

上原キャンパス跡地利用推進計画

令和6年4月

琉球大学上原地区キャンパス跡地利用推進協議会

目次

1. 背景
2. 現状と市場の二ーズ
 - (1) 現状の分析
 - ① 対象地の概要
 - ② 行政等の計画
 - ③ 周辺地域の状況等
 - ④ 既存建物の状況
 - ⑤ 土壌汚染調査の状況
 - (2) 周辺の市場動向
 - (3) サウンディング型市場調査結果の概要
3. 本計画の方針
4. 上原キャンパス跡地の機能及びゾーン名称
5. 事業化に向けた進め方
 - (1) ゾーニング
 - (2) 課題
 - (3) 跡地利用事業者等の選定
 - (4) 関係機関と連携した事業プロセス

参考資料

資料1：土地利用・建物利用規制の概要

資料2：上原キャンパス跡地の現状分析結果の概要等

資料3：サウンディング型市場調査結果の概要

1. 背景

本計画の策定にあたっては、「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）」（以下「将来ビジョン検討報告書」という。）における、コンセプト及び基本方針を踏まえ、その実効性について分析するとともに諸課題を取りまとめ、今後、琉球大学において実施する跡地の有益な利用に資するものとしている。

なお、将来ビジョン検討報告書によるコンセプト及び基本方針は以下のとおりである。

「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応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創出のため、産業関連施設や医療関連施設などの高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よくするため、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、本計画を実施するにあたっては、市場性を考慮しつつ、可能な限り保有資産を有効利用することや、必要となる財源についても見据えたうえで、自立的かつ持続可能な視点についても考慮することが重要である。

2. 現状と市場のニーズ

(1) 現状の分析

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1 琉球大学上原キャンパス跡地（青点線内側は平面地）



図表2 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 行政等の計画

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、構想実現へ向けた取り組みとして、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8次沖縄県医療計画」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6,724床に対し、基準病床数は7,328床とされており、604床不足している。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、必要病床数に対して病床機能報告数が上回る状況にあるが、回復期に関しては、病床機能報告数に対して必要病床数は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9期沖縄県高齢者保健福祉計画」（計画期間：令和6年度～令和8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。今後、跡地において事業者等が介護老人福祉施設等を計画する場合は、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。

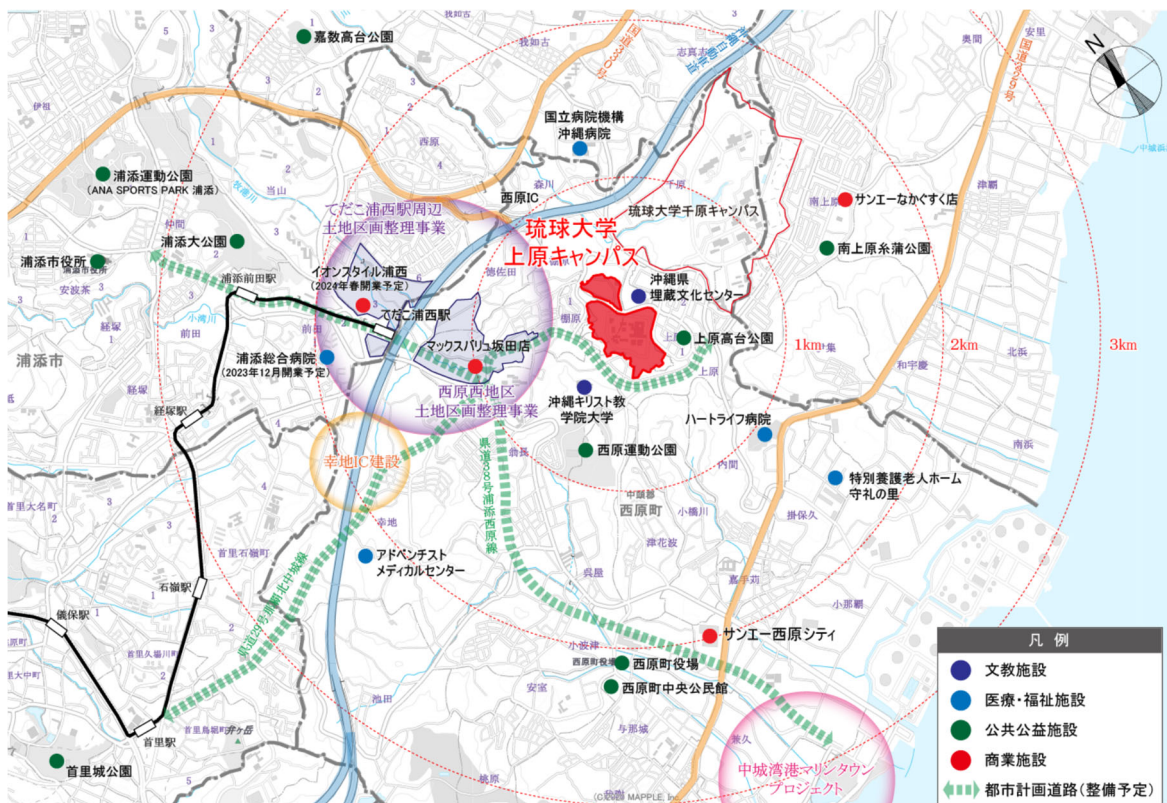
その他の個別計画等

- ・「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、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沖縄県が決定した。
- ・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、沖縄県では平成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。
- ・「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、バイオテクノロジーを活用した産業化の促進を目指し、製造等に対応した産業拠点構想を沖縄県が策定し、製造施設の整備に向けた検討が進められている。

③ 周辺地域の状況

対象地の位置、及び周辺地域の状況は、図表 3 及び図表 4 のとおりである。

図表 3 対象地位置及び周辺状況図



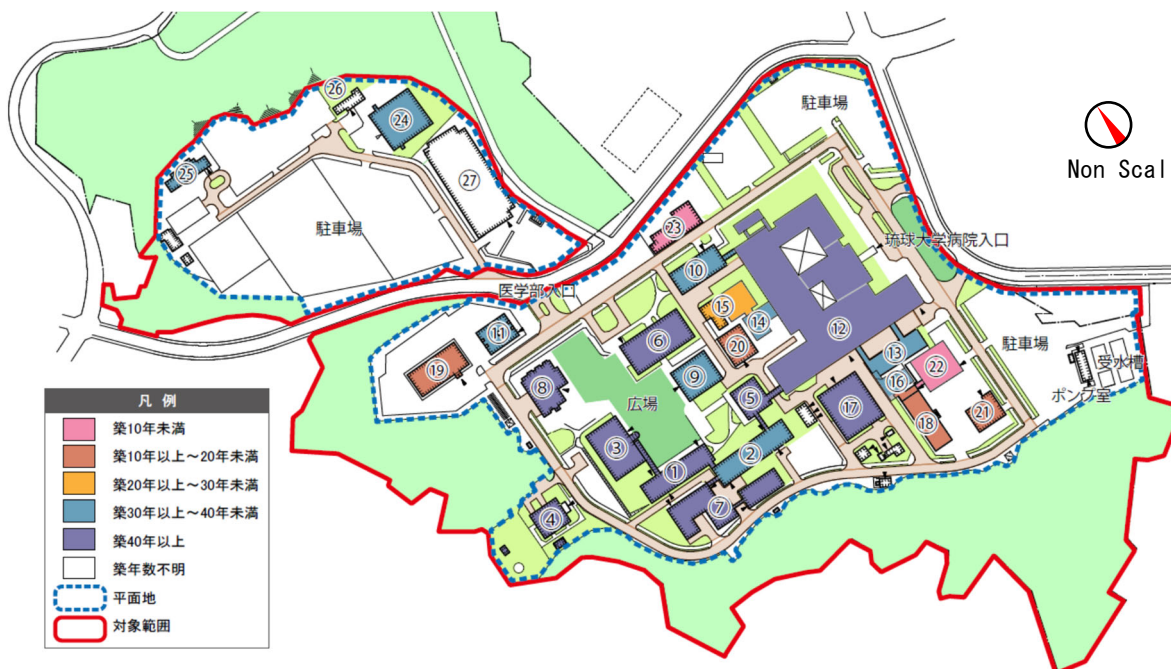
図表 4 周辺地域の状況

	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 既存建物の状況

対象地内の主な既存建物の位置、建築年、面積等は図表5及び図表6のとおりである。

図表5 既存建物の位置



図表6 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、主な建物のみで小規模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利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下す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。

※資料1「土地利用・建物利用規制の概要」、資料2「上原キャンパス跡地の現状分析結果の概要等」より作成

⑤ 土壌汚染調査の状況

対象地内にある琉球大学病院等は、土壌汚染対策法第3条の有害物質使用特定施設に該当する。このことから、本学では令和4年度にA地区において土壌汚染対策法に基づく土地履歴調査(令和4年度)を実施した結果、一部の土地に、「土壌汚染が存在するおそれが少ないと認められる土地」、「土壌汚染が存在するおそれがあると認められる土地」が確認された。

なお、現段階で行った調査は、登記簿謄本、航空写真、公的届出資料等を用いた土地履歴調査であり、実際の土壌試料の採取を行う前段階における、土壌汚染のおそれの程度を把握することが主な目的であることに留意が必要である。今後、琉球大学病院・医学部の移転時には土壌汚染の有無及びその状況把握に係る詳細な調査を行うこととなる。

（２）周辺の市場動向

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。

（３）サウンディング型市場調査（注１）結果概要

跡地利用推進計画策定に向けたサウンディング型市場調査を実施し、上原キャンパス跡地利用に興味のある事業者ニーズを調査した。概要は以下のとおりであった。

注１）サウンディング型市場調査：跡地の利用計画の検討に活かすことを目的に、将来ビジョン検討報告書など、これまでの検討経緯を踏まえ、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」を通してノウハウ・アイデア等の提案を受けたもの。詳細は「資料３：サウンディング型市場調査結果の概要」を参照

1) サウンディング型市場調査の概要

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）

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利用の視点

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
 - ・現有施設の利用について
 - ・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

提案者数

11者

2) サウンディング型市場調査の結果の主な要点

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（おきなわクリニカルシミュレーションセンター（注2））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利用のポテンシャルを高め、参加事業者の幅が広がる。

注2）おきなわクリニカルシミュレーションセンター（「既存建物の状況（5頁）」A地区_⑨）

〔建物面積878㎡、延べ床面積2,288㎡、建築年2012.02〕

既存建物の利用の可能性

- ・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、条件によっては利用の可能性が示された

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

事業実現性

- ・既存建物の取扱い（有無、解体の負担）が実現性検討に大きな影響をもつ

権利形態

- ・借地と売却との柔軟な組み合わせが望ましい。
- ・土地の買取り又は賃借の判断は、既存建物利用の有無及び条件に大きく影響される。

事業スキーム

- ・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
- ・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

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

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至らない意見が多い
- ・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

3) サウンディング型市場調査のまとめ

- ・3つのゾーンの機能や用途に基づく利用については、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。
- ・事業の実施においては、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。

3. 本計画の方針

本計画については、令和4年2月に策定された『将来ビジョン検討報告書』におけるコンセプト及び基本方針を踏まえ、現状（『②行政等の計画』『③周辺地域の状況』『④既存建物の状況』）を考慮したうえで、市場のニーズ（令和5年12月に実施した『サウンディング型市場調査』の結果）を加えたものとし、次の5つを基本的な方針とする。

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：ウェルネスとは、身体的に病気ではない意味での健康に加え、精神的・社会的にも前向きで健康的な状態であることと一般的に言われている。

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LCC02の観点から、現有施設の利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」を合理的に利用する

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。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利用方法を見極め、LCC等の合理的な考えに基づいた利用を推進する。

4. 上原キャンパス跡地の機能及びゾーン名称

前述の基本方針にて掲げた5つの基本方針に基づき、跡地の機能及び名称（注3）は次のとおりとする。

なお、機能については、サウンディング型市場調査の結果も考慮し、その他の機能を排除せず、さらにゾーンについても位置や規模など、今後の状況に応じてフレキシブルに対応することが考えられる。

注3）名称については、将来ビジョン検討報告書において「医療・福祉ゾーン」としていたものを、医療・福祉はもとより健康の概念も加えた機能とするため「ウェルネスゾーン」に、「多機能ゾーン」としていたものを、文教エリアと賑わいが共存し、住環境が充実する機能とする「文化と賑わいゾーン」に、それぞれ改める。

（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利用を見極め、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。

《立地が考えられる導入機能》

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

（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。

《立地が考えられる導入機能》

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4、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、文教エリアにおける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。

《立地が考えられる導入機能》

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

【参考】「3. 本計画の方針」と「4. 上原キャンパス跡地の機能及び名称」の関連イメージ

3. 本計画の方針

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、ウェルネスの基盤となる環境の醸成を支援

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

- ・知の集積による生産性の向上を図る
- ・人材育成や研究開発を助長させる

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

- ・居住環境へ配慮しつつ生活利便性の向上を図る
- ・地域住民へ還元される公益的な機能の導入

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

- ・この場所だからできる環境作りを推進
- ・現有施設の利用を検討し脱炭素社会への寄与

方針5：「保有資産」を合理的に利用する

- ・既存建物の解体費、改修費、修繕費等の費用対効果を検証し、合理的な考えに基づいた保有資産の利用を図る

4. 上原キャンパス跡地の機能及び名称

(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”

- ・琉球大学病院周辺に点在する、医療用途の既存建物の合理的な利用を見極め、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

(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”

- ・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

(3)居住環境の創出・充実化を図る、“文化と賑わいゾーン”

- ・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、文教エリアにおける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

5. 事業化に向けた進め方

(1) ゾーニング

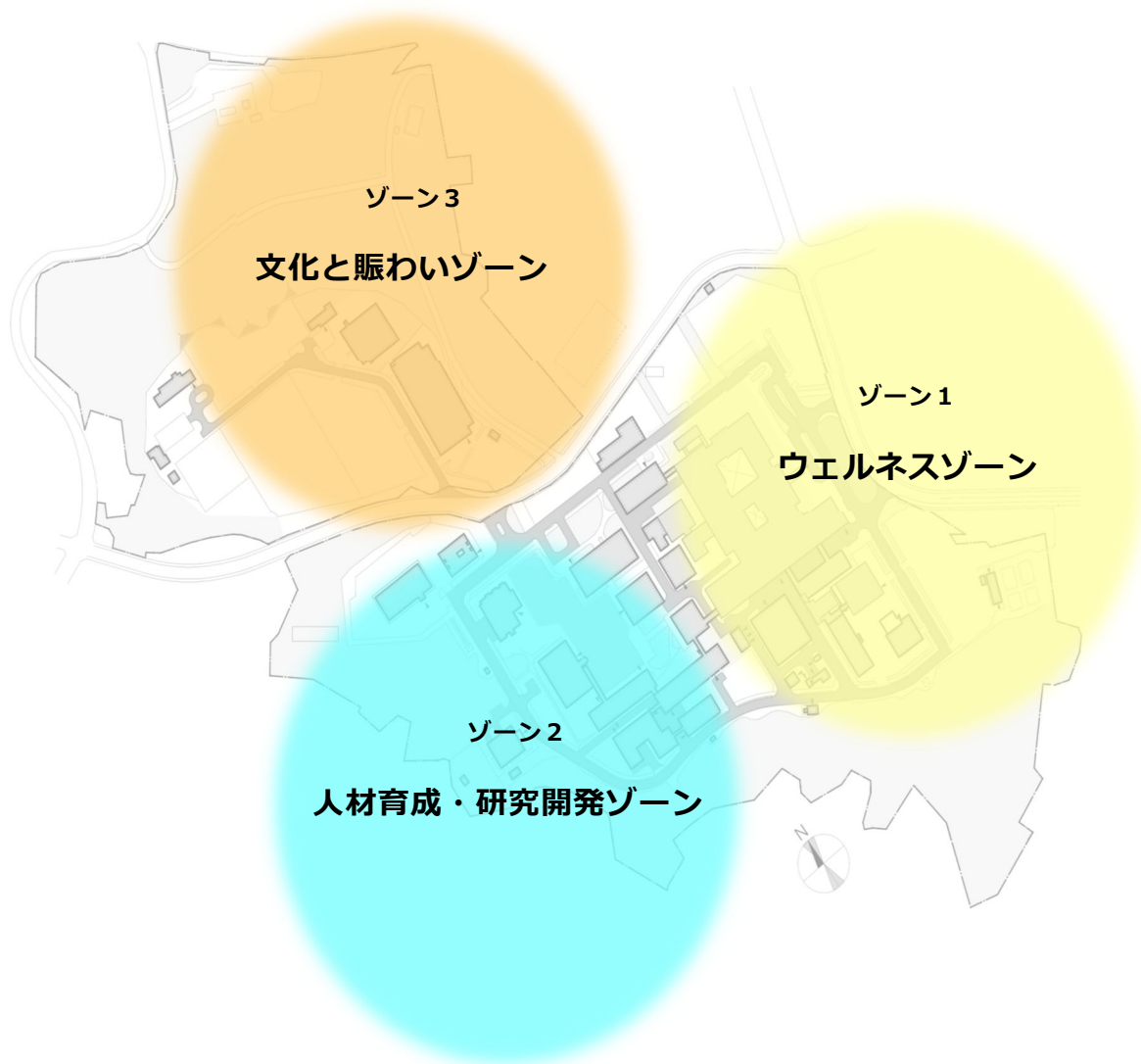
- ・「3. 本計画の方針」及び「4. 上原キャンパス跡地の機能及び名称」を最大限に活かすために、以下の3つにゾーニングし、事業として実現可能な提案を求め、対話を通し機能の実現化を図る。

ゾーン1：ウェルネスゾーン

ゾーン2：人材育成・研究開発ゾーン

ゾーン3：文化と賑わいゾーン

図表7 各ゾーンの位置関係イメージ



(2) 課題

既存建物の利用

- ・既存建物の利用に当たっては、残置する建物を選定し、詳細な建物の調査により、維持管理状況や修繕状況、改修の程度を明確にする等情報精査を行い、事業者へ開示することが検討の条件となる。

保存緑地

- ・保存緑地の維持管理に一定の費用が見込まれるほか、保存緑地の管理者及び管理方法について詳細な検討を進める必要がある。

スケジュール

- ・土地、建物の具体的なリスクが明らかでなく、事業化までのスケジュールが不透明である。また、用途地域の変更が行われる場合、スケジュールの明示が必要である。

用途地域

- ・現状の用途地域では、土地利用の可能性が低く、用途地域の変更等の対策が必須となることから、その条件整理及びスケジュールの確定が必要である。

交通インフラ

- ・跡地周辺の道路容量の制約から、集客を要する施設の場合は道路拡幅等の検討が必要であるほか、渋滞・騒音等の生活環境への影響に対する考慮が必要である。

事業スキーム

- ・事業スキームを構築するにあたり、上原キャンパス跡地での事業数、事業性、土地・建物の権利の取扱いについて検討を進める必要がある。

(3) 跡地利用事業者等の選定

- ・上原キャンパス跡地の土地規模及び事業規模が大きく、提案によって権利や事業の組み合わせにより事業手法が複合化する事が予想される。事業開始までの期間が長期化し事業リスクが高くなることから、引き続き、候補となり得る事業者等との対話を通し、適切な選定手法を選択する。

(4) 関係機関等と連携した事業プロセス

- ・事業化を進める上での具体的な対応にあたっては、本計画を踏まえつつ、今後にも必要に応じ、本協議会はもとより、関係機関等（国、地方公共団体、地域住民等）も含め協議を行い、事業採算性等も考慮したうえで意見を組み込んでいくこととする。

【資料１】土地利用・建物利用規制の概要

a. 用途地域規制

対象地の「第一種中高層住居専用地域」における建築物用途の用途規制は次表のとおり。
現状では居住系施設、公共施設、医療福祉施設の建築は可能であるが、ホテル、事務所等、工場の建築は困難で、店舗等は一定業種で床面積500㎡以内しか建築できない。

■用途地域内の建築物の用途制限

用途地域内の建築物の用途制限 ○ 建てられる用途 × 建てられない用途 ①、②、③、④、▲、■：面積、階数等の制限あり	第一種低層住居専用地域	第二種低層住居専用地域	第一種中高層住居専用地域	第二種中高層住居専用地域	第一種住居地域	第二種住居地域	準住居地域	田園住居地域	近隣商業地域	商業地域	準工業地域	工業地域	工業専用地域	備考
住宅、共同住宅、寄宿舎、下宿	○	○	○	○	○	○	○	○	○	○	○	○	×	
兼用住宅で、非住宅部分の床面積が、50㎡以下かつ建築物の延べ面積の2分の1以下のもの	○	○	○	○	○	○	○	○	○	○	○	○	×	非住宅部分の用途制限あり。
店舗等の床面積が150㎡以下のもの	×	①	②	③	○	○	○	①	○	○	○	○	④	① 日用品販売店舗、喫茶店、理髪店、 建具屋等のサービス業用店舗のみ。 2階以下
店舗等の床面積が150㎡を超え、500㎡以下のもの	×	×	②	③	○	○	○	■	○	○	○	○	④	② ①に加えて、物品販売店舗、飲食店、 損保代理店・銀行の支店・宅地建物取引業者等のサービス業用店舗のみ。 2階以下
店舗等の床面積が500㎡を超え、1,500㎡以下のもの	×	×	×	③	○	○	○	×	○	○	○	○	④	③ 2階以下
店舗等の床面積が1,500㎡を超え、3,000㎡以下のもの	×	×	×	×	○	○	○	×	○	○	○	○	④	④ 物品販売店舗及び飲食店を除く。
店舗等の床面積が3,000㎡を超え、10,000㎡以下のもの	×	×	×	×	○	○	×	○	○	○	○	○	④	■ 農産物直売所、農家レストラン等のみ 2階以下
店舗等の床面積が10,000㎡を超えるもの	×	×	×	×	×	×	×	×	○	○	○	×	×	
事務所等の床面積が150㎡以下のもの	×	×	×	▲	○	○	○	×	○	○	○	○	○	▲2階以下
事務所等の床面積が150㎡を超え、500㎡以下のもの	×	×	×	▲	○	○	○	×	○	○	○	○	○	
事務所等の床面積が500㎡を超え、1,500㎡以下のもの	×	×	×	▲	○	○	○	×	○	○	○	○	○	
事務所等の床面積が1,500㎡を超え、3,000㎡以下のもの	×	×	×	×	○	○	○	×	○	○	○	○	○	
事務所等の床面積が3,000㎡を超えるもの	×	×	×	×	×	×	×	×	○	○	○	○	○	
ホテル、旅館	×	×	×	×	▲	○	○	×	○	○	○	×	×	▲3,000㎡以下
遊戯施設 ボーリング場、スケート場、水泳場、ゴルフ練習場等	×	×	×	×	▲	○	○	×	○	○	○	○	×	▲3,000㎡以下
カラオケボックス等	×	×	×	×	×	▲	▲	×	○	○	○	▲	▲	▲10,000㎡以下
麻雀屋、パチンコ屋、射的場、馬券・車券発売所等	×	×	×	×	×	▲	▲	×	○	○	○	▲	×	▲10,000㎡以下
劇場、映画館、演芸場、観覧場、ナイトクラブ等	×	×	×	×	×	×	▲	×	○	○	○	×	×	▲客席及びナイトクラブ等の用途に供する部分 の床面積200㎡未満
キャバレー、個室付浴場等	×	×	×	×	×	×	×	×	○	○	▲	×	×	▲個室付浴場等を除く。
幼稚園、小学校、中学校、高等学校	○	○	○	○	○	○	○	○	○	○	○	×	×	
大学、高等専門学校、専修学校等	×	×	○	○	○	○	○	×	○	○	○	×	×	
図書館等	○	○	○	○	○	○	○	○	○	○	○	○	×	
巡査派出所、一定規模以下の郵便局等	○	○	○	○	○	○	○	○	○	○	○	○	○	
神社、寺院、教会等	○	○	○	○	○	○	○	○	○	○	○	○	○	
病院	×	×	○	○	○	○	○	×	○	○	○	×	×	
公衆浴場、診療所、保育所等	○	○	○	○	○	○	○	○	○	○	○	○	○	
老人ホーム、身体障害者福祉ホーム等	○	○	○	○	○	○	○	○	○	○	○	○	×	
老人福祉センター、児童厚生施設等	▲	▲	○	○	○	○	○	▲	○	○	○	○	○	▲600㎡以下
自動車教習所	×	×	×	×	▲	○	○	×	○	○	○	○	○	▲3,000㎡以下
単独車庫（附属車庫を除く）	×	×	▲	▲	▲	▲	○	×	○	○	○	○	○	▲300㎡以下 2階以下
建築物附属自動車車庫 ①②③については、建築物の延べ面積の1/2以下かつ備考欄に記載の制限	①	①	②	②	③	③	○	①	○	○	○	○	○	① 600㎡以下1階以下 ③ 2階以下 ② 3,000㎡以下2階以下
倉庫業倉庫	×	×	×	×	×	×	○	×	○	○	○	○	○	① 2階以下かつ1,500㎡以下 ② 3,000㎡以下 ■ 農産物及び農業の生産資材を貯蔵するものに限る。
自家用倉庫	×	×	×	①	②	○	○	■	○	○	○	○	○	
畜舎（15㎡を超えるもの）	×	×	×	×	▲	○	○	×	○	○	○	○	○	▲3,000㎡以下
パン屋、米屋、豆腐屋、菓子屋、洋服店、畳屋、建具屋、自転車店等で作業場の床面積が50㎡以下	×	▲	▲	▲	○	○	○	▲	○	○	○	○	○	原動機の制限あり。 ▲2階以下
危険性や環境を悪化させるおそれが非常に少ない工場	×	×	×	×	①	①	①	■	②	②	○	○	○	原動機・作業内容の制限あり。作業場の床面積 ① 50㎡以下 ② 150㎡以下
危険性や環境を悪化させるおそれが少ない工場	×	×	×	×	×	×	×	×	②	②	○	○	○	■ 農産物を生産、集荷、処理及び貯蔵するものに限る。
危険性や環境を悪化させるおそれがやや多い工場	×	×	×	×	×	×	×	×	×	×	○	○	○	
危険性が大きい又は著しく環境を悪化させるおそれがある工場	×	×	×	×	×	×	×	×	×	×	×	○	○	
自動車修理工場	×	×	×	×	①	①	②	×	③	③	○	○	○	原動機の制限あり。 作業場の床面積 ① 50㎡以下 ② 150㎡以下 ③ 300㎡以下
火薬、石油類、ガスなどの危険物の貯蔵・処理の量	量が非常に少ない施設	×	×	×	①	②	○	○	×	○	○	○	○	① 1,500㎡以下 2階以下 ② 3,000㎡以下
	量が少ない施設	×	×	×	×	×	×	×	×	×	○	○	○	
	量がやや多い施設	×	×	×	×	×	×	×	×	×	○	○	○	
	量が多い施設	×	×	×	×	×	×	×	×	×	○	○	○	

（注1）本表は、改正後の建築基準法別表第二の概要であり、全ての制限について掲載したものではない。

（注2）卸売市場、火葬場、と畜場、汚物処理場、ごみ焼却場等は、都市計画区域内においては都市計画決定が必要など、別に規定あり。

b. 西原町景観計画区域

対象地は、西原町景観計画区域の台地部市街地地区であり、斜面緑地の開発を避けること、開発行為においては10%以上の緑地を確保すること、木材の伐採は最小限にとどめること等が定められている。

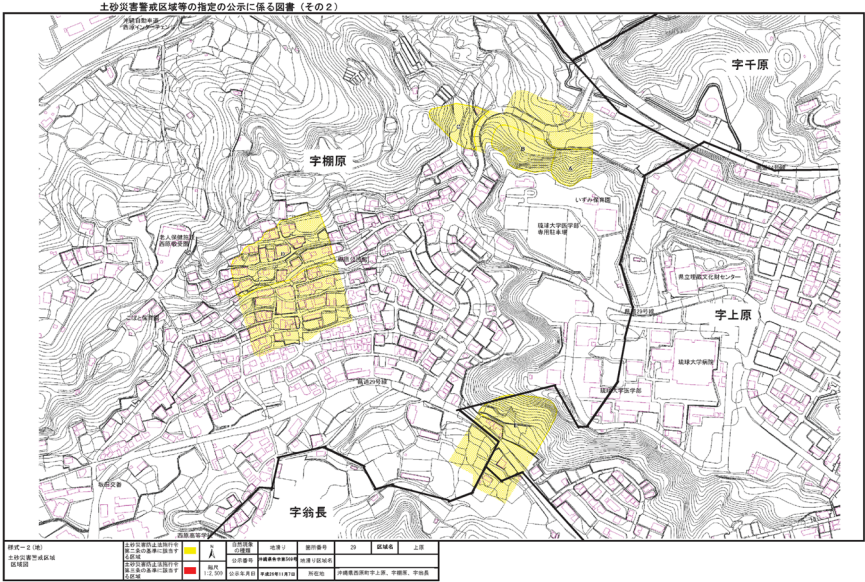
c. 土砂災害警戒区域及び土砂災害特別計画区域

対象地に関連する土砂災害警戒区域及び土砂災害特別計画区域の位置は、次図のとおりであり、貴示の対象地境界図等を踏まえ、図上により推察すると次のとおり。

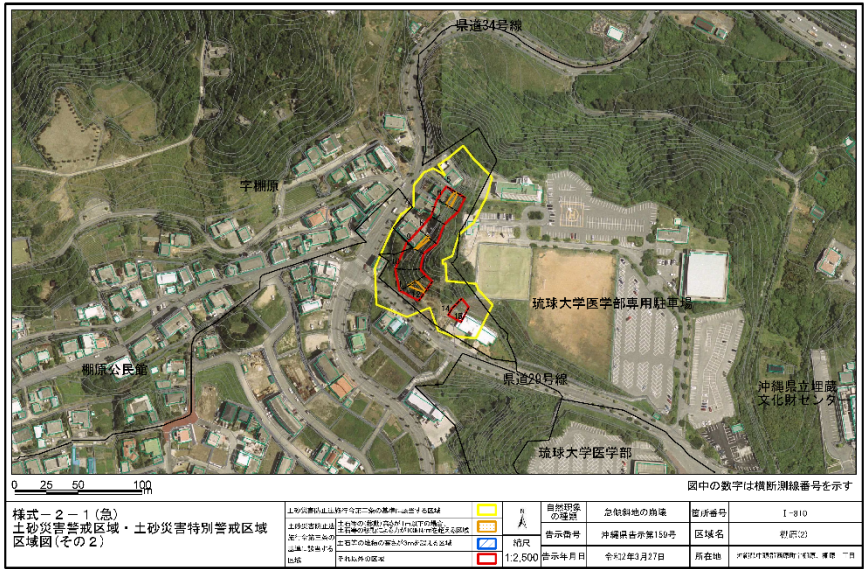
(注)今後の正確な調査次第では結果が異なる場合もある。

◇A 地区：該当しない。

◇B 地区：西側の一部が、急傾斜地の崩壊に対する土砂災害警戒区域及び土砂災害特別計画区域に属する。

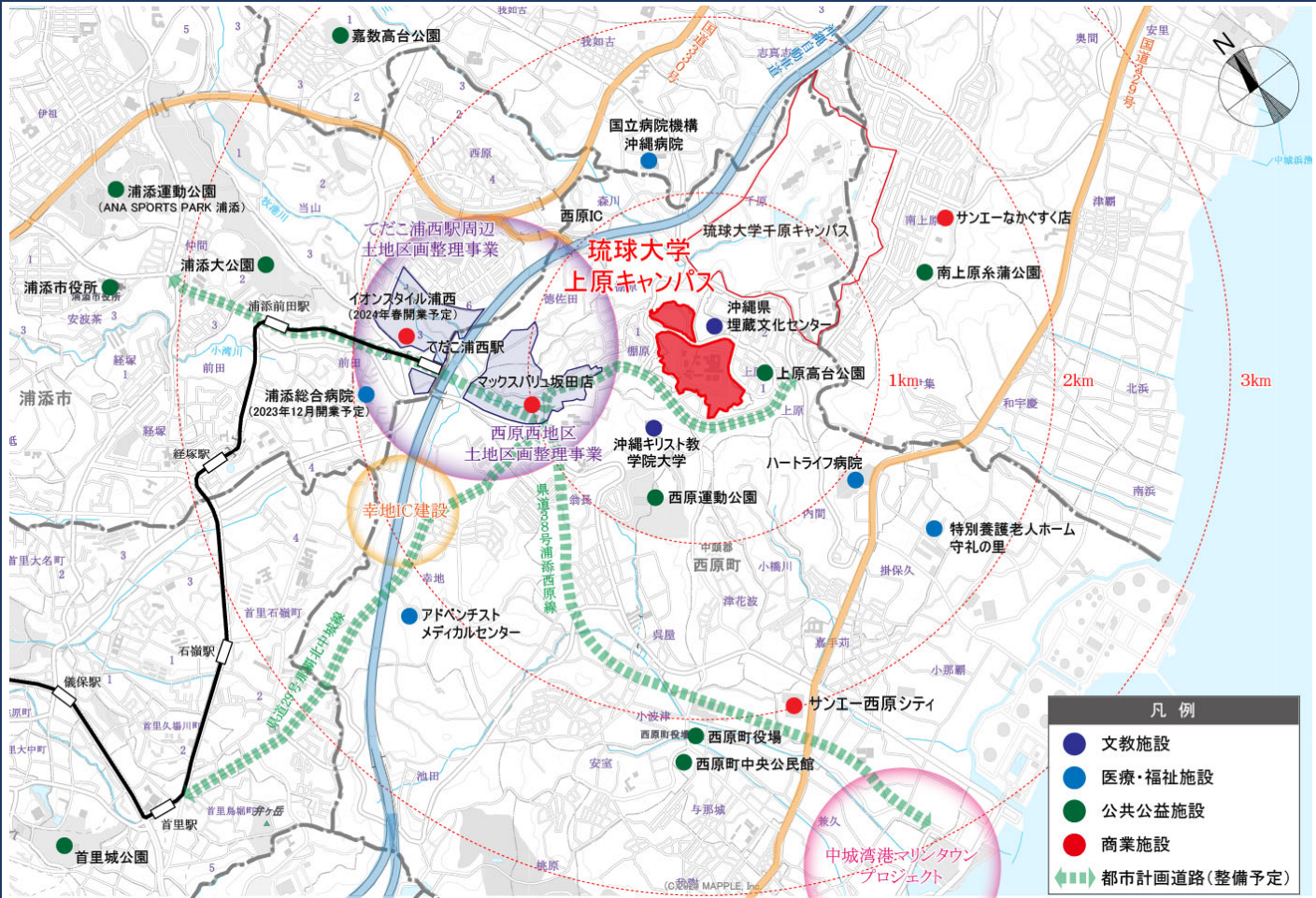


土砂災害警戒区域等の指定の公示に係る図書(その2-1)



【 資料 2 】 上原キャンパス跡地の現状分析結果等の概要

1. 対象地の位置・周辺の状況



上原キャンパスの立地状況		・上原キャンパスは、西原町の北端に位置し、中城村や浦添市と近接している。琉球石灰岩の台地上にあり、キャンパス高層階からは東西の海を見渡すことができる。 ・ゆいレールの延伸により誕生したてだこ浦西駅からは、約2kmの距離に位置し、那覇市の中心部へのアクセスも向上した。てだこ浦西駅周辺では大規模な土地区画整理事業が進められ、住宅や商業施設等の集積が進んでいる。
対象不動産までのアクセス		・ゆいレールてだこ浦西駅から約2.0km（バスで25分） ・西原ICから約1.0km
周辺施設	文教施設	・琉球大学千原キャンパス、沖縄県埋蔵文化財センター、沖縄キリスト教学院大学 等
	医療・福祉施設	・国立病院機構沖縄病院、ハートライフ病院、特別養護老人ホーム守礼の里 等
	公共・公益施設	・西原運動公園、上原高台公園、西原町役場 等
	商業施設	・サンエー西原シティ、サンエーなかぐすく店、マックスバリュート坂田店
周辺の開発動向	てだこ浦西駅周辺エリア	・てだこ浦西駅周辺土地区画整理事業（地区面積：約18.6ha 2015年12月～2025年3月予定） ・西原西地区土地区画整理事業（地区面積：約23.7ha 2007年9月～2027年3月予定） ・イオンスタイル浦西（2024年春開業予定） ・浦添総合病院（2023年12月開業予定）
	幸地IC周辺エリア	・幸地IC建設（2024年度供用開始予定） ・てだこ浦西駅と幸地IC連係
	中城港湾エリア	・与那原町域のマリントウンMICEエリア（約82ha）において、大型MICE施設及び宿泊施設、商業施設、娯楽施設等民間収益施設を高度に集積させる複合開発計画が進行中 ・西原町域（約60ha）においては、船だまり、人工海浜、海浜緑地等の機能を強化
	都市計画道路整備	・県道29号那覇北中城線（4車線整備予定） ・県道38号浦添西原線

2. 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		139,000 m ²	37,000 m ²
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
	建蔽率/容積率	60 / 200	60 / 200
	日影規制	日影規制（三）	日影規制（三）
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		・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（約3m×3m）	・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

3. 上原キャンパス現有施設一覧							
主な施設名称			建築面積	延べ床面積	建築年	構造	備 考
A 地 区	①	基礎研究棟	962 m ²	7,931 m ²	1983.02	鉄骨鉄筋コンクリート造	
	②	臨床研究棟	1,046 m ²	8,436 m ²	1984.01	鉄骨鉄筋コンクリート造	
	③	基礎講義実習棟	1,107 m ²	3,074 m ²	1982.10	鉄筋コンクリート造	
	④	解剖法医棟	577 m ²	1,142 m ²	1982.10	鉄筋コンクリート造	
	⑤	臨床講義棟	609 m ²	1,240 m ²	1983.12	鉄骨鉄筋コンクリート造	
	⑥	保健学科棟	1,143 m ²	6,252 m ²	1983.02	鉄骨鉄筋コンクリート造	
	⑦	R I ・動物実験施設	1,395 m ²	3,961 m ²	1983.10	鉄筋コンクリート造	
	⑧	福利棟（がじゅまる会館）	990 m ²	1,687 m ²	1983.03	鉄筋コンクリート造	
	⑨	附属図書館医学部分館	761 m ²	1,403 m ²	1984.03	鉄筋コンクリート造	
	⑩	管理棟	741 m ²	1,967 m ²	1984.03	鉄筋コンクリート造	
	⑪	第二基礎研究棟	473 m ²	829 m ²	1990.03	鉄筋コンクリート造	
	⑫	琉球大学病院	8,233 m ²	40,386 m ²	1983.12	鉄骨鉄筋コンクリート造	
	⑬	高エネルギー・高気圧治療施設棟	734 m ²	821 m ²	1984.03	鉄筋コンクリート造一部鉄骨造	
	⑭	R I 診療棟	338 m ²	624 m ²	1987.03	鉄筋コンクリート造	
	⑮	M R I － C T 装置棟	705 m ²	709 m ²	1996.07	鉄筋コンクリート造	
	⑯	リニアック診療施設棟	294 m ²	293 m ²	1989.03	鉄筋コンクリート造	
	⑰	中央設備機械室	1,287 m ²	1,647 m ²	1983.12	鉄筋コンクリート造一部鉄骨造	
	⑱	総合臨床研修・教育センター	697 m ²	1,284 m ²	2011.08	鉄骨造	
	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	鉄筋コンクリート造	沖縄県の事業として寄付された施設である。
	⑳	機能画像診断センター	507 m ²	1,952 m ²	2013.02	鉄筋コンクリート造	民間企業との間で 2032 年までの事業用定期借地権設定契約が締結されているが、令和 7 年（2025 年）までに施設の廃止が予定されている。
	㉑	中央電気室	439 m ²	611 m ²	2013.03	鉄筋コンクリート造	
	㉒	救急災害医療棟	742 m ²	680 m ²	2014.11	鉄骨造	
	㉓	再生医療研究センター	554 m ²	812 m ²	2015.06	鉄骨造	民間企業からの寄付により開設された施設である。
B 地 区	㉔	体育館	1,247 m ²	1,063 m ²	1985.03	鉄筋コンクリート造一部鉄骨造	
	㉕	看護師宿舎	316 m ²	1,384 m ²	1984.03	壁式鉄筋コンクリート造	
	㉖	保育所					
	㉗	駐車場・その他	3,539 m ²	5,847 m ²		鉄骨造ほか	
面 積 計			30,314 m ²	98,323 m ²			

事例の視点		導入機能・用途の参考事例		
事業名／地区名 （所在）		Sha Wellness Clinic Hotel （スペイン／バレンシア（シエラヘダ自然公園））	九大新町研究開発次世代拠点 （福岡市西区）	三井ガーデンホテル柏の葉パークサイド （千葉県柏市）
イメージ図		 【出典】マゼンラン・リゾーツ・アンド・トラストのHP	 【出典】大和ハウス工業のHP	 【出典】国立がん研究センター東病院のHP
事業者		ホテル事業者 SHA	大和ハウス工業(株)ほか4社	(株)三井不動産・(株)三井不動産ホテルマネジメント
主な導入機能・用途		ウェルネスをテーマとした体験型ホテル	研究開発機能、交流機能及び支援機能(生活利便施設・居住機能)	病院と連携したケアサポート等のあるホテル
事業概要	施設等概要	■土地 ◇交通:アルカンテ空港から車で40分 バレンシア空港から車で80分 ■施設等:ラグジュアリーホテル ◇客室数:92室 ◇屋内外のフィットネスエリア ◇禅庭園等のリラクセススペース ◇講演・学習等スペース ◇レストラン等	■土地 ◇面積:3.1ha ◇交通:JR筑肥線「九大学研都市」駅、バスで9分 ■施設 ◇研究開発棟(延床約9,000㎡、レンタルラボ・オフィス約60室、 ワークスペース、会議室、イベントスペース、ラウンジ等) ◇店舗棟(生鮮品店、物販店、飲食店) ◇蔦屋書店棟(BOOK&CAFÉ) ◇住居棟(賃貸(ワンルーム)、宿泊(マンスリー利用可)、ラウンジ)	■土地 ◇面積:3,972㎡ (国立がん研究センター東病院の敷地(11,914㎡)の一部) ◇交通:つくばエクスプレス線「柏の葉キャンパス」駅、車で5分 ■施設:ホテル ◇規模:延床8,330㎡ ◇客室数:145室 ◇1階:カフェ&レストラン、コンビニ 2階:ラウンジ、東病院の外来拡張エリア(診療室)
	事業の 主な経緯(予定)	—	◇令和2年3月:「研究開発次世代拠点形成事業に係る土地活用方針」の策定 ◇令和2年7月:土地(土地所有者:福岡市土地開発公社(後に福岡市)、ダイハツ九州)の売却を条件に、「元岡地区研究開発次世代拠点形成事業」として、福岡市が公募型プロポーザル方式で事業者を公募 ◇令和5年4月:開業・まちびらき	◇平成4年:「国立がん研究センター東病院」開院 ◇令和4年7月:「柏の葉パークサイドホテル」開業
	事業内容・特色等	◇ウェルネスツーリズム特化型ホテル ◇健康的な栄養、自然療法、予防的で健康的な老化医学、高度な美学、認知刺激と感情的な健康、幸福と内面のバランス、身体能力等に重点をおいた、幅広く統合的なウェルネスクリニックを実施。 ◇ヨガ、セラピー、知識講演、ダイエット等の料理教室等、各種美容・健康等プログラムを用意。 ◇近辺でゴルフやダイビング等のアウトドアライフも楽しめる。	◇研究開発棟、蔦屋棟、飲食・物販等の店舗棟及び住宅棟を整備し、研究開発機能と交流機能を融合したグランドデザイン。 ◇周辺に立地する福岡市産業連携交流センターや有機光エレクトロニクス実用化開発センターと併せて、九州大学(伊那キャンパスが近接)と連携した研究開発拠点を形成。	◇病院敷地内でのホテルの立地。遠方からの中長期におよぶ通院患者や家族の利便性・快適性を向上。 ◇病院との連携支援サービス(東病院の診療に合わせ、ケアスタッフが24時間常駐、体調・食事管理サービス、ホテル内の診療室による外来診療、病院内での当該ホテルへの宿泊予約ブース等)。

事例の視点		導入機能・用途の参考事例	大学・病院跡地の参考事例	
事業名／地区名 (所在)		AISIA軽井沢 (長野県軽井沢町)	九州大学箱崎キャンパス跡地 (福岡市東区)	加古川西市民病院跡地活用事業 (加古川市)
イメージ図		 【出典】博悠会のHP	 【出典】福岡市のHP	 【出典】和光福祉会のHP
事業者		社会福祉法人 博悠会	未定	医療法人社団一功会、社会福祉法人和光福祉会
主な導入機能・用途		リゾート型サービス付高齢者向け住宅	各種機能(「施設等概要」参照)	研究開発機能、交流機能及び支援機能(生活利便施設・居住機能)
事業概要	施設等概要	■土地 ◇面積:不明 ◇交通:しなの鉄道「御代田」駅から約3km JR北陸新幹線「軽井沢」駅から約10km ■施設 ◇総戸数:44戸 ◇各住戸は独立したコテージ型。 ◇住戸間取(規模):1LDK～2LDK(72㎡～123㎡) ◇敷地中央のクラブハウス(システムキッチン付きパーティールーム、バーカウンター、フィットネスルーム等設置)	■土地 ◇事業者募集面積:28.5ha ◇位置:地下鉄「西鉄」貝塚駅、地下鉄「箱崎九大前」駅周辺 ■導入機能例等 ◇成長・活力ゾーン:新産業創造機能・業務商業機能、スポーツ・健康増進・医療機能、文化発信機能 など ◇教育・研究ゾーン:教育・人材育成機能、研究・開発機能、留学生支援機能、医療・福祉機能、居住機能 など ◇安全・安心・健やかゾーン:医療・福祉機能、健康増進機能、防災機能、生活支援・居住機能、創業支援機能 など ◇他、交流・にぎわいゾーン、地区の顔となる駅周辺ゾーン、近代建築物活用ゾーン	■土地 ◇面積:20,697㎡ ◇交通:JR神戸線「宝殿」駅徒歩8分 ■施設 ◇医療棟(旧中央診療棟(平成20年築、7,529㎡)の改修): 外来部門、入院部門 ◇福祉棟(旧別館(平成7年築10,141㎡)の改修): 特別養護老人ホーム、ショートステイ、デイケアサービス ◇旧本館敷地:本館(昭和53年築、13,478㎡)を解体し、駐車場整備のほか、住宅用途(約4,711㎡)として他企業に売却
	事業の主な経緯(予定)	◇令和4年7月:入居開始	◇平成30年7月:福岡市・九州大学より、「九州大学箱崎キャンパス跡地グランドデザイン」の公表 ◇平成30年度:大学の移転完了 ◇令和5年4月:「九州大学箱崎キャンパス跡地のまちづくり」に係る土地利用事業者募集」の公募 ◇令和6年4月:選定事業者と協定等の締結(予定) ◇令和7年以降:土地の引渡(予定)	◇平成28年3月:加古川市が「加古川西市民病院跡地活用計画」を策定 ◇平成28年5月:土地建物(所有者:加古川市)の譲渡と、病院・特別養護老人ホームの設立を条件に、「加古川西市民病院跡地活用事業者」を公募 ◇平成30年4月:フェニックス加古川記念病院の開院 ◇平成30年9月:特別養護老人ホーム開業 ◇令和4年4月:フェニックス加古川ケアセンター等開業
	事業内容・特色等	◇介護保険に関わる前のアクティヴシニア層の健康寿命を延ばすことをコンセプトとしたシニアライフを促す高級賃貸住宅。 ◇バリアフリー構造やコンシェルジュサービス等のサポートも実施。交流推進等のための運営サイドが主催するディナーパーティ等を不定期開催。なお、介護サービスの提供はない。 ◇2年更新の賃貸借契約で、法人契約も可能。2親等以内の親族までは自由に宿泊可能で、セカンドハウス目的(問合せの7割)の契約も可能。	◇「九州大学箱崎キャンパス跡地グランドデザイン」の実現を目指して、快適で質の高いライフスタイルと都市空間を創出し、未来に誇れるモデル都市「FUKUOKA Smart EAST」を創造していくまちづくりを推進 ◇北エリアを福岡市による土地区画整理事業、南エリアをUR都市機構による開発行為により、基盤整備を実施。	◇当該病院の廃止に伴う地域医療の確保等の観点から、病院と特別養護老人ホームの設立を条件として事業者を公募。 ◇事業者は、事業性と早期開業等の観点から、旧中央診療棟と旧別館は新築でなく改修により事業を実施。 ◇土壌汚染対策や事業性確保等により、事業内容を3度変更し、市が承諾して事業が完成。

【資料3】サウンディング型市場調査結果の概要

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・アイディ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利用の視点

(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
 - ・現有施設の利用について
 - ・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利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、条件によっては利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） ・ 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。 ・ 利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） ・ 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。
- ・平地だけの利用もあるが、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、て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、てだこ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利用については、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利用できるよう、更なる検討を進めてまいります。

【琉球大学上原地区キャンパス跡地利用推進協議会委員】

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 嗣吉
	商工労働部長	松永 享
	保健医療介護部長	糸数 公
沖縄総合事務局職員	経済産業部長	長嶺 さおり
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

【協議会開催実績】

- 第1回 令和4年7月19日
- 第2回 令和5年5月30日
- 第3回 令和5年9月6日
- 第4回 令和6年1月16日
- 第5回 令和6年4月15日