

(1) 事業全体に関する提出書類

|              |              |              |
|--------------|--------------|--------------|
| <p>事業計画書</p> | <p>事業計画書</p> | <p>事業計画書</p> |
| <p>事業計画書</p> | <p>事業計画書</p> | <p>事業計画書</p> |
| <p>事業計画書</p> | <p>事業計画書</p> | <p>事業計画書</p> |
| <p>事業計画書</p> | <p>事業計画書</p> | <p>事業計画書</p> |
| <p>事業計画書</p> | <p>事業計画書</p> | <p>事業計画書</p> |
| <p>事業計画書</p> | <p>事業計画書</p> | <p>事業計画書</p> |
| <p>事業計画書</p> | <p>事業計画書</p> | <p>事業計画書</p> |
| <p>事業計画書</p> | <p>事業計画書</p> | <p>事業計画書</p> |

事業全体に関する事項 ①本事業全体に対する基本的な考え方 (1/1)

### “宇治の新たな歴史を担うプラットフォームづくり”

#### キーワードチャート

歴史・文化観光の玄関口/ここだけのおもてなし/交流・賑わい/協働と地域連携/産業振興/地域経済活性/都市ブランド醸成/都市格の向上

## 1 国史跡「宇治川太閤堤跡」の保存・活用

宇治の歴史・文化の積層を培ってきた、その中興の様を象徴する遺跡の価値を最大化します

#### キーワードチャート

観光資源として/市民の誇り/太閤秀吉の革新事業/いにしへの躍動を共感/役割と意義/築堤当時の最新技術を最先端のテクノロジーで/展示と情報メディア/興味を深めて広げる

## 2 宇治の歴史・文化・観光に関する情報発信

「ひと+ICTで興味をつなげ周遊・まち歩きを連鎖させるしくみ」の基盤を整備します

#### キーワードチャート

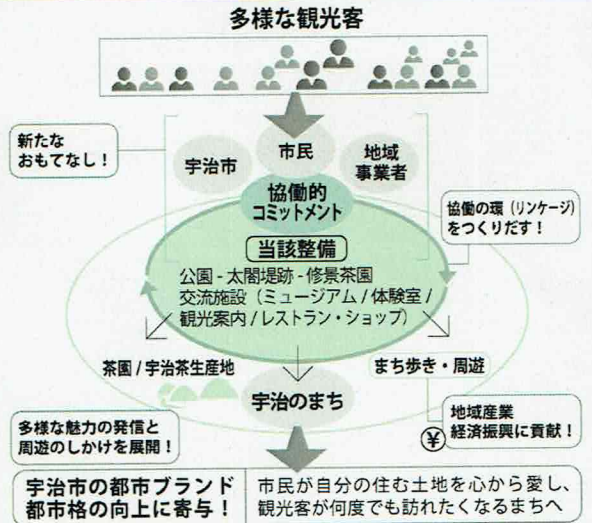
多様な来訪者/個人・団体・外国人・学校利用.../個々に対応/展示と多様な体験で/関心と理解を増幅/手順とシステム/まち歩きを楽しむをカスタマイズ/街中で拡張

## 3 宇治茶に関する魅力発信

魅力の要素を有機的に融合させ一体環境の中で展開し、体験の質と満足感を向上させます

#### キーワードチャート

宇治茶体験をいろいろ/歴史と文化/暮らしの中で広げる楽しみ/整備エリアを全体活用/展示&コンテンツ/観光・周遊ガイドスモ/地域協働/交流シーンの創出/地域全体



【図表 4-2-1：宇治の新たな歴史を担うプラットフォーム概念図】

## 4 安定的かつ確実な事業実施体制 – PFI事業の実績豊富な大手企業と市内企業の融合 –

### ①実績豊富な企業による事業実施体制

・当グループは、PFI・指定管理者等の豊富な経験とノウハウを有する企業と地域の特性を知り尽くした市内企業による、**安定的かつ地域密着型の事業実施体制**とします。

### ②明確な役割分担による円滑な事業推進

・各企業の役割や業務内容を業務分担表で明確にした**事業協定書を構成員等で締結**しており、円滑な事業推進を実現します。【参照「事業協定書」】



【図表 4-2-2：事業実施体制】

■ 図表 4-2-3：各企業の役割・実績等

| 役割      | 企業名             | 実績                    | 特徴・強み   |
|---------|-----------------|-----------------------|---|
| 統括管理・FA | NEC+pt+外ソリューション | PFI事業 19件             | 建設段階・運営段階といった事業フェーズに影響されない全事業期間の統括管理を実現   |
| 設計・工事監理 | 梓設計             | PFI事業 41件             | 全国トップクラスのPFI事業の設計実績を有し、観光交流・地域振興の拠点となる施設設計を実現   |
| 展示設計・製作 | 丹青社             | 展示設計・製作 約130件 (過去10年) | の展示製作等、豊富な経験・ノウハウを活かした展示空間を実現   |
| 建設      | 東急建設            | PFI事業 9件              | PFI事業の実績が豊富な大手建設企業と <b>市内建設企業2社</b> の3社JV体制による建設業務の相互バックアップ体制構築の実現<br>市内企業との連携による地域経済への多大なる貢献 |
|         | 玉井建設            | 市内公共工事 45件 (過去10年)    |   |
|         | 京都現代建設          | 市内公共工事 23件 (過去10年)    |   |
| 運営      | 協栄              | PFI・指定管理者等 30件        | 宇治市茶生産組合や京都府茶業会議所、さらには市内の造園・植栽管理の実績を有する   |
| 維持管理    | ビケンテクノ          | PFI・指定管理者等 15件        | との連携による、専門的な知見・ノウハウを反映した維持管理・運営を実現  |

### ③各業務責任者による明確な指揮命令系統の確立

・各業務に経験豊富な責任者を配置するとともに、設計・建設・工事監理期間の業務を統括する建設業務責任者と、維持管理・運営期間の業務を統括する運営業務責任者をそれぞれ選任し、**明確な指揮命令系統を確立**します。  
・各業務には業務担当者を配置し、明確な役割分担のもと、業務責任者の指示により業務を遂行します。

### ④事業全体のマネジメント方針・方法

・事業の統括管理を担う代表企業が建設や運営の**各業務を客観的にマネジメントする体制**とし、長期間にわたる本事業を確実に推進します。  
・貴市との連絡窓口一本化や構成員等の連携を密にし、関係者間で**確実に情報を共有する体制を構築**します。  
・日常から業務の履行状況を貴市・SPC・構成員等が把握できるよう、随時会議体を開催し、関係者間で迅速な情報共有を行います。【参照 図表8-3-2 主な会議体】

■ 図表 4-2-4：SPC マネジメント体制と責任者の役割

| 責任者名            | 選任企業            | 主な資格・役割等                  |
|-----------------|-----------------|---------------------------|
| 統括管理責任者         | NEC+pt+外ソリューション | 事業全体の統括                   |
| 設計業務責任者         | 梓設計             | 一級建築士                     |
| 建設業務責任者 (現場代理人) | 東急建設            | 一級建築施工管理技士<br>建設業務経験10年以上 |
| 展示製作推進責任者       | 丹青社             | 一級建築施工管理技士                |
| 工事監理業務責任者       | 梓設計             | 一級建築士                     |
| 運営業務責任者 (館長)    | 協栄              | 防火管理者、救命講習修了者             |
| 維持管理業務責任者       | ビケンテクノ          | PFI事業の施設管理経験者             |

事業全体に関する事項 ②地域との連携・貢献等 (1/2)

市内企業の事業参画による地域密着型の実施体制の構築により  
地域一体となった事業の推進を実現し、地域経済の活性化に貢献します。



1 地域経済への貢献に対する取り組み -関心表明書45社取得済み-

①公共交通機関との連携によるアクセスの利便性向上

- ・ [ ] の公共交通機関と連携し、駅構内でのポスター掲示や車両内の中吊り広告等を活用した施設概要の周知により、施設の認知度向上を図ります。
- ・ 市内の [ ] に対しては、市民や利用者に対して本施設で開催されるイベント情報を発信する協力を依頼します。
- ・ 公共交通機関の案内や時刻表は館内に掲示する仕組みを構築し、利用者のアクセス利便性の向上を図ります。

②ツアー会社との連携による観光客の誘致

- ・ 市内の旅行代理店である [ ] や総合旅行業 [ ] (関心表明書取得済み) と連携し、旅行専門誌やウェブ上での宇治観光ツアーの企画・提供により、本施設に観光客を呼び込みます。
- ・ 宇治市の新たな観光スポットの一つとして本施設を紹介・案内し、観光客と本施設の来館者増加につなげます。
- ・ 本施設を宇治市の新たなランドマークとして確立させ、近隣施設と一体となって地域の活性化を促進します。

③周遊観光の促進に向けた取り組み

- ・ 市内には世界遺産である平等院や宇治上神社、源氏物語ミュージアム等、世界が注目する観光スポットを多数有しており、市内の周遊観光の促進及び地域経済の活性化に貢献します。
- ・ 当グループは、JR宇治駅近くでレンタサイクルサービスを展開する [ ] と連携し、本施設の駐輪場にサイクルポートを新設します。【参照「関心表明書」】
- ・ レンタサイクル利用者が市内の周辺地域を回遊したのちに、JR宇治駅近くの [ ] と京阪宇治駅近くの本施設の双方で返却を可能とすることによる観光客の周遊観光の利便性向上を図ります。

(サイクルポートの設置は協議の上、決定します)



【図表 4-3-1：レンタサイクルの活用】

- ・ 宇治市観光協会が作成する観光イラストMAPに本施設の掲載を事前に依頼しており、宇治市の観光スポットである平等院や源氏物語ミュージアムに加え、新たな観光スポットとして観光客に周知し、近隣施設との回遊性を高める動きかけを行います。【参照「関心表明書」】
- ・ 運営スタッフが近隣施設情報を記載した本施設周辺マップを作成し、利用者への的確な案内や誘導で近隣施設の利用促進を図ります。
- ・ 市内の宿泊施設である [ ] や日帰り入浴施設である [ ] から、本事業の関心表明書を取得しており、当施設と連携した観光客の宿泊や温泉の利用促進を図り、市内の周遊観光の活性化に貢献します。【参照「関心表明書」】

④近隣施設との連携による相乗効果の発揮

- ・ [ ] (関心表明書取得済み) と連携し、本施設との相乗効果を発揮します。
- ・ 具体的には、本施設のエントランス広場を活用したグルメイベント、体験室や講座・会議室を活用した食育セミナーや作り方体験の開催、土産品の共同開発等、本施設の稼働率向上と近隣施設の賑わい創出を実現します。
- ・ 来館者には近隣の店舗情報を周知し、宇治商工会議所と協議の上、 [ ] し、地域の活性化に貢献します。【参照「関心表明書」】

⑤地域団体の活用と連携

- ・ 当グループは、市内や山城地域を中心に活動する地域団体やNPO法人と連携を図り、市民や地域と一体となって宇治市の歴史や文化、宇治茶の魅力を発信します。
- ・ [ ] とは、本施設で開催される宇治茶イベントの情報を共有し、ウェブサイト上で情報発信します。
- ・ 地域産業の活性を図る [ ] において、本施設を活用した事業展開を依頼し、本施設の賑わい創出と観光交流・地域交流の場として地域の活性化に貢献します。
- ・ [ ] と連携し、スタンプラリーや本施設を活用した宇治茶文化講座の開催等、市民や観光客へ宇治茶の魅力を発信します。

■ 図表 4-3-2：主な地域団体との連携

| 主な地域団体           | 主な連携方法          |
|------------------|-----------------|
| 宇治市観光協会          | 観光イベント、地域行事の連携  |
| 宇治商工会議所          | 市内企業紹介、各種セミナー開催 |
| [ ]              | 宇治茶イベントの情報発信    |
| [ ]              | SNS [ ] の連携・協力  |
| [ ]              | ICTを活用した地域情報発信  |
| [ ]              | 宇治茶振興事業の連携・協力   |
| 宇治観光ボランティアガイドクラブ | ガイドツアー、スタンプラリー  |
| [ ]              | [ ] 活動支援        |
| [ ]              | 開館式典やイベント開催PR   |
| 日本茶インストラクター      | 宇治茶関連の体験事業、講座開催 |

⑥地域のマスメディアを活用した効果的な情報発信

- ・ 当グループは、ラジオやテレビ、地域情報誌等の市内のメディアを活用し、幅広い世代に情報を発信します。
- ・ [ ] と連携し、ラジオパーソナリティによる現地リポートやテレビ中継で、本施設の開館式典やイベント開催時に特集・取材等の協力を依頼し、本施設の周知と利用促進を図ります。【参照「関心表明書」】
- ・ [ ] が発行する地域情報誌、 [ ] 無料コミュニティ誌 [ ]、さらには貴市が発行する市政だよりを活用し、本施設で開催するイベント情報の案内や活動内容の報告を紙媒体で地域に発信します。【参照「関心表明書」】
- ・ 地域情報サイト [ ] を運営する [ ] と連携し、インターネット利用者にも確実に情報発信をします。【参照「関心表明書」】

事業全体に関する事項 ②地域との連携・貢献等 (2/2)

⑦地域貢献活動による地域社会への寄与

- ・ 工事現場の仮囲いに掲示板とベンチを設け、地域活動PRやイベント告知の**情報発信が可能なスペースを確保**し、近隣の子どもたちの絵画等の作品展示にも活用します。
- ・ 工事期間中に、近隣の小中学生を対象とした**工事現場見学会を実施**し、施設の完成前から興味を促し、**施設への愛着を持つきっかけ**をつくります。
- ・ 運営開始後は、中学生から大学生を対象とした**職場体験を実施**し、受付業務や茶体験プログラムのサポートを体験する機会をつくります。
- ・ 職場体験により、働くことの大切さや喜びを肌で感じてもらい、**次世代の宇治市を担う人材の育成に寄与**します。
- ・ 宇治市市民環境部が実施する市環境推進ボランティアに積極的に参加し、**地域の美化啓発活動に貢献**します。
- ・ 本施設の周辺の美観を保つために、市環境推進ボランティアに加え、**清掃活動を月1回実施**することで、地域の美化活動を推進します。
- ・ 地域の行事(あがた祭り・宇治川さくらまつり)には積極的に協力することにより、近隣住民や地域団体との交流を深め、**地域との一体感を生み出**します。
- ・ 期間限定で**地産地消イベントを開催**し、地元農家が育てた野菜の販売や地元食材や食品、宇治茶を取り扱った商品を販売します。
- ・ 地域の社会福祉法人と連携し、福祉施設の障がい者が作ったパンや雑貨を本施設にて販売するイベントを開催し、「宇治市障害者福祉基本計画」に基づいた**障がい者の社会参加の機会確保と共生社会の実現**に貢献します。



工所用仮囲いの有効活用



工事現場見学会



職場体験



美化活動

【図表 4-3-3：地域貢献活動のイメージ】

- ・ 近隣住民の安全・安心に対する意識向上を図るため、警察OBや消防OBの専門家を招き、**地域の子どもたちや女性、高齢者を対象とした無料講座を開催し、安全・安心の向上に寄与**します。
- ・ 宇治市安全・安心まちづくり条例や宇治市第3次防犯推進計画に基づき、**市民の犯罪被害防止**に努めます。

■図表 4-3-4：安全・安心 無料講座

| 対象  | 講座     | 内容             |
|-----|--------|----------------|
| 子ども | 防犯教室   | 体験型教室、防犯学習教室   |
| 女性  | 防犯セミナー | 護身術、安全講座       |
| 高齢者 | 生活安全講座 | 振込め詐欺等の犯罪防止    |
| 市民  | 応急手当講習 | 応急処置方法、AED活用方法 |

2 実施体制における市内企業等の活用

①地域密着型の事業実施体制の構築

- ・ 当グループは、地域の特性を知り尽くした市内企業2社を構成員とする**地域密着型の事業実施体制を構築**します。
- ・ 資金調達は、市内企業とのネットワークを有する京都銀行から借り入れ、**地域に根差した事業推進**を実現します。

②市内業者活用検討委員会の開催

- ・ 当グループは**市内業者活用検討委員会**を年2回開催し、市内企業の活用状況や新規市内企業の紹介等、構成員等での情報共有の場として機能させます。
- ・ 市内業者活用検討委員会を開催することにより、事業期間中の**継続的な市内企業の活用による地域経済の活性化**につなげます。

③市内企業の優先的活用

- ・ 市内企業が多く加盟する**宇治商工会議所**や市内企業とのネットワークを有する京都銀行とも連携し、市内企業との関係構築と更なる関係強化を図ります。
- ・ 各業務において、市内企業との協力体制を構築することで、**地域一体となった施設整備や維持管理・運営を推進**し、地域経済の活性化に貢献します。

■図表4-3-5：市内企業への発注予定額等

| 期間              | 項目         | 関連企業数 | 発注予定額 | 備考                               |
|-----------------|------------|-------|-------|----------------------------------|
| 設計・建設<br>工事監理期間 | 建設工事       | 2社以上  | ●●●●円 | 建設工事費の●●%を発注                     |
|                 | 弁当・飲食      | 1社以上  | ●●●●円 | 工事日数308日(14ヶ月)×作業員●●人×単価●●●円     |
| 維持管理<br>運営期間    | 清掃業務       | 1社    | ●●●●円 | 日常清掃を宇治市シルバー人材センターへ発注            |
|                 | 修景茶園の管理・指導 | 1社    | ●●●●円 | 宇治市茶生産組合へ発注                      |
|                 | 植栽管理       | 1社    | ●●●●円 | 除草等を宇治市シルバー人材センターへ発注             |
|                 | 弁当・飲食      | 1社以上  | ●●●●円 | 開館日数5,694日(15.5年)×配置人数●●人×単価●●●円 |
|                 | 宇治茶の仕入れ    | (※)   | ●●●●円 | 茶葉の仕入れ(●●●●円/年)                  |
|                 | 印刷物の発行・配布  | 3社以上  | ●●●●円 | 施設パンフレット等の印刷・発行費用(●●●●円/年)       |
|                 | 合計         | 10社以上 | ●●●●円 |                                  |

(※) 茶葉の仕入れは、宇治茶商工業協会の仲介・紹介のもと、市内の関係企業・団体から平等に調達する方針です。

3 資材調達等の提案

①建設段階における地域経済への貢献

- ・ 建設業務は、構成員の市内建設企業2社が有する地域のネットワークを活用し、建設JVの**全体工事費●●%を市内企業に発注**します。【参照「関心表明書」】
- ・ 建築資材や汎用資材の調達は、市内の商店を活用します。
- ・ 現場作業員の弁当・デリバリー利用、クリーニング・コインランドリー店は**市内企業を優先的に活用**します。

②維持管理・運営段階における地域経済への貢献

- ・ 運営業務スタッフは、災害時の公共交通機関が使用できなくなった場合でも、徒歩で出勤・帰宅できるように近隣住民の雇用を原則とし、**市内雇用率100%**を目指します。
- ・ 清掃業務等の維持管理業務スタッフは、宇治市シルバー人材センターやハローワーク宇治と連携し、働く意欲のある市内の高齢者や障がい者に就労の場を提供することで、**地域の雇用機会の創出**に貢献します。
- ・ 事務備品やトイレトーパー等の衛生消耗品は、**市内企業から優先的に調達**し、施設パンフレット等の印刷・発行は、市内企業を積極的に活用します。



設計業務・建設業務・工事監理業務に関する事項 ①当該業務に対する基本的な考え方及び実施体制 (1/1)

まち・ひと・歴史・文化をつなぐプラットフォームとして、  
新たな「おもてなし」と「にぎわい」を創出します。

### 1 にぎわいを創出するプラットフォーム

計画施設は、以下の3つの拠点として、宇治のさらなる地域活性に寄与します。まちとひと、歴史・文化をつなぎ、賑わいを発信するプラットフォームとしての在り方を提案します。

- ①太閤堤の保存・活用による「歴史文化保存拠点」
  - ・歴史上重要な太閤堤を、宇治のその他の歴史文化財との関係性に配慮しながら活用していきます。
- ②観光客、市民をもてなす「賑わい観光交流拠点」
  - ・まちやひととの協働により、宇治の歴史・文化へいざなう新たな観光周遊ルートを生み出します。
  - ・観光客だけでなく、市民がいつでも気軽に立ち寄ることができる環境を整えた交流拠点とします。
- ③新たな宇治茶の「魅力情報発信拠点」
  - ・実際の茶園がある恵まれた条件を活かし、情報通信技術（ICT）など最新の展示、体験プログラムによる宇治茶の新たな情報発信拠点とします。



【図表 5-2-1：まちにおける計画地の位置づけ】

### 2 まちや歴史公園に新たなにぎわいを生み出す工夫

**① まちの新たなランドマーク**

歴史軸やみどりの連続性など、まちとのつながりについて考え、宇治の新たなランドマークをつります。

**② 誰もが入りやすい施設**

内外の様子が互いに見える、誰でも自由に立ち寄ることができる動線をつくり、賑わいを創出します。

**③ 周辺との調和を図る**

太閤堤跡や茶園、御墓とのみどりの連続性を考えます。周辺との景観の調和を図ります。

**④ 史跡ゾーンと一体的に計画**

史跡ゾーンの設計内容を十分に理解し、交流ゾーンと史跡ゾーンの連携や一体感を生み出します。

【図表 5-2-2：にぎわいを生み出す4つの工夫】

### 3 確実な業務遂行が可能な実施体制

- ①各分野のスペシャリストが集結したチーム
  - ・美術館や博物館の豊富な経験を持つ設計会社、展示設計製作会社と地元力を活かした建設会社がタッグを組むことで、デザイン・機能ともに高品質な施設を実現します。
- ②専門チームによる技術支援及びチェック体制
  - ・各社にサポートチームやチェック部門を配置するとともに、全社を挙げての相互チェックを行う、強力な支援体制を構築します。
- ③万全な展示設計推進体制を構築
  - ・展示設計製作会社は国内最大の文化観光展示施設の整備部署を有します。企画担当は経験豊富な学芸員有資格者とするとともに、設計担当には一級建築士を配置し、ソフト・ハード面ともにより良い展示をつくりあげます。
- ④コストや施工方法を設計段階から検討
  - ・設計初期段階から建設会社が参画し、早い段階での概算を行いコスト管理を徹底します。また、工事担当者により施工手順や施工方法を検証しながら手戻りのないよう進めます。
- ⑤建築設計者・展示設計者・施工者が密に連携
  - ・設計初期段階から建築設計者、展示設計者・施工者が参画し、建物と展示計画を一体的に進めます。
- ⑥独立性を確保した監理体制
  - ・工事監理業務は、建設業務からの独立性を確保し、客観的な立場から徹底した品質管理を行います。



【図表 5-2-3：設計・建設・監理 実施体制図】

歴史公園が宇治のまちに溶け込み、にぎわいあふれる施設となることで、新たな宇治のランドマークとして輝きます。



【図表 5-3-1：まちに溶け込む新たなランドマークイメージ】

1 まちに溶け込む、新たなランドマーク施設

私たちは、歴史公園全体を宇治の新たなランドマークにしたいと考えます。1000年以上続く、歴史あるまちにおける、新しいランドマーク施設としての在り方を提案します。

①歴史軸を意識した建物配置

・計画敷地は、宇治のシンボルである平等院や宇治橋と太閤堤跡、菟道稚郎皇子御墓を結ぶ、歴史軸上に位置します。計画建物は南東方向に向けた歴史軸を意識した配置とすることで、未来へ宇治の歴史を継承する施設の1つになると考えます。

②周辺のみどり豊かな景観の拡がりに寄与

・交流ゾーンは御墓や史跡ゾーン、民有茶園に囲まれた、みどり豊かな敷地です。そこで、特に南側から西側にかけて、みどりの連続性を意識した配置・外構計画を行うことで、周辺に調和する施設をつくります。  
・植栽計画は、四季を感じるものを選定します。宇治の山々や周辺の緑地と一緒に、季節の移り変わりを感じられる施設をつくります。

③景観に配慮し、宇治のまちに溶け込む建物デザイン

・宇治の長屋の特徴である軒の深い庇やおおらかな勾配屋根を建物の外観に取り入れます。宇治の歴史を建物デザインにおいても継承します。  
・建物形状は、屋根の棟位置をずらす雁行型にすることで、建物ボリュームを分割し、周辺への圧迫感を低減します。ヒューマンスケールなまちに合う建物をつくります。

④観光客にも市民にも、永く愛される賑わいの回遊型施設

・建物は南東に向けて雁行配置させ、各諸室が外から見えるガラスの壁面を大きくすることで、内部の賑わいの様子を外部へと発信します。  
・賑わう様子が外部から見えることで、入ってみたい、人が集まってくる施設を計画します。  
・建物南側にはイベントなども行える広場を設け、京阪宇治駅側からの人を呼び込み、史跡ゾーンへと誘い込む回遊動線をつくります。  
・回遊動線により、歴史公園全体が賑わい、観光客だけでなく市民にも永く愛されるランドマーク施設となります。

平等院や宇治橋、太閤堤跡、菟道稚郎皇子御墓を結ぶ位置図

平等院と菟道稚郎皇子御墓の写真

【図表 5-3-2：歴史軸の形成】



【図表 5-3-3：ランドマークとしての全体計画】



【図表 5-3-4：まちに溶け込む建物デザインイメージ】

設計業務・建設業務・工事監理業務に関する事項 ②交流ゾーンの全体計画 (2/3)

2 周辺とのつながりを考慮した配置・動線計画

公園全体のにぎわいを創出する配置計画

①各ゾーンをつなげる回遊動線の確保

・史跡・交流ゾーンを巡る回遊動線をつくります。史跡や茶園との連携を図り、公園全体のにぎわいを創出します。

②2つの敷地を一体利用するための配置計画

・交流ゾーンは市道菟道220号線により2つに分断されています。この2つの敷地を一体的に計画していくことが重要だと考え、配置計画を行います。

③2つの敷地に一体利用可能な広場を配置

・敷地の北側に建物を配置し、できるだけ建物南側の外構スペースを確保し、広場として整備します。南敷地は全体を広場とし、南北の広場を一体的に整備することで、2つの敷地の一体感を図ります。  
・交流ゾーンの間を通る市道部分は一部舗装をやり替え、広場の一部として利用可能な計画とします。  
・南北一体の広大な広場は、京阪宇治駅側からの来館者に対して施設への高揚感を高める効果をもたらすアプローチ空間として整備します。

④周辺環境ともつながる、一体的なみどり空間を配置

・2つの敷地の西側に、緑化された「みどり空間」を連続的に配置し、交流ゾーンの一体感を生み出します。  
・この「みどり空間」は茶園や菟道稚郎皇子御墓とのみどりと連携し、宇治の新たな緑地ゾーンを生み出すことにも寄与します。

来館者が楽しく、安全・安心に滞在できる動線計画

①来館者を自然と引き込むアプローチ動線

・京阪宇治駅側からエントランス広場を通り、建物へと続く園路をつくります。緩やかな曲線の園路は来館者を自然と施設へと引き込みます。

②建物の中を通り、史跡ゾーンへつながる回遊動線

・建物出入口を南・北西側の2箇所計画します。京阪宇治駅と三室戸駅双方からアプローチしやすい計画とします。  
・2つの出入口をつなぎ、通り抜け可能な共用部を建物内に計画します。エントランス広場からの園路とつながり、Aゾーンへと導く回遊動線の一部を形成します。

③庭園を楽しむ、修景茶園と連携しやすい散策路の確保

・「みどり空間」に散策路をつくり、庭園などを楽しみながらAゾーンへ通り抜けができる動線を確保します。  
・Bゾーンから散策路を通り、直接建物に入ることができるとし、茶園と施設内の諸室との連携を高めます。

④明確な歩車分離による安全・安心な施設計画

・駐車場は、市道菟道221号線から入りやすい敷地東側に73台分を配置します。また、駐車場とにぎわい広場の間に駐輪場・バイク置場を配置し、来館者と自転車、車両の動線を明確に分離します。  
・バイク専用出入口をつくり車両動線との交錯を防ぎます。

⑤管理用出入口を北側に集約配置

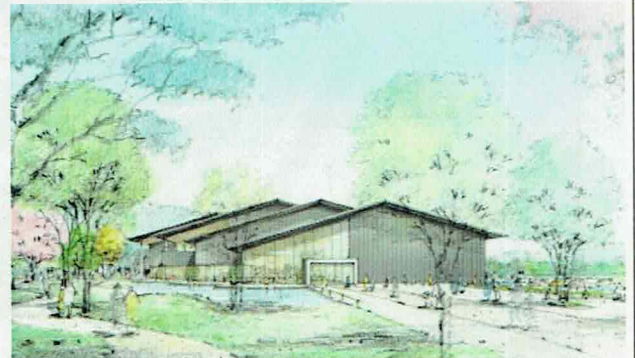
・厨房への搬出入やゴミ収集、設備機器の更新、ミュージアムの展示物の搬出入などの管理動線は、全て建物北側に集約配置し、来館者動線と明確に分離します。  
・北側バックヤードと駐車場の間にサービス通路を設け、南側へも通り抜けられるようにし、管理しやすい動線計画とします。  
・近隣住宅に配慮し、樹木や生垣により、搬出入・サービス車両の排気ガスを遮断します。

⑥安全な工事車両動線の選択

・建設時の工事車両は、比較的交通量の少ない三室戸駅側からの動線を基本とし、京阪宇治駅からの歩行者・一般車両の安全に配慮します。



【図表 5-3-5：配置計画図】



【図表 5-3-6：高揚感を高めるアプローチ空間】



【図表 5-3-7：動線計画図】

3 維持管理しやすく宇治らしさを考慮した仕上計画

①地域性、周辺環境に配慮した素材の選定

・京都府産木材を階段や格子ルーバーなどに採用します。  
・周辺との調和を図り、黒色の屋根に漆喰調外壁塗料など、宇治のまち並みに調和する仕上を採用します。また、内外ともすべてF☆☆☆☆以上の材料を使用します。

②メンテナンスに配慮した仕上げ選定

・本事業期間終了後にも配慮し、耐久性、清掃性、交換性に配慮した汎用品での仕上を選定します。



設計業務・建設業務・工事監理業務に関する事項 ②交流ゾーンの全体計画 (3/3)

### 4 誰もが使いやすいユニバーサルデザイン

#### ①安全・安心で移動しやすい段差のない計画

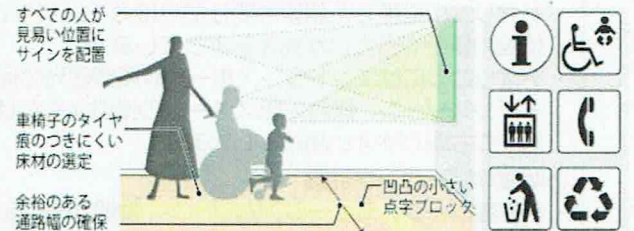
- 本施設内外は段差がなく、滑りにくい床仕上とし、来館者が利用する扉は全て引き戸または自動ドアとします。
- 廊下などの移動動線は、車いす利用者も利用しやすい余裕のある幅員とします。また、エレベーターは福祉対応のものを設置します。
- 車いす利用者用駐車場は施設出入口に最も近接した位置に確保します。

#### ②親しみのあるわかりやすいサイン計画

- 案内サインはピクトによる表現を基本とします。4ヶ国語対応(日本語、英語、中国語、ハングル)とし、点字表示を併用します。
- 文字はユニバーサルフォントを採用し、遠くからでも視認可能な大きさ・高さとし、また、カラーユニバーサルデザインの観点から視認性に配慮した色調とします。

#### ③多様な利用客に柔軟に対応できる設備等の確保

- 1階に多目的便所を確保し、オストメイト、ベビーベッド、ベビーチェア、手摺を設置します。
- 1階に授乳室を計画し、調乳シンクや授乳椅子、ベビーベッド、荷物台を設置します。
- 大型ロッカーの設置スペースや茶摘み体験の着替えにも利用できる体験準備室を確保します。



【図表 5-3-8: ユニバーサルデザイン、ピクトイメージ】

### 5 宇治の気候・風土を活かす環境配慮型建築

#### ①宇治の自然の恵みを積極的に利用

- 自然採光・通風の確保、井水の植栽散水利用、太陽光発電、京都府内産木材の採用など、宇治の気候・風土に根差した環境配慮手法を取り入れます。

#### ②地球環境への配慮

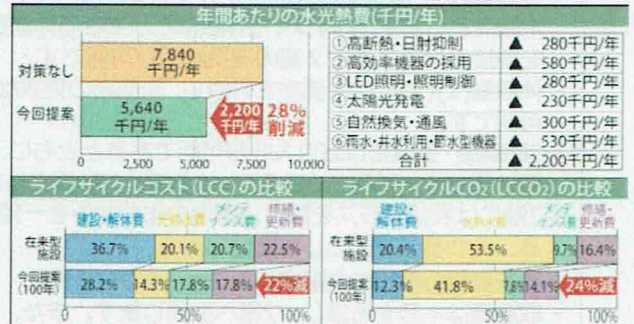
- 建設発生土を外構の築山に利用し、残土をできるだけ敷地外へ持ち出さないようにします。
- 雨水貯留や浸透を行い、ヒートアイランド抑制や洪水対策などにつなげます。

#### ③環境配慮技術、長寿命化によるLCC、LCCO<sub>2</sub>の削減

- 軒の深い庇による日射負荷抑制、全館LED照明の採用や高効率空調により、水光熱費を28%削減します。
- エコマテリアルやグリーン調達材などの環境配慮資材を積極的に使用します。
- 様々な環境手法を取り入れ、LCCを約22%、LCCO<sub>2</sub>を約24%削減します。

| 宇治の自然の恵み | 負荷抑制       | 高効率化    | 長寿命       | エコ       |
|----------|------------|---------|-----------|----------|
| 自然採光・通風  | 庇(日射抑制)    | 高効率空調   | LED照明     | エコマテリアル  |
| 木材利用     | 複層ガラス      | 全熱交換器   | 人感センサー    | グリーン調達資材 |
| 築山造成残土利用 | 熱たまり排熱     | 高効率給湯   | 汚れにくい仕上   | 運用       |
| 太陽光発電    | 透水性舗装      | 節水型衛生器具 | 汎用品の採用    | 見える化     |
| 敷地内緑化    | ヒートアイランド抑制 | 自動水栓    | 配管保温材の色分け |          |

【図表 5-3-9: 環境配慮メニュー】



【図表 5-3-10: 水光熱費、LCC、LCCO<sub>2</sub>の削減イメージ】

### 6 さまざまな災害にも安全・安心な施設

#### ①地震に配慮した合理的な構造計画

- 構造種別は、耐震性、耐久性、施工性、経済性に最も優れた鉄骨造の耐震構造を採用します。
- 指定避難所として、耐震安全性は、構造体Ⅱ類、建築非構造部材A類、建築設備乙類とします。

#### ②水害時の機能維持

- 2階の床レベルは、ハザードマップ浸水レベルよりも上部の地上部から5mの高さに設定します。2階の講座・会議室を避難場所として利用できます。
- 2階に収蔵庫と、空調を維持するための非常用発電機を確保し、貴重な資料を水害から守ります。
- 外構の庭園部分は、降雨時の貯留機能も保持しており、昨今の集中豪雨にも配慮した雨水排水計画とします。

#### ③耐風性、耐落雷性への配慮

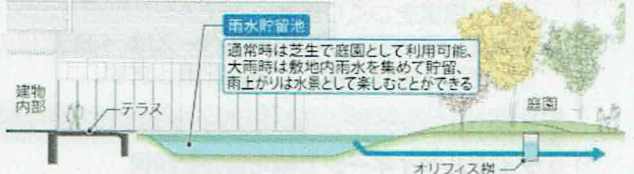
- 耐風圧性に考慮したガルバリウム鋼板屋根及び軽量コンクリート板の外壁、建具を採用した確実な計画とします。
- サーバーなど重要な設備機器にはSPD(避雷器)を採用し、落雷時において施設機能に影響のない安全な計画とします。

#### ④指定避難場所としての機能確保

- 水害被害のない2階に備蓄倉庫を約18m<sup>3</sup>確保し、貴市と協議の上100名分×3日分の非常用飲食物を備蓄します。
- 3日分の非常用発電機用タンク、雑用水槽4日分の確保、マンホールトイレ、かまどベンチを設置します。

|     | 鉄骨造                  | 鉄筋コンクリート造                | 木造                                 |
|-----|----------------------|--------------------------|------------------------------------|
| 耐震性 | 軽重で地震力が小さく、耐震性に優れている | 重量が大きいため地震力が大きくなる        | 継手部分が弱く耐震性に劣る                      |
| 耐久性 | 内部鉄骨はメンテナンスフリー       | コンクリートのひび割れや中性化に対する配慮が必要 | 定期的なメンテナンスが必要                      |
| 施工性 | 勾配屋根であっても施工が容易、工期は短い | 複雑な屋根形状には不向き、工期は長くなる     | 流通材のサイズは限られており、流通材以外のサイズの入手は時間がかかる |
| コスト | ◎                    | △                        | △                                  |
| 評価  | ◎                    | ○                        | △                                  |

【図表 5-3-11: 構造形式、種別比較検討図】



【図表 5-3-12: 雨水貯留断面イメージ】

#### ⑤事故・火災等への配慮

- 高齢者や障がい者に配慮し、2階においても二方向でわかりやすい安全な避難ルートを確保します。

#### ⑥工事期間中の送電線に対する安全性の確保

- 重機を用いる際は、監視員を配置し、クレーン先端に揚程表示の安全措置を取ることで、離隔距離を確実に確保した安全な施工計画とします。

設計業務・建設業務・工事監理業務に関する事項 ③お茶と宇治のまち交流館の施設計画 (1/3)

建物の中央に、共用空間「トオリニワ」をつくり、誰もが入りやすく、にぎわいがあふれる施設をつくりま

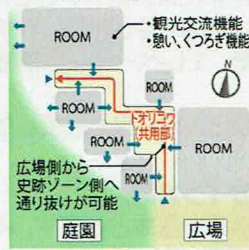


1 トオリニワを中心とした諸室配置

① トオリニワに面して各室を配置

- ・建物の南側から北側にかけて通り抜けができる共用空間「トオリニワ」を設けます。トオリニワに面して観光交流機能と憩い・くつろぎ機能の諸室を配置します。
- ・トオリニワに面した諸室の間仕切りはガラス張りとし、体験の様子や賑わいが見えるようにします。
- ・トオリニワにはエントランスホールや周遊観光を促すガイダンスゾーン、無料休憩スペースの機能をもたせ、誰もが立ち寄りやすい場所とします。

トオリニワに面して各諸室を配置  
各諸室の賑わいを表出



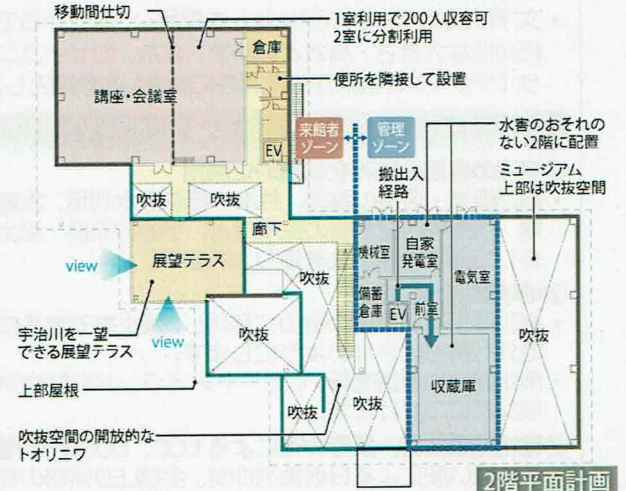
【図表 5-4-1：諸室ゾーニングイメージ】

② 明確なゾーニング計画

- ・来館者ゾーン、ミュージアムゾーン、管理ゾーンを明確に分離し、機能的なゾーニングとします。
- ・ミュージアムを東側に集約し、有料・無料ゾーンを明確に分けた管理しやすい計画とします。

③ 広場や庭園に面して来館者ゾーンを配置

- ・来館者ゾーンは建物南・西側に配置し、内部の賑わいの様子が広場や庭園からでも見えるようにします。
- ・体験室(1)では茶もみ体験などができる水廻りを整備した設えとします。茶筒づくり体験などができる体験室(2)を隣接させることで2室の連携利用が可能です。
- ・体験室(1)(2)には準備室を併設し、来館者の更衣なども可能です。
- ・2階講座・会議室は200人収容可能であるとともに、移動間仕切で分割利用もできるフレキシブルな計画とします。
- ・2階には展望テラスを設け、宇治のまち並みを一望できる、くつろぎ空間として整備します。



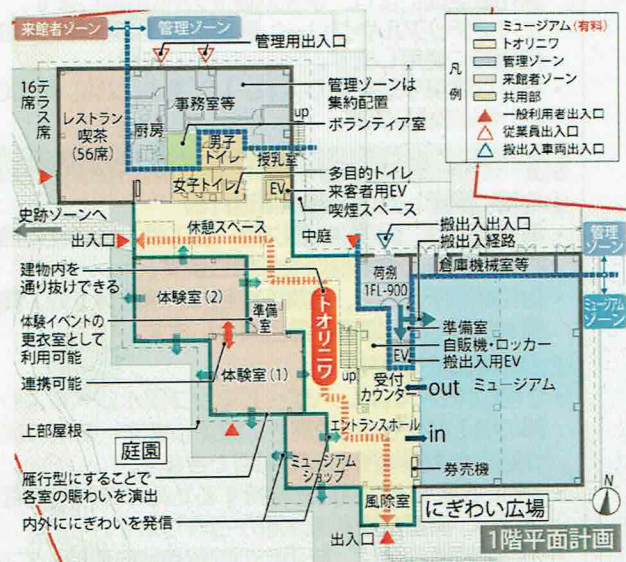
2階平面計画

④ 展示資料の保管にも配慮したミュージアム計画

- ・収蔵庫は水害を考慮し、2階へ配置します。また、搬出入専用のエレベーターを隣接して設置します。
- ・搬出入口から収蔵庫への経路は、前室を経由した短い動線とします。また、収蔵庫からミュージアムへは専用エレベーターにより最短の動線とします。
- ・搬出入口の地盤レベルを1FL-900mmとし、トラック荷台からフラットで搬出入が可能計画とします。
- ・搬出入口及び収蔵庫に対し、準備室、前室を設け、準備作業や梱包作業などに配慮した計画とします。

⑤ 運営・維持管理に配慮した合理的な管理ゾーン計画

- ・管理ゾーンは建物北側に集約配置し、動線の短い、コンパクトなレイアウトとします。
- ・ボランティア室を個別に設け、ボランティアの方も働きやすい環境をつくりま
- ・機械室や電気室などの設備スペースは、勾配屋根のふところ空間を有効活用し、集約配置します。



1階平面計画

【図表 5-4-2：平面計画】

2 時代に合った、最新の映像音響設備を整備

① デジタルサイネージで観光情報を発信

- ・トオリニワには70インチのデジタルサイネージを2台配置し、イベントや観光情報発信を行います。

② 体験室や講座・会議室には各用途に合わせた設備を設置

- ・体験室には60インチの可動式モニターを配置し、映像でわかりやすく解説できる計画とします。また、スピーカーやDVDプレーヤーで教材を流せるようにします。
- ・講座・会議室は分割利用時でも各室でプロジェクターと150インチのスクリーンを利用できるようにします。

③ 最先端の技術を取り入れた映像音響設備

- ・ミュージアムではプロジェクションマッピングやVR(仮想現実)を用いた展示計画を行います。また、タッチモニターにより、体験しながら楽しめる場所をつくりま



【図表 5-4-3：映像音響設備イメージ】

設計業務・建設業務・工事監理業務に関する事項 ③お茶と宇治のまち交流館の施設計画 (2/3)

先進的な展示手法で利用者が楽しめる双方向的な展示を展開し、重層的な宇治の魅力を発掘し増幅させ、宇治観光の楽しさを強力にサポートします。



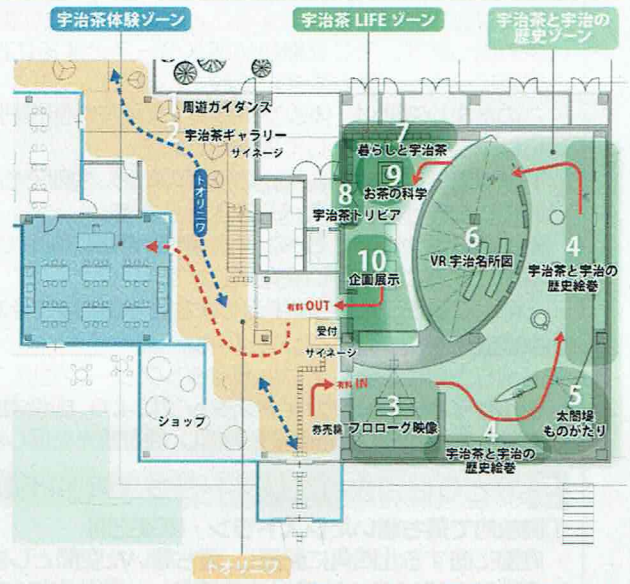
3 歴史・文化・お茶をキーワードに、「ひと+ICT」で宇治の魅力を多角的に伝え、周遊の「範囲拡大」と「満足度増大」をはかる観光交流機能の提案

①展示のコンセプト

- ・ 人的な対話交流と、多様な情報発信を担うICTを組み合わせて、展示と周遊を結びつける基盤を作ります。
- ・ VR (仮想現実)、AR (拡張現実)、ICT などの先進技術を使った双方向的な展示で、太閤堤をはじめとする宇治の歴史・文化・お茶について、興味を深めて広げる展示とします。
- ・ 茶園での「ここだけ」の体験をより深める展示コンテンツで、宇治茶の世界の広がりや深さを伝えます。
- ・ 「人に伝えたい」ヴィジュアルやコンテンツで、SNS 発信や口コミによる効果的な情報拡散を導きます。

②展示の構成とレイアウト

- ・ 明快なゾーン構成とストーリーを持たせた一方の動線計画で、来館者の円滑な理解を促します。
- ・ 個人、団体、外国人など多様な属性と、混雑時にも柔軟に対応できる展示、動線計画とします。
- ・ 無料ゾーンでもミュージアムへの期待感を高める展示や、周遊を促す情報提供を行い、施設全体を使用して、宇治茶と宇治の歴史・文化の魅力を伝えます。



【図表 5-4-4 : 展示のレイアウト】

| 展示の構成                   | エントランスホール         | ミュージアム                 | 体験室・体験茶園                         |
|-------------------------|-------------------|------------------------|----------------------------------|
| 1 周遊ガイダンス<br>2 宇治茶ギャラリー | 3 ガイダンス<br>プロログ映像 | 4 歴史展示<br>宇治茶と宇治の歴史絵巻  | 5 太閤堤ものがたり<br>6 大型映像<br>VR 宇治名所区 |
|                         |                   | 7 宇治茶の楽しみ方<br>暮らしと宇治茶  | 8 宇治茶の雑学展示<br>宇治茶トリビア            |
|                         |                   | 9 宇治茶のサイエンス展示<br>お茶の科学 | 10 企画展示                          |
|                         |                   |                        | 11 宇治茶体験ゾーン<br>各種体験プログラム         |

無料ゾーンでもミュージアムへの期待感を醸成するとともに、宇治茶の概要と周遊情報を提供します。

太閤堤をクローズアップしながら、宇治茶と宇治のまちの歴史をストーリーを持たせて紹介。先進的な展示手法で、展示と周遊を結びつけます。

お茶の淹れ方など宇治茶（日本茶）の生活文化や宇治茶の雑学等を紹介しします。

宇治茶に関わる、五感を刺激する多様な体験プログラムを展開します。

【図表 5-4-5 : 展示の構成】

③理解と周遊を促す展示の手法

- ・ 展示のコンテンツで周遊のきっかけとなる情報を紹介し、ICT等で展示と周遊を結びつけた展開とします。
- ・ プロジェクションマッピングやVR 等の先進的な手法で臨場感を持たせ、体感的な理解を促す展示とします。
- ・ ICT やSNS などにも対応するコンテンツ作りで、施設の内外をつなげるとともに、宇治市内の関係諸施設との連携も視野に入れた展開を図ります。

⑤宇治茶体験室の空間

- ・ 体験茶園を望むことができる明るく開放的な空間で、多様な体験プログラムを展開します。
- ・ 体験什器類は多様なプログラムに対応できるよう、フレキシブルな設えとします。

④無料ゾーン（エントランスホール）での展示

1. 周遊ガイダンス

- ・ 無料ゾーンで宇治のまちの周遊情報を提供。人的対応に加えて、ICT の活用で、周遊先でも情報を確認できます。



【図表 5-4-6 : 周遊ガイダンス】

2. 宇治茶ギャラリー

- ・ 宇治茶に関する魅力を紹介するコーナーを設け、ミュージアムへの期待感を醸成します。



【図表 5-4-7 : 体験室内観パース】

たまり空間を施設内に点在させ、誰でも気軽に訪れ、滞在できる  
憩い・くつろぎ機能を計画します。



#### 4 さまざまな種類の休憩スペースを計画

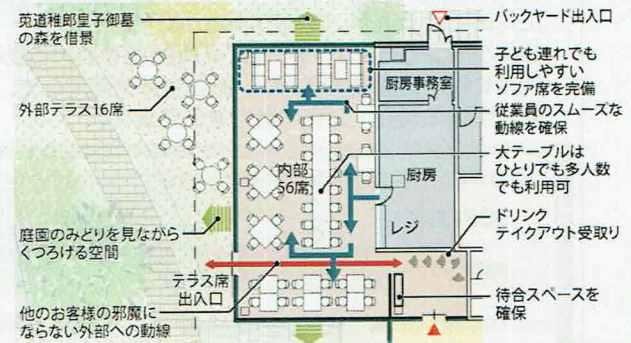
- ①無料休憩スペースを点在配置し、憩い・くつろぎ空間を創出
  - トオリニワを雁行形状にすることにより、たまり空間を生み出します。そこを無料休憩スペースとすることで、気軽にふらっと訪れやすい施設とします。
  - このたまり空間は、体験空や講座・会議空の団体利用時にはホワイエ空間としても機能します。
  - トオリニワは2層吹き抜けの空間のため、内部でも開放的にくつろげる休憩スペースとなります。
  - 外部の軒下や庭園にもベンチを置き、自由に利用できる場所とすることで憩いを創出します。
  - 2階の展望テラスからは宇治のまち並みを一望できます。
- ②周遊観光を促すガイダンスゾーン
  - トオリニワに配置しているガイダンスゾーンでは、デジタルサイネージ及びガイドスタッフにより、施設内だけでなくまち全体の観光情報を発信し、周遊観光を促します。



【図表 5-4-8：点在するたまり空間イメージ】

#### 5 みどりに包まれたレストラン・喫茶計画

- ①開放的で落ち着いたレストラン・喫茶空間
  - 庭園に面する北西角に配置し、落ち着いた空間とします。
  - 席数は内部56席、外部16席を確保し、団体客にも対応できる計画とします。一人辺りの面積を2.34㎡確保した、ゆったりとくつろげる計画とします。
  - 天井高2.7m、三方ガラス張りで開放的な空間とします。
- ②みどりに包まれたレストラン・喫茶
  - ガラス張りで庭園のみどりを眺めながら飲食が可能です。
  - 敷地北側の菟道稚郎子皇子御臺の森を借景として取り込み、三方みどりに囲まれた空間をつくります。
  - 内部からの景色は、庭園内の築山や植栽により、送電線への視線を遮った景観を確保します。
- ③機能的でゆったりとくつろげる家具配置計画
  - レストラン・喫茶内の家具は、スタッフの給仕動線を確保した機能的な配置とします。
  - 出入口から外部テラス席への動線は最短で確保し、内部席利用者に配慮します。
  - 大きなテーブル席やソファ席など、数種類の家具を整備することで、多様なくつろげる居場所をつくります。



【図表 5-4-9：レストラン・喫茶計画】



【図表 5-4-10：レストラン・喫茶イメージ】

#### 6 機能的で使いやすい諸室計画

- ①史跡ゾーンとの連携利用も考慮した体験室(1)(2)
  - ミュージアム出口に近い配置とすることで、体験への興味を促す動線とします。
  - 外部の出入口を確保し、庭園や史跡ゾーンと連携しやすい計画とします。
- ②フレキシブルで魅力的なミュージアムショップ
  - ミュージアムショップの陳列棚はテーブル型を基本とし、ディスプレイ変更が容易で、子どもや車いす利用者も商品を手に取りやすいように配慮します。
  - お茶の香りが漂うように、オープン形式にします。
- ③アメニティを生み出すスペース・設備計画
  - トイレは各階に計画し、2階講座・会議室にも隣接して設け、セミナーなど大人数利用時の混雑を軽減します。
  - 自販機を設置できる専用のスペースを確保します。
  - コインロッカーを普通手荷物用8個、中型手荷物用16個を設置し、入りきらない荷物は預かる運用とします。
- ④将来の改修や更新を考慮したミュージアム諸室計画
  - シンプルな矩形とし、外部に面する窓を設置しないことで、将来の更新や改修が容易な計画とします。
  - 収蔵庫やミュージアムに隣接して、準備作業ができるゆとりのある準備室、前室を設けます。
  - 収蔵庫は恒温恒湿空調を行い、温湿度管理を徹底し、貴重な展示資料を確実に保管します。
- ⑤倉庫面積を十分に確保
  - 内部、外部ともに倉庫を確保します。内部は1階2階にそれぞれ配置し、運用しやすい計画とします。
- ⑥合理的な駐車場、バイク・駐輪場計画
  - 自転車10台、バイク5台分の駐車スペースを施設出入口に近接した位置に確保します。
  - サイクルポートは、関係者と協議の上、十分なスペース確保を検討します。
  - 駐車管制設備は1基とし、車両の出入りを一括管理できる計画とします。

設計業務・建設業務・工事監理業務に関する事項 ④庭園、エントランス広場の施設計画 (1/2)

宇治の歴史とみどりをつなぐ庭園と、にぎわいあふれ、フレキシブルに利用できるエントランス広場をつくります。

1 宇治の風景と四季の彩りが織りなす庭園

①四季や時の移ろいを感じ、日本らしさを感じる庭園

- ・庭園は、築山や水辺をつくるとともに、四季を彩る植栽計画を行います。日本庭園特有の「囲う」「透かす」などの空間づくりを現代的に解釈し、大きく3つの庭を計画します。
- ・**野点の庭**は、築山のみどりが折り重なり、奥行き豊かな庭とします。**築山による立体的空間構成**により、みどり豊かで落ち着いた庭園づくりを行います。
- ・**水辺の庭**は、テラス沿いに緩やかな勾配のついた地形をつくります。ここは雨水貯留池を兼ねており、**貯留量によって自然と水辺空間が広がる仕組み**とし、気候や時間の移ろいを感じる空間となります。
- ・**木々の庭**は、庭園を囲うように樹木を植えます。**宇治上神社や宇治川沿いの群集にある、カナメモチやコナラ、宇治市銘木百選**などから**四季の変化が感じられる樹種**を選定し、みどり豊かな庭園を演出します。

②イベントや、レストラン・喫茶で利用できる庭園

- ・野点の庭では、晴れた日には**野点傘**を差して、野点を行うなどのイベント開催も可能です。
- ・レストラン・喫茶に隣接した木々の庭には一部屋根のかかったテラスを設け、**屋外でも食事が**できます。樹木に囲われているため、周囲からの視線を気にせず、落ち着いた空間で食事を楽しめます。

③自然素材を用いた日本らしさを感じる仕上計画

- ・形態や意匠については、日本庭園に見られる空間構成やデザインを現代的に応用し、新しい魅力と歴史性を兼ね備えた計画とします。
- ・石材や植物などの**自然素材**と、**ヒューマンスケールな寸法**を基本とすることで、日本庭園のもつ細やかで居心地の良い空間性を継承します。

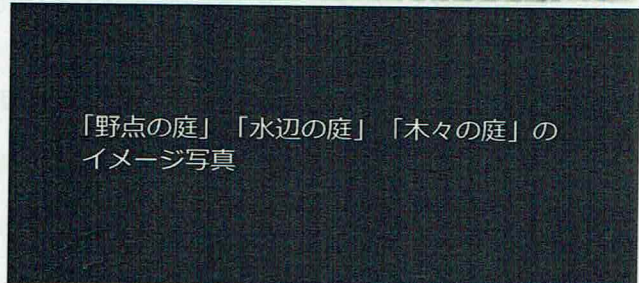
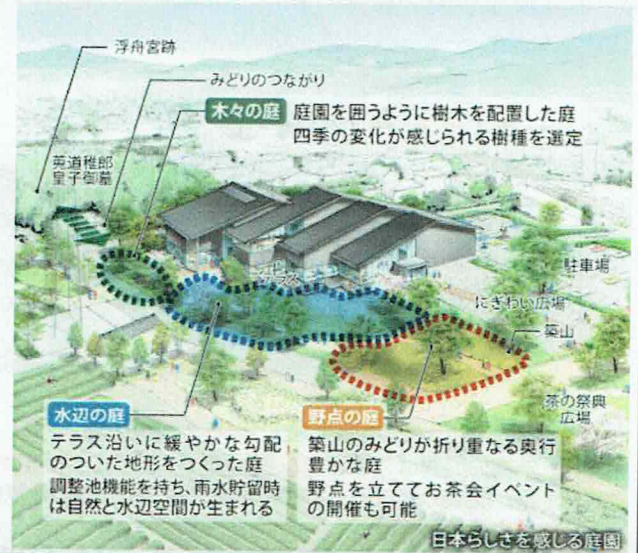
2 まちに調和し、周辺環境に配慮した施設計画

①周辺の建築物に配慮した建築計画

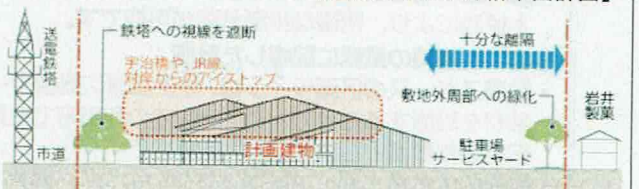
- ・北側敷地境界に沿って樹木を植え、**敷地北側の住宅への圧迫感を低減**します。
- ・敷地東側の**岩井製菓**に隣接する部分には**駐車場を配置し**、建物が近接し、**圧迫感を与えない**ように計画します。
- ・京阪電車の車窓からの景観を考慮し、建物壁面に沿って樹木を配置します。建物ボリュームを隠し、**圧迫感を低減**します。

②地域の景観に配慮した外構計画

- ・敷地西側の土手沿いや、史跡ゾーン、**菟道稚郎皇子御墓のみどり**とのつながりを考慮し、交流ゾーン西側に芝生や植栽を重点的に計画し、「みどり空間」を形成します。
- ・水辺の庭と駐車場を雨水貯留池に兼用し、**敷地外への雨水流出抑制**を行います。
- ・エントランス広場と建物間の**市道宛道220号線**は一部舗装をやり替え、にぎわい広場が連続したような設えとし、**市道も含めて一体的な施設**として見えるようにします。
- ・東側市道の歩道舗装色と、交流ゾーン内の舗装色を**同色系に合わせる**など、関係各署と協議を行い、**地域全体で新たな宇治の景観**をつくりあげます。

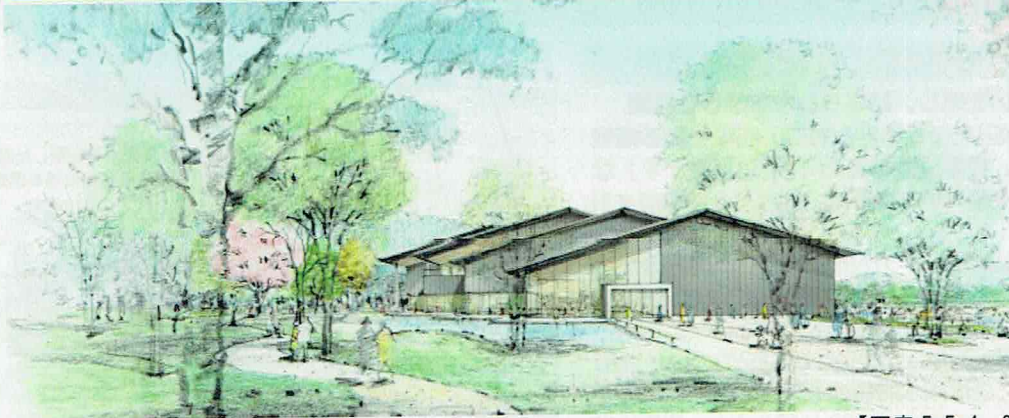


【図表 5-5-2 : 外構平面計画】



【図表 5-5-3 : 周辺環境に配慮した計画】

### 3 にぎわいを創出する3つの広場



【図表 5-5-4 : 3つの広場利用イメージ】

#### ①用途によって使い分けのできる3つの広場

- 外構の広場はさまざまな種類のイベントに対応できるよう、種類の異なる3つの広場をつくり、使い分けができるようにします。
- 舗装の種類を変えることで、災害時にもそれぞれの広場を機能的に活用することが可能です。

#### ②来館者を迎え入れる エントランス広場

- 開放的なエントランス広場を敷地南側に設け、京阪宇治駅側からの来館者を迎え入れます。
- メインの外部動線となる園路を通し、交流館へと誘うアプローチ空間をつくります。
- 既存シダレザクラを中心としたたまり空間は、駅方面からの施設の顔となります。
- 隣接する茶の祭典広場との一体利用も可能です。
- 耐圧性を有した舗装で、臨時駐車場としても利用可能な計画とします。

#### ③みどりのつながりを考慮した 茶の祭典広場

- 広々とした芝生広場と緩やかな曲線の園路により導かれる、魅力あるアプローチ空間を創出します。また、史跡ゾーンへもアクセスできる出入口を設けます。
- 地域住民の散策・休憩スペースとしても利用可能です。

#### ④交流館との一体利用が可能な にぎわい広場

- 建物南側に隣接して平板舗装仕上げの広場を設けます。建物内のトオリニワと連携した活用が可能です。
- 舗装の耐荷重はT-6相当を確保し、乗用車が乗入れ可能な仕様とします。移動販売車が乗入れ、物販を行うイベントなども開催できます。
- 外部電源を設け、イベント時にも利用できます。
- 3つの広場を一体利用できるようにすることで、マルシェやフリーマーケット、手づくり市などの大きなイベントにも活用できるようにします。

### 4 臨時駐車場として利用可能なエントランス広場

#### ①広場と臨時駐車場の機能を併せ持つエントランス広場

- エントランス広場の臨時駐車場台数は47台確保します。常設の駐車場と合わせ、120台駐車可能とします。
- 通常時は来館者の散策や休憩などで楽しめる広場として、また休日や催し時は臨時駐車場としての活用が可能です。
- 舗装は、車両乗入れが可能な耐圧仕様で芝張りとし、芝張りは浸透性が高く、蒸散効果により、ヒートアイランド現象を緩和する効果もあります。
- 芝の種類は伸びにくい芝で維持管理も容易なものを採用します。

#### ②臨時駐車場利用時にも安全・安心な歩車分離計画

- 常設の駐車場との行き来が容易にできるよう、市道国道220号線横断部にバリカーを設置することで、車両の出入りを駐車管制設備1箇所一元管理できます。
- 臨時駐車場利用時に出入口以外の箇所から進入ができないよう、敷地境界部には常緑低木による植栽帯を設けます。周辺環境にも配慮した効果的な管理を行います。
- 臨時駐車場として利用した場合でも回遊園路境界部の低木植栽により、明確な歩車分離が可能です。

#### ③広場利用時の景観に配慮した計画

- 駐車スペースの区画ラインは、芝生基盤に既製マーカーク部材を設置することで、広場としての利用時でも景観に配慮した計画とします。
- 既存防火水槽上部には駐車できないように、植栽による境界を確保し、美観に配慮しながら区画します。



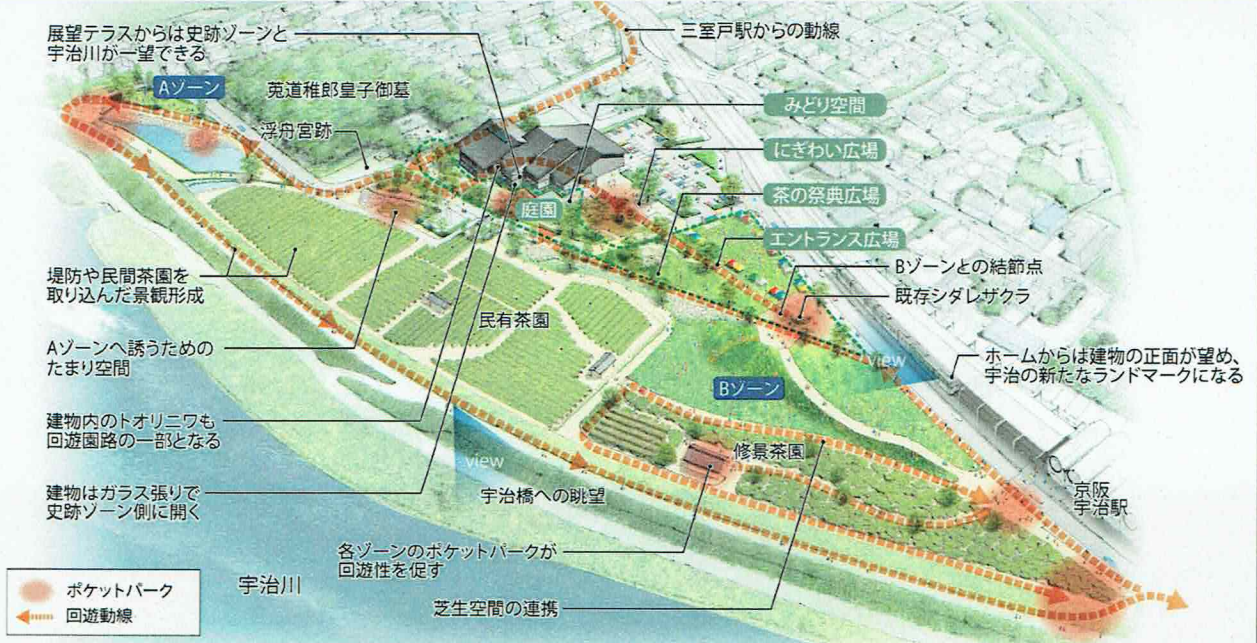
【図表 5-5-5 : エントランス広場平面計画図】



【図表 5-5-6 : 臨時駐車場計画】

設計業務・建設業務・工事監理業務に関する事項 ⑤史跡ゾーンとの調和 (1/1)

歴史公園全体で回遊園路をつくり史跡ゾーンとの調和を図るとともに、土手や民有茶園も取り込んで、みどりの拡がりを形成します。



【図表 5-6-1：歴史公園全体イメージ】

1 史跡ゾーン側に開いた交流ゾーン計画

①みどり空間の連携

- ・ 史跡ゾーンに沿って交流ゾーンにはみどり空間を計画し、緑化での調和を図ります。
- ・ 修景茶園の芝生ゾーンと芝生仕上のエントランス広場が隣接することで**歴史公園としての連続性**を生み出します。
- ・ 植栽は四季を感じられる樹種を採用し、季節によって移り変わる**茶園の様子**に呼応した計画とします。

②史跡ゾーン側に開いた交流ゾーンの建築計画

- ・ 史跡ゾーン側の建物外壁はガラス張りとし、**建物からも茶園が見える**計画とします。
- ・ 建物2階の展望テラスからは、史跡ゾーンや宇治川が一望できます。**宇治の景色と史跡ゾーンを一体的に感じられる場所**をつくります。



【図表 5-6-2：修景茶園側から交流ゾーンを望む】

2 歴史公園全体をつなぐ回遊園路

①賑わいを創出する回遊園路を計画

- ・ 京阪宇治駅、エントランス広場、建物内部を通り、北側史跡ゾーンを結ぶ**回遊園路を確保し、歴史公園全体での賑わいを創出**します。
- ・ **史跡ゾーンの遊歩道からも交流ゾーンにアクセス可能な外構計画**を行います。
- ・ 回遊園路は**史跡ゾーンの歩道と同系色**とすることで一体感を生み出します。

②回遊を促す結節点となるポケットパーク

- ・ 回遊を促す仕掛けとして、史跡ゾーンと交流ゾーンの動線の結節点に小さな**たまりとなるポケットパーク**を点在させることで、来館者の回遊を促します。

③イベント時にも連携可能な動線計画

- ・ 修景茶園での茶摘みやお茶づくり、太閤堤にまつわる学習といった、現地体験のイベント時でも交流館と連携できるよう、**史跡ゾーンから体験室へ直接入れる動線と外部出入口**を設けます。

3 全体的な調和を図るサイン・設備計画

①史跡ゾーンへの周遊を促す屋外サイン計画

- ・ **各ゾーンの説明や順路などを記載した屋外サイン**を計画し、交流ゾーンから史跡ゾーンへの周遊を促します。
- ・ **サインのデザインは統一**することで、歴史公園全体の調和を図ります。

②井水利用による給水設備

- ・ 交流ゾーンの井水ポンプ室から、除鉄・除マンガン処理をした井水をAゾーンの**宇治川再現部へ供給**します。
- ・ 史跡ゾーンでの様々な体験後に利用できる、**足洗い場と手洗い場**を建物のテラス部分に確保します。

③公園全体で統一された景観を生み出す屋外照明設備

- ・ 交流ゾーンの屋外照明設備は、史跡ゾーンとの調和を図るため、**シンプルで同系色のもの**を採用し、歴史公園全体で景観の調和を図ります。
- ・ 屋外照明点灯時は周辺の防犯としても機能するとともに、照度については十分に検討を行い、**近隣住民への光害とならない最適な照度**を設定します。

### (3) 維持管理業務に関する提出書類



維持管理業務に関する事項 ①当該業務に対する基本的な考え方及び実施体制 (1/2)

維持管理と運営が一体となって、くつろぎとおもてなしを提供するプラットフォームを形成します。



1 効率的・効果的な維持管理の達成を可能とする業務の実施方針

①効率的・効果的な維持管理手法

- 本施設は365日開館するため、**営業時間外の作業を基本**とした作業計画を行い、利用者(来館者・運営スタッフ・維持管理スタッフ)の安全の確保、作業時間ロスの抑制、作業工期の短縮など効率性を図ります。
- 運営スケジュールに合わせた作業計画**により、利用者の安全性・快適性を確保します。
- 関係法令に基づく法定点検を行うとともに、維持管理企業の維持・修繕実績から任意点検を適切に組み合わせ、安全、快適かつ衛生的な施設環境を保ちます。
- 宇治市シルバー人材センターに清掃や植栽管理の一部を発注します。地元在住の方に継続的に関わっていただくことになり、本施設のイベント情報発信にも協力いただき利用率を向上します。

②環境衛生や周辺住民に配慮した維持管理

- 清掃業務は営業日と同じ365日対応**とし、本施設の美観と衛生的な利用環境を確保します。
- 営業時間外に行う作業は、近隣住民への騒音や採光の影響を含む可能性もあるため、運営企業や貴市と調整の上、作業時間帯の調整や作業手法を検討し、快適な利用環境を確保します。

③施設の安全と利用者の安全

- 営業時間外は機械警備**によるセキュリティ管理を行います。防犯・防災・設備異常を監視します。
- 監視カメラは、施設共用部6台、ミュージアム3台、外構8台の計17台**を設置し、事務室にて監視します。
- 不審者や不審物については、維持管理業務の各担当全スタッフ及び運営スタッフの作業時に確認します。

④コスト抑制に注力した管理計画

- 宇治市シルバー人材センターと連携することで、募集費用や交通費等の削減を可能としています。
- 365日開館するため、電気の使用量に対する省エネ対策として、本施設の運用状況や季節に応じた設備運転など**エコチューニングによる環境負荷(CO2排出量)の抑制**や**エネルギーコストの低減**を図ります。
- 維持管理は、建物や設備機器が機能停止する前に修繕を行う**予防保全**を基本とした管理を行い、突発的な修理による運営への影響や修繕費の高騰を抑制します。

⑤什器備品の在庫管理

- 共用部のソファや机、いす、またイベント時に使用する機材を含む什器は**管理ナンバー**を貼り、数量、保管場所、状態を明確にし、**台帳管理**します。
- 備品は定期的に在庫の数量、不足品の購入など**データ化**し、適切な在庫管理を徹底します。
- 適切管理により**データ毎引継ぎが可能**です。

⑥災害時に機能する施設の確保

- 非常用発電機**は、消防法に基づき**年1回の30%負荷をかけた試験の実施**、また**分解点検やオーバーホール**など計画的に行い、災害等非常時でも避難所として利用できる機能を確保します。
- 業務開始前に、貴市と連絡可能な電話等調整して、本施設独自の「**緊急連絡網**」を構築することで、万一の場合に必ず連絡が取れる体制にします。
- 「**非常災害時・緊急時対応マニュアル**」を運営企業と一体となり構築し、本施設が避難所に指定された場合は、避難所としての機能設置や人的支援を行います。

2 確実に業務を行う維持管理体制

①維持管理体制(図表 6-2-1、図表 6-2-2)

- 維持管理業務責任者は、**他PFI事業で現場立上げや、自治体との協議・調整等の実施経験者**であり、貴市や運営企業との連携・調整がスムーズに図れる体制です。
- 作業点検や作業立会いは、維持管理業務担当者や維持管理企業本社技術スタッフが必ず行います。
- 営業時間外発生トラブルは、**維持管理企業に24時間365日連絡可能な体制**があり、維持管理業務責任者への緊急連絡や、技術スタッフの緊急出動を行う体制です。
- 営業時間外の作業は、維持管理企業の技術スタッフの有資格者が対応します。

②宇治市民・地元企業への地域貢献

- 清掃業務や植栽維持管理業務における芝管理や除草作業は、宇治市シルバー人材センターへ**発注**する計画です。
- 設備保守管理業務や修繕業務は、地元企業への発注を優先的に委託する計画です。



【図表 6-2-1：維持管理体制図】

■ 図表6-2-2 維持管理企業有資格者一覧表

| 資格名称       | 人数  | 資格名称         | 人数    | 資格名称         | 人数    |
|------------|-----|--------------|-------|--------------|-------|
| 1級建築士      | 5   | 第1種電気工事士     | 3 4   | 1級造園施工管理技士   | 1     |
| 2級建築士      | 5   | 第2種電気工事士     | 1 1 7 | 2級造園施工管理技士   | 1     |
| 第1種電気主任技術者 | 1   | 1級電気工事施工管理技士 | 9     | 建築物環境衛生管理技術者 | 1 3 1 |
| 第2種電気主任技術者 | 5   | 2級電気工事施工管理技士 | 4     | ビルクリーニング技能士  | 1 4 8 |
| 第3種電気主任技術者 | 4 4 | 消防設備士甲種第4類   | 1 9   | 空気環境測定実施者    | 1 8   |

維持管理業務に関する事項 ①当該業務に対する基本的な考え方及び実施体制 (2/2)

### 3 運営業務との効果的な連携

#### ①運営企業と一体となった効果的な維持管理

- ・統括管理責任者及び運営スタッフと連携 (情報伝達と共有) のため毎月1回「維持管理・運営分科会」を開催します。
- ・維持管理業務の実施時期は運営企業と十分調整の上、**運営業務に影響が無い**ように実施します。
- ・運営スタッフと連携し、館内巡回による不審者 (物) の発見や退館前に火気や照明の消し忘れ、施錠忘れを確認し、効果的に安全性を確保します。
- ・運営企業が主催する合同研修 (マナー研修や地域の特性に関する勉強会等) に維持管理企業のスタッフが参加し、利用者へのサービス向上を図ります。

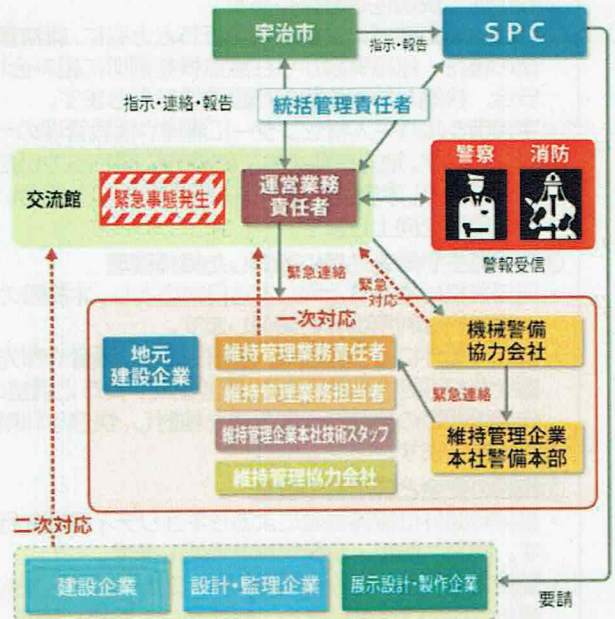
### 4 災害等非常時における速やかな対応

#### ①24時間365日対応の連絡体制 (図表 6-2-3)

- ・維持管理企業には、**24時間365日連絡受付ができる基地**があり、維持管理業務責任者への連絡が可能です。

#### ②災害非常時における一次対応

- ・営業時間内に運営企業から緊急連絡を受けた場合、維持管理業務責任者は現場へ急行するとともに、維持管理企業本社への緊急出動要請、必要に応じて維持管理企業の協力会社に出動要請して対応します。
- ・本施設の様子は、現地に到着した維持管理企業のスタッフや運営スタッフの協力により異常の確認を行い、統括管理責任者または維持管理企業から貴市に報告します。
- ・営業時間外に災害等非常時が発生し、異常信号を機械警備会社に入信した場合は維持管理企業本社に連絡が入るため、維持管理業務責任者への緊急連絡、その他現場へ急行等の一次対応の手配を行い、復旧を行います。
- ・貴市内にて、**震度5弱以上**の地震が発生した場合、維持管理企業、運営企業、本施設近隣の地元建設企業が召集します。(地元建設企業から本施設までの距離は1km未満)



【図表 6-2-3 : 緊急時連絡体制図】

#### ③災害非常時における二次対応

- ・貴市内において、**震度5強以上**の地震が発生した場合は、原則として**当グループ各社も召集**することになっており、建設企業、設計・監理企業、展示設計・製作企業が本施設の支援に回ります。

#### ④水害発生時の対応

- ・本施設は宇治川に隣接するため、水害が発生した場合、維持管理企業からの人的支援以外に、**ポータブルタイプの排水ポンプによる排水、清掃等**により施設の利用環境を早期に復旧します。
- ・設備機能を確認し、水没した機器の調達と設備の交換工事の手配を行い本施設機能の早期復旧を行います。

#### ⑤その他災害非常時における協力

- ・「宇治市地域防災計画」に基づき、水害、火災、地震、台風等の災害により貴市が本施設を避難所として開設する場合は、避難所の設置及び運用に協力します。
- ・維持管理企業は、全国に支店・営業所があり、**被災を受けていない地域からの人的支援や物的支援が可能です。**

### 5 安全で快適な施設を維持するための長期修繕計画

#### ①無駄を排除する長期修繕計画の策定

- ・長期修繕計画は、BELCA基準に基づく計画時期と維持管理企業の保守管理ノウハウや修繕実績により、本施設の継続的な機能維持や利用者の安全性・快適性を確保します。(参照 様式6-3 図表6-3-4長期修繕計画書)
- ・修繕及び更新業務は、運営企業と実施時期を十分調整の上、運営業務に影響が無いように実施します。
- ・**2年に1回、維持管理企業の一級建築士による建物調査 (診断)**を行い、過去の調査記録から修繕の優先順位を取り決め、修繕対応します。点検記録、修繕記録、設備運転時間などの情報から修繕時期を検証し、予防保全に基づく修繕を行います。また無駄な修繕実施を排除し、作業時間帯や作業手法を検討した上で計画・実施します。

### 6 教育指導・研修計画

#### ①安全・安心な施設環境を継続させる教育システム(図表 6-2-4)

- ・安全・安心な施設環境を支えるスタッフの能力を継続的に向上させるため、効果的な研修を実施します。特に自社の教育専門部署による接遇・マナー、クレーム・トラブル対応等の実務研修を実施して利用者サービスの向上を図ります。
- ・維持管理企業が運用する**ITを活用した教育システム**により、本す覆下設備の組立や修景茶園管理を含めてマニュアル化し、事業終了まで継続して管理します。

■ 図表 6-2-4 : 研修計画

| 研修項目          | 実施頻度 |
|---------------|------|
| 挨拶・マナー教育      | 年1回  |
| 人権研修          | 年1回  |
| 個人情報保護研修      | 年1回  |
| クレーム・トラブル研修   | 年1回  |
| 緊急対応研修 (避難訓練) | 年1回  |
| 清掃作業実務教育      | 年2回  |

維持管理業務に関する事項 ②展示物保守管理業務、施設修繕及び更新業務 （1/2）

宇治のお茶と太閤堤の歴史を結ぶ新たな交流拠点を  
 確実な点検業務の実施と効果的な修繕で適切な状態を保ちます。



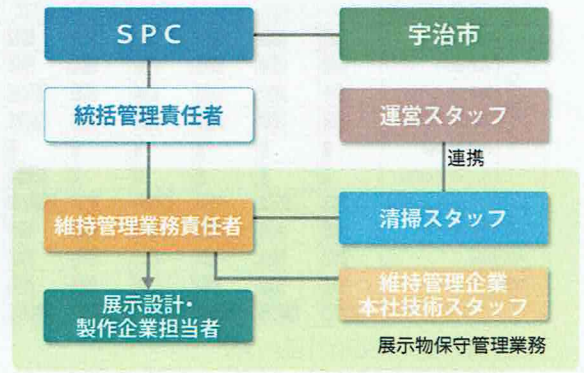
**1 各業務の管理項目、作業内容等**

**①展示物保守管理の基本方針**

- ・ 展示物及び展示設備の性能及び機能を維持するため、日常点検と定期点検を組合せ適切に管理します。
- ・ 展示物のいたずらや破損を監視するため、ミュージアム室内に監視カメラを設置し、事務所で常時監視します。
- ・ 展示物にいたずらや破損を発見した場合は、早急に対策を講じ、利用や運営に支障がない管理に徹します。
- ・ 展示資料を保管する収蔵庫は、一定の温湿度管理ができる恒温恒湿用の空調設備にて制御管理します。

**②展示物保守管理体制（図表 6-3-1）**

- ・ 展示物は運営スタッフの協力や清掃スタッフによる日常管理、維持管理企業の本社技術スタッフの定期・不定期の巡視を組み合わせることにより、継続的に管理できる体制です。
- ・ 展示物の施工を行った展示設計・製作企業が維持管理期間中の保守管理（定期点検）や修繕更新を行います。



【図表 6-3-1 展示物保守管理体制図】

**③展示物保守管理（日常点検）**

- ・ 運営スタッフと連携し、営業時間前の巡視を行い、ミュージアムの設備機器及び展示物の状態を確認します。
- ・ 清掃や巡回点検時に、照明不点灯や異常音等を発見した場合は、ただちに維持管理業務責任者へ報告し、早期の原因究明と適切な処置を行います。
- ・ 異常箇所を発見した場合は、バリケード等で当該箇所の利用を制限し、利用者及び通行者へ適切な案内と安全を確保します。

**④展示物保守管理（定期点検）**

- ・ 詳細は「2 定期点検の頻度、実施時間」に記載します。

**2 定期点検の頻度、実施時間**

**①定期点検の頻度、実施時間（図表 6-3-2）**

- ・ 展示物設備について、映像音響システムの定期点検を年1回実施（営業時間内）し、性能及び機能を維持します。
- ・ 事前に運営企業と調整することにより、修景茶園の体験事業や施設環境への影響を最小限にし、作業箇所に入制限などの安全措置を行うことで利用者へ配慮します。

**②その他の定期点検の頻度、実施時間（図表 6-3-3）**

- ・ 関係法令に基づく法定点検及び任意の点検を実施します。

**3 点検記録や備品台帳の作成、保管**

**①点検記録の作成**

- ・ 不具合状況等を点検記録した業務報告書を作成し、業務責任者から統括管理責任者へ報告します。
- ・ 月次、年次点検による保守管理記録を月報、四半期総括書、年度管理報告書にまとめ、貴市へ報告・提出します。
- ・ 作成記録は、データ分析により自然劣化や摩耗劣化などの検証を行い、熱効率や環境負荷・異常発生の予測など、翌年以降の修繕及び更新計画に活かします。

**②備品管理**

- ・ 台帳にリスト化し、在庫及び紛失管理により購入費の無駄を防止します。また、交換や修理履歴も記録します。

**③保管**

- ・ 工事完成図書、関係機関への届出・申請などの図書は、事務室内の鍵がかかるキャビネットに重要書類の区分で保管・管理します。
- ・ 保守・点検の記録は、設計図書とは別にいつでも取り出して情報を更新できるキャビネットに保管・管理します。
- ・ データで保管できるものは、パソコンで保管し、引き続き時に全て貴市に提出します。

■ 図表 6-3-2 展示物保守管理業務 定期点検

| 管理項目          | 分野      | 作業内容  | 実施時間  |
|---------------|---------|---|-------|
| インターラクティブ映像機器 | プロジェクター | 全体清掃<br>吊り元取付状況点検<br>フィルター機構<br>絞り機構点検、整備<br>キャリブレーション調整<br>フレンジング調整<br>明るさ、色調整       | 営業時間内 |
|               | ケーブル    | コネクターの接続点検  |       |
|               | PC      | フィルター清掃<br>SSDの動作確認<br>各コネクターの接続点検<br>UPS点検<br>グラフィックボードの動作確認<br>各冷却ファンモーター点検<br>動作点検 |       |
| モニター          | 全体      | 外観清掃<br>フィルター清掃<br>明るさ、色調整<br>本体動作確認、清掃<br>外部階層による動作確認                                |       |
| 音響設備          | 全体      | システムの総合動作確認<br>パワーアンプの動作確認<br>スピーカー調整   |       |
| センシング         | 全体      | センサーの動作確認<br>センサーの検知範囲確認  |       |

■ 図表 6-3-3：その他の定期点検

| 点検項目                  | 種別       | 頻度         | 実施時間                   |
|-----------------------|----------|------------|------------------------|
| 建築設備定期検査              | 建築基準法    | 年1回        | 営業時間外                  |
| 特殊建築物定期調査             | 建築基準法    | 3年1回       | 営業時間内                  |
| 昇降機設備点検               | 建築基準法    | 年1回        | 営業時間内                  |
| 受変電設備点検<br>(非常用発電機含む) | 電気事業法    | 月1回<br>年1回 | 営業時間内(月次)<br>営業時間外(年次) |
| 消防設備点検<br>(非常用発電機含む)  | 消防法      | 年2回        | 営業時間外                  |
| 受水槽清掃                 | 水道法      | 年1回        | 営業時間内                  |
| 空調設備点検                | フロン排出抑制法 | 年4回        | 営業時間外                  |
| 設備巡回点検                | 任意       | 月1回        | 営業時間内                  |
| 自動ドア点検                | 任意       | 年2回        | 営業時間内                  |
| 太陽光発電設備点検             | 任意       | 年1回        | 営業時間内                  |
| 駐車場設備点検               | 任意       | 月1回        | 営業時間内                  |

維持管理業務に関する事項 ②展示物保守管理業務、施設修繕及び更新業務 (2/2)

### 4 全体的な修繕及び更新の金額、周期・時期

#### ①長期修繕計画書

■図表 6-3-4：長期修繕計画書

(単位：千円)

| 科目      | 西暦 (年毎)     |             |             |             |             |             |             |             |             |              |              |              |              |              |              |              | 合計 |
|---------|-------------|-------------|-------------|-------------|-------------|-------------|-------------|-------------|-------------|--------------|--------------|--------------|--------------|--------------|--------------|--------------|----|
|         | 2021<br>1年目 | 2022<br>2年目 | 2023<br>3年目 | 2024<br>4年目 | 2025<br>5年目 | 2026<br>6年目 | 2027<br>7年目 | 2028<br>8年目 | 2029<br>9年目 | 2030<br>10年目 | 2031<br>11年目 | 2032<br>12年目 | 2033<br>13年目 | 2034<br>14年目 | 2035<br>15年目 | 2036<br>16年目 |    |
| 交流ゾーン   | 建築設備        | ■           | ■           | ■           | ■           | ■           | ■           | ■           | ■           | ■            | ■            | ■            | ■            | ■            | ■            | ■            | ■  |
|         | 電気設備        | ■           | ■           | ■           | ■           | ■           | ■           | ■           | ■           | ■            | ■            | ■            | ■            | ■            | ■            | ■            | ■  |
|         | 給排水衛生設備     | ■           | ■           | ■           | ■           | ■           | ■           | ■           | ■           | ■            | ■            | ■            | ■            | ■            | ■            | ■            | ■  |
|         | 空調換気設備      | ■           | ■           | ■           | ■           | ■           | ■           | ■           | ■           | ■            | ■            | ■            | ■            | ■            | ■            | ■            | ■  |
|         | 昇降機設備       | ■           | ■           | ■           | ■           | ■           | ■           | ■           | ■           | ■            | ■            | ■            | ■            | ■            | ■            | ■            | ■  |
|         | ミュージアム設備    | ■           | ■           | ■           | ■           | ■           | ■           | ■           | ■           | ■            | ■            | ■            | ■            | ■            | ■            | ■            | ■  |
|         | 小計          | ■           | ■           | ■           | ■           | ■           | ■           | ■           | ■           | ■            | ■            | ■            | ■            | ■            | ■            | ■            | ■  |
| その他付属施設 | ■           | ■           | ■           | ■           | ■           | ■           | ■           | ■           | ■           | ■            | ■            | ■            | ■            | ■            | ■            | ■            |    |
| 付帯施設    | ■           | ■           | ■           | ■           | ■           | ■           | ■           | ■           | ■           | ■            | ■            | ■            | ■            | ■            | ■            | ■            |    |
| 史跡ゾーン   | ■           | ■           | ■           | ■           | ■           | ■           | ■           | ■           | ■           | ■            | ■            | ■            | ■            | ■            | ■            | ■            |    |
| 合計      | ■           | ■           | ■           | ■           | ■           | ■           | ■           | ■           | ■           | ■            | ■            | ■            | ■            | ■            | ■            | ■            |    |

#### (主な修繕及び更新計画内容)

- ・ 建築設備の10年目・15年目に建物内部の天井・床・壁の修繕、12年目に外壁の修繕を行う計画です。
- ・ 電気設備の10年目に太陽光発電設備の蓄電池の更新、13年目に照明器具の一部更新、14年目に非常用発電機のオーバーホールを行う計画です。
- ・ 給排水衛生設備の6年目・12年目に井水ポンプの更新、10年目に井水ろ過機の更新を行う計画です。
- ・ 空調換気設備の6年目・9年目に空調室内外機の修繕及び更新を行う計画です。
- ・ 昇降機設備はメーカー系保守会社によるフルメンテナンス契約のため、修繕及び更新費用の計上はございません。
- ・ ミュージアム設備の6年目・12年目に映像設備の更新、10年目に展示更新を行う計画です。展示更新に際しては、事前に貴市と協議の上、行います。

#### ②長期修繕費の利用方法

- ・ 2018年10月から修景茶園の維持管理が開始となりますが、修繕及び更新費用は計上しておりません。
- ・ 2021年から計上する費用で使用しない場合は、維持管理企業にて預り金処理を行い、未使用の費用は積み立て、修繕及び更新を行った年度に売上として計上します。

### 5 修繕及び更新を実施するための方策

#### ①修繕及び更新の具体的な方策

- ・ 長期修繕の実施は、長期修繕計画書(図表6-3-4)に基づき管理します。
- ・ 2年に1回、維持管理企業の一級建築士による建物調査(診断)を行い、写真と所見の記載、修繕及び更新の優先順位を評価した報告書を作成します。第1回目は2021年度に行います。
- ・ 経過観察となった箇所は、月1回の設備巡回点検時、また運営スタッフの協力を得て継続して管理し、一級建築士は記録から再評価して修繕及び更新の必要性を判断します。
- ・ 長期修繕計画書で修繕及び更新時期に到達する前年度に、一級建築士や設備技術スタッフを交え協議を行い、必要に応じて対象箇所・設備の修繕及び更新の必要性を判断します。
- ・ 修繕及び更新を実施した記録は全てデータにて保管します。修繕回数が多い設備は修繕費用の使用状況、更新計画時期などを勘案して、更新の必要性を全体費用含めて判断します。
- ・ 修繕及び更新は、維持管理企業の一級建築士、建築施工・電気工事・管工事の施工管理技士が管理します。

### 6 修繕及び更新工事中の利用者へのサービスの提供

#### ①利用者の安全を重視したサービスの提供

- ・ 修繕及び更新工事は、運営企業と実施時期を十分調整の上、運営業務に影響が無いように実施します。
- ・ 修繕及び更新工事中は、資機材等をサービスヤードから工事箇所への搬入出する際、バリケードによる通行規制や看板等による注意喚起等を行い、利用者への安全対策を万全に行います。
- ・ 作業終了後による道具の置き忘れ防止のため、管理台帳チェックによる使用有無の確認、利用者の安全に配慮した道具の取り扱い・危険防止の対応策等、施設特性を考慮した現場管理の徹底を図ります。
- ・ 事務室や収蔵庫等の施錠管理を確実にし、不審者の侵入を防止します。

### 7 事業終了時の各施設・設備の状態及び市への引継ぎ

#### ①整理された各施設・設備の記録資料と貴市への確実な引継ぎ

- ・ 事業最終年度において「引継ぎ委員会」を年4回開催します。
- ・ 維持管理期間中の測定データや作業記録等の履歴を整理し、事業期間終了後の引継ぎ資料として提出します。
- ・ 事業期間終了1年前の2035年に建物診断(調査)の実施と報告書を作成します。
- ・ 貴市への確認方法は、現地で確認を行う計画であり、維持管理企業作成の建物診断報告書の指摘箇所に基づき現場確認により修繕及び更新範囲を取り決め、貴市の承認後に必要な対応を行います。

維持管理業務に関する事項 ③植栽維持管理業務 (史跡ゾーンの修景茶園を含む) (1/2)

四季を織りなす豊かで美しい自然環境の提供と  
伝統的な本ず覆下茶園を再現し、宇治の魅力を発信します。



1 植物の適正管理に関する工夫

①植栽維持管理の基本方針

- 各樹木や草花は、四季により景色を楽しみ、時に匂い、触れるなど五感により自然を感じられるくつろぎと癒しの自然環境を提供します。
- 植栽維持管理業務は**運営企業と実施時期を十分調整の上、運営業務に影響が無い**ように実施します。

②植栽維持管理体制 (図表 6-4-1、6-4-2)

- 史跡ゾーン (A・Bゾーン)、交流ゾーンの樹木や草花を適切に管理・監視するため、**宇治市内の寺院で樹木の管理実績を有する植栽専門企業**に一部委託します。
- 史跡ゾーン (A・Bゾーン)、交流ゾーンの芝刈や除草は、適切な時期に施工・手配できるように宇治市シルバー人材センターに委託します。
- 維持管理業務責任者が**運営業務責任者と運営業務に支障がないよう、日時調整して管理計画を策定**します。



【図表 6-4-1：植栽維持管理体制図】

■図表 6-4-2：植栽維持管理作業年間工程表 (修景茶園を除く) (育成状況により変動する場合があります)

| 作業項目         |                | 年間回数 | 4月 | 5月 | 6月 | 7月 | 8月 | 9月 | 10月 | 11月 | 12月 | 1月 | 2月 | 3月     | 備考       |
|--------------|----------------|------|----|----|----|----|----|----|-----|-----|-----|----|----|--------|----------|
| 剪定           | 高中木剪定          | 1    |    | ←→ |    |    |    |    |     |     |     |    |    |        | 樹種の適期に作業 |
|              | 生垣剪定           | 1    |    | ←→ |    |    |    |    |     |     |     |    |    |        |          |
|              | 低木剪定           | 2    |    | ←→ |    |    |    |    |     |     |     |    |    |        |          |
|              | 地被剪定           | 2    |    | ←→ |    |    |    |    |     |     |     |    |    |        |          |
| 薬剤散布 (殺虫・殺菌) | 高中木薬剤散布        | 2    |    | ←→ |    |    |    |    |     |     |     |    |    |        | 害虫発生前後   |
|              | 生垣薬剤散布         | 2    |    | ←→ |    |    |    |    |     |     |     |    |    |        |          |
|              | 低木薬剤散布         | 2    |    | ←→ |    |    |    |    |     |     |     |    |    |        |          |
|              | 地被薬剤散布         | 2    |    | ←→ |    |    |    |    |     |     |     |    |    |        |          |
| 施肥           | 高中木施肥          | 1    |    |    |    |    |    |    |     |     |     | ←→ |    | 有機配合肥料 |          |
|              | 生垣施肥           | 1    |    |    |    |    |    |    |     |     | ←→  |    |    |        |          |
|              | 低木施肥           | 1    |    |    |    |    |    |    |     |     | ←→  |    |    |        |          |
|              | 地被施肥           | 1    |    |    |    |    |    |    |     |     | ←→  |    |    |        |          |
| 芝生管理         | 芝生刈 (A・Bゾーン)   | 4    |    | ←→ |    |    |    |    |     |     |     |    |    |        | 野芝       |
|              | 芝生刈 (交流ゾーン)    | 2    |    | ←→ |    |    |    |    |     |     |     |    |    |        |          |
|              | 芝生エアレーション (目土) | 1    |    | ←→ |    |    |    |    |     |     |     |    |    |        |          |
|              | 芝生施肥           | 1    |    | ←→ |    |    |    |    |     |     |     |    |    |        |          |
|              | 薬剤散布           | 2    |    | ←→ |    |    |    |    |     |     |     |    |    |        |          |
|              | 除草             | 2    |    | ←→ |    |    |    |    |     |     |     |    |    |        | 人力       |
|              | 巡回調査           | 12   |    | ←→ |    |    |    |    |     |     |     |    |    |        |          |

③既存樹木 (シダレザクラ) の維持管理

- 2018年10月からの管理手法は、土壌の調査と改良を行い、また2月頃に枝先下へ肥料を入れ、それ以外の時期は適宜液肥を与え、発根を促して枝が横に広がるようにし、**シンボルツリー**になるよう管理します。
- 剪定は行わず、不要な枝や枯れ枝を抜く程度の整姿にとどめます。灌水は夏季に様子をみながら行います。

④史跡ゾーンの植栽維持管理

- 池の階段部やデッキなど、太閤堤の歴史的変遷や護岸の連続性、スケール感が雑草で隠れないように、**年2回除草**します。
- 池の水は**年2回清掃**する計画です。水のごりや葉・枝等の除去により、景観の回復・維持を行います。

⑤交流ゾーンの植栽維持管理

- 作業計画では、事前に運営業務責任者と団体利用やイベント情報を確認して、作業量に合わせた安全に作業ができる日時の調整を行います。
- 芝のエリアが広いためエンジン式芝刈機等を使用して作業スピードを上げ、利用者に早く開放します。
- 芝は、**等**の品種で施工しており、通常年4回~5回の芝刈回数を、**年2回程度の作業で管理可能**としています。
- 芝の長さは、5cm~10cm程度を目安に管理する計画です。
- 芝生のエアレーション (目土) は、芝生の凹みが気になるところを部分的に補修した後にいきます。
- 敷地内の回遊園路や散策路などは、利用者の通行時に転倒や枝によるケガなど安全面に配慮して、計画的に低木の剪定や除草、芝刈を行います。
- 外構清掃や設備巡回点検時、その他に運営スタッフや宇治市茶生産組合の状況監視などで樹木の異変に気付いたことを報告いただき、必要な対策を講じます。
- 害虫防除や施肥に使用する薬剤は、使用にあたっては事前に**民有茶園の関係者や茶業専門家への確認**により、影響を与えないように対応します。
- 暴風雨等の自然災害が予測される場合は、中高木の固定や補強、必要に応じて整枝を行い樹木による被害が発生しない対策を講じます。冬季の寒冷対策として、必要に応じて低木にわらを敷きなど養生します。

維持管理業務に関する事項 ③ 植栽維持管理業務 (2/2)

2 茶園の維持管理にかかる茶業専門家との具体的な連携方法

① 宇治市茶生産組合、運営企業と連携した適切かつ効果的な修景茶園管理

- ・宇治市茶生産組合（主に青年部）と連携し、茶園の管理についてアドバイスをいただきながら茶樹の育成を適切に管理し、運営企業による茶体験プログラムと調整した年間工程を計画し、効果的な維持管理を行います。（図表6-4-3）
- ・宇治市茶生産組合からの管理指導として、3月から6月は2週間に延べ1日程度、それ以外の月は1ヶ月に延べ1日程度を目安として、実態に応じた委託契約を結びます。

■ 図表 6-4-3：修景茶園（本ず覆下茶園を含む） 植栽維持管理作業年間工程表（育成状況により変動する場合があります）

| 作業項目        | 年間回数 | 4月 | 5月 | 6月 | 7月 | 8月 | 9月 | 10月 | 11月 | 12月 | 1月 | 2月 | 3月 | 備考   |
|-------------|------|----|----|----|----|----|----|-----|-----|-----|----|----|----|------|
| 一番茶摘み（体験事業） |      |    | ←→ |    |    |    |    |     |     |     |    |    |    | 運営企業 |
| 二番茶摘み（体験事業） |      |    |    |    | ←→ |    |    |     |     |     |    |    |    | 運営企業 |
| 三番茶摘み（体験事業） |      |    |    |    |    | ←→ |    |     |     |     |    |    |    | 運営企業 |
| 番刈          | 1    |    |    |    |    |    | ←→ |     |     |     |    |    |    |      |
| 土づくり        | 1    |    |    |    |    |    | ←→ |     |     |     |    |    |    |      |
| 施肥          | 4    | ←→ | ←→ | ←→ | ←→ | ←→ | ←→ | ←→  | ←→  | ←→  | ←→ | ←→ | ←→ |      |
| 防霜          | 1    | ←→ |    |    |    |    |    |     |     |     |    |    | ←→ |      |
| 薬剤散布        | 5    | ←→ | ←→ | ←→ | ←→ | ←→ | ←→ | ←→  | ←→  | ←→  | ←→ | ←→ | ←→ |      |
| 覆下設備組立      | 1    |    |    |    |    |    |    |     |     |     |    |    | ←→ |      |
| 本ず（段貫）敷き    | 1    |    |    |    |    |    |    |     |     |     |    |    | ←→ |      |
| こも垂らし       | 1    |    |    |    |    |    |    |     |     |     |    |    | ←→ |      |
| 整枝          | 1    |    |    | ←→ | ←→ | ←→ | ←→ | ←→  | ←→  | ←→  | ←→ | ←→ | ←→ |      |
| 灌水          | 自動灌水 | ←→ | ←→ | ←→ | ←→ | ←→ | ←→ | ←→  | ←→  | ←→  | ←→ | ←→ | ←→ |      |
| 除草          | 6    | ←→ | ←→ | ←→ | ←→ | ←→ | ←→ | ←→  | ←→  | ←→  | ←→ | ←→ | ←→ |      |

3 修景茶園の景観再現のための提案

① 修景茶園維持管理の基本方針

- ・宇治のお茶の本ず覆下栽培の伝統と歴史を守り伝えるため、宇治市茶生産組合や茶業専門家と連携して、事業期間中に途絶える事のない管理を行います。
- ・維持管理企業が運用するITを活用した教育システムにより、本ず覆下設備の組立や修景茶園管理などマニュアル化し、事業終了まで継続して管理します。

② 修景茶園維持管理体制（図表 6-4-4）

- ・本ず覆下設備の設置に伴う伝統技術が伝承できるように、連携する宇治市茶生産組合からの技術指導には、維持管理業務責任者、維持管理業務担当者、本社技術スタッフ、植栽管理スタッフなど常に2名以上のスタッフが共有します。

③ 本ず覆下設備を用いた宇治茶の伝統的な栽培方式を実施

|                 |   |
|-----------------|---|
| 3月              | <ul style="list-style-type: none"> <li>・丸太用パイプに沿って、棚の骨組みを丸太と竹で組み上げます</li> <li>・本ず覆下の上に「段貫」を広げ第一段階として直射日光を遮ります</li> <li>・新芽の成長具合を見ながら約2週間様子を見ます</li> <li>・生育により段貫の上にわらを覆りなく振り、側面に菰を垂らして2週間程度育てます。</li> </ul>   |
| 5月（下旬から） 一番茶摘み  | <ul style="list-style-type: none"> <li>・運営企業と連携し、茶摘み体験イベントとして本施設の利用者に伝統的な新芽の手摘み体験を提供していきます</li> </ul>   |
| 7月頃 二番茶摘み       | <ul style="list-style-type: none"> <li>・二番茶摘み体験を終えたら頃から8月下旬まで害虫対策や消毒作業を行います</li> <li>・梅雨時期から夏季にかけて雑草が伸びやすいため、適時除草を行います</li> </ul>   |
| 8月（下旬頃まで） 三番茶摘み |   |
| 9月              | <ul style="list-style-type: none"> <li>・「番刈」（短く刈り落とす）を行います</li> <li>・枝の生育を良くするため、段貫、わら、菰を撤去します</li> <li>・翌年の新茶に向けて、「中壟り」を茶園の畝の茶樹に沿って掘り溝を作ります</li> <li>・肥料を入れ、掘り上げた土を肥料の上にかき、茶樹にゆっくりと肥料がいきわたるようにします</li> </ul> |

- ・本ず覆下設備を用いた修景茶園の範囲は当初200m程度とし、茶樹の育成状態及び宇治市茶生産組合との協議の上、範囲拡大に努めます。
- ・今後は、京都府茶業会議所、京都府茶協同組合、京都府茶業研究所からも、本ず覆下設備や栽培についてアドバイス等の協力をいただくと予定です。



④ 必要資材の調達方法

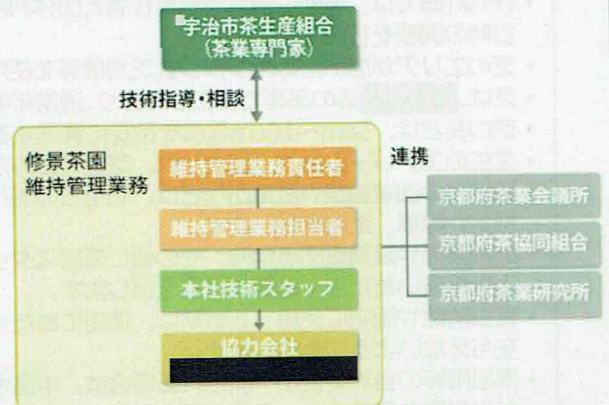
- ・「よし」は修景茶園供用開始までに貴市と連携して「よし」の調達ルートを確認します。
- ・その他「よし」の調達は、大阪府や富山県などエリアを広げ、継続的に調達できるように調査含め調整中です。
- ・「わら」は宇治市内のJAより調達予定です。
- ・その他「わら」の調達は、維持管理企業の滋賀県在住の従事者が営む農地から調達できるよう調整中です。
- ・丸太及び竹は、維持管理企業の協力会社（植栽専門企業）の調達ルートを確認しています。

⑤ 茶樹特有の害虫と使用する薬剤

- ・茶樹に下記の害虫が発生することが考えられるため、害虫防除に適した薬剤を使用します。
- 対象害虫：チャノホソガ、シャクトリムシ、ハスモンヨトウ
- 使用薬剤：フェニックス顆粒水和剤

⑥ 茶樹特有の病気と使用する薬剤

- ・主に空気感染を予防する為、殺菌効果のある薬剤を使用します。
- 症状：赤焼病、炭疽病、もち病、黒葉腐病、輪斑病、新梢枯死病、褐色円星病、網もち病
- 使用薬剤：ダコニール1000



【図表 6-4-4：修景茶園維持管理体制図】



運營業務に関する事項 ①当該業務に対する基本的な考え方及び実施体制 (1/2)

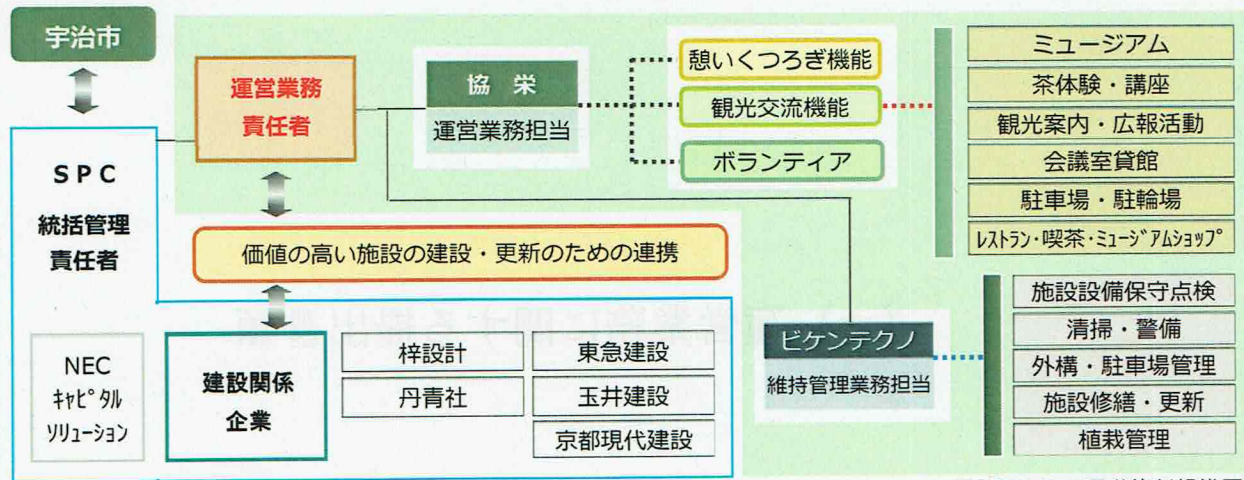
観光都市「宇治」をアピールするプラットフォームとして、宇治の歴史や文化を伝え、観光・まち歩きが楽しくなる魅力を発信します。

1 効率的・効果的な運営の達成を可能とする業務の実施方針

①運營業務の基本方針

- ・「宇治川太閤堤跡」を含む宇治の歴史、宇治茶を中心に宇治の文化を分かりやすく伝え、市内関係団体と効果的に協力し、周遊観光につながる情報を発信します。関係法令を遵守します。
- ・非常時及び緊急時対応マニュアルを作成し、施設の安全・安心を確保します。
- ・常に創意工夫し、合理的かつ効率的に施設を運営します。また、環境負荷を抑制し、省エネに努めます。
- ・利用者ニーズを的確に把握し、運営に反映させます。利用者満足度を向上させ、集客の向上に努めます。常に運營業務の質の向上に努め、宇治の観光振興に寄与します。
- ・周辺地域と連携した魅力ある体験事業の企画を通して観光客と地域の方々の交流の場をつくります。
- ・災害発生時は、直ちに被害の拡大防止及び復旧に必要な措置を講じ、利用者の安全確保等、適切な対応を迅速に行います。また、貴市が避難所を開設する場合は、避難所運営に協力します。

②運營業務の組織図



【図表 7-2-1 運営体制組織図】

③スタッフの効果的・効率的な配置

- ・宇治市観光動向調査・源氏物語ミュージアムの入場者数等を参考に、曜日や季節の繁忙に合わせ、**スタッフ数を増員**します。
- ・受付スタッフはカウンターに留まらず、積極的に声掛けを実施し、**受付や案内、巡回などを兼務**します。
- ・ボランティア室を設置し、ミュージアム・まち歩きのガイドなどお手伝いいたします。
- ・**無線機の活用**でスタッフ間の情報を共有し、効率的に応援対応を行います。

④施設諸室の有効活用

- ・体験室、講座・会議室を有効活用し、**150人規模**の修学旅行等の**体験事業の受け入れ**も可能とします。
- ・会議室を活用した市民教室・講座などを開催します。
- ・個人の体験・講座の予約・会議室利用受付は、**専用サイトを立ち上げ**利用を促進します。

⑤レストラン・喫茶・ミュージアムショップの委託

- ・ノウハウを持つ、**地元企業の協力**のもと運営します。繁忙時間帯のお客様の待機列の整理等、**相互協力し、効率運営**を実施します。

⑥日本茶インストラクターの採用

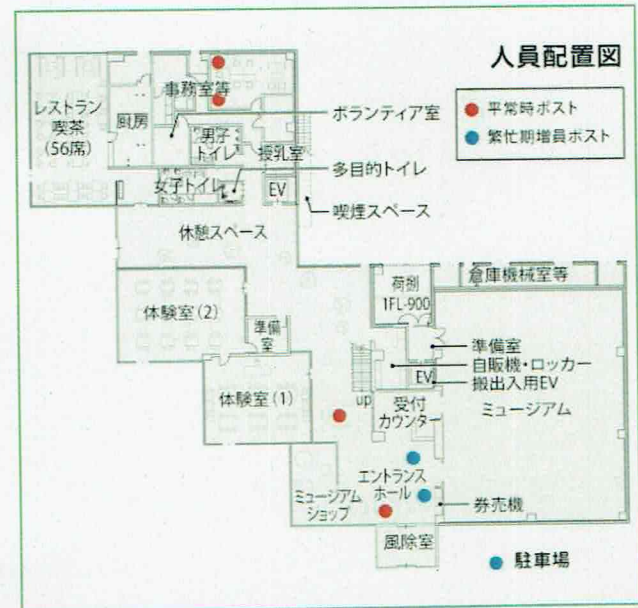
- ・施設のスタッフに、お茶の確かな知識を持つ、**日本茶インストラクターを配置**します。

⑦多言語に対応

- ・英語対応のスタッフを配置します。翻訳ソフト・指差し会話シート等を活用し**多言語対応の体制**を整えます。

■図表 7-2-2：人員配置表

| 配置ポスト                | 平常時 | 繁忙期 |
|----------------------|-----|-----|
| 事務・応援・体験受付 (内責任者 1名) | 2名  | 2名  |
| エントランス案内             | 1名  | 2名  |
| ミュージアム受付             | 1名  | 2名  |
| 駐車場                  | 適時  | 1名  |





運營業務に関する事項 ①当該業務に対する基本的な考え方及び実施体制 (2/2)

2 営業日・営業時間・利用料金等の設定

①営業日・営業時間・利用料金の設定

- ・営業は基本的に年中無休とします。施設設備をパッケージ型とすることでメンテナンス休館を無くし運営します。
- ・営業時間は9:00から17:00とします。会議室・レストランに予約がある場合は22:00まで部分的に開館します。
- ・ミュージアムの利用料金は源氏物語ミュージアムと同額とし、会議室貸室料金は貴市の他の施設と同額とします。※団体は一般バス旅行の催行人数に合わせ20名以上。※高齢者は半額。
- ・駐車場料金、体験事業・市民教室は近隣民間事業者の圧迫にならないよう配慮します。

②営業日・営業時間・利用料金の変更に関する方針

- ・あがた祭りなど、地域と一体となって営業時間を延長する際には貴市に報告しながら実施します。
- ・利用料金の変更は事業期間中基本的に考えていませんが、やむを得ない事情が発生した場合、1年以上前に貴市の承認を受け、広報誌等への情報提供を行います。
- ・観光者数の変動等による営業時間・営業日の変更は収支予測を改めて行い、1年以上の期間において貴市の許可を受けて、行います。

③需要予測に関する想定根拠

- ・源氏物語ミュージアム入場者数・宇治市の観光動向を分析し、入場者を年間115,000人と設定しました。
- ・体験・講座合わせて年間20,766人の参加を見込んでいます。旅行代理店発行の専門の媒体を活用し、確実に集客します。

■図表 7-2-3：ミュージアム料金表

| 利用料金    | 個人   | 団体(20人以上) |
|---------|------|-----------|
| 一般      | 500円 | 400円      |
| 子ども・高齢者 | 250円 | 200円      |
| 障がい者    | 半額   |           |

■図表 7-2-4：会議室貸室料金表

| 区分 | 時間帯   | 1/2室   | 全室     |
|----|-------|--------|--------|
| 午前 | 9-12  | 2,400円 | 4,800円 |
| 午後 | 13-17 | 3,200円 | 6,400円 |
| 夜間 | 18-22 | 3,400円 | 6,800円 |

■図表 7-2-5：教室事業の参加料金表 (一部)

| 講座名        | 参加料    | 備考           |
|------------|--------|--------------|
| 茶摘み・製茶     | 3,500円 | つくったお茶お土産つき  |
| 抹茶アート      | 500円   | 淹れた抹茶を洋菓子と   |
| お茶の淹れ方     | 1,000円 | 淹れたお茶を和菓子と   |
| 宇治茶が「ト」ツアー | 1,200円 | 施設から外に出て喫茶つき |

■図表 7-2-6：年間入場者数・施設稼働率想定

| 区分        | 入場者数想定        |
|-----------|---------------|
| ミュージアム    | 115,000人      |
| 茶体験プログラム  | 10,811人       |
| 講座参加者     | 9,955人        |
| 講座室会議室稼働率 | 30%           |
| 駐車場稼働率    | 平日 35% 休日 55% |

3 円滑な利用受付対応及び予約管理事務、利用料金徴収事務

①体験・講座・会議室予約の管理

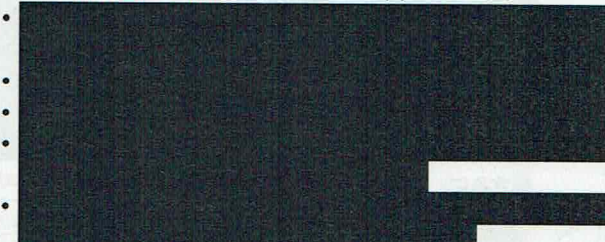
- ・団体の予約管理は2年前から半年前までとし、予約は施設で受け付け(電話等)、前払いを基本とします。
- ・団体予約期間終了後、個人体験・講座の時間割を作成し、専用サイトで募集します。参加料は口座振込みとします。
- ・当日、個人体験・講座に空きがある場合は、館内掲示を行い参加者を募ります。

■図表 7-2-7：予約管理体制

| 区分     | 団体予約            |           |    | 個人予約            |             |          | 当日                 |                                 | 備考        |
|--------|-----------------|-----------|----|-----------------|-------------|----------|--------------------|---------------------------------|-----------|
| ミュージアム | 一部ツアー会社提携       |           |    | 一部ツアー会社提携       |             |          | チケット               | 当日券売機                           | 一部旅行代理店契約 |
| 茶体験    | 2年前<br>～<br>半年前 | 施設<br>問合せ | 前払 | 半年前             | 専用サイト       | 振込       | 空きに<br>応じて<br>当日受付 | 当日<br>ポストレジ<br>(クレジット<br>カード対応) | 一部旅行代理店契約 |
| 講座     |                 |           |    | 施設問合せ&<br>専用サイト | 前払 or<br>当日 | 市民向け抽選可能 |                    |                                 |           |
| 会議室貸館  |                 |           |    |                 |             | 集中する場合抽選 |                    |                                 |           |

②金銭は全ての場面で重複管理を実施

- ・施設専用口座を開設し、入出金を管理します。



- ・年に2回(定期1回・不定期1回) 監査を実施します。

【図表 7-2-8：重複管理イメージ】

③現金管理を確実にを行う仕組み



- ・コインロッカーは返金型とします。
- ・駐車場はゲートシステムを採用します。

【図表 7-2-9：料金徴収イメージ】

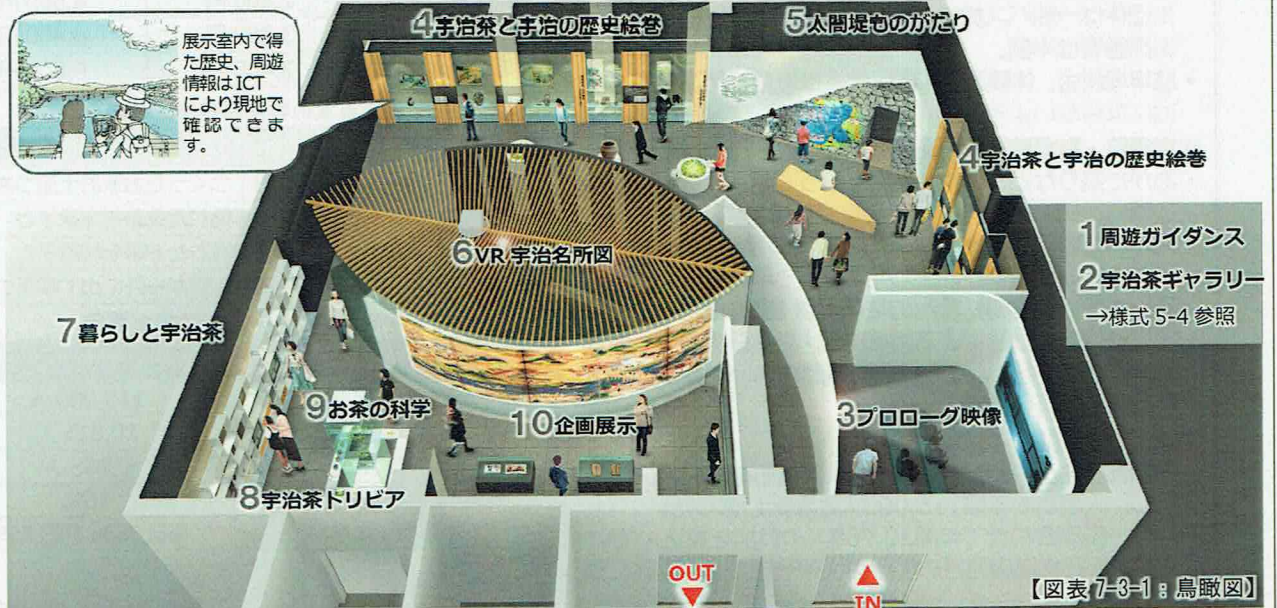
運營業務に関する事項 ②観光交流機能 (茶体験プログラムを除く) 運營業務 (1/3)

「宇治茶と宇治の歴史」を多様な角度から紹介するとともに、ただ見るだけでなく体験要素や ICT を組み込み、周遊観光と密接に連携した展示とします。



1 「宇治茶と宇治の歴史」を総体的に伝え、利用者と双方向的な関わりを生む魅力的なミュージアムの常設展示

2 市内を中心とした周遊観光の促進 (位置情報と連動した展示内容等) に寄与する魅力的な常設展示



① 宇治茶と宇治の歴史ゾーン

3 ガイダンス プロローグ映像

・宇治茶と宇治の歴史ゾーンの概要を映像で紹介し、期待感を盛り上げます。

4 歴史展示 宇治茶と宇治の歴史絵巻

・宇治茶と宇治の歴史を実物資料とビジュアル、体験展示で楽しく紹介。周遊ポイントはICTでも紹介します。



【図表 7-3-2: 宇治茶と宇治の歴史絵巻イメージ】

5 プロジェクションマッピング 太閤堤ものがたり

・宇治に大きな転換をもたらした太閤堤を映像で紹介。築堤前と後の変化等を演出し、今に繋がる秀吉の革新事業の役割と意義を、躍動感を持って伝えます。



【図表 7-3-3: 太閤堤ものがたりイメージ】

6 大型映像 VR 宇治名所図

・宇治名所図を動く古絵図として映像化し、宇治のまちを紹介。また宇治のまちをVR (仮想現実) 映像化し、時空を超えた宇治の魅力を追体験します。VR映像は主要観光スポットでAR (拡張現実) として展開し、展示から周遊へとつなげます。



【図表 7-3-4: VR 宇治名所図イメージ】

運営業務に関する事項 ②観光交流機能 (茶体験プログラムを除く) 運営業務 (2/3)

②宇治茶 LIFE ゾーン

7 宇治茶の楽しみ方 暮らしと宇治茶

・お茶の淹れ方や作法、宇治茶の製法など、宇治茶の生活文化を**体験型の展示**などで興味深く展開します。

8 宇治茶の雑学 宇治茶トリビア

・お茶が薬であったことなど**歴史秘話**から、お茶にまつわる言葉、極上茶は雀の舌と呼ばれることなどの**エピソード**や雑学までを楽しく紹介します。

9 宇治茶のサイエンス お茶の科学

・お茶の木の種類や系統、ティーベルト、お茶の栄養素、お茶と健康など、科学的視点から宇治茶を紹介します。

10 企画展示

・いつ来ても違った情報が見られる、展示更新が容易なスペース。**温湿度管理が可能なおアタイトケース**を配置し、貴重な資料も展示できます。

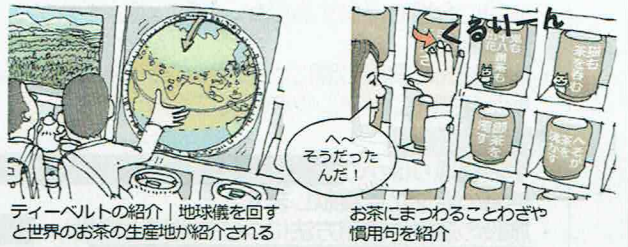
・企画展例

**宇治茶人物列伝**：明恵や千利休、永谷宗円など宇治茶と関わりのある歴史的人物を深掘りする企画展。

**宇治橋物語**：最古の橋、合戦の舞台、橋姫伝説などの物語中の宇治橋など、多彩な魅力を紹介。



体験型の展示でお茶について楽しく深く紹介



【図表 7-3-5：宇治茶 LIFE ゾーンイメージ】

3 魅力を保ち続ける展示内容の更新

①展示の魅力維持する適切な展示内容の継続更新

- ・継続的な集客を維持するため、**開館5年目から継続的に展示の大小更新**を効果的に実施し、いつ来ても新鮮な展示内容とします。
- ・展示品保護のため、展示する実物資料は、材質や状態により、定期的に展示替えを行います。
- ・スタッフが自作による展示パネル等を作成し、タイムリーな情報を紹介することで、スタッフ自身も宇治のまちへの理解を深め、来館者への案内の質の向上をします。

②展示に新たな魅力を加える更新

- ・展示設計・製作業務を専門とする丹青社の豊富な経験から、展示ミュージアムは5年毎に大きな節目を迎えます。開館5年目からの**大小更新**に加え、**開館10年目にアピールポイントの高い展示更新**を実施することで、展示に新たな魅力を吹き込み、新規来館者、リピーターの獲得をします。
- ・更新にあたっては貴市と内容を協議させていただき、普遍的な宇治の歴史に、10年後の新たな技術の導入や、**更に10年後の時代のニーズ**を考慮した展示内容の更新をします。
- ・更新にあたり、宇治のまちの歴史を正しく伝えるものであることは元より、来館者や地域住民の意見をアンケート等で収集し、更新の糧とすることで魅力ある展示内容とします。

■ 図表 7-3-6：展示内容の更新頻度

| 開館～4年 | 開館5年～9年        | 開館10年                   | 開館11年以降                |
|-------|----------------|-------------------------|------------------------|
| 開館時定期 | パネル更新などにより魅力維持 | 新たな技術・ニーズを考慮した更新により魅力向上 | 効果的に更新し開館10年の更新時の魅力を維持 |

■ 図表 7-3-7：展示内容の更新内容の想定 (5年目以降)

| コーナー        | 想定される主な更新内容   |
|-------------|---------------|
| 周遊ガイド       | ガイドマップの更新     |
| 宇治茶ギャラリー    | 提携施設等の情報更新    |
| 宇治茶と宇治の歴史絵巻 | 資料更新に伴うパネル更新  |
| 暮らしと宇治茶     | 資料更新に伴うパネル更新  |
| 宇治茶トリビア     | 資料更新に伴うパネル更新  |
| お茶の科学       | 資料更新に伴うパネル更新  |
| 企画展示        | パネル更新         |
| 館内展示        | 市民参加型館内装飾/1回年 |
|             | 市内企業連携展示      |

※毎年全てを実施するのではなく、このうちから選択し実施。

4 地域団体と連携したイベントの展開

①近隣施設との連携

- ・各団体が開催するイベントへの出展や共催を推進し、周遊観光の促進を図ります。
- ・エントランス広場や会議室は、**地域や観光の振興を目的とする団体への貸出しを優先**します。
- ・地域の茶業者、飲食店や製造販売業者の協力が必要な場合には、各社が加盟する組合や団体に窓口となっていたり依頼します。

②宇治市観光協会

- ・「宇治川さくらまつり」「宇治茶まつり」など、屋外でイベントが開催される際には、当施設を雨天時の予備会場として提供します。
- ・史跡Aゾーンの池を、貴市と協議の上、「放ち鶴飼プロジェクト」の会場として開放し、鶴飼事業の振興に貢献します。
- ・同協会の主催する催事への出展や後援、出版物への広告掲載などを通して、観光事業の発展に協力します。

運營業務に関する事項 ②観光交流機能 (茶体験プログラムを除く) 運營業務 (3/3)

③京都府茶業会議所

- ・「宇治新茶八十八夜茶摘みの集い」に合わせて、本施設での茶摘み体験事業を開始し、地域的な盛り上げ効果を演出します。
- ・茶摘みや茶体験など、同法人が手がける宇治茶普及のための事業を本施設が継承します。

④源氏物語ミュージアム

- ・企画展示の紹介のほか、オリジナルグッズの販売コーナーを常設するなどして、同施設への誘客を図ります。
- ・[ ] など、宇治市の歴史文化の多様性をPRするためのサービスを開発します。

⑤宇治市観光振興計画

- ・スタンプラリーなどの地域協働イベントに際しては、優先的に会場を提供するほか、必要に応じてスタッフを派遣します。
- ・舟運観光の実現の際には乗船券の販売を代行するなど、新たな観光コンテンツの開発に協力します。

⑥

- ・宇治橋通りほかの [ ]、地域の活性化に貢献します。
- ・施設の運営や活用方法について地域と協働し、[ ]を展開します。

⑦施設の夜間貸し出しについて

- ・夜間の会議室の貸し出しを行って、**公的団体や市民サークルの活動の場を提供**します。
- ・貸し出し時間は近隣の宇治公民館と同様、22:00までとします。
- ・体験室及び茶道具等の貸し出しについては、利用目的等について別途協議させていただきます。

⑧自主イベント開催計画

- ・春と秋の年2回を原則として、イベントを開催します。
- ・宇治茶体験イベントを通じて、本施設と宇治茶に関する魅力をアピールすることを目的とします。
- ・地元団体や学校などにも幅広く参加を呼びかけ、地域と一体となった新たな年中行事として確立します。
- ・市民同士の交流を通して**地元への愛着を醸成し、おもてなしの心を育む**きっかけとなるような内容を企画します。

■図表 7-3-8 : 宇治茶体験イベント (案)

| 宇治茶体験イベント | 概要                 |
|-----------|--------------------|
| 宇治マルシェ    | お茶を中心とした地元特産品の販売会  |
| 京菓子づくり    | 市内企業の職人指導による和菓子づくり |
| 野点大茶会     | 「野点の庭」などで野点体験      |
| お茶の活用講座   | 飲む以外の生活に役立つお茶の活用講座 |
| 茶の苗木の配布   | 来館者に先着で茶の苗木をプレゼント  |

■図表 7-3-9 : 市民交流イベント (案)

| 市民交流イベント | 概要                                       |
|----------|--|
| 婚活イベント   | お茶会を開き親睦を深める婚活イベント                       |
| 宇治茶検定    | お茶に関する問題を出題、プレゼントを贈呈                     |
| ふれあい茶会   | 各世代の講師が子どもへ作法を教授し交流                      |
| 世界の茶試飲   | 市内在住外国人を招き世界と日本のお茶の飲み比べ体験を開催、海外文化の理解を深める |

5 ICTを活用した情報発信

①周遊ルートの提案

- ・本施設エントランスホール(トオリニフ)で展開する「周遊ガイド」を活用し、**ICTと連動した周遊観光**を提供します。
- ・本施設での茶体験を通して、「対鳳庵」「匠の館」のほか、各茶業者が運営する本格的体験事業への参加を促します。
- ・桜の開花や新茶のシーズン、秋の紅葉などといった四季の魅力を併せて紹介することで、次回以降の来訪への興味を持続します。

②情報の提供

- ・宇治市を初めて訪れる方、リピーター、修学旅行生などに向けて、それぞれのニーズに沿った情報を提供します。
- ・滞在予定時間を考慮するとともに、季節や時間帯、天候などに応じた案内を行います。
- ・訪日外国人に対しては、**タブレット端末を利用したテレビ電話型サービス**による通訳を実施します。

③観光情報の集約と共有

- ・宇治市観光協会や京都山城地域振興社へは本施設の最新情報を提供するとともに、周辺観光に関する情報の共有に努めます。
- ・ブログやSNSで話題のスポットや人気の動向を取り入れ、**情報拡散の機会を拡大**します。
- ・観光情報については、日々のミーティングなどによりスタッフで共有するとともに、関連する各団体との渉外窓口は担当者を定め、一本化します。

6 その他、市内を中心とした周遊観光を促進するための提案

①アクセスの利便性のPR

- ・京阪宇治駅が最寄りであることから、伏見や八幡など京阪沿線の観光名所との関連づけを促進します。
- ・京都駅からはJR奈良線快速で17分と至近であるほか、近鉄大久保駅ほか各方面からのバス路線の活用など、アクセスの優位性をPRします。

②商工会とのタイアップ

- ・宇治商工会議所にご協力いただき、[ ]特典や優待などを検討します。

③観光プロモーションへの協力

- ・SNSを活用し、国内外へ発信するとともに、関東近辺で開催される観光プロモーションにおいては、**運営企業の本支店や管理現場からのスタッフによる支援**等も可能です。



【図表 7-3-10 : 観光案内イメージ】

運営業務に関する事項 ③茶体験プログラムの企画・運営業務 (1/3)

# 宇治茶の世界へ誘うプログラムと 関係団体との連携による宇治茶の魅力発信・普及を創出します。



## 1 「いつでも」「誰もが」お茶を体験できる施設

### ①多くの方へお茶に触れていただく機会を創出

- ・月毎の体験プログラムスケジュールを作成し、毎日お茶を体験できるプログラムを実施します。
- ・まち中で体験できる茶摘みを中心に、さまざまな形で手軽に楽しめ、お茶を体験できるプログラムを提供することで、お茶に触れる機会を創出します。

### ②周遊効果を高めるプログラムの提供

- ・本施設の体験を通して、お茶のまち宇治のまちへの周遊に対する興味を深める内容とします。

### ③誰もが参加でき交流が生まれるプログラムの提供

- ・市民や観光客、子どもや高齢者にも楽しめるプログラムを用意することで、誰もがお茶に触れる機会を創出し、お茶を媒体に交流が生まれるプログラムを実施します。
- ・外国人でも楽しめるよう、英語対応可能なスタッフの配置や中国語・ハングルをはじめとしたアジア圏・ヨーロッパ圏にも対応できる翻訳タブレットの運用により、利便性の向上を図ります。

■図表 7-4-1：体験プログラムの頻度

| 区分   | 体験プログラム          | 頻度      |
|------|------------------|---------|
| 機会創出 | 宇治茶 なりきり茶摘み・製茶体験 | 260 回/年 |
|      | 美味しいお茶の淹れ方体験     | 192 回/年 |
|      | 抹茶アート体験          | 130 回/年 |
|      | 石臼 抹茶づくり         | 260 回/年 |
|      | ほうじ茶づくり          | 130 回/年 |
|      | 抹茶料理づくり          | 24 回/年  |
|      | 抹茶スイーツづくり        | 130 回/年 |
| 周遊効果 | 茶染グッズづくり         | 130 回/年 |
|      | 宇治茶ボランティアガイドツアー  | 260 回/年 |
|      | オリジナル茶筒づくり       | 130 回/年 |
| 交流創出 | 給茶スポット           | 毎日      |
|      | 宇治茶体験イベント        | 1 回/年   |
|      | 宇治茶市民交流イベント      | 1 回/年   |

※頻度は予約受付枠数 (交流創出・毎日行うものは予約不要)

## 茶に触れる機会を創出するプログラム

### ▶宇治茶 なりきり茶摘み・製茶体験

#### ①できるだけ長い期間の茶摘み体験を提供

- ・5月～8月の4か月間の実施を目標として、期間中の午前午後の1日2回、摘む時間、範囲を決めて行うことで、できるだけ長い期間で多くの方に体験いただきます。
- ・担当するスタッフは宇治市茶生産組合で茶摘みや製茶についての研修を受けた者とし、正しい知識を伝えます。

#### ②本来の製法と簡易製法で宇治茶の理解と普及を促進

- ・京都府茶業会議所などが主催する「宇治新茶八十八夜茶摘みの集い」を宇治の茶摘みイベントの皮切りとしてその内容を継ぎ、期間を継続して気軽に茶摘み体験ができるよう、体験内容を工夫し、コースを設けて実施します。
- ・焙炉を使った本来の宇治茶の製法を知っていただきながら、体験は家庭でもできるホットプレートを用いた簡易製法で製茶します。

#### ③観光客を意識した思い出に残る茶摘み体験

- ・伝統的な茶摘み衣装「なりきり摘み子衣装」を用意し、希望者には衣装を着て茶摘みをしていただきます。

### ▶美味しいお茶の淹れ方体験

#### ①各店のお茶や茶菓子を PR



【図表 7-4-3：美味しいお茶の淹れ方体験イメージ】

■図表 7-4-2：「宇治茶 なりきり茶摘み・製茶体験」工程

| 体験工程   | 体験時間 | コース |      |      | 本格工程                       |
|--|------|-----|------|------|----------------------------|
|  |      | A   | B    | C    |                            |
|  |      | 85分 | 165分 | 210分 |                            |
| 茶摘み  | 45分  | ↓   | ↓    | ↓    | 茶摘み                        |
| レクチャー<br>焙炉観察<br>試飲・試食                             | 40分  | ↓   | ↓    | ↓    | 蒸し<br>茶切り<br>露切り・葉乾き       |
| ①手揉み<br>表面乾燥<br>②加熱<br>(ホットプレート)<br>茶葉しっとり<br>③手揉み | 80分  |     | ↓    | ↓    | 横まくり・回転<br>玉解              |
|  |      |     |      | ↓    | 中上げ                        |
|  |      |     |      | ↓    | 茶揃え<br>中揉み・揉み切り            |
| 3～4回繰り返し   |      |     | ↓    | ↓    | でんぐり・アイセイ                  |
| ミュージアム観覧<br>試飲                                     | 45分  |     |      | ↓    | 板ずり<br>かまち、仕上げ<br>揉み<br>乾燥 |

※期間外は茶摘みを除いた体験工程を実施



体験後、茶葉はお土産に持ちかえりいただきます

【図表 7-4-4：宇治茶 なりきり茶摘み体験イメージ】

運營業務に関する事項 ③茶体験プログラムの企画・運營業務 (2/3)

▶抹茶アート体験

①家庭でも楽しく抹茶を味わえるプログラム

- ・抹茶アートを日本茶インストラクターが指導し、体験いただけます。抹茶の粉を使用することで何度も書き直し、初心者にもでき、家庭でも手軽にできます。

②作品を発信して抹茶の魅力を世界へ発信

- ・作品は写真に残し、InstagramなどのSNSを通じ積極的に発信します。また美術大学に働きかけ、学生に参加いただくなど新たな抹茶の楽しみ方を広めます。
- ・定期的に作品の写真展を開催し、本施設を抹茶アートで彩り、本施設と抹茶をPRするとともに、体験参加者やその家族の方たちなどの本施設への再訪を促進します。



【図表 7-4-5：抹茶アート体験イメージ】

周遊効果を高めるプログラム

▶宇治茶ボランティアガイドツアー

①お茶で宇治のまちを結ぶガイドツアー

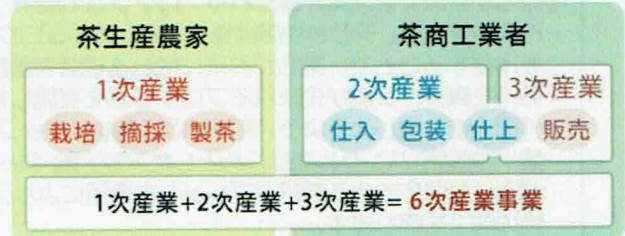
- ・ボランティアガイドの方を施設内に配置し、施設内の案内と、予約に応じお茶に関連する宇治の各所をガイドします。

②お茶の一生を知るガイドツアー

- ・本施設と宇治のまちを歩き、お茶の生産から販売までのすべてを知っていただけます。

■図表 7-4-6：宇治茶ボランティアガイドツアー（例）

| 案内スポット  | ガイド概要        |
|---|--------------|
| 本施設内ミュージアム・太閤堤  | お茶を通じた宇治の歴史  |
| 修景茶園  | 昔ながらの本ず覆下の栽培 |
| 宇治橋三の間・ <span style="background-color: black; color: black;">XXXXXXXXXX</span> など | まちの歴史や製法など   |
| 茶業研究所   | 最新の栽培・製造技術など |
| 市内茶屋  | 実際に宇治茶を味わう   |



【図表 7-4-7：現在の茶業界】



【図表 7-4-8：宇治茶ボランティアガイドツアーイメージ】

▶オリジナル茶筒づくり

①お茶に楽しみを付加する工作

- ・指導スタッフがわかりやすく説明し、和紙選び、貼り付け、乾燥、カットの工程を40分程度で行います。修学旅行生などの団体や子どもでも簡単につくれ、自身のオリジナル茶筒を持つことで、宇治のまちでお茶の購入に楽しみを付加します。

XXXXXXXXXX 宇治茶商工業協会と連携したお茶の普及や茶商工業の発展に繋がる取り組みを構築します。



【図表 7-4-9：オリジナル茶筒イメージ】

▶給茶スポット

①お茶を味わいながら宇治のまちを観光

- ・XXXXXXXXXX、WEBサイトやフェイスブックなどのSNSで本施設をPRします。
- ・来館者のマイボトルに有料でお茶を入れ、テイクアウトしていただき、環境配慮へ取り組みます。
- ・取り扱うお茶は日替わりで、宇治のまちのお茶屋さんを紹介し、PRします。



【図表 7-4-10：給茶スポットイメージ】

交流を深めるプログラム

①お茶を媒体にして市民の交流を活性化

- ・日常的に実施するプログラムのほか、お茶に関するイベントを開催し、子どもから高齢者までさまざまな交流と地元愛を深めるプログラムを提供します。
- ・イベント時に実施し、好評を得て日常的な実施が可能なプログラムは、新たな日常プログラムとして加えていきます。

■図表 7-4-11：お茶を媒体にした市民交流イベント

| イベント        | 概要                        |
|-------------|---------------------------|
| 宇治茶体験イベント   | 市内行事と連動した本施設のPRとお茶の普及イベント |
| 宇治茶市民交流イベント | お茶を媒体にした、テーマを決めた交流イベント    |

※図表 7-3-8、7-3-9 に詳細記載

運營業務に関する事項 ③茶体験プログラムの企画・運營業務 (3/3)

**2 体験と展示をより鮮明なものとするミュージアムの展示との連携**

①体験プログラムの事前学習の場

・体験プログラムスタッフは、ミュージアムの展示を案内する際に用いる「ギャラリートーク」の内容を学習し、体験プログラム実施の事前説明に活かします。

②体験の相乗効果・記憶の補強

・宇治茶なりきり茶摘み体験などのプログラムに、ミュージアムの観覧をプログラム内容に含み、体験の内容をより濃密なものとしします。  
 ・宇治茶ボランティアガイドにおいて、現地案内の際、ミュージアム内のARを活用し、ガイド内容をより直観的なものとしします。



【図表 7-4-12：ミュージアムの展示との連携】

**3 専門性の高いスタッフの配置**

①日本茶インストラクターの配置

・日本茶インストラクターがお茶に関するご案内ができる体制をとります。  
 ・運営スタッフ全員が、宇治茶に対する知識を深め、日本茶アドバイザーの資格取得に努めます。

②茶業専門家の指導

・茶摘み体験や製茶については、事前に宇治市茶生産組合の指導を受けた正しい知識と技術を身につけたスタッフが担当します。

③プログラムに応じた専門家を市内から招聘

・市内を中心に各団体・企業などと連携することで、プログラムに応じた専門家を招聘します。本施設が器となり、お茶を通して市民が活躍する場を創出し、**オール宇治で宇治茶をPR**します。

④継続した研修の実施による質の確保・向上

・有資格者の配置、資格の取得のみならず、継続して「おもてなし」の質を高める**おもてなし研修を毎月実施**し、お茶に詳しい来館者にも対応します。

■図表 7-4-13：専門性を有するスタッフの配置

| 配置する専門性を有するスタッフ | 備考        |
|-----------------|-----------|
| 日本茶インストラクター     |           |
| 摘み方研修を受けた摘み子    | 茶摘み期間中予約毎 |
| ボランティアガイド       |           |

※上記ほか全運営スタッフは日本茶アドバイザー取得に努める



【図表 7-4-14：おもてなし研修イメージ】

**4 日常的に相互協力できる関係の構築**

①専門知識・技術研修会のご提案

・来館者に宇治茶を正しく理解いただくため、供用開始準備期間及び開業後定期的に、宇治市茶生産組合や日本茶インストラクター協会京都府支部から講師を招聘し、スタッフを対象とした研修会実施をご提案します。  
 ・スタッフの知識・技術習得のほか、最新知識や来館者ニーズなどの情報交換・共有を推進し、**関係団体と一体となって宇治茶の普及**に努めます。

②お茶摘みさん募集の連携

・宇治市茶生産組合と連携して、茶摘み時期に不足するお茶摘みさんの募集を本施設でもアナウンスし、協力します。  
 ・本施設が長い期間で「なりきり茶摘み体験」をする施設となることから、宇治市茶生産組合と連携しながら生産農家のお茶摘みさん不足対策へ協力し、対応します。

③茶葉の仕入れ

・各プログラムで年間を通して使用のお茶は、宇治茶商工業協会を通し地元から仕入れます。仕入れ先は偏らないよう相談して決定し、**仕入れ先は参加者にPR**します。

④茶摘みプログラムの内容確認

・宇治市茶生産組合に、体験の実施状況と茶園の生育状況についてこまめに報告、情報交換し、助言をいただくことで、長く多くの方に体験いただけるように努めます。

■図表 7-4-15：茶体験プログラムに関する市内茶業ほか関係団体との主な連携内容

| 茶業専門家               | 主な連携内容   |
|---------------------|--|
| 宇治市茶生産組合            | 茶園管理指導、茶摘み指導、体験プログラムの内容確認・研修会実施                        |
| 宇治茶商工業協会            | 茶葉の仕入れ、お茶の淹れ方体験連携、茶筒づくりプログラム連携、茶摘みイベントの内容連携・人材協力       |
| 京都府茶業会議所            | 茶摘みイベントの内容連携   |
| 京都府茶協同組合            | 連携・人材協力  |
| 宇治商工会議所             | イベント開催時の出店連携   |
| 宇治市観光協会             | 広報PR連携、まちなかイベント連携・共催                                   |
| 日本茶インストラクター協会 京都府支部 | 体験プログラムのスタッフの紹介、事業の施設開催・主催講習会への参加(宇治茶ムリ工養成講習・ふれあい教室など) |
| 京都府茶業青年団            | 施設利用、イベント協力  |
| 宇治観光ボランティアガイドクラブ    | 施設ボランティアスタッフ紹介、ガイドルート・内容確認                             |

運營業務に関する事項 ④ レストラン・喫茶運營業務、ミュージアムショップ運營業務 (1/2)

まち・ひと・文化・歴史をつなぐプラットフォームを宇治ならではの食を通じておもてなしします。



1 レストラン・喫茶及びミュージアムショップの収支の想定

・運営期間15.5年を二区分に分け、オープンから5・5年を特需期間とし、年度による収入変化を取り入れます。6年目以降を安定期間として、収入想定を平均化しました。6年目以降については収入減少傾向を招かないような新商品の開発や好評商品の拡充を図ります。

■図表 7-5-1：収支の想定

① レストラン収支

Table with 3 columns: Item, Value, Unit. Rows include annual/monthly/daily users, unit price, sales, and revenue. Total revenue is 23,957,375 Yen.

② 喫茶収支

Table with 3 columns: Item, Value, Unit. Rows include annual/monthly/daily users, unit price, sales, and revenue. Total revenue is 12,900,125 Yen.

③ ミュージアムショップ収支

Table with 3 columns: Item, Value, Unit. Rows include annual/monthly/daily users, unit price, sales, and revenue. Total revenue is 38,700,375 Yen.

2 レストラン・喫茶の営業方針及び衛生対策

① 営業日・営業時間の設定

- ・営業は基本的に年中無休とします。
・営業時間は9:00から17:00までとしますが、団体予約のお客様については要望により22:00まで延長します。

② 料金・メニュー・サービス設定

- ・ランチタイムは11:00から15:00までとし、サービスセットメニューを¥1,000~1,300で展開します。単品メニューは¥800~¥1,500で価格設定します。
・ランチタイム以外は、¥700程度で宇治茶を使用したスイーツメニューと宇治抹茶を中心に展開します。
・宇治茶を使用したメニューについての工夫を重ね、「宇治茶カフェ」の認定を目指します。

③ 市内事業者との協働

- ・地域の事情に精通する市内業者とともに、観光客だけでなく、市民にも親しまれる店舗づくりを行います。



- ・料理に使用する野菜類について、市内及び京都府内で生産されたものの使用を原則とし、地産地消を心がけます。

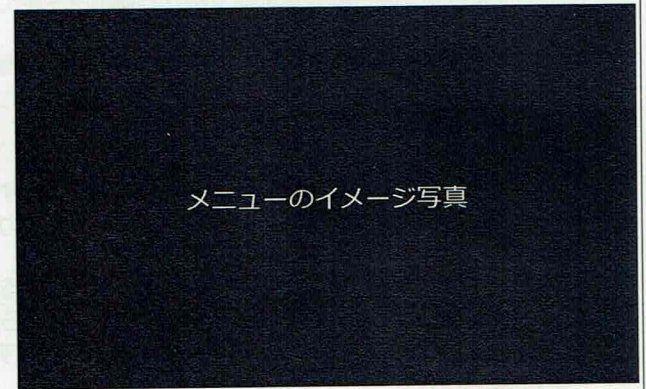
店頭やwebショップでの販促に貢献します。

■図表 7-5-4：レストランメニュー（案）



■図表 7-5-2：レストラン運営概要

Table with 3 columns: Category, Value, Detail. Rows include seating (56+16), operating hours (9:00-17:00, 11:00-15:00), and other services like catering.





運營業務に関する事項 ④レストラン・喫茶運營業務、ミュージアムショップ運營業務 (2/2)

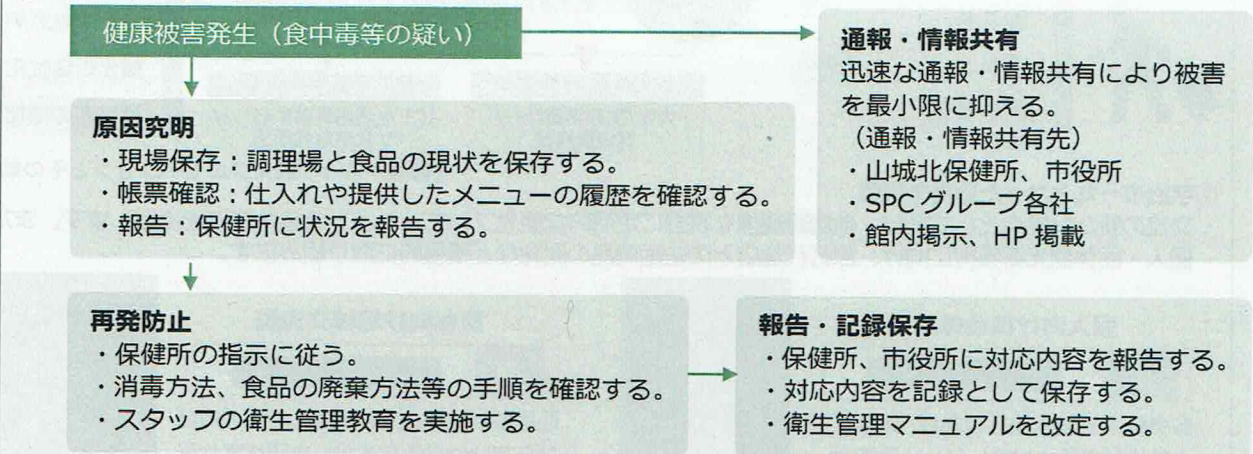
④衛生対策

- 「衛生管理マニュアル」を作成し、規定を遵守した自主衛生管理を徹底します。
- 運営者には「安全で衛生的な料理」を提供する義務があります。飲食のプロとして、責任とプライドを持って食品衛生に取り組みます。
- 「食中毒」等のリスク防止のため、清潔・迅速・温度管理(冷却と過熱)の「食品取扱の三原則」を遵守します。
- 食品の衛生のみならず、食品取扱者の衛生、調理器具の衛生、食品取扱場所の衛生を励行します。
- 衛生チェックリストを作成し、日々の衛生管理を徹底するとともに履歴を記録します。
- スタッフ全員の腸内細菌検査などの自主検査並びに食品衛生講習会の受講、食品等取扱者の衛生に関する教育訓練を年1回実施します。

■図表 7-5-5:「衛生管理マニュアル」記載項目

| 項目             |                 |
|----------------|-----------------|
| 1.衛生管理体制の整備    | 10.使用水の衛生管理     |
| 2.製品の確認        | 11.廃棄物及び排水の衛生管理 |
| 3.調理工程の確認      | 12.ねずみ、ごん虫の駆除   |
| 4.施設設備の確認      | 13.従事者の教育訓練     |
| 5.施設設備の衛生管理    | 14.従事者の衛生管理     |
| 6.機械器具類の衛生管理   | 15.危機管理体制等      |
| 7.原材料の衛生的な取扱い  | 16.検食の保存        |
| 8.調理工程の衛生的な取扱い | 17.製品の検査        |
| 9.製品の衛生的な取扱い   | 18.生食用食肉の安全な取扱い |

⑤リスク発生時の対応



3 ミュージアムショップの営業方針

①営業日・営業時間の設定

- 営業は、基本的に年中無休とします。
- 営業時間は、9:00から17:00までとします。

②市内関連団体との連携

- 既存商品の取扱いや調達については「宇治商工会議所」「宇治観光土産品組合」と協議します。販売に至らなかった商品についても、試食や試飲を通して、周遊観光を促進します。
- 地元の製造業者や小売店が試食販売などを行なえる「美演コーナー」を設け、地域経済に貢献するとともに、館内の賑わいを演出します。
- JA京都やましろ」の支援の下、地域の特産品を販売します。野菜の直売などを行って、周辺住民への利便性を高めます。

③オリジナルグッズの開発

- 「太閤提オリジナル商品」を販売する際には、史跡としてのイメージを損なうことのないよう、事前に貴市と十分に協議します。
- 「源氏物語ミュージアム」とのコラボレーション商品を検討し、宇治の歴史の多様性をアピールします。

④市内福祉施設の製品

- 市内の福祉施設の活動に協力し、各施設の通所者が手作りした商品を委託販売します。
- 出張販売を希望される場合などにも、柔軟に相談に応じます。
- 福祉関連商品の取扱いについては、宇治市障害福祉課からもご承諾をいただいています。



【図表 7-5-6: ミュージアムショップ (イメージ)】



運営業務に関する事項 ⑤広報活動業務 (1/1)

観光都市「宇治市」の魅力を戦略的に発信し、宇治の都市ブランドの向上と観光・地域振興を図ります。



1 多様な媒体を用いた効果的な観光プロモーション

①施設利用につながる魅力的な訴求法を戦略的に打ち立て、攻める広報活動を展開

・宇治の歴史と文化へと誘うプラットフォームとして宇治ならではの「新たなおもてなし」「歴史・文化・観光・宇治茶の魅力」を情報発信します。さらに**関係団体との協働・連携による賑わいの創出**により地域振興の活性化と宇治の都市ブランド力向上を目指す広報活動を展開します。



【図表 7-6-1：観光プロモーションとその効果】

②宇治市一丸となった連携を構築

・交流の新たな拠点として地域・他施設連携を視野に定期的な**観光プロモーション会議の開催を提案**します。また、個人・団体観光客獲得に向け、**旅行代理店との企画商品の開発**など積極的に取り組みます。

**個人向け機会体験型**

例 [Redacted]

多様化する個人旅行者向け、体験が主となる日本最大級のレジャー予約サービス。地域性あるコンテンツ掲載。

**団体向け地域交流型**

例 [Redacted]

地域振興や交流を目的とし、その地域ならではの特色を活かした団体客や修学旅行生に向けた旅行企画商品。

■図表 7-6-3：媒体別プロモーション

【図表 7-6-2：体験事業のプロモーション】

| 媒体        | プロモーション内容   | 連携先   |
|-----------|---|---|
| WEB       | ◆見やすくわかりやすいホームページの開設と更新<br>・ホームページの更新にあたっては、言語、障がいの有無、年齢、性別等に関わらず提供する情報やサービスに問題なくアクセスでき、利用できるように「みんなの公共サイト運用ガイドライン」を参考に作成します。   | 宇治市観光協会<br>宇治観光土産組合<br>源氏物語ミュージアム                   |
| SNS       | ◆ホームページとの併用で多角的に情報発信<br>・用途ごとの特性を活かし、施設と来館者を繋ぐツールとして活用、ホームページの追加情報としてオンタイムで掲載できます。  | 宇治市観光協会<br>宇治観光土産組合                                 |
| 地域プロモーション | ◆目に見える地域振興の推進<br>・旅行代理店と連動し、各取り組みを効果的に広報する手法を確立します。   | 宇治商工会議所<br>宇治観光「Ryūtei」ガイドブック                       |
| 紙媒体       | ◆パンフレット・チラシの作成と配布<br>・施設の顔となるパンフレットはホームページ同様、独自に作成し、わかりやすく伝える工夫をします。パンフレットは4ヶ国語に対応し、スタンプ台帳としても利用できる機能的なパンフレットを作成します。<br>◆新聞、旅行誌、情報誌への積極的掲載<br>・[Redacted]、京都新聞、一般紙への掲載で漏れのない広報を計画します。 | 宇治市茶生産組合<br>京都府茶業会議所<br>京都府茶協同組合<br>日本茶インストラクター京都支部 |
| 宇治市広報ツール  | ◆宇治市広報ツールで市民へ向けた広報活動<br>・宇治市市政だより「広報うじ」（月2回発行）の年間掲載スケジュールを計画し、認知度向上の取り組みとして定期的に掲載します。   | 宇治市   |
| テレビ・ラジオ   | ◆テレビ・ラジオ放送等パブリシティの取り組み<br>・情報を細やかに伝える地元ならではのテレビ局 [Redacted] ラジオ局 [Redacted] を積極的に活用し、京都府民、宇治市民はもとより広い圏層へ向けた広報をします。ニュースリリースの作成、配布による情報の提供やパブリシティ担当者向け取材活動を行います。                        | 宇治市観光協会<br>[Redacted]                               |

事業計画書の作成にあたっては、事業の概要、事業の目的、事業の意義、事業の推進体制、事業の進捗状況、事業の成果などを記載する必要があります。

事業計画書の作成にあたっては、事業の概要、事業の目的、事業の意義、事業の推進体制、事業の進捗状況、事業の成果などを記載する必要があります。



| 事業計画書の作成にあたっては | 事業の概要 | 事業の目的 | 事業の意義 | 事業の推進体制 | 事業の進捗状況 | 事業の成果 |
|----------------|-------|-------|-------|---------|---------|-------|
| 事業計画書の作成にあたっては | 事業の概要 | 事業の目的 | 事業の意義 | 事業の推進体制 | 事業の進捗状況 | 事業の成果 |
| 事業計画書の作成にあたっては | 事業の概要 | 事業の目的 | 事業の意義 | 事業の推進体制 | 事業の進捗状況 | 事業の成果 |
| 事業計画書の作成にあたっては | 事業の概要 | 事業の目的 | 事業の意義 | 事業の推進体制 | 事業の進捗状況 | 事業の成果 |

(5) 事業計画に関する提出書類

事業計画書の作成にあたっては、事業の概要、事業の目的、事業の意義、事業の推進体制、事業の進捗状況、事業の成果などを記載する必要があります。

事業計画書の作成にあたっては、事業の概要、事業の目的、事業の意義、事業の推進体制、事業の進捗状況、事業の成果などを記載する必要があります。

| 事業計画書の作成にあたっては | 事業の概要 | 事業の目的 | 事業の意義 | 事業の推進体制 | 事業の進捗状況 | 事業の成果 |
|----------------|-------|-------|-------|---------|---------|-------|
| 事業計画書の作成にあたっては | 事業の概要 | 事業の目的 | 事業の意義 | 事業の推進体制 | 事業の進捗状況 | 事業の成果 |
| 事業計画書の作成にあたっては | 事業の概要 | 事業の目的 | 事業の意義 | 事業の推進体制 | 事業の進捗状況 | 事業の成果 |
| 事業計画書の作成にあたっては | 事業の概要 | 事業の目的 | 事業の意義 | 事業の推進体制 | 事業の進捗状況 | 事業の成果 |

事業計画書の作成にあたっては、事業の概要、事業の目的、事業の意義、事業の推進体制、事業の進捗状況、事業の成果などを記載する必要があります。

事業計画書の作成にあたっては、事業の概要、事業の目的、事業の意義、事業の推進体制、事業の進捗状況、事業の成果などを記載する必要があります。

事業計画に関する事項 ①資金調達の実現性 (1/1)

SPCの安定継続を実現するため、豊富なPFI事業の実績を有する代表企業が効率的かつ確実な資金調達計画を策定します。



1 資金調達の考え方及び調達手段

①資金調達の考え方

- ・リスクを適切に管理できる者が分担する原則に基づき、構成員による出資金と外部借入を適切に組み合わせ、**効率的かつ確実な資金調達を実現**します。
- ・PFI事業におけるファイナンシャルアドバイザー業務の実績が豊富な代表企業が、構成員や優先貸付人となる**京都銀行と資金調達にかかる綿密な協議**を行い、本事業に適した資金調達計画を策定します。

②出資金について

- ・出資金は、事業規模や事業リスク、各構成員の責任度合を勘案して10,000千円とし、**主要業務を担う企業のみで100%出資**します。
- ・地域の特性を知り尽くした**市内企業が出資をする構成員**とし、地域に根差した事業の推進を実現します。
- ・専門分野の異なる各構成員が協働して確実に事業を推進するため、**業務分野ごとにバランスのとれた出資構成**とし、一部の出資者の判断に偏らず、事業全体を見渡した最適かつ合理的な意思決定を行います。

【参照「図表8-2-1」】

【資金調達計画】

| 調達総額 | (合計) ア+イ     | 千円        |
|------|--------------|-----------|
| 内訳   | 出資金(計) ...ア  | 10,000 千円 |
|      | 外部調達(計) ...イ | 千円        |

【図表 8-2-1：業務分野ごとの出資割合】



【出資金額・出資比率】

| 出資総額       | 出資者名            | 金額       | 割合(%) | 業務分野 |
|------------|-----------------|----------|-------|------|
| 内訳         | NECキャピタルソリューション | 3,500千円  | 35.0% | 統括管理 |
|            | 丹青社             | 500千円    | 5.0%  | 施設整備 |
|            | 東急建設            | 1,500千円  | 15.0% |      |
|            | 玉井建設            | 500千円    | 5.0%  |      |
|            | 京都現代建設          | 500千円    | 5.0%  |      |
|            | 協栄              | 2,000千円  | 20.0% | 維持管理 |
|            | ピケンテクノ          | 1,500千円  | 15.0% | 運営   |
| 出資金(計)...ア |                 | 10,000千円 |       |      |

③外部借入について

- ・優先貸付人となる京都銀行に対して、事業実施体制や事業収支計画等を積極的に開示し、交渉を進め、当グループの事業取組方針について高い評価を受けた結果、**スプレッド** 千% という**低利な融資条件の確約**を受けています。  
【参照「融資確約書」】
- ・万が一交付金が認可されなかった場合の資金調達の増額リスクに対応するため、京都銀行からの**借入限度額を施設整備費(税込)以上**に設定しており、確実な資金調達と借入限度額の増額に係る追加費用の排除を実現します。

【資金の調達手段】

| 金融機関等の名称    | 調達予定金額 | 条件<br>(実行予定時期・返済予定日・返済方法・金利等) | 備考<br>(優先ローン、優先順位など) |
|-------------|--------|-------------------------------|----------------------|
| 京都銀行        | 千円     |                               |                      |
|             | 千円     |                               |                      |
|             | 千円     |                               |                      |
|             | 千円     |                               |                      |
| 外部調達(計)...イ | 千円     |                               |                      |

2 資金調達面における役割や相互関係

①応募前の出資者間契約書の締結

- ・当グループは、各構成員間で**SPCの設立時期や出資比率を明記した出資者間契約書を締結・合意**しており、優先交渉権者の決定通知後のSPC設立手続きを確実かつ迅速に実現します。【参照「出資者間契約書」】

②京都銀行からの高い評価

- ・京都銀行は、第三者の視点から当グループの事業ストラクチャーやキャッシュフローの安定性・確実性を検証・評価しており、京都銀行からの**事業評価書を入手済み**です。【参照「事業評価書」】

③京都銀行によるチェックバック体制

- ・四半期ごとに開催されるSPC取締役会の情報を京都銀行と共有し、優先貸付人の立場から**事業収支や事業の履行状況をチェック・監視**する体制を構築します。

3 金融市場の変動リスクに対する対応策

①長期優先ローン

- ・長期優先ローンの基準金利は市から回収するサービス対価Bの基準金利とし、**SPCの基準金利変動リスクを排除**します。

②建中優先ローン

- ・建中優先ローンの基準金利である3か月Tiborが入札時より上昇するリスクに対応するため、**金利変動リスクを軽減**します。
- ・万一、3か月Tiborが上記設定値を上回った場合、バックアップ先である**で資金調達**することで金利変動リスクを排除します。【参照「融資確約書」】

事業計画に関する事項 ②事業計画の確実性 (1/2)

地域特性や近隣施設を考慮した根拠ある利用料金収入の算定と、事業継続を確実にする万全な体制の構築により、本事業を安定的に推進します。



1 需要予測に基づく利用料金収入等の想定

①基本的な考え

- ・本施設は、毎年5,000万人以上の観光客数を誇る京都市の南に位置し、立地条件から京阪宇治線やJR奈良線を利用した**観光客のアクセスが大いに期待**できます。
- ・観光施設は、開館5年目をピークに利用率が緩やかに減少する傾向がありますが、**継続的な展示内容の見直しと広報活動の強化**により、ピーク後の利用減を防ぐことを目標とした利用料金の算定を行います。

②利用料金収入の算定根拠

- ・**〃〃〃〃〃〃**の豊富な運営実績を有する運営企業が、**地域特性や近隣施設を考慮**した利用料金を設定します。
- ・宇治市観光動向調査の結果や近隣の観光施設である源氏物語ミュージアムの入場者数を分析し、本施設の入場者数を年間**115,000人**、一般の入館料500円とします。
- ・一般利用の他、子ども・高齢者料金、団体利用の料金形態を設定し、一定の利用料金収入を確保します。

【収入記載書式】

(単位：千円)

| 収入項目           | 金額/15.5年  | 根拠等                                     |
|----------------|-----------|---|
| ミュージアムの運営収入    | 641,965   | 入場者数 115,000人/年で想定。一般・子ども・高齢者、団体利用の料金設定 |
| 茶体験プログラムの運営収入  | 301,517   | 手摘み・お茶作り体験、お茶の淹れ方教室、抹茶アート体験等による収入       |
| 講座の運営収入        | 78,902    | 健康体操教室、ヨガ教室、タブレット・パソコン教室等による収入          |
| 講座室・会議室の運営収入   | 29,992    | 会議室利用による収入                              |
| 駐車場・駐輪場の運営収入   | 260,353   | 駐車場収入 (平日・土日祝料金の設定)                     |
| レストラン運営収入      | 23,957    | 入場者数の10%の利用を想定                          |
| 喫茶運営収入         | 12,900    | 入場者数の10%の利用を想定                          |
| ミュージアムショップ運営収入 | 38,700    | 入場者数の30%の利用を想定                          |
| その他収入          | 0         | -                                       |
| 合計             | 1,388,287 | -                                       |

【支出記載書式】

(単位：千円)

| 支出項目   | 設計・建設・工事監理期間<br>交流ゾーン<br>引渡し前 | 供用開始準備期間<br>(金額/0.5年)<br>交流ゾーン<br>引渡し後 | 供用開始後<br>(金額/15.5年) | 根拠等  |
|--------|-------------------------------|--|---------------------|--|
| 人件費    |                               |  | -                   | 維持管理・運営業務に従事するスタッフ人件費                        |
| 電気     |                               |  | -                   | 同規模・類似施設の実績より算出                              |
| ガス     |                               |  | -                   | 同規模・類似施設の実績より算出                              |
| 水道     |                               |  | -                   | 同規模・類似施設の実績より算出                              |
| 小計     |                               |  | -                   | -  |
| 修繕更新費  |                               |  | -                   | 本施設の修繕更新費                                    |
| 保険料    |                               |  | -                   | 施設賠償責任保険等                                    |
| 賃借料    |                               |  | -                   | 固定資産評価基準によるため概算での算出                          |
| SPC運営費 |                               |  | -                   | 税理士費用・監査費用等含む                                |
| その他支出  |                               |  | -                   | 史跡ゾーン・修景茶園の維持管理費等<br>茶体験事業費、展示・装飾・資料費、広告宣伝費等 |
| 合計     |                               |  | -                   | -  |

※ 端数の処理方法は四捨五入としています。

2 展示更新の実施に考慮した事業収支計画

①展示更新の基本的な考え方

- ・**〃〃〃〃〃〃**の展示製作の実績を有する展示設計・製作企業の豊富な経験と知見から、開館5年程度は施設の真新しさもあり、一定程度の入場者数の維持・確保は可能と考えます。
- ・開館5年目を以降の安定した集客確保に向けて、**大規模・小規模(展示替え)の更新を効果的に組み合わせ**、目標とする年間入場者数を継続的に維持します。

②効果的な展示内容の更新

- ・開館5年目から9年目までは、貴市と協議の上、展示替えを行い、スタッフ自作による展示パネル等を通じて、タイムリーな情報を来館者に紹介します。
- ・開館10年目に**ICTを活用したアピール力の高い展示内容の更新**を図ることで、開館11年目を以降の入場者数の維持・向上を図ります。

■ 図表 8-3-1：展示更新イメージ

| 時期        | 内容         | 予算規模    |
|-----------|------------|---------|
| 5年目～9年目   | 展示替え、情報の追加 | 〃〃〃〃〃〃円 |
| 10年目      | 展示内容更新     | 〃〃〃〃〃〃円 |
| 11年目～最終年度 | 展示替え、情報の追加 | 〃〃〃〃〃〃円 |

③リピーターの確保

- ・当グループは、来館者へのアンケート調査や市民参加型による**館内装飾製作を年1回実施**し、施設内のイメージチェンジを図ります。
- ・市民の意見を反映できる市民参加型とすることで、**市民に親しまれる施設づくり**を実現します。
- ・市内に工場や拠点、店舗を構える企業と連携した展示コーナーを設置し、**館内に新たな付加価値**を生み出し、リピーターの確保を図ります。

事業計画に関する事項 ②事業計画の確実性 (2/2)

3 不測の資金需要を踏まえた事業収支の安定化のための方策

- ①実績豊富な代表企業による収支計画の策定とチェック
  - ・PFI事業19件の実績を有する代表企業が、**四半期ごとの損益計算から税金を算出し、精度の高い月次ベースでの事業収支計画を策定**します。
  - ・事業収支計画は、PFI事業16件の実績を有する税理士法人の綿密な協議とチェックを受ける体制を構築しており、会計・税務面を含めた**事業収支計画の安定性と健全性を確保**しています。【参照「関心表明書」】
- ②資金需要に配慮した資金収支の安定化方策
  - ・不要な資金調達を回避するため、各業務委託費の支払は、**貴市からのサービス対価入金予定日の翌月**とし、確実かつ安定的な事業収支計画としています。
  - ・維持管理・運営費の改定(物価変動等によるもの)があった場合には、当該業務の請負代金・委託料を同じ計算方法で改定する仕組みとし、**計画外の資金需要の発生を回避**することで事業の安定性を確保します。
- ③適切な採算性の確保と内部留保
  - ・出資者にとっての採算性の指標であるEIRRは**■**%とし、SPC清算時まで配当を留保することで、出資者の事業継続のモチベーションを維持する計画とします。

- ・事業期間中のSPC利益を内部留保金をととして積み上げることで、事業収支の安定性を高めて財務基盤の強化に寄与し、**不測の資金需要にも対応できる仕組み**とします。
- ④金融機関による厳格な口座管理
  - ・キャッシュ・ウォーターフォール規定に基づき、**資金用途ごとのプロジェクト口座を京都銀行に開設**し、資金混在化(コミングル)リスクを未然に回避します。
  - ・貴市からのサービス対価については、公租公課の支払や各業務委託費の支払、借入金の返済等、京都銀行の厳格な管理のもと、**優先順位に基づいた資金管理**を行います。
- ⑤予備費の設定
  - ・SPCの経営をより安定させるために、予備的資金として、設計・建設・工事監理期間は**■**円、維持管理・運営期間は年間**■**円を確保します。
  - ・予備費は、本事業に係る保険料や法人税の上昇リスク、振込手数料や役員登記等の発生時期・金額が特定できない**少額費用が必要になった場合に活用**します。
  - ・予備費の未使用分は事業期間終了時までSPC内に留保し、**SPC経営の更なる安定性**を高めます。

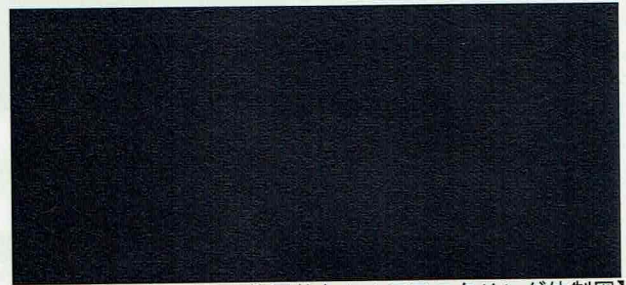
4 事業継続のためのマネジメントやセルフモニタリングの体制、方法

- ①各種会議体による適切なマネジメント
  - ・貴市とSPC、SPC内部の会議体を設け、**業務履行状況を確実に関係者間で共有**し、安定した事業の推進を図ります。
  - ・市民の意見、地域団体の活動状況を各会議体でフィードバックし、**運営計画の充実化やリスクの未然防止**を図ることで、魅力的で安全・安心な施設作りにつなげます。(会議体の内容、開催頻度等は貴市と協議の上決定)

■図表 8-3-2：主な会議体

| 業務フェーズ                 | 会議体                | 頻度         | 主な出席者            | 内容                                |
|------------------------|--------------------|------------|------------------|-----------------------------------|
| 全期間                    | 関係者協議会             | 適宜         | 貴市、SPC、各構成員・協力企業 | 各業務の履行状況の報告・共有・協議                 |
|                        | SPC全体会議            | 年4回        | SPC、各構成員・協力企業    | 構成員等での情報交換、状況報告                   |
|                        | SPC取締役会<br>SPC株主総会 | 年4回<br>年1回 | SPC、各構成員         | 経営状況の報告・共有<br>(経営課題事項・株主議決事項等の確認) |
|                        | 市内業者活用検討委員会        | 年2回        | SPC、各構成員         | 市内業者の活用状況の確認、新規市内業者の紹介            |
| 設計・建設<br>工事監理期間        | 施設整備協議会            | 月1回        | 貴市、SPC、各構成員・協力企業 | 基本設計時は、月2回を想定                     |
|                        | 施設整備分科会            | 月1回        | SPC、各構成員・協力企業    | 設計・建設・展示製作・工事監理業務の履行状況の共有         |
| 供用開始準備<br>維持管理<br>運営期間 | 維持管理・運営協議会         | 月1回        | 貴市、SPC、維持管理・運営企業 | 維持管理・運営業務の履行状況の共有                 |
|                        | 維持管理・運営分科会         | 月1回        | SPC、維持管理・運営企業    | 体験プログラム、施設の保守点検等の内容確認             |
|                        | 引継ぎ委員会(最終年度)       | 年4回        | 貴市、SPC、各構成員・協力企業 | 引継ぎ方法の確認(引継ぎ書、スケジュール等)            |

- ②複層的かつ客観的なモニタリング体制
  - ・業務品質の確保やリスクの未然防止策、リスク顕在時の対応策、再発防止策として、**複層的なセルフモニタリング体制を構築**し、質の高いサービスの提供を実現します。
  - ・各業務責任者、構成員・協力企業、SPCが段階的かつ充実したモニタリングを実施し、フィードバックを徹底することで、事業継続性を確保します。
  - ・優先貸付人である京都銀行や税理士法人、会計事務所がSPCの財務状況をチェックする**第三者モニタリングを客観的に実施**することで、SPCの安定性を高めます。



【図表 8-3-3：複層的なセルフモニタリング体制図】

- ③各業務段階に応じたモニタリング手法
  - ・通常の業務履行状況をチェックするモニタリングに加え、**市民や来館者の意見を取り込むためのアンケート調査や意見箱の設置等**、業務段階に応じたモニタリング手法を用い、サービスの質を高めます。

■図表 8-3-4：モニタリング実施内容(抜粋)

| 業務フェーズ                 | モニタリング手法        | 頻度      | 内容                             |
|------------------------|-----------------|---------|--------------------------------|
| 全期間                    | 責任者モニタリング       | 適宜      | 各業務の履行状況のチェック                  |
|                        | 各社モニタリング        | 毎月      | 要求水準書等に基づき、各業務の履行状況をチェック・検証    |
|                        | SPCモニタリング       | 年4回     | 各業務の履行状況、市内業者の活用状況、近隣施設との連携確認  |
|                        | 第三者モニタリング       | 年2回     | 第三者による客観的な視点での事業評価             |
| 設計・建設<br>工事監理期間        | 施設整備モニタリング      | 設計・建設段階 | 要求水準書等の内容が各業務に漏れなく反映されているか確認   |
|                        | 出来高検査           | 年度末     | 出来高検査の実施                       |
|                        | 自主検査、SPC検査、完成検査 | 竣工前     | 試運転検査等の実施                      |
| 供用開始準備<br>維持管理<br>運営期間 | 年間モニタリング(総括)    | 年1回     | 事業年度の総括、モニタリングによる結果の共有とフィードバック |
|                        | 意見箱の設置          | 随時      |                                |
|                        | アンケート調査/地域懇談会   | 年1回     | 市民・来館者の声を取り込み、運営計画に反映          |

維持管理・運営費相当年度額内訳

(単位:円)

| 項目   | 項目内訳   | 金額         | 備考 |  |
|--|--|------------|----|--|
| 観光交流機能に係る費用<br>(サービス対価C)   | 人件費  |            |    |  |
|  | 水光熱費   |            |    |  |
|  | 修繕更新費  |            |    |  |
|  | 事務諸費   |            |    |  |
|  | 事業費  |            |    |  |
|  | 展示・装飾・資料                                     |            |    |  |
|  | 宇治茶仕入原価                                      |            |    |  |
|  | 管理費  |            |    |  |
|  | 備品購入更新費他                                     |            |    |  |
|  | その他 (SPC運営費、外注費等)                            |            |    |  |
|  | 収入   |            |    |  |
|  | 小計 (費用-収入)                                   |            |    |  |
| 憩い・くつろぎ機能に係る費用<br>(サービス対価D)  | 人件費  |            |    |  |
|  | 水光熱費   |            |    |  |
|  | 修繕更新費  |            |    |  |
|  | 事務諸費   |            |    |  |
|  | 展示・装飾・資料                                     |            |    |  |
|  | 管理費  |            |    |  |
|  | 備品購入更新費他                                     |            |    |  |
|  | その他 (SPC運営費、外注費等)                            |            |    |  |
|  | 収入   |            |    |  |
|  |  | 小計 (費用-収入) |    |  |
|  | 維持管理及び運営業務に係る費用<br>(サービス対価Fを除く)<br>(サービス対価E) | 人件費        |    |  |
| 水光熱費   |  |            |    |  |
| 修繕更新費  |  |            |    |  |
| その他 (SPC運営費、外注費等)  |  |            |    |  |
| 収入   |  |            |    |  |
|  | 小計 (費用-収入)                                   |            |    |  |
| 合計   |  |            |    |  |
| 本契約締結日から本引渡日までの<br>史跡ゾーン内修景茶園及び交流ゾーン内<br>シダレザクラの維持管理に係る費用<br>(サービス対価F)*3 | 人件費  |            |    |  |
|  | 水光熱費   |            |    |  |
|  | 修繕更新費  |            |    |  |
|  | その他 (SPC運営費、外注費等)                            |            |    |  |
| 計  |  |            |    |  |

公表は控えさせていただきます。

提案価格内訳書 (事業期間全体)

(単位:円)

| 項目             | 項目内訳  | 金額*1          | 備考 |  |
|----------------|---|---------------|----|--|
| 施設整備費相当*2      | 前払い金及び出来高支払い分 (サービス対価A)                                     |               |    |  |
|                | 割賦元本 (サービス対価B)  |               |    |  |
|                | 割賦利息 (サービス対価B)  | 基準金利<br>スプレッド |    |  |
|                | 施設整備費相当 計   |               |    |  |
| 維持管理・<br>運営費相当 | 観光交流機能に係る費用 (サービス対価C)                                       |               |    |  |
|                | 憩い・くつろぎ機能にかかる費用 (サービス対価D)                                   |               |    |  |
|                | 維持管理及び運営業務に係る費用 (サービス対価Fを除く) (サービス対価E)                      |               |    |  |
|                | 本契約締結日から本引渡日までの史跡ゾーン内修景茶園及び交流ゾーン内シダレザクラの維持管理に係る費用 (サービス対価F) |               |    |  |
|                | 維持管理・運営費相当 計  |               |    |  |
| 提案価格合計 (税抜)    |   |               |    |  |
| 提案価格合計 (税込)    |   | 2,535,111,231 |    |  |

公表は控えさせていただきます。

\*1 事業期間中の合計額を税抜きで記入して下さい。  
\*2 本様式中の施設費相当内訳、様式8-4取支計画表と整合を取って下さい。  
\*3 サービス対価Fについては2.5年で平準化した金額を入力してください。

注) その他の提出書類との整合をとってください。  
注) A4判縦長で印刷してください。なお、枚数制限は特ありません。  
注) 計算式及び関数式がわかる形で電子媒体に保存の上、提出してください。  
注) 必要に応じて、適宜、欄を追加し内訳を示してください。

事業計画に関する事項 ③リスク管理 (1/2)

明確な業務分担とリスク分担による確実なリスク対応と適切な保険プログラムの構築により、事業の安定性を確保します。



1 リスク管理の方針、対応策

①リスク管理方針

- ・リスク分担の基本的な考え方である「リスクを最もよく管理することができる者が当該リスクを分担する」を原則とし、当グループは5つのリスク管理方針を定め、SPCにリスクを残さない体制を構築し、本事業を安定的かつ確実に推進します。

②リスク対応策

- ・本事業で想定される様々なリスクを洗い出し、構成員等が有する経験とノウハウに基づき、事前に対応策を立てることであらゆるリスクに対応します。

■図表 8-7-1 : 5 つのリスク管理方針

| 項目          | 主な内容                                   |
|-------------|--|
| 1. リスク抽出・特定 | 募集要項や要求水準書から事業リスクを抽出し、業務の分担先やリスク負担先を特定 |
| 2. リスク未然防止  | 複層的で充実したセルフモニタリングの実施によるリスク顕在化の未然防止     |
| 3. リスク除去・軽減 | 実績豊富な企業構成による堅実な事業実施体制の構築、各種マニュアルの整備    |
| 4. リスク移転    | SPCのリスクは各業務担当企業へ移転、バックアップサービサーへの交代     |
| 5. リスク緩和措置  | 追加の保険付保、予備費の設定により柔軟に対応                 |

【主な想定されるリスク及び対応策 (抜粋)】

| 種類                     | 負担者            | 対応策                                    | 説明  |
|------------------------|----------------|--|---|
| 要求水準未達リスク              | 全社             | ・セルフモニタリングの実施                          | ・SPCが日常から各業務の履行状況を把握  |
| 業務の履行継続困難リスク           | 全社             | ・バックアップサービサーの確保                        | ・業務継続が困難な場合の代替企業への交代  |
| 設計デザイン変更リスク            | 設計・監理企業        | ・設計協議、VEにより費用捻出                        | ・貴市との迅速な協議、構成員等の確実な連携   |
| 工事費の増加リスク              | 建設IV           | ・建築資材、作業員の早期確保                         | ・震災復興や東京オリンピック・パラリンピック等による建設業界の慢性的な技能者不足に備え、早期の作業員確保          |
| 来館者の怪我発生リスク            | 運営企業           | ・保険「被害者治療費特約」を付保<br>・AED、救命講習受講者の配置    | ・来館者の傷害事故を補償<br>・応急措置に関する有資格者の配置                              |
| 災害発生リスク<br>(水害・火災・地震等) | 運営企業<br>維持管理企業 | ・緊急マニュアルの整備<br>・定期的な訓練の実施<br>・避難経路図の掲示 | ・緊急時の連絡体制や初動体制を明確化<br>・消防OB職員による定期的な訓練<br>・避難動線や非常口を明記し、混乱の回避 |
| 犯罪発生リスク                | 運営企業<br>維持管理企業 | ・監視カメラの設置<br>・スタッフによる巡回の強化             | ・危険箇所への監視カメラ設置<br>・受付カウンターからの監視、スタッフ巡回                        |

2 リスク管理の分担者、分担方法、分担者のリスク管理能力

①明確な業務分担とリスク分担

- ・当グループは、構成員等で事業協定書を締結しており、業務内容は業務分担表で、リスクはリスク分担表で担当企業を明確に規定しています。【参照「事業協定書」】
- ・本事業の業務分担者、リスク分担者を予め明確にすることで、原則SPCがリスクを負担することがない体制を構築し、安定的なSPC運営を実現します。

②分担者のリスク管理能力

- ・当グループの構成員等は、多数の市内公共工事やPFI・指定管理者等の豊富な実務経験に基づいた高いリスク管理能力を有しており、あらゆるリスクにも柔軟かつ確実に対応することができます。

③業務フェーズに縛られない構成員等の協力体制

- ・設計・建設段階から、維持管理企業及び運営企業が会議体に随時参加し、維持管理・運営ノウハウを施設整備計画に反映させることで維持管理・運営段階でのリスクを最小限に抑えます。
- ・維持管理・運営段階では、設計・監理企業や建設企業等による施設整備の観点からリスク発見に努め、構成員等の担当業務フェーズを越えた協力体制を構築し、全社一体となった事業推進を図ります。
- ・事業期間を通じて統括管理責任者が業務を統括し、構成員等の連携を強化することで、指揮の統一を図り、業務の隙間リスクを排除します。

3 利用料金収入が想定を下回った場合の対応策

①基本的な考え方

- ・利用料金収入が想定を下回った場合のリスクは、パスルーの原則に基づき、運営企業が負担することを前提としています。
- ・構成員等が運営業務の履行状況を随時会議体でチェック・監視し、客観的な意見を共有して、運営業務の改善に努めます。

②具体的な対応策

- ・月次の売上や入場者数から市場動向・ニーズを把握し、展示内容や体験プログラムの運営計画の見直しを図ることで、利用料金収入を確保します。
- ・近隣施設や地域団体との連携事業の更なる拡大と様々な情報媒体を活用した広報活動の強化を図り、本施設と周辺地域の賑わいを創出させます。

4 事業期間中の増加費用にかかるリスクへの対応策

①SPCに増加費用を生じさせない仕組み

- ・当グループは、構成員等で締結済みの事業協定書において、増加費用・追加費用については帰責者負担とし、SPCに費用が生じない仕組みを構築しています。
- ・帰責者が特定できない事業特有のリスクは、「被害者治療費用特約」、「企業費用・利益総合保険」、「個人情報漏えい保険」の追加付保により緩和します。

②緊急時の増加費用への対応

- ・帰責者が特定できない又は特定に時間を要する等の緊急時は、一時的に業務担当企業が増加費用を負担することとし、その後SPC内で協議します。
- ・出資金の配当は事業終了まで内部留保するため、事業継続のために資金が必要とされた場合は、内部留保金を追加資金として一時的に活用することも可能としています。



事業計画に関する事項 ③リスク管理 (2/2)

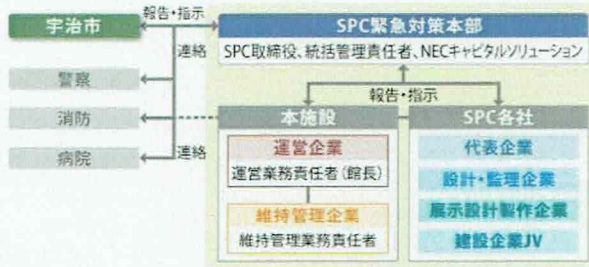
5 リスク顕在化時の対応方法

①リスク顕在化時のSPC内の迅速な意思決定

- ・リスク顕在化時は、統括管理責任者がリスク管理者となり、事態の把握と対応策について検討するとともに、貴市とSPC取締役会に速やかに状況を報告します。
- ・SPC取締役会は、統括管理責任者からの報告を受け、速やかにリスク対応方法を決議・実行します。
- ・資金需要が発生した場合は、代表企業が保険会社や金融機関と速やかに協議し、保険対応等により、SPCに資金を供給して解決に努めます。

②緊急対策本部の設置

- ・水害や火災・震災の広域災害の発生時は、早急に緊急対策本部を設置し、SPC取締役や統括管理責任者が中心となって貴市や地域団体、警察・消防等、関係者と緊密な連絡体制を構築し、迅速な意思決定と対応策を講じます。
- ・緊急対策本部は、復旧するまでの期間、貴市との連絡協議窓口となり、明確な組織体制のもと緊急時の課題解決に努めます。



【図表 8-7-2 : 供用開始以降の緊急連絡体制図】

③マニュアル整備・訓練実施による事前対策

- ・緊急時の連絡体制や初動体制（通報班・誘導班、初期消火班、応急救護班）、消防や警察等の連絡先、応急措置方法を明記した緊急マニュアルを整備します。
- ・非常時の利用者の誘導避難を的確かつ迅速に行えるよう、避難動線や非常口を明記した避難経路図を館内に整備し、定期的な訓練を通じて万一の際にも混乱せず対応できるよう徹底します。

④構成員等破綻時のバックアップサービサーへの交代

- ・当グループは各業界において多数の業務実績と安定した財務基盤を有する企業で構成していますが、不測の事態に備えた強固なバックアップ体制を構築しており、各業務に影響を及ぼすことなく、確実に本事業を履行します。
- ・建設業務は、PFI事業の実績が豊富な大手建設企業を含む3社JV体制とすることで、不測の事態においても相互支援・協力を実現し、確実に建設業務を履行します。
- ・維持管理業務は、[ ] からバックアップ意向表明書を取得しており、また、当グループの運営企業も維持管理業務の履行を可能としていることから、不測時においても確実に維持管理業務を引き継ぎます。【参照「バックアップサービサー意向表明書」】
- ・運営業務は、公共文化施設の運営実績が豊富な [ ] とPFI事業の実績が豊富な [ ] 、美術館の展示企画業務を専門とする [ ] からバックアップ関心表明書を取得し、不測の事態でもサービス品質を維持した運営業務を実現します。【参照「バックアップサービサー関心表明書」】

6 付保する保険の提案

①PFI実績豊富な保険代理店による保険の構築

- ・PFI事業70件以上の実績を有する保険代理店が、本事業で想定されるリスクをカバーする包括的で漏れのない保険プログラムを構築します。【参照「関心表明書」】
- ・保証会社の [ ] や保険会社の [ ] から、当グループの事業計画に対する関心表明書を取得しており、本事業における保険付保の確実性を担保しています。【参照「関心表明書」】

【追加で付保する主な保険と補償内容】

②本事業の特性に配慮した保険付保と補償内容

- ・事業契約書（案）で定められている保険に加え、本事業の特性に配慮した保険の追加付保と補償内容により、本事業のリスク緩和措置を講じます。
- ・利用者の傷害事故を補償する「被害者治療費用特約」やSPCの収入が途絶えた場合のSPC破綻リスクを排除する「企業費用・利益総合保険」をSPCが付保し、情報漏えいによる損害を補償する「個人情報漏えい保険」に運営企業が加入しており、事業継続性を確保します。

| 保険名称                        | 契約者         | 被保険者        | 保険対象                           | てん補限度額                | 保険期間<br>保険料                          |
|-----------------------------|-------------|-------------|--------------------------------|-----------------------|--------------------------------------|
| 専門職業賠償責任保険                  | 設計・監理<br>企業 | 設計・監理<br>企業 | 設計・工事監理・法適合管理の遂行に起因して発生する損害を補償 | 担当企業の包括加入保険にて対応       |                                      |
| 被害者治療費用特約<br>(施設賠償責任保険に付帯)  | SPC         | 貴市、SPC      | 事故の被害者に支払う治療費・葬祭費・見舞金等を補償      | [ ] 円/1名<br>[ ] 円/1事故 | [ ] 円 (※)<br>(※維持管理・運営期間)<br>(単年度更新) |
| 人格権侵害補償特約<br>(施設賠償責任保険に付帯)  | SPC         | 貴市、SPC      | 名誉毀損、プライバシー侵害により被る損害賠償金を補償     | [ ] 円/1名<br>期間中 [ ] 円 |                                      |
| 初期対応費用補償特約<br>(施設賠償責任保険に付帯) | SPC         | 貴市、SPC      | 事故の初期対応(調査・現場処理)に必要な諸費用を補償     | [ ] 円/1事故             |                                      |
| 訴訟対応費用補償特約<br>(施設賠償責任保険に付帯) | SPC         | 貴市、SPC      | 日本の裁判所における訴訟、調停等に必要となる諸費用を補償   | [ ] 円/1事故             |                                      |
| 昇降機危険補償特約<br>(施設賠償責任保険に付帯)  | SPC         | 貴市、SPC      | 昇降機の事故によって被る損害賠償金等を補償          | 施設賠償責任保険の基本保険料に算入     |                                      |
| 企業費用・利益総合保険                 | SPC         | SPC         | 偶発の事故で施設が損害を受けた際のSPCの想定収益等を補償  | [ ] 円                 | [ ] 円 (※)<br>(※維持管理・運営期間)<br>(単年度更新) |
| 個人情報漏えい保険                   | 運営企業        | 運営企業        | 見舞金費用、事故対応費用、法律相談費用を補償         | 担当企業の包括加入保険にて対応       |                                      |

(※) 保険料率の改定等により保険料に変更が生じる可能性があり、将来の保険料を確約するものではありません。

