

茅ヶ崎ゴルフ場利活用事業に係る優先交渉権者の選定について

神奈川県
茅ヶ崎協同株式会社

1 茅ヶ崎ゴルフ場の概要

- ・所在地：茅ヶ崎市菱沼海岸6991-16外
- ・土地面積：198,686.93 m²

2 選定経過

- ・平成 28 年 5 月 16 日（月）～ 5 月 20 日（金） 応募函書の受付
- ・平成 28 年 6 月 10 日（金） 第 1 次審査結果通知
- ・平成 28 年 7 月 28 日（木） 第 2 次審査（プレゼンテーション及びヒアリングの実施）

3 応募及び審査の状況

（1）応募者数

6 者

（2）第 1 次審査の結果

提案価格が予定価格を満たさなかった 3 者を失格とした。

（3）第 2 次審査

第 1 次審査を通過した 3 者のうち 1 者が応募を辞退したため、残る 2 者について、プレゼンテーション及びヒアリングを実施した。

学識経験者等から構成する事業者選定評価委員会各委員の意見を聴取した上で、事業提案書に記載された提案内容及び提案価格について審査し、評価点が高い者を優先交渉権者として選定した。

4 事業者選定評価委員会各委員の意見

（1）委員名簿（ 委員長）

役職	氏名
横浜市立大学国際総合科学部国際都市学系教授	鈴木 伸治
明星大学理工学部総合理工学科(環境・生態学系)教授	木下 瑞夫
ランビアーシ & 林アーキテクト株式会社代表取締役	ジェームス・ランビアーシ
公認会計士川口雅也事務所代表（公認会計士）	川口 雅也
茅ヶ崎協同株式会社代表取締役	青木 三郎
茅ヶ崎市理事(兼)企画部長	秋元 一正
神奈川県県土整備局技監(兼)都市部長	鈴木 祥一
神奈川県総務局財産経営部長	山崎 威司

(2) 主な意見

【東京急行電鉄(株)・(株)電通 グループ】

- ・まちづくりの視点が感じられる。
- ・30メートル幅の緑地を確保するなど、広域避難場所の確保や周辺地域への配慮・調和が考慮されている。
- ・単純に施設を並べるのではなく、デザインやゾーニングをよく工夫して配置している。
- ・住宅ゾーンの中の公園は、閉鎖的にならないか懸念がある。
- ・タウンマネジメント組織など長期的なまちづくりの運営に提案者が関わっていく姿勢が感じられる。

【他者】

- ・地域性が感じられず、どの場所でも実現できる計画のように思える。
- ・単純に施設を並べただけのように感じる。
- ・公園がひとつにまとまっている点は、防災上良い。
- ・北東側にかなりの数の戸建住宅の配置を計画しており、クラスター（延焼運命共同体）の拡大の懸念がある。
- ・長期的に提案者が関わっていく姿勢が感じられない。

【共通】

- ・広域避難場所の確保、津波浸水の拡大防止、クラスター（延焼運命共同体）の拡大防止など、今後より一層の防災対策を講じてほしい。
特に、広域避難場所については、実施計画の策定に際し、最新の知見を用いて安全性を検証してほしい。
- ・バス輸送も含め、交通アクセスについてよく検討してほしい。
- ・周辺の住環境への影響を最小限にとどめるために、交通・騒音・防犯などに留意してほしい。

5 審査結果

県及び茅ヶ崎協同株式会社は、評価点が高い東京急行電鉄株式会社・株式会社電通グループを優先交渉権者として選定した。

また、もう1者は、総合計が100点に満たないため、次点者として選定しないこととした。

評価区分	評価項目（配点）	東京急行電鉄 （株）・ （株）電通 グループ	他者
事業提案に 関する評価 （A）	事業計画の基本的な考え方 （30点）	22.9	11.8
	施設等の配置計画（50点）	33.8	23.3
	周辺地域への配慮・調和 （20点）	14.3	8.5
	事業推進体制の確保（20点）	15.6	11.9
	小計（A）	86.6	55.5
価格に関する評価（B）	（30点）	30.0	12.0
加点評価事項 （C）	・宿泊施設の整備（20点）	11.0	9.5
	・省エネ、創エネ、バリアフリーなどへの配慮 ・研究機関等の企業誘致、健康増進施設、医療機関等の整備 ・オリンピックやラグビーワールドカップ関連事業の提案 （30点）	20.3	16.5
	小計（C）	31.3	26.0
減点評価事項（D）	（20点）	0	9.0
総合計（（A）+（B）+（C）+（D））		147.9	84.5

6 優先交渉権者

(1) 優先交渉権者名

東京急行電鉄株式会社・株式会社電通 グループ

(2) 選定理由

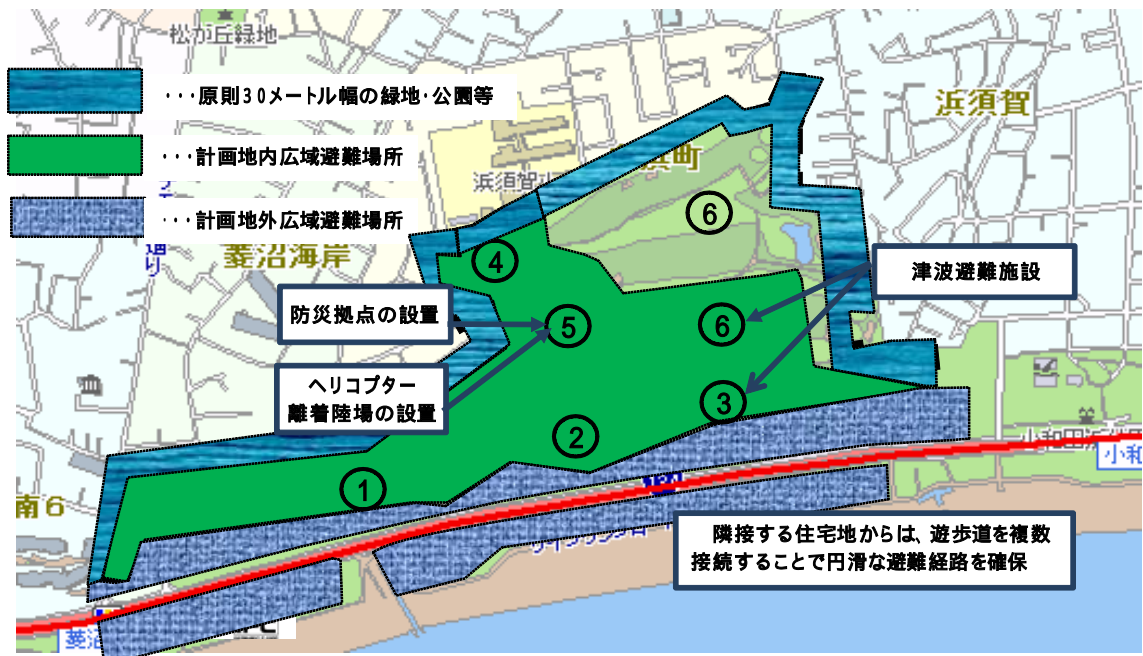
公募条件を満たしている事業者の中で、

広域避難場所や津波避難場所の機能確保の根拠や考え方がしっかりしている、
湘南地域の活性化など利活用基本方針の実現が期待される提案である、

十分な事業実績を有し、財務状況も良好である 等、

企画力、技術力及び事業遂行能力を有する事業者として最も高く評価したため。

(3) 事業提案の概要（イメージ）



土地利用方針と施設の例

- 1 宿 泊 ・ 温 浴：宿泊施設、温浴施設
- 2 スポーツ・ヘルスケア：スポーツ・ヘルスケア施設
- 3 ウェルネス・メディカル：未病センター、リハビリテーションセンター等
- 4 子 育 て 支 援 ・ 農 園：子育て支援施設、農園、地域交流スペース
- 5 商 業：商業施設
- 6 公 園 ・ 住 宅：公園、戸建住宅・集合住宅

今後、関係機関との協議や地元合意に向けた手続きを進め、事業提案内容を調整し、事業の実施計画を策定する。