

令和6年12月12日  
生活産業常任委員会

**令和6年11月市議会通常会議  
議案第167号 指定管理者の指定について  
(大津港サイクルステーション)**

**<産業観光部観光振興課>**

# 施設の概要

- 名 称 大津港サイクルステーション
- 所在地 大津市浜大津五丁目 1 番 7 号
- 面 積 219.08㎡
- 施設概要 サイクルステーションスペース

物販・飲食スペース

自転車保管スペース

- 条 例 大津市大津港サイクルステーション条例

第 1 条 大津港を訪れる市民、観光旅行者等の利便性の向上及び交流の促進を図るとともに、自転車を利用した観光周遊の促進を図るため、大津港サイクルステーションを設置する。

- 現指定管理者 めぐるまち大津共同事業体  
株式会社高栄ホーム、株式会社きゅうべえ



# 1. 申請者の概要

|                           |                                                                                                                                                                                                                               |
|---------------------------|-------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|
| 受付番号                      | 1                                                                                                                                                                                                                             |
| 団体名<br>構成団体<br>代表者<br>所在地 | めぐるまち大津共同事業体<br>株式会社高栄ホーム・株式会社きゅうべえ<br>株式会社高栄ホーム 代表取締役 北井 博<br>大津市別保二丁目8番35号                                                                                                                                                  |
| 申請者数                      | 1 団体                                                                                                                                                                                                                          |
| 事業計画の骨子                   | <ul style="list-style-type: none"> <li>・「めぐる」をコンセプトとし、サイクリングで地域をめぐり、地産地消で生産と消費がめぐる拠点として地域振興に貢献する。</li> <li>・レンタサイクル業務では、ガイドツアー導入等でサイクルツーリズム拠点として、ビワイチの推進を図る。</li> <li>・飲食提供業務では、大津市産の食材を活かし、地域の魅力発信と地域産業への貢献を実現する。</li> </ul> |
| 指定管理料                     | 0 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 | 収支計画 | その他 | 合計           |
|---------------|-------|--------|------|-----|--------------|
| 満点<br>(最低水準点) | 150   | 200    | 50   | 100 | 500<br>(300) |
| 得点            | 127   | 176    | 36   | 92  | 431          |

### ★選定理由

- ・これまでの運営実績を活かし、安定的な運営が期待できる。
- ・マルシェ等のイベント開催で、大津港の賑わいの創出が期待できる。
- ・利用者の要望を的確に捉え、自主事業計画に反映されている。

## 2. 事業計画の概要

### 【管理の基本方針】

- ・ 公共施設として、公平、公正を堅持し、誰がいつ利用しても快適な施設環境を提供する。
- ・ ホームページやSNS、施設アンケートにより利用者の声を積極的に反映させ、施設の魅力及びサービスの向上に努める。
- ・ 大津市との連携を密にし、施設設置目的の達成に努める。
- ・ サイクリストはもちろんのこと、観光客から地元住民まで、老若男女全ての方が満足できる施設を目指す。
- ・ 平常時から関係機関と連携し、対応マニュアルの整備、研修の実施を通じて、災害などの緊急時には迅速に現場スタッフが対応できる体制を構築する。

## 2. 事業計画の概要

### 【危機管理体制】

#### ● 日常時の安全管理について

- ・ 施設設備の保守点検、清掃、保安警備マニュアル及びチェックリストを作成し、計画的かつ確実な日常点検と警備を行う。
- ・ レンタサイクル利用にあたり、乗り方やヘルメット着用などを事前動画で案内し、安全な利用を促す。

#### ● リスク管理について

- ・ 事故等が予想される天候の際には、レンタサイクルの貸出を停止する。
- ・ 食品衛生管理マニュアルを作成し、食中毒対策を講じる。

## 2. 事業計画の概要

### ●緊急時の体制について

- ・ 消防訓練をはじめとした訓練を定期的実施する。
- ・ 緊急時には、利用者の安全確保を最優先とし、避難経路、避難場所を確保する。

### ●文書の管理・保管について

- ・ 文書管理規程を設け、適正な管理に努める。

### ●個人情報保護について

- ・ 個人情報保護規程を作成し、厳重な管理を行う。
- ・ 取得の目的・範囲を定めた個人情報保護方針を利用者に明示し、同意を得た上で取得する。

### ●情報公開の推進について

- ・ 公正、公平、信頼される施設運営に努めるため、情報公開を推進する。

## 2. 事業計画の概要

### 【人員計画】

| 役職   | 担当業務内容       | 資格・経験年数等                     | 雇用形態  | 勤務時間       |
|------|--------------|------------------------------|-------|------------|
| 店長   | レンタサイクル・物販   | 1年5か月                        | 正社員   | 8:30～17:30 |
| 副店長  | レンタサイクル・物販   | 10年2か月<br>自転車整備士             | 正社員   | 8:30～17:30 |
| 副店長  | レンタサイクル・物販   | 5年4ヶ月<br>旅行サービス手配業<br>務取扱管理者 | 正社員   | 8:30～17:30 |
| スタッフ | レンタサイクル・物販   | 1年6か月                        | アルバイト | 8:30～15:30 |
| 店長   | 食品衛生・飲食提供・物販 | 9年<br>食品衛生責任者                | 正社員   | 8:30～17:30 |
| スタッフ | 自主事業運営       |                              | 正社員   | 8:30～17:30 |
| スタッフ | 飲食提供         | 3年<br>食品衛生責任者                | アルバイト | 8:30～17:30 |
| スタッフ | 飲食提供         |                              | アルバイト | 8:30～17:30 |
| スタッフ | 物販           |                              | アルバイト | 8:30～17:30 |



## 2. 事業計画の概要

### ●職員の研修計画

- ・従業員教育計画を策定し、計画的な人材育成を行う。
- ・専門知識習得のカリキュラムを作成し、研修を実施する。
- ・職務内容に応じた専門スキルを身につける研修を実施する。
- ・情報共有の会議を月1回実施する。

### 【類似施設の管理実績】

| 施設名・所在地                          | 主な業務内容   | 期間               |
|----------------------------------|----------|------------------|
| 大津港サイクルステーション<br>(大津市浜大津五丁目1番7号) | 指定管理運営業務 | 令和4年4月～令和7年3月31日 |

## 2. 事業計画の概要

### 【施設運営】

- サービス向上策について
  - ・ 接客、接遇対応マニュアルを作成し、定期的にロールプレイング等の実践研修を実施する。
  - ・ オプションラインナップの追加や途中返却事業、オリジナル商品の販売など、幅広い利用者のニーズに応えるため、サービスの拡充及び変更を行う。
- 利用促進の方策について
  - ・ パンフレットなどの紙媒体とともにホームページ掲載やSNSの情報発信内容の充実を図り、活動を広く地域に発信する。
  - ・ 大津港発着の船舶を活用した連携企画を積極的に行い、観光利用促進に努める。
- 利用者の声の反映について
  - ・ 利用者アンケートやSNS、ホームページ経由で寄せられた利用者の声をデータベース化し、適切に対応できる体制を確立する。
  - ・ 社内チャットを活用することで、利用者の声を全スタッフがいつでも閲覧できるようにする。

## 2. 事業計画の概要

### 【収支計画について】

- 堅実な運営で、每期利益を計上する。
- 利用者ニーズへの対応を重視し、当面は、自転車の増台やイベント企画などの投資を続け、中長期で本施設を繁栄させる計画としている。



## 2. 事業計画の概要

### 【貸出料金】

#### ● レンタサイクル 料金表

- ・「年間を通じて運用経費を賄う状態」「利用ニーズにあった料金体系」「周辺相場」を考慮し、貸出料金を設定。

| 車体      | 5時間     | 日帰り     | 1泊2日    | 追加料金/日  | 超過料金/時間 |
|---------|---------|---------|---------|---------|---------|
| クロスバイク  | 3,300円  | 5,500円  | 8,800円  | 3,300円  | 1,320円  |
| ロードバイク  | 4,500円  | 6,700円  | 11,200円 | 4,500円  | 1,680円  |
| E-bike  | 11,000円 | 13,200円 | 24,200円 | 11,000円 | 3,240円  |
| 折り畳み自転車 | 3,300円  | 5,500円  | 8,800円  | 3,300円  | 1,320円  |
| ジュニアバイク | 2,500円  | 4,700円  | 7,200円  | 2,500円  | 1,080円  |

## 2. 事業計画の概要

### 【自主事業計画書 令和7年度～令和11年度】

#### ●実施方針

- ・大津市との連携実績を活かし、地域の方、観光客の方に求められ、愛される空間の活用及び事業の実施を目指す。
- ・大津港湾施設シンボル緑地を利用したマルシェを開催することで、地域の特産品を広く紹介し、賑わいを創出する。
- ・琵琶湖疏水船など船舶との連携による魅力向上に努める。

#### ●事業内容

- ・観光振興に資するイベントの開催（サイクリングガイドツアー）
- ・自転車文化を醸成するイベントの開催（自転車デビュー教室、e-bike等の試乗会）
- ・ビワイチの出発地として相応しいサービスの提供（サイクリングイベントへの参画）
- ・大津港湾用地を活用した取組（マルシェ、キャンプ体験、焚火イベント）
- ・船舶を活用した連携事業（サイクルシップツアーの実施）
- ・近隣集客施設との連携事業（LAGO大津や新琵琶湖文化館との連携）

# 3. 選定基準

| 審査項目             |                       | 内容                                                                         | 審査基準                                                                                | 点数     |   |   |   |   |
|------------------|-----------------------|----------------------------------------------------------------------------|-------------------------------------------------------------------------------------|--------|---|---|---|---|
| 対象) 管理業務及び指定自主事業 |                       |                                                                            |                                                                                     |        |   |   |   |   |
| (ア) 安定的な運営       |                       |                                                                            |                                                                                     | 合計 30点 |   |   |   |   |
| a                | 管理の基本方針について           | 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か。                                                | 2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充分な理解がある。<br>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。       | 2      | 1 |   |   | 0 |
| b                | 日常時の安全管理について          | 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か。                                        | 5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。<br>0点／安全管理対策が不十分である。                               | 5      | 4 | 3 | 2 | 0 |
| c                | リスクの管理について            | 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か。                                      | 2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。<br>0点／リスクへの対策が不十分である。                           | 2      | 1 |   |   | 0 |
| d                | 緊急時の体制について            | 緊急時の体制が明確であり、危機管理意識が高いか。                                                   | 2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。<br>0点／緊急時対応策が不十分である。                              | 2      | 1 |   |   | 0 |
| e                | 文書の管理・保管について          | 文書の管理・保管が適正になされているか。                                                       | 2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。<br>0点／文書の保管・管理が不十分である。                                | 2      | 1 |   |   | 0 |
| f                | 個人情報の保護について           | 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か。                                            | 2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。<br>0点／個人情報保護策が不十分である。                                | 2      | 1 |   |   | 0 |
| g                | 情報公開の推進について           | 情報公開を適正になされているか。                                                           | 2点／情報公開を適正に行える体制が整備されている。<br>0点／情報公開の推進が不十分である。                                     | 2      | 1 |   |   | 0 |
| h                | 類似施設の管理運営実績について       | 経験と実績を備えており、安定した管理ができるか。                                                   | 3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。<br>0点／類似施設の管理運営に経験と実績がない。                              | 3      | 2 |   |   | 0 |
| i                | 人員配置について              | 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か。                                           | 3点／役割分担が明確であり、円滑な業務遂行が見込める。<br>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 |   |   | 0 |
| j                | 職員の資質の向上について          | 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か。                                           | 2点／人材育成の方針が明確であり、研修計画が適切である。<br>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。                      | 2      | 1 |   |   | 0 |
| k                | 財務状況について              | 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か。                                  | 5点／財務状況が良好である。<br>0点／財務状況に課題が多い。                                                    | 5      | 4 | 3 | 2 | 0 |
| (イ) サービスの向上      |                       |                                                                            |                                                                                     | 合計 40点 |   |   |   |   |
| a                | レンタサイクル事業について         | 利用者のニーズを的確に捉えたサービス及び安定的な運営計画となっているか。                                       | 10点／質の高いサービス提供及び安定的な運営が期待できる。<br>0点／質の低いサービス提供及び不安定な運営の恐れがある。                       | 10     | 8 | 6 | 3 | 0 |
| b                | 物販展示・紹介・物販事業について      | 利用者のニーズを的確に捉えたサービス及び安定的な運営計画となっているか。                                       | 10点／質の高いサービス提供及び安定的な運営が期待できる。<br>0点／質の低いサービス提供及び不安定な運営の恐れがある。                       | 10     | 8 | 6 | 3 | 0 |
| c                | 飲食事業について              | 利用者のニーズを的確に捉えたサービス及び安定的な運営計画となっているか。                                       | 10点／質の高いサービス提供及び安定的な運営が期待できる。<br>0点／質の低いサービス提供及び不安定な運営の恐れがある。                       | 10     | 8 | 6 | 3 | 0 |
| d                | 情報発信について              | 施設の周知を含め、大津港及び大津市の観光スポットのビワイチなど広域的な魅力を利用者に伝え、周遊促進につながる情報発信に関する取り組みとなっているか。 | 5点／観光案内機能の充実が期待できる。<br>0点／観光案内機能の充実が期待できない。                                         | 5      | 4 | 3 | 2 | 0 |
| e                | 利用者の声の反映について          | 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、利用者満足度が向上できるか。                              | 5点／日常的に利用者の声を把握する仕組みがあり、サービス改善が期待できる。<br>0点／サービス改善が期待できない。                          | 5      | 4 | 3 | 2 | 0 |
| (ウ) 収支計画         |                       |                                                                            |                                                                                     | 合計 10点 |   |   |   |   |
| a                | 収支計画について              | 収支計画が適切かつ実現可能であり、安定的に収益を見込める内容となっているか。                                     | 10点／収支計画が適切かつ実現可能であり、安定的な収益を見込める。<br>0点／収支計画が適切でなく、安定的な収益を見込めない。                    | 10     | 8 | 6 | 3 | 0 |
| 対象) 自主事業         |                       |                                                                            |                                                                                     |        |   |   |   |   |
| (エ) その他          |                       |                                                                            |                                                                                     | 合計 20点 |   |   |   |   |
| a                | 自主事業計画について            | 施設の設置目的との整合性が保たれており、施設及び周辺環境の効用を最大限に発揮できる内容となっているか。                        | 5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。<br>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。                  | 5      | 4 | 3 | 2 | 0 |
| b                | 大津港エリアのさらなる賑わいの創出について | 施設周辺でのイベント開催等を通じて、更なる認知度向上及び市内外から誘客できる計画となっているか。                           | 5点／大津港エリアのさらなる賑わいが期待できる。<br>0点／大津港エリアのさらなる賑わいが期待できない。                               | 5      | 4 | 3 | 2 | 0 |
| c                | 周遊性の向上について            | 疏水船や旅客船等の湖上交通や近隣の集客施設と連携し、周遊を促す計画となっているか。                                  | 5点／周遊性の向上が期待できる。<br>0点／周遊性の向上が期待できない。                                               | 5      | 4 | 3 | 2 | 0 |
| d                | ビワイチ推進について            | ビワイチに関する企画や周辺事業者との連携など、ビワイチの出発地として相応しい取り組みとなっているか。                         | 5点／ビワイチの出発地として相応しいサービスや認知度の向上が期待できる。<br>0点／ビワイチの出発地として必要なサービス提供がなされず、認知度の向上が期待できない。 | 5      | 4 | 3 | 2 | 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6年7月11日（木） 9：30～11：00                                                                                                                              |
| 場所  | 産業観光部大会議室                                                                                                                                            |
| 出席者 | 委員5名<br>事務局2名                                                                                                                                        |
| 内容  | <ul style="list-style-type: none"><li>●委員長の選任</li><li>●大津港サイクルステーションの指定管理者の選定方法（公募方式）<br/>仕様書及び募集要項、審査基準及び審査項目についての審査</li><li>●今後のスケジュール確認</li></ul> |

## 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6年9月13日（金） 9：30～12：00                                                                                             |
| 場所  | 産業観光部大会議室                                                                                                           |
| 出席者 | 委員5名<br>事務局2名                                                                                                       |
| 内容  | <ul style="list-style-type: none"><li>●申請者の概要、提案内容についての確認</li><li>●審査評価方法、審査選定シートの確認</li><li>●今後のスケジュール確認</li></ul> |



## 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6年9月20日（金） 9：30～11：00                                                                                                    |
| 場所  | 産業観光部大会議室                                                                                                                  |
| 出席者 | 委員5名<br>事務局2名                                                                                                              |
| 内容  | <ul style="list-style-type: none"><li>●申請者へのヒアリング（プレゼンテーション・質疑応答）</li><li>●審査（採点及び総評）、集計報告</li><li>●指定管理者の候補者の決定</li></ul> |

## 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。

| 大津港サイクルステーション |                                                                                                                                                             |
|---------------|-------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|
| 選定結果          | 第1順位<br>めぐるまち大津共同事業体（431点）<br>※申請者 1者<br>※満点 500点                                                                                                           |
| 選定理由          | <ul style="list-style-type: none"><li>・これまでの運営実績を活かし、安定的な運営が期待できる。</li><li>・マルシェ等のイベント開催で、大津港の賑わいの創出が期待できる。</li><li>・利用者の要望を的確に捉え、自主事業計画に反映されている。</li></ul> |