

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 結果

1 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、利用方針を検討する必要があることから、現在、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。

本調査は、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利用できるよう、民間事業者との「対話」を通して、利用のノウハウ・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に実施しました。

2 サウンディングの概要

(1) 期間

受付期間： 令和5年11月1日（水）～11月24日（金）

対話期間： 令和5年12月12日（火）～12月15日（金）

(2) 提案の視点

- ①医療・福祉・健康の視点
- ②人材育成・雇用創出の視点
- ③住環境向上の視点
- ④現有施設の合理的な活用の視点

(3) 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
- ③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
- ④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

(4) 提案者数

11者（ディベロッパー3者、ビル管理会社1者、プロデュース業者1者、建設会社3者、インフラ事業者1者、学校法人（仮）1者、公益法人1者）

3 サウンディング結果の主な要点

(1) 土地利用の需要等

- ・概ね土地全体に対し土地利用需要があった。
- ・検討中の各ゾーンの機能や用途について、一定の需要があった。
- ・3つの機能を活かした土地全体の利用について、一定の需要があった。
- ・特定の建物の利用については、具体的な提案があった。
- ・現段階では、土地全体を1つの機能・用途で利用を図るより、複数の機能・用途を交えた複合的な利用を図ることが土地活用のポテンシャルを高め、参加事業者の幅が広がる。

(2) 既存建物利活用

- ・既存建物の利用については、築年数が古いことや現状が病院・大学用途であり、現段階では解体の意見が多いが、条件によっては活用の可能性が示された。

積極的な利用希望	2者
検討の可能性あり	8者（複数回答あり） <ul style="list-style-type: none">・利用可能な建物は事業者によって限られる。・琉球大学病院が大きなポイントで、実際に使う事業者が見つければ検討は可能だが、規模や形状から高齢者福祉施設や病院として全て利用できる事業者を見つけるのは困難な感触。・電気・給排水等のインフラに関する図面が十分確認できること。検討するには情報が不十分で、デュー・デリジェンス、コンクリート中性化診断等の詳細な建物診断調査が必要。・リニューアルや改修に要する費用は、100%事業者負担なのか、大学も一部負担可能か。解体費及び建設費用の高騰を受けていることから、改修費用との比較によって事業判断ポイントとなる可能性はある。・活用しない建物については解体が望ましい。・現地見学会は必須となる。
解体を希望	5者（複数回答あり） <ul style="list-style-type: none">・築年数が古く、建物用途の特殊性（病院、大学用途）を踏まえると、コンバージョンが困難であり解体が望ましい。・土地利用を向上させるためにも解体が望ましい。・事業者が解体を負担させる場合、解体リスク（アスベスト撤去リスク、土壌汚染対策リスク、地中埋設物リスク等）が発生することから、事業参画意欲が低減される。これら解体リスクを事業者が負担する場合は、土地価格や地代との差し引きが課題となる。・開発全体のコンセプトやデザインの統一感が無くなることから、街区の魅力を向上させるためにも解体が望ましい。

(3) 利用の主な提案

- ・病院、福祉施設、学校施設、商業施設、戸建住宅、マンションなど

(4) 事業実現性

- ・現時点では検討出来ない。
- ・既存建物の取扱い（有無、解体の負担）が実現性検討への影響が大きい。

(5) 権利形態

- ・借地と売却との柔軟な組み合わせが望ましい。
- ・マンションや住宅系は借地権付では価格が落ちるので、売却が望ましい。
- ・借地の場合は、20～30年以上が望ましいが、事業者とで事業期間の調整を図る必要がある。
- ・既存建物の有無及び条件で売却か貸付けかの判断に影響が大きい。
- ・不動産流動化の観点より、購入・借地どちらのケースでも、整備後の土地・建物譲渡に対する第三者への譲渡・売却に制限をつけない要望があった。

(6) 保存緑地

- ・事業者が管理するには、費用をどこから出すのか、管理責任の担保の面から困難な印象。
- ・平地だけの活用もあるが、保存緑地の管理が雑然とした扱いであれば、事業者にとっては不都合な場合がある。

(7) スケジュール

- ・事業化までのスケジュールの明示が求められている。
- ・用途地域の変更スケジュールの明示が必要。

(8) 用途地域

- ・現状の用途地域では土地利用の可能性が狭まることから、対策（用途地域変更、地区計画等）が必須となる。
- ・提案のあった用途は商業地域、近隣商業地域、準工業地域への変更により立地可能性が高まる。

(9) 交通インフラ

- ・県道 34 号線からアプローチする道路が対面交通・1車線で、道路は拡幅も含めて検討が必要。
- ・渋滞等、周辺住宅街への影響も考慮が必要。
- ・ゆいレールは、ただこ浦西駅までなので、バスやタクシー等で高齢者向けの交通手段拡張の検討もが必要。

(10) 事業スキーム

- ・1者単独で上原キャンパス跡地利用事業を行うのは困難である。
- ・課題が多く、対話を重ねながら事業スキームを構築する必要がある。
- ・現段階で明確な事業スキームの提案はなく、既存建物の取扱いや事業対象地の範囲・規模感の設定により検討が必要。

(11) 要望等

- ・利用に関する適切なリスク・コスト分担など条件を協議する継続的な対話の場を希望。

- ・本件に関心のある企業とのマッチングの機会を希望。
- ・大学と利用検討事業者（複数）との共同研究やコラボレーションを希望。
- ・土地、建物に関する詳細な資料の開示を希望。
- ・土地購入後から対価支払いまでの期間の猶予を希望。
- ・沖縄は国家戦略特区であることから規制緩和及び助成金等を期待。
- ・ゆいレールの、てだご浦西駅の延伸を期待。
- ・進出する企業への法人税の減免（一定期間）等、国・県と連携した税制の優遇措置を期待。
- ・大学および自治体などの公的機関がテナントとして関与することを期待。

4 事業者の意向

- ・興味関心は非常に高いが、利用方針や事業スキームの詳細が未定であるため、現時点では参加するまでには至らない意見が多い状況であった。
- ・事業スケールが大きいことから、対話を重ねながら利用方針や事業スキーム等詳細条件を決めていきたい意見が多い。

5 まとめ

- ・3つのゾーンの機能や用途に基づく活用については、一定の需要が示されたことを踏まえ、3つのゾーニングによる跡地利用は充分可能性があるものと思慮される。
- ・跡地利用推進計画においては、3つのゾーニングによる跡地利用を前提に複数の機能・用途を交えた複合的な利活用を図り、土地のポテンシャルを引き出すことが重要な観点である。

6 今後について

今回のサウンディング調査では、参加いただいた民間事業者様から、事業用地や事業手法、施設の内容、大学に期待・要望する事項等について、貴重なご提案、ご意見等をお聞きすることができました。

本調査結果を踏まえ、今後、跡地利用推進計画を策定し、上原キャンパス跡地を最大限に有効活用できるよう、更なる検討を進めてまいります。