

令和7年10月1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 1

# 茅ヶ崎市 中海岸普通財産及び西浜駐車場跡地活用事業

## 第2回選定委員会 (概要)

## 1. 第1回目での検討事項

- ①B・D地区の事業連携、共同提案について
- ②D地区の公園整備について
- ③応募要件について
- ④売却貸付の条件について

## 2. 提案項目について

## 3. 今後の進め方

## ①B・D地区の事業連携、共同提案について

Q:B、D地区において連携した提案として事業者から提案された場合、どのように評価するのか。審査時の加点(評価)やプレゼンの方法はどうか。

A:複数の土地を一体とした事業提案は、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、次の理由により一体提案ではなく、地区ごとに提案、審査を行う形式が望ましいと考えます。

(理由)

- ・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。
- ・BD地区が一体不可分である提案の場合、片方の地区のみでは事業が成り立たず、選定結果によっては辞退が想定される。
- ・一体提案を認めた場合、企業の経営基盤が審査結果に影響することから公平性に課題がある。

なお、BD地区を一体不可分とした提案こそできませんが、近隣の事業者や関係団体との連携など、事業効果を高めるための取り組みは評価基準により相応に評価されるものと考えます。

## ②D地区の公園整備について

Q:D地区も区域に含め一体的な公園整備としてほしい。  
P-PFIなどの手法も考えられないか。

A:「地域の憩いの場としての公園設置」については、北側の公園部分を想定しており、このほかにA地区とC地区に公園としての位置づけがあります。D地区は、茅ヶ崎漁港や海岸と連携した「にぎわいの創出」をテーマとしており、物販、飲食、観光、交流等の施設機能の導入を想定しています。

(参考)

- ・土地利用や事業手法は、地区計画、グランドプランのほか、旧茅ヶ崎市西浜駐車場及び周辺土地利用計画(H24.3)、茅ヶ崎市西浜駐車場跡地土地活用方針(H29.3)に位置づけあり。
- ・見直す場合は、計画等との整合が必要となり、変更には相応の期間を要す。
- ・サイクリングロードの直線化工事や公園予定地の取得を契機として、早急に事業を推進する必要があることから、まずは現行の枠組み、位置づけのなかで募集を行いたい。

## ③応募要件について

Q:代表企業が地元企業のみと設定されているが、対象を広げてはどうか。特にB地区は需要が見込まれる地区と思われ、要件は設けず広く公募すべき。

A:当該エリアは、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ます。グランドプランの実現を図る上では、海岸、関係団体との連携による地域経済の発展や、地元雇用の充実など、地元企業ならではの強みを通じた「活力ある地域社会の実現」を目指しており、市内企業に代表として参画していただくことを期待しています。

一方で、エリアの活性化のためには、民間企業のもつノウハウ、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が不可欠であることから、ご意見を踏まえ、「検討中」としていた構成企業やグループ構成の要件等については「設定しない」とします。

## ④売却貸付の条件について

### Q1: 売買契約時の支払

売却契約時の支払について契約締結後、指定された期日までに代金を支払い、支払われたら所有権を移転するのが一般的ではないか。

### Q2: 貸付における貸付料の発生時期

公正証書承認日から貸付料が発生するのか、一般的ではないのでは？何か理由はあるのか。

A1: 他事例を調査し検討中。

A2: 他事例を調査し検討中。

## ①提案項目の考え方

- ・本事業はグランドプランの推進を促進させることが目的
    - ⇒グランドプランは景観・自然環境・歴史/文化・市民の海(居場所)など様々な要素が複合的に設定
    - ⇒従来の場合、事業計画・施設計画(設計)・事業効果(運営)等と分野を分けて審査項目を設定するケースが多いが、グランドプランに関する事項を別途設け、複合的に検討されているか評価する
- (※グランドプランを踏まえた、施設配置・景観・運営等の考え方を確認し、他の項目ではそれらを実現するための具体的な事項を確認)

## ②提案項目について

大項目	小項目	点数配分
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	80
2. 事業計画に関する事項	・事業方針・事業内容 ・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 ・配置・平面計画、外構計画 ・求める要件・機能(※D地区のみ) ・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. 事業効果に関する事項	・地域への事業効果 ・地域経済への貢献	
価格提案		20
合計		100

※提案項目の詳細については明記せず、あくまで自由提案とする。

ページ数については、1. は2枚、それ以外は各小項目ごとに1枚、他図面関連とする