

東京都立海上公園（若洲海浜公園）

指定管理者特記仕様書

第1 管理運営について

1 若洲ゴルフリンクス

若洲ゴルフリンクスの土地は、昭和40年から昭和49年にかけて約1,800万トンのゴミで埋め立てられ造成されている。当初、一般的な公園利用を計画していたが、メタンガスや浸出汚水、地盤沈下などの特有な要因で整備が遅々として進まない状況を考慮し、暫定的なゴルフ場としての土地利用の検討を進めた結果、平成2年12月に若洲ゴルフリンクスの誕生をみたものである。

ゴミ地盤特有の現象であるガスの発生は、開園当初より少なくなったが、現在も各所に自然放散させる管を設置している。

ゴミに接触して発生する浸出水は、処理を行わなければならない汚水であるため、ゴルフ場周囲に巡らせた污水管により集水し、中央防波堤地区に圧送して水質処理が行われている。発生する汚水を最小限とするため、ゴルフ場内では雨水ができるだけゴミに接触しないようグリーン、ティー、池などの下に遮水シートが施してある。

地盤沈下はゴミ地盤特性の中でも防ぎきれない現象であり、コースの変形や建物周辺部に段差が生じるなどの影響が現在も継続しているため、今後とも相応の対処が求められる。

2 海釣り施設

若洲海浜公園の南端部に位置し、従来の磯浜形式の釣場と違い、東防波堤の上部を兼用した施設で、平成6年11月にオープンした。

荒川下流域と第三航路が交わる場所にあり、休日には多くの都民が来場し海釣りを楽しむ人気スポットとなっている。釣場として、東防波堤内海側に幅45m長さ約570m、江東区立若洲公園側の護岸前面幅50m長さ約200mの海上公園区域を設定しているが、外海側では釣りを禁止しており、また投げ釣り等の危険な行為を禁止している。

3 関連園地

ゴルフ場外側の園地は、一般の公園と同様の24時間開放公園である。

この中には、江東区立若洲公園から続くサイクリングロードを巡らせているほか、ヨット訓練所脇には葛西方面を見渡せる展望休憩所があり、南側には釣りもできる人工磯やトイレなども整備されている。

人工磯周辺は、毎年初日の出を見るための来園者で賑わいをみせるほか、東側斜面は季節によりワイルドフラワーが咲き乱れる名所となっている。

第2 公園の概要

1 公園概要

種別	名称	開園面積 (㎡) ※		所在地
海浜公園	東京都立 若洲海浜公園	陸域	745,491.85	東京都江東区若洲三丁目
		水域	37,450.54	
		計	782,942.39	

※ヨット訓練所面積は含まず

2 施設概要

(1) 若洲ゴルフリンクス

① 若洲海浜公園総合管理センター (クラブハウス)

延床面積 3,316 ㎡

② ゴルフコース

【コース面積】	54ha (参考数値) グリーン1.8ha、ティーグラウンド1.4ha、 フェアウェイ13.2ha、ラフ15.4ha
【コース長】	18ホール、6,906ヤード(バックティー)、パー72
【コースレート】	72.2
【芝】	グリーン：ペンクロスベント1グリーン フェアウェイ：高麗芝 ラフ：野芝
【バンカー】	64箇所
【ウォーターハザード】	4箇所
【スタート小屋】	2箇所
【休憩舎】	1箇所
【防雷小屋】	3箇所
【防球ネット】	高さ12m～15m

③ ゴルフ場関連施設等

【売店】	一号：12.5㎡ 二号：46.1㎡
【食堂(レストラン)】	211.5㎡
【駐車場】	322台収容
【ゴルフ便益施設(カート倉庫)】	581㎡(2棟)
【キャディーハウス】	223㎡
【練習場】	20打席、200ヤード

(2) 海釣り施設

延長 防波堤側570m、護岸側200m

(3) 関連園地

【サイクリングロード】：延長約 3km

隣接する江東区立若洲公園からの連続周回施設である。なお、同公園には有料の貸自転車がある。

公園の平面図及び公園施設の詳細については、別紙 1「公園平面図」及び別紙 2「公園施設一覧」を参照すること。なお、今後の公園整備により、面積や施設に変更が生じる場合がある。

また、上記施設の他、生活文化スポーツ局所管のヨット訓練所（設置許可施設）、維持管理作業所、倉庫、汚水処理関係施設等がある。

第 3 指定管理業務

1 管理運営業務

(1) 前提となる事項

① 若洲ゴルフリンクス

ア 開所時間

総合管理センターの開所時間は、原則として午前 7 時 30 分から午後 5 時 30 分までとする。ただし、運営業務で必要がある場合は、その対応に必要な時間を確保するものとする。

イ 休場日

ゴルフリンクスの休場日は、以下を原則とするが、指定管理者の運営の考え方によって別に利用約款を定め、東京都の承認を得た上で変更することができる。

- ・ 1 月 1 日、12 月 31 日
- ・ 毎週火曜日
- ・ コース整備のための臨時休業日
- ・ 当ゴルフ場の主催又は共催のイベントによる臨時休業日

なお、東京都が実施する大規模改修工事等に伴う休業については、別途東京都と協議の上、決定する。

ウ 利用約款を定める事項

若洲ゴルフリンクスの下記に係る内容は、東京都海上公園条例（以下「条例」という。）、東京都海上公園条例施行規則（以下「規則」という。）、若洲海浜公園ゴルフ場運営要綱を踏まえ、指定管理者が「利用約款」を定め、東京都の承認を得るものとする。

- ・ 予約方法（キャンセル受付を含む。）
- ・ 利用料金

- ・休場日、利用の制限
- ・クローズの取扱い
- ・当日の手続
- ・ラウンド方法
- ・マナー
- ・行為の禁止
- ・持ち込み品の禁止
- ・利用の拒絶
- ・異常時の措置
- ・駐車場、浴室、ロッカー、貴重品ロッカーの使用
- ・宅配便
- ・その他

② 海釣り施設

ア 利用時間

午前 6 時 00 分から午後 9 時 00 分とする。

イ 休場日

別途利用約款を定めること。

③ 関連園地

通年で 24 時間開放する。

(2) 運営目標

① 若洲ゴルフリンクス

ア 公営ゴルフ場としての意義を特に重視し、誰もが利用しやすい運営を行う。

イ 丁寧な対応及び予約から精算までのスムーズな運営により、利用者の満足度を高める。

ウ 施設の適切な点検や修繕等により事故等の防止に努めるとともに、暑さ対策等により利用者の健康にも気を配る。

② 海釣り施設及び関連園地

ア マナー向上への取組を行い、快適に海釣りやサイクリングが楽しめるよう運営に努める。

イ 江東区立若洲公園管理者や道路管理者等と密接に連携するなど、事故等の防止に備える。

ウ 海釣り施設及び関連園地の特徴を活かし、利用者の拡大に努める。

(3) 具体的業務

① 若洲ゴルフリンクスにおける受付業務

ア 留意事項

受付及び承認に際しては、平等かつ公平な取扱いをしなければならない。

イ 予約受付方法について

Web予約を原則として、必要となる管理システムの導入を行うこと。ただし、電話予約等による受付も併用する。また、利用者のニーズを考慮し、予約受付期間を拡大するよう努めること。

ウ 利用料金等の収受等

若洲ゴルフリンクス利用の対価として、利用料金※を収受する。

- ・利用料金を収受した場合は、指定管理者の領収書を発行するものとする。
- ・プレー開始後に積雪等の予測を超えた気象状況の急変によりクローズとなった場合の取扱いは、別途「利用約款」に定める。

※若洲ゴルフリンクスは利用料金制を導入しているため、指定管理者は、その利用料金収入を本公園（海釣り施設・関連園地含む）の管理運営経費に充てるものとする。指定管理者は、条例で定める金額の範囲内において、あらかじめ知事の承認を得て利用料金を定める。自主的な経営努力を発揮し、利用者ニーズを反映した料金設定の工夫などにより、より良い利用者サービスに努めること。

② 事故の防止

ア 若洲ゴルフリンクス

- ・施設や設備、地盤などの定期的な巡回、点検及び過去の管理データとの照合、関係者と情報共有のうえ不良箇所を確認し、修繕することで事故を未然に防ぐようにする。
- ・落雷等、プレー中の急激な天変異変には、適切な避難誘導を行うこと。
- ・夏季を中心とした熱中症防止のため、利用者に水分や塩分を提供するサービスのほか、日傘や携帯ミスト等の使用を励行するものとする。
- ・有事に備え、全社員が心肺蘇生法を習得するほか、AEDを適所に配備、操作方法を受講して、いつでも操作・対応できるよう備えること。
- ・その他、事故防止に向け、万全の備えに取り組むこと。

イ 海釣り施設及び関連園地

- ・海釣り施設・人工磯等は海に接しているため、事故予防、利用案内、緊急時などについて相応の対策をとること。
- ・隣接する江東区立若洲公園には、海釣り施設の緊急用放送設備が設置されている。東京都と江東区で締結した「東京都立若洲海浜公園と江東区立若洲公園の共用インフラ施設等の維持管理にかかる緊急対応に関する覚書」により、緊急時には、江東区立若洲公園の指定管理者と連携して対応すること。
- ・元旦の日の出時は、早朝から来園者が多くなるので、誘導や焚き火対策などの対策を講ずること。

- ・海釣り施設の水域施設（救命浮環、灯浮標等）は、巡回点検を徹底し、漂着物、漂流物にも細心の注意を払うこと。
- ・関連園地のサイクリングロードでは、舗装や水たまりの異常、植栽による死角が生じないように、巡回・点検・改善を徹底すること。

2 維持管理業務

(1) 維持管理目標

① 若洲ゴルフリンクス

ア グリーンやフェアウェイの補修・改修等を適切に行い、ハイレベルなコースコンディションを維持する。

イ 利用者が快適な時間を過ごせるよう、清掃や衛生管理を適切に行う。

② 海釣り施設及び関連園地

ア ゴミ等を減らし、海釣りやサイクリングを快適に楽しめる環境を維持する。

イ 護岸管理やサイクリングロード点検等を適切に行い、安全性の確保に努める。

(2) 具体的業務

① 維持管理業務

ア グリーン

- ・以下を基準とする。

グリーンの芝密度維持の目安 15 葉以上 / c m^2

グリーン速度の設定水準 ステンプメーター 9~10ft

(ただし、ローター未使用)

グリーン表面下 15 cm の透水性水準 150 mm 以上 / 時間

グリーン表面下 10 cm の気相率水準 25% 前後

- ・ベント芝以外の芝草の混生を排除するため、雑草除去と張替えを実施すること。
- ・地盤沈下の影響を定期的に測量し、必要に応じて水はけや転がりに配慮した傾斜に修正すること。
- ・既設3面の練習グリーンは、本グリーンに比べ利用者による踏圧が集中するため、より計画的かつ適切な管理を実施すること。

イ フェアウェイ

- ・フェアウェイの芝密度の目安は、7 葉以上 / c m^2 とすること。
- ・土壌の通気性、排水性の向上に配慮した管理を実施すること。
- ・園地への飛球対策に留意すること。

ウ 環境に配慮した取組

- ・発生した刈り込み残滓や枝葉は、建設リサイクルガイドラインに従い、原則として園内処理のリサイクルを行うこと。

- ・除草剤等の農薬の使用は、東京都環境局の指導基準に従うこと。

エ 水際管理

- ・浮揚ゴミや集積ゴミの回収、油膜の異常発生の把握のほか、人工磯については釣り人の動態や施設の異常等についても把握すること。護岸、護岸際等の水際の柵は、利用者の安全確保のため、日常的に、ネジ類のゆるみ、破損等を点検すること。危険性がある場合は、安全措置を講ずるとともに、東京都と連携し対策を図ること。

オ 灯浮標点検

- ・公園水域の区画点、水路区割りなどに海上保安部と協議して設置した灯浮標がある。海域の安全上、極めて重要な位置付けにあるので、定期的な保守点検、必要に応じた部品交換のほか、強風や台風時の点検を十分に行う。万が一、灯浮標が風等で流された場合には、海上保安部と密に連絡し合い、追跡及び回収を行うこと。また、施設が損傷した場合、復元に当たっては、東京都との連携を図ること。

カ サイクリングロード点検

- ・サイクリングロードの自転車走行に不具合が生じないよう、特に地盤沈下や雨水滞留、死角をつくり出す植栽の有無などに留意した点検を行い、不具合があった場合は迅速に対応すること。

② 施設補修・修繕

ゴルフ場については、上記にかかわらず東京都との協議を経て、以下の目安を基準に施設の補修を行う。

- ・現状の形態の維持を前提にしたグリーンやフェアウェイの芝の張り替えで、クオリティ維持のために行う最低限の範囲の補修
- ・バンカーやウォーターハザードにおけるスポット的な排水不良箇所の改善
- ・倒木復旧、支障木撤去
- ・現状の形態の維持を前提にした臨時的なティーグラウンドの修景と部分修繕、階段の補修
- ・緊急舗装復旧や芝保護材の部分設置
- ・緊急避難としての地盤沈下対策

③ その他

本書に記載のない施設や設備（管理許可、設置許可、占用許可物件等を除く。）についても、関係仕様書や東京都の指導等に基づき適切な保守点検、維持管理業務を行うようにすること。

第4 自主事業

自主事業については、以下を参考に実施すること。

(1) ゴルフ場関連施設を活用した取組

① 管理許可施設

本公園における管理許可施設（規則に定める施設使用料を支払い、東京都の許可を受けて管理運営する施設）は、以下のとおりである。

- ・ 一号売店（総合管理センター内）、二号売店（休憩舎内）
- ・ 食堂（レストラン）
- ・ 駐車場
- ・ 一号ゴルフ便益施設（カート庫、キャディ棟）
- ・ 二号ゴルフ便益施設（カート庫）

※カートについては、原則として電動カートを使用し、指定管理者の責任で確保し維持運営するものとする。

② 設置許可施設

以下の施設は設置許可施設（規則に定める土地使用料を支払い、東京都の許可を受けて設置・管理運営する施設）とする。

なお、ゴルフ練習場の収入は、指定管理者の収入とする。

- ・ ゴルフ練習場球貸し機
- ・ 自動販売機

(2) その他（イベント等）の取組例

① 若洲ゴルフリンクス

- ・ キャディ事業の実施※
- ・ チャリティ枠の導入
- ・ 女性向けサービスの充実
- ・ 障害者や多世代（ジュニア、シニア）にわたる利用促進策
- ・ 都民に対する優遇策

※キャディ事業（キャディの管理、料金の設定）は、指定管理者の自主事業であり、全てセルフプレーとすることも可能である。なお、料金は条例によらず設定できるが、雇用管理は指定管理者自らの責任で行う。

② 海釣り施設及び関連園地

- ・ 初心者向けサービスの充実
- ・ 海釣りファン獲得に向けた取組の実施
- ・ 環境保全活動の実施
- ・ 江東区立若洲公園と連携した取組

第5 その他留意事項

1 隣接施設との連絡調整

管理運営を適切に行うために、ヨット訓練所の指定管理者及び江東区立若洲公園

の指定管理者と、必要な連絡調整を行うものとする。

なお、以下については、ヨット訓練所との共有設備となる。

- ・電気設備（電力需給契約はヨット訓練所も併せて契約を行う）
- ・上下水道設備

これらの光熱水費については、若洲海浜公園側に設置した子メーターを用いてヨット訓練所の使用分を計測している。そのため、ヨット訓練所使用分については、基本料金・従量料金等全体額から算出した単価を子メーターで計測した使用実績に乗じて算定し、ヨット訓練所の指定管理者へ直接請求すること。

また、これらの点検費用等についても、ヨット訓練所使用相当分をヨット訓練所の指定管理者へ直接請求すること。

2 工業用水道廃止に伴う上水道への切替

若洲ゴルフリンクスの散水等において、従来は工業用水道設備を使用していたが、工業用水道事業の廃止に伴い通常の水道設備へと切り替わる。令和5年度からは、通常の水道料金が必要となることに留意すること。