

令和5年12月14日

**令和5年11月市議会通常会議
議案第165号 指定管理者の指定について
(大津市おごと温泉観光公園)**

<産業観光部観光振興課>

施設の概要

- 名 称 おごと温泉観光公園
- 所在地 大津市雄琴一丁目2番17号
- 面 積 9,667.78㎡
- 建 物 鉄筋コンクリート造1階建
 - 館内: 観光交流センター
 - 喫茶コーナー
 - 館外: 屋根付き足湯、トイレ
 - 公園施設
- 条 例 大津市おごと温泉観光公園条例
- 現指定管理者 おごと温泉旅館協同組合



1. 申請者の概要

受付番号	1
団体名 代表者 所在地	おごと温泉旅館協同組合 理事長 池見 喜博 大津市雄琴六丁目5番1号
申請者数	1団体
事業計画	<ul style="list-style-type: none"> ●【大津市第3期観光交流基本計画】に則った受託運営 <ul style="list-style-type: none"> ・オンリーワンのびわ湖を中心とした「大津ならではの魅力」の磨き上げ ・大津への「来訪」に結び付けるための戦略的な情報整理 ・知名度の飛躍的な向上を狙ったプロモーション ●安全・安心を重視した受託運営 ●加盟団体と連動した運営を行い、効率的な運営集客を図る。
委託料	85,050千円(5年間)

1. 申請者の概要

【採点結果】

	安定的運営	サービス向上	経費縮減	その他	合計
満点 (最低水準点)	165	140	75	120	500 (300)
得点	140	110	50	96	396

● 選定理由

・施設の管理運営の経験及び実績を活かした安定的な運営が期待でき、施設の設置目的を効果的に達成できると評価したため

2. 事業計画の概要

【人員計画】

● 職員の配置計画

役職	担当業務内容	雇用形態	勤務時間
所長	業務の統括、施設管理	常勤社員	10:30～18:30
副所長	所長の補佐、観光案内	パート	9:30～17:30
観光案内 清掃	観光案内、施設の清掃、 開閉店準備	パート	7:00～18:30 (交替制)
物販 カフェ	物品販売、飲食販売	パート	9:00～18:00 (交替制)

2. 事業計画の概要

【施設運営】

● サービス向上策について

- ・「企画 & 品質向上委員会」を設置し、利用者の声を反映出来る仕組みを組織内に構築。
- ・現場職員を教育し、担当以外の職務をこなせるようにする。
- ・アンケート等の結果により問題点を把握し、改善につなげる。
- ・5S(整理・整頓・清潔・清掃・躰)を職員に徹底する。
- ・「ミーティング」を行い、挨拶訓練・笑顔の出し方等を教育する。

● 利用促進の方策について

- ・インターネットホームページ(HP)、Facebookの作成・更新する。
- ・各旅館のHPに当事業のバナーを貼り付け、アクセス数の増加を目指す。
- ・びわ湖大津観光協会やびわこビジターズビューロー、地元観光施設や地元寺社仏閣のHPやSNSと相互リンクを貼り、アクセス数を増加させ、SEO対策(検索結果画面で当サイトが上位表示されるために行う様々な対策)を行う。
- ・イベントチラシ等を作成し、各旅館・付近の観光施設・来訪者等に配布する。
- ・スタンプカード、公園だより等を発行し、リピーター対策を行う。

2. 事業計画の概要

【施設運営】

- 利用者の声の反映について

(回収方法)

- ・FacebookやInstagramなどSNS上のコメント欄を参照
- ・施設内にアンケート用紙を設置

(反映方法)

- ・実際のオペレーションや企画・制度等に反映させるために、組織内に「企画&品質向上委員会」を設置
- ・毎月委員会を開催し、適宜お客様の声を反映させる。

2. 事業計画の概要

● 観光振興に寄与する取り組みについて

○市民と観光旅行者の交流促進

- ・定期的に「朝市」を開催し、地元の製品の販売を行うことにより地域との交流を促進。
- ・びわ湖大津観光協会、びわこビジターズビューロー、おごと温泉観光協会、坂本・堅田等の周辺の観光協会や仰木等の隣接地域と協調・連携して、「点の観光」から「線の観光」へと広げる。
- ・この施設を中心とした、おごと温泉並びに大津広域の文化交流、まちづくりを目指す。
- ・おごと温泉を拠点とし、様々な方面から多様な目的で来ていただき、各方面へ様々な目的へ出かけていただく旅の要所・ハブツーリズムの更なる中心地になる。

○物産のPR等

- ・大津市の観光・物産の展示と販売を行う。
- ・定期的に「体験工房」において、お客様に実際に体験していただく。
- ・地元物産の開拓・開発や地元のPRを行い「大津ブランド」の確立を目指す。

2. 事業計画の概要

● 観光振興に寄与する取り組みについて

○ 地域との連携

- ・地元自治会の「雄琴学区夏祭り」や地元商店街連盟のイベント等を当施設付近で行う。
- ・「朝市」等により地域と連携を深める。
- ・地元物産の販売、カフェ等における食材の地元調達、体験コーナーにおいて地域の文化を取り入れた企画を行う。
- ・「びわ100」イベントへの協力

○ 観光事業者との連携

- ・船舶事業者等と連携し、雄琴港を利用した湖上交通・湖上観光を活性化させ、びわ湖観光やびわ湖体験への拠点を作る。

2. 事業計画の概要

【指定管理料】

- 申請額（消費税及び地方消費税を含む額）（単位：千円）

	R6年度	R7年度	R8年度	R9年度	R10年度	合計
指定管理料	17,010	17,010	17,010	17,010	17,010	85,050

【経費の縮減策について】

- ・「一人三役体制」の構築により、担当分野以外の職務も行えるよう教育し、人件費を削減。
- ・閑散時には普段出来ない業務を行い、繁忙時の負担を軽減し、人件費を削減すると同時に品質の向上につなげる。
- ・季節別・月別・週別・時間帯別アイドルタイムの分析を行い、人員の適正化を図る。
- ・作業動線の分析を行い、無理・無駄を削減。

2. 事業計画の概要

【経費の縮減策について】

○管理費縮減策

- ・照明器具を蛍光灯・LED等に変更し、電気代を削減。
- ・夏期の冷房温度、冬期の暖房温度を適切に管理し、電気代を節約。

○業務費縮減策

- ・企画等の案内を事業所内で行い、印刷費を削減。
- ・各旅館のHP等に掲載してもらうことにより宣伝広告費を削減。
- ・全員による「改善活動」を実施し、作業の効率化とサービスの向上の同時達成を図る。

○全体

- ・棚卸を行い、発生主義を徹底し、正確な月次決算により収益管理を行う。
- ・監査を徹底し、逸失利益を未然に防ぐ体制を構築。
- ・消耗品等の購入において基準以上の金額は常に複数見積もりとし購入価額の引き下げを図る。
- ・外部委託に関し、適宜別事業所を検討し、品質の向上と価額の低廉化を図る。

2. 事業計画の概要

【利益還元】

- 還元額（消費税及び地方消費税を含む額）（単位：千円）

	R6年度	R7年度	R8年度	R9年度	R10年度	合計
還元額	227	242	252	260	267	1,248

【利益還元の考え方】

- ・物品販売事業について

初年度にレンタサイクル用の自転車を追加で購入。増車による売上増を月1万円とし、レンタサイクルによる収入として、初年度8万円、2年目以降12万円を計上する。

- ・飲食物提供事業について

初年度にメニューを観光客メニューに改良し単価UPと映えによる客数UPを図る。Instagramによる投稿を継続し、年2%の売上UPを見込む。

2. 事業計画の概要

【自主事業計画書（令和6年度～令和10年度）】

● 実施方針

「大津らしさ」を追求し、地域性を前面に出した運営を行う。カフェにおいては地元食材を中心としたメニュー構成。物産は大津市の産品、とりわけ隠れた逸品を発掘して販売する。また、ノルディックウオークや多肉植物の寄せ植え教室等の体験コンテンツを展開する。イベントにおいても対象となる客層に合わせ「大津ならではの」の演出を行う。

● 事業内容

・飲食物提供事業

近江牛や地元野菜を使った軽食の販売

・イベント

体験等を年8回実施

・物産販売事業

地元の「手作りゆず胡椒」「大津絵」等の物産及び足湯タオルの販売、朝市の開催

・レンタサイクル事業

・自動販売機事業

3. 選定基準

内容	審査基準	点数								
		合計 33点								
施設の設置条例及び募集要項との整合性が保たれている。	満点／施設の設置目的及び管理運営に関する基本的な考え方に十分な理解がある。 0点／施設の設置目的及び管理運営に関する基本的な考え方を理解していない。	3	2	1	0	0				
日常時における安全管理が徹底されており、利用者が安心して利用できる。	満点／安全管理マニュアル等を作成しており、その対策が適切である。 0点／安全管理対策が不十分である。	3	2	1	0	0				
事前に想定されるリスクを把握し、そのリスクに備えた安定した管理ができる。	満点／事前に想定されるリスクを把握し、そのリスクへの対策が適切である。 0点／リスクへの対策が不十分である。	3	2	1	0	0				
緊急時の体制が明確であり、危機管理意識が高い。	満点／緊急時対応マニュアル等を作成しており、その対策が適切である。 0点／緊急時対応策が不十分である。	3	2	1	0	0				
文書の管理・保管が適正になされている。	満点／文書の登録管理がなされ、適正な場所に保管されている。 0点／文書の保管・管理が不十分である。	3	2	1	0	0				
個人情報の保護が徹底されており、利用者が安心して利用できる。	満点／個人情報保護規程を作成しており、その対策が適切である。 0点／個人情報保護策が不十分である。	3	2	1	0	0				
情報公開を適正に行える。	満点／情報公開を適正に行える体制が整備されている。 0点／情報公開の推進が不十分である。	3	2	1	0	0				
経験と実績を備えており、安定した管理ができる。	満点／類似施設の管理運営に十分な経験と実績を備えている。 0点／類似施設の管理運営に経験と実績がない。	3	2	1	0	0				
人材配置が的確で責任の所在が明確であり、安定した管理ができる。	満点／役割分担が明確であり、円滑な業務遂行が見込める。 0点／役割分担が不明確であり、業務遂行に支障をきたす恐れがある。	3	2	1	0	0				
職員の資質の向上が図られており、質の高いサービスを提供できる。	満点／人材育成の方針が明確であり、研修計画が適切である。 0点／人材育成の方針が不明確であり、研修計画が不適切である。	3	2	1	0	0				
指定期間が複数年にわたることから、申請者の財務状況が良好であることが必要である。	満点／財務状況が良好である。 0点／財務状況に課題が多い。	3	2	1	0	0				
		合計 28点								
新規サービスの提供又は既存サービスの手法改善によって、サービスの質の向上が期待できる。	満点／サービスの質の向上が期待できる。 0点／サービスの質が低下する恐れがある。	7	6	5	4	3	2	1	0	
新規手法の導入又は既存の手法の改善によって、利用促進が期待できる。	満点／利用促進に積極的な姿勢があり、効果が期待できる。 0点／利用促進が期待しにくい。	7	6	5	4	3	2	1	0	
利用者の声を反映するシステムがあり、迅速かつ的確な対応により、利用者満足度向上が期待できる。	満点／日常的に利用者の声を把握する仕組みがあり、サービス改善に積極的である。 0点／サービス改善に消極的である。	7	6	5	4	3	2	1	0	
施設の設置目的との整合性が保たれており、施設の効用を最大限に発揮できる。	満点／自主事業の実施方針が明確であり、事業内容が適切である。 0点／自主事業の実施方針が不明確であり、事業内容が不適切である。	7	6	5	4	3	2	1	0	
		合計 15点								
安定的な管理とサービスの質の確保を前提として、委託料が削減できる。	満点／収支計画が適切であり、大幅な経費削減を見込める。 0点／収支計画が不明確であり、経費削減が見込めない。	15点満点で点数を記入ください。								
							合計 24点			
本市の観光振興に資する観光案内及び観光情報の発信ができる。	満点／本市の観光振興に資する、効果的な観光案内及び観光情報の発信が期待できる。 0点／本市の観光振興に資する、効果的な観光案内及び観光情報の発信が期待できない。	8	7	6	5	4	3	2	1	0
指定自主事業及び自主事業の実施により、目的地として訪れたい、また滞在したい施設になっているか。	満点／魅力的で訪れたい、また滞在したい施設である。 0点／魅力的で訪れたい、また滞在したい施設ではない。	5	4	3	2	1	0	0	0	
観光施設として、例えば地元の産品を使った飲食の提供やお土産品の販売、近隣観光施設との連携など、観光消費額の増加と満足度の向上に向けた取り組みができる。	満点／観光消費額の増加と満足度の向上が期待できる。 0点／観光消費額の増加と満足度の向上が期待できない。	8	7	6	5	4	3	2	1	0
社会的貢献への取組(地域貢献活動、障害者の積極的な雇用、地域経済活性化の取組、女性の活躍推進等)を行える。	満点／社会的貢献への取組に積極的な姿勢であり、社会的貢献が期待できる。 0点／社会的貢献への取組に対して消極的であり、社会的貢献が期待できない。	3	2	1	0	0	0	0	0	

4. 選定委員会

会議名	第1回大津市産業観光部指定管理者選定委員会
日時	令和5年7月28日(金) 9:30~11:00
場所	産業観光部大会議室
出席者	委員5名 事務局2名
内容	<ul style="list-style-type: none">●委嘱状の交付、委員長の選任●指定管理者の選定方法(公募方式)、仕様書及び募集要項、審査基準及び審査評価項目についての審査●今後のスケジュール確認

4. 選定委員会

会議名	第2回大津市産業観光部指定管理者選定委員会
日時	令和5年9月15日(金) 13:00~14:30
場所	産業観光部大会議室
出席者	委員5名 事務局2名
内容	<ul style="list-style-type: none">●申請者の概要、提案内容についての確認●審査評価方法、審査選定シートの確認●今後のスケジュール確認

4. 選定委員会

会議名	第3回大津市産業観光部指定管理者選定委員会
日時	令和5年9月29日(金) 13:20~16:00
場所	産業観光部大会議室
出席者	委員5名 事務局1名
内容	<ul style="list-style-type: none">●申請者へのヒアリング(プレゼンテーション・質疑応答)●審査(採点及び総評)、集計報告●指定管理者の候補者の決定

4. 選定委員会

【選定結果】

各委員の採点の合計に基づく下記の選定結果及び選定理由について、全委員から承諾を得た。

大津市おごと温泉観光公園	
選定結果	第1順位 おごと温泉旅館協同組合(396点) ※申請者 1者 ※満点 500点
選定理由	・施設の管理運営の経験及び実績を活かした安定的な運営が期待でき、施設の設置目的を効果的に達成できると評価したため