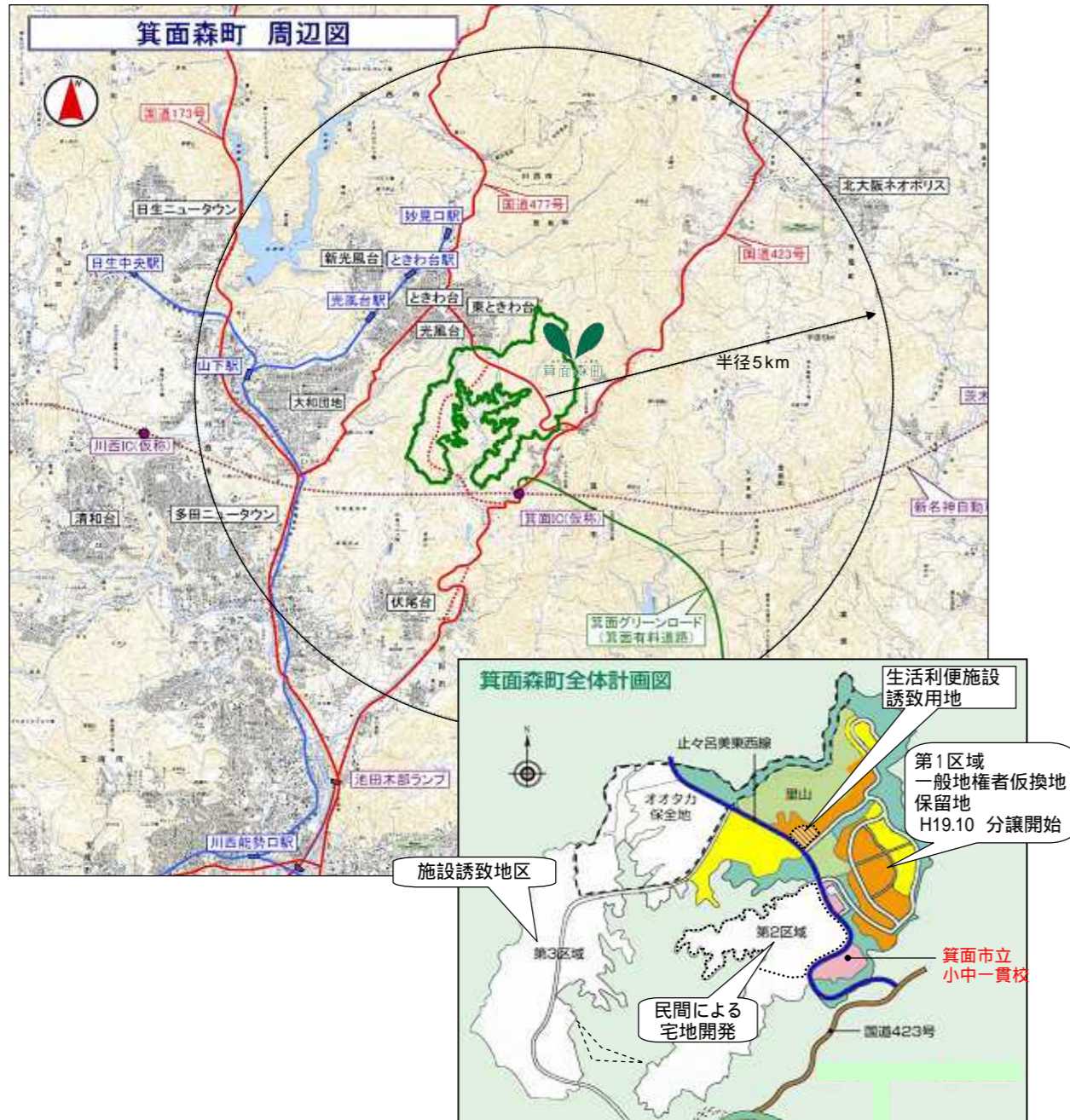




箕面森町 保留地販売状況について

1. 概要図



3. H21春以降の販売戦略について(第1区域 住宅地)

土地のみ分譲の拡大 (H20: 10区画 H21.7: 51区画)
今年度契約14区画のうち、9区画が土地のみ分譲

PFI事業者による建売分譲の導入
総価格3000万円台の住宅販売の実現

箕面グリーンロードの料金割引社会実験にあわせ、販売促進キャンペーンの実施

- ・キャンペーン期間中に申込み、その後契約された方に、箕面グリーンロード通行券300枚進呈
 - 箕面グリーンロードの料金割引
 - ・H21.5.23・24・30・31【土日4日間】 普通車600円 500円
 - ・H21.7.20~12.20(予定)【5ヶ月間】 普通車600円 400円

子育て支援施設の整備 0~15歳まで一貫した教育環境

- ・H21.6 地区センター内に、暫定簡易保育所オープン
- ・H23.4(予定) 小中一貫校敷地内に、幼保一体施設オープン

バスの利便性向上

- ・H21.4~ 7時台[箕面森町 千里中央]・23時台[千里中央 箕面森町] 各1便増便
千里中央発の最終バスを23:30に繰下げ
- H22.4(予定) 朝[箕面森町 千里中央]・夜[千里中央 箕面森町] 各3便増便等

生活利便施設の誘致 (H21公募予定)

「資料1-2」参照

住宅ローン減税の拡大(国)

ローン契約不成立の減少に寄与

H21年度税制改正(一般住宅の場合)	
・控除対象借入限度額: 2000万円	5000万円
・最大控除額: 160万円	500万円

(広報)

- ・テレビCM、ホームページのリニューアル等
- 住宅展示場やハウスメーカー等へ「土地のみ分譲」をPR
- 他ハウスメーカー等を通じた契約実績(9区画中4区画)

H21.2 経営企画会議資料記載事項の外、新たな取組

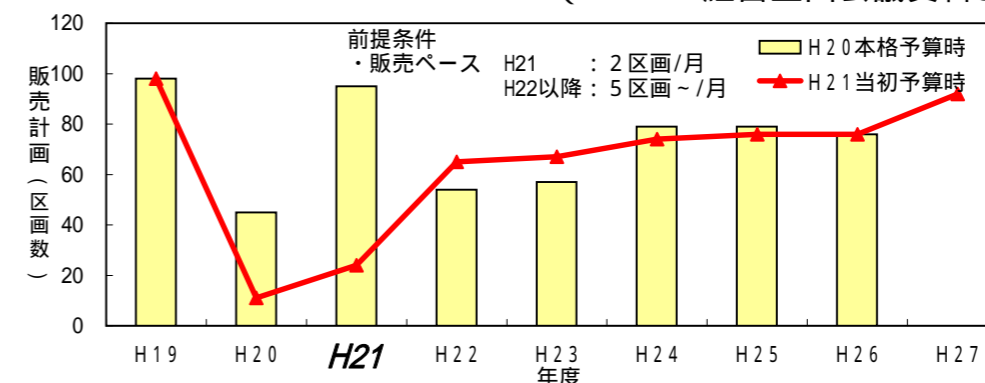
2. 保留地契約状況(第1区域 住宅地)と販売計画

(区画数)

	販売	契約済	商談中					
			H19	H20	H21 4~7月	H21.7		
保留地 583 (H19.10~ H22.9)	PFI支援 283	先行取得	50	50	50	-	-	
		建築条件付	85	61	48	10	3	0
		建売分譲	4	2	-	-	2	0
		土地のみ分譲	51	10	-	1	9	7
	計	190	123	98	11	14	7	
PFI以外 300 (H22.10~H28.3)								

H21.7.31現在

(H21.2 経営企画会議資料より)





箕面森町(第1区域)生活利便施設誘致に向けて(保留地への借地の導入)【案】

(スーパーマーケット等)

H21.8.4
都市整備部

資料1-2

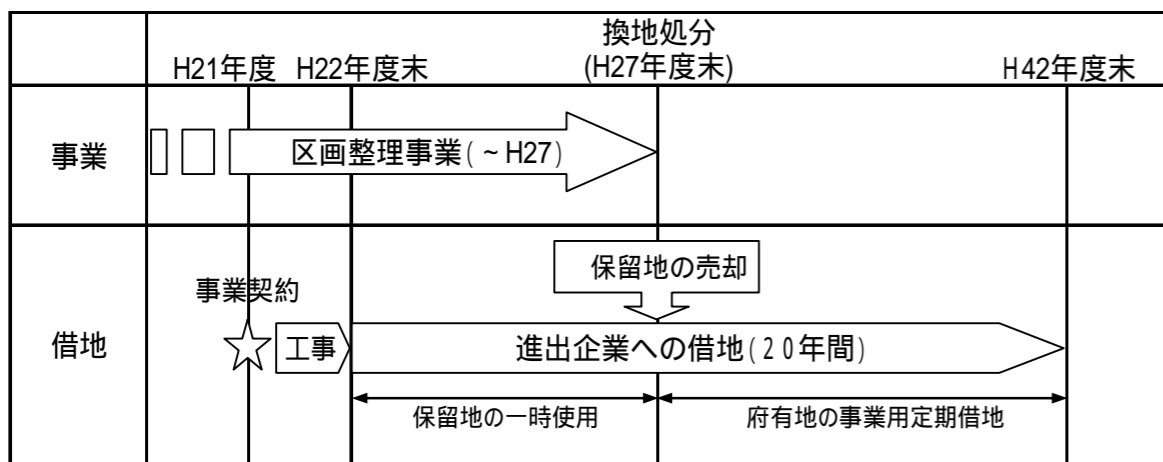
1. 基本方針

- ・ 地区内に生活利便施設(スーパーマーケット等)を望む宅地購入者の要望が強い
(現状)地区内には、コンビニエンスストア1軒
最寄のスーパーマーケット(店舗面積 約1,600㎡)は車で4分、2.9km
- ・ 一方、現在の社会経済情勢、まちの熟成状況では、生活利便施設誘致用の保留地の売却は困難な状況
- ・ 生活利便施設(スーパーマーケット等)等の進出条件は借地 (ヒアリング結果)

生活利便施設を早期に誘致し、保留地(宅地)の販売促進を図るため、
生活利便施設誘致用の保留地に借地方式を導入

- ・ なお、借地による収入減については、府費負担を605億円以内に収めるよう、コスト削減等による府費支出減により対応

2. 借地導入のスキーム



- 区画整理事業終了(換地処分)時(H27年度末)
- ・ 進出企業が、事業用定期借地か買取かを判断
進出企業が買取らない場合は、区画整理事業を終了させるため、一旦府が取得

3. 事業収支見込(試算例)

借地の前提条件

- ・ 貸付面積：約2.4ha
- ・ 貸付期間：20年

[収入]

借地導入に伴う収入の変動について

- ・ 事業期間中は、一時使用料を受入 (5年、計約1億円) ... (1)
- ・ 事業終了時(換地処分時)に、府が一旦取得し精算 (約10億円) ... (2)
- ・ 事業終了後は、事業用定期借地賃料を受入 (15年、計約3億円) ... (3)

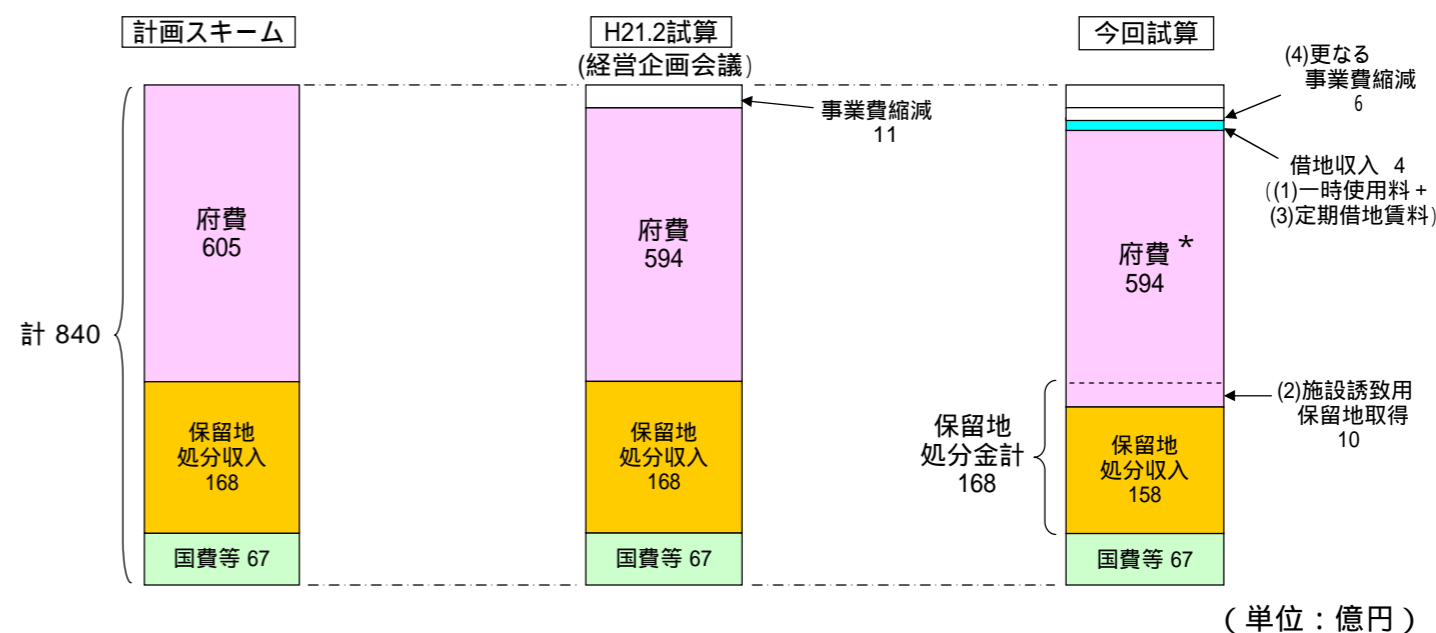
[支出]

工事での更なるコスト削減

- (・本給水工事費の精査・水路改修計画の変更等)

(計約6億円) ... (4)

府費負担額605億円以内を堅持*



4. 今後の予定

- ・ H21.8月4日： 戦略本部会議
- ・ 8月： 施設誘致事業者選定委員会(募集要項策定等)
- ・ 9月： 事業者公募
- ・ 11月： 施設誘致事業者選定委員会(事業者選定)
- ・ 12月： 事業契約
- ・ H22年度末： 生活利便施設オープン