様式第２号

事業計画書（提案の概要）

募集施設の名称	湖北みずどりステーション

申請者	所在地	滋賀県長浜市湖北町尾上 107
	団体名	株式会社　紅鮎
	代表者氏名	山本　清藏

１　管理運営についての基本方針等【審査基準：条例第４条第１号及び第２号】

(1) 施設の管理運営についての基本方針	風光明媚で豊かな自然環境に恵まれた湖畔の立地を生かし、次の３つの柱を基に道の駅の運営に取り組みます。 【人口減少社会において、地域住民にとっての新しいインフラとなる次世代型コミュニティとしての「道の駅」モデルを目指します。】 【地元の共同体と湖北のローカルプレーヤーによる、地域貢献型の運営体制を目指します。】 【農業、漁業、観光、防災における地域との強固な連携を実現し、海外ともつながるグローバルかつローカルな連携を目指します。】
(2) 指定管理者を希望する理由・目的	三大大都市圏の三叉路である地域性、現状で外から来た若者が住民として定着し始めた住みやすい居住性、自然・文化・歴史をしっかりと残した伝承性を持つこの湖北地域。そんな地域で創業から 60 年間、湖岸の風景の移り変わり、市域の人の流れや環境の変化を共に歩んできた企業として道の駅の運営を希望します。
(3) 施設の課題とその対応	現状での課題と対応策を記述します。 ・さざなみ街道の通行量に比べ観光目的の立ち寄り利用が少なく、トイレや自販機利用など通過施設と化している。 →　定期的な整備が必要と考えます。トイレ等の大きなインフラは県や市と協力し対応します。植栽の管理やサインの掲示は独自にこまめに行うことで、まずは敷地内に流入する利用者を増やします。 ・設備の老朽化に伴う来場者数の落ち込み →　老朽化への対応に関しては次年度以降、利益を生み出せる体制に移行後に、市と協議しながら取り組むことと考えています。他方、マンパワー（シフトや人員配置の工夫）の改善でカバーできることは多く、例えば、集客動向を分析した上での休館日設定や営業時間の工夫、導線の工夫により来場者数を増やすことで収支を均衡状態まで持って行くことが可能と考えます。ただし、平成 13 年に共用開始後に大規模な改装はなく、レジから見渡せない売り場（万引きの常態化）や、道の駅化するときにトイレを無理やり 24 時間化するなど、道の駅の構造としては大きな欠点が散見されます。これらの点については、建物構造上の改修なども関係することから、指定管理を受諾できた後は、

	将来にわたる具体的な展望と共に関係部署との調整が必要と考えます。 ・ターゲットを見失った雰囲気やイメージづくり。 →　テーマを明確にし、目的を定めたイベントの開催と集客戦略を展開します。詳しくは事業計画書をご覧ください。

２　組織体制・職員配置等【審査基準：条例第４条第４号】

(1) 管理運営の組織体制	事業計画書のとおり
(2) 管理運営に係る職員配置及び今後の採用計画	
(3) 人材育成の考え方や職員の研修計画等	・新しい視野を持つ外部人材の登用と地域の魅力を良く知る地元若手人材の活用を併用します。 ・道の駅外での観光振興への取り組みや周辺施設との連携、地域との連携を創造できる人材の育成を目指します。 ・地域や観光を学ぶため研修を定期的に開催します。 ・外部組織との人事交流を計画します。

３　利用促進等【審査基準：条例第４条第１号及び第２号】

(1) 施設の利用促進に向けた具体的な取組（施設の特色を活かした自主事業の展開を含む。）及び達成目標	「ACTIVE LAKE-STYLE」STATION ＝主な取り組み＝ ・SNS を使った広報、誘客活動 ・隣接施設である野鳥センター（湿地センター含む）との連携 ・生産者団体、納入業者様との積極的な協業 ・体験型コンテンツの開発と販売 ・夕陽の名勝をしっかりと PR ・水辺にある立地を活かした道の駅のイメージづくりと発信 ＝達成目標＝ ・道の駅への集客は年間 20 万人を基本ラインとし、次年度以降の漸増を計り、年間 25 万人（125%増）を 5 年後の目標値として掲げます。
(2) 地域・関係機関・ボランティア等との連携についての考え方や方策	・尾上自治会との連携を通じた年一回以上のイベント開催。 ・尾上温泉旅館組合と連携した宿泊客の道の駅への誘客のためのキャンペーン展開。 ・朝日漁業組合からの仕入を通じた実演販売や体験教室の実施。 ・尾上菜の会からの安定仕入を前提にしたメニュー開発。 ・長浜観光協会インバウンド部会と連携した、海外観光客の立ち寄り誘致。 ・びわ湖ビジターズビューローやびわイチ推進室と連携したびわイチサイクリストの誘致。 ・輪の国びわ湖、五環生活との連携を通じた自転車利用事業の展開。 ・地域食材を活用し発酵食、ジビエなどを提供する飲食事業の展開。 ・湖魚やジビエ、地域野菜を積極販売する物販エリアの再構成。
(3) 施設のＰＲや情報提供など広報活動についての効果的な取組	・SNS を用いた積極的な情報発信 ・地域の組織や運営母体である旅館紅鮎と連携した情報発信 ・施設内に配架するチラシなどを工夫し、複数回または定期的な来館を促す広報活動の展開

4　サービス向上等【審査基準：条例第４条第１号及び第２号】

(1) 利用者等からのニーズの把握方法	・コミュニティーバスの運行（将来的な目標）を通じた地域の生の声の把握。 ・アプリやWebアンケートを通じた道の駅の評価委を実施 ・観光協会や野鳥センターが実施するフォトコンテストとの連携による観光ニーズの把握 ・中日本総合観光機構との連携による訪問データの収集 ・景品付きアンケートの実施などによる顧客動向把握 ・イベントなどを通じた意見収集の機会提供とその実施 ・ホームページを活用した意見公募
(2) 利用者等からの苦情等に対する対応	・将来的に道の駅「事務室」をガラス張りにし、お客様とのコミュニケーションを取りやすい環境を作ります。 ・目安箱を設置し、利用者の不安や不満の解消に取り組みます。 ・定期的に顧客満足度調査を実施します。
(3) その他サービスの質を維持・向上するための取組	・社員間での褒賞制度を導入し、積極的な業務改善につなげます。 ・定期的な研修実施によるスタッフの能力向上 ・こまめな見回りとメンテナンスによる状況改善

5　施設の管理運営等【審査基準：条例第４条第３号及び第４号】

(1) 施設の管理運営における経費節減のための取組	・照明や冷暖房の効率的な運用に関して、内規を設け、従業員の誰でもが適宜対応できる体制を整えます。 ・現状ほとんど活用されていないサンルーフ積極的に活用し、施設の弱点でもある西日対策に取り組みます。 ・琵琶湖側の設置物を極力取り除き、自然の風や光を取り込んだ運営を目指します。 ・資源ごみの有償引取り等によるごみ処理費用の節減
(2) 利用料金の設定及び設定根拠	事業計画書をご覧ください。 ＊利用料金の設定根拠として、現状運営者の平均手数料率が 29%であることを考慮し、算出しました。運営開始後の販売動向を見て納入者と協議し、指定の手順を踏んだ改定を行います。より高い物販の消化率を実現することで、認知度の向上などを通して納入者さんにもメリットがある価格を実現します。
(3) 維持管理業務（清掃・保守点検・警備等）の内容、方法、頻度、今後の修繕計画等	・定期的な植栽の整備 ・降雪時における敷地内の速やかな除雪 ・スタッフによる開店前、閉店後の積極的な施設清掃 ・消火、避難訓練をはじめとする定期的な訓練の実施 （今後の修繕） ＝自主的なもの＝ ・狭く暗いトイレへの導線整備 ・景観を阻害する自動販売機の移設（施設の側面部へ） ・駐車場の縁石除去による、駐車スペースの有効活用 ・飲食スペースの座敷撤去と椅子テーブル化 ・事務所側壁のガラス張り化と観光案内機能付加のための改修 ＝協議および支援が必要な修繕＝ ・トイレの建物からの分離または大規模な改修

	・地下ガスタンクの移設 ・建物北側駐車場の改修と野鳥センターとの間仕切り撤去 ・サイクリスト、トラッカーが利用可能なシャワー設備の設置 ・給湯、給水設備（過去に更新履歴無）の入れ替え

6　その他【審査基準：条例第４条第４号】

(1) 利用者の個人情報を保護するための取組	・個人情報保護法に基づく社内規則の整備 ・定期的な研修の実施 ・自治体等が行う研修事業への参加
(2) 施設の管理運営における環境に配慮した取組	・自主的なごみの削減 ・リサイクルに関する取り組みの実施 ・ごみの持ち込み削減に関する啓もう活動の実施 ・館内でのびわ湖や滋賀の環境に関する展示または掲示の実施
(3) 防災、防犯その他緊急時（災害・事故等）の対応及び危機管理体制	・民間警備会社との契約による閉店～開店までの施設警備の実施 ・災害時の連絡網整備と Yahoo 緊急連絡網の導入による速やかな危機管理対応 ・食料備蓄や災害対応への備品購入と整理
(4) 同様・類似の業務の実績等	・湖底遺跡資料館の拝観受付と管理業務（尾上自治会より受託）

7　自由提案【審査基準：条例第４条第２号及び第５号】

その他施設の管理運営業務を効果的・効率的に推進していくために提案したいこと、貴団体の独自性やアピールしたいこと、施設譲渡に対する考え方	・地域の団体とのつながりを駆使して、道の駅が旅の目的地となるよう積極的に広報活動を行います。 ・道の駅の近隣で 60 年以上にわたり経営を続ける宿泊施設として、立地を活かし、アウトドア用品会社の出店誘致やイベント開催に積極的に取り組みます。 ・２階交流室を活用したイベントやクラブ活動の実施により、道の駅ファンを増やすことで、人の交流や情報交換が行われる場の提供を目指します。 ・政府の未来投資会議が提言した「新たな成長戦略実行計画策定に関する中間報告」内にある MaaS（モビリティアズアサービス）の普及を促進するための関連法案成立を前提としたシャトルバスの運行 【施設の譲渡に関して】 ・現状、旧西浅井町にあった「つづらお荘」の譲渡計画に関する経緯などを踏まえると、この道の駅は老朽化が進んだ現状ではまだ改善点が多く、すぐの譲渡は非常に高いハードルかと思います。ただ、地域内の他施設・観光事業者との連携などを通じて、１－（３）で課題に挙げたような問題点解消に向けた施設改修、整備を所有者（市）と綿密に打ち合わせし、実行できれば、地域にしっかりと根ざした施設として、将来的な譲渡は可能と考えています。土地建物を含めた完全譲渡に向け、運営者として課題の解決に注力することはもちろん、所有者の支援を得ながら前進していきたいと思います。

※提案の概要は、次頁からの事業計画書に基づきＡ４版片面４枚以内で作成してください。

※審査基準にて示す条例は、「長浜市公の施設の指定管理者の指定の手続等に関する条例」のことです。

道の駅
湖北みずどりステーション

ACTIVE LAKE-STYLE STATION!
アクティブな湖北のライフスタイルステーション

湖北みずどりステーション
事業計画書

申請者 団体名
株式会社 紅鮎

所在地
滋賀県長浜市湖北町尾上107

代表者氏名
山本 清蔵

(1)施設の管理運営についての基本方針(1/3)

THE NEW MICHINO-EKI AS A NEXT GENERATION COMMUNITY

人口減少社会において、地域住民にとっての新しいインフラとなる、次世代型コミュニティとしての「道の駅」モデルを目指して。

国がこれまで各地で推進してきた「道の駅」モデルは一定の成功を収めてまいりました。その背景には、「不景気によるデフレ経済」「都会でのストレスによる田舎への回帰」があると考えられます。近年では、消費者が本質的な価値を、地域の食や自然活動、現地の人との交流といったリアルな体験に求める傾向が強くなっています。

しかし、地域の高齢化に伴い、農業・漁業の後継者不足問題や労働力不足、地域活動の新たな担い手である若年層の地元離れなど少子高齢化によって生じた人口減少の影響は、大きな問題として存在しており、本質的な価値として魅力的な、地域の文化・風習・自然を保つことが難しくなっています。

さらに、人口減少に伴いバスなどの交通インフラの縮小なども発生し、車によって買い物ができなくなる世帯は、買い物難民や地域コミュニケーション難民として増加することも予想され、「道の駅」を維持する「地域住民」の活力自体が、日に日に小さくなっている現状が認められます。

このような背景において、「道の駅」に求められる役割は、従来のようなローカル価値の訴求や6次産業化、観光によって生じる収益の一元的な追求だけに留まらず、地域住民の生活や健康を健やかに保ち、今まで行政が担ってきた交通インフラの一部を代替するなど地域コミュニティにとってより公益性の高い活動を行うことが求められつつあります。

本施設は次世代型コミュニティの核となる「道の駅」として、農業・漁業の現場が高齢化や担い手不足などの深刻な課題を抱える中、生産者を地域レベルの6次産業化や食農連携で支援し、観光などの異業種も巻き込み、地域に利益を還流させる継続的な仕組みづくりを目指します。

地域住民にとってのアクティブな活躍・生きがいの場となり、高齢化によって生じる孤立化や健康不安などを、コミュニティの力で未然に予防する新たなサポートインフラとしての道の駅を提案します。地元に根ざした「ローカル共同体」と直売所運営で実績を残してきた団体との協働により、全国に先駆け、デフレ脱却後、人口減少社会における次世代型コミュニティとしての「道の駅」モデルの実現に挑戦いたします。

OLD	NEW
集客 地元＋国内観光	集客 地元＋近郊＋海外個人客
商品 価格・ボリュームの訴求	商品 ローカル価値の訴求
イメージ 非日常的な田舎	イメージ 地産地消ライフスタイル
ロイヤリティ 季節ものを安く買う	ロイヤリティ 地産地消・地域コミュニティを支える意義
施設 ローコストの大箱	施設 体験価値を高める場
運営 大企業	運営 ローカル共同体
目的 収益の追求	目的 経済性を伴った健全なコミュニティーの維持

(1)施設の管理運営についての基本方針(2/3)

BY THE LOCAL, FOR THE LOCAL, AS A COMMUNITY

地元の共同体と湖北のローカルプレーヤーによる、地域貢献型の運営体制

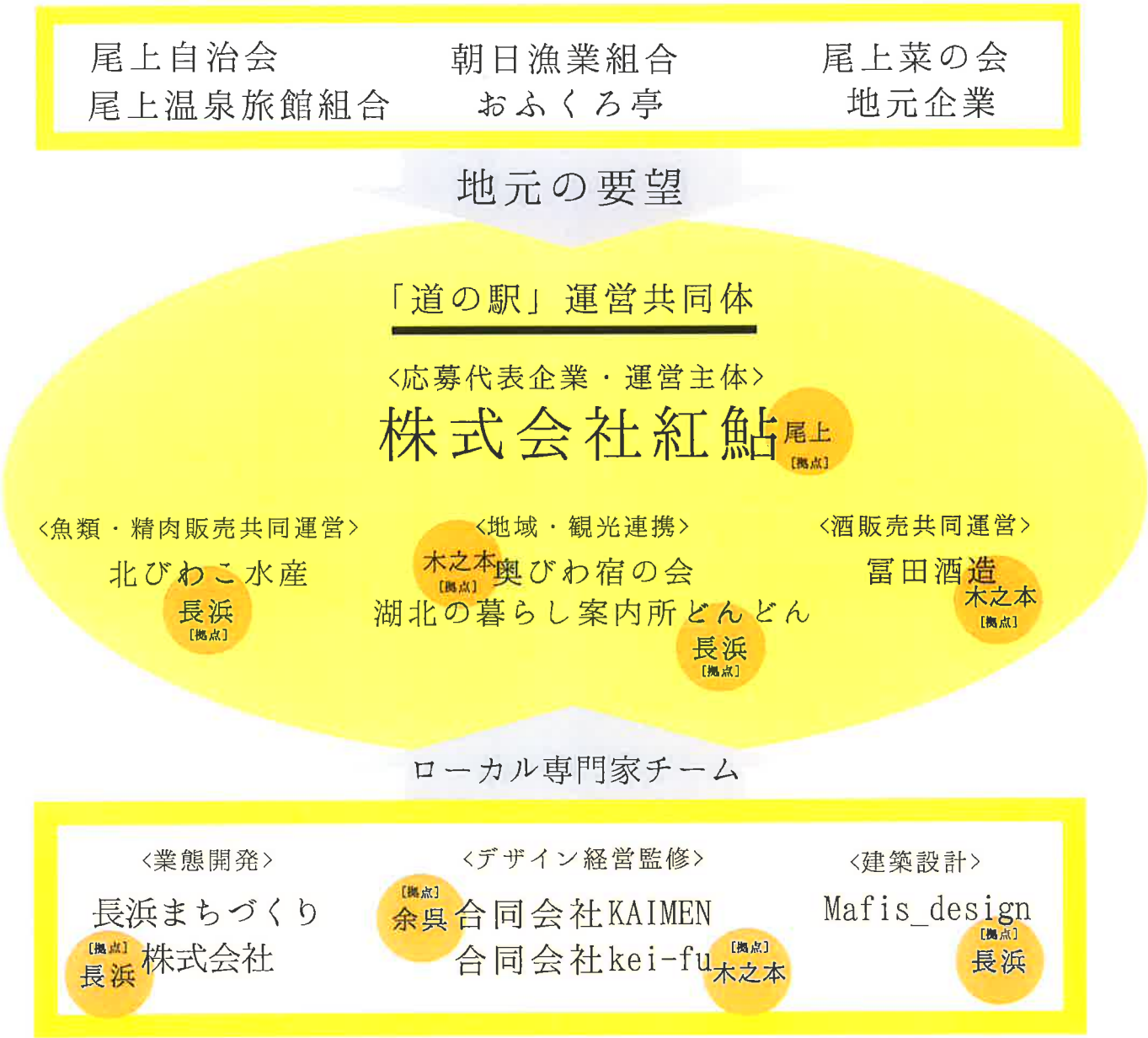
本プロジェクトチームの最も大きな特徴は、地元の強い要望を受け、複数の地元団体で協議の上、立ち上げた運営共同体であることです。
そのため、大企業とは違い、地元との力強いネットワークに支えられた基盤を最大限に活かした、地域貢献型の運営体制の実現を目指しています。

「株式会社紅鮎」は、長浜市（旧湖北町）で旅館業を営む法人で、湖北みずどりステーションと同じ地域で地域の魅力を発信し、観光客を増やすことに取り組んでいます。この本業活動の中で既に形成されている地元での取引関係を基に、湖北みずどりステーションの魅力的な運営を行います。
全国でも類を見ない湖魚を活かした生鮮食材の販売は「北びわこ水産」との密な連携によっての事業活動を予定。

全国に根強いファンが多い滋賀県の日本酒販売には、木之本の「冨田酒造」とのパートナーシップを予定。湖北の食文化と切り離せない日本酒文化に関する食育プログラムなどを提供いただきます。

観光情報発信においては、「尾上温泉旅館組合」や、都市圏に対して発信力の高い「湖北の暮らし案内所どんどん」との強力なパートナーシップ確立を目指し、新しい人の流れを生み出します。

施設開発には、長浜市、旧伊香郡エリアにおいて様々なまちづくりや商品開発、地域おこし協力隊のサポートなどを実践している地元専門家チームが担当しています。



(1)施設の管理運営についての基本方針(3/3)

THE STRONG GLOCAL RELATIONSHIP

農業、漁業、観光、防災における地域との強固な連携を実現。海外ともつながるグローバルかつローカルな連携を。

本企画を検討するにあたり、運営主体である株式会社紅鮎は、地元ならではのネットワークを活かした地域連携を実現するため、地元組織や企業などと事前に面談し、運営後の連携協力に関する承認や検討を頂いております。

現在の湖北みずどりステーションで既に活動を行っている湖北町農産物直売組合や、尾上菜の会、地元の若手農家により、充実した郷土食材の提供、現代のニーズにマッチした郷土料理メニューの開発協力、イベントへの参加、農地訪問プログラムへの協力など、次世代の生産者の支援を実現します。

尾上自治会からの要望を受け、高齢化や過疎化による交通インフラの弱体化による悪影響を緩和するため、株式会社紅鮎が運行する送迎バスを柔軟に運用し、JR河毛駅やJR高月駅と、湖北みずどりステーションを結ぶコミュニティバスの運営を計画しています。交通インフラという地域のライフラインの一部を担うことで、地域への貢献を果たします。

また、おふくろ亭からの積極的な協力を得ることができたため、施設内にて直売所の生産物を活用したデリ惣菜の提供や地元レシピの紹介など、地元女性の協力を通じた、地域発信のイベントを実現することができます。またこの活動は、地域の高齢者が保有している貴重な知恵や調理ノウハウを次世代に引き継ぐだけでなく、その活動を通して老若男女が交流し、アクティブな生活を促すことが期待されます。

朝日漁業組合との協働により、全国でも知名度が高いビワマスなどの希少な湖魚を利用した飲食メニューを確立するだけでなく、将来的には外来魚を利用したレシピを開発、実装することで、全国でも類を見ない「湖魚をテーマとした体験型道の駅」としての活動を強調できます。冨田酒造との協働の中では、地域に根づく発酵文化の発信を目指します。

また、地域のビワイチサイクリストをサポートする組織の協力を得ることで、湖北の中核的なサイクルステーションとして、琵琶湖湖岸活用を加速します。貴重な観光資源である野鳥センターや湿地、湖底遺跡資料館とも連携を行い、地域としての一体的な観光戦略を強化します。

フィンランド大使館と日本フィンランド交流協会とは、琵琶湖畔のテントサウナイベントを通して連携を取っており、湖国同士で滋賀県と歴史的に交流の深いフィンランドとの人材交流を行い、森林と湖魚を活用した燻製料理やサウナ料理など、国際的な協業と発信を行います。他、地元温泉旅館組合や案内所との連携を調整することで、観光のためのPRや集客にとどまることなく、防災やコミュニティバスに関する連携を深めてまいります。

湖北町農産物直売組合
直売所への商品供給
web/SNS情報発信連携

尾上自治会
コミュニティバスの連携
防災イベントの連携
町民への利便性
地元の活性化

尾上菜の会 地元の若手農家
希少な食材の供給
オリジナルメニュー開発
農地訪問プログラム

おふくろ亭
地元お惣菜の販売
郷土料理教室
郷土料理メニュー開発

朝日漁業組合
直売所への商品供給
ビワマスやモロコ、鰻など希少食材の供給
外来魚料理レシピ共同開発

長浜市伊香森林組合 木民
燻製レシピ共同開発
テントサウナイベント等への薪炭供給

冨田酒造
直売所への商品供給
日本酒の講座支援
発酵食文化情報サポート

五環生活 輪の国びわ湖
ビワイチサイクリストへのサポート連携
レンタサイクル
サイクリスト用飲食メニュー共同開発

野鳥センター 湿地センター 湖底遺跡資料館
地域自然資産の協同PR
コミュニティバスの連携

フィンランド大使館 日本フィンランド交流協会
テントサウナイベントの国際発信
燻製レシピ共同開発

尾上温泉旅館組合
地域情報発信連携
防災イベントの連携
地元の活性化

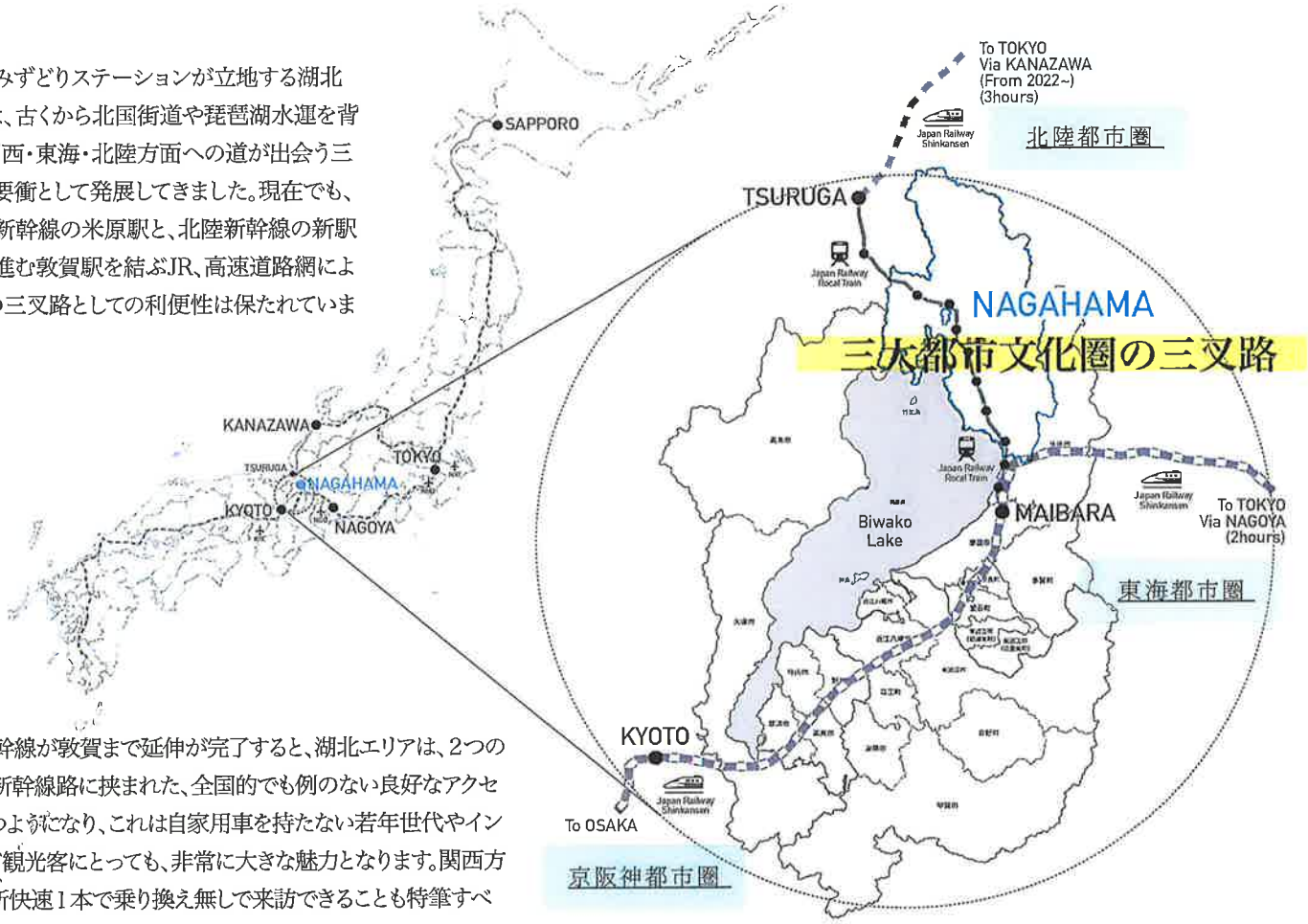
湖北の暮らし案内所どんどん
各種メディアPRでの連携
各種イベントの共同開催
オリジナル商品開発
人材交流

(2)施設の管理運営を希望する理由・目的(1/3)

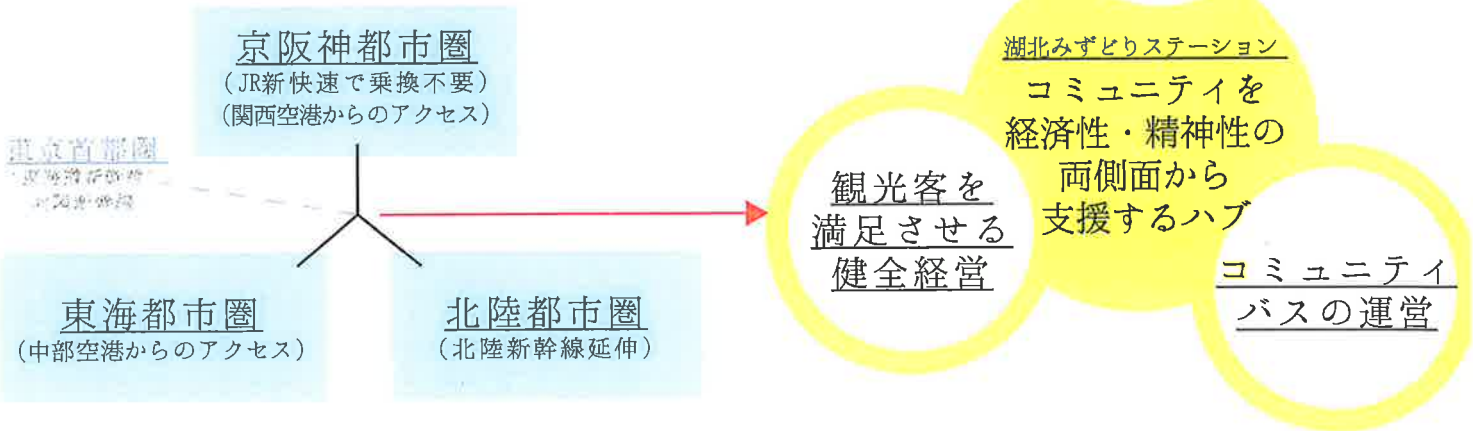
HEALTHY COMMUNITY, AT THE JUNCTION OF 3 REGIONS

三大都市文化圏の三叉路である地域性を活かし、健やかな地域コミュニティを経済的な自立性を伴って保っていきたい。

湖北みずどりステーションが立地する湖北エリアは、古くから北国街道や琵琶湖水運を背景に、関西・東海・北陸方面への道が出会う三叉路の要衝として発展してきました。現在でも、東海道新幹線の米原駅と、北陸新幹線の新駅建設が進む敦賀駅を結ぶJR、高速道路網によってその三叉路としての利便性は保たれています。



北陸新幹線が敦賀まで延伸が完了すると、湖北エリアは、2つの主要な新幹線路に挟まれた、全国的でも例のない良好なアクセスを持つようになり、これは自家用車を持たない若年世代やインバウンド観光客にとっても、非常に大きな魅力となります。関西方面から新快速１本で乗り換え無しで来訪できることも特筆すべき点です。また、湖畔に面した道の駅という点では、滋賀県においても稀有な存在であるため、この良好なアクセスと、極めて特徴の大きい立地の双方を活かした魅力的な集客を行い、観光客を満足させる健全経営を行います。これによって、地域人材が活躍・交流できる場を保ち、コミュニティバスの運営とも連携して、地域コミュニティを経済的自立性と、精神性の両面から支援します。



(2)施設の管理運営を希望する理由・目的(2/3)

CONNECTING ALL THE LOCAL STAR

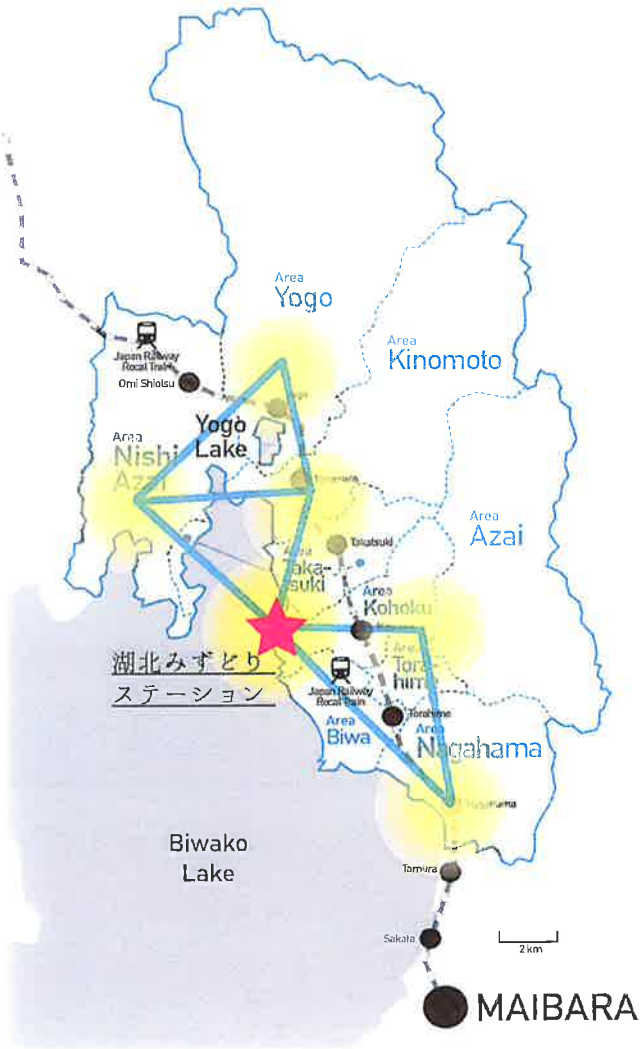
地域をつなぎ、人々の暮らしをつなぐ。
「働いてみたい」「暮らしたい」と新世代の住民候補を魅了する先進地域となる。

長浜市エリアは、前ページで示した、全国的にも稀有な鉄道交通インフラの利便性に加えて、その自然の素晴らしさと多様性についても、全国トップクラスの豊かさを持っていると考えます。政府が進める働き方改革や地方創生の取組によって、長浜市の各地には、新しい視点から地域おこしを試みるたくさんの若いプレーヤーが存在しています。しかし、現在そのプレーヤーたちは、例えば木之本の範囲だけでの活動、長浜駅近辺のプレーヤーはその周囲のみなど小さなエリアでの活動に終始していることが多く、各地のプレーヤーがネットワークを持ち、協業することで、相乗効果を生むような体制は形成されていません。

また、湖北みずどりステーション周辺の尾上自治会の方々のお話を聞いても、若い世代が進学や就職で地域を離れたきり、地元に帰ってこないケースが非常に多く、若い世代が魅力的に感じる雇用先や地域の魅力を描き出されていないことも大きな課題の１つです。

湖北みずどりステーションは、長浜市中心部と、旧伊香郡の各地域のちょうど中間地点、かつ交通の動脈となるさざなみ街道沿いである立地と、誰もが感じ入る圧倒的に美しい湖畔のロケーションを活かし、長浜市はもちろん、米原、高島、敦賀や若狭などの周辺地域でも活躍する新世代の地域の担い手同士が出会い、交流する場所になることを目指します。具体的には、ステーション内の2F展望室を、カフェ機能を兼ねた交流・イベントスペースとしてリニューアルし、そこで地域の若手が共感する様々なイベントを仕掛けます。

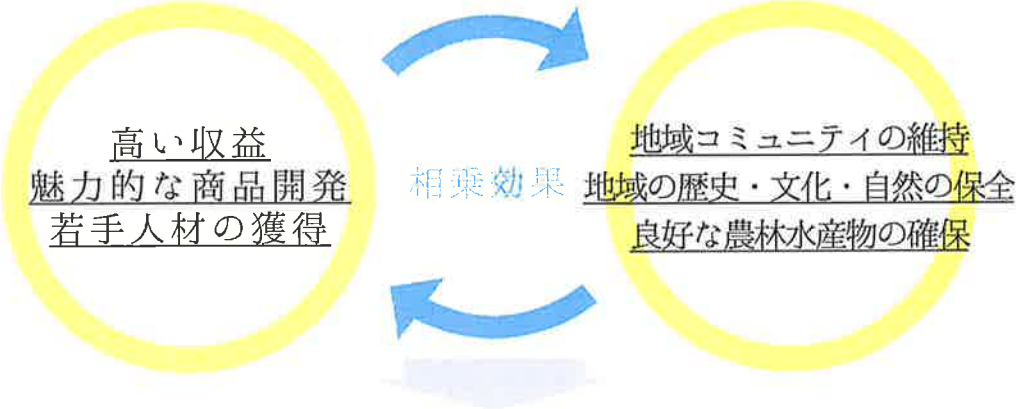
その企画は、首都圏と滋賀県を繋ぐ活動を行う滋賀人(一社)や、kei-fu合同会社、湖北の暮らし案内所どんどんなど、既に魅力的な活動と発信を行っている組織のメンバーを企画委員会の中核に据えることで、より戦略的で魅力的なソフトを提供します。製造業頼りの地元雇用に少しでも多様性をもたらし、より多くのI・U・Jターン希望者の受け皿となるため、湖北みずどりステーションの運用をよりコミュニティに向けた内容に更新したいと考えています。



(2)施設の管理運営を希望する理由・目的(3/3)

GOOD SPIRAL OF BUSINESS & COMMUNITY

現在の経営状況を堅実に改善・向上し、
地域コミュニティと地域の財産である自然・歴史・文化を守っていく。



地域企業として持続可能で、収益性・地域貢献・自然環境保持を両立する社会活動を行いたい

私達は60年近く尾上の地で旅館を経営し、地域内外のお客様と共に地域の変容や、変わりゆく市場環境の中で事業活動を継続してまいりました。
地域の観光に共に携わる地元企業として、市街地から離れた湖畔の施設運営の難しさを良く理解しています。だからこそ、より地域に根差した魅力ある施設の運営を行うため、創造的なアイデアを基にした改革案を基にしつつも、堅実な経営の立て直しに邁進していきたいと考えています。

既存施設の建物や設備など、利用できるハードウェアは軽微な改修にとどめ、大規模な改修や設備投資を行うことなく、利活用していくことを前提とします。その上で、飲食事業については、客単価の向上や収益性の改善を目的としつつも、現代の消費者のニーズや、instagramを始めとする広報環境に対応した、新しい郷土食としての飲食メニューの開発や提供を行います。また物販事業についても、全国ではほぼみられない「湖魚推し」コーナーの拡充や、地域性を活かした発酵商品、加工品、生鮮食料品などを適切にキュレーション（新たな価値を編集して提供）することで、「湖北エリアに来たなら必ずここに来よう」「県外から友人が遊びに来たら、必ずここに連れてこよう」と感じてもらえる、魅力的な特産品ストアを形成します。

こういった経営改革を達成することで、地域の郷土食の開発や提供、郷土食に適した農林水産物の生産や直売での利益獲得など、創造的な道の駅運営に不可欠な地域コミュニティにとっての良好な収益のハブ・人的交流のハブになることを狙います。
また、地域の歴史や文化などを湖底遺跡資料館や野鳥センター、湖畔での自然体験イベントとの連携を通じて地域内外の関係者と共有・蓄積することは、今後生じる大規模な世代交代の中で地域の魅力が散逸することを防ぎ、結果的に「遠方からわざわざ足を運んで体験したくなる」地域特有の本質的な魅力を維持向上することにつながります。

そしてその本質的な魅力を持った地域コミュニティと、そのハブとなる湖北みずどりステーションにますます多くのお客様が来訪する、といった正のスパイラルを発生させることが可能になります。そのような、地域にとって持続可能で、収益性・地域貢献・自然環境保持のどれも切り捨てない、全体性を持った事業活動によって地域の本質的な資産を次世代につないでいきたい。
そう考えることが今回施設管理運営を強く希望する理由・目的であります。

(3)施設の課題とその対応

CHANGE TO THE DESTINATION OF THE TRAVEL

通過施設から滞在施設・観光目的地へ

前項までに述べた施設のソフトに対する全体的な課題と対応に加えて、本項では、主にハードの観点で、近隣でお客様商売を行ってきた立場から、これまでの道の駅の運営、また現状を見て感じる課題と対応策を述べたいと思います。

OLD さざなみ街道の通行量に比べ観光目的の立ち寄り利用が少なく、トイレや自販機利用など通過施設と化している。

【要因】
・不定期にしか整備されない道の駅構内の植栽、また、カーブが続くわりに道の駅の存在を示すサインが少ない湖周道路からは、道の駅の存在が気づかれにくい。
・駐車場内は縁石や植栽等で導線が交錯し、狭いトイレ、入り口の狭い店舗など、道の駅の割に使い勝手が良いとは言い難い施設構造である。

↓

NEW 適切なサイン計画の適用・定期的な整備が必要と考えます。
トイレ等の大きなインフラは県や市と協力し対応するしかありませんが、植栽の管理やサインの掲示は独自に行うことで、道の駅利用者にとって流入しやすく、滞在したくなる場所に更新します。

OLD 設備の老朽化に伴う来場者数の落ち込み

【要因】
・旧町時代から続く設備であり、老朽化がひどく使い勝手も悪い。
・雑然とした店内の配架、物の配置による見栄えの悪さ

↓

NEW 老朽化への対応に関しては次年度以降、利益を生み出せる体制に移行後に、市と協議しながら取り組むことと考えています。他方、マンパワー（シフトや人員配置の工夫）の改善でカバーできることは多く、例えば、集客動向を分析した上での休館日設定や営業時間の工夫、導線の工夫により来場者数を増やすことで収支を均衡状態まで持って行くことが可能と考えます。ただし、平成13年に共用開始後に大規模な改装はなく、レジから見渡せない売り場（万引きの常態化）や、道の駅化するときにトイレを無理やり24時間化するなど、道の駅の構造としては大きな欠点が散見されます。これらの点については、建物構造上の改修なども関係することから、指定管理を受諾できた後は、将来にわたる具体的な展望と共に関係部署との調整が必要と考えます。

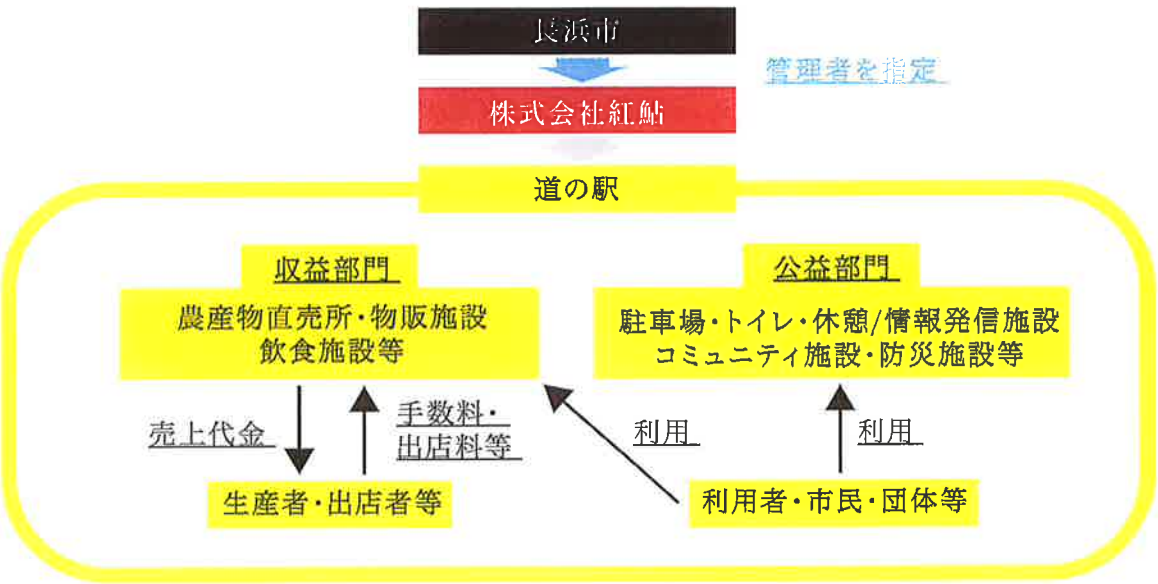
OLD 滞在型ターゲットを見失った建物内空間や雰囲気づくり

【要因】
・年間を通して流れるオルゴールの音色、BGMなどによる寂寥感。
・不定期に開催される忘れ物市などの目的が不明確な催しもの。

↓

NEW 本提案資料内「(1)施設の利用促進に向けた具体的な取組（施設の特色を活かした自主事業の展開を含む。）及び達成目標」に基づいた建物内空間へのアップデートによって、滞在型ターゲットにとって満足度の高い雰囲気の形成を促します。

(1)管理運営の組織体制



(2)管理運営に係る職員配置及び今後の採用計画

役職	担当業務内容	資格・能力等	雇用形態	勤務形態
駅長	道の駅の運営管理総括	甲種防火管理者	常勤	通常勤務 7:30-16:15
副駅長	同　　総括補佐	甲種防火管理者	常勤	通常勤務 10:00-18:45
調理長	同　飲食部門責任者	調理師免許	常勤	通常勤務 8:30-17:15
総務・経理	総務・会計業務補佐簿記	簿記	非常勤	シフト制
経理補佐	会計業務補佐		非常勤	シフト制
接客①	フロア(レジ・発注管理補佐)		非常勤	シフト制
接客②	フロア(レジ・検品)		非常勤	シフト制
接客③	フロア(レジ・検品)		非常勤	シフト制
接客④	レストラン(調理補佐)	調理師免許(理想)	非常勤	シフト制
接客⑤	レストラン(調理補佐)		非常勤	シフト制
接客⑥	レストラン(接客メイン)		非常勤	シフト制
接客⑦	レストラン(接客メイン)		非常勤	シフト制
接客⑧	レストラン(接客メイン)		非常勤	シフト制
接客⑨	レストラン(接客メイン)		非常勤	シフト制
接客⑩	繁忙期対応		非常勤	シフト制
清掃・接客	清掃中心に他部署をHELP		非常勤	シフト制
清掃・接客	清掃中心に他部署をHELP		非常勤	シフト制

運営の主軸は常勤の3名。他にメインのアルバイト2名と来店ピークに合わせて出社するアルバイト10名で構成。繁忙期に合わせて追加。非常勤スタッフの50%以上は長浜市または隣接自治体在住者とする。営業開始前に人員の確保を目指すが、繁忙期対応はこの限りではない。ただし、営業の状況により、必ずしも定員いっぱいでの運営とはならないことがある。

(3)人材育成の考え方や職員の研修計画等

・観光振興に欠かせない「若者・バカ者・よそ者」の視点に従い、新しい視野を持つ外部人材の登用と地域の魅力を良く知る地元若手人材の活用を併用することで、活気ある環境づくりに取り組む。

・地域や観光を学ぶための月一回以上の研修を通し、道の駅外での観光振興への取り組みや周辺施設との連携、地域との連携を創造できる人材の育成を目指します。

(1)施設の利用促進に向けた具体的な取組（施設の特色を活かした自主事業の展開を含む。）及び達成目標

CONCEPT

ACTIVE LAKE-STYLE STATION!

アクティブな湖北のライフスタイルステーション

滋賀県が琵琶湖の保全＋利活用戦略として素案を掲げる「みどりとみずべの将来ビジョン（原案）」における「利用エリア」での東岸最北端に位置づけられる、尾上地域の「道の駅」。透明度の高い奥琵琶湖の水べり、美しい夕日を望む湖畔に、日本でも類を見ない琵琶湖湖畔の食文化とレイクアクティビティを国内外に発信する体験型施設であり、全国に先駆ける次世代コミュニティ型道の駅として、「湖北みずどりステーション」がリニューアルします。

ライフスタイルが多様化し、情報が溢れた成熟化社会の中で、より人間的として心地よく、尊厳を感じられる環境や人的つながり、身体性を伴った体験の重要性を人々が強く求めるようになりました。湖北エリアには、世界的に有名な琵琶湖に根ざした、「琵琶湖八珍」に示される鮮魚や、歴史のある木之本の「日本酒」、「鮒ずし」に代表される高度な発酵食文化、「尾上菜」に代表される地産視聴型農作物などの食に関する蓄積だけではなく、国内でも代表的なサイクリングロード「ビワイチ」や、ラムサール条約登録湿地として極めて多様な水鳥の訪れる「琵琶湖水鳥・湿地センター」など、湖畔の豊かな自然環境を活かしたアクティブで魅力的な文化が複合的に存在しており、グローバルに人々の興味を惹いています。

このような湖北の豊かな文化と自然を支えているのは、過去から連綿と続く生活の知恵やスキルを引き継ぎ、年齢や世代にこだわらず、能動的に日々の活動を楽しみ、人との交流をつないでいくアクティブな地域の方たち。私たちは、彼らのような「人」こそが、美しい琵琶湖と湖北の文化と歴史を引き継いでいくために欠かせない資産であると考えました。
湖北の美しい自然に根付いたアクティブな文化や人々が、地域内外の人と健やかに交易することで年齢・世代・国籍に関わらずアクティブに人生を楽しむこと。
そのライフスタイルを、私たちは「ACTIVE LAKE-STYLE / アクティブ・レイクスタイル」と名付け、その新しい暮らし方と価値観を基に人々と地域での暮らしと活動を楽しんでいくためのハブとして、今まで地域の人に愛されてきた道の駅をアップデートして提供します。

本施設は、滋賀県湖北エリア、長浜市産の6次産業化支援の中核となるだけでなく、道の駅周辺エリアと近隣鉄道駅をつなぐ交通インフラをサポートする役割を担い、地域を巻き込んだ創造的な活動により、長浜市の観光振興・環境保全・防災機能・インバウンド観光の活性化を目指します。

道の駅
湖北みずどりステーション

ACTIVE LAKE-STYLE STATION!
アクティブな湖北のライフスタイルステーション

SHIGA
NORTHERN BIWAKO

関わる皆がアクティブになっていく。風通しがよく活力のある場所

飲食エリア／展望カフェエリア（レストラン）

湖畔の暮らしフードハブレストラン(1F)・展望カフェ(2F)

全く新しい湖魚の食べ方を提案するフィッシュ・トゥ・イート・ハブ(Fish to Eat Hub)
安全で安心な地場野菜・ジビエを提供するフードハブ（湖畔発酵食文化ラボ）

直売所エリア（農林水産物販売所）／セレクト物販エリア（地域特産物販売所）

湖畔のコミュニティマルシェ・マーケット

新たなコミュニティのあり方を示すコミュニティ・ハブ
（マルシェ・イベント・ライフライン・地域おこし協力隊ベース）

屋外休憩エリア（休憩スペース）

湖畔のビワイチサイクルオアシス

ビワイチの折返し補給地点として快適安全に休憩できるサイクルステーション

情報発信・展望カフェエリア（交流室・地域情報室）

湖畔の交流スペース「Haneyasume」

2Fの展望カフェを兼ねた、地域人材の交流や各種情報発信・イベントスペース

コミュニティバスのりば／おりば

湖畔のコミュニティバス

車がない人でもJRの駅や周辺施設を行き来できる民営の交通インフラ

(1)施設の利用促進に向けた具体的な取組(施設の特色を活かした自主事業の展開を含む。)及び達成目標

①レストランエリア

[湖畔の暮らしフードハブレストラン]

安全で安心な地場野菜・ジビエを提供するフードハブ（湖畔発酵食文化ラボ）や、全く新しい湖魚の食べ方を提案するフィッシュ・トゥ・イート・ハブなど、来訪客が、他の場所では決して味わえない、琵琶湖湖畔の地元の歴史と文化に根づいた食事を提供するレストラン。ベジタリアンフードにも一部対応を予定している。

②農林水産物販売所エリア

[湖畔のコミュニティマーケット]

地元の人達が生産・販売し、その売上によって生活を潤す大切な売り場となるスペース。尾上菜を始めとした、地場の安全な野菜や米類の他、地元漁協によって提供される様々な湖魚が提供される。他にも、地元のジビエや牛肉、地域の食文化に欠かせない鳴肉などの販売も行う。

③地域特産物販売所エリア

[湖畔のコミュニティマルシェ]

「おふくろ亭」で加工された郷土料理惣菜を目玉に、地域の伝統的な発酵食、漬物、保存食などが販売される。その他には、セレクト物販として冨田酒造や山路酒造の日本酒や酒粕、地元醤油蔵の醤油、地元老舗の菓子や加工品など、郷土に根付き、来訪客の現代のニーズにマッチした特産物の販売を行う。春や秋の晴天時には、テラスを開放して外部空間と一体化し、地域の作家や飲食を誘致したマルシェスタイルの販売イベント会場ともなる。

④休憩スペースエリア

[湖畔のビワイチサイクルオアシス]

ビワイチサイクリストにとって、最大かつ最高の休憩スポットとなるサイクルオアシス。JR大津駅付近からスタートした場合、距離的に中間地点となる場所。自転車をサイクルスタンドにかけた状態を眺めながらレストランの飲食を楽しむことができ、自転車盗難の不安なく快適に休憩と飲料・携帯食の補給ができるオアシスとなる。

⑤交流室エリア

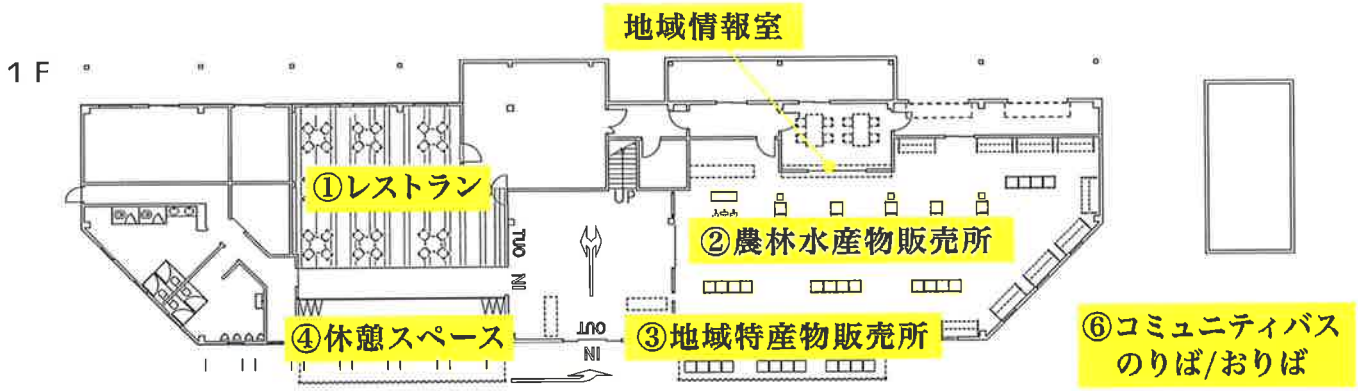
[湖畔の交流スペース「Haneyasume」]

イートインスタイルの展望カフェスペースを兼ねた交流室エリア。希望者に対してレンタル会場として貸すことができる。プロジェクタや音響・通信を備えており、地域おこし協力隊の報告会や、各種勉強会、野鳥写真コンテンストの展示会場などとして、地域住民が内外と交流するための重要なスペースとして運用を行う。

⑥コミュニティバスのりば/おりば

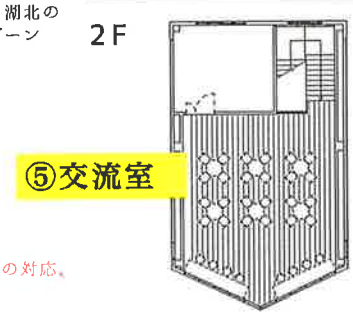
[コミュニティバス「みずどり号」のりば]

地元の人たちにとっての日常の足＝ライフラインの一部となり、フェイスtoフェイスの交流を促す交通インフラ。JR高月駅や高月支所など、自動車を有しない地域住民の足として運用される。また、周辺都市圏から電車で来訪する観光客の送迎バスも兼ねており、バス自体がコミュニティ内外の人と人との交流を促す舞台装置となる。



左翼ゾーン
自転車やバイク、車で訪れる人達をもてなし、湖北の美しさや楽しさに気づいてもらうおもてなしゾーン
どちらかというと地域の外側に向いたエリア

右翼ゾーン
コミュニティ・地元の人たちがアクティブに交流し、つながってゆく、地域のためのステーション
どちらかというと地域の内側に向いたエリア



2F展望ゾーン
地元の人も、来訪客も、湖北の素晴らしい風景や水鳥を楽しむことで感動を共有し、一体となる「アクティブ・レイク・スタイル」の象徴となるゾーン

※全施設は、フリーWiFiの設置、他言語サインの対応、分煙の徹底を踏襲いたします。

達成目標

売上や収益に関する達成目標については、様式第3号・様式第3号の２「収支計画書」を参照。

年度	利用者数
令和２年度	200,000人
令和３年度	212,000人
令和４年度	224,000人
令和５年度	236,000人
令和６年度	248,000人

積算根拠
令和2年度4～8月の5か月間は指定管理外となるのため、現状からの回復期と考えた数字。それ以降は、休館日の変更や営業時間の改良を通じて、月間1,000名の来場増を根拠とし、年間12,000名の集客増を見込む。

湖畔の暮らしフードハブレストラン

琵琶湖の恵みと地域の発酵食・ジビエ文化。他にはない郷土食を存分に楽しむ飲食エリア。

都市圏からの観光客に人気の高い「うなぎのじゅんじゅん定食」「鴨鍋」などの定番郷土食メニューはそのままに、湖北エリアの地元の人が来ても楽しめる郷土料理メニューを展開します。直売所の安全で安心な地場野菜・ジビエを利用したサラダメニューやピザ、ランチセットなどを展開し、ビワマスやワカサギなど、旬の食材を活かした洋食メニューによって、新たな客層を獲得します。

また、国際化に対応して、ベジタリアンメニューの開発も検討しています。現在施設で提供が少ないドリンクメニューついても、地域産のお茶をはじめ、地元コーヒーロースターとの共同などで魅力ある展開を行います。

夕暮れを望む2F展望カフェ「Haneyasume」

おふくろ亭　湖北町農産物直売組合

共同開発や
レシピ情報の共有
農林水産物状況の把握

紅鮎　朝日漁協

「おふくろ亭」や「紅鮎」の厨房スタッフの共同によって、地域の特色や食材を活かした様々なレストランメニューや惣菜メニューを考案・開発する。

最新の収穫状況や漁獲状況を適切に共有することで、フードロスを最小化することを目指す。

郷土食ランチセットの提供イメージ

また、対外的な広報と、中期的な視野に立った社会貢献性の高い活動として、ブラックバス、ブルーギルなどの特定外来魚を材料としたフードメニューの開発を行う予定です。湖北の澄んだ水質のエリアで釣り上げられた外来魚を、最新の血抜き技術や手当で適切に取り扱い、地域産木材チップを用いた燻製や、ブラックバス近似魚を常食する北欧フィンランドからのレシピをもとに、今までのネガティブな外来魚の印象を払拭する、美味しく、琵琶湖の環境を守るエシカルなメニューの追加を探求していきます。

(1)施設の利用促進に向けた具体的な取組（施設の特色を活かした自主事業の展開を含む。）及び達成目標
(2)地域・関係機関・ボランティア等との連携についての考え方や方策

湖魚・湖北郷土食の印象を一新するレシピ

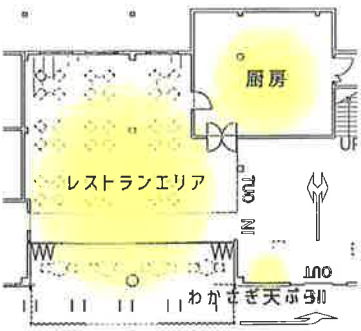
SNSを駆使する世代の消費行動にも対応するため、単に美味しい地産地消メニューであるだけではなく、写真で見ても美しく、食べに行きたくなる魅力的なフードの実現を目指します。地域で親しまれている食材や、地域ではおなじみの料理をベースにしつつも、グローバルでみずみずしい感性を持つ協業メンバーの知見も活かしながら、満足度の高い飲食体験を来訪客に提供します。

［メニューの一例］ ビワマスの香草焼き
パンフィッシュの杉チップスモーク
ビワスズキのムニエル尾上菜のジェノベーゼ添え

ハス・テナガエビ・尾上菜のスプリングサラダ（実際に湖北みずとりステーションで購入した食材で構成）

飲食エリアのゾーニング

空間の有効活用、客席効率向上のため、既存レストランの座敷スペースを廃し、屋外テラス箇所にも、季節限定の追加テーブルを配置できるようにします、ビワイチサイクルやバイクツーリングでの来訪客が、愛車を眺めながら飲食を堪能したり、駐車場から道の駅を眺めた場合の賑わいの創出のため、外に開けたレイアウトとして配慮しました。



運営詳細：

飲食エリア売上想定：
ー平日フード　44,000円/88名/客単価500円
ー週末フード　144,000円/180名/客単価800円

ー平日ドリンク　39,600円/135名/客単価300円
ー週末ドリンク　81,000円/270名/客単価300円

ー月間想定売上：　3,497,800円
ー年間想定売上：　41,973,600円

オペレーション：
ー平日3-4名
ドリンク・軽食 / 9:00-17:30
（8.5時間営業）一部物販兼務
食事 / 10:30-15:00
（4.5時間営業）

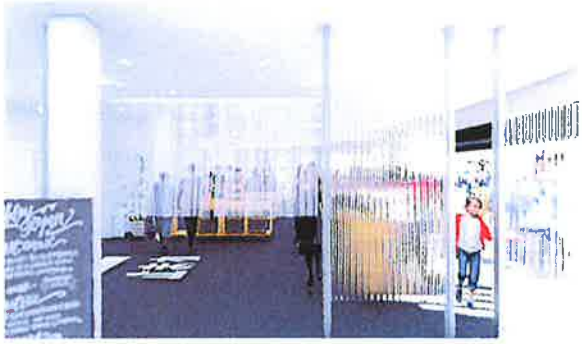
ー土日祝6-7名
ドリンク・軽食 / 9:00-18:30
（9.5時間営業）一部物販兼務
食事 / 10:00-16:30
（5.5時間営業）

湖畔のコミュニティマーケット

希少な湖魚やジビエ、地域野菜が買える直売所。地域のスペシャルな作り手が一同に集うセレクト物販エリア

地元の人達が生産・販売し、その売上によって生活を潤す大切な売り場となるスペース。尾上菜を始めとした、地場の安全な野菜や米類の他、地元漁協によって提供される様々な湖魚が提供される。他にも、地元のジビエや牛肉、地域の食文化に欠かせない鴨肉などの販売も行う。「おふくろ亭」で加工された郷土料理惣菜を目玉に、地域の伝統的な発酵食、漬物、保存食などが販売される。

その他には、セレクト物販として冨田酒造や山路酒造の日本酒や酒粕、地元醤油蔵の醤油、地元老舗の菓子や加工品など、郷土に根付き、来訪客の現代のニーズにマッチした特産物の販売を行う。春や秋の晴天時には、テラスを開放して外部空間と一体化し、地域の作家や飲食を誘致したマルシェスタイルの販売イベント会場ともなる。



湖畔のコミュニティマルシェ

地域内外の飲食店や作り手が晴天時にマルシェゾーンにパラソルマーケットを開店し、マルシェを形成している様子

(1)施設の利用促進に向けた具体的な取組(施設の特色を活かした自主事業の展開を含む。)及び達成目標
(2)地域・関係機関・ボランティア等との連携についての考え方や方策

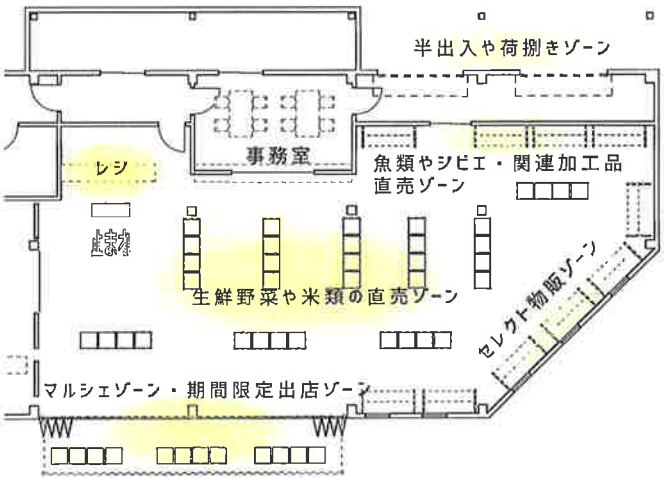
農林水産物・特産物

地域の顔となる著名なローカル酒蔵や醤油醸造所、魚屋や製菓の老舗などと、弊社の旅館事業の中で既に成立している取引関係・信頼関係を活かすことで、「ここに来れば長浜や湖北エリアの食文化を俯瞰しながら体験することができる」稀有な売り場として、加工品や、持ち帰り用の生鮮食材なども含めた、観光客のニーズにマッチしたラインナップを図る。

冨田酒造　山路酒造　大幸醤油　中川醤油　魚三　魚友商店　近江牛のまるさ
木元製菓　菓子の蔵 角屋　菓匠禄兵衛　つるやパン
お米の家倉　みたて農園（米）　國友農園（米）　三徳（鯖寿司）　嶋田屋（つくだに）

物販エリアのゾーニング

物販エリアのゾーニングとしては、現状湖魚や肉類を陳列している冷蔵ショーケースの配置や、野菜を陳列しているエリアのゾーニングについては変更しない。セレクト物販エリアはテラス窓側に全体的に集中させ、加えてテラス前から自動販売機を移動・撤去し、好天時にはテラスを開け放って、外に開放されたマルシェ空間として運用できるように配置する。



運営詳細：
物販エリア売上想定：
ー平日　272,000円/340名/客単800円
ー週末　1,080,000円/900名/客単1,200円

ー月間想定売上：13,816,000円
ー年間想定売上：165,792,000円

オペレーション：
ー平日3-4名 / 9:00-17:30
（8.5時間営業）一部飲食兼務

ー土日祝6-7名 / 9:00-18:30
（9.5時間営業）一部飲食兼務

様式第2号「事業計画書」－3.利用促進等（審査基準：条例第4条第1号及び第2号）

(1)施設の利用促進に向けた具体的な取組（施設の特色を活かした自主事業の展開を含む。）及び達成目標

(2)地域・関係機関・ボランティア等との連携についての考え方や方策

湖畔のビワイチサイクルオアシス

ビワイチの「THE・中間地点」
最も便利で魅力的なサイクルステーションへ

ビワイチの折返し補給地点として快適安全に休憩できるサイクルステーション

ビワイチサイクリストにとって、最大かつ最高の休憩スポットとなるサイクルオアシス。JR大津駅付近からスタートした場合、距離的に中間地点となる場所。自転車をサイクルスタンドにかけた状態を眺めながらレストランの飲食を楽しむことができ、自転車盗難の不安なく快適に休憩と飲料・携帯食の補給ができるオアシスとなる。「五環生活」や「輪の国びわ湖」「びわ湖ビジターズビューロー」や「びわイチ推進室」といった、ビワイチを支援するローカルな組織と協業することで、機材トラブル時や天候急変、その他の要因でJR経由でリタイアする必要が生じたサイクリストの一時滞留場としての運用も可能となり、非常に利便性の高い施設として運用が可能。

スポーツサイクル用の金具がついた靴底でも安心！
レストランカウンター部分の専用コーナー

サイクル専用監視カメラ付きで安心サイクルパーキング
サイクルパーキングを眺めながら食事ができるテラス席

(1)施設の利用促進に向けた具体的な取組(施設の特色を活かした自主事業の展開を含む。)及び達成目標
(2)地域・関係機関・ボランティア等との連携についての考え方や方策

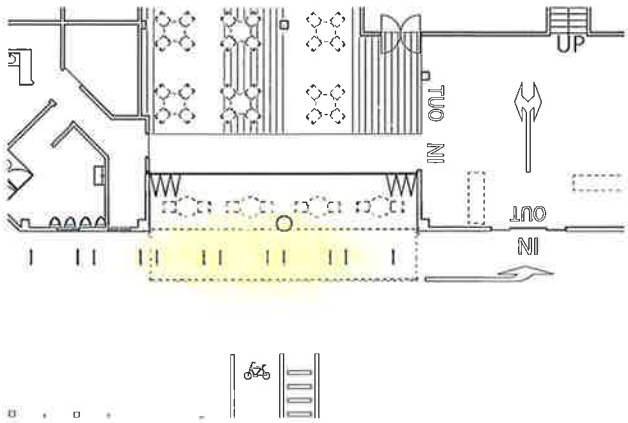
スタート地点から約80-90km 大休憩はいかがですか？

ビワイチを行うサイクリストには、初心者からエキスパートまで、あらゆる段階の愛好家が存在する。自転車を漕ぐ平均スピードも全く異なり、初心者は時速15km-20kmほど、中級者は時速30km前後、上級者は時速40kmほどで琵琶湖の湖周道路を走行する。仮にJR大津駅近辺からスタートした場合、早朝に出発したとすると、初心者ー中級者のスピードで走行すると、ちょうどお昼ごはん時に湖北みずどりステーションに到着することになる。この時点で1日での走破が難しそうであれば、このエリアであれば最寄り駅まで自転車だと比較的近いので、輪行による日程変更も簡単である。（この場所以降はマキノ駅まで気軽に利用できるルート上の鉄道駅は存在しない）

その点でも、この道の駅をサイクリストにとって快適に利用できるよう整備することは、滋賀県全域の目玉観光コンテンツである「ビワイチ」の利用者体験を大きく向上することにつながると考えられる。

[提供サービスのイメージ]
サイクルエイド
つるやパンの補給食
空気入れの無料貸出
エナジードリンク
水分補給
リタイア時の最寄り駅送迎
（有償・地元タクシー会社と連携）
自転車宿泊に便利な宿泊場所の紹介

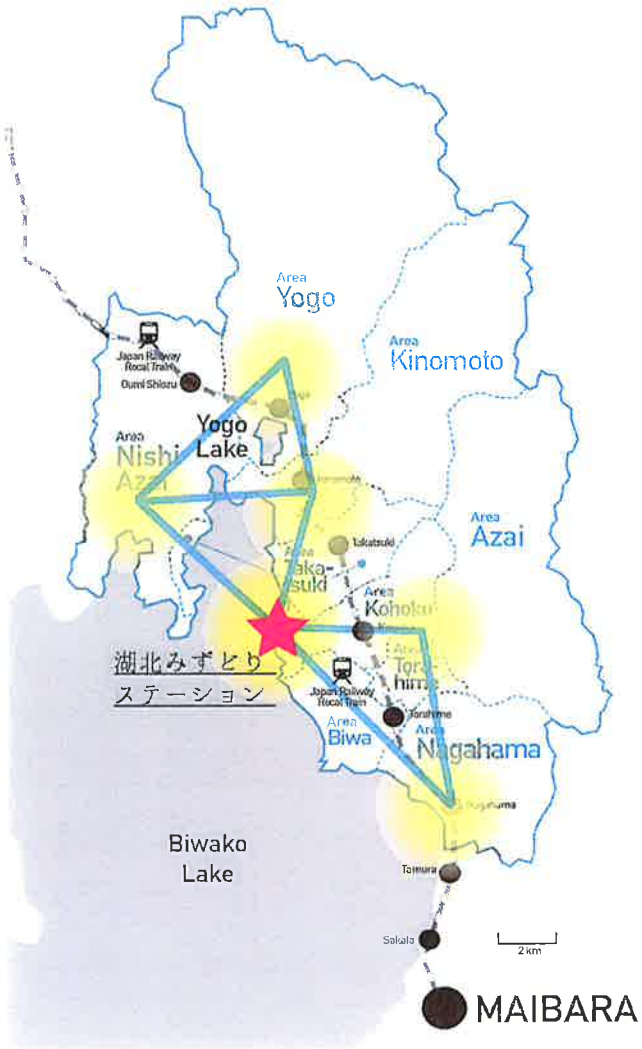
サイクルオアシスのゾーニング



サイクルオアシスは、気候の良い時期には、屋外休憩所として、レストランのテラス側を割り当て、常にサイクルスタンドを眺めて飲食や休憩を楽しめるように配置する。
また、金属製のビンディング固定具を靴底に固定している人が入店した場合、床を傷つけないように、レストランテラス席、カウンター周辺は、一部アスファルトでの仕上げとして、耐久性を高める。

地域おこし協力隊やクラウドファンディング、自然体験など新しいコミュニティを作ろうとするプレーヤーの支援場所

イートインスタイルの展望カフェスペースを兼ねた交流室エリア。希望者に対してレンタル会場として貸すことができる。プロジェクタや音響・通信を備えており、地域おこし協力隊の報告会や、各種勉強会、野鳥写真コンテンストの展示会場などとして、地域住民が内外と交流するための重要なスペースとして運用を行う。



長浜と旧伊香郡エリアの新たな交流をアクティブにつなぐ場所

長浜市の各地に存在する、新しい視点から地域おこしを試みる若いプレーヤーたちは、例えば木之本の範囲だけでの活動、長浜駅近辺のプレーヤーはその周囲のみ、など小さなエリアでの活動に終始していることが多い。しかし、湖畔での自然体験やテントサウナ、道の駅スペースを利用したワークショップなどでお互いを認識・認め合うことで、アクティブな協働を生みやすい地域ネットワークの下地を形成することができる。

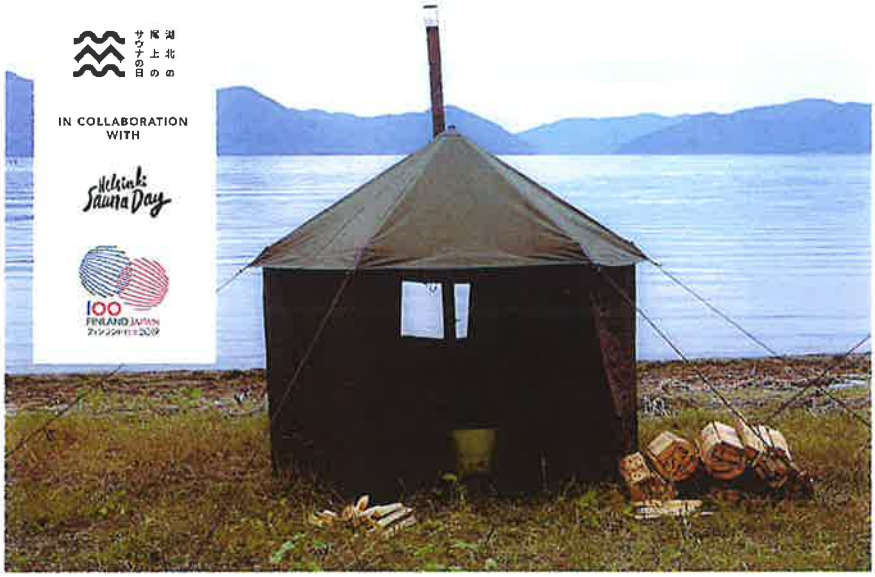
(3)施設のPRや情報提供など広報活動についての効果的な取組

新しい風と地域が混ざる場所

誰もが感じ入る圧倒的に美しい湖畔のロケーションを活かし、長浜市はもちろん、米原、高島、敦賀や若狭などの周辺地域でも活躍する新世代の地域の担い手同士が出会い、交流する場所になることを目指します。具体的には、ステーション内の２F展望室を、カフェ機能を兼ねた交流・イベントスペースとしてリニューアルし、そこで地域の若手が共感する様々なイベントを仕掛けます。

その企画は、首都圏と滋賀県を繋ぐ活動を行う滋賀人(一社)や、kei-fu合同会社、湖北の暮らし案内所どんどんなど、既に魅力的な活動と発信を行っている組織のメンバーを企画委員会の中核に据えることで、より戦略的で魅力的なソフトを提供します。

企画を予定しているコミュニティを巻き込んだ交流体験企画の例・イメージ



尾上浜テントサウナ
2019年には、フィンランド大使館・ヘルシンキサウナデイという2つの公式団体から公認イベントとして認定された。フィンランド人との人的交流は非常に強く続いている。

みずどり写真フォトコンテスト

野鳥観察の会と合同の
湖畔清掃ワークショップ

尾上浜SUP体験

干し柿ワークショップ

バイクツーリングコミュニティ
オフ会イベント開催

ツイードピクニック長浜
との共同イベント開催

Rice is Comedy
ゲリラ炊飯

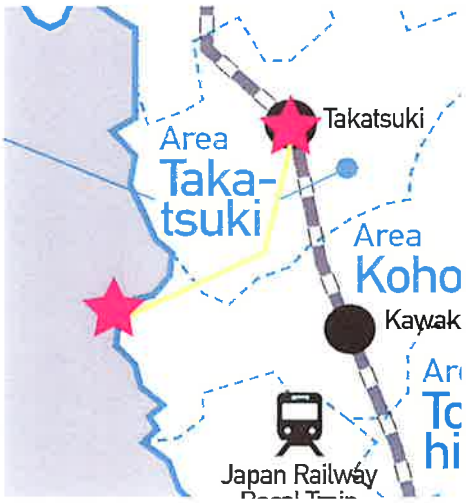
北欧フィンランドパンを
焼いてみようの会

(1)利用者等からのニーズ把握方法(1/2)

湖畔のコミュニティバス

次世代型道の駅として地域の生活ライフラインを兼ねた民営コミュニティバス

バス運賃：大人200円　子供100円（調整中）



コミュニティバス「みずどり号」

地元の人たちにとっての日常の足＝ライフラインの一部となり、フェイスtoフェイスの交流を促す交通インフラ。JR高月駅や高月支所など、自動車を有しない地域住民の足として運用される。また、周辺都市圏から電車で来訪する観光客の送迎バスも兼ねており、バス自体がコミュニティ内外の人と人との交流を促す舞台装置となる。車を所持していない都会若年層の取り込みや、免許を返納した世代にもやさしい在り方を目指す。

※将来的には買い物難民の増えるコミュニティに対して適切な食材や物資を届けるための、宅配ハブとしても機能することを想定する。

（午前中）

9:00
旅館紅鮎　→　高月駅　→　高月支所　→　北のまち Can's　→　尾上温泉　→　野鳥センター　→　水鳥ステーション

9:50
水鳥ステーション　→　野鳥センター　→　尾上バス停　→　10:00旅館紅鮎　→　高月駅

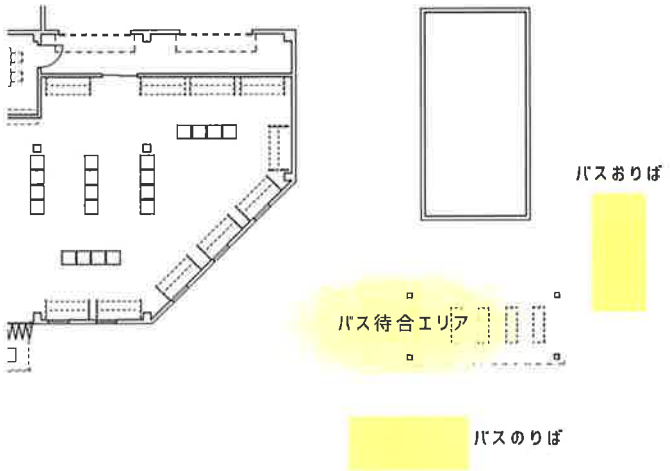
11:00
旅館紅鮎　→　高月駅　→　高月支所　→　北のまち Can's　→　野鳥センター　→　水鳥ステーション　→　尾上バス停

（午後）

14:00
水鳥ステーション　→　尾上バス停　→　北のまちCan's　→　高月駅　→　尾上温泉

15:00　同上
16:00　同上

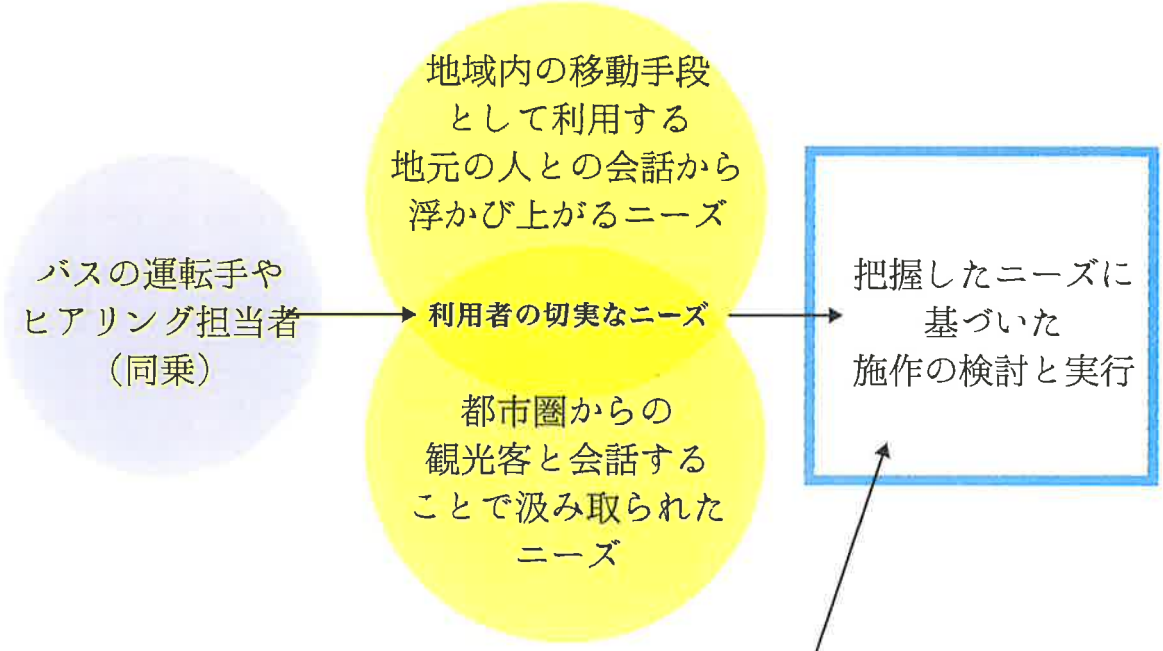
バス停の配置・バスルートについて



(1)利用者等からのニーズ把握方法(2/2)

バスでの会話からリアルなニーズを引き出す試み

コミュニティバスを利用する人たちと、運営側である運転手や、必要に応じて専属のヒアリング担当者がバスで移動中にフランクに会話することで、アンケートでは拾い上げることのできない、リアルで切実な意見をニーズとして汲み取り、アクションへつなげていきます。

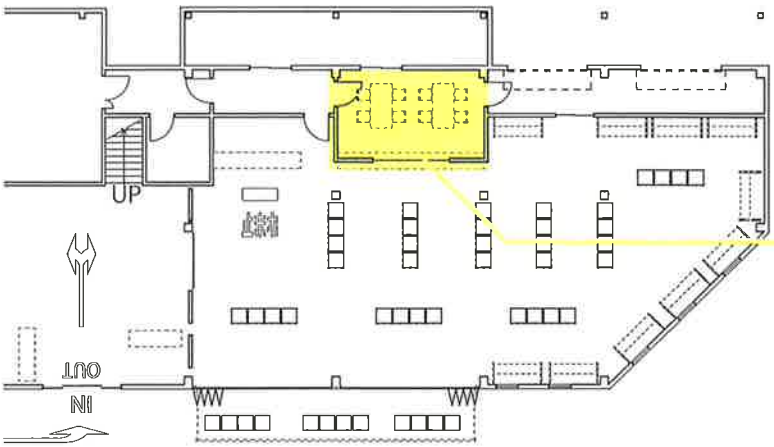


※客観的な補足情報として獲得

- アプリやWebアンケートを通じた道の駅の評価委を実施
- 中日本総合観光機構との連携による訪問データの収集
- 景品付きアンケートの実施などによる顧客動向把握
- イベントなどを通じた意見収集の機会提供とその実施
- ホームページを活用した意見公募

(2)利用者等からの苦情等に対する対応

- 目安箱を設置し、利用者の不安や不満の解消に取り組む。
- 定期的に顧客満足度調査を実施する。
- 改装資金に目途がつけば、道の駅「事務室」をガラス張りにし、お客様とのコミュニケーションを取りやすい環境を造成する。（下図参照）



ガラス張りにした道の駅「事務室」常にお客様の様子を見ることができ、苦情発生時だけでなく、観光情報の問い合わせ、繁忙時の店舗レジサポートなど、迅速かつ効果的に対応が可能となる。

(3)その他サービスの質を維持・向上するための取組

- 社員間での褒賞制度を導入し、積極的な業務改善につなげます。
- 定期的な研修実施によるスタッフの能力向上
- こまめな見回りとメンテナンスによる状況改善

(1)施設の管理運営における経費節減のための取組

- 運営母体の経営する企業との共同仕入れ等による仕入単価の改善。
- 水道光熱費の購入先見直し。
- 照明や冷暖房の効率的な使用に関し、内規（マニュアル）を作成し、従業員の誰でもが適宜対応できる体制を整備する。
- サンルーフ積極活用し、施設の弱点でもある西日対策に取り組む。
- 建物琵琶湖側の設置物を極力取り除き、自然風や光を取り込んだ運営を行う。
- 資源ごみの有償引取り等によるごみ処理費用の節減

(2)利用料金の設定及び設定根拠

区分	単位	使用料（税込）	利用料金(案)
交流室	１時間	１，０２０円	２，２００円
地域特産物販売所	販売代金	販売代金の２０％	２０％
農林水産物販売所	販売代金	販売代金の２０％	２０％
レストラン	販売代金	販売代金の３０％	３０％
地域情報室	販売代金	販売代金の３０％	３０％

現状、近隣施設（旅館）の会議室使用料が５，５００円で設定されており、その半額としての交流室の利用料とした。ただし、イベントや貸し出しのない期間はレストランの機能を補完する飲食スペースとして活用予定。

(3)維持管理業務(清掃・保守点検・警備等)の内容、方法、頻度、今後の修繕計画等

- 定期的な植栽の整備
- 降雪時における敷地内の速やかな除雪
- スタッフによる開店前、閉店後の積極的な施設清掃
- 消火、避難訓練をはじめとする定期的な訓練の実施

（今後の修繕）

＝自主的なもの＝

- 狭く暗いトイレへの導線整備
- 景観を阻害する自動販売機の移設（施設の側面部へ）
- 駐車場の縁石除去による、駐車スペースの有効活用
- 飲食スペースの座敷撤去と椅子テーブル化
- 事務所側壁のガラス張り化と観光案内機能付加のための改修

＝協議および支援が必要な修繕＝

- トイレの建物からの分離または大規模な改修
- 地下ガスタンクの移設
- 建物北側駐車場の改修と野鳥センターとの間仕切り撤去
- サイクリスト、トラッカーが利用可能なシャワー設備の設置
- 給湯、給水設備（過去に更新履歴無）の入れ替え

(1)利用者の個人情報を保護するための取組

・個人情報保護法に基づく社内規則の整備
・専門家を招いた定期的な研修の実施
・自治体等が行う研修事業への参加

(2)施設の管理運営における環境に配慮した取組

・自主的なごみの削減
・リサイクルに関する取り組みの実施
・ごみの持ち込み削減に関する啓もう活動の実施
・館内でのびわ湖や滋賀の環境に関する展示または掲示の実施

(3)防災、防犯その他緊急時（災害・事故等）の対応及び危機管理体制

・民間警備会社との契約による閉店～開店までの施設警備の実施
・災害時の連絡網整備とYahoo緊急連絡網の導入による速やかな危機管理対応
・食料備蓄や災害対応への備品購入と整理

(4)同様・類似の業務の実績等

湖底遺跡資料館の拝観受付と管理業務（尾上自治会より委託）

これまで個人携帯を窓口とされていた尾上自治会が管理する湖底遺跡資料館の受付や開錠業務に関して、自治会が委託される管理人さんと分担し、施錠・開錠を管理している。また、配管に関する問い合わせ先は、応募企業が運営する「旅館紅鮎」となっており、管理人さんと連携し、当日のガイド派遣手配を行うことで利用料収入の上げる手伝いを無償で行っている。

その他施設の管理運営業務を効果的・効率的に推進していくために提案したいこと、貴団体の独自性やアピールしたいこと、施設譲渡に対する考え方

【施設の譲渡に関して】

現状、旧西浅井町にあった「つづらお荘」の譲渡計画に関する経緯などを踏まえると、この道の駅は老朽化が進んだ現状ではまだ改善点が多く、すぐの譲渡は非常に高いハードルかと思います。ただ、地域内の他施設・観光事業者との連携などを通じて、1－(3)で課題に挙げたような問題点解消に向けた施設改修、整備を所有者(市)と綿密に打ち合わせし、実行できれば、地域にしっかりと根ざした施設として、将来的な譲渡は可能と考えています。土地建物を含めた完全譲渡に向け、運営者として課題の解決に注力することはもちろん、所有者の支援を得ながら前進していきたいと思います。

※将来的には１泊２日ビワイチや自然体験プログラム参加者向けシンプルホテル（素泊まりのみ）の提供も行いより地域の魅力を伝えやすい、総合的なプログラムの開発に取り組んでいきたい。アウトドア用品会社の出店誘致やイベント開催に積極的に取り組みます。

※政府の未来投資会議が提言した「新たな成長戦略実行計画策定に関する中間報告」内にあるMaaS(モビリティアズアサービス)の普及を促進するための関連法案成立を前提としたシャトルバスの運行も、フィンランドのヘルシンキにて実証実験を行う無印良品との協業を視野に入れて、同じフィンランド関係の取組として積極的に検討・打診したい。

フィンランドとのオフィシャルかつ継続的な人的交流「デザイナーズ・イン・レジデンス」を、地域行政と絡めて実行し、その地域改革のハブとしても道の駅のスペースを活かしてまいります。

様式第３号

収支計画書（総括表）【審査基準：条例第４条第３号及び第４号】

１　収入

（単位：千円）

科目	令和２年度	令和３年度	令和４年度	令和５年度	令和６年度	合計
指定管理料	0	0	0	0	0	0
利用料金収入	116,000	212,200	224,000	236,000	248,000	1,036,200
その他の収入	120	240	240	240	240	1,080
小計（指定管理業務）	116,120	212,440	224,240	236,240	248,240	1,037,280
自主事業収入など	1,200	2,025	2,025	2,025	2,025	9,300
体験事業収入	300	500	500	500	500	2,300
合計	117,620	214,965	226,765	238,765	250,765	1,048,880

２　支出

科目	令和２年度	令和３年度	令和４年度	令和５年度	令和６年度	合計
人件費	20,000	35,000	40,000	42,500	45,000	182,500
仕入	83,000	151,000	159,040	167,560	176,080	736,680
維持管理費	8,940	17,450	17,450	17,650	17,900	79,390
修繕費	1,000	1,000	1,000	1,000	1,000	5,000
その他の支出	2,100	4,700	4,700	5,200	5,800	22,500
小計（指定管理業務）	115,040	209,150	222,190	233,910	245,780	1,026,070
自主事業費など	2,580	5,815	4,575	4,855	4,985	22,810
合計	117,620	214,965	226,765	238,765	250,765	1,048,880

※審査基準にて示す条例は、「長浜市公の施設の指定管理者の指定の手続等に関する条例」のことです。

様式第３号の２

収支計画書（年度別内訳表）

年 度	令和２年度（令和２年９月１日～令和３年３月３１日）

１　収入　　（単位：千円）

科目		金額	積算根拠等
指定管理料		0	
利用料金収入		116,000	売上として計算
その他	交流室貸出	120	2,000/時間×60 時間（半日利用 15 回）
	計	120	
小計（指定管理業務）		116,120	
自主事業収入		150	テントサウナ利用料 15,000 円×10 回
自動販売機収入		1,050	5 台×7 か月×3 万円
体験事業実施		300	びわ湖体験、湖上タクシー等
合計		117,620	

２　支出

科目		金額	積算根拠等
人件費		20,000	別途、詳細を参照
仕入れ		83,000	決算報告書を参考に手数料平均 29%で計算
維持管理費	光熱水費	5,000	質問書への回答を参考に算出
	清掃費	840	1 日 4 時間×210 日×時給 1,000
	警備費	300	現業者を踏襲した場合で算出
	消耗品費	1,000	決算書を参考に
	保険料	200	
	ゴミ処理	600	
	各種リース	1,000	
	計	8,940	
修繕費		1,000	想定修繕費として計上
その他	通信費	400	Wifi 通信料など
	広告宣伝費	500	協賛金やフォトコンテスト協賛など
	福利厚生費	1,000	
	各種手数料	200	
	計	2,100	
小計（指定管理業務）		115,040	
自主事業費		240	テントサウナ人件費等
体験事業支払		280	体験事業経費、仕入経費
雑費		2,060	想定外費用、防災機器点検費用など
合計		117,620	

注　事業年度ごとに記入してください。

収支計画書（年度別内訳表）

年 度	令和３年度（令和３年４月１日～令和４年３月３１日）

1　収入　　（単位：千円）

科目		金額	積算根拠等
指定管理料		0	
利用料金収入		212,200	売上として計算
その他	交流室貸出	240	2,000/時間×120 時間（半日利用 30 回）
	計	240	
小計（指定管理業務）		212,440	
自主事業収入		225	テントサウナ利用料 15,000 円×15 回
自動販売機収入		1,800	5 台×12 か月×3 万円
体験事業実施		500	びわ湖体験、湖上タクシー等
合計		214,965	

2　支出

科目		金額	積算根拠等
人件費		35,000	賞与・法定福利費含む
仕入れ		151,000	
維持管理費	光熱水費	10,000	物価上昇を加味
	清掃費	1,800	清掃範囲の拡充と時間増に対応
	警備費	500	現業者を踏襲した場合
	消耗品費	1,800	
	保険料	350	
	ゴミ処理	1,200	
	各種リース	1,800	
	計	17,450	
修繕費		1,000	
その他	通信費	700	
	広告宣伝費	2,000	協賛金やフォトコンテスト協賛など
	福利厚生費	1,700	
	各種手数料	300	
	計	4,700	
小計（指定管理業務）		209,150	
自主事業費		360	テントサウナ人件費等
体験事業支払		470	
雑費		4,985	想定外費用、防災機器点検費用など
合計		214,965	

注　事業年度ごとに記入してください。

収支計画書（年度別内訳表）

年 度	令和４年度（令和４年４月１日～令和５年３月３１日）

1　収入　　（単位：千円）

科目		金額	積算根拠等
指定管理料		0	
利用料金収入		224,000	売上として
その他	交流室貸出	240	2,000/時間×120 時間（半日利用 30 回）
	計	240	
小計（指定管理業務）		224,240	
自主事業収入		225	テントサウナ利用料 15,000 円×15 回
自動販売機収入		1,800	5 台×12 か月×3 万円
体験事業実施		500	びわ湖体験、湖上タクシー等
合計		226,765	

2　支出

科目		金額	積算根拠等
人件費		40,000	人員補強のための増員
仕入れ		159,040	
維持管理費	光熱水費	10,000	
	清掃費	1,800	
	警備費	500	
	消耗品費	1,800	
	保険料	350	
	ゴミ処理	1,200	
	各種リース	1,800	
	計	17,450	
修繕費		1,000	
その他	通信費	700	
	広告宣伝費	2,000	情報発信、協賛金、フォトコン協賛など
	福利厚生費	1,700	
	各種手数料	300	
	計	4,700	
小計（指定管理業務）		222,190	
自主事業費		360	テントサウナ人件費等
体験事業支払		470	
雑費		3,745	特殊建築物確認申請費用など
合計		226,765	

注　事業年度ごとに記入してください。

収支計画書（年度別内訳表）

年 度	令和５年度（令和５年４月１日～令和６年３月３１日）

1　収入　　（単位：千円）

科目		金額	積算根拠等
指定管理料		0	
利用料金収入		236,000	売上として
その他	交流室貸出	240	2,000/時間×120 時間（半日利用 30 回）
	計	240	
小計（指定管理業務）		236,240	
自主事業収入		225	テントサウナ利用料 15,000 円×15 回
自動販売機収入		1,800	5 台×12 か月×3 万円
体験事業実施		500	びわ湖体験、湖上タクシー等
合計		238,765	

2　支出

科目		金額	積算根拠等
人件費		42,500	
仕入れ		167,560	仕入支払、レストラン原材料仕入れなど
維持管理費	光熱水費	10,000	
	清掃費	2,000	トイレの経年劣化による清掃回数増に対応
	警備費	500	
	消耗品費	1,800	
	保険料	350	
	ゴミ処理	1,200	
	各種リース	1,800	
	計	17,650	
修繕費		1,000	
その他	通信費	700	
	広告宣伝費	2,500	HP 改修、SNS での発信など
	福利厚生費	1,700	
	各種手数料	300	
	計	5,200	
小計（指定管理業務）		233,910	
自主事業費		360	テントサウナ人件費等
体験事業支払		470	
雑費		4,025	各種点検費用等
合計		238,765	

注　事業年度ごとに記入してください。

収支計画書（年度別内訳表）

年 度	令和６年度（令和６年４月１日～令和７年３月３１日）

1　収入　　（単位：千円）

科目		金額	積算根拠等
指定管理料		0	
利用料金収入		248,000	売上として
その他	交流室貸出	240	2,000/時間×120 時間（半日利用 30 回）
	計	240	
小計（指定管理業務）		248,240	
自主事業収入		225	テントサウナ利用料 15,000 円×15 回
自動販売機収入		1,800	5 台×12 か月×3 万円
体験事業実施		500	びわ湖体験、湖上タクシー等
合計		250,765	

2　支出

科目		金額	積算根拠等
人件費		45,000	来場者増に対する増員など
仕入れ		176,080	
維持管理費	光熱水費	10,000	物価上昇などを加味
	清掃費	2,000	
	警備費	500	
	消耗品費	2,000	来場者増対応
	保険料	350	
	ゴミ処理	1,050	
	各種リース	2,000	更新等を加味
	計	17,900	
修繕費		1,000	
その他	通信費	1,000	Wifi 修繕など
	広告宣伝費	2,500	
	福利厚生費	2,000	
	各種手数料	300	
	計	5,800	
小計（指定管理業務）		245,780	
自主事業費		360	テントサウナ人件費等
体験事業支払		470	
雑費		4,155	点検費用など
合計		250,765	

注　事業年度ごとに記入してください。