

旧マオイゴルフリゾート跡地施設の利活用に係る第2回住民説明会 質問等回答

No.	発言内容要約	回 答
1	貸付期間満了後はどうなるのか？	未定であるが、事業が地域に根差し、売却してもよいと皆様が納得していればそれもよいかと考えている。賃貸期間終了後にまた新たな期間を設定し契約するのか、売却とするのかは、事業を進めていただく中で検討していきたい。
2	クラブハウスとホテルを活用しない場合、撤退する時は解体しなくてもよいのか？	クラブハウスとホテルを活用しない場合は、事業者による解体は不要。
3	ゴルフ場エリアをさらに分割して活用することか可能か？	土地の筆界や水の流れ、インフラの関係などから難しい。
4	麦を蒔いたり、放牧をしても良いのか？	事業の内容にもよるが、農地にする、放牧することは問題ない。現在は農地ではないので、農業の補助金の活用は難しいといったデメリットはある。
5	スキー場の駐車場あたりからゴルフ場までのエリアをスノーモービルなどで使うなど、スキー場と一緒に活用できれば冬期の活性にもつながると思う。	基本的には分割できないが、冬期間の一部利用などに関しては、町から事業者と相談することは可能。
6	資料28項の売却及び賃貸条件にある「開発行為によって造成された土地であることを承知した上で事業を行うこと」という条件をつける理由は？	一度開発行為が入った場所なので、地形等が自然のものではない。また、暗渠やスプリンクラーなどが入った場所であるということ承知した上で事業を行っていただきたく、前提として自然ではない土地だということを強調する意味で入れた。
7	風力発電や太陽光発電の制限は要項に入れないのか？	サウンディング型市場調査と同様に大規模太陽光発電や全体をゴルフ場とすることの禁止は引き続き入れる予定。風力発電については、長沼町は渡り鳥なども多いことからそもそも難しいと考えている。
8	東3線は道路状況、また、見通しも悪い。もしリゾート的になれば人が多く来ることになるので、東3線の道路補修の優先度をあげていただきたい。	担当課や警察と協議し、適宜管理・対応していく。
9	冬の状況や特徴を企業側に説明・理解してもらうよう町がフォローしてほしい。	予定しているスケジュールでは審査や契約協議を冬期間に行うため、事業者にも冬の状況を認識していただけたらと考えているが、町からもしっかりと説明させていただく。
10	賃貸料が町に入るが、それ以外のメリットは？	収入以外に法人税や雇用の増加、関連して住民、観光客の増加などで町にお金が落ちる可能性がある。町で負担している維持管理費も不要となる。また、そのままにしておくことで獣害や虫の問題などが起こるため、それらのデメリットも解消できると考えている。
11	東3線は地吹雪がすごいので、東2線のように防風柵など、補修以外での安全管理もお願いしたい。	状況に応じて担当課と協議しながら進めていく。
12	旧マオイゴルフリゾートはクラインガルデンに似ている。隣町の優良事例としてぜひ担当者から話を聞いたり、視察しに行くべき。	優良事例として参考にさせていただく。
13	治水について、農業用水として使用されていることも考慮し、急に水が増えたり、急に止まったりすることなどないよう、下流部に住んでいる人への配慮した上で進めてほしい。	治水に影響が出ないよう進めていきたい。もし治水関連施設に手をかけるような事業を実施することがあれば、治水機能が低下しないよう代わりの治水施設を整備するなどの指導を行っていく。
14	プロポーザルの条件設定は、サウンディング調査の条件に加え、今回説明のあった2つに分割することなどが加わるのか？	お見込みのとおり。
15	ゴルフ場エリアとフラワーパークエリアの両方を使う非常に魅力的な提案があったとしても、別々の事業者に賃貸するのか？	複数の事業者が入った方がよいという意見を踏まえて、どちらか1つとした。
16	審査委員に町職員が入ること自体どうなのか？不公平だと思う部分もある。	該当施設は町所有の施設であり、賃貸し常に関わり続ける案件のため町職員も審査委員に入る。
17	結果の公表時に審査委員それぞれの採点も明らかになるのか？	審査委員それぞれの採点は、審査委員の審査に係る心理的圧迫や意思決定への障害となることから公表しない。合計点は公表する。
18	審査結果後の住民説明会には審査委員も参加して説明してほしい	基本的には契約候補者に説明してもらうが、日程の都合なども含めて相談したい。
19	ゴルフ場は町民の物なので、審査委員に町民も入った方がよいと思う。	民間が造成したゴルフ場であること、土地は賃貸であり町有地のままであること、また、専門性も問われ、開発行為や関係法令などの知見も必要であると考えているため、外部の審査委員で構成する予定。
20	審査委員が公表されるとわかっていても委員に応募する町民は、覚悟と気合いがあるので、応えられるだけの資質があると思う。町民参加について改めて考えて欲しい。	
21	町職員が審査委員になるのなら、長沼に愛着があり、長沼がこうなってほしいという想いで住民目線で審査してくれる人にしてほしい。	いただいた意見を参考に、適正な人選に努めます。

旧マオイゴルフリゾート跡地施設の利活用に係る第2回住民説明会 質問等回答

No.	発言内容要約	回 答
22	町として、活用方針を深めて、事業者の計画を募集する段階で、「町民と私たちはこういうことを考えている」といったように、もう少し具体的な考えを示す考えはないのか。	今ある景観を崩さないということを大前提とし、必要以上に森林を切ったりしないほか、ゴルフ場のコースに大きな建物を建てることなどはそぐわないと考えている。契約候補者になった後、事業者とは対話をしっかりと行い、また、住民説明会で町民の想いも聞いてもらいたいと考えている。
23	審査委員は町民と同じ目線を持って審査してもらえるのか？	審査委員に町の方針等を事前にしっかりと説明していきたい。
24	ゴルフ場エリアとフラワーパークエリアがどこを指しているのかわからないので資料に入れてほしい。	現況配置図を添付しているのので、そちらで確認していただきたい。
25	これまで行ってきたプロポーザル審査と今回とで中身は変わっているのか？	応募資格審査を町で行い、応募資格審査通過者が多数の場合は1次審査を行うこととする。1次審査の内容は審査委員会で決定することとするが、基本的には書類選考とし、活用条件の適否や提案内容等を審査委員が審査する。2次審査はこれまでのプロポーザルと同じくプレゼンテーション・ヒアリング形式で行う。
26	審査会とはどういう位置付けなのか？	長沼町附属機関設置条例に基づき審査会を設置している。
27	審査委員は町長から任命されるのか？	審査委員は町長から任命される。
28	学識経験者以外の構成や割合は町長が決めるということか？役場の方も含まれるのか？	事業によって選定する審査委員は変わってくるが、構成や割合は長沼町附属機関設置条例に基づき町長が決める。役場職員も土地の所有者の代表として契約後も関わっていくので含まれる。
29	なるべく多くの住民の意見が入るような審査会にしてほしい。	これまでいただいた意見を公募要領にしっかりと反映させていただきます。
30	山林に戻すのが治水対策もクリアできるのかと思う。今は16区でもブドウ畑があるので、今回の場所でもそういった活用が出来れば理想。	貴重なご意見として参考にさせていただきます。 前回の住民説明会での意見の中にも「植林事業であれば治水対策にもなる」というものがありました。
31	クラブハウスを中心にフェンスを張ってオートランド・キャンプ場などにしてはどうか。	貴重なご意見として参考にさせていただきます。 サウンディング型市町調査の中でもキャンプ場の案を提案した企業がありました。
32	気づいたら転売されて海外の会社が所有することになっていないようにしてほしい。	本事業では、土地は賃貸、建物は売却としております。契約書に、土地は賃貸の禁止、建物は転売禁止の規定を盛り込む予定です。
33	フラワーパークについては、一括でなくても色々な活用ができるかと思う。	貴重なご意見として参考にさせていただきます。
34	町有地の利活用については、町民に見てもらって、みんなにどうした方がいいか広く聞いたのか？	令和3年4月にフラワーパークエリアの活用に係る意見募集を北部地区で実施。令和5年3月のまちづくり会議で、旧マオイゴルフリゾートに関する意見・要望を聴取。その後、希望される町民に対しゴルフ場の視察を行ったり、事業提案をいただいたりしております。令和6年7月と9月の住民説明会では、旧マオイゴルフリゾート跡地施設の利活用に関する意見・要望を町民の皆様からいただき、今回の公募要領案に反映させていただいております。
35	審査委員について、どんな学識経験者が来るのか？	大学でまちづくり・観光・環境等の関係を専門としている方を考えております。
36	1次審査で3社に絞る根拠は？1次審査は書類選考に合致した企業全てを2次審査に通せばいい。	2次審査ではプレゼンテーションとヒアリングを行うが、1事業者につき1時間以内の審査を予定しているため、時間の制約の観点からも多数の応募があった場合は1次審査である程度絞る予定。3社という数は説明会資料で目安として出したが、優良な提案が多数ある場合はできる限り2次審査で審査できるよう柔軟に対応したい。
37	みんなが言っているのは長沼町にとって一番良い方法を選んでもらいたいという事だと思う。ただ、あの広大な土地を一括で賃貸して事業を行うのは非常に難しいと思うので、分割して複数の事業者に賃貸することも考えられる。一括で賃貸と複数の町内事業者が利用するという方法をとっていいか。	ゴルフ場エリアは土地の筆界や水の流れ、インフラの関係などから複数の分割しての賃貸は難しい。 そういった理由からもある程度の資金力や採算性を備えた企画力、マンパワーを持つ民間事業者の活力が必要と考えている。
38	11月初旬公募開始、半年後には契約となっているがなぜそんな急ぐ必要があるのか？	閉鎖してから5年が経過し、有害鳥獣被害の増加、ゴルフ場の荒廃化、建物の老朽化等が進んでおり、それら諸問題の対応に向け待たなしの状況であると考えております。
39	スケジュールだがこんなに急ぐ必要はないと思う。	なお、スケジュールについては令和6年6月の議会定例会一般質問で、プロポーザルによる事業者選定を今年度中に実施できるよう進めていく意向を示しており、また7月、9月の住民説明会でもお示したスケジュールに対する意見はありませんでした。今回いただいた意見を踏まえ、第2回説明会でお示したスケジュールから少し期限を延ばした形で進めさせていただきたいと考えております。
40	ズルズル引き延ばすわけではないが、急ぐ必要はない。	
41	今日出た意見をまとめてスケジュールどおり進めるのは難しいと思う。	

旧マオイゴルフリゾート跡地施設の利活用に係る第2回住民説明会 質問等回答

No.	発言内容要約	回 答
42	審査委員に最初から町民を入れれば透明性を保てる。なぜ最初から町民を除外するのか。	町民の意見は公募要領の条件設定の中で反映させていく。審査委員については、審査する側の心理的負担や利害関係も考慮し、基本的には公平性を保つために町外の審査委員を入れる予定。ただ、審査内容や結果は公開する。
43	町としてどのような事業に進めてもらいたいのか？それによってどのような審査委員を選ぶのか、どのような審査内容に加点するのかなと思う。町長にお伺いしたい。	自然と共生する美しいまちを目指す方針にあった事業であってほしい。具体的にゴルフ場をやるだとか工場やレジャー施設は望んでいない。長沼の環境にあったような事業を考えている。
44	資料の中で全体をゴルフ場として使うことはNGと言っていたが、町長が言う自然と共生するというのはゴルフ事業も含めて、長沼町の魅力として感じているのか？	ゴルフ場として部分的に使い、それ以外は別事業なら認めて受けていく。ゴルフ場すべてが環境を壊すとは言い切れないので、広く受付していきたい。
45	有害鳥獣の問題がある中、冬の現状と口頭説明だけで確認して入ってきた企業は信頼できない。	説明が不足する部分についてはドローンで撮影した動画や写真などでカバーしていきたい。逆に冬の長沼町の現状などを知ってもらう事も必要と考えている。
46	町がいつも厚意にしている先生や、意見を聞いている教授を呼んで審査しても役場寄りの結果になるのではないのか？	ゴルフ場の利活用は町としても新しい事例なので、各分野で専門性のある方を新しく選ぶ予定。
47	町としての考えを出してもらえれば、意見が言いやすい。	町の考えは資料13項、14項の活用方針のとおり、美しい景観や自然環境の保全、地球温暖化の抑制等に資する事業を基本とするとしており、将来に向けてこの素晴らしい景観を残していくものであってほしいと考えている。具体的なテーマに絞ると提案業者が限られてしまう。広く民間のアイデアを募集したい。
48	実際に今のゴルフ場を見た人は何人いるのだろうか？町民の現地の見学会はなかったのか？	昨年3月のまちづくり会議以降、ゴルフ場に関心のある町民10数名以上に現地を案内しました。また、個別にゴルフ場の現状に関する問合せや事業提案もあり、問合せ等でもいただいたご意見についてはサウンディング型市場調査などの条件設定の参考にもさせていただいております。
49	サウンディング型調査後の住民説明会は北長沼地区だけだったのか？全町民対象でも行ったのか？	本年7月にゴルフ場に隣接する5区6区11区の町民を対象に住民説明会を行った後、9月に全町民対象の住民説明会を開催しました。
50	説明会は地域だけでならず最初から全町民対象で行うべきだと思う。	町としては近隣の方々の意見をまず初めにお聞きすることが必要なことだと考えています。
51	審査を公開制にして審査委員も審査前に公開してはどうか？プレゼンテーションもZoomなどで配信すれば透明性が保てる。	審査を公開してしまうと、競合して落ちてしまった企業の能力を疑われたり社会的地位を損なう恐れがあるので公開は難しい。他自治体の公募型プロポーザルでも落選した会社は公表していないので、契約候補者が決まるまでは公表できないと現時点では考えているが、最終的な結論は審査委員会の中で諮る予定です。
52	プロポーザルの審査結果はサウンディングの調査結果のようにA社B社のように出来ないのか？	プロポーザルは優劣がつかってしまうので難しい。
53	ゴルフ場付近の地域住民の意見を優先せず、全町民の意見を聞いてまとめるようにしてほしい。	今回はゴルフ場に隣接している地域とその後全町民対象という二段階で意見を聞かせていただいた。ゴルフ場の土地は治水の問題また有害鳥獣の問題などもあり、周辺で住んでいる方々の生活に直結するものだと考えているためこのような段階を踏んでいる。
54	まず町民のグループないし個人からの利活用の意見またはプレゼンを公募・審査してもらい、それを町民みんなで意見交換会をして全町の意見を決めて、それに対して外の企業に提案してもらったらどうか？	今回の事業では町民限定の公募という形はとらなかったが、これまで個別で町民や町内事業者から提案や意見をいただいた経緯がある。前回の住民説明会やこれまでの意見交換の場でも出てきた皆様の意見も公募要領に反映させ、事業者に対しても、町民の意見を伝えていきたい。
55	広い土地の中でどういった事業だと町民が過ごしやすいか、持続可能性があるか、50年100年それ以上先まで見ていくような場所にしないといけないと思う。民間企業に任せると利益を優先するので、狭い視野の中で活用になる。	旧マオイゴルフリゾートで事業を行う場合、ある程度の資金力や採算性を備えた企画力、マンパワーのある民間企業でないと活用できないと考えております。
56	フラワーパークエリアの活用方針、「本町の魅力向上」は外部の企業は分からない、また「地域経済の活性化」というなら地域の事業者が関わるべき。なので、もう一度原点に立ち返って町民みんなで話し合っていくべき。	活用方針にそぐわない提案事業は審査で落ちる事となります。具体的なテーマに絞ると提案業者が限られてしまうので、広く民間のアイデアを募集したい。
57	ゴルフ場の活用方針は良いと思うので、フラワーパークエリアも同じ目標でより具体的に町としてあげてほしい。	フラワーパークエリアについては、「人を呼びこんだり地域の活性化につながる事業」、「町民が自由に出入りできるようにしてほしい」等、人が集まるような事業を希望する意見があったため、それらを反映しております。

旧マオイゴルフリゾート跡地施設の利活用に係る第2回住民説明会 質問等回答

No.	発言内容要約	回 答
58	企業は利益が生まれなければ継続できない。参加者のみなさんが景観を活かして50年100年やってほしいと考えるなら町が直営で管理するしかない。そのためにはお金が必要で財源は税金となる。難しい問題だが、そのためには何をしたら良いかという意見が全然出てこない。いくら時間をかけて討論しても結論は出ないと思う。	おっしゃる通り、今後50年100年町が直営で管理することは現実的ではないと考えております。当地で事業を行うにはある程度の資金力やマンパワーをもつ民間企業の力が必要です。また、建物の老朽化、有害鳥獣の問題などから早急に進める案件だと認識しています。
59	公募開始する前に説明会の意見を反映した・しなかった部分について理由を含めて説明してほしい。文書でも良い。	意見の反映等については、第1回説明会と第2回説明会資料よりご確認ください。また、第2回説明会でいただいたご意見についてはこの回答一覧にて説明に替えさせていただきます。
60	落選した企業が社会的地位を損なうという話があったが、落ちたからといって社会的評価が下がるという事はない。事前に企業に公開することを伝えてそれを了承できる企業が入ってくればいい。	公表した際に落選した会社の社会的地位を損なうリスクがある点については、弁護士にも確認・助言をいただいているところです。また、落選した企業を掲載しているケースは調べた限り見つかりませんでした。今後の審査委員会でプロポーザルの公開可否について検討してまいります。
61	ゴルフ場の維持管理費は予算上組まれているのか？	令和6年度当初予算で120千円の予算を組んでおりますが、現在は建物の清掃や草刈り等の最低限の維持管理となっております。今後町が施設を保有し続けると建物の改修又は解体などに莫大な予算が必要となり、町財政の圧迫につながる恐れがあります。
62	有害鳥獣の被害はあるのかどうか？ 鹿やウサギは有害鳥獣ではないと思う。	鹿・ウサギとともに有害鳥獣に指定されている。ゴルフ場内に鹿やキツネ、アライグマ、ウサギを見る機会が増えてきている。地域の方からも道路を歩いているとかだけでなく、食害などさまざまな被害の声が出てきている。先般の一般質問でも舞鶴遊水地の関係で有害鳥獣の問題があったが、ゴルフ場もそうなるからでは遅いということで、有害鳥獣の懸念について早期に対策できるように事業者を活用してほしい。
63	ラピダスが2027年度から本格稼働なので、問い合わせが今後増える予想される。それまで待ってもいいのではないのか？	これまでの意見を取りまとめた結果、大規模開発の制限は公募要領に盛り込む予定のため、ラピダスの本格稼働で想定される大型の工場などの誘致は当地にはそぐわないと考えています。また、建物の老朽化、有害鳥獣の問題などから早急に進める案件だと認識しています。
64	近隣住民だが、実際に鹿の被害はある。家の田んぼにも入ってきて困っている。ゴルフ場に境界線の柵を設置してほしい。	事業者当該施設を活用することで有害鳥獣の問題にも効果があると考えているので、利活用に向けて早急に進めていきたいと考えています。
65	私はゴルフ場の近くに住んでいる。先ほど全町民の意見を取り入れてほしいとの話をした人がいたが、まずは近隣住民からという順番があると思う。	生活に直結する近隣住民の方々の意見は大切だと認識しています。今回実施したように地域の方、全町民と段階を踏んで意見を取りまとめていきたいと思えます。
66	ゴルフ場の調整池が治水対策になっていることや、ゴルフ場エリアとフラワーパークエリアに分ける理由としてインフラの関係がある事も、前回の住民説明会でちゃんと説明いただき理解・納得できた。今回初めて参加して分からないと言っている人もいるので、これまでの経緯も説明した方が良い。	前回の住民説明会で説明・使用した資料については、町ホームページに掲載しておりますのでご確認ください。今回の説明会では前回の続きであり、時間の都合もありましたので省略させていただきました。役場にお越しいただければ紙媒体の資料をお渡しすることもできます。内容について、質問・ご意見がありましたら役場までご連絡ください。
67	活用方針に書いてある、荒廃化しつつあるエリアですが先ほど言われていた有害鳥獣は間違いなく増えている。そういうエリア内の環境を改善し、美しい景観を保ち自然環境の保全を行うというのは誰も反対しないと思う。それをこれから何年間か後になると、さらに環境は回復しづらくなる。すぐにこれを実行できるように町としても努力していただきたい。	土地の荒廃状況、建物の老朽化、有害鳥獣の問題などを鑑みると早急に対応していく案件だと認識しておりますので、町としても迅速に進められるように努めてまいります。