

# ニュータウン事業の現状と供給・処分について

---

平成25年10月18日

独立行政法人 都市再生機構

# 1 ニュータウン事業の見直しの経緯

## 行革に伴う事業見直しの経緯等

平成13年12月 閣議決定「特殊法人等整理合理化計画」

- ・「新規の宅地分譲事業(都市の外延的拡大につながるいわゆるニュータウン事業)は廃止。」
- ・「資産の時価評価を踏まえ、採算性に問題のあるプロジェクトの見直し、土地処分等を早急に進め、含み損の大幅圧縮を図るとともに、できる限り多くの継続事業を速やかに終了させる。」

**【工事完了時期を前倒し(公団内)(平成45年度⇒平成35年度)】**

平成17年6月 財投繰上償還(機構法改正)

○平成17年6月 <中期目標変更> 平成25年度までに工事完了、平成30年度までに供給・処分完了

**【工事完了時期の前倒しを発表(平成35年度⇒平成25年度)】**

○平成17年 7、8月 <経過勘定の財投を繰上償還:3.2兆円。借入利率6.45%→0.49%>

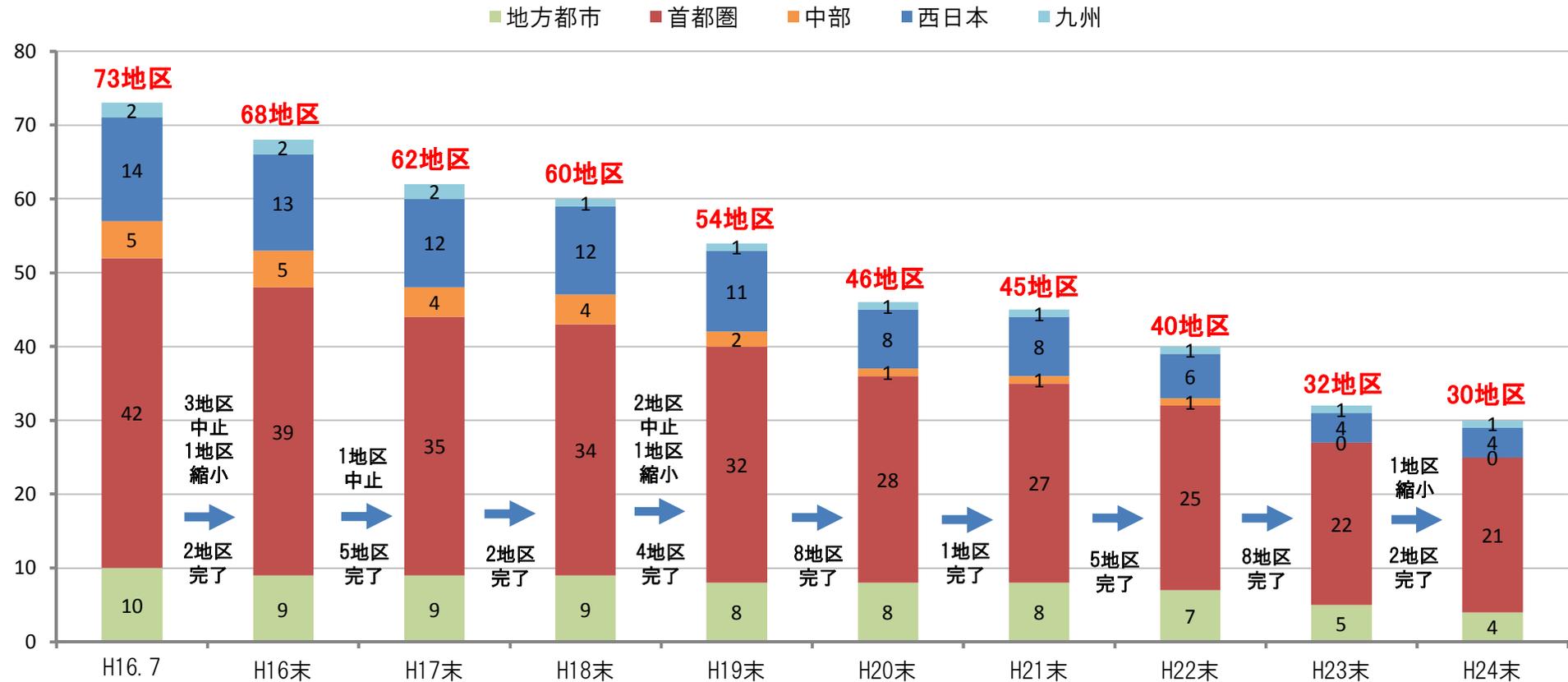
平成22年12月 閣議決定「独立行政法人の事務・事業の見直し基本方針」

「現在実施中の事業については、平成25年度までに工事を完了し、地価動向等の市場環境の変化にも留意しつつ、平成30年度までの土地の供給・処分完了に向けた取組を促進する。」

## 2 ニュータウン事業の実施状況 【事業施行状況】

- 機構設立時に法定事業施行中であつた73地区は、平成24年度までに37地区完了・6地区事業中止し、現在、30地区について事業施行中

### 《事業地区数の推移》

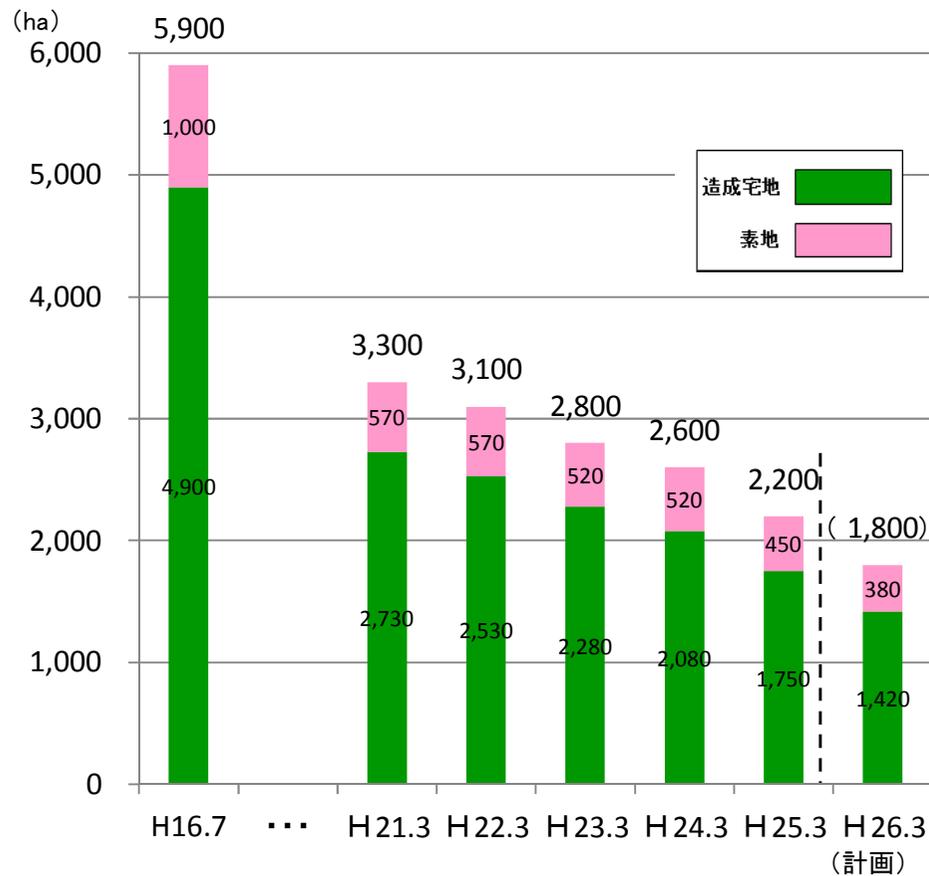


# 3-1 宅地の供給・処分 【供給・処分状況】

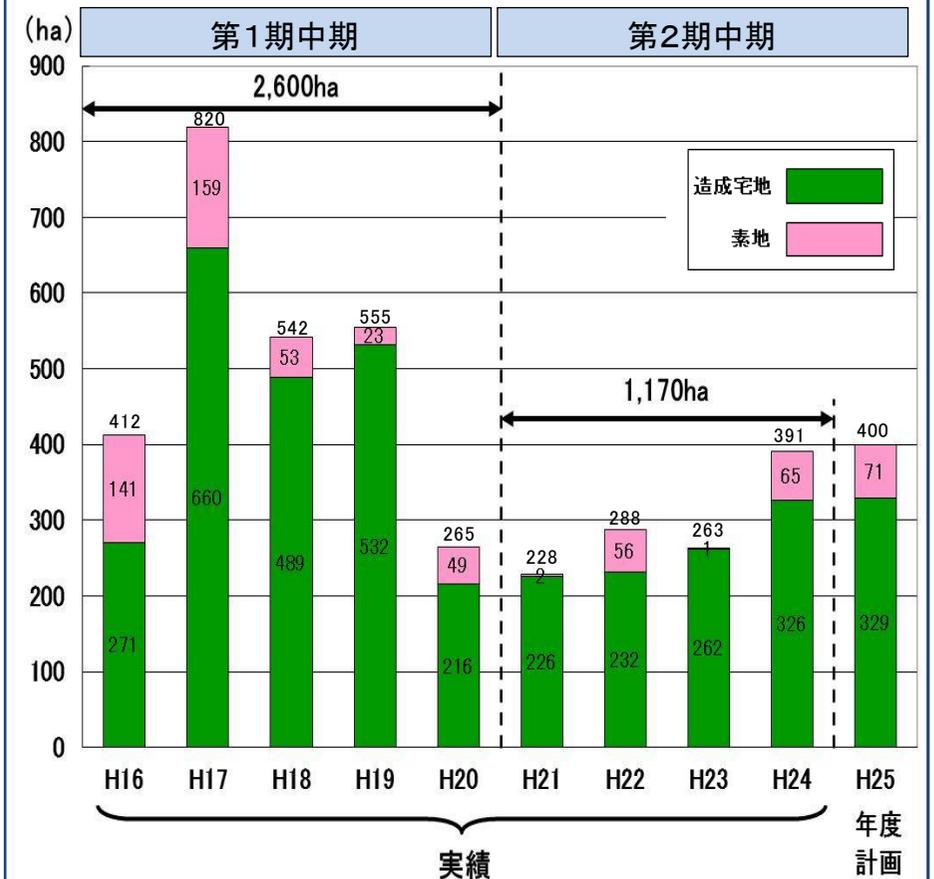
■ 機構設立時に、約5,900haあったニュータウンの残供給・処分宅地は、法人向け用地の販売拡大やあっせん制度の活用など、民間事業者との連携強化等により、平成24年度末時点で約2,200haまで減少

- ✓ 第1期中期目標期間(H16～20)は、目標2,000haに対し実績2,600haと計画を達成
- ✓ 第2期中期目標期間(H21～25)は、リーマンショックの影響によりH21～H24の4ヶ年実績が1,170haとなり中期目標(2,600ha以上)の達成は厳しいものの、平成24年度実績は約400ha(前年度比+約50%)まで回復

残供給・処分面積の推移状況

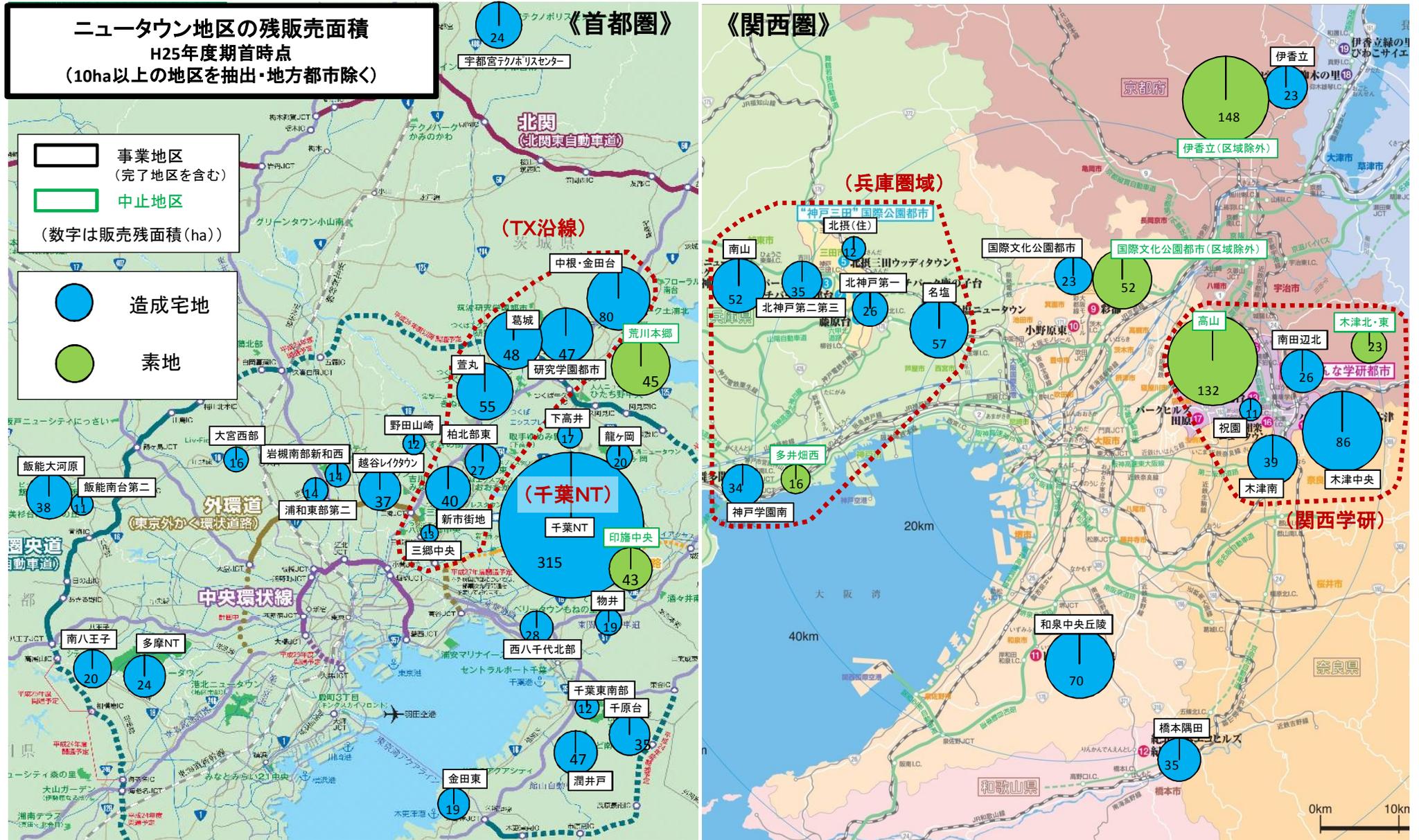


供給・処分実績(年度別)



## 3-2 宅地の供給・処分 【残宅地の状況】

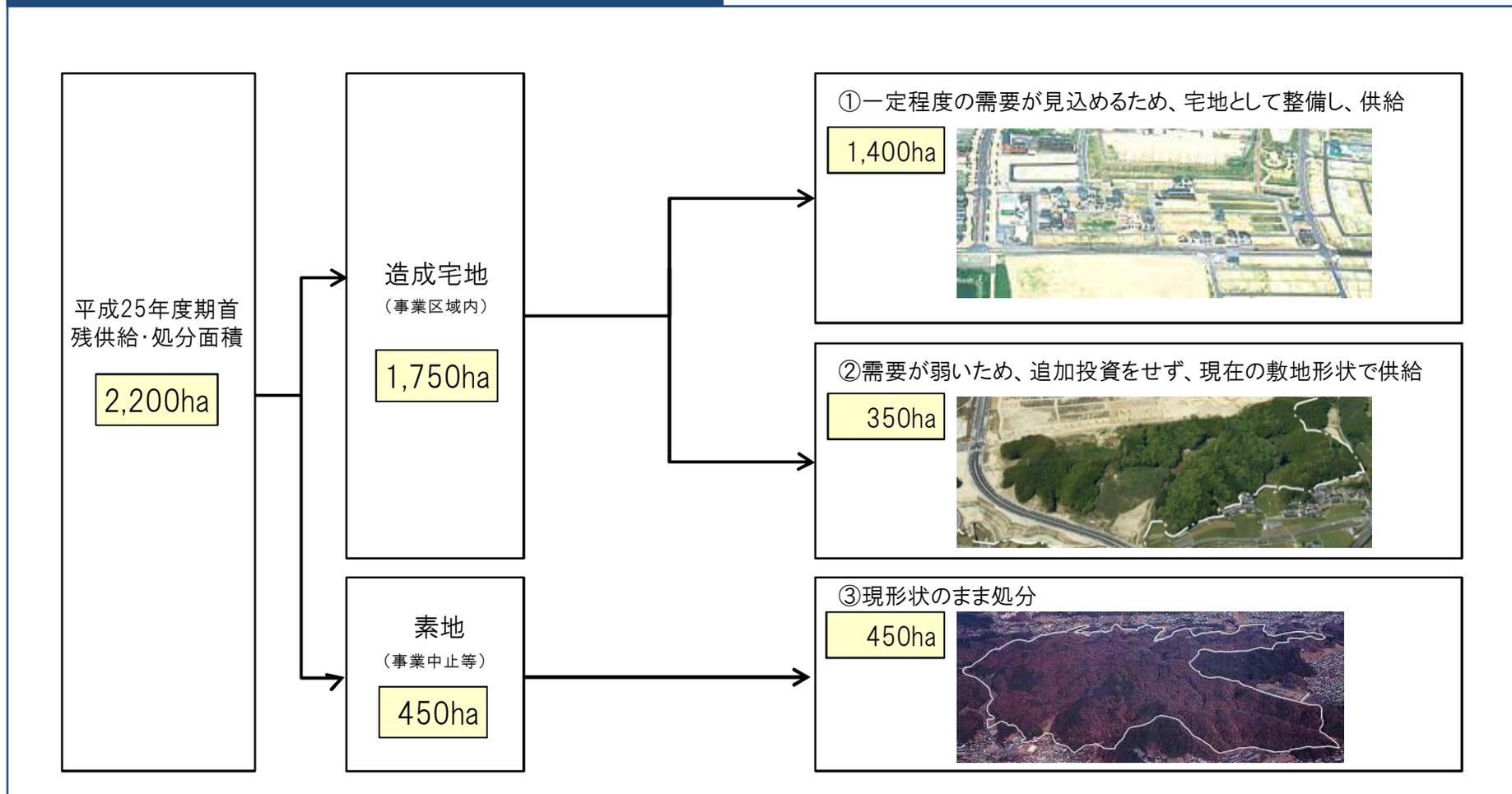
- 残宅地のうち造成宅地（約1,750ha）については、首都圏域ではTX沿線（約320ha）及び千葉NT（315ha）、関西圏では、兵庫圏域（約220ha）及び関西学研圏域（約170ha）に多く存在。
- 事業中止等した地区の素地（約450ha）については、関西圏（約370ha）に多く存在。



### 3-3 宅地の供給・処分 【今後の見通し】

- 第3期中期期間(H26～30)においても、第2期中期に引き続き営業を強化し、宅地の早期供給・処分にに取り組んでいくものの、事業中止地区における素地や、現況を残した造成宅地など通常の販売が難しい課題宅地も多いことから、民間営業力の活用、事業者ニーズへの対応、メガソーラー用地の活用等供給・処分完了に向け、様々な方策を検討・実施

残供給・処分面積の内訳(H25年度期首時点:2,200ha)



# 3-4 宅地の供給・処分 【早期完了に向けた取り組み①】

- 早期の供給・処分完了に向けて、これまでの取組みを継続するとともに新たな取組みを行う。

項目		内容
民間営業力の活用	不動産仲介業者との連携	不動産仲介業者向けあっせん制度の対象を、施設（事務所・店舗・生産・物流など）用地の一部から施設用地全体にまで拡大。
	ゼネコンとの連携	<p>ゼネコンを対象に、以下の取組みを実施。</p> <p>①UR宅地においてあっせんを行ったゼネコン等に対し、URの工事発注時の総合評価で加点する仕組みの導入。</p> <p>②一定期間を定めて、ゼネコンがエンドユーザーに代わってURと協議することを可とする制度を導入。</p>
事業者ニーズへの対応	事業者の資金負担の軽減	中規模住宅事業者等を対象に、資金力に応じて敷地を分割して引き渡しを行う販売制度を導入。
	事業者ニーズに合った商品提供	<p>施設用地を対象としていた進出条件提案方式募集<sup>(※)</sup>において、対象を住宅用地にまで拡大。</p> <p>※URが、事業者の要望を踏まえつつ画地分割などの条件を定め、分譲・賃貸を行う募集制度。これにより、公募原則を遵守しつつ、先着順受付移行後は実質的な相対交渉が可能</p>

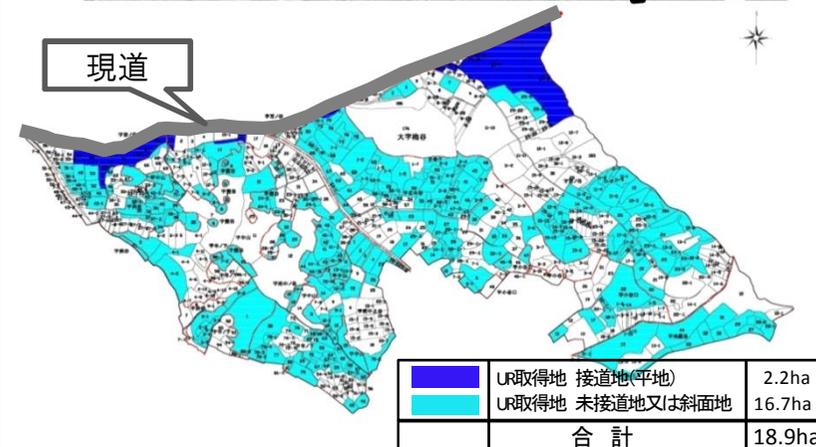
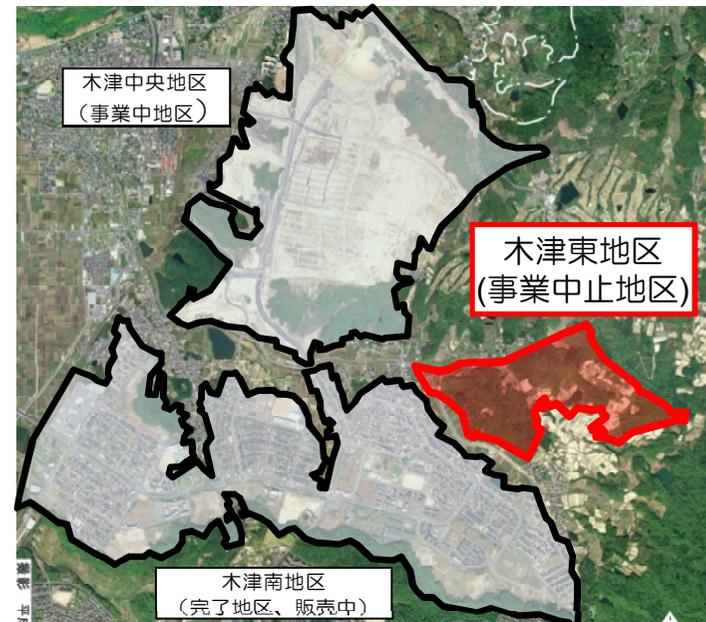


### 3-5 宅地の供給・処分 【早期完了に向けた取り組み②】

- 事業中止地区における素地や、現況を残した造成宅地などの課題宅地についても、以下の取組みにより、一層の供給・処分の促進を図る。

項目	取組み内容
開発誘導による民間事業者への供給・処分	宅地利用が可能な土地や開発見込み地として処分が見込める土地については、民間の開発誘導を図ったうえで、民間事業者等へ供給・処分
通常の宅地需要に影響のない用途での供給・処分	メガソーラー施設等の新たな政策的ニーズに対応
	その他の用途（農園、福祉系等）
	隣接地所有者への拡張用地としての協議持ちかけ
新たな販路の開拓	官公庁オークションの試行
地方公共団体への移管	公園など公共施設用地として活用できる可能性がある土地について、地方公共団体へ無償移管することも選択肢として検討

事業中止地区における素地の事例〔木津東地区〕



- ✓ UR先行取得地は、区画整理事業の施行を前提に取得しているため散在
- ✓ 先行取得地のほぼすべての土地が未接道地又は斜面地