様式4

質問書・回答書

令和8年10月16日

「仲﨑邸」活用・運営事業について、次の項目を質問いたします。

質問項目	質問内容	回答
「議会不承認時の処置に関すること」	優先交渉権者の選定・基本協定締結後、実施設計参画や「管理運営計画」策定（令和8年12月～令和9年3月中旬）を経て、市議会承認により本契約（建物等賃貸借契約）を締結する認識です。万一、市議会で不承認となり契約不成立となった場合、基本協定締結後に事業者が要した実費（人件費・外注費等）の補償や精算措置は検討されていますでしょうか	この場合、事業者に対する補償は現時点では検討していません。餘
「建物等に関すること」	要領では「現状有姿貸付・市は瑕疵責任を負わない」旨の記載がありますが、仲﨑邸は大正6年建築の木造建築物群であることを鑑み、引渡し後に判明した不可視の構造的欠陥（白蟻被害・地盤沈下・配管破断等）により営業等に重大な支障が生じた場合、大規模修繕等は要領4(1)②「市の建物・外観保全に係る工事」として市でご負担・ご対応いただける認識でよいか、ご見解をお示しください。	現在、現況調査を行っており、建物の保存に関する工事費、整備費は市の負担で行う予定です。 その他、事業者に責任が無い欠陥等が発見された場合は、引き渡し後であっても、建物、外観保全に係る工事は市の負担で行う予定です。
「建物等に関すること」	主屋につきましては国登録有形文化財に指定されているため、文化庁が定める各種ガイドラインへの準拠や、市関係部局との密接な事前協議が必要になるかと存じます。文化財担当部局との協議手続や関係各種の許認可取得等に伴い、設計・施工期間に延伸が生じた際、事業開始スケジュールの適切な繰り延べや、それに伴う開業準備期間中の賃貸料減免期間の変更など、柔軟なご対応・ご配慮をいただけるスキームとなっているか、ご見解	貸付料については、営業開始時期からの発生を考えています。そのため、営業開始に必要な諸手続きが後ろ倒しになれば、それだけ減免期間が延びる想定をしています。

	をお教えください。	
「その他」	改修工事で文化庁「ACEプログラム」補助金を活用する場合、申請主体は「瀬戸内市」「事業者」「共同申請（協議会等）」のいずれの想定でしょうか。また、精算払い（後払い）に伴う工事代金等の立替負担に対し、市による立替手当や概算払い等の資金支援スキームは想定されていますか。	本補助金内で「仲﨑邸改修整備事業」として仲﨑邸の整備を行い、福岡地区での滞在時間の延、地域内消費の拡大を目指すこととしています。 本補助金では、地元団体が代表申請者となっています。事業者は共同申請者として参画し、代表申請者と調整を行い、仲﨑邸を活用した福岡地区の活性化に資する事業を提案し、補助申請することになります。 したがって、事業者自体が共同申請者として申請いただく運びとなります。 支払いについては市の立替・概算払いの資金支援は想定していません。 令和8年度時点での補助金要綱では概算払いの規定がありますので、以下のページをご確認ください。 https://www.bunka.go.jp/seisaku/bunkazai/joseishien/94323802.html なお、補助の受託は文化庁の判断となるため、現時点で採択の確約はできかねます。
「業務の目的」「貸付料について」	本公募は施設貸付（賃貸借）形式が基本ですが、公益的機能（刀剣文化ガイダンス等）の維持・運営に対し、市からの委託費や補助金等の予算措置の予定はありますでしょうか。それとも、維持管理費（人件費・光熱水費等）を含め完全な独立採算	完全な独立採算を前提とした公募としています。

	を前提とした公募でしょうか。市の基本方針をお聞かせください。	
「管理運営事業に関すること」	展示物（絵画・刀剣等）の提供主体について：展示対象となる地域出身画家の寄贈絵画作品（日本画・西洋画等）や刀剣・刀装具・歴史資料について、瀬戸内市（または備前長船刀剣博物館等）が所蔵・管理・寄贈を受けている公的コレクションを、施設運営用として市から無償貸与（提供）いただける認識でよろしいでしょうか。	現在、仲﨑邸で展示している市有の展示物については、利用可能です（施設の付属物品として貸借に含む）。 ただし、他の市有財産については、市の条例等に基づき判断します。 ※市物品管理規則 （物品の貸付け） 第27条物品は、貸付けを目的とするものを除くほか、貸し付けてはならない。ただし、事務又は事業に支障を及ぼさないものについては、この限りでない。
「管理運営事業に関すること」	特殊展示設備（高セキュリティ展示ケース等）の負担区分について：刀剣や貴重絵画の常設展示・保管に不可欠となる「防犯合わせガラス仕様・施錠付展示ケース」「免震台」「高演色LED照明」 「温湿度管理設備」等の文化財専用展示設備は、市が実施する基幹改修工事（一次側）において整備いただける認識でよろしいでしょうか。	市が作成する実施設計に反映できた場合は、市の負担で整備します。ただし、展示ケースなどの備品については、事業者の運営に関するものとして、事業者で確保願います。
「管理運営事業に関すること」	展示文化財に対する保険付保および損害賠償の帰責について：展示される絵画・刀剣等に対する美術品保険・動産総合保険は所有者である市において付保いただけるかご教示ください。また、万が一の盗難、汚損、不可抗力等による滅失・毀損が生じた場合、事業者に故意・重過失がない限り、事業者がその賠償責任を負うことはないか、賠償責任関係をお聞かせください。	展示文化財等に係る保険の付保については、展示物の所有者、貸与条件及び保険の適用範囲等を踏まえ、個別に協議するものとし、市による保険付保を確約するものではありません。 また、展示物の盗難、汚損、滅失又は毀損等が生じた場合の損害賠償責任については、貸付を受けた者の責務になります。

「管理運営事業に関すること」	学芸員による専門的監修・取扱支援について：銃砲刀剣類登録証の管理や文化財保護法に基づく取扱基準の策定にあたり、備前長船刀剣博物館等の市専門職員（学芸員等）による定期点検や技術的助言などの連携支援体制は想定されていますでしょうか。	必要に応じて学芸員からの指導・助言を受けることは可能です。 ただし、業務に支障が生じない範囲になります。 また、銃砲刀剣類登録証の管理や法令に基づく適切な取扱いについては、運営事業者において責任をもって対応していただくことを基本とします。
「管理運営事業に関すること」	「繁忙期・閑散期を考慮し開館日を定める」とされていますが、人件費の適正化や持続可能な運営の観点から、閑散期の平日休館拡大や予約制営業など、事業者の裁量による柔軟な開館カレンダー設定の提案・運用は可能でしょうか。	閑散期の平日休館や予約制営業等を含む柔軟な開館日・営業時間の設定については、施設の設置目的や地域への公開・交流機能を踏まえ、事業者からの提案をもとに、市と協議の上、決定することが可能です。
「貸付料について」	光熱水費は事業者負担とされていますが、古民家の空調負荷やエネルギー価格高騰を踏まえ、想定を超える光熱費等の急騰が生じた際、貸付料の減免や支援に関する協議・見直し条項を契約書に盛り込む余地はありますでしょうか。	光熱水費については、原則として運営事業者の負担とします。 このため、物価高騰等に伴う減免や支援に関する協議・見直し条項を契約書に盛り込むことを想定していません。
「管理運営事業に関すること」	要領では原則転貸禁止や特定人の利益享受の禁止が明記されていますが、収益基盤拡大に向け、貸切利用やスペース貸与（マルシェ等）について、管理運営計画に位置づけ市の事前承認を得ることで、幅広く展開可能との認識でよいでしょうか	市と事前に協議の上、承認を得ることで実施可能です。
「貸付施設の契約解除等」	契約満了時等の原状回復に関し、「市が認めた場合は現状返還可」との規定もありますが、事業者が設置した有用な内装・設備等について、原状回復を免除し市へ時価譲渡する合意を、契約締結時にあらかじめ取り交わすことは可能でしょうか。	契約満了時等における原状回復については、締結する契約書に基づき対応するものとします。 事業者が設置した内装・設備等について、施設の維持管理や今後の活用に有益と認められる場合には、原状回復の免除や市への譲渡

		等について協議することは可能です。ただし、譲渡の可否や条件、価格等については、設備等の状態や有用性、市の財産管理上の取扱い等を踏まえて個別に判断するものとし、契約締結時にあらかじめ確約するものではありません。
「管理運営事業に関すること」「貸付施設の契約解除等」	建物等への損害は事業者責任で修繕・補償する規定がありますが、自然災害（地震・風水害等）や不可抗力、経年劣化等による損傷・滅失は事業者の賠償責任の対象外との認識でよいでしょうか。また、建物本体の火災保険・共済への加入主体（市または事業者）の方針をお聞かせください。	建物等に損傷・滅失が生じた場合の修繕・補償については、その発生原因、事業者の管理状況及び責任の有無等を踏まえ、契約等に基づき判断するものとします。自然災害や不可抗力、経年劣化等による損傷・滅失についても、一律に事業者の賠償責任の対象外とするものではありません。 また、建物本体の火災保険・共済への加入主体及び保険料の負担については、既存の保険加入状況や補償内容、施設の管理・運営上の責任分担等を踏まえ、今後整理するものとします。
「建物等に関すること」	不特定多数が出入りする文化・交流拠点として、消防法（複合用途特定防火対象物等）に基づき全棟（各室）へ設置が義務付けられる自動火災報知設備（煙感知器・熱感知器）の仕様・基準について、市としてどのように想定されていますでしょうか。	実施事業によって、瀬戸内市消防署へも確認し、基準に合うものを整備します。 実施設計で建物の保存に必要である自動火災報知設備は市の負担で整備します。 実施設計後に、事業者の判断で導入する部分は、事業者負担とします。
「建物等に関すること」	夜間・休館日における無人機械警備を前提とする場合、文化施設として市が求める最低限の防犯設備基準（外周監視カメラ、開口部マグネットセンサー、室内人感センサー等の設置要件や必須数）につい	夜間・休館日における防犯設備については、施設の構造や利用形態、展示物の内容及び防犯上のリスク等を踏まえ、安全かつ適切な施設管理が可能となる設備を整備する

	て、規定または指定がございますでしょうか。	ことを基本とします。 現時点で、外周監視カメラ、センサー等の具体的な設置要件や必須数を一律に指定するものではありません。具体的な設備の仕様や設置範囲については、事業者からの提案をもとに、市と協議の上、決定するものとします。
「改修に関すること」	敷地外周・庭園部の監視カメラ用屋外・地中埋設配管、外灯・ポール設置、建物外壁貫通スリーブ、ならびに各建物内の開閉センサー・人感センサー用配管配線ルート、警備受信盤用電源盤等の「防犯・警備に関わる弱電一次側インフラ工事」は、全て市施工の基幹改修工事に含まれる認識でよろしいでしょうか。事業者側は端末機器の設置および月額警備料のみを負担する整理でよいかご教示ください。	防犯・警備に関わる配管配線、電源設備等の整備については、市が実施する基幹改修工事の内容及び施設の運営に必要な設備の範囲を踏まえ、整備区分を整理するものとします。 このため、これらの工事をすべて市の基幹改修工事に含めることや、事業者の負担を端末機器の設置費用及び月額警備料のみとすることを、現時点で確約するものではありません。具体的な整備範囲及び費用負担については、事業者からの提案内容等を踏まえ、市と協議の上、決定するものとします。
「改修に関すること」	国登録有形文化財である主屋の柱・梁・天井・壁面に対しては、文化財保護法に基づく現状変更の制約（構造材へのビス止め・穿孔アンカー打設の禁止、可逆性の確保）が課されると認識しております。市が実施する実施設計において、文化財の美観・意匠を損なわない展示警備用ダクトレールや露出配線用配管、自立型展示什器用電源等の敷設および配線は可能でしょうか。	登録文化財の改修等については、文化庁ホームページを確認願います。 https://www.bunka.go.jp/seisaku/bunkazai/shokai/yukei_kenzobutsu/toroku_yukei_tebiki.html なお、電源については、実施設計作成時に事業者と協議し、必要なものを整備することを想定しています。

「管理運営事業に関すること」	警備業法に基づく機械警備では、異常検知から現場到着までに一定の所要時間（25分程度）が生じます。警備員駆け付けまでの間に、不審者や第三者の不法侵入・盗難行為によって登録有形文化財等の建物・建具が損壊された場合、その修繕復旧費用は「不可抗力・第三者の不法行為による被害」として事業者の故意・重過失がない場合であった場合も市（または市の保険）でご対応いただける認識でよろしいでしょうかご教示ください。	第三者の不法行為等により建物・建具に損傷が生じた場合の修繕・復旧費用については、被害の発生原因、事業者の管理状況及び責任の有無、保険の適用範囲等を踏まえ、契約等に基づき判断するものとします。 このため、事業者に故意・重過失がないことのみをもって、市が修繕・復旧費用を負担するものではありません。また、市による保険対応についても、加入状況や補償内容等によるため、現時点で確約するものではありません。
「改修に関すること」	市が実施する基幹改修工事（一次側）において、侵入遅延のための建具補強（開口部の二重施錠、面格子・防犯フィルムの施工、物理的防犯設備）は含まれる認識でよろしいでしょうか。	建具補強や防犯設備等の整備については、建物の保存・保全上の必要性、文化財としての価値への影響及び施設の運営形態等を踏まえ、市が実施する基幹改修工事の対象範囲を整理するものとします。 このため、二重施錠、面格子、防犯フィルム等の防犯対策をすべて基幹改修工事に含めることを、現時点で確約するものではありません。具体的な整備内容及び費用負担については、実施設計の内容や事業者からの提案等を踏まえ、市と協議の上、決定するものとします。
「地域連携に関すること」	敷地境界や建物外壁に外向き監視カメラを設置する際、個人情報保護法および隣地住民のプライバシー保護の観点から、画角のマスキング処理や『防犯カメラ作動中』の標識掲示、地元自治会・近隣住民への事前説明が必要となると思われますが、市でされますでしょうか。②これらの	仲崎邸の活用については市が地元自治会に説明を行いながら進めています。ただし、その説明会に受託者の同席を求めることがあります。なお、本施設に係る独自の統一的な運用ガイドラインや指定要件については、現時点ではありません。

	防犯カメラ設置に係る近隣調整や設置運用基準について、市としての統一的な運用ガイドラインや指定要件がございましたらご教示ください。	

※記入欄が不足する場合は、複写して使用してください。

令和8年10月26日

回答者
瀬戸内市成長戦略部観光文化戦略課長