

# 別 冊

東京夢の島マリーナ管理運営基準

# 目 次

1	東京夢の島マリーナの設置目的	1
2	基本的事項	1
3	法令等の遵守	1
4	運営管理の基準	2
5	施設維持管理の基準	6
6	物品の管理	8
7	緊急時の対応	8
8	業務実施計画書の提出等	9
9	業務の引継ぎ、開業準備等	9
10	その他	10
	資料1 マリーナ利用料金表	11
	資料2 定期点検・保守対象設備一覧	13
	資料3 清掃業務内訳表	14
	資料4 その他管理業務等内訳書	15

## 1 東京夢の島マリーナの設置目的

東京夢の島マリーナ（以下「夢の島マリーナ」という。）は、広く都民一般に開かれ、都民の海洋性スポーツ・レクリエーションの振興と普及並び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されたものです。

また、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賑わいのある空間を創出していくことを目指しています。

## 2 基本的事項

### (1) 運営管理の基本

夢の島マリーナの設置目的に鑑み、マリーナ施設としての機能を確保しながら次のことに留意し、運営管理を行うものとします。

- ① 夢の島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・効率的な運営管理に努めるものとします。
- ② 借受者の創意工夫に基づいた運営管理により、質の高いサービスを利用者に提供するものとします。
- ③ 借受者は、夢の島マリーナの公共性に留意し、利用者との契約等の業務を公正に実施するとともに、利用者に対しては公平に対応するものとします。
- 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、職員を配置するものとします。
- ⑤ 夢の島マリーナの緑地を、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、一般の公園利用者が散策・イベント等を楽しむ場として活用するものとします。

### (2) 施設維持管理の基本

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ものとします。

## 3 法令等の遵守

借受者は本管理運営基準のほか、次に掲げる関係法令等を遵守し、適正に夢の島マリーナを運営するものとします。また、夢の島マリーナの運営に必要な行政庁の許認可を得るものとします。

なお、許認可申請に必要な経費は借受者の負担とします。

- (1) 港湾法、同施行令、同施行規則
- (2) 海洋汚染等及び海上災害の防止に関する法律
- (3) 港則法
- (4) 東京都臨港地区内の分区における構築物に関する条例
- (5) 東京都港湾環境整備負担金条例、同施行規制
- (6) 東京都震災対策条例
- (7) 東京都水上安全条例、同施行規則
- (8) 施設維持、設備点検・保守に関する法令等
  - ア 建築基準法
  - イ 電気事業法
  - ウ 水道法

- エ 消防法
- オ 浄化槽法
- カ 建築物における衛生的環境の確保に関する法律
- (9) 工事に関する法令等
  - ア 建設工事に係る資材の再資源化等に関する法律
  - イ 建設業法
- (10) 施設維持管理の指針とすべき仕様等
  - ア 維持保全業務標準仕様書（東京都）
  - イ 東京都建設リサイクルガイドライン
- (11) 施設の維持補修に当たり、配慮が必要な仕様等
  - ア 東京都土木工事標準仕様書
  - イ 東京都建築工事標準仕様書
  - ウ 東京都電気設備工事標準仕様書
  - エ 東京都機械設備工事標準仕様書
  - オ 土木材料仕様書
  - カ 工事記録写真撮影基準
- (12) 港湾構造物点検マニュアル
- (13) 廃棄物の処理及び清掃に関する法律
- (14) 東京都福祉のまちづくり条例施設整備マニュアル
- (15) 東京都暴力団排除条例
- (16) その他関係法令等

## 4 運営管理の基準

- (1) 係留施設等
  - ア 係留施設の種別
 

係留施設の種別は、次のとおりです。(ウ)～(カ)の係留施設については、利用料金を徴収しないものとします。(下記係留施設のうち、多目的バースの一部、サービスバース及び警備艇バースについては横付けの構造となっているため、便宜上、20mを1バースとしてバース数を算出しています。)

    - (ア) 専用バース                    660バース  
年間単位で特定の利用者の舟艇を係留するバース
    - (イ) 多目的バース                15バース  
各種イベント時の使用及びビジター艇係留のためのバース
    - (ウ) サービスバース            7バース  
保管艇の荷物の積降ろし等の目的で使用するバース
    - (エ) 給油バース                  4バース  
給油のため係留する舟艇のためのバース
    - (オ) 管理用バース                4バース  
借受者が自ら業務用使用するバース
    - (カ) 警備艇バース               3バース  
警備艇を係留するためのバース
  - イ 係留施設の利用上の制限
 

上記アのいずれのバースも、ディンギーヨット又は艇長20mを超える舟艇を係留させることはできません。
- (2) 休業日・営業時間等
  - ア 休業日
 

毎週火曜日（当日が祝日に当たるときは、その翌日）を休業日とします。  
ただし、年末年始の期間（12月29日から1月3日まで）は営業するものと

します。

イ 営業時間

次の時間を基本とします。

ただし、利用者対応等の業務のため必要がある場合は、その対応に必要な時間まで延長するものとします。

期 間	営 業 時 間
1～ 6月 9～12月	午前9時から午後5時まで
7・8月	午前9時から午後7時まで

なお、前記営業時間は、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、これを変更することができるものとします。

ウ レストランの休業日・営業時間

レストランの休業日・営業時間については、前記ア・イにかかわらず、マリナー利用者の利便性を損なわない範囲で、借受者が定めるものとします。

エ 係留施設の入退場時間

マリナー利用者は、営業時間の内外を問わず、24時間いつでも係留施設の入退場ができるものとします。

(3) 管理体制

ア 職員の配置

夢の島マリナーを適切に管理運営するため、営業時間中は、所要の職員を常駐させるものとします。

イ ハーバースターの配置

夢の島マリナーの現場責任者（ハーバースター）として、次の要件を満たす者を配置するものとします。

- ① マリナー施設の管理運營業務に携わった実績を有する者
- ② ヨット又はモーターボートの操船に関し、豊富な経験を有する者（マリナー利用者からのこれら舟艇の操船に関する相談に適切に対応でき、かつ、マリナー利用者に対し、安全運航のための指導等ができる者）

ウ 法定資格者の配置

マリナーの管理運営に当たっては、以下のとおり、関係法令に定める有資格者等を配置するものとします。ただし、上下架作業及び給油事業については第三者に委託して行うことも可能ですが、その場合にあっても、借受者は、マリナー管理者として必要な資格の有無等の確認を行うものとします。

- ・ 建物の管理上必要な資格  
防火管理者
- ・ マリンVHF無線機の操作のために必要な資格  
第2級海上特殊無線技士
- ・ 上下架作業を行うために必要な資格  
移動式クレーン運転免許  
玉掛技能講習修了者  
フォークリフト運転免許
- ・ 給油事業を行うために必要な資格  
危険物取扱主任者乙種4類以上
- ・ 魚吊り計量装置の操作のために必要な資格  
クレーンの運転の業務に係る特別教育の講習等を終了している者

#### (4) 利用料金等

##### ア マリーナ利用料金

マリーナ利用料金は、資料1「マリーナ利用料金表」に定める利用料金を限度額として、応募に当たって借受者が提案した額とします。ただし、保証金は徴収しないものとします。

##### イ マリーナ利用料金の改定

前記アのマリーナ利用料金については、原則として貸付期間中、応募に当たって借受者が提案した額を上回る額への改定は行わないものとします。ただし、消費税法(昭和63年法律第108号)の改正等によって消費税額が増加した場合、利用料金の消費税相当額の改定を行うものとします。

なお、利用料金を改定する場合は、あらかじめ都の承認を得るものとします。

##### ウ その他作業料金等

12ページ記載の「その他作業料等」及び借受者が後記5・(1)・エただし書③に基づき独自に設置した施設に係る料金については、マリーナ利用者の負担に配慮した上で、借受者が任意に定めるものとします。

##### エ 利用料金の減免

前記アの利用料金のうち、多目的バース及び駐車場料金については、次のいずれかに該当する場合は、借受者は利用料金を減額又は免除するものとします。

- ① 国又は地方公共団体が公共目的のために使用するとき
- ② 国又は地方公共団体が共催・後援する行事のために使用するとき
- ③ 非営利の福祉団体等が身体障害者等の海洋性スポーツの普及・振興の目的で使用するとき
- ④ 災害発生時において、災害対策活動に従事する船舶が使用するとき
- ⑤ 借受者が上記①～④に準じて減額又は免除する必要があると認める場合

#### (5) マリーナ利用者の決定方法

専用バースの利用者の募集は、原則として常時空きバースがある間は、常時受付します。

なお、利用者の選考に当たっては次の各号に該当する者を優先するものとします。

- ① 都内に住所を有する個人
- ② 都内に事務所又は事業所を有する法人

#### (6) マリーナ利用者に対する安全管理

##### ア 出港届、帰港届の受付及び管理等

保管艇の出港及び帰港状況を把握するため、利用者から出港届及び帰港届を提出させることとします。

また、契約艇の標識貼付等について確認し、必要な指導等を行うものとします。

##### イ 気象・海象情報提供業務

マリーナ管理室窓口前の掲示板等に気象・海象情報を表示するなど、気象・海象情報提供業務を行うものとします。

##### ウ 出港禁止、注意指導業務

気象庁から、津波、強風、波浪、高潮、濃霧及び暴風雨の注意報又は警報が発令された場合等の危険な状況の際には、契約艇に対して「出港禁止指導」を行うものとします。

また、今後、出港禁止に達する可能性があり、危険が予想される場合は「出港注意指導」を行うものとします。

##### エ 救助艇

借受者は夢の島マリーナ水域及びその周辺海域における落水事故、機関故障等の事故発生に際し、直ちに救助活動に当たれるよう、救助艇(艇長25フィート以上の高速ディーゼル艇)を配備するものとします。

##### オ BANへの加入

契約艇の安全・救難対策を図るため、(一財)日本海洋レジャー安全・振興協会

が実施するプレジャーボート救助事業（BAN）に団体加入し、その会費は借受者が負担するものとします。

（参考：令和3年度負担額：特別会費も含め12,366,350円）

カ 安全講習会の開催

毎年定期的に利用者向け安全講習会を開催し、航行安全等に関する講習を行うものとします。

**(7) 荒天時等の対応**

ア 緊急時連絡体制の整備

荒天時及び地震等に対応できるよう、緊急時連絡体制を整備するものとします。

イ 荒天時の対応

① 高潮、波浪等の気象警報の発令時において必要と認められる場合は、職員を待機させ、巡回、点検等を行うものとします。

② 荒天時には越波に注意し、契約艇の係留及び結束状態等の点検を適宜行うとともに、天候回復時には、施設の巡回、点検等を行うものとします。

ウ 地震、津波等への対応

大規模地震に関する警報等が発せられた場合には、当該警報等に従い、必要な措置を講じるものとします。

**(8) 海洋性スポーツ・レクリエーションの振興**

ア マリンフェスティバルの開催

海洋性スポーツ・レクリエーションの振興を図るため、地元区と協議の上、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ます。

イ 各種イベント等の開催

前記アのほか、ヨットレースや各種イベント等を実施し、海洋性スポーツ・レクリエーションの振興を図るとともに、夢の島マリーナの利用促進に努めるものとします。

**(9) 高圧洗浄機及び船具ロッカーの設置**

マリーナ利用者の利便性に配慮して、借受者の負担により高圧洗浄機及び船具ロッカーを設置するものとします。

なお、高圧洗浄機及び船具ロッカーの利用料金については、利用者にとって過大な負担とならないよう配慮したうえで、借受者が任意に定めるものとします。

**(10) マリーナ利用者からの要望及び苦情への対応**

マリーナ利用者からの要望及び苦情に対しては、適切に対応するものとします。

なお、マリーナの管理運営に利用者の声を反映する場として、常設の協議体を設けるものとします。

**(11) 東京地区海の安全運動推進連絡会議への参加**

東京海上保安部が主催し、海事関係者、関係行政機関等で組織する「東京地区海の安全運動推進連絡会議」に参加するものとします。

**(12) 利用規程等の制定**

借受者は、本管理運営基準を踏まえ、都及び海上保安部等と協議の上、次の規程を制定するものとします。

ア 利用規程

マリーナ利用者が夢の島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

イ 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（特に夢の島大橋方面への航行禁止の周知徹底）等を定める規程

## 5 施設維持管理の基準

### (1) 基本的事項

#### ア 施設の美観等の保持

借受者は、夢の島マリーナを構成する各施設の清掃、除草、芝生維持、樹木剪定、水面清掃等を適宜適切に行い、マリーナ利用者及び一般来訪者に清潔かつ快適な空間を提供するよう努めるものとします。

#### イ 施設の点検・保守

借受者は、マリーナ利用者及び一般来訪者の安全を確保するとともに、マリーナ施設の維持保全を図るため、適切に点検・保守を行うものとします。

点検・保守は、日常点検・保守及び定期点検・保守を併用するものとします。

##### (ア) 日常点検・保守

港湾構造物点検マニュアル（令和2年3月31日改訂）に基づき、各施設の特性等に応じ、巡回点検、試運転等により行うものとします。

損傷又は故障箇所を発見した場合には、応急的な安全対策を講ずるとともに、速やかに損傷又は故障箇所の補修・修繕を行うものとします。

なお、日常点検及び補修・修繕の実施状況については、毎月都へ提出するとともに点検日誌等に記録し、保存するものとします。

##### (イ) 定期点検・保守

資料2「定期点検・保守対象設備一覧」記載の諸設備については、定期的に点検・保守を行い、異常の有無の判断及び工具や計測器による良否の確認、試運転調整並びに記録等を行うものとします。

なお、関係法令に定める資格者を有しない場合は、的確な委託先を定め、点検・保守業務を行わせるものとします。

#### ウ 施設の維持補修・修繕

次に挙げる通常の維持補修・修繕については、借受者の負担で行うものとします。

- 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  
なお、建物、浮棧橋及び工作物の躯体部分にかかる改修・改良・修繕・補修及び前記③の各設備の更新等については、都の負担で実施するものとします。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、借受者の負担とします。

#### エ 建物等の建設の禁止

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、又は物品を常置することは認められません。

ただし、

- ① マリーナ施設の管理運営上支障がなく、かつ都があらかじめ承認した場合
- ② 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
- ③ 借受者が公募時に事業計画書で提案した施設で、都の承認を受けたもの

については、この限りではありません。

#### オ 光熱水費等の支払

電気、ガス、上・下水道及び電話等の供給、利用については借受者が当該供給元等と需給契約を行い、料金を負担するものとします。



## (2) 個別的事項

### ア 警備業務

- ① 不法侵入及び不法行為を防止するため、夜間、休日には、警備員を配置するものとします。
- ② 警備範囲は、夢の島マリーナを構成する係留棧橋、クラブハウス、駐車場等の各施設のほか、夜間の海上警備を行うものとします。

### イ 清掃業務

- ① マリーナ施設の保全及び良好な衛生環境を維持するため、陸域、海域ともに適切に清掃等を行うものとします。
- ② 清掃業務の実施に当たっては、施設を損傷することのないよう、各施設の特性に応じて、最善の注意を払うものとします。(資料3「清掃業務内訳表」を参考にしてください。)

### ウ その他管理業務等(資料4「その他管理業務等内訳書」を参考にしてください。)

- ① 緑地等の管理  
緑地等の管理に当たっては、芝生及び樹木それぞれの特性に応じて適切に管理するものとします。
- ② 室内害虫駆除  
衛生環境の保全をはかるため、夢の島マリーナ管理棟ほか各室内について、年2回ゴキブリ等の害虫駆除を行うものとします。
- ③ 棧橋の保護  
棧橋を保護するため、最も適切な時期に棧橋の「牡蠣取り」(貝類等の付着物の除去作業)を行うものとします。

### エ 水面管理

契約艇の安全航行の確保及び美観保持のため、夢の島マリーナ水域を適切に管理するものとし、浮遊ゴミ等を回収・除去するものとします。借受者は、原則として、ゴミの回収方法等の異なる2隻の清掃船を配備するものとします。

また、契約艇等から油類等を流出させないよう指導するものとします。油類の流出事故が発生した場合には、回収・拡散防止対策を講じるとともに、関係行政機関に通報するものとします。

### オ 廃棄物処理

夢の島マリーナの管理運營業務の実施に伴い発生した廃棄物は、分別を行ったうえで施設内に集積した後、「廃棄物の処理及び清掃に関する法律」に基づき適切に処理するものとします。

なお、施設内の廃棄物の運搬はマリーナの美観を維持する観点から、借受者が配備する車両で行うものとします。

### カ 西側仮設出入口の管理

定休日を除き、夢の島マリーナの営業時間は仮設出入口を開放するものとします。鍵の開閉時には目視により施設点検を行い、事故防止の安全管理を行うとともに、出入口の歩行を妨げないように、適宜出入口付近の草刈りを行うものとします。

### キ コミュニティサイクル事業

マリーナ利用者の利便性の向上及びサービス充実のために設置しているコミュニティサイクルの運営に協力するものとします。

### ク 電気自動車充電設備設置事業

東京都は、ゼロエミッションビークル(走行時に排出ガスを出さない自動車という。)の普及促進に向け、第3駐車場に電気自動車等の充電器4台を設置しており、その運用及び維持管理等に協力するものとします。

### ケ 放置車両対策

マリーナ内に利用者の車両が長期間放置されることのないよう、適切に管理するものとします。

## 6 物品の管理

### (1) 物品管理の基本

借受者は、都が借受者に対し無償で貸し付けた物品（以下「貸付物品」という。）について、善良なる管理者の注意をもって管理するものとし、次の行為を禁じます。

ただし、あらかじめ都の承認を得た場合は、この限りではありません。

- 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) 物品取扱責任者の指定及び報告

借受者は、貸付物品の管理を適正に行うため、マリナーナ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、その旨を都に届け出るものとし、

物品取扱責任者は、常に数量、使用場所、使用状況等の把握に努めるものとし、

### (3) 貸付物品の保守・修繕

貸付物品の保守・修繕は、借受者の負担で行うものとし、

### (4) 貸付物品の亡失又は損傷の報告

借受者は、貸付物品を亡失又は損傷したときは、直ちに都に報告するとともに、その指示に従うものとし、

### (5) 貸付物品の更新

貸付物品が経年劣化等により使用不能となった場合は、次のとおり対応するものとし、

- ① 募集要項別紙3「無償貸付物品一覧」中「業務関連物品」に分類されているものについては、都の負担で更新するものとし、
- ② 前記「無償貸付物品一覧」中「事務用等物品」に分類されているものについては、借受者の負担で更新するものとし、（なお、当該物品の所有権は借受者に帰属するものであり、貸付期間満了の日以降、夢の島マリナーナ内に存置することを求めるものではありません。）

### (6) 貸付物品の返納

借受者は、不必要又は使用不能となった物品については、都が定める手続きに従い、都に返納するものとし、

この場合において、都は、借受者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し、

### (7) 物品の現在高の報告

借受者は、毎年度末及び貸付期間満了時、物品の現在高を「物品現在高調書」により、都に報告するものとし、

## 7 緊急時の対応

### (1) 事件・事故等への対応

ア 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へ通報するものとし、

イ 都に対しては、事件・事故等の発生時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し、

### (2) 災害発生時の対応

ア 災害対策マニュアル（あらかじめ、都と協議の上借受者が定めます。）に基づき、災害対策活動を円滑に行うものとし、

イ 災害発生時には、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

ものとしします。

## 8 業務実施計画書の提出等

### (1) 業務実施計画書の提出

借受者は、毎年度当初、公募申込時に提出した事業計画書に基づき、当該年度における年間行事計画、補修工事実施計画等を記載した業務実施計画書を作成し、都の承認を得るものとしします。なお、計画に変更がある場合も同様としします。

### (2) マリーナ利用状況報告書

借受者は、次に挙げる報告書を都に提出するものとしします。

#### ア マリーナ利用状況報告書

四半期毎に提出するものとしします。

#### イ 業務実施状況報告書

各年度終了後、年度当初に都に提出した業務実施計画の実施状況に関する報告書を都に提出するものとしします。

### (3) 実施調査等への協力

都は、上記(1)及び(2)のほか、必要に応じ、夢の島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、借受者はこれに協力するものとしします。

### (4) 報告内容等の公表

前記(1)～(3)による報告内容、実地調査結果等については、都が必要と認める場合、これを公表できるものとしします。

## 9 業務の引継ぎ、開業準備等

借受者は、夢の島マリーナを円滑に管理運営するため、業務開始前に業務の引継ぎ及び開業の準備を行うものとしします。

また、借受者は、令和10年4月1日以降の新たな運営事業者（以下「新事業者」という。）が決定したときは、新事業者への業務引継ぎに協力するものとしします。

### (1) 業務の引継ぎ

現在の管理者及び都から業務の引継ぎを受けるものとしします。借受者は、引継期間中、必要に応じて職員を派遣するものとしします。

詳細については、借受者決定後、都と借受者とが協議のうえ、決定するものとしします。

### (2) 開業準備

借受者は、開業準備期間中、夢の島マリーナに職員を派遣することができるものとしします。その場合、夢の島マリーナの業務及び利用者に支障とならないように注意し、現在の管理者の指示に従うものとしします。

### (3) マリーナ利用予約の受付等の取扱い

別途、都と借受者とが協議の上、決定するものとしします。

### (4) 新事業者への業務引継ぎ

新事業者が決定したときは、借受者、都及び新事業者間で業務の引継ぎを行うものとしします。

その際、借受者は、夢の島マリーナの管理運営上必要とする情報及び資料の提供、引継担当職員の受入れ等、新事業者に円滑に業務を引き継ぐことができるよう、これに協力するものとしします。

### (5) 事業の届出

東京都水上安全条例及び同施行規則に基づき、マリーナ事業を営もうとする者は、マリーナ事業を開始しようとする日の10日前までに、公安委員会への届け出が必要です。

## 10 その他

### (1) 「海の駅」

夢の島マリーナは、「東日本『海の駅』設置推進会議」（事務局：国土交通省関東運輸局船舶産業課）が推進している「海の駅」に登録されています。（登録年月日：平成19年3月14日、登録名：ゆめのしま海の駅）

借受者は、同設置推進会議が進めるマリンレジャーの振興、地域経済の活性化等のための事業に積極的に協力するものとします。

### (2) 震災時等における都への協力

夢の島マリーナは、「東京都地域防災計画」において水上輸送基地に指定されています。

借受者は、震災時等において、都から要請があったときは、夢の島マリーナを緊急物資の受入れ及び帰宅困難者の水上輸送等の拠点として使用することに同意するとともに、これに積極的に協力するものとします。

### (3) 都施工工事への協力

都がマリーナ施設の改修、改良及び設備の更新等を行う場合やマリーナ周辺のインフラ等に係る工事（水門や橋りょうの改修、海底のしゅんせつ）等を実施する場合において、借受者は、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、都に積極的に協力するものとします。

### (4) 都のイベント等への協力

借受者は、都からイベント、防災訓練、要人案内等に関し協力要請があった場合は、これに協力するものとします。

# 【資料 1】

## マリーナ利用料金表

### 1 専用バース

◎年一括払い

(単位:円)

(単位:円)

利用区分	艇長	艇幅	上限とする利用料	
			消費税込	(消費税抜)
A	6m以下	3.9m以下	418,000	(380,000)
B	6mを超え7m以下	3.9m以下	627,000	(570,000)
C	7mを超え8m以下	3.9m以下	761,095	(691,905)
D	8mを超え10m以下	3.9m以下	978,476	(889,524)
E	10mを超え13m以下	4.5m以下	1,304,705	(1,186,096)
F	13mを超え15m以下	4.9m以下	1,554,667	(1,413,334)
G	15mを超え18m以下	5.4m以下	1,948,571	(1,771,429)
H	18mを超え20m以下	5.5m以下	2,265,371	(2,059,429)

【参考】 現在の利用料 消費税込
409,200
607,200
752,400
924,000
1,188,000
1,452,000
1,848,000
2,244,000

◎分割払い(四半期ごと)

(単位:円)

(単位:円)

利用区分	艇長	艇幅	上限とする各期支払額		(年額)	
			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)	418,000	(380,000)
B	6mを超え7m以下	3.9m以下	156,750	(142,500)	627,000	(570,000)
C	7mを超え8m以下	3.9m以下	194,333	(176,667)	777,332	(706,668)
D	8mを超え10m以下	3.9m以下	250,382	(227,620)	1,001,528	(910,480)
E	10mを超え13m以下	4.5m以下	333,667	(303,334)	1,334,668	(1,213,336)
F	13mを超え15m以下	4.9m以下	398,095	(361,905)	1,592,380	(1,447,620)
G	15mを超え18m以下	5.4m以下	497,619	(452,381)	1,990,476	(1,809,524)
H	18mを超え20m以下	5.5m以下	578,391	(525,810)	2,313,564	(2,103,240)

【参考】 現在の利用料 消費税込
409,200
607,200
752,400
924,000
1,188,000
1,452,000
1,848,000
2,244,000

### 2 多目的バース

(単位:円/m)

(単位:円/m)

係留時間区分	上限とする利用料	
	消費税込	(消費税抜)
デイトタイム 午前9:00~午後6:00	262	(239)
オーバーナイト 午前9:00~翌日午前10:00	524	(477)

【参考】 現在の利用料 消費税込
262
524

### 3 駐車場

(単位:円)

施設及び利用単位	上限とする利用料	
	消費税込	(消費税抜)
駐車場 1日1回	※ 1,000	(909)

(単位:円)

【参考】 現在の利用料 消費税込
530

※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。

・1時間以内の利用は無料とする。

・契約艇1艇につき1人(共同所有者の場合は代表者、法人所有の場合は法人管理責任者)には駐車場定期券を発行し、無料とする。(ただし駐車場定期券発行手数料を徴収する場合、その上限は720円とする)。

・代表者以外の共同所有者、各艇のクルーに対しては、日数加算を免除し、1回分の利用料金とする。

### 4 その他施設

(単位:円)

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

(単位:円)

【参考】 現在の利用料 消費税込
550
110,000
4,191
2,095
2,933
無料

※夢の島マリーナ契約艇所有者のみ利用可能。水上オートバイ用リフター利用料金を含む。

### 5 【参考】 その他作業料等 (借受者が任意で定めるもの ※現在の料金)

(単位:円)

区分	利用単位	現行作業料等	
		消費税込	
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
		31ft～35ft	33,000
		36ft～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	
船底清掃 ボート・ヨットとも同一料金	1回	24ft以下	16,500
		25ft～29ft	22,000
		30ft～34ft	27,500
		35ft～40ft	33,000
		41ft～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(1リットルあたりの料金 令和4年3月1日現在)

(単位:円)※消費税抜

	軽油	免税軽油	ハイオクガソリン
契約艇	154.1	122	210
ビジター	169.1	137	225

【 資料 2 】

定期点検・保守対象設備一覧

1 法定点検・保守対象設備

名 称	機 器	数 量	点検回数	
自家用電気工作物	受電電圧	6000V	年次点検 1回 月次点検 11回	
	設備容量	第1変電所		80KVA
		第2変電所		400KVA
		第3変電所		350KVA
	非常用発電機	3φ200V20KVA		
自動火災報知設備	P型1級 11/15回線		年2回	
	感知器	67個		
	複合盤	11台		
屋内消火栓	消火栓ポンプ	3.7KW		
	屋内消火栓	11台		
泡消火栓	消火栓ポンプ	22KW、非常動力用エンジン付(44PS)		
	泡消火栓	1台		
消火器	加圧式	64本		
避難口誘導灯		39個		
防火設備	シャッター	2台(煙感知器5個)		
	排煙たれ壁	3台(煙感知器4個)		
受水槽	FRP製	50t	年2回	
エレベータ	積載荷重	750kg 11人乗り	年12回	
	速度	45m/min		
	停止箇所	2箇所		
空調設備	空調設備	3台	簡易定期点検 年4回 定期点検 3年に1回	

2 任意の定期点検・保守を要する設備

名 称	機 器	数 量	点検回数
駐車場管理	駐車券発券機	1台	年6回
	自動料金精算機	1台	
	カーゲート	1台	
	車体検出器	2台	
	標示板	1台	
監視装置	監視カメラ	22台	年3回
	監視モニター	8台	
	デジタルレコーダ	2台	
	システムコントローラ	2台	
無線装置	マリンVHF	2台	必要に応じて 随時実施
放送設備	屋内用	120W 1台	
	屋外用	240W 3台 + 予備1台	
	BGM用	360W 2台	
	屋内スピーカ	29台	
	屋外スピーカ	28箇所	
電子ボタン電話装置	D616型	1台	
	電話機		
自動ドア	両引き	3台	年3回
	片引き	3台	
小荷物専用昇降機	積載荷重	300kg	年12回
	速度	20m/min	
	停止箇所	2箇所	
受水槽(上水)	24t	1台	年1回
	3.3t、6t	各1台	
給湯設備	ボイラー 116Kw	2台	年4回
	貯湯槽 SUS4000ℓ	1台	

【 資料 3 】

清 掃 業 務 内 訳 表

内 訳		材質等	数量	参考頻度	作業方法	
日常清掃	床清掃	事務室等	長尺塩ビシート	204㎡	ほうき、真空掃除機等による除塵及びダストモップ又はモップによる拭取りを行う。	
		会議室等	長尺塩ビシート	403㎡		
		店舗スペース	長尺塩ビシート	698㎡		
		アトリウム	花崗岩貼	130㎡		
		シャワー室等	磁器質モザイクタイル フローリング 長尺塩ビシート	150㎡		
		レストラン	フローリング 長尺塩ビシート コンクリ外	368㎡		
		オーナーズルーム等	長尺塩ビシート ウッドデッキ	196㎡		
		内外廊下・ホール等	長尺塩ビシート 磁器質タイル等	1,033㎡		
		警備員室	長尺塩ビシート(一部 畳)外	38㎡		
	塵芥処理				資源ごみ、その他を分別し、塵芥集積所に集める。	
便所清掃 (身障者・男・女便所)	磁器質タイル	155㎡		適切な洗剤を使用して清掃する。		
屋外清掃 (芝生広場、プロムナード、駐車場他)	土地、工作物(固定栈橋)及び水面			空き缶、ごみ、流木等を除去する。		
定期清掃	床清掃	事務室等	長尺塩ビシート	204㎡	11回以上	適切な洗剤を使用し、ポリッシャー等で床面の汚れを除去する。床面乾燥後、樹脂ワックスを2回塗布する。
		会議室等	長尺塩ビシート	403㎡	11回以上	
		店舗スペース	長尺塩ビシート	698㎡	11回以上	
		アトリウム	花崗岩貼	130㎡	11回以上	
		シャワー室等	磁器質モザイクタイル フローリング 長尺塩ビシート	150㎡	11回以上	
		レストラン	フローリング 長尺塩ビシート コンクリ外	368㎡	11回以上	
		オーナーズルーム等	長尺塩ビシート ウッドデッキ	196㎡	11回以上	
		内外廊下・ホール等	長尺塩ビシート 磁器質タイル等	1,033㎡	11回以上	
		警備員室	長尺塩ビシート(一部 畳)外	38㎡	11回以上	
	塵芥処理				1回以上	既ワックスを完全に剥離させ、再塗布を行う。
	便所清掃 (身障者・男・女便所)	磁器質タイル	155㎡	12回以上	適切な洗剤を使用し、ポリッシャーで床面の汚れを除去する。	
	ガラス清掃	クラブハウス (高所)		12回以上 (4回以上)	適切な洗剤を使用し、硝子清掃専用の器材を使用し、汚れを除去する。	
	照明器具	照明器具その1	通常蛍光灯以外	274個	4回以上	適切な洗剤を使用し、照明器具、照明の汚れを除去する。
		照明器具その2	通常蛍光灯	527個	1回以上	



【 資料 4 】

## その他管理業務等内訳書

### 1 緑地等管理業務

内 訳	数量(a)	参考頻度	作業方法
芝生地刈込	131.5	年3回以上	刈り残しやムラがないよう均一に刈り込む
植込地草刈(平地)	32.47	年3回以上	均一に刈り払う
植込地草刈(斜面)	18.92	年3回以上	均一に刈り払う
雑草除去	48.73	年1回以上	雑草は根ごと除去し、除草跡はきれいに清掃する
低木刈込	25.00	年1回以上	刈地原形を考慮するなど適切に行う
害虫消毒	52.50	年2回以上	薬剤防除にあつては、使用安全基準を遵守するとともに、使用量を最小限度に留めるよう努める
樹木選定	一式	適宜	樹木の特성에応じて、最も適切な時期に選定を行うとともに、枯損木については除去する

### 2 室内害虫駆除作業

内 訳	数量	参考頻度	作業方法
夢の島マリーナ 管理棟他 ・事務室 ・応接室 ・給油室 ・クラブルーム ・給油室 ・シャワー室 ・各便所 ・オーナーズルーム ・レストランフロア部		年2回以上	薬剤を使用し、スプレー散布方式及び高濃度散布方式を併用して、室内害虫を駆除する。

### 3 貝類等の付着物の除去作業

内 訳	数量	参考頻度	作業方法
浮棧橋	一式	適宜	棧橋の状況に応じて、最も適切な時期に除去作業を行う