

周南市 道の駅ソレーネ周南リニューアル に関する民間サウンディング調査 事業概要書

令和8年3月

周南市

【目次】

1. はじめに
2. 対象地概要
3. リニューアルの方向性
4. 導入機能
5. ゾーニング計画
6. 本事業の概要

◆ 参考資料 ◆



事業の趣旨・目的

【事業背景】

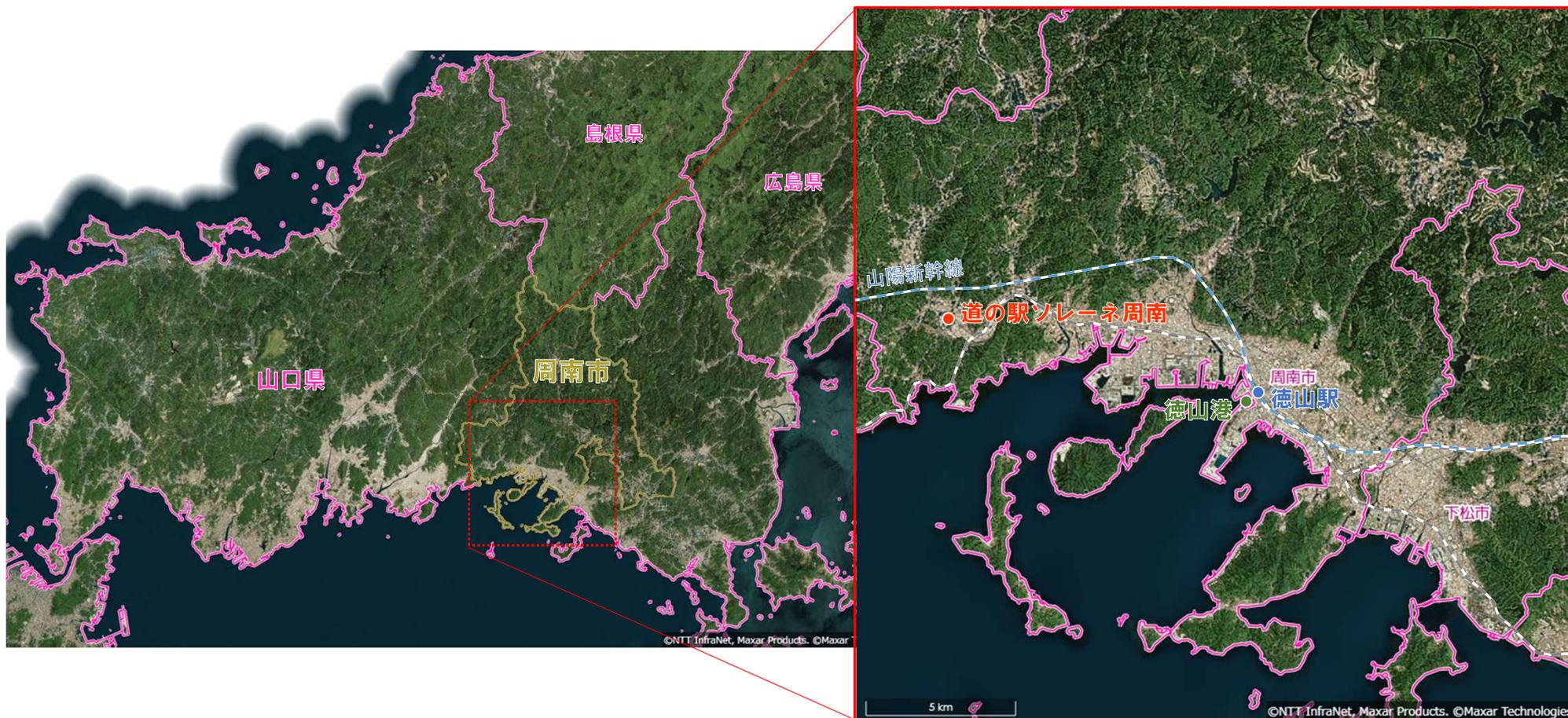
- 道の駅ソレーネ周南は、オープン後12年目を迎える中、立地などに恵まれ、高い集客性を維持する一方、駐車場不足や物販施設の手狭さなど、様々な課題を有しています。
- 周南市においては、道の駅ソレーネ周南のリニューアルにあたり、子どもから高齢者まで、誰もが楽しく・快適に・健康的に過ごせる「道の駅パーク」の実現を目指し、周南市道の駅ソレーネ周南リニューアル基本計画（以下「基本計画」という。）を令和7年3月に策定しました。令和7年度から、基本計画に基づき、設計や建設、管理運営を行う事業者を募集する準備を行っています。

【サウンディング調査の目的】

- 道の駅のリニューアルにあたっては、導入機能や提供するサービスに民間事業者の持つ経験やノウハウを活用するため、設計・建設から管理運営までを一括で行うDBO方式または設計・建設と管理運営分けて発注するDB+O方式を採用することとしており、市主導ではなく、官民連携により民間事業者の方々とともに作り上げていきたいと考えています。
- 本サウンディング調査は、道の駅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するものです。

周南市の位置

周南市は山口県の東部に位置し、市南部には、JR山陽新幹線の徳山駅や国際拠点港湾である徳山下松港を中心とした工場群の景観を有しています。



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

対象地の概要

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		
道の駅の所在地		山口県周南市大字戸田2713番地		
交通アクセス	自動車	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㎡	
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	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年 (2008)	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年 (2009)	「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年 (2010)	「周南市西部道の駅基本計画」策定
平成23年 (2011)	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年 (2013)	道の駅に登録
平成26年 (2014)	供用開始
平成28年 (2016)	「重点道の駅」に選定
令和3年 (2021)	「防災道の駅」に選定
令和7年 (2025)	「周南市道の駅ソレーネ周南リニューアル基本計画」策定

※現在の道の駅の売上状況等、詳細については巻末「参考資料」参照

対象地の概要

現道の駅は敷地面積22,900㎡を有し、駐車場が敷地面積12,900㎡です。リニューアル事業用地として、現道の駅の東側及び南側に隣接する土地約4ヘクタールを令和8年度に購入予定です。
(一部取得済)



【現在の指定管理者について】

指定管理者：

一般社団法人 周南ツーリズム協議会
(指定管理期間：令和6年4月1日～令和9年3月31日)

法人設立時社員：

- ・西徳山3地区活性化連絡協議会
- ・周南農業協同組合
- ・山口県漁業協同組合
- ・一般財団法人周南コンベンション協会
- ・徳山商工会議所
- ・新南陽商工会議所
- ・都濃商工会
- ・鹿野町商工会
- ・熊毛町商工会
- ・須金ぶどう梨生産組合
- ・徳山花き生産組合

※周南地域公共的11団体による設立

指定管理の主な業務：

- ・道路利用者の利便性の向上に関する業務
- ・農林水産物、特産品等の販売に関する業務
- ・地域情報及び観光情報の発信に関する業務
- ・施設、設備、備品その他の物の維持管理に関する業務
- ・施設の利用の許可に関する業務
- ・施設の利用に係る利用料金の収受に関する業務
- ・その他道の駅の設置の目的を達成するために必要な業務

施設概要

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。

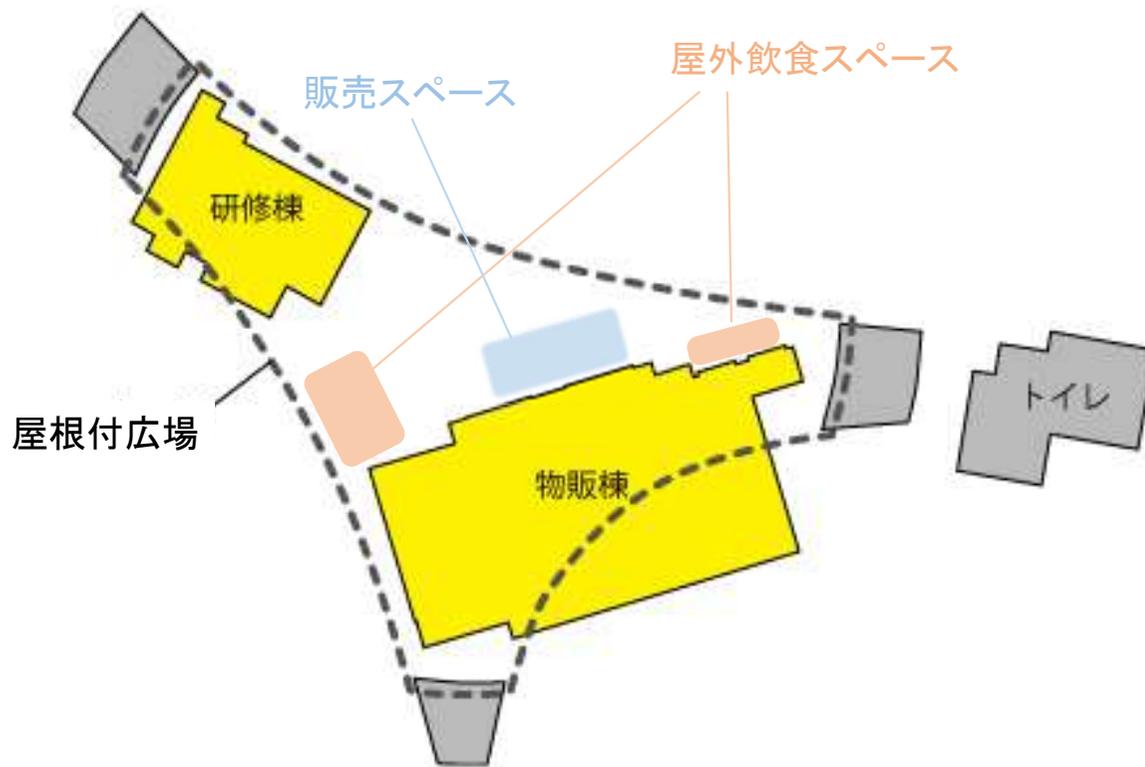


図 道の駅平面図

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

リニューアルコンセプト

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、リニューアルのコンセプトを「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。

<リニューアルコンセプト>

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

▶ 誰もが幸せを楽しめるとは？

(ウェルビーイング：心身ともに満たされる)

→ 運動・癒し・食・楽しい・成長・自己実現などを通じて「健幸」になれる

▶ こどもまんなか駅とは？

(参考：周南市こどもまんなか宣言)

→ 365日 親子・三世代で楽しめる

→ こどもが遊びだけでなく、学び・体験を通じて成長する

→ こどもの元気な声や笑顔があふれる中で体を動かす・時間を過ごすことで高齢者や傷病者も元気になれる

別紙

周南市こどもまんなか宣言

全てのこどもは地域の宝であり、大いなる可能性を秘めたかけがえない存在です。こどもの笑顔は地域を元気にし、未来へと繋げる希望です。

こどもが誰一人取り残されることなく、健やかに成長し、さまざまな学びや遊び、体験等を通して生き抜く力を育み、未来のまちの担い手として活躍することを心から願っています。

周南市は、こどもを取り巻く環境に十分に配慮し、その最善の利益を第一に考え、こどもに関する取組を地域の真ん中に据えたまちづくりとして、こどもまんなか社会の実現に取り組みます。

◀周南市こどもまんなか5か条▶

- ◆ こどもの自由と権利を守り、安心して暮らせるまちをつくります。
- ◆ こどもの意見や考えを尊重し、こどもの最善の利益を考えます。
- ◆ こどもが学び・体験し、成長できる環境づくりに取り組みます。
- ◆ こどもの夢を応援し、活力と希望に満ちたまちを目指します。
- ◆ こどもが望み、活躍できる未来を地域と共にづくります。

リニューアルの目指す姿

< 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、「子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

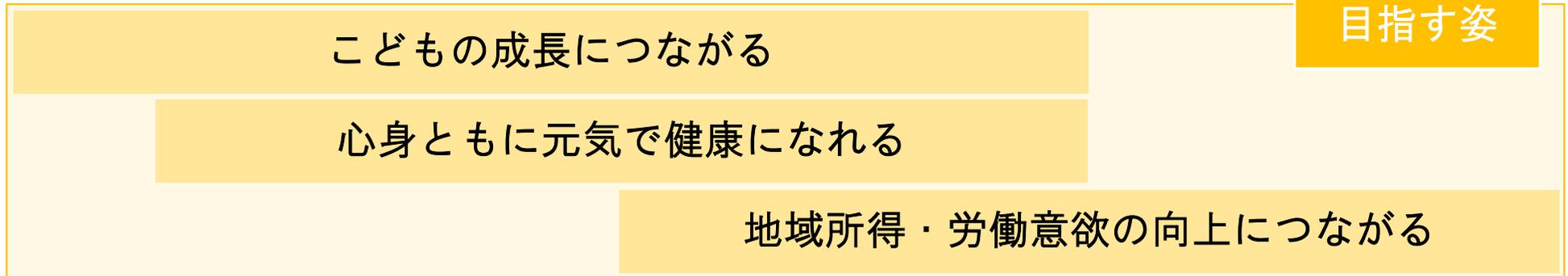
賑わいや快適性が高まる中で、地域農林水産物の付加価値や売り上げの向上、出荷しやすい・働きやすい環境づくりなどを図ることで、「地域所得や労働意欲の向上につながる道の駅」を目指します。

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

導入機能の方向性

リニューアルコンセプトや提供するサービスの目指す姿を踏まえ、導入機能の方向性を以下のように整理しました。

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
<p>概要</p> <p>親子で楽しむ・学ぶ・体験するコンテンツが充実する</p>	<p>趣味や活動、運動を楽しめ、身体も心も健康になれる</p>	<p>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</p>	<p>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</p>	<p>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</p>

導入機能

導入機能の方向性に基づき、導入機能を下表のとおり決めました。

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 カフェ		公設民営／民設民営 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 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行っている 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
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

現在提供しているサービス（指定管理業務）

1 維持管理に関する業務

- ・ 保守管理、点検業務
- ・ 清掃、外構、植栽管理業務
- ・ 物品管理業務
- ・ 廃棄物処理業務
- ・ 施設設備等の修繕業務

2 物品販売施設及び製造販売施設に関する業務

- ・ 農水産物販売業務
- ・ 特産品等物品販売業務
- ・ 製造販売業務

3 飲食施設（地産地消食堂・軽食コーナー）に関する業務

- ・ メニューに関すること
- ・ 運営に関すること
- ・ 衛生管理等に関すること

4 研修交流室及び屋根付き広場の利用に関する業務

- ・ 施設利用許可・許可の取消
- ・ 利用料金の徴収
- ・ 利用者への案内業務

5 情報発信に関する業務

- ・ 道路、災害、地域情報の提供
- ・ 市内観光施設へ誘導する取組み

6 施設全体の管理運営に関する業務

- ・ 駐車場の安全確保
- ・ 接客業務
- ・ 苦情及び要望
- ・ 利用促進
- ・ 急病時・緊急時等への対応

7 自主事業に関する業務

- ・ 移動販売
- ・ 規格外産品を活用した加工品の開発・販売 など

【現在の管理運営体制】

○令和7年度時点

正職員：10名

パート：20名

合計：30名

今後求めるサービス（目指す3つの姿の実現に資する）

① こどもの成長につながる

■遊び・学び・体験の場の提供

【施設】屋内遊び場（対象：～小学校低学年）

- ・小学校低学年以下を対象に、子どもや親子に遊びや学びの場を提供

【施設】屋外遊び場・遊べる護岸（対象：～小学生）

- ・小学生までを対象に、子どもや親子に遊びや学びの場を提供

【施設】多目的交流室・調理実習室兼加工体験室

- ・地域産品を活用した加工体験の場を提供

② 心身ともに元気で健康になれる

■大人の健康づくり

【施設】全施設

- ・食や運動などにより健康につながるサービス・場を提供

③ 地域所得・労働意欲の向上につながる

■生産者の育成・支援

【施設】物販施設全般・レストラン・農産物加工所・軽食コーナー

- ・販路の拡大、集荷体制の強化、6次産業化の支援

■「目玉商品・新商品」の開発・販売

- ・地域産品の6次産業化・地域産品×健康

- ・地域ブランド（周逸）の情報発信・販売促進・ふるさと納税との連携

今後求めるサービス（目指す3つの姿の実現に資する）

④ 共通

■集客力の強化（自主事業）

- ・ 定期的なイベント開催
テーマはこども・食・健康・体験・学び
自社に限らずテナント事業者や地域団体、民間企業等との連携により実施する
- ・ 年2回以上、地域団体と連携して実施（周年祭・収穫祭）
- ・ 中山間・離島地域における移動販売による生活支援

■市内の観光施設等への誘客

- ・ 道の駅を拠点に観光施設や飲食店等への誘導を図る。

■障がい者施設との連携・障がい者の活躍

- ・ 市内障がい者施設、障がい者支援団体との連携を図り、障がい者の活躍の場を創出

⑤ その他期待するサービス

■事業創出・人材育成の支援

- ・ 食や健康、観光、農業等に関連する民間事業・サービスの実証・社会実装の場としての強みを活かして新たな事業創出・人材育成を支援

■民間提案用地の活用

4. 導入機能

導入施設・規模

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 施設名	リニューアル後						拡張規模		
	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㎡	
			4	軽食コーナー	軽食コーナー	40㎡	40㎡		
	5	バックヤード等	事務室、休憩室、倉庫	127㎡	527㎡	400㎡	2,000㎡		
軽食コーナー	バックヤード等	駐車場	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㎡
研修交流室	拡張敷地	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・遊具、イベントスペース、小さな山 (芝滑り)、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)	道の駅の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㎡	
		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)

4. 導入機能

施設ごとの整備・運営パターン

No.	施設名	役割分担※1		機能	運営内容	管理運営形態(指定管理)※2			事業者の収入			備考		
		整備	維持管理			直営	再委託	テナント	指定管理料	利用料金・売上※3	料金形態			
既存敷地	1 物販棟※拡張	○	○	直売、製造販売、コンビニなど	物販の販売	○	○	○		○	独立採算	・製造販売・花き（テナント：4ブース）		
	2 休憩棟（現研修交流室）	○	○	情報発信コーナー	道路・観光情報発信	○	○				○	独立採算	・物販棟と一体で管理運営	
				高齢者相談コーナー		※市直営						○	独立採算	・物販棟と一体で管理運営（業務は市が直接委託）
				授乳室		○	○					○	独立採算	・物販棟と一体で管理運営
				飲食スペース		○	○					○	独立採算	・物販棟と一体で管理運営
				軽食コーナー	飲食の提供・運営、またはテナントへの貸出管理	○	○	○		○		○	独立採算	・物販棟と一体で管理運営 ・テナント：2ブース程度
3 レストラン棟	○	○	レストラン	飲食の提供・運営、またはテナントへの貸出管理	○	○	○		○	独立採算				
4 軽食コーナー	○	○	軽食コーナー	飲食の提供・運営、またはテナントへの貸出管理	○	○	○		○	独立採算	・物販棟と一体で管理運営 ・テナント：3～4ブース程度			
5 バックヤード等	○	○	事務室、休憩室、倉庫		○	○					独立採算			
6 駐車場※既存	■●	○	国・市による拡張・再編整備		○	○		○			サービス購入			
拡張敷地	7 駐車場※拡張	○	○	パーク部分駐車場（約200台）		○	○		○		サービス購入	※臨時駐車場含む		
	8 多目的交流室	○	○	会議室、多目的会議室	貸出管理、運動教室等の開催	○	○		○	○	混合			
				調理実習室（兼加工体験室）	イベントの開催 貸出管理	○	○		○	○	混合			
				シャワー室	利用管理	○	○		○	○	混合			
	9 芝生広場	○	○	屋外遊び場・遊具		○	○		○			サービス購入		
				イベントスペース	貸出管理・イベント運営	○	○		○	○	混合			
				小さな山（芝滑り）		○	○		○			○	サービス購入	
				大人のウォーキング・リハビリ		○	○		○			○	サービス購入	
				BBQコーナー	貸出管理	○	○	○		○		○	独立採算	※別の場所での配置も可
	10 屋内遊び場※太陽光発電付設	○	○	遊び場スペース	遊び場の運営	○	○		○		○	独立採算	※市民を減額する場合、差額を補填	
				カフェ	飲食の提供・運営、またはテナントへの貸出管理	○	○	○		○		○	独立採算	・完全独立採算
	11 遊べる護岸	○	○	休憩スペース、授乳室、トイレ		○	○		○		○	独立採算	・遊び場スペースと一体で管理	
魚つかみ取り、水遊び など				イベントの開催	○	○		○			○	サービス購入		
12 農産物加工所	○	○	加工品製造	貸出の有無含め民間提案	○	○	○		○		独立採算			
13 民間提案用地（貸付用地）	○	○	道の駅の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		○	○	○		○		独立採算	・完全独立採算 ・土地の賃料を市に支払い		
14 通路、植栽、水路等の外構部分	○	○	スロープ、階段、植栽等		○	○		○			サービス購入			

※1：役割分担
(○:事業者, ●:周南市, ■:国)

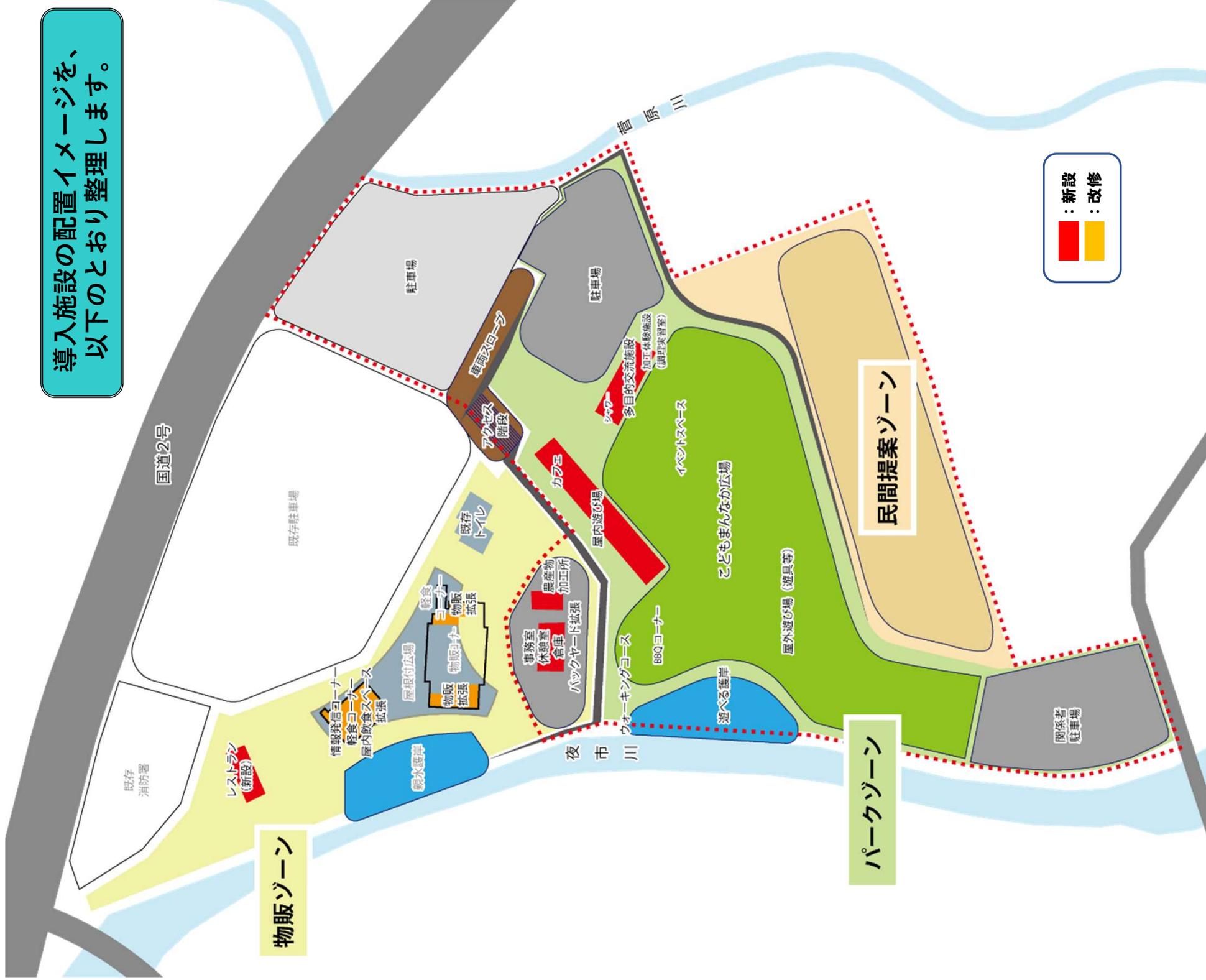
※2：管理運営形態は、該当する箇所に○を記載している

※3：売上（純利益）の一部を市に納付することを想定

5. ゾーニング計画

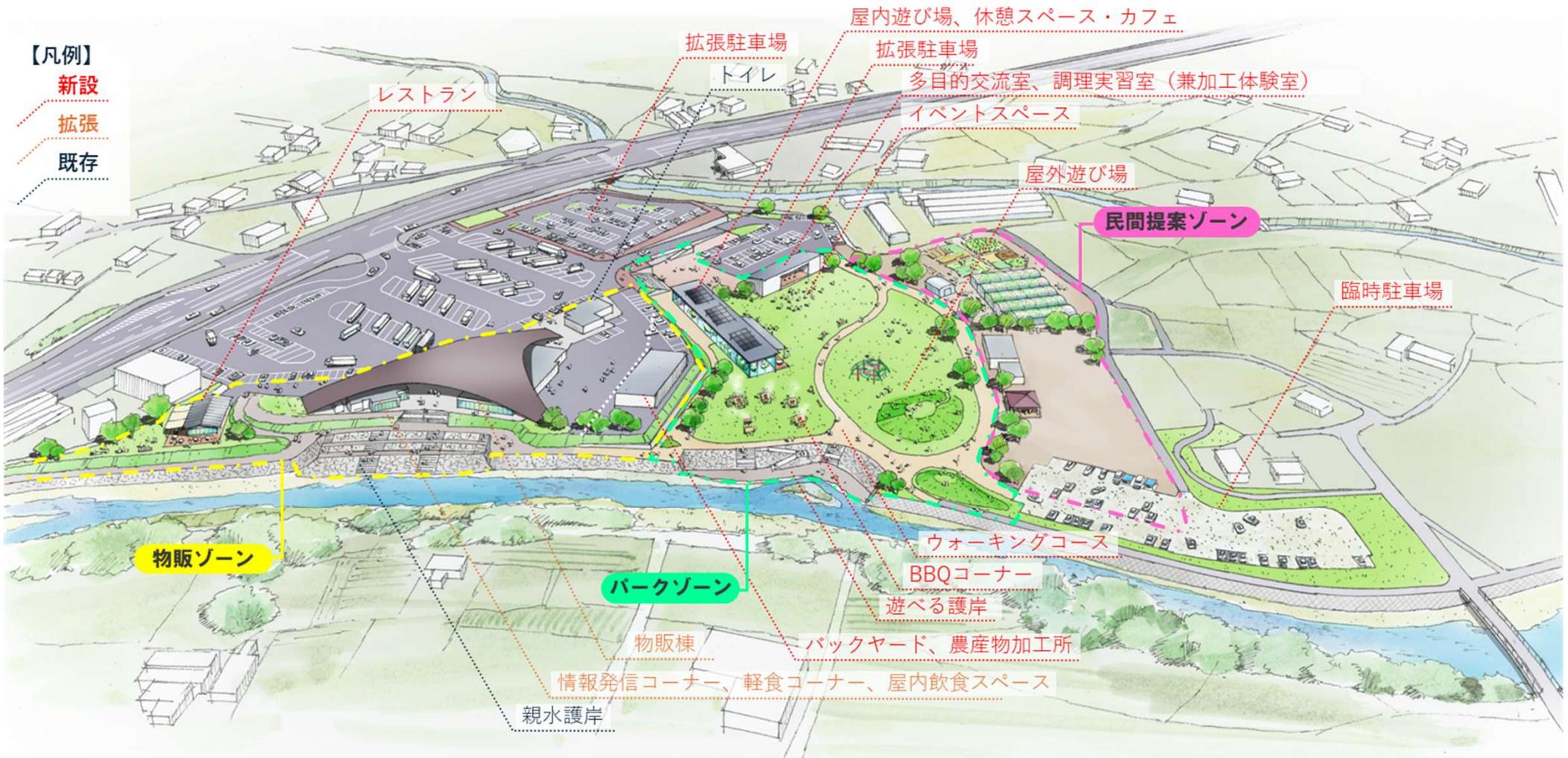
ゾーニング計画

導入施設の配置イメージを、以下のとおり整理します。



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。

概算事業費

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（従来方式）は以下の通りです。※昨年度の算出結果であり、今後変更となる可能性があります。

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 など 	24,800	2,085,000
民間提案ゾーン (拡張敷地)	<ul style="list-style-type: none"> ・民間からの提案を受けた施設 	9,200	55,000
合 計 (リニューアル事業発注分)		36,000	2,560,000
うち、土木工事費			1,300,000
市直接施工分	・駐車場 (拡張)	4,000	440,000
	・用地購入費	—	150,000
合 計 (総概算事業費)		40,000	3,150,000
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

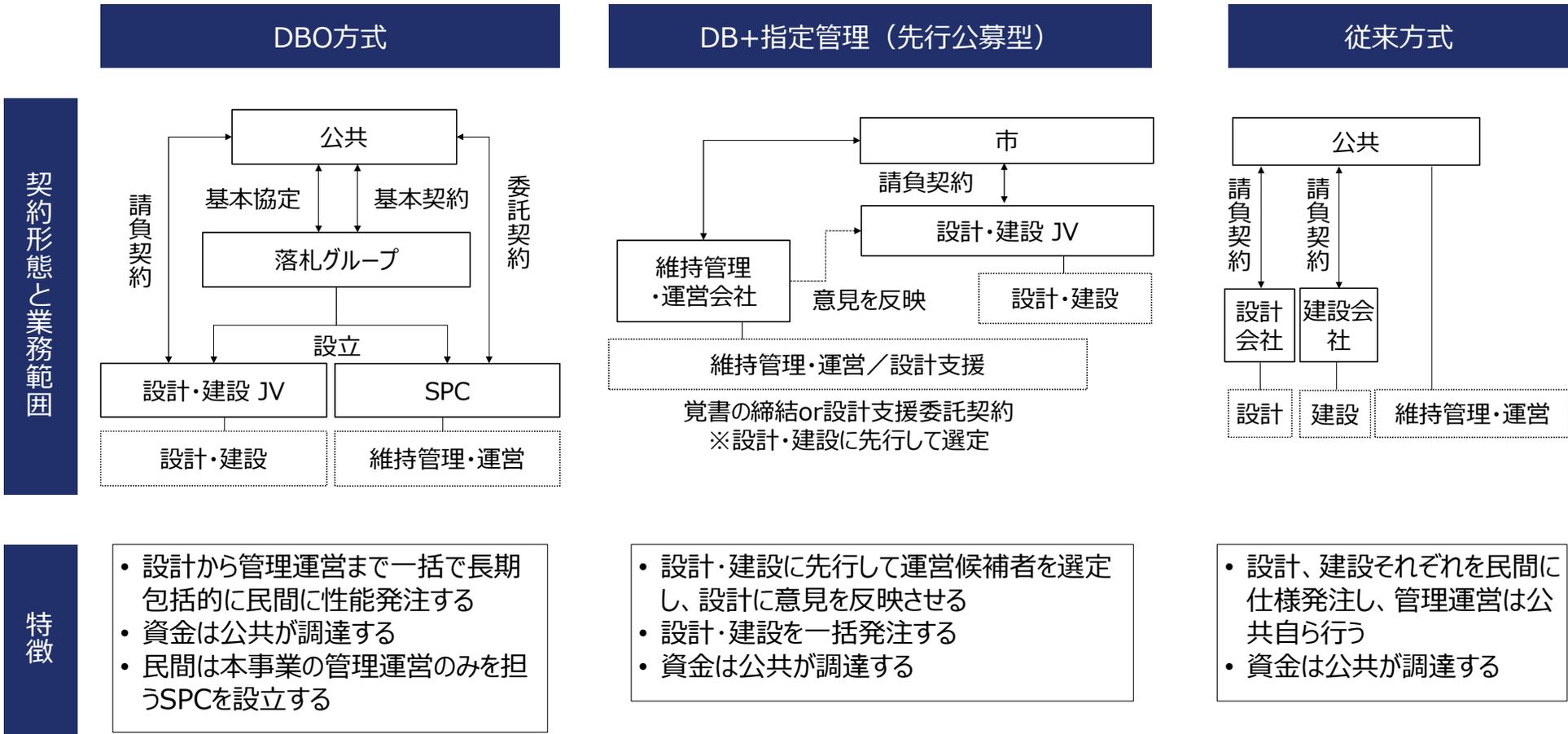
公募事業スキーム（案）

※サウンディング調査時点での案であり、確定したものではありません。

項目	内容	
事業方式	施設整備については下記を想定しています（詳細は巻末「参考資料」参照） <ul style="list-style-type: none"> • <u>DBO方式</u>：設計から管理運営まで一括で長期包括的に民間に性能発注する • <u>DB+O方式</u>：設計建設、管理運営に分けて、それぞれを一括で民間に性能発注する <ul style="list-style-type: none"> ※DB+O方式の場合は、指定管理者先行公募型方式（設計・建設に先行して運営候補者を選定し、設計に意見を反映） 	
事業範囲	<ul style="list-style-type: none"> • 統括管理業務 • 設計業務 • 建設（改修）業務・工事監理業務 • 開業準備業務 • 維持管理業務 • 運営業務 <ul style="list-style-type: none"> ✓ 飲食（レストラン）、直売所、物販、屋内遊び場、多目的交流、BBQコーナー、事業者によるイベントの実施等に係る運営業務 ✓ 屋外遊び場・芝生広場・イベントスペース、テナント（軽食コーナー）、駐車場、情報発信コーナー、利用受付、総務関係等に係る管理業務 ✓ 民間提案用地の管理・運営業務 	
事業期間（DBO方式の場合） ※詳細は後述参照	設計・建設期間	既存敷地：令和9～11年 拡張用地：令和9～14年度
	維持管理・運営期間	既存敷地：令和9年度から19年程度 拡張用地：令和14年度から15年程度
事業ごとの運営パターン	<ul style="list-style-type: none"> • 施設ごとの収益性により、「サービス購入型」、「独立採算型」、「混合型」に区別 	

対象となる事業手法の整理

本施設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、本施設に適用が検討される事業手法について整理します。



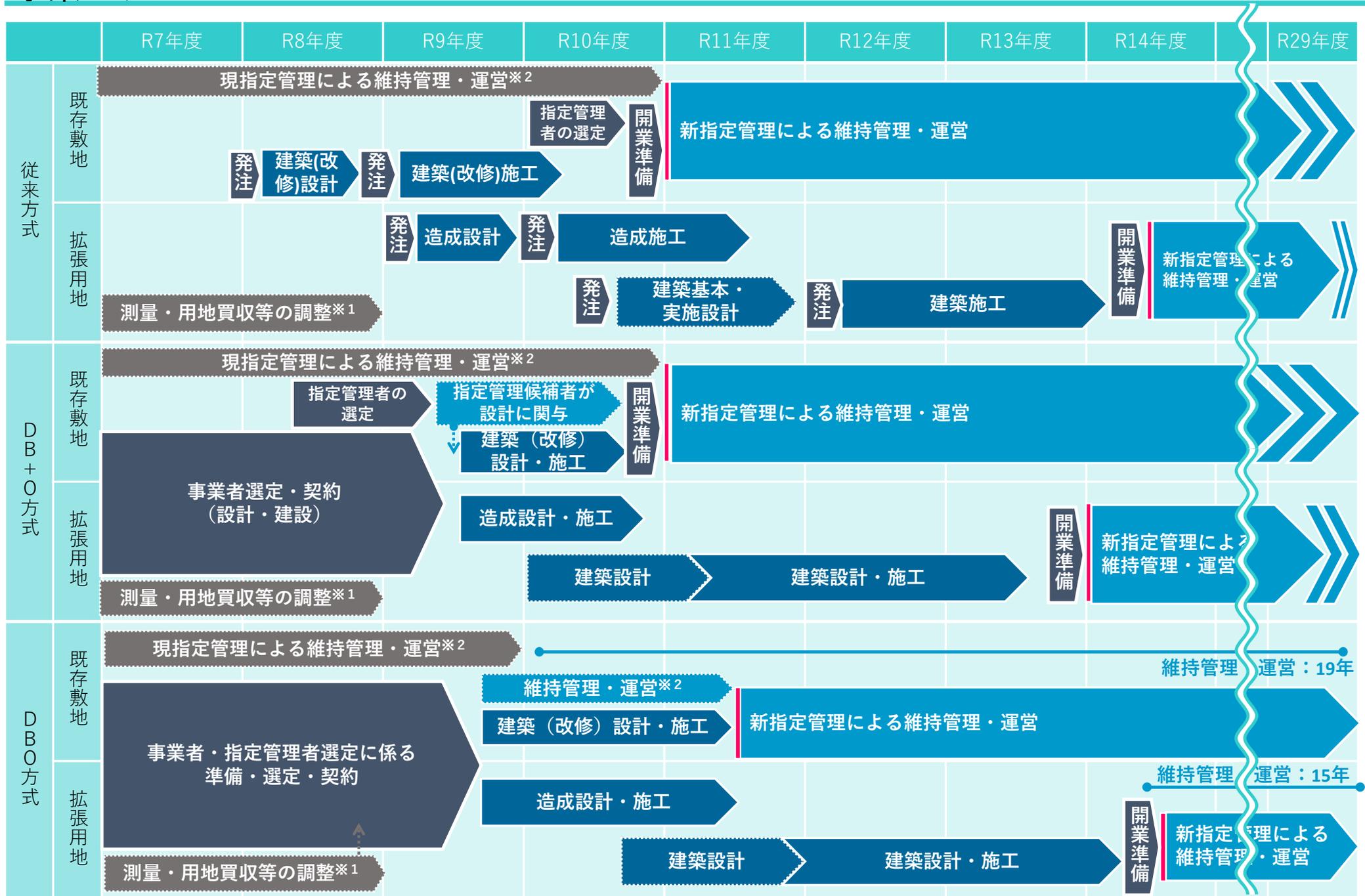
現指定管理者との連携

リニューアル後の管理運営に当たっては、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を想定しています。

<p>A案 運営を別発注</p>	<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 	
<p>B案 協議会の発足</p>	<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 	
<p>C案 運営のJVを組成</p>	<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 	
<p>D案 現指定管理者へ再委託</p>	<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 	

6. 本事業の概要

事業スケジュール

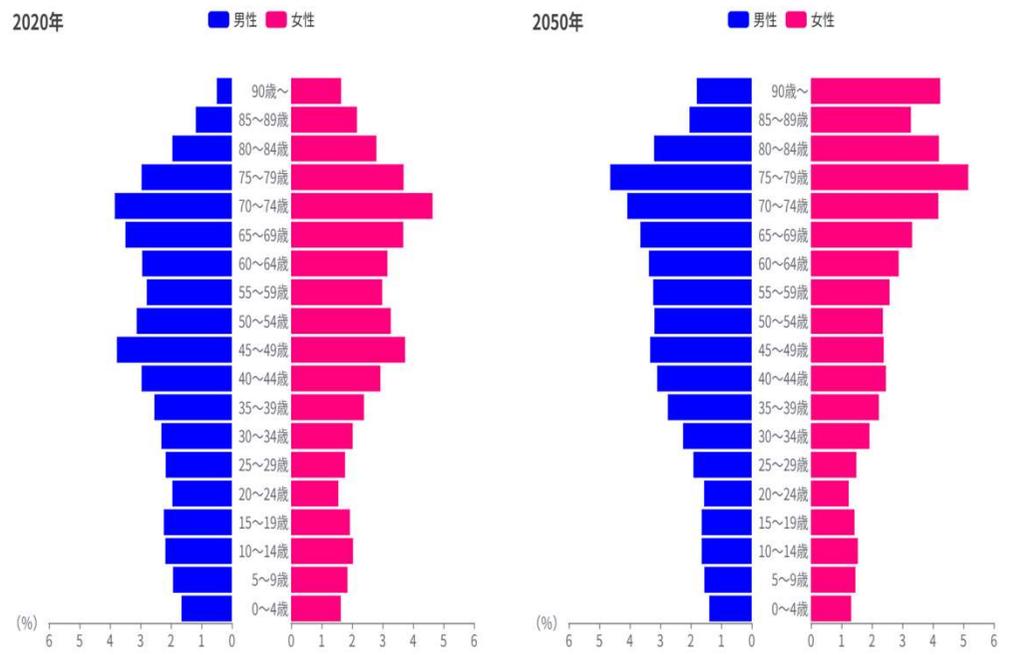
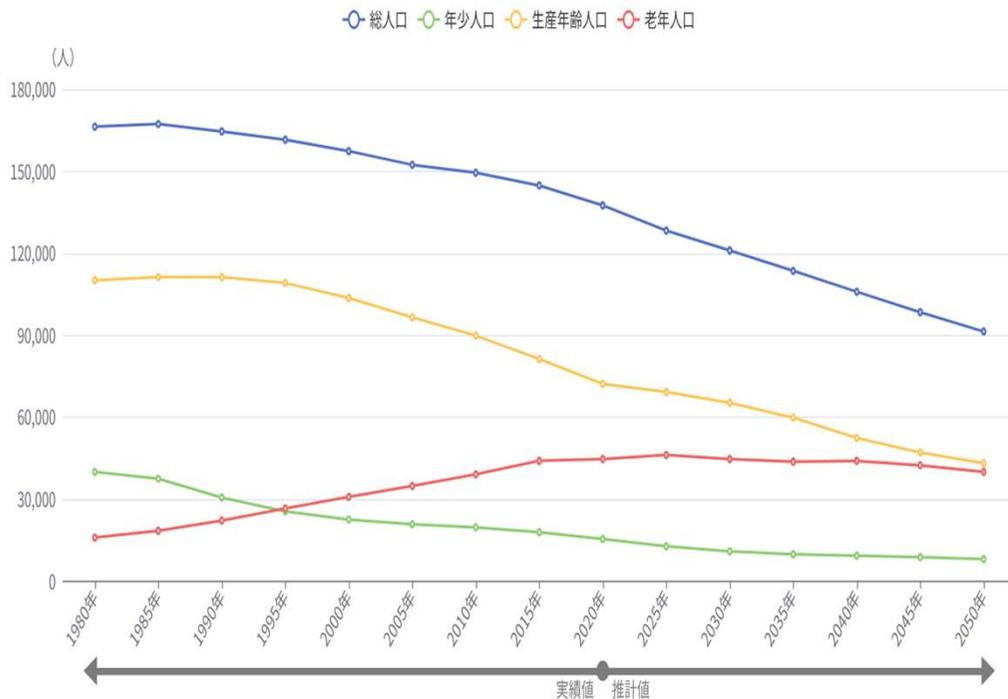


※既存敷地については、改修しながら部分的に運営を想定

參考資料

周南市の人口

周南市の人口は、1985年から減少傾向にあり、推計値では2020年から2050年にかけて70%弱まで人口が減少することが予想されています。



老年人口(65歳以上) : 44,734(32.52%) 生産年齢人口(15歳~64歳) : 72,235人(52.52%) 年少人口(0歳~14歳) : 15,493人(11.26%)	老年人口(65歳以上) : 40,030(43.79%) 生産年齢人口(15歳~64歳) : 43,254人(47.32%) 年少人口(0歳~14歳) : 8,129人(8.89%)
---	---

2020年 ● 総人口 137,540人 ● 年少人口 15,493人(11.26%) ● 生産年齢人口 72,235人(52.52%) ● 老年人口 44,734人(32.52%)	2050年 ● 総人口 91,413人 ● 年少人口 8,129人(8.89%) ● 生産年齢人口 43,254人(47.32%) ● 老年人口 40,030人(43.79%)
--	---

図 周南市の人口推移

出典：RESAS地域経済分析システム（内閣府）

図 周南市の人口ピラミッド

出典：RESAS地域経済分析システム（内閣府）

対象地の現況-施設内

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）



研修交流施設（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

対象地の現況-駐車場・その他周辺地

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

対象地の現況-屋外

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



南側拡張予定地との高低差（約3m）

施設の来場者数

令和元年度までの来客数は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年度の来客数は65.7万人まで減少しました。

表 過去5年間の施設全体の来客数（単位：人）

	R2	R3	R4	R5	R6
来客数	657,435	685,008	700,081	663,484	642,604

※来客数はレジ通過者数

施設全体の来客数

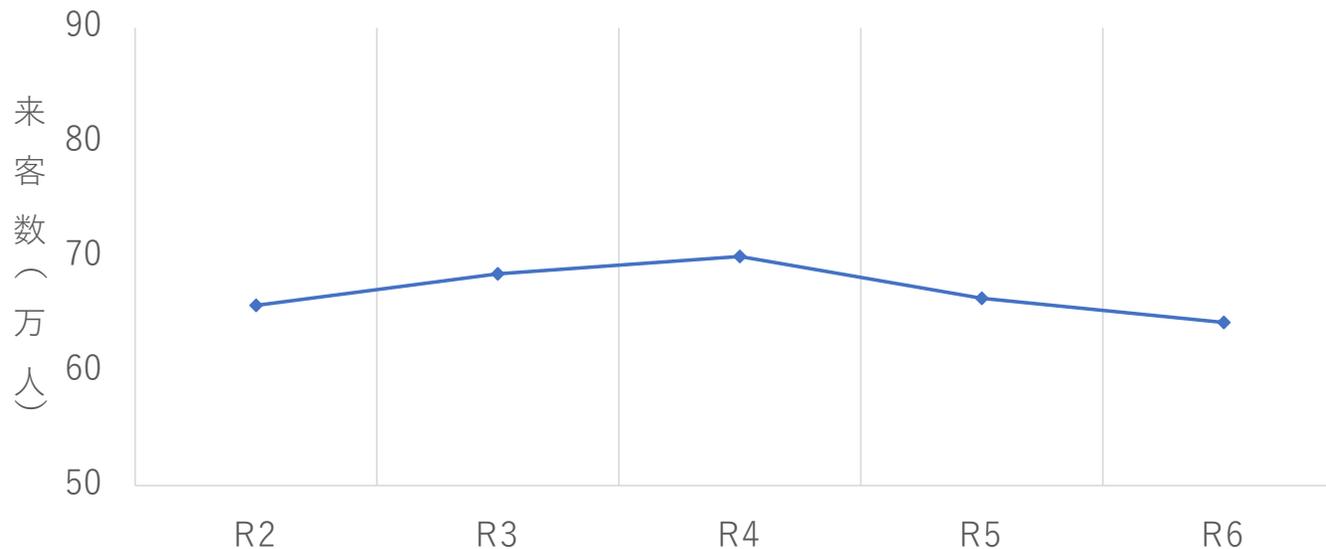


図 施設全体の来客数

施設の売上

令和元年度までの売り上げは7億円台を保っていましたが、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年度の売り上げは6億円台へと減少しました。

表 過去5年間の施設全体の売上状況（単位：円）

	R2	R3	R4	R5	R6
全体売上	642,960,449	673,541,133	716,585,131	699,697,511	705,197,101

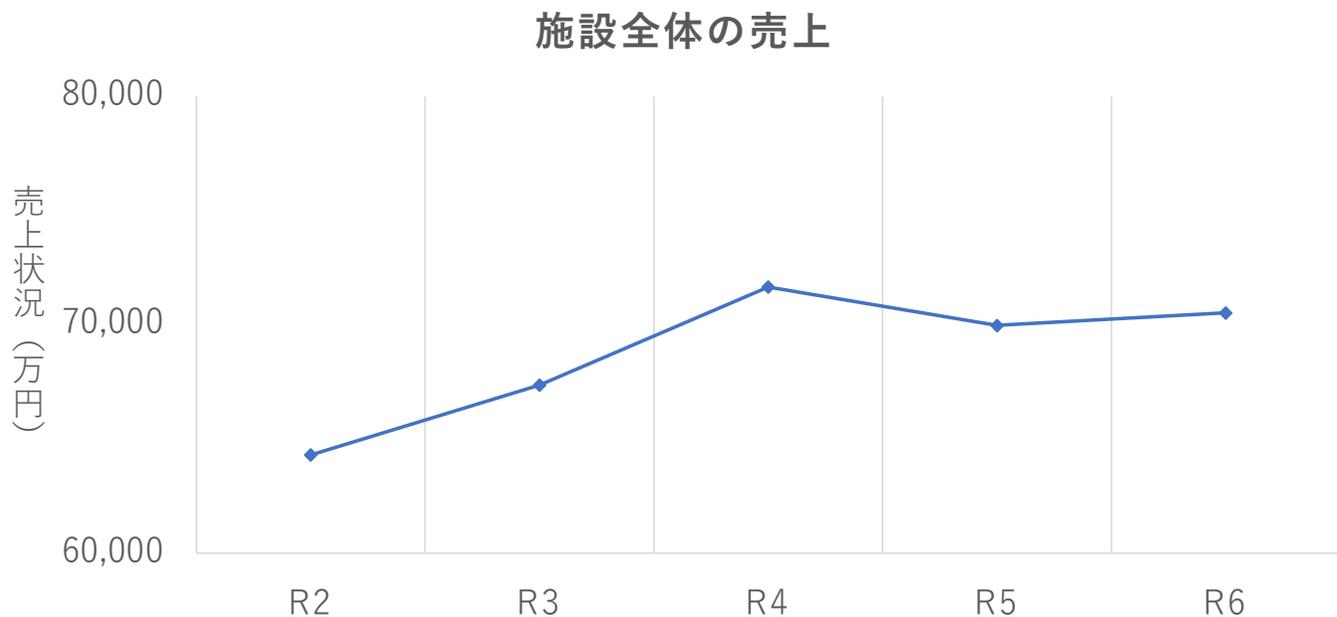


図 施設全体の売上状況

施設利用料

研修交流室や調理実習室、屋根付き広場は使用料を徴収して運営しています。

表 過去3年間の施設利用料（旧料金体系）

	R 4		R 5		R 6	
	利用件数（件）	利用料（千円）	利用件数（件）	利用料（千円）	利用件数（件）	利用料（千円）
研修交流室	692	2,501	413	1,826	486	2,323
調理実習室	31	21	39	25	37	22
屋根付広場	340	908	404	1,450	295	857
合計	1,063	3,430	856	3,301	818	3,202

表 室内施設の利用料金（令和8年度～）
※令和8年度から利用料金額が変更になります。

区分	1 時間につき	4 時間	8 時間	1 日 (9 時～20 時)
研修交流室①全体 (185 m ²)	¥2,360 (¥4,730)	¥9,460 (¥18,920)	¥17,780 (¥35,570)	¥23,650 (¥47,300)
研修交流室②中央 (116 m ²)	¥1,460 (¥2,920)	¥5,850 (¥11,700)	¥ 11,000 (¥22,000)	¥14,630 (¥29,260)
研修交流室③南側 (27 m ²)	¥350 (¥700)	¥1,400 (¥2,800)	¥ 2,650 (¥5,300)	¥ 3,520 (¥7,040)
研修交流室④東側 (42 m ²)	¥ 550 (¥1,100)	¥2,200 (¥4,400)	¥ 4,130 (¥8,270)	¥ 5,500 (¥11,000)
調理実習室⑤	¥ 240 (¥480)	¥ 960 (¥1,930)	¥ 1,810 (¥3,630)	¥ 2,420 (¥4,840)

表 屋根付き広場の使用料（原則 9 時～ 20 時）

1 区画 (10 m ²)	¥ 5,500
---------------------------	---------

表 指定管理者

指定管理者	一般社団法人周南ツーリズム協議会
手法	利用料金制

※ 営利目的でのご利用の場合、上記料金の 2 倍になります（カッコ内の金額）
※ 超過の場合、1 時間ごとの料金が加算されます

直売所の販売手数料

土地の使用料（貸付料）については、m²あたりの固定額もしくは売上連動型の納付金等を想定しています。直売所の販売手数料については以下の通りです。

<委託販売手数料の上限額>

商品区分		主な商品	委託販売手数料
農産物		穀類、野菜、果樹、花き等	15%
水産物		生鮮魚介類、水産加工品等	20%
特産品 加工品	総菜	弁当、惣菜、畜肉加工品等	20%
	加工食品	菓子、茶、酒等	
	油脂、調味料	油脂、醤油、味噌等	
	手芸品等	手芸品等	

※ただし、市外からの出荷者に対する委託販売手数料は、原則5%加算する。

製造販売施設及び軽食コーナーのテナント料

現行の製造販売施設及び軽食コーナーに入っているテナント店の経費負担等は以下のとおりです。テナント料等は指定管理者の収入としています。

施設		製造販売施設	軽食コーナー	
店舗数		3店舗	1店舗	3店舗
店舗面積		34.0㎡	11.4㎡	9.5～9.7㎡
経費負担	賃料（月額）	134,640円	79,750円	66,462円～67,859円
	保証金	月額賃料の6か月分		
	共益費	月額売上の4%相当額（テナントで販売代金の徴取を行わない場合、上乗せする場合あり）		
	直接費	電気、ガス、上下水道、電話その他経営上必要な諸経費は出店者負担		
	工事負担等	工事費及び設備等に係る経費は出店者負担		

令和4年度～6年度のテナント料金（賃料、共益費）の平均：約2,200万円

民間提案ゾーンの使用条件および使用料

民間提案ゾーンの使用条件及び使用料は以下のとおりです。また、その場所については、提案を踏まえて検討します。

【使用条件】

- ・道の駅と連携・相乗効果を図れる民間事業を公募により導入します。
- ・観光農園や体験農園、6次産業化施設等を想定しています。
- ・施設の使用許可とし最長15年とします。（※民法及び借地借家法の適用は不可）
- ・更新も可能とするが再度、審査を行います。
- ・道の駅管理・運営者による使用を優先します。この場合、土地使用料は無償とします。
- ・その他の事業者が行う場合は、有償とします。
- ・宅地として使用する場合は、市が整地まで行います。

【使用料】

条件	金額（年額）
農地として利用する場合	@10,000円／10アール
宅地として利用する場合	@500円／m ²

※現時点で想定している使用料であり、今後変更する可能性があります。

立地条件

道の駅ソレーネ周南は、西は山口市・防府市付近、東は光市付近までが30分圏内となっており、広島県廿日市市付近も1時間圏内です。また、湯野温泉が約2.5kmの距離にあります。

圏域	人口	出典
30分圏	376,237人	2020年国勢調査
60分圏	1,050,573人	2020年国勢調査

※ArcGIS ネットワーク解析ツール使用して算出

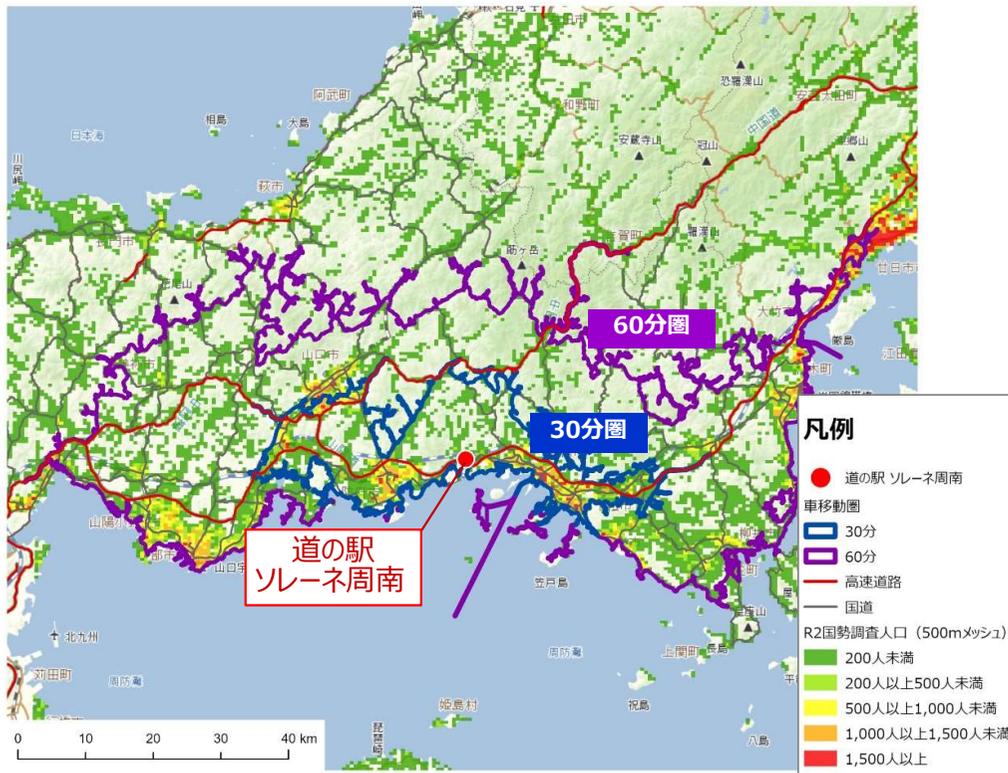
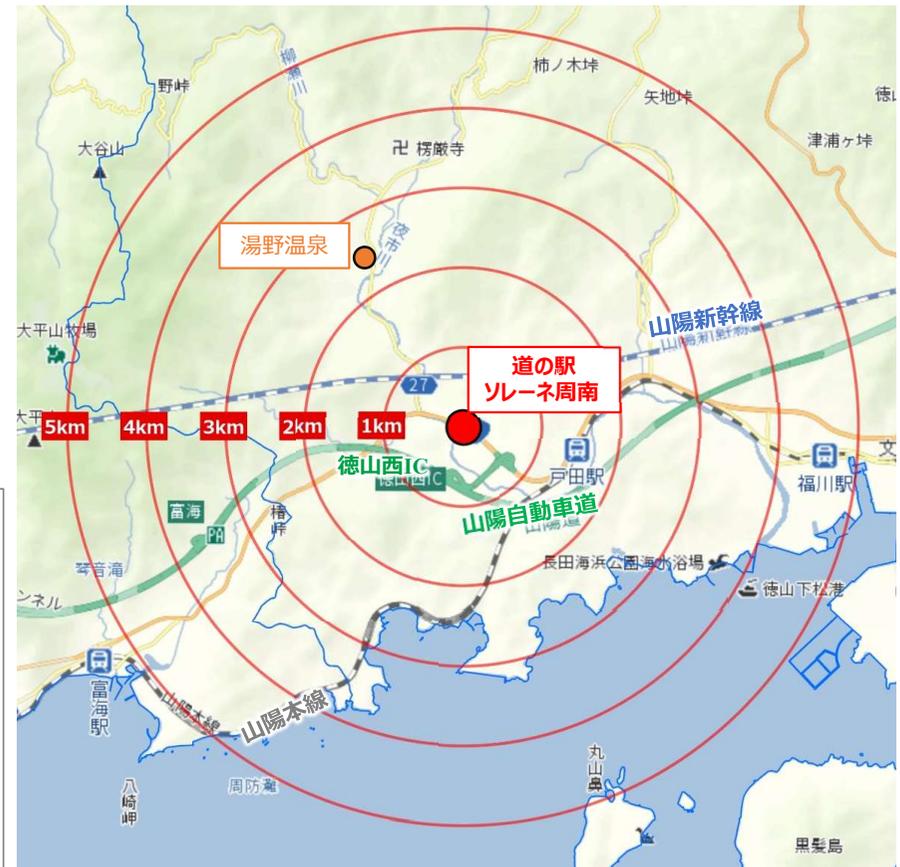


図 対象地からの自動車圏域



出典：(c) NTTインフラネットの地図に加筆して作成

出典：R2国勢調査結果（総務省統計局）、国土数値情報 R4高速道路時系列データ、R2緊急輸送道路データ (<https://nlftp.mlit.go.jp/index.html>)
 © NTTインフラネットの地図に加筆して作成

各種法令への適合

道の駅ソレーネ周南の計画地にかかる各種法令は、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・廃止の手続き必要
インフラ	上水供給	上水道本管75A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

建築・基盤条件等の課題及び必要な手続き

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。
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、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。

来訪者動向①

周南市において自動車での目的地検索数が2位に大差をつけ最も多いのは、道の駅ソレーネ周南であり、重要な集客拠点となっています。一方、公共交通での検索数は相対的に少ないです。



図 目的地検索数ランキング（ナビタイムジャパン-自動車）

出典：RESAS地域経済分析システム（内閣府）

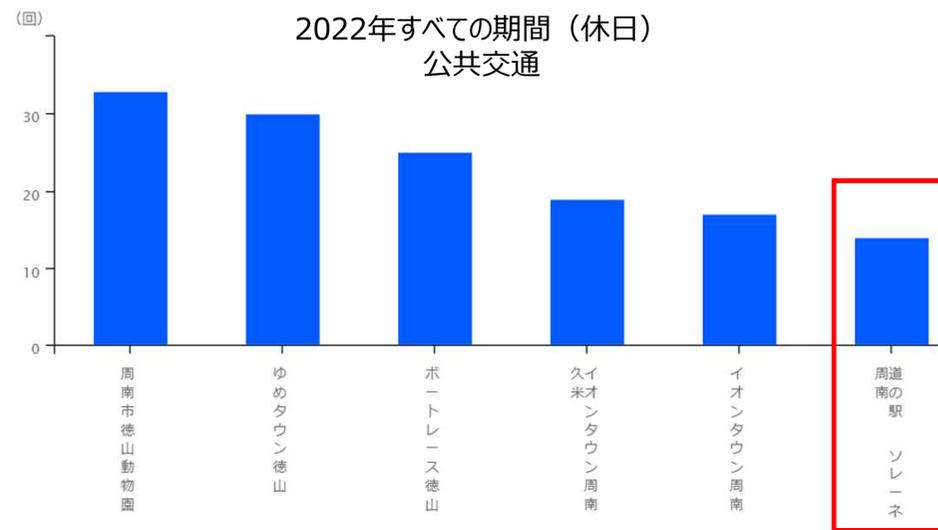


図 目的地検索数ランキング（ナビタイムジャパン-自動車）

出典：RESAS地域経済分析システム（内閣府）

来訪者動向②

周南市に來訪する観光客は56%が県内観光客で、2020年の新型コロナウイルス感染症発生以降増加しています。

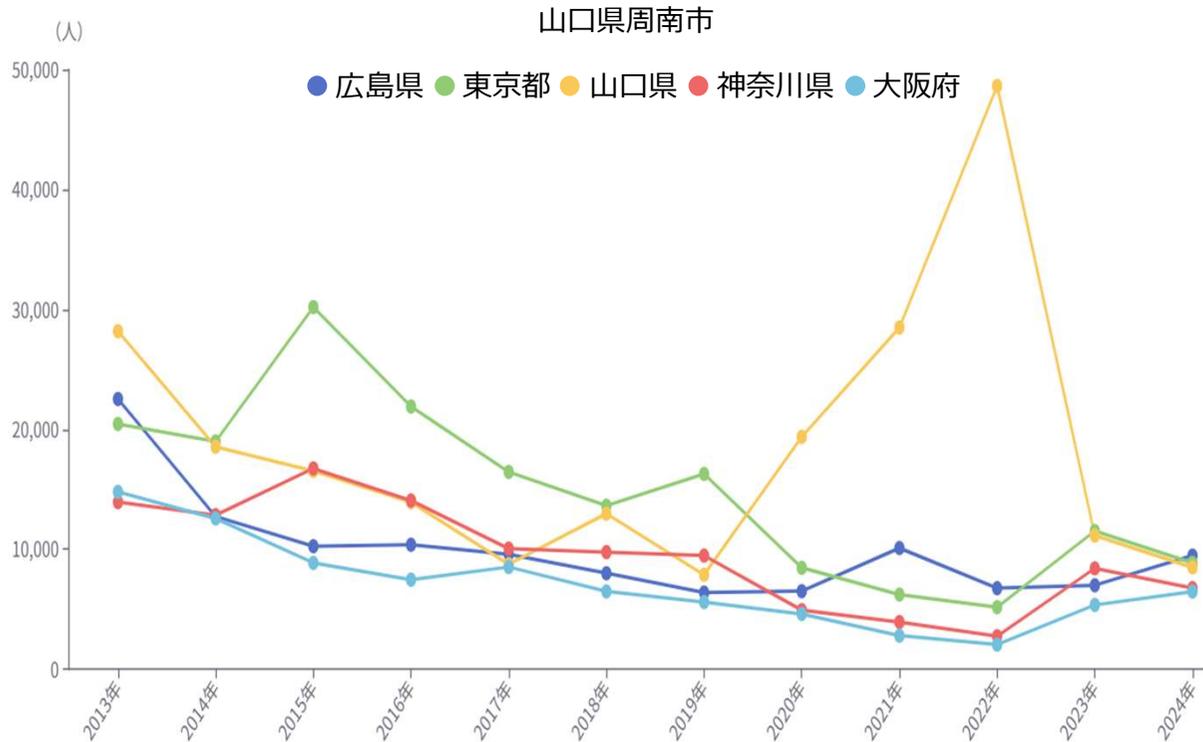
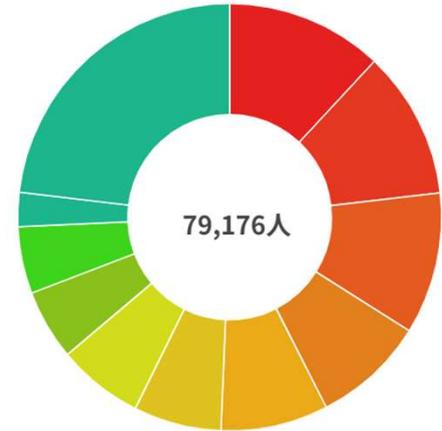


図 居住都道府県別の延べ宿泊者数（日本人）の推移

出典：RESAS地域経済分析システム（内閣府）



- 1位 広島県 9,481人 (11.97%)
- 2位 東京都 8,871人 (11.20%)
- 3位 山口県 8,500人 (10.74%)
- 4位 神奈川県 6,768人 (8.55%)
- 5位 大阪府 6,485人 (8.19%)
- 6位 埼玉県 5,301人 (6.70%)
- 7位 福岡県 5,180人 (6.54%)
- 8位 兵庫県 4,222人 (5.33%)
- 9位 千葉県 4,012人 (5.07%)
- 10位 岡山県 2,050人 (2.59%)
- その他 18,306人 (23.12%)

図 居住都道府県別の延べ宿泊者数（日本人）の構成割合

出典：RESAS地域経済分析システム（内閣府）

来訪者動向③

周南市における宿泊者数は減少傾向にあり、新型コロナウイルス感染症のパンデミックが落ち着いた2022年には持ち直しています。

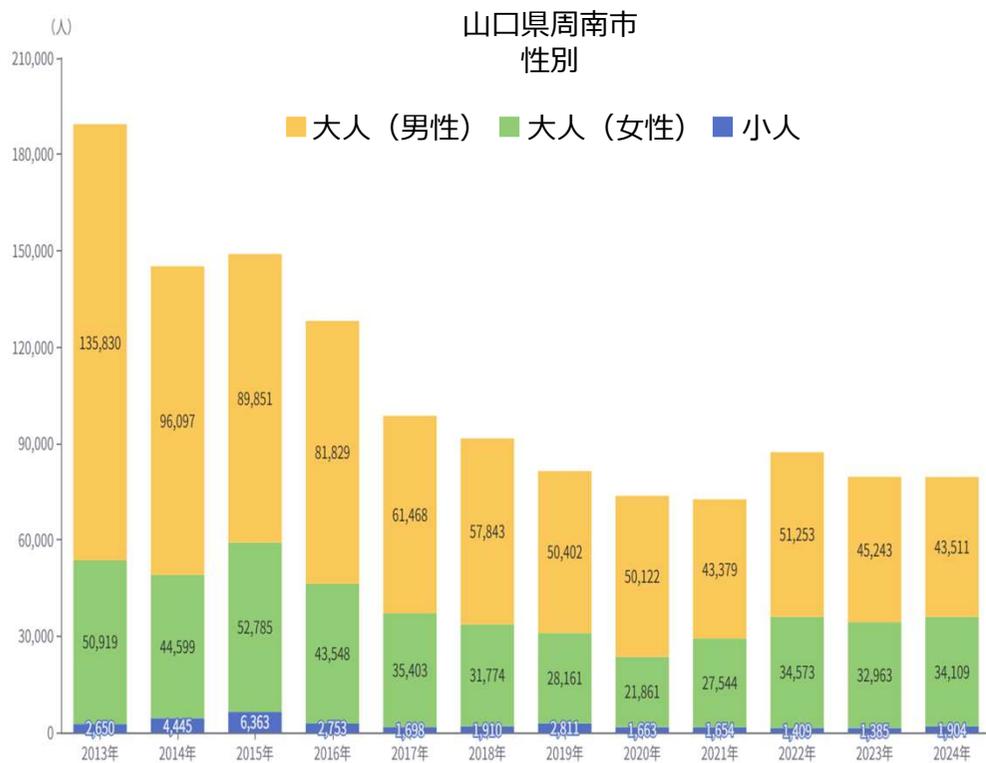


図 延べ宿泊者数（総数）の推移 - 性別

出典：RESAS地域経済分析システム（内閣府）

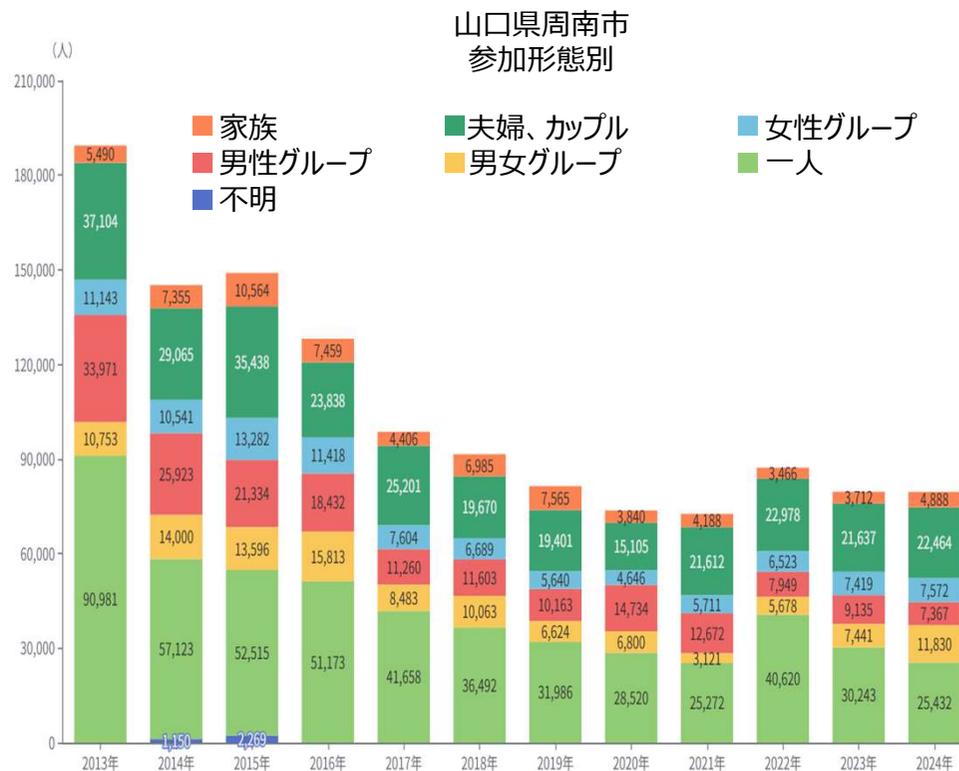


図 延べ宿泊者数（総数）の推移 - 参加形態別

出典：RESAS地域経済分析システム（内閣府）

来訪者の動向は、男性が女性より多く、一人での来訪が30%強、夫婦・カップルでの来訪が30%弱の割合となっています。

市民の意向 (1 / 2)

今後道の駅にどのような機能が追加されてほしいかに関する市民アンケートで、総計では、「休憩・食事場所の増設」が15.6%と最も多く、次いで「商品の充実」が12.9%となっています。

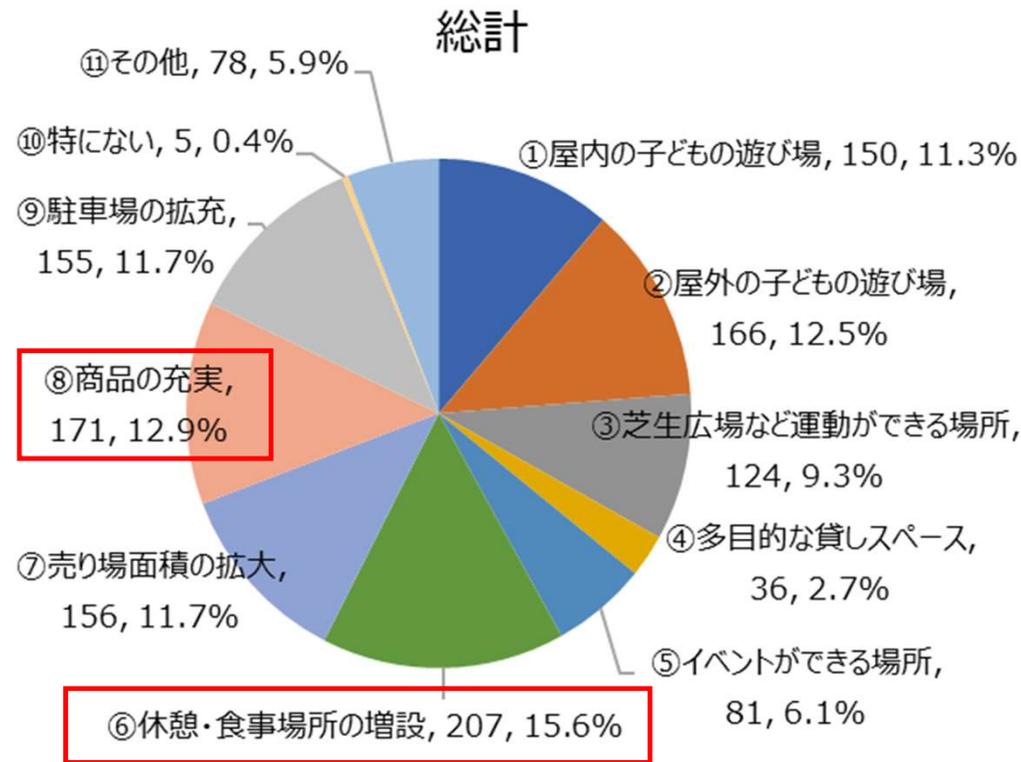


図 アンケート集計結果割合 (総計)

市民の意向 (2 / 2)

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 (%)							
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)

道の駅に関する動向

2020年以降の道の駅の方角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」として、道の駅の安定運営を行いながら、地域全体の発展を促す拠点を目指すとしています。



新「道の駅」のあり方検討会 提言
令和元年11月18日

第3ステージ (2020年～2025年) 《地方創生・観光を加速する拠点》

「道の駅」を核に地方創生 持続可能な安定運営

「2025年」を目指す3つの姿

1. 道の駅を世界ブランドへ
(ニューノーマル対応)

＜これまでの主な取り組み＞

- キャンシユレス導入
- 道の駅同士が連携したEC/通販
- 施設の衛生環境の改善

2. 新「防災道の駅」が
全国の安心拠点到

＜これまでの主な取り組み＞

- 「防災道の駅」制度の創設と重点支援
- 地域防災力の強化のためのB.C.P策定や防災訓練等の実施
- 「防災拠点自動車駐車場」の指定

3. あらゆる世代が活躍する
舞台となる地域センターに

＜これまでの主な取り組み＞

- 子育て応援施設の併設
- 道の駅ニーズと民間シーズのマッチングによる地域の課題解決
- 大学等との連携によるインターンシップや実習

3つの姿を実現する安定基盤の構築 国等からの支援の充実 全国連絡会のエーゼント機能の強化

○「道の駅」を牽引する自治体、制度を所管する国、「道の駅」内外のネットワークを持つ全国道の駅連絡会が協働し、「道の駅の安定運営」と「地域全体の発展」の実現方策を探求するモデルプロジェクト

○地域や道の駅の課題
○地域活性化ビジョン

○道の駅の安定運営
新サービス展開による経営の安定化

○地域全体の発展
地域課題の解決方策を検討し、地域全体の発展に寄与

○利用者視点
利用実態を動的ビッグデータ等により把握・分析し、効果的な取組を推進

得られたノウハウを全国展開

【実施場所】

「とみうら」(千葉県南房総市)

「もてぎ」(栃木県茂木町)

○老朽化、コロナ禍など全国的な課題に対応するため、「道の駅」の底上げを図る現場支援を強化

- ・現場の運営管理等の様々なノウハウを「道の駅」同士で共有
- ・モデルプロジェクトの課題を含め、幅広く現場支援方策を検討

▲売場構成を工夫し、魅力度向上
▲新しい商習慣のキャンシユレス決済
▲ITを活用した施設のリニューアル(道の駅「むつさわスマートウェルネススターション」道の駅「つらね」の例)

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

その他関連する動向

近年の社会潮流として、関心の動向や消費動向、社会問題等についても着目して計画します。

◆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る。

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る。

◆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る。

- ・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

◆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る。

◆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る。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る。

- 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る。こうした課題の解決策の代表的な取組として、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その他、ドライバーが交代・休憩する中継場所の確保が必要になる。

課題の整理

基礎情報を内部環境・外部環境として以下のように整理しています。

	〔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歳台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
外部環境	〔Opportunities〕将来の機会（チャンス）	〔Threats〕将来の脅威（リスク）
	<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、こ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

SWOT分析

現状・課題をSWOT分析により整理した結果、リニューアルに向け重要となる3つのキーワードを抽出しています。

		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 【Opportunities】 (チャンス)	<p>【強みを最大限に活かす取組み】</p> <p>既存の資源・魅力・立地を活かした機能の拡張</p> <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 	<p>【弱みを克服する取組み】</p> <p>「地域の拠点」としての道の駅への発展</p> <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 【Threats】 (リスク)	<p>【マイナスをプラスに転換する取組み】</p> <p>ソレーネ周南ならではのサービスの提供</p> <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 	<p>【最悪のシナリオを回避する取組み】</p> <p>道の駅の基本的な機能の強化・整備</p> <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

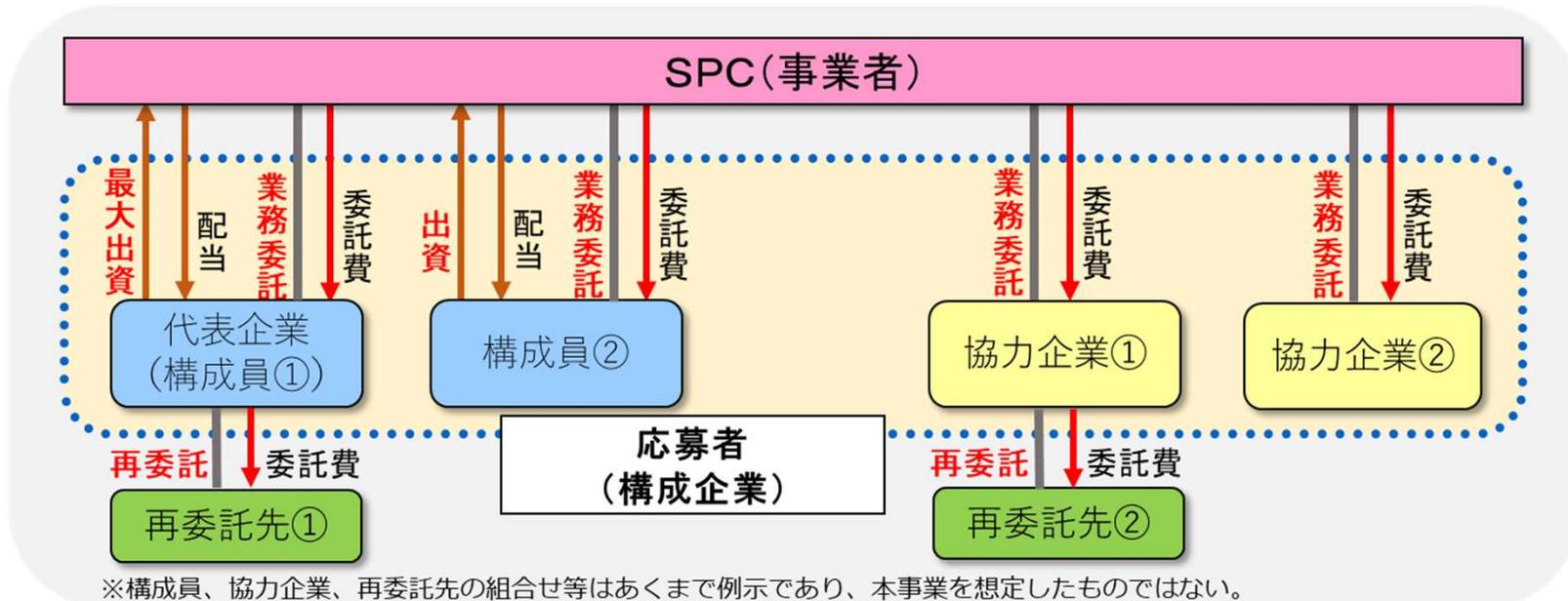
コロナの5類感染症への引き下げによる国内外の観光客復帰のチャンスを契機に、現在道の駅の集客の核である物販・飲食機能を拡張し、特産物や商品の充実化を図るとともに、周辺の魅力的な資源を活用する

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

【参考】SPC（特別目的会社）について

- DBO方式及びPFI方式の場合、市は、本事業への応募者に対して、選定後、市との事業契約締結までの間に、SPC設立を求める想定です。SPCの構成（一例）は次のとおり。



応募者 (構成企業)	設計、建設、維持管理、運営等の各業務を行う企業で構成される事業に応募するグループ。 <u>本事業への応募者となる各企業は構成員又は協力企業として参加</u> する。総称して「構成企業」という。
構成員	応募者のうち、選定後に設立するSPCに出資する企業で、SPCから直接業務を受託する又は請け負う者。
代表企業	<u>構成員のうち最大の出資者</u> 。応募手続き等を代表して行う。
協力企業	応募者のうち、選定後に設立するSPCに出資はしないが、SPCから直接業務を受託する又は請け負う者。
SPC	応募者が選定後に設立する、 <u>本事業のみを行うために会社法に基づいて設立する事業会社（特別目的会社）</u> 。
再委託先	応募者の <u>構成員又は協力企業から業務を受託又は請け負う者</u> 。構成企業には含まれない。