

東京夢の島マリーナ管理運営事業者
募集要項

令和5年6月

東京都港湾局港湾経営部

目 次

公募スケジュール	1
1 公募の目的	2
2 事業内容	2
3 公募対象施設の概要	2
(1) 施設の名称	
(2) 所在地	
(3) 主要施設の概要	
4 応募資格	3
5 応募手続	4
(1) 募集要項の配布	
(2) 現地説明会	
(3) 応募に関する質問	
(4) 応募書類の提出	
(5) 使用言語及び単位	
(6) 応募書類の取扱い	
(7) 募集要項の承諾	
6 事業者の選定等	6
(1) 事業者の選定方法	
(2) 選定基準	
(3) 事業者選定等の日程	
(4) 選定結果の公表	
7 事業実施状況の評価	8
8 土地等の貸付条件	8
(1) 貸付方法	
(2) 貸付期間	

- (3) 用途指定
- (4) 貸付料
- (5) 延滞金
- (6) 転貸の禁止
- (7) 善管注意義務
- (8) 建物等の建設の禁止
- (9) 貸付地出入口部等の無償使用の承諾
- (10) 請求権の放棄等
- (11) 返還時の条件
- (12) 公正証書の作成及び強制執行の認諾
- (13) 物品の無償貸付け

9 水域占用許可.....10

10 その他、事業実施に関する条件.....10

- (1) 周辺海域における航行上の制約等
- (2) 夢の島マリーナ内及び周辺における都施工工事への協力
- (3) 無人航空機の利用

11 自主事業に関する留意事項.....11

12 その他.....11

東京夢の島マリーナ管理運営事業者募集に関する Q&A.....13

別紙1 貸付物件一覧.....17

別紙2 提出書類一覧.....20

別紙3 無償貸付物品一覧.....21

【参考資料】

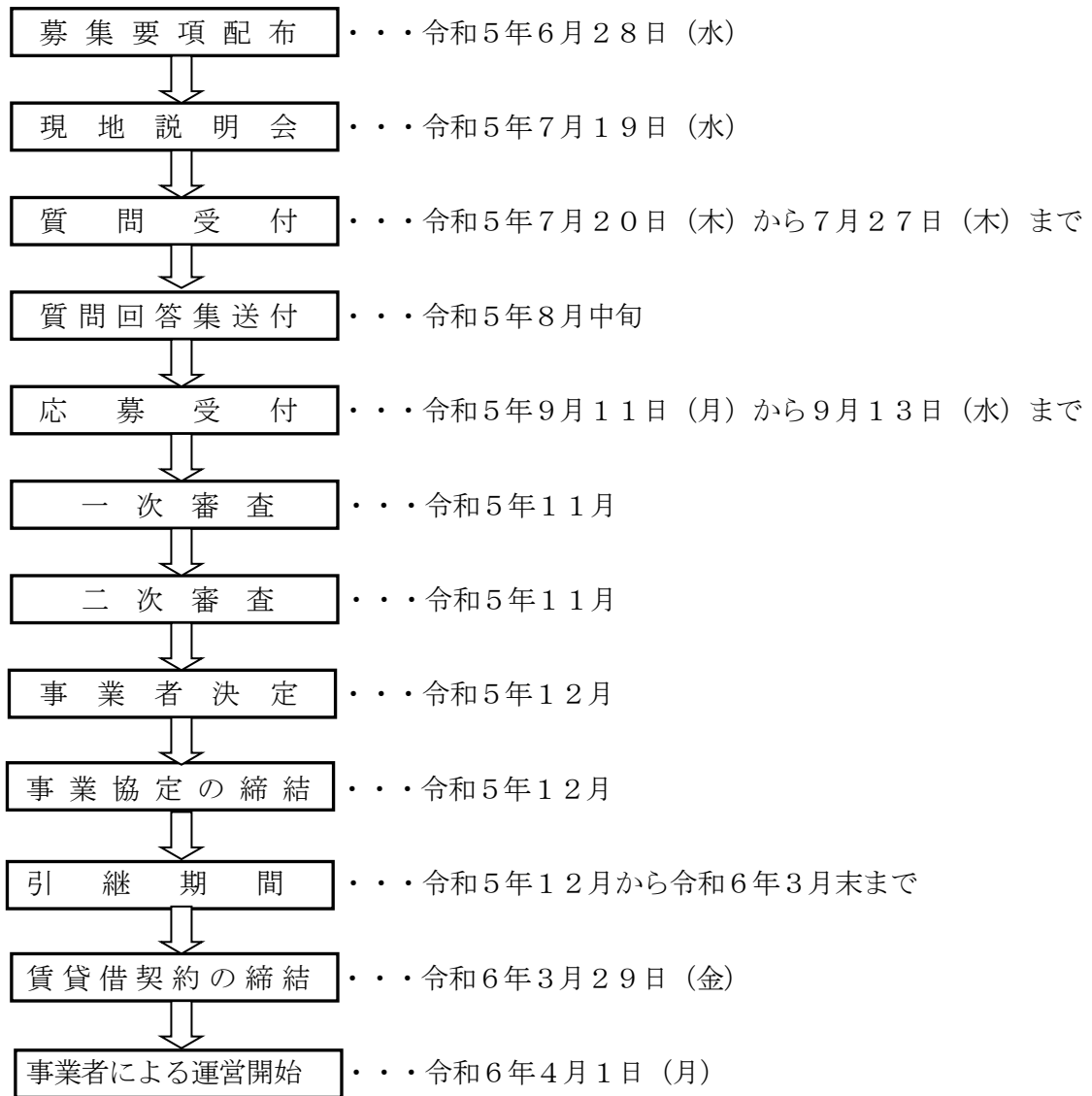
1 東京夢の島マリーナの利用状況.....27

2 東京夢の島マリーナの管理運営事業に関する協定書(案).....28

3 土地、建物及び工作物等賃貸借契約書(案).....34

4 貸付物件関係図面集.....41

公募スケジュール



※一次審査以降引継期間までの日程は、時期が変更となる場合があります。

1 公募の目的

東京夢の島マリーナ（以下「夢の島マリーナ」という。）は、都民の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ともに、東京港内及び周辺水域の無許可係留船・放置艇の収容等、東京港内の水域利用の適正化を目的として設置した公共のマリーナです。

今回の公募は、民間事業者の自主性や創意工夫を活かした効率的な運営により、夢の島マリーナの利用者サービスの向上を図ることを目的として、同施設の管理運営事業者（以下「事業者」という。）を募集するものです。

また、夢の島マリーナが、周辺地域の特性を考慮した複合的な親水レクリエーション空間として、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。

2 事業内容

(1) 事業名称

東京夢の島マリーナ管理運営事業

(2) 事業期間

令和6年4月1日から令和11年3月31日までの5年間

(3) 事業の進め方

ア 事業協定の締結

都は、公募により選定された事業者と、事業実施に当たり「東京夢の島マリーナの管理運営事業に関する協定書」（以下「事業協定」という。）を締結するものとします。（28ページ参照）

イ 賃貸借契約の締結

都と事業者は、事業協定の締結後、事業着手前までに、「土地、建物及び工作物等賃貸借契約」を締結するものとします。（34ページ参照）

(4) 管理運営基準等の遵守

事業者は、夢の島マリーナの管理運営に当たっては、公募の目的及び別冊「東京夢の島マリーナ管理運営基準」並びに事業者が事業計画書において定めた内容(※)を遵守するものとします。

※ 都から事業計画書の内容について指示があった場合は、それに従ってください。

3 公募対象施設の概要

(1) 施設の名称

東京夢の島マリーナ

(2) 所在地

東京都江東区夢の島三丁目2番1号

(交通：JR京葉線、東京臨海高速鉄道りんかい線、東京メトロ有楽町線新木場駅より徒歩15分)

(3) 主要施設の概要

ア 面積

約25.1ha（陸域 約5.5ha、水域 約19.6ha）

イ 係留施設

(ア) 固定栈橋

1号固定栈橋	延長174.95m
2号固定栈橋	延長294.15m
3号固定栈橋	延長369.75m

(イ) 浮栈橋

メイン栈橋	230個
サブ栈橋	379個

(ウ) 係留能力

専用バース	660隻
多目的バース等	33隻

ウ クラブハウス

建築面積	2,065.42㎡
延床面積	3,040.70㎡
構造	鉄筋コンクリート・一部鉄骨造2階建

エ 上下架施設

ストラドルキャリア	2基
水上オートバイ用リフター	1基

オ 給油施設

ハイオクガソリン用	1基
軽油用	3基

カ 駐車場

4箇所（収容台数480台）

キ 運営開始日

平成4年1月14日

4 応募資格

(1) マリーナ施設の管理運營業務又はこれに準ずる業務の実績を有する法人又はそのグループ（以下「法人等」という。）であること。個人及び任意団体の応募はできません。

※ 上記「マリーナ施設」：プレジャーボート等のための係留施設、水域施設、プレジャーボート等利用者の利便に供するための施設（駐車場、クラブハウス、給油施設等）等が一体的に整備された施設をいう。プレジャーボート等保管施設として整備されたサービス機能を持ち、管理人が常駐していること。

(2) 法人等は、以下の条件の全てを満たすものとします（複数の法人がグループを結成して応募する場合は、グループを構成する全ての法人が以下の条件全てを満たしている必要があります。）。

ア 地方自治法施行令（昭和22年政令第16号）第167条の4の規定に該当しないこと。

イ 東京都から指名停止を受けていないこと。

ウ 国税及び地方税を完納していること。

エ 会社更生法（平成14年法律第154号）、民事再生法（平成11年法律第225号）等による更正又は再生手続を開始していないこと。

オ 地方自治法（昭和22年法律第67号）第92条の2、第142条、第166条及び第180条の5の規定に該当しないこと。

カ 東京都契約関係暴力団等対策措置要綱（昭和62年1月14日付61財経庶第922号）の別表に掲げる排除措置の対象者のうち1号から6号に該当しないこと。

※ 別表内の「暴力団等」：暴力団員による不当な行為の防止等に関する法律（平成3年法律第77号）第2条第2号に規定する暴力団及び同条第6号に規定する暴力団員その他計画的又は常習的に暴力、脅迫及びこれらに類する手段を用いて不法行為や要求を行う集団又は個人をいう（東京都契約関係暴力団等対策措置要綱第2条第1号）。

キ 公共の安全及び秩序を脅かすおそれのある団体に属さないこと。

(3) 複数の法人がグループを結成して応募する場合（以下「グループ応募」という。）は、別紙2「提出書類一覧」に掲げる「グループ結成協定書又はこれに相当する書類」において、あらかじめ定めた代表者が応募手続を行うこととします（他の法人は、当該グループの構成員として扱います。）。

(4) 単独で応募した法人は、他のグループ応募の構成員となることはできません。また、複数のグループにおいて同時に構成員となることもできません。

5 応募手続

(1) 募集要項の配布

募集要項は、下記の公表日以降、東京都港湾局のホームページからダウンロードしてください。窓口及び郵送等での配布は行いません。

【公表日】令和5年6月28日（水）

【ホームページアドレス】

https://www.kouwan.metro.tokyo.lg.jp/business/keiyaku/marina/R5_bosyu.html

(2) 現地説明会

応募予定者に対して現地説明会を開催します。応募予定者は、原則として現地説明会に参加してください。

当説明会以外で応募予定者が自ら現地見学を行うことは構いませんが、係留施設や電気設備など、施設内の一般開放していない部分については、当説明会以外では見学することはできません。

なお、現地説明会当日の質問は受け付けません。質問がある場合は、後記(3)のとおり、「質問書」を電子メールで送付してください。

【電子メールアドレス】 ml-tokyo-yumenoshima-marina05@section.metro.tokyo.jp

(以下、「ウ 参加申込み」及び「(3) 応募に関する質問」の電子メール宛先も同様)

ア 開催日時 令和5年7月19日(水) 10時 説明会開始
(9時40分から受付開始)

説明会開始時間に遅れないよう御注意ください。

イ 集合場所 夢の島マリーナ クラブハウス2階会議室

ウ 参加申込み

現地説明会の参加を希望する応募予定者は、別紙2記載「様式7 現地説明会参加申込書」に必要事項を記入の上、令和5年7月18日(火)12時までに、電子メールで申し込んでください。この際、必ず受信確認の設定を行ってください(以下、応募に関する質問についても同様とします。)

なお、申込みは1法人2名以内(グループ応募する場合は、グループで2名以内)に限らせていただきます。

(3) 応募に関する質問

募集要項に関して質問がある場合は、別紙2記載「様式8 質問書」を以下の期間内に、電子メールで送付してください。電話や来訪など口頭による質問は受け付けません。

また、現在のマリーナ管理運営事業者に対し、公募に関連する問合せ等を行うことは控えてください。

受け付けた質問は回答集を作成し、説明会に参加した応募予定者に対し、8月中旬に参加申込書記載のメールアドレスに返送します。回答集は、この要項と一体のものとして要項と同等の効力を有するものとします。

なお、「質問書」を送付する前に、13ページ以下の「東京夢の島マリーナ管理運営事業者募集に関するQ&A」を参照してください。

また、応募状況や他の申込者の提出書類の内容等に関する質問は受け付けません。

【質問受付期間】 令和5年7月20日(木)から令和5年7月27日(木)まで

(4) 応募書類の提出

ア 応募書類

別紙2「提出書類一覧」記載のとおり

各様式は東京都港湾局のホームページからダウンロードしてください。

(グループ構成員ごとに提出となっている書類については、グループを構成する全ての法人からの書類の提出が必要となります。)

イ 提出日時

令和5年9月11日(月)から令和5年9月13日(水)までの午前9時から午後5時までの間

ウ 提出方法

応募書類は、必ず事前に電話予約の上、下記窓口まで持参してください。

なお、郵送による受付は行いませんので、直接持参ください。

東京都新宿区西新宿二丁目8番1号

東京都庁第二本庁舎 8階南側
東京都港湾局港湾経営部経営課環境保全担当
電話(直通)：03-5320-5553

エ 提出部数

別紙2「提出書類一覧」に記載されている部数を提出してください。

オ その他

応募書類に不備、不足がある場合は、原則として申し込みを受付できません。

また、応募書類提出後は応募書類の変更及び追加はできません。ただし、疑義等があり、都が補正を求めた場合はこの限りではありません。

なお、必要に応じ応募書類に関してヒアリングを実施することがあります。

(5) 使用言語及び単位

応募に関する提出書類、調整等における言語は日本語、単位はメートル法、通貨は日本国通貨を使用するものとします。

(6) 応募書類の取扱い

ア 著作権

応募者（グループ応募を含む。以下同じ。）から提出された応募書類の著作権は、応募者に帰属するものとします。ただし、都は、事業者に選定された応募者の応募書類については、夢の島マリーナ事業者の選定結果の公表及びその他都が必要と認める場合には、その一部又は全部を無償で使用できるものとします。

イ 特許権等

応募に当たって、特許権、実用新案権、意匠権、商標権その他日本国の法令に基づいて保護される第三者の権利の対象になっている事業手法、維持管理方法等を使用した結果生じた責任は、応募者が負うものとします。

ウ 応募書類の取扱い

提出いただいた応募書類は、返却しませんので、御了承ください。

(7) 募集要項の承諾

応募書類の提出により、本募集要項及び別冊「東京夢の島マリーナ管理運営基準」の記載内容、条件等を応募者が承諾したものとみなします。

6 事業者の選定等

(1) 事業者の選定方法

事業者の選定に当たっては、外部委員を含めた選定委員会において審査を行います。

また、審査内容、選考理由、審査結果に関する問合せ及び異議等については、一切応じません。

(2) 選定基準

下表の選定基準に従い、総合的に評価し、選定します。

審査項目		主な評価の視点	配点	
事業主体	施設管理運営実績	・マリナー施設の管理運営に関し、十分な実績を有しているか。	25	
	事業基盤及び財務内容	・夢の島マリナーを安定的に管理運営していくために、十分な事業基盤を有しているか。 ・経営基盤が安定しているか。		
事業計画の内容	管理運営	管理運営方針	・公募目的を正しく認識した上で、それに適合した管理運営に対する理念や基本方針を持っているか。	65
		コンプライアンス	・コンプライアンス遵守に向けた取組（諸規定の整備、組織体制、研修等）は十分か。	
		収支計画	・収入、支出の各項目が合理的な計算に基づき、正確に積算されているか。 ・妥当かつ実現可能な収支計画であるか。	
		管理体制	・ハーバーマスターや法定資格者が配置されているか。 ・適正な規模の人員が配置されているか。 ・業務の一部を委託する場合の指導・監督体制は適切か。	
		適正な維持管理	・施設の点検、保守及び維持補修等について適切な取組があるか。	
		安全管理	・管理運営基準に基づき、事故等防止に向けた取組や事故等発生時の危機管理体制・対応方針は適切か。	
	利用者サービス	・営業時間や利用料金の設定は適正か。 ・利用者サービスの向上に資する取組があるか。 ・利用者の要望、苦情の把握及び管理運営業務への反映が適切か。 ・効果的な自主事業の提案があるか。		
	都民・地域への開放	・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、効果的なマリンフェスティバルや体験イベントの取組があるか。 ・緑地を含めた施設全体について、都民や地域住民等の利用促進に寄与する取組があるか。 ・地域と連携した施設活用の提案があるか。 ・効果的な自主事業の提案があるか。		
貸付料	・適切な貸付料の価格が設定されているか。	10		

(3) 事業者選定等の日程

ア 一次審査（書類審査）

提出された応募書類により、一次審査（書類審査）を行います。

結果は、応募者全員に文書で通知します。

イ 二次審査（プレゼンテーション）

一次審査通過者による二次審査（プレゼンテーション）を行います。プレゼンテーションは、提出された別紙2記載「様式6 事業計画書」の内容を選定委員に説明し、選定委員の質問に回答するという形式で行います。この際、事業計画書に記載していないことは説明できません。

また、団体等の名称を名乗ることもできません。二次審査後、事業者を決定します。審査結果は、二次審査を受けた応募者全員に文書で通知します。

(4) 選定結果の公表

選定結果については次の事項を東京都港湾局のホームページ等で公表します。

ア 提案内容の概要及び選定委員会の決定に基づく評価点（事業者に決定した法人等のほかは匿名とします。）

イ 事業者に決定した法人等の名称、提案内容及び選定理由

なお、提案内容については、応募時に提出された貸付料提案書及び事業計画書のうち事業収支計画等経営上の秘密に属する事項を除いたものを公表します。

ウ 選定経過

エ 選定委員会の委員の氏名

7 事業実施状況の評価

都は毎年度、事業者の年間を通じた事業実施状況等について評価を行い、その結果を公表します。

8 土地等の貸付条件

(1) 貸付方法

都と事業者とは、本事業の実施を目的とし、民法（明治29年法律第89号）第601条の規定に基づく「土地、建物及び工作物等賃貸借契約」（以下「契約」という。）を締結し、別紙1「貸付物件一覧」記載の土地、建物及び工作物等を貸し付けるものとします。

(2) 貸付期間

令和6年4月1日から令和11年3月31日までの5年間とし、契約の更新は行わないものとします。

(3) 用途指定

事業者は、「事業協定」に基づき、貸付物件を公共マリーナとして使用するものとします。

(4) 貸付料

ア 貸付料は、事業者に決定した者が応募に当たって提案した額に消費税及び地方消費税の額を加えた額とします。応募者は、自らの事業計画に基づき、次に掲げる基準貸付料を下回らない範囲で、都に支払う貸付料の月額を算定し、提案してください。

基準貸付料（月額）	19,500,000円（消費税及び地方消費税額を含まず）
-----------	------------------------------

イ 貸付料は、四半期ごとに、都が指定する期日までに支払うものとします。

ウ 貸付期間中に都の事情より貸付面積に変更が生じ、業務内容や経費などの見直しにより、事業協定又は契約内容の変更が必要となった場合には、改めてその扱いを都と事業者の間で協議し決定することとします。

(5) 延滞金

貸付料を指定期日までに支払わなかった場合は、延滞金として、指定期日の翌日から支払の日までの日数に応じ、当該貸付料の金額につき、年14.6パーセントの割合（年当たりの割合は、閏年の日を含む期間についても、365日当たりの割合とする。）で計算した額（100円未満を除く。）を徴収します。

(6) 転貸の禁止

原則として、転貸は認めません。ただし、あらかじめ都と協議の上、文書による承認を得た場合はこの限りではありません。

(7) 善管注意義務

事業者は、善良なる管理者の注意をもって、夢の島マリーナを構成する各施設を管理するものとします。

(8) 建物等の建設の禁止

土地、固定栈橋及び浮栈橋に建物若しくは工作物を建設し、又は物品を常置することは認められません。ただし、あらかじめ都の承認を得た場合及びイベント開催時等に使用する仮設工作物等を建設・設置する場合は、この限りではありません。

(9) 貸付地出入口部等の無償使用の承諾

事業者は、貸付地のうち次に掲げる土地については、引き続き都等が無償で使用することを承諾するものとします（使用箇所については、44ページ「共同使用及び雨水管人孔設置位置図」を参照）。

ア 貸付地出入口部の無償使用

貸付地のうち一般国道357号線に接する出入口部(729.88 m²)については、東京都東京港建設事務所の業務用連絡通路との共用になっています。

事業者は、都が当該地を常時使用できる業務用連絡通路として無償で共同使用することを承諾するものとします。

イ 雨水管人孔設置に係る無償使用

貸付地には、次のとおり、都及び東京二十三区清掃一部事務組合が所有する雨水管の人孔が設置されています。

事業者は、上記人孔の所有者に対し、人孔存置に係る土地使用を無償で承諾するものとします（なお、雨水管本管は、都が使用権原を留保している東京湾平均海面上1.5 m以下の地下部分に埋設されています。）。

- ・ 都所有人孔 3個
使用面積：0.89 m²～1.26 m²
使用範囲：地表面上0.72 mから東京湾平均海面上1.5 mの範囲
- ・ 東京二十三区清掃一部事務組合所有人孔 1個
使用面積：0.78 m²
使用範囲：地表面上0.07 mから東京湾平均海面上1.5 mの範囲

(10) 請求権の放棄等

事業者は、貸付物件に投じた有益費及び必要費を都に請求しないものとします。
なお、事業者が付加した造作のうち、都が承諾するものについては、都に無償譲渡することとします。

(11) 返還時の条件

貸付期間が満了又は契約が解除されたときは、(10)の場合を除き、事業者の所有・管理する物件等を撤去し、貸し付けた土地、建物及び工作物等を原状に回復して都へ返還するものとします。なお、事業者が付加した造作のうち、原状に回復することが困難で、且つ原状に回復することがマリーナの管理運営上、利用者サービスの明らかな低下を招くと都が認める場合、付加した造作に係る事業者の地位を令和11年4月1日以降の新たな事業者を引き継ぐことができるものとします。

(12) 公正証書の作成及び強制執行の認諾

この契約については事業者の負担において公正証書を作成するものとし、事業者は、延滞に係る貸付料及び延滞金につき、都が判決を得ることなく直ちに強制執行を行うことについて、異議がないことを認諾するものとします。

(13) 物品の無償貸付け

事業者は、都が所有する別紙3「無償貸付物品一覧」記載の物品を、前記(2)に定める期間中、無償で使用することができるものとします。

9 水域占用許可

事業者は、夢の島マリーナの水域に関し、港湾法（昭和25年法律第218号）第37条第1項の規定に基づき、別途、港湾管理者（東京都）から水域占用許可を受けるものとします。

なお、占用料については、申請に基づき免除します。

10 その他、事業実施に関する条件

(1) 周辺海域における航行上の制約等

ア 夢の島マリーナの出入航路は新砂水門方面のみとし、夢の島大橋方面への航行はできません。

イ 新砂水門は、高潮又は異常潮位、定期運転のため閉鎖されることがあります。

水門の閉鎖回数は各年度の気象状況によって異なります。

【令和4年度の水門の閉鎖回数】

・異常潮位又は台風に起因するもの1回（閉鎖時間 約3時間）

・定期運転によるもの23回

（閉鎖時間 約0.5時間（20回）、約1.5時間（3回））

ウ 夢の島マリーナ北側の砂町運河を航行する船舶の「引波」により、契約艇が影響を受けることがあります。

エ 夢の島マリーナ北側の砂町水再生センターからは、雨天時に雨水で希釈された汚水の一部やごみが海に放流されることがあります。

(2) 夢の島マリーナ内及び周辺における都施工工事への協力

夢の島マリーナ内の浮棧橋や給油棧橋、護岸等の改修など、予定される各工事の実施に当たっては、事業者は都と調整を行いつつ、これに協力するものとします。

(3) 無人航空機の利用

港湾区域（水域）及び港湾施設におけるドローン利用の取扱いについては、都と協議の上、「東京港の港湾区域における無人航空機利用運用方針（平成31年3月12日付一部改正29港経経第948号）」及び「東京港の港湾施設における無人航空機利用の取扱いについて（平成30年3月30日付29港経経第893号）」に準じて処理するものとします。

11 自主事業に関する留意事項

(1) 「自主事業」とは、本要項（別冊「東京夢の島マリーナ管理運営基準」を含む。）

に基づき、事業者が実施する夢の島マリーナの管理運営業務以外のもので、事業者が料金を徴収するなどして、自主的に実施する事業を指します。

(2) 自主事業は、都民の海洋性スポーツの振興又は夢の島マリーナや地域の活性化に寄与する事業でなければなりません。

(3) 自主事業の実施に当たっては、あらかじめ都と協議するものとします。

(4) 事業計画書において提案された自主事業の可否については、都と協定を締結する際に改めて協議するものとします。

なお、提案した自主事業が認められることが応募の条件である場合は、必ずその旨を事業計画書に明記してください。

12 その他

(1) 失格事由

次のいずれかに該当した場合は、失格とします。

ア 応募書類に虚偽の記載があった場合及び応募者において本要項に掲げる内容に反する事項が判明した場合

イ 選定委員会委員及び委員が属する企業、団体に対し、選定に関する情報を得る目

的で接触又は接触を求めるなど、選定結果に影響を及ぼすおそれのある不正行為を行った事実が認められた場合

ウ 応募者が著しく社会的信用を損なう等により、事業予定者として相応しくないと認められた場合

(2) 決定の取り消し等

事業者に決定した者が、次のいずれかに該当した場合は、決定を取り消し、事業協定又は契約（以下「事業協定等」という。）を締結しません。

ア 正当な理由がなく、別途都が指定する期日までに事業協定等の締結に応じない場合

イ 事業者の資金事情の変化等により事業協定等の履行が確実にないと都が判断した場合

ウ 選定委員会委員及び委員が属する企業、団体に対し、選定に関する情報を得る目的で接触又は接触を求めるなど、選定結果に影響を及ぼすおそれのある不正行為を行った事実が認められた場合

エ 著しく社会的信用を損なう等により事業者として相応しくないと都が判断した場合

オ 前記4に掲げる応募者の資格を失った場合

(3) 上記(2)により、事業者に決定した者と事業協定等の締結に至らなかった場合、再募集を行わず、次順位以降の者と協議を実施し、事業者として決定する場合があります。

(4) 応募受付後に申請を取り下げる場合は、別紙2「様式9 取下書」を提出して下さい。

(5) 応募に関する費用は、全て応募者の負担とします。

(担 当)

東京都新宿区西新宿二丁目8番1号 東京都庁第二本庁舎8階南側

東京都港湾局港湾経営部経営課環境保全担当

電話：03-5320-5553

東京夢の島マリーナ管理運営事業者募集に関するQ & A

▽応募資格

No.	質問例	回答
1	「マリーナ施設の管理運営業務」とは、具体的にどのような業務か。	自らがマリーナ施設の事業主体として管理運営業務を遂行していることを指します。
2	「これに準ずる業務」とは、具体的にどのような業務か。	マリーナ施設の事業主体ではないが、マリーナ施設の管理運営に携わった実績がある場合又はマリーナ施設と類似の事業形態の事業(例:係留施設の管理等)の管理運営実績がある場合がこれに該当します。
3	グループで応募する場合、マリーナ施設の管理運営業務の実績は、代表者のみでよいか。	グループを構成する各法人のうち、少なくとも1者がマリーナ施設の管理運営業務又はこれに準ずる業務の実績を有することが必要です。
4	契約の更新は行わないと記載されているが、今回事業者に決定した者は、次回の公募に応募することはできないのか。	事業期間の満了に伴う契約の更新は行いませんが、次回以降の公募に参加することを制限するものではありません。

▽応募書類

No.	質問例	回答
5	申請書類に記入する際、文書の書体やポイント、文体に指定はあるのか。	特に指定はありませんが、設問様式の変更は認めません。
6	事業計画書の各様式ではなく、別紙で提出することかできるのか。また、用紙を追加することはできるのか。	特に指定がある場合を除き、設問様式以外での提出は認めません。ただし、事業計画書の「Ⅱ事業計画」の各設問については、フロー図などの図表等を別紙(設問一問につきA4判1枚(任意様式))で作成し、設問様式と合わせて提出することは認めます。 なお、この際、どの設問の資料なのか、別紙上明らかにして下さい。なお、上記に反する資料は選定評価の対象外とします。

▽事業者の決定等

No.	質問例	回答
7	審査の際の評価項目と採点の比重を教えてください。	審査項目や主な評価の視点、配点は7ページに記載のとおりです。
8	一次及び二次審査を行う選定委員について、どのような人が審査を行うのか。	事業者の決定後に、選定委員会の委員名を公表します。
9	二次審査に出席する際、説明者に人数の制限はあるのか。	一次審査通過時に連絡しますが、3名程度までを予定しています。

No.	質問例	回答
10	二次審査のプレゼンテーションで、応募者に与えられる時間はどのくらいか。	一次審査通過法人等による事業計画の説明に15分程度、その後、審査委員との質疑応答に15分程度を予定しています。
11	二次審査のプレゼンテーションに、パワーポイント、パネル等は、使用可能か。	二次審査では事業計画書の内容を説明していただきますが、パワーポイントの使用を認める予定です。詳細は、一次審査通過の通知の際に説明します。
12	事業者選定基準に「事業主体の財務内容」とあるが、どのように評価するのか。	提出された貸借対照表や損益計算書などの財務諸表等から判断します。

▽運営管理

No.	質問例	回答
13	管理運営基準によれば、20m超の舟艇は係留させることができないとのことだが、相手方も了解の上で、20m以下のバースに係留させることはできるか。	例え、相手方が了解したとしても、20m超の舟艇の係留は認められません。
14	事業者の業務内容で、第三者に対して委託できる業務内容とは何か。	保守点検等の個別の業務を委託することは可能です。
15	レストラン、マリンショップは、事業者自らが経営しなければならないのか。	直営、第三者への委託、転貸のいずれの方法でも構いません。 なお、第三者へ転貸する場合には、別途、都の承認が必要となります。 また、委託又は転貸により第三者に事業を運営させる場合であっても、事業者はマリーナ管理者としての指導・監督を行うものとします。
16	舟艇の修理作業を行うため、特定の修理業者を常駐させることができるか。	可能です。 ただし、クラブハウスその他のマリーナ施設の一部を転貸する場合は、都の承認が必要です。 なお、利用者からの修理ヤード利用承認申請に対して、特定の修理業者の利用を義務付けることは認められません。
17	「マリーナ利用料金表」には撮影料の記載がないが、料金を徴収できないのか。	撮影料を徴収するか否かは、事業者が任意に定めることができます。 なお、徴収する場合には、事業計画書中の「マリーナ利用料金」にその料金を記載して下さい。
18	「マリンフェスティバル」とは何か。	一般都民に海とのふれあいや、マリンスポーツ・レクリエーションの楽しみを広めることにより海洋性スポーツの振興と海洋環境に対する認識・理解を深めてもらうことを目的とするイベントです。 なお、開催時期・内容等については、事前に地元区と協議してください。

No.	質問例	回答
19	苦情を処理する中で、想定していない要望が利用者から出てきて、経費が発生する場合はどうすればよいか。	苦情を受け付け、適切に対応することは事業者の責任であり、通常管理運営業務の範囲に含まれる費用については事業者の負担となります。
20	有料の講習会やイベントの開催など、事業者の権限でどの程度まで可能か。	事業者が自主事業を行う場合には、あらかじめ都と協議をしてください。その事業の実施について、都が了承した場合には事業を実施することができます。
21	管理運営基準に記載されている「海洋性スポーツ・レクリエーションの振興」のために行うイベントと募集要項に記載されている「自主事業」とは、どこが違うのか。	<p>海洋性スポーツ・レクリエーションの振興のためのイベントとは、マリーナ管理者がマリーナの管理運営業務の一環として行うもので、その経費を主としてマリーナ管理者が負担するものです(イベントの一部に有料イベントが含まれていることは可とします)。</p> <p>これに対して、自主事業とは、マリーナの管理運営業務に付随して行う事業で、料金の徴収を伴うもの又はマリーナ管理者の収益向上に繋がるものなどです(具体的には、ボートライセンススクール、レンタルボート事業、新艇展示発表会等が考えられます)。</p> <p>なお、募集要項本文記載のとおり、自主事業であっても、海洋性スポーツの振興又は夢の島マリーナの活性化に寄与するものでなくてはなりません。</p>
22	事業者が行う個別の契約について、都が調査をすることがあるのか。	都は、必要に応じ、管理運営状況等について報告を求め、又は実地に調査することができることになっています。「個別の契約」についても、都が必要と判断した場合には調査する場合があります。
23	施設の名称に事業者名を付加することができるか。	「東京夢の島マリーナ」の名称に事業者名を付加することは名称変更となるため認められません。
24	夢の島マリーナの看板、案内板に事業者名を表記することはできるか。	看板及び案内板の本来目的を損なわない範囲で、かつ貸付期間満了時に原状回復することなどの条件を満たせば認めます。
25	事業者が自らの負担で新たなバースを整備することは可能か。	<p>他の契約艇への影響や構造上の問題等も審査した上で、承認することもあります。</p> <p>ただし、貸付期間満了時に原状回復するか、又は都に無償譲渡することが承認の条件となります。</p>
26	今後、都が新たなバース等を整備する予定はあるのか。 また、それによって施設の管理に影響はあるか。	<p>現在、新たな施設整備を行う予定はありません。</p> <p>なお、契約期間中に新たな施設整備により業務内容や経費など契約及び協定内容の変更が必要となった場合は、改めて事業者と協議します。</p>

▽施設維持管理

No.	質問例	回答
27	事業者として管理を開始する時点で、既に老朽化していたり、補修が必要な箇所がある場合、東京都が対応するのか。	現状のまま管理を開始していただきます。
28	管理が十分でなく事故が起こった場合、管理瑕疵による賠償責任は事業者にあるのか。	個々の事故によって異なりますが、管理が不十分だった場合は事業者が賠償責任を負います。設置瑕疵による事故が発生すれば、都の責任となります。
29	事業者が加入しなくてはならない損害保険等はあるのか。	損害保険の加入は義務付けておりませんが、事業者の責任による火災、事故等発生時の損害賠償責任を果たすため、火災保険、施設賠償責任保険、自動車管理者賠償責任保険等の損害保険に加入することをお勧めします。

【別紙 1】

貸付物件一覧

1 土地

所在地	地目	面積
江東区夢の島3番9・19・21 ・23のうち別図に示す位置 (土地実測図(43ページ)参照)	公園・宅地 ・雑種地	55,088.92 m ²

(1) 土地の使用範囲の制限

上記土地については、東京湾平均海面上1.5m以下の地下部分を使用することはできません。

(2) 土地に係る公法上の規制等

① 都市計画法

地域地区：工業地域（一部第一種住居地域）

臨港地区

② 港湾法

・ 港湾隣接地域

水際線から20mの範囲が港湾隣接地域に指定されています。

同地域内においては、載荷重が1m²につき0.5t以上の構築物を建設する場合は、港湾管理者（東京都）の許可が必要です。

・ 臨港地区の分区

マリーナ港区

〔スポーツ又はレクリエーションの用に供するヨット等の利便に供することを目的とする地域〕

③ 東京都臨港地区内の分区における構築物に関する条例（昭和41年条例第37号）

臨港地区内の分区における建築物その他の構築物の建設については、条例第3条による制限があります。

④ 東京都港湾環境整備負担金条例（昭和55年条例第58号）

臨港地区又は港湾区域内にある事業場の敷地面積（水面を含む。）の合計が1万平方メートル以上となる事業者は、条例の定めるところに従い、毎年度、港湾環境整備負担金を負担することが義務付けられています。

（参考 令和4年度港湾環境整備負担金の負担額 680,081円）

(3) 電気、ガス、水道等の状況

電気、上・下水道は利用可能です。ガスについては、都市ガスが供給されていないため、プロパンガスを利用しています。

2 建 物

名 称		構 造	数 量	延床面積	建築年月日
クラブハウス		鉄筋コンクリート・一部鉄骨造 2階建	1 棟	3,040.70 m ²	H4.2.26
		(内訳) 1 F : 管理室 250 m ² (業務用会議室を含む。)、 アトリウム 829 m ² (マリンショップを含む。)、 シャワールーム(2室) 86 m ² 、64 m ² 、便所 2 箇所等 2 F : レストラン 372 m ² 、オーナーズルーム 131 m ² 、 貸会議室(3室) 各 103 m ² 、便所 1 箇所等			
便所	緑地内	鉄筋コンクリート・一部鉄骨造 平屋建	1 棟	50.24 m ²	H4.2.26
	固定栈橋上	木造平屋建	6 棟	68.00 m ²	H4.2.26
給油・消火施設棟		補強コンクリートブロック造平屋建 〔給油設備及び給油管〕 〔理室を含む。〕	1 棟	83.16 m ²	H4.2.26
倉 庫		鉄骨造平屋建	1 棟	182.47 m ²	H5.3.22
給水・電気室棟		補強コンクリートブロック・一部鉄筋コンクリート造平屋建	1 棟	101.16 m ²	H4.2.26
電気室		鉄筋コンクリート壁式構造平屋建	1 棟	46.75 m ²	H4.2.26
プロパンボンベ庫		補強コンクリートブロック造平屋建	1 棟	14.33 m ²	H4.2.26

3 工 作 物

名 称	構 造 等	数 量	建設年月日
固定栈橋	1号固定栈橋 延長 174.95m	1 個	H5.9.3
	2号固定栈橋 延長 294.15m		
	3号固定栈橋 延長 369.75m		
	プロムナード 面積 8,525.97m ²		
	水上オートバイラック 2段式センター柱付 4艇置き 48艇分		

名 称	構 造 等	数 量	建設年月日
電気設備	陸電設備 一式	1 個	H4.6.25
	幹線照明設備 一式		H4.6.25
	制御警報配線設備 一式		H4.6.25
	修理ヤードコンセント盤 一式		H14.4.1
	電話放送設備 一式		H8.4.14
駐輪場	サイクルポート アルミ製 建築面積 93.61 m ² サイクルラック 6 台用×12 基	1 個	H7.3.15
周囲柵	延長 846m	1 個	S41.6.2
外構設備外	外構設備 インターロッキング アスファルト舗装 給排水設備 一式 共同溝 看板 ステンレスサイン 平版 1200×2400	1 個	H4.2.26
パーゴラ	木造	1 個	H3.3.30
仮設出入口	アルミ足場板及び単管パイプ	1 個	R3.3.28

4 浮 棧 橋

名 称	構 造 等	数 量	建設年月日
浮棧橋	メイン棧橋 230 個 サブ棧橋 379 個	1 個	H5.4.30

※各施設とも建設年月日以降、更新しているものがあります。

【別紙 2】

提出書類一覧

1 応募書類

以下の書類を正本1部及び副本5部（複写可）の計6部提出してください。

ただし、1～4、6、9、13及び14については正本1部のみ提出してください。

また、10～12については、電子データ（CD-R：表面に応募者名を記載）も提出してください。

様式1～9については、東京都港湾局のホームページからダウンロードしてください。

	応募書類	グループ構成員ごとに提出	備考
1	東京夢の島マリーナ管理運営事業者応募申込書		様式1
2	グループ結成協定書又はこれに相当する書類 (グループ応募の場合に提出すること)		
3	誓約書	○	様式2
4	印鑑証明書	○	応募申込日前3か月以内に発行のもの
5	法人の概要	○	様式3
6	法人の登記事項証明書	○	応募申込日前3か月以内に発行のもの
7	定款、寄附行為又はこれに相当するもの	○	
8	貸借対照表及び損益計算書又はこれに類するもの	○	直近3年間分
9	納税証明書 法人税、消費税及び地方消費税（納税証明書「その3」又は「その3の3」で提出） 本店所在地の市町村民税（東京都の場合は法人住民税、法人事業税）	○	直近1年間分
10	マリーナ施設の管理運営業務又はこれに準ずる業務の実績	○	様式4
11	貸付料提案書		様式5
12	事業計画書 (令和6年度から令和10年度までの事業計画について提案すること)		様式6
13	法人税申告書の写し（別表第1から第5まで）	○	直近のもの
14	住所・担当等を書いた封筒（1次審査結果通知用）	○	任意のもの

2 その他提出書類

以下の書類は、必要がある場合にのみ、正本1部を提出してください。

なお、「現地説明会参加申込書」及び「質問書」については、電子メールでの提出のみ受け付けるものとします。

	提出書類	グループ構成員ごとに提出	備考
	現地説明会参加申込書		様式7
	質問書		様式8
	取下書		様式9

【別紙 3】

無償貸付物品一覧

1 業務関連物品

品名	規格	数量	取得年月日	場所等
特殊自動車	ストラドルキャリア(マリンホイスト)	1	H22.12.1	修理ヤード
特殊自動車	ストラドルキャリア(マリンホイスト)	1	H9.4.18	修理ヤード
運搬車	プレジャーボート用フリー船台	1	—	修理ヤード(B-1)
運搬車	プレジャーボート用フリー船台	1	—	修理ヤード(B-2)
運搬車	プレジャーボート用フリー船台	1	—	修理ヤード(B-3)
運搬車	ボート30~35ft用フリー船台	1	H20.4.1	修理ヤード(B-4)
運搬車	ボート30~35ft用フリー船台	1	H20.4.1	修理ヤード(B-5)
運搬車	プレジャーボート用フリー船台	1	—	修理ヤード(B-6)
運搬車	28ftクラス用船台	1	—	修理ヤード(B-7)
運搬車	ボート33~38ft用フリー船台	1	H20.4.1	修理ヤード(B-8)
運搬車	モーターボート用船台 40ft用	1	H7.4.1	修理ヤード(B-9)
運搬車	モーターボート用船台 13.5m用	1	H7.2.28	修理ヤード(B-10)
運搬車	モーターボート用船台 45ft用	1	H9.4.1	修理ヤード(B-11)
運搬車	モーターボート用船台 50ft用	1	H9.4.1	修理ヤード(B-12)
運搬車	プレジャーボート40~55ft用フリー船台	1	H20.4.1	修理ヤード(B-13)
運搬車	大型ボート用船台4m×10m	1	H20.4.1	修理ヤード(B-14)
運搬車	大型用船台	1	H20.4.1	修理ヤード(B-15)
運搬車	大型ボート用船台4m×9m	1	H20.4.1	修理ヤード(B-16)
運搬車	ヨット用フリー船台	1	—	修理ヤード(Y-1)
運搬車	30ftクラス用船台	1	H20.4.1	修理ヤード(Y-2)
運搬車	30ftクラス用船台	1	H20.4.1	修理ヤード(Y-3)
運搬車	ヨット用船台	1	H20.4.1	修理ヤード(Y-5)
運搬車	ヨット用フリー船台	1	—	修理ヤード(Y-6)
運搬車	28ftクラス用船台	1	H20.4.1	修理ヤード(Y-7)
運搬車	クルーザー用船台 35ft用	1	H7.4.1	修理ヤード(Y-9)
運搬車	クルーザー用船台 40ft用	1	H7.4.1	修理ヤード(Y-10)
運搬車	クルーザーヨット用船台 13.5m用	1	H9.3.28	修理ヤード(Y-11)
運搬車	クルーザー用船台 45ft用	1	H9.4.1	修理ヤード(Y-12)
運搬車	ヨット40~50ft用フリー船台	1	H20.4.1	修理ヤード(Y-13)
運搬車	ヨット35~40ft用フリー船台	1	H20.4.1	修理ヤード(Y-14)
運搬車	ロングキール用船台	1	H20.4.1	修理ヤード(Y-15)
タラップ	作業台 3.0m	1	H7.8.25	修理ヤード
タラップ	作業台 3.5m	1	H7.8.25	修理ヤード
ごみ箱	1.6m×1.5m×2.0m	4	H9.3.19	修理ヤード
ゴムボート	救助用	1	H20.4.1	修理ヤード
総合案内板	屋外用(施設案内板)	1	H3.4.1	1号固定棧橋入口

品名	規格	数量	取得年月日	場所等
小型特殊艇昇降機	自重 1,450kg、上下架重量 450kg	1	H20.4.1	プロムナード
クレーン	クレーン容量960kg、電子式吊り秤は別途	1	H20.4.1	プロムナード
電子式吊り秤	クレーン容量960kg、クレーンは別途	1	—	1階事務所
旗さお	6m ハンドル付	1	H4.3.23	ポール広場
旗さお	5m ハンドル付	1	H4.3.23	ポール広場
旗さお	5m ハンドル付	1	H4.3.23	ポール広場
総合案内板	屋内用（施設案内板）	1	H3.4.1	クラブハウス入口
無線通信機	海岸局用	1	H5.3.31	1階事務室コピー機付近
電源装置	無線機海岸局非常用	1	H5.3.31	1階事務室（OA室）
電源装置	無線機海岸局用	1	H5.3.31	1階事務室（OA室）
無線電話機	FM - 78 ハンディタイプ	1	H8.2.19	1階事務室（OA室）

2 事務用等物品

品名	規格	数量	取得年月日	場所
ゴミ箱	620×420×700	7	—	1階アトリウム
ローピング柱(角型)	280×280×800	8	—	1階アトリウム
ローピング柱(丸型)	Φ350×890	3	—	1階アトリウム
掲示板	アルミ枠 1800×900×25(灰色)	2	—	1階アトリウム
テーブル	1800×600×700 okamura	2	—	1階アトリウム(店舗)
おむつ交換台	CONBI	1	—	1階アトリウム女子トイレ入口
椅子(四角)	樹脂製(白色)	12	—	1階アトリウム脇(広場)
椅子	600×620×920 PLUS KB-501SL	2	—	1階受付
片袖机	1200×700×H700 PLUS	2	—	1階受付
ワイヤレスアンプ	TOA	1	—	1階受付
置台	450×450×H800 (茶色)	1	—	1階受付
壁掛式時計	デジタル CASIO ID2 1X	1	—	1階事務所
整理箱	右12段・左6段 NEOX	1	—	1階受付
書棚	1802×452×800	1	H4.2.20	1階応接室
寝台(マットレス付)	910×2130×1000	1	H4.3.19	1階応接室
時計	セイコーオフィスクロック・クォーツ 子機	1	—	1階応接室
はしご(2連)	7m	1	H4.8.14	1階機械室
並椅子	500×540×750 (茶色)	14	—	1階クラブルーム
時計(壁掛け)	CITIZEN	1	—	1階警備員室
片袖机		1	—	1階警備員室
ビデオデッキ	PANASONIC NV-H110	1	—	1階警備員室
整理タンス(5段)		1	—	1階警備員室
屋外掲示板	1800×900×900 ウチダAL-18	2	H5.7.29	1階玄関
案内表示板(可動式)	580×1420×620 (台座含む)	1	—	1階玄関(レストラン用)
両袖机	1800×700	1	H4.2.20	1階事務室
片袖机	PLUS HS-127	1	—	1階事務室
片袖机	1200×700	7	—	1階事務室
片袖机	1200×800×H700	3	—	1階事務室
片袖机	1200×700×H700	1	—	1階事務室
脇机	400×700	3	—	1階事務室
脇机	PLUS HS-47	3	—	1階事務室
脇机	400×800×H700	3	—	1階事務室
椅子	600×520×710 PLUS KB-501SL	4	—	1階事務室
並椅子	610×475~640×880	4	—	1階事務室
間仕切	スチール製 欄間 5mm透明ガラス付	25	—	1階事務室
長型机(OA用)	1800×700×700	1	H4.3.19	1階事務室(OA室)
並椅子	576×525×765	1	H4.3.19	1階事務室(OA室)
机	1200×700×900 PLUS DATALAND	1	—	1階事務室(OA室)
長型机(幕板付)	1800×600×700	3	H4.2.29	1階事務室(OA室前)
棚	880×400×1120	1	—	1階事務室(OA室前)

品名	規格	数量	取得年月日	場所
整理棚	両扉3段 スチール戸 1 両開戸ランマ3	1	H4. 2. 27	1階事務室(応接室側壁面)
整理棚(鍵用)	550×150×470	1	—	1階事務室(応接室側壁面)
整理箱(鍵用)	330×600(緑色)	1	—	1階事務室(応接室側壁面)
整理箱(鍵用)	260×400(緑色)	2	—	1階事務室(応接室側壁面)
整理箱(鍵用)	200×400(緑色)	1	—	1階事務室(応接室側壁面)
整理箱(鍵用)	350×400(緑色)	1	—	1階事務室(応接室側壁面)
整理箱(鍵用)	270×350(白色)	1	—	1階事務室(応接室側壁面)
長型机	2400×1200×700	1	H4. 2. 29	1階事務室(応接室横)
耐火庫	570×760×800	1	H4. 2. 20	1階事務室(応接室横)
椅子(布張り)	600×520×710	3	—	1階事務室(応接室横)
整理棚上下一対	W880 トキ HNG-33X-20/HN-33X-20	1	—	1階事務室(応接室横)
整理棚上下一対	トキ HNG-63X-20/HN-63X-20	1	—	1階事務所(窓際)
ロッカー	LK-2M	4	—	1階事務室(更衣室男2、女2)
更衣箱(2人用)	600×515×1790	8	—	1階事務室(更衣室男6、女2)
ロッカー(3×3段)	900×380×H1790	1	—	1階事務室(更衣室男)
時計	セイコー オフィスクロック・ウォッチ 親機	1	—	1階事務室・OA室
パソコンラック(三段)	1100×650×1670 (グレー)	1	—	1階事務室・OA室
細断機	MS SHREDDER	1	—	1階事務室・OA室前
書類整理棚(7段)	290×350×H350	2	—	1階事務室・OA室前
書類整理棚(4段)	250×300×H280コクヨ (ピンク)	1	—	1階事務室・OA室前
はかり	sekisui jusi	1	—	1階事務室・OA室前
ラベルプリンター	MAX CM-200	1	—	1階事務室・OA室前
冷蔵庫	600×620×1400 サンヨーSR-25R 250ℓ	1	—	1階事務室・応接室横
保管庫 上		1	—	1階事務室・応接側壁
保管庫 下		1	—	1階事務室・応接側壁
保管庫	900×450×H1050	1	—	1階事務室・更衣室(女)
並椅子	500×540×750(青色)	1	—	1階事務室・更衣室(女)
洋服掛け	木製H1730	1	—	1階事務室・更衣室(女)
パソコンラック	820×750×1150 ELECOM	2	—	1階事務室・窓側
並椅子	500×540×750(青色)	1	—	1階アトリウム
移動式作業台	最大積載量250kg	1	—	修理ヤード
ゴミ箱	620×420×700	1	—	1階事務室廊下
角型テーブル	1200×1200×450	1	H4. 2. 20	1階小会議室
角型テーブル	600×600×500	1	H4. 2. 20	1階男子シャワー室
運搬車(ワゴン)	540×450×600	2	—	1階小会議室
更衣箱(2連4段)	840×455×1790	3	H4. 2. 20	1階男子シャワー室
ストーブ	トヨトミ KF-15	1	H8. 3. 9	1階男子シャワー室
エアコン(タテ型)	MITSUBISHI	1	—	1階男子シャワー室
扇風機	オーム電機	1	—	1階男子シャワー室
掛け時計	SEIKO	1	—	1階男子シャワー室
洗濯機	SANYO ASW-45CN	1	—	1階男子シャワー室
乾燥機	SANYO CD-S45C	1	—	1階男子シャワー室

品名	規格	数量	取得年月日	場所
更衣箱（2連4段）	840×455×1790	3	H4. 2. 20	1階女子シャワー室
ストーブ	トヨトミ KF-15	1	H8. 3. 9	1階女子シャワー室
エアコン（タテ型）	MITSUBISHI	1	—	1階女子シャワー室
扇風機	オーム電機	1	—	1階女子シャワー室
掛け時計	CASIO	1	—	1階女子シャワー室
洗濯機	SANYO ASW-45CN	1	—	1階女子シャワー室
乾燥機	SANYO CD-S45C	1	—	1階女子シャワー室
洗浄機付き便座	TOTOウォシュレット	1	—	1階男子トイレ
洗浄機付き便座	TOTOウォシュレット	1	—	1階女子トイレ
受付台	（水色）	1	—	1階シンク室前廊下
物置台	（水色）	1	—	1階シンク室前廊下
掲示板（表面フェルト）	1800×900（ベージュ）	1	—	1階シンク室前廊下
食器戸棚（塩ビシート付）	600×450×1100	1	H4. 3. 19	1階倉庫2
スチール棚	1500×2100×450	3	—	1階倉庫3
脚立（小）		1	—	1階倉庫3
脚立（大）		1	—	1階倉庫3
ビジネスキッチン	BK-W11（チェリー）	1	H7. 6. 28	1階事務室
電子レンジ	SHARP RES 140	1	—	1階シンク室
気圧計	アネロイド型気圧計	1	H4. 2. 29	1階事務所
フラワーボックス	1200×340×600	2	H4. 2. 20	1階ロビー（階段下）
単柱テーブル		1	—	2階会議室
会議用椅子	CK-531 KB	2	—	1階ロビー
運搬車	CLYDESDALE CART	3	—	1階ロビー
台車	（青色）	5	—	1階ロビー
ポスト	260×360×100（白色）	1	—	1階シンク室
身障者用椅子		1	—	1階小会議室
並椅子	600×670×785（黒色）	10	—	ショップカウンター（Discs）
時計	セイコーフイスクロック・クォーツ 子機	1	—	1階小会議室
椅子	760×580×630（樹脂製白色）	1	—	1階アトリウム脇（広場）
フラワーボックス	1200×340×600	1	H4. 2. 20	2階オーナーズルーム
並椅子	538×550×730（黒色）	7	H4. 2. 27	2階会議室
単柱テーブル	620×750 PT-43W	1	—	2階オーナーズルーム
ゴミ箱	620×420×700	2	—	2階オーナーズルーム
椅子	カウンター用	17	—	2階オーナーズルーム
黒板（ホワイトボード）	1800×55×900	1	—	2階オーナーズルーム
時計	セイコーフイスクロック・クォーツ 子機	1	—	2階オーナーズルーム
丸型テーブル	Φ900×500	3	—	2階オーナーズルーム
ロビーチェアー	コクヨN834MN	2	H8. 2. 7	2階会議室
長型机（幕板付）	1800×450×700	6	H4. 2. 29	2階会議室
長型机チーク	1800×450×700	65	—	2階会議室
並椅子	500×540×750 ライオン（茶色）	125	—	2階会議室
並椅子	500×540×750（青色）	14	—	2階会議室

品名	規格	数量	取得年月日	場所
折畳み椅子	780×480×500 イトーキ	1	—	2階会議室
折畳み椅子	760×440×400 PLUS (黒色)	1	—	1階応接室横
時計(壁掛)	子機	1	—	2階会議室
ホワイトボード	ITOKI	1	—	2階会議室
演台	900×445×965	1	—	2階会議室
折畳み椅子(布張)	(茶色)	2	—	2階会議室
並椅子	600×670×785 (黒色)	6	—	2階会議室
パーテーション(布張)		1	—	2階会議室倉庫
運搬車(いす用)		8	—	2階会議室
テーブル	(白)	1	—	2階オーナーズルーム
ゴミ箱	620×420×700	3	—	2階会議室前廊下
ゴミ箱	390×280×600	1	—	2階給湯室
照明灯	ナショナル NL16866	20	H5. 3. 29	2階レストラン
時計	セイコオフィスロック・クォーツ 子機	1	—	2階レストラン
椅子(角型)	600×470×850プラスチック(白色、四角)	2	—	2階オーナーズルーム
洗浄機付き便座	TOTOウォシュレット	2	—	2階レストラン
木製テーブル	1250×850×678 加茂DR4100NX	18	—	2階レストラン
長型机(幕板付)	1800×600×700	1	H4. 2. 29	2階会議室倉庫
折りたたみベッド	LL-BID	3	—	2階倉庫
ゴミ箱	390×280×600	1	—	2階男子トイレ
洗浄機付き便座	TOTOウォシュレット	1	—	2階男子トイレ
ゴミ箱	390×280×600	1	—	2階女子トイレ
洗浄機付き便座	TOTOウォシュレット	1	—	2階女子トイレ
支柱	ネット支柱 鋼製パイプ材	8	H9. 3. 28	修理ヤード
案内板(駐車場誘導表示板)	450×1200×84	1	H4. 2. 29	第一駐車場
案内板(駐車場誘導表示板)	450×1200×84	1	H4. 2. 29	第三駐車場
案内板(駐車場誘導表示板)	450×1200×84	1	H4. 2. 29	第二駐車場
案内板(駐車場誘導表示板)	450×1200×84	1	H4. 2. 29	第四駐車場
椅子	プラスチック(白色、四角)	13	—	アトリウム脇広場
椅子	プラスチック(白色、貝角)	22	—	アトリウム脇広場
長椅子 ベンチ	1800×625×770 (木製)	15	H4. 3. 19	プロムナード
ゴミ箱	横長 980×1050×640	11	—	プロムナード
フラワーボックス	コンクリート製 810×410×450	2	—	駐車場入口
掲示板	表面アクリル板 850×850×70	2	—	プロムナード
案内表示板	スチール製 1800×900	1	—	第一固定棧橋入口
看板	ステンレスサイン板 1000×4200	1	H20. 4. 1	波除柵

(注)1 事務用等物品の数量については、引渡し時までの間における滅失、棄損等により変動することがある。

2 取得年月日欄に「—」と表示してあるのは、正確な取得年月日が不明な物品(消耗品)である。

【参考資料1】

東京夢の島マリーナの利用状況

1 過去5か年の利用状況の推移

年 度	係留能力	係留隻数	利用率(%)
平成30年度	660	568	86%
令和元年度	660	602	91%
令和2年度	660	612	93%
令和3年度	660	611	93%
令和4年度	660	608	92%

(注) 年度末(3月31日)現在の実績を記載しています。

2 令和4年度バース区分別係留状況

バース区分		係留能力	係留隻数	利用率(%)
小型	～10m以下	413	373	90%
中型	10m超～13m以下	168	156	93%
大型	13m超～15m以下	67	67	100%
超大型	15m超～18m以下	8	8	100%
	18m超～20m以下	4	4	100%
計		660	608	92%

(注) 暫定措置として、バース区分とは異なる舟艇が係留されている場合もあります。

令和5年3月31日現在の実績を記載しています。

なお、応募予定者の希望があれば、質問回答集とあわせて直近の収支を送付します。

【 参考資料 2 】

東京夢の島マリーナの管理運営事業に関する協定書（案）

東京都（以下「甲」という。）及び〇〇〇〇（以下「乙」という。）は、乙が令和6年4月1日から実施する東京夢の島マリーナの管理運営事業に関し、次のとおり協定を締結する。

（目的）

第1条 この協定は、乙が東京夢の島マリーナ（以下「マリーナ」という。）の管理運営事業（以下「本事業」という。）を実施するに当たり、必要な事項を定めることを目的とする。

（本事業の基本原則）

第2条 乙は、マリーナの設置目的である都民の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に努めるとともに、次のことに留意し、マリーナ施設を活用して本事業を行うものとする。

- (1) 広く都民に親しまれる施設として、マリーナの利用促進・活性化を図り、民間のノウハウやコスト意識、柔軟な発想による、より効果的・効率的な管理運営に努める。
- (2) 創意工夫に基づいた管理運営により、質の高いサービスを利用者に提供する。
- (3) マリーナの公共性に留意し、管理運営に当たってはコンプライアンスを遵守するとともに、利用者との契約等の業務を公正に実施し、利用者に対しては公平に対応する。
- (4) 事故等を未然に防ぎ、災害や事件・事故等の発生時に適切に対応できるよう、職員を配置する。
- (5) マリーナの緑地等を、マリーナ等水辺の景観を活かし、また隣接する公園との接続に配慮して、一般の公園利用者や地域住民等が散策・イベント等を楽しむ場として活用する。
- (6) 施設の機能及び特性を十分に把握し、全ての施設を清潔に保つとともに、その機能を正常に維持し、施設を安全に利用できるよう、適正な維持管理に努める。

（賃貸借契約の締結）

第3条 甲と乙とは、本事業の実施を目的とし、本協定書締結後、本事業着手前までに、本協定書に記載の条件及び甲と乙との間の協議により決定された事項に従い、別途協議の上、マリーナ施設について「土地、建物及び工作物等賃貸借契約」（以下「賃貸借契約」という。）を締結する。

- 2 賃貸借期間は令和6年4月1日から令和11年3月31日までとする。
- 3 賃貸借契約における賃料は、乙が応募に当たって提案した額とする。なお、賃貸借

期間中において賃料の改定は行わない。ただし、消費税法（昭和 63 年法律第 108 号）等の改正等によって消費税等の率に変動が生じた場合は、乙は賃料に相当額を加減して支払う。

- 4 賃貸借契約については、公正証書を作成するものとし、甲及び乙は契約書の作成に必要な手続に協力しなければならない。契約書及び公正証書作成に要する費用は乙の負担とする。

（法令等の遵守）

第 4 条 乙は、本事業の実施に当たっては、この協定に定めるもののほか、関係法令、東京夢の島マリーナ管理運営事業者募集要項（令和 5 年〇月）、同別冊東京夢の島マリーナ管理運営基準及び賃貸借契約を遵守しなければならない。

また、本事業の実施に当たって必要となる行政庁の許認可については、乙の負担によりこれを取得するものとする。

（事業計画の着実な履行）

第 5 条 乙は、前条に定める関係法令等を遵守するほか、乙が応募に当たって提案した事業計画書の記載内容を着実に履行するものとする。ただし、新たな施設建設の提案については、別途、甲と協議の上、実施するものとする。

なお、事業計画書の記載内容のうち、次の各号に掲げる事項について、変更又は改定しようとするときは、理由を付して、予め甲の承認を得なければならない。

- (1) 営業時間
- (2) 管理体制（人員配置計画）
- (3) マリーナ利用料金

（利用規程等の制定）

第 6 条 乙は、甲及び海上保安部等と協議の上、次の各号に掲げる規程を制定するものとする。

- (1) 利用規程（マリーナ利用者がマリーナの利用に当たって遵守すべき事項を内容とする規程）
- (2) 安全運航規程（契約艇の出帰港、京浜港東京区港域内における航行方法等を定める規程）

（物品の無償貸付け）

第 7 条 甲は、乙に対し、賃貸借契約期間中、甲が所有する別紙「貸付物品目録」に掲げる物品（以下「貸付物品」という。）を無償で貸し付ける。ただし、貸付物品中「事務用等物品」に分類されているものについては、次項に定める貸付物品の引渡し日までの間に滅失又は棄損したものは除くものとする。

- 2 甲は、貸付物品を、賃貸借契約に基づく賃貸物件の引渡しと同時に、現状のまま、乙に引き渡すものとする。

(貸付物品の管理)

第8条 乙は、貸付物品を、善良なる管理者の注意をもって管理するものとし、次の各号に掲げる行為を行ってはならない。ただし、乙があらかじめ甲の承認を得た場合は、この限りではない。

- (1) 他の用途に使用すること。
 - (2) 加工、改造を加えること。
 - (3) 第三者に貸与又は譲渡すること。
- 2 乙は、貸付物品の管理を適正に行うため、本事業に従事する職員の中から物品取扱責任者を指定するものとし、その旨を甲に届け出るものとする。
- 3 貸付物品の保守・修繕は、乙の負担で行うものとする。
- 4 乙は、貸付物品を亡失又は損傷したときは、直ちに甲に報告するとともに、その指示に従うものとする。
- 5 貸付物品が経年劣化等により使用不能となった場合は、次の各号に掲げるとおり対応するものとする。
- (1) 貸付物品中「業務関連物品」に分類されているものについては、必要に応じて甲の負担でこれを更新するものとする。
 - (2) 貸付物品中「事務用等物品」に分類されているものについては、必要に応じて乙の負担でこれを更新するものとする。
- 6 乙は、不必要又は使用不能となった物品については、甲が定める手続きに従い、甲に返納するものとする。この場合において、甲は、乙の負担で当該貸付物品の撤去又は処分を行うことを求めることができるものとする。ただし、第5項(2)の「事務用等物品」については、乙は甲の承認を得て、乙の負担で当該貸付物品を撤去又は処分を行うこととする。
- 7 乙は、毎年度末及び貸付期間満了時、貸付物品の現在高を「貸付物品現在高調書」により、甲に報告するものとする。

(施設の維持補修・修繕)

第9条 乙は、マリナー施設に関し、次に掲げる通常の維持補修・修繕について、経費を負担し、その責任において事業を実施するものとする。

- (1) 室内の電球、外灯等の日常的な管理で必要となる消耗品や部品の交換
 - (2) 建物内の天井の塗装、壁紙、床カーペット等の内装の補修・修繕
 - (3) 給油設備、上下架施設、駐車場ゲート、電気設備、給排水設備及び空気調和設備等の修繕
 - (4) 係留施設並びに通路及び駐車場等の舗装面等の損傷に対する軽易または応急的な補修
 - (5) その他当該物件が従前有していた機能、効用を回復するための補修・修繕
- 2 浮棧橋、建物及び工作物の躯体部分に係る改良・改修・修繕・補修及び前項第3号に定める各設備の更新等（以下、本条において「改良等」という。）については、甲

の負担で実施するものとする。ただし、浮棧橋の改修等を行う際に利用者の舟艇を移動させる費用は、乙の負担とする。

- 3 前項の規定に基づき、甲が改良等を行う場合において、乙は、工事用地の提供、マリーナ利用者への周知、工事期間中の暫定対応措置等に関し、甲に協力しなければならない。

(乙の行う施設の改良・改修・修繕・補修)

第 10 条 前条第 1 項及び第 2 項の規定にかかわらず、乙は、利用者サービスの向上及び利用促進のため必要があるときは、あらかじめ甲の承認を得た上で、乙の負担で、通常の維持補修・修繕の範囲を超える改良・改修・修繕・補修を行うことができる。

(建物等の建設の禁止)

第 11 条 乙は、土地、固定棧橋及び浮棧橋に建物若しくは工作物を建設し、又は物品を常置してはならない。ただし、次の各号のいずれかに該当する場合は、この限りではない。

- (1) イベント開催時等に使用する仮設工作物等で原状回復が容易なもの
- (2) マリーナの管理運営上支障がなく、かつ、甲があらかじめ承認した場合
- (3) 乙が応募に当たって提案した事業計画書の記載内容で、かつ甲が承認した場合

(転貸の承認に係る特例)

第 12 条 乙は、本事業を円滑に実施するため必要があるときは、甲に対し、賃貸借契約の締結に先立ち、第 7 条第 1 項に定める貸付物品及び賃貸借契約に基づく賃貸物件の転貸の承認を求めることができるものとする。

- 2 前項の規定に基づく賃貸物件の転貸の承認は、賃貸借契約締結後、同契約に基づく転貸の承認と読み替えるものとする。

(事件・事故発生時の対応)

第 13 条 乙は、事件・事故等が発生した場合には、人命救助を最優先して事故処理に努めるとともに、直ちに関係行政機関に通報するものとする。

- 2 乙は、事件・事故等の発生時において、甲に速やかに連絡するとともに、事件・事故等への対応が完了した後、別途、その顛末を報告するものとする。

(災害発生時の対応)

第 14 条 乙は、甲と協議の上、予め災害対策マニュアルを定め、災害が発生したときは、それに基づき、災害対策活動を円滑に行うものとする。

- 2 乙は、災害発生時において、利用者に対する避難誘導、暫定的な安全対策を速やかに行うものとする。

(事業実施計画書の提出、指示等)

第 15 条 乙は、毎年度当初、当該年度における年間行事計画、補修工事実施計画及び事業計画書執行計画等を記載した事業実施計画書を作成し、甲の承認を得るものとする。なお、計画に変更がある場合も同様とする。

2 乙は、次の各号に掲げる報告書を、当該各号に掲げる期日までに甲に提出するものとする。

(1) 月次報告書 各月終了後 14 日以内

(2) 年次報告書 各年度終了後 1 か月以内

3 甲は、前 2 項のほか、必要に応じ、マリーナの管理運営状況及び収支状況等について報告を求め、又は実地に調査することができるものとし、乙はこれに協力するものとする。

4 甲は、前 3 項による報告、調査等の結果、甲が必要と認める場合は、指示又は改善勧告をすることができるものとする。

5 甲は、第 1 項から第 3 項までによる報告、調査等の結果及び前項による指示又は改善勧告について、甲が必要と認める場合は、これを公表することができるものとする。

(評価の実施)

第 16 条 甲は、乙の事業実施状況について、各年度終了後に前年度の評価を実施するものとする。

2 甲は、前項の評価を実施するために必要な資料の提出を乙に求めることができる。

3 乙は、第 1 項の評価及び前項の資料の提出を拒むことができない。

(協定の期間)

第 17 条 この協定は、この協定締結の日から賃貸借契約の終了する日まで、その効力を有するものとする。

(協定の解除等)

第 18 条 甲は、次の各号の一に該当した場合は、催告をしないで、甲が指定する日にこの協定を解除することができる。

(1) 乙が応募に当たって提出した誓約書の内容が事実と相違したとき。

(2) 乙がこの協定に定める義務を履行しないとき。

(3) 乙が著しく社会的信用を損なう等により、事業者として相応しくないと甲が判断したとき。

2 前項に基づき本協定が解除された場合、締結済みの賃貸借契約についても終了するものとする。

3 賃貸借契約が同契約の規定に従い解除された場合、本協定は終了するものとする。

4 乙は、第 1 項の規定により協定を解除された場合において甲に損害があるときは、甲の受けた損害を賠償しなければならない。

(協定の解除時等の対応)

第 19 条 甲が本協定又は賃貸借契約（以下「本協定等」という。）の規定に基づき、本協定等を解除する場合、本協定等を解除するまでの間、乙は継続して適正にマリナーを管理運営するとともに、新たな管理運営事業者に対して業務の引継ぎを確実に実施するものとする。

（原状回復）

第 20 条 乙は、第 18 条第 1 項又は第 3 項の規定により協定を解除され又は終了する場合には甲の指定する期日までに、第 17 条の協定期間が終了する場合には終了日までに、自己の負担で賃貸借契約に定める賃貸物件を原状に回復して、甲に返還しなければならない。ただし、甲が特に認める場合は、この限りではない。

なお、乙が付加した造作うち、原状に回復することが困難で、且つ原状に回復することがマリナーの管理運営上、利用者サービスの明らかな低下を招くと甲が認める場合、付加した造作に係る乙の地位を新たな管理運営事業者に引き継ぐことができるものとする。

（疑義の決定等）

第 21 条 この協定の各条項の解釈について疑義を生じたとき又はこの協定に定めのない事項については、甲乙協議の上定めるものとする。

甲と乙とは、本書を 2 通作成し、それぞれ記名押印のうえ、その 1 通を保有する。

令和 6 年〇月〇日

東京都新宿区西新宿二丁目 8 番 1 号

甲 東京都
契約担当者
港湾局長 ○○ ○○

乙

【 参考資料 3 】

土地、建物及び工作物等賃貸借契約書（案）

賃貸人東京都を甲とし、賃借人〇〇〇〇を乙とし、甲乙間において、次の条項により、民法（明治 29 年法律第 89 号）第 601 条の規定に基づく土地、建物及び工作物等賃貸借契約を締結する。

（賃貸物件）

第 1 条 甲は、その所有する次に掲げる土地、建物及び工作物等（以下「この物件」という。）を、乙に賃貸する。

	所在地	地目	面積
土地	江東区夢の島三丁目 3 番 9・19・21・23 のうち別図に示す位置 (土地実測図参照)	公園・宅地 ・雑種地	55,088.92 m ²

	所在地	名称及び構造	面積
建物	江東区夢の島三丁目 3 番地	クラブハウス 鉄筋コンクリート・一部鉄骨造 2 階建	3,040.70 m ²
		栈橋便所 木造平屋建 6 棟	68.00 m ²
		緑地便所 鉄筋コンクリート・一部鉄骨造平屋建 1 棟	50.24 m ²
		給油・消火施設棟 補強コンクリートブロック造平屋建	83.16 m ²
		倉庫 鉄骨造平屋建	182.47 m ²
		給水・電気室棟 補強コンクリートブロック・一部 鉄筋コンクリート造平屋建	101.16 m ²
		電気室 鉄筋コンクリート壁式構造平屋建	46.75 m ²
		プロパンボンベ庫 補強コンクリートブロック造平屋建	14.33 m ²

	名 称	構 造 等	数 量
工 作 物	固定栈橋	1号固定栈橋 延長 174.95m	1個
		2号固定栈橋 延長 294.15m	
		3号固定栈橋 延長 369.75m	
		プロムナード 面積 8,525.97㎡	
		水上オートバイク 2段式センター柱付4艇置き 48艇分	
	電気設備	陸電設備 一式	1個
		幹線照明設備 一式	
		制御警報配線設備 一式	
修理ヤードコンセント盤 一式			
電話放送設備 一式			
駐輪場	サイクルポート アルミ製 建築面積 93.61㎡ サイクルラック 6台用×12基	1個	
周囲柵	延長 846m	1個	
外構設備外	外構設備 インターロッキング アスファルト舗装 給排水設備 一式 共同溝 看板 ステンレスサイン 平版 1200×2400	1個	
パーゴラ	木造	1個	
仮設出入口	アルミ足場板及び単管パイプ	1個	

浮 栈 橋	名 称	構 造 等	数 量
	浮栈橋	メイン栈橋 230個 サブ栈橋 379個	1個

2 乙は、前項の土地のうち、東京湾平均海面上（T.P.+）1.5メートル以下の地中部分を使用してはならない。

（賃貸借の期間）

第2条 この物件の賃貸借の期間は、令和6年4月1日から令和11年（2029年）3月31日までとする。

2 この契約は、前項に規定する期間の満了により終了し、更新は行わないものとする。

（物件の引渡し）

第3条 甲は、この物件を、前条第1項に定める期間の初日に、現状のまま乙に引き渡した

ものとする。

(用途指定等)

第4条 乙は、第2条に定める期間中、この物件を「東京夢の島マリーナの管理運営事業に関する協定書」(以下「事業協定書」という。)に基づき、公共マリーナとして使用するものとする。

(賃料の支払)

第5条 乙は、この物件の賃料として年額金 _____ 円(消費税及び地方消費税を含む。)を、毎年度次に定めるところに従って、甲の発行する納入通知書により、その指定する場所において支払わなければならない。

区 分	支払金額	支 払 期 限
4 月～6 月 分	_____ 円	4 月 1 5 日
7 月～9 月 分	_____ 円	6 月 末 日
10 月～12 月 分	_____ 円	9 月 末 日
1 月～3 月 分	_____ 円	1 2 月 末 日

2 この契約締結後、消費税法(昭和63年法律第108号)等の改正等によって消費税等の率に変動が生じた場合は、乙は賃料に相当額を加減して支払うものとする。

なお、この場合において、改正した法律の適用開始日の属する区分における支払いから適用する。

(延滞金)

第6条 乙は、前条の賃料をその支払期限までに支払わないときは、その翌日から支払の日までの日数に応じ、当該賃料の金額につき年14.6パーセントの割合で計算した延滞金(100円未満の場合を除く。)を支払わなければならない。この場合において、年当たりの割合は、^{じゆん}閏年の日を含む期間についても、365日当たりの割合とする。

(転貸等の禁止)

第7条 乙は、この物件を転貸し、又はこの物件を使用する権利を譲渡してはならない。ただし、甲が特に認める場合は、この限りではない。

(施設の維持補修・修繕)

第8条 本物件の維持補修・修繕については、事業協定書に定めるところによる。

(建物等の建設の禁止)

第9条 乙は、土地、固定栈橋及び浮栈橋に建物若しくは工作物を建設し、又は物品を常置してはならない。ただし、事業協定書に基づき甲が承認した場合は、この限りではない。

(雨水管人孔設置に係る無償使用の承諾)

第10条 乙は、貸付地に設置されている雨水管の人孔について、人孔の所有者に対し、人孔存置に係る土地使用を無償で承諾するものとする。

(有益費等の請求権の放棄)

第11条 乙は、この物件に投じた有益費又は必要費があっても、これを甲に請求しないものとする。

(所在地等の変更の届け出)

第12条 乙は、その所在地又は名称に変更があったときは、速やかに書面により甲に届け出

なければならない。

(調査協力義務)

第13条 甲は、この物件について、随時、その使用状況を実地に調査することができる。この場合において、乙は、これに協力しなければならない。

(契約の解除等)

第14条 甲は、乙がこの契約に定める義務を履行しないときは、催告をしないで、甲が指定する日にこの契約を解除することができる。

2 前項に基づきこの契約が解除された場合、締結済みの事業協定書についても終了するものとする。

3 事業協定書が同協定の規定に従い解除された場合、この契約は終了するものとする。

4 乙は、第1項の規定により契約を解除された場合において甲に損害があるときは、甲の受けた損害を賠償しなければならない。

(原状回復)

第15条 乙は、前条第1項又は第3項の規定により契約を解除され又は終了する場合においては甲の指定する期日までに、賃貸借期間が満了する場合においては満了日までに、自己の負担でこの物件を原状に回復して、甲に返還しなければならない。ただし、甲が特に認める場合は、この限りではない。

(損害賠償)

第16条 乙は、乙の責めに帰すべき事由によりこの物件を滅失又はき損した場合は、速やかに甲に報告するとともに、甲の指示に従い、その損害を賠償し、又は原状に回復しなければならない。

(公正証書の作成及び強制執行の認諾)

第17条 この契約については公正証書を作成するものとし、乙は延滞に係る賃料及び第6条に定める延滞金につき、甲が判決を得ることなく直ちに強制執行を行うことについて、異議がないことを認諾する。

(契約締結等の費用)

第18条 この契約の締結及び公正証書の作成に要する費用は、乙の負担とする。

(管轄裁判所)

第19条 この契約から生ずる一切の法律関係に基づく訴えについては、甲の事務所を管轄する地方裁判所をもって管轄裁判所とする。

(疑義の決定等)

第20条 この契約の各条項の解釈について疑義を生じたとき又はこの契約に定めのない事項については、甲乙協議の上、定めるものとする。

(暴力団排除に関する特約条項)

第21条 暴力団等排除に関する特約条項については、別紙に定めるところによる。

甲と乙とは、本書を2通作成し、それぞれ記名押印の上、その1通を保有する。

令和6年〇月〇日

東京都新宿区西新宿二丁目8番1号
甲 東京都
契約担当者
港湾局長 ○○ ○○

乙

暴力団等排除に関する特約条項
(土地、建物及び工作物等賃貸借契約)

(暴力団等排除に係る契約解除)

- 第1条 甲は、乙が、東京都契約関係暴力団等対策措置要綱（昭和62年1月14日付61財経庶第922号。以下「要綱」という。）別表1号に該当するとして、要綱に基づく排除措置を受けた場合は、この契約を解除することができる。この場合においては、何ら催告を要しないものとする。
- 2 甲は、前項の規定によりこの契約を解除したことにより、乙に損害が生じても、その責めを負わないものとする。
- 3 土地、建物及び工作物等賃貸借契約書第14条及び第15条の規定は、第1項の規定による解除の場合に準用する。

(委託禁止等)

- 第2条 乙は、要綱に基づく排除措置を受けた者又は東京都（以下「都」という。）の競争入札参加資格を有する者以外の者で都の契約から排除するよう警視庁から要請があった者（以下「排除要請者」という。）に対して、東京夢の島マリーナの管理運営に関して委託し、又は請負人としてはならない。
- 2 乙が排除措置を受けた者又は排除要請者のうち、要綱別表1号に該当する者に委託し、又は請負人としていた場合は、甲は乙に対して当該契約の解除を求めることができる。
- 3 前項の規定により契約解除を行った場合の一切の責任は、乙が負うものとする。
- 4 甲は、第2項に規定する契約の解除を求めたにもかかわらず、乙が正当な理由がなくこれを拒否したと認められるときは、都の契約から排除する措置を講ずることができる。

(不当介入に関する通報報告)

- 第3条 乙は、契約の履行に当たって、要綱第2条第1号に規定する暴力団等から要綱第11条に規定する不当介入（以下「不当介入」という。）を受けた場合（東京夢の島マリーナの管理運営に関して委託し、または請負人とした者（以下「委託の受託者等」という。）が暴力団等から不当介入を受けた場合を含む。以下同じ。）は、遅滞なく甲への報告及び警視庁管轄警察署（以下「管轄警察署」という。）への通報（以下「通報報告」という。）並びに捜査上必要な協力をしなければならない。
- 2 前項の場合において、通報報告に当たっては、別に定める「不当介入通報・報告書」を2通作成し、1通を甲に、もう1通を管轄警察署にそれぞれ提出するものとする。
- ただし、緊急を要し、書面による通報報告ができないときは、その理由を告げて口頭により通報報告を行うことができる。なお、この場合には、後日、遅滞なく不当介入通

報・報告書を甲及び管轄警察署に提出しなければならない。

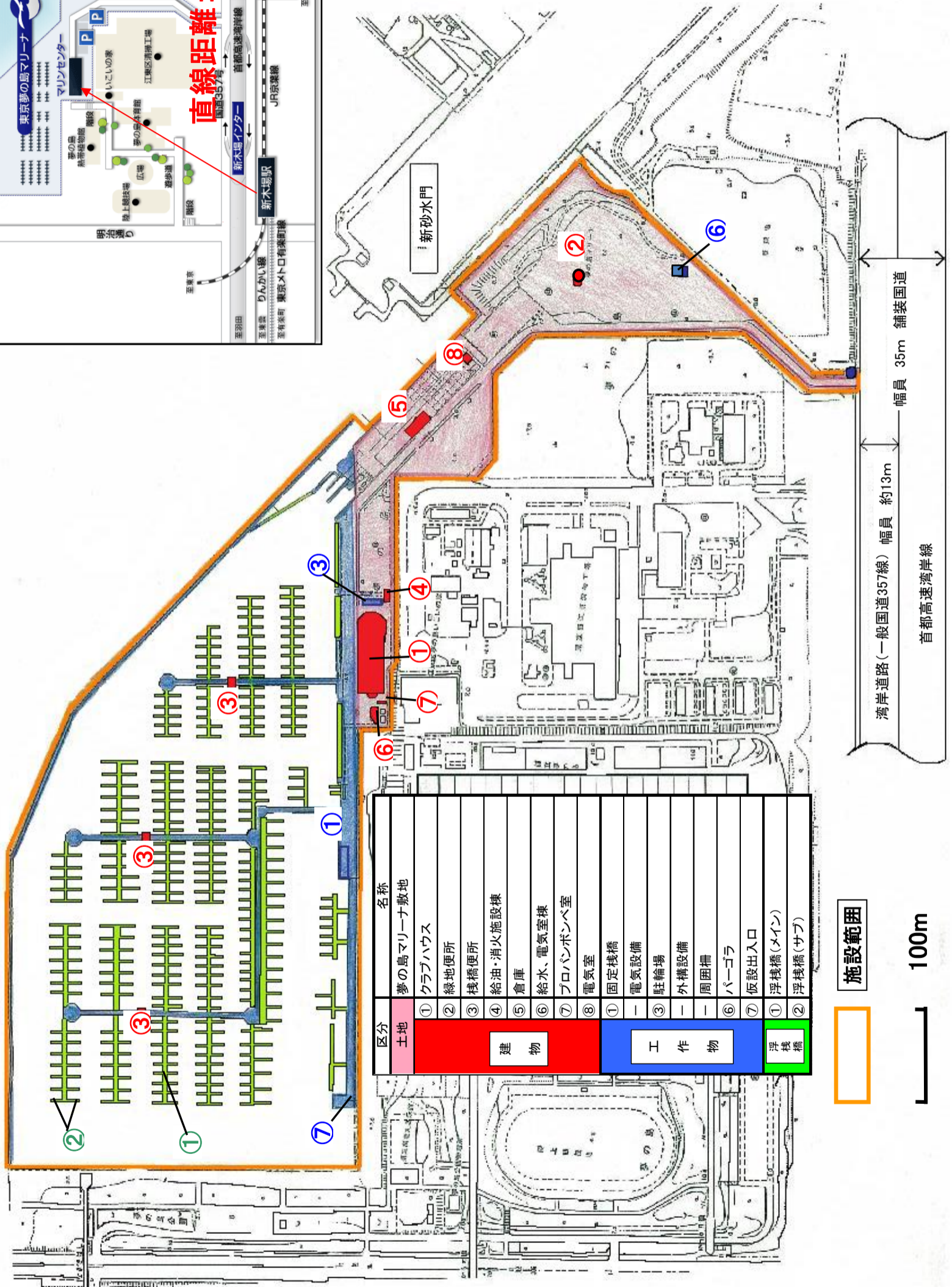
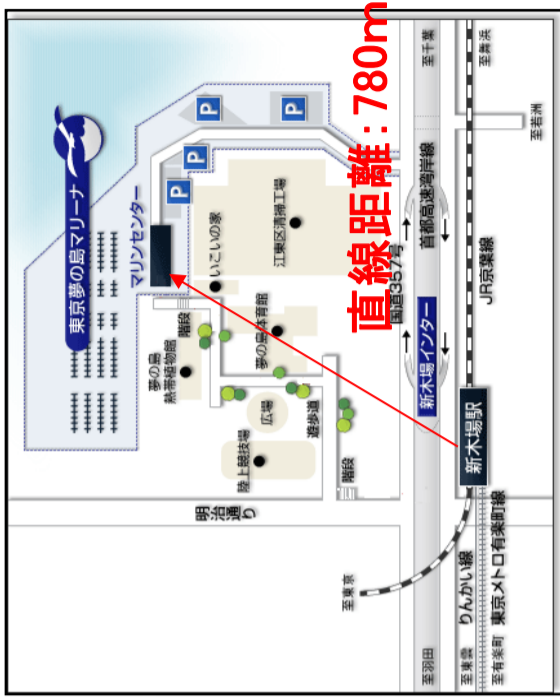
3 乙は、委託の受託者等が暴力団等から不当介入を受けた場合は、遅滞なく乙に対して報告するよう当該委託の受託者等に指導しなければならない。

4 甲は、乙が不当介入を受けたにもかかわらず、正当な理由がなく甲への報告又は管轄警察署への通報を怠ったと認められるときは、都の契約から排除する措置を講ずることができる。

【 参考資料4 】

貸付物件関係図面集

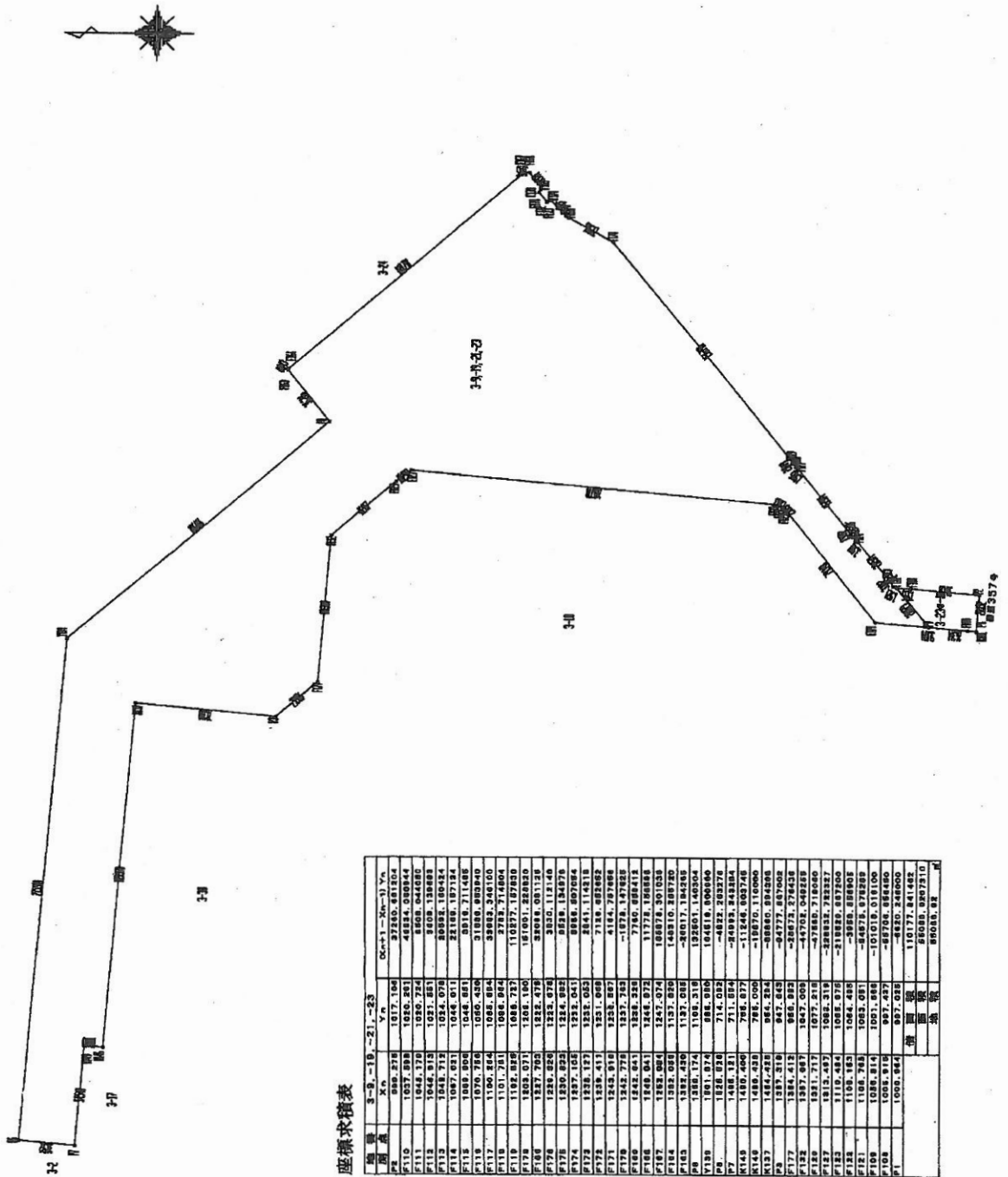
《東京夢の島マリーナ 位置、案内図》



区分	名称
土地	① 夢の島マリーナ敷地
建 物	② クラブハウス
	③ 緑地便所
	④ 棧橋便所
	⑤ 給油・消火施設棟
	⑥ 倉庫
	⑦ 給水、電気室棟
	⑧ プロパンボンベ室
	⑨ 電気室
工 作 物	① 固定棧橋
	② 電気設備
	③ 駐輪場
	④ 外構設備
	⑤ 周囲柵
	⑥ パーゴラ
浮 棧 橋	⑦ 仮設出入口
	⑧ 浮棧橋(メイン)
	⑨ 浮棧橋(サブ)

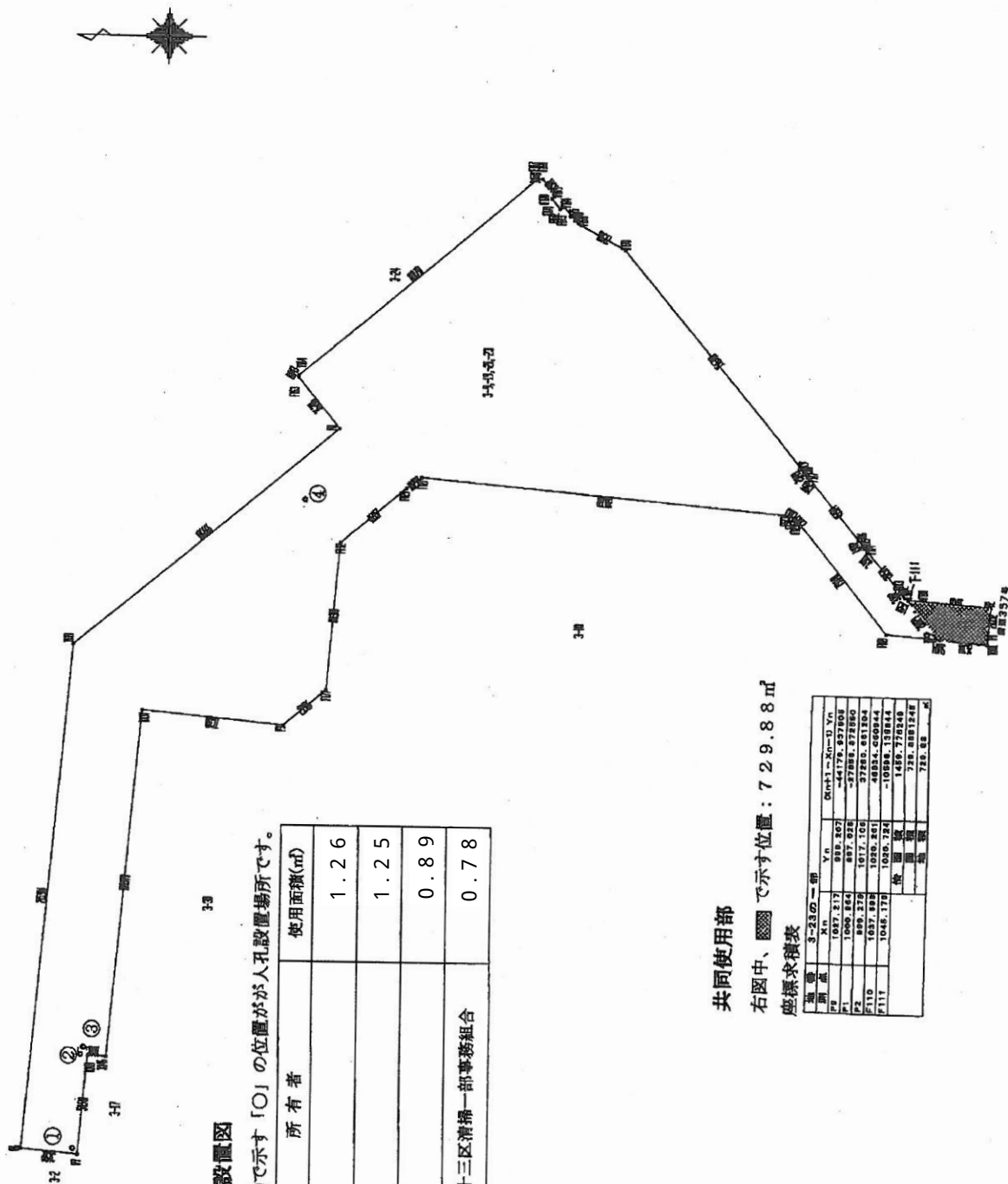
施設範囲

100m



座標求積表

順番	X _n	Y _n	X _{n+1} -X _n	Y _{n+1} -Y _n
P1	889.278	1017.186	2285.481204	
P2	1077.378	1055.744	488.09848	
P3	1077.378	1055.744	1868.04480	
P4	1046.815	1033.851	3508.130888	
P5	1046.815	1033.851	20982.100434	
P6	1087.031	1048.011	22188.197124	
P7	1087.031	1048.011	8916.714485	
P8	1070.716	1050.436	31830.809840	
P9	1100.314	1088.984	3888.344100	
P10	1100.314	1088.984	377.74100	
P11	1182.888	1088.737	11037.197830	
P12	1825.071	1208.190	16100.280830	
P13	1827.705	1222.478	38088.081130	
P14	1280.826	1223.478	3500.11340	
P15	1830.826	1244.982	8838.148878	
P16	1287.105	1231.041	8986.807084	
P17	1287.105	1231.041	2141.174818	
P18	1287.105	1231.041	2141.174818	
P19	1287.105	1231.041	2141.174818	
P20	1287.105	1231.041	2141.174818	
P21	1287.105	1231.041	2141.174818	
P22	1287.105	1231.041	2141.174818	
P23	1287.105	1231.041	2141.174818	
P24	1287.105	1231.041	2141.174818	
P25	1287.105	1231.041	2141.174818	
P26	1287.105	1231.041	2141.174818	
P27	1287.105	1231.041	2141.174818	
P28	1287.105	1231.041	2141.174818	
P29	1287.105	1231.041	2141.174818	
P30	1287.105	1231.041	2141.174818	
P31	1287.105	1231.041	2141.174818	
P32	1287.105	1231.041	2141.174818	
P33	1287.105	1231.041	2141.174818	
P34	1287.105	1231.041	2141.174818	
P35	1287.105	1231.041	2141.174818	
P36	1287.105	1231.041	2141.174818	
P37	1287.105	1231.041	2141.174818	
合計			110177.841482	
面積			56088.9807310	㎡
地積			56088.82	㎡



雨水管人孔設置図

右图中①~④で示す「○」の位置が人孔設置場所です。

番号	所有者	使用面積(m ²)
①	東京都	1.26
②	東京都	1.25
③	東京都	0.89
④	東京二十三区清掃一部事務組合	0.78

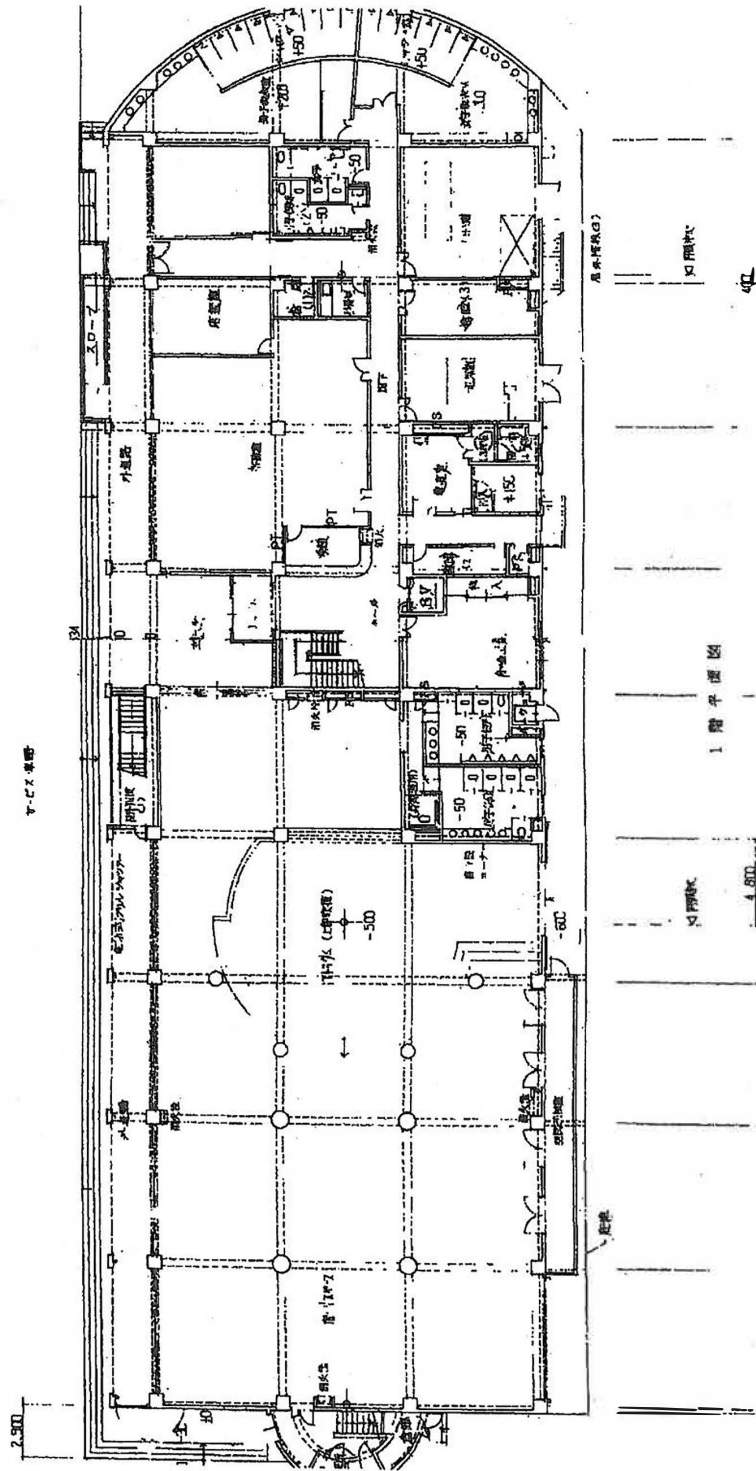
共同使用部

右图中、■で示す位置：729.88m²

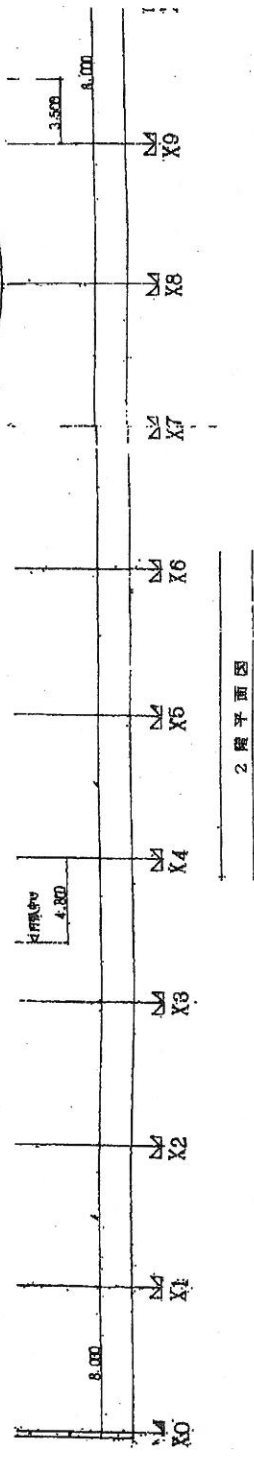
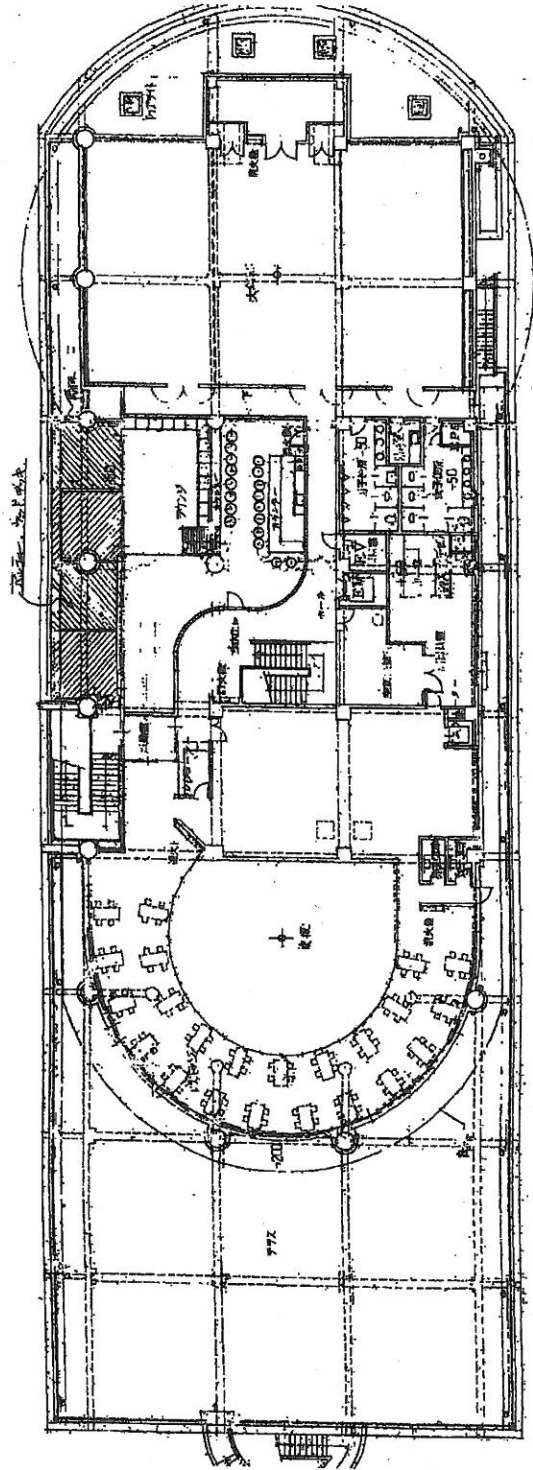
座標求積表

測量	Xn	Yn	積算
3-23の一部			
測量	1087.217	938.207	
P1	1005.884	897.928	-44178.237808
P2	889.278	1017.108	-37288.372880
P3	1027.892	1028.261	37288.372880
P4	1092.178	1028.261	46854.600944
測量			-10888.138844
積算			129.78248
測量			729.88
積算			729.88

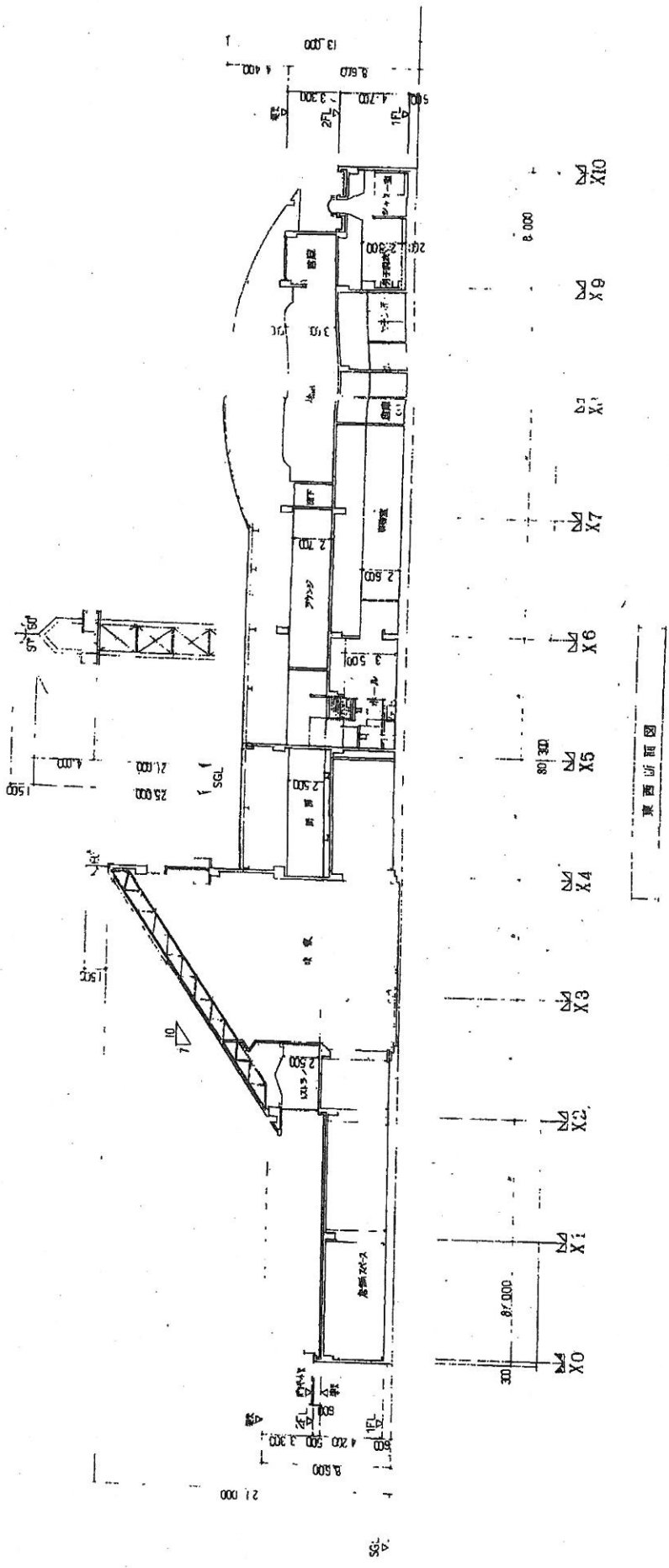
クラブハウス



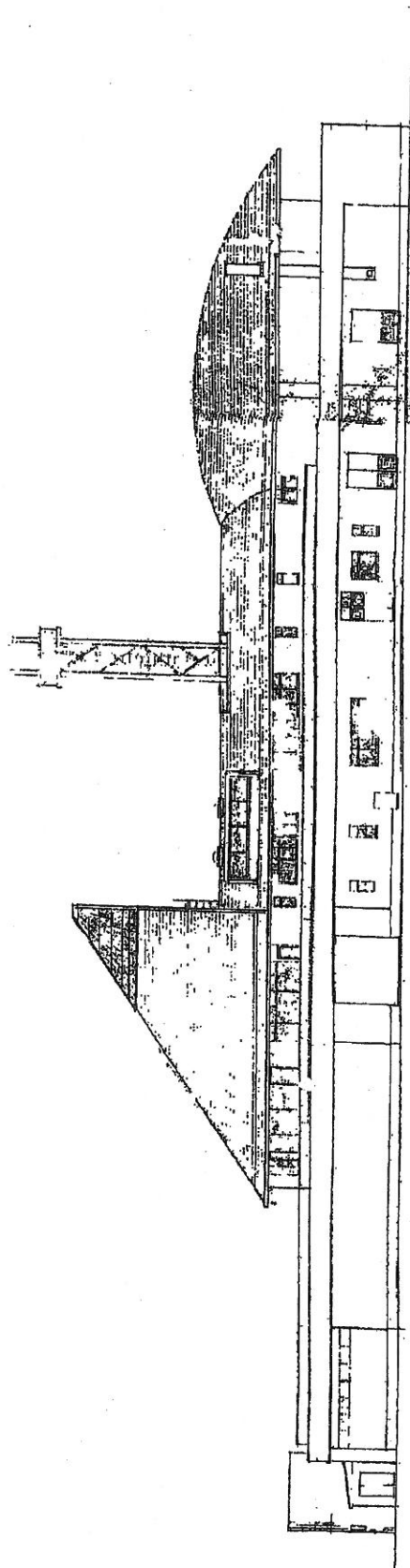
X0 X1 X2 X3 X4 X5 X6 X7 X8 X9



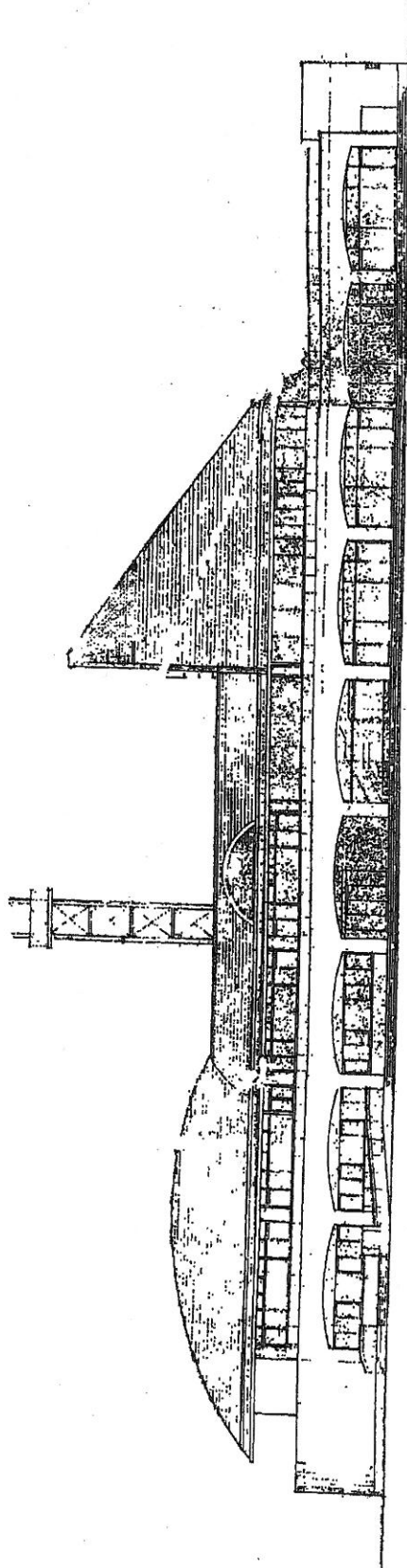
2 樓 平 面 圖



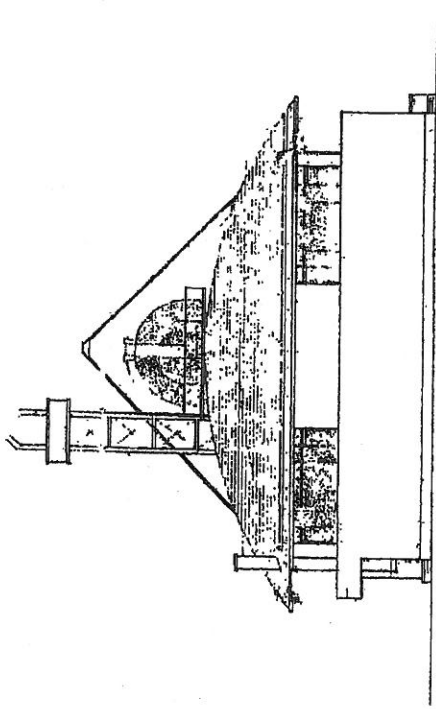
東西立面圖



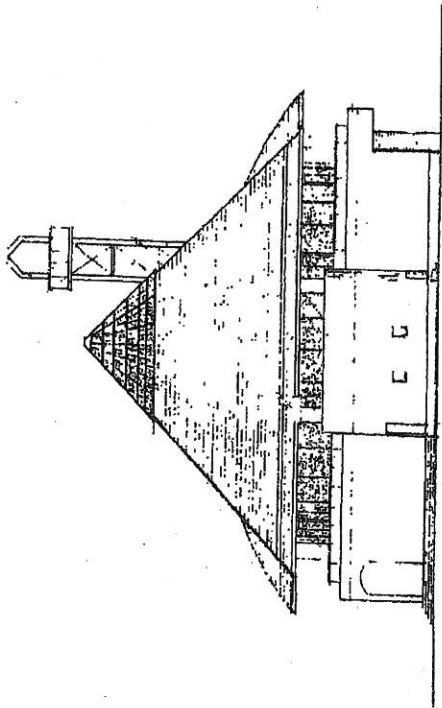
南立面图



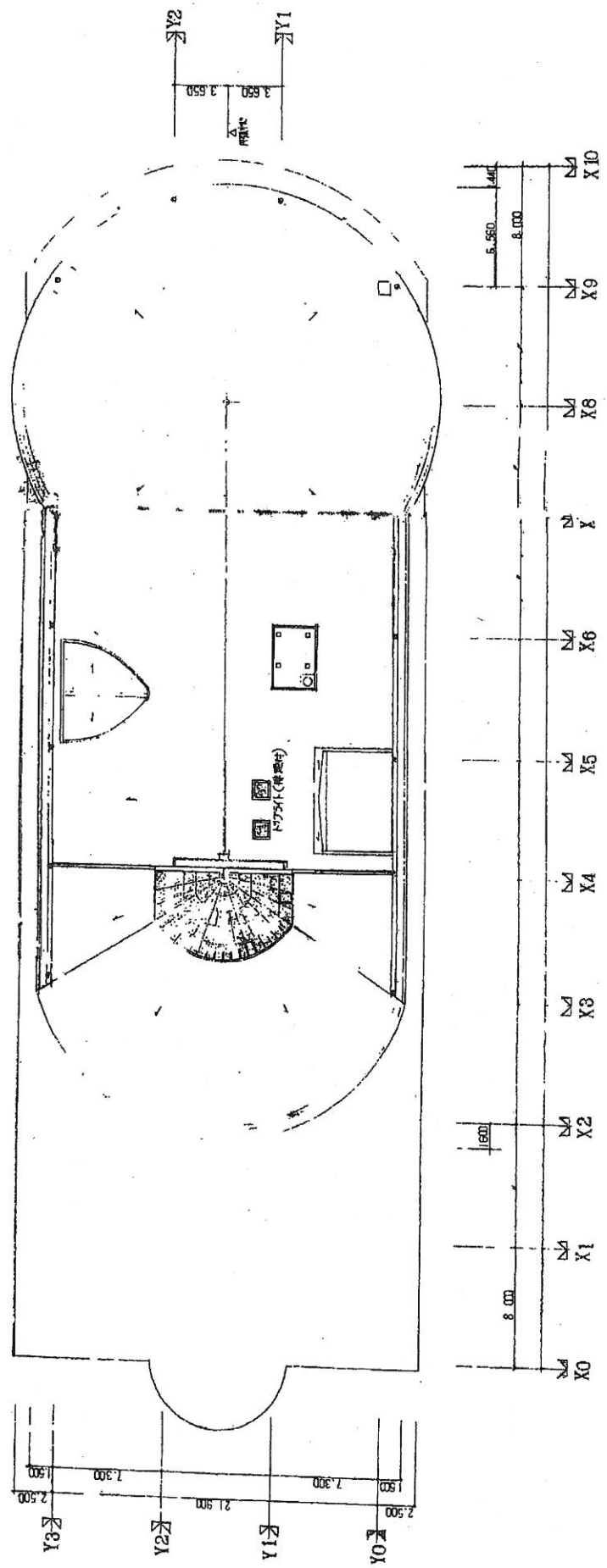
北立面图



東立面圖

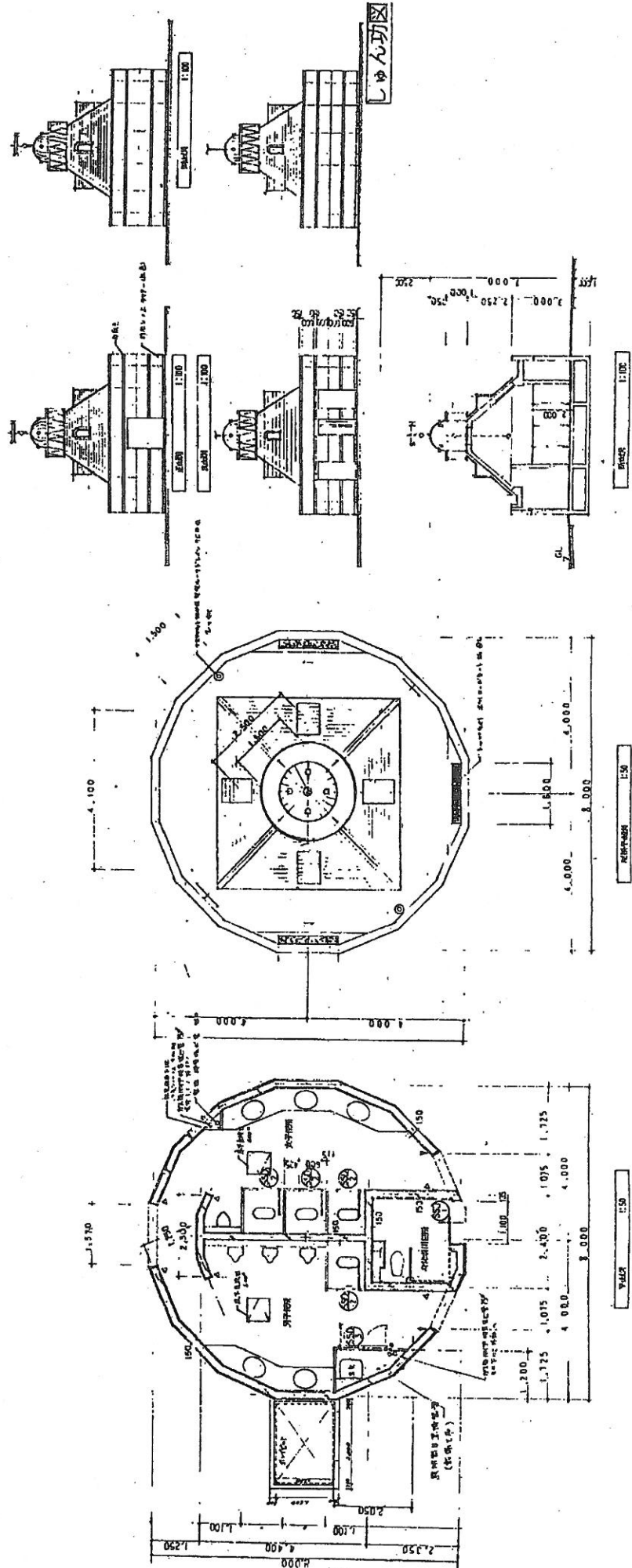


西立面圖



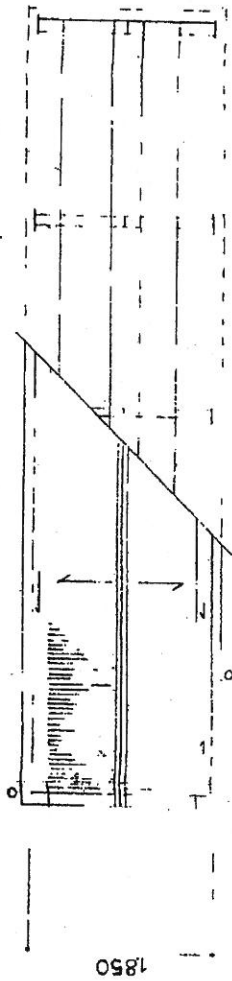
屋蓋平面図

便所(緑地内)



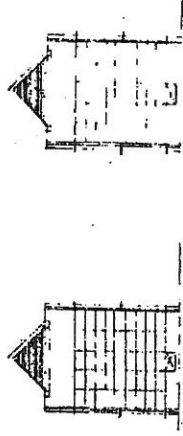
プロパンボンベ庫

乳 C-100X50X20X22 @ 3000
 母屋 C-70X45X12 @ 900

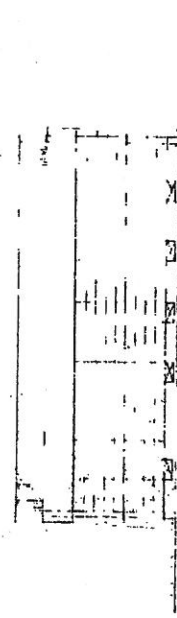


1850

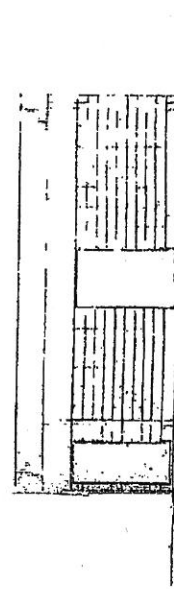
北立面図



南立面図



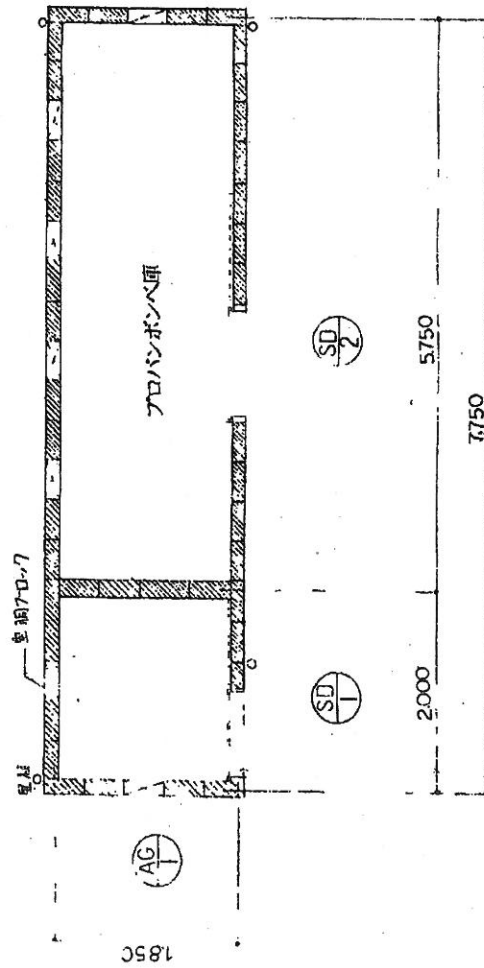
西立面図



東立面図

立面図 1/100

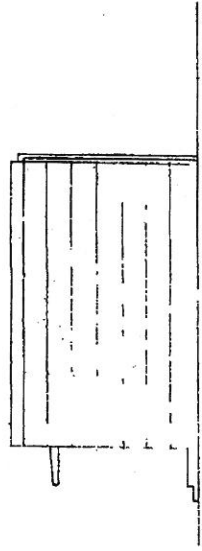
屋根平面図 1/50



1850

平面図 1/50

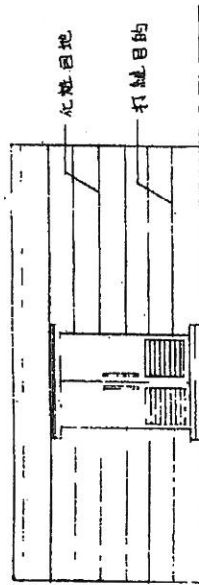
電氣室



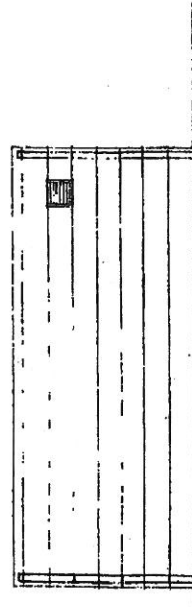
東側立面圖



西側立面圖



南側立面圖

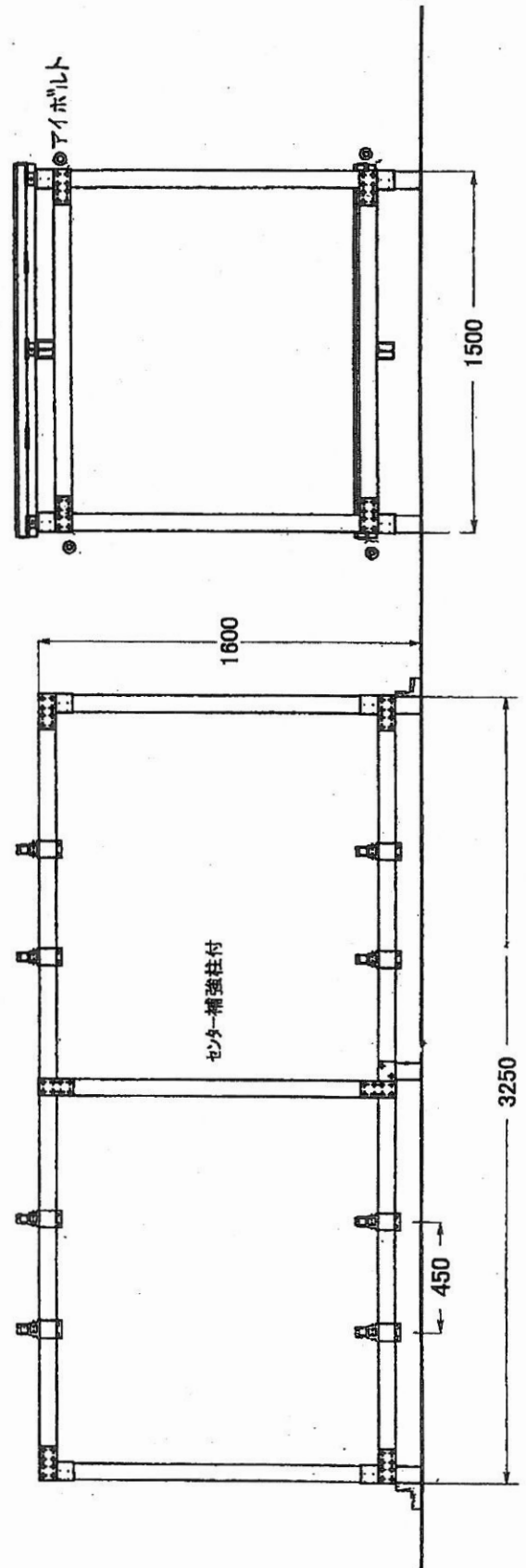
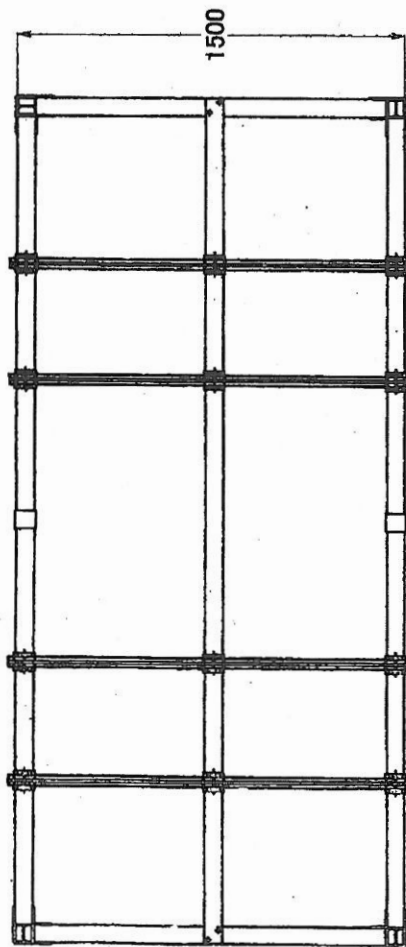


北側立面圖

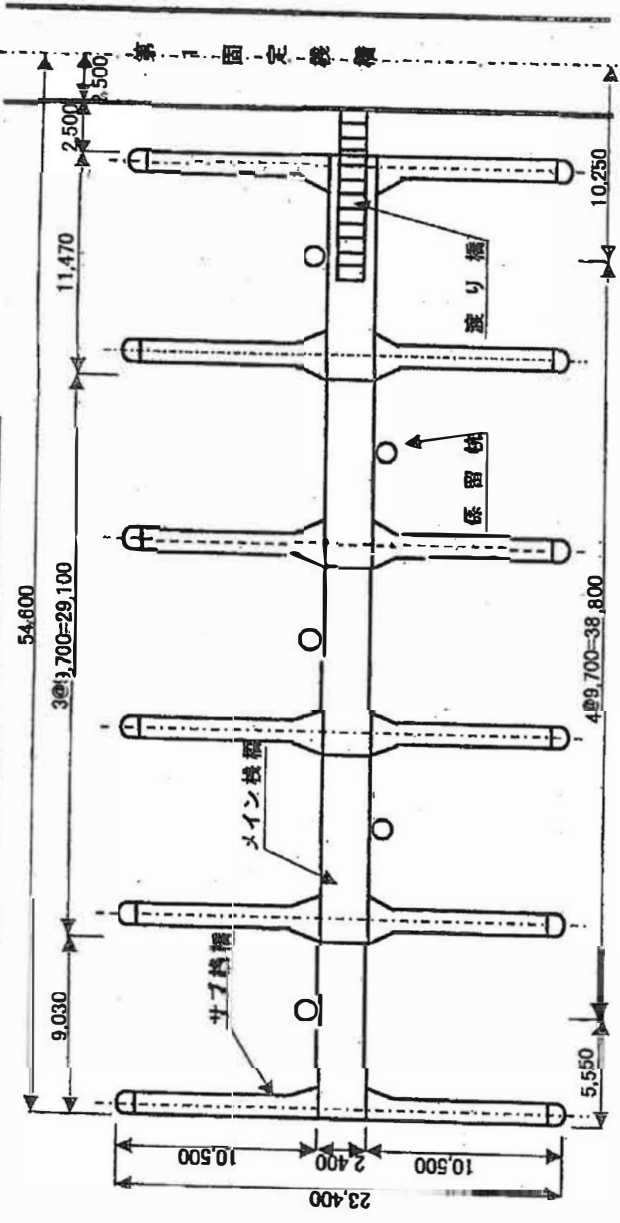
システムラックジレット用センター柱付4艇

本体総重量約110Kg
上段は2人乗りPWC積載 (荷重800Kg)
下段は3人乗りPWC積載 (荷重800Kg)

固定用ジレット別別途

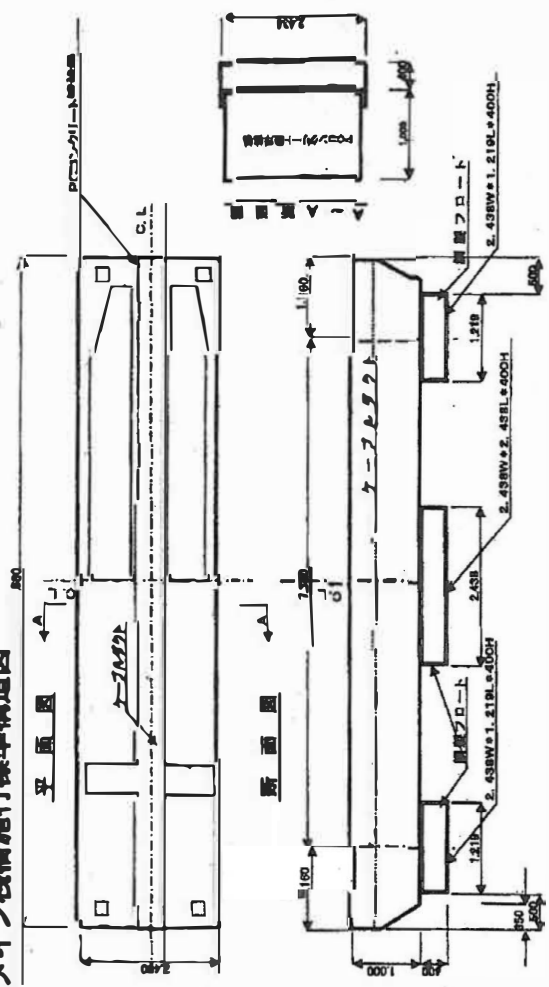


標準的施設配置平面図



浮棧橋

メイン棧橋施行標準構造図



サブ棧橋標準構造図

