

II-3-(1)

<p style="text-align: center;"><b>中期目標</b></p>	<p style="text-align: center;"><b>中期計画</b></p>
<p><b>3 新規に事業着手しないこととされた業務</b></p> <p><b>(1)ニュータウン整備事業</b></p> <ul style="list-style-type: none"> <li>・ニュータウン整備事業については、事業リスクの管理を徹底しながら、中期目標期間中に工事を完了し、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・処分を進め、地価動向等の市場環境の変化にも留意しつつ、第三期中期目標期間中の土地の供給・処分完了に向けた取組を一層推進することにより、業務完了の前倒しに努めること。</li> <li>・地区毎の慎重な需要予測に基づき、供給・処分に必要な範囲に限定した投資計画とすること。</li> <li>・追加工事を行う場合にあっては、公共施設の整備水準の見直しを行うなど、徹底したコスト削減を行い、必要最小限の工事とすること。</li> <li>・地区毎の供給・処分の状況に応じ、さらに必要な事業計画の見直しを行うとともに、弾力的に事業を実施すること。</li> <li>・中期目標期間中に、2,600ha 以上のニュータウン用地を供給・処分（やむを得ない場合等に賃貸することを含む。）すること。</li> </ul>	<p><b>3 新規に事業着手しないこととされた業務</b></p> <p><b>(1)ニュータウン整備事業</b></p> <p>ニュータウン整備事業については、事業リスクの管理を徹底しながら、中期目標期間中に工事を完了するとともに、地価動向等の市場環境の変化にも留意しつつ、第三期中期目標期間中の土地の供給・処分完了に向けた取組を一層推進することにより、業務完了の前倒しに努める。</p> <ul style="list-style-type: none"> <li>① 工事実施に関する取組 <ul style="list-style-type: none"> <li>イ 地区毎の慎重な需要予測に基づき、供給・処分に必要な範囲に限定した投資計画とする。</li> <li>ロ 追加工事を行う場合にあっては、公共施設の整備水準の見直しを行うなど、徹底したコスト削減を行い、必要最小限の工事とする。</li> <li>ハ 毎年、地区毎の供給・処分計画と実績の乖離を分析し、さらに必要な事業計画の見直しを行うとともに、供給・処分の見通しを踏まえた段階的な実施など、弾力的に事業を実施する。</li> </ul> </li> <li>② 供給・処分にに関する取組 <ul style="list-style-type: none"> <li>次に掲げる具体的な方策により、中期目標期間中に、2,600ha 以上のニュータウン用地を供給・処分（やむを得ない場合等に賃貸することを含む。）する。</li> <li>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。</li> <li>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、民間事業者との連携強化、供給方法の多様化（インターネット等の活用による事前PR、競</li> </ul> </li> </ul>

中期目標	中期計画
	<p>争入札方式による競争原理の徹底、信託方式の活用等) などの方策により供給を推進する。また、宅地整備を行わずに現況のまま処分する土地については、地方公共団体への早期処分、開発オプション権方式の活用など企業ニーズへの柔軟な対応等により、一層処分を推進する。</p> <p>ハ 国民の居住ニーズの個別化、多様化、高度化の動向を踏まえ、多様なライフスタイル、居住ニーズに対応した選択肢を提供するため、宅地募集の都度実施する顧客への意向調査や、毎年実施する民間住宅事業者説明会、施設誘致企業説明会等を通じて、ニーズを幅広く捉え、「新・郊外居住」等の商品企画に反映させるとともに、「安心・安全」「環境共生」「コミュニティ支援」等のまちの魅力向上を図る取組を推進する。</p>

### 中期目標期間における取組

#### 1 ニュータウン用地の供給・処分実績

第二期中期目標期間においては、平成 20 年のリーマンショックによる土地需要の急激な減退及び平成 23 年の東日本大震災の影響等による中期期間前半の不動産市況の低迷、また、事業中止地区等における素地処分の低迷等により、2,600ha 以上のニュータウン用地の供給・処分目標を掲げていたところ、1,634ha の供給・処分に留まり、目標に対しては未達となった。

## II-3 新規に事業着手しないこととされた業務

【図表 II-3-1】 第二期中期目標期間における目標及び供給処分実績

目標	供給・処分実績		
		分譲	賃貸※
<b>2,600ha 以上</b>	<b>1,634ha</b>	<b>1,274ha</b>	<b>360ha</b>
造成宅地 約 2,000ha	1,427ha	1,067ha	360ha
素地 (中止地区等) 約 600ha	207ha	207ha	—

※ 賃貸による宅地供給の内訳は、企業向け施設用地（357ha）、住宅用地（3ha）である。

【図表 II-3-2】 供給・処分面積の年度別内訳

年度	供給・処分 面積	内 訳			
		計	造成宅地		中止地区等 の素地
			分譲	賃貸	
H21	228ha	226ha	160ha	66ha	2ha
H22	288ha	232ha	158ha	74ha	56ha
H23	263ha	262ha	205ha	57ha	1ha
H24	391ha	326ha	226ha	101ha	65ha
H25	464ha	381ha	319ha	62ha	83ha
計	1,634ha	1,427ha	1,067ha	360ha	207ha

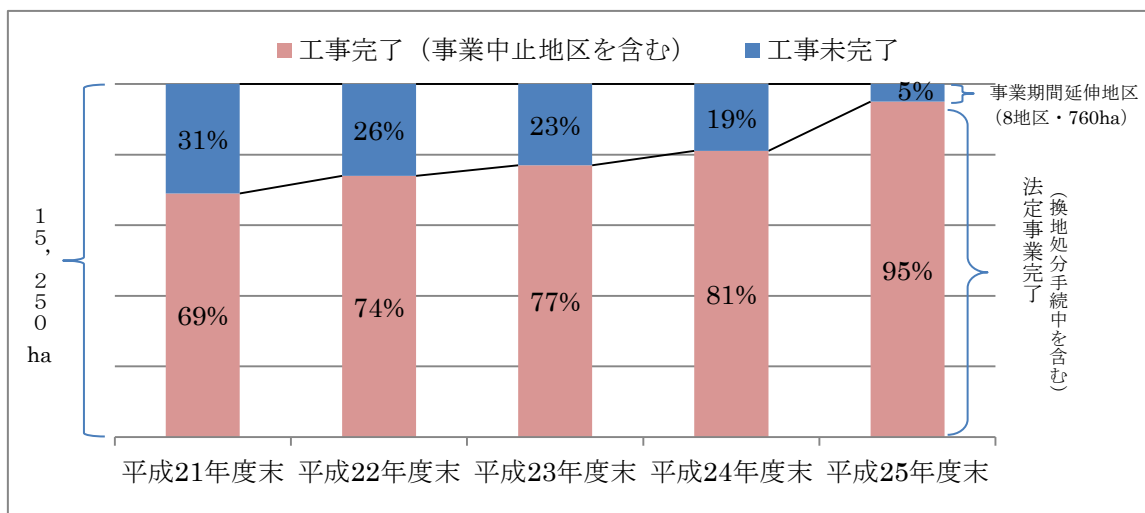
## 2 工事完了にかかる実績

### (1) 工事完了及び事業見直しの取組

- ① 第二期中期目標期間中の工事完了に向け取組んだ結果、概ね工事を完了した。（平成 16 年 7 月機構設立時未整備面積約 15,250ha のうち、補償交渉の長期化や貴重種保護のための工事期間制限等により、やむを得ず 8 地区約 760ha の区域で工事が未完了となったものの、約 95%の区域で工事を完了）

## II-3 新規に事業着手しないこととされた業務

【図表 II-3-3】 機構設立時（平成 16 年 7 月）未整備区域の工事進捗状況（平成 25 年度末）  
（工事(未)完了面積／機構設立時（平成 16 年 7 月）未整備面積）



機構設立時点の事業中地区 73 地区のうち、第一期中期目標期間中に 6 地区で事業を中止し、21 地区で法定事業を完了した。第二期中期目標期間中に工事を完了した地区のうち、26 地区で法定事業を完了し、現在、12 地区で換地処分の手続きを実施中である。工事未完了の 8 地区は、事業期間を延伸<sup>※1</sup>した。

※1 事業計画変更手続き中を含む

【図表 II-3-4】 第二期中期目標期間に法定事業を完了した地区)

事業手法	地区数	地区名
土地区画整理事業	20	潤井戸(千葉県市原市)、飯能南台第二(埼玉県飯能市)、吉川駅南(埼玉県吉川市)、南田辺北(京都府京田辺市)、東下根(茨城県牛久市)、高坂駅東口第二(埼玉県東松山市)、常滑西(愛知県常滑市)、菖蒲北部(埼玉県久喜市)、橋本隅田(和歌山県橋本市)、伊香立(滋賀県大津市)、宇都宮テクノポリスセンター(栃木県宇都宮市)、浜北新都市(静岡県浜松市)、飯能大河原(埼玉県飯能市)、酒々井南部(千葉県酒々井町)、成瀬第二(神奈川県伊勢原市)、学園南(兵庫県神戸市)、盛岡南新都市(岩手県盛岡市)、山形新都市(山形県山形市・上山市)、今治新都市(愛媛県今治市)、本庄新都心(埼玉県本庄市)
新住宅市街地開発事業	3	名塩(兵庫県西宮市) 千葉北部(千葉県白井市・印西市)、和泉中央丘陵(大阪府和泉市)
一般宅地造成事業	3	秋田新都市(秋田県秋田市)、長岡ニュータウン(新潟県長岡市)、いわきニュータウン(福島県いわき市)、

## II-3 新規に事業着手しないこととされた業務

【図表 II-3-5】換地処分手続き中地区

事業手法	地区数	地区名
土地区画整理事業	12	金田東(千葉県木更津市)、寺崎(千葉県佐倉市)、真田・北金目(神奈川県平塚市)、三郷中央(埼玉県三郷市)、八潮南部中央(埼玉県八潮市)、越谷レイクタウン(埼玉県越谷市)、葛城(茨城県つくば市)、萱丸(茨城県つくば市)、下高井(茨城県取手市)、国際文化公園都市(大阪府茨木市・箕面市)、木津中央(京都府木津川市)、福岡駅東(福岡県福津市)

【図表 II-3-6】事業期間を延伸した地区

事業手法	地区数	地区名
土地区画整理事業	8	中根・金田台(茨城県つくば市)、新市街地(千葉県流山市)、柏北部東(千葉県柏市)、西八千代北部(千葉県八千代市)、物井(千葉県四街道市)、浦和東部第二(埼玉県さいたま市)、岩槻南部新和西(埼玉県さいたま市)、大宮西部(埼玉県さいたま市)

② 早期事業完了に向けて区域縮小、計画見直し、基盤整備の見直しなどの方策について検討の上、地方公共団体と協議を実施し、1地区において区域縮小、2地区において整備水準の見直しを行った。

また、需要の動向等に対応した土地利用計画の見直し等を適宜実施した。

【図表 II-3-7】第二期中期目標期間に事業見直しを実施した地区

見直し区分	地区数	地区名
区域縮小*	1	柏北部東(千葉県柏市)
整備水準の見直し	2	西八千代北部(千葉県八千代市) 中根・金田台(茨城県つくば市)

※ 事業計画変更手続き中

### 3 工事の完了及び土地の供給・処分完了に向けた取組み

#### ① 工事実施に関する取組

(1) 投資計画の見直し

需要の動向等に対応した投資とするため、土地利用計画の見直し等を下表のとおり、適宜実施した。

## II-3 新規に事業着手しないこととされた業務

【図表 II-3-8】 第二期中期目標期間中に法定の事業計画変更を実施した地区

見直し区分	地区数	地区名
需要動向等に対応した土地利用計画の見直し等（事業計画変更等）	40	真田・北金目(神奈川県平塚市)、成瀬第二(神奈川県伊勢原市)、物井(千葉県四街道市)、寺崎(千葉県佐倉市)、酒々井南部(千葉県酒々井町)、西八千代北部(千葉県八千代市)、金田東(千葉県木更津市)、新市街地(千葉県流山市)、浦和東部第二(埼玉県さいたま市)、岩槻南部新和西(埼玉県さいたま市)、大宮西部(埼玉県さいたま市)、飯能大河原(埼玉県飯能市)、飯能南台第二(埼玉県飯能市)、高坂駅東口第二(埼玉県東松山市)、菖蒲北部(埼玉県久喜市)、吉川駅南(埼玉県吉川市)、越谷レイクタウン(埼玉県越谷市)、三郷中央(埼玉県三郷市)、八潮南部中央(埼玉県八潮市)、宇都宮テクノポリスセンター(栃木県宇都宮市)、葛城(茨城県つくば市)、萱丸(茨城県つくば市)、中根・金田台(茨城県つくば市)、下高井(茨城県取手市)、常滑西(愛知県常滑市)、伊香立(滋賀県大津市)、国際文化公園都市(大阪府茨木市・箕面市)、学園南(兵庫県神戸市)、橋本隅田(和歌山県橋本市)、南田辺北(京都府京田辺市)、木津中央(京都府木津川市)、福岡駅東(福岡県福津市)、盛岡南新都市(岩手県盛岡市)、山形新都市(山形県山形市・上山市)、本庄新都心(埼玉県本庄市)、浜北新都市(静岡県浜松市)、今治新都市(愛媛県今治市)、千葉北部(千葉県白井市・印西市)、和泉中央丘陵(大阪府和泉市)、名塩(兵庫県西宮市)

特に、下表の地区においては、整備水準の大幅な見直しを行った上で、具体の需要動向を把握し、適宜追加工事を行い土地を供給するなど、弾力的な事業を実施した。

【図表 II-3-8②】

地区名	所在	土地の供給先
飯能大河原	埼玉県飯能市	生産・流通施設等
金田東	千葉県木更津市	大型商業施設（アウトレットモール）
酒々井南部	千葉県酒々井町	大型商業施設（アウトレットモール）
千葉北部 (千葉ニュータウン)	千葉県印西市	流通施設、大型商業施設（ホームセンター等）
木津中央	京都府木津川市	京都大学（大学院農学研究科付属農場）

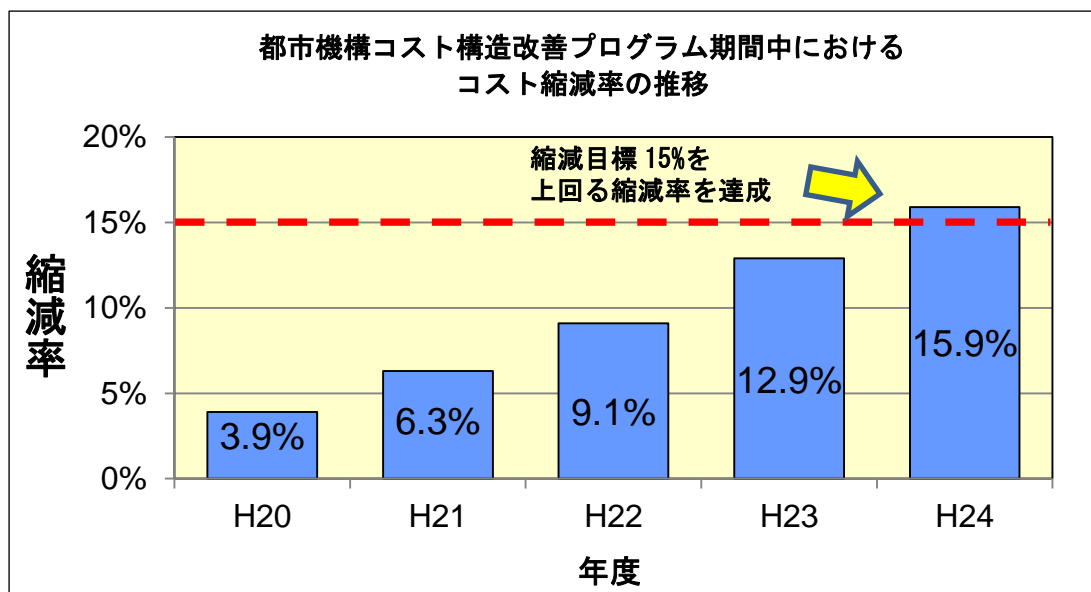
### (2) コスト縮減の取組み

都市機構事業コスト構造改善プログラム（平成20年度～24年度）に基づき、工事コストの縮減に鋭意取組み、同プログラムにおける縮減目標15%を上回るコスト縮減率15.9%（対平成19年度）を達成した。なお、プログラム終了後の平成25年度も引き続き

## II-3 新規に事業着手しないこととされた業務

き同プログラムに基づいたコスト縮減の取組を行った。

【図表 II-3-9】



### 【主な取組内容】

#### ● V E方式\*の活用や枠組み協定方式による工事の大型化

入札時V Eや契約後V E方式を導入し、民間の技術・ノウハウを活用した新工法や低価格での資材調達などによりコストを縮減した。

また、補助金交付決定時期の制約等により従来個別に発注していた工事を、枠組み協定方式により一体的に発注するなどの工事発注ロットの大型化を図り、スケールメリットを活かすことにより諸経費等を縮減した。

※V E方式：ある性能の目的物の機能を低下させずにコストを縮減する、又は同等のコストで機能を向上させるための技術。一般的に公共建築工事におけるV Eには、実施段階により、設計V E、入札時V E、契約後V Eがある。

#### ● 臨時資材価格調査\*による材料等の単価設定（平成23年度から実施）

従来、見積りによって積算していた資材等のうち、使用数量が多い材料等に対して、臨時資材価格調査による単価設定を実施し、コスト縮減を図った。

※臨時資材価格調査：一定額以上の資材調達について、メーカー等と建設業者間の実勢価格を調査し、積算単価に反映させるもの。

#### ● コスト縮減及び販売促進の取組の実施及び情報の共有化（平成23年度から実施）

更なるコスト縮減及び販売促進を図るため、各現場で創意工夫し、様々な取組を実施した。また、これらの事例を各現場で活用できるように、取組を取りまとめてインターネット掲載等により情報の共有化を行った。（取組件数：118件）

### (3) 負担金削減の取組

平成25年度工事完了を契機とし、公共団体等との負担金の見直し協議を実施し、負担額を削減した。



**② 土地の供給・処分に関する取組**

(1) 具体的な供給処分の方策

- ・毎年度、住宅系・施設系事業者等の需要動向や地区毎の宅地完成計画等を踏まえた供給・処分計画を策定し、毎月の進捗状況を管理した。
- ・第二期中期目標期間前半の不動産市況の悪化に伴う供給・処分実績の低迷を踏まえ、事業者ニーズに対応した販売促進制度の立案・見直しを行い、第二期中期目標期間後半における供給・処分拡大に努めた。

【図表 II-3-10】第二期中期目標期間において新設等を行った主な販売促進制度

制度名称	概要 【 】導入年度	市場動向を踏まえた見直し等 【 】内は見直し年度	実績
あっせん制度	あっせん事業者からあっせんされた申込者が、公募手続を経て契約した場合に、あっせん事業者に報酬を支払う制度 【H20】信託銀行のみを対象に実施  譲渡：譲渡価額の2.5%（上限5千万円） 賃貸：月額賃料相当額（上限5百万円）	あっせんの拡大を図るため、信託銀行に加え、宅建業者にも適用を拡大するとともに、同一年度に2件目以降のあっせんを行った事業者への料率・上限額を見直し 【H23】 ⇒譲渡：譲渡価格の3%（上限1億円） ⇒賃貸：（上限1千万円）	238件 (124ha)
進出条件提案方式募集	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、主に大規模用地を対象に、事業者の要望を伺いながら機構が画地分割条件等を定め、販売を行う制度 【H23】施設用地のみを対象に導入  《進出条件提案方式募集による販売の流れ》 	⇒住宅用地にも適用を拡大【H24】	46件 (99ha)
優先協議者承継制度	民間建設会社（ゼネコン）との連携強化による販売を促進するため、進出条件提案方式募集を実施後、先着順に移行した用地を対象にゼネコンが事業者に代わり優先協議者となり、協議が整い次第、ゼネコンから事業者へ優先協議者の地位を承継することを可とする制度。【H25】		実績なし
フリーレント制度	主に生産施設・物流施設用地を対象に、事業者の初期投資負担の軽減を図るため、新規契約期間30年（原則）の事業用定期借地において2年間賃料を免除する制度【H23】		53件 (69ha)
戸建用地の分割引渡し制度	住宅事業者の用地取得時の資金負担軽減を図るため、2ha以上の大街区戸建用地の引渡しを段階的に行う制度【H23】	⇒面積要件緩和（2ha⇒0.5ha）【H24】 ⇒完成戸建用地への適用拡大【H25】	4件 (17ha)
URパートナーズ会員向け募集	中小工務店等（URパートナーズ会員）を対象に、住宅用地を1画地からの仕入れを可とする制度（個人向け募集における先着順宅地を対象に実施）【H16】	⇒会員事業者増加※に伴う対象地区の拡大要望を踏まえ、当初より直接URP会員向けに募集する地区・画地を拡大【H24】 ※ H20末 230社⇒H25末 524社	145件 (3ha)



## II-3 新規に事業着手しないこととされた業務

UR 事業用 地取扱店 制度	地場不動産仲介業者を対象にUR事業用地の販売取扱店として組織化を図る制度 【H25】	会員登録 32 社
----------------------	---	--------------

- ・平成 30 年度のニュータウン用地の供給・処分完了を見据え、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、平成 25 年度より、首都圏及び西日本において従来の用途別（住宅用地、施設用地）営業体制から業種別（広域営業）及びエリア別営業が連携して販売する体制への見直しを行った。
- ・また、機構全体の宅地販売に係る営業機能を強化するため、ニュータウン部門に限らず、他部門の土地等についてもワンストップで対応できる体制を構築し、企業の土地取得ニーズに対する横断的な情報共有を図りつつ、土地の供給・処分に向け、民間事業者等との連携強化、供給方法の多様化等の取組を推進した。

### 【民間事業者との連携強化等】

- ・大手都市銀行、ゼネコン、信託銀行、総合商社、不動産業者等の間接営業先からの情報量の拡大を図るため、あっせん制度を訴求しつつ、定期的な情報交換を行った。
- ・主要地方銀行の取引先企業への販路を拡大するため、情報交換会の開催や支店窓口への機構パンフレット設置などを実施し、幅広く情報提供を行った。
- ・住宅及び施設事業者向けに機構の新規物件等の情報を発信するため、圏域全体の事業者を対象とした全体セミナーの他、中小の事業者にもきめ細かな営業を展開するため、地域密着型や業種別の事業者向けセミナーを実施した。

### 【『宅地総点検』等を踏まえた販売課題や事業者ニーズへの対応】

- ・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による用途規制見直し等（施設系→住宅系などの用途転換や、施設系単独→住宅も可とするなどの複合用途への拡大等）を図るため、地元公共団体との協議を継続的に行い、早期の募集・契約に向けた営業活動を実施した。
- ・戸建住宅事業者の完成宅地ニーズや小中規模宅地ニーズに対応するため、当初現況での販売を予定していた大街区を、機構が区画割工事を行うことにより完成宅地化するなど売れ筋の形状・画地に変更した。
- ・事業者ニーズの高い地区等において、事業者の早期取得ニーズを確実に取り込むため、宅地完成前の段階であっても販売条件の早期確定と新規情報開示に努め、事業者ニーズに対応した営業活動や募集・契約を実施した。

## II-3 新規に事業着手しないこととされた業務

### (2) 事業中止地区等の素地処分の推進

第二期中期目標期間における事業中止地区等の素地処分実績面積は 207ha(第一期中期 424ha)と低迷した。特に機構保有地が散在している地区については、民間開発の誘導を図りつつ機構保有地の処分を進める必要があるが、主に以下の要因が処分に影響した。

- ・平成 20 年のリーマンショック等による景気の悪化により、民間の開発意欲が低下した。
- ・民間開発の誘導に係る開発条件等について公共団体との合意に至らなかった。

なお、開発条件等について公共団体の合意を得られたところは、可能な限り開発事業地や緑地保全用地等として処分を進めた。

他方、機構保有地が一団になっている地区については、事業化に向けた土地利用提案等を行いながら民間の開発誘導を図り、一括処分を進めた。(コラム参照)

また、荒川本郷地区においては、用地の一部について、地元公共団体との調整を行った上で官公庁オークションを試行的に実施し、素地等用地の販売ツールの拡大に取り組んだ。

【図表 II-3-11】 第二期中期目標期間における素地処分実績一覧

地区名	所在地	処分面積	所有地状況	主な用途
小野路・小山田地区	東京都町田市	2ha	散在	緑地保全用地等
印旛中央地区	千葉県印西市	0.4ha	散在	道路等用地
沼南中央地区	千葉県柏市	0.2ha	散在	開発事業用地
柏北部東地区	千葉県柏市	5ha	散在	開発事業用地
荒川本郷地区	茨城県阿見町	7ha	散在	菜園(野菜工場)等
国際文化公園都市(東部)地区	大阪府茨木市	1ha	散在	道路等用地
木津北・東地区	京都府木津川市	68ha	散在	緑地保全用地等
伊香立地区	滋賀県大津市	72ha	一団	開発事業用地
北摂三田第二テクノパーク地区	兵庫県三田市	52ha	一団	開発事業用地
	合計	207ha		

### (3) まちの魅力向上に向けた取組

ニュータウン用地の早期処分とまちの魅力向上を図るため、お客様や民間事業者のニーズの把握、多様なライフスタイルや居住ニーズに対応した商品企画、まちづくりを実施した。(コラム参照)

### 次期中期目標期間における見通し

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。

#### ① 収益最大化に向けた供給・処分に関する取組

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。

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。

ロ 大街区で民間事業者へ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。

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。

#### 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、次期中期目標の基本的な考え方に基づき、平成26年度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。

## コラム

### リブコムアワード及び都市景観大賞受賞 【越谷レイクタウン地区：埼玉県越谷市】 【神戸学園南地区（ガーデンシティ舞多間）：兵庫県神戸市】

「越谷レイクタウン」では、以下の3つを主要テーマとして、環境共生を先導するまちづくりを推進した。

- ① 地域を災害から守ることによる安全安心なまちづくり
- ② CO<sub>2</sub>排出量削減を目指す環境に配慮した実践
- ③ 水辺のある健康的なライフスタイルの提供

このような取組が評価され、リブコムアワード 2009 のプロジェクト賞において、日本で初めて金賞を受賞。

「ガーデンシティ舞多間（まいたもん）」では、初期整備エリア（約6.7ha）において、神戸芸術工科大学との連携のもと「自立した持続可能な地域コミュニティの実現」を目指して、旧ゴルフ場のなだらかな地形やため池、樹林帯を生かし、穏やかな曲線を描く道路形態と、電線類の地中化や、現況樹林を含む平均画地面積約700㎡のゆとりある68区画の住宅地を定期借地権方式によって供給した「みつつけプロジェクト」が、リブコムアワード2010のプロジェクト賞において銀賞を受賞した。また、平成23年度都市景観大賞において大賞（国土交通大臣賞）を受賞した。

※リブコムアワードは、「環境に配慮した住みよいまちづくり国際賞」として、質の高い環境・景観の保全と創造による住みよい都市づくりに焦点を当て、優れた実績を上げた自治体等に与えられる唯一の国際表彰制度で、国連環境計画（UNEP）の承認を受けて1997年にスタートされた。



越谷レイクタウンは、地区内に設置した大規模な調整池を活かして安全安心及び環境に配慮したまちづくりを展開。



ガーデンシティ舞多間では、緩やかな曲線の道路形態と電線類の地中化により広がりある空間を創出。

コラム

「大学と連携したまちづくり～I」・「コミュニティ～」  
【南田辺北地区（同志社山手）：京都府京田辺市】

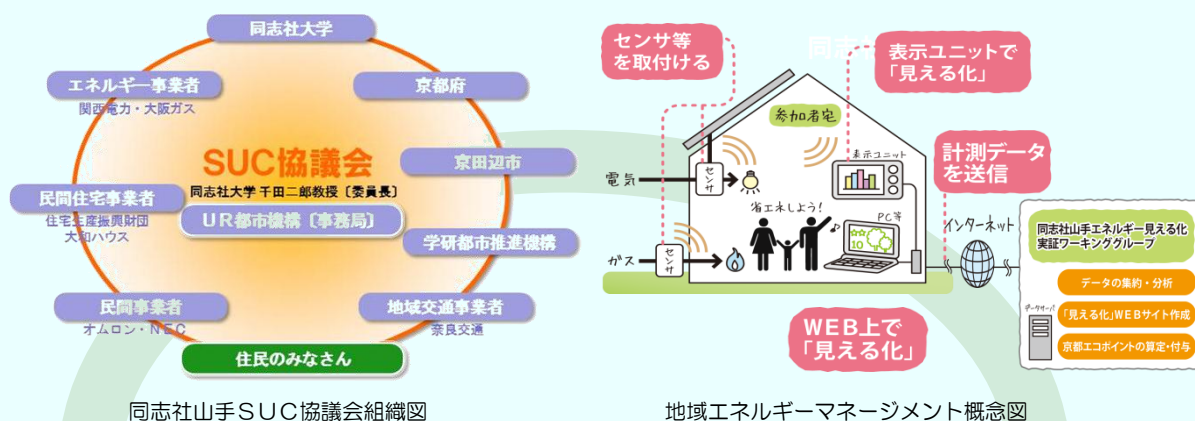
同志社山手は経済産業省が『次世代のエネルギー・社会システム実証事業』として指定(H22.4)した全国4ヶ所のうちの一つに選ばれ、低炭素社会を目指した最先端な実証実験が繰り広げられている。また、機構は同志社大学と連携し、エコタウンの取組のコーディネートを行うなど、その推進の一翼を担ってきた。

そんな同志社山手のもう一つの魅力は、お住まいの方々の「コミュニティ」。

隣接する同志社大学や同志社女子大学と連携しながら進められてきたまちづくり・まち育ては、今では自治会が主体となった活発な活動へ展開しており、子育て支援や公園管理等のまちの様々な課題を楽しみながら解決していく「同志社山手スタイル」として住民に広く浸透している。

平成24年度から、自治会と大学が自ら連携した取組や、自治会主導でのお祭りが始まるなど、地域のネットワークの繋がりが広がっている。

先の震災で「絆」や「繋がり」が重要視される中、このまちでの取組にはそのヒントが沢山詰まっているように思われる。



園芸サークルの花壇の整備（市のアダプト条例）



同志社女子大による子育て支援 YYプレイパーク



コラム

まちの魅力向上のための取組

ニュータウン地区では、これまでさまざまなまちづくりの活動を行っており、その一部を以下のとおり紹介する。

●「未来世代へ贈るまちづくり」(千葉ニュータウン)

H23年にまちびらきをした千葉ニュータウン「結いの丘まきのはら」では、「未来世代へ贈るまちづくり」をコンセプトとし、子供と環境にやさしいまちづくりを進めている。

具体的には、子育て関係企業等との協働により全国の子育て世代の方々から「ママの声」を収集し、道路や公園整備の設計に活かすことで、子育て環境に配慮した安全・安心空間の創出に取り組んでいる。



●「「農」をコンセプトにしたまちづくり」(柏北部東)

柏北部東地区では、地域特性を活かして、「農との交流で創る健康で安らぎのある暮らし」の実現を目指している。

地域の関係者で組織する実行委員会が、農業体験農園の運営支援や景観ガイドブックの作成、環境コンビニステーションを拠点とした様々な活動(情報発信、地産地消イベント等)を行っている。



●「街山づくりとまちそだて」(City&City おゆみ野)

City&City おゆみ野では、市街地に残された樹林地を千葉市の市民緑地制度により「おゆみ野の森」に指定し、市民による管理団体「おゆみ野の森を育てる会」が日常的な維持管理やコミュニティ活動を行っている。機構は、地域企業と共に、管理団体の立ち上げ支援を行った。

市民が主体となった継続的な緑の保全の取組が評価され、第25回「みどりの愛護」功労者国土交通大臣表彰を受賞した。



コラム

まちの核となる施設の誘致

ニュータウン地区における核的施設誘致により、地区の魅力が大きく向上し、当該地区内に更なる施設の立地や新築マンション等の建設が進むとともに、地区及びその周辺への集客増加・雇用拡大など地域経済への波及効果が期待されている。

平成24年に木更津金田東地区にオープンした「三井アウトレットパーク木更津」では、数多くのメディアに取り上げられたことによる知名度アップや、アクアラインや圏央道による遠方からの集客力を活かして、平成26年夏には増床が計画（店舗面積約28,000㎡→36,500㎡、174店舗→約220店舗）されている。

○ニュータウン地区における最近の主な核的施設との誘致状況

契約年度	地区名	所在地	施設業態	面積(ha)
H21	木更津金田東	千葉県木更津市	大型商業施設 (アウトレットモール)	21.5
	下高井	茨城県取手市	生産施設	7.0
H22	酒々井南部	千葉県酒々井町	大型商業施設 (アウトレットモール)	19.8
	木更津金田東	千葉県木更津市	大型商業施設 (アウトレットモール)	7.0 (拡大)
H23	和泉中央丘陵	大阪府和泉市	大型商業施設 (ショッピングモール)	17.4
	千葉ニュータウン	千葉県印西市	大型商業施設	14.5
	北九州学研	福岡県北九州市	大型商業施設	7.4
	彩都	大阪府茨木市	物流施設	9.6
	飯能大河原	埼玉県飯能市	生産・流通施設等	11.1
	本庄新都心	埼玉県本庄市	大型商業施設 (ショッピングモール)	7.6
H24	酒々井南部	千葉県酒々井町	大型商業施設 (アウトレットモール)	26.5 (拡大)
	木津中央	京都府木津川市	国立大学法人京都大学 (大学院農学研究科付属農場)	24.6
H25	つくば研究学園都市	茨城県つくば市	つくば市土地開発公社 (総合運動公園)	45.6
	千葉ニュータウン	千葉県印西市	物流施設	11.4



酒々井プレミアム・アウトレット



三井アウトレットパーク木更津



コラム

**東日本大震災からの復興への貢献**  
**【いわきニュータウン地区：福島県いわき市】**  
**【盛岡南新都市地区（ゆいとぴあ盛南）：岩手県盛岡市】**

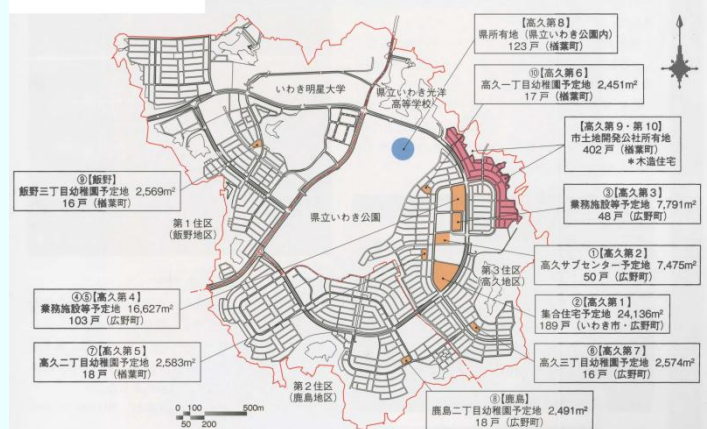
平成23年3月11日に発生した東日本大震災からの復興に貢献しているニュータウン地区の事例を紹介する。

●「応急仮設住宅建設のための用地を提供」（いわきニュータウン）

福島第一原子力発電所から約45km南に位置するいわきニュータウンでは、福島県の要請を受け、機構所有地約7haの用地を提供している。当該用地には475戸の応急仮設住宅が建設され、いわき市の津波被災者の方々だけでなく、広野町・楡葉町原発事故避難者の方々も居住されている。いわきニュータウン全体では、公園用地、市土地開発公社用地等にも応急仮設住宅が建設され、その数は約1000戸にのぼる。



応急仮設住宅の外観



いわきニュータウン内の応急仮設住宅の位置

●「仮住まい住宅を復興支援施設に転用」（ゆいとぴあ盛南）

ゆいとぴあ盛南は、区域内に施行前から多くの家屋等が散在していたことから、移転先敷地が完成するまでの間の仮住まい住宅28戸、仮倉庫50室を用意し、家屋等移転の円滑化を図った。

仮住まい住宅は、事業の進展と家屋移転の収束とともに役割を終えたが、現在、盛岡市に移管され、「もりおか復興推進しえあハート村」として、被災地出身の学生のための復興支援学生寮、復興支援活動に取り組む団体のためのシェアオフィスなどとして利用され、東日本大震災からの復興支援に役立てられている。



もりおか復興推進しえあハート村

コラム

**事業中止地区の機構保有地の処分**  
**【北摂三田第二テクノパーク地区：兵庫県三田市】**  
**【木津北地区：京都府木津川市】**

- 兵庫県三田市の「北摂三田第二テクノパーク地区」は、平成 18 年に販売完了した北摂三田テクノパーク（約 136ha）の北側に隣接している。機構は地区面積約 97ha のうち約 83ha を一団で所有しており、そのうち約 31ha を緑地保全用地として平成 21 年 3 月に三田市に譲渡し、残る約 52ha の土地について、市と開発条件等の協議を行い、産業団地用地として大和ハウス工業（株）に譲渡した。同社は平成 24 年 12 月に一部工事を完成させ、進出企業を募集している。

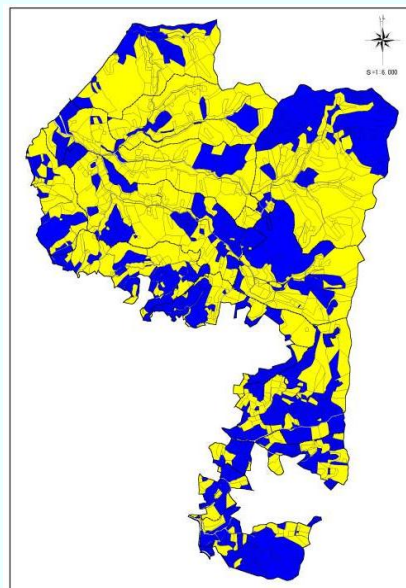


工事中の北摂三田第二テクノパーク  
 (平成 24 年 4 月)

- 京都府木津川市の「木津北地区」は、機構施行の城山台（木津中央地区）の北側に位置する約 152ha の地区で、機構が約 68ha を散在で所有していた。当地区は、オオタカ等の貴重種が生息し、鹿背山城跡等の地域資源を有する一方で、十分な維持管理ができず里山の荒廃が進みつつあったため、市民団体等による里山活動に機構は事務局として参加し、里山の保全に努めた。また、里山環境の保全・再生を目的として市が立ち上げた土地利用計画検討会に機構も参加し、平成 24 年 2 月に同計画が策定された。この土地利用計画に基づいて、機構が市へ緑地保全用地等として全保有地を譲渡した。



白線内が木津北地区（約 152ha）



黄色が機構保有地

II-3-(2)

中期目標	中期計画
<p><b>3 新規に事業着手しないこととされた業務</b></p> <p><b>(2)特定公園施設の管理</b> 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第三期中期目標期間中の業務完了に向けた取組を行い、業務完了の前倒しに努めること。</p>	<p><b>3 新規に事業着手しないこととされた業務</b></p> <p><b>(2)特定公園施設の管理</b> 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、公園管理者との調整等により第三期中期目標期間中の業務完了に向けた取組を行い、業務完了の前倒しに努める。 中期目標期間中においては、概ね6箇所の国営公園における特定公園施設業務を完了する。</p>

**中期目標期間における取組**

➤ **特定公園施設の管理**

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第三期中期目標期間中の業務完了に向けた取組を行い、業務完了の前倒しに努め、第二期中期目標期間中においては、目標6箇所を上回る10箇所の国営公園における特定公園施設業務を完了した。

業務完了年度	公園
平成 21 年度	国営アルプスあづみの公園
平成 22 年度	国営越後丘陵公園
	国営滝野すずらん丘陵公園
平成 23 年度	国営武蔵丘陵森林公園
	国営飛鳥歴史公園
	国営吉野ヶ里歴史公園
平成 24 年度	国営みちのく杜の湖畔公園
	国営明石海峡公園
	国営備北丘陵公園
	国営讃岐まんのう公園

次期中期目標期間における見通し

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。

業務完了予定年度	公園
平成 26 年度～30 年度	国営常陸海浜公園
	国営昭和記念公園
	国営木曾三川公園
	淀川河川公園
	国営海の中道海浜公園
	国営沖縄記念公園