

**竜東振興拠点施設整備事業施設整備  
基本構想策定業務  
報告書  
【概要版】**

**令和5年 12 月  
駒ヶ根市**

# 1 はじめに

竜東振興拠点施設整備事業施設整備基本構想・基本計画（以下「本計画」という。）は、駒ヶ根市における新たな竜東振興拠点施設（以下「本施設」という。）の整備に向け、竜東地域の現状や施設の利用者ニーズを踏まえ、本施設の機能、規模、配置、及び運営手法等に関する基本方針について示すものです。

## 2 現状整理

### (1) 人口

本市の人口推移をみると、少子高齢化、人口減少が進行中であり、令和2年の高齢化率は約30%となっています。竜東地域の人口は約4,000人で、高齢化率約40%と、市内でも高齢化が顕著です。

### (2) 都市構造

本市を取り巻く社会動向として、リニア中央新幹線、南信から静岡県を結ぶ三遠南信自動車道の整備が進められ、高速交通網の整備によって、経済圏が大きく拡大することが期待されます。

一方で、都市構造については、郊外への都市機能の拡散がみられ、高齢者等の交通弱者の生活の利便性が低下することが予想されています。



図 広域交通網

出典：駒ヶ根市都市計画マスタープラン（H26年）

### (3) 産業

#### 1) 農業

本市の農業算出額は令和3年で約27億円となっています。

また、令和2年度の市内の総農家数は約1,350戸です。対象地が立地している中沢地区は農家数約350戸と約3割を占め、赤穂地区に次いで多くなっています。

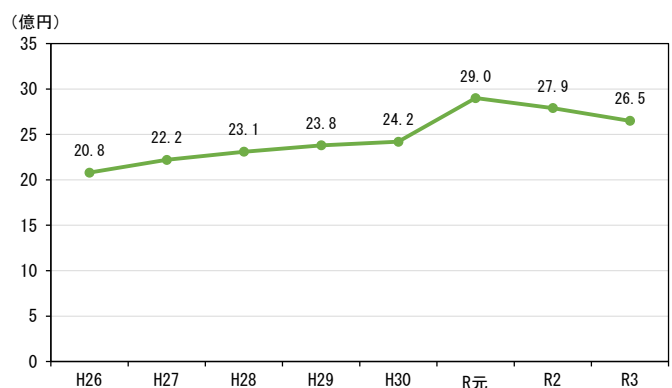


図 農業産出額（総額）の推移

出典：市町村別農業産出額（推計）（農林水産省）

表 令和2年度における農家数

年次	総世帯数	総農家数	農家率	個人農業経営体数			自給的農家数	地区別農家数		
				主業	準業	副業		赤穂	中沢	東伊那
令和2年	13,141	1,345	10.2	68	73	431	771	763	351	231

(注)令和2年より専業・兼業農家数の集計が無くなり、個人農業経営体を対象とした調査項目に変わった。

出典：農業センサス（農林水産省）

## 2) 観光

観光資源は、市内の東西に分布し、竜東地域にも観光資源が存在しています。人口3万人都市である駒ヶ根市の交流人口（観光入込客数）は60万人となっています。推移をみると、令和元年と令和2年とで新型コロナ危機の影響を受け、大きく減少していますが、令和3年では、コロナ前の約6割まで回復しています。

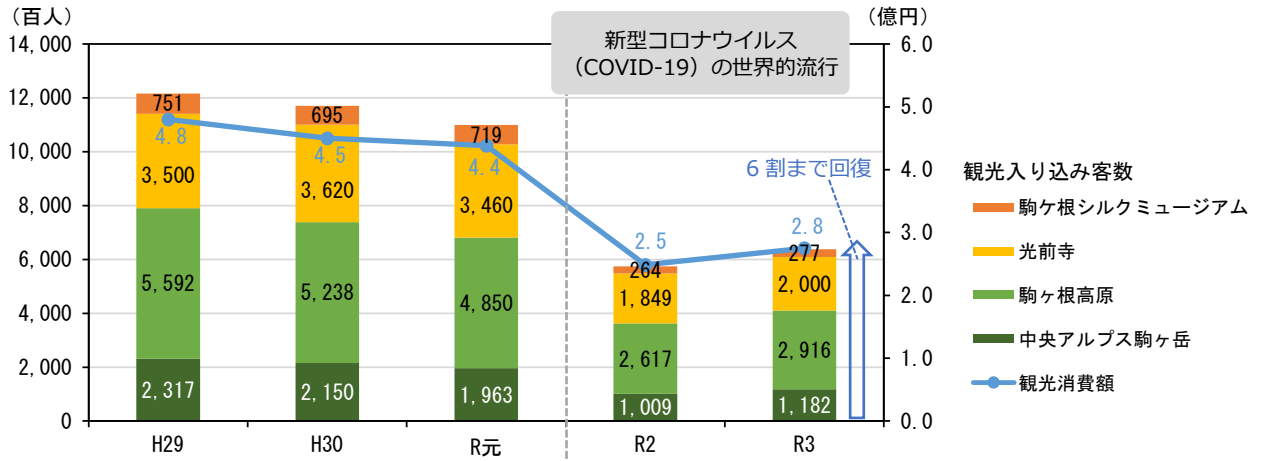


図 観光入込客数と観光消費額の推移

出典：観光地利用者統計調査結果（長野県観光部）

## (4) 計画地

計画地は、竜東の玄関口に位置する新宮川岸交差点の四方を取り囲む立地です。新宮川岸地域の圃場整備事業にあわせて非農用地を確保し施設整備を図ります。新宮川岸交差点は、東西を、主要地方道駒ヶ根長谷線、主要地方道駒ヶ根長谷線中沢バイパスが通り、南北を主要地方道伊那生田飯田線が通っています。道路交通センサスにおける実測値をみると、交差点付近の交通量は、上り約1900台/日前後、下り約1800台/日前後となっています。

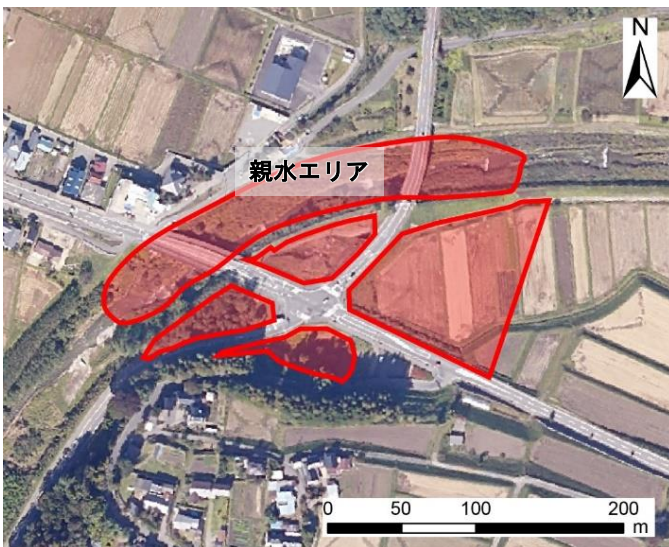


図 計画地

出典：国土地理院[空中写真]をもとに作成

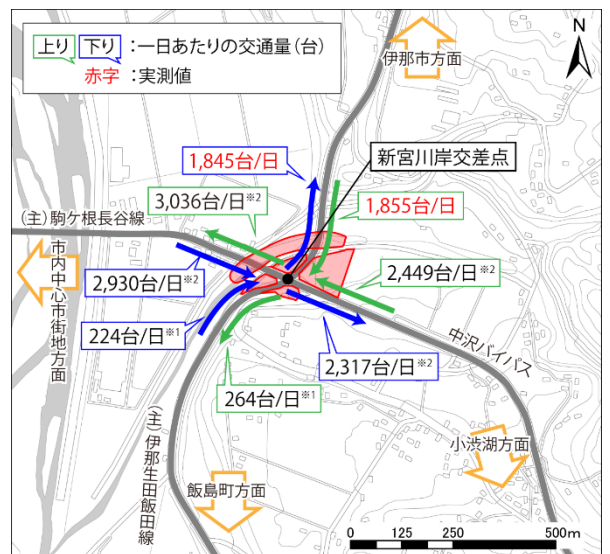


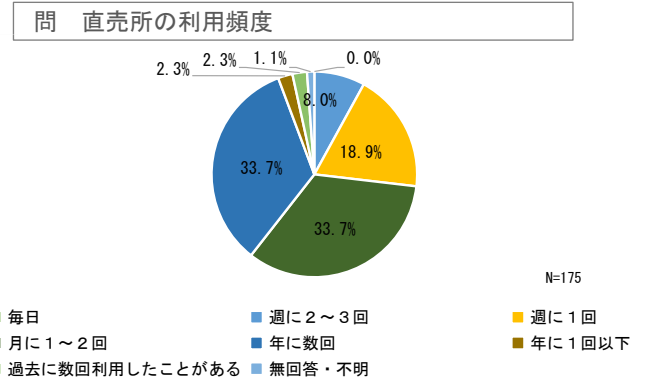
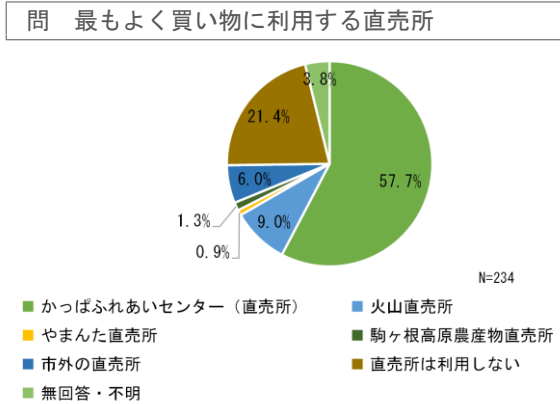
図 計画地周辺の交通量

出典：全国道路・街路交通情勢調査一般交通量調査（道路交通センサス）（R3年度）（国土交通省）

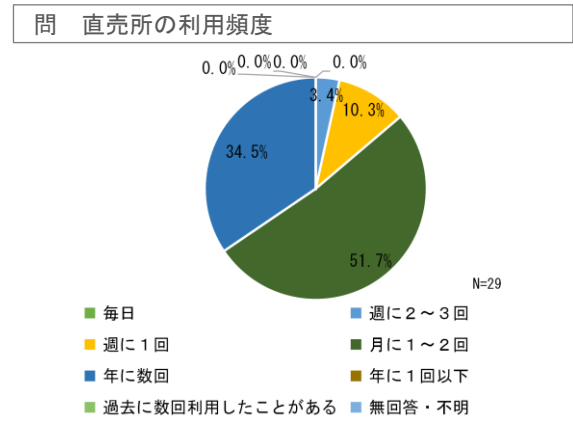
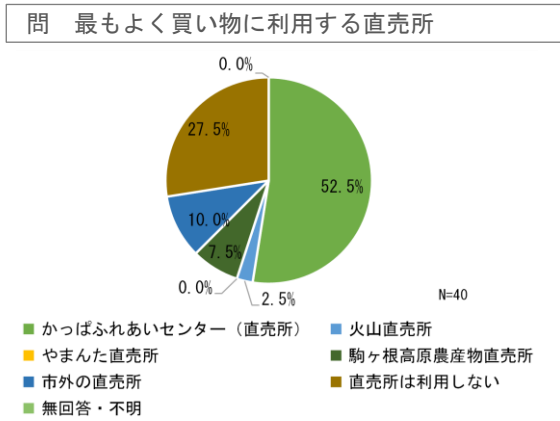
### 3 市場調査

本施設の整備にあたり、利用者として想定できる計画地周辺の地域住民及び、全市民・市外の方、農業生産者を対象にアンケート調査を実施しました。調査結果の概要は以下のとおりです。

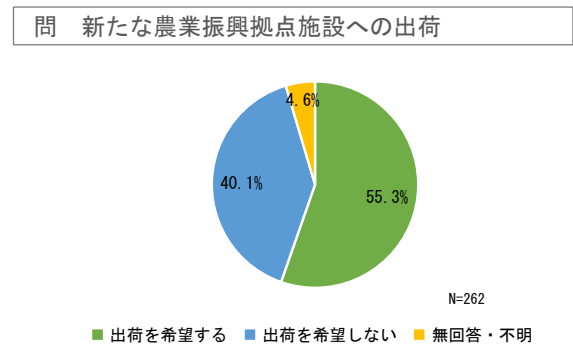
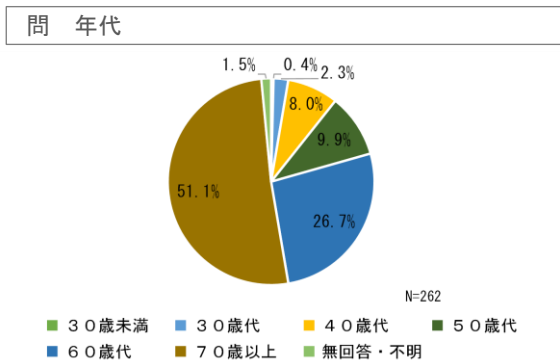
#### ○施設利用者（地域住民）アンケート調査



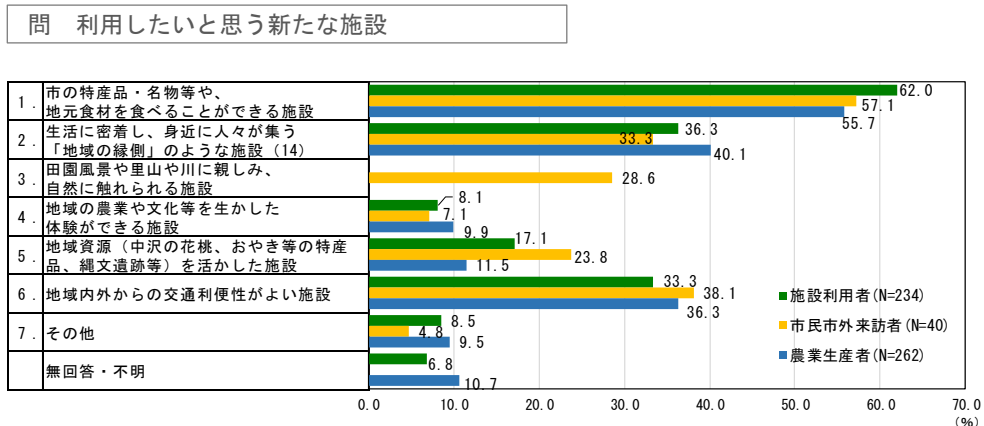
#### ○市民市外来訪者 Web アンケート調査



#### ○農業生産者アンケート調査



#### ○共通



## 4 施設コンセプト・基本方針の設定

### (1) 竜東振興拠点施設整備に向けた課題

#### ① 農業施設に関する課題

竜東地域は農家数が多く、農業が盛んな地域特性にあり、農産物直売所が地域の高齢者の収入源、働く場として機能していることがうかがえます。一方で、生産者の高齢化や農業従事者数の減少もあり、直売所への出荷品目数の減少や新たな出荷者の減少が懸念されます。

加工所は、一定の利用ニーズがうかがえるため、今後は、加工所の利用者数の増加をめざすとともに、農業ビジネスとつながる活動拠点として活用される環境整備が求められます。

求められる役割⇒【**農業振興を支える場**】

- ・ 地域の農業従事者が連携・交流等ができる活動の場
- ・ 様々な年齢層、農業の熟度に関わらず、多様な農業従事者の働きがいにつながる場
- ・ 駒ヶ根市や竜東地域の農産物を使った新たな特産物や名産の創出、地域資源の対外的なPRにつながる場

#### ② 竜東地域の利便性向上に関する課題

竜東地域は中心市街地支援等により活性化が図られているまちなかや駒ヶ根高原一帯の観光地のある竜西地域に比べ、現在は生活利便性が低い状況にあり、新しい農業振興拠点施設では、地域住民の生活を支える場とすることが望まれます。

求められる役割⇒【**地域の生活を支える場**】

- ・ 生活利便施設が少ない竜東地域において、地域住民の日常生活を支える場
- ・ 身近な場所で地域住民同士が気軽に交流でき、自然に地域コミュニティが醸成される場
- ・ 災害対策として活用できる場

#### ③ 市場ニーズに関する課題

新しい農業振興拠点施設に関するニーズ調査では、地元食材を生かしながら食することができる施設が求められています。このため、農業施設として、直売所や加工所が利用できることを基本としながらも、地域の名産品を食べたり、楽しめたりすることが望まれます。

一方で、地域人口の減少も想定され、交流人口が多い市の特徴を踏まえ、竜東地域外からの来訪による顧客増加を促し、地域の活性化につながる施設となることも求められます。

求められる役割⇒【**地域の活性化につながる場**】

- ・ 交通結節点である立地を生かし、地域内外、市外からも人が集まる場
- ・ 駒ヶ根市や竜東地域の農産物、特産や地域資源の対外的なPRにつながる場

## (2) 施設コンセプト・基本方針

本施設整備に向けた課題を踏まえ、施設コンセプトを以下のように設定します。

農業が盛んな竜東地域では、農業と地域生活は密接な関わりがあります。今ある農産物直売所は、地域の生産者にとっては生活を支える生産活動の場であるとともに、地域住民には身近な施設として日常的に利用され、親しまれていることから、今後も同様に竜東地域の生活を支える施設として整備されることが望まれています。

地域生活を支えるためには、農産物を活用した地域経済の循環に寄与する施設でありながら、高齢者の多い地域住民にとっては身近で利便性がよく、また、多様な人が農業を通じた楽しみを得られ、地域に愛される施設となる必要があります。これらを踏まえ、施設コンセプトは「食がつなぐ竜東のいきいきプレイス」とし、本施設に関わる人々が施設の機能を存分に利活用しながら、農業が生み出す価値を享受できるよう、以下の3つの基本方針を掲げます。

### 【施設コンセプト】

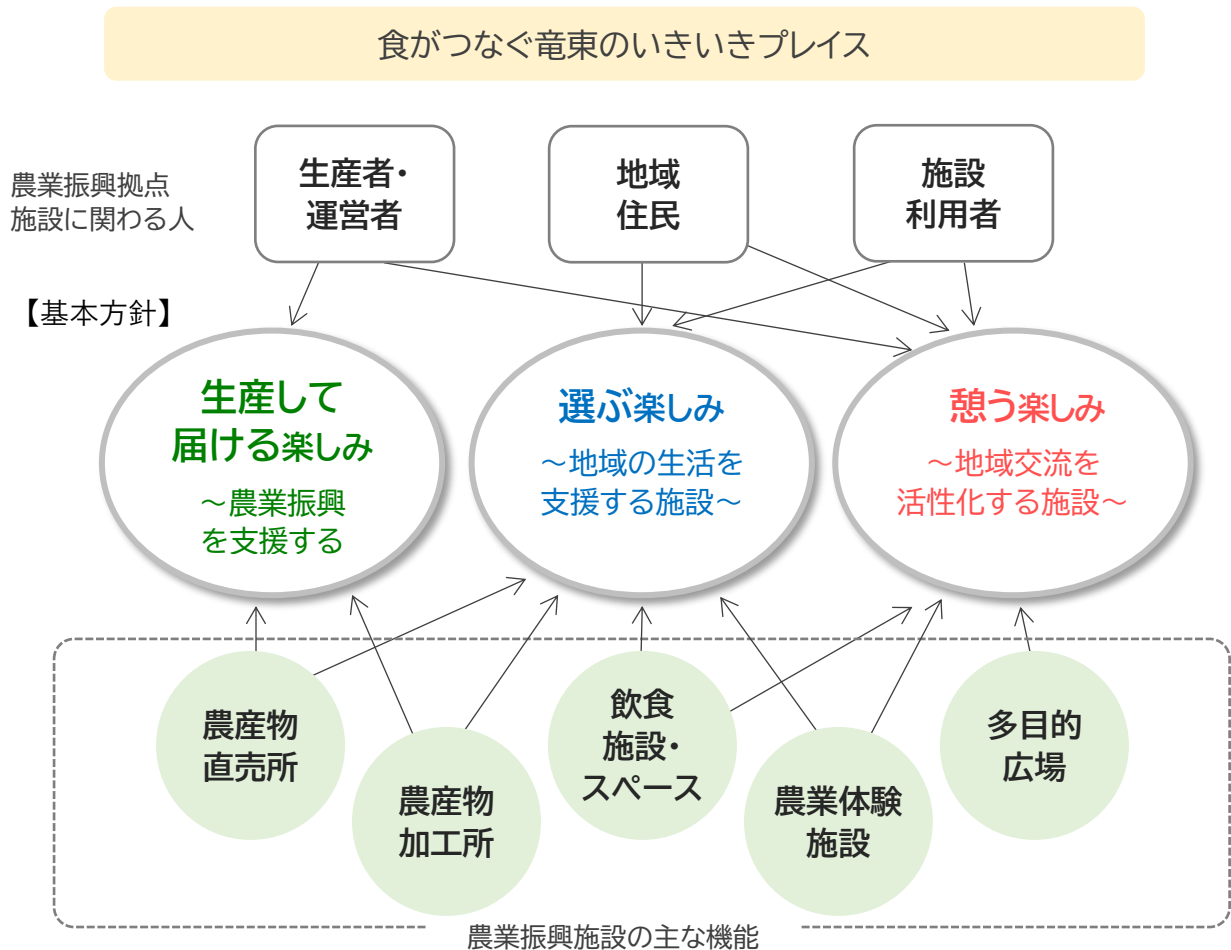


図 施設コンセプト概念図

## 基本方針1 生産して届ける楽しみ ～農業振興を支援する施設～

農業従事者が消費者に届ける楽しみを得ながら、安心して生産・出荷活動を継続できる環境を整えるため、農産物直売所と農産物加工所を基本機能として整備します。

農産物加工所は、市の特産品を開発・製造したり、食品ロスの軽減につながる加工品を製造したりできる施設とします。

### 農業振興を支援する機能

- ・農産物直売所
- ・農産物加工所
- ・効率のよい直売所運営のためのバックヤード
- ・生産者や直売所運営者のための休憩室
- ・生産者の生産活動に資する事務室



## 基本方針2 選ぶ楽しみ～地域の生活を支援する施設～

竜東地域の住民が、高齢になっても身近な場所で地元産の新鮮な農産物を選び、購入できる農産物直売所を整備します。

また、竜東地域ならではの食材を使用した食を楽しめたり、農業体験で収穫したものを食したりする等、ここでしか味わうことができない食や体験を提供することで、市内・市外を問わず来訪する目的地として選ばれる施設をめざします。

### 地域の食生活を支援する機能

- ・農産物直売所
- ・農産物加工所
- ・地域の農産物を気軽に食することができる飲食施設
- ・購入した加工食品や農産物を食することができる休憩スペース等
- ・農業体験施設



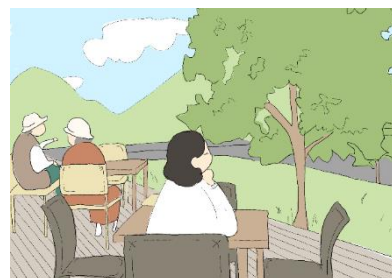
## 基本方針3 憩う楽しみ～地域交流を活性化する施設～

地域人口の減少に伴う、地域コミュニティや地域活力の低下に対応するため、地域内、他地域、市外に居住する人々が相互に交流し、つながりを生み出す場がある施設とするため、飲食施設や多目的室、広場等を整備します。

広場には防災施設を導入することで、平常時には防災訓練等にも活用できるようにし、地域コミュニティの強化を図ります。

### 地域交流を活性化する機能

- ・地域の人々が気軽に交流しながら楽しめる飲食施設、多目的室
- ・地域の人や立ち寄りの人が、自然を味わいながら過ごせる休憩所
- ・ファミリー層や多様な人が広場として利用しながら、防災機能も備えた多目的広場
- ・農業とふれあうことができる体験施設
- ・竜東地域の豊かな自然を味わうことができるテラス



### (3) 主な施設機能の整備方針

施設コンセプト及び基本方針を踏まえた主な施設機能と整備方針を示します。

主な機能	主な整備方針
農産物直売所	<ul style="list-style-type: none"> <li>・ 農産物を効率よく搬入・搬出できる動線・作業場の確保</li> <li>・ 購買意欲を促す陳列配置、生産者と消費者をつなぐ魅力的な売場づくり</li> <li>・ 需要予測や生産量に適した売り場面積</li> </ul>
農産物加工所	<ul style="list-style-type: none"> <li>・ 地域の農業振興に資する特産品の開発や小規模生産が可能な設備を有する施設</li> <li>・ 食品営業許可業種の想定に適応した区画割りを可能とする規模を確保</li> </ul>
飲食施設・スペース	<ul style="list-style-type: none"> <li>・ 地域住民が身近な場所で交流しながら、気軽に利用できる飲食施設</li> <li>・ ベンチやテーブルを設置し、店舗等で購入したものを飲食でき、竜東地域や計画地の豊かな自然や眺望を味わうことができる配置</li> </ul>
多目的広場	<ul style="list-style-type: none"> <li>・ 農産物直売所とシームレスにつながり、賑わいを生み出す広場</li> <li>・ 買い物ついでに寛げるテーブルやいすを配置できるテラス</li> <li>・ 広場は芝生とし、イベント時にも活用できる広場</li> </ul>
防災広場	<ul style="list-style-type: none"> <li>・ 災害時は防災拠点、平常時は避難訓練や防災意識啓発として活用</li> <li>・ 防災設備を設置（備蓄倉庫、耐震性貯水槽、マンホールトイレ等）</li> <li>・ 避難訓練等に活用できるよう、一定規模の平場を確保</li> </ul>
農業体験施設	<ul style="list-style-type: none"> <li>・ 竜東地域の農産物や農業への関心を高める体験ファーム</li> <li>・ 季節に応じた収穫体験等ができ、自ら収穫した農産物も味わう機会等を提供する施設</li> </ul>
多目的室	<ul style="list-style-type: none"> <li>・ 地域住民による、交流イベント、子育て支援活動、生涯学習活動の場等に利用できる空間</li> <li>・ 各種活動に対応できる規模を確保</li> </ul>

表 施設規模一覧

導入機能	施設	施設規模		
		屋内面積	屋外面積	
サービス提供機能	農産物直売所	約 261 m <sup>2</sup>	—	
	農産物加工所	約 217 m <sup>2</sup>	—	
	飲食施設・スペース	約 84 m <sup>2</sup>	約 479 m <sup>2</sup>	
	多目的広場	テラス広場(展望デッキ)	—	約 171 m <sup>2</sup>
		芝生広場	—	約 576 m <sup>2</sup>
		防災広場	—	約 1,474 m <sup>2</sup>
	農業体験スペース	—	約 868 m <sup>2</sup>	
多目的室	約 61 m <sup>2</sup>	—		
付帯機能	駐車場	—	約 2,200 m <sup>2</sup>	
	トイレ・授乳室	約 71 m <sup>2</sup>	—	
施設管理にかか機能	施設管理スペース	約 105 m <sup>2</sup>	—	
その他(通路等余剰)		約 100 m <sup>2</sup>	約 2,533 m <sup>2</sup>	
合計		約 899 m <sup>2</sup>	約 8,301 m <sup>2</sup>	
施設総面積		約 9,200 m <sup>2</sup>		



(4) 施設概要

- 敷地概要
  - 都市計画区域：都市計画区域外
  - 用途地域：指定なし
  - 防火指定：指定なし
  - 地区計画：なし
  - 高度地区：なし
  - 斜線制限：制限なし
  - 容積率：制限なし
  - 建蔽率：制限なし
  - 敷地面積：不明
- 建物概要
  - 振興施設（農業施設）
  - 延床面積：899.3㎡
  - 規模：地上1階

**防災広場** 引用先：藤沢市



平常時は公園機能、災害発生時には防災機能として活用できるよう、防災設備を設置。平常時の幅広い年齢層利用のため、子ども向けの遊具・施設、健康遊具等を整備。

**飲食スペース** 引用先：emCAMPUS



地域住民が交流しながら、気軽に利用できる飲食施設。豊かな自然や眺望を味わうことができる配置、豊かな自然になじむ設え。

**厨房** 引用先：イニミックピレッジ



簡易でありながらも、地元産の食材を使用し、竜東地域ならではの食事を提供するための施設。

**飲食スペース**



店舗等で購入したのもも飲食できるようベンチやテーブルを設置。

**多目的室** 引用先：道の駅まじご



交流イベント、子育て支援活動、生涯学習活動の場等に利用できる空間。固定家具等は配置せず、多様に利用。

**農業体験施設** 引用先：あいな里山公園



駒ヶ根市や竜東地域の名産や季節に応じた収穫等の農業体験ができ、自ら収穫した農産物も味わう機会等を提供する施設。

**テラス広場** 引用先：道の駅伊豆月ヶ瀬



買い物ついでに寛げるテーブルやいすを配置、眺望を楽しむことができるテラス。広場はイベント時にも活用できる芝生広場。

**加工所**



地域の農業振興に資する特産品の開発や小規模生産が可能な設備を有する加工施設。シェア形式での加工所運営を検討。

**直売所** 引用先：THINGS-NIGATA LOCAL WEB MAGAZINE



農産物や加工品の鮮度を保ち、消費者の購買意欲を促す陳列。効率よく搬入・搬出する動線、生産者用搬出入口及び簡易作業場を確保。

※写真は参考事例

## 5 管理・運営手法

本施設は、駒ヶ根市竜東地域において農業振興を目的とした新たな振興拠点施設として、農産物直売所に加え、農産物加工所、飲食施設・スペース、多目的広場、農業体験施設等の機能整備を想定しています。これらの施設は、農業振興を図る地域密着型の運営を基本としながらも、振興拠点として市内外からの集客を見込む事業運営を図る必要があります。

このため、農産物に関連する直売所、加工所、体験施設については、直売所運営や農業のノウハウを持つ地域の生産者団体（営農組合）が、飲食施設は飲食業者による運営が望ましいと考えられます。

また、振興拠点として、共通の達成目標を持ち、円滑な運営を図るため、運営に携わる関係者が運営協議会を立ち上げ、一体的な運営を推進する体制の構築の検討が必要です。

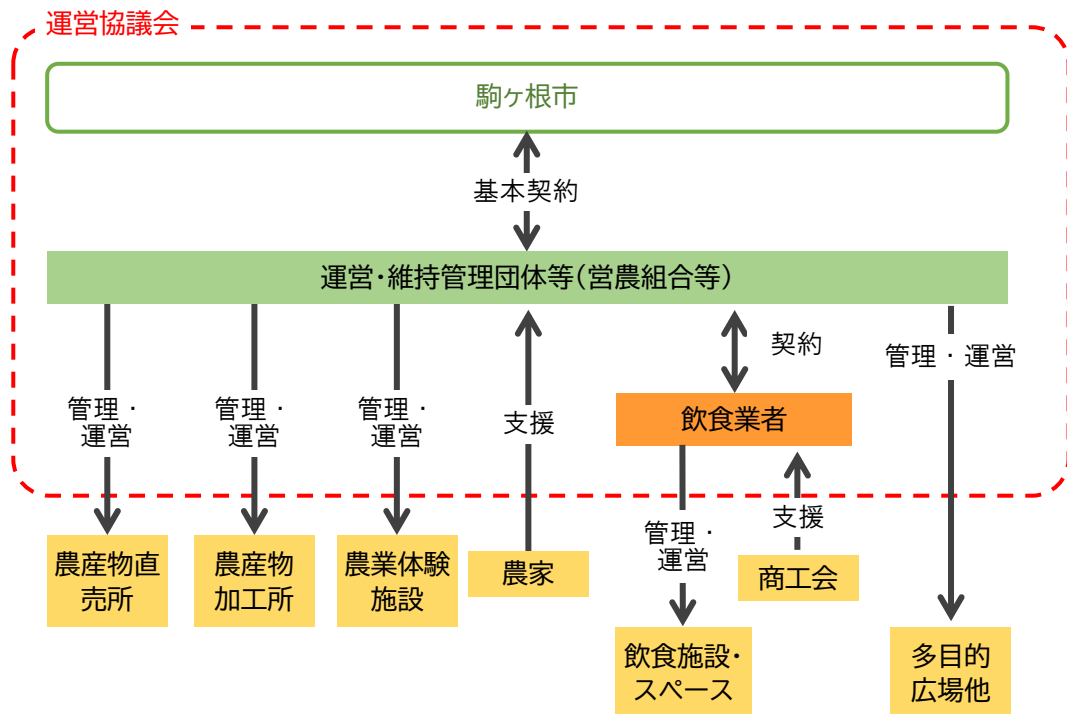


図 管理・運営体制の例

## 6 事業シミュレーション

本施設を農産物直売所の他、農産物加工所、飲食施設・スペース、農業体験施設等の収益施設を含む複合施設により整備した場合の事業収支シミュレーションを以下に示します。

なお、中商圈（来街者を含む）で利用者 200 人を想定し、施設の内容は、農産物直売所の売場面積を 261 m<sup>2</sup>、農産物加工所を 217 m<sup>2</sup>、農業体験施設を 868 m<sup>2</sup>、飲食施設を 84 m<sup>2</sup>とします。

施設の収入想定は、合計で約 111,595 千円となります。これに対し、支出項目として人件費をパート従業員数 3.5 名で想定した場合、約 1,940 千円のプラスとなり、初期投資及び追加投資の回収見込みは 13 年目となる想定です。

表 初年度収支シミュレーション

(単位：千円)

項目		農産物直売所	農産物加工所	飲食施設	農業体験施設	合計
収入	営業収入	108,000	1,320	925	1,350	111,595
	(構成比)	(96.78%)	(1.18%)	(0.83%)	(1.21%)	(100.00%)
支出	営業支出	106,728	981	841	1,105	109,655
	(構成比)	(95.64%)	(0.88%)	(0.75%)	(0.99%)	(98.26%)
	仕入原価	86,292	—	—	—	86,292
	(構成比)	(77.33%)	—	—	—	(77.33%)
	販売管理費	20,436	981	841	1,105	23,363
	(構成比)	(18.31%)	(0.88%)	(0.75%)	(0.99%)	(20.94%)
	人件費	9,556	—	—	60	9,616
	(構成比)	(8.56%)	—	—	(0.05%)	(8.62%)
	人件費以外の諸経費	10,880	981	841	1,045	13,747
(構成比)	(9.75%)	(0.88%)	(0.75%)	(0.94%)	(12.32%)	
売上粗利益		21,708	1,320	925	1,350	25,303
(構成比)	(19.45%)	(1.18%)	(0.83%)	(1.21%)	(22.67%)	
営業利益 (税引前)		1,272	339	84	245	1,940
(構成比)	(1.14%)	(0.30%)	(0.08%)	(0.22%)	(1.74%)	

※飲食施設はテナント貸しを想定し、営業収入は賃料とする。

※金額は全て四捨五入しているため、内訳の計が合計と一致しない場合があります。

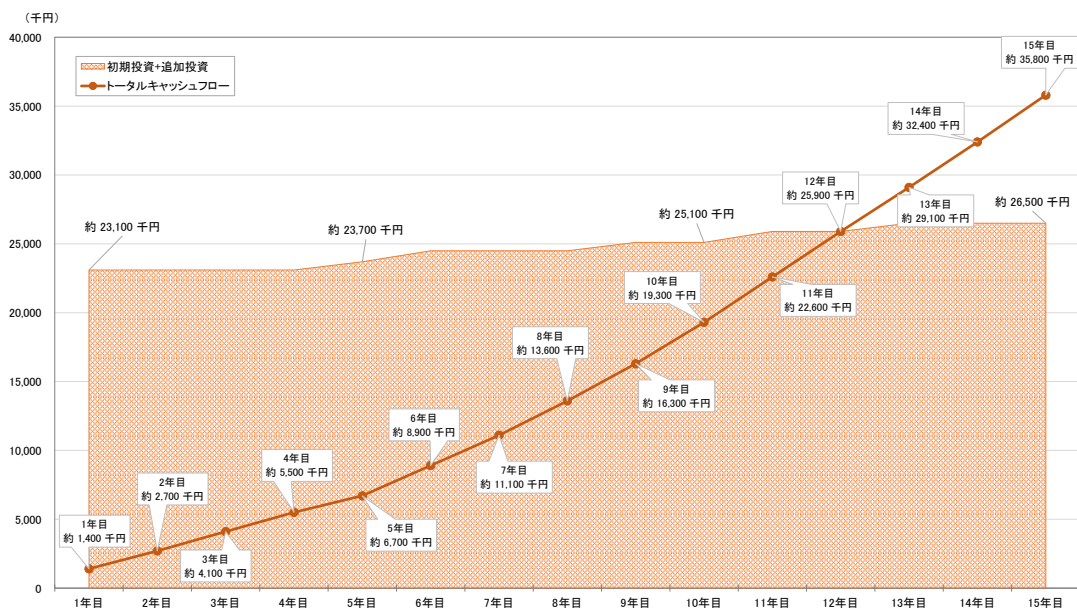


図 長期事業収支シミュレーション