

令和7年9月11日
茅ヶ崎海岸グランドプラン
市有地活用検討委員会
資料 4

茅ヶ崎市 中海岸普通財産及び西浜駐車場跡地活用事業 事業概要

事業概要（全体）

本事業の背景・経緯

【市有財産の利活用】

- ・茅ヶ崎市では、歳入確保策の一つとして市有財産の活用を促進するため、令和2年9月に「茅ヶ崎市市有財産利活用基本方針（以下、基本方針）」を策定。
- ・民間手法を活用した事業手法により、有効活用に至っていない市有財産を資産と捉えた利活用を進める。

【茅ヶ崎海岸グランドプラン】

- ・貴重な資源である海岸の魅力をさらに高めるため、地区の活性化や観光・レクリエーション施設や商業施設の立地による賑わいのある交流拠点の創出を目指す。

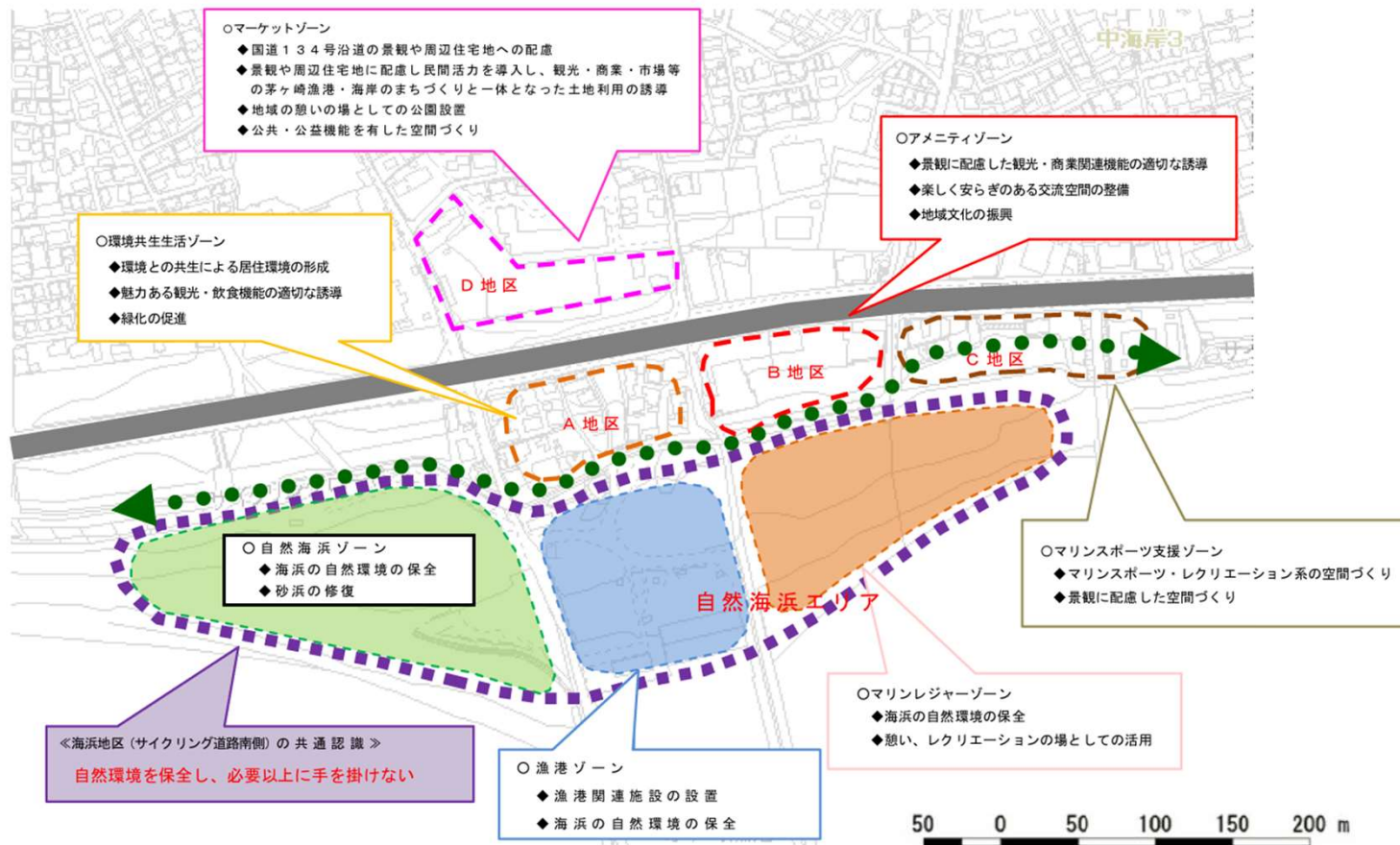
本事業の方針

- ・茅ヶ崎市実施計画2025重点戦略に基づき、有効活用に至っていない、中海岸普通財産（B地区）及び西浜駐車場跡地活用事業（D地区）において、民間手法により茅ヶ崎海岸グランドプランに資する利活用を進める。

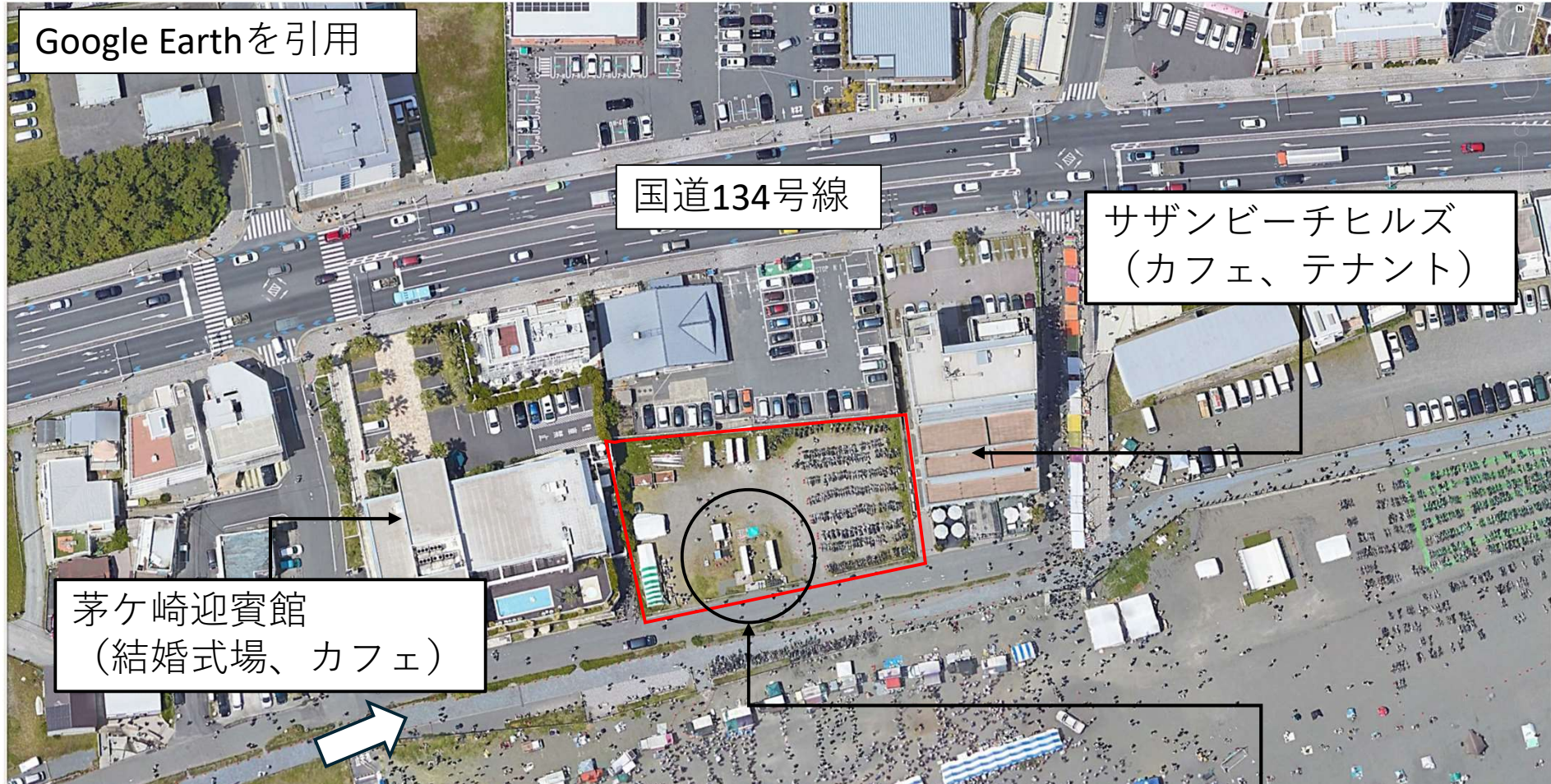
B・D地区の利活用を早期に図り、エリアとしての一体的なまちづくりを推進し、魅力ある海岸づくりに取り組む

【茅ヶ崎海岸グランドプラン策定の経緯】

- ・茅ヶ崎市にとって海岸は貴重な自然資源であり、観光資源である。漁港周辺地区は、漁港と海水浴場が隣接し多くの観光行事や各種イベントが行われ、市民の憩いの場所。
- ・海浜の荒廃・マンション開発問題を起因し、本地区における今後の土地利用を計画的かつ円滑に進めていくための指針として平成18年4月に市民・関係団体の代表者による「茅ヶ崎海岸グランドプラン推進会議」が発足し、平成19年3月に茅ヶ崎市グランドプランを策定、平成24年に改定を行った。



対象地区の概要 B地区



対象地区の概要 D地区



Google Earthを引用

※市にて実施予定

※都市公園の整備

集合住宅

西浜小学校

国道134号線



※歩道の整備



※トイレの解体

市有財産の利活用方法の整理

【B・D地区の利活用に係る市場調査（令和4年11月）】

- ・ 民間事業者へ両地区における市場調査を実施、7社から回答があった。
- ・ 両地区とも利活用の可能性が高く**市場性が高い土地**であると判断された。
- ・ **B・D地区の事業連携**は難しいとの意見であった。

【市場性が高い土地の利活用の考え方（基本方針）】

- ・ 基本方針では、今後も公用・公共用施設として使用予定が無く、民間等の活用見込がある（市場性が高い）地区においては民間への貸付・売却を検討すると設定。



本事業におけるB・D地区の公募の進め方



- ①事業手法：
基本方針に基づき、**貸付（事業用定期借地）**、**売却方式の両方**を採用する。
- ②応募方式：
茅ヶ崎海岸グランドプランに資する土地利活用を進めるため、**B・D地区それぞれに公募型プロポーザル**として提案を求め、提案の優れた民間事業者を選定することとする。

募集要項 概要

本事業の目的

- ・ グランドプランに基づき、貴重な資源である海岸の魅力をさらに高めるため、地区の活性化や観光・レクリエーション施設や商業施設の立地によるにぎわいのある交流拠点の創出を目指しており、民間活力を用いた市有地の利活用事業を行うこととした。
- ・ 今回の公募によりグランドプランに則した事業が実施され、本市保有資産の有効な利活用とあわせて地域活性化がより一層促進されることを期待する。

対象地区の概要①（位置・面積）

項目		B地区 (茅ヶ崎市中海岸四丁目)	D地区 (茅ヶ崎市南湖四丁目)
位置			
面積		1,431.07㎡	4,913.36㎡
グランドプランにおける方針	土地利用方針	<p>【アメニティゾーン】</p> <ul style="list-style-type: none"> ・ 景観に配慮した観光・商業関連機能の適切な誘導 ・ 美しくやすらぎのある交流空間の整備 ・ 地域文化の振興 	<p>【マーケットゾーン】</p> <ul style="list-style-type: none"> ・ 国道134号沿道の景観や周辺住宅地への配慮 ・ 民間活力を導入し、観光・商業・市場等の茅ヶ崎漁港・海岸のまちづくりと一体となった土地利用の誘導 ・ 地域の憩いの場としての公園設置 ・ 公共・公益機能を有した空間づくり
	景観形成方針	<ul style="list-style-type: none"> ・ 建築物の高さの制限により、眺望景観や周辺の自然環境に配慮した地区景観の形成 ・ 統一したデザインコンセプトによる地区景観の形成 ・ 地区外の視点場からの眺望を意識し、遠景に馴染む景観の形成 	<ul style="list-style-type: none"> ・ 建築物の高さを制限し、国道134号沿道にふさわしい景観の形成 ・ 眺望景観や周辺の自然環境に配慮した地区景観の形成

対象地区の概要②（法規制・地区計画）

項目	B地区 (茅ヶ崎市中海岸四丁目)	D地区 (茅ヶ崎市南湖四丁目)
区域区分	市街化区域	
用途地域	第一種住居地域	
建ぺい率	60%	
容積率	200%	
高度地区	第2種高度地区（制限値15m）	第2種高度地区（制限値15m） →地区計画により12m
防火指定	準防火地域	
地区計画等	<ul style="list-style-type: none"> 茅ヶ崎漁港地区地区計画 特別景観まちづくり地区：茅ヶ崎海岸・漁港周辺特別景観まちづくり地区 海岸保全区域 漁港区域 景観計画区域 	<ul style="list-style-type: none"> 茅ヶ崎漁港周辺地区地区計画 漁港区域 景観計画区域
用途制限 (次の建築物のみ建築可能)	<ul style="list-style-type: none"> ホテル又は旅館 店舗、飲食店その他これらに類するもの 事務所（その用途に供する部分の床面積の合計が1,000㎡を超えるものを除く。） 水泳場 巡査派出所、公衆電話所、公衆便所その他これらに類する公益上必要な建築物 前各号の建築物に附属するもの 	<ul style="list-style-type: none"> 店舗、飲食店その他これらに類するもの 事務所 卸売市場 大学、高等専門学校、専修学校その他これらに類するもの 巡査派出所、公衆電話所、その他これらに類する公益上必要な建築物 パン屋、米屋、豆腐屋、菓子屋その他これらに類する食品製造業を営む工場 自動車車庫 前各号の建築物に附属するもの

公募概要

- ・売却方式または貸付方式（事業用定期借地）のいずれかを選択できる。
- ・B地区、D地区のいずれかを提案しても、同時に提案しても可とする。
- ・**単一敷地での提案とすること。**
- ・基準貸付料、基準売却価格については茅ヶ崎市不動産評価委員会にて基準価格を設定。応募者が提案した価格を土地貸付料、売却代金とする。

応募者の構成

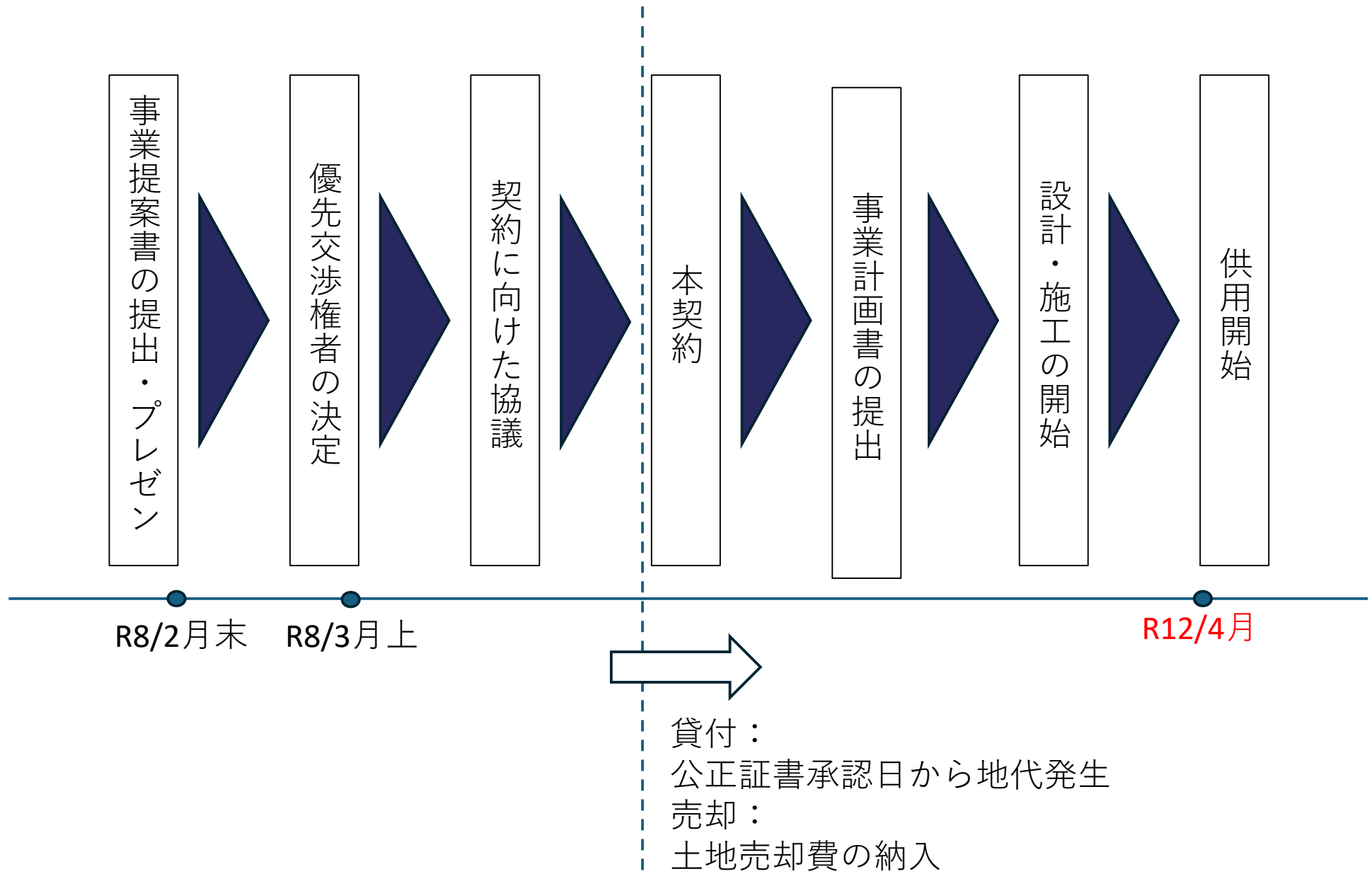
- ・市内要件を重視する。
- ・特別目的会社（SPC）を構築することも可とする。

項目	内容
企業構成	単独でも複数でも可。
代表企業	市内に本社、本店があること（公募時点で1年以上）（必須）
構成企業	検討中
SPCを構築する場合の条件	代表企業の出資率はグループの中で最大とする。 設立する際は市内に設立すること。

	B地区	D地区
求める要件 ・機能	<ul style="list-style-type: none"> ・ グランドプラン、地区整備計画の用途規制に配慮した機能 	<ul style="list-style-type: none"> ・ グランドプラン、地区整備計画の用途規制に配慮した機能 ・ 駐車場（台数制限、運営方法は事業者提案とする） ・ レンタサイクルの中継所 ・ 防災機能（津波）
その他	<p>【事業者の対応事項】</p> <ul style="list-style-type: none"> ・ 前面道路（市道2615号線）における路上駐車対策 ・ ゴミ・ガラ・砕石・切り株および一部残置物の処理 	<p>【事業者の対応事項】</p> <ul style="list-style-type: none"> ・ ゴミ・ガラ・砕石・切り株および一部残置物の処理 <p>【市の対応事項】</p> <ul style="list-style-type: none"> ・ 前面道路（市道0206号線）における歩道及び車乗り入れ部の整備 ・ 敷地内にあるトイレ、浄化槽等の撤去 ・ 隣接する公園の整備

契約要件

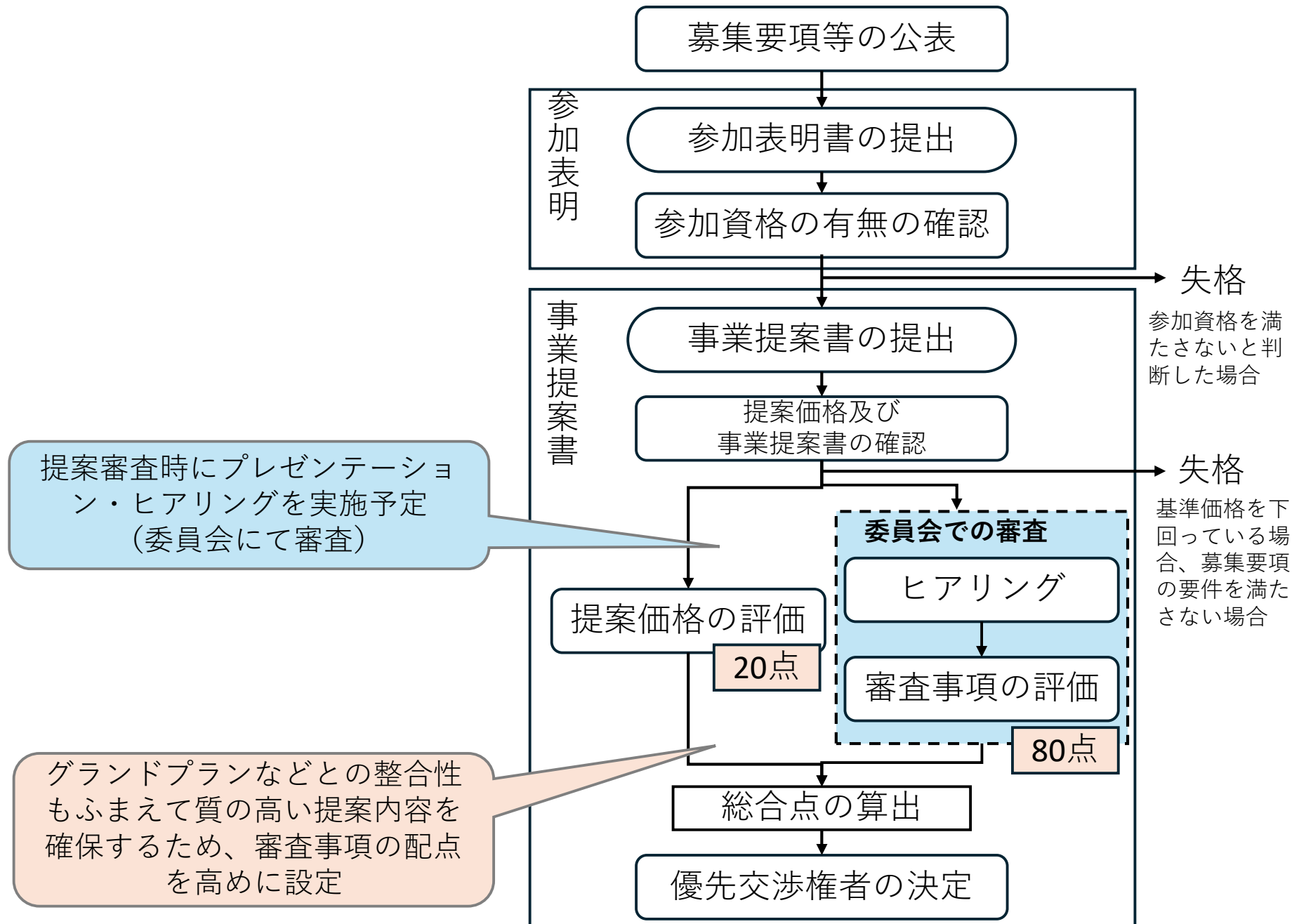
	借地	売却
形態	事業用定期借地契約（借地借家法23条）	売買契約（民法555条）
期間	事業用定期借地権契約から10年以上30年未満	契約時と同時に物件引渡し（買戻し期間10年）
条件	本業務以外での目的外使用は原則禁止（やむを得ず目的外の使用を行う場合は協議）	
	満了時には、借地借家法第23条の規定により、事業予定地上の建物及びその他の工作物を収去し、更地の状態で本市へ返還	事業計画時の内容を満たしていないと判断した場合、買い戻しができる（民法第579条）
鑑定評価額	B地区土地貸付料（基準価格）●●●●円／年 D地区土地貸付料（基準価格）●●●●円／年	B地区土地売却価格（基準価格）●●●●円／年 D地区土地売却価格（基準価格）●●●●円／年
事業スキーム		
所有権		



事業者選定スケジュール

時 期	内 容
2025年（令和7年）9月11日（木）	第一回選定委員会：募集要項、選定方針について
2025年（令和7年）10月1日（水）	第二回選定委員会：審査基準について
2025年（令和7年）10月下旬	募集要項等の公表
2025年（令和7年）11月上旬	募集要項等に関する質問(第1回)の締切り
2025年（令和7年）12月上旬	募集要項等に関する質問(第1回)に対する回答の公表
2025年（令和7年）12月上旬	参加表明書等受付締切り
2025年（令和7年）12月中旬	参加資格の通知
2025年（令和7年）12月下旬	募集要項等に関する質問(第2回)の締切り
2026年（令和8年）1月上旬	募集要項等に関する質問(第2回)の質疑の回答
2026年（令和8年）1月下旬	事業提案書の締切り
2026年（令和8年）2月上旬	第三回選定委員会：提案内容の確認、採点方法について
2026年（令和8年）2月下旬	第四回選定委員会：プレゼンテーション
2026年（令和8年）3月上旬	優先交渉権者の決定
2026年（令和8年）3月下旬	契約

事業者選定基準 概要



【加算方式と除算方式の比較】

方式	加算方式	除算方式
計算式	総合点 = 価格点 + 計画点	総合評価点 = 価格点 / 性能点
概要	<ul style="list-style-type: none"> 提案価格が高い ⇒ 価格点「高」 	<ul style="list-style-type: none"> 傾きが総合評価点（傾きの大きい方が評価値「高」） 高くて得点の高いものが最高点
イメージ		
メリット	<ul style="list-style-type: none"> 性能と価格のバランスに裁量がきく（性能を重視した事業に適する） 評価姿勢（政策）を反映し易い 	<ul style="list-style-type: none"> 性能と価格の配点割合を決めなくてもよい 提案価格を得点化する必要がない
デメリット	<ul style="list-style-type: none"> 性能と価格の配点割合を決めなければならない 提案価格の定量化方法を決定する必要有 	<ul style="list-style-type: none"> 価格点による影響範囲の裁量がきかない 「価格が高くて性能が低いもの」と「価格が低くて性能が高いもの」の評価が同等

- 国のPFI案件等では除算方式が採用されるが、自治体のPPP案件では加算方式が多い。土地活用等の類似事例（土地利活用）では、主に加算方式が導入され、除算方式の事例は見当たらない。
- 除算方式は価格点による影響の裁量がきかないため、本事業においても加算方式を提案する。

【比率法と比例配分法の比較】

算定法	比率法	比例配分法
計算式	当該提案価格 / 最高提案価格 × 満点	(当該提案価格 - 基準価格) / (最高提案価格 - 基準価格) × 満点
項目	一定の割合で差がつく	小さな価格差でも大きく点数差が開く

比率法と比例配分法の比較（イメージ）

【前提条件】

- ・ 基準価格を1億円、価格点満点を20点と設定、B社の提案価格を1.01億円、A社提案価格をB社提案価格から100万ずつ増やして行く場合（A社を最高提案価格に固定）、B社における価格点とA社との点数差を算出

【前提】基準価格が1億円											
A社 提案価格(億円)	1.02	1.03	1.04	1.05	1.06	1.07	1.08	1.09	1.10	1.11	
B社 提案価格(億円)	1.01	1.01	1.01	1.01	1.01	1.01	1.01	1.01	1.01	1.01	
【価格点】	↓										
A社価格点	20.00	20.00	20.00	20.00	20.00	20.00	20.00	20.00	20.00	20.00	
B社価格点	比率法	19.80	19.61	19.42	19.24	19.06	18.88	18.70	18.53	18.36	18.20
	比例配分法	10.00	6.67	5.00	4.00	3.33	2.86	2.50	2.22	2.00	1.82
【点差】A-B	↓										
比率法	0.20	0.39	0.58	0.76	0.94	1.12	1.30	1.47	1.64	1.80	
比例配分法	10.00	13.33	15.00	16.00	16.67	17.14	17.50	17.78	18.00	18.18	

基準価格から2%にて10点の差がつく

- ・ 比例配分法の場合、少額でも差がついてしまうため、事業者のモチベーションが下がると思われる。
- ・ 類似事例（土地利活用）を確認すると主に比率法が導入され、比例配分法の事例は見当たらない。
- ・ 比例配分法は提案価格の影響が強いことから本事業においても比率法を提案する。

【貸付・売却の優劣】

- ・貸付・売却のスキームについては応募者が選択できるものとする。
- ・貸付・売却の選択において優劣はつけない。
→貸付希望者と売却希望者において、それぞれ第1位を決定する。

【複数の応募者がいる場合の価格点算出】

価格点の算出イメージ

【設定】 基準貸付価格が20、基準売却価格が400、それぞれの方式に2者、合計4者の提案がある場合

- ・貸付希望者と売却希望者にて最も価格が最高であったものをそれぞれ第1位とし、価格点として20点付与する（A者、C者）。
- ・第1位以外は貸付・売却それぞれの第1位から提案価格の比率にて算出する。

$$\text{B者価格点} = 20 \times (\text{B者提案価格 (当該提案価格)} / \text{A者提案価格 (最高提案価格)})$$

$$\text{D者価格点} = 20 \times (\text{D者提案価格 (当該提案価格)} / \text{C者提案価格 (最高提案価格)})$$

応募者	方式	提案価格	価格点	備考
A者	貸付	30	20 (満点)	貸付希望者の第一位
B者	貸付	27	$18 = 20 \times (27/30)$	貸付希望者第一位との比率
C者	売却	450	20 (満点)	売却希望者の第一位
D者	売却	405	$18 = 20 \times (405/450)$	売却希望者第一位との比率

【評価の段階数】

3段階評価	4段階評価	5段階評価
<p>【×】 段階数が粗く中間的な評価がしにくい。</p> <p>【○】 メリハリのある評価ができる。</p>	<p>【○】 5段階評価と比較して、段階数が少ないため点差がつきやすくメリハリのある評価がしやすい。</p> <p>【△】 5段階評価と比較して、段階数が少ないため、きめ細かい評価がしにくい。</p>	<p>【○】 4段階評価と比較して、段階数が多いため、きめ細かい評価がしやすい。</p> <p>【△】 評価が中間に集中しやすい</p>

【加点評価の基準】

	評価内容	採点レート
A	特に優れた提案である	当該項目の配点×100%
B	優れた提案である	当該項目の配点×75%
C	やや優れた提案である	当該項目の配点×50%
D	標準的な提案である	当該項目の配点×25%
E	物足りない提案である	当該項目の配点×0%

- ・本事業では、施設の要件や機能を細かく設定していないため、提案の優劣に応じて可能な限り細かく評価が可能である5段階評価を採用する。