

茅ヶ崎市  
中海岸普通財産及び西浜駐車場跡地活用事業

審査結果及び審査講評

令和8年3月19日

茅ヶ崎海岸グランドプラン市有地活用検討委員会

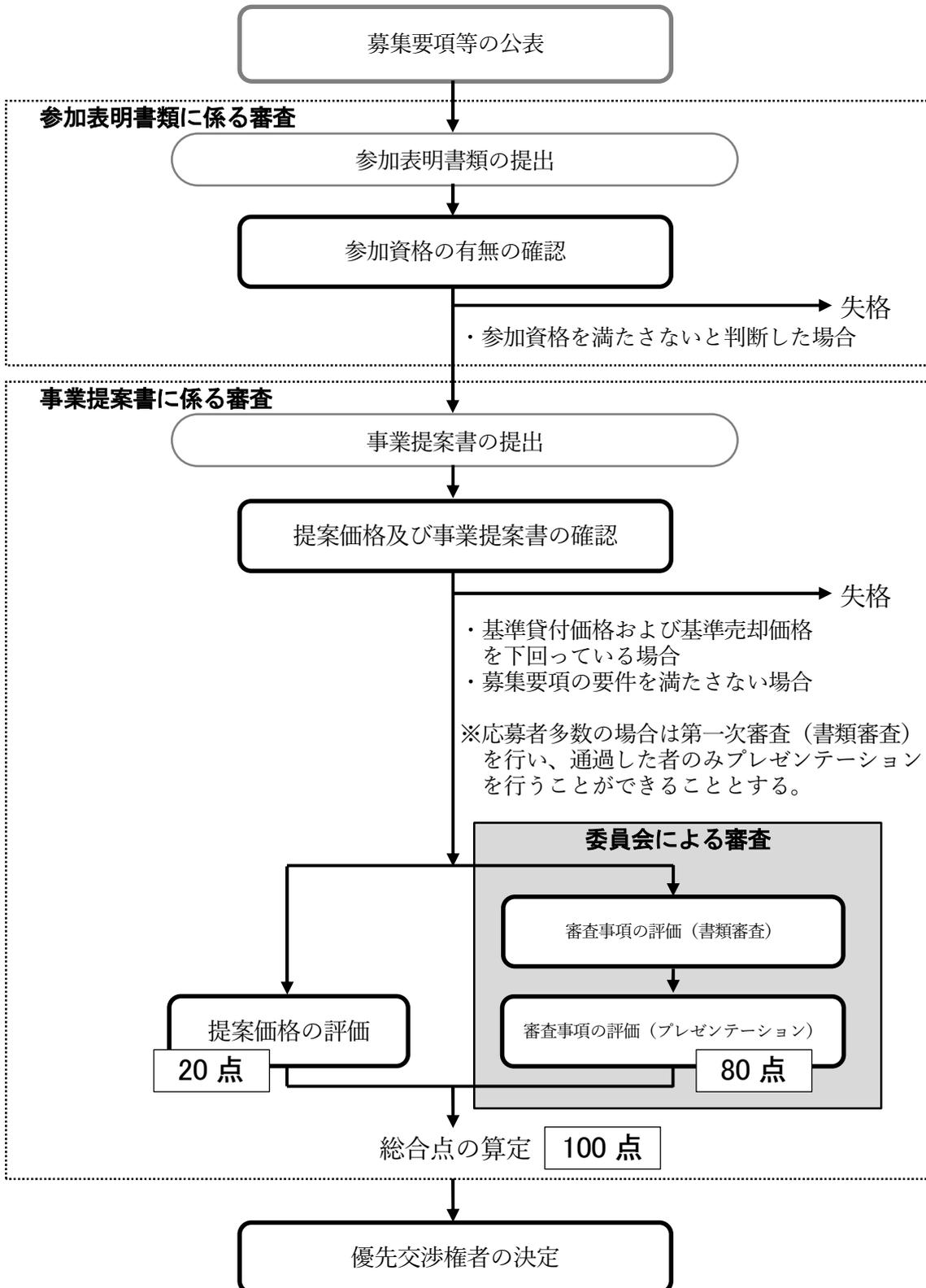
茅ヶ崎海岸グランドプラン市有地活用検討委員会（以下「委員会」という。）は、茅ヶ崎市中海岸普通財産（B地区）及び西浜駐車場跡地（D地区）活用事業（以下「本事業」という。）に関して、事業者選定基準に基づき、提案内容の審査を行いましたので、審査結果及び審査講評をここに報告します。

令和8年3月19日

茅ヶ崎海岸グランドプラン市有地活用検討委員会

委員長 卯月 盛夫  
委員 三友 奈々  
山本 裕子  
園川 真代  
北村 雅夫  
三觜 健一

## 審査の手順



## 審査結果

### 1 参加表明書類に係る審査

B地区については、3グループから参加表明書類の提出があり、応募者の備えるべき参加資格要件に係る適否について審査した結果、3グループのうち2グループが参加資格を有していることを確認した。また、提案内容を適切に評価するため匿名審査で行うこととし、応募者の呼称を、提案書の提出順に、「ち」グループ、「り」グループ、「ぬ」グループとした。

なお、D地区については、参加表明書類の提出がなされなかったため、B地区についてのみ事業提案書に係る審査を行うこととなった。

#### 【B地区】

応募者	グレイトストーリー 株式会社 (「ち」グループ)	チーム茅ヶ崎 (「り」グループ)	「ぬ」グループ
代表企業	グレイトストーリー 株式会社	亀井工業ホールディングス 株式会社	—
構成企業	MAISON CACAO 株式会社	日本精麦株式会社	—
	メゾンカカオフาร์ม 株式会社	株式会社洋建築企画	—
	—	大勝建設株式会社	—
	—	亀井工業株式会社	—
	—	茅ヶ崎建物管理協同組合	—
	—	稲岡ハウジング株式会社	—
	—	ヤンテック株式会社	—
	—	株式会社アクシス	—
	—	株式会社 鎌倉まめや	—

#### 【D地区】

参加表明書類の提出なし

## 2 事業提案書に係る審査

### (1) 審査事項に係る評価点

#### ア 評価基準

委員会では、各応募者の事業提案書について、審査事項に係る評価基準に基づき、各項目においてA～Eの5段階評価を実施し、その結果を評価基準に従って点数化した。また、80点満点とする審査事項の評価において、40点を最低基準点として設定し、これを下回る場合は失格とするものとした。なお、委員会は令和8年2月25日（水）に事業者によるプレゼンテーションを実施し、審査を行った。

#### 【審査事項に係る評価基準】

審査事項	評価項目	配点
1. 茅ヶ崎海岸グランドプランに関する事項	茅ヶ崎海岸グランドプランに対する考え方・方針	15
2. 事業計画に関する事項	事業方針・事業内容	20
	事業実施体制・事業の実現性	
	施設運営方針・事業収支計画	
	事業スケジュール	
	リスク対応	
3. 施設計画に関する事項	意匠計画の考え方	20
	配置・平面計画、外構計画	
	環境・災害への配慮	
4. 近隣住民へ配慮する事項	事業開始時・施工時に係る事項	5
5. 事業効果に関する事項	地域への事業効果	15
	地域経済への貢献	
6. プレゼンテーションに関する事項	プレゼンテーション・質問応答に対する評価	5
計		80

#### 【評価基準】

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×80%
C	やや優れた提案である	当該項目の配点×60%
D	やや不十分な提案である	当該項目の配点×40%
E	不十分な提案である	当該項目の配点×20%

## イ 審査事項に係る評価結果

前項の評価基準に基づき各委員が評価を行い、その平均値を求め、審査事項に係る評価結果とした。

審査事項	配点	各応募者の点数	
		グレイトストーリー 株式会社 (「ち」グループ)	チーム茅ヶ崎 (「り」グループ)
1. 茅ヶ崎海岸グランドプランに関する事項	15	9.000	10.000
2. 事業計画に関する事項	20	12.800	10.400
3. 施設計画に関する事項	20	12.467	10.933
4. 近隣住民へ配慮する事項	5	3.500	3.667
5. 事業効果に関する事項	15	9.250	9.500
6. プレゼンテーションに関する事項	5	3.167	3.500
合計点数	80	50.18	48.00

※合計点数の小数点以下第3位を四捨五入

## (2) 提案価格に係る評価点

### ア 評価基準

各応募者の「提案売却価格」を、次の計算式に当てはめて点数化した。

$$\text{提案価格に係る評価点} = 20 \times (\text{当該提案価格} / \text{最高提案価格})$$

※当該提案価格：当該応募者の提案売却価格

※最高提案価格：全応募者のうち最も高い提案売却価格

### イ 提案価格に係る評価結果

前項の評価基準に基づく、審査事項に係る評価結果を次に示す。

応募者	各応募者の点数	
	グレイトストーリー 株式会社 (「ち」グループ)	チーム茅ヶ崎 (「り」グループ)
応募方式	売却方式	売却方式
提案売却価格	329,123,100円	360,000,000円
点数	18.28	20.00

※点数の小数点以下第3位を四捨五入

### (3) 総合評価

総合点は、審査事項に係る評価点と提案価格に係る評価点の合計点であり、各応募者の総合点集計の結果、次のとおりである。

応募者	配点	各応募者の点数	
		グレイトストーリー株式会社 （「ち」グループ）	チーム茅ヶ崎 （「り」グループ）
審査事項に係る評価点	80	50.18	48.00
提案価格に係る評価点	20	18.28	20.00
総合点	100	68.46	68.00
順位		1	2

以上の審査結果より、委員会は、「グレイトストーリー株式会社（「ち」グループ）」をB地区の最優秀提案者、「チーム茅ヶ崎（「り」グループ）」を次点として選定した。

### 3 審査講評

委員会による審査の総評及び付帯意見は、次のとおりである。

<総評>

本委員会では、公募型プロポーザル方式のもと、事業者選定を行うため書類及びプレゼンテーションによる審査を行った。

各グループの評価については、以下のとおりである。

#### ○グレイトストーリー株式会社（「ち」グループ）の提案

自然と人の時間が調和する拠点として、設計から運営までコンセプトが一貫しており、これまでにない新たな茅ヶ崎の価値を生み出す斬新な提案であった。事業計画の軸となる機能、ターゲットが明確であり、実施体制においても各企業の実績や強みを生かした適切な役割分担により長期的かつ安定的な事業運営が期待できると評価された。施設運営計画において、物価や金利の上昇、想定売上高に満たなかった際のリスク対応については、若干懸念が示された。

施設計画については、ランドプランや地区計画等に準拠し、ラグジュアリー感を醸成しつつ事業予定地周辺の建物や周辺景観との調和を意識した計画であった。一方で、津波発生時における外階段への経路や屋上へのアプローチなど施設利用者以外の安全性の確保、及び敷地内の荷捌き場や駐車場の確保については若干懸念が示された。

なお、全体として滞在型観光への転換を促し、経済波及効果に寄与すると評価された。

#### ○チーム茅ヶ崎（「り」グループ）の提案

ローカルファーストの考え方にに基づき、地元へ愛され、日常的に使われ続ける施設整備が期待できる提案であった。市内、市外を問わず様々な利用者に幅広く利用されるビーチライフの拠点としての施設機能が提案され、構成企業を含め茅ヶ崎市に根差す地域企業が主体

となり、地元雇用の創出、地産地消を通じた経済循環に寄与する提案であった。事業計画の軸となる機能やターゲット、構成企業間の役割分担についてはやや具体性に欠けた。

施設計画については、グランドプランや地区計画に準拠した計画であり、特に北側隣接地区を含めた土地活用計画については、建物や周辺景観との調和や施設利用のしやすさだけでなく、海岸から国道134号線までをつなぐ一体的な動線確保により、災害時の避難経路として防災性能の向上に寄与する提案であった。

しかし、北側隣接地区との共同事業に関しては、その事業内容、費用負担、リスク分担などが構想段階であるため、計画の実現性や継続性を十分に確認することができなかった。この点に関して、委員の評価が大きく分かれた。

両者の事業提案は、いずれの提案も茅ヶ崎海岸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が期待されるものであった。

審査事項に係る評価点は、「ち」グループの評価点が上回り、提案価格に係る評価点については、「り」グループの評価点が上回り、これらの評価点を加えた総合点は、「ち」グループの評価点がわずかに上回る結果となった。

これを受けて、本委員会では、本事業の目的である「海岸の魅力の向上」「地区の活性化」「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」の実現が最も期待できる事業者として「ち」グループを選定することを答申するものである。

#### <グレイトストーリー株式会社（「ち」グループ）への付帯意見>

##### ○施設利用者以外の避難安全性の確保

津波発生時は施設利用者以外の避難も可能としているが、避難通路幅員、外階段への経路、屋上へのアプローチなどさらに十分な避難の安全性を確保すること。

##### ○駐車場・荷捌きスペースの確保

渋滞対策や迷惑駐車など近隣住民への影響に配慮し、施設利用者の駐車場及び荷捌きスペースを十分確保すること。