

茅ヶ崎ゴルフ場の利活用事業に関する説明会 質疑応答議事

日 時：平成28年9月10日（土） 9時30分～11時20分

場 所：茅ヶ崎市役所 本庁舎 会議室3

出席者：来場者 102名

神奈川県 新井財産経営課副課長、星グループリーダー、瀬尾副主幹、熊丸主査
茅ヶ崎市 秋元企画部長、若林企画経営課長、菊地課長補佐、隅田主任

資 料：茅ヶ崎ゴルフ場の利活用基本方針

茅ヶ崎ゴルフ場利活用事業に係る事業者募集の概要

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。

●質疑応答

（東海岸南：男性）

茅ヶ崎協同株式会社も事業者の募集を行っているが、今回の説明会にはなぜ参加していないのか。

（市）

事業者募集は神奈川県と茅ヶ崎協同株式会社で行っておりますが、今回の選考に係る手続きなどについては神奈川県が主体的に行っているものです。今回は優先交渉権者を選定したことについてご説明するものであるため、手続きを主に行った神奈川県から説明を行いました。今後、具体的な事業の説明を行っていく中では、茅ヶ崎協同株式会社とも連携していくこととしています。

（矢畑：男性）

アイディア募集に21者が参加し、その中にゴルフ場を継続させる提案が7者からあったということである。実際の応募が6者であったということだが、この中にゴルフ場の提案はなかったのか、またあったのであれば何故やめてしまったのか説明してもらいたい。

（県）

今回の事業者募集では、3者からゴルフ場の提案があった。今回は、事業者を募集する中で当該地の不動産鑑定に基づいた参考価格を提示し、入札手続きの一環で予定価格を設けることとしています。3者については、その予定価格に満たなかったことから、第1次審査で失格となりました。

（常盤町：女性）

ゴルフ場やみどり、命を守る場所を守りたいと活動している方々の取組でゴルフ場の中に子供と一緒にいる機会があった。ゴルフ場はとても美しいし、あの中に住宅を

整備すること、みどりがなくなることに對して、大人として罪悪感がないのかと思っている。ゴルフ場の提案が価格面だけで落ちたというのはとても残念である。限られたメンバーで決められた価格等で選考するのではなく、市民の意見を入れた形でもう一度選考をやり直してほしい。

(県)

価格については、参考価格を出すにあたって、不動産鑑定を依頼し設定しています。県有地は、県民の財産であることから不動産鑑定を基に適正な価格で処分を行うことが定められております。今回はそのような手続きに基づき、価格設定を行っているものです。

(元町：男性)

今回は、ゴルフ場を継続するために事業者を公募したのでなく、売却を前提に募集を行ったのか。今回優先交渉権者に選定された東急電鉄は関東地区に32か所のゴルフ場を運営している。茅ヶ崎市は、みどりや広場が不足しており、住宅を建てるということには疑問を感じる。ゴルフ場が財政上の都合で継続できないなどの理由があるのか。

(県)

ゴルフ場の運営については、50年余り観光日本（株）という会社が行っています。神奈川県から貸付けている部分に関しては、これまでの経過や民事再生手続きをとったことなどを加味して通常の貸付料よりも大幅に減額して貸付けております。今回の利活用の検討にあたっては、茅ヶ崎市とともに基本方針を策定し、事業者募集においてはゴルフ場の運営も可能なものとしています。

(市)

市としては、公園や広場が少ない、みどりの保全の必要性などもある中で、ゴルフ場の撤退表明があった後もゴルフ場の継続を要望してまいりました。今回は、やはりゴルフ場の継続が難しいということで事業者募集の手続きにいたったものですが、市としても提案内容をそのまま受け入れるものとは考えておりません。一定規模の公園の整備やみどりの確保について4者協議の中で提言をしていきたいと考えています。

(矢畑：男性)

まちづくりに求めたい機能の中で必須機能というものがあるが、これはかなり重要なものであると思う。事業提案の内容の中に津波避難ビルも必須とされているが、これはどのくらいの津波を想定し、何人ぐらい収容できる規模を想定しているのか。

(県)

津波避難施設については、公募条件で市の津波避難ビルの指定基準に基づき3階以上、若しくは、それと同等のものとし、床面積は1,000㎡以上を必要としています。提案で

は1,000㎡以上のものが出てきており、一人あたり1㎡を基準とすると1,000人が収容可能です。今後の実施計画策定過程では、適切な規模等を整理していきたいと考えています。

(東海岸北：男性)

これだけの大きな敷地を1者の事業提案によって進めるのは適切ではないと思う。また、事業実施にあたっては、都市計画の変更等を要すると思われるが、事業提案を進める際には市民の意見は聞いたのか。

(市)

市民の意見については、事業提案等の具体的な図面を提示して行ったものではありませんが、昨年度の茅ヶ崎ゴルフ場の利活用基本方針策定時には、パブリックコメントを実施し、市民だけでなく広く県民からご意見を伺う機会を設けています。今回の事業者募集は当該基本方針を踏まえて実施したものです。

(東海岸：女性)

防災についてだが、必須条件として広域避難場所に関しては6万人分の避難所を確保するもので、事業区域内に6万㎡以上設けることとしている。自治体によっては、広域避難場所の必要面積を一人あたり2㎡としているが、今回の募集では一人あたり1㎡を確保するものとしているのか。県の基準はどうなっているのか。広域避難場所に関する議論は行われたのか。

(県)

募集要項では、当該地では最低6万㎡としており、当該地内で確保できない場合は、他の敷地で不足分を確保する提案を求めることとしています。事業者からの質問と回答の中でも当該地の内外合わせて原則として一人当たり2㎡、12万㎡の広域避難場所を確保するようにお願いしております。

(菱沼海岸：男性)

東急電鉄・電通グループの提案には、商業施設の提案があるようだが、記者発表資料ではイメージがわからない。宅地部分に関しては、売却ということでのいいのか。20万㎡のうち、どのくらいを売却することになるのか。

(県)

県の記者発表資料において、イメージをお出ししておりますが、現時点では決まったものではないことから概要としてお示ししています。これから、どのような規模のものになるのかななどを4者で協議し、明らかにしていきたいと考えています。宅地についても提案があったが、こちらも4者で協議のうえ、ある程度形になったもので説明をしていきたいと思えます。宅地部分は売却を想定しています。

(菱沼海岸：男性)

茅ヶ崎市は自然が豊富で子育て環境に恵まれていると思っている。新国立競技場の建設費用の増加や築地の移転の問題が話題となっている中で、今回の資料で関係機関との協議や地元調整という文言があるが、市民に対してどのように合意をとっていくか。予定でもよいので教えてほしい。

(市)

市としても大規模な開発を望んでいるわけではありません。利活用の中では周辺住民の方が利用できるような公園の整備なども要望していきたくて考えています。今後の進め方ですが、この説明会では優先交渉権者を選定したことをご説明させていただきました。これからは、4者で基本協定を締結した後、県で公表しているイメージから具体化したものに関して皆様のご意見をいただき、それを反映させたものにしていきたくて考えています。具体的な手続きとしては、4者による基本協定の締結後、実施計画を策定していくことになり、その中では、より具体的な案について意見交換の機会を設けることを考えています。実際には平成29年度に入ってからになると思いますが、事業者との協議を行っていない段階でスケジュールまではお示しできません。4者でしっかりと議論した中で、説明の仕方についても検討していきたいと思っています。

(白浜町：男性)

火曜日の説明会もあったが、これまで意見交換の場やパブリックコメントが実施されたが、市民からの意見として大きく言えば、防災拠点、避難所あるいは緑の確保のためにゴルフ場は残してもらえないかということ。また困るものとして住宅開発と商業施設があがっていたと思う。その両方が今回の提案にあるというのは裏切られたという気持ちもある。特に宅地開発は茅ヶ崎協同の土地で行うようだが、これは何か疑惑がある。そのようなことでこれは白紙撤回してもらいたいというのが火曜日の参加者の主な意見であった。本日の説明会は、その意見もリセットして、どうでしょうかという形であるが、今後もこのまま進めていくのか。具体化していく中でまた説明すると言っているが、我々の意見は白紙撤回を求めるものである。

これは要求であるが、ゴルフ場の提案が3件あったということである。それを評価した場合にどのようなものになるのか。おそらくゴルフ場の提案はかなり高い評価になると思う。例えばオリンピックを目指す中で宿泊施設がほしいのであれば、恒久的な施設ではなく、仮設で宿泊施設を設けるなどの知恵をだせばゴルフ場でもやっていけないのではないかと。逆に宿泊施設や宅地開発への反対が多い場合は、事業者が事業計画を実行できないと思う。そうなるとう現況からの変更が一番少ないゴルフ場で使うのが一番よいと。緑も守れる。改めて抵抗することを強く要望する。

それから、この議論の場は県議会ではないか。茅ヶ崎市は市民の要望を県に伝えるだけである。実際の議論の場は県議会である。県議会のこの件についての議論を見る

と非常に生ぬるいアバウトなものである。「ゴルフ場に関する意見がありますが」、というような一行しかない。それ以上は議論していないのでないか。県議会でもこれだけの反対があるとして報告をし、県としても納得がいくように進めてもらいたい。私としては、茅ヶ崎市の県議会議員がきちっと議会に伝えるべきであると思う。県でもまじめに議論してもらいたい。再度ゴルフ場について検討することを強く要望する。

(県)

地元の皆様のご意見については、茅ヶ崎市を通じて伺っています。またパブリックコメントについても市が実施した結果などを県議会に報告して議論を行ってまいりました。今回、募集要項を公表しており、実際の募集手続については県と茅ヶ崎協同行うものですが、必須条件の設定やゴルフ場を継続してほしいという条件については市と調整して進めてきたところです。

(菱沼海岸：女性)

これまでの経緯について納得していない市民は多いと思う。提案の内容というよりは近隣住民への情報の出し方に問題がある。県も市もパブリックコメントを実施したことや情報をホームページで公表したなどと説明しているが、住民があまり知り得ていない。今回の説明会に関しても知り合いから聞いて初めて知ったものである。調べてみてもあまり積極的に公表されていないような印象を受けている。今後、進めていく中では情報発信の方法をどのように考えているのか。

(市)

説明会については、前回の浜須賀会館と同様に100名以上の方にご参加いただき、あらためて市民の方の関心が高いことを認識いたしました。当該説明会の周知は、市のホームページ等で行っているものですが、今後計画が具体的になってきた段階で意見交換などを実施する予定です。その際には、ご意見を踏まえて幅広い周知に努めていきたいと考えています。

(松が丘：女性)

資料で事業提案のイメージというものがあるが、計画地内広域避難場所と計画地外広域避難場所の2種類が示されている。説明の中に6万㎡以上の避難空間が確保されているとあったが、これは計画地内・外を合わせたものと考えてよいのか。国道134号線より以北及び以南の砂防林に関しても指定をしていくというものでよいのか。砂防林の中に避難することは難しいと思う。

(県)

広域避難場所について事業者に提案を求めたのは、原則として12万㎡です。その中でゴルフ場の敷地内には最低でも6万㎡の避難空間を設けることとしています。今回の事業者の提案に関しては、ゴルフ場内・外合わせて12万㎡以上の避難空間を確保した

というものでした。今回は、砂防林部分も広域避難場所とする提案がなされましたが、砂防林を指定することについては、今後の実施計画策定の中で安全性の検証を行い、その可否を判断する必要があります。

(東海岸：男性)

基本方針のパブリックコメントの結果を見てもほとんどの方が存続を希望している。今回、選定委員に当事者が3名入っている。これは第三者組織とは言えないと思う。また資料の概要をみると20万㎡という中央公園が5個分程度の面積である。茅ヶ崎協同株式会社の土地が7万5,000㎡ほどあるが、様々な施設が提案されている。宿泊施設はオリンピックで藤沢がセーリング会場になった場合を見据えたものであると思うが、パシフィックホテルやチサンホテルは経営を継続できなかった経緯がある。事業者選定においてはどのような提案がなされたのか。茅ヶ崎ゴルフ場の問題の発端はどのようなものなのか。県有地の貸付等の問題は藤沢高校跡地を始め各地で問題になっている。今回の提案は、総合的に評価したものではない。防災面を重視すると商業施設などの提案は選ばれないと思う。もっと他の提案はなかったのか。評価委員会の議事録を確認したい。スタートが少しまちがっている。

(県)

宿泊施設については、事業者との対話を実施した中において、通年を通して営業をしていくことは難しいという意見もありました。東急・電通グループの提案には資料のイメージにもあるように宿泊施設の提案が含まれておりました。今後、実施計画を策定する中で宿泊施設の在り方についても議論し、市民の方々にも丁寧に説明していきたいと考えています。

(松が丘：女性)

松が丘に40年近く住んでいるが、これまでに緑が減り、敷地が分割されてきた。住宅等が密集してきた中で交通事情も課題である。提案を見ても様々な施設が盛り込まれている。周辺の道路も狭く、夏には国道134号線は混雑している状況で交通負荷に配慮した計画としてほしい。

(東海岸北：男性)

計画図面は詳しいものがあるのか。情報開示はされているのか。評価をした際は詳細な図面があったのではないか。

(県)

提案書は存在しますが、提案書がそのまま事業計画になるわけでないため、4者で協議し、お示しできる段階になったもので再度説明をしていきます。

(浜須賀：女性)

2日間の説明会を実施したが、様々なご意見がでてきたと思う。正確な議事録を県のホームページで公表していくべきであると思う。

(県)

説明会の内容については、県のホームページに掲載することを検討したいと思います。

(松が丘：男性)

県が主に進めてきた事業であるが、その視野が狭いと思う。緑が豊富で景観的にも重要な当該地を開発する必要があるのか。民有地に関しては、ある程度売却することも致し方ないと思う。しかし、県有地は公共的なものである。我々2万人以上の署名やみどりを残してほしいという意見が多くある中で、県民の意見をもっと反映させるべきではないか。川崎市がとった緑の保全の政策を参考にしてほしい。開発で緑が減少していくことを危惧し、民間のゴルフ場を市営として市民の憩いの場とした。事例として勉強してほしい。

(県)

ご意見として承ります。

(東海岸：男性)

茅ヶ崎ゴルフ場の利活用基本方針であるが、検討の視点がゴルフ場の維持よりも経済的な部分に力点が置かれているのではないかと。選定の内容や当事者が選定委員に入っていること、茅ヶ崎協同株式会社の土地が宅地になっていることなど、市民が疑問に思う点が多い。色々な意見がでてきたが、それを踏まえて事業計画の変更があるのか確認したい。

(県)

変更はあり得ます。これからは市、茅ヶ崎協同株式会社、事業者の意見も踏まえて進めていくこととしています。

(菱沼海岸：男性)

宿泊施設は、通年営業が難しいという意見もあったようだが、なぜそのままにするのか。当該地は津波による浸水が想定されるが、遊水池などの整備があってもよいと思う。また開発時に地盤を変更することで周辺に影響があるのではないかと。

(市)

現地の海拔については、認識しています。今後、具体的な計画がでてきた際に市としても許認可部局と連携して対応していきます。

(常盤町：女性)

今回の進め方であるが茅ヶ崎市民の人権や民主性を無視した事業者の選定であると思う。ここに出席している方は感じていると思うが、ほとんど非公開のような形で事業が進められている。茅ヶ崎協同が出席していないが、地元への説明責任を果たしていないと思う。様々なことを踏まえて白紙撤回という声があがり、そのことが新聞にも掲載されている。また、公園が閉鎖的な懸念があるといった委員の意見もあり、周辺住民には利用しづらい形態が想像される。また砂防林を広域避難場所に指定し、そこに逃げろというのは人権の侵害である。こういったことに対して検証をしていないとも言っていた。また市民の命が失われた場合に県は責任がないとも担当者からは聞いている。この場で、責任が県、市、茅ヶ崎協同、事業者のどこにあるのかははっきりしていただきたい。

(県)

事業の検討をしていく過程で地元の防災を担う市とも議論を行って利活用の基本方針を策定し、事業者募集を行いました。その中で、必要な広域避難場所の規模も示してきたものです。

(市)

ご意見のとおり、防災の話、公園の話など課題は現時点では多くあります。今回、事業者が選定されましたが、その課題を協議し、解決策を整理したうえで市民の方へお示しするのがよいか。また、その前段でお示しするか。方法は2種類あると思いますが、様々な課題に対して協議をした後に市民の方にお示しするのではかなりの時間を要することになります。我々としては、まずは事業者が決まった時点で課題があることも市民の皆様にご説明したうえで進めていきたいと考えております。

(美住町：男性)

美住町の自治会役員として防災のマニュアルを作成しているが、このような説明会で出た意見については、実施計画策定の中で一問一問答えを出しながら進めてほしい。

(県)

進め方の参考とさせていただきます。

(東海岸：男性)

茅ヶ崎北部のゴルフ場には、安倍首相や大手企業の社長が通うなど、みどりも多く利便性も高い地域だと認識されていると思う。県知事の黒岩知事がゴルフ場を見に来たという話も聞いている。今回の図面に関しては、ラチェン通りが計画区域に入ってしまったいたりするなどあまりにも雑すぎる。こんなものを行政が公表しているとすれば笑いものである。また砂防林の区域が指定されているが、その中に入るのは困難である。県の担当者はしっかりと現地の状況を踏まえて手続きを進めたのか。また東急電鉄がどのような技術プランをもっているのか。また神奈川県とどれくらいの関係

にあるのか。これだけの工事を進めることになると周辺環境への影響が懸念されるが、募集手続きを行うにあたってその点はどう考えていたのかお聞きしたい。

(県)

事業者募集を行うにあたっては、現地見学会を実施しており、東急電鉄も足を運んでいただいたものと考えています。また県の担当者も現地に赴いております。

(東海岸：女性)

2015年9月3日の時点で不動産鑑定を実施したかを確認した結果、まだ行っていないとのことであった。今回の募集手続では、最新の不動産鑑定評価に基づき、価格を算定したのか。また最新の評価を踏まえたものであれば、今後は価格が下がることはないのか。

(県)

募集要項を公表するにあたっては不動産鑑定を実施しています。価格については、下がることはありません。

(東海岸：男性)

情報公開についてであるが、市長が議会答弁で市民がゴルフ場の中に入る機会を設けるというものがあつたが、その上でこの説明会であれば違っていたのではないか。説明会は2回開催されたが、どちらかに出席をとということと、更には先着で50名という記載があつた。しかし、実際は50人以上来ている。またポスティングなどは私の家には来ていない。どのような形で情報公開しているのか。先ほどから説明を聞いていても平成29年度にまた実施するなどよくわからない。自治会長に説明したのもよくわからなかったと聞いている。自治会が要望を出した旨も市からは公表されていない。

(市)

先着50名については、目安でお示したのですが、実際にはより多くの方が参加できるよう努めております。また自治会からの要望については、実際、要望書の提出がなされましたが、市として広報誌等で積極的に公表するものではないと考えています。説明がわかりにくいというご指摘については、今後改善していきたいと考えております。

(東海岸：男性)

砂防林を広域避難場所に指定する提案であるが、実際に広域避難場所として機能しないような提案は失格にするべきではないか。5月28日に県は、過去に砂防林を指定することも認めていると説明していたが、事前に事業者とつながっていたのではないか。選考の結果を見ると県のゴルフ場を開発する意向が反映されたものではないか。県はその区域を「なぎさ緑化地域」に、また市は「保全配慮地区」に指定している。な

ぜ緑化が加点に入らないのか。また広域避難場所の安全性に寄与するものがあれば加点すべきではないか。これは事業者とつながって進めているように感じる。この提案で決まったのにこれから検討するというのはどういうことか。

(県)

5月28日の砂防林の指定についてお話したという件ですが、事業者募集では事業者からの質問に回答するという手続きがあり、その対応の際に考え方を整理したものです。そこでは選定基準に照らして、指定の可能性を検討し提案することは可能であると回答しています。広域避難場所への加点に関するご質問ですが、必須事項であるため施設等の配置計画というところで50点を配点し、加点事項よりも重要なものとしています。

(共恵：男性)

私は、茅ヶ崎ゴルフ場を守るためにみどりと命を守る住民会議という団体を立ち上げ、その代表をしている。先日の浜須賀会館と本日の説明会を拝見して、様々な意見があったと思う。参加されている皆様はそれぞれ意見があると思うが、今回は優先交渉権者が決まった中で、まずは市民と顔を合わせて説明の機会をとということが今回の趣旨であると思う。その点は理解しなくてはいけない。また、この場でゴルフ場の存続が決まるというものではない。行政に要望したいのが、このスタートラインに立ったということで我々と今後もじっくりと話し合ったうえで結論を導き出してほしいと思う。ゴルフ場の存続は市民の総意であるというのを踏まえてほしい。またこの説明会の記録は音声データで記録しているということだが、その音声を県知事や市長、東急電鉄・電通の部門長などの事業に関わる各主体のトップに聞かせてほしいと思う。そうすることによって、皆様の考え方も変わってくると思う。そのうえで今後の議論を進めてほしいと思う。

(男性)

みどりを守りたい、ゴルフ場を守りたいというのはみんなの総意であると思うが、我々シニアクラスは、現在のゴルフ場の形態だけではなく、グランドゴルフやパークゴルフができる場所というものも含めて緑を確保してほしいと考えている。

以上