

上野庁舎活用に関するサウンディング型市場調査の対話結果の公表について

令和 3 年 12 月 24 日

宮古島市産業振興局

1. サウンディング実施の経緯

本市の基幹産業である農水産業において、多くの食料生産が行われている一方で、市民や観光客等が市内で消費する食料は、その多くを市外からの移入に依存しています。市外からの食料調達に伴って、地域経済が外部流出していることから、本市においては、加工や流通の仕組みづくりを行うことによって、食料の地産地消を推進し、地域経済循環の構築を目指しています。

地産地消を実現するためには、特に加工や保管等の拠点となる施設の必要性が指摘されているところです。上野庁舎は、農地が多く集積する城辺・上野・下地地域の中央付近に位置することから、農産物の集積に適しているのではないかと考えています。

また、上野庁舎は、市町村合併前の上野村役場として、地域住民の生活の拠り所となってきた歴史的背景も踏まえ、産業振興のみならず、地域住民の生活に利便性や潤いをもたらすような複合的な機能を有することが望まれるものと考えています。

施設の有効活用にあたっては、民間事業者のノウハウや活力を最大限に取り入れ、運営に活かしていくことが重要と考えていることから、事業の検討段階において、民間事業者や市民との対話を通じて、事業のあり方を検討することを目的として、サウンディング型市場調査（以下、「本調査」という）を実施するものです。

施設の整備に関わる官民の役割分担、管理運営の方法等は、現時点において決まっておりません。民間事業者からの提案に基づいて、条件等を整理の上、改めて正式な民間事業者の公募・選定を行う予定です。

2. 対象用地・施設の概要

所在地	宮古島市上野字上野 395 番地 1
土地・延床面積	敷地面積：10,371 m ² (8,574 m ² (庁舎) + 1,797 m ² (旧保育園))
既存建物の概要	構造：鉄筋コンクリート造 階数：2 階 建築面積：1,437.72 m ² (庁舎等のみ) 延床面積：2,141.16 m ² (1F：1,060.30 m ² 、2F：1,080.86 m ²) 竣工年度：昭和 58 年度 (1983 年度)
土地建物の権利状況	土地・建物とも宮古島市所有
都市計画等による制限	都市計画区域 用途地域の指定のない区域
現況	施設 1 階の一部を宮古島市上野出張所として使用。 令和 4 年度も出張所として使用する予定。 周辺敷地は、来庁者及び職員用の駐車場として使用。

3. サウンディングの実施スケジュール

実施要領の公表	令和3年10月15日(金)
現地見学会・説明会の参加申込期限	令和3年10月29日(金)
現地見学会・説明会の開催※	令和3年11月2日(火)15:00～
サウンディング参加申込期限	令和3年11月12日(金)
サウンディング実施日時及び場所の連絡	令和3年11月16日(火)
サウンディングの実施	令和3年11月17日(水)～12月8日(水)
実施結果概要の公表	令和3年12月下旬

4. サウンディングの参加者

- (1) 説明会参加者 13者
- (2) サウンディング参加者 10者

5. サウンディング結果の概要

※各事業者の提案概要は個表を参照ください。

提案者の業種	提案概要	頁
広告業	飲食・小売、加工、生産者会議・相談拠点→ブランディング(含む、デザイン)→市内外販路づくり	4
製造業、小売・卸売業	ウェルネスツーリズム、薬草等の活用	5
農業、食品製造業、宿泊業	公的団体事務所、農畜産物貯蔵、加工、販売、カフェ、創業支援、ゲストハウス、災害時避難所	7
農業、食品製造業	地域ブランド、企業間連携、インキュベーション、多様な農業発信、受発注・在庫管理	10
農業	農産物加工・保管、農産物と情報の集積拠点、担い手育成	12
食品製造業	ブランディング拠点、選果→最終加工→商社機能(国内外)	13
飲食業	農産物加工・保管、直売(買取型)、飲食・フードコート、郷土料理体験	14
製造業、小売・卸売業	宮古島マンゴーのトータルサポートセンター(生産開発、集積、直売、加工、ブランディングをワンストップで実現)	16
農業	集荷、直売、1次加工、保管、資材調達等、加工流通拠点	18
農業、食品製造業、飲食業	物流(配送)センター、就農者住居、加工・保管、共同売店、有機農業発信	19

6. サウンディング結果を踏まえた今後の方針

今回のサウンディングにより、農産物の集積、加工・保管、出荷等の流通拠点、直売、飲食、ブランディング、情報発信、生産技術・加工技術向上、生産者支援・人材育成等に関するご提案を

多く頂きました。加えて、地域住民の生活に資するご提案も頂きました。

市としましては、農業の生産が盛んな地域という立地特性を踏まえて、民間事業者の視点から、事業化の可能性が示されたものと考えております。一方、民間のみでの展開には限界があることと、官民連携の取り組みによって、ブランディング、情報発信力が強化され、事業者間の連携も図られる可能性が指摘されていることから、引き続き、官民連携のあり方について、検討していく必要があると考えております。

今後、サウンディングの結果を踏まえて、事業者間の連携可能性及び連携による新たな事業アイデア創出を模索するとともに、官民連携体制や施設運営体制づくりに向けた検討を具体化させていく必要があることから、意見交換や情報交換の場づくりを進めていく予定です。その上で、早ければ、年度内には、施設活用の基本的な方針の案をとりまとめたいたと考えております。

上野庁舎活用に関するサウンディング型市場調査
サウンディング結果公表資料

1. 業種：広告業

2. 提案概要

(1) 内容

生産者の声を聞きながら、デザインに反映し、販路づくりの拠点にしたい。島外へのネット販売において、生産者の想いを伝える役割を果たす。

段ボールやパッケージ、商品袋、POPなどの資材に関しては、少量発注による高コスト構造が生産者の負担となっていることから、共通化できるデザイン等については、一括で発注・調達し、これら資材の保管場所（倉庫機能）として活用することで、生産者支援に繋げる。

(2) 機能

①宮古島社内会議

市内の様々な業種、職種の方が入居することで、情報や技術、ノウハウが集積する拠点となる。あたかも社内会議のように入居する事業者が定期的にミーティングを重ねることで、宮古島市としてのブランディング戦略を練ることが可能となり、宮古ブランドの発信拠点となる。ブランディングの理論を実際に現場や製品に落とし込むために、事業者が集積して高め合うことが重要。

②生産者の相談拠点

生産者が気軽に相談できる場所とすることで、生産者の声を集積し、宮古島市全体の利益に繋げるための話し合いの場があるといい。

生産者が顧客（消費者）のニーズを知り、加工・流通、販売を担う事業者が生産者の課題を知る拠点が必要。

③地産地消の拠点

農水産物を「地消」に繋げるための拠点が無いのが現状。最終販売側の事業者の関わりをもつための拠点が必要。生産者に近い立地を活かし、加工・保管を組み合わせることで、飲食店やホテルが欲しい食材を伝えれば、きちんとその食材を繋ぐような仕組みができれば。

3. 管理運営方式

まとめる組織、人が必要。施設管理と情報のコーディネートを担う。誰が担うかが最重要課題。

上野庁舎活用に関するサウンディング型市場調査
サウンディング結果公表資料

1. 業種：製造業、卸・小売業（2社提案）

2. 提案概要

（1）コンセプト

テーマ「食とウェルネス」 サブテーマ「循環型農業と薬草」

（2）内容

従来、島の生活は島の資源で賄われていた。循環型農業、循環型社会づくりをテーマとして、旬な食材や薬草などを取り入れていく。ブルーゾーンとしての世界的な知名度を活かして、ツーリズム化し、地元農産品を用いた健康食品の製造等を行う。また、庁舎は地域コミュニティの中核施設であるため、観光客だけでなく、地域住民も利用する簡易療養施設にするとともに、地域食材の加工施設を併設。残渣の活用等を通じて、循環型農業の実現に資する。

（3）機能

①食とウェルネスの融合した施設づくり

ブルーゾーンとしての知名度を活かして、ウェルネスツーリズムを展開する。薬草などを取り込み、野菜中心の精進料理を提供する。夏以外、雨の日などにも楽しめる場所を提供する。

②地元農産品（野菜や薬草）を用いた健康食品の製造・提供

大豆等の豆類やアスパラなど健康に資する品目を活用するほか、ハイビスカスなど、ブランディングして、健康食品やレトルト食品などを製造する。

③簡易療養施設の整備

東洋医学を基本とした簡易療養施設とする。そこで、地場野菜の料理やスムージーなどを提供し、残渣はリサイクルして堆肥化する。

④食品の加工施設（乾燥設備や包装設備など）

設備類については、一定の量を処理しなければ効率が悪くなるため、地域の農家が共同で使える規模を整備する。ロスを小さくしたい農家のニーズに合わせていく。地場野菜のカットなど、HACCPにも対応しつつ、シェアリングも可能。

3. 管理運営方式

①庁舎の管理はSPCを設立し、家賃収入にて運営する。

②入居者は家賃を負担し、SPCの構成員としても参画する。

③地元の方々にも出資していただき、優先株として取り扱い、施設の利用について特典を付与する。（金額は要調整、人数に制限は設けない。）

④原則として自立した独立採算にてそれぞれの事業を実施する。

⑤地元雇用を優先し、障害者雇用も行う。

※コーディネーターが民間側に必要。SPC をしっかり組む必要あり。

※SPC には監査役として市も参画することが望ましい。施設運営に関する一定の関与と外部への PR の際に市が関与している施設であることが望ましい。

4. 事業期間：20～30 年以上

5. その他

初期投資は、市の負担も一定程度必要。

人材の確保は課題になる。

ブルーゾーン：健康で長寿な人々が数多く居住する地域のこと。世界で5つの地域が指定されており、沖縄はその1つ。

HACCP：Hazard Analysis and Critical Control Point の略。危害要因分析重要管理点で、衛生管理の基準。令和3年6月から、大規模事業者などは「HACCPに基づく衛生管理」が、小規模な営業者などは、「HACCP の考え方を取り入れた衛生管理」が、原則として全ての食品等事業者に義務づけられた。

SPC：Special Purpose Company の略。特別目的会社。特定の事業のために設立される会社のこと。

上野庁舎活用に関するサウンディング型市場調査
サウンディング結果公表資料

1. 業種：農業、食品製造業、宿泊業

2. 提案概要

(1) 内容

上野庁舎解体から保存活用への方針転換は、建物取り壊しを前提とした上野出張所の移転計画や上野地域の公共施設の在り方及び地域活性化に必要な施策等についても大きな影響を与えることとなる。

市のサウンディング案では、「農水産物加工・流通拠点づくり」を軸とした活用を想定するが、上野地域説明会における多くの参加者意見は、農業支援に留まらず市民と行政との繋がり場・地域の交流活動拠点場・高度な加工機械等の導入による新商品開発の支援・地域の創業支援施設としての複合的な活用を求めるものであった。

一方、事業投資額や後年度負担となる運営・修繕及び管理運営等についての将来への不安を指摘する声もあり、効率的な運営と自立的な継続性が大きな課題である。

地域の意見や自立継続性などの視点及び成功事例等を検証すると、如何に民間のチカラを引き出し、地域の人材を育成し、新たなビジネスを創出することが重要と考える。

以上を踏まえ、投資を伴う施設整備は行政が担任し、維持運営について地域づくりを核とする民間事業者へ委託するいわゆる公設民営が最も適していると考え。施設の機能として①上野地域の公的団体事務所 ②農畜産物等の貯蔵、加工、販売施設 ③ファーマーズカフェ ④創業支援オフィス ⑤就業者向けゲストハウス ⑥大規模災害時の上野地区中核的避難所としての機能を有する複合施設「仮称：上野地域創業・交流支援センター」としての有効活用を提案する。運営については、現地域づくり協議会や趣旨に賛同する企業、団体を構成員とする一般社団法人上野地域創業・支援センターを設立し、宮古島市から受託するものとする。

(2) コンセプト

農と食と人が交流することによる創業支援と地域活性化の活動拠点

(3) 施設イメージ

- ①農とつながりみんなの「やりたい！」をかなえる場。
- ②人と人が出会い新しいチカラを出す場。
- ③食を楽しみ心地よい空間でゆっくり和む場
- ④地域の安心安全を守る場

(4) 機能

- ①上野地域の公的団体事務所

上野地域の活性化には、公的団体の横の連携が必要であることから、以下の公的団体の事務所として活用するものとする。

・市上野出張所 ・社協上野支所 ・上野地域づくり協議会 ・農業団体等

②農畜産物等の貯蔵・加工・販売施設

6次産業化を支援する機能を有し、リゾートホテル等への食材供給にも取り組む。

③ファーマーズカフェ（コワーキングスペース兼用）

地域農産物等の食材を活用したファーマーズカフェを開設し、ビジネスの場としてのコワーキングスペースも兼用する。

④小規模事業者等の創業支援オフィス

上野地域のビジネス創出を支援する賃貸事務所を開設し、若者を呼び込む。

⑤研修会議室

高速インターネット環境を整備し、遠隔地とのリモート会議も可能な会議室。

⑥就業者向けのゲストハウス

上野地区で働く就業者向けの宿を提供する。

⑦大規模災害時の中核的避難所

非常用発電機や食糧備蓄を行い、上野地区の中核的避難所とし、地域の防災センターとしての機能を持たせる。

3. 管理運営方式

(1) 管理運営方式

民間活力による効率的な運営と創意工夫による活性化を図るため、「一般社団法人上野地域創業・支援センター」を設立し、宮古島市から運営を一括受託する。

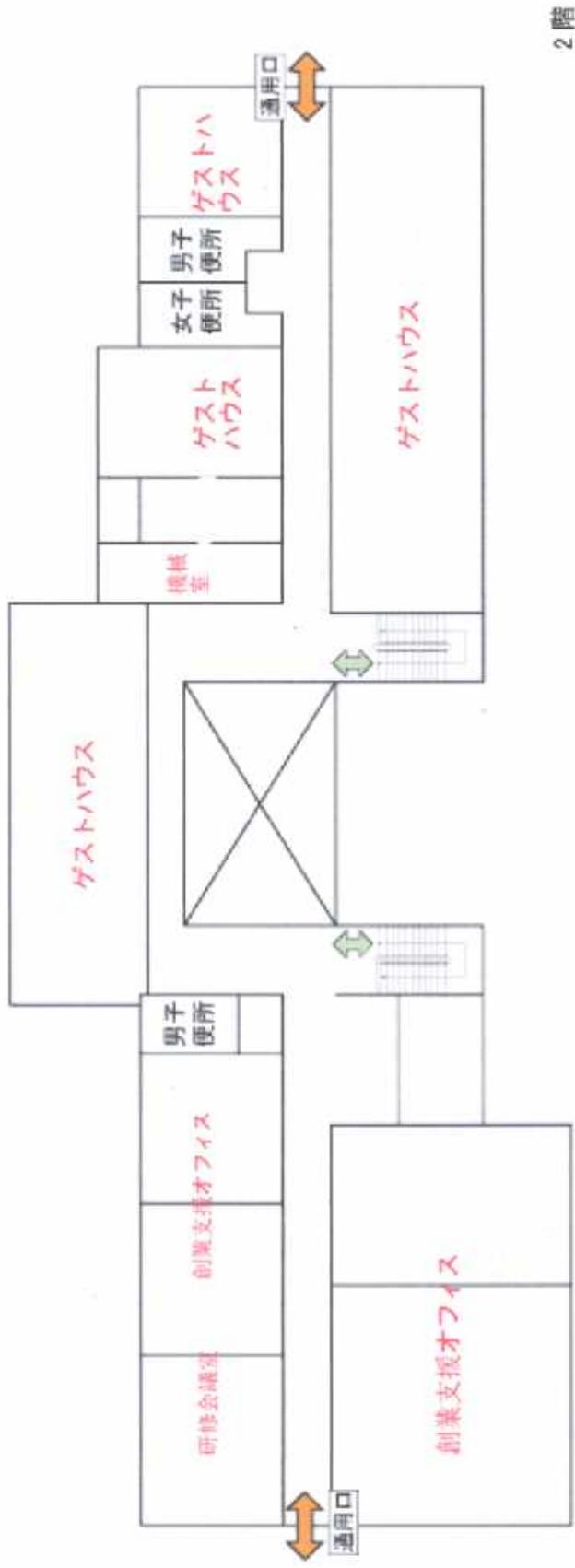
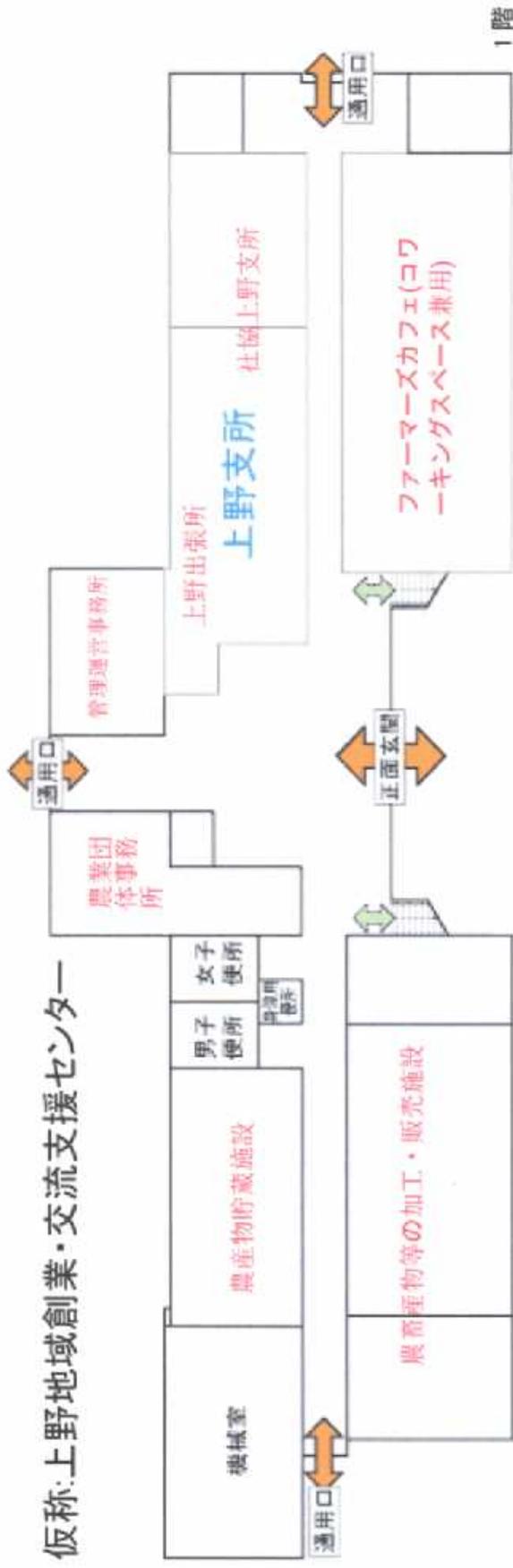
法人運営に必要な財源として、市から①上野出張所で交付できる業務（証明書等）受託 ②農業関係務（各種補助金等の受付）受託、③6次産業化支援業務の受託、④大規模災害時の中核的避難所の業務受託を受け、行政と地域との連携機能強化にも取り組むものとする。

(2) 運営財源

- ①宮古島市からの運営委託料収入
- ②オフィス等賃貸料収入
- ③自主収益事業収入（ファーマーズカフェ等）
- ④新たな商品開発による事業売上

4. 事業期間：10年以上は必要

仮称:上野地域創業・交流支援センター



上野庁舎活用に関するサウンディング型市場調査
サウンディング結果公表資料

1. 業種：農業、食品製造業

2. 提案概要

(1) コンセプト

宮古島の自然素材を活用した共同利用加工製造流通施設

(2) 内容

持続可能な宮古島市づくりに向けては、雇用創出、所得向上、自然環境保全、地産地消、観光との共生が必要。

課題は、域外企業との競争力、高付加価値な加工、製造の安定性、稼ぐための知識・技術の向上を図る場所・機会づくり、天然素材の流通、ビジネスのために自然を残す考え方の浸透が挙げられる。

素材、加工、人、場所、エネルギーすべて宮古島市のものを活用した施設と機能を整備し、各分野の専門的な企業や団体の共同体による運営を行う。

- 共同利用できる研究開発、加工（洗浄、乾燥、粉碎等）、製造（混合、化学的処理、無菌室、充填、容器製造）
- 原料調達、在庫管理、出荷
- 先進的施設と技術者による教育と就労
- 商品企画、デザインを島内デザイナーと立案
- 再生可能エネルギーの積極的活用（太陽光、風力、発酵熱）

(2) 機能

①共同利用できる研究開発、加工（洗浄、乾燥、粉碎等）

個人・団体・企業が利用できる施設として、高度機械を導入し管理することで、個人でも積極的に加工品づくりに取り組めるほか、お土産品の開発・販売が可能となる。

高度機械を活用することで高付加価値化し、収益性を改善する。高度機械を扱うことができる技術者の常勤が必要。

②原料調達、在庫管理、出荷

運送業者と連携し、在庫管理（倉庫）機能を備えることで、課題となっている供給側と需要側のマッチングを図る。

個人での在庫管理や受注、出荷作業を複数事業者で集約化して外注することで省力化、コスト削減を図る。

③先進的施設と技術者による教育と就労

高度機械を共同利用しつつ、利用企業に対してインキュベート機能を提供し、地域

の企業の発展に寄与する。

④商品企画、デザインを島内デザイナーと立案

市内在住のデザイナーやクリエイターとのマッチングを支援し、より魅力的な商品展開や世界への情報発信を行うことで、注目度を高めていく。

⑤再生可能エネルギーの積極的活用（太陽光、風力、発酵熱）

太陽光・風力・発酵熱発電により、研究、加工、製造、貯蔵に必要となる多くのエネルギーを賄い、廃棄物の有効活用を図ることで、住民への悪影響の軽減や台風時の停電対策等に繋げる。

3. 管理運営方式

(1) 管理運営方式

各分野の先進的な企業による共同運営体とし、そこに専属の技術者を各分野に配置する。

施設や機械の利用者から利用料を徴収し、施設の管理運営、人件費に充てて運営する方式がよい。

インキュベート：設立して間もない企業や起業家を支援・育成すること。

上野庁舎活用に関するサウンディング型市場調査
サウンディング結果公表資料

1. 業種：農業

2. 提案概要

(1) 概要

農作物の加工・保存 瞬間冷凍庫/冷凍庫/冷蔵庫/加工施設/乾燥機など

第一次産業従事者が多い宮古島市で観光業と製造業がリンクできる仕組みづくりを進めることで、若者の農業従事者も増え、農村部への人口増加につながる。循環型農業を目指すには加工品の開発が重要となる。

(2) 内容

東京の大手ホテルや百貨店等と取引する流通ルートを自社として有していることから、冷凍や乾燥を組み合わせ、加工品を中心に提供することを想定。将来的には海外の販路も検討できる。

年中マンゴーを食べられる状況を作ることで、外に出すよりも食べに来てもらう方向性も併せて打ち出すことが可能。市内のホテルとの連携によって、地産地消の推進も可能。

加工と県外販路は自社の強みなので、上野庁舎を拠点として、情報が集まってくれば、市内の他事業者と連携して、新しい展開ができる。デザイン関連の事業者と連携するなど。

運送事業者と連携すれば、流通の拠点になり得る。現状は、ロスが大きすぎるが、拠点として引き受けられれば、生産者への好影響は大きい。情報とものが集まってくことで、飲食店・ホテルとも情報共有し、生産物の活用に繋げることで、ロスの削減につながる。

3. 管理運営方式

規模の大きさから 1 事業者での運営は困難。多くの参加者が連携できる方式が望ましい。ただし、事業者間連携ができなければ、拠点として発揮できる効果は薄くなる。

4. 事業期間：10 年以上は必要

- 事業期間は 5～10 年で、入居事業者ごとに決められる方式。
- 家賃に関しては、数年間の猶予期間を定める。水光熱費等は事業者負担。
- 早めの事業開始を希望

上野庁舎活用に関するサウンディング型市場調査
サウンディング結果公表資料

1. 業種：食品製造業

2. 提案概要

(1) 概要

1次製品の底上げにより、産業の活性化、次世代に繋げる産業として確立し、第2、第3の産業を創出することにより、島としてのSDGsモデルケースとして発信できる。

- 1次製品受入加工、販売
- 民間ベンチャーの間借り工場
- 市民と一体となった宮古島セントラルキッチン

(2) 内容

- 1次製品受入加工、販売

ブランド力のある加工食品を創り出し、島内はもとより、県、国内、国外に向けた販売を行い、1次製品の底上げにより、買取品目の増大、買取量増、買取価格の上昇。

宮古島市の1次製品は素材のレベルは高いのに価格が低い。ブランド化して、最終商品まで加工して高く売ること、所得向上に繋げることができる。官民連携して、国内外向けの地域商社機能を常駐させ、販売のサポートを行う。

地域の人たちが元々もっている知恵を商品開発に活かしていく。そこから宮古島ブランドを作る。拠点施設に市民や生産者が集まってくるのが重要。

事業者が集結することで、研究機能、新しい商品開発、新事業に向けた資金調達などができるという。

- 民間ベンチャーの間借り工場
- 市民一体となった宮古島セントラルキッチン構想

多くの島特産品の増加

主工場、間借り工場に対しての加工技術から販売までのサポート業務を行う部署を作り、市民が提案できる「宮古島セントラルキッチン」にする。

3. 管理運営方式

共同事業体か官民一体となった組織で管理を行う。

財産を全て民間に引き渡すのではなく、行政側も関与した体制が望ましい。

指定管理は、民間事業者の事業拡大に適していない。民間支援を行うサポートを担う機能を官民で組織し、工場は民間が入居するという形が理想。

上野庁舎活用に関するサウンディング型市場調査
サウンディング結果公表資料

1. 業種：飲食業

2. 提案概要

(1) 内容

農産物加工場及び保管物流センターとして、特に上野地区・下地地区からのアクセスのよさを活かし、宮古島農業の中心的な役割を担う。

旧庁舎としての認知度によって、拠点としての周知が容易に可能。

恵まれた立地条件と広い敷地を活かして、農家が時間的な制約なく、農産物を搬入することができる。

加工場として使用することにより、B級品以下と判断され、破棄されている農産物の活用が可能となる。結果、農家の収益の安定、雇用創出に繋がる。

農産物の加工・保管場所として利用することにより、安定的に農産物のストックが可能。それに伴い、学校給食や地域飲食店、ホテルレストランへの搬入が可能となり、地産地消推進の中心的役割を担う施設となる。

- ①農産物加工場及び保管物流センター（メイン機能）
- ②農産品直売所
- ③飲食店フードコート
- ④宮古島郷土料理体験型施設

(2) 機能

①農産物加工場及び保管物流センター（メイン機能）

加工場は大きく2つのエリアに分ける。第1エリアは、1次加工（カット・冷凍）に特化し、事業者がその業務を請け負う。加工用の農産物は、直売所より直接購入することで、農産物の破棄低減に繋げるとともに、仕入れ業務の簡素化・効率化により、コスト削減（例えば、20%OFFなど）も可能となる。加工した食材は、第1エリア内の冷凍庫に保管・管理することで、在庫管理、搬出業務を円滑になり、学校給食への食材提案がしやすくなる。

第2エリアは、個人販売者、事業所が利用できるレンタル加工場とする。加熱加工、粉碎加工、乾燥加工を可能とする。レンタル加工場としては「場所」と「器具」のレンタルのみ対応し、加工・商品詰め・ラベル貼り等、納品可能な状態にはレンタルした事業者が対応する。保健所との連携が必須となる。

冷凍・冷蔵の規模については、学校給食への食材提供を行うモデル校を選定（例：下地小中学校、上野小中学校）し、両調理場の規模に合わせて設置する。事業が拡張するタイミングで設備も拡張していく。

②農産品直売所

加工場を併設しているメリットを活かし、「販売価格は農家に任せ、売上げマージンで利益を上げる」（委託販売）方式から、「kg 単価や商品価値により直売所が農家から直接買い取る」（買取）方式へシフトする。販売期間を過ぎた商品は、20%OFFなどの価格で加工場に納品、または、10%OFFで飲食店フードコートの店舗に納品する。農家としては、破棄や売れ残りの心配がなくなり、収入が安定する。

③飲食店フードコート

地元野菜の活用を条件として、入居可能とする。契約期間に上限を設け（例：5年など）、独立を促進する。レンタルキッチン方式も検討の余地あり。

フードコート方式を採用することで、飲食店に入店するよりも敷居が低くなり、地域住民の憩いの場となる。

④宮古島郷土料理体験型施設

直売所の売り場スペースを圧迫するほど、納品超過しそうな食材に関しては、定期的に郷土料理教室や新メニューコンテスト等を開催し、消費に繋げる。食材費として、20～30%OFFで購入し、料理教室の食材として販売する。料理体験教室の講師は地域住民が担い、郷土料理の継承や地産地消への貢献が期待される。コンテストも同様に参加者は割引価格で食材購入を可能とする。

3. 管理運営方式

指定管理方式を想定

4. その他

- 1 階南側：第1・第2エリア
- 1 階北側：直売所
- 2 階南側：郷土料理体験、その他
- 2 階北側：飲食店ブース、フードコート

上野庁舎活用に関するサウンディング型市場調査
サウンディング結果公表資料

1. 業種：食品製造業、小売・卸売業

2. 提案概要

(1) コンセプト

宮古島マンゴ어의 トータルサポートセンター

生産開発、集積、直売、加工、ブランディングをワンストップで実現し入居企業の知見・技術・経験を大いに活用して域内農家の所得向上、生産量の拡大、認知度向上を目指す。

(2) 内容

宮古島マンゴ어의 一大ブランディング基地として整備していくために、下記の5つのそれぞれの特色を前面にだして取り組んでいく。

①生産開発拠点（宮古島市や沖縄県のサポートが必要）

宮古島市のマンゴ어生産農家の栽培技術と経営力の向上をサポート

→指導員や担当部局の常駐、スタートアップ農家のサポート

→定期的な栽培技術勉強会の開催、講師招聘や研修の企画

→マンゴ어サミットの主催（他府県からも農家&関係者を集める仕組み）

②集積拠点

生産物の集積所としてのワンストップサービスを実現し農家をサポート

→全量受入（規格外品加工）による繁忙期のワンストップサポート

→空港や配送業者との連携による速やかな一貫輸送体系の構築

③販売拠点

中間搾取を可能なかぎり排除し農家の手取り最大化する仕組みづくり

→マンゴ어専門店

（シーズンオフは冷凍品や地元企業のマンゴ어加工品を販売）

→専任の営業チームで青果&一次加工品を組織的に販売流通

→通販のオペレーションセンターの設置 *⑤と強く連動

→マンゴ어パーラー（スイーツ、ドリンク、その他）

④加工拠点

規格外品の有効活用、通年通しての営業体制の構築

→規格外品の一次加工～等級化して冷凍保存

→一次加工品の安定流通により域内飲食店&最終加工業者の需要喚起

→菓子製造などの最終加工品生産ライン（2F） *③と強く連動

⑤ブランディング拠点

企画デザイン・情報発信関連企業の入居による一貫性のあるブランディング

→情報発信拠点（HPやSNSでの発信、農家それぞれの発信もサポート）

→農家独自のブランディングのサポート（パッケージ製作、HP制作、ほか）

メインのマンゴー以外に、時期に応じて野菜等のセントラルキッチンとして、市内飲食店やホテル等にカット食材を提供することも考慮する（ただし、品目は限定する必要あり）。

このほか、地域住民の生活利便性に資する機能を地域と連携して提供する。

3. 管理運営方式

(1) 管理運営方式

マスターリース・サブリース方式がよい。管理運営体制に関しては、組合方式なども考えられるが、管理運営者の高い運営能力が求められる。

4. 事業開始時期：2023年度 事業着手

2024年度 営業開始

マスターリース・サブリース方式：マスターリースとは、建物のオーナーから建物を丸ごと借り上げ、転貸する方式。サブリースは、その建物の管理を受託する「管理受託契約」と「マスターリース契約」を同時に建物のオーナーと契約するもの。

上野庁舎活用に関するサウンディング型市場調査
サウンディング結果公表資料

1. 業種：農業

2. 提案概要

(1) 内容

様々な機能が複合的に集約され、ブランディング拠点になるイメージ。

(2) 機能

①野菜類の集荷、1次加工（1.5次まで）、ストック、直売・卸売（自社事業）

ストックに必要な冷蔵・冷凍庫は共同利用も可能。

急速冷凍機の供用は、可能なら良いが、うまく回せるかは、衛生面、経費面等で微妙なところ。設備の運用管理・メンテナンスについて、責任を持つ主体が必要。

②連携できると望ましい事業体

お菓子など、最終加工（製品作り）をする事業者や小売・流通を担う事業者が入居していれば、原料提案をしやすくなる。

飲食フードコートがあれば、連携できる。

パッケージなどの資材、運送の事業者が入っていれば、連携可能。箱を統一することのメリットは大きい。様々な素材、製品のパッケージデザインに統一性を持たせることで、ブランディングや販路開拓につながる。ブランディングできれば、品目も増え、マッチングも増えていく可能性がある。

営業が得意な事業者とも連携できれば、一種の公社のような形で、横串を通して取り組むことができる。

周りに事業者がいて、すぐに相談できる環境があるのは、事業者にとってありがたい。

施設としては、入居する事業者の自由度を確保するために、オープンスペースをたくさんつくり、入居事業者によって小分けにする。

3. 管理運営方式

施設管理者がいて、家賃を負担して入居する形式。

4. 事業期間：20年以上

やりたいことを計画するのに必要な期間。

上野庁舎活用に関するサウンディング型市場調査
サウンディング結果公表資料

1. 業種：農業、食品製造業、飲食業

2. 提案概要

(1) 内容

①物流センターエリア、②援農隊生活エリア、③6次化企業エリア、④マッチャグァーエリア、⑤オーガニックビレッジ発信拠点から構成される農産物の拠点施設。自社は、このうち6次化企業エリアに入居するイメージ。

(2) 機能

①物流センターエリア

宮古島の物流拠点づくり、各宅配業者ステーションと農産物保持のための保管庫を設置し、宅配業者の作業効率の改善、送料負担減を図る。農産物包材や表示シール・パッケージなどの包材業者とも連携する。

ブランディングや産地化には、デザインやパッケージの事業者との連携が重要。宮古島マンゴーは、生産者の個性が際立っている。そのこと自体が他地域にはないため、個々を際立たせれば、新しいブランディング戦略になる。

立地として、農産物集積に優位性がある。物流拠点機能に可能性がある。那覇の国際ハブ空港の動きと連動して、大きな物流拠点ができれば、海外への販路拡大も可能。

②援農隊生活エリア（宿泊施設）

慢性的な人手不足の農業界に短期バイト・長期仕事・収納目的で、農業に従事したい人を受け入れて、農家に派遣する。農家へのあっせんと就農に向けた助言などを関係機関と連携して行う。

③6次化企業エリア

地元の農業系企業が入居するエリア。共同利用可能な大型冷凍庫、大型冷蔵庫を完備する。HACCPや保健所の衛生管理をクリアできるよう必要な設備を整備する。

入居企業の取り組みを支援する。

④マッチャグァーエリア

地元自治会や住民が運営する共同売店機能。施設内で製造した加工品や総菜、弁当等も販売できると住民サービスの提供につながる。

⑤オーガニックビレッジ発信拠点

国が中心となって推進している有機農業について、市としても新たな農業形態の選択肢として、情報を集約・発信する。生産者の情報交換や講座の受講、取り組んだ場合のコストと販売価格などの情報が得られる拠点とする。

3. 管理運営方式

管理運営を行う主体がいて、そこに入居する形式

オーガニックビレッジ：農林水産省が「みどりの食料システム戦略」の中に位置づけている有機農業の拡大を進める政策。市町村主導の取り組みを国が支援するもの。※宮古島市は令和3年12月時点ではオーガニックビレッジ宣言を行っていない。

HACCP：Hazard Analysis and Critical Control Pointの略。危害要因分析重要管理点で、衛生管理の基準。令和3年6月から、大規模事業者などは「HACCPに基づく衛生管理」が、小規模な営業者などは、「HACCPの考え方を取り入れた衛生管理」が、原則として全ての食品等事業者に義務づけられた。