

東近江市五個荘近江商人屋敷外村字兵衛邸
の公共施設等運営権に係る実施方針

令和3年12月

東近江市

はじめに

東近江市（以下「市」という。）は、五個荘近江商人屋敷外村宇兵衛邸（以下「本施設」という。）の管理運営事業（以下「本事業」という。）について、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の下で、本事業を効率的かつ効果的に推進するため、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（平成11年法律第117号。以下「P F I法」という。）に基づく公共施設等運営事業として実施する。

本事業に関し、P F I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当たり、P F I法第5条第1項の規定及び東近江市五個荘近江商人屋敷外村宇兵衛邸条例（令和3年東近江市条例第24号。以下「宇兵衛邸条例」という。）の定めるところにより実施方針を定めたので、同条第3項の規定に基づき、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 事業内容に関する事項

(1) 事業名称

五個荘近江商人屋敷外村宇兵衛邸の管理運営事業

(2) 公共施設等の管理者の名称

東近江市長 小椋 正清

(3) 事業の目的

五個荘金堂地域は、近江商人発祥の地であり、「近江商人の本宅群と伝統的な農家住宅が優れた歴史的景観を伝え、価値が高い」と評価され、平成10年に平地の農村集落として、全国初となる国の「重要伝統的建造物群保存地区」に選定されている。

当該地域では、選定以前から美しい町並みを守るため地域ぐるみの活動が行われ、その活動と併せて、行政が近江商人の本宅の一部を借り上げて一般公開し、観光客の誘客を進めてきた。

平成27年には「琵琶湖とその水辺景観－祈りと暮らしの水遺産」が日本遺産として認定され、当該地域の町並みもその構成文化財になっている。

本事業は、近江商人発祥の地の歴史的・文化的価値を高めるとともに、観光客の誘客、地域のにぎわいの創出と地域活性化及び域内需要の拡大を図るため、近江商人の本宅である「五個荘近江商人屋敷外村宇兵衛邸」を分散型ホテルの中核となる宿泊施設として市が整備し、民間事業者が維持管理・運営を行うものである。

(4) 事業概要

ア 事業方式

本事業は、P F I法に基づく公共施設等運営事業として実施する。

市は、事業者に対してP F I法第19条第1項の規定により公共施設等運営権（以下「運営権」という。）を設定する。事業者は、公共施設等運営権者（以下「運営権者」という。）として市とP F I法第22条に規定する公共施設等運営権実施契約（以下「実施契約」という。）を締結し、実施契約に従って本事業を実施する。

あわせて、市は、事業者を地方自治法（昭和22年法律第67号）第244条の2第3項の規定に基づく指定管理者に指定する。

イ 事業期間等

本事業の契約期間は、市と事業者が実施契約を締結した日（以下「実施契約締結日」という。）から令和25年（2043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（2043年）3月末日までとし延長しない。

ウ 事業範囲

事業者は、運営権者として運営・維持管理及び修繕を行う。ただし、施設等の利用許可については、指定管理者として行うものとする。

また、改修・増築等については、市が必要であると判断したときは、事業者の合意を得た上で市が行うものとする。

業務項目	実施者
施設の利用許可	指定管理者として事業者が実施
施設の運営・維持管理	運営権者として事業者が実施
修繕【躯体や文化財としての価値に関わる重要な建材以外に係る修繕】	運営権者として事業者が実施
改修・増築等	所有者として市が実施

エ 業務範囲

本事業の業務内容は、次のとおりとする。

なお、業務内容の詳細は、要求水準書で示す。

(ア) 運営業務

- a 宿泊業務
- b 飲食・物品販売業務
- c その他必要な業務

(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
(庭園管理に関する剪定、葉刈り、害虫駆除、施肥及び消毒を除く。)
- d 清掃業務
- e 環境衛生管理業務
- f 備品管理業務
- g 警備業務
- h 修繕業務（躯体や文化財としての価値に関わる重要な建材以外に係る修繕）
- i その他必要な業務

(ウ) 自主事業

事業者は、本施設の設置目的に合致し、かつ、施設の機能を阻害せず、公序良俗に反しない範囲において、独立採算による自主事業を実施することができる。

(5) 事業者の収入等

ア 利用料金収入

事業者は、宇兵衛邸条例第14条において準用する宇兵衛邸条例第9条第2項の規定に基づき、本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。

イ 自主事業収入

事業者は、自主事業を実施し、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7年（2025年）3月末日まで無償とする。それ以降の運営権対価は、無償期間の事業収益及び費用を勘案して市と事業者が協議し、市が定めるものとする。

(7) 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業日、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）及び利用に係る制限等に関する規則（以下「利用規則」という。）を定めるものとする。

(8) 本事業期間終了時の取扱い

本事業期間終了時の運営権等の取扱いは、次のとおりとする。

ア 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。

イ 本施設

事業者は、運営事業期間終了時に市又は市の指定する第三者に本施設を引き渡さなければならない。

ウ 事業者の保有資産等

市又は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。

エ 業務の引継ぎ

市又は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、市又は市の指定する第三者が受け付けるものとする。

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、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、運営事業期間終了日の1年前までに次の事業者を選定するものとする。

(9) 更新投資等の取扱い

ア 更新投資

事業者は、本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、本施設に含まれるものとして運営権の効果が及ぶものとする。

イ 事業者の保有資産等

事業者は、本事業の実施のために保有した資産等について、原則として、自らの判断で新規投資、改修及び更新投資を行うことができる。

(10) 事業に必要な根拠法令等

事業者は、本事業の実施に当たっては、関係法令、条例、規則等を自らの責任で調査検証を

行い、遵守することとし、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。

2 特定事業の選定に関する事項

(1) 特定事業の選定基準

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、本事業の実施の可能性について評価を行い、その結果、特定事業の選定を行わないこととした場合にあっては、同様に公表する。

第2 事業者の選定に関する事項

1 事業者の募集及び選定方法

本施設は、近江商人発祥の地として歴史的・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中核施設として宿泊施設へと再整備を行っており、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必要がある。

このため、事業者の選定に当たっては、公募によらず、古民家等の特徴をいかした宿泊施設の運営実績のある事業者を特定事業者として指名し、事業計画及び収支計画等の評価を十分に行った上で、優先交渉権者として選定することとする。

2 事業者の選定の手順

(1) 事業者の選定のスケジュール（予定）

日程	内容
令和3年12月上旬	実施方針の策定
令和3年12月上旬	特定事業の選定
令和3年12月下旬	事業者選定要項及び申請書類様式の配布
令和4年1月上旬	申請受付締切
令和4年1月下旬	書類選考（ヒアリング）、選定審査会
令和4年1月下旬	優先交渉権者の決定
令和4年3月議会	運営権設定及び指定管理者指定に関する市議会による議決
令和4年4月1日	事業者との実施契約の締結、運営権の設定
令和4年5月以降	事業開始

(2) 事業者の選定手続

事業者の選定手続は、選定要項において示す。

(3) 審査の方法

事業者の選定に当たり、本施設の管理運営事業者審査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は、選定要項において示す。

3 事業者との契約手続等

(1) 契約手続

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扱い

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

第3 事業者の責任の明確化等事業の適正かつ確実な実施の確保に関する事項

1 リスク分担の基本的な考え方

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。

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し、詳細については、実施契約において定める。

(1) 共通事項

リスクの種類	リスクの内容	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	本事業の内容にかかわらず、全ての者に影響する法令変更		○
	本事業に直接影響を及ぼす法令変更	○	○
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・運營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悪化	○	
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		○
工事遅延	本施設の工事遅延	○	
物価変動	全て		○
資金調達	全て		○
不可抗力	天災（地震、落雷、暴風雨、洪水、異常降雨等）、人災（テロ、暴動等）等、双方に生じた損害は双方が協議の上、負担	○	○

(2) 契約締結前

リスクの種類	リスクの内容	市	事業者
資料作成	運営権の判断に必要な資料作成費用		○
契約	実施契約の未締結	○	○
議会議決	議会の不承認	○	

(3) 契約締結後

リスクの種類	リスクの内容	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	躯体や文化財としての価値に関わる重要な建材以外に係る修繕		○
施設の見えない瑕疵	想定できない ^{かし} 瑕疵があると判明した場合	○	

(4) 事業終了後

リスクの種類	リスクの内容	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 モニタリング等

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

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、事業者の財務状況についても確認する。

事業者が実施する業務が市の求める水準を下回ることが判明した場合は、市は、業務内容の速やかな改善を求める。事業者は、市の改善要求に対し、自らの責任により改善措置を講じその費用を負担するものとする。

(2) モニタリングの費用の負担

モニタリングに係る費用のうち市が実施するモニタリングに係る費用は、市が負担する。た

だし、市が要求する事業者が当然に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係る費用は、事業者が負担する。

4 運営権の処分制限

事業者は、市の書面による事前の承諾を得ることなく、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を行うことができない。ただし、事業者は、PFI法第26条第2項の規定に基づく市の許可をあらかじめ受けた場合には、運営権を譲渡することができる。

なお、市は、当該許可を行おうとするときは、PFI法第26条第4項の規定に基づき、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

1 本事業の対象施設等

運営権設定対象施設は、次のとおりとする。

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。

所在地：東近江市五個荘金堂町645番地

建物（外村宇兵衛邸）	
構造	木造2階建て
建築面積	446.58㎡
床面積	515.68㎡
土地（外村宇兵衛邸）	
敷地面積	2,434.15㎡

第5 契約の解釈について疑義が生じた場合における措置に関する事項

1 公共施設等運営権実施契約に定めようとする事項

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に伴う措置
- (9) 公共施設運営権の対価の額、支払方法等
- (10) 法令変更
- (11) 不可抗力

2 疑義が生じた場合の措置

実施契約及び実施契約に附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、市と事業者は、誠意をも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

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、次のとおり実施契約を解除又は終了できるものとする。この場合において、事業者は、実施契約の定めるところにより、市又は市の指定する第三者に対する業務の引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、本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、本実施方針第1の1(9)イ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

ア 解除理由

- (ア) 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は、催告を経ることなく実施契約を解除することができる。
- (イ) 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は、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を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。

イ 解除の効果

- (ア) 市は、実施契約の解除に伴い事業者の運営権を取り消す。
- (イ) 事業者は、市に対し実施契約に定めるとおり、市に生じた損害を賠償しなければならない。
- (ウ) 事業者は、実施契約が解除された場合、それまでの期間に相当する運営権対価を一括で支払うこととする。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

ア 解除又は終了の事由

- (ア) 市は、実施契約を継続する必要がなくなった場合やその他市が必要と認める場合には、事業者に対し6箇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、市の責めに帰すべき事由により、市が一定期間実施契約上の義務を履行しない場合は、実施契約を解除することができる。

(ウ) 市が本施設の所有権を有しなくなったときは、実施契約は終了する。

イ 解除又は終了の効果

(ア) 市は、実施契約を解除する場合、事業者の運営権を取り消す。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) 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、市の支払額からこれを控除する。

(ウ) 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を一括で支払うこととする。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

ア 解除又は終了の事由

(ア) 不可抗力を原因として市及び事業者の協議において、本事業の修復スケジュールを決定することができない場合又は修復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、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。

イ 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、市の決定に従い、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市及び事業者が生じた損害はそれぞれが負担し、相互に損害賠償は行わないこととする。

(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を一括で支払うこととする。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。

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

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又は税制上の措置が適用される場合は、それによるものとする。

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、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。

3 その他の支援に関する事項

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

1 議会の議決

運営権の設定に関しては、令和4年3月市議会定例会に上程予定とする。

2 問合せ先

東近江市商工観光部観光物産課
滋賀県東近江市八日市緑町10番5号
電話：0748-24-5662

第9 位置図



第10 平面図

