

図 2-7 グリーンパーク山東 施設位置図

出典：米原市

【現地写真】

①宿泊研修棟（鴨池荘）



露天風呂



②コテージ：5棟



③新コテージ：3棟



④伊吹の見える美術館（工芸館）



⑤グリーンドーム（屋内多目的運動広場）



⑥屋内ゲートボール場、⑨田園空間コミュニティ施設※



※米原観光ボランティアガイド協会の活動拠点として使用されている

⑦クラブハウス



⑧管理倉庫（奥の建物）



⑩その他の施設

テニスコート



林間広場



林間キャンプ場



フィールドアスレチック (ドラゴンスライダー)



①自主事業 (グランピング施設) (芝生広場を利用し 2017 年に開業)

芝生広場



ウッドキャビン



バーテラス



表 2-5 グリーンパーク山東の施設概要

所在地	滋賀県米原市池下 80 番地 1	
敷地面積	約 22.2 ha	
①宿泊研修棟 (鴨池荘)	竣工時期	平成 7 年
	構造等	鉄骨瓦葺 2 階建 926.56 m ²
	施設内容	1 階 管理事務所・研修室兼レストラン・管理人室・男女浴槽・男女サウナ・ロビー・トイレ 2 階 客室 7 部屋・リネン室・配膳室・トイレ
②コテージ	竣工時期	平成 7 年
	構造等	木造鉄板葺 2 階建
	施設内容	和タイプ 74.02 m ² 3 棟 洋タイプ 80.25 m ² 2 棟
③新コテージ	竣工時期	平成 30 年 (現在グランピング施設として運営)
	構造等	木造鉄板葺 2 階建 81.77 m ² 3 棟
④伊吹の見える美術館 (工芸館)	竣工時期	平成 7 年
	構造等	木造鉄板葺平屋建 387.6 m ²
⑤グリーンドーム(屋内多 目的運動広場)	竣工時期	平成 5 年
	構造等	鉄骨鉄板葺平屋建 1,087 m ²
⑥屋内ゲートボール場	竣工時期	平成 6 年
	構造等	鉄骨鉄板葺平屋建 1,100.21 m ²
⑦クラブハウス※	竣工時期	平成 5 年
	構造等	木造鉄板葺平屋建 220.86 m ²
⑧管理倉庫	竣工時期	平成 5 年
	構造等	木造鉄板葺 2 階建 192.64 m ²
⑨田園空間コミュニティ施 設	竣工時期	平成 15 年
	構造等	木造鉄板葺平屋建 99 m ²
⑩その他の施設	芝生広場 (照明付) 32,716.64 m ² (現在グランピング施設として自主事業運営) テニスコート (オムニコート: 6 面) 屋外ゲートボール場 1,260 m ² 林間広場 5,500 m ² 林間キャンプ場 (収容可能テント数: おおむね 130 張) アスレサーキット場 (協会認定コース 20 ポイント) フィールドアスレチック (ドラゴンスライダー (延長 100m) 含む。) イベント広場 (簡易照明付) 5,492 m ² 駐車場 (3 か所: テニスコート東・キャンプ場東・ビジターセンター跡地南) 約 240 台 トイレ	
⑪自主事業 (グランピング) のための指定管理者 設置施設	ロータステント (4 名定員) 3 張 ホワイトドーム (4 名定員) 2 基 ウッドキャビン (4 名定員) 5 棟 レインドロップ (4 名定員) 2 基 バーテラス 1 棟	

※⑦クラブハウスは、現在グランピングのフロントとして利用。

■近江母の郷文化センター (<http://www.omihahanosato.jp>)

びわ湖畔のレジャー拠点として、文化型とスポーツ型の両面をもった「学び、憩い、遊ぶ」をテーマとする複合文化施設。

物産交流施設、レストラン、宿泊可能な研修施設、テニスコート、屋内多目的人工芝グラウンド、芝生広場、駐車場を備える。

年間観光入込客数は約 28 万人となっている。

道の駅として、琵琶湖をめぐるドライブやサイクリング（自転車で琵琶湖を一周する“ビワイチ”）等の観光客の立ち寄り先となっている。

近江母の郷文化センター管理区域図

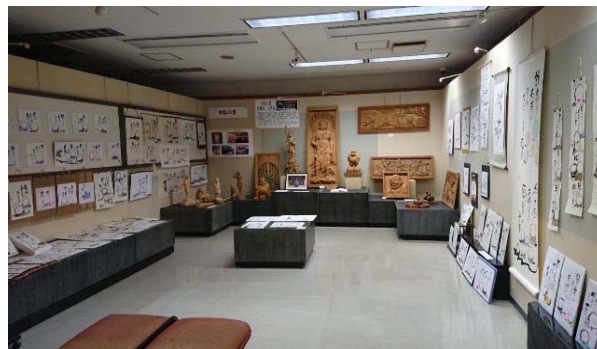


図 2-8 近江母の郷文化センター 施設位置図

出典：米原市

【現地写真】

①暮らしの工芸館



②物産交流館さざなみ



③ふれあいドーム



④テニスコート



⑤その他付帯施設（ふれあい広場、交流広場）



表 2-6 近江母の郷文化センターの施設概要

所在地	滋賀県米原市宇賀野 1364 番地 1	
敷地面積	約 3.1ha	
竣工時期	平成元年 5月	
①くらしの工芸館	構造等	R Cラーメン構造 2階建 1,268.73 m ²
	施設内容	1階（アトリエ、展示室、製品開発室、研修室、事務室、食堂、機械室他） 955.73 m ² 2階（講義研修室、会議室、浴室） 305.96 m ²
②物産交流館さざなみ	構造等	日本瓦葺木造平屋建 217.46 m ²
	施設内容	物産コーナー、交流室、管理室兼倉庫、試食コーナー、厨房、ピロティ等
③ふれあいドーム	構造等	ポリカーボネート折板葺軽量コンクリート造 1,201.00 m ²
	施設内容	屋内グラウンド、管理室、ステージ、用具庫、トイレ等
④テニスコート	構造等	全天候型浸水砂入り人工芝 2,604.00 m ²
	施設内容	4面コート
⑤その他付帯施設	ふれあい広場、さくら公園、道の駅（駐車場・トイレ）等	

■醒井水の宿駅 (<http://www.samegai.info/>)

JR 醒ヶ井駅に隣接し、宿場町であった醒井から米原市の魅力を発信する総合観光施設。

レストラン、喫茶コーナー、ギャラリー、観光案内、おみやげコーナー、多目的スペースを備える。建物の2階に団体用の食事スペースがあることから、団体バス旅行にも利用されている。

年間観光入込客数は約 11 万人となっている。

醒井水の宿駅管理区域図

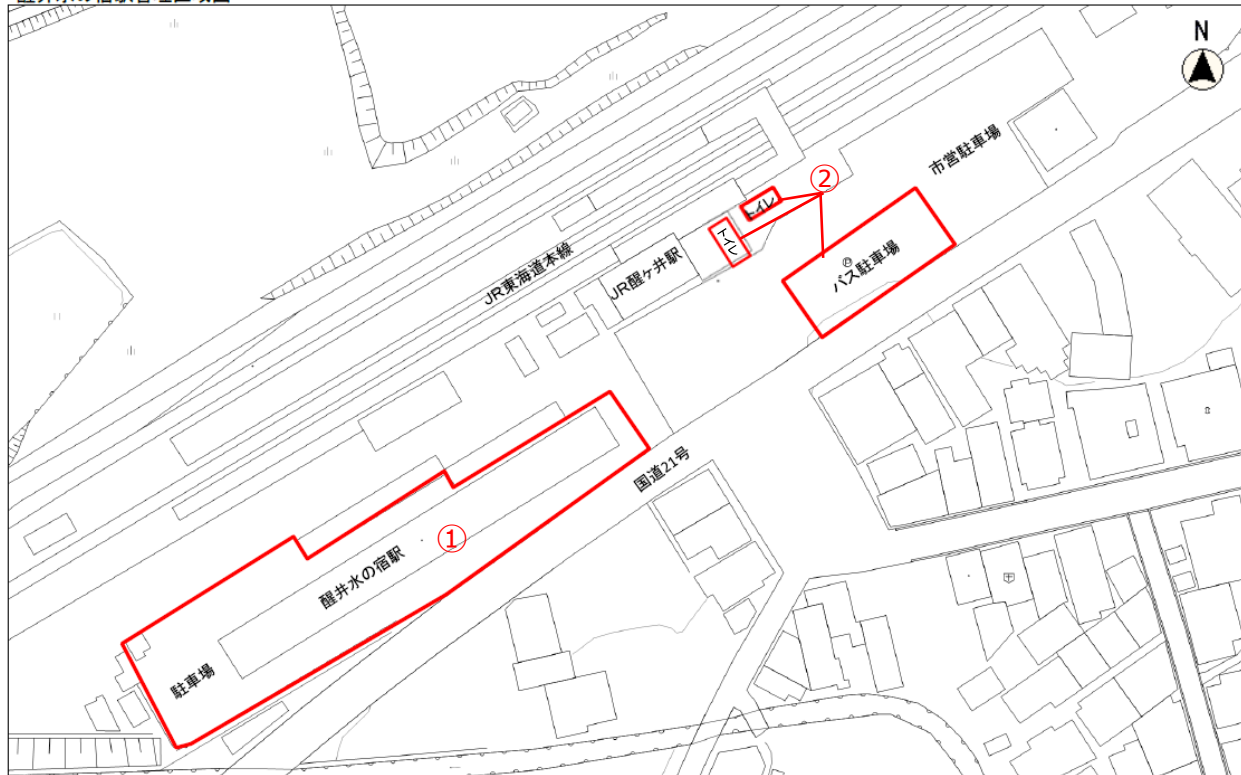


図 2-9 醒井水の宿駅 施設位置図

出典：米原市

【現地写真】

①水の宿駅

外観



レストラン



団体の食事スペース



とうふ作りの体験施設



湧水ギャラリー



②その他施設



表 2-7 醒井水の宿駅の施設概要

所在地	滋賀県米原市醒井 1364 番地 1	
敷地面積	約 0.3ha	
竣工時期	平成 14 年	
①水の宿駅	構造等	鉄骨ラーメン構造地上 2 階 1,348.29 m ²
	施設内容	1 階 物品販売、飲食店（レストラン、喫茶、フードコート、厨房）、事務室、トイレ、E V・ステージ、その他 2 階 湧水ギャラリー、湧水体験室、多目的スペース、事務室
②その他施設	屋外公衆トイレ、駐車場	

(3) 構成機能の整理

1) 機能による施設の種類

① レクリエーション機能

【運動施設】

運動施設は、グリーンパーク山東と近江母の郷文化センターにあり、ゲートボール、テニス、フットサル等のコートが設置され、市民に身近なスポーツの場を提供している。

ゲートボール場は主に高齢者、フットサルコートは小学生の地域スポーツ活動に利用されており、各施設における運動施設の利用者は市民が中心と推察される。

ただし、グリーンパーク山東は、テニスコートにナイター設備があり、宿泊施設とあわせて他県からもサークル合宿等の利用がある。また、起伏のある地形を生かしたフィールドアスレチックやドラゴンスライダー、キャンプ等の野外活動にも対応しており、広域から利用者を集めている。



グリーンドーム（グリーンパーク山東）

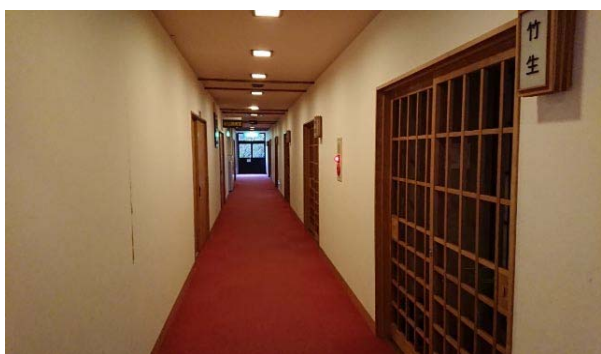


ふれあいドーム（近江母の郷文化センター）

【宿泊施設】

宿泊施設は、グリーンパーク山東と近江母の郷文化センターにあり、施設により利用者及び利用形態が大きく異なっている。

近江母の郷文化センターの宿泊施設は、伝統工芸品のアトリエ・展示室等に併設された“宿泊可能な研修施設”の役割を担っている。宿泊室が和室の続き間であるため、現状では、大人数のグループに限って利用を受け付けている。旅館業法は簡易宿所の扱いであり、平成30年度の客室稼働率は約20%となっている。



宿泊施設内の廊下（近江母の郷文化センター）



宿泊室（近江母の郷文化センター）

一方、グリーンパーク山東の宿泊研修棟（鴨池荘）は、一般的な公共宿泊施設として幅広い層に利用されている。浴室は平成 30 年度に改修され、日帰り入浴にも対応している。平成 30 年度の客室稼働率は約 44%となっている。



鴨池荘のロビー（グリーンパーク山東）



浴室「美肌の湯」（グリーンパーク山東）



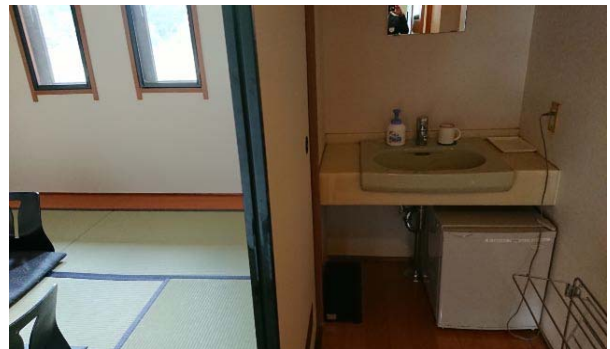
浴室内（脱衣所）（グリーンパーク山東）



浴室内（露天風呂）（グリーンパーク山東）



鴨池荘の宿泊室（グリーンパーク山東）



鴨池荘の宿泊室（グリーンパーク山東）

コテージは、テラスでのバーベキューが楽しめることから、学生・社会人グループや家族連れなどの利用が多くみられる。



コテージのバーベキューテラス（グリーンパーク山東）



コテージ内の寝室（グリーンパーク山東）

グリーンパーク山東芝生広場の新コテージ3棟を含むグランピング施設（民間）は、若い女性グループの利用が大半を占めている。旧クラブハウスは、グランピング施設の専用受付及びカフェラウンジとして使用されている。

民間所有施設としては、ロータステント3張、ホワイトドーム2基、ウッドキャビン5棟、レインドロップ2基の合計12室（各定員4名）が対応しており、宿泊者用のバーテラスも新設されている。



バーテラス（グリーンパーク山東）



ウッドキャビンの内部（グリーンパーク山東）

② 観光・交流機能

【物販・飲食施設】

物販・飲食施設は、3施設に共通している。

近江母の郷文化センターは、道の駅として、市内の農産物や特産品の販売等を行う「物産交流館さざなみ」、郷土料理や地域食材を楽しめるくらしの工芸館内の「お食事処母の郷」があり、琵琶湖をめぐるドライブやサイクリング（自転車で琵琶湖を一周する“ピワイチ”）等の観光客の立ち寄り先となっている。



物産交流館さざなみ（近江母の郷文化センター）



お食事処母の郷（近江母の郷文化センター）

醒井水の宿駅にも、駅前の観光拠点施設として、地元野菜を使ったバイキング形式のレストランや喫茶コーナー、市内の農産物や特産品の販売等を行う物販スペースが備えられている。建物の2階に団体用の食事スペースがあることから、団体バス旅行にも利用されている。



レストラン（醒井水の宿駅）



団体の食事スペース（醒井水の宿駅）



喫茶コーナー（醒井水の宿駅）



物販スペース（醒井水の宿駅）

グリーンパーク山東には物販施設はないが、宿泊者等の施設利用者向けの「レストランしゃべの」があり、コテージのバーベキュー利用者への食材提供等も行っている。



レストランしゃべの（グリーンパーク山東）

【見学・体験施設】

観光客などに対する見学・体験施設は、3施設に共通している。

グリーンパーク山東の「伊吹の見える美術館」は、地元仏師の作品の常設展示と、貸しギャラリーを備えている。「田園コミュニティ施設」（伊吹田園ふれあいの館）は、農林水産省の田園空間博物館事業のコア施設として整備されたもので、米原観光ボランティアガイド協会の活動拠点となっている。

近江母の郷文化センターは、「くらしの工芸館」内に、伝統工芸品の作品制作や展示のためのアトリエ・展示室があり、市民や観光客等が琵琶湖東北地方の伝統工芸品に親しめるほか、コンサートや和太鼓教室にも利用されている。



ロビーの展示スペース（近江母の郷文化センター）



伝統工芸品の展示室（近江母の郷文化センター）



講義研修室（60人）（近江母の郷文化センター）



製品開発室（近江母の郷文化センター）

醒井水の宿駅の2階のギャラリーや体験施設は、建物の老朽化に伴う雨漏りや床板の腐食等の問題により、現在は使用することができない。屋根が非常に複雑な形状をしているため、防水工事が3年に一度、1回300万円程度かかると想定されている。



ギャラリー（醒井水の宿駅）



とうふ作りの体験施設（醒井水の宿駅）

③ その他

各施設に付随する駐車場、トイレ、管理倉庫などがある。

特に、近江母の郷文化センターは、道の駅であることから、道路利用者のための休憩施設として駐車場・トイレ等が整備されている。

2) 各施設の構成機能

【グリーンパーク山東】

表 2-8 グリーンパーク山東の構成機能

	レクリエーション機能		観光・交流機能		その他
	運動	宿泊	物販・飲食	見学・体験	
①宿泊研修棟（鴨池荘）		○	○		
②コテージ		○			
③新コテージ		○			
④伊吹の見える美術館				○	
⑤グリーンドーム	○				
⑥屋内ゲートボール場	○				
⑦クラブハウス		○			
⑧管理倉庫					○
⑨田園空間コミュニティ施設				○	
⑩その他の施設					
テニスコート	○				
屋外ゲートボール場	○				
林間広場、キャンプ場	○				
アスレサーキット場	○				
フィールドアスレチック	○				
イベント広場					○
駐車場 3か所					○
トイレ					○
⑪グランピング施設（民間）		○			

【近江母の郷文化センター】

表 2-9 近江母の郷文化センターの構成機能

	レクリエーション機能		観光・交流機能		その他
	運動	宿泊	物販・飲食	見学・体験	
①くらしの工芸館		(○)	○	○	
②物産交流館さざなみ			○		
③ふれあいドーム	○				
④テニスコート	○				
⑤その他付帯施設					
広場・公園					○
駐車場					○
トイレ					○

【醒井水の宿駅】

表 2-10 醒井水の宿駅の構成機能

	レクリエーション機能		観光・交流機能		その他
	運動	宿泊	物販・飲食	見学・体験	
①水の宿駅			○	(○)	
②その他施設					
駐車場					○
トイレ					○

(4) 管理運営に係る業務内容

各施設の管理運営に関する業務について、指定管理業務仕様書に記載された内容は、以下のとおりである。3施設に共通する事項は、公共的利用等に関する施設の提供と、定期講座・講演会、展示会等の開催の2点があり、近江母の郷文化センターと醒井水の宿駅には、地域間交流事業が定められている。

【グリーンパーク山東】

- (1) 定期講座の開設に関する業務
- (2) 展示会等の開催に関する業務
- (3) 体育、レクリエーション等の集会の開催に関する業務
- (4) 各種団体、機関等の連絡調整に関する業務
- (5) グリーンパークを市民集会その他の公共的利用に関する業務
- (6) その他必要な業務

【近江母の郷文化センター】

- (1) 地域文化向上についての資料、情報の収集および提供に関する業務
- (2) 市民の文化的および健康的な生活の樹立のための講習会等の開催に関する業務
- (3) 地域資源を生かした地域間交流事業に関する業務
- (4) 地域特産品の生産および販売振興に関する業務
- (5) 施設および設備の提供に関する業務
- (6) その他必要な業務

【醒井水の宿駅】

- (1) 会議室等の施設の提供に関する業務
- (2) 観光および産業の振興に関する業務
- (3) 講習会、展示会等の開催に関する業務
- (4) 地域資源を生かした地域間交流事業に関する業務
- (5) その他必要な業務

表 2-11 管理運営に係る業務内容

	グリーンパーク山東	近江母の郷文化センター	醒井水の宿駅
公共的利用等に関する施設の提供	○	○	○
定期講座・講習会、展示会等の開催	○	○	○
地域間交流事業		○	○
体育、レクリエーション等の集会の開催	○		
各種団体、機関等の連絡調整	○		
地域文化向上についての資料、情報の収集及び提供		○	
地域特産品の生産および販売振興		○	
観光及び産業の振興			○

(5) 指定管理の状況

1) 現在の指定管理者

現在の指定管理者は、令和3年3月までに期間終了となることから、切れ目なく施設管理を行うためには、令和2年度中の事業者選定が必要となっている。

対象施設	指定管理者	期間
グリーンパーク山東	奥伊吹観光株式会社	平成28年4月から 令和3年3月まで
近江母の郷文化センター	特定非営利活動法人いきいきおうみ	平成27年4月から 令和3年3月まで
醒井水の宿駅	有限会社 三幸自動車	平成28年4月から 令和3年3月まで

2) 指定管理者が行う業務の範囲

(各指定管理者業務仕様書より)

【グリーンパーク山東】

<p>1 グリーンパークの業務の実施に関する業務</p> <p>指定管理者は、文化、スポーツの振興と市民の健康の増進を図るとともに、市民の文化的な生活の向上に資することを目的とする各種事業または集会に必要な施設を提供すること。</p> <p>2 グリーンパークの利用に関する業務</p> <p>(1) グリーンパークの利用許可に関する業務</p> <p>(2) 利用料金の収受に関する業務</p> <p>(3) 利用促進に関する業務</p> <p>3 グリーンパークの維持管理に関する業務</p> <p>(1) 施設保守管理業務</p> <p>(2) 保守点検業務</p> <p>(3) 建築物環境衛生管理業務</p> <p>(4) 備品管理業務</p> <p>(5) 植栽管理業務</p> <p>(6) 清掃業務</p> <p>(7) 保安警備業務</p> <p>(8) 駐車場管理業務</p> <p>(9) その他必要な業務</p> <p>4 グリーンパークの管理運営に関する業務</p> <p>(1) 定期講座の開設に関する業務</p> <p>(2) 展示会等の開催に関する業務</p> <p>(3) 体育、レクリエーション等の集会の開催に関する業務</p> <p>(4) 各種団体、機関等の連絡調整に関する業務</p>

- (5) グリーンパークを市民集会その他の公共的利用に関する業務
- (6) その他必要な業務
- 5 その他グリーンパークの管理運営に必要な業務
 - (1) 業務計画書等の作成に関する業務
 - (2) 業務報告書等の作成に関する業務
 - (3) 業務評価の実施に関する業務
 - (4) その他必要な業務

【近江母の郷文化センター】

- 1 文化センターの業務の実施に関する業務

指定管理者は、伝統工芸や文化諸活動の推進を図り、もって地域文化の向上に寄与するとともに、地域特産品等の情報発信と住民交流の活性化による産業の振興を図ることを目的とする各種事業または集会に必要な施設を提供すること。
- 2 文化センターの利用に関する業務（略）
- 3 文化センターの維持管理に関する業務（略）
- 4 文化センターの管理運営に関する業務
 - (1) 地域文化向上についての資料、情報の収集および提供に関する業務
 - (2) 市民の文化的および健康的な生活の樹立のための講習会等の開催に関する業務
 - (3) 地域資源を生かした地域間交流事業に関する業務
 - (4) 地域特産品の生産および販売振興に関する業務
 - (5) 施設および設備の提供に関する業務
 - (6) その他必要な業務
- 5 その他文化センターの管理運営に必要な業務（略）

【醒井水の宿駅】

- 1 水の宿駅の業務の実施に関する業務

指定管理者は、観光および産業の振興を図るとともに、来訪者と地域住民が憩い、安らぎ、交流する拠点施設として、地域資源を活かしたまちおこしに寄与することを目的とする各種事業または集会に必要な施設を提供すること。
- 2 水の宿駅の利用に関する業務（略）
- 3 水の宿駅の維持管理に関する業務（略）
- 4 水の宿駅の管理運営に関する業務
 - (1) 会議室等の施設の提供に関する業務
 - (2) 観光および産業の振興に関する業務
 - (3) 講習会、展示会等の開催に関する業務
 - (4) 地域資源を生かした地域間交流事業に関する業務
 - (5) その他必要な業務
- 5 その他水の宿駅の管理運営に必要な業務（略）

3) 指定管理業務に係る収支状況

【グリーンパーク山東】

表 2-12 グリーンパーク山東管理運営業務の収支（平成 28 年度～平成 30 年度）

(単位：円)

		平成 28 年度	平成 29 年度	平成 30 年度	H28～30 平均
収 入	市指定管理料収入	19,900,000	19,900,000	19,900,000	19,900,000
	利用料金収入	86,900,957	80,458,122	101,008,485	89,455,855
	その他の収入	65,055,559	60,209,583	48,149,182	57,804,775
	収入合計(A)	171,856,516	160,567,705	169,057,667	167,160,629
支 出	人件費	67,742,091	58,867,488	60,172,159	62,260,579
	売上原価	24,119,726	19,939,186	18,516,339	20,858,417
	販売費及び一般管理費	59,311,161	68,373,635	137,099,090	88,261,295
	支出合計(B)	151,172,978	147,180,309	215,787,588	171,380,292
収支差(A-B)		20,683,538	13,387,396	-46,729,921	-4,219,662

※平成 30 年度は、指定管理者により鴨池荘の入浴施設改修が実施されたため修繕費が増加している。
出典：米原市グリーンパーク山東管理運営等に係る業務実施状況報告書

【近江母の郷文化センター】

表 2-13 近江母の郷文化センター管理運営業務の収支（平成 27 年度～平成 30 年度）

(単位：円)

		平成 27 年度	平成 28 年度	平成 29 年度	平成 30 年度	H28～30 平均
収 入	市指定管理料収入	10,320,000	10,104,000	8,160,000	8,160,000	8,808,000
	利用料金収入	65,356,042	64,133,904	64,228,779	61,688,021	63,350,235
	その他の収入	1,703,583	1,531,885	509,464	634,805	892,051
	収入合計(A)	77,379,625	75,769,789	72,898,243	70,482,826	73,050,286
支 出	人件費	32,914,794	34,135,898	34,271,880	32,649,350	33,685,709
	売上原価	9,755,677	9,833,157	10,002,888	9,451,693	9,762,579
	販売費及び一般管理費	30,010,732	25,065,298	25,875,681	24,668,609	25,203,196
	支出合計(B)	72,681,203	69,034,353	70,150,449	66,769,652	68,651,485
収支差(A-B)		4,698,422	6,735,436	2,747,794	3,713,174	4,398,801

出典：米原市母の郷文化センター管理運営等に係る業務報告書

【醒井水の宿駅】

表 2-14 醒井水の宿駅管理運営業務の収支（平成 28 年度～平成 30 年度）

(単位：円)

		平成 28 年度	平成 29 年度	平成 30 年度	H28～30 平均
収 入	市指定管理料収入	3,862,963	3,862,964	8,531,482	5,419,136
	利用料金収入	37,500	55,000	48,500	47,000
	その他の収入	78,306,623	67,836,295	53,741,078	66,627,999
	収入合計(A)	82,207,086	71,754,259	62,321,060	72,094,135
支 出	人件費	27,764,631	25,130,305	20,617,752	24,504,229
	売上原価	49,459,083	40,479,226	32,039,440	40,659,250
	販売費及び一般管理費	17,954,233	11,286,222	9,370,758	12,870,404
	支出合計(B)	95,177,947	76,895,753	62,027,950	78,033,883
収支差(A-B)		-12,970,861	-5,141,494	293,110	-5,939,748

出典：米原市醒井水の宿駅管理運営等に係る業務報告書

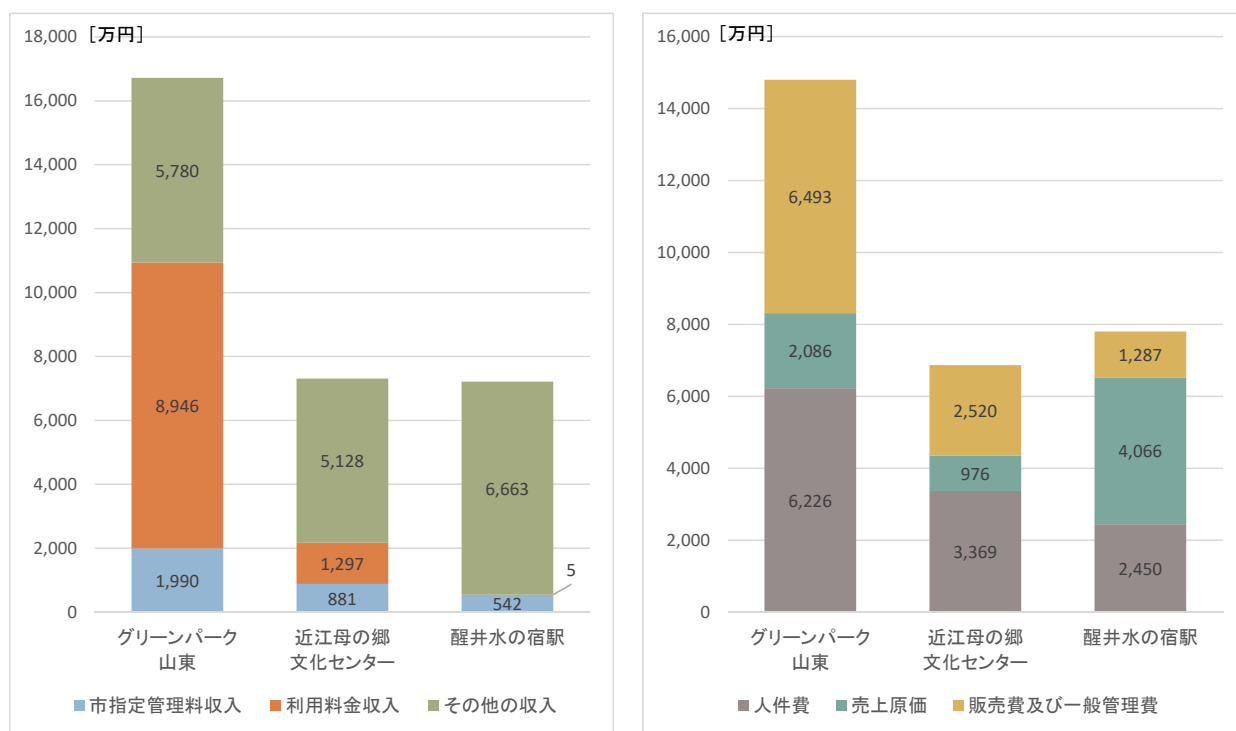


図 2-10 各施設の指定管理事業状況（左：収入、右：支出）

(6) 民間収益事業の状況（グリーンパーク山東）

1) 自主事業の収入：約 2 億円/年

民間による自主事業として、平成 29 年 6 月よりグランピング施設「グランエレメント」が運営されている。

営業期間は毎年冬季を除く 11 月末まで、各年の利用者数及び売上金額は、平成 29 年シーズンは 1 億 1,300 万円、平成 30 年シーズンは約 2 億 3,500 万円となっている。

(7) 土地・建物の状況

対象施設の大半は市所有だが、グリーンパーク山東の一部に県有地及び民間資産が存することから、以下にその状況を整理する。

1) グリーンパーク山東：県有地の行政財産使用許可（使用料 23,789 円/年）

米原市は、滋賀県公有財産事務規則第 26 条の規定に基づき、行政財産使用許可を受けて、林間キャンプ場の一部として県有地を使用している。

県有地の位置は、次ページに示すとおり。

使用許可の対象となる県有地面積 62,601.48 m²のうち、市がキャンプ場等の有料施設を設置している部分の使用許可は有償、それ以外は減免されており、有償の面積は 25,174.62 m²（約 40%）、市が支払う使用料の額は年間 23,789 円である。

2) グリーンパーク山東：民間所有施設への行政財産使用許可（使用料免除）

民間事業者が設置するグランピング施設等は市有地内にあり、地方自治法第 238 条の 4 第 7 項に規定する制限の範囲内で使用させている。

使用料は、米原市公有財産規則第 21 条第 1 項第 7 号に該当する市の政策に合致する施設であることから、米原市行政財産使用料条例第 4 条第 2 号に基づき免除となっている。

また、これらの民間所有施設とあわせて、市が所有する新コテージ 3 棟もグランピング施設として一体的に運営されている。