

1. 現況把握及び課題の整理

1-1 社会経済状況の現状把握と課題の整理

1-1-1 地勢・土地利用

1-1-2 人口

1-1-3 交通

1-1-4 産業

1-1-5 観光

1-2 活性化拠点施設に関する情報収集、現況把握と課題の整理

1-2-1 活性化拠点施設に関する情報整理

1-2-2 既存拠点施設の現状と課題整理

1-3 先進的拠点施設のトレンド把握

1-3-1 調査対象施設の選定

1-3-2 調査対象施設の施設内容・特色

1-3-3 先進的施設のトレンド

1-4 上位関連計画における活性化拠点施設の位置付け

1-4-1 美里町総合計画・美里町総合戦略

2. 分析評価

2-1 分析評価の概要

2-1-1 分析評価の目的

2-1-2 調査全体の概要

2-2 消費者ニーズ調査

2-2-1 地元住民アンケート調査

2-2-2 周辺住民アンケート調査

2-3 生産者ニーズ調査

2-3-1 町内農家アンケート調査

2-3-2 町内商工事業者アンケート調査

2-4 市場分析(SWOT分析)

2-4-1 分析手法について

2-4-2 内的要因の評価

2-4-3 外的要因の評価

2-4-4 戦略・戦術の検討

3. 活性化拠点施設の計画理念

3-1 活性化拠点施設の計画理念

3-2 施設コンセプトの検討

3-2-1 施設コンセプトの策定フロー

3-2-2 グループインタビューによるコンセプトテスト

3-2-3 活性化拠点施設のコンセプト

4. 整備計画

4-1 整備・運営方針

4-1-1 想定するターゲットの動向分析

4-1-2 施設コンセプトの実現に向けたロードマップ

4-1-3 機能・サービス導入方針

4-2 導入が考えられる役割・機能の検討

4-2-1 導入する機能・サービスの設定

4-2-2 「道の駅」の整備手法

4-3 立地場所の選定

4-3-1 立地場所の検討

4-3-2 候補地の選定

4-3-3 候補地の比較評価

4-4 施設規模の検討

4-4-1 規模の算定手法

4-4-2 規模の算出

4-5 配置計画、基本計画図の検討

4-5-1 敷地の特性把握

4-5-2 配置方針の検討

4-5-3 動線及びゾーニング

4-5-4 施設配置の検討

4-5-5 建物レイアウト検討

4-5-6 建物イメージの検討

4-6 概算事業費の算出(利用者数が固まり次第に更新)

4-6-1 概算事業費の算出手法

4-6-2 概算事業費の算出

4-7 整備効果の検討

4-7-1 活性化拠点施設の整備によるメリット

4-7-2 経済波及効果の検討

5. 管理運営

5-1 事業手法の検討

5-2 管理運営主体の検討

5-3 管理運営方式の検討

5-3-1 管理運営方式

5-4 今後取り組むべき事項の整理

6. 基本計画(案)策定の経緯

はじめに

人口減少社会の到来、少子高齢化の急速な進行、不安視される社会保障制度、エネルギーや食料自給の問題など、地方を取り巻く社会経済情勢は、産業・経済、福祉、教育など各般にわたって構造的な変化が生じ、先行きの不透明感がより一層強まっています。

国の地方政策については、「地方の時代」、「地域活性化」、「地域再生」など、その名称を変えながらも、いつの政権においても国の重要政策とされてきましたが、先般、政府が打ち出した「地方創生」においては、地方における雇用創出、消費喚起、地域産業の活性化など、経済成長戦略の強化が重点的な課題に位置づけられています。

そのような背景の中、「美里町産業活性化戦略会議（平成26年度に設置）」において、「本町の将来を見据えた上で、産業、特に『農業』を中心とした町の姿を創造し、今まで以上にぎわいのある豊かな町にしていきたい」を基本理念とし、これからの美里町の産業のあるべき姿、理想像などについて意見交換を行っていただきました。

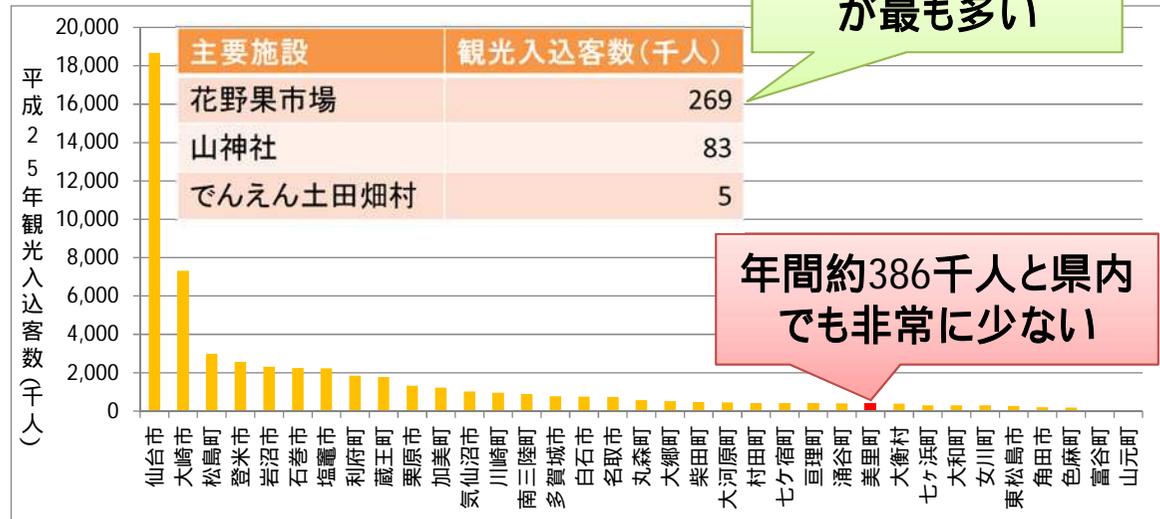
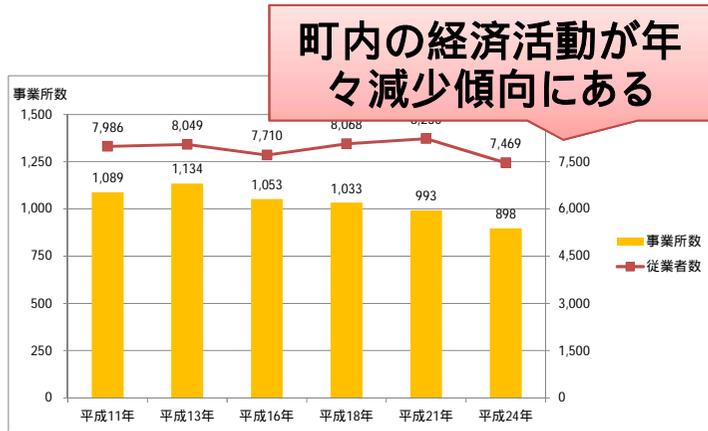
戦略会議の総括意見を受け、新たに「美里町産業活性化拠点施設整備検討会議（平成27年度設置）」を設置し、「美里町産業活性化拠点施設（美里町産業のより一層の発展と産業振興のための施策及び事業を展開するうえで中核となる施設）」の整備実現に向けた協議をいただき、意見を反映することにより、「美里町産業活性化拠点施設基本計画（案）」をとりまとめたものです。

1. 現状把握及び課題の整理

1 - 1 社会経済状況の現状把握と課題の整理

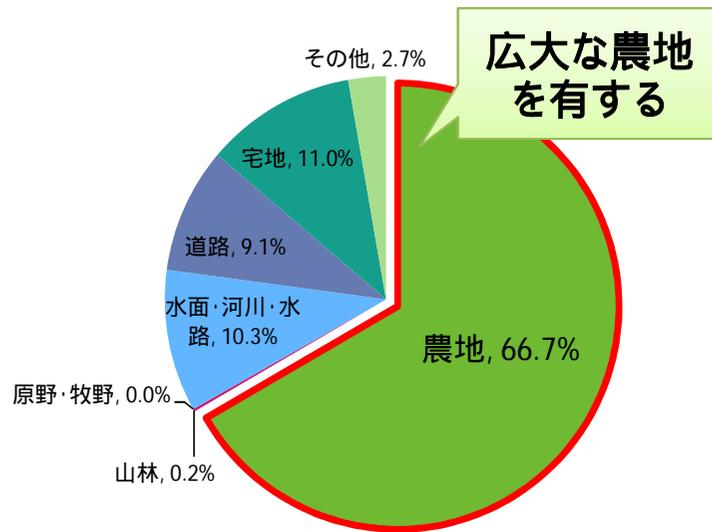
町の社会経済動向

最新データ及び要因

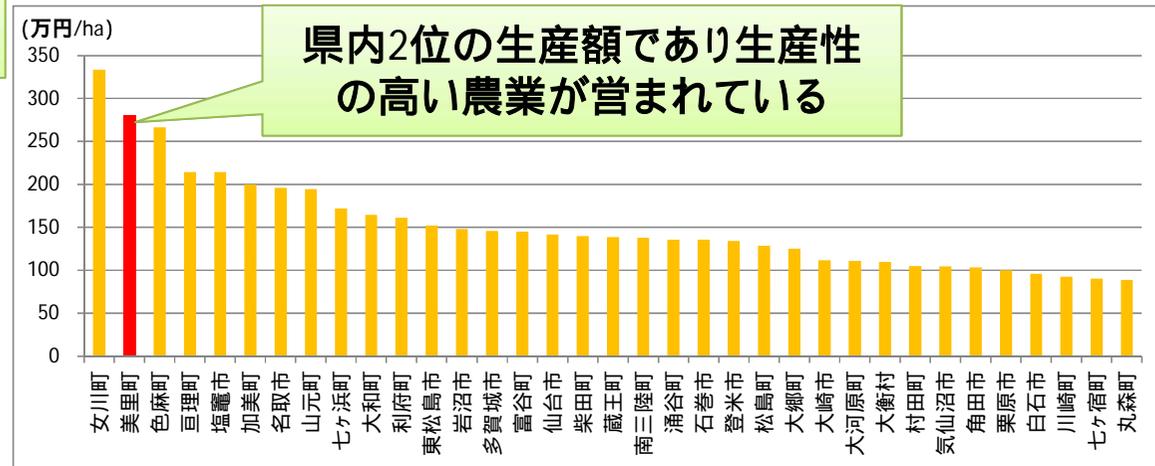


資料:平成25年観光統計概要

平成25年観光入込客数ランキング



資料:平成26年宮城県統計年鑑2014



資料:宮城県統計年鑑および農林業センサス(2010)

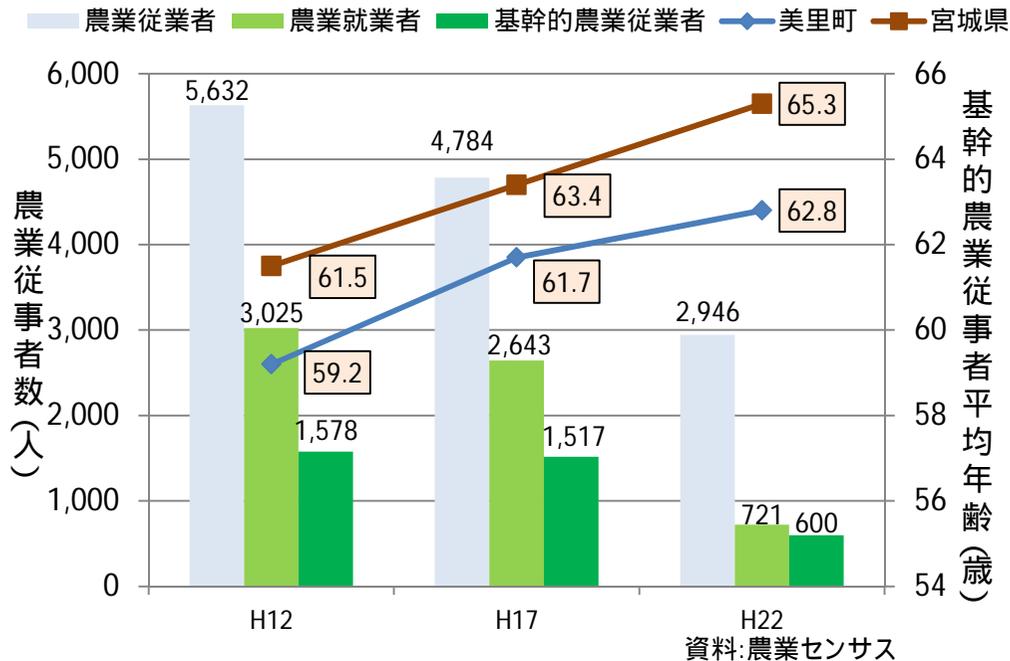
経営耕地面積当り生産額ランキング(平成20年)

1. 現状把握及び課題の整理

1 - 1 社会経済状況の現状把握と課題の整理

農業

データに基づく整理



定性的な整理

- ・米価下落、貿易自由化など、将来の農業生産が予測困難に
- ・高度に発達した流通システムにより、域内への流通が困難に
- ・特産品の開発に取り組むがまだ実っていない

農業従事者の高齢化

- ・基幹的農業従事者の平均年齢がH22年で62.8歳。現在も高齢化が進行中

農業従事者の減少

- ・高齢農家の担い手不足等により農業従事者がH22年ではH12年に比べて約半数に減少

農作物の生産量の低下 休耕地の増加

- ・高齢化、従事者の減少により生産品目及び量ともに減少

美里町の基幹産業「農業」の衰退

1. 現状把握及び課題の整理

1 - 2 活性化拠点施設に関する情報収集、現況把握と課題の整理

・ 国土のグランドデザイン2050

◆ 拠点施設の位置づけ

- ・ 地方圏域においては、「小さな拠点」を中心としたまちづくり施策が打ち出ている。
- ・ 小さな拠点は、小学校区など複数の集落が集まる基礎的な生活圏の中で分散している様々な生活サービスや地域活動の場などをつなぎ人やモノ、サービスの循環を図ることで、生活を支える新しい地域運営の仕組みをつくる取り組みとなっている。



資料:国土交通省ホームページより

1. 現状把握及び課題の整理

1 - 2 活性化拠点施設に関する情報収集、現況把握と課題の整理

1) 農産物直売所

南郷地域：「花野果市場」

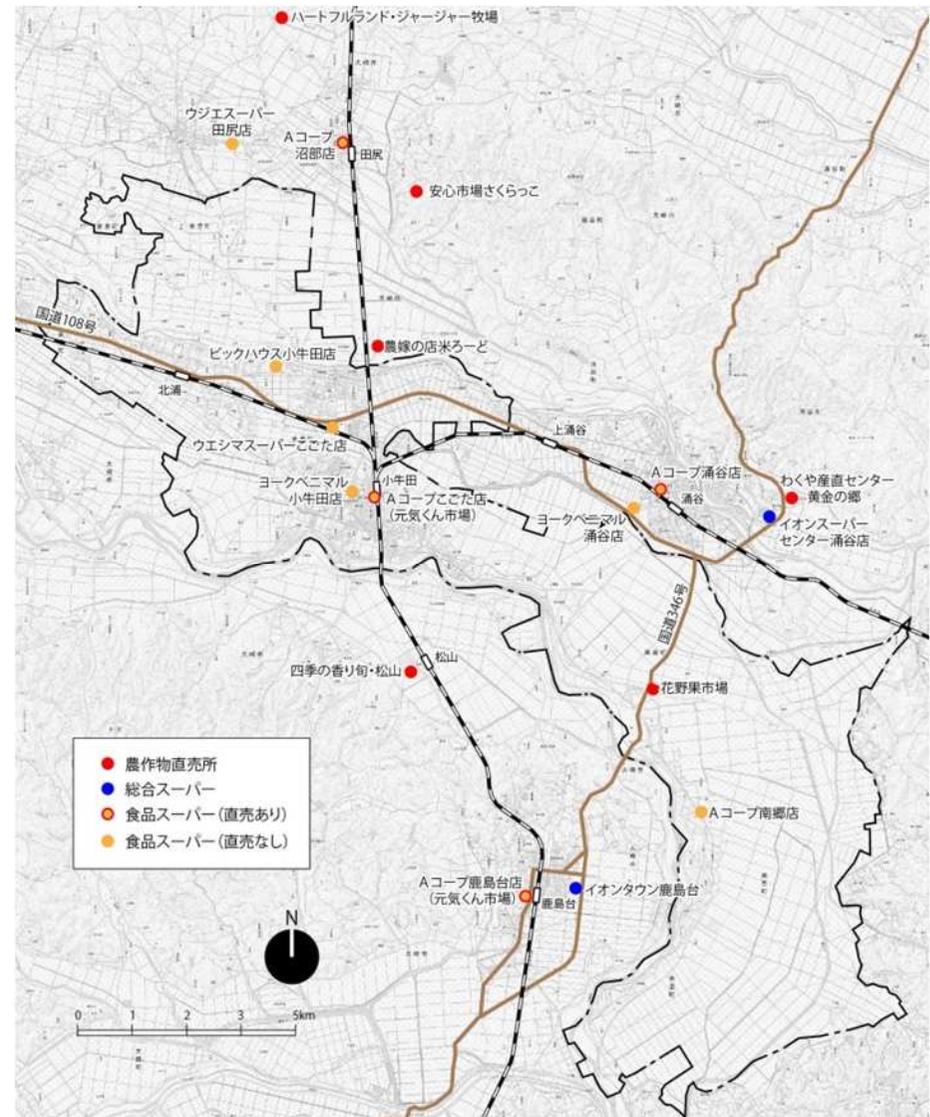
- ・ 各種特産品や加工品など扱う
- ・ 農家レストラン「はなやか亭」が併設
- ・ 同施設は大崎圏域で第3位の入込数

小牛田地域：「Aコープここた店」

- ・ 元気くん市場が運営
- ・ 駅前公園において5月から10月までの毎週日曜日に「ここた朝市」が開催

2) その他関連施設

- ・ 4か所の食品スーパーマーケットがあり、町民の日常的な買い物の場となっている。



農産物直売所及びスーパーマーケットの立地状況

1. 現状把握及び課題の整理

1 - 2 活性化拠点施設に関する情報収集、現況把握と課題の整理

1) 「美里ブランド」の不足

- ・全国的な知名度を持つ、特化したブランド品を開発するには至っておらず、企画開発機能を強化する必要あり

2) 地産地消機会の不足

- ・本町の人口が集中する小牛田地域においては、専用施設としての農産物直売所は無く、居住者が地元農産物を購入する機会が限定されている。

3) 農業の停滞・後継者問題

- ・担い手となる農家や農業従業者数が急速に減少しつつあり、基幹産業としての農業の継承が懸念される。

4) 交流人口の停滞

- ・市町別の観光客入込数は低迷し、潜在的な観光需要を十分に生かしてきていない。
- ・新たな観光振興策の取組を検討していく必要

5) 情報発信の不足

- ・美里町には「バラ」「北浦梨」など特産品が豊富で、「花野果市場」といった多くの人を誘客している施設があるものの、そのプロモーション（ニーズに合致した人々への情報発信）が十分とは言えない。

1. 現状把握及び課題の整理

1 - 4 上位関連計画における活性化拠点施設の位置付け

美里町総合計画・美里町総合戦略 ASAHIプロジェクト

美里町総合計画における「将来像」

心豊かな人材を育み、地域産業が発展し、にぎわいのある、生き生きとした暮らしができるまち

- ・心豊かな人材を育む環境をつくります。
- ・地域産業の発展を推進し、にぎわいをつくります。
- ・だれもが生き生きと暮らせるまちをつくります。

美里町における主要課題

- 「地域産業の発展と雇用の確保」
- 「人口減少の抑制と高齢社会への対応」
- 「子育て環境の整備」
- 「教育環境の充実と人材育成」

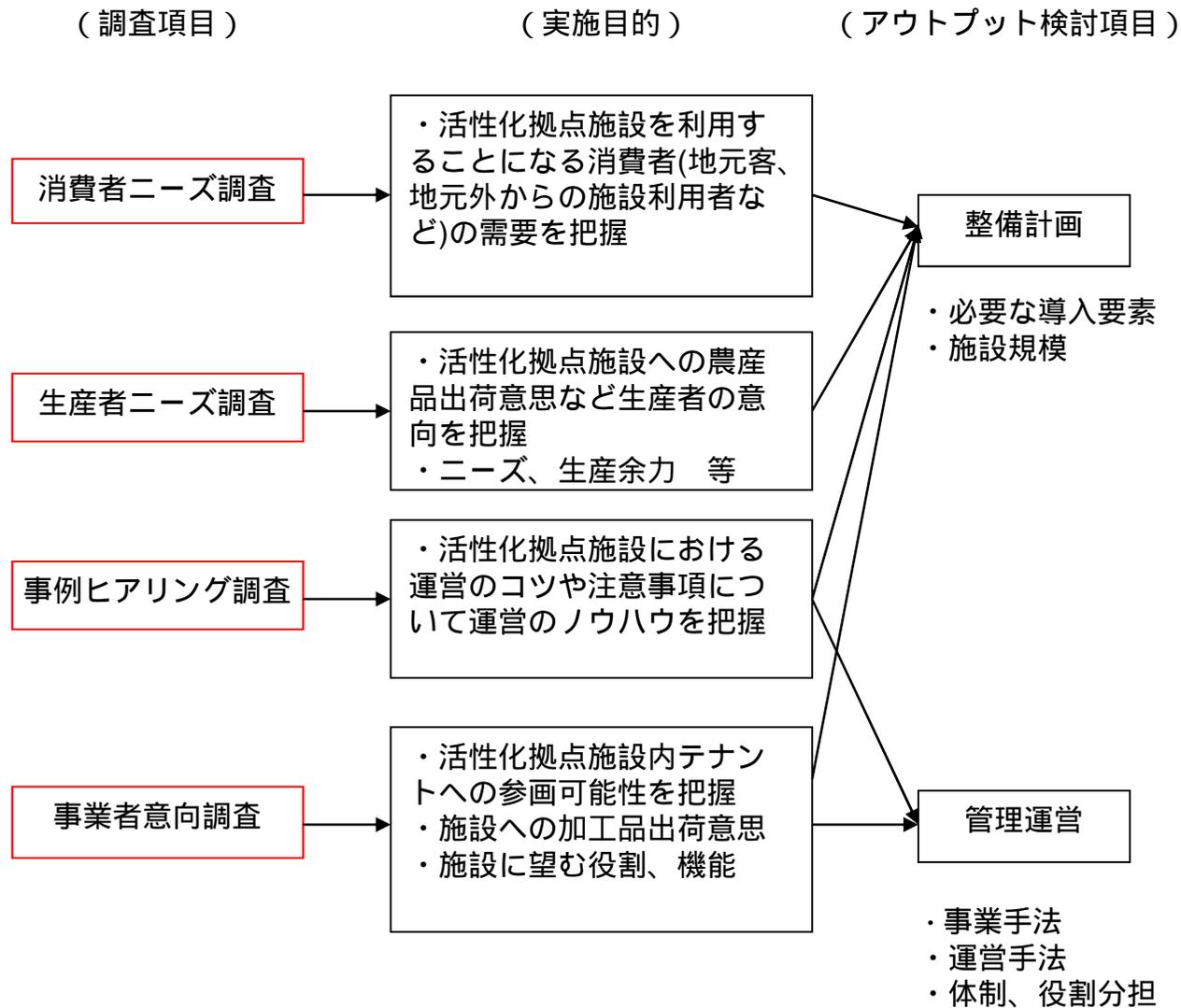
産業・経済基盤の確立
 地域経済のプラットフォーム形成
 付加価値の創出と所得向上の仕組みづくり

| | 人材育成プロジェクト | 産地形成・創業 チャレンジプロジェクト | 付加価値向上 プロジェクト |
|-------|--|---|--|
| 第一次産業 | <ul style="list-style-type: none"> ・集落営農組織法人化の加速 ・多様な新規就農者の育成及び支援(M字就農、二次就農) | <ul style="list-style-type: none"> ・地域振興作物の絞り込み ・先進技術・機械・設備導入支援 ・契約栽培の促進 ・野菜作りチャレンジ支援 ・園芸産地の形成 | <ul style="list-style-type: none"> ・販売チャネルの拡大 ・地産地消の推進 ・六次産業化・農商工連携推進 ・新商品の開発支援 ・美里クオリティー認証制度 |
| 第二次産業 | <ul style="list-style-type: none"> ・ワンストップ相談窓口 ・小規模事業者の持続化支援 ・第二次創業支援 | <ul style="list-style-type: none"> ・ビジネスマッチングへの支援 ・産学共同開発などへの支援 ・新商品の開発支援 | <ul style="list-style-type: none"> ・六次産業化・農商工連携推進 ・美里クオリティー認証制度 |
| 第三次産業 | <ul style="list-style-type: none"> ・小規模事業者の持続化支援 | <ul style="list-style-type: none"> ・起業・第二創業支援 | <ul style="list-style-type: none"> ・販売チャネルの拡大 ・観光スポットの拡大 ・六次産業化・農商工連携推進 ・テストマーケティング、プロモーション等への支援 ・新商品の開発支援 ・美里クオリティー認証制度 |



2. 分析評価

2 - 1 分析評価の概要



各種調査と検討項目の対応

2. 分析評価

2 - 1 分析評価の概要

消費者

| 区分 | 消費者ニーズ調査 | |
|-------|--|---|
| | 地元住民アンケート調査 | 周辺住民アンケート調査 |
| 調査対象者 | 19歳以上の美里町在住者 | 20歳以上の仙台市、石巻市及び古川市在住者 |
| 対象数 | 1,199人 | - |
| 回答数 | 1,156人 | 547人 |
| 実施方法 | 美里町総合計画策定に係る住民意向調査と併せて実施 | WEBによる調査 |
| 主な内容 | <ul style="list-style-type: none"> ・属性（居住地、年齢、性別） ・拠点施設ができた場合の利用可能性 ・拠点施設に期待する機能、サービス | <ul style="list-style-type: none"> ・属性（居住地、年齢、性別、同行人数） ・来訪目的地、立ち寄った場所 ・拠点施設ができた場合の利用可能性 ・拠点施設に期待する機能、サービス |

生産者

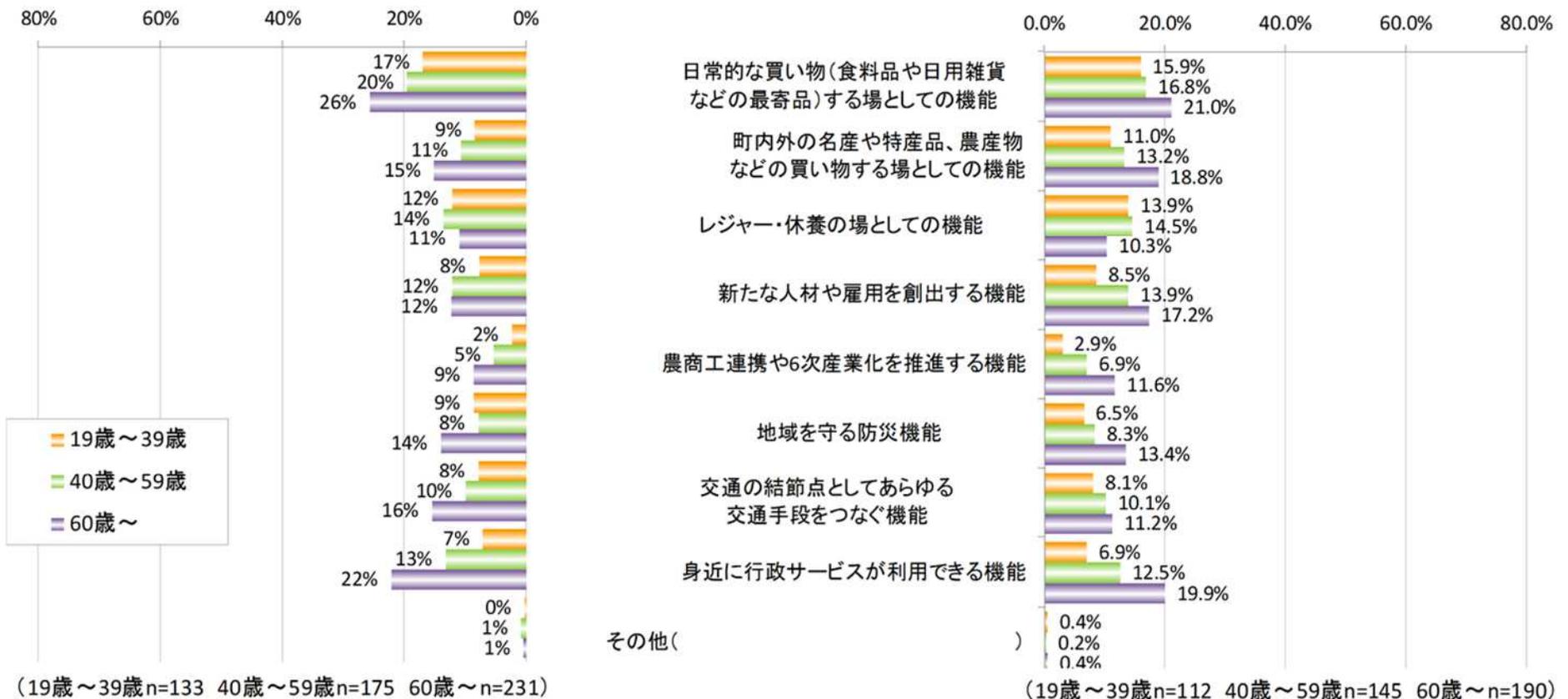
| 区分 | 生産者ニーズ調査 | |
|-------|---|---|
| | 町内農家アンケート調査 | 町内商工業者アンケート調査 |
| 調査対象者 | 美里町内に居住し、JAみどりの実行組合に所属し、かつ、耕地面積が30アール以上の者 | 遠田商工会会員のうち、美里町内に事業所を有する会員 |
| 対象数 | 1,144人・法人 | 476事業所 |
| 回答数 | 467人・法人 | 67事業所 |
| 実施方法 | JAみどりの実行組合経由で直接配付し、郵送により回収 | 遠田商工会経由で直接配付し、郵送により回収 |
| 主な内容 | <ul style="list-style-type: none"> ・属性（居住地、年齢、性別）、参画可能性 ・拠点施設の出荷意向 ・拠点施設に期待する機能、サービス | <ul style="list-style-type: none"> ・拠点施設への関心、参画可能性 ・提供可能な商品、サービス ・拠点施設に期待する機能、サービス |

2. 分析評価

2 - 2 消費者ニーズ調査

・ 施設に必要な機能・サービスについて(地元住民アンケート調査)

・ 各年代、性別ともに「日常的な買い物」に関する機能・サービスを必要とする回答が最も多い。



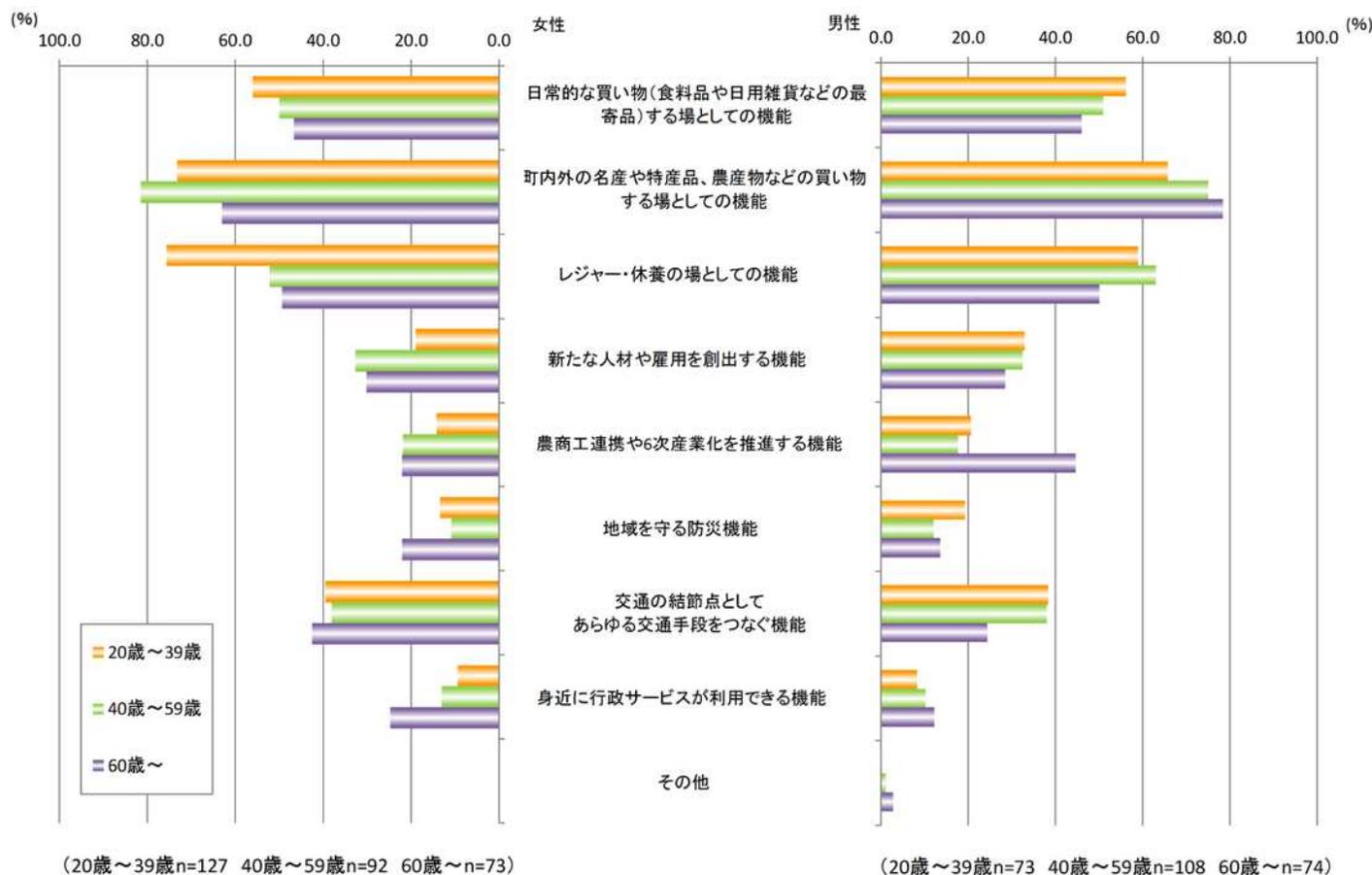
各回答構成割合 = 選択項目の各年代回答数 ÷ 年代別有効回答数 (全項目の回答数合計)

2. 分析評価

2 - 2 消費者ニーズ調査

・ 施設に必要な機能・サービスについて(周辺住民アンケート調査)

- ・ 年齢、性別を問わず、「町内外の名産や特産品、農産物などの買い物する場としての機能」が非常に高くなっている。
- ・ 女性の「20歳～39歳」では、「レジャー・休養の場としての機能」が最も高くなっており農産物直売所だけでは若い女性の層を取り逃してしまう可能性がある。
- ・ 「農商工連携や6次産業化を推進する機能」については「60歳以上」の男性からの要望が強く、実際にその業務に従事されている方だと考えられる。

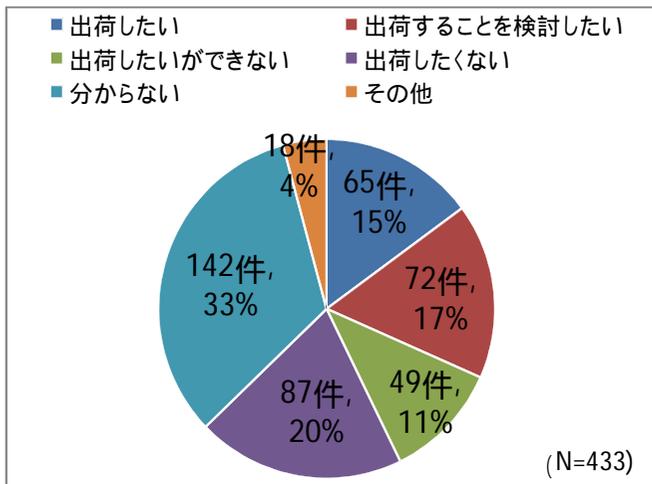


2. 分析評価

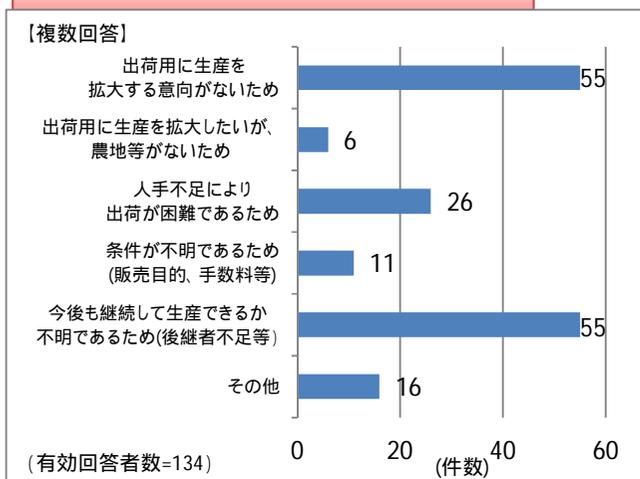
2 - 3 生産者ニーズ調査

・ 町内農家アンケート調査

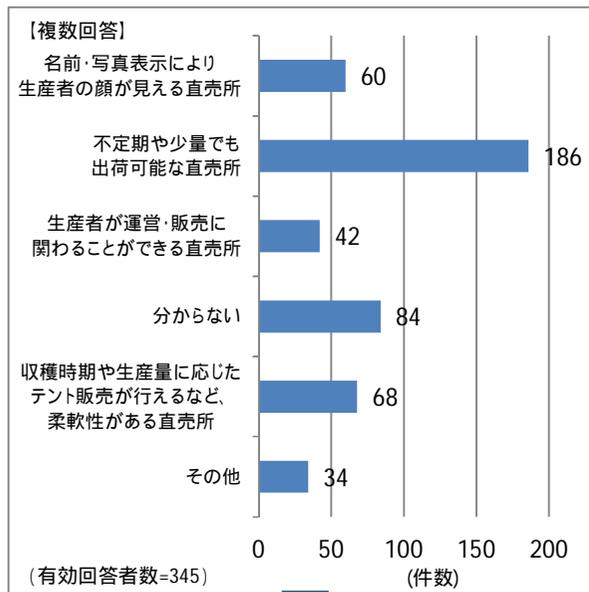
Q3. 出荷意向



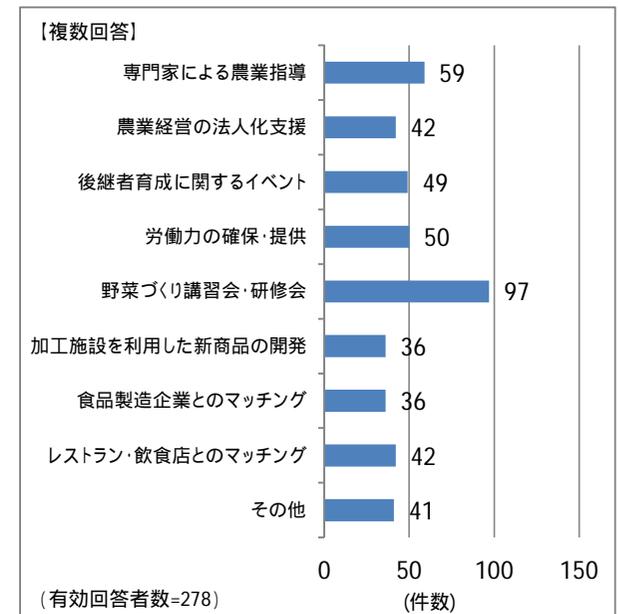
「出荷したいができない」、「出荷したくない」理由



Q6. 出荷したい直売所とは Q10. 直売所以外の期待



・「不定期や少量でも出荷可能な直売所」に多くの回答が集まった。



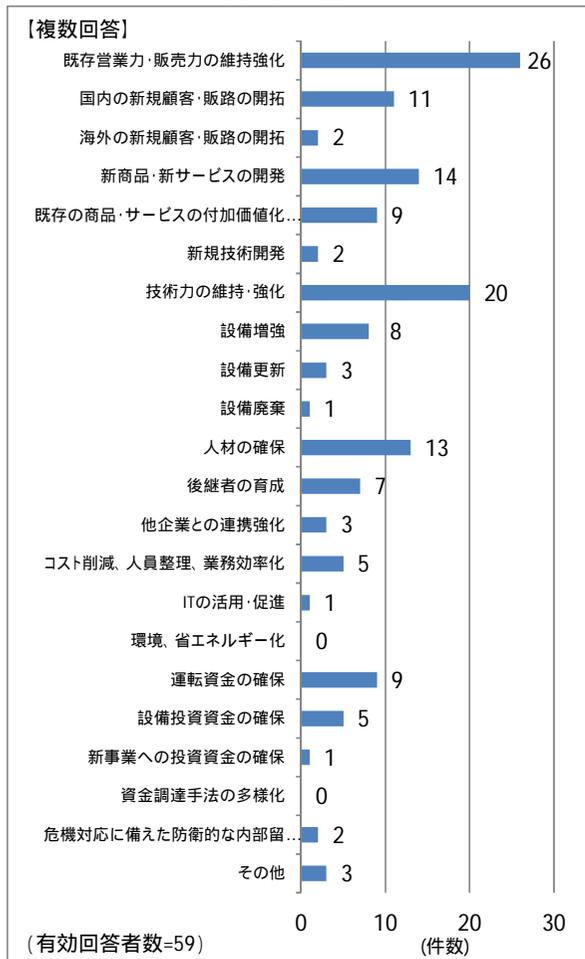
・「野菜づくり講習会・研修会」(99件)の回答が最も多い
 ・次いで「専門家の農業指導」(59件)、「後継者育成に関するイベント」(50件)、「労働力の確保・提供」(50件)が続く

2. 分析評価

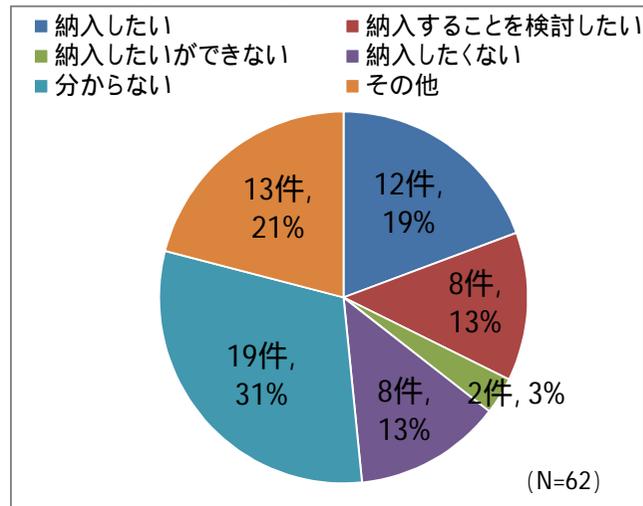
2 - 3 生産者ニーズ調査

・ 町内商工事業者アンケート調査

Q6. 経営課題

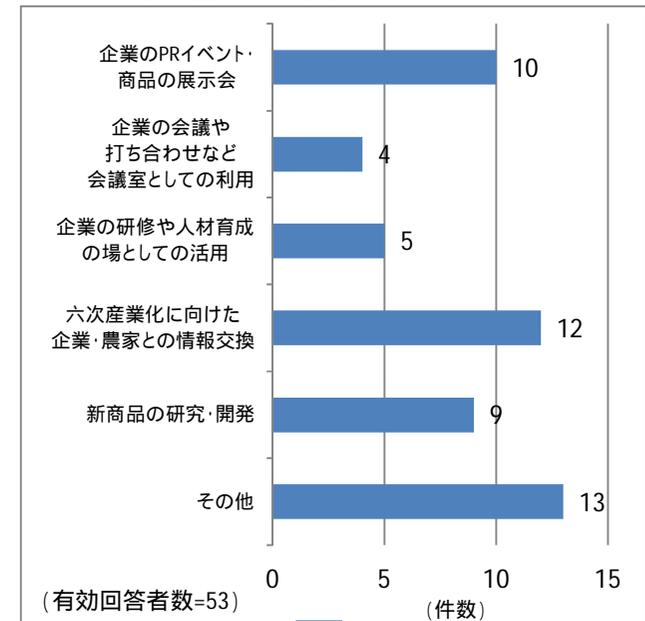


Q7. 納入意向



・納入に積極的な回答は「納入したい」(19%)「納入することを検討したい」(13%)となっており、「納入したくない」(13%)、「納入したいができない」(3%)といった消極的な選択肢の回答数を上回っている

Q11. 施設で行いたいこと



・「その他」の選択肢が最も多く13件となっている
 ・次いで「六次産業化に向けた企業・農家との情報交換」が12件、「企業のPRイベント・商品の展示会」10件が続く

3. 活性化拠点施設の計画理念

美里町の現状と課題

人口減少、少子高齢化
宮城の食糧基地(米、野菜等) ブランド不足
地産地消の場としては、「花野果市場」の1か所

特産品(バラ、梨等)のプロモーション不足
農業従事者の高齢化、担い手の不足
観光入込客数:年間39万人(H25)と少ない

上位・関連計画

美里町総合計画・美里町総合戦略

将来像:心豊かな人材を育み、地域産業が発展し、にぎわいのある、
生き生きとした暮らしができるまち

基本方向: 教育環境の充実と人材の育成
地域産業の発展と雇用の確保
人口減少の抑制と高齢者化への対応
くらしやすさを実感できるまちづくり
子育て環境の整備

重点施策

「地域産業の発展と雇
用の確保」に向けて
ASAHIプロジェクト

拠点施設の位置付け

産業活性化戦略会議

・生産・販売分野、人材の養成と育成、
核となる施設の必要性

「集まり～呼ぶ～」 「産業～売る～」

「人～知る・学ぶ～」

3つの柱の視点に基づく取り組みで美里町
の全体の活性化へ

拠点施設の計画理念

設置目的: **ヒト、モノの流れ、生産・流通・販売の流れを変える新たなプラットフォームの形成**

あるべき姿: **いつでも、笑顔で、活力にあふれ、**

幸福(しあわせ)を実感する、産業(しごと)の創生

「Always」「Smile」「Active」「Happiness」「Industry」

整備・運営の基本的な考え: **機能の段階的拡充と農業を軸とした魅力の持続的な創出と発信**

3. 活性化拠点施設の計画理念

整備計画を策定するに当たって、計画コンセプトから想定される役割・機能について、コンセプトテスト(グループインタビュー調査)を行い、施設コンセプトを検討する。

戦略会議の意見から想定される役割・機能の仮説

人が集まる拠点として

- ～住民を繋ぐ～
 - ・新事業や新企業が挑戦できる環境
 - ・事業者が情報交換や交流できる環境
 - ・若者や育児ママが集える環境
- ～地域外の人を呼ぶ～
 - ・町の農産物や名物を販売できる施設
 - ・来町者の周遊地点の一つとなる集客力のある施設
 - ・「安心安全の食糧基地」という、町の魅力を発信する機能

産業を創造する拠点として

- ～美里ブランドを作る～
 - ・「美里ブランド」を開発する施設
 - ・「農工商連携」「医福食農の連携」などに着目した連携の場
 - ・契約栽培の普及、促進
- ～美里ブランドを売る～
 - ・生産者と企業との連携、マッチングを行う場
 - ・多様な販売チャンネルの開拓

人材を育成する拠点として

- ～まちの産業を知る・学ぶ～
 - ・新たな担い手の育成の場、事業の推進
 - ・経営や生産技術の研修
(新たに就農する人の支援)
 - ・町の産業を体験できる場

美里町産業活性化戦略会議の総括意見より

グループインタビュー調査 (コンセプトテスト)



自分たちの開発した商品
を販売してみたい！

若い人たちが活躍
できる場所



子供が安全に安心して
遊べる施設



地産地消、美里
町の安全な農産
物を広めたい。



3. 活性化拠点施設の計画理念

コンセプトテスト(グループインタビュー調査)を行い、施設に求められる役割・機能を具体的に把握し、施設コンセプトを検討する。



3. 活性化拠点施設の計画理念

美里町の魅力・ブランドをもって、来訪者に対し「くつろぎ」と「ときめき」を与えたいとの思いを込めた。

美里町の魅力・ブランド
(自然、農産物、祭り 等)

+

「くつろぎ」
「ときめき」

美里町産業活性化拠点施設の施設コンセプト

4. 整備計画

4-1 整備・運営方針

施設コンセプトを実現するため、ターゲットの特性を踏まえて、機能導入方針を検討することが重要である。

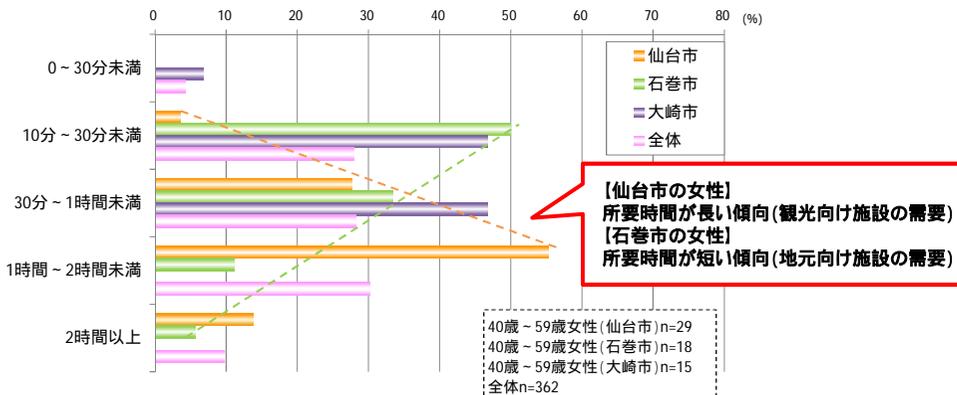
○自主・自立かつ持続的な施設運営及び周辺商業施設との住み分けを図るためには、「価格」ではなく「価値」を重要視する必要がある。

価値競争を想定した上で、その消費特性からにぎわいを創出する。

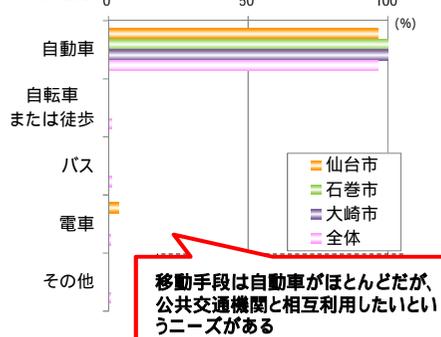
人が集まることにより生み出される価値やサービスを通じて、消費が喚起されると考える。

○アンケート調査結果を分析し、主に女性層が自然と集まるような機能・サービスを把握する。

自宅から拠点施設への所要時間



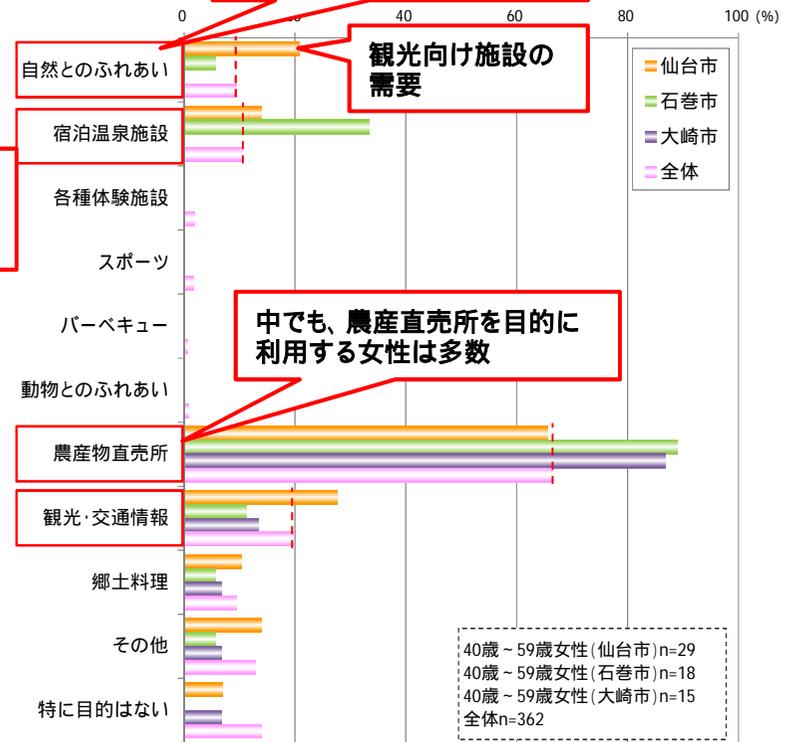
移動手段



利用しやすいと思う場所



利用目的

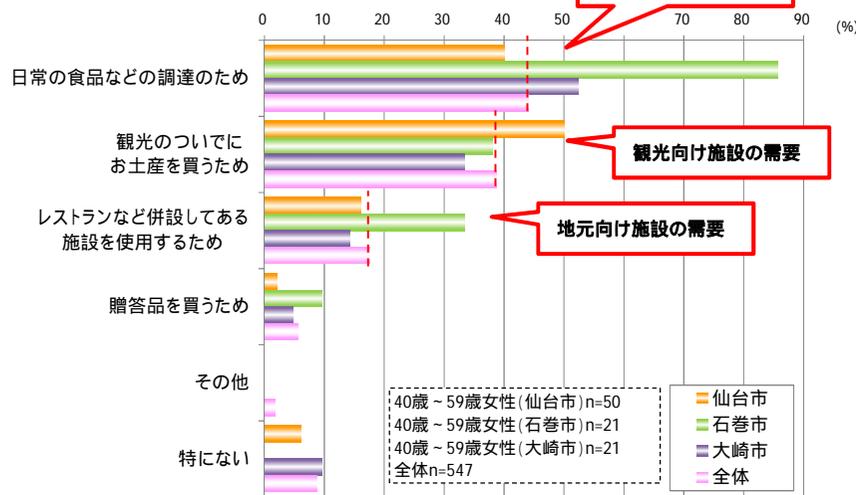


4. 整備計画

4-1 整備・運営方針

ポイント制度や抽選会など、「お得」なイメージを持つものに価値を見出している。
 購入した野菜を「どう調理するのか」など、販売した後につながるサービスが望まれている。
 地元向けの施設の需要としては、日常の買い物ほかに、レストランなどのニーズもある。

利用目的(農産直売所)



農産直売所に望むサービス・イベント



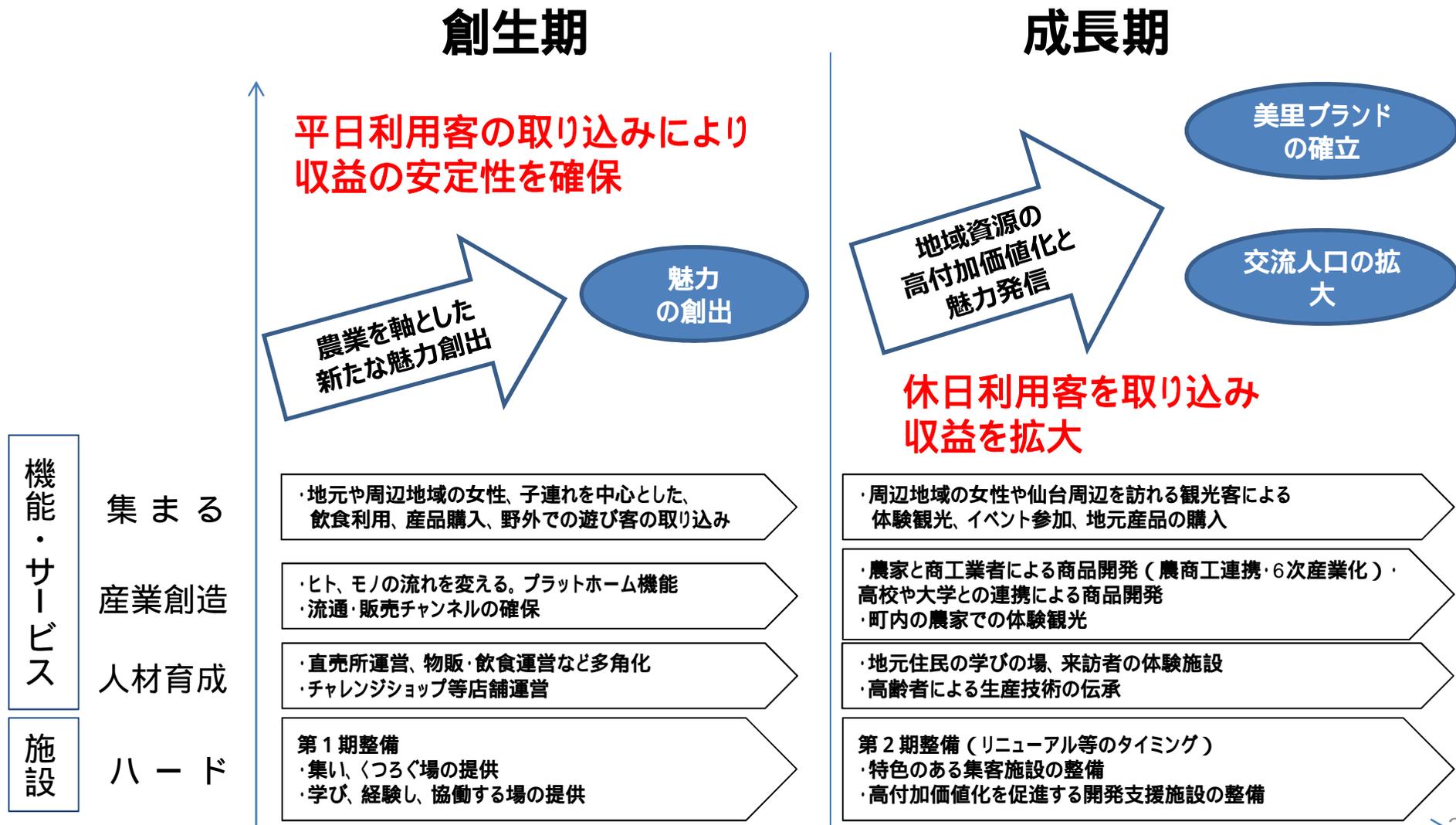
ターゲットの求める
機能・サービス

・商品だけでない付加価値 ・集い、くつろぐ場 ・気軽に参加できるイベント

4. 整備計画

4 - 1 整備・運営方針

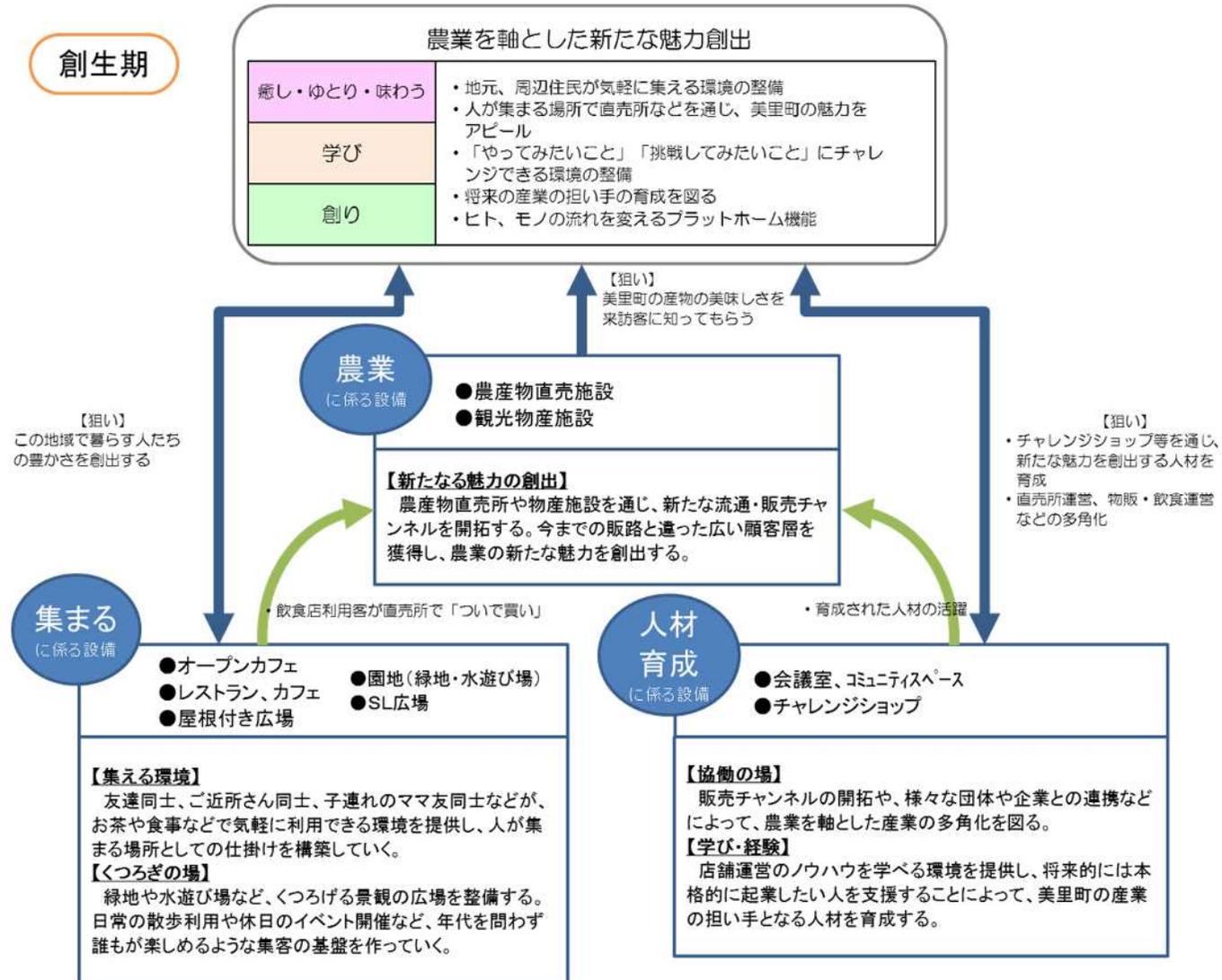
当該施設の整備方針は、「集まる」「産業創造」「人材育成」3つの柱を掲げ施設が担う役割を明らかにし、2つの段階を想定し、施設機能の導入を進める。(事業者視点、利用者視点による整備計画の策定)



4 . 整備計画

4 - 2 導入が考えられる役割・機能の検討

機能・サービス導入方針を踏まえ、「創生期」「成長期」の各段階で導入が必要と考えられる機能・サービスを検討



4. 整備計画

4 - 2 導入が考えられる役割・機能の検討



農業体験施設



特産品加工体験施設・調理室



イベントステージ



アスレチック



屋内遊技場



バラ園 (ガラス温室)



託児所

4. 整備計画

4 - 3 立地場所の選定

県内外の拠点施設の立地状況の分析



抽出条件

共通条件

- ・交通量の多い主要幹線道路沿線【必須条件】
- ・町内の類似施設である「花野果市場」との競合回避【必須条件】
- ・宅地、店舗など既存施設の買収を行わず、2ha規模の用地確保が可能【必須条件】
- ・幹線道路の円滑性の観点から交差点数の増加を回避【必須条件】
- ・前面道路との高低差の生じる区間の回避【必須条件】

ターゲット顧客の施設へのアクセス性

重視する視点1

- ・業務車両、観光客の出発地となる周辺拠点都市に接続する幹線道路
- ・町民のアクセスしやすい地点

集客力のある地域資源との連携

重視する視点2

- ・既存の集客力のある施設への併設や体験農場など利用が容易な土地

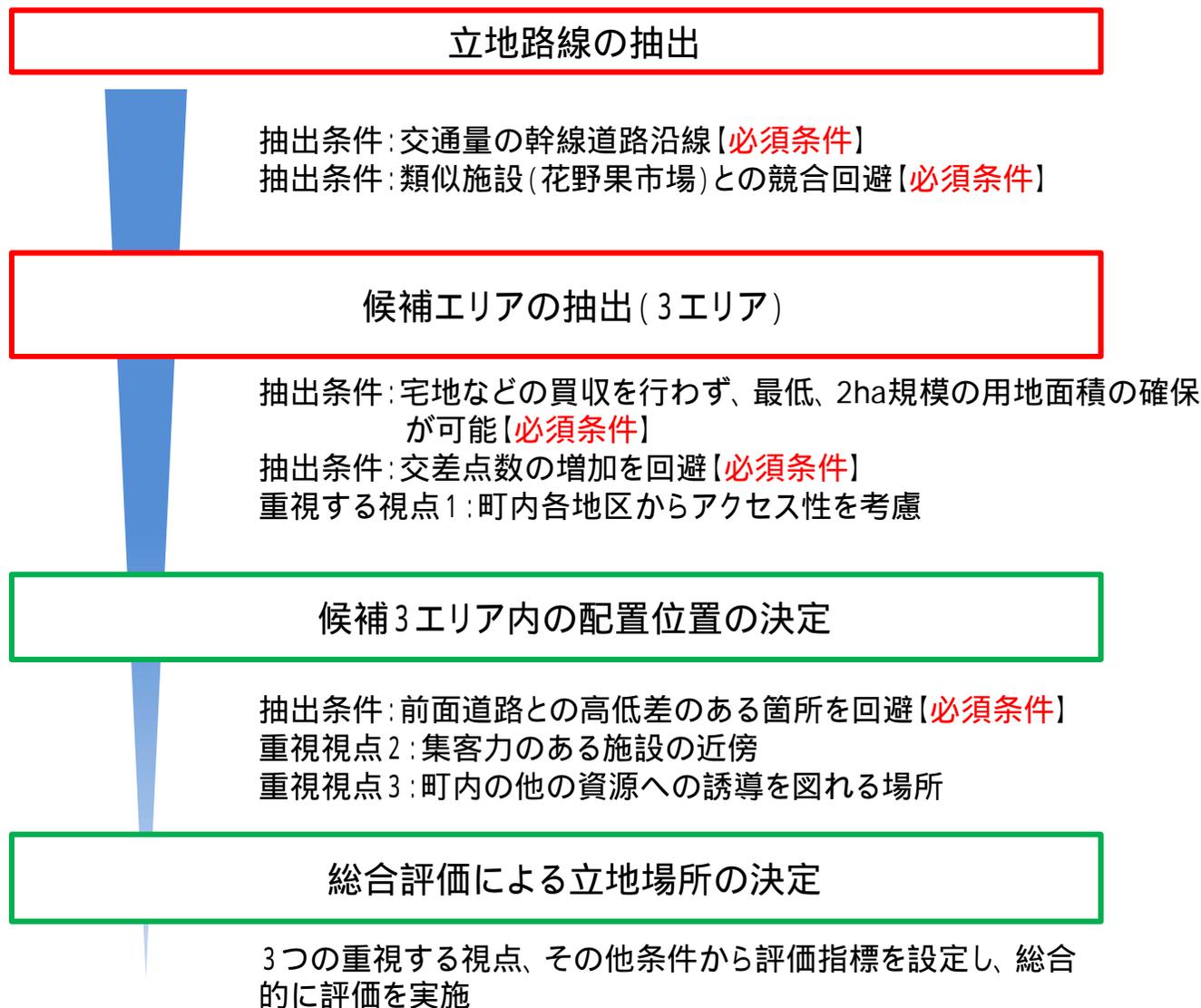
来町者の町内への誘導

重視する視点3

- ・他地域から町内に来訪する際、立ち寄りの容易な立地
- ・町内資源の周遊促進を見据え、観光周遊の起点や仲介地点となる土地

4 . 整備計画

4 - 3 立地場所の選定



4. 整備計画

4 - 3 立地場所の選定

立地路線の抽出 & 候補エリアの抽出

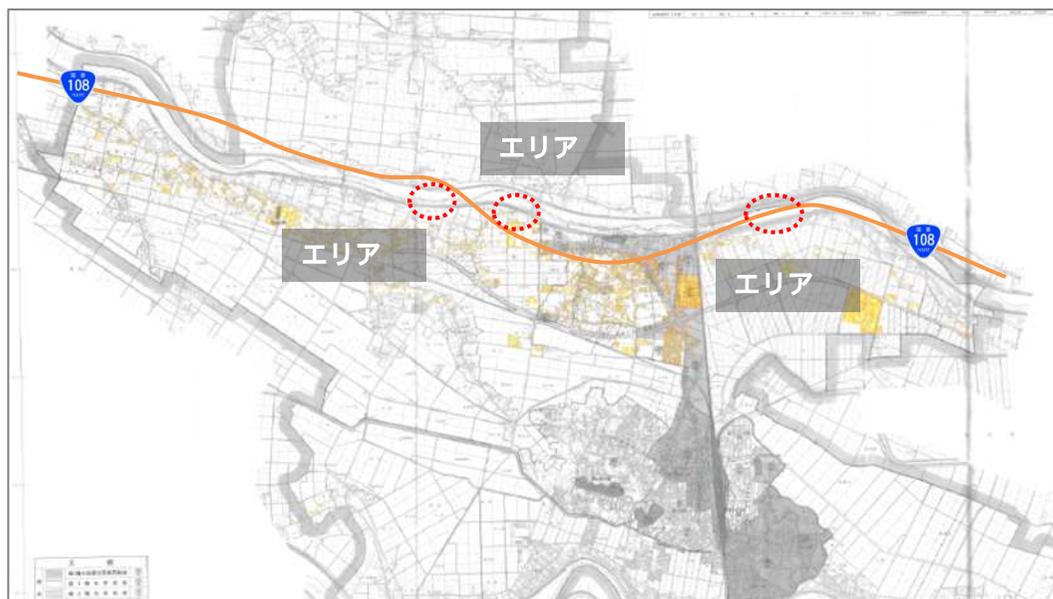
[選定に当って重視する視点]

立地路線の抽出

- ・花野果市場との競合回避を回避し小牛田地区とする。
- ・小牛田地区の主要幹線道路である国道108号沿線とする。

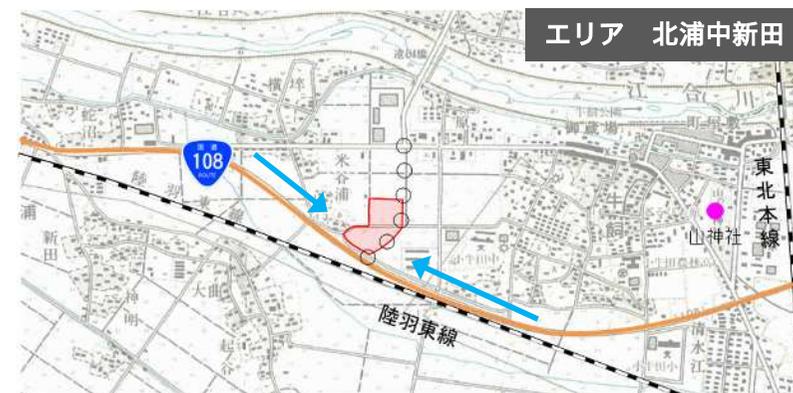
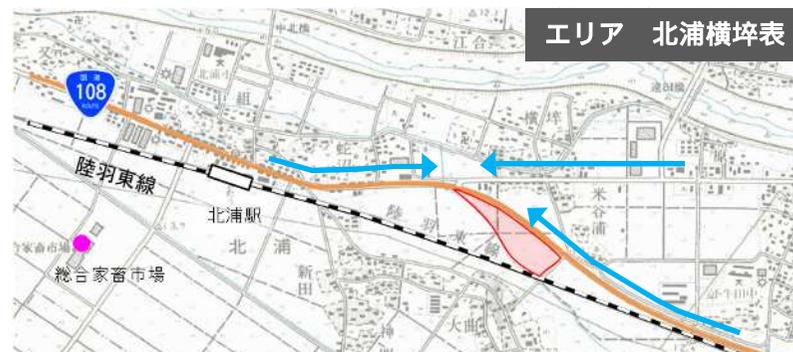
3つの候補エリアの抽出

- ・既存の信号交差点の活用(新たな信号交差点設置の回避)
- ・既存施設(住宅・店舗)を回避する。



立地路線及び3つの候補エリアの選定

配置位置の決定



4. 整備計画

4 - 3 立地場所の選定

総合評価による立地場所の選定

[総合評価の視点]

拠点施設に求められる一般的な機能として「1.休憩施設機能」、「2.地域連携機能」、「3.情報発信機能」、「4.防災拠点機能」の各機能の発揮可能性及び事業執行の観点から「5.事業性」、将来の発展性の観点から「6.将来の発展性」という、大きく6つの項目から総合的に評価を行い立地場所の選定を行う。

| 評価項目 | 指標 | |
|-----------------|---------------------------|-----------------|
| 1.休憩機能の発揮可能性 | 前面道路交通量 | |
| 2.地域連携機能の発揮可能性 | 地元住民の利用 | 日常生活圏人口(1km圏) |
| | | 10km商圈人口 |
| | | 駅からのアクセス |
| | 来訪者の利用 | 町内他の観光資源への経由ルート |
| | | 景観 |
| | | 視認性 |
| | 周辺施設との連携 | 連携可能な施設の有無 |
| 3.情報発信機能の発揮可能性 | 交通結節点 | 既存交差点との接続性 |
| 4.防災拠点機能の発揮可能性 | 災害リスク ハザードマップの浸水想定区域の該当有無 | |
| 5.事業性 | 地権者への同意見込の有無 | |
| | 周辺宅地・施設への影響有無 | |
| | 既存インフラとの接続性 | 上水道 |
| | | 下水道 |
| | | 用排水路への影響 |
| 周辺の道路環境 | 交通への影響 | |
| 他計画における土地用途指定状況 | 涌谷町、美里町出来川左岸上流地区活性化計画 | |
| 7.将来の発展性 | 用地拡張性 | |

4. 整備計画

4 - 4 施設規模の検討

施設規模の試算

グレイハッチングは基盤施設・整備エリアを表す。

【創生期】整備面積：全体35,780㎡ 屋内2,962㎡ 屋外32,818㎡

| | 導入機能 | 規模(㎡) | 基本方針 |
|-----------------------|-------------------------|--|--|
| 創 生 期 設 備 | 建築施設用トイレ | 290 | ・24時間利用可能な安心で快適に利用できるトイレとする ・ベビーカーで出入り可能な広さ、形状とする |
| | 公園用トイレ | 390 | ・24時間利用可能な 公園エリアに近いトイレとする |
| | 授乳室 | 8 | ・乳幼児連れの女性が授乳やおむつ替えなど行えるスペースとする |
| | 休憩所 | 85 | ・短時間の休憩だけでなく、長時間の休憩にも利用できるくつろぎ空間とする |
| | チャレンジショップ | 11 | ・開業希望者が格安の条件で出店し、店舗運営に必要な様々な実践経験を積むことができる実験店舗とする |
| | 農産物直売施設 | 200 | ・町内農業生産者を主とする出荷者からの農産物などを販売する ・生産者の顔を見せ、来訪客と地域との交流が生まれる場とする |
| | 観光物産施設(お土産品など) | 450 | ・加工場で生産した加工品や、美里町のPRになる物品の販売をする |
| | レストラン、カフェ | 460 | ・地域食材による食を提供する施設とする ・美里町の産品のPRにつながる場とする |
| | 軽食コーナー | 100 | ・軽食などを提供するイートインスペースを設置する |
| | 建物内通路 | 50 | ・建物内の各施設間を移動するための通路を確保する |
| | 施設内トイレ | 80 | ・レストランなどの施設利用客のための屋内トイレを建物内に設置する |
| | 会議室・コミュニティスペース | 200 | ・研修活動や体験学習、講座などができるような広さと設備を備えた多目的な利用が可能なスペースとする |
| | 情報センター(地域の歴史などを発信、観光案内) | 85 | ・様々な媒体を活用し、道路や地域の情報を得られる施設とする ・町の情報発信により町内への誘導を図るほか、他地域と連携し仙北地域の情報を発信する |
| | 付帯施設(電気室・受水槽等) | 550 | ・電気室や受水槽、浄化槽、倉庫、ごみ仮置き場など |
| | 駐車場(EV充電用含む)・駐輪場 | 12,019 | ・利用者が駐車する十分なスペースを確保し、侵入しやすかつ駐車しやすい導線の駐車場とする ・車で来訪のほか、サイクリストが気軽に立ち寄れる場所として、自転車置き場を設置する |
| | 施設前面通路・アクセス路 | 3,600 | ・施設への出入り等で人が滞留しないよう、建物全面部分には広めの通路を設ける ・駐車場への入口から出口にかけて、自動車の導線に必要な通路を設ける |
| | 園地(芝生、水遊び場、休憩所、屋根付き広場) | 12,000 | ・屋外イベントにも使用できる芝生広場や季節を感じる花木の植え込み等を整備する ・子供からお年寄りまで、あらゆる年代の人々が集える空間とする |
| | 野外施設間通路 | 4,200 | ・建物から野外施設、または野外施設間を結ぶ通路を整備する |
| | 第2期屋内用に確保する用地 | 387 | ・第1期段階では、農業体験施設として活用する |
| | オープンデッキ | 265 | ・物販コーナーで購入した軽食などを飲食できる、椅子やテーブルを配したオープンスペースとする |
| SL広場 | 350 | ・子供たちが乗って遊べるSLを配置し、シンボルとしてだけではなく、見て触れて遊べる広場とする | |

4 . 整備計画

4 - 4 施設規模の検討

【成長期】整備面積：全体8,434㎡ 屋内384㎡ 屋外8,050㎡

| | 導入機能 | 規模(㎡) | 基本方針 |
|-------|---------------------|-------|--|
| 成長期施設 | アスレチック広場 | 3,800 | ・子供たちが野外でのびのび遊べる大型遊具を設置したアスレチック広場とする |
| | イベントステージ | 200 | ・ライブイベントや、市民や市民団体の発表の場としてなど、多目的に利用できる屋根付き野外ステージとする |
| | 特産品の鑑賞施設 パラ園(ガラス温室) | 100 | ・美里町の名産であるパラを、一年を通して鑑賞できる施設とする |
| | 災害用備蓄庫 | 100 | ・災害発生後3日間の道の駅の運営に資する防災施設とする |
| | 屋内遊戯スペース | 60 | ・天候や気候に関係なく、子供たちが体を動かして遊べるスペースとする |
| | 託児所 | 100 | ・子育て世代が美容院や買い物に行く時間を確保できるサービスを提供する |
| | 加工場 | 100 | ・美里町やその周辺で取れる産品等を主材料とした加工品開発や生産(6次産業化)を行う |
| | 特産品加工体験施設・開発ラボ | 127 | ・来訪者が参加して行う農産物の加工体験や料理教室、近隣の高校や大学等との加工品の共同開発などができる施設とする |
| | 農業体験施設 | 2,000 | ・美里町の特産物を中心とした体験農園を行う ・収穫のほか、年間オーナー制など通年楽しめるイベントも開催する |

4. 整備計画

4 - 4 施設規模の検討 【総括表】

| 創生期整備分 | | | 成長期整備分 | | | 完成時の姿 | | |
|-------------------------|------|---------------|---------------------|------|--------------|-------------------------|------|---------------|
| 機能 | 屋内施設 | 面積 (㎡) | 機能 | 屋内施設 | 面積 (㎡) | 機能 | 屋内施設 | 面積 (㎡) |
| トイレ(公園用 トイレ含む) | | 680 | | | | トイレ(公園用 トイレ含む) | | 680 |
| 授乳室 | | 8 | | | | 授乳室 | | 8 |
| 休憩所 | | 85 | | | | 休憩所 | | 85 |
| チャレンジショップ | | 11 | | | | チャレンジショップ | | 11 |
| 観光物産施設(お土産品など) | | 450 | | | | 観光物産施設(お土産品など) | | 450 |
| 農産物直売施設 | | 200 | | | | 農産物直売施設 | | 200 |
| レストラン、カフェ | | 460 | | | | レストラン、カフェ | | 460 |
| 軽食コーナー | | 100 | | | | 軽食コーナー | | 100 |
| 情報センター(地域の歴史などを発信、観光案内) | | 85 | | | | 情報センター(地域の歴史などを発信、観光案内) | | 85 |
| 会議室・コミュニティスペース | | 200 | | | | 会議室・コミュニティスペース | | 200 |
| 駐車場(EV充電用含む)・駐輪場 | | 12,019 | | | | 駐車場(EV充電用含む)・駐輪場 | | 12,019 |
| 施設前面通路・アクセス路 | | 3,600 | | | | 施設前面通路・アクセス路 | | 3,600 |
| 園地(芝生、水遊び場、休憩所、屋根付き広場) | | 12,000 | 園地(芝生、水遊び場、休憩所) | | 5,900 | 園地(芝生、水遊び場、休憩所) | | 5,900 |
| | | | アスレチック広場 | | 3,800 | アスレチック広場 | | 3,800 |
| | | | イベントステージ | | 200 | イベントステージ | | 200 |
| | | | 特産品の鑑賞施設 パラ園(ガラス温室) | | 100 | 特産品の鑑賞施設 パラ園(ガラス温室) | | 100 |
| | | | 農業体験施設 | | 2,000 | 農業体験施設 | | 2,000 |
| 野外施設間通路 | | 4,200 | 野外施設間通路 | | 4,100 | 野外施設間通路 | | 4,100 |
| | | | 災害用備蓄庫 | | 100 | 災害用備蓄庫 | | 100 |
| オープンデッキ | | 265 | | | | オープンデッキ | | 265 |
| SL広場 | | 350 | | | | SL広場 | | 350 |
| 建物内通路 | | 50 | | | | 建物内通路 | | 50 |
| 施設内トイレ | | 80 | | | | 施設内トイレ | | 80 |
| 付帯施設(電気室・受水槽等) | | 550 | | | | 付帯施設(電気室・受水槽等) | | 550 |
| 成長期段階で 建設 387㎡(空き地) | | 387 | 加工場 | | 100 | 加工場 | | 100 |
| | | | 特産品加工体験施設・開発ラボ | | 127 | 特産品加工体験施設・開発ラボ | | 127 |
| | | | 屋内遊戯スペース | | 60 | 屋内遊戯スペース | | 60 |
| | | | 託児所 | | 100 | 託児所 | | 100 |
| 創生期屋内整備面積合計 | | 2,959 | 成長期屋内整備面積合計 | | 387 | 完成時屋内設備面積 | | 3,346 |
| 創生期屋外整備面積合計 | | 32,821 | 成長期屋外整備面積合計 | | 6,550 | 完成時屋外設備面積 | | 32,434 |
| 創生期整備面積合計 | | 35,780 | 成長期整備面積合計 | | 6,937 | 完成時設備面積合計 | | 35,780 |

4. 整備計画

4 - 5 概算事業費の算定

概算事業費の試算

用地設計費

0.90億円

調査設計費

3.22億円

工事費(創生期)

23.84億円

工事費(成長期)

3.03億円

概算事業費

= 30.99億円

(A) 用地設計費

| 区分 | 工種 | 金額 (千円) |
|-----|-------|------------|
| 全施設 | 用地取得費 | 90,195 |

(B) 調査設計費

| 区分 | 工種 | 金額 (千円) | |
|------|-------|---------------|---------|
| 全施設 | 調査設計費 | 322,449 | |
| | 内訳 | 現況調査 | 5,963 |
| | | 基本設計 | 36,114 |
| | | 地質調査 | 32,588 |
| | | 用地測量 | 12,816 |
| | | 不動産鑑定 | 3,609 |
| | | 補償調査 | 3,609 |
| | | 実施設計 | 74,694 |
| | | 文化財調査 | 116,855 |
| | | 道の駅各種申請支援業務 | 18,729 |
| | | 運営会社設立準備等支援業務 | 8,832 |
| | | 6次化商品検討 | 4,948 |
| 設計協議 | 3,691 | | |

4. 整備計画

4 - 5 概算事業費の算定

(C) 工事費

| 区分 | 工種 | 金額 (千円) | | |
|-----|-------|---------------|------------------------|--------|
| 創生期 | 土木工事費 | 810,320 | | |
| | 土木工事 | 造成工 | 143,119 | |
| | | 盛土 | 57,248 | |
| | | 地盤改良 | 107,340 | |
| | | 駐車場工 | 144,228 | |
| | | 駐輪場 | 621 | |
| | | 内訳 | 建物外通路・進入路・植栽など 整備費等 | 38,999 |
| | | 緑地等 | 96,000 | |
| | | 水遊び池 | 16,500 | |
| | | 広場幕屋根 | 156,000 | |
| | | SLの移設費(補修費含む) | 20,000 | |
| | | 雨水排水工 | 13,800 | |
| | | 確定測量 | 16,465 | |
| | | 諸経費 | 486,192 | |
| | | 小計 | 1,296,512 | |

| 区分 | 工種 | 金額 (千円) | | |
|-----|-------|----------------|-----------|--------|
| 創生期 | 建築工事費 | 906,130 | | |
| | 建築工事 | トイレ | 238,000 | |
| | | 授乳室 | 2,240 | |
| | | 休憩所 | 23,800 | |
| | | チャレンジショップ | 3,190 | |
| | | 農産物直売施設 | 56,000 | |
| | | 観光物産施設 | 126,000 | |
| | | レストラン、カフェ | 133,400 | |
| | | 内訳 | 軽食コーナー | 29,000 |
| | | 建物内通路 | 14,500 | |
| | | 施設内トイレ | 23,200 | |
| | | 会議室・コミュニティスペース | 56,000 | |
| | | 情報センター | 23,800 | |
| | | 付帯施設 | 159,500 | |
| | | オープンデッキ | 10,500 | |
| | | EV車用充電設備 | 7,000 | |
| | | 諸経費 | 181,226 | |
| | | 小計 | 1,087,356 | |
| | | 創生期施設合計 | 2,383,868 | |

4. 整備計画

4 - 5 概算事業費の算定

| 区分 | 工種 | | 金額 (千円) | |
|-----|----------|---------------|------------|--------|
| 成長期 | 土木 工事 | 土木工事費 | 56,491 | |
| | | 内 訳 | アスレチック遊具 | 30,465 |
| | | | イベントステージ | 26,000 |
| | | | 農業体験施設 | 26 |
| | | | 諸経費 | 33,895 |
| | 小計 | 90,386 | | |

| 区分 | 工種 | | 金額 (千円) | |
|-----|----------|----------------|----------------|--------|
| 成長期 | 建築 工事 | 建築工事費 | 112,645 | |
| | | 内 訳 | 託児所 | 28,000 |
| | | | 屋内遊戯スペース | 18,815 |
| | | | 加工場 | 29,000 |
| | | | 特産品加工体験施設・開発ラボ | 36,830 |
| | | | 諸経費 | 22,529 |
| | 小計 | 135,174 | | |

| 区分 | 工種 | | 金額 (千円) | |
|-----------|----------------|----------|------------------|----------------|
| 成長期 | その 他 | その他施設工事費 | 64,417 | |
| | | 内 訳 | バラ園(ガラス温室) | 4,417 |
| | | | 災害用備蓄庫 | 60,000 |
| | | | 諸経費 | 12,883 |
| | | 小計 | 77,300 | |
| | 成長期施設合計 | | | 302,860 |
| 総計 | | | 2,686,728 | |

5. 管理運営

5 - 1 事業手法の検討

本事業において重視する視点を踏まえると、**公設民営方式**とすることが望ましい。

| 重視する視点 | | 公設民営方式 | 民設民営方式 |
|----------------|---------|---|--|
| 1. 計画コンセプトの実現性 | 集客の確保 | ノウハウを有する運営者を選定することで実現可能 | ノウハウを有する運営者を選定することで実現可能 |
| | 産業の創造 | ノウハウを有する運営者を選定することで実現可能 | ノウハウを有する運営者を選定することで実現可能 |
| | 地域人材の育成 | 設計、施工、維持管理、運営、テナント、商品納入の各段階において地域企業等が広く参画可能 | テナントや商品納入で地域企業等が参画可能であるが、PFI等でSPCを組成する場合には出資等が障害となり地域企業等の参画が限定的 |
| 2. 付加価値の創造 | | - | - |
| 3. 収益性の確保 | | 設計、建設、維持管理、運営を別々の事業者に発注するため非効率な施設計画となる恐れ 運営については利用料金制とし、料金を自由に設定させることにより収益性向上が可能 | 設計・建設から維持管理・運営までの同一事業者が実施することで効率的な施設計画が可能 運営については利用料金制とし、料金を自由に設定させることにより収益性向上が可能 |
| 4. 町の事業リスク | 財政負担 | 公共が資金調達を行うため資金調達に係る金利コストが割安 公共が施設を所有するため固定資産税や都市計画税等が非課税 | 民間が資金調達を行うため資金調達に係る金利コストが割高 民間が施設を所有するため固定資産税や都市計画税等が課税 (BOTの場合) |
| | 継続性 | 長期的展望に立った取組が困難 (指定管理では3~10年) | 長期的展望に立った取組が可能 (PFIでは事業期間が15~30年) |
| 5. 事業スケジュール | | 一般に民設民営に比べて短縮化 | 一般に公設民営に比べて長期化 |

5. 管理運営

5 - 2 管理運営主体の検討

本事業において重視する視点を踏まえると、**民間企業**とすることが望ましい。

| 重視する視点 | | 民間企業 | 第3セクター |
|------------------------|---------|---|---|
| 1. 計画 コンセプトの 実現性 | 集客の確保 | 全国から集客ノウハウのある企業を選択することが可能 | 行政と地域団体により構成されるため、集客ノウハウが不足する傾向 |
| | 産業の創造 | 指定期間内の収益性を重視するため十分に手が回らないことが懸念 | 行政の判断によりテナント、商品納入、業務委託等で地元事業者の参画を担保することが可能 |
| | 地域人材の育成 | 指定期間内の収益性を重視するため、従業員を含め地元人材の育成まで十分手が回らないことが懸念 | 長期的な視点で事業を行うことが可能であり、業務委託、従業員雇用などで地域人材の育成に注力することが可能 |
| 2. 付加価値の創造 | | 地域外とのネットワークをいかして、新たな商品サービスを調達が可能 | 地域外とのネットワークが不足する傾向にあるため、新たな商品サービスの調達が困難 |
| 3. 収益性の確保 | | 経営の自由度が担保されるため、民間の迅速な経営判断のもと自律的な経営が期待 | 行政が関与するため、経営の自由度が阻害され経営判断が遅くなることが懸念 |
| 4. 町の 事業リ スク | 財政負担 | ○経営が悪化した場合のリスクは民間企業が負うことが前提 | 経営が悪化した場合には町の新たな負担が発生することが懸念 |
| | 継続性 | 指定期間後に撤退、事業者変更の可能性があるため継続的な管理運営が困難 | 倒産、撤退の危険性が少なく継続的な管理運営が可能 |
| 5. 事業スケジュール | | - | - |

5. 管理運営

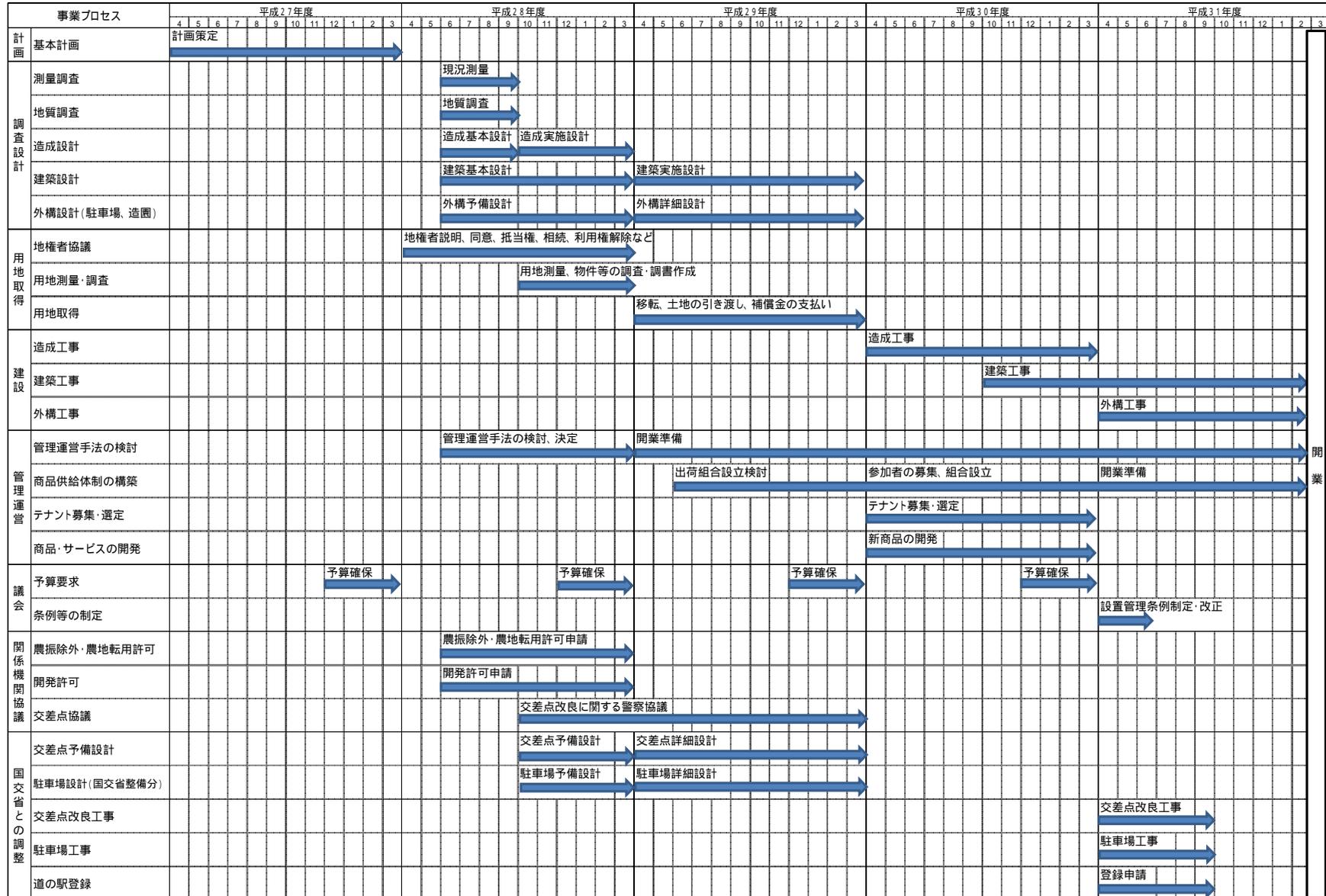
5 - 3 管理運営方式の検討

本事業において重視する視点を踏まえると、**直営方式**とすることが望ましい。

| 重視する視点 | | 直営方式 | テナント方式 |
|------------------------|---------|--|--|
| 1. 計画 コンセプトの 実現性 | 集客の確保 | ○運営者により、個々の施設の商品・サービスを連動させて全体の集客力を高めることが可能 | ▲テナント業者の裁量により、個々の施設が運営されるため、集客力が十分に発揮されない恐れ |
| | 産業の創造 | ○運営者により個々の施設の商品・サービスを連動させて産業創造に寄与することが可能 | ▲テナント業者の裁量により個々の施設が運営されるため、産業創造の機会が限定される恐れ |
| | 地域人材の育成 | ○運営者により従業員雇用や商品調達に関して統一的に地域企業等を活用することで人材育成の機会確保が可能 | ▲テナント業者の裁量により個々の施設の従業員雇用や商品調達先が決められるため、地域人材の育成機会が限定される恐れ |
| 2. 付加価値の創造 | | - | - |
| 3. 収益性の確保 | | ▲個々の施設で運営者の不慣れなものがある場合、収入が不安定になる恐れ (収入は各施設の売上げに応じて変動) ○各施設間で従業員や商品、備品等の利用調整が容易であり効率的な運営が可能 | ○運営者はテナント料により安定的な収入を得ることが可能。(収入は各施設の売上げに応じて変動させない) ▲各施設間で従業員や商品、備品等の利用調整が困難であり運営の効率化が図りにくい。 |
| 4. 町の 事業リ スク | 財政負担 | - | - |
| | 継続性 | 個々の施設が不採算になった場合でも運営者の責任のもと継続的な運営が可能 | 個々の施設が不採算になった場合テナント業者の撤退・変更の可能性があり継続的な運営が困難 |
| 5. 事業スケジュール | | - | - |

5. 管理運営

5 - 4 今後取り組むべき事項の整理 供用に向けた全体スケジュール



5. 管理運営

5 - 4 今後取り組むべき事項の整理

活性化拠点施設の供用に向けて機能・サービスを実のある形にしていくにあたっては、施設コンセプトの柱である「集まる」「産業創造」「人材育成」の3つの柱に沿って想定される課題を解決していくことが重要である。

< 集まる >

農産物の安定供給

- ・集落営農組織の法人化等の動きと併せ、園芸作物の振興及び野菜生産者の確保を促進することにより、法人化後の受け皿として機能させるとともに、農産物の安定供給につなげていく取組が必要である。
- ・また、農業従業者の高齢化が進行する中で、農外参入や定年帰農、女性農業者等の新たな就農モデルを創出する取組が必要である。

イベント等の効果的实施

- ・既存イベントの連携や見直しを含めて効果的に展開させる取組が必要である。
- ・活性化拠点施設を含めた周遊ルートを形成し、本町内の回遊につなげる取組が必要である。

< 産業創造 >

新商品の開発

- ・六次産業化や農商工連携等により、付加価値を生み出し、ブランドを確立していく取組が必要である。
- ・各業種の生産形態等による違いを超えて、農業者や事業所等が技術、ノウハウ、人材等を有機的に連携させる取組が必要である。
- ・町内農家の出荷規格外品を活用する取組が必要である。

流通チャンネル

- ・生産者と消費者が互いに顔の見える流通形態を確立する取組が必要である。
- ・農産物や加工品を展開させ、ブランドイメージを醸成させる取組が必要である。
- ・高付加価値化した商品を、都市圏・全国への販路拡大につなげる取組も必要である。

チャレンジショップ

- ・創業、第二創業などを支援する取組が必要である。

< 人材育成 >

運営組織の育成・確保

- ・本計画で定めた施設コンセプトを共有しながら関係者が創意工夫することにより、各施設を持続的に発展させていく取組が必要である。

人材確保

- ・施設運営やイベント実施、商品開発等の様々な立場から参画できるようにすることにより、町内の高等学校をはじめとする多様な人材を確保する取組が必要である。
- ・マーケティング・経営の専門家、小売・卸業者、報道関係者など、様々な人材を活用した取組も必要である。
- ・その他、地域外企業のノウハウや資本力、設備を活用することにより、生産技術や開発能力を向上させる取組も必要である。

6. 基本計画策定の経緯

基本計画の内容については、「美里町産業活性化拠点施設整備検討会議」を設置し、「美里町産業活性化拠点施設」の整備実現に向けた協議をいただき、その意見を反映することにより、計画検討を進めてきた。

< 名称 > 「美里町産業活性化拠点施設整備検討会議」

< 目的 > 「美里町産業活性化拠点施設基本計画」への意見反映

【委員】

| NO | 氏名 | ヨミガナ | 所属等 | 役職等 | 備考 |
|----|-------|-----------|-----------------------------|-----------|----|
| 1 | 栗野 敏夫 | アワノ トシオ | スカイラークアワノ | 代表 | |
| 2 | 涌井 良宣 | ワクイ ヨシノブ | 美里町認定農業者連絡協議会 | 会長 | |
| 3 | 東 順子 | ヒガシ ジュンコ | NPO法人日本セラピー普及会 施術室「優しい手」 | 代表 | |
| 4 | 渡部 憲明 | ワタナベ ケンメイ | 株式会社 渡辺採種場 | 企画・開発部 部長 | |
| 5 | 尾崎 勝 | オザキ マサル | みどりの農業協同組合 | 常務理事 | |
| 6 | 渡邊 新美 | ワタナベ シンミ | 遠田商工会 | 会長 | |
| 7 | 木村 晴夫 | キムラ ハルオ | 美里町物産観光協会 | 会長 | |
| 8 | 岩本 智志 | イワモト サトシ | 七十七銀行小牛田支店 | 支店長 | |
| 9 | 伊藤 勝則 | イトウ カツノリ | 古川信用組合小牛田支店 | 支店長 | |
| 10 | 佐々木 守 | ササキ マモル | 美里町 | 副町長 | |

【アドバイザー】

| | | | | | |
|---|--------|-----------|-------------------------|-------|--|
| 1 | 高力 美由紀 | コウリキ ミユキ | 公立大学法人宮城大学 事業構想学部事業計画学科 | 准教授 | |
| 2 | 庄司 和弘 | ショウジ カズヒロ | ホライズンコンサルティンググループ株式会社 | 代表取締役 | |

【オブザーバー】

| | | | | | |
|---|-------|----------|--------------------------------|----|--|
| 1 | 山内 一也 | ヤマウチ カズヤ | 元 河北新報社小牛田支局 | 記者 | |
| 2 | 松本 章 | マツモト アキラ | 国土交通省東北地方整備局 仙台河川国道事務所交通対策課 | 課長 | |

6. 基本計画策定の経緯

検討会の開催経緯

| | 開催時期 | 協議内容 |
|-----|------------|--|
| 第1回 | 平成27年8月21日 | <ul style="list-style-type: none">・ 課題把握及び整理・ ニーズ調査の検討・ 計画理念の検討 等 |
| 第2回 | 平成27年11月5日 | <ul style="list-style-type: none">・ ニーズ調査結果の検討・ 施設コンセプトの検討・ 整備計画の検討 等 |
| 第3回 | 平成27年12月8日 | <ul style="list-style-type: none">・ 整備計画の検討・ 概算事業費の検討・ 利用者及び収支想定 of 検討・ 運営方法の検討 |
| 第4回 | 平成28年1月27日 | <ul style="list-style-type: none">・ 産業活性化拠点施設基本計画（案）の検討 |