

茅ヶ崎市
中海岸普通財産及び西浜駐車場跡地活用事業

募 集 要 項

令和 7 年 10 月

茅ヶ崎市

目 次

第1 事業の目的.....	1
第2 募集要項の位置付け.....	1
第3 事業内容.....	2
1 事業名称.....	2
2 対象地区の概要.....	2
3 公募の概要.....	3
4 本事業における費用負担.....	7
5 リスク分担.....	7
第4 募集・選定について.....	8
1 基本的な考え方.....	8
2 募集・選定スケジュール（予定）.....	8
3 募集手続き等.....	9
第5 応募に関する事項.....	11
1 応募者の構成等.....	11
2 応募者の備えるべき参加資格要件.....	11
3 応募書類.....	12
4 応募に関する留意事項.....	14
第6 契約手続きに関する事項.....	16
1 契約手順.....	16
2 契約締結に向けた協議.....	16
3 契約の締結（事業用定期借地）.....	16
4 契約の締結（市有財産売買契約）.....	17
5 事業計画書の提出.....	17
6 契約に関する留意事項（事業用定期借地権）.....	17
7 契約に関する留意事項（市有財産売買契約）.....	18
第7 事業上の注意点.....	20
1 連絡協議会.....	20
2 事業計画に係る法令等の遵守、適合.....	20
3 土壌汚染等.....	20
4 地中障害物等.....	20
5 近隣対策.....	20
6 周辺への影響対策.....	20

添付資料 1 募集要項等に関する質疑書

別紙 1 物件調書

別紙 2 地積測量図

第 1 事業の目的

茅ヶ崎市（以下「本市」という。）は、茅ヶ崎市実施計画 2025 にて、茅ヶ崎海岸グランドプラン（平成 24 年 3 月改訂）（以下「グランドプラン」という。）にて定められた中海岸普通財産（B 地区）（以下「B 地区」という。）及び西浜駐車場跡地（D 地区）（以下「D 地区」という。）において、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。

本募集要項は、本市が「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。）」における優先交渉権者を公募型プロポーザル方式により選定するに当たり、参加要件、選定手続その他の事項について定めるものである。

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。

第 2 募集要項の位置付け

中海岸普通財産及び西浜駐車場跡地活用事業募集要項（以下「募集要項」という。）は、公募型プロポーザルにより本事業を実施する事業者（以下「事業者」という。）を決定するための手続きを示したものである。

また、募集要項は、地方自治法（昭和 22 年法律第 67 号）、地方自治法施行令（昭和 22 年政令第 16 号）、茅ヶ崎市契約規則（昭和 47 年 3 月 31 日茅ヶ崎市規則第 15 号）、関連の各種法令（施行令及び施行規則等も含む）のほか、本市が発注する契約に関し、応募者が熟知し、かつ遵守しなければならない一般的事項を明らかにするものであり、募集要項に併せて公表する次の資料を含めて募集要項等と定義する。

1. 事業者選定基準

応募者から提出された事業提案を評価し、事業者を選定する基準を示すもの

2. 事業用定期借地権設定契約書（案）

市有地の賃貸借に係る契約の内容を示すもの

3. 市有財産売買契約書（案）

市有地の売却に係る契約の内容を示すもの

4. 様式集

応募者が提出する参加表明書類、事業提案書の様式（書式）等を示すもの

なお、募集要項等とそれらに関する質疑回答に相違のある場合は、質疑回答を優先する。また、募集要項等に記載がない事項については、募集要項等に関する質疑回答によるものとする。

第3 事業内容

1 事業名称

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

2 対象地区の概要

(1) 公募対象地区

対象地区は茅ヶ崎海岸グランドプラン地区概要のうち、B 地区・D 地区とする。

表 公募対象地区における条件

項目	B 地区	D 地区
住所	茅ヶ崎市中海岸四丁目	茅ヶ崎市南湖四丁目
面積	1,430.97 m ²	4,850.16 m ²
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	- 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	- 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)	- 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 平方メートル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	- 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

※詳細については、物件調書を確認すること

(2) これまでの経緯（茅ヶ崎海岸グランドプラン）

漁港周辺地区は、茅ヶ崎市の諸計画等において、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として位置づけられている。なお、グランドプラン策定にあたっては以下の経緯がある。

平成 19 年 3 月に、まちづくりのさまざまな分野で活躍する市民による「茅ヶ崎海岸グランドプラン推進会議」が中心となり、地権者が具体的事業を検討する「事業推進チーム」や市民・関係団体による「まちづくり協議会」と連携し、市は「茅ヶ崎海岸グランドプラン」を策定した。

平成 23 年度には、神奈川県旧茅ヶ崎西浜駐車場跡地売却の意向を踏まえ、旧茅ヶ崎西浜駐車場に民間活力を導入した賑わい創出の拠点とするため、茅ヶ崎海岸グランドプランの改訂を行った。B 地区・D 地区における茅ヶ崎海岸グランドプラン（改訂版）の土地利用方針については以下の通りである。

表 B 地区・D 地区における茅ヶ崎海岸グランドプラン（改訂版）の土地利用方針

地区	ゾーン	土地利用の方針
B 地区	アメニティゾーン	・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
D 地区	マーケットゾーン	・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

3 公募の概要

(1) 応募の方式

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。応募に当たっては、B 地区、D 地区について単独で提案することを原則とする。ただし、両地区とも提案することは妨げないが、その場合、それぞれの地区ごとに参加表明書類及び事業提案書を提出すること。

また、B 地区、D 地区は、単一敷地についての提案内容に対して評価を行うことを基本とするが、隣接する土地の活用を提案内容に含めることは妨げない。なお、D 地区と隣接する公園との連携については、優先交渉権者の決定後、D 地区についての提案内容や優先交渉権者との協議内容も踏まえつつ市が整備する予定である。

※募集要項 P4「第 3、3、(3)、ウ D 地区」記載参照

(2) 事業内容に関する基本的な考え方

グランドプランの土地利用方針、法規制、地区整備計画等の用途規制に配慮した内容とすること。

(3) 土地利用活用における要件等

ア 共通事項

- ① 提案施設は、用途地域等の制限の範囲で事業者の自由提案とするが、次の用途として使用することはできないものとする。
 - a 風俗営業又はそれに類する用途、犯罪に関わる又は助長する用途、公序良俗に反する用途及びその他街区の品位や価値を損なう用途。
 - b 騒音・振動・塵埃・視覚的不快感・悪臭・電磁波・危険物等を発生又は使用する等、周囲に迷惑を及ぼすような用途。
 - c 居住の用途（分譲、賃貸、老人ホーム、寮）
 - d 以下の団体等による利用

- (a) 茅ヶ崎市暴力団排除条例（平成 23 年茅ヶ崎市条例第 5 号）第 2 条第 2 号から第 5 号までに規定する団体又はその構成員等の統制下にある団体。
 - (b) 法務省による「企業が反社会的勢力による被害を防止するための指針」に規定する反社会的勢力。
 - (c) 無差別大量殺人行為を行った団体の規制に関する法律（平成 11 年法律第 147 号）第 5 条及び第 8 条に規定する処分を受けている団体又はその構成員の統制下にある団体。
- ② 茅ヶ崎市景観計画における特別景観まちづくり地区として、良好な景観形成を図るため、景観みどり課と協議し、必要に応じ審議会等への対応を行うこと。
 - ③ 高齢者及び障害者等が安全・安心、快適に利用できるよう、床の段差解消やスロープの設置等、ユニバーサルデザインに配慮すること。
 - ④ 不審者や不法侵入に備えて、施設の防犯対策に配慮すること。
 - ⑤ 工事期間中も含めて、周辺への騒音や振動、臭気等による影響を最大限抑制すること。
 - ⑥ 工事期間中の安全性に配慮すること。

イ B 地区

項目	内容
求める要件・機能	・ 3、（2）・（3）を満たすこと。
その他	・ 前面道路（市道2615号線）における路上駐車への対策を行うこと。 ・ ゴミ・ガラ・仮設トイレの基礎・砕石・切り株および一部残置物があるが、撤去等の費用負担は事業者の対応とすること。

ウ D 地区

項目	内容
求める要件・機能	・ 3、（2）・（3）を満たしつつ、以下の整備を求める。 ・ 駐車場（台数、運営方法は事業者の提案とする） ・ 駐輪場、レンタサイクルの中継所（台数、運営方法は事業者の提案とする） ・ 防災機能（災害時における避難スペースの確保など）
その他	・ 前面道路（市道0206号線）における歩道及び車乗り入れ部については市側で整備する予定である。 ・ 敷地内にあるトイレ、浄化槽については市側で撤去する予定である。その他、ゴミ・ガラ・砕石・切り株・地中配線および一部残置物があるが、撤去等の費用負担は事業者の対応とすること。 ・ 道路拡幅分に存するフェンス等の工作物については協議によ

	り一部市が撤去することがある。 ・隣接する公園については市側で整備する予定である。公園との連携（施設配置、運営）は積極的な提案を期待するが、D地区単独の利用でも事業運営に影響のない提案（公園を通らず道路から施設へアプローチできるなど）とすること。
--	--

(4) 契約に関する主な要件

ア 事業用定期借地

事業用定期借地

形態	・ 事業用定期借地権（借地借家法 第 23 条第 2 項）				
賃貸借期間	・ 事業用定期借地権設定契約締結日から 10 年以上 30 年未満（提案施設の設計開始時から事業期間終了時の除去期間も含む。）で応募者が提案した期間とする。				
土地貸付料	・ 土地貸付料は、応募者が提案した価格（以下、提案貸付価格）とするが、下記に示す基準貸付価格以上とすること [基準貸付価格の算定] <table><tr><td>B 地区土地貸付料（鑑定評価額）</td><td>16, 320, 000 円／年</td></tr><tr><td>D 地区土地貸付料（鑑定評価額）</td><td>34, 200, 000 円／年</td></tr></table> ・ 土地貸付料は、事業用定期借地権設定契約に基づく公正証書締結日から発生する。 ・ 事業者は、事業用定期借地権設定期間にわたって年 1 回、本市に土地貸付料を支払うものとする。 ・ 土地貸付料は、固定資産税評価額の改定と連動して改定を実施する。	B 地区土地貸付料（鑑定評価額）	16, 320, 000 円／年	D 地区土地貸付料（鑑定評価額）	34, 200, 000 円／年
B 地区土地貸付料（鑑定評価額）	16, 320, 000 円／年				
D 地区土地貸付料（鑑定評価額）	34, 200, 000 円／年				
契約保証金	・ 土地貸付料の 10 カ月分相当額とする。 ・ 公正証書による事業用定期借地権設定契約締結日に支払うものとする。 ・ 契約保証金は、同契約の終了後に債権債務を相殺のうえ、無利息で返還する。また、土地貸付料が改定されても保証金の増減は行わない。				
賃貸借期間満了時の取扱い	・ 事業用定期借地権設定期間満了時には、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することを原則とするが、市と協議の上、市が別途の対応を認めた場合には例外を認めるものとする。 ・ 契約終了の 3 年前から契約終了に向けた協議を開始するものとする。				
その他	・ 土地の使用は、本事業以外の目的での使用は原則禁止とするが、やむを得ず目的外の使用を行う必要が生じた場合は、別途本市と協議を行い、市の事前の承諾を得るものとする。				

イ 売却

売却	形態	・ 売買契約（民法 555 条）
	売買代金	・ 売却代金は、応募者が提案した価格（以下、提案売却価格）とするが、下記に示す基準売却価格以上とすること [基準売却価格の算定] B 地区土地売却価格（鑑定評価額） 329, 123, 100 円 D 地区土地売却価格（鑑定評価額） 984, 582, 400 円 ・ 売買代金は本契約締結と同時に支払われるものとし、本市から事業者への物件の引渡し及び所有権移転並びに所有権移転登記は、売買代金の支払と引き換えに行われるものとする。
	土地利用指定及び期間	・ 事業者は売買契約締結日から 10 年間（以下、特約設定期間）、事業計画書の内容に基づいた土地利用に供さなければならない。 ・ 本市は特約設定期間において上記を満たしていないと判断した場合、既納の売買代金及び契約に要した費用を事業者に返還して、売買物件を買い戻すことができる（民法第 579 条）。
	所有権移転の制限	・ 事業者は特約設定期間内において、次の各号に掲げる事項を遵守しなければならない。ただし、本市の承諾を受けた場合は、この限りでない。 ア 売買物件の所有権を移転しないこと。 イ 売買物件に地上権、質権、使用貸借による権利又は賃貸借その他使用及び収益を目的とする権利を設定しないこと。 ウ 売買物件に建築する建物の所有権を譲渡しないこと。 エ 売買物件に建築する建物を区分所有権の目的としないこと。
	その他	・ 土地の使用は、本事業以外の目的での使用は原則禁止とするが、やむを得ず目的外の使用を行う必要が生じた場合は、別途本市と協議を行うこととする。

4 本事業における費用負担

本事業の実施にあたり、本市と事業者の費用負担は以下のとおりとする。

(1) 本市の負担

ア 土壌汚染等の費用

事業者による提案施設の建設工事の着工前までに事業予定地に土壌汚染が発見された場合は、本市の費用負担により対応するものとする。なお、詳細については第7 事業上の注意点および事業用定期借地権設定契約書（案）、市有財産売買契約書（案）に示すとおりとする。

(2) 事業者の負担

本事業実施に係る全費用とし、主なものを以下に示す。

- ア 測量及び地質調査費
- イ 近隣対策費
- ウ 周辺への影響対策費（事前・事後の家屋調査、電波障害等に係る費用）
- エ 提案施設の設計・建設に関する費用（設計費、建設費、工事監理費、申請及び登記に係る費用）
- オ 提案施設運営費
- カ 維持管理費（修繕・更新費、設備点検、警備、清掃等に係る費用）
- キ 光熱水費
- ク 賃料及び保証金（事業用定期借地）
- ケ 公正証書作成費用
- コ 公租公課
- サ 保険料
- シ 事業終了時に係る登記に必要な費用
- ス 事業終了時における原状復旧費及び提案施設除去費（事業用定期借地）

5 リスク分担

原則として、本事業の実施に関するリスクは事業者が負うものとする。詳細は事業用定期借地権設定契約書（案）、市有財産売買契約書（案）に示すとおりとし、事業者は負うべきリスクを想定した上で提案を行うものとする。

第4 募集・選定について

1 基本的な考え方

事業者の募集・選定の詳細については、事業者選定基準に示すが、基本的な考え方は、次のとおりとする。

- ① 本事業は、公募型プロポーザル方式により本事業を実施する事業者を決定する。
- ② 応募者は、「第5 応募に関する事項」に記載する資格要件を全て備えていること。
- ③ 応募者は、参加表明書類及び事業提案書を「3 募集手続き等」に示すそれぞれの提出期限までに、全て提出すること。
- ④ 本市は、応募者から提出された参加表明書類に基づき、応募者の資格、資力及び信用等、資格要件に係る適否について審査し、資格要件を満たしていないと判断した応募者は失格とする。
- ⑤ 本市は、応募者から提出された参加表明書類及び事業提案書に基づき、提案内容等が応募要件を満たしているか確認のうえで、学識経験者等で構成される「茅ヶ崎海岸グランドプラン市有地活用検討委員会（以下「事業者選定委員会」という。）」による審査に諮るものとする。事業者選定委員会が、その結果を市長へ答申後、本市が最終的に優先交渉権者及び次順位交渉権者を決定する。ただし、事業者選定委員会が、該当者がいないと判断した場合、あるいは、本市がふさわしい応募者がいないと判断した場合等には、優先交渉権者もしくは次順位交渉権者もしくはその両方を決定しないことがある。
- ⑥ 優先交渉権者決定までの間に、本事業に関して応募者が事業者選定委員会の委員に接触を求めること、応募者のPR書類等を提出することにより、自らを有利にもしくは他社を不利にするように働きかけること、及び第三者をしてこれらを行わせることを禁止する。そのような行為が明らかになった場合、該当する応募者は失格とする。

2 募集・選定スケジュール（予定）

事業者の募集・選定のスケジュールは次のとおりとする。

内 容	日 程
① 募集要項等の公表	令和7年10月27日（月）
② 資料閲覧期間	令和7年10月27日（月）～令和8年1月23日（金）
③ 募集要項等に対する第1回 質疑の受付	令和7年10月27日（月）～11月10日（月）
④ 第1回質疑書に対する回答	令和7年12月1日（月）
⑤ 参加表明書類の受付	令和7年12月1日（月）～12月8日（月）
⑥ 参加資格審査結果の通知	令和7年12月15日（月）
⑦ 募集要項等に対する第2回 質疑の受付	令和7年12月15日（月）～12月22日（月）
⑧ 第2回質疑書に対する回答	令和8年1月9日（金）

⑨ 事業提案書の受付	令和 8 年 1 月 19 日（月）～ 1 月 26 日（月）
⑩ プレゼンテーションの実施	令和 8 年 2 月下旬
⑪ 優先交渉権者の決定	令和 8 年 3 月上旬

3 募集手続き等

(1) 募集要項等の公表

募集要項等は、令和 7 年 10 月 27 日（月）に茅ヶ崎市ホームページ上に公表する。
（URL：<https://www.city.chigasaki.kanagawa.jp/>）

(2) 資料の閲覧

資料等の閲覧を、次のとおり行う。閲覧を希望するものは、事前に以下の連絡先に連絡すること。

- ① 閲覧期間：令和 7 年 10 月 27 日（月）から令和 8 年 1 月 23 日（金）まで（土曜日及び日曜日、祝祭日、年末年始を除く）の午前 9 時から正午まで及び午後 1 時から午後 5 時までとする。
- ② 閲覧場所：茅ヶ崎市役所 本庁舎 3 階 経済部 拠点整備課
- ③ 連絡先： TEL 0467-81-7146 FAX 0467-57-8377
- ④ E-mail：kyoten@city.chigasaki.kanagawa.jp

(3) 募集要項等に対する質疑の受付

募集要項等の内容に関する質問を次のとおり受け付ける。

ア 第 1 回質疑

- ① 受付期間：令和 7 年 10 月 27 日（月）から令和 7 年 11 月 10 日（月）の午後 5 時までとする。
- ② 受付方法：添付資料 1 「募集要項等に関する質疑書」に記入のうえ、E-mail（受付メールアドレス：kyoten@city.chigasaki.kanagawa.jp）で提出すること。原則として、電話や口頭による質問は受け付けないものとする。
- ③ 回答：令和 7 年 12 月 1 日（月）に茅ヶ崎市ホームページにおいて公表する予定である。

イ 第 2 回質疑

- ① 受付期間：令和 7 年 12 月 15 日（月）から令和 7 年 12 月 22 日（月）の午後 5 時までとする。
- ② 受付方法：添付資料 1 「募集要項等に関する質疑書」に記入のうえ、E-mail（受付メールアドレス：kyoten@city.chigasaki.kanagawa.jp）で提出すること。原則として、電話や口頭による質問は受け付けないものとする。
- ③ 回答：令和 8 年 1 月 9 日（金）に茅ヶ崎市ホームページにおいて公表する予定である。

(4) 参加表明書類の受付

本事業に応募する者は、参加表明書類を次のとおり提出すること

- ① 受付期間：令和7年12月1日（月）から令和7年12月8日（月）までの午前9時から正午まで及び午後1時から午後5時までとする。
- ② 提出場所：茅ヶ崎市役所 本庁舎3階 経済部 拠点整備課
- ③ 提出方法：事前に電話連絡のうえ、持参すること。

(5) 事業提案書の受付

事業提案書の受付を次のとおり行う。提出書類の詳細については様式集に示すとおりとする。

- ① 受付期間：令和8年1月19日（月）から令和8年1月26日（月）まで（土曜日及び日曜日、祝祭日を除く）の午前9時から正午まで及び午後1時から午後5時までとする。
- ② 提出場所：茅ヶ崎市役所 本庁舎3階 経済部 拠点整備課
- ③ 提出方法：事前に電話連絡のうえ、持参すること。

(6) プレゼンテーションの実施

事業提案書の内容の審査にあたって、事業者によるプレゼンテーションを実施する予定である。ただし、応募者が多数の場合は、事業提案書による第一次審査（書類審査）を行い、第一次審査を通過した者のみプレゼンテーションを行うことができることとする。第一次審査の実施の有無等については、参加資格審査結果と合わせて通知を行う。

- ① 実施時期：令和8年2月下旬
- ② 実施場所：茅ヶ崎市役所

(7) 審査結果の通知および公表

参加表明書類及び事業提案書に係る審査の結果について、決定時点において各応募者に対し文書で通知するとともに、茅ヶ崎市ホームページにおいて公表する予定である。

第5 応募に関する事項

1 応募者の構成等

応募者の資格・構成は次のとおりとする。

- ① 応募者は、本事業を実施する企業（単体企業又は複数企業）により構成される応募グループ（以下「応募グループ」という。）とする。※単体企業での応募の場合でも応募グループと呼称する。応募グループの構成（単体企業か、複数企業か）による審査に優劣はないものとする。
- ② 応募グループは、本事業を実施する企業（以下「構成企業」）から構成する。
- ③ 応募グループは、参加表明書類提出時に、事業者が実施する各事業内容について全体の統括を行う企業（以下「代表企業」という。）及び本事業において運営を担当する企業を構成企業の中から定めるものとする。代表企業が運営を担当する企業となることも可能である。また、単体企業の場合には当該企業をもって代表企業とする。
- ④ 代表企業は、市内に本社もしくは本店のある企業とする（公募時点で1年以上）。参加表明書類の提出後は、代表企業の変更は認めない。
- ⑤ 応募グループは、同一地区において複数の応募をすることはできない。
- ⑥ 構成企業は、他の応募グループの構成企業になることはできない。
- ⑦ 事業提案書提出以降における構成企業の変更及び追加は、原則として認めない。ただし、やむを得ない事情により構成企業の変更又は追加をする場合で、本市が承諾した場合に限りこれを認めるが、この場合であっても代表企業の変更は認めないものとする。
- ⑧ 本応募に係る、本市からの通知・連絡等は代表企業のみに行うものとし、構成する企業への連絡等は、代表企業が自らの責任において行うものとする。
- ⑨ 応募グループが、優先交渉権者決定後に会社法（平成17年法律第86号）に定める株式会社として、本事業の実施を目的とする特別目的会社を設立することを妨げるものではない。なお、特別目的会社を設立する場合は市内に本社を設立することとし、代表企業の出資率は最大比率とする。

2 応募者の備えるべき参加資格要件

応募者は、次に掲げる資格要件を満たすこと。なお、資格要件の確認基準日は参加表明書類の提出日とし、契約締結までの期間に応募者（役割ごとの資格要件については該当する企業のみ）が次の資格要件を欠くような事態が生じ、本市が事業の継続ができないと判断した場合には、契約の締結はできないものとする。

また、代表企業から本事業の設計、解体、建設、工事監理、維持管理、運営の各々を直接受託又は請け負う協力企業であっても、「（2）事業実施に係る共通の資格要件」を満たすものとする。

(1) 応募者の参加資格要件

- ① 事業期間中に継続した運営ができる十分な資力、経営能力及び社会的信用を有する者であること。
- ② 本市と締結する事業用定期借地契約もしくは市有財産売買契約を遵守できる者であること。

(2) 事業実施に係る共通の資格要件

- ① 地方自治法施行令（昭和 22 年政令第 16 号）第 167 条の 4 第 1 項各号のいずれにも該当していないこと。
- ② 茅ヶ崎市指名停止等措置基準（平成 12 年 2 月 1 日施行）に基づく指名停止期間中の者でないこと。
- ③ 破産法（平成 16 年法律第 75 号）第 30 条に基づく破産手続き開始の決定がなされていないこと。
- ④ 民事執行法（昭和 54 年法律第 4 号）に基づく仮差押等金銭債権に対する強制執行若しくは国税、地方税その他の公課について滞納処分による強制執行の措置を受け、支払いが不能となっていないこと、又は、第三者の債権保全の請求が常態となっていないこと。
- ⑤ 会社更生法（平成 14 年法律第 154 号）第 41 条の規定に基づく更生手続開始の決定又は民事再生法（平成 11 年法律第 225 号）第 33 条の規定に基づく再生手続開始の決定の事実がないこと。
- ⑥ 会社法（平成 17 年法律第 86 号）第 514 条に基づく特別清算開始命令がなされていないこと。
- ⑦ 最近 1 年間に国税・地方税の滞納をしていないこと。
- ⑧ 茅ヶ崎市暴力団排除条例（平成 23 年茅ヶ崎市条例第 5 号）第 2 条第 2 号から第 5 号までに規定する団体又はその構成員等の統制下にある団体でないこと。
- ⑨ 法務省による「企業が反社会的勢力による被害を防止するための指針」に規定する反社会的勢力でないこと。
- ⑩ 無差別大量殺人行為を行った団体の規制に関する法律（平成 11 年法律第 147 号）第 5 条及び第 8 条に規定する処分を受けている団体又はその構成員の統制下にある団体でないこと。
- ⑪ 中海岸普通財産及び西浜駐車場跡地活用事業者選定アドバイザー業務委託を受託している株式会社長大及び同事業者と本アドバイザー業務において提携関係にあるはぜのき法律事務所並びにこれらの者と資本面又は人事面において関連がある法人でない者であること。

3 応募書類

応募に必要な提出書類は次のとおり。各様式・提出方法は様式集を参照すること。

(1) 参加表明書類

次の書類を提出すること。

- ・参加表明書（様式 1-1）
- ・応募者の構成表（様式 1-2）※代表企業を明記
- ・委任状（様式 1-3）
- ・参加資格審査申請書（様式 1-4）
- ・運営を行う者の資格要件に関する書類（様式 1-5）
- ・会社定款及び会社紹介資料（パンフレット等）
- ・法人登記簿（履歴事項全部証明書）（交付日から 3 ヶ月以内のもの）
- ・決算報告書（構成する全企業の直近 3 ヶ年分）
- ・納税証明書（構成する全企業の納税証明書の原本）
- ・最近期の有価証券報告書（※上場会社のみ）
- ・提案業種に必要な免許等（写）（※免許等が必要な場合のみ）

(2) 事業提案書

次の書類を提出すること。

ア 事業収支計画書類

- ・事業計画概要書（様式 A-1）
- ・資金調達計画書（様式 A-2）
- ・施設運営計画書（様式 A-3）
- ・投資回収計画書（様式 A-4）

イ 提案価格に関する資料

- ・提案価格調書（様式 B-1）

ウ 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（様式 C-1）

エ 事業計画に関する事項

- ・事業方針・事業内容（様式 D-1）
- ・事業実施体制・事業の実現性（様式 D-2）
- ・施設運営方針・事業収支計画（様式 D-3）
- ・事業スケジュール（様式 D-4）
- ・リスク対応（様式 D-5）

オ 施設計画に関する事項

- ・意匠計画の考え方（様式 E-1）
- ・配置・平面計画、外構計画（様式 E-2）
- ・求める要件・機能（D 地区のみ）（様式 E-3）
- ・環境・災害への配慮（様式 E-4）

カ 近隣住民へ配慮する事項

- ・事業開始時・施工時に係る事項（様式 F-1）

キ 事業効果に関する事項

- ・地域への事業効果（様式 G-1）
- ・地域経済への貢献（様式 G-2）

ク 事業スケジュール

- ・事業スケジュール（様式 H-1）

ケ 計画図面等

- ・計画概要（様式 I-1）
- ・仕上表（外部及び内部）（I-2）
- ・全体配置図（I-3）
- ・全体配置説明図（I-4）
- ・各階平面図（I-5）
- ・立面図（I-6）
- ・断面図（I-7）
- ・設備概要図（I-8）
- ・外観透視図（I-9）
- ・内観透視図（I-10）

4 応募に関する留意事項

(1) 募集要項の応諾

応募者は、参加表明書類及び事業提案書の提出をもって、本募集要項等の記載内容・条件を承諾したものとみなす。

(2) 応募費用の負担

応募等に関し必要な費用は、すべて応募者の負担とする。

(3) 価格提案の取扱い及び留意事項

価格提案は、事業者が提案する提案貸付価格もしくは提案売却価格に基づき、事業者選定基準に示す方法により算定、評価を行う。

なお、基準賃料年額・基準売却価格を下回る価格を提案した場合は失格とする。

(4) 事業提案書の取扱い

ア 著作権

応募者から提出された事業提案書の著作権は、応募者に帰属する。ただし、本市は、公表、展示、その他本事業に関し、本市が必要と認める用途に用いる場合、優先交渉権者として選定された応募者の事業提案書の一部又は全部を将来にわたって無償で使用できるものとする。また、その他の応募者の事業提案書の一部についても優先交渉権者選定結果の公表に必要な範囲で将来にわたって無償で使用できるものとする。なお、応募者から提出された事業提案書は返却しないものとする。

イ 特許権等

応募者の提案内容に含まれる特許権、実用新案権、意匠権、商標権、その他日本国の法令に基づいて保護される第三者の権利の対象となっている事業手法、工事材料、施工方法等を使用した結果生じる責任は、応募者が負うものとする。

(5) 本市からの提示資料の取扱い

本市が提示する資料は、応募に係る検討以外の目的で使用することはできないものとする。

(6) 参加表明書類及び事業提案書の変更禁止

参加表明書類及び事業提案書の変更はできないものとする。ただし、疑義等があり本市が補正を求めた場合、本市からの改善要請に基づき参加表明書類及び事業提案書の一部を差し替える場合は、この限りではない。

(7) 提案内容の公表の禁止

応募者は、事業提案書の提出から優先交渉権者の決定までの期間、自らの提案内容を公表及び宣伝することはできないものとする。

(8) 使用言語及び単位

応募に関して、使用する言語は日本語、単位は計量法（平成4年法律第51号）に定めるもの、通貨単位は円、時刻は日本標準時を使用するものとする。

(9) 参加の辞退

応募者は、本市による審査結果についての通知を受け取る前であれば、参加を辞退することができるものとする。参加を辞退する場合には、参加辞退届を提出すること。

(10) 参加表明書類及び事業提案書の公開

参加表明書類及び事業提案書について「茅ヶ崎市情報公開条例」（以下「情報公開条例」という。）に基づく公開の請求があった場合は、原則公開する。ただし、情報公開条例第5条第2号に基づき、事業者のノウハウや、正当な利益を害する情報等については公開しない。

(11) 機密事項の厳守

応募者は、提案内容や本市との協議事項、交渉内容等につき守秘義務を遵守することとし、本市の事前の承諾なくこれらの内容を公表してはならない。

(12) 事業提案公募の延期又は中止

天災等の不可抗力による場合又は事業提案による事業者公募・選定を公正に執行することができないおそれがあると本市が判断したときは、既に公表又は通知した事項の変更もしくは当該事業者公募の延期又は中止を行うことがある。

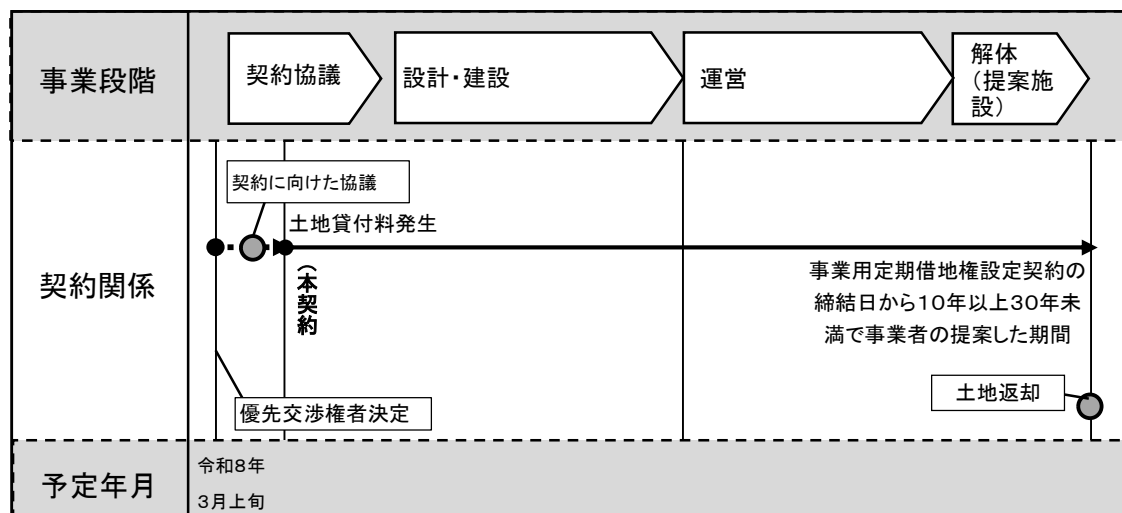
なお、この場合において、応募者は、本事業提案に要した費用を本市に請求することはできない。

第6 契約手続きに関する事項

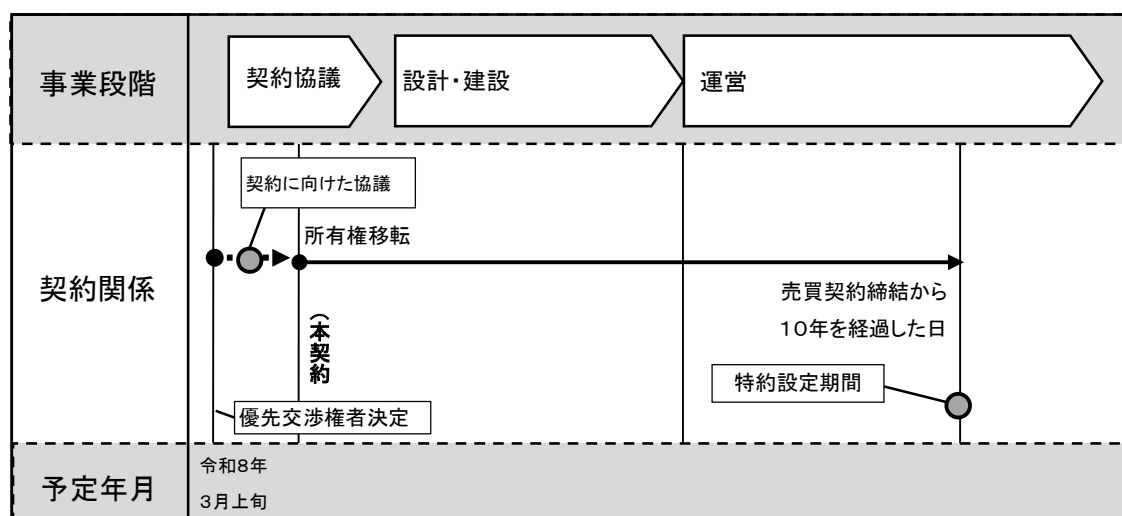
1 契約手順

事業の手続きとして以下の流れを想定している。

(1) 事業用定期借地における契約手順



(2) 市有財産売買契約における契約手順



2 契約締結に向けた協議

本市は優先交渉権者との間で協議を行い、合意後、契約を締結するものとする。

なお、合意に至らない場合は優先交渉権者に代わって次点者と協議及び合意のうえ、契約を締結できるものとする。

3 契約の締結（事業用定期借地）

本市と優先交渉権者は、契約締結に向けた協議後、事業用定期借地権設定における契約の締結を公正証書により行う。契約内容については、事業用定期借地権設定契約書（案）によるものとする。

契約の名義人は代表企業とする。SPC を構成し、SPC を名義人とする際は優先交渉権者の通知後、速やかに本市へ報告すること。

4 契約の締結（市有財産売買契約）

本市と優先交渉権者は、市有財産売買における契約の締結を行う。契約内容については、市有財産売買契約（案）によるものとする。

契約の名義人は代表企業とする。SPC を構成し、SPC を名義人とする際は優先交渉権者の通知後、速やかに本市へ報告すること。

5 事業計画書の提出

事業者は、本市との契約の締結後速やかに、事業の実施体制、事業工程表及び事業の内容等を記載した事業計画書を作成し、本市の承諾を得るものとする。

事業計画書については、優先交渉権者が決定後、詳細について通知するが、必要な範囲内において事業提案書の項目の追加・変更又は削除を行うことを予定している。

6 契約に関する留意事項（事業用定期借地権）

(1) 事業用定期借地権の設定契約

事業用定期借地権設定契約を公正証書により締結する。公正証書作成に係る一切の費用は、事業者の負担とする。

(2) 建物の賃貸借に関する事項

事業者が整備した建物の全部又は一部を第三者に賃貸するときは、事前に書面により本市の承諾を得ること。

また、当該第三者に対し、当該建物が事業用定期借地権を設定した土地の上に建設されているものであり、当該事業用定期借地権は事業用定期借地権設定契約の期間満了日に消滅し、それと同時に当該第三者との建物賃貸借契約も終了することを書面で約定すること。

(3) 建物及び土地における借地権（賃借権）の譲渡・転貸

代表企業は、正当な理由により、事業者が整備した建物の全部又は一部を第三者に譲渡する場合、また、土地の借地権を第三者に譲渡・転貸する場合は、事前に書面により本市の承諾を得ること。なお、これら譲渡・転貸の相手方となる第三者は、応募グループ内の構成企業であることを原則とするが、応募グループ外の者の場合は、本市がやむを得ないものとして認める者に限る。

(4) 事業者の契約上の地位等

本市の事前の承諾がある場合を除き、事業者は、事業用定期借地権設定契約の契約上の地位及び権利義務を譲渡、担保提供、その他の方法により処分できないものとする。

(5) 事業計画の変更

事業者は、本市の承諾なく、事業計画の変更を行えないものとする。

(6) 施設の用途指定

事業者は、事業期間を通じて、提案施設を事業提案書に定める用途に供しなければならないものとする。ただし、その収支状況等から運営の継続が困難となった場合は、6ヶ月前までに本市に報告し、承諾を得たうえで、事業の中止、用途変更することができるものとする。なお、その場合においても第3、3の内容は遵守しなければならない。

(7) 公租公課

施設に係る公租公課は、代表企業もしくは特別目的会社を設立する場合は特別目的会社を納付義務者とする。

(8) 権利制限等に関する事項

事業者が次の行為をしようとするときは、事前に書面により本市の承諾を得ること。

- ① 建物に抵当権その他の権利を設定しようとするとき。
- ② 事業者が提出した事業計画及び施設計画の内容を変更するとき。
- ③ 建物の建設に伴い通常必要とされる程度を超えて、事業予定地の原状を変更しようとするとき。

(9) その他

その他事業用定期借地権設定契約の詳細については、市が公表する事業用定期借地権設定契約案に記載のとおりとする。

7 契約に関する留意事項（市有財産売買契約）

(1) 所有権の移転

本市へ売買代金が完納したときに所有権の移転があったものとし、直ちに土地を現況のまま引き渡す。

所有権の移転登記は、同日に行われる売買契約締結、売買代金支払、物件引渡しが行われることを条件として、当該売買契約締結日付で本市が行うものとするが、売買契約書の公正証書作成費用、所有権の移転登記に必要な登録免許税等、本契約の締結及び履行に関して必要な一切の費用は、事業者の負担とする。

(2) 買戻特約の設定

本市は土地等の適正な利用を担保するため、売買契約締結の日から10年間における特約設定期間の間、買戻特約を設定する。なお、買戻特約の登記は所有権移転と同時に市が行うものとするが、買戻特約の登記に必要な一切の費用は事業者の負担とする。

(3) 所有権移転等の制限

所有権移転の制限については第 3、3、(4) イを参照とすること。

(4) 事業計画の変更

事業者は、特約設定期間の間、本市の承諾なく、事業計画の変更を行えないものとする。

(5) 施設の用途指定

事業者は、特約設定期間を通じて、施設を事業提案書に定める用途に供しなければならないものとする。ただし、その収支状況等から運営の継続が困難となった場合は、6ヶ月前までに本市に報告し、承諾を得たうえで、事業の中止、所有権移転等ができるものとする。

(6) 公租公課

施設に係る公租公課は、代表企業もしくは特別目的会社を設立する場合は特別目的会社を納付義務者とする。

(7) 権利制限等に関する事項

事業者が次の行為をしようとするときは、事前に書面により本市の承諾を得ること。

- ① 土地・建物に抵当権その他の権利を設定しようとするとき。
- ② 事業者が提出した事業計画及び施設計画の内容を変更するとき。
- ③ 建物の建設に伴い通常必要とされる程度を超えて、事業予定地の原状を変更しようとするとき。

(8) その他

その他売買契約の詳細については、市が公表する売買契約書案に記載のとおりとする。

第7 事業上の注意点

1 連絡協議会

本市及び事業者は、本事業の円滑な実施を目的とし、契約締結後、連絡協議会を設置し、施設の供用開始までの間、定期的に協議するものとする。協議に係る資料については、事業者が作成、費用負担するものとする。

2 事業計画に係る法令等の遵守、適合

事業計画に係る関係法令、条例等の適用及び規制については、事業者が自らの責任で、所管する行政機関の担当部署に確認し、遵守すること。

本市による審査については、提案内容が法令、条例等に適合しているか確認のうえ審査するものではない。

3 土壌汚染等

事業者による提案施設の建設工事の着工前までに事業予定地に土壌汚染が発見された場合は、本市の費用負担により対応するものとする。ただし、事業者の責めに帰すべき事由による場合は、この限りではない。

4 地中障害物等

事業予定地に埋設配管等の通常想定される規模の地中障害物が存在した場合、事業者が自らの費用負担により撤去等の対策を講じることとする。ただし、本市が事業者に提示した事業予定地に関する資料等から合理的に予想することのできない規模の地中障害物が発見された場合は、別途協議するものとする。

また、地中障害物の有無等を確認するために事業者が調査を実施する場合、その調査に要する費用は、全て事業者が負担することとする。

埋蔵文化財の発見に伴う調査等により、工事着工の遅延による費用増大や文化財保護のための計画変更、事業の中止等が発生した場合は、別途協議するものとする。

5 近隣対策

本事業を実施するうえでの近隣住民等への周知及び説明対応等は、事業者が誠意をもって行い、紛争等が生じた場合も事業者の責任と費用負担において対応するものとする。なお、当該対応を行うにあたっては、事前に本市と協議・調整を行うものとする。

6 周辺への影響対策

提案施設の建設、維持管理及び運営に起因する周辺への影響（電波障害、風害、騒音、振動、悪臭、日影等）が生じた場合、事業者の責任と費用負担において対応するものとする。