

キャンプ瑞慶覧 インダストリアル・コリドー（伊佐・喜友名）地区

まちづくりニュース

VOL.10

インダストリアル・コリドー（伊佐・喜友名）地区の
まちづくりに関する情報をお届けします！



まちづくり説明会を開催しました！

令和5年2月20日（月）、21日（火）に地権者を対象とした「令和4年度まちづくり説明会（第2回）」を開催し、令和4年度の地権者まちづくり活動及び跡地利用基本計画（素案）の検討状況の説明や、土地区画整理事業の仕組みと事例についてのご説明を行いました。

会場を3つに分けて開催し、ご家族等の参加を含めて36名の方にお越しいただきました。また、様々なご質問や貴重なご意見をいただき、誠にありがとうございました。

【開催概要】

対象： インダストリアル・コリドー（伊佐・喜友名）地区地権者の皆様

実施日時： 令和5年2月20日（月）午後2時00分～【伊佐公民館】

令和5年2月20日（月）午後7時00分～【中央公民館】

令和5年2月21日（火）午後3時30分～【喜友名公民館】

参加者： 36名（3回合計、随行者含む）

説明内容： 今年度の取組

土地区画整理事業の仕組みと事例紹介

今後のスケジュール

【まちづくり説明会の様子】



伊佐公民館



中央公民館



喜友名公民館

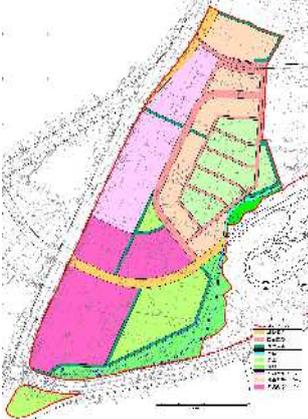
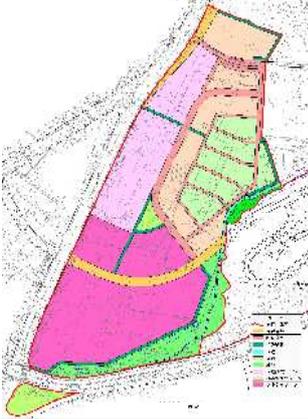
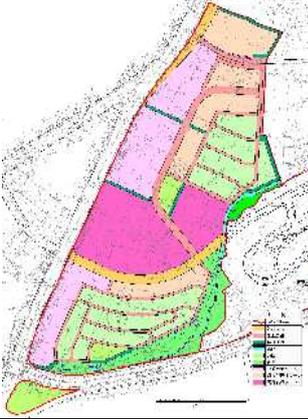
【 説 明 概 要 】

今年度の取組（跡地利用基本計画（素案）の検討）

跡地利用基本構想の具体化に向けて、地権者の皆さまのご意見や庁内、有識者等のご意見に加え、民間事業者のご意見も聞き取りながら、事務局案として作成した基本計画図（素案）の3案についてご説明しました。

本地区の返還時期が不明確であることから、社会情勢の変化や地権者の皆さまのご意向、民間需要等へ柔軟に対応するため、一つの案に絞り込むのではなく、返還時期を考慮して複数案での取りまとめを行っております。

令和5年度は、地主会や有識者等で構成される跡地利用計画検討委員会を立ち上げ、各種検討を深めながら跡地利用基本計画（案）を複数案で取りまとめることを予定しております。

跡地利用基本計画（素案）事務局案	
<p>【A-1 案】</p> 	<p>土地利用の配置：地区面積の20%程度以上を目安として公共用地で公園・緑地を確保した案</p> <p>土地利用・機能導入：大規模公園に隣接した交流拠点ゾーンは民間と行政が連携した回遊と交流を促す空間創出が期待</p> <p>公園・緑地等：公共用地として地区面積の20%の公園・緑地面積を確保</p> <p>景観・防災：交流拠点ゾーンに挟まれる西普天間線沿道はまとまりのあるシンボル景観の創出が期待。2箇所の主要な避難路や一時避難場所を確保</p>
<p>【A-2 案】</p> 	<p>土地利用の配置：経済発展を牽引する交流拠点ゾーンを最大限に確保した案</p> <p>土地利用・機能導入：最大限に確保した交流拠点ゾーンは民間企業の需要への比較的柔軟な対応が可能で、民間主導の回遊と交流を促す空間創出が期待</p> <p>公園・緑地等：公共用地と民有地で地区面積の20%の公園・緑地面積を確保</p> <p>景観・防災：交流拠点ゾーンに挟まれる西普天間線沿道はまとまりのあるシンボル景観の創出が期待。2箇所の主要な避難路や一時避難場所を確保</p>
<p>【B 案】</p> 	<p>土地利用の配置：地権者アンケートによる意向（想定）から自己利用街区を最大限に確保した案</p> <p>土地利用・機能導入：最大限に確保した都市型居住ゾーンは地権者の自己利用意向への比較的柔軟な対応が期待</p> <p>公園・緑地等：公共用地と民有地で地区面積の20%の公園・緑地面積を確保</p> <p>景観・防災：まとまった規模の都市型居住ゾーンは、今後の跡地利用の住宅地としてのモデル景観の創出が期待。2箇所の主要な避難路や一時避難場所を確保</p>

土地区画整理事業の仕組み

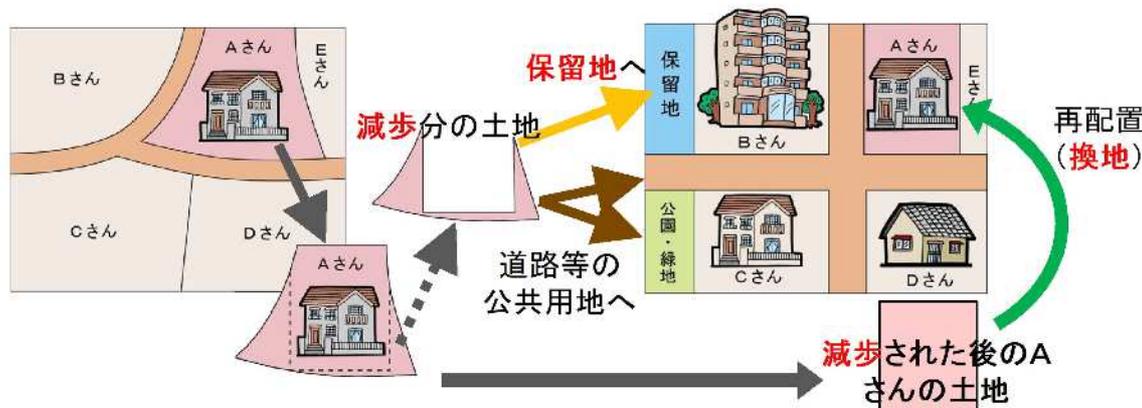
本地区での整備手法として想定される『土地区画整理事業』の基本的な用語や仕組みについてご説明しました。

【基本的な用語】

土地区画整理事業は、道路事業のように土地を買収して行う事業ではありません。

減歩	・地権者の皆さまが土地を出しあって、新しく必要となる道路や公園、保留地を生み出すことです
保留地	・道路・公園等の工事費などの事業費をまかなうために、 <u>第三者に売却するための土地</u> のことで、減歩により生み出します
換地	・事業を行う前の土地の位置、広さを考慮して減歩された後の土地は、 <u>土地の面積は減ることになりますが、宅地の形状が整えられ、土地利用がしやすい土地に再配置</u> （土地の価値は変わらない）されます

【土地区画整理事業のイメージ】



今後の取組（土地の先行取得制度について）

令和5年度より本地区の土地の先行取得を行う予定であることから、土地の先行取得制度の概要についてご説明しました。

本地区内は公有地が極端に少ない状況にあり、基地が返還された後は社会基盤整備などの跡地利用を迅速に進めるため、返還前の早い段階から公有地の確保（土地の先行取得）が必要です。

【土地の先行取得制度を活用する条件】

条件1	・国が「特定駐留軍用地」として指定 ⇒コリドー地区は、平成25年5月17日に指定済み
条件2	・市が「特定事業の見通し」を公表 ⇒ 令和5年3月31日に市が公表予定

「特定事業の見通し」の公表後は、土地の売却の際に、市へ届出や申し出が必要になります。

- 民間（個人含む）に土地を有償で譲渡する場合
 - 市への「届出」が義務化
 - 届出を行わなかった場合等には50万円以下の過料が科されることがある
- 市に土地を売却する場合
 - 市に「申出」を提出（税制上の特別措置の対象）
 - 令和5年7月以降に土地買取り希望の申出受付を予定

※土地の先行取得の公募開始前には改めてお知らせします。

【主な質問内容】

Q1. 前回の説明では伊佐交差点付近に交通結節ゾーンを設けるとあったが、取りやめになったのか。

A1. 沖縄県の計画では伊佐地域に交通結節点計画されており、現在検討段階でもあることを踏まえ、基本計画図（素案）で示した交流拠点ゾーンの中に複合的に商業施設や交通結節点の機能が含まれ、にぎわいが創出できるエリアとして考えています。交流拠点ゾーンの導入機能については、地権者の皆さまのご意向を踏まえて継続して検討を進めていきます。

Q2. 交通結節ゾーンと交流拠点ゾーンの違いを教えてください。

A2. 交通結節ゾーンは、跡地利用基本構想の中では単独で交通結節点としてイメージしていましたが、令和4年度の民間事業者へのヒアリング調査等により、単独での交通結節点としては成立しない等という意見から、例えば、本地区の地形を活かして、1階部分をバスターミナルにし、上部に商業施設等の利用も考えられます。このように、交流拠点ゾーンは複合的な機能の配置により、にぎわいを創出するエリアをイメージしています。

Q3. 基本計画図（素案）の交流拠点ゾーンには、地権者アンケート調査における「他の地権者と一緒にまとまった大きな土地にして貸したいまたは貸してもいい」という意向は反映されているのか。

A3. 事業手法の具体的な検討はこれからになりますが、貸したい意向の地権者の方が共同で大きな土地を確保して、民間事業者と連携して借地料を得ながら、まちの利便性や付加価値を高めたいと考えています。なお、今回の地権者アンケートでは、約3割程度の回答であり、残り約7割の地権者の方からの意見を把握できていない状況です。今後の課題としては、より多くの地権者の方の意向を把握する取り組みが必要と考えています。

Q4. 交流拠点ゾーンのエリアに現在土地を持っている地権者は、交流拠点ゾーンで他の地権者と共同で利用することしかできないのか。また、換地場所を希望することは可能か。

A4. 事業手法の具体的な検討はこれからになりますが、土地区画整理事業の原則は原位置換地（現在の土地の付近に再配置）が基本となります。ただし、一定のルールを定めることによって、交流拠点ゾーンのエリアに現在土地を持っている地権者の方の意向から都市型居住ゾーン等へ再配置することや、交流拠点ゾーンのエリアを希望する地権者の方を別のエリアから集約することが可能です。全ての地権者の方のご意向に沿えるとは限りませんが、北中城村のアワセゴルフ場跡地地区や那覇新都心地区でも同様な手法を導入しています。

Q5. 令和5年度より土地の先行取得を開始予定とあるが、目標面積はどのくらいか。

A5. 今回の目標は、西普天間住宅地区に隣接する斜面緑地部分に相当する約2.5haの取得を目標としています。

Q6. 土地の先行取得の買取価格は決まっているか。

A6. 買取価格は、まだ決まっていません。令和5年度より不動産鑑定士による鑑定を行い、宅地と宅地見込み地での評価を予定しています。

Q7. 減歩率について、事業を行う前の土地の評価で差が出るとすれば、斜面緑地以外で他の要素はあるか。

A7. 例えば、斜面地、平坦地、道路に面している土地、道路に面していない土地、国道58号に面している土地、県道81号線に面している土地などの要素が考えられます。



まちづくりニュースに関するお問合せ先

宜野湾市基地政策部基地跡地推進課

TEL：098-893-4501（担当：望月）