

大森の町並み関連施設

(重要文化財熊谷家住宅・代官所地役人旧河島家・代官所地役人遺宅宗岡家)

指定管理業務仕様書

島根県大田市

大森の町並み関連施設

(重要文化財熊谷家住宅・代官所地役人旧河島家・代官所地役人遺宅宗岡家)

指定管理業務仕様書

1. 趣旨

この仕様書は、重要文化財熊谷家住宅の設置及び管理に関する条例（平成18年大田市条例第7号）、代官所地役人旧河島家の設置及び管理に関する条例（平成17年大田市条例第99号）及び代官所地役人遺宅宗岡家の設置及び管理に関する条例（平成30年大田市条例第1号）に定めるもののほか、指定管理者が行う業務の詳細について定めることを目的とする。

重要文化財熊谷家住宅（以下「熊谷家住宅」という。）、代官所地役人旧河島家（以下「旧河島家」という。）、及び代官所地役人遺宅宗岡家（以下「宗岡家」という。）は、指定文化財であり、保存修理工事を経て、最も良好に保存されている状態にあり、公有の公開民家であるため、適切な保存管理を行い様々な活用を行う。

2. 指定の期間

令和8年4月1日から令和13年3月31日までの5年間とする。

3. 施設の概要

(1) 熊谷家住宅

- | | |
|----------|--|
| ①名称 | 重要文化財熊谷家住宅 |
| ②所在地 | 大田市大森町ハ63番地 |
| ③指定年月日 | 平成10年5月1日指定 |
| ④指定区分 | 国指定重要文化財 |
| ⑤規模 | 敷地面積1,500㎡（土塀、納屋、井戸、手水鉢を含む） |
| ⑥構造 | |
| (A) 主屋 | 主屋 木造2階建 建築面積522.2㎡、延床面積650.8㎡
(指定外の東道具蔵前座敷を含む) |
| (B) 北道具蔵 | 木造2階建土蔵造 建築面積19.6㎡、延床面積37.6㎡ |
| (C) 小蔵 | 木造平屋建土蔵造 建築面積5.5㎡、延床面積5.5㎡ |
| (D) 衣装蔵 | 木造2階建土蔵造 建築面積31.9㎡、延床面積63.8㎡ |
| (E) 東道具蔵 | 木造2階建土蔵造 建築面積43.9㎡、延床面積69.8㎡ |
| (F) 米蔵雑蔵 | 木造2階建土蔵造 建築面積39.9㎡、延床面積78.2㎡ |
| (G) 納屋 | 木造平屋建 建築面積30.3㎡、延床面積30.7㎡ |
| ⑦施設内容 | 上記の「主屋」から「納屋」までの指定物件と次の指定物件と一体となって価値を形成する物件で構成。 |
| (A) 蔵前座敷 | (木造平屋建、建築面積69.7㎡、延床面積69.7㎡)、裏門（1棟）、土塀（裏門から小路までの川沿い、小路側）、離れ跡（物入れ、1棟）、横門（1棟）、便所・管理棟（木造2階建、建築面積25.5㎡、延床面積50.6㎡） |
| ⑧設置目的 | 石見銀山における伝統的建造物に対する理解を深め、市民の文化向上に資 |

するため設置する。

- ⑨備品等 別表 1 のとおり（管理業務に必要な物品として無償で貸与する）。

(2) 旧河島家

- ①名称 代官所地役人旧河島家
②所在地 大田市大森町ハ 1 1 8 番地 1 他
③指定年月日 平成 5 年 3 月 1 7 日指定
④指定区分 大田市指定史跡
⑤規模 敷地面積 7 6 0 m²（土堀、便所棟を含む）
⑥構造
(A) 主屋 木造 2 階建 建築面積 1 5 6 . 4 m²、延床面積 1 8 3 . 3 m²
⑦施設内容 上記の「主屋」と「宅地」の指定物件と次のその他物件と一体となって価値を形成する物件で構成。

(A) 土堀、便所棟（木造平屋建、建築面積 1 7 . 8 m²、延床面積 1 7 . 8 m²）

- ⑧設置目的 大田市大森銀山伝統的建造物群保存地区における伝統的生活様式や建築様式を一般に公開し、もって郷土の歴史や文化に触れる機会を提供するために設置する。

- ⑨備品等 別表 2 のとおり（管理業務に必要な物品として無償で貸与する）。

(3) 宗岡家

- ①名称 代官所地役人遺宅宗岡家
②所在地 大田市大森町ハ 1 6 4 番地
③指定年月日 平成 5 年 3 月 1 7 日指定
④指定区分 大田市指定史跡
⑤規模 敷地面積 7 5 7 . 2 m²（主屋、離れ、納屋、土蔵、蔵前を含む）
⑥構造
(A) 主屋 木造 2 階建 建築面積 1 3 4 . 5 m²、延床面積 1 4 4 . 4 m²
(B) 離れ 木造平屋建、建築面積 3 9 . 2 m²、延床面積 3 9 . 2 m²
(C) 土蔵 木造 2 階建 建築面積 2 9 . 6 m²、延床面積 5 9 . 1 m²
⑦施設内容 上記の「主屋」から「土蔵」までの指定物件と次の指定物件と一体となって価値を形成する物件で構成。

(A) 納屋（キッチン・バス・トイレ）木造平屋建、建築面積 3 3 . 3 m²、延床面積 3 3 . 3 m²、蔵前（木造平屋建、建築面積 2 3 . 2 m²、延床面積 4 6 . 4 m²）、堀（南側隣地境、路地境、銀山川沿い）、生垣（主屋西側）

- ⑧設置目的 大田市大森銀山伝統的建造物群保存地区における武家屋敷の伝統的生活様式や建築様式を一般に公開し、もって郷土の歴史や文化に触れる機会を提供するために設置する。

- ⑨備品等 別表 3 のとおり（管理業務に必要な物品として無償で貸与する）。

4. 開館時間及び休館日等

開館時間及び休館日等は、次のとおりとする。ただし、指定管理者は必要があると認めるときは、大田市及び大田市教育委員会（以下、「大田市」という。）の承認を得て開館時間及び休館日等を変更又は指定することができる。

(1) 熊谷家住宅

- ①開館時間 午前10時から午後5時まで。
- ②休館日 火曜日（その日が国民の祝日に関する法律（昭和23年法律第178号）に規定する休日にあたる場合は、その翌日）及び12月29日から翌年の1月3日までの日。

(2) 旧河島家

- ①開館時間 午前9時から午後4時30分まで。
- ②休館日 火曜日（その日が国民の祝日に関する法律に規定する休日にあたる場合は、その翌日）及び12月29日から翌年の1月3日までの日。

(3) 宗岡家

- ①利用時間 午後4時から翌日の午前10時まで。
- ②休館日 12月29日から翌年の1月3日までの日。

5. 管理運営に関する基本的事項

指定管理者は、熊谷家住宅、旧河島家及び宗岡家（以下「関連施設」という。）を次の項目に沿って管理運営すること。

- (1) 人権に配慮した管理運営を行うこと。
- (2) 設置目的に基づいた管理運営を行うこと。
- (3) 公の施設であることを常に念頭におき、公平な運用を行うとともに、特定の団体等に有利あるいは不利になる運営を行わないこと。また、常に善良な管理者の注意をもって管理に努めること。
- (4) 施設の効率的な管理運営を行い、管理運営費の縮減に努めること。
- (5) 施設利用者の安全確保を第一とすること。
- (6) 利用者が利用しやすいようにサービスの向上に努めること。また、利用者の意見、苦情等に対しては、誠意をもって対応すること。
- (7) 利用者等の意見等を管理運営に反映させ、利用促進を図ること。
- (8) 文化財に触れる自主事業を市民参画のもとで実施し、市民サービスの向上に努めること。
- (9) 石見銀山に関連する他の公開施設や民間施設と連携すること。
- (10) 石見銀山遺跡を効果的に活かし、来訪者にとっても魅力ある地域づくりを官民協働で取り組むことから、指定管理者は当該施設の管理運営を通じて、遺跡の保全活用、観光振興等に積極的に関与すること。
- (11) 業務の全部を一括して第三者に委託又は請け負わないこと。
- (12) 業務の実施にあたっては、関係する法規を遵守すること。
- (13) 個人情報の保護に関する法律（平成15年法律第57号）の規定に基づき、個人情報の保護を徹底すること。

6. 管理運営のための体制の整備

(1) 人員の配置について

- ①業務全体を総合的に把握し、責任者となる総括責任者を1名配置し、大田市との連絡調整等にあたること。各施設において維持管理・保守点検・入場料徴収等の業務に従事する職員を配置すること。また、業務に支障のない範囲で配置人員を変更することができるが、事前

に大田市の承認を得ること。なお、大田市が積算する標準的な職員数は、正規職員 1 名、臨時職員 3 名、パート職員 7 名の合計 11 名である。

②熊谷家住宅においては、学芸員資格及び防火管理者の資格を有するものをそれぞれ 1 名配置すること（①に示す人員と重複可）。

③熊谷家住宅及び旧河島家においては供用期間中、常勤職員を配置すること。宗岡家については旅館業法（昭和 23 年法律第 138 号）に定める簡易宿所営業であることから常勤職員は配置しないが、緊急時等、駆け付け対応ができる体制とすること。

④管理・運営に係る職員（臨時職員を含む。）の勤務形態等については、労働基準法（昭和 22 年法律第 49 号）、労働安全衛生法（昭和 47 年法律第 57 号）、その他の労働関係法令を遵守し、管理・運営に支障のないよう配置すること。

⑤職員に対して、施設の管理運営、個人情報保護、緊急時対策、防犯、防災対策等の必要な研修を実施するとともに、緊急時、防犯、防災対策マニュアル等、必要なマニュアルを作成し、職員に周知徹底させること。

⑥経理事務、受付事務、帳簿作成業務、企画運営業務、誘客業務、情報発信業務、その他体制の整備に必要な業務を実施すること。

⑦職員の雇用に際しては、関連施設の維持管理・展示等の業務に精通した者の採用など、市内在住者の採用を心がけること。また、職員採用にあたっては、障がい者と障がい者でない者との均等な機会及び待遇の確保並びに障がい者がその有する能力を有効に発揮することができるように環境を整えること。

（2）職務分担

指定管理者は、職種ごとに職員の服務内容を定め、その責任の所在を明確にするとともに、職員相互の連携を図り、関連施設の運営が円滑に行われるよう努めなければならない。

（3）職員の風紀

指定管理者は、職員の風紀衛生に注意し、全員に清潔な服装を着用させるとともに名札を着用させなければならない。

（4）研修

指定管理者は、職員の接遇、衛生、人権、観光知識等について、積極的に研修を受講させ、資質の向上に努めなければならない。また、消防計画をたて、定期的に必要な訓練を行うこと。

（5）健康管理

指定管理者は、職員の健康管理に留意し、毎年職員に定期健康診断を受診させ健康管理に努めるとともに、清潔にして衛生的な環境を保持しなければならない。

7. 業務遂行の準備

指定管理者に指定された後は、自己の責任及び負担において、令和 8 年 4 月 1 日から円滑に関連施設の管理・運営に係る業務を遂行できるよう、人的及び物的体制を整えること。なお、業務の引継ぎが必要な場合は、随時行うこと。

8. 業務内容

指定管理者が行う業務は、次の業務とする。

なお、指定管理者が業務を一体的に委託することは認めないが、個別業務を他者に委託することはできるものとする。ただし、この場合、対応可能な業者が市内に存在する場合は、市内業者

を選定するよう努めること。また、市外業者に委託する場合には、事前に書面によりその理由を大田市へ提出すること。

I 施設及び設備の維持管理に関する業務

(1) 基本的事項

- ①施設等を常に清潔な状態に保持するよう努め、管理上発生した廃棄物については適正な分別を行い、所定の場所に搬出するとともに、定期的な清掃等を実施すること。
- ②維持管理にかかる費用、光熱水費、電話料金等は、指定管理者が支払うこと。
- ③大田市が賃与する施設設備及び備品は、善良なる指定管理者の注意をもって管理すること。
- ④電球等の消耗品は、随時補充又は交換すること。
- ⑤指定管理料により購入した物品は、当該業務のみに使用すること。購入した物品は、台帳（電子データ可）により管理すること。
- ⑥維持管理業務に要する諸工具、器具、消耗品、光熱水費等一切の費用については、指定管理者の負担とする。
- ⑦保守点検等の結果、部品の取替、修理等の整備を必要とする場合は、速やかに処置すること。
- ⑧法定点検業務にかかる諸費用は指定管理者の費用負担により行うこと。
- ⑨年度当初に緊急連絡体制表を作成し、大田市に報告すること。変更が生じた場合は、その都度報告すること。
- ⑩指定管理者は、管理対象設備等の動作不良及び故障発生の通知を受けた場合は、速やかに大田市に報告し、対処すること。
- ⑪業務実施に際し、業務毎に事前に必要と思われる箇所を補強養生し、施設及び設備周辺を保守点検整備業務前の状態に維持しなければならない。
- ⑫保守点検の結果生じる消耗品、使用済み部品等廃棄物の廃棄については、保守管理業務に含んでいる。
- ⑬定期点検、保守管理業務を行った後は、速やかに点検の結果等を記録し保存する。
- ⑭敷地内は原則として全域火気使用禁止である。維持管理上必要な火気設備を設置しているが、使用後の消火点検を厳重に行う。

(2) 維持管理方法

下記及び別紙に従って清掃・整理・整頓・通風等の通常管理を行う。

- ①指定管理者は、提案内容に従って清掃業務に係る計画を作成することとし、策定した計画書に基づき業務が実施されるよう管理すること。
- ②指定管理者は、業務の実施が施設等の観覧等に支障を与えないよう充分配慮すること。
- ③作業にあたり設備及び備品等を損傷しないよう細心の注意を払うこと。万一器物等を損壊した場合には、指定管理者は大田市に速やかに連絡し、その指示に従い指定管理者の負担で原状回復する。
- ④清掃器具、使用材料は指定管理者の負担とし、作業内容及び建築材料に最も適したものを用いること。また、本作業に使用する器具及び材料等は全て品質良好（日本工業規格等）のものを使用するとともに、その取り扱いや使用方法についても、過誤のないよう十分注意しなければならない。
- ⑤トイレ及び洗面所において利用者が使用するトイレットペーパー等の消耗品は指定管理者の負担とし、利用者の健康及び快適性を重視した良質なものをを用いること。

- ⑥指定管理者は、この作業に直接使用する以外の機械器具及び材料等の物品を、大田市の許可無く施設内に搬入及び放置してはならない。
- ⑦火気には特に留意し、引火性物質は絶対に使用しないこと。
- ⑧上記の項目を満たした上で作業の能率を向上するための業務改善に努めること。
- ⑨落書きを発見した場合、ただちに大田市に報告しその指示により処理すること。
- ⑩収集したごみの処理
収集したごみは、大田市が指定する方法で適正に分類・梱包したうえ、搬出すること。資源ごみ回収に関し十分に配慮すること。
- ⑪風雪水害に際しては予防管理と事後点検をおこなう。腐朽・虫害・蟻害防止について点検をおこなう。
- ⑫清掃等に併せて建造物の点検を行い、異常が認められた場合は大田市へただちに連絡する。

II 入場及び利用の許可に関する業務

施設の入場者及び利用者に対して、施設を良好に維持するため、指定管理者は重要文化財熊谷家住宅の設置及び管理に関する条例第10条に基づく事項を遵守するように求め、同条例第9条、代官所地役人旧河島家の設置及び管理に関する条例第8条及び代官所地役人遺宅宗岡家の設置及び管理に関する条例第6条に基づき入場を拒否或いは退去を命ずることができる。

III 入場料及び利用料金の徴収に関する業務

- (1) 指定管理者は重要文化財熊谷家住宅の設置及び管理に関する条例第11条第2項、代官所地役人旧河島家の設置及び管理に関する条例第9条第2項及び代官所地役人遺宅宗岡家の設置及び管理に関する条例第10条第2項の規定に基づき、大田市長の承認を得て、入場料及び利用料金（以下「入場料等」という。）を定めなければならない。
- (2) 熊谷家住宅及び旧河島家において施設の見学、展示観覧を目的として入場する者に対して入場料の徴収をおこなうこと。入場料の収受について、帳簿を作成し管理を徹底すること。
- (3) 宗岡家に宿泊を目的として利用するものに対して利用料金の徴収を行うこと。利用料金の収受について、帳簿を作成し管理を徹底すること。
- (4) 電子通貨「石見銀山WAON」の取り扱い
熊谷家住宅及び旧河島家について、平成21年4月に、イオン株式会社（千葉市）と一般社団法人大田市観光協会が業務提携し導入している電子通貨「石見銀山WAON」の電子決済等について、指定管理者は次のとおり取り扱うこととする。
 - ① 入場料の納付の際、当該カードで電子決済ができること。
 - ② 当該カードによる入場料は、割引額を設けること。

IV 一般公開に関する業務

- (1) 一般公開に伴う各建造物の用途は次のとおり。
 - ①熊谷家住宅
 - 主 屋：展示・体験・研修
 - 北道具蔵：家財の収蔵
 - 小 蔵：祭祀施設として公開
 - 衣 装 蔵：熊谷家の歴史とくらしに関する展示

東道具蔵：熊谷家の歴史とくらしに関する展示

米蔵雑蔵：家財の収蔵

納 屋：熊谷家のくらしに関する展示

管 理 棟：一般用便所・管理室

外 構：下記の外構についても一般公開の対象とする。

離れ、土蔵跡、土堀、井戸

※井戸（附指定）には落下防護柵を設置済。台所に隣接する井戸は手押しポンプを設置しており、井戸水のくみ上げ体験可（飲用不可）。

②旧河島家

主 屋：歴史とくらしに関する展示

便 所：原則として入場者用。ただし、入場しない者も利用可。

外 構：下記の外構についても一般公開の対象とする。

庭、土堀、井戸

※井戸（附指定）には落下防護柵を設置済。

- (2) 入場者に対し、必要な説明、助言及び案内を行う。
- (3) 施設のパンフレットの作成、印刷及び管理を行う。作成したパンフレットは、大田市の観光PR活動にも提供する。ただし、作成にあたっては事前に大田市と協議すること。
- (4) 取材及び撮影等、広く一般に周知する広報活動に協力する。ただし、大田市と協議の上実施すること。
- (5) 平成19年7月2日に世界遺産に登録されたことを記念して、熊谷家住宅及び旧河島家について毎年7月2日に無料一般公開を実施すること。

V展示に関する業務

石見銀山拠点施設等基本構想において、熊谷家住宅は石見銀山遺跡を総合的にガイダンスする拠点施設と連携し、石見銀山の歴史のなかで果たしてきた熊谷家の役割と変遷、大森町における商家のくらしを伝える施設と位置づけられている。また、旧河島家は、石見銀山における武家のくらしを伝える施設である。これに基づき、熊谷家住宅及び旧河島家について、下記をふまえ展示業務を行う。

- (1) 大田市に寄附された家財等を活かして、くらしを伝える展示を企画し、実施すること。展示の企画に際しては、国内外の入場者に正確に伝えることに努めること。実施にあたっては、事前に大田市の承認を得ること。なお、調査研究、展示指導に関する経費は指定管理者の負担とする。
- (2) 特に、熊谷家住宅については、部屋のしつらいを定期的に替えること。展示替えを行う際は、その計画及び展示方法について、大田市と事前に協議を行うこと。
- (3) 展示物は、大田市に寄附された家財等を再利用することに努め、生活の臨場感のある展示を各室で行う。
- (4) 展示に使用する家財で、修繕を要する物品は、大田市に協議のうえ、指定管理者が自ら行うか、専門の業者に委託することができる。これに要する修繕料は指定管理料に含む。
- (5) 各室の床の間に調度品、生け花等を設ける。建具は住宅に備え付けの建具を使用すること。調度品は家財を使用することに努めること。

- (6) 展示用の収蔵品、展示品、図書その他の資料を定期的に清掃、整頓すること。
- (7) 展示用ケース内（ガラス面を含む）の清掃を定期的に行うこと。

VI 宿泊利用に関する業務

(1) 宿泊利用に関する事項

- ① 指定管理者は宗岡家を魅力ある施設等として多くの利用者に親しまれるよう配慮しなければならない。
- ② 指定管理者は、保健所の立ち入り検査等による指導に従うとともに、指摘を受けた事項は速やかに改善すること。その際は、大田市へ指導内容を報告するとともに、改善事項を報告すること。
- ③ 指定管理者は、施設を常に清潔に保ち、利用者に快適な環境を提供すること。
- ④ 指定管理者は、盗難事故等の防止に努めること。
- ⑤ 宿泊に係る定員は10名以下とする。
- ⑥ 主屋2階及び土蔵は利用者の立ち入りを禁止とする。

(2) 利用料金の徴収等に関する事項

- ① 利用料金を掲示するなど利用者にわかりやすくすること。
- ② 指定管理者は、利用者が宿舎の利用を終えるまでに料金を納付させること。
- ③ 料金を収納したときは、「領収書」を利用者に交付するものとする。
- ④ 指定管理者は、現金の取り扱いを「現金出納簿」に記録し、その出納を明らかにすること。

(3) その他施設等の利用に関する業務

- ① 夜間においても、利用者の安全性・利便性の確保に努めること。
- ② 別紙を参考に施設利用上の注意事項を利用者へ示すこと。
- ③ 適切な接客対応を心がけるとともに、利用規律の維持に努めること。
- ④ 電話、窓口での各種問い合わせについては、適切な対応を行うこと。
- ⑤ 施設等管理、運營業務内容に対する住民及び施設利用者から苦情、要望があった場合は、適切な対応をすること。

VII 誘客・広報に関する業務

指定管理者は、施設の利用促進を図るため誘客・広報に関する業務を行う。特に、宗岡家の宿泊について情報発信を強化し、利用者の増加につながる取り組みを行うこと。

- (1) 広報物（ポスター、チラシ等）の企画・作成・配布を行う。
- (2) マスコミ・雑誌等への広告等を行う。
- (3) ホームページを作成し管理・更新を行う。
- (4) 必要に応じて他の公開施設や民間施設等と連携を図り、誘客活動を行う。

VIII 体験学習業務

指定管理者は、市内小中学生を対象として、熊谷家の家財や建物などを通じて地域の歴史や文化に触れる体験等の業務を行う。

IX その他必要な業務

- (1) 自己の名義により、光熱費等、施設の維持管理に必要な契約を継続すること。

(2) 光熱水費等諸費用の支払いについては、令和8年4月1日以降請求分から行うこと。

(3) 引継ぎ業務

① 指定管理者は、指定期間終了後、次期指定管理者が円滑かつ支障なく本施設の業務を遂行できるよう引継ぎを行うこと。

② 指定期間終了後若しくは指定の取り消しなどにより次期指定管理者へ業務を引継ぐ際は、円滑な引継ぎに協力するとともに、必要なデータなどを延滞なく提供するものとする。

(4) 大田市が発行する熊谷家住宅の図録等の書籍販売について、指定管理者と協議のうえ販売業務委託契約を締結する。

(5) 地域と連携した観光振興に関する業務

大田市内の観光地に関するパンフレット等の広報、告知の手段を常に配置し、十分な情報提供ができるよう努めること。

(6) その他大田市が必要と認める業務

①事業計画書及び収支予算書の作成

次年度の管理運営に関する事業計画書及び収支予算書の作成にあたっては、毎年度大田市が指定する日までに大田市へ提出すること。

②事業報告書の作成

(A) 定例報告書

毎月分の利用状況として、毎月の利用状況報告書を翌月10日までに大田市へ提出すること。利用状況報告書には、関連施設の利用実績、事業収入の実績、その他必要な事項等を記載すること。なお、経営報告等、各種統計報告にあつては、大田市の求めに応じ、直ちに提出するものとする。

(B) 年度報告書

年度終了後、30日以内に事業報告書を提出すること。

(C) 利用者事故報告書

事故が発生した場合は速やかに報告すること。

③緊急時の対応

指定管理者は、災害や感染症の流行等に備え、緊急時の利用者の避難、誘導、安全確保、必要な通報等についての対応計画を作成し、緊急事態の発生時には的確に対応すること。また、施設の利用者等の急な病気、けが等に対応できるよう、近隣の医療機関等と連携し、緊急時には的確な対応を行うこと。

④アンケート等の実施

指定管理者は、施設利用者へのアンケートを実施するなど、ニーズの把握に努めること。

9. 指定管理業務に関する経費等

(1) 指定管理料

指定管理料は、募集要項を参照すること。

(2) 入場料及び利用料金の取り扱い

関連施設に係る入場料及び利用料金（以下「入場料等」という。）の収入は、指定管理者に帰属する。

(3) 事業収入の取り扱い

指定管理者は、自主事業により収入を得た場合は、その収入を自らに帰属させることができる。

なお、自主事業の実施にあたっては、事前到大田市との協議を必要とする。また、指定管理者が施設管理及び運営することにより生じた損失については、大田市は補填しない。

(4) 区分会計の独立と管理口座

指定管理者は、自身の団体と独立した会計帳簿類及び経理規程を設けるとともに、収入及び経費については、団体の口座とは別の口座で管理すること。また、他の「公の施設」の指定を受ける場合も、他の「公の施設」の管理口座とは別の口座で管理すること。

10. 備品・消耗品等の所有権

指定管理者に貸し付ける備品等については、大田市の所有とし、その使用及び保管は十分注意すること。

また、指定管理者が、指定管理料により購入した備品は、大田市の所有とする。

指定管理者が自ら購入・搬入し保管を要する備品等については、指定管理者の所有とする。ただし、その都度、大田市へ報告すること。なお、大田市所有の備品についての消耗品類の更新については、指定管理者の負担とする。

11. 施設の修繕等

施設の修繕や土地の形質の変更等については、現状変更許可申請の必要な場合があるので、事前到大田市と協議を行うこと。

12. 自主事業に関する基本的な考え方

(1) 基本的考え方

指定管理者は、自らの予算と責任において、自主事業を積極的に企画及び実施することとする。

なお、自主事業に係る費用については参加者の負担（参加料等）若しくは指定管理者の負担とし、実施により収益が発生した場合は、その収益は指定管理者の収入とする。

(2) 事業の内容

石見銀山をはじめとする歴史文化を活かし、関連施設の目的に沿った事業であること。

(3) 実施における注意点

①実施にあたっては、大田市と事前に協議し、承認を得てから実施すること。

②指定管理業務としての施設利用とのバランスをとること。

③自主事業の収支については、指定管理業務に関する収支予算書には算入せず、個別の収支予算書を作成し、提出すること。

④自主事業の実施にあたり、関連施設の施設等の一部に改修が必要な場合は、指定管理者が自ら行うこと。

13. 指定管理業務の前に行う業務

(1) 協定項目に関する大田市との協議。

(2) 配置する職員等の確保並びに職員研修。

(3) 業務等に関する各種規程及び計画等の作成、協議。

(4) 現行の指定管理者からの業務引継ぎ。

1 4. 指定期間終了後の引継ぎ業務

- (1) 指定管理者は、指定期間終了後、次期指定管理者が円滑かつ支障なく本施設の業務が遂行できるよう引き継ぐこと。
- (2) 指定管理期間終了後若しくは指定の取り消し等により次期指定管理者へ業務を引き継ぐ際は、円滑な引継ぎに協力するとともに、必要なデータ等を遅滞なく提供すること。特に、施設の利用予約に関しては遺漏がないよう十分留意すること。

1 5. 法令の遵守

指定管理者は、関連施設の管理運営にあたり、本仕様書のほか、関係法令及び大田市条例等を遵守しなければならない。

なお、指定管理期間中、関係法令に改正があった場合は、改正された内容を仕様とする。また、関係法令の改正に伴い費用が増減する場合は、協議により指定管理料を改定するものとする。

1 6. 個人情報保護に関すること

(1) 個人情報保護

管理運営を行うにあたって取り扱う個人情報保護のため、指定管理者は、個人情報の保護に関する法律の規定に基づき、個人情報の適正な取り扱いの義務が課せられる。なお、個人情報の取り扱いの具体的な内容については、大田市と指定管理者が締結する協定書に定める。

(2) 情報公開への対応

指定管理者は、大田市情報公開条例（平成17年大田市条例第10号）の規定に基づき、指定管理業務の執行において作成し、又は取得した文書等の公開を行うため、必要な措置を講じなければならない。

(3) 守秘義務

指定管理者は、事業遂行上知り得た秘密を外部に漏らしてはならない。

また、関連施設の業務に関する内部情報は、関連施設又は指定管理者の事業所に限り取り扱うこととし、それにより難い場合は、事前に大田市と協議すること。

1 7. 保険加入及びリース料に関する事項

指定管理者は、募集要項及び本仕様書に定める自らのリスクに対して、適切な範囲で保険等に加入すること。ただし、施設等の管理上必要となる保険料は、大田市が負担する。

また、管理運営上必要となるリース料金は、指定管理者が負担しなければならない。

1 8. 利用者の意見等の把握

指定管理者が行う業務の質と利用者へのサービスの向上を図るため、利用者アンケート等により、利用者の意見や要望等を把握し、管理運営業務に反映させるよう努めること。

1 9. 事業評価

- (1) 指定管理者は、業務の質と利用者へのサービスの向上を図るため、また、本仕様書及び協定書に定められた要求水準が満たされているか等を確認するため、毎年度、自己評価を行い、

その結果を大田市に報告しなければならない。

- (2) 大田市は、指定管理業務の実施状況を把握し、良好な管理状況を確保するため、毎年度モニタリングを実施する。指定管理者は、大田市が実施するモニタリングに協力しなければならない。

20. 業務不履行の処理

- (1) 管理運営業務が管理基準を満たしていない場合、入館者又は利用者が施設を閲覧若しくは利用する上で明らかに利便性を欠く場合は、大田市は、指定管理者に対して改善の指示を行うことができる。
- (2) 大田市は、指定管理者が大田市の指示に従わないときは、その指定を取り消し又は期間を定め管理の業務の停止を命ずることができるものとする。

21. 協定の締結

大田市と指定管理者は、業務内容に関する細目事項、管理の基準に関する細目事項等について協議の上、協定を締結するものとする。

22. 協議

指定管理者は、本仕様書に規定するもののほか、指定管理者の業務の内容及び処理について疑義が生じた場合は、大田市と協議し決定する。

23. リスク管理・責任分担

協定締結にあたり、大田市が想定するリスク管理・責任分担の方針は次のとおりとする。なお、細部については、大田市と指定管理者が締結する協定書に定めることとする。

- (1) 施設及び設備の保守点検、維持管理（清掃、補修等）、安全・衛生管理について、1件30万円未満の修繕等は、指定管理者が行う。
- また、備品（展示品を含む。）の修繕等についても、1件30万円未満の修繕等は指定管理者が行う。
- (2) 事故、火災等による施設の損傷及び被災者等に対する責任は、事案ごとの原因により判断する。
- (3) 指定管理者は、関連施設の入場者に被災等が生じた場合は、迅速かつ適切に対応し、速やかに大田市へ報告すること。
- (4) 施設の管理運営に対する入場者からの苦情、不満、トラブル等については、原則として指定管理者において対応すること。なお、これら事案の発生については、その都度、速やかに大田市教育委員会へ報告すること。
- (5) 指定管理者と大田市の責任分担表

項 目	内 容	負担者	
		大田市 教育委員会	指定管理者
物価の変動	人件費、物件費、光熱水費の大幅な変動に伴う経費の増減		○
需要の変動	入館者、施設利用者の減少に伴う収入減		○

資金調達	運営上必要な初期投資、資金の確保		○
運営リスク	関係法令改正に伴う業務内容変更及び費用の増減	※協議事項	
	事故・災害等による臨時休館等	※協議事項	
	施設等の管理上の瑕疵に係る臨時休館等		○
	上記以外	※協議事項	
施設及び設備の損傷	事故・火災等によるもの	※協議事項	
	施設等の管理上の瑕疵によるもの		○
	第三者の行為から生じたもので相手方が特定できないもの	※協議事項	
	経年による損傷等指定管理者の責によらないもの	※協議事項	
	上記以外の修繕	※協議事項	
施設利用者等への損害賠償	施設等の管理上の瑕疵によるもの		○
	上記以外の事由により損害を与えた場合	※協議事項	
施設の火災保険への加入		○	
包括的管理責任		○	

(1) 熊谷家住宅の維持管理に関する業務

①施設の保存状況

(A) 熊谷家の歴史

古文書などによると、先祖は毛利家の家臣であったと伝えられ、江戸時代初めから旧銀山町（銀を産出した仙ノ山一帯）に住み銀山附役人を務めたとされる。

由緒書などによると享保14年（1729）、旧大森町（現在の大森の町並み一帯）の田儀屋が熊谷家の名跡を継承し、このときに旧大森町に熊谷家が成立したとされる。

家業である鉱山業や酒造業とともに代官所に納める年貢銀を秤量・検査する掛屋、幕府直轄領である石見銀山御料の支配の一部を担う郷宿、代官所の御用達を務め、当主は代々町年寄に就くなど石見銀山御料内で最も有力な商家であった。

明治時代以降も酒造業を営み、明治5年には大森郵便局を開局するなど大森町の近代化に寄与し、大正・昭和期を過ごした。

(B) 施設の性格

熊谷家住宅は、江戸時代に町役人・掛屋・御用達・郷宿を務め、銀山料支配に関わった熊谷家の住まいであるとともに、町役人の寄合や幕府巡見使の宿泊に供されるなど、公的な性格を兼ね備えていた。近代以降は、明治から大正初期にかけて主屋の一部が郵便局に使用されるなど引き続いて公的な性格を有した時期もあったが、郵便局を移転した後は、平成13年に土地・建物が大田市に寄附されるまで、住宅として使用された。

大田市では公有化に伴い、同住宅を公開施設と位置づけ、市が事業主体となって、平成13年度から平成17年度まで現状変更を伴う保存修理工事と活用整備工事を行い、平成18年から一般公開を開始した。

(C) 建造物の変遷

享和元年（1801）の建築で現存するのは主屋と米蔵・雑蔵である。享和元年以降、文政5年までに衣装蔵を、天保4年に小蔵を建築。嘉永3年に敷地を拡張し北道具蔵・東道具蔵が建築された。衣装蔵・東道具蔵が建築されると主屋との間に蔵前座敷が増築され、幕末に屋敷構えが整った。台所は増築を重ね、嘉永3年以前に最大規模となった。

昭和15年に作業場を増築し、昭和28年前後に蔵前座敷・台所が解体撤去され、新たに衣装蔵前座敷と台所が建築された。

建築後200年を経た主屋をはじめ米蔵・雑蔵や北・東道具蔵、衣装蔵等の各建物は、雨漏り・不同沈下・蟻害等の破損や無理な改築に起因する傷みが顕著に見られるようになったため、平成13年度～17年度にかけて保存修理工事を行い、現状変更の許可を受けて各建造物を江戸末期から明治初年の姿に復旧整備した。

②建造物の特徴

熊谷家住宅は、大森銀山地区において最も規模が大きく質も優れた民家建築である。江戸幕府直轄の地における熊谷家の役職を示した主屋の平面構成や、時代による推移を示した屋敷構え等の特徴があり、江戸時代後期から末期にかけて石見銀山領の有力商人の身分や生活の変遷を最もよく示す民家建築のひとつとして、我が国の建築史上高い価値があると認められ、平成10年5月1日付で重要文化財に指定された。

③維持管理方針

保存修理工事を経た現状を保存することとして以下の方針に従って維持管理業務を行うこと。

(A) 主屋

主屋については熊谷家の役職と関わりのある平面構成と江戸末期における間取りの変遷をよく顕している現状を良好に維持することを方針とする。

(ア) 座敷

特に「奥乃間」「ツギノマ」は寛政12年の大火後の建立時の間取りをそのまま残している。この2室を中心とする座敷・茶室は接客・公的空間として利用され、町役人・郷宿・掛屋・御用達の役職を務めた有力商人の家格が顕著に示されている空間である。この座敷及びこれに接する庭・北道具蔵・小蔵で構成される空間は最も重要であり、材料自体の保存等を行う。

居間や蔵前座敷は熊谷家の私的空間であり、居間の床下には地下蔵が設置されている。これらの部屋についても復原の時期にあたる江戸末期から明治初年の用途に従った保存に務める。

(イ) 土間

土間は、建築当初の規模・構造を維持している土間、嘉永3年に設けられた「勘定場」、昭和15年に増築された作業場で構成される。土間は建築当初材がよく残されており、根曲がりの2階床梁を南面の妻梁に掛け渡し、一部を吹抜けとしている空間は、大森銀山地区の民家において他に見られない。土間に関しては材料自体の保存を行うことを基本とする。

(ウ) 台所

台所は、屋敷の拡張とともに規模を広げており、拡張の変遷を象徴する場所であり、平面構成の保存を行う。数次にわたる拡張をよく示す構造・屋根について古材は保存し、その他は材料の形状・材質・仕上げ・色彩の保存を行う。

(エ) 蔵前座敷と通り

蔵前座敷と「通り」にあたる各室・廊下については意匠の保存をおこなう。

(B) 土蔵

土蔵については、屋敷構えの変遷のなかで曳き屋・移築・増築等が行われた。この変遷を後世に伝えるため、材料自体の保存を図る。

(C) 外部について

保存修理工事後の現状が最も良好に保存されている状態であることから、現状における材料の形状・材質・仕上げ・色彩の保存を行う。

建具については防犯・管理および活用上の必要性から改修・取替え等を行う場合が想定されるが、その際は保存すべき建具の保管を行っていつでも旧に復することができるようにする。

④環境保全

(A) 施設及びその周辺の環境保全の現状

熊谷家住宅は大森銀山地区の北端に所在する。大森銀山地区は谷間に延びる銀山川と兩岸の平地及び周囲の山を範囲とする。南北方向に町並みと川が延びており、その両側に比高80mほどの山が連なる。

熊谷家住宅の周囲には代官所、向陣屋、御銀蔵などの支配関連施設が配置されていた。

現在、代官所跡は国指定史跡であり、向陣屋跡は駐車場に整備されている。

熊谷家住宅の敷地（指定地）は、東面に銀山川（島根県管理）、住宅正面になる西面は市道大森市街線、南面は御銀蔵小路（法定外公共物、大田市管理）、北面は空地（大田市所有地）に接している。敷地境は石積み護岸・石積み側溝で敷地を区画し、さらに土塀と建造物で内外を隔てている。銀山川に接する東面を除く３面は、道路や空き地を挟んで木造家屋が建ち並ぶ。

敷地周辺については伝建条例に基づく大森銀山地区保存計画によって、景観と環境の保全を進めている。

（Ｂ）環境保全方針

（ア）敷地の環境保全

熊谷家住宅の敷地（銀山川護岸を含む指定地）を範囲とする。敷地内には地下遺構が存在する可能性が高いため、土地の形質の変更を伴う行為などを行う際にはあらかじめ大田市に協議を行い、必要な法手続きを行うこと。銀山川の石積み護岸の崩落危険箇所については、護岸や側溝などの工作物の定期点検を行い、災害に対する予防管理に努める。

（イ）樹木等の保全方針

庭園整備として樹木を植えており、成長に伴って枝が建造物の屋根・壁に接触しないように剪定等を適宜行う。これに要する経費は指定管理者の負担とする。

⑤施設の防災について

（Ａ）防火について

（ア）防火管理の体制

消防法に基づき、この施設に防火管理者を配置する。必要な事項を消防計画として策定し、これに基づいて防火管理を行う。

指定管理者は火災の早期発見と初期消火を迅速に行うため、敷地内の巡回を行うとともに消火器材の使用方法の習熟に務める。

夜間は無人となるため、火災報知器による機械警備を行い、早期発見・通報に務める。防火管理者は、防火管理講習の課程を修了した者とする。

（イ）防火管理区内の把握

敷地全域を防火管理区とし、そのうち火気使用区域は、台所、料理場（内装不燃処理済）のガス調理設備及びガス給湯設備（台所東面南隅の下男部屋に設置）、東道具蔵南面東隅の湯殿用のガス給湯設備（東道具蔵南面東隅便所脇に設置）、茶室の炉である。離れ跡物入れに常置する灯油ポリ缶、横門１階に薪を収納している。

（ウ）防火管理区における予防措置

火気使用区域を除き、敷地内における火気使用を禁止し、標識等により明示する。

やむを得ず火気使用区域外での火気使用が必要な場合は、あらかじめ大田市の許可を得ること。

（エ）火気使用区域の火気管理

火気使用区域のうち、料理場のガス調理設備及びガス給湯設備（台所東面南隅の下男部屋に設置）、東道具蔵南面東隅の湯殿用のガス給湯設備（東道具蔵南面東隅便所脇に設置）の設備操作は慎重に行い、使用前後に巡回し、消火したことを点検する。

台所の竈（かまど）および茶室の炉は薪・炭を燃料とし、体験学習などの活用に用いることを想定しており、その取り扱いを下記のとおりとする。

（a）台所 竈使用時は台所に職員を配置し、常に監視にあたる。

竈の使用時は、火の粉が床に飛散しないように不燃材による衝立を竈口付近に設置する。

竈使用は閉館時間より 2 時間前までに終了することを原則とする。

使用終了後は竈内部の火種の有無を確認し、燃え残り材がある場合は消火措置をとる。残った燃料材は屋外の管理場所に移す。

閉館時に竈内部及びその周辺を複数の職員により再点検する。

（b）茶室 茶室の炉を利用する際は、職員が常時監視する。茶室への種火となる炭の運搬に際しては、運搬途中で火の粉の飛散を防ぐため容器等に入れて持ち運ぶ。

（オ）可燃物管理

可燃性物品については整理整頓し、薪・炭などの燃料の保管は職員が厳重に行う。

（カ）警備

一般公開中は職員による巡回を行う。夜間は機械警備による監視を行う。

（キ）安全対策

（a）排煙 台所については屋根に設けられた煙出しに設置されている換気扇による排煙に務める。

（b）避難 避難経路として正面出入口となる西面（市道）方向および南面（御銀蔵小路）方向を確保する。避難口となる正面出入口、南面の横門に、避難の妨げとなる物品等が置かれていないか巡回点検を実施する。

（c）誘導 緊急時には見学者を避難誘導する体制を指定管理者が執る。

（d）収容 受付において入館者数の把握を行うとともに過度な収容を避けるよう務める。また、職員は巡回に際して館内の入館者数の過多に注意する。

（ク）自衛消防体制

常備消防は熊谷家住宅から約 10 km 離れている。よって職員による通報・初期消火活動は重要である。発見、通報、初期消火、避難誘導を迅速に行うため、防火訓練を消防署・消防団と連携して定期的実施する。

別に定める消防計画において、職員の通報連絡担当、初期消火担当、避難誘導担当、応急救護担当を定め、その任務の習熟に務める。

（B）防犯について

盗難・毀損防止のため、公開時間内は職員が巡回する。夜間は施錠の上、機械警備により監視を行う。奥乃間の床飾りについては盗難防止のための防犯設備を設置しており、夜間は機械警備を行う。毀損・盗難等を発見した場合は、大田市に報告し、必要に応じて大田警察署等へ届け出ること。

（C）地震対策

地震時の被害を防ぐための点検を定期的実施する。詳細は指定管理者が大田市と協議して消防計画に定める。

地震が発生した場合、職員は地震発生直後は身体の安全を図り、火気設備の直近にいる職員は直ちに燃料の遮断を行う。

地震時には自衛消防体制に基づき、活動を行う。来館者に対して、避難場所である町並み交流センターの場所を明示する。

(D) 耐風対策

強風時には、指定管理者は火気使用の禁止、設備の点検を実施する。外壁の開口部において、建具の飛散を予防するため、必要に応じて板を打ち付けるなどの対策を執る。

災害が発生すると予測される場合は、大田市に連絡するとともに、自衛消防体制に基づき、すみやかに閉館し、来館者の退出を誘導する。

災害が終息したと判断された時点において、建造物の外部の点検を行い、脱落した部材の有無を目視により確認し、必要に応じて回収・保管を行う。併せて被害箇所については、写真撮影等により状況を記録し、大田市に報告する。

(E) 水害対策

水害が予測される場合には気象状況・銀山川水位の変動に注意するとともに、関係機関（大田市消防本部、大田警察署等）との連絡を緊密に行う。

避難情報が発せられた場合は、大田市に連絡するとともに、自衛消防体制に基づき、すみやかに閉館し、来館者の退出を誘導する。

浸水等の被害が予測される場合は、必要に応じて畳を上げ、展示品等の搬出等の対策をとる。避難情報が解除されるなど災害が終息したと判断された時点において、建造物の内外部の被害状況を把握し、脱落した部材の有無を確認し、必要に応じて回収・保管を行う。併せて被害箇所については、写真撮影等により状況を記録し、大田市に報告する。

(F) 救急対策

来館者の体調不良、災害時の負傷者等に対する救急活動が必要となる場合が考えられる。AED（心臓除細動機器）や救急用具を常備しており、指定管理者は職員の器具操作習熟に努め、大田市消防本部等と連携し、定期的に訓練を行う。なお、AED（心臓除細動機器）に使用する消耗品（パッド、充電池）の定期交換は指定管理者が行う。消耗品に関する費用は指定管理者の負担とする。

要救助者を発見した場合は、ただちに大田市消防本部へ連絡し、並行して要救助者の応急手当にあたる。

⑥設備・施設内の機器類の保守点検業務

建物の設備等の日常点検と適切な保守整備を行うとともに法定点検を確実に実施し、快適な環境を作り、その機能を十分発揮できるよう各機器の耐久化を図ること。

(A) 設備整備の概要

(ア) 火災警報設備

敷地内の全ての建造物に自動火災報知設備を設けている。台所には炎感知設備も整備しており、無人となる夜間は機械警備を行う。

(イ) 消火設備

台所に2号消火栓（口径25mm）を設置。屋外2箇所には口径25mm、40mmの消火栓2基を設置した。建物の要所に消火器を配置している。なお、伝建地区の防災施設として、屋敷地北西隅に1号消火栓1基（口径40mm、65mm）及び南西隅に2号消火栓1基（口径25mm）が設置してあり、これら屋外消火栓を熊谷住宅の消火設備と併用することができる。なお伝建地区の防災施設の保守点検は指定管理者の業務の対象としない。

(ウ) 避難設備

避難梯子を2階北面西隅と東面南隅の2箇所に設置した。東面南隅の避難梯子は常設とし、北面西隅の避難梯子は設置位置に隣接する場所に格納し、2階で行事等を行う際にはあらかじめ設置し、行事終了後に格納する。

(B) 保守管理

防災設備の維持管理については消防法に定められた点検の他、自主点検を定期的に行う。常設の避難梯子は屋根に設置しているため、落下防止金具、屋根瓦、梯子の点検を定期的に行い、維持管理に努める。非常用避難梯子は設置が迅速に行えるように点検・整備を行う。

(C) その他

機械警備機器、合併浄化槽についても法定点検、定期点検、日常点検等を行う。

(2) 旧河島家の維持管理に関する業務

①施設の保存状況

河島家は慶長15年(1610)銀山奉行大久保石見守に召抱えられて以来、銀山附地役人を代々勤めた。

主屋は当時の文献などから町並みの大半を焼失した寛政12年(1800)の大火後に再建され、その後、文政8年(1825)までに増築(座敷奥ノ間)されたと推定される。明治維新以降、屋敷は大森町役場、大森駐在所、大田市農協大森事業所に転用され、平成2年度に土地建物を大田市が取得した。

建築後約200年を経た主屋は、雨漏り・不同沈下・蟻害等の破損や無理な改築に起因する傷みが顕著に見られるようになったため、平成2年度～3年度にかけて保存修理工事を行い、江戸末期の姿に復旧整備した。

切米三十俵三人扶持の銀山附役人の住まいを伝える貴重な屋敷であることから、平成5年3月17日付で大田市指定史跡に指定した。

②建造物の特徴

河島家住宅の場合、門をくぐると正面に式台のある玄関があって、その脇に大戸口と呼ばれる出入口がある。式台の上手に露地門があって直接座敷に通ることもできる。部屋は庭に面して接客用の座敷があり、生活の場である納戸、つし二階、勝手などは座敷の背後にある。土蔵、物置、風呂や便所などの付属屋は主屋の背後に配置されていた。大森における上層の武家屋敷は河島家のような屋敷構えが一般的である。

③維持管理方針

保存修理工事を経た現状を保存することとして以下のとおり方針を設定する。

(A) 主屋

主屋については、江戸末期における間取りの変遷をよく顕している現状を良好に維持することを方針とする。

(ア) 座敷

寛政12年の大火後の建立時の間取り及びその後の増築をそのまま残している。座敷は接客・公的スペースとして利用され、武家の住まいが顕著に示されている空間である。空間は最も重要であり、材料自体の保存等を行う。

居間や2階などの私的スペースである部屋についても復原の時期にあたる江戸末期の用途に従った保存に務める。

(イ) 土間

土間は建築当初材がよく残されており、一部を吹抜けとしている空間は、武家屋敷によく見られる。土間に関しては材料自体の保存を行うことを基本とする。

(ウ) 外部について

保存修理工事後の現状が最も良好に保存されている状態であることから、現状における材料の形状・材質・仕上げ・色彩の保存を行う。

建具については防犯・管理および活用上の必要性から改修・取替え等を行う場合が想定されるが、その際は保存すべき建具の保管を行っていつでも旧に復することができるようにする。

④環境保全

(A) 施設及びその周辺の環境保全の現状

旧河島家は大森の町並みの中ほどに所在する。この町並みは大森銀山伝統的建造物群保存地区であり、谷間に延びる銀山川と両岸の平坦地と周囲の山を範囲とする。南北方向に町並みと川が延びており、その両側に比高 80 m ほどの山が連なる。

旧河島家の敷地（指定地）は、東面に銀山川（島根県管理）、住宅正面になる西面は市道大森市街線、南面・北面は木造民家に接している。敷地境は石積み護岸・石積み側溝で敷地を区画し、さらに土塀と建造物で内外を隔てている。

敷地周辺については伝建条例に基づく大森銀山地区保存計画によって、景観と環境の保全を進めている。

(B) 環境保全方針

(ア) 敷地の環境保全

旧河島家の敷地を範囲とする。敷地内には地下遺構が存在するため、土地の形質の変更を伴う行為などを行う際にはあらかじめ大田市に協議を行い、必要な法手続を行うこと。

(イ) 樹木等の保全方針

庭園整備として樹木を植えており、成長に伴って枝が建造物の屋根・壁に接触しないように剪定等を適宜行う。これに要する経費は指定管理者の負担とする。

⑤施設の防災について

(A) 防火について

(ア) 防火管理の体制

指定管理者は火災の早期発見と初期消火を迅速に行うため、敷地内の巡回を行うとともに消火器材の使用方の習熟に務める。

夜間は無人となるため、火災報知器による機械警備を行い、早期発見・通報に務める。

(イ) 防火管理区内の把握

敷地全域を防火管理区とし、そのうち火気使用区域は勝手に、ガス調理設備及びガス給湯設備である。常置する灯油ポリ缶を収納し、勝手出入口を施錠している。

(ウ) 防火管理区における予防措置

火気使用区域を除き、敷地内における火気使用を禁止し、標識等により明示する。

やむを得ず火気使用区域外での火気使用が必要な場合は、あらかじめ大田市の承認を得ること。

(エ) 火気使用区域の火気管理

火気使用区域のうち、ガス調理設備及びガス給湯設備操作は慎重に行い、使用前後に巡回し、消火したことを点検する。

(オ) 可燃物管理

可燃性物品については整理整頓し、燃料の保管は職員が厳重に行う。

(カ) 警備

一般公開中は職員による巡回を行う。夜間は機械警備による監視を行う。

(キ) 安全対策

(a) 避難 避難経路として正面出入口となる西面（市道）方向および東面（銀山川）方向から市道への経路を確保する。避難口となる正面出入口、背面出入り口に避難の妨げとなる物品等が置かれていないか巡回点検を実施する。

(b) 誘導 緊急時には見学者を避難誘導する体制を指定管理者が執る。

(c) 収容 受付において入館者数の把握を行うとともに過度な収容を避けるよう務める。また、職員は巡回に際して館内の入館者数の過多に注意する。

(ク) 自衛消防体制

常備消防は約10km離れている。よって職員による通報・初期消火活動は重要である。発見、通報、初期消火、避難誘導を迅速に行うため、防火訓練を消防署・消防団との協力を得て定期的実施する。

(B) 防犯について

盗難・毀損防止のため、公開時間内は職員が巡回する。夜間は施錠の上、機械警備により監視を行う。

毀損・盗難等を発見した場合は、大田市に報告し、必要に応じて大田警察署等へ届け出ること。

(C) 地震対策

地震時の被害を防ぐための点検を定期的実施する。詳細は指定管理者が大田市と協議して定める。

地震が発生した場合、職員は地震発生直後は身体の安全を図り、火気設備について直ちに燃料の遮断を行う。

地震時には来館者に対して、避難場所である町並み交流センターの場所を明示する。

(D) 耐風対策

強風時には、指定管理者は火気使用の禁止、設備の点検を実施する。外壁の開口部において、建具の飛散を予防するため、必要に応じて板を打ち付けるなどの対策を執る。

災害が発生すると予測される場合は、大田市に連絡するとともに、すみやかに閉館し、来館者の退出を誘導する。

災害が終息したと判断された時点において、建造物の外部の点検を行い、脱落した部材の有無を目視により確認し、必要に応じて回収・保管を行う。併せて被害箇所については、写真撮影等により状況を記録し、大田市に報告する。

(E) 水害対策

水害が予測される場合には気象状況・銀山川水位の変動に注意するとともに、関係機関（大田市消防本部、大田警察署等）との連絡を緊密に行う。

避難情報が発せられた場合は、大田市に連絡するとともに、すみやかに閉館し、来館者

の退出を誘導する。

浸水等の被害が予測される場合は、必要に応じて量を上げ、展示品等の搬出等の対策をとる。

避難情報が解除されるなど災害が終息したと判断された時点において、建造物の内外部の被害状況を把握し、脱落した部材の有無を確認し、必要に応じて回収・保管を行う。併せて被害箇所については、写真撮影等により状況を記録し、大田市に報告する。

(F) 救急対策

来館者の体調不良、災害時の負傷者等に対する救急活動が必要となる場合が考えられる。指定管理者は職員の訓練を大田市消防本部等と連携し、定期的に行う。

要救助者を発見した場合は、ただちに大田市消防本部へ連絡し、並行して要救助者の応急手当にあたる。

⑥設備・施設内の機器類の保守点検業務

建物の設備等の日常点検と適切な保守整備を行うとともに法定点検を確実に実施し、快適な環境を作り、その機能を十分発揮できるよう各機器の耐久化を図ること。

(A) 設備整備の概要

(ア) 火災警報設備

敷地内の全ての建造物に自動火災報知設備を設けている。無人となる夜間は機械警備を行う。

(イ) 消火設備

建物内の要所に消火器を配置している。

なお、伝建地区の防災施設として、屋外消火栓が屋敷地南西隅に2号消火栓1基（口径25mm）が設置してある。敷地の南西面に隣接する民地に1号消火栓1基（口径40mm、65mm）が設置してあり、併用することができる。なおこれらの屋外消火栓の保守点検は指定管理者の業務の対象ではない。

(B) 保守管理

防災設備の維持管理については消防法に定められた点検の他、自主点検を定期的に行う。

(C) その他

機械警備機器について定期点検、日常点検等を行う。

(3) 宗岡家の維持管理に関する業務

①施設の保存状況

宗岡家は江戸時代以前から石見銀山開発に関わった家で、初代彌右衛門は、石見銀山のみならず佐渡金山をはじめ広く活躍し、家康より「宗岡佐渡」の官途名を与えられた。二代目喜兵衛は、銀山附地役人として鉱山経営には欠くことのできない役職につき、以後代々その職を引き継いできた。

6代目喜三兵衛は、寛政2年（1790）に銀山附地役人の職を離れ、川本村（現在の川本町）に移住し医業に従事したが、文政6年（1823）に8代目長蔵が禄高切米15俵2人扶持で同心に抱え入れられた。現在の宗岡家は、その際、遠縁であった阿部家（半蔵光格）より譲り受けたものである。

平成16年には、屋敷全体が大田市に寄贈され、平成25～29年度で修理整備事業を実施した。現存する主屋、離れ、土蔵は保存修理を行い、失われていた納屋、蔵前、渡り廊下、

塀は資料等に基づき復元整備した。中でも納屋は宗岡家を活用していくためトイレや水回りなどの設備整備を行った。

②建造物の特徴

宗岡家は、主屋正面に式台玄関、その脇に大戸口と呼ばれる出入口があり、大森における武家屋敷の一般的な形式を備えているが、表通りに面して旗竿型の敷地形状を取り、現存する地区内の武家屋敷の中で唯一「離れ」を持つ点において特徴的である。

主屋は切妻造、瓦葺の平屋建てで、間取りは左勝手の四間取り形式となっている。奥座敷へ通じる部屋境に「水車に蛇籠」「水車と橋梁」の江戸時代の透かし彫りの欄間が施され、武家の生活の一面が伺える。

③維持管理方針

保存修理工事を経た現状を保存することとして以下のとおり方針を設定する。

(A) 主屋

主屋については、江戸末期における間取りの変遷をよく顕している現状を良好に維持することを方針とする。

(ア) 座敷

江戸末期の間取りを残している。座敷は接客・公的空間として利用され、武家の住まいが顕著に示されている空間である。空間は最も重要であり、材料自体の保存等を行う。

居間などの私的空間である部屋についても復元の時期にあたる江戸末期の用途に従った保存に務める。

(イ) 土間

土間は建築当初材がよく残されており、一部を吹抜けとしている空間は、武家屋敷によく見られる。土間に関しては材料自体の保存を行うことを基本とする。

(ウ) 外部について

保存修理工事後の現状が最も良好に保存されている状態であることから、現状における材料の形状・材質・仕上げ・色彩の保存を行う。

建具については防犯・管理および活用上の必要性から改修・取替え等を行う場合が想定されるが、その際は保存すべき建具の保管を行っていつでも旧に復することができるようにする。

(B) 離れ

離れは、主屋の座敷以外に別棟として建てられた接客空間で、大森町の武家屋敷としては他に類例のない建物であり、現状を良好に維持することを方針とする。

(ア) 座敷

天保年間頃の同心復帰後の間取りを残している。10畳の座敷に床、棚を構えた接客空間を当時のまま残しており、材料自体の保存等を行う。

(イ) 茶室

二畳台目の茶室として復元された空間で、4畳の水屋とともに茶室としての利用ができるよう整備しているため、目的に沿った利用に努める。

(C) 土蔵・蔵前

江戸末期の建築当初の構造をよく残しており、石見銀山に関する史料や書籍及び、屋敷内の家財や備品の保管を目的としている。

(D) 納屋（管理棟）

江戸末期の家相図をもとに復元整備された建物で、施設利用のためのキッチン、便所、シャワー室等の諸室を集約させており、施設利用の目的に応じた、適切な利用を行う。

④環境保全

(A) 施設及びその周辺の環境保全の現状

宗岡家は大森の町並みの上手にあたる駒ノ足に所在する。この町並みは大森銀山伝統的建造物群保存地区であり、谷間に延びる銀山川と両岸の平坦地と周囲の山を範囲とする。南北方向に町並みと川が延びており、その両側に比高 80 m ほどの山が連なる。

宗岡家の敷地（指定地）は、東面に銀山川（島根県管理）、住宅正面になる西面は市道大森市街線、南面・北面は木造民家に接している。敷地境は石積み護岸・石積み側溝で敷地を区画し、さらに土塀と建造物で内外を隔てている。

敷地周辺については伝建条例に基づく大森銀山地区保存計画によって、景観と環境の保全を進めている。

(B) 環境保全方針

(ア) 敷地の環境保全

宗岡家の敷地を範囲とする。敷地内には地下遺構が存在するため、土地の形質の変更を伴う行為などを行う際にはあらかじめ大田市に協議を行い、必要な法手続を行うこと。

(イ) 樹木等の保全方針

庭園整備としては、玄関前の樹木（チャノキ）の剪定、中庭等の除草を適宜行う。これに要する経費は指定管理者の負担とする。

⑤施設の防災について

(A) 防火について

(ア) 防火管理の体制

指定管理者は火災の早期発見と初期消火を迅速に行うため、敷地内の巡回を行うとともに消火器材の使用方の習熟に務める。

夜間は無人となるため、火災報知器による機械警備を行い、早期発見・通報に務める。

(イ) 防火管理区内の把握

敷地全域を防火管理区とし、そのうち火気使用区域は納屋（管理棟）で、シャワー室、洗面所のガス給湯設備である。納屋東側には、プロパンガスタンクを 2 基常設している。

(ウ) 防火管理区における予防措置

火気使用区域を除き、敷地内における火気使用を禁止し、標識等により明示する。

やむを得ず火気使用区域外での火気使用が必要な場合は、あらかじめ大田市の承認を得ること。

(エ) 火気使用区域の火気管理

火気使用区域のうち、ガス給湯設備操作は慎重に行い、使用前後に巡回し、消火したことを点検する。

(オ) 可燃物管理

可燃性物品については整理整頓し、燃料の保管は職員が厳重に行う。

(カ) 警備

盗難・毀損防止のため、利用のない夜間は施錠を行う。

(キ) 安全対策

(a) 避難 避難経路として正面出入口となる西面（市道）方向および北面（勝手口）、離れからは土塀東面（銀山川）方向から市道への経路を確保する。避難口となる正面出入口、背面出入り口に避難の妨げとなる物品等が置かれていないか巡回点検を実施する。

(b) 誘導 緊急時には利用者を避難誘導する体制を指定管理者が執る。

(c) 収容 受付において利用者数の把握を行うとともに過度な収容を避けるよう務める。

(ク) 自衛消防体制

常備消防は約10km離れている。よって職員による通報・初期消火活動は重要である。発見、通報、初期消火、避難誘導を迅速に行うため、防火訓練を消防署・消防団との協力を得て定期的に実施する。

(B) 防犯について

盗難・毀損防止のため、利用前後の点検を行う。

毀損・盗難等を発見した場合は、大田市に報告し、必要に応じて大田警察署等へ届け出ること。

(C) 地震対策

地震時の被害を防ぐための点検を定期的実施する。詳細は指定管理者が大田市と協議して定める。

地震が発生した場合、職員は地震発生直後は身体の安全を図り、火気設備について直ちに燃料の遮断を行う。

地震時には利用者に対して、避難場所である町並み交流センターの場所を明示する。

(D) 耐風対策

強風時には、指定管理者は火気使用の禁止、設備の点検を実施する。外壁の開口部において、建具の飛散を予防するため、必要に応じて板を打ち付けるなどの対策を執る。

災害が発生すると予測される場合は、大田市に連絡するとともに、すみやかに閉館し、利用者の退出を誘導する。

災害が終息したと判断された時点において、建造物の外部の点検を行い、脱落した部材の有無を目視により確認し、必要に応じて回収・保管を行う。併せて被害箇所については、写真撮影等により状況を記録し、大田市に報告する。

(E) 水害対策

水害が予測される場合には気象状況・銀山川水位の変動に注意するとともに、関係機関（大田市消防本部、大田警察署等）との連絡を緊密に行う。

避難情報が発せられた場合は、大田市に連絡するとともに、すみやかに閉館し、利用者の退出を誘導する。

浸水等の被害が予測される場合は、必要に応じて畳を上げ、展示品等の搬出等の対策をとる。

避難情報が解除されるなど災害が終息したと判断された時点において、建造物の内外部の被害状況を把握し、脱落した部材の有無を確認し、必要に応じて回収・保管を行う。併

せて被害箇所については、写真撮影等により状況を記録し、大田市に報告する。

(F) 救急対策

利用者の体調不良、災害時の負傷者等に対する救急活動が必要となる場合が考えられる。
指定管理者は職員の訓練を大田市消防本部等と連携し、定期的に行う。

要救助者を発見した場合は、ただちに大田市消防本部へ連絡し、並行して要救助者の応急手当にあたる。

⑥設備・施設内の機器類の保守点検業務

建物の設備等の日常点検と適切な保守整備を行うとともに法定点検を確実に実施し、快適な環境を作り、その機能を十分発揮できるよう各機器の耐久化を図ること。

(A) 設備整備の概要

(ア) 火災警報設備

敷地内の全ての建造物に自動火災報知設備を設けている。

(イ) 消火設備

建物内の要所に消火器を配置している。

なお、伝建地区の防災施設として、屋外消火栓が屋敷地南西隅に2号消火栓1基（口径25mm）が設置してある。敷地の南西面に隣接する民地に1号消火栓1基（口径40mm、65mm）が設置しており、併用することができる。なおこれらの屋外消火栓の保守点検は指定管理者の業務の対象ではない。

(B) 保守管理

防災設備の維持管理については消防法に定められた点検の他、自主点検を定期的に行う。

(C) その他

合併処理浄化槽は市設置型であるため、保守点検、清掃、法定検査は市の委託する業者が実施する。