

茅ヶ崎ゴルフ場利活用事業 事業者募集

計画条件及び要求水準書

平成 31 年 3 月

神奈川県 茅ヶ崎協同株式会社

事業者募集 計画条件及び要求水準書 目次

第1 総則	1 計画条件及び要求水準書の位置付け
	2 適用範囲
第2 地域まちづくりの実現	1 一体的な土地利用
	2 地域まちづくりの実現
	3 土地利用の考え方
	4 大規模住宅及び大規模商業施設の抑制
第3 広域避難場所	1 広域避難場所としての指定状況
	2 広域避難場所の検証と提案
	3 使用可能面積等の算定の考え方及び算定方法
	4 広域避難場所としての指定
第4 みどりと景観	1 隣接市街地との緩衝帯（緑地）の扱い
	2 緑化率
	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
	4 都市景観への対応
第5 津波災害時の一時避難場所	1 津波災害時の一時避難場所
第6 クラブハウス等の既存施設の利活用	1 クラブハウス等の既存施設の利活用
第7 都市計画	1 用途地域変更の提案
	2 用途地域変更に係る土地の扱い
第8 アクセス道路等の公共施設	1 周辺道路及び事業計画区域内道路等
	2 コミュニティバス
	3 茅ヶ崎市公共下水道幹線
第9 事業手法	1 事業手法
第10 参考価格	1 貸付価格
	2 売却価格
第11 その他	1 県及び茅ヶ崎協同の要望事項の達成
	2 事業の遂行等
	3 近隣対応
	4 敷地
	5 敷地内の建物及び工作物等

6 土壌汚染対策

7 貸付・売却に当たっての注意事項

第1 総則

1 計画条件及び要求水準書の位置付け

計画条件及び要求水準書（以下「本書」という。）は、神奈川県（以下「県」という。）及び茅ヶ崎協同株式会社（以下「茅ヶ崎協同」という。）が公募する「茅ヶ崎ゴルフ場利活用事業」（以下「本公募事業」という。）に関し、本公募事業への応募を希望する事業者に対して要求する計画条件や仕様を示すものです。

なお、本書は本公募事業の要求水準を満たすことを前提とし、創意工夫を発揮した自由な提案や要求水準を上回る提案を妨げるものではありません。

2 適用範囲

本書の適用範囲は、本公募事業の事業計画区域内の計画物とします。

本公募事業への応募を希望する事業者は、提案する事業にとって必要と判断される都市計画の変更や各種の許認可事項等について、県、神奈川県警察、茅ヶ崎市（以下「市」という。）及び交通事業者等の関係機関と公募期間中に協議を行い、確度の高い提案を行うこととします。

第2 地域まちづくりの実現

1 一体的な土地利用

県、茅ヶ崎協同、市及び基本協定を締結した優先交渉権者（以下「事業実施者」という。）は、協力して一体的な土地利用を行い、地域のまちづくりに貢献するものとします。

2 地域まちづくりの実現

土地利用に当たっては、「茅ヶ崎ゴルフ場の利活用基本方針（平成 27 年 11 月 県・茅ヶ崎協同・市）」（以下「利活用基本方針」という。）のほか、次の計画や方針に準拠しなければなりません。

- ア 「かながわランドデザイン基本構想（平成 24 年 3 月 県）」及び「都市計画区域の整備、開発及び保全の方針（第 7 回線引き見直し）（平成 28 年 11 月 県）」
 - 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）」
 - ウ 「国道 134 号沿線の活性化に関する基本方針（平成 27 年 11 月 市）」
 - エ 「茅ヶ崎市みどりの基本計画 生物多様性ちがさき戦略（平成 31 年 3 月 市）」
 - オ 「茅ヶ崎市景観計画（平成 31 年 1 月 市）」
 - カ その他、県・市の各種関連計画・施策
- また、次の施設の建設は認められません。

- ア 風俗営業等の規制及び業務の適正化等に関する法律（昭和 23 年法律第 122 号）第 2 条第 1 項に定める風俗営業、同条第 5 項に定める性風俗関連特殊営業、同条第 13 項に定める接客業務受託営業その他これに類する用途の施設
- イ 暴力団員による不当な行為の防止等に関する法律（平成 3 年法律第 77 号）第 2 条第 2 号に定める暴力団又はその他の反社会的団体及びそれらの構成員がその活動のために利用するなど、公序良俗に反する用途の施設
- ウ 政治的又は宗教的用途の施設
- エ 近隣住民や市民の生活を著しく脅かすと予想される用途の施設
- オ 悪臭、騒音、粉塵、振動、土壌汚染など近隣環境を損なうと予想される用途の施設

3 土地利用の考え方

県及び茅ヶ崎協同が想定する土地利用は次のとおりです。

ただし、必ずしもこの土地利用の考え方に限定する趣旨ではなく、幅広い事業提案を期待します。



4 大規模住宅及び大規模商業施設の抑制

地域のまちづくりに貢献するため、事業計画提案における住宅及び店舗の規模は次のとおりとしてください。

ア 住宅

戸建て住宅か集合住宅かを問わず、300戸未満

なお、住宅には、シニアマンション及びサービス付高齢者住宅を含みますが、特別養護老人ホーム及び有料老人ホームは含みません。

イ 店舗

1施設当たりの店舗面積 3,000㎡未満

第3 広域避難場所

1 広域避難場所としての指定状況

現在の茅ヶ崎ゴルフ場は、隣接する浜須賀小学校と合わせて敷地全体が大規模な火事に対する貴重な防災空間として広域避難場所に指定されています。

■広域避難場所としての指定状況（平成30年4月 市）

名称	安全面積 (㎡)	準安全面積 (㎡)	使用可能面積 (㎡)	要避難人口 (人)
茅ヶ崎ゴルフ倶楽部	92,166	93,486	115,538	
浜須賀小学校	1,685	12,157	4,724	
合計	93,851	105,643	120,262	29,103

※要避難人口は、避難地区分けの結果としての人口であり、当該避難場所に避難する人口を示すものではありません。

2 広域避難場所の検証と提案

ア 周辺市街地は木造家屋が密集し延焼火災のリスクが高い地域です。よって、事業計画区域内において木造家屋が密集することによる延焼火災リスクの拡大を避けるため、事業計画区域内に新たに建てる建物は非木造を基本としてください。やむを得ず、木造とする場合は、「広域避難場所の見直し結果（平成30年4月 市）」に基づく想定火災区域を新たに発生させない範囲としてください。

イ 提案において、広域避難場所は、現行機能の確保のため、要避難人口を加味して少なくとも60,000㎡以上の使用可能面積の確保が必要となります。また、土地利用において新たな要避難人口が発生する場合は、その人数に応じた使用可能面積を付加する必要があります。

※要避難人口は、30,000人、使用可能面積は、2㎡/人で算出しています。

ウ 広域避難場所は、屋外のオープンスペースとしてください。オープンスペースは、ゴルフ場・屋外スポーツレクリエーション施設・駐車場・駐輪場等民間の管理運営による事業用地、市が管理する道路（幅員12m未満）・公園用地とし、災害時の円滑な避難に資するよう、周辺市街地からの避難経路を考慮した位置や、進入路の大きさ・配置等に配慮して提案してください。

エ オープンスペースのうち、民間の管理運営による事業用地については、平時より近隣住民や市民が利用できる機能等を提案してください。

オ オープンスペースとして、県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。）を配置する提案も可能です。公園用地の配置を提案する場合は、40,000㎡

～60,000 m²の範囲で、間口と奥行のバランスに配慮した一団の敷地（複数の箇所に分散して配置することはできません。）とし、避難に有効な道路に接道させてください。

カ 公園用地は、公共用地として市が必要な整備や管理を行うことを予定しており、事業者の開発区域には含みません。

キ 事業者の開発区域が県有地と茅ヶ崎協同所有地に跨り、開発に伴う提供公園を設ける必要がある場合には、開発区域の県有地と茅ヶ崎協同所有地の面積按分により、県・茅ヶ崎協同それぞれの所有地に提供公園を設置してください。

ク 提案する土地利用には、広域避難場所の位置、規模（使用可能面積及び収容定員の算定並びにその根拠）、平時における利用用途及び出入口の位置、管理方法など、災害時に備えた対応を示してください。

3 使用可能面積等の算定の考え方及び算定方法

（「広域避難場所の見直し結果」（平成30年4月 市））

ア 使用可能面積等の算定の考え方

広域避難場所の使用可能面積は、次の条件のもとで計算した想定火災区域からの輻射熱の影響を踏まえ算定します。

- ①周辺市街地の想定火災区域全てで同時に延焼火災が発生する。
- ②広域避難場所に向かって4方向それぞれから風（風速8 m/秒）を吹かせる。
- ③以上の条件のもと、全ての想定火災区域の輻射熱から、人が身を守ることのできる（人体の許容輻射熱量を超えない）場所を「安全面積」、いずれかの想定火災区域の輻射熱により人体の許容輻射熱を超える影響を受ける場所を「準安全面積」（風向きによっては避難に有効な場所）とする。
- ④「準安全面積」は、4方向から同時に風が吹くことはないこと、想定火災区域すべてが出火する可能性は極めて低いことから、その4分の1の面積は避難場所として使用できるものとして考える。
- ⑤安全面積及び準安全面積を基に、避難有効面積を算定する。

■ 避難有効面積の算定

$$\text{避難有効面積} = \text{安全面積} + \text{準安全面積} \times 1/4$$

- ⑥避難有効面積に土地利用の状況に応じた利用可能率を乗じた使用可能面積を算定する。

■ 使用可能面積の算定

$$\text{使用可能面積} = (\text{安全面積の土地利用別面積} \times \text{土地利用別利用可能率}) + (\text{準安全面積の土地利用別面積} \times \text{土地利用別利用可能率}) \times 1/4$$

■ 広域避難場所内の主な土地利用別の利用可能率

土地利用	利用可能率
建築物	0%
道路（幅員12m以上）	
水域（池・プールなど）	
砂防林（飛砂防備保安林）	
建築物の周囲（2mの範囲）	50%
駐車場・駐輪場	
樹林（人が進入できない場合は0%）	
道路（幅員12m未満） ※なお広域避難場所の外周部分の道路は、含めない。	100%
公園用地（上記の土地利用を除く。）	

⑦ 収容定員は、避難者1人当たりの避難面積を2㎡とし、使用可能面積から算定（10人未満切り捨て）する。

■ 収容定員の算定

$$\text{収容定員} = \text{使用可能面積} \div 2$$

イ 使用可能面積等の算定方法

周辺市街地の想定火災区域からの輻射熱の影響を踏まえた現在の土地利用に対する安全面積及び準安全面積については、別図検証図のとおりです。

別図検証図の安全面積及び準安全面積の位置を基に提案内容を踏まえ、使用可能面積及び収容定員を算定してください。

例) 現状の安全面積の範囲内に非木造の建築物を建てる場合

$$\text{使用可能面積} = \text{現状の安全面積} - (\text{新たに建てる建築物の投影面積} + \text{建築物の投影周囲2m範囲の面積} \times 50\%)$$

4 広域避難場所としての指定










ア 提案する事業を開始するに当たり、施設管理者は、大規模火災発生時における広域避難場所としての使用に関する協定書を市と締結することを前提とします。また、協定締結後、市が施設管理者と協議の上、避難場所であることを示す避難標識を設置します。

イ 施設管理者は、進入路を含め広域避難場所を平時より災害に備えた適正な管理に努めてください。

(別図検証図)



<凡例>

- | | | | |
|---|--|--|--------|
|  | 茅ヶ崎ゴルフ倶楽部 |  | 浜須賀小学校 |
|  | 周辺の想定火災区域 (木造家屋が密集している地域) | | |
|  | 想定火災区域内が延焼した場合、4方向から風が吹いたとしても、その輻射熱による人体への影響が及ばない範囲 (安全面積) | | |
|  | 想定火災区域内が延焼した場合、風向きによっては、その輻射熱による人体に影響が及ぶ範囲 (準安全面積) | | |
|  | 駐車場 |  | 樹林 |
| | |  | 砂防林 |
| | |  | 入口 |

第4 みどりと景観

1 隣接市街地との緩衝帯（緑地）の扱い

隣接市街地との緩衝帯となる緑地を維持・確保してください。緑地の整備及び管理は事業実施者が行うこととします。

2 緑化率

周辺の生態系や在来植生の保全に配慮し、建築敷地面積に対して、25%以上の緑地（保全した既存樹林地・草地、屋上緑化等を含む。）を確保してください。

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

ア 事業計画区域南側に隣接する飛砂防備保安林と事業計画区域の境界は図面上で確定していますが、現地ではゴルフ場として使用されている通路等が飛砂防備保安林に入り込んでいます。（別紙2 資料2-2）

イ 事業実施者は、境界を現地で確認の上、土地利用に当たっては飛砂防備保安林に越境しないよう留意してください。

4 都市景観への対応

提案する事業を実施するに当たっては、「茅ヶ崎市景観計画」との整合性についても調整を必要とします。具体的には、眺望景観の保全等に向けた景観まちづくりアドバイザーによるデザイン等に対する調整や景観模擬実験による景観への影響調査を踏まえ、茅ヶ崎市景観まちづくり審議会の意見を聞く必要があります。

第5 津波災害時の一時避難場所

1 津波災害時の一時避難場所

津波浸水想定図では、事業計画区域の北側にある一部の標高が高い部分を除いて、大半が津波浸水区域と想定されています。（別紙2 資料2-3）

津波災害時、事業計画区域内や海岸にいる人々の一時避難場所を確保できる次の要件の全てを満たす施設を整備（施設の一部（屋上等）を一時避難場所として利用できる形態とする等）してください。

要件：①新耐震基準により建築された建築物又は工作物であること。

②建物階数が3以上若しくはそれと同等床高（地盤面から6m以上）である建築物又は地盤面から6m以上の高さを有する工作物であること。

③構造が鉄骨造又は鉄筋コンクリート造であること。

④一時避難場所として利用できるスペースが合計1,000㎡以上であること。

第6 クラブハウス等の既存施設の利活用

1 クラブハウス等の既存施設の利活用

現クラブハウス等は、建築基準法（昭和25年法律第201号）におけるいわゆる「既存不適格建築物」であり、その利活用に当たっては市と事前協議を行ってください。なお、現クラブハウスは、新耐震基準により建築された建築物です。

第7 都市計画

1 用途地域変更の提案

ア 提案する事業を実施するに当たり、利活用基本方針の実現に資するため、用途地域の変更を必要とする場合においては、住居系用途地域内（田園住居地域・準住居地域を除く。）であることを限度として、用途地域等（連動して指定される都市計画を含む。以下同じ。）を変更することを前提とした提案を受け付けます。住居系用途地域の主な形態制限は別表のとおりです。なお、用途地域等を変更する提案は、提案する事業内容に応じ、必要最小限にしてください。

イ 用途地域等の変更が必要となる提案の場合は、当該変更が県及び市が推進する施策の実現にどのように寄与するか等、まちづくりに対する有益性・妥当性を説明してください。

ウ 用途地域等の変更が必要となる提案の場合は、都市計画提案説明書及び事業計画区域全体を対象とする都市計画提案に基づく地区計画（素案）を提出してください。

エ 用途地域等の変更に当たっては、まちづくりの目標等を示す「まちづくり計画」を策定し、まちづくりの必要性や制限の妥当性を共有した上で、都市計画法（昭和43年法律第100号）に基づく手続（都市計画案の縦覧・都市計画審議会への付議）を経る必要があります。

2 用途地域変更に係る土地の扱い

ア 用途地域の変更が必要となる土地のうち、県有地については、事業実施者が当該部分を買受けることを前提とした提案に限ります。

イ 用途地域の変更を必要とする土地の売買契約は、提案する用途地域の変更が不可能となった場合には、県が契約を解除できるものとします。なお、県が解除権を行使する場合、事業実施者が支払った売買代金（利息は含まない。）を返還しますが、事業実施者が負担した契約の費用及び事業実施者が売買物件に支出した必要費、有益費その他一切の費用は償還しないものとします。

ウ 「事業計画区域と南側に隣接する飛砂防備保安林との境界」と「都市計画法上の区域区分界」は、一部、交錯している箇所があるため、今後整合させる予定ですが、事業提案においては現況優先での提案をお願いします。

(別表：住居系用途地域の主な形態制限の内容)

用途地域	容積率	建蔽率	敷地面積の最低限度	高さ制限	日影制限		防火指定
					5-10m	10m以上	
第一種低層住居専用地域	80	50	125㎡	10m	3時間	2時間	建築基準法 第22条区域
	100						
	150	60					
第二種低層住居専用地域	100	50					準防火地域
第一種中高層住居専用地域	200	60	-	12m	4時間	2.5時間	
第二種中高層住居専用地域							
第一種住居地域				15m	5時間	3時間	
第二種住居地域				15m(※)			

※第二種住居地域における高さ制限については、JR東海道本線以南において指定がないため想定される制限を記載しています。

- ・形態制限については、法令に基づいた緩和についても適用できる可能性があります。

(例) 高度地区の制限の緩和

建築基準法(昭和25年法律第201号)第59条の2第1項、第86条第3項若しくは第4項又は第86条の2第2項若しくは第3項(各条各項の許可にあつては、容積率の限度を超えるものとするができるものに限る。)の許可を受けた建築物、その他これらに準じるものとして市長が都市計画上支障がないと認め、あらかじめ建築審査会の同意を得て許可した建築物については、建築物の高さの最高限度を次のとおり緩和する。

12m → 15m

15m → 20m

第8 アクセス道路等の公共施設

1 周辺道路及び事業計画区域内道路等

- ア 国道134号の交通量や近隣の道路状況に配慮した交通計画を検討し、事業計画区域北側への交通の流入抑制策を講じてください。
- イ 国道134号を跨ぐ歩道橋や地下道を整備することは不可とします。
- ウ 飛砂防備保安林に道路を新設又は拡幅する場合は、飛砂防備保安林の指定の解除の手続が必要になります。
- エ 事業計画区域内に施設運営者の異なる施設用地を配置する場合は、それぞれの敷地が接道するよう道路を新設してください。
- オ 土地の一部を買受ける場合（県有地に限る。）は、新たな道路を整備する等により、残りの県有地（買受けない県有地）がラチエン通り又はラチエン通りからのアクセス道路に接道するようにしてください。
- カ 既存の道水路については、原則として廃止はできません。道水路の占用許可（道路に関する占用料については、「茅ヶ崎市道路占用料徴収条例（昭和47年茅ヶ崎市条例第15号）」第2条、水路に関する占用料については、「茅ヶ崎市水路に関する条例（昭和38年茅ヶ崎市条例第3号）」第6条第2項による。）、事業実施者が整備する道路の移管・付替えについては、市との協議が必要になります。

2 コミュニティバス

コミュニティバスの事業計画区域内の動線及びバス停留所を確保してください。現行の動線を変更しようとする場合は、市及び交通事業者との協議が必要となります。（別紙2 資料2-3）参照。

3 茅ヶ崎市公共下水道幹線

既設の公共下水道幹線及び水路の機能を維持してください。（別紙2 資料2-3）参照。公共下水道幹線及び水路の維持管理のため、公共下水道幹線及び水路上部には建物の建築及び工作物の築造はしないでください。なお、市の維持管理に必要な事項については、市と協議してください。

第9 事業手法

1 事業手法

事業手法として、土地区画整理事業の活用はしません。

第10 参考価格

1 貸付価格

貸付価格（年額）は、利用用途（ゴルフ場・雑種地・非住宅用地）ごとに決定します。同一の利用用途の場合、県有地と茅ヶ崎協同所有地の㎡当たりの貸付単価は同一となります。事業提案内容に応じて、利用用途ごと及び地権者ごとの借受希望価格（年額）及び借受希望面積（㎡）を提案してください。借受希望価格（年額）の参考価格としての㎡単価（年額）は次のとおりです。なお、事業者の選定に当たっては、別に予定価格（㎡単価・年額）を設定しますので、借受希望価格（年額）の㎡単価が予定価格に満たない場合には失格となります。

利用用途	参考価格（㎡単価・年額）
ゴルフ場 （ホール数が9ホール以上であり、かつコースの総延長をホール数で除して得た数値がおおむね150メートル以上である場合）	1,030円
雑種地	1,970円
非住宅用地	2,360円

平成32年4月1日から事業計画に基づき新たな施設整備を行う場合の施設整備期間中に係る借受希望価格（年額）及び平成32年4月1日から都市計画の変更告示がなされるまでの間の暫定利用期間中に係る借受希望価格（年額）の参考価格としての㎡単価（年額）は次のとおりです。なお、事業者の選定に当たっては、別に予定価格（㎡単価・年額）を設定しますので、借受希望価格（年額）の㎡単価が予定価格に満たない場合には失格となります。

利用用途	参考価格（㎡単価・年額）
ゴルフ場 （ホール数が9ホール以上であり、かつコースの総延長をホール数で除して得た数値がおおむね150メートル以上である場合）	930円
雑種地	1,850円
非住宅用地	2,240円

施設整備期間中とは、貸付期間の始期から事業計画に基づく全ての施設が竣工するまでの期間をさし、その適用期間は提案によることとします。

貸付価格（年額）は、茅ヶ崎協同所有地の固定資産税評価額（以下「評価額」という。）の評価替えに併せて3年ごとに見直すこととします（施設整備期間中及び暫定利用期間中を除く。）。

（1）評価替えにより評価額が上昇した場合

ア 茅ヶ崎協同の貸付価格（年額）が「茅ヶ崎協同所有地の固定資産税額及び都市計画税額に3千万円を加算した金額」を下回るとき

県及び茅ヶ崎協同ともに「茅ヶ崎協同所有地の固定資産税額及び都市計画税額に3千万円を加算した金額」を「茅ヶ崎協同所有地の貸付面積」で除した金額（小数点以下切捨て）」に県及び茅ヶ崎協同それぞれの「貸付面積」を乗じた金額（小数点以下切上げ）に改定します。

イ 茅ヶ崎協同の貸付価格（年額）が「茅ヶ崎協同所有地の固定資産税額及び都市計画税額に3千万円を加算した金額」を上回るとき

県及び茅ヶ崎協同ともに貸付価格の改定は行いません。

（2）評価替えにより評価額が下落した場合

ア 茅ヶ崎協同の貸付価格（年額）が「茅ヶ崎協同所有地の固定資産税額及び都市計画税額に3千万円を加算した金額」を上回るとき

県及び茅ヶ崎協同ともに「次の計算式により計算した金額（小数点以下切捨て）」に県及び茅ヶ崎協同それぞれの「貸付面積」を乗じた金額（小数点以下切上げ）に改定します。

（計算式）

貸付価格㎡単価（年額）×評価額（評価替え後）／評価額（評価替え前）

イ 茅ヶ崎協同の貸付価格（年額）が「茅ヶ崎協同所有地の固定資産税額及び都市計画税額に3千万円を加算した金額」を下回るとき

県及び茅ヶ崎協同ともに「茅ヶ崎協同所有地の固定資産税額及び都市計画税額に3千万円を加算した金額」を「茅ヶ崎協同所有地の貸付面積」で除した金額（小数点以下切捨て）」に県及び茅ヶ崎協同それぞれの「貸付面積」を乗じた金額に改定します。

その他、社会経済情勢の変動等により貸付価格が不相当になった場合には、貸付価格を改定する場合があります。

2 売却価格

事業提案内容に応じて、買受希望価格及び買受希望面積（㎡）を提案してください。なお、買受希望面積の下限は、10,000㎡とします。

参加資格要件等の審査を通過した事業提案について、県は、事業提案内容に応じた不動産鑑定評価を実施し、不動産鑑定評価額が買受希望価格を上回る場合は、当該不動産鑑定評価額を売却価格とします。

買受希望価格の参考価格としての㎡単価は、次のとおりです。用途地域を第二種住居地域に変更する場合の参考価格は、平成31年4月中を目途に別途提示します。なお、事業者の選定に当たっては、別に予定価格（㎡単価）を設定しますので、買受希望価格の㎡単価が予定価格に満たない場合は失格となります。

売却面積	参考価格（㎡単価）	
	第一種低層住居専用 地域 （用途地域の変更 なし）	第二種住居地域の 場合 （用途地域の変更 あり）
10,000.00㎡以上 14,000.00㎡未満の場合	98,350円/㎡	4 月 中 に 提 示
14,000.00㎡以上 59,773.12㎡未満の場合	87,773円/㎡	
59,773.12㎡以上119,773.12㎡未満の場合	63,616円/㎡	
119,773.12㎡の場合	36,434円/㎡	

第11 その他

1 県及び茅ヶ崎協同の要望事項の達成

事業者募集要項、本書等における提示漏れにより県及び茅ヶ崎協同の要望事項が達成されない等の事態が発生した場合は、事業実施者の提案を基に県及び茅ヶ崎協同と事業実施者が調整するものとします。

2 事業の遂行等

ア 事業の遂行に当たっては、「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（平成 16 年茅ヶ崎市条例第 9 号）」をはじめ、各種の法令・基準を遵守してください。

イ 建物を建築するに当たっては、建築基準法（昭和 25 年法律第 201 号）、文化財保護法（昭和 25 年法律第 214 号）、県及び市の条例のほか市景観まちづくり審議会及び市みどり審議会等により、指導がなされる場合等がありますので、事前に関係機関への確認及び協議を行ってください。

ウ 計画や事業の変更等による事業や事業用定期借地権設定契約の遅れ等のリスクは事業実施者が負うものとします。

3 近隣対応

ア 事業説明及び工事説明等は、事業実施者が行います。

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、事業実施者が行います。

ウ その他本公募事業の事業化・着工に至るまでの近隣対応は、県、茅ヶ崎協同及び市が事業実施者と連携して行います。

4 敷地

ア 事業者募集要項及び本書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、その対応について事業実施者が隣接地権者と協議してください。

5 敷地内の建物及び工作物等

ア 別紙 2 資料 2-2 物件調書に記載されている建物及び工作物等のうち、事業実施者が買受け又は借受ける事業計画区域内にある建物及び工作物等は、事業実施者に現状のまま無償譲渡します。そのため、建物及び工作物等の補修・改修及び撤去等については、事業実施者がその費用負担等も含めて対応するものとします。

イ 県及び茅ヶ崎協同は、地中埋設物調査は実施していません。別紙 2 資料 2-2 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、事業実施者がその費用負担等も含めて対応するものとします。

ウ 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、事業実施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（地中を含む。）にゴミ・ガラ・砕石等が存在する場合、それらの撤去は、事業実施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、松林の病虫害予防、病木の伐採・撤去については、事業実施者がその費用負担等も含めて対応するものとします。

カ 事業計画区域内及び事業計画区域上空又は隣接地等に電柱（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・撤去等の可否等の取扱いについては、設置者又は管理者等にお問い合わせください。

6 土壌汚染対策

ア 茅ヶ崎ゴルフ場は、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、土壌汚染対策法（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 茅ヶ崎ゴルフ場事業者から県に対して農薬の使用実績の報告がなされています。

ウ 3,000㎡以上の土地の形質変更を行う場合は、土壌汚染対策法第4条第1項に基づく市へ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壌汚染状況調査が必要となり、当該調査で土壌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壌汚染状況調査及び汚染の除去等の措置については、事業実施者がその費用負担等も含めて対応するものとします。

7 貸付・売却に当たっての注意事項

ア 契約書に貼付する収入印紙、公正証書作成費用、所有権の移転登記に必要な登録免許税等、本契約の締結及び履行に関して必要な一切の費用は、事業実施者の負担となります。

イ 売却の場合は、売買代金を完納したときに所有権が移転するものとし、所有権移転後直ちに物件を現状のまま引き渡します。所有権の移転登記は、物件の引き渡し後、県が行います。

ウ 境界確認協議書がある場合は、事業実施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（原本はお渡ししません。）。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。