

1. 当事務及び事業に関する基本情報	
I-4-1	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
当該事業実施に係る根拠（個別法条文など）	都市再生機構法附則第12条第1項1号及び2号等
当該項目の重要度、難易度	—

2. 主要な経年データ														
①主要なアウトプット（アウトカム）情報								②主要なインプット情報（財務情報及び人員に関する情報）						
指標等	達成目標	基準値 (前中期目標期間 最終年度値等)	H26年度	H27年度	H28年度	H29年度	H30年度			H26年度	H27年度	H28年度	H29年度	H30年度
ニュータウン用地の供給・処分 (計画値)	残約1,800ha	—	400ha 程度	400ha 程度	280ha 程度	—	—		予算額(百万円)	583,424	87,357	86,208	—	—
ニュータウン用地の供給・処分 (実績値)	—	—	425ha	591ha	414ha	—	—		決算額(百万円)	477,122	75,402	61,121	—	—
達成度	—	—	106%	148%	148%	—	—		経常費用(百万円)	252,007	266,923	239,721	—	—
									経常利益(百万円)	▲44,950	▲60,810	▲34,757	—	—
									行政サービス実施 コスト(百万円)	—	81,382	47,805	—	—
									従事人員数(人)	439	417	386	—	—

注) 主要なインプット情報（財務情報及び人員に関する情報）については、次のとおり記載。平成26年度 ①予算額、決算額：勘定別支出額の計を記載。②経常費用、経常利益：各部門の実施する業務を基準として組み替えて記載。③従事人員数：年間平均支給人員数を記載。
平成27年度、平成28年度 ①予算額、決算額：セグメント別支出額を記載。②経常費用、経常利益：セグメント別に記載。③従事人員数：年間平均支給人員数を記載。

3. 各事業年度の業務に係る目標、計画、業務実績、年度評価に係る自己評価						
	中期目標	中期計画	年度計画	主な評価指標	法人の業務実績・自己評価	
					業務実績	自己評価
	<p>4 新規に事業着手しないこととされた業務</p> <p>次に掲げる業務の執行管理を確実に 行い、計画的な事業完了を目指すこと。</p>	<p>4 新規に事業着手しないこととされた業務</p> <p>次に掲げる業務の執行管理を確実に 行い、計画的な事業完了を目指す。</p>	<p>4 新規に事業着手しないこととされた業務</p> <p>次に掲げる業務の執行管理を確実に 行い、計画的な事業完了を目指す。</p>			
	<p>(1)ニュータウン事業</p> <p>・ ニュータウン事業については、土地の供給・処分に支障がないように平成 26 年度以降に残った工事を早期に完了させるとともに、地価動向等の市場環境の変化にも留意しつつ、残る土地約 1,800ha(内、事業中止地区等の素地約 400ha)については、中期目標期間中の供給・処分完了に向けた取組を促進すること。</p>	<p>(1) ニュータウン事業</p> <p>ニュータウン事業については、土地の供給・処分に支障がないように平成 26 年度以降に残った工事を早期に完了させるとともに、地価動向等の市場環境の変化にも留意しつつ、残る土地約 1,800ha (内、事業中止地区等の素地約 400ha) については、中期目標期間中の供給・処分(やむを得ない場合等に賃貸することを含む。)完了に向けた取組を促進する。</p>	<p>(1) ニュータウン事業</p> <p>ニュータウン事業については、土地の供給・処分に支障がないように平成 28 年度以降に残った工事の早期完了に向け取り組むとともに、地価動向等の市場環境の変化にも留意しつつ、残る土地約 790ha (内、事業中止地区等の素地約 180ha) については、中期目標期間中の供給・処分(やむを得ない場合等に賃貸することを含む。)完了に向けた取組を促進する。</p>	<p><主な定量的指標> ニュータウン用地の供給・処分の完了:約 1,800ha (中期目標) ・年度目標:280ha 程度</p> <p><その他の指標> なし</p> <p><評価の視点> ・中期目標期間中の土地の供給・処分完了に向けて、着実に取組を進めているか。</p>	<p><主要な業務実績> <主な定量的指標> 平成 28 年度の供給・処分目標 280ha に対して、実績は 414ha を達成した。</p>	<p><評定と根拠> 評定:A</p> <p>平成 28 年度におけるニュータウン用地の供給・処分面積について、民間等との連携による営業の強化、事業者ニーズに対応した販売促進等に努めた結果、目標を大幅に上回る 414ha (達成率 148%) の供給・処分を達成した。</p> <p>このうち、残面積が多く、課題宅地が残る千葉北部地区、木津中央地区において、各種販売促進方策を活用するとともに、事業者ニーズを捉えた提案型の営業に取り組んだ結果、過去最大の販売実績を実現した(千葉北部:114ha、木津中央:65ha)。</p> <p>※過去 3 か年実績平均は、千葉北部:48ha、木津中央:5ha</p> <p>これらにより、H28 年度で完成宅地の年度初残面積の約 64%を売却した。また、譲渡価額も昨年度を大きく上回る 1,589 億円となり、平成 20 年度以降最大となった。</p> <p>新市街地地区、中根・金田台地区においては、工事の完了時期の見直しを行っているが、販売条件を早期に整理し、営業を行うなど、土地の供給・処分に支障のないよう取り組む。</p> <p>中期目標期間中に残約 1,800ha の供給・処分を完了する目標に対し、平成 28 年度までに約 1,430ha の供給・処分</p>
	<p>・ 工事の完了に当たっては更なる徹底したコスト削減等を行うとともに、土地の供給・処分に当たっては、最も収益の上がる時機における機動的な土地の供給・処分等によって損失の最小化に努めること。</p>	<p>① 収益最大化に向けた供給・処分に 関する取組</p> <p>次に掲げる具体的な方策により、中期目標期間中の土地の供給・処分完了に向けた取組を促進する。工事の完了に当たっては、更なる徹底したコスト削減等を行うとともに、最も収益の上がる時機における機動的な土地の供給・処分等により、損失の最小化に努める。</p>	<p>① 収益最大化に向けた供給・処分に 関する取組</p> <p>次に掲げる具体的な方策により、平成 28 年度においては、280ha 程度の土地を供給・処分する。工事の実施に当たっては、更なる徹底したコスト削減等を行うとともに、最も収益の上がる時機における機動的な土地の供給・処分等により、損失の最小化に努める。</p>		<p>販売上の課題に応じた民間事業者等との連携強化による販売促進等により、平成 28 年度の供給・処分目標 280ha 程度に対して、実績は 414ha を達成した。(再掲)</p> <p>従来の販売手法では需要が見込めない土地についても、事業者ニーズを捉えた提案型の営業に取り組んだ結果、大型案件(千葉北部地区(51ha)、木津中央地区(45ha))が相当程度の譲渡価額で成約するなど、面積ベースで目標を大幅に超過達成し、H28 年度で完成宅地の年度初残面積の約 64%を売却した。また、譲渡価額も昨年度を大きく上回る 1,589 億円となり、平成 20 年度以降最大となった。</p> <p>工事について、土地の供給・処分に支障のないよう取り組むとともに、新市街地地区、中根・金田台地区においては、軟弱地盤等により、工事の完了時期を見</p>	

				<p>直し、事業期間の延伸を行った。</p> <p>また、次のとおり、平成27年度からの取組を継続実施し、徹底したコスト削減等を実施した。</p> <p>①工事発注見直し情報の公表事項の追加やフレックス工期(一定の期間内で工事業者が工事着工日を選択可)による契約方式の導入を行い、工事の公募への参加障壁を低くし、公正な競争環境づくりに努めた。</p> <p>▲0.11億円(落札率 昨年度比▲0.2%)</p> <p>②資材臨時価格調査による材料等の単価設定</p> <p>▲0.22億円(223品目)</p>	<p>を完了した。残る約380haについても、今後2年間での供給・処分完了に向け、引き続き、販売促進等の取組の推進を図る。</p> <p>造成宅地の新規供給について、賃貸宅地の面積割合※を1%まで抑制するなど、平成27年度より更に分譲中心の供給・処分に取組み、賃貸資産の抑制に努めた。</p> <p>※平成27年度実績：4%、第二期中期期間中の実績平均：25%</p> <p>これらを踏まえ、A評価とする。</p>
		イ 毎年、地区等毎の供給・処分計画を策定し、四半期毎に進捗状況を管理する。	イ 地区等毎の供給・処分計画を策定し、四半期毎に進捗状況を管理する。	年度当初に地区別・用途別の供給・処分計画を策定し、毎月の進捗状況を適切に管理した。	
<p>・ 民間営業力を活用した販路拡大や、事業者ニーズに対応した弾力的な供給・処分を進めること。また、素地等については民間事業者や地方公共団体との連携を強化するとともに、新たな需要への対応にも取り組み、一層処分を推進すること。</p>	ロ 大街区で民間事業者に供給するなど完成前の状況でも供給を進めるとともに、不動産仲介業者や建設業者の営業力を活用した販路拡大、事業者の資金力に応じて敷地を分割する等の事業者ニーズに対応した弾力的な供給・処分を進める。また、素地等については、民間事業者や地方公共団体との連携強化により民間開発等への誘導や地方公共団体への処分、更には新たな需要への対応にも取り組み、一層処分を推進する。	ロ 大街区で民間事業者に供給するなど完成前の状況でも供給を進めるとともに、不動産仲介業者や建設業者の営業力を活用した販路拡大、事業者の資金力に応じて敷地を分割する等の事業者ニーズに対応した弾力的な供給・処分を進める。また、素地等については、民間事業者や地方公共団体との連携強化により民間開発等への誘導や地方公共団体への処分、更には新たな需要への対応にも取り組み、一層処分を推進する。		<p>販売上の課題に応じた民間事業者等との連携強化等による販売促進策として以下の取組を実施した。</p> <p>○あっせん制度の活用等による不動産業者等の販売営業網の活用を図るとともに、大手都市銀行、ゼネコン、信託銀行、総合商社、不動産業者等へのあっせん制度の周知及び情報交換</p> <p><あっせん実績></p> <p>113件、74ha</p> <p>○事業者の早期取得ニーズを確実に取り込むため、宅地完成前段階での営業活動を実施</p> <p><宅地完成前段階で事業者と契約></p> <p>31件、126ha</p> <p>○事業者の将来ニーズを取り込むため、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</p> <p><建築用途フリー型募集制度の活用による契約></p>	

				<p>124 件、145ha</p> <p>○販売促進制度の活用(進出条件提案方式募集、戸建用地分割引渡し制度等) <進出条件提案方式募集制度を活用して事業者と契約></p> <p>53 件、128ha <戸建用地分割引渡し制度の活用による契約></p> <p>5 件、30ha</p> <p>○主要地方銀行や地方公共団体との連携強化 <定期的な情報交換を実施した地方公共団体></p> <p>10 の府県・市</p> <p>○地域密着営業の強化 <民間住宅事業者向けに開催したエリアセミナー></p> <p>3 エリア、のべ参加者 192 名</p> <p>○ 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、大規模かつ散在している上、斜面地等の不利用地が大部分を占めている。</p> <p>民間需要が薄い状況の中、地道な営業活動を続けるとともに、地方公共団体とまちづくりの方向性を確認しながら、譲渡条件の協議を重ね、民間事業者への一括譲渡を 2 地区(25ha)実現し、素地処分を推進した。</p>	
<p>・ 事業者ニーズに対応した宅地の価値向上等に取り組み、収益の最大化を図ること。その際に工事等を行う場合は、要する費用を供給・処分により回収できるかなど費用対効果を検証した上で行うこと。</p>	<p>ハ 事業者ニーズに対応するため、用途規制の見直しに係る地方公共団体との協議や大規模戸建住宅街区の区画割等を適切に行い、宅地の価値向上等に取り組み、収益の最大化を図る。その際に工事等を行う場合は、要する費用を供給・処分により回収できるかなど費用対効果を検証した上で行う。</p>	<p>ハ 事業者ニーズに対応するため、用途規制の見直しに係る地方公共団体との協議や大規模戸建住宅街区の区画割等を適切に行い、宅地の価値向上等に取り組み、収益の最大化を図る。その際に工事等を行う場合は、要する費用を供給・処分により回収できるかなど費用対効果を検証した上で行う。</p>		<p>事業者ニーズに応じた販売促進策として以下の取組を実施した。工事等を行う場合においては、費用対効果を十分検証した上で実施した。</p> <p>○都市計画変更による用途規制見直し等を図るため、地元公共団体との協議を実施</p>	

				<p><募集用途を転換・拡大して募集し事業者と契約> 3件、7ha</p> <p>○大街区を機構が区画割工事を行うことにより完成宅地化する等、売れ筋の規模・形状への変更等を実施 <大街区の区画割工事等を行い完成宅地化し、事業者等と契約> 11地区、86ha</p>
<p>賃貸宅地資産約 1,200ha については、地価動向等の市場環境の変化にも留意しつつ、可能な限り譲渡し、資産・負債の圧縮に努めること。また、管理・処分については、金利の上昇による利払い費の増加リスクや、地価下落に伴うリスクに備え、資産圧縮や、資産構成（内容）の見直し、資産の付加価値向上等のアセットマネジメントに取り組むことを基本的な考え方として、中期目標期間中に具体的な管理・処分方針を定めること。</p>	<p>② 賃貸宅地資産の管理・処分に関する取組 賃貸宅地資産約 1,200ha については、地価動向等の市場環境の変化にも留意しつつ、可能な限り譲渡し、資産・負債の圧縮に努める。また、中期目標期間中に賃貸宅地資産の管理・処分について具体的な方針を定める。なお、管理・処分に当たっては、資産の付加価値向上のため、まちの魅力向上を図る取組を推進する。</p>	<p>② 賃貸宅地資産の管理・処分に関する取組 賃貸宅地資産約 1,100ha については、平成 26 年度に策定した賃貸宅地資産の管理・処分方針に基づき、地価動向等の市場環境の変化にも留意しつつ、賃貸借期間が満了した場合は原則として売却することや、満了前であっても画地ごとの地価下落や金利上昇のリスク評価、賃借人の買取意向を踏まえて前倒し売却すること等により、可能な限り譲渡し、資産・負債の圧縮に努める。なお、管理・処分に当たっては、資産の付加価値向上のため、まちの魅力向上を図る取組を推進する。</p>	<p>○賃貸宅地資産の管理・処分の取組 ・新規供給される造成宅地について、賃貸宅地の面積割合を 1%まで抑制した（第二期中期期間の実績平均：25%）。</p>	

<p>4. その他参考情報</p> <p>(予算と決算の差額分析、事務所別実績分析など、必要に応じて欄を設け記載)</p> <p>無し</p>

1. 当事務及び事業に関する基本情報	
I-4-2	4 新規に事業着手しないこととされた業務 (2) 特定公園施設の管理
当該事業実施に係る根拠（個別法条文など）	都市再生機構法第11条、附則第12条第1項2号等
当該項目の重要度、難易度	—

2. 主要な経年データ														
①主要なアウトプット（アウトカム）情報								②主要なインプット情報（財務情報及び人員に関する情報）						
指標等	達成目標	基準値 (前中期目標期間 最終年度値等)	H26年度	H27年度	H28年度	H29年度	H30年度		H26年度	H27年度	H28年度	H29年度	H30年度	
特定公園施設 完了 (計画値)	6公園	—	—	1公園	1公園	—	—		予算額(百万円)	583,424	370	232	—	—
特定公園施設 完了 (実績値)	—	—	0公園	1公園	1公園	—	—		決算額(百万円)	477,122	252	183	—	—
達成度	—	—	—	100%	100%	—	—		経常費用(百万円)	975	862	1,121	—	—
									経常利益(百万円)	612	729	287	—	—
									行政サービス実施 コスト(百万円)	—	3	176	—	—
									従事人員数(人)	34	33	27	—	—

注) 主要なインプット情報（財務情報及び人員に関する情報）については、次のとおり記載。 平成26年度 ①予算額、決算額：勘定別支出額の計を記載。②経常費用、経常利益：各部門の実施する業務を基準として組み替えて記載。③従事人員数：年間平均支給人員数を記載。
平成27年度、平成28年度 ①予算額、決算額：セグメント別支出額を記載。②経常費用、経常利益：セグメント別に記載。③従事人員数：年間平均支給人員数を記載。

3. 各事業年度の業務に係る目標、計画、業務実績、年度評価に係る自己評価						
	中期目標	中期計画	年度計画	主な評価指標	法人の業務実績・自己評価	
					業務実績	自己評価
	<p>(2) 特定公園施設の管理</p> <p>施設利用の促進や安全衛生管理の徹底を図りつつ、公園管理者との調整等により中期目標期間中の業務完了に向けた取組を促進し、業務完了の前倒しに努めること。</p>	<p>(2) 特定公園施設の管理</p> <p>施設利用の促進や安全衛生管理の徹底を図りつつ、公園管理者との調整等により中期目標期間中の業務完了に向けた取組を促進し、業務完了の前倒しに努める。</p>	<p>(2) 特定公園施設の管理</p> <p>施設利用の促進や安全衛生管理の徹底を図りつつ、中期目標期間中の業務完了に向け、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等を進め、平成28年度においては、1公園の業務を完了する。</p>	<p><主な定量的指標></p> <ul style="list-style-type: none"> ・中期目標期間中における残る5公園の業務完了 ・平成28年度において、1公園の業務完了 <p><その他の指標></p> <p>—</p> <p><評価の視点></p> <ul style="list-style-type: none"> ・中期目標期間中の業務完了に向け、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等を進めているか。 	<p><主要な業務実績></p> <p><主な定量的指標></p> <p>平成28年度において、1公園の業務を完了した。</p> <p>業務完了に向け、公園管理者、営業者との協議・調整を継続して推進し、淀川河川公園において業務を完了した。</p>	<p><評定と根拠></p> <p>評定：B</p> <p>公園利用者への適切なサービス提供や安全衛生管理の徹底を図りつつ、残る5公園について、業務完了に向け公園管理者、営業者との調整及び手続等を推進し、淀川河川公園の業務を完了した。</p> <p>これらを踏まえ、B評価とする。</p>

4. その他参考情報
<p>(予算と決算の差額分析、事務所別実績分析など、必要に応じて欄を設け記載)</p> <p>無し</p>