

令和元年度
キャンプ瑞慶覧（施設技術部地区内の倉庫地区の一部等）地区

地権者説明会

2019年 7月25日（木） 19:00～
北谷町役場 レセプションホール

1

次第

✓はじめに

⇒本説明会の開催目的や対象者、跡地利用計画についての検討状況等をお伝えします

✓本地区での先行取得について

⇒今年度実施する土地先行取得事業の目的や実施概要（目標面積・買取価格等）をお伝えします

2

✓はじめに

3

本説明会の対象

本説明会を通じて、以下の内容を共有します

☆ **土地先行取得事業の目的・概要**

☆ **本地区での実施に向けた協力願い**

4

本説明会の対象

本説明会は、返還対象となっている本地区のうち、**平坦地部分（黄色）を対象**としております。



<説明会対象者>

5

本地区の返還と経緯

名称：キャンプ瑞慶覧（設技術部地区内の倉庫地区の一部等）地区

返還時期は「**2019年度又はその後**」と示されています



<返還地区位置図>

6

本地区の返還と経緯

返還時期が示されて以降、北谷グスク及び白比川倉庫地区地権者会（H28.12設立）と協力しながら跡地利用の検討を行ってきました。

年	取組み	検討内容
H25	統合計画(日米共同発表)	・返還時期が「 2019年度又はその後 」と示される
H25	跡地利用推進調査	・ 北谷グスクの保全を前提 とした跡地利用を検討
H27	〃	・国史跡指定予定地と周辺の利活用基礎調査及び地権者説明会開催
H28	跡地利用検討	・民間活力の導入可能性検討等
H29	跡地利用検討	・まちづくりの 全体テーマ を設定しゾーニングを検討
H30	跡地利用検討	・まちづくりの全体テーマ等をふまえ、 基本構想 を検討

勉強会スタート

<これまでの取組概要>

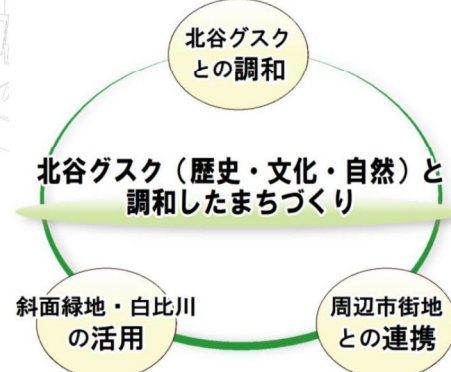
7

跡地利用基本構想(全体テーマ)

跡地利用によるまちづくりのテーマとして **北谷グスク（歴史・文化・自然）と調和したまちづくり**を設定
今年度は基本構想の具体化に向けた検討を実施



<基本構想図>



<全体テーマ>

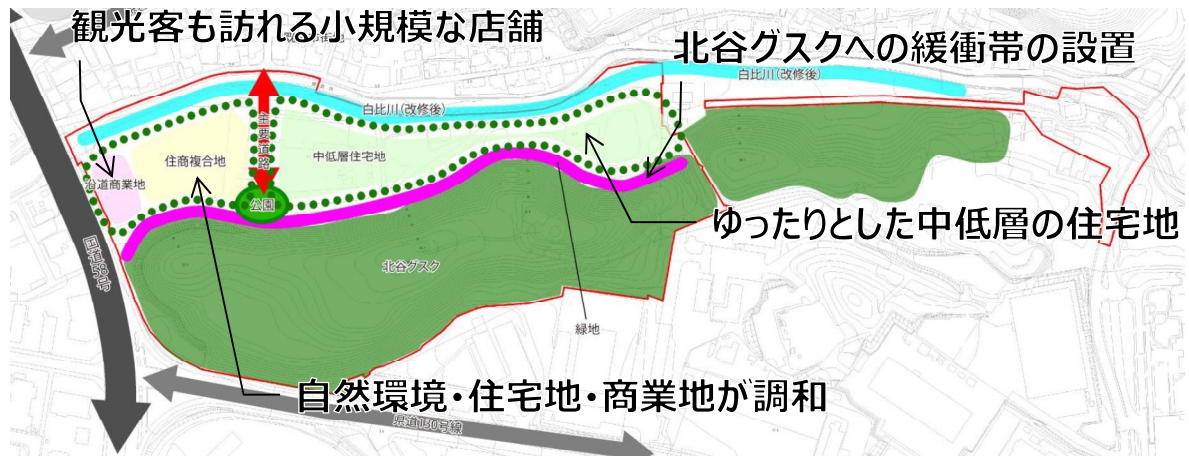
8

跡地利用基本構想(土地利用計画等)

沿道商業地、住商複合地、中低層住宅地を設定

北側の既存市街地と接続する**主要道路**を設定

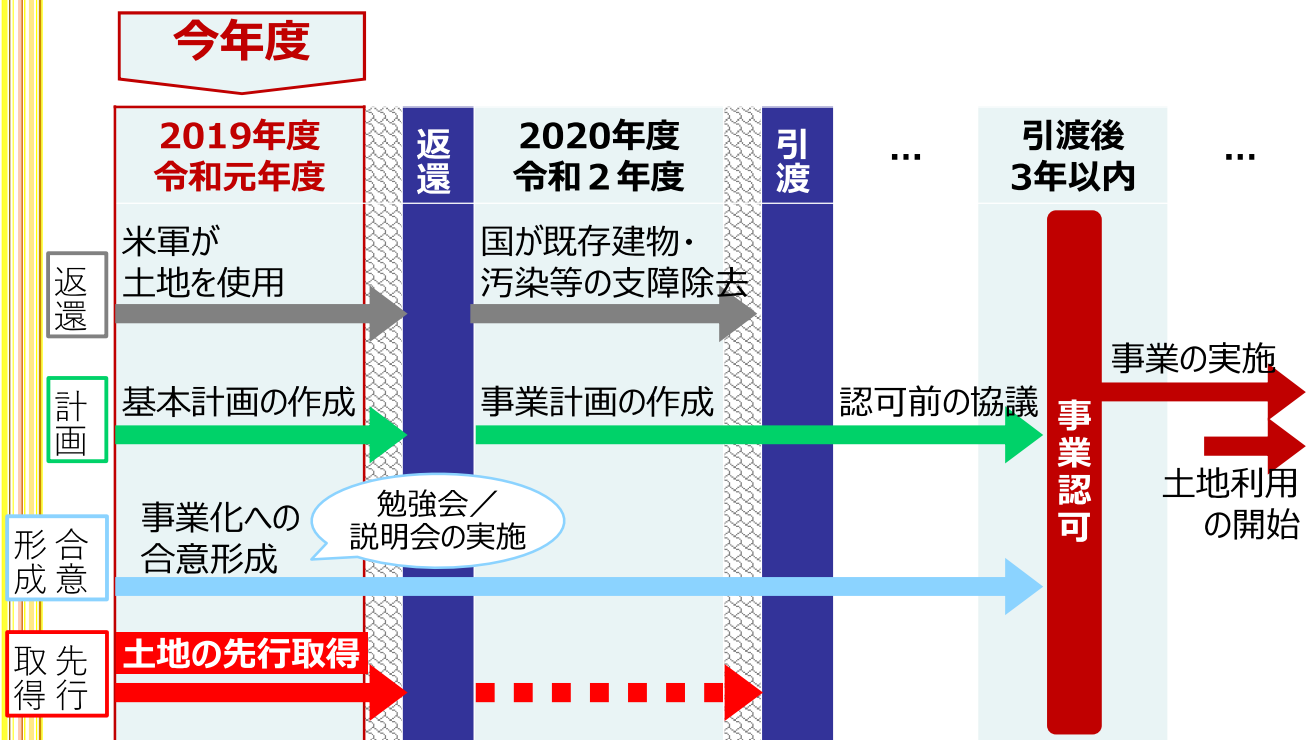
北谷グスクとの間に、**公園と一体となった緑地**を設定
(北谷グスクとの**緩衝帯**として)



<基本構想図>

今年度の予定と今後の流れ

今年度より、土地の先行取得事業を実施



<今後のスケジュール>

✓本地区の先行取得について

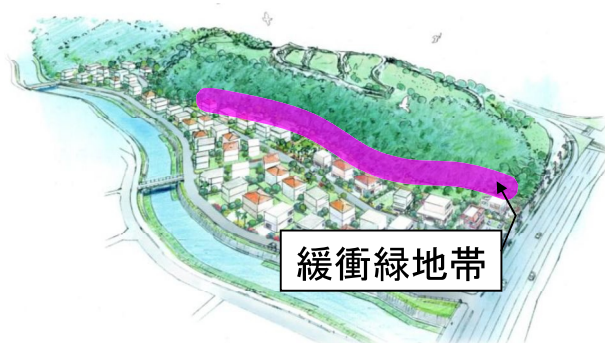
11

土地先行取得の目的

北谷町は、**緑地帯の確保**を目的に、本地区における土地先行取得事業[※]の実施を検討しています

北谷グスクの**山すその一部**を緩衝緑地帯（約3,000㎡）として計画しています。

※米軍基地の返還前から行政が土地を取得（買取り）できる制度



<緩衝緑地帯の位置>



<緑地帯(緑道)イメージ>

12

先行取得事業の概要(対象・面積)

買取対象	返還エリア内 平坦地部分 (下の図の黄色い範囲)
目標面積	約3,000m ² (緑地・公園用地として)



<買取対象エリア>

13

先行取得事業の概要(期間・価格)

実施期間	令和元年度 8/1 (木) ~8/30 (金) ※最大で令和3年迄実施 実施期間については、必要面積に達した場合、 申出受付を終了することもあります。
買取価格	約52,000円/m ² (宅地見込み地) ※倍率 約31倍 価格については、毎年の調査に基づくものであり 毎年変動する可能性があります

14

先行取得事業の特徴（税控除）

町へ売却した場合には、最高5千万円の特別控除が適用されます

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。

課税譲渡所得 = 譲渡価額 - (取得費 + 譲渡費用) - 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

課税譲渡所得 × 税率 = 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。）

<特別控除の考え方>

15

先行取得事業の特徴（税控除）

町へ売却した場合と、民間へ売却した場合には、税金等の負担が異なります。

所得税／住民税／国民健康保険に差が生じます。

【北谷町へ売却する場合】
特別控除が受けられる

税の負担小

【民間へ売却する場合】
特別控除が受けられない

税の負担大

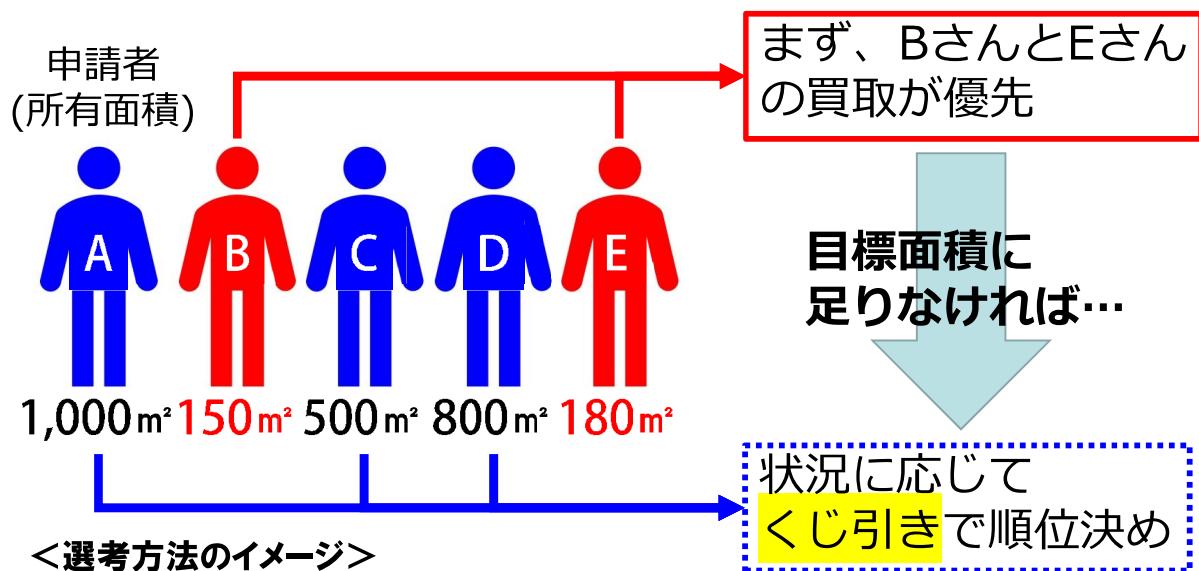
<町と民間での税負担の違い>

制度の活用により
こうしたメリットが受けられることがあります

16

買取りのルール 1 (選考方法)

面積が200㎡未満の方の買取りを優先し、それ以外の方は応募状況に応じて、くじで優先順位を設定する可能性があります



17

買取りのルール 2 (申請の仕方)

申請は、原則として**申請書一枚につき一筆**での申請となります。

また、ご所有の土地の**分筆を前提とした申請**も可能です。

18

申請書類について

お手元に配布の「土地買取希望申出書」に必要事項をご記入の上、別途、提出書類と併せて北谷町役場までご提出ください。

※申請についてわからない事があれば、北谷町までお問い合わせください

様式第二 土地買取希望申出書 平成 年 月 日

北谷町長 野国 昌春 殿

申出をする者	住所	
	氏名	◎

沖縄県における駐留軍用地跡地の有効かつ適切な利用の推進に関する特別措置法第15条第1項の規定に基づき、下記により、申し出ます。

記

1 土地に関する事項

所在及び地番	地目	地積㎡	当該土地に存する所有権以外の権利		
			種類	内容	当該権利を有する者の氏名及び住所

2 当該土地に存する建築物その他の工作物に関する事項

所在及び地番	用途	構造の概要	延べ面積	当該工作物の所有者の氏名及び住所		当該工作物に存する所有権以外の権利	
				種類	内容	種類	内容

3 買取り希望価額

	土 地	建築物その他の工作物	合 計
買取り希望価額	円	円	円

4 その他参考となるべき事項

備考

- 「地目」の欄には、田、畑、宅地、山林等の区分により、その現況を記載すること。
- 「地積」の欄には、登記事項証明書に記載された地積を記載すること。実測地積が知られているときは、当該実測地積を「地積」の欄にかっこ書きで記載すること。
- 「内容」の欄には、存続期間、地代等当該権利の内容をできる限り詳細に記載すること。
- 「2 当該土地に存する建築物その他の工作物に関する事項」の各欄には、以下に掲げる固有資産に関する記載は要しないものとする。
 - 合衆国軍隊が日本国において所有する固定資産
 - 日本国とアメリカ合衆国との間の相互協力及び安全保障条約第六条に基づく施設及び区域並びに日本国における合衆国軍隊の地位に関する協定の実施に伴う固有の財産の管理に関する法律（昭和27年法律第110号）に基づき日本国が合衆国軍隊に使用させている固定資産
- 申出をする者、土地に存する所有権以外の権利を有する者又は当該土地に存する建築物その他の工作物に關し所有権若しくは所有権以外の権利を有する者が法人である場合においては、氏名は、その法人の名称及び代表者の氏名を記載すること。

<土地買取申出要項>

19

土地先行取得のポイント

ポイント

1

- 目標面積は緑地用地3,000㎡
- 受付期間は8/1(木)～8/30(金)
- 令和3年度まで実施(必要面積に達した時点で終了)
- 今年度の買取価格は約52,000円/㎡予定

ポイント

2

- 町へ土地を売却すると最高5千万円の特別控除

ポイント

3

- 面積が200㎡未満の方の買取りを優先
- 申請は申請書一枚につき一筆。分筆を前提とした申請も可

20

おわりに

返還後の跡地利用実現に向けては、地権者の皆さまの協力が必要です。買取りを希望される方は、土地先行取得への協力をお願い致します。

令和元年7月 北谷町