葛西臨海水族園

既存施設利活用の基本的考え方

東京都建設局

令和３（2021）年９月

第1章 「葛西臨海水族園既存施設利活用の基本的考え方」の策定について

Ⅰ. 策定の目的・・1
Ⅱ. 策定の背景・・1
（1）葛西臨海水族園の現状・・・・・・・・・・・・・・・・・・・・・・・・・・・・・・・・1
（2）葛西臨海水族園の更新へ向けた検討の経緯・・・・・・・・・・・・・・・・・・・・・3
（3）既存施設の利活用検討・・・・・・・・・・・・・・・・・・・・・・・・・・・・・・・・4

第2章 既存施設を取り巻く環境について

Ⅰ. 葛西沖の歴史、変遷・・・・・・・・・・・・・・・・・・・・・・・・・・・・・・・・・・・5
Ⅱ. 利用状況等・・7
（1）所在、アクセス・・・・・・・・・・・・・・・・・・・・・・・・・・・・・・・・・・・・7
（2）葛西臨海公園・・・・・・・・・・・・・・・・・・・・・・・・・・・・・・・・・・・・・8
（3）葛西海浜公園・・・・・・・・・・・・・・・・・・・・・・・・・・・・・・・・・・・・・9
Ⅲ. 自然環境・・10

第3章 有識者ヒアリングについて

Ⅰ. 主なご意見・・・・・・・・・・・・・・・・・・・・・・・・・・・・・・・・・・・・・・・12
Ⅱ. 利活用案・・13

第4章 都民アンケート調査について

Ⅰ. 調査項目・・14
Ⅱ. 調査結果・・14

第5章 利活用の基本的考え方について

Ⅰ. コンセプト・・・・・・・・・・・・・・・・・・・・・・・・・・・・・・・・・・・・・・16
Ⅱ. 検討の視点と方向性・・・・・・・・・・・・・・・・・・・・・・・・・・・・・・・・・16
Ⅲ. 今後の検討の進め方・・・・・・・・・・・・・・・・・・・・・・・・・・・・・・・・・17

参考

参考１　主な公園施設等・・・・・・・・・・・・・・・・・・・・・・・・・・・・・18
参考２　ラムサール条約・・・・・・・・・・・・・・・・・・・・・・・・・・・・・20
参考３　都民アンケート調査結果の詳細・・・・・・・・・・・・・・・・・・・・・・20
参考４　新たな水族園（葛西臨海水族園の更新に向けた事業計画）・・・・・・・・・・20
参考５　公共建築物利活用事例・・・・・・・・・・・・・・・・・・・・・・・・・・23

第１章　「葛西臨海水族園既存施設利活用の基本的考え方」の策定について

Ⅰ．策定の目的

「葛西臨海水族園既存施設利活用の基本的考え方」は、葛西沖の歴史や自然環境、周辺施設の状況、有識者や都民の意見に加え、「『未来の東京』戦略」（令和３（2021）年策定）など都の方針を踏まえ、葛西臨海水族園既存施設の利活用のコンセプト及び今後の検討の視点と方向性を示すものです。

Ⅱ．策定の背景

（１）葛西臨海水族園の現状

葛西臨海水族園は、葛西臨海公園の中に平成元（1989）年に開園し、世界初のクロマグロの群泳展示をはじめ、貴重な海の生き物に出会える日本を代表する水族館の一つです。楽しみながら海の自然への認識、水族（水生生物）についての科学的認識が培われる「海と人間の交流」の場とすることを目的として、飼育困難な海の生き物の展示の実現や希少生物の種の保存への積極的取組など、様々な先駆的な取組を行い実現してきました。

大水槽で群泳するクロマグロ

イシサンゴ

国内最大級のペンギン展示

現在の水族園は、開園から 30 年以上経過し、国内外の社会状況の変化への対応や、施設や設備の老朽化への対策の必要が生じています。

開　　園：平成元（1989）年 10 月 10 日
園 地 面 積：約 86,000 ㎡
建 築 面 積：約 13,000 ㎡（本館及び関連施設の合計）
延 床 面 積：約 16,000 ㎡（本館及び関連施設の合計）
構　造　等：鉄骨鉄筋コンクリート造地上３階建（本館）
設　　計：谷口吉生氏（株式会社　谷口建築設計研究所）
建築物等の受賞：毎日芸術賞　平成元（1989）年度　谷口吉生氏　＊葛西臨海水族園の設計に対して受賞
建築業協会賞（BCS 賞）　平成３（1991）年
公共建築賞（文化施設部門）　平成６（1994）年

建築物の特徴等：「まず、敷地との関連において、ふたつの方針の実現を試みようと思った。第一は、設計する建物が水族館であり、敷地が海辺であるので、当然のことながらこの両者を密接に関連づけた環境を実現することであった。すなわち、ただ単に魚を展示するための施設の建設を目的とするのではなく、美しい海辺の総体的な環境を創造することを計画の目的とすることであった。本館の建物と周辺の園地には積極的に水のある景観を取り入れ、敷地と海を一体化させることを意図した。（中略）敷地と周辺の自然を密接に関係づけ、東京湾の景観を積極的に取り込みながら、東京の固有な風景の中で非日常的な空間構成を演出しようとする試みであった。」

（「『新建築』1989 年 11 月号」設計メモ　引用）

「この施設は公園内に建設されたにとどまらず、その周辺のランドスケープと一体化しながら、海の中へ接近していくような演出効果まで生み出してきている。」

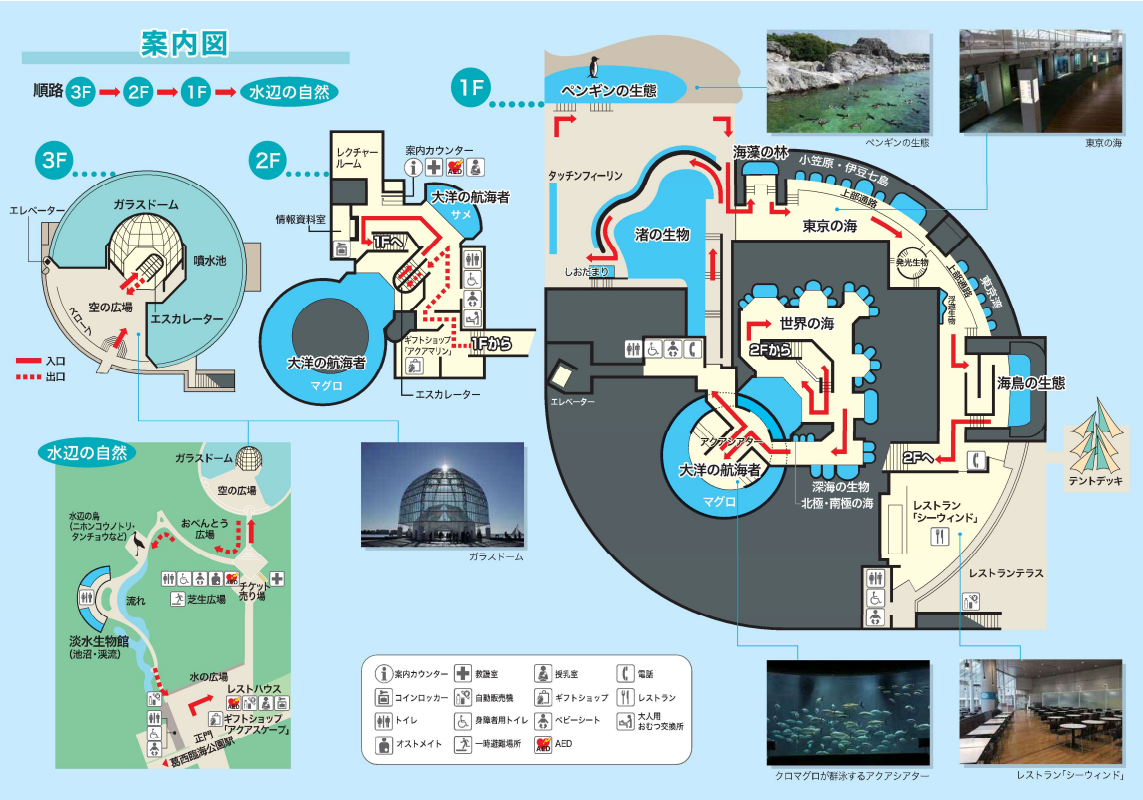
（「1991 年 BCS 賞」選評　引用）

利　用　概　況：2,200 トンのドーナツ型の大水槽で群泳するクロマグロや、国内最大級のペンギン展示場で泳ぎ回るペンギンの姿など、600 種を超える世界中の海の生き物を見ることができます。親子連れだけでなく、大人の利用も多く、小中学校など団体にも多く利用されています。

利　用　者　数：約 127 万人（令和元（2019）年度）

都民等との協働：水族園では、「東京シーライフボランティアーズ」（略称 T.S.V.）が、水槽前で生きものの解説をする「スポットガイド」や、イベント・特別展示の補助などを行っています。

写真提供：公益財団法人　東京動物園協会



館内マップ

（２）葛西臨海水族園の更新へ向けた検討の経緯

葛西臨海水族園の更新にあたっては、水族館・博物館や、環境教育、広報・宣伝・観光などの専門家により構成された「葛西臨海水族園のあり方検討会」の提言を踏まえ、平成 31 年 1 月に「葛西臨海水族園の更新に向けた基本構想」（以下「基本構想」という。）を策定しました。「基本構想」の実現に向けては、生き物と人をつなぐ展示や展示効果を高める空間演出が重要であり、これまでの展示・空間演出を抜本的に刷新しなければ実現できません。また、老朽化やアクセシビリティ等の利便性の改善、さらには社会状況の変化に伴う利用者からの要望への対応等から、以下の理由により、既存施設とは別に建築する施設に水族園機能を移すこととしました。

- 施設及び設備の老朽化や、展示水槽のアクリルガラスの劣化等が進んでおり、それらを改修するには建物の内外壁及び水槽の解体が必要であるほか、バリアフリー[1]等のアクセシビリティ[2]の改善には、建物を全面的に改造し、観客動線を見直す必要があること。
- 既存建物を大規模に改修するためには、バックヤード（水槽裏側の飼育や設備機械スペース）が狭あいで作業場所を確保できないことや、電気配線や空調ダクト、水槽やろ過タンク等の設備や配管が過密であるため、段階的な改修が困難であることから、長期にわたる全面休園が避けられないこと。

1 バリアフリー：障がいのある人が社会生活をしていく上で障壁（バリア）となるものを除去するという意味で、もともと住宅建築用語で登場し、段差等の物理的障壁の除去をいうことが多いが、より広く障がい者の社会参加を困難にしている社会的、制度的、心理的なすべての障壁の除去という意味でも用いられる。

2 アクセシビリティ：障がいの有無にかかわらず、幅広い年齢の人々が社会的インフラ、施設、設備、製品、サービスにスムーズにアクセスし利用可能なこと。

設備の搬出入ができない状況

水槽裏の飼育スペース

・大規模改修では、飼育している生き物の受入先の手配又は仮設施設の整備が必要であるが、受入施設の手配は非常に難しく、仮設施設の整備には多額の費用がかかることから、別の場所に新たな施設を建てて移転することにより、生き物への負担が少なく、仮設施設の費用が削減できること。

（３）既存施設の利活用検討

現在の葛西臨海水族園の建築物は、新たな水族園の開園時点でしゅん功後約40年となります。詳細な建物調査を行った上で、施設の有効活用の観点から更なる利活用の可能性を検討して行きます。また、既存施設は、国際的に著名な建築家である谷口吉生氏が設計したガラスドームが特徴的な建築物で、毎日芸術賞や建築業協会賞（BCS賞）等を受賞しており、ランドマークとなるなど都民に親しまれ、保存活用を求める声が寄せられています。こうした状況も踏まえ、新施設整備の取組と並行して、既存施設の利活用の可能性とその採算性等について検討することとしました。

屋上のガラスドーム

ヨットの帆を模した白いテント

Ⅰ．葛西沖の歴史、変遷

～漁業が中心の時代　昭和30（1955）年代中頃～

既存施設のある葛西沖は、昭和30（1955）年頃までは干潟が広がり、ノリ、アサリ、ハマグリ等が収穫される豊かな漁村であり、また潮干狩りや海水浴等にも利用され、東京一円からの観光客で一年中にぎわっていました。

潮干狩りに興じる子供たち。浜辺は四季を通じて東京っ子の絶好の遊び場だった。

昭和30（1955）年頃のアサリやハマグリを採る腰巻き漁。

出典：今よみがえる葛西沖（東京都第一区画整理事務所　編）

～海の汚染や地盤沈下などが深刻化した時代

昭和30（1955）年から45（1970）年頃～

その後、高度経済成長期の中、工場からの排水等による東京湾の汚染や産業廃棄物等の不法投棄、また地下水の汲上げによる地盤沈下等で環境が悪化していきます。

葛西沖の後背地区でのゴミ投棄・処分

出典：今よみがえる葛西沖（東京都第一区画整理事務所　編）

～市街地開発と自然回復を推進する時代

昭和 45（1970）年から平成元（1989）年頃～

昭和 47（1972）年、水没した土地の復元と、新たな土地の造成を行い、豊かな自然と都市機能が調和したまちをつくることを目的とする「葛西沖開発土地区画整理事業」が始まりました。公有水面の埋立てによって 348ha の新たな土地が創出され、まちの動脈となる道路や公園・緑地の整備が進みました。

航空写真（出典：国土地理院ウェブサイト）

～自然の回復が進む時代　平成元（1989）年から現在まで～

平成元（1989）年に葛西臨海水族園、葛西臨海公園及び葛西海浜公園が開園し、都民やＮＰＯ等の様々な協力を得て、徐々に豊かな自然環境が育まれてきました。現在の利用状況はⅡ（P.7）のとおりです。

Ⅱ． 利用状況等

（１）所在、アクセス

葛西臨海公園一帯は、東京湾をのぞむウォーターフロントの街葛西に位置し、首都高速湾岸線や JR 京葉線に面しています。最寄り駅の JR 京葉線葛西臨海公園駅からは徒歩約１分程度の利便性の高い場所に位置しています。お台場海浜公園や両国からは、水上バスによるアクセスも可能で、ウォーターフロントの人気スポットになっています。

（２）葛西臨海公園

葛西臨海公園は大空のもと紺ぺきの海が広がる東京湾に、緑と水と人のふれあいをテーマに誕生した公園です。

本公園は次の３つのゾーンにより構成されています。

●汐風の広場と芝生広場ゾーン（敷地の西側）　展望広場のある築山を中心とした敷地

●海の生物とのふれあいゾーン（敷地の中央）　水族園を中心とした敷地

●海辺の森と鳥の広場ゾーン（敷地の東側）　森や池がある鳥類園を中心とした敷地

図：葛西臨海公園ホームページより転載

凡例

●●●●●● 汐風の広場と芝生広場ゾーン

●●●●●● 海の生物とのふれあいゾーン

●●●●●● 海辺の森と鳥の広場ゾーン

開　　園：平成元（1989）年６ 月１ 日

開 園 面 積：777,197.44 ㎡

公 園 施 設：葛西臨海水族園、鳥類園、展望レストハウス、展望広場、汐風の広場、芝生広場、大観覧車、バーベキュー広場、ホテルシーサイド江戸川（江戸川区所管）等が立地しています。

※ 詳細については、参考１（P.18～19）をご参照ください

展望広場

展望レストハウスの眺望

バーベキュー広場と観覧車

鳥類園　上の池

利　用　概　況：園内を散策したり、芝生広場や鳥類園など、豊かな自然に親しむことができバーベキューやピクニックを楽しむ利用者も見られます。また、展望広場等では、季節に合わせた様々なイベントが行われています。

利　用　者　数：約 329 万人（令和元（2019）年度）

都民等との協働：葛西臨海公園グリーンボランティアが花壇づくりに、防災ボランティアが防災知識の普及啓発に取り組んでいます。また、鳥類園では、ひがた・たんぼ倶楽部、葛西東渚・鳥類園友の会等が維持管理や環境学習等、自然保護活動を実施しています。

（3）葛西海浜公園

東西二つのなぎさ（東なぎさは環境保全のためのゾーン）を含む水域からなる公園で、荒川と旧江戸川の河口に広がる干潟（自然干潟「三枚洲」）の保全と、都民が海辺と触れ合う機会をつくることを目的に整備されました。

西なぎさと陸側の葛西臨海公園とはヨットの帆柱をイメージした渚橋で結ばれています。

公園の干潟が、スズガモ、カンムリカイツブリ等の渡り鳥の希少な飛来地となっており、国際的に重要な湿地であることが認められ、平成 30（2018）年 10 月に東京都で初めてラムサール条約湿地に登録されました。そして、条約に基づき「葛西海浜公園保全活用計画」（令和３（2021）年 3 月）が策定されました。この中では豊かな自然環境と里海文化を保全継承していくことと、ビジターセンターを核とした交流などが目指す姿として示されています。

開　　園：平成元（1989）年6月1日

開　園　面　積：4,117,473.01 ㎡（うち水域 4,114,688.68 ㎡）

西なぎさ

西なぎさ

東なぎさの沖に飛来する
スズガモ

利　用　概　況：西なぎさでは、バーベキューや潮干狩り、夏休み期間中は海水浴体験等、海辺のレクリエーションを楽しめます。東なぎさは、自然環境を保全するため、一般利用者の立ち入りを禁止しています。

潮干狩り

海水浴体験

海苔すき体験

利　用　者　数：約 48 万人（令和元（2019）年度）

都民等との協働：西なぎさでは、指定管理者や NPO など様々な主体が、海苔すき体験、竹ひび[3]設置活動、野鳥観察会等、海の文化の継承や環境学習などの活動を実施しています。また、NPO、漁業関係者、自然保護団体等が、西なぎさや東なぎさの清掃活動を実施しています。

Ⅲ．　自然環境

葛西臨海公園一帯では、数多くの生き物を見ることができ、豊かな自然環境は NPO 団体等の自然保護活動や大学の実習、研究等の場となっています。

植物

・南側を中心に、クロマツを主体とする防風・防潮植栽
・水族園外周に常緑樹主体の植栽
・鳥類園上の池周辺に鳥寄せの食餌（しょくじ）植物の植栽

鳥類（※）

・平成 24（2012）～31（2019）年度の調査中に 13 目 31 科 78 種を確認
・カイツブリ、ハマシギ、トビ等の希少種を確認
・スズガモ、カンムリカイツブリの希少な越冬地
・平成 30（2018）年 10 月、葛西海浜公園がラムサール条約湿地に登録

魚類・底生生物（※）

・東なぎさで、トビハゼ（準絶滅危惧種）を確認
・水深が深い場所をボラやスズキの成魚が利用し、岸辺や干潟、砂浜の一帯を、ヒモハゼ、ヒメハゼ、エドハゼ等の小型の魚類が利用
・準絶滅危惧種のヤマトシジミをはじめ、チゴガニやテナガエビ類の底生生物も多数生息

[3] 竹ひび：竹の棒にカキや海苔の胞子を付着させ、成長させる用具のこと。

写真：葛西海浜公園の歩み（東京都港湾局）より転載

※「令和元年度（2019）水辺環境調査報告書(1)(2)」（江戸川区環境部）　より作成

第３章 有識者ヒアリングについて

令和２（2020）年 12 月から令和３（2021）年１月の間に、様々な分野の有識者から、既存施設の利活用についてヒアリングを実施しました。

Ⅰ．主なご意見

（１）立地・特性について

- 既存施設は、俯瞰的に見ると、東京湾、三浦半島へと繋がり、七つの海、極地へとつながる世界へのゲートである。既存施設を海へのゲートとして保存再生してもらいたい。
- 葛西臨海水族園の立地を生かした活用の方法を考えるべきである。海や干潟を再生してきた来歴から、学び、次世代の海との関わりを作っていくことを考えるに相応しい象徴の場所である。
- 葛西臨海公園の立地や公園の有する特徴（臨海・海浜をテーマとしていること等）を生かした活用をすべき。ここでなければならないもので、どこの公園にあってもいいものにすべきではない。
- 葛西臨海水族園はポテンシャルが高く、大きく２つの魅力があると認識している。１つ目は、お台場やディズニーランドと比較的近く、連携の可能性があること。２つ目は、周辺の自然環境の魅力があることである。
- 都内では１～２万人規模のアリーナが不足している。葛西臨海公園も、高速道路や駅、駐車場があるなど、アクセスはいいので、アリーナがあればニーズはあると思う。

（２）環境・教育について

- 既存施設のあるこの場所を、都の環境再生モデル、グリーンリカバリー[4]の象徴にすべきである。
- エコツアーには、ガイドツアーの発着やレクチャー道具のストック場所、ガイドを育成するライブラリやミュージアム等の情報収集する場所が必要で、既存施設はそうしたエコツアー等の会場の場としての活用が想定できる。活動のシンボルとなり、活動団体も増える可能性がある。
- 地球が生まれてから現在までの、生き物の移り変わりや汚染の歴史、将来あるべき理想に向かって再生する歴史プロセスを見せるとともに、子供たちが体験学習する拠点にすべきで、魚に触ったり、一緒に泳ぐ、学ぶ拠点として活用してはどうか。
- ただ、教育だけではなく、エンタメ要素を強化したプログラムも重要である。テーマパークのキャラクターや、アトラクション要素を入れることも重要。楽しむ要素がないと人は来ない。

[4] グリーンリカバリー：アフターコロナにおいて、これまでの経済・生活のあり方に戻るのではなく、自然と共生することにより持続可能で強靭な経済・消費活動を行う運動のこと。

（３）経営・企画について

- 既に設置されているレストラン、ホテル等と共存する必要があり、また、新たな水族園との連携やすみわけが必要である。
- 運営上の投資をあらかじめ考える必要がある。また。将来的には、都民等の管理運営への参画も理想的な体制の一つであり、当初より、都が誘導、支援等を検討し、都民等を巻き込むことも考えるとよい。
- 時間や費用の制約で、お客様が複数の施設を１度に使うことは少ない。近接する施設それぞれが、楽しく、その中で完結している必要がある。ディズニーランドの利用者は、他の施設と合わせて楽しむことは少ないため、シャワー効果は少ないのではないか。そのうえで、エリアのエンターテインメントとして、大きなまとまりが必要である。
- デザインや演出など、ここにしかない個性が必要。特に水族館は、地方にも内陸にも増えている。
- 施設建設を含んだ事業であれば、民間も参入するのではないか。公共のインフラを活用し、改修・整備して他の用途として活用する方向性は今後も増えてくるのではないか。

（４）その他

- 公園全体のプロデュース、哲学が必要。新たな水族園と既存施設を過去・現在・未来を体験できる同一のものとしてデザインしていく必要がある。

Ⅱ．利活用案

有識者から提案のあった利活用のアイデアをご紹介します。

- 海洋環境、生物史、東京の自然史（植物等）、東京湾の歴史・文化・産業等を学習する施設
- デジタルアートを使ったエンターテインメント型環境学習施設
- エコツアー[5]の発着拠点やガイド育成の場
- 防災教育の視点をもったキャンプ場
- 障がい者への理解を深めるための体験ができる施設
- 新たな水族園との連携も視野に入れた大学の環境調査・研究や都民の環境活動等の場
- 新たな水族園へのエントランス
- 東京から世界の海と環境につながる入口
- イベントの会場、多目的スペース（ユニークベニュー[6]としての活用も含む）
- ロケーションや地場産の食材を楽しめる等、地域特性を活かしたレストラン

[5] エコツアー：エコツーリズム（地域ぐるみで自然環境や歴史文化など、地域固有の魅力を観光客に伝えることにより、その価値や大切さが理解され、保全につながっていくことを目指していく仕組み）を実践するためのツアーのこと。

[6] ユニークベニュー：会議やレセプション、ビジネスイベント等の特別感を演出しながら開催できる会場（歴史的な建造物や美術館等）のこと。

第4章 都民アンケート調査について

令和３（2021）年６月に、葛西臨海水族園を含む葛西臨海公園一帯、水族園が移転した後の現在の水族園建物の活用に対する意識や要望について、インターネット都政モニターアンケート[7]を実施しました。

Ⅰ．調査項目

Ｑ１　葛西臨海公園一帯の利用状況
Ｑ２　利用したことのある公園施設
Ｑ３　利用したいと思う公園施設
Ｑ４　公園一帯の現在の魅力
Ｑ５　今後の葛西臨海公園に望む機能・施設
Ｑ６　新しい葛西臨海水族園への期待
Ｑ７　新しい葛西臨海水族園のサービス
Ｑ８　現水族園（既存施設）の展示・プログラム
Ｑ９　現水族園（既存施設）の活用
Ｑ10　葛西臨海公園一帯について（自由意見）

Ⅱ．調査結果

【調査結果の概要】

今回、アンケート調査にご協力いただいた都政モニターの７割以上が、葛西臨海公園に行った経験を有し、そのうち８割以上の方が、葛西臨海水族園を利用し、また、今後利用したいと答えるなど、水族園を、公園一帯で最も魅力ある施設と感じています。

さらに、公園一帯の魅力として、海と空、緑が広がる眺望や、野鳥や植物等が自生する豊かな自然環境など、自然とのふれあいを挙げる方が多く、今後、公園に望む機能や施設についても、自然を楽しみ、学んでいきたいという立地特性を生かした要望が多く、生き物の生態や自然環境等を学べる学習施設が半数以上を占めました。

既存施設の利活用方法について、立地特性を生かし環境学習の場として利用する場合、新たな水族園との連携や、AR[8]やVR[9]などのデジタル技術を用いた新たな展示を望む声が多く、生物展示をメインとした新たな水族園との相乗効果や機能分担が求められています。

---

7 インターネット都政モニターアンケート：インターネットの特性を生かし、都政の緊急課題等に関する意見・要望等を迅速に把握するため、都内に居住する満18歳以上の方を対象に公募し、性別、年代、地域などを考慮の上選定した500人のモニターを対象に実施するアンケート。

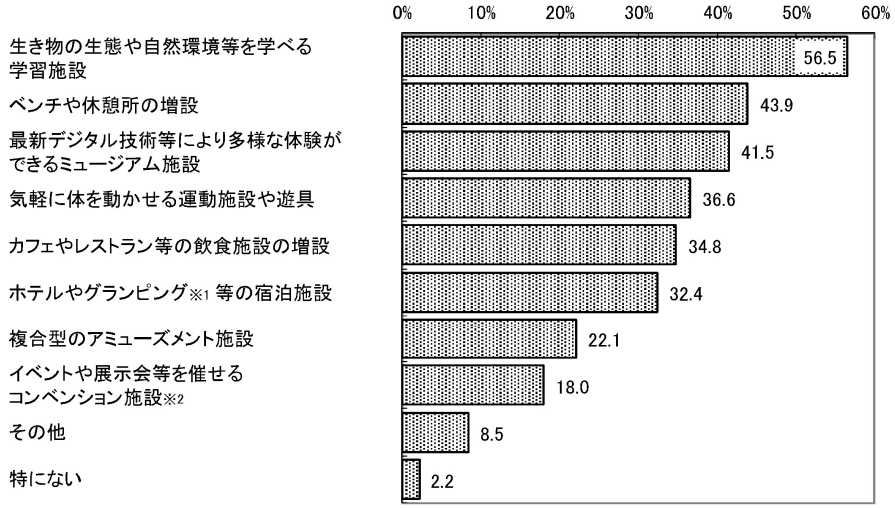
8 AR：「Augmented Reality」の略で、日本語では、「拡張現実」という。現実の風景にコンピューターで生成した情報を重ね合わせることで、現実世界を拡張しようという技術。

9 VR：「Virtual Reality」の略で、日本語では「仮想現実」という。コンピューター上にCG等で人工的な環境を作り出し、あたかもそこにいるかの様な感覚を体験できる技術。

自由意見でも、公園一帯を豊かな自然に親しめる貴重な場所であると評価した上で、ここにしかない、海洋を含む自然環境を生かした新たな展開を求める声が多く、既存施設については、民間による既存施設の利用や、その収益による施設維持などの提案もありました。

※ 詳細については、参考３（P.20）資料をご参照ください

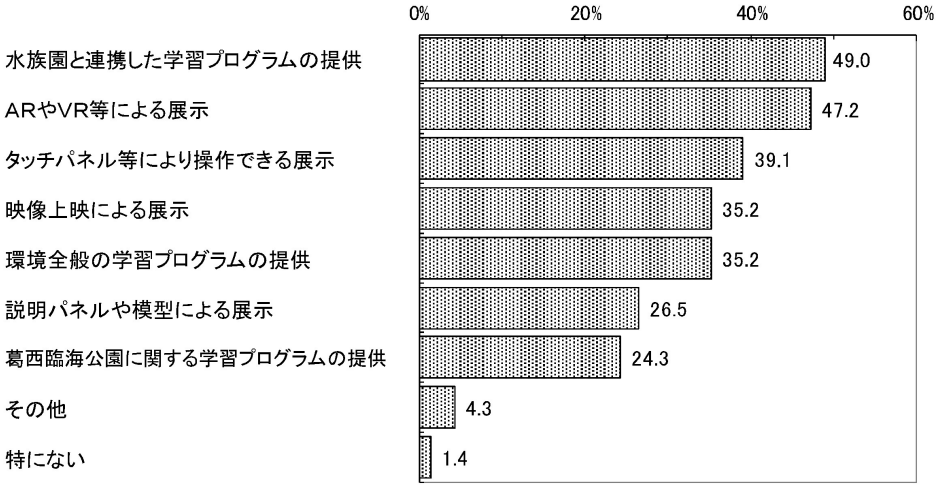
【Q5】今後の葛西臨海公園に望む機能・施設



※1 グランピング：キャンプの一種で、自然を楽しみながらホテル並みのサービスを受けられる宿泊施設。通常のキャンプと違い、テント設営や料理を作ることもなく、テント泊を楽しめる。

※2 コンベンション施設：会議やイベント等を開催できる複合施設

【Q8】現水族園（既存施設）の展示・プログラム



第5章 利活用の基本的考え方について

前章までの内容に加え、「『未来の東京』戦略」など都の方針を踏まえ、葛西臨海水族園既存施設の利活用のコンセプト及び今後の検討の視点と方向性をまとめました。引き続きこれらを踏まえ、検討を進めていきます。

Ⅰ．コンセプト

『葛西臨海公園内に立地し、葛西海浜公園にも接するという特性を生かして、自然に親しみながら環境教育を行う場とするなど、新たな水族園とも有機的に連携しながら既存施設を利活用することにより、周辺一帯の魅力を向上させる。』

豊かな自然に囲まれる既存施設《現水族園》

東なぎさ（海浜公園）

写真提供：公益財団法人　東京動物園協会、公益財団法人東京都公園協会

Ⅱ．検討の視点と方向性

持続可能な社会への貢献

- 「未来の東京」戦略に示された将来像「水と緑を一層豊かにし、ゆとりと潤いのある東京」を踏まえ、新たな水族園とも連携しながら、環境教育を基本に、文化、観光、福祉など様々な分野での利活用を検討する。
- 現水族園のコンセプトである「海と人間の交流の場」としての利活用を検討する。
- グリーンリカバリーの象徴として、葛西沖の自然再生の歴史等を表現、発信する場とすることを検討する。

公園全体の魅力向上

- 葛西臨海公園や葛西海浜公園の公園全体の利用動線や機能がスムーズにつながるような利活用を検討する。特に新たな水族園へのエントランスとするなど、一体的な利用を十分に考慮する。
- 周辺施設のデザインの統一を図る等、一体的な景観が確保できるよう努める。

周辺施設との機能分担や相乗効果の創出

- 新たな水族園や葛西海浜公園のビジターセンター等と機能は分担させつつ、そのうえで、生物展示をメインとする新たな水族園に対し、AR や VR などのデジタル技術を展示に用いるなど、相乗効果により魅力が高まる施設を目指す。
- 既存のレストラン、ホテル等周辺施設と共存できるように連携を図る。

地域及び産学官民との連携

- 地元江戸川区と連携し、地域の声等も参考に利活用を検討する。
- 企業の社会貢献活動や、ボランティア等都民活動の拠点としての活用を検討する。
- ラムサール条約湿地に接する特性を踏まえ、関連する調査・研究や環境保全活動の拠点、MICE[10]、ミュージアム等としての利用など、SDGｓ[11]の実現の場として、様々な主体との連携を検討する。
- お台場等周辺の人気スポットとのアクセス向上や非日常的な体験として、舟運の活用を検討する。

最新技術等の活用

- デジタルトランスフォーメーション（DX：Digital Transformation）[12]を進めていく都の方針を踏まえ、魅力的なサービスの提供や効率的な管理運営等に向け、デジタル技術の活用を進める。
- 技術革新を見越して、設備更新が行いやすい施設整備や運用体制等を確保する。

事業性及び採算性

- 新たな利活用には、設備更新やバリアフリー対応等相当な改変や、維持管理費も必要となるため、事業性の面からも検討を行い、建物の保存が確実に行えるよう、資金が確保できる制度構築を図る。
- 採算性を考慮し、施設の利活用について、エリアや時間（期間）を区切り、様々なニーズをきめ細やかに取り込み、反映させていく手法を検討する。
- フレキシブルに最先端のものを採用できるよう、施設の転用が可能な仕組み等を検討する。

Ⅲ. 今後の検討の進め方

今後は、既存施設の利活用における事業性や採算性を探るため、民間事業者へヒアリング等を行うほか、マーケットサウンディング[13]等の市場調査も実施し、情報収集を行っていく予定です。新施設へ水族園機能を移転した後、施設の状態について調査を行い、利活用の方針を決定していきます。

---

10 MICE：企業等の会議（Meeting）、企業等の行う報奨・研修旅行（インセンティブ旅行）（Incentive Travel）、国際機関・団体、学会等が行う国際会議 （Convention）、展示会・見本市、イベント（Exhibition/Event）の頭文字を使った造語で、これらのビジネスイベントの総称。

11 SDGｓ：2001 年に策定されたミレニアム開発目標（MDGs）の後継として，2015 年９月の国連サミットで加盟国の全会一致で採択された「持続可能な開発のための 2030 アジェンダ」に記載された、2030 年までに持続可能でよりよい世界を目指す国際目標。

12 デジタルトランスフォーメーション（DX：Digital Transformation）：企業がビジネス環境の激しい変化に対応し、データとデジタル技術を活用して、顧客や社会のニーズを基に製品やサービス、ビジネスモデルを変革するとともに、業務そのものや組織、プロセス、企業文化・風土を変革し、競争上の優位性を確立すること。

13 マーケットサウンディング：公共施設の整備や運営、公的不動産の利活用などの事業検討段階において、民間事業者の意見や新たな提案等を把握し、新たな事業案件の形成や事業の進展を図ることを目的として実施する市場調査・情報収集のこと。

参考

参考１　主な公園施設等

展望レストハウス（クリスタルビュー）　谷口吉生氏（株式会社　谷口建築設計研究所）設計

：平成７（1995）年７月開設。地上２階地下１階建てのガラス張りの展望施設で、東京湾を一望できる。建物内に、海辺で楽しめるカフェ&BBQ をコンセプトとした店舗がオープン（平成 31 年４月）

東京水辺ライン発着所（東なぎさレストハウス）

谷口吉生氏（株式会社　谷口建築設計研究所）設計

：葛西臨海公園とお台場海浜公園を往復する「葛西・お台場周遊」、お台場海浜公園、両国、浅草（二天門）を結ぶ「葛西・浅草クルーズ」のコースが発着

鳥類園ウォッチングセンター

：平成６（1994）年４月開設。情報コーナーで、鳥に関する映像や展示を実施。老朽化に伴い、改修予定

レストラン　PARKLIFE CAFÉ&RESTAURANT

：平成 31（2019）年３月リニューアル。ハワイをテーマに、自然、木のぬくもり、光、風を表現した店内に、キッズスペースも併設

レストラン　CRYSTAL CAFÉ(クリスタル・カフェ)

：クリスタルビューの中にある、海辺で楽しめるカフェ＆BBQ をコンセプトにしたリゾートフルな店舗

バーベキュー　SORAMIDO BBQ(ソラミド バーベキュー)

：令和元（2019）年３月オープン。塊肉やシーフードなど魅力的で贅沢な食材を使用し本格グリラーを用いたワンランク上の“プレミアム BBQ”を楽しむことができる

ホテルシーサイド江戸川

：平成元（1989）年にオープンした江戸川区が保有するホテル。客室合計 29 室

大観覧車

：平成 13（2001）年３月にオープンした高さ 117m、日本最大級の観覧車

カヌー・スラロームセンター　※公園施設外

：葛西臨海公園の隣接地に整備された国内初の人工カヌースラロームコース（アスリートを強化、育成する拠点とするとともに、様々な水上スポーツや水上レジャーの機会を提供）

展望レストハウス（クリスタルビュー）

東京水辺ライン発着所

鳥類園ウォッチングセンター

レストラン
PARKLIFECAFÉ&RESTAURANT

レストラン CRYSTAL CAFÉ

バーベキュー　SORAMIDO BBQ

ホテルシーサイド江戸川

大観覧車

カヌー・スラロームセンター

参考２　ラムサール条約

正式名称「特に水鳥の生息地として国際的に重要な湿地に関する条約」

ラムサール条約は、水鳥を食物連鎖の頂点とする湿地の生態系を守る目的で昭和 46（1971）年にイランのラムサールで採択された湿地の保全と利活用に関する国際条約です。日本は昭和 55（1980）年に加入しており、釧路湿原や尾瀬など令和３（2021）年時点で 52 湿地が登録されています。葛西海浜公園は、都内では初めての登録であり、９つの国際基準のうち、次の３つを満たしています。

①【基準４】動植物のライフサイクルの重要な段階を支えている湿地。
または悪条件の期間中に動植物の避難場所となる湿地
⇒スズガモ・カンムリカイツブリが該当

②【基準５】定期的に 20,000 羽以上の水鳥を支えている湿地
⇒ガンカモ類が該当

③【基準６】水鳥の１種または、１亜種の個体群の個体数の 1%以上を定期的に支えている湿地
⇒スズガモ（2,400 羽以上）・カンムリカイツブリ（350 羽以上）が該当

登録認定証

参考３　都民アンケート調査結果の詳細

都政モニターアンケートの調査結果詳細については、以下をご覧ください。

・令和３年度第１回インターネット都政モニターアンケート
「葛西臨海水族園を含む葛西臨海公園一帯について」調査結果

URL: https://www.metro.tokyo.lg.jp/tosei/hodohappyo/press/2021/08/31/01.html

参考４　新たな水族園（葛西臨海水族園の更新に向けた事業計画）

（１）新たな理念

「海と接する機会を創出し、海と人とのつながりを通して海への理解を深める水族園」という新たな理念のもと、持続可能な社会の実現に貢献するため、現在の水族園の隣接地に、新たな水族園を整備します。

（２）展示・空間演出のポイント

・海の生態系をリアルに再現
・ICT[14]等の最新技術の活用
・人の営みと海との関係性を伝える「ねらい」に沿った展示づくりで、学習効果を向上

[14] ＩＣＴ：Information & Communications Technology の略。情報通信技術。

（３）施設規模等

・現状の使用面積約 19,400 ㎡から、延床面積 22,500 ㎡程度に拡充

＊拡充する例…バリアフリー対応・授乳室・無料休憩所等（約 600 ㎡）、
飲食販売スペース（約 200 ㎡）、教育普及スペース（約 460 ㎡）、
展示水槽スペース（約 100 ㎡）、研究スペース（約 200 ㎡）、
飼育スペース（約 500 ㎡）、設備機械スペース（約 500 ㎡）、
管理スペース（約 500 ㎡）

・バリアフリー対応とともに、アクセシビリティを確保することや、施設の換気機能の強化をはじめ、様々な危機管理に対応できる施設とする等の施設整備要件を設定

（４）事業手法

・都立の水族園としての公的使命を果たしつつ、民間のノウハウを活用できる手法により、新たな水族園の整備、維持管理、運営を実施（PFI－BTO[15]方式と指定管理者制度[16]の併用）

・高い専門性を活用した運営や、誰でも利用しやすい料金設定等サービス向上を図る

・財政面でのコスト縮減もねらい

サンゴ礁の生態系の水槽（300～500t）
地球温暖化の現状も学べる展示

外洋の生態系の水槽（3000t）
水槽を拡大し、マグロの産卵を安定化

15　PFI－BTO 方式：PFI 事業のうち、民間事業者が施設等を建設し、施設完成後に公共施設等の管理者等に所有権を移転し、民間事業者が維持・管理及び運営を行う事業方式。

16　指定管理者制度：地方自治法第 244 条の２第３項による制度で、公の施設の管理等を、地方公共団体に代わって民間事業者をはじめ NPO 団体やボランティア団体などが行う（代行する）制度。

（５）検討の経過

年度	検討内容
平成 21（2008）年度～28（2016）年度	コンサルタント等の協力による基礎調査、検討
平成 29（2017）年度	葛西臨海水族園のあり方検討会設置（12 月～ 全５回）
平成 30（2018）年度	葛西臨海水族園のあり方検討会報告書公表（10 月）
	葛西臨海水族園の更新に向けた基本構想（素案）公表、意見募集（11～12 月）
	葛西臨海水族園の更新に向けた基本構想公表（１月）
	葛西臨海水族園事業計画検討会設置（１月～ 全５回）
平成 31（2019）年度	葛西臨海水族園の更新に向けた事業計画（素案）公表、意見募集（12 月～１月）
	葛西臨海水族園事業計画検討会報告書公表（３月）
令和２（2020）年度	葛西臨海水族園の更新に向けた事業計画公表（10 月）

参考５　公共建築物利活用事例

他の自治体では、施設の老朽化や時代のニーズ等に対応するため、施設の長寿命化や有効利用等を目的とした様々な取組が実施されています。

官民連携（PPP）手法により利活用した公共建築物のうち、３事例を紹介します。

		京都会館（ロームシアター京都）	立誠ガーデンヒューリック京都	旧奈良監獄
延床面積（改修後）		21,049 ㎡	14,929.84 ㎡	約 10,000 ㎡
構造		RC 造	RC 造 一部 SRC 造	煉瓦造
元建築しゅん功年		昭和 35（1960）年	昭和３（1928）年	明治 41（1908）年
築年数 （転用開業時）		５６年	９２年	116 年 （開業予定の令和６（2024）年度時点）
設計者 （旧建築物）		前川國男	京都市営繕課	山下啓次郎
所有権	土地	公共	公共	公共
	建物	公共	民間	公共
転用の概要		既存施設の一部（第１ホール）を総合舞台芸術（バレエ・オペラ等）が可能な多目的ホールへ建替え	小学校の校舎をホテルに改修し、８階建新築ホテルと連結。地元協議を重ね、地域交流施設を併設	独房を客室に転用した日本初の監獄ホテル。敷地内にホテルと複合商業施設を改修・新築
転用後の運営主体		京都市 ※転用前から京都市	ヒューリック株式会社	旧奈良監獄保存活用株式会社（代表企業：星野リゾート）
PPP 手法		指定管理制度	定期借地権	公共施設等運営権（コンセッション）
選定理由等		建物価値の継承と機能性向上の折り合い	行政が民間活力を借りながら遊休資産を活用する体制と制度を確立	葛西臨海公園との立地類似性（市中心部から離れた広い敷地）
その他特記事項		改修費用にネーミングライツ[17]を充当（50 年、約 52 億円）	学校跡地活用実施要項と事業者登録制度を適用	国指定重要文化財（平成 29 年）

[17] ネーミングライツ：スポーツ施設や文化施設などに企業名やブランド名などを命名することができる権利。