

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【個別】

整理番号	募集要項該当ページ	項目名	質問内容	回答
1	表紙	事業者募集の主体	茅ヶ崎市が事業者募集に名前がないのは何故か。	当該事業計画区域内の市有地は道路敷、水路敷のみであること、市が都市計画変更を行う権限等を有していること、を理由に市は事業者募集の主体とはなっていません。今後も県、茅ヶ崎協同及び市の3者で事業を進めていくことに変わりはありません。
2	P 2	第1 3 事業計画区域	事業計画区域の東端、「現在使用されている道路敷」の北西の箇所、敷地境界線がゴルフ場内に入り込んでいる箇所がある。この場所を地区内幹線道路が通ることは可能か。	御質問の6752-2の筆は当該事業計画区域外ですので、地区内幹線道路が通ることの可否は判断できません。
3	P 2	第1 3 事業計画区域	事業計画区域又は近隣におけるポーリングデータを提示していただけるか。	ポーリングデータはありません。
4	P 2	第1 3 事業計画区域	敷地内のポーリングデータは開示されるのか。	整理番号3の回答のとおりです。
5	P 2	第1 3 事業計画区域	現況ゴルフ場における上水使用はどのようになっているか。井戸水の活用か一般水道活用か教示いただきたい。 また、その使用量、料金はどのくらいか、数年間の推移も併せて開示していただきたい。	上水道は、クラブハウス等の建物内で使用しており、井戸水は、スプリンクラーで使用しています。 使用量、料金について開示できるものではありません。
6	P 2	第1 3 事業計画区域	事業計画区域における騒音測定データがあれば提示していただけるか。 データがないようであれば、騒音測定していただくことは可能か。 また、できないようであれば、事業者の負担で測定することは可能か。	騒音測定データはありません。今後、騒音測定を行う予定もありませんが、基本協定の締結後、事業者の負担で行うことについては協議させていただきます。
7	P 2	第1 3 事業計画区域	国道134号の騒音がかかなり大きく、当該敷地の計画に大きな影響があると懸念している。 そこで、敷地南側の国道134号沿いに、遮音のためのパネルを設置していただくことは可能か。 できないようであれば、事業者負担で設置することは可能か。	今後、遮音のためのパネルを設置する予定はありません。基本協定の締結後、事業者の負担で行うことについては協議させていただきます。
8	P 2	第1 3 事業計画区域	事業計画区域の観光日本所有地について、別途県が取得に向けた交渉を行っているところがあるが、その状況をお知らせいただきたい。また、事業者が観光日本株式会社との間で別途交渉や契約を行う必要はあるか。	募集要項P3の記載以上にお知らせできるものではありませんが、県が交渉を行っていますので、応募者側で別途交渉や契約を行う必要はありません。
9	P 2	第1 3 事業計画区域	ゴルフ場の建物や利用権について 県、市、茅ヶ崎共同、観光日本以外の権利者や会員権などの権利はないと考えてよいか。	ありません。
10	P 3	第1 4 事業の進め方(2)基本協定の締結	基本協定は具体的にどのような内容になるのか。	募集要項P3のとおり、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、実施計画の策定や土地の貸付け等に関する契約の締結等に関する基本的な考え方等を定めることとしています。 具体的な内容は、優先交渉権者選定後に協議させていただきます。

11	P 3	第1 4 事業の進め方 (2)基本協定の締結	基本協定締結時に保証金等は必要か。 基本協定締結後の危険負担については、売主及び貸主が負うという解釈でよいか(協定時に津波等が来た場合について)。	基本協定の締結時に保証金等は必要ありません。 基本協定の締結後に天変地異等いずれの責にも帰することのできない事由により本事業の実施が不可能となったときには、基本協定を解除し、本事業のために各自が負担した費用は各自の負担とし、相互に請求しないものとする予定です。
12	P 3	第1 4 事業の進め方 (3)実施計画の策定	基本協定締結後、実施計画の策定に至ることが出来なかった場合、ペナルティは発生するのか。	策定できなかった理由によりませんが、原則として、ペナルティを課すことは考えていません。
13	P 3	第1 4 事業の進め方 (3)実施計画の策定	東京2020 オリンピック・ラグビーワールドカップ2019の関連事業とは、提案計画上の事業を指すと読めるが、期間的にオリンピック等に間に合うことが前提なのか。P 6 加点点評価事項のため、考慮しなくても可能か。	オリンピック競技大会やラグビーワールドカップ関連事業の提案は、加点点評価事項であり、提案を義務付けるものではありません。オリンピック等に間に合う事業の提案を期待するという趣旨です。
14	P 3	第1 4 事業の進め方 (3)実施計画の策定	情報提供があるとのことであるが、現時点で開示いただける情報はありますか。	現時点で開示できる情報はありますが、重要な情報は適宜提供します。
15	P 4	第1 4 事業の進め方 (4)土地の貸付等に関する契約の締結	現在の県・茅ヶ崎協同の(ゴルフ運営会社に対する)貸地料は。 地代の支払い方法については、原則はあるのか。前払い方法等は提案できるのか。 定期借地の契約開始は、区画整理事業終了時には、解体時に更地として引き渡すことが要求されるのか。 区画整理事業完了後の有効宅地となつてからの地代支払いとする提案は可能か。 公共用地である公園・緑地・避難施設の地代支払いについて、県もしくは茅ヶ崎協同が所有し、茅ヶ崎市が借りるとする提案は可能か。	現在の県の貸付料は6,188万6,920円(年額)、茅ヶ崎協同の貸付料は7,649万1,600円(年額)です。これはあくまで一時使用をお願いしている観光日本に対する貸付料であり、公募による貸付料はこれとは別になります。 賃料の支払い方法については、協議可能です(県は、年度毎の一括払いが原則です。) 定期借地期間満了時には、原則として、建物を収去して更地で明け渡していただきます。 募集要項P 4のとおり、土地区画整理事業の提案の場合でも、土地区画整理事業完了後からではなく、原則として、平成29年4月1日から賃貸借契約を締結していただきます。 緑地は、市有地となるものではありません。避難施設については、平時の使用目的により所有者が異なります。40,000㎡以上の公園用地については、県から市への貸付け又は譲渡を想定しています。
16	P 4	第1 4 事業の進め方 (4)土地の貸付等に関する契約の締結	県有地については、敷地の一部について売買可能とあるが、売買後の転売は可能か。	原則として認められませんが、やむを得ない理由があるとして県が書面により同意をした場合に可能とします。 同意をする際には、実施計画に基づく用途に供する義務を転売先に承継させることを条件とします(自己の居住の用に供する者に譲渡する場合は含みません)。
17	P 4	第1 4 事業の進め方 (4)土地の貸付等に関する契約の締結	今回、市は主催者に入っていないが、用途地域などの変更が必要な場合、オリンピックに向けて県と茅ヶ崎協同並びに市の全面的で速やかな協力をいただけたらと考えてよいか。	県、茅ヶ崎協同及び市で協力して取り組んでいきます。 ただし、都市計画の変更には「都市計画区域の整備、開発及び保全の方針」や「都市マスタープラン」に即した内容で、地権者、県民・市民の合意形成や関係機関との調整が完了したものについて、法に基づく手続きを進めることとなります。

18	P 4	第1 4 事業の進め方 (4) 土地の貸付等に関する契約の締結	「…また、県有地については、敷地の一部について売買契約の締結を可能とします。」とあるが、売却可能土地は県有地のみということか。	お見込みのとおりです。
19	P 4	第1 4 事業の進め方 (4) 土地の貸付等に関する契約の締結	想定されている借地類型について、用途毎に借地類型を別とした提案でもよいか。借地権の地位譲渡及び転借地は可能か。	用途毎に借地類型を別とした提案も可能です。 借地権の譲渡又は転貸は、原則として認められませんが、やむを得ない理由があるとして県及び茅ヶ崎協同が書面により同意をした場合に可能とします。 同意をする際には、実施計画に基づく用途に供する義務を譲渡又は転貸先に承継させることを条件とします。
20	P 4	第1 4 事業の進め方 (4) 土地の貸付等に関する契約の締結	市有地は交換できるとあるが、どのような手法で交換するつもりか。開発許可手続きによる相互帰属手続きで交換は可能と考えてよいか。交換する阻害要因があった場合、市と県で協議の上、交換していただけたらと考えてよいか。現状、行政財産か、普通財産か。	市に確認した結果は、次のとおりです。 市道の交換については、事業手法により、相互帰属や換地等が考えられます。しかし、水路敷については構造上、土地の交換は困難であると考えます。 阻害要因が発生した場合は、その内容により協議を行うこととなります。 なお、市有地は全て行政財産となっています。
21	P 4	第1 4 事業の進め方 (5) 事業の実施	自らの資金負担とあるが、新設の道路、市が基本的に公共用地として管理する公園、調整池等公共施設に関しては、用地費・整備費・管理費は公共負担と考えてよいか。	用地費については、相互帰属や換地等が考えられますが、整備費については、事業者の負担となります。ただし、40,000㎡以上の公園用地の整備については、周辺の土地とのレベルを同じにするなどの最低限の造成工事のみで結構です。 市は、各施設の基準を満たし、移管を受けた公共施設の管理費について負担することとなります。
22	P 4	第1 4 事業の進め方 (5) 事業の実施	土地契約までの段階で事業計画の検討に必要な現況測量、境界確定などの作業は、現土地所有者側の負担で実施していただけたらと考えてよいか。	今後、土地契約までの間に、改めて現況測量や境界確認協議などの作業を行う予定はありませんが、県有地について境界標の復元測量を行う予定です。
23	P 4	第1 4 事業の進め方 (5) 事業の実施	区画整理による手法を提案する場合でも、事業実施者（基本協定締結後の優先交渉権者）自らの資金負担により事業（土地造成、施設設計、建設）を実施する事業手法で提案しなければ、不可か。	事業実施者自らの資金負担により事業を実施する事業手法を提案してください。
24	P 5	第1 5 事業提案における留意事項「必須事項」 (1)	避難空間とは、具体的にどのような空間を想定しているのか（可燃物等の設置等不可のイメージか）。	市に確認した結果は、次のとおりです。 広域避難場所としては、災害により大規模な延焼火災が発生した場合に、そのふく射熱や煙から住民の生命・身体を守るための空間（空地）が必要となります。火災による延焼が想定される施設や避難が困難な構造は避けさせていただくものと考えています。
25	P 5	第1 5 事業提案における留意事項「必須事項」 (1)	約6万人分の面積はどの程度必要か。	市に確認した結果は、次のとおりです。 「茅ヶ崎市地域防災計画」においては、広域避難場所は、神奈川県大震災火災避難対策計画に基づき避難者1人につき2㎡を基準として算出することとされており、120,000㎡が原則となります。
26	P 5	第1 5 事業提案における留意事項「必須事項」 (1)	約6万人分の避難空間とは何㎡を想定しているのか。	整理番号25の回答のとおりです。

27	P 5	第15事業 提案における 留意事項「必 須事項」 (1)	「近隣の地域も含めて」に対し、浜須賀小学校等、134号線側市街地調整区域を含めた提案とした いが、その考えでよいか。また、その場合面積は どの程度か。	市に確認した結果は、次のとおりです。 浜須賀小学校は既に広域避難場所としての 指定がされています。134号沿線の市街化調 整区域については、「茅ヶ崎市地域防災計 画」の選定基準に照らし、指定の可能性を踏 まえ提案してください。
28	P 5	第15事業 提案における 留意事項「必 須事項」 (1)	キャンプ場等建築物の建築を伴わない土地利用を 計画した場合、当該部分は、広域避難場所を含め てもよいか。	市に確認した結果は、次のとおりです。 避難場所として適した空間が確保されてい る場所であれば、広域避難場所を含めること が可能です。
29	P 5	第15事業 提案における 留意事項「必 須事項」 (1)	広域避難場所として認められる条件を提示して いただけるか。 例：クラスター地域からの離隔距離 耐火建物からの離隔距離 耐火建物等による遮蔽の必要性、等	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に当たっては、広域避 難地の周囲に延焼火災が及んだ場合の安全距 離を確保しつつ、避難者1人につきおおむね 2㎡を基準として、周辺住民を収容できるよ うに配置していきます。
30	P 5	第15事業 提案における 留意事項「必 須事項」 (1)	現在、茅ヶ崎市HPでは浜須賀小学校と茅ヶ崎ゴ ルフ場を合わせた22万6,015㎡で8万8,090人収容可 能な広域避難場所とされているが、本事業では6 万㎡で6万人の広域避難場所としての要件を満た せるとの認識でよいか（「大震災火災避難対策計 画」では但し書きの場合、有効係数で算出するよ うに記されている。茅ヶ崎ゴルフ場の場合、有効 係数は0、有効係数は0.9で計算すると、6万 人に対し、6万6,000㎡以上必要になる。）。 「近隣の地域も含めて人数分を確保～」する場 合、具体的には何m圏内と考えればよいか。 近隣の地域も含めて人数分を確保する場合、近 隣の避難先の安全面積と収容人数は対象地と同じ 計算方法でよいか。	市に確認した結果は、次のとおりです。 8万8,090人は、あくまでも収容可能人数で あり、広域避難場所としては、避難対象地区 の将来人口推計6万527人分と当該事業区域内 に計画される夜間人口に対応した広域避難場 所の機能確保が必要となります。なお、事業 により増える人数分の避難空間を確保するこ とも必要です。 当該事業区域内に必要な面積を確保できない 場合には、近隣の地域も対象にして必要面積 を確保してください。 なお、近隣の地域は、「茅ヶ崎市地域防災 計画」資料編に記載のある対象地区内を想定 しています。
31	P 5	第15事業 提案における 留意事項「必 須事項」 (1)	避難空間として6万人確保とあり、後段の括弧 書きにおいて、60,000㎡以上確保とあるが、 60,000㎡以上を確保すれば、必須事項を満たし、 6万人+夜間人口に対して避難空間として不足す る場合は、区域外のエリアにて行政が確保すると 考えてよいか。	事業区域内に60,000㎡を確保することで要 件が満たされるものではありません。 当該事業区域内に人数分を確保できない場 合には、近隣の地域も含めて提案してくださ い。なお、事業により増える人数分の避難空 間を確保することも必要です。 提案を基に、指定条件を整理した上で市が 広域避難場所に指定することになります。
32	P 5	第15事業 提案における 留意事項「必 須事項」 (1)	広域避難場所は、延焼火災を想定した避難場所 であるが、地下部分を駐車場等として利活用す ることは可能か。	可能です。
33	P 5	第15事業 提案における 留意事項「必 須事項」 (1)	60,000㎡以上の避難空間については、広場や、 グラウンドとして利用することを計画してもよ いか。	可能です。

34	P 5	第15事業 提案における 留意事項「必 須事項」 (1)(2)	60,000㎡以上の避難空間、建築敷地面積に対して確保する25%の緑地は、近隣からの避難経路に配慮した位置であれば、兼用すること(重複して計算すること)ができると考えてよいか。	緑地については、要件を満たしていれば、空間を兼ねることができます。
35	P 5	第15事業 提案における 留意事項「必 須事項」 (1)(3)	「広域避難場所 60,000㎡以上」、「公園用地 40,000㎡以上」とあるが、公園用地を広域避難場所を含め、合わせて60,000㎡以上とした提案をすることは可能か。	可能です。
36	P 5	第15事業 提案における 留意事項「必 須事項」 (1)(3)	60,000㎡以上の避難空間、公共用地として市が管理する40,000㎡以上の公園用地は、近隣からの避難経路に配慮した位置であれば、兼用すること(重複して計算すること)ができると考えてよいか。	お見込みのとおりです。
37	P 5	第15事業 提案における 留意事項「必 須事項」 (2)	「25%以上の緑地」は「広域避難場所」と兼ねることは可能か。	整理番号34の回答のとおりです。
38	P 5	第15事業 提案における 留意事項「必 須事項」 (2)	「建築敷地面積に対して25%以上の緑地」とは、今回の公募区域全体に対し、広域避難場所・公園用地等を含めた面積に対して、25%以上の緑化を確保するという理解でよいか。	緑地を算定する際の基礎面積は、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、その敷地内に25%の緑地を必要とするものです。
39	P 5	第15事業 提案における 留意事項「必 須事項」 (2)	「建築敷地面積に対して25%以上の緑地を配置すること」とは、事業計画区域全体で緑地25%以上の確保か。又は、個別の敷地で緑地25%以上か。その場合、戸建て住宅も同様に求められるか。	前段については、整理番号38の回答のとおりです。 戸建て住宅についても同様です。
40	P 5	第15事業 提案における 留意事項「必 須事項」 (2)	敷地面積の25%以上の緑地を確保すれば、かかる環境アセスメントにおいても、面積要件はクリアするものと考えてよいか。また、湘南海岸保全配慮地区としても問題ないとの認識でよいか。	前段について、当該事業計画区域は神奈川県環境影響評価条例上の環境アセスメント手続の対象とはなりません。 後段について、敷地面積に対し25%以上の緑地を確保することで、湘南海岸保全配慮地区としての量的条件は満足しますが、植種や配置等については、市と協議が必要となります。
41	P 5	第15事業 提案における 留意事項「必 須事項」 (2)	建築敷地面積に対して確保する25%の緑地は、複数の区画に分割した場合、個々の建築物の確認申請の敷地の中で確保しなくとも、今回の事業計画区域全体で確保すればよいか。	整理番号38の回答のとおりです。
42	P 5	第15事業 提案における 留意事項「必 須事項」 (2)(3)	建築敷地面積に対して確保する25%の緑地と公共用地として市が管理する40,000㎡以上の公園用地は、兼用すること(重複して計算すること)ができると考えてよいか。	緑地と40,000㎡以上の公園用地は兼ねることはできません。 公園は、事業区域に対する必要公園面積を示すもので、一方の緑地は、建築敷地毎に設ける緑化の割合を示すものです。

43	P 5	第1 5 事業 提案における 留意事項「必 須事項」 (3)	公園用地は提案時、賃貸借又は購入対象となるのか。 避難空間の一部と見なすことは可能か。 公園の位置については指定は無いのか。 40,000 m ² 以上の公園用地は公共用地とするならば、当該地代は支払わなくても良いか。 売買で事業者が保有した場合、その部分は課税対象となるのか。 「不特定多数の人が利用できる形態であれば、既存のゴルフコースの形状のままでも可。」とあり、公園については整備の必要はないと読み取れるが、区画整理事業の場合にも整備しなくてもよいか。	40,000m ² 以上の公園用地を市が管理する場合には、県有地を直接市に貸付け等することになりますので、事業実施者への貸付け対象には含まないこととなります。ただし、事業者が管理するとの提案も可能であり、その場合には貸付け対象に含まれます。事業者が保有する場合の都市計画税・固定資産税の扱いについては、直接市にお問い合わせください。 公園用地を避難空間と兼ねることは可能です。 公園の位置の指定はありませんが、防災上有効と考える位置を提案してください。 公園の整備については、土地区画整理事業の場合でも、周辺の土地とのレベルを同じにするなどの最低限の造成工事のみで結構です。
44	P 5	第1 5 事業 提案における 留意事項「必 須事項」 (3)	公園用地の位置づけは、公園として表面整備の必要はないと内覧会で説明があったが、土地区画整理事業においては減歩対象ではなく将来の公園用地としての宅地という認識でよいのか。	お見込みのとおり、40,000m ² 以上の公園用地は、土地区画整理事業においては公共減歩対象ではなく将来の公園用地としての位置づけになります。
45	P 5	第1 5 事業 提案における 留意事項「必 須事項」 (3)	「公園は、基本的に公共用地として市が管理することとします。」とあるが、広域避難場所についても同様か。	広域避難場所については、平時の使用目的により所有者が異なります。
46	P 5	第1 5 事業 提案における 留意事項「必 須事項」 (3)	「公園は、基本的に公共用地として市が管理することとします。」とあるが、公園の所有者は市となり、借地には含まないという理解でよいのか。	40,000m ² 以上の公園用地については、県から市への貸付け又は譲渡を想定しています。
47	P 5	第1 5 事業 提案における 留意事項「必 須事項」 (3)	「公園用地」は 5 (1) の「広域避難場所」や 5 (2) の「緑地」とは兼ねられるのか。	40,000m ² 以上の公園用地は、必須事項 (1) の広域避難場所と兼ねることはできませんが、 (2) の緑地は建築物の敷地面積のうち緑地をさすことから、 (2) の緑地と公園用地とを兼ねることはできません。 公園は、事業区域に対する必要公園面積を示すもので、一方の緑地は、建築敷地毎に設ける緑化の割合を示すものです。
48	P 5	第1 5 事業 提案における 留意事項「必 須事項」 (3)	公共用地として市が管理する40,000m ² 以上の公園用地は、複数の箇所に分散して計画することは可能か。可能な場合、市の許可基準として1箇所当たり最小の必要な面積はあるか。	公園の位置の指定はありませんが、防災上有効と考える位置を提案してください。 市によると、地区公園として指定できる形態であることが望ましい、とのこと。
49	P 5	第1 5 事業 提案における 留意事項「必 須事項」 (4)	一時避難場所は分散して1,000 m ² を確保することもよいのか。	可能です。
50	P 5	第1 5 事業 提案における 留意事項「必 須事項」 (5)	飛砂防備保安林の指定の解除の手続きについては事業者で協議を行うのか。	飛砂防備保安林の指定の解除の手続きについては、事業者だけでなく、県、茅ヶ崎協同及び市が共同で取組むこととしますが、事業者が解除申請者となることはありません。

51	P 5	第 1 5 事業 提案における 留意事項「必 須事項」 (5)	「134 号に接続する道路を整備すること」とあ るが、当該道路は貸付面積・売却面積には含めな いとの理解でよいか。	お見込みのとおりです。
52	P 5	第 1 5 事業 提案における 留意事項「必 須事項」 (5)	「既存の市道」とはどこをさしているのか。	募集要項 P 6 下の図に「現在使用されてい る道路敷」と記載のある東端及び西端の道路 敷をさします。
53	P 5	第 1 5 事業 提案における 留意事項「必 須事項」 (5)	南側の飛砂防備保安林について、どこまでが敷 地内の樹林か、どこからが隣地の保護樹林である かは明示されるのか。	当課（神奈川県総務局財産経営部財産経営 課）にて飛砂防備保安林との境界を示す図面 の閲覧が可能です。
54	P 5	第 1 5 事業 提案における 留意事項「必 須事項」 (6)	既存の茅ヶ崎市公共下水道幹線を移設するこ とは可能か。敷地内の位置に関する資料等詳細をい ただくことはできないか。また、移設ができない 場合、幹線を保護する上での条件等あれば併せて 提示いただけないか。	市に確認した結果は、次のとおりです。 茅ヶ崎ゴルフ場内に埋設されている公共下 水道施設は、大量の汚水が常時流入している ことから、移設には多くの影響とコストが 発生し、現実的ではないと考えます。 下水道施設の資料については、下水道台帳 と現地のマンホールにより確認していただく こととなります。 幹線の保護については、上部の土地利用に より条件が変わるものと考えており、市と協 議が必要となります。
55	P 5	第 1 5 事業 提案における 留意事項「必 須事項」 (6)	茅ヶ崎市公共下水道幹線の機能を維持すること とあり、「茅ヶ崎市のまちづくりにおける手続及 び基準等に関する条例施行規則」では、建築敷地 面積当たり所定の容量の貯留等施設の設置が求め られているが、土地区画整理事業を行った場合 は、条例に係る個別の建築敷地での容量確保と考 えてよいか。その場合、戸建て住宅も同様に求め られるか。	市に確認した結果は、次のとおりです。 土地区画整理事業による場合には、事業区 域を前提とした容量の算定が必要となりま す。また、条例による算定においても、現 在、条例基準の見直しを進めているため、市 と協議が必要となります。
56	P 5	第 1 5 事業 提案における 留意事項「必 須事項」 (6)	敷地内に下水道の幹線及び水路があるが、構造 図等の詳細資料はあるのか。	市に確認した結果は、次のとおりです。 下水道施設の資料については、下水道台帳 と現地のマンホールにより確認していただく こととなります。
57	P 5	第 1 5 事業 提案における 留意事項「必 須事項」 (6)	事業計画区域内に存する市公共下水道幹線が埋 設している範囲は、公共用地として帰属すること になるか。 その場合、用地の管理部署を教示いただきた い。	市に確認した結果は、次のとおりです。 事業手法や上部利用の在り方にもよります が、管理主体や帰属の必要性については、市 と協議していただくこととなります。
58	P 5	第 1 5 事業 提案における 留意事項「必 須事項」 (7)	コミュニティバスや路線バス等駅からのアクセ ス向上を行政側にて実施いただくことは可能か。	市に確認した結果は、次のとおりです。 路線バスは、民間バス会社の意向により運 行ルートが設定されています。 コミュニティバスは、路線バス網が行き届 いていない公共交通不便地域の解消を目的に 運行されています。 バスの運行については、その目的に応じて 検討することとなりますので、市と協議が必要 となります。
59	P 6	第 1 5 事業 提案における 留意事項「加 点評価事項」 (2)	研究機関等の企業誘致について、当該機関・企 業等の具体名は、提案書に記載できないことも考 えられるが、よいか。	事業提案書に具体名まで記載することは求 めませんが、業種・業態が分かるように記載 してください。

60	P 6	第15事業 提案における 留意事項「加 点評価事項」 (3)	医療機関、社会福祉施設等について、当該機 関・福祉法人等の具体名は、提案書に記載できな いことも考えられるが、よいか。	整理番号59の回答のとおりです。
61	P 6	第15事業 提案における 留意事項「加 点評価事項」 (4)	「東京 2020 オリンピック競技大会やラグビー ワールドカップ 2019 の関連事業の提案」を実現す るために、敷地全体での開発行為や区画整理とせ ずに、区域を複数区域に分けることや、一部土地 を単独の建築敷地として建設することは可能か。	可能です。 ただし、区域全体の将来構想を踏まえた計 画とする必要があります。
62	P 6	第15事業 提案における 留意事項「加 点評価事項」 (4)	都市計画変更には数年の期間を要し、オリ ンピックやラグビーワールドカップまでには事業完 了しないことが予想される。その場合、オリ ンピックやラグビーワールドカップ関連事業は、開 発事業期間途中の暫定利用の考え方でよいか。	暫定利用の提案も可能です。
63	P 6	第15事業 提案における 留意事項「減 点評価事項」 (1)	「300戸以上の住宅」は分譲・賃貸マンション も含む認識でよいか。	お見込みのとおりです。
64	P 6	第15事業 提案における 留意事項「減 点評価事項」 (1)	対象が「戸建住宅か集合住宅か」となっている が、加点評価事項の宿泊施設、研究機関、健康増 進施設、医療機関等を誘致する上で必要な従業員 寮や宿舍などは、減点評価の対象にならないと考 えてよいか。	300戸には、従業員寮や宿舍などは含ま ず、減点評価の対象にはなりません。
65	P 6	第15事業 提案における 留意事項「減 点評価事項」 (1)(2)	住宅299戸、各店舗2,999㎡の提案の場合、減 点対象にはならないのか。 住宅300戸の根拠は何か。	減点評価の対象とはなりません。 住宅300戸の基準は、「茅ヶ崎市のまちづ くりにおける手続及び基準等に関する条例」 の規定や事業者対話の結果を参考に設定して います。
66	P 6	第15事業 提案における 留意事項「減 点評価事項」 (2)	「1店舗当たりの売場面積 3,000㎡以上の商業 施設」とあるが、1店舗当たりであって、複数店 舗の合計は超えてもよいのか。	1店舗当たりの売場面積が3,000㎡未満 で、複数店舗の合計が3,000㎡以上である場 合には、減点評価の対象とはなりません。た だし、元々、住宅や商業施設の規模は抑制し ようという考えがあり、「事業計画の基本的 な考え方」や「施設等の配置計画」の評価事 項となります。 なお、売場面積の算定は、大規模小売店舗 立地法に準じた算定となります。
67	P 6	第15事業 提案における 留意事項「減 点評価事項」 (2)	売場面積が3,000㎡以下については、大規模小売 店舗立地法の売場面積の扱いと考えてよいか。ま た、複数の商業施設を計画する場合、複数施設の 合計の面積では減点はないと考えてよいか。	整理番号66の回答のとおりです。
68	P 6	第15事業 提案における 留意事項「そ 他の留意事 項」	「土地利用転換を図る場合は、…それぞれの土 地の再配置が可能な事業手法」とあるが、県・ 市・茅ヶ崎協同間において、土地の相互売買や交 換が必要ということか。また、新設する道路や公 園等の公共施設のうち、県が所有するもの、市が 所有するものはそれぞれ何か(公園、道路、調整 池など)。	市に確認した結果は、次のとおりです。 公共施設の所有権については、事業手法や 整備形態等に応じて協議が必要です。 整備された道路は、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協 議させていただきます。 公園については、県から市への貸付け又は 譲渡を想定しています。

69	P 6	第1 5 事業提案における留意事項「その他の留意事項」	土地区画整理事業としての提案が可能とのことであるが、「茅ヶ崎市のまちづくりにおける手続及び基準等に関する条例」第1章第6条にあるとおり、「土地区画整理事業の施行として行う開発行為」は、条例の適用除外となるか。	市に確認した結果は、次のとおりです。 条例の適用除外となります。 法令に基づく事業等については、条例に規定する公共・公益施設の整備と同等以上の整備がなされ、当然、近隣・周辺住民への周知を実施することが予定されていることから適用除外となっています。 ただし、土地区画整理後において、建築物の建築を行う場合は、その規模により条例の対象となります。
70	P 6	第1 5 事業提案における留意事項「その他の留意事項」	現在の段階では、事業手法は、現土地所有者の共同施行による区画整理事業で、応募事業者は、業務代行や事業協力者として換地や、保留地の活用取得、処分に協力する方法が有力に思われるが、選定後の今後の調査検討、地権者の意思確認、周辺の境界確定状況により、提案内容と異なる事業手法を採ることがあってもよいか。	基本協定の締結後に、関係機関との協議や地元合意に向けた手続きを進めた結果として、やむを得ない理由により事業提案に変更が生じることはあり得ると考えます。
71	P 7	第1 6 貸付価格及び売却価格	(1) 貸付価格、(2) 売却価格については、用途変更を前提とした場合の価格とすることによいか。また、今後の協議により、提案施設が建設できない場合、また変更となった場合は、減額できるものと考えてよいか。	現行の用途地域等の都市計画変更を前提とした提案にあつては、変更を前提とした価格を提案してください。 提案施設の変更等による減額は考えていませんが、提案された用途地域への変更ができない場合には、協議させていただきます。
72	P 7	第1 6 貸付価格及び売却価格	都市計画変更後の価格変更等により合意に至らない場合、辞退することもあり得ると考えてよいか。	協議が整わない場合には、基本協定を解除する場合もあり得ると考えます。
73	P 7	第1 6 貸付価格及び売却価格	貸付希望面積又は売却希望面積は、新設する公共施設(道路・公園)を除いた有効宅地面積としてよいか。3月30日に提示された参考価格(㎡単価)は有効宅地に対する単価と考えてよいか。	お見込みのとおりです。
74	P 8	第2 1 応募者の資格(1)イ	「また、その場合は、代表者が本物件を借り受ける(買い受ける)こととしてください。」について、提案段階及び優先交渉権者として選定(県等との協定書を締結)された段階で、上記の義務を負うという主旨か。それとも代表者は本物件の借り受け(買い受け)主体となりうる事業者であることを必須とする、という主旨か。	代表者が本物件の借り受け(買い受け)主体となり得る事業者であることを必須とするという趣旨です。
75	P 8	第2 1 応募者の資格(1)エ	「代表者以外の構成員については、代表者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ものとします。」について、提案段階及び優先交渉権者として選定(県等との協定書を締結)された段階で、具体的に発生する義務があれば、それぞれどのようなものを教えてほしい。	募集要項P 8は応募者の参加資格要件に関する事項であり、提案段階では、グループ内の各事業者書類の提出義務が生じ、必要な書類を提出しなかった場合はグループ全体として応募資格を失うという趣旨です。 基本協定締結段階以降の義務まで定めたものではありません。
76	P 8	第2 1 応募者の資格(1)	応札時に構成員として応札に参加したものが、協定締結時若しくは契約時には参画せず、代表者のみ若しくはその他構成員のみで協定・契約を締結することは可能か。 共有で購入するものだけでなく、構成員として共有で借り受けるものについても応札時に捺印した書面の提出が必要か。	グループによって本件に応募した場合には、代表者及び代表者以外の構成員全ての事業者と基本協定を締結させていただきます。 土地の貸付け等に関する契約は、代表者のみでも可能です(代表者及び構成員の連名も可能です)。 共有で借り受ける場合も、応募図書提出時に、押印した構成員調書等の書面を提出してください。

77	P 8	第2 1 応募者の資格 (2)	定借の借主の地位を、譲渡する、あるいは転貸することは認められるか。	借地権の譲渡又は転貸は、原則として認められませんが、やむを得ない理由があるとして県及び茅ヶ崎協同が書面により同意をした場合には、可能とします。 同意をする際には、実施計画に基づく用途に供する義務を譲渡又は転貸先に承継させることを条件とします。
78	P 8	第2 1 応募者の資格 (2)	参加資格要件には応募者の県内事務所の有無等の明記がないが、神奈川県内に事務所がない事業者でも応募者として認められるという理解でよいか。	お見込みのとおりです。
79	P 8	第2 1 応募者の資格 (2)	構成企業には、設計者・施工者等を含まないと考えてよいか。	応募者が募集要項 P 8 ~ P 9 の参加資格要件 (一級建築士事務所の登録、建築一式工事又は土木一式工事についての特定建設業又は一般建設業の許可等) を満たしている限りは、応募図書受付時に設計者・施工者が確定していることまで求めているわけではありません。
80	P 8	第2 1 応募者の資格 (2)	事業を進めていく上での施工会社・設計会社等については、応募図書提出までに確定している必要はないと読み取れるが、間違いはないか。	整理番号79の回答のとおりです。
81	P 11	第3 1 募集の手順等 (1)	定期借地権設定契約等の締結が平成29年3月までとされているが、P 6 「その他の留意事項」にある土地区画整理事業等を想定する場合や都市計画変更による用途地域の変更等を想定すると、貸付・売却価格については、決定するのが難しいと思われる。今後事業の進捗に応じて契約等のスケジュールは変更されるという認識でよいか。	募集要項 P 4 のとおり、現行の用途地域等の都市計画変更を前提とした提案の場合は、定期借地権設定契約の始期は都市計画の変更告示後とします。その他の事情による契約等のスケジュールの変更については協議させていただきます。
82	P 13	第3 1 募集の手順等 (6)	プレゼンテーション及びヒアリングの実施について、プレゼンテーションの方法は決まっているか。パワーポイントを使用する場合、提出物をプレゼンテーション用に加工することは可能か (文字・図を大きくする。補足を追加するなど。)	プレゼンテーションの方法は未定ですが、パワーポイントを使用する場合、事業提案書をプレゼンテーション用に編集する (要約する、文字・図を大きくする等) ことは認めますが、内容を変更する、事業提案書にない新たな要素を記載することは認めません。
83	P 13	第3 1 募集の手順等 (8)	借地契約の対象に市有地が入っていないが何故か。別途契約を締結する必要があるのか。また、そうであればどのような契約形態か。	募集要項 P 4 (4) イ市有地の扱いに記載のとおり、市有地は道路敷、水路敷のみであるため、道水路占用許可や交換契約での対応となる見込みです。
84	P 13	第3 1 募集の手順等 (8)	県有地以外も売買の対象になる可能性はあるか。	売買の対象となるのは県有地のみです。
85	P 15	第4 2 選定方法「審査基準」	加点評価事項30点の部分は、省エネ、企業誘致、オリンピック関連のうち いずれか一つでも満たせば30点ということか。あるいは、内容や複数項目かにより点数が変わるのか。	いずれか一つを満たせば30点とするわけではありません。内容や複数項目かにより点数が変わります。
86	P 15	第4 2 選定方法「審査基準」	宿泊施設 加点評価事項20点の部分は、内容や規模により加点が変わることがあるのか。	お見込みのとおり、内容や規模により加点幅は異なります。
87	P 16	第4 2 選定方法「審査基準」	貸付料については定期借地30年を前提とした計算となっているが、50年貸付の提案を行った場合、「提案貸付料×貸付面積×50年+提案売却価格×売却面積」という計算式でよいか。	期間50年の貸付けの提案であっても、募集要項 P 16記載の価格に関する評価点は、30年として算出します。
88	P 17	第5 1 応募図書 (1)	過去3期分の計算書類は、2013年度、2014年度、2015年度報告書による提出でよいか。	適法な承認を得た直近3期分の計算書類を提出してください。

89	P21	第5 1 応募 図書(2)	「事業提案書には、事業者名を記載しないでください。」との記載があるが、想定するテナント名等も記載不可か。	募集要項P14記載の第2次審査の際には事業者名を伏せた公平な審査を行いたいとの趣旨ですので、提案事業者名を類推できないテナント名であれば記載していただいても構いません。
90	P21	第5 2 その 他の注意事項 (1)	すべての事業提案書の内容が、公表されるのか。	すべての事業提案書の内容ではなく、事業提案の概要について公表させていただく予定です。
91	P22	第5 2 その 他の注意事項 (3)	地中埋設物・土壌汚染調査は契約までに実施し、もし地中埋設物・障害物が発掘された場合、協議は出来ることでよいか。また、地歴調査資料があれば、いただけないか。	募集要項P22のとおり、新たに地中埋設物・障害物が発見されたとしても県及び茅ヶ崎協同は瑕疵担保責任を負いません。土壌汚染調査についても同様です。 地歴を示す資料としては、昭和41年の古地図があり、当課(神奈川県総務局財産経営部財産経営課)にて閲覧・配付が可能です。
92		別添1 物件調 書	境界確認について、存在しない箇所を明示していただけないか。	県有地については、平成11年に測量を行っており、民有地境界との境界確認協議書は、3004-106及び3004-130分が存在しません。ただし、測量後に、3004-130の筆に隣接している6815-7(県有地)の筆を6815-7と6815-8に分筆し、6815-8は市に無償譲渡しているため、現在、6815-7(県有地)と3004-130とは接していません。 茅ヶ崎協同所有地については、平成27年に測量を行っており、7012-1の南側に公図上存在する7055-13の筆の隣接地等3筆について境界確認協議書が存在しない、とのこと 市有地については、直接市にお問い合わせください。
93		別添1 物件調 書	隣接地所有者からどの程度境界確認協議書を取得されているか。 越境の覚書等も取得されているか。	前段については、整理番号92の回答のとおりです。 後段について、越境の覚書等は取得していません。
94		別添1 物件調 書	一部、境界が未確定とのことであるが、事業の実施(土地契約)までの間に、現土地所有者側の負担で境界確定していただけると考えてよいか。	今後、土地契約までの間に、改めて境界確認協議書の作業を行う予定はありませんが、県有地について境界標の復元測量を行う予定です。
95		別添1 物件調 書	境界確認の隣接地との立会確認書を開示いただけないか。どのような確認書を締結しているのか。実印か。未締結の筆について教示いただきたい。	立会確認書は取得していません。 県有地の境界確認協議書は、マイラー図に隣接地権者として境界協議に立会いし境界に異議ない旨記載し、住所・承諾者名・承諾印をもらっているものです。承諾印が実印かどうかは分かりません。 茅ヶ崎協同所有地については、筆界確認書に右図朱線に示すとおり相違ないのでここに本人が署名・捺印する旨記載し、住所・承諾者名・承諾印をもらっているものです。承諾印が実印かどうかは分かりません。 未締結の筆については、整理番号92の回答のとおりです。
96		別添1 物件調 書	敷地図等(平面測量資料、県・市・茅ヶ崎協同の所有範囲を示したもの、敷地内高低資料等)があれば、いただけないか。	3月30日(水)に開催した現地見学会において配付した資料(県有地及び茅ヶ崎協同所有地に係る地積測量図、実測図等)については、当課(神奈川県総務局財産経営部財産経営課)にて閲覧・配付が可能です。 市有地に係る図面については、直接市にお問い合わせください。 なお、敷地内高低測量は実施しておりません。

97	別添1 物件調書	実測図、現況図、高低測量図は開示されるのか。	整理番号96の回答のとおりです。
98	別添1 物件調書	施行地区界は、公共座標（震災後の世界測地系）となっているか。また、境界確認協議書がない箇所は敷地境界未確定と解してよいか。未確定の場合、事業者で境界確認を行うことになるのか。	県有地については、平成11年に測量を行っており日本測地系となります。 茅ヶ崎協同所有地については、平成27年に測量を行っており、震災後の世界測地系となります。 境界確認協議書がない箇所はありますが、土地契約までの間に、改めて境界確認協議の作業を行う予定はありません。
99	別添1 物件調書	市道路の有地番について、施行地区の内外に跨っている。 土地区画整理事業の場合、土地区画整理法第82条第2項により事業認可後、分筆登記することによいか。	お見込みのとおりです。
100	土地区画整理事業について	土地区画整理事業の場合、原則定期借地契約を結ぶ茅ヶ崎協同の土地について減歩・権利変換が生じるが、認められるか。	公共減歩や土地の再配置の提案は可能です。
101	解体について	解体は事業者であるが、ゴルフ芝の処分について考慮する点（農業等による土壌汚染等）はあるか。	特にありません。
102	土壌汚染	土壌汚染についての調査資料があれば開示していただきたい。また、ゴルフ場として利用していたことによる土壌汚染などの可能性は考えられるか。	土壌汚染調査は実施しておりません。 なお、平成22年～平成26年の農業使用実績については、当課（神奈川県総務局財産経営部財産経営課）にて閲覧・配付が可能です。
103	事業開発リスク	近隣住民による開発反対運動、専門家、マスコミ対応に関し、本要項の事項をクリアすることで、県、市の指導・了承のもと社会的責任を果たしているということによいか。 特に広域避難場所、災害対応の考え方は、相応な専門家、機関や国等のエビデンスが必要と考える。 住民訴訟、火災被害責任については刑事訴訟となる可能性もあり。 みどりの保全地区、環境保全、脱炭素・温暖化、生物多様性、景観保全等への対応についても専門機関や国のしかるべき見解を得ているということによいか。	事業実施に必要な各種法令手続きにおいては、地域住民の一定の理解が必要になるものもあります。 広域避難場所の変更については、市防災会議の議を経る必要があります。 みどりや景観については、しみどり審議会及び市景観まちづくり審議会との事前調整及び協議が必要となります。 その他の事項についても、専門機関及び国等による見解を得ているものではなく、しかるべき機関との事前調整が必要となります。
104	事業者決定後の大幅な開発条件変更時における取扱い	採用された企業の事業提案につき、諸般の事情にて大幅な開発条件の変更がなされる場合、その新たな条件のもと、再度公平な事業提案募集となるのか。 あるいは、当初採択された権利事業者があくまで新たな条件下においても優先されるのか。	事業提案の大幅な変更等により基本協定を解除せざるを得なくなった場合には、再募集を検討することになります。 その場合には、今回選定した優先交渉権者が優先されることはありません。
105	事業撤退、転売（将来リスク）	当初の条件下で開発、運営がなされた場合、オリンピック終了後や、人口減少、高齢化の進行等による近い将来の事業の大幅な変更、撤退、売却等に関し、どこまで当初要件事項が継承されるのか。	貸付けの場合は、定期借地権設定契約期間中、売却の場合は、10年間は原則として実施計画で定めた用途に供していただきますが、社会経済情勢の著しい変動等によりやむを得ず用途の変更が生じる場合は協議させていただきます。
106	事業者選定	本事業提案につき、複数の地元業者と政治家、行政との関係につき噂が流れているが、本選定につき、当然ながら、公平性及び透明性が担保されていることによいか。	公平性及び透明性を担保した事業者選定を行います。

107	既存施設の修繕等	既存の施設で、現時点で県及び市から指摘を受けている箇所あるいは指導を受けていることがあれば教示いただきたい。 既存施設の修繕履歴及び修繕計画があれば開示いただきたい。	現時点で指摘や指導を受けている事項はありません。 また、修繕履歴及び修繕計画について開示できるものではありません。
108	運営補助	現状の運営の中で、県及び市から補助を受けていることがあれば教示いただきたい。	市において、道路敷に対する占用料の免除が行われています。
109	都市計画変更	都市計画変更により用途地域を見直す場合、商業系の用途地域の設定は県として認めるか。	用途地域の都市計画変更を行う権限は市にあり、県は市から協議を受ける立場です。 市に確認した結果は、次のとおりです。 当該事業計画区域のまちづくりは、周辺地域のまちづくりも踏まえた目的や目標に応じて、建築する建築物の誘導が必要となります。従って、区域全体の将来構想を踏まえた計画とする必要があります。 当該事業区域のまちづくりに対する目標を実現するためには用途地域の変更だけでなく、地区計画などの指定を行い、目的に沿った建築物の誘導が必要となります。 茅ヶ崎市用途地域等の指定に関する基準（平成25年3月）においては、第一種低層住居専用地域に隣接して、商業地域を設定することはできないとされています。
110	事業者募集要項における補足について	事業予定者にまだなっていない立場で、本件に係る事前相談ということで県警に打合せ依頼を事業者から連絡しても問題ないのか。または、神奈川県に、候補日程をお送りし、日程調整等をお願いする方がよいのか。	交通管理者への事前相談は、事業者から直接神奈川県警察本部に連絡を取り、行ってください。
111	事業者募集要項における補足について	「国道134号の交差点改良を伴う事業提案である場合には、応募図書を提出する前に、交通管理者である神奈川県警察本部交通部交通規制課道路協議係に事前相談を行ってください。」とあるが、事前相談を行い、指摘内容を提案資料に反映させることまで求められるのか。	交通管理者との事前相談結果を事業提案に反映していただくことを期待しており、その反映状況が評価事項となります。
112	事業者募集要項における補足について	国道134号交差点改良を伴う提案の場合に、応募図書提出前に神奈川県警へ事前相談に行く場合に、民間事業者のみで相談に行くことは可能か。又は、県の担当者の同行をお願いできるか。	事業者のみで相談を行ってください。県の職員の同行は予定しておりません。