

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導入機能や事業スキーム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	道の駅のリニューアルに向けた新たな導入機能や事業スキーム等について、幅広くご意見やアイデアを募り、今後の検討に向けての参考とすることを目的として実施
実施期間	令和6年12月4日（水）～12月6日（金）
参加者数	計11者 参加者の主な内訳：開発事業者/維持管理事業者/運営事業者 等
意見を求めた内容	◆道の駅のリニューアルに対するご意見について (1) 導入機能の方向性、施設規模、ゾーニング計画について (2) 適用が想定される事業手法について (3) 事業範囲、各機能の整備・運営パターンについて (4) 事業期間について (5) 現指定管理者との連携・管理運営方法について (6) 貸付料（納付金）・販売手数料について (7) 本公募事業への参画にあたり、懸念されるリスクについて (8) 民間提案ゾーンについて、活用に関するご意見やアイデア (9) 本事業への参画意欲について

(2) 調査結果概要

テーマ	主なご意見
(1) 導入機能の方向性、施設規模、ゾーニング計画について	- 既存施設と新設施設で、物販やレストラン等の機能が分散しており、管理面及び動線としても利用が困難なので、一体的な施設が良い。 - 公園やウォーキングコース、遊び場等の非収益施設に対し、収益施設となるスペースの規模が小さいため、休憩機能等を強化するのであれば、指定管理料の増額は検討する必要がある。 - 農林水産業の振興につながる機能や周辺地域魅力向上につながる機能に期待する。
(2) 適用が想定される事業手法について	想定される事業手法のうち、DBO 方式と DB+O 方式が最も希望件数が多かった。また、指定管理者先行公募型方式については、維持管理・運営事業者からの支持が高かった。 事業手法に関する主なご意見は以下のとおり。 - DBO 方式、DB+O 方式は運営に合った施設整備が可能かつコスト削減が可能。 - 指定管理者先行公募型は、施設整備のコストコントロールが難しい。
(3) 事業範囲、各機能の整備・運営パターンについて	- 整備・運営は、サービス購入型またはサービス購入型と独立採算型の混合型が好ましい。 - 運営は独立採算の可能性があるが、施設整備を含めた完全独立採算は難しい。市が施設整備を行うのであれば、リスクが軽減される分、民間提案の検討に注力できる。 - 建築・基盤条件等の課題及び必要な手続きの詳細な条件と「サービス対価の多寡」を踏まえ確認・判断したい。 - イベントスペースなどは、現状の利用率等をみて導入を検討、または飲食施設と併設し、利用がない際は飲食スペースとして活用できるような配置が必要。その他貸出施設が多く、売上が不安定になることが予測されるので、物販や飲食機能の拡張に当てるのが良い。 - 周南市産農林水産物をレストランや BBQ コーナーで提供できるとよい。
(4) 事業期間について	- 設計建設期間は 3 年間、維持管理運営期間は 15 年間、民間提案ゾーンは 20～30 年間で望ましい。 - 民間提案ゾーンについては、事業期間が長ければ長いほどよい。
(5) 現指定管理者との連携・管理運営方法について	- 現指定管理者との連携は必須と考える。そのため、提案する前に現指定管理者と役割分担・リスク分担の協議を行い、新たに提案する民間事業者としての財政的負担を明確にする必要がある。公募プロセスの中で、現指定管理者とどの程度まで約定しておけばよいか（覚書の締結など）等のレベルについて、公平性の担保を踏まえて、市で明確にしてほしい。 - 現指定管理者との連携の内容によるが、双方で意見が不一致となった際の方針決定等について対応が難しいため、現指定管理者の意向と管理範囲を明確にする必要がある。

テーマ	主なご意見
(6)貸付料（納付金）・販売手数料について	- 詳細な事業収支シミュレーションが未実施のため、今後、市との意見交換の場を設定してほしい。 - 貸付料（納付金）・販売手数料については、下限を設定した上での提案型が良い。
(7)本公募事業への参画にあたり、懸念されるリスクについて	- 事業収支シミュレーションを実施したいため、契約条件の公表前に、事業収支検討条件の概括を公表頂き、懸念されるリスクについて、民間事業者から意見聴取の場を設定してほしい。 - 導入機能の一部を現指定管理者が行う可能性も考えると、運営方針が立てづらい等の懸念がある。また、新設と既存施設で事業期間に差異があることや、非収益機能が多いため、事業及び収支計画の立案がしづらく、採算性に懸念がある。
(8)民間提案ゾーンについて、活用に関するご意見やアイデア	- 運営状況によっては、6次産業化施設や駐車場、宿泊施設等も検討できる。 - 観光農園や露地での体験型農園について可能性がある。 - 道の駅等を管理運営する指定管理者等と連携し、公園の付加価値向上を図る、有料車中泊スペースを提案する。
(9)本事業への参画意欲について	サウンディング調査の参画事業者9社のうち、6社が「条件付きであれば参画意欲はある」と回答し、2社が「参画意欲は高い」と回答した。 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。 - 今後市より提示される「事業範囲」「サービス対価の多寡」等の事業条件から算出した事業収支シミュレーションの結果を受けて検討する。 - 最終的な導入機能、指定管理期間、現指定管理者の意向を踏まえて検討する。