

その2、平成16年度第2回まちづくり懇談会(1/27(木))の質疑応

質問:(公共用地の確保について)

公共用地の確保において最も大きな課題は、予算の確保である。国や県に強力な要請をお願いしたい。

回答:来年度以降必要に応じ、地主の代表とともに国へ要請していきたいと思えます。

来年度から用地取得の事業が始まると理解してよいのか。

回答:用地取得の事業は決定していません。この意向調査の主旨は、地主側がすべき準備として、現段階での土地売却意向者を把握するものです。

公共用地のために売却する場合、減歩は受けるのか。

回答:受けません。区画整理による減歩を受ける前に売却することになります。

地権者の土地を買収して公共用地を確保するのではなく、区画整理後に生み出す保留地を買収して公共用地に充当する方法はできないか。

回答:方法としては考えられますが、買う側(行政)からすると保留地の場合整備後の評価となり買収価格が上がってしまうため、現実的には困難だと思えます。

質問:(土地の交換について)

軍用地内の土地と民間地の土地との交換は可能か。

回答:軍用地内の土地と民間地の土地は同じ用途と認められないため、所得税住民税の特例を受ける交換はできません。

土地の交換は、売りたい人にとってメリットはあっても売りたい人にとってはメリットがないのでは。

回答:用地取得の事業が決まり、その区域が定まった場合、その区域内には、土地を売ってもよい人と売りたい人がいると考えられます。売りたい人が売らなくてもよくなる方法として、その区域外に出ていく交換が考えられますので、メリットはあると思えます。

土地交換とは、等価(等しい価額)同士で行うのか、等積(等しい面積)同士で行うのか。

回答:多少の幅(20%程度の価額差)は認められますが、等価(等しい価額)同士の交換が基本になります。等積(等しい面積)ではありません。

問い合わせ先

宜野湾市基地政策部基地跡地対策課 山川、宮城
TEL 098-893-4401(直通) FAX 098-892-7022

キャンプ瑞慶覧返還予定地区 まちづくりニュース

発行:宜野湾市基地政策部基地跡地対策課

2005年2月 Vol.8

TEL 098-893-4401(直通)

《本号の概要》

平成16年度の「地権者意向調査」で皆さんの「やる気」を示して下さい!

まちづくりの課題(2頁3頁参照)のうち、重要かつ早期に解決しなければいけないのが「まちづくりに必要な公共用地の確保」の見通しを立てることです。この課題の解決に向けて、地権者側の意向(土地を売却してもよいと思われている方)を確認するために「平成16年度 地権者意向調査」を実施します。1月27日(木)には、それらに関する情報提供を行うために、平成16年度第2回まちづくり懇談会を開催しました。

公共用地の確保のための具体的な事業を決めていくのは行政側の役割です。一方、地権者のみなさんは、「これだけの方が土地を提供する準備はできていますよ」という意思表示をしていく必要があります(現時点のご意向で結構です)。

また、過去2年の意向調査の回収率は約50%程度です。この回収率は「まちづくりへの参加率」ともいえる貴重なものです。「分からないから意向調査に答えない」ではなく、分からないことを意向調査票にご記入頂き、まずは意向調査にご参加下さい。

平成16年度第2回まちづくり懇談会の様子です。

(全体風景)



(次長あいさつ)



(地主会長あいさつ)



(議題について説明)



(地権者からの質疑)



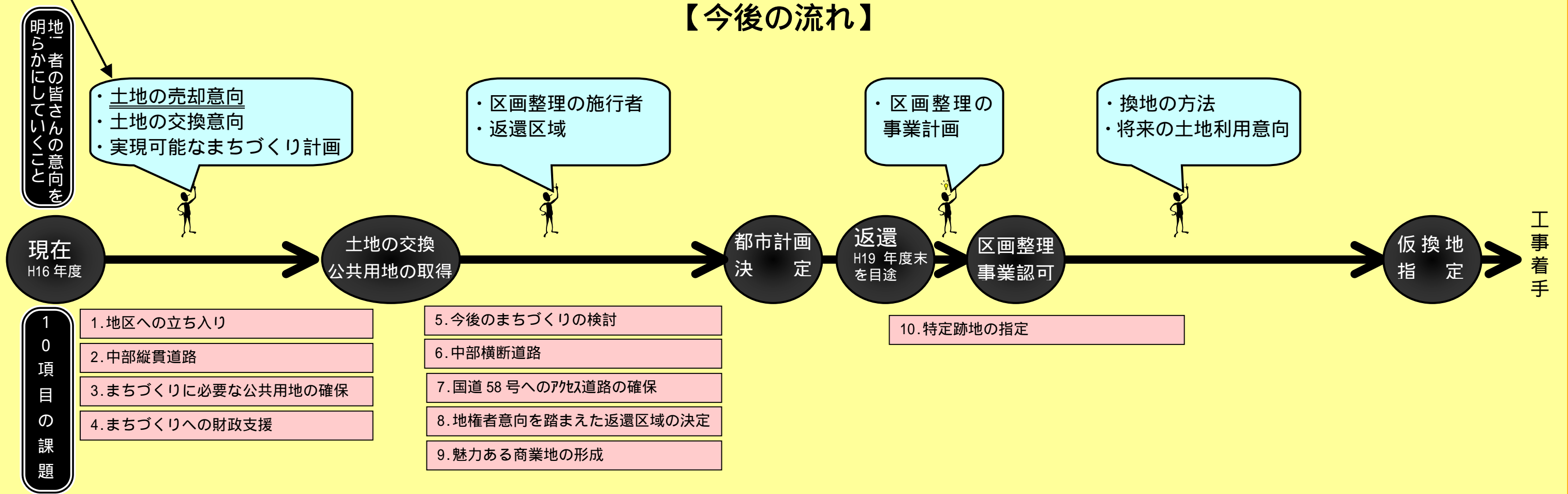
(市からの回答)



その1 【10項目の課題（概要）】と【今後の流れ】を確認しておきましょう。

- ・今回の地権者意向調査の主な目的は、ここで挙げている「土地の売却意向」の把握です。
- ・実際に公共用地の取得を行う段階では、再度意向を確認する予定です。

【今後の流れ】



【実現に向けた10項目の課題（概要）】

1. 地区への立ち入り

- ・出来るだけ早い段階での当該地区内への立ち入りが必要。

2. 中部縦貫道路

- ・当該道路のルート、幅員、構造等、基本的な事項について、早く決定することが必要。
- ・公管金等収入源の見通しについて明らかにすることが必要。
- ・地域の良好な生活環境に配慮した構造が望ましい。

3. まちづくりに必要な公共用地の確保

- ・事業化のために必要な公共用地の確保の見通しを立てることが必要。
- ・土地の交換の仕組みを早急につくり、先行取得前に実施することが必要。

4. まちづくりへの財政支援

- ・様々な観点からの公的収入源の確保に向けて、関係機関との協議・調整を行うことが必要。

5. 今後のまちづくりの検討

- ・土地区画整理事業の事業主体についての具体的な検討を行うことが必要。
- ・本地区のまちづくりに対する行政支援のあり方や市民等の参画についての具体的な検討が必要。

6. 中部横断道路

- ・取り扱いを決定することが必要。

7. 国道58号へのアクセス道路の確保

- ・まちづくり計画の考え方に沿って整備することが必要。

8. 地権者意向を踏まえた返還区域の決定

- ・地権者の意向を踏まえた返還区域の決定が必要。

9. 魅力ある商業地の形成

- ・本地区の商業予定地と普天間宮周辺の商業地を一体的な商業地として整備したほうが望ましい。

10. 特定跡地の指定

- ・今後、特定跡地としての指定を検討していくことが必要。