

令和7（2025）年 7月28日

みなとを活かした賑わい創出に関する
民間活力導入に向けたサウンディング調査
（事業発案段階）

SHUNAN CITY

周南市



目次

1. 自治体基礎情報
2. サウンディングに至る背景と目的
3. 対象施設で叶えたい姿
4. 対象施設の概要（晴海緑地公園、築港緑地）
5. 利活用の方向性（素案）と収益施設の設置手法
6. 対話の視点

【参考資料】

- 対象施設の紹介動画
- 周南市における都心軸の拠点イメージ
- 周辺環境・類似施設
- 対象施設の現況写真等
- 市職員向けアンケート調査結果
- 徳山港周辺エリアのSWOT分析

1. 自治体基礎情報



656.29 km²

周南市の面積

周南市の面積です。東京23区と琵琶湖の面積に近い広さです。

39億

9,950万8,500円

ボートレース徳山の1日最高売上金額

令和元年12月31日、女子レーサーの祭典とも呼ばれるプレミアムG1競走「第8回クイーンズクライマックス」で記録されました。

新幹線
停車駅
海まで **No.1**

駅から海までの距離

徳山駅から海までの直線距離は約200m。新幹線が停車する駅の中では、日本一の近さです。降りたらすぐ海。周南市へぜひお越しください。

142km

周南市の川の総距離

周南市には市が管理する専用河川が全部で「73」あります。その総距離は142kmにも及びます。

ひとりあたり
3.6畳

公共施設の面積

周南市公共施設再配置計画(令和4年3月8日)によると、周南市の公共施設の延床面積は、約82.2万㎡です。一人あたりで換算すると約5.9㎡になります。(令和3年9月末現在)

¥0

こどもの医療費

高校生年代までの医療費を助成します。自己負担はありません。

3,780,000 Nm³

1日あたりの水素発生量

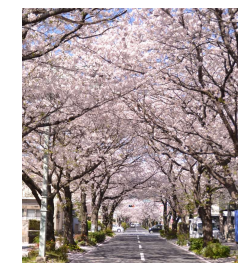
全国に誇る周南コンビナートでは、ソーダなどを製造する際に、大量の副産物として水素が発生します。周南市ではこの水素を生かした事業を推進しています。

113種

徳山動物園の飼育動物

徳山動物園では、113種、586頭の動物を飼育しています。動物たちに、ぜひ会いにきてください。(令和4年8月末現在)

数字で
みる
周南市



2. サウンディングに至る背景と目的

(1) 背景

■本市のまちづくりにおいて重要な都心軸は、地理的にJR徳山駅の南北でエリアが分断されている。

⇒駅南口から徳山港周辺エリアの回遊性を向上させ、憩いと賑わいの空間を創出したい。

■本市の宝である徳山港に位置する港湾緑地は、老朽化や認知度不足等により、港湾関係者や市民が憩える・賑わえる場を活かしきれていない現状がある。

⇒緑地機能を最大限発揮しながら、維持管理の負担も軽減したい。

(2) 目的

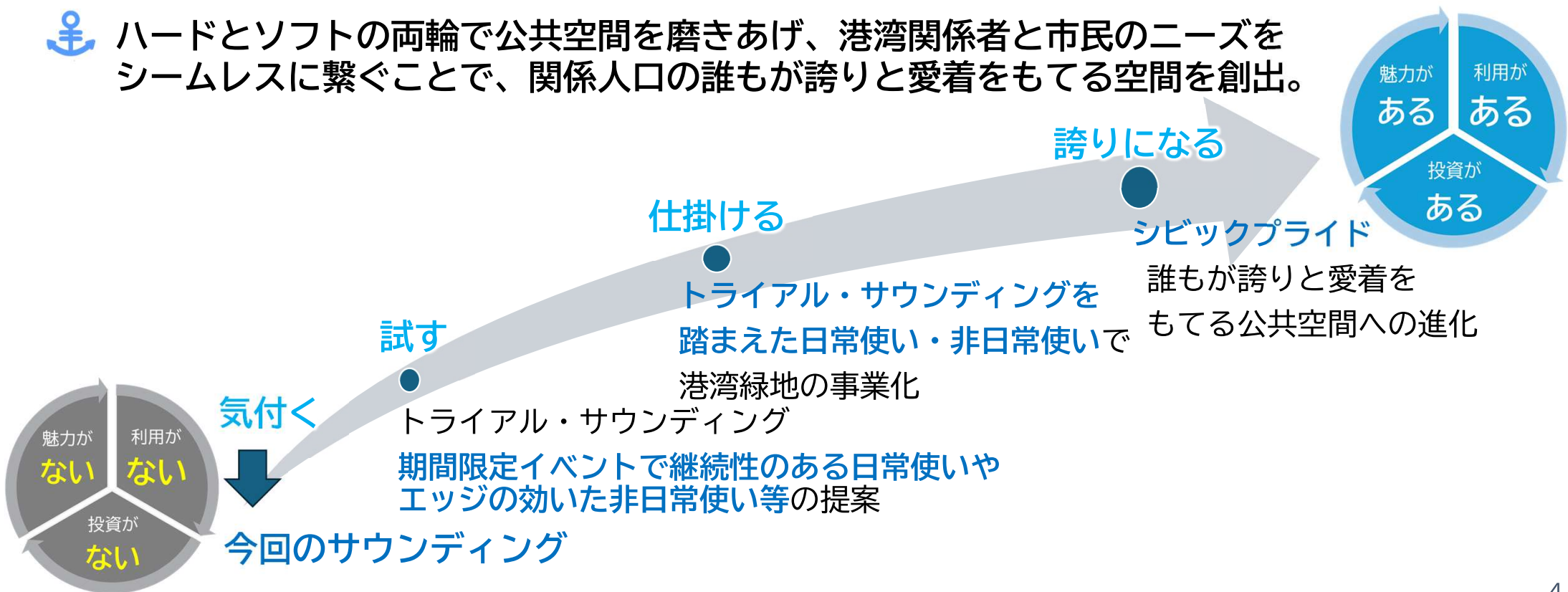
■民間事業者の有する自由な発想・柔軟なアイデアを伺いながら、参入意欲の把握や条件整理を行いたい。（市が考える利活用イメージは作成しているが、決まったものはない。事業発案段階であるため、事業化に向けて、率直な意見を伺いたい。）

■今回のサウンディングを踏まえながら、事業化に向けたトライアル・サウンディングを実施予定。



3. 港湾緑地で叶えたい姿

- 「港は宝」である周南市にとって、駅の南側をコンビニート企業や港湾関係者だけではなく、一般市民や観光客にも活用してもらい、憩いと賑わいの場所を提供。
- 緑地の機能を最大限発揮しながら、維持管理にかかる行政の財政負担も軽減。
(現状：2つの緑地で 約750万円/年の維持管理費が発生)
- ハードとソフトの両輪で公共空間を磨きあげ、港湾関係者と市民のニーズをシームレスに繋ぐことで、関係人口の誰もが誇りと愛着をもてる空間を創出。



4. 対象施設の概要①（晴海緑地公園）



概要

- 種別：港湾緑地（みなとオアシス徳山：みなとオアシス構成施設）
- 所在地：周南市晴海町
- 現状の管理手法：指定管理者制度（県→市 市が再委託）
- 面積：親水広場 0.7 ha、駐車場 0.7 ha（200台以上）、多目的広場 1.4 ha
- 設備：親水広場、多目的広場、トイレ、水飲み場、東屋
- 利用状況：
 - 海拔0メートル近い平坦な視点場から工場夜景が鑑賞でき、日中も船の往来を楽しめる。
 - 広々とした空間で子どもや犬が自由に走り回ることができ、不定期にマルシェ等のイベントを開催。

都市計画条件

- 晴海臨港地区（修景厚生港区）

関係法令	内容	摘要
港湾法	臨港地区内で施設の建設または改良する場合	臨港地区
都市計画法	法第29条開発行為許可申請 / 法第32条公共施設管理者の同意申請	都市計画区域内
都市再生特別措置法	誘導施設を有する建築物を新築しようとする場合等の届出	都市機能誘導区域外
国土利用計画法	土地の所有権、地上権、使用及び利益を目的とする権利又はこれらの取得を目的とする権利の移転又は設定の届出	土地の売買等
建築基準法	建築物、工作物の建築確認申請	建築物の申請
消防法	建築物の防火に関する消防庁または消防所長の同意	築港緑地：準防火地域
景観法	市景観計画において対象行為を行う場合の届出	対象区域内(市全域)
土壤汚染対策法	一定規模以上の土地の形質を変更する場合の届出	開発面積 3,000㎡以上





4. 対象施設の概要①（晴海緑地公園）



概要

- 種別：港湾緑地（みなとオアシス徳山：みなとオアシス構成施設）
- 所在地：周南市晴海町
- 現状の管理手法：指定管理者制度（県→市 市が再委託）
- 面積：親水広場 0.7 ha、駐車場 0.7 ha（200台以上）、多目的広場 1.4 ha
- 設備：親水広場、多目的広場、トイレ、水飲み場、東屋
- 利用状況：
海抜0メートル近い平坦な視点場から工場夜景が鑑賞でき、日中も船の往来を楽しめる。
広々とした空間で子どもや犬が自由に走り回ることができ、不定期にマルシェ等のイベントを開催。

都市計画条件

- 晴海臨港地区（修景厚生港区）

関係法令	内容	摘要
港湾法	臨港地区内で施設の建設または改良する場合	臨港地区
都市計画法	法第29条開発行為許可申請 / 法第32条公共施設管理者の同意申請	都市計画区域内
都市再生特別措置法	誘導施設を有する建築物を新築しようとする場合等の届出	都市機能誘導区域外
国土利用計画法	土地の所有権、地上権、使用及び利益を目的とする権利又はこれらの取得を目的とする権利の移転又は設定の届出	土地の売買等
建築基準法	建築物、工作物の建築確認申請	建築物の申請
消防法	建築物の防火に関する消防庁または消防所長の同意	築港緑地：準防火地域
景観法	市景観計画において対象行為を行う場合の届出	対象区域内(市全域)
土壤汚染対策法	一定規模以上の土地の形質を変更する場合の届出	開発面積 3,000㎡以上



4. 対象施設の概要②（築港緑地）



- 概要**
- 種別：港湾緑地（みなとオアシス徳山：みなとオアシス構成施設）
 - 所在地：周南市築港町
 - 現状の管理手法：指定管理者制度（県→市 市が再委託）
 - 面積：0.1 ha（指定管理範囲）、駐車場（100台以上。一部、フェリー利用・港湾関連企業用）
 - ポートビル屋上の開放時間：平日9:00～17:15
 - 設備：芝生広場（指定管理範囲）、回天レプリカ、徳山ポートビルが隣接（フェリー待合室、トイレ等）
 - 利用状況：
徳山下松港開港100周年記念石碑やポートビル屋上展望デッキからの眺望を楽しむ散歩スポット。旧日本海軍が第二次世界大戦中に開発した人間魚雷「回天」のレプリカも展示され、その歴史を伝えている。

- 都市計画条件**
- 徳山港町臨港地区（商港区）

関係法令	内容	摘要
港湾法	臨港地区内で施設の建設または改良する場合	臨港地区
都市計画法	法第29条開発行為許可申請 / 法第32条公共施設管理者の同意申請	都市計画区域内
都市再生特別措置法	誘導施設を有する建築物を新築しようとする場合等の届出	都市機能誘導区域外
国土利用計画法	土地の所有権、地上権、使用及び利益を目的とする権利又はこれらの取得を目的とする権利の移転又は設定の届出	土地の売買等
建築基準法	建築物、工作物の建築確認申請	建築物の申請
消防法	建築物の防火に関する消防庁または消防所長の同意	築港緑地：準防火地域
景観法	市景観計画において対象行為を行う場合の届出	対象区域内(市全域)





4. 対象施設の概要②（築港緑地）



概要

- 種別：港湾緑地（みなとオアシス徳山：みなとオアシス構成施設）
- 所在地：周南市築港町
- 現状の管理手法：指定管理者制度（県→市 市が再委託）
- 面積：0.1 ha（指定管理範囲）、駐車場（100台以上。一部、フェリー利用・港湾関連企業用）
- ポートビル屋上の開放時間：平日9:00～17:15
- 設備：芝生広場（指定管理範囲）、回天レプリカ、徳山ポートビルが隣接（フェリー待合室、トイレ等）
- 利用状況：
徳山下松港開港100周年記念石碑やポートビル屋上展望デッキからの眺望を楽しむ散歩スポット。旧日本海軍が第二次世界大戦中に開発した人間魚雷「回天」のレプリカも展示され、その歴史を伝えている。

都市計画条件

- 徳山港町臨港地区（商港区）

関係法令	内容	摘要
港湾法	臨港地区内で施設の建設または改良する場合	臨港地区
都市計画法	法第29条開発行為許可申請 / 法第32条公共施設管理者の同意申請	都市計画区域内
都市再生特別措置法	誘導施設を有する建築物を新築しようとする場合等の届出	都市機能誘導区域外
国土利用計画法	土地の所有権、地上権、使用及び利益を目的とする権利又はこれらの取得を目的とする権利の移転又は設定の届出	土地の売買等
建築基準法	建築物、工作物の建築確認申請	建築物の申請
消防法	建築物の防火に関する消防庁または消防所長の同意	築港緑地：準防火地域
景観法	市景観計画において対象行為を行う場合の届出	対象区域内(市全域)





5. 利活用の方向性と収益施設の設置手法（素案）

（１）市が考える利活用イメージ（素案）

- 本市のまちづくりの核となる徳山駅を起点とした賑わいの波紋を都市計画マスタープランで示される都心軸を形成する徳山港周辺エリアまで拡げ、築港緑地と晴海緑地公園に、誰もが楽しめ、誇りと愛着をもてる空間を創出したい。
- 晴海緑地公園は、車でも徒歩でも訪れることが可能なため、年代に左右されない利用が可能。一方で、コンビナートに囲まれた特殊な環境から、尖ったターゲット設定も可能。
- 晴海緑地公園は、親水広場と多目的広場に分かれており、複数のコンテンツの共存が可能。
親水広場：直火ではないバーベキューができる空間を設置し、近郊の魚市場と連携した水産物を楽しんでもらいたい。
多目的広場：子どもや犬が元気に走り回る子供広場とドッグランの併設。極力広く残し、イベント活用など多様な関係者が利用できる空間を模索。
- 利用者の滞在時間が快適になるように、親水広場と多目的広場の境界に飲食店兼管理棟としたコンテナをイメージ。
- 短期的には、イベント等で可能性を検討しつつ、長期的には、近県まで来る観光客の旅行の宿泊地として、工場夜景を楽しめるグランピング施設（平日の日中は出張者のワーケーションスペース）を民間で整備したい。
- 築港緑地は、全国の新幹線駅の中で最も近い海の玄関口に位置する新しい施設。地域住民や港湾関係者を含めた市民らが日常使いしながら、晴海緑地公園に仕掛けるコンテンツの移動販売等の連携により認知度を向上させ、港湾緑地の利用促進を図りたい。

（２）収益施設の設置手法（素案）

項目	本事業の概要
事業目的	本事業は、徳山港エリアに位置する晴海緑地公園、築港緑地を対象に、官・民が一体となって賑わいと憩いの創出を目的とした必要な整備を実施し、併せて維持管理・運営を行う。
事業方式	現状は指定管理者制度による日常管理を行っているが、みなと緑地PPPによる長期貸付をイメージしている。 （必要に応じ、長期貸付エリアと指定管理エリアを分割）
所掌範囲 （設計・建設・維持管理・運営）	みなと緑地PPPエリア（便益施設を含む）は、設計・建設・維持管理・運営 全て民間事業者 ※ 指定管理エリアが残る場合は、その範囲の維持管理・運営は市（設計・建設は生じない）
事業期間	30年間（最長）
事業類型	独立採算型（行政財産の貸付） ※指定管理エリアが残る場合は、その範囲は市で管理
長期貸付に伴い発生する 民間事業者の負担	長期貸付料：現状は未設定、ライフライン使用料：利用量による、貸付エリアの維持管理 ※指定管理エリアが残る場合は、設置許可に伴う使用料：現状は未設定

6. 対話の視点

(1) 課題感

- 晴海緑地公園が老朽化・陳腐化により、日常的に利用されていない
- 築港緑地が認知度不足により、日常的に利用されていない
- 鉄道駅を挟んでエリアが分断されており、回遊性がみられない
- 港湾管理者（県）と指定管理者（市）で立場が異なるため、都度協議となる事象の判断が煩雑

(2) 主な対話項目

- 対象とする港湾緑地の利活用の可能性（事業成立性の観点）
- 期待される効果（憩い、賑わいの観点）
- 具体的な内容
 - 事業内容、事業手法、事業規模・範囲や配置、事業期間・時間帯、費用、ターゲット
 - 事業前・事業中に公共投資すべきところ、民間が収益の一部で公共に還元する場合のアイデア
 - 行政側が配慮すべき事項（各種条件・課題）に対する意見

(3) 市として欲しい視点

- 官民連携の実現性と継続性（事業者・業態は 単独・複数にこだわりはない）
- 人流・交流の拠点となり得るか（駅からの導線や移動手段等）
- 周辺へ賑わいの波及効果が期待できるか

【参考資料】対象施設の紹介動画



緑地全体のイメージ

徳山港周辺の緑地紹介

<https://youtu.be/lFzd0kDTyis>

チャンネル：Shunan movie チャンネル【周南市公式】



晴海緑地公園の活用事例（夜間）

そらから魅る超絶景 in 周南

<https://youtu.be/OSSWsNGY5v0>

チャンネル：Shunan movie チャンネル【周南市公式】



晴海緑地公園の活用事例（日中）

絆でキャッチ！！NDAディスクドッグ周南大会

https://youtu.be/BUxTxs0V_XQ

チャンネル：CCSシティーケーブル周南



イベント時の賑わいの様子

周南魅力発掘工事！あなたのイチ推し周南市！inミナトのミーツ

https://youtu.be/OjuhEg_k2kg

チャンネル：Shunan movie チャンネル【周南市公式】



歴史

びびびの美 2022年6月後半号（徳山下松港開港100周年 港の風景 今昔）

<https://youtu.be/BHSKX7HWARI>

チャンネル：周南市美術博物館



【参考資料】周南市における都心軸の拠点イメージ



④徳山港周辺(レクリエーション・交通拠点)

港と駅が近接した特性を活かし、市民の憩いの場となるレクリエーション空間の形成を図ります。

方向性1 うるおいある海辺の環境を活かした憩いの場となる親水空間の形成

海辺に近い環境を活かして、自然が感じられる市民の憩いの場となる親水空間の形成を図ります。

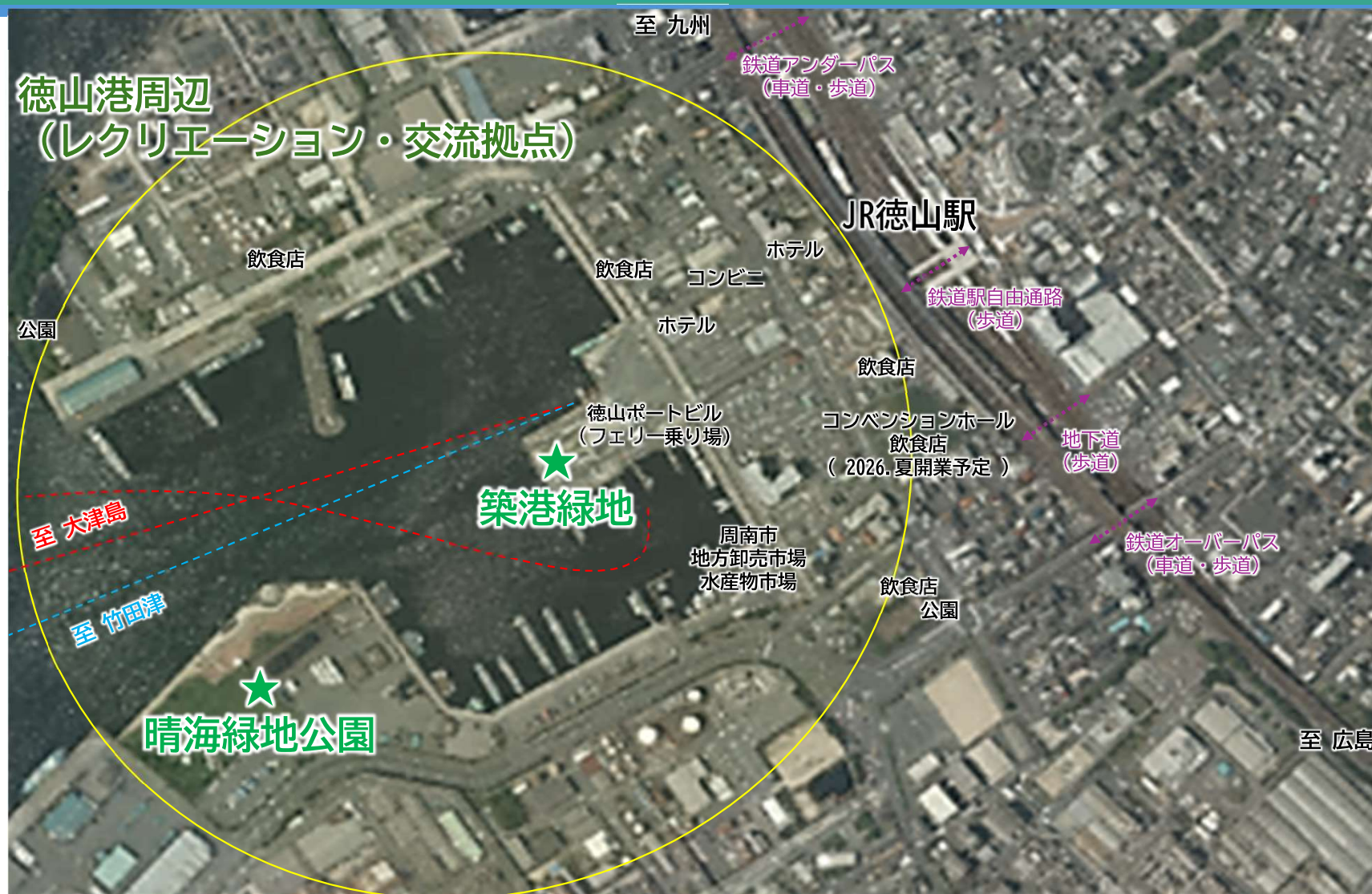
利土地 ○親水空間を活用した賑わい空間の形成

方向性2 港と駅が近接している特性を活かした都市景観の形成

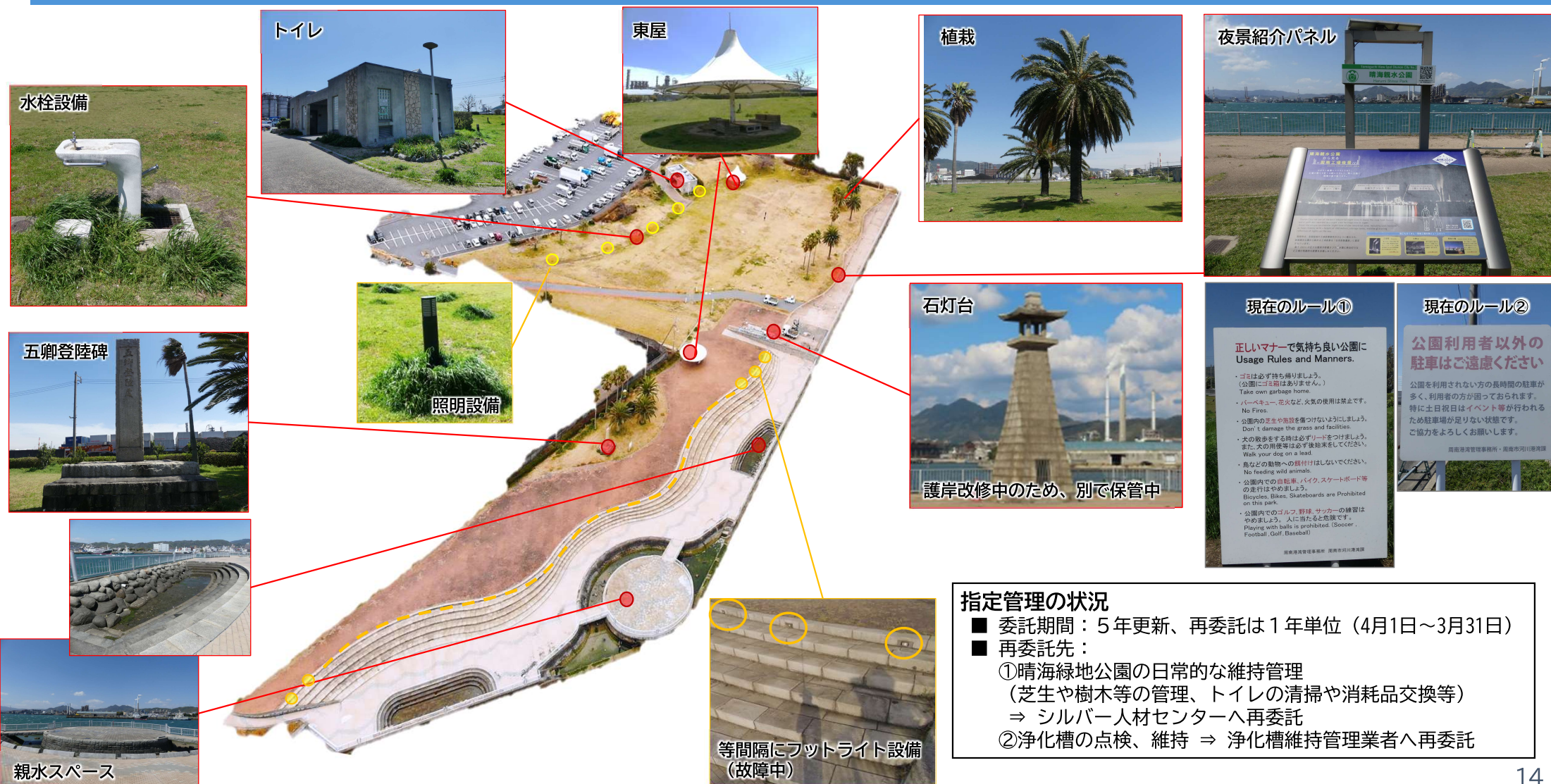
交通結節点である港と駅が近接している特性を活かし、海が感じられる都市景観の形成を図ります。

景観 ○公共空間の利活用と水辺景観に配慮した景観誘導

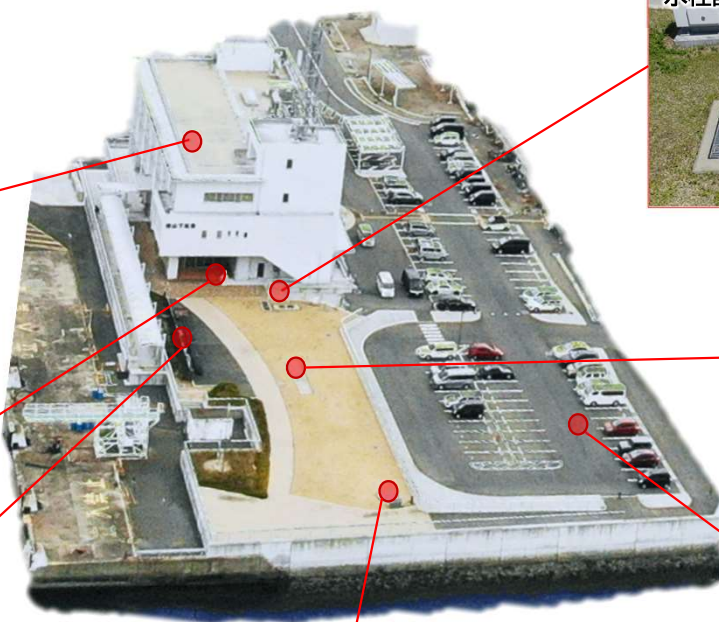
【参考資料】 周辺環境・類似施設



【参考資料】対象施設の現況写真等①（晴海緑地公園）



【参考資料】対象施設の現況写真等②（築港緑地）

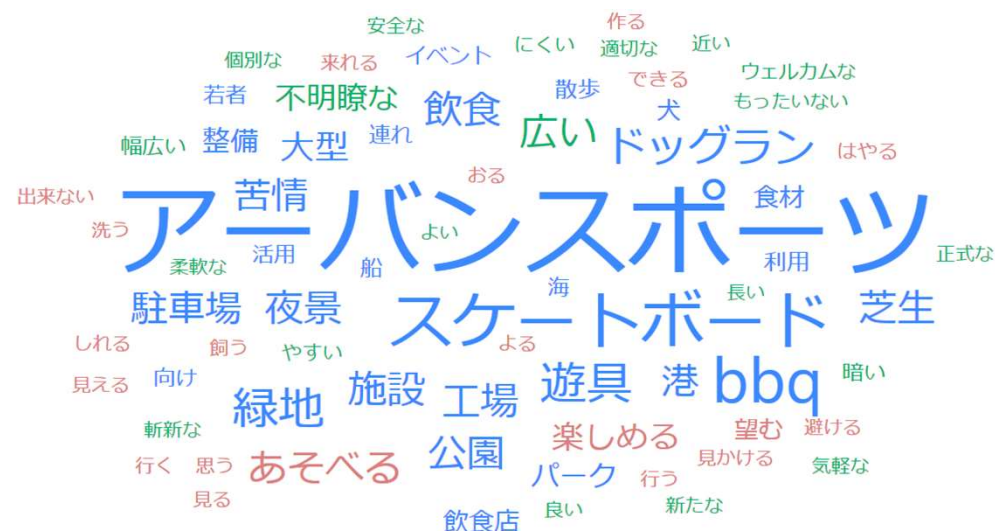


指定管理の状況

- 委託期間：5年更新、再委託は1年単位（4月1日～3月31日）
- 再委託先：
築港緑地の日常的な維持管理（芝生や樹木等の管理等）
⇒ シルバー人材センターへ再委託

項目	プラス面	マイナス面
多目的広場	広い空間で自由。芝生で直に座ったり走り回ることができる。	遊具等がない。目的がない。施設が故障や老朽化。
親水広場	他の公園でなかなかできないことができる可能性	治安（やんちゃな若者や外国人）や環境（ペットの糞尿）の悪化
駐車場	多目的広場と比較すると大人な空間。親水空間がある。	施設の故障や老朽化。
環境・景観	広い。	緑地利用者以外の駐車が多い。
火気の取り扱い条件	船の往来や夜景などの景観が良い。のんびりできる。	暑い、寒い、トンビがこわい。のんびりする椅子等が欲しい。
ターゲット	直火禁止で芝生を傷めることがない。ゴミ等の環境維持○ 子どもの遊び場、穴場デートスポット、犬の散歩	BBQなどができない 大人のみで楽しむ目的がない。

- ・ ナイトマルシェ（姉妹都市タウンズビル参考）、ナイトシアター
- ・ 市場を活かした海関連イベント、食関連イベント（特化型）
- ・ 周南市発信のハダシランドの開催
- ・ フリスビードッグ大会（既存イベント）
- ・ ランタン制作やシャボン玉おじさん等の映えイベント
- ・ 逃走中、巨大迷路
- ・ 青空教室やワークショップ等



16

項目	プラス面	マイナス面
緑地 駐車場 移動手段 環境・景観 火気の取り扱い条件 ターゲット	綺麗な芝生がある。施設が全体的に新しい。 おもいやり駐車場有 駅が近く、徒歩可能。エリアを充実させれば回遊性に期待できる。 利用条件が厳しく芝生を傷めることがない。ゴミ等の環境維持○ 施設条件より火気厳禁のため、環境を維持しやすい。 穴場デートスポット、フェリー利用者	回天レプリカ(戦争を語り継ぐモニュメント)への配慮が必要 狭い。港湾関係者の利用が多く、実質空きが少ない 駅との間が閑散としている ポートビル屋上の利用時間が限定的。 BBQなどができない そもそも知られていない。

- ・ ナイトマルシェ（姉妹都市タウンズビル参考）、ナイトシアター
- ・ 海関連イベント、食関連イベント（特化型）
- ・ ハダシランド、読書会、朝ヨガ教室（近郊のカフェと連携）
- ・ ポートビル屋上と芝生を活用したビアガーデン
- ・ 青空教室やワークショップ等





【参考資料】徳山港周辺エリアのSWOT 分析

		内部環境	
		強み	弱み
		・良好な交通ネットワーク 「のぞみ」/「さくら」が停車する新幹線駅 大分県からのフェリー ・中心市街地に近い ・全国屈指の工場夜景 ・昼夜で異なる景観（船舶の往来、夜景） ・広場と施設（芝生、駐車場やトイレ） ・海関連施設（水産物市場） ・ブランド水産物（ふぐ、たこ、はも） ・職住近接 ・音や匂い等にも寛容	・何もない。現状では目的地にならない ・施設の老朽化、安全対策の不足 ・駐車場不足（工場関係者等の駐車） ・中心市街地がJRで分断されている ・観光宿泊施設が少ない。 ・情報発信、プロモーション不足 ・インバウンド対応 ・大型車両が多い ・公共交通手段がない。歩くには距離がある ・施設管理者が上位機関（市は指定管理）
外部環境	機会	強み X 機会（積極戦略） ・遠方からの集客機会 ・利用者視点で自由度/利便性の高そうな空間 ・SNS等だけでなく出張者の口コミを活かした広報	弱み X 機会（改善戦略） ・緑地を観光宿泊の拠点化 ・施設の更新、高質化、安全対策 ・スマートモビリティ等の充実
	脅威	強み X 脅威（差別化戦略） ・ユニークな魅力で高付加価値で勝負	弱み X 脅威（致命傷回避・縮小撤退） ・ハードに偏った計画の回避 ・地元関係者との水面下の調整