

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3回 直売所交流施設建設検討委員会
開催日時	令和7年 12月16日（火） 13時30分から15時40分まで
開催場所	長南町役場 3階 第1委員会室
議長氏名	今関 文平衛 委員長
出席委員	10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、川崎 康正 委員 高橋 信博 委員、永野 千尋 委員
欠席委員	なし
会議次第	1. 開会 2. あいさつ（今関委員長） 3. あいさつ（町長） 4. 議題 （1）長南町直売所交流施設基本計画（案）について （2）その他 5. 閉会
会議資料の名称	・会議次第 ・資料 長南町直売所交流施設基本計画（案）
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	1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. あいさつ

・町長

4. 議 題・・・・・ 13：35～15：40

(1) 長南町直売所交流施設基本計画（案）について

事務局 資料について説明。

今関委員長 私は建設設計画の事業規模は7～8億円程度と考えていたが、その倍以上の金額となっている。心配であるがこの概算事業費は、想定の範囲内ですか。

事務局 想定の範囲内である。

高橋委員 これから運営事業者との関係が関わってくるが、現在の配置図面のレイアウトはどの程度の固さ（レベル状況）なのか。今後、図面配置の変更等はあるのか。

事務局 今までの会議経過等（アンケート調査結果など）を踏まえ、このような機能（施設計画ゾーニング）をこの施設には設けていきたいと考えている。当然、今後は管理運営事業者の考えが反

映され、設計されていくこととなる。しかし、今の配置計画を大きく変えていく考え方（ガラッと別物になる。）はなく、基本計画の段階なのであくまでも基本・ベースとして捉えて頂きたいと思う。

高橋委員 P187のイベント広場と交流スペースの配置関係ですが、この2か所が離れているような感じがする。私は一体感が持てるよう隣接させたほうが良いと考えるがいかがでしょうか。

事務局 今までの会議の中でも、隣接させたほうが合理的な考え方の意見もあったがこの配置計画は飲食スペースをその間に設け、飲食スペースから外が見えたほうが良いという意見もあった。よってイベント広場に近づけ、効果的にするためにイベント状況を見せる配置とした。駐車場だけが見えるだけでは、つまらないものとなってしまう理由だからである。

高橋委員 イベント広場と交流スペースはもう少し、何とか近づけることはできないのか。

事務局 現在の多目的室は、当初は防災室であったが、色々な役割を持たせるために会議室や研修施設、体験コーナーなど（イベントもできるような部屋）多目的な活用に利用するために変更した経緯がある。ご理解をお願いしたい。

高橋委員 イベント事業をやる場合、イベント広場と交流スペースはつながっていないと成立しない。動線が悪くなるので、外側と内側はつなげておきたいと考える。正面は、この広さの交流スペースであると贅沢な空間となってしまう。

事務局 ある程度のゆとりのある空間が欲しい。屋内は多目的な活用となることから雨など天候状況が悪い時には内側が十分使うことが可能となる。最近の事例としては、秋田県能代市『道の駅ふたつい』などは、似たようなケースとして贅沢な部分ではな

く、中心的なコア部分としての様々な機能を持たせる施設となっており、参考となり成功している事例となっていることから贅沢な部分とは言えない。

吉田委員 イベントは毎日やるものという想定ですか。週末だけ実施するものであれば、イベント広場と交流スペースは切り離す考え方はあるのではないでしようか。

高橋委員 イベントは毎日実施するものでない。私の考えは、イベントを本格的に実施するものであれば、イベント広場と交流スペースはつながってなければいけないと思う。

事務局 現時点では、管理運営事業者との関係もあるがイベント内容まで想定していない。イベント広場の面積は 700 m²を予定している。高橋委員は当初から建物内部でのテント開催で天候や暑さに左右されないご意見を言っていたが、そうであれば単純に大きな倉庫的な建物となってしまう。しかし直売所があくまでもメインでスタートしており、イベント広場は子供たちの遊び場とか飲食なスペースなどと同様に並立的な位置づけ（集約していること）となることからご理解願いたいと考える。

細田委員 P194 の運営事業者とのヒアリング調査結果で、施設規模面積は 2000 m²以上とあるが、その要件を満たせば確実に入る（進出してくれる企業）ということなのか。

事務局 必須事項の面積要件とはなっていない。あくまでも希望・要望要件でのご意見となっている。普通のスーパーであると売り場面積が 2000 m²以上でないと、あらゆる商品を販売することが出来ないということとなるが、今回は野菜などのように限定的な品物を販売する直売所施設であるのでそのような事にはならない。周辺の施設ではこのような広さの面積はない。

吉田委員 運営事業者は、全体を統括する事業者を指すのか、あるいは直

売所だけのスポット的な事業者なのか、どちらになるのでしょうか。

事務局 最初は全体を受けてもらう事業運営者（民間企業）を交渉して行こうと考えている。例えば、その民間企業が元請けとなりパツごとに地元町内事業者の参入していく可能性は十分あり得るケースも出てくるものと考える。

高橋委員 管理運営方法は、公設民営方式として指定管理者の導入を軸に検討していくこととなり、指定管理料の金額は 1050 万円の支払いを想定するとあるが、それでよろしいのでしょうか。

事務局 今後、運営事業者との交渉により指定管理料が（町として指定管理料をもらうのか否か）どのようになるかが決まってくる。運営事業者の経営が赤字になってしまった場合は、どのようになるのですか。

事務局 現段階では、詳細な内容は決まっていない。それらについては、今後の検討課題となり、相手側企業さんとの協定・取り決め事項となってくる。

小川委員 ① 2 層建ての場合、2 階部分はカフェテリアだけなのかな。
② 2 階部分は総 2 階として、様々な機能を持たせた方（会議室、サークル貸出部屋、集会施設機能など）がよいのではないか。

事務局 ① この案では様々な意見を集約してきた中で、2 階部分はカフェテリアのみ基本計画となっている。

② アンケート調査結果で、費用対効果の面などで建設コストがかかるので 2 階建ての一部を利用する形となった。

川崎委員 この施設の各フロア一部分の広さの割合は、適切なのでしょうか。農産物などの直販がメインであればもう少し広い方がよいのではないか。また、そこは、広すぎて商品が逆に集まつてこないのではないかという不安も出てくる。聞きたい点としては

- トイレの面積は広くないですか。
- 事務局 トイレの面積は、来訪者の人数算定の計算式で算出している。
- 川崎委員 他の場所もそうであるが、全体のバランスとして、このような配置や面積が決まったということでおろしいですね。
- 事務局 P 178 にあるように、屋内施設の規模算定ということで、直売所関連施設の面積 460 m²（農産物直売所、加工品等販売施設、集荷室事務室）については、それぞれ設計要領第 6 章建築施設編に基づき、算定している。
- 川崎委員 直売施設の品揃えについては、長南産だけなのか。
- 事務局 運営事業者には、長南産の農産物等を出来るだけ優先してもらうように働きかかる予定でいる。また、それだけではなく各周辺地域からの直産物なども取り揃え、販売品数を豊富にして販売していきたい。また、アンケート調査の結果からも潜在的な農家さんが存在し、品揃え（野菜、農産物、加工品）の量については、期待ができるものと考えている。
- 川崎委員 運営事業者が長南産（野菜、農産物など）よりも他地域の産物・商品が安いから長南産の産物は買わないこととなった場合、どうするのですか。
- 事務局 そのような事にならないような町と運営事業者の契約内容としていきたいと考える。
- 吉田委員 防災機能面で確認しますが、避難できるようなスペースはありますか。休憩する場所などがあるのですか。
- 事務局 この近辺：豊栄地区では、町の『地域防災計画書』において、旧豊栄小学校跡地が避難所・避難場所として位置づけされているところであるが、この基本計画書において、ク、多目的室及び防災機能と記載されている部屋が防災機能面などとして利用することが出来ることとなっている。また、この配置図面の

- 遊び場となっているじゅぶじゅぶ池周辺には防災井戸も設ける予定でいる。一時的な避難場所として捉えても良い。
- 高橋委員 加工品を作る貸出用の加工場などは、どこにありますか。残っているのですか。
- 事務局 現時点では、地元民への貸出用加工場と会社自身が使う加工場のどちらでも使用できることを基本としているが、加工場を配置するのか、否かは運営事業者の考え方による。この施設の利用方法（地元住民、団体などに開放していくか、どうか）は、今後の交渉過程で決まっていくこととなるが、基本的には進出してくる民間企業自身が自社で利用する加工場を基本とすることになろうかと思う。
- 吉田委員 私は、餃子の王将が好きなので出来ればコラボしてイノシシ肉などを混ぜて、レストラン等に出店してもらいたい。
- 細田委員 この場所は、町道や国道に接することとなるが、道路に面してフラットになり、車両は侵入出来るのですか。
- 事務局 基本的には、フラットになる予定です。
- 小川委員 この基本計画書には、1層案と2層案の2種類の案が記載されているが、どちらの方向性で行くのですか。
- 事務局 町サイドとしては、2層案で行きたいと考えている。
P 182 に記載してある通り、近隣市町村では2層構成の建築物が存在しないため町の独自性・個性を引き出すために地域住民の意向を配慮しながら検討していく方針と謳っている。最近の全国的な動向（2層が多い。）にも留意しつつ、この近辺には無いストロングポイントを強調し脚光を集め推進していきたい。ただし、事業運営者の方で採算ベース、費用対効果など多角的に検討し、1層か2層の判断が委ねられると思う。
- 小川委員 個人的には、2層案で進めてもらいたい。

- 細田委員 2層のカフェテリアで安くて気軽にコーヒーが飲めて、長い時間安らぎ皆さんと交流の場として集まるような施設にして欲しい。
- 事務局 直売所がメインでそれにプラスして、町民同士の交流や憩いの場として多目的に利用してもらい、更には町外からも人々が集まってくれるような施設であって欲しいと考えている。
- 細田委員 離接にある睦沢町の道の駅のレストランなどは、コーヒーの値段が高く、他のメニューも高い値段で設定されており、町民は食事などあまりしないと聞いている。地域内（町民同士）の交流をもっと高めてもらいたい。また、25%の手数料を取るとなると町内から農産物などの供出などはあり得ないと思う。交流を深めること（町内で回すこと）が長南町を豊かにするとと思うし、『うまくたの里』は商業的すぎるとも思う。
- 花崎委員 農協の直売所の手数料は15%である。25%では供出する長南町の農家などいない。前にも言ったが『買取販売』なのか『委託販売』なのかでも違ってくるので今後、はっきりさせて頂きたい。また、どの事業者となるのか、うまく進めてもらいたい。P198にある4億3千万円の売上げで、P200の経常利益4千4百万円となっているが本当にこのような計算式となるのか。直売所なのか交流施設なのか、どちらでの中心コンセプトがズれてくると大変なこととなるので、留意してほしい。人が来る交流施設ということであれば、陶芸教室とかイベントに創意工夫が必要となってくる。また、中身が空洞とならないようにしてもらいたい。
- 今関委員 野菜の手数料は20%が上限である。コメは17%位である。長南マルシェでは全般的に25%となっている。その手数料でないと運営できない状況だからである。近隣では、概ね20%

となっている。あまり高いと出店者が来なくなる。売れれば出店者は品物をどんどん持ってくる。今後、運営事業者にノウハウを申し上げていきたい。

川崎委員 ここでしか買えない商品などを発案していかなければ、成り立たない。町には竹が多く存在するので、竹細工、竹に関するイベントコーナー、竹づくり加工の体験コーナー、竹トンボづくりなど、(母親の買い物中)毎週のイベントコーナーが必要である。(交流スペースの場所を利用する。)

吉田委員 料理教室など、ソフト作りが重要である。

小川委員 いずれは町の巡回バスなどが復活して、この場所が拠点施設として子供同士、親同士の交流の場が活発になれば良いと思う。長南コンシェルジェ的な感じで情報発信・提供、ラジオ長南やケーブルテレビなどのようにパンフレット(年間スケジュール)の情報発信ができれば独自性があって良いと思う。

(まとめ)

事務局 ①運営をうまくやってくれる事業者の選定が重要となる。

(交渉過程の中で積み上げていく。)

②この基本計画書を中心に今後進めていきたいと考える。

③事業全体スケジュールに関しては、P207にあるとおり、来年度は基本設計・実施設計、農振地域除外、開発協議など、スピード感をもって進めていきたい。

④皆さん方のご意見・ご要望が原点である。そのことを忘れずにそれにより長南らしさを打ち出していきたいと考える。

⑤今後、事業運営については十分配慮しながら進めたい。

今関委員長 次に議題2の方へ進めさせて頂きたい。

(2) その他

- ・米満区地元説明会を令和8年2月1日（日曜日）予定。
- ・会議録及び直売所交流施設基本計画書（案）をHP掲載（町民への周知）

5. 閉会・・・・・・15:40