

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.15

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！



= 第3期 土地の先行取得（買取）を開始いたします =

宜野湾市では、インダストリアル・コリドー（伊佐・喜友名）地区において、返還前の段階から、公有地（緑地・公園）の用地確保を目的とした『土地の先行取得』を実施しております。

第3期の申出受付を開始しますので、これまでのアンケート結果等とあわせてご案内いたします。

令和 6 年度の申出期間

第1期（終子）：— 7月2日～— 7月16日

第2期（終子）：— 9月2日～— 9月17日

第3期：11月1日～11月15日

今年度予算上限の到達間近となっておりますので、
申出検討の方は**早めのお問合せ**をおすすめします。

【参考】申出アンケートにご協力いただきました

対象者：インダストリアル・コリドー地区及び普天間飛行場の土地を市へ売却いただいた方（任意協力）

土地売却のきっかけ

- 1 (16 人)：相続・遺産分割のため(将来に向けた準備も含む)
- 1 (16 人)：生活資金、事業資金、投資資金等に充てる現金化
- 3 (14 人)：市の跡地利用計画に協力したいと思った

売却を決めた土地の取得方法

- 1 (41 人)：相続
- 2 (9 人)：売買
- 3 (2 人)：その他

市への売却を決めた理由

- 1 (32 人)：**税制上の特別措置(5,000 万円控除)**が受けられる
- 2 (22 人)：市に売るのが安心だった
- 2 (22 人)：市の跡地利用計画に協力したいと思った

売却を決めた土地の保有期間

- 1 (24 人)：10 年以上
- 2 (22 人)：5 年未満
- 3 (6 人)：5 年以上～10 年未満

市へ土地を売却いただく際のメリット **税制上の特別措置（5,000 万円控除）**について

一般的な土地売却の場合… 売却で得た所得（譲渡所得）に対して、以下のとおり課税されます

相続・売買等にて
取得した日から…

5 年以内での売却（**短期譲渡所得**）
= 所得に対して**約 40%**課税

5 年経過後の売却（**長期譲渡所得**）
= 所得に対して**約 20%**課税

取得日

5 年

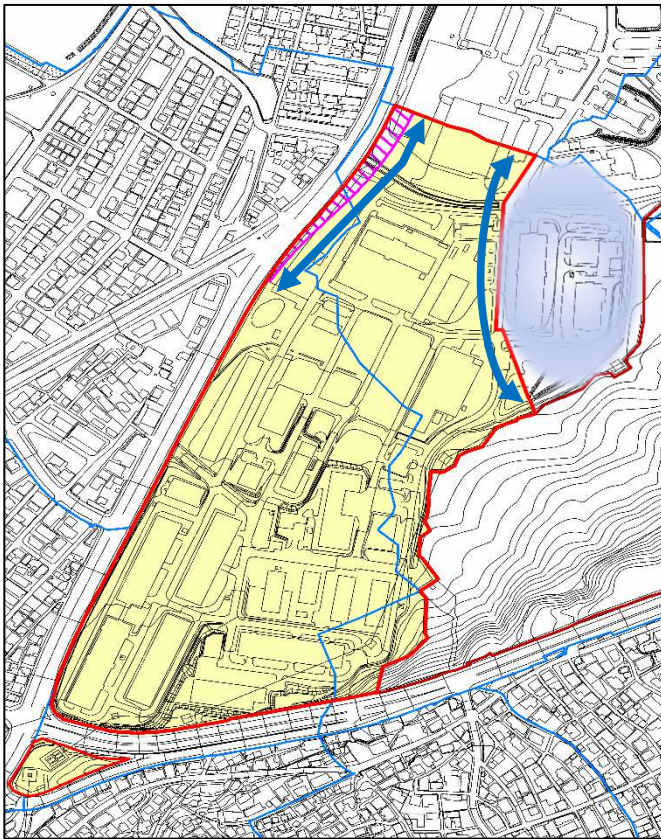
【試算例：5,000 万円で売却時の課税※】 保有 5 年未満で**約 1,900 万円**、5 年経過後で**約 950 万円**

注目!

市へ売却 譲渡所得にかかる税金の算定につき 5,000 万円まで差し引きできます！
いただく場合 （短期譲渡所得）約 1,900 万円 → **0 円** （長期譲渡所得）約 950 万円 → **0 円**

※短期譲渡所得にかかる税率を 40%、長期譲渡所得にかかる税率を 20%、取得費用を 5% として簡易的に試算した場合。

土地の先行取得の概要



【令和6年度の買取単価】

宅地

84,600円/㎡

➡ 軍用地料の約41.74倍

宅地見込地

71,300円/㎡

➡ 軍用地料の約40.79倍

【買取目標面積】

約25,000㎡ 緑地・公園用地として

【買取対象地区】

伊佐地区・喜友名地区



【買取対象外地区】

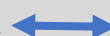
国道拡幅部分



未返還予定地



買取対象地区との境界線



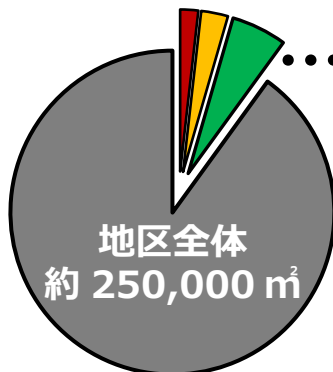
➡ 境界線を跨ぐ土地の買取については応相談

これまでの土地の先行取得の状況（令和5年度実績+令和6年度中間報告）

買取目標設定 約25,000㎡ 目標達成まで残り55% (13,800㎡)

買取目標は地区全体の10%
取得状況を拡大した結果は…

拡大



目標達成
まで残り
約13,800
㎡ (55%)

R5 契約実績
約4,500㎡
(18%)

R6 申出状況
約6,700㎡
(27%)

※R6 申出（相談中含む）が全て
契約に至った場合のイメージ。

買取目標設定面積に到達次第、土地の先行取得（買取）は終了いたします

今年度予算上限に到達次第、新規申出受付を終了し、次年度仮申出の受付へ切り替えいたします。
また、最終の買取目標面積まで残り約半分となっており、次年度以降での土地の先行取得（買取）事業自体の終了も見えてきております。申出をご検討の場合は、お早めにお問い合わせください。

字伊佐・字喜友名コリドー地区軍用地主会と意見交換会を実施しました

去る令和6年3月3日に結成されました「字伊佐・字喜友名コリドー地区軍用地主会（以下、「コリドー地主会」）」の役員（4名）と宜野湾市軍用地等地主会の役員（2名）、市の3者で意見交換会を実施しました。

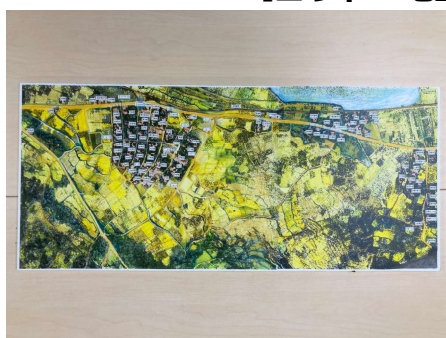
コリドー地主会からは、西普天間線の現計画における構造やルートに関する疑問、防災まちづくりの重要性等について意見が挙げられました。

市としては、今後もコリドー地主会との意見交換会を継続するとともに、引き続きすべての地権者の皆様に対して、情報発信等を通した、『地権者まちづくり活動』を推進してまいります。皆様のご理解とご協力を引き続きよろしくお願いいたします。

【意見交換会の様子】



【コリドー地主会作成の模型】

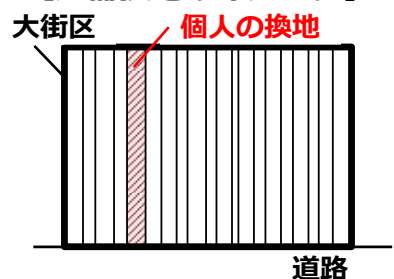


【コラム】土地区画整理事業の換地手法（短冊換地）について

土地区画整理事業では、土地活用の意向が同じ地権者の方々に土地を共同利用することにより、大街区（道路に囲まれた土地）に商業施設等を誘致する方法があります。また、土地の共同利用にあたっては、短冊状で換地する方法があります。

事例としては、北中城村アワセ土地区画整理事業地区のイオンモール沖縄ライカムの土地で短冊換地の手法が導入されています。

【短冊換地のイメージ】



【短冊状で換地する手法の特徴】

メリット

- ・まとまった大きな土地活用が可能となるため、**企業からの高い需要**が見込めます。
（事業の安定性、長期安定した賃料収入）
- ・集約した土地で大街区を形成することで、区画道路が減少し、**減歩率を低減**することができます。
- ・大街区の区画整理後の評価、企業の賃料が同一となり、共同利用に参画する**地権者間で不公平が生じません**。
- ・個人で利用できない短冊状の換地となるため、**途中で共同利用から抜けるリスクを抑える**ことができます。

デメリット

- ・大街区は共同利用が基本となるため、**個人で土地利用及び位置・形状の変更ができません**。
- ・**共同利用を前提とした譲渡**（相続・贈与・売却）となります。
- ・**企業が撤退した後の土地利用について、個人利用をする場合は再整備が必要**になります。

【コラム】短冊換地手法を活用した大規模施設の事例

沖縄県内で短冊換地手法を活用した大規模施設の主な事例を紹介します。

【読谷村大湾東土地区画整理事業】

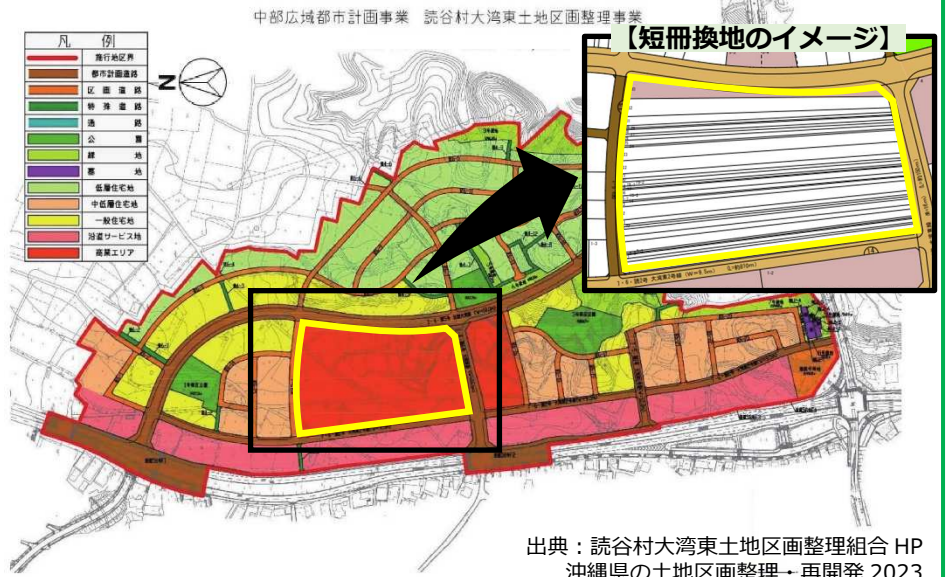
施 行 者 大湾東組合施行

認可年度 平成 21 年度

施行面積 25.4ha

総事業費 4,960 百万円

【サンエー大湾シティ】



【北中城村アワセ土地区画整理事業】

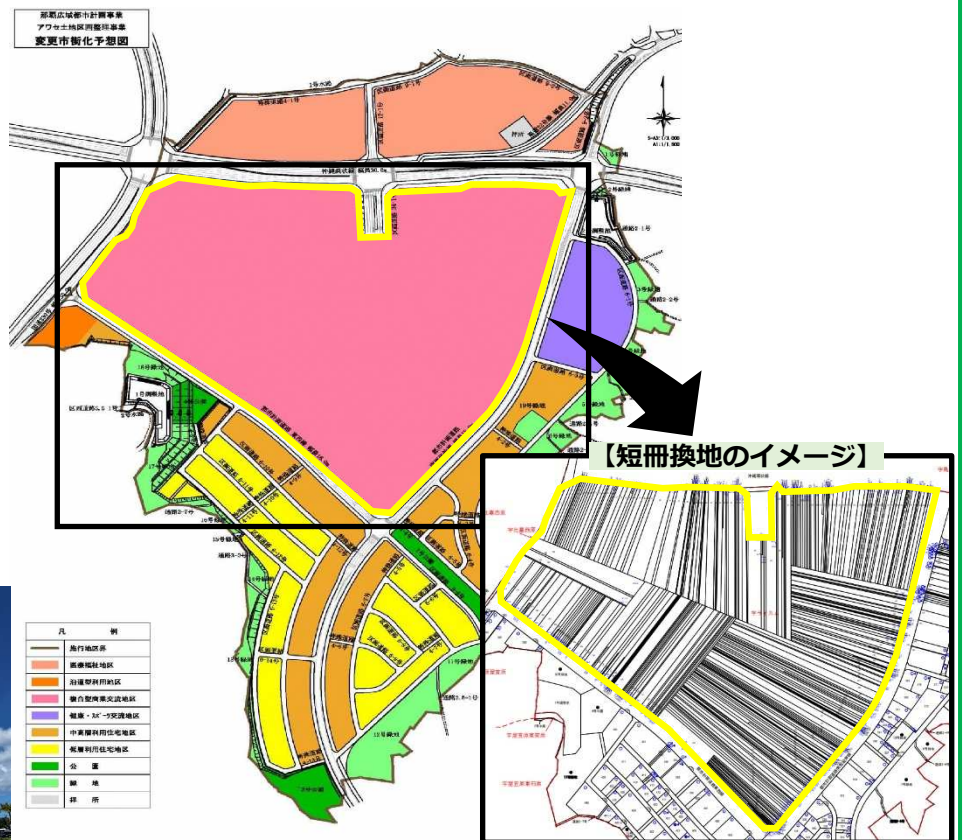
施 行 者 アワセ組合施行

認可年度 平成 25 年度

施行面積 47.9ha

総事業費 8,466 百万円

【イオンモール沖縄ライカム】



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：伊禮・松本・花城）