

仕様書

1. 業務名

国立大学法人琉球大学上原キャンパス跡地利用に係るアドバイザリー業務

2. 業務内容

国立大学法人琉球大学（以下「大学」という）では3.(1)に示す上原キャンパス（以下「跡地」という）の主な機能を新キャンパスに移転する事業を進めている。大学は本跡地について、土地および建物の売却、貸し付け、または、売却と貸し付けの併用等を行うことを検討しており、これにより得られる収益を最大化したいと考えている。

本業務は、大学が跡地の活用（売却、貸し付け等）を検討するにあたり、基礎調査、実現性を伴う活用方法および得られる大凡の収益額の提示（ただし、活用方法について大学機能との連携は必須ではないが、大学の収益最大化を妨げない範囲で、その可能性については検証する。）、活用方法を踏まえた跡地利用推進計画※の策定等の業務を実施するとともに、以上に伴う学内合意形成支援および国への説明支援等に関する総合的なアドバイザリー業務を委託するものである。

※跡地利用推進計画とは、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月策定）を踏まえ、ゾーニング案、事業スキーム、モデルプラン、事業費、スケジュールなどの大学としての方針に基づく計画。

3. 跡地利用事業の概要

(1) 敷地の諸条件

	上原キャンパス（A地区） （県道29号線南側）	上原キャンパス（B地区） （県道29号線北側）
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㎡（138,135.23㎡内概則）	37,000㎡（87,516.00㎡内概則）
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
防火地域	防火地域	防火地域
法定容積率	200%	200%
法定建坪率	60%	60%
日影規制	日影規制（三）※1	日影規制（三）※1
法的指定等	一部特別警戒区域を含む	一部特別警戒区域を含む

現有施設	附属病院，臨床研究棟，基礎研究棟， 保健学科棟，ＲＩ動物実験施設，基礎 講義実習棟，おきなわクリニカルシミ ュレーションセンター，医学部管理 棟，機能画像診断センター，がじゅま る会館，中央設備機械室（エネルギー センター），附属図書館医学部分館， 総合臨床研修・教育センター，臨床講 義棟，解剖法医棟，第２基礎研究棟， 高エネ高気圧治療施設，ロート再生医 療研究センター，MRI－CT装置 棟，救急災害医療棟，ＲＩ診療施設， リニアック診療施設，他 17 棟全 39 棟 現有延床面積 92,925 ㎡	看護師宿舎，医学部体育館，授乳施設 （いずみ保育園），立体駐車場，実験排 水処理施設（未使用中），器具庫，全 6 棟 ※農学部附属演習林との境界線未確定 現有延床面積 7,398 ㎡
その他	建築基準法に基づく検査済証あり 土壤汚染調査：未実施	建築基準法に基づく検査済証あり 土壤汚染調査：未実施

※１ 敷地境界線から 5～10mの範囲において規制される日影

(2) 跡地利用の基本方針等

「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」による。

※詳細については下記ホームページを参照のこと。

<https://r-iten.skr.u-ryukyu.ac.jp/siryo/>

(3) 敷地配置図



図1 上原キャンパス跡地（青点線内側は平面地）

4. 業務仕様及び要件

以下の各項目について実施すること。

なお、以下に示す内容以外に必要と思われる提案について、適宜追加すること。

(1) 基礎調査

次の①、②について基礎調査を行い、今後進める跡地活用のために利用できるよう資料として取りまとめること。

①現状分析

- ア) 敷地面積、敷地形状、地形等の特徴について整理し、公法上の規制や上位計画の位置付けについて確認を行う。
- イ) 敷地内の既存建物や構築物について現地調査を行うとともに、既存建物等に関する図面等の資料について確認し解体費用及び改修費用の概算金額の算出を行うこと。そのうえで、土地利用・施設利用上の制約や課題、費用等を明らかにし、活用条件を整理する。
- ウ) 周辺の土地利用状況、施設の立地状況、交通条件、開発計画等について整理する。
- エ) 土壌汚染に係る地歴調査およびサンプリング調査結果、既存建物の解体の業者見積りについては、契約締結後に本学で作成した資料を提供するものとする。これらも参考に必要な経費の算出を行う。

- オ) 大学機能（教育，研究，先進医療）との連携の可能性についても検証する。
- カ) 上記以外にも，大学の収益を最大化するために必要な分析があれば実施する。

②事例調査

- ア) 大学が活用方法を検討するための資料として，国内外の大学等大規模用地活用の参考事例調査を行う。
- イ) 大規模用地活用と国立大学の機能（教育，研究，先進医療）との連携事例調査を行う。

（２）実現性を伴う具体の活用方法の提示

大学が実施方針を検討するため，大学の収益を最大化することを前提とし，次の①から③を踏まえ，具体の活用方法と得られる収益額について複数案提示すること。

① 候補となる用途・機能

- ア) 周辺の開発動向や不動産市場調査等をふまえ，導入用途・機能の候補や組み合わせ等について検討する。
- イ) 沖縄県や西原町，及び地域住民の意見等をふまえた，公共・公益施設の導入について検討する。

② 民間事業者ヒアリング等

- ア) 導入用途・機能の候補等の整理をふまえ，幅広い民間事業者に対するヒアリング等を実施し，実現可能性や民間活用の対象範囲，利活用に向けた課題等を明らかにする。

③ 実現性を伴う活用方法の整理

- ア) 民間事業者へのヒアリングなど幅広い調査を実施し，実現性の高い活用方法について整理を行う。なお，実現性については大学に対しその根拠を示し，大学の了承を得ることを条件とする。

（３）実施方針の策定

（２）で示した活用方法について，採用案など大学と協議した上で，次の①から⑨を盛り込んだ実施方針をとりまとめる。ただし，作成に当っては大学の収益の最大化を重視する。また，別途とりまとめる跡地利用推進計画案との整合性にも十分配慮する。

①利活用方針・土地利用ゾーニング

- ア) （１）（２）をふまえ，導入用途・機能の方向性について整理するとともに，地区の将来像やまちづくり方針について整理する。
- イ) ゾーニングを行う場合は，対象敷地におけるゾーンごとの導入機能を整理し，土地利用計画図を策定する。

②事業スキーム

- ア) 対象敷地において，民間活用（定期借地・売却等），公共利用，大学の自己利用等土地に関する事業スキームを示す。
- イ) 既存建物の現況をふまえ，建物利活用（売却・賃貸借等）の可能性について検討する。
- ウ) 既存建物の取扱い（既存建物付で譲渡又は解体更地化）の方針について検討する。

③ボリューム検討・モデルプラン

- ア) ゾーニングや事業スキーム等をふまえ、対象敷地における建物配置や建物ボリューム等について検討する。
- イ) 公共・公益施設又は大学の自己利用施設については、施設計画や動線計画、交通計画等について概略検討し、モデルプランの作成を行う。

④事業費の算出

- ア) モデルプランをもとに、施設整備等に必要となる概算事業費を算出する。また、モデルプランに応じて、民間事業者・本学・関係機関（西原町・沖縄県・国等）それぞれが負担すべき費用について算出する。
- イ) 解体・撤去する建物については、解体費用（解体設計費・解体工事費）の概算費用を算出する。

⑤補助事業等の導入可能性

- ア) 活用可能性のある補助メニューや補助事業について整理するとともに、活用条件等について検討を行う。

⑥周辺地域を含む都市計画変更などの検討

- ア) 導入用途や土地利用方針、補助事業の導入可能性等をふまえ、上位計画の見直しの必要性や都市計画変更の必要性について検討し提示する。
- イ) 上位計画の見直しや都市計画変更を行う場合の手続きやスケジュールについて整理する。

⑦各種調査計画の策定

- ア) 既に実施した各種調査の実施状況について整理して添付するとともに、今後必要となる調査があればその内容とスケジュールを整理して提示する。

⑧実現に向けた事業スケジュール策定

- ア) 各種調査・検討、民間事業者ヒアリング、検討委員会、関係機関との協議調整、上位計画の見直し、民間事業者の公募、優先交渉権者の決定及び基本協定締結・各種契約締結、土地・建物等引渡しなど大学が収益を得るまでの事業スケジュールを策定する。

⑨その他必要な事項

- ア) ①から⑧以外で跡地活用を円滑に実施するために必要な事項があれば適宜追加する。

(4) 跡地利用計画の策定

実施方針を踏まえ、跡地の利用方法を国および地域に示すための跡地利用推進計画案を策定すること。また、跡地利用推進協議会※において、使用する資料や議事録の作成など補助を行う。

※跡地資料推進協議会とは、上原地区キャンパス跡地利用推進計画策定などに関する協議を行う、学内外の関係者で構成される協議会で、年3~4回の開催を予定している。

(5) 学内合意形成支援

- ① 本業務を円滑に進めるために必要な学内合意形成のための協議・調整を支援する。具体的には、説明資料の作成、とりまとめ、関係者のスケジュール調整、各回の議題を整理するなど。
- ② また、各種会議に同席し議事録の作成を行うこと。

(6) 国への説明支援

- ① 内閣府、文部科学省等関係省庁への説明資料の作成支援、及び国の開催する会議への同席・議事録作成を行うこと。
- ② 国や地方自治体の補助事業を積極的に活用するため、広く情報収集に努めるとともに、必要な関係機関への説明資料の作成支援及び会議等への同席・議事録作成を行うこと。

(7) 打合せ

- ① 本学担当との打合せに必要な資料を作成するとともに、議事録の作成を行うこと。
- ② 天候等による不測の事態や、新型コロナウイルスの感染拡大状況などによっては、打合せを Web 会議等で実施すること。

(8) 最終報告書の作成

上記(1)～(7)までの検討内容をもとに、最終報告書としてまとめる。また最終報告書の電子データを CD-R に格納し納品すること。

(9) その他

本業務における検討の各段階において、大学が意思決定を行うための検討資料の作成支援を行うこと。

5. 業務日程（予定）

本業務の受託者は大学が実施する以下の業務（予定）について、委託期間内に遅滞なく完了するために業務を遂行する。なお、詳細な日程については、受託者と協議の上決定するものとする。

【令和4～5年度】本業務

- | | |
|--------------------|---------|
| ・ 基礎調査 | 令和5年3月末 |
| ・ 実現性を伴う具体の活用方法の提示 | 令和5年3月末 |
| ・ 実施方針(案)の策定 | 令和5年8月 |
| ・ 跡地利用推進計画策定 | 令和6年3月 |

【令和6年度】別途業務

- ・事業者選定支援（売却や賃貸の基準価格設定、公募から契約に至るまでの各種支援など）

6. 検収条件

(1) 納品物及び部数

- ①跡地利用推進計画 3部 納期 令和6年3月予定
- ②最終報告書 3部 納期 令和6年3月予定

※上記について、紙媒体で必要部数を提出するとともに、CD-ROM等の電子媒体も併せて提出すること。

(2) 納品期限及び納品場所

5. の業務日程を遅滞なく遂行するために必要な時期に納品するものとし、上記の納品時期はあくまで予定であるため、詳細は受託者と協議の上決定するものとする。ただし、最終成果品としての納品予定期限は令和6年3月末日とすること。

- ・納品場所 企画競争に関する公告 13. 問い合わせ先に納品する。

7. 支払条件

請負代金（部分払金を含む。）は、令和5年度末に支払うものとする。

8. その他

(1) 秘密保持について

受託者は、次の事項につき守秘義務を負うものとする。業務の委託期間終了後も同様とする。

- ① 本件制作中に知り得た、プライバシー及び業務上の秘密に関する事項
- ② 本件制作中に知り得た、本システムを含む大学のシステムの機能、構造、設置場所その他の大学セキュリティ管理上危機を招来するおそれがある一切の事項
- ③ 大学から開示された資料のうち、公開することが適切でないもの

(2) 契約の細目

この契約について必要な細目は、国立大学法人琉球大学会計実施規定によるものとする

(3) その他

- ① 本仕様書に定めのない事項，その他不明な点については，大学担当者の指示に従うこと。
- ② 原則として，受託者は本作業の全部，または一部を他の業者に再委託してはならない。再委託が必要であると判断した場合は，施行体制図を大学に提出し，その可否について大学の判断を仰がねばならない。
- ③ 本業務に関連して受託者側に発生した旅費，通信費，雑費その他の費用は，受託者の負担とする。