

周南市道の駅ソレーネ周南 リニューアル基本計画

令和7年3月
周南市

内容

1. 計画策定の背景と目的	1
1.1 背景	1
1.2 目的	1
1.3 検討の経緯	2
1.4 まちづくり総合計画との関係性	3
2. 計画条件等の整理	4
2.1 敷地条件の整理	4
2.2 市場条件の整理	13
2.3 現状・課題の整理	16
2.4 現状・課題の分析	17
3. リニューアルの方向性・コンセプト	18
3.1 リニューアルの方向性	18
3.2 目指す姿・コンセプト	19
4. 導入機能・施設	20
4.1 導入機能の方向性	20
4.2 導入機能	21
4.3 導入施設・規模	23
4.4 施設配置の考え方	24
5. 導入施設イメージ	25
5.1 配置イメージ	25
5.2 施設イメージ	26
6. 用地範囲の設定	27
7. 概算事業費の算定	28
8. 目標値の設定	29
9. 施設の整備・運営方法に関する検討	30
10. 民間サウンディング調査	31
10.1 調査概要	31
10.2 調査結果	32
11. VFM の算定	34
12. 事業スケジュールの検討	35
13. 施設の整備・運営方法	36
14. 今後の検討事項	37

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。

令和3，4年度：道の駅の現状・課題の整理

- ・現在の道の駅の課題等の整理
- ・近隣3地区や関係団体からの意見・要望等の収集

令和5年度：リニューアルに向けた方向性の整理

- ・市場性調査（事前サウンディング）
- ・関係団体ヒアリング
- ・市議会の決議

リニューアルに向けた
基本的な方向性と優先的に
検討する導入機能を整理

令和6年度：リニューアル基本計画の策定

基本計画（素案）の作成【導入施設・規模・用地範囲】

導入

施設
規模

導入が望ましい

施設
規模

すべて導入した場合
の用地範囲

規模を決定

導入の可否や
規模を決定

＜民間活力導入可能性調査＞

- ・参入可能性の有無
- ・参入する場合の条件
- ・導入施設の提案 など

パブリック・コメント

リニューアル基本計画【導入施設・規模・用地範囲等】

導入

施設
規模

導入する施設に
必要な用地範囲

概算事業費

施設配置イメージ

事業スケジュール

目標値

V F M

整備・運営手法

1.4 まちづくり総合計画との関係性

本リニューアル事業は、まちづくりの方向性と一体化した形で進めます。

第3次周南市まちづくり総合計画 前期基本計画（令和7年度～令和11年度）

まちの強み進化戦略 （周南市デジタル田園都市国家構想総合戦略）

地域の生産力・外貨獲得力を
高める施策の束

こどもまんなか社会を
実現する施策の束

人材を育成し雇用力の
向上を図る施策の束

ひとの流れをつくり選ばれる
まちをつくる施策の束

市民生活を支える基盤強化

人生100年時代の暮らしと
生きがいを支える施策の束

道の駅ソレーネ周南リニューアル事業

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 m²を有し、駐車場が敷地面積 12,900 m²、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	
	バス	防長交通バス 道の駅ソレーネ周南バス停下車	
敷地面積		22,900 m ²	
整備手法		一体型	全体施設面積 1,123.98 m ²
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

平成 20 (2008) 年	<ul style="list-style-type: none"> 立地調査、市民ワークショップ等の実施 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
平成 21 (2009) 年	<ul style="list-style-type: none"> 「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 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
平成 22 (2010) 年	<ul style="list-style-type: none"> 「周南市西部道の駅基本計画」策定
平成 23 (2011) 年	<ul style="list-style-type: none"> 管理運営計画策定 西部道の駅整備事業（見直し）の基本方針公表
平成 25 (2013) 年	<ul style="list-style-type: none"> 道の駅に登録
平成 26 (2014) 年	<ul style="list-style-type: none"> 供用開始
平成 28 (2016) 年	<ul style="list-style-type: none"> 「重点道の駅」に選定
令和 3 (2021) 年	<ul style="list-style-type: none"> 「防災道の駅」に選定

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。

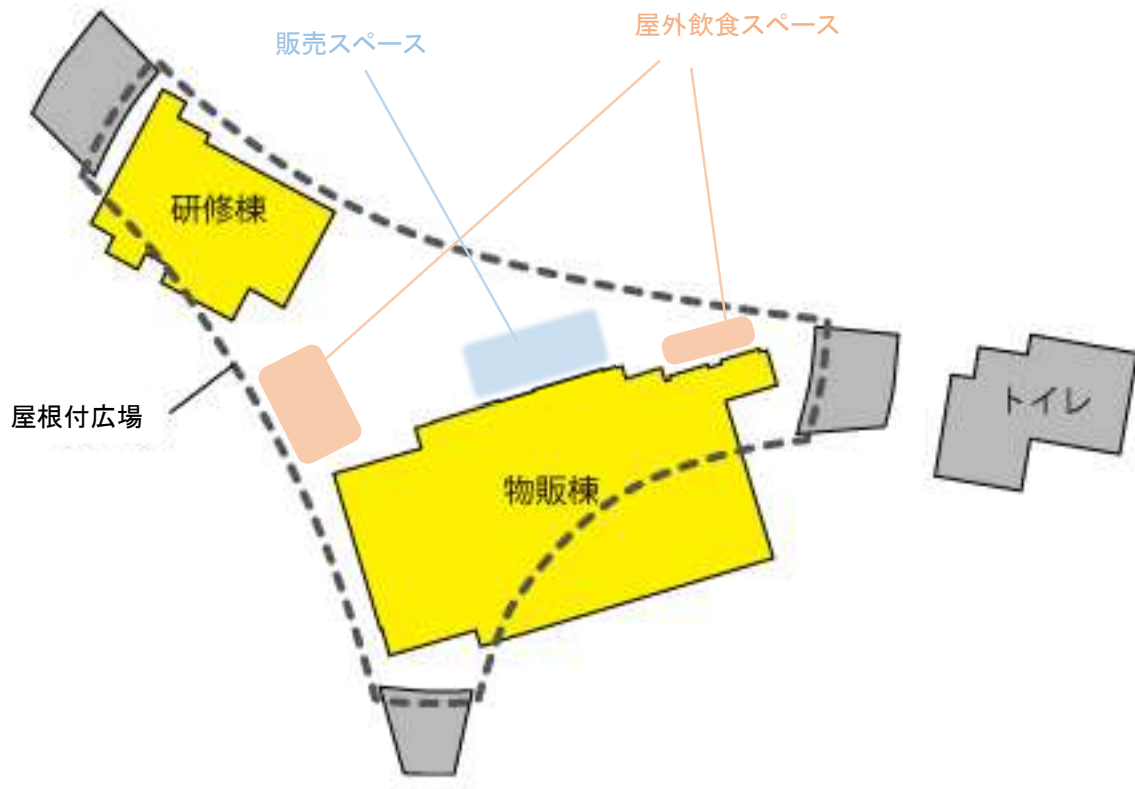
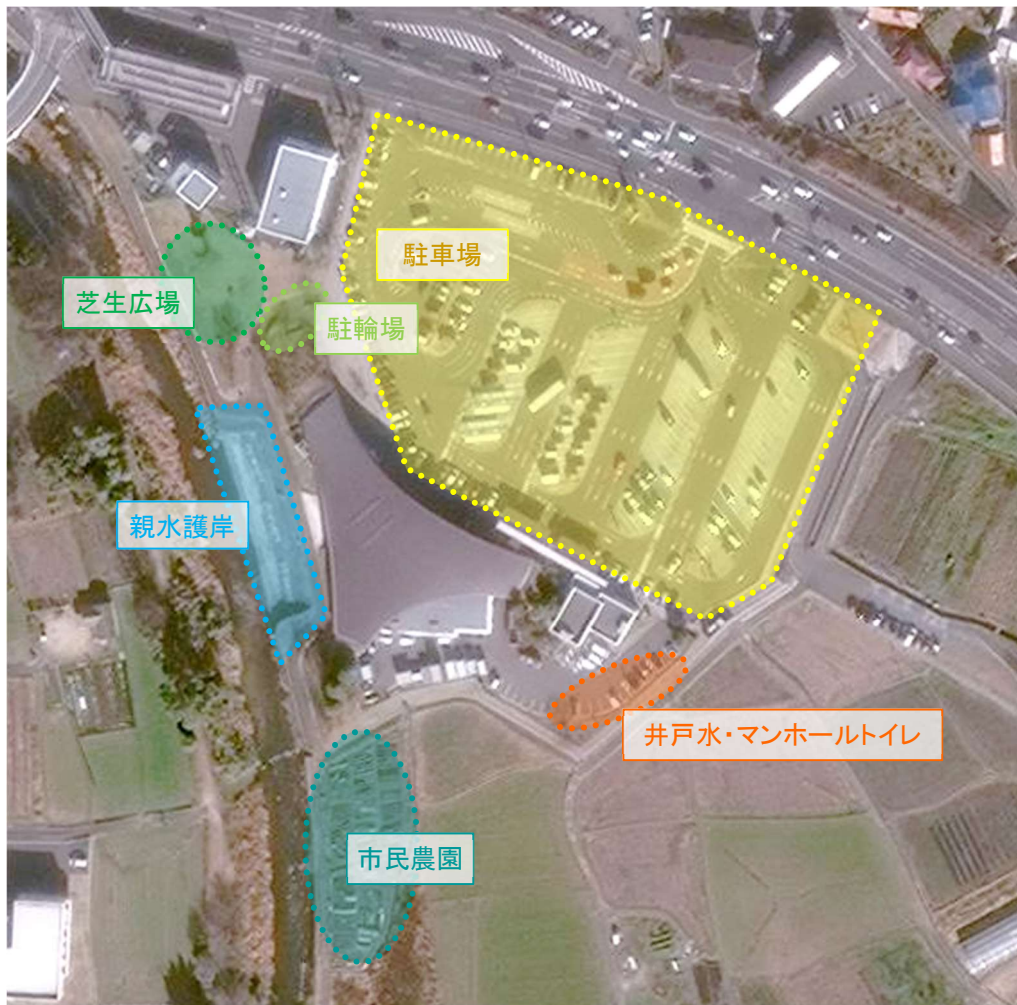


図 道の駅平面図

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



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

補足：主要な施設の位置図

3) 対象地の現況

a) 屋内

【物販棟】

物販棟には、物品販売施設の他、製造販売施設（テナント）や情報発信コーナー、高齢者相談コーナーが配置されています。物販棟は手狭で、商品の陳列や動線を圧迫しています。



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）



物販棟の裏側



農産物出品者の入り口

【研修棟】

研修交流室や調理実習室があり、予約し使用することができます。また、研修交流室は、未使用時は飲食スペースとして一般開放しています。



研修交流室（未使用時は
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

【屋根付広場】

屋根付広場には、屋外の飲食スペースや軽食コーナー、販売スペースが配置されています。屋根付広場に販売スペースが広がっていることにより、利用者の利便性が低い状況です。



屋根付き広場下の
飲食スペース



屋根付き広場下の
軽食コーナー（テナント）



屋根付き広場下の
販売スペース

b) 屋外

施設周辺には親水護岸や芝生広場など、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広場



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

現状の駐車場の敷地が狭いことで時間帯によって混雑しています。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（2019）年度から令和 5（2023）年度までの施設全体の来場者数の推移は、以下のとおりです。

令和元（2019）年度の来場者数は 80 万人超えでしたが、新型コロナウイルス感染症の影響で令和 2（2020）年度の来客数は 65.7 万人まで減少しています。

表 過去 5 年間の施設全体の来客数（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

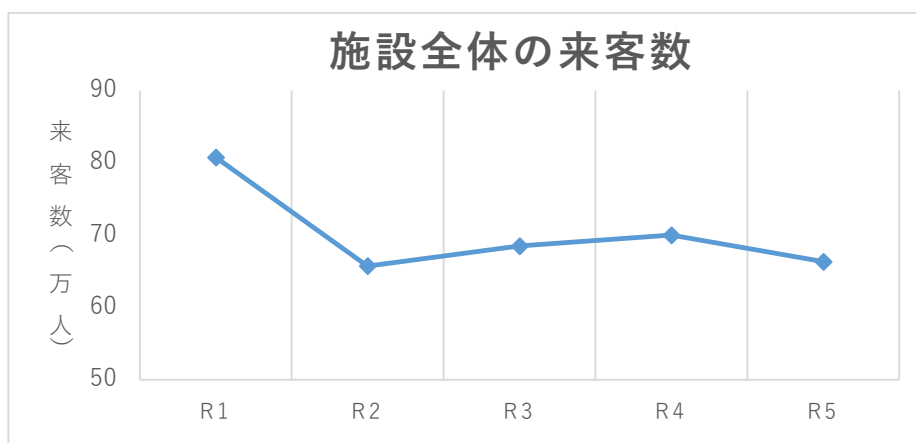


図 施設全体の来客数

2) 施設の売上

令和元（2019）年度までの施設全体の売上額は 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（2020）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（2023）年度より、営業時間を 24 時間から 8 時から 20 時までの 12 時間に変更しています。

表 過去 5 年間の施設全体の売上状況（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

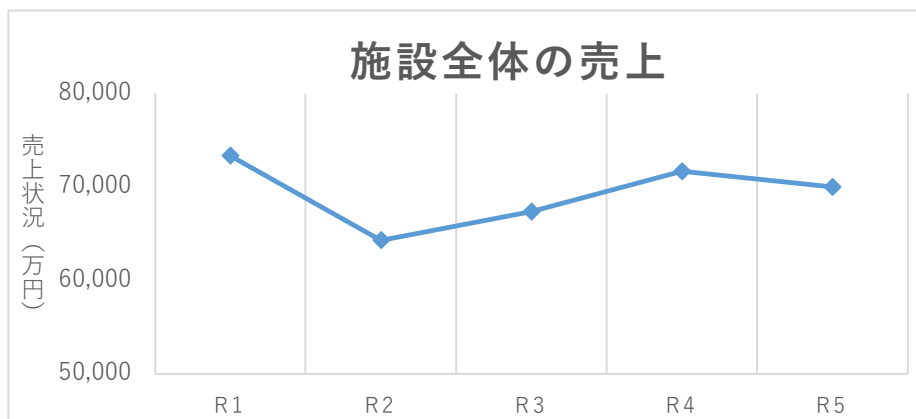


図 施設全体の売上状況

(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 $\phi 75$ から本管 $\phi 150$ 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（2023）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。
拡張地側水路の廃止と接続
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。
污水排水
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、令和2（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』が全国の安心拠点到」、「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/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」の時代を通り越し、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、令和6（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、令和12（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（2023）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（2024）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) 道の駅ソ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（2024）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。アンケート調査は、令和6（2024）年5月22日から6月30日の期間において、市ホームページ及び市広報により、任意で調査を行い、389名から回答をいただきました。

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 ■：年代別1位 ■：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 (%)	回答数 (%)	回答数 (%)	回答数 (%)	回答数 (%)	回答数 (%)	回答数 (%)	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。

	道の駅ソレーネ周南・周南市	
	〔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"> ・ 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 ・ 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 ・ 親水護岸や芝生広場等、屋外で楽しめる空間がある ・ 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 ・ 湯野温泉等、近隣に観光資源がある 	<ul style="list-style-type: none"> ・ 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 ・ 施設内が手狭で、配置レイアウトが雑然としている ・ 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 ・ 特産品等ソレーネならではの目玉となるものがない ・ 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
	道の駅ソレーネ周南・周南市	
	〔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"> ・ 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 ・ 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 ・ 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 ・ 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 ・ 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 ・ 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 ・ 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 	<ul style="list-style-type: none"> ・ 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 ・ 老朽化による修繕・維持管理が市への負担となる ・ 自動車保有者減少の中での対応 ・ 農家の高齢化や後継者不足による出荷者の減少

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、以下のとおり整理しました。

		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〕	【強みを最大限に活かす取組み】 <u>既存の資源・魅力・立地を活かした機能の拡張</u> <ul style="list-style-type: none"> 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 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 	【弱みを克服する取組み】 <u>「地域の拠点」としての道の駅への発展</u> <ul style="list-style-type: none"> 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
	将来の脅威（リスク） 〔Threats〕	【マイナスをプラスに転換する取組み】 <u>ソレーネ周南ならではのサービスの提供</u> <ul style="list-style-type: none"> 山々に囲まれた風景や隣接する夜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。 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 	【最悪のシナリオを回避する取組み】 <u>道の駅の基本的な機能の強化・整備</u> <ul style="list-style-type: none"> 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

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

3.1 リニューアルの方向性

現況・課題の分析により抽出されたリ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を、以下のとおり整理しました。

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

道の駅の存在が市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」が生みだされるよう、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し、地域の好感度が高まるよう、リニューアルを行います。

3.2 目指す姿・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。

<目指す姿>

① こどもの成長につながる

地域の自然や農林水産物などを活用して「遊び」・「学び」・「体験」の場を提供することで、「こどもの成長につながる道の駅」を目指します。

×

② 心身ともに元気で健康になれる

こどもの声が響き渡り、笑顔あふれる中で、運動や食、イベント、成果発表などで楽しく、充実した幸せな時を過ごせる場を提供することで、「心身ともに元気で健康になれる道の駅」を目指します。

×

③ 地域所得・労働意欲の向上につながる

賑わいや快適性が高まる中で、地域農林水産物の付加価値や売上の向上、出荷しやすい・働きやすい環境づくりなどを図ることで、「地域所得や労働意欲の向上につながる道の駅」を目指します。

来訪者・生産者・関係者だれもが健幸（ウェルビーイング）になれる道の駅

<コンセプト>

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・施設

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す。

導入機能の方向性

こどもの成長につながる				目指す姿
心身ともに元気で健康になれる				
地域所得・労働意欲の向上につながる				
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				
親子で楽しむ・学ぶ・体験するコンテンツが充実する	趣味や活動、運動を楽しめ、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める	周辺の地域資源を活用・連携し、道の駅だけでなく、地域の魅力を楽しめる	ストレスなく、心地よく道の駅で過ごす・働く・出荷することができる

4.2 導入機能

「4.1 導入機能の方向性」を踏まえ、導入機能を下表のとおり定めます。

方向性	場所	導入機能	整備・運営手法	利用イメージ
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
		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
		遊べる護岸	公設民営	川や川のほとりで遊んでいる
	屋内	調理実習室（兼加工体験室）	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
		屋内遊び場（太陽光発電付設）	公設民営	遊具・絵本・おもちゃ等で安心して遊んでいる
		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
		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
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
	屋内	多目的交流室	公設民営	施設を借りて、会議や軽運動などをしてい 屋外と一体でイベント等を開催している
		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
③ 農林水産業の振興につながる機能	屋外	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
	屋内	物販スペース	公設民営	ゆっくり買い物をしている
		軽食コーナー	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
		レストラン	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
		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

方向性	場所	導入機能	整備・運営手法	利用イメージ
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 ----- 市民や団体がイベントを開催している
	屋内	情報発信コーナー	公設民営	観光・道路情報を確認している
	その他	民間提案ゾーン	民設民営	サウンディング調査において利活用意向があったことから、今後、道の駅との相乗効果を発揮する条件を整理のうえ、公募等により民間施設を導入する
⑤ 施設の 利便性向上 につながる 整備	屋外	駐車場（再編・拡張）	公設民営	安全快適に駐車している
	屋内	飲食スペース	公設民営	道の駅で購入したものを食べている
		バックヤード等	公設民営	道の駅の関係者が利用している

4.3 導入施設・規模

「4.2 導入機能」について、整備する施設及びその規模を、以下のとおり整理します。

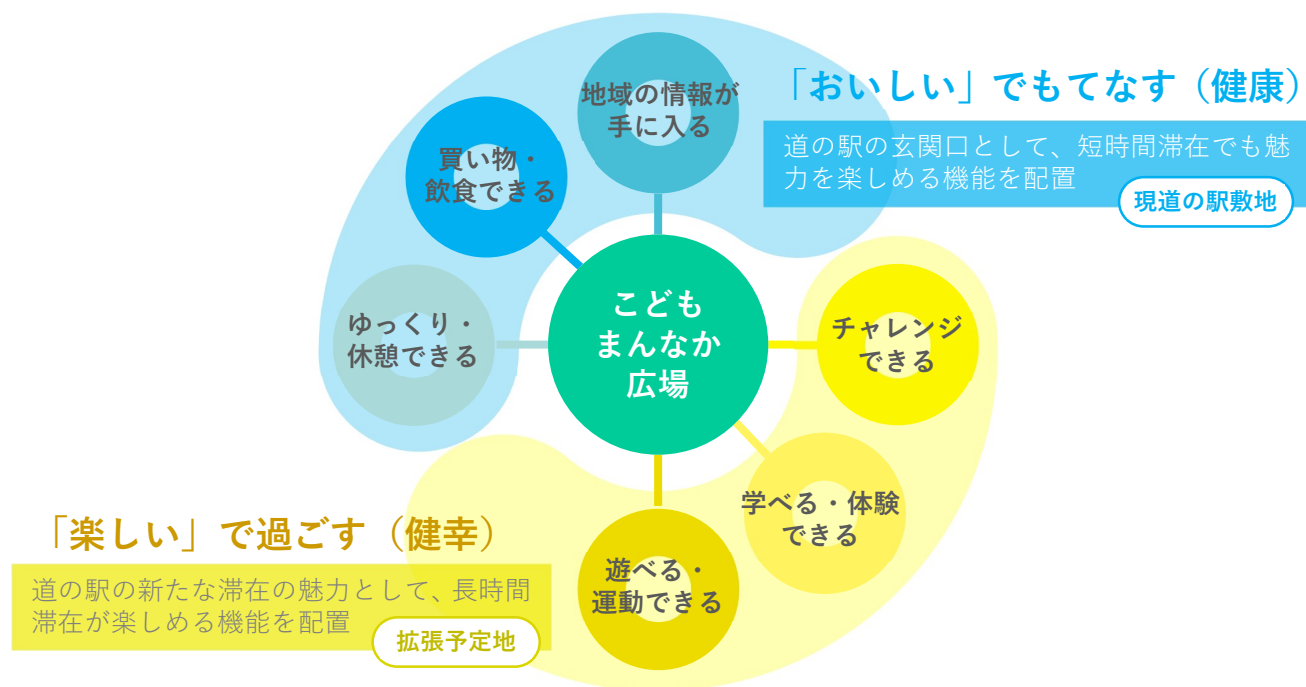
現況	リニューアル後						拡張規模	
施設名		No.	施設名	機能	規模		施設	敷地
					現行	リニューアル後		
物販棟	既存敷地	1	物販棟	直売、製造販売、コンビニなど	490㎡	690㎡		
		2	休憩棟 (現研修交流室)	情報発信コーナー、高齢者相談コーナー、授乳室	40㎡	267㎡		
				飲食スペース	0㎡			
				軽食コーナー				
		3	レストラン棟	レストラン	160㎡	300㎡	300㎡	
軽食コーナー		4	軽食コーナー	軽食コーナー	40㎡	40㎡		
バックヤード等	5	バックヤード等	事務室、休憩室、倉庫	127㎡	527㎡	400㎡	2,000㎡	
駐車場	拡張敷地	6	駐車場（既存）	国による再編整備（170台）	12,900㎡	12,900㎡		
		7	駐車場（拡張）	国道沿い拡張部分及びパーク部分駐車場（約290台）	0㎡	10,000㎡		10,000㎡
		8	多目的交流室	会議室、多目的会議室、調理実習室（兼加工体験室）、シャワー室	267㎡	400㎡	400㎡	480㎡
		9	芝生広場	屋外遊び場、イベントスペース、小さな山（芝滑り）、屋外遊具、大人のウォーキング、リハビリ、BBQコーナー	0㎡	10,400㎡		10,400㎡
		10	屋内遊び場	遊び場スペース、カフェ、休憩スペース、授乳室	0㎡	800㎡	800㎡	1,000㎡
		11	遊べる護岸	魚つかみ取り、水遊び など	0㎡	1,200㎡		1,200㎡
		12	農産物加工所	加工品製造	0㎡	100㎡	100㎡	
		13	民間提案用地（貸付用地）	道の駅と相乗効果の図れる機能 ・指定管理者による活用 ・公募による事業者選定	0㎡	9,200㎡		9,200㎡
研修交流室	14	通路、植栽、水路等の外構部分	スロープ、階段、植栽等		5,720㎡		5,720㎡	
						合計	2,000㎡	40,000㎡

※赤字は新規導入施設（機能）

※赤字は新規導入施設（機能）

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.導入施設イメージ

5.1 配置イメージ

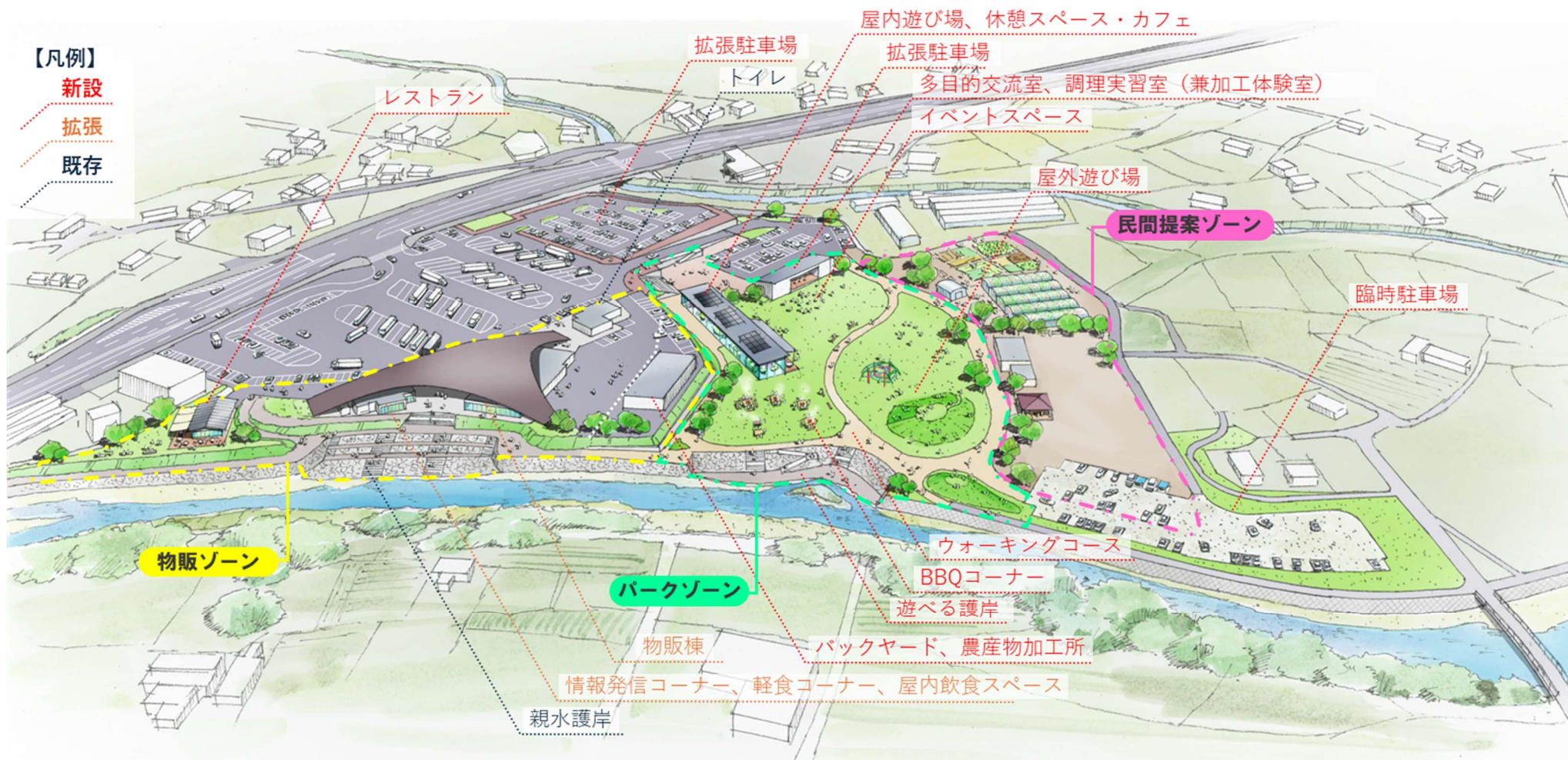
導入施設の配置イメージを、以下のとおり整理します。



5.2 施設イメージ

導入施設の鳥瞰イメージを、以下のとおり整理します。

なお、これはあくまでイメージであり、今後設計等を行う中で、変わる可能性があります。



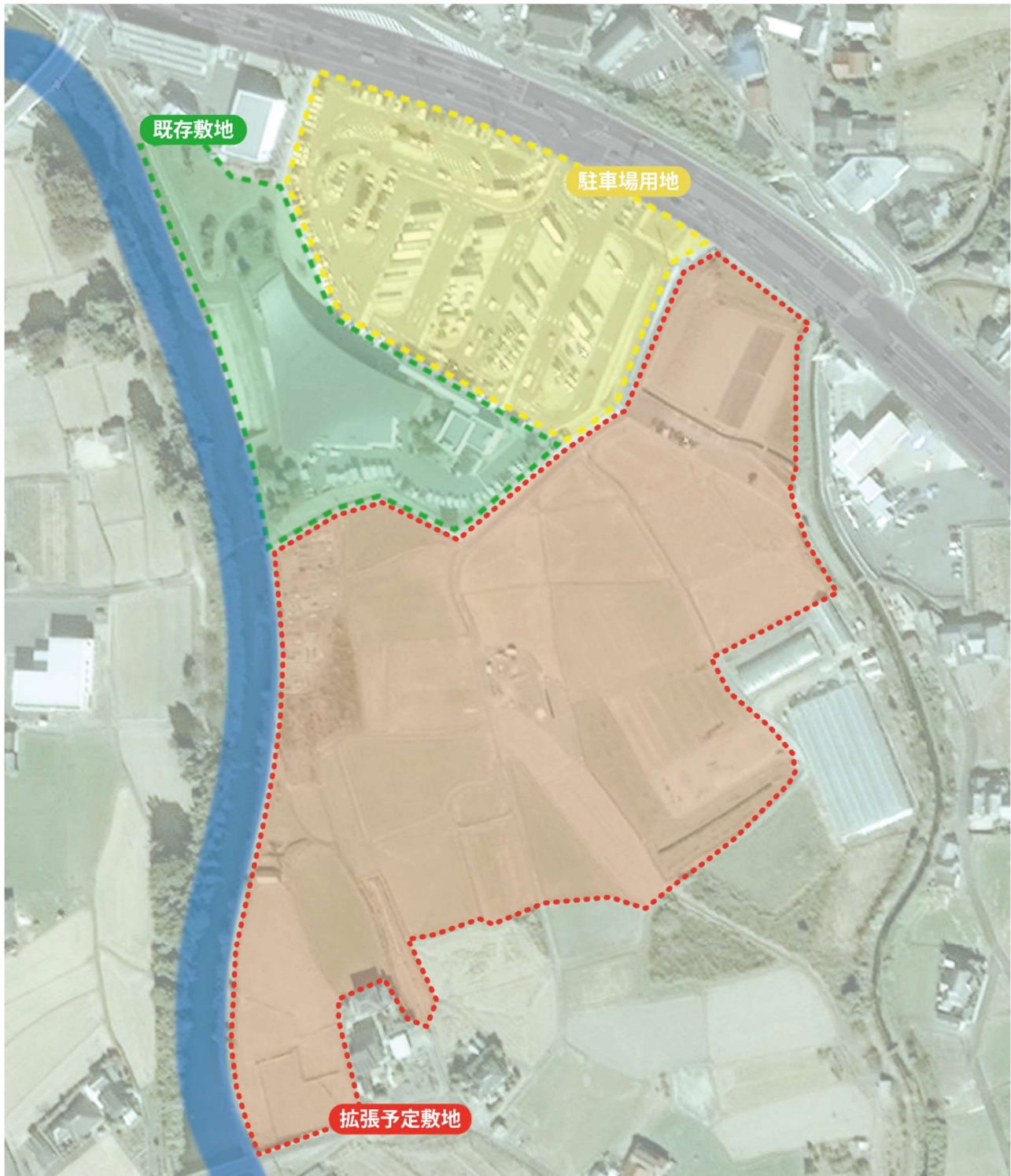
※民間提案ゾーンは、民間事業者からの意見を基に、可能性のあるものを想定し作成しています。

6.用地範囲の設定

拡張する用地の範囲は、点線赤枠内とします。

拡張面積は図面上の計測で、約 40,000 m²となっています。（通路、水路部分を含む。）

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

「4.3 導入施設・規模」に掲げる施設や用地、備品等を、市がすべて整備した場合の概算事業費は以下の通りです。

表 概算事業費の内訳

エリア	導入施設	拡張用地規模 (㎡)	概算事業費 (千円)
物販ゾーン (既存敷地＋ 一部拡張敷地)	<ul style="list-style-type: none"> ・物販棟（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)	420,000
パークゾーン (拡張敷地)	<ul style="list-style-type: none"> ・屋内遊び場（太陽光発電） ・多目的交流室（移転拡張） ・調理実習室（兼加工体験室） ・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	2,385,000
民間提案ゾーン (拡張敷地)	・民間からの提案を受けた施設	9,200	55,000
用地購入費、測量費、設計費		—	290,000
合 計（拡張予定地）		40,000	3,150,000
うち、土木工事費			1,700,000
指定管理料（年額） ※収益が発生しない施設等について算定しています。 民間のノウハウ等を導入することで、削減を図ることとします。			53,000 ※現在の指定管理料 20,000

※「JBCI（建設物価調査会 総合研究所）」や「土木標準積算単価、公表価格等による積上げ」等により算出

8.目標値の設定

既存施設の拡張規模や拡張敷地における新規施設の整備規模等より、年間利用者数及び年間売上額のリニューアル後の目標値を、以下のとおり設定します。

表 目標値の設定

	年間利用者数	年間売上額
リニューアル前の実績値 (過去5年の平均値)	70.2 万人/年 ▼	6.93 億円/年 ▼
リニューアル後の目標値	130 万人/年	11 億円/年

※「大規模小売店舗を設置する者が配慮すべき指針」や
「令和3年度都市公園利用実態調査報告書(抄)」等により算出

9.施設の整備・運営方法に関する検討

施設の整備・運営方法については、現指定管理者がリニューアル後も運営の全部または一部に関わることを想定した上で、以下の方式について比較検討します。

(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。

10. 民間サウンディング調査

本道の駅のリニューアルにあたり、公民連携事業手法での事業実施の可能性も踏まえ、新たに導入を検討している機能や整備・運営手法等に対して、民間事業者の意見を聞く民間サウンディング調査を実施しました。

10.1 調査概要

民間サウンディング調査の調査概要は以下のとおりです。

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（2024）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 など
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

10.2 調査結果

民間サウンディング調査の実施結果の概要は以下のとおりです。

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	<ul style="list-style-type: none"> 既存施設と新施設で、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	<ul style="list-style-type: none"> 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	<ul style="list-style-type: none"> 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と良い。 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良い。
(4)事業期間について	<ul style="list-style-type: none"> 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良い。
(5)現指定管理者との連携・管理運営方法について	<ul style="list-style-type: none"> 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。
(6)貸付料（納付金）・販売手数料について	<ul style="list-style-type: none"> 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。

テーマ	主なご意見
(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	<ul style="list-style-type: none"> 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	<ul style="list-style-type: none"> 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	<ul style="list-style-type: none"> 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。

11. VFM の算定

整備・運営方法について、従来方式と比較した際の総事業費（施設整備費や管理運営費等）の削減割合「VFM（Value For Money）」を算定した結果、DBO 方式で 4.42%と、最も高い削減割合が期待される結果となりました。

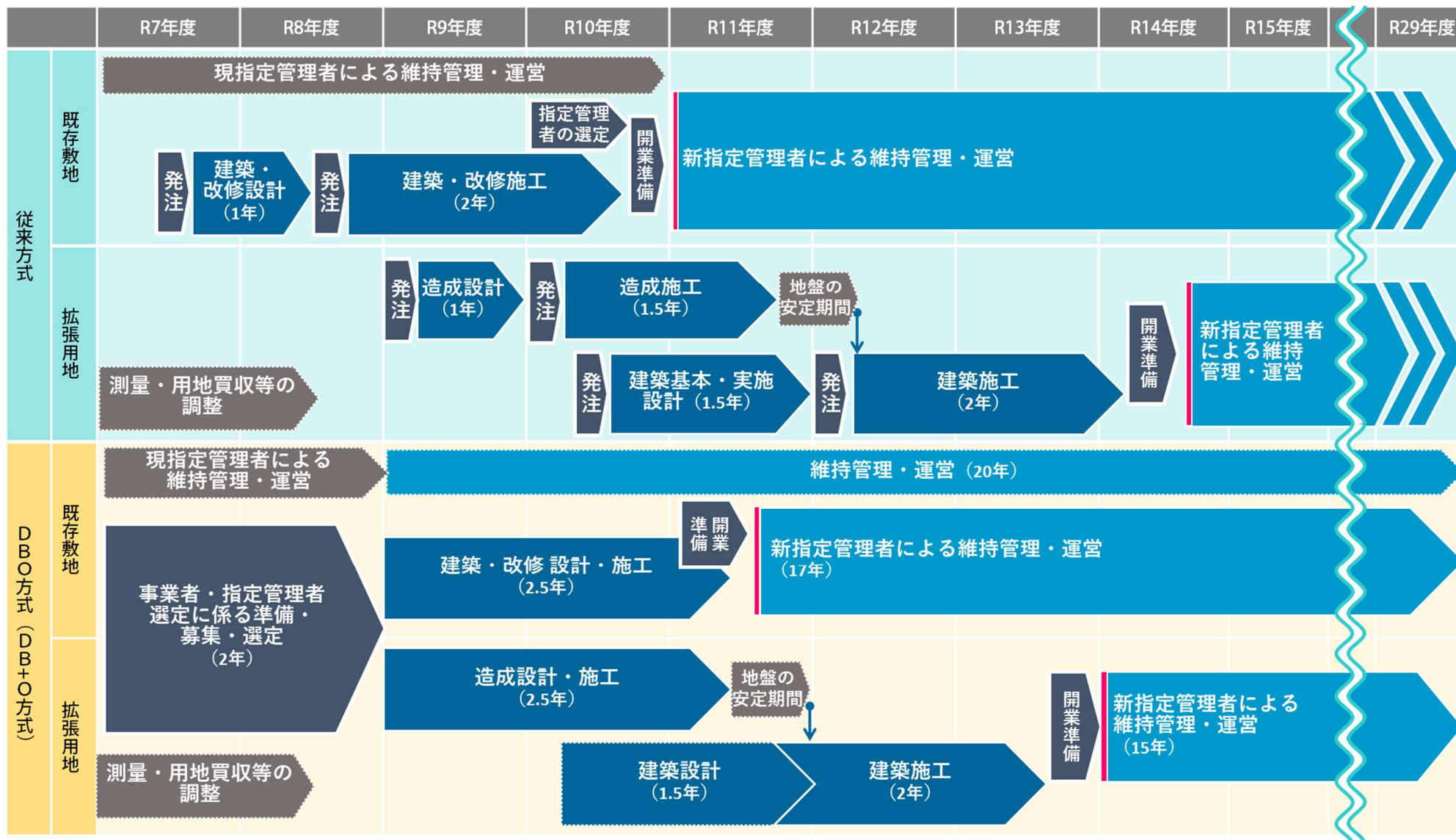
	従来方式	DBO 方式	PFI 方式
施設整備・維持管理運営にかかる市の財政負担額	3,426,412 千円	3,274,810 千円	3,323,160 千円
VFM	-	4.42%	3.01%

※管理運営期間は、既存敷地部分を 17 年、拡張敷地部分を 15 年で算定

※事業範囲外の拡張予定地の駐車場整備費は含まない

12. 事業スケジュールの検討

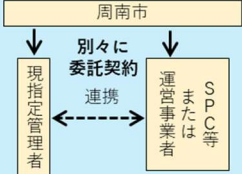
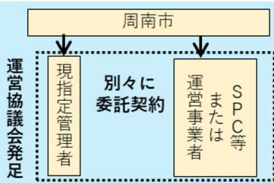
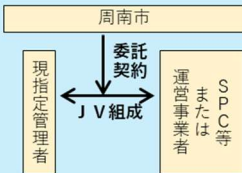
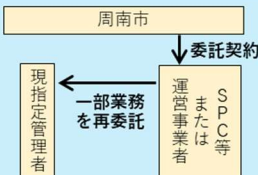
整備・運営方法の事業スケジュールを以下のように整理します。



13. 施設の整備・運営方法

サウンディング調査及び VFM 算定の結果を踏まえ、整備・運営方法を DBO 方式及び DB+O 方式とします。

また、現指定管理者と新たな民間事業者が連携して行うこととし、その運営形態は次のいずれかとします。

A 案 運営を別発注	<ul style="list-style-type: none"> 現指定管理者、新規運営事業者に別々に委託し、現指定管理者、新規運営事業者には連携を期待する 運営に関する連携の組織体を組成するものではないため、一体的な連携に劣る可能性がある 	
B 案 協議会の発足	<ul style="list-style-type: none"> 現指定管理者、新規運営事業者に別々に委託するが、運営事業者選定時に現指定管理者と協議会を発足することを条件とする 単なる連携よりも一体的な連携効果が期待される 	
C 案 運営のJVを組成	<ul style="list-style-type: none"> 新規運営事業者を選定時に、現指定管理者とJVを組成することを条件とする JVとして業務を受託するため、最も一体的な連携効果が期待される 	
D 案 現指定管理者へ再委託	<ul style="list-style-type: none"> 新規運営事業者に一括で委託し、その一部業務を現指定管理者へ再委託することを条件とする 	

14. 今後の検討事項

事業実施に向けて、以下の事項について、引き続き検討を行います。

(1) 提供するサービス内容の検討

リニューアルに伴い、各種体験イベントなど新たに実施する事業、生産者の支援や付加価値の向上など強化する事業の詳細について検討します。

(2) 官民連携の運営体制の検討

魅力ある施設整備とするために、新たな民間事業者と現指定管理者や出荷者、関係団体等との連携体制の構築が必要であり、今後最適な連携体制の構築に向けた調整を進めていきます。

(3) 市内事業者の参画促進

本事業に、市内事業者が参画するための方策を検討します。

(4) 財政負担の縮減

整備に当たっては、国等の支援制度を最大限活用するとともに、管理運営費についても、民間事業者のノウハウを活用し、最小限となるよう努めます。

(5) 防災道の駅としての機能の強化

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。

なお、現在、市の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、適切な場所への位置の変更を検討します。

(6) 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。

(7) 基本計画の見直し

社会情勢の変化や用地取得の状況など、本リニューアル事業を取り巻く状況に変化が生じた場合は、必要に応じて計画の見直しを行います。