

旧平久保小学校跡地及び旧西海区水産研究所石垣庁舎跡地利活用 第2回意見交換会 説明資料

1. 基本計画策定に向けた進捗について

(1) 前回の振り返り

令和7年9月に開催した第1回意見交換会では、基本構想をもとに、旧水産研究所跡地の活用案について意見交換を行いました。

旧西海区水産研究所では、「養殖・塩精製」としての水産物産業を中心とした活用や、観光客や子育て世代の親子が半日程度滞在して楽しめるような「教育的観点の研究機能」としての活用を期待する意見がみられました。

表：跡地活用に関する地域の意見まとめ（一部抜粋）

| 旧水産研究所跡地 | |
|---|--|
| 第1回意見交換会での主な意見 (一部抜粋) | |
| 【機能について】 | |
| <ul style="list-style-type: none"> ・ 棧橋は重要な資源として活用すべきである。 ・ 養殖・塩精製の展開があると良い。 ・ マリンレジャー（カヤック等）をしたい。 ・ マリンジェット（靴底から水を噴射する設備）等を使用する場合には、周辺住宅地における騒音影響等に配慮いただきたい。 ・ 旧水産研究所の海水を淡水化するための設備が活用できるなら活用すると良い。 ・ もともとの研究機能（ラボ・教育的利用）を活かすことを期待する。 ・ 周辺環境（自然）を活かす施設になるといい。 ・ 30～50年後のクリエイティブ人材が使うような施設になるといい。 ・ 観光客が立ち寄りやすい道の駅のような施設が目玉になるといい。 ・ 雨の日や夏でも子どもと遊べて大人も楽しめる室内アクティビティ（観光、体験、海の学習等）があるといい。 ・ ノマドワーカーなど、どこでも仕事ができる業種の人を呼び込めるといい。 ・ 北部地域の観光促進を図るのであれば、トイレの設置が望ましい。 | |
| 【その他】 | |
| <ul style="list-style-type: none"> ・ 旧水産研究所の敷地に入って建物を見たことがないため、使い方のイメージがわからない。 ・ 土地の取得状況についての確認。 ・ 地元住民にも適宜情報提供をいただきたい。 | |

(2) 企業アンケート・ヒアリング結果

令和7年10月から11月にかけて、企業アンケート・ヒアリングを実施し、民間事業者の参入意欲や条件等の確認を行いました。

【旧西海区水産研究所跡地の活用に関する調査結果】

(1) 出資及び事業運営の候補となる事業者の意見

【参画意欲のある事業者】

| | |
|------------|---|
| ①特徴 | 参画意欲が高かったのは、設計・建設事業者、観光・レジャー事業者で、飲食事業(カフェ等)、物販事業、宿泊事業等。 |
| ②参画する上での条件 | <ul style="list-style-type: none"> ・ インフラ整備(取水・排水等) ・ 建物の構造・耐荷重等が必要設備(水槽等の設置)に耐え得るかが分かる資料 ・ 海水取水・排水に関する条件および基準適合(海水のかけ流しが可能な環境整備 等) ・ 水槽、ろ過装置の設置。 |
| ③市に求める支援 | <ul style="list-style-type: none"> ・ 漁業協同組合との役割分担・調整フレームの事前整理 ・ 販路開拓・輸出に関する行政支援 ・ 初期設備整備費への支援策(補助金・交付金等)の検討 |

【参画意欲が得られなかった事業者】

| | |
|---------------|---|
| ①参画意欲が得られない理由 | <ul style="list-style-type: none"> ・ 一社単独では、あまりにも広大な水産研究所跡地の事業展開は厳しい(サービス・その他) ・ 事業主体と協業することにハードルあり。(設計・建設事業) |
|---------------|---|

(2) テナント参画の候補事業者の意見

参画意欲が高かったのは、観光・レジャー事業者で、観光/体験事業、キャンプ事業、農業加工品の販売事業等への参画を希望していた。



事業化に向けた事業者の意向や条件

- ・ 現時点で、対象地で事業展開したい、検討余地があると認識している民間事業者は一定数存在し、展開したい事業イメージを持っている。ただし、現時点では詳細の事業条件を伝えていないため、今後、進出段階において変化が生じる可能性がある。
- ・ 対象敷地が広大であるため、1社単独利用を想定している事業者は少なく、他事業者との敷地内共同利用に賛同する傾向がある。
- ・ 事業者の業種・業態によって、使用したい建物の規模、位置（海側/道路側）に偏りがあった。
- ・ 施設整備に関しては、独立採算（自社で建物【改修を含む】・設備を整備し、運営する）も視野に入れている事業者もあり、その場合、事業期間は10年程度ないと投資回収が難しい。一方で、インフラ整備等、一定の公共整備を期待している。
- ・ 可能であれば、補助金の採択を含めた行政の支援がある方が望ましい。
- ・ 収益目的のみの施設整備及び施設運営ではなく、観光視点の事業展開（立ち寄って、一定時間滞在できる施設の設置）も多くあった。
- ・ なお、導入する機能によっては、駐車場が不足する懸念がある。

(3)調査結果を踏まえた事業展開イメージ (施設名称「(仮称)石垣市北部地域 地場産業振興拠点施設」)

※イメージの詳細は次頁を参照

1 マリンレジャー・観光体験事業 ※各種法令、規則は要確認

- ・体験事業：海上乗り物系
- ・体験事業：陸上
- ・施設運営事業（ハード整備・管理）



出典：島根町公式観光ガイド「チカウミさんぽ」HP



出典：式根島観光協会 HP



出典：観光三重 HP

2 スポーツ事業

- ・フィールドスポーツ事業
- ・合宿・研修・ウェルネス滞在事業



出典：日本ビーチヨガ協会 HP



出典：新潟県広域スポーツセンターHP

| 建物No. | 建物名 |
|-------|------------|
| ① | 研究本館(2階建) |
| ② | 電気室 |
| ③ | ポンプ室 |
| ④ | 自家発電機室 |
| ⑤ | 海水濾過施設 |
| ⑥ | し尿処理施設 |
| ⑦ | 生物実験棟 |
| ⑧ | 生物飼育実験棟 |
| ⑨ | 艇庫 |
| ⑩ | 生物標本展示室 |
| ⑪ | 研究宿泊棟 |
| ⑫ | 工作棟 |
| ⑬ | 水温調節設備棟 |
| ⑭ | 実験廃液処理棟 |
| ⑮ | 車庫 |
| ⑯ | 棧橋 |
| ⑰ | 沈砂池 |
| ⑱ | 屋外生物飼育実験施設 |
| ⑲ | 駐車場(40台) |
| ⑳ | 屋外水槽など資材置場 |

1 農産物生産・加工事業、食品製造事業

- ・農産物を使用した加工品製造
- ・製塩、塩製品の製造
- ・海産物加工
- ・レストラン等への食材提供 等

出典：粟國の塩 HP

2 水産事業

- ・陸上養殖業等

出典：SHUN GATE HP

3 食品製造・加工体験事業

4 研究施設

観光産業を支援するゾーン
[スポーツツーリズム/観光振興]

生産・加工を支援するゾーン
[生産・加工+体験/産業創出]

地場産商品の販売を支援するゾーン
[直売所+観光/地域振興]

1 サテライトオフィス・キャンパス事

出典：島根県観光連盟 HP

2 子ども向け事業

- ・自然体験、地域文化体験、ものづくり体験 (WS) 等
- ・環境学習、自由研究支援等




出典：海と日本 PROJECT HP

3 飲食事業

4 物販事業

出典：大洗観協会 HP




出典：海と空の約束プロジェクト HP

【観光産業を支援するゾーン [スポーツツーリズム/観光振興]

(現況)

・石垣市内の観光スポットは、南部地域(市街地周辺)に多く立地している。
 ・一方、北部地域は、島最北端の【平久保埼】や東側の【玉取崎展望台】はあるものの、観光スポットの密度が低く、観光産業が発展していないといえる。

(課題)

・北部地域は海への接地面が南部地域よりも広いにもかかわらず、観光資源が乏しく、観光振興が必要。
 ・また、石垣市内、特に北部地域は、公設ボート置場が少なく(サウンディング調査結果より)、マリンレジャー産業の発展に支障をきたしているため解決が必要。



(提案)

有力な観光資源となりうる棧橋(⑯)や艇庫(⑨)を生かし、
【マリンレジャーを中心とした観光産業振興】に寄与する施設を設置する

【生産・加工を支援するゾーン [生産・加工+体験/産業創出]

(現況)

・北部地域には、昔ながらの製法でつくる塩をはじめとする海産物や、さとうきび、パイナップル等をはじめとする農業が展開されている。

※石垣市全体の状況は調査中※ →市内に生産加工施設は約 20 カ所(立地確認中)

(課題)

・北部地域で現在、農産物及び海産物の生産・加工・販売を生業とされてきた事業者や、新業態として挑戦しようとする事業者が産業を創出できる場が必要。
 ・市内の第1次産業、第2次産業に地元の人や観光客が触れる機会がないため、周知を含めて普及が必要。

(提案)

第1次産業(生産)、第2次産業(加工)のプロセスをPRしながら
【来て・見て・体験できる、第6次産業の発展】に寄与する施設を設置する

【地場産商品の販売を支援するゾーン [直売所+観光/地域振興]

(現況)

・北部地域には、コンビニや売店が極端に少なく、観光客がトイレに困る状況である。さらに、長年地元からも愛されていた食堂が立て続けに閉店するなど、飲食店、物販店も衰退している。

※石垣市全体の状況は調査中※ →市内に直売所は約 15 カ所(立地確認中)

(課題)

・第1次産業及び第2次産業でうまれる地場産商品を地元の人にも観光客にも広く周知し、販売して収益をあげるための第3次産業の場が必要。

(提案)

直売所の展開を軸に、地場産商品の販路拡大を目指し、
 観光とも組み合わせることで、北部地域において
【観光客と生産者の接点を体現する地域振興】に寄与する施設を設置する

観光産業を支援するゾーン
[スポーツツーリズム/観光振興]
想定される具体事業

1 マリンレジャー・観光体験事業

- 体験事業1 (海上、海中)
 - ・グラスボート、ウィンドサーフィン、SUP、シュノーケリングツアー、シーカヤック・カヌー等による乗り物体験
 - ・クルージング (遊覧船、貸切クルーズ)
 - ・海上アスレチック 等



出典：裏磐梯観光協会 HP

●体験事業2 (陸上)

- ・ビーチイベント
- ・マリンキャンプ
- ・自然観察・軽探検 (干潟観察、バードウォッチ等)
- ・栈橋・海辺散策体験
- ・ネイチャーガイドツアー
- ・環境学習ツアー 等



出典：式根島観光協会 HP

●施設運営事業 (ハード整備・管理)

- ・マリーナ運営 (係留、保管)
- ・ビーチ管理 (海水浴場運営)
- ・栈橋・浮栈橋の管理
- ・シャワー・更衣施設の運営
- ・レストラン・BBQ 施設 等



出典：観光三重 HP

●レンタル・販売事業

- ・上記に付随した機材レンタル

2 スポーツ事業

- フィールドスポーツ事業
 - ・ビーチアクティビティ (ビーチヨガ、アウトドアフィットネス)
 - ・ビーチスポーツ (ビーチサッカー、ビーチバレー)
 - ・マリンスポーツ大会 等



出典：海の公園公式 HP

●合宿・研修・ウェルネス滞在事業

- ・スポーツ合宿
- ・学生ゼミ・フィールドワーク合宿
- ・ヨガ・メディテーション・リトリート
- ・健康増進・リハビリプログラム 等



出典：新潟県広域スポーツセンター HP

地場産商品の販売を支援するゾーン
[直売所+観光/地域振興]
想定される具体事業

1 サテライトオフィス・キャンパス事業

- ・企業向けサテライトオフィス (短期・中期利用)
- ・コワーキングスペース
- ・研修・合宿型オフィス
- ・大学・研究機関のサテライトキャンパス
- ・官民連携・実証実験フィールド
- ・地域人材育成プログラム
- ・アーティスト・クリエイター・インレジデンス 等



出典：島根県観光連盟 HP

2 子ども向け事業

- ・自然体験、地域文化体験、親子体験、ものづくり体験 (WS)
- ・学習プログラム (環境学習、STEAM 教育体験、自由研究支援)
- ・地域×学校連携プログラム
- ※STEAM 教育：Science (科学)、Technology (技術)、Engineering (工学)、Art (芸術)、Mathematics (数学) の頭文字をとった言葉で、各教科での学習を実社会での問題発見・解決にいかしていくための教科横断的な教育 等



出典：海と空の約束プロジェクト HP

3 飲食事業

- ・地域食材レストラン/食堂
- ・カフェ・ベーカリー
- ・フードホール・屋台エリア
- ・食体験ワークショップ
- ・BBQ・屋外飲食イベント
- ・ポップアップレストラン
- ・漁師・農家連携の食堂 等



出典：島根県公式観光情報 HP

4 物販事業

- ・農産物直売
- ・地域物産ショップ
- ・クラフト・工芸品販売
- ・オリジナルブランド商品
- ・ワークショップ連動型販売
- ・テストマーケティング売場
- ・EC・ふるさと納税連携
- ・朝市・夕市 等



出典：大洗観協会 HP

5 その他事業(道の駅機能等)

- ・水族館
- ・観光案内・地域情報発信
- ・防災・災害対応拠点
- ・地域交流・イベントスペース (マルシェ、催し、展示)
- ・休憩・滞在支援設備 (トイレ、授乳室、休憩所等) 等



出典：おおい町観光協会 HP



出典：にぎわい交流館 AU HP

農産物生産・加工
[生産・加工+体験/産業創出]
想定される具体事業

1 農産物生産・加工事業、食品製造事業

- ・農産物の洗浄・選別・袋詰め
- ・農産物を使った加工品製造 (ジャム、ピクルス、ドライ野菜等)
- ・農産物・加工品の直売所での販売
- ・製塩 (天日干し・釜炊き、流下式枝条架式等による塩の製造、袋詰め・パッケージ加工、食用以外の塩製品の製造、物販)
- ・塩製品の物販・飲食施設への提供
- ・海産物加工 (塩干加工、練り製品、冷凍・レトルト加工、調味原料製造 養殖水産物の加工等)
- ・レストラン・BBQ 施設等への食材提供 等



出典：珠州市 HP



出典：うるま市観光物産協会 HP



出典：アジのひもの カネコウ水産 HP



出典：粟國の塩 HP

2 水産事業

- ・養殖 (陸上養殖)
- ・養殖水産物の水揚げ
- ・成長状況の確認、出荷時期の調整
- ・出荷前の一時保管・選別
- ・レストラン・BBQ 施設向け養殖魚介類の提供
- ・循環型養殖 (農業副産物・排水再利用等) 等



出典：SHUN GATE HP

3 食品製造・加工体験事業

- ・上記1に記載の体験事業 等



出典：全国漁業協同組合連合会「PRIDE FISH」HP



出典：道の駅パーク七里御浜 HP

2. 基本計画策定スケジュールの変更

当初、令和8年3月に基本計画を策定する予定でしたが、令和9年2月策定に変更となりました。

変更の経緯

○旧西海区水産研究所石垣庁舎跡地について国と協議・調整した結果、国からの払い下げの条件を満たすためには、跡地活用に関する管理運営計画を示すことが必要となった。
これを受け、跡地活用事業へ参入意欲のある事業者に更なるヒアリングを行いながら、事業計画の深度を高める期間を確保するためにスケジュール変更を行った。

