

## I-4 新規に事業着手しないこととされた業務

---

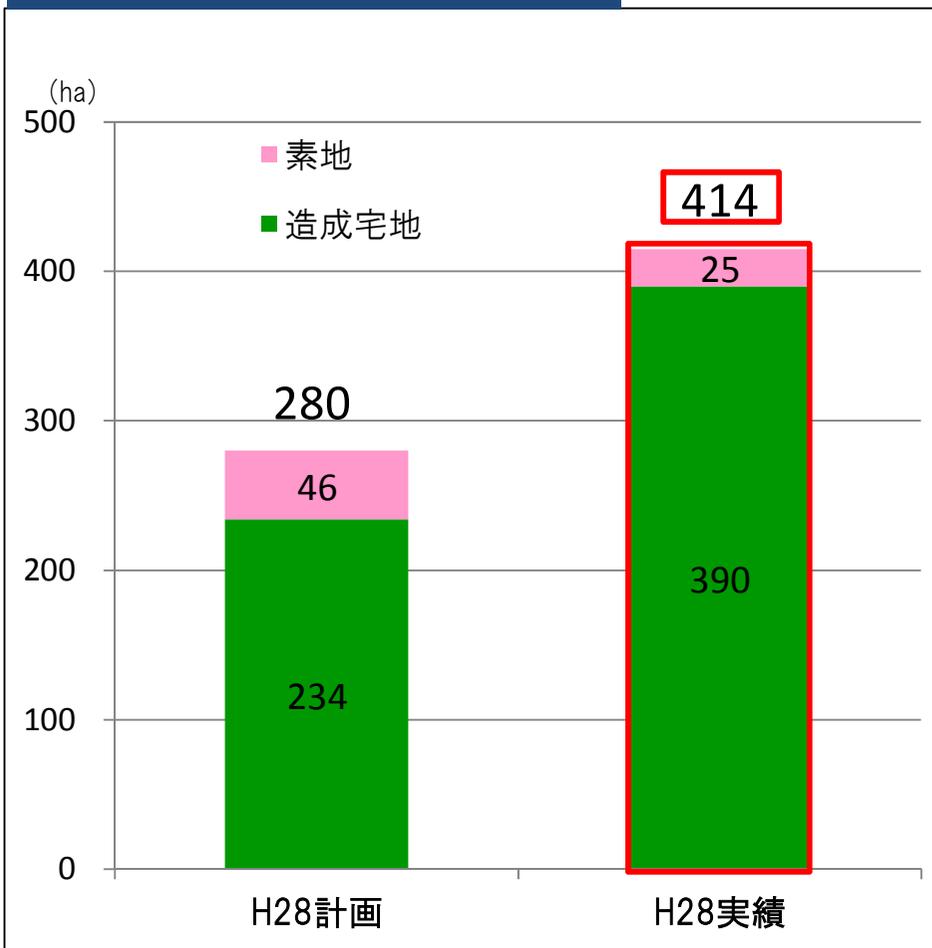
(1)ニュータウン事業

(2)特定公園施設の管理

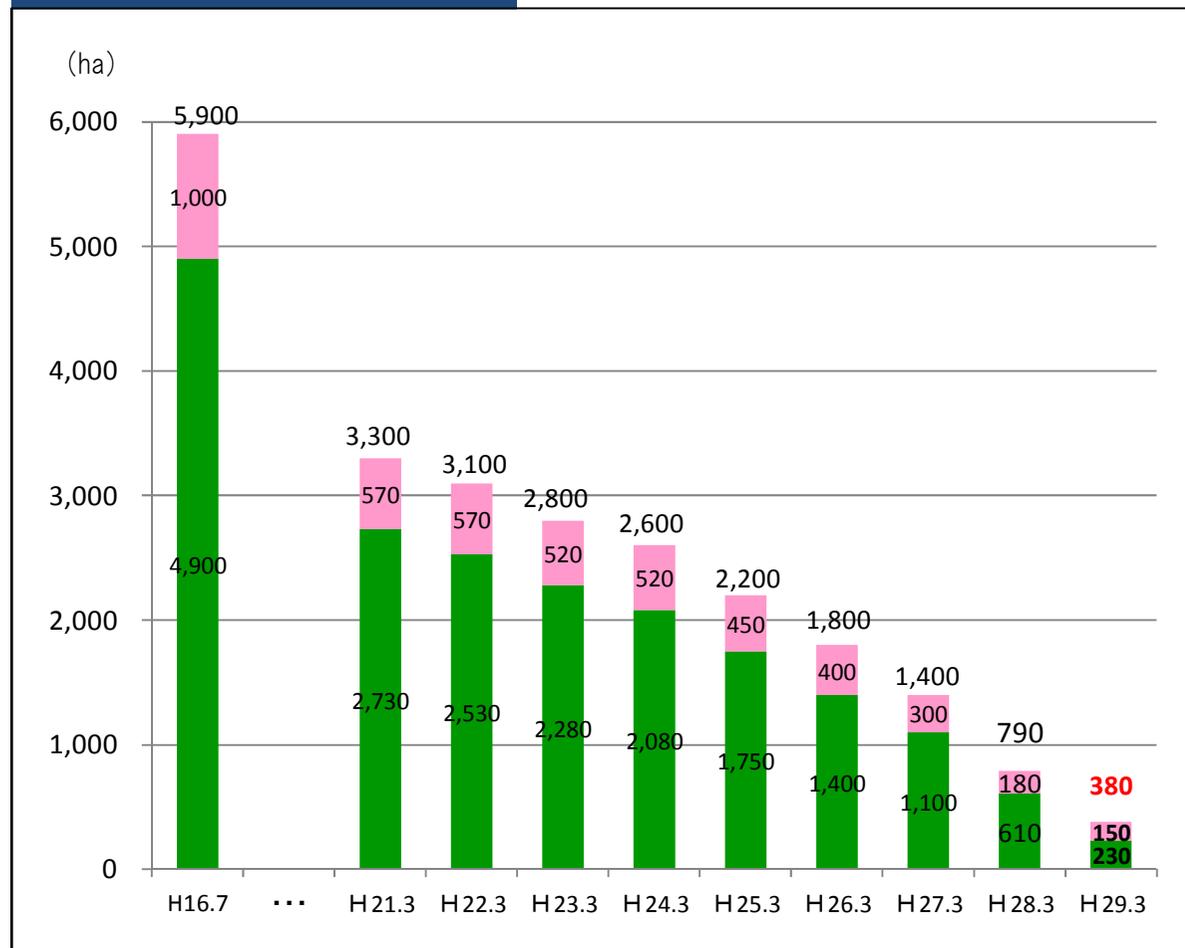
# I-4-(1) ニュータウン事業

- 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28年度は目標280haに対し、実績**414ha(計画比+134ha)**、**達成率148%**。
- 上記の第3期中期目標・計画約1,800haに対し、平成28年度までに約1,430haの供給・処分を完了。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、引続き、販売促進等の取組を推進。

平成28年度の供給・処分目標と実績



残供給・処分面積の推移状況



# I-4-(1) ニュータウン事業

- 第3期中期目標期間(H26～H30)において、約1,800haの供給・処分完了を計画。
- H26年度:残面積約1,800haに対し、400ha程度の供給・処分を計画。  
⇒ 販売営業体制の強化などにより、計画を上回る実績を達成。
- H27年度:残面積約1,400haに対し、400ha程度の供給・処分を計画。  
⇒ 素地の処分(高山地区(132ha)、荒川本郷地区(30ha))に係る交渉が進捗するなど、目標を大幅に超過達成。
- H28年度:残面積約790haに対し、大半が需要が低い案件であることを考慮し、280ha程度の供給・処分を計画。  
⇒ 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。

## 第三期中期期間の供給・処分目標と実績

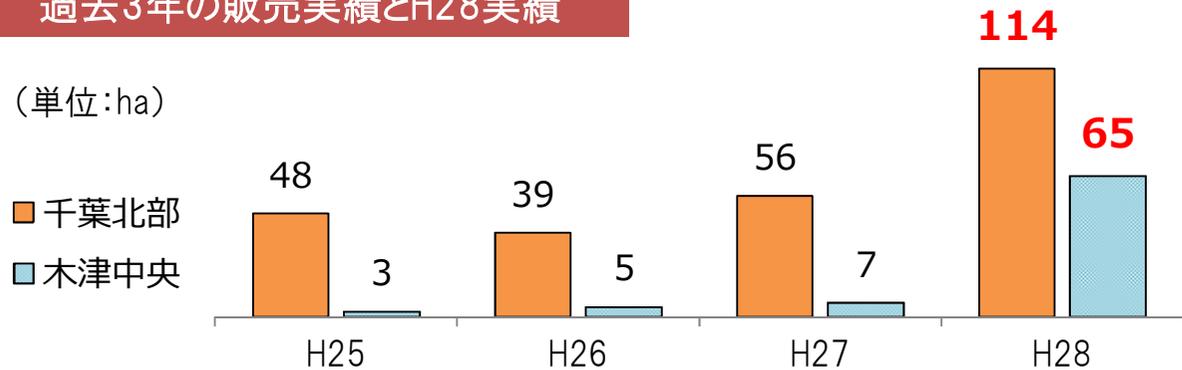
ニュータウン用地 の供給・処分	中期計画 数値目標	平成26年度	平成27年度	平成28年度
	約1,800ha	年度初残面積	約1,800ha (うち素地約400ha)	約1,400ha (うち素地約300ha)
計画値		400ha程度 (年度当初残面積の22.2%)	400ha程度 (年度当初残面積の28.6%)	280ha程度 (年度当初残面積の35.4%)
実績値、譲渡価額		425ha、 <b>1,154億円</b> (うち素地52ha、1億円)	591ha、 <b>1,222億円</b> (うち素地165ha、4億円)	414ha、 <b>1,589億円</b> (うち素地25ha、5億円)
年度計画達成率(実績値/計画値)		106%	148%	148%
年度初残面積に対する 供給・処分面積(実績)割合		<b>約24%</b> (完成宅地:約27% 素地:約13%)	<b>約42%</b> (完成宅地:約39% 素地:約55%)	<b>約53%</b> (完成宅地: <b>約64%</b> 素地:約14%)

# I-4-(1) ニュータウン事業

○ 残面積が多く、課題宅地が残る千葉北部、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。

## 過去3年の販売実績とH28実績

(単位:ha)



全体実績	H25	H26	H27	H28
全体実績	464ha	425ha	591ha	414ha
全体に占める2地区の割合	11%	10%	11%	43%

H29以降  
残宅地

千葉北部  
50ha

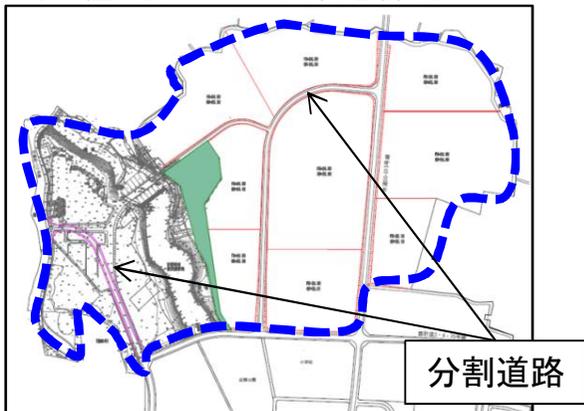
木津中央  
7ha

## 《千葉北部》グループ3宅地 51ha

・事業の縮小のため、現況残しのまま、大街区化し、法定事業を完了



・宅地の認知度向上のための現地見学会や土地利用の提案を行い、取得意向のある事業者を確保  
・事業者ニーズを考慮した街区分割、造成工事を実施し、2社と計51haの契約を締結



## 《木津中央》グループ3宅地 45ha

- ・造成が必要となる現況残し街区の搬出土を北側の暫定調整池の埋戻しに利用することで、大規模な工場・物流用地となることを提案し、複数の引き合いを確保
- ・製造・配送拠点として、45ha一括の契約を締結

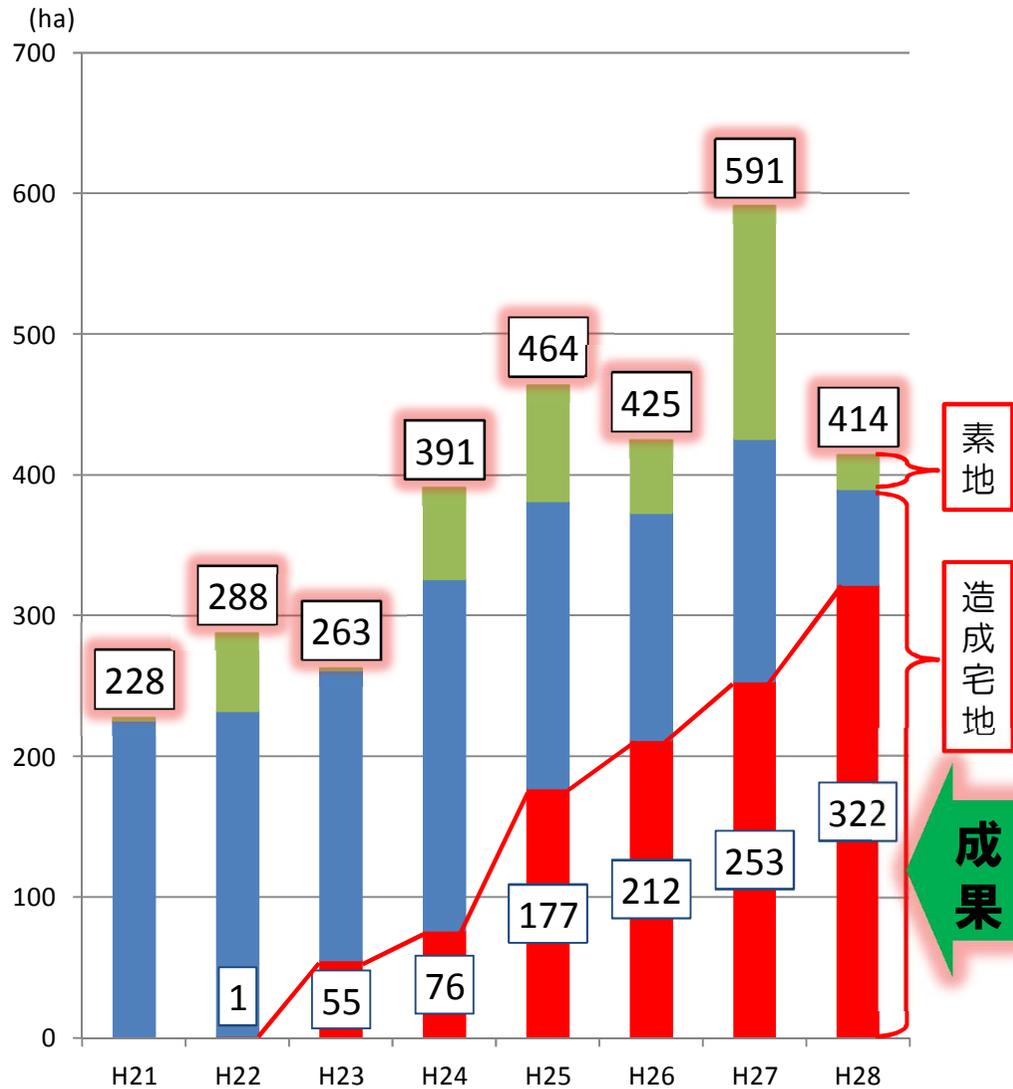


# I-4-(1) ニュータウン事業

○ 平成30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＞



市況悪化に伴う供給・処分の低迷を踏まえ、事業者ニーズに対応した販売促進制度を立案・見直し、販売を促進

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>➔ <b>公募原則の隘路の見直し</b></p> <ul style="list-style-type: none"> <li>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 (<b>128ha</b>)</li> </ul>
規模や用途の需要に見合った用地の取得	<p>➔ <b>“宅地総点検”を踏まえた販売課題への対応</b></p> <ul style="list-style-type: none"> <li>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 (<b>7ha</b>)</li> <li>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 (<b>86ha</b>)</li> </ul>
潜在的需要者の取込み	<p>➔ <b>あっせん制度の適用拡大</b></p> <ul style="list-style-type: none"> <li>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 (<b>74ha</b>)</li> </ul>
用地取得時の資金負担軽減	<p>➔ <b>戸建用地の分割引渡し制度</b></p> <ul style="list-style-type: none"> <li>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 (<b>30ha</b>)</li> </ul>
	<p>➔ <b>フリーレント・金利フリー制度</b></p> <ul style="list-style-type: none"> <li>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 (<b>6ha</b>)</li> </ul>
将来需要の取込み	<p>➔ <b>建築用途フリー型募集制度</b></p> <ul style="list-style-type: none"> <li>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 (<b>145ha</b>)</li> </ul>