

京都市文化財普及活用施設指定管理者募集要項に係る質問事項について、以下のとおり回答します。（旧三井家下鴨別邸）

No.	項 目	質問内容	回 答
1	募集要項 7 指定管理者の選定等 (4)選定及び審査項目	○「自主事業に関する計画」に「地域への居場所づくりの実施」と規定されています。地域への居場所づくりとして、貴市が期待される具体的な対象（高齢世帯、親子、お子様等）や実施形態（定期的な交流機会、無料または低価格での施設開放 等）、実施頻度（毎月、年数回 等）のイメージがありましたらご教示ください。	具体的な対象や実施形態は想定していませんが、地域の皆様がより文化財を身近に感じられるよう運営に支障のない範囲で、文化財に触れる機会の創出や興味を抱けるような工夫をお願いします。
2	募集要項 10 提出書類一覧 (1)事業所の概要・財務状況等	○ コンソーシアムで応募する場合、構成団体の全てが応募資格の要件に該当することが必要とされています。 この証明として、「10 提出書類一覧 (1)事業者の概要・財務状況等」に掲げる全ての書類について、構成する全団体のものが必要になるという認識で間違いないでしょうか。	お見込みのとおりです。

3	業務仕様書 4 リスク負担	○ 安全の確保・美観の維持という観点から、指定管理者の負担となる 「1 件当たり 150 千円未満の小修繕」については、今後、経年劣化により年々要修繕箇所が増加していくものと推察しています。貴市として、小規模修繕に関する件数の上限及び修繕に関する費用の上限額はどのように考えているかご教示ください。	1 件当たり 150 千円未満の小規模修繕については、指定管理者の予算の範囲内において件数の上限はありませんが、指定管理者の予算を超えるもの等については別途協議のうえ、京都市の予算の範囲内で実施を検討します。 なお、京都市が必要と判断した修繕については、原則予算の範囲内で対応しますが、予算を上回る修繕等が発生した場合には、予算の確保に努めるなど個別の事情に応じて検討します。
		○ 1 件 150 千円未満の小規模修繕は指定管理者負担、150 千円以上の修繕は市と協議と規定されています。この定めにより 150 千円以上の修繕案件については、貴市と協議し、貴市にて負担すると推察しておりますが、実際は、指定管理者で修繕を要すると判断していたものの、協議の結果、認められず、指定管理者で経費を負担したケースが散見されます。事業収支計画にも影響するため、150 千円以上の修繕について貴市が負担するか否かについて、どのように判定されているのか、基準等をご教示ください。	予算の範囲内において、各施設から報告のあった修繕案件について、緊急性や必要性等を総合的に勘案し、優先度の高いものから対応しています。

		○ 当施設の修繕に関して、貴市が確保している令和 8 年度の予算額をご教示ください。 ※指定管理者として実施する小規模修繕の予算を検討するにあたって参考するため	京都市文化財建造物保存技術研修センター、無鄰菴、岩倉具視幽棲旧宅及び旧三井家下鴨別邸の 4 施設分の修繕に係る予算は 3 3 0 万円です。
		○「リスクの種類」の「第三者への損害・傷害」の項において、「業務の執行に伴うもの」と「施設及び設備等の瑕疵によるもの」の違いをご教示ください。 また、本項における「瑕疵」とは具体的にどのようなものを指すのかご教示ください。	「業務の執行に伴うもの」とは、指定管理者又はその従事者による施設運営や事業実施など、業務の遂行に起因して発生した第三者への損害・傷害です。 一方、「施設及び設備等の瑕疵によるもの」とは、施設や設備の設置又は老朽化や故障等、今回の指定管理開始当初に想定されなかった隠れた要因により発生した第三者への損害・傷害を指します。
4	業務仕様書 5 管理運営に係る経費	○「京都市公の施設の指定管理者制度運用基本指針」では、「自主事業の経費は指定管理者が負担し、その事業収入は指定管理者に帰属するが、利益が過度なものとならないよう、指定管理者のインセンティブは確保しつつ、委託料の減額や納付金により、市民に還元する仕組みを適切に検討する必要がある」とされています。 本施設については、指定管理料の設定がない施設であるため、指定管理者から京都市	お見込みのとおり、指定管理料の発生していない利用料金制における「賃金・物価スライド制度」については、納付金を前提とした制度設計となっております。 一方で、人件費及び光熱水費などの管理運営コストが物価変動等によって増減した場合には、指定管理者のみの負担とせず、京都市としても適切なリスク分担を行うことを目的としているため、仮に納付金を上回った（あるいは納付金が発生しない）場合においては相当額について、協定を変更し、指定管

	に対して支払う納付金等から「賃金・物価スライド相当額」を増減するなどの対応を行うとのことですが、その手法は納付金等が発生することが前提となっており、指定管理者のインセンティブの確保や市民への還元の点からして前述の基本指針に沿うものなのか、ご認識をお示しいただけますでしょうか。 ※「賃金・物価スライド」への対応は、納付金の発生が大前提となっており、高水準の納付率の提案が求められることを懸念しております。 また、「賃金・物価スライド相当額」が生じた場合は、発生が不確実な納付金等からの相殺ではなく、納付金は既定の納付率に応じて京都市に納めたうえで、別途、委託料等の形で支払いがなされる方が対応としてはより確実ではないかと考えますが、ご見解をお聞かせいただけますでしょうか。	理料として支払うことも可能となっております。 納付率については、各事業者のご判断になりますが、利益が過度なものとならないよう、指定管理者のインセンティブは確保しつつ、市民に還元する仕組みとして、適切な納付率のご提案をお願いします。
--	---	---

		○ コンソーシアム形式での応募を検討しています。 コンソーシアムの各構成団体が直接雇用している職員のうち、本施設指定管理業務に従事する職員の人件費については、賃金・物価スライド制度における人件費の対象経費に含めてよいものと認識してよいでしょうか。	お見込みのとおりです。ただし、指定管理業務に係る経費のみが対象となります。 また、各年度の事業報告において、物価・賃金スライド分として適切に反映されていない場合、当該金額を上限に返還を求める事がありますので、ご注意ください。
5	業務仕様書 第4 留意事項	○ 留意事項1にて、休館時に関して規定されています。次期指定管理期間中に、休館を伴う大規模な修繕等の予定、見込みがございましたらご教示ください。	現時点において、休館を伴う大規模な修繕等の予定はございません。
		○ 近年の猛暑の状況を鑑みると、本施設における空調設備の更新・増設等は、入場者等の体調や安全を確保するうえで重要であると認識しています。これら設備の更新・増設等は相当なコストや負担がかかるものと認識していますが、このような施設本体に関わる設備の整備について、貴市の対応方針及び費用負担の考え方をご教示ください。	空調設備の更新・増設等の施設本体に関わる設備整備については、京都市において必要性や緊急性、施設全体の状況等により総合的に判断し、文化庁の指示を踏まえ対応いたします。 また、費用負担についても、整備内容や規模等を勘案し、個別に判断いたします。

6	業務仕様書 別紙4 庭園及び敷地 内植栽等管理仕様書	○ 昨今の気候変動等の影響から、庭園の維持・管理には、今後相応のコストが必要になるものと推察しています。 仕様書で定められている庭園の維持・管理等に関する各項目については回数が定められていますが、専門事業者の見解に基づき、庭園の維持・管理のために最低限必要であるものとして、仕様書の定めを上回って実施した場合、これに係る経費は指定管理事業の経費に計上して差し支えないでしょうか。	仕様書に定める回数を上回る実施については、庭園の維持・管理上の必要性が認められる場合に限り、実施することが可能です。 また、これに要する経費については、指定管理事業の経費に計上しても問題ありません。
		○ 庭園内の樹木について、老化等による劣化が今後進行するものと推察しますが、今後の対策及び対策に関する予算措置の貴市の方針についてご教示ください。	これまでの調査結果等を踏まえながら、樹木の状態を確認し、予算の範囲内において、順次必要な対策を実施していく予定です。

		○ 報告事項①に明記する「施設現場管理者と指定管理者」の「施設現場管理者」の該当者をご教示ください。	指定管理者が配置する施設の管理運営に係る現場責任者を指します。
		○ 報告事項④の年 1 回危険木について報告を行うこととありますが、具体的な報告項目をご教示ください。 また、「報告書作成に要する経費は、見積書に計上することができる」とありますが、昨今の樹木の状況を踏まえたうえで、報告書の経費は、指定管理者と貴市のいずれが負担するものかをご教示ください。	危険木の報告書作成に要する経費は、指定管理業務となり、指定管理者の負担となります。 また、報告項目については、以下を想定しています。 1 空洞（幹に空洞があり、概ね幹周の 1/3 以上又は幹径の 1/3 以上の深さまで達している） 2 亀裂（幹に亀裂が見られ、幹径の 1/3 以上の深さまで達している） 3 腐朽（幹又は根元（樹自体）にキノコが生えている） 4 枯れ（紅葉期又は落葉期以外に、葉の大部分が変色又は落ちている） 5 病虫害（幹に食痕が見られ樹皮が剥がれている。根元にフラス（木くず）が堆積している） 6 傾倒（周囲の樹木に比べて、不自然に大きく、概ね 20 度以上傾いている） （参考：京都市危険木等伐採支援事業補助金交付要綱）

			ただし、京都市との協議によって、必要に応じて、項目を増減することは、可能です。
		○ 特機事項①の園池の落葉、堆積物、藻類の除去作業について、池底の漆喰を剥がしてしまい水漏れの原因となるため、高圧洗浄機の使用は避けてもよいでしょうか。	施設の維持管理に当たっては、京都市との協議を踏まえながら、施設に影響を与えない方法により作業を実施してください。

	○ 施工業者が行う⑪灌水、枯葉清掃は「年0回」と定められており、かつ、1. 管理項目及び回数（4）特記事項④に「杉苔、あじさい園への灌水、敷地内枯葉清掃業務は清掃業務とする」とされています。 これによると、上記特記事項④の業務は、庭園に関する施工業者ではなく、施設の運営スタッフまたは清掃業者が行う業務になると考えられます。 しかし、上記特記事項④のうち、敷地内枯葉清掃業務については、本施設の庭園面積や樹木数等からすると、施設スタッフや清掃業者が行う業務の範疇を超えており、造園等の専門業者による作業が必要であると認識しています。 こうした状況を踏まえると、仕様上、⑪灌水、枯葉清掃を年0回と規定されているところ、造園等の専門業者が行う作業について指定管理業務として回数及び費用を予算書に計上して支障ないでしょうか。	施設維持に係る費用について、状況によって専門業者などへの業務委託等により別途費用が発生する場合には、京都市の許可があれば、指定管理に伴う経費として計上することは可能です。 また、当該作業が期間中継続して発生する場合、協定締結にあたって、協議のうえ、仕様書を変更いたします。
--	---	--