

津山スポーツセンターゴルフ練習場
管理運営業務仕様書

一般財団法人津山市都市整備公社

1 趣旨

この仕様書は、津山スポーツセンターゴルフ練習場（以下、「ゴルフ練習場」という。）の管理運営者が行う業務の詳細について定めることを目的とする。

2 対象施設の概要

(1) ゴルフ練習場の位置及び敷地面積

- ①位 置 津山市勝部16番地
- ②敷地面積 1,509.27㎡
- ③建物面積 676.61㎡

(2) 施設の形態

津山スポーツセンターの一角に位置している水上ゴルフ練習場

(3) 打席数

43打席（内、自動ティアップ機20台を含む。）

(4) 設立

昭和55年

(5) 改修

平成5年

3 管理運営委託期間

令和6年4月1日から令和11年3月31日までの5年間

4 ゴルフ練習場の管理運営に関する基本方針

ゴルフ練習場の運営に当たっては、次の基本方針に沿って行うこと。

- (1) 施設利用者及び周辺施設利用者の安全確保を第一とすること。
- (2) 施設の効率的・弾力的運営を行うこと。
- (3) 適切な広報を行うなど、施設の利用促進を積極的に図ること。
- (4) 利用者にとって快適な施設であることに努めること。
- (5) 個人情報の保護を徹底すること。
- (6) 利用者に対し、公平公正な利用に供するよう管理運営を行うこと。

5 管理のための体制整備

(1) 従業員に関すること

- ①総括責任者を配置すること。また、管理に係わる全従業員（臨時職員・パート等を含む。）の勤務形態等については、労働基準法・労働安全衛生法・その他労働関係法令を遵守し、管理に支障のないように配置のこと。
- ②従業員に対して、施設の管理に必要な研修を実施すること。
- ③経理事務・受付事務・帳簿作成業務・その他体制の整備に必要な業務を実施すること。
- ④現在の従業員のうち希望者の雇用について可能であれば配慮すること。

(2) 業務遂行の準備

管理運営者に指定された後は、自己の責任及び負担において、令和6年4月1日から円滑にゴルフ練習場の管理運営に係る業務を遂行できるように、人的及び物的体制を整えること。なお、令和6年3月1日から令和6年3月31日までを業務の引継期間として設けます。

6 管理運営者が行う業務等

(1) ゴルフ練習場の利用に関する業務（接客・営業日・営業時間・施設利用の許可及び許可取消等）

(2) 利用料金の徴収、減免、還付及び金品の保管並びに経理等

(3) 利用者への指導及び不法利用者への指導並びに退去命令等

(4) 利用券の販売に関する業務

(5) 日報及び月報の作成等に関する業務

(6) 施設管理（建物管理業務、駐車場管理業務、定期点検業務、清掃業務、場内草刈清掃業務、その他）

(7) 賠償責任保険等への加入に関する業務

（募集要項及び仕様書に定める管理運営者のリスクに対して、適切な範囲で保険に加入してください。）

(8) 施設維持（光熱水費、補修、修繕、消耗品等）

(9) 事業報告

管理運営者は、以下の報告書を提出するほか、一般財団法人津山市都市整備公社（以下、「公社」という。）が要求する報告書等については適宜提出すること。

① 年度終了後に提出する報告書類

ア 該当年度の管理運営の実績報告書（利用状況、利用料金の収入状況、修繕の実施状況等）

イ 該当年度の管理に係る収支計算書

② 毎月終了後に提出する報告書類

該当月の管理業務の実施状況報告書（ゴルフ練習場の利用状況、利用料金の収入状況、利用券の販売状況、修繕等の実施状況）

③ 事故対応

事故が発生した場合、速やかに対処し、その経緯や対応処置について取りまとめた報告書を提出する。

(10) 人材の育成

管理運営の従事者に対し業務上必要とされる研修、指導教育を実施し、管理運営に支障がないよう万全を期すこと。

(11) 利用者の要望・苦情処理

(12) 利用者からの意見による業務の改善

(13) 公社及び関係機関との連絡調整

(14) 利用者がゴルフ練習場を快適かつ安全に利用するために必要な上記以外の業務

7 自主事業に関する業務

自主事業に関する基本的な考え方

- (1) 管理運営者は、自主事業を企画し、実施することができる。なお、自主事業による収益については収支計算書に計上すること。
- (2) 自主事業の内容は、原則として施設の設置目的に沿ったものであること。

8 業務の再委託について

包括的な業務の再委託は認められません。ただし、一部の業務については公社との協議のうえ、専門の事業者へ委託することができます。

9 管理に関する経費

ゴルフ練習場の管理経費については、管理運営者が該当施設の管理に必要な一切の経費を負担します。ただし、1件20万円以上の修繕については、事案の原因により公社と管理運営者が協議のうえ、経費を負担するもの又は費用の負担割合等を決定することとします。

10 利用料金、納付金等

当該施設の管理運営は利用料金制を採用します。

(1) 利用料金制の採用等

- ① 当該施設の利用料金は管理運営者の収入とします。
- ② 利用料金の現在の額は、以下のとおりです。(1カゴ100球)

1カゴ券	700円
3カゴ券	2,000円
5カゴ券	3,000円
10カゴ券	5,000円
22カゴ券	10,000円
- ③ 利用料金の額の変更については、変更に係わる一切の経費(利用券の変更等)を管理運営者の負担により、変更できるものとしますが、周辺のゴルフ練習施設より著しく高いものでないこと。

(2) 自動販売機等手数料について

- ① 現在、設置契約している飲料水販売業者(以下「業者」という。)及び飲料水自動販売機(以下「自販機」という。)については、管理運営者に引き継ぐことが出来るものとする。(引継を行う場合には、引継に係る一切の経費を管理運営者は負担するものとします。また、業者を変更又は新たに自販機を設置する場合の費用についても管理運営者の負担とします。)
- ② ①で引継等を行った場合には、自販機の手数料は管理運営者の収入とします。

(3) 公社への納付額について（最高価格落札方式）

申込時に、資料として配布する過去2年間のゴルフ練習場の実績を考慮し、収支計算書により収入見込み額、及び支出見込み額を算定し納付額を入札してください。

①入札していただく公社への**納付金額の下限は、6,000千円（税込）／年**とします。これを下回って入札した場合は失格とします。（※納付額の計算には、募集要項及び仕様書の定める管理運営者自らのリスクに対する損害賠償保険への加入費用を見込むこと、また、管理運営者が利用料金を変更する場合等に伴う経費（カード刷新等）については、管理運営者の負担とする。）

②実際の納付額は選定後に締結する契約書により決定します。納付額は、契約締結後原則として増額または減額しないこととします。ただし、管理運営期間中に公社が業務内容を変更した場合や社会情勢に大幅な変動があった場合等には、公社と管理運営者との協議により増額または減額できるものとします。

(4) 納付金について

管理運営者は、納付金を、6月、9月、12月、3月に4分割して、契約に定める期日までに公社に納めること。

(5) 消費税の変更について

消費税及び地方消費税（以下「消費税」という。）の税率に変更が生じたときには、その年度の納付金の総額に対して現行の消費税率で割戻した額（1円未満切り上げとする。）に月割り計算により変更前又は変更後の消費税率の税率により算定した額を加えた額とする。

1.1 立入検査について

公社は必要に応じ、施設・物品・各種帳簿等並びに管理運営状況について実地検査を行うことができます。管理運営者は、合理的理由なく、これを拒否することができないこととします。

1.2 備品等の帰属について

現在使用中の公社の備品については、無償で貸与します。（詳細については、備品一覧を参照）但し、管理運営者が用意し必要としないものは、公社が撤去します。

1.3 公社と管理運営者の責任分担

公社と管理運営者の責任分担は、原則として、次の表に定めるとおりとします。

事 案		責任の分担
施設等の損害	施設等の管理上の瑕疵に係るもの	管理運営者
	上記以外のもの	事案の原因ごとに判断し、公社と管理運営者が協議して定める。

利用者（これに準ずるものを含む。以下この表において同じ。）への損害賠償	施設等の管理上の瑕疵に係るもの	管理運営者
	上記以外のもの	事案の原因ごとに判断し、公社と管理運営者が協議して定める。
施設等の修繕	施設等の小規模な修繕	管理運営者
	上記以外のもの	事案の原因ごとに判断し、公社と管理運営者が協議して定める。
施設等に係る損害賠償責任保険等への加入		管理運営者
火災保険及び利用者に係る損害賠償保険（管理運営者が独自に行う事業については保険の対象外）への加入		公社（なお、左記に該当しない損害賠償保険については、公社は加入しない。）
施設場内及び周辺の土地賃貸借契約に関する事項		公社

1 4 協議

管理運営者は、この仕様書に規定するもののほか、管理運営者の業務の内容及び処理について疑義が生じた場合には、公社と協議し決定することとします。

1 5 業務を行うに当たっての注意事項

- (1) 利用者に対して、公平な運営を行うこととし、特定の個人や団体等に有利あるいは不利になる運営を行わないこと。
- (2) 個人情報の保護について、従業員に周知徹底させること。
- (3) 緊急時対策、防犯・防災対策について、マニュアルを作成し、従業員を指導するとともに事故・災害等が発生した場合には、速やかに応急措置を講じること。
- (4) 管理運営者は、施設等に関して原状回復義務を負う。
- (5) 管理運営者は、個人の権利権益を侵害しないよう適正に取り扱うものとする。
- (6) 管理運営者が施設の管理運営に係わる各種規程等を作成する場合には、公社と協議を行うこと。

1 6 その他

- (1) 施設の老朽化等に伴う修繕予定
 - ア 東側防球ネット補修工事
 - イ ボール洗浄機