

**(仮称) みよしアグリパーク整備基本構想**  
**(抜粋)**

AGURI PARK MIYOSHI VISION

三 次 市

## (仮称) みよしアグリパーク整備基本構想 (抜粋)

### 第1章 構想策定の基本的な考え方について

1 構想策定の趣旨 .....	1
2 構想策定の背景 .....	3
3 構想重点目標（テーマ）と基本方針 .....	5

### 第2章 施設等整備方針

1 施設整備方針 .....	7
2 施設整備内容 .....	9
3 施設利用等の考え方 .....	11

### 第3章 実現化方策

1 実現化に向けた推進方策 .....	12
2 官民連携事業の検討 .....	13
3 施設整備、管理運営及び事業推進に係る課題 .....	15

## 第 1 章 構想策定の基本的な考え方について

### 1 構想策定の趣旨

農業・農村を取り巻く環境が大きく変化するなかで、将来にわたって本市の農業の持続的な発展、農村の活力の維持、向上を図っていくためには、時代の変化を的確に捉えながらその対策を着実に進めていく必要があります。

特に、国内人口の減少、高齢化の進展が今後の食糧及び農畜産物市場の動向に影響を及ぼすことが懸念されるなかで、消費者ニーズや生活スタイル等の変化に対応した産地育成とこれを支える担い手づくりにいかに取り組んでいくかが重要です。

量販店主導による農畜産物の低価格化、弁当や調理済食品などの中食市場の拡大にともなう業務用農畜産物の需要に応じていくため、経営の規模拡大や産地の大型化が進む状況にあります。一方、小規模な産地や経営体の収益性は厳しさを増している状況です。

国は「農林水産業・地域の活力創造プラン」を策定し、農業の構造改革を進める中で、農業経営の規模拡大や法人化の動きを加速化していくこととしています。

本市では、水田農業における担い手不足や農業所得の減少に対応するため、県内でも先導的に集落法人の設立を進め、35 の集落法人が設立していますが、米政策の見直しや T P P の動向等による経営環境の見通しが不透明な中で新設法人の動きは鈍化しています。

また、就農に伴う初期投資の増大等によって新規就農の環境は厳しくなっていますが、国の農業次世代人材投資事業や田園回帰志向の高まり等から、U・Iターン者や農家の後継者からは就農に係る相談が多く寄せられています。本市の新規就農推進チームによる就農相談から経営確立まで一貫したサポート体制や支援策、J A 三次の新規就農研修施設での受入れ等により、認定新規就農者が徐々に増えている状況にあります。

こうした動向を踏まえつつ、中山間地に位置する本市の農業・農村を振興していくための基本指針として、平成 28 年 7 月に「三次市農業

振興プラン」（以下「振興プラン」）を策定しました。振興プランでは、本市の農業の将来像を「持続可能な地域農業の確立～夢がもてる農業の実現～」と掲げ、そのために担い手の育成・強化をはじめ、三次産農畜産物の生産力の強化や販売力の強化に取り組むこととし、農業者、市民、関係団体、行政がそれぞれの役割を担い、協働、連携、交流により、その実現に向けて取り組むこととしています。

本市の農業においては、市場競争力を発揮できる農畜産物が少ないなか、有利販売をいかに進めるかが重要課題です。また、本市の代表的な特産品である「ぶどう（ピオーネ）」についても、時代の移り変わりとともに消費者世代の年齢や嗜好が変化するなかで、改めて需要に即した生産と顧客獲得の取組を進めていく必要があります。

振興プランにおいて将来構想として掲げている「（仮称）みよしアグリパーク構想」を推進するうえで、こうした課題の解決を念頭に、本市の農業および農畜産物の魅力や産地力を次世代の消費者や新たな需要者である都市住民に広くアピールするとともに、少量多品目の販売を通じて小規模農業を支える直売機能の一層の強化を図る必要があります。

一方では、次代の農業を担う若者や集落法人等を育成するための生産、販売の拠点として、さらに、農業生産者だけでなく商工観光業との連携を通じた地域産業創出の場として、現在、整備中の備北南部農道の沿線に農業公園「（仮称）みよしアグリパーク」を整備し、年間100万人を超える観光客を有する酒屋地区の各施設と相互連携することで、観光交流拠点としての優位性を活かしながら、観光と一体化した農業の展開を図ることとしています。

この度、その基本的な考え方とともに整備手法や事業化に係る可能性、課題等を明らかにし、「（仮称）みよしアグリパーク」実現に向け本構想を策定しました。

## 2 構想策定の背景

### (1) 周辺エリアの概要

(仮称) みよしアグリパークの整備予定地である酒屋地区は、本市の中央に位置し、豊かな自然環境に恵まれた丘陵地で、中国横断自動車道・尾道松江線の全線開通により、中国縦貫自動車道とのクロスポイントとしての広域アクセス性が高まっています。

工業団地や公共施設が集積し、それにあわせて民間の商業施設や住宅地の開発により市街地化が進む一方、市街地南側に沿って営農と農畜産物等流通を支える広域農道が東西に走り、その南側には本市の特産品であるぶどうや柚子の大規模果樹団地があり、周辺には水田地帯が広がるなど県を代表する農業地帯を形成しています。

また、酒屋地区の中心地には広島三次ワイナリーや農業交流連携拠点施設「トレッタみよし」があり、多くの市民や都市部の消費者に対して三次産の農畜産物等を供給販売しています。

さらに、その周辺にはみよし運動公園や奥田元宋・小由女美術館、酒屋いこいの森、森のポッケなどスポーツ、芸術・文化、レクリエーション等の施設が集積しており、この地区を訪れる人々は老若男女を問わず多彩で、年間を通じて延べ103万人(平成28年)を超える人々が訪れるなど、県北部地域における一大観光交流拠点を形成しています。

そのなかで、酒屋地区の大規模果樹団地を南北に貫く形で備北南部農道の整備が進んでおり、その完成によって東西を走る広域農道に接続されることで、就農者の通作・移動、農畜産物・農業用資材等物流の効率化だけでなく、都市住民が当該地区にアクセスする利便性も改善し、地区一帯を含む本市の観光・交流の拠点性も一層高まることが期待されています。

## (2) 周辺エリアの整備課題

国内農業を取り巻く時代の大きな変化とともに、(仮称)みよしアグリパーク構想の対象となるエリアを取り巻く環境をみると、次の課題が挙げられます。

### 備北南部農道の整備

現在、トレッタみよしの交差点を北側の起点として三和町下板木に至る全延長 12.1 km の農道が整備中であり、ぶどう団地の拡張整備とあわせて新たな担い手の育成を進め、農産物や資材等物流機能の効率化を図ることで、周辺地域を含めたこの地域一帯のさらなる活力向上が期待されています。

さらに、この農道をトレッタみよしから南へ 1.5 km 程度行くと、沿道の両側には約 80ha のぶどう生産団地の原風景が広がり、その眺望は、本県を代表するぶどう産地としての圧倒的な存在感をアピールするだけでなく、訪れる人に「ここにしかない」本市の新しい景勝スポットとして、パブリシティや話題性に富んだ場となり得ることも期待されます。

### 観光動向

酒屋地区には、観光・文化・スポーツレクリエーション施設が集積し、芸術文化・スポーツ・食に関する様々な取組やイベントが盛んに行われており、市内外から年間 103 万人以上が訪れる本市の観光交流拠点となっています。しかしながら、本市では日帰り観光客が大半を占め、一人あたりの観光消費額は市平均で 1,604 円(平成 28 年)であり、県内平均の 5,994 円(同年)を下回っています。

以上を踏まえ、(仮称)みよしアグリパーク構想では、地区の立地特性、周辺施設との連携、相乗効果の発揮を念頭に、新たな本市農業の価値と魅力の発信に向けた諸施設の効果的な整備を検討します。

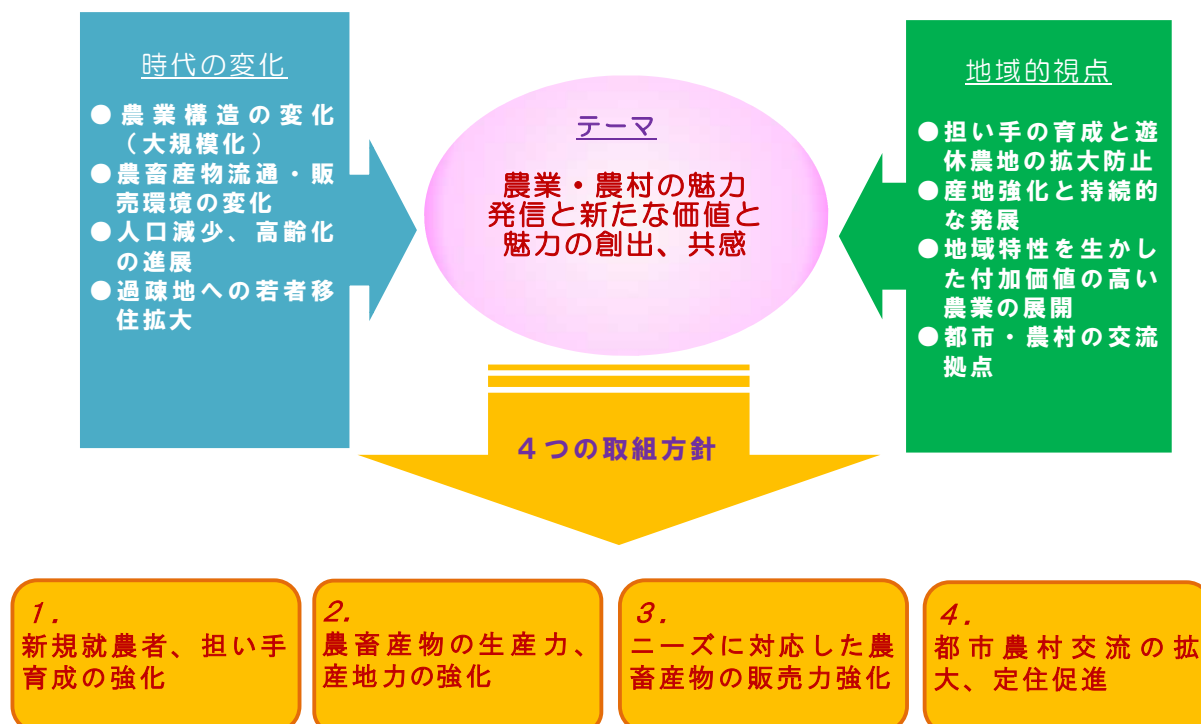
### 3 構想重点目標（テーマ）と基本方針（4つの取組方針）

#### （1）重点目標（テーマ）

テーマ：農業・農村の魅力発信と新たな価値と魅力の創出、共感

（仮称）みよしアグリパークは、「農業・農村の魅力発信と新たな価値と魅力の創出、共感」をテーマに、新たな時代に対応した農業・農村の魅力発信と新たな価値を創出し、そうした魅力と価値に対する市民や都市住民の共感を呼ぶことで、何度でも訪れたい場として、さらに、三次市での就農や定住を促すきっかけづくりの場をめざしています。

重点テーマと取組方針



## (2) 基本方針（4つの取組方針）

（仮称）みよしアグリパークでは、「農業・農村の魅力発信と新たな価値と魅力の創出、共感」をテーマとして、地域が抱える課題解決に資する施設、機能を整備することとします。

特に、「新規就農者・担い手の育成強化」「農畜産物の生産力強化」「農畜産物の販売力強化」「都市農村交流の拡大」の4つの取組方針に沿って、必要となる施設等整備を進めることとし、その考え方及び整備施設等は次のとおりとします。

### （方針1） 新規就農者・担い手の育成を強化します

三次の農業を担っていく新規就農者と多様な担い手を育成する拠点づくり

- 新規就農希望者の受け入れ体制の整備、実践研修の実施
- 新規就農者の就農園地、担い手の生産拡大用園地の整備

### （方針2） 農畜産物の生産力を強化します

三次産農畜産物の産地力・ブランド力を強化する拠点づくり

- 産地力強化、発展に向けた新たなぶどう園地整備
- ブランド力を生かした花生産団地の整備
- 酪農経営の安定、拡大に向けた乳用牛の育成牧場の整備

### （方針3） 農畜産物の販売力を強化します

消費者ニーズに対応した三次産農畜産物の販売力を強化する拠点づくり

- トレッタみよし等の販売等拠点性強化
- 三次産農畜産物の魅力発信
- 6次産業化、農商工連携による新たな価値の創出  
（事業者自ら実践する場）

### （方針4） 都市農村交流を拡大します

「農業」・「自然」・「食」を身近に体験し、人々が集い、憩い、  
交流する拠点づくり

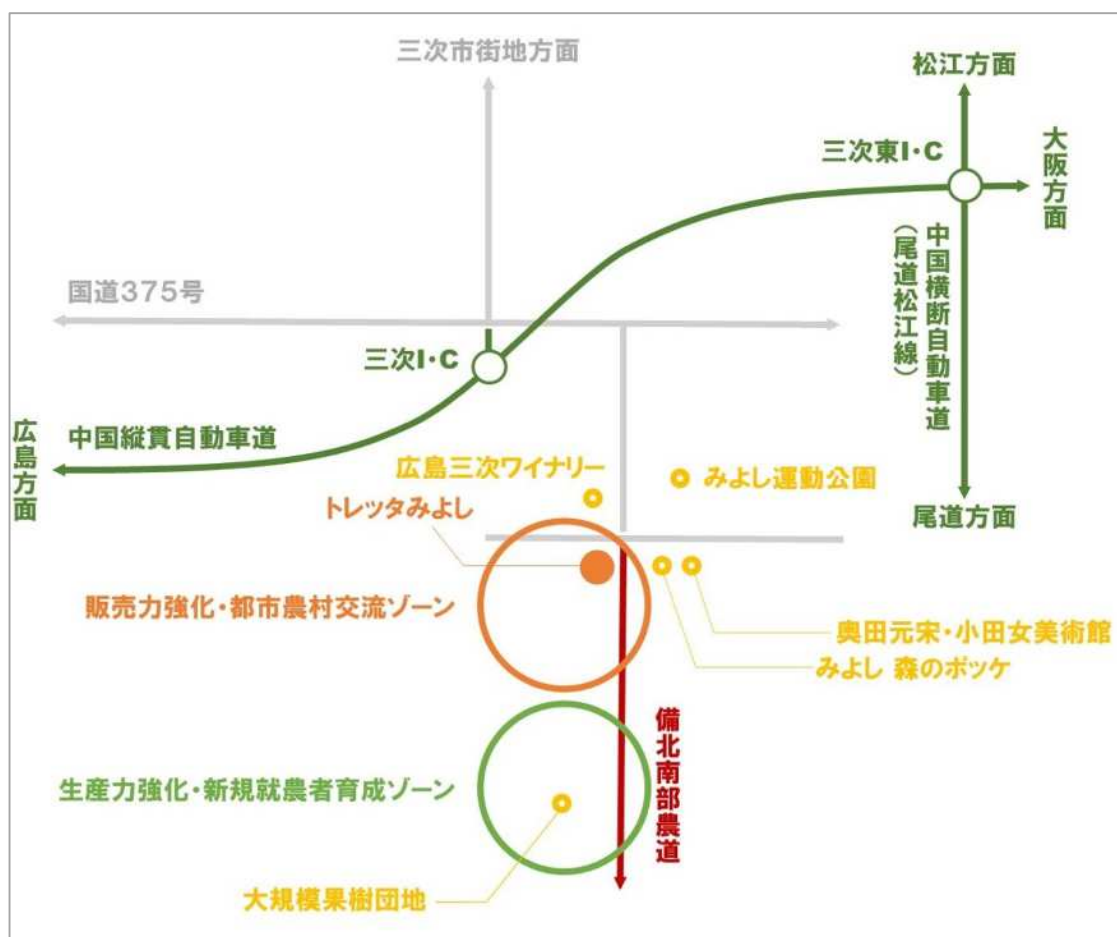
- レクリエーション農園（観光・体験・交流）の整備
- 交流広場の整備
- 宿泊体験施設の整備
- 景観施設の整備

## 第2章 施設等整備方針

### 1 施設整備方針

(仮称) みよしアグリパークの整備にあたっては、大規模果樹団地を中心としたエリアとトレッタみよしを中心としたエリアそれぞれの立地環境を活かしたゾーン設定を行い、既存大規模果樹団地を中心とした備北南部農道沿いを「生産力強化・新規就農者育成ゾーン」、トレッタみよしを中心としたエリアを「販売力強化・都市農村交流ゾーン」とします。

アグリパーク整備予定エリアの周辺環境とゾーンの考え方



また、各ゾーンの役割、基本方針（4つの取組方針）との関係は次の表のとおりです。

### 基本方針（4つの取組方針）

#### 生産力強化・新規就農者育成ゾーン



#### 販売力強化・都市農村交流ゾーン



## 2 施設整備内容

### 販売力強化・都市農村交流ゾーン

このゾーンでは本市の農畜産物の販売力強化や、都市農村交流の拡大に資する整備を行います。基本方針やゾーンの施設整備方針に基づき、ゾーン内を4つのエリアに分けて、それぞれのエリアに整備する施設を次のように設定します。

#### <整備目的>

- ◆ トレッタみよし等の販売・交流機能の拠点性を高め、三次産農畜産物の魅力を市内外へアピールします。
- ◆ 消費者ニーズに対応した新たな商品、サービスを創出し、体験を通じた三次産農畜産物のファンづくり、販売力の強化及び生産拡大による農業所得の向上を図ります。
- ◆ 周辺施設との連携、農山村の魅力と観光需要を結びつけることにより、都市農村交流の拡大、定住促進につなげていきます。



## 宿泊体験エリア

コテージ、グランピングなどの宿泊滞在施設を整備するとともに、市内に既存する民宿等の宿泊施設とのネットワーク化を図り、滞在型旅行を持続可能なビジネスとして実施できる体制を整備します。

また、インバウンドを含む観光客を呼び込み、これらの人たちとの交流を通じて、三次の農業の現況や魅力を伝えるとともに、所得向上および地域の活性化に結び付けます。



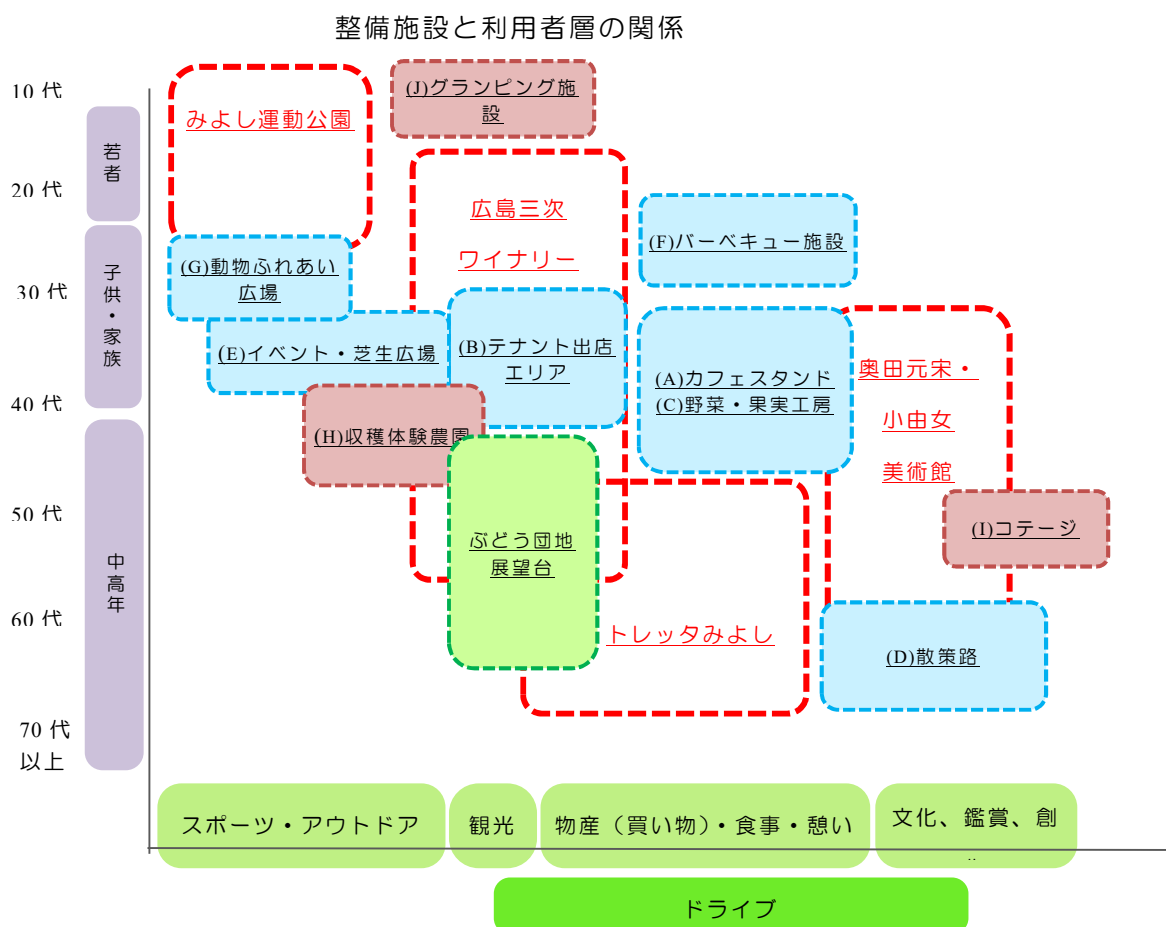
### 3 施設利用等の考え方

#### (1) 施設利用の考え方

(仮称) みよしアグリパークの諸施設を含めたこのエリア一帯には、年間を通じて様々な人々が訪れていることから、来訪者を当該施設に誘導することで、従来では想定されなかった新たな客層を取り込むことも期待されます。

こうしたことを踏まえ、当該整備施設の中心的利用者層を次のとおり想定するとともに、周辺地域に立地する施設間の移動を促し、各施設で相乗効果が発揮されるよう施設整備に際しては、施設内容だけでなく施設配置や運営方法等にも留意していく必要があります。

特に、トレッタみよしでは、中高年女性がその中心的な利用者層でしたが、新たな施設の整備によって若い年代層、ファミリー層の利用を促すとともに、滞留時間の拡大を通じた消費の促進や新たな顧客の獲得に結びつけていきます。



## 第3章 実現化方策

### 1 実現化に向けた推進方策

(仮称)みよしアグリパークの整備を進めるにあたっては、次の方策に基づき進めていきます。

#### ● 事業推進体制

農家・生産者団体、市民・自治会・市民団体、民間事業者、関係団体等との協議・連携を密にするとともに、より多くの参加機会を設け、情報を共有し、一体となって事業推進していきます。また、三次版DMOと連携し、周辺施設との一体的なイベントやSNSを活用した情報発信、効果的なマーケティング戦略を推進します。

#### ● 事業実施時期

波及効果の高いものから、国庫補助や起債など特定財源が確保できる時期を見定めながら、順次段階的に進めます。

#### ● 用地利用

計画予定地である土地は、用地購入のほか、農地中間管理事業による農地の賃貸借、生産者の所有地の活用など戦略的、有効的に対応していきます。

#### ● インフラ整備

施設整備にあわせて、管理運営体制・プログラムなどのソフトインフラを確立します。また、周辺他施設との機能分担、連携を図り、相互に施設の価値を高め、酒屋地区の更なる魅力向上を図ります。新たなぶどう園地の造成には備北南部農道工事等の残土や既存農地を活用することでコスト縮減と環境との調和を図ります。

#### ● 整備主体

生産基盤整備（新たなぶどう園地）は、国・県・生産者と連携し、事業化に取り組みます。収益的施設については、民間資金の導入・民間参画など官民連携事業を検討し、生活基盤整備（道路・広場など）や公益的施設整備（トイレ・展望台など）は、国・県の補助等を活用して市が主体となって整備することを想定しています。

## 2 官民連携事業の検討

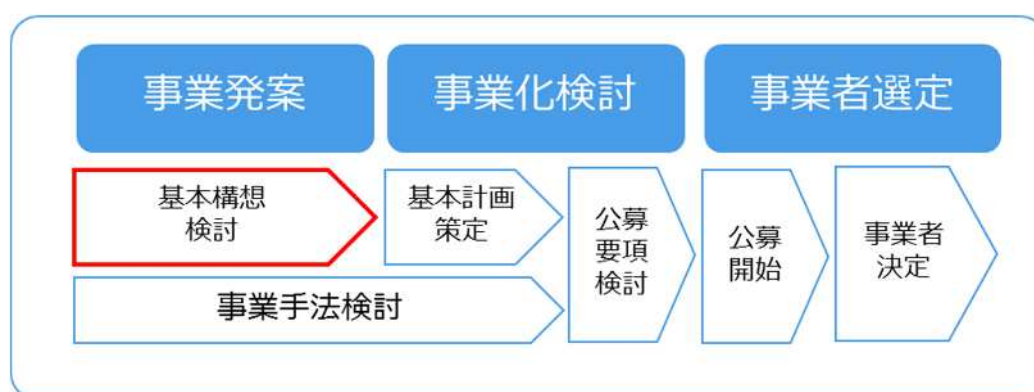
(仮称) みよしアグリパークを何度も訪れたいくなる場として、市内外の人々に長く親しまれる施設にするためには、整備する内容とあわせて、適切な管理運営が行われることが重要であり、多様なコンセプトをもった施設を整備・運営するには利用者のニーズを的確に捉える必要があります。

また、過大な施設整備や運営コストの見込み違いが原因となり、ランニングコストが負担となることのないよう、最小の経費で最良の公共サービスを提供するためには、民間の創意工夫による事業展開により、利用者の増加を図り、収入機会を創出することでサービス向上に繋げる仕組みを検討する必要があります。

このことから、基本構想では、地域の実情を熟知している市民や地域の事業者、行政が連携し、設計から建設、運営まで関わることでできる可能性と手法について、次の整理を行いました。

### (1) 運営手法の検討（民間活力導入・官民連携）

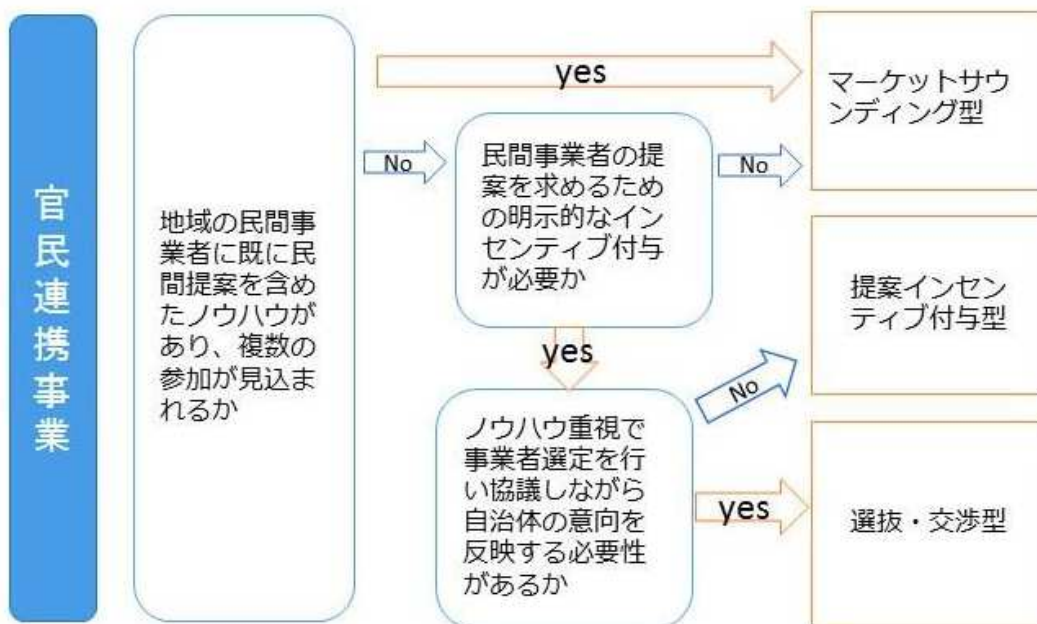
官民連携の手法としてはPPP（パブリック・プライベート・パートナーシップ）が主流となっています。PPPの手法を用いた場合の一般的な業務プロセスは次のとおりとなります。



PPPは、地域で解決すべき課題を共有したうえで、その課題ごと地域の実情に適した解決方法を民間事業者と共に生み出していくもの

です。よって、民間事業者にとって参入しやすい事業にするためにも、事業発案段階では幅広いPPPメニューを用意し、より効果的なPPP手法を柔軟に選択できる構想を練ることが必要となります。

次に、事業化検討段階においては、官民対話を通じて民間事業者の意見を聞いたうえで公募要項を決定することが重要となります。官民対話は市場性の有無や実現性の高い事業スキームが明確でない場合などに実施する事が特に有効とされています。そして、官民対話の手法として、内閣府・総務省・国土交通省で作成した「PPP事業における官民対話・事業者選定プロセスに関する運用ガイド」では、「マーケットサウンディング型」「提案インセンティブ付与型」「選抜・交渉型」の3つの方法が定められています。対話方式としてどの手法を用いるかは、官民対話の対象事項や目的に応じて決めることとなりますが、一例を挙げると次のフローとなります。



### 3 施設整備、管理運営及び事業推進に係る課題

#### 【施設整備に係る検討課題】

- 施設整備費及び施設管理運営費

本基本構想では、施設整備方針を設定し、検討を進めるための方向性を示しました。施設整備費及び施設管理運営費については、今後、基本計画を策定する中で、整備内容や配置、規模等を明らかにして算出します。

- 法規制等

今後、用地の選定、施設整備の実現に向けて、権利関係の整理を行なうとともに、特に事業化に対しての影響が大きいと考えられる次の法規制について、課題を整理する必要があります。

項目	法規制等
開発規制	都市計画法（開発許可制度）
防災面の規制	砂防法、急傾斜地の崩壊による災害の防止に関する法律、地すべり防止法、土砂災害防止法
農業地域、農地の規制	農業振興地域の整備に関する法律、農地法、土地改良法
森林、自然、環境面の規制	森林法、自然公園法、鳥獣の保護及び管理並びに狩猟の適正化に関する法律
文化財保護に関する規制	文化財保護法
公物の占用、使用に関する規制	道路法、河川法、国有財産法等

- 畑地造成に必要な土量の把握と確保

新たなぶどう園地の造成に必要な土量の把握と確保を進め、活用にあたっては、備北南部農道工事等による残土が生じる時期と畑地造成の時期との整合を図りながら、効率的に対応していくことが求められます。

- 施設の規模

今後、具体的な整備計画を検討していくうえで、施設の大きさや

駐車場の台数、トイレの数などの規模を定めるためには、エリアや施設ごとの利用者数の想定を行っていく必要があります。利用者数の想定を行う上では、管理運営体制や提供するサービス内容、ターゲットとなる各層などを明確にしていく必要があります。

- 農業用水の確保

整備を想定しているレクリエーション農園で必要となる農業用水について、井戸の採掘、雨水や排水処理水の有効活用などとともに、安定的な供給先として既存の農業用ため池の活用などが考えられますが、農園の形態や栽培作物、その他の利用目的に応じた水の確保について検討する必要があります。

- ユニバーサルデザインへの配慮

子どもから高齢者、障がいのある方など、誰もが訪れやすく、安心して快適に楽しむことができるよう、ユニバーサルデザインに配慮した整備を行う必要があります。

## 【管理運営及び事業推進に係る検討課題】

（仮称）みよしアグリパークは、何度でも訪れたいくなる場として、さらに、本市での就農や定住を促すきっかけづくりの場となることをめざしており、「農業・農村の魅力発信と新たな価値と魅力の創出、共感」をテーマとして掲げています。

そのためには、事業化の手法や管理運営体制のほか、市民や地域等との連携をどう進めていくのかが課題となります。

- 一貫した管理運営

（仮称）みよしアグリパークは、各種施設や機能が複合しており、管理運営にはそれぞれ個別の技術力や経験が必要となります。そのため、複数の管理運営主体が想定されますが、共通するのは展開されるプログラムに対する連携した運営であることが前提であり、管理運営体制も一貫した理念に基づく対応が望まれます。理想的にはこうした異なるノウハウを全て満たす組織が管理運営を担うことが望まれますが、総合的な管理運営組織として主幹組織を選定し、個別の施設や機能を管理運営する組織や人材を束ね、先頭に立ってマ

ネジメントしていくような方法も想定していく必要があります。

● 管理運営者に必要な能力

管理運営者には、施設・設備等の維持管理能力に加えて、例えばレクリエーション農園であれば農作物の栽培指導や自ら様々な体験プログラムや交流イベントを編み出し、それを市内外に広報・PRし、事業を企画運営していくといった能力が必要となります。

● 地域の人材・資源の活用

（仮称）みよしアグリパークの管理運営は、ハード、ソフトに限らず、地域の人材や資源を有効活用することが望まれます。周辺農家との連携による収穫体験プログラムや、点在する遊休農地の活用、地域の高齢者の方の協力による収穫体験農園の管理運営や体験学習のプログラムなどを展開し、農業への理解や農業ボランティア・農業サポーター活動に結びつけることが望まれます。

● 人材育成

（仮称）みよしアグリパークが来訪者に満足いただくことのできる場所であり続けるためには、ボランティアの方を含めたスタッフ全員が楽しく働き、その楽しさが応対を通して来訪者に伝わるのが大切です。人を感動し続けられるのは、施設や景色の美しさ、料理の味ではなく、愛情と心のこもった笑顔でのおもてなしです。そのために、来訪者やスタッフ同士が心地よさを感じられる環境を整えたとともに、アグリパークに携わるスタッフ全体の持てる才能を育成し、最大限に伸ばしていく取組を継続していくことが必要不可欠です。

● 事業推進体制の整備

基本構想を踏まえ、整備を円滑かつ着実に推進するため、農家・生産者団体、市民・自治会・市民団体、関係団体等との協議・連携を密にするとともに、より多くの参加機会を設け、情報を共有しながら、一体となって事業推進していくことが必要です。次なる段階における検討にあたっては、より具体的な事項について協議・検討を行う協働による体制を整えた上で進めていくことが望まれます。

● 役割分担と連携・協働による事業推進

（仮称）みよしアグリパークの整備については、道路や駐車場、

トイレや広場の整備といった公共が担うものをはじめ、カフェスタンドや宿泊体験施設など民間資金の導入・民間参画を検討するもの、新たなぶどう園地や育成牧場のように複数の主体が連携・協力することによって実現するものなど、多様な事柄が想定されます。このため、行政、生産者、民間事業者、地域住民が相互に連携し、適切な役割のもとにそれぞれが協働しながら取組を進めていくことが必要です。

- 周辺施設との連携

酒屋地区にある「広島三次ワイナリー」、「トレッタみよし」、「みよし運動公園」、「奥田元宋・小由女美術館」、「みよし森のポッケ」、「いこいの森」などとは、相互に利用者が回遊できるというだけに留まらず、それぞれのメリット、デメリットを考慮したソフト事業を企画し、密接な連携を図り、相乗的な関係性を形成していくことが望まれます。

- 事業展開における連携

各エリア・施設が個別で事業展開するのではなく、それぞれが連携して一体的なストーリーで事業展開することが求められます。例えば、三次の特産品であるぶどうやその加工品であるワインを販売・提供するだけでなく、さらに体験プログラムでぶどうの収穫体験やワイン醸造を体験するなど、一体化した取組により、来訪者に“行く価値がある場所”として伝えることができます。

- 既存のイベント等との連携

酒屋地区では、広島三次ワイナリーの収穫祭を始めとして、多くの集客があるイベントが開催されています。こうした既存のイベントなどと相互連携して、アグリパークでの新たなイベントの企画運営に活かしながら、それを成果として積み重ねていくことが大切です。

- ヒト・モノの有効活用

複数の施設や機能を有するアグリパーク内での連携は、人的・物的資源の有効活用が必要となります。スタッフの人的ロスや、農畜産物の食品ロスは直接運営に影響します。閑散期における従業員の配置、トレッタみよしや収穫体験農園で余った農畜産物を飲食・宿

泊部門で活かす工夫など、すべてにおいての連携が求められます。

- ターゲットとなる客層の絞込み

公共施設は、老若男女問わず多目的に活用できることを優先した施設整備となりがちですが、このような施設は来訪者の視点では、楽しみ方や過ごし方のイメージが湧きにくいものが多くあります。施設自体は誰でも利用できることが望まれますが、管理運営する上では、各施設や事業の対象者（客層）を明確にし、それぞれに合わせた施設整備やプログラムの提供が必要となります。

- リピーターを確保する事業展開

“何度でも訪れたいくなる場”としてリピーターを確保していくためには、顧客ニーズに迅速に対応できる体制づくりが必要です。これは体験プログラムや交流イベントのようなソフト面、施設用途の変更などのハード面の両面での対応と言えます。特にソフト面は、定期的にイベントを行うことでアグリパーク全体の認知度を上げるとともに、大きなものでなくても常に新しいプログラムを提供し続けることで、その魅力を増し、「また来たい」と感じていただくことのできるアグリパークのファンを創り上げていく取組が必要です。

- 補助事業を活用した運営

体験プログラムや交流イベント等は、管理運営者の理念やノウハウを反映させた自主企画によるものを主体に展開されることが望まれますが、事業の性格上、収益を上げることが困難な側面もあります。そのため、食育や学校教育、健康づくり、農福連携等をテーマとする国のソフト事業を活用するなど、各種補助事業を積極的に取り入れて収益性の改善に努めることも必要です。