事例No.	356
公表年度	H28
団体の属性	都道府県
団体名	茨城県

事例区分	公営企業

タグ	・公共施設活用 ・新たな政策手法の確立・活用

事例種類	その他

事例内容・タイトル

「宅地造成事業（TX沿線開発）における住宅用地の処分促進（都市計画事業土地区画整理事業特別会計）」（土地区画整理事業）

出典

地方公営企業の抜本的な改革等に係る先進・優良事例集

○ 事例名等

事例名	宅地造成事業（TX沿線開発）における住宅用地の処分促進 （都市計画事業土地区画整理事業特別会計）
団体名	茨城県
事業名（事業区分）	宅地造成事業（その他造成）
法適用区分	非適用

○団体及び事業の概要

行政区域内人口（人）	339,491	行政区域内面積（㎢）	398.59
事業開始年月日	平成5年5月31日	事業の種類	内陸工業用地等造成事業 土地区画整理事業
総事業費（億円）	3,735	総面積（㎡）	6,029,891
完成分事業費（億円）	1,285	完成分面積（㎡）	1,869,611
売却済分面積（㎡）	1,704,429	職員数（人）	28

※表中の計数はH28年３月末時点

1．取組の背景、検討を開始した契機・導入過程

（1）取組の背景
・つくばエクスプレス（TX）沿線開発においては、鉄道事業と一体となった計画的なまちづくりを行うこととし、「宅鉄法」に基づく集約換地により鉄道用地を確保することや、土地区画整理事業において計画的に利用できる県有地を確保することとして先買いを実施。平成5年度から市街地整備を開始した。

・これら先買地及び土地区画整理事業によって生み出された保留地は、鉄道用地のほか、公共的施設用地、住宅用地、商業・業務用地等として、平成41年度までの処分を進めている。

（2）検討を開始した契機・導入過程
①土地販売を的確かつ効率的に行うための組織の必要性。
・組織改編の検討。

②土地販売を促進するための、住宅事業者のアイディアを取り入れた分譲方法の検討。
・住宅事業者への土地販売方法等のヒアリング実施。

③県議会「県出資団体等調査特別委員会」における本事業の調査が平成22年度及び平成26年度に行われ、住宅事業者の営業力等を活用した民間卸方式等による土地処分の促進について提言があったことから、その方策を検討。
・都市再生機構への土地販売方法等のヒアリング実施。
・住宅事業者への土地販売方法等のヒアリング実施。

2．取組の具体的内容とねらい、効果

（1）取組の具体的内容とねらい
①土地販売を行うための組織体制づくり
・県庁担当課だけではなく、市街地整備を担当する現地事務所や東京の企業誘致担当事務所へも販売担当職員を配置。
・住宅販売についてノウハウを持つ、住宅メーカー等OBを嘱託員として配置。
・関係部署の定期的な意見交換会の実施。
・関係部署との日々の情報共有。（交渉記録様式のフォーマットを統一し、事業者からの引き合い情報等は、すみやかにメーリングリストにより共有）

②住宅事業者のまちづくりのノウハウと営業力を活用した分譲
・県が土地の販売、民間事業者が建物の建設・販売を担う分譲方法（共同分譲）の導入。

	件数	画地数
H16	1	89
H17	1	57
H19	1	4

③住宅事業者への民間卸方式による土地処分の促進（県議会「県出資団体等調査特別委員会」での提言）
・2～3画地程度の小規模な民間卸方式の実施。
・住宅事業者の意見を取り入れた、画地の分割。

【民間卸方式の実績】（H29.1現在）

	件数	画地数	備　考
H22	0	0	県議会「県出資団体等調査特別委員会」での提言
H23	4	57	
H24	8	255	
H25	5	42	
H26	3	39	県議会「県出資団体等調査特別委員会」での提言
H27	3	39	
H28	6	194	

（2）効果
①土地販売を行うための組織体制づくり
・土地販売を行う担当窓口を、本庁、現地事務所、東京に置くことにより、広くお客様へ土地を案内することが可能となった。
・専門知識を有する住宅メーカー等のOBを配置することにより、お客様へ的確なアドバイス等ができるほか、未経験職員の育成にもつながった。
・日々の情報共有は、お客様への適切な土地の案内につながった。

②住宅事業者のまちづくりのノウハウと営業力を活用した分譲
・まちづくりの熟度が低い段階での土地販売は困難が想定されたが、住宅事業者のアイディアを取り入れたまちづくりを実施することで地区内の魅力が向上し、良好なまちづくりを行うことができた。

③住宅事業者への民間卸方式による土地処分の促進（県議会「県出資団体等調査特別委員会」での提言）
・住宅事業者の営業力を活かすことにより、大街区住宅地の早期処分や販売が難しい画地の処分が期待できる。

3．他の自治体の参考となる点、今後の課題等

（1）他の自治体の参考となると考えられる点
・住宅販売に精通した住宅メーカーOB等の嘱託員採用。
・住宅事業者等の民間の販売手法や営業力を活用した土地の販売。

（2）今後の課題等
・住宅市場は人口減少に伴い、今後縮小していくことが見込まれることから、これまで以上に住宅事業者の営業力等を活用しながら、早期に土地処分を行う必要がある。

〇問合せ先

担当課	茨城県企画部つくば地域振興課		
TEL	029-301-2798	MAIL	tsushin@pref.ibaraki.lg.jp