

渚マリーナ事業化支援業務委託仕様書

1 業務目的

本業務は、本市が取得する予定の県有地を、「県有地(元海風荘、現渚マリーナ)の利活用方針」を踏まえ、海洋観光・海洋レジャー・海洋教育の拠点(以下「本施設」という)として円滑に供用開始するため、地方自治法に基づく「公の施設」としての設置管理条例及び規則の骨子を作成するとともに、民間事業者のノウハウを活用した効率的かつ効果的な管理運営を行うための指定管理者公募に必要な諸条件の整理及び書類作成を行うことを目的とする。

2 適用

- (1) 本仕様書は、「渚マリーナ事業化支援業務委託」に適用する。
- (2) 本仕様書に記載されていない事項については逗子市財務規則及び、神奈川県測量・調査・設計業務共通仕様書による。

3 対象

逗子市新宿1丁目2254番4

※ 詳細は「別紙 位置図」による。

4 業務内容

(1) 前提条件の整理

- ① 事業予定地の概況整理：既往文献等から、以下の事項について調査・整理する。

ア 事業予定地の物理的条件

位置、区域・面積、地目、現況土地利用、地質条件、権利関係、周辺公共交通、災害に関する情報等の状況を整理する。

イ 法規制等開発規制条件

開発許可(都市計画法)、建築確認申請(建築基準法)など、法規制条件および許認可申請手続き、その他、新たな施設整備等行う場合に支障となる物件(用水路、送電線等)の有無と取り扱いについて確認・整理する。

- ② 管理施設の運営体制、設備、貸付物品等の整理：現渚マリーナの管理運営状況を確認し、事務処理内容等について運営マニュアルとして整備する。また、設備、貸付物品等についても確認のうえ一覧表として整備する。

(2) 設置管理条例及び施行規則(骨子)の作成

- ① 施設の目的・機能の整理：海洋観光・海洋レジャー・海洋教育の拠点としての役割を定義する。
- ② 条例骨子の作成：名称、位置、設置目的、利用承認、利用料の範囲(上限額設定のほか、市民枠や市民料金の導入可能性)、指定管理者の指定、罰則規定等について検討する。
- ③ 施行規則の検討：営業日、休業日、詳細な利用手続等を規定する。

(3) 管理運営体制(スキーム)の検討

- ① 各年度想定収支・積算内訳の作成：過去の運営実績や市場動向を踏まえた、中長期的(概ね20年間)な収支見通しについて、積算根拠を明示のうえ作成する。
- ② 市と指定管理者の役割分担：維持管理費、修繕費、公租公課等の負担区分を明確化する。
- ③ 利用料金制度の検討：指定管理者の独立採算制を高めるための料金設定手法を検討する。

(4) 指定管理者募集要項及び業務仕様書の作成

- ① 募集要項の作成：申請資格、手続き、申請書類、指定管理業務開始までのスケジュール、提出書類、選定方法、審査基準等を明記した募集要項を作成する。
- ② 業務仕様書の作成：維持管理業務、施設運営業務、観光振興(自主事業)に関する要求水準を設定したうえで、業務仕様書を作成する。

- ③ 評価基準（審査配点表）の策定：市の施設（海洋観光振興、環境保護等）への寄与度を図る評価基準を作成する。
- (5) (仮称) 渚マリーナの緑地の利活用に関する検討会の運営支援
- ① 現渚マリーナ敷地内緑地部分の利活用に関し、近隣住民や海洋レジャー関係者等から幅広く意見を聴取し、令和9年度以降の利活用検討の基礎資料とするため、検討会を実施する（令和8年度中に3回開催し、報告書を取りまとめる）。
- ② 検討会参加者は主に公募市民、近隣自治会代表者、逗子海岸関係者等15名程度とする。
- ③ 受託者は、検討会の企画・運営、配布資料、検討会概要録作成、市ホームページへの掲載資料作成等の支援を行う。

5 委託期間

契約日から令和9年3月31日

6 成果品

各2部及び電子データ（DVD-R等の電子記録媒体）で提出すること。

番号	成果品名称	提出期日
1	各年度想定収支・積算内訳	令和8年5月22日（金）
2	設置管理条例及び施行規則（骨子）	令和8年7月31日（金）
3	指定管理者募集にかかる必要書類 ・指定管理者募集要項 ・業務仕様書 ・評価基準（審査配点表）	令和9年2月26日（金）
4	現渚マリーナ業務運営マニュアル	令和9年2月26日（金）
5	現渚マリーナ設備、貸与物品一覧表	令和9年2月26日（金）
6	(仮称) 渚マリーナの緑地の利活用に関する検討会報告書	令和9年2月26日（金）

7 成果品の帰属と責任範囲

- (1) 成果品はすべて発注者に帰属するものとする。
- (2) 本業務完了後も、成果品に不備が認められた場合は、速やかに図書等の修正を行わなければならない。また、会計検査等があった場合は逗子市の要請に誠意を持って対応すること。これらに要する経費は受注者の負担とする。

8 法令等の遵守

受注者は、業務の実施にあたり、関連する法令等を遵守しなければならない。

9 中立性の保持

受注者は、常にコンサルタントとしての中立性を保持するよう努めなければならない。

10 秘密の保持

受注者は、業務の遂行上知り得た秘密を他人に漏らしてはならない。

11 公益の確保の義務

受注者は、業務を行うにあたっては公共の安全、環境の保全及びその他の公益を害することのないように努めなければならない。

12 配置技術者

- (1) 管理技術者、照査技術者は、技術士（総合技術監理部門）建設－都市及び地方計画または技術士（総合技術監理部門）建設－港湾及び空港の資格もしくは技術士（建設部門）都市及び地方計画または技術士（建設部門）港湾及び空港を有し、登録を行っている者を配置すること。なお、技術士の兼務は認めない。
- (2) 受託者は、過去10年間に地方公共団体が発注する同種業務（公共マリーナに関する条例の作成検討、管理運営計画、収支計画を実施した業務）を完了した実績を有していること。
- (3) 配置する技術者は、参加申込する会社との間に直接的かつ恒常的な雇用関係（参加申込書提出以前に連続して3か月以上の雇用関係）にあること。

13 照査

受注者は業務全般にわたり、以下に示す事項について、照査を実施しなければならない。

- (1) 情報収集の内容及び課題の把握・整理内容に関する照査。
- (2) 検討方法及びその内容に関する照査。
- (3) 管理運営体制（スキーム）、各年度想定収支の妥当性の照査。

14 その他

本仕様書および特記仕様書に定めのない事項及び業務内容等に疑義が生じた場合は、双方が協議して定めるものとする。

[別 添]

個人情報の取扱いに関する特記仕様書

この契約による業務を処理するため個人情報を取り扱う場合は、個人情報の保護に関する法律（以下「個人情報保護法」という。）、逗子市情報セキュリティ基本方針その他関係法令等に基づき、次の事項を遵守して行うものとする。

（基本的事項）

第1条 受注者は、この業務の実施に当たっては、個人の権利利益を侵すことのないよう、個人情報を適正に取り扱わなければならない。

（秘密等の保持）

第2条 受注者は、この業務に関して知り得た個人情報の内容をみだりに他に漏らしてはならない。この業務が終了し、又は解除された後においても同様とする。

（責任体制の整備）

第3条 受注者は、個人情報の安全管理について、内部における責任体制を構築し、その体制を維持しなければならない。

（責任者等の報告）

第4条 受注者は、この業務に従事する者を明確にするため、個人情報の取扱いの責任者及び業務に従事する者（以下「従事者」という。）を定め、書面により発注者に報告しなければならない。これらを変更する場合も同様とする。

（作業場所の特定）

第5条 受注者は、個人情報を取り扱う場所（以下「作業場所」という。）を定め、業務の着手前に書面により発注者に報告しなければならない。これらを変更する場合も同様とする。

2 受注者は、発注者の事務所内に作業場所を設置する場合は、責任者及び従事者に対して、受注者が発行する身分証明書を常時携帯させ、事業者名が分かるようにしなければならない。

（再委託の禁止等）

第6条 受注者は、発注者が承諾した場合を除き、個人情報の処理は自らが行き、第三者（受注者に子会社（会社法第2条第3号に規定する子会社をいう。）がある場合にあっては、当該子会社を含む。以下同じ。）にその処理を委託してはならない。

2 受注者は、この業務の一部について再委託（再委託の相手方が行う再々委託以降の委託を含む。以下同じ。）する場合は、あらかじめ発注者の承諾を得なければならない。

3 受注者は、前項の承諾を得て第三者に再委託する場合は、この契約により受注者が負う義務を再委託先に対しても遵守させなければならない。

4 受注者は、第三者に再委託した場合、その履行を管理監督するとともに、発注者の求めに応じ、その状況等を発注者に報告しなければならない。

（派遣労働者利用時の措置）

第7条 受注者は、この業務を派遣労働者に行わせる場合は、派遣労働者に対して、本契約に基づく一切の義務を遵守させなければならない。

2 受注者は、発注者に対して、派遣労働者の全ての行為及びその結果について責任を負うも

のとする。

(保有の制限等)

第8条 受注者は、この業務を処理するために個人情報保有する場合は、その目的を明確にし、目的達成のために必要最小限のものとし、適法かつ公正な手段により行わなければならない。

(安全管理措置)

第9条 受注者は、この業務を処理するために取り扱う個人情報の漏えい、き損、滅失、紛失、盗難その他の事故（以下「漏えい等の事故」という。）が起こらないよう、当該個人情報の適切な管理のために必要な措置を講じなければならない。

(目的外利用及び第三者への提供の禁止)

第10条 受注者は、この業務を処理するために取り扱う個人情報を、発注者の指示又は承諾を得ることなくこの契約の目的以外に利用し、又は第三者に提供してはならない。

(複写、複製の禁止)

第11条 受注者は、この業務を処理するために取り扱う個人情報を、発注者の指示又は承諾を得ることなく複写又は複製してはならない。

(持出しの禁止)

第12条 受注者は、この業務を処理するために取り扱う個人情報を、発注者の指示又は承諾を得ることなく作業場所から持ち出してはならない。

(罰則の周知及び従事者の監督)

第13条 受注者は、この業務の従事者に対し、個人情報保護法の義務及び罰則が適用されることについて周知するとともに、個人情報の安全管理が図られるよう、必要かつ適切な監督を行わなければならない。

(教育及び研修の実施)

第14条 受注者は、個人情報の保護及び情報セキュリティに対する意識の向上を図るため、この業務の従事者に対し、本特記仕様書において従事者が遵守すべき事項その他本委託業務の適切な履行に必要な事項について、教育及び研修を実施しなければならない。

(個人情報の返還又は廃棄)

第15条 受注者は、この業務を処理するため使用した個人情報について、使用する必要がなくなった場合は、速やかに、かつ、確実に返還又は廃棄しなければならない。

(事故発生時の対応)

第16条 受注者は、この業務を処理するために取り扱う個人情報の漏えい等の事故が発生し、又は発生したおそれがある場合は、直ちに発注者に報告し、その指示に従わなければならない。

2 受注者は、前項の漏えい等の事故が発生した場合には、被害拡大の防止、復旧、再発防止等のために必要な措置を迅速かつ適切に実施しなければならない。

3 受注者は、発注者と協議の上、二次被害の防止、類似事案の発生回避等の観点から、可能な限り当該漏えい等の事故に係る事実関係、発生原因及び再発防止策を公表するものとする。

(調査監督等)

第17条 発注者は、受注者における契約内容の遵守状況等について実地に調査し、又は受注者

に対して必要な報告を求めるなど、受注者の個人情報の管理について必要な監督を行うことができる。

2 受注者は、前項における報告について、発注者が求める場合には定期的に報告をしなければならない。

(指示)

第18条 発注者は、受注者がこの業務に関し取り扱う個人情報の適切な管理を確保するために必要な指示を行うことができるものとし、受注者はその指示に従わなければならない。

(契約解除及び損害賠償)

第19条 発注者は、受注者が本特記仕様書の内容に反していると認めたときは、契約の解除及び損害賠償の請求をすることができるものとする。

(別紙)

暴力団等排除に係る特記仕様書

(暴力団等排除に係る契約の解除)

第1条 発注者は、神奈川県警察本部からの通知等に基づき、受注者が次の各号のいずれかに該当するときは、この契約を解除することができる。この場合において、解除により受注者に損害が生じても、発注者はその損害の賠償の責めを負わないものとする。

- (1) 受注者が個人である場合にあっては、その者が逗子市暴力団排除条例（平成23年逗子市条例第15号。以下「条例」という。）第2条第3号に定める暴力団員等（以下「暴力団員等」という。）と認められたとき又は受注者が法人等（法人又は団体をいう。）である場合にあっては、当該法人等が条例第2条第5号に定める暴力団経営支配法人等と認められたとき。
- (2) 受注者が、神奈川県暴力団排除条例（平成22年神奈川県条例第75号。以下「県条例」という。）第23条第1項に違反したと認められたとき。
- (3) 受注者が、県条例第23条第2項に違反したと認められたとき。
- (4) 受注者及び役員等（受注者が個人である場合にはその者を、受注者が法人等である場合には役員（業務を執行する社員、取締役、執行役又はこれらに準ずる者をいい、相談役、顧問その他いかなる名称を有する者であるかを問わず、法人に対し業務を執行する社員、取締役、執行役又はこれらに準ずる者と同等以上の支配力を有する者と認められる者を含む。）又は支店若しくは営業所（常時業務の契約を締結する事務所をいう。）の代表者をいう。）が、暴力団員等と密接な関係を有していると認められたとき。

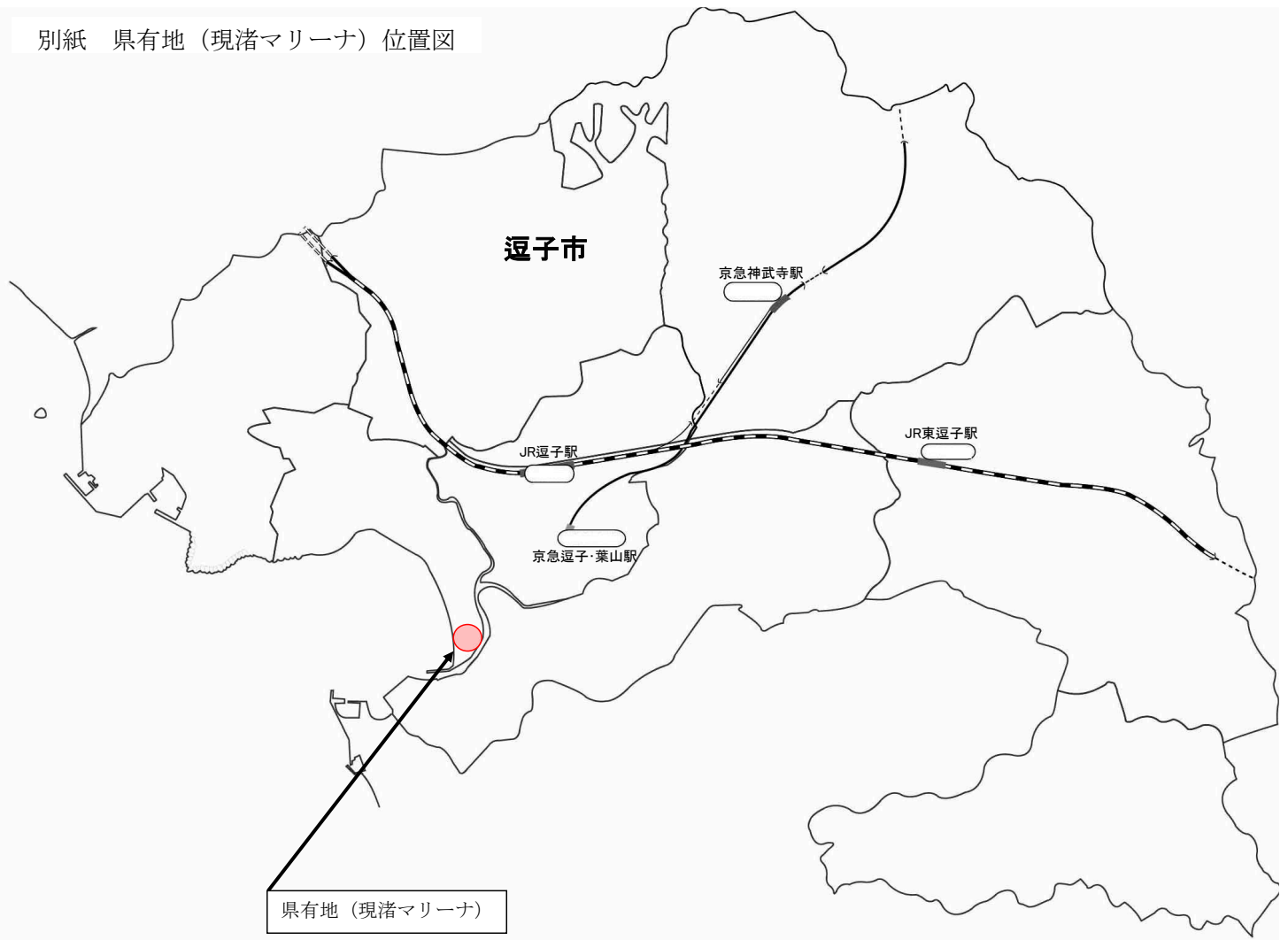
2 前項の規定により、発注者が契約を解除した場合においては、受注者は、契約金額の10分の1に相当する額を違約金として発注者の指定する期間内に支払わなければならない。

(暴力団等からの不当介入の排除)

第2条 受注者は、契約の履行に当たって、条例第2条第1号に規定する暴力団又は暴力団員等から不当介入を受けた場合は、遅滞なく発注者に報告するとともに管轄の警察署に通報し、捜査上の必要な協力をしなければならない。

- 2 受注者は、不当介入を受けたことにより、履行期限に遅れが生じるおそれがある場合は、発注者と履行期限に関する協議を行わなければならない。
- 3 受注者は、暴力団又は暴力団員等からの不当介入による被害を受けた場合は、その旨を直ちに発注者に報告するとともに、速やかに管轄の警察署に通報しなければならない。
- 4 受注者は、不当介入による被害により履行期限に遅れが生じるおそれがある場合は、発注者と履行期限に関する協議を行わなければならない。

別紙 県有地（現渚マリーナ）位置図





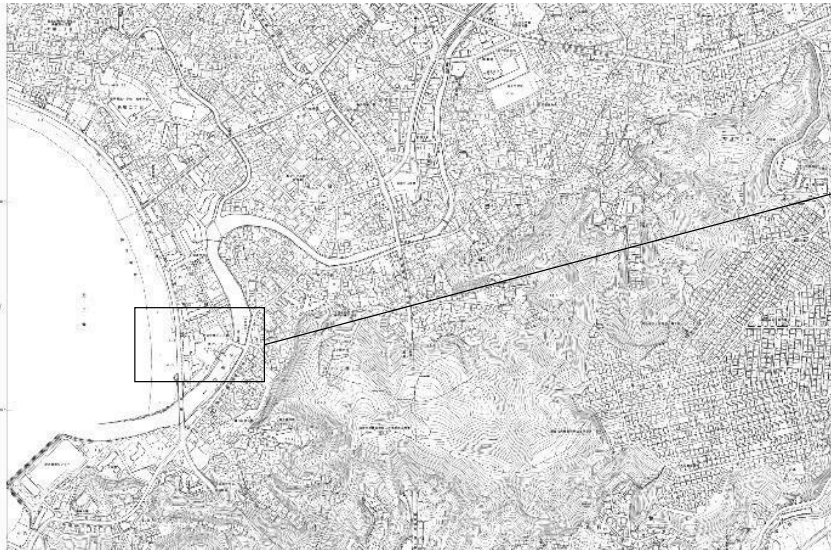
県有地（元海風荘、現渚マリーナ）の 利活用方針

令和8年1月28日 逗子市

■ 県有地（元海風荘、現渚マリーナ）の利活用方針

令和10年3月31日に閉鎖予定の渚マリーナを含む県有地を取得し、
小坪漁港機能増進基本計画（小坪漁港海業振興基本計画）に基づき、
海洋観光・海洋レジャー等の拠点として利活用するもの。

県有地（現渚マリーナ）の位置



施設名：元海風荘
所在地：逗子市新宿1の2251の4
面積：6,173.73㎡
用途地域：第1種住居地域

経緯

- ・ 当該地には県立老人保養所（名称「海風荘」）があった。
- ・ 平成15年に県が二級河川・田越川の不法係留船対策のため、プレジャーボート保管施設整備・運営事業者を公募し、(株)小坪マリーナーが平成18年に渚マリーナを開業した。
- ・ 県と(株)小坪マリーナーの協定期間が令和9年3月末で満了するに当たり、県は事業終了を表明し、市に利活用の有無について照会した。



（参考）不法係留船であふれる田越川（平成9年）

- ・ 当該地の利活用に当たり、近隣3自治会及びマリンスポーツ団体から、民間に売却されるとマンション建設が予想され景観や周辺住環境の悪化が懸念されること、また、以前のような船の違法係留状態に戻る恐れがあることなどから、マリーナ機能を維持してほしいという要望が市へ提出された。
- ・ 市では、令和7年2月13日の施政方針において、渚マリーナを含む県有地について、当該収入による運営を前提とした利活用方を検討する意向を表明した。
- ・ 市は県と交渉を重ね、条件等について合意を得た。

施政方針（令和7年2月13日） 抜粋

神奈川県がプレジャーボートの保管施設として運営している渚マリーナは、令和9年3月31日をもって閉鎖される予定となっております。閉鎖後の活用につきましては、近隣自治会の要望を踏まえ、既存マリーナ施設の活用を前提として、現在、策定を進めております小坪漁港海業振興基本計画に位置付け、海洋観光・海洋レジャーの拠点とするなど、当該地からの収入において運営できる利活用方策を検討してまいります。



行政計画における位置付け

総合計画 基本構想

総合計画基本構想には、逗子の魅力として逗子海岸と小坪漁港が掲げられ、これらを磨き、つなぎ、生かすことにより、成熟した魅力あふれるまちをつくること がうたわれている。

総合計画 実施計画

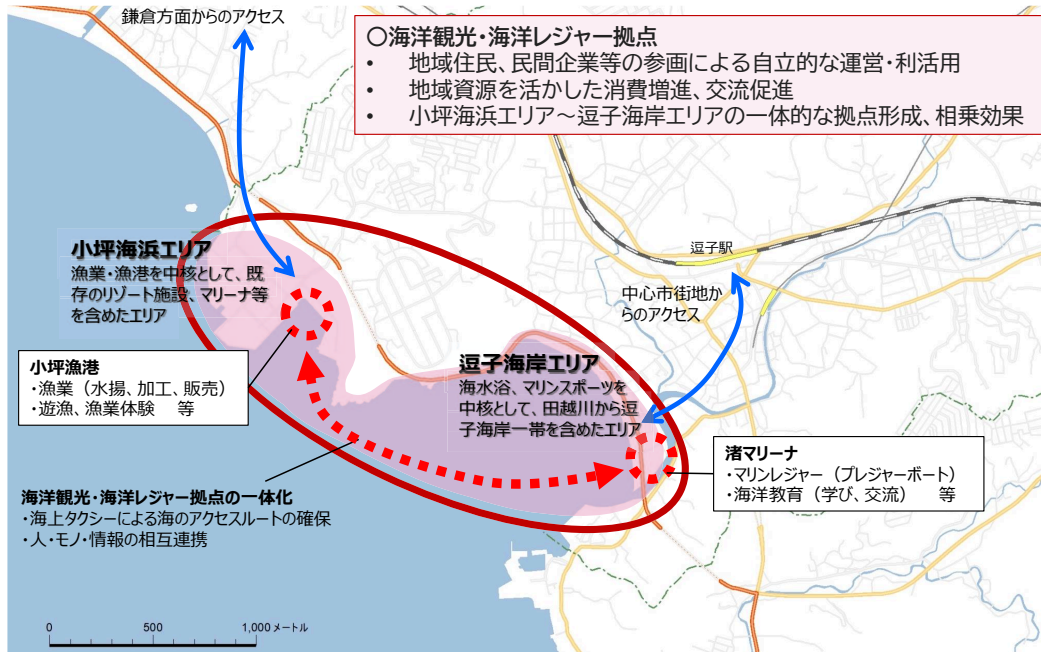
総合計画中期実施計画には、小坪海浜地域の活性化計画策定の必要性がうたわれ、その一環として、小坪漁港機能増進基本計画（小坪漁港海業振興基本計画）が、令和7年10月20日に策定されたところである。

小坪漁港 機能増進 基本計画

小坪漁港機能増進基本計画において、渚マリーナは、小坪漁港とともに一体的に活用する、海洋観光・海洋レジャーの拠点として位置付けられている。

県有地（元海風荘、現渚マリーナ）の利活用方針

（参考）小坪漁港機能増進基本計画 4. 海洋観光・海洋レジャー拠点形成のビジョンより（28ページ）



これらを踏まえ、小坪海浜エリア及び逗子海岸エリアを、逗子市における海洋観光・海洋レジャー拠点として位置づけます。

小坪漁港及び渚マリーナは、海洋資源を活用した観光・レジャーの活性化及び市民の交流促進、コミュニティ活性化のための中核施設として、民間事業者の参入等による自立的な運営を念頭に、機能整備を図ります。

また、小坪漁港と渚マリーナを海路で結ぶことにより、人・モノ・情報の連携を強化し、一体的な拠点形成を図ります。これにより、両エリアそれぞれの特徴や魅力の相乗効果により、漁業者はじめ市民の所得向上と海洋観光・海洋レジャーの振興につなげます。

7

県有地（元海風荘、現渚マリーナ）の利活用方針

利活用方針を検討する上での前提条件

1. 供用開始は令和10年4月1日とし、令和9年度は県との協定に基づき(株)小坪マリーナーが渚マリーナを運営する。
2. 現在のマリーナ部分は、マリーナ施設として市が所有する。
3. 緑地及び駐車場部分については、市民が気軽に立ち寄れるコミュニティスペースや海洋教育の拠点、市民のSUP等の置き場としての活用を検討する。
4. 指定管理者制度（利用料金制度）を導入し、維持管理費はすべて利用料金でまかなう。
5. 指定管理者は市へ納付金を納める。市はその納付金を、田越川の航路確保の浚渫工事にかかる航路浚渫負担金や施設更新の積立金等に充当する。

8

渚マリーナの設置目的

1 市全体の海洋観光・海洋レジャー振興のための拠点

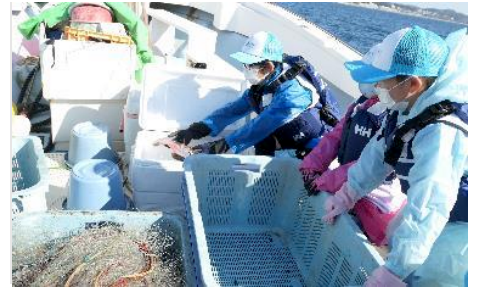
本市最大の観光資源である「逗子海岸」と漁業に観光・レジャーを組み合わせる活性化を図る「小坪漁港」を海路で結ぶ拠点として、一体的な海洋観光・海洋レジャーの振興を図り、交流人口・関係人口の創出へとつなげる。



小坪漁港



漁師タクシー



漁師のお仕事体験（2021年）

渚マリーナの設置目的

2 逗子海岸の環境・景観を維持するための拠点

逗子海岸の環境・景観の維持は近隣住民の強い希望であり、逗子海水浴場が取得している国際環境認証ブルーフラッグに基づいた海の環境学習の拠点として活用することにより、市民の環境への意識啓発及びシビックプライドの醸成を図り、持続可能で良好な逗子海岸の維持へとつなげる。



現在の景観



ブルーフラッグ



ブルーフラッグリーダー養成講座（2025年）

渚マリーナの設置目的

3 市域の海上安全確保のための拠点

救難艇等の保管、海上保安庁・消防との連携のための拠点として活用することにより、海の安全性の向上を図り、安全で快適な海岸として利用を促進する。



救難艇



水難救助デモンストレーション（2025年）



特別合同水難救助訓練（2025年）

利活用のイメージ

⑦拠点となる建物を建設(予定)

- ・ 海洋教育の座学が行える会議室スペース
- ・ 市民が気軽に利用できるカフェ・オープンスペース
- ・ 外に有料シャワー
- ・ 市民のための駐輪場

⑧市民のSUP等の置き場スペース(予定)

- ・ 市民や市民団体が有料で利用

①来場者用駐車場(北側)

(現行のまま)

②マリーナ部分は現行のまま

- ・ プレジャーボートの艇庫
- ・ 不法係留船の係留
- ・ 水難救助のためのレスキュー船の艇庫

③マリーナ倉庫

(現行のまま)

④マリーナ事務所

(現行のまま)

⑤漁師タクシーの発着場所

(現在の運航回数を増やす)

⑥来場者用駐車場(南側)

(現行のまま)

※利活用に当たっては、現在の景観・環境をできるだけ維持する。

参考写真

①来場者用駐車場(北側)



②マリーナ部分



②マリーナ部分(救助艇)



③マリーナ倉庫



④マリーナ事務所



⑤漁師タクシーの発着場所



⑥来場者用駐車場(南側)



⑦⑧現行の緑地部分



運営にかかる収入・支出の見込み（年間）

収入

- 陸置料（艇庫料） 約8,000万円
 - 出艇料など 約1,000万円
- 合計 約9,000万円

支出

- 運営経費 約4,500万円
 - 浚渫や施設整備等にかかる費用 約4,000万円
- 合計 約8,500万円



陸置施設（最大167隻）



出入港口。潮の干満による水深の変化で航行不可能となる場合がある

スケジュール

