

令和7年度第3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 評価基準（案）について 2 その他
日時	令和7年11月27日（木）13時30分から14時55分まで
場所	茅ヶ崎市役所 本庁舎4階 会議室3
出席者氏名	【出席委員】 卯月委員長、三友委員、園川委員、山本委員  【欠席委員】 北村委員、三觜委員  【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、町井、石橋
会議資料	・資料1 第3回委員会 説明資料 ・資料2 評価基準（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3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。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、欠席者は2名、出席者は4名、委員の過半数が出席し、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させていただきます。次第、資料1「第3回委員会 説明資料」、資料2「評価基準（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。過不足等ございますか。よろしいでしょうか。

それでは、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「評価基準（案）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1について説明いたします。着座にて失礼いたします。資料1の1ページ目をご覧ください。こちらのフロー図は、審査の手順を示しており、事業者選定基準にも記載されている内容でございます。

フロー図の1番上に記載されている「募集要項等の公表」につきましては、委員の皆様のご協力のもと、予定どおり10月27日より公表を開始しております。今後につきましては、12月1日から12月8日までの期間に、応募者から参加表明書の提出を受け、参加資格を満たす応募者に対しては事業提案書の提出を求めることとなります。

そして、応募者から提出された事業提案書をもとに、提案価格の評価20点満点、審査事項の評価80点満点の合計100点満点とする総合点を算出し、優先交渉権者を決定いたします。

現在、事業提案書に係る審査において、基準価格を下回る場合や募集要項の要件を満たさない場合については、失格とする取扱いになっております。募集要項では、事業者選定委員会が、優先交渉権者、次順位交渉権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

しくはその両方の決定をしないことがあるとしています。

本日ご提案させていただきたい内容としましては、優先交渉権者、次順位交渉権者の決定にあたり提案内容の一定の質を担保するため、最低基準点を設定したいと考えております。具体的には、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についても失格にしたいと考えております。なお、最低基準点の設定に際しましては、市ホームページにて公表する考えでございます。

2ページ目をご覧ください。こちらは、第1回委員会にて説明した「提案内容の得点化」についての記載です。本事業では、AからEまでの5段階評価を採用すること、又、評価したAからEまでの段階に応じた採点レートを提案項目の配点に乗じることで得点化する旨の説明をさせていただきました。具体例を挙げて確認させていただきます。

資料2「評価基準（案）」をご覧ください。例えば、B地区の提案内容について審査事項の評価を行う場合、1.（1）「茅ヶ崎海岸グランドプランに対する考え方・方針」という提案項目に対して、C評価を付けたとすると、配点である15点にC評価の採点レートである50%を乗じることとなり、当該提案項目には7.5点が付与されることとなります。この方法により算出された各提案項目の得点を足し合わせ、80点満点中何点になるのか合計点を算出いたします。

また、審査事項6として、プレゼンテーションに関する事項を追加しております。これは、事業提案書に係る審査において、提案書類のみでは見定めることが難しい要素である応募者の姿勢、理解度、提案内容の具体性などについても評価できるよう追加したものでございます。なお、委員の皆様が評価しやすくなるよう、各提案項目において、評価の視点を記載しております。

資料1「第3回委員会 説明資料」にお戻りください。資料1の3ページ目をご覧ください。市ホームページにて公表する評価基準につきましては、地域資源の特性を踏まえた創意的かつ実現性の高い提案を求めるため、資料記載のとおり、審査時に委員が参考とする評価の視点は除いた、審査事項、評価項目、配点を公表いたします。

4ページ目をご覧ください。先程の説明と重複する部分にはなりますが、実際に評価基準を用いて審査する際は、提案項目（配点欄）ごとにAからEまでの5段階評価を実施していただきます。評価の視点は、委員の皆様が評価しやすくなるよう、各提案項目において記載しているものですので、単に全項目を満たせば「満点」、満たしていなければ「点数なし」とするのではなく、評価の視点を念頭に置きながら総合的な判断・評価をお願いしたいと考えております。

5ページ目をご覧ください。審議方法についてです。総合評価における得点の決定方法としましては、合議採点制、個別採点制、合議を取り入れた個別採点制があります。

合議採点制は、委員間で議論し1つの採点を行う方法のため、各委員の専門性を共有し

て採点に反映できるというメリットがある一方で、1つの採点とするための合意形成が必要となり、労を要するというデメリットがあります。

個別採点制は、各委員が個別に採点し項目毎に平均点を算出する方法のため、各委員の判断により採点された結果、統計的に採点されるというメリットがある一方で、専門分野以外について、独自の採点が求められるというデメリットがあります。

本事業におきましては、これら2つの手法を組み合わせた合議を取り入れた個別採点制を採用したいと考えております。委員間で議論した上で、各委員が個別に採点し項目毎に平均点を算出する方法のため、専門委員の意見を聞き専門的な視点が加わった状態で、各委員が個別に採点できるというメリットがあります。各委員が個別に採点する前に委員間で議論するため多少時間を要しますが、採点にあたり合意形成を図る必要がないため、合議採点制よりも時間を短縮することができます。

6 ページ目をご覧ください。事業提案書の受領から優先交渉権者決定までの対応事項についてです。

1. 事業提案書の受領につきましては、募集要項記載のとおり、1月19日から1月26日までを事業提案書の受付期間としております。事務局にて事業提案書の内容を確認後、内容に問題がなければ各委員へ事業提案書を送付いたします。その際、委員の皆様をお願いしたい事項が2点ございます。

1点目、第4回委員会までに事業提案書の提案内容について確認をお願いしたいと考えております。2点目、設定する期日までに事業提案書の提案内容における質問事項を抽出していただきたいと考えております。

2. 第4回委員会につきましては、2月5日に開催予定となっております。本委員会では、提案内容及び事前質問の確認を行います。事前に委員の皆様へ送付した事業提案書の提案内容について、委員間で議論することにより、専門分野の委員の意見をご確認いただければと考えております。また、事前に抽出していただいた質問事項についても本委員会にてご確認いただき、依然として不明点である内容や事業者へ直接確認すべき内容については、事務局から事業者に対して事前に通知し、第5回委員会の質疑応答時に確認したいと考えております。

なお、第4回委員会では採点表を配布いたしますので、委員の皆様には、第4回委員会で議論した内容を踏まえ、設定する期日までに仮採点を記入した採点表を事務局へご提出していただきたいと考えております。

3. 第5回委員会につきましては、2月25日に開催予定となっております。本委員会では、プレゼンテーション、質疑応答、採点を行います。事前質問や仮採点状況等について確認を行い、その後、各事業者よりプレゼンテーション20分、質疑応答20分を実施していただく想定でございます。そして、委員の皆様には、プレゼンテーション及び質疑

応答の内容について確認後、改めて採点していただきたいと考えております。

4. 優先交渉権者決定につきましては、以上のプロセスを経た上で、本委員会より答申をご提出いただき、3月上旬に優先交渉権者を決定する考えでございます。

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。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。

(評価基準について意見交換を行った。)

○卯月委員長

審査を行う立場として質疑書に対する回答内容を把握しておく必要があると思いますので、回答した場合にはその内容について共有していただきたいと思います。

それでは、次の議題に進ませていただきます。議題2「その他」について、事務局から何かございますか。

○事務局

はい。先程の説明内容と重複する部分がございますが、事務局より今後の予定についてご案内いたします。

12月1日に市ホームページにて、第1回質疑書に対する回答を公表することとなっております。今回は質疑書の提出がございませんでしたので、その旨を公表するとともに、本日お示しした評価基準、最低基準点の設定についても公表したいと考えております。

12月1日から12月8日までの期間に応募者から参加表明書類を受け付け、12月15日に応募者に対して参加資格審査結果を通知いたします。

その後、12月15日から12月22日までの期間に募集要項等に対する第2回質疑を受け付け、1月9日に第2回質疑書に対する回答を公表いたします。

1月19日から1月26日までの期間に応募者から事業提案書を受け付けます。

2月5日に第4回委員会を開催し、提案内容及び事前質問の確認を行います。

2月25日に第5回委員会を開催し、プレゼン・質疑応答・採点を行います。

そして、3月上旬に優先交渉権者を決定する予定でございます。

委員の皆様には、何かとご負担をおかけして申し訳ございませんが、引き続きご協力の程よろしくお願いいたします。事務局からは以上となります。

○卯月委員長

ありがとうございました。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－