

## 10年・20年先も持続可能な産直施設の構想について

町では、**地域農業の振興、地場産業の活性化、交流人口の拡大・定住人口の保持**を目指し、新たな産直施設の整備に向けて事業を開始いたしました。

新たな産直施設の整備にあたっては、10年・20年先も持続可能な産直施設として、また、地域住民の生活の拠点として、このような整備構想を描いております。

## ○町の「強み」を活かした「選ばれる産直」づくり

五戸町は農業を基幹産業とし、**米や野菜、果実の生産量が多い**ことに加え、**馬肉・牛肉・鶏肉の「三大肉」**という強力な食コンテンツを有しており、この「強み」である地場野菜や三大肉を活用したご当地メニューの提供やイベントの開催など、「**ここでしか**」の味わいや体験を提供していきたい。



従来のハコ型産直施設のイメージから脱却し、開放的で明るく、来るだけでも気分が楽しくなるような施設を目指したい。



値段を重視する客もいれば、生産者とのつながりを重視する客もいる。販売方針に対応した売り場を用意し、生産者の想いを消費者と繋げる施設を目指したい。



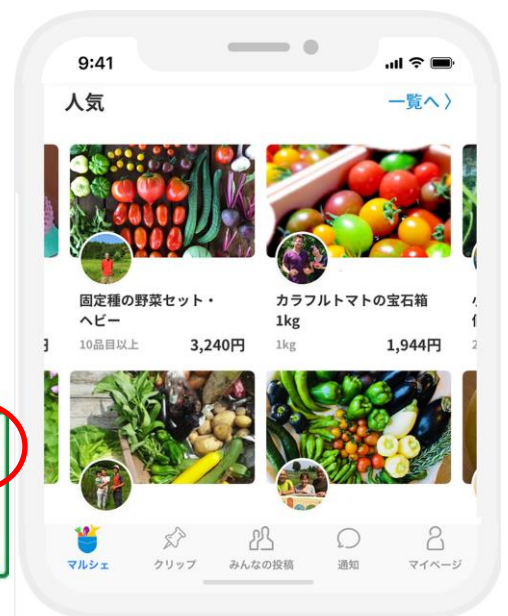
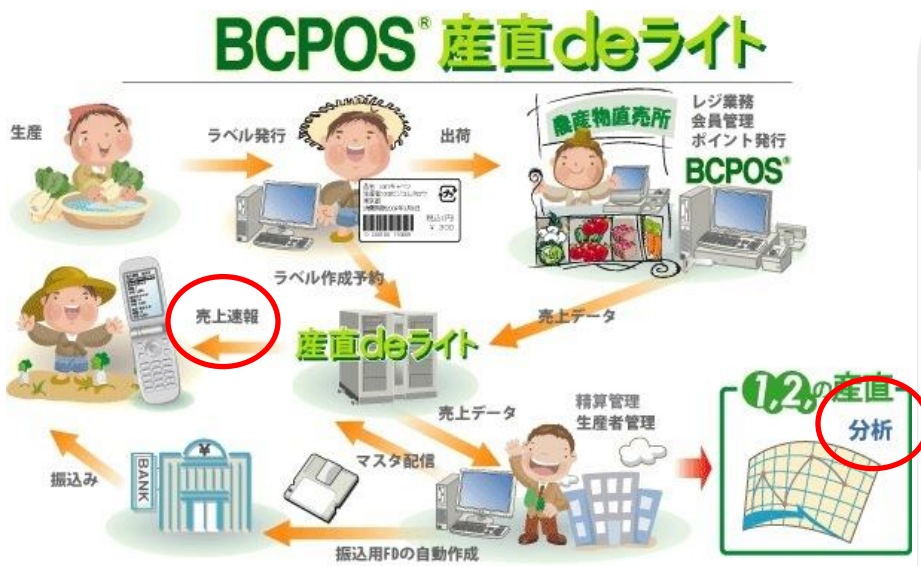


地場産品をふんだんに取り入れた食事を楽しめる施設を目指したい。例えば、三大肉フェアなど、強みを活かしたイベントの開催ができる施設を目指したい。

### ○先端技術を活用した「選ばれる産直」づくり

生産者から提供を受けた野菜等の商品の販売状況をリアルタイムに共有し、消費者には商品の入荷情報をお届けしたり、生産者は売れ行きを把握し追加補充をしたり、生産戦略を立てるのに活用できる**POSシステムを導入していきたい**。

また、積極的に**SNSの活用を図り**、新製品やイベント情報、野菜づくりにこめた生産者の思いまでも届け、生産者の顔が見える産直を目指していきたい。



## ○地域住民の生活を支える「拠点」づくり

### ・防災拠点としての整備

いつ起こるかわからない不測の自然災害等から地域住民等を守るために、必要な防災機能を兼ね備えた施設・場所として整備を目指していきたい。

例) 緊急避難場所の整備

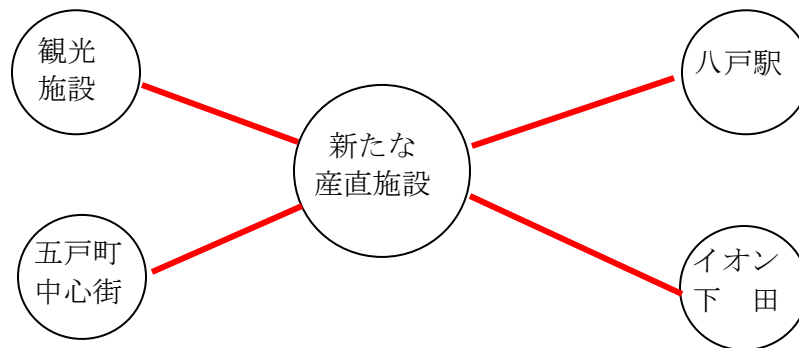
非常用発電設備の整備

防災備蓄倉庫の設置

浸水から守る土地の嵩上げ など

### ・交通接続点（ハブ）としての整備

上市川地区は八戸市と三沢市、おいらせ町と隣接し、県道20号線と県道15号線が交差し、1日約13,000台の車両が通行するため、バス交通の接続も視野に入れた交通接続点（ハブ）として必要な機能の整備を目指していきたい。



### ・賑わい創出拠点としての整備

交流人口の拡大・定住人口の維持を図るため、産直施設の充実のみならず、賑わい創出に必要な機能を備えた拠点として整備を目指していきたい。

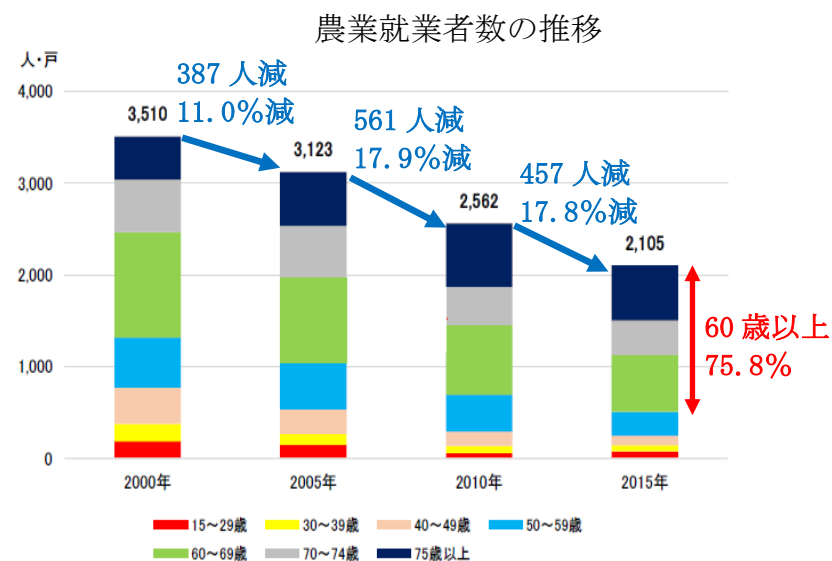
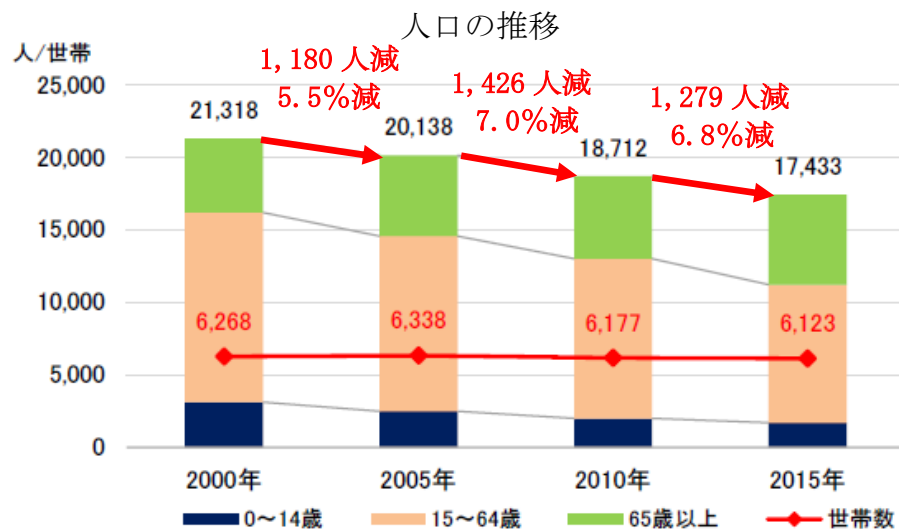


新たな時代へ!!未来を拓く産直施設等実行委員会

基本構想検討報告書

令和4年3月

1 新たな産直施設整備の必要性について  
 (1) 五戸町の現状について



人口減少の継続、5年間で約1割減少

※2020年国勢調査 16,042人 (1,391人減、7.9%減)

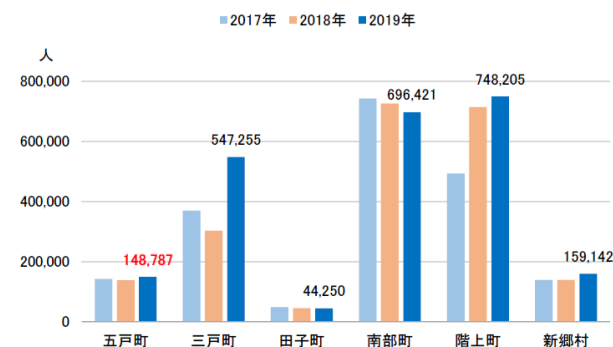
農業就業者の高齢化、60歳以上が75%以上

※2020年農林業センサス 60歳以上が80.6%

単位: ha

	五戸町			青森県
	耕地面積	耕作放棄地面積	耕作放棄地率	耕作放棄地率
2005年	4,630	562	12.1%	9.2%
2010年	4,610	637	13.8%	9.7%
2015年	4,470	826	18.5%	11.3%

出典: 農林業センサス



耕作放棄率の上昇、18.5%が耕作放棄地

乏しい観光、観光客数が新郷村より少ない



## (2) 産直施設の役割と必要性

### ①地域農業の振興 生産者の所得向上、雇用の創出



### ②地場産業の活性化 農産品直売+飲食、物販、観光

産直施設の中心的服务である農産品の直売と合わせ、物産ショップ、レストランなど地域の他産業と連携した機能併設が一般的となっている。人口減少を背景とした地域間競争が激しさを増す中において、地域の持続的な発展には農業だけにとどまらない地場産業の活性化が欠かせないものとなっている。

産直施設は、『新たな地域産業の活力を生み出す場』として、農業と関連する他産業を有機的に結ぶ役割は大きい。

### ③地域人口の保持 地域の賑わいの維持・向上、交流人口の拡大、定住人口の保持

少子高齢化に伴う人口減少が進む中で、地域のにぎわいや活力を維持・向上させていくには、域外からの観光客や買物客などの誘客による「交流人口」が大きな役割を担う。

よって、「農産品」「食」という集客力の地域資源を最大限に発信できる産直施設は、その活かして域内外の人を結ぶ『交流の場』として必要な機能である。

地域のにぎわいや活力の維持、継承には、交流人口の拡大と共に、就業者等の町外流出を抑え、あるいはUIJターンなどの移住者を積極的に受け入れながら、町内の定住人口を一定水準で保持し続けることが重要となる。

そのためには、生活基盤を支える収入を得るための『雇用・就労の場』や、地域イベント・行事などを通じた地域や人との関係性をつなぐ『ふれあいの場』を提供する必要がある、産直施設の整備はそうした人口維持に係る様々な課題の解決の一助となるものと考えられる。

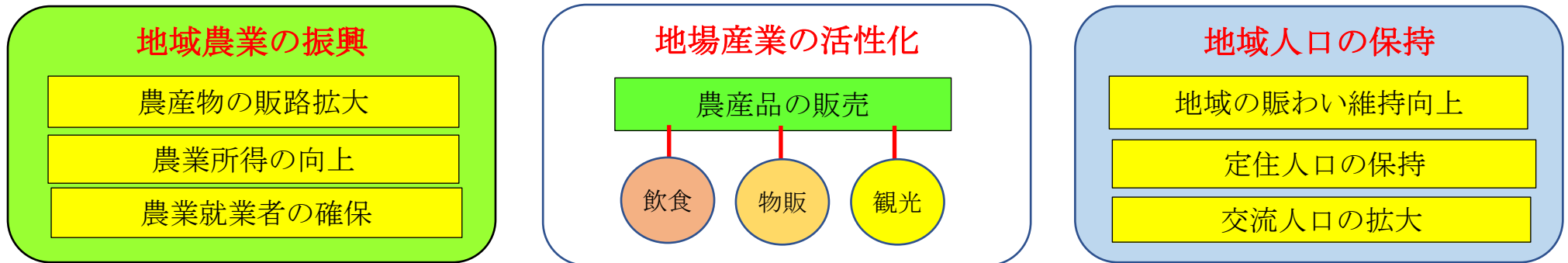
新たな時代へ!!未来を拓く産直施設等実行委員会

これまでの基本構想検討のまとめ

令和4年8月

# 1 新たな産直施設整備の必要性について

## (1) 五戸町の課題



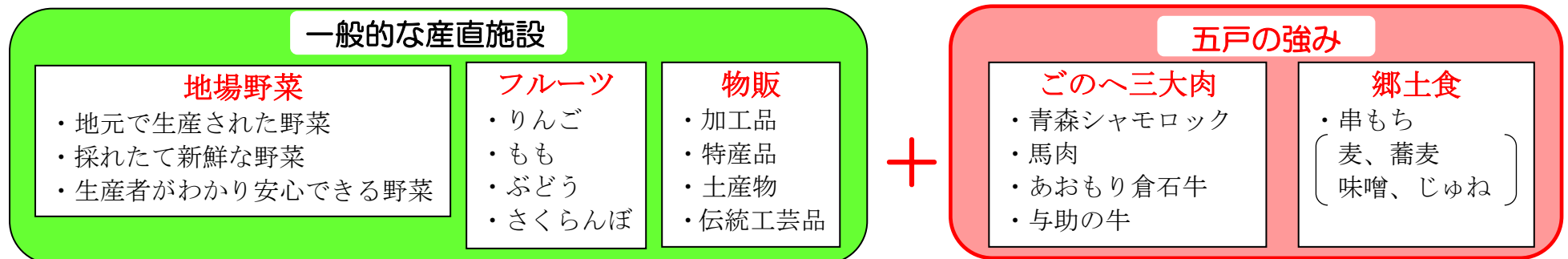
## (2) 県道20号線沿いの立地適正性

中山間地域総合整備事業により、圃場等の整備が行われ、農産物の生産量向上が見込まれるエリアであること  
交通量調査結果から、1日あたり10,000台を超える交通量が見込まれること  
30分交通圏内の定住人口が358,000人で、子育て世代が多い地域であること  
周辺5km圏内にスーパーや産直施設などの競合する施設が存在しないこと

**持続可能な町づくりのため、県道20号線沿いに  
「新たな時代へ!!未来を拓く産直施設」を整備する必要がある。**

# 2 産直施設のコネプトの検討

## (1) 五戸町の強みを生かした産直施設とは





## (2) 新たな時代へ!!未来を拓く産直施設の検討

### 豊富な商品・食を提供

- 新鮮な地場野菜
- 物販や総菜を含め豊富な商品
- 町の特産品や土産物が勢揃い
- ごのへ三大肉コーナー
- 近隣地域の特産品
- 魅力的な限定商品
- おしゃれな野菜、食べられる花
- フルーツを使用したデザート
- 安くて手軽なファーストフード
- 昔から親しまれる串もち



### 先端技術の活用

- ・EV充電専用駐車場
- ・キャッシュレス決済
- ・POSレジシステム
- ・生産者に販売状況をリアルタイムに通知するシステム
- ・ECサイト
- ・産直アプリ



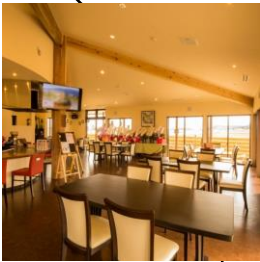
### 設備・売場

- ・ユニバーサルデザイン
- ・木の温かみを感じる仕上げ
- ・おしゃれな売り場
- ・都会的な異日常な施設
- ・生産者の声やPRが伝わる表示
- ・商品の特性に合わせた売り方
- ・産直施設とレストランの一体的整備
- ・充実したトイレの整備



### 立地条件

- ・コンビニの隣は集客の期待大
- ・桜沼公園や北市川農村公園と連携した整備
- ・見通しが良く産直施設に出入りしやすい場所
- ・田園風景を楽しめる場所
- ・県道20号線と県道15号線との交差点付近



## 整備コンセプト

「ここでしか」の魅力を提供し、  
五戸町の未来を拓く産直施設

### 防災機能

- ・浸水リスクを最小に抑える
- ・再生可能エネルギーを活用
- ・駐車場も避難スペースになる



### 生産者の確保

- ・生産者の高齢化に対応した集荷システム
- ・生産者に販売状況をリアルタイムに通知するシステム
- ・町外からも生産者を集める
- ・出荷したくなるような受入れ体制

### 賑わい創出・魅力PR施設

- 観光や特産品、イベント情報など発信する町の玄関口となる施設
- ・イベント・催しが可能なスペース
- ・地場産品を生かした農家レストラン

### 派生事業の検討

- ・農家レストラン
- ・ファーストフード
- ・防災設備
- ・大型遊具
- ・バス乗り継ぎ拠点
- ・観光バス駐車場
- ・屋根付きイベント会場
- ・バーベキュー
- ・加工場
- ・伝統工芸等展示スペース
- ・スポーツが楽しめる場所
- ・ドッグラン



### 3 産直施設整備候補地の選定

#### (1) 産直候補地の設定

実行委員会では、五戸町産直施設等整備基本構想策定アドバイザー業務報告書（2021年3月）で評価された県道20号線沿線上の3か所に、桜沼隣接地を加えた計4か所を整備候補地として、評価検討を行った。





(2) 整備候補地の自然災害リスク ごのへ防災マップ「五戸町ハザードマップ」参照

候補地エリアの一部は、五戸川の洪水浸水想定地域に含まれるため、洪水・浸水等の災害リスクがあり、状況に応じて敷地の盛土や河川・水路整備が必要となることが想定される。



### (3) 整備候補地の選定

	候補地①	候補地②	候補地③	候補地④
評価対象				
交通利便性	20号線線上で4ヶ所中最も六戸寄りに位置する	20号線上で町内へのアクセス道もあり、車両の出入もしやすい	20号線及び15号線交差点付近にあり、出入時に注意が必要	20号線と15号線交差点付近にあり、出入時に注意が必要
集客性	周辺に集客施設なし 不整形地で建物配置に工夫要	コンビニに隣接し、可視性・集客力が高い。平坦な整形地で整備しやすい	ローソン、ガソリンスタンド、住宅街があり、人通りは最も多い	ローソン、ガソリンスタンドが付近にある
安全性	洪水浸水想定区域外 安全性は最も高い	洪水浸水想定区域内(0.5～3m)であり、水災リスクあり	五戸川に隣接し、洪水浸水想定区域内(5～10m)で水災リスクが最も高い	洪水浸水想定区域内(0.5～3m)であり、水災リスクあり
経済合理性	県道との高低差が少なく、盛土等の整備負担が軽い	県道との高低差が少なく、盛土等の整備負担が軽い	県道との高低差大かつ水災対策必須で整備負担が最も重い	県道との高低差が少ないが、水災対策必須で整備負担が重い
事業円滑性	農振除外申請が不要	農振除外申請が必要 地権者、コンビニとの交渉必要	農振除外申請が必要 近隣住民への配慮、対策が必要	農振除外申請が必要 近隣住民への配慮、対策が必要
コンサル評価	(第2順位) 安全性、事業円滑性に優れるが、不整形地で交通利便性、集客性で他エリアに劣る	(第1順位) 水災リスクは懸念材料だが、コンビニに隣接し、集客力が高い・平坦・整形地で可視性も高く、アクセス良好。総合的に最も優れたエリア。	(第3順位) 最も人通りの多く集客力も高いエリアだが、五戸川に隣接し、水災対策が必須であり、施設設置に不向き	
実行委員会意見	<b>(第2順位)</b> 農振除外地域でないため、産直施設や農家レストランのほか、公園を含めた派生事業と一体的な整備が可能である。 河川浸水のリスクはない。 接する県道がカーブのある坂道で、六戸方面からは雑木林もあり、近づかないと敷地を視認できないため、危険性があるため、出入り口の安全対策が必要である。 面積が候補地の中で一番狭く、不整形地のため、必要な駐車場を確保できるか懸念される。 場所が六戸側で、町から離れている印象がある。	<b>(第1順位)</b> 見通しの良い県道と安全な出入口の確保が可能で町道と接している 集客力のあるコンビニと隣接、北市川農村公園と約200mの近さにあり、集客の相乗効果を得ることができる。 町内外からのアクセスもよく、産直施設整備後の賑わいが最も期待できる。 地盤が軟弱との指摘があるが、隣接のコンビニ敷地の地盤沈下は起きていない。 浸水想定区域内であるが、区域外である隣接地と同じ路盤高にすることで、浸水リスクがなくなる。 産直施設や農家レストラン以外の派生事業は農振除外要件に合わせ、今後検討が必要となる。	<b>(第4順位)</b> 集客力のあるガソリンスタンドや県道15号線、住宅地からも近く、集客の相乗効果を得ることができる。 早期に産直施設の整備が必要だが、土地改良事業受益農地(平成30年度完了)のため、令和8年度まで事業できない。 隣接する県道と高低差が5m以上あり、盛土がトラック約4万台分必要となるが、盛土後も浸水リスクは残る。 五戸川への用水排水口及び水路の移設が必要。 接道が県道のみで交差点も近く、出入口の安全対策が必要である。 産直施設や農家レストラン以外の派生事業は農振除外要件に合わせた検討が必要となる。	<b>(第3順位)</b> 桜沼公園と隣接し、集客の相乗効果を得ることができる。 集客力のあるガソリンスタンドや県道15号線、住宅地からも近く、集客の相乗効果を得ることができる。 早期に産直施設の整備が必要だが、土地改良事業受益農地(平成30年度完了)のため、令和8年度まで事業できない。 産直施設や農家レストラン以外の派生事業は農振除外要件に合わせた検討が必要となる。 接道が県道のみで交差点も近く、出入口の安全対策が必要である。 桜沼と隣接し、湖沼ハザードマップで浸水リスクが指摘されている。



候補地① 北市川農村公園エリア (第2順位)





候補地② ファミリーマート隣接地エリア (第1位評価)



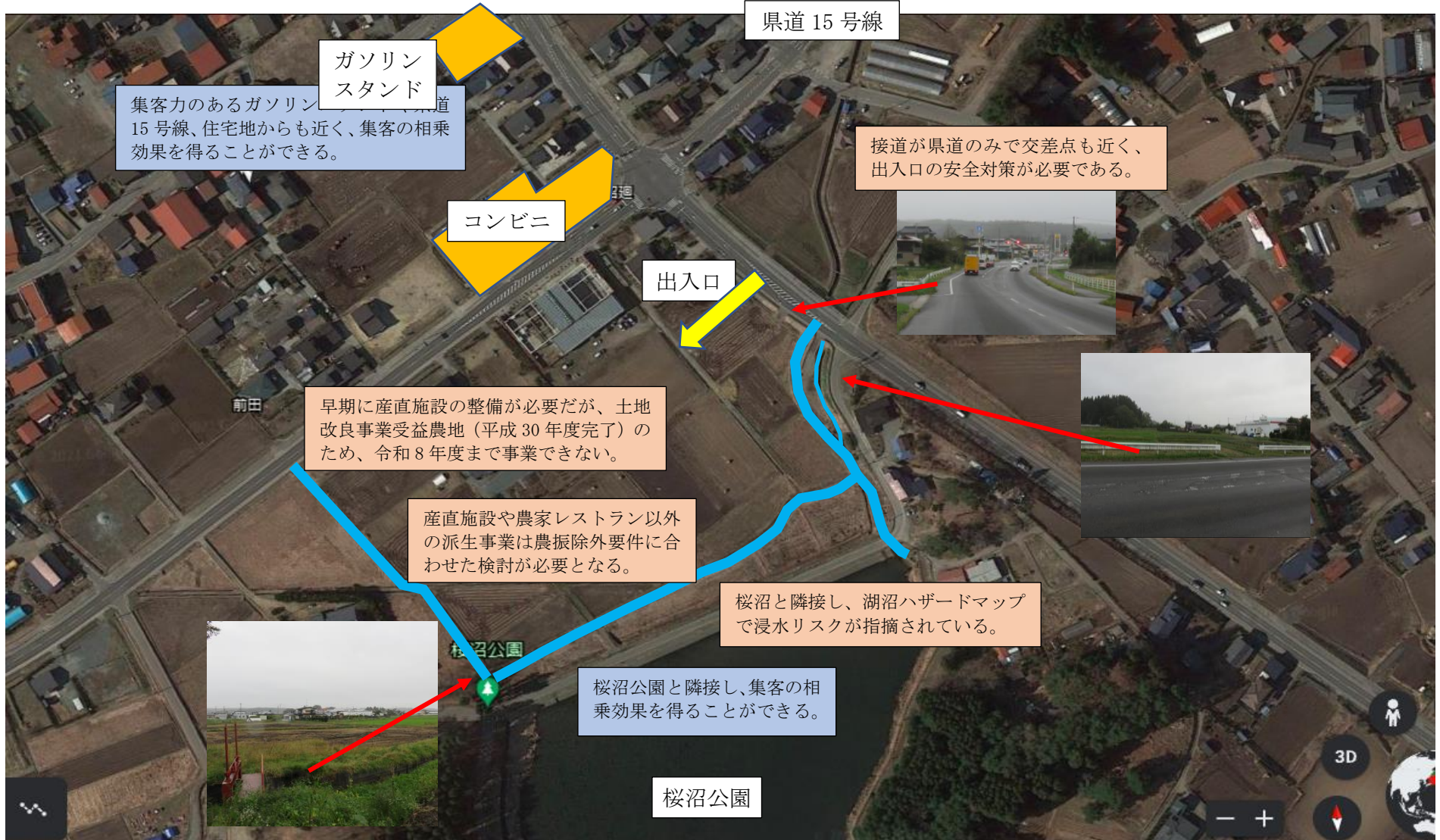


候補地③ 北市川橋付近エリア (第4位評価)





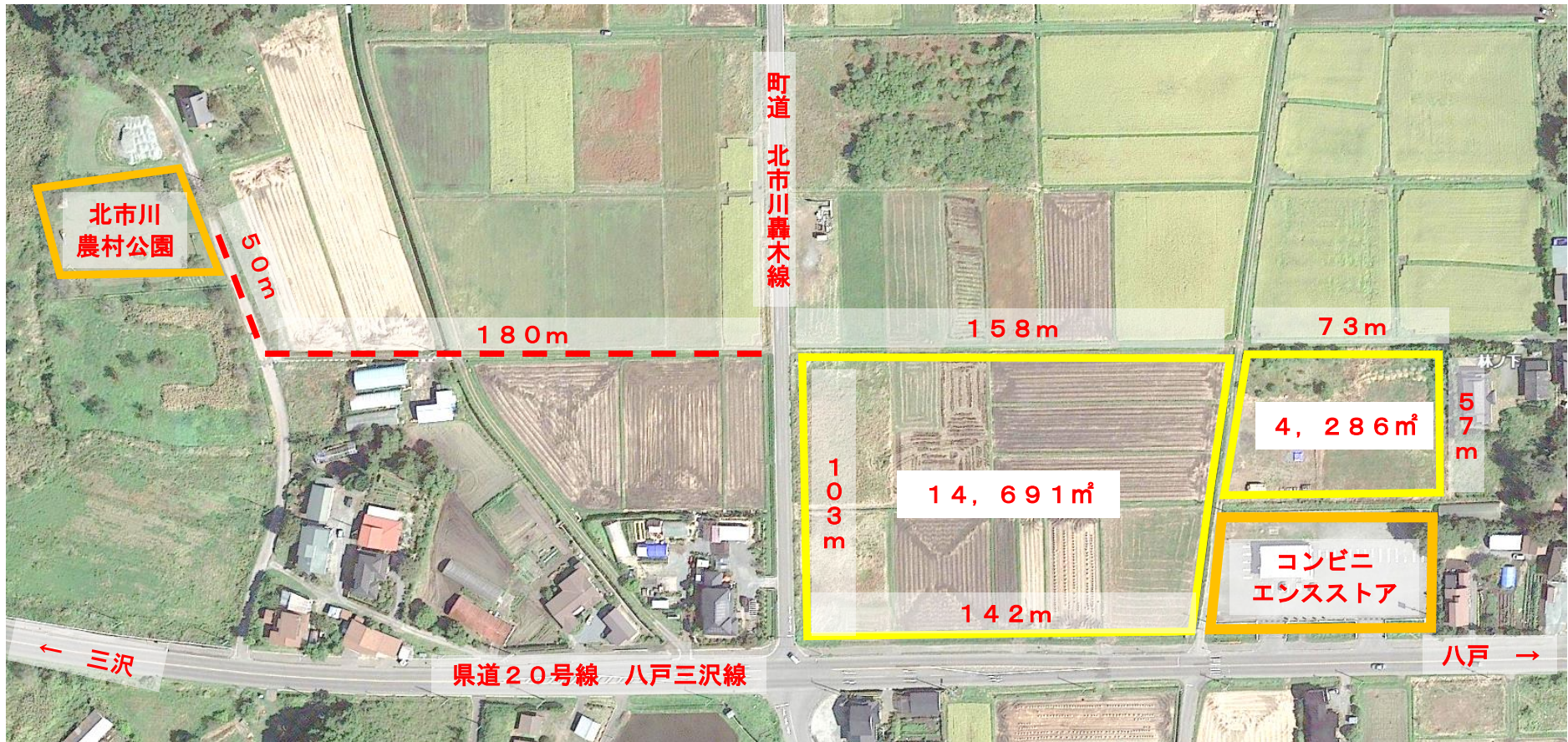
候補地④ 桜沼隣接エリア (第3位評価)





## 4 敷地計画について (第1位評価 ファミリーマート隣接地により検討を実施)

### (1) 敷地計画の検討



#### 地元の人に喜ばれる産直施設 (近い人悦び、遠き者来る。観光型ではない)

- ・ごのへ三大肉の販売 (馬肉・シャモロック・倉石牛・与助の牛)
- ・6次産業への取組み (農家レストラン、加工品・惣菜・弁当、ベーカリー等の販売)
- ・地元の名産品や特産品の販売 ・市場価格に左右されない売り場作り
- ・先端技術を活用した整備 ・産直食材仕入れシステム (安定した供給)
- ・ユニバーサルデザイン ・木の温もりを感じる産直

#### 派生事業

- ・災害時の防災拠点 ・農家レストラン
- ・コミュニティ活動、交流拠点
- ・町の特産品、観光、イベント等の情報発信拠点
- ・バス停留所、待合所、観光バス・大型バス駐車場
- ・大型遊具 ・屋根付きイベント会場 ・工場
- ・スポーツが楽しめる場所 ・ドッグラン
- ・伝統工芸等作品展示スペース





**産直施設に関すること**  
 ○産直施設は、物販やごのへ三大肉コーナーを含めて300㎡が適切である。  
 ○産直施設は、農家レストランや研修・体験スペース、情報発信スペースを一体的に整備し、合わせて800㎡が適切である。

**駐車場に関すること**  
 ○郡山市(人口33万人)農産物直売所(1,498㎡、156台)を踏まえると、整備する駐車場台数は90台程度が適切。  
 ○県道20号線は観光バスが多く通るため、大型駐車場を5台程度必要である。  
 ○障がい者や高齢の方でも利用しやすいよう、施設付近に思いやり駐車場が必要である。  
 ○EV車が急速に普及しており数年後には一般的になっているため、充電可能な専用駐車場が必要である。  
 ○生産者搬入用駐車場として、20台程度は必要である。

**出入口に関すること**  
 ○出入口は町道側に1か所整備することで、安全に出入りできる。  
 ○交通量が増えるため、町道に県道への右折レーンを整備する必要がある。  
 ○コンビニ側の道路は狭いため、コンビニ側からの出入りは危険である。

**防災機能に関すること**  
 ○隣接の住宅地が浸水想定エリア外のため、同じ高さに路面を合わせることで、駐車場全体が災害時の避難場所として防災機能を持つことができる。  
 ○かまどベンチ、防災井戸、防災トイレなどの整備により防災機能を高めることができる。  
 ○防災エリアにも車で直接出入りできるように駐車場が必要である。

**派生事業に関すること**  
 ○キッチンカーやイベントスペースを整備することで、より賑わいのある場所になる。  
 ○集客力のある大型遊具は整備が必要。  
 ○公園があると滞在時間が増え、産直施設の売上にも貢献する。  
 ○農家レストランから田園や公園が見渡せるほうが良い。  
 ○公園で安心して過ごすために、公園と駐車場は離れた場所が良い。

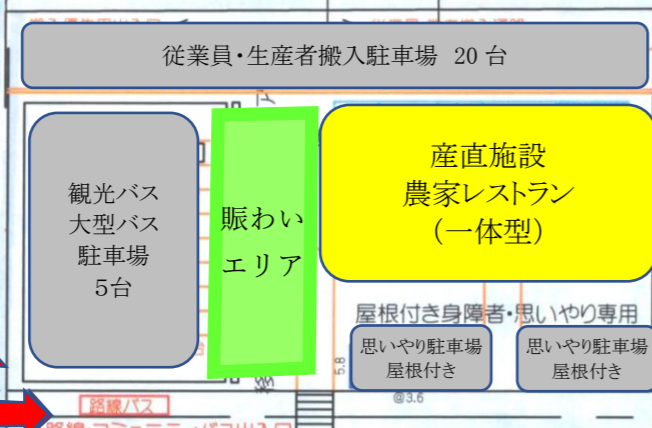


# 産直施設関連計画平面図イメージ(候補地2の場合)

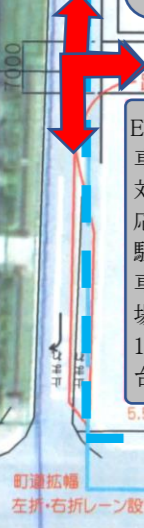
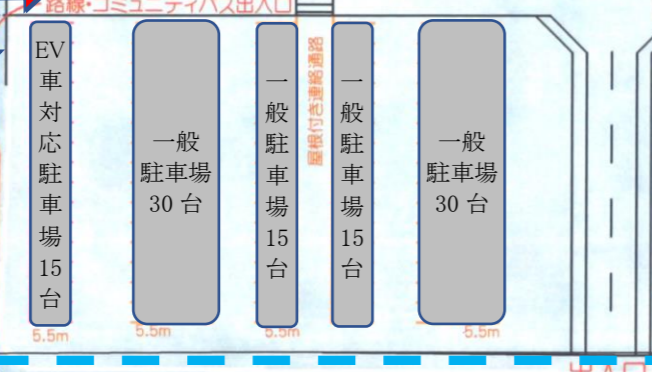
農産漁村振興五戸町活性化計画に基づく整備

産直施設・農家レストラン  
(一体型 約 800 m<sup>2</sup>)

産直・農家レストラン・産直カフェテリア

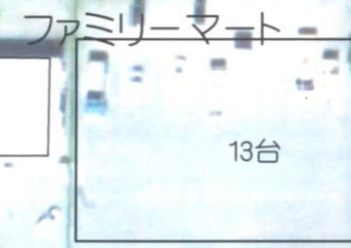


- 派生事業の検討エリア
- 災害時の防災拠点
  - 公園・大型遊具
  - コミュニティ交流拠点
  - 特産品・観光等情報発信拠点
  - バス停留所、待合所
  - 屋根付きイベント会場
  - スポーツが楽しめる場所
  - 伝統工芸品等展示スペース
  - ドッグラン



路線バス  
路線・コミュニティバス出入口

出入口  
一般車両(小型・普通車)



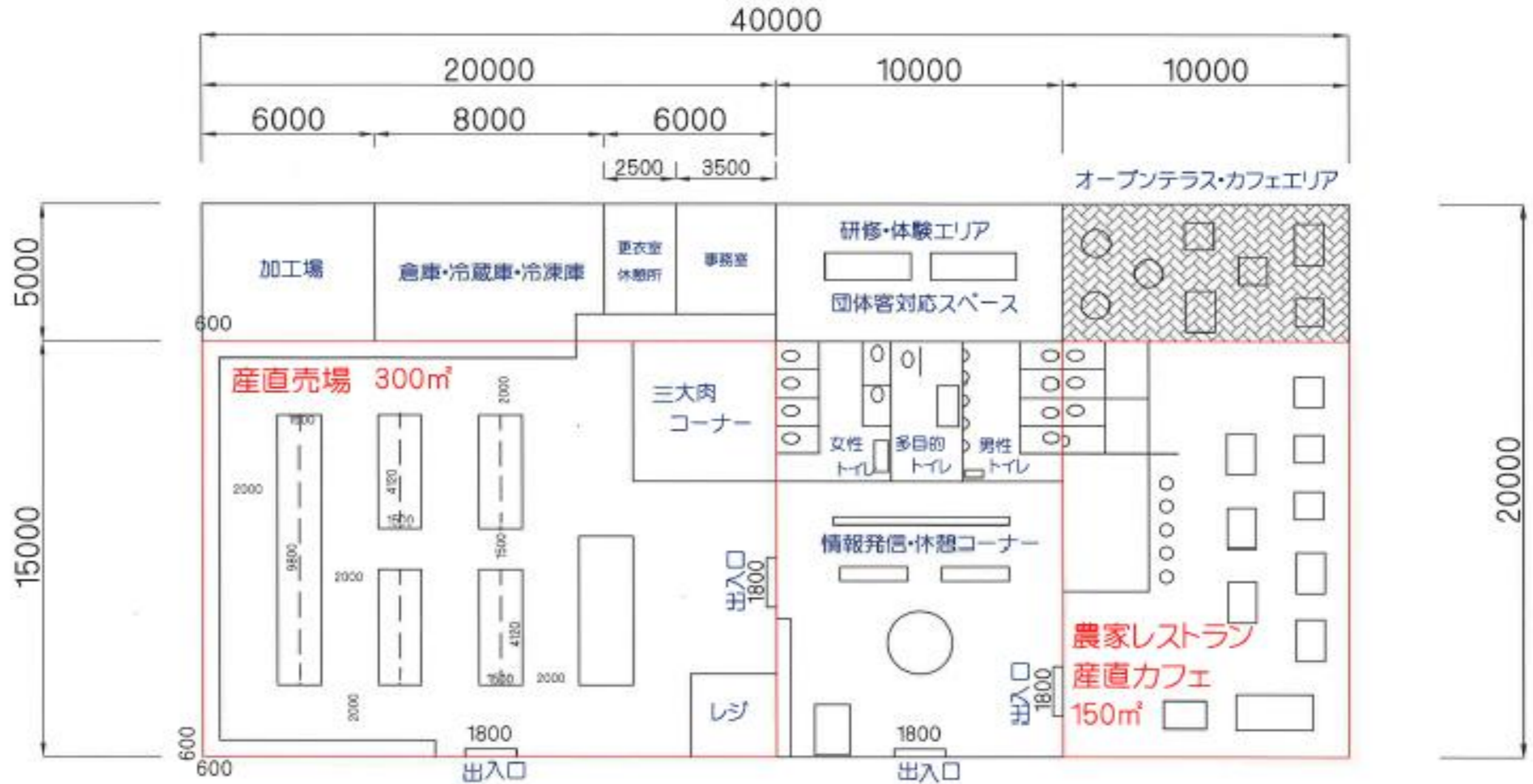
県道八戸三沢線

かまどベンチ



(2) 平面計画の検討

第4回新たな時代へ!!未来を拓く産直施設等整備実行委員会での検討意見（令和3年12月14日開催）



産直施設の売り場について

- ・産直施設 300㎡は、三大肉コーナーや物販も含めての広さ。100㎡約1億の売上げが目安
- ・三大肉コーナーは、スーパーのような陳列ではなく、テナントの肉屋のような売り場が良いのではないかと
- ・店舗入口付近には、花や果物、レストラン、パン屋など香りのあるものを配置するとよい
- ・花は主力商品。
- ・陳列棚は可動式で配置を自由にできた方がよい。
- ・2m通路幅は適切である。ベビーカーでも安心してすれ違いができる。販売状況に応じて商品陳列スペースにも活用できる。

レストランについて

- ・煙や匂いが強いのであれば壁は必要ではないか。可働式の壁もありうる
- ・田園風景を楽しめる配置がよい
- ・カフェテリアは季節限定の利用となるため、カフェテリアを設けず、バックヤードの面積を確保した方がよい。
- ・カフェテリアは、初めきれいだいが汚れやすく、管理が大変である。

加工場について

- ・製品に合わせて利用できるよう大・中・小の加工場が必要
- ・加工場は30㎡だと狭い。50㎡は必要
- ・製造責任が生じるため、だれでも利用可能とせず、商品や使用する団体専用とした方がよい。
- ・加工場を整備するなら、通年で製造する集客力のある商品専用として整備が必要
- ・加工場は整備しないで、加工品を持ち込みでいいのではないかと。

その他について

- ・三大肉用の肉を捌くスペースは必要
- ・バックヤードはさらに広く。
- ・倉庫スペースは広く取った方がよい。
- ・情報発信・休憩コーナーと農家レストランとの壁はないほうが広く利用できるし、配置も自由に行える。
- ・情報発信スペースや多目的スペースを活用して園児の作品など展示することで、親は必ず見に来て集客につながる。