

第 2 号様式（第 7 条関係）

附属機関等会議録

会議の名称	令和 7 年度 第 1 回 直売所交流施設建設検討委員会
開催日時	令和 7 年 5 月 2 3 日（金） 1 3 時 3 0 分から 1 6 時 1 0 分まで
開催場所	長南町役場 第 1 会議室
議長氏名	今関 文平衛 委員長
出席委員	今関 文平衛 委員長、嶋野 政江 副委員長 古市 賢一 委員、花崎 正美 委員 小川 長圓 委員、吉田 美希 委員 細田 美紀 委員、永野 千尋 委員
欠席委員	川崎 康正 委員、高橋 信博 委員
会議次第	1. 開会 2. あいさつ ・ 今関委員長 ・ 佐久間副町長 3. 新規委員の紹介 4. 議題 （1）アンケート調査について（全世帯） （2）選定候補地について （3）導入機能及び施設規模、配置計画の検討について （4）その他 5. 閉会
会議資料 の名称	・ 開始次第 ・ 委員名簿 ・ 長南町直売所交流施設建設検討委員会設置要綱 ・ 資料 1－1 町民アンケート調査結果 ・ 資料 1－2 町民アンケート調査結果 ・ 資料 1－3 長南町近隣ゴルフ場来訪者インタビュー ・ 資料 1－4 道の駅うまぐたの里来訪者インタビュー ・ 資料 1－5 道の駅むつざわ来訪者インタビュー ・ 資料 1－6 近隣道の駅ヒアリング（うまぐたの里） ・ 資料 1－7 近隣道の駅ヒアリング（むつざわ） ・ 資料 2－1 候補地選定 ・ 資料 2－2 用水路現況と整備後

	<ul style="list-style-type: none"> ・資料３－１ 意向調査結果における、導入機能、施設規模についての主な意見のまとめ ・資料３－２ 配置パターン
会議の公開又は非公開の別	公開
非公開の理由	—
傍聴者の数	３人
説明者の職・氏名	主幹・小澤元晴 ランドブレイン（株）事業推進室室長 青山裕也 ランドブレイン（株）事業推進室室長補佐 上田宗平 ランドブレイン（株）東京設計室理事 田平徹 ランドブレイン（株）東京設計室 中園正己
事務局職員職・氏名	主幹・小澤元晴
会議録の作成方法	<input checked="" type="checkbox"/> 要点記録 <input type="checkbox"/> 全文記録
その他必要な事項	

1. 開会 13：30

2. あいさつ

- ・今関委員長
- ・佐久間副町長

3. 新規委員の紹介

- ・川崎委員（欠席）
- ・永野委員

4. 議題・・・・・・13：40

（１）アンケート調査について（全世帯）

事務局 資料１－１～資料１－７について説明

花崎委員 回答率約３割というアンケート結果の回答者の地区別な偏りは

あるか？

事務局 地区の偏りの分析はしていないが、回答者の地区を分析することで、見えてくる結果もあると思うことから、検討する。

花崎委員 アンケート結果で、生産状況と出荷状況をみると、時期に偏りがあることから、商品の確保が課題になると思う。うまぐたの里は、資料１－６からも取扱品目も多く、売上額もかなりあるが、むつざわつどいの郷は、品目なども不明確であり、今年度初めて黒字になったなどの記載もあることから、事務局はどのように感じたのか？

事務局 事務局として、現地に赴いて事業者から聞き取ったり、見たりした感じだと、うまぐたの里は、品数も豊富で、利用者もかなり多く、経営面でもうまくいっていると感じた。いっぽうでむつざわつどいの郷は、夕方になると品数が不足していたりして、課題があると感じた。また、２４時間トイレを利用できる状況であり、トイレのみ利用する方もいると感じた。

花崎委員 それぞれの事業者は、ただ営業を行っているだけなのか？町になにか還元とかされていないのか？

事務局 本アンケート調査では、今の質問の名内容については、把握していない。

花崎委員 町で直売所ができた暁には、なんかしら町にメリットがある様に、なにか還元されるようにできるといいと思う。

花崎委員 むつざわのアンケートの中に、いれずみをしていても温浴施設を利用できたのでよかったなどの結果が記載されていたが、もし、長南で温浴施設をやるなら、逆にそのようなことが無いようにしてもらいたい。

事務局 了解

細田委員 アンケート結果から、地元の人があまり利用しない施設を比較しても何が見えてくるのか疑問を感じた。また、どういう施設

を作っていくのか、曖昧のまま進んでいる気がするので、説明してほしい。

事務局 今回のアンケート結果についての説明の内容から、少しそれてしまっていることなので、後ほど個別に対応したいと考えます。

細田委員は、ここで当初から予定されていた別の会議のため、退出

小川委員 観光協会としても、笠森観音は年間10万人来訪者があり、ゴルフ場などを訪れる来訪者も年間に数万人はいて、ゴルフ帰りにうまきたなどを利用する方もたくさんいる。遠くから長南に訪れた人などは、時間帯によっては昼食ををしたり、お土産を求めたりする場所を尋ねられることもある。このことから、施設ができたときに利用者は、必ずしも地元民だけでなく、遠方からの利用者もある。

花崎委員 細田委員の話にもあったが、いま議論している直売所交流施設は、何がメインなのか？直売なのか、交流施設なのか、町の活性化なのか、町の知名度を上げて売り上げが伸びればいいのか？

事務局 町としては、地域の活性化に繋げるべく取り組んでいる。地元地域の方の買い物支援として、あるいは地産地消など、また、他地域から訪れた方の利用による交流人口の増加など。

花崎委員 移住者を増やす。空家バンクを活性化させる。耕作放棄地の解消。このようなことにも踏み込んでいってもらわないと、ただ直売をやるだけで、治安の面などもあるので、地域住民の迷惑なども考えてやってもらいたい。

副町長 当初より買い物支援ということでやっているが、地域の活性化に繋げていけるように取り組んでいきたいので、ご理解をお願いします。

また、今回のような商業施設は、町の方も知識や経験がなく、マーケティングなどコンサルのような専門家に委ねるところが多くなってしまいが、疑問点等については、どんどんご意見いただきたい。

(2) 選定候補地について

- 事務局 資料 2-1 ～ 2-2 について説明
- 花崎委員 資料 2-1 の町資料は、採点者は誰なのか。町資料を受けての受託者の採点は、付度はなかったか。
- 事務局 採点は、昨年度の特命担当で行い、受託者は適正に判定を行っている。
- 花崎委員 給田交差点付近とはどこか。
- 事務局 給田の県道茂原大多喜線に面している N T T の交換所に隣接している田の付近で、昨年の検討委員会の時に委員の中から提案があったと記憶しております。
- 花崎委員 米満の場所は、農業振興地域なのか。また、転用許可は必要になるか。
- 事務局 農業振興地域です。開発にあたり、転用許可も必要となります。
- 花崎委員 直売所の建設にあたって、土地は購入するのか。それとも賃借か。
- 事務局 買収を考えている。
- 吉田委員 比較表の点数で、満点は何点になるのか。
- 事務局 積み上げ方式で計算しているが、全部○だった場合は、46点になる。
- 吉田委員 ここの評価に、住民の人気ランキングなどもあったら面白いと思った。そこに齟齬があると、町の人には納得がいかないのでは、検討していただきたい。
- 事務局 受託事業者にて行った評価は、公表されているデータ等に基づ

き客観的に土地の評価について検討を行ったもの。

花崎委員 国道沿いは、土地の評価額は高くなるか。

事務局 国道沿いでないところと比べれば、高くなると思う。買収価格は、不動産鑑定により、適正価格にて行うこととなる。

花崎委員 選定候補地の米満の敷地面積が当初より小さくなっているが、何か理由はあるのか。

事務局 様々な意見をいただき検討した結果、面積を減らし1万㎡程度にした。

小川委員 候補地の検討は、以前より委員からも様々な意見が出ているが、最終的に行政側ではっきりここと決めてもらわないと、話が先に進まないなので、スピーディーに決断してほしい。

今関委員長 今までの検討結果から米満地先で決定してはどうか。

各委員 拍手多数

(3) 導入機能及び施設規模、配置計画の検討について

事務局 資料3-1～3-2について説明

古市委員 資料3-2のⅠ案・Ⅱ案について、○と△の違いについて説明を求む。

事務局 荷捌きヤードへの導線が、Ⅰ案では直接道路からでⅡ案では共用駐車場からとなっている点の違い

花崎委員 出入り口に警備員は配置されるのか。

事務局 安全面に配慮して検討していく

吉田委員 建物は1階建てが予定されているのか。

事務局 まだ検討段階です。建物の中に入る施設内容や規模によって大きさがかわるので、今現在では、まだどうなるかわかりません。

吉田委員 施設の運営の方は、1社にお願いするのか。それともレストランで1社、直売で1社などのように複数社が入るようになるのか。

事務局 できれば早めに運営会社に相談に行きたいのだが、どの様な内容の計画かもう少し具体性がないと説明も難しいと思うので、導入機能の検討について進めていきたい。

吉田委員 資料３－１の導入機能の◎と○のついているもの以外は、今後は導入機能として検討していかないのか。

事務局 すべての◎や○の事業を取り入れていくことも難しいと思われるので、現時点で無印の導入機能については、今後の検討に乗せることはないと思われるが、現時点で無印であっても、検討委員会としてここはどうしても入れてほしいというのがあれば、この場で申していただきたい。

吉田委員 ＡＴＭの設置について、金融機関が困難を示しているのは、場所的にもうからないという判断からか。

事務局 金融機関からの話では、ＡＴＭの管理コストが非常に高くつくことから、新規のＡＴＭ設置は厳しいとのことだった。コンビニＡＴＭの設置ができないか検討してみる。

花崎委員 ＥＶスタンドを導入するなら、急速タイプでないと使う人はいない。

事務局 了解

永野委員 屋内の子供が遊べるスペースも必要と考える。

事務局 富里市の末廣農場を見学した際には、屋内に子供が遊べるスペースもあったので、検討していく。

花崎委員 ここまで検討が深まってきているので、これからは、導入機能の検討を進めて行ったほうがよいのでは？候補地の話をいつまでしていても進まない。新しい委員さんや来てない委員さんもいるけど、委員長判断で場所を決定することを承認していつてはどうか。

事務局 候補地については、それぞれの場所において一長一短あるが、専門家の視点からも、米満地先については評価も高く町内のど

こかでやることで場所を決めていかなければ先に進めないので、
本日を節目として、米満地先で検討を進めていくこととしたい。

今関委員長 各委員は如何ですか。

各委員 拍手多数（賛成の声あり）

吉田委員 地域のお年寄りから、買い物ができる場所を巡ってくれるバス
が欲しいという声があった。また、電動のトゥクトゥクを活用
した新しい取り組みで、町に人を呼び込むようなことも検討し
てほしい。

事務局 公共交通の充実についても、役場内部で検討をしていきたい。

吉田委員 公共交通が移住者の働き口の一つになることもあると思う。

事務局 貴重なご意見ありがとうございます。

（４）その他

- ・令和６年度の会議録の提出について・・・・・・・・議事録・配布
- ・次回の会議開催について・・・・・・９月ごろを予定（開催１か月前ごろ
に通知文）

5. 閉会・・・・・・・・16:10