

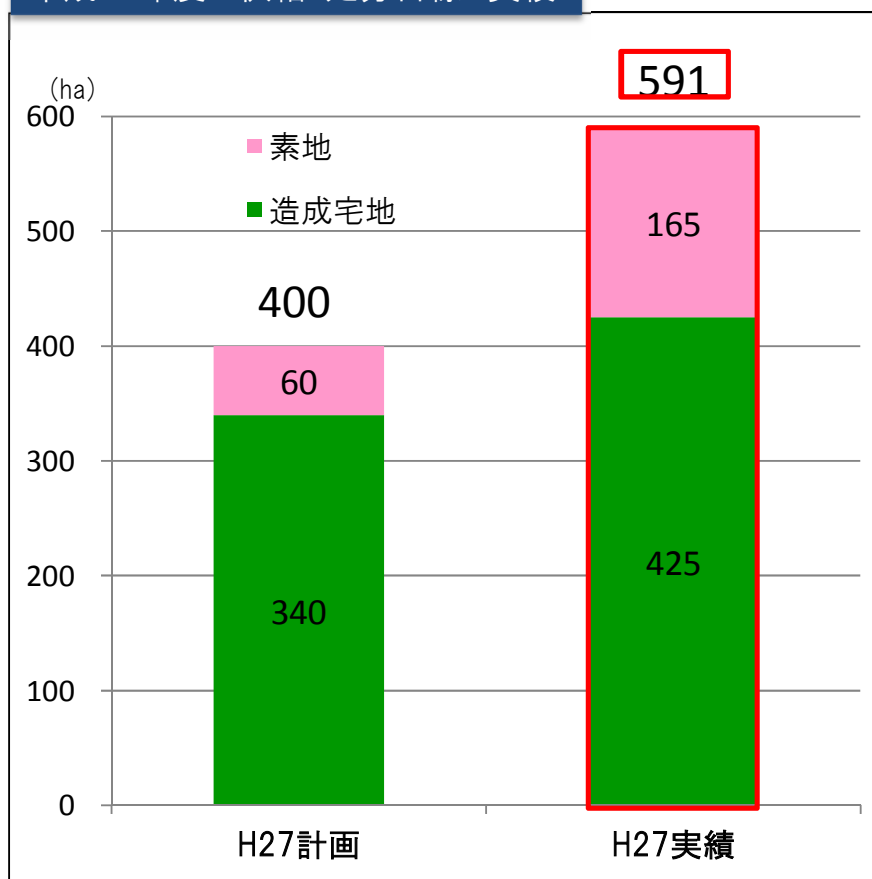
4 新規に事業着手しないこととされた業務

- (1)ニュータウン事業
- (2)特定公園施設の管理

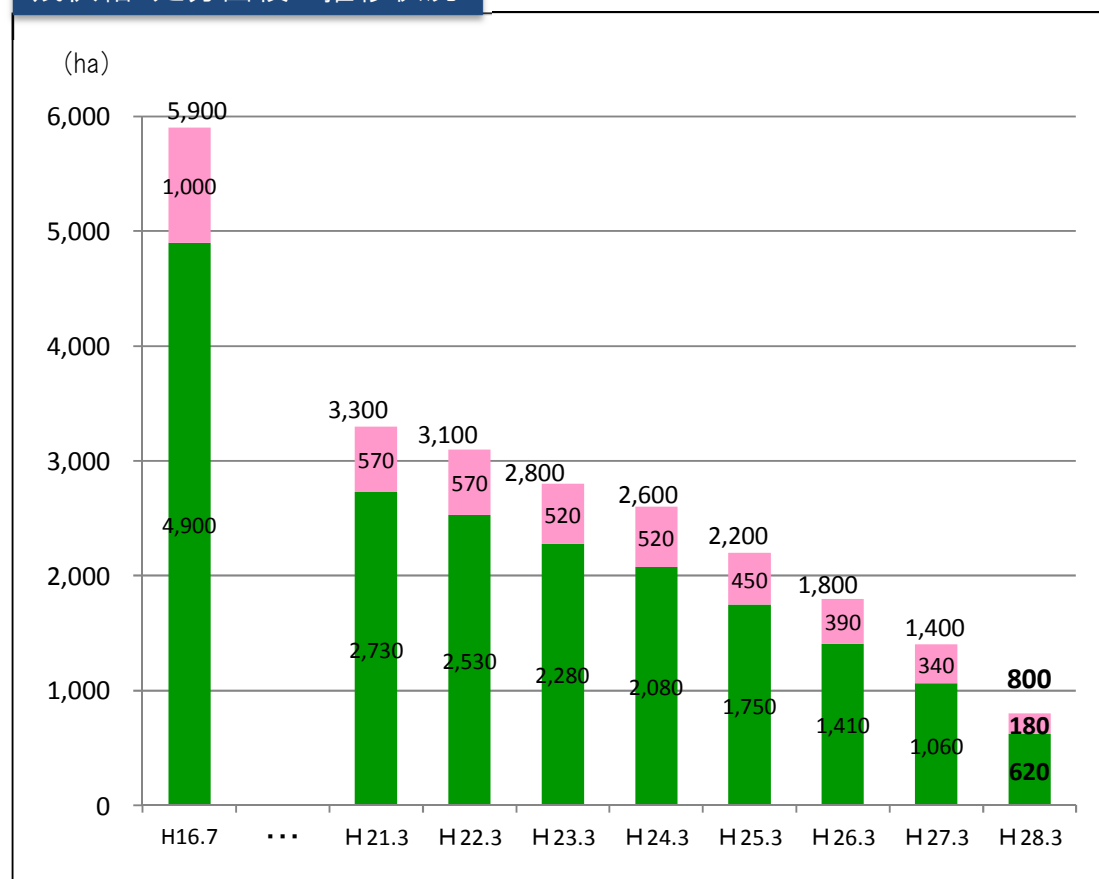
4. (1)ニュータウン事業に係る用地の供給・処分面積について

- 第3期中期目標・計画における目標は、約1,800haの供給・処分完了に向けた取組の促進。
- 平成27年度は目標400haに対し、実績**591ha(計画比+191ha)**、**達成率148%**。
- 上記の第3期中期目標・計画約1,800haに対し、平成27年度までに約1,000haの供給・処分を完了。
残る約800haについても、今後3年間での供給・処分完了に向け、引き続き、販売促進等の取組を推進。

平成27年度の供給・処分目標と実績






残供給・処分面積の推移状況



4. (1) 平成27年度以降の残供給・処分面積の内訳(グループ別)

○ 平成27年度期首において、残供給・処分面積約1,400haの約40%が山残しの宅地や事業中止地区の従前買収地であり、第3期中期期間中に供給・処分完了をする計画。

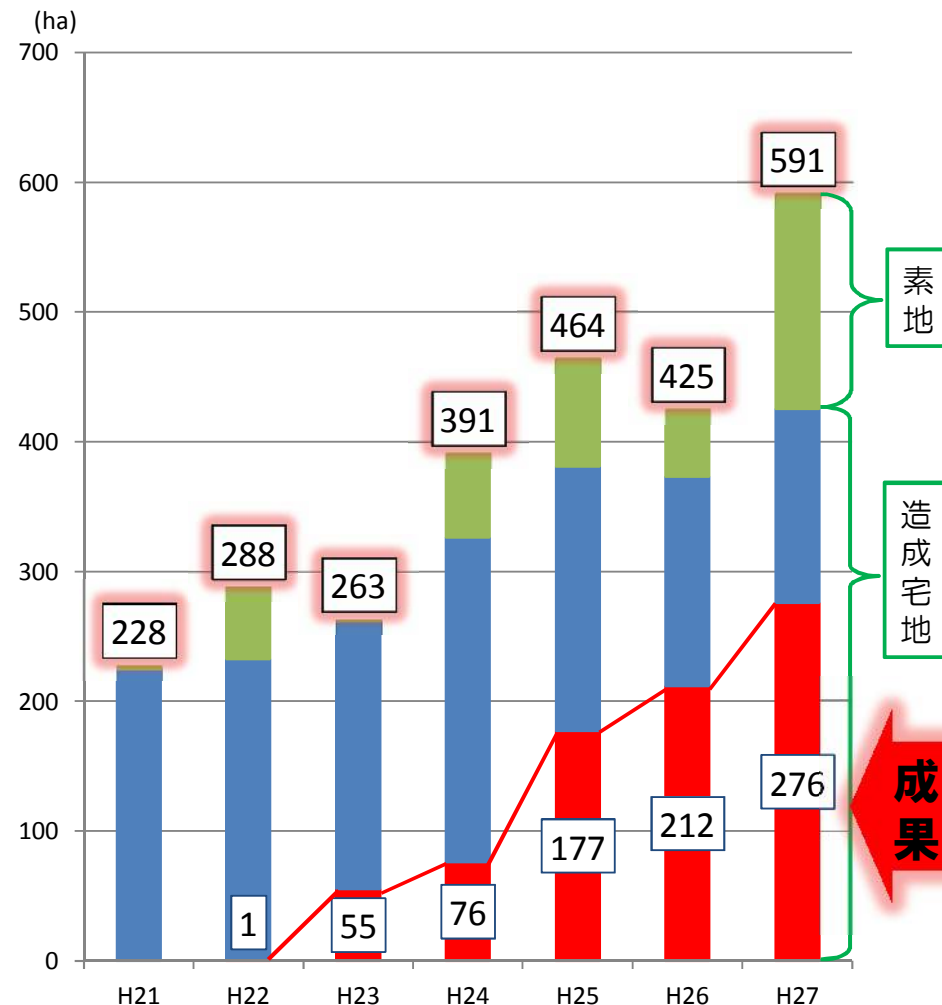
残供給・処分面積の内訳

		【H27期首】	<H27販売実績>	【H28期首】
造成宅地 (事業区域内)	【グループ1・2】 一定程度の需要が見込めるため、宅地として整備し、供給 	780 ha	△354ha	420 ha
	【グループ3】 需要が弱いため、追加投資をせず、現在の敷地形状で供給 	270 ha	△72ha	200 ha
素地 (事業中止等)	【グループ4】 現形状のまま処分 	340 ha	△165ha	180 ha
		1,390 ha	△591ha	800 ha

4. (1) 平成27年度の取組みと販売促進策の効果

- H30年度末の供給・処分完了を見据え、H25年度以降は販売体制及び制度を大きく転換
- 郊外の残存物件が多くなる中、業種・エリア毎の需要に漏れなく対応するため、業種別・エリア別営業体制に転換
- 事業者ニーズを汲み取り、販売促進制度を整備・拡充、供給・処分量を底上げ

＜販売実績と販売促進制度を活用した実績推移＞



事業者ニーズ	販売促進制度 () 内は制度活用による実績
公募によらない相対での用地取得	<p>➔ 公募原則の隘路の見直し</p> <ul style="list-style-type: none"> 公募に申込みが無い場合、先着順に移行し、事業者と相対で画地分割などの条件を定め、分譲・賃貸を行う募集制度を導入 (164ha)
規模や用途の需要に見合った用地の取得	<p>➔ “宅地総点検”を踏まえた販売課題への対応</p> <ul style="list-style-type: none"> 現行用途では販売に至らない用地を対象に、需要を踏まえた都市計画変更等を実施 (25ha) 戸建完成宅地や小中規模宅地への需要増などの市場ニーズの変化に対応するため、売れ筋の形状、画地に変更 (67ha)
潜在的需要者の取込み	<p>➔ あっせん制度の適用拡大</p> <ul style="list-style-type: none"> 間接営業先からの紹介拡大を図るため、全ての施設用地について同制度の適用を拡大 (86ha)
用地取得時の資金負担軽減	<p>➔ 戸建用地の分割引渡し制度</p> <ul style="list-style-type: none"> 中小事業者の資金力に対応するため、一定規模の大街区の引渡しを段階的に行う制度を導入 (19ha) <p>➔ フリーレント・金利フリー制度</p> <ul style="list-style-type: none"> 初期投資軽減ニーズに対応するため、事業用地の賃貸又は分譲時に2年間の賃料又は割賦金利を免除 (4ha)
将来需要の取込み	<p>➔ 建築用途フリー型募集制度</p> <ul style="list-style-type: none"> 公募時に建物用途を定めず、申込書類を簡素化した募集制度を導入 (93ha)

※上記販売促進制度を活用した販売実績の成果。制度の併用が可能なものもある。

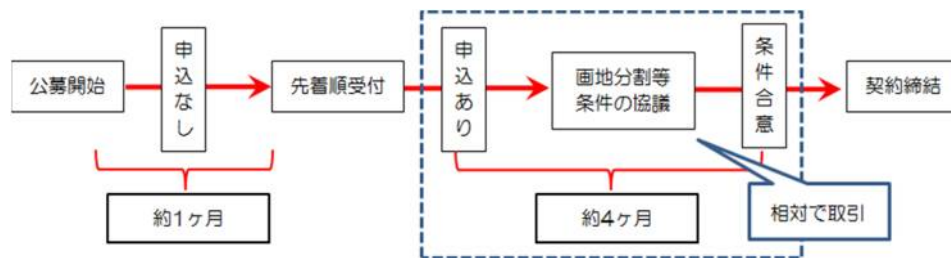
事業者の要望を踏まえた分割販売等の実施

H27実績【163ha】

○進出条件提案方式募集による事業者ニーズへの対応

- ・ URの販売には公募原則という規制がある中で、希望する宅地を確実に購入したいとの事業者ニーズに対応するため、URと事業者とが相対で画地規模や価格交渉を行い、販売条件等を定める販売方式を開発、実施

＜進出条件提案方式募集のフロー＞



＜主な実績地区＞

- ・ 名塩地区（兵庫県西宮市） 30.9ha（3件）
- ・ 千葉北部地区（千葉県印西市他） 29.3ha（6件）
- ・ 飯能大河原地区（埼玉県飯能市） 22.3ha（1件）

需要を捉えた譲受人募集等の実施（物流施設）

H27実績【60ha】

○物流施設の誘致

- ・ 圏央道等の高速道路網の整備進捗を背景に、各地で物流施設の新規立地が進んでいる。URにおいても、この立地需要を確実に捉え、平成27年度は11件60haの物流施設用地を販売した。
- ・ 千葉北部地区（千葉県印西市等）の鹿黒南エリアでは、平成27年度に18haの物流施設用地を販売した。既に販売済みの32haと合わせた50haの敷地では、外資系物流事業者が保育所・レストラン・店舗等を備えた最新鋭の複合物流施設の建設を計画している（第1期施設はH28.4竣工）。

＜主な実績地区＞

- ・ 飯能大河原地区（埼玉県飯能市） 22.3ha（1件）
- ・ 千葉北部地区（千葉県印西市他） 22.1ha（2件）
- ・ 萱丸地区（茨城県つくば市） 6.3ha（2件）

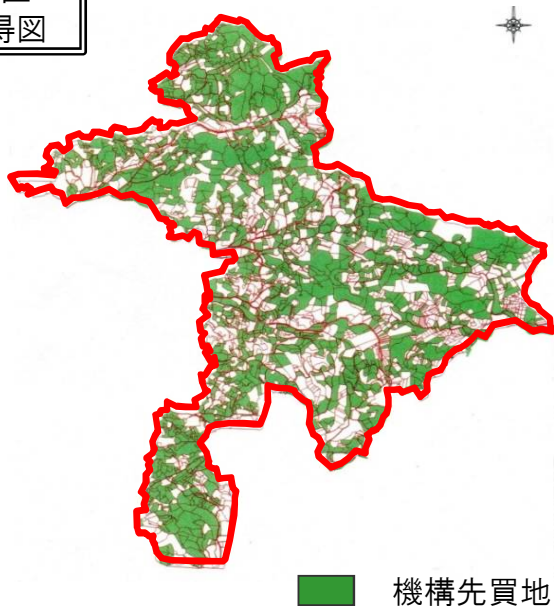
中止地区の先行取得地に係る地方公共団体への処分

H27実績【165ha】

○地方公共団体主体のまちづくりへの誘導

- ・ 事業中止をした地区の先行買収地（素地）については、区画整理事業の施行を前提に取得していたため、散在している上、斜面地等の不利用地が大部分を占める状況。
- ・ 地元公共団体主体のまちづくりへ誘導すべく、当該公共団体と勉強会や意見交換を実施し、譲渡条件の協議を進め、素地処分を推進した。

高山地区
土地取得図



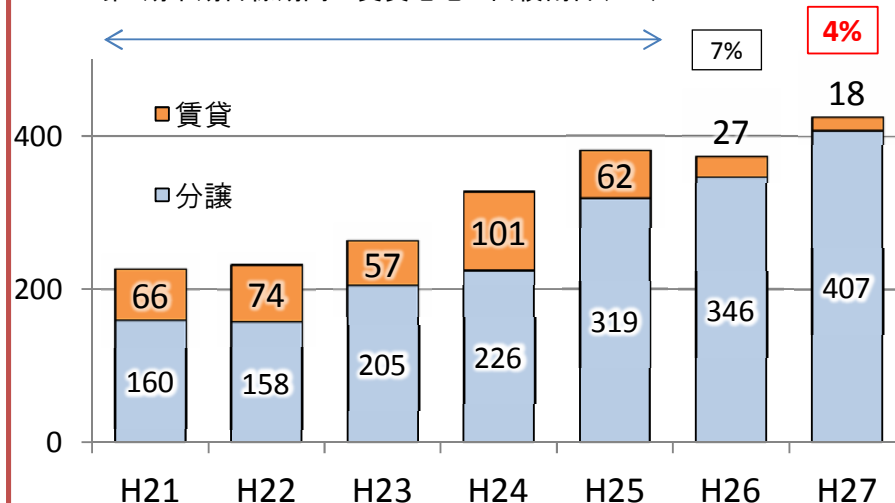
新規供給における賃貸の抑制実施

H27実績【4%（18ha）】

○新規供給における賃貸の抑制

- ・ 新規供給に際しては分譲を原則とし、平成27年度においても賃貸から分譲への誘導を促進
 - 事業者の初期投資を軽減する新たな割賦制度等を活用し、賃貸ニーズを分譲に誘導
 - 募集の際は分譲を優先する分賃併用募集を行い、募集開始後も多方面に営業を展開し分譲の可能性を追求
- ・ これらの取組により、造成宅地の新規供給における賃貸宅地の面積割合は、約4%（18ha）に抑制

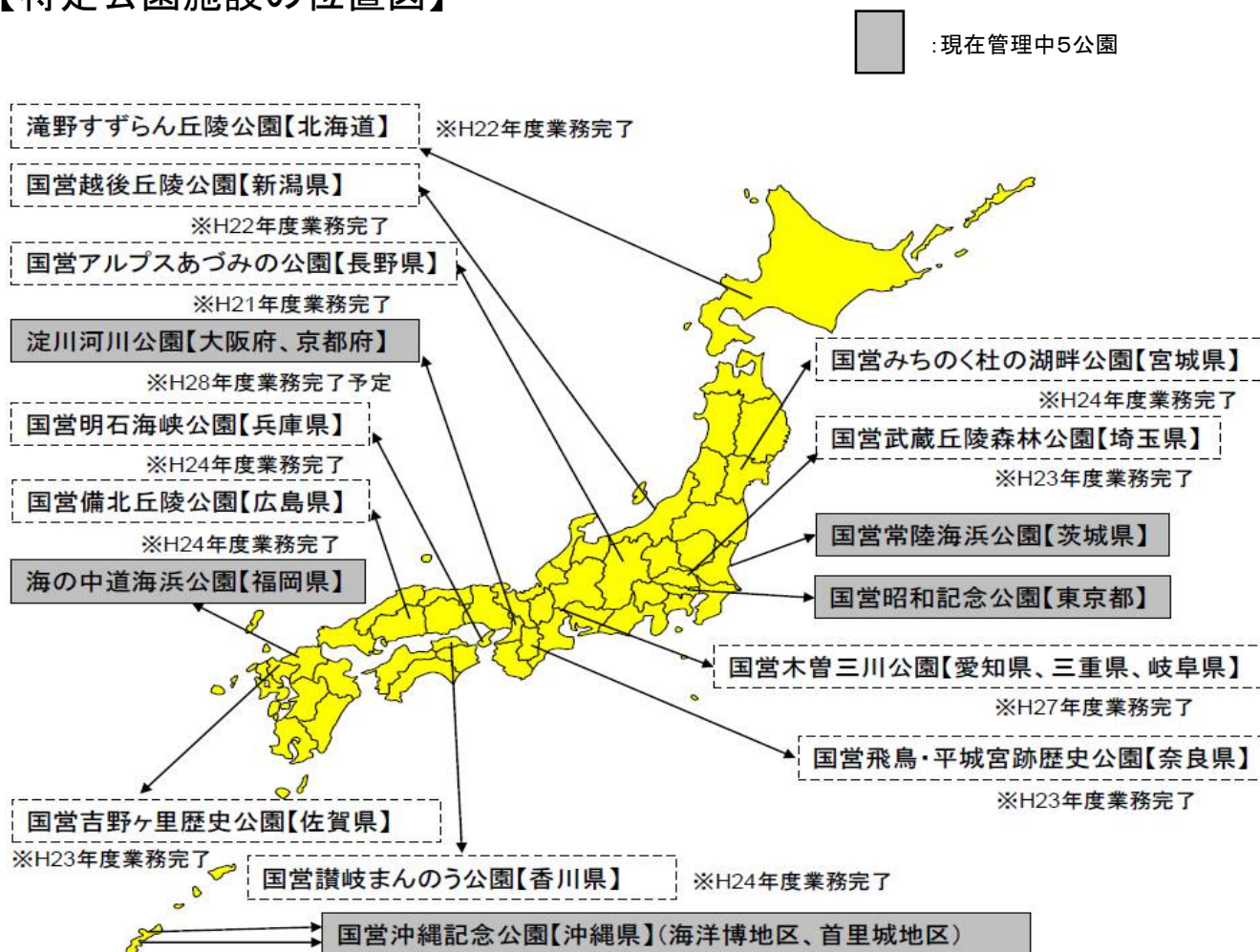
第2期中期目標期間の賃貸宅地の面積割合(25%)



4.(2) 特定公園施設の管理

- 平成26年度までに完了した10公園に引き続き、**平成27年度は国営木曾三川公園において業務完了。**
- 残る5公園について、公園管理者、営業者との調整及び手続など業務完了に向けた取組を実施。

【特定公園施設の位置図】



展望タワー(国営木曾三川公園)



海洋生態科学館(海の中道海浜公園)