

茅ヶ崎ゴルフ場
運営事業者募集要項

令和7年4月

神奈川県 茅ヶ崎協同株式会社

目 次

- 1 趣旨**
- 2 目的**
- 3 事業スキーム**
- 4 事業期間**
- 5 運営事業者の選定方法**
- 6 公募スケジュール**
 - (1) 募集要項の配布
 - (2) 現地見学会
 - (3) 質問事項の受付及び質問事項に対する回答
 - (4) 応募図書の受付
- 7 応募図書の提出に関する事項**
 - (1) 提出書類及び部数等
 - (2) 応募にあたっての条件
 - (3) 応募図書の作成に関する事項
 - (4) 応募事業者に関する共通事項
 - (5) 複数提案の禁止、提出書類の変更禁止
 - (6) 提出書類の取扱い
 - (7) 公募の延期又は中止
- 8 事業応募の参加資格要件**
 - (1) 基本的要件
 - (2) 参加資格要件
 - (3) 参加資格要件確認の基準日等
 - (4) 応募における欠格事項
- 9 審査**
 - (1) 審査体制
 - (2) 審査項目
 - (3) 参加資格要件等の審査
 - (4) 事業提案等の評価及び選定

10 確認書の締結等

(1) 確認書の締結

(2) 事業用定期借地権設定契約の締結

(3) 使用貸借契約の締結

(4) 特記事項

11 留意事項

(1) 賃料の改定

(2) 近隣対応

(3) 敷地

(4) 敷地内の建物及び工作物等

(5) 土壌汚染対策

(6) 貸付けにあたっての注意事項

(7) 秘密保持

(8) 予期しない事態への対応

12 担当・問合せ先

書類構成

○ 茅ヶ崎ゴルフ場運営事業者募集要項

- 別紙1 物件調書
- 別紙2 茅ヶ崎ゴルフ場運営事業に関する確認書（案）
- 別紙3－1 事業用定期借地権設定契約に関する合意書（案） (神奈川県分)
- 別紙3－2 事業用定期借地権設定契約に関する合意書（案） (茅ヶ崎協同分)
- 別紙4 使用貸借契約書（案）
- 別紙5 審査基準
- 別紙6 様式集

1 趣旨

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。）及び茅ヶ崎市（以下「市」という。）が所有し、茅ヶ崎市白浜町、同菱沼海岸及び同浜須賀にまたがる敷地面積約 20 万平方メートルに及ぶ土地は、これまで長きにわたりゴルフ場（通称「茅ヶ崎ゴルフ場」）として利用されてきました（令和 3 年 4 月 1 日から令和 8 年 3 月 31 日までは、5 年間の暫定貸付け期間）。

県及び茅ヶ崎協同は、所有する土地の令和 8 年 4 月からの次期利活用について、市の要望を踏まえ、引き続きゴルフ場用地として貸し付けることとしましたので、ゴルフ場を運営する事業者（以下「運営事業者」という。）を募集します。

2 目的

本公募は、「茅ヶ崎ゴルフ場区域の利活用に関する考え方」（令和 7 年 1 月市策定。以下「『利活用の考え方』」といふ。）及び「菱沼海岸地区地区計画」（令和 7 年 3 月市指定。以下「『地区計画』」といふ、「利活用の考え方」と「地区計画」とを併せて「『利活用の考え方』等」といふ。）に基づいて、県及び茅ヶ崎協同が所有する土地を持続的な運営が可能なゴルフ場用地として利活用することを目的とします。

3 事業スキーム

- ア 別紙 1 の別表 1 記載の県有地、別表 2 記載の茅ヶ崎協同所有地（以下、これらの土地を含む区域を「事業計画区域」といふ。）を 30 年間の事業用定期借地権設定契約により運営事業者に貸し付けます（イにより使用貸借契約を締結する部分は除きます。）。
- イ 別紙 1 の別表 2 記載の茅ヶ崎協同所有地のうち、市街地に隣接する樹林帯の一部（7,000 m²、別図 1 参照）は、30 年間の使用貸借契約により運営事業者に貸し付けます。
- ウ 別紙 1 の別表 3 記載の市有地は、使用許可等の手続が必要となります。
- エ ゴルフコースには、事業計画区域に隣接する個人所有地（茅ヶ崎市浜須賀 6752-2、512 m²）が含まれるため、別途、同土地の契約手続が必要となります。なお、土地の賃料、契約期間等の条件は、県有地及び茅ヶ崎協同所有地と同一とします（土地所有者はゴルフ場としての利用を含め承諾しています。）。
- オ 別紙 1 の別表 1 記載の県有地のうち、「利活用の考え方」9 ページ記載の居場所・交流ゾーン（西側）（以下「『居場所・交流ゾーン』」といふ。）内の土地は、県の承諾を得た上で第三者に転貸することが可能です。「居場所・交流ゾーン」は、ゴルフ場との一体活用を前提としています。
- カ 事業計画区域に存する別紙 1 の別表 4 記載の県所有の建物並びに別表 5 記載の県所有の工作物及び別表 6 記載の茅ヶ崎協同所有の工作物は、事業開始時（別表 6 のうち⑩については、10 年経過後）に運営事業者に現状のまま無償で譲渡します。

- キ 別紙1の別表7記載の県所有の工作物は、令和7年度中に県が撤去する予定ですが、撤去が完了しない場合は、撤去するまでの間、運営事業者に無償で貸し付けます。別紙1の別表8記載の茅ヶ崎協同所有の工作物は、茅ヶ崎協同が撤去するまでの間、運営事業者に無償で貸し付けます。
- ク 隣接する湘南海岸砂防林に設置されている別紙1の別図1記載の管理用通路の使用に関して、別途、砂防林を管理する県藤沢土木事務所との相互使用について定める文書を締結する必要があります。

4 事業期間

令和8年4月1日から令和38年3月31日までの30年間です。

5 運営事業者の選定方法

公募型プロポーザル方式により、事業実施を希望する者から事業提案を広く募集し、学識経験者等で構成する事業者選定評価委員会の各委員の意見を参考に、県と茅ヶ崎協同が事業遂行能力を最も有する事業者を最優秀提案者、次に有する者を次点優秀提案者に選定します。

最優秀提案者を優先交渉権者としますが、最優秀提案者が辞退した場合など、契約締結に至らなかつた場合は、次点優秀提案者を優先交渉権者とします。

6 公募スケジュール

内容	日時
募集要項の配布	令和7年4月14日
質問事項の受付	令和7年4月14日～5月29日
現地見学会の受付	令和7年4月14日～30日
現地見学会の開催	令和7年5月7日 午後2時～午後5時30分の間の2時間程度
質問事項に対する回答	令和7年6月18日 ※県ホームページで公開
応募図書の受付	令和7年8月21日及び22日 午前9時から午後4時まで（正午から午後1時までを除く。）
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	令和7年9月 ※後日通知
審査結果の通知	令和7年9月
運営事業者の決定及び公表	令和7年10月 ※県ホームページで公開
確認書の締結	令和7年10月
契約の締結	令和7年10月以降

【県ホームページ】

本公募に関する内容については、神奈川県公式ウェブサイト中、総務局財産経営部財産経営課のページに掲載します。（サイト内検索で「財産経営課」と入力して検索可）

U R L <https://www.pref.kanagawa.jp/docs/gh8/index.html>

(1) 募集要項の配布

令和7年4月14日（月）以降、県ホームページからダウンロードしてください。

※ 本募集要項の内容について、補足や様式の変更、本公募に関する追加資料等を公表する場合があります。これらの変更等を行った場合は、県ホームページにて公表します。

(2) 現地見学会

希望者を対象に、次のとおり現地見学会を開催する予定です。

ア 開催日時 令和7年5月7日（水） 午後2時～午後5時30分の間の2時間程度
(雨天決行)

イ 開催場所 神奈川県藤沢土木事務所汐見台庁舎（茅ヶ崎市汐見台1-7）及び
茅ヶ崎ゴルフ場（茅ヶ崎市菱沼海岸9-38）

ウ その他

- ・ 参加を希望される場合は、令和7年4月14日（月）から4月30日（水）（必着）までの間に「現地見学会参加申込書」（別紙6 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「12 担当・問合せ先」にお申込みください。
- ・ 参加者は1社につき3名以内としてください。
- ・ 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下記の「（3）質問事項の受付及び質問事項に対する回答」により行ってください。

(3) 質問事項の受付及び質問事項に対する回答

ア 受付期間 令和7年4月14日（月）から5月29日（木）（必着）

イ 提出方法 本募集要項に関する質問をする場合は、「質問書」（別紙6 様式2）を県ホームページからダウンロードし、必要な事項を記載の上、電子メール（ファイル添付）にて「12 担当・問合せ先」に提出してください。

ウ その他

- ・ 本募集要項に関する質問事項に対する回答は、受け付けた質問事項とともに、令和7年6月18日（水）を目途に県ホームページに掲載します。
- ・ 質問事項に対する回答は、本募集要項を補完するものとします。

(4) 応募図書の受付

応募図書は、令和7年8月21日（木）及び22日（金）の午前9時から午後4時まで（正午から午後1時までを除く。）受け付けますので、「12 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。）。

提出にあたっては、令和7年8月19日（火）までに、あらかじめ提出日時を「12 担当・問合せ先」のメールアドレスあてに連絡するようにしてください。

7 応募図書の提出に関する事項

(1) 提出書類及び部数等

次の書類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
応募事業者に関する書類	応募申込書兼事業提案書	1部	様式 3
	印鑑登録証明書（3か月以内に発行されたもの）	1部	原本
	構成員調書（法人グループによる応募の場合）	1部	様式 4
	法人登記事項証明書（履歴事項全部証明書）（3か月以内に発行されたもの）	1部	原本
	重大な事故又は不祥事に関する報告書 ※ 重大な事故又は不祥事とは、募集開始の日から起算して過去3年間に、応募事業者又は応募事業者の役員若しくは県内事業所社員（契約社員、派遣社員及び日々雇用社員等の非正規雇用による社員を含みます。）の行為により生じた次のものを指します。 ・ 重大な事故（「神奈川県指名停止等措置要領」第2条の規定に基づき指名停止を行う要件に該当するもの） ・ 不祥事（県の「懲戒処分の指針」の標準例に列挙された行為に相当し法人が処分を行ったもの）	1部	様式 5
	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、直近の残高試算表（貸借対照表、損益計算書） ※ 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 ※ 直近の残高試算表（貸借対照表及び損益計算書）については、提出する直前の決算日が令和6年12月以前の場合に提出し、令和7年1月以降の場合は提出不要	各1部	原本又はコピー
	誓約書	1部	様式 6
	役員名簿	1部	様式 7
	税に関する証明書（3か月以内に発行されたもの） ・ 法人税納税証明書 ・ 消費税及び地方消費税納税証明書 ・ 法人都道府県民税、法人事業税納税証明書 ・ 法人市町村民税、固定資産税・都市計画税納税証明書	各1部	原本又はコピー
	金融機関の関心表明書（金融機関から資金調達を予定している場合）	1部	原本又はコピー

※1 法人グループによる応募の場合は、様式3を除き、全構成員分を提出してください。

※2 税に関する証明書は、直近1年間の本店所在地を所管する税務署・都道府県・市町村が発行する次のいずれかの証明書を提出してください。

- ・未納額が0又はないもの
- ・未納額が0でない場合は、徴収猶予の記載があるもの若しくは徴収猶予承認書、地方税法に基づく猶予制度が適用されていると確認できるもの又は納税の猶予中である旨の記載があるもの
- ・納税の猶予許可通知書又は換価の猶予許可通知書

	応募図書名	提出部数	備考
事業提案に関する書類	提案趣旨書	まとめたもののを8部 経営計画書と事業収支計画書はさらに各1部	様式8 A4 4面以内
	「居場所・交流ゾーン」の土地及び建物利用計画		様式9 A4 8面以内
	経営計画書		A4 2面以内
	事業収支計画書（30年間の事業期間について最初の5年間は年度ごと、6年目以降は5年ごと）、5年ごとの想定の財務諸表（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、自己資本比率及び借入金償還余裕率）		A4 6面以内
	事業スケジュール		A4 2面以内
	借受賃料提案書	1部	様式10

※3 事業提案に関する各応募図書には、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、「企業A」等としてください。）。事業者名のほかブランド名、ロゴマーク等も一切表示せず、業種・業態の記載にとどめてください。誘致予定のテナント等も同様です。

※4 経営計画書、事業収支計画書、事業スケジュールは、縦書き横書きを含め、様式は自由です（ただし、いずれの書類か分かるよう、冒頭に標題を記載するようにしてください。）。

※5 枚数の制限は備考欄に記載したとおりですが、提出する際は、片面印刷・両面印刷のいずれでも構いません。

（例 A4 2面以内 → A4片面印刷2枚 or A4両面印刷1枚）

（2）応募にあたっての条件

本公募は、「利活用の考え方」等に基づいて、事業計画区域を持続的な運営が可能なゴルフ場用地として利活用することを目的としています。

応募にあたっては、「利活用の考え方」9ページのゾーニングの考え方を踏まえ、12～15ページの建築物の用途及び土地や建築物等の規制を前提とするとともに、16ページの主な配慮事項の各項目を満たす必要があります。応募にあたっての条件は次のとおりです。

（前提） ゾーニングの考え方

「ゴルフコース継承ゾーン」

確保する機能

- ・ 防災・減災の機能 … 広大な延焼運命共同体（クラスター）区域に隣接する広域避難場所として大規模火災時に周辺市街地からの避難者を受け入れ、地域の防災力を維持・確保する。

- ・ 緑地・生物多様性保全の機能 … 指標種を含むみどり、生きものの生息・生育環境や景観の保全により、地域の価値を高める。
- ・ 健康・交流の機能 … 市街地にある運動施設として、運動機会が安定して提供され、健康づくりや未病改善、人と人との交流に寄与する。

「居場所・交流ゾーン」

ゴルフ場利用者が利用する建築物を集約するとともに、多面的なポテンシャルを生かし、人々がつどい、交流するゾーンとして地域住民、来街者の両者にとって魅力的な場所

【応募にあたっての条件】

ゾーニングの考え方や主な配慮事項を踏まえ、応募する事業者（以下「応募事業者」という。）は、運営にあたり次のすべての条件を満たす必要があります。

ア 広域避難場所の指定

- ・ 市が広域避難場所に指定することに同意すること
- ・ 市と広域避難場所としての使用に関する協定書を締結すること

イ 防災行政用無線の設置（維持）

- ・ 事業計画区域内に市が設置している防災行政用無線の設備を維持すること

ウ 確認されている指標種と生物多様性への配慮

- ・ 在来植生の保全や生物多様性の保全など生きものの生息・生育環境の保全に配慮すること

エ 既存樹木を生かした景観の形成及びえぼし岩の眺望の維持

- ・ 既存樹木を生かした景観の形成とラチエン通りからのえぼし岩の眺望の維持に配慮すること
- ・ 事業実施時において、茅ヶ崎市土地利用基本条例に基づく大規模土地利用行為に該当する場合、眺望景観の保全に向けた景観まちづくりアドバイザーによるデザインに対する調整等を踏まえ、茅ヶ崎市景観まちづくり審議会の意見を聞くこと

オ 建築物などの津波一時退避場所としての活用

- ・ 建築物などを津波一時退避場所として活用すること（構造上可能な範囲で可）

カ 東側、西側（市道 1084 号線）、北側から広域避難場所（ゴルフコース）への避難ルートの確保

- ・ 市道 1084 号線からゴルフコースへの避難ルートを確保すること
- ・ そのほか事業計画区域内の東側、北側からゴルフコースに避難できる避難ルートを確保すること

キ 深夜営業の抑制

- ・ 店舗、飲食店、コワーキングスペースについては、営業時間を6時から23時までの範囲内とすること
- ク 既設公共下水道の機能の維持
 - ・ 公共下水道幹線や水路の維持管理・機能保全に協力すること。具体的には、ゴルフ場南側の管理用通路部分に市の管理車両が24時間進入できるようにすること
 - ・ 公共下水道幹線や水路上部への建物の建築及び工作物を築造しないこと
- ケ コミュニティバスの動線及びバス停の維持
 - ・ 現在、利用されているコミュニティバスの動線及びバス停を維持すること

(3) 応募図書の作成に関する事項

ア 提案趣旨書（様式8）

本公募は、「利活用の考え方」等に基づいて、事業計画区域を持続的な運営が可能なゴルフ場用地として利活用することを目的としています。

このことを前提に、特に「利活用の考え方」の7~10ページを踏まえて各事項について説明してください。

① 利活用のコンセプト

- ・ 「ゴルフ場の全体」、「ゴルフコース継承ゾーン」、「居場所・交流ゾーン」の事業コンセプトを説明してください。
- ・ 社会や地域への貢献の観点があれば、説明に含めてください。

※ 社会や地域への貢献の例としては、市内・県内企業への業務の発注や資材の調達、市民・県民の雇用等、地域経済や地域社会の活性化も想定しています。

② 「ゴルフコース継承ゾーン」の事業展開の考え方

- ・ ①で説明した利活用のコンセプトを実現するために想定しているソフト事業の展開の考え方を説明してください（ハード面は、「利活用の考え方」に示したとおり、現在の機能が確保されるような適切な維持管理がなされることを前提としていますので、提案に含めないでください。）。
- ・ 健康づくり・未病改善に資する取組があれば記載してください。
- ・ パブリック制、メンバーシップ制（会員制）など、ゴルフ場の運営形態を説明してください。

③ 「居場所・交流ゾーン」の事業展開の考え方

- ・ ①で説明した利活用のコンセプトや「利活用の考え方」10ページの＜活用テーマ＞＜活用方針＞を実現するために想定している事業展開の考え方を説明してください。
- ・ 転貸などによる運営も含め、想定している運営体制を説明してください。

④ 防災に関する考え方

- ・ 災害時に貢献できる機能など、防災に関する考え方を説明してください。

- ・ 事業計画区域の大半が津波浸水区域と想定されていることから、構造上可能な場合は、建築物等の津波一時避難場所としての活用の考え方について記載してください。

構造上不可能な場合には、その旨を記載してください。

※ 「居場所・交流ゾーン」の基準水位は、最大 5.0m 程度です（詳細は、県ホームページ「津波災害警戒区域の指定について」をご確認ください。）。

- ・ 東側、西側（市道 1084 号線）、北側から広域避難場所（ゴルフコース）への避難ルートの確保策の考え方について記載してください。
- ・ 平時における災害に備えた取組について記載してください。
- ・ 広域避難場所への進入路を周知するイベントなど、ソフト事業の考え方もあれば説明してください。

⑤ みどり・生物多様性に関する考え方

- ・ 神奈川県版レッドデータブック（神奈川県レッドデータブック 2022 植物編、神奈川県レッドデータ生物調査報告書 2006）、茅ヶ崎市レッドリスト 2017 茅ヶ崎市自然環境評価調査などを参考に、事業計画区域におけるみどり・生物多様性の保全、既存樹木の活用や新たなみどりの創出、在来植生の保全、生きものの生息・生育環境の保全への配慮など、みどり・生物多様性に関する考え方を説明してください。

⑥ 提案を実現する上の強み

- ・ 事業経験や事業ノウハウなど、提案するコンセプトを実現し、事業を展開する上の強みを説明してください。

⑦ 特別目的会社設立の予定

- ・ 特別目的会社（以下「SPC」という。）を設立する予定がある場合は、その旨記載してください。

(留意事項)

- ・ 用紙のサイズは A4（印刷の向き、片面印刷・両面印刷は自由）とし、4 面以内としてください。
- ・ 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、「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。
- ・ 適宜図などを用いて説明してください。

(制限事項)

- ・ 政治的又は宗教的用途の利用はできません。
- ・ 市民の生活を脅かすことが予想される用途の利用はできません。
- ・ 悪臭、騒音、粉塵、振動、土壤汚染など近隣環境を損なうことが予想される用途の利用はできません。

イ 「居場所・交流ゾーン」の土地及び建物利用計画（様式 9）

本公募は、「利活用の考え方」等に基づいて、事業計画区域を持続的な運営が可能なゴルフ場用地として利活用することを目的としています。

このことを前提に、特に「利活用の考え方」の10~16ページを踏まえて各事項について説明してください。

① 景観に関する方針

- 茅ヶ崎市景観計画等を参考に、建物や屋外広告物、植栽、空間など、周辺の景観との調和に関する配慮の考え方、ゾーン内の景観デザインの考え方を説明してください。
- 既存樹木を生かした景観の形成や、ラチエン通りからのえぼし岩の眺望の維持への配慮の考え方について説明してください。

② 周辺地域への配慮に関する方針

- 騒音、振動、臭気、粉じん、日照、通風、排水、排気ガス、夜間照明、電波障害、生態系など、周辺地域への配慮の考え方を説明してください。
- 特に周辺地域への配慮としての交通対策（交通量や周辺道路からの動線）の考え方を説明してください。

③ 建物、空間の配置に関する方針

- 「利活用の考え方」10ページの＜活用方針＞を実現するための、建物と空間の配置の考え方を説明してください。
- 建物、空間の配置について、簡易なイメージ図を用いて説明してください。

④ 建物、空間の活用に関する方針

- 「利活用の考え方」10ページの＜活用方針＞を実現するための、建物と空間の活用の考え方を説明してください。
- 建物については、用途の構成に関する考え方を含めて説明してください。
- 特に健康づくり、未病改善、人々の活動、交流につながる建物や空間の活用の考え方を説明してください。

⑤ 駐車場に関する方針

- ゾーン内に設ける駐車場について、立体、平置きといった形態や規模感、運営など駐車場に関する考え方を説明してください。

⑥ その他の方針

- ハード・ソフトを含めたバリアフリーに関する考え方、脱炭素社会の実現への貢献といった環境配慮への考え方など、①~⑤で取り上げていない事業実施における考え方を説明してください。

⑦ 想定する建物の概要

- ・ 「地区計画」の内容を踏まえ、④で想定している建物の用途や規模、内容等を説明してください。
- ・ 「業態（事業内容）」の記載例は、次のとおりです。なお、設ける予定のない用途については、様式9 ⑦ 想定する建物の概要の表中「業態（事業内容）」の欄に「一」を記載してください。
 - ・ 「店舗」 …日用品・地産地消販売店、スポーツショップ、フィットネス・ヨガスタジオなど
 - ・ 「飲食店」 …レストラン、喫茶店など
 - ・ 「事務所」 …オフィス（本社・支店・営業所など）、コワーキングスペースなど
 - ・ 「宿泊施設」 …ホテル、旅館など
 - ・ 「その他用途」 …上記以外で建築可能な施設（保育所、診療所など）
- ・ 「床面積等」の欄には、建物の用途（業態（事業内容））別に、おおよその床面積（m²）を記載してください。床面積の記載が困難な場合には、想定する1日あたりの利用者数等を記載してください。
- ・ 「導入目的・ゴルフとの関連性」の欄には、それぞれの建物の用途（業態（事業内容））の導入目的を示した上で、それがゴルフ（場）とどのように関連するか説明してください。
- ・ 「その他特記事項」の欄には、それぞれの建物の用途（業態（事業内容））別に、「利活用の考え方」10ページの＜活用方針＞にどのように寄与するか、想定している展開があれば説明してください。また、既存建築物の活用を予定している場合は、「既存建築物活用」と記載してください。

（留意事項）

- ・ 用紙のサイズはA4（印刷の向き、片面印刷・両面印刷は自由）とし、8面以内としてください。
- ・ 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、「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。
- ・ 適宜図などを用いて説明してください。

ウ 経営計画書

- ・ 事業実施にあたっての経営体制、人員配置計画について記載してください。
- ・ 資金調達計画、想定されるリスク及びその対応策（災害や感染症等の発生による需要激減に対しての事業継続方法等）について記載してください。
- ・ 金利についての考え方（変動・固定・两者併用のいずれか）、金利水準に関する考え方及び返済方法（元利均等返済・元金均等返済）の考え方について記載してください。

- 事業期間における人口動態の変化や物価変動を踏まえた需要予測に関する考え方及び費用項目の変動費・固定費の変化に関する考え方を記載してください。

(留意事項)

- 用紙のサイズはA4（印刷の向き、片面印刷・両面印刷は自由）とし、2面以内としてください。
- 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、「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。

工 事業収支計画書

- 事業収支計画書は、30年間の事業期間について、最初の5年間は年度ごとに記載してください。6年目以降は、5年ごとに記載してください。また、5年ごとの想定の財務諸表（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、自己資本比率及び借入金償還余裕率）を記載してください。
- 事業の重要な転換点（黒字転換期、投資回収時期、事業をさらに拡大する時期等）を迎える場合は、その時期とその時の財務状況の特徴を記載してください。

(留意事項)

- 用紙のサイズはA4（印刷の向き、片面印刷・両面印刷は自由）とし、6面以内としてください。
- 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、「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。

オ 事業スケジュール

- 契約締結から事業開始前までを含め、事業全体の想定スケジュールを記載してください。
- 30年間の事業期間について、最初の5年間は年度ごとに記載してください。6年目以降は、5年ごとに記載してください。

(留意事項)

- 用紙のサイズはA4（印刷の向き、片面印刷・両面印刷は自由）とし、2面以内としてください。
- 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、「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。

カ 借受賃料提案書（様式10）

- ・ 賃料は、県有地と茅ヶ崎協同所有地の㎡当たりの単価を同一とし、㎡単価と年額賃料を提案してください。
- ・ ㎡単価は、年額830円以上で整数の金額としてください（830円未満の場合は失格となります。）。
- ・ 茅ヶ崎協同所有地のうち、使用貸借契約の対象地（面積7,000㎡）は、賃料算定には含みません。
- ・ 金額は、算用数字で記入し、最初の数字の前に「¥」を記入するようにしてください。
- ・ 1応募事業者につき、1つの借受賃料提案書の提出に限ります。
- ・ 借受賃料提案書は、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あて）、書類名、応募事業者名、代表者名を明記するようにしてください。

(4) 応募事業者に関する共通事項

- ア 本公募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。

(5) 複数提案の禁止、提出書類の変更禁止

- ア 応募事業者（法人グループによる応募の場合は構成員全員）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、差替え及び再提出は原則として認められません。

(6) 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ません。
- イ 提案趣旨書（様式8）並びに「居場所・交流ゾーン」の土地及び建物利用計画（様式9）の内容に沿った利活用の実現を担保するため、優先交渉権者に決定した場合は、提出書類のうち、提案趣旨書並びに「居場所・交流ゾーン」の土地及び建物利用計画を茅ヶ崎市に提供します。このほか、提出書類は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。
- ウ 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ます。

(7) 公募の延期又は中止

- ア 天災等の不可抗力による場合又は本公募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場合は、既に公表若しくは通知した事項を変更し、又は

本公募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。

イ 「利活用の考え方」等に基づく建築物の用途及び土地や建築物の規制を実効あるものとするための「地区計画」に係る市条例の改正が予定されています。市条例が改正されなかった場合は、既に公表若しくは通知した事項を変更し、又は本公募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

- ア 事業計画区域を一括で借受けできる者とします。
- イ 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ます。
- ウ 複数の法人によって構成される法人グループによる参加の場合は、代表法人を定め、代表法人が応募してください。なお、代表法人は、ゴルフコース継承ゾーンでゴルフ場を運営する事業者とし、事業計画区域におけるゴルフ場運営事業（以下「本事業」という。）に必要な手続を行うなど、応募において中心的な役割を担います。代表法人以外の構成員は、事業期間中、提案事業において実際に運営等の役割を担う事業者とします。
- エ 応募事業者は、優先交渉権者に決定した後、SPC に移行することも可能とします。
- オ SPC を設立する場合、次の要件を満たす必要があります。
 - (ア) 会社法（平成 17 年法律第 86 号）に規定する株式会社とし、本店所在地を県内に置くこと
 - (イ) 優先交渉権者による SPC への出資及び議決権の比率が 2 分の 1 を超えること
 - (ウ) 複数の法人によって構成される法人グループの場合、すべての構成員が SPC に対して出資すること
 - (エ) 優先交渉権者は、契約が終了するまで SPC の株式を保有するものとし、県及び茅ヶ崎協同の事前の書面による承諾がある場合を除き、担保権の設定その他一切の処分を行わないこと
 - (オ) SPC は、県及び茅ヶ崎協同の事前の書面による承諾がある場合を除き、本事業以外の事業を行わないこと
- カ 同一法人の重複応募はできません。

(2) 参加資格要件

応募事業者は、次のアからカまでの資格要件を全て満たす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（地方税法、新型コロナウイルス感染症等の影響に対応するための国税関係法律の臨時特例に関する法律又は国税通則法及び国税徴収法に基づく猶予制度の適用を受けている場合を除く。）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

（3）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、応募図書の受付締切日とします。
- イ 応募図書受付締切日から契約の締結までの間に「（2）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。

（4）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 その他、不正な行為を行ったと認められる場合

9 審査

応募事業者から提出された応募図書に対し次の方法で審査を行い、最優秀提案者及び次点優秀提案者を選定します。なお、選定結果の概要等は、県ホームページで公表します。

（1）審査体制

選定にあたっては、学識経験者等で構成する事業者選定評価委員会（以下「評価委員会」という。）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選定します。

（2）審査項目

- ア 参加資格要件の審査

イ 借受賃料の審査

ウ 基本的条件（7（2）に記載の応募にあたっての条件、7（3）に記載の制限事項）の審査

エ 事業提案の評価

オ 借受賃料の評価

（3）参加資格要件等の審査

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、借受賃料提案書（様式10）の借受賃料（年額）の㎡単価が830円未満の場合、7（2）に記載の応募にあたっての条件を満たしていない場合、7（3）に記載の制限事項に抵触する場合は、失格とし、事業提案書の評価及び選定には進めません。

（4）事業提案等の評価及び選定

ア 事業提案に対する審査は、次の方法で行います。なお、審査基準は別紙5のとおりです。

（ア）事業提案に対して、応募事業者の提案趣旨、事業計画、施設計画、経営計画等を審査します。

（イ）提案内容に関するプレゼンテーション及びヒアリングは、評価委員会が実施し、評価委員会の各委員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。プレゼンテーション及びヒアリングの実施日時及び場所の詳細は、応募図書の受付後、各応募事業者あてに通知します。

（ウ）借受賃料提案書（様式10）をもとに借受賃料の評価点を算出します。

イ 提案内容に関する評価点と借受賃料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。

なお、総合評価点が同点の場合は、借受賃料の評価点が高い方を最優秀提案者とします。

10 確認書の締結等

（1）確認書の締結

優先交渉権者決定後、県及び茅ヶ崎協同は、優先交渉権者と本事業に係る確認書（以下「確認書」という。）を締結します。複数の法人によって構成される法人グループによる参加の場合、確認書は法人グループの構成員全員と締結します。確認書は別紙2のとおりとし、優先交渉権者の構成に応じた修正のほか、内容の修正はできません。

（2）事業用定期借地権設定契約の締結

確認書締結後、県及び茅ヶ崎協同は、事業提案書に基づき、速やかに（概ね1か月）事業用定期借地権設定契約に関する合意書を締結し、その後、公正証書により事業用定期借地権

設定契約書（令和 8 年 4 月 1 日から令和 38 年 3 月 31 日までの期間 30 年）を締結します。事業用定期借地権設定契約に関する合意書は別紙 3-1 及び別紙 3-2 のとおりとし、契約当事者の構成に応じた修正のほか、内容の修正はできません。

（3）使用貸借契約の締結

確認書締結後、茅ヶ崎協同は、事業提案書に基づき、速やかに（概ね 1 か月）使用貸借契約（令和 8 年 4 月 1 日から令和 38 年 3 月 31 日までの期間 30 年）を締結します。使用貸借契約書は別紙 4 のとおりとし、契約当事者の構成に応じた修正のほか、内容の修正はできません。

（4）特記事項

- ア 複数の法人によって構成される法人グループによる参加の場合（イの場合を除く。）、事業用定期借地権設定契約等の契約は、代表法人又は代表法人を含む法人グループの構成員と締結します。
- イ 優先交渉権者が SPC を設立する場合、事業用定期借地権設定契約等の契約は、当該 SPC と締結します。優先交渉権者は、優先交渉権者に決定後、速やかに（概ね 1 か月）SPC の設立手続を完了させてください。

1.1 留意事項

（1）賃料の改定

ア 年額賃料は、茅ヶ崎協同所有地の固定資産の評価替えに併せて見直します。見直し後の年額賃料の考え方は、県及び茅ヶ崎協同ともに共通で次のとおりです。

評価替え前の年額賃料に次の金額を加算した金額（円未満切上げ）を見直し後の年額賃料とします。

・「評価替え後の茅ヶ崎協同所有地の固定資産税額及び都市計画税額」から
「評価替え前の茅ヶ崎協同所有地の固定資産税額及び都市計画税額」を減じ
た金額を、茅ヶ崎協同所有地の有償貸付面積で除した金額（円未満切上げ）
に、有償貸付面積（県有地又は茅ヶ崎協同所有地）を乗じた金額

【計算式】

$$d \text{ (円未満切上げ)} = a + b \text{ (円未満切上げ)} \times c$$

a 評価替え前の年額賃料

b (評価替え後の茅ヶ崎協同所有地の固定資産税額及び都市計画税額) —
(評価替え前の茅ヶ崎協同所有地の固定資産税額及び都市計画税額) ÷
茅ヶ崎協同所有地の有償貸付面積

c 有償貸付面積（県有地又は茅ヶ崎協同所有地）

d 見直し後の年額賃料

イ また、社会経済情勢の変動等により賃料が不相当になった場合には、運営事業者と協議の上、年額賃料を改定する場合があります。

(2) 近隣対応

ア 事業説明及び工事説明等は、運営事業者が行うこととします。

イ 工事に伴い発生する周辺環境への影響の抑制及び対策は、運営事業者が行うこととします。

(3) 敷地

ア 本募集要項の記載事項と現況とが異なる場合は、現況を優先します。

イ 事業計画区域内及び隣接地の擁壁・直壁・ブロック塀等について、地上及び地中にて境界を越えていても、現状引渡しとなります。境界を越えている場合には、その対応について運営事業者が隣接地権者と協議してください。

(4) 敷地内の建物及び工作物等

ア 事業計画区域に存する別紙1の別表4記載の県所有の建物並びに別表5記載の県所有の工作物及び別表6記載の茅ヶ崎協同所有の工作物は、事業開始時（別表6のうち②については、10年経過後）に運営事業者に現状のまま無償で譲渡します。

イ 原状回復の扱いは次のとおりです。

(ア) 無償譲渡した建物及び工作物

アの建物及び工作物については、事業期間満了時、原状回復は不要です。ただし、増改築した部分については、原状回復を要しますが、事業期間満了時に、県、茅ヶ崎協同及び運営事業者が協議の上別途定めた場合は、この定めによります。

(イ) 新しく建築・設置した建物及び工作物

運営事業者が新しく建築又は設置した建物及び工作物については、事業期間満了時、原状回復を要します。ただし、事業期間満了時に、県、茅ヶ崎協同及び運営事業者が協議の上別途定めた場合は、この定めによります。

ウ 県及び茅ヶ崎協同は、地中埋設物調査を実施していません。別紙1の物件調書に記載されているもの以外の地中埋設物が発見された場合、その処分等については、運営事業者がその費用負担等も含めて対応するものとします。

エ 事業計画区域内及び建物内に敷設されている上下水道設備、ガス設備について、県及び茅ヶ崎協同は経年劣化による影響等については確認していません。これらの敷設設備の補修・移設・改修・撤去・再築造については、運営事業者がその費用負担等も含めて対応するものとします。

オ 事業計画区域内の除草、剪定、松林の病虫害予防、病木の伐採・撤去・処分については、運営事業者がその費用負担等も含めて対応するものとします。ただし、別紙1の別表

2記載の茅ヶ崎協同所有地のうち、使用貸借契約を締結する部分（7,000m²、別図1参照）の費用負担については、別に定めることとします。

力 事業計画区域内及び事業計画区域上空又は隣接地に電柱（電信柱・電柱付属物・電線等を含む。）・支線・ゴミ置き場・道路設置物（ガードレール、カーブミラー等）・道路標識等がある場合の移設・撤去等の取扱いについては、設置者又は管理者にお問い合わせください。

（5）土壤汚染対策

ア 事業計画区域は、水質汚濁防止法（昭和45年法律第138号）に定める有害物質使用特定施設の設置がないため、土壤汚染対策法（平成14年法律第53号）第3条第1項の調査義務はありません。

イ 現在のゴルフ場運営事業者から県に対して農薬の使用実績の報告がされています。

ウ 3,000m²以上の土地の形質変更を行う場合は、土壤汚染対策法第4条第1項に基づく市の届出が必要となります。また、同法第4条第3項の調査命令があった場合には、当該調査命令に基づく土壤汚染状況調査が必要となり、当該調査で土壤汚染が存在した場合は、汚染の除去等の措置が必要となります。当該調査命令に基づく土壤汚染状況調査及び汚染の除去等の措置については、運営事業者がその費用負担等も含めて対応するものとします。

（6）貸付けにあたっての注意事項

ア 契約書に貼付する収入印紙等、契約の締結及び履行に関して必要な一切の費用は、運営事業者の負担となります。

イ 境界確定協議書がある場合は、運営事業者から交付依頼があった場合に限り、契約後にその写しを原本証明の上お渡しします（原本はお渡できません。）。なお、道路との境界に関する書面については、県が所有している場合に限り、その写しをお渡しします。

ウ 事業の遂行にあたっては、各種の法令・基準を遵守してください。

（7）秘密保持

ア 県、茅ヶ崎協同及び応募事業者は、本事業に関して知り得た情報について、事前の書面による承諾を得ることなく第三者に開示できません。ただし、次に定める場合はこの限りではありません。

(ア) 運営事業者の募集開始前に、既に自ら保有していた場合

(イ) 公知であった場合

(ウ) 本事業に関して知った後、自らの責めによらないで公知になった場合

(I) 本事業に関して知った後、正当な権利を有する第三者から何らの秘密保持義務を課せられることなく取得した場合

(オ) 裁判所により開示が命じられた場合

- (カ) 応募事業者が本事業に関する資金調達を図るために合理的に必要なものとして開示する場合
 - (キ) 弁護士等のアドバイザーに秘密保持義務を課して開示する場合
 - (ク) 県が神奈川県情報公開条例（平成12年神奈川県条例第26号）に基づいて開示する場合
 - (ケ) その他法令に基づいて開示する場合
- イ 県、茅ヶ崎協同及び応募事業者は、個人情報の保護に関する法律（平成15年法律第57号）を遵守し、本公募に関して知り得た個人情報を適切に扱い、個人情報の漏えい、滅失又はき損の防止、その他個人情報の適切な管理のために必要な措置を講じることとします。

（8）予期しない事態への対応

- ア 本募集要項等の記載漏れによりゴルフ場の運営が困難となった場合は、県及び茅ヶ崎協同と事業者が協議するものとします。
- イ 優先交渉権者選定後の事業計画の変更は原則として認めませんが、事業の実施に向けた許認可手続において、行政庁の指導により計画の一部変更が必要となった場合は、当初提案事業の実施に支障がないと認めた場合に限り、変更を認める場合があります。
- また、資材高騰による建築計画の見直しや地元協議を理由とする計画の一部変更などについては、個別具体的に判断します。

1.2 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：045-210-2510（直通）
 ファクシミリ：045-210-8811
 電子メール：zaikei_kikaku@pref.kanagawa.lg.jp

茅ヶ崎市（関係機関）

内容	問合せ先	電話番号
「利活用の考え方」及びその他全般	企画政策部 総合政策課	0467-81-7121
建築物の用途、土地や建築物等の規制	都市部 都市計画課	0467-81-7180