

富山県新湊マリーナ及び
新湊マリーナ緑地
指定管理者仕様書

令和7年8月
富山県土木部港湾課

目 次

1	目的	1
2	施設概要	1
3	管理運営体制	1
4	業務内容	1
	Ⅰ 管理運営業務	1
	Ⅱ 設備機器の維持管理業務	4
	Ⅲ 清掃・植物管理業務	5
5	備品の使用等	7
6	その他の留意事項	7

富山県新湊マリーナ及び新湊マリーナ緑地指定管理者仕様書

1 目的

本仕様書は、富山県新湊マリーナ及び新湊マリーナ緑地の指定管理者が行う業務の内容及び履行方法等を定めることを目的とする。

2 施設概要

別添「富山県新湊マリーナ及び新湊マリーナ緑地指定管理者募集要項」A公の施設に関する事項のとおり

3 管理運営体制

管理運営業務の支障のないように組織及び人員を配置するとともに、職員の充実・育成及び管理運営に必要な研修などを実施すること。

マリーナ施設には、指定管理業務を効率的に行うための業務形態にあった適正な人数を配置することとし、次の条件をみたすこと。

- (1) 職員のうち1名は小型船舶免許1級を有する者とし、営業日に常駐させること。
- (2) 職員のうち1名はクレーン・デリック運転士の資格を有する者とし、営業日に常駐させること。
- (3) 職員のうち1名は民間マリン業務に携わった経験を持つ者又はそれに準ずる知識を有する者とする。

4 業務内容

I 管理運営業務

- (1) 入場者に利用案内業務を行うこと。
- (2) 施設管理運営は、設置目的を理解し適正な管理運営を行うこと。その際は以下の事項についても実施すること。
 - ア 施設等の定期的な点検及び清掃、消耗品の補充等を行うこと。
また、1件100万円を超える修繕を要する事態が生じたときは、速やかに富山県に報告し、その指示を受けるものとする。ただし、施設破損の原因者が判明しているときは、原因者負担等適切な措置を講じること。
 - イ マリーナ利用車両の誘導及び規制を必要に応じて行うこと。
 - ウ 必要に応じ施設内の除雪を行うこと。
- (3) 富山県港湾管理条例第25条に規定する「特定港湾施設」(新湊マリーナ浮さん橋、新湊マリーナ物揚場、新湊マリーナ給油施設、新湊マリーナ艇庫、新湊マリーナ艇置場、新湊マリーナ管理棟)の使用許可に関する業務について
 - ア 使用許可申請者に対して、事前説明及び指導を十分に行うこと。
 - イ 許可申請書を受理したときは、富山県港湾管理条例等関係法令および諸規定に従って手続きをすること。
- (4) 艇の保管に係る施設の利用については、使用者に対し、その権利義務を明確にする

ための書類を交付すること。

- (5) 富山県港湾管理条例第 26 条第 2 項に基づき、利用料金を設定し、知事の承認を得ること。

また、利用料金の減免を行う場合は、富山県港湾管理条例第 27 条により知事の承認を得ること。

- (6) 富山県港湾管理条例第 26 条第 3 項に基づき、利用料金の徴収、収納を行うこと。その際、利用料金は新湊マリーナ利用料金専用口座を開設し管理すること。

- (7) シャワー室の利用については、受付簿に氏名、連絡先等必要事項の記入を確認したうえで、利用者に鍵を貸し出すこと。

- (8) バーベキュー施設の使用については、火気の取扱いに注意するよう使用者に周知徹底するとともに、使用後は消火されていることを確認するなど防火対策に万全を期すること。

- (9) 保管艇の保管及び上下架は、次により行う。

ア 艇置場の保管艇は、船台を用いて所定の場所に艇置させること。

イ 上下架施設及び艇運搬機の運転は、必要な資格を保持する指定管理者の職員（再委託する場合は再委託業者）が行い、利用者等他の者には運転させないこと。営業日は職員が駐在し、作業にあたること。

- (10) 利用者に対しての、必要な指導助言及び協力並びに施設内における秩序の維持は、次により行う。

ア 船舶保管方法その他危険防止に関すること等について、利用者の求めに応じ、又は指定管理者が必要と認める場合に、適切な指導及び助言を行うよう努めること。

イ 施設内における暴力行為等を防止するために万全の注意を払うとともに、営業行為等によるトラブルを防止すること。

- (11) 安全管理は、次により行う。

ア 安全対策のため利用者が順守すべき事項等を示した利用規程を整備し、その周知を図ること。

イ 安全航行指導・マナー講習会を年 1 回以上開催し、安全教育を行うこと。

ウ 漁業、気象・海象情報等を収集し、利用者に情報提供を行うこと。

オ 船舶航行により発生する事故及び危険を防止するため、出帰艇届の受理等出帰艇管理を行い、また、海上の利用者との連絡手段を確保すること。

カ 自然災害等により施設内で保管艇が破損する等の事態が生じた場合、富山県及び指定管理者が保管責任を負うものではなく利用者の自己責任によるものであることを利用者に周知するとともに、自己責任の自覚を促すこと。ただし、災害時により利用者の損害が多額になるおそれがあるため、指定管理者は下記以上の保管物賠償責任保険に加入すること。

保険金額	免責
5 億円	5,000 円

- (12) 危機管理は、次により行う。
- ア 自然災害、人為災害、事故等あらゆる緊急・非常・不測の事態に対しての対応について随時訓練を実施すること。また、消防署等からの指摘があった場合には、直ちに改善措置を講ずること。
 - イ 上記災害等の際には、遅滞なく適切な措置を講じたうえ、県をはじめ関係機関へ連絡を行うこと。
 - ウ 射水市が避難所等として使用する際には、避難所等の管理・運営に協力すること。
- (13) 新湊マリーナの利用促進、利用者の利便性の向上を図るため、ホームページの作成、施設概要を記載したパンフレットの配布及び来訪者への説明に努め、施設の利用促進を図ること。
- (14) ホームページ上でWEBカメラによる映像を公開すること。
- (15) 利用者及び施設利用に関する統計を行うこと。
- (16) 海上保安部等関係機関及び漁業関係者と適宜緊密な連絡を図ること。
- (17) マリーナ付近漁業者とのトラブル及び漁具被害の防止、賠償について利用者に必要な指導、関係者との調整を行うこと。
- (18) 施設賠償保険、上下架施設や車について下記以上の保険に加入すること。

・施設賠償責任保険

	1 名につき	1 事故	免責
対人	1 億円	10 億円	なし
対物		1,000 万円	なし

・自動車保険（リフト）3 台分

	保険金額	免責
対人賠償	無制限	なし
対物賠償	無制限	なし

- (19) 施設の占用等に係る許可事務
 占用等に係る許可事務は県が行います。なお、当該案件が生じた場合は、その都度県に連絡すること。
- (20) 指定管理者は、委託業務を再委託しようとするときは知事の承認を得るものとする。
- ① 再委託できる業務は次に掲げるものとする。
- ア 気象、海象等の各種情報提供に関する業務
 - イ 上下架施設操作に関する業務
 - ウ 船舶保管施設の維持管理に関する業務
 - エ 警備に関する業務
 - オ 電気機械設備保守点検に関する業務
 - カ 清掃・植物管理に関する業務
- ② ①アからウに関する業務に係る再委託先については、次に掲げる条件を満たす者に限る。

- ア 民間マリン業務に携わった経験を持つ者又はそれに準ずる知識を有する者が従事員の過半数を占めること。
 - イ マリーナ運營業務に実績があり、良好な業務遂行が期待できること。
 - ウ 利用者に対し差別的な扱いをしないこと。
 - エ 施設内において勧誘及び販売を行わないこと。
 - オ 従業員は地元からの雇用に配慮し、地域活性化の一助に資すること。
- ③ 特に①アに係る業務の再委託先については、前項の条件に加え次に掲げる条件を満たす者に限る。
- 会社組織内に漁業従事者等付近海域の漁業状況等に関し詳細に把握できる者又はそれに準じた者を擁すること。

Ⅱ 設備機器の維持管理業務

- ① クレーン保守点検業務
- ・ 目視・試運転により日常点検を実施すること。
 - ・ 別紙 1 を基準に年 1 回以上詳細な保守点検を実施すること。
- ② 浮桟橋保守点検業務
- ・ 別紙 1 を基準に年 1 回以上の点検を実施し、浮桟橋が正常に維持されていることを確認する。(併せて破損個所の有無及び部品交換の必要性を含む)
- ③ 消防設備保守点検業務
- ・ 消防法（昭和 23 年法律第 186 号）第 17 条の 3 の 3 の規定に基づき、消火器や自動火災報知設備など、点検報告書を所轄消防署に定期的に提出又は提示する義務のある設備について、別紙 1 を基準に年 2 回以上の点検を行う。
 - ・ 法令等の定めに沿って、専門業者による点検を適切に実施すること。
 - ・ 点検結果報告書は、所轄消防署にも提出すること。
 - ・ 故障等については適切に対処すること。
- ④ 自家用電気工作物保安管理業務
- ・ 関係法令など諸規定に従い、別紙 1 を基準に点検調整等の保守点検を的確に行い、良好な状態を維持するとともに、故障等には適切に対処すること。
- ⑤ 新湊マリーナ夜間巡回警備業務
- ・ 別紙 1 を基準に夜間巡回警備を的確に行うこと。
 - ・ 業務終了後、業務内容を業務日誌に記載すること。
- ⑥ 監視カメラによる監視業務
- ・ 監視カメラにより定期的に施設の確認を行い、異常を発見した場合は、ただちに現地確認、関係機関への通報等の適切な措置をとること。また、監視カメラについて、動作確認等で日常点検を行うこと。

Ⅲ 清掃・植物管理業務

- ① 敷地内清掃
- ・ 拾い清掃や掃き清掃、簡易除草等を適宜組み合わせ、通路や側溝、敷地内を適正な

状態に保つとともに、ゴミは分別を行ったうえで所定場所に集積し、散乱を防ぐこと。

② 新湊マリーナ管理棟等清掃業務

- 以下に示す方法等適切な方法と頻度で日常清掃、定期清掃を実施し適正な状態を維持すること。

ア 日常清掃（週２回以上）【参考基準】

個所		面積	作業要領
管理棟	玄関、ラウンジ、廊下、研修室、便所、事務室、オーナーズルーム、多目的広場	564 m ²	i 共通 ゴミ回収（分別収集）、指定場所への集積 ii 玄関、ラウンジ、廊下、研修室、事務室、オーナーズルーム ・・・掃き掃除、水拭き 設置物及び物品等 ・・・乾拭き掃除
トイレ・シャワー棟	玄関、シャワー室、便所、洗面所、ロッカールーム	123 m ²	iii 便所 床タイル、便器、ドア、壁面及び洗面台の洗浄、汚物処理、トイレットペーパーの補充 ※緑地公衆便所については週２回程度
緑地公衆便所	便所	60 m ²	iv ロッカールーム 床の掃き掃除、水拭き v シャワー室、洗面所 床面、ドア、壁面及び洗面台の洗浄 vi 多目的広場、渡り廊下 床の掃き掃除、設置物及び物品等の水拭き

イ 定期清掃（年２回以上）【参考基準】

個所			面積	作業要領
床	管理棟（オーナーズルーム含む）	木床	137.4 m ²	垢取り、床掃除（掃き、水拭き）、ワックス塗り、艶出し
		塩ビシート	15.8 m ²	
		磁器タイル	12.8 m ²	
		防塵塗料	83.9 m ²	
		ビニル床タイル	5.9 m ²	
		複合フローリング	114.0 m ²	
		石	34.5 m ²	
	トイレ・シャワー棟	磁器タイル	102 m ²	
窓ガラス	管理棟（オーナーズルーム含む。）		305.8 m ²	窓枠（内側）等の拭き掃除
	トイレ・シャワー棟		88.9 m ²	

③ 廃棄物処理

- ・ 施設で発生した廃棄物は、指定された集積場所での収集及び運搬処分をする。運搬処分の頻度は、季節・発生量等を考慮し、適切に処理すること。特にバーベキュー施設で生ずる生ゴミについては、臭気対策を講じるなど適切に処理すること。（下表参照）
- ・ 廃棄物は、分別を行い、廃棄物の処理及び清掃に関する法律など関係諸規定に準じて適切に処理する。
- ・ 資源廃棄物はリサイクルを行い資源の再生化を行う。

期 間	4 月、10 月～3 月	5 月～9 月
可燃物	週 1 回	週 2 回
不燃物（缶類）	月 2 回	月 2 回
不燃物（びん類）	月 2 回	月 2 回
その他不燃物	月 2 回	月 2 回

④ 草花植栽業務

- ・ 乗船口及び事務所周辺の草花の植栽を行うこと。4 月から 11 月にかけて季節に応じた草花を植栽すること。

⑤ 新湊マリーナ緑地管理業務

- ・ 別紙 1 を基準に下記の留意点の他、緑化・植栽マニュアル（（財）経済調査会発行）、港湾緑地の管理マニュアル（（財）港湾空間高度化センター発行）、港湾緑地整備マニュアル（（社）日本港湾協会発行）などを指針に適切な管理水準で実施すること。
（各マニュアルは富山県富山新港管理局にも置いてあります。）

（留意点）

- ・ 来場者の通行等の支障とならないよう十分注意すること。
- ・ 天候、風向等を十分考慮し、来場者の安全を確保すること。
- ・ 除草場所周辺に放置されている空缶、ゴミなどがあれば区分して収集すること。
- ・ 芝生管理は刈り残しやムラがないよう均一に刈込み、除草を行う際には芝生を傷めないよう丁寧に行う。
- ・ 基本剪定および軽剪定等を、剪定の必要性や樹種特性に応じて、最も適切な時期と方法で行う。
- ・ 薬剤防除にあたっては、農薬取締法等の関連法規やメーカーの使用安全基準を遵守するとともに、使用量を最小限にとどめるよう努める。

雪囲いにあたっては、降積雪及び除排雪により樹木が折損、倒伏、傾斜等の被害を受けないよう、樹木に応じて適切な雪囲いや雪圧防止等の保護を行う。

5 備品の使用等

(1) 備品の使用

管理業務の実施に必要な県の備品を指定管理者が使用するものとする。

(2) 備品の管理

指定管理者は、使用する県の備品について、善良なる管理者の注意をもって管理にあたるよう次に掲げる事務を行うものとする。

① 備品の数量、使用場所、使用状況の把握

- ・ 県の備品の数量、使用場所、使用状況等を把握すること。
- ・ 指定管理者持ち込み備品についてはシール等で分かるように区別しておくこと。

② 報告義務

- ・ 県の部品のうち、本来の用途に供することができないと認められるものが生じたときは県に報告し、その指示があるまで当該備品を適正に保管すること。
- ・ 県の備品について、亡失又は損傷があったときは直ちに県に報告する。

③ 指定期間終了時の引渡し

- ・ 指定管理者が使用した県の備品については、指定期間終了の日に、原状に復し県に返還しなければならない。

(3) 備品の帰属等

指定管理者が指定管理料により購入した備品については、指定期間終了の日に残存するものについては、当該日に県に報告し、引き渡すものとする。

(4) その他

県の備品について、次のようなことを行ってはならない。

ア 他の用途に使用すること。

イ 加工、改良を加えること。

ウ 第三者に貸与又は譲渡すること。

ただし、事前に協議を受け、承認したものを除く。

6 その他の留意事項

(1) 県からの要請への協力

- ① 県から、施設の管理運営ならびに施設の現状等に関する調査または作業の指示等があった場合には、迅速、誠実かつ積極的な対応を行うこと。
- ② その他、県が実施または要請する事業（例：施設見学、報道機関等への取材対応、放置艇対策、緊急安全点検、防災訓練、行催事イベント、要人案内、当該施設の管理に関する会議、監査・検査等）への参加・支援・協力・実施を積極的かつ主体的に行うこと。

(2) 県と指定管理者で協議・調整を要する事項

これまでの規定のほか、次の事項に関する事柄は、県と指定管理者が調整または協議を行うこと。

- ① 施設の管理運営に係る各種規程・要項等を作成する場合
- ② 本仕様書に記載のない事項

別紙 1

① 自走式クレーン保守点検業務【参考基準】

点検項目	
エンジン	燃料フィルターチェック 潤滑オイルレベルチェック ラジエター冷却水レベルチェック 空気清浄機点検
油圧システム	オイルレベル及び状態のチェック フィルターの交換 オイルの交換（必要な場合）
ステアリング	リング部のグリース注入 ステアリングベアリングのグリース注入 ホイールアライメントの点検
駆動部 ギアボックス	オイルの点検
ホイスト部 ギアボックス ブレーキ	オイルの点検 オイルの点検
接合ピボット	グリースの注入
ホイスト キャリッジ	グリースの注入 クリアランス調整
チェーン	摩耗、損傷の点検（10%摩耗すると交換） 掃除、潤滑油の注入
ステアリング	摩耗、損傷の点検
ホイールベルト	締付の強度の確認
タイヤ	摩耗、損傷、膨張の点検

② テルハ式クレーン保守点検業務【参考基準】

区 分		点検項目
巻上機械装置	巻上電動機	取付ボルトの状態 損傷の有無 絶縁抵抗の測定
	電磁ブレーキ	取付ボルトの状態 ギャップの調整の状態 ライニングの摩耗の状態 鉄芯の状態
	巻過防止装置	取付ボルトの状態 重垂リミットの状態 接点の摩耗の状態
	電磁接触器	作動状態 接点の摩耗の状態 損傷の有無 配線締付けねじの状態
	給油	ギヤケースへの給油の状態
	ドラム	摩耗、損傷、亀裂の有無
	エコライザシープ	回転の状態 摩耗、損傷、亀裂の有無
	ワイヤーロープ	断線、キンク、摩耗、損傷の有無 変形腐食の有無 ロープエンドの取付状態 ロープ油の状態
	フックブロック	摩耗、損傷、亀裂の有無 回転の状態 ナット、割ピンの状態 外れ止めの状態 定格荷重の表示の状態
	押ボタンスイッチ	異常の有無
	無線操縦装置	異常の有無
	塗装	剥離、錆びの有無 孔食の有無、孔食深さの測定

横行機械装置	横行電動機	取付ボルトの状態 損傷の有無 横行リミットの状態 絶縁抵抗の測定
	ブレーキ	取付ボルトの状態 ギャップの調整の状態 ライニングの摩耗の状態
	横行車輪	路面、フランジ、ギヤの摩耗の状態 損傷の有無 軸受・車軸の状態
	横行レール	取付ボルトの状態 横行範囲の障害物の有無 摩耗、損傷、亀裂の有無
	ストッパー	取付の状態 変形・脱落の有無
	給脂	ギヤへの給脂の状態
	塗装	剥離、錆びの有無 孔食の有無、孔食深さの測定
その他	ガーダ	定格荷重の表示の状態 作動方向の表示の状態 溶接部の亀裂の有無 腐食の状態
	キャブタイヤケーブル	吊り金具の状態 損傷、劣化の有無 牽引部の状態
無負荷・負荷運転	巻上げ、巻下げ	運転中の異常音、異常振動の有無 異常な発熱の有無 作動状態 巻過防止装置の作動状態 ブレーキの作動状態 単・連動の状態
	横行	運転中の異常音、異常振動の有無 異常な発熱の有無 作動状態 ブレーキの作動状態 単・連動の状態

③ ジブクレーン保守点検業務【参考基準】

区 分		点検項目
支柱金物	支柱	アンカー部コンクリートの状態 締め付けボルトの状態
	フレーム	締め付けボルトの状態
	軌条金物	締め付けボルトの状態 レール固定接続部の状態
	塗装	剥離、錆びの有無 孔食の有無、孔食深さの測定
ホイス ト	フレーム	亀裂、変形の有無
	ドラム	亀裂、変形の有無
	トロリー	締め付けナットの状態 摩耗、損傷の有無
	レール	締め付けねじの状態 摩耗、損傷の有無
	ロープ	断線、キンク、摩耗、損傷の有無 ピッチの伸び、リンク断面の減少の有無
	フック	摩耗、損傷の有無 フックのねじ部の異常の有無
	ワイヤーロープ	断線、キンク、摩耗、損傷の有無 変形腐食の有無 ロープエンドの取付状態
	ホイス電動機	運転中の異常音の有無 異常な発熱の有無 下降運転電流の測定 上昇運転電流の測定 絶縁抵抗の測定
	トロリー電動機	運転中の異常音の有無 異常な発熱の有無 前行運転電流の測定 後行運転電流の測定 絶縁抵抗の測定
	各部	給油の状態
	塗装	剥離、錆びの有無 孔食の有無、孔食深さの測定

旋回機械装置	機械台	締め付けボルトの状態
	歯車	摩耗、損傷の有無 噛み合いの状態 給油の状態
	サイクロン減速機	入出力軸からの油漏れの有無 油量の状態 油の劣化、変色、混濁の有無
	旋回電動減速機	運転中の異常音の有無 異常な発熱の有無 左旋回運転電流の測定 右旋回運転電流の測定 絶縁抵抗の測定
	塗装	剥離、錆びの有無 孔食の有無、孔食深さの測定
機側操作盤	本体	盤内の結露の有無 取付ボルトの状態
	アレスター	異常の有無
	表示灯	ヒューズ切れ、球切れの有無 異常の有無
	ブレーカー	異常の有無
	電磁接触器	接点の状態 三相の接点の同時接触の状態
	補助リレー	異常の有無
	旋回インバーター	異常の有無
	押ボタンスイッチ	異常の有無
	盤内配線	接続部の状態 絶縁抵抗の測定
	盤外配線ほか	リミットスイッチの異常の有無 配管材の異常の有無 絶縁抵抗の測定 接地抵抗の測定

④ 浮棧橋保守点検業務【参考基準】

作業内容	点検項目
1 連結及び接合部ボルト、ナットの緩み点検と増締め作業	1 主棧橋間の連結部 2 主棧橋と補助棧橋との結合部 3 固定棧橋と渡り橋との結合部 4 抗撓動装置の取付部及びローラーの取付ボルト 5 クリート取付ボルト
2 破損部の点検改修、交換作業	1 デッキプレート 2 防舷材 3 クリート 4 フロート 5 その他
3 消耗品の点検と交換作業	1 渡り橋撓動部、樹脂板交換
4 その他	1 維持継続に必要な箇所

⑤ 消防設備保守点検業務【参考基準】

設 備		点検内容
消火器具	大型 4 本 小型 10 本	外観・機能・作動点検
自動火災報知設備	受信機 2 台 総合盤 5 台 感知器（差動式）5 個 感知器（定温式）53 個 煙感知器 3 個	
非常警報設備	非常警報複合装置 3 台	

⑥ 自家用電気工作物保安全管理業務【参考基準】

設備	点検の基準
需要設備	① 定期点検 A 毎月 1 回（通常の運転状態にある電気工作物について目視点検のほか計測器測定により点検を行う）
設備容量 525 キロボルトアンペア （発電所発電機定格容量分含む）	② 定期点検 B 毎年 1 回（原則として年 1 回停電し、目視点検及び計測器により点検し、設備毎の個別機能を検査する）
受電電圧 6,600 ボルト	③ 臨時点検 必要の都度（電気工作物に異常が発生し、又は発生の恐れがある場合、必要に応じ点検、測定及び試験を行うものとする）

⑦ 新湊マリーナ夜間巡回警備業務

業務実施時間	業務内容
午後 10 時から翌朝午前 5 時までの間に 1 回以上行うこと	a 上架艇及び係留艇の管理について <ul style="list-style-type: none"> ・ 艇数の確認 ・ 不法侵入者の有無の確認 ・ カバーシート及び係留ロープの固縛の確認 ・ 架台及び船体の状態確認 ・ 艇周りの油漏れの確認 ・ 栈橋の状態確認 b 管理棟（オーナーズルーム周辺含む。）及びトイレ・シャワー棟の管理について <ul style="list-style-type: none"> ・ 不法侵入者の有無の確認 ・ 消防設備及び電気保安施設の異常の有無の確認

⑧ 新湊マリーナ緑地管理業務

業務内容	作業種	頻度	適 常 切に 良に 管良好な 理状態 すで ること。維持 可 よう、 状況 をみ ながら
芝生管理 (2,962 m ²)	芝刈、除草剤散布	年 2 回	
	施肥	年 1 回	
樹木管理	病虫害防除 高木 (16 本) 低木 (130 m ²)	年 2 回	
	樹木剪定 高木 (16 本) 低木 (130 m ²)	年 1 回	
	施肥 (130 m ²)	年 1 回	
	除草 低木内抜根除草 (130 m ²) 樹間除草剤散布 (146 m ²)	年 2 回	
	雪囲い 高木 (16 本) 低木 (146 m ²)	年 1 回	