

富士山麓環境共生事業に係る 事業者公募要領



令和6年 11月

富士市

目 次

第1	事業の概要	1
1	趣旨	
2	対象施設等の概要	
3	対象物件の活用条件	
第2	契約およびその他の条件	2
1	契約条件	
2	その他条件	
第3	募集の概要	6
1	募集方法	
2	事業スケジュール	
3	応募資格	
4	応募の手続	
第4	提案の選定	12
1	審査委員会の設置	
2	選定方法	
3	プレゼンテーション	
4	審査結果の公表	
第5	契約事項	15
1	覚書の締結	
2	事業実施計画の策定	
3	地域説明会での説明	
4	契約の締結（公正証書の作成）・物件の引渡し	
第6	リスク分担	15
第7	その他	16
第8	担当者・問い合わせ先	16

第1 事業の概要

1 趣旨

富士市（以下「市」という。）では、条例や各種計画を制定するなど、市民や事業者等と協働で富士山麓の環境保全に努めるとともに、周辺の自然環境との共生を図っており、今後も良好な環境を継承する必要がある。

このような中、市では、富士山麓において、レジャーや新たなスポーツなど、多様に利用されていることを背景に、第三次富士市環境基本計画に掲げる「富士山のめぐみを、みんなで守り、育て、ともに生きるまち」の実現やSDGsの達成に向けて、「富士山麓の環境保全と共生ビジョン」（以下「ビジョン」という。）を策定した。

本事業は、ビジョンにおける自然との共生ゾーンを対象に民間活力の導入により、対象地に多くの方が訪れる豊かな自然環境を活かした交流の場を構築することを図るものである。

2 対象施設等の概要

基本事項	所在地	富士市大淵11702-3ほか
	対象施設	・区域面積：約22ha（一部民地の借地有り） ・建物（クラブハウス）2,017㎡（一部、新耐震基準前建築物有） （その他倉庫等小規模施設有）
	市への引渡し時期	令和6年10月1日以降
	駐車場	敷地内に、約200台の来客用の駐車場設置。
都市計画	都市計画区域	市街化調整区域
	建ぺい率／容積率	60％／200％
供給施設等	専用水道	井戸
	排水	合併処理浄化槽（400人槽）を設置し、専用管を通じて河川放流
	電力	高压受電
	ガス	LPG



《事業地からの富士山の眺望》



背景図：Google

《対象事業地》

3 対象施設の活用条件

対象地の特性を活かし、市民をはじめ国内外の多くの方が利用できるよう、民間ならではの独自性・独創性のある提案をすること。

(1) 「富士山麓の環境保全と共生ビジョン」*と整合性を図ること。

※市ウェブサイトに掲載。 →



- (2) 本事業の趣旨等と整合が図れ、実現性および継続性が十分に見込まれていること。
- (3) 実施する事業が、事業提案者による独立採算であること。
- (4) 市内事業者や団体等との連携による事業計画であり、本市の活性化へつながるような提案とすること。
- (5) 市の関連事業と連携が図られた計画とすること。
- (6) 地域住民の生活環境に配慮すること。

〈対象外となる活用等〉

- 1 政治的又は宗教的活動の用に供するもの
- 2 風俗営業法等の規制および業務の適正化等に関する法律（昭和23年法律第122号）第2条第1項に規定する風俗営業、同条第5項に規定する性風俗関連特殊営業、およびこれに類似する業に供するもの
- 3 青少年等に有害な影響を与える物販、サービス提供等の用に供するもの
- 4 暴力団員による不当な行為の防止等に関する法律（平成3年法律第77号）第2条第5号に規定する指定暴力団等の活動の用に供するもの
- 5 騒音や悪臭など、著しく周辺環境を損なうもの

第2 契約およびその他の条件

1 契約条件

(1) 土地の貸付期間・契約形態

ア 土地の貸付期間は、20年以上とし事業者の提案による。

イ 契約形態は以下の通りとする。

・貸付期間が20年以上50年未満の場合：借地借家法（平成3年法律第90号）第23条に基づく事業用定期借地権設定契約を締結する。

・貸付期間が50年以上の場合：一般定期借地権設定契約を締結する。

（以下、いずれの定期借地権設定契約を「本契約」という。）

ウ 本期間は事業者による施設の建設期間および解体・撤去期間を含む。

(2) 土地の貸付面積

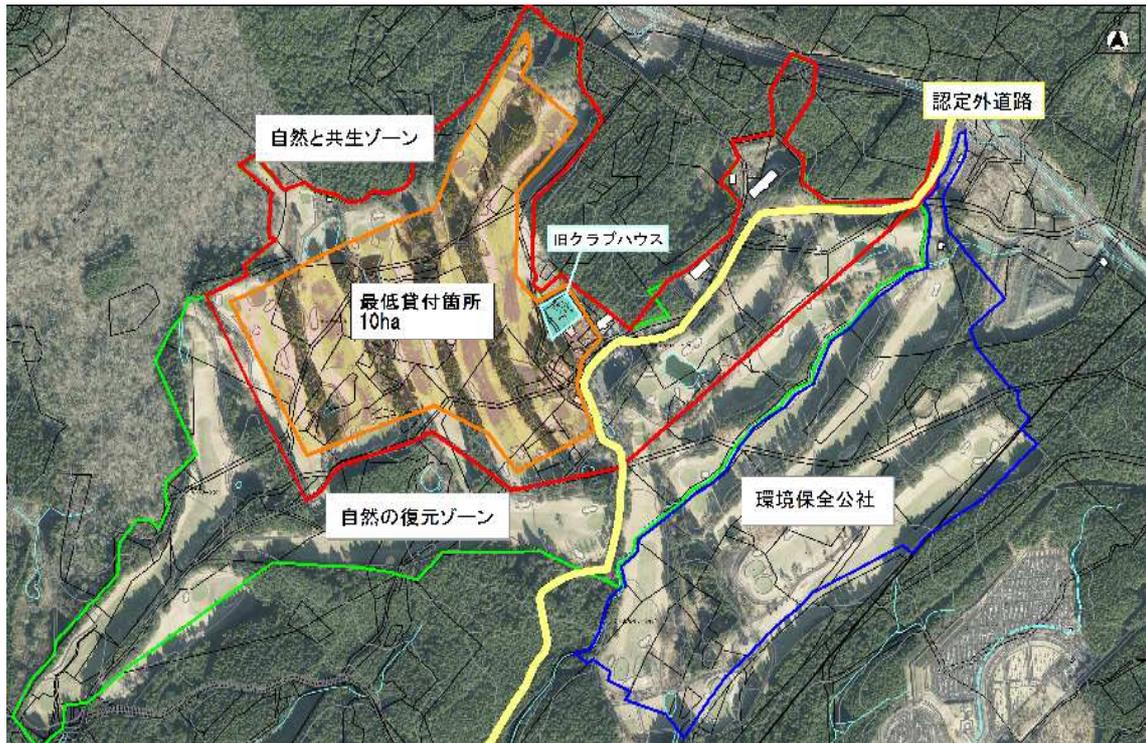
ア 貸付面積については、事業者が提案する面積とし、最低貸付面積は10haとする。

イ 最低貸付面積未満での提案は失格とする。

ウ ライフラインが集中している旧クラブハウスは貸付面積に含めること。

エ 貸付面積の算出方法は、市が配布する測量データを使用し、小数点以下を切り上げて算出すること。

（例）13.4ha ⇒ 14haとする。



(3) 貸付料

ア 貸付料については、 $193,000 \text{ 円/ha} \times \text{貸付面積 (ha)}$ (最低貸付料) 以上の金額とし、事業者が提案する金額とする。

なお、最低貸付料未満での提案は失格とする。

イ 支払い方法は、市の請求に基づき、支払い期日までに当該年度の貸付料を一括で支払うこと。なお、貸付料の支払義務は引渡しの日から発生するものとし、初年度については、当該引渡しの日が年度途中である場合、当該引渡し日からその年度の末日までの貸付料の額は、その期間の日数に応じて年額を日割りして計算した額を、支払い期日までに支払うこと。

(4) 保証金

ア 保証金は、契約時の貸付料相当額の1年分とし、市が指定する日までに全額を一括納付すること。

イ 保証金は、自己の費用で建設した建築物等について、本契約終了時に、事業者が借地借家法第23条の規定により建築物およびその他の工作物、備品（備品は既存建築物内を含む。）を撤去し、市の指示に従い土地を原状に回復して返還した後、市は未払い債務等を差し引いて無利息で事業者に戻すこと。

(5) 連帯保証

共同事業体として契約する場合、構成法人それぞれにおいて、連帯保証契約とする。

(6) 公正証書

本契約は、公正証書により締結し、公正証書の作成費用は事業者が負担すること。

(7) 貸付期間の終了時

ア 契約終了時、貸付期間に関わらず、契約の更新は不可とする。ただし、市との協議により、再契約することは可能とする。

- イ 市と事業者は、契約終了日の1年前から、契約終了に際しての必要事項の決定又は再契約に向けた協議を開始すること。
- ウ 事業者は、貸付期間に関わらず、市に対して借地借家法第7条の規定による建物の築造による借地権の期間の延長および同法第13条の規定による建物その他土地に附属させたものの買取りを請求することはできない。
- エ 事業者は、自己の費用で建設した建物等については、契約期間の満了の日（契約が解除されたときにあつては、市が指定する日）までに、事業者が借地借家法第23条の規定に基づき、建築物および建築物以外の工作物、備品等について、自己の費用により撤去し、建物滅失登記等権利抹消等手続きを完了のうえ、土地を更地の状態にして返還すること。

(8) 権利譲渡・転貸の禁止

- ア 事業者は、契約上の権利義務を第三者に譲渡又は建築物等を転貸することはできない。ただし、事業スキーム上必要であると市が認め、書面による承認を受けた場合、転貸を認める。
- イ 土地の引渡し後、事業者が土地の上に新築または増築された建築物に抵当権その他の担保権を設定する場合には、事前に市の承認を受けること。また、市が行う権利移転の有無等に関する調査を正当な理由なく拒み、妨げまたは忌避することはできない。

(9) 契約の不履行

本契約の条項に違反し、または不履行があつたときは、原則として、「契約の解除」、「違約金の徴収」、「損害賠償金の請求」の措置を講じる。

(10) 契約の解除

事業者が次のいずれかに該当する場合、市は催告を行わずに本契約を解除し、違約金を請求することができる。この場合、事業者は市に対し、貸付契約を解除した日の属する年度の貸付料の返還を請求することはできない。

また、市が当該支払いについて期限を指定して督促したにもかかわらず、事業者が当該期限までに支払わない場合、市は既納の保証金の全部又は一部を当該未払金に充当することができる。契約の解除に伴い、保証金を充当してもなお市に損害が生じているときは、その損害の賠償を事業者に請求できる。

- ア 本要領「第1－3対象施設の活用条件」に定める使用目的と異なる目的に本施設を使用したとき。
- イ 本要領「第2－1（3）貸付料」に定める貸付料を市が定める納期限までに支払いしないとき。
- ウ 本要領「第2－1（4）保証金」に定める保証金を市が定める納期限までに預託しないとき。
- エ 本要領「第2－1（8）権利譲渡・転貸の禁止」に定める規定に違反したとき。
- オ 事業者が、本契約締結手続のために提出した書類等に、虚偽、錯誤又は遺漏のあつたことが判明したとき。（市に重大な不利益がないときを除く。）
- カ 暴力団（暴力団員による不当な行為防止等に関する法律（平成3年法律第77号）第2条第2号に規定する暴力団をいう。以下同じ）またはその利益となる活動を行う法人等であるとき。
- キ 暴力団または暴力団の構成員（暴力団の構成団体の構成員を含む）若しくは暴力団の構成員でなくなった日から5年を経過しない者（以下「暴力団の構成員等」と

- いう。)の統率下にある法人であるとき。
- ク 法人等でその役員等(法人である場合にはその法人の役員またはその支店若しくは営業所等(常時業務等の契約を締結する事務所をいう。)を代表とする者を、法人以外の団体である場合にはその団体の代表者または役員をいう。以下同じ。)のうちに暴力団の構成員等となっている者がいるとき。
- ケ 法人等でその役員等のうちに暴力団または暴力団関係者を経営に実質的に関与させ、不正に財産上の利益を不当に利用し、または暴力団関係者に対して金銭、物品、その他の財産上の利益を不当に与えている者がいるとき。
- コ その他本契約に定める重要な義務に違反したとき。

(11) 違約金

市が前号の事業者の責めに帰すべき事由等を理由に本契約を解除した場合、事業者は2年分の貸付料相当額を違約金として市に支払う。

(12) 損害賠償

事業者が、本契約等に定める義務を履行しないため、市に損害を与えた場合、本契約に従い、損害賠償金を市に支払う。また、事業者は、本事業に関し、事業者の責めに帰すべき事由により第三者に損害を与えた場合には、第三者が被った損害を賠償する。

(13) 契約不適合責任

事業者は、契約締結後に引渡された物件に契約に適合しない点があることを発見した場合でも、市に対して履行の追完請求、貸付料の減額請求、損害賠償の請求または契約の解除をすることができない。

(14) 優先交渉権者の取消し

本契約の締結までの間に、市の承諾を得ずに計画の主要な部分を変更するなど、本要領に違反し、その他優先交渉権者として著しく不相当と認められる事情が生じた場合には、優先交渉権者の決定を取り消すことがある。

なお、この場合、市に対する損害賠償の請求、その他一切の請求は認めない。

2 その他条件

(1) 事業開始時期

事業開始期限は、令和8年度末とする。なお、優先交渉権者は、建築工事等に必要なる事前調査等(測量、ボーリング調査、地盤調査等)については、土地の引渡し後、実施できる。

ただし、土地・建物に触らない範囲で、市が認めた調査等については、土地の引渡し前であっても調査することができる。

(2) その他

ア 事業の実施に伴い必要とされる都市計画法、建築基準法、景観法をはじめとした関係法令および市における関係条例を遵守すること。

また、各法令等に基づく必要な届出・申請手続き等は、事業者で行うこと。

イ 注意事項(別紙参照)に記載された内容を遵守すること。

第3 募集の概要

1 募集方法

富士山麓環境共生事業用地（以下「事業用地」という。）において、趣旨に沿った土地活用を計画し、建設および管理運営等を自ら実施する事業者を募集する。

募集にあたっては、民間企業等のノウハウを活かした企画提案を広く求める公募型プロポーザル方式により実施する。

2 事業スケジュール

本事業の募集スケジュールは以下のとおり。

項目	日程
募集要領等の公表	令和6年11月1日
参加表明に関する質問書の提出期間	令和7年2月3日～令和7年2月17日
参加表明に関する質問への回答	令和7年2月21日まで
参加申込書の提出期間	令和7年2月17日～令和7年3月3日
参加資格確認結果通知	令和7年3月7日
事業提案書等に関する質問書の提出期間	令和7年3月10日～令和7年3月21日
事業提案書等に関する質問への回答	令和7年4月4日まで
事業提案書の提出期間	令和7年4月7日～令和7年5月1日
プレゼンテーション	令和7年5月中旬
事業提案内容審査	令和7年6月下旬
優先交渉権者の決定および通知	令和7年6月下旬
覚書の締結	令和7年8月頃
定期借地権設定契約	令和7年11月頃
土地引渡し	令和7年11月頃

(全体事業イメージ)



3 応募資格

(1) 応募者の構成

応募できる者は、法人又は複数の法人からなる共同事業体とする。

単独の法人として応募した場合は、他の共同事業体の構成法人になることはできない。また、共同事業体の構成法人は、他の共同事業体の構成法人になることはできない。共同事業体は、構成法人の中から定めた代表者が当該共同事業体を代表して手続きを行う。

(2) 応募者の資格要件

応募にあたっては、下記の①から④をすべて満たすこと。なお、応募者の資格要件を確認するため、関係機関等へ照会する場合がある。

- ① 法人格を有する者であり、応募者自ら対象物件を賃借して事業を実施すること。
※共同事業体にあつては、代表者の1社だけではなく、共同事業体の構成法人にて対象物件を賃借して事業を実施すること。
- ② 本募集要領の内容を遵守し、提案書類に記載する事業(以下「提案事業」という。)を実施するに十分な企画力、知識、経験(実績)、資格、技術力、資力および社会的信用等を備えていること。
- ③ 次のすべての事項に該当しないこと。
 - ア 地方自治法施行令(昭和22年政令第16号)第167条の4の規定に該当する法人
 - イ 会社更生法(平成14年法律第154号)第17条の規定による更生手続き開始の申立てがなされている法人
 - ウ 民事再生法(平成11年法律第225号)第21条の規定による再生手続き開始の申立てがなされている法人
 - エ 破産法(平成16年法律第75号)第18条又は第19条の規定による破産手続き開始の申立てがなされている法人
 - オ 国税(法人税・消費税)、地方消費税および市が賦課する税について滞納がある法人
 - カ 本要領「第2-1-(10)契約の解除」カからケに該当する法人
 - キ 本募集の審査委員会の委員が経営または運営に直接関与している法人
- ④ 共同事業体による参加の場合は、すべての事業者について上記①～③を満たすこと。

4 応募の手続

(1) 募集要領等の公表

公表日は、令和6年11月1日(金)からとし、募集要領等の公表方法は、市公式ウェブサイトにて公表とする。

URL : <https://www.city.fuji.shizuoka.jp/sangyo/c0301/rn2ola000004th43.html>

※公図や建物図面、業務委託点検報告書、貴重種調査報告書等の参考資料に関しては、希望者に別途、配付する。

(資料の詳細は、第7 その他に掲載)

(2) 質問書の提出

本要領に関して質問のある方は、受付期間内に参加表明に関する質問書（様式1）に必要事項を記入し、下記の提出先に電子メールで送信すること。（口頭での質疑（電話、FAX等による質疑も含む）は一切受け付けしない。）

①受付期間	令和7年2月3日（月）から令和7年2月17日（月）まで
②提出方法	参加表明に関する質問書（様式1）に必要事項を記入して、電子メールで送信すること。メールの件名を【富士山麓環境共生事業公募要領に係る質問事項】としメール送信後に、電話で受信確認をすること。なお、メール送信および電話確認は、平日の午前9時から午後5時までとすること。
③提出先	提出先メールアドレス sa-sangyou@div.city.fuji.shizuoka.jp 受信確認用連絡先 産業交流部 産業政策課 企業誘致担当 電話 0545-55-2906
④回答日	令和7年2月21日（金）までに随時回答。
⑤回答方法	質問者へ電子メールで回答の上、市ウェブサイトに掲載する。ウェブサイトに掲載した回答は、本要領と一体のものとして、同等の効力を有するものとする。なお、質問に対する回答のほか、本件募集に関して伝達すべき事項を、ウェブサイト追加で掲載する必要があるため、必ず応募書類の提出まで、ウェブサイトを確認すること。 ※【注意事項】訪問、電話、ファックス、郵送等による質問は受け付けない。なお、質問および回答については本募集に関するものとする。それ以外のものや、単なる意見の表明と解されるものなどには、回答しない場合がある。

(3) 参加申込書の提出

応募を希望する参加申込希望者は、下記の事項に従って提出すること。

①受付期間	令和7年2月17日（月）から令和7年3月3日（月）まで （土日祝日を除く）
②受付時間	午前9時から午後5時まで
③提出方法	提出先へ持参または郵送（令和7年3月3日（月）必着） ※郵送する場合は、配達証明付書留郵便とし、事前に郵送提出の旨を市担当者に連絡してください。（受付期間内の消印有効）
④提出先	富士市 産業交流部 産業政策課 企業誘致担当（富士市役所5階） 〒417-8601 静岡県富士市永田町1丁目100番地 TEL 0545-55-2906
⑤提出書類	以下の書類を指定した部数作成し、提出すること。

(4) 参加申込に関する提出書類

参加申込を希望する者は、下記の書類を揃えて提出すること。

提出書類	作成様式等	部数
参加申込書	様式 2-1	2部
委任状	様式 2-2 ※共同事業体の場合のみ提出	2部
誓約書	様式 3	2部
会社の定款	※共同事業体の場合は全構成法人分	2部
会社概要書	様式 4 会社の事業実績・概要等が分かる案内パンフレット等 ※共同事業体の場合は全構成法人分	2部
役員名簿	様式 5 ※共同事業体の場合は全構成法人分	2部
直近3か年の 財務諸表および税務 申告書	貸借対照表、損益計算書、キャッシュフロー計算書 税務申告書は、別表 1, 4, 5 の添付は必須 ※共同事業体の場合は全構成法人分	2部
履歴事項全部証明書	発行後 3 か月以内のもの	1部
印鑑登録証明書	発行後 3 か月以内のもの	1部
直近の納税証明関係	〈国税〉 法人税、消費税および地方消費税 (その 3 の 3) ※共同事業体の場合は全構成法人分	1部

(5) 参加資格確認結果の通知

参加資格審査は、事業者から提出された参加申込書等に基づき、公募要領に記載した参加資格要件を満たしているか否かを確認する。

参加資格確認結果の通知	参加申込書等を提出した参加申込者（共同事業体の場合は代表構成員）へ、令和 7 年 3 月 7 日（金）までに、参加資格確認結果通知書を発送する。
参加資格がないとされた場合の取扱い	参加資格がないと通知された者は、資格がないと判断された理由について、説明を求めることができる。 その場合、令和 7 年 3 月 10 日（月）までに理由説明要求書（任意書式）により、前記（3）の提出先まで、持参又は郵送にて提出すること。

(6) 事業提案書等に関する質問書の提出

事業提案に関して質問のある方は、受付期間内に事業提案書等に関する質問書（様式 6）に必要事項を記入し、下記の提出先に電子メールで送信すること。（口頭での質疑（電話、FAX 等による質疑も含む）は一切受け付けない。）

①受付期間	令和 7 年 3 月 10 日（月）から令和 7 年 3 月 21 日（金）まで
②提出方法	事業提案書等提出に関する質問書（様式 6）に必要事項を記入して、電子メールで送信すること。メールの件名を【富士山麓環境共生事業提案等に係る質問事項】としメール送信後に、電話で受信確認すること。なお、メール送信および電話確認は、平日の午前 9 時から午後 5 時までとすること。

③提出先	提出先メールアドレス sa-sangyou@div.city.fuji.shizuoka.jp 受信確認用連絡先 産業交流部 産業政策課 企業誘致担当 電話 0545-55-2906
④回答日	令和7年4月4日（金）までに随時回答します。
⑤回答方法	質問者へ電子メールで回答の上、市ウェブサイトに掲載する。 ウェブサイトに掲載した回答は、本要領と一体のものとして、同等の効力を有するものとする。 なお、質問に対する回答のほか、本件募集に関して伝達すべき事項を、ウェブサイトに追加で掲載する必要があるため、必ず応募書類の提出まで、ウェブサイトを確認すること。

(7) 事業提案書の提出

参加資格を満たした参加申込者は、以下のとおり提案書等を提出すること。

①受付期間	令和7年4月7日（月）から令和7年5月1日（木）まで （土日祝日を除く）
②受付時間	午前9時から午後5時まで
③提出方法	提出先へ持参または郵送（令和7年5月1日（木）必着） ※郵送する場合は、配達証明付書留郵便とし、事前に郵送提出の旨を市担当者に連絡すること。（受付期間内の消印有効）
④提出先	富士市 産業交流部 産業政策課 企業誘致担当（富士市役所5階） （〒417-8601 静岡県富士市永田町1丁目100番地） TEL0545-55-2906
⑤提出書類	事業提案書は表紙を作成の上、左綴じに製本したものを提出すること。

(8) 事業提案に関する提出書類

事業提案の提出を希望する者は、下記の書類を必要部数揃えて提出すること。

事業提案書	○事業計画概要書（様式7-1） 本事業の趣旨 事業の実現性・継続性 景観保全、生活環境の保全 市の事業との連携 貸付期間 土地利用計画 運営体制 など ○事業費概算書等（様式7-2） 事業費概算書（初期投資） 資金計画、事業収支計画書 など	15部
	○提出図面 ・鳥瞰図 ・主要施設の外観パース ・主要施設の内観パース ・配置図および外構図	15部 (A3)

(9) 応募に関する留意事項

- ① 事業提案書提出に要する費用負担
事業提案に要する費用は、応募者の負担とする。
- ② 現地視察
応募にあたり、現地視察を希望する場合、日程調整するので事前に連絡すること。
- ③ 注意事項
 - ・ 申込み等にあたっては、期限を厳守すること。期限後の受付は一切行わない。
 - ・ 事業提案書類の提出期限後の訂正は一切認めない。
 - ・ 市に提出した書類は返却しない。
 - ・ 提案書類は、審査以外の目的には使用しない。ただし、事業者の選定結果の公表等で必要な場合には、提案書類の内容を無償で使用する場合があります。
 - ・ 指定した様式以外での提出は、原則として認めない。(追加資料は要相談)
 - ・ 応募者は、事業提案書類の提出をもって、本公募要領の記載内容を承諾したとみなす。
 - ・ 応募は一企業につき一提案又は一共同事業体につき一提案とする。
 - ・ 市が提供する資料等は、本事業提案に係る検討以外の目的での使用を禁止する。
 - ・ 市が必要と認める場合に、応募者に関する事項又は事業提案書類の内容について、説明および資料の追加を求める場合がある。
- ④ 応募資格の喪失
下記の事項に該当していることが判明した場合は、その時点で、応募資格を喪失する。
 - ・ 提出書類の内容に虚偽、不正又は本要領の定めに違反する記載があったとき。
 - ・ 審査委員に接触するなど、審査の公平性に影響を与える行為があったとき。
 - ・ 他の応募者の提案を妨害する等、手続きの遂行に支障をきたす行為があったとき。

第4 提案の選定

1 審査委員会の設置

優先交渉権者の選定にあたり、市は外部委員を含め構成する審査委員会を設置し、提案書の審査・評価を行う。

なお、審査委員は優先交渉権者選定後に公表とする。

2 選定方法

参加資格を満たした応募者が提案した書類を対象に、審査委員会において、提案審査基準に示す評価項目（事業計画、事業収支、事業実績、外部評価に関する評価を行う。）に基づき審査を行い、各審査委員の評価点数の平均点数が最も高い事業提案者を優先交渉権者に選定する。

また、次に得点の高い事業提案者を次点交渉権者とする。

優先交渉権者との協議が不調となり、優先交渉権者の地位を取り消した場合には、次点交渉権者との協議に移行し、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、本公募は中止とする。

3 プレゼンテーション

- ・プレゼンテーションは提出した提案書類に基づき実施する。
- ・出席者は4人以内とし、申込み担当者は出席すること。
- ・プレゼンテーションの時間は、30分以内とする。
- ・プレゼンテーションの実施後、25分程度の質疑応答に対応する。

※当日、プロジェクターは市で用意するが、その他パソコンなどの機器は各自で用意すること。

※なお、プレゼンテーション用に使用するデータは、提出した資料を簡潔にまとめたもののみ可とする。

4 審査結果の公表

- ・審査結果については、事業提案者に対してプロポーザル事業提案書等審査結果通知書を通知するほか、市ウェブサイトにて公表する。なお、優先交渉権者の事業者名のみ公表し、優先交渉権者以外の事業者名は公表しない。また、優先交渉権者の地位を取り消し、次点交渉権者と契約する場合は、次点交渉権者の事業者名を公表する。
- ・審査結果についての質問および異議等は一切受け付けない。
- ・審査結果によっては条件が付与されることがあり、その場合は、その条件を承諾することにより、優先交渉権者に決定する。

○評価項目および配点表（200点満点）

評価項目		評価の視点	配点
事業計画	全体コンセプト	事業計画について、本事業の趣旨は、ビジョンと整合しているか	54
		事業の実現性および継続性が十分に見込まれているか	
		自然との共生が図れ、周辺の景観や環境に調和した色彩および意匠となっているか	
		地元住民の生活環境（臭いや騒音など）に配慮した事業内容となっているか	
		市の事業との連携が図られた事業提案となっているか （SDGsや丸火自然公園等との提携など）	
		より長期間の貸付期間となっているか	
	新たな魅力創出 （集客力）	民間ならではの独自性・独創性がみられ魅力ある事業内容となっているか	28
		市内外の方が多く訪れ、賑わい創出につながる事業提案となっているか	
	施設整備計画	土地・施設の配置や規模が妥当な計画となっているか	24
		バリアフリーやユニバーサルデザインを取り入れ、利用者の安全性に配慮した使いやすい計画となっているか	
地域貢献	市内事業者や団体等との連携により、地域経済や地域貢献につながる提案となっているか	14	
運営管理計画	施設の目的に沿った運営管理体制や人員の配置体制となっているか	12	
	貸付料の提案金額は適切で、最低貸付料以上の金額設定となっているか		
事業スケジュール	事業手順が明確で、実現可能なスケジュールとなっているか	6	
事業収支	資金計画は適切となっているか	12	
	事業収支計画は具体的かつ適切であり、独立採算性の事業となっているか		
事業実績	同様または類似の事業実績はあるか	10	
外部評価	外部機関による企業診断は良好か	40	

※評価点（少数点第1位四捨五入）が100点に満たない事業提案は失格とする。

※評価点が高点の場合は、事業計画の点が高い方の提案者を上位とする。

第5 契約事項

1 覚書の締結

優先交渉権者に選定された事業者は、本事業の着手にあたり、本契約を締結するまでの間、公募要領に定めた規定の順守等の基本事項について、市と覚書を締結する。

2 事業計画の策定

優先交渉権者は、市と事業計画の内容について協議を行う。

事業計画は、公募型プロポーザルで市に提出した事業提案書の内容に基づいて策定すること。ただし、合理的な理由により変更が必要となった場合、提案した計画と異なる内容への見直しが必要となった場合には、必要な修正・変更を行い、事業計画を確定させた上で、本契約までに市の承認を得ること。なお、事業計画の重要な部分に変更となった場合、修正・変更が承認されないことがある。

3 地域への説明

優先交渉権者の決定後、地域住民への説明会を開催し、事業内容の説明をすること。その後も事業開始時など可能な限り、地元への説明会を開催すること。

また、説明会での意見は、地域と良好な関係を構築するため、可能な限り実施事業に反映できるよう努めること。

4 契約の締結（公正証書の作成）・物件の引渡し

事業計画を策定し、保証金の入金を確認後、公正証書の作成および物件の引渡しを行う。

契約に際しては、市議会の議決が必要となるため、議決をもって手続きを進めることとする。なお、議会の議決が得られなかった場合には契約は締結できず、その際、市は一切の賠償責任を負わない。

また、本契約にかかる費用については、事業者が負担する。

第6 リスク分担

貸付期間内における主なリスクについては、次の負担区分を基本として対応する。

	リスクの種類	内容	負担者	
			市	事業者
全般	法令改正	事業運営に影響のある法令等の改正	協議事項	
	支払い遅延	事業者の市への支払いの遅延		○
	物価・金利	事業者決定後のインフレ・デフレ、金利変動		○
	資金調達	本事業実施に対する費用の資金調達に関する責任		○
	不可抗力	自然災害等による業務の変更、中止、延期	協議事項	
	申請コスト	申請費用等の負担（申込、契約関係など）		○
維持管理運営	施設の管理	既存施設の点検、修繕、撤去およびインフラの整備		○
	事業中止・延期	市の責任による遅延・中止	○	
		事業者の責任による事業遅延・中止・放棄・破綻		○
	土地の瑕疵	契約締結前に予期することができない事業敷地の瑕疵に起因する増加費用		○
	市の貸与資料	敷地および既存建築物等に関する市の貸与資料等の誤り、欠如、不明瞭等に起因する増加費用		○
	事業者の調査	事業者による敷地および既存建築物等に関する調査の未実施、不備、誤り等に起因する増加費用		○
	環境対策	本事業の実施が地元住民の生活環境に与える影響の調査および合理的に要求される範囲での住民対策の実施に係る責任および費用		○
		本事業の実施に関して、市の帰責事由により生じた地元住民等の要望活動・訴訟に起因する増加費用	○	
		本事業の実施に関して、市の帰責事由以外により生じた地元住民等の要望活動・訴訟に起因する増加費用		○
	施設競合	競合施設による利用者減、収入減		○
	需要変動	当初の需要見込みと異なる状況		○
	債務不履行	市の契約内容の不履行		○
		事業者の事由による業務および契約内容の不履行		○
第三者賠償	事業運営において第三者に損害を与えた場合		○	
臨機の措置	災害防止等のための臨機の措置に要した費用	協議事項		
運営リスク	既存施設、機器の不備又は、施設管理上の瑕疵並びに火災等の事故による臨時休業等に伴う運営リスク		○	
事業終了	原状回復	契約終了時又は解除時に、事業者が所有する建築物および工作物、備品等を撤去するとともに敷地内を業務運営に支障のない状態に復旧する費用		○
	移行期間保全	契約解除通知時から引渡し又は業務引継ぎの完了の時までの本施設の維持保全に要する費用		○

※市は事業者に対し、契約期間中の休業や収入減等に伴う補償は行わない。

第7 その他

- ・優先交渉権者に選定されたことにより、各種許認可等の審査が免除されるものではない。関係法令、条例等の適用については、事業者自らの責任で関係機関に確認のうえ、適切に対応すること
- ・本要領に定めるもののほか、必要な事項については、市の指示に従うこと。
- ・本事業に対する地域住民からの主な意見は次のとおり。
 - 富士山、駿河湾の景観を活かしたものにしてみたい
 - 周辺に溶け込むような配色にしてほしい
 - 悪臭が発生する事業は好ましくない
 - 老若男女、誰もが楽しめる場所にしてほしい
 - 遠方からの集客が見込めるような事業にしてほしい
 - 富士市の代表的な事業（施設）にしてほしい
 - 近くに富士山こどもの国があるため、特色のある施設が望ましい
- ・【第3 募集の概要の4 応募の手続】の参考資料は次のとおり。
 1. 公図（CADデータ【JWW】）
 2. 植林ゾーン・共生ゾーンの境界および民地・井戸位置図
 3. 建築物一覧
 4. 配管図等（配水管網図、排水管网図、電気回路図、配電図）
 5. 旧クラブハウス改修計画 竣工図
 6. 管理棟・キャディ棟・スタート小屋・目土庫・倉庫 図面等
 7. 業務委託年間実施表（南富士CCゴルフ場の実績）
 8. 業務委託点検報告書（南富士CCゴルフ場の実績）
 9. 貴重種調査報告書

第8 担当課・問い合わせ先

富士市 産業交流部 産業政策課 企業誘致担当
〒417-8601 静岡県富士市永田町1丁目100番地
電話 0545-55-2906
Eメール sa-sangyou@div.city.fuji.shizuoka.jp