

茅ヶ崎市  
中海岸普通財産及び西浜駐車場跡地活用事業

事業者選定基準

令和7年10月

茅ヶ崎市

## 目 次

|                     |   |
|---------------------|---|
| 第 1 本書の位置づけ .....   | 1 |
| 第 2 事業者選定の概要 .....  | 1 |
| 1 事業者選定方式 .....     | 1 |
| 2 事業者選定方法 .....     | 1 |
| 3 事業者選定の体制 .....    | 1 |
| 第 3 審査方法 .....      | 2 |
| 1 参加表明書類に係る審査 ..... | 3 |
| 2 事業提案書に係る審査 .....  | 3 |
| 第 4 優先交渉権者の決定 ..... | 5 |

## 第1 本書の位置づけ

茅ヶ崎市中海岸普通財産及び西浜駐車場跡地活用事業に係る事業者選定基準（以下「事業者選定基準」という。）は、茅ヶ崎市（以下「本市」という。）が中海岸普通財産及び西浜駐車場跡地活用事業（以下「本事業」という。）の実施にあたって、本事業を実施する事業者（以下「事業者」という。）を選定するための方法及び評価基準等を示したものであり、茅ヶ崎市中海岸普通財産及び西浜駐車場跡地活用事業に係る募集要項と一体のものである。

## 第2 事業者選定の概要

### 1 事業者選定方式

事業者の選定にあたっては、公募型プロポーザル方式を採用し、事業者の自由提案による施設整備・運営事業計画等と併せて、事業遂行能力、資金調達計画の確実性、リスク負担能力等、事業者の能力・ノウハウを総合的に評価し、優先交渉権者を決定するものとする。

### 2 事業者選定方法

事業者の選定は、「参加表明書類に係る審査」及び「事業提案書に係る審査」により行うものとする。「参加表明書類に係る審査」においては、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本市が審査する。また、「事業提案書に係る審査」においては、まず、提案内容等が募集要項の要件を満たしているか否かについて本市が確認したうえで、「審査事項の評価」及び「提案価格の評価」を行う。

### 3 事業者選定の体制

「審査事項の評価」にあたっては、本市が設置した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。）」の委員が応募者から提出された事業提案書の審査を行い、その結果を本市に答申する。

本市は、事業者選定委員会の意見を踏まえ、優先交渉権者を決定する。事業者選定委員会は、地方自治法第138条の4の規定に基づき組織する。なお、選定委員については次の6名の委員で構成する。

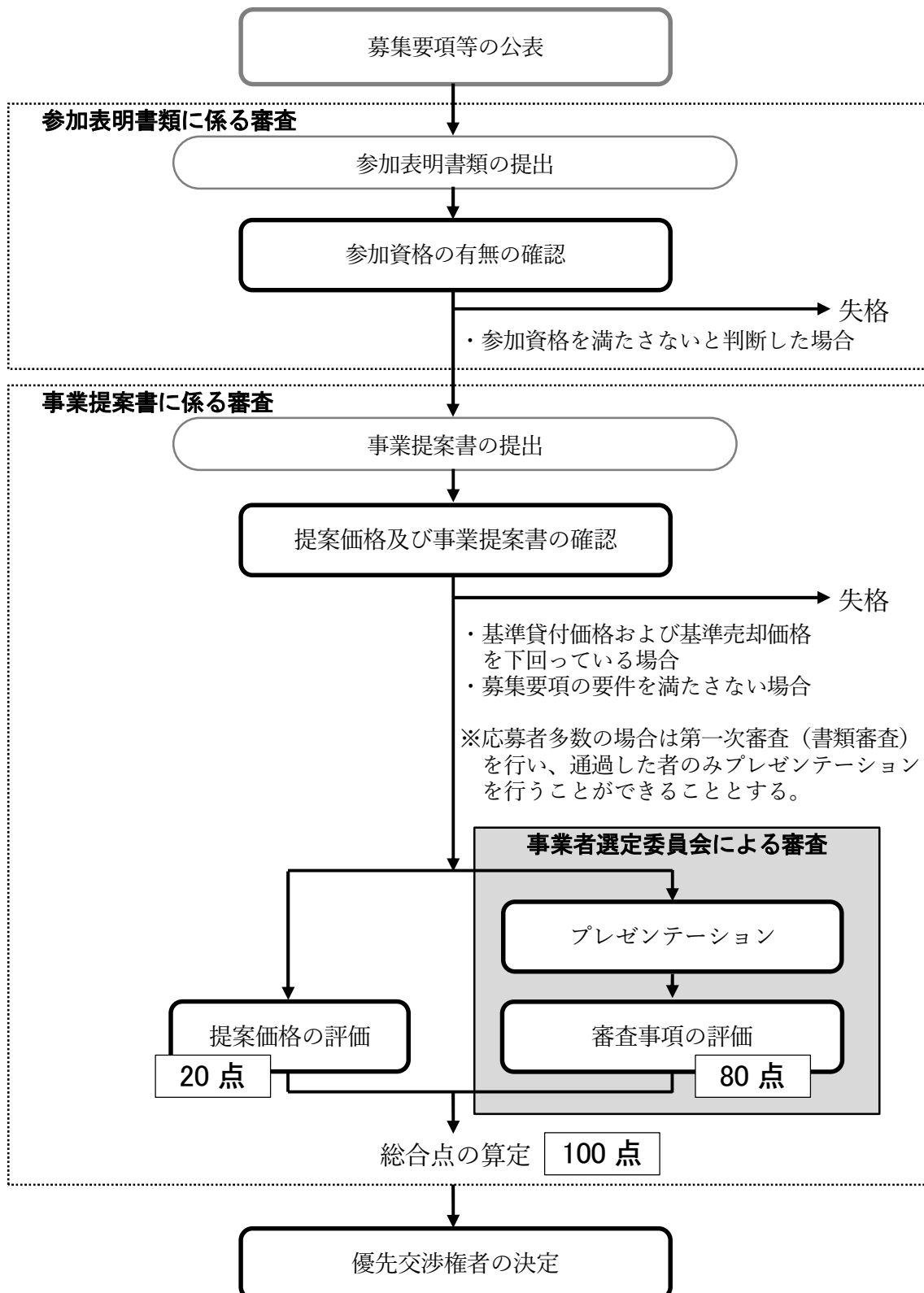
| 区分  | 氏名    | 所属、職業           | 専門分野             |
|-----|-------|-----------------|------------------|
| 委員長 | 卯月 盛夫 | 早稲田大学 名誉教授      | 建築計画・都市計画・都市デザイン |
| 委員  | 三友 奈々 | 日本大学理工学部 助教     | 環境デザイン           |
| 委員  | 山本 裕子 | 税理士             | 財務会計             |
| 委員  | 園川 真代 | 法曹有資格者          | 法務               |
| 委員  | 北村 雅夫 | 不動産鑑定士          | 不動産              |
| 委員  | 三觜 健一 | 南湖地区まちづから協議会 会長 | 地域               |

（順不同）

※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。

### 第3 審査方法

審査の手順は、次のとおりとする。



## 1 参加表明書類に係る審査

本市は、参加表明書類により、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。

## 2 事業提案書に係る審査

### (1) 審査事項に係る評価【審査事項 80 点／総合点 100 点】

提案内容等が応募要件を満たしているか否かについて、本市が確認したうえで、事業者選定委員会が「審査事項に係る評価」を行う。具体的な提案内容の評価については、以下に示す審査事項ごとに得点を付与するものとし、合計80点満点とする。なお、評価点の計算にあたっては、その合計点に小数点第2位未満の端数がある場合は、小数点第3位を四捨五入し、小数点第2位以上を有効点とする。

審査事項に基づき、提案項目は以下のとおりとする。提案項目に従い、自由に提案すること。各提案項目におけるページ数等は様式集を参考とすること。なお、審査事項ごとの配点及び評価基準については、令和7年11月下旬から12月上旬の間に公表する予定である。

#### 【審査事項・提案項目】

| 審査事項                  | 提案項目                   | 主たる<br>対象様式 |
|-----------------------|------------------------|-------------|
| 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 | C-1         |
| 2. 事業計画に関する事項         | 事業方針・事業内容              | D-1         |
|                       | 事業実施体制・事業の実現性          | D-2         |
|                       | 施設運営方針・事業収支計画          | D-3         |
|                       | 事業スケジュール               | D-4、H-1     |
|                       | リスク対応                  | D-5         |
| 3. 施設計画に関する事項         | 意匠計画の考え方               | E-1<br>図面集  |
|                       | 配置・平面計画、外構計画           | E-2<br>図面集  |
|                       | 求める要件・機能（※D地区のみ）       | E-3<br>図面集  |
|                       | 環境・災害への配慮              | E-4<br>図面集  |
| 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         | F-1         |
| 5. 事業効果に関する事項         | 地域への事業効果               | G-1         |
|                       | 地域経済への貢献               | G-2         |

## (2) 提案価格に係る評価【提案価格 20 点／総合点 100 点】

応募者のうち、提案価格が最高であるものを第 1 位とし、提案価格の満点である 20 点を付与する。なお、貸付希望者と売却希望者が複数いる場合は、貸付と売却にて優劣はないものとし、貸付希望者と売却希望者でそれぞれ第 1 位を決定する。

第 1 位以外の応募者の価格点は、第 1 位の提案価格（最高提案価格）と当該応募者の提案価格（当該提案価格）との比率により算出する。算出した価格点に小数点第 2 位未満の端数がある場合は、小数点第 3 位を四捨五入し、小数点第 2 位以上を有効点とする。

基準貸付価格および基準売却価格を下回っている場合は失格とする。

### 【提案価格に係る評価点】

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

### 【複数の応募者がいる場合の価格点イメージ】

(例) 基準貸付価格が 20、基準売却価格が 400、それぞれの方式にて 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一位とし、価格点として 20 点付与する (A 者、C 者)。
- 第一位以外は貸付・売却それぞれの第一位から提案価格の比率にて算出する。  
B 者価格点 =  $20 \times (\text{B 者提案価格 (当該提案価格)} / \text{A 者提案価格 (最高提案価格)})$   
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                         | 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                         | 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 |

## (3) 総合点の算定

「審査事項に係る評価」点と「提案価格に係る評価」点の合計を総合点とする。

### 【総合点の算出】

$$\text{総合点} = \begin{array}{l} \text{「審査事項に係る評価」点} \\ \text{(最高80点)} \end{array} + \begin{array}{l} \text{「提案価格に係る評価」点} \\ \text{(最高20点)} \end{array}$$

## 第4 優先交渉権者の決定

本市は、事業者選定委員会による答申を受けて、優先交渉権者及び次順位交渉権者を決定する。総合点が同点の場合は、「審査事項に係る評価」点が高い者を上位とする。本市と優先交渉権者の間で契約を締結しないことが確定した場合、又は締結した契約が解除された場合には、次順位交渉権者と交渉するものとする。

なお、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。