

富士山麓環境共生事業 プロポーザル 事業提案書提出に係る質問に対する回答書

令和7年3月27日現在

No	該当資料名	項数	該当項目	質問事項	回答内容
1	募集要領	5	2その他条件 その他	静岡県森林クラウド公開システムによると、事業地は5条森林に含まれないため、富士市富士・愛鷹山麓地域の森林機能の保全に関する条例で定義される、「森林地」には該当せず、事業地内の行為については、「重度開発」や「土地の改変事業」には該当しない、という理解で良いか。	・お見込のとおりです。
2	募集要領	5	2その他条件 その他	市街化調整区域が指定されており、500㎡以上の行為については、開発許可、それ以下の建築行為は建築許可の対象となると理解している。第二種特定工作物のうち、地形改変が伴わず、建蔽率・容積率、他法令、及びビジョン等との適合が図られていれば、開発許可、建築許可は問題なく得られる、という理解で良いか。	・土地利用承認や開発許可が必要となる場合、事前の十分な協議が必要となります。 ・また、事業面積が5 ha以上だと県の土地利用も必要になります。
3	募集要領	5	2その他条件 その他	例示として記載される都市計画法、建築基準法、景観法以外に開発や営業にあたり制約となる、本事業地特有の留意すべき法令などがあればご教示いただきたい。	・本事業地特有の法令等の制限は確認する限りありませんが、開発等にあたり各担当部局との協議は必要になってきます。
4	募集要領	5	2その他条件 その他	トレーラーハウスを車両として設置する場合、車検は必須か。	・本市では、トレーラーハウスを一定の場所に相当期間設置して使用する場合、建築確認申請が必要となります。 ・そのうえで車両として登録する場合、保安基準第2条の制限内（車幅2.5m×車高3.8m×車長12m）の大きさであり、ナンバーを取得することが条件となります。 したがって、ナンバーを取得するためには、車検が必須となります。 ・課税については、車両として登録した場合、固定資産税は発生せず、自動車税のみ課税されます。
5	募集要領	5	2その他条件 その他	建設する建物について、用途、構造等の法的な制限があれば教えてください。	・本事業地は市街化調整区域内であることから、建設可能な建物は本市の「市街化調整区域における開発許可制度の運用基準（立地基準）」に定められておりますが、それ以外の建物を建設する場合は、市が示したビジョンと整合し、周辺の自然環境や景観に影響がないなど、関係課と協議・検討する予定です。 ・よって、用途、構造等において明確な制限は設けておりません。
6	募集要領	5	2その他条件 その他	当地は市街化調整区域であるが、本事業の目的を達成するために必要な建築物、構築物を設置すること、また土地の造成は可能でしょうか。なお、可能な場合、どのような規模、用途において許されるでしょうか。	・前段及び「なお書き」以降は、No5と同様です。 ・後段は、「富士市開発許可運用及び技術基準」及び「土地利用事業の適正化に関する指導要綱」、「宅地造成及び特定盛土等規制法」に基づいて協議が必要です。

No	該当資料名	項数	該当項目	質問事項	回答内容
7	募集要領	7	3応募資格	共同事業体の構成員変更（追加・削除）は指定書式により市との協議の上、妥当性が認められれば、事業計画提出前後に関わらず可能か。また、契約締結後の連帯保証契約の取り扱いをご教示いただきたい。	・お見込のとおりです。 ・ただし、定期借地契約後（連帯保証設定後）は、変更契約締結時点を連帯保証人の変更とし、その変更時点で当初の保証契約に精算すべき債務がある場合は、清算していただきます。 ・市が了承し変更契約を締結した結果、共同事業体から単独となった場合、新たな連帯保証人を設定する必要はありません。（参加表明書提出に係る質問に対する回答書No.10同様）
8	募集要領	7	3応募資格	どのような役割や事業を担う場合は共同事業体の構成員として入れるべきか、要件・基準をご教示いただきたい。	・事業用地を活用するにあたり、事業を協力・分担して行う場合などは、共同事業体として登録していただく必要があります。一方、単なる下請けや委託事業者などは登録する必要はありません。 ・事業を行うにあたり、どこまで責任を負うのが判断となります。
9	その他			金融機関にて建物資金について融資実行する際には、当該建物へと担保設定登記を行うが、当該土地は借地となるため、富士市より当金融機関書式『地主の承諾書』へと署名捺印が必要となるが、対応が可能かどうか。	・本来、借地上の建物に対する抵当権の設定については、地主の承諾は不要です。しかし、金融機関からの融資を行う際に承諾が必要となる場合は、市に不利益となる内容がないかを確認した上で判断することになります。
10	その他			ゴルフ場閉鎖時点、井戸、浄化槽、変電装置、ガス機器などの供給設備において、クラブハウスとカート置場における不具合はございますか。	・第1井戸については環境保全公社の所有物のため、公社により新たなポンプへの入れ替えを検討していると聞いております。（ポンプの汲み上げ能力などは今後協議する予定です。） ・浄化槽や変電設備は、点検報告の中で、劣化に伴う部品交換等が指摘されております。 （南富士ＣＣが実施した点検報告書をご確認ください。） ・ガス機器の問題は特に聞いておらず、不具合はないとの認識です。
11	その他			クラブハウス内、カート置場、キャディハウスに限り、多くの残置物が確認されるが、これらは引き渡し前に撤去いただくことは可能でしょうか。	・撤去することは考えておりませんが、優先交渉権者決定後、残置物の取り扱いについて協議させていただきます。（使用するしないを含めて）
12	その他			クラブハウスにおいて、アスベストの調査は行われておりますでしょうか。また未実施の場合、実施し、安全を確認した上での貸与としていただくことは可能でしょうか。	・アスベストの調査は実施しておらず、今後も実施予定は、ありません。 ・改修を実施する場合は、調査の実施をお願いします。
13	その他			ゴルフ場運営時のクラブハウスに限り、年間のメンテナンスに要した修繕費等の額、水道光熱費の金額、ボイラーを含めた燃料費等、維持修繕にかかる費用実績を教えてくださいませんか。	・修繕費等（維持管理費）については、南富士ＣＣの実績をお渡ししております。 ・水道光熱費やボイラー等の燃料費の年間使用料につきましては、お渡しできますのでご希望の方はご連絡ください。