富士山麓環境共生事業　プロポーザル　参加表明書提出に係る質問に対する回答書

令和7年2月20日現在

No	該当資料名	項数	該当項目	質問事項	回答内容
1	公募要領	2	第１-３ 対象施設の活用条件	現況のクラブハウスを解体し3階建て建築面積800坪、延べ床面積2,400坪前後の建築は（富士山の眺望が可能）可能ですか？	・建築物の設置許可については、土地利用や開発審査などを経て決定する必要があります。そのため、申請内容によって異なりますが、富士山環境保全と共生ビジョンに即した建築物であれば、設置に向けて協議を進めてまいります。
2	公募要領	2	第１-３ 対象施設の活用条件	現在の杉・檜等の花粉が生じる樹木をぶな・桐等に適宜植え替え植林を実施することは可能ですか？	・貸付範囲であれば可能です。 ・市の所有地以外については、地権者と交渉をしていただく必要があります。
3	公募要領	2	第１-３ 対象施設の活用条件	温泉掘削は可能ですか？（10番ホール他）	・温泉の掘削につきましては、富士保健所に掘削許可申請を提出していただき、県が設置している環境審議会温泉部会の審査を経て、県知事の許可を得る必要があります。手続き等につきましては、富士保健所への確認をお願いいたします。
4	公募要領	2	第１-３ 対象施設の活用条件	グランピングを複数設置可能ですか？（10番ホール他）	・設置にあたり、諸手続きが必要となりますが、グランピング施設を複数箇所に設置することは可能です。
5	公募要領	2	第１-３ 対象施設の活用条件	当該施設内に自社内クリーンエネルギー循環消費を目的とした太陽光発電施設、蓄電施設の設置は可能でしょうか。	・本ビジョンでは、ゼロカーボンの実現に向けた取り組みを推進しており、施設内で消費するための発電施設等の設置は可能です。
6	公募要領	2	第２-１ ⑵土地の貸付面積	設定されている「自然と共生ゾーン」（民間活用）と「自然の復元ゾーン」（行政活用）のエリア分けを変更することは可能ですか？ （例）現在は「自然の復元ゾーン」に含まれている16番ホールを「自然と共生ゾーン」に変更し、その分の面積を「自然と共生ゾーン」から「自然の復元ゾーン」に変更する。	・エリア変更は可能ですが、市側に既に進行中の事業があるエリアや、事業者の事業内容によっては、協議が必要となります。
7	公募要領	3	第２-1 ⑵土地の貸付面積	またコースの一部のみを賃借することが可能か。また、コース部分のみ（コース間の樹林地を除外して）賃貸借することが可能かご教示いただきたい。	・コースの一部のみを賃借することは可能です。 ・コースを跨いで賃借する場合、間の植栽部分は一体として借りていただきます。

No	該当資料名	項数	該当項目	質問事項	回答内容
8	公募要領	3	第２-1 ⑵土地の貸付面積	本契約以降（事業期間内）において、賃貸借面積の変更について協議することは可能か。	・面積を追加する場合の協議は、希望地の状況に応じて可能とします。 ・面積の削減の協議は、プロポーザルの審査要件としているため、原則として不可とします。
9	公募要領	3	第２-1 ⑷保証金	保証金及び p.15 に原状回復について記載があるが、原状回復の範囲としては、建築物、工作物、備品等が対象であり、土地造成や伐採した樹木は原状回復の範囲に含まれないという理解でよいか。	・土地造成の原状回復については、造成の規模や状況に応じて協議させていただきます。 ・樹木に関しては、お見込みのとおりです。
10	公募要領	3	第２-1 ⑸連帯保証	共同事業体として契約しない場合、連帯保証契約は不要という理解で良いか。	・お見込みのとおりです。
11	公募要領	7	第3-3 ⑵応募者の資格要件	運営維持管理を担う法人が賃借者となり、運営維持管理について単独の法人で実施が可能、かつ、大規模な造成や建築工事を伴わない事業の場合、必ずしも共同事業体を組成する必要はないか。	・お見込みのとおりです。
12	公募要領	7	第3-3 ⑵応募者の資格要件	引渡後における共同事業体の構成法人の変更は可能か。	・事前協議を行い、事業計画に大きな変更がないこと、および構成法人の変更理由に対する了承が得られれば変更可能といたします。
13	公募要領	9	第3-4 ⑷参加申込に関する提出書類	共同事業体で申込みをする場合、履歴事項全部証明書、印鑑登録証明書は、代表者だけでよろしいですか。	・要領への記載がなく申し訳ありません。共同事業体での申込みをされる場合、他の資料同様、構成法人すべてご用意ください。
14	公募要領	12	第4 提案の選定	（応募者がいない、応募採点が基準に届かない、等）優先事業者が選ばれなかった場合を想定されていますでしょうか。また、その場合、本案件はどうなりますか？	・公募要領P12　第4-2選定方法により、応募者がいない場合や優先交渉権者該当なしとなった場合は、本公募は中止とします。 ・再公募につきましては、優先交渉権者が決まらなかった理由を精査し、改めて公募を実施するかを検討いたします。
15	公募要領	12	第4 提案の選定	2025年6月に優先事業者決定後、開発調査結果などを踏まえて（想定より開発費がかかる等）、2025年11月の契約までに辞退を申し出る可能性を考慮されていますか？また、その場合、本案件はどうなりますか？（再募集する等）	・公募要領P12　第4-2選定方法により、優先交渉権者との協議が不調となった場合、次点交渉権者との協議に移行します。次点交渉権者との協議が不調となった場合は、該当者なしとし、本公募は中止といたします。 ・再公募については、No １参照。
16	公募要領	13	第4 評価項目および配点表	外部評価について、具体的にどのような機関による診断や認定等を想定されているか、例をご教示いただきたい。	・外部評価は、信用調査会社に調査を委託し、「成長性」、「安定性」など総合的に評価したものとします。

No	該当資料名	項数	該当項目	質問事項	回答内容
17	公募要領	14	第5-2 事業計画の策定	事業計画の策定にあたり、本契約以降の事業計画の変更について、市との協議の必要性の有無をご教示いただきたい。	・契約締結後であっても、事業計画に変更が生じる場合は、市との協議が必要となります。
18	公募要領	15	第5-3 地域への説明	地域への説明について、事業者では地域住民との十分な連絡方法を有しておらず、また周知範囲についても図りかねるため、主催は市、事業者は共催としていただき、事前調整や全体進行は市、当日の事業内容の説明や質疑応答については、事業者などと分担できないか。	・ご質問の内容で進める予定です。
19	公募要領	15	第6 リスク分担	「施設の管理」について、既存施設の点検、修繕、撤去について、賃借しない敷地内の建築物については、市の負担という理解で良いか。	・お見込みのとおりです。
20	公募要領	15	第6 リスク分担	貸付範囲内の樹木について、枯損木や危険木のみならず、眺望上の支障木や運営上の支障となる樹木の伐採も事業者の裁量により実施してよいか。	・樹木の伐採については、基本的に事業者の裁量により実施することになりますが。事前に市と協議していただくことになります。
21	公募要領	15	第6 リスク分担	「施設の管理」について、設備等の大規模修繕については、貸主負担とすることが一般的とともに、借主側で賃借物件に大規模な投資をすることは事業リスクを高める。設備の更新修繕を計画的・着実に実施するため、大規模修繕と小破修繕を区分してリスク分担を決める、あるいは協議事項とできないか。	・本来、施設の維持管理は貸主側の負担となりますが、本プロポーザルでは、事業用地の取得経緯により、設備等の設置および維持管理について借主側で対応していただくことを前提に公募を行っております。また、市の予算執行上、突発的に発生する緊急修繕に早急に対応することが難しく、事業運営に支障をきたす可能性があるため、施設の維持管理等を借主側にお願いすることとし、建築物における貸付料は考慮せず土地のみとする設定にしています。
22	公募要領	15	第6 リスク分担	「施設の管理」について、トイレなどの増設にあたりインフラなどの基盤設備を追加で整備する場合、公有地の賃貸借契約であること、地域貢献など公益的役割が求められる事業であること、事業終了後も残存し、継続供用が可能であること等を踏まえると、少なくとも基盤施設については市と事業者で適切に費用負担をすべきと考えるため、リスク分担でも「インフラの整備」については区分の上、協議事項とできないか。	・No21と同様です。

No	該当資料名	項数	該当項目	質問事項	回答内容
23	注意事項	1	維持管理関係	設備等の大規模修繕については、貸主負担とすることが一般的であるため、大規模修繕については、協議事項とする、といった文言に修正できないか。	・No21と同様です。
24	注意事項	1	維持管理関係	一部民地の借地があり借地料は民間負担とするとあるが、民地の借地料は、公募要項２（３）貸付料に記載の 193,000 円/ha とは別で発生するのか。その場合の借地料をご教示いただきたい。	・民地の借地料については、貸付料とは別となり、契約形態は市と事業者による転貸借契約とし、借地料は、212,520円/年となります。
25	注意事項	1	維持管理関係	貸付箇所内において建築物が含まれる場合、建築物を除外し、敷地のみを貸付対象とすることは可能か。	・建築物の建っている敷地のみ除外し、駐車場や通路を貸付対象とすることは問題ありませんが、建築物の維持管理や使用にあたり貸付対象の敷地を通ることがありますのでご承知おきください。
26	注意事項	1	維持管理関係	募集要領にある「施設の維持管理・修繕・交換等は、すべて事業者の方で行うものとする。」は理解しておりますが、天変地異やパンデミックなど、到底予期できない世情変動があった場合、富士市にも対応協力をいただけますか？	・公募要領P15　第6リスク分担「全般」－「不可抗力」により、自然災害等による業務の変更、中止、延期等につきましては、対応について協議させていただきます。
27	注意事項	1	維持管理関係	経年劣化ではない元々の不備（違法な建築など）が見つかった場合、富士市が対応いただけますか？	・市による対応が難しいため、公募要領P5　第2-1⒀契約不適合責任および公募要領P15　第6リスク分担「維持管理運営」－「事業者の調査」に記載のとおり、事業者による対応をお願いいたします。
28	注意事項	2	建築物関係	貸付箇所以外の建築物の取り扱いの予定をご教示いただきたい。	・現状では、取扱いの方向性は決まっておりません。 ・残った建物に応じて、検討していきます。
29	その他			敷地内の道路については、一般車両の通行を継続して認める必要があるか、その場合、隣接地の管理者として、徐行などの配慮を求めることは可能か。	・敷地を縦断している道路は、認定外道路（市道）となりますので、一般車両の排除はできません。 ・なお、看板等の設置については、道路上ではなく、敷地側に設置することは可能です。 　しかし、あくまで注意喚起レベルの内容にとどめていただき、「歩行者注意」、「ゆっくり走行」などの内容での設置となります。
30	その他			敷地内の道路については、賃貸借契約に含まれず、管理義務も負わないという理解で良いか。	・お見込みのとおりです。
31	その他			国庫補助金への申請を検討しています。申請にあたり、富士市に協力いただけますか？	・補助金申請を行うにあたり、申請書を提出するなど、市が協力できることは行います。

No	該当資料名	項数	該当項目	質問事項	回答内容
32	その他			植樹や森林整備などの体験プログラム通して森林機能向上をはかり、地域の生物多様性維持に貢献できると考えています。 森林に関する事業に関しては、市の「森林環境譲与税」の用途対象として検討いただけませんか？	・本市では、森林整備および人材確保、木材利用の促進に森林環境譲与税を活用しており、企業が実施する事業への補助等の活用については、現時点では考えておりません。 ・いただいたご意見については、他市町村の活用事例を踏まえ、今後の参考とさせていただきます。
33	その他			事業遂行にあたり、市の広報誌への掲載、イベントの後援、公共施設へのチラシ配架などは協力いただけます？	・担当部署と協議し、協力できることは協力させていただきます。
34	その他			今回の事業の軸となる「富士山麓の環境保全と共生ビジョン」には、「自然環境を安全に体験できる環境を確保」や「ゼロカーボンシティの実現」等、公共的役割を担う用途が定められています。このような市民の公共サービス（環境、教育、健康など）に関わる事業については、今後、「指定管理」対象とする、もしくは市の事業として予算を確保いただく、ことを提案します。ご検討の余地はありますか？	・本案件は、賃貸借契約を前提としておりますので、一部事業であっても指定管理者制度への意向は考えておりません。ただし、市と協働して行うことが可能な事業については、市の事業活動の一環として検討する余地があると考えます。