

茅ヶ崎第1駐車場 土地利活用事業

事業者説明会

令和2年12月1日（火） 午後1時30分から
茅ヶ崎市役所 分庁舎6階
コミュニティホール集会室



目次

- 1 茅ヶ崎市の概要
- 2 募集要項等の公表
- 3 募集要項について
- 4 事業者選定基準について
- 5 最後に

1. 茅ヶ崎市の概要

・人口：242,510人
(令和2年11月1日現在)

・面積：35.76 Km²



・交通

・JR東日本東海道線

・JR東日本相模線

・新湘南バイパス

・圏央道

茅ヶ崎駅

茅ヶ崎駅-北茅ヶ崎駅-香川駅

茅ヶ崎中央IC-茅ヶ崎西IC-茅ヶ崎海岸IC

茅ヶ崎JCT

2. 募集要項等の公表

○令和2年11月24日（火）募集要項等の公表

- ・市のホームページにて公表
- ・次の資料を含めて「募集要項等」と定義します。

○募集要項等

1. 募集要項（添付資料、別紙、閲覧資料含）
2. 事業者選定基準
3. 基本協定書（案）
4. 既存施設無償譲渡契約（案）
5. 一時土地使用貸借契約書（案）
6. 事業用定期借地権設定契約書（案）
7. 様式集

3. 募集要項について

第1 事業の目的

第1 駐車場の課題

- ・ 耐震改修の必要性
- ・ 将来的な建て替え
- ・ 駐車区画、車路が狭い

財政上の課題

- ・ 財政健全化緊急対策
- ・ 歳出削減、歳入確保
- ・ 市有財産利活用基本方針



**一定規模の駐車場整備を条件とし、
民間活力を導入した土地活用事業を実施する。**

3. 募集要項について

第3 2 事業予定地の概要

所在地	茅ヶ崎市茅ヶ崎二丁目2番20号（茅ヶ崎二丁目2077番18）
敷地面積	4,959.69m ² （近隣商業地域内 約4,924.26m ² ） （第一種住居地域内 約35.43m ² ）

地域地区等

用途地域	近隣商業地域（建ぺい率80%、容積率300%） 第一種住居地域（建ぺい率60%、容積率200%）
防火指定	準防火地域
高度地区	第4種高度地区（近隣商業地域内、31m） 第3種高度地区（第一種住居地域内、20m）
そのほか	茅ヶ崎駅北口周辺特別景観まちづくり地区（行政文化街区） 茅ヶ崎市のまちづくりにおける手続及び基準等に関する条例 等

3. 募集要項について

第3 3 本事業の内容

(1) 事業概要

- 事業者が**既存施設を解体**した後、事業予定地の市有地に事業用定期借地権を設定することを前提に、事業者が**提案施設**を建設、維持管理、運営するもの。

事業概要

① 既存施設（茅ヶ崎第1駐車場）の解体

- ・提案施設の建設に先立ち、事業予定地内に現在立地する既存施設（茅ヶ崎第1駐車場）の解体を事業者が実施します。

② 提案施設の建設

- ・行政拠点地区内に確保することが必要な最低設置台数として、普通自動車164台、自動二輪車40台を設置することとします。
- ・自由提案施設
行政拠点地区に相応しい施設（中心市街地の活性化と市民生活の利便性向上、文化・教育の拠点づくり、安全・安心の拠点づくりの視点重視）とし、自由提案とします。

3. 募集要項について

第3 3 本事業の内容

(2) 既存施設（茅ヶ崎第1駐車場）の解体

- 既存施設無償譲渡契約及び一時土地使用貸借契約の締結
- 事業者は自らの責任と費用負担により**既存施設**を解体撤去する。

既存施設 = 杭を除く既存建物及びその他既存工作物等。
ただし、提案施設の建設、維持管理及び運営に支障のないものは本市の承諾を得たうえで存置できる。

既存施設解体費用相当額	297,783,000円
既存施設解体費用の算定条件	<ul style="list-style-type: none">・ 仮設工事・ 解体工事・ 外構撤去・ その他

3. 募集要項について

第3 3 本事業の内容

(3) 提案施設の要件等

提案施設



駐車場設置



**自由提案施設
建設**

3. 募集要項について

第3 3 本事業の内容

(3) 提案施設の要件等

■ 駐車場（設置台数）

$$\text{最低設置台数} = \begin{array}{|l} \text{条件台数 ※}_{1,2} \\ \cdot \text{普通自動車 164 台} \\ \text{(電気自動車充電設備 2 台以上含む)} \\ \cdot \text{自動二輪車 40 台} \end{array} + \begin{array}{|l} \text{附置義務台数 ※}_{1,2} \\ \cdot \text{まちづくり条例第 32 条} \\ \text{による台数} \end{array}$$

※₁ 普通自動車及び自動二輪車の駐車区画条件あり

※₂ 車いす等使用者優先駐車スペースの設置台数については、
「神奈川県みんなのバリアフリー街づくり条例」整備ガイドブック
における駐車場の望ましい水準を確保すること。

3. 募集要項について

第3 3 本事業の内容

(3) 提案施設の要件等

■ 駐車場（料金）

【普通自動車】

30分（8:00～22:00）	60分（22:00～翌8:00）	24時間最大
100円	100円	900円以内

【自動二輪車】

- ・ 条件は設定しない。

3. 募集要項について

第3 3 本事業の内容 (3) 提案施設の要件等

○行政拠点地区内のため、茅ヶ崎市駐車場条例等に規定する減免項目に基づき、普通自動車に対して駐車料金の減免を適用する。

■減免種類

- ・ 1時間減免
- ・ 全所要時間減免

■減免方法

【減免対象者】

- ・ 茅ヶ崎市駐車場条例
茅ヶ崎市駐車場条例施行規則 に規定する者。

【減免方法・負担額】

- ・ **事業者提案とする。**

3. 募集要項について

募集要項 P3、5、6

第3 3 本事業の内容

(3) 提案施設の要件等

■ 自由提案施設

1. 行政拠点地区に相応しい施設とする。
 - (1) 中心市街地の**活性化**と市民生活の**利便性の向上**
 - (2) **文化・教育**の拠点づくり
 - (3) **安全・安心**の拠点づくり

2. 当該施設に係る**公租公課等**により本市の財政健全化に寄与できる施設とする。

3. 募集要項について

募集要項 P3、5、6

第3 3 本事業の内容

(3) 提案施設の要件等

■自由提案施設

(1) 中心市街地の**活性化**と市民生活の**利便性の向上**

地域社会・
経済への貢献

環境・
景観等への配慮

3. 募集要項について

募集要項 P3、5、6

第3 3 本事業の内容

(3) 提案施設の要件等

■自由提案施設

(2) 文化・教育の拠点づくり

多世代の市民に
開かれた拠点

安定性・継続性

3. 募集要項について

募集要項 P3、5、6

第3 3 本事業の内容

(3) 提案施設の要件等

■ 自由提案施設

(3) **安全・安心**の拠点づくり

大規模災害時の
協力・支援

建物の**安全性確保**

安全・安心な
交通環境の確保

3. 募集要項について

第3 3 本事業の内容

(3) 提案施設の要件等

■ 歩道状の空地・外構等

- 北側道路に面する部分は、隣接地から連続する幅員4m程度の歩道状の空地とする。
- 北側道路との境界付近は、夜間に適切な照度を確保する。

3. 募集要項について

第3 3 本事業の内容

(4) 土地の貸付条件

敷地 : 普通財産 (4,959.69m²)

形態 : 事業用定期借地権

賃貸借期間 : 契約締結日から40年

賃料 : 基準賃料年額以上で事業者による提案額
(31,891,425円/年以上)

提案額 (年額) = 土地貸付料 (年額) - 既存施設解体費用相当額 (297,783,000円以下を事業期間40年で割返した金額)

保証金 : 土地貸付料の2か年分相当額

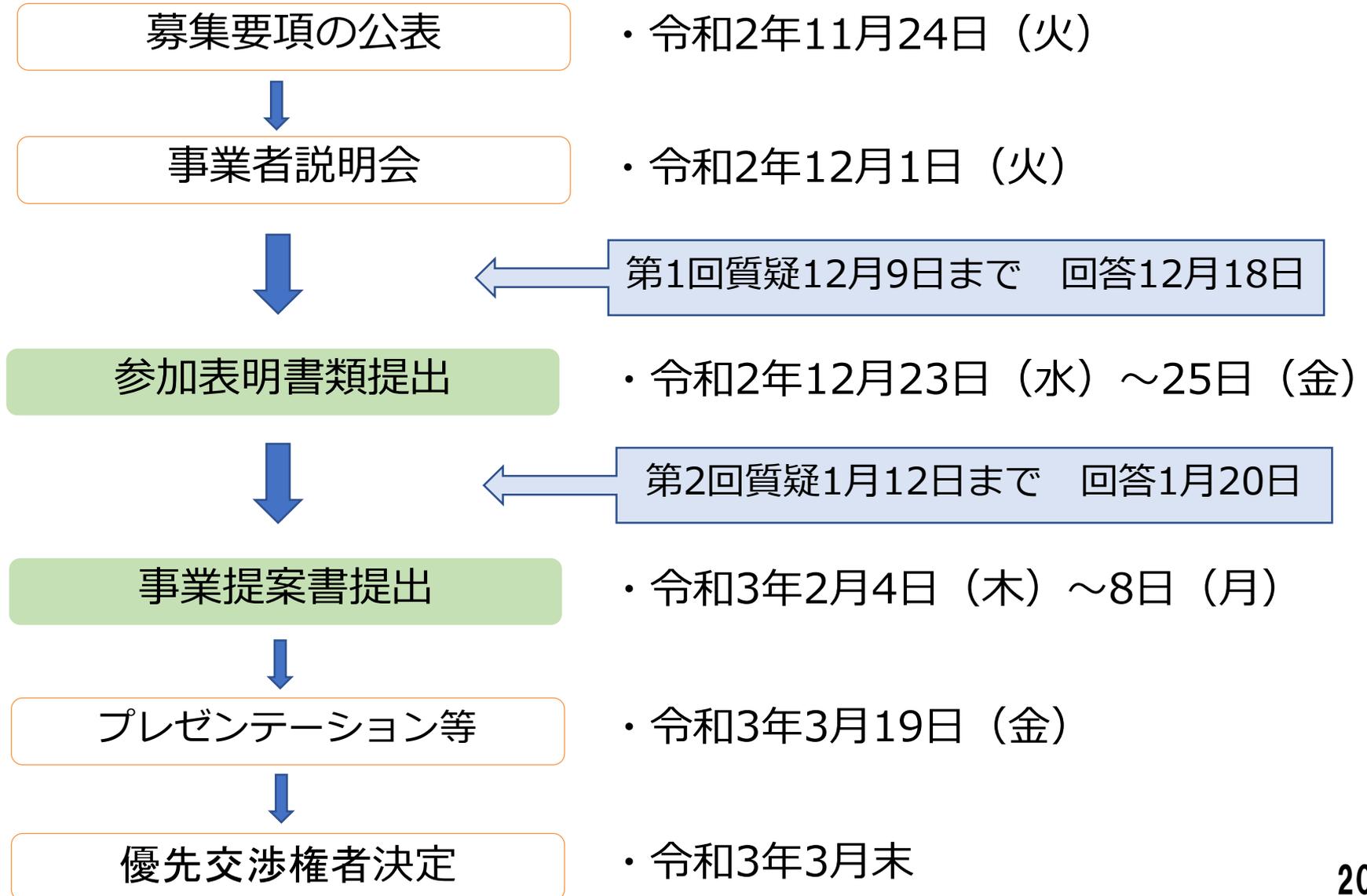
3. 募集要項について

第3 3 本事業の内容 事業スケジュール

①事業者募集（募集要項等の公表）	令和2年11月
②優先交渉権者の決定	令和3年3月末
③基本協定の締結	令和3年4月頃
④既存施設無償譲渡及び一時土地使用貸借の仮契約の締結	令和3年4月末
⑤既存施設無償譲渡及び一時土地使用貸借の契約の締結（茅ヶ崎市議会の議決による本契約）	令和3年6月迄
⑥事業用定期借地権設定契約の締結	令和3年度～4年度中
⑦事業用定期借地権設定契約の満了	事業用定期借地権設定契約の締結日から40年を経過した日

3. 募集要項について

第4 2 募集・選定スケジュール（予定）



3. 募集要項について

募集要項 P13～17

第5 応募に関する事項

○ 応募者の構成等及び参加資格要件

1. 応募者の構成等

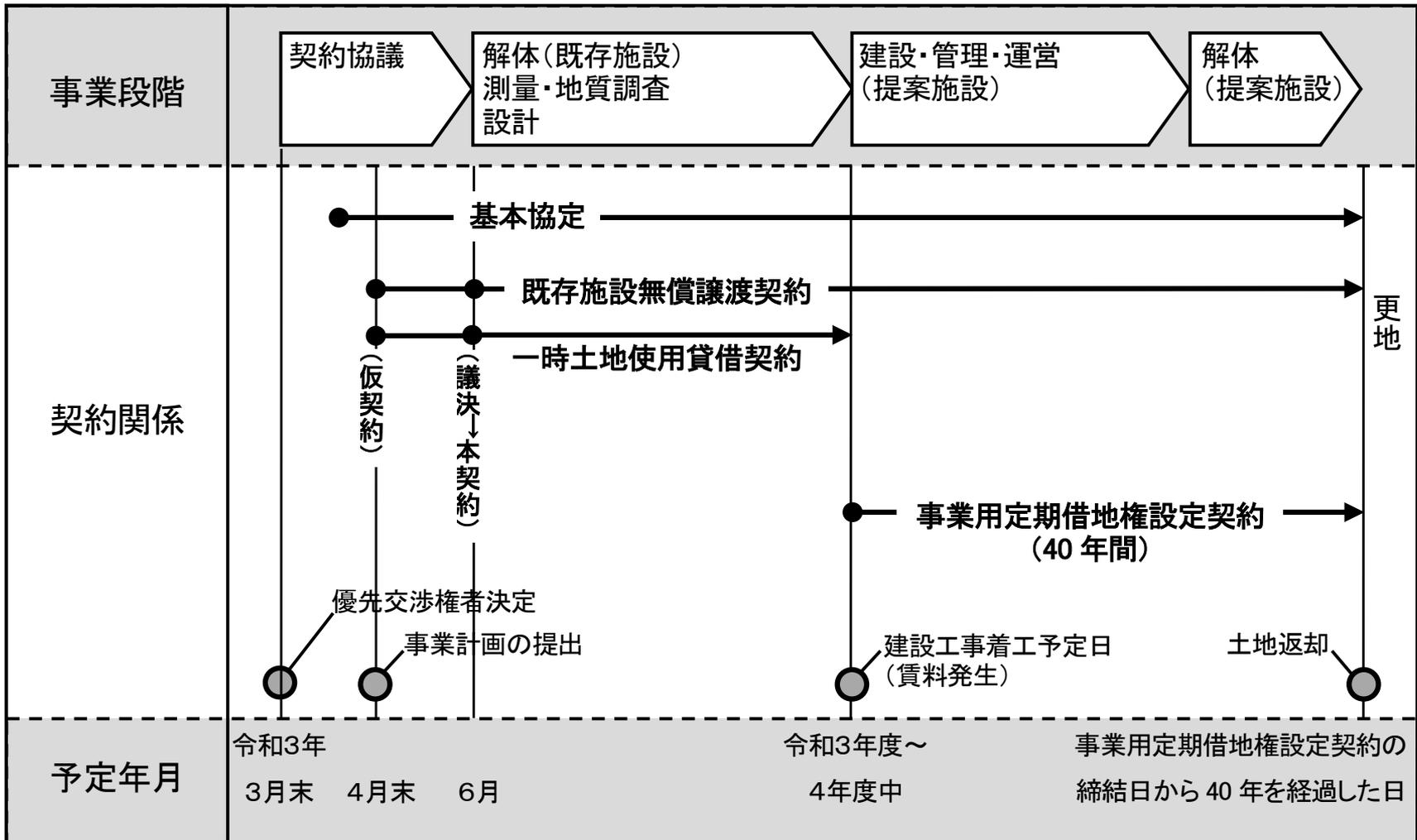
- ・ 単体企業又は複数の企業により構成される応募グループ
- ・ 参加表明書類提出時には、代表企業及び運営企業の決定が必要
- ・ 参加表明書類提出後の代表企業の変更は不可
- ・ 事業提案書提出以降、構成企業の変更及び追加は原則不可
- ・ 代表企業は、他の応募グループの構成企業にはなれない など

2. 応募者の備えるべき参加資格要件

- ・ 運営企業と同種・類似施設の運営実績が必要 など

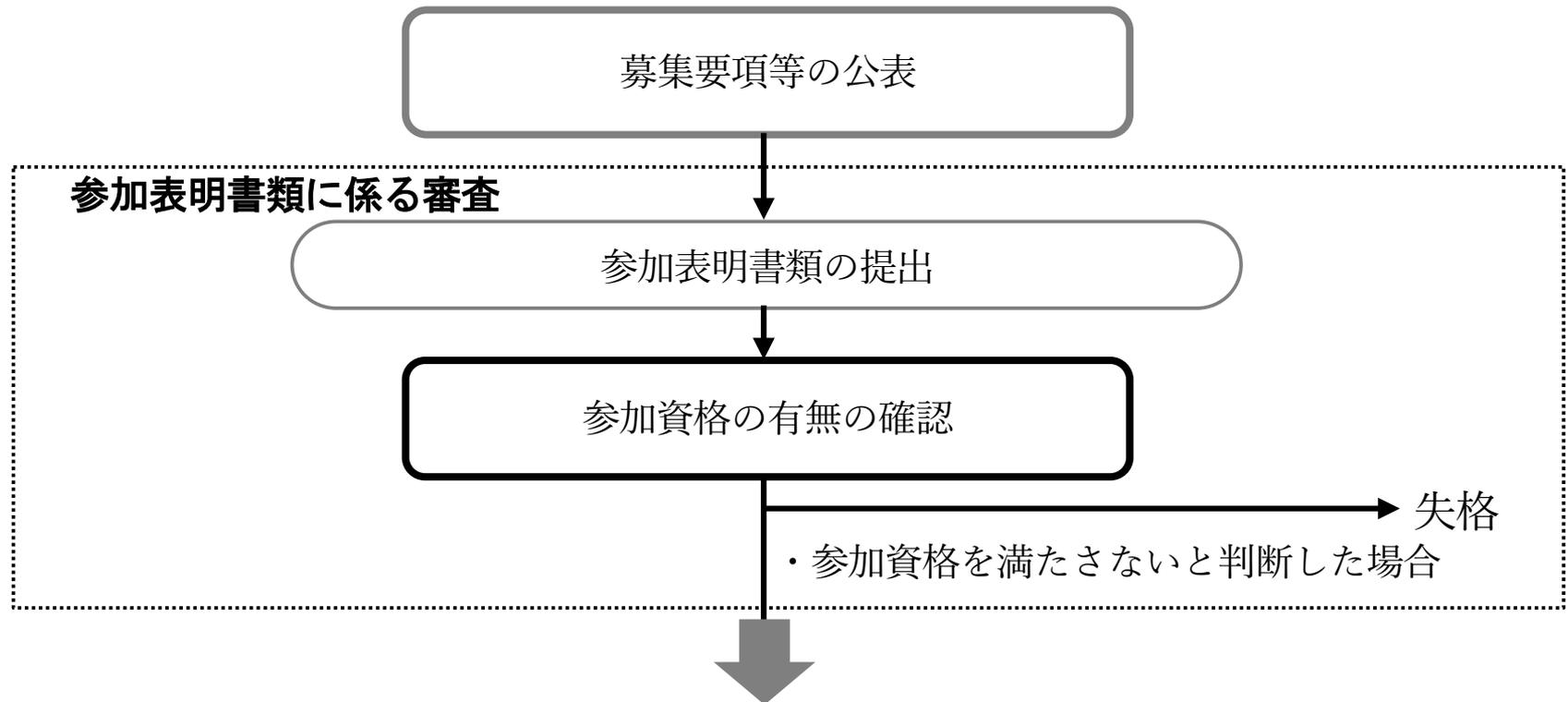
3. 募集要項について

第6 契約手続きに関する事項



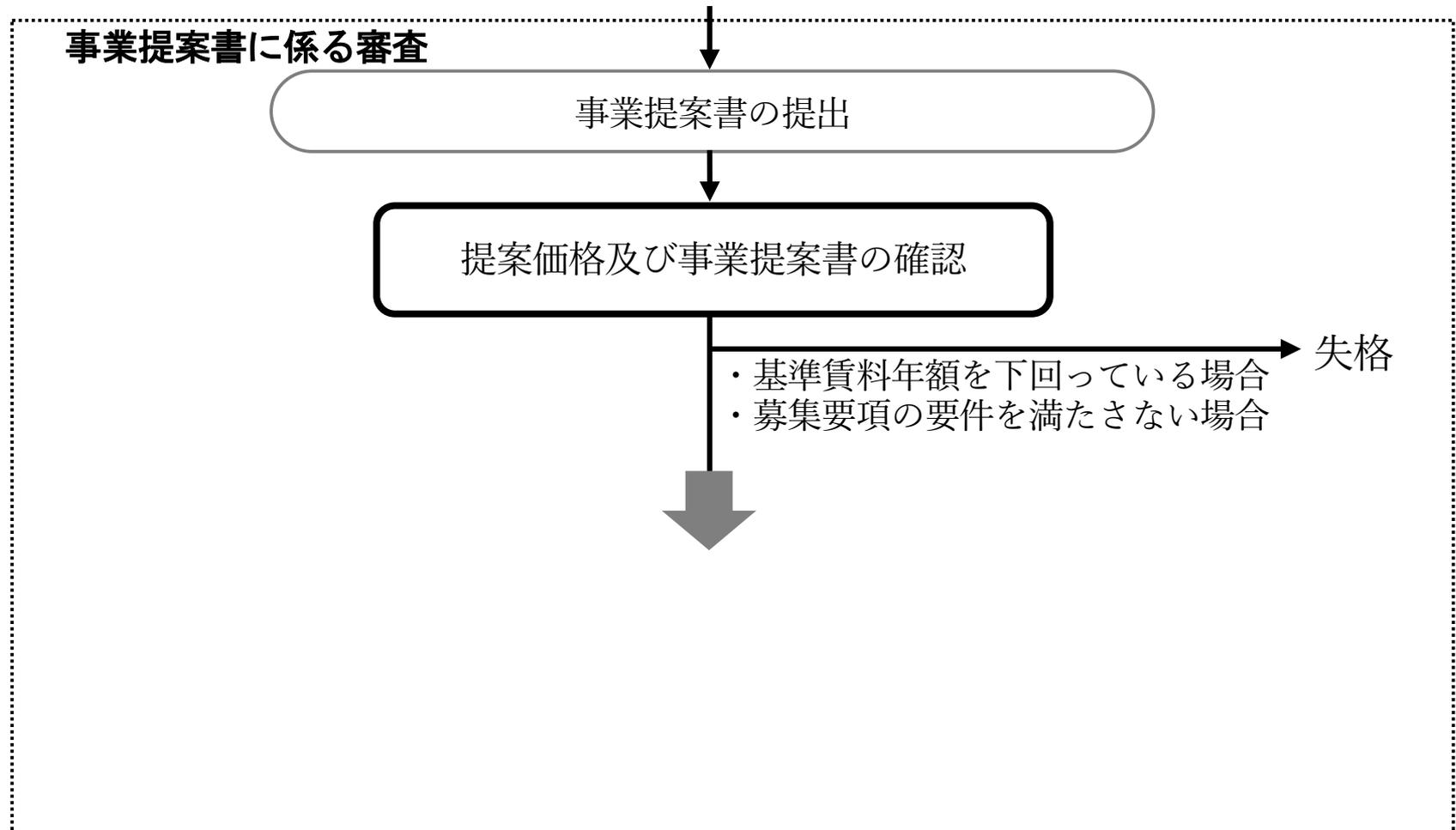
4. 事業者選定基準について

審査の手順 1/3



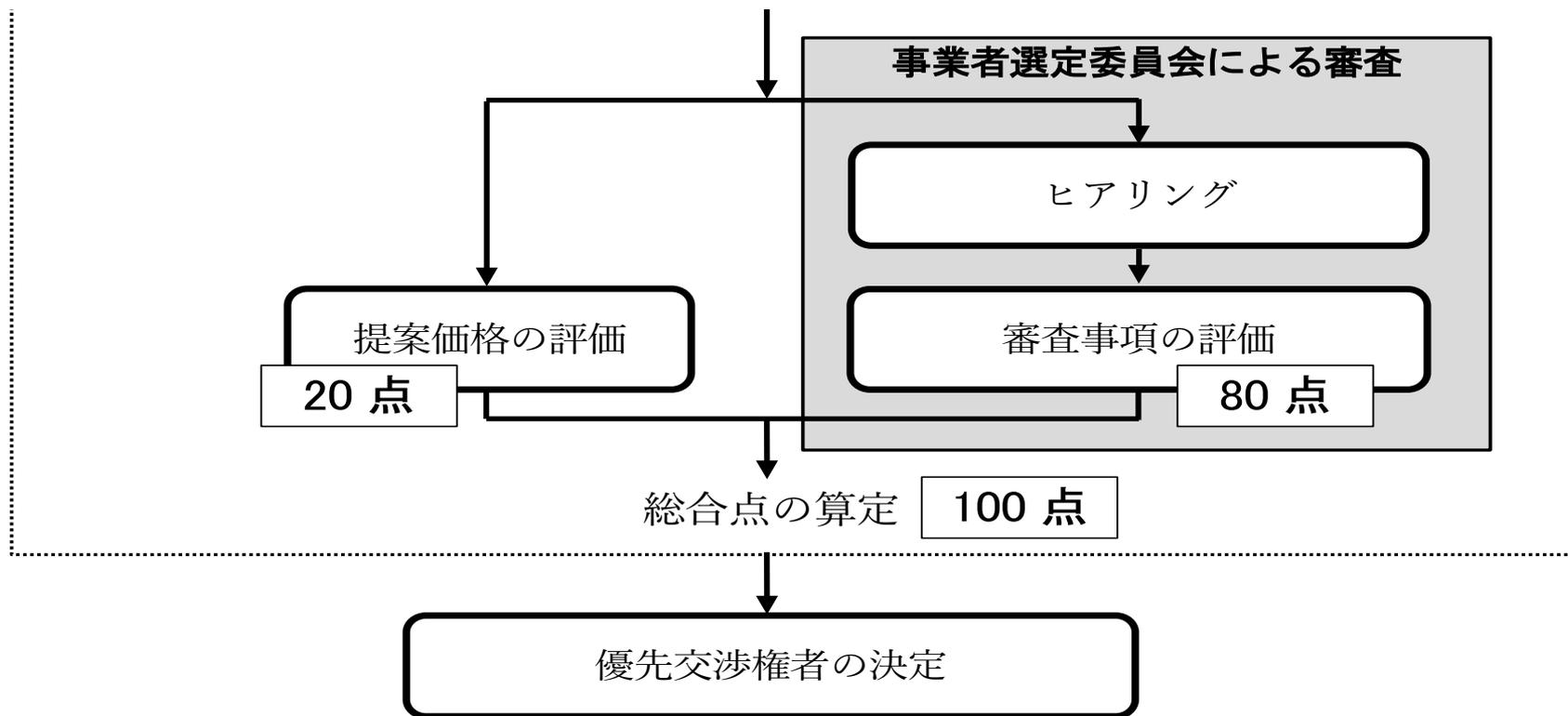
4. 事業者選定基準について

審査の手順 2/3



4. 事業者選定基準について

審査の手順 3/3



総合点 = 「審査事項の評価」点 + 「提案価格の評価」点
(最高80点) (最高20点)

4. 事業者選定基準について

事業者選定基準 P3

審査事項の評価 最高80点

評価水準		加点比率
A	特に優れた提案である	配点 × 100%
B	優れた提案である	配点 × 75%
C	やや優れた提案である	配点 × 50%
D	標準的な提案である	配点 × 25%
E	物足りない提案である	配点 × 0%

4. 事業者選定基準について

事業者選定基準 P4

提案価格の評価 最高20点

提案価格に係る評価点

$$= 20 \times (\text{提案賃料 A} / \text{最高提案賃料 B})$$

※提案賃料 A : 当該応募者の賃料の年額

※最高提案賃料 B : 全応募者のうち最も高い賃料の年額

5. 最後に

○募集要項等に対する**質疑の受付**

提出様式：添付資料 2

「募集要項等に関する質疑書」

提出方法：E-mail

提出日時：令和2年12月2日（水）

～12月9日（水）午後5時



本日は大変お忙しい中
ありがとうございました。

引き続き、現地説明会に参加
される方は、会場に残って
ください。

