

第3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（案）

日 時：令和5年9月6日（水）11：00～12：00

場 所：琉球大学医学部管理棟3階大会議室
（現地+WEBのハイブリッド開催）

1. 開会		説明者
・委員の変更について	資料1	事務局
2. 議事		
（1）今後のスケジュールについて	資料2	事務局
（2）プレサウンディング調査結果について	資料3	日本不動産 研究所
（3）跡地利用推進計画（素案）について	資料4	事務局
（4）その他		
3. 閉会		

【配布資料内容】

資料1 琉球大学上原地区キャンパス跡地利用推進協議会委員名簿
資料2 今後の検討スケジュール案
資料3 プレサウンディング調査結果について（R5.5月末時点）
資料4 跡地利用推進計画（素案）

参考資料1 【基礎調査】現状分析について
参考資料2 【基礎調査】事例調査について
参考資料3 臨床薬学に関する学科の定員抑制の例外区域に関する基準の告示案について

琉球大学上原地区キャンパス跡地利用推進協議会委員名簿（案）

令和5年8月現在

分類	役職	委員
西原町職員	総務部長	與那嶺 剛
	建設部長	呉屋 邦広
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	中村 浩一郎
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 （上原キャンパス跡地利用担当）	福治 友英
	理事・副学長 （キャンパス移転担当）	大屋 祐輔
	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	市川 修

※赤字については、前回からの変更箇所。

○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)

改正 令和5年5月24日

(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(上原キャンパス跡地利用担当)
- (2) 理事(キャンパス移転担当)
- (3) 医学部長
- (4) 病院長
- (5) 上原地区キャンパス移転推進本部事務部長
- (6) 西原町職員 若干人
- (7) 西原町民代表(上原・棚原自治会長)
- (8) 沖縄県職員 若干人
- (9) 沖縄総合事務局職員 若干人
- (10) 学長が指名する学識経験者 若干人
- (11) その他議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。

附 則(令和5年5月24日)

この要項は、令和5年5月24日から実施し、令和5年4月1日から施行する。

今後の検討スケジュール案

[illegible]

【第2回推進協議会】

- ・上原キャンパス跡地の現状分析
- ・事例調査の報告
- ・サウンディング調査の実施方針案
- ・今後の検討スケジュール案

【第3回推進協議会】

- ・プレサウンディング調査の成果報告
- ・跡地利用計画(素案)の提示
- ・跡地利用推進計画策定スケジュールの提示

【第4回推進協議会】

- ・跡地利用推進計画(案)の提示
- ・国等との協議内容、協議スケジュールの提示

【第5回推進協議会】

- ・跡地利用推進計画の提示
- ・ゾーニング・既存建物の取扱い方針決定
- ・国等との協議内容、成果の報告
- ・次年度以降の検討事項と検討スケジュールの提示

【補 足】

- ・当スケジュールは、現時点での想定であり、今後の検討や関係者との協議・調整等により変化する可能性があります。（上原キャンパスの移転が完了する令和6年度末までに、事業化に向けた準備・手続き等を行う想定のスケジュールとしています。）
- ・都市計画変更（用途地域の変更）を前提としたスケジュールを示しています。
- ・事業化に向けた準備・手続き等や都市計画変更手続き、および関係主体の合意形成等が滞りなく進んだ場合の最短スケジュールを示しています。
- ・用途地域の変更については、事業化に向けた準備・手続き等が整った後、基本計画を策定し、西原町等と協議・調整を行いながら変更手続きを進めることになります。（協議・準備期間も含めて2年程度を想定）
- ・都市計画変更のスケジュールについては、西原町都市計画審議会の開催時期等にも留意する必要があります。

プレサウンディング調査結果について（R5.5月末時点）

プレサウンディング調査実施期間：令和5年2月～令和5年5月

プレサウンディング調査対象：公共団体（4者）民間事業者（8者）

質問項目	公共団体	民間事業者
1. 利活用の関心について	公共団体については、土地・建物等を自らが直接的に活用したいとの意向と、民間事業者等の事業について間接的にサポートしたいとの意向と、大きく二つの意見があった。	- ゆいレールでだこ浦西駅開業による利便性の向上と、駅周辺開発による生活施設等の集積により、ブランド力の高いエリアとして認識されている。 - 各社の関心度は高いものの、進出については現段階で未定との意見が多かった。
2. 導入機能・用途	バイオ関連産業や薬学部新設の候補地等のひとつであることが確認できた。（土地・建物等を直接活用する場合）	健康・福祉・住宅・商業（日常的に利用する中型店）・事務所・観光・宿泊・工場等の需要が確認できた。
3. 事業構想等の検討状況	- バイオ関連産業や薬学部新設いずれも複数の候補地の中の一つとして上原キャンパス跡地を検討しているとのことだった。 - バイオ関連産業は、令和5年度中に候補地を決定する予定とのことだった。 - 薬学部新設についても令和5年度後半に大学を選定し、候補地を決定する予定とのことだった。	- 現段階で上原キャンパス跡地における具体的な事業構想等を検討している事業者はなかった。 - 一方、候補地の一つとして検討中の事業者や、コンセプトワークやモデルプラン等について検討を進めている事業者が確認された。
4. 土地・建物の利用意向について	- バイオ関連産業および薬学部新設については、既存建物の一部を有効活用できる可能性があるとのことだった。 - バイオ関連産業拠点の想定敷地面積としては、約3.7haとのことだった。	- 健康・福祉・事務所等の用途については、既存建物の一部を有効活用できる可能性があるとのことだった。 - 商業施設については、更地が必須とのことだった。 - 大学病院棟（600床）については、施設の一部を活用できる可能性はあるものの、施設全体を活用するほどの需要は確認できなかった。
5. 権利形態について	- バイオ関連産業の施設整備については、PPP/PFI等民間活力の導入についても検討中とのことだった。 - 薬学部新設については、土地・建物を大学が保有することになるとのことだった。	- 住宅については売却が前提となる。 - 商業施設については、貸し付けが望ましいが、事業規模等によっては売却の可能性も確認された。 - 健康・福祉系の用途については、貸し付けを希望する事業者が多かった。
6. 事業進出の条件等について	- バイオ関連産業については、必要な敷地面積が確保できることが必須となる。 - 薬学部新設については、大学が運営することが前提となる。	- 商業・事務所・観光・宿泊については、用途地域の変更が必要となる。 - 健康・福祉系については、規制緩和や国の補助等がなければ成り立ちにくいことが確認された。
7. 課題等	人材育成や地域振興等に資する跡地活用が求められる。	- 上原キャンパスは、てだこ浦西駅から徒歩アクセスが困難な距離に位置し、交通利便性に課題がある。 - 既存道路の幅員が狭隘で、用途によっては交通量进行处理することが困難となる。 - 既存建物の規模が大きく、解体・撤去する場合は多大な費用負担とリスクが生じる。 - 地域住民等の合意が得られ、地域振興に資する活用が求められる。
8. 琉球大学等への意見・要望について	土地や既存建物の情報開示を求める声が多かった。	- 地域全体のまちづくりコンセプトの策定を求める声が多かった。 - 土地や既存建物の情報開示を求める声が多かった。 - アクセス性の向上及び道路拡幅の要望があった。
9. その他	- 都市計画変更を行う場合は、手続きの期間として約2年間を要する。 - 用途地域の変更を行う場合は、同時に地区計画も決定することになる。	メディカルツーリズムについては、医療を取り巻く規制や医師の確保の観点から現状では成り立ちにくいとの意見があった。

跡地利用推進計画（素案）

令和〇年〇月

琉球大学上原地区キャンパス跡地利用推進協議会

0. 目次

1. 背景

2. 現状と課題

現状分析

（１）対象地の概要

（２）行政計画等

（３）周辺地域の状況等

（４）土壌汚染調査の状況（土壌汚染の現状分析）

（５）既存建物の概要

市場動向

ヒアリング結果

課題の整理

3. 跡地活用の実施方針

4. 土地利用ゾーン・機能導入の考え方

5. 事業スキームの定性的考え方

6. 収益性・実現性の定性評価

7. 事業化に向けた課題

1. 背景

これまでの検討経緯から、「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」における、コンセプトの「地域と調和し、地域の発展に寄与する」及び基本方針の「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」のテーマを更に発展させ、跡地利用推進計画を策定する必要がある。なお、将来ビジョン検討報告書による基本方針は以下のとおり。

図表1 上原キャンパス跡地利用の基本方針

《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。

また、本学が地域の中核大学として、地域人材の育成及び研究の発展に貢献し、今後もその役割を果たし続けるためには、市場性を考慮しつつ保有資産を積極的に有効活用することで、適正な財源確保を行い、自立的かつ持続可能な経営戦略が必要な視点となっている。

2. 現状分析と課題

現状分析

(1) 対象地の概要

本跡地利用推進計画の対象地は、琉球大学上原キャンパス跡地（A 地区・B 地区）とする。

図表2 琉球大学上原キャンパス跡地（青点線内側は平面地）



図表3 琉球大学上原キャンパス跡地の概要

	A 地区	B 地区
所在地	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
土地面積	概測 139,000 m ² （登記簿 138,135.23 m ² の内） ※平面地面積概数：約 7 割(97,000 m ² 程度)	概測 37,000 m ² （登記簿 87,516.00 m ² の内） ※平面地面積概数：約 9 割(33,000 m ² 程度)
地目(登記簿)	宅地	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

(2) 行政計画等

都市計画関連

- ・「西原町都市計画マスタープラン」（平成29年12月）では、町北部の琉球大学周辺地区を「文教エリア」とし、琉球大学を中心に、文教のまちとしてふさわしい文化的な環境と風格を有する地区を形成することを目指している。

医療・福祉計画関連

- ・令和7年度を目標年次とした「沖縄県地域医療構想」（平成29年3月）において、西原町を含む南部圏域における現状と課題が整理され、構想実現へ向けて取り組みとして、不足する病床機能の確保への支援などが挙げられている。
- ・「第7次沖縄県医療計画」（令和4年5月に中間見直し）では、二次医療圏（入院医療の確保を図るために設定する地域的単位）において、西原町が属する南部は、現状の既存病床数6,635床に対し、中間改定後の基準病床数は6,839床とされている。なお、琉球大学病院の移転後は、現状の600床が既存病床数から減少することとなる。
- ・一方で、南部圏域における高度急性期、急性期及び慢性期に関しては、琉球大学病院移転後も必要病床数は満たす予定であるが、回復期に関しては必要病床数から1,686床不足する。県内全域で「回復期」病床機能が大きく不足する中、県は回復期機能への転換については重点的に支援を行うとしている。
- ・「第8期沖縄県高齢者保健福祉計画」（計画期間：令和3年度～令和5年度）が策定され、県が目指す基本的な政策目標を定めている。なお、第9期計画（計画期間：令和6年度～令和8年度）における整備予定量は令和6年3月頃に策定予定である。今後、計画される施設サービスの整備量規制を受けるかどうかは、事前に市町村と沖縄県介護保険広域連合に相談・調整等を行う必要がある。

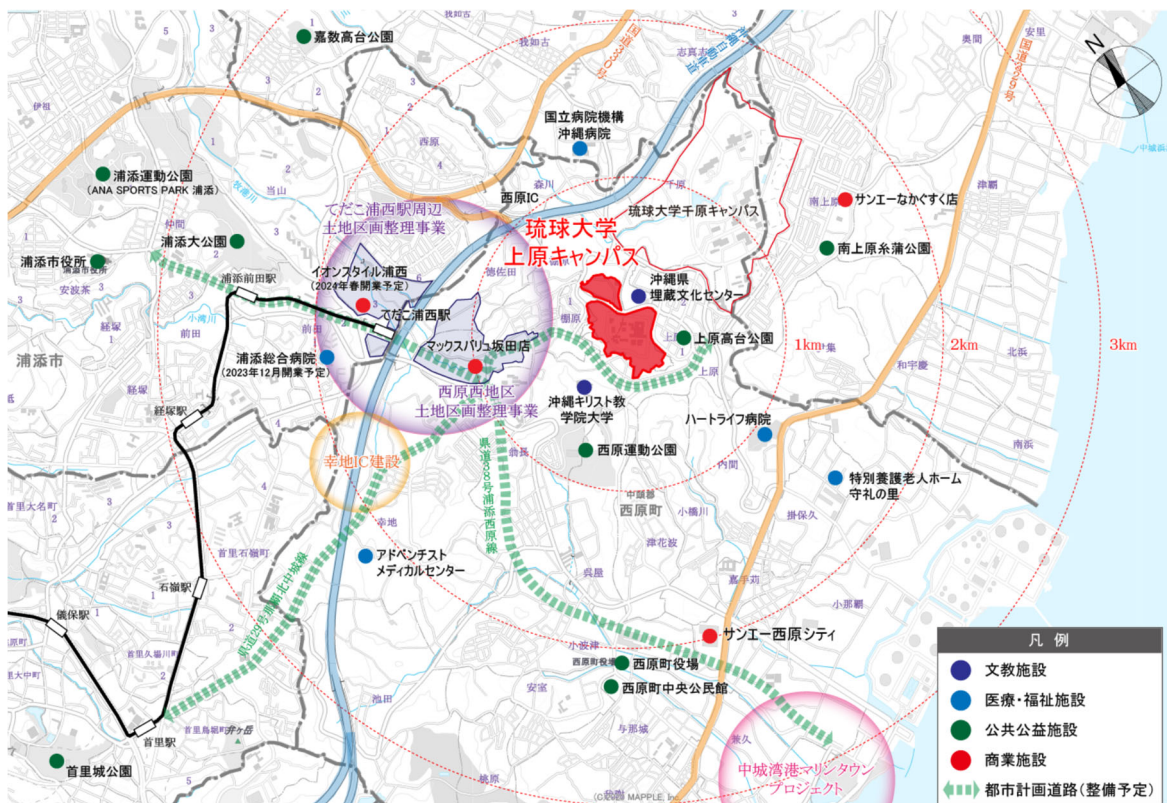
その他の個別計画等

- ・「バイオ関連産業振興計画（健康・医療分野）」（令和4年7月）において、バイオ関連分野の知的・産業クラスターの形成を目指し、構想として約37,700㎡の産業拠点及び周辺施設を誘致する候補地を検討している。
- ・「令和4年度県内国公立大学薬学部設置推進事業に関する報告書」において、県内の慢性的な薬剤師不足の状況を踏まえつつ、将来の薬剤師需給や現状の地域医療への影響も勘案した課題が整理され、県内国公立大学への薬学部設置に向けた基本方針を決定した。
- ・日本を含めたアジア圏内に自然史科学の国際研究拠点となる国立自然史博物館がないことから、県では平成28年10月に「国立沖縄自然史博物館設立準備会」を発足し、「沖縄21世紀ビジョン基本計画」の中間改定に「国立自然史博物館の誘致」を記載、同年9月に「一般社団法人国立沖縄自然史博物館設立準備会」が設立するなど、国立自然史博物館の設立に向けて様々な活動が行われている。

(3) 周辺地域の状況等

対象地の位置、及び周辺地域の状況は、図表 4 及び図表 5 のとおりである。

図表4 対象地位置及び周辺状況図



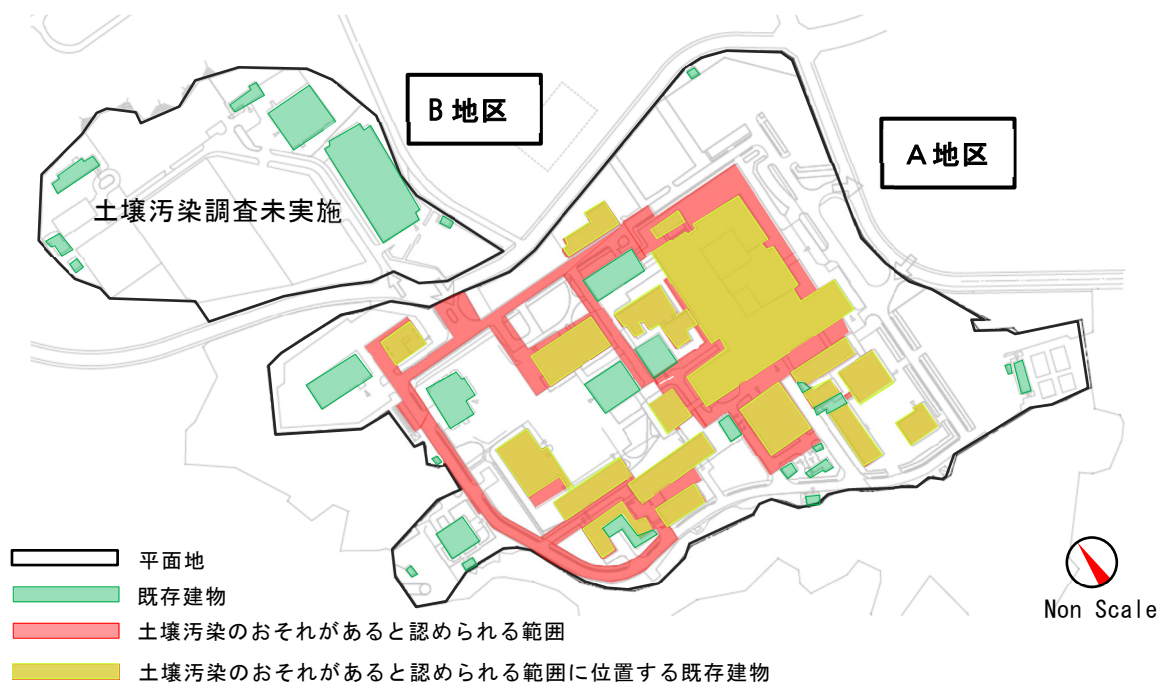
図表5 周辺地域の状況

	A 地区	B 地区
位置等	- 対象地は、西原町の北端に位置し、中城村や浦添市と近接。 「てだこ浦西」駅からは、約 2km の距離に位置する琉球石灰岩の台地上に位置。	
街路・接道状況	- 北側(約 450m)が、幅員約 12m 両側歩道付舗装県道に、0～5m程度高く接道。 - 東側(約 300m)が、幅員約 12m両側歩道付舗装県道に、▲1m～+3.5m程度の高低差で接面。 - 南側(約 40m)が、幅員 6m舗装町道に法地部分で接面。	- 南側(合計約 250m)が、幅員約 12m 両側歩道付舗装県道に、0～3m程度高く接道。 - 西側(約 20m)が、幅員約 13m 両側歩道付舗装県道に、等高に接道。
交通・接近状況	- ゆいレール「てだこ浦西」駅から南東方へ直線距離で約 1.6km。 「てだこ浦西」駅から最寄りバス停「琉大付属病院前」まで約 25 分。 - 那覇市中心部「那覇バスターミナル」から最寄りバス停「琉大付属病院前」まで約 50 分。 - 沖縄自動車道西原 IC から約南方へ直線距離で約 1km。	
環境状況	- 供給処理施設：上水道、公共下水道、都市ガスがある。 - 地勢：南・西向き傾斜地のある高台地	地勢：西向き傾斜地のある高台地
公法上の規制	- 用途地域：第一種中高層住居専用地域 - 指定建蔽率/容積率：60%/200% - 日影規制：(三) 5h/3h - 土砂災害警戒区域：なし - 建築基準法第 86 条第 1 項の規定に基づく一団地認定	- 防火・準防火地域：なし - その他：西原町景観計画区域 - 土砂災害警戒区域及び土砂災害特別警戒区域：一部指定

(4) 土壌汚染調査の状況（土壌汚染の現状分布）

土壌汚染対策法に基づく土地履歴調査報告書において、土壌汚染が存在するおそれがあると認められる土地の範囲は図表6のとおりである。なお、B 地区では土壌汚染調査は未実施である。

図表6 上原キャンパス跡地（黒線内は平面地）

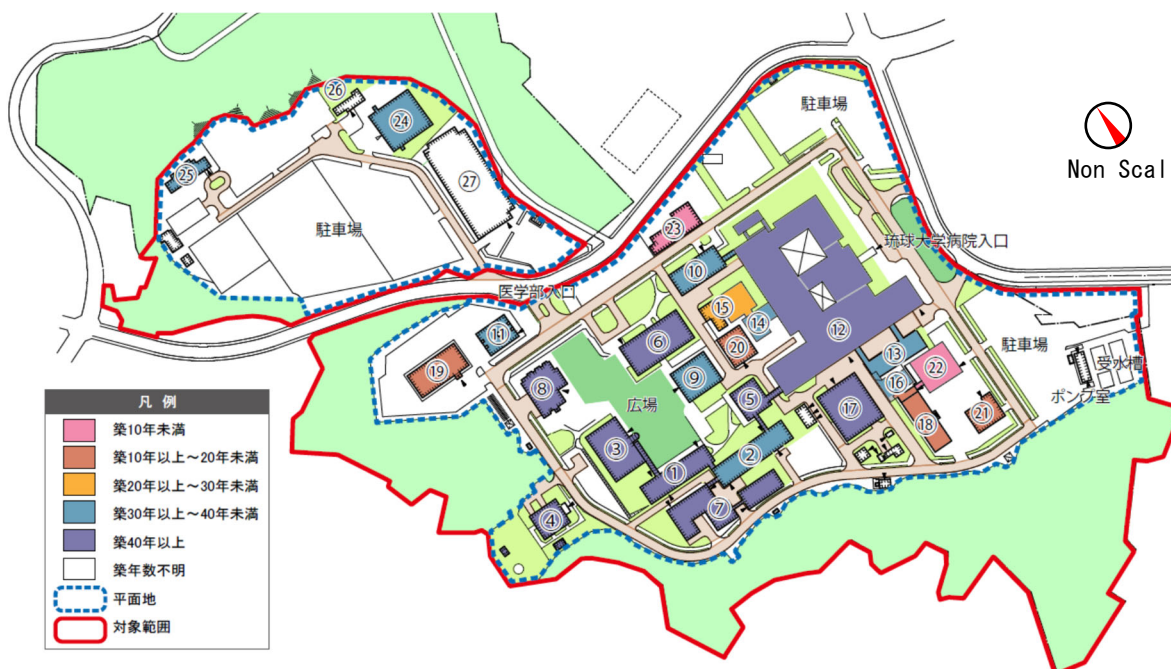


A 地区においては、琉球大学病院が位置する周辺に、面積的に広く土壌汚染のおそれが認められる範囲が分布しており、琉球大学病院の既存建物の解体及び新築する際には、慎重に検討を進める必要がある。また、B 地区においても、解体及び新築する際には、土地履歴調査等により土壌汚染の状況を把握する必要がある。

(5) 既存建物の概要

対象地内の主な既存建物の位置、建築年、面積等は図表7及び図表8のとおりである。

図表7 既存建物の位置



図表8 既存建物の面積・建築年

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 M R I - C T 装置棟	705 m ²	709 m ²	1996.07
	⑯ リニアック診療施設棟	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
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	
面積計		30,314 m ²	98,323 m ²	

築20年未満の建物は6棟（約22％）、築20年以上～40年未満の建物は10棟（約37％）、築40年以上の建物が9棟（約33％）ある（なお、主な建物のみで不詳建物等は含んでいない。）。対象地内の主要な建物は全て新耐震基準を満たしているため、構造的にはそのまま有効活用できる可能性がある。

また、琉球大学病院を中心とする既存建物は、主に医療用目的で建築されているため、類似の用途変更での需要が見込まれる場合、建物の改修コストは新築に比べ比較的低くなることが考えられる。一方で、今後使われる用途によって、適法性の確認、設備や耐久性等の調査及び改修は適宜必要となる。このことは、ゾーニング設定においては欠かせない視点となる。

市場動向

現状における周辺地域の土地利用の状況と対象地の特性

対象地周辺は居住環境に比較的優れた住宅地であり、戸建て住宅のほか、学生向けの賃貸マンションも多い。土地区画整理事業により街区が整備され、落ち着いた環境を有するほか、丘陵に位置することから高層建物からの眺望が良好である。現状では、第一種中高層住居専用地域であることから住居系の需要は期待できる。

ヒアリング結果

民間事業者等へのヒアリングの結果、現状での利用意向や進出条件等を、以下のように把握した。

導入機能・用途

- ・健康、福祉、住宅、商業（日常的に利用する店舗規模）、事務所、観光、宿泊、工場等の需要可能性を確認した。

既存建物の利用意向

- ・健康、福祉、事務所等の用途については、既存建物の一部を有効活用できる可能性がある。
- ・商業施設については、更地が必須である。
- ・大学病院棟（600床）については、施設の一部を活用できる可能性はあるものの、施設全体を活用するほどの需要は確認できなかった。
- ・既存建物の規模が大きく、解体・撤去する場合は多大な費用負担とリスクが生じる。

事業進出の条件等

- ・商業、事務所、観光、宿泊、工場等については、用途地域の変更が必要となる。
- ・健康、福祉については、規制緩和や国の補助等がなければ成り立ちにくい。

課題の整理

以上の現状分析を踏まえ、現状の課題を以下にまとめる。

既往検討及び行政計画等について

- ・「将来ビジョン検討報告書」の基本方針をベースに、行政計画等の実現可能性等を考慮し、慎重に取捨選択のうえ、対象地内での事業化への検討を進める必要がある。

対象地の特徴とゾーニングについて

- ・対象地の形状や位置、既存建物の立地状況等を踏まえ、導入機能及び用途の合理的な配置が可能となるゾーニングを行う必要がある。ゾーニングに併せて、用途地域の変更も視野に入れる必要がある。

用途と既存建物の取扱いについて

- ・LCC、LCC02、導入機能及び用途との適合性、事業実現性、市場性を総合的に勘案した、用途及び事業手法に見合う利活用手法（解体、改修、新築）を選択可能とする必要がある。

以上を踏まえ、対象地の跡地活用の方針及び跡地活用の考え方を次のとおり設定する。

3. 跡地活用の方針（イメージ）

方針1：地域医療の継承・発展により、ウェルネス※の基盤となる環境をめざす

琉球大学病院が担ってきた地域医療の役割を継承し、新キャンパス機能との住み分けによる、健康・福祉に資する役割を付加させることで、ウェルネス※の基盤となる環境の醸成を支援する。

※参考：琉球大学国際地域創造部ウェルネス研究分野 HP より

ウェルネスとは、健康を身体の側面だけでなくより広義に総合的に捉えた概念で、時代と共に変化するものであり、現在では「身体の健康、精神の健康、環境の健康、社会的健康を基盤にして、豊かな人生をデザインしていく、自己実現（2017年）」が提唱されている。

方針2：知を集積させ、人を育て、研究開発の生産性を促進させる

沖縄県全体の発展に資する新たな活力を創造するため、知の集積による生産性の向上を図ることで、人材育成や研究開発を助長させ、沖縄県内の良質な雇用の創出に繋げる。

方針3：生活利便性の向上と充実した居住環境の創出を図る

周辺は閑静な住宅地へと発展しており、居住環境へ配慮しつつ生活利便性の向上を図る。併せて、地域の歴史や文化の継承の側面から、地域住民へ還元される公益的な機能の導入により、居住環境の充実化に繋げる。

方針4：「環境との調和」により、脱炭素社会への寄与をめざす

高台の立地特性と既存の豊かな緑に囲まれた環境との共生を図り、この場所だからできる環境作りを推進する。併せて LCCO2削減へ向けて、現有施設の活用を検討し脱炭素社会への寄与をめざす。

方針5：「保有資産」を合理的に活用する

上原キャンパス内には、築10年以上～築40年未満の既存建物が約45棟ある。今後も地域の中核大学としての役割を果たし続けていくため、解体費、改修費、修繕費等の費用対効果を検証のうえ、導入機能及び用途に見合う活用方法を見極め、合理的な考えに基づいた活用を図る。

4. 土地利用ゾーン・機能導入の考え方

土地利用ゾーン・導入機能の考え方については、跡地利用の実施方針に合致すると考えられる機能について、これまでの検討経緯を踏まえてゾーンの考え方として整理しているものであり、それ以外の機能を排除するものではない。

(1) 「健康・医療・福祉」分野からウェルネスの基盤となる、ウェルネスゾーン

(方針1、方針4、方針5)

- ・琉球大学病院を中心に周辺に点在する、医療用途で作られた既存建物の合理的な活用を見極め、ウェルネスの基盤となる環境形成に資する健康・医療・福祉機能を配置するゾーン。

《立地が考えられる主な機能例》

ウェルネスの基盤となる環境形成に係わる機能

○身体的健康支援機能 ○精神的健康支援機能 ○社会的健康支援機能等

(上記の例として、医療、福祉、フィットネス、スパ、ツーリズム、レクリエーション等が考えられる。)

(2) 「知の集積」と「人材育成・研究開発」の発展を進める、人材育成・研究開発ゾーン

(方針2、方針4、方針5)

- ・地域においてこれまでにない知の集積を図り、人材育成を助長させ、研究開発における生産性の向上による良質な雇用を生み出すゾーン。

《立地が考えられる主な機能例》

人材育成・研究開発に係わる機能

○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) 居住環境の創出・充実化を図る、文化と賑わいゾーン

(方針3、方針5)

- ・アクセス性の高い沿道の立地を活かし、住宅機能、公共・公益的な機能を充実させることで、良好な居住環境の創設と地域の魅力・活力の向上を図るゾーン。

《立地が考えられる主な機能例》

住環境の創出・充実化に係わる機能

○住宅機能 ○公園機能 ○文化機能 ○商業等生活利便性向上機能等

3. 跡地活用の方針（イメージ）

4. 土地利用ゾーン・機能導入の考え方

