

道の駅「びわ湖大橋米プラザ」運営・管理業務仕様書

1 適 用

本仕様書は、滋賀県道路公社（以下「公社」という。）が管理する道の駅「びわ湖大橋米プラザ」（以下「本施設」という。）における運営・管理業務について、公社と契約を締結し、本施設の運営・管理業務を実施する者（以下「運営者」という。）に適用するものである。

2 施設の概要

（１）敷地および建物

区 分	面 積
敷地	22,630.71 m ²
建物	2,085.97 m ²

（２）主要施設

施設名	面 積	管理者
レストラン・売店	332.00 m ²	運営者
直売所	544.11 m ²	運営者
コミュニティルーム （光彩・薫風）	338.57 m ²	運営者
休憩施設	221.84 m ²	公社
屋内トイレ	201.46 m ²	公社・運営者（共用）
屋外トイレ（24 時間）	44.74 m ²	公社・運営者（共用）

（３）屋外施設

- ・ 駐車場：大型車 18 台、普通車 156 台（うち身体障害者用 4 台）
※令和 10 年 3 月までは琵琶湖大橋の耐震補強工事のため、
大型車 15 台、普通車 140 台（うち身体障害者用 4 台）
- ・ 芝生広場：約 8,550 m²
※駐車場および芝生広場については、公社管理区域とするが、本仕様書 4
（３）のとおり運営者は日常点検・管理を行うものとする。

（４）運営・管理範囲

本仕様における運営・管理範囲は以下とする。

- ・ 道の駅びわ湖大橋米プラザの施設全体（駐車場・芝生広場含む）
- ・ ただし、レストラン、売店、直売所の営業は必須とする。
- ・ 上記以外で営業を行う場合は、両者協議の上で決定するものとする。

3 開館日および開館時間

(1) 開館日：年間 308 日以上

(2) 開館時間：9 時 00 分～17 時 00 分

なお、開館時間は、両者協議の上、変更することができるものとする。
ただし、公社の施設管理上の判断を優先する。

4 業務内容

運営者は以下の業務を一体的に実施する。

(1) 営業業務

- ・ 飲食物等の提供
- ・ 飲食物・菓子・土産品等の販売
- ・ 滋賀県産品（農水産物等）の販売
- ・ 地域資源を活用した商品開発および販売促進

(2) 案内業務

- ・ 道の駅利用者への案内および問い合わせやトラブル対応
 - ・ 周辺観光地等にかかる情報収集、提供および案内
 - ・ 道路情報、気象情報等の収集および提供
 - ・ 外国人観光客への対応
- ※案内業務に必要な資機材の確保・保守は運営者が行うこと

(3) 施設管理業務

- ・ 道の駅びわ湖大橋米プラザの開閉館業務
- ・ 敷地全域（建物・屋外トイレ・駐車場・芝生広場含む）・設備の日常点検および管理
- ・ 運営者管理区域の清掃
- ・ 廃棄物の適正管理
- ・ コミュニティルーム（光彩・薫風）の利用受付、使用料の収納および施設の維持管理

(4) 防災・危機管理業務

- ・ 防災・危機管理体制の構築
- ・ 緊急時の避難誘導
- ・ 初期対応および関係機関への状況報告

(5) その他業務

- ・ 管理事務所との連絡・報告・調整
- ・ 本仕様書に明示されていない事項で、両者協議の上で決定した事項

- ・ その他非常時やイベント開催時への協力

(6) 改修工事への対応

農産物直売所部分の天井改修工事を令和9年12月から令和10年4月までの5か月間を予定しており、この間、直売所は使用不可とする。

その間、運営者は、公社設置の仮店舗において、当該工事期間中においても、利用者の安全確保に努めながら、営業を継続するものとする。

なお、仮店舗は直売所と同様の管理を行うものとする。

5 業務水準（KPI・評価指標）

本施設の公共性および事業性を踏まえ、次の指標を運営の参考目標とする。

- ・ 年間来場者数の維持・増加
- ・ 直売所における地元産品（※）取扱比率の向上
- ・ 売上高の継続的確保
- ・ 利用者満足度の向上
- ・ リピート率向上施策の実施

※本仕様書における地元産品とは以下のものとする。

- ①農林水産物については、滋賀県内で生産、収穫または採取されたものとする。
- ②加工品については、滋賀県内で生産された農林水産物を主要な原材料（50%以上）として、滋賀県内で加工されたものとする。
- ③製造品については、滋賀県内で製造されたものとする。

公社は、これらの指標について定期的に確認し、運営者との協議を通じた業務改善および施設運営の向上に活用するものとする。また、その達成状況は、次期運営者選定等における参考資料として活用する場合がある。

なお、これらの指標は運営者の運営状況を把握するための評価およびモニタリングのための指標であり、その達成を義務付けるものではない。

6 営業料

運営者は、契約書に定める営業料を納付するものとする。

7 契約期間

令和9年4月1日から令和14年3月31日までの5年間とする。

8 施設・設備の管理および経費

道の駅施設の管理区分は別添図面のとおりとする。

(1) 基本原則

公社および運営者それぞれの管理区分に係る経費は、それぞれが負担するものとする。

(2) 共用施設（設備）の取扱い

道の駅施設のうち、トイレ等公社と運営者が共同で使用する施設および、施設と一体的に整備されている等により管理が不可分である設備については、公社が管理を行うものとする。（４の（３）および１１の（２）に掲げる施設・設備の日常点検等を除く）

(3) 共用施設（設備）の修繕等

電気設備、上下水道設備、消火設備、ガス設備等の共用設備において修繕等が必要となった場合の費用負担については、公社が負担するものとする。

ただし、運営者の故意・過失により修繕等が必要となった場合および運営者が設置等したものについては、運営者が負担するものとする。

(4) 共益経費および負担割合

共益経費	公 社	運営者	摘要
上下水道	個別	個別	
ガス	個別	個別	
電気	親メーター	子メーター	(注１)
電話	個別	個別	
清掃	個別	個別	
ごみ処理	個別	個別	
機械警備業務	34.3%	65.7%	
共用施設（トイレ）清掃および上下水道	34.3%	65.7%	
空調に係る燃料費	55.2%	44.8%	(注２)

(注１) 電気使用量の算定方法

運営者が使用した電気使用量については、公社が設置するメーターにより毎月算定し、当該使用料金を運営者が負担するものとする。

(注２) 直売所と薫風における空調に係る燃料費については、運営者が別途負担するものとする。

(5) 各施設の面積および按分率

管理者	区 分	面 積	按分率	
公 社	休憩施設等	646.47 m ²	34.3%	55.2%
運営者	レストラン・売店	332.00 m ²	65.7%	44.8%
	光彩	193.63 m ²		
	直売所	544.11 m ²		—
	薫風	168.30 m ²		

9 関係法令の遵守

運営者は、施設の運営および管理に関し、関係法令を遵守するものとする。

10 人員の配置

運営者は、利用者に対し良好なサービスを提供するため、適正な人員を配置するものとする。また、道の駅施設全体を管理・監督する責任者を1名以上選任し、配置するものとする。

1.1 施設・設備および貸与備品の適正管理

- (1) 運営者は、運営者管理区域の施設・設備について保守点検を行い、善良な管理者の注意をもって適正に管理するものとする。日常的維持管理および1件50万円以下の修繕費用は運営者負担とし、それ以外は公社負担とする。
- (2) 運営者は、共用管理区域および公社管理区域についても日常的な目視点検を行い、異常の有無を確認するものとする。また、電球交換や軽微な清掃等の日常的維持管理は運営者が行い、消耗品は公社が支給するものとする。その他の修繕は原則として公社が行う。
- (3) 運営者は、令和9年度においては、駐車場以外に廃棄されている廃棄物について運営者が処分事業者と契約を締結し、適切に処分すること。駐車場に廃棄されている廃棄物については、公社が処分するものとする。令和10年度以降においては、道の駅施設から発生する全ての廃棄物について、運営者が処分事業者と契約を締結し、適切に処分すること。

1.2 各種報告

- (1) 運営者は、毎年度終了後速やかに事業報告および収支決算報告を行うものとする。
- (2) 運営者は、毎月および公社の要請に応じ、売上状況等の資料を提出するものとする。
- (3) 運営者は、公社の要請に応じ、施設利用者数を報告するものとする。

1.3 防火体制等

運営者は、公社が指定する防火管理者と連携し、防火体制の構築・維持に協力するものとする。火災発生時には、施設全体の避難誘導および初期消火に努めるものとする。

1.4 事故等の賠償

運営者は、施設の運営および管理において、自己の責に帰すべき事由により第三者に損害を与えた場合は、誠意をもって対応し、その損害を賠償するものとする。

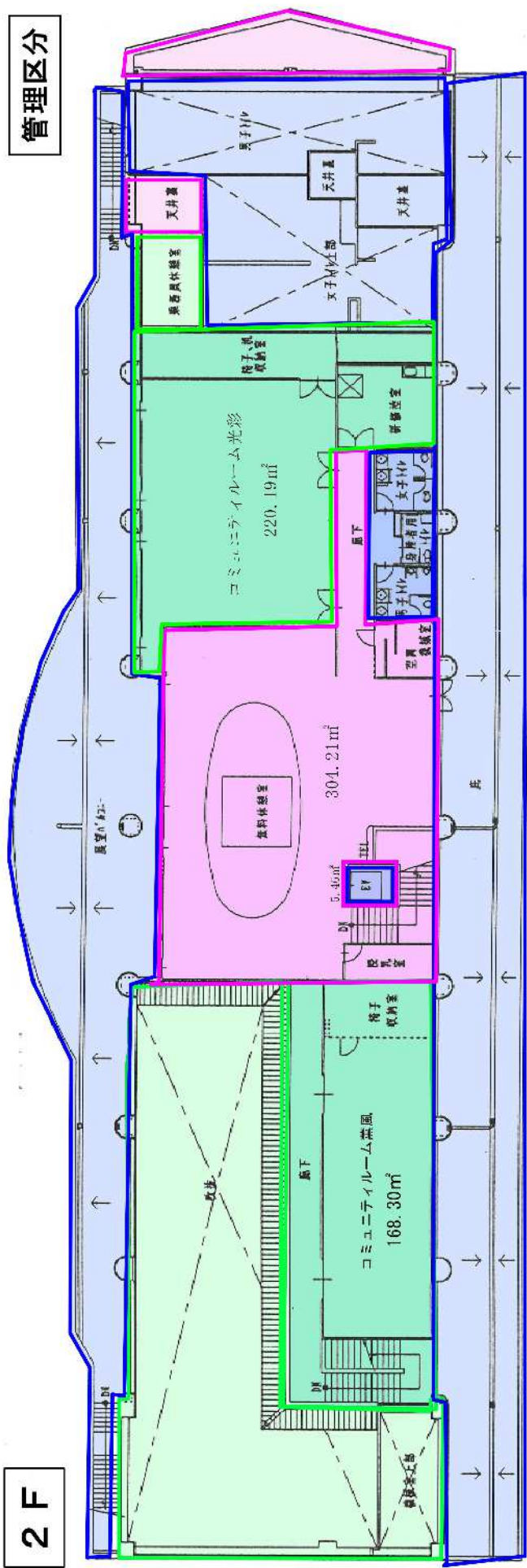
1 5 再委託の禁止

運営者は、運営の全部を第三者に委託してはならない。一部を委託する場合は、あらかじめ滋賀県道路公社理事長の承諾を得なければならない。

1 6 その他

- (1) 契約期間終了時または契約解除時において、運営者は施設および設備を速やかに原状回復すること。
- (2) 運営者は、契約期間終了時または契約解除時において、後継運営者が円滑に業務を開始できるよう、公社の指示に従い、必要な資料の提供、説明、および現地立ち会いその他必要な協力を無償で行うこと。
- (2) 毎週開催される朝市の円滑な運営に関し、関係者と調整すること。
- (3) 繁忙期の駐車場混雑対策として監視・警備等を実施すること。
- (4) 道の駅施設全体の運営・管理について、運営者は施設全体を有効活用できるよう創意工夫に基づく企画提案を行い、公社と協議のうえ対応すること。
- (5) 将来的な「道の駅」のあり方を検討するための「(仮称) 道の駅 びわ湖大橋米プラザ」将来構想検討委員会を設置した場合、当該委員会において示された提案・検討結果について、運営者はこれを尊重し、運営に反映させなければならない。
- (6) 道路区域を利用等する場合には、公社と協議すること。
- (7) その他、公社の道の駅の運営・管理に協力すること。

分区管理



- 运营者管理
- 道路公社管理
- 共用管理

1F

直売所 544.11m²

ホール

会議室

展示室

男子トイレ

女子トイレ

テラス

エレベーター

1F