

対話内容

※具体的な提案内容は記載していません。

《土地の再配置を前提とした事業手法》

- ・ 土地区画整理事業（個人同意施行型）は、土地の再配置をする事業手法の中で確実性の高い方法である。
- ・ 道路や公園等の公共施設の配置、複数地権者が所有する土地の再配置が可能な事業方式としては、土地区画整理事業がよい。
- ・ 土地区画整理事業に限らず、土地交換＋開発行為、都市計画提案制度等、幅広い手法の中で、ゾーニングを考えた上で、最適な手法を採択すべき。
- ・ 土地区画整理事業で実施すると、オリンピックまでには間に合わない。
- ・ 土地区画整理事業が前提となるのであれば、土地区画整理事業の実績を公募要件に入れた方が望ましい。

《防災機能》

- ・ 広域避難場所の確保が課題である。
- ・ 災害時の避難場所として最大限活用する方法・必要な機能については、各自治体と連携することで対応可能である。
- ・ 公園用地については、地代を払うことはできない。
- ・ 公園を対象範囲に含むのであれば、その分地代は下がることになる。もしくは、公共側で整備や管理を負担するという考え方もある。
- ・ 公園も一定の集客効果をもたらすように整備する。
- ・ 商業施設は、災害時避難ビルとして機能する。
- ・ 津波避難施設については、北側の日影規制もあるため、ゾーニングを配慮する必要がある。
- ・ 現況地形や緑地が津波を減衰する効果があるため、あらゆる災害後の復旧拠点となり得る。

《ゆとり・自然機能》

- ・ ゴルフ場の緑地や樹木をできるだけ残した開発が良いと考える。
- ・ 公募条件において緑地面積を示す場合は、賃料を配慮してもらう必要がある。
- ・ 緑地の確保は、最大限努めることができる。
- ・ バリアフリーに配慮した施設等の整備の可能性は十分あり得るものの、事業主体との調整期間がそれなりに必要である。

《にぎわい・交流機能》

- ・ 宿泊施設については、長期滞在型であれば、可能性がある。にぎわい施設の整備や季節ごとのイベントと連携させないと集客は難しい。
- ・ 宿泊施設については、冬の集客が厳しい。
- ・ 宿泊施設については、オリンピックまでの開業は難しい。
- ・ 宿泊施設については、オリンピックまでの部分開業の可能性はある。
- ・ さがみロボット産業特区の活用については、オフィス・研究所の企業誘致が想定できる。
- ・ 研究機関等の企業誘致については、事業者単独で研究機関等を誘致するのは難しい。
- ・ 研究機関等から賃料を得ようとするのは厳しい。
- ・ ゴルフ場において、通常運営のほか、イベントや多様な多世代交流プログラムを提供できる。
- ・ ゴルフ場としての機能を残し、地域活動の拠点として提供できる。また東京オリンピック開催時において、世界との交流の場として提供もできる。
- ・ オリンピック時には、最大のグランピング用地として期間限定利用が可能である。
- ・ ホテル等の室内ホール、多目的スペース、中庭等を含む共用部分を交流できる場として提供できる。
- ・ 茅ヶ崎の風土や歴史を生かした拠点の整備をしたい。

《健康増進機能》

- ・ 最先端医療の研究・活動拠点や介助ロボットなど実証の場を整備する。
- ・ 未病をテーマとした、最先端健康増進施設、地域包括ケアの拠点の整備が可能である。
- ・ ロボット技術や最先端医療の研究活動拠点の整備については、エリア内のニーズをヒアリングした上で、誘致する。

《設置を想定する施設》

- ・ ゴルフ場をそのまま9ホール残し、クラブハウス棟及び駐車場部分を活用する。
- ・ 収益施設としては、戸建て住宅・集合住宅が考えられる。
- ・ 住宅は、戸建て住宅・集合住宅の合計で100~300戸を想定している。
- ・ 大型ホームセンターを核としたショッピングセンターを整備し、防災・災害支援、社会福祉活動等を行う。
- ・ 店舗の最低面積が3000㎡程度は必要である。
- ・ 商業施設は、10000㎡以上は必要である。
- ・ 用途地域の変更ができれば、病院整備の可能性はある。

《開発計画や工事上の課題》

- ・ 周辺住民への配慮（日影や眺望等）が必要である。
- ・ 用途地域の変更、最小限のインフラ整備が必要である。

《道路の整備》

- ・ クラブハウス横の市道の位置変更をし、西側市道を拡幅できれば利便性が高まる。
- ・ 商業施設の場合、国道 134 号に通じる新たな基幹道路の整備が必要である。
- ・ 国道 134 号への接道は 3 箇所確保する必要がある。
- ・ 警察との協議によるが、国道 134 号からの右折進入は無いほうが望ましい。
- ・ 国道 134 号からの右折レーンも必要である。

《事業方式》

- ・ 定期借地を基本とし、住宅部分については売却を考えている。
- ・ 分譲・売却で考えている。
- ・ 土地賃貸方式が望ましい。
- ・ 戸建て等住宅について、期間 50 年の定期借地も検討可能。
- ・ 分譲住宅を定期借地で整備する場合は、地代（所有権価格）が高いところではメリットがあるが、当該地では当てはまらない。
- ・ 土地を定期借地する場合、期間 50 年はほしい。
- ・ 商業施設の場合、売却でも定期借地でもよいが、期間 20～30 年はほしい。
- ・ 宿泊施設は、事業用定期借地で期間 30 年程度は必要である。
- ・ 現地権者による組合を構成し、事業計画作成、道路・公園などの公共基盤整備、換地の活用、保留地の処分への協力、一括での業務代行の可能性が高い。

《公募型プロポーザルの課題等、その他》

- ・ 昨今の建設費、経済状況の変動を考慮すると、できるだけ短い期間で選定してもらうことが望ましい。
- ・ 公募期間は 3～4 ヶ月程度必要である。コンソーシアムを組むとさらに時間がかかる。
- ・ 公募方法として、共同検討事業者を選定し、県・市・茅ヶ崎協同㈱と一緒に開発計画を検討する方法が望ましい。（スケジュールや行政のコミットを考えた時に）
- ・ 共同検討事業者を選定する場合は、事業着手が遅れる。
- ・ ヒアリングで要項を固めて、事業者をいきなり選定するやり方ではかえって時間がかかる。
- ・ 用途地域が決定していない中で、（金額や計画まで固めて）提案するのは難しい。
- ・ 公募条件の中で、各施設の規模を示してほしい。
- ・ 公募条件の中で、ゾーニングを示してほしい。
- ・ 公募条件の中で、道路や公園等の公共施設のゾーニングは示してほしい。
- ・ ゾーニングや事業スキームを含め、一定ルールのもと、自由提案を希望する。
- ・ 開発規模が大きいことから、本案件の半分程度の大きさの開発実績も公募要件に入れることが望ましい。