

農山漁村振興五戸町活性化計画

令和5年3月

青森県 五戸町

計 画 書 目 次

第 1 章 活性化計画

1. 計画策定の目的と位置づけ	1
(1) 計画の背景と目的	1
(2) 計画の位置づけと役割	1
2. 五戸町の現状と課題	2
(1) 五戸町の現状	2
(2) 上位関連計画の概要	9
(3) 活性化に関する課題	15
3. 産直施設の整備コンセプト	17
(1) 五戸町の強みを活かした産直施設	17
(2) 新たな時代へ！！来を拓く産直施設の整備コンセプト	17
4. 活性化計画の区域	18
(1) 計画候補区域の概要	18
(2) 活性化計画の区域要件の整理	19
5. 活性化計画の目標	22
(1) 活性化計画の目標	22
(2) 指標・数値目標の設定	22

第 2 章 事業実施に関する基盤施設整備計画（土木）

1. 整備計画の作成	1
1. 1 計画条件の整理	1
(1) 現況整理	1
(2) 現況写真	1
(3) 計画条件の整理	3
1. 2 基盤施設整備計画	7
(1) 土地利用計画	7

(2) 道路交通計画	1 1
(3) 造成計画	1 8
(4) 雨水排水計画	2 1
(5) 汚水排水計画	2 5
(6) 給水施設・消防水利計画	3 1
1. 3 概算事業費の算出	4 2
1. 4 整備における今後の課題	4 7

第3章 事業実施に関する施設整備計画（建築）

1. 計画策定の条件整理と導入施設の機能と規模の設定 ...	1
(1) 土地利用比較表	2
(2) 平面計画比較表	5
(3) 平面計画案への要望、希望と対応した修正点	8
2. 施設の配置計画	1 1
(1) 建築概要	1 1
(2) 産直配置平面図、施設配置ゾーニング図	1 1
(3) 施設のイメージ	1 4
(4) 各室面積表	1 6

第4章 実現化方策

1. 概算事業費の算出	1
(1) 計画候補区域の概要	1
2. 事業実施に関する管理運営計画	2
(1) 管理運営手法の検討	2
(2) 施設の収支予想及び管理運営コストの算出	4
(3) 費用対効果の算定	5
(4) 年度事業計画	6

第1章 活性化計画

1. 計画策定の目的と位置づけ

(1) 計画の背景と目的

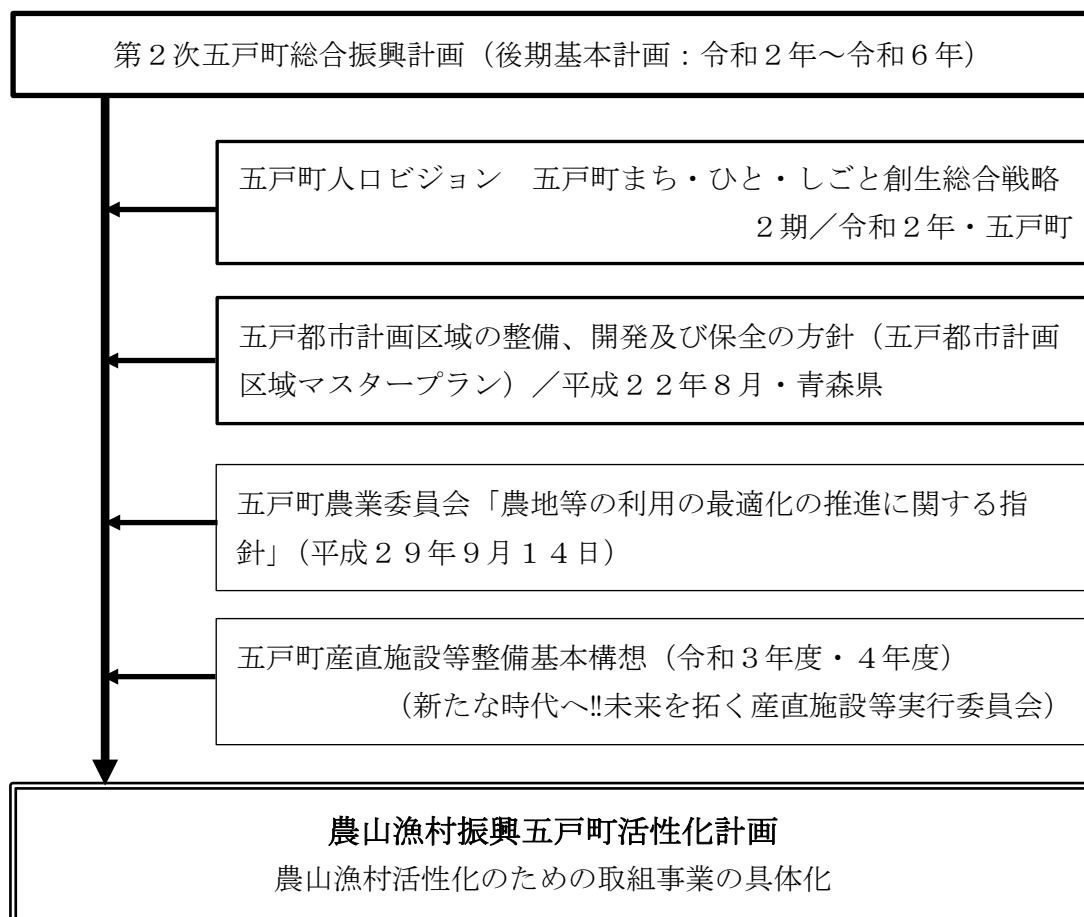
本町は、15歳以上就業者の中で農林業就業者が約20%と最も多くを占めており、農林業が基幹的産業と言える。しかし、本町全体の人口減少・高齢化が進む中で、農林業においても高齢化や担い手不足などに伴い、農家人口・農業従事者や経営耕地面積が減少傾向を示している。その結果として、遊休農地の増加といった地域農業の衰退や、農家（生産者）と消費者の交流機会の減少といった問題もあり、地域の活力低下が懸念されている。

地域の担い手はもとより、新規就農者や高齢生産者も含めて生産意欲を促進するとともに、地域住民との交流を盛んにして地域の活性化を図る拠点の整備が必要になっている。

これらの課題の解決を目指し、農山漁村の活性化を図るための本活性化計画の策定を目的とする。

(1) 計画の位置づけと役割

本計画は、第2次五戸町総合振興計画が目指す将来像「人とまちの活力で未来を拓く、共創（協創）の郷ごのへ」の実現の一翼を担うために、下記に示す上位関連計画との連携・整合に基づき、農山漁村活性化のための取組事業の具体化を図るものとして位置づける。



2. 五戸町の現状と課題

(1) 五戸町の現状

① 本町の概要

○ 位置

本町は、青森県の南東部に位置し、八戸市から西に15.5km、十和田市から南東に約12.5kmの距離にある。

東は八戸市、西は新郷村、南は南部町、北は十和田市・六戸町・おいらせ町とそれぞれ接し、東西約20.7km、南北18.6kmにわたり広がる北東・南西方向に長いほぼ楕円形の形状を成し、総面積177.67km²を有している。

○ 地勢

戸来岳に水源を發し太平洋に注ぐ五戸川と、新郷村温泉沢に水源を發し馬淵川に注ぐ浅水川の2本の川が、ほぼ平行して町を貫流しており、この2つの川を挟んで集落が形成されている。平坦部は、水利を得て水田が開け、奥羽山脈の東に發達した穏やかな丘陵地帯は畑や果樹園などに利用されている。

② 人口・世帯数

○ 本町の人口は、令和2年国勢調査において16,051人で、青森県町村部と比較して減少率は少ないものの、青森県全体の減少率を上回っており、傾向にある。

○ 本町の人口密度は、90.34人/km²であり、青森県全体より低いが、青森県町村部と比較して、高密度な状況にある。

○ 本町の世帯数は、令和2年国勢調査において6,059世帯で、やや減少傾向にあるが、世帯当たり人員は2.65人/世帯となっており、青森県全体・町村部を上回っている。

■五戸町の人口・世帯数の推移

項目 \ 対象		五戸町	青森県町村部	青森県全体
面積 (km ²)		178	5,061	9,646
人口	平成22年	18,712	318,737	1,373,339
	平成27年	17,433	294,944	1,308,265
	令和2年	16,051	272,567	1,238,730
平成22年～令和2年人口増減率		-16.58%	-16.94%	-10.87%
令和2年人口密度 (1km ² 当たり)		90.34	53.86	128.42
世帯数	平成22年	6,177	110,766	513,385
	平成27年	6,123	107,454	510,945
	令和2年	6,059	105,833	511,526
平成22年～令和2年世帯数増減率		-1.95%	-4.66%	-0.36%
令和2年世帯当たり人員 (人/世帯)		2.65	2.58	2.42

資料：国勢調査

- 本町の令和2年国勢調査における年齢層別品行構成を見ると、15歳未満が8.95%、15歳～64歳が50.74%、65歳以上が40.31%となっており、また、平均年齢も54.66歳と、青森県全体と比較して、年少人口・生産年齢人口が少なく、老年人口の構成が多い、高齢社会が進展している。
- また、青森県全体と同様の傾向ではあるが、核家族世帯（夫婦とその結婚していない子どもだけの世帯、夫婦のみの世帯や父親または母親とその結婚していない子どもだけの世帯のこと。）が全体の54.56%、65歳以上の単独世帯も14.46%になっている。

■五戸町の人口年齢構成と世帯構成

項目	対象	五戸町		青森県	
		実数	構成比	実数	構成比
人口総数		16,042	100.00%	1,237,984	100.0%
男性		7,676	47.85%	583,402	47.1%
女性		8,366	52.15%	654,582	52.9%
平均年齢（歳）		54.66	—	50.83	—
年齢中位数（歳）		59.32	—	53.35	—
年齢層別人口	15歳未満	1,436	8.95%	130,259	10.52%
	15～64歳	8,139	50.74%	689,910	55.73%
	65歳以上	6,467	40.31%	417,815	33.75%
総世帯数		6,059	100.00%	511,526	100.00%
世帯構成内訳	一般世帯	6,040	99.69%	509,649	99.63%
	施設等の世帯	19	0.31%	1,877	0.37%
	核家族世帯	3,306	54.56%	268,760	52.54%
	単独世帯	1,492	24.62%	168,917	33.02%
	65歳以上の単独世帯	876	14.46%	71,752	14.03%

資料：令和2年国勢調査

③ 就業者の状況

- 本町の令和2年国勢調査における産業大分類別就業者数の構成比を見ると、農業・林業が20.92%（うち農業20.60%）と最も多く、ついで製造業が15.44%、建設業が10.62%となっている。
- 青森県全体の産業大分類別就業者数の構成比に基づく特化係数を見ても、本町の農業・林業が2.06と、青森県全体の就業者構成の2倍以上あり、就業構造として、農業が本町の基幹的産業となっている。

■産業大分類別就業者数

産業大分類	対象	五戸町			青森県	
		実数	構成比 (%)	特化係数	実数	構成比 (%)
15歳以上就業者数		8,532	100.00	—	624,097	100.00
A. 農業, 林業		1,785	20.92	2.06	63,477	10.17
うち農業		1,758	20.60	2.08	61,771	9.90
B. 漁業		8	0.09	0.08	6,926	1.11
C. 鉱業, 採石業, 砂利採取業		5	0.06	0.81	454	0.07
D. 建設業		906	10.62	1.10	60,439	9.68
E. 製造業		1,317	15.44	1.50	64,195	10.29
F. 電気・ガス・熱供給・水道業		17	0.20	0.38	3,259	0.52
G. 情報通信業		41	0.48	0.46	6,469	1.04
H. 運輸業, 郵便業		489	5.73	1.20	29,728	4.76
I. 卸売業, 小売業		1,165	13.65	0.87	98,489	15.78
J. 金融業, 保険業		77	0.90	0.44	12,794	2.05
K. 不動産業, 物品賃貸業		44	0.52	0.44	7,376	1.18
L. 学術研究, 専門・技術サービス業		126	1.48	0.73	12,705	2.04
M. 宿泊業, 飲食サービス業		245	2.87	0.59	30,387	4.87
N. 生活関連サービス業, 娯楽業		224	2.63	0.74	22,171	3.55
O. 教育, 学習支援業		297	3.48	0.74	29,342	4.70
P. 医療, 福祉		990	11.60	0.79	92,010	14.74
Q. 複合サービス事業		102	1.20	1.14	6,562	1.05
R. サービス業 (他に分類されないもの)		457	5.36	0.81	41,182	6.60
S. 公務 (他に分類されるものを除く)		237	2.78	0.48	36,132	5.79

資料：令和2年国勢調査

※ 特化係数は、地域の特定の産業の相対的な集積度・強みを見る指数で、各産業大分類別就業者数の構成比について、特化係数＝（五戸町構成比）÷（青森県の構成比）により算出。

④ 農業の状況

- 本町の農業経営体は、青森県全体と比較して減少率は少ないものの、減少傾向にある。また、農業経営体の大半が家族経営体となっている。

■農業経営体数の推移

対象		項目	農業経営体	うち家族経営体	
				実数	家族経営体比率
五戸町	2005年		1,780	1,725	96.9%
	2010年		1,523	1,477	97.0%
	2015年		1,221	1,181	96.7%
	2020年		1,027	977	95.1%
	2005～2020年増減率		-73.3%	-76.6%	—
青森県	2005年		52,266	51,280	98.1%
	2010年		44,667	43,653	97.7%
	2015年		35,914	35,093	97.7%
	2020年		29,022	28,232	97.3%
	2005～2020年増減率		-80.1%	-81.6%	—

資料：農林業センサス

- 本町の農業就業者数は、減少傾向を示していたが、2015年～2020年には増加しており、特に20歳代・30歳代の就業者が増加している。
- 一方、全体的には、本町農業の担い手の高齢化が進展しており、75歳以上の就業者が、2000年～2020年に42.8%増加しているとともに、70歳以上比率が2020年では37.9%を占めている。
- 販売農家数は、減少傾向にあり、2000年～2020年に半減しており、就労者の高齢化に伴う自給的農家が増大と、若手主体の販売農家との二極化しつつある。

■五戸町の年代別農業就業者と販売農家の推移

項目	調査年					
	2000年	2005年	2010年	2015年	2020年	2000～2020年の増減率
就業者数	3,510	3,123	2,562	2,105	3,108	-12.9%
15～29歳	190	150	62	80	251	24.3%
30～39歳	191	119	78	66	246	22.4%
40～49歳	392	267	153	103	345	-13.6%
50～59歳	545	526	405	260	406	-34.2%
60～69歳	1,151	878	757	642	683	-68.5%
70～74歳	573	594	416	354	359	-59.6%
75歳以上	468	589	691	600	818	42.8%
70歳以上の比率	29.7%	37.9%	43.2%	45.3%	37.9%	—
販売農家数	2,004	1,720	1,475	1,170	961	-108.5%

資料：農林業センサス

- 本町の経営耕地面積は、2000年～2020年に59.6%が減少している。
- 特に、田の減少が大きく、2010年以降、田と畑の比率が逆転し、2020年現在で、畑が経営耕地面積の50.2%を占めている。

- 一方、樹園地の経営耕地面積と比率は少ないものの、減少幅が大きく、2000年～2020年に149.7%が減少している。

■五戸町の経営耕地面積の推移

調査年		農地区分	経営耕地合計	田	畑	樹園地
実数 (ha)	2000年		3,396	1,691	1,377	392
	2005年		3,099	1,520	1,309	267
	2010年		2,969	1,344	1,371	153
	2015年		2,452	1,079	1,160	103
	2020年		2,128	903	1,068	157
構成比	2000年		100.0%	49.8%	40.5%	11.5%
	2005年		100.0%	49.0%	42.2%	8.6%
	2010年		100.0%	45.3%	46.2%	5.2%
	2015年		100.0%	44.0%	47.3%	4.2%
	2020年		100.0%	42.4%	50.2%	7.4%
2000～2020年の増減率			-59.6%	-87.3%	-28.9%	-149.7%

資料：農林業センサス

※ 畑には、牧草専用地の面積を含む。

- 本町の耕作放棄地は2015年時点で826ha（耕作放棄地率18.5%）となっており、経営耕作面積の減少値に近いことから、一定数の農地が集約されずに耕作放棄地化していることが推察される。また、放棄地率も県全体よりも高く、増加率も上回る水準で推移している。

■耕作放棄地面積の推移

調査年	五戸町			青森県
	耕地面積 (ha)	耕作放棄地面積 (ha)	耕作放棄率	耕作放棄率
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%
2020年				

資料：農林業センサス

- 本町の農産品別産出額は、野菜が約50%を占めていたが、2020年には35.55となり、近年は鶏の増加が著しく、2020年には、鶏が全体の41.1%（鶏卵17.6%、ブロイラー22.8%）を占め、最も多くなっている。

■五戸町の農産品別産出額の推移

年次 項目		2014年		2017年		2020年	
		実数 (千万円)	構成比	実数 (千万円)	構成比	実数 (千万円)	構成比
農業産出額①+②+③		864	100.0%	970	100.0%	1,281	100.0%
耕種	小計①	593	68.6%	690	71.1%	661	51.6%
	米	82	9.5%	108	11.1%	104	8.1%
	麦類	0	0.0%	0	0.0%	0	0.0%
	雑穀	0	0.0%	0	0.0%	0	0.0%
	豆類	1	0.1%	1	0.1%	1	0.1%
	いも類	0	0.0%	0	0.0%	1	0.1%
	野菜	410	47.5%	485	50.0%	455	35.5%
	果実	85	9.8%	83	8.6%	90	7.0%
	花き	2	0.2%	2	0.2%	x	x
	工芸農作物	11	1.3%	10	1.0%	6	0.5%
	その他作物	1	0.1%	2	0.2%	x	x
畜産	小計②	271	31.4%	280	28.9%	620	48.4%
	肉用牛	41	4.7%	46	4.7%	54	4.2%
	乳用牛	1	0.1%	1	0.1%	4	0.3%
	生乳	x	x	x	x	x	x
	豚	-	-	-	-	-	-
	鶏	148	17.1%	161	16.6%	526	41.1%
	鶏卵	x	x	x	x	225	17.6%
	ブロイラー	91	10.5%	96	9.9%	292	22.8%
その他畜産物	81	9.4%	72	7.4%	36	2.8%	
加工農産物③		-	-	-	-	x	x

資料：農林業センサス

⑤ 観光の状況

- 本町の観光入込客数は、約12,000～15,000人/年で推移していたが、観光先として温泉施設などに依存していることもあり、コロナ禍の影響で、2020年には116,596人/年となり、2013年～2020年の増減率で見ると34.4%減少している。
- 一方、近隣町の三戸町・南部町・階上町の観光入込客数は本町を大幅に上回っており、特に、三戸町の「SAN・SUN産直ひろば」の令和元年度の本格稼働、階上町の「浜の駅あるでい～ば」の2018年の開業により、近年の観光入込客数の大幅な増加の要因と考えられる。

■五戸町の主な観光資源

種別		具体的な観光資源
ハード	集客施設	歴史みらいパーク、ひばり野公園、ごのへ郷土館、五戸温泉、まきば温泉、ふれあい市ごのへ、小渡平公園
	名所・史跡	奥州街道、江渡家住宅、五戸代官所、旧圓子家住宅、寶福寺、消防団第一分団屯所、ひばり野ダリア園、正子のチューリップ園
ソフト	まつり・イベント	五戸まつり、ごのへ夏祭り、南部駒踊り、五戸町産業まつり
	農林水産物	馬肉、倉石牛、青森シャモロック、ながいも、にんにく、りんご（紅玉）、アピオス、丸いも
	加工品・土産品	なんばんみそ、地酒（菊駒・如空）、紅玉リンゴジュース、五戸駄菓子
	伝統工芸	南部菱差し、南部裂織、五戸ばおり

資料：五戸町ホームページ、市町村ガイドブック

出典：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

■三戸郡管内町村の観光入込客数の推移

対象 年次	五戸町	三戸町	田子町	南部町	階上町	新郷村
2013年	156,712	324,914	32,506	690,188	384,854	161,009
2014年	147,583	299,577	34,281	682,349	385,405	152,130
2015年	131,453	346,185	48,424	735,497	444,834	152,672
2016年	121,107	363,892	47,681	737,901	523,774	145,286
2017年	142,177	369,250	48,079	741,818	492,732	138,836
2018年	138,359	302,665	44,651	724,841	713,309	138,536
2019年	148,787	547,255	44,250	696,421	748,205	159,142
2020年	116,596	497,084	41,644	599,306	712,712	98,275
2013～2020年増減率	-34.4%	34.6%	21.9%	-15.2%	46.0%	-63.8%

資料：青森県観光入込客統計調査

(2) 上位関連計画の概要

① 第2次五戸町総合振興計画（後期基本計画）

- 町政の最上位計画に位置付けられる総合振興計画は、平成27年度～令和6年度を計画期間として、10年後の本町の将来像を『人とまちの活力で未来を拓く、共創（協創）の郷 ごのへ』と定め、後期基本計画（令和2年度～令和6年度）においても、基本的な行政の取組と部門別の各種施策を位置づけている。
- 農山漁村振興に係る「土地利用・整備」について
 - 農用地の保全と有効利用が図られ、農用地の確保、適正な土地利用を進める。
 - 農業振興や森林整備に向けて、土地の機能に応じた計画的な利用や保全を進め、農林業の振興を図る。
- 産業振興・農林畜産業について
 - 農業が持続できるまちづくりに向けて、農業・畜産の基盤整備や振興施策を計画的に進めるとともに、「特別栽培」や「有機JAS」などの認定制度や環境保全型農業を周知する。
 - 条件が不利な中山間地域においては、農業生産基盤・農村生活環境の整備を併せて行い、中山間地域の環境改善を行う。
 - 農林畜産業者の高齢化等に伴い、新たな担い手を育成するために、青年就労給付金等を活用した人材の育成・確保に努める。
 - 豊かな自然の恵みをいかした品質の高い農畜製品の開発が進み、担い手の育成等により、安定した農業、畜産経営の確立を目指す。
- 農山漁村振興に係る「観光」について
 - 観光業が域内での経済の好循環を促す産業構造となるよう、農林畜産や商工業等、他産業分野と連携して取り組むほか、多様な主体による協議体を設けるなど、本町の観光振興策を戦略的に推進するための体制づくりを図る。
 - 地域連携DMO法人、圏域市町村及び各団体と連携を強化し、インバウンドも考慮した観光ルートづくりやPR活動等、広域的な観光振興施策を推進する。
- 農山漁村振興に係る「地域産業」について
 - 地元農畜産品を使用した特産品の開発・販売、農村体験や食育等、他産業との連携を推進する。これまでの産業間での連携実績を踏まえ、地域資源をいかした地元での生産、加工、流通を担う、6次産業の実現に向けた取組を進める。

② 五戸町人口ビジョン 五戸町まち・ひと・しごと創生総合戦略（2期）

- 第2期町人口ビジョン・総合戦略は、令和2年度（2020年度）～令和6年度（2024年度）の5か年計画として、「五戸町総合振興計画」との

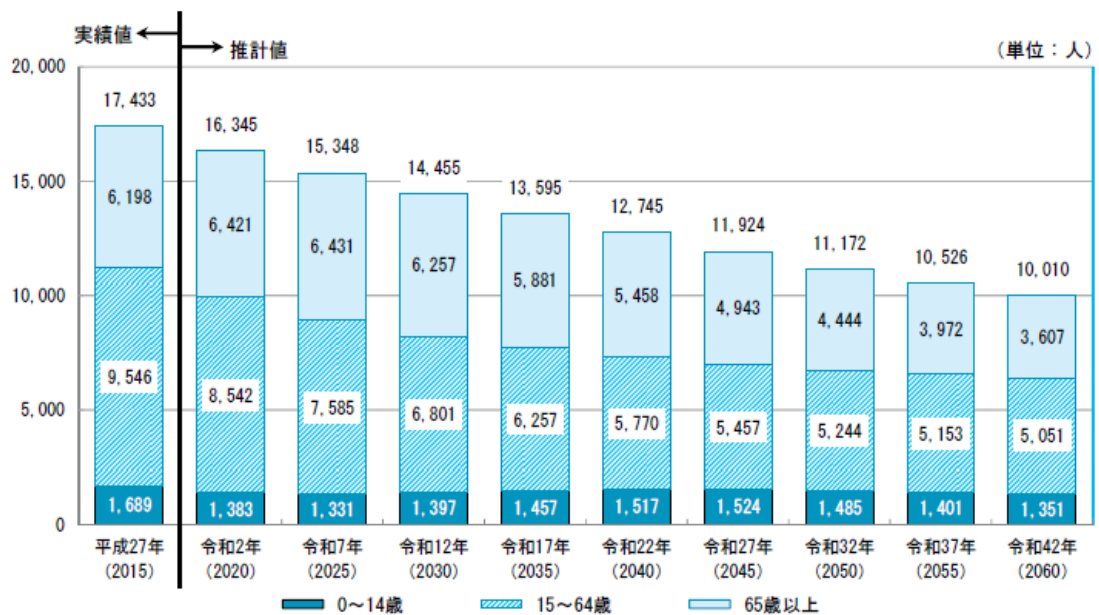
整合を図りながら、長期の人口展望を設定するとともに、人口減少抑制の視点から、効果的な施策を抽出している。

○ 本町の将来人口の推計

将来人口については、第1期総合戦略の目標を継承し、令和42年（2060年）の将来人口は10,000人程度を目指す。

■ 五戸町の将来人口の目標値

将来人口	令和22年（2040年）に人口12,700人程度を維持 令和42年（2060年）の目標人口は10,000人程度
将来人口構成	・ 令和22年（2040年）の目標人口構成 0～14歳：11.9%以上、15歳～64歳：45.3%以上、65歳以上：42.8%以下 ・ 令和42年（2060年）の目標人口構成 0～14歳：13.5%以上、15歳～64歳：50.5%以上、65歳以上：36.0%以下



出典：五戸町人口ビジョン 五戸町まち・ひと・しごと創生総合戦略

○ 五戸町人口ビジョンでは、「住民の幸せと豊かなまちづくりを創造し、自信をもって次代に引き継ぐまちをつくります」を基本理念として、農山漁村振興に係る次のような目標と具体的な施策を設定している。

基本目標	具体的な施策
基本目標1 農業等をはじめとする産業を維持し、誰もが安心して働ける就業機会を創出します	○ 地場企業が取り組む商品開発や販路拡大、人材確保等の活動を支援し、地域経済の活性化を図る。 ○ 農村地域の活性化を図るため、新しい商品開発と体験型観光や交流イベント等を支援する。 ○ 農産物のブランド化、農商工連携による6次産業化や関連施設整備を推進し、町内農産物の販売力強化を図る
基本目標2 若い世代の定住促進と新し	○ 五戸町の魅力発信（ファンづくり事業）：町の特長的な魅力を「五戸のおん

いひとの流れによる多様な関係を築きます	こちゃん」を活用しながら、様々な媒体を通して町内外へ効果的に発信することで、五戸町の知名度向上、関係人口創出、誘客推進等を図る。
基本目標 3 結婚・出産・子育てができ、笑顔が絶えない環境を実現します	○ 多世代交流支援事業：子どもからお年寄りまでの交流を通して、郷土愛を育む環境づくりを行う。地域の魅力の再発見と魅力を全国に発信する。
基本目標 4 住民主体のまちづくりが進みやすい環境を整備します	○ 集まりやすい公共空間等整備：町中にある公共施設等を中心に住民が集う場所として、公共的空間のエリアマネジメント（特定のエリアを単位に、民間が主体となって、まちづくりや地域経営を積極的に行う取り組み。）を行う。

③ 五戸都市計画区域の整備、開発及び保全の方針（五戸都市計画区域マスタープラン）／平成22年8月・青森県

- 五戸都市計画区域について、おおむね20年後（目標年次：平成42年・2030年）の都市の姿を展望した上で都市計画の基本方針を次のように設定している。
- 都市づくりの基本理念

安心して快適に暮らせる住環境の形成	道路・交通ネットワークの整備や上下水道、公園などの都市基盤整備を図るとともに、安心して住み続けることができるよう、日常生活の利便性が高いコンパクトで心地よさと潤いのある住環境形成を進める。
自然環境や歴史・文化資源の保全と活用	区域の特徴である起伏に富んだ豊かな自然環境や景観を保全するとともに、歴史・文化資源の保全や継承を通して、個性的な地域社会の形成を進める。
多様な交流の推進と活力ある産業の育成	農業の基盤となる農地を保全し、環境に配慮した生産基盤の整備や循環型社会への対応、魅力ある商業地形成などにより活力ある産業の育成を図るとともに、多様な交流の場づくりにより活気のある都市づくりを進める。

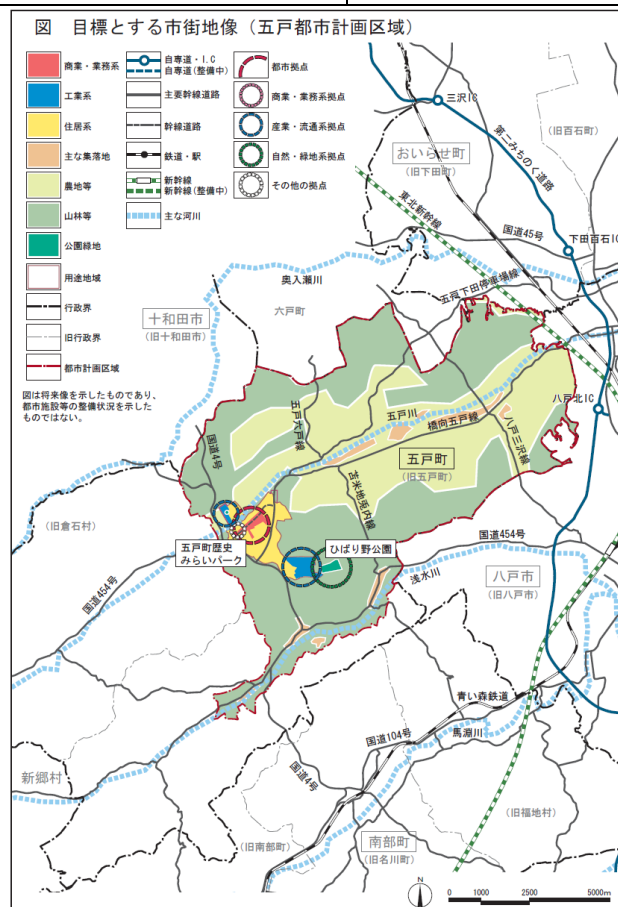
- 田園ゾーンの市街地像
 - 五戸川や浅水川に沿って連なる集落地や五戸川を中心に広がっている農地については、良好な生産環境や田園景観等の保全を図るとともに、集落地の環境整備などを進めていく。

○ 土地利用の方針

<p>優良な農地との健全な調和に関する方針</p>	<p>五戸川流域及び市街地周辺に広がる広大かつ優良な農地は、無秩序な市街地の拡大を防止するとともに、良好な生産環境の維持を図るため、今後とも都市的土地利用を抑制し、農業生産環境の保全を図る。</p>
<p>自然環境形成の観点から必要な保全に関する方針</p>	<p>市街地の周辺に広がる農地及び丘陵地の樹林地は、市街地に近接する身近な自然環境地帯として、今後ともその維持・保全を図る。</p>
<p>計画的な都市的土地利用の実現に関する方針</p>	<p>国道454号及びその他県道沿いに立地する既存集落地は、市街地と集落地間を結ぶ道路網の整備や、集落地周辺での国道の安全対策等の実施により、集落地内の居住環境の改善・向上を図る。</p>

○ 自然的環境の整備又は保全の方針

<p>環境保全系統</p>	<p>本区域の緑地の骨格となる五戸川、浅水川流域の緑地及び水田地帯を保全するとともに、市街地や集落地を取り囲む丘陵部の樹林地の維持・保全を図る。</p>
<p>景観構成系統</p>	<p>本区域の景観のシンボルである、五戸川、浅水川及び流域の水田地帯からなる水辺景観の保全を図る。</p>



出典：五戸都市計画区域の整備、開発及び保全の方針

④ 五戸町農業委員会「農地等の利用の最適化の推進に関する指針」

○ 地域の強みを活かしながら、活力ある農業・農村を築くため、農業委員会等に関する法律第7条第1項に基づき、農業委員と農地利用最適化推進委員が連携し、担当区域ごとの活動を通じて「農地等の利用の最適化」が一体的に進んでいくよう、五戸町農業委員会の指針として、次のような具体的な目標を設定し、推進のための取組とフォローアップ位置づけた。

○ 遊休農地の解消目標

	管内の農地面積 (A)	遊休農地面積 (B)	遊休農地の割合 (B/A)
現 状 (平成29年4月)	4, 4 4 0 ha	3 1. 5 ha	0. 7 1 %
3年後の目標 (平成32年4月)	4, 2 9 0 ha	1 5. 0 ha	0. 3 5 %
目 標 (平成35年4月)	4, 1 4 0 ha	0 ha	0 %

○ 担い手への農地利用集積目標

	管内の農地面積 (A)	集積面積 (B)	集積率 (B/A)
現 状 (平成29年4月)	4, 4 4 0 ha	1, 6 2 3. 8 ha	3 6. 6 %
3年後の目標 (平成32年4月)	4, 2 9 0 ha	2, 5 7 4 ha	6 0. 0 %
目 標 (平成35年4月)	4, 1 4 0 ha	3, 3 1 2 ha	8 0. 0 %

○ 新規参入の促進目標

	新規参入者数(個人) (新規参入者取得面積)	新規参入者数(法人) (新規参入者取得面積)
現 状 (平成29年4月)	6 人 (3. 9 ha)	0 法人 (0 ha)
3年後の目標 (平成32年4月)	8 人 (5. 2 ha)	2 法人 (4. 0 ha)
目 標 (平成35年4月)	8 人 (5. 2 ha)	2 法人 (4. 0 ha)

⑤ 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(令和3年度)

○ 当報告書では、五戸町の現状と課題の把握を行い、下表の視点・必要性に基づき、産直施設の役割と必要性を整理した。

視点		産直施設の役割と必要性
地域農業の振興		<p>産直施設は、農産品等の販売を通じて生産者と消費者を結び、生産者には『農産品の販路拡大による所得向上や農業に対するやりがい・生きがいを育む場』を、消費者には『新鮮・安全・安価な農産品等を、生産者の「顔が見える売り場」で購入できる場』を提供する役割を担っている。</p> <p>また、地域にとっても、「地産地消」を通じた地域間の交流や新たなビジネス、雇用の創出など地域経済の活性化に果たす役割は大きく、その必要性は極めて高い。</p>
地場産業の活性化		<p>産直施設の中心的なサービスは農産品の直売であるが、近年は物産ショップ、レストラン、カフェ、加工場など地域の他産業と連携した機能の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留まらない地場産業の活性化が欠かせない。</p> <p>産直施設は、農業と関連する他産業を有機的に結びつける役割を担い、『新たな地域産業の活力を生み出す場』として、大きな可能性を有している。</p>
地域人口の保持	交流人口の拡大	<p>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。</p> <p>よって、「農産品」「食」という地域資源を最大限に発信できる産直施設は、その集客力を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。</p>
	定住人口の保持	<p>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。</p> <p>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。</p>

(3) 活性化に関する課題

本町の現状分析と上位関連計画の整理に基づき、下記に示す課題が抽出され、本町の農山漁村振興を図るためには、①地域連携型農業の強化、②地域農業情報発信の拡充、③農村交流機会の多様化を備えた産直施設等の整備が求められる。

■現状分析と上位関連計画からの取組課題の抽出

現状分析と上位関連計画からの 本町の特徴		必要とされる今後の取組課題（重複記載）	
人口・世帯数	<ul style="list-style-type: none"> ○ 少子高齢化の進展。 ○ 核家族化と高齢単独世帯の増加。 	<ul style="list-style-type: none"> ○ 本町内の市場規模の縮小への対応。 ○ 地域活力向上のための担い手育成・組織づくりが必要。 	<ul style="list-style-type: none"> ■ 交流人口を含めた本町の市場規模の拡大。 ■ 地域として取り組む場・体制づくり。
就業者	<ul style="list-style-type: none"> ○ 就業者数の構成比は、農業・林業が最も多い。 	<ul style="list-style-type: none"> ○ 農業が本町の基幹的産業 ○ 多様な就業機会と場づくり 	<ul style="list-style-type: none"> ■ 農業振興と産業間での協働・連携の強化。
農業	<ul style="list-style-type: none"> ○ 農業経営の主体は、家族経営。 ○ 農業従事者の高齢化と、経済面での依存度の低下。 ○ 経営耕地の減少。耕作放棄地の増加。 ○ 農産品産出額における野菜中心から鶏の増加。 	<ul style="list-style-type: none"> ○ 農業経営の持続性の向上。 ○ 経済活動の一環としての農業振興が必要。 ○ 経済面に寄与する農産品の多様化や商品化の促進。 	<ul style="list-style-type: none"> ■ 農産品の販路拡大と自立経営の拡充。 ■ 地域として取り組む場・体制づくり。 ■ 農業振興と産業間での協働・連携の強化。
観光	<ul style="list-style-type: none"> ○ 観光入込客数の伸び悩みと、特定の温泉施設などの限定的な利用。 	<ul style="list-style-type: none"> ○ 立ち寄り型観光施設の不足。 	<ul style="list-style-type: none"> ■ 農村魅力の情報発信の強化と来訪促進。
上位・関連計画	<ul style="list-style-type: none"> ○ 計画的な利用や保全にもとづく、農林業の振興。 ○ 農業生産基盤・農村生活環境の整備。 ○ 品質の高い農畜産品の開発、担い手の育成。 ○ 農林畜産業や商工業等、他産業分野と連携による経済の好循環の推進。 ○ 圏域市町村及び各団体と連携を強化し、広域的な観光振興施策の推進。 ○ 地元農畜産品を使用した特産品の開発・販売、6次産業化、農村体験や食育等、他産業との連携の推進。 ○ 本町の魅力発信・ファンづくり。 ○ 多世代交流支援、集まりやすい公共空間等整備。 ○ 優良な農地との健全な調和、計画的な都市的土地利用の実現。 ○ 遊休農地の解消、新規参入の促進。 ○ 地域農業の振興、地場産業の活性化、地域人口の保持を目指した産直施設等の整備が必要。 		<ul style="list-style-type: none"> ■ 農業振興と産業間での協働・連携の強化。 ■ 農村魅力の情報発信の強化と来訪促進。 ■ 農村との交流機会の多様化。 ■ 農村における地域と調和した、農村にふさわしい土地利用・施設整備。 ■ 交流人口を含めた本町の市場規模の拡大。 ■ 農産品の販路拡大と自立経営の拡充。

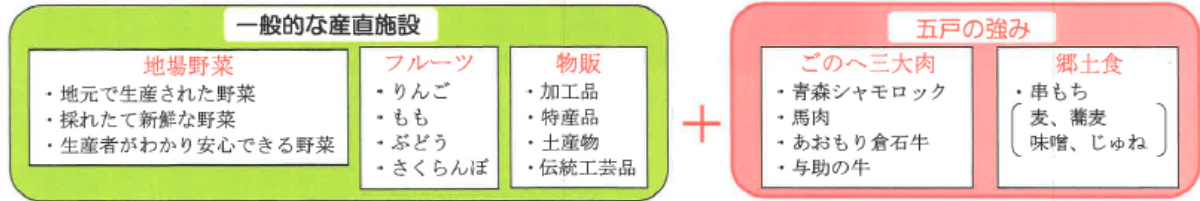
■農山漁村振興に向けた課題テーマの設定

今後の取組課題	課題テーマ	統括課題
<ul style="list-style-type: none"> ■ 交流人口を含めた本町の市場規模の拡大。 ■ 地域として取り組む場・体制づくり。 ■ 農産品の販路拡大と自立経営の拡充。 ■ 農業振興と産業間での協働・連携の強化。 ■ 農村魅力の情報発信の強化と来訪促進。 ■ 農村との交流機会の多様化。 ■ 農村における地域と調和した、農村にふさわしい土地利用・施設整備。 	<div style="text-align: center; border: 1px solid black; padding: 5px; margin-bottom: 10px;"> <p>◆地域連携型農業の強化◆</p> <p>本町における農業は基幹的産業であるが、経営耕地の減少、耕作放棄地の増加、就労者の高齢化、家族経営などによる自給的農業の多さなどによる産業としての自立性が求められる。</p> <p>また、本町の市場規模の縮小が見込まれる中、農産品の販路拡大とともに、新たな商品化や6次産業への取組などへの対応も求められる。</p> <p>そのため、農業者自らが積極的に農業振興に取り組むとともに、多様な産業間連携により、本町農産品の販売、食を通じての消費、農産物商品の新規開発・販売促進も含めた地域産業との連携による農業振興への取組強化が求められる。</p> </div> <div style="text-align: center; border: 1px solid black; padding: 5px; margin-bottom: 10px;"> <p>◆地域農業情報発信の拡充◆</p> <p>本町の農業振興を図るためには、農業の新たな担い手の育成や農地の有効活用の促進を図るとともに、農産品や農村の空間的魅力をPRし、理解・醸成を図るとともに、広域市場への本町の観光・歴史・文化・イベントなどの幅広い情報を含めた発信力の強化が求められる。</p> </div> <div style="text-align: center; border: 1px solid black; padding: 5px;"> <p>◆農村交流機会の多様化◆</p> <p>本町の農産品などの購入のための来訪、また、多様な情報発信による来訪誘発を図るためには、訪問時のもてなし空間としての施設・設備が求められる。</p> <p>さらに、農業を中心とする産業間連携・協働、町民や広域観光・インバウンドも含めた交流機会の向上を図るために、農村空間と調和し、気軽に快適に訪れやすい環境づくりが求められる。</p> </div>	<p>課題テーマに対応した3つの機能を備えた 産直施設等の整備が必要</p>

3. 産直施設の整備コンセプト

(1) 五戸町の強みを活かした産直施設

産直施設整備にあたっては、地場野菜・フルーツ・加工品などの販売のみならず、“ごのへ三大肉”をアピールした販売強化や、郷土食などの提供などによる五戸町の強みを活かし、立ち寄り機会と施設での滞在時間の拡充を目指す。



出典：五戸町産直施設等整備基本構想

(令和3年度・4年度／新たな時代へ!!未来を拓く産直施設等実行委員会)

(2) 新たな時代へ!!未来を拓く産直施設の整備コンセプト

五戸町の強みを活かすとともに、「地域連携型農業の強化」、「地域農業情報発信の拡充」、「農村交流機会の多様化」の推進を図るために、整備コンセプトを“「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”として取り組む。



出典：五戸町産直施設等整備基本構想

(令和3年度・4年度／新たな時代へ!!未来を拓く産直施設等実行委員会)

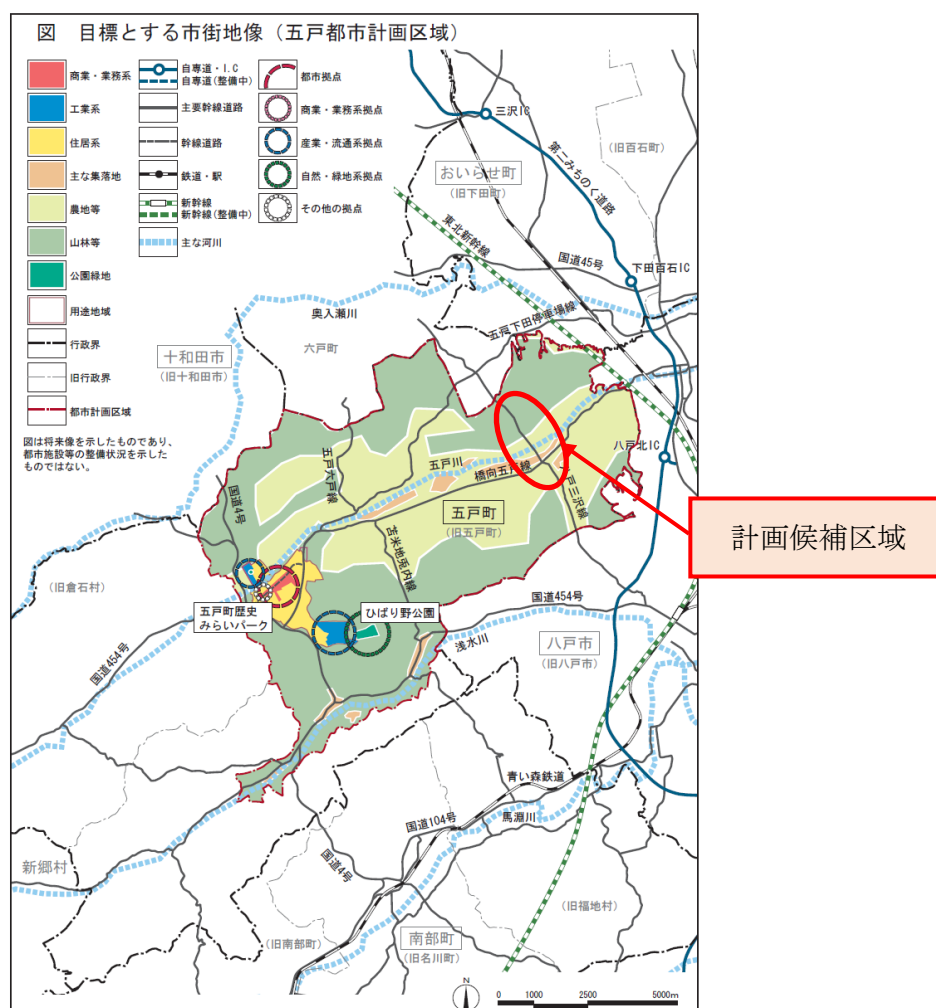
4. 活性化計画の区域

(1) 計画候補区域の概要

本町の農山漁村振興にあたって必要とされる①地域連携型農業の強化、②地域農業情報発信の拡充、③農村交流機会の多様化を備えた産直施設等の整備にあたっては、五戸都市計画区域の市街地像の中でも農地等と位置づけられ、良好な生産環境や田園景観等の保全を図るとともに、集落地の環境整備などが求められている。

また、本町の市街地の北東部に位置し、農村地域の中心的位置にあり、農業振興の拠点整備が求められるとともに、次のような視点から、産直施設の整備候補区域として、県道20号線（八戸三沢線）沿道を設定する。

- 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。



(2) 活性化計画の区域要件の整理

「農山漁村の活性化のための定住等及び地域間交流の促進に関する法律」に基づく活性化計画の区域の適用要件との整合は、下記のとおりである。

法令		適用説明
①法第3条 第1号関係	農用地及び林地（以下「農林地」という。）が当該地域内の土地の相当部分を占めていることその他当該地域の土地利用の状況、農林漁業従事者数等からみて、農林漁業が重要な事業である地域であること。	<ul style="list-style-type: none"> ○ 本町の北東部に広がる農村地域であり、農村集落が近接しているが、土地利用の大半は農地であり、一部農業用資材置き場として利用されている。 ○ 農業就労者の高齢化・後継者の不在などにより、一部耕作放棄の田が発生するなどの課題を有しており、農村景観の維持・向上、新たな農業関連産業の育成などにより、農業の担い手の育成が求められる地域である。 ○ 八戸市や三沢市などと近接しているため、無秩序な都市機能の立地抑制を図り、農村に調和した土地利用や集落環境整備が求められる地域である。
②法第3条 第2号関係	当該地域において定住等及び地域間交流を促進することが、当該地域を含む農山漁村の活性化にとって有効かつ適切であると認められること。	<ul style="list-style-type: none"> ○ 本町の北東部に広がる農村地域の中心的位置にあり、農業を中心とした産業間連携・協働による新たな農業関連ビジネスの発信拠点として、周辺農村への波及効果が期待される。 ○ 地域連携型農業の強化、地域農業情報発信の拡充、農村交流機会の多様化を目的とする産直施設等の整備を図ることにより、農産品の消費拡大や新たな農業振興の取組の創出、農村地域の活性化が期待される。
③法第3条 第3号関係	既に市街地を形成している区域以外の地域であること。	<ul style="list-style-type: none"> ○ 五戸都市計画区域（区域区分非設定区域）の用途地域の指定のない区域である。 ○ 五戸既成市街地外にあり、五戸町役場が立地する市街地から、約8kmに位置する。 ○ 五戸都市計画区域の市街地像の中でも農地等と位置づけられ、良好な生産環境や田園景観等の保全を図るとともに、集落地の環境整備が求められている。

(3) 区域の選定

上記の計画候補区域について、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における周辺の道路交通量・コンビニ利用者状況調査を踏まえ、調査地点である県道20号線、15号線の交差点エリアから六戸方面へ向かう県道20号

線沿線上の以下3ヶ所を整備候補地として設定する。

3候補地について、交通利便性、集客性、安全性、経済合理性、事業円滑性の5項目で評価を行った。

総合的な評価でみると、候補地②ファミリーマート隣接地エリアの評価が最も高いことから、本エリアを産直施設等の整備計画区域として選定する。

ただし、ハザードマップ上水災害リスクのあるエリアでもあることから、万全の水災対策等の防災・減災機能を強化した施設として整備する必要がある。

■計画候補区域の俯瞰図


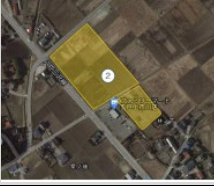



	住所	面積
候補地①	五戸町大字上市川字大峯嶽	14,365 m ²
候補地②	五戸町大字上市川字中山前、林ノ下 ※★がファミリーマート五戸上市川店	22,571 m ²
候補地③	五戸町大字上市川字赤川ヶ原	19,495 m ²

■整備計画区域として選定した候補地②ファミリーマート隣接地エリアの周辺状況



■候補地の評価

対象 評価項目	候補地① 	候補地② 	候補地③ 
交通利便性	20号線線上で3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。
集客性	周辺に集客施設なし。不整形地で建物配置に工夫が必要。	ファミリーマートに隣接し、可視性・集客力が高い。平坦・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。
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(0.5～3.0m)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(5.0～10.0m)で水災リスクが最も高い。
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。
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、コンビニとの近隣交渉必要。	農振除外申請が必要。住宅街に近く、近隣住民への配慮、対策が必要。
総合評価	■評価項目: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、集客力で他エリアに劣る。	■評価項目: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。	■評価項目: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、施設設置には不向き。
実行委員会の意見	■評価順位:第2順位 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。	■評価順位:第1順位 見通しの良い県道と安全な出入口の確保が可能な町道と接している。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。	■評価順位:第3順位 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(寥成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、盛上がトラック約4万台分必要となるが、盛上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。

出典：五戸町産直施設等整備基本構想

(令和3年度・4年度/新たな時代へ!!未来を拓く産直施設等実行委員会)

5. 活性化計画の目標

(1) 活性化計画の目標

本町の農山漁村振興を図るためには、五戸町の強みを活かすとともに、「地域連携型農業の強化」、「地域農業情報発信の拡充」、「農村交流機会の多様化」の推進を図るために、『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』を整備コンセプトとする農産物の産直施設と農家レストランの整備による対応を図る。

そのため、事業活用活性化計画の目標を『農林水産物等の販売・加工促進による交流人口の増加』として、「交流人口の増加」と「農水産物の販売額の増加」、「農村交流イベントの開催」を計画評価指標とする。

(2) 指標・数値目標の設定

農産物の産直施設と農家レストランの整備完了する令和7年度末からの事業実施による効果発現を令和8年年度以降の各種統計調査に基づき、下記の評価指標により検証する。

① 第1評価指標：交流人口の増加

- 交流人口の評価指標については、定期的に統計情報として集計・公表されている青森県観光入込客統計調査における観光入込客数とする。
- 本町の観光入込客数の現状値は、2018年の138,359人、2019年の148,787人、2020年の116,596人の3カ年平均の134,580人となる。
- 産直施設売り場の年間売り上げ目標は2億円（施設運営の担い手の中心となる「新たな時代へ!!未来を拓く産直施設等実行委員会」における販売金額目標値として設定。）と設定し、町内既存施設「ふれあい市ごのへ」の客単価を踏まえ産直施設売り場の客単価を1,300円/人とする、300日稼働で平日の1日当りの利用者数は約512人となり、**年間153,600人の観光入込客数の増加**（令和9年度目標）が見込まれる。

なお、令和7年度～令和9年度に段階的な集客向上を目指すこととし、3カ年度平均**122,880人の増加**が見込まれる。

	目標達成	観光入込客数	3カ年度平均
令和7年度	60%	92,160人	122,880人
令和8年度	80%	122,880人	
令和9年度	100%	153,600人	

- また、農家レストランの客席数は54席（椅子席48席、カウンター6席）と想定し、一日の客回転数を2回とすると日利用者数108人となり、300日稼働で年間32,400人となるが、産直施設との併用することが想定されるため、交流人口の増加分については、産直施設のみを見込む。
- 交流人口の増加率は、91.31%となる。

$$((134,580 \text{ 人} + 122,880 \text{ 人}) \div 134,580 \text{ 人}) \times 100 - 100 = 91.31\%$$

② 第2評価指標：農水産物の販売額の増加

- 近隣に類似する産直施設などは立地していない。
- 新規整備する産直施設では、農産物に加え五戸の強みを活かした青森シャモロック・馬肉・あおり倉石牛・与助の牛などの畜産物の販売も行うため、年間販売額の目標を200,000千円とする。
- また、農家レストランでの地元食材の使用による5,670千円を販売額として加算する。

年間32,400人×単価700円×地元食材原価率25%=5,670千円

- 産直施設と農家レストランの整備に伴う農水産物の販売額の増加分は、205,670千円（令和9年度）となる。

③ 第3評価指標：農村交流イベントの開催

- 「地域連携型農業の強化」、「地域農業情報発信の拡充」、「農村交流機会の多様化」の推進を図るとともに、産直施設での販売促進、農家レストランの利用促進を図るために、下記の農村交流イベントを年間12回開催（令和9年度）する。

農村交流イベント区分	開催内容		開催回数
四季を彩るイベント	春	桜の名所やチューリップ園など、春の行楽に合わせた食材アピール。	1回
	夏	五戸まつりや田植え・田の草取り唄と踊り、花火大会や商店街イベント開催に合わせたテイクアウト商品・メニューの提供。	1回
	秋	地元の農産物や加工食品、ごのへ三大肉などが販売される産業まつり開催に合わせた回遊行動誘発イベント。	1回
	冬	馬肉鍋、イルミネーション演出。裸参りやえんぶりも五戸などとの連携企画。	1回
販売促進・感謝セール	※ 上記イベントを開催しない月に実施 ○ 特定農産物の特売 ○ 地元農畜産物を活用した限定商品の販売・プロモーション活動 ○ 地元農畜産物を活用した料理レシピ教室 ○ 防災訓練としての炊き出し実験などの地域活動 など		8回
合計			12回

第2章 事業実施に関する

基盤施設整備計画（土木）

第3章 事業実施に関する

施設整備計画（建築）

1. 計画地区の条件整理と導入施設の機能と規模の設定

(1) 土地利用案比較表

計画地区の土地利用案として、本事業計画敷地と派生事業敷地を縦割りとした案と、派生事業敷地を横割りとした案を作成し比較検討を行った。

縦割り案をA案とし、横割り案をB案として比較した。この時点で施設面積は800㎡という条件をもとに、建物の位置、車両動線、駐車場、駐車台数などのレイアウトを作成した。

図-1 にて、土地利用案比較表を示す。

(2) 平面計画比較表

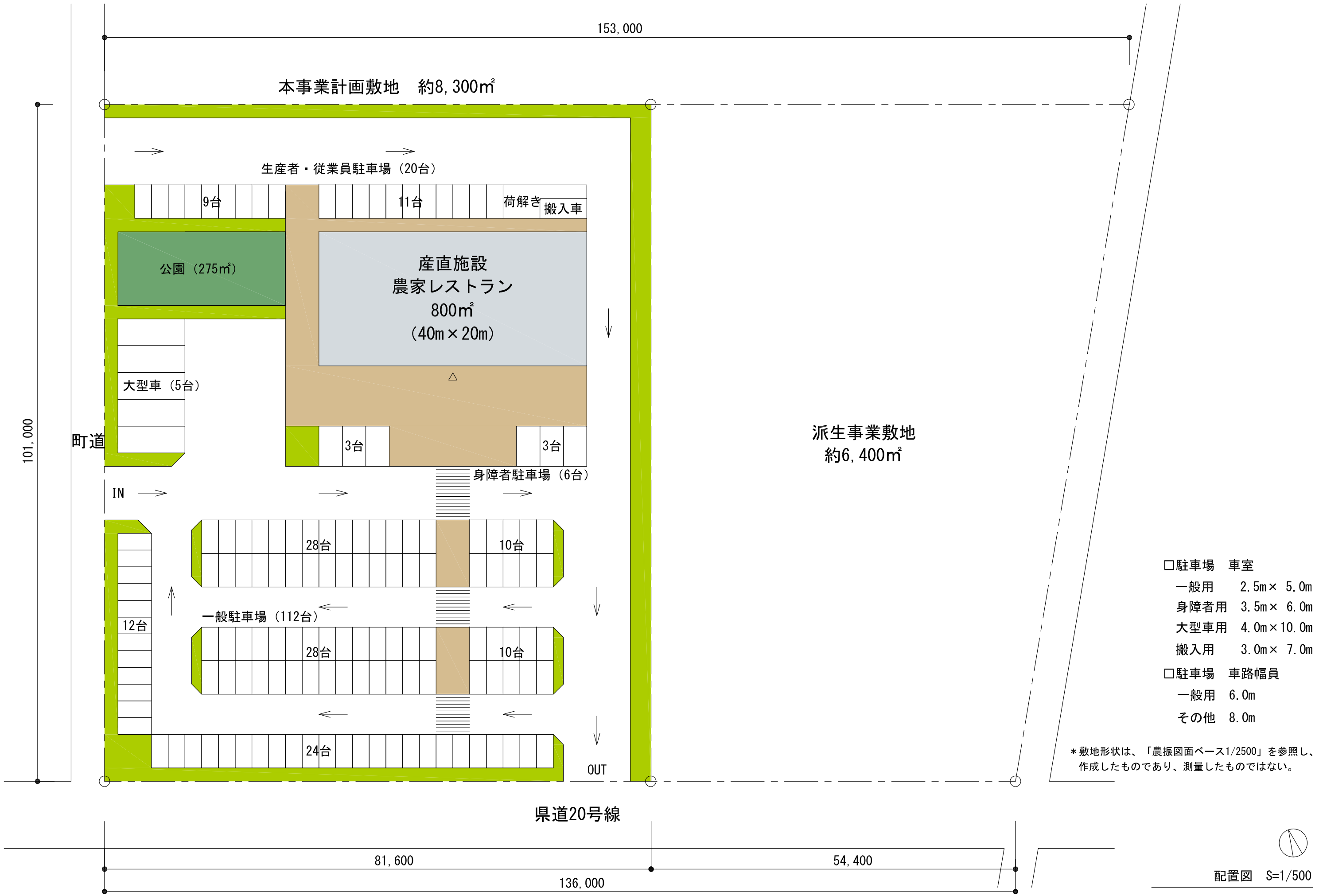
土地利用の比較検討を行った結果、派生事業敷地の縦割り案を最適案として、施設機能を盛り込んだ平面計画案を作成した。

施設計画の条件として、研修・体験室を設ける案と設けない案のレイアウトを作成し比較検討を行った。

図-2 にて、平面計画比較表を示す。

図-1 土地利用案比較表

案	A案：本事業計画敷地と派生事業敷地の縦割り案	B案：本事業計画敷地と派生事業敷地の横割り案
土地利用計画		
敷地面積	14,691㎡（本事業計画敷地：約8,300㎡、派生事業敷地：約6,400㎡）	14,691㎡（本事業計画敷地：約8,300㎡、派生事業敷地：約6,400㎡）
産直施設・農家レストランの規模	800㎡（40m×20m）	800㎡（50m×16m）
駐車台数	一般車：112台、大型車：5台、身障者：6台 生産者・従業員：20台、搬入車：1台	一般車：116台、大型車：5台、身障者用：6台 従業員・生産者用：20台、搬入車：1台
駐車場の車両動線	町道から入り、県道20号線へ出る。	町道から入り、コンビニ側の道路（拡幅が必要）へ出る。 県道側に出入口を設けない。
県道からの見え方	県道側の敷地が派生事業敷地であり、開発が完成するまで産直施設・農家レストランが奥にあり、走行中の車からはわかりにくい。	県道側の敷地間口を全て計画しているので、施設全体がわかりやすい。 産直施設・農家レストランの建物間口が大きく、県道側に近いので、施設がわかりやすい。
コンビニとの連携	派生事業敷地が間にあり、連携はむずかしい。	コンビニ側道路まで開発するので、連携を計画することはできる。



本事業計画敷地 約8,300㎡

生産者・従業員駐車場 (20台)

9台

11台

荷解き
搬入車

公園 (275㎡)

産直施設
農家レストラン
800㎡
(40m × 20m)

大型車 (5台)

3台

3台

身障者駐車場 (6台)

IN →

→

→

28台

10台

一般駐車場 (112台)

28台

10台

12台

←

←

24台

OUT ↓

派生事業敷地
約6,400㎡

- 駐車場 車室
- 一般用 2.5m × 5.0m
- 身障者用 3.5m × 6.0m
- 大型車用 4.0m × 10.0m
- 搬入用 3.0m × 7.0m
- 駐車場 車路幅員
- 一般用 6.0m
- その他 8.0m

* 敷地形状は、「農振図面ベース1/2500」を参照し、作成したものであり、測量したものではありません。

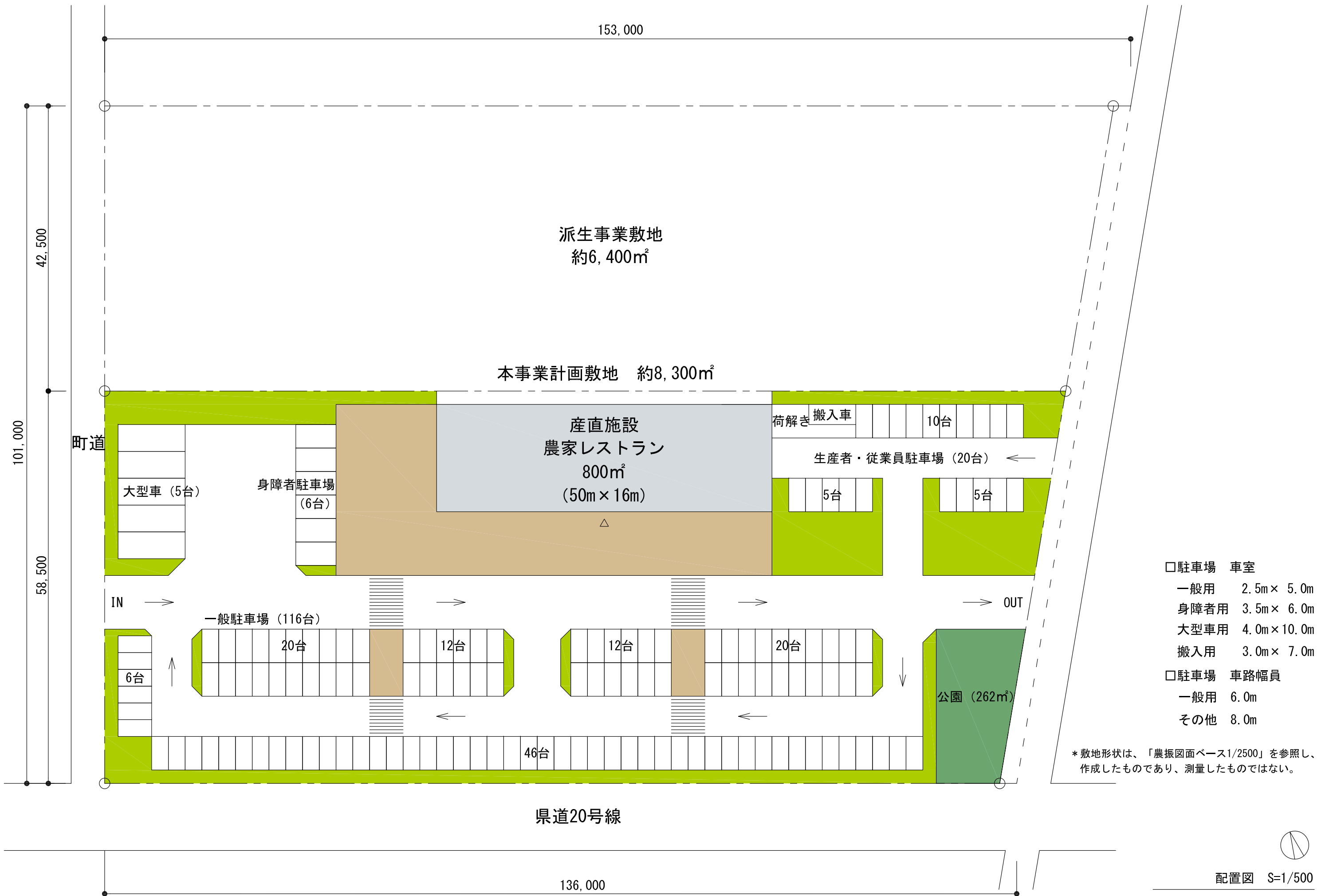
県道20号線

81,600

54,400

136,000

配置図 S=1/500

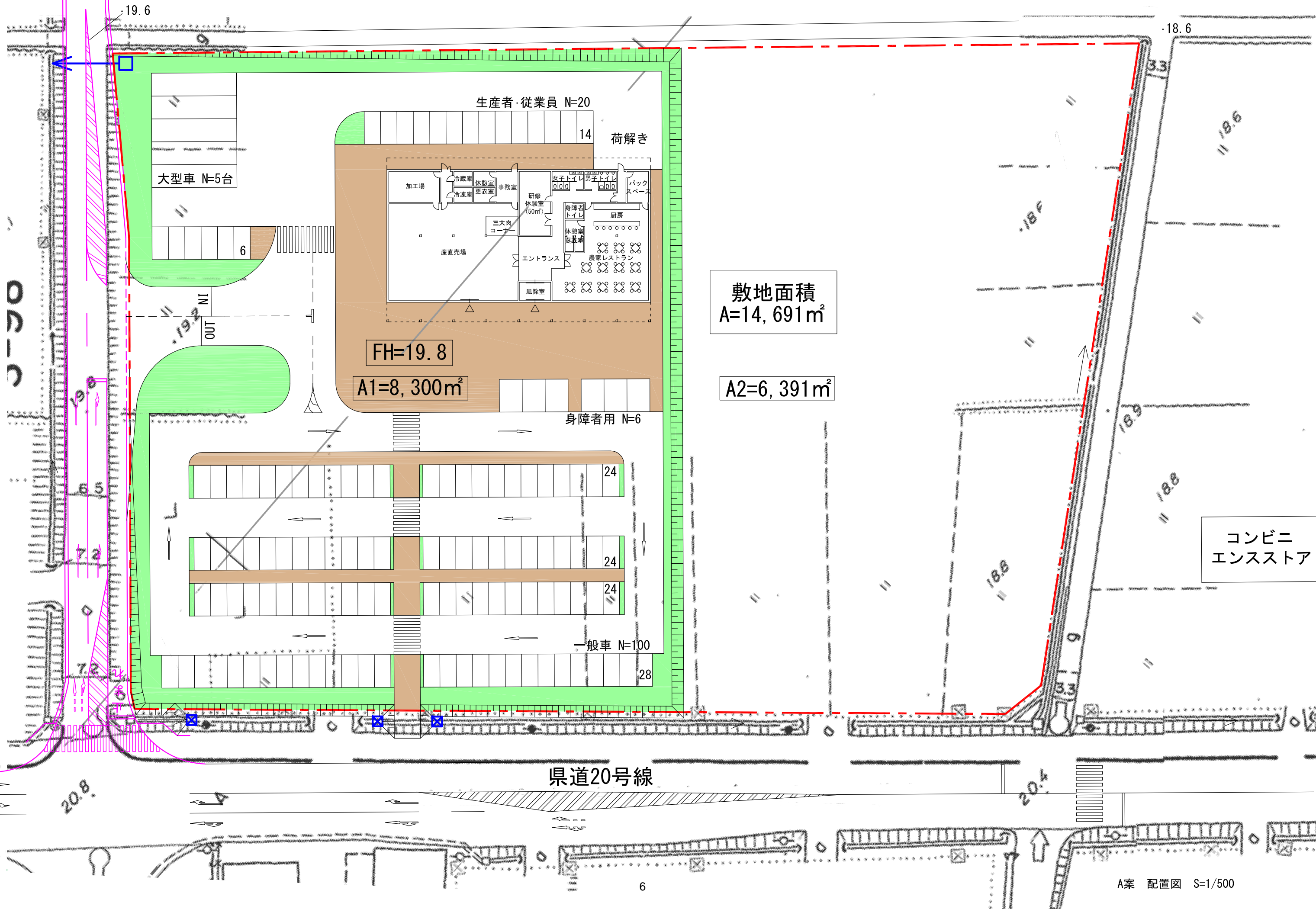


- 駐車場 車室
- 一般用 2.5m x 5.0m
 - 身障者用 3.5m x 6.0m
 - 大型車用 4.0m x 10.0m
 - 搬入用 3.0m x 7.0m
- 駐車場 車路幅員
- 一般用 6.0m
 - その他 8.0m

* 敷地形状は、「農振図面ベース1/2500」を参照し、作成したものであり、測量したものではありません。

図-2 平面計画比較表

案		A案・研修・体験室を設ける案	B案・研修・体験室を設けない案
平面図		<p style="text-align: center;">A案 平面図 S=1/300</p>	<p style="text-align: center;">B案 平面図 S=1/300</p>
施設面積		800㎡	800㎡
研修体験室		あり、50㎡	なし
産直売場	専有面積	300㎡ (三大肉コーナー含む)	297.5㎡ (三大肉コーナー含む)
	加工場	40㎡	50㎡
	事務室	17.5㎡	25㎡
	バックスペース、倉庫	バックスペース・倉庫併用 25㎡	バックスペース 21.25㎡、倉庫 9.75㎡
	冷蔵庫、冷凍庫	冷蔵庫 7.5㎡、冷凍庫 7.5㎡	冷蔵庫 7.5㎡、冷凍庫 7.5㎡
	男女休憩室、更衣室	17.5㎡	17.5㎡
	従業員便所	なし	あり、4㎡
農家レストラン	専有面積	154.5㎡	157㎡
	厨房	28㎡	28㎡
	バックスペース、倉庫	17.5㎡	17.5㎡
	男女休憩、更衣室	15㎡	15㎡



(3) 平面計画案への要望、希望と対応した修正点

平面計画案の比較検討の結果、研修・体験室を設ける A 案を採用とする。

売場については、産直売場を 200 m²とし、花・苗売場を 100 m²で明かりの取れるシャッターなどで仕切りたいなどの要望があり、平面計画の修正案を作成した。

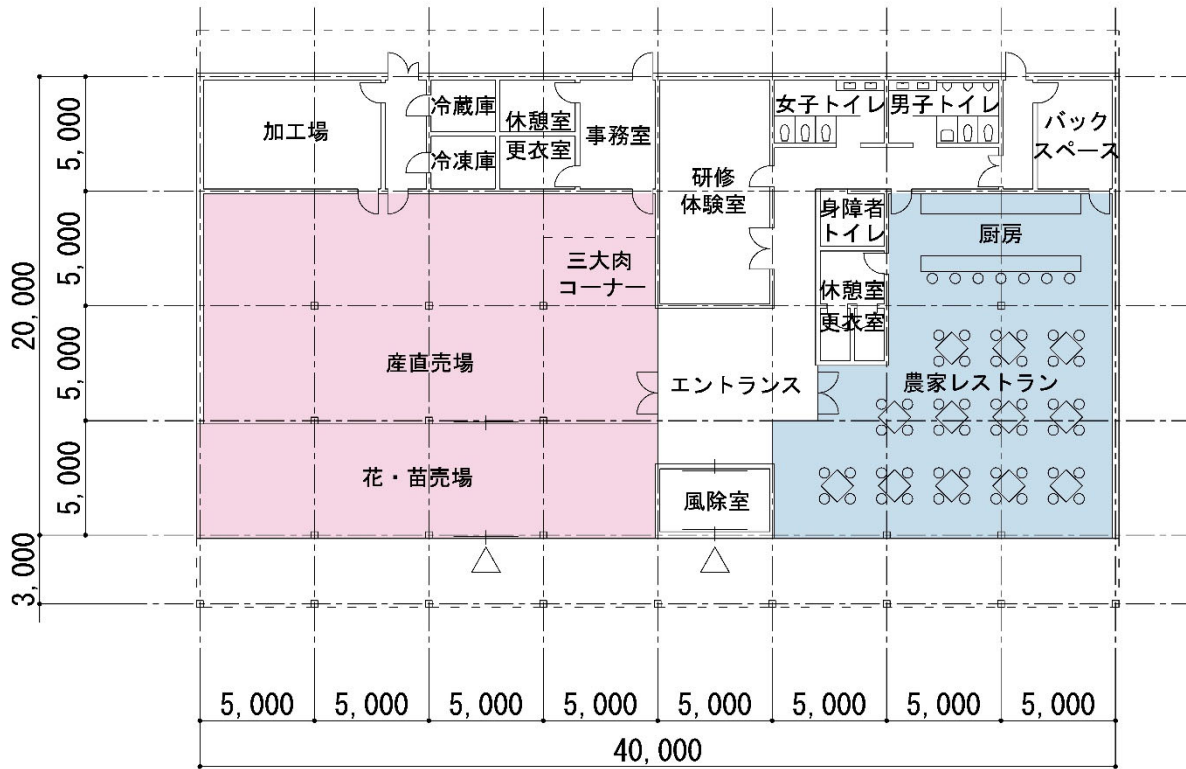


図-3 平面計画 A 案の修正案

図-3 の修正案に対する要望・希望を受け、図-4 施設配置ゾーニング図を作成し、修正対応箇所を【要望、希望に対しての計画平面図の修正点】に示す。

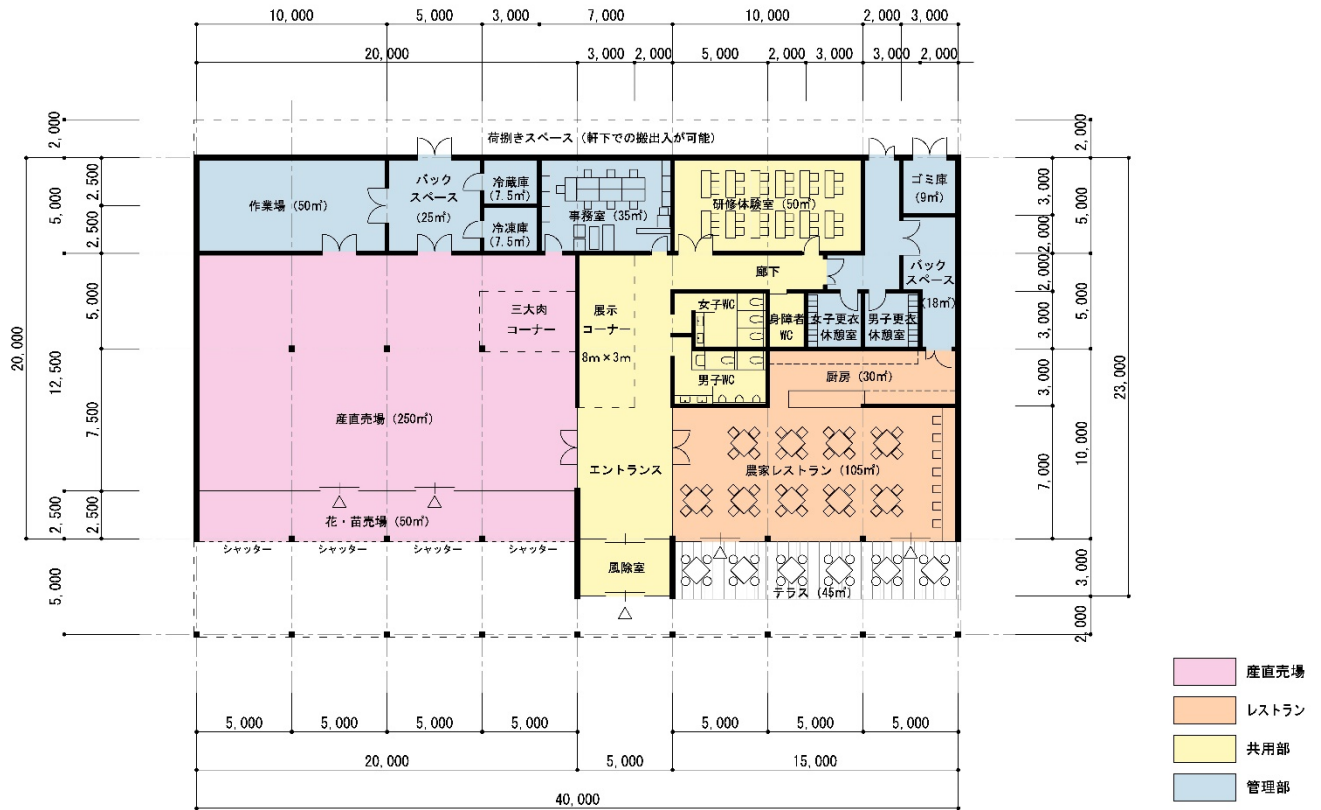


図-4 施設配置ゾーニング図

【要望、希望に対しての計画平面図の修正点】

項目	内容	回答
1	<ul style="list-style-type: none"> 花・苗売場は奥行き5mを半分程度としても大丈夫なので、そのスペースを奥の事務室側にあてて各室を配置し、その分エントランスを広くできるか。その際、産直売場側にもバックスペースと倉庫を設けることができるものか。 	<ul style="list-style-type: none"> 花、苗売場の奥行を2.5mに変更する。
2	<ul style="list-style-type: none"> 建物として一体感が損なわれず機能的に問題が無ければ、風除室を外側に張り出して配置することによる、エントランスを広くする方法も考えられるのでは。 	<ul style="list-style-type: none"> 風除室を外に出し、エントランスを広くする。 広がったエントランスに展示スペースを設ける。

3	<ul style="list-style-type: none"> 研修室が現在の位置なのであれば、エントランス側の壁を可動式にして、使用しないときは解放できるつくりもスペースの有効活用によいのではないか。 	<ul style="list-style-type: none"> 研修体験室の位置を変更する。 研修室の利用がないときは会議や商談、休憩室など多目的に利用できるので、壁で区画された部屋とする。
4	<ul style="list-style-type: none"> 農家レストランの厨房前の一人掛けカウンター席は、個人客の利便性を考慮すると壁際にカウンター席を設けるパターンにする案も検討してみてもは。 	<ul style="list-style-type: none"> 窓側にカウンター席を設置する。
5	<ul style="list-style-type: none"> スペースの制約や景観上問題がなくて実現可能な場合、トイレを入口付近に設けるのも利便性や防犯上よいのでは。 	<ul style="list-style-type: none"> トイレをエントランス側に移動させる。
6	<ul style="list-style-type: none"> 農家レストランの休憩室と更衣室は、もしスペースに余裕があればバックスペース側でも良いと思うが難しいのは理解できる。 	<ul style="list-style-type: none"> 休憩室と更衣室をバックスペース側に移動させる。
7	<ul style="list-style-type: none"> 加工場については、作業場・バックヤードと表記し融通がきくようにしては。 	<ul style="list-style-type: none"> 作業場とバックスペースは衛生上別室とする。バックスペースを大きくする。
8	<ul style="list-style-type: none"> 農家レストランの面積は施設全体が良くなるのであれば、150 m²に満たなくても良いのではないか。 	<ul style="list-style-type: none"> 農家レストランを小さくし、バックスペースに余裕を作る。外にテラス席を設置する。 客室スペース 105 m² + テラス席 45 m² = 150 m²
9	<ul style="list-style-type: none"> 正面の軒は、キッチンカーやイベントを考えた場合、3mを5m程へ延長できるものか。 	<ul style="list-style-type: none"> 5mに軒を伸ばす。 屋根先端を柱で支えるため柱が必要。
10	<ul style="list-style-type: none"> 建物裏側の生産者・従業員駐車場は、搬入のために建物側が良いと思うが、荷解き場に大型車がくるときの走行や切り返しは大丈夫か。 	<ul style="list-style-type: none"> 大型車の通行は想定しないが、2tトラック程度の車両で走行、切り返しを検討する。
11	<ul style="list-style-type: none"> 県道20号線側一般駐車場の最奥には歩行者用通路が設定されていないので、設置を検討しては。 	<ul style="list-style-type: none"> 車路幅員を6m⇒5mとして、歩行者用通路(幅員2m)を確保し、配置する。
12	<ul style="list-style-type: none"> EV用駐車場は5台で充電時間を考慮し県道側の北側の端に配置するのが適当では。 	<ul style="list-style-type: none"> 配置図にEV用駐車場(5台)と表示する。

2. 施設の配置計画

(1) 建築概要

- 敷地面積：14,691 m²
- 構造規模：地上1階建て、鉄骨造一部木造
- 建築面積：1,010 m²
- 延べ面積：815 m²
- 施工床面積：1,000 m²（ピロティー・テラスを含む）
- 建ぺい率：6.87%
- 容積率：5.54%

(2) 産直配置平面図、施設配置ゾーニング図

図-4 施設配置ゾーニング図に対し、以下の要望に対応した最終案を作成。

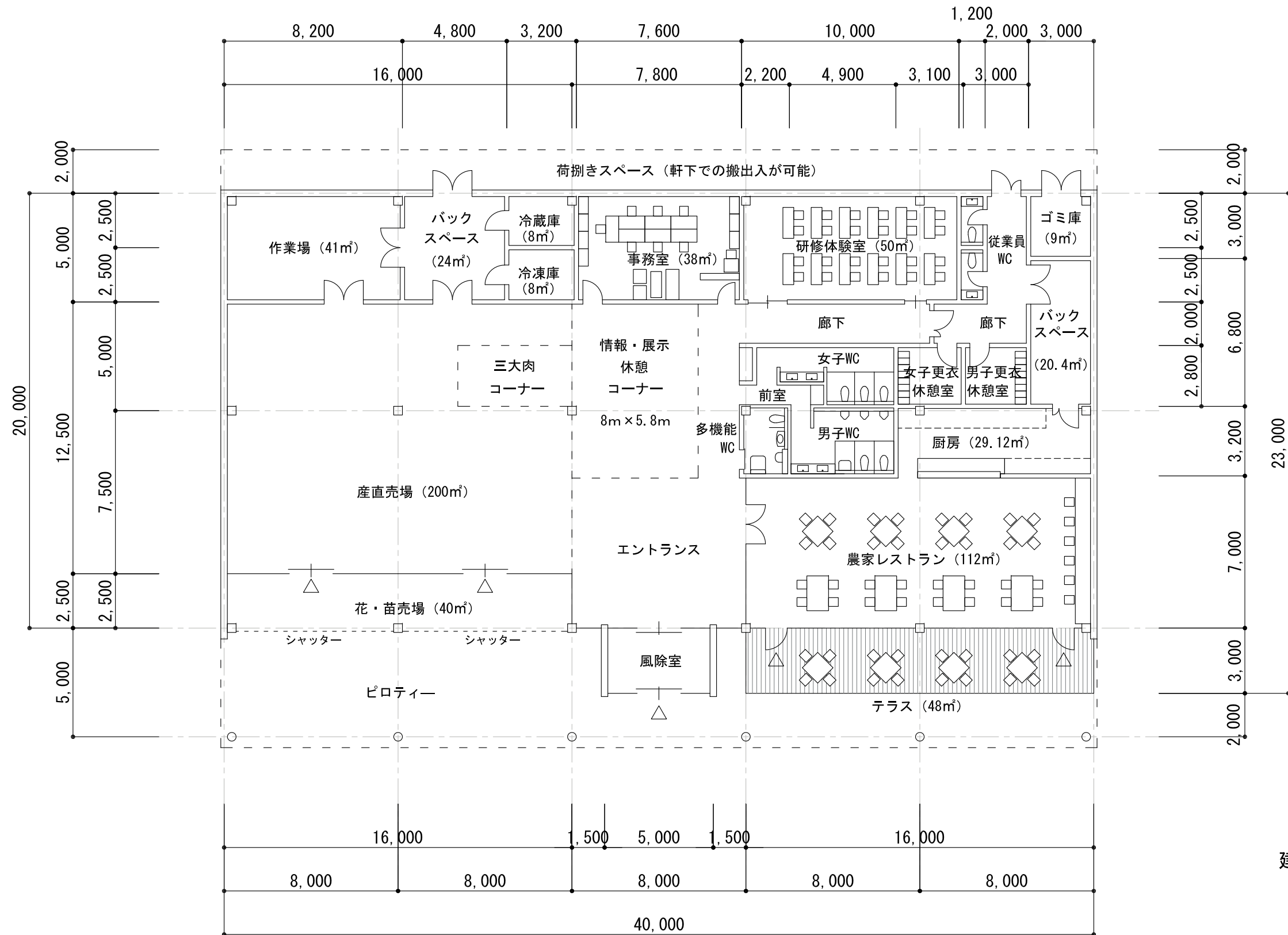
- ① エントランスが狭いため通路のように感じる。作業場を少し小さくしてでも、エントランスを広げたい。そのため産直売場とエントランスを壁で仕切らずオープンとし、情報発信・展示・休憩スペースを広くとること。レストランと産直売場を小さくしても良い。花・苗売場も全面シャッターでなくても良い。
- ② 身障者トイレは、車イス用駐車場からの距離を短くしたいのでエントランス側に移動する。防犯上、出入口はホール側に面した方が良い。

※上記の要望内容を反映するため、当初の計画では木造を想定していましたが、柱のないオープン空間を構成するため、柱の間隔を広げられる鉄骨造を採用したい。また、一部木造も併用しながら温かみのある施設とする。

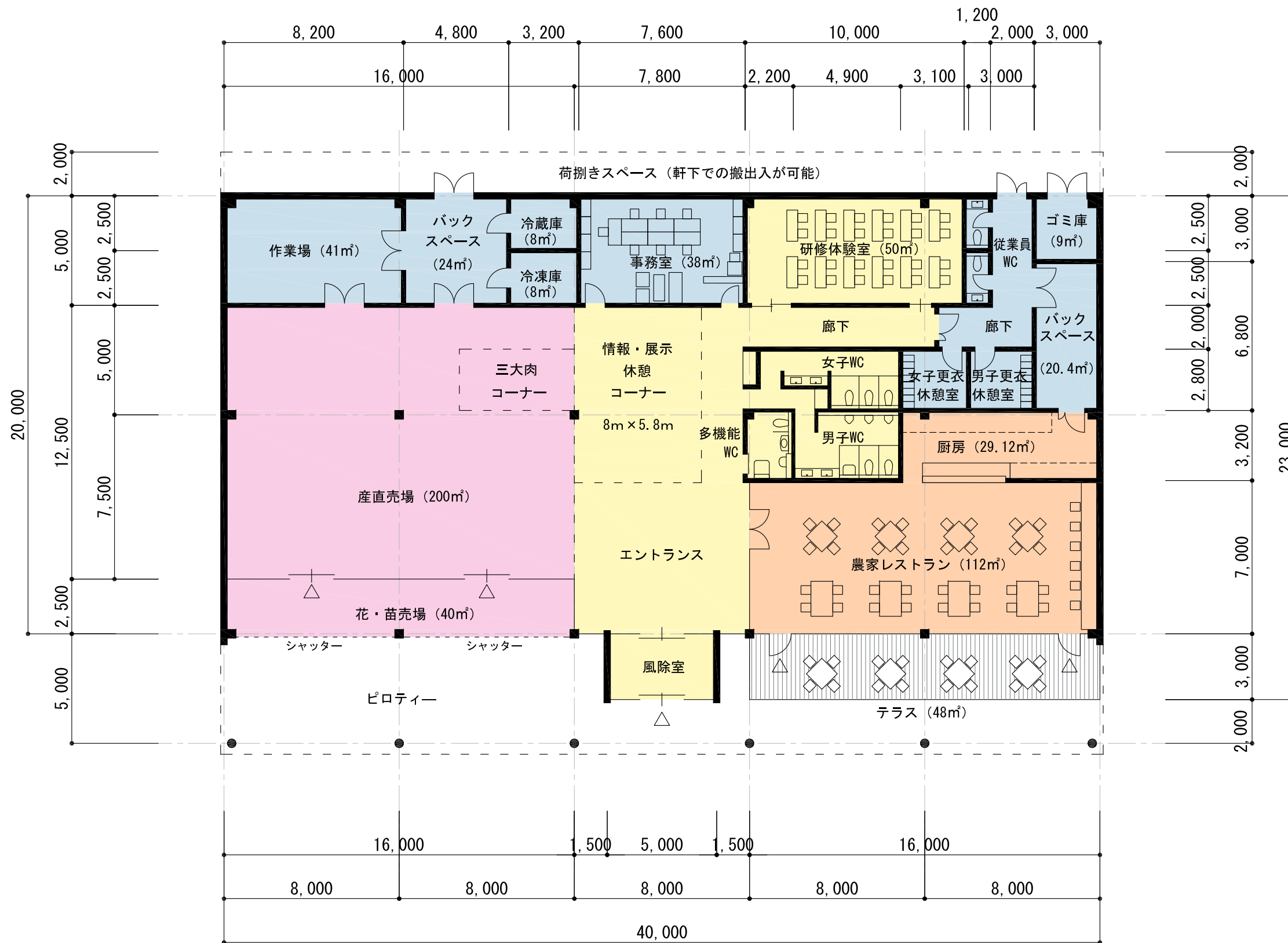
図-5 にて、産直配置平面図を示す。

図-6 にて、施設配置ゾーニング図を示す。

図-5 産直配置平面図



建物概要	
建築規模	1階建て
構造	鉄骨造
延床面積	815㎡
施工床面積	1,000㎡
建築面積	1,010㎡
平面図	S=1/200



- 産直売場
- レストラン
- 共用部
- 管理部

平面図 S=1/200

(3) 施設のイメージ

①ランドマークとなる大屋根

建物を正面から見て左右に広がる屋根は、積雪対策を考慮し緩やかな勾配の大屋根を設け、ピロティーには軒の深い下屋根を設ける。開放的なエントランスと前面に出ている風除室のイメージ。



② 花・苗売場のイメージ

折りたたみガラスの引戸を引き込むことで、半屋外の空間を形成し、風雨を防ぎながらも花・苗売場が明るく開放的になる。



③ ピロティーとテラス

ピロティーに並ぶキッチンカー、テラス席の季節を感じられる開放的な空間。



④ 農家レストランと産直売場

大屋根の勾配に沿って天井が高く、遠くまで見渡せる開放的なイメージ。



(4) 各室面積表

前述までの内容により、施設区分ごとの規模・室面積を算定。

施設区分	室名	床面積 (㎡)	床面積より除外 (㎡)	施工床面積 (㎡)
産直売場	産直売場	200.00		200.00
	花・苗売場	40.00		40.00
	合計	240.00	0.00	240.00
レストラン	農家レストラン	112.00		112.00
	テラス	0.00	48.00	48.00
	厨房	29.12		29.12
	合計	141.12	48.00	189.12
共用部	エントランス・廊下	136.95		136.95
	研修体験日	50.00		50.00
	多機能WC	7.04		7.04
	男子WC	15.68		15.68
	女子WC	14.79		14.79
	前室	4.04		4.04
	風除室	15.00		15.00
	合計	243.50	0.00	243.50
管理部	事務室	38.00		38.00
	作業場	41.00		41.00
	バックスペース	24.00		24.00
	冷蔵庫	8.00		8.00
	冷凍庫	8.00		8.00
	男子更衣室・休憩室	8.40		8.40
	女子更衣室・休憩室	8.68		8.68
	バックスペース	20.40		20.40
	ゴミ庫	9.00		9.00
	従業員WC (男子)	3.00		3.00
	従業員WC (女子)	3.00		3.00
	廊下	18.90		18.90
	合計	190.38	0.00	190.38
外部	ピロティー	0.00	137.00	137.00
	合計	0.00	137.00	137.00
合計		815.00	185.00	1,000.00

第4章 実現化方策

1. 概算事業費の算出

(1) 建築概算工事費の算定

類似する施設の建築工事整備費を調査・精査し建築工事費の平米単価を40万円と考え、概算工事費を算定。なお、概算工事費については、現段階における想定であり今後の基本設計等の検討、調整により変更となる可能性がある。

名 称	摘 要	数 量	単 位	単 価	金 額	備 考
道の駅(物販飲食・農産加工施設棟)概算工事費						
直接工事費						
建築工事		1.0	式		230,000,000	
電気設備工事		1.0	式		40,000,000	
機械設備工事		1.0	式		58,000,000	
A 直接工事費計					328,000,000	
共通費						
共通仮設費		1.0	式		12,000,000	
現場管理費		1.0	式		28,000,000	
一般管理費		1.0	式		32,000,000	
B 共通費計					72,000,000	
C 工事価格	A+B				400,000,000	
D 消費税	C*0.1	1.0	式		40,000,000	
E 工事費	C+D				440,000,000	
F 改め	Eの万円以下切り捨て				440,000,000	
施設別面積按分による施設別工事費						
① 地域連携販売力強化施設	物販・飲食施設 耐用年数(34年)	80.96%			356,232,800	店舗用のもの 金属造4mm超え(34年)
② 高齢者・女性等地域住民活動・生活支援促進機械施設	農産加工施設 耐用年数(34年)	19.04%			83,767,200	店舗用のもの 金属造4mm超え(34年)

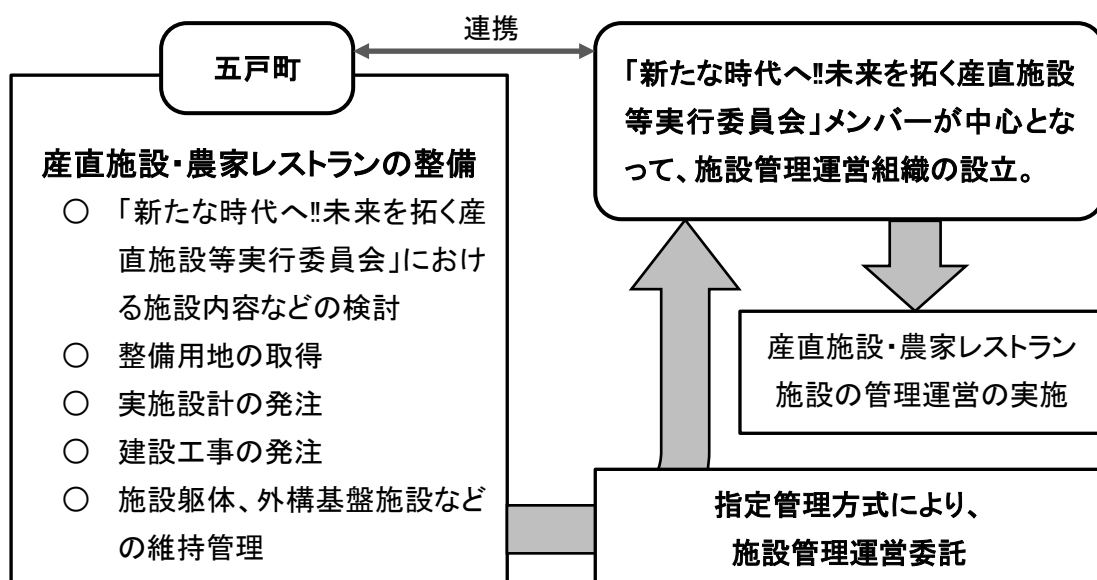
2. 事業実施に関する管理運営計画

(2) 管理運営手法の検討

① 公設民営による施設管理運営

産直施設・農家レストランの整備については、五戸町が実施し、下記のような視点に基づき、「新たな時代へ!!未来を拓く産直施設等実行委員会」メンバーが中心となって施設管理運営組織を設立し、その管理運営組織へ指定管理方式により委託する公設民営型の取組を図る。

産直施設・農家レストランの管理運営にあたっては、「地域連携型農業の強化」、「地域農業情報発信の拡充」、「農村交流機会の多様化」のための取組が求められ、民間のノウハウやアイデアを活かして、効果的な施設運営が求められる。



■参考：指定管理者制度と管理委託制度の違い

項目	指定管理者制度	(従来の)管理委託制度
運営する主体	法人その他の団体(特に制限はない)	公共団体やそれに準じる公共性のある団体もしくは出資法人のみ
官公庁と管理する企業などの関係	官公庁による「指定」もしくは「協定」による関係	官公庁と管理者の委託契約
議会の議決は?	必要	不要
使用許可権限はあるか?	ある	ない
利用者から料金徴収できる?	徴収できる	徴収できない
「入札」の対象か?	対象ではない	契約であるため、「入札」が必要である。

なお、指定管理にあたっては、下記事項への留意が必要とされる。

- 指定管理者の確実な経営体制・財務体質の構築。
- 指定管理者の事業活動の持続性、ノウハウの蓄積の活用のための指定期間の適正化。
- イベント開催による集客機会の定常的創出と、恒常的な新たな情報発信の強化。
- 施設躯体、外構基盤施設などの維持管理など、行政負担の明確化。
- 管理運営組織の安定経営の継続性のための事業活動・経営実態の定期的把握。など

② 管理運営組織形態について

管理運営組織については、公的施設の管理運営者として、法人格を有する組織体の設立が望まれる。産直施設・農家レストランの経済活動を伴うことから、株式会社や合同会社としての設立が望ましい。NPO法人などの非営利組織として設立した場合でも、産直施設・農家レストランの売上については、収益事業課税の対象となることが想定される。

■主な法人格の比較

法人形態 項目	株式会社	合同会社 (LLC)	特定非営利活動法人(通称: NPO 法人)	一般社団法人	任意団体 (法人格なし)
根拠法	会社法	会社法	特定非営利活動促進法(通称: NPO 法)	一般社団法人及び一般財団法人に関する法律	なし
性格	営利	営利	非営利	非営利	営利/ 非営利
目的事業	定款に掲げる事業による営利の追求	定款に掲げる事業による営利の追求	特定非営利活動(NPO 法別表の20 分野)を主目的	目的や事業に制約はなく、公益事業、収益事業、共益事業等可	任意
設立方法	公証人役場による定款認証後に登記して設立(準則主義)	登記して設立(定款認証不要・準則主義)	所轄庁の認証後に登記して設立	公証人役場での定款認証後に登記して設立(準則主義)	任意
設立要件	資本の提供	1 人以上	社員 10 人以上(常時)	社員 2 人以上	任意
議決権	出資比率による	定款で自由決定	1 社員 1 票	1 社員 1 票	任意
最高議決機関	株主総会	定款で自由決定	社員総会	社員総会	任意
役員	取締役1 人以上(監査役設置は任意)	自由に決定(選任しなくても設立可能)	理事3 人以上 監事 1 人以上	理事1 人以上 監事不設置も可 大規模は会計監査人が必要	任意
代表権	取締役	社員	理事	理事	任意
剰余金の扱い	剰余金の配当	定款で自由に決定できる	剰余金の分配はできない	剰余金の分配はできない	任意
税制等	全所得課税	全所得課税	収益事業課税	全所得課税	収益事業課税
法定設立費用	24 万円以上	10 万円以上	無料	11 万円	無料
その他			毎事業年度後に所轄庁に事業報告書などの提出が必要		

※ 代表権について:各法人は、理事・取締役等の役員が代表権を持ちますが、代表者(代表取締役や代表理事、代表社員等)に代表権を集中することができます。NPO 法人も同様で定款の定めにより理事長(代表理事)に代表権を集中する形が一般的です。

※ 法定設立費用について:法定設立費用とは、手続き上欠かすことのできない「定款認証」や「登記申請」にかかる費用のことです。株式会社や合同会社は、資本金の額によって、登記申請費用が変わりますのでご注意ください。

(3) 施設の収支予想及び管理運営コストの算出

本施設の利用者数と購入単価に基づく売上目標に対して、施設部門の人員配置などの管理運営コストに基づく収支見込は、下表のとおりである。

■施設の収支予想及び管理運営コスト

区分		設定項目	1日当り利用者数	購入単価	稼働日数	金額(円)	備考
収入 (売上)	産直施設(販売額)		513	1,300	300	200,070,000	
	農家レストラン(販売額)		108	700	300	22,680,000	54席×2回転
	合計					222,750,000	
区分		設定項目	人数	日単価	労働日数	金額(円)	備考
支出	産直施設	仕入原価	—	—	—	140,049,000	産直施設販売額の70%
		管理スタッフ人件費	1	20,000	300	6,000,000	店長・統括管理者、時給2.5千円×8時間
		売場スタッフ人件費	6	8,800	300	15,840,000	レジ・売り場整理、時給1.1千円×8時間
	農家レストラン	仕入原価	—	—	—	6,804,000	農家レストラン販売額の30%
		調理スタッフ人件費	2	16,000	300	9,600,000	時給2.0千円×8時間
		フロアスタッフ人件費	3	8,800	300	7,920,000	時給1.1千円×8時間
	清掃建物管理		1	8,800	300	2,640,000	時給1.1千円×8時間
	販売促進費					4,800,000	40万円/月×12か月
	一般管理費					22,275,000	売上の10%(事務経費・保険料など)
	合計					215,928,000	
収益					6,822,000	収入－支出	

(4) 費用対効果の算定

1) 農林水産物販売促進効果

対象作物	現在販売量 ① (t)	計画販売量 ② (千円)	計画販売単 価 ③ (千円/t)	生産に係る 経費 ④ (千円/t)	年効果額 (千円) (②-①) × (③-④)
農家直仕入 作物	0	200,000	1.0	0.85	30,000
レストラン 食材	0	22,680	1.0	0.75	5,670
				計	35,670

※ 農家からの直接仕入れによる計画販売額に基づく設定。②計画販売量を記載

※ 生産に係る経費：農家からの仕入率（販売価格の85%）

※ 農家レストランでの売上に基づき設定。②計画販売量を記載

※ 地元農家からの仕入食材の経費率25%

※ 農林水産物販売促進に基づく年効果額を算定

2) 就業機会増加効果

新 規常勤 雇用人数① (人)	常勤雇用賃 金② (千円/ 人)	新規非常勤 雇用人数③ (人)	営業日数 ④ (日)	非常勤雇用 賃金 ⑤ (千円/人 日)	年効果額 ①×②+ ③×④×⑤ (千円)
1	6,000				6,000
		2	300	16	9,600
		10	300	8.8	26,400
				計	42,000

3) 年総効果額 = **77,670 千円**

農林水産物販売促進効果 35,670 千円 + 就業機会増加効果 42,000 千円

4) 総事業費と総合耐用年数

施設名等	耐用年数 ①	事業費 (千円) ②	年事業費 (年減価格) (千円) ③=②÷①
地域連携販売力強化施設	34	400,000	11,765
還元率	0.0543		

4) 投資効率の算定

区分	算式	数値
総事業費 (千円)	①	400,000
年総効果額 (千円/年)	②	77,670
総合耐用年数 (年)	③	34
還元率	④	0.0543
妥当投資額 (千円)	⑤=②÷④	1,430,387
廃用損失額 (千円)	⑥	※新規施設 0
投資効率	⑦= (⑤-⑥) ÷ ①	3.58

(5) 年度事業計画

項目		年度					
		令和5年度		令和6年度		令和7年度	
農山漁村振興交付金 申請・事業認定		→					
指定管理法人の決定			→				
敷地調査・測量		→					
農業振興区域除外手 続き		→					
開発許認可手続き		→					
施設整備実施設計		→					
建設工事事業者決定				→			
施設整備	敷地造成			→			
	建築工事				→		
	外構工事					→	
施設オープン (令和8年初春)						▶ オペレーションテスト⇒開業 ■