

茅ヶ崎ゴルフ場利活用事業に係る事業者募集要項に関する質問と回答

整理番号	資料名	該当ページ	項目名	質問内容	回答
1	事業者募集要項	P1	第1 2利活用基本方針の概要	「国道134号へ接続する道路の整備<必須機能>」について、具体的に道路の整備内容をお示し頂きたい。	「国道134号へ接続する道路の整備」には既存の市道の活用を含みますので、必ずしも道路の新設を求めるものではありません。 なお、新設した道路は、市が管理することが望ましいと考えており、市への帰属を前提に市と協議していただきますので、道路整備に当たっては、「茅ヶ崎市市道の構造の技術的基準を定める条例（平成25年茅ヶ崎市条例第14号）」に適合させるなど一定の基準を満たす必要があります。
2	事業者募集要項	P4、P5	第2 5事業スキーム、6事業期間	「5 事業スキーム」のAに「用途地域の変更を必要とする事業用地」 「6 事業期間」のAの7行目「都市計画変更手続等に時間を要し」とあります。 一方、現在策定中の茅ヶ崎市都市マスタープラン（注）においては、「緑地・公園ゾーン」と位置づけられています。 （注）公開されている最新の「ちがさき都市マスタープラン」改定素案修正版（平成30年10月19日第7回茅ヶ崎市都市マスタープラン策定委員会資料） 事業用地は、現状は第一種低層住居専用地域ですので、当該用地に、商業、業務、観光、福祉等何らかの施設を計画する場合には用途地域の変更を伴うと考えますが、1年程度での短い期間で用途地域変更は可能でしょうか。 その場合、「ちがさき都市マスタープラン」は現状案の方向性で用途変更が可能か、それともマスタープランの変更を行われるお考えでしょうか。	市に確認した結果は、次のとおりです。 用途地域の変更に要する期間については、変更前先立ち必要となる「まちづくり計画」の策定に要する期間により異なるものと考えられます。 土地利用に当たっては、「ちがさき都市マスタープラン」の地域整備方針図に沿ったものとなることを望みますが、現状案においては、大規模施設等の跡地利用について、無秩序な転換を行わないよう社会情勢の変化や地域特性に応じた適切な土地利用を誘導することとしておりますので、適切な土地利用の誘導を行う範囲にあっては、現状案の方向性で用途変更の検討ができるものと考えており、「ちがさき都市マスタープラン」の変更を要するものではないと考えています。
3	事業者募集要項	P4	第2 5事業スキーム	「5 事業スキーム」のAに「公園用地（40,000～60,000㎡の範囲）は、事業者に売却又は貸付けしません」とあります。 県有地の範囲内で、4～6万㎡の公園用地は必須条件となりますか。	必須条件ではありません（「別紙1 計画条件及び要求水準書4ページ 第3 2広域避難場所の検証と提案 オ」参照）。 公園用地の配置を提案する場合は、県有地内としてください。
4	事業者募集要項	P4	第2 5事業スキーム	「5 事業スキーム」のウ表に「道路用地」は出てきていません。 地区内道路の設計・施工は、事業者が行う考えでしょうか。 また、道路整備後の道路は、茅ヶ崎市道に帰属され（移管され）、市道として管理される考えでよろしいでしょうか。	前段については、お見込みのとおりです。 後段については、新設した道路は、市が管理することが望ましいと考えております。 市に確認した結果は、次のとおりです。 道路移管については、「茅ヶ崎市市道の構造の技術的基準を定める条例（平成25年茅ヶ崎市条例第14号）」に適合するなど一定の基準を満たす必要があります。具体的には「別紙1 計画条件及び要求水準書11ページ 第8 アクセス道路等の公共施設」に記載のとおり、市との協議が必要となります。
5	事業者募集要項	P4	第2 5事業スキーム	「5 事業スキーム」のウの表「茅ヶ崎協同所有地」欄に、「用途地域の変更を必要とする事業用地」または「その他事業用地」の貸付けとあります。 「茅ヶ崎協同所有地」の一部を公園用地として配置（茅ヶ崎協同が県または市に貸付けなど）することは想定されていますか。	茅ヶ崎協同所有地の一部に公園用地（開発行為に伴う提供公園を除く。以下同じ。）を配置することはできません。 公園用地の配置を提案する場合は、県有地内としてください。
6	事業者募集要項	P4	第2 5事業スキーム	「茅ヶ崎協同所有地」の一部に、地区内道路を設ける場合、その土地は茅ヶ崎協同が茅ヶ崎市に貸付けし、当該地区内道路の設計・施工は事業者が行い、整備後の道路は茅ヶ崎市道に帰属され（移管され）市道として管理される考えでよろしいでしょうか。	茅ヶ崎協同が市に道路用地を貸付ける予定はありません。 地区内道路の設計・施工は事業者に行っていただき、新設した道路は、市が管理することが望ましいと考えていることから、市への帰属を前提に市と協議していただきます。
7	事業者募集要項	P4	第2 5事業スキーム	表内の住宅用地部分の「-」とは、茅ヶ崎協同所有地を住宅用地として活用することは不可という理解で宜しいでしょうか。	お見込みのとおりです。
8	事業者募集要項	P5	第2 6事業期間	本契約の期間は、暫定期間を除いて30年ということになりますか。	お見込みのとおりです。

9	事業者募集要項	P5	第2 期間	6事業	現状のゴルフ場営業を承継する時期はいつになりますか。また、各種設備・什器備品の引き継ぎ等を含めた承継に係る現事業者との折衝はいつから始めてよいですか。	ゴルフ場営業の承継の有無に関わらず、土地、建物、工作物、各種設備、備品等の引渡し時期は2020年（令和2年）4月1日です。現事業者との引継ぎに係る折衝が必要となる場合には、優先交渉権者として選定された後に行ってください。
10	事業者募集要項	P5	第2 期間	6事業	暫定利用の必要が生じた際、観光日本株式会社に暫定利用時の継続運営を別途協議することは可能でしょうか。また観光日本株式会社のゴルフ場閉鎖期日が決まっているようであれば、お教えてください。	県及び茅ヶ崎協同と観光日本株式会社との契約は、2020年（令和2年）3月31日までです。暫定利用時の継続運営の協議については、優先交渉権者として選定された後に必要に応じて行ってください。
11	事業者募集要項	P5	第2 期間	6事業	事業用定期借地権設定契約のただし書きに、「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。」とある一方で、「事業期間満了後の契約の更新は行いません。」とあります。前者によれば、返還時に解体・撤去しないこともありえるように読み取れます。一方、後者によれば事業者が引き続き利用することはできないように読み取れますが、契約の更新は行わないが、改めて新規契約することで、本事業者が利用を継続することはありえると解釈してよろしいでしょうか。あるいは返還時に解体・撤去しない場合においても本事業者は事業継続できないと解釈すべきでしょうか。	事業期間満了後の契約の更新は行いません。この場合、改めて新規契約の締結という形態をとることもしません。したがって、事業期間満了時には対象地を返還していただくこととなります。ただし書きは、更地返還の例外として、返還時に県、茅ヶ崎協同及び事業者が協議の上、更地にすることを要しないと定めた場合には更地にしないでよいことを示したものです。返還時に更地にすることを要しないと定めた場合においても、本事業者は事業継続できません。
12	事業者募集要項	P5	第2 期間	6事業	イ 売買契約は数量指示契約と読めますが、公簿売買とし実測後の差額精算は行わない前提ですか。	県有地の一部を売却する場合には、県において、測量・分筆登記を行い、その実測面積で売買契約を締結します。売買契約締結後は、いかなる事由であっても差額精算は行いません。
13	事業者募集要項	P9	第3 期間	4契約 の締結	ア 貸付け なお書きの個人所有地について、当該個人所有地の所有者との関係性、これまでの当該土地に関する交渉等の経緯等についての情報をご提供頂きたい。 また、仮に当該個人と賃貸借契約の締結を要する場合に神奈川県、茅ヶ崎市、茅ヶ崎協同（株）様の交渉に同席していただく等のご協力いただくことは可能でしょうか。 また、交渉を行うとすればいつから開始してよいですか。	県及び茅ヶ崎協同は、当該個人所有地の所有者と契約関係にはありませんが、募集要項を公表するに当たり、募集要項9ページの表記について当該個人所有地の所有者の御了解を得ています。 当該個人所有地の所有者との交渉については、優先交渉権者として選定された後に必要に応じて行ってください。 この場合、県及び茅ヶ崎協同は、必要に応じて交渉に同席する等の協力をすることが可能ですが、市は、事業に関連する個々の契約行為の当事者でないため、同席する予定はありません。 なお、万が一当該個人所有地の所有者との交渉が不調に終わった場合に、そのことを理由に優先交渉権者を辞退することはできません。
14	事業者募集要項	P21	第5 体制	1審査	学識経験者等から構成する事業者選定評価委員会の具体的構成メンバーをお教えてください。開示が難しい場合は、どのような専門家によるものか、お教えてください。	意見聴取の公平性を確保する観点から、優先交渉権者選定前に評価委員会委員の具体的構成メンバーを明らかにすることはできません。なお、メンバーは、都市計画及びまちづくり等に関する学識経験者等です。
15	別紙1 計画条件及び要求水準書	P1	第2 期間	2地域 まちづくりの 実現	イ 「茅ヶ崎市総合計画（平成21年12月市）」、「ちがさき都市マスタープラン（平成31年6月改定予定市）」について、当該資料をご提示頂きたい。	市に確認した結果は、次のとおりです。 市ホームページによる閲覧 （茅ヶ崎市総合計画URL： <a href="http://www.city.chigasaki.kanagawa.jp/1026248/1026363/index.html">http://www.city.chigasaki.kanagawa.jp/1026248/1026363/index.html</a> 、 ちがさき都市マスタープラン本冊URL： <a href="http://www.city.chigasaki.kanagawa.jp/machidukuri/master/1008033.html">http://www.city.chigasaki.kanagawa.jp/machidukuri/master/1008033.html</a> 、 ちがさき都市マスタープラン別冊（一部見直し）URL： <a href="http://www.city.chigasaki.kanagawa.jp/machidukuri/master/1008034.html">http://www.city.chigasaki.kanagawa.jp/machidukuri/master/1008034.html</a> 、 ちがさき都市マスタープラン改定素案（パブリックコメント）URL： <a href="http://www.city.chigasaki.kanagawa.jp/public/1007537/kekka/1034130.html">http://www.city.chigasaki.kanagawa.jp/public/1007537/kekka/1034130.html</a> ） 又は市役所市政情報コーナーでの閲覧・購入が可能です。

16	別紙1 計画条件及び要求水準書	P4	第3 広域避難場所	本敷地は広域避難場所として指定されていますが、災害時に周辺住民が避難する経路や出入口等について取り決めが既にありましたら、お教えてください。	市に確認した結果は、次のとおりです。 周辺住民と避難経路や出入口等の取り決めは行っていません。なお、現状の土地利用においては、「別紙1 計画条件及び要求水準書7ページ」のとおり、ゴルフ場の東部、西部からの進入を想定しています。
17	別紙1 計画条件及び要求水準書	P5	第3 2広域避難場所の検証と提案	文中2行目「避難に有効な道路」について、規定をお教えてください。	市に確認した結果は、次のとおりです。 仮に接道する1本の道路が閉塞した場合であっても他の道路で避難が可能となるよう、複数の道路に接するよう提案してください。
18	別紙1 計画条件及び要求水準書	P7	第3 広域避難場所	現況での準安全面積及び安全面積の区域線引き位置、各面積、その他算定資料をご提示頂きたい。	市に確認した結果は、次のとおりです。 広域避難場所の指定状況は、「別紙1 計画条件及び要求水準書4ページ～7ページ 第3広域避難場所」に記載のとおりです。 また、市ホームページにおいて、「広域避難場所の見直し結果」の閲覧（URL： <a href="http://www.city.chigasaki.kanagawa.jp/bosai/1001272/1031273/1029666.html">http://www.city.chigasaki.kanagawa.jp/bosai/1001272/1031273/1029666.html</a> ）が可能です。
19	別紙1 計画条件及び要求水準書	P8	第4 2緑化率	確保を要する25%以上の緑地には保全したゴルフコースは含まれますか。	緑化率の条件は、建築物を建築しようとする際に設定される建築敷地面積に対して、当該敷地内に25%以上の緑地を必要とするものです。保全したゴルフコースが当該敷地内にある場合には、緑地に含むことが可能です。
20	別紙1 計画条件及び要求水準書	P8	第4 3事業計画区域南側に隣接する飛砂防備保安林との境界	ゴルフ場として現況通り土地利用する場合も越境状態の解消を要しますか。	要します。
21	別紙1 計画条件及び要求水準書	P8	第4 4都市景観への対応	提案する事業については提案に前もってまちづくり審議会の意見を聴くのではなく、優先交渉権者決定後の実施段階においてまちづくり審議会の意見を聞き、景観計画との整合性を調整することでよいですか。	お見込みのとおりです。
22	別紙1 計画条件及び要求水準書	P8	第4 4都市景観への対応	「茅ヶ崎市景観まちづくり審議会の意見を聞く」時期はいつごろになりますか。	市に確認した結果は、次のとおりです。 茅ヶ崎市景観まちづくり審議会への諮問は、都市計画法第32条に規定する公共施設の管理者の同意を得るまでに実施する必要があります。
23	別紙1 計画条件及び要求水準書	P8	第5 1津波災害時の一時避難場所	要件④一時避難場所として利用できるスペースの条件についてご提示頂きたい。	「別紙1 計画条件及び要求水準書8ページ 第5 津波災害時の一時避難場所」に記載以外の条件はありません。
24	別紙1 計画条件及び要求水準書	P8	第5 1津波災害時の一時避難場所	津波災害時の一時避難場所面積（合計1,000㎡以上）の算定根拠（一人当たりの㎡数等）をお教えてください。	現在のクラブハウス1階の床面積（1,020.07㎡）を参考に、一人当たりの必要面積を1㎡として設定しています。
25	別紙1 計画条件及び要求水準書	P8	第5 1津波災害時の一時避難場所	津波災害時の一時避難場所（合計1,000㎡以上）を分割して複数設ける場合について、最小面積等の規定がありましたらお教えてください。	最小面積等の規定はありません。
26	別紙1 計画条件及び要求水準書	P9	第7 1用途地域変更の提案	提案に必要な「都市計画提案説明書」及び「地区計画（素案）」は、事業提案書提出時に同時に提出することでよろしいですか。	お見込みのとおりです。
27	別紙1 計画条件及び要求水準書	P9	第7 2用途地域変更に係る土地の扱い	購入後の土地と賃借するゴルフ場との一体利用を想定している事業計画の場合、用途地域の変更が不可能となり土地の売買が解除された際、ゴルフ場部分の暫定利用賃貸借契約もしくは事業用定期借地契約を無償解除できますか。	土地の売買契約の解除は、暫定利用賃貸借契約の解除事由になります。
28	別紙1 計画条件及び要求水準書	P11	第8 1周辺道路及び事業計画区域内道路等	ア 事業計画区域北側とは具体的にはどのエリアを指しますか。また、ラチエン通りへの交通進入を抑制する必要性の有無はいかがですか。	市に確認した結果は、次のとおりです。 具体的なエリアの指定はありませんが、事業計画区域周辺は、低層住宅の良好な住環境を守る「第一種低層住居専用地域」に指定されています。良好な住環境を守るための交通の流入抑制策を講じていただくものです。
29	別紙1 計画条件及び要求水準書	P11	第8 1周辺道路及び事業計画区域内道路等	ウ 前回の質問と回答では、解除手続きについては関係者が共同で取り組むが事業者が解除申請者となることはない、とのことでしたが、変更はございませんか。	変更ありません。

30	別紙1 計画条件及び要求水準書	P11	第8 1 周辺道路及び事業計画区域内道路等	ア・ウ・エ・オ 新設また拡幅した道路は貸付面積・売却面積に含まれますか。貸付、売却の対象外の場合は市への移管となりますか。	事業計画区域内の売却対象地に新設又は拡幅する道路については、売却面積に含まれます。一方、事業計画区域内の貸付対象地に新設又は拡幅する道路については、市への帰属を前提に市と協議していただきますので、貸付面積に含まれません。
31	別紙1 計画条件及び要求水準書	P11	第8 1 周辺道路及び事業計画区域内道路等	国道134号線及び隣接道路の交通量データがあればご提示頂きたい。	県ホームページにて、平成27年度 道路・街路交通情勢調査・交通量調査結果（国道134号線の交通量調査データ）の閲覧（URL： <a href="http://www.pref.kanagawa.jp/docs/n5h/cnt/f537392/">http://www.pref.kanagawa.jp/docs/n5h/cnt/f537392/</a> ）が可能です。また、市内主要幹線道路等の交通量データ（市資料）は別添のとおりです。
32	別紙1 計画条件及び要求水準書	P11	第8 1 周辺道路及び事業計画区域内道路等	国道134号を跨ぐ歩道橋を整備することは不可とありますが、理由をお教えてください。	県の道路占用許可基準の原則に従うこととしたためです。
33	別紙1 計画条件及び要求水準書	P12	第10 1 貸付価格	「なお、事業者の選定にあたっては、別に予定価格を設定しますので、借受希望価格の㎡単価が予定価格に満たない場合は失格となります」とありますが、この「予定価格」は、いつの段階でどのような方法で設定されるのでしょうか。また、「予定価格」は事前に公表されるのでしょうか。	予定価格は、応募図書を受付前に、不動産鑑定評価額等を考慮して定めるもので、事前には公表しません。
34	別紙1 計画条件及び要求水準書	P12	第10 1 貸付価格	「参考価格」「予定価格」は、事業者が提案段階で事業費の検討を進める際に、安価になるような交渉は可能でしょうか。	交渉はできません。なお、このことは貸付価格だけではなく、売却価格においても同様です。
35	別紙1 計画条件及び要求水準書	P12	第10 1 貸付価格	ゴルフ場利用を前提とした事業計画の場合、用途をゴルフ場として賃借した区域内にゴルフ場業務施設（新規クラブハウス・スタート小屋等）の建築、利用者専用駐車場等の整備は可能ですか。	新規クラブハウス等の建築には、用途地域の変更が必要になりますので、県有地内に整備する場合には、借受けではなく買受けの対象としてください。建築を伴わない利用者専用駐車場等を整備する場合には、借受けの対象とすることも可能です。なお、具体の整備に当たっては、市開発審査課等との調整が必要になります。
36	別紙1 計画条件及び要求水準書	P14	第10 2 売却価格	土地の購入において、用途地域の変更を要する区域と変更を要しない区域が混在する場合、参考価格（㎡単価）を決める面積要件は購入面積の合計と考えてよいですか。	売却価格の参考価格は、「用途地域を変更する区域」と「用途地域を変更しない区域」のそれぞれに対応する面積区分に記載の価格を参考にしてください。なお、県が実施する不動産鑑定評価では、売却範囲全体を一体で評価します。
37	別紙1 計画条件及び要求水準書	P15	第11 2 事業の遂行等	ウ 「計画及び事業の遅れ」とは、事業実施者が作成した計画、計画に基づく事業の遅れを指しているという理解でよいですか。	お見込みのとおりです。
38	別紙1 計画条件及び要求水準書	P15	第11 5 敷地内の建物及び工作物等	事業計画区域内の既存建物のために敷設されている上下水道、ガス、電気等インフラ設備について、容量、ルート等のわかる図面等資料をご提示いただけますか。	建物竣工時の図面については、5月8日（水）に開催した現地見学会において閲覧に供した資料のとおりですので、改めて県財産経営課にて閲覧が可能です。その他インフラ設備の本管（線）については、各事業者（上水道…県企業庁茅ヶ崎水道営業所、下水道…市下水道河川管理課、ガス…東京ガスお客様センター、電気…東京電力神奈川カスタマーセンター（第二））に確認してください。
39	別紙1 計画条件及び要求水準書	P15	第11 5 敷地内の建物及び工作物等	事業計画区域内の既存建物について、図面、仕様書をご提示いただけますか。	5月8日（水）に開催した現地見学会において閲覧に供した資料、配布した資料のとおりですので、改めて県財産経営課にて閲覧・配布が可能です。
40	別紙2 資料2-1 茅ヶ崎ゴルフ場の利活用基本方針	P1	観光日本所有地について	図中「観光日本所有地」について、募集要項P2-第2事業に関する事項-3事業計画区域の概要内に記載がありませんが、当該部分の取り扱いについてお教えてください。	「茅ヶ崎ゴルフ場の利活用基本方針」記載の「観光日本所有地」（白浜町3004番70）については、平成29年3月31日付けで県が所得しており、募集要項2ページ記載の県有地の面積に含まれます。

41	別紙2 資料2-3 立地状況図		測量図のデータ提供	平面測量図データ、真北測定データをご提供いただけますか。	平面測量図データについては、5月8日(水)に開催した現地見学会において閲覧に供した資料のとおりですので、改めて県財産経営課にて閲覧が可能です。 真北測定データはありませんが、市都市計画課が有償頒布(300円/枚)する都市計画基本図(白図)で、真北方向を確認することができます。
42	別紙2 資料2-3 立地状況図		2 公共等の土地所有分布図	図内オレンジで示された茅ヶ崎市有地(0.39ha)について、道水路等の各々の面積内訳をお教えてください。	市に確認した結果は、次のとおりです。 「別紙2 資料2-2 物件調書 別表3(茅ヶ崎市の所有地)」における1~6及び10~11の計3,305.36㎡が道路敷、7~9の計607.92㎡が水路敷となります。
43	別紙2 資料2-3 立地状況図		2 公共等の土地所有分布図	図内「ゴルフ場利用の隣地」とは個人所有地との理解で宜しいでしょうか。	お見込みのとおりです。
44	別紙2 資料2-3 立地状況図		4 地形図	本地形図以外に詳細の敷地高低差の分かる測量図等がありましたら、ご提供いただけないでしょうか。	敷地内高低測量図はありません。
45			ゴルフ場を当事者とした訴訟、紛争について	ゴルフ場を当事者とした事故などの訴訟、紛争の有無をお知らせください。	茅ヶ崎ゴルフ場を当事者とした事故などの訴訟、紛争について、把握しているものではありません。
46			ゴルフ場の開発・運営に当たり、他団体等と締結した契約等について	ゴルフ場の開発・運営に当たり、地元自治体、農協、漁協その他組合又は団体との間で取り交わした、農薬使用、環境保全、水利権、雇用促進、物品購入その他商取引等に関する契約、念書、覚書があればお知らせください。	現ゴルフ場運営事業者が市と大規模火災発生時等における指定緊急避難場所としての使用に関する協定を締結しています。