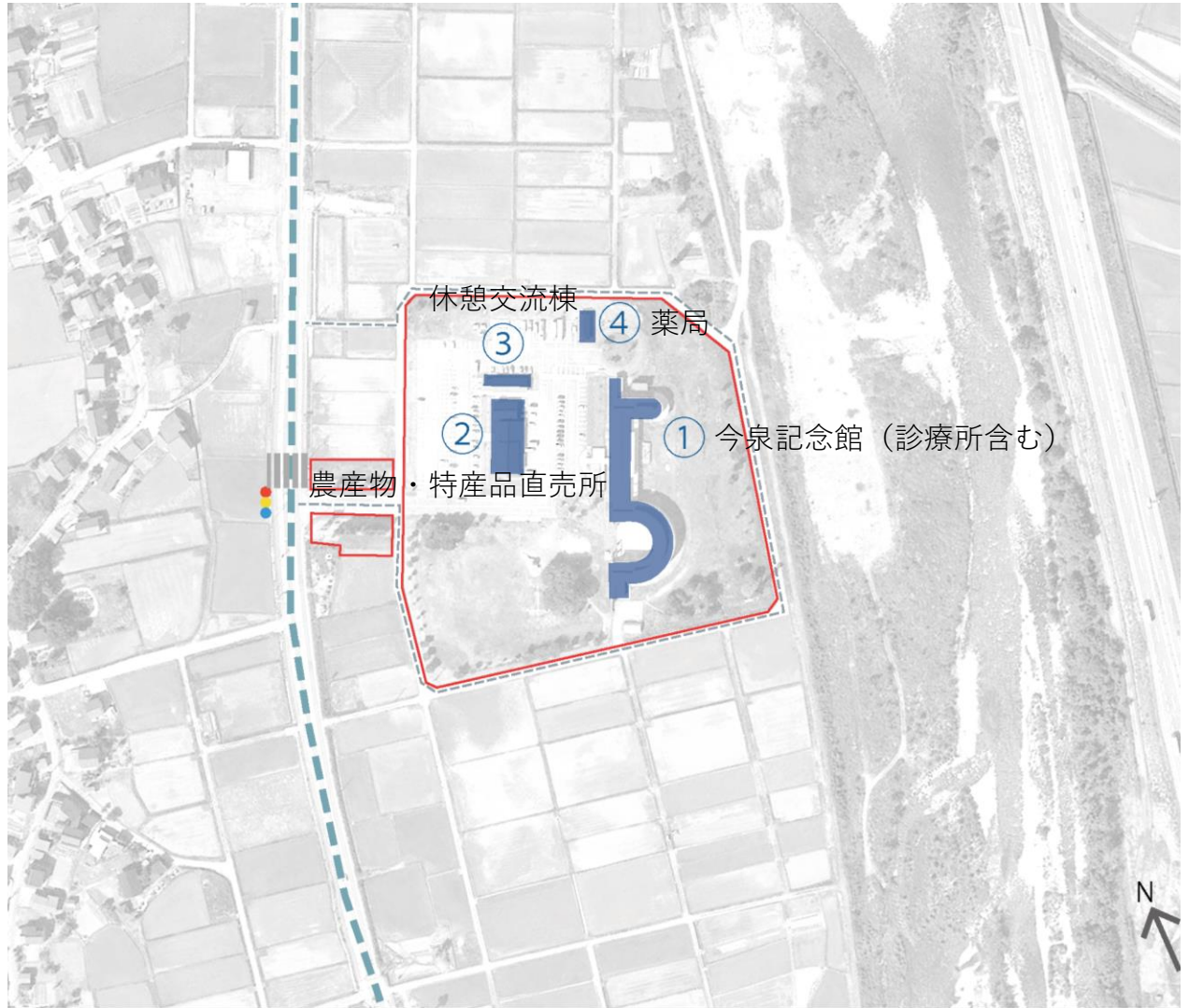
対象敷地の立地特性を中域の視点から分析し、本計画の方向性を整理する必要があります。



- 幹線道路（国道17号）側に集客施設を顔出しさせ、賑わいを感じさせる計画とする
- 豊かな雪解け水の源となる巻機山や八海山を含む越後三山など地域を代表する山並みへの眺望を活かした計画とする
地域風土を育んできた地勢を大事にする地域性のある計画とする
- 日本一の米どころである周辺の田園風景と一体的な計画とする
敷地北側より南側方向の方が風景の広がりを感じられるので、南側方向へ開けた計画とする
- 歴史軸でありコミュニティの中心であった街道を計画地に取り込む検討をする
土地のコンテクストを取り込み、商品企画としてのストーリーが構築できるような計画とする
- 将来的に旧石打小学校やトレーニングセンターとの連携を検討する
地域コミュニティと連携したサービスを提供することで面的な広がりを持ったネットワークを生み出せるような計画とする

計画地は現状、道の駅南魚沼として、今泉記念館、農産物・特産品直売所（四季味わい館、たっぽ家）、休憩交流棟、薬局の4施設が稼働しています。今泉記念館は棟方志功をはじめパプアニューギニアの民族資料など多様な収蔵品を有する美術館です。農産物・特産品直売所及び休憩交流棟は、郷土料理や地元の食材を使ったメニューのある食堂と農産物・特産物の直売所を有する観光施設です。今泉記念館の1階の一角に診療所が入っており、④の薬局が別棟として立地しています。

また東側には一級河川である魚野川の河川敷、敷地周囲は田んぼが広がる一方で、関越自動車道のインターチェンジから直線距離で650m程度と非常に近く、敷地西側には国道17号線があり、交通利便性の良い立地と言えます。



— 南魚沼市所有地
(市道を除く)

----- 市道

— 国道

●●● 信号

||||| 横断歩道

S=1:4,000

①今泉記念館（診療所を含む）

②農産物・特産品直売所

③休憩交流棟

④薬局

※各建物概要は11ページ、12ページ 計画地の概要を参照

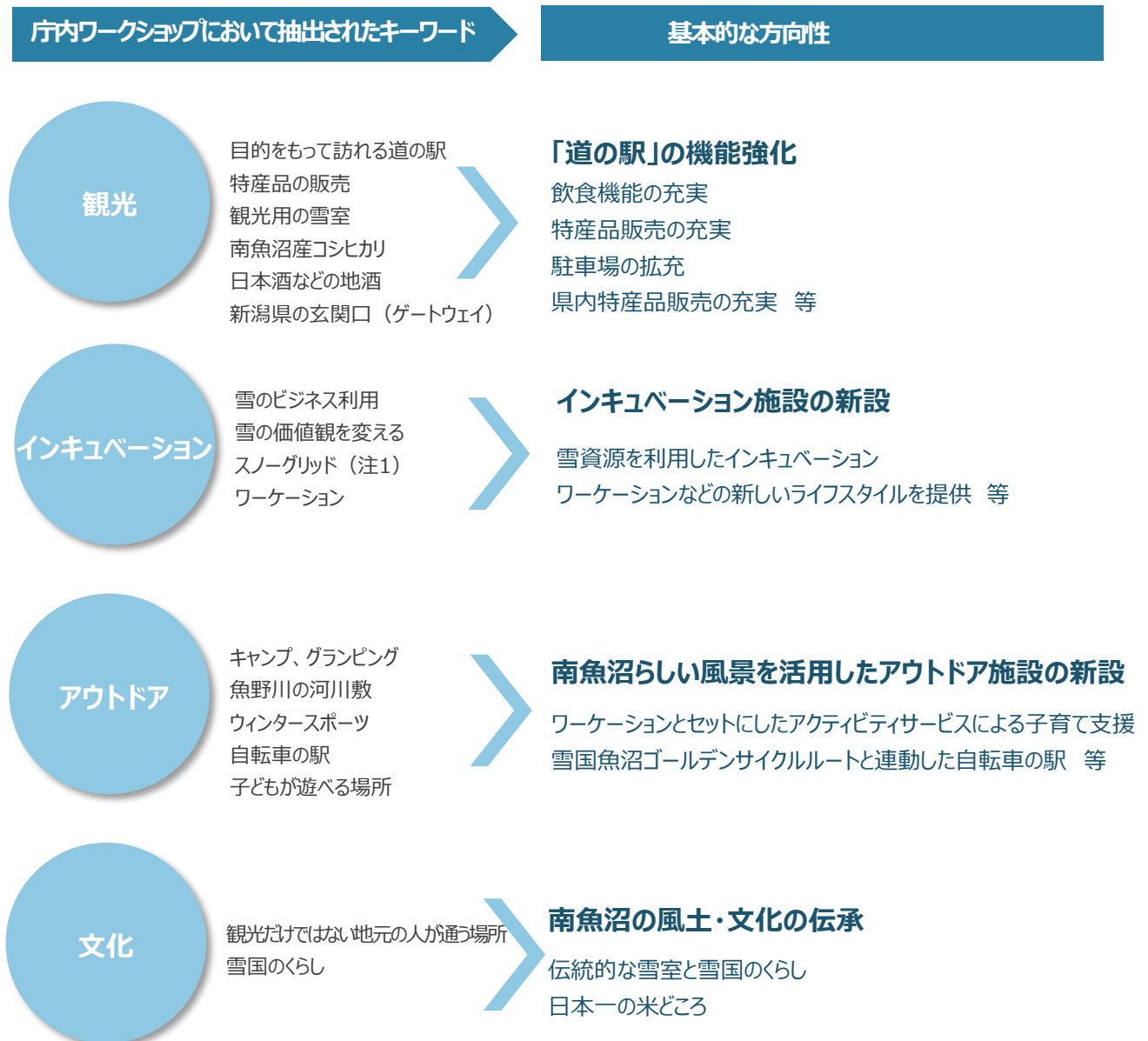
(1) 庁内ワークショップ（令和3年～令和4年）

令和3（2021）年度、本計画の開始に当たり、最初に南魚沼市長に事業に対する想いについてインタビュー（令和4年（2022）年1月28日実施）を行い、その後、庁内ワークショップを行いました。

現在の「道の駅」及び「南魚沼市農産物・特産品直売所」を題材に南魚沼らしい地域サービスを考えることをワークショップの目的とし、「ありたい未来像」「成功要因の発見」「アイデアによって実現した地域の未来像」という3つのステップによって構成されたシナリオを発表する場を設けました。

ワークショップにより様々なアイデアが活発に議論され、いくつものキーワードが抽出されました。

また、抽出されたキーワードから、本計画における基本的な方向性を以下のようにまとめます。この方向性を基本とし、計画案の検討を進めました。



注1) ワークショップ内で抽出されたスノー（雪）とマイクログリッド（小規模電力網で、エネルギーの地産地消する仕組み）の造語

(2) 庁内・庁外検討会議（令和5年度）

令和4（2022）年度までに実施したワークショップや庁内担当者による協議結果をさらに具体的に議論するため、令和5（2023）年度に市役所内の関係する部署で構成する庁内検討委員会と、道の駅や観光、地域商工会や新潟県、地域活性化を進める団体などの関係者による庁外検討委員会を立ち上げ、それぞれ検討会議の場を設けました。

庁内検討会議では主にハード面、既存施設の在り方、事業方針などに関して、庁外検討会議では庁外から民間の目線で必要な機能や要素、サービス等に関して議論を重ねてきました。

期 日	会 議	概 要
令和5年7月13日	第1回庁内検討会議	会議目的、背景の整理
令和5年7月24日	第1回庁外検討会議	会議目的、背景の整理
令和5年8月17日	第2回庁内検討会議	整備方針の検討 道の駅に必要な機能の検討 既存施設の検討
令和5年8月28日	第2回庁外検討会議	現行施設現地視察 整備方針の検討 道の駅に必要な機能の検討
令和5年9月21日	第3回庁内検討会議	整備方針の検討 再整備後の機能の具体的検討
令和5年9月27日	第3回庁外検討会議	整備方針の検討 再整備後の機能の具体的検討
令和5年10月12日	第4回庁内検討会議	再整備後の機能の具体的検討
令和5年11月1日	第4回庁外検討会議	再整備後の機能の具体的検討

以下、庁内・庁外検討会議で抽出された導入機能（案）は以下のとおりです。

分類	導入機能（案）
全体	・動線の見直し（進入口の複数箇所設置など）
	・農産物・特産品直売所棟周辺敷地の底上げ
	・出荷事業者用専用進入口の追加
	・誰が見てもわかる看板の設置
駐車場	・普通車用駐車場の拡充（秋の状況を加味した台数）
	・バイク専用駐車場・大型車用駐車場の追加
	・EV充電場所の追加
	・自転車用駐輪場
	・コの字型の駐車場（駐車場と施設の近さ）
憩いの広場	○子どもの遊び場拡充 <ul style="list-style-type: none"> ・ゴーカート ・雨でも子どもが遊べる屋内施設や屋根付きの遊び場 ・子どもが安心・安全に遊べる遊具 ・子育て支援施設
	・川沿いの緑化
	・ドッグランや足を洗える簡易シャワーなどのペット用スペースの追加
	・小川での自然体験
追加機能 （憩いの広場）	○雨や日差しを避ける施設 <ul style="list-style-type: none"> ・全天候型イベントスペース（催事場） ・木陰 ・屋根付きのスペース
	・小動物の飼育（子どもの遊び兼残菜利活用）
	・ドーム型テントでの雪冷房
農産物・特産品直売所 （南魚沼市農産物・特産品直売所棟）	・売り場面積の拡充
	・バックヤード・ストックヤード・事務室の拡充
	・道の駅にきた観光客から市内事業者に還元する仕組みづくり
軽食・喫茶 （南魚沼市農産物・特産品直売所棟）	・直売所販売商品の利活用
	・食物アレルギーに対応したレストラン
追加機能 （南魚沼市農産物・特産品直売所棟）	・軽食を買って食べられる場所
	・調理室の追加
	・飲食店（キッチンカー）の誘致
	・ファーマーズカフェ（地場産物を味わえるもの）
	・屋根融雪の設備の改善
	・セルフレジなどの人手を使わない運用方法
	・野菜の鮮度保持のための雪室の追加
	・お弁当の提供（コシヒカリ、直売所野菜、もち豚など）
	・農産品加工場（予約利用の共同農産品加工場）の追加
情報案内	・情報案内への人員配置

分類	導入機能（案）
トイレ【24H】	・トイレ機能拡充（男女大型ブース、子どもコーナー、オストメイトなど）
	・ベビーカーごと入れる広さのトイレ
	・トイレブースの拡充・追加
	・綺麗で明るく、防犯上人目につくトイレ
	・授乳室・おむつ替えスペースの充実
	・子育て世代の男女ともに利用しやすいベビーコーナー
美術館	・市民ギャラリー（市内の作家による作品展示）
	・市内文化施設などと協力した巡回展示
	・北越雪譜にまつわる展示
	・雪の歴史
	・屋内子どもスペース
診療所	・薬局含めた診療所の移転も検討の余地あり
追加（検討）機能	・防災機能（テント・仮設トイレ・マンホールトイレ・太陽光発電の街路灯・無停電対策の自家用発電機・防災備蓄倉庫など）
	・屋内子どもスペース（新設、美術館内など）
	・イベント時の食材・食器等洗い場スペース
	・コワーキングスペース
	・ゴミ集積場
	・温泉・足湯
	・着替えスペース（洗面など付帯）
	・多目的室（会議室、子どもの学習スペースなど）
	・シャワー室・更衣室
	・アクティビティ拠点
	・調整池
	・キュービクル入れ替え
	・新施設への省エネ・創エネ
	・雪資源の利活用
	・アウトドアアクティビティの提供
	・保育施設
・地域食材・食文化の体験	
・地産材の利活用	

【関係法令】

関係法令・条例	適用項目・確認事項	適用基準	補足・参考
建築基準法	・単体規定 ・集団規定	整備計画内容による	
都市計画法	・開発行為	整備計画内容による	
不動産登記法	・地目変更	整備計画内容による	
消防法	・消防水利 ・貯水槽 ・各種消防設備 等	整備計画内容による	
耐震改修促進法	・耐震診断（地震に対する安全性の評価） ・耐震改修（地震に対する安全性の向上）	既存建物を改修する場合は要確認	国土交通大臣が定める基本方針、及び都道府県知事、市町村が定める耐震改修促進計画の規定が適用される
建築物省エネ法	・建築物省エネ法に係る適合性判定（対象建築行為の確認）	①特定建築物（特定増改築を除く）非住宅は適合義務 ②適合義務対象外かつ床面積300㎡以上の新築は届け出義務 ③適合義務対象外かつ床面積10㎡を超える新築あるいは増改築は説明義務となる	
エコまち法	・低炭素まちづくり計画	『南魚沼市環境基本計画』による	kankyokihonkeikaku.pdf (city.minamiuonuma.niigata.jp)
建設リサイクル法	・特定建設資材の部分解体等	一定規模以上の解体工事及び新築工事に該当	建設リサイクル法の概要 環境再生・資源循環 環境省 (env.go.jp)
浄化槽法	－	今回該当無し	
駐車場法	－	今回該当無し	用途地域の指定がないため対象外 対象となった場合は、建築物の新築又は増築の場合に該当
旅館業法	・施設の構造設備の基準（採光・換気、客室数、客室床面積）	旅館業を計画する場合は要確認	ホテル営業：10室以上、9㎡以上/室 旅館営業：5室以上、7㎡以上/室
飲食店業法	・営業許可	①区分：酒類販売業免許、喫茶店営業、飲食店営業等 ②種類：調理業、製造業、処理業、販売業	
農地法	・農地転用許可	整備計画内容による	
土地収用法	・事業認定	整備計画内容による	

【関係法令】

関係法令・条例	適用項目・確認事項	適用基準	補足・参考
新潟県条例	<ul style="list-style-type: none"> ・新潟県建築基準条例 ・新潟県建築基準条例細則 ・福祉のまちづくり条例 ・新潟県環境基本条例 ・新潟県生活環境の保全等に関する条例 ・新潟県生活環境の保全等に関する条例規則 ・新潟県環境影響評価条例 新潟県環境影響評価条例施行規則 ・新潟県環境影響評価条例指針 ・新潟県アスベストの排出及び飛散の防止等に関する条例 ・新潟県アスベストの排出及び飛散の防止等に関する条例施行規則 他、廃棄物・リサイクル関係、自然関係、地球環境関係等 	整備計画内容による	環境関連法令／条例 - 新潟県ホームページ (niigata.lg.jp)
南魚沼市条例	<ul style="list-style-type: none"> ・南魚沼市建築協定条例・施行規則 ・南魚沼地域屋根雪に関する指導要綱 ・南魚沼市宅地開発指導要綱 ・南魚沼市都市計画法 等 	整備計画内容による ※国又は地方公共団体が行う事業は『南魚沼市宅地開発指導要綱』の規定は適用しない	Reiki-Base インターネット版 (city.minamiuonuma.niigata.jp) 開発許可・協議・届出 - 南魚沼市 (city.南魚沼市宅地開発指導要綱 (city.minamiuonuma.niigata.jp))

【諸条件】

関係インフラ	適用項目・確認事項	状況	補足・参考
地盤調査	—	平成22年12月時点の地盤調査報告書あり 整備計画内容によって調査の必要性あり	
測量調査	—	データなし	
水路・用水	・水路	農業用水と雨水排水が別系統となっている	
インフラ	・水道、電気、ガス	調査が必要	
	・消雪パイプ ・融雪設備	図面『博物館敷地外構工事』参照	
	・交通（交通量）	国道17号交通量：13,754台	令和3年度全国道路・街路交通情勢調査（国土交通省）による24時間自動車類交通量より
ハザードマップ	・洪水 ・土砂崩れ	洪水：浸水深0.5～3m 土砂崩れ：警戒区域外	南魚沼市web版防災ハザードマップ (minamiuonuma-city.jp)

庁内・庁外検討会議で抽出された導入機能（案）を踏まえ、以下に追加・拡張などをしてほしい機能（案）の一覧を示します。

なお、下記については、整備を確約するものではなく、社会状況の変化などに応じ、その都度検討を加える場合があります。

大分類	小分類	拡張・追加など
全体	進入口	拡張
	農産物・特産品直売所周辺敷地の底上げ	改修
	高圧受電設備	更新
駐車場	大型車用・小型車用・多目的用	拡張
	特殊大型車用	新規追加
	2輪駐車用	新規追加
	EV充電設備	新規追加
	自転車用駐輪場	新規追加
農産物・特産品直売所	直売所	拡張
	バックヤード・ストックヤード・食品庫	拡張
	事務室	拡張
	屋根融雪の設備改善	改修
今泉記念館	空調設備の改修	改修又は更新
	入口部の屋根改修（雪の落下改善）	改修
	イベント用外部電源	新規追加
防災機能	非常用電源、備蓄倉庫	新規追加
全天候型イベントスペース	全天候型イベントスペース	新規追加
トイレ	男性用（大）・（小）、女性用、多目的用、男女大型ブース、子どもコーナー、オストメイト、パウダールーム、洗面器	拡張及び新規追加
ベビーコーナー	おむつ替え台、授乳室	拡張
飲食施設	飲食・軽食・カフェ・フードコート	拡張
屋内子どもの遊び場	子どもの遊び場	新規追加
農産加工所	農産加工所	新規追加
多目的室	会議室・イベントスペースなど	新規追加
観光案内所	観光案内所・バックヤード・事務室・多目的室・レンタサイクル機能・更衣室・シャワー	拡張及び新規追加
地域資源活用	雪利活用、地産材の利活用、温泉など	新規追加
その他	イベント時の食材・食器洗いスペース	新規追加
	ゴミ集積所	新規追加

以上を踏まえ、再整備後の道の駅に必要となる機能の目安となる数量・面積（案）を以下に示します。
 なお、下記については、整備を確約するものではなく、社会状況の変化などに応じ、その都度検討を加える場合があります。

大分類・既存面積	小分類	既存数量・面積		目安となる数量・面積	
		数量	面積	数量	面積
敷地面積 約40,000㎡	車両進入口	1		2	約51,000㎡
駐車場 約7,200㎡	大型車用	13		15	約13,000㎡
	小型車用	168		268	
	身障者用	4		7	
	特殊大型車用			2	
	2輪駐車用			10	
	EV充電設備			5	
憩いの広場 約9,000㎡ ※今泉記念館の裏側を 含むと約17,000㎡	空気膜構造遊具 （ふわふわドーム）	1		1	約7,600㎡ ※今泉記念館 の裏側を含むと 約15,600㎡
	耐雪仕様滑台	1		1	
	砂場	1		1	
	芝生	1		1	
	水遊び場	1	約200㎡	1	
農産物・特産品直売所 建築面積：約487㎡ 延床面積：約397㎡	直売所	1	約198㎡	1	約500㎡
	バックヤード	1	約15㎡	1	約330㎡
	ストックヤード	1	約17㎡	1	
	事務室	1	約20㎡	1	
	食品庫	1	約5㎡	1	
	従業員トイレ男性用（大）	1	約6㎡ （手洗い場含む）	1	
	従業員トイレ女性用（大）	1		1	
	従業員用更衣室	1	約10㎡	1	
	自動販売機	5		5	
情報案内	公衆電話【24H】	1	約6㎡	1	約6㎡
直売所内トイレ【24H】 建築面積：約106㎡ 延床面積：約83㎡	トイレ男性用（大）	2	約30㎡	2	約30㎡
	トイレ男性用（小）	5		5	
	トイレ女性用	6	約31㎡	6	約31㎡
	トイレ多目的用	1	約5㎡	1	約5㎡

大分類・既存面積	小分類	既存数量・面積		目安となる数量・面積	
		数量	面積	数量	面積
無料休憩所 建築面積：約162㎡ 延床面積：約132㎡	休憩所	2	約106㎡	2	約106㎡
	従業員休憩所	1	約26㎡	1	約26㎡
	自動販売機	2	約30㎡	2	約30㎡
	喫煙所（屋外）	1		1	
今泉記念館 建築面積：約1,742㎡ 延床面積：約2,937㎡	美術館案内所 （事務室・会議室・収蔵庫等を含む）	1	約1,425㎡ （1階部分）	1	約1,425㎡
	美術館 （アートステーション）	1	約1,200㎡ （2階部分）	1	約1,200㎡
	トイレ男性用（大）	2	約19㎡	2	約19㎡
	トイレ男性用（小）	4		4	
	トイレ女性用（大）	5	約18㎡	5	約18㎡
	トイレ多目的用	1	約9㎡	1	約9㎡
	診療所 （ゆきあかり診療所）	1	借地範囲 約246㎡	1	借地範囲 約246㎡
	自動販売機	1		1	
薬局	薬局	1	借地範囲 約213㎡	1	借地範囲 約213㎡
防災機能	非常用電源			1	約50㎡
	備蓄倉庫			1	
全天候型イベントスペース	全天候型イベントスペース			1	約400㎡
トイレ	男性用（大）			8	約340㎡
	男性用（小）			11	
	女性用			20	
	多目的用			1	
	男女大型ブース			2	
	子どもコーナー			2	
	オストメイト			1	
	パウダールーム				
	洗面器			7	

大分類	小分類	既存数量・面積		目安となる数量・面積	
		数量	面積	数量	面積
ベビーコーナー	おむつ替え台			3	約10m ²
	授乳室	1	約4m ²	3	
飲食施設	飲食・軽食 カフェ・フードコート	1	約113m ² (注1)	1	約900m ² (注2)
屋内子どもの遊び場	子ども遊び場			1	約70m ²
農産品加工所	農産品加工所			1	約150m ²
多目的室	会議室・イベントスペースなど			1	約150m ²
観光案内所等	観光案内所			1	約400m ²
	バックヤード			1	
	事務室	1	約60m ² (注3)	1	
	多目的室	1	約38m ² (注3)	1	
	レンタサイクル機能			1	
	更衣室			1	
	シャワー室			1	
地域資源の活用	雪利活用、地産材の利活用、 温泉・足湯など				

注1：当該面積は、飲食スペース及び厨房を合計した面積を示し、既存の農産物・特産品直売所内に付帯しています

注2：当該面積のうち、約400m²が飲食スペース及び厨房の面積で、約500m²が従業員用事務室・休憩室・トイレ、倉庫などの付帯施設の面積を示しています

注3：当該面積は、既存の今泉記念館内に付帯しています

(1) 事業手法

従来方式では、仕様を発注者において決定し、設計・建設・維持運営をその都度個別に発注できるため、発注者の意向（公共施策）を反映しやすいメリットがあります。また、個別発注は、一括発注よりも民間事業者に求める能力分野が限定できることから、地元の企業や民間事業者の参入がしやすくなります。デメリットとしては、設計段階で、維持管理、運営のノウハウを反映しづらく、利用者のサービス低下に影響を与えることなども懸念されます。

民間方式は、設計・建設や設計・建設・維持管理・運営を一括で民間事業者が発注することで、民間事業者のノウハウの活用や民間主導による事業者連携の強化、コスト削減・品質向上が期待されます。また、また、一回の入札で済むため、入札から整備または運営までに要する事業全体での期間や手間が省略できます。デメリットとしては、公募段階で事前調査や事業者選定のための公募要件等を全て整備しなければならないため、事前手続きに時間を要します。さらに契約の期間が長くなりすぎると、市の政策が反映しづらくなる場合があるなど、長期的な事業展開にリスクが発生する恐れがあります。

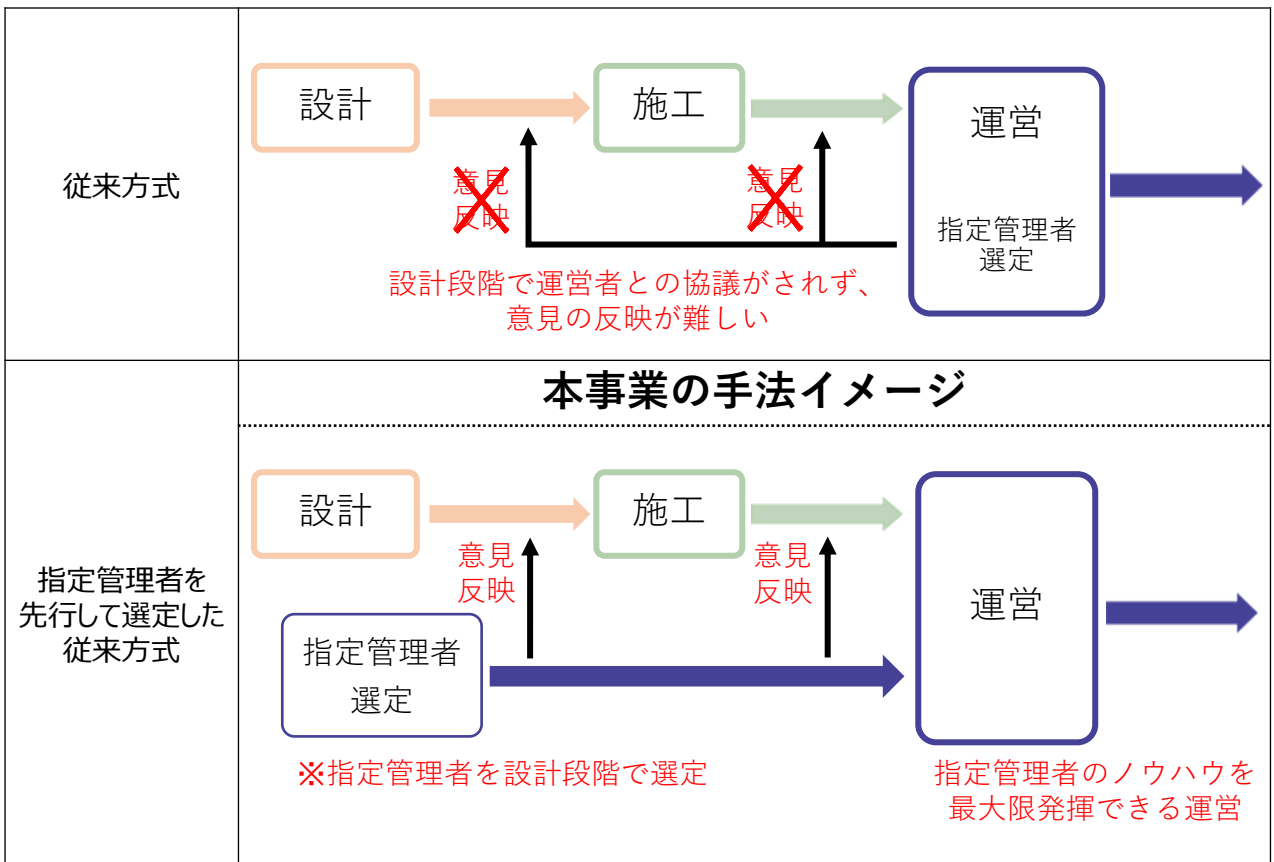
項目	従来方式	民間方式		
		DB方式	PFI方式	貸し付け方式
概要	公共が、基本設計、実施設計、建設、維持管理、運営を個別に民間事業者が発注する。	公共が、設計、建設を一括で民間事業者が発注し、維持管理、運営を別途民間企業に発注する。	公共が、設計、建設、維持管理、運営を一括で民間事業者が発注する。	民間企業に公有地を貸し付けた上で、資金調達、設計、建設、維持管理、運営を民間に委ねる。
資金調達	公共 (一般財源、起債、交付金・補助金)		民間 (銀行借入)	民間 (銀行借入)
メリット	<ul style="list-style-type: none"> 個別発注のため、民間事業者に求める能力が限定的となり、地元の企業や民間事業者が参入しやすい。 公共が個別発注し、仕様を規定できるため、公共施策が反映されやすい。 	<ul style="list-style-type: none"> 設計と建設を一括して発注するため、連携機能が強化され、コスト削減・品質向上が期待される。 一括発注のため、工事公告期間が省略されるなどの期間短縮につながる。 	<ul style="list-style-type: none"> 民間事業者のノウハウを活用し、コスト削減、品質向上につながりやすい。 一括発注のため、入札契約に要する事業全体での期間短縮につながる。 長期間の契約のため、民間事業者は安定的に仕事を確保できる。 	<ul style="list-style-type: none"> 民間所有の施設のため、民間の判断で施設改修・運営方法等の変更ができる。 全て民間事業者にて行うため、民間事業者のノウハウが最大限発揮でき、公共側の負担が少ない。
デメリット	<ul style="list-style-type: none"> 民間事業者のノウハウが限定的となる。 設計段階で、維持管理、運営のノウハウが反映しづらいため、維持管理・運営者の意見が反映される手法の検討が必要である。 	<ul style="list-style-type: none"> 維持管理、運営については、民間事業者のノウハウが限定的となる。 参入できる企業が限定される可能性がある。 	<ul style="list-style-type: none"> 公共が公募段階で要件を全て整理する必要があり、事前手続きにコストと時間がかかる。 地元企業の参画を可能とする手法の検討が必要である。 方式によっては、民間事業者が主体となるため、公共施策が反映しづらい場合がある。 長期契約のため、長期的事業展開にリスクが生じる 	<ul style="list-style-type: none"> 公共側が公募段階で要件を全て整理する必要があり、発案から事業者選定までの手続きにコストと時間がかかる。 事業展開する立地・特性によって民間事業者の参入が限定的になる場合がある。
法的根拠	地方自治法	地方自治法	PFI法	借地借家法

(2) 手法の検討

道の駅が、道路利用者の利便性向上や安心して快適な環境整備などの「公益的」部分と、物販事業や飲食事業などの「収益的」部分を併せ持つ施設であることや、前ページの（1）事業手法を加味して、従来方式を選択しつつ、運営者である指定管理者を施設の設計段階から選定する方式を採用します。

従来方式では、通常は公共施設建設後に施設の運営者を指定管理者として選定するため、運営する指定管理者のノウハウが反映しづらい傾向にあり、指定管理者が効率的に維持管理、運営を担うことが難しくなることが課題としてあげられます。本事業では指定管理者を先行して選定することで、指定管理者の意見を設計段階でより多く反映させ、維持管理、運営がしやすく、コスト削減・品質向上につながりやすい施設の建設に配慮した手法を目指します。

また、基本設計・実施設計についてはプロポーザル方式により実施する方針とします。



道の駅南魚沼の再整備には、公共施設としての重要な役割を果たす一方で、地域の特性やニーズを反映し、より良いサービスを提供するための柔軟性と創造性が求められます。

本計画では、防災機能や駐車場など公共的な側面を強化し、利用者の利便性や地域コミュニティの発展などを促進するために、基本設計の一部を公共的な視点から構築します。

また、道の駅に拡張性を持たせるため、今後実施を予定している基本設計の設計者を選定するためのプロポーザルや指定管理者の早期選定により、関係者のアイデアを取り入れながら、より効果的で持続可能な施設の運営やサービス向上を実現するための柔軟なアプローチを取り入れます。

このアプローチにより、地域社会のニーズを満たしながら、より活気ある場所となり、訪れる人々に豊かな体験と利便性を提供できる道の駅を目指します。



本計画は、翌令和6（2024）年度に基本設計の委託者の選定・発注を行います。
 令和7（2025）年度から令和8（2026）年度にかけて、実施設計者の選定・発注を行うとともに、併せて用地の取得に関する準備、売買契約含む諸手続きを完了し、令和9（2027）年度、令和10（2028）年度にリニューアル工事を実施、令和11（2029）年度からの運営開始を目指すものです。
 一方で、既存道の駅や農産物・特産品直売所の指定管理者との契約期間もあるため、プロジェクトのスケジュールに合わせて適宜契約延長などの手続きが必要となります。

下記は現段階で想定する事業スケジュール（案）であり、今後の社会状況の変化などに応じ、その都度検討を加えることが必要です。

事業スケジュール（案）

項目	令和5年				令和6年				令和7年				令和8年				令和9年				令和10年				令和11年			
	4	7	10	1	4	7	10	1	4	7	10	1	4	7	10	1	4	7	10	1	4	7	10	1	4	7	10	1
指定管理	道の駅 南魚沼				道の駅 南魚沼																				道の駅 南魚沼			
	農産物・特産品直売所				農産物・特産品直売所																							
①施設機能・移転計画・方法の検討	■																											
②基本設計					■																							
③実施設計・用地買収									■																			
④大規模改修・建設工事													■															
⑤供用開始（稼働）																					■							