

周南市道の駅ソレーネ周南  
リニューアル基本計画  
素案

令和6年10月  
周南市

# 内容

<b>1. 計画策定の背景と目的</b> .....	<b>1</b>
1.1 背景 .....	1
1.2 目的 .....	1
1.3 検討の経緯.....	2
<b>2. 計画条件等の整理</b> .....	<b>3</b>
2.1 敷地条件の整理 .....	3
2.2 市場条件の整理 .....	11
2.3 現状・課題の整理 .....	14
2.4 現状・課題の分析 .....	15
<b>3. リニューアルの方向性・コンセプト</b> .....	<b>16</b>
<b>4. 導入機能・規模・配置の検討</b> .....	<b>17</b>
4.1 導入機能の方向性 .....	17
4.2 導入施設 .....	18
4.3 導入施設の規模 .....	20
4.4 施設配置の考え方.....	21
<b>5. 導入施設配置イメージ</b> .....	<b>22</b>
<b>6. 用地範囲の設定</b> .....	<b>23</b>
<b>7. 概算事業費の算定</b> .....	<b>24</b>
<b>8. 施設の整備・運営方法に関する検討</b> .....	<b>25</b>
8.1 想定される整備・運営の方法 .....	25
8.2 運営形態 .....	26
<b>9. 今後の検討事項</b> .....	<b>27</b>

# 1.計画策定の背景と目的

## 1.1 背景

道の駅ソレーネ周南は、オープン後 10 年目を迎える中、駐車場の混雑や店舗・敷地の手狭さ等、運営を通じて課題が浮き彫りになっています。一方、国道 2 号に面し、徳山西 I C から近いという好立地な条件下で高い集客性を維持するなど、「まちの強み」として、地方創生に貢献できる高いポテンシャルを有しています。

また、道の駅は第 3 ステージに向けて、「まち」と「道の駅」を一体として「まちぐるみの取組み」で進める時代になりました。本駅は、「防災道の駅」に選定され、広域的な防災拠点として機能強化が図られることとなり、これを契機に新たな価値を有した道の駅の「進化」が期待されています。

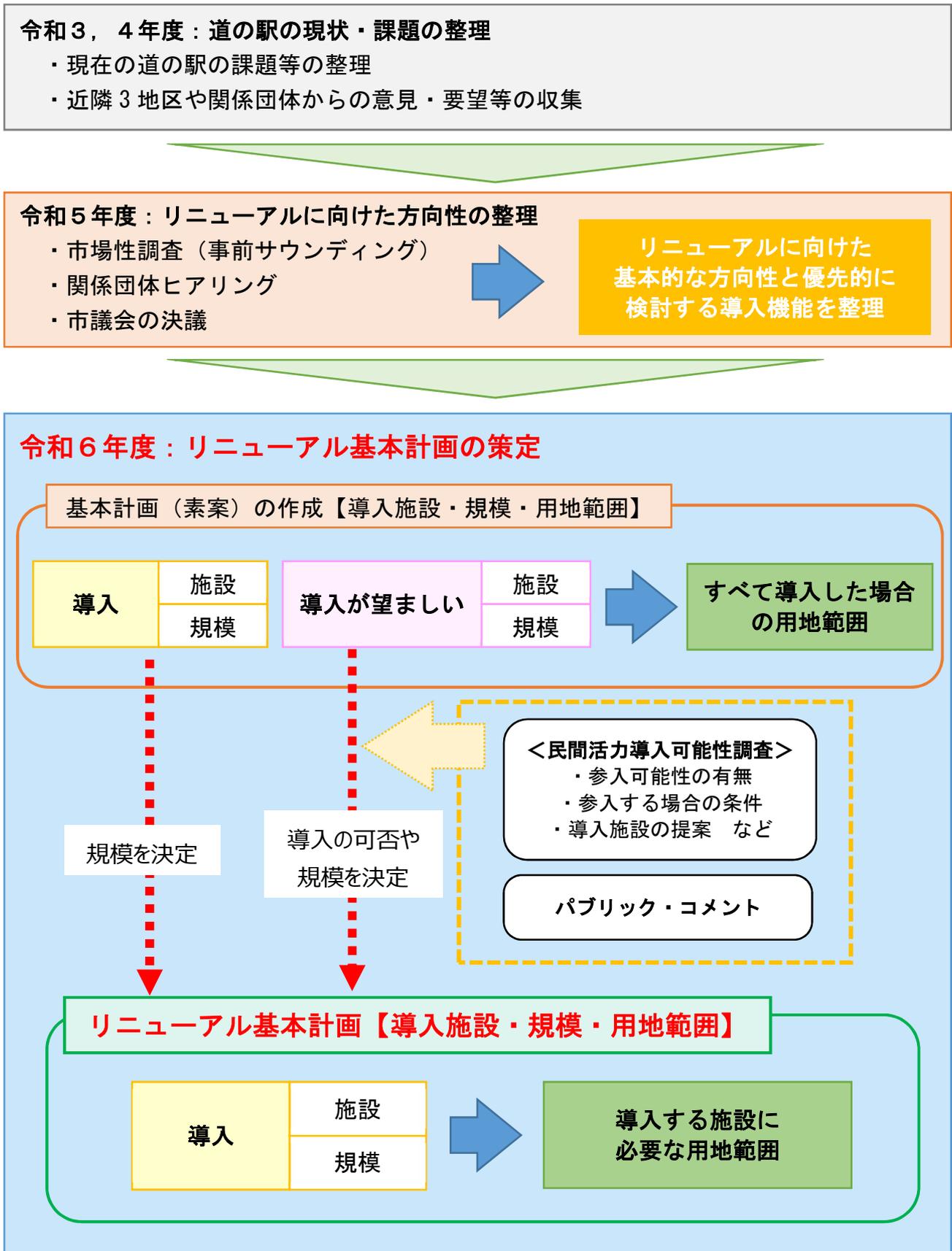
こうした中、本市では、「2050 年を乗り越えられる周南市になる」をパーパスに掲げ、人口減少に抗う施策を展開しています。こどもを真ん中に据えたまちづくりはその中心となる考え方であり、こうした方向性と一体化した形でリニューアルを行い、競争力のある道の駅に「進化」させることが求められています。

## 1.2 目的

「1.1 背景」を踏まえて、子どもから高齢者まで、誰もが楽しく・快適に・健康的に過ごせる「道の駅パーク」の実現に向けて、リニューアルを行うために、導入施設や施設規模、用地範囲、想定される事業手法等の整備方針を策定するものです。

### 1.3 検討の経緯

これまでの検討から、リニューアル基本計画策定までの経緯については、以下のとおりです。



## 2.計画条件等の整理

### 2.1 敷地条件の整理

道の駅ソレーネ周南の敷地条件は、以下のとおりです。

#### (1) 敷地概要

道の駅ソレーネ周南の位置及びリニューアルに向け活用を検討している周辺敷地の位置は以下のとおりです。現道の駅は敷地面積 22,900 m<sup>2</sup>を有し、駐車場が敷地面積 12,900 m<sup>2</sup>、駐車台数 169 台（小型車：125 台、大型車：44 台）となっています。

リニューアルに向けて拡張予定敷地として活用を検討しているのは、現道の駅の東側及び南側に隣接する農地等です。



© NTT インフラネット, Maxar Technologies. の航空写真に加筆して作成

## (2) 施設概要

### 1) 基本条件の整理

道の駅ソレーネ周南は、国道沿いに位置することやインターチェンジからのアクセス性、「重点道の駅」や「防災道の駅」に選定されていることなど、高いポテンシャルを有しています。

表 道の駅ソレーネ周南の概要

道の駅名		道の駅ソレーネ周南	
道の駅設置者		周南市	
道の駅運営者		一般社団法人 周南ツーリズム協議会	
道の駅の所在地		山口県周南市大字戸田 2713 番地	
交通 アクセス	自家用車	山陽自動車道 徳山西 IC より約 0.6km (約 1分)	
	鉄道	JR 山陽本線 戸田駅で下車後、タクシーで約 3分	
整備手法		一体型	全体施設面積 1,123.98 m <sup>2</sup>
接する道路の路線名		国道 2 号	道路管理者 国土交通省
駐車場台数		169 台 (小型車:125 台、大型車:44 台)	
屋外トイレ		男性用：小 12 器 大 8 器 女性用：19 器 身障者用：3 器	

表 施設の経緯

H20 (2008) 年	<ul style="list-style-type: none"> <li>立地調査、市民ワークショップ等の実施</li> <li>西部道の駅実証店舗運営協議会の設立、実証店舗「取れたて市場ゆーとぴや」運営開始</li> </ul>
H21 (2009) 年	<ul style="list-style-type: none"> <li>「道の駅推進に向けた基本方針」「周南道の駅基本計画策定に関する基本的方向性」のとりまとめ</li> <li>国土交通省との合意、国道 2 号沿線の戸田地区を具体的計画地に決定</li> </ul>
H22 (2010) 年	<ul style="list-style-type: none"> <li>「周南市西部道の駅基本計画」策定</li> </ul>
H23 (2011) 年	<ul style="list-style-type: none"> <li>管理運営計画策定</li> <li>西部道の駅整備事業（見直し）の基本方針公表</li> </ul>
H25 (2013) 年	<ul style="list-style-type: none"> <li>道の駅に登録</li> </ul>
H26 (2014) 年	<ul style="list-style-type: none"> <li>供用開始</li> </ul>
H28 (2016) 年	<ul style="list-style-type: none"> <li>「重点道の駅」に選定</li> </ul>
R 3 (2021) 年	<ul style="list-style-type: none"> <li>「防災道の駅」に選定</li> </ul>

## 2) 施設の概要

施設の配置・面積の概要は、以下のとおりです。

物販棟には、物品販売施設の他、製造販売施設、地産地消食堂（レストラン）、情報発信コーナー、高齢者相談コーナー、軽食コーナー、事務室等が含まれ、研修棟には、研修交流室の他、調理実習室等が含まれます。

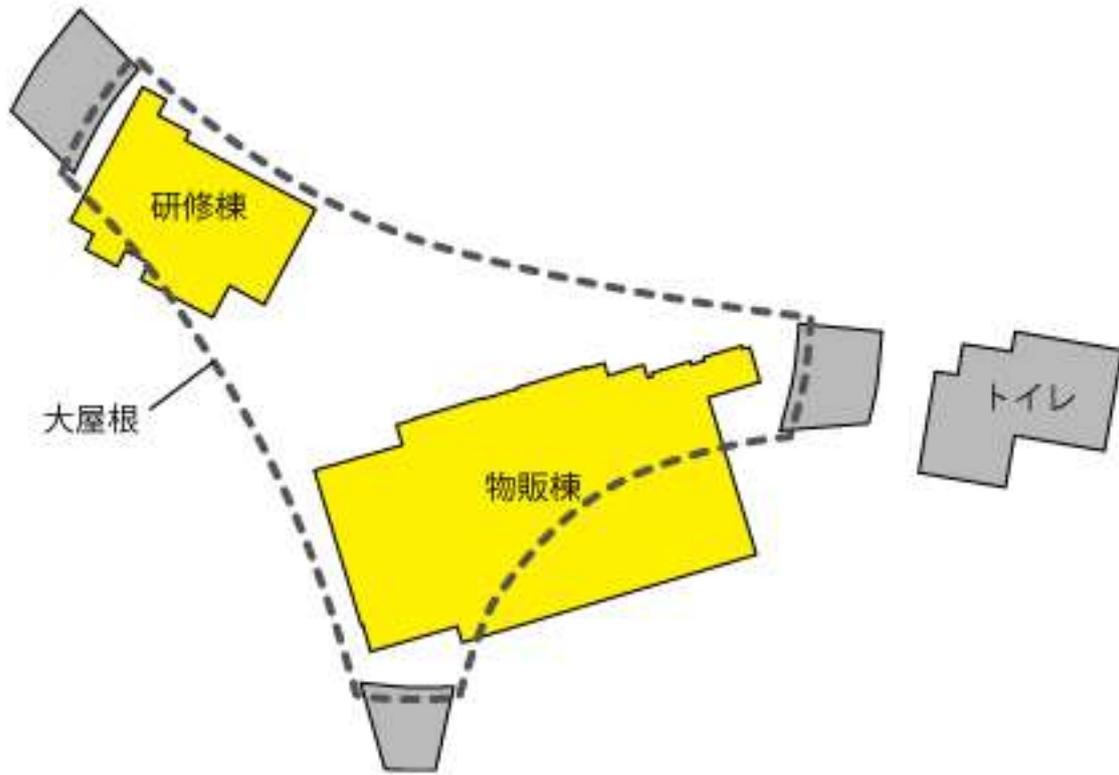


図 道の駅平面図

表 面積の詳細

建物名	面積 (㎡)
研修棟	266.90
物販棟	857.08
合計	1,123.98

### 3) 対象地の現況

#### a) 屋内

現在の物販施設が手狭であるとともに、屋根下広場に販売スペースが広がっていることにより、利用者の快適性・利便性が低い状況です。



店内売り場の様子



売り場横に入っている  
製造販売施設（テナント）



高齢者相談コーナー



情報発信コーナー



地産地消食堂  
（レストラン）



屋根付き広場下の  
軽食コーナー（テナント）



研修交流室（未予約時は  
飲食スペースとして開放）



借りて使用することができる  
調理実習室



屋根付き広場下の  
販売スペース



屋根付き広場下の  
飲食スペース



物販棟の裏側



農産物出品者の入り口

## b) 屋外

施設周辺には親水護岸や芝生公園など、来訪者が遊んだりくつろいだりできる空間がある他、防災設備も整備されています。



親水護岸の様子



駐車場・表側の歩道空間



災害時の避難所になる芝生公園



防災時の井戸水



マンホールトイレ

## c) 駐車場 – その他周辺地

現状の駐車場は敷地が狭いことで時間帯によっては渋滞しています。また、車両と歩行者の動線が錯綜し安全性が低い状況です。



駐車場西側から見た様子



駐車場東側から見た様子



歩行者動線と自動車動線が交差する駐車場



EV 充電設備・駐車スペース



自転車駐車スペース



東側拡張予定敷地との高低差 (約3m)



施設南側の農地 (拡張予定敷地)



施設南側にある市民農園



南側拡張予定敷地との高低差 (約3m)

### (3) 施設利用状況

#### 1) 来場者数

令和元年度から令和5年度までの来場者数の推移は、以下のとおりです。

令和元年度の来場者数は80万人を超えていましたが、新型コロナウイルス感染症の影響で令和2年度の来客数は65.7万人まで減少しています。

表 過去5年間の来客数（単位：人）

	R1	R2	R3	R4	R5
来客数	807,670	657,435	685,008	700,081	663,484

※来客数はレジ通過者数

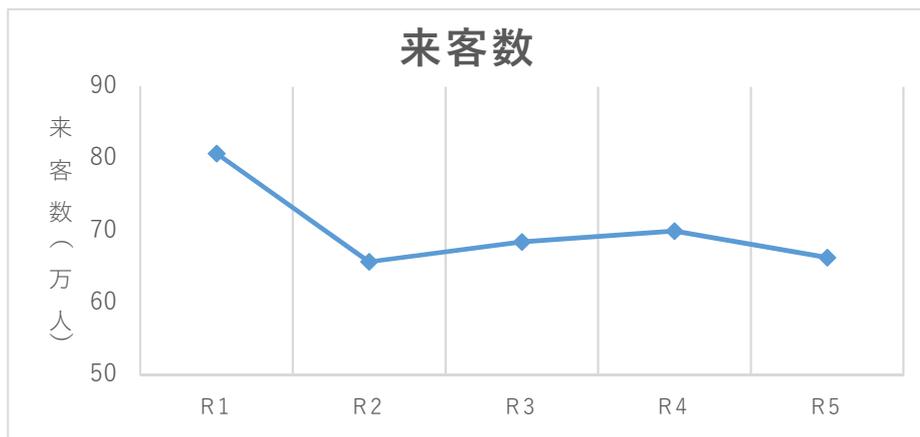


図 来客数

#### 2) 施設の売上

令和元年度までの売上額は7億円を超えていましたが、来場者数と同様、新型コロナウイルス感染症の影響で令和2年度の売上額は6億円台へと減少したものの、徐々に回復しています。なお、令和5年度より、営業時間を24時間から8時から20時までの12時間に短縮しています。

表 過去5年間の売上状況（単位：円）

	R1	R2	R3	R4	R5
全体売上	733,320,976	642,960,449	673,541,133	716,585,131	699,697,511

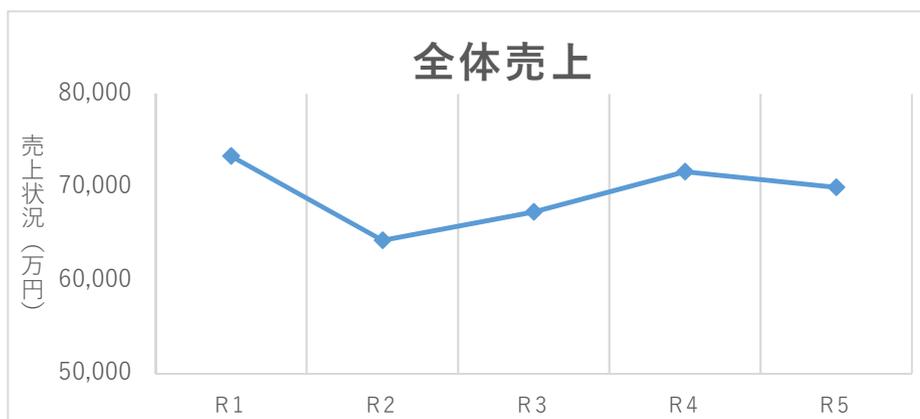


図 施設全体の売上状況

#### (4) 各種法令への適合

道の駅ソレーネ周南の計画地の概要は、以下のとおりです。

表 各種法令への確認

現況土地利用		農用地、水路、通路
法規制の指定状況	都市計画法	市街化調整区域
	農業振興地域の整備に関する法律（農振法）	白地 農業「農業振興地域内農用地区域外農地」
	景観法	景観計画区域は市全域となり、当該地区は西部地域に位置する。 「問題となる景観の発生を抑える行為の制限」があり、周南市景観条例に基づき、事前協議が必要
	河川法	夜市川 二級水系二級河川 県管理 二級河川の規定に準ずる
菅原川 二級水系準用河川 市管理 二級河川の規定に準ずる		
接道道路	国道2号	一般国道2号
	拡張地通路	加工・廃止の手続きが必要
インフラ	上水供給	上水道本管 75 A が一般国道2号側に敷設されており、既存道の駅に供給
	井水供給	防災用井戸として既存道の駅に配置
	污水排水	計画区域外に公共下水道施設があり、既存道の駅φ75 から本管φ150 に接続（国道2号横断）
	雨水排水（水路）	計画に伴う流域設定がおこなわれた水路、放流は油分分解柵を設置し放流処理
	電気設備	既存道の駅に構内引き込み柱により屋外受変電施設を2か所設置し供給。拡張敷地側は電柱が配置されている。
	ガス供給	プロパン集中配管にて供給
	消防水利	消防水利 120m で既存道の駅内に配置
調整池	既存道の駅側に設置され放流を調整	
道の駅ソレーネ周南	登録状況	当初登録 平成25（2013）年10月11日 令和5年4月1日に変更届

## (5) 建築・基盤条件

今後、道の駅ソレーネ周南を整備するためには、拡張計画地内の土地の造成、様々な許可申請や制限の解除、インフラ等の課題を明確にして進めていく必要があります。

表 土地活用に関する必要な手続き

用地の確保
整備事業を進めるためには、今後、区域内地権者との用地交渉を行い、計画地を取得する必要がある。
整備区域への接道
現在の道の駅と一体的な連携及び施設の配置計画を踏まえ、拡張用地側へのアクセス道路を国と協議する必要がある。
農振除外・農地転用
原則、農地転用が可能なため、市の調整により当該地区の施設拡張に伴う農用地の確保を行っていく。
開発許可申請（都市計画法 第 29 条）
市街化調整区域となり、土地の区画形質の変更を伴うことから、都市計画法 第 29 条に基づき、開発許可申請が必要である。 周南市の開発許可制度に基づき、面積制限なく申請及び審査を行う。
道の駅再登録
リニューアル時期を見据え新たな再登録準備、国との協議が必要である。
駐車場の確保
駐車ます数の不足が生じるような場合は、利用者数を想定し、必要駐車ますを確保できるように再レイアウトする。
拡張地側道路の廃止と接続
現状の利用の状況を確認し、農地利用に影響のない地域動線の確保を行う。
拡張地川水路の廃止と接続
現状の流域に配慮しながら、当該計画地の系統を検討し既存水路との接続を行う。
敷地造成
現地盤の調査を行い、配置計画方針を設定したうえで、土の入手や地盤改良の有無について検討し方針を設定する。
汚水排水
既存道の駅は公共下水道への接続であるが、土地の状況を踏まえ、接続可能性の調査を行い、合併浄化槽も視野に入れて検討を行う必要がある。
井水利用
拡張地の維持管理等に活用するさく井を検討する。検討にあたっては当該地の井水の状況を調査、確認し、周辺への影響を確認したうえで、設置の有無を判断する。
河川との取り合い
夜市川、菅原川との境界を明確にし、堤防沿いの改変もあることから、県と配置や計画検討内容を協議し、配置計画を行う。

## 2.2 市場条件の整理

道の駅ソレーネ周南の市場条件は、以下のとおりです。

### (1) 社会動向

#### 1) 道の駅に関する動向

これまでの道の駅は、道路利用者へサービスを提供する場から、地域の創意工夫により道の駅自体が目的地化することを目指していましたが、2020年以降の道の駅の方向性として示された第3ステージでは、「地方創生・観光を加速する拠点」を目指しています。その具体として、「1. 道の駅を世界ブランドへ」、「2. 新『防災道の駅』が全国の安心拠点に」、「3. あらゆる世代が活躍する舞台となる地域センターに」の目指す3つの姿を示しており、ニューノーマル対応や防災機能の強化、地域住民等の活躍の場が求められています。



出典：国土交通省「「道の駅」第3ステージの取組状況」、「「道の駅」第3ステージ 地方創生・観光を加速する拠点へ」

[https://www.mlit.go.jp/road/ir/ir-council/michi-no-eki\\_third-stage/pdf07/03.pdf](https://www.mlit.go.jp/road/ir/ir-council/michi-no-eki_third-stage/pdf07/03.pdf)  
[https://www.mlit.go.jp/road/ir/ir-council/shin-michi-no-eki/pdf00/suggestion\\_3rd\\_stage.pdf](https://www.mlit.go.jp/road/ir/ir-council/shin-michi-no-eki/pdf00/suggestion_3rd_stage.pdf)

## 2) その他関連する動向

道の駅への影響が考えられる人々の消費行動等の外部環境について、以下のとおり整理しました。

### a) ウェルネス経済・ウェルビーイングの向上

近年、肉体的な健康だけでなく、精神面も含めた広義な意味での健康を捉えた概念であるウェルネスへの関心が高まり、自身のウェルネスのために時間やお金をかけるウェルネス活動は年々活発となっており、ウェルネス経済は拡大し続けています。

厚生労働省としても、個人の権利や自己実現が保障され、身体的、精神的、社会的に良好な状態にあることを意味する概念である「ウェルビーイング」の向上を推進しており、人々の社会参加の促進などを推奨しています。

### b) Z世代

現在の10代から20代前半の若者世代は、高度経済成長期に盛んとなった、製品やサービスのもつ機能的価値を消費する「モノ消費」の時代を乗り越え、経験することへ消費行動を行う「コト消費」や、その瞬間にしか味わえないことへ消費行動を行う「トキ消費」、消費することで生まれる社会的意義に左右される「イミ消費」を重視するとされています。

- ・コト消費の例：アクティビティ体験、伝統文化体験、コスプレ体験 など
- ・トキ消費の例：参加型フェス・ライブ、映画応援上映、クラウドファンディングなど
- ・イミ消費の例：ふるさと納税、環境にやさしい商品、フェアトレード商品 など

### c) アクティブシニア

超高齢化社会に突入すると同時に、健康寿命が年々伸びていることを背景に、定年を迎えた高齢者と呼ばれる世代のうち、自身の健康増進や趣味、社会貢献等に意欲的な、活動的に過ごす人をアクティブシニアとし、ウェルビーイングの実現の観点からも、アクティブシニアの活躍の場づくりや居場所づくりが注目されています。

### d) 2024年問題

働き方改革関連法施行により、2024年4月から自動車運転業務の年間時間外労働時間の上限が960時間に規制されることで、主に物流業界に大きな影響を与えることが懸念されています。国内における貨物輸送は自動車による輸送が大きな割合を占める一方、トラックドライバーの人材不足や長距離輸送による長時間労働という課題を抱えており、労働時間の規制により、大きく以下4点の課題が発生するとされています。

- ① 輸送力の低下（1日に輸送可能な荷物の量が減少）
- ② ドライバー収入の減少（労働時間の規制、輸送貨物の絶対量の低下による利益減少）
- ③ ②によるドライバーの担い手不足（収入減少による離職）
- ④ ①②による運送・物流業者の利益の減少（ドライバーの賃金アップによる物流コスト増大）

上記課題に対策を講じなかった場合、国土交通省による予測では、2030年には全国で約34%の荷物が運べなくなるとされています。こうした課題の解決策の代表的な取り組みとして、従来1人のドライバーで1つの行程を行っていたものを複数人で分担する「中継輸送」があり、これらに伴う輸送システムの見直しの他、ドライバーが交代・休憩する中継場所の確保が必要となっています。

## (2) 市民の意識

### 1) 第3次周南市まちづくり総合計画の基礎調査（令和5年）

施策の重要度について、「病院等の医療体制の充実」が最も高く、次いで「少子化対策や子育て支援の充実」、「中心市街地の活性化」の順になっています。

### 2) 第3期周南市子ども・子育て支援事業計画の基礎調査（令和6年3月）

子育て支援策の満足度について、「子どもや親子で楽しめる屋内の遊び場・居場所の整備・充実」が最も低く、次いで、「ちょっとした用事やリフレッシュのために利用できる一時預かりサービス」「子どもや親子で楽しめる公園等屋外の遊び場・居場所の充実」の順になっています。

### 3) 道の駅レーネ周南のリニューアルに関する市民アンケート（令和6年6月）

道の駅のリニューアルにあたり、拡充を望む機能について、アンケート調査を行いました。総計では、「⑥休憩・食事場所の増設」が15.6%と最も多く、次いで「⑧商品の充実」が12.9%となっています。

年代別においては、19歳以下から30歳台は、子どもの遊び場・居場所に対する要望が高く、40歳台から70歳以上では、施設の利便性向上に対する要望が高い傾向にあります。

表 年代別アンケート調査結果

凡例 <span style="display: inline-block; width: 10px; height: 10px; background-color: #f4a460; border: 1px solid black;"></span> : 年代別 1 位 <span style="display: inline-block; width: 10px; height: 10px; background-color: #c8e6c9; border: 1px solid black;"></span> : 年代別 2 位	～19歳	20歳台	30歳台	40歳台	50歳台	60歳台	70歳～	総計
	回答数 (%)							
①屋内の子どもの遊び場	17 (14.3)	13 (14.6)	62 (21.6)	24 (10.7)	13 (5.7)	18 (6.5)	3 (2.9)	150 (11.3)
②屋外の子どもの遊び場	18 (15.1)	15 (16.9)	60 (20.9)	25 (11.2)	20 (8.8)	23 (8.2)	5 (4.8)	166 (12.5)
③芝生広場など運動ができる場所	15 (12.6)	10 (11.2)	34 (11.8)	22 (9.8)	17 (7.5)	18 (6.5)	8 (7.7)	124 (9.3)
④多目的な貸しスペース	5 (4.2)	1 (1.1)	5 (1.7)	11 (4.9)	8 (3.5)	5 (1.8)	1 (1.0)	36 (2.7)
⑤イベントができる場所	13 (10.9)	7 (7.9)	8 (2.8)	12 (5.4)	13 (5.7)	20 (7.2)	8 (7.7)	81 (6.1)
⑥休憩・食事場所の増設	14 (11.8)	10 (11.2)	40 (13.9)	33 (14.7)	39 (17.2)	51 (18.3)	20 (19.2)	207 (15.6)
⑦売り場面積の拡大	11 (9.2)	8 (9.0)	24 (8.4)	23 (10.3)	29 (12.8)	44 (15.8)	17 (16.3)	156 (11.7)
⑧商品の充実	13 (10.9)	9 (10.1)	23 (8.0)	26 (11.6)	31 (13.7)	49 (17.6)	20 (19.2)	171 (12.9)
⑨駐車場の拡充	9 (7.6)	9 (10.1)	26 (9.1)	26 (11.6)	32 (14.1)	39 (14.0)	14 (13.5)	155 (11.7)
⑩特にない	0 (0.0)	1 (1.1)	0 (0.0)	1 (0.4)	2 (0.9)	1 (0.4)	0 (0.0)	5 (0.4)
⑪その他	4 (3.4)	6 (6.7)	5 (1.7)	21 (9.4)	23 (10.1)	11 (3.9)	8 (7.7)	78 (5.9)

## 2.3 現状・課題の整理

現状・課題を内部環境・外部環境として、以下のとおり整理しました。

	〔Strengths〕道の駅ソレーネ周南・周南市の強み	〔Weaknesses〕道の駅ソレーネ周南・周南市の弱み
内部環境	<ul style="list-style-type: none"> <li>・一定の売上・集客を維持しており、主に県内から来訪されている</li> <li>・高齢者相談コーナーや研修交流室等は市民に活用されている</li> <li>・親水護岸や芝生広場等、屋外で楽しめる空間がある</li> <li>・交通量が多い国道2号に面し、インターチェンジも近く、アクセス性に優れている</li> <li>・湯野温泉等、近隣に観光資源がある</li> </ul>	<ul style="list-style-type: none"> <li>・駐車場の敷地が狭く、休日には駐車場が不足するとともに、車両と歩行者の動線が錯綜し安全性が低い</li> <li>・施設内が手狭で、配置レイアウトが雑然としている</li> <li>・レストランが手狭で、団体利用者の受入れが十分できていない</li> <li>・特産品等ソレーネならではの目玉となるものがない</li> <li>・市民アンケート調査では、19歳以下～30歳代の若者世代からは子どもの遊び場・居場所に対する要望が高く、40歳以上からは休憩・食事場所の増設等道の駅の利便性向上に対する要望が高い</li> </ul>
	〔Opportunities〕将来の機会（チャンス）	〔Threats〕将来の脅威（リスク）
外部環境	<ul style="list-style-type: none"> <li>・道の駅第3ステージへの対応として、ニューノーマル対応、地域住民の活躍の場づくりが求められる</li> <li>・子どもを取り巻く環境に十分配慮し、その最善の利益を第一に考えた、子どもまんなか社会の実現が求められている</li> <li>・湯野地区には、多くの医療福祉介護施設があり、リハビリの場としての活用が見込まれる</li> <li>・ウェルネス等の健康に対する新たな価値観が高まっている</li> <li>・近年のトレンドとして、モノ消費からコト・トキ・イミ消費への転換が見られる</li> <li>・市民の社会参加の場づくり、高齢者（アクティブシニア）の活躍の場所づくり</li> <li>・2024年問題として自動車による貨物輸送の中継拠点（休憩場所）が求められる</li> </ul>	<ul style="list-style-type: none"> <li>・道の駅が全国的に増えている中、明確なコンセプトなど、他の道の駅との差別化が必要</li> <li>・老朽化による修繕・維持管理が市への負担となる</li> <li>・自動車保有者減少の中での対応</li> <li>・農家の高齢化や後継者不足による出荷者の減少</li> </ul>

## 2.4 現状・課題の分析

現状・課題を SWOT 分析により整理し、リニューアルにおける「重要な視点」の抽出を行いました。結果を以下のとおり整理します。

		内部環境	
		〔Strengths〕 道の駅ソレーネ周南の強み	〔Weaknesses〕 道の駅ソレーネ周南の弱み
外部環境	将来の機会 (チャンス) 〔Opportunities〕	<b>【強みを最大限に活かす取組み】</b> <b>既存の資源・魅力・立地を活かした機能の拡張</b> <ul style="list-style-type: none"> <li>観光客復帰のチャンスを契機に、現在道の駅の集客の核である物販・飲食機能を拡張し、特産物や商品の充実化を図ることができる</li> <li>国道や IC が近いことから、長距離運転者や貨物輸送者の立ち寄り休憩場所としての顧客取り込みが狙える</li> </ul>	<b>【弱みを克服する取組み】</b> <b>「地域の拠点」としての道の駅への発展</b> <ul style="list-style-type: none"> <li>市民の子どもの遊び場・居場所に対するニーズや道の駅第3ステージで求められる「地域全体の発展」を踏まえ、子育て支援や健康増進等の市民サービスとの連携を図り、近年需要が高まっているウェルネスを享受できる「地域の拠点」としての役割を担うことができる</li> </ul>
	将来の脅威 (リスク) 〔Threats〕	<b>【マイナスをプラスに転換する取組み】</b> <b>ソレーネ周南ならではのサービスの提供</b> <ul style="list-style-type: none"> <li>山々に囲まれた風景や隣接する夜市市川など心身ともに癒される空間を有しており、家族や子どもが楽しく過ごせる、笑顔あふれる場にするとともに、高齢者などの機能回復の場としても活用されるなど、ソレーネ周南の新たな魅力向上につなげることができる。</li> <li>市内を含む県内来訪者が多いことから、気軽に遊びに来られる道の駅を目指すことで、県内ファン (リピーター) を増やすことができる</li> </ul>	<b>【最悪のシナリオを回避する取組み】</b> <b>道の駅の基本的な機能の強化・整備</b> <ul style="list-style-type: none"> <li>駐車場や手狭な施設の拡張の拡張・再整備を行うことで、より充実した施設利用や運営を行うことができる</li> </ul>

リニューアルにおける「重要な視点」

子どもから高齢者までだれもが楽しく・快適に・健康的に過ごせる地域の拠点としての機能強化

家族や子どもの笑顔が生まれる環境づくりや、高齢者や障害のある方などのリハビリの場を提供するなど、だれもが幸せを楽しめる場とする

集客性のある既存の物販・飲食機能を強化し、地域資源を楽しむ付加価値を提供

コロナの5類感染症への引き下げによる国内外の観光客復帰のチャンスを契機に、現在道の駅の集客の核である物販・飲食機能を拡張し、特産物や商品の充実化を図るとともに、周辺の魅力的な資源を活用する

駐車場の再整備や施設の拡張等による道の駅の利便性向上

周辺の土地を活用し、駐車場の利便性の向上や施設の拡張を行い、より利便性の高い道の駅となる

## 3. リニューアルの方向性・コンセプト

現況・課題の分析により抽出されたりニューアルにおける「重要な視点」を基に、道の駅のリニューアルの方向性及びコンセプトを、以下のとおり整理しました。

### リニューアルの方向性

#### 方向性1：時間を楽しむ道の駅

時代は子どもたちが健やかで幸せに成長できる社会や心と体と社会的なつながりが幸福感を導くウェルビーイングの方向に確実に歩んでいます。

道の駅で過ごすひとときが、「幸せ」を感じ、楽しめる時間となるよう、来訪者視点でリニューアルを行います。

#### 方向性2：地域が胸を張れる道の駅

道の駅の存在が地域住民の誇りや自信となる道の駅を目指します。

多くのヒト・モノ・コト・情報が交わることで、未来に向けて「新たな価値」が生まれるよう、リニューアルを行います。

#### 方向性3：地域の風土を伝える道の駅

穏やかで誠実な土地柄が、地域の風土として伝わる道の駅を目指します。

施設整備から商品やサービス、接遇に至るまでその感覚を大切に、地域の好感度が高まるよう、リニューアルを行います。

### リニューアルのコンセプト

3つの方向性を踏まえ、子どもから高齢者まで、だれもが楽しく・快適に・健康的に過ごせる「道の駅パーク」を目指し、リニューアルにおける基本コンセプトを、「だれもが幸せを楽しめる「こどもまんなか駅」ソレーネ周南」とします。

**だれもが 幸せを楽しめる**

**「こどもまんなか駅」ソレーネ周南**

## 4.導入機能・規模・配置の検討

### 4.1 導入機能の方向性

「3.リニューアルの方向性・コンセプト」を踏まえ、導入機能の方向性を、以下のとおり整理しました。

#### 導入機能の方向性

①子どもや親子が楽しめる機能	②大人が健康的・アクティブに過ごせる機能	③農林水産業の振興につながる機能	④道の駅や周辺地域の魅力向上につながる機能	⑤施設の利便性向上につながる整備
概要				
親子で楽しめるコンテンツが充実し、親子・親同士が過ごせる居場所となる	趣味や活動、運動を楽しみたい人々の居場所となり、身体も心も健康になれる	地域産品を購入でき、地域産品を活用した名物を楽しむことができる場所となり、健康になれる	周辺の地域資源を活用・連携し、道の駅だけでなく、地域の魅力を楽しむことができる	ストレスなく、心地よく道の駅で過ごすことができる
機能イメージ				
<ul style="list-style-type: none"> <li>✓子どもを遊ばせながら、日常の買い物をしたり、親同士が交流したりできる</li> <li>✓子どもの食育や学びにつながるプログラムが受けられる</li> </ul>	<ul style="list-style-type: none"> <li>✓夜市川の風景を楽しみながらウォーキングできる</li> <li>✓農園や発表会、フィットネス等の趣味を楽しめる</li> <li>✓運動後や長距離ドライブ後にシャワーを浴びたり、服を洗濯できる</li> </ul>	<ul style="list-style-type: none"> <li>✓日常的に地元の新鮮な食材を購入することができる</li> <li>✓友人や家族と地元の食材を使ったメニューや名物を楽しみながら集うことができる</li> </ul>	<ul style="list-style-type: none"> <li>✓周南市の観光情報を発見し、道の駅以外の観光地へ訪れている</li> <li>✓湯野温泉等周辺資源と連携したコンテンツが体験できる</li> </ul>	<ul style="list-style-type: none"> <li>✓駐車場やトイレ等の休憩機能が不便なく快適に利用できる</li> </ul>

## 4.2 導入施設

「4.1 導入機能の方向性」を踏まえ、導入施設等を下表のとおり定めています。

また、導入施設を、「導入する施設（黄色）」と「導入が望ましい施設（ピンク）」の2つに分類しています。

**「導入が望ましい施設」は、11月以降に実施する民間事業者の参入意向等の調査（民間活力導入可能性調査）の結果を踏まえて、導入の可否や規模を判断します。**

判断基準は、独立採算運営が見込める場合、施設整備の全部または一部を民間事業者の負担が見込める場合、管理運営費を市が負担しても、それ以上の効果が見込める場合に導入します。

方向性	場所	導入施設	整備・運営手法	利用イメージ	運営形態
① 子どもや親子が楽しめる機能	屋外	芝生広場	公設民営	運動したり、休憩したり、楽しく過ごしている	委託
		屋外遊び場（遊具等）	公設民営／民設民営	遊具で安心して遊んでいる	委託
		遊べる護岸（拡張）	公設民営	川や川のほとりで遊んでいる	委託
	屋内	加工体験施設・調理実習室	公設民営／民設民営	市内産の農林水産物を使った食の加工体験をしている	委託（独立採算）
		屋内遊び場（太陽光発電付設）	公設民営	木のぬくもりを感じながら、遊具・絵本・おもちゃ等で安心して遊んでいる	委託
		休憩スペース	公設民営／民設民営	読書や勉強・食事・休憩などで過ごしている	委託
		カフェ	公設民営／民設民営	飲み物や軽食などが提供されている	委託（独立採算）
② 大人が健康的・アクティブに過ごせる機能	屋外	ウォーキングコース	公設民営	広々とした空間の中でウォーキングを楽しんでいる	委託
	屋内	多目的交流施設（移転拡張）	公設民営	施設を借りて、会議や軽運動などを行っている	委託
				定期的にヨガ・運動教室などを開催している	委託（独立採算）
				屋外と一体でイベント等を開催している	委託
	シャワー施設	公設民営／民設民営	来場者がシャワーを利用している	委託	

方向性	場所	導入施設	整備・運営手法	利用イメージ	運営形態
③ 農林水産業の振興につながる機能	屋外	屋外物販コーナー	公設民営	キッチンカーが来たり、出張販売が行われている	委託（独立採算）
		BBQ コーナー	公設民営／ 民設民営	道の駅の食材を使ってBBQを楽しんでいる	委託（独立採算）
	屋内	物販施設（拡張）	公設民営	ゆっくり買い物をしている	委託（独立採算）
		軽食コーナー（拡張）	公設民営／ 民設民営	市内産の農林水産物を使った軽食を楽しんでいる	委託（独立採算）
		レストラン（移転拡張）	公設民営／ 民設民営	市内産の農林水産物を使ったここでしか食べられない食事を楽しんでいる	委託（独立採算）
		チャレンジショップ	公設民営／ 民設民営	新たに事業を始めようとしている人が試験的に物を販売している	委託（独立採算）
		農産物加工所	公設民営／ 民設民営	市内産の農林水産物を活用して加工品を開発・販売している	委託（独立採算）
④ 道の駅や周辺地域の魅力向上につながる機能	屋外	イベントスペース	公設民営	施設の管理者が定期的にイベントを開催している	委託
				市民や団体がイベントを開催している	委託
	足湯	公設民営／ 民設民営	来場者が足湯を利用している	委託	
屋内	情報発信コーナー（移転）	公設民営	観光・道路情報を確認している	委託	
⑤ 施設の利便性向上につながる整備	屋外	駐車場（拡張）	公設民営	安全快適に駐車している	委託
		飲食スペース（拡張）	公設民営	道の駅で購入したものを食べている	委託（独立採算）
		トイレ（拡張）	公設民営	どこにいてもスムーズにトイレを利用している	委託
	屋内	飲食スペース（拡張）	公設民営	道の駅で購入したものを食べている	委託（独立採算）
		バックヤード等（拡張）	公設民営	道の駅の関係者が利用している	—

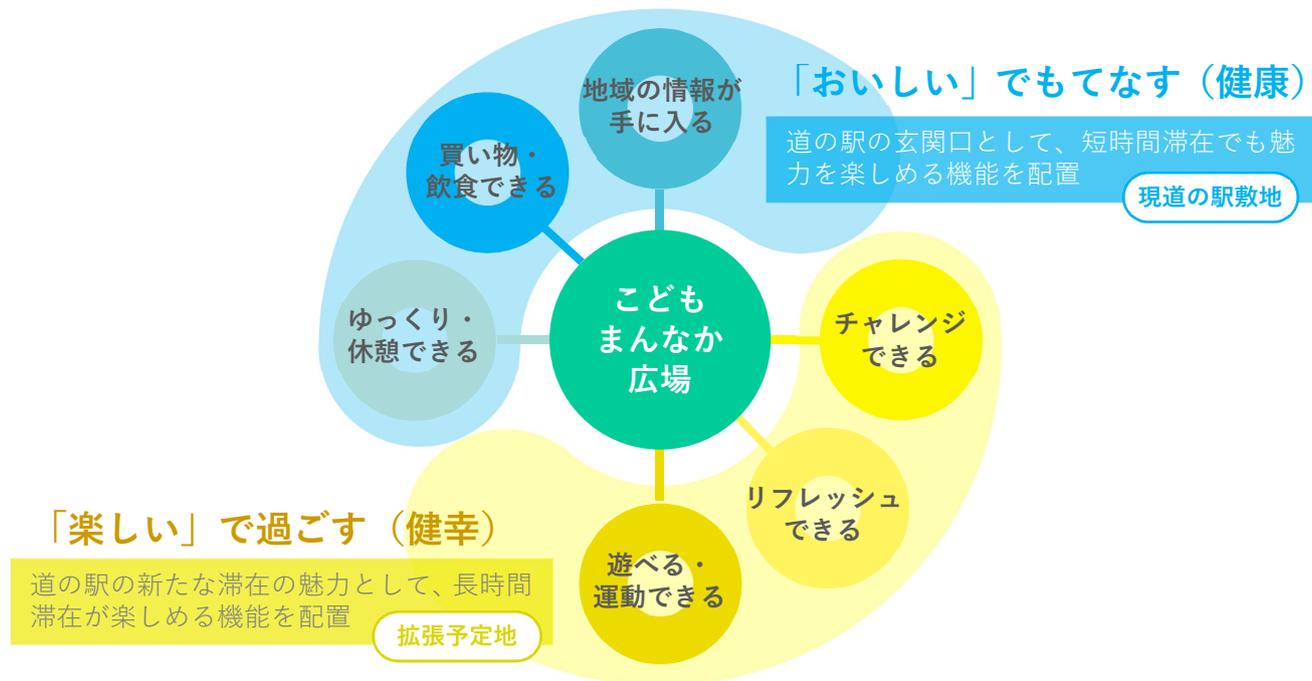
### 4.3 導入施設の規模

導入施設の規模を、以下のとおり設定します。

方向性	導入施設	施設規模 (㎡)			備考
		既存施設	新規施設	屋外	
子どもや親子が楽しめる機能	芝生広場			5,000	
	屋外遊び場 (遊具等)			-	芝生広場を含む
	遊べる護岸 (拡張)			1,200	
	加工体験施設・調理実習室		60		
	屋内遊び場 (太陽光発電付設)		550		
	休憩スペース・カフェ		90		
大人が健康的・アクティブに過ごせる機能	ウォーキングコース			2,500	
	多目的交流施設 (移転拡張)		180		
	シャワー施設		20		
農林水産業の振興につながる機能	屋外物販コーナー			-	イベントスペースを含む
	BBQ コーナー			600	
	物販施設 (拡張)	300			
	軽食コーナー (拡張)		30		
	レストラン (移転拡張)		180		
	チャレンジショップ		-		軽食コーナーを含む
	農産物加工所		40		
道の駅や周辺地域の魅力向上につながる機能	イベントスペース			-	芝生広場を含む
	足湯			10	
	情報発信コーナー (移転)	-			飲食スペース内に併設
施設の利便性向上につながる整備	駐車場 (拡張)			8,000	
	飲食スペース (拡張)			-	既存の大屋根下やイベントスペースを含む
	トイレ (拡張)		70		
	飲食スペース (拡張)	240			
	バックヤード等 (拡張)		260		
合計 (㎡)		540*	1,480	17,310	

## 4.4 施設配置の考え方

施設配置の考え方を、以下のとおり整理します。



# 5.導入施設配置イメージ

導入施設の配置イメージを、以下のとおり整理します。



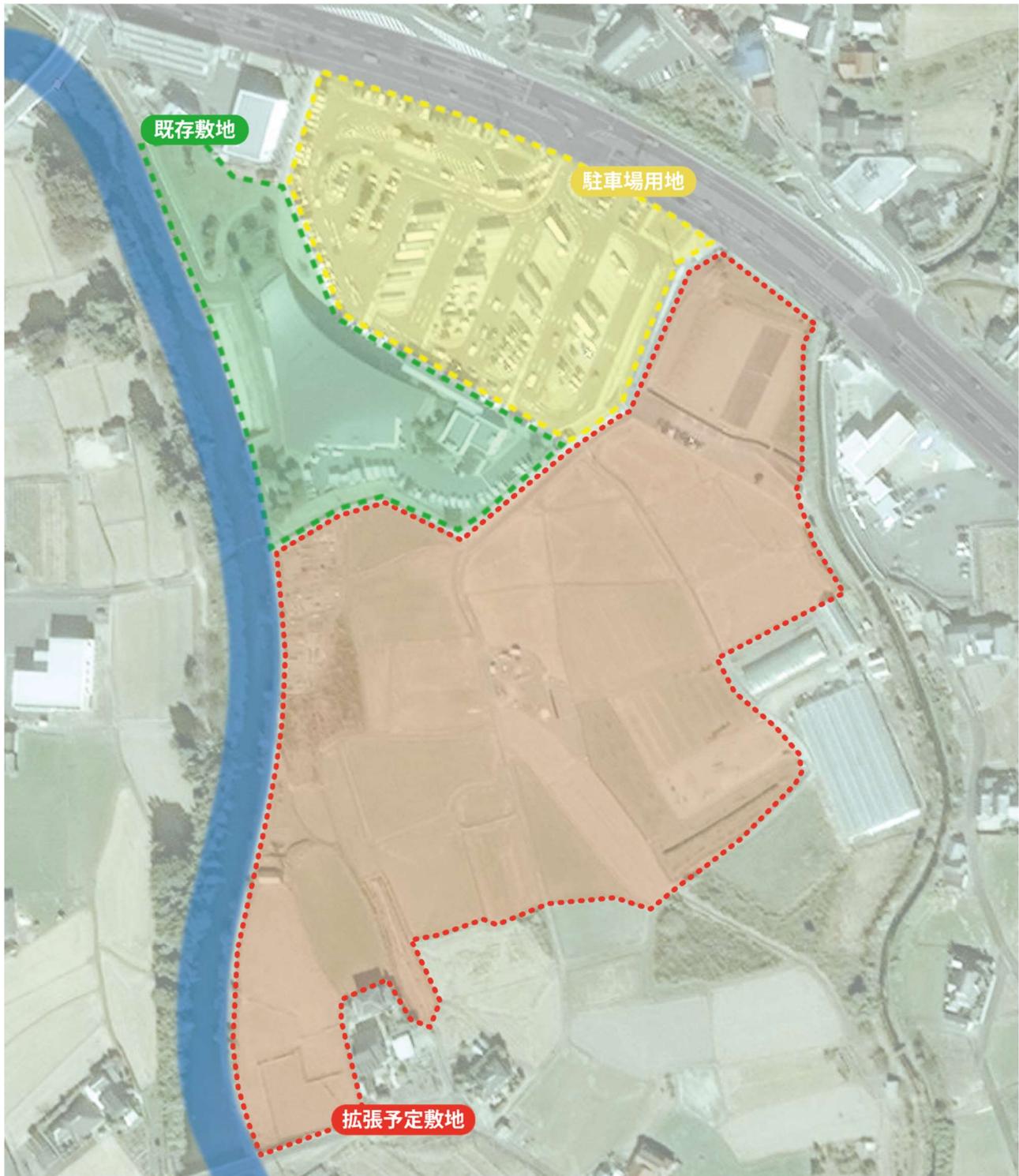
## 6.用地範囲の設定

拡張予定敷地（点線赤枠内）が現時点で想定される用地範囲です。

拡張面積は図面上の計測で、約 40,000 m<sup>2</sup>となっています。（通路、水路部分を含む。）

**今後、導入施設の決定と併せて、用地範囲も決定します。**

なお、現時点において、土地所有者から正式に承諾を受けたものではありません。



© NTT インフラネット, Maxar Technologies. の航空写真に加筆して作成

## 7.概算事業費の算定

「4.2 導入施設」に掲げる施設や用地、備品等を、市がすべて整備した場合に想定される「最大の概算事業費」です。

今後、導入施設の決定と併せて、再度、概算事業費の算定を行います。

表 概算事業費の内訳

エリア	導入施設	用地規模 (㎡)	概算事業費 (千円)
物販ゾーン (既存敷地+ 一部拡張予定敷地)	・物販施設 (拡張) ・飲食スペース (拡張) ・レストラン (移転拡張) ・バックヤード等 (拡張) など	2,000 (既存敷地: 10,000)	240,000
パークゾーン (拡張予定敷地)	・屋内遊び場 (太陽光発電) ・多目的交流施設 (移転拡張) ・加工体験施設 (調理実習室) ・芝生広場 ・遊べる護岸 (拡張) ・BBQコーナー ・駐車場 (拡張) など	28,800	2,392,000
民間提案ゾーン (拡張予定敷地)	・民間からの提案を受けた施設	9,200	368,000
用地購入費、設計費		—	300,000
合 計 (拡張予定地)		40,000	3,300,000
うち、土木工事費			2,000,000

## 8.施設の整備・運営方法に関する検討

### 8.1 想定される整備・運営の方法

道の駅ソレーネ周南のリニューアルにおいては、公共と民間が連携して進める「公民連携事業手法」の導入の可能性について検討するため、対象となる一般的な整備・運営方法の概要を、以下のとおり整理します。

#### (1) 従来方式

設計と建設の業務を、別々に民間事業者には仕様発注し、管理運営は民間事業者に委託（指定管理）して行う方式です。

整備等にかかる資金は、公共が調達します。

なお、指定管理候補者を選定後に設計・施工者を選定し、設計段階から指定管理候補者を事業に関与させ、ノウハウ発揮を最大化する指定管理者先行公募型公式についても対象とします。

#### (2) P F I方式（Private Finance Initiative）

「設計・建設・管理運営」を一括で長期間、民間に性能発注する方式です。

整備等にかかる資金は民間が調達するため、公共の負担（支払い）を平準化することが可能となります。

#### (3) D B O方式（Design-Build-Operate）

P F I方式と同様、「設計・建設・管理運営」を一括で長期間、民間に性能発注する方式ですが、整備等にかかる資金は公共が調達します。

#### (4) D B + O（指定管理）方式

「設計・建設」と「管理運営（指定管理）」に分けて、それぞれ民間に性能発注する方式です。

整備等にかかる資金は公共が調達します。

なお、指定管理候補者を選定後に設計・施工者を選定し、設計段階から指定管理候補者を事業に関与させ、ノウハウ発揮を最大化する指定管理者先行公募型公式についても対象とします。

## 8.2 運営形態

---

運営については、民間事業者のノウハウを最大限活用するものとします。また、現指定管理者がリニューアル後においても関与することが想定されることから、運営形態を以下の4パターンに整理します。

なお、今後民間事業者へのヒアリング調査等を踏まえて、最終的なパターンを決定します。

パターン①：すべての業務を現指定管理者が実施

パターン②：既存施設の業務を現指定管理者が実施、拡張施設の業務を新たな民間事業者が実施

パターン③：現指定管理者と新たな民間事業者が業務を分担して実施

パターン④：すべての業務を新たな民間事業者が実施

## 9. 今後の検討事項

基本計画（素案）から基本計画の策定に向けて、以下の事項について検討を行います。

### (1) 事業費や財政負担の縮減

導入施設や規模が適切なものとなるよう、今後実施する民間活力の導入の可能性や管理運営費等を踏まえて決定するとともに、国等の支援制度を最大限活用します。

### (2) 防災機能の強化

市の防災機能として、現在、一時避難場所に指定されていますが、導入施設の配置などを踏まえて、より広い場所への位置の変更を検討します。

また、県の広域的な防災活動拠点となる防災道の駅に位置付けられており、駐車場の拡張にあたって、防災道の駅として多様な活用が図れるよう、既存の国が所有する駐車場と一体的な再編整備を検討します。

### (3) 事業目標や運営方針等の明確化

導入施設や規模、導入する民間活力などを踏まえて、来場者数や売上額などの数値目標、運営方針などを明確にします。

### (4) 周辺環境への配慮

近隣地域の生活や営農環境へ悪影響を及ぼさないよう必要な調査を行いながら、引き続き、検討を進めます。

### (5) その他

民間活力導入可能性調査を踏まえて、事業スケジュールや施設の整備・運営方法等を決定します。