

旧機那サフラン酒製造本舗整備運営事業

実施方針

令和8年10月
長岡市

【目次】

第1	はじめに	・ ・ ・ ・ ・ 1
第2	特定事業の選定に関する事項	・ ・ ・ ・ ・ 2
	1. 事業内容に関する事項	
	2. 特定事業の選定に関する事項	
第3	事業者の募集及び選定に関する事項	・ ・ ・ ・ ・ 8
	1. 事業者の募集及び選定に関する基本的事項	
	2. 応募者の構成及び資格要件	
	3. 事業者の募集及び選定の手順に関する事項	
第4	事業の適正かつ確実な実施の確保に関する事項	・ ・ ・ ・ ・ 10
	1. 基本的な考え方	
	2. 本市と事業者のリスク分担の基本的な考え方	
	3. モニタリング等	
第5	公共施設等の立地及び規模に関する事項	・ ・ ・ ・ ・ 11
	1. 対象施設の概要	
	2. 対象施設の用途	
第6	公共施設等運営権実施契約に関する事項	・ ・ ・ ・ ・ 14
	1. 公共施設等運営権実施契約に定めようとする事項	
	2. 疑義が生じた場合の措置	
第7	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	・ ・ ・ ・ ・ 15
	1. 本事業の継続が困難となった場合の措置	
	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	
第8	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	・ ・ ・ 17
	1. 法制上及び税制上の措置に関する事項	
	2. 財政上及び金融上の支援に関する事項	
	3. その他の支援に関する事項	
第9	その他事業の実施に関し必要な事項	・ ・ ・ ・ ・ 18
	1. 議会の議決	
	2. 応募に伴う費用負担	
	3. 実施方針に関する意見の受付	
	4. 情報の提供	
	5. 提出先（事務局）	
■別表		・ ・ ・ ・ ・ 19
	別表1 リスク分担表	
	別表2 役割・費用分担表	
■別紙資料		
	様式1 実施方針に関する意見書	

■参考資料

- 1 長岡市旧機那サフラン酒製造本舗建造物の公共施設等運営権に係る実施方針に関する条例
- 2 旧機那サフラン酒製造本舗保存活用計画

第1 はじめに

長岡市（以下「本市」という。）は、民間の資金、経営能力及び技術的能力の活用を図り、行政と民間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、「旧機那サフラン酒製造本舗整備運営事業」（以下「本事業」という。）を「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「PFI法」という。）に基づく事業として実施することを予定しています。

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「長岡市旧機那サフラン酒製造本舗建造物の公共施設等運営権に係る実施方針に関する条例」（令和8年長岡市条例第37号。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ましたので、PFI法第5条第3項に基づき、次のとおり公表するものです。

第2 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

旧機那サフラン酒製造本舗整備運営事業

(2) 公共施設等の管理者の名称

長岡市長 磯田 達伸

(3) 本事業の目的

本市には、旧機那サフラン酒製造本舗をはじめとする歴史的建造物や摂田屋地区に形成された醸造・発酵産業の歴史的資源が現存しており、地域固有の歴史的景観及び文化的価値を形成しています。旧機那サフラン酒製造本舗が所在する摂田屋地区は、酒、味噌、醤油等の醸造業を中心として発展してきた歴史を有し、現在も歴史的建造物及び醸造関連施設が集積する地域となっています。旧機那サフラン酒製造本舗は、主屋、離れ座敷、鍔絵蔵その他の歴史的建造物群により構成され、本市を代表する歴史文化資産の一つとなっています。

しかしながら、旧機那サフラン酒製造本舗は高い歴史的価値を有する一方で、十分な活用が図られておらず、継続的な保存及び活用の仕組みづくりが課題となっています。また、歴史的建造物の保存及び維持管理には多額の費用を要することから、文化財価値を維持しながら持続的な活用を図ることが求められています。本市では、文化財としての価値を将来へ継承するため、適切な保存を図るとともに、観光振興及び地域活性化につながる活用を推進する必要があると考えています。

こうした現状を踏まえ、本事業は、旧機那サフラン酒製造本舗の歴史的・文化的価値を再認識するとともに、施設単体の整備にとどまらず、摂田屋・宮内エリアとの連携による地域全体の魅力向上を図るものです。また、本事業では、民間事業者の創意工夫を活かした持続可能かつ収益性のある事業展開を図るとともに、運営と一体となった施設整備を行うものです。なお、事業化にあたっては、旧機那サフラン酒製造本舗の価値向上、摂田屋・宮内エリアの魅力向上、持続可能な施設運営、地域経済循環、交流人口の増加、観光振興及び地域活性化を事業の目的とします。

また、対象施設は、地域住民、地域事業者、関係団体その他関係者の長年にわたる保存、維持管理及び公開等の取組により今日まで守り継がれてきた本市の貴重な歴史的資源です。本事業の実施及び対象施設の運営にあたっては、こうした地域の主体的な取組を尊重するとともに、関係者が培ってきた知見や実績を活かしながら、地域と共に持続可能な運営を推進するものとします。

さらに、施設整備後の対象施設の運営にあたっては、事業者のうち運営を行う事業者（以下「運営権者」という。）に、PFI法に基づく公共施設等運営権を設定し、施設の収益性と利用者サービスの向上を図るとともに、魅力ある施設となることを目指していくこととします。

(4) 本事業の対象施設

本事業の対象となる施設（以下「対象施設」という。）は、次のア～シとします。

- ア 主屋：登録有形文化財
- イ 調整蔵：登録有形文化財
- ウ 道具蔵：登録有形文化財
- エ 醸造蔵：登録有形文化財
- オ 衣装蔵：登録有形文化財
- カ 鰻絵蔵（土蔵）：登録有形文化財
- キ 離れ座敷：登録有形文化財
- ク 一号蔵：登録有形文化財
- ケ シチレン蔵：登録有形文化財
- コ 庭園
- サ 石垣：登録有形文化財
- シ 敷地南側駐車場

本施設については、「旧機那サフラン酒製造本舗保存活用計画」が策定されており、本事業における整備及び活用にあたっては、当該計画の保護の方針に基づき実施するものとします。

なお、本事業の対象外である米蔵については、対象施設と一体的な活用を図ることを想定するものの、現在の観光案内・情報発信機能等を継承し、引き続き観光拠点として活用することを基本とします。

また、鰻絵蔵、庭園、石垣及び敷地南側駐車場については、既に一定の整備が行われているものの、対象施設全体の魅力向上及び活用促進の観点から、これらの施設を含めた一体的な活用方法について事業者からの提案を求めるものとします。

(5) 対象施設利活用コンセプト

対象施設の利活用にあたっては、次に掲げるコンセプトに基づき実施することとします。

ア 文化財としての価値の保存・継承
本施設が有する歴史的・文化的価値を将来にわたり確実に継承するため、「旧機那サフラン酒製造本舗保存活用計画」に基づき、歴史的建造物群の意匠、構造及び空間構成等を適切に保存し、文化財としての価値の維持及び向上を図る。
イ 醸造・発酵文化の魅力発信
摂田屋・宮内エリアに受け継がれてきた醸造・発酵文化の歴史や魅力を広く発信するとともに、地域ならではの体験や交流の機会を創出し、新たな観光価値の創造につながる利活用。
ウ 観光拠点としての機能強化（宿泊、飲食、体験、交流等）
醸造・発酵文化の発信拠点及び市内観光のゲートウェイとして、宿泊、飲食、体験、交流等の機能を導入し、多様な来訪者のニーズに対応するとともに、高付加価値なサービスの提供により、滞在時間の延伸及び観光消費の拡大に資する利活用。
エ エリアの回遊性向上と価値創出
対象施設単体の魅力向上にとどまらず、摂田屋・宮内エリアに点在する歴史、文化、醸造・発酵、食等の地域資源との連携を図ることで、エリア全体の回遊性向上やブランド価値向上につながる利活用。
オ 地域との共生及び持続可能な運営
地域住民、地域事業者及び関係団体との連携・協働を図りながら、地域に根差した運営を行うとともに、民間事業者の創意工夫及びノウハウを活用し、文化財の保存と活用を将来にわたり持続できる管理運営体制を構築する利活用。

(6) 事業の内容

ア 事業方式

本事業は、公募型プロポーザル方式によって選定された優先交渉権者が、DB（デザインビルド）方式※1により対象施設の改修設計及び改修工事を行い、PFI法に基づくコンセッション※2（公共施設等運営権、以下「運営権」という。）を設定し、独立採算で運営を行う、DB＋コンセッション方式にて実施します。

※1 本市が資金調達（本市の予算で実施）を行い、施設の設計及び建設を一括して民間に発注する方式

※2 公共施設の所有権を行政に残したまま、施設の運営権を民間事業者に設定する方式（PFI法第16条）

イ 事業の期間

- ① 本事業は令和9年度から整備に着手し、令和12年度の運営開始を想定しています。
- ② 本事業の運営期間については、運営開始日から20年間を予定しています。
- ③ 期間延長を希望する場合は、運営期間終了日の2年前までに届出を行うものとします。この場合、運営権者と協議を行うものとします。

当該協議に当たり、文化財の保存状況、施設の維持管理状況、利用実績、運営実績、地域経済及び観光振興への波及効果、地域との連携状況その他本事業の成果について総合的な評価を実施し、文化財の保存及び活用が適切に行われ、良好な運営が継続されていると認められる場合には、運営期間を延長することができるものとします。

延長期間は、運営期間終了日の翌日から起算して10年を超えない範囲内で、本市と運営権者との協議により定めるものとします（以下、この期間延長を「延長オプション」という。）。

なお、延長オプションの行使に必要な条件及び手続については、実施契約において定めるものとします。

ウ 業務範囲

本事業の業務範囲は、以下のとおりとします。

- ① 対象施設の設計業務
- ② 対象施設の建設業務
- ③ 対象施設の工事監理業務
- ④ 対象施設の運営業務
- ⑤ 対象施設の維持管理業務

※なお、運営業務には、利用促進、広報、体験プログラム、地域連携等を含むものとします。

エ 事業者の収入等

本事業に係る収入及び費用の考え方は、以下のとおりです。

- ① 対象施設の改修費用等

対象施設の整備等（設計、建設及び工事監理等）に係る費用として、本市が別途募集要項等で示す上限額の範囲内で負担します。

なお、本市は当該費用について国の地域未来交付金の活用を予定しています。当該交付金が採択されなかった場合には、本事業の実施が困難となることから、事業の中止を含め、事業の実施時期及び事業内容等について見直しを行う場合があります。

また、当該交付金等の交付額が本市の想定を下回った場合には、本市及び運営権者は事業内容等について協議を行うものとします。

- ② 利用料金収入等

運営権者は、実施方針条例第5条の規定に基づき、対象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、その収入とすることができます。

運営権者が本市に支払う運営権対価等については、募集要項において定めるものとします。運営権対価等の支払い方法については、別途実施契約にて定めることとします。

オ 対象施設の修繕・更新等

運営権開始後の対象施設の修繕・更新等については、大規模修繕及び災害復旧を除き、原則運営権者が行うこととし、本市はその費用を負担しないものとします。

なお、大規模修繕、災害復旧その他文化財保全上必要となる修繕の取扱いについては、募集要項及び実施契約において定めるものとします。

カ 事業期間終了時の取扱い

事業期間の経過に伴い、本事業が終了する場合の運営権等の主な取扱いは、次のとおりとします。

- ① 運営権

本事業の終了日に、運営権者に設定されている運営権は消滅します。

② 運営権設定対象施設

運営権者は、事業期間終了時に、本市に運営権設定対象施設を引き渡さなければならないこととします。

なお、引渡し時においては、対象施設が継続利用が可能であり、かつ文化財として適切に維持管理された状態であることを求めるものとします。

③ 運営権者の保有資産等

本事業の実施のために運営権者が保有する資産等については、原則としてすべて運営権者の責任及び費用負担により撤去又は処分することとします。

④ 業務の引継ぎ

運営権者は、運営権の存続期間終了前において、自らの責任と費用負担により、本事業に係る業務が円滑に本市又は本市が指定する者に引き継がれるよう、十分な準備期間を確保し、業務の引継ぎを適切に行うこととします。

また、維持管理記録、修繕記録、保存記録その他本市が必要と認める資料について、適切に引き継ぐものとします。

キ 更新投資等の取扱い

本事業において対象施設の改修工事が終了し、運営権が設定された後に対象施設において更新投資等を行う場合の取扱いについては、以下のとおりとします。

① 運営権設定対象施設

運営権者は、運営権設定対象施設のサービス向上、収益性の改善・向上に資する追加投資・改修工事を、本市の事前の承諾を得た上で、自らの責任及び費用負担により行うことができることとします。

ただし、文化財価値に影響を及ぼす改修等については、関係法令及び関係機関との協議を経るものとします。

本市は、必要であると判断したときは、運営権者の了解を得た上で、運営権設定対象施設について、更新投資を行う場合があります。

運営権者又は本市による更新投資の結果、更新投資の対象部分は、投資対象の施設完成後に本市の所有物となり、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が及ぶものとします。

② 運営権者の保有資産等

運営権者は、本事業実施のために自身で保有する資産等について、原則として対象施設のサービスや魅力向上に資すると自ら判断する資産等において新規投資、改修、更新投資を行うことができることとします。

ク 事業に必要とされる根拠法令等

本事業の実施にあたっては、事業者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、遵守してください。

特に、文化財保護法、建築基準法、消防法その他対象施設の保存及び活用に関係する法令等を遵守するものとします。

適用法令及び適用基準等は、各業務の開始時点における最新のものを採用することとします。

2. 特定事業の選定に関する事項

P F I 法に基づく特定事業の選定及び公表については、次の点に留意して行います。

(1) 特定事業の選定基準

本市は、本事業を P F I 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します。

(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、本市ホームページ等を用いて速やかに公表します。

なお、本事業の実施可能性についての客観的な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にあっては、同時に公表します。

第3 事業者の募集及び選定に関する事項

1. 事業者の募集及び選定に関する基本的事項

(1) 事業者の募集及び選定方法

本市が本事業を特定事業として選定した場合は、公募型プロポーザル方式により事業者の募集及び選定を行います。募集及び選定方法の詳細については、募集要項において定めることとします。

(2) 審査方法

提案の審査は、応募者から本事業にかかる具体的な業務の実施方法や実施体制、対象施設の改修内容や事業内容、改修費用の額、運営権対価の額、文化財保存活用の内容等について提案を受け、本市が設置する旧機那サフラン酒製造本舗整備運営事業者選定委員会（以下「選定委員会」という。）において評価し、その結果をもとに優先交渉権者を決定するものとします。

(3) 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やめることとし、その旨を速やかに公表します。

(4) 事業者の選定における留意事項

事業者の選定にあたっては、PFI法第8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います。

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、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ります。

2. 応募者の構成及び資格要件

応募者は、単独の民間事業者又は複数の民間事業者で構成するグループ（以下「グループ」という。）とします。

グループで応募する場合は、代表企業を1者定めるものとし、代表企業は応募手続、基本協定及び実施契約の締結手続並びに本事業期間中における本市との連絡調整の窓口を担うものとし、

また、本事業は地域との連携及び地域経済への波及効果を重視していることから、応募者は、長岡市内に本店を有する企業を構成企業、協力企業又は下請企業として1者以上含めるものとし、

なお、当該企業には建設業務への参画を求める予定であり、詳細は募集要項において示します。

S P C（特別目的会社）（※3）の設立は必須としません。ただし、応募者の提案によりS P Cを設立することを妨げないものとし、

応募者及び応募者を構成する事業者は、本事業を円滑かつ確実に遂行するために必要な経営基盤及び財務基盤を有するものとし、

また、応募者は、本事業を適切に遂行するため、設計業務、建設業務、工事監理業務及び運営・維持管理業務を実施できる体制を有するものとし、

応募者及び各業務を担当する事業者に求める資格要件、実績要件その他の詳細については、募集要項において示します。

※3 共同企業体が設計・建設・運営など本事業を実施するために設立する特別目的会社

3. 事業者の募集及び選定の手順に関する事項

募集・審査・選定のスケジュール（予定）は、以下のとおりです。

内容	日程（予定）
実施方針に対する意見聴取	令和8年10月上旬
特定事業の選定	令和8年10月中旬
募集要項の公表	令和8年10月中旬
提案の募集期間	募集要項の公表～令和8年12月下旬
募集要項に関する質問受付及び回答	令和8年10月中旬～11月上旬
現地見学会	令和8年10月中旬～12月中旬
選定委員会での審査（プロポーザル審査、事業者選定）	令和9年1月中旬
基本協定の締結	令和9年2月上旬
市議会議決	令和9年3月下旬
実施契約締結	令和9年3月下旬
対象施設の調査及び設計	令和9年4月～
対象施設の改修工事	令和10年4月頃～令和12年3月頃
対象施設の運営開始	令和12年4月頃～順次開業

第4 事業の適正かつ確実な実施の確保に関する事項

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します。ただし、本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、本市が責任を負うものとします。

2. 本市と事業者のリスク分担の基本的な考え方

予想されるリスク並びに本市と事業者の責任分担の概略を「別表1 リスク分担表」に、本事業にかかる本市と事業者の役割及び費用分担の概略を「別表2 役割・費用分担表」に定めます。

3. モニタリング等

本市は、事業者の実施する業務についてモニタリング等により定期的に確認を行い、運営権者の財務状況についても確認を行います。また、文化財の保存状況、一般公開の実施状況及び維持管理状況についても確認を行います。運営権者の実施する業務の水準が、本市の求める水準を下回ることが判明した場合には、業務内容の速やかな改善を求めることとします。運営権者は、本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します。

モニタリングに係る費用は、本市が負担することとします。ただし、本市が要求する運営権者の所有する資料の提出に要する費用については運営権者が負担するものとします。

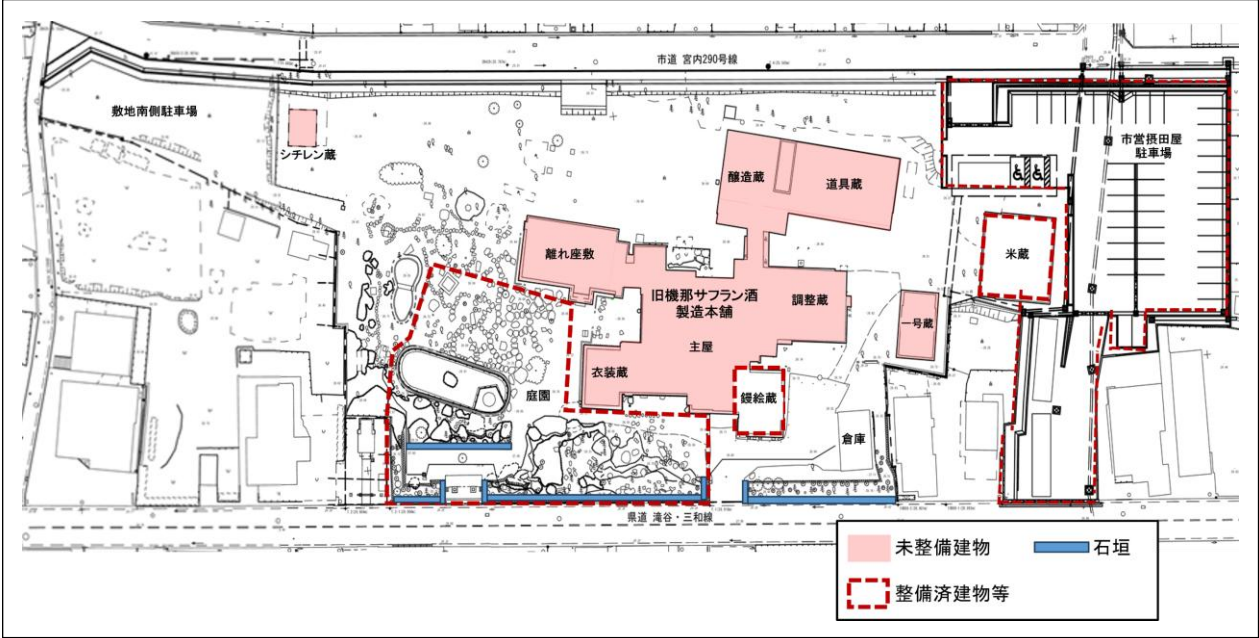
なお、運営権者自らが実施するモニタリング、いわゆるセルフモニタリングに係る費用は運営権者が負担するものとします。

第5 公共施設等の立地及び規模に関する事項

1. 対象施設の概要

本事業の対象施設及び概要は、以下のとおりです。

対象施設 配置図



施設の位置付け（文化財指定等）	登録有形文化財
所在地	長岡市撰田屋四丁目地内
用途地域	準工業地域
その他指定地区・区域	・大規模集客施設制限地区 ・建築基準法第22条第1項の規定により指定する区域
敷地面積	9,809.06㎡

建造物名	構造及び形式	建築面積	延べ面積	建築年	登録年月日	登録番号
ア 主屋	木造2階建、瓦葺	469㎡	523.13㎡	1883～1897	2021.2.4	15-0533
イ 調整蔵	土蔵造2階建、瓦葺	159㎡	327.22㎡	1926	2021.2.4	15-0536
ウ 道具蔵	土蔵造2階建、瓦葺	219㎡	350.62㎡	1918	2021.2.4	15-0538
エ 醸造蔵	土蔵造2階建、瓦葺	133㎡	248.70㎡	1920	2021.2.4	15-0537

オ 衣装蔵	土蔵造 2 階建、 瓦葺	53 m ²	89.24 m ²	1916	2021. 2. 4	15－0535
カ 土蔵 (鰻絵蔵)	土蔵造 2 階建、 瓦葺	52 m ²	89.24 m ²	1912～ 1925	2006. 11. 29	15－0237
キ 離れ座敷	木造 2 階建、 瓦葺	168 m ²	274.56 m ²	1931	2021. 2. 4	15－0534
ク 一号蔵	土蔵造 2 階建、 瓦葺	54 m ²	93.40 m ²	1883～ 1897	2021. 2. 4	15－0539
ケ シチレン蔵	土蔵造 2 階建、 鉄板葺	52 m ²	76.99 m ²	1912～ 1918	2021. 2. 4	15－0541
コ 庭園	—	—	—	—	—	—
サ 石垣	石造、総延長 122m	—	—	1898～ 1912	2021. 2. 4	15－0542
シ 敷地南側 駐車場	—	—	—	—	—	—

2. 対象施設の用途

この建造物群は大切な歴史的資源であり、本事業においては可能な限り本来の姿で保存・活用することを目指しています。したがって、文化財の価値を損ねる改修は原則行いません。旧機那サフラン酒製造本舗の歴史的建造物群を保存活用し、観光振興及び地域活性化に資する事業を展開します。必ず備え付ける機能は、一般公開機能、ガイダンス機能、観光交流機能とします。また、宿泊機能、飲食機能、体験機能、物販機能その他の活用機能については、事業者提案によるものとします。上記以外の機能については、本事業の目的達成に資する範囲で事業者提案によるものとします。

対象施設の具体的な用途は事業者からの提案によるものとしますが、各対象施設において、必ず提案内容に含める必要がある事項については、募集要項において定めることとします。

なお、米蔵並びに鰻絵蔵及び庭園の取扱いについては、第2の1（4）本事業の対象施設に定めるとおりとします。

第6 公共施設等運営権実施契約に関する事項

1. 公共施設等運営権実施契約に定めようとする事項

本市と事業者が締結する公共施設等運営権の実施契約に定める主な事項は、以下のとおりとします。

- ・ 総則
- ・ 公共施設等運営権の設定
- ・ 施設維持管理・保全・運営業務
- ・ 利用料金の設定及び收受等
- ・ モニタリングに関する事項
- ・ 公共施設等運営権の処分
- ・ 契約期間及び契約満了に伴う措置
- ・ 契約の解除又は終了に伴う措置
- ・ 法令変更
- ・ 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付帯する事業計画等の解釈等について疑義が生じた場合、本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します。

第7 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、以下のとおり、実施契約を解除又は終了するものとします。この場合、運営権者は、実施契約の定めるところにより、本市又は本市の指定する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、運営権設定対象施設及び本事業の実施のために運営権者が保有する資産については、第2の1（6）カ②及び③の規定に従うものとします。

（1）運営権者の事由による実施契約の解除

ア 解除理由

- ① 本市は、運営権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ものとします。
- ② 本市は、運営権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、運営権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、運営権者が当該期間内に修復することができなかったときは、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します。なお、詳細は、実施契約に規定します。

イ 解除の効果

- ① 本市は、実施契約の解除に伴い、運営権を取り消します。
- ② 運営権者は、本市に対し、実施契約に定めるところ、本市に生じた損害を賠償しなければならないこととします。
- ③ 運営権者は、実施契約を解除された場合、実施契約に定めるところにより、未払いの運営権対価を支払うこととします。なお、詳細は、実施契約に規定します。

（2）本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

- ① 本市は、実施契約を継続する必要がなくなった場合又はその他、本市が必要と認める場合には、運営権者に対し6ヶ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ものとします。
- ② 運営権者は、本市の責めに帰すべき事由により、一定期間、本市が実施契約上の義務を履行しない場合、又は本市の責めに帰すべき事由により運営権者による実施契約の履行が不能となった場合には、実施契約を解除できることとします。
- ③ 本市が、対象施設の所有権を有しなくなったときは、実施契約を終了します。

イ 解除又は終了の効果

- ① 本市は、実施契約を解除する場合、運営権を取り消します。また、本市が対象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、運営権は消滅します。
- ② 本市は、運営権者に対し、運営権者に生じた損害を賠償するものとします。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、本市の支払額からこれを控除します。
- ③ 運営権者は、実施契約を解除又は終了された場合、実施契約に定めるところにより、未払いの運営権対価を支払うこととします。なお、詳細は、実施契約に規定します。

(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

- ① 不可抗力を原因として本市及び運営権者の協議において、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、本市は実施契約を解除します。
- ② 不可抗力を原因として対象施設が滅失したときは、実施契約を終了します。

イ 解除又は終了の効果

- ① 不可抗力を原因として実施契約を解除する場合、運営権者は、本市の選択に従い、運営権の放棄又は本市の指定する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本市及び運営権者に生じた損害の負担については、本市と運営権者が協議の上、決定することとします。
- ② 運営権者は、実施契約が解除又は終了された場合、実施契約に定めるところにより、未払いの運営権対価を支払うこととします。なお、詳細は、実施契約に規定します。
- ③ 不可抗力を原因として対象施設が滅失したときは、運営権は消滅します。

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に従うこととします。

第8 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

運営権者が本事業を実施するにあたり、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、それによるものとします。

2. 財政上及び金融上の支援に関する事項

運営権者が本事業を実施するにあたり、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、本市はこれらの支援を運営権者が受けることができるよう努めるものとします。

3. その他の支援に関する事項

本市は、運営権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努めるものとします。また、文化財関係協議その他関係機関との協議について、必要な協力を努めるものとします。

第9 その他事業の実施に関し必要な事項

1. 議会の議決

(1) 債務負担行為

本市は、本事業に関して、令和8年9月市議会定例会において、本事業における債務負担行為を設定したところです。運営権の設定については、対象施設の整備期間等を踏まえ、市議会定例会に上程する予定としています。

(2) 実施契約

本市は、設計・建設の実施契約の締結及び運営権の設定にあたっては、あらかじめ市議会の議決を経るものとします。

2. 応募に伴う費用負担

応募者の公募プロポーザル参加に係る費用は、すべて応募者の負担とします。

3. 実施方針に関する意見の受付

本事業の提案者になろうとする者で、本実施方針に対する意見がある者は、別紙の「実施方針に関する意見書」(様式1)により意見書を作成し、以下のとおり提出してください。

提出期間 令和8年10月9日(金)午後5時まで

提出方法 電子メール(様式1を添付)により5の提出先(事務局)まで提出してください。

4. 情報の提供

本事業に関する追加の情報等は、本市ホームページで公表します。

5. 提出先(事務局)

本実施方針の担当部署・「実施方針に関する意見書」(様式1)の提出先は、以下のとおりです。

【提出先(事務局)】

長岡市観光・交流部観光課

所在地 〒940-0062

長岡市大手通2-6 フェニックス大手イースト 長岡市役所大手通庁舎6階

電子メール kanko@city.nagaoka.lg.jp

電話番号 0258-39-2221

担当者 廣瀬、萩野

■リスク分担表

(1) 共通事項

リスクの種類	リスクの内容	長岡市	事業者
事業計画	本市の政策変更による事業の変更・中断・中止など	○	
	上記以外の事由（不可抗力及び法令変更を除く）による事業計画・内容の変更、事業の延期・中止		○
許認可	本市の帰責事由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	本事業に直接関係する法制度の変更（税含む）	○	
	上記の法制度以外の法制度の変更		○
住民対応	本事業の実施（全般部分）に対する周辺住民等の反対運動、要望等に起因する計画遅延、条件変更、費用の増大等に関するもの	○	
	事業者が実施する事業に起因する周辺住民等の対応に関するもの		○
環境	本市が実施する業務に起因する環境の変化による費用変動	○	
	事業者が実施する業務（対象施設の整備・維持管理・運営等）における環境の変化による費用変動		○
第三者保証	本市の提示条件、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		○
債務不履行	本市の債務不履行の場合	○	
	事業者の債務不履行の場合		○
物価変動	全て	協議による	
資金調達	全て		○
不可抗力	不可抗力による損害の負担など	協議による	

(2) 契約締結前

リスクの種類	リスクの内容	長岡市	事業者
契約	本市の帰責事由により契約が締結できない、契約手続きに長期間を要する場合等に関するもの	○	
	事業者の帰責事由により契約が締結できない、契約手続きに長期間を要する場合等に関するもの		○
議会議決	議会の不承認 ※双方に生じた負担は双方が負担する	○	○
交付金	国交付金等の不採択又は減額により事業の実施が困難となるもの	○	○

(3) 契約締結後

リスクの種類	リスクの内容	長岡市	事業者
工事・運営開始の遅延	本市の帰責事由による設計・改修工事の遅延及び運営開始の遅延に関するもの	○	
	事業者の帰責事由による設計・改修工事の遅延及び運営開始の遅延に関するもの		○
維持管理・運営内容変更等	本市の帰責事由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	本市の帰責事由による事業内容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		○
運営権設定後の光熱水費等の変動	全て		○
需要・収入	全て		○
対象施設の損傷	本市の責めに帰すべき事由による施設の損傷に関するもの	○	
	上記以外（不可抗力を除く）の要因及び施設・設備等の損傷・劣化によるもの ※歴史的建造物固有の経年劣化を含む		○
	地震、風水害、豪雪、落雷その他の自然災害による施設の損傷に関するもの	○	○

(4) 事業終了後

リスクの種類	リスクの内容	長岡市	事業者
事業終了後の移管手続き	対象施設の移管手続きに伴う諸費用等の発生、終了手続きに伴う評価損益等		○
施設の状態	本事業が継続可能な状態の未達 （文化財として適切な維持管理状態を含む）		○

■役割・費用分担表

(1) 事業提案段階

役割・費用の種類	役割・費用分担の内容	長岡市	事業者
資料作成	応募にかかる資料作成等の負担		○

(2) 契約締結前

役割・費用の種類	役割・費用分担の内容	長岡市	事業者
資料作成	運営権の判断に必要な資料作成費用		○
住民対応	本事業実施に対する住民説明等	○	○

(3) 設計・改修工事期間中

役割・費用の種類	役割・費用分担の内容	長岡市	事業者
調査・設計・工事監理業務	本事業実施に対する調査、設計及び工事監理業務等		○
建設業務	本事業実施にかかる改修工事		○
設計・改修工事中の対象施設の維持管理	対象施設の維持管理費（光熱水費・保守点検料等）	○	
	工事に起因し発生する維持管理費（工事で使用する光熱水費・建設保険等）		○
資金調達	調査、設計（工事監理業務を含む）及び改修工事に係る費用の資金調達（上限価格以内に限る）	○	
	調査、設計（工事監理業務を含む）及び改修工事に係る費用の資金調達（上限価格を超える部分）		○
残存物品等の処分	対象施設内に残置された残存物品（備品・消耗品等に限る）の処分	○	
	対象施設内に残置された残存物品のうち、産業廃棄物に該当する物品の処分		○

(4) 運営権設定後（施設運営・維持管理期間）

役割・費用の種類	役割・費用分担の内容	長岡市	事業者
安全確保	対象施設の維持管理・運営等における安全性の確保、各種法令に基づく定期（不定期）の点検調査等の業務		○
保険	対象施設の保有をカバーする保険	○	
	対象施設の維持管理・運営をカバーする保険		○
備品管理	全て		○
対象施設の修繕	全て（第2.1（6）オに定める大規模修繕及び災害復旧を除く）		○
対象施設のPR	対象施設の集客等に関するプロモーション、HP製作・運営、広告宣伝等の費用		○
モニタリング	本市が実施するモニタリングにかかる費用	○	
	運営権者自らが実施するセルフモニタリング		○
	本市が要求する事業者が保有する資料（維持管理記録、修繕記録、保存記録等を含む）の提出にかかる費用		○