

茅ヶ崎ゴルフ場利活用事業

事業者募集要項

平成 31 年 3 月

神奈川県 茅ヶ崎協同株式会社

事業者募集要項 目次

- 第1 事業者募集要項の趣旨と構成**
 - 1 趣旨
 - 2 利活用基本方針の概要
 - 3 書類構成

- 第2 事業に関する事項**
 - 1 公募事業主催者
 - 2 事業名称
 - 3 事業計画区域の概要
 - 4 事業の目的
 - 5 事業スキーム
 - 6 事業期間

- 第3 事業の進め方に関する事項**
 - 1 事業者（優先交渉権者）の募集及び選定
 - 2 基本協定の締結
 - 3 事業計画の策定
 - 4 契約の締結
 - 5 事業実施
 - 6 事業の流れ

- 第4 公募事業に関する事項**
 - 1 公募事業及び優先交渉権者の選定スケジュール
 - 2 募集要項の配布
 - 3 現地見学会
 - 4 質問事項の受付及び質問事項に対する回答
 - 5 競争的対話
 - 6 応募図書への受付
 - 7 応募図書の提出に関する事項
 - 8 事業応募の参加資格要件
 - 9 応募の辞退
 - 10 担当・問合せ先

- 第5 事業者の評価・選定に関する事項**
 - 1 審査体制
 - 2 審査の進め方
 - 3 選定結果の概要等の公表

第1 事業者募集要項の趣旨と構成

1 趣旨

茅ヶ崎ゴルフ場は、観光日本株式会社が神奈川県（以下「県」という。）・茅ヶ崎協同株式会社（以下「茅ヶ崎協同」という。）・茅ヶ崎市（以下「市」という。）等の所有地を使用して運営してきましたが、平成 26 年 4 月に観光日本株式会社からゴルフ場の閉鎖方針が示されました。そこで、県、茅ヶ崎協同及び市は今後の利活用について協議を行い、平成 27 年 11 月に「茅ヶ崎ゴルフ場の利活用基本方針」（以下「利活用基本方針」という。）を策定しました。

県及び茅ヶ崎協同は、利活用基本方針に沿って、ゴルフ場の存続や他用途への土地利用転換による持続性のある利活用事業の提案及びその事業者を募集します。

2 利活用基本方針の概要

（1）跡地利活用の方向性

テーマ	新たなまちづくりによる湘南地域の活性化の実現
まちづくりの コンセプト	①災害に強い安全安心なまちづくり ②雄大な海と豊かな自然を活かした海辺のまちづくり ③湘南の観光資源を活かした魅力あるまちづくり ④誰もがいつまでも元気でくらせるまちづくり

（注）「まちづくり」とは、地域の機能を維持・発展させていくものです。

（2）まちづくりに求めたい機能

機能	内容
防災	・延焼火災からの避難場所としての公園等の確保<必須機能> ・災害時の津波からの一時避難場所を確保できる施設等の整備<必須機能>
ゆとり・自然	・湘南の松林や海浜と調和し、ゆとりを生み出すみどりの空間の保全・活用<必須機能> ・省エネ、創エネなどの環境やバリアフリーへ配慮した施設の整備
にぎわい ・交流	・湘南地域の観光資源の活用、来訪者のための宿泊施設の整備等 ・さがみロボット産業特区指定を踏まえた研究機関等の企業誘致 ・多世代が地域で交流できる場の提供
健康増進	・人々の健康志向に対応した健康増進施設の導入 ・ロボット技術や最先端医療の研究・活動拠点の整備
その他	・茅ヶ崎市公共下水道幹線の継続使用<必須機能> ・国道134号へ接続する道路の整備<必須機能>

3 書類構成

事業者募集要項

別紙1 計画条件及び要求水準書

別紙2 資料2-1 利活用基本方針

資料2-2 物件調書

資料2-3 立地状況図

都市計画図、公共等の土地所有分布図、バスルート現況図、地形図、
広域避難場所位置図、クラスター（延焼運命共同体）地域図、津波浸
水想定図、公共下水道幹線埋設図（市管理）

別紙3 基本協定書（案）

別紙4 審査基準

別紙5 様式集

第2 事業に関する事項

1 公募事業主催者

県及び茅ヶ崎協同

2 事業名称

「茅ヶ崎ゴルフ場利活用事業（以下「本公募事業」という。）」

3 事業計画区域の概要

(1) 所在地 茅ヶ崎市菱沼海岸 6991-16 外

(2) 土地面積

合計		198,786.13㎡
内訳	県有地	119,773.12㎡ (市街化区域:118,237.45㎡、 市街化調整区域:飛砂防備保安林沿い 1,535.67㎡)
	茅ヶ崎協同所有地	75,099.73㎡ (市街化区域:75,099.73㎡)
	市有地	3,913.28㎡ (道水路等:3,913.28㎡)

(3) 現況建物
クラブハウス 1棟
キャディー棟 1棟
コース管理棟（事務所） 1棟
コース管理棟（機械庫） 1棟 外

(4) 主な都市計画・土地利用規制等

用途地域	第一種低層住居専用地域（別紙2 資料2-3）
建蔽率/容積率	50% / 100%
建築物の高さの最高限度	10m
建築物の敷地面積の最低限度	100㎡
防火指定	準防火地域
茅ヶ崎市地域防災計画	広域避難場所指定（別紙2 資料2-3）
クラスター（延焼運命共同体） 地域	敷地北部と東部に隣接（別紙2 資料2-3）
津波浸水想定区域	津波浸水想定図において敷地の大半が浸水区域（別紙2 資料2-3）
茅ヶ崎市みどりの基本計画 生物多様性ちがさき戦略	保全配慮地区（茅ヶ崎市みどりの基本計画 生物多様性ちがさき戦略 118ページ～120ページ参照）
茅ヶ崎市景観計画	眺望点（浜須賀歩道橋・ラチエン通り）に近接（茅ヶ崎市景観計画 第2章 38ページ・40ページ参照）
飛砂防備保安林	敷地南面に隣接
公共下水道幹線	敷地内に埋設（別紙2 資料2-3）

4 事業の目的

本公募事業の目的は、利活用基本方針に沿って、湘南地域全体の活性化にも資するまちづくりを進めることにあります。利活用基本方針の詳細は、別紙2 資料2-1を参照してください。

5 事業スキーム

ア 県有地

売却又は事業用定期借地権設定契約により事業者に貸付けます（県有地の全部売却の提案も可能です。）。ただし、住宅用地及び用途地域の変更を必要とする事業用地は、売却に限ることとします。

公園用地（40,000㎡～60,000㎡の範囲。開発行為に伴う提供公園を除く。以下同じ。）は、事業者に売却又は貸付けはしません（事業者の開発区域には含みません。）。

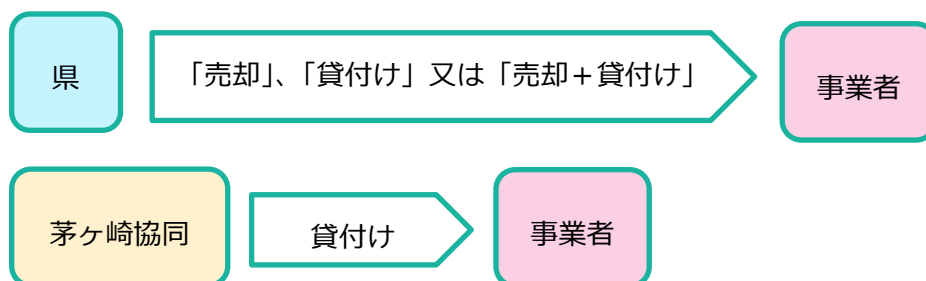
イ 茅ヶ崎協同所有地

事業用定期借地権設定契約により事業者に貸付けます（茅ヶ崎協同所有地は売却しません。）。

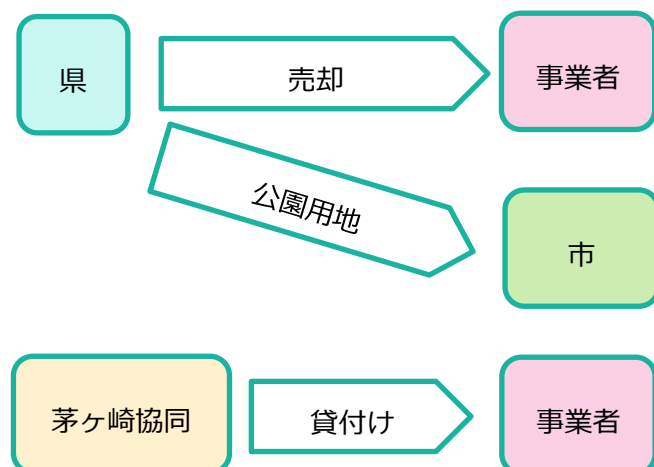
ウ 県有地と茅ヶ崎協同所有地の土地交換は行いません。

利用用途	県有地	茅ヶ崎協同所有地
住宅用地	売却	—
用途地域の変更を必要とする事業用地	売却	貸付け
その他の事業用地	売却又は貸付け	貸付け
公園用地	—	—

<ゴルフ場存続の場合の例>



<他用途への土地利用転換の場合の例>



6 事業期間

ア 貸付けに係る事業期間は、事業用定期借地権設定契約の始期から30年間（原則として、平成32年4月1日から平成62年3月31日までの期間30年）とし、事業期間満了までに、事業者は、建物及び工作物等を解体・撤去し、県及び茅ヶ崎協同へ貸付け対象地を更地返還していただきます。ただし、返還時に、返還方法について県、茅ヶ崎協同及び事業者が協議の上別途定めた場合は、この限りではありません。また、事業期間満了後の契約の更新は行いません。

「まちづくり計画」に基づく都市計画変更の協議手続等に時間を要し、平成32年3月31日までに都市計画の変更告示がなされない場合には、平成32年4月1日から都市計画の変更告示がなされるまでの間、暫定利用の賃貸借契約を締結していただくこととしますので、この間の利活用についても提案してください。

なお、この場合の事業用定期借地権設定契約の始期は都市計画の変更告示後になります。

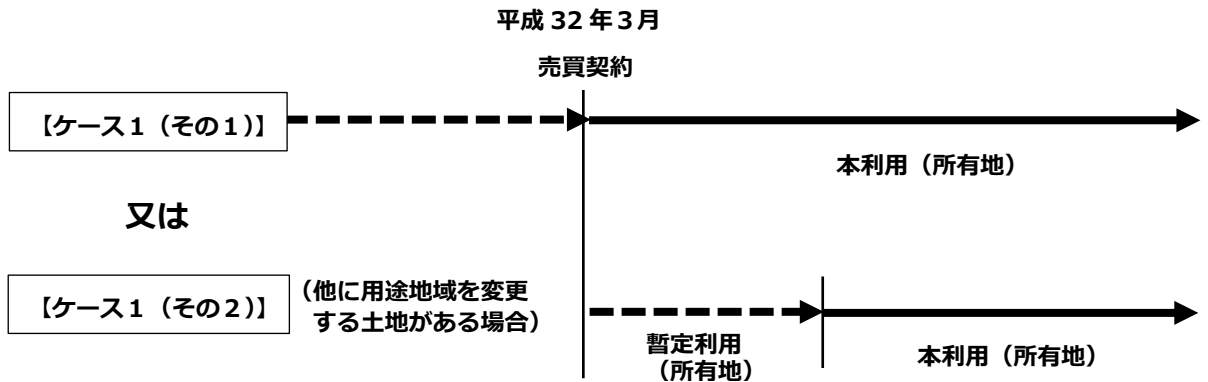
イ 売却する県有地については、平成32年3月31日までに売買契約を締結（売却価格が1億円以上かつ売却面積が20,000㎡以上の場合には、県議会の議決を経る必要があります。）の上、売買代金を完納したときに所有権が移転するものとし、所有権移転後直ちに現状のまま引き渡します。なお、引き渡しの日から10年間は売却対象地を事業計画に基づく施設の使用（指定用途）に供するものとし、指定期日までに指定用途に供しなかった場合、指定用途に供しなくなった場合及び指定用途以外の用途に供した場合には、県は売却対象地を買戻しすることができるものとし、指定用途に供する義務に関する規定は、基本協定書（別紙3）及び売買契約書に定めるとともに、所有権の移転登記と同時に買戻特約の登記を行うものとし、また、県が買戻権を行使する場合、事業者が支払った売買代金（利息は含まない。）を返還しますが、事業者が負担した契約の費用は返還しないものとし、

ウ 貸付けをする場合、解約については、契約期間のうち最初の10年間は解約禁止、11年目以降は6か月前までに県及び茅ヶ崎協同に対して書面で申し入れ、県及び茅ヶ崎協同の書面による承諾を得た場合に限り、解約可能、解約金はなし（更地返還義務はあり）とします。解約禁止等に関する規定は、基本協定書（別紙3）及び事業用定期借地権設定契約書に定めます。

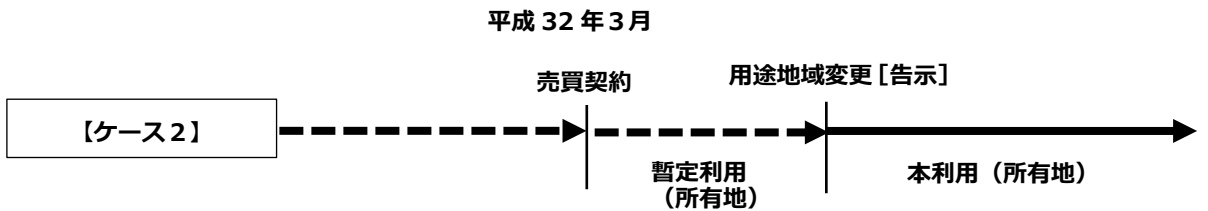
<県有地>

- ・住宅用地、用途地域の変更を必要とする事業用地：売却
- ・その他の事業用地：売却又は貸付け

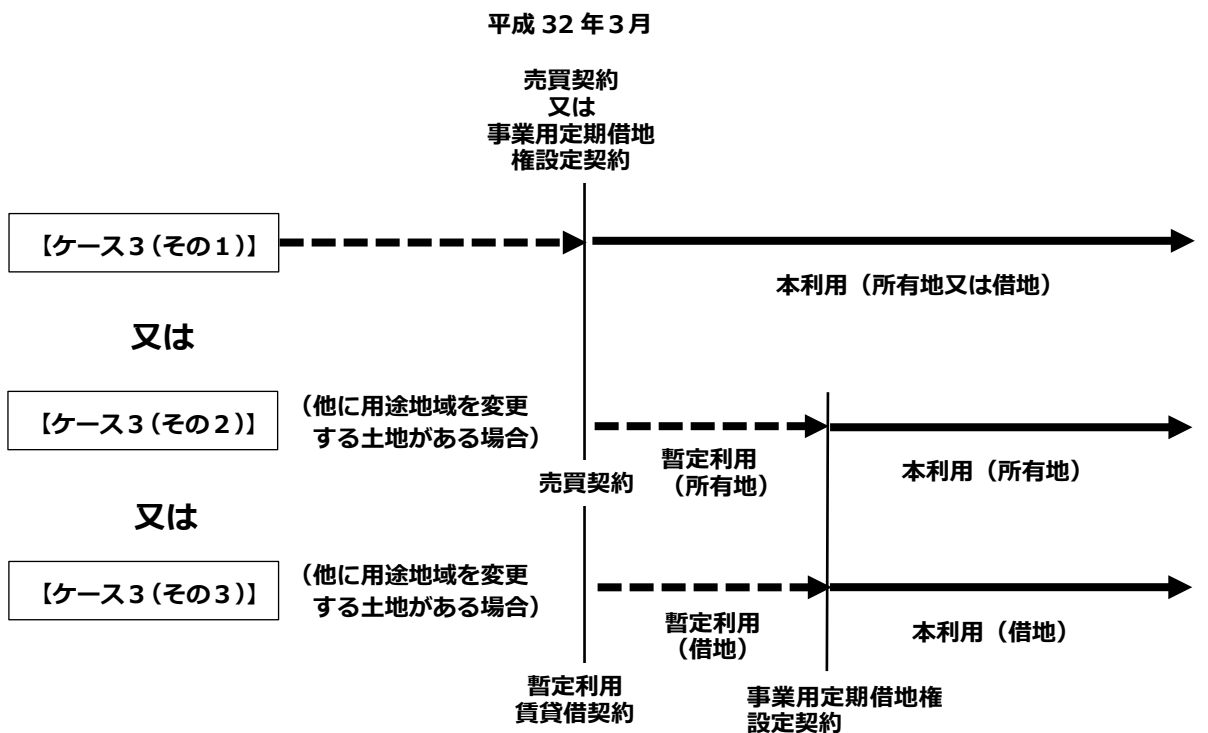
【ケース1：住宅用地（用途地域の変更なし）】



【ケース2：住宅用地（用途地域の変更あり）、用途地域の変更を必要とする事業用地】



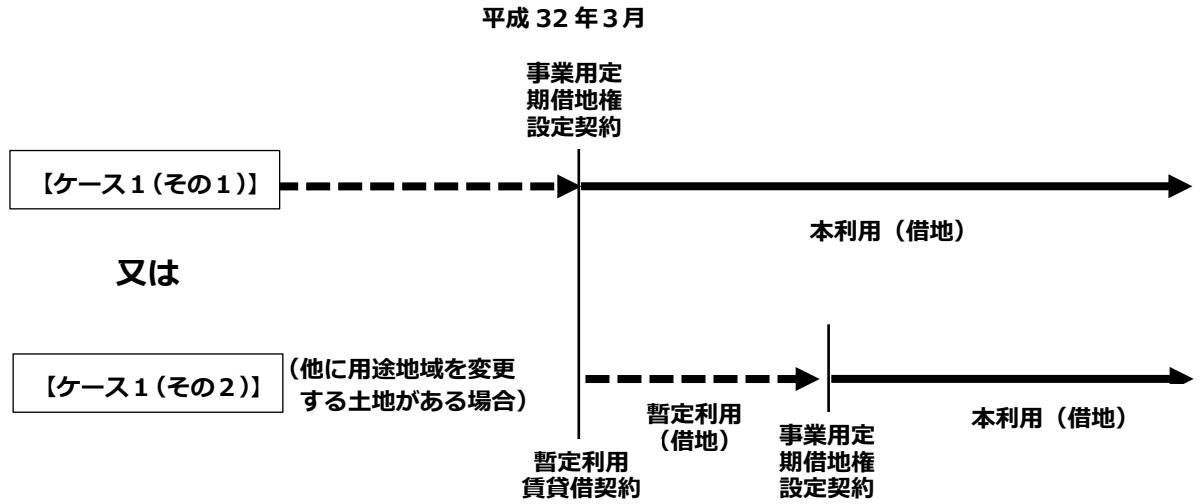
【ケース3：その他の事業用地】



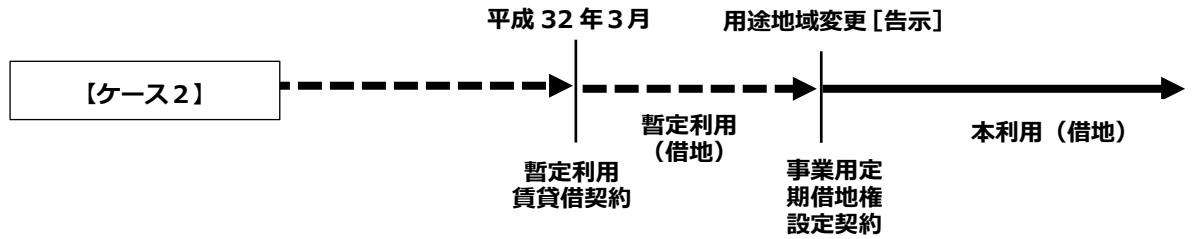
<茅ヶ崎協同所有地>

- ・ 全て貸付け

【ケース1：用途地域の変更なし】



【ケース2：用途地域の変更あり】



第3 事業の進め方に関する事項

1 事業者（優先交渉権者）の募集及び選定

公募型プロポーザル方式により、事業実施を希望する事業者から事業提案を広く募集し、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参考に、事業推進のための企画力、技術力及び事業推進能力を最も有する事業者を県と茅ヶ崎協同が優先交渉権者として選定します。

2 基本協定の締結

県、茅ヶ崎協同及び市は、優先交渉権者と事業実施に係る基本協定を速やかに締結します。

基本協定には、優先交渉権者を事業の実施候補者として決定したことを確認し、事業を確実かつ円滑に実施することを目的として、県、茅ヶ崎協同、市及び優先交渉権者の権利義務について必要な事項を定めるとともに、市の「まちづくり計画」の策定や契約の締結に関する基本的な考え方などを定めます。

県、茅ヶ崎協同、市及び優先交渉権者は、基本協定締結後速やかに優先交渉権者の提案内容等を地元説明します。

なお、優先交渉権者が、県及び茅ヶ崎協同からの優先交渉権者選定の旨の通知到達後1ヶ月以内（ただし、特段の理由があると県及び茅ヶ崎協同が認めた場合を除く。）に、基本協定の締結ができない場合は、次点優秀提案者を優先交渉権者として、基本協定を締結する場合があります。

3 事業計画の策定

基本協定を締結した優先交渉権者（以下「事業実施者」という。）は、事業提案書の事業提案内容を基に、事業者選定評価委員会各委員の意見を踏まえ、県、茅ヶ崎協同及び市と協議し、事業計画を策定します。

この事業計画は、市において「まちづくり計画」を策定する基となります。事業実施者は、県及び茅ヶ崎協同とともに、市の「まちづくり計画」の策定に協力します。具体的には、事業実施者は、「まちづくり計画」の策定に必要な資料の作成、調査や関係機関との協議を行うとともに、地元説明に出席する等の必要な協力（費用負担を含む。）をします。

「まちづくり計画」には、次の内容を盛り込むこととなります。

- ①めざす将来像（まちづくりの目標）
- ②土地利用計画・建築計画・ランドスケープ計画（緑地の確保を含む。）・交通計画・防災計画
- ③都市計画提案説明書及び地区計画（案）（都市計画の変更を行う場合のみ）
- ④事業計画・収支計画
- ⑤事業スケジュール
- ⑥事業手法

4 契約の締結

ア 貸付け

県（貸付け対象地がある場合に限る。）及び茅ヶ崎協同は、事業計画に基づき、各々が事業実施者と事業用定期借地権設定契約（原則として、平成 32 年 4 月 1 日から平成 62 年 3 月 31 日までの期間 30 年）を締結します。ただし、県は、公園用地については、事業実施者と事業用定期借地権設定契約は締結しません。

また、「まちづくり計画」に基づく都市計画変更等の協議手続等に時間を要し、平成 32 年 4 月 1 日までに都市計画の変更告示がなされない場合には、平成 32 年 4 月 1 日から都市計画の変更告示がなされるまでの間、暫定利用の賃貸借契約を締結していただきます。他用途への土地利用転換の提案であっても、暫定利用として、ゴルフ場を選択する場合には、公園用地についても、県と暫定利用の賃貸借契約を締結していただきます。

なお、現行のゴルフコースには、事業計画区域外の個人所有地（茅ヶ崎市浜須賀 6752-2）が含まれているため、現行のゴルフコースをそのまま存続する事業計画（暫定利用を含む。）の場合や当該個人所有地を必要とする事業計画の場合は、当該個人所有地の借受け等が別途必要となります。

イ 売却

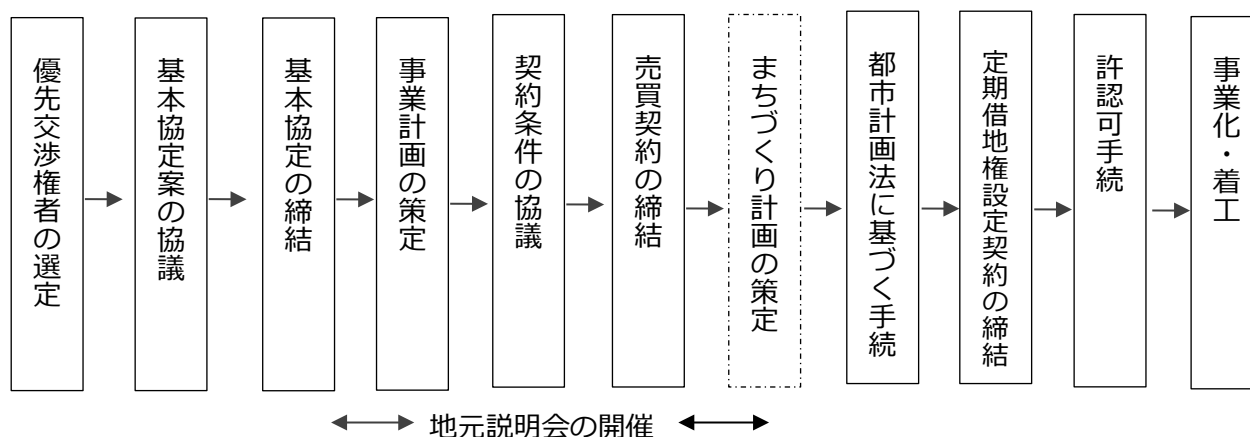
県（売却対象地がある場合に限る。）は、事業計画に基づき、事業実施者と売買契約を締結します。

5 事業実施

事業実施者は、借受又は買受する土地について、自らの費用負担により、事業（事業計画の策定、「まちづくり計画」の策定への協力、許認可手続、土地の造成、施設の設計・建設・維持管理及び運営等）を実施するものとします。

6 事業の流れ

優先交渉権者選定後の事業の流れは、次のとおりです。



第4 公募事業に関する事項

1 公募事業及び優先交渉権者の選定スケジュール

本公募事業及び優先交渉権者の選定スケジュールは、次のとおり予定しています。

内容	日時
募集要項の配布	平成 31 年 3 月 29 日 (金) 午後 5 時より
質問事項の受付	平成 31 年 3 月 29 日 (金) から 5 月 10 日 (金) 午後 5 時まで
現地見学会の受付	平成 31 年 4 月を予定
現地見学会の開催	平成 31 年 5 月を予定
質問事項に対する回答	平成 31 年 6 月 7 日 (金) までを目途 県ホームページ公開
競争的対話への参加申込の受付	平成 31 年 6 月 3 日 (月) から 6 月 14 日 (金) 午後 5 時まで
競争的対話の実施	平成 31 年 6 月中旬から下旬を予定
競争的対話における質問及びその回答	平成 31 年 7 月 12 日 (金) までを目途 県ホームページ公開
応募図書の受付	平成 31 年 7 月 29 日 (月) から 8 月 2 日 (金) 午後 5 時まで
事業提案書のプレゼンテーション及びヒアリングの実施	平成 31 年 8 月を予定 後日通知
審査結果の通知	平成 31 年 9 月を予定
優先交渉権者の決定及び公表	平成 31 年 9 月を予定 県ホームページ公開
基本協定の締結	平成 31 年 9 月から 10 月までの間
事業用定期借地権設定契約等の締結	平成 32 年 3 月までの締結を予定

2 募集要項の配布

(1) 募集要項の配布

配布期間は平成 31 年 3 月 29 日(金)から平成 31 年 6 月 14 日 (金) までの土曜日、日曜日、祝日及び振替休日を除く午前 9 時から午後 5 時まで (正午から午後 1 時までを除く。)。ただし、平成 31 年 3 月 29 日(金)は午後 5 時から午後 5 時 30 分まで。

配布場所は「10 担当・問合せ先」に示す場所です。なお、県ホームページからのダウンロードも可能です。

(2) 追加資料の公表

本募集要項のほか、本公募事業に関する追加資料を公表する場合があります。この場合は、県ホームページにて公表します。

3 現地見学会

本公募事業への応募を希望する事業者 (以下「応募事業者」という。) を対象に、次のとおり現地見学会を開催する予定です。

(1) 開催日時

平成 31 年 5 月

(2) 開催場所

茅ヶ崎市菱沼海岸 6991-16 外 (茅ヶ崎ゴルフ場)

(3) その他

参加を希望される場合は、別に指定する期間(平成 31 年 4 月を予定)に「現地見学会参加申込書」(別紙 5 様式集 様式 1)に必要な事項を記載の上、電子メール(ファイル添付)にて「10 担当・問合せ先」にお申込みください。

※参加者は 1 応募事業者につき 3 名以内とさせていただきます。

※車での来場はご遠慮ください。

※当日は時間に限りがありますので、本募集要項に関する質問がある場合は次の 4 記載の方法により電子メールにて行ってください。

4 質問事項の受付及び質問事項に対する回答

応募事業者からの本募集要項に関する質問を次により受け付けます(本公募事業への応募が見込めない者からの質問には回答しません。)。受け付けた質問は、回答をする際に公表します。

(1) 受付期間

平成 31 年 3 月 29 日(金)から 5 月 10 日(金) 午後 5 時まで必着

(2) 提出方法

本募集要項に関する「質問書」(別紙 5 様式集 様式 2)を県ホームページによりダウンロードし、必要な事項を記載の上、電子メール(ファイル添付)にて「10 担当・問合せ先」に提出してください。

(3) 質問及び回答の公表方法

本募集要項に関する質問に対する回答は、平成 31 年 6 月 7 日(金)までを目途に県ホームページへの掲載により公表します。なお、質問に対する回答は、本募集要項を補完するものとしします。

5 競争的対話

本公募事業では、公募事業主催者と応募事業者との十分な意思疎通を図ることによって、本公募事業の趣旨に対する応募事業者の理解を深め、公募事業主催者の意図と応募事業者の提案内容との間に齟齬が生じないようにすることを目的として、参加表明された応募事業者に対し、対面方式による対話の場を設けます。

本公募事業への応募を考えている応募事業者は、必ず対話に参加してください。競争的対話参加申込書の提出は、応募のための前提要件となります。

対話は、参加申込されたグループを単位として、個別に行うこととします。なお、グループによる応募を予定している場合にその全ての構成員が参加する必要はありませんが、グループの代表者を予定している応募事業者は、必ず参加してください。

※参加者は1グループにつき5名以内とさせていただきます。参加に当たっては、必ず事業提案を予定している土地利用計画図等をお持ちください。

(1) 競争的対話参加申込書の受付期間

平成31年6月3日(月)から6月14日(金) 午後5時まで必着

(2) 競争的対話参加申込書の提出方法

応募事業者は、「競争的対話参加申込書」(別紙5様式集 様式3)、「構成員予定調書」(別紙5様式集 様式4)(グループによる応募を予定している場合)を県ホームページによりダウンロードし、必要な事項を記載の上、電子メール(ファイル添付)にて「10 担当・問合せ先」に提出してください。

(3) 競争的対話実施時期

平成31年6月中旬から下旬(1グループ当たり概ね2時間程度)を予定しています。

対話の実施日時及び場所の詳細は、競争的対話参加申込書を受付後に、各申込者あてに通知します。

(4) 質問及び回答の公表方法

対話における質問及びその回答は、個々の事業提案内容に関わるものを除き、平成31年7月12日(金)までを目途に県ホームページへの掲載により公表します。なお、公表した質問に対する回答は、本募集要項を補完するものとします。

(5) 事前協議の案内

対話において応募事業者の事業計画提案を確認した後、県及び市の総合調整担当課(県財産経営課及び市企画経営課)は、応募事業者の事業計画提案に応じ、県及び市それぞれの関係部署への事前協議を案内します。

6 応募図書の受付

(1) 受付期間

平成31年7月29日(月)から8月2日(金) 午後5時まで(正午から午後1時までを除く。)

(2) 提出方法

「10 担当・問合せ先」に示す場所に、必ず持参により提出してください(郵送、ファクシミリ、電子メールでの提出は認められません)。

7 応募図書の提出に関する事項

(1) 提出書類及び部数等

次の提案審査に係る図書を順番にまとめた上で、所定の部数を提出してください。

	応募図書名	提出部数	備考
応募者に関する書類	応募申込書	1部	様式5
	構成員調書 ※複数の事業者によって構成されるグループによる応募の場合は、代表者以外の事業者ごとに提出。	各1部	様式6
	印鑑登録証明書 ※1	各1部	原本
	法人登記事項証明書（履歴事項全部証明書） ※1	各1部	原本
	過去3期分の計算書類（貸借対照表、損益計算書、株主資本等変動計算書、個別注記表）及び附属明細書 ※連結計算書類を作成している場合は、それらを含む。上場企業の場合は、上記書類に代え有価証券報告書を提出。グループによる応募の場合は、全構成員について提出。	各1部	-
	誓約書 ※グループによる応募の場合は、全構成員について提出。	各1部	様式7
	法人税納税証明書 ※2	各1部	-
	消費税及び地方消費税納税証明書 ※2	各1部	-
	法人都道府県民税、法人事業税納税証明書 ※2	各1部	-
	法人市町村民税、固定資産税・都市計画税納税証明書 ※2	各1部	-
※1：応募図書提出締切日から3ヵ月以内に発行されたものとし、グループによる応募の場合は、全構成員について提出。 ※2：直近1年間の本店所在地を所管する税務署・都道府県・市町村が発行する証明書とし、応募図書提出締切日から3ヵ月以内に発行されたものを提出。グループによる応募の場合は、全構成員について提出。			
事業提案書	事業提案申込書	1部	様式8
	提案趣旨書 ※3	15部 (A3横)	片面4枚以内
	土地利用計画図 ※3		片面6枚以内
	施設概要説明書 ※3		片面6枚以内
	完成予想パース ※3		片面2枚以内
	周辺環境への配慮・調和、バリアフリー・環境への配慮説明書 ※3		片面3枚以内
	事業推進体制説明書 ※3		片面3枚以内
	経営計画・事業収支計画書（30年間の年度ごとの事業収支計画書、5年ごとの想定財務諸表（貸借対照表、損益計算書及びキャッシュ・フロー計算書）、評価指標） ※3		片面2枚以内
	事業化までのスケジュール ※3		片面1枚以内
	用途地域を変更する場合		都市計画提案説明書及び都市計画提案に基づく地区計画（素案） ※3

	<p>※3：事業提案書（A3横）は1冊にまとめたものを15部提出してください。また、事業提案書（A3横）には事業者名を記載しないでください（記載する必要がある場合は、建設企業A等と記載してください。）。事業者名を類推できるブランド名、ロゴマーク等も一切表示しないでください。</p>		
	<p>借受希望価格書・買受希望価格書※希望するものを提出。</p>	<p>1部</p>	<p>様式 11 及び 12</p>

(2) 事業提案書の説明

次の事項を記載してください。

ア 提案趣旨書

- ・「事業計画提案の基本的な考え方」、「利活用基本方針の実現に向けての考え方」及び「まちづくりに対する有益性・妥当性（用途地域を変更する場合）」について記載してください。

イ 土地利用計画図

- ・建設を予定する施設、道路、オープンスペース等の事業計画区域全体の配置・区画の規模、各街区のイメージが分かる図面を作成してください。
- ・県有地について、土地の買受及び借受の範囲及びその面積並びに用途地域の変更範囲及びその面積を記載してください。
- ・茅ヶ崎協同所有地について、土地の借受の範囲及びその面積並びに用途地域の変更範囲及びその面積を記載してください。
- ・市公共下水道幹線の機能維持、コミュニティバスの事業計画区域内の動線及びバス停留所の位置について記載してください。
- ・緑化の範囲、面積及び緑化率を記載してください。
- ・広域避難場所の位置、規模（使用可能面積及び収容定員の算定並びにその根拠）、平時における利用用途及び出入り口の管理方法など、災害時に備えた対応を示してください。
- ・事業計画提案の作成に当たり、事前協議を行った関係機関名、協議結果及び協議結果を踏まえた対応について記載してください。

ウ 施設概要説明書

- ・建設を予定する施設の用途、建築面積、延床面積、構造、階数、高さ・形状等について記載してください（住宅の提案にあつては、戸数を、店舗の提案にあつては、店舗数及び店舗面積を記載してください。）。
- ・事業により要避難人口が増加する提案にあつては、想定する要避難人口を記載してください。
- ・災害時の津波からの一時避難場所を確保できる施設について、一時避難場所として利用できるスペースの面積を記載してください。
- ・建設を予定する施設のバリアフリーや省エネ・創エネなど環境への配慮の取組を記載してください。

エ 完成予想パース

- ・完成時の街並みがイメージできるパースを作成してください。

オ 周辺環境への配慮・調和、バリアフリー・環境への配慮説明書

- ・隣接地に対する騒音、振動、臭気、粉塵、日照、通風、排水、排気ガス、夜間照明、電波障害、景観（眺望を含む。）、生態系等の周辺環境への配慮・対策のほか、安全対策、渋滞対策等について記載してください。

カ 事業推進体制説明書

- ・本公募事業の実施体制、グループによる応募の場合には各構成員の役割分担、これまでの事業実績について記載してください。

キ 経営計画・事業収支計画書

- ・30年間の年度ごとの事業収支計画書を記載してください。また、本公募事業に係る5年ごとの想定財務諸表（貸借対照表、損益計算書及びキャッシュ・フロー計算書）、評価指標（ROA、ROE、流動比率及び自己資本比率）を記載してください。
- ・資金調達計画、想定されるリスク及びその対応策、地域経済及び地域社会への配慮や貢献策を記載してください。

ク 事業化までのスケジュール

- ・事業化までの想定スケジュール（暫定利用が見込まれる場合は、暫定利用中のスケジュールを含む。）を記載してください。

ケ 借受希望価格書・買受希望価格書

- ・借受希望価格書は、封筒に入れ、代表者印にて封印してください。封筒の表面には、宛先（神奈川県知事及び茅ヶ崎協同株式会社代表取締役宛）、書類名（茅ヶ崎ゴルフ場利活用事業に係る借受希望価格書）、応募事業者名、代表者名を明記してください。1応募事業者につき、1つの借受希望価格書の提出に限ります。
- ・買受希望価格書は、封筒に入れ、代表者印にて封印してください。封筒の表面には、宛先（神奈川県知事宛）、書類名（茅ヶ崎ゴルフ場利活用事業に係る買受希望価格書）、応募事業者名、代表者名を明記してください。1応募事業者につき、1つの買受希望価格書の提出に限ります。

(3) 応募図書の作成等に関して

- ア 本公募事業において使用する言語は日本語とし、通貨単位は日本円とします（添付・提示書類等が、日本語以外の場合は翻訳文を添えてください。）。
- イ 本公募事業への応募、書類の提出及びヒアリングへの参加等にかかる費用については、全て応募事業者の負担とします。
- ウ 応募事業者は、提案内容や県及び市等との協議内容等につき守秘義務を遵守し、県、茅ヶ崎協同及び協議相手の事前の承諾なく、これらの内容を公表してはなりません。

(4) 複数提案の禁止、提出書類の変更禁止

ア 応募事業者（グループによる応募の場合は構成員を含む全員）は、複数の提案を行うことはできません。

イ 応募図書提出後の変更、差し替え及び再提出は原則として認められません。

(5) 提出書類の取扱い

ア 応募事業者から提出された書類は返却しないものとし、選定目的以外には使用しません。ただし、最優秀提案者名、次点優秀提案者名及びその事業提案の概要等については、県ホームページ等で公表する場合があります。

イ 事業提案書の著作権は、応募事業者に帰属します。なお、本公募事業における公表、その他県及び茅ヶ崎協同が必要と認めるときには、県及び茅ヶ崎協同は事業提案書の全部又は一部を無償で使用できるものとしします。

(6) 公募事業の延期又は中止

天災等の不可抗力による場合又は本公募事業を公正に執行することができないおそれがあると県及び茅ヶ崎協同が認めたときは、既に公告若しくは通知した事項を変更又は本公募事業を延期若しくは中止することがあります。なお、この場合、応募事業者は、本公募事業に要した費用を県及び茅ヶ崎協同に請求することはできません。

8 事業応募の参加資格要件

(1) 基本的要件

事業計画区域（公園用地を除く。）を一括で借受又は買受できる者で、「第2 4 事業の目的」に記載する目的を実現することができる企画力、技術力及び事業推進能力を有する者としします。

(2) 応募事業者の構成

ア 応募事業者は、「単独の法人」又は「複数の法人によって構成される法人グループ」としします。

イ グループによる応募の場合は、代表法人を定め、代表法人が応募してください。

ウ 同一法人の複数のグループへの参加による重複応募はできません。

エ 代表法人以外の構成員は、代表法人が負担する一切の義務履行に関し、連帯してその責を負うこととなります。

オ 本物件は、応募事業者が借り受けること又は買い受けることとしてください。ただし、グループの構成員が単独で本物件を借り受けること又は買い受けることや、グループの構成員が共有で本物件を借り受けること又は買い受けることを可としします。

(3) 参加資格要件

応募事業者は、次のアからキまでの資格要件を全て満たすことを条件としします。

ただし、ク、ケ及びコの資格要件については、応募事業者の構成員に、資格要件を満たす者が含まれていることを条件とします。

ア 地方自治法施行令（昭和 22 年政令第 16 号）第 167 条の 4 の規定に該当する者でないこと。

イ 国税及び地方税を滞納している者でないこと。

ウ 会社更生法（平成 14 年法律第 154 号）第 17 条に規定する更生手続開始の申立てがなされている者（同法第 199 条に規定する更生計画認可の決定を受けている者を除く。）でないこと。

エ 民事再生法（平成 11 年法律第 225 号）第 21 条に規定する再生手続開始の申立てがなされている者（同法第 174 条に規定する再生計画認可の決定を受けている者を除く。）でないこと。

オ 神奈川県暴力団排除条例（平成 22 年神奈川県条例第 75 号）第 2 条第 2 号から第 5 号までに該当する者及びこれらの者と密接な関係を有する者のいずれでもないこと。

カ 県の指名停止期間中の者でないこと。

キ 本公募事業内容に関するアドバイザー業務等の関与者に資本面で関連しておらず、かつ、人事面で関連していないこと。

アドバイザー業務等の関与者とは、次の者を指します。

①株式会社山手総合計画研究所（横浜市中区吉田町 10 都南ビル 401）

②株式会社浜銀総合研究所（横浜市西区みなとみらい 3-1-1 横浜銀行本店ビル）
資本面又は人事面で関連がある者は次のとおり（①又は②のいずれかに該当する者）

とします。

①アドバイザー業務等の関与者の発行済み株式総数に対するその有する株式の数の割合が高いことにおいて上位 10 名に該当する者又はその出資総額に対するその出資の割合が高いことにおいて上位 10 名に該当する者

②代表権を有する役員がアドバイザー業務等の関与者の代表権を有する役員を兼ねている者

ク 建築士法（昭和 25 年法律第 202 号）第 23 条の規定に基づく一級建築士事務所の登録を行っていること。

ケ 建設業法（昭和 24 年法律第 100 号）第 3 条第 1 項の規定に基づく建築一式工事又は土木一式工事につき、特定建設業又は一般建設業の許可を受けていること。

コ 住宅を整備する事業提案である場合は、宅地建物取引業法（昭和 27 年法律第 176 号）第 3 条に規定する免許を有していること。

（注）参加資格要件ク、ケ及びコについては、資格確認のため、基本協定締結の際に、登録済証、許可証の写し等資格を証する書類を提出していただきます。また、

参加資格要件オについて確認するため、基本協定締結の際に、役員名簿（氏名（漢字・フリガナ）、生年月日、性別を記載）を提出していただきます。

（４）参加資格要件確認の基準日等

ア 参加資格要件を確認する基準日は、応募函書の受付締切日とします。

イ 応募函書受付締切日から基本協定締結までの間に「（３）参加資格要件」に抵触した場合は、原則としてその応募資格を失うものとします。ただし、グループによる応募の場合で、代表法人以外の構成員が本参加資格要件に抵触したときに、応募事業者から当該構成員を除外した残りの構成員が全ての資格を満たし、かつ、県及び茅ヶ崎協同が指定する期間内に県及び茅ヶ崎協同の承諾を受けた場合には、この限りではありません。

（５）応募における欠格事項

応募事業者は、次のいずれかに該当した場合、その応募資格を失うものとします。

ア 本募集要項に違反すると認められる場合

イ 提出書類に虚偽の記載をした場合

ウ 募集期間中に必要な書類を提出しなかった場合

エ アドバイザリ－業務等の関与者と本公募事業に関して、接触した場合

オ その他、不正な行為を行ったと認められる場合

9 応募の辞退

優先交渉権者は、県、茅ヶ崎協同及び市と基本協定の締結に係る協議が整わない場合には、応募を辞退することができます。

10 担当・問合せ先

神奈川県総務局財産経営部財産経営課財産企画グループ

住 所：〒231-8588 横浜市中区日本大通1（県庁本庁舎5階）

電 話：045-210-2518（直通）

ファクシミリ：045-210-8811

電子メール：zaikei_kikaku@pref.kanagawa.jp



第5 事業者の評価・選定に関する事項

1 審査体制

(1) 事業者選定評価委員会の設置

優先交渉権者の選定に当たって、県は、学識経験者等から構成する事業者選定評価委員会（以下「評価委員会」）を設置し、各委員から応募事業者の選定評価等に関する意見を聴取します。

なお、評価委員会は、地方自治法（昭和22年法律第67号）第138条の4第3項に定める附属機関ではありません。

県及び茅ヶ崎協同は、評価委員会の各委員の意見を参考に、最優秀提案者及び次点優秀提案者を決定し、最優秀提案者を優先交渉権者に選定します。

(2) プレゼンテーション及びヒアリングの実施

平成31年8月（予定）に提案内容に関するプレゼンテーション及びヒアリングを実施します。実施日時及び場所の詳細は、応募函書の受付後に、各応募事業者あてに通知します。

2 審査の進め方

応募事業者から提出された応募函書に対して、次の方法で審査を行います。

(1) 審査項目

- ア 参加資格要件の審査
- イ 貸付価格・売却価格の審査
- ウ 基本的条件の適格審査
- エ 事業提案の評価
- オ 事業実施計画の評価
- カ その他特徴的な事項の評価
- キ 提案価格の評価

(2) 参加資格要件等の審査（（1）のアからウまで）

参加資格要件等の審査は、県が、書面により行います。参加資格要件を満たしていない場合、借受希望価格（年額）の㎡単価・買受希望価格の㎡単価が利用用途ごとの貸付予定価格・売却予定価格に満たない場合、計画条件及び要求水準の基本的な要件を満たしていない場合は失格とし、事業提案書の評価及び選定には進めません。

(3) 事業提案書の評価及び選定（（1）のエからキまで）

ア 事業提案書に対して、応募事業者の提案趣旨、土地利用計画、施設計画、経営体制、経営計画等を審査します。審査は次の方法で行います。

イ 提案内容に関する応募事業者によるプレゼンテーション及びヒアリングは、県、茅ヶ崎協同及び評価委員会により実施し、評価委員会からの意見を聴取した上で、県及び茅ヶ崎協同が、提案内容に関する審査を行います。

ウ 県及び茅ヶ崎協同は、提案内容に関する評価点と価格に関する評価点とを合計して総合評価点を算出し、最優秀提案者及び次点優秀提案者を決定します。

3 選定結果の概要等の公表

選定結果の概要等（優先交渉権者、優先交渉権者の事業提案の概要、審査講評、今後のスケジュール等）は、県のホームページで公表します。