

保留地販売促進方策ガイドラインについて（要約版）



140326 市街地整備課

本ガイドラインは、土地区画整理事業の施行者が、保留地処分の促進に向けた新たな方策を検討する際の参考となることを目的とし、主に下記の3つの視点からの取組を紹介するものである。

① 土地購入予定者・住宅メーカー等のニーズの把握

実態調査により、効果的な保留地販売・PR方策を検討！ **アンケート調査事例、PR手法**

② 民間企業のノウハウを活かした保留地の販売

民間の販売手法、資金力を最大限活用！ **保留地の販売事例（集約化一括処分）、媒介・紹介制度**

③ 保留地制度に関する課題・問題点の改善

保留地販売の自由度を高め、取扱いにくさを解消！ **施行規程、地区計画等の見直し事例**

1 実態調査により、効果的な保留地販売・PR方策を検討！



<実態調査>

○ 保留地公売アンケート調査

現地見学者・購入者向け

○ 住宅地購入に関するアンケート調査

鉄道（駅）利用者向け

○ 土地（換地）活用意向調査

地区内土地所有者向け

① 様々な角度からニーズを把握

- ・希望土地面積、価格
- ・購入（来場）者の住居所在地
- ・地区内に求める商業・病院等施設
- ・換地の活用予定 etc

魅力的な保留地の設定、効果的なPR

○ 保留地制度に関する聴き取り調査

住宅メーカー向け

金融機関向け

① 保留地を取り扱う企業からの意見聴取

制度上の課題・問題点の改善

<PRの強化>

○ 住宅情報誌の積極的活用

神奈川県居住者への販売実績有り（H23調査では、県内全104地区中3地区のみの掲載）

① 宅地購入者の多くが目にする住宅情報誌を活用

○ 住宅展示場でのPR

県施行（八潮南部西）地区で、展示場イベント時のPRによる販売実績有り

① 住宅展示場来場者の半数以上が土地を未取得

○ 県ホームページでの情報提供

保留地購入希望者のための情報集約サイトの開設、及び定期的（年2回）更新

① 県内保留地の一元化した情報発信が不足

2 民間の販売手法、資金力を最大限活用！



○ 保留地販売委託

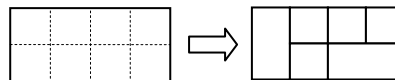
⇒ ②保留地販売に民間のノウハウを活用

- ・保留地の販売を促進するために必要な知識やノウハウ（顧客データ、効果的な販売広告、土地売買契約やローンに関する事務など）を活用するために、保留地販売に関する業務を委託する方式

○ 集約（大規模）保留地の設定・販売

⇒ ②保留地販売に民間のノウハウを活用

- ・施行者が区画整理事業の早い段階で保留地を集約化
→区割りをせず、ハウスメーカーに一括売却
→メーカーが希望した区割りに分割



集約販売し、ハウスメーカーに合わせた区割りに！

○ 保留地の媒介制度

⇒ ②保留地のPR・販売経路の拡大

- ・宅地建物取引業者から保留地購入希望者を紹介してもらい、売買契約が成立した場合に媒介報酬が支払われる制度（報酬設定例：「販売価格の3%」など）

○ モデル住宅展示用地無償貸付制度

⇒ ②保留地販売に民間のノウハウを活用

- ・モデル住宅用として保留地を一定期間ハウスメーカーに無償で貸し付ける制度
- ・無償貸付期間内は土地区画整理事業地区内での保留地販売促進への協力を義務化（条件設定例：「貸付期間は1～3年間」「期間終了までに保留地を取得する」「保留地使用賃借契約後3か月以内のモデル住宅建設着工」など）

○ 建築条件付き保留地販売

⇒ ②保留地販売に民間のノウハウを活用

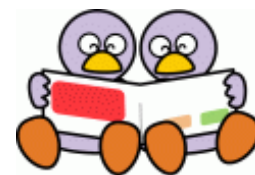
- ・特定のハウスメーカーの家を建てることを条件として保留地を販売する手法（条件設定例：「数社の中から1社を選択」「1画地毎にハウスメーカーを指定」など）

○ 業務代行方式

⇒ ②保留地販売を含めた事業の推進に民間のノウハウを活用

- ・土地区画整理組合が民間の業務代行者に事業の大部分を一括して委託する方式
- ・業務代行者が事業に必要な資金を立て替え、これに相当する保留地を組合から一括取得
- ・近年、県内でも業務代行方式を採用する地区が増加

3 保留地販売の自由度を高め、取扱いにくさを解消！



○ 地区計画の見直し

⇒ ③保留地販売の自由度を高める

- ・最低敷地面積の緩和（例：150㎡→120㎡）による、保留地の分割や低価格保留地の設定 など

○ 保留地処分規程等の見直し

⇒ ③保留地販売の自由度を高める

- ・民間企業（ハウスメーカーや宅建業者など）への売買契約を想定した規程等の改定 など

○ 事業用定期借地権の設定

⇒ ③保留地販売の自由度を高める

- ・借地による事業用地の確保を求める事業者のニーズに併せた保留地処分方法の設定

○ 保留地購入資金融資に関する見直し

⇒ ③保留地（売買・ローン）を取扱いやすくする

- ・融資制度の抵当権設定（譲渡担保、代物弁済）への対応 ・ローンの書式の統一化 など