

令和7年度第2回茅ヶ崎海岸グランドプラン市有地活用検討委員会 会議録

議題	1 募集について 2 事業者選定について 3 その他
日時	令和7年10月1日（水）10時00分から11時50分まで
場所	茅ヶ崎市役所 分庁舎5階 E会議室
出席者氏名	【出席委員】 卯月委員長、三友委員、北村委員、園川委員、三觜委員、山本委員 【欠席委員】 なし 【事務局】（経済部）吉川部長 （拠点整備課）藤間課長、沼田主幹、曲渕主幹、大森主査、松波副主査、和田副主査 【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受託事業者】（株式会社長大）山田、石橋
会議資料	・資料1 第2回選定委員会（概要） ・資料2 募集要項（案） ・資料3 事業者選定基準（案） ・資料4 参加表明書類 様式集（案） ・資料5 事業提案書 様式集（案）
会議の公開 ・非公開	非公開
非公開の理由	茅ヶ崎市情報公開条例第5条第3号

○事務局

これより、令和7年度第2回茅ヶ崎海岸グランドプラン市有地活用検討委員会を開催いたします。開催に先立ちまして、今回、山本委員が出席されましたので、山本委員より一言ご挨拶をお願いいたします。

(山本委員よりご挨拶)

○事務局

ありがとうございました。それでは、議題に先立ちまして、4点ほど確認させていただきます。

1点目、本委員会における委員の出欠状況について、委員6名全員が出席し、本委員会規則第5条第2項の規定を充足しておりますので、本日の会議が成立していることをご報告申し上げます。

2点目、本委員会は茅ヶ崎市情報公開条例第5条第3号に基づき、非公開といたします。

3点目、前回に引き続き、本日もA I議事録作成支援システムを導入しておりますので、発言の際には、発言前にボタンを押してからご発言いただき、発言が終わりましたら再度ボタンを押していただきますようお願いいたします。

4点目、本日の配布資料について確認をさせていただきます。次第、資料1「第2回選定委員会（概要）」、資料2「募集要項（案）」、資料3「事業者選定基準（案）」、資料4「参加表明書類 様式集（案）」、資料5「事業提案書 様式集（案）」を配布しております。お手元に資料は、ございますでしょうか。よろしいでしょうか。これからの議事進行につきましては、卯月委員長よろしくをお願いいたします。

○卯月委員長

それでは、次第に沿って進めてまいりたいと思います。議題1「募集について」事務局より、ご説明をお願いします。

○事務局

事務局よりご説明いたします。資料1の1ページ目をご覧ください。本資料は、前回9月11日に開催された第1回目の委員会においてご意見を頂戴した4つの事項に対する回答と、議題2の提案項目に関する説明資料となります。それでは、議題1の説明をさせていただきますので、早速ですが、2ページ目をご覧ください。前回の検討事項に対する考え方を項目ごとにご説明いたします。

1点目、B・D地区の事業連携、共同提案についてです。こちらは、B地区、D地区に

において、両地区一体とする事業提案がなされた場合、どのように評価やプレゼンを実施するのかといったご意見に対しての回答となります。複数の土地を一体とする事業提案につきましては、エリアの価値や魅力を高める上で効果的であると考えますが、本事業においては、一体提案は受け付けず、あくまでも地区ごとに提案、審査を行う形式が望ましいと考えております。

理由としましては、過去に実施した市場調査において、地区間の連携が困難である旨を確認していることが前提としてありますが、B地区、D地区を一体不可分とする提案がなされ、事業者選定の結果、B地区、D地区の両方が採択されなかった場合については、片方の地区のみでは事業が成り立たず、辞退される懸念があるなど、事業の成立性に課題があると考えております。

また、一体提案を仮に認めた場合、事業者の資力、経営基盤が直接的に審査結果へ影響するため、公平性に課題があると考えております。

以上の理由により、本事業についての一体提案は受け付けず、あくまでも地区ごとに提案、審査を行うことが望ましいと考えますが、仮に両地区へご応募いただける事業者が現れたとして、それぞれの提案内容が独立して成立しつつも、結果として相互の事業効果を高めることに繋がる場合などについては、それぞれの審査過程において相応に評価されることになると考えております。

なお、募集要項上、当該部分の記載は3ページ目でございます。資料2の3ページ目をご覧ください。「3公募の概要」の(1)に、応募の方式について定めがあります。応募にあたり、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しておりますが、B地区とD地区を同時に提案する場合は、先程ご説明させていただいたとおり、それぞれの提案書類を提出することとしております。

また、それぞれ単一敷地での提案とすることを条件としており、B地区、D地区にまたがる提案だけでなく、隣接する土地などを事業に含めることも認めないこととしております。

2点目、D地区の公園整備について、ご説明いたします。資料1の3ページ目をご覧ください。こちらはD地区の事業区域に北側の公園予定地を含めた一体的な公園整備ができないか、その場合、Park-PFIなどの事業手法を検討できないかといったご意見に対しての回答となります。

茅ヶ崎海岸グランドプランの土地利用方針に記載されている、地域の憩いの場としての公園設置については、D地区北側の公園部分を指しております。

また、茅ヶ崎海岸グランドプランに加え、茅ヶ崎西浜駐車場跡地土地活用基本方針においても、D地区を茅ヶ崎漁港・海岸と連携した「にぎわい創出」をテーマとしており、物販、飲食、観光などの施設機能の導入を想定しております。このことから、今回はこうし

た利活用を進めていきたいと考えております。

3点目、応募要件について、ご説明いたします。資料1の4ページ目をご覧ください。現在の募集要項（案）において、代表企業が地元企業と設定されているが対象を広げてはどうか、要件は設けず広く公募すべきではとのご意見に対しての回答となります。

代表企業を地元企業とした理由としましては、かねてより本市の貴重な観光資源として、古くから観光行事やイベントが行われ、市民の憩いの場所となっている本エリアの活性化を図る上では、海岸、関係団体との連携による地域経済の発展、地元雇用の充実など、地元企業ならではの強みを生かした取り組みに期待しており、本市のことをよく知る市内企業が先頭に立って、本エリアの魅力を発信していただきたい、グランドプラン地区が観光、経済、にぎわいの発信源となってほしいとの想いにより要件設定したところです。

しかし、本エリアの活性化のためには、民間企業の持つノウハウ、技術力、アイデアを広く募集し、まちづくりに反映することも不可欠であることから、委員会でのご意見を踏まえ、第1回委員会時に検討中としていた代表企業以外の応募者の構成、構成企業やグループを構成する場合の要件等については、設定しないことといたします。

なお、募集要項上、当該部分についての記載は11ページ目にございますので、資料2の11ページ目をご覧ください。「第5応募に関する事項」の1に、応募者の構成について定めがあります。ポイントとなる部分を読み上げますと、①応募者は、本事業を実施する企業により構成される応募グループとする。②応募グループは、本事業を実施する構成企業から構成する。この構成企業については、先程ご説明させていただきましたとおり、第1回委員会でのご意見を踏まえ、要件等は設けないこととしました。そして、③の部分になりますが、応募グループは、全体の統括を行う代表企業と、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。要は、応募グループの中に代表企業を置いてくださいという内容となっており、④の項目にて、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）と市内要件を定めております。なお、第1回委員会でご質問がありました市内要件の実績についてですが、道の駅整備事業において、構成企業の工事施工者について市内要件を定めた実績がございます。

4点目、売却貸付の条件について、ご説明いたします。資料1の5ページ目をご覧ください。こちらは土地代の支払時期に関するご意見をいただいたところですが、大変申し訳ございませんが、現在検討中でございます。本市の他の土地契約の事例や他自治体の事例を調査しておりますが、様々なパターンがあり、現段階で明確な方向性が定まっていないことから、弁護士を交え現在検討しているところです。こちらにつきましては、説明ができるようになった段階で正式に回答させていただきたいと思っております。よろしく願いいたします。

以上、第1回委員会においてご意見を頂戴した4つの事項に対する回答となります。説

明は以上でございます。

○卯月委員長

ありがとうございました。前回指摘があり、4点目は保留ということですので、1点目から3点目の事項について、皆様のご意見をお伺いできればと思います。

(募集要項について意見交換を行った。)

○卯月委員長

ありがとうございます。それでは、次の議題に進ませていただきます。議題2「事業者選定」について、事務局よりご説明をお願いします。

○事務局

それでは、議題2「事業者選定」について、ご説明いたします。これから「提案項目」の説明をさせていただきますが、これは本事業に応募する事業者がどのような視点で提案書を作成すべきか。また、審査においてどういった項目に重点を置き、審査するのかを予め設定するもので、本日、資料3としてお配りしている「事業者選定基準」に盛り込む予定でございます。

参考として、資料3をご覧ください。こちらは事業者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、募集要項と合わせて、10月末に公表する予定でございます。審査の手順、審査基準の設定、価格点の算定方法など、多くの内容は、第1回目の委員会にて既にご説明させていただいておりますが、本日は、3ページ目の表部分についてご説明をさせていただきたいと考えております。

それでは、資料1の6ページ目をご覧ください。まず、提案項目の考え方として、項目設定する上での基本的な考え方を記載しております。本事業は、茅ヶ崎海岸グランドプランの推進を促進させることが目的であり、景観、自然環境、歴史、文化、市民の海といった様々な要素が重要となってまいります。一般的な土地の利活用事業の場合ですと、事業計画、施設計画、事業効果等の項目についての審査が一般的ですが、本事業においては、茅ヶ崎海岸グランドプランに関する事項を別途設け、茅ヶ崎海岸グランドプランに関する事項について審査する必要があります。

資料7ページ目をご覧ください。ただいまご説明したとおり、一般的な項目である大項目2から5までの事項に加え、本事業では、茅ヶ崎海岸グランドプランに関する事項を大項目1として盛り込み、それぞれ小項目に記載している細かな内容を踏まえ審査していきたいと考えております。

なお、実際の審査においては、評価の視点や審査事項をさらに細分化し、「評価基準」として別途作成することになります。茅ヶ崎海岸グランドプランに基づいた適切な土地利用を図る上で、極めて重要な部分になりますので、こちらについては、地域や関係機関と意見交換を重ねながら、今後の委員会にてテーマとさせていただく予定でございます。説明は以上となります。よろしくお願いいたします。

○卯月委員長

ありがとうございます。事務局より、説明がありました。委員の皆様から何かご意見・ご質問等はございますか。

(事業者選定について意見交換を行った。)

○卯月委員長

ありがとうございました。その他お気づきの点はございますか。それでは、議題2「事業者選定について」は以上とします。事務局より今後のスケジュールについて、確認のため、ご説明をお願いします。

○事務局

改めまして、募集・選定スケジュールについてご説明いたします。資料2の8ページ目をご覧ください。10月27日に募集要項等を公表させていただく予定です。第1回質疑に対する回答については、1週間程度早めたスケジュールに修正できるよう検討します。それに付随しまして、評価基準についても同じようなタイミングで確定できるよう各種団体等との調整を進めてまいります。以降のスケジュールについて現段階では変更ございません。

○卯月委員長

本委員会とのやりとりは、どのように進めていくのでしょうか。先程の話を踏まえると、11月下旬ないしは12月上旬には評価基準を決定する必要があるのではないかと思います。臨時の委員会を開催する予定なのでしょうか。

また、募集要項等について公表前に確認が必要かと思いますが、市としてはどのような進め方をお考えでしょうか。委員会を開催して議論するのか、あるいは事務局の修正案に対して事務局と委員長で最終的にまとめる方法などもあると思いますが。

○事務局

今後の進め方について、ご説明いたします。10月27日に公募が開始される予定ですが、その際に本日配布させていただきました資料2「募集要項」、資料3「事業者選定基準」、資料4「参加表明書類 様式集」、資料5「事業提案書 様式集」を公表させていただく予定です。

本日、頂戴したご意見を踏まえ、修正案を検討させていただきたいと思います。短期間での確認作業となり大変申し訳ございませんが、もしご意見等がございましたら、10月8日までに事務局へご連絡をお願いできればと存じます。その際に頂戴したご意見につきましては、事務局の案としましては、委員長一任とさせていただき、事務局と委員長による協議の上、募集要項等の資料について最終調整を行わせていただきたいと思いますと考えております。そして、議会説明を経て、10月27日を迎えたいと考えております。

○卯月委員長

大筋はよいと思います。ただ、本日の意見を踏まえた修正案が事務局から各委員に対して提示されるタイミング次第で、10月8日までの確認期日が妥当かどうか変わってくると思います。いつ頃、修正案はご提示いただけるのでしょうか。

○事務局

失礼いたしました。本日のご意見を踏まえ募集要項等を修正し、委員の皆様へ提示させていただく際に、確認期日を設定させていただきたいと思います。

○卯月委員長

メール等でご連絡いただいてから確認のため、1週間程度必要だと思います。その点を配慮してご連絡いただければと思います。各委員の意見を委員全員が共有できるような形式としていただき、意見が相反する場合等については、事務局と委員長による協議の上、最終決定を行いたいと思います。その辺ご了承くださいませよう、よろしく申し上げます。

その他、事務局から何かございますか。

○事務局

当初に説明したスケジュールですと、次回の委員会は事業者選定の段階として、2月頃の開催を予定しておりましたが、評価基準等についてご議論していただくため、臨時の委員会を開催したいと考えております。委員の皆様におかれましては、ご負担をおかけして申し訳ございませんが、ご協力の程よろしく願いいたします。日程につきましては、別途調整させていただきたいと思いますので、何卒よろしく願いいたします。

○卯月委員長

わかりました。臨時の委員会開催時期については、おおよそ11月下旬頃を予定しておきたいと思いますので、よろしく申し上げます。以上をもちまして、用意された本日の議題は終了いたしました。何かお気づきの点等がなければ、終了といたします。

それでは、本日の委員会はこれにて、終了といたします。ありがとうございました。

○事務局

ありがとうございました。

—以上—