

■彩都東部地区B区域における事業化検討プランの提案募集

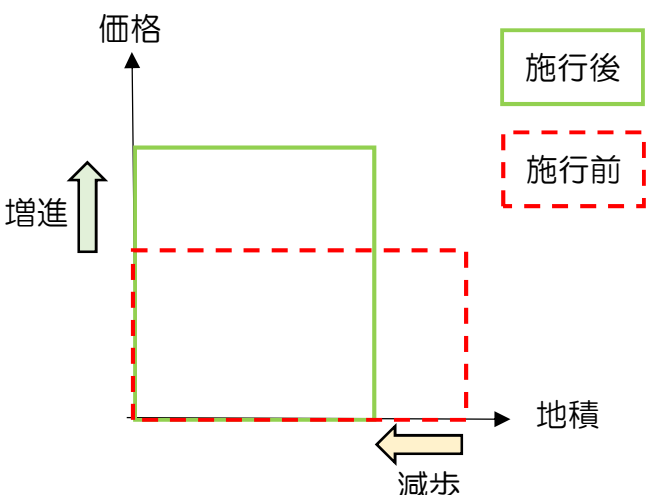
採点解説版

評 価 項 目	事業化検討プランの内容	評 価 基 準	解 説															
提案事項① まちづくりの方針	○まちづくりのコンセプトや基本方針	○まちづくりのコンセプトや基本方針が彩都東部地区全体のまちづくりの方針と整合しているか。	《評価のポイント》 ○提案されたまちづくりのコンセプトや基本方針が、募集要項の参考資料 1「彩都東部地区の土地利用方針(案)及び土地利用計画(案)」や参考資料 2「彩都東部地区 今後のまちづくりの方向性(案)」に記載している内容を踏まえたものとなっているか。															
提案事項② 事業化・事業推進に向けた取り組み方策	○事業手法と事業化に向けた進め方	○具体的な事業手法を示しているか。また、事業化に向けた進め方を具体的に示しているか。	《評価のポイント》 ○土地区画整理法に基づく手法として、B区域では、個人施行と組合施行を想定しているが、そのどちらかの手法を示しているか。 ○事業化に向けた手順(合意形成や関係機関との協議などの進め方)を具体的に示しているか。 【参考：事業手法】 <table><tr><th></th><th>組合施行</th><th>個人施行</th></tr><tr><td>認可要件</td><td> ・ 7 名以上の権利者で組合を設立し、その組合が施行者となって事業を行う。 ・ 権利者の3分の2以上の同意(人数、面積ともに)が必要。 </td><td> ・ 権利者若しくは権利者から同意を得た者が、一人あるいは数人が共同して施行する。 ・ 権利者全員の同意が必要。 </td></tr><tr><td>事業化の進め方</td><td> ・ まちづくり協議会→土地区画整理準備組合→土地区画整理組合と段階に併せて、事業の具体的な検討と権利者の理解と合意を得ながら進めていくのが一般的である。 </td><td> ・ 権利者に事業内容等を説明し、理解を得たうえで事業計画への同意を取得し、認可申請を経て事業が開始する。 </td></tr><tr><td>事業の進め方</td><td> ・ 権利者で構成される組合の総会の議決等により事業を進める。 ・ 組合員だけで事業を進めるのは難しいため、ノウハウと資金・信用を有する総合建設業者(ゼネコン)等の民間事業者に土地区画整理事業の業務を委託する業務代行方式で事業を進めるのが一般的である。 </td><td> ・ 権利者全員の同意を取得した民間事業者により全ての事業を進めるのが一般的である。 </td></tr><tr><td>特徴</td><td> ・ 権利者自身が組合員となり、事業の意思決定に関与するため、権利者の意向を反映したまちづくりの実現性が高くなる。 ・ 意思決定の場である総会の運営(理事会等)にあたって、権利者の負担が大きくなる。 </td><td> ・ 権利者自身による組織的な体制が構築されないことから、権利者の意向を反映したまちづくりの実現性が懸念される。 ・ 権利者全員の同意取得が条件であるが、権利者の負担は少ない。 </td></tr></table> ※その他、民間事業者が進める手法として、「区画整理会社」を設立して事業を進める手法があるが、権利者が株主として参画することが条件となり、権利者に資金面での負担・リスクを負わせることになるため、B区域の事業手法として相応しくないと考える。 ※権利者とは、土地の所有者及び借地権者(土地を借りている人)		組合施行	個人施行	認可要件	・ 7 名以上の権利者で組合を設立し、その組合が施行者となって事業を行う。 ・ 権利者の3分の2以上の同意(人数、面積ともに)が必要。	・ 権利者若しくは権利者から同意を得た者が、一人あるいは数人が共同して施行する。 ・ 権利者全員の同意が必要。	事業化の進め方	・ まちづくり協議会→土地区画整理準備組合→土地区画整理組合と段階に併せて、事業の具体的な検討と権利者の理解と合意を得ながら進めていくのが一般的である。	・ 権利者に事業内容等を説明し、理解を得たうえで事業計画への同意を取得し、認可申請を経て事業が開始する。	事業の進め方	・ 権利者で構成される組合の総会の議決等により事業を進める。 ・ 組合員だけで事業を進めるのは難しいため、ノウハウと資金・信用を有する総合建設業者(ゼネコン)等の民間事業者に土地区画整理事業の業務を委託する業務代行方式で事業を進めるのが一般的である。	・ 権利者全員の同意を取得した民間事業者により全ての事業を進めるのが一般的である。	特徴	・ 権利者自身が組合員となり、事業の意思決定に関与するため、権利者の意向を反映したまちづくりの実現性が高くなる。 ・ 意思決定の場である総会の運営(理事会等)にあたって、権利者の負担が大きくなる。	・ 権利者自身による組織的な体制が構築されないことから、権利者の意向を反映したまちづくりの実現性が懸念される。 ・ 権利者全員の同意取得が条件であるが、権利者の負担は少ない。
	組合施行	個人施行																
認可要件	・ 7 名以上の権利者で組合を設立し、その組合が施行者となって事業を行う。 ・ 権利者の3分の2以上の同意(人数、面積ともに)が必要。	・ 権利者若しくは権利者から同意を得た者が、一人あるいは数人が共同して施行する。 ・ 権利者全員の同意が必要。																
事業化の進め方	・ まちづくり協議会→土地区画整理準備組合→土地区画整理組合と段階に併せて、事業の具体的な検討と権利者の理解と合意を得ながら進めていくのが一般的である。	・ 権利者に事業内容等を説明し、理解を得たうえで事業計画への同意を取得し、認可申請を経て事業が開始する。																
事業の進め方	・ 権利者で構成される組合の総会の議決等により事業を進める。 ・ 組合員だけで事業を進めるのは難しいため、ノウハウと資金・信用を有する総合建設業者(ゼネコン)等の民間事業者に土地区画整理事業の業務を委託する業務代行方式で事業を進めるのが一般的である。	・ 権利者全員の同意を取得した民間事業者により全ての事業を進めるのが一般的である。																
特徴	・ 権利者自身が組合員となり、事業の意思決定に関与するため、権利者の意向を反映したまちづくりの実現性が高くなる。 ・ 意思決定の場である総会の運営(理事会等)にあたって、権利者の負担が大きくなる。	・ 権利者自身による組織的な体制が構築されないことから、権利者の意向を反映したまちづくりの実現性が懸念される。 ・ 権利者全員の同意取得が条件であるが、権利者の負担は少ない。																
	○事業化・事業推進に向けた権利者の合意形成の方策	○事業化・事業推進に向けた権利者の合意形成を図る方策が適切か。	《評価のポイント》 ○合意形成を図る方策として、十分な期間を確保しつつ、説明会や話し合いの場、個別相談など権利者の意見聴取や調整などを行う機会などの仕組み(取組の方策、内容や頻度など)を示しているか。 ○事業化に向けた合意形成だけでなく、円滑な事業推進を図るため、事業認可後も事業や企業の誘致状況などまちづくりの進捗や予定などについて情報共有や調整などを行う機会などの仕組み(取組の方策、内容や頻度など)を示しているか。 ※合意形成とは、権利者が事業の目的、必要性、内容、効果やまちづくりの進捗・予定などについて十分理解し、その実施・推進に対して同意・協力関係を築くプロセスである。															

評価項目	事業化検討プランの内容	評価基準	解説																																																																																																																																
提案事項② 事業化・事業推進に向けた取り組み方策	○事業推進の組織体制や人員配置計画	○円滑に事業を推進できる組織体制や人員配置計画となっているか。土地区画整理事業に係る経験及びノウハウ(資格等)を有する者を配置しているか。	「評価のポイント」 ○土地区画整理事業を円滑に推進・管理できる組織体制及び人員配置計画となっているか。 ※土地区画整理事業は、複雑な業務を伴うため、事業全般、換地業務、工事等における計画や進捗管理、品質管理、コスト管理、リスク管理、多数の権利者との合意形成、関係機関の調整が必要であり、業務を円滑かつ確実に進めるための組織体制と事業に必要な資格保有者等、専門性・経験を持つ人員を適切に配置することが重要である。 【参考：C区域の土地区画整理事業の組織体制と人員配置】 事務局長 事務局次長 1. 事業運営 換地設計・処分、合意形成、保留地(換地)支援・誘致 2名で従事 土地区画整理士 宅地建物取引士 RCCM(都市計画及び地方計画) 2. 契約・庶務 資金計画、会計、契約、協定、総会、役員会 3名で従事 3. 設計・関係機関協議 実施設計、関係機関協議 各種申請業務 2名で従事 一級土木施工管理技士 技術士(都市計画及び地方計画) 4. 工事監理 現場対応・監理 (造成工事、下水道工事、緑化工事、道路工事など) 2名で従事 一級土木施工管理技士 技術士(都市計画及び地方計画) 測量士 5. 事務 事務局事務、書類管理 2名で従事 ※事務局=業務代行者 土地区画整理事業従事期間5～30年																																																																																																																																
	○事業スケジュール	○事業期間が適切であるか。	「評価のポイント」 ○事業スケジュール自体が現実的で、効率的かつ事業の目的達成に無理がないものとなっているか。 ○関係機関との調整や合意形成、都市計画変更、事業認可の手続きに要する期間などを見込んでいるか。 【参考：彩都東部地区の事業スケジュール】 <table><tr><th rowspan="2"></th><th rowspan="2">施行者</th><th colspan="8">事業化検討からの期間</th><th rowspan="2"></th></tr><tr><th>1年目</th><th>2年目</th><th>3年目</th><th>4年目</th><th>5年目</th><th>6年目</th><th>7年目</th><th>8年目</th></tr><tr><td>中央東地区</td><td>個人施行</td><td>都市計画変更</td><td>事業認可取得</td><td></td><td></td><td></td><td></td><td></td><td>事業完了</td><td>約8年間</td></tr><tr><td></td><td></td><td colspan="2">事業化検討・合意形成</td><td colspan="6">事業施行期間(工事等)</td><td></td></tr><tr><td>山麓線エリア地区</td><td>個人施行</td><td>都市計画変更</td><td>事業認可取得</td><td></td><td></td><td></td><td></td><td>事業完了</td><td></td><td>約7年間</td></tr><tr><td></td><td></td><td colspan="2">事業化検討・合意形成</td><td colspan="6">事業施行期間(工事等)</td><td></td></tr><tr><td>C区域</td><td>組合施行</td><td>まちづくり協議会設立</td><td>準備組合設立</td><td>都市計画変更</td><td>組合設立認可取得</td><td></td><td></td><td></td><td></td><td>事業中</td></tr><tr><td></td><td></td><td colspan="3">事業化検討・合意形成</td><td colspan="5">事業施行期間(工事等)</td><td></td></tr><tr><td>A区域</td><td>個人施行</td><td>都市計画変更</td><td>事業認可取得</td><td></td><td></td><td></td><td></td><td></td><td></td><td>事業中</td></tr><tr><td></td><td></td><td colspan="2">事業化検討・合意形成</td><td colspan="6">事業施行期間(工事等)</td><td></td></tr><tr><td>D-1区域</td><td>組合施行</td><td>まちづくり協議会設立</td><td></td><td>準備組合設立</td><td></td><td>都市計画変更</td><td>組合設立認可取得</td><td></td><td></td><td>事業中</td></tr><tr><td></td><td></td><td colspan="5">事業化検討・合意形成</td><td colspan="3">事業施行期間(工事等)</td><td></td></tr></table>		施行者	事業化検討からの期間									1年目	2年目	3年目	4年目	5年目	6年目	7年目	8年目	中央東地区	個人施行	都市計画変更	事業認可取得						事業完了	約8年間			事業化検討・合意形成		事業施行期間(工事等)							山麓線エリア地区	個人施行	都市計画変更	事業認可取得					事業完了		約7年間			事業化検討・合意形成		事業施行期間(工事等)							C区域	組合施行	まちづくり協議会設立	準備組合設立	都市計画変更	組合設立認可取得					事業中			事業化検討・合意形成			事業施行期間(工事等)						A区域	個人施行	都市計画変更	事業認可取得							事業中			事業化検討・合意形成		事業施行期間(工事等)							D-1区域	組合施行	まちづくり協議会設立		準備組合設立		都市計画変更	組合設立認可取得			事業中			事業化検討・合意形成					事業施行期間(工事等)		
	施行者	事業化検討からの期間																																																																																																																																	
		1年目	2年目	3年目	4年目	5年目	6年目	7年目	8年目																																																																																																																										
中央東地区	個人施行	都市計画変更	事業認可取得						事業完了	約8年間																																																																																																																									
		事業化検討・合意形成		事業施行期間(工事等)																																																																																																																															
山麓線エリア地区	個人施行	都市計画変更	事業認可取得					事業完了		約7年間																																																																																																																									
		事業化検討・合意形成		事業施行期間(工事等)																																																																																																																															
C区域	組合施行	まちづくり協議会設立	準備組合設立	都市計画変更	組合設立認可取得					事業中																																																																																																																									
		事業化検討・合意形成			事業施行期間(工事等)																																																																																																																														
A区域	個人施行	都市計画変更	事業認可取得							事業中																																																																																																																									
		事業化検討・合意形成		事業施行期間(工事等)																																																																																																																															
D-1区域	組合施行	まちづくり協議会設立		準備組合設立		都市計画変更	組合設立認可取得			事業中																																																																																																																									
		事業化検討・合意形成					事業施行期間(工事等)																																																																																																																												

評価項目	内容	評価基準	解説
提案事項③ 土地利用計画等と 実現のための方針	○土地利用計画図及び造成計画図	○提案事項①のまちづくりのコンセプトや基本方針を反映した土地利用計画及び造成計画となっているか。 ○換地、保留地の位置や形状は、処分を見込める計画となっているか。	≪評価のポイント≫ ○提案事項①で示したまちづくりのコンセプトや基本方針を反映した土地利用計画図及び造成計画図を示しているか。 ○道路や緑地の公共施設が、産業系の土地利用を考慮した計画になっているか。調整池が本区域の相応しい箇所(排水が集まる場所)に設置しているか。 ○換地、保留地の位置や形状が処分を見込めるよう、幹線道路や区画道路に面しているか。また、利用しやすい整形な形状勾配、適切な規模、乗り入れ箇所を確保できる計画となっているか。 ○地区内では、周辺営農地のためのため池の保全が図られているか。 ※土地利用計画図及び造成計画図は、公共施設(道路、緑地、調整池等)や宅地(換地、保留地)を示した図である。 土地利用計画図は、公共施設や宅地(換地、保留地)などの配置や規模を示したもので、造成計画図は、切土、盛土によってできる法面の位置、宅地形状などを示した図である。 ※産業系の土地利用を考慮した道路とは、大型車両(大型トラック等)が円滑に通行できるよう十分な道路幅が確保されており、両側通行できる道路である。また、産業系を考慮した緑地とは、周辺地域への影響を緩和する緩衝帯として機能するだけでなく、地域環境との調和や景観形成を寄与するよう適切に計画・配置された緑地である。
	○立地施設のイメージ	○施設の配置・ボリュームが周辺環境と調和したものとなっているか。	≪評価のポイント≫ ○立地施設について、本区域全体における配置やボリューム感(施設規模・高さ)のイメージがわかる資料を示しているか。 ※周辺の自然環境との調和や住宅地からの眺望などに配慮した配置やボリューム感が重要である。
	○企業誘致の取り組み方針	○どのような分野、業種の企業誘致に取り組むのか。	≪評価のポイント≫ ○企業誘致の取り組み方針が、募集要項の参考資料1「彩都東部地区の土地利用方針(案)及び土地利用計画(案)」や参考資料2「彩都東部地区 今後のまちづくりの方向性(案)」を踏まえた分野・業種の企業誘致となっているか。
	○権利者の土地活用・処分に 関する支援方針	○権利者の土地(換地)の活用・処分にあたっての方策、取組内容や体制などの方向性を示しているか。	≪評価のポイント≫ ○権利者の土地(換地)の活用・処分のメニュー、意向確認の方法や意思決定にあたっての支援内容などを示しているか。 ※意思決定にあたっての支援内容として、個別相談窓口の設置、不動産に関する専門家の紹介、売却や賃貸の斡旋などが考えられる。
提案事項④ 事業に対する妥当性	○想定総事業費、想定保留地 処分金、想定減歩率、想定 開発利益率	○想定総事業費(面積あたりの想定総事業費単価)、想定保留地処分金(想定保留地処分金単価)、想定減歩率及び想定開発利益率が適切か。	≪評価のポイント≫ ○想定総事業費(面積あたりの想定総事業費単価)、想定保留地処分金(想定保留地処分金単価)、想定減歩率及び想定開発利益率について、それらの妥当性を客観的に示しているか。 ※彩都東部地区での総事業費、ha当たりの総事業費単価、保留地処分金、保留地処分金単価、減歩率、開発利益率の詳細については、次ページの「彩都東部地区の事業費等」に記載。

評価項目	内容	評価基準	解説																																																																																																																
提案事項④ 事業に対する妥当性	○想定総事業費、想定保留地処分金、想定減歩率、想定開発利益率	○想定総事業費(面積あたりの想定総事業費単価)、想定保留地処分金(想定保留地処分金単価)、想定減歩率及び想定開発利益率が適切か。	【参考：彩都東部地区の総事業費等】 <table><tr><th colspan="3"></th><th>1. 中央東地区</th><th>2. 山麓線エリア地区</th><th>3. C区域</th><th>4. A区域</th><th>5. D-1 区域</th></tr><tr><td>面積</td><td>ha</td><td></td><td>47.1</td><td>24.9</td><td>49.2</td><td>31.1</td><td>41.9</td></tr><tr><td>総事業費</td><td>千円</td><td></td><td>12,900,000</td><td>6,664,500</td><td>17,729,000</td><td>8,190,600</td><td>19,789,360</td></tr><tr><td>ha当たりの総事業費単価</td><td>千円/ha</td><td></td><td>273,885</td><td>267,650</td><td>360,345</td><td>263,363</td><td>472,299</td></tr><tr><td>保留地処分金</td><td>千円</td><td></td><td>12,900,000</td><td>4,840,500</td><td>15,416,220</td><td>8,190,600</td><td>19,789,360</td></tr><tr><td>保留地処分金単価</td><td>円/m2</td><td></td><td>50,180</td><td>60,000</td><td>60,000</td><td>60,000</td><td>80,000</td></tr><tr><td>減歩率</td><td>%</td><td></td><td>76.9</td><td>62.7</td><td>80.3</td><td>73.0</td><td>84.9</td></tr><tr><td>施行前宅地地積</td><td>a</td><td>m2</td><td>461,786</td><td>193,835</td><td>479,878</td><td>298,198</td><td>400,496</td></tr><tr><td>施行前宅地単価</td><td>a'</td><td>円/m2</td><td>9,000</td><td>12,000</td><td>10,000</td><td>12,000</td><td>10,200</td></tr><tr><td>施行前宅地総価額</td><td>a×a'=A</td><td>千円</td><td>4,156,071</td><td>2,326,021</td><td>4,798,780</td><td>3,578,378</td><td>4,085,061</td></tr><tr><td>施行後宅地地積</td><td>b</td><td>m2</td><td>106717</td><td>72397</td><td>94675</td><td>80230</td><td>60464</td></tr><tr><td>施行後宅地単価</td><td>b'</td><td>円/m2</td><td>50,180</td><td>60,000</td><td>60,000</td><td>60,000</td><td>80,000</td></tr><tr><td>施行後宅地総価額</td><td>b×b'=B</td><td>千円</td><td>5,355,068</td><td>4,343,833</td><td>5,680,500</td><td>4,813,800</td><td>4,837,150</td></tr><tr><td>開発利益率</td><td>B/A</td><td></td><td>1.29</td><td>1.87</td><td>1.18</td><td>1.35</td><td>1.18</td></tr></table> ※総事業費とは、土地区画整理事業に係る(設計、測量、工事、移転補償、借入金利子、事務など)全ての費用のこと。 ※保留地処分金とは、土地区画整理事業において、事業費を賄うために充てられる資金のことであり、権利者が各自の土地の一部を事業用地として提供する「減歩」という手法によって生み出された土地(保留地)を事業者が売却することで得られる。 ※保留地処分金単価とは、保留地の1㎡あたりの売却価格を示す。 ※減歩とは、土地区画整理事業を進める上で、道路や公園といった公共施設の用地(公共減歩)や事業に必要な費用を賄うための売却用地(保留地減歩)を確保するため、土地の権利者が各自の土地の一部を提供することを指す。 この減歩によって、元の土地(従前の土地)がどのくらいの割合で減少するのかを示す指標が、「減歩率」である。 ※減歩率(%)=(減歩される面積 ÷ 従前の土地の総面積) × 100 公共施設 宅地 公共減歩 保留地減歩 公共施設 保留地 宅地 施行前 施行後				1. 中央東地区	2. 山麓線エリア地区	3. C区域	4. A区域	5. D-1 区域	面積	ha		47.1	24.9	49.2	31.1	41.9	総事業費	千円		12,900,000	6,664,500	17,729,000	8,190,600	19,789,360	ha当たりの総事業費単価	千円/ha		273,885	267,650	360,345	263,363	472,299	保留地処分金	千円		12,900,000	4,840,500	15,416,220	8,190,600	19,789,360	保留地処分金単価	円/m2		50,180	60,000	60,000	60,000	80,000	減歩率	%		76.9	62.7	80.3	73.0	84.9	施行前宅地地積	a	m2	461,786	193,835	479,878	298,198	400,496	施行前宅地単価	a'	円/m2	9,000	12,000	10,000	12,000	10,200	施行前宅地総価額	a×a'=A	千円	4,156,071	2,326,021	4,798,780	3,578,378	4,085,061	施行後宅地地積	b	m2	106717	72397	94675	80230	60464	施行後宅地単価	b'	円/m2	50,180	60,000	60,000	60,000	80,000	施行後宅地総価額	b×b'=B	千円	5,355,068	4,343,833	5,680,500	4,813,800	4,837,150	開発利益率	B/A		1.29	1.87	1.18	1.35	1.18
			1. 中央東地区	2. 山麓線エリア地区	3. C区域	4. A区域	5. D-1 区域																																																																																																												
面積	ha		47.1	24.9	49.2	31.1	41.9																																																																																																												
総事業費	千円		12,900,000	6,664,500	17,729,000	8,190,600	19,789,360																																																																																																												
ha当たりの総事業費単価	千円/ha		273,885	267,650	360,345	263,363	472,299																																																																																																												
保留地処分金	千円		12,900,000	4,840,500	15,416,220	8,190,600	19,789,360																																																																																																												
保留地処分金単価	円/m2		50,180	60,000	60,000	60,000	80,000																																																																																																												
減歩率	%		76.9	62.7	80.3	73.0	84.9																																																																																																												
施行前宅地地積	a	m2	461,786	193,835	479,878	298,198	400,496																																																																																																												
施行前宅地単価	a'	円/m2	9,000	12,000	10,000	12,000	10,200																																																																																																												
施行前宅地総価額	a×a'=A	千円	4,156,071	2,326,021	4,798,780	3,578,378	4,085,061																																																																																																												
施行後宅地地積	b	m2	106717	72397	94675	80230	60464																																																																																																												
施行後宅地単価	b'	円/m2	50,180	60,000	60,000	60,000	80,000																																																																																																												
施行後宅地総価額	b×b'=B	千円	5,355,068	4,343,833	5,680,500	4,813,800	4,837,150																																																																																																												
開発利益率	B/A		1.29	1.87	1.18	1.35	1.18																																																																																																												

評価項目	内容	評価基準	解説
提案事項④ 事業に対する妥当性			※開発利益率とは、土地区画整理事業施行前の宅地総価額に対する施行後の宅地総価額(保留地を除いた)を比較した割合。 ・開発利益率＝施行後宅地総価額/施行前宅地総価額 ＝(施行後宅地地積×施行後宅地価格)/(施行前宅地地積×施行前宅地価格) ・開発利益率＞1以上で事業成立 ・開発利益率＝1で事業成立困難 ・開発利益率＜1で事業不成立 ※ 開発利益率は、土地区画整理事業により減歩した後の土地の価値がどれだけ維持・向上したかを示す重要な数値である。 土地区画整理事業は、道路や宅地を整備することで土地の価値が上がるように計画するが、一方でその整備のため、一部の土地を権利者が負担する必要があり、事業を成立するには、価値の上昇と面積の減少のバランスが必要となってくる。 
	○資金調達方法と資金計画	○事業資金について、具体的な調達方法となっているか。 また、現実的で無理のない資金計画となっているか。	《評価のポイント》 ○保留地処分金が入るまでの不足する事業資金の具体的な資金調達の方法が示されており、事業期間全体を通して、資金収支に無理がなく、事業が安定的に継続できる資金計画となっているか。 ○想定総事業費、想定保留地処分金、想定減歩率、開発利益率は、資金計画と合わせて整合が取れているか。 ※資金計画について、土地区画整理事業に必要な資金は、保留地を売却した資金で賄う。事業に必要な資金(事業費)を賄うためには、どれだけの保留地を確保し、いくらで売却できるかが重要になる。
提案事項⑤ エリアの価値の向上	○進出企業による周辺地域も含めたエリアの価値・魅力向上に向けた取り組み方策	○進出企業による周辺地域も含めたエリアの価値・魅力向上に向けて、進出企業間の連携による仕組みや取り組み方策等及び周辺地域への貢献等に関する具体的な方策等を示しているか。	《評価のポイント》 ○進出企業による周辺地域も含めたエリア価値・向上に向けて、進出企業間の連携によるコミュニティ形成構築の具体的な仕組み(例：協議会、エリアマネジメント組織など)や運営方法及びその実現に向けての取り組み方策等を示しているか。 ○進出企業による本区域内及び周辺への地域連携や貢献等への具体的な取組内容等を示しているか。 【参考：地域貢献等への取り組み事例】 ※清掃活動、イベントの開催、防災機能(一時避難、備蓄など)、環境に配慮した施設整備(法面の設え、管理方策など)、地域との防災活動、周辺イベントへの協力、施設見学や就労体験などの施設開放 など