

茅ヶ崎ゴルフ場利活用事業に係る説明会 質疑応答議事

日時：令和元年11月16日（土）14時00分～16時00分

場所：浜須賀会館

出席者：来場者 200名

神奈川県 財産経営課 谷川グループリーダー、瀬尾副主幹、伊藤主事

茅ヶ崎協同株式会社 柿澤氏

茅ヶ崎市 企画経営課 坂田課長、菊地主幹、大野木主幹、隅田主任

株式会社ゴルフダイジェスト・オンライン 伊藤取締役

亀井工業ホールディングス株式会社 藤井取締役

特定非営利活動法人湘南ベルマーレスポーツクラブ 畔柳事務局長

説明会資料

資料1 県記者発表資料（茅ヶ崎ゴルフ場利活用事業の優先交渉権者を選定しました）

資料2 茅ヶ崎ゴルフ場利活用事業 事業提案の概要

資料3 茅ヶ崎ゴルフ場利活用事業における想定スケジュール

●質疑応答

（菱沼海岸：男性）

3年前にも茅ヶ崎ゴルフ場の説明会が何回もあり、私も出席し意見を申し上げた。せっかく決まった会社が辞退した理由がわからないため、出来れば簡単に説明してもらいたい。その辞退内容を検討し、今日に至ったという中で、なぜ、辞退したのか。業者の内容によっては、また辞退するのではないかと思っている。

（県）

ご質問のとおり前回、平成28年度に募集を行いまして、優先交渉権者を決定しましたが、協定の締結に至ることなく辞退となりました。辞退の理由としては、基本協定締結に要する条件整理の時間が足りなかったということで辞退されています。

今回は、改めて応募条件等を整理し、再募集に至りました。条件も基本的には茅ヶ崎ゴルフ場の利活用方針に則したものとし、広域避難場所の確保やみどりの確保などの基本的な考え方は変わっておりません。再募集にあたって、その辺りの条件を再度整理し、今回の事業者に決定したという流れになっております。

（菱沼海岸：男性）

同じことが起きる可能性はないのか。

（県）

提案いただいた事業内容が実現できるように、県・茅ヶ崎協同・市・事業者の4者で進めてまいります。

（東海岸南：男性）

契約の中に売買契約があるが、土地の売却があることが前提という理解で良いか。売買契約をした場合、民間企業が土地を所有することになると、土地の転売もあり得る。特に、契約から10年を超えると、土地の転売を止める手段がない。そうすると、

長期的に広域避難場所が確保できるのか。それは約束してもらえるのか。

(県)

売却エリアについては、資料1の図で申し上げますと、ホテルなどの施設を整備するにぎわい交流エリアとなります。広域避難場所の大部分を占めるゴルフパークのエリアについては、30年間の事業用定期借地の契約を予定しています。

(事業者)

今回の私共の提案は、ゴルフ場とにぎわい交流エリアが一体の計画となっており、全体として初めて成立する事業計画になっています。現時点では、部分的に手放すことは極めて考えにくいということは言えると思います。現時点で、絶対にない話かどうか、断言することは難しいですが、極めて考えにくい状況であるとは言えると思います。

(東海岸：男性)

全体の進め方、県・市の説明がわからない。これまで重ねてきた広域避難場所の検討を始め、様々な検討がどのように生かされているのか。

(市)

茅ヶ崎ゴルフ場は広域避難場所として指定されていますが、前回募集の際は、指定当時の現状を把握したままでした。今回の募集前に、市全体で広域避難場所についての見直しを行っており、今回の募集では、その見直しの結果を踏まえ、当該地にどの位の空間があれば、避難計画に影響がないかということも検証した中で募集をいただいています。今回、その前提のもと、事業者が選定されましたので、広域避難場所の空間としては、不足はないであろうと考えています。しかしながら、今、クラブハウスが建っていますが、そのクラブハウスとは別に、にぎわい交流エリアという形で事業展開を考えておられるということですので、その建物の具体化がされた中では、もう一度、市として広域避難場所の面積がどの位確保されるのかといったものを確認していく作業はさせていただこうと思っております。

(東海岸北：女性)

「茅ヶ崎ゴルフ場利活用事業における想定スケジュール」について、来年度4月から新しい経営者に移るということであるが、その後、本格営業開始までの期間をどの位のスピードで考えているのか全くわからない。4月になったらゴルフ場は一旦閉鎖されるのかも書いていない。その辺りを教えてもらいたい。

(事業者)

現時点では、このまま契約が順調に進んだ場合、ゴルフ場の運営については、4月1日で我々に移管されます。前日の3月31日までは、現在の運営会社が通常営業されています。その翌4月1日からすぐに通常営業ができるかどうか、1日も早く運営したい思いはありますが、引継ぎも含めて、どのような形で進むのか見えていません。ゴルフを嗜む方はお分かりだと思いますが、ゴルフ場というのは、営業しないで放置しておく、どんどん荒れていきます。ゴルフ事業者としては、1日も早く皆さまにプレーしていただける状態にしたいという気持ちは強く持っていますが、まだはつき

りとしたことは、申し上げにくい状況です。

クラブハウスエリアなどに一部建設が入った場合も含めて、ゴルフ場として休場することは、基本的には考えておりません。仮設的な営業も含めた中で、営業は基本的には継続することを事業計画の中では考えております。

(東海岸北：女性)

現状、ゴルフ場を利用されている方はたくさんおり、地域の方でそこで交流している方もたくさんいる。私の息子は小学生であるが、ゴルフを通して、いろいろなことを学べる場にもなっているので、その辺りも検討してもらいたい。

(東海岸：女性)

今回、まちづくり計画というのが令和2年4月に入っているが、「関係行政機関との協議」のところに「防災・緑・交通・道路・公園・景観・下水道など」とあるが、これは、すべて地域住民にとって大切である。そこで、ここにぜひ地域住民の第三者機関というか、意見を述べるができるようなものを入れてもらいたい。なぜなら「まちづくり計画に対する意見交換会」の時には具体的な計画が出てくると思うが、その前の段階で住民の意見を取り入れて考えてもらうことが最重要だと思う。ゴルフ場を継続する事業者は、ゴルフに対してプライドを持っているため、信頼している。地域住民の方たちとしっかりとした連携を組んでももらいたい。にぎわい交流エリアはかなり大規模に考え方を変えない限り、採算が取れるとは思えない。地域住民にとって、迷惑になるようなプランができる前に、話し合いの場を提供してもらいたい。

(市)

資料にある「まちづくり計画」の「関係行政機関との協議」については、どちらかというと許認可部局、例えば、警察が交差点の位置や信号機のあり方、防災であれば、市による広域避難場所の面積確認等そういったものを進めていこうと考えております。

行政計画の中に個別の事業者の経営が成り立つかを入れ込むのは難しいと考えます。ここで捉えているものは、行政の許認可に基づく協議と捉えていただければと思います。それとは別に「まちづくり計画に対する意見交換（2～3回程度）」といった記載がありますが、こちらについては、初期の段階でご意見をいただく機会を考えておりますので、ぜひご意見をいただければと思います。

(東海岸南：男性)

(株) ゴルフダイジェスト・オンラインは、マザーズ市場に上場されているが、筆頭株主が石坂社長、第二位がゴルフダイジェスト社である。ここにお集まりの皆さんが(株) ゴルフダイジェスト・オンラインという会社をどの程度ご存知なのか。その辺りの説明が全くないので、質問させてもらいたい。昨今、御社においては、アメリカのゴルフテック社という会社をM&Aで買収されている。こののれん代が6億8千万円かかっていると思う。借入金が、約4百数十億円前後あるかと思う。こういったバランスシートを考えたときに、果たして株式公開企業として、今回のゴルフパークにおいての採算性をどのように考えているのか。どのようにして(株) ゴルフダイジェスト・オンラインと亀井工業ホールディングス(株)、さらには、湘南ベルマーレ

とどのように連携できるのかが全く見えない状態である。その辺りをクリアにしたいだけだ。また、ラチエン通りは道幅が狭いが工事は可能なのかについても合わせて教えてもらいたい。

また、用途地域の変更を検討しているのであれば、ある程度の高さの建物も想定されると思う。この地域は、津波の被害想定もあるので、津波から避難できるような運用をしてほしい。

(事業者)

弊社については、冒頭でご紹介させていただきました。

(東海岸南：男性)

ゴルフ場の経営をしていないのに、なぜ手を挙げたのか。

(事業者)

ご指摘のとおり、弊社がゴルフ場自体を経営していることはございません。今後、茅ヶ崎市以外の他のエリアでゴルフ場の運営を増やしていく想定もしておりません。日本のゴルフ場は、2,200コース位営業していますが、最盛期と比べると数百コースがクローズされ、他の用途に転換したり、原野に戻るといった状況が続いており、ゴルフ場として今後未来永劫継続的に営業していくためには、様々な部分の構造改革が必要になると思っています。ゴルフ場の運営にしても、コース管理にしても、少し立地の悪いところになると、採用したくても人が雇えない状況になっており、結果的にサービスが下がり、メンテナンスも下がって、低料金で運営しなければならなくなり、採算が成り立たなくなるといった形でクローズになります。我々は全国約2,000コースのゴルフ場と取引をしておりますので、そういった場面に数多く遭遇しております。我々はゴルフダイジェスト・オンラインと名乗っており、IT企業の一端を担っていますので、いかにITを駆使し、ゴルフ場ビジネスの効率を上げていけるかといったことを茅ヶ崎で実現させたいと、それを取引先である全国のゴルフ場に展開していくことを考えております。これが今回、我々がぜひチャレンジしたいと思ったきっかけです。

(男性)

ここで試し切りをするということか。

(事業者)

ダメもとで実験するつもりは全くありません。我々も営利企業ですし、東証一部上場の会社ですので、当然、毎年赤字を出すことは、株主も含めて許されないことだと思います。ですが、毎年潤沢な利益が創出されることを狙っているかをいえばそんなことはありませんが、我々がいろいろと取り組み、事業として成功するためには、周辺地域の皆様を代表とするゴルファーにいかに支持をされるかということが、全てのポイントになるかと思っていますので、そこを注視した中で、採算ラインをきっちりと確保しながら継続的に事業展開ができれば良いなと思っています。

次にご指摘いただきましたアメリカのゴルフテック社ですが、アメリカで約190か所のレッスンスタジオを営業しているアメリカ最大のゴルフレッスンスタジオの会社を昨年7月に60%の株式を取得しグループ会社になってもらいました。そのようなこともあり、ご指摘のとおり、のれん代の償却、総資産と賠償金額の差分を毎年償却

していくことになることは事実です。先ほど借入金で4百数十億円とありましたが、事実誤認だと思えます。借入金はそこまでありません。有利子負債もそこまでありません。借入金はもちろんありますし、アメリカ企業ののれん代もありますが、それを含めて今期も黒字決算を予定しておりますし、今後も永続的に収益的には安定させていく方向にあるかと思えます。昨今は、天災も多く、ゴルフ業界もいろいろと大変なこともあります。そういったことも含めて、多少の利益的な余剰も含め、きっちりと永続的に営業ができるように努力してまいりたいと思っております。

(事業者)

当然、私共もビジネスですので、3者でこういった事業がビジネスとして成り立つのかどうか、慎重に検討しました。その結果、なるべく地元の多くの皆様に利用していただくことを前提として、このビジネスが成り立つと考え、今回の提案になったとご理解いただきたいと思えます。

もう1点、津波の避難所に関しては、にぎわい交流エリアに建設予定のホテルの一部を津波の一時避難所として利用頂くことを想定しております。資料2「周辺住宅地との連携」にも「ホテルを津波一時避難場所とすることで、周辺住宅地の各方面からの迅速な避難を可能にします。」と記載しており、災害時にはぜひ、活用していただければと考えております。

(松ヶ丘：男性)

3者が引き受けて、ゴルフ場として継続されることは非常にありがたい。ここで、提案がある。早朝割引を今よりも安くしていただきたい。5千円以下、そうすれば私も週に2回位できると思う。よろしくお願ひしたい。

(事業者)

現状の早朝割引がどの位でやられているか、正確に把握していませんので、この場でお答えできません。ただし契約形態でいうと借地契約になりますので、賃料は決まっています。当然、事業的には、できるだけ稼働を高めた方が、事業として成立しやすくなりますので、早朝割引や例えば南側の国道側のワンホールであれば、夜間でも簡単な照明施設でナイターができないか、等アイデアレベルでは様々な想定をしております。早朝からクローズまでゴルフ場が皆様に活用していただけるような形を求めたいと思っておりますので、そのようなご意見をたくさんいただけるとありがたいです。

(赤羽根：男性)

今、ゴルフ場を運営している会社は来年3月までということで、4月からは(株)ゴルフダイジェスト・オンラインが運営するにあたって、4月以降でプレーが中止になる期間があると思う。中断するのであれば、何か月位の中断で、具体的に何月からプレーができるのかを聞きたい。

(事業者)

先ほどのご質問に対する答えと同じになりますが、このまま契約が順調に進んだ場合、契約上は、4月1日から我々が運営させていただく形になります。前日までは、

別の運営会社が運営されていて、そこからどのような状態で引き継げるか、現段階では想定ができておりません。例えば、4月1日のプレーを予約するためには、少し前から予約を取らなければなりません。予約を取り始める3月の段階では、我々はまだ運営権はありません。その辺りをどのように引き継ぐか、まだ今後のご相談となっております。それがきちんと見えてくれば4月1日から開けるということもあるかもしれませんが、現段階では状況が読めません。

(赤羽根：男性)

4月1日以降は予約ができないのか。

(事業者)

それについてもまだわからないという状況です。現在の運営会社と私どもとは、何の契約関係もない状況ですので、私どもとすると、地権者である神奈川県と茅ヶ崎協同に4月以降の考え方をお示しするしかありません。

(赤羽根：男性)

半年延びる可能性もあるのか。

(事業者)

断定的なことは申し上げられませんが、半年寝かせるとゴルフ場として再生することは難しくなると思いますので、我々としては、できる限り早くと考えています。

(赤羽根：男性)

4月1日になればわかるのか。

(事業者)

わからないと我々も困りますが、現時点では想定が立っていないというのが正直なところです。

(菱沼海岸：男性)

県にお聞きしたい。資料の「選定結果及び選定理由」の「価格B」を見ると20点満点である。元々は、ゴルフ場を存続しないのが前提であった県が示した土地の借地料が2億程度で、2～3億円しか稼がないゴルフ場が、2億何某の土地代を払って事業ができるはずがない。今回の計画が出されても、本当かなと危惧してしまう。県のゴルフ場エリアと称する借地料をいくらで設定して協議をしているのか教えてもらいたい。2億円からの借地料を払ったら運営が成り立たないところは、にぎわい交流エリアと称している今のクラブハウスと駐車場エリアに収益を持ってくる以外に方法はない。ラチエン通りもそうだが菱沼海岸の道路は非常に狭い。その中で車の交通量が増えるのは、ここのエリアに採算性を取る開発をされると将来どようになるか非常に不安である。県が土地所有者であることは我々も承知していることから、同じ目線でこの事業の存続を考えてもらいたい。1点は、価格上の問題を明らかにしてもらいたい。2点目は、今回、事業を請け負う事業者に申し上げたいが、にぎわい交流エリアの開発については、アクセスの問題について、菱沼海岸、ラチエン通りを挟んだ東海岸の方々等、地元と十分に協議をして、ある程度の交通量を想定したうえで計画を立てていただきたい。

(県)

貸付価格については、県有地ですので、適正なある一定程度の価格で貸し付ける必要はありますので、そういった条件の中で、適正な価格として設定しています。

(男性)

そこがネックになっている。

(県)

おっしゃるとおりですが、ゴルフ場を運営するには高額ではないかというお話だと思いますが、ゴルフ場のために安くする訳にはいきませんので、適正価格として、募集要項に価格をお示ししたうえで募集させていただきました。今回、募集要項に提示しておりますのは、ゴルフ場としては㎡単価、1,030円になり、全体では2億円位になる想定です。この価格をお示ししたうえで、今回、(株)ゴルフダイジェスト・オンライングループから応募があったものです。

(男性)

5年間の議論になるが、我々はゴルフ場として残したいという希望を出している。ところが県は、他の地域もゴルフ場にこのように安く貸出しているところはないという議論になる。元々この9ホールでは、2億数千万円なんて払う事業者はあり得ないはずである。2億円の借地料を払ったら成り立つはずがない。だから前の事業者も撤退した。そこをいつも曖昧にしてそのまま事業者選定されては、今回はマイナス部分をにぎわい交流エリアを開発して、そこからゴルフ場の不足部分を補おうとしている計画だから成り立っていると考え。我々もそこが見えた中で、本当に成り立つのか不安になる。県にはゴルフ場存続の要望が伝わっているはずなのにそこに応えないことを敢えて述べている。

(県)

県としては、当該地をゴルフ場として残すことについて要望があることは承知しております。今回の募集にあたっては、地元の要望を受け、再度条件を整理し、このような形で募集しております。ゴルフ場に限定した募集はしておりませんが、いろいろと条件を整理した結果、用途地域の変更も可能であるという想定で、募集しましたので、今回、事業者に応募いただけたと思っております。初めからゴルフ場ありきという形ではできませんでしたが、皆様のご要望とその辺りの条件を詰めて、今回、募集しておりますので、ご理解をいただければと思います。今後は、県、茅ヶ崎協同、市、事業者でご提案いただいた事業が進められるように取り組んでまいりますので、ご理解をいただければと思います。

(菱沼海岸：男性)

そもそもこの計画は、用途地域変更を前提とした計画である。我々近隣住民は用途地域変更を望んでいない。あの土地を購入したのは、第一種低層住居専用地域で、高い建物は建たない前提で土地を求めた経緯もある。行政に対して民間の土地を用途変更する相談をしても、ほとんどゼロ回答である。しかし、自分たちの土地があるために用途地域を勝手に変更するというのはいかかなものかと思う。この点についてはいかがか。

(市)

茅ヶ崎市としましても、都市計画の変更は簡単にできるものではないと考えています。今回、この場所でこのような考え方のもとに進めてきたのは、市の南東域におきましては、これほど広い防災空間、また、みどりの空間というものはなく、貴重であるということは、皆様のご意見もいろいろといただいているところです。この空間をいかに残すか、存続させるかを検討してきた中で、今の用途地域でそれが実現できれば構いませんが、様々なアイデアをもっておられる民間企業の提案でも、用途地域というものに踏み込まなければ、なかなか空間が残せないということであれば、用途地域の変更も検討する考えに至り、事業者の募集をしていただいたところです。今回、選定された事業者はゴルフ場の形態を残しつつ一部用途地域を変更したいという申し出がある中で、選ばれました。我々としましては、「まちづくり計画」を作っていくなかで、その妥当性や都市計画の変更の必要性をしっかりと検討し、事業を進めていこうと考えていますので、ご理解をいただければと思います。

(松が丘：男性)

個人的な意見ではなく、数年前に設立しました「みどりと命を守る住民会議」というところの意見でもあるとお聞きいただきたい。今、出ている用途地域の問題は、ゴルフ場のコースそのものにも影響させるということなのかという疑問が皆さんの中にもあると思う。しかし、県が出した3要件の1つにホテルとか津波避難タワーというものがある。津波避難タワーを整備するとなれば、高い建物が必要となり、これ自体を承認すればできるかもしれないが、できたら困るという周辺住民の意見があるとそこでの計画はすべて行き止まりになる。それから、高いゴルフ場の賃料では経営が成り立たないのは誰でもわかる。先ほどから伺ったことでは、用途地域を変更したところの建物で補おうという計画のようにも伺える。用途地域の変更を想定されたビルは、1年程度では建たないのではないか。県が発表している津波のリスク、相模トラフで起きた場合は、茅ヶ崎海岸は9.6mと予測している。9.6mにさらに安全性を構えたビルを建てるとなると20m位の階高があるものを造らないといけないとなる。そうすると周辺住民も大変になるが、こういうことを総合的に考えると。この計画に踏み切った英断は可とするが、ちょっと難しいのではないか。4月1日から切り替えができないといっている理由はその辺りにある。隣の付属建物が建たないことには、営業にも貢献できない。そうすると、高い賃料を払ってどこまで経営できるかという問題があり、この問題はもう少し数字を根拠にした練り直しが必要ではないか。その点を伺いたい。

(市)

まず、先ほどの都市計画の話ですが、先ほどの話の様に広域避難場所は地域の方にとっても非常に重要な空間であると考えています。茅ヶ崎市としても残していきたいという強い思いがあります。そのためには、あの場所に空間を残す必要があります。本来であればその空間に建物が建つポテンシャルがありますが、そのポテンシャルを行政側が無理やり奪ってしまうことはできないため、一つの手法として用途地域の変更によりポテンシャルの配分を検討することとしたものです。ただ、今の段階では、

用途地域の変更が良いのか、別の都市計画の手法が良いのか。もう少し具体的な事業の進捗に合わせてしっかりと検討を進めていきたいと考えています。

(東海岸南：男性)

まず質問の前に要望がある。プランの中でゴルフ場の空間をそのまま残し、地域の防災のためにそのまま使えるようにしていただいたことにとても感謝する。貴重な空間であるが、現在、ゴルフ場内の松の木が紅葉をしている。松は紅葉しないと思うが、何故か真茶色に紅葉している。なぜかという松喰い虫がたくさん攻め込んできて、ここ数年で急激に広がってきている。50年間にわたってゴルフ場があり、松の木を植え替えながら何とか維持をしてきたが、今はとても悲しい状態である。4月からゴルフ場を引き継いでもらうにあたり、出来るだけ良い状態で続けてもらいたい。現状、運営会社と県の考え方は分からないが、そのような結果になっているため、最初にやらなければいけないことは、土地の契約が済んだ瞬間に松の木を維持するための伐採や薬を打つなどを初めにしてもらいたい。せっきくの空間と、防災に必要な松の木を残してもらいたい。

質問であるが、資料2の地図を見ると9番ホール左端ににぎわい交流エリアがある。9番ホールのメイングリーンが青く塗られており、駐車場の北側のお宅まで塗られている。単なるワープロミスなら良いが、そういったものが潰れてしまうのか。周辺の土地も買い、にぎわいエリアをやるのか。ゴルフ場はそのままのことだが、この場所もそのまま残してもらいたいし、9番ホールもしっかりと残してもらいたい。青いエリアを見た時に広く感じたため、具体的に説明を聞いていて、どれくらいのボリュームのものができるのか、よく分からなく、イメージがつかない。青いエリアには用途地域というキーワードがあるが、具体的に変更した場合にどれくらいのボリュームの建物が建ち、事業としてどの程度を考えているのか具体的なイメージを教えてください。そうでないと、タワーマンションが建つのではないかなど考えてしまう。青いエリアのにぎわい交流エリアを用途変更した場合に、具体的に最大どれくらいのボリュームの建物が建つイメージがあるのか、この2点を教えてください。

(事業者)

質問いただいた冒頭部分につきましては、重々認識しております。この数か月で4回～5回コースに来てラウンドし、コース全体を確認しております。「松」以外にも引き継ぐ上で気になる部分が幾つかありますが、現時点では私どもが物を申し上げる立場にないため、優先交渉権者として4月から運営をする前提の立場として、地権者の方々に今の状況をお話しし、このままだと松喰い虫の被害が更に広がるため、対策をお願いしているところです。4月以降どうなるのか、今の部分も極めて重要な点で、松喰い虫がいる状態で引き継ぐのか、きれいになってから引き継ぐのか、事業採算的にも大きな問題なため、今、地権者にもご相談をさせていただいているところです。

(事業者)

左側の青の部分のにぎわい交流エリアについての質問ですが、募集要項で示した範囲である第2種住居地域になった場合には、200%の容積率、60%の建蔽率で、高さ制限が15mまでの提案ができる形となっています。さらにこの高さ制限については、

20mまでの緩和の可能性もあることが募集要項に掲げられており、今、申し上げられるのは、この範囲で建物を考えているということです。交通のことを心配している方もいらっしゃるかもしれませんが、ゴルフ場に来られる方、にぎわい交流エリアのホテル等々に来られる方もいるため、駐車場の敷地も確保する必要があると考えており、青のエリアいっぱい建物が建つということはないことは申し上げておきます。

(白浜町：男性)

交通安全に対して今回の事業での推定の導線と交通量についてお答えいただきたい。市のホームページ等で現在すでに提示されているのか、今後されるのか、その点についてお伺いしたい。

(市)

交通量の話をしていただきましたが、今現在の段階で施設規模などがはっきりと見えていないため交通量の算出をしていただいている段階ではありません。施設規模が決まってくると、それに応じて交通量が算出できるようになるため、その段階に合わせて交通管理者である神奈川県警と協議をさせていただく流れになると思います。

(東海岸：男性)

繰り返しの質問になり恐縮だが、事業者のことでもう一度確認をさせていただきたい。元々、茅ヶ崎ゴルフ場を経営していた観光日本が撤退した経緯は話が出ている通りで、実際には土地が100%近く賃貸契約であった。土地の所有者は私の理解では6割が神奈川県で4割が茅ヶ崎協同であり、賃料はどこから請求されているかと言うと結果的には茅ヶ崎市の固定資産税がベースになっていると理解しているが、事業採算を考えた時ににぎわいエリアで採算性のとれる事業を片方の柱として考え、一方ゴルフ場の利用も今後考える形だが、プラス採算を考えている事業については、お客さんが入らないとどうしようもない。そのあたりの事業計画をどのように考えているのかが1点。

ゴルフ場の利用場所についても、神奈川県、茅ヶ崎協同さんの賃料の今後の考え方をどのように考えているのかをお話しいただかないと、事業としてどのように今後先々成り立つのか我々は理解できない。片方で収益事業をしっかり行い、そこでカバーするとの説明だけでは事業計画の説明としては理解しづらく、数字的に説明いただかないと分からない。今の土地所有者が今後賃料をどのような考え方でやっていくのかも加えて説明いただきたい。

もう一点、茅ヶ崎市の賃料の成り立ちがどのような数値の計算なのか説明いただきたい。

(事業者)

私どもも営利企業のため赤字経営を続けるわけにはいかないことが前提にあります。施設全体で採算をとることはご指摘のとおりですが、ゴルフ場エリアがずっと赤字であることは想定していません。にぎわい交流エリアとゴルフパークが相乗効果により、集客および収益がプラスになると想定しております。またコストの側面から考えても、ゴルフ場のみで営業した場合よりも一部施設を共有することで削減できると考えてお

ります。例えばクラブハウス、レストラン、温浴施設等をゴルフ場とホテルで共有、フロント、決済・清算等を含めた運営システムの共有などです。相乗効果によるプラスアルファの収益の部分と、施設の共有によりコストすることにより、それぞれの事業が成り立つことを提案としております。ご心配いただいているとおり、大きく利益がでる状態にはなっていないため、先ほどの松喰い虫の問題など、事業計画上にないことが起きると全て狂ってきてしまうため、現在その辺りを精査している状況です。繰り返しになりますが、ゴルフ場がずっと赤字であることは企業としても許されないため、採算ラインに乗せることを計画としてきっちりと組んでおります。

(県)

今のご質問で貸付料の件ですが、貸付額については募集の際に金額をお示ししているため、その金額をベースに土地の固定資産税評価額の評価替えがあった場合に見直すこととしております。貸付額について、それ以上の見直しは予定しておりません。

(市)

賃料の考え方というお話がありましたが、賃料はあくまでも土地所有者と、そこを借りる事業者との関係になるため、特に茅ヶ崎市の方で計算の考え方をもっているわけではありません。

(常磐町：女性)

今、松の木の話を聞いてびっくりした。管理責任は県にあるため1年半前に直接県に行き「松の木が枯れているためどうにかしてほしい」とお願いした。今の住民の方の報告だとほとんど何もなされていなかったのではないかと感じる。

加えて、先日、ヒアリングに行った時に聞いた話だが、茅ヶ崎市は財政が非常に厳しい状態で中学校給食などもお金を絞り出す状態である。先日も幼稚園が存続できないということで、藤沢市は予算が出たが、茅ヶ崎市が出せない状況で泣きながら断った状況である。そういった中でこの開発計画で中途半端に市の財政から維持管理費が出ないようにしていただきたいと前回お願いしたが、県はどのように考えているのか。市の財政を当てにしているのか。

(県)

松枯れの件については、先ほど事業者の方からもお話があった様に確かにこの一年松枯れが進行しており、県から現在の貸付先との間で維持管理をしていただくことになっているため、予防対策をお願いしていますが、現在広がっているのは事実です。その件については、利用者からも話をいただいているため、今の貸付先と伐採するなど対応を考えているところです。

2点目については、県としましては、今回、県と茅ヶ崎協同とでこの条件で募集を行い事業者に手を挙げていただいたため、その事業の採算の中でやっていただくことを予定していることから、市の財政に影響することは特にありません。

(浜須賀：男性)

県の選定結果の表の中に、経営計画・事業収支計画に16点の配点が入り、9.625と

いう評価点が出ているため、収支計画は数値が入った計画だと思う。今日は示されなかったが、具体的な計画があつての選定結果だと思うため、その部分が今日は聞けず、資料が無いのは残念である。先ほどから本当に経営は大丈夫かとの意見があつたが、この数字が見えないと分からないと思う。イメージばかりの話の中で3月に土地売買契約及び土地賃貸借契約を結ぶのであれば、3月以降のまちづくり計画の中で詰めていった中で、もしそこが成り立たないようなことがあつた場合、もし住民がそれに対して反対・反論があつた場合、どうなるのか。優先交渉権者ではなくなる可能性もあるのか。

(県)

提案内容を実現できるように、県、市、茅ヶ崎協同、事業者で進めてまいります。ただ、万が一、辞退やそのようなことになった場合には、今後の利用について、県、茅ヶ崎市・茅ヶ崎協同で再度検討していくことになると思います。ただ、今回事業者に手を挙げて頂きましたので、その提案内容が実現できるように4者で協力して進めていきたいと思っておりますのでご理解いただければと思います。

(菱沼海岸：男性)

ゴルフ場を継続していただけると言うことで、経営について我々が色々とタッチすることは出来ないと思うが、よろしくお願ひしたい。私共住民の関心は、にぎわいエリアである。もう少しカッコ良い名前を付けてほしいが、ここがどの様になるのかが、交通の問題や色々な問題、地域住民の関心があるところではないかと思う。先ほど提案があつたように全体のプランを作る時に住民の意見が入るように、あるいは住民意見を聞いていただける様な場を作っておいただければと思う。細かいことを言うと皆さん色々な意見があると思う。それを後で言うと事業者の皆さんもやりづらく、全体の遅れや問題も出てくると思うため、なるべく早い時期に全体モデルを作る時に住民意見を聞く場を設けて欲しい。

(市)

事業プランについてのご意見ですが、まず、市の方でまちづくり計画というものを策定する予定です。まちづくり計画は、個別具体の建物のデザインや仕様を定めるものではありませんが、市のまちづくりとして、広域避難場所を残すことなどへの考え方について整理をしっかりとさせていただこうと考えておりますので、その点について、ご意見をいただきたいと思っております。それが出来た後、事業者で具体的なプランを作り上げていくこととなります。まちづくり計画にご意見をいただければと考えておりますので、よろしくお願ひします。

以上