

令和7年9月30日
港 湾 局

令和6年度東京夢の島マリーナ管理運営事業評価結果について

東京夢の島マリーナにおける管理運営事業の実施状況について、令和6年度の評価結果がまとまりましたので、お知らせいたします。

1 評価の目的

東京夢の島マリーナについては、民間事業者の自主性や創意工夫を活かした効率的運営により、利用者サービスの向上を図るとともに、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、管理運営事業者を公募により選定しています。

都は、管理運営事業者が公募時に提案した事業計画の達成状況や事業実施状況等を確認し、より一層の利用者サービスの向上と施設運営の継続的な改善を図っていくことを目的に、毎年度、評価を実施しております。

2 施設及び管理運営事業者

(1) 対象施設

東京夢の島マリーナ（東京都江東区夢の島三丁目2番1号）

(2) 管理運営事業者の名称

株式会社ユニマットプレシャス

(3) 事業期間

令和6年4月1日から令和11年3月31日まで（5年間）

3 評価の方法

毎年度終了後、管理運営事業者自身が行う自己評価（以下、「自己評価」といいます。）、港湾局が実施する所管局評価（以下、「所管局評価」といいます。）及び評価委員会（外部委員で構成）が実施する評価（以下、「評価委員会評価」といいます。）の3段階で評価を行います。

4 評価の概要

(1) 評価の考え方

管理運営事業者が公募申込時に提案した事業計画書及び当該年度の事業実施計画書の達成状況を中心に評価を行います。

(2) 評価基準

別紙1「東京夢の島マリーナ管理運営事業評価 評価基準」のとおり

5 評価委員会について

(1) 開催日時

令和7年8月6日(水曜日) 13時30分から14時30分まで

(2) 評価委員会の委員構成

3名(公認会計士1名、学識経験者1名、弁護士1名)

※委員の氏名については別紙2「委員名簿」のとおり。

(3) 議事内容(概要)

別紙3「東京夢の島マリーナ事業評価委員会 議事内容(概要)」のとおり

6 評価結果

(1) 総合評価

	総合評価
自己評価	A
所管局評価	B
評価委員会評価	B

(2) 項目別評価内容

別紙4「令和6年度 東京夢の島マリーナ管理運営事業の評価」のとおり

[問合せ先]

港湾局港湾経営部経営課

電話 03-5320-5552

東京夢の島マリーナ管理運営事業評価 評価基準

○評価項目（自己評価・所管局評価）

大項目	項目	確認項目
管理運営	管理運営方針	管理運営に対する理念、基本方針 ノウハウを活用した総合的な業務展開
	コンプライアンス	コンプライアンス遵守に向けた取組
	収支計画	事業収支計画
	管理体制	管理体制の方針、 人員配置計画、ハーバーマスター
		人材育成
	適正な維持管理	施設の点検・保守
		施設の維持補修・修繕等
	安全管理	放置艇・放置車両等への対応
		マリーナ利用者への安全管理
		危機管理体制
利用者サービス	利用者サービスの向上	
	要望等の把握、業務への反映	
	施設改善の提案	
	レストランの運営方法	
	マリンショップの運営方法	
都民・地域への開放	海洋性スポーツ・レクリエーションの振興	
	施設の利用促進	
	地域との連携	

○自己評価、所管局評価における評価基準

自己評価及び所管局評価は、項目別、大項目別の総括評価、総合の３段階による評価

＜項目別評価＞

項目別評価では、「管理運営方針」、「利用者サービス」、「海洋性スポーツ・レクリエーションの振興」など１８項目の評価を実施

評価	内容
A	計画を上回る取組がある
B	計画を達成している
C	計画を一部達成している
D	計画を達成しておらず改善が必要

＜総括評価（大項目ごとに評価）＞

総括評価では、「管理運営」、「利用者サービス」、「都民・地域への開放」の3項目にまとめた大項目の評価を実施

評価	内容
A	各評価項目の評価がすべてB以上であり、かつAが過半数以上
B	各評価項目の評価がすべてB以上であり、かつBが80%以上
C	各評価項目の評価がすべてC以上
D	各評価項目の評価にDが含まれる

＜総合評価＞

総合評価では、大項目の総括評価を踏まえて評価を実施

評価	内容
A	総括評価がすべてB以上であり、Aが2つ以上
B	総括評価がすべてB以上（上記以外）
C	総括評価がすべてC以上（上記以外）
D	総括評価にDが含まれる

○評価基準（評価委員会評価）

自己評価及び所管局評価内容について検証し、事業実施状況等について客観的・専門的な評価を実施

評価	内容
A（優良）	事業計画を上回る取組があり、事業の実施状況は優れている
B（適正）	概ね事業計画に沿って取り組んでおり、事業の実施状況は適正である
C（要努力）	事業計画を一部達成しているが、引き続き事業計画の達成に向けて取り組む必要がある
D（要改善）	事業計画を達成しておらず、事業の実施に当たり改善が必要である

東京夢の島マリーナ管理運営事業評価委員会
委 員 名 簿

	氏 名	役 職 等
委 員	○ 篠原 靖	跡見学園女子大学 観光コミュニティ学部 准教授 (学識経験者)
	小宮山 榮	公認会計士
	松山 遙	弁護士

○は委員長

東京夢の島マリーナ管理運営事業評価委員会 議事内容（概要）

○財務状況・管理運営

- ・営業利益がコンスタントに出ているほか、流動性の高い手元の現金を豊富に有しており、事業者の財務状況に問題は無い。
- ・自主事業の好調な収入により、マリーナ全体の運営を安定的に行うことができている。
- ・マリーナ事業において、何をどこまで実施したのかが確認しづらいため、自主事業と同様、K P I の設定や、サマリーを作成するなどの取組があると良いのではないか。
- ・定期的な修繕などの内訳をわかりやすく示していただければ、維持メンテナンスを計画的に実施していることが読み取れるため良いのではないか。
- ・人材育成については、研修の質を向上させるために、企画内容や議事録を蓄積させ、質を迫及する取組などがあると良いのではないか。

○利用者サービスの向上

- ・多様なイベントの実施を通じて賑わいを創出するとともに、利用者サービスの向上に係る施策を積極的に展開している。
- ・レストランの運営に当たっては、顧客の満足度がどのように変わったのか、顧客のニーズと乖離したメニューの開発を行っていないか、アンケートの実施などを行ったほうが良いのではないか。
- ・イベントの質を上げていくという観点からは、具体的に実施したパンフレットや企画内容を有識者にも見せて質を上げていく取組を国において行っているので、参考としてほしい。

○都民・地域への開放

- ・「わくわく感」「満足感」「非日常感」をコンセプトに、概ね事業計画に沿って、適正に事業を実施し賑わいを創出している。
- ・来場者がどこから来ているかを分析し、近隣のみならず広域からの集客が見込めるイベントを実施できるよう、イベント運営に精通した他の事業者とともに考えてもらいたい。
- ・ペットツーリズムの客層なども取り込み、ドッグランの一層の集客に努めてほしい。
- ・マリーナの開催するイベント等の情報について、都として支援をすると良いのではないか。

★議事結果

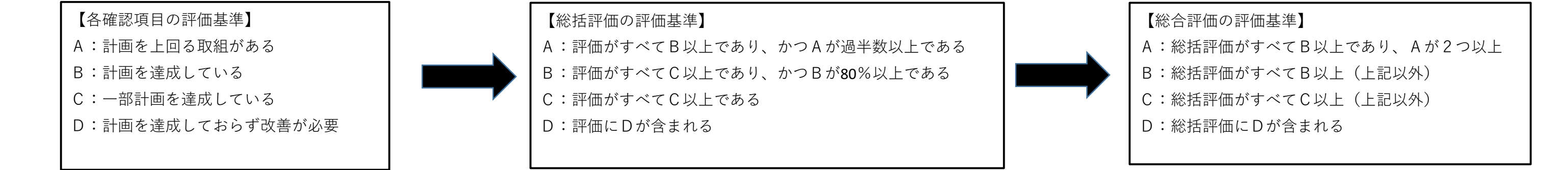
⇒全員が評価を「B」と判断。評価委員会については「B」として決定

評 価 項 目		確 認 項 目	事業計画（公募時） ※主な内容	令和 6 年度事業実施計画 ※主な内容	評価資料	自己評価 （ A B C D ）	所管局評価 （ A B C D ）
管 理 運 営	管理運営方針	管理運営に対する理念、基本方針 ノウハウを活用した総合的な業務展開	・ 管理運営コンセプト「MY MARINA ⇄ OUR PRIDE」と 5 つの管理運営方針 ・ 「MARINA NETWORK」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」を提案し、年間利用者およびビジター利用者の利用を促進 ・ 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、グループリソース活用により、夢の島マリーナ全体の総合プロデュースを実施	同左	年次報告書 P 14～22	B	B
	コンプライアンス	コンプライアンス遵守に向けた取組	・ コンプライアンス組織体制の確立、コンプライアンス活動の着実な推進、コンプライアンス違反事案への適切な対応 ・ コンプライアンス研修の実施（年 2 回以上） ・ コンプライアンス委員会の開催（上期・下期 1 回）	同左	年次報告書 P 23～25	A	B
	収支計画	事業収支計画	・ 事業収支計画（令和 6 年度～令和10年度）	「令和 6 年度事業収支計画」	年次報告書 P 4 ～15	A	A
	管理体制	管理体制の方針、 人員配置計画、ハーバーマスター	・ 勤務形態に無理ムラムダのない、効率的かつ合理的な人員配置 ・ 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 ・ 直営事業、委託事業共に均質なサービスが提供できるよう、直営事業と委託事業の運営会議（最低月 1 回）とサービス教育を合同で実施	同左 「令和 6 年度人員配置計画」	年次報告書 P 26～30	A	B
		人材育成	・ 安全管理、リスク管理、コンプライアンスに関する研修を実施 ・ サービス業、接客業の専門家を招き、教育研修、ロールプレイングを実施 ・ 定期的にインストラクターや技術者をメーカー等から招き、実地訓練、習得講習を実施 ・ 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）を共有し、上長とともに月 1 回チェックを実施	同左 「令和 6 年度研修スケジュール」	年次報告書 P 31～32	A	C
	適正な維持管理	施設の点検・保守	・ 従来のメンテナンス方法を確実に引き継ぐとともに、修繕点検履歴をチェックし、施設及び設備全体の総点検を実施 ・ 点検・保守プロセス（5 S活動）に沿った点検・保守の実施	同左 「施設維持管理業務工程表」	年次報告書 P 33～35	A	A
		施設の維持補修・修繕等	・ 施設の現状把握と引継ぎを優先対応として実施 ・ 日々の作業状況及び保安状況の確認を実施	同左 「修繕計画・修繕費積算内訳書」	年次報告書 P 36～37	A	B

評 価 項 目		確 認 項 目	事業計画（公募時） ※主な内容	令和 6 年度事業実施計画 ※主な内容	評価資料	自己評価 （A B C D）	所管局評価 （A B C D）	
		放置艇・放置車両等への対応	・ 契約艇の料金未払いに対し、契約条項に基づき適切に対応 ・ 警備員による営業時間外の車両チェック、顧問弁護士の指導の下、放置車両等に適切に対応 ・ 不法投棄が発生しうるカ所への防犯システムの設置、立ち入り禁止の制限をし、不法投棄を未然に防止	同左	年次報告書 P 38	A	B	
	安全管理	マリーナ利用者への安全管理	・ お客様の安全確保 誘導路の表示、安全航行講習会の開催等 ・ 安全航行の確保 修理サービスの技術向上、確実な船舶検査等 ・ 救助・監視体制の確保 救助艇の配備、管理・監視塔の設置、位置情報システムの普及	同左 ・ マリーナ利用者向けの安全講習会等の実施 （3ヶ月に1度程度）	年次報告書 P 39～41	A	B	
		危機管理体制	・ 災害及び事故を未然に防止するための対策 出港届、帰港届の確認による確実な出入港の管理 ホームページ、大型ディスプレイ等による気象情報の提供 出艇禁止および出艇注意基準の策定と指導 ・ 災害時及び荒天時における関係機関との連絡調整体制の確保	同左 ・ 一般社団法人ウォーターリスクマネジメント協会と連携した水上バイクの安全管理の実施 ・ 日中及び夜間の警備体制の確保	年次報告書 P 42～45	A	B	
		総 括 評 価（10項目）					A	B
		【管理運営事業者の評価の内容】 【公共のマリーナとして広く都民に開かれた賑わいのある空間】を創出するために、ユニマットグループの総合プロデュース力・既存マリーナ運営のノウハウを総動員し初年度の運営を行って参りました。また、期中の運営課題や実績・実態を踏まえ、事業（実施）計画を遂行すべく様々な運営課題に柔軟に取り組んで参りました。結果、前管理者より大きな混乱もなく円滑な管理運営の引継ぎを行い、管理運営事業をスタートする事が出来ました。						
【所管局の評価の内容】 事業計画時に定めた管理運営方針に基づき、計画どおりマリーナの管理運営を行っている。施設の保守・点検では、管理運営事業者による目視点検から、不具合箇所の早期発見や計画修繕を行うために棧橋専門業者による点検に変更して実施しており、計画を上回る取組を実施している。一方で、人材育成では、一部の研修が行われていない。次年度は育成方針に基づいた研修計画の着実な実施を求める。								
	利用者サービスの向上	・ ヨットイベント・競技会の実施 ・ フィッシングコンテスト・釣り大会の実施 ・ 舟艇販売イベントの実施 ・ マリンマーケットの実施	同左 ・ トイレの洋式化 ・ 無料コーヒーサーバーの設置 ・ ショップ商品の拡充 ・ レンタル艇の増艇	年次報告書 P 46～48	A	A		
	要望等の把握、業務への反映	・ アンケート用紙をフロントに常設、意見集約を実施 ・ マリーナ利用者限定のイベントを定期的に実施（夏祭り・正月鏡開きなど）し、意見交換会を実施 ・ 要望事項等については、定例会議等で共有、社内で実施可否を検討	同左 ・ 夢の島マリーナで月1回、カスタマーサービスミーティングを実施し対応策を協議、サービスに反映 ・ マリーナ利用者と年数回の協議会を開催、東京都との定期的な協議を行い、要望書をまとめ提出	年次報告書 P 49～50	A	A		

評価項目	確認項目	事業計画（公募時）※主な内容	令和6年度事業実施計画※主な内容	評価資料	自己評価（A B C D）	所管局評価（A B C D）
利用者サービス	施設改善についての提案	・レンタル乗り物での夢の島エリア内周回サービス	・夢の島マリーナ内の電動キックボードのシェアリングサービス	年次報告書 P 51	B	B
	レストランの運営方法	・レストランコンセプト⇒アメリカンレストラン&カフェ ・近隣の熱帯植物館や他施設利用者に対し、レストランでの受け入れやケータリングサービスなど、食に関するサポートを実施	同左 ・アメリカンフードを中心としたメニューを追加、テイクアウトメニューの充実 ・船上パーティーへの対応等、マリーナ利用者への優遇措置を実施	年次報告書 P 52	A	B
	マリンショップの運営方法	・直営でマリンショップの運営を実施 ・舟艇購入、修理などの相談に対しても迅速に対応	同左	年次報告書 P 53	B	B
	総括評価（5項目）				A	B
	【管理運営事業者の評価の内容】 マリーナ利用者の視点で「マリーナの環境改善」「サービスの改善」「施設の安全確保」を第一に運営を実施致しました。また「契約者からの意見」の収集、接点（コミュニケーション）の機会を常時創出する事で、真の契約者ニーズを把握すると共に、サービス向上・業務改善に努めて参りました。					
	【所管局の評価の内容】 事業計画に基づくマリーナ全体の魅力向上に努め、利用者サービスの向上に取り組んでいる。イベントの実施では、クリスマスコンサート等を閑散期に実施するなど、計画を超えた多様なサービスを展開している。また、カスタマーサービスミーティングは月1回の実施予定のところ毎週実施し、サービス改善について、迅速に対応している。					
	海洋性スポーツ・レクリエーションの振興	・マリンフェスティバル、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の実施 ・ボートを体験する機会の提供（港内サンセットクルーズ、試乗会・体験会、レンタルボートの実施） ・マリンスポーツの提案 ・体験型学習の提案	同左	年次報告書 P 54～57	A	B
	施設の利用促進	・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 ・SDG s に配慮したサービス・イベントの提供 ・複合型ドッグランの運営 ・シャトルバスの運行 ・グループネットワークを活用した認知活動	同左	年次報告書 P 59～60	A	B

評 価 項 目	確 認 項 目	事業計画（公募時） ※主な内容	令和 6 年度事業実施計画 ※主な内容	評価資料	自己評価 （ A B C D ）	所管局評価 （ A B C D ）
都民・地域への開放	地域との連携	・ 夢の島エリア内のレンタル乗り物周回サービス ・ 夢の島各施設（熱帯植物館、夢の島公園等）との連携	同左 ※レンタル乗り物サービスは、 令和 6 年度はマリーナ区画内で実施	年次報告書 P 59～60	B	B
	総 括 評 価（3 項目）				A	B
	【管理運営事業者の評価の内容】 ユニマットグループ既存マリーナでの運営ノウハウ・地域との連携策を活用し、関係省庁・各種団体・他県・江東区・海外からのマリーナ視察の対応を行いました。また、消防訓練や地域の行事などへの参加・協力を行之、「海洋性スポーツ・レクリエーションの振興」「施設の利用促進」「地域との連携」を積極的に行って参りました。					
	【所管局の評価の内容】 公共のマリーナとして広く都民に開かれた賑わいのある空間を創出するため、「わくわく感」、「満足感」、「非日常感」をコンセプトに新規イベント実施や周辺施設との連携等様々な事業を計画どおり展開した。					
特記事項	【管理運営事業者】 夢の島マリーナへの積極的な設備投資を実施し、修理ヤードの作業効率の改善・施設修繕による安全確保・運営管理の効率化・利用者利便性の向上に努めてまいりました。					
	【所管局】 運営初年度にあたり、レストラン運営や給油サービスなど各施設でのサービスを止めることなく、円滑な管理運営事業を行っている。また、栈橋補修の迅速な実施等により施設な適正な維持管理が行われたほか、マリーナ利用者・一般利用者双方に対して広くサービスを提供し、マリーナの賑わい創出に寄与している。					
総 合 評 価					A	B



【確 認 事 項】

管理運営事業者 の財務状況	※別添「財務状況の確認方法」のとおり
------------------	--------------------

財務状況の確認方法

別紙 4

(1)採点基準(ランク表)

項 目	算出結果及びランク				
	1	2	3	4	5
① 経営資本営業利益率(%)	～ 2.5	2.5 ～ 3.5	3.5 ～ 4.5	4.5 ～ 5.5	5.5 ～
② 経営資本回転率(回)	～ 0.5	0.5 ～ 0.8	0.8 ～ 1.2	1.2 ～ 2.2	2.2 ～
③ 売上高営業利益率(%)	～ 2.5	2.5 ～ 3.5	3.5 ～ 4.5	4.5 ～ 5.5	5.5 ～
④ 流動比率(%)	～ 70	70 ～ 90	90 ～ 120	120 ～ 200	200 ～
⑤ 自己資本比率(%)	～ 25	25 ～ 35	35 ～ 45	45 ～ 55	55 ～
⑥ 固定資産長期資本比率(%)	95 ～	95 ～ 85	85 ～ 75	75 ～ 65	～ 65

(2)比較表

項 目	選定時		令和6年度		比較状況
	比率等	得点	比率等	得点	
① 経営資本営業利益率(%)	2.33	1	2.18	1	
② 経営資本回転率(回)	0.32	1	0.34	1	
③ 売上高営業利益率(%)	7.37	5	6.34	5	
④ 流動比率(%)	104.04	3	106.38	3	
⑤ 自己資本比率(%)	38.83	3	34.61	2	
⑥ 固定資産長期資本比率(%)	99.68	1	99.43	1	

令和 6 年度 東京夢の島マリーナ管理運営事業の評価

【評価委員会】

項 目	評価内容
評価委員会による 評価	A ・ B ・ C ・ D
管理運営	・ 自主事業の好調な収入により、マリーナ全体の運営を安定的に行うことができている。 ・ 人材育成については、研修の質を向上させるために、企画内容や議事録を蓄積し、質を追求する取り組みなどがあるとさらに良い。
利用者サービス	・ 多様なイベントの実施を通じて賑わいを創出するとともに、利用者サービスの向上に係る施策を積極的に展開している。 ・ レストランの運営に当たっては、利用者満足度を把握し、より一層、利用者の好みに応じたサービスを提供するよう努められたい。
都民・地域への開放	・ 「わくわく感」「満足感」「非日常感」をコンセプトに、概ね事業計画に沿って、適正に事業を実施し賑わいを創出している。 ・ イベント実施に当たっては、来場者の属性を分析し、広域からの集客も見込めるイベントを考えてもらいたい。

【評価基準】

- A（優良）：事業計画を上回る取組があり、事業の実施状況は優れている
- B（適正）：概ね事業計画に沿って取り組んでおり、事業の実施状況は適正である
- C（要努力）：事業計画を一部達成しているが、引き続き事業計画の達成に向けて取り組む必要がある
- D（要改善）：事業計画を達成しておらず、事業の実施に当たり改善が必要である