

# 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

【概要版】

---

2021年3月



Aomori Creation Partners

あおもり創生パートナーズ株式会社

1. 五戸町の現状と産直施設の必要性
2. 道路交通量調査・コンビニエンスストア利用者状況調査
3. 産直施設整備候補地の選定
4. マーケティング調査
5. 産直施設の導入機能
6. 管理・運営主体の検討
7. 類似施設調査・研究
8. 産直施設整備に向けた提言

# 1. 五戸町の現状と産直施設の必要性

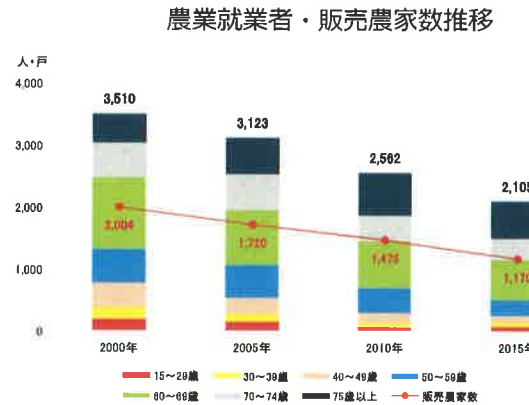
## (1) 五戸町の現状

①人口



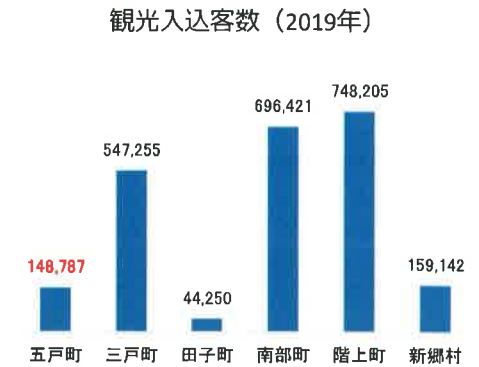
進む人口減少

②農業



生産者の高齢化

③観光




低調な観光

## (2) 産直施設の必要性

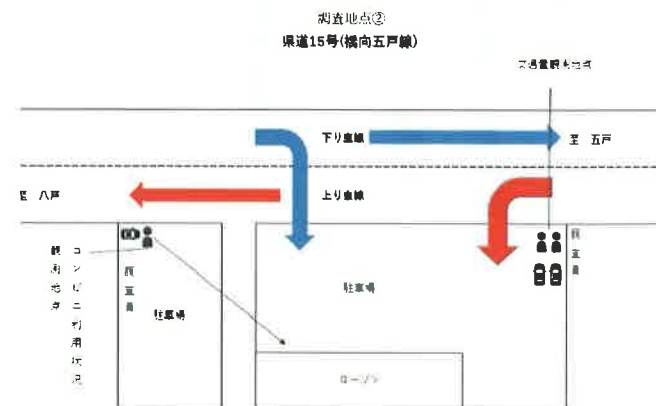
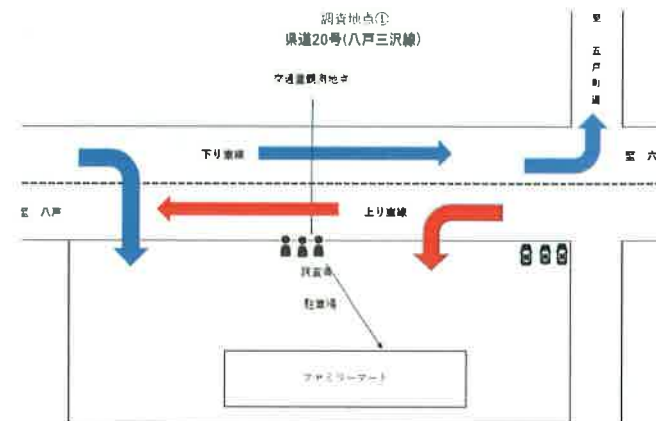
必要性	主な役割
地域農業の振興	<ul style="list-style-type: none"> <li>生産者：販路拡大、所得向上、いきがい・やりがいの創出</li> <li>消費者：新鮮・安全・安価な農産物の提供</li> <li>地域：雇用創出、地域間交流による地域活性化</li> </ul>
地場産業活性化	<ul style="list-style-type: none"> <li>農業＋他産業による地場産業の活力向上</li> </ul>
地域人口の保持	<ul style="list-style-type: none"> <li>集客力を活かした交流人口の拡大</li> <li>雇用創出、ふれあいの場の提供による定住人口維持・拡大</li> </ul>

### (1) 調査概要

調査概要	
調査の目的	産直施設等の整備基本構想を策定するにあたって、交通量及びコンビニエンスストア利用者状況の基礎データを収集するために実施するもの
調査地点	<ul style="list-style-type: none"> <li>・五戸町大字市川字林ノ下1-1（ファミリーマート五戸上市川店）</li> <li>・五戸町大字上市川字沼廻23（ローソン五戸上市川店）</li> </ul>
調査日時	①2020年10月18日（日） 7：00～19：00 ②2020年10月20日（火） 7：00～19：00
調査会社	株式会社アイテック（再委託）

調査内容	<p>①交通量調査 各地点の上下線（一部町内側左折あり）を通過する自動車等を7区分でカウント・集計。</p> <p>②コンビニ利用者調査 利用者台数及び利用者（入店者）を一般・就労者に区分してカウント・集計。</p>	
------	--	---

【調査地点詳細】



## 2. 道路交通量調査及びコンビニエンスストア利用者状況調査

### (2) 調査結果データ

#### ①交通量調査

調査地点	調査日時	区分	小型車(台)	割合	大型車(台)	割合	合計(台)
ファミリーマート五戸上市川店 【県道20号線(八戸三沢線)】	2020年10月20日(火)/7:00~19:00	平日	7,512	86.6%	1,167	13.4%	8,679
	2020年10月18日(日)/7:00~19:00	休日	7,531	96.0%	310	4.0%	7,841
	【参考値】道路交通センサス(12H)	平日	6,441	90.2%	700	9.8%	7,141
ローソン五戸上市川店 【県道15号線(五戸橋向線)】	2020年10月20日(火)/7:00~19:00	平日	4,282	90.3%	460	9.7%	4,742
	2020年10月18日(日)/7:00~19:00	休日	3,356	98.4%	53	1.6%	3,409
	【参考値】道路交通センサス(12H)	平日	4,240	90.1%	464	9.9%	4,704

※小型車に自動二輪車は含めていない。

#### ②コンビニ利用者調査

調査地点	調査日時	区分	一般(人)	割合	就労者(人)	割合	合計(人)	車両数(台)	立寄率
ファミリーマート五戸上市川店 【県道20号線(八戸三沢線)】	2020年10月20日(火)/7:00~19:00	平日	168	36.2%	290	63.3%	458	475	5.5%
	2020年10月18日(日)/7:00~19:00	休日	437	90.0%	43	9.0%	480	395	5.0%
ローソン五戸上市川店 【県道15号線(五戸橋向線)】	2020年10月20日(火)/7:00~19:00	平日	352	60.2%	228	39.3%	580	556	11.7%
	2020年10月18日(日)/7:00~19:00	休日	629	95.6%	26	4.0%	655	511	15.0%

※立寄率:立寄車両数/各線の交通量で算出。

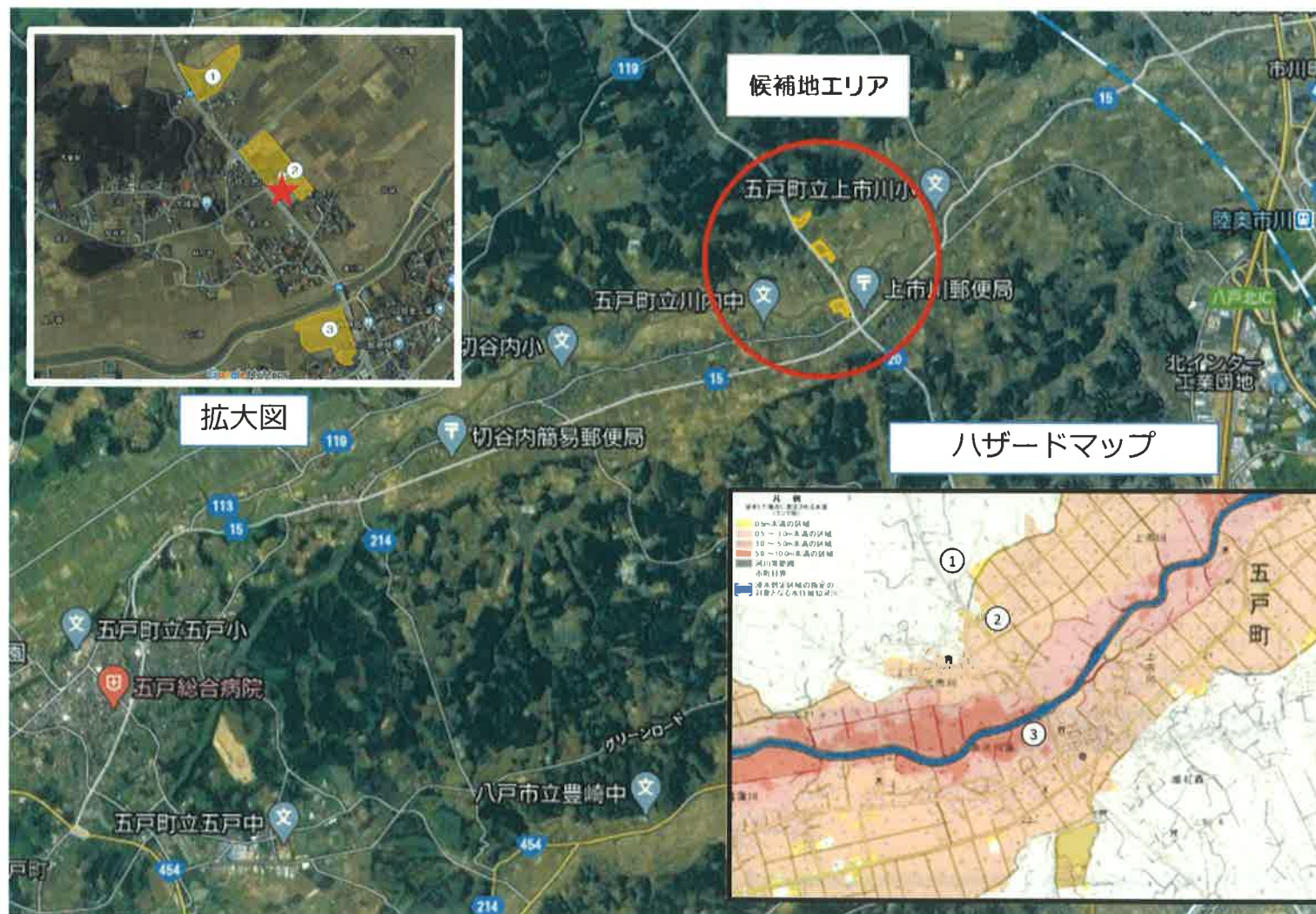
### (3) 調査結果分析

- 2路線平日合計で約13,000台の交通量を確認
- 平日交通量が最も多い県道20号線沿いが整備場所として最も優位性が高い
- 20号線は通勤者、商用移動者が多く、15号線は周辺住民、ファミリー層が多い
- 平日は朝・夕方、休日は昼、夕方の交通量が増加

### 3. 産直施設整備候補地の選定

#### (1) 産直候補地の位置関係

交通量調査地点（県道20号線・ファミリーマート）の沿線上の以下の3ヶ所を候補地とする。



### 3. 産直施設整備候補地の選定

#### (2) 産直候補地の評価・選定

以下の候補地評価より、②エリアを第一候補とする。

候補地エリア	敷地面積	交通利便性	集客性	安全性 (自然災害等)	経済性 (整備費等)	事業円滑性 (各種規制等)	総合評価
①  五戸町大字上市川字大峯嶽	14,365㎡	<ul style="list-style-type: none"> <li>・県道20号線上で3ヶ所中最も六戸寄りに位置する。</li> </ul>	<ul style="list-style-type: none"> <li>・周辺に集客施設なし</li> <li>・不整形地で配置に工夫要</li> </ul>	<ul style="list-style-type: none"> <li>・五戸川の洪水浸水想定区域外</li> <li>・安全性は3エリアで最も高い</li> </ul>	<ul style="list-style-type: none"> <li>・地権者が少なく、取得費負担が少ない</li> <li>・県道との高低差が少なく、盛土等の整備負担が③より軽い</li> </ul>	<ul style="list-style-type: none"> <li>・農振除外申請不要</li> <li>・敷地の6割が官有地のため、事業化が比較的にスムーズ</li> </ul>	<ul style="list-style-type: none"> <li>・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</li> </ul>
②  五戸町大字上市川字赤川々原	中山前 14,691㎡ 林ノ下 7,880㎡	<ul style="list-style-type: none"> <li>・県道20号線沿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</li> </ul>	<ul style="list-style-type: none"> <li>・ファミリーマート上市川店に隣接し、可視性・集客力が高い</li> <li>・平坦・整形地で整備しやすい</li> </ul>	<ul style="list-style-type: none"> <li>・五戸川の洪水浸水想定区域内(0.5~3.0m)であり、水災リスクあり</li> </ul>	<ul style="list-style-type: none"> <li>・地権者が多く、取得費負担が他エリアより大</li> <li>・県道との高低差が少なく、盛土等の整備負担が③より軽い</li> </ul>	<ul style="list-style-type: none"> <li>・農振除外申請が必要</li> <li>・地権者、コンビニとの交渉必要</li> </ul>	<ul style="list-style-type: none"> <li>・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</li> <li>・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。</li> </ul>
③  五戸町大字上市川字中山前、林ノ下	19,495㎡	<ul style="list-style-type: none"> <li>・20号線及び15号線の交差点付近にあり、出入時に注意が必要</li> </ul>	<ul style="list-style-type: none"> <li>・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</li> </ul>	<ul style="list-style-type: none"> <li>・五戸川に隣接し、洪水浸水想定区域内(5.0~10.0m)で水災リスクが最も高い</li> </ul>	<ul style="list-style-type: none"> <li>・地権者が少なく、取得費負担は②より少ない</li> <li>・県道との高低差大且つ水災対策必須で整備負担が最も重い</li> </ul>	<ul style="list-style-type: none"> <li>・農振除外申請要</li> <li>・住宅街に近く、近隣住民への配慮、対策が必要</li> </ul>	<ul style="list-style-type: none"> <li>・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</li> </ul>
		△	△	◎	◎	◎	○
		◎	◎	○	○	○	◎
		○	◎	△	△	△	△

## (1) 本町と隣接市町村の人口・経済規模

単位:人・世帯・百万円

市町村名	人口規模		経済規模						
	人口	世帯数	市町村内 総生産	第1次産業			第2次産業	第3次産業	
				農業	林業	水産業			
青森県	1,246,139	515,482	4,443,200	213,254	176,376	2,534	34,344	984,286	3,267,240
<b>五戸町</b>	<b>16,200</b>	<b>6,109</b>	<b>43,426</b>	<b>5,850</b>	<b>5,704</b>	<b>145</b>	<b>0</b>	<b>9,560</b>	<b>28,227</b>
八戸市	223,338	95,700	898,767	20,413	8,860	230	11,322	202,744	679,975
十和田市	61,024	25,867	193,666	14,656	14,264	312	80	35,418	144,533
六戸町	10,546	3,834	25,438	3,816	3,771	44	0	5,755	15,991
おいらせ町	24,311	9,107	65,902	4,966	4,728	26	211	14,991	46,264
南部町	16,853	6,343	42,509	8,086	7,885	200	0	9,493	25,137
新郷村	2,280	812	7,577	1,682	1,579	103	0	755	5,176
7市町村計	354,552	147,772	1,277,285	59,469	46,791	1,060	11,613	278,716	945,303

※人口・世帯数は2019年10月1日時点

出典:青森県の人口、青森県市町村民経済計算

- 本町を含む7市町村の人口は**約35万人**
- 市町村内総生産額は**1兆2,772億円**



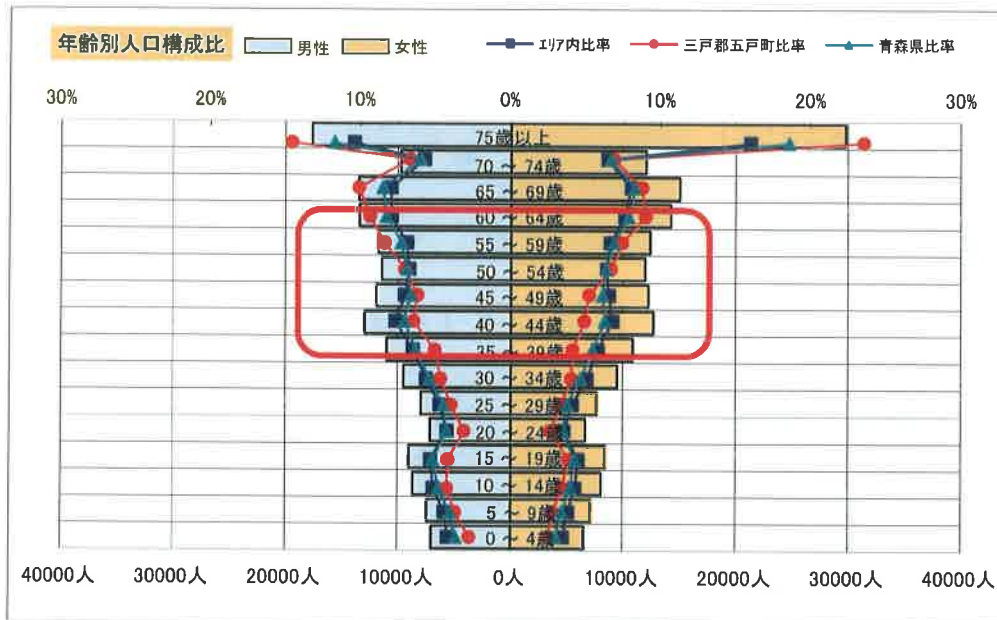
青森県の人口および経済ボリュームの約1/3を占めるエリアの中心に位置する地理的優位性がある。





## 4. マーケティング調査

### (2) 移動圏域人口分布・構成



データ名	人口				
	1次エリア	2次エリア	3次エリア	三戸郡五戸町	青森県
人口総数(人)	13,140	147,698	358,740	17,433	1,308,265
男性	6,306	71,043	171,545	8,286	614,694
女性	6,834	76,655	187,195	9,147	693,571

年少人口(0歳～14歳)	1,617	19,023	44,919	1,689	148,208
生産年齢人口(15歳～64歳)	7,557	88,337	212,855	9,541	757,867
老年人口(65歳以上)	3,919	38,919	97,677	6,191	390,940
15歳以上就業者数	6,624	71,957	170,875	9,036	625,970
後期高齢者数(75歳以上)	2,014	18,662	47,387	3,363	199,344

出典:国勢調査

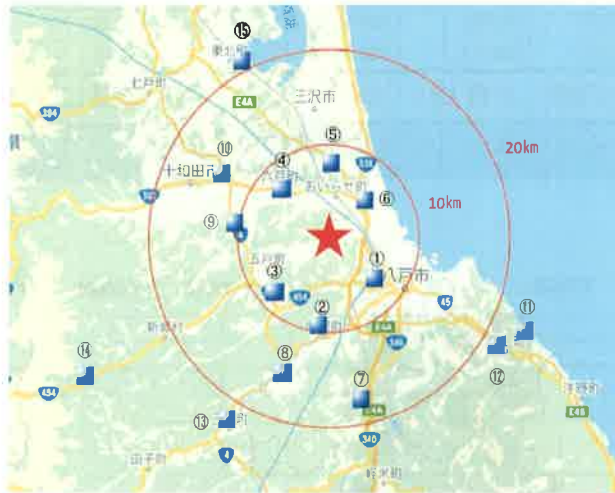


エリア範囲：自動車で時速40kmで走行して到達するエリア

- 1次エリアは約1.3万人、2次エリアは約15万人、3次エリアは約36万人が居住
- 産直周辺エリアは高齢者層、通勤・観光圏エリアは他地域よりも若い子育て世代層が多い。

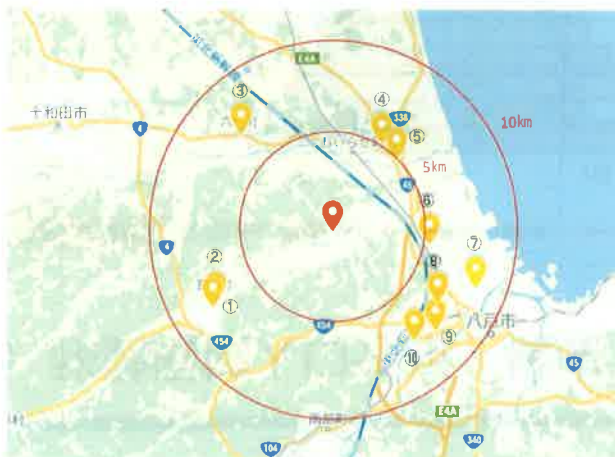
## (3) 競合環境

### ①産直関連施設との競合



施設名	所在地	飲食店 有無	圏域
① JA八戸八葉館	八戸市	×	10km
② ふくちジャクドセンター	南部町	×	
③ ふれあい市ごのへ	五戸町	×	
④ メイプルふれあいセンター	六戸町	○	
⑤ アグリおいらせ	おいらせ町	○	
⑥ 味祭館	おいらせ町	×	
⑦ なんごうグリーンプラザ	八戸市	○	20km
⑧ 名川チェリーセンター	南部町	×	
⑨ とわだびあ	十和田市	○	20km超
⑩ JA十和田かだ〜れ	十和田市	×	
⑪ ハマの駅あるでい〜ば	階上町	○	
⑫ 道の駅はしかみ	階上町	○	
⑬ SUN・SUN産直ひろば	三戸町	○	20km超
⑭ 新郷村地場産品直売センター	新郷村	○	
⑮ 道の駅おがわら湖	東北町	○	

### ②スーパーマーケットとの競合



店名	所在地
① よこまちストア五戸店	五戸町
② マエダストア五戸店	五戸町
③ マエダストア六戸店	六戸町
④ イオン下田店	おいらせ町
⑤ ユニバース百石店	おいらせ町
⑥ ユニバース桔梗野店	八戸市
⑦ ユニバース下長店	八戸市
⑧ 八食センター	八戸市
⑨ カブセンター長苗代店	八戸市
⑩ よこまちストア一番町店	八戸市

### 【競合分析】

#### 【他産直との競合】

- 半径5km圏内に競合施設なく、10km圏内の6施設が主な競合先
- 競合エリア中心地の空白地帯で地理的優位性あり
- 飲食併設施設は2施設のみ。よって飲食店設置によって集客面での競争力強化が可能

#### 【スーパーとの競合】

- 半径5km以内に競合スーパーなし
- 買い物弱者対策としての重要性が増す可能性大



**立地面の優位性は高い**

## 4. マーケティング調査

### (4) 商品供給力

#### 【市町村別農産品供給力】

		就業人口 (人)	販売農家数 (戸)	農産品産出額(千万円) ※主要作物のみ抽出									
				米	豆類	いも類	野菜	果実	花き	エ芸農品	肉用牛	ブロイラー	豚
主 カ エ リ ア	五戸町	2,105	1,170	115	1	0	489	86	2	9	54	98	-
	六戸町	1,300	743	90	1	2	581	0	-	17	6	-	21
	おいらせ町	975	557	63	0	3	564	0	2	2	4	-	176
<b>小計</b>		<b>4,380</b>	<b>2,470</b>	<b>268</b>	<b>2</b>	<b>5</b>	<b>1,634</b>	<b>86</b>	<b>4</b>	<b>28</b>	<b>64</b>	<b>98</b>	<b>197</b>
サ ブ エ リ ア	南部町	2,297	1,231	82	0	0	266	370	5	13	3	741	0
	十和田市	3,824	2,243	428	6	0	916	8	5	22	434	-	500
	八戸市	2,557	1,477	117	1	1	233	78	10	59	50	42	75
	新郷村	735	402	27	0	0	147	2	4	21	24	-	-
総計(主カ+サブ)		13,793	7,823	922	9	6	3,196	544	28	143	575	881	772

出典:農林業センサス

#### 【商品供給力分析】

- 供給主力エリアを本町・六戸町・おいらせ町に設定。
- 3町で就業人口4,380人、販売農家数2,470戸で周辺市町村の3割を占める供給基盤を有す。
- 五戸町は、野菜、米に加え、ブロイラー、果実、肉用牛で圧倒的なシェアを有し、ラインナップの「差別化」の点で強みを持っている。



**エリア内での品揃え・供給力に問題はない**

## (5) ターゲット顧客分析

想定されるターゲット顧客は大きく「地産地消型」、「観光・リピート型」に分けられ、各ターゲット層のニーズ・特徴を踏まえた対策・アプローチが重要となる。

想定ターゲット客		ターゲット客の主な目的	アプローチ・対策例
近隣エリア・地産地消型	日常利用客	<ul style="list-style-type: none"> <li>新鮮な農産物を安く、タイムリーに購入できる</li> </ul> <p>◎ <u>安定した産直経営を目指す上で最重要顧客層</u></p>	<p><b>【品揃えの充実と賑わいづくり】</b></p> <ul style="list-style-type: none"> <li>町内外の生産者への参加呼びかけ</li> <li>新たな農産品の開発、産地づくり</li> <li>加工場整備や加工品の開発</li> </ul>
	通行利用客	<ul style="list-style-type: none"> <li>帰宅途中の日配品買い、業務移動中の休憩・昼食利用</li> <li>観光客は特産品・土産品の購入</li> </ul> <p>◎ <u>平日通行客の多い本施設では重要顧客の可能性大</u></p>	<p><b>【「立ち寄ってみたい」コンテンツづくり】</b></p> <ul style="list-style-type: none"> <li>旅行会社への利用働きかけ</li> <li>ファストフード系店舗の設置</li> <li>イベントカレンダー、チラシでのPR強化</li> </ul>
遠方エリア・観光・リピート型	食事利用客	<ul style="list-style-type: none"> <li>地元食材など「ここでしか味わえない」メニュー</li> <li>ファストフード的な低料金且つ短時間メニュー</li> </ul>	<p><b>【客層に合わせたメニュー開発】</b></p> <ul style="list-style-type: none"> <li>「ここでしか味わえない」メニューの開発</li> <li>ファスト系食事の看板メニューは開発</li> <li>SNSでのメニュー情報の積極発信</li> <li>ポイント、クーポンによるリピートニーズ喚起</li> </ul>
	体験・レジャー利用客	<ul style="list-style-type: none"> <li>農作業、料理作りなど非日常的な体験・アクティビティ</li> </ul>	<p><b>【体験型コンテンツの開発】</b></p> <ul style="list-style-type: none"> <li>農作業体験等の体験型コンテンツの充実</li> <li>屋外アクティビティ系コンテンツの検討</li> <li>SNS等でのコンテンツの情報発信</li> </ul>

## 5. 産直施設の導入機能

### (1) 求められる機能

国土交通省が「道の駅」に求める3つの基本機能を参考に以下の施設整備を検討する。

3つの基本機能			
①休憩機能	<ul style="list-style-type: none"> <li>・ 駐車場</li> <li>・ トイレ</li> <li>・ 休憩施設</li> </ul>	③地域連携機能	<ul style="list-style-type: none"> <li>・ 産直・物販施設</li> <li>・ 飲食施設</li> <li>・ 防災施設</li> <li>・ 加工場施設</li> <li>・ 体験・交流施設 等</li> </ul>
②情報発信機能	<ul style="list-style-type: none"> <li>・ 情報発信施設</li> </ul>		

### (2) 施設規模算定方法

以下のプロセスで各施設規模を算定する。



【駐車マス算定式】

$$\text{駐車マス数} = \text{計画交通量 (実測値)} \times \text{休日サービス係数} \\
 \times \text{立寄率} \times \text{ラッシュ率} \times \text{回転率}$$

算定方法は「道路設計要領設計編（国土交通省中部地方整備局）」及び「設計要領第六集 建設設計編（株東日本高速道路他）」等の算定プロセスを参考。

## (3) 必要駐車マスの算定

以下の算定プロセスにより駐車マス数を113台分に設定する。

	交通量	休日サービス 計数	立寄率	ラッシュ率	回転率	駐車マス数
小型車	9,653		0.175	0.100	0.4	99
大型バス	34	1.4	0.250	0.250	0.3	1
大型貨物車	1,363		0.125	0.075	0.5	9
合計	11,050					109



駐車マス数	
小型車	100
大型車	10
障がい者用等	3
合計	113

※交通量は平日の20号線と15号線の50%を合算

## (4) 施設規模算定結果

機能	施設内容	面積(m <sup>2</sup> )
休憩機能	駐車場	5,300
	一般利用者用(小型・大型)	
	障がい者用	
	自動二輪車用	
	トイレ	310
情報発信機能	附帯施設(倉庫、電気設備室、ボイラー室等)	550
	無料休憩スペース	170
情報発信機能	情報発信施設	
地域連携機能	産地直売所(バックヤード等含む)	500
	物産販売所	170
	レストラン	414
	非常時電源・防災備蓄倉庫	50
<b>施設規模総計</b>		<b>7,464</b>
★地域連携機能 (追加機能)	屋内コミュニティスペース(研修室、体験施設等)	要検討
	屋外スペース(イベント広場、観光農園等)	
	食品加工施設 等	

- 駐車マス数から各施設面積を算定  
(算定方法詳細は本編参照)
- 駐車場面積5,300m<sup>2</sup>を下限に設定
- 算定値は概算値であり、今後の基本設計等の検討・調整で変更になる可能性あり。

## 5. 産直施設の導入機能

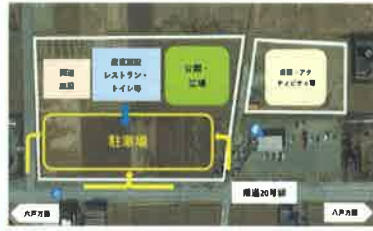



### (5) 施設の整備方針

各施設の整備方針と具体的な整備施設・設備案は以下の通り。

施設		整備方針	想定する具体的な整備施設・設備
休憩機能	駐車場	・多くの利用者のために十分な駐車スペースを確保するとともに、施設内外への導線や周辺環境にも配慮した駐車場とする	・一般・大型車両用駐車場 ・障がい者用駐車場 ・自動二輪車用駐車場 ・EV車両用駐車場(EVステーション)
	トイレ	・休憩利用上の必須施設であり、子供から高齢者まで誰もが安全・安心・快適に利用できる施設とする	・男子・女子トイレ ・多目的トイレ(障がい者、乳幼児等)
	休憩施設	・旅行者や通行者の休憩場所として疲れを癒し、ゆっくりと休憩できるスペースとする	・自動販売機 ・喫茶・イートインコーナー ・屋外休憩所
情報発信機能	情報発信施設	・町内の観光情報や歴史・文化、地域イベント情報と共に周辺観光地情報などの提供・発信が可能な施設とする	・観光案内スペース ・フリーWi-Fi ・デジタルサイネージ、タブレット端末
地域連携機能	産直施設	・新鮮な地場農産品や五戸町特産品の販売を通じ、地場産業の振興、交流人口の増加、当町のPR強化など町の新たな地域活性化機能の中心を担う施設とする	・産地直売所 ・物産品販売所
	飲食施設	・町特産の「三大肉」を活用した独自メニューや食の安全・安心にこだわった郷土料理などの「食」による集客効果が期待できる施設とする	・農家レストラン ・産直カフェ ・フードコート
	防災施設	・自然災害発生時における町東部エリアの緊急避難所として利用可能な防災拠点機能を有す施設とする	・避難所スペース ・防災用品備蓄所 ・自家発電、蓄電池設備 ・再生可能エネルギー設備
	関連施設【要検討】	・地域イベント参加や農作業、アウトドア、料理教室などの体験型サービスの提供による来訪者と住民の交流を生み出すとともに町のにぎわいづくりや魅力発信施設とする ・地場産品を利用した「食」の商品開発、加工製造拠点とする	・イベントステージ広場 ・研修所、各種体験施設 ・観光農園、市民農園 ・農産品加工場 ・アウトドア施設(遊具、バーベキュー場等) ・敷地内テナントショップ

## (6) 産直施設のレイアウト検討

以下の4パターンで比較検討を行い、案①を第一候補案とする。なお、今後の具体的な協議の中で適宜修正・変更の上最終的なレイアウトを決定する。

	案①	案②	案③	案④
ゾーニングパターン				
施設の配置状況	・県道に平行して敷地奥側へ横一列に全施設を設置。	・県道側・コンビニ隣に広場、建物は敷地奥側で県道に平行して設置。	・県道と直角に主要建物(八戸方面向き)、奥中央に広場を設置。	・県道沿いに主要建物(六戸方面向き)と広場を設置。
車両導線・アクセス	・県道及び左右車道の3導線で最も出入しやすく、わかりやすい。	・県道と左側車道の2導線。	・県道と右側車道の2導線。右車道は狭く利用しづらい。	・県道側からの導線が狭く、奥まり駐車場で防犯上も不安あり。
利便性・安全性	・全施設及び隣接するコンビニへのアクセスもしやすい。コンビニとの相乗効果も期待できる。	・左上駐車場が死角になりやすい。関連施設、コンビニ等が遠い。	・駐車場が中央部に位置し、施設へアクセスしやすい。コンビニとの相乗効果も期待できる。	・駐車場から主要施設が遠く、コンビニも遠いため相乗効果が薄い。
施設景観	・奥まり配置だが、駐車場が最も分かりやすく、全施設の一望可能。	・手前に広場があるため、通行客へのPR、賑わい演出面で有利。	・主要施設が県道沿いに設置しており、視認性は高い。	・主要施設、広場が県道沿いのため、通行客へのPR力は高い一方駐車場が分かりにくい。
総合評価	◎	△	○	△



## 5. 産直施設の導入機能

### (7) 入込客数推計

駐車マス数算定プロセスを活用した予想年間入込客数は約270,000人と推計。

#### 【前提条件】

- ・交通量は県道20号線+15号線の50%を平日・休日毎に算出
- ・営業日は年末年始・お盆等を考慮し、年360日に設定
- ・平均乗車人数は、レストラン規模算定時の数値を活用
- ・産直利用率は、立ち寄った人の内買い物・食事等の利用客の割合とし、平日10%、休日20%と設定する

#### 【平日(235日)】

単位:台・人

種類	計画交通量	休日サービス計数	立寄率	立寄台数	平均乗車人数	1日当たり立寄人数	年間立寄人数
小型車	9,653	1.4	0.175	2,365	2.2	5,203	1,222,697
大型バス	35	1.4	0.250	12	27.0	331	77,726
大型貨物	1,363	1.4	0.125	239	1.1	262	61,659
合計	11,054	-	-	-	-	5,796	1,362,082
						産直利用率	10.0%
							136,208

#### 【休日(125日)】

種類	計画交通量	休日サービス計数	立寄率	立寄台数	平均乗車人数	1日当たり立寄人数	年間立寄人数
小型車	9,209	1.4	0.175	2,256	2.2	4,964	620,456
大型バス	20	1.4	0.250	7	27.0	189	23,625
大型貨物	317	1.4	0.125	55	1.1	61	7,628
合計	11,054	-	-	-	-	5,214	651,709
						産直利用率	20.0%
							130,342

年間産直利用者数

266,550

## 6. 管理・運営主体の検討

### (1) 管理・運営主体の検討

以下の検討を行った結果、「指定管理方式」での「民間」による管理・運営が本産直には最も適していると考えられる。

管理・運営方式	直営方式	指定管理方式		PFI
管理・運営主体	自治体	民間	第3セクター	民間
業務内容	・施設の施工・整備 ・施設の運用・管理	施設の運営・管理	施設の運営・管理	・施設の施工・整備 ・施設の運用・管理
初期投資	財政負担	・初期投資は少額 ・参入しやすい	・初期投資は少額 ・設立資本金が必要	・多額の初期投資が必要 ・参入リスクが大きい
運営目的	・公共サービスの効率化・ 効果的な提供 ・地場産業振興	利益の追求	・利益の追求 ・公共サービスの効率化・ 効果的な提供	利益の追求
運営原資	・売上・収益 ・予算措置	・売上・収益 ・指定管理料 ・自社資金	・売上・収益 ・指定管理料 ・補助金(予算措置)	・売上・収益 ・PFI契約料 ・自社資金
自治体の関与度	直営関与	関与度は低い	公的な面も一部あり、関与度は民間より高い	・PFI契約に基づく関与あり ・運営への関与度は低い
運営の自由度	予算措置や事業施策に基づく運営のため制約が多い	民間のノウハウを活用した多様な取り組み、仕掛け作りが可能で自由度が高い	公的な面も一部あるため、民間ほど自由度は高くない	民間のノウハウを活用した多様な取り組み、仕掛け作りが可能で自由度が高い
事業リスク	直営のためリスクは低い	通常の経営上のリスクあり	リスク時の財政支援も期待でき、リスクは比較的低い	通常の経営上のリスクあり
総合評価	×	◎	○	×

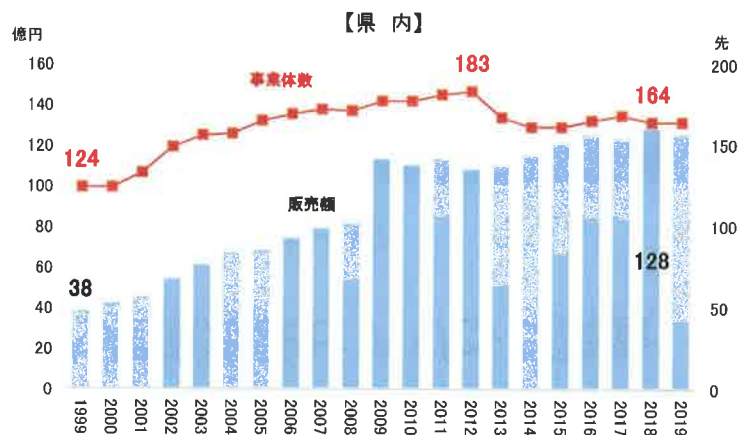
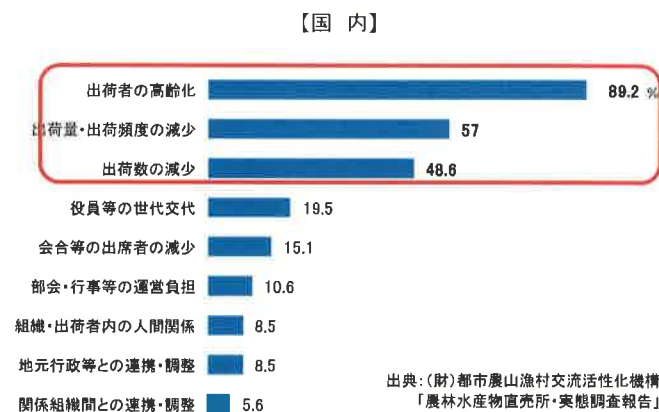
## (1) 業界分析

産直市場は拡大基調で推移し、業界を支えるマーケットとして存在感を高める一方で「生産者の高齢化」という大きな課題を抱えている。

【産直市場動向】



【産直施設の課題】



## (2) 県内産直施設ヒアリング調査

### ■ ヒアリング調査先一覧

地区	場 所	施設名
中南	弘前市	農産物直売所「野市里（のいちご）」
	弘前市	道の駅ひろさき「サンフェスタいしかわ」
	大鰐町	大鰐町地域交流センター「鰐come」
	藤崎町	ふじさき食産業創造拠点施設「ふじさき食彩テラス」
西北	中泊町	中泊町特産物直売所「ピュア」
	つがる市	つがる市農産直売所
	鱒ヶ沢町	農産物直売所「あじ・彩・感」（海の駅「わんど」）
	鶴田町	道の駅つるた「鶴の里あるじゃ」
上北	おいらせ町	観光農園「アグリノ里おいらせ」
	六ヶ所村	特産品販売所「六旬館」
三八	三戸町	SUN・SUN産直ひろば
	階上町	道の駅はしかみ

### ■ ヒアリング内容（抜粋）

- 加工場は自社事業型と生産者利用型がある。生産者利用型は稼働率・収益性の面でデメリット大きく、事業経営の観点では自社事業型が望ましいとの声が多い。
- 手数料率の最低は10%だが、15%が最も多い。料率の上乗せ条件は、町・町外、商品種類別、冷蔵庫使用有無など。
- 年会費3～5千円がメイン。入会金のみで年会費なしも複数あり。
- 調査先のキャッシュレス導入率は50%。全施設で必要性は認識しているが、手数料負担を考慮すると導入に踏み切れない。

### (3) 県内産直施設の特徴的な取り組みと課題

ヒアリング先の内以下の8施設の特徴的な取り組み・課題は以下の通り。

#### 【食コンテンツに強み】

施設名	特徴的な取り組み	現状の課題
ピュア	<ul style="list-style-type: none"> <li>集出荷データの活用</li> <li>移動集荷・販売の展開</li> <li>ガイドブック作成</li> </ul>	<ul style="list-style-type: none"> <li>手数料の低さ</li> <li>低稼働率の加工場</li> <li>魚類系商品の充実</li> </ul>
ふじさき 食彩テラス	<ul style="list-style-type: none"> <li>外部専門人材の採用</li> <li>デジタル化対応の推進</li> <li>町・生産者との連携</li> </ul>	<ul style="list-style-type: none"> <li>品目の少なさ</li> <li>自社加工場がない</li> <li>冬場の品揃え</li> </ul>
つがる市 農産物直売所	<ul style="list-style-type: none"> <li>移動集荷・商品廃棄</li> <li>集荷の効率化</li> <li>ネット販売活用</li> </ul>	<ul style="list-style-type: none"> <li>施設が手狭</li> <li>会員の高齢化</li> <li>万引き対応</li> </ul>
鶴の里 あるじゃ	<ul style="list-style-type: none"> <li>戦略的な設備投資</li> <li>名物商品の積極開発</li> <li>効率的な人材登用</li> </ul>	<ul style="list-style-type: none"> <li>後継人材</li> <li>設備更新</li> <li>会員の高齢化</li> </ul>
サンフェス たいしかわ	<ul style="list-style-type: none"> <li>加工品生産体制の充実</li> <li>冬場の品揃え対策</li> <li>買い物カートの導入</li> </ul>	<ul style="list-style-type: none"> <li>組織硬直化</li> <li>売上・収益減少</li> <li>会員の高齢化</li> </ul>

#### 【観光・体験型コンテンツに強み】

施設名	特徴的な取り組み	現状の課題
アグリ の里 おいらせ	<ul style="list-style-type: none"> <li>農福連携事業の展開</li> <li>通年観光・生産態勢の確立</li> <li>補助金の有効活用</li> </ul>	<ul style="list-style-type: none"> <li>観光客減少</li> <li>商品開発の停滞</li> <li>会員の高齢化</li> </ul>
野市里	<ul style="list-style-type: none"> <li>体験型コンテンツの充実</li> <li>積極的なイベント開催</li> <li>看板メニュー開発</li> </ul>	<ul style="list-style-type: none"> <li>低い手数料</li> <li>従業員の確保</li> <li>冬場の誘客</li> </ul>
鰐Com	<ul style="list-style-type: none"> <li>ブランド化戦略の展開</li> <li>社員教育強化</li> <li>積極的な情報発信</li> </ul>	<ul style="list-style-type: none"> <li>団体客減少</li> <li>資金繰</li> <li>品揃え</li> </ul>

### 提言1：「強み」を活かした「選ばれる産直」づくり

新鮮・安全・安価な農産品とともに、五戸町特産の「三大肉」など「ここにしかない」という「強み」を最大限活かすことが「選ばれる産直」の条件となる。

### 提言2：中長期的かつ柔軟な整備計画の検討

「使われない施設」とならないよう社会情勢や消費者ニーズを見極め、各種支援制度も活用しながら中長期的な視点を持って、効率的かつ柔軟な施設整備を進めるべきである。

### 提言3：ICTの積極活用

次世代のデジタル社会も見据えたICTの積極活用は、「先進性」という差別化の観点でも「強み・特徴」の一つとなる。

### 提言4：マネジメント人材の登用

「選ばれる産直」づくりのためには、その実現に向けた事業戦略や組織づくりを担う「マネジメント人材」の登用が必要不可欠である。

### 提言5：SDGsの「見える化拠点」へ

産直施設の在り方・取り組みをSDGsと結び付け、「見える化」することで本施設の存在意義を高めるとともに、新たなビジネスや雇用、地域間交流の創出につなげていくべきである。