

浜崎伝建地区町家モデル施設の 公共施設等運営権に係る実施方針

令和5年3月

萩市商工観光部 文化財保護課

はじめに

萩市は、民間の資金、経営能力及び技術的能力の活用を図り、民間と行政のパートナーシップ、公民連携のもとで、事業を効率的・効果的に推進し、実効性を高めるため、「民間資金等の活用による公共施設等の整備等の促進に関する法律」（以下、PFI法という。）に基づく公共施設等運営事業に取り組んでいる。

このたび、PFI法に基づく特定事業の選定及び特定事業を実施する事業者の選定を行うにあたり、「PFI法第5条第1項」、並びに、「浜崎伝建地区町家モデル施設の公共施設等運営権に係る実施方針に関する条例」（以下、「実施方針条例」という。）の定めるところにより実施方針を定めたとことから、PFI法第5条第3項に基づき、次のとおり公表する。

第1 特定事業の選定に関する事項

1-1 事業内容に関する事項

(1) 事業名称

浜崎伝建地区町家モデル施設の運営事業

(2) 公共施設等の管理者の名称

萩市長 田中文夫

(3) 事業の目的

浜崎伝建地区町家モデル施設をまちづくりの新たな拠点施設として整備する浜崎地区は、萩城下の港町として廻船業や水産加工業で栄えた地であり、江戸時代以来の街路構成及び敷地割りが残り、江戸時代から昭和初期に建てられた町家が多く残る地区として平成13年11月に国の重要伝統的建造物群保存地区に選定されている。

浜崎伝建地区町家モデル施設は、浜崎地区に現存する明治初期に創建された間口が約10mもある大型町家の建築物として重要であり、伝統的建造物に指定されている。

浜崎地区は、まちなみ自体が萩市の貴重な文化遺産であり、歴史と文化を巡る観光スポットの一つであるが、このたび、地区の歴史的、文化的価値を高め、リノベーションに寄与するとともに、観光客の誘客、地域のにぎわいの創出と地域活性化、域内需要の拡大を図るために、当該施設をまちづくり及び観光の拠点施設として整備活用するものである。

(4) 事業の概要

① 事業方式

本事業は、PFI法に基づく公共施設等運営権事業として実施する。

② 事業者選定

萩市は、PFI法に基づく本事業の公共施設等運営権者として事業者を選定する。

③ 事業期間等

本事業の契約期間は、萩市と事業者が実施契約を締結した日から、令和25年（2023年）3月末日までとする。

運営事業期間及び運営権の存続期間は、運営権設定日から令和25年（2023年）年3月末日

までとし、運営権者からの申出により、それまでの運営状況等を踏まえて、期間の延長について萩市と協議できるものとする。

④ 業務範囲

ア 運営業務

- a 施設の運営に関する業務
- b テナント運営業務
- c 利用者サービス向上に資する業務
- d 交流を主体としたまちづくり業務

イ 維持管理・保全業務

- a 建築物保守管理業務
- b 建築設備保守管理業務
- c 敷地及び外構保守管理業務
- d 清掃業務
- e 環境衛生管理業務
- f 備品保守管理業務
- g 警備業務
- h 修繕業務（建築物及び備品）

（５）民間事業者の収入等

事業者は、実施方針条例第5条の規定に基づき、施設の利用料金の額を定めるものとし、利用料金を収受し、収入とすることができる。

（６）事業者が支払う運営権対価

事業者が支払う運営権対価は、令和6年（2024年）3月末日までの間は、無償とする。それ以降の運営権対価は、14,176,000円を下限額として予定している。萩市は、事業者の選定に当たり、運営権対価として設定した下限額を上回る提案のみを受け付けるものとする。

また、萩市が求める運営権対価の支払方法の条件については、提案募集時に示す。

（７）運営権対価対象施設の賃貸借

事業者は、萩市と公有財産貸付契約を締結した上で、運営権設定対象施設の一部を第三者に転貸することができる。

（８）本施設の利用規則の策定

事業者は、本施設の利用に係る、休館日、開館時間、利用料金（金額、徴収方法等）、利用方法（申込手続、予約の変更・取消手続等）、利用に係る制限等に関する利用規則（以下、利用規則という。）を定めるものとする。

（９）運営事業期間終了時の取扱い

本事業が終了する場合の運営権等の主な取扱いは次のとおりとする。

① 運営権

事業者に設定されている運営権は、本事業期間の終了日に消滅する。

② 運営権設定対象施設

事業者は、運営事業期間終了時に、萩市又は萩市の指定する第三者に運営権設定対象施設を引き渡さなければならない。

③ 事業者の保有資産等

萩市又は萩市の指定する第三者は、本事業の実施のために事業者の所有する資産のうち必要と認められたものを時価にて買い取ることができることとする。なお、萩市の指定する第三者を公募により選定する場合は、当該第三者をして、当該保有資産等の一部又は全部を時価にて民間事業者から買い取らせることを公募の条件とする。

本事業の実施のために事業者が保有する資産等については、全て事業者の責任により処分し、その費用を負担することとする。

④ 業務の引継ぎ

萩市又は萩市の指定する第三者に対する業務の引継ぎは、原則として運営事業期間中に行うこととし、事業者は自らの責任により適切な引継ぎを行い、その費用を負担することとする。

なお、運営事業期間中に申込みのあった運営事業期間終了後の施設の利用に係る予約については、萩市又は萩市の指定する第三者が受け付けるものとする。

萩市は、運営事業期間終了後の本施設の運営方針を検討した上で、萩市の指定する第三者に本施設の運営を行わせる場合には、運営事業期間終了の1年前には新たな事業者を選定する予定とする。

(10) 更新投資等の取扱い

① 更新投資

事業者は、運営権設定対象施設について、市の事前の承認を得た上で、自らの責任及び費用負担により、更新投資を行うことができる。

事業者による更新投資の対象部分は、投資対象の施設完成後に市の所有物となり、運営権設定対象施設に含まれるものとして、運営権の効果及ぶものとする。

② 事業者の保有資産等

事業者は、本事業の実施のために事業者が保有する資産等について、原則として自らの判断で新規投資、改修、更新投資を行うことができる。

(11) 事業に必要な根拠法令等

本事業の実施に当たっては、関連する関係法令、条例、規則及び要綱等を自らの責任で調査検証し、遵守することし、適用法令及び適用基準は、各業務の開始時点における最新のものを採用するものとする。

1-2 特定事業の選定に関する事項

(1) 特定事業の選定基準

萩市は、本事業をPFI法に基づく公共施設等運営事業として実施することで、公共サービスの水準の向上が期待できる場合に、本事業を特定事業に選定する。

(2) 選定結果の公表

本事業を特定事業として選定した場合には、その判断の結果を評価内容と併せ、速やかに公表す

る。

なお、本事業の実施可能性についての評価の結果等に基づき、特定事業の選定を行わないこととした場合であっても、同様に公表する。

第2 事業者の選定に関する事項

2-1 事業者の募集及び選定の方法

萩市は、本施設を浜崎伝統的建造物群保存地区の重要な建造物の一つとして、地域の歴史的・文化的価値を高め、観光客の誘致、地域のにぎわい創出と活性化を図る交流拠点施設として整備を行ってきた。本事業の意義を理解した事業者を運営権者として選定するため、基本的な考え方を示した方針に基づき、公募型プロポーザルにより評価を行い、選定した事業者と随意契約を締結する。

2-2 事業者の選定の手順

(1) 事業者選定のスケジュール（予定）

日程	内容
令和4年9月議会	実施方針条例議会議決
9月中旬～	実施方針条例の制定
令和4年12月～ 令和5年2月	実施方針の内容決定に関する意見聴取
令和5年3月31日	実施方針の策定、公募型プロポーザル募集要項公表
令和5年4月下旬頃	浜崎伝建地区町家モデル施設の運営事業者選定委員会 (プロポーザル審査、事業者選定)
令和5年5月初旬	優先交渉者の決定
令和5年6月議会	運営権設定に係る議会の議決
令和5年6月議会後	運営権設定
令和5年7月中旬頃	実施契約の締結・公表
令和6年（予定）	事業開始（事業開始の届出）

(2) 事業者選定手続

事業者の選定手続は、プロポーザル実施要領において示す。

(3) 審査の方法

「浜崎伝建地区町家モデル施設の運営事業者選定委員会」において、厳正に審査し決定する。

なお、審査基準等について、プロポーザル実施要領において示す。

(4) 事業者を選定しない場合

事業者の選定の過程において、本事業をPFI法に基づく公共施設等運営事業として実施することが適当でないと判断された場合には、特定事業の選定を取り消すこととし、その旨を速やかに公表する。

2-3 事業者の選定に関する事項

(1) 事業者の選定における留意事項

事業者の選定に当たっては、PFI法第7条の規定に基づく公募により選定した者と基本協定を締結し、実施契約の内容協議を行う。

なお、この協議において、契約内容について、双方合意がなされなかった場合は、本事業の事業者として決定せず、契約を締結しない場合がある。

(2) 実施方針等に関する意見聴取

本事業の内容、契約条件等について、公募型プロポーザル実施要領に盛り込むため、事業者より意見聴取を行う。

(3) 実施方針の変更

萩市は、実施方針等に関する意見聴取の結果を踏まえ、実施方針を見直し、変更することがある。変更した場合には、特定事業の選定までに、ホームページ等で速やかに公表する。

2-4 事業者との契約手続等

(1) 契約手続

萩市は、事業者と協議を行い、実施契約を締結する。

(2) 参加資格を欠く行為等があった場合の取り扱い

事業者の決定日の翌日から実施契約の締結日までの間、事業者が運営資格を欠く行為等があった場合には、萩市は、事業者と実施契約を締結しない場合がある。

第3 事業の適正かつ誠実な実施の確保に関する事項

3-1 基本的な考え方

本事業における業務遂行上の責任は原則として事業者が負うものとする。

ただし、市が責任を負うべき合理的な理由があるものについては、市が責任を負うものとする。

3-2 予想されるリスクと責任分担

予想されるリスク及び市と事業者の責任分担は、その概略を以下のリスク分担表として示すが、詳細については、実施契約書（案）にて示すこととし、実施契約で規定する。

(1) 共通事項

リスクの種類	リスクの内容	萩市	事業者
構想・計画	市の政策変更による事業の変更・中断・中止など	○	
許認可	市の責めによる許認可等取得遅延	○	
	上記以外の事由による許認可等取得遅延		○
法令変更	全て		○
税制変更	全て		○

住民対応	事業者が行う業務（維持管理・運営等）に関する地元合意形成		○
環境	事業者が行う維持管理・運営業務における環境の悪化		○
	市が行う業務に起因する環境の変化	○	
第三者補償	市の提示条件、指図、行為を直接の原因とする事故によるもの	○	
	上記以外によるもの		○
安全確保	維持管理・運営等における安全性の確保		○
保険	維持管理・運営等のリスクをカバーする保険		○
物価変動	全て		○
資金調達	全て		○
不可抗力	双方に生じた損害は双方が負担する	○	○

(2) 契約締結前

リスクの種類	リスクの内容	萩市	事業者
資料作成	運営権の判断に必要な資料作成	○	
契約	実施契約の未締結 ※双方に生じた損害は双方が負担する	○	○

(3) 契約締結後

リスクの種類	リスクの内容	萩市	事業者
維持管理・運営 内容変更	市の責めによる事業内容の変更（用途変更など）	○	
	上記以外の要因によるもの（不可抗力を除く）		○
維持管理費の 変動	市の責めによる事業内容等の変更等に起因する維持管理費の変動	○	
	上記以外の要因によるもの		○
光熱水費	全て		○
需要	本事業の需要に関するもの		○
施設損傷	市の責めによる事故・火災等による施設の損傷に関するもの	○	
	上記以外の要因によるもの		○
備品管理	全て		○
修繕	全て		○

(4) 事業終了後

リスクの種類	リスクの内容	萩市	事業者
事業終了後の移管 手続	施設の移管手続に伴う諸費用等		○
施設の 状態	本事業が継続可能な状態の未達		○

3-3 モニタリング等

萩市は、事業者の実施する業務内容の確認及び事業者の財務状況の把握等を目的に、モニタリングを行う。

(1) モニタリングの内容

萩市は、事業者の実施する業務について定期的に確認を行うとともに、財務状況及び利用状況についても確認する。

(2) モニタリングの費用負担

モニタリングにかかる費用のうち、萩市が実施するモニタリングにかかる費用は市が負担する。ただし、萩市が要求する事業者が所有する資料の提出に要する費用については、事業者が負担する。

事業者自らが実施するモニタリング（いわゆるセルフモニタリング）にかかる費用は、事業者が負担する。

3-4 運営権の処分制限

事業者は、市の書面による事前の承認を得ることなく、運営権、実施契約上の地位及び本事業について萩市との間で締結した一切の契約上の地位、並びにこれらの契約に基づく権利及び義務について、譲渡、担保提供その他の方法による処分は行えない。

ただし、事業者は、PFI法第26条第2項に基づく萩市の許可をあらかじめ得た場合は、運営権を譲渡することができる。

なお、萩市は、当該許可を行うときは、PFI法第26条第4項に基づき、あらかじめ、議会の議決を経た上でこれを行うこととする。

第4 公共施設等の対象施設等に関する事項

4-1 本事業の対象施設等

運営権設定対象施設は以下のとおりとする。

なお、施設内に存在する全てのものが運営権設定対象となる。

建物（浜崎伝建地区町家モデル施設）	
構造	木造2階建て
建築面積	164.9 m ²
床面積	197.5 m ² （1階：139.3 m ² 、2階：58.2 m ² ）
築年月	明治期創建、令和5年3月改修工事竣工
伝統的建造物	浜崎伝建地区の伝統的建造物として特定 （保存計画番号：B0311）

土地（萩市大字浜崎町16番地・17番地）	
敷地面積	357 m ²

第5 公共施設等運営権実施契約に関する事項

5-1 公共施設等運営権実施契約を定めようとする事項

萩市と事業者が締結する実施契約に定める主な事項は次のとおりとする。

- ① 総則
- ② 公共施設等運営権の設定
- ③ 運營業務
- ④ 維持管理・保全業務
- ⑤ 利用料金の設定及び收受等
- ⑥ 公共施設等運営権の処分
- ⑦ 契約期間及び契約満了に伴う措置
- ⑧ 契約の解除又は終了及び解除又は終了の伴う措置
- ⑨ 法令変更
- ⑩ 不可抗力

5-2 疑義が生じた場合の措置

実施契約及び実施契約に付帯する事業者の事業計画等の解釈について疑義が生じた場合、萩市と事業者は、誠意を持って協議するものとし、協議が整わない場合は、実施契約に規定する具体的措置に従うものとする。

第6 本事業の継続が困難となった場合における措置に関する事項

6-1 本事業の継続が困難となった場合の措置

本事業の継続が困難となる事由が発生した場合は、以下のとおり、実施契約を解除又は終了するものとする。この場合、事業者は、実施契約の定めるところにより、萩市又は萩市の指定する第三者に対する業務の引き継ぎが完了するまでの間、自らの責任と費用負担で本事業を継続するものとし、運営権設定施設及び本事業の実施のために事業者が保有する資産については、第1の1-1(9)②及び③の規定に従うものとする。

(1) 事業者の事由による実施契約の解除

① 解除理由

ア 萩市は、事業者の責めに帰すべき事由により実施契約の履行が不能になったとき等実施契約に定める一定の事由が生じたとき、催告を経ることなく実施契約を解除することができることとする。

イ 萩市は、事業者がその責めに帰すべき事由により実施契約上の義務を履行しないとき等実施契約に定める一定の事由が生じたとき、事業者に対して修復勧告を行い、一定期間内に修復策の提出・実施を求めた上で、事業者が当該期間内に修復することができなかつたときは、解除事由を記載した書面を送付することにより、直ちに実施契約を解除することができるものとする。

なお、詳細は、実施契約に規定する。

② 解除の効果

ア 萩市は、実施契約の解除に伴い、運営権を取り消す。

イ 事業者は、萩市に対し、実施契約に定めるとおり、萩市に生じた損害を賠償しなければならない。

ウ 事業者は、実施契約を解除された場合、それまでの期間に相当する運営権対価及びその利息の未払い分を一括で支払う。

なお、詳細は、実施契約に規定する。

(2) 市の事由による実施契約の解除又は終了

① 解除又は終了の事由

ア 萩市は、実施契約を継続する必要がなくなった場合又はその他、市が必要と認める場合には、事業者に対し6か月以上前に通知することにより、実施契約を解除することができる。

イ 事業者は、萩市の責めに帰すべき事由により、一定期間、市が実施契約上の義務を履行しない場合、又は事業者による実施契約の履行が不能となった場合は実施契約を解除できる。

ウ 萩市が、本施設の所有権を有しなくなったときは、実施契約を終了する。

② 解除又は終了の効果

ア 萩市は、実施契約を解除する場合、運営権を取り消すことができる。また、市が本施設の所有権を有しなくなったことによる実施契約の終了の場合、運営権は消滅する。

イ 萩市は、事業者に対し、事業者が生じた損害を賠償するものとする。ただし、事業者の責めに帰すべき事由により生じた損害がある場合は、萩市の支払額からこれを控除する。

ウ 事業者は、実施契約を解除又は終了された場合、それまでの期間に相当する運営権対価及びその利息の未払い分を一括で支払う。

なお、詳細は、実施契約に規定する。

(3) 不可抗力による実施契約の解除又は終了

① 解除又は終了の事由

ア 不可抗力を原因として萩市及び事業者の協議において、本事業の復旧スケジュールを決定することができない場合、又は、復旧スケジュールに基づく本事業の再開が不可能若しくは著しく困難であることが判明した場合、萩市は実施契約を解除する。

イ 不可抗力を原因として本施設が滅失したときは、実施契約を終了する。

② 解除又は終了の効果

ア 不可抗力を原因として実施契約を解除する場合、事業者は、萩市の選択に従い、運営権の放棄又は市の指定する第三者に対する無償譲渡を行うこととし、当該不可抗力により萩市及び事業者が生じた損害は各自が負担し、相互に損害賠償は行わない。

イ 事業者は、実施契約が解除又は終了された場合、それまでの期間に相当する運営権対価及びその利息の未払い分を一括で支払う。

なお、詳細は、実施契約に規定する。

ウ 不可抗力を原因として本施設が滅失したときは、運営権は消滅する。

6-2 その他の事由により本事業の継続が困難となった場合

実施契約に規定する事由ごとに、責任の所在による改善等の対応方法に従うこととする。

第7 法制上及び税制上の措置並びに財政上及び金融上の支援に関する事項

7-1 法制上及び税制上の措置に関する事項

事業者が本事業を実施するに当たり、法令の改正等により、法制上及び税制上の措置が適用されることとなる場合は、当該措置を適用する。

7-2 財政上及び金融上の支援に関する事項

事業者が本事業を実施するに当たり、財政上及び金融上の支援を受けることができる可能性がある場合は、萩市はこれらの支援を事業者が受けることができるよう努めるものとする。

7-3 その他の支援に関する事項

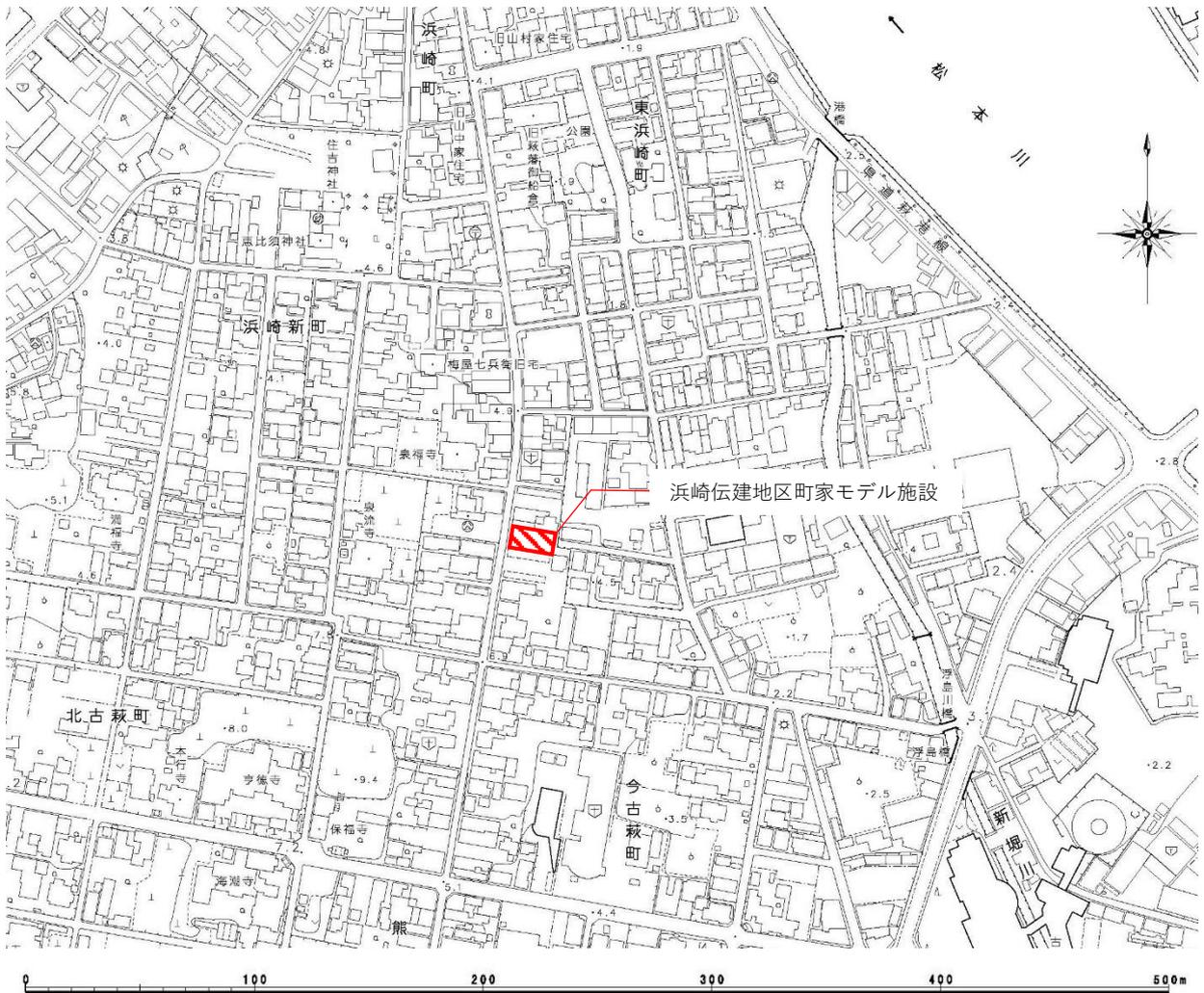
萩市は、事業者が本事業の実施に必要な許認可等を取得する場合、可能な範囲で必要な協力を行うものとする。

第8 その他特定事業の実施に関し必要な事項

8-1 議会の議決

運営権の設定に関しては、令和5年6月又は9月萩市議会定例会に議案の提出を予定する。

第9 位置図



第10 配置図・平面図

