

令和 5 年(2023 年) 度 旧三井家下鴨別邸 事業報告書

実施期間

令和 5 年(2023 年)4 月 1 日～令和 6 年(2024 年)3 月 31 日

旧三井家下鴨別邸運営コンソーシアム



●全体概況

令和５年度は、５月に新型コロナウイルス感染症の５類移行による行動制限が解除され、京都の観光においても、３年以上もの長いトンネルを抜け出し、本格的な回復期に入った。

５月１６日には、４年ぶりに葵祭行列巡行が催行され、京都四大大行事の葵祭、祇園祭、京都五山送り火、時代祭の全ての祭りが、漸く本来の形で執り行われた。海外からの観光客も急激に回復し、市内では一部のエリアや時間帯の混雑が再び課題として浮き彫りになってきた。一方で、夏前まで通年行われていた都道府県単位の旅行支援事業は、冬期に一時的に再開されたものの実質的には終了した。

●旧三井家下鴨別邸概況

令和５年度から８年度までの新たな指定管理期間の１年度目となった令和５年度は、入館者数は前年度から減少したものの、コロナ禍に開始した「事前予約」「少人数制」の食事プラン等の自主事業が引き続き好調であったことに加え、年中行事にまつわる京菓子や「源氏物語」等テーマ性のあるメニューを取り入れた喫茶運営が好評を得て、収益増に貢献した。下半期には、業務効率化やレジデータを活用した施設運営に向け、ポスレジ導入やキャッシュレス決済の開始によるDX化推進に着手した。なお、令和５年４月１日から、入館料と貸室利用料において、繁忙日料金が導入された。

Ⅰ．文化財施設公開業務

１．入場者数

（１）年間入場者数

令和５年度の入場者総数は、前年度比 91.8% の 50,509 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 人を下回る結果となった。

従来、夏と秋の特別公開事業が好調で年間入場者数を底上げしていたが、令和５年度は、特別公開での入場者数は例年のように伸びなかった。しかし一方では、年間を通じて、平日や例年ならば入場者数が落ち込む１・２月堅調だったため、結果としては年間の繁閑差を縮小させることができた。特に平日については、４月から「平日限定」で参画したジェイアール東海ツアーズの個人向け旅行企画商品「ずらし旅」での入場が好調で、平日の入場者数増につながった。また、１月２月に実施した京菓子展や源氏物語をテーマとした特別喫茶事業において、喫茶を目的とした入館者を確保できたことにより、本来ならば落ち込む冬季の入場者数の底上げを図ることができた。

２．施設貸出利用

（１）利用状況・件数

一般の貸室利用に加えて、指定管理者自らが特別公開事業や予約の空き枠を利用した食事プラン等の自主事業を主催し、貸室利用件数及び稼働率向上を図った。利用件数は 865 件（対前年度 -191 件、81.9%）、稼働率は 34.9%（対前年度 -7.7 ポイント）だった。

(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
- ⑩その他自主事業：特別呈茶や食事プラン等、コンソーシアム主催のイベント

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改訂増刷し、販売した。

販売価格 300 円 ページ数 22 頁 販売数 395 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 1.4 万人を超えたフォロワーは、1.9 万人まで伸びている。

○令和 5 年 4 月～令和 6 年 3 月

媒体種別	R5(2023)	R4(2022)	R3(2021)	R2(2020)	R1(2019)	単位
公式 HP	307,196	661,735	249,107	184,082	262,035	ページビュー数
Instagram	19,576	14,089	10,995	3,587	929	フォロワー数
Facebook	4,700	4,471	4,067	3,336	3,046	フォロワー数
Twitter	6,615	3,144	—	—	—	フォロワー数

※公式 HP は、R5 年 9 月に集計ツールを変更、数値の連続性が保たれないため、参考とする。

※Instagram、Facebook、Twitter については、R6 年 5 月 23 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

雑誌や Web を中心に、食事プランや喫茶紹介が増加傾向にある。令和 5 年度は、雑誌 HANAKO やクロワッサンで朝食プランが紹介され、その反響が大きく雑誌の発売開始と同時に予約が急増

した。また、8 月には、京都市観光協会プロモーション担当の支援で、台湾ハイエンド向け雑誌「TRAVELERLuxé」の喫茶取材受入れを行ったところ、雑誌掲載後、台湾からの来場者が顕著に増加している。一方で、前年度、行動制限の緩和とともに増加したテレビメディアの取材受入れは、夏の特別公開を紹介した NHK 京都エリアのニュース 1 件のみであった。

（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。

○京の夏の旅

○秋の特別公開

○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 9,223 名

○令和 5 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	7/21~23, 7/28~30	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	8/17~8/29	主屋 2 階座敷	大 800、中高 500、小 400
秋の特別公開	11/16~12/5	主屋 2 階・3 階望楼	大 1,100、中高 800、小 600
京の冬の旅 冬の特別公開	2/29~3/12	主屋 2 階・3 階望楼	大 1,100、中高 800、小 600

（２）その他イベントの開催

コロナ禍の令和 2 年度から開始した「少人数制」「事前予約制」をキーワードに開始した食事プランや特別呈茶イベントを、引き続き通年開催した。

食事プラン（朝食・brunch・ランチの 3 プラン）は、京都の老舗店の食事を 2 階の座敷で提供、その後、通常非公開の 3 階望楼を職員が案内する企画で、いずれのプランも人気が高い。また、特別呈茶イベントは、通常非公開の茶室で、月替わりでセレクトした京の老舗和菓子店の創業を老舗茶屋の抹茶とともに提供する企画で、こちらも根強い人気がある。両プランともに、令和 5 年度は、設定日数を絞り、集客の効率化を図った。

一方、5 月 16 日には、令和 2 年度以降、コロナ禍で 3 年連続中止していた葵祭鑑賞イベントを、4 年ぶりに開催した。入口車寄せの特別観覧席から、路頭の儀行列を間近で見ることが出来る人気のプランで、販売開始直後に売り切れた。

その他、12月に、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、三井越後屋創業350年記念イベント「松阪×京都フェア」を開催し、晩秋の賑わいを創出した。

○令和5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	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	4/15.16.22.23
8	呈茶イベント②	5/3.5.6.13.14
9	呈茶イベント③	6/10.11
10	呈茶イベント④	7/15.16
11	呈茶イベント⑤	8/13.14
12	呈茶イベント⑥	9月/16.17.18
13	呈茶イベント⑦	10/8.14.15
14	呈茶イベント⑧	12/17.23
15	呈茶イベント⑨	1/1-1/3
16	呈茶イベント⑩	2月は設定なし
17	呈茶イベント⑪	3/30.31
18	葵祭鑑賞イベント	5/16※雨天順延開催
19	東華菜館・駒井家住宅3館共通見学会	4/19.6/14
20	下鴨神社十二単衣着付と王朝貴族舞の鑑賞イベント	6/25.8/11.1/14.2/25.3/24
21	三井越後屋創業4350年イベント松阪×京都フェア	12/9-12/10
22	篠笛演奏会と昼食	1/28.2/11

（3）喫茶事業

名建築の中で、庭園を眺めながらお抹茶やコーヒー等で一休みいただける喫茶事業は好評で、喫茶を目的とした来館者は年々増加している。令和5年度は、お抹茶やコーヒー等、定番のメニューや季節メニューに加え、年中行事にちなんだ老舗菓子店の和菓子を喫茶特別メニューとして提供したほか、初の試みとして、京都府立嵯峨野高等学校のアカデミックラボ活動とコラボして、源氏物語をテーマに高校生がデザインしたチョコレートを喫茶メニューで提供し、売上及び若年層の入場者数増が図れた。また、JR東海ツアーズの平日限定旅行企画商品「ずらし旅」において、入館と喫茶をセットしたことから、喫茶売上増にもつながった。これらの結果、5年度の喫茶売上は、好調だった前年度比をさらに上回る129.2%で、過去最高を記録した。

○特別喫茶事業

1	特別喫茶事業① 年中行事 ㊦	11/2-11/14	亥の子餅（老松）とお抹茶
2	特別喫茶事業① 京菓子展 ※展示は無し	1/28-2/12	京菓子展 10 周年特別呈茶席。過去、京菓子展に入選した和菓子とお抹茶セット
3	特別喫茶事業③ 源氏物語 ㊦	2/10-3/29	嵯峨野高校生デザインの源氏物語チョコレートをドリンクセットで提供

※㊦は令和 5 年度初開催の事業

（４）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。当施設を貸切っての高付加価値の体験提供や京都らしい会場でのレセプション開催を目的とした事業者からの問い合わせは、増加傾向にある。令和 5 年度は、グローバル企業の経営者達が参加する日本文化の体験会場として利用されたほか、海外ラグジュアリー層の食事会場等の受け入れを行った。

○令和 5 年度受入件数 9 件（前年度 5 件）

（５）その他、ブライダルおよび成人式前撮り事業を実施した。

5. ポスレジ・キャッシュレス決済の導入

令和 5 年度は受入環境面の DX 化を進め、10 月中旬から受付での POS レジの本格稼働を開始した。また、3 月にはキャッシュレス決済を導入し、クレジットカード、IC カード、QR コード決済等、これにより主要なキャッシュレス決済が可能となった。

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。

2. 職員の配置

コロナ禍からの回復とともに、運営スタッフの喫茶や食事プラン等の利用が順調に伸び、更なる売上確保と施設の保全ため、運営スタッフ従事者数を6名から8名に増員した。

○従事者数	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	1名
	アシスタントマネージャー	1名
	運営スタッフ	8名（1日当たり通常期5名、繁忙期6～7名配置）
	施設ボランティア	17名（登録者数 1日当たり1～2名）
	清掃管理業務	3名（1日当たり2名）
	庭園管理業務	17名（随時2名～5名）

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	4/2、10/4
建物巡回点検	年6回	4/20、6/15、8/10、10/12、12/14、2/15
設備点検	年2回	9/20、3/13
消防用設備等点検（総合点検）	年1回	9/20
消防設備点検（機器点検）	年2回	9/20、3/13
消防訓練	年2回	1/31、2/22
消防立ち入り検査	年1回	8/29

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5年9月6日、令和6年3月6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5年6月28日、令和5年11月15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、危険木の段下げなど、拝観者・建物に対して安全が保たれるよう整備を行った。

(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。また、苔の一部の張り直しを行い、美観維持に努めた。

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。

(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、手指消毒液の設置等、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

以上

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5年度
ア 収入状況		
	委託料	0
	利用料金	28,731
	その他	308
	収入計	29,039
イ 支出状況		
	人件費	11,508
	事業費	12,115
	委託費	0
	小額修繕費	2,652
	その他	
	支出計	26,275
ウ 収支		2,764
②その他の業務の収支状況		
年 度		令和5年度
ア 収入状況		
	委託料	0
	補助金収入	0
	自主事業	39,011
	その他	0
	収入計	39,011
イ 支出状況		
	人件費	15,442
	事業費	24,847
	委託費	0
	その他	0
	支出計	40,289
ウ 収支		△1,278