

小名浜港マリーナ施設

指定管理者 管理運営仕様書

令和8年8月
福島県

第1 はじめに

本書は、小名浜港マリーナ施設（以下「本施設」という。）の管理運営に関し、福島県（以下「県」という。）が指定管理者に要求する管理運営の基準を示すものである。また、小名浜港マリーナ施設指定管理者募集要項及び指定管理者が提出した小名浜港マリーナ施設事業計画書に記載の事項についても、本仕様書と同等の取り扱いとする。

第2 指定管理者が行う業務

1 施設の維持管理に関する業務

(1) 施設保守管理業務

指定管理者は、本施設（別表1 管理物件一覧）の機能を維持するとともに、施設利用者が安全で快適に利用できる良質な環境を提供すること。

業務に当たっては、確実性、安全性及び経済性に配慮するとともに、正常に機能しないことが明らかになった場合は適切な方法により対応したうえで県へ報告すること。

施設を日常的に点検し、故障、破損等がないか確認を行い、故障、破損等があった場合には必要な措置を講じること。また、点検結果及び対応について、適切に記録をすること。

日常点検については、営業日は毎日行うこと。

(2) 清掃業務

指定管理者は、本施設について良好な環境衛生、美観の維持に心がけ、施設としての快適な空間を保つために、定期的に清掃業務を実施すること。

清掃は、できる限り利用者の妨げにならないように実施すること。

① 日常清掃

日常的に清掃を行い、施設、備品、器具等が常に清潔な状態に保たれるようにすること。

清掃回数等の条件については、指定管理者が適切に設定すること。また消耗品は常に補充された状態にすること。

② 定期清掃

日常清掃では実施しにくい清掃等を確実にを行うため、必要に応じて定期的に清掃を実施すること。

③ その他

指定管理者は日常清掃及び定期清掃の他にも、必要に応じて清掃を実施し、施設の良好な環境衛生、美観の維持に努めること。

清掃業務には、除草（雑草、海藻、貝フジツボ等の除去、ハチの巣等害虫駆除）を含むものとする。

(3) 修繕業務

本施設の管理上必要となる施設の修繕については、修繕の内容に応じて分担するものとし、主要部分は県、それ以外の従属物、消耗品等は、指定管理者が行うものとする。（詳細は別表3「修繕分担表」によるが、今後、指定期間内に整備を行う施設については、随時、協定により修繕分担を行うものとする。）

なお、指定管理者が修繕を行うにあたっては、指定管理者が直接修繕できる程度の軽微なものを除き、事前に県との協議を行うこと。

また、指定管理者は速やかに上記修繕を行うために、必要な修繕費を毎年度予算計上するものとする。

る。

※ 維持管理に係る業務の実施回数は、別表 2「維持管理に係る業務」を参照。

2 使用の許可等に関する業務

(1) 利用の受付

指定管理者は、本施設内に事務所を置き、利用しようとする者の申請を受け付けること。その際、審査を行うのに必要な書類の提出を併せて求め、必要な書類がそろわない場合は申請を受理しないこと。

提出書類

- ① 港湾施設使用許可申請書（福島県港湾管理条例及び福島県港湾の管理に関する規則に定められた様式）
- ② その他、指定管理者が必要と認める書類

(2) 審査及び使用許可証の交付

申請を受付後、公共マリーナの利用者としての適格性を審査し、使用を承認したときは、使用許可証を交付すること。

以下に該当すると認められる場合は、使用を許可してはならない。

- ① 本施設における秩序を乱すおそれがある場合
- ② 本施設を損傷するおそれがある場合
- ③ 本施設の目的及び用途を妨げるおそれがある場合

なお、使用許可の期限は最大 1 年間であるため、継続して使用を希望する利用者に対しても、改めて使用許可申請書を提出させ、審査のうえ使用許可証を交付すること。

(3) 許可の取消し

指定管理者は、使用者が次に該当する場合は許可を取り消し、又は使用の制限を命じることができる。

- ① 前記(2)の条件に該当するに至った者。
- ② 虚偽の申請その他不正の行為により施設使用許可を受けた者。
- ③ 指定の日までに使用料を納入しない者。
- ④ 福島県港湾管理条例及び福島県港湾の管理に関する規則又はこれらに基づいて知事及び指定管理者の行った処分もしくは指示に違反した者。

3 使用許可を受けた艇の保管、揚艇等に関する業務

(1) 利用者に対する係留保管場所及び陸上保管場所の指定

船舶の大きさ、契約形態等を考慮のうえ、船舶の定置場を決定すること。

なお、水上オートバイは受け入れられない。

(2) 自走式揚艇機の操作

船舶を上下架するため、自走式揚艇機の操作を行うこと。

操作については、クレーン及び玉掛の特別教育修了者が行うこと。

4 施設の安全管理に関する業務

(1) 施設の警備体制

指定管理者は、本施設の防犯、防火及び防災に万全を期し、利用者が安心して利用できる環境の確保のために保安警備業務を行うこと。

また、船舶の適切な保管を行うため、いたずらや盗難等を未然に防ぐための措置を講ずること。

① 業務内容

不法侵入、火災、盗難及び施設の異常事態の監視。

事故等を確認し、知り得た場合における関係先への通報連絡。

② 警備基準時間

24時間（夜間・休業日は機械警備での対応が可能）

③ 警備仕様

陸上及び水上から本施設内への侵入者を監視・発見できること。

機械警備の場合は、侵入者の発見等、異常事態が発生したことを感知後、速やかに警備員が本施設に到着でき、また警察・消防その他関係機関への通報ができる体制であること。

(2) マリーナの安全確保・防犯対策

① 陸上保管の安全確保

陸上に保管する場合は、車輪止め又はアンカーボルトとロープを利用して船舶が動かないよう固定すること。

また、随時保管状況を確認し、固定されていない船舶があれば固定作業を行うこと。

② 浮桟橋係留の安全確保

浮桟橋に係留を行う場合は、船舶が移動することがないように随時係留状況を確認し、利用者へ指導を行うとともに係留作業を行うこと。

③ 悪天候時の対応

暴風波浪等により、本施設及び保管船舶に被害が発生する恐れがある場合は、事前に被害を最小限に食い止めるための体制をとり、措置を行うこと。

出航中の船舶に対し、無線やスピーカー等により避難を呼びかけること。

④ 急病者等への対応

本施設の利用者、来場者等の急な病気、けが等に対応できるよう、近隣の医療機関等と連携し、緊急時には的確な対応を行うこと。

また職員が初動対応できるよう、救命救急の講習を受講等させること。

⑤ 緊急時の対応

災害等緊急時の利用者の避難、誘導、安全確保及び関係機関への通報等について計画を作成し、緊急時には的確な対応を行うこと。

また地元消防と協力し、防災・避難訓練を年1回以上行うこと。

⑥ 防犯、事故防止対策

管理施設内における、防犯対策や事故防止対策を適切に行うこと。

5 利用者への指導助言に関する業務

(1) 利用規程の説明

利用者に対してマリーナの利用規程を説明し、遵守させること。

(2) 利用者への指導

利用する全ての人が公平で適正に利用できるよう、全ての利用者に対して指導を行うこととし、第三者を含め迷惑行為などを排除するように努めること。

(3) 運行上必要な情報の提供

航路や泊地、気象情報について、最新の情報を入手して、利用者の安全に資するよう情報提供を行うこと。

(4) 海上通信業務

海上航行の安全及び緊急情報の送受信のため、海上無線を利用できるようにすること。2級海上特殊無線技師以上の有資格者が在駐すること。

(5) 事故防止に関する事項の周知等

「遊泳者及びプレジャーモーターボートの事故防止等に関する条例」（平成4年福島県条例第80号）に基づき、利用者に事故を未然に防止するための事項を周知すること。

6 利用料金の徴収に関する業務

(1) 料金の徴収

本施設は「利用料金制」を導入するため、利用者が支払う利用料金を自らの収入とすることができる。

年間保管契約等は料金が高額になるので、確実に収入とする手段をとること。

指定管理者が設定した期限までに納入がない場合は速やかに督促を行うとともに、悪質な場合は使用許可の取消し及び法的な回収手段をとること。

(2) 料金の減免

国及び公共団体が利用する場合、もしくは公益上必要がある場合は利用料金を減免することができるが、適用にあたっては、県と協議すること。

※ 減免できる例 海上保安庁の警備艇

(3) 帳簿の作成

使用許可に基づき収受したすべての利用料金について、条例で定める本施設の種別ごとに設定された利用料金に区分できる帳簿を作成すること。

7 その他

(1) 広報に関する業務

指定管理者は、本施設のPR及び情報提供のため、次のような広報活動により、集客に努めること。

- ① リーフレットの作成
- ② インターネットホームページの作成
- ③ ボートショー等への出展
- ④ 専門誌等への広告
- ⑤ マリンショップへの営業活動

広報活動は、公共マリーナであることを念頭に行い、民間マリーナと混同させるような表記は行わないこと。マリーナ名称は「いわきサンマリーナ」とする。

(2) 各種イベント・地域コミュニティ活動の増進に関する業務

指定管理者は、本施設が地域に開かれた公共マリーナであることに鑑み、マリンスポーツの普及拡大に寄与するための各種イベント及び地域コミュニティ活動、環境教育や自然体験活動などの教育活動に協力すること。

(参考 令和8年度開催予定イベント)

- ① いわきマリINFESTIVAL
- ② ビルフィッシュトーナメント
- ③ クルーザーヨットレース
- ④ ディンギーヨットレース
- ⑤ トライアスロン

第3 その他

1 事業計画書の提出

指定管理者は、次に掲げる内容を記載した翌年度の事業計画書を、前年度の3月15日までに、県に提出すること。なお、初年度分については、令和9年3月31日までに提出すること。

- (1) 管理運営目標
- (2) 管理業務の実施体制
- (3) 管理業務の実施内容
- (4) 業務に要する経費
- (5) その他県が必要と認める事項

※ 指定管理指定申請書に添付された「小名浜港マリーナ施設事業計画書」に記載のあった「創意工夫や自主事業の提案など」については、必ず記載し、実施すること。

2 業務の第三者への委託

指定管理者は、管理業務を一括して第三者に委託してはならない。ただし、警備業務、電気設備保安点検業務及び清掃業務は第三者に委託することができる。予定価格が100万円を超える委託を行う場合は、あらかじめ県の承認を得ること。

3 事業報告書の提出等

指定管理者は、次に掲げる内容を記載した事業報告書を毎年度終了後5月31日までに、県に提出すること。

- (1) 管理業務の実施状況及び利用状況
- (2) 利用料金の収入の実績
- (3) 管理運営目標の達成状況
- (4) 業務に係る経費の収支状況
- (5) その他県が必要と認める事項

4 事業評価業務

指定管理者は、利用者等の意見や要望を把握し、運営に反映させるように努めること。

事業報告書及び事業評価の結果等を考慮したうえで、指定管理者の業務が基準を満たしていないと判断した場合は是正勧告を行い、さらに改善が見られない場合は指定を取り消すことがある。

(1) 施設の管理運営に対する自己評価

施設の管理運営に関して、適宜自己評価を行い、その結果を事業報告書にまとめること。

(2) 施設の管理運営に対する県の監査

県の監査担当者は、施設の管理運営状況を確認するため、必要に応じていつでも施設に立入り、書類等を閲覧することができる。

県による施設の管理運営に対する監査がある場合は、必要な対応を行うこと。

5 県及び関係機関との連絡調整業務

指定管理者は、第2（指定管理者が行う業務）に基づき県（港湾課、小名浜港湾建設事務所）に連絡を行うほか、必要に応じて、国小名浜港湾事務所、いわき市、漁業協同組合、海上保安庁等との連絡調整を随時行うこと。

6 管理体制の整備

(1) 管理運営体制

指定管理者は、募集要項及び本仕様書に基づいて、本事業を円滑かつ適切に遂行することが可能な維持管理・運営体制を構築すること。

(2) 連絡体制

指定管理者は、県との連絡用として、現地に電話及びインターネット等必要となる通信環境を整えること。

(3) 服 務

指定管理者は、従事するすべての職員に対して公益使命を自覚させ、利用者に満足を与える接遇を徹底すること。

7 申請書の作成

指定管理者は、福島県港湾管理条例及び福島県港湾の管理に関する規則に規定されている港湾施設使用許可申請書等を作成すること。

許可証については、指定管理者が任意で作成すること。

8 文書管理等

指定管理者は、管理業務を行うに当たり作成し、又は取得した文書、図面及び電磁的記録の分類、保存及び廃棄に関する基準その他管理に関する必要な事項を定め、初年度の事業計画書の提出に合わせ、県に報告すること。

9 情報公開及び個人情報の保護に係る実施状況

指定管理者は、前年度の情報公開及び個人情報の保護に係る実施状況について、次の内容を取りまと

め、毎年度終了後４月３０日までに、県に報告すること。

- (1) 開示申請等の状況
- (2) 開示等の決定状況
- (3) 異議申出の件数及び処理状況
- (4) その他必要な事項

１０ 保険への加入

指定管理者は、営業中に発生する利用者の人命及び財産に与えるリスクを考慮し、適切な規模の保険に加入すること。

１１ その他留意事項

県から施設の利用状況等に関する各種調査の依頼があった場合は、必要な対応を行うこと。
施設の整備、維持管理等のために県が工事を実施する場合には、全面的に協力すること。
本書に記載のないことが発生した場合は、県と協議して決定すること。

別表1 管理物件一覧

名 称		数 量 等
1	浮栈橋	
	(1)メイン栈橋	1基（延長194m） 陸上と水域側の連絡通路 ※ メイン栈橋への船舶係留は認めない。 なお、くし型栈橋の給電・給水設備工事が完了（令和9年度末予定）するまでは、給電・給水を使用する場合に限り、一時的係留を認める。その場合でも、給電・給水完了後は、速やかに移動させること。 ※ 給電給水施設（撤去予定） ・コンセント（30A×2、50A×2）、蛇口2口 2基 ・コンセント（50A×4）、蛇口2口 1基 ※ クリート40個
	(2)一時係留栈橋	1基（延長91.4m） ※ 給電給水施設（撤去予定） ・コンセント（30A×2、50A×2）、蛇口2口 1基
	(3)くし型栈橋	1基（延長84.6m） 13本 ※ 通常の海上保管は、くし型栈橋に船舶係留する。 40フィート12隻、50フィート10隻、70フィート1隻 計23隻の船舶係留を想定。 ※ 給電給水施設（コンセント（50A×4）、蛇口2口） 6基
	(4)ディンギー浮 栈橋	2基
2	船揚場	540㎡
3	陸上保管施設	
	(1)ボートヤード	8,712㎡ ※ 20～50フィート16隻、20～70フィート6隻 計22隻の陸上保管を想定。 自走式揚艇機でヤード内運搬・保管する場合の動線計画に基づき想定している隻数です。動線計画を逸脱した自走式揚艇機の走行は側溝等を破損させる恐れがあるため、計画範囲内での走行を遵守すること。なお、係船環、区画線は令和9年度施工予定。
	(2)ディンギー ヤード	2,362㎡
4	マリーナ駐車場	1,856㎡、73台
5	上下架施設	1基
6	自走式揚艇機	1台
7	その他	マリーナ施設内の港湾施設用地（水域を含む。）及び各種設備 ※ 連絡橋（可変式）

別表2 維持管理に係る業務

件名	実施回数	備考
施設の目視点検	毎営業日	
保安警備委託	施設外周、ゲート、航路出口 通 年	
自家用電気工作物の保守管理	通 年	

別表3 修繕分担表

修繕箇所	県	指定管理者
浮 棧 橋	本体・フロート更新及び改良	それ以外
連 絡 橋	本体の更新及び改良	それ以外
陸 上 保 管 施 設	舗装改良・全面補修	それ以外
給 排 水	更新・改良	それ以外
駐 車 場	舗装改良・全面補修	それ以外
照 明 灯	本体更新・改良	それ以外
フ ェ ン ス	本体更新・改良	それ以外
階 段	更新・改良	それ以外
上 下 架 施 設	本体更新・改良	それ以外
自 走 式 揚 艇 機	本体更新・改良	それ以外