

キャンプ桑江南側地区 平成30年度 まちづくり説明会

平成31年2月
北谷町

1

次第

1. 開会の挨拶
2. 説明
 - (1) はじめに
 - (2) キャンプ桑江南側地区跡地利用計画について
 - (3) 駐車場整備計画の概要について
 - (4) 先行取得について
3. 意見交換
4. 閉会

2

本日の説明概要

(1) はじめに

⇒本日の説明会の趣旨について説明します。

(2) キャンプ桑江南側地区跡地利用計画について

⇒「キャンプ桑江南側地区跡地利用基本計画」のこれまでの計画内容と調査・検討に基づく計画内容の具体化に関する検討結果について説明します。

(3) 駐車場整備計画の概要について

⇒過年度調査・検討の結果、位置付けた「駐車場」の整備方針等について説明します。

(4) 先行取得について

⇒H31年度より「駐車場」用地にかかる先行取得を進める予定で、その内容について説明します。

(1) はじめに

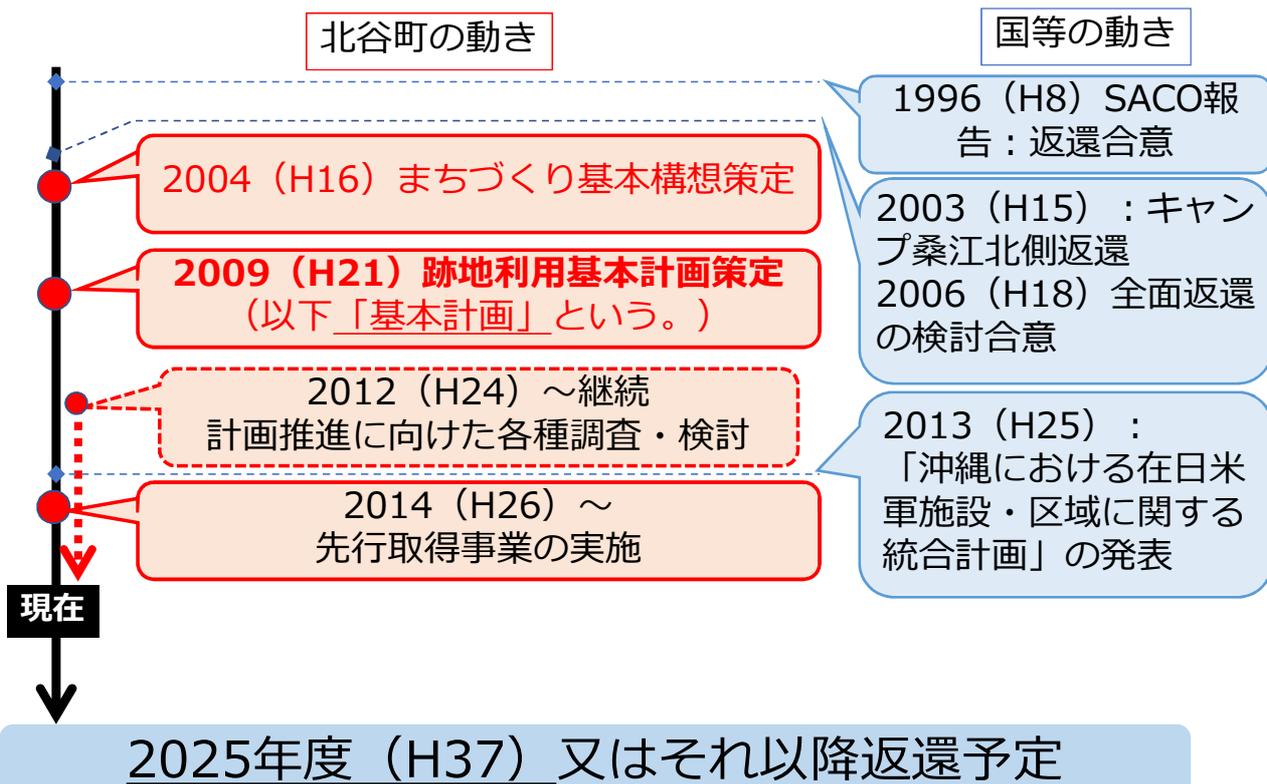
- ①これまでの経緯と今後の返還予定
- ②説明会の趣旨と目的

地区の位置



5

これまでの経緯と今後の返還予定



6

跡地利用基本計画策定後（2009年）の取り組み

- ・ 2009年度以降、基本計画の実現に向けて、土地利用ゾーニング、機能、都市施設の配置等、**具体の調査検討の実施**や**計画の推進に向けた取り組み**を進めています。

例) 「国際教育ゾーン」等の土地の使い方について具体内容の検討



例) 跡地利用推進に向けた取り組み

7

説明会の目的と趣旨



2009年度以降、基本計画の実現に向けて進めてきました、調査・検討結果について報告いたします。

<本日の趣旨>

- ・ 基本計画を具体化するための検討を進めました。
- ・ このうち、**一部の土地利用（ゾーニング）**について、検討に基づく**具体的な土地の使い方等**を報告します。
- ・ 上記の内、土地の使い方として位置付けた**「駐車場」の整備方針および土地の確保の方針**について説明します。

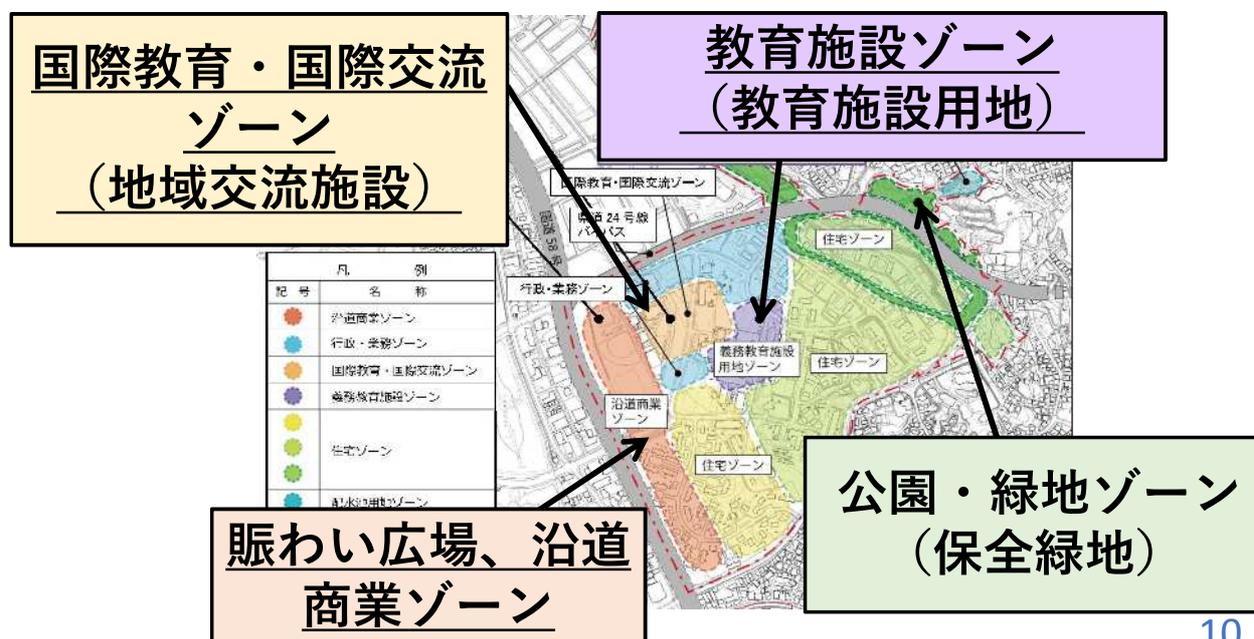
8

(2) キャンプ桑江南側地区 跡地利用基本計画について

- ①これまで（2009年）の位置づけ
- ②計画の具体化（調査・検討の結果）
- ③地区が目指す跡地利用の方針
- ④公共・公益機能として重要な役割を担う「駐車場」の先行買収について

①これまでの位置づけ（2009年度 基本計画）

- ・ “「便利で健康・安全な賑わいのあるコンパクトシティ 北谷にふさわしい「職住近接型」のまちづくりの実現” に向けて、各種土地方針、機能を位置づけています。



③地区が目指す跡地利用の方針



タウンコア、交通結節ゾーンにおける跡地
利用の方針
こんな町を目指します！

交通結節ゾーン

- 北谷町の玄関口として、当該地区への訪れやすさ、当該地区から周辺都市への訪れやすさを強化する交通結節機能として「**駐車場**」整備を位置づけます。

13

④「駐車場」の先行買収について

- 今後の取り組みとして、「学校用地」「緑地・公園用地」に加え、「**駐車場用地**」の先行買収を進めます。

駐車場用地
を確保
(新規)



緑地・公園
用地を確保
(継続)

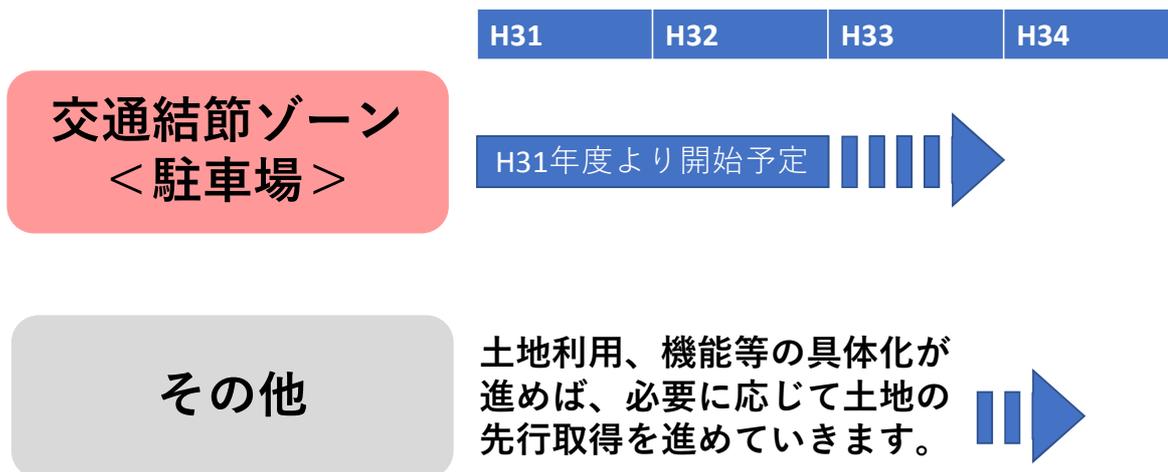
学校用地を
確保
(継続)

H25年度調査結果であり、決定事項ではありません。
買収の位置もおおよそであり、決定ではありません。

14

④ 「駐車場」の先行買収について

- 「駐車場」については、玄関口を形成する上で核となる施設で、公共公益性が高く、事業の具体化が進んでいることから、平成31年度より先行買収を進めます。



15

(3) 駐車場整備計画の概要

- ①位置
- ②規模
- ③その他

16

①位置



道路の位置は、イメージ図であり、決定事項ではありません。

17

②規模

<駐車場の規模について>

約 13,000m²を予定
(約 3,940坪)

※減歩後、約 8,000m²
約270台の規模を想定

18

③ その他

<既存駐車場との関係（美浜地区の公共駐車場）>

- 現在美浜地区において、大規模な公共駐車場が整備されているほか、今後新たな整備も検討されていますが、以下の役割分担を位置付けています。

美浜地区

- 周辺の商業施設、ホテル、観光・レクリエーション利用を目的とした駐車場

交通結節点 (桑江南地区)

- 国道58号の拡幅、県道24号線のバイパス整備が進む中、町の玄関口=交通結節点となる駐車場

(4) 先行取得について

- ① 先行取得の概要
(対象区域、取得面積)
- ② 税の控除
- ③ 買取価格
- ④ その他先行取得の取り組み状況

① 先行取得の概要

- ・ 駐車場用地の先行取得対象区域は、**平坦地を対象**



21

② 税の控除（5千万円の特別控除）

- ・ 町へ売却した場合、**最高5千万円の特別控除の対象**となります。

課税譲渡所得

土地の売却代金（譲渡価額）から取得費や譲渡費用を差し引いて計算します。

$$\text{課税譲渡所得} = \text{譲渡価額} - (\text{取得費} + \text{譲渡費用}) - \text{特別控除額 (最高5千万円)}$$

土地購入代金・登録免許税など

仲介手数料・印紙税（売主負担分）など

$$\text{課税譲渡所得} \times \text{税率} = \text{土地を売った所得に対する税金}$$

税率

土地の所有期間に応じて「長期譲渡所得」と「短期譲渡所得」に区分されます。

- ・ 長期譲渡所得：20%（所得税 15% + 住民税 5%）
- ・ 短期譲渡所得：39%（所得税 30% + 住民税 9%）

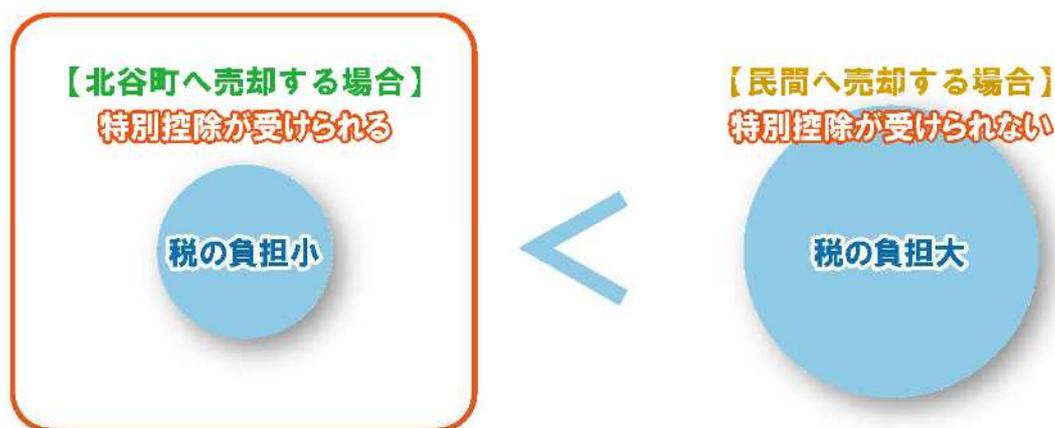
（土地を売った年の1月1日現在で土地を所有した期間が5年を超える場合は長期譲渡所得に、5年以下の場合は短期譲渡所得になります。）

22

②税の控除（5千万円の特別控除）

- ・ 町に売却するか民間に売却するかで、税金の負担額が異なります。

所得税・住民税・国民健康保険税（介護保険料含む）に大きな差が生じます。



23

③買取価格

- ・ 不動産鑑定士による調査結果を基に、毎年北谷町が決定します。

（土地の立入調査に制約があるため、一筆毎の土地評価は行いません。）

$$\text{年間軍用地料} \times \text{取引倍率} = \text{買取価格}$$

〇〇倍

24

③買取実施期間と今後の取得予定面積

- 土地の先行取得は、平成33年度まで実施予定
- 必要面積に達した場合は、受付を終了いたします。

	学校用地	緑地・公園用地	駐車場用地	合計
目標面積	45,000 m ²	25,000 m ²	13,000 m ²	83,000 m ²
取得面積 (進捗率)	43,300 m ² (97%)	9,000 m ² (36%)	— m ² (—)	52,300 m ² (63%)
今後の取得 予定面積	1,700 m ²	16,000 m ²	13,000 m ²	30,700 m ²

追加

25

④その他先行取得の取り組み状況（緑地・公園）

- **緑地・公園用地の土地先行取得も進めています**
- 残り **約16,000m²** あります。



自然のまま姿を残す貴重な緑地ですが、本町では**斜面地にある既存の緑地を残す目的**で土地の買取を行っています。

- 税制上の特別措置もあります（**5千万円の控除**※前述）

26

④ その他先行取得の取り組み状況（緑地・公園）

- 対象地は、民有地にかけて連続的に広がる、樹木が密生した斜面地

