

運営管理・維持管理体制について

1 有識者会議にて整理した「目指すべき運営管理・維持管理の考え方」

運営管理

- ・ 登録有形文化財である建物と緑豊かな庭との一体的利活用に資する運営管理を目指す。
- ・ 多世代の多様な価値観を持つ人々が利用できるような運営管理を目指す。
- ・ 地域の人々や団体等が主体的に関われる運営管理を目指す。
- ・ オープン当初からあまり決め込まない運用を模索し、様々なアイデアからコンテンツの充実を図っていく柔軟性を持った運営管理を目指す。
- ・ 建物の価値を理解したうえで、財政負担の軽減を図りつつ、利活用効果を最大限に引き出せるよう、公民連携によって収益性がある事業の実施を検討する。

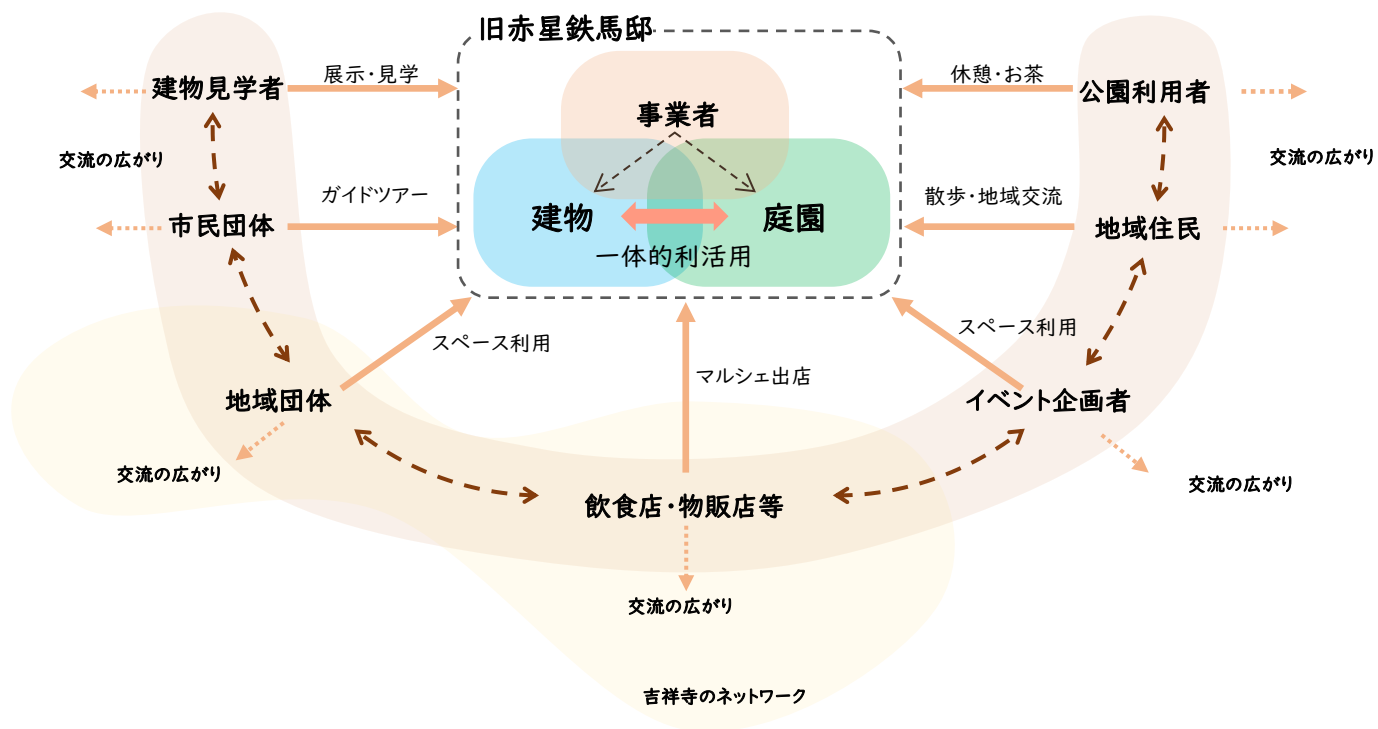
維持管理

- ・ 周辺環境や文化財への配慮から、開放する時間には制限を設けることも検討する。
- ・ 建物と庭の維持管理はそれぞれ専門的なノウハウが必要であり、運営組織の人材育成という観点からも継続性が確保できる維持管理を実施する。

2 運営管理・維持管理事業者に求められる役割

文化財建物と庭園の一体的な利活用を通して、多様な主体が継続的に関わりながら、交流が広がる拠点を創出すること。

運営イメージ図



3 運営・管理事業者選定に向けたアンケート調査結果

調査目的：参入意欲を確認するとともに、業務範囲や現時点での課題を把握する。

回答数：10 社

担うことが可能な業務範囲（複数選択可）：

	企画運営 (一般公開オープンガーデン)			収益事業 (飲食店・物販)			建物の維持管理			庭の維持管理		
	単独	JV (代表)	JV (構成)	単独	JV (代表)	JV (構成)	単独	JV (代表)	JV (構成)	単独	JV (代表)	JV (構成)
A社	○	○			○			○			○	
B社		○			○			○			○	
C社		○				○		○			○	
D社	○					○		○			○	
E社					○							
F社	○	○	○	○	○	○	○	○	○	○	○	○
G社						○						
H社	○	○	○	○	○	○		○	○	○	○	○
I社	○		○	○	○	○		○	○	○	○	
J社		○	○		○	○		○	○		○	○

指定管理期間 5 年の設定：適当 7 社、短い 1 社、長い：0 社

関心のある収益事業：カフェ等飲食、物販、スペース貸し、その他（企業研修所・コワーキングオフィス・宿泊事業等、パークアイテム・備品の貸し出し、マルシェ、ユニークベニユーやナイトタイムエコノミーなどの活用、図書館的に集える場や、チャペルを利用した結婚式など人生の節目の場としての活用、ツアーとしての観光客受入れ）

必要と考えられる常駐スタッフ人数：8 社平均約 6 人（最小 2 人、最大 12 人）

その他個別意見

事故や災害、物価変動、不可抗力による損傷等のリスク分担について、あらかじめ明確にしてほしい。
人材採用があるので、公募までの全体スケジュール感を早めに知らせてほしい。
事業者として活用の想定を設計に反映できるとありがたい。
スタッフ配置は、入館手続きの場所と事務局機能の場所がとても大事であり、コストに影響する。
樹木剪定等も業務範囲に含めると、独立採算は難しい。
公共が資金提供し、公営として民間を導入するのではなく、コンセッション方式やマスターリース等によって、民間の創意工夫範囲を広くする手法もありえるのではないかな。
復元・修繕のコンセプトがどのようなものかによって、運営にも直接関わってくる。
庭も建物も全体で魅力を作り上げている一つの施設だと思うため、一体で運営と維持管

理をしたほうが魅力を生かせると思う。
対応のスピード感を考えると、庭園の維持管理については市にお任せしたほうがいいのではと思う。

4 運営管理・維持管理における手法

方 式：指定管理者制度

期 間：原則5年

業務範囲：建物と庭園の一体的運営、建物と庭園の維持管理 ※高木剪定まで含むか要検討

運営経費：市からの指定管理料と利用料金制の採用によって運営

そ の 他：Park-PFI 等の民間事業者の投資によって建設を行う公民連携手法は、採算性や用途地域の制約上困難なため、採用しないこととする。

文化財建物の適切な維持管理のため、毎年市が劣化状況を確認し、指定管理者と協議を設ける体制を構築する。

運営事業者の意見を設計に反映するため、設計期間中に運営事業者を公募する。