

様式第1号

指定管理者指定申請書

令和4年 1月 21日

長浜市長 藤井 勇治 様 へ

(申請者)

所在地 滋賀県長浜市

湖北町尾上107

団体名 4B合同会社

代表者氏名 山本 享平

電話 0749 (79) 8060

担当者名 山本 享平



指定管理者の指定を受けたいので、長浜市公の施設の指定管理者の指定の申請等に関する条例第3条の規定により、下記のとおり申請します。

記

1 施設の名称 湖北みずどりステーション

2 添付書類

	添付書類		申請者確認欄	市確認欄
1	指定管理者指定申請書	様式第1号	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>
2	誓約書	様式第2号	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>
3	団体概要書	様式第3号	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>
4	法人の組織体制図	当初の組織体制からの変更点がわかる書類	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>
5	当初の事業計画書との変更点	様式第4号	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>
6	当初の事業計画書	-	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>
7	当初の収支計画書	-	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>
8	法人等の定款、寄付行為、規約、会則その他これらに準ずるもの	-	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>
9	登記事項証明書	-	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>
10	法人等の決算関係書類	過去2年分の事業報告書、貸借対照表、損益計算書、法人税確定申告書(別表1・4・5-(1))その他これらに準ずる書類	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>
11	納期が到来している国税等に未納がないことが分かる証明書	直近の会計年度の事業計画書及び収支予算書	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>
12		-	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>

様式第2号

誓 約 書

2022年 1月 21日

長浜市長 あて

(申請者)

所在地 滋賀県長浜市
湖北町尾上107

団体名 4B合同会社

代表者氏名 山本 享平



湖北みずどりステーションの指定管理者指定申請を行うにあたって、下記の事項については真実に相違ありません。

なお、申請者の備えるべき資格のうち、暴力団排除に係る欠格要件該当の有無について、「長浜市における暴力団排除に係る相互連携に関する合意書」に基づき、長浜警察署及び木之本警察署に照会することを承諾します。

記

- 1 湖北みずどりステーション指定管理者募集要項「7 申請することができる者の資格」に定める欠格事項に該当せず、申請者としての資格を有していること。
- 2 湖北みずどりステーションにおける指定管理者指定申請書等の提出書類に記載の事項は事実と相違ないこと。

様式第3号

団体概要書

2022(令和4)年 1月 21日現在

団体名称	4B合同会社			
法人格	合同会社			
代表者職・氏名	代表社員 山本 享平			
団体の所在地	〒529-0364 滋賀県長浜市湖北町尾上107			
設立年月日	2020年 7月 29日			
資本金	10万円			
職員数	正社員 2 人 / その他 11 人 合計 13 人 (2022年 1月 21日現在)			
設立趣旨	株式会社 紅鮎との経理分離を念頭に設立された会社で、紅鮎役員である山本享平氏が代表社員を務める関係から、株式会社 紅鮎の意思決定に下で運営を行っています。合同会社形式にしたのは時代の変化に合わせて機動性を高めるため、経済情勢や時流に合わせた経営戦略の素早い転換を可能にするために設立しました。			
沿革	令和2年 4B合同会社として設立 同 年 道の駅「湖北みずどりステーション」を経理上、見えやすくするために、紅鮎役員より出資を受ける。 令和2年夏 レストラン営業許可等を取得 令和2年9月 道の駅「湖北みずどりステーション」営業に関与			
主な業務内容	道の駅の運営に関する事、水辺の暮らしの提案			
類似施設の管理に関する実績	なし			
財務状況 (過去3年間の状況について記入してください。)	年 度	2020年度		
	総 収 入	101,495 千円		
	総 支 出	109,251 千円		
	当期損益	△7,545 千円		
	累計損益			
特記事項	詳細は添付の決算書および試算表でご確認ください。			
応募に関する 担当者連絡先	氏 名	山本 享平	部署・職名	フロント・専務
	T E L	0749-79-0315	F A X	0749-79-1265
	メール	yamakiyo@hotmail.com		

注1 構成団体ごとに作成してください。

指定管理者申請者役員名簿

2022年 1月 21日現在

団体名称	4 B 合同会社
団体の所在地	〒529-0364 滋賀県長浜市湖北町尾上107

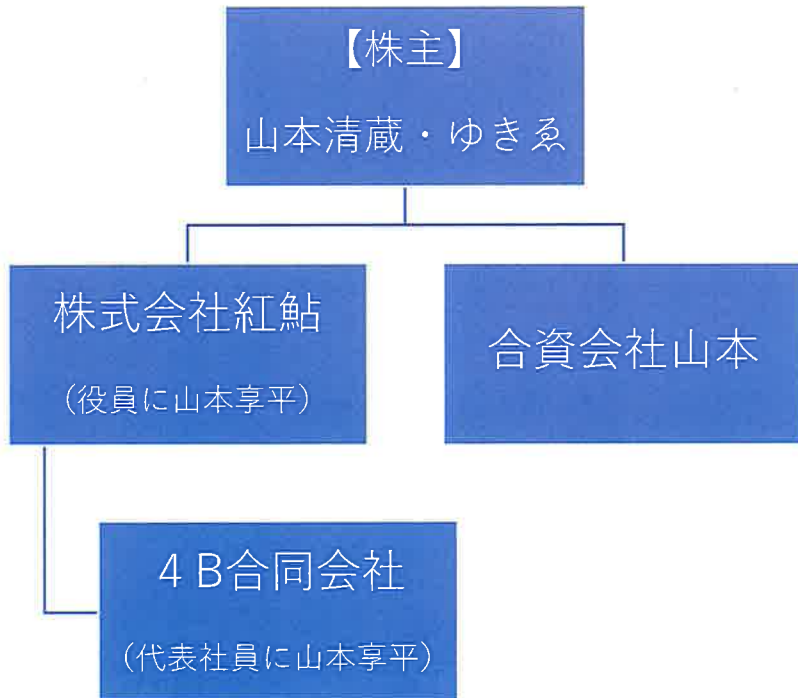
役職名	ふりがな 氏名	性別	生年月日	住所
代表社員	やまもと きょうへい 山本 享平	男	S51.12.4	〒529-0264 滋賀県長浜市湖北町尾上107
				〒
				〒
				〒
				〒

注1 この名簿には、法人にあっては代表者のほか非常勤を含む役員及びその経営に事実上参加している者、法人格を有しない団体にあってはその代表者及び経営に事実上参加している者全員について記入してください。

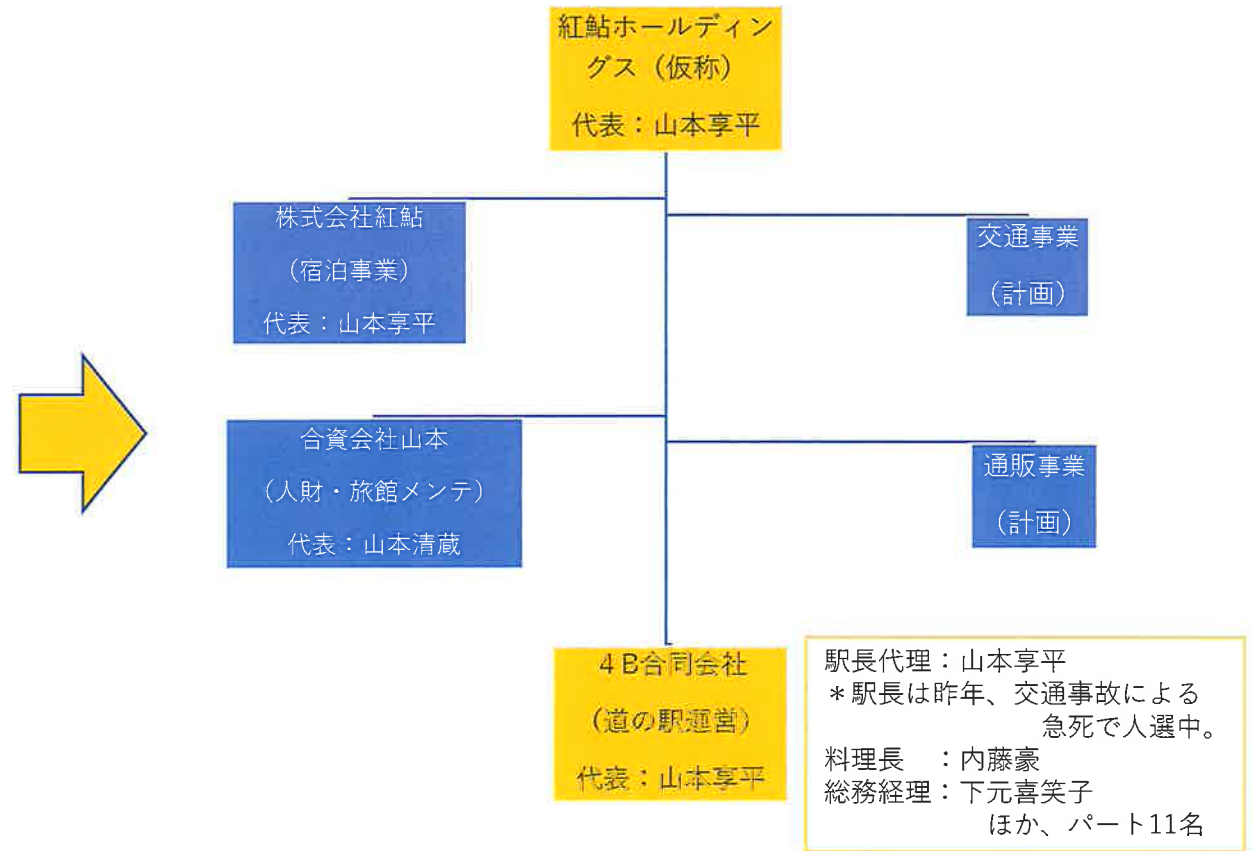
注2 この名簿により提出いただいた個人情報、募集要項に規定する欠格事項の該当の有無を確認するための照会に使用することがありますので、あらかじめ御了承ください。

組織・指揮命令系統

= 現行体制 =



= 名義移行後 (将来) =



様式第 4 号

当初事業計画との変更点 および 事業・収支計画書

2022 年 01 月 21 日

長浜市長 あて

(申請者)

所在地 滋賀県長浜市
湖北町尾上 107

団体名 4 B 合同会社

代表者氏名 山本 享平

電話 0749 (79) 8060

担当者名 山本 享平



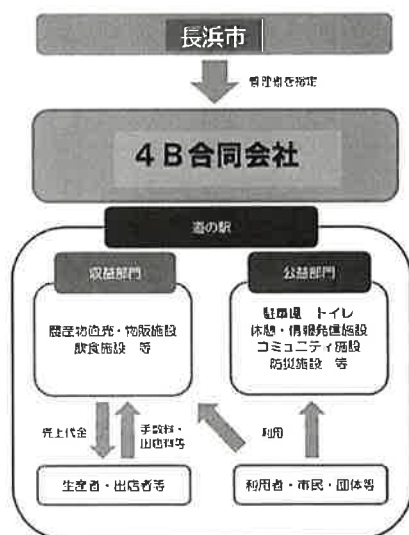
指定管理者の名義変更にあたり、当初計画から進捗のあった部分を追記し、今後の事業継続に関して、申請時の計画より変更がない旨を申し添え、下記のとおり申請します。

記

事業計画書

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を提示してください。



(2) 管理運営に係る職員配置及び今後の採用計画を提示してください。

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	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	フロア（レジ・検品）		非常勤	シフト制
接客⑤	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⑥	レストラン（調理補佐）		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

(職員の採用計画)

運営の軸は常勤の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。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を提示してください。

- ・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。

欄が不足する場合は、同様の書式で別紙（A4版）を作成してください。

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。）及び達成目標を提示してください。

- ・ SNS を使った広報、誘客活動 ⇒ Insta、Twitter、Facebook で広報中
- ・ 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
⇒ フォトコンテストなので連携中
- ・ 生産者団体、納入業者様との積極的な協業
⇒ 役員会への参加や説明会の開催を通して、定期的な情報交換を実施。
- ・ 体験型コンテンツの開発と販売 ⇒ 観光協会に申請予定
- ・ 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
- ・ 休館日と営業時間の見直しによる来場者増
- ・ 活発な自主事業の実施による利用者増

【達成目標】

年度	利用者数	積算根拠
令和2年度	89,523人	月当たり1,000名の来場増を積算根拠としているが、事業受託当初よりコロナ禍が継続しており、初年度は7か月で想定を30%下回る入込数に終わっている。コロナ禍は継続中で、今年度以降もかなりの苦戦が予想されている。
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	

(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を提示してください

- ・ 尾上自治会との連携を通じ、年一回イベントを開催する。⇒ コロナで未開催
- ・ 尾上温泉旅館組合と連携して、宿泊客の道の駅への誘客キャンペーンを展開する。
- ・ 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 ⇒ 研究事業は受託
- ・ 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
- ・ 奥びわ湖の会との連携による PR
- ・ びわ湖近江路観光圏協議会宿泊部会への積極的な情報発信

(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を提示してください。

- ・ SNS を用いた積極的な情報発信 ⇒ 実施中
- ・ 運営会社となる株式会社紅鮎のつながりを活用した情報発信
- ・ 地域の組織と連携した情報発信 ⇒ 宿泊施設の会議で情報発信
- ・ 施設内に配架するチラシなどを工夫し定期的な来館を促す広報活動を展開する。

欄が不足する場合は、同様の書式で別紙（A4版）を作成してください。

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を提示してください。
- ・ 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について提示してください。
- ・ 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。
- (3) その他サービスの質を維持・向上するための取組について提示してください。
- ・ 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

欄が不足する場合は、同様の書式で別紙（A4版）を作成してください。

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について提示してください。
- ・ 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。
 - ・ サンプル積極活用し、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について提示してください。

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30%	20%
農林水産物販売所	販売代金		20%
レストラン	販売代金		30%
地域情報室	販売代金		30%

(利用料金の設定根拠)

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、今後の修繕計画等について提示してください。

- ・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 ⇒ 施工済
- ・景観を阻害する自動販売機の移設（施設の側面部へ） ⇒ 解消済
- ・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 ⇒ 計画変更、検討中
- ・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 ⇒ 施工済

=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 ⇒ 検討中
- ・地下ガスタンクの移設 ⇒ 施工済
- ・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 ⇒ 継続交渉中
- ・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 ⇒ 検討中
- ・給湯、給水設備（過去に更新履歴無）の入れ替え ⇒ 計画中

欄が不足する場合は、同様の書式で別紙（A4版）を作成してください。

6 その他【審査基準：条例第4条第4号】

(1) 利用者の個人情報保護のための取組を提示してください。

- ・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を提示してください。

- ・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について提示してください。

- ・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があれば、記入してください。

- ・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。

欄が不足する場合は、同様の書式で別紙（A4版）を作成してください。

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を記入してください。（例：女性・若者の参画、資材等の地元調達など）

- ・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。
- ・現行で地場産食材を活用し、産直スペースに加工品を展開する「おふくろ亭」の継続入居を交渉しており、これまで同様に地域の食を加工品として販売していきます。

- ・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、今すぐの譲渡は非常に高いハードルと考えます。地域内の他施設・観光事業者との連携などを通じて、株式会社紅鮎として指定管理に応募した様式第2号1-(3)（*別紙①参照）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えます。

欄が不足する場合は、同様の書式で別紙（A4版）を作成してください。

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」の事です。

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(実績)	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	100,250	212,200	224,000	236,000	248,000	1,036,200
その他の収入	0	240	240	240	240	1,080
小計（指定管理業務）	100,250	212,440	224,240	236,240	248,240	1,037,280
自主事業収入など	1,245	2,025	2,025	2,025	2,025	9,300
体験事業収入	0	500	500	500	500	2,300
合計	101,495	214,965	226,765	238,765	250,765	1,048,880

2 支出

科目	令和2年度(実績)	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	17,027	35,000	40,000	42,500	45,000	182,500
仕入	76,293	151,000	159,040	167,560	176,080	736,680
維持管理費	8,320	17,450	17,450	17,650	17,900	79,390
修繕費	2,700	1,000	1,000	1,000	1,000	5,000
その他の支出	4,700	4,700	4,700	5,200	5,800	22,500
小計（指定管理業務）	109,040	209,150	222,190	233,910	245,780	1,026,070
自主事業費など	0	5,815	4,575	4,855	4,985	22,810
合計	109,040	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

収支実績書（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		100,250	
その他	交流室貸出	0	コロナで利用制限
	計	0	
小計（指定管理業務）		100,250	
自主事業収入		0	コロナで実施できず
自動販売機収入		1,245	5台×7か月×3万円
体験事業実施		0	コロナで実施できず
合計		101,495	

2 支出

科目		金額	積算根拠等
人件費		17,027	
仕入れ		76,293	
維持管理費	光熱水費	3,500	
	清掃費	840	人件費に含まれる
	警備費	300	
	消耗品費	3,000	厨房機器等更新を含む
	保険料	200	
	ゴミ処理	480	
	各種リース	0	
計		8,320	
修繕費		2,700	前事業者よりの整備不良改善等
その他	通信費	0	Wifi 通信料など
	広告宣伝費	200	協賛金やフォトコンテスト協賛など
	福利厚生費	400	
	各種手数料	4,100	税理士費用、デザイン料など
	計	4,700	
小計（指定管理業務）		109,040	
自主事業費		0	テントサウナ人件費等
体験事業支払		0	体験事業経費、仕入経費
雑費		0	
合計		109,040	

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	更新などを加味
	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。

別紙①

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 清蔵

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	<p>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。</p> <p>【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。】</p> <p>【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。】</p> <p>【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。】</p>
(2) 指定管理者を希望する理由・目的	<p>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。</p>
(3) 施設の課題とその対応	<p>現状での課題と対応策を記述します。</p> <ul style="list-style-type: none"> ・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、