

茅ヶ崎ゴルフ場運営事業者募集要項に関する質問と回答

整理 番号	資料名	該当 ページ	項目名	質問内容	回答
1	運営事業者 募集要項	P 1	「3 事業スキーム」 の「ウ」	「別紙1の別表3記載の市有地は、使用許可等の手続きが必要となります」と記載がありますが、現行の使用許可内容について共有いただくことは可能でしょうか。	市に確認した結果は次のとおりです。 募集要項別紙 1 別表 3 にある茅ヶ崎市の所有地（道路敷）における使用許可等の手続きについては、茅ヶ崎市道路占用規則や茅ヶ崎市道路占用料減免要綱等により許可しているところです。 許可条件の詳細については、市総合政策課に御連絡ください。
2	運営事業者 募集要項	P 1	「3 事業スキーム」 の「オ」	「県の承諾を得た上で第三者に転貸することが可能」と記載がありますが、何を基準に承諾審査がなされるかご教示ください。提出事業者の提案内容・利用想定に沿っており、使用賃借契約書および借地権設定契約に関する合意書に添える第三者であれば基本的に問題ない理解で齟齬ないでしょうか。	事業提案書の趣旨に沿った内容であるか否かを基準に判断します。
3	運営事業者 募集要項	P 1	「3 事業スキーム」 の「カ」	現状のまま無償譲渡される建物、設備、工作物等について、現状の劣化の度合いやこれまでのメンテナンス内容、修繕履歴等の情報を開示していただけますか。	建物・設備・工作物の劣化診断は実施しておりませんが、防球ネットについては県・茅ヶ崎協同㈱ともに令和4・5年度に点検を実施しております。また、県が平成30年度以降に、茅ヶ崎協同㈱が令和元年度以降に、それぞれ実施した修繕履歴については7月上旬を目途に開示可能ですので、県財産経営課に御連絡ください。
4	運営事業者 募集要項	P 1	「3 事業スキーム」 の「カ」	現応募要項におきましては、敷地内の建物は無償譲渡とされていますが、建物の所有権の異動に際しては、資金はかからないものの税務上の負担、所有権移転費用など事業者の負担は小さくは無いことから、建物につきましても事業期間中無償での使用を可能とするものとして所有権の移転を行わず使用賃借としていただきたく再考をお願い申し上げます。	募集要項「3 事業スキーム」カに記載する建物及び工作物については、事業期間中、運営事業者が自由に利活用することを可能とするために無償譲渡するものであり、変更の予定はありません。
5	運営事業者 募集要項	P 2	「3 事業スキーム」 の「ク」	管理用道路の使用について、期間中の使用は保証されますか。また、経年劣化に対する修繕は、誰の役務になりますか。	期間中は使用可能です。 経年劣化に対する修繕は、県が必要と認めた場合に行います。

6	運営事業者 募集要項	P 2	「3事業スキーム」 の「ク」	「防砂林を管理する県藤沢土木事務所との相互使用につ いて定める文書」について現行の文書を共有いただくこ とは可能でしょうか。	開示可能ですので、必要な場合は県財産経営課に御連絡ください。
7	運営事業者 募集要項	P 4	「7 応募図書の提出に 関する事項」の 「（1）提出書類及び 部数等」の「税に関す る証明書」	①「法人税納税証明書」及び「消費税及び地方消費税納 税証明書」については、納税証明書の「その3の3」で宜 しいでしょうか。 ②直近1年間の証明書を提出することになっております が、前年度決算における税額確定前の取得又は分納とな る税金においては、証明書の取得時期によって前年度又 は前年の未納の証明書が出ない場合があります。そのよ うな場合は、前々年度又は一昨年未納の証明書（未納 が0又は無いことを証明できる最新のものを「直近1年 間の証明書」として提出させて頂くことで宜しいでしょ うか。 ③固定資産税については、償却資産と土地家屋の納税証 明書がありますが、両資産の証明書が必要でしょうか。	①納税証明書の「その3の3」のほか、納付すべき税額、納付した税額 及び未納税額等の証明として、「その1」等でも構いません。 ②お見込みのとおりです。 ③両資産の証明書が必要となります。
8	運営事業者 募集要項	P 6	「7 応募図書の提出 に関する事項」の 「（2）応募にあ たった条件」の 「居場所・交流ゾー ン」	「居場所・交流ゾーン」については、茅ヶ崎市によって地 区計画が策定されますが、その規定の範疇であれば 「茅ヶ崎市土地利用基本条例」における大規模土地利用 には該当しない、という認識でよろしいですか。	市に確認した結果は次のとおりです。 菱沼海岸地区地区計画は「居場所・交流ゾーン」を対象とした都市づく りの方針、区域内の施設配置や建築物の制限などを定めたもので、土地 利用にあたって地区計画の内容への適合が必要です。茅ヶ崎市土地利用 基本条例は市域全体を対象に、土地利用にあたっての基本理念・原則等 を定めており、関係する計画や条例と相まって適正かつ合理的な土地利 用を図るものです。同条例では、地区計画区域への立地の如何によら ず、市街化区域では5,000㎡以上を土地利用し、建築行為または開発行 為、切土あるい土地の埋立を行う行為は届出の対象となります。土地利 用基本条例のほか、その行為の内容によって法令の手続きや協議等を要 するものがあります。
9	運営事業者 募集要項	P 6	「7 応募図書の提出 に関する事項」の 「（2）応募にあ たった条件【応募 にあたっての条 件】」の「ア」	「市と広域避難場所としての使用に関する協定書を締結す ること」と記載がありますが、こちらの文言の案ない し、現行の内容をご教示ください。	開示可能ですので、県財産経営課に御連絡ください。

10	運営事業者 募集要項	P 6	「7 応募図書の提出に関する事項」の「(2) 応募にあたっての条件【応募にあたっての条件】」の「イ」	「防災行政用無線の設置」について、既存設置位置を図示いただけますでしょうか。 物件調書に記載がなかったため確認になります。	開示可能ですので、県財産経営課に御連絡ください。
11	運営事業者 募集要項	P 6	「7 応募図書の提出に関する事項」の「(2) 応募にあたっての条件【応募にあたっての条件】」の「エ」	「ラチエン通りからのえぼし岩の眺望の維持」については、いわゆる「レンズ効果」のことと思われますが、具体的にどのような維持が必要なのかお示し下さい。ラチエン通りに越境している枝を維持する、という意味でしょうか。	市に確認した結果は次のとおりです。 ラチエン通りからのえぼし岩の眺望については、市景観計画で景観ポイントに指定されており、沿道景観の維持を目的に条件として記載しています。そのため、その配慮についての考え方を求めるもので、ラチエン通りに越境している枝の維持を意図しているものではありません。
12	運営事業者 募集要項	P 7	「7 応募図書の提出に関する事項」の「(2) 応募にあたっての条件【応募にあたっての条件】」の「ク」	「ゴルフ場南側の管理用通路部分に市の管理車両が24時間進入できるようにすること」と記載がありますが、どちらの方位(路)から進入したいか、および進入する車両の大きさについてご教示ください。	市に確認した結果は次のとおりです。 現在も管理用通路に進入しており、方位は西側から、車両の大きさは4 t ダンプ（浚渫作業等の維持管理車両を想定）を予定しています。
13	運営事業者 募集要項	P 7	「7 応募図書の提出に関する事項」の「(2) 応募にあたっての条件【応募にあたっての条件】」の「ク」	「公共下水道幹線や水路上部への建築及び工作物を築造しないこと」と記載がありますが、こちらの正確な位置について図面提供いただけますでしょうか。（測量図ベースでいただきたい希望になります）	市に確認した結果は次のとおりです。 ゴルフ場内に埋設する管路等については、詳細図は市で取得可能ですが、一部位置が不明な個所もあります。詳細については、市総合施策課に御連絡ください。

14	運営事業者 募集要項	P 7	「7 応募図書の提出に関する事項」の「(3) 応募図書の作成に関する事項」の「ア 提案趣旨書(様式8) ②「ゴルフコース継承ゾーン」の事業展開の考え方」	7 (3) ア②「ゴルフコース継承ゾーン」に関しましては、「より快適なコースとするため」、「地域の憩いとするため」、「地域の避難所としての機能向上のため」などを目的とした新たな建物・工作物の設置は認められないでしょうか？また、それらのハード面に関する評価はいただけないでしょうか。	ゴルフコース継承ゾーンにおいては、現在の機能が確保される適切な維持管理がなされることを前提として、ソフト事業の展開に関する提案を求めています。新たな建築物・工作物の設置は想定しておらず、それらのハード面に関して、この事業者募集では評価対象といたしません（募集要項P 7に記載のように、ハード面については、「利活用の考え方」に示したとおり、現在の機能が確保されるような適切な維持管理がなされることを前提としていますので、提案に含めないでください。）。御質問のようなコースの快適性向上、ゴルフ場運営上の必要性、運営に影響がない範囲での地域貢献や発災時の非常時地域防災力向上に資するもので、現行法令の範囲内で可能な行為については、運営開始後に市と協議してください。
15	運営事業者 募集要項	P 12	「7 応募図書の提出に関する事項」の「(6) 提出書類の取扱い」	提案書の公表、無償での使用につきましては、何らの異論を申し上げるところではないのですが、提案に事業者のノウハウなどが含まれる場合もありますので公表の際には事前の協議・確認などをお願いしたいと存じます。	公表の際には、事前に事業者に御連絡します。
16	運営事業者 募集要項	P 13	「8 事業応募の参加資格要件」の「(1) 基本的要件」の「オ(イ)」	「優先交渉権者によるSPCへの出資及び議決権の比率が2分の1を超えること」とありますが、応募事業者が複数の法人による企業グループである場合には、この企業グループの出資及び議決権の比率が2分の1を超える（応募事業者に含まれない者の出資及び議決権の比率が2分の1未満）という解釈でよろしいですか。	お見込みのとおりです。 SPC設立時だけではなく、事業期間中も出資及び議決権の比率が2分の1を超える必要があります。
17	運営事業者 募集要項	P 13	「8 事業応募の参加資格要件」の「(1) 基本的要件」の「ア・イ・オ(イ)」	・ア「一括借り受けできる者」＝イ「複数の法人によって構成される法人グループ」 ・オ(イ)「優先交渉権者＝「複数の法人によって構成される法人グループ」 という理解でよろしいでしょうか。	「複数の法人によって構成されるグループ」（以下「法人グループ」とする、以下の回答も同様）で応募する場合、お見込みのとおりです。なお、事業用定期借地権設定契約及び使用貸借契約は、法人グループのうち代表法人単独または代表法人を含む複数の法人と締結することが可能です。
18	運営事業者 募集要項	P 13	「8 事業応募の参加資格要件」の「(1) 基本的要件」の「オ(イ)」	オ(イ)は、「複数の法人によって構成される法人グループ」で応募する場合、「複数の法人によって構成される法人グループ」で1/2以上の出資・議決権を確保すれば提案時以降に新たな出資者を入れて構わないと理解してよろしいでしょうか。	新たな出資者を入れることは構いませんが、法人グループで2分の1を「超える」出資・議決権の確保が必要です。

19	運営事業者 募集要項	P 13・14	「8 事業応募の参加 資格要件」の 「（2）参加資格要 件」、「（3）参加 資格要件確認の基準 日等」の「イ」	「複数の法人によって構成される法人グループ」で応募する 場合において、指定の期間内に応募資格を失うものが グループ内にいた場合、その対象法人をグループから除け ば、優先交渉権者となった「複数の法人によって構成さ れる法人グループ」が失格となることはないという理解 でよろしいでしょうか。	法人グループの構成員が応募図書受付締切日から契約の締結までの間に 参加資格要件に抵触した場合、当該法人グループは、原則として応募資 格を失うものとします。 ただし、事業計画への影響が軽微である場合など、個別の事情によっ ては、例外的に応募資格を失わないケースもあり得ます。
20	運営事業者 募集要項	P 14	「9 審査」の 「（1）審査体制」	審査体制（審査委員、人数、経歴など）について、応募 図書受付前または、受付以降に公表の予定はありますで しょうか。	優先交渉権者決定後に、事業者選定評価委員会の委員の氏名等を公表す る予定です。
21	運営事業者 募集要項	P 15・16	「10 確認書の締結 等」の「（2）事業 用定期借地権設定契 約の締結」、 「（4）特記事項」 の「イ」	事業用定期借地権設定契約に関する合意書の締結につい て、SPC設立を想定する場合（概ね1か月）では時間的に かなり厳しいものと想定されます。 時間的な猶予をいただけましたら幸いに存じます。	優先交渉権者決定後、速やかに設立手続きを行う中で、やむを得ず遅れ る場合には、県財産経営課に御連絡ください。その後の対応について は、協議させていただきます。
22	運営事業者 募集要項	P 16	「10 確認書の締結 等」の「（3）使用 貸借契約の締結」	以下について可能性はないものと存じますが、使用貸借 契約の性質上一応の質問をさせていただきます。 使用貸借の期間中、茅ヶ崎協同株式会社は本件使用貸借 対象の土地について譲渡・売却・抵当権の設定等の異動 を行わないものとして、期間中事業者が使用貸借契約に反 しない限り期間内使用できるという理解でよろしいで しょうか。	お見込みのとおりです。ただし、契約期間の開始から15年経過後に、本 件使用貸借の土地を別の用途に使用する必要が生じた場合は、茅ヶ崎協 同(株)は契約を解除できますので、その場合は使用できなくなります。
23	運営事業者 募集要項	P 17	「11 留意事項」の 「（3）敷地」	該当敷地の正確な測量図を共有いただけますでしょう か。	地積測量図については法務局にて取得してください。 一部の土地の丈量図については開示可能ですので、県財産経営課に御連 絡ください。
24	運営事業者 募集要項	P 17	「11 留意事項」の 「（4）敷地内の建 物及び工作物等」の 「ア」	仮に無償譲渡と記載の通りの場合、無償譲渡される建物 や工作物の残存簿価をご教示ください。 みなし所得とみなされ、課税される可能性があるため確 認しておきたい意図となります。	県の建物・工作物の台帳価格及び茅ヶ崎協同(株)の工作物の残存簿価は7 月上旬を目途に開示可能ですので、県財産経営課に御連絡ください。

25	運営事業者 募集要項	P 17	「1 1 留意事項」の 「（４）敷地内の建 物及び工作物等」の 「イ(ア)」	「増改築した部分の原状回復」とありますが、老朽化の 激しいクラブハウスをリノベーションした場合、古い状態 に戻すことは現実的には不可能だと思われますが、どこ までの回復が必要ですか。	「11留意事項」（４）イについては、事業用定期借地権設定契約に関する合意書（案）（以下「合意書」とする、以下の回答も同様）第20条第1項の規定と同趣旨です。 募集要項「3 事業スキーム」カに記載する建物及び工作物については、事業期間中、運営事業者が自由に利活用することを可能とするために無償譲渡するものです。 これらの建物及び工作物については、契約満了時における運営事業者の負担軽減の観点から、撤去を求めないこととしています（撤去費用は貸主が負担）。 増改築した部分については、貸主の撤去費用の増大につながりかねないことから、原則として、運営事業者に撤去（土地の原状回復）を求めることとなりますが、増改築には様々な形態があることから、個々の事例については、個別に判断します。なお、この場合、増改築の時点において、可能な限り撤去の可否について回答するようにします。 新しく建築・設置した建物及び工作物については、基礎の撤去を含め更地での原状回復義務（撤去義務）を要します。 現運営事業者から不具合の報告があった場合には修繕を実施しております。なお、県が平成30年度以降に実施した修繕履歴については7月上旬を目途に開示可能ですので、県財産経営課に御連絡ください。
26	運営事業者 募集要項	P 17	「1 1 留意事項」の 「（４）敷地内の建 物及び工作物等」の 「イ(ア)」	「増改築した部分の原状回復」とありますが、古い状態 に戻すことは現実的には不可能だと思われますが、どこ までの原状回復をご想定されておりますでしょうか。また 建築のうわものは譲渡と記載がありましたが、譲渡なの に原状回復は矛盾すると思われますので、ご確認ください ませ。（譲渡であればその時の既存返して譲渡 or 使用許 諾の整理が必要と考えます）	
27	運営事業者 募集要項	P 17	「1 1 留意事項」の 「（４）敷地内の建 物及び工作物等」の 「イ(ア)」	増築部分の取扱いについてですが、 ・増改築についてですが、クラブハウスの使用方法の変 更による内装・外構等の原状回復は合理的ではないと思 いますので、そのようなものは想定していないということ でよいでしょうか。 ・増改築部分の取扱いに関する協議につきましては、満 了時ではなく、増築段階で協議をさせていただきたく考 えます。ご検討いただきたくお願いいたします。	
28	運営事業者 募集要項	P 17	「1 1 留意事項」の 「（４）敷地内の建 物及び工作物等」の 「イ(イ)」	「運営事業者が新しく建築又は設置した建物及び工作 物については、事業期間満了時、原状回復を要します」と 記載がありますが、原状回復基準についてお示しいた けますでしょうか。新築ないし新設においては更地返し が基本的な考えで齟齬ないと思いますが、念のためご 確認くださいませ。	
29	運営事業者 募集要項	P 17	「1 1 留意事項」の 「（４）敷地内の建 物及び工作物等」の 「エ」	「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」 とありますが、現状に不具合がないか、および敷設後 からこれまでの修繕履歴があればご教示ください。	

30	運営事業者 募集要項	P 18	「1 1 留意事項」の 「（5）土壌汚染対 策」の「ウ」	「土地の形質変更」の定義をお示し下さい。例えば、ゴ ルフコースの一部改修は該当しますか。	市に確認した結果は次のとおりです。 土壌汚染対策法では、土地の形状を変更する行為全般を指し、掘削及び 盛土などの行為も含まれます。 ゴルフコースを改修する場合も、一般的には改修面積の合計が3,000㎡ 以上となる場合は届出が必要となります。詳しくは、市総合政策課に御 連絡ください。
31	運営事業者 募集要項	P 18	「1 1 留意事項」の 「（6）貸付けにあ たっての注意事項」 の「イ」	「境界確定協議書がある場合は」と記載について以下ご 教示ください。 ① ない場所について、図示でご教示いただけますでしょ うか。 ② ない場合において、現状紛争はない、という理解で齟 齬ないでしょうか。 ③ 建築や整備を進めるにあたり、正式な境界確定をお願 いしたいのですが、可能でしょうか。 ④仮に③が不可で貸出となる場合「境界に起因するトラ ブル（隣地からの越境クレーム等）があった場合は、地主 の責任で解決いただく」旨、契約にご記載を検討いただ けますでしょうか。また合わせて、仮に境界未確定の場 合、行政への開発届・設置許可申請に必要な隣地の“土地 所有者の同意書”をあらかじめお願いできますでしょうか。	①図は7月上旬を目途に開示可能ですので、県財産経営課に御連絡くだ さい。なお、「居場所・交流ゾーン」については、境界が確定していな い場所はありません。 ②把握しているものではありません。 ③今後、改めて境界確認協議の作業を行う予定はありません。 ④契約書を変更する予定はありませんが、境界が未確定であることに起 因して貸主が対応すべきトラブル等については貸主が対応します。ま た、行政への届出において必要な書類については、運営事業者において 御対応ください。
32	物件調書	別紙 1	別表 4（神奈川県 所有地内の建物）	登記されている建物について ・登記されている建物の評価額の積算はされていますで しょうか？	整理番号24の回答のとおりです。

33	・別紙３－１ 県合意書(案) ・運営事業者 募集要項	・別紙３ P 1 ・募集 要項 P 17	・別紙３ (目的) 第１条第２項 ・募集要項 「１１留意事項」の 「(４)敷地内の建 物及び工作物等」の 「イ(ア)」	①「本契約が満了した場合は、原状に復し、甲に返還する」とありますが、「原状」は現応募要項上の無償譲渡予定の建物があります。 「アの建物及び工作物（クラブハウス等の別表４、５、６の建物及び工作物）については、事業期間満了時、原状回復は不要です。」とありますので 建物を含めて返還するという理解でよろしいでしょうか？ ②上記４の質問で使用貸借のお願いをさせていただいていますが、返還前提であれば、使用貸借が現実的と思慮しますので合わせて再考いただきたく存じます。	①お見込みのとおりです。 ②整理番号４の回答のとおりです。
34	別紙３－１ 県合意書(案)	P 1	(目的) 第１条第４項	無償譲渡された建物や工作物について、法人グループ内での所有権移転は可能ですか。仮に移転不可の場合、「譲渡」にはならないのではないのでしょうか。	県合意書第７条第１項において、本契約により生ずる権利義務（所有権を含む）の第三者への譲渡は禁止されており、契約当事者以外の法人への所有権の移転はできません。
35	別紙３－１ 県合意書(案)	P 1	(指定用途) 第２条第１項	地区計画区域内にテナントを誘致する場合、期間中の環境変化で業種や業態が変遷することも考えられますが、提案書に記載した内容以外は誘致できないということでしょうか。	業種・業態を変更したい場合は、県との協議が必要となります。県との協議の中で変更の必要性が認められれば、変更は可能ですが、ゴルフ場運営に関連ある業種・業態に限定されます。誘致可能な業種・業態かどうかについては、市総合政策課に御連絡ください。
36	別紙３－１ 県合意書(案)	P 3	(使用上の制限) 第８条第２項	地区計画区域内に新築する建物や工作物等についても全て地権者の承諾が必要ということですか。	お見込みのとおりです。
37	別紙３－１ 県合意書(案)	P 3	(使用上の制限) 第８条第２項	工事による近隣負荷を最小限にし、公園のような環境を作り出す配慮のために、トレーラーハウスを活用した宿泊を検討しております。こちら竣工後、災害時の対応など、入れ替えが発生する可能性があります。その場合、都度、県へ承諾を得る必要がありますでしょうか。あるいは計画が大きく変わらない限りは不要の認識で齟齬ないでしょうか。	土地及び建物利用計画に係る提案は、菱沼海岸地区地区計画が指定された「居場所・交流ゾーン」に限定しており、宿泊施設の検討も「居場所・交流ゾーン」に限られたものとなります。ここで、トレーラーハウスを利用した宿泊施設については、常設設置となる場合、建築物として建築基準法の手続きが必要と考えます。一時的に設置し、移動する車両という使用方法であれば、道路運送車両法等の適用となり建築物としての取り扱いではなくなる可能性があります。客観的に建築物とみなされることがない使用方法であることが必要です。建築物に該当しない場合、県合意書第８条第２項の承諾は不要です。 なお、大規模災害時の取扱いにあっては、建築物に該当するか否か、被災状況などによって判断が異なると考えられますので、運営開始後に県財産経営課及び市総合政策課に御連絡ください。

38	別紙 3 - 1 県合意書(案)	P 4	(契約解除) 第16条第 1 項第 1 号	1-(1)の事由により本契約が解除された場合、30年定借の計画想定にそって合理的な損失が補填される理解で齟齬ないでしょうか。	県合意書第16条第 1 項第 1 号の事由により本契約が解除された場合には、損失補償の対象となります。補償額については、解除の時点において合理的な額を算定します。
39	別紙 3 - 1 県合意書(案)	P 9	〈別紙物件目録〉	西側駐車場に、所有者不明の電柱が数本ありますが、この扱いはどうなりますか。	現在所有者、使用状況等を確認中です。確認後、必要な対応を行います。
40	別紙 3 - 1 ・ 2 県・協同合意書(案)	P 1	(目的) 第 1 条第 2 項	「原状に復して返還」とありますが、安全確保のためのコースの部分的な改修、コンディション維持のための芝種の変更、等について、現実的には原状回復は不可能かと思います。「原状」の定義をお示し下さい。	「原状」とは事業開始時点の状態を示します。例示いただいた変更については原状回復が不要と考えられますが、契約満了時に協議することとなります。
41	別紙 3 - 1 ・ 2 県・協同合意書(案)	P 2	(賃料の改定) 第 5 条第 4 項	賃料が改定された場合、(1) (2) のいずれの場合でも、当初の年額との差額を追加で支払う（または返却される）ということですか。	お見込みのとおりです。
42	別紙 3 - 1 ・ 2 県・協同合意書(案)	P 3	(譲渡及び転貸等の禁止) 第 7 条第 2 項	2項に転貸の禁止条項がありますが、SPCで「事業用定期借地権設定契約に関する合意書」を締結後、土地利用のスキーム上運営を実際に行う「複数の法人によって構成される法人グループ」のうちの1社または複数社に対して土地の転貸を想定しています。 法人格としては、SPCと転貸する事業者は異なるものの実質上の事業の当事者であり、その場合は同条項の転貸の禁止には当たらないという理解でよろしいでしょうか。 (「複数の法人によって構成される法人グループ」各社は、「茅ヶ崎ゴルフ場運営事業に係る確認書」を締結する)	SPCの出資母体法人への転貸とそれ以外の法人への転貸の取扱いは同様であり、菱沼海岸地区地区計画の区域内でのSPCの出資母体法人への転貸については、県合意書第 7 条第 2 項に基づく貸主の承諾が必要です。 なお、菱沼海岸地区地区計画の区域外は転貸禁止です。
43	・別紙 3 - 1 ・ 2 県・協同合意書(案) ・別紙 4 使用貸借契約書(案)	・別紙 3 P 3 ・別紙 4 P 1	・別紙 3 (使用上の制限) 第 8 条第 2 項 ・別紙 4 (使用上の制限) 第 5 条第 2 項	「立木」の定義をお示し下さい。例えば、景観やコースレイアウトのための植樹等は対象になりますか。また、自然に発生した樹木はどのような扱いになりますか。	「立木」とは本件土地に存在する樹木（竹を含む）を指します。新たに植樹する場合は貸主による現状変更の承諾が必要ですが、自然に発生した樹木については不要です。ただし、伐採についてはどちらの場合も承諾が必要です。
44	別紙 3 - 1 ・ 2 県・協同合意書(案)	P 3	(修繕義務) 第12条第 1 項	「本件土地の修繕義務」とありますが、ここでいう「修繕」の定義をお示し下さい。	「修繕」とは、具体的には、土地が沈下・陥没した場合の土盛り、駐車場舗装のひび割れへの対処、樹木の伐採などです。

45	別紙 3－1・2 県・協同合意書(案)	P 6	(原状回復義務) 第20条第 1 項	契約開始時に譲渡された建物や工作物等は、契約満了時はどのような扱いになりますか。地権者に無償で返却するということでしょうか（増改築部分を除く）。 その場合、「譲渡」にはならないのではないのでしょうか。	募集要項「3 事業スキーム」カに記載する建物及び工作物については、事業期間中、運営事業者が自由に利活用することを可能とするために無償譲渡するものです。 これらの建物及び工作物については、契約満了時における運営事業者の負担軽減の観点から、撤去を求めないこととしています（撤去費用は貸主が負担）。その効果として所有権は再び県に移転することとなります。すなわち、契約満了時、貸主は無償譲渡するということです。
46	別紙 4 使用貸借契約書(案)	P 2	(甲からの解除の申入れ) 第13条	15年後以降に敷地が別の用途で使用され、その結果として隣接するエリアに何らかの安全対策（防球ネット等）の設置が必要になった場合、その費用は誰が負担することになりますか。	使用貸借部分を解除したことに伴う安全対策の費用については、その必要性を踏まえ、原因者負担を原則としつつも、詳細については関係者間での協議が必要になると考えます。
47	別紙 4 使用貸借契約書(案)	P 3	(修繕義務等) 第17条	周辺部の樹木の管理について、募集時点で既に課題となっている箇所についてはどのような対応となりますか。具体的には、樹木の成長による近隣への日照の問題、竹の繁殖による越境、樹木の根の越境、などです。	現時点で課題となっている箇所については、現行契約に基づき必要な対応を行います。
48	別紙 4 使用貸借契約書(案)	P 6	(目的物件の修繕及び維持管理等に要する費用の分担) 別表第 4	「倒木の処分、危険木の伐採・処分」については、「台風等自然災害」に限らないという理解でよろしいですか。	「台風等自然災害」に限ります。「台風等自然災害」以外の場合については、別表第 4 「伐採・処分」欄に記載のとおり貸主・借主の協議となります。
49	その他			質問書の提出→回答の開示の以降、新たに発生した質問事項についてはどのようにすればよろしいですか。	本回答以降において質問を受け付ける予定はありません。
50	その他			本地域が広域避難所であることを踏まえつつ、内閣府や厚労省が進めている、災害時における移動式宿泊施設等の提供に関する連携協定関係を本施設でも結ぶことを検討しております。それにより本地域のみならず、地域広域における防災の備えを高めたいと考えておるのですが、もし現時点で実現の懸念点がありましたらご教示くださいませ。	市に確認した結果は次のとおりです。 延焼火災が発生又は発生のおそれがあるときは、広域避難場所として市民が避難してくることが想定されるので、その際に支障とならない範囲（場所及び時期）かどうかは現時点での懸念点ですが、具体的にになった段階で県財産経営課及び市総合政策課に御連絡ください。
51	その他			平時には地域住民との連携によるまちづくりにおける包括連携協定をむすび、街を更に住みよい、来たくなる場にしていきたいと考えておるのですが、ご相談可能でしょうか。	市に確認した結果は次のとおりです。 相談可能ですので、市総合政策課に御連絡ください。

52	その他			「居場所・交流ゾーン」において、地域住民への騒音（利用者の会話・音楽）や夜間照明（光害）について、過去に問題となった地域住民意見があれば教えて頂けないでしょうか？ 最大限考慮した計画を行いたいために確認したい意図となります。	数年前、夜間人々が集った際の音声について、御意見をいただいたことがあります。
53	その他			茅ヶ崎市全体で自転車交通を進めていく旨拝見いたしました。海岸にほど近く、江ノ島との自転車移動の可能性を考えまして、本敷地内に公共駐輪場（公設民有ないしP P P）を設置される可能性がありますらご教示くださいませ。	市に確認した結果は次のとおりです。 当該地に公共駐輪場を設置する予定はありません。
54	その他			コミュニティバスの進入ルートについて、計画に応じてご相談可能でしょうか？ご検討いただけますと幸いです。	市に確認した結果は次のとおりです。 相談は可能ですが、進入ルートの変更については、路線自体のルートやダイヤ等に与える影響を検討の上、判断させていただきます。

55	その他		既存クラブハウス棟の各種図面類について有無を教えてください。 ①法的図面・行政提出図類（確認申請関連） 確認申請図一式 配置図、平面図、立面図、断面図、構造概要書 等 確認済証 検査済証 確認申請書副本（建築計画概要） 建築計画概要書・台帳記載事項証明書（役所発行）	以下の資料は開示可能ですので、県財産経営課に御連絡ください。 ※作成当時のものであり、現況とは異なる可能性があります。 ※修繕履歴については整理番号3の回答のとおりです。 （1）平成10年10月 増改築工事 竣工図 ①配置図・案内図 ②1・2階平面図 ③立面図 ④断面図 ⑤面積表 ⑥仕上表 ⑦排煙検討図 ⑧短計詳細図 ⑨電気設備工事特記仕様書 ⑩受変電設備結線図・参考姿図 ⑪動力盤、分電盤結線図 ⑫幹線設備・電話配管設備等系統図 ⑬配置図（外構図）⑭幹線・動力、空調室内機電源設備平面図 ⑮照明一覧 ⑯誘導灯・非常用照明器具姿図、平面図 ⑰電灯設備平面図 ⑱コンセント設備平面図 ⑲弱電設備平面図 ⑳自動火災報知・防排煙設備系統図、平面図 ㉑基礎スリーブ・埋設配管設備図㉒幹線・動力・コンセント・弱電設備図 ㉓電灯設備図 ㉔火災報知設備図 ㉕天井伏図 ㉖衛生設備工事特記仕様書 ㉗冷暖房設備工事特記仕様書 ㉘ガス本管・下水本管等配置図 ㉙衛生器具表・衛生機器表 ㉚換気設備機器表 ㉛冷暖房設備機器表 ㉜給排水衛生設備図 ㉝換気設備図 ㉞冷暖房設備図 ㉟1階給排水衛生設備浴室廻り詳細図 ㊱1階便所詳細図 ㊲2階給排水衛生設備厨房詳細図 ㊳給排水衛生設備詳細図 ㊴機械室機器表 ㊵機械室配管配線系統図 ㊶機械室配管設備図 ㊷外構配管図 ㊸基礎スリーブ及び土間配管図 ㊹2階衛生配管図 ㊺厨房・パントリー配管図 ㊻機械室配管図 ㊼機械室断面図 ㊽1階空調配管・換気ダクト図 ㊾2階空調配管・ダクト図
56	その他		既存クラブハウス棟の各種図面類について有無を教えてください。 ②設計図（原設計図） 意匠図 配置図、各階平面図、立面図、断面図、仕上表 等 構造図 基礎伏図、各階梁伏図、柱配置、鉄筋詳細、躯体断面 等 設備図 電気設備（幹線図、照明図、分電盤系統図 等） 空調設備（機器配置図、ダクト系統図） 衛生設備（給排水配管図、衛生器具配置図、系統図）	
57	その他		既存クラブハウス棟の各種図面類について有無を教えてください。 ③改修・増築・用途変更時の図面 改修設計図・施工図 耐震補強、間取り変更、設備更新などの実施履歴 既存不適格の是正関連図 違反是正や用途変更に伴う設計内容	

58	その他			既存クラブハウス棟の各種図面類について有無を教えてください。 ④参考資料類（可能な範囲で） 竣工図（as-built図） 構造計算書（原本 or 概略） 設備機器一覧・仕様書 長期修繕計画（あれば） 工事写真（特に構造・設備関係） 建物診断報告書（劣化診断・耐震診断など） 維持管理台帳（点検・修理履歴）	(2) 平成9年10月 増改築工事 構造計算書 (3) 平成9年10月 増改築工事 構造設計概要書 (4) 平成9年11月 ・ 建築基準法第6条第1項の規定による確認申請書（建築物） (5) 平成9年12月 ・ 確認通知書																																													
59	その他			既存クラブハウス棟の基幹設備類について、下記設備の設置年、品番、確認事項の情報をお持ちかどうか教えてください。 <table><tr><th></th><th>機器カテゴリ</th><th>機器名</th><th>目安耐用年数</th><th>確認項目</th></tr><tr><td>1</td><td>空調設備</td><td>パッケージエアコン（室内・室外機）</td><td>12～15年</td><td>製造銘板、運転音、冷暖房能力</td></tr><tr><td>2</td><td>空調設備</td><td>換気扇・全熱交換器</td><td>10～15年</td><td>製造年、異音、フィルタ詰まり</td></tr><tr><td>3</td><td>電気設備</td><td>受変電設備（キュービクル）</td><td>20～30年</td><td>製造年、外観腐食、絶縁状態</td></tr><tr><td>4</td><td>電気設備</td><td>分電盤・ブレーカー</td><td>15～20年</td><td>製造年、過熱跡、ブレーカーの作動</td></tr><tr><td>5</td><td>衛生設備</td><td>給湯器（ガス・電気）</td><td>10～15年</td><td>製造年、着火確認、水漏れ</td></tr><tr><td>6</td><td>衛生設備</td><td>給水ポンプ・加圧ユニット</td><td>15～20年</td><td>製造銘板、異音、漏水、振動</td></tr><tr><td>7</td><td>衛生設備</td><td>排水ポンプ（雑排水・汚水）</td><td>10～15年</td><td>製造年、作動状況、逆流・詰まり</td></tr><tr><td>8</td><td>空調・衛生</td><td>ドレンポンプ</td><td>10年</td><td>運転音、漏水、動作確認</td></tr></table>		機器カテゴリ	機器名	目安耐用年数	確認項目	1	空調設備	パッケージエアコン（室内・室外機）	12～15年	製造銘板、運転音、冷暖房能力	2	空調設備	換気扇・全熱交換器	10～15年	製造年、異音、フィルタ詰まり	3	電気設備	受変電設備（キュービクル）	20～30年	製造年、外観腐食、絶縁状態	4	電気設備	分電盤・ブレーカー	15～20年	製造年、過熱跡、ブレーカーの作動	5	衛生設備	給湯器（ガス・電気）	10～15年	製造年、着火確認、水漏れ	6	衛生設備	給水ポンプ・加圧ユニット	15～20年	製造銘板、異音、漏水、振動	7	衛生設備	排水ポンプ（雑排水・汚水）	10～15年	製造年、作動状況、逆流・詰まり	8	空調・衛生	ドレンポンプ	10年	運転音、漏水、動作確認	県が平成30年度以降に新たに設置・交換した一部の機器の製造年・品番は7月上旬を目途に開示可能ですので、県財産経営課に御連絡ください。
	機器カテゴリ	機器名	目安耐用年数	確認項目																																														
1	空調設備	パッケージエアコン（室内・室外機）	12～15年	製造銘板、運転音、冷暖房能力																																														
2	空調設備	換気扇・全熱交換器	10～15年	製造年、異音、フィルタ詰まり																																														
3	電気設備	受変電設備（キュービクル）	20～30年	製造年、外観腐食、絶縁状態																																														
4	電気設備	分電盤・ブレーカー	15～20年	製造年、過熱跡、ブレーカーの作動																																														
5	衛生設備	給湯器（ガス・電気）	10～15年	製造年、着火確認、水漏れ																																														
6	衛生設備	給水ポンプ・加圧ユニット	15～20年	製造銘板、異音、漏水、振動																																														
7	衛生設備	排水ポンプ（雑排水・汚水）	10～15年	製造年、作動状況、逆流・詰まり																																														
8	空調・衛生	ドレンポンプ	10年	運転音、漏水、動作確認																																														
60	その他			該当エリア内にトラクターハウス、サウナテント、自転車類、などが見受けられましたが、引き渡し時点では既存渡しされる理解で齟齬ないでしょうか。あるいは撤去されて引き渡しとなるでしょうか。	現行契約では、現運営事業者に原状回復義務がありますが、優先交渉権者の意向を踏まえ、貸主が現運営事業者と協議します。																																													
61	その他			ラチエン通り沿いにゴミ捨て場があるように見受けられましたが既存で使われてらっしゃいますでしょうか。 2mセットバック指示箇所に該当しますので、もし残す必要がある場合は移設が必要になるため、ご指示いただけると幸いです。（必要な位置に適切に設置したい意図になります）	市に確認した結果は次のとおりです。 現在も使用している集積場です。 本市ではごみ集積場の設置及び管理は地域の自治会が担っているため、適切な設置場所について自治会と協議をお願いします。																																													