

令和7年第4回（12月）大磯町議会定例会

議 案 第 59 号 説 明 資 料

令和7年11月28日

指定管理者の指定について

資 料

| | |
|--------------------------|--------------|
| 大磯港賑わい創出施設の指定管理者候補者の選定結果 | ・・・・・・・・ 1～4 |
| 大磯港賑わい創出施設 指定管理者指定申請概要 | ・・・・・・・・ 5 |
| 大磯港賑わい創出施設 指定管理者候補者選定評価表 | ・・・・・・・・ 6 |

産業観光課

大磯港賑わい創出施設の指定管理者候補者の選定結果

1 選定結果

(1) 候補者等

ア 候補者

株式会社Co. Lab（得点：376点／500点）

イ 次点候補者

該当なし

(2) 選定評価表

別添のとおり

2 選定方法等

(1) 選定基準

指定管理者候補者の選定に当たっては、審査基準に基づいて審査を行い、総合的に判断した。

(2) 選定主体

令和7年度第2回大磯町指定管理者候補者選定等委員会（令和7年10月22日開催）

| 委員氏名 | 役職等 |
|----------|----------------------|
| 鈴木 一男 | 副町長／委員長 |
| 森田 敏幾 | 産業環境部長 |
| 鈴木 實 | 大磯町区長連絡協議会 |
| 小島 拓【欠席】 | 大磯二宮漁業協同組合 |
| 勝間 豊 | 産業能率大学 情報マネジメント学部 教授 |
| 菅原 康治 | 税理士 |

(3) 選定方法

令和7年度第2回大磯町指定管理者候補者選定等委員会において、書類、委員（税理士）による講評、プレゼンテーション及びヒアリングに基づき各委員が採点を行い、次に掲げる選定基準により指定管理者候補者を選定した。

| | |
|------|--|
| 第1基準 | 各委員の採点において、得点（最終）を配点の7割（＝70点）以上とした委員が出席委員（議長を含む。）の過半数（例：6人出席⇒4人以上）であり、かつ、各委員の得点（最終）を合計した総得点が配点合計の7割（例：6人出席⇒420点）以上であること。 |
|------|--|

| | |
|------|--|
| 第2基準 | 第1基準を満たした申請者のうち、各委員の得点（最終）を合計した総得点が最も高いものを指定管理者候補者として選定する。 |
|------|--|

※ 第2基準において、総得点が同点の場合は、委員会規則第6条の規定により、出席委員（議長を除く。）の過半数をもって決し、可否同数のときは、議長の決するところによる。

※ 申請者が1者の場合でもこの選定基準により選定する。

3 候補者の申請概要

(1) 運営の基本方針

運営は3者によるコンソーシアム体制として、大磯港の「みなとオアシスエリア」に地域住民と観光客の双方が気軽に集まり、観光だけに偏ることなく、交流と憩いが生まれる空間を創出し、日常の暮らしと自然に接点もてる港を実現することで、地域に根ざした持続的な賑わいを目指します。

1階スペースは、相模湾の地魚や地元で育てられた野菜・果実、魚介類や干物、農産物などの加工食品を販売する直売所や、相模湾で水揚げされた地魚を活かした寿司や丼などを観光客だけでなく地元住民の日常利用にも配慮したイートインコーナーを設置します。

2階スペースは、地域で十分利用されてこなかった低利用魚を使用したフライや、地元産の果樹などを活用したドリンクメニューなど、観光客と地元住民が自然に交差して、立ち話が生まれるよう、従来のテナント占有型からフードコート型へ転換した飲食提供施設にしていくとともに、1階の直売所で購入した海産物をその場で焼いて食べられる「浜焼き体験」を屋外テラス席で提供する予定です。

また、直売所での水槽設置や魚を紹介するための展示コーナー、エントランスや共有スペースを利用した観光案内や散策スポット、地域イベント情報など、施設利用のみならず、大磯全体を楽しむ観光や地域情報、港湾情報を発信していきます。

(2) 各団体の主な役割

ア 株式会社Co. Lab（代表企業）

各事業の円滑な連携や地域資源の活用、持続可能な運営設計など、総合的なプロデュース業務と全体統括を担います。（事業全体の統括、企画、運営設計、地域調整、施設管理、エリアマネジメント）

イ 株式会社めしや大磯港（構成員）

大磯港で水揚げされる地魚を活用した料理や加工品などの飲食提供及び物販販売の運営など、地域ならではの食体験の創出を担います。（物販・飲食施設の運営、地魚・加工品の提供）

ウ うみちか合同会社（構成員）

広報及びイベント企画を中心に、地域内外への情報発信及び交流事業などを担います。（メニュー開発、広報・イベント企画、メディア展開）

(3) 自主事業

季節ごとの行事や旬の食材を取り入れながら、日常と特別が交差するような“暮らしの延長線上にある体験”を提案します。

ア 地域伝統事業との連携

左義長などの伝統行事に合わせたお汁粉や甘酒などの特別メニューの提供や、地域祭礼と連動した木札や手ぬぐいなどの関連グッズ販売など、地域文化の継承と参加型の体験を促します。

イ 地域農水産物等の広報及び販売、農水産業体験

漁協や農家と連携した魚介類や農産物、加工品などを販売する「浜の朝市」の定期開催など、大磯の食の魅力を伝え、港の賑わいづくりと農水産業の活性化を図ります。

ウ 観光資源・文化継承の活用

観光客だけでなく地元住民にとっても日常に寄り添う楽しみを目指し、夏は港の景観を生かしたビアガーデン、冬にはテントサウナなど、年間を通じ季節に応じた体験型イベント等を実施します。また、テイクアウトメニューを屋外で楽しめるようレジャーシートの無料貸出など、港全体の開放的な空間づくりを進めます。

エ 大磯市との連携

大磯市実行委員会と連携して、地元作家やクリエイター、飲食店の参加を促し、商品開発やイベント運営を協働で進めます。また、下町エリアなどの空き家や空き店舗を将来的なゲストハウスや交流拠点として活用し、港とまちなかの人の流れを生み出す取組みを段階的に進めていきます

4 参考

(1) 対象施設

ア 名称・所在地

大磯港賑わい創出施設（大磯町大磯1398番地6）

イ 設置目的

町内外の来訪者に対し、交流・休憩、地域農水産物等の宣伝・販売及び飲食の場を提供し、人や情報の交流及び町内周遊観光の拠点として活用することで地域の活性化を図ることを目的に設置。

(2) 指定管理の期間

令和8年4月1日から令和13年3月31日まで（5年間）

(3) 募集・申請状況

ア 募集要項等の配布

令和7年6月2日（月）から令和7年6月30日（月）まで

イ 質問受付期間

令和7年6月2日（月）から令和7年6月13日（金）まで

ウ 質問回答期間

質問受付後から令和7年6月30日（月）まで

エ 申請書提出期間

令和7年6月23日（月）から令和7年6月30日（月）まで

オ 申請者（申請順）

- ・ 株式会社Co.Lab（中郡大磯町大磯1043－1）

| | | | | | | | | | | | | |
|---------|--------|--|--|--|------|---------------|---------|---------|---------|---------|---------|------------------|
| 名称 | | 株式会社C o . L a b | | | | | | | | | | |
| 代表者 | | 株式会社C o . L a b 代表取締役 原 大祐 | | | | | | | | | | |
| 所在地 | | 神奈川県中郡大磯町大磯1043-1 | | | | | | | | (単位：千円) | | |
| 事業計画 | 管理運営全般 | 【運営の基本方針】 運営は3者によるコンソーシアム体制として、大磯港の「みなとオアシスエリア」に地域住民と観光客の双方が気軽に集まり、観光だけに偏ることなく、交流と憩いが生まれる空間を創出し、日常の暮らしと自然に接点もてる港を実現することで、地域に根ざした持続的な賑わいを目指します。 1階スペースは、相模湾の地魚や地元で育てられた野菜・果実、魚介類や干物、農産物などの加工食品を販売する直売所や、相模湾で水揚げされた地魚を活かした寿司や井などを観光客だけでなく地元住民の日常利用にも配慮したイートインコーナーを設置します。 2階スペースは、地域で十分利用されてこなかった低利用魚を使用したフライや、地元産の果樹などを活用したドリンクメニューなど、観光客と地元住民が自然に交差して、立ち話が生まれるよう、従来のテナント占有型からフードコート型へ転換した飲食提供施設にしていくとともに、1階の直売所で購入した海産物をその場で焼いて食べられる「浜焼き体験」を屋外テラス席で提供する予定です。 また、直売所での水槽設置や魚を紹介するための展示コーナー、エントランスや共有スペースを利用した観光案内や散策スポット、地域イベント情報など、施設利用のみならず、大磯全体を楽しむ観光や地域情報、港湾情報を発信していきます。 【各団体の主な役割】 ○ 株式会社Co. Lab（代表企業） 各事業の円滑な連携や地域資源の活用、持続可能な運営設計など、総合的なプロデュース業務と全体統括を担います。（事業全体の統括、企画、運営設計、地域調整、施設管理、エリアマネジメント） ○ 株式会社めしや大磯港（構成員） 大磯港で水揚げされる地魚を活用した料理や加工品などの飲食提供及び物販販売の運営など、地域ならではの食体験の創出を担います。（物販・飲食施設の運営、地魚・加工品の提供） ○ うみちか合同会社（構成員） 広報及びイベント企画を中心に、地域内外への情報発信及び交流事業などを担います。（メニュー開発、広報・イベント企画、メディア展開） | | 収支計画 | 項目 | | 令和8年度 | 令和9年度 | 令和10年度 | 令和11年度 | 令和12年度 | 備考 |
| | | | | | 収入 | 地域交流施設 | 200 | 204 | 208 | 212 | 216 | — |
| | | | | | | 飲食提供施設 | 61,920 | 63,158 | 64,397 | 65,636 | 66,873 | — |
| | | | | | | 地域農水産物等物品販売施設 | 43,860 | 44,737 | 45,614 | 46,492 | 47,369 | — |
| | | | | | | イベント実施 | 500 | 510 | 520 | 530 | 540 | — |
| | | | | | | 合計 | 106,480 | 108,609 | 110,739 | 112,870 | 114,998 | ※指定管理料の設定はありません。 |
| | | | | | 支出 | 人件費 | 9,200 | 9,200 | 9,200 | 9,200 | 9,200 | — |
| | | | | | | 管理費 | 6,501 | 6,592 | 6,683 | 6,773 | 6,864 | — |
| | | | | | | 事務費 | 3,118 | 3,180 | 3,242 | 3,304 | 3,367 | — |
| | | | | | | 自主事業費 | 78,736 | 80,310 | 81,885 | 83,460 | 85,035 | — |
| | | | | | | 事務経費 | 91 | 91 | 91 | 91 | 91 | — |
| | | | | | | 消費税 | 8,844 | 9,017 | 9,190 | 9,363 | 9,536 | — |
| | | | | | | 合計 | 106,490 | 108,390 | 110,291 | 112,191 | 114,093 | — |
| | | | | | 収支差引 | | ▲ 10 | 219 | 448 | 679 | 905 | — |
| 主な委員会所見 | | やる気は十分理解できる。地元の方の雇用と利用を見極めたい。 ・ 収支状況を見ると、利益幅が少なく感じ、この点においては、安定的な経営や提案事業を円滑に実施することができるか不安に思っていたが、財務審査などからも問題なしとの判断結果であり、プレゼンでも黒字化を目指すとの考えを持っている点や、町が求める賑わい創出施設に対する提案内容は概ね網羅されている。 ・ 前指定管理者のフードコーナー（洋風）が和風に変更されるが、バラエティーに欠けると感じる。 ・ 「めしや大磯港」のメニューに対するリピーターの反応が最大の関心事である。 ・ 過去の実績を基とした発展的なアイデアとなっている。同様の施設は対象が観光客中心であるのに対し、地元民を対象と考えている点が評価できる。 ・ 意欲とアイデアに期待する。 | | | | | | | | | | |
| | | 委員（税理士）講評 | | 株式会社Co. Labについては、純資産のうち資本金が少ない。短期借入金が多いが代表者が自己資金で出資していると判断され、実質マイナスはないため、問題なしと判断する。 ・ 株式会社めしや大磯港については、純資産はプラスとなっている。長期借入金は多いが、貸付けも多いため、問題なしと判断する。 ・ うみちか合同会社については、創業間もなく、1期目の決算がないのでコメントなし。 | | | | | | | | |
| 自主事業 | | | | 季節ごとの行事や旬の食材を取り入れながら、日常と特別が交差するような“暮らしの延長線にある体験”を提案します。 ①「地域伝統事業との連携」 左義長などの伝統行事に合わせたお汁粉や甘酒などの特別メニューの提供や、地域祭礼と連動した木札や手ぬぐいなどの関連グッズ販売など、地域文化の継承と参加型の体験を促します。 ②「地域農水産物等の広報及び販売、農水産業体験」 漁協や農家と連携した魚介類や農産物、加工品などを販売する「浜の朝市」の定期開催など、大磯の食の魅力を伝え、港の賑わいづくりと農水産業の活性化を図ります。 ③「観光資源・文化継承の活用」 観光客だけでなく地元住民にとっても日常に寄り添う楽しみを目指し、夏は港の景観を生かしたビアガーデン、冬にはテントサウナなど、年間を通じ季節に応じた体験型イベント等を実施します。また、テイクアウトメニューを屋外で楽しめるようレジャーシートの無料貸出など、港全体の開放的な空間づくりを進めます。 ④「大磯市との連携」 大磯市実行委員会と連携して、地元作家やクリエイター、飲食店の参加を促し、商品開発やイベント運営を協働で進めます。また、下町エリアなどの空き家や空き店舗を将来的なゲストハウスや交流拠点として活用し、港とまちなかの人の流れを生み出す取組みを段階的に進めていきます。 | | | | | | | | |

■ 大磯港賑わい創出施設 指定管理者候補者選定評価表

| | | | | 株式会社Co. Lab | |
|-------------|--------------------|--|-----|-------------|-------|
| | | | | 得点合計 | 得点平均 |
| | | | | /500点 | /100点 |
| 評価項目（共通） | | （配点30点） | 配点 | | |
| 1 | 管理運営に関する事項 | | 10 | 50 | 35 |
| | (1) | 施設維持管理について | 5 | 25 | 17 |
| | | <ul style="list-style-type: none"> 維持管理についての基本的な考え方が適正か。 個別業務ごとの維持管理計画が適正か。 | | | 3. 4 |
| | (2) | 施設管理運営について | 5 | 25 | 18 |
| | | <ul style="list-style-type: none"> 収支計画が適切か。 効率的な運営が工夫されているか。 管理運営費が適正か。 当該施設の設置目的、趣旨及び管理運営の内容を理解しているか。 当該施設の管理運営に対する意欲及び熱意はあるか。 当該施設の機能を最大限発揮できるか。 | | | 3. 6 |
| 2 | サービス・利用者への対応に関する事項 | | 10 | 50 | 36 |
| | | <ul style="list-style-type: none"> サービス向上に取り組む姿勢があるか。 利用の平等性及び公平性が確保できるか。 利用者の意見及び要望を聴取し、把握する方法を備えているか。 トラブル・苦情処理に適切に対応できるか。 | | | 7. 2 |
| 3 | 経営能力等に関する事項 | | 10 | 50 | 33 |
| | (1) | 団体の能力について | 5 | 25 | 17 |
| | | <ul style="list-style-type: none"> 法人等の財政状況の健全性及び安定性が確保されているか。 同様な施設の管理運営に関する十分な実績があるか。 適切な職員数を配置できる体制を備えているか。 業務に関して専門知識を有する職員が在籍しているか。 | | | 3. 4 |
| | (2) | 管理体制について | 5 | 25 | 16 |
| | | <ul style="list-style-type: none"> 職員の研修体制の内容が適切か。 日常の警備、事故防止及び防災に関する対策が適切か。 緊急時の連絡体制、役割分担等の取決めが適切か。 情報公開及び個人情報保護に関する制度を理解しているか。 | | | 3. 2 |
| 評価項目（財政貢献） | | （配点60点） | 配点 | | |
| 4 | 賑わい創出施設に関する事項 | | 60 | 300 | 232 |
| | (1) | 全体の施設配置計画について | 20 | 100 | 76 |
| | | <ul style="list-style-type: none"> 本事業の目的を理解した施設配置計画のコンセプトが明確に示されているか。 賑わい創出施設利用者の各種動線が適切に計画されているか。 物品販売施設及び飲食提供施設の特性を踏まえた合理的かつ魅力的な配置計画となっているか。 本事業の目的を理解した施設配置の特長が明確に示されているか。 | | | 15. 2 |
| | (2) | 商業機能の提案について | 20 | 100 | 80 |
| | | <ul style="list-style-type: none"> 本事業の目的を十分に理解した運営コンセプトが具体的に提案されているか。 商業機能の内容が具体的に提案されているか。 指定期間にわたる事業安定化方策について、集客方法等が具体的に提案されているか。 | | | 16 |
| | (3) | 自主事業について | 20 | 100 | 76 |
| | | <ul style="list-style-type: none"> 本事業の目的を理解した自主事業のコンセプトが提案されているか。 自主事業の内容について、具体的かつ適切に提案されているか。 集客増加に向けた取組について、具体的に提案されているか。 | | | 15 |
| 評価項目（総合的所見） | | （配点10点） | 配点 | | |
| 5 | 総合的所見 | | 10 | 50 | 40 |
| | (1) | 総合的に見て魅力ある提案となっているか。 | | | 8 |
| 合計 | | | 100 | 500 | 376 |
| | | | | | 75. 2 |

| 第 1 基準 | |
|--------|--|
| ① | 得点を配点の 7 割 (=70点) 以上とした委員が出席委員（議長を含む。）の過半数 【◎過半数＝ 3 人以上】 |
| ② | 各委員の得点を合計した総得点が配点合計の 7 割以上 【◎ 7 割以上＝350点以上】 |

| 第 2 基準 | |
|---|--|
| 第 1 基準を満たした申請者のうち、各委員の得点を合計した総得点が最も高いものを指定管理者候補者として選定 | |