

琉球大学上原地区キャンパス跡地利用に関する サウンディング型市場調査

実施要領

令和5年11月
国立大学法人 琉球大学

1. 調査の趣旨・目的

琉球大学では、琉球大学医学部及び病院の宜野湾市への移転事業（令和6年度完成予定）が進んでいます。この移転に伴い、現在の上原キャンパスの跡地について、利活用方針を検討する必要があることから、令和2年10月に上原地区キャンパス跡地利用将来ビジョン検討委員会を設置し協議を重ねてきました。令和4年2月には協議を踏まえ「琉球大学上原キャンパス跡地利用に係る将来ビジョン検討報告書」（以下「将来ビジョン検討報告書」という。）として取りまとめました。令和4年7月には琉球大学上原地区キャンパス跡地利用推進協議会を設置し、将来ビジョン検討報告書を踏まえた跡地利用推進計画の検討を進めています。

現在、跡地利用推進計画の検討にあたり、将来ビジョン報告書の基本方針である「地域の発展と自然環境を含めた周辺との調和」「地域の人材育成の更なる発展」「地域の良質な雇用と豊かな暮らしの創出」「周辺の利便性との調和」を具体的な機能及び用途にかかる方針に発展させ、ゾーニング案の検討を進める段階にあります。

本調査では、これまでの検討経過を踏まえ、上原キャンパス跡地を最大限に有効活用できるよう、民間事業者との「対話」を通して、利活用のノウハウ・アイデア等の提案を受けることにより、事業化へ向けた具体的な機能・用途及びゾーニング計画の方向性等、跡地の利用計画の検討に活かすことを目的としています。

2. 検討経緯

これまでの主な検討経緯は下記のとおりです。

これまでの検討経緯		
2014年		駐留軍用地跡地利用協議会にて、琉球大学医学部・病院が在日米軍キャンプ瑞慶覧（西普天間住宅地区跡地）に移転することが決定
2020年	10月	第1回 上原地区キャンパス跡地利用将来ビジョン検討委員会 開催
2021年	5月	第2回 上原地区キャンパス跡地利用将来ビジョン検討委員会 開催
	7月	第3回 上原地区キャンパス跡地利用将来ビジョン検討委員会 開催
	9月	第4回 上原地区キャンパス跡地利用将来ビジョン検討委員会 開催
	12月	第5回 上原地区キャンパス跡地利用将来ビジョン検討委員会 開催
2022年	2月	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策定
	7月	第1回 上原地区キャンパス跡地利用推進協議会 開催
2023年	5月	第2回 上原地区キャンパス跡地利用推進協議会 開催
	9月	第3回 上原地区キャンパス跡地利用推進協議会 開催
2024年度（令和6年度）		大学病院・医学部移転予定

上原地区キャンパス跡地利用将来ビジョン検討委員会で報告された、将来ビジョン検討報告書において、基本方針（図1）及びゾーニングの可能性例（図2）は下記のとおり挙げられています。

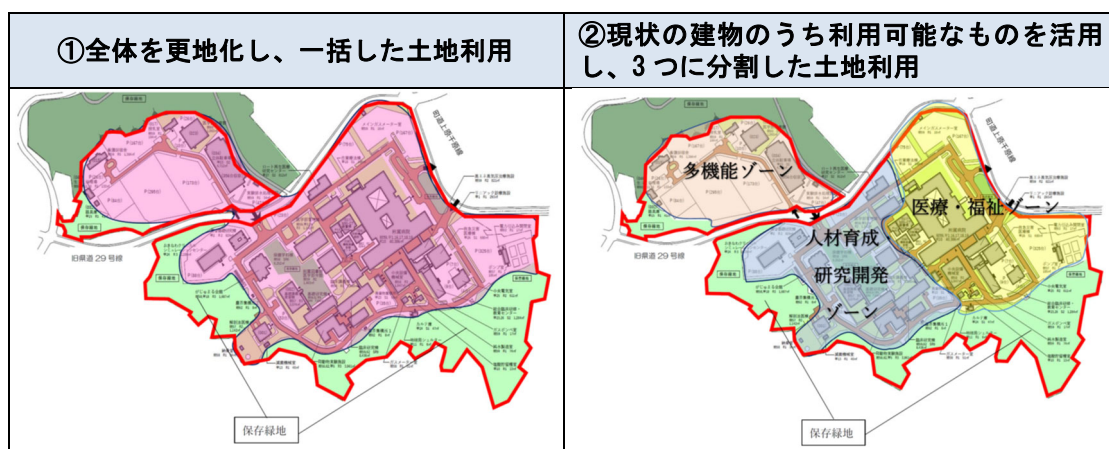
図1.将来ビジョン検討報告書における基本方針

〈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。

図2. 将来ビジョン検討報告書におけるゾーニングの可能性例



上原キャンパス内における琉球大学病院を含めた主な建物は約45棟あり、全て新耐震基準を満たしています。LCC及びLCCO₂の観点を踏まえ、現状の建物のうち利用可能な建物について、有効活用の可能性を模索する事が意見として挙がっています。

3. 対象地等の概要

【対象地の概要】

		A 地区	B 地区
住居表示		沖縄県中頭郡西原町字上原 207 番地	沖縄県中頭郡西原町字上原 207 番地
地名地番		沖縄県中頭郡西原町棚原 1 丁目 3 番 4 ほか 32 筆	沖縄県中頭郡西原町上原宮里 193 番 18 ほか 3 筆
敷地面積(図 4 赤枠内)		138,135.23 m ² (登記簿)	約 37,000 m ² (上記 4 筆の内の概測面積)
地目		宅地 (現状: 学校用地)	学校用地
土地所有者		国立大学法人 琉球大学	国立大学法人 琉球大学
公法上の規制	用途地域	第一種中高層住居専用地域	第一種中高層住居専用地域
	建ぺい率/容積率	60 / 200	60 / 200
	防火・準防火	防火地域	防火地域
	日影規制	日影規制 (三)	日影規制 (三)
	その他地域指定	建築基準法第 86 条第 1 項の規定に基づく一団地認定	一部土砂災害特別警戒区域及び土砂災害警戒区域 建築基準法第 86 条第 1 項の規定に基づく一団地認定
現有施設	建物棟数	39 棟	6 棟
	建物延べ床面積	92,925 m ²	7,398 m ²
その他		<ul style="list-style-type: none"> ・地歴調査実施 (2022 年 3 月) ・土壌汚染状況調査未実施 ・建築基準法に基づく検査済証あり ・敷地東側通路の地下に共同溝が埋設 (標準断面約 3m×3m) 	<ul style="list-style-type: none"> ・土壌汚染状況調査未実施 ・農学部附属演習林との境界線未確定 ・建築基準法に基づく検査済証あり

図 3. 位置図

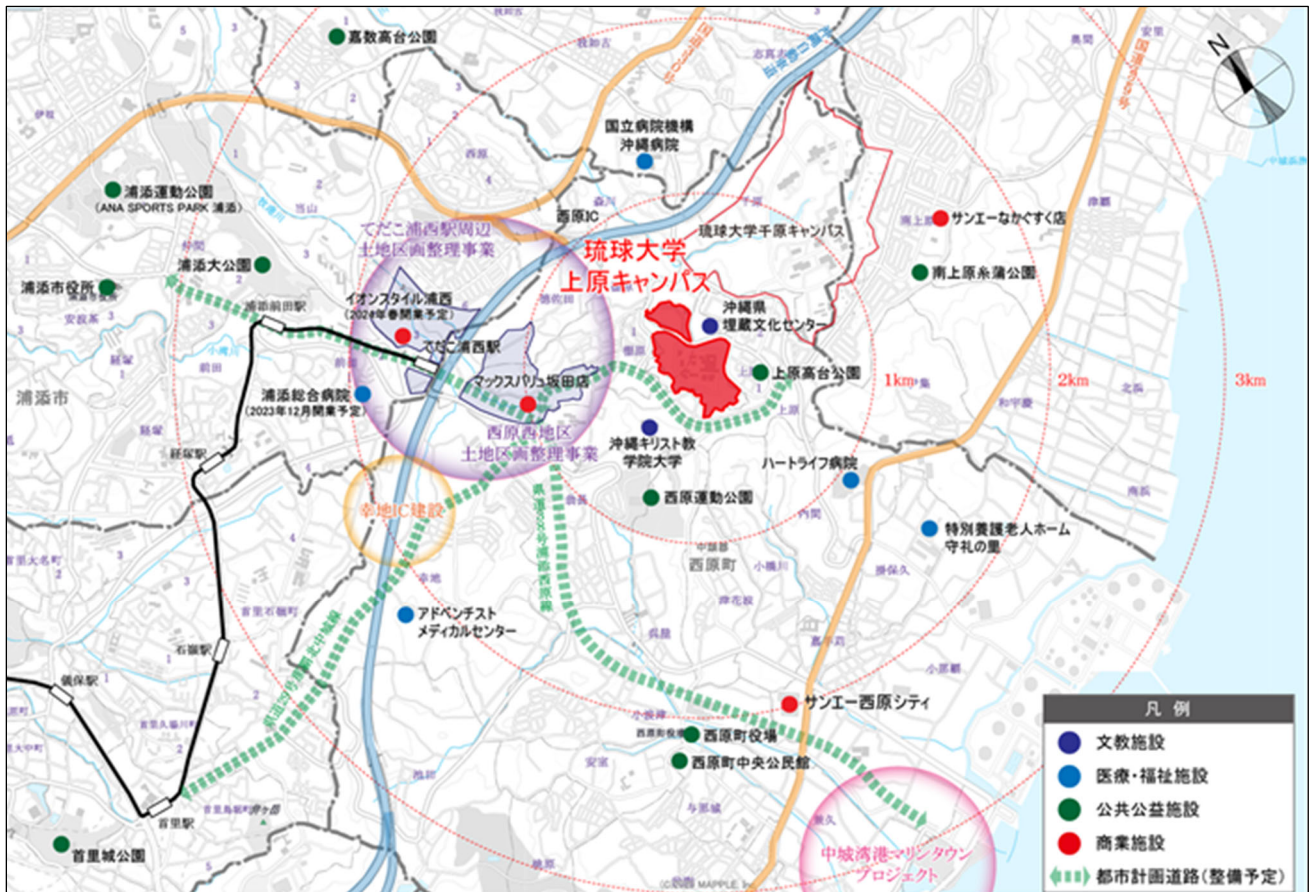


図4. 敷地の配置図



【対象地内の主な現有施設一覧】

主な施設名称		建築面積	延べ床面積	建築年
A 地 区	① 基礎研究棟	962 m ²	7,931 m ²	1983.02
	② 臨床研究棟	1,046 m ²	8,436 m ²	1984.01
	③ 基礎講義実習棟	1,107 m ²	3,074 m ²	1982.10
	④ 解剖法医棟	577 m ²	1,142 m ²	1982.10
	⑤ 臨床講義棟	609 m ²	1,240 m ²	1983.12
	⑥ 保健学科棟	1,143 m ²	6,252 m ²	1983.02
	⑦ R I ・動物実験施設	1,395 m ²	3,961 m ²	1983.10
	⑧ 福利棟（がじゅまる会館）	990 m ²	1,687 m ²	1983.03
	⑨ 附属図書館医学部分館	761 m ²	1,403 m ²	1984.03
	⑩ 管理棟	741 m ²	1,967 m ²	1984.03
	⑪ 第二基礎研究棟	473 m ²	829 m ²	1990.03
	⑫ 琉球大学病院	8,233 m ²	40,386 m ²	1983.12
	⑬ 高エネルギー・高気圧治療施設棟	734 m ²	821 m ²	1984.03
	⑭ R I 診療棟	338 m ²	624 m ²	1987.03
	⑮ MR I - CT 装置棟	705 m ²	709 m ²	1996.07
	⑯ リニアク診療施設棟	294 m ²	293 m ²	1989.03
	⑰ 中央設備機械室	1,287 m ²	1,647 m ²	1983.12
	⑱ 総合臨床研修・教育センター	697 m ²	1,284 m ²	2011.08
	⑲ おきなわクリニカルシミュレーションセンター	878 m ²	2,288 m ²	2012.02
	⑳ 機能画像診断センター	507 m ²	1,952 m ²	2013.02
	㉑ 中央電気室	439 m ²	611 m ²	2013.03
	㉒ 救急災害医療棟	742 m ²	680 m ²	2014.11
	㉓ 再生医療研究センター	554 m ²	812 m ²	2015.06

主な施設名称		建築面積	延べ床面積	建築年
B 地 区	㉔ 体育館	1,247 m ²	1,063 m ²	1985.03
	㉕ 看護師宿舎	316 m ²	1,384 m ²	1984.03
	㉖ 保育所	不詳	不詳	不詳
	㉗ 立体駐車場	3,539 m ²	5,847 m ²	不詳
A 地区・B 地区の施設面積計		30,314 m ²	98,323 m ²	

4. サウンディングの実施

下記の実施要領や参考資料等は、本学ホームページで公表しています。

(<https://r-iten.skr.u-ryukyu.ac.jp/sounding/>)

- ・実施要領
- ・エントリーシート（様式第1号）
- ・質問シート（様式第2号）
- ・事前対話シート（様式第3号）
- ・秘密保持誓約書（様式第4号）
- ・物件説明資料

（1）サウンディングの対象者及び対話の方法

【対象者】

対話に参加することができる法人は、対象地の購入又は賃借について検討意向のある法人又は企画・設計・建設・運営による事業参画について検討意向のある法人とします。ただし、次のいずれかに該当する場合は除きます。

- ・国立大学法人琉球大学会計実施規程第14条の規定に該当しない者であること。
- ・琉球大学学長から取引停止の措置を受けている期間中の者でないこと。
- ・不正又は不誠実な行ないないこと。
- ・警察当局から、暴力団が実質的に経営を支配する業者又はこれに準ずるものとして、文部科学省発注工事等からの排除要請があり、当該状態が継続している者ではないこと。
- ・会社更生法（平成14年法律第154号）に基づく再生手続き開始の申立て、又は民事再生法（平成11年法律第225号）に基づく再生手続き開始の申立てがなされていないこと。

（2）参加者に求める提案の視点及び対話内容

【提案の視点】

跡地利用推進計画を策定するにあたり、跡地活用の方針となる要素には、下記の視点による検討が必要と捉えています。

① 医療・福祉・健康の視点

琉球大学病院が担ってきた地域医療について、新キャンパス機能との住み分けにより医療・健康・福祉の観点から、これからの地域※での役割を再検討する視点。

※地域には、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します

【想定される機能】

○身体的健康支援機能 ○精神的支援機能 ○社会的健康支援機能等
(上記の例として、医療、健康、フィットネス、スパ、ヨガ、ツーリズム、レクリエーション等が考えられる。)

② 人材育成・雇用創出の視点

地域の発展に資する新たな活力について、教育や研究関連における人材育成や雇用創出につながる更なる発展機能の視点。

【想定される機能】

○教育・人材育成機能 ○研究・開発機能 ○健康医療産業機能 ○情報集約機能等

③ 住環境向上の視点

生活利便性の向上や充実した住環境の創出により、地域住民へ還元される機能の視点。

【想定される機能】

○公園機能 ○文化機能 ○商業等生活利便性向上機能等

④ 現有施設の合理的な活用の視点

現有施設の解体費、改修費、維持修繕費の費用対効果を検証のうえ、導入する機能及び用途に見合った、保有資産の合理的な考えに基づく活用の視点。

なお、これまでの協議経緯を踏まえ、上記の視点からの機能や用途等の提案を期待しますが、これらに依らない提案を拒むものではございません。

【提案における条件】

①権利形態

提案においては、以下の方法を基本として想定しています。

- ・大学から土地及び建物を購入する。
- ・大学から建物を購入し、土地を借地する。

②その他

- ・用途地域の変更を前提とした提案を可能とします。

【対話内容】

①対象地及び周辺のイメージについて

②跡地の利用について

- ・利用コンセプト概要について
- ・ゾーニングのイメージ（敷地の利用範囲）について
- ・立地施設用途・目的について
- ・施設立地に向けた権利形態・運営形態について
- ・現有施設の活用について
- ・立地意向の程度等

②事業進出の阻害条件・課題や進出に向けた改善条件等について

③その他、事業推進に向けた大学又は行政への要望・意見等について

5. サウンディングの手続き

(1) 質問の受付と回答

質問がある場合は、質問シート（様式第2号）に必要事項を記入し、メール件名を「サウンディングに関する質問シート」として E メールにてご提出ください。原則として質問シート以外でのご質問は受け付けません。

(注) 質問が可能な方は、前記 4.(1)に記載のサウンディングの対象者である法人に所属する方のみとします。

① 質問の受付期限

令和5年11月10日（金）午後5時まで

② 質問の送付先

8. 問い合わせ先のとおり

③ 質問の受付と回答

すべての質問及び回答をまとめたものを、本学のホームページに掲載します。

④ 回答の公表

令和5年11月17日（金）

(2) サウンディングの参加申込

サウンディングへの参加を希望する場合は、本学ホームページ掲載のエントリーシート（様式第1号）及び秘密保持誓約書（様式第4号）に必要事項を記入のうえ、問合せ先 E メールアドレス宛に「サウンディング参加申込」のタイトルで送付してください。

① 申込受付期限

令和5年11月24日（金）午後5時まで

② 申込先

8. 問い合わせ先のとおり

③ 追加資料の提供

追加資料を希望する場合は、エントリーシート（様式第1号）に希望する追加資料にチェックを入れてください。秘密保持誓約書（様式第4号）を提出した希望者には、秘密保持誓約書を受領後に現有施設の図面データ等を提供します。

(3) 事前対話シートの提出

サウンディング事項についての意見・考え方等の提案を事前対話シート（様式第3号）に記載し、問合せ先 E メールアドレス宛に「事前対話シートの提出」のタイトルで送付してください。提出頂いた事前対話シートをもとにサウンディングを実施します。なお、必要に応じて補足資料（計画概要説明書、配置図等）があれば併せてご提出ください。

① 提出期限

令和5年12月7日（木）午後5時まで

② 申込先

8. 問い合わせ先のとおり

(4) 対話の実施期間等

①実施期間

令和5年12月12日(火) ~ 令和5年12月15日(金)

②所要時間

1グループ30分~60分程度

③場所

原則オンラインでの実施

※使用するオンライン会議ツールは、Microsoft Teams を使用します。

④その他

- ・対話はアイデア及びノウハウの保護のため個別に実施します。
- ・申込後に辞退される場合は、8. 問い合わせ先のEメールアドレスにご連絡ください。

(5) サウンディング結果の公表

- ・本調査結果は、参加事業者のアイデア・ノウハウに配慮し、事前に内容を確認頂いたうえで本学ホームページ上に概要を公表します。
- ・サウンディング結果の詳細(提案内容、事業者名等)は、上原地区キャンパス跡地利用推進協議会及び学内の検討のみに使用するもので、非公表とします。

6. 留意事項

①参加及び対話内容の取扱い

- ・対話への参加実績は、事業化の公募時に優位性を持つものではありません。
- ・本調査は、上原キャンパス跡地活用に関する機能及び用途、ゾーニングの計画可能性を検討するための調査であり、事業内容や事業者を選定・決定するものではありません。
- ・本学は、跡地利用の実施に係る意思決定を行うための学内検討用の資料の作成にあたり、対話の録音、議事録等の内容を利用できるものとします。
- ・対話時には、本学とアドバイザー契約を締結している、一般財団法人日本不動産研究所が同席します。
- ・外部に対する情報公開のために、上記検討用の資料を使用する場合があります。この際に、参加者や対話の内容が特定できない範囲で一般化した情報のみを掲載する予定ですが、必要が生じた場合、参加者に対して個別に承諾を求める場合があります。

②現地説明会

- ・上原キャンパス内の施設は全て稼働中のため、現地見学会は行わないものとします。

③提案及び対話に要する費用

- ・提案及び対話に要する費用は、事業者負担とします。
- ・対話参加への対価、結果に対する報酬等の提供はありません。

④追加対話への協力

- ・必要に応じて、追加調査(対話・書面による照会等)をさせていただく場合がありますので、ご協力をお願いします。

⑤提供資料等について

- ・本学から提供された関連資料等は、本サウンディング及びその申込のために利用する以外の利用を認めません。

⑥その他

- ・サウンディングの実施及びその結果等に関連する事項につき、故意又は過失のいかんを問わず、参加者が第三者に損害を生じさせても、本学は一切これを補償しません。

7. 対話実施スケジュール

11月1日（水）	サウンディング型市場調査の公募開始
11月10日（金）	質問受付期限
11月17日（金）	質問回答の公表日
11月24日（金）	エントリーシート受付期限
12月7日（木）	事前対話シートの提出期限
12月12日（火）～12月15日（金）	対話期間
12月中旬以降	必要に応じて追加対話（個別）
2月（予定）	サウンディング結果概要の公表

8. 問合せ先

事務局 国立大学法人 琉球大学 上原地区キャンパス移転推進室
〒903-0215 沖縄県中頭郡西原町字上原 207 番地
TEL：098-895-3331（代表）
098-895-1082（上原地区キャンパス移転推進室直通）
FAX：098-895-1649
Eメール：ikesksen@acs.u-ryukyu.ac.jp