

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2回 直売所交流施設建設検討委員会
開催日時	令和7年 9月12日（金） 13時30分から15時40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	8名： 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	2名：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） 3. 議題 （1）長南町直売所交流施設基本計画（素案）について （2）直売所交流施設建設における整備・管理運営形態について （3）その他 4. 閉会
会議資料の名称	・会議次第 ・委員名簿 ・資料1 長南町直売所交流施設基本計画（素案） ・資料2 長南町直売所交流施設建設における整備・管理運営形態について
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	2人

説明者の職・氏名	主幹：小澤元晴 副主査：田中英司 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 副主査：田中英司
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

3. 議題・・・・・・ 13：40～15：40

(1) 長南町直売所交流施設基本計画（素案）について

事務局 資料1について説明。1層で良いか、2層かについての意見も伺いたい。

小川委員 1層か2層についての個人的な意見としては、コスト的な面を考えると1層で良い。ただし、2層にした場合、何らかの事が出来ると考えるので今後の課題になると思う。次に3点の質問・確認したい事項があります。

①点目は、国道409号側は、車両の出口だけであるのでその理由を伺いたい。

②点目は、従業員の駐車場はどの箇所でどの程度の収容台数となるのか。

③点目は、駐輪場が2カ所に分かれているがテラスを横断して行くのか、確認したい。

- 事務局 ①点目は、国道事務所との協議となるがイン・アウトの出入りは、今のところは交通量データ上として不可となっている。詳細については、今後の国道事務所との協議となってくる。また、コンサルとしては東側箇所の2級町道米満岩川線からの出入りで十分可能と考えている。
- ②点目の従業員の駐車場は、バックヤード側を現在、考えている。収容台数についてはそこで収まるものと考える。
- ③点目は、下の箇所を駐輪場の中心的な場所と考えており、上の箇所は予備的なものである。場合によってはフレキシブルな部分となる。
- 小川委員 国道409号からの出入りについては、今後、国道事務所との協議となってくるが出来れば国道側からの入口を設けてもらいたい。
- 吉田委員 この直売所のストーリー、コンセプトについて皆さんのが想いを伺いたい。例えば、存在価値とかデザイン性とか。長南町の入り口はどこか。キャッティな部分とか。
- 事務局 前回は配置図面など無かったが、楽しみのコア（核心）がそこに存在する。町民からのアンケート結果を十分反映するものとし、子ども達の遊びの部分、長南町の農産物の販売・具現化などをメインとしている。地域連携もベースにその影響効果として町外からも若者（ターゲットとして子ども世帯）が移住・定住してくれれば良いと思う。更には教育的な分野から郷育にまで強みとして生かせれば良い。
- 事務局 建築的な面からは魅力的な建物、町の憩いの場所となるのかをどのように際だたせていくのかという視点に立脚して進めて行きたい。また、圏央道ICからの近接性となるメリットを活かし、観光の名所、リピーターとしてまた来訪してもらい、観

光客の増大化に繋がっていけば素晴らしいものとなる。

建物の内容となる中身の部分も相まって魅力的な部分の倍増となるような建物としたい。ソフト面については管理、運営、イベントなども三位一体となるような形で進め、大きな観光の名所として長南町らしい建物にして行きたいと考える。

吉田委員 長南らしいものとは、何なのか。他の直売所とは何がどのように違うのかが分かりません。ブランディングとなる骨組み部分をしっかりとやって行かないと難しい。完成してからの報道で過疎地であった長南町にこのような直売所出来たことまでは話せるが、その先に何があるのかを十分検討して行かなければなりません。またこの場所に来てみたいというのが良く分かりませんでした。長南町産の部材を使用して建築物を造っていくなど、地域関係者の皆さんを巻き込んでもらえれば良いと思う。配置計画の考え方『強い視認性』と『期待感』を創出すると記載されているが、具体的にどのようにやっていくのですか。

事務局 今後、事業者と話を進めて行く上でアイキャッチとなるようなものをこれから検討していきたい。例えば、町として道路沿いなどにモニュメントを設置して行くような事が考えられる。近隣事例として、木更津市にある道の駅うまくたの里では、施設正面にピーナッツのモニュメントが存在し、ソフト的な側面から観光客が一緒にそこで写真撮影などをしている。

吉田委員 長南町にはお寺、寺院・仏閣が多く存在しているので、そのようなものを活かせれば良いのではないか。是非、ご検討をよろしくお願いする。

今関委員長 直売所の面積が狭いのではないか。

事務局 木更津市にある道の駅うまくたの里の農産物出荷量と町アンケートによる農産物出荷量を調査した結果から面積比率など

を勘案しその面積を算出している。うまくたの里では直売所の面積は 270 m<sup>2</sup>となっており長南町では出荷量が 1.7 倍となることから 460 m<sup>2</sup>となる。図面上では、少し小さく見えるかもしれません。また、交流スペースは地域住民と来訪者が交流できるスペースとしてフレキシブルな使われ方として直売施設と隣接させている。

花崎委員 ①荷捌き箇所は、屋外なのか。バックヤードについては。

②保冷施設はどうなるのか。

事務局 ①両者とも屋外である。ただし、荷捌き箇所は屋根がかかる。

②直売施設の 460 m<sup>2</sup>の中に設ける。

花崎委員 米の保冷施設は冷蔵庫と違って、14℃は保ってもらいたい。

農産物は、長南産だけの物を対象とするのですか。

事務局 周辺地域からの農産物も受け入れ対象としないと日々の営業となることから直売施設の内容・中身は当然、毎日充足していかなければいけないと考える。

花崎委員 長南町だけのことを考えるならば長南産で無ければいけないが、運営面を考えると長南産だけではやりきれない。とても、そのすみ分けが難しい問題となる。農家はお米だけでなく、一般農産物の搬出先も高い方へ出荷するので運営面では厳しいものとなってくる。JA 長生ながいき市場は広いように見える。商品・農産物の売れ行きは、委託販売は農家自身（出展者等）で損失を被るが買い取り方式だと事業者が営業に影響していくので注意が必要である。

今関委員長 直売所施設では、長南産のお米だけでなく多種多様な農産物が多くないと消費者ニーズに応えられず飽きられてしまうので品揃えが豊富でないといけないと考える。

花崎委員 交流スペースに係る交流施設の説明書きの地域の住民とはど

- のような人を想定しているのですか。
- 事務局 近接住民だけではなく近くの大学生や町と関係性のある交流人口などの人々も考えている。
- 花崎委員 農協などではイベントカレンダーを工夫して時期々々に何のイベントを実施するかを周知していた。イベント広場は学生だけでは成功しない。
- 事務局 先ずはこの場所にイベントを実施するエリアとして配置したが、今後、運営サイドとともに検討して行きたい。
- 花崎委員 この場所は、直売所施設なのか、イベント広場なのか、どちらなのか良く分からぬ。両方なのか。どちらもメインとなると上手くいかないのではないか。交流施設も両方で行くのであれば、しっかりととしたコンセプトを持って望んでもらいたい。イベントは、毎日やった方が良いとは言っていない。計画的な交流施設での利用方法（予定表）にするべきである。事前告知をしないと一般の人はこの交流施設のゾーンに入れなくなってしまうことを危惧する。
- 吉田委員 4歳以下の子供が安心して遊ぶ屋内施設場所が町内にはない。
- 事務局 そのような意味合いからこの交流施設に隣接する多目的室などを子どもの遊ぶ場所として利用して頂き、また子供の年齢層が広いので間仕切りをするなど工夫して利用できる。
- 花崎委員 将来的にキッチンカーなど入る場所はあるのですか。
- 事務局 イベント箇所は十分広いので配置することは可能である。
- 細田委員 イベント広場には屋根が無いのか。雨が降るとイベントが中止になってしまふ事が心配である。イベントをして長南町を知つてもらうことが大事であると思う。やはり、イベント広場には屋根が欲しい。
- 事務局 バーベキューなども考えると屋根、あるいは庇などがないとい

- けないと考えるが、色々と検討して行く中で考えていきたい。
- 花崎委員 芸能人も呼べるような施設であっても良い。
- 細田委員 どのようなイベントでも通用するようなものが良い。
- 小川委員 伸縮できるような屋根であっても良いと思う。色々なケースに対応できる。
- 吉田委員 キッチンカーはどのような配置となるのですか。
- 事務局 段差のない駐車場と同じ高さのテラス箇所と記されている場所に配置できる。
- 吉田委員 池とはどのようなものなのか。
- 事務局 段差がほとんどない、子ども達が裸足で都市部において見かけるような水辺・噴水シャワーで遊べるような場所をイメージしている。プールではない。
- 小川委員 トイレ施設は屋内となっているが、将来的に道の駅みたいな屋外施設となるトイレ設置などの可能性はないのか。とりあえず、道の駅の基準は良く分からぬがいかがですか。
- 事務局 道の駅のトイレの基準は、24時間利用となっている。
- 事務局 一般的に道の駅の登録要件は、①駐車場 20台以上、トイレ器数は10器以上、②駐車場、トイレは24時間利用が可能であること、③情報提供の場等が登録要件の基準となっており、近年は休憩機能、情報発信機能、地域連携機能の他に、防災機能、子育て応援施設の機能が求められている。最初はこの施設は、スマートスタートとして出発できればと考えている。24時間の施設利用ではない。今後の事業展開で長南町の魅力発信を大きくしていきたい。
- 吉田委員 ドッグランの構想は無いのですか。
- 事務局 近隣の類似施設アンケート結果の中ではあると良いとの意見はあったが、全体的には今の段階では、この計画では記載して

- いない。ただし、将来的には視野に入れることも出来る。
- 細田委員 最近の法律改正で梅干しなどの漬物は直売所施設で出せなくなってしまった。この施設に加工施設などが欲しいが如何ですか。お年寄りなどの生きる喜びとしてこの場所で加工し、直売所で加工品を出せるし、何よりも集まる（交流する）ことが出来るので良いと思う。
- 事務局 情報共有として、長南らしさを描くためにこの施設は1層が良いのか、2層が良いのか意見をお伺いしたい。例えば、2階にカフェコーナーを設け2階の一部分のテラスで休憩・安らぎの場とし、ゆっくりと落ち着いた雰囲気で眺望を眺めるなどの特色案など（近隣のうまたの里、道の駅睦沢とは相違する）も掲げられることも出来る。
- 花崎委員 私は、1階部分を全面ガラス張りとして2階が良いと思う。あとは会議室などもあると更に良い。ただし、後背に位置する住宅街に影響のないようにしてもらいたい。
- 小川委員 日照権的には大丈夫ですか。
- 事務局 北側には3級町道米満31号線があり住宅街から離れているので十分大丈夫である。
- 小川委員 国道409号沿いの田園風景と市原方面へ沈んでいく夕日の風景は素晴らしいので、2階にした場合、眺望的には素晴らしいと思う。
- 細田委員 今日の話は、どこまで話し合うのですか。次にどのようにつながっていくのですか。
- 今関委員長 次回、12月の第3回目会議までにこの協議はしていく予定となっている。それまでに、ある程度まとまっていく事をお願いしたい。今日の話のまとめは、凡そこの程度となるのでご理解いただきたいと思う。

- 事務局 全体的なスケジュールを話したいと思うが、今日の基本計画書【素案】については8月18日に議会の方へ説明をして理解をもらっている。また、今後12月議会でこの基本計画書【案】を示していきたいと考えている。理由は来年度予算で具体的な事業計画の予算措置（測量費、地質調査や用地買収費など）を計上して行くためであり、今年度中にこの計画書は完成してなければならないためである。新年度予算の審議は来年の2月議会となる。繰り返しとなるが、12月議会でこの計画書の承認をもらいたいと考えている。その後、地域住民への説明会となりご了承をもらいたいと思う。今日は、委員の皆様方からのご意見をいただき総合的に進めて参りたい。従って、この間詳細をもう少し詰めていくのか（会議を設けるのかどうか）、我々の方で判断させていただく事でご理解をお願いしたいと思う。
- 花崎委員 いずれにせよ、保冷付きなのか屋根付きなのかは今日の課題として、しっかりと検討して頂きたい。
- 事務局 今日出されたご意見は、この場で意見集約を図るのでは無く、しっかりと検討して前へ進めて行きたいと思う。2階建ての案などは次回までに概略であるが提案できると思う。
- 細田委員 長南町では木材が取れるので、建物などにその活用をお願いしたい。そうすることによって、町民も喜ぶし愛着の持てる施設になると思う。
- 吉田委員 心配するのだが、会議などのペースはこのままで良いのか。タスクスケジュール表の情報共有（2年間なのか1年間かかるのか）が出来ていればその不安は払拭できるし、個人的な意見をしっかりと持って会議に臨むことが出来ると思う。
- 花崎委員 建物の構造はどのようになるのですか。
- 事務局 建物構造は、土壁なのか、木造（ログハウス風）なのか、鉄骨

なのか、実施設計をしていく段階でないと明確な内容は、現時点では分からぬ。今後、専門のコンサルさんに頂いた意見を参考しながら進めて行きたいと考える。

今関委員長 次に議題2の方へ進めさせて頂きたい。

(2) 直売所交流施設建設における整備・管理運営形態について

事務局 資料2について説明

花崎委員 運営候補者ヒアリング表では、生産者目線、住民目線の内容が記載されていないが、どうなるのか。これでは業者目線である。このような視点を持った業者がいるのかどうか。どこまで、情報提供したのでしょうか。

事務局 先方には、作成段階中であることを申し伝えてのヒアリング内容となっていることでご理解願いたい。ただし、直売所及び交流施設の趣旨・目的は明確に伝えてあるし、地域の生産者の農産物については、直接納めて頂けるような方法は話してあるとともに、進出して来る上でのご協力をお願いしてある。むしろ、出店意向に前向きな事業者さんは地域の繋がりや地元の協力を得たいので、早めに設計段階からこの計画に参画したい意向を確認している。

花崎委員 2社とか3社とか進出してくれそうな事業者さんとこのような会議に参加して頂き、聞くことが出来るような事は考えているのか。

事務局 そこまでは考えていない。しかしながら、出来れば進出してくれそうな企業者さんに建物・配置などについてのご意見も頂ければ幸いであると考える。今の段階では、あくまでも事業者さ

んとの聞き取り調査ということでご理解願いたい。また、3社についてはこれからも協議が継続していく事でご理解願いたい。

今関委員長 今回の議事案件としては、整備手法、管理形態の手法はこのような方法があるということでおろしいか。

事務局 先ずはこのような手法・メニューがあるということでご理解願いたいと思う。

吉田委員 A社の新規相談は、無印会社さんですか。

事務局 無印会社ではない。そちらの会社は含んでいない。

吉田委員 無印さんはブランド力もあるし集客力もあるので、そのような会社が来てくれると有難い。田舎暮らしで憧れる。候補に入れていただけだと助かる。ネットワークの補強化にもなると私は考える。

吉田委員 小菅村は過疎地域で町全体の活性化のヒントとなるので、是非参考にしてもらいたい。また、村とコンサルさんが共同で会社を立ち上げしたことなども聞いているが、御社（コンサル）はそのようなお考えがありますか。

コンサル 全くゼロではないと言えるが、営業収支面のことも考えると社内で検討することになる。社内にそのような部門が実際に存在しているのもまた事実としてある。

小川委員 町の形態・方向性としてはどのように考えていますか。

事務局 お示しした資料の中（4頁）で、整備・管理運営手法を色々なメニューを調査しました。その結果、結論の方向性として長南町のスタイルとしては、地元企業の参画を得られやすい「公設民営方式（従来方式）」での手法を軸に検討を進めて行くものとすることでおろしくお願ひしたい。しかしながら、進出事業者が違うメニュー方法が良いと希望するならば、現時点ではその

- 変更も十分あり得るものと考える。
- 花崎委員 長南町商工会には声掛け（運営など）しているのですか。
- 事務局 商工会には声掛けしていない。
- 花崎委員 農産物の生産者だけでなく地元の商店であることから商工会への声掛けは必要であると思う。声掛けする予定はありますか。
- 事務局 意見を頂いたので、声掛けはしていきたいと思う。
- 細田委員 この表に掲載している企業がどこも手を挙げなかつた場合（進出企業が無かつた場合）、どうなるのですか。
- 事務局 木更津市にあるうまたの里のように、公設民営（木更津市で建物を建築する公営方式）で指定管理者による運営形態になるものと思われる。

### （3）その他について

- ①スケジュール表の整理（第7章：整備事業全体のスケジュール）
  - ②管理運営に関する収支予測（第6章：（3））
  - ③基本計画書（案）の作成
  - ④1層、2層の方向性の整理
  - ⑤町商工会への声掛け
  - ⑥12月議会における基本計画書【案】説明
- 上記、課題事項を中心に作業を進めて行くこととする。
- ・次回の会議開催について・・・・12月ごろを予定（開催1か月前ごろに通知文）

4. 閉会・・・・15:40