

## 周南市 道の駅ソレーネ周南リニューアルに関する サウンディング調査 結果概要

周南市 道の駅ソレーネ周南リニューアルに関するサウンディング調査の結果について、次のとおり公表します。今後、いただいたご意見等を踏まえ、道の駅のリニューアルにあたっての事業手法や事業範囲等について検討を進めてまいります。

### (1) 実施概要

実施目的	道の駅ソレーネ周南が、誰もが幸せを楽しめる空間となり、地域の賑わいの創出や地域経済の活性化に資するものとするため、民間事業者との対話により、施設の事業手法や事業範囲等に対する意見、要望等を調査することを目的として実施
実施期間	令和8年4月13日（月）～4月14日（火）
参加者数	計 12 社 参加者の主な内訳：建設・開発事業者/設計事業者/管理運営事業者 等 うち、企業名公表を承諾した企業は下記のとおり。（※順不同） <ul style="list-style-type: none"> <li>・ トラストパーク(株)</li> <li>・ (株)内藤廣建築設計事務所</li> <li>・ 洋林建設(株)</li> <li>・ 大和リース(株)</li> <li>・ 山口スイムサービス(株)</li> <li>・ (株)合人社計画研究所</li> <li>・ (株)乃村工藝社</li> <li>・ 西日本旅客鉄道(株)</li> </ul>
意見を求めた内容	<p>◆道の駅のリニューアルに対するご意見について</p> <ol style="list-style-type: none"> <li>① 導入機能、施設規模、ゾーニング計画について</li> <li>② 施設ごとの整備・運営パターン、事業範囲について</li> <li>③ 概算事業費について</li> <li>④ 事業手法について</li> <li>⑤ リニューアル後の管理運営方法について</li> <li>⑥ 販売手数料、施設使用料等について</li> <li>⑦ 民間提案ゾーンの活用に関する意見・アイデアについて</li> <li>⑧ 事業スケジュールについて</li> <li>⑨ 参画にあたって懸念するリスクについて</li> <li>⑩ 上記ご意見を踏まえた、本事業への参画意欲について</li> <li>⑪ 自由意見</li> </ol>

## (2) 調査結果概要

テーマ	主なご意見
① 導入機能、施設規模、ゾーニング計画について	<ul style="list-style-type: none"> <li>市と事業者の管理境界（責任分界点）を明確化してほしい。</li> <li>駐車場の一部を活用し、夜間利用や長時間滞在に対応した車中泊機能を提案。飲食・物販利用や周辺観光への周遊促進に寄与することを想定する。</li> <li>親世代が楽しめる施設が重要であるため、質の高い食体験や川沿いのアクティビティが必要。</li> <li>民間提案ゾーンの配置見直し（駐車場との入れ替え等）を希望する。</li> </ul>
② 施設ごとの整備・運営パターン、事業範囲について	<ul style="list-style-type: none"> <li>独立採算型施設のテナント誘致・選定・賃料設定は事業者の完全裁量を希望する。</li> <li>家族利用や大型車ドライバーの休憩利用等の複数の利用者増を前提とした運営が必要であるため、設計段階から運営視点を反映できる事業範囲の整理が重要。</li> </ul>
③ 概算事業費について	<ul style="list-style-type: none"> <li>非収益施設の維持管理費を十分に網羅できているか懸念している。物価・人件費高騰を踏まえた金額設定や物価スライドの適用を希望する。</li> </ul>
④ 事業手法について	<p>想定される事業手法のうち、DBO が最も希望件数が多く、次いで DB+O（指定管理者先行公募型）が多かった。</p> <p>事業手法に関する主なご意見は以下のとおり。</p> <ul style="list-style-type: none"> <li>一体的なサービスの向上が担保されるため DBO を希望する。</li> <li>運営面の工夫が成果を左右するため、運営者の意見を設計に反映できる仕組みが望ましい。</li> <li>経験上、DB+O が指定管理者の意向を反映しやすい。</li> <li>従来方式は、運営方針や必要な機能を反映した施設づくりの面でリスクが高い。</li> </ul>
⑤ リニューアル後の管理運営方法について	<ul style="list-style-type: none"> <li>現指定管理者との連携は必要だが、現指定管理者とは別々の契約の方が参入しやすい。</li> <li>現指定管理者との連携に賛同するが、役割分担・意思決定プロセスの事前整理が重要である。</li> </ul>
⑥ 販売手数料、施設使用料等について	<p>【直売所の販売手数料について】</p> <ul style="list-style-type: none"> <li>事業者の裁量で変動できる仕組みが望ましい。</li> </ul> <p>【民間提案ゾーンの使用条件・使用料について】</p> <ul style="list-style-type: none"> <li>期間満了時に市が施設を買い取る条件の検討を希望する。</li> <li>使用料は事業者収入に影響するため、市も民間も合意できる条件設定プロセスを担保してほしい。</li> </ul>
⑦ 民間提案ゾーンの活用に関する意見・アイデアについて	<ul style="list-style-type: none"> <li>民間提案ゾーンの活用条件を明確化してほしい。</li> <li>道の駅との相乗効果が認められれば車中泊サービスの連携導入の余地はある。</li> <li>観光農園・体験農園・6次産業化施設等を想定している。事業期間を長期に設定することを希望する。</li> </ul>
⑧ 事業スケジュールについて	<ul style="list-style-type: none"> <li>工事期間中の減収リスクに対する補填措置（指定管理料の増額や目標売上額の引き下げ等）を希望する。</li> <li>屋内遊び場の遊具耐用年数は約 10 年のため、指定管理期間は 10 年が望ましい。</li> <li>募集要項の公表月・契約締結予定月を早めに教えてほしい。</li> <li>来訪者の安全確保と事業リスク低減に配慮した段階的な整備スケジュールが重要。繁忙期における工事制約等の整理が必要。</li> </ul>

テーマ	主なご意見
⑨ 参画にあたって懸念するリスクについて	<ul style="list-style-type: none"> <li>• コンソーシアムを立ち上げる場合、情報管理・漏洩リスクを鑑み、機能（事業者）ごとのサテライト事務所を設けることが理想である。</li> <li>• 独立採算が難しい場合の募集要項修正の可能性等の考慮を希望する。</li> <li>• 乗用車と大型車の動線整理・駐車区画の明確化は安全性確保の観点から重要。全体事業費の中で民間事業者の提案に委ねてほしい。</li> </ul>
⑩ 上記ご意見を踏まえた、本事業への参画意欲について	<p>サウンディング調査の参画事業者 12 社のうち、5 社が「参画意欲は高い」と回答し、7 社が「条件付きであれば参画意欲はある」と回答した。</p> <p>参画意欲を高めるための条件に関する意見は以下のとおり。</p> <ul style="list-style-type: none"> <li>• 収支が見合うか不明、独立採算のハードルが高い。</li> <li>• 現指定管理者や市との役割分担、連携方法の不明確さを懸念。</li> </ul>
⑪ 自由意見	<ul style="list-style-type: none"> <li>• 車中泊は、ロケーションが良い箇所への設置を希望する。キャンピングトレーラーが駐車できるスペースの確保が必要。</li> <li>• 屋内遊び場について、要求水準書で条件を狭めると道の賑わいが減少するため、条件は緩やかな内容が良い。リスク分担の明記を希望する。</li> <li>• 現指定管理者との契約の境界線の条件確認と柔軟な対応を希望する。</li> <li>• 乗用車と大型車の動線分離・駐車区画の明確化の優先度が高い。</li> </ul>

### (3) 調査結果を踏まえた市の方針

本サウンディング調査では、高い参画意欲が示されたものの、現指定管理者との役割分担・事業範囲・リスク分担等によって事業性が左右されるとのご意見もいただきました。いただいたご意見を踏まえ、民間事業者と現指定管理者の業務範囲や事業手法、施設整備・運営の条件について明確化してまいります。