

(様式 6)

事業計画書

申請年月日 令和5年9月12日

<p>応募者名 〔グループ応募の場合〕 はグループ名</p>	<p>株式会社ユニマットプレシャス</p>
--	-----------------------

II 事業計画

1 管理運営方針

(1) 管理運営に対する理念、基本方針

施設の設置目的や本公募の目的を踏まえ、夢の島マリーナの管理運営に対する理念や基本方針について記載してください。

弊社管理運営方針は、現状の利用状況を考慮した上で、都民の海洋性スポーツの振興及びレクリエーションの活動の普及を図るとともに、マリーナ利用者の利用満足度の向上を目指します。そのために、5つの方針のもとに効率的な運営を進めたいと考えております。

① 現状及び想定される課題

夢の島マリーナの公募目的の中に「海洋性スポーツの振興及びレクリエーション活動の普及を図るために設置された公共のマリーナである」という文言があります。

しかし、現在の夢の島マリーナを観察しますと、「海洋性スポーツの振興及びレクリエーション活動の普及」が十分に図られているとは言えない状況にあると考えております。気候の良い時期の週末を除いて、マリーナは一年中閑散としていることが想定され、集客力がないことが原因と考えられます。その結果として、賑わいのある空間が創出できている状況ではありません。集客力が低ければ、公共のマリーナとして広く都民に開かれたとは言えず、一部のマリーナ利用者を除いてサービス対象は限定的となります。

このままでは、「海洋性スポーツの振興及びレクリエーション活動の普及を図る」という目的の達成はハードルが高いと考え、下記方針のもとに運営をしていきたいと考えております。

② 5つの管理運営方針

上記課題解決及び目標の達成に向けて、弊社では5つの管理運営方針を軸に推進を図ります。

1. マリーナ利用者、一般利用者双方にバランスの取れたサービスを提供します。
2. 利用者に「わくわく感」「満足感」「非日常感」を提供し、賑わいを創出します。
3. レジャー事業ノウハウの活用とPR活動により利用客数を増加させます。
4. 安全管理の徹底とサステナブルな施設管理を目指します。
5. 地域行政や監督官庁と連携し、信頼され期待される管理を目指します。

なお、上記5つの方針に至った背景ですが、1については特に一般利用者へのサービスが不十分だと考えており、その改善を目指すことで夢の島マリーナ全体の賑わいを創出できると考えております。2については1を実現していくことで、利用者全体に対する3つの価値提供を目指していきたいと考えます。3については弊社グループがこれまで培ってきたノウハウを注ぎ込みグループ一丸となった運営・認知活動をしたいと考えております。4,5に関しては、信頼される運営事業者としてなくてはならない事項と認識しており、常に意識をもった運営を努めます。なお、上記5つの方針を実現していくことによって下記コンセプトを実現していきます。

<弊社が目指すコンセプト>

MY MARINA ⇔ OUR PRIDE

「都民の皆様が、夢の島マリーナを愛し、東京都の誇り（PRIDE）」と感じてもらえるような運営を目指します。

③ 弊社取組方針

弊社はグループ全体でのレジャー業、総合サービス業の経験とノウハウを夢の島マリーナに注ぎ込みたいと考えております。そのために、以下の3ステップにて取り組みを進めていく方針です。

STEP1. 多くの都民の方に「夢の島マリーナ」を知って頂く

STEP2. 施設へ遊びに来て頂き、魅力ある内容で楽しく遊んで頂く

STEP3. リピート利用して頂くことで、夢の島マリーナへのロイヤルティを向上させる

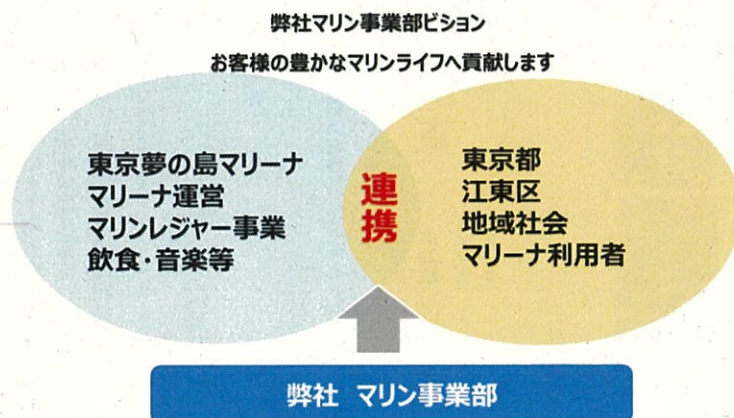
④ SDGs の視点

なお、管理運営に際しては、マリーナとして持続的な運営を継続していくためにSDGsの視点を常に心がけ取り組みを推進していきたいと思っております。また、イベントなどを通じて、マリーナ利用者だけではなく都民や地域の方々へも学習機会の提供やSDGsの視点を意識できる構成としたプログラムを実施するなどの運営に努めていきます。

⑤ 地域貢献と連携

管理運営者として地域行政や管理監督庁と連携し信頼され期待される管理をめざします。そのためには、地域住民や企業との交流会や東京都港湾局との協議連携が必須のため、イベントでの交流や定期的な報告会等を想定しております。

<地域連携のイメージ>



コンセプト・管理運営方針の全体俯瞰図は次ページの通りとなります。

管理運営コンセプト：私のマリーナ ⇄ 私たちのプライド

MY MARINA ⇄ OUR PRIDE

- コンセプト具現化する管理運営方針
1. マリーナ利用者、一般利用者双方にバランスの取れたサービスを提供します。
 2. 来場者に「わくわく感」「満足感」「非日常感」を提供し賑わいを創出します。
 3. レジャー事業ノウハウの活用とPR活動により利用客数を増加させます。
 4. 安全管理の徹底とサステナブルな施設管理を目指します。
 5. 地域行政や管理監督庁と連携し、信頼され期待される管理を目指します。

ユニバースマリーナは、「遊びとやすらぎを提供する」総合サービス業集団です。
 お客さま一人ひとりのさまざまなライフスタイルや人生設計において、ライフライン上の価値を提供することで、
 生きていることの**喜び・感動・満足**のサポートをしていくことを事業姿勢としています。
 私たちは、レジャーに採る役割として「思い・エッセンス」の全てをここに「夢のマリーナ」に注ぎ込みます。

そして、都民の皆さま一人ひとりに「夢のマリーナ」の価値をもっと、知ってもらいたい！遊んでもらいたい！好きになってもらいたい！、と思います。
 私たちユニバースは、「都民の皆様が、夢のマリーナを愛し、東京都の誇り (PRIDE) だと感じてもらえるようなマリーナ運営を目指します。」



(2) ノウハウを活用した総合的な業務展開

夢の島マリーナの管理運営において、貴社のノウハウをどのように活かし、総合的に業務を展開していくか記載してください。なお、複数の法人がグループを結成して応募する場合は、各構成員の役割分担や連携について示してください。

夢の島マリーナの管理運営に対しては、弊社のこれまでのマリーナ運営実績及び全国展開のネットワークの活用、ユニマットグループ全体の事業連携を想定した業務展開を想定しております（ただし、応募主体は弊社ユニマットプレシャスとなります）。

① ユニマットグループの紹介

1. ユニマットグループの VISION

ユニマットグループは、ゆとりとやすらぎを提供する総合サービス業集団です。お客さま一人ひとりのさまざまなライフスタイルや人生設計において、ワンランク上の価値を提供することで、生きていることの喜び・感動・満足のサポートをしていくことを事業姿勢としています。我々は、事業領域を限定しません。未開拓な市場に可能性を見出し、開拓された市場に新たなニーズを生み出します。生まれ来る子供がいつか老後をむかえるまで、人生のすべてのシーンにおいてゆとりとやすらぎを提供できるサービス業のあり方を模索し、人々の移り行くライフスタイルに対応したコミュニティ、ソサエティの創出を目指し続けます。

2. ユニマットグループが展開する事業

コーヒー事業、レストラン事業、マリーナ・ゴルフ場事業、リゾートホテル事業、インテリア・エクステリア事業、美容・健康事業など、お客様にゆとりとやすらぎを提供する様々な事業を展開しております。

<ユニマットグループの展開領域>



3. ユニマットグループ主要企業ご紹介

弊社ユニマットプレシヤスはユニマットグループの中でゴルフ場開発運営、マリーナの開発運営・レストランの運営をする企業となります。グループ企業は下記を参照ください。

株式会社ユニマットライフ

住所 東京都港区南青山2-12-14 ユニマット青山ビル
資本金 100,000,000円
事業内容 ○ オフィスコピーサービス
○ 環境美化用品レンタルサービス
○ オフィス事務機器レンタルサービス
○ 調剤薬局の経営 ○ 内装工事等

株式会社ユニマットプレシヤス

住所 東京都港区南青山2-12-14 ユニマット青山ビル
資本金 100,000,000円
事業内容 ○ ゴルフ場の経営並びにゴルフ会員権の販売及び仲介
○ マリーナの開発運営 ○ レストランの運営

株式会社ユニマツドギーズアイランド

住所 千葉県八街市小谷浜624番地
資本金 50,000,000円
事業内容 ○ ペットグッズ販売 ○ ホテル事業

株式会社南西楽園リゾート

住所 沖縄県宮古島市上野字宮国775-1
資本金 100,000,000円
事業内容 リゾートホテル及びそれに関連する諸施設の経営

群馬サファリ・ワールド株式会社

住所 群馬県富岡市岡本1番地
資本金 50,000,000円
事業内容 自然動物公園、遊園地の経営

株式会社ユニマツリック

住所 東京都港区南青山2-13-10 ユニマツアネックスビル
資本金 50,000,000円
事業内容 ○ エクステリアCAD開発・販売
○ 建築・造園関連システムソリューション

株式会社カッシーナ・イクスシー

住所 東京都港区南青山2-13-10 ユニマツアネックスビル
資本金 100,000,000円
事業内容 家具・生活雑貨の輸入、企画、製造、販売

株式会社エスエムダブリュ・ジャパン

住所 東京都港区南青山2-13-10 ユニマツアネックスビル2F
資本金 10,000,000円
事業内容 ドイツの老舗メーカー「SieMatic(ジーマティック)社」のシステムキッチン設計・輸入・販売・施工

株式会社ユニマツリケン

住所 東京都港区南青山2-7-28
ユニマツ南青山山仲通りビル3F
資本金 10,000,000円
事業内容 健康食品・自然食品・化粧品の製造販売及び輸出入

株式会社K-twoエフェクト

住所 [東京本社] 東京都港区南青山2-19-1
シティヤマザキビル4F
[大阪本社] 大阪市中央区西心斎橋2-4-2
難波日興ビルディング3F
資本金 45,000,000円
事業内容 ○ ヘアサロン・ネイルサロンの経営
○ メイク・ネイルスクールの経営

株式会社ユニマツキャラバン

住所 東京都港区南青山2-12-14 ユニマツ青山ビル
資本金 50,000,000円
事業内容 ○ コーヒーの輸入焙煎加工及び卸小売
○ レストラン、カフェの経営 ○ 洋菓子の製造販売

株式会社南西楽園ツーリスト

住所 東京都港区南青山2-12-15 ユニマツ外苑ビル4階
資本金 100,000,000円
事業内容 ○ 旅行業法に基づく旅行業 ○ 損害保険代理業
○ 航空運送取扱業 他

株式会社ユニマツ不動産

住所 東京都港区南青山2-12-15 ユニマツ外苑ビル9階
資本金 20,000,000円
事業内容 ○ 不動産の売買、賃貸、仲介業
○ 不動産管理業 ○ コインパーキングの運営

株式会社ユニマツ不動産開発

住所 東京都港区南青山2-19-1
資本金 20,000,000円
事業内容 ○ 不動産売買、開発、分譲、賃貸事業
○ コインパーキング事業、不動産コンサルティング

株式会社ユニマツホールディング

住所 東京都港区南青山2-12-14 ユニマツ青山ビル
資本金 100,000,000円
事業内容 ○ グループの経営方針策定・経営管理、それに付随する業務
○ 不動産賃貸、管理業務

4. 弊社マリン事業のご紹介

■ マリン事業の概要

弊社マリン事業は、自社所有マリーナ7施設及び指定管理マリーナ3施設のマリーナ運営、販売契約店約600店舗を持つ国内最大級のマリン用品販売事業、国産・海外ポートブランド艇（新艇及び中古艇）をお客様にダイレクトに販売する舟艇販売事業を実施しております。

舟艇販売拠点は3箇所（関東営業所、中部営業所、関西営業所）あり、全国的に展開しております。

■ 弊社マリン事業の強みは下記の通りとなります。

- ・運営マリーナの全拠点で自社メンテナンスサービスを実施
- ・国内外の各種ボートメーカーとの繋がりによる舟艇販売事業の実績
- ・マリン用品全般において自社での卸売事業の確立
- ・マリーナ運営上で必要不可欠な専門資格者の育成と配置

小型船舶操縦士/海事代理士/危険物取扱/玉掛技能/各種クレーン操縦士/フォークリフト技能/海上特殊無線/各種溶接/救急員/水上安全救助員/ヨットインストラクター/損害保険の普通資格等

- ・スケールメリットを生かした効率的かつ効果的な広報戦略の実行

マリーナや周辺施設の魅力、文化などを「MARINA NETWORK」と連携したPRや連携マリーナのボート・ヨット所有者様やそのクルーなどの関係者様、数千人に直接PRを行うことにより、広告経費削減と効果的な広報を両立させた広報活動が可能

② ノウハウ活用と業務展開

1. マリン事業でのノウハウ活用

これまでのマリーナ事業での運営ノウハウの活用はもちろん、複数管理をしている弊社だからこそできる付加価値を加えたいと考えております。

■ 既存マリーナでの運営ノウハウの活用

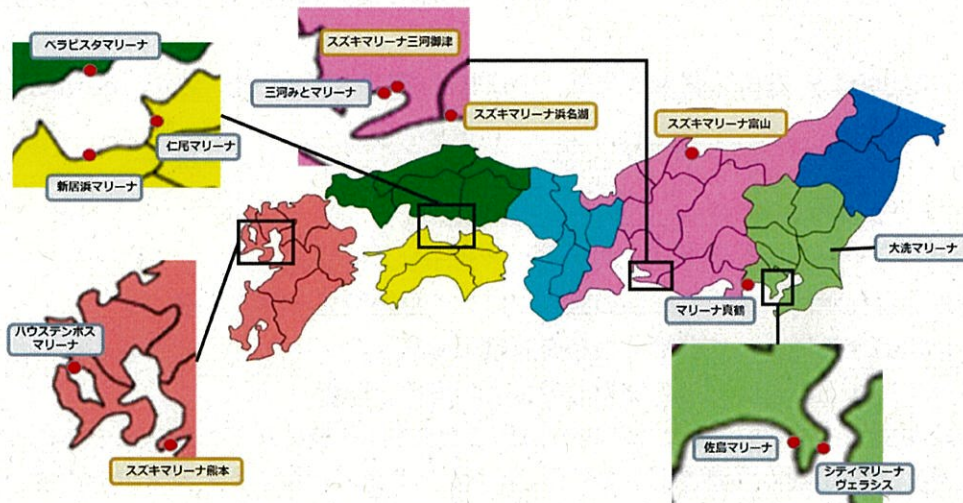
弊社は様々な規模や立地においてマリーナを運営してきた実績があります。そこで培った運営ノウハウや利用者及び地域との連携施策については、夢の島マリーナでも活用していきたいと考えております。

■ 「MARINA NETWORK」での連携

既存で運営している8マリーナ（弊社及び弊社出資グループ会社が受任する指定管理マリーナ3拠点を含む）および提携マリーナ5拠点の計13マリーナで構成する「MARINA NETWORK」を展開しております。このネットワークを生かし、「各マリーナからのビジター利用促進」「セカンド艇の年間利用」「レンタルボートでの利用」などをお客様に提案し、夢の島マリーナの年間利用者およびビジター利用者の利用促進を図りたいと考えております。

加えて、東京都の寄港地情報や観光情報、ヨットレースや釣り大会の開催情報などを積極的に紹介することで、周辺地域活性化への貢献も同時に図りたいと思っております。「MARINA NETWORK」のマリーナでの給油、艇の整備などサービスの提供による収益増加および近隣施設の利用が図れるため、結果的にはマリーナ施設及び周辺地域への経済的効果が高いプログラムとして展開が可能となります。

<弊社「MARINA NETWORK」のご紹介>



2. 他グループ事業も含めたノウハウ活用

■ グループリソース活用による総合プロデュースの実施

レストランでの運営ノウハウやリゾート事業での取り組み等の総合的な視点を夢の島マリーナ全体のプロデュースに入れていきたいと考えております。

■ グループ企業も含めたイベントの開催など

弊社も含めたグループ全体でのイベント事例を活用することで、マリーナ利用者及び一般利用者の満足度・集客向上を目指します。例えば、既存のマリーナでは、ハワイアンパーティーやお祭り等各種イベントを実施しております。また、グループ企業のリソースを活用した移動動物園なども実施することが可能であり、特に一般利用者の方向けに、より施設に触れていただく機会を作るため、グループのリソースを活用した幅広いイベントを想定しています。（詳細は別途項目7の「都民・地域への開放」にて説明致します）

■ ドッグランエリアの総合プロデュース

弊社グループは、愛犬と楽しむ日本最大級の複合リゾート「ドギーズアイランド」を運営しています。ドッグランは継続を想定しておりますが、ノウハウを活用し、施設利用者の声を聴きながら施設の拡充も含めた運営を目指したいと考えおります。

<弊社ドギーズアイランドのイメージ>



2 コンプライアンス遵守に向けた取組

夢の島マリナーの管理運営に当たり、貴社のコンプライアンス遵守に向けた具体的な取組（諸規定の整備、組織体制、研修等）について記載してください。

コンプライアンス遵守に向けた方針は下記の通りとなります。

① コンプライアンスの位置づけと方針

1. コンプライアンスの位置づけ

あらゆる企業活動並びに社員の役員及び社員の社内外における言動に関し、コンプライアンスを最優先とする。

2. コンプライアンス目標

組織体制の確立・コンプライアンス活動の着実な推進、重要性の周知徹底、違反発覚時適切な処置で当社損失の極小化を目標とする。

3. 役員及び社員の責務と制約

コンプライアンスの実践は重要な経営課題で、取り組みの実効性の維持・向上に努める。社会人として良識を持った行動。社員は、入社時にコンプライアンス規定を理解したうえで、誓約書を提出。

4. 違反となる禁止行為

コンプライアンスに抵触する行為。「ハラスメント対策ガイドライン」に該当する言動を含む。

5. 違反者の懲戒処分

当事者及び組織単位の長は、就業規則通りの懲戒処分。損害賠償並びに告発も有り。

6. 懲罰委員会は、取締役会の下部の専門委員会の位置づけ

チーフコンプライアンスオフィサーが委員長でコンプライアンス委員会・人事・法務部門担当の部長級、その他指名する者としている。

7. コンプライアンス研修の実施

ベースは年2回以上だが、事案等発生の都度コンプライアンス教育を実施。管理職・非管理職職者、担当者に分けて階層別を実施するケースもある。

教育にあたり必要なことは、ホットな事案事例を問題発生時に共有し題材とすることで、効果を高めている。

※ハラスメント事案について

各種ハラスメントを許さない職場環境づくりを徹底しています。

教育事例) ハラスメントの加害者とならない為の3つの注意点

- (1) 個の権利人格を尊重し、多様性に理解を示すこと。
- (2) 公私を明確に区別すること。
- (3) 社会常識の変化に対して謙虚であること。

② コンプライアンスに関する組織体制

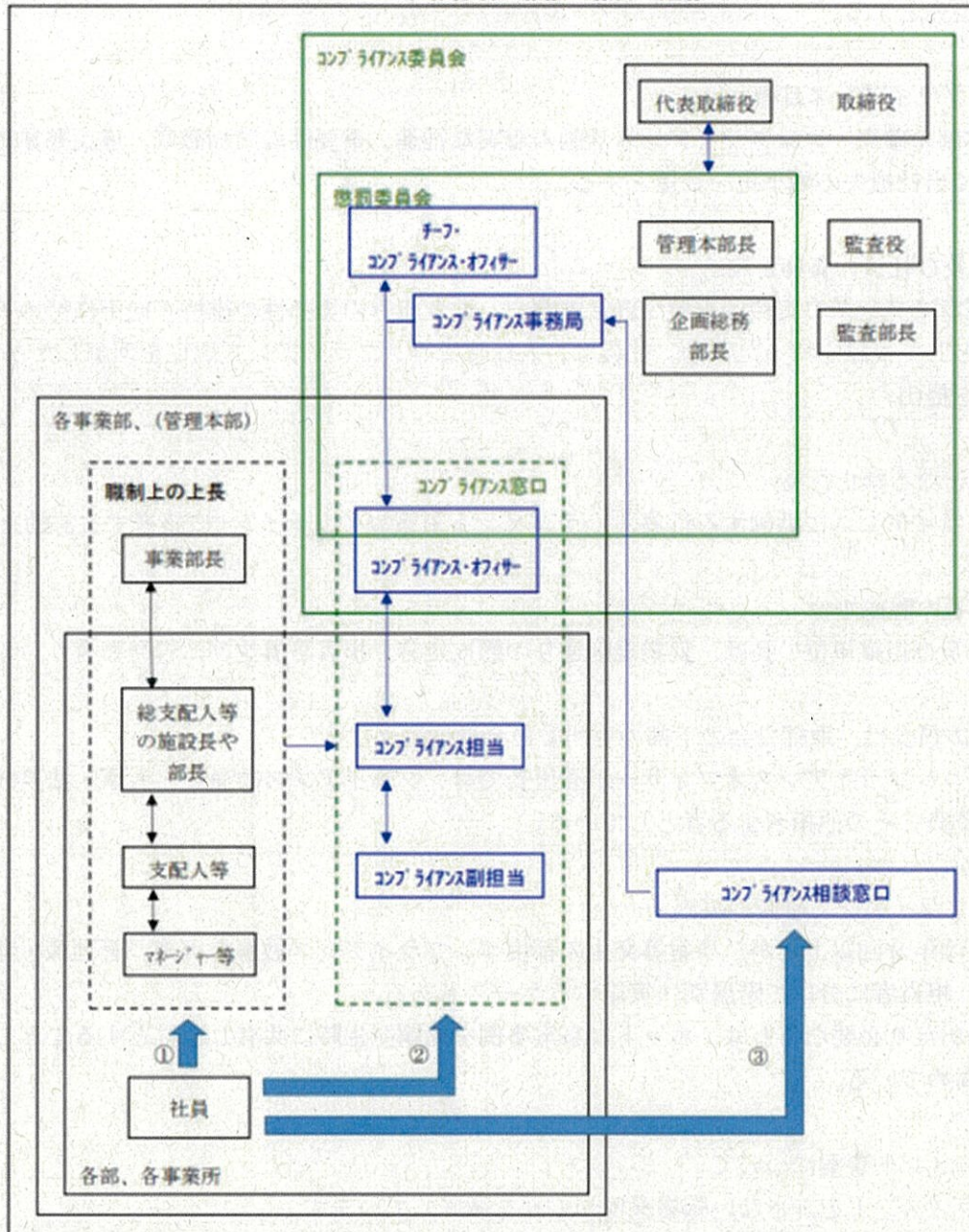
コンプライアンス遵守のため、弊社では下記コンプライアンス委員会の運営及び報告体制を構築し、運営しております。

1. コンプライアンス委員会の開催

取締役会等の経営メンバーが参加している会議にて情報共有します。上期・下期1回ずつ開催しております。全体の体制図は下記を参照ください。

<コンプライアンスに関する組織体制>

コンプライアンス組織体制と相談・報告・通報ルート



2. コンプライアンスの対応窓口紹介

連絡及び窓口対応者を設置し、社内周知の上運営を実施しております。

■ コンプライアンス事務局

コンプライアンス事務局相談窓口	本社企画総務部
コンプライアンス事務局	本社企画総務部
チーフコンプライアンスオフィサー	執行役員部長

■ コンプライアンス窓口

コンプライアンスオフィサー相談窓口	マリン事業部
コンプライアンスオフィサー	部長
コンプライアンス担当	チーフ
コンプライアンス副担当	担当部長、マネージャー

3 管理体制

(1) 管理体制に対する基本的な考え方

夢の島マリーナの管理運営を効果的・効率的に行うための管理体制に係る基本的な考え方について、組織図や業務分担、指揮命令系統を具体的に示した上で記載してください。

また、業務の一部を委託する場合において、どのように指導・監督するかについて記載してください。

「5つの管理運営方針」を具現化するために、以下のような管理体制を構築します。あくまでも公共マリーナという特性を十分に考慮して、マリーナ利用者と一般利用者に対し均一で標準化されたサービスを提供したいと存じます。

① 管理体制に係わる基本的な5つの考え方

1. 勤務形態に無理ムラムダがなく、効率的かつ合理的な人員配置

勤務形態に無理ムラムダを発生させないように、運営に着手後は業務分析を行ないながら現場ごとに業務マニュアルを作成し、マニュアルに基づいた効率的かつ合理的な業務に取り組みのように努めます。着手当初は引き継ぎ後にシフトに穴があき、提供サービスの欠落が発生しないように、本部と連携を取りながら柔軟に応援体制をとれるようにします。

2. スペシャリストとゼネラリストのバランスのとれた人員配置

マリーナ利用者にとってはスペシャリスト（専門家）の提供サービスが求められます。しかしながら一般利用者にとってはマリーナ全体の提供サービスに精通したゼネラリストの視点が求められます。どちらもバランスよく配置できるように検討します。

3. 直営事業、委託事業共に均質なサービスが提供できる教育を実施

今回の提案では、レストラン&カフェを委託事業として考えております。マリーナに一体となった賑わいを創出するためには、直営と委託事業の一体となった運営が求められます。そのためには情報共有と均質なサービス提供が欠かせません。直営事業と委託事業の最低月1回の運営会議とサービス教育は合同で実施します。

4. 現場管理を重視し、報連相の徹底による風通しの良い風土を醸成

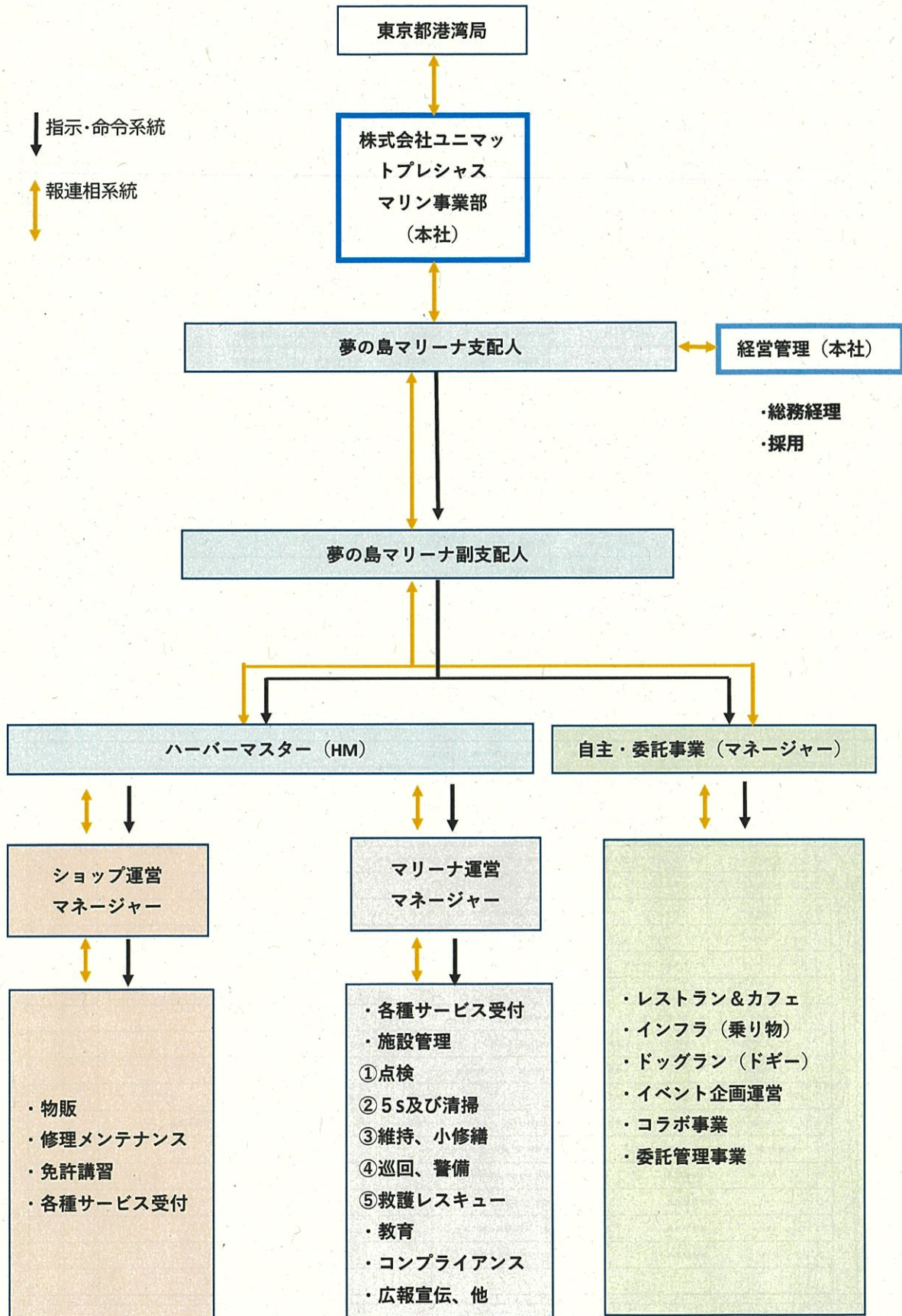
マネージャー教育を日常的に実施し、それぞれの現場で行う管理を重視します。一般社員はアルバイトと、マネージャーは一般社員と、上位管理職はマネージャーと頻りに報連相が実施可能な風土の醸成を目指したいと考えます。普段から部下への気配りを徹底していきます。

5. 安全管理及びリスク管理教育を実施し、標準化の徹底に努める

安全管理及びリスク管理についての教育を徹底します。また、コンプライアンスの順守や個人情報保護についての知識もスタッフには定期的に教育する必要があります。マネージャーや一般社員は勿論ですが、アルバイトに対しても講習後は小テストなどを実施して理解度の標準化に努めたいと考えます。

(2) 人員配置計画

1. 組織図、指揮命令系統



2. 人員配置計画

区分	雇用形態等			役職	担当業務内容(具体的に)	能力、資格、業務経験年数等	1週間の勤務時間	備考
	常勤	非常勤	兼任					
雇 用 員	○			支配人	全体の統括管理 総支配人	小型船舶1級、マリーナ安全管理者、第2級海上特殊無線、防火管理者、フルハーネス特別教育；業務経験10年	40	
	○			副支配人	地域連携・マリーナ運営全体の企画	小型船舶1級、マリーナ安全管理者、フルハーネス特別教育；業務経験32年	40	
	○			ハーバースタッフ	マリーナ業務責任者	小型船舶1級、マリーナ安全管理者、小型移動式クレーン講習、玉掛け、フルハーネス特別教育；業務経験26年	40	
	○			マネージャー	設備維持管理責任者 運行管理者	小型船舶1級、防火管理者、危険物取扱者乙4種、粉じん作業特別教育；業務経験22年	40	
		○		一般	設備維持管理技術者 修繕補修 運行管理補助	クレーン運転士；業務経験10年	24	3日
			○	一般	設備維持管理技術者 修繕補修	クレーンブリック運転士、危険物取扱者乙4種；業務経験10年	15	2日
	○			マネージャー	物販総理メンテショップ部門管理者 サービス管理	小型船舶1級、小型移動式クレーン、フォークリフト技能講習、玉掛け、フルハーネス特別教育；業務経験18年	40	
	○			マネージャー	フロントサービス管理者 自主事業・委託事業統括責任者	小型船舶1級、損害保険関係者資格	40	
	○			リーダー	危険物保安監督者	防火管理者、危険物取扱者乙4種、有機溶剤作業主任者；業務経験0年	40	
	○			一般	ヤード・サービススタッフ	小型船舶1級、フォークリフト技能講習、潜水士	40	
	○			一般	ヤード・サービススタッフ	小型船舶1級、フォークリフト技能講習、粉じん作業特別教育	40	
	○			一般	ヤード・サービススタッフ	小型船舶1級、フォークリフト技能講習、フルハーネス特別教育、粉じん作業特別教育	40	
	○			一般	ヤード・サービススタッフ	小型船舶1級、フォークリフト技能講習、フルハーネス特別教育、粉じん作業特別教育	40	
	○			一般	ヤード・サービススタッフ	小型船舶1級、フォークリフト技能講習、フルハーネス特別教育、粉じん作業特別教育	40	
	○			一般	ヤード・サービススタッフ	小型船舶1級	24	3日
	○			一般	ヤード・サービススタッフ	小型船舶1級	16	2日
	○			一般	フロントスタッフ	小型船舶1級、普通救命技能、フォークリフト技能講習、フルハーネス特別教育	40	
	○			一般	フロントスタッフ	小型船舶1級、普通救命技能、フォークリフト技能講習、フルハーネス特別教育、第2級海上特殊無線	40	
	○			一般	フロントスタッフ	普通救命技能、酒類販売管理者、第2級海上特殊無線	40	
	○			一般	フロントスタッフ	普通救命技能	40	
	○			リーダー	自主事業(ドッグラン) 責任者	愛玩動物飼育管理士 ドッグトレーナーライセンスB級	40	
	○			リーダー	自主事業(アクティビティ) 責任者	自動車整備士3級	40	
		○		アルバイト	自主事業(ドッグラン) スタッフ	ドッグトレーナーライセンスC級	16	2日
		○		アルバイト	自主事業(ドッグラン) スタッフ	ドッグトレーナーライセンスC級	16	2日
		○		アルバイト	自主事業(アクティビティ) スタッフ	アウトドア事業経験者	40	3日
	○		アルバイト	自主事業(アクティビティ) スタッフ	アウトドア事業経験者	24	3日	
	○		アルバイト	自主事業(アクティビティ) スタッフ	レジャー事業経験者	16	2日	
業 務 委 託	○			警備員	マリーナ警備(作業日・夜間) 責任者	施設警備業務検定2級、小型船舶1級		
	○			警備員	マリーナ警備(作業日・夜間)	施設警備業務検定2級、小型船舶1級		
	○			警備員	マリーナ警備(作業日・夜間)	施設警備業務検定2級、小型船舶1級		
	○			レストラン支配人	レストランフロア責任者	食品衛生管理者、売上管理 ホテル料飲サービス支配人経験3年		
	○			レストラン支配人シェフ	レストランキッチン責任者	調理師免許、食材管理 ホテル調理支配人経験5年		
	○			レストランスタッフ	ホールスタッフ	ホテル料飲サービス経験者		
	○			レストランスタッフ	ホールスタッフ	飲食業経験者		
	○			レストランスタッフ	ホールスタッフ	飲食業経験者		
	○			レストランスタッフ	ゲーティングスタッフ	ホテル宴会サービス経験者		
	○			レストランスタッフ	キッチンスタッフ	調理師免許		
	○			レストランスタッフ	キッチン補助スタッフ	飲食業経験者		
	○			メンテナンススタッフ	メンテナンスサポート業務	小型船舶1級、アーク・ガス溶接、レーダー級海上無線		
	○			メンテナンススタッフ	メンテナンスサポート業務	小型船舶1級、大型移動式クレーン、フォークリフト技能講習、玉掛け		
	○			メンテナンススタッフ	メンテナンスサポート業務	小型船舶1級、フォークリフト技能講習、1級自動車整備士		
	○			メンテナンススタッフ	メンテナンスサポート業務	小型船舶1級、フォークリフト技能講習、玉掛け、クレーン運転士、アーク・ガス溶接、現場管理者講習		
○			清掃業務責任者	清掃業務責任者	清掃作業監督者 危険物取扱者乙4種			
○			クリーンスタッフ	清掃業務員	館内、機橋等施設清掃スタッフ			
○			クリーンスタッフ	清掃業務員	館内、機橋等施設清掃スタッフ			
○			クリーンスタッフ	清掃業務員	館内、機橋等施設清掃スタッフ			
○			クリーンスタッフ	清掃業務員	館内、機橋等施設清掃スタッフ			
計	18	9	26					

(注) 1 職員一人ごとに記入(1職員につき1行)して下さい。
 2 「雇用形態等」については、該当する欄に○を付けてください。
 3 「非常勤職員」とは、週40時間を超えず、会社が就業時間外に雇用する職員とします。
 4 「非常勤職員」とは、アルバイト、パートなど臨時的に雇用する職員及び派遣職員とします。
 5 役職については、施設を管理する上で必要と思われる役職(マネージャー、専任員、施設技術者等)を記入してください。
 6 館内、業務、業務経験年数は、実際に勤務する予定職員を想定の上、記入してください。
 7 各種作業、レストラン、売店等を運営する場合は「雇用職員」に、各種作業を含む管理運営業務の一部を委託する場合は、「業務委託」に記入してください。

② 業務分担について

1. 本社機能

- ・ 経営責任と執行責任の分離を行ない、経営実績、費用分析等の経営管理は本社にて実施し、夢の島マリナー現地組織が執行業務に専念できる環境を作ります。
- ・ 経営情報は、夢の島マリナー支配人と共有して具体的な施策に展開します。
- ・ 港湾局の指示伝達事項は緊急時を除き、本社事業部にて直接受け現場組織に周知します。
- ・ 採用活動は、募集から面接までは本社事業部にて担当します。
- ・ 広範囲で組織的な PR は本社で企画します。

2. 管理職

■ 支配人（1名）

- ・ 夢の島マリナー現地組織の最高執行責任者（C.O.O）という位置づけです。
- ・ 夢の島マリナー施設管理責任者としての責任を負います。
- ・ バランスのとれた経営感覚を持ち、組織の長を経験した人材を配置します。
- ・ 業務範囲の広い副支配人の業務内容を理解し、バックアップします。
- ・ 安全管理、危機管理を前提としたサービスの提供を徹底します。
- ・ コンプライアンス遵守を留意し、定期運営会議では全員にその報告を求め確認します。
- ・ 管理運営コンセプト及び管理運営方針実現のための全ての業務執行権限を持ちます。
- ・ 月に1回の定期運営会議の主催者であり議長です。
- ・ 保有資格は人員配置計画の通りです。

■ 副支配人（1名）

- ・ 支配人を補佐し、支配人不在時、緊急時には支配人の代わりを務められるような将来の支配人候補を選定します。
- ・ 江東区他、地域連携をとりながら運営情報の収集、交流等コミュニケーションを図ります。
- ・ コミュニケーション能力と課題解決能力の高い人間を配置します。
- ・ プロセス管理ができるビジネス能力のある社員を配置します。
- ・ ハーバーマスター、各マネージャークラスと日々連携し運営情報を収集し、原因、問題点を把握して、課題遂行に向けて早期の修正改善活動に努めます。
- ・ マリナー利用者と一般利用者のニーズを把握し、公共マリナーとしての提供サービスの品質管理を図ります。
- ・ 支配人の下、安全衛生管理者として職場環境の安全衛生管理に努めます。
- ・ 保有資格は人員配置計画の通りです。

■ ハーバーマスター（1名）

- ・ 地域行政との連携やマリナー利用者との相談要望業務に長年の経験があり、コミュニケーション力の高い専門家を選任します。
- ・ 実績と保有資格は別紙の通りです。

■ マリン運営部門のマネージャー（2名、非常勤1名、補佐非常勤1名）

- ・ ハーバーマスターの下に、2名配置します。
- ・ 1名はプロショップの運営責任者とします。

- ・プロショップに属するリーダー、スタッフの健康及び就労状況に留意しながら組織をまとめるリーダーシップがあるものを選定します。
- ・プロショップは修理、メンテナンス、物販、免許講習、保険業務、舟艇販売等の広範な窓口となりますので、業務経験の長い専門家を選定します。また、均一で標準的なサービスの提供ができるようにスタッフ教育に長けた者を選定します。
- ・他セクションを包括するコンプライアンス委員を選任し、自らは委員長となって定期運営会議にて支配人に報告します。
- ・すべてのスタッフに対して個人情報保護の遵守を徹底指導します。
- ・他の保有資格は人員配置計画の通りです。

■ 自主、委託事業のマネージャー（1名）

- ・一般利用者に向けた自主事業、委託事業のスタッフの健康及び就労状況に留意しながらそれぞれの事業の円滑運営を管理します。
- ・副支配人と情報交換を密にして年間イベントの企画、実施に向けた予算取り、人的手配、業者とのやり取りを行ないます。
- ・直営事業に関しては、実質的な事業の責任者となります。
- ・委託事業者の管理者となります。
- ・委託事業先とは、サービスの均一化、標準化に留意してコミュニケーションを図りながら運営の円滑化に向けて連携します。
- ・委託事業先に問題点が発生すれば、速やかに支配人、副支配人に報告し対処対応の迅速化を図ります。
- ・ニーズの把握力に長けた、リーダーシップのあるゼネラリストを選定します。
- ・サービス全般の O.J.T における教育責任者となります。
- ・他の保有資格は人員配置計画の通りです。

■ 危険物保安監督者 リーダー（1名）

- ・マリナー運営組織に属し、マネージャーの下にてドッグヤード全域の安全管理や具体的な指導を実施します。
- ・保有資格は人員配置計画の通りです。

■ 自主事業 リーダー（2名）

- ・自主事業として直営でドッグラン（当社呼称、ドギー事業）とアクティビティ事業を予定しています。自主・委託事業に属し、自主・委託事業の指揮下に入ります。
- ・ホスピタリティと高いコミュニケーション能力が必要であり、そのような能力を保有する社員を選任します。
- ・他の保有資格は人員配置計画の通りです。

■ ヤード・サービススタッフ（6名、非常勤1名）

- ・修理、給油業務、上下架作業他マリン運営のサービス提供を実施します。
- ・マリナー運営組織に属し、担当マネージャーの指揮下に属します。
- ・日常点検作業をマニュアルに基づいて実施します。
- ・コンプライアンス委員長を選任し、各セクションからメンバー選出します。
- ・5S の徹底に心がけ、敷地内の 5S 委員長をメンバー内に選任します。

- ・小修繕箇所についてマネージャー、ハーバーマスターと情報交換し、業者に連絡手配します。
- ・緊急時は救護レスキューを実施します。
- ・プロフェッショナルとしての知識や経験は勿論ですが、公共性マリーナとして一般利用者への対応も鑑み、コミュニケーションの高さも重視して選任します。
- ・保有資格は人員配置計画の通りです。

■ フロントスタッフ（4名）

- ・フロントスタッフとして、利用者サービス窓口受付、電話対応、事務処理等を主たる業務とします。
- ・保有資格は人員配置計画の通りです。

■ 委託業務

1. 警備業務（3名、イベント時は適時増員）

- ・警備専門業者に委託します。夜間・休日の警備は勿論のこと、ハイシーズンやトップシーズン、イベント開催時の駐車場を中心とした違法駐車、振り分け作業、車両誘導等の警備を実施し、事故防止やトラブル防止を図ります。
- ・マリーナ敷地内の巡回と警備、トラブル対応、夜間利用者対応を実施します。
- ・海上巡回警備と緊急時の曳航作業、浸水時の排出作業を実施します。

2. 施設管理業務（適時）

- ・法令に基づく各種定期点検は外部業者に委託します。
- ・委託業者からの点検報告は、施設管理責任者としての支配人に直接報告とし、施設や設備状況についての維持、改善活動指示は支配人からのトップダウンとします。
- ・植栽管理は施設管理の一環として外部業者に委託手配します。

3. 清掃業務（5名、イベント時は適時増員）

- ・5名の内、清掃業務責任者を1人決めてもらい分別管理や日常清掃、定期清掃の統括を依頼します。
- ・職員が行う5S及び清掃アドバイスをもらいます。

4. レストラン&カフェ運営

- ・運営責任者である支配人を1名置いて、弊社マネージャーと情報交換やイベント時の企画の統一化を図るとともに、日常的な指示受けをしてもらいます。
- ・緊急時を想定し、副支配人を1名置きます。
- ・ホールスタッフ3名、キッチンスタッフ2名を想定しています。
- ・ケータリングスタッフを1名想定します。ケータリングスタッフはBBQエリアへの食材の配達や気候の良い時期のレストラン街への料理の配達を想定しています。

5. メンテナンススタッフ

- ・舟艇の修理や修繕に熟練した方をスタッフとして委託します。
- ・舟艇メンテナンス業務の広範囲なニーズ対応を目的とします。

(4) 人材育成

夢の島マリナーの管理運営及び設置目的の達成に必要な人材の育成方針や計画、具体的な取組について記載してください。

① 必要な人材像

5つの管理運営方針の具現化及び管理体制に係わる基本的な5つの考え方を踏まえると必要とされる人材像は以下のようになります。

1. 目配り、気遣いのできるホスピタリティ（思いやり）のある人材
2. サービス提供の基本となるコミュニケーション力が高く接客が好きな人材
3. 求められるサービスを提供できるプロフェッショナルな技術と経験を持った人材
4. マリナー利用者と一般利用者の求めているサービスの種類内容は異なります。その点を認識しつつ公共マリナーとしての提供サービスの均一化、標準化の重要性を理解できるバランス感覚のとれた人材
5. 何よりも施設利用者全体の安全、リスク、コンプライアンス遵守を理解できる人材
6. 報連相がしっかりとできる人材

このような能力を全て兼ね備えた人材は稀有ですので、以下の育成方針に基づいて教育計画の策定と実施に取り組みたいと考えます。

② 教育方針と教育方法

サービス業の素養とホスピタリティのある人材を選抜した上で、

1. 安全管理、リスク管理、コンプライアンス遵守に関しては研修を実施します。
また、ハラスメントの社会通念、LGBTの現状認識、サステナブルな社会に向けてのSDGsの達成、等社会通念の変化に対する再認識に向けた教育研修も本社にて実施します。安全管理、リスク管理、コンプライアンス遵守については具体的事例をもとにケーススタディに基づいて訓練します（本社との合同実施）。
2. サービス業、接客業の専門家を招きお客様との接し方について教育研修、ロールプレイングを実施します（本社との合同実施）。
3. マリナー運営メンバーについては、定期的にインストラクターや技術者を他のマリナーやメーカーから招いて実地訓練、習得講習を実施します。また、設備機器や危険防止についての講義講習も計画を策定して実施します（基本的に夢の島マリナー現地実施）。
4. 定型業務については業務マニュアルを作成しマネージャーやリーダーの指導に基づいて段階別、経験別にO.J.Tを実施します（夢の島マリナー現地実施）。
5. 夢の島マリナーのアルバイトを含めた全スタッフにシラバス（個別業務学習工程表）を渡して上長とともに月に1回チェックします。特に、技術職、専門職については達成度を試験して人事評価に連動します（夢の島マリナー現地と本社人事との連動）。
6. 委託業務先に対しても、管理理念や運営管理方針を共有してもらうために定期運営会議に出席してもらいます。そこでは具体的に問題と課題を共有してもらい対応策を考え提案してもらいます（夢の島マリナー現地実施）。

4 適正な維持管理

(1) 施設の点検・保守

夢の島マリナーの施設の特性を踏まえ、施設の点検、保守について、実施方針及び実施体制を記載してください。

① 施設維持管理の考え方

夢の島マリナーの諸施設は設立から約30年となり経年劣化による老朽化が進み、施設の維持管理は点検作業工程が重要だと考えられます。

弊社の基本は、トラブルが起きないように予防するために行う「予防保全」がベースですが、16年間同じ企業が施設の維持管理を行ってきたため、当面はその施設維持管理方法をマニュアル通りに引き継ぐことが維持管理の基本になると考えております。

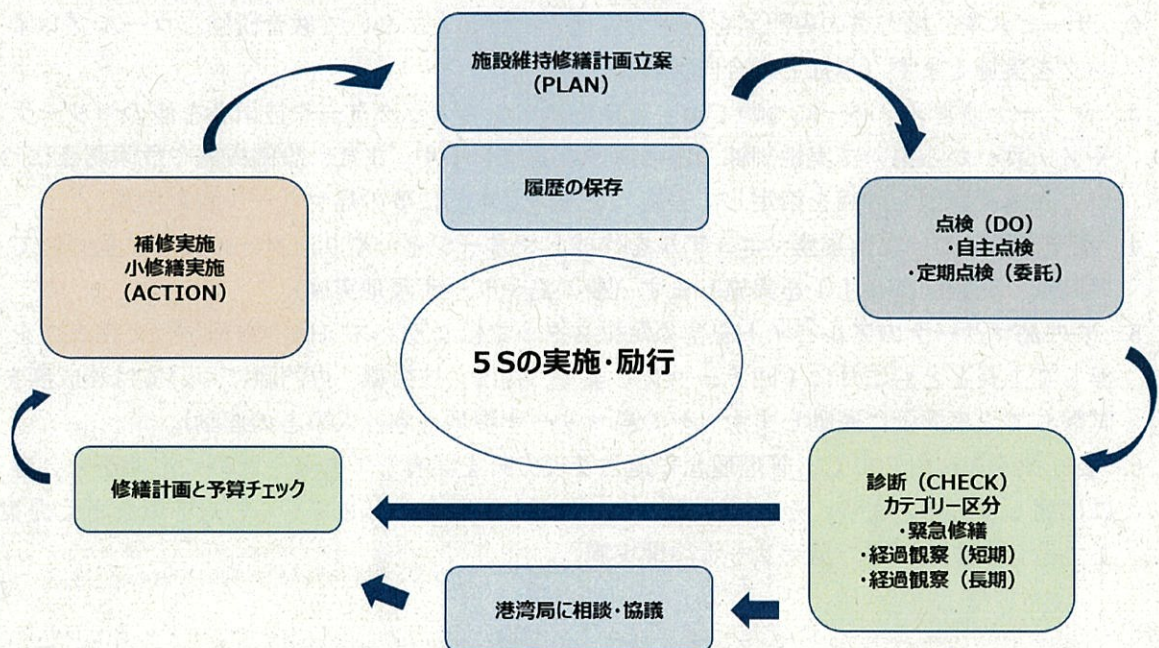
② 引継業務の重要性

特に機器メンテナンスは「くせ」が出ていると想定されるため、今までのメンテナンス方法（時間基準保全か利用基準保全か）を含めてマニュアル基準に従って引き継ぐことが重要と考えます。また、それとともに現在までに行われた小修繕箇所のチェック、修繕ポイント、長期修繕計画書の作成年度、その精度などのチェックも必要となります。修繕点検履歴を一つ一つ追いながら弊社の目で、まずは施設及び設備全体の総点検を行うべきと考えております。

③ 対応プロセス

施設の点検・保守は適切なプロセスのもと実施が必要と認識しております。弊社では下記プロセスに沿って対応を予定しております。なお、管理運営方針の1つとして「地域行政や監督官庁と連携し、信頼され期待される管理」を目指しており、特に施設の維持管理においては連携が重要となってくると認識しています。

<点検・保守プロセス (5S活動の実施)>



(2) 施設の維持補修・修繕

夢の島マリーナの施設の特性を踏まえ、施設の維持補修、修繕について、実施方針及び実施体制を記載してください。

① 施設の維持補修・修繕の考え方

まずは現状把握と業務の引継ぎを優先として進めたい。また、弊社の既存マリーナでの管理実績を踏襲した対応を想定しております。なお、想定以上の修繕や管理体制が必要となりそうな場合には事前に相談の上、対応方針につき協議をさせていただければと思います。

＜参考：弊社既存マリーナでの施設維持・管理実績＞

本サイクルをベースに現在の運用・設備状況を考慮し実施予定です

業務内容	実施頻度
マリーナ内警備業務（巡回、カメラ監視他）	常時
パーキングシステム保守管理	常時
マリーナ管理ソフト保守	常時
電気自動車急速充電機運用管理	常時
マリーナ施設、清掃、ごみ収集、植栽、海面掃除他	週3～4日／随時
クレーン点検	月1回
クレーン、フォークリフト点検	月1回
自家用電気工作物保安管理業務（電気設備点検）	月1回
一般廃棄物、産業廃棄物運搬	一般：常時／産廃：随時（特に繁忙期）
駐車場誘導	連休（GW、シルバーウィーク） 繁忙期（4月～10月）
マリーナ施設 定期清掃	年4回（4月、5月、7月、10月）
マリーナ施設 害虫駆除	年4回（4月、5月、7月、10月）
消防設備点検（煙感知器動作確認、消火器点検他）	年1回
社用船台キャスター交換	随時
フォークリフト用エステルスリング（船の吊り綱）	随時（もしくは3年に一度）
社有車（4台）：整備費、タイヤ交換等	随時
エアコン設備	随時
照明設備（室内、屋外）	随時
フォークリフト、クレーン、クレーン検査、部品交換	随時
トラベリフト（補修用部品、作業、高所作業車）	随時
空調設備、給水管、トイレ修理全般	随時
電気通信設備工事全般	随時
コピー機リース	リース契約（週2回）
自家用電気工作物保安管理業務（電力遠隔監視装置）	リース契約（週2回）
救命機器リース	リース契約（週2回）
バスマット、バスタオルリース	リース契約（週2回）
TSLレンタル（給茶機2台）、デザインマットレンタル	リース契約（週2回）
トレッカー用品（便座クリーナー、生理用BOX他）	リース契約（週2回）

(3) 施設の維持管理についての提案

夢の島マリーナの施設の維持管理について、管理運営基準に示す以外の独自の提案があれば具体的に記載してください。

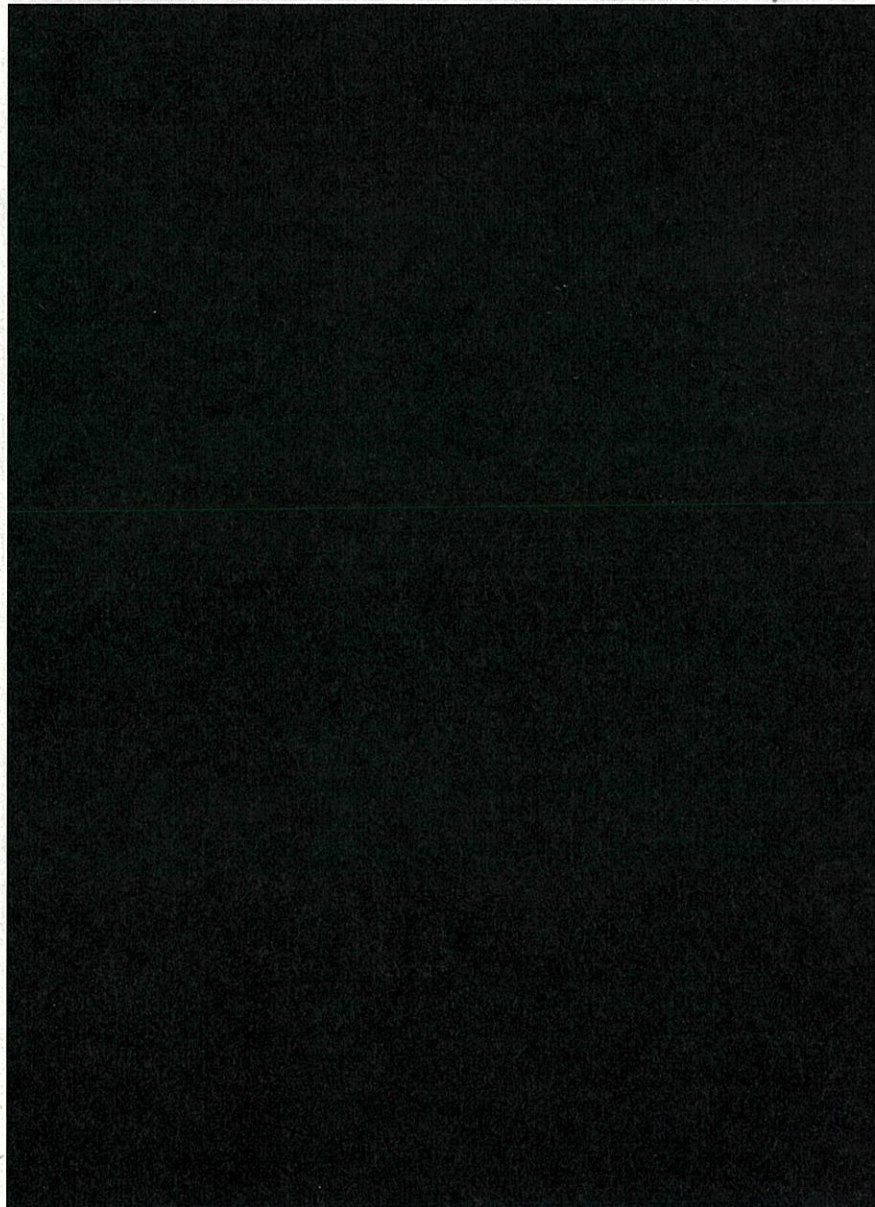
① 独自の提案に向けた考え方

(1)、(2)の点検・保守、維持管理・修繕で記載をさせて頂いた通り、施設の維持管理に関してはまずは現状把握と引継ぎを優先対応として想定しております。一方で弊社では多岐にわたる既存マリーナを運営している状況もあり、夢の島マリーナでの運営においてネガティブなギャップがある場合には、早急に改善を実施していきたいと考えております。

また、弊社では日々作業状況及び保安状況などを確認しており、施設自体の安全な運営・問題点の把握ができる体制を構築しており、夢の島マリーナにおいても実施予定となります。

<参考：弊社既存マリーナでの保安点検簿>

保安点検簿 '23年 8月 25日(金) 天気:晴 風:↑ 4



(4) 放置艇・放置車両等への対応

夢の島マリーナを管理運営していく中で、契約艇の利用料金未払い、契約解除後又は未契約のまま舟艇を係留する場合も考えられます。また、マリーナ内に放置車両や不法投棄が発生する場合も考えられます。これらの問題に対する具体的な対応策について記載してください。

放置艇・放置車両に関しては既存マリーナでの対応方針を踏まえ、下記の通り実施していく予定です。

① 契約艇の料金未払い、または契約解除後の係留舟艇処理について

係留契約書の解約条項に罰則規定を記載、舟艇の回収及び違約金を厳しく記し、対応します。

② 放置車両等の対応について

当社の顧問弁護士指導の下、適切に処理します。

また、警備員による営業時間外の車両チェックを日常的に行ない、不審車両等を発見した場合は、警察に通知、盗難車や事件性のない車両であることが確認できた段階で、直ちに撤去通告を車両に掲示します。一定期間の履歴を残した上で弁護士判断の下、撤去作業を行います。

③ 不法投棄等の処理について

警備員による定期巡回と、不法投棄が発生しうるカ所への防犯システム設置、立ち入り禁止の制限をし、発生を未然に防ぎます。

5 安全管理

(1) マリーナ利用者に対する安全管理

管理運営基準で示すマリーナ利用者に対する安全管理について、どのように対応するか具体的に記載してください。

(注) 救助艇の配備については、船種及びその保有形態（所有・リース・委託の別）、安全講習会については開催内容等、可能な限り具体的に記載してください。

① 基本的な考え方

弊社は5つの管理運営方針の1つとして「安全管理の徹底とサステナブルな施設管理」を掲げております。マリーナ運営者として利用者の生命にかかわる重要な事項と理解をしたうえで運営を実施します。

② 取組方針

マリン管理クラブハウス及び敷地内への不法侵入及び不法行為の防止並びに利用者の安全確保のため「東京夢の島マリーナ安全管理マニュアル」を作成し、防火管理者を定め、日常的な施設内巡回、海上監視等を安全管理担当者と警備員および機械警備により実施し、防犯防災に努めます。異常発生時は、状況に応じて迅速な初期対応を実施し、利用者の安全を確保します。マリーナ安全管理能力向上のため、職員には（社）日本マリーナビーチ協会「マリーナ安全管理者」の資格を順次取得させます。

③ 安全管理業務内容

以下の安全管理業務を実施する予定です。

1. 施設の点検

・管理責任者の選任

→機械及び施設ごとに管理責任者を選任し日々の点検をすることで、不慮の物損及び受傷事故の回避に努める。

・月1回の自主点検

→法令点検を免れるものに関しても自らその状態を把握し、危険予知を実施し全利用者の安全確保に努める。

・法令点検

→機械又は環境に則した法令点検の実施。

2. マリーナスタッフの安全教育

・資格取得

→担当業務における法令資格の積極的取得。（特別教育・免許資格取得・技能講習）。

・衛生安全講習会

→適宜、安全講習会・体感教育の実施。保護具の着用励行。

3. お客様の安全確保

・行動範囲区分

→上下架オペレーションや作業時の作業員以外とのスペースの分離。

・誘導路の表示

→マリーナヤードにおける通行区分を表示し、危険作業場所と物理的な乖離を図り、お客様の安全を確保する。

・看板/表示板の設置

→危険な場所には目に付きやすく、誰が見てもわかるような看板を要所に配置し、注意喚起にあたる。

・安全航行講習会の開催

→航路の利用方法、心肺蘇生、AED 利用方法、海上保安部との連携等。

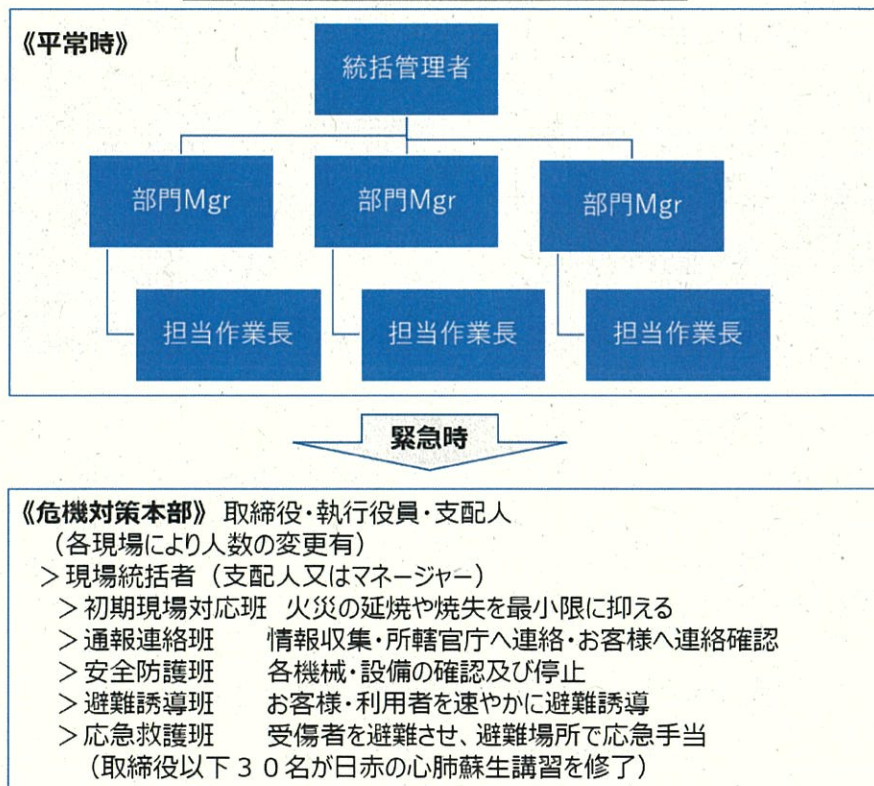
④ 安全管理に関する組織体制

体制に関しては、平常時と緊急時にわけて対応を予定しております。安全管理体制と対応ステップにつき下記に記載いたします。

■緊急対応時の流れ

- ・ マリン事業部取締役及び執行役員以下において危機対策本部を設置
- ・ 状況把握・情報収集・初期対応を優先順位をもって速やかに行う
- ・ 伝染病感染防止及び対応における BCP の実行
- ・ SNS 及びトークアプリによる安否確認の実施
- ・ 規定フローにより行動

<安全管理の組織体制と対応ステップ>



⑤ 安全航行の確保方法

1. 修理サービスの技術向上

→海上での故障率を下げるための、知識・技術力の向上及び経験の積み重ね。

サービス案件の最新情報の取得と展開。各メーカーの技術講習会の参加による技術向上。

経験から知り得る、今後発生しそうな不具合の予知。

2. 確実な船舶検査

→JCI・JG 検査の期限管理・受検案内。安全備品の確実な点検及び整備。

3. 気象情報の提供

→当日及び今後の天気の傾向を周知できる独自の天気予測を実施し、マリーナメンバーに展開する。

4. 確実な出入港の管理

→利用者の出入港時間を管理し、時間外となった場合の対応を速やかに実施し、お客様へ安心を提供する。

⑥ 救助・監視体制

1. 救助艇の配置（自社保有）

→大型艇に対応できる救助艇1艇（40ft前後）

小型艇対応及び作業船として小型船を準備し、荒天時の増しロープもやい取りに使用。

2. 管理・監視塔の設置

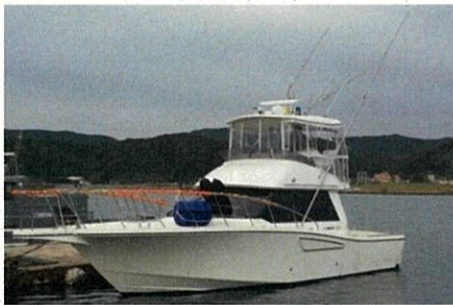
→港内及び周辺海域を見渡せる監視塔の設置。

3. 位置情報装置

→GPSアプリを使用し、各船舶の位置情報をリアルタイムで把握できるシステムの普及。

海上にて故障時にどこで航行不能になっているのか、どちらの方向へ流れているのか把握でき、あらゆるリスクの回避および低減を可能とする。

<大型艇対応救助艇>



<小型艇対応及び作業船>



⑦ サステナブルな施設管理

施設の安全管理の徹底と共に、弊社ではサステナブルな施設管理を目指しています。

臨海部のまちづくり「テクノロジー」の取組を推進し、江東区とマリーナが一体となって、都民・全国に陸と海のゼロカーボンを発信していきたいと考えています。取組の概要については下記を参照ください。

<サステナブルな施設管理に向けた取り組み>

未来の臨海部のまちづくり「テクノロジー」

- | | | |
|------------|-----------|----------------|
| 1. 船外機 | : トルキード | (試乗会) |
| 2. キックボード | : セグウェイ等 | (試乗会、敷地内移動手段) |
| 3. 自転車 | : グラフイット等 | (試乗会、敷地内外移動手段) |
| 4. 電動シニアカー | : ウィル等 | (試乗会) |
- ※陸上は線引き、歩行者と分離、ヘルメット等安全対策を励行



江東区とマリーナが一体となって、都民・全国に陸と海のゼロカーボンを発信する

- ・現在の来場者や全国からの個人客（年齢性別関係なし）に対して上記協力項目の発信を実施し、さらに追加導入したい法人を集いさらなるラインナップの増強
- ・ゼロカーボンの発信拠点・夢の島として自社商品を紹介したい法人（海外含む）、研究を発表したい学生等（海外含む）を巻き込んだイベントや講習会の実施

(2) 危機管理体制

マリナー施設の管理運営に伴う事故及び事件並びに災害等、想定される危機及びそれに対する対応策と体制について、具体的に記載してください。

① 災害、事故を未然に防止するための基本的な考え方

「施設内事故ゼロから危険ゼロへ」を目標に利用者への情報提供や利用指導により、施設内での事故や水難事故を未然に防ぐ対策を実施します。

1. 利用者への情報伝達と措置

施設利用に関するルール及び注意事項などの情報（気象・解消情報、気象の注意報・警報等の発令情報、港内徐行、航路の遵守、進入自粛海域に係る注意喚起等）を施設内情報掲示板や公式ホームページ内に掲示し、利用者への注意喚起を実施します。

2. 利用艇への指導

係船方法の不備な艇による施設破損も想定されるため、ハーバーマスター、サービススタッフ、維持管理スタッフによる日常巡回にて、艇の係留状況を確認し、係留状態が不備な艇には必要な連絡及び指導を行ないます。仮対策用係船索（ロープ）、係船フェンダー等を用意し、東京都外在住のご利用者様や早期にマリナーへ来場することが難しいご利用者様には、連絡確認後マリナースタッフにて一時対策を施し、利用許可係留艇・陸置艇及びマリナー施設の破損防止に努めます。

② 災害、事故を未然に防止するための具体的な対策内容

下記を着実に推進することにより、未然防止に努めていきます。

1. 施設利用艇の出艇届、帰港届の受付及び管理業務

- ・ 出港届、帰港届の受付
- ・ 出港届、帰港届の提出指導
- ・ 出港、帰港状況の把握、確認
- ・ 利用許可艇の係留・陸置状況等の確認、指導

2. 気象情報提供

- ・ 管理事務室での気象情報提供
- ・ ホームページでの気象情報提供

3. 出艇禁止、出艇注意指導業務

- ・ 出艇禁止指導、出艇注意指導

4. 海面監視及びレスキュー活動

- ・ 必要に応じた海面監視の実施とレスキュー体制の構築

5. ボート・ヨット利用者へのアドバイスおよび安全航行指導

- ・ ハーバーマスターによる利用者アドバイスの実施
- ・ ライフジャケット着用の推進

6. 出港艇の安全航行支援

- ・ 国際 VHF 海岸局の開設

7. 救命救急体制の整備

- ・ AED、車いす、担架、ファーストエイドキットの配置

8. 利用者や第三者の損害賠償に対する保険への加入（指定管理者保険）

なお、マリナー施設の管理運営の専門知識や技術を有するスタッフを配置し、マリナー施

設として必要な利用者の安全管理を中心としたサービス業務を提供します。

また、ハーバーマスターが中心となり、ポート・ヨットに関する事項や航海計画、修理、艀装等の相談に応じ、安全で楽しいマリライフへの助言、サポートを実施します。施設利用者の安全確保、事故防止のためには、事故防止に関する継続的なスキルアップが必要なため、(社)日本マリーナビーチ協会「マリーナ安全管理者講習」を順次受講し、施設内日常巡視や海面監視、安全指導を実施します。

9. 出港届、帰港届の受付および管理

- ・ 出港艇の出港状況を把握することにより、水難事故等の発生にいち早く対応することに留意し、出港届、帰港届を必ず提出するよう案内します。日没前には出港届に記入された帰港予定時刻を経過しても帰港していない未帰港艇がないか未帰港チェックを必ず実施し、未帰港艇がある場合には携帯電話や国際 VHF にて連絡をとるとともに、海面監視等状況把握を行ないます。
- ・ 出港届、帰港届を提出しないご利用者には安全対策上重要性であることを理解していただけるよう、十分な説明を行うとともに上下架施設や棧橋等での出港艇への声かけを行い、提出の徹底を図ります。また、利用者とのコミュニケーションを取り、顔の見える接客対応を実施することにより、出艇・帰港の把握を行ないます。

10. 気象情報の提供

- ・ 利用者の航行安全性の向上を図ることに留意し、管理事務室内受付窓口、および掲示板、ホームページ等による気象状況、海況、水路情報等の情報を発信・提供します。
- ・ 気象庁からの強風、波浪、高潮、濃霧、暴風雨や地震による津波などに対する注意報、警報の発令状況、海上保安庁からの水路情報などの情報発信、港内徐行、航路の遵守、進入自粛海域に係る注意喚起などの情報を提供します。
- ・ また、事務所内に設置した大型ディスプレイにより気象情報の提供を行い、マリーナ利用許可艇ご利用者様のほか、マリンレジャーを楽しみに来られた国内外からの観光客の方々にも気象情報を提供します。

11. 出艇禁止、出艇注意の指導

- ・ 荒天時による海難事故防止に努めるため、常に気象状況の把握に留意し、ハーバーマスターが中心となり「東京夢の島マリーナ出艇禁止および出艇注意基準」を策定し、基準に則った指導を行ないます。
- ・ 出艇可能、出艇注意、出艇禁止の情報は管理事務所受付窓口、港内の吹流し（黄色：出港注意、赤：出港禁止）にて情報提供を行ないます。

< 出港禁止、出港注意指導基準（案） >

出艇禁止指導、出艇注意指導は行う場合は以下の基準により運用します。

■ 出港禁止の基準

1. 東京管区气象台の次の注意報・警報が発表された場合
 - (1) 強風注意報、警報
 - (2) 波浪注意報、警報
 - (3) 高潮注意報、警報
 - (4) 濃霧注意報、警報
 - (5) 暴風警報

※注意報、警報が発令されなくても、次の事項を目安とし出艇に危険が伴うと判断した場合

- (6) 瞬間最大風速が13 m/sを超えた場合（レースヨット除く）
- (7) 雷雲が明らかに近づいてくる場合
- (8) 波高が2～3 mを超えた場合
- (9) 霧や雨で視界が非常に悪くなった場合

■ 出港注意の基準

気象台の注意報が無く、しかも出艇禁止の基準までには達していないが、今後出艇禁止基準までに達する可能性があり、危険が予想される場合

具体的には、次の事項を目安とする

- (1) 瞬間最大風速が上昇していて10 m/sを超えた場合
- (2) 天気図の判断で現在海面状況は良くても、これから低気圧の通過、前線の通過、雷雲の通過が近づいていて危険が予想される場合

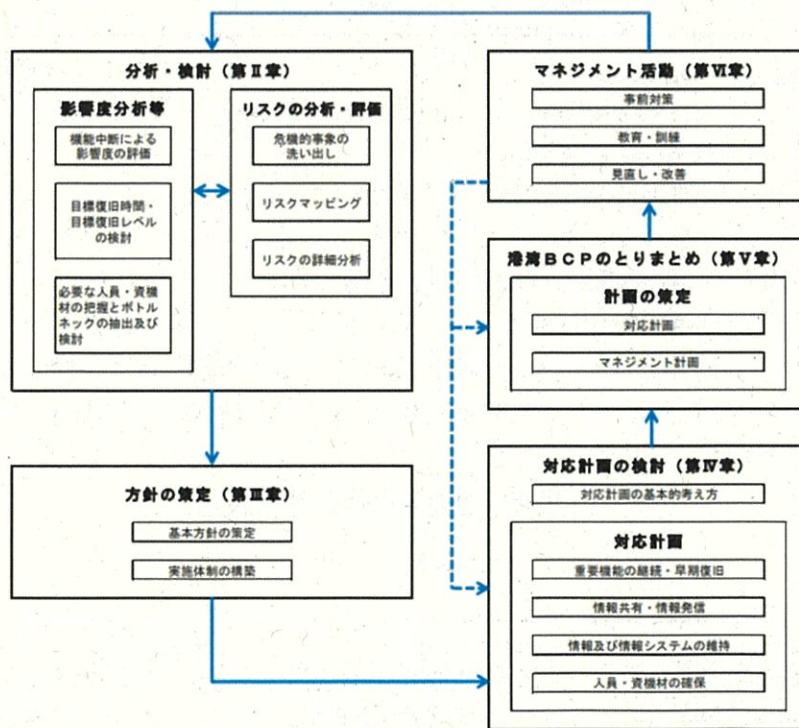
■ 出艇注意の場合の注意喚起内容

- (1) 初心者は出港しないようにしてください。
- (2) 遠くへは行かず、すぐ帰港できる範囲内で出港してください。
- (3) 気象の状況変化に十分配慮してください。
- (4) マリーナからの連絡を直ぐに受けられるようにしてください。

③ BCP の作成、整備

災害等に伴う危機的な状況に陥った場合を想定した事業継続計画作成を予定しております。

<参考：BCP の取組手順や構成>



※国土交通省港湾局・港湾BCP策定ガイド参照

○港湾の事業継続計画(港湾BCP)の構成

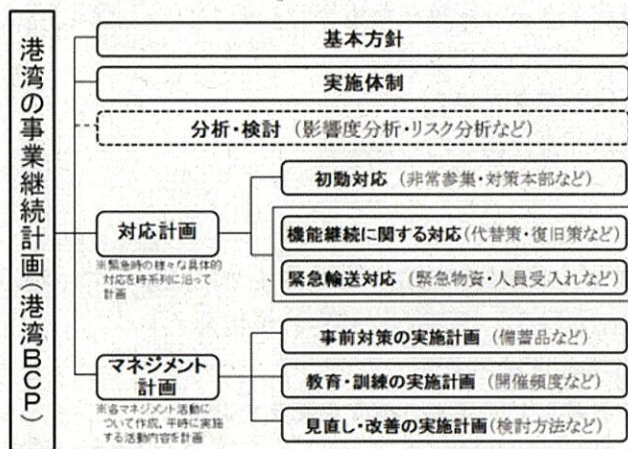
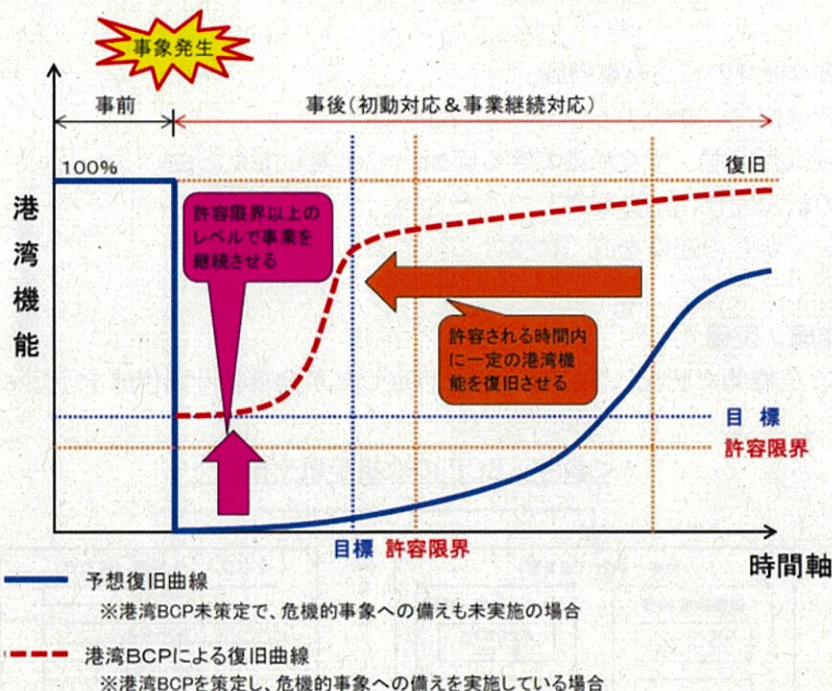


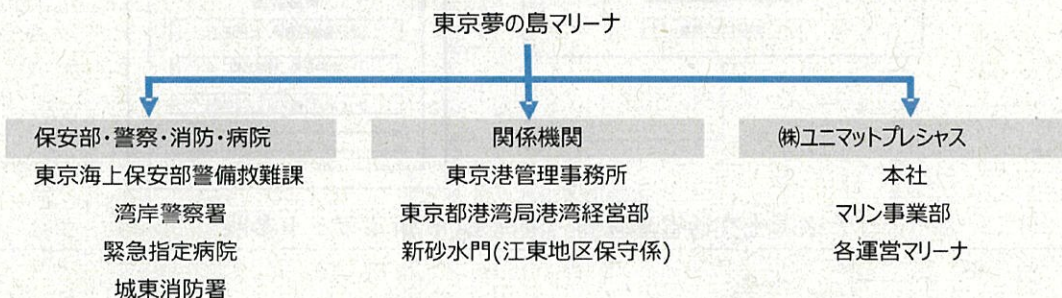
図 I-1 港湾BCPの基本的な構成 (再掲)



④ 災害時及び荒天時の関係機関との連絡調整体制

災害時における地域連携が重要であることから、弊社マリン事業本部ならびに運営マリナーや東京都、江東区などの関係機関との連絡体制を定め、関係機関との円滑な連絡調整に努めます。また、災害時及び荒天時等の状況把握に努め、状況写真撮影などの記録の保管、その他適切な処理を行ないます。

<災害時等の連絡調整体制案>



6 利用者サービス

(1) マリーナ施設の営業時間

夢の島マリーナの営業時間については基本的な営業時間を定めていますが、利用者サービスの低下を招かない範囲で、都の承認を得て変更することができるものとしています。営業時間をどのように設定するのか、その考え方を記述してください。

1 営業時間（該当するものに○で囲んでください。）

- ・ 基本的な営業時間のおりとする。
- ・ 営業時間を変更する。

2 営業時間を変更する場合の具体的な内容

【土日祝】

1月～4月	09:00～18:00
5月～6月	09:00～20:00
7月～8月	08:00～20:00
9月	09:00～20:00
10月～12月	09:00～18:00

【平日】

1月～6月	09:00～18:00
7月～8月	09:00～19:00
9月～12月	09:00～18:00

定休日 毎週火曜日（7月、8月は無休）

3 営業時間を変更する理由

現指定管理者が運営している営業時間の変更は利用者の不安や心配及び利用者サービスの低下を招く可能性があります。また、変更にかかる説明や準備期間などを考慮すると、現状の営業時間を踏襲する方向で考えております。

(2) マリーナ利用料金

マリーナ利用料金は、「マリーナ利用料金表」に定める利用料金を限度額として、事業者が提案することとしています。貴社の具体的な提案金額及びその考え方を記述してください。

また、事業者が独自に設置する施設がある場合は、当該施設に係る利用料金についても、合わせて記載してください。なお、経年で料金を変更する場合には、備考欄にその内容及び金額を記載してください。

(1) 専用バース

◎年一括払い

(単位:円)

利用区分	艇長	艇幅	上限金額		提案金額		備考
			消費税込	(消費税抜)	消費税込	(消費税抜)	
A	6m以下	3.9m以下	418,000	(380,000)	(409,200)	372,000	
B	6mを超え7m以下	3.9m以下	627,000	(570,000)	(607,200)	552,000	
C	7mを超え8m以下	3.9m以下	761,095	(691,905)	(752,400)	684,000	
D	8mを超え10m以下	3.9m以下	978,476	(889,524)	(924,000)	840,000	
E	10mを超え13m以下	4.5m以下	1,304,705	(1,186,096)	(1,188,000)	1,080,000	
F	13mを超え15m以下	4.9m以下	1,554,667	(1,413,334)	(1,452,000)	1,320,000	
G	15mを超え18m以下	5.4m以下	1,948,571	(1,771,429)	(1,848,000)	1,680,000	
H	18mを超え20m以下	5.5m以下	2,265,371	(2,059,429)	(2,244,000)	2,040,000	

◎分割払い(四半期ごと)

(単位:円)

利用区分	艇長	艇幅	各期支払上限金額		提案金額		備考
			消費税込	(消費税抜)	消費税込	(消費税抜)	
A	6m以下	3.9m以下	104,500	(95,000)	(102,300)	93,000	
B	6mを超え7m以下	3.9m以下	156,750	(142,500)	(151,800)	138,000	
C	7mを超え8m以下	3.9m以下	194,333	(176,667)	(188,100)	171,000	
D	8mを超え10m以下	3.9m以下	250,382	(227,620)	(231,000)	210,000	
E	10mを超え13m以下	4.5m以下	333,667	(303,334)	(297,000)	270,000	
F	13mを超え15m以下	4.9m以下	398,095	(361,905)	(363,000)	330,000	
G	15mを超え18m以下	5.4m以下	497,619	(452,381)	(462,000)	420,000	
H	18mを超え20m以下	5.5m以下	578,391	(525,810)	(561,000)	510,000	

(2) 多目的バース

(単位:円/m)

係留時間区分	上限金額	提案金額	備考
	消費税込 (消費税抜)	消費税込 (消費税抜)	
デイトタイム 午前9:00～午後6:00	262 (239)	(262) 239	
オーバーナイト 午前9:00～翌日午前10:00	524 (477)	(524) 477	

(3) 駐車場

(単位:円)

施設及び利用単位	上限金額	提案金額	備考
	消費税込 (消費税抜)	消費税込 (消費税抜)	
駐車場 1日1回	※ 1,000 (909)	(530) 482	

※駐車場の料金システムの関係により、利用料の消費税込金額は10円単位の設定とする。

(4) その他施設

(単位:円)

施設及び利用単位	上限金額	提案金額	備考
	消費税込 (消費税抜)	消費税込 (消費税抜)	
会議室 1時間	587 (534)	(550) 500	
水上オートバイラック 1年間	111,048 (100,953)	(110,000) 100,000	
上下架施設 艇の上げ又は降ろし 1回	4,191 (3,810)	(4,191) 3,810	
(契約艇)	2,095 (1,905)	(2,095) 1,905	
修理ヤード 1区画・1日	2,933 (2,667)	(2,933) 2,666	
駐輪場(自動二輪を含む)	無料 —	無料 —	

(5) (1)～(4)で設定した料金の考え方

※ (1)～(4)で設定した料金以外に、作業料金（上下架作業、水洗機使用、船底清掃、船具ロッカー貸出）についても、この欄に記載してください。

また、事業者が独自に設置する施設の利用料金がある場合にも、この欄に記載してください。

(1)～(4)で設定した料金の考え方

利用料金は、前年と同様に設定しております。
 現行料金に対して、艇置利用者の考えも確認しますが、施設の管理状況と新規設備投資によるマリーナ業務拡充を官民一体となって推進するため、計画的な値上げ方針としたいと考えております。ただし、電気料金等の公共料金の値上げや高止まり基調が続くと、損益を圧迫します。東京都と協議の上、全体的な値上げやサーチャージの新設等について条例に基づき、変動料金制も視野に入れて進めていきたいと思っております。

(5)その他作業料等

①その他利用料

(単位:円)

区分	利用単位	現行作業料等(消費税込)		今回提示作業料等(消費税等)	
上下架作業 (内艇50%OFF) ボートヨットとも同一料金	往復	30ft以下	22,000		
		31～35ft	33,000		
		36～40ft	44,000		
		41ft～50ft	55,000		
		50ft超	66,000		
水洗機使用料 (内艇50%OFF)	1時間		5,500		
舟艇清掃 ボートヨットとも同一料金	1回	24ft以下	16,500		
		25～29ft	22,000		
		30ft～34ft	27,500		
		35～40ft	33,000		
		41～50ft	44,000		
		50ft超	55,000		
船具ロッカー貸出	年間	契約金 55,000			

②給油

(単位:円)※消費税抜

	軽油	免税軽油	ハイオクガソリン
契約艇	152.1	120	208
ビクター	167.1	135	223

(3) 利用者サービスの向上

マリーナ利用者のサービス向上を図るための取組について具体的に記入して下さい。

また、マリーナ利用者のサービス向上を目的とした自主事業の実施予定がある場合は、①提案内容、②提案理由、③収入・支出見込額を併せて記入して下さい（なお、自主事業の実施に当たっては、都との協議が必要になります。）。

下記取組を予定しております。既存マリーナにて実施している内容となります。

1. ヨットイベント・競技会



弊社運営マリーナでは定期開催、当施設においても開催を予定しております

2. フィッシングコンテスト・釣り大会



弊社運営マリーナでは定期開催、当施設においても開催を予定しております

3. 舟艇販売イベント



弊社運営マリーナでは定期開催、当施設においても開催を予定しております

4. マリンマーケット



弊社運営マリーナでは定期開催、当施設においても開催を予定しております

提案が認められなかった場合、応募はどうしますか。

右欄の数字のいずれかを○で囲んでください。

1 応募を取り下げる。

2 本提案が却下されても応募する。

(4) 要望等の把握、業務への反映

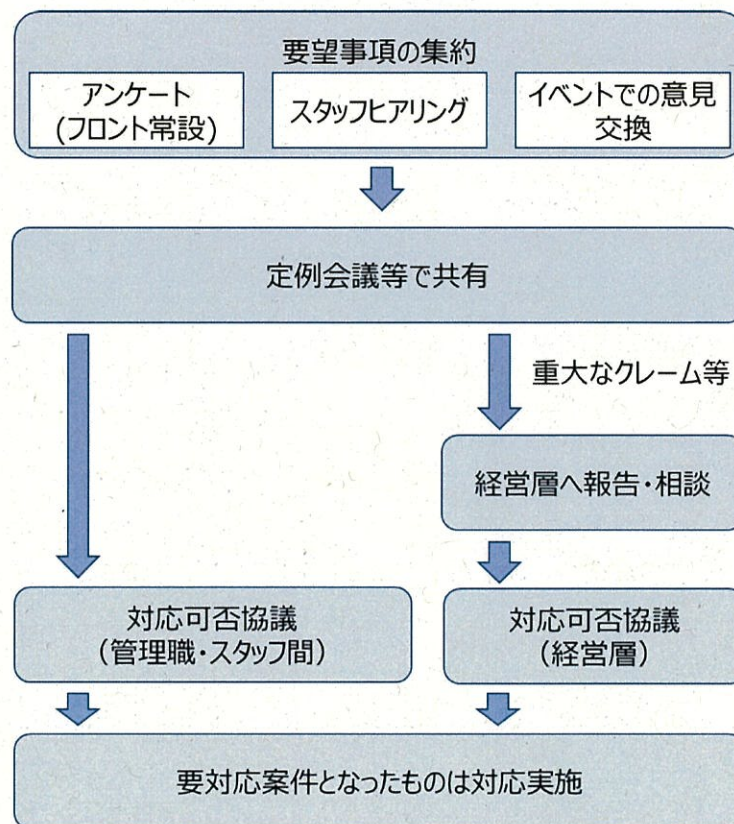
利用者からの様々な要望や苦情等を把握し、管理運営業務や利用者サービスに反映する方法について具体的に記載してください。

弊社では下記3点を中心に利用者からの要望やクレームについて意見集約をしております。

- ①アンケート用紙をフロントに常設し、意見集約を実施。
- ②フロントスタッフは、お客様対応の際に必ず「お困りごとはないか?」「ご満足いただけているか?」とお聞きすることを義務付け。
- ③マリーナ利用者限定のイベントを定期的実施(夏祭り・正月鏡開きなど)しており、施設責任者や弊社役員も参加し、意見交換会を実施。

なお、上記要望事項等については、下記フローにて社内で検討の上、実施可否を検討し対応をしております。

<要望等の把握及び対応のフロー>



(5) 施設改善についての提案

利用者サービスの向上等の観点から、事業者の負担で、通常の修繕レベルを超える都有施設の改修又は改良を提案する場合は、その提案理由、内容及び所要額を記入してください。

提案内容の実施に当たっては、事業期間満了時における取扱いを含め、都との協議が必要になります。

(なお、マリーナ敷地内に建物を建設することは、原則として認めておりません。)

現状施設の修繕レベルを超える改修や改良の必要有無については不明点が多いため、改めて現状を確認の上相談をさせて頂ければと考えております。

なお、マリーナを利用される方々、また、施設に足をお運び頂く来場者の方々に、夢の島全域を楽しんで頂くことで、利用者のベネフィットを最大化するとともに、各施設の連携を深めることを目的とし、レンタル乗り物でのエリア内周回サービスを企画しております。

現在、各施設の占有区域が一部制限されている場所がありますが、マリーナを起点として、全域を周回できるようなルート確保に配慮頂ければ、夢の島を利用なさる方々が、全ての施設に誘引できる機会に恵まれ、夢の島全体の施設価値向上につながるものと考えております。

<レンタル乗り物での周遊コース案>



提案が認められなかった場合、応募はどうしますか。

右欄の数字のいずれかを○で囲んでください。

- 1 応募を取り下げる。
- 2 本提案が却下されても応募する。

(6) レストランの運営方法

レストランの営業形態、営業時間、メニュー等について具体的に記述してください。

1 営業形態

次のうち該当するものを○で囲んで下さい。

なお、特に説明を要する事項がある場合は、説明欄に記述してください。

直 営 ・ 委 託 ・ 転 貸

〔説明〕

レストランは業者へ委託を想定しています。これまでも弊社内のマリーナ及びグループのレストラン事業において委託実績のある事業者を想定しております。

2 営業時間

どのように設定するのか、具体的に記述してください。

現時点で利用者より大きな不満が出ていない状況であれば変更を加える必要はないと考えております。改めて、利用実態などを鑑みて変更をさせて頂く可能性はあると思っておりますが、その際は変更背景を説明の上、対応方針につき相談をできればと考えております。

3 メニュー・料金等

提供するメニュー、料金設定、マリーナ利用者への優遇措置の有無等について、基本的な考え方を記述してください。

① コンセプト

現時点におけるレストランコンセプトはアメリカンレストラン&カフェを想定しております。

ウエストコーストサウンドが流れる店内で、東京湾を眺望しながら、ボリューム満点のアメリカンフードに舌鼓をうつ…。海を愛する人々のために、大切な人との非日常を、仲間と楽しく賑やかな時間を過ごしたい人たちに、ユニマツグループが総力を結集して、最高のロケーションで最高の料理と最高の時間を提供したいと考えております。

<現状考えているレストランのイメージ>



② メニュー・料金設定

アメリカンフードを中心としたメニュー構成を想定しております。料金設定は検討中となりますが、大幅な単価のアップは現在の利用者からの不満が想定されるため、大きな変更は加えない予定です。利用者実態を把握のうえ最終決定したいと思います。

③ マリーナ利用者への優遇措置

船上パーティーへの対応や施設内でのパーティー/イベント時における、マリーナ利用者のご要望にあわせたアラカルトなどのご用意を想定しております。

④ その他取組事項

現在、熱帯植物館内のカフェではフードメニューは提供されていません。学生や団体のお客様の食事提供が必要な場合、レストランでの受け入れや、イベントホールへのケータリングサービスなど、食に関するサポートを行ないます。また、レストランでは、ハーブ園で作られたハーブを使用し、熱帯植物を彷彿されるトロピカルメニューを揃え、植物館との連携を利用者に表現していきたいと考えております。

<夢の島マリーナ施設との連携イメージ>



(7) マリンショップの運営方法

マリンショップの営業形態、取扱品目等について具体的に記述してください。

1 営業形態

次のうち該当するものを○で囲んで下さい。

なお、特に説明を要する事項がある場合は、説明欄に記述してください。

○ 直 営 ・ 委 託 ・ 転 貸

〔説明〕

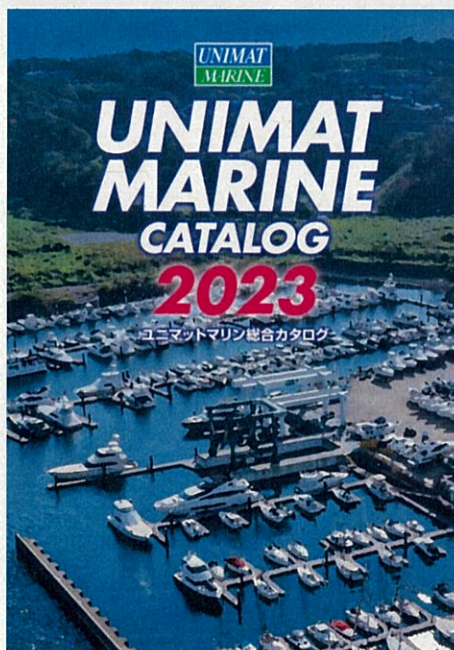
弊社では、既存マリーナにおいてマリンショップを自社運営している実績もあり、また、人員確保も可能なことから自社での運営を想定しております。

2 取扱品目等

「ユニマツマリン事業部」は国内最大級のマリングッズ商社であり、舟艇部品からマリンレジャーグッズ、アパレル関連に至るまで約 12,000SKU の商品を取り扱っており、マリンショップはその直営店となります。

各営業所でリサーチされたお客様のニーズや嗜好性をもとに、徹底したマーチャンダイジングによって最新の商品やトレンド商品をいち早く品揃えすることを可能としています。

また、店頭が無い商品の相談や、舟艇購入、修理などの相談に対しても、組織的に迅速な対応を行っております。なお、マリーナ利用者の方々には、舟艇に関する相談や問い合わせ、軽微なチェックや点検等は無償にて対応いたします。



CONTENTS

Life Support ライフサポート	006~051
PWC Parts PWC 部品	052~059
Fishing フィッシング	100~130
Interior Parts 内装品	131~158
Electrical Parts 電気品	159~236
Exterior Parts 外装品	237~308
Control Device 操舵装置	309~353
Navigation System 航海計器	354~393
Anchoring 係船用具	394~423
Life Lines 救命用具	424~437
Maintenance メンテナンス	438~468
Trailer トレーラー	469~497

7 都民・地域への開放

(1) 海洋性スポーツ・レクリエーションの振興

都民を対象とした海洋性スポーツ・レクリエーションの振興策として、マリンフェスティバルや体験イベント等の具体的な実施内容について記載してください（管理運営基準において、少なくとも年1回マリンフェスティバルを開催するものとしています。）。

また、海洋性スポーツ・レクリエーションの振興を目的とした自主事業の実施予定がある場合は、①提案内容、②提案理由、③収入・支出見込額を併せて記入してください（なお、自主事業の実施に当たっては、都との協議が必要になります。）。

① 基本的な考え方

海洋性スポーツやレクリエーションは、多くの都民や地域住民にとって現時点ではあまり体験をする機会がないものと想定されます。そのため、まずは夢の島マリーナに来て頂き、認知・体験をしていただくことで、入り口を作ることが重要と考えております。

また、海を知ってもらうことでSDGs14の観点（海の資源を守り、大切に使う）を認識する機会にもつながる可能性があります。施設へ来訪頂くためには、利用者が「わくわく感」を感じ「非日常感」を感じるような取組やイベントを実施する必要があると考えます。

弊社では、現状のマリンフェスティバルを軸としたイベントに加えて、ボートに乗って頂く機会の提供、マリンスポーツの提案や学習体験が可能なイベントを実施していきたいと考えております。

② 取組内容

1. マリンフェスティバルなどのイベント

現在実施されているマリンフェスティバルに加えて、下記のイベント等も追加して実施していきたいと考えております。なお、既存マリーナでも取組実施しているイベントのため、ある程度の集客は見込めると想定しております。

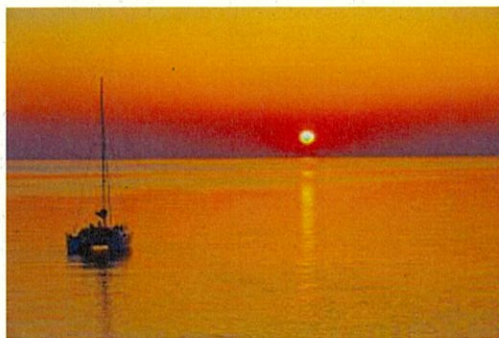
- ・ハワイアンパーティー
- ・釣り大会
- ・季節にあわせたフェスティバル（地域や他企業との連携イベント・協賛含む）

2. ボートを体験する機会の提供

■ 港内サンセットクルーズ

マリーナ利用者だけではなく弊社が保有するレンタル艇での一般利用者へのサービス提供を想定しております。水面に夕日が沈む姿を眺めながら食事を楽しんで頂き、非日常的な体験を様々な方に経験していただきたいと考えております。

<サンセットクルーズイメージ>



<レンタル艇 YAMAHA YFR-27>



■ 試乗会・体験会の開催

ショートクルージング等、短時間・低価格での体験会を開催し、ボートやマリーナに興味を持って頂く機会を定期的に提供していきます。

■ レンタルボートの実施

弊社の既存マリーナの一部ではボート・ヨットのレンタルサービスを実施しております。シェアリングエコノミー時代の「非日常体験」を楽しむ、マリン版レンタルサービスの新しい形を提案させていただきます。

<レンタルボートサービス「れんたぼー」のご紹介>



3. マリンスポーツの提案

夢の島エリアには、様々な屋内外スポーツの練習場や競技場、充実した学習施設、宿泊施設が備わっています。弊社はマリーナを活用したマリンスポーツの練習や大会競技などを都民や地域の方に向けても積極的に提案していきたいと考えています。夢の島施設内で行われた各種大会の表彰式をマリーナテラスで実施するなど、施設をより身近に感じてもらえる機会も提供したいと思います。

また、弊社グループは宮古島にて大規模なリゾート事業を展開しております。そのノウハウを活用し、夢の島エリアにて可能な海洋性レクリエーションの提案をしていきたいと考えております。

<マリンスポーツのイメージ>



<テラスの活用>



<宮古島での海洋性レクリエーションの一例>



その他のプログラム

Adventure Kayak
アドベンチャーカヤック



その他のプログラム

SUP Trial
SUP (スタンドアップパドル) 体験



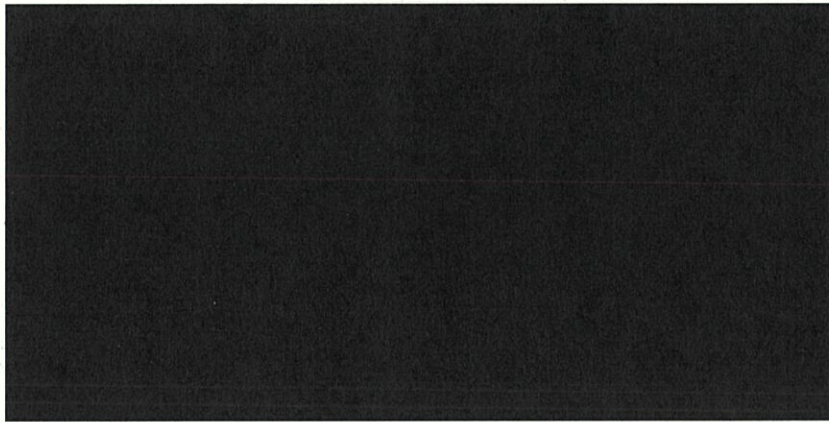
その他のプログラム

SUP YOGA
SUP ヨガ

4. 体験型学習の提案

海洋に関する学びについても、保有する船舶を活用し、実際に沖に出て船上で学ぶという体験型学習の機会を提供します。大人だけではなく、子供達にも機会を提供していくことで将来的なマリーナ及び海洋性スポーツやレクリエーションの発展に寄与していきたいと考えております。

<体験型学習機会の様子>



提案が認められなかった場合、応募はどうしますか。
右欄の数字のいずれかを○で囲んでください。

- 1 応募を取り下げる。
2 本提案が却下されても応募する。

(2) 施設の利用促進、地域との連携

夢の島マリナーは、緑地を含めた施設全体について、広く都民や地域に開かれた、賑わいある施設となることを目指しています。都民や地域住民等の利用を促進するための具体的な取組や、施設の特性を活かした地域との連携の手法について記載してください。

また、上記内容を目的とした自主事業の実施予定がある場合は、①提案内容、②提案理由、③収入・支出見込額を併せて記入してください（なお、自主事業の実施に当たっては、都との協議が必要になります。）。

① 基本的な考え方

広く都民や地域に開かれ、賑わいのあるマリナーになるためには「マリナー利用者、一般利用者双方にバランスの取れたサービス」の提供が必要と考えております。また、マリナー利用者に限らず、利用者全体の増加・継続利用を頂くためには、施設全体の「わくわく感」「満足感」「非日常感」を提供し、賑わいを創出することが重要と考え、取り組みを推進します。

一方で、取組を実施するだけでは、認知して頂く機会が不足し、施設への訪問まで実現できないと思われまます。そのため、弊社グループの顧客基盤も活用した認知活動を実施していきます。

② 取組にあたっての方針

1. マリナー利用者、一般利用者双方にバランスの取れたサービスの構築

現状の運営状況を視察すると、マリナー利用者と一般利用者向けのサービス内容とバランスは、マリナー利用者向けサービスは比較的充実している一方で一般利用者向けは取り組みが限定的であると考えられます。そのため、マリナー利用者向けサービスのサービス向上も進める一方で、一般利用者向けのサービス拡充を進め、一般利用者にも、施設の魅力を知って頂く機会や満足できるサービスを拡充し、利用頻度・満足度向上を目指します。

<サービス拡充案>

■ マリナー利用者向けサービス

- ・係留サービス
- ・修理/メンテナンス
- ・プロショップ
- ・舟艇販売
- ・イベント



- ・係留サービス
- ・修理/メンテナンスの範囲拡大
- ・プロショップの商品ライン拡充
- ・新艇、中古舟艇販売の拡充
- ・イベントの拡充

■ 一般利用者向けサービス

- ・シャトルバス
- ・レストラン
- ・ドッグラン
- ・BBQ、他
- ・イベント



- ・施設内巡回インフラ（電動乗り物）
- ・複合型ドッグラン
- ・夢の島他施設とのコラボレーション
- ・アメリカンカフェ&レストラン
- ・ボート乗船体験、マリンスポーツ/体験学習
- ・シャトルバス
- ・グループ全体でのイベント実施

2. 「わくわく感」「満足感」「非日常感」

43haの広大な敷地に所在する様々な施設を有効活用し、各施設を繋ぎ合わせることでエリア全体の活性化を図ります。施設全体の賑わいを創出することで「わくわく感」「満足感」「非日常感」を利用者に体験していただく施設を目指します。

3. SDGsの視点

各施設での運営効率化はもちろんですが、利用者へのサービスやイベントを通じ、利用者がSDGsの大切さに気が付く視点や学習につながる構成を意識し、マリーナの継続的な発展を目指したサービス・イベントを提供していきたいと考えております。

③ 具体的な取り組み内容

1. 施設内巡回インフラの活用

弊社グループでは、沖縄県宮古島、千葉県八街市のリゾート施設にて、レンタル乗り物サービスを実施しております。広大な敷地内で各施設への移動も可能となり、自然の中を周回する非日常的なアクティビティは多くのお客様からもお喜び頂いており、「わくわく感」を感じることができます。運営、安全管理についても厳格なルールのもとで運用致します。また、施設内の乗り物はすべて電動のものを利用する予定となり、エネルギーの面で、利用者へ新たな認識も持って頂けると考えております。



<レンタル乗り物での周遊コース案>



<レンタル乗り物案>

- キックボード : セグウェイ等 (敷地内移動手段、試乗会も予定)
- 自転車 : グラフィット等 (敷地内外移動手段、試乗会も予定)
- 電動シニアカー : ウィル等 (試乗会を予定)

なお、敷地内移動の乗り物とは直接関係はありませんが、船外機においては、有害な炭化水素(HC)や窒素酸化物(Nox)を含む排気ガスを排出しないトルキードの展示会や試乗会を予定しております。江東区とマリーナが一体となって、都民・全国に陸と海のゼロカーボンを発信していきたいと考えております。

2. 複合型ドッグランの運営

利用者の「満足感」をより高めていただくために、複合型のドッグランの運営を目指していきたくと考えております。弊社グループは、愛犬と楽しむ日本最大級の複合リゾート「ドギーズアイランド」を運営しています。年間来場頭数は約15万頭、総面積10,000㎡の規模を誇るドッグランは、愛犬に優しい天然芝の上で駆け回る姿を見守りながら、タープの上でゆったりとした時間を提供しています。また、弊社グループ会社である、株式会社ユニマットドギーズアイランドは、動物病院やペットケア施設も運営しており、全ての総合サポートが可能です。利用者の声を聞きながら満足度を高めるためにサービスの拡充を想定しております。

< (参考) ドギーズアイランドの全体マップ >

ドッグランだけではなく、宿泊施設・ショップ・レストラン・カフェなどの複合施設。夢の島マリナー利用者の声を聴き、必要なサービスを拡充させていく予定



3. 夢の島各施設との連携

本資料 6-(6) レストランパートにて記載をしましたが、熱帯植物館内のカフェではフードメニューは提供されていない状況となります。そのため、学生や団体のお客様の食事提供が必要な場合、レストランでの受け入れや、イベントホールへのケータリングサービスなど、食に関するサポートを行ないたいと考えております。なお、レストランでは、ハーブ園で作られたハーブを使用した熱帯植物を彷彿させるトロピカルメニューを揃えます。植物館との連携をすることで植物の学びから食生活への連鎖を、その場で食事として提供することで、食物への感謝を体感して頂きます。

また、夢の島公園バーベキュー広場についても手ぶらでBBQ同様に、都民の方々が気軽にご利用頂けるよう、レストランにて食材、機材、備品などのサポートを行ないます。

弊社グループでは、キャンプ場やグランピング施設の運営も行っており、衛生面に配慮した食材提供と、炭火ではなくガスを使用した安全なバーベキューサービスを心がけています。

＜夢の島公園バーベキュー広場との連携イメージ＞

環境をそのまま利用し、海を臨みながら自然の中で楽しむ環境を優先。取り扱う備品もリサイクル可能なものを使用し、東京産の食材を活用し地産地消を目指す



ガスを使用する安全性と、持ち運びが容易なグリル



東京湾の魚介類やジビエ料理何に対応可能



備品類は、再生可能なものを使用

4. レストラン運営

本資料 6-(6) レストランパートで記載の通り、アメリカンレストラン&カフェを想定しております。都民や地域の方及び施設の団体客でも使いやすいようなカジュアルなメニューやアラカルトも備えたレストラン運営を目指していきます。なお、レストランでは、コーヒーのチャフ(薄皮)を再利用したエコストローなどを使用することで、持続的な運営を実施していきます。雰囲気のあるレストランでの「わくわく感」「非日常感」を感じて頂き、ボリュームのある料理で「満足感」を味わっていただければと思います。



5. マリンスポーツ/乗船機会の提供/体験学習

本資料 7-(1)で記載の通り、海洋性スポーツ・レクリエーション、乗船機会の提供(サンセットクルーズ、試乗会・体験会、レンタルボート)、体験学習のイベント等を取り組んでいく予定です。体験機会が少ない海洋性スポーツ・レクリエーションの利用機会を作り、利用者に「非日常感」を感じていただければと思います。



6. シャトルバス

シャトルバスの運行は継続したいと考えております。運行時間等の具体的な運営方法は改めて利用状況を考慮した上で決定したいと思います。

7. イベントの実施

夢の島マリーナを知って頂くことで利用機会の増加を推進するだけではなく、地域の連携・町の歴史を知ってもらう場にもしていきたいと考えております。様々な価値観を持った方が、幅広く興味を持って頂けるようなイベント構成とするために、グループ全体のリソースを活用した幅広いラインアップを用意し、「わくわく感」を伝えていきたいと思ひます。



＜弊社グループで開催実績があるイベント紹介＞

下記以外にも様々なイベントの開催実績があります
(夏祭り、地域連携フェスティバルなど)

ハーレーダビッドソン展示会
(ユニマットクリエイティブ)



ボート・ヨット展示会
(弊社マリン事業部)



わくわく移動動物園
(群馬サファリパーク)



アウトドアワークショップ体験
(南西楽園ツーリスト八街未来都市)



ゴルフ体験イベント
(弊社ゴルフ事業部)



コーヒー自家焙煎体験イベント
(ユニマットキャラバン)



また、今後は下記のようなイベントを新たに開始していきたいと考えております。

- ・江東区おいしいものフェスタ
- ・ポイント探検スタンプラリー
- ・子供向けショーやアメリカンフェスティバル

なお、アウトドアワークショップなどの木材や自然を体験するイベントでは、新木場地域の木材事業者と連携をするなど、地域事業者との連携や新木場地域の歴史を学ぶ体験を提供していきます。

④ 各種取組の対外周知に関して

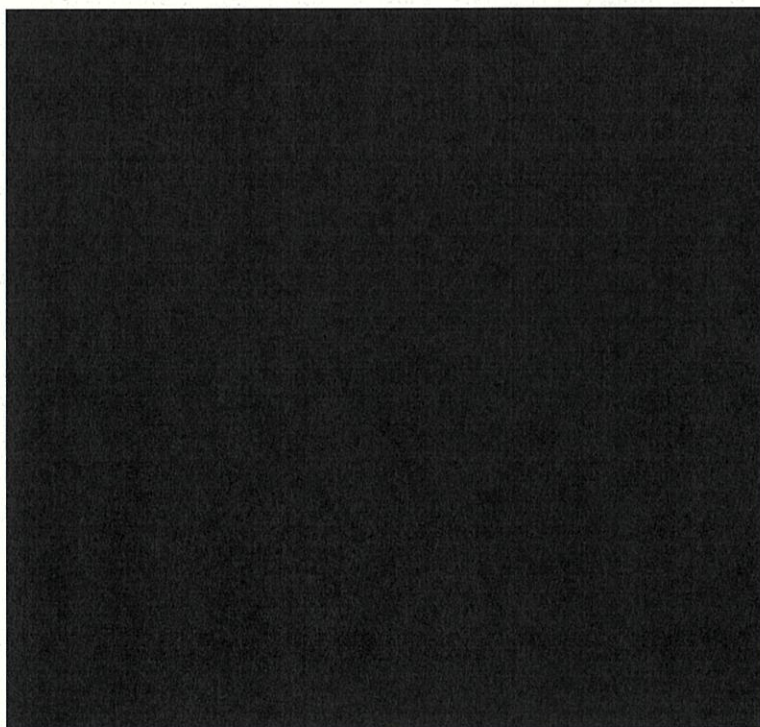
充実したサービスやイベントを実施しても、利用者が認知をしなければ意味がありません。そのため、周知に際しては弊社グループが培ってきたネットワークを活用したいと考えております。弊社グループは幅広く Customer 向けのサービスを展開しており、独自の会員基盤も構築しております。弊社が抱える会員の皆様にも夢の島マリーナ及び各種イベントをご案内することで夢の島全体のインフルエンサーとした連携を図っていきたいと思います。

また、弊社ネットワークには富裕層の方も多く、イタリアの高級家具カッシーナのご愛好者様、1泊平均10万円の宮古島シギラリゾートの常連様、バーディーゴルフを始めとする全国ゴルフ場の会員様など、個人で船舶を所有される方々やご購入を検討される方々との親和性が高く、夢の島マリーナのプレゼンス向上に寄与できると考えております。

<弊社グループのご案内可能な顧客リスト数>

利用施設等	対象顧客数
[Redacted Content]	

また、来訪者には次回イベントや年間スケジュールの案内を実施するなど、次回以降のリピートがしやすい体制を構築したいと思います。



提案が認められなかった場合、応募はどうしますか。

右欄の数字のいずれかを○で囲んでください。

1 応募を取り下げる。

2 本提案が却下されても応募する。

令和5年9月12日

貸付料提案書

1 貸付料提案額

貴社が都に支払う貸付料（月額、消費税別）を記入してください。

なお、提案額は、19,500,000円を下回らない額とします。

23,000,000円

2 貸付料提案額の算定の根拠

上記提案額をどのように算出したのか、その算定根拠又は考え方を記述してください。

弊社は、関東圏3ヶ所を含む全国7拠点のマリーナを運営しており、各拠点は新たに習得した情報や技術、資産やコストの共有を積極的に実践しております。

本物件におきましても同様に、直営施設との連携強化を図り、当マリーナで対応可能なサービス領域の拡大を目指しながら、全国屈指のマリーナサービスを提供して参ります

また弊社グループは、沖縄をはじめとするリゾート開発を30年以上継続する実績を有し、中でも高級志向の富裕層向けビジネスにおいては一定の評価を得るに至っております。

長年で培われた弊社グループの運営ノウハウや事業情報を積極的に投下し、夢の島全域の活性化を図ることで、エリア全体の収益力向上に寄与して参ります。

以上の観点から、人件費や設備投資等、夢の島全体の集客力向上に不可欠な自主事業へのコスト投入を積極的に行い、弊社ノウハウとグループシナジーを駆使しながら夢の島のプレゼンス向上に努めることで、更なる来場者数の増幅は可能と考えております。

従いまして、増収増益に伴う貸付料の支払額を試算した結果、上記提案額と致しました。

(注) 提案した貸付料は様式6「事業計画書」の記入金額と整合させてください。