

キャンプ桑江南側地区



まちづくりニュース

ホームページ

<http://www.chatan.jp/project/camp-kuwae/index.html>

—第17号—

昨年度に引き続き「土地の先行取得事業」を実施しました。

昨年度に引き続き、キャンプ桑江南側地区において、将来の学校用地確保を目的とした「土地の先行取得事業」を実施しました。この事業により、町は今年度約9,700㎡の土地を取得し、昨年度と合わせると合計約23,000㎡の土地を取得しています。

町は学校用地として合計45,000㎡の土地取得を目指していますので、現在までに約半分の面積の土地を取得したことになります。

平成27年度における土地の先行取得実績報告

項目	内容
申出受付期間	H27年8月3日～9月30日
申出筆数・総面積	計22筆 約9,700㎡
買取総額	約4.5億円

平成28年度も「土地の先行取得事業」を実施する予定です。

今年度の「町への売却」の申出期間は、平成27年9月30日をもって終了しましたが、次年度も引き続き事業を実施してまいります。町へ土地の売却を希望される方で、まだ町に対して申出を行っていない方は、平成28年度の申出受付期間までお待ちください。平成28年度の土地の先行スケジュール（予定）は次のとおりです。

なお、実際に申出の受付を開始する際には、改めて地権者の皆様にお知らせ致します。

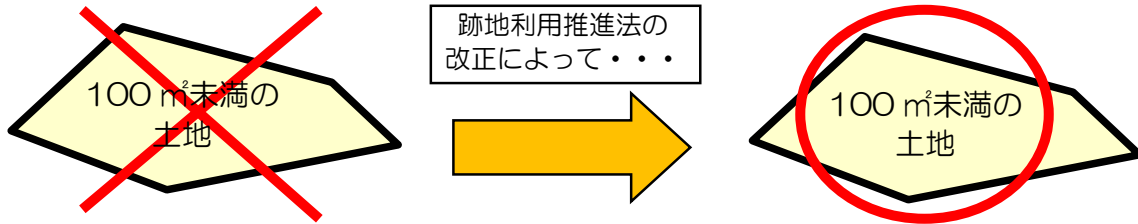
4月	5月	6月	7月	8月	9月	10月	11月	12月	1月	2月	3月
← 不動産価格調査 →				← 申出受付 →		↔ 買取協議	● 買取決定	● 契約	● 所有権移転	● 売買代金支払	

※「土地の先行取得事業」で町に土地を売却した際には、その土地の売却で得た所得（譲渡所得）に対して最大5,000万円の税の特別控除が受けられます。

土地の先行取得事業に関するお知らせと注意点

100㎡未満（但し、斜面緑地を除く）の土地の取得が可能となりました！

平成27年3月31日の跡地利用推進法改正によって、これまでは土地の先行取得の対象外となっていた100㎡未満の土地についても取得が出来ることとなりました。



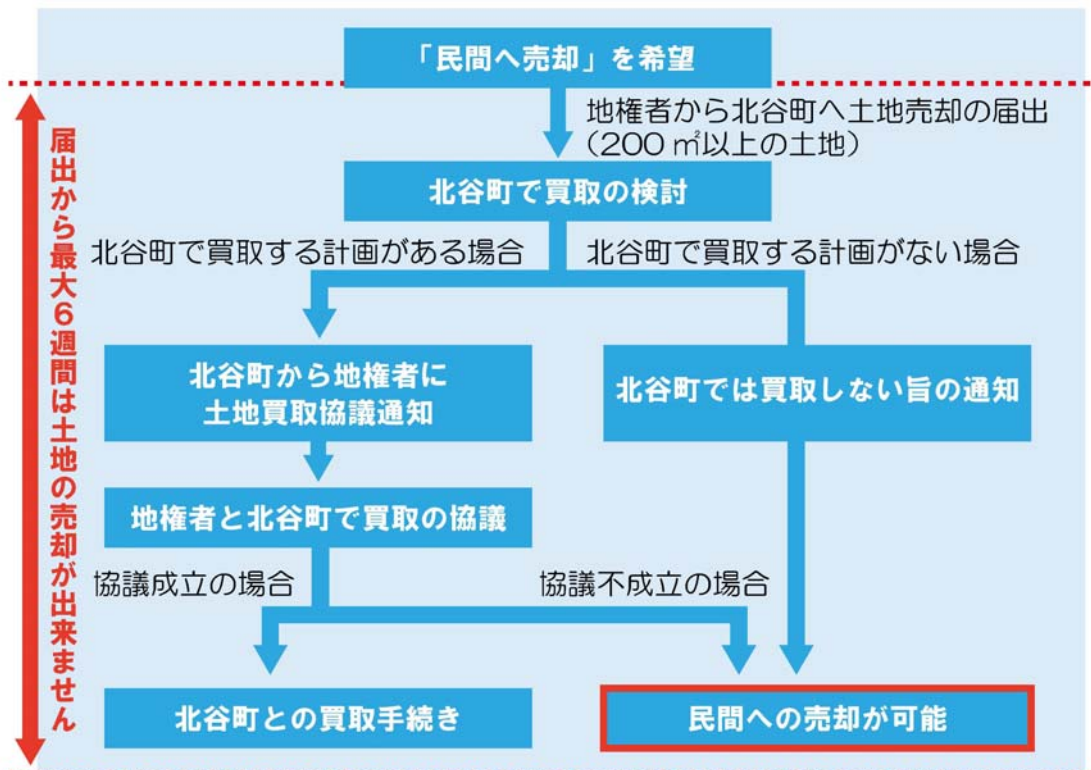
民間に土地を売却する際も、事前に町へ届出が必要です！

キャンプ桑江南側地区内において、200㎡以上の土地を民間に売却する際は、事前（売買契約前）に町へ届出が必要となります。

届出の対象となる行為	売買、代物弁済・交換などの契約に基づく有償の譲渡、 代物弁済の予約や売買の予約
届出の対象とならない行為	相続、寄与、贈与、土地の収用・競売（裁判所の命令による処分を含む）・ 滞納処分など本人の直接の意思に基づかない土地の所有権の移転

届出を受けて、民間での土地売買に先立ち、町で土地を買取できないか検討をおこない、地権者と協議をおこないます。その後、町では買取をおこなわない場合、または、地権者と町の土地買取協議が不成立となった場合に、土地を民間へ売却することができます。

なお、届出をしなかった場合や虚偽の届出をした場合は、50万円以下の過料が科せられることがあります。



土地の先行取得事業でよくあるQ&A

Q. キャンプ桑江南側地区での土地（学校用地）の先行取得事業はいつまで行いますか？

A. 平成33年度まで実施する予定ですが、平成33年度よりも前に ①総取得面積である45,000㎡の土地を取得した場合、または、②キャンプ桑江南側地区が返還された場合 には早期終了することがあります。

H26	H27	H28	...	H32	H33	合計
13,000 ㎡	9,700 ㎡	?		?	?	45,000 ㎡

総取得面積 45,000㎡のうち、既に半分の約 23,000㎡を取得

Q. 私が所有する土地は、必ず町へ売却しなければいけないのですか？

A. 土地の先行取得事業は、町に土地の売却を希望する方を対象にしています。それが可能な理由は、キャンプ桑江南側地区では、返還後の開発手法として土地区画整理事業を想定しており、「換地」という手法によって、土地の移動や集約が出来るからです。

<土地区画整理事業の概要>

- 土地の利活用に必要な公共施設（道路や公園など）を整備すると同時に、土地の入れ替えをおこない、地権者の土地を再配置（換地）する方式です。

①土地区画整理事業の仕組み

土地区画整理事業は、事業区域の土地から少しずつ公平に土地を提供しあい、土地の再配置（換地）をおこなって道路等の公共施設を整備し、土地の利活用が可能になる事業です。なお、土地区画整理事業によって土地の面積が減少することを、減歩と言います。



②土地区画整理事業の施行者

土地区画整理事業の施行者には、「個人施行」「組合施行」「会社施行」「公共施行」「公団施行」があります。

地権者の土地の有効活用のために行われることが多い手法

個人施行

組合施行

会社施行

市町村が目指すまちづくりの実現のために行われることが多い手法

公共施行

公団施行

※現時点では、キャンプ桑江南側地区における将来の土地区画整理事業の施行者、施行範囲、設計図、減歩率などは何も決まっておられません。今後、日米両政府が示す返還時期（2025年度又はその後）を考慮しながら検討を進める予定です。

Q. 共有名義の土地を所有しています。私の持分だけを町に売却したいのですが、町は持分での取得を行っていますか？

A. 町は持分による取得を行っておりません。その理由といたしまして

- ・ 共有者に相続が発生した場合に権利関係が複雑になる
- ・ 土地区画整理事業による「換地」手法で土地の分筆（共有物分割）は行えない等が挙げられます。共有名義の土地では、所有者全員が申出に同意していただくか、全員が申出に同意していただけない場合は、土地を分筆（共有物分割）して頂いた後に、町へ申出をして頂く必要があります。

斜面緑地の今後の取扱いについて

キャンプ桑江南側地区内の斜面緑地は、現在の「学校」用地取得を目的とした土地の先行取得事業の対象からは除かれています。町はこの貴重な緑地を可能な限り保全したいと考え、その保全方法について関係機関（国、県等）と協議を重ねてまいりました。

そして、この度、これら斜面緑地を将来の「緑地・公園」用地として取得することに対して、国から内諾（補助金）を得ることができました。

しかし、全斜面緑地約 80,000 m²に対し、内諾（補助金）が得られたのは 25,000 m²であることから、現在は今後の斜面緑地の取得方法を内部で検討している最中です。

詳細については、決まり次第改めて地権者の皆様にお知らせ致します。

※内諾を得られていない約 55,000 m²分の斜面緑地についても、今後取得ができるよう関係機関と引き続き協議を実施してまいります。

土地を分筆して町に売却したいとお考えの方へお知らせ

キャンプ桑江南側地区にお持ちの土地の一部を町に売却したいとお考えの方は、土地を予め分筆して頂いた後に、町へ申出して頂く必要があります。

キャンプ桑江南側地区の土地の分筆には、基地内への現地立ち入り調査（測量調査）をおこなう必要があります。この立ち入り許可の申請から分筆完了までに約 2 ヶ月程度を要するとされています。

そこで、次年度において土地の一部の売却を検討されている方は、事前に窓口へご相談くださいますようお願いいたします。

編集・発行/北谷町役場 総務部 企画財政課

発行日/平成 28 年 3 月

問い合わせ先/北谷町役場 総務部 企画財政課

TEL:098-936-1234(内線 164・165) FAX:098-936-7474

このニュースに関するご意見、まちづくりに関するご質問、ご要望等がありましたら、お気軽にご連絡下さい。