

# 令和4年度第1回 長南町空き公共施設活用検討委員会

## 会議概要

- 開催日時 令和5年1月24日(火) 13時30分から14時50分
- 開催場所 長南町役場分館第1会議室
- 出席者 (委員) 小橋会長、手嶋副会長、川口委員、中村委員、御園生委員、河野委員、向井委員、田中委員、嶋野委員、谷川委員、岡安委員、高橋委員、今井委員、安田委員(14人)  
(町) 平野町長  
財政課：江澤課長  
事務局 企画政策課：河野課長、田中主幹、渡邊課長補佐、大村主事補  
(欠席委員) 石井委員、宮崎委員、三十尾委員(3人)
- 検討内容  
「旧西小学校の活用実績と活用の継続について」(株式会社マイナビ不動産)
- 検討方法  
・説明資料に基づき提案者からプレゼンテーションを実施のうえ、質疑応答を行い、活用に対する賛否及び自由意見を記載により各委員の意見を収集した。
- 提案者 東京都千代田区一ツ橋1-1-1パレスサイドビル1F  
株式会社マイナビ不動産  
代表取締役社長 緒方 賢  
  
(出席者) 株式会社マイナビ不動産  
代表取締役社長 緒方 賢  
地方創生推進部部長 竹嶋 智之
- 《会社概要》
  - ・設立年月日 2016年10月3日
  - ・株主 株式会社マイナビ100%出資
  - ・事業内容 不動産の保有、不動産の売買仲介、オフィス・店舗の賃貸仲介  
宿泊施設の経営、管理、運営およびその企画  
飲食店の経営、管理、運営およびその企画、開発  
観光関連サービス、特産品、観光土産品の企画、開発、制作  
および販売に関するコンサルティング

## ○説明概要（詳細は説明資料参照）

### 《旧西小学校のこれまでの取り組み》資料P 2～P 13

- ・団体向けの宿泊施設をメインに、カフェ運営、各種イベントを行っている。
- ・オープン後の約4年間で地域交流、地域活性、長南町PR、社会貢献、地産地消、雇用創出等を目的とし、様々な活動を行った。
- ・2018年においては、地元の方々との盆踊り大会、ハロウィンイベントなど、各種イベント通して地域との連携、交流を図った。
- ・2019年においては、1年を通し様々な団体客の宿泊及び、田植えイベントなどを行うことで、長南町の魅力を多くの人に伝える活動を行った。  
また、台風災害時には避難所として開設を行い、防災・防犯拠点としての活躍、その際に使用したブルーシートをトートバックとして販売し、売上金を復興に役立てた。
- ・2020年はコロナ禍での運営となったが、結婚式場としての活用や子どもたちが安心して遊べる場所を作るためクラウドファンディングを通して、遊具の設置を行った。
- ・メディアや著名人、大手スポーツ代理店とのコラボ、YouTube などを通して、長南町の魅力を継続的に外部発信した。
- ・ちょうなん西小カフェのお米、しいたけ、カヌレ等は全て長南産を使用しており、ゆくゆくはふるさと納税として町の税収に貢献できるようにしていきたい。
- ・With コロナの中で、様々なイベントを少しずつ進めていき、小さい子供からお年寄りまで、たくさんの町民の方に活用していただける場所として運営していきたい。
- ・町の公共的な使用については、選挙投票所、災害時避難所として開放している。

### 《実績報告と利用状況》資料P 14～P 16

- ・約3年間はコロナ禍での運営となり、宿泊業として活用する実情としてはかなり苦しいものがあった。2018年10月からの48ヵ月間の利益で言うと、毎月約63万円の赤字であり、準備段階での投資を含めると現状5,400万円程の赤字となっている。
- ・コロナ禍ではあったが、4年間の来場総数は45,706名となり、年間1万人を超える利用者が訪れたという実績と人を呼び込むことができるポテンシャルを持っている施設である。
- ・家賃は0ではあるが、施設の維持管理費として、昨年は年間340万円程かかった。（草刈り・メンテナンス費、探知機・非常灯・誘導灯設置費、浄化槽点検料、火災保険料・建物共済金、キュービクル点検料、警備費用など）
- ・実質的には無償で利用しているというわけではなく、維持管理費を支出することで、町の経費負担の軽減に繋がっていることもご理解いただきたい。

《今後の事業展開について～未来に向けて～》資料 P 1 7

- ・ 2022年の夏頃から大幅な集客の回復もあり、収益の回復も見込んでいる。
- ・ 今後考えていることとして、カフェのリニューアルオープン、発泡スチロールで作る地震に強いドームハウスの導入、キャンプ施設としての活用等を考えている。
- ・ 黒字にこだわる理由として、いずれはこの施設を長南町へお返ししたい。長南町に住む方、若しくは長南町を愛する人に、このビジネスを成功モデルとしてうまく引き継げるように、事業を進めていきたい。
- ・ ちょうなん西小で行っている事業が長南町へ根付き、黒字化を達成することによって、様々な形で町へ還元していきたい。(信号機、横断歩道、カーブミラーの設置など)

○質疑応答要旨

(委員)

- Q. 宿泊者、カフェ利用者のリピート率や属性（近隣 or 県外）などの記録を取り事業に活かしているか。また、宿泊者が減少する冬場の対応策について考えているか。

(株式会社マイナビ不動産 竹嶋部長)

- A. 宿泊者のリピーターの分析としては、おおよそ半分の方がリピーターとして利用している。カフェ利用については、首都圏内のお客様が7割、町民の方が3割となっている。宿泊者の内訳に関しては、季節ごとに変わるが、3月は大学生、専門学生がゼミ合宿、4月以降は企業研修、夏場は子どもたちを主とした団体の利用が多くなっている。特に冬場の平日昼間の閑散期の集客に苦戦しているので、今進めている取り組みとして、より多くの方にリピートしてもらうため、宿泊者へクーポンなどの特典を絡めてLINE友達になってもらい、定期的な情報発信、サービス改善のアンケートを実施するなど、デジタルを使用した集客率の向上を図っている。

(委員)

- Q. 積極的に地域活性化の取り組み、様々なイベントを行っているが、地域の方へのイベント案内・情報発信はどのように行っているか。

(株式会社マイナビ不動産 竹嶋部長)

- A. 現状は広報誌を使い案内を行っているが、全ての町民には行き届いていないと思うので、今後町の協力を得ながら、町民の皆様へ分かりやすく伝わりやすい発信方法を行っていききたいと思う。

(委員)

Q. 物事の相談や共同でのイベント提案等を行った際に、現場で判断できる人がいないため、意思決定者に物事を伝えるのが難しい状態であるので、現場で判断できる権限者等のマネジメントを検討していただきたい。

(株式会社マイナビ不動産 竹嶋部長)

A. 西小に管理職を置くことについては、経営状況のことも考え、現実的にできるかどうかはよく検討していかなければならない。地域の人々とコミュニケーションをとりながら物事を決めていくといったことが大事であると思うので、組織を動かす方法もあるが、現場で働くスタッフに教育を施し権限を委譲していくことも検討していきたいと思う。

(委員)

Q. 実際にいつまでに黒字化するといった収支計画の作成や黒字化を目指すうえでどのような方法を考えているか。

(株式会社マイナビ不動産 竹嶋部長)

A. 現状、今期の黒字化は目指せる状況であり、宿泊の稼働率についても、昨年の150～160日から今期においては200日の稼働が到達可能というところまできているので、原価の削減等も含め計画的に行えれば、黒字化および持続的に進めていける事業にできると思う。

(委員)

Q. 町の税込拡大に向けたふるさと納税への取り組みについてどう考えているか。また、カフェのリニューアルオープンに際し、デリバリーの実施ができれば検討していただきたい。

(株式会社マイナビ不動産 竹嶋部長)

A. カフェで作っているジェラート、米粉100%カヌレが好評なので、まずは楽天ショップでの販売を2月からスタートできるよう進めている状況です。楽天ショップから始めることで、しっかりとした生産のノウハウ、物流のノウハウを作り、そこが板についてきたところで、取引先への拡大と併せてふるさと納税の返礼品として掲載し、税込拡大の取り組みとさせていただきたいと思っている。また、ちようなん西小の宿泊券も返礼品として考えている。

デリバリーについては、中々1軒1軒のお宅にというのは現状難しいが、ご希望として検討します。

(委員)

Q. 県内外の子どもたちが定期的に宿泊施設を利用しながら、町内のゴルフ場で練習を行うなどといった、ゴルフ場と連携した商品の提供はできるか。

(株式会社マイナビ不動産 竹嶋部長)

A. 一つの商品として宿泊とゴルフ場での練習というものをセットにすることは物理的には可能なので、後は先方のご協力いただけるのであれば可能であると思います。

(株式会社マイナビ不動産 緒方代表取締役社長)

A. 現状パッケージ商品を作るというところまではノウハウが至っておりませんが、マイナビグループでプロを目指す女子ゴルファーへの協賛を行っておりますので、その会場を千葉に誘致し、その宿泊先として西小を使用するなど、ご意見いただいた件を含めて一つの検討とさせていただきます。

(委員)

Q. 長南町に住んでいる従業員からはすごく評判が良いが、近隣市町村から来ている従業員に聞くとまだ知らないという意見が多いので、声をかけてもらえれば工業団地内でのPRなど協力できることはしたいと思う。また、災害面において町との連携、協力ができればと思っている。

(株式会社マイナビ不動産 竹嶋部長)

A. ありがとうございます。

(委員)

Q. 定期的に西小の方と話し合える機会があれば、良い意見が生まれると思うので、かしこまらずに話し合えるような機会があれば良いと思う。ふるさと納税で宿泊券や商品券を始めれば実際に長南町へ足を運んでくれるので是非お願いしたい。

(株式会社マイナビ不動産 竹嶋部長)

A. 基本的に現場のスタッフが言うことに関してやってみた方がいいのではないかと、いうスタンスでいるので、本日こういった場でいただいた意見を現場のスタッフにも共有させていただき、こちらからも何らかのアクションを取るよう伝えておきます。そこで生まれた意見、提案に対してのバックアップは我々が支援する形を取りたいと思います。

ふるさと納税の件も了承しました。

## ■各委員からの意見

- ① 賛成 … 14 / 14
- ② どちらとも言えない … 0 / 14
- ③ 反対 … 0 / 14

## ■「賛成」の意見

- ・施設開始以降、コロナ禍等で事業運営が大変であったと思われませんが、今後とも地域に密着した事業をお願いします。
- ・黒字化を目指す計画を早期に達成されるよう期待します。
- ・町内の数少ないお茶飲み場であることから、気軽に寄れる場所としてください。美味しいものを提供してください。
- ・西小近隣地域の方の話なども聞いてみたが、非常に好印象で評判が良いよう。これからも良い成功例となるよう、益々の発展に期待したい。
- ・コロナの影響を受け苦戦していることは十分に理解できる。今後とも町として町民として協力を継続又拡大できると良いと思う。活動、イベントのPR等長南工業団地で協力できることがあればご相談いただきたいと思います。
- ・2023年から未来に向けての取組が実現できるよう、地域貢献に向け頑張っていたきたいと思います。
- ・また、ふるさと納税による税収拡大の企画があります。是非成功されるよう町と一体となって取り組んでいただきたい。
- ・地域交流、地産地消、PR、避難所等ありがとうございます。
- ・施設の維持管理を考えた場合、今まで通り無償で利用していただきたいです。
- ・マイナビ不動産で賃貸、売却も手掛けているようなので、長南町の空き家も検討してほしい。
- ・マイナビのイベントで未婚の女性を集めていただき長南町でふれあいパーティーを開催してほしい。
- ・カフェのリニューアルオープンに伴い個室や宴会する場所があると良い。
- ・長南町の町民性を理解していない気がする。
- ・地域との交流等実績が大きい。
- ・コロナ禍での宿泊が少なかったことが大きい（赤字）
- ・黒字化に向けての取組が見受けられる。
- ・ゴルフ場との連携を図り、子供達の定期的な練習体制の取組の実施を願いたい。  
(宿泊施設の利活用)
- ・町の地域交流の場としての利用や地域活性化イベントの開催により地域の方々に良い影響を与えており、引続き施設を活用いただきたい。
- ・ちょうなんバーガーの値段が高すぎる。

- ・3年目から黒字にすると、以前は言っていなかったか。
- ・町民は何人くらい働いているのか、スタッフがそもそも少ないが、旧長南小はほとんど町民であり、東小も2～3人は町民である。この2校はスタッフ、校長に何か相談すると返事が速い。
- ・これだけ大きな施設なのだから、維持管理費が高いのは分かっていたのではないか。
- ・夏に草刈りが大変なら、草刈り体験してみてもどうか。
- ・コロナで消毒とか大変だと思うけど、イベントスタッフがいてもいいのではないか。町民を集めるのなら、町民がイベントスタッフとしてやるのもどうか。
- ・従業員への権限移譲により地元とのつながりの強化が期待できる。
- ・西小から町の発展を楽しみにしています。
- ・引き続き無家賃でお願いしたほうが良い。
- ・首都圏からの集客が期待できる。
- ・責任者は必要であると思う。
- ・どのイベントも自己満足的な物になっていて地域交流は難しいと思うので、独自のやり方で首都圏からの集客や黒字化を目指してもらったほうが良い。
- ・黒字化に向けた途中経過の確認も含めて対応をする必要がある。
- ・持続可能な事業運営体制を確立していただきたい。
- ・地元との密着した運営を強化していただきたい。
- ・コロナ禍で事業の赤字が続いていますが、売上という数字以外の部分で地域に貢献してくださっていると思います。例えば、コロナ禍で遊ぶ場所がない中での、グラウンド開放、町内外から沢山の家族が訪れていました。また、町民の雇用や町内商工業者の利用も長南町への波及効果の一つと考えます。(下記今後の希望・提案)
- ・町民、地元スタッフの意見を汲んだスピード感のある対応。
- ・ふるさと納税の商品に宿泊券など高額の商品を加える。  
(カフェの商品券、宿泊券は来庁していただくきっかけにもなる。)
- ・冬場の活用(例えば、コスプレイヤーの撮影会、サイクリストのイベント、子供向けのイベントなど、ニッチな部分の掘り下げ)⇒「〇〇と言ったら、ちょうなん西小」というイメージの定着
- ・ロケ支援

以上