

第1回 国立大学法人琉球大学上原地区キャンパス  
跡地利用推進協議会 議事次第

日 時：令和4年7月19日（火）9：50～10：50

場 所：琉球大学 大学本部棟4階 第一会議室

1. 開会

2. 議事

(1) 跡地利用推進協議会の規程について

資料1

(2) 議長の選任について

(3) これまでの検討結果について

資料2

・上原キャンパスの跡地利用に係る将来ビジョン検討報告書

(4) 今後の検討の流れについて

資料3

(5) その他

3. 閉会

琉球大学上原地区キャンパス跡地利用推進協議会委員

令和4年7月1日時点

分類	役職	委員
西原町職員	総務部長	與那嶺 剛
	建設部長	小橋川 生三
西原町民代表	上原自治会長	石原 昌貴
	棚原自治会長	城間 盛順
沖縄県職員	総務部長	宮城 力
	商工労働部長	松永 享
	保健医療部長	糸数 公
沖縄総合事務局職員	経済産業部長	滝本 浩司
学識経験者	都市計画分野	小野 尋子
	経済政策分野	大城 肇
琉球大学	理事・副学長（病院・地域医療・キャンパス移転担当）	大屋 祐輔
	理事・副学長（財務・施設・キャンパスマネジメント担当）	大城 功
	医学部長	筒井 正人
	上原地区キャンパス移転推進本部 事務部長	三沼 仁

## 国立大学法人琉球大学上原地区キャンパス移転推進委員会規程

〔平成26年12月3日  
制 定〕

## (設置)

第1条 国立大学法人琉球大学組織規則第26条第1項の規定に基づき、国立大学法人琉球大学に、国立大学法人琉球大学上原地区キャンパス移転推進委員会（以下「推進委員会」という。）を置く。

## (任務)

第2条 推進委員会は、上原地区キャンパス移転整備事業及び跡地利用に関する事項を審議し、その結果を役員会に付議するものとする。

## (組織)

第3条 推進委員会は、次に掲げる委員をもって組織する。

- (1) 国立大学法人琉球大学上原地区キャンパス移転推進本部規程第3条第1項に規定する者
- (2) 理事（財務・施設・キャンパスマネジメント担当）
- (3) 学長補佐 若干名
- (4) 医学部長
- (5) 病院長
- (6) 医学部医学科長
- (7) 医学部保健学科長
- (8) 医学部副学部長 若干名
- (9) 副病院長 若干名
- (10) 総合企画戦略部長
- (11) 総務部長
- (12) 財務部長
- (13) 学生部長
- (14) 施設運営部長
- (15) 附属図書館事務部長
- (16) 上原キャンパス事務部長
- (17) 上原地区キャンパス移転推進室長
- (18) 前各号に掲げる者のほか、学長が特に必要と認める者

2 前項第3号、第8号、第9号及び第18号の委員は、学長が任命する。

- 3 第1項第3号, 第8号, 第9号及び第18号の委員の任期は2年とし, 再任を妨げない。  
ただし, 委員に欠員が生じた場合の後任者の任期は, 前任者の残任期間とする。

(委員長及び副委員長)

第4条 推進委員会に委員長及び副委員長を置き, 委員長は前条第1項第1号に掲げる委員のうち, 国立大学法人琉球大学上原地区キャンパス移転推進本部長をもって, 副委員長は委員長の指名する委員をもって充てる。

2 委員長は, 推進委員会を招集し, その議長となる。

3 副委員長は, 委員長を補佐し, 委員長に事故があるとき又は欠けたときは, その職務を代行する。

(会議)

第5条 推進委員会は, 委員の過半数の出席がなければ, 会議を開くことができない。

2 議決を要する事項については, 出席委員の過半数で決し, 可否同数のときは, 議長の決するところによる。

(委員以外の者の出席)

第6条 推進委員会が必要であると認めた場合は, 委員以外の者の出席を求め, 説明又は意見を聴くことができる。

(計画策定委員会)

第7条 推進委員会は, 上原地区キャンパス移転整備事業に関する重要課題について企画・立案を行うため, 医学部に琉球大学医学部・病院移転計画策定委員会(以下「計画策定委員会」という。)を置く。

2 計画策定委員会に関し必要な事項は, 別に定める。

## 第7条の2 削除

(跡地利用推進協議会)

第7条の3 推進委員会は, 上原地区キャンパス跡地利用推進計画を検討するため, 琉球大学上原地区キャンパス跡地利用推進協議会(以下「跡地利用推進協議会」という。)を置く。

2 跡地利用推進協議会に関し必要な事項は, 別に定める。

(部会)

第8条 推進委員会は, 必要に応じ部会を置くことができる。

(庶務)

第9条 推進委員会に関する庶務は、上原地区キャンパス移転推進室において処理する。

(雑則)

第10条 この規程に定めるもののほか、推進委員会の運営に関し必要な事項は、推進委員会が別に定める。

(改廃)

第11条 この規程の改廃は、役員会の議を経て学長が行う。

附 則

この規程は、平成26年12月3日から施行する。

附 則（平成27年4月21日）

この規程は、平成27年4月21日から施行し、平成27年4月1日から適用する。

附 則（平成29年9月27日）

この規程は、平成29年9月27日から施行する。

附 則（平成29年12月20日）

この規程は、平成29年12月20日から施行する。

附 則（平成30年4月1日）

この規程は、平成30年4月1日から施行する。

附 則（令和2年2月19日）

この規程は、令和2年2月19日から施行する。ただし、改正後の第3条第1項、第7条第1項及び第9条の規定は、令和2年4月1日から施行する。

附 則（令和4年6月1日）

この規程は、令和4年6月1日から施行する。

## 国立大学法人琉球大学上原地区キャンパス跡地利用推進協議会要項

〔令和4年 6月 1日〕  
制 定

(趣旨)

**第1条** この要項は、国立大学法人琉球大学上原地区キャンパス移転推進委員会規程第7条の3第2項に基づき、国立大学法人琉球大学上原地区キャンパス跡地利用推進協議会(以下「跡地利用推進協議会」という。)に関し必要な事項を定める。

(協議事項)

**第2条** 跡地利用推進協議会は、次に掲げる事項について協議する。

- (1) 上原地区キャンパス跡地利用推進計画策定に関すること。
- (2) その他跡地利用推進に関し必要なこと。

(組織)

**第3条** 跡地利用推進協議会は、次に掲げる委員で組織する。

- (1) 理事(病院・地域医療・キャンパス移転担当)
- (2) 理事(財務・施設・キャンパスマネジメント担当)
- (3) 医学部長
- (4) 上原地区キャンパス移転推進本部事務部長
- (5) 西原町職員 若干人
- (6) 西原町民代表(上原・棚原自治会長)
- (7) 沖縄県職員 若干人
- (8) 沖縄総合事務局職員 若干人
- (9) 学長が指名する学識経験者 若干人
- (10) その他委員長が必要と認める者

(委員の任期)

**第4条** 委員の任期は、任命された日の属する年度の翌年度の末日までとし、再任を妨げない。

2 委員に欠員が生じた場合の後任者の任期は、前任者の残任期間とする。

3 委員が人事異動等により、任期の途中で委員を務められなくなった場合には、その委員の所属する組織体より後任を選定し、その旨跡地利用推進協議会に届け出ることにより、変更できるものとする。

(議長)

**第5条** 跡地利用推進協議会に、議長を置く。

2 議長は、委員の互選により選任する。

3 議長は、跡地利用推進協議会を主宰する。

4 議長に事故があるとき又は欠けたときは、あらかじめ議長が指名する委員が、その職務を

代行する。

(会議)

**第6条** 跡地利用推進協議会は、委員の過半数の出席がなければ、会議を開くことができない。

2 議決を要する事項については、出席委員の過半数で決し、可否同数のときは、議長の決するところによる。

(意見の聴取)

**第7条** 跡地利用推進協議会は、必要に応じ、委員以外の者の出席を求め、意見を聴くことができる。

(庶務)

**第8条** 跡地利用推進協議会の庶務は、上原地区キャンパス移転推進室において処理する。

(雑則)

**第9条** この要項に定めるもののほか、跡地利用推進協議会の運営に関し必要な事項は、跡地利用推進協議会が別に定める。

(改廃)

**第10条** この要項の改廃は、上原地区キャンパス移転推進委員会の議を経てキャンパス移転担当理事が行う。

附 則

1 この要項は、令和4年6月1日から実施する。

2 国立大学法人琉球大学上原地区キャンパス跡地利用将来ビジョン検討委員会要項（令和2年2月19日制定）は、廃止する。

琉球大学上原キャンパスの跡地利用に係る将来ビジョン  
検討報告書

令和4年2月

琉球大学上原地区キャンパス跡地利用将来ビジョン検討委員会



## 【 目 次 】

はじめに

### 第1章 本ビジョンの検討対象区域および周辺地域の現状

1. 検討対象区域
2. 対象地域の市街化の状況と上原キャンパスの関係
3. 上原キャンパスと上位計画
4. 周辺地域の状況等
5. 上原キャンパス跡地の敷地条件等

### 第2章 跡地利用において考慮すべき事項

### 第3章 上原キャンパス跡地利用のコンセプト及び基本方針

### 第4章 土地利用ゾーニングの可能性

### 第5章 実現に向けた方策

1. 検討の進め方等
2. 検討の方策

## はじめに

琉球大学医学部は、我が国で最も新しい国立大学医学部として昭和54(1979)年10月に設置され、昭和56(1981)年4月に医学科100名、保健学科59名の学生を受入れ那覇市与儀に開学しました。その後、昭和59(1984)年に那覇市与儀から西原町上原にキャンパスを移転し、現在に至っています。

移転後30数年が経過した建物は、狭隘化や施設・設備の陳腐化・老朽化が進み、病院においては建物の修繕を前提に現地再開発の検討が進められてきました。同時期に沖縄県では米軍キャンプ瑞慶覧(西普天間住宅地区51ha)の返還が決まり、跡地利用の検討が進められていました。この様な中、平成27(2015)年3月には当該基地の跡地利用先行モデルとして「沖縄の国際性と離島の特性を踏まえた健康医療拠点構想(沖縄健康医療拠点構想)」が国により策定されました。本学は、医学部・病院を当該跡地に移転する形で本事業に参画することとなりました。

移転に向けた様々な取り組みを進める一方で、上原キャンパスの跡地利用が新たな課題として生じることになりました。上原キャンパスの周辺地域は、医学部・病院が当地へ移転後、周辺の畑や原野が住宅地に変わり、近隣には本学千原キャンパスはもとより、沖縄県埋蔵文化財センターや沖縄キリスト教学院大学が整備されるなど、大きく発展しました。地元自治体である西原町はこのような多くの文化教育施設にめぐまれていることを踏まえ、都市計画マスタープランで当該地域を「文教ゾーン」として位置づけ土地利用構想をまとめています。そこで、上原キャンパスの跡地利用を具体的に検討する前提として地域の発展・向上につながるビジョンを策定すべく沖縄県や西原町、地域住民代表等の参加を得て検討を進めてきました。

本報告書は、琉球大学上原地区キャンパス跡地利用将来ビジョン検討委員会において、跡地利用の基本的な考え方や土地利用の方向性を検討し、とりまとめたものです。

今後、本報告書を踏まえ、関係者のご意見等を反映しながら、地域に有益な跡地利用を推進する予定ですので、関係者の皆様には、ご協力とご支援を賜りますようお願い申し上げます。

# 第1章 本ビジョンの検討対象区域および周辺地域の現状

## 1. 検討対象区域

- この「琉球大学上原キャンパスの跡地利用に係る将来ビジョン（以下、将来ビジョン）」は、琉球大学上原キャンパス跡地（以下、上原キャンパス跡地）を対象としている。
- 今後、上原キャンパス跡地について、将来ビジョンに基づいた土地利用を想定している。図1は、検討対象区域を示している。面積は約17.6ha、うち平面地は約14ha。
- 対象区域は、幅員約12mの両側歩道付舗装旧県道29号線により大きく2つの区域に分かれている。

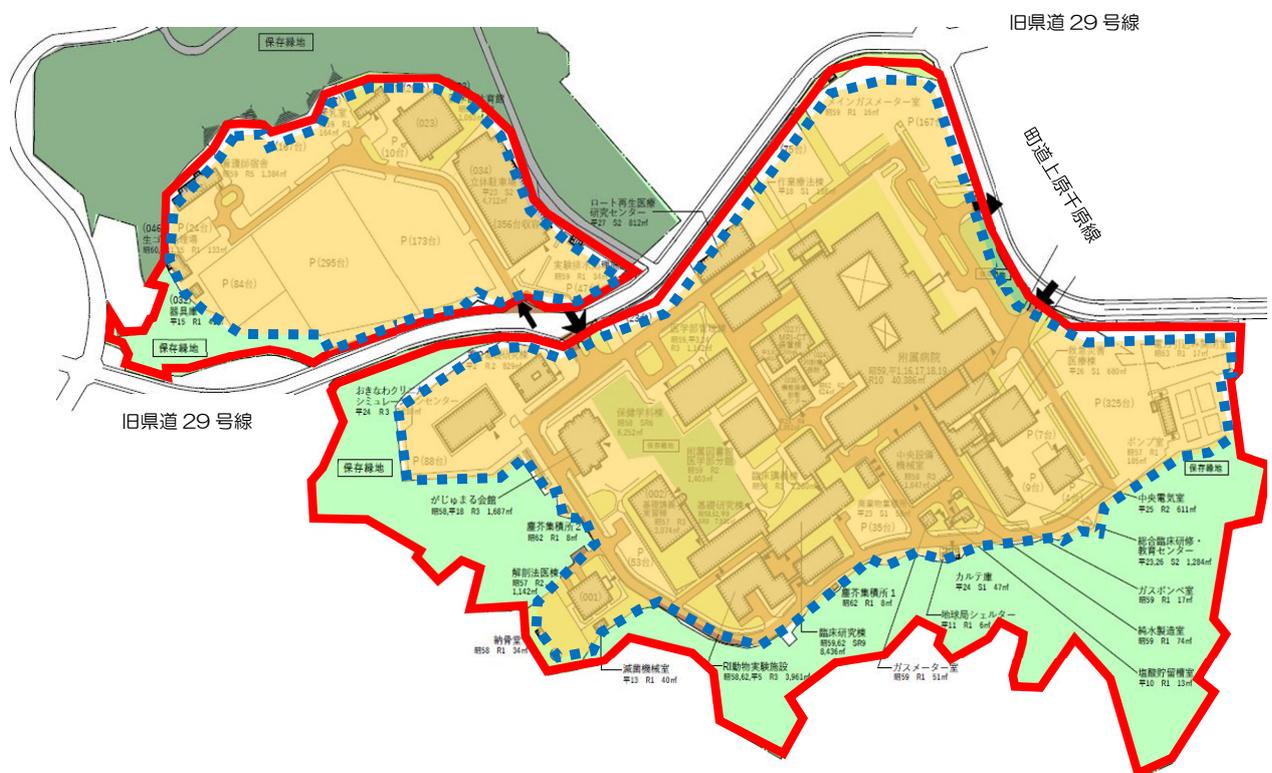


図1 上原キャンパス跡地（青点線内は平面地）

## 2. 対象地域の市街化の状況と上原キャンパスの関係

上原キャンパスは西原町の縁辺部にあり、中城村と近接する。また浦添市に延伸したゆいレール終着駅の開通により、開発需要が変化しているため、関連する市町村の地勢および計画を整理する。

### 2-1. 広域的に見た琉球大学上原キャンパスの立地と周辺状況

上原キャンパスは、那覇広域都市計画区域内市街化区域の縁辺部に位置し、現在の用途地域は第一種中高層住居専用地域が指定されている。

上原キャンパスが位置する西原町の発展は、沖縄県の県庁所在地である那覇市への通勤通学圏であるベッドタウンとしての住宅地開発が浦添市および宜野湾市側から市街化が生じたことの他に、港町として栄えた与那原町から延びる海岸部の市街地帯を有していた。それ以外の場所は近郊農村地域であったが、琉球大学の首里からの移転、沖縄キリスト教短期大学の開学などにより高等教育を担う文教施設が集積し、そこに通う学生や教職員らの居住や飲食などの需要に応える形で文教地区として地区が発展してきた。

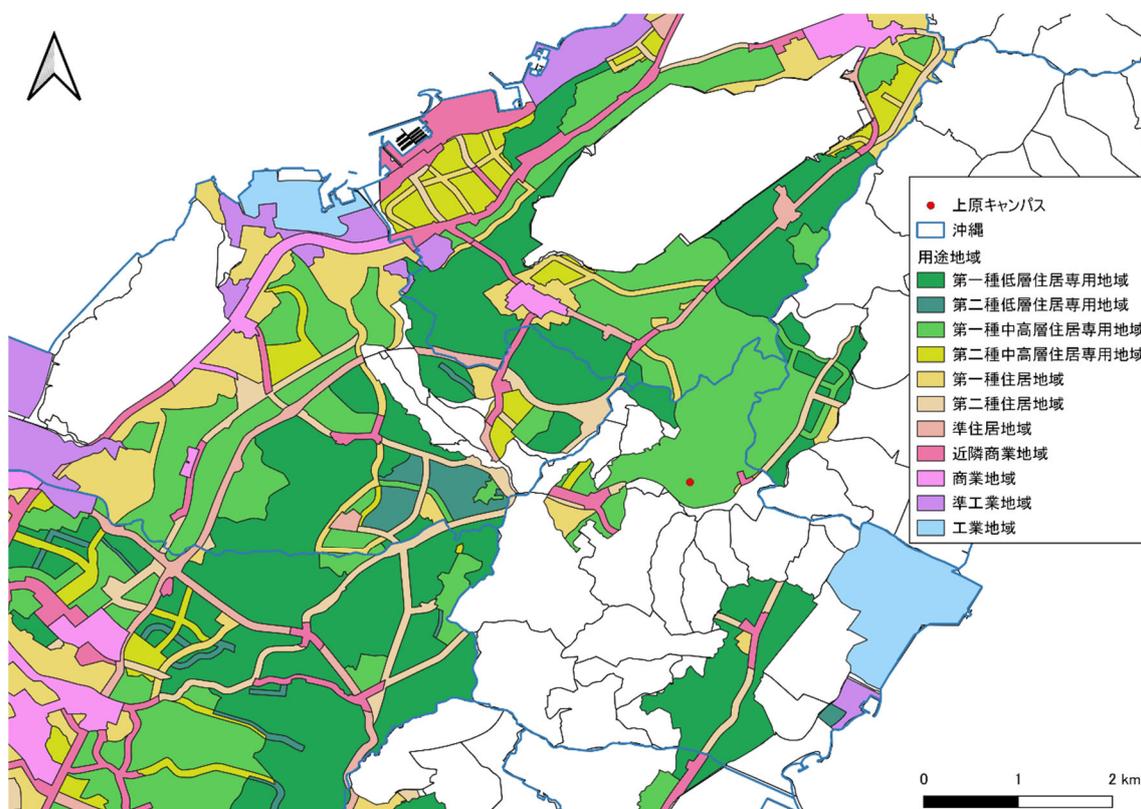


図2-1 那覇広域都市計画区域：用途地域図 (小野研究室作成)

## 2-2. 人口から見る西原町の状況

### 1) 通勤通学者人口（昼間人口）

2-1で記したように、西原町の現在の市街化には本学をはじめとする高等教育機関の移転や開学が欠かせない要素であった。これは国勢調査にも表れている。那覇広域都市計画区域内の市町村では、中心市となる那覇市以外では、当該市町村の通勤通学者人口に占める流出入人口を比べると、流出入口が上回るのに対して、西原町における2015年の通勤通学者人口では、流入人口（15,872人）、流出入口（10,209人）と「流入」が超過する。広域線引き都市計画区域の市街化区域縁辺部に位置する都市としては極めて特異な傾向であり、西原町がベッドタウンとしてのみではなく昼間人口都市として機能していることが読み取れる。

西原町の現在の市街地の構造を維持することを仮定した場合、今後の跡地利用で見込まれる昼間人口について検討が求められる。

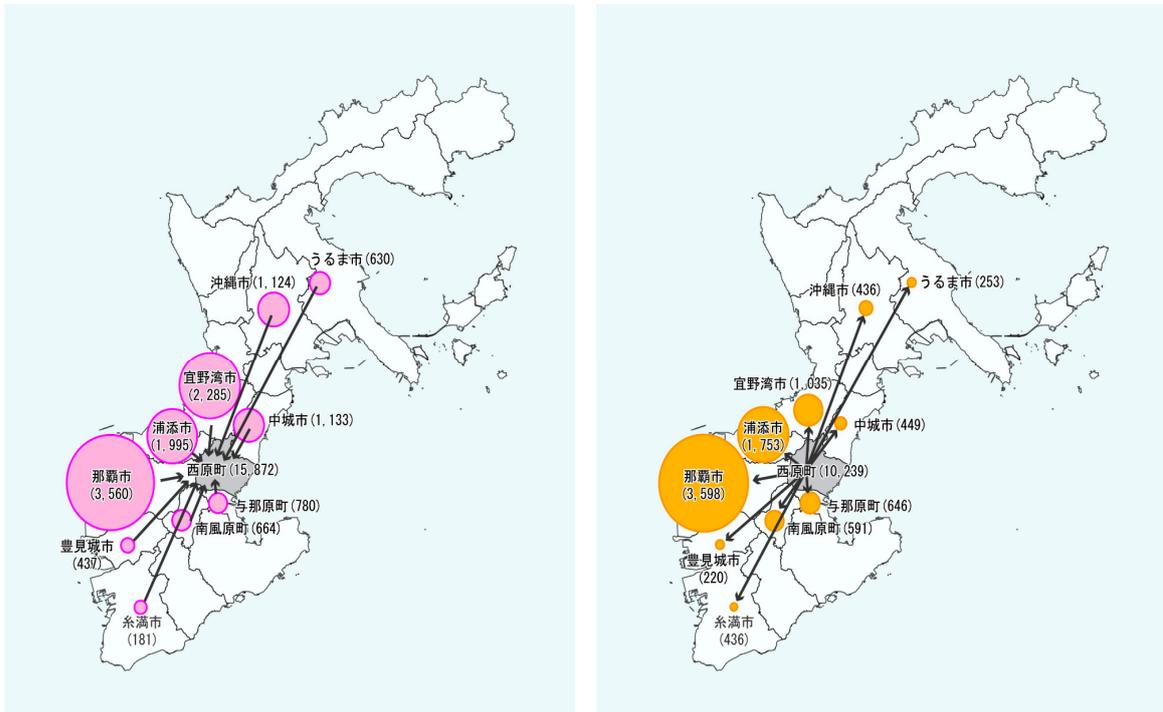


図2-2 国勢調査2015通勤通学者人口比較（小野研究室作成）  
（左）西原町への流入人口 （右）西原町からの流出入口

## 2) 医学部・病院に所属する教職員および学生数（昼間人口）

1) では西原町は、現在、昼間人口比率が高い都市であることを整理し、その要因として本学や沖縄キリスト教学院大学の立地を挙げた。ここでは本学医学部・病院の昼間人口の規模はどの程度なのかを整理する。

本学上原キャンパス教職員数は 2,052 名（うち西原町在住者 211 名）、在籍学生数は 1,416 名（うち西原町在住者 297 名）の 3,468 名が昼間人口として在籍する（2021.1.1 時点）。このうち、西原町在住者を除くと、2,960 名が他市町村から流入していることになる。

1) で示したように、西原町の通勤通学者人口のうち流入人口総数 15,872 人を考慮すると、琉球大学上原キャンパスに他市町村から通勤通学していた人数の 2,960 人は 18.6%を占めており、移転による昼間人口減少を跡地の開発によってどの程度考慮するかは重要な観点となる。

### 3) 将来人口予測（夜間人口）

一方で、上原キャンパスの位置する西原町および近接する中城村の将来人口推計を、社会保障・人口問題研究所の2040年データをもとに整理すると、図2-3のようになる。人口減少時代の社会基盤や公共交通体系の効率的な維持管理を目的として、国土交通省の方針では今後も市街化を維持する地区の人口密度目安として40人/ha以上を示している。2015年時点では40人/ha以上である地区が多いものの、2040年には、図中白塗りとなる目安人口密度を維持できない地区が広がっていき、将来的に市街地としての整備もしくは市街化の維持の優先度が低下する恐れを有している。西原町全体では、将来土地利用計画では、町内に大型MICE施設の建設とそれに伴う観光拠点化による賑わいの創出や、国道整備によりアクセス性向上による開発需要があるとされるものの、少なくない学生数を有する上原キャンパスが移転することもあり、上原キャンパスの跡地の開発によって夜間人口の需要がどのようになるか等の検討も求められる。

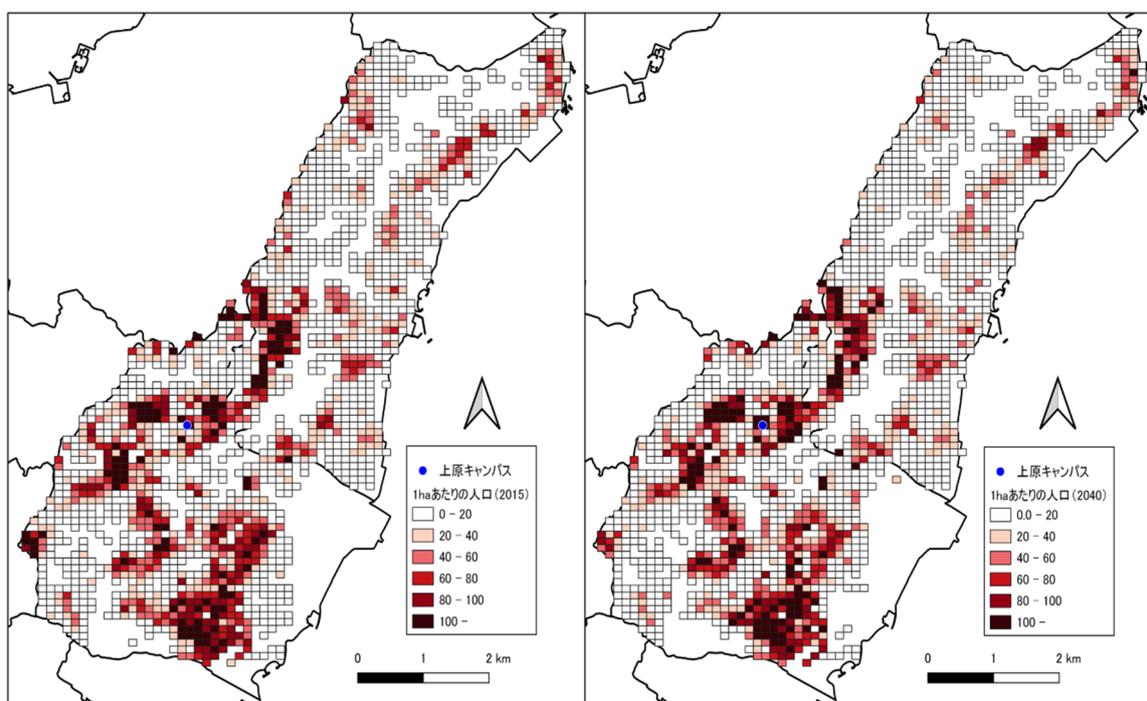


図2-3 2015年国勢調査人口密度及び2040年将来人口密度推計

(小野研究室作成)

(左) 2015年中城村

(右) 2040年中城村

#### 4) 上原キャンパス移転による夜間人口の影響

医学部・病院に所属する学生・教職員の居住範囲は図2-4のようになる。

学生は自宅から通っていると推測されるものもあるものの、2.5 km圏内と比較的近接した位置に住んでいる学生が多い。そのため、上原キャンパス移転後は、移転先までの距離が現在の位置から直線距離で約5km離れることから、新キャンパス近隣の賃貸住宅の居住となることが予測される。

一方で、教職員は、持家等の住宅所有形態が異なることや配偶者や子供の通勤通学先などの影響もあることから居住範囲は学生より広い。本島中南部全体に居住範囲が広がっており、やや集積している範囲で10km圏内となるため、教職員の居住地に関しては、移転にともなって急激に変化することはないと予測されるが、一部の上原キャンパス周辺の家族向け賃貸住宅では入居者減等の影響が出る可能性がある。

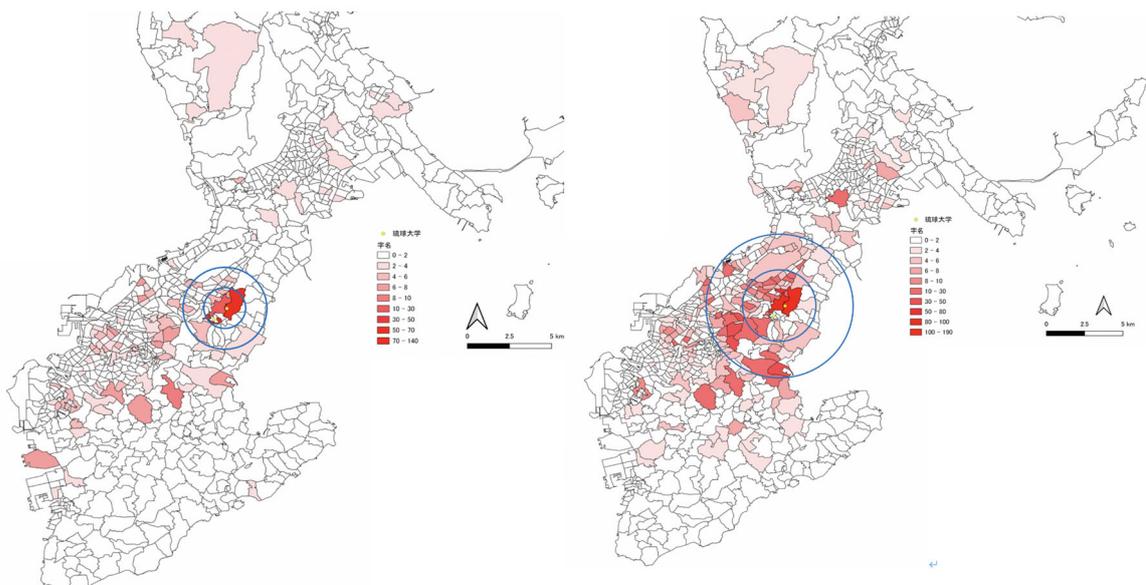


図2-4 琉球大学医学部・病院所属の学生・教職員の居住範囲

(小野研究室作成)

(左) 学生の居住範囲

(右) 教職員の居住範囲

## 5) 琉球大学上原キャンパス周辺の共同住宅

4) で整理したように、学生の居住は 2.5 km 範囲に集中していることから、上原キャンパス移転後は、新キャンパス近くの賃貸住宅へと移動することが予測される。地域の学生向け共同住宅は最も影響を受けることが予想されるため、共同住宅の建設動向について整理を行った。

医学部の移転(1984 年)後、上原キャンパス移転の決定は 2014 年であったことから、その前年の 2013 年までの建築計画概要書から閲覧・転記を行い共同住宅建設実態の整理を行った。その結果、この間、上原キャンパスに近い翁長・上原・南上原地区では、延べ 414 棟、敷地面積で 23.1ha(うち概要書とゼンリン地図から場所が特定できたもの 390 棟、敷地面積 21.6ha)が共同住宅として開発された事が明らかとなった。図 2-5 はこの間のアパート建築が確認された場所である。

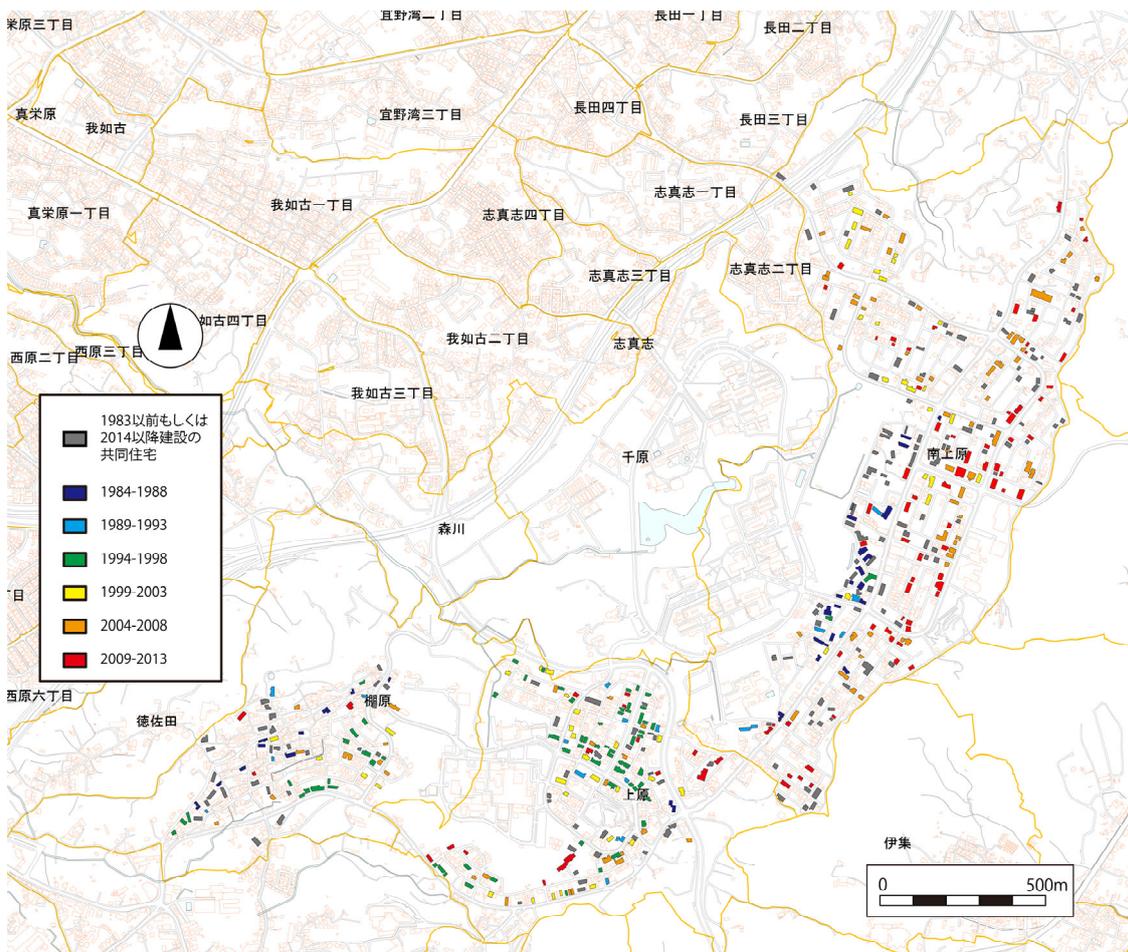


図 2-5 上原キャンパス周辺の共同住宅の建設動向 (小野研究室作成)

3地区の開発は、土地区画整理事業が実施されたこともあり、いくつかの波がある。翁長および土地区画整理事業地区に入らなかった南上原(琉球大学東口外側)の2地区で、早い段階から共同住宅が建設された。これら1985~90年代の第一期に建てられた共同住宅は2021年時点では、築30年を超える物件となっており、一部は建て替えられ、全数は不明であるが格安賃貸住宅として存続しているようである。築30年を超えていることから、当初の建設コストやそれに伴う融資などを十分回収できていると推測される。

次の建設のピークは1995年に上原地区、その後、土地区画整理事業が終了した南上原地区で2005年以降となっている。南上原地区は、琉球大学の東口からつづく住宅地であり、医学部以外の学生の利用もあることから、受ける影響は上原地区と比べて相対的には低いことが予測される。

一方で上原キャンパス直近の上原地区の共同住宅は、居住者の減少など少なからず移転の影響を受けることが予想される。特に移転決定の直前に新築した2010年代の共同住宅は、現時点で建築コスト等を十分に回収できているか懸念が残る。

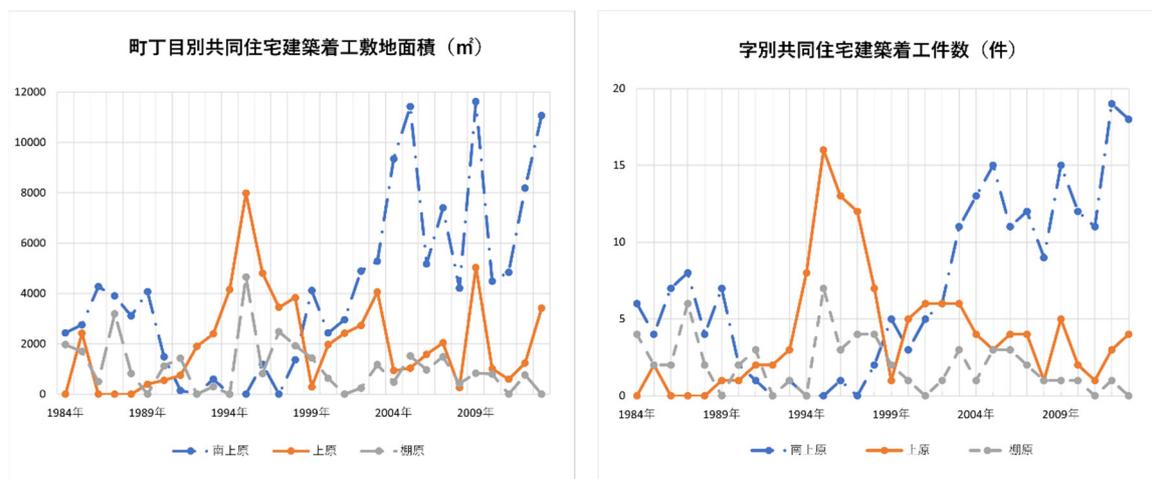


図2-6 上原キャンパス周辺地区共同住宅着工面積及び件数の推移

(図表とも小野研究室作成)

表 上原キャンパス周辺地区共同住宅開発面積及び棟数(1985-2013)

	着工敷地面積 (㎡)	着工件数 (棟)
南上原	122,852.0	208
上原	61,318.3	122
棚原	31,733.8	60
合計	215,904.1	390

### 3. 上原キャンパスと上位計画

上原キャンパスは、那覇広域都市計画区域（線引き都市計画区域）の縁辺部に位置し、市街化区域 40.1%、調整区域 59.9%となる。琉球大学移設に伴ってキャンパス周囲は土地区画整理事業がなされ市街化が促進されてきたが、周囲には調整区域に指定された農地や斜面林などの自然的土地利用も残っており、緑を感じることができる環境となっている。琉球石灰岩台地上にあり、浸食により狭いエリアでの起伏がある中でも、中南部の緑の稜線上で標高 130m 超と周囲と比較して高く、現在でもキャンパス高層階からは東西の海が見渡せる。

那覇広域都市計画区域随一の商業・業務核を形成する県庁所在地周辺の久茂地エリアまでは約 10 km あり、那覇通勤通学圏域としてベッドタウンの開発圧力は相対的に過大ではなかった。しかし、近年モノレールが延伸し大学から最寄り駅までの距離が 2 キロとなったことで利便性が増した立地である。また西原町全体では国道 BP（与那原、西原）の整備によるアクセス性向上、大規模 MICE 等観光拠点整備も計画されており発展が見込まれている。

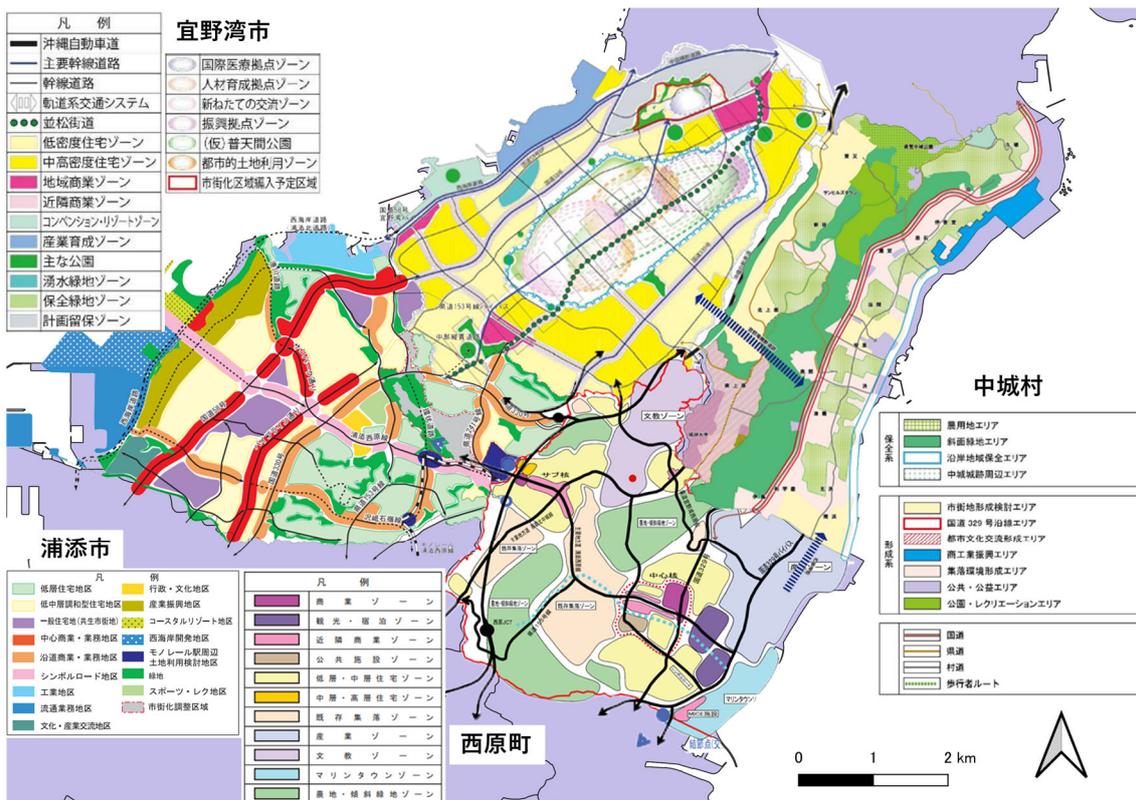


図3 浦添市・西原町・中城村の都市マスタープラン将来都市構造

(小野研究室作成、赤い点が上原キャンパス)

### 【西原町都市計画マスタープラン<sup>1</sup>】

- 本計画は平成 22 年を基準年次とし、目標年次を平成 42(2030)年に設定。西原町の目標や将来像を示す指針であり、都市計画やまちづくりに関する施策を進める際の基本的な方針を示すものとなっている。

#### (まちづくりの基本理念)

- 中心核、居住環境、文教、観光・レクリエーション、産業が相互に連携する機能的で活力あるまち
- 思いやりのあるまち
- 町民、事業者、行政等が協働で築くまち

#### (将来都市像)

- 多様な交流を育み、笑顔かがやく、バランスのとれた文教のまち—西原

#### (将来都市構造)

- 将来都市構造は、町全体の特徴や骨格を空間的かつ概念的に以下のとおり表わすことで、将来の都市の姿をわかりやすく示すものとなっている。

都市拠点	中心核…主要地方道浦添西原線と国道 329 号の交差点周辺 サブ核…坂田交差点付近から町境
エリア区分	文教エリア…琉球大学や沖縄キリスト教学院大学・短期大学の周辺 マリンタウンエリア…中城湾沿いのマリンタウン東崎市街地エリア…中心核とサブ核の周辺に発展した市街地 産業エリア…中城湾沿いの工業集積地 環境保全エリア…町中央部に広がる傾斜緑地・隣接する優良農地、運玉森

<sup>1</sup> 『西原町都市計画マスタープラン（概要版）』（西原町、平成 24 年 3 月）より

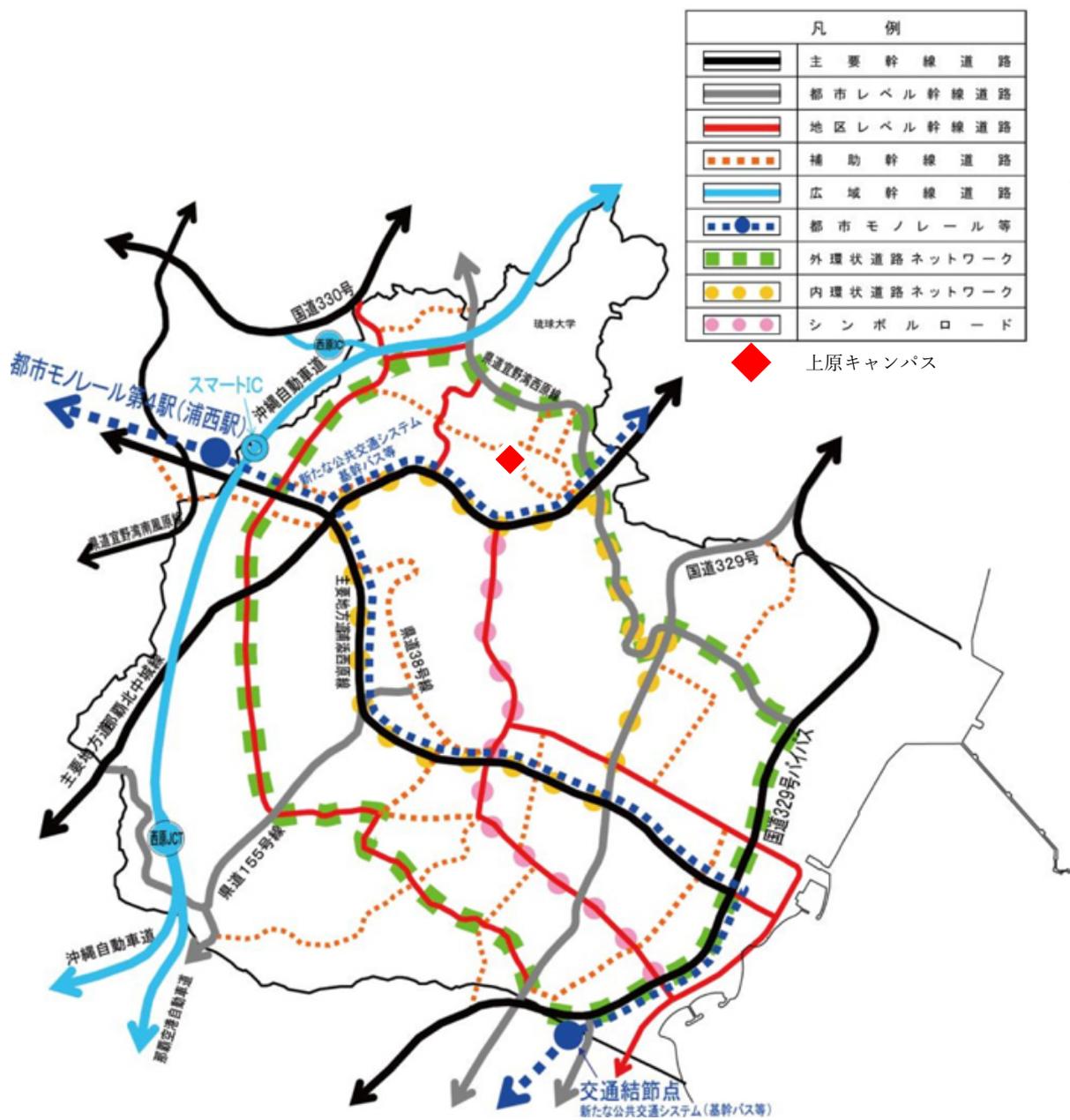
(土地利用の方針)

- ・市街地の適正な規模と範囲を定めます。
- ・活力あふれ良質な市街地形成に資する土地利用を目指します。
- ・都市的土地利用と自然的土地利用の調和を図ることを基調とします。
- ・第3段階～第4段階の都市構造形成に向けた土地利用を誘導します。
- ・市街地環境の質の向上を図ります。
- ・地域資源に恵まれた町の特長を伸ばす土地利用を目指します。
- ・自然環境と調和した良好な集落地環境を維持します。
- ・市街地以外への都市機能配置等には慎重かつ適正に対応します。



(交通体系に関する方針)

- ・町の活力向上を図るため広域アクセス機能を維持・強化します。
- ・地域連携型の都市形成に資する交通体系を形成します。
- ・快適な生活を支え、安全・安心に移動できる地域交通の形成を目指します。
- ・人や地域、環境にやさしい道路空間をつくります。



(緑のオープンスペース、水環境に関する方針)

- ・町中央の斜面緑地等に『環境保全軸』、小波津川沿いに『都市のみどり軸』、海浜地に『水辺軸』を配置し、斜面緑地や河川など自然環境と公園・緑地が連携した特色ある緑のまちづくりを展開します。
- ・市街地においては、公園・緑地をはじめ民地内の緑化等によって身近な緑を増やすことにより、緑豊かな街並み形成や緑のネットワーク化を進めます。また、市街地内の緑や周辺の農地等は、身近な緑空間として保全し次代へ継承します。
- ・総合的な治水対策を進めるとともに、動植物の生息空間や温度調節機能、防災機能、親水性によるレクリエーション機能など、河川が持つ多面的機能を活かし、質の高い市街地環境を形成します。



(土地利用構想)



凡 例			
	低・中層専用住宅地		地区レベル幹線道路
	中・高層専用住宅地		教育施設用地
	中心商業地(商業系ゾーン)		公園
	近隣商業地		緑地
	観光商業・宿泊施設用地		既存集落地
	レクリエーション・レジャー施設用地		その他(農地・傾斜緑地)
	沿道利用型施設用地		主要幹線道路
	工業地		都市レベル幹線道路
			沖縄自動車道
			軌道系公共交通機関等及び駅
			小・中学校
			公共公益施設
			港湾施設用地
			河川

◆ 上原キャンパス

## 4. 周辺地域の状況等

### （文教施設等の立地状況）

- ・琉球大学（千原キャンパス）、沖縄キリスト教学院大学、西原高等学校等が周辺に立地し、町内に教育機関が充実する。一方で、上原キャンパスの敷地は、最も近い西原町立の西原中学校、坂田小学校までは距離があり、小学生・中学生の徒歩通学にはやや不便な立地である。

### （医療機関等の立地状況）

- ・医療機関が集積している南部医療圏に位置し、同一医療圏にアドベンチストメディカルセンターが立地、令和5年度には浦添総合病院が浦添市前田に移転予定。また、医療圏は異なるが沖縄病院、ハートライフ病院等が周辺に立地。

### （その他施設）

- ・3km 圏内に大型商業施設サンエー西原シティ（店舗面積約 20,000 m<sup>2</sup>）が立地。
- ・中城湾港マリントウンに大型 MICE 施設の建設を県が計画。

### （人口）

- ・西原町の2020年における人口密度は22.37人/haで、市町村単位でみると県内で8番目の高さではあるが、市街化区域として必要とされる人口密度維持には課題がある。また、人口の大部分は西原町都市計画上の都市拠点（中心核地区）のDID指定地区<sup>2</sup>に集中し、上原キャンパス周辺3地区（上原・棚原・翁長）は30年前に比べて人口が約2.6倍に増加しているものの、人口集中地区の指定に達する程ではない。なお、2040年までには西原町・中城村の人口減少・少子高齢化が進むとの推計もある。

### （交通状況）

- ・病院玄関前に、バス停「琉大病院前」設置。病院前バス停から都心（「那覇バスターミナル」）まで約50分かかる。
- ・2km 圏内にモノレール駅（てだこ浦西駅）が立地。

<sup>2</sup> 人口集中地区（Densely Inhabited District）のこと

- 2. 0km 圏内に西原インターチェンジがあり、更に2. 5km 圏内に幸地インターチェンジ新設予定（2024年供用開始予定）。
- 上原キャンパス跡地南側の県道那覇北中城線（西原町翁長～上原間、事業区間2. 2km）が4車線に拡幅予定<sup>3</sup>。

（市街地整備）

- 西原高等学校付近の県道浦添西原線と県道那覇北中城線が交差する23. 7haにおいて令和9(2027)年度までに西原町による西原西地区土地区画整理事業を実施中。

## 5. 上原キャンパス跡地の敷地条件等

（敷地条件）

- 第1種中高層住居専用地域に指定されている。マンションを中心とする中高層住宅や教育施設、医療福祉施設、規模500㎡以下の店舗等の立地は可能。オフィスビルやホテル、旅館等の立地は不可。
- 容積率200%、建ぺい率60%
- 日影規制（三）<sup>4</sup>
- 旧県道29号線北側地区の地勢は西向きの傾斜地。南側地区の地勢は南西向きの傾斜地。
- 海拔132m（医学部管理棟前地点）。
- 埋蔵文化財：現時点では確認されていないが、今後、西原町教育委員会の調査が必要。

<sup>3</sup> 沖縄県土木建築部ホームページより。

(<https://www.pref.okinawa.jp/site/doboku/doboku-chubu/doroseibi/kendo29b.html>)

<sup>4</sup> 敷地境界線から5～10mの範囲において、規制される日影時間は5時間。10m超は3時間。

## 第2章 跡地利用において考慮すべき事項

### (1) 各種施策との整合性

西原町は、長期にわたる町民の安全、安心で快適な暮らしを願い、また、町の持続的発展のため、町の目指すべき将来像を描いた「西原町都市基本計画」（西原町都市計画マスタープラン）を策定し、町づくりを進めている。

また、沖縄県においては、第7次医療計画を策定し、人口構成の変化等を踏まえた上で、地域全体で切れ目なく必要な医療が適切に提供される体制の確保を進めている。

跡地の利用計画は、このような地方公共団体における各種施策との整合性に配慮し策定する必要がある。

### (2) 周辺地域への配慮

周辺地域は住宅地として整備され発展しており、上原キャンパスが整備された以降30余年で、周辺3地区で人口1万人を超えている。これら周辺住民の平穏かつ利便性のある生活環境へ配慮しつつ、移転による人口流出や周辺店舗への影響を補えるような跡地利用を検討する必要がある。

### (3) 交通インフラとのつながり

上原キャンパスは丘の上に立地し、その境界が道路と接する区間は短い。開発にあたっては、周辺道路の開発も県や近隣市町村へ提案するなど、推進する必要がある。また、モノレール駅や高速道路IC、今後整備される県道那覇北中城線等の交通インフラとのつながりも考慮する必要がある。

### (4) 沖縄県全体の発展につながる新たな活力の創出

沖縄県の失業率や貧困率は全国的にみても非常に高い状況にある。上原キャンパス跡地に誘導する施設が良質な雇用を生み、経済的な発展に寄与するなど、周辺地域、さらには沖縄県全体の発展及び新たな活力を創出させるような跡地利用を検討する必要がある。

### (5) LCC(Life Cycle Cost)及びLCCO<sub>2</sub>を踏まえた現有施設の活用

上原キャンパスの現有施設は新耐震基準法を満たしており、外壁は当時最新の型枠設置型打込タイル工法を採用しており劣化に強い仕上げとなっている。開発においては、建物診断等の実施、今後の修繕費や維持管理費などの算出、費用対効果の検証等を行った上で、可能な限り現有施設を活用する方向で検討する必要がある。また、脱炭素社会実現に向けた配慮も必要である。

### 第3章 上原キャンパス跡地利用のコンセプト及び基本方針

検討対象区域や周辺地域の状況、跡地利用において考慮すべき事項等を踏まえ以下のとおりコンセプト及び基本方針を設定する。

#### 《コンセプト》

“地域”と調和し、“地域”の発展に寄与する

#### 《基本方針》

- (1) “地域”の発展と自然環境を含めた周辺との調和  
コンセプトにあるように、“地域”の発展は優先して考慮する必要がある。一方、当該地周辺は閑静な住宅地として発展してきており、これら周辺の景観や自然環境等にも配慮する。
- (2) “地域”の人材育成の更なる発展  
上原キャンパスが位置する近辺は、西原町都市計画マスタープランで文教ゾーンに指定されている。このことから教育や研究関連施設等の人材育成につながる施設の導入に配慮する。
- (3) “地域”の良質な雇用と豊かな暮らしの創出  
沖縄県においては、失業率や貧困率が全国的に非常に高い状況にある。これら社会課題に対して少なからず貢献する必要がある。例えば、賃金水準が確保できる良質な雇用の創出のため、産業関連施設や医療関連施設などの高付加価値産業の誘導が考えられる。
- (4) 周辺の利便性との調和  
跡地利用を考えるうえで、当該地へのアクセスを良くするため、周辺の交通環境などは重要なポイントとなる。跡地利用に合わせて県や近隣市町村への提案を通して、道路整備等も含めた跡地利用に配慮する。

※ “地域”とは、西原町はもとより近隣市町村も含め広義には沖縄県全体を指す。

## 第4章 土地利用ゾーニングの可能性

当該対象区域の面積は17.6ha、うち平地が約14haと広大な面積を有し、那覇広域都市計画区域内であり利用価値も高い。検討に当たっては、全体を一括して利用する方法の他、現状施設の機能を踏まえ、その活用も視野にゾーニングを行い利用するなどの工夫も含め、あらゆる可能性を視野に検討する必要がある。

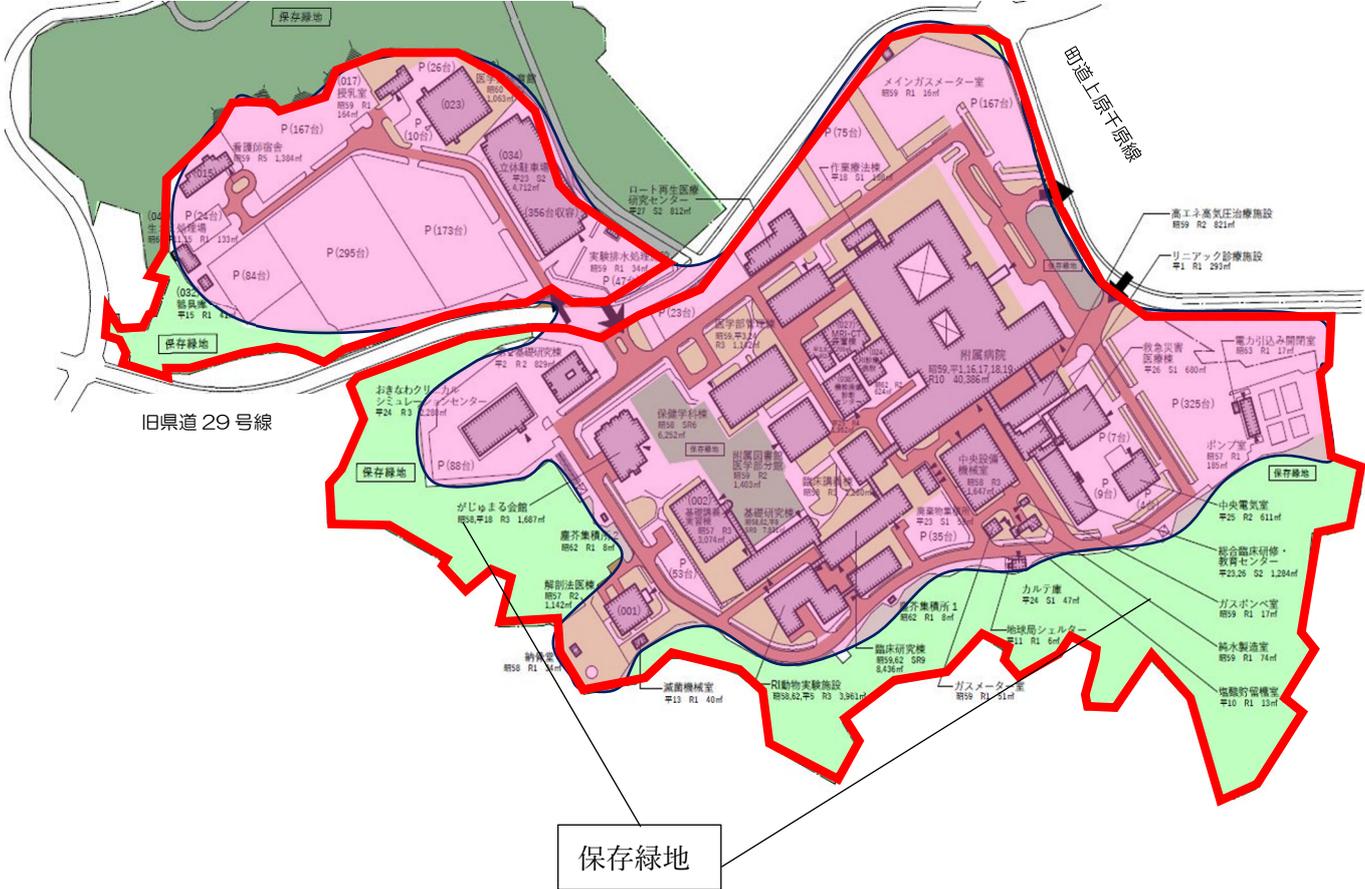
以下、土地利用のイメージ（2例）

（例1）全体を更地化し、一括した土地利用

【想定される機能、施設等】

大学等の教育機能や、健康・医療・バイオ産業拠点等の産業振興機能等、跡地全体を一括して活用する大規模施設の導入が考えられる。

図4-1 ゾーニングの可能性①



保存緑地

【例2】現状の建物のうち利用可能なものを活用し、3つに分割した土地利用

【想定される機能、施設等】

(医療・福祉ゾーン)

- ・医療福祉機能

(人材育成・研究開発ゾーン)

- ・研究・教育機能、健康医療産業機能

(多機能ゾーン)

- ・住宅・商業・公園などの周辺住民の生活利便性の向上に資する機能

図4-2 ゾーニングの可能性②



### 1. 検討の進め方等

(本ビジョンを踏まえた跡地利用の推進)

- 西原町まちづくりとの連携を生かし、周辺地域と調和した一体感のある跡地利用を推進する。
- 琉球大学千原キャンパスや西普天間キャンパス（仮称）との連携を踏まえた跡地利用を推進する。
- 拡幅工事が進む県道29号線やモノレール駅、新設予定のインターチェンジなどのインフラ施設を活用した跡地利用を推進する。

(関係者との連携を重視した計画の策定)

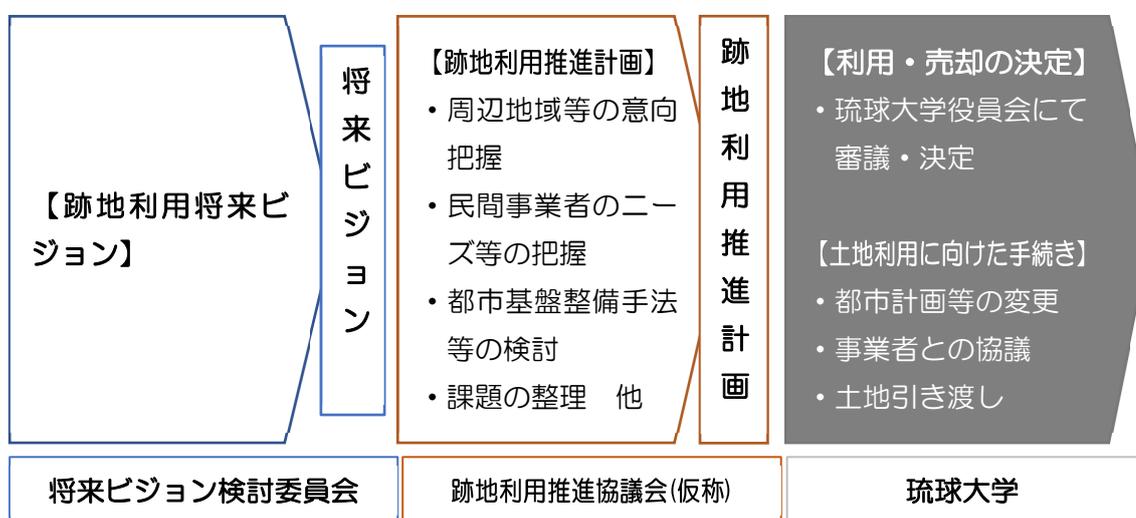
- 必要に応じて土地利用に向けた諸手続き等を関係機関と連携しながら適切に進めつつ、跡地利用推進計画を策定する。
- 跡地利用の具体的な検討にあたり、周辺地域や関係機関等との十分な意見交換や情報共有を行い、跡地利用推進計画を策定する。
- 民間事業者等のニーズや周辺地域の意向等を把握し、適切な機能を誘導するために必要な内容を反映し、跡地利用推進計画を策定する。

### 2. 検討の方策

- 民間事業者のニーズを把握するため、サウンディング等を実施する。
- 沖縄県や西原町による具体的で実効性のある跡地利用の提案につながる検討を行う。
- 都市基盤整備を伴う開発行為が必要となる場合は、関係機関等との迅速な協議・調整を行う。

- 全体として一体感のある跡地利用を進めるためにも、本ビジョンの土地利用ゾーニングの可能性を踏まえ、上原キャンパス跡地について、跡地利用推進計画の決定や地区計画の導入を含めて検討を行う。
- 跡地利用推進計画の検討においては、後に設置する琉球大学跡地利用推進協議会（仮称）が主体となり、跡地利用の実現に向けた課題整理を行う。

図5 検討体制



【琉球大学上原地区キャンパス跡地利用将来ビジョン検討委員会委員】

分類	役職	委員
大学関係者 (上原地区キャンパス 移転推進本部)	理事・副学長（病院・地域医療・ キャンパス移転担当）	大屋 祐輔
	理事・副学長（財務・施設・キャ ンパスマネジメント担当）	大城 功
	医学部長	筒井 正人
	上原地区キャンパス移転推進本部 事務部長	三沼 仁
西原町	総務部長	與那嶺 剛
	建設部長	小橋川 生三
西原町民代表	西原町民代表	石原 昌貴
		城間 盛順
沖縄県	総務部長	池田竹州
	商工労働部長	嘉数 登
	保健医療部長	大城玲子
沖縄総合事務局	経済産業部長	本道 和樹
学識経験者	学識経験者	小野 尋子 (都市計画分野)
学識経験者		大城 肇 (経済政策分野)

【委員会開催実績】

- 第1回 令和2年10月30日
- 第2回 令和3年5月13日
- 第3回 令和3年7月20日
- 第4回 令和3年9月2日
- 第5回 令和3年12月17日

今後の検討の流れについて（案）

（令和4年7月19日時点）

