令和 4 年(2022 年) 度

旧三井家下鴨別邸

事業報告書

実施期間

令和 4 年(2022 年)4 月 1 日～令和 5 年(2023 年)3 月 31 日

旧三井家下鴨別邸運営コンソーシアム

Old Mitsui Family Shimogamo Villa

旧三井家下鴨別邸

Ⅰ．文化財施設公開業務

1.　入場者数

（１）年間入場者数

新型コロナウイルス感染症拡大の影響で、令和 2 年以降、緊急事態宣言やまん延防止等重点措置の発令による長期に及ぶ臨時休館やイベント等の中止・内容変更を余儀なくされてきたが、令和 4 年度は、感染症の影響は少なからず続いたものの、緊急事態宣言やまん延防止等重点措置の発令もなく、3 年ぶりに、予定どおり年間の全日程を開館することができた。

特に下半期に入ってから、行動制限の緩和や全国旅行支援等により、府域や近畿他府県のみならず、首都圏を筆頭に国内幅広いエリアからの観光客の来館が回復しており、これは、事前予約プランの予約者の発地情報から伺うことが出来る。加えて政府による 10 月の水際対策の緩和以降は、外国人観光客も徐々に増加した。

主要イベントについても、上半期の「あじさい苑の無料開放」、夏の夜間開館「下鴨ランタンナイト」、「京の夏の旅主屋 2 階特別公開」、下半期の「京菓子展」、「秋・冬の 3 階望楼特別公開」等、各事業ともに、予定どおり催行することができ、いずれの事業においても好評裏に終了することができた。これらの公開事業に加え、コロナ禍で開始した事前予約・少人数制の食事プランや月替わりでセレクトする老舗和菓子店とのコラボ企画 特別呈茶プランの販売が好調で、入館者数の底上げにつながった。

指定管理期間 2 期目の最終年度に当たる令和 4 年度の入場者総数は、最終的には、**前年度比 185.0％の 54,995 人で、**新型コロナウイルス感染症拡大の影響が限定的だった**令和元年度の 52,879 人を上回る結果**となった。

２．施設貸出利用

（１）利用状況・件数

食事プランや月替わりの特別呈茶プランの造成等、指定管理者自らが貸室予約の空き枠を利用した自主事業を積極的に展開することで、貸室の利用促進を図った。その結果、利用件数は 1,056 件（対前年度＋373 件、126.5%）、稼働率は 42.6%（対前年＋7.5 ポイント）と、開業以来、最高値を記録した。

(利用内容の詳細)

①茶会：待合として座敷などを使われた場合も茶会としてカウント

②文化教室：句会、ヨガ、写真撮影会、建築講座、文化講座、ワークショップなど

③食事会：同窓会、食事会、七五三祝い、婚礼会食

④企業系：企業研修、研修旅行、会議、大学ゼミなど

⑤旅行会社：旅行会社の団体ツアー利用

⑥演奏会：演奏会、発表会（琴、三味線）など

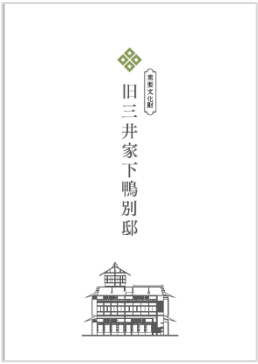
⑦前撮り：ブライダル前撮り、成人式前撮りなど

⑧メディア利用：スタジオ利用、ロケなど

⑨特別公開：京都市観光協会主催の特別公開事業

3.　広報宣伝

（1）館内みどころガイドの販売



施設の歴史や館内のみどころを十分に理解していただくことを目的に作成しているガイドブックを増刷し、引き続き販売した。

販売価格 300 円　ページ数 22 頁　販売数 310 冊

（2）公式 WEB サイト、その他 SNS

公式ホームページに加え、各種 SNS の積極的な利用を行った。とりわけ Instagram のフォロワーは順調に伸びており、前年 2 月に 1 万人を超えたフォロワーは、1.4 万人まで伸びている。

〇令和 3 年 4 月～令和 4 年 3 月

媒体種別	R4(2022)	R3(2021)	R2(2020)	R1(2019)	単位
公式ホームページ	**661,735**	249,107	184,082	262,035	ページビュー数
Instagram	**14,089**	10,995	3,587	929	フォロワー数
Facebook	**4,471**	4,067	3,336	3,046	フォロワー数
Twitter	**3,144**	－	－	－	フォロワー数

※Instagram、Facebook、Twitter については、R5 年 5 月 27 日時点でのフォロワー数

Twitter は、令和 4 年度からフォロワー数カウント開始

（3）メディア露出

行動制限の緩和とともに、メディア露出件数は、夏以降、着実に増加した。特に 8 月に放映された、生中継を含むテレビ放映 4 件（KBS 京都「京都浪漫」、KBS 京都・BS11「生中継！京都五山送り火」、NHK 関西エリアニュース京の夏の旅特別公開、毎日放送「よんチャン TV」中継京の夏の旅特別公開）の反響は大きく、番組視聴をきっかけとした来場が目立った。

上記に記載した公式ホームページビュー数においても、NHK 関西エリアニュース放映日である 8 月 19 日は 9,960 件、毎日放送「よんチャン TV」放映日の 8 月 25 日は、8,727 件を記録し、年度の中でも突出して多かった。

（4）京都市観光協会事業・特別公開

京都市観光協会が実施する特別公開事業に当施設の特別公開事業を組み入れ、パンフレット・ポスター等で PR した。

〇京の夏の旅

〇秋の特別公開

〇京の冬の旅

４.自主事業

文化財の保護を前提とし、施設の魅力をより向上させるよう、施設の特性を活かした自主事業を企画、実施した。

（１）特別公開事業

夏、秋、冬の年３回、通常公開されていない主屋２階や３階望楼の特別公開を開催した。また夏には下鴨神社の御手洗祭の開催期間に合わせ、週末限定の夜間開館を開催した。入場者数は**合計 13,867 名**

○令和４年度　特別公開（主催事業）の内容

イベント名称	期間	公開箇所	料金(円)
夏の夜間開館	7/22~24, 7/29~31	主屋１階・２階・庭園	１階券　大 1,200、中高 600 ２階券　大 1,800　中高 900
京の夏の旅 夏の特別公開	8/19~8/21, 8/26～8/28	主屋２階座敷	大 700、中高 400、小 300
秋の特別公開	11/17~12/6	主屋２階・３階望楼	大 1000、中高 700、小 500
京の冬の旅 冬の特別公開	3/2～3/14	主屋２階・３階望楼	大 1000、中高 700、小 500

（２）その他イベントの開催

令和 2 年度から開始した朝食・昼食プランに新たに brunch プランを加えてラインナップを充実させるとともに、設定日を増やして積極的な販売を行った。通常非公開の茶室を会場として、老舗和菓子店とコラボする特別呈茶イベントについても、セレクトするコラボ先を月替わりで入れ替えすることで、事業のさらなる魅力アップを図った。

一方、葵祭鑑賞イベントは、路頭の儀の中止に伴い３年連続中止となったが、代わりに、葵祭行列保存会との共催で、通常非公開の主屋２階で「葵祭写真展」を初開催した。その他、10 月には三井家の祖、三井高利生誕地である松阪市観光協会との共催で、三井高利生誕 400 年記念イベント松阪×京都フェアを開催し、賑わいを創出した。

○令和４年度　自主事業（共催含む）の一覧

	イベント名称	開催月
1	朝食プラン	毎月
2	昼食プラン	毎月
3	Brunch プラン※初	毎月
4	アフタヌーンティープラン	発生手配
5	シリーズ能楽講座	4 月.7 月.9 月.11 月
6	別邸ヨガ	毎月１回（8 月を除く）
7	呈茶イベント①	4/9.16.17.23.24
8	呈茶イベント②	5/3.4.5.7.8.14.15
9	呈茶イベント③	6/12.18.19.25.26
10	呈茶イベント④	7/16.17.18.23.24.30.31

11	呈茶イベント⑤	8/7.11.13.14.15
12	呈茶イベント⑥	9 月/17.18.23.24.25
13	呈茶イベント⑦	10/15.16.
14	呈茶イベント⑧	12/17.18
15	呈茶イベント⑨	1/1-1/3
16	呈茶イベント⑩	2/23.25.26
17	呈茶イベント⑪	3/18.19.21.25
18	京菓子展	11/1-11/15
19	東華菜館・駒井家住宅 3 館共通見学会	4/20.27
20	三井高利生誕 400 年イベント松阪×京都フェア	10/8-10/10
21	篠笛演奏会と昼食	1/22.2/5
22	京の冬の旅千年の心得 赤松玉女　アートをめぐるお茶のひととき※初	2/22.23
23	和室での所作とお抹茶のいただき方講座	1/8.15

※初は、初開催のイベント

（３）一棟貸しの実施

開館時間外や休館日に、建物や庭園をまるごと使用する一棟貸し事業。

〇令和 4 年度受入件数　5 件（前年度 0 件）

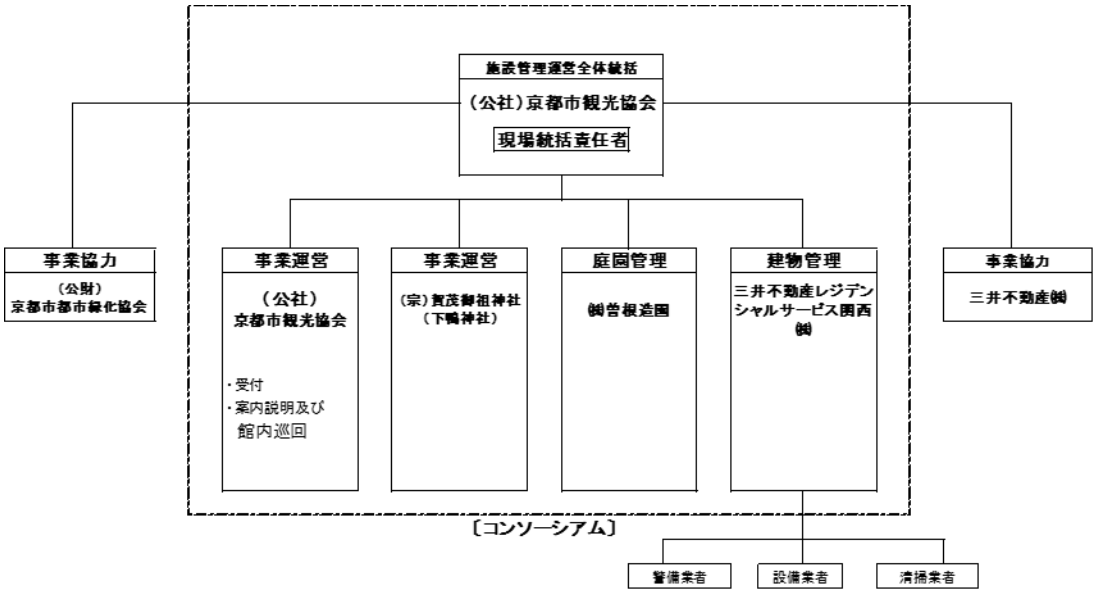
（４）その他 夜間お食事プラン、ブライダル及び成人式前撮りプラン、コスプレ撮影会等を実施した。

Ⅱ．業務の執行体制

１．組織体制

コンソーシアム構成団体それぞれのノウハウとネットワークを活かし、効果的かつ効率的な組織体制を確立し、万全の管理運営に努めた。

【組織図】



２．職員の配置

前年度に引き続き、新型コロナウイルス感染症の影響により入館者数が減少していることから、職員の配置人数を減らすなど、状況に応じ柔軟に対応した。

○従事者	統括責任者（事務局課長）	１名
	事務局職員（企画運営・経理）	２名
	現場統括責任者マネージャー	２名（どちらか１名）
	運営スタッフ	１～３名（5 名シフト制）
	施設ボランティア	１～2 名（登録 17 名）
	清掃管理業務	１～２名（１日当り）
	庭園管理業務	随時 15 名体制

Ⅲ．施設の維持管理

１．建物・設備維持管理業務について

占有部分における建築設備は、施設勤務者が日常の使用の範囲において点検するとともに、コンソーシアム構成団体である三井不動産レジデンシャルサービス関西により、法定点検、定期詳細点検等を行い建築・設備の性能を維持した。

（１）日常管理業務（週６回）

日常的な建築・設備の点検は、施設勤務者が目視により行った。日常点検にて異常個所を発見した場合は、建物部分については、都度、文化財保護課へ報告の上、指示に従うとともに、設備については、専門技術者を派遣して対処する体制を整えた。

【建築】浮き、ひび割れ、はがれ、かびの発生がないよう建物の良好な環境維持に努めた。

【設備】電気・空調・給排水・循環ポンプ、衛生の運転監視を行い性能維持に努めた。

（２）定期点検業務

①　建物定期調査（年２回）

１級建築士事務所により、建物の内外、床下点検等の建物定期調査を行い、調査報告書を文化財保護課へ提出した。

②　建物巡回点検（年６回）

年２回の建物定期調査以外に、災害や獣害による被害を頻繁に確認するため、２か月に一度建物巡回点検を行った。

③　設備点検（年２回）

電気系統、池の循環ポンプ、火災報知器などの点検を行い、設備の正常な稼働を確認した。

また、空調機器の点検並びにフィルター清掃も行い、機器のメンテナンスにあたった。

④　消防用設備等点検（年２回）

消防法に定める年１回の総合点検、年２回の機器点検を行い、設備の正常な稼働を確認した。

また、万一の火災の発生に備えるため、左京消防署の指導のもと、消防訓練（例年は２回のところ、新型コロナウイルス感染防止のため１回）を行った。

○各検査実施日一覧

実施項目	実施回数	実施日
定期建物調査（建築点検）	年2回	4/6、10/19
建物巡回点検	年6回	4/14、6/16、8/18、10/13、12/8、2/16
設備点検	年2回	9/27、3/15
消防用設備等点検（総合点検）	年1回	9/21
消防設備点検（機器点検）	年2回	9/21、3/15
消防訓練	年2回	11/2　※今年度は１回のみ
消防立ち入り検査	年１回	8/9

２．警備業務について

センサーによる 24 時間機械警備と巡回による火災、盗難等の発生を予防し、かつ安全を確保し、重要文化財公開施設として良好な警備環境を保った。

３．清掃業務について

清掃業務仕様書を作成し、日常及び定期清掃を行った。施設の環境を快適な状態に保つために、床、壁、扉、ガラス、鏡、什器・備品、照明等については、毎日、門掃きと場所に応じた清掃を行った。ゴミ、ほこり、汚れ等が無いよう掃き拭き吸塵を中心に、定期清掃を組み入れて常に清潔・美観を維持した。

（1）日常清掃（週６回）

・作業日時　毎日　午前８時～10 時、午前９時～11 時、午後１時～３時 計６時間

・作業人数　１日あたり２名～３名

・作業内容　建物内外の拭き、掃き、吸塵

（2）定期清掃（年２回）

・作業日　　令和４年９月７日、令和５年３月１日

・作業内容　照明清掃、畳拭き、カーペットクリーニング、害虫駆除

（3）害虫駆除（年２回）

・作業日　　令和４年６月 22 日、令和４年 11 月 16 日

・作業内容　薬剤散布による年２回の害虫駆除

また、害虫発生予防として、2 か月に 1 度、スタッフにより全館にバルサン噴霧を行い、ノミの発生予防に努めた。

4. 庭園管理及び保存計画について

「重要文化財旧三井家下鴨別邸保存活用計画」に基づき修復された庭園を保存しながら、古図や写真を基に更なる復元を考察した。また建物からの景観を主とし、繁茂しすぎた樹木を段階的に段下げ、剪定を行い、庭園の景観木や芝生に光が届くよう維持管理を行った。

（1）アプローチ・外縁

日常的な清掃業務に重点を置き、落葉の清掃をはじめ、除草作業、砂利敷きの整正等、常に清潔な印象を与えられるよう業務に取り組んだ。

また園内からの景観が損なわれることのないよう、葵公園の整備に合わせ、高木の剪定も行い、樹木の高さの統一を図り、永続的に景観が保たれるよう管理を行った。

（2）主庭・閑地

主庭は本庭園の特性を残すべく最も重要な景観となるため、建物のそれぞれの部屋からの景観を考え保存管理を行い、更なる庭園の復元を目指した。

高木に関しては、苔や芝が生育を目的に、園内に光を取り込めるよう、景観に配慮しながら段階的に段下げ、枝下しの手入れを行った。建物前のコケ庭にキキョウを植え景観の向上に努めた。

景観の中心となる池に関しては、水を抜き、水草の除草、池底に貯まった土砂の除去を行い、池の透明度改善を図った。

（3）閑地外縁

見学者が立ち入らない場所とはいえ、景観として害することの無いよう、継続して清掃業務に

努め、高木の剪定や外縁の剪定等、計画的に管理を行った。
一部アジサイ園として整備し、庭園の広域な回遊性を向上させた。

（4）敷地内全域
外周は常緑樹また園内には落葉樹が覆っており、秋口には多くの落葉が見込まれたため、日常的な清掃業務に加え、時期に応じて一斉清掃を行い、常に清潔感ある庭園の景観を目指し、管理を行った。

5. 庭園管理　年間工程表
庭園管理において年間工程表を定め、それに準じた管理を行った。

Ⅳ. 危機・安全管理等について
１. 危機・安全管理対応
自然災害や火災のほか、施設内での事故、予見されうる様々な危険に備え、避難通路の確保・表示物の掲示、避難誘導・情報連絡等の役割分担等、危機管理体制を整備し、緊急連絡網や対応マニュアルを作成するなど、万一の場合に備えたほか、適宜必要な訓練や講習等を実施した。
また令和 4 年度は、前年度に引き続き、新型コロナウイルス感染症対策として、定期的な換気の実施、手指消毒液、検温器、飛沫感染アクリル板等の設置のほか、貸室受け入れ時のチェックリストを用意し利用者に遵守を促す等対策を講じた。

２. 損害賠償と保険の加入
施設・設備・用具等の管理、欠陥による事故や、事業の遂行での万一の事故等に起因する対人・対物事故での賠償に備え、施設賠償責任保険に加入するとともに、火災保険にも加入した。そのほかにも、予見されうる損害に備えて、必要な損害保険等に加入した。

（1）施設賠償責任保険
施設において、当コンソーシアムの責めに帰す事故等に対応するため、施設賠償責任保険に加入し、万一の賠償に備えた。

（2）火災保険
火事等の火災に備え、火災保険に加入し、万一の賠償に備えた。

（3）ボランティア保険
施設において活動するボランティアの事故やケガのほか、ボランティア活動中に他人に与えた損害を補償する保険に加入し、万一の賠償に備えた。

３. 個人情報の保護の考え方
個人情報の重要性を認識し、京都市個人情報保護条例及び各団体の内部規定等をすべての従事者及び従事経験者が遵守することにより、個人情報の適正な取り扱いと安全かつ確実な管理・運営に万全を尽くした。

４．事業者の自己情報の開示など

管理運営に当たっては、透明性を保ち、情報開示の請求があった場合にも対応ができるよう備えた。

Ｖ．事業収支報告

別紙のとおり

旧三井家下鴨別邸

指定管理者の業務の収支状況		（単位：千円）
①指定管理業務の収支状況		
年　　度		令和4年度
ア　収入状況		
	委託料	0
	利用料金	28,688
	その他	0
	収入計	28,688
イ　支出状況		
	人件費	8,679
	事業費	5,078
	委託費	13,730
	小額修繕費	150
	その他	
	支出計	27,637
ウ　収支		1,051
エ　納付金		526
オ　積立金		315
②その他の業務の収支状況		
年　　度		令和4年度
ア　収入状況		
	委託料	0
	補助金収入	0
	自主事業	37,578
	その他	116
	収入計	37,694
イ　支出状況		
	人件費	11,411
	事業費	20,608
	委託費	0
	その他	0
	支出計	32,019
ウ　収支		5,675
エ　納付金		1,702