千葉県野田市つつみ野地区

さまざまな価値を付加し、短期間での分譲に成功

江戸川のスーパー堤防の整備と一体となって土地区画整理事業に着手。住宅地の開発だけでなく、業務系用地も併せて整備し、当社が商業施設も誘致しました。さら住宅販売にまつわる広告企画や販売計画にも携わり、最寄り駅から徒歩 20 分という立地にも関わらず、人気のあるエリアとして注目を集めました。

DATA

事業名称	：	堤台土地区画整理事業	総事業費	：	約63億円
事業期間	：	平成12年9月～平成22年3月	保留地処分金	：	約60.6億円
施行面積	：	約23ha	市助成金	：	約2.4億円
分譲宅地数	：	住宅系約260宅地、業務系約4宅地	合算減歩率	：	約60％

スーパー堤防事業と一体化した区画整理

本事業は江戸川高規格堤防整備事業との共同事業により、平成12年9月の組合設立認可をもって開始し、スーパー堤防の整備と一体で、「水辺のうるおいある豊かな環境整備を目的として区画整理を行いました。江戸川堤防沿いの河川用地には、良好な住環境のための付加価値となる公園や、連続した緑地を国土交通省と事業費を出し合い、整備しました。新たなまちは「つつみ野」という名称に生まれ変わり、現在は良好な住宅地として多くの人々に親しまれています。

状況に応じた迅速な計画の見直し・事業コーディネート

サポートは組合設立認可前から事業に参画し、事業推進を行いました。当初は保留地を住宅系のみで構成していましたが、早期に事業資金を確保するため、先行的に処分がしやすい沿道系の大街区を保留地として事業形態の見直しをかけ、保留地処分を行いました。

また、工事はゼネコンと工事一括契約を結ぶ事により、工事費の圧縮、計画的な施工計画、工事費の立替が可能となりました。これにより、早期保留地処分効果と相まって事業費63億円の内、在利子負債を8億円以下に抑える事が可能になりました。

商業施設も誘致し、暮らしやすいまちに

保留地として先行的に処分した業務系街区に、当社主導で商業施設を誘致しました。また、保留地と一般換地を組み合わせて一体利用を図ることで、大規模商業施設の誘致が可能となり、住宅系保留地の販売促進にも貢献することになりました。

緑地などを先行して整備し、まちの価値を向上

公園、緑地、商業施設等を先行的に整備し、宅地の販売に先駆けて住宅地のブランディングを行いました。江戸川沿いの河川用地を国交省との共同事業により緑地として整備し、居住者のための豊かな生活環境づくりを目指しました。また、住宅地における建築指針をあらかじめ設定する事で、景観の統一に配慮しました。

自由設計対応の住宅を販売。人気のエリアに

組合が保留地を直接販売するのではなく、弊社による販売企画・広告企画・運営計画に基づいて民間の不動産販売会社への販売委託を行いました。宅地内に専門の販売センターを設け、購入者のニーズに基づいて宅地割を柔軟に変化させたこと、数社のハウスメーカーと土地の分譲をタイアップして自由設計の可能な用地を実現したことにより、最寄り駅から徒歩20分以上の立地にも拘らず早期に全区画完売となりました。