

諫早西部団地第2工区先行開発地区について

1. 先行開発地区売却の基本構想

(1) 対象の土地

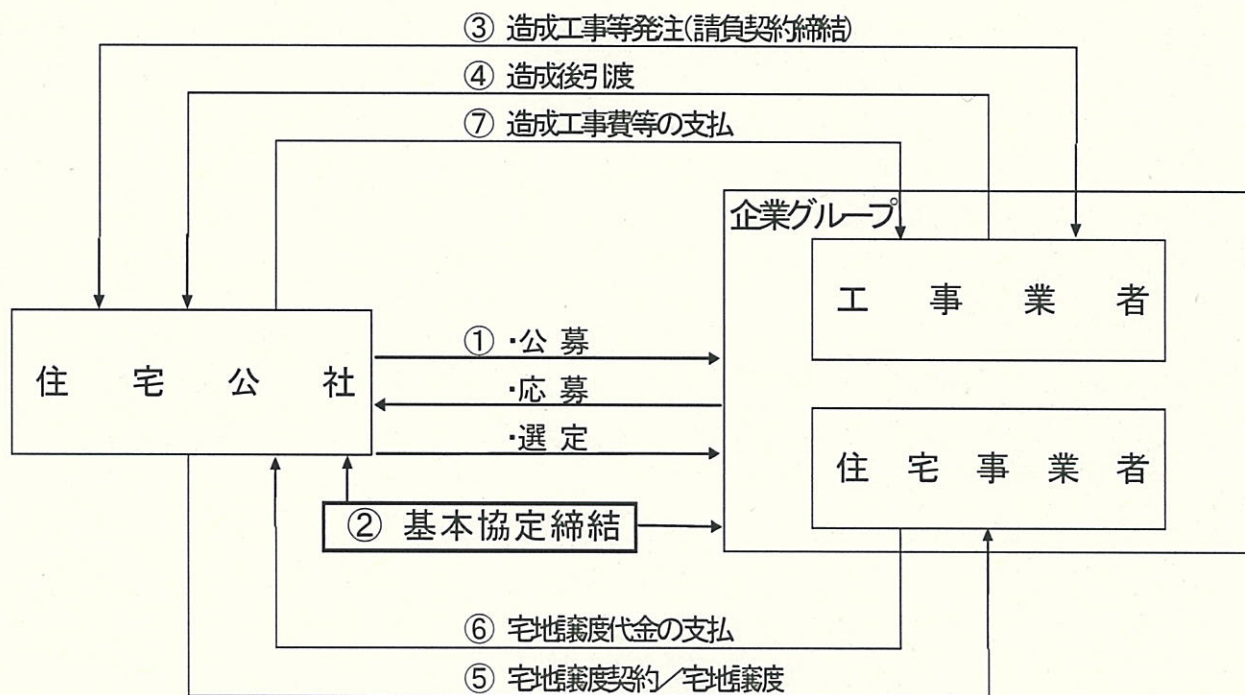
第2工区南東側の約6ヘクタール（174区画を予定）

(2) 基本的仕組み（下記フロー図参照）

- ① 住宅事業者と造成工事業者からなる企業グループを公募して選定。
- ② 公社がグループ内の造成工事業者に造成工事（11億円程度）を発注し、住宅事業者がそれに見合う完成宅地（120区画程度）の購入をすることをあらかじめ確約するという基本協定を締結。
- ③ 公社が造成工事業者に造成工事等を発注。
- ④ 造成工事等完了後、工事業者から公社へ完成宅地の引き渡し。
- ⑤ 公社から住宅事業者に見合う完成宅地を譲渡。
- ⑥ 公社が完成宅地の売却代金を受領。
- ⑦ 公社が造成工事業者に造成工事費等を支払う。

※ 公社は、資金負担のリスクがなく、また、完成宅地の売れ残りリスクも相当程度軽減。

※ 住宅事業者に売却する宅地を除いた宅地（50区画程度）は、公社自らで分譲。



2. 公募方法等

- ① 公募方法：企業規模等の資格要件を設定した一般公募

※県内・県外事業者の扱い：工事代金が後払いとなるなど、資金的に事業者に厳しい仕組みであるため、企業規模等の参加資格要件を満たせば、県内・県外を問わない。

- ② 落札決定条件：「造成工事費等の総額が基準価格以下」で「公社に残す宅地区画数（指数）が基準値以上で最大」のグループ

※透明性の確保の観点から、造成工事設計図書、造成工事費等の基準価格（上限値）、公社に残す宅地区画数（指数）（下限値）などを事前公表。

3. 地区内の未買収地の状況

- ① 未買収者数等…3名、約2,300㎡
- ② 基本方針…公社の資金負担にならないよう、公社保有地との交換を優先、やむを得ない場合は買収
- ③ 今回の対応…2名は交換、1名は買収（所要額1千万円程度）

4. 今後のスケジュール

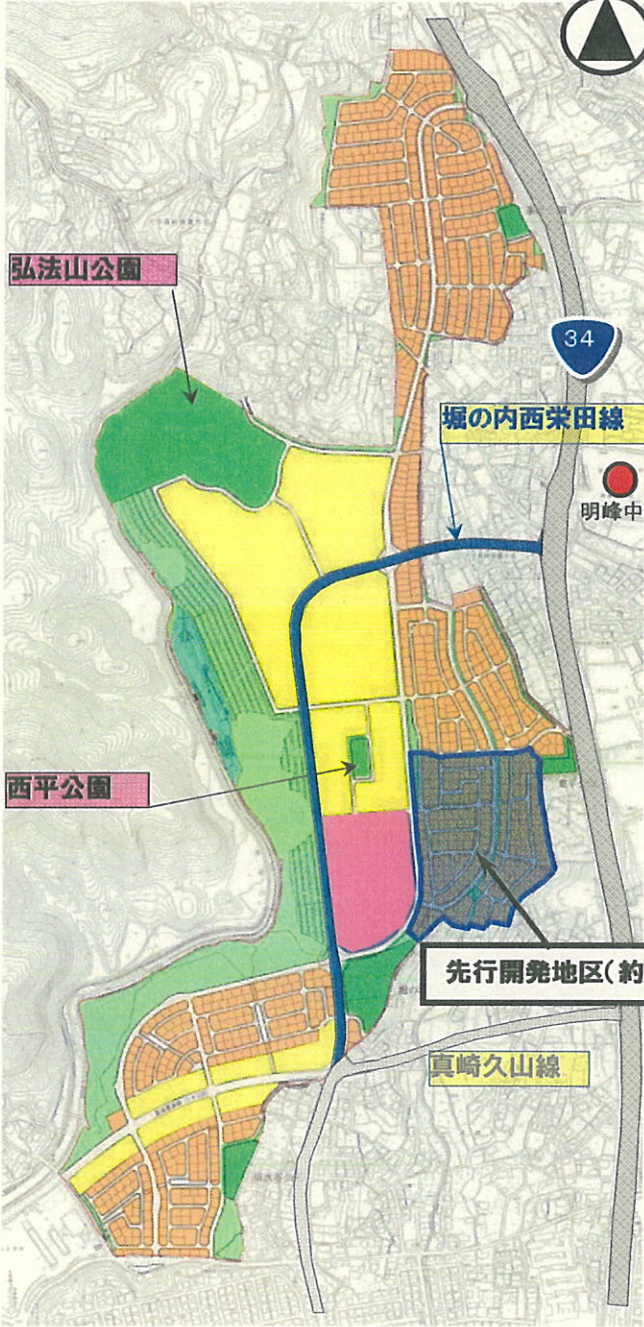
- ① 公募の実施…公募期間は10月初め～11月末の2ヶ月間。
- ② 開発事業者の決定…12月初旬に開札
- ③ 事業実施の基本協定締結、事業着手（実施設計等）…年内
- ④ 造成工事…平成22～23年度の概ね2カ年間

5. 経営再建の状況

- ① 最近の経営状況…特定調停成立後5年連続黒字決算
再建計画の5億円を大きく上回る21億円の預金残高（20年度末）
借入金残高92億円（特定調停成立時136億円） 順調に減少
- ② 2・3工区の処分計画（特定調停成立時）…
2・3工区全体（約51ha）について、H26～H39の14年間で素地のまま売却し、約29億円を収入する計画
- ③ 今回の計画…2工区の一部（約6ha）をH24～H26の3年間で売却し、約6億円を収入する計画 平成35年度まで資金繰りに支障は生じない。

計 画 図



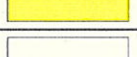

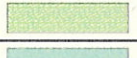
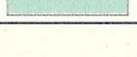

N



第3工区

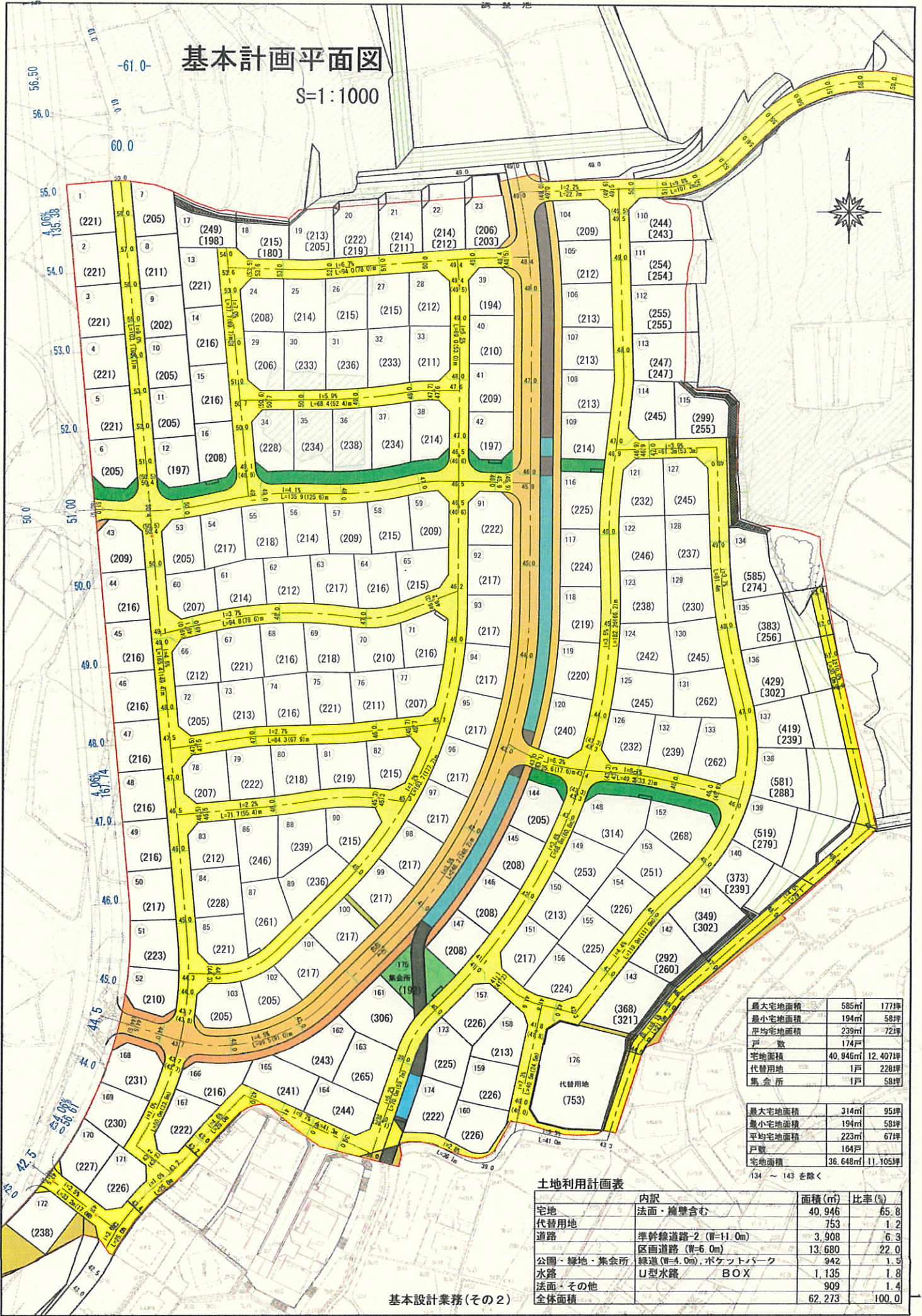
第2工区

第1工区

凡 例	
宅 地	 公益的施設用地 (商業施設用地)
	 戸建住宅用地
	 集合住宅用地
公共用地	 道路
	 公園
	 緑地
	 調整池・水路

基本計画平面図

S=1:1000



最大宅地面積	585㎡	177坪
最小宅地面積	194㎡	58坪
平均宅地面積	239㎡	72坪
戸数	174戸	
宅地面積	40,946㎡	12,407坪
代替用地	1戸	228坪
集会所	1戸	58坪

最大宅地面積	314㎡	95坪
最小宅地面積	194㎡	58坪
平均宅地面積	223㎡	67坪
戸数	164戸	
宅地面積	36,648㎡	11,105坪

土地利用計画表

内訳	面積(㎡)	比率(%)
宅地	40,946	65.8
代替用地	753	1.2
道路	3,908	6.3
公園・緑地・集会所	13,680	22.0
水路	942	1.9
法面・その他	1,135	1.8
全体面積	62,273	100.0

第2工区開発スキーム概念図

