

葛西臨海水族園(仮称)整備等事業  
実施方針

令和3年9月  
東京都

## 目次

第1 特定事業の選定に関する事項	1
1 特定事業の事業内容に関する事項	1
2 特定事業の選定方法に関する事項	8
第2 民間事業者の募集及び選定に関する事項	9
1 民間事業者の募集及び選定	9
2 民間事業者の選定方法	9
3 民間事業者の募集及び選定スケジュール(予定)	9
4 技術審査委員会の設置	10
5 応募者の資格要件	10
第3 事業者の責任の明確化等事業の適正かつ確実な実施の確保に関する事項	15
1 事業者の責任の明確化に関する事項	15
2 事業者の責任の履行の確保に関する事項	15
第4 公共施設等の立地並びに規模及び配置等に関する事項	17
1 立地に関する事項	17
2 新水族園の計画に関する事項	17
3 新水族園の計画要件等に関する事項	17
4 土地の使用に関する事項	18
第5 配布資料、提案書、協定の解釈について疑義が生じた場合の措置に関する事項	19
1 疑義が生じた場合の措置	19
2 管轄裁判所の指定	19
第6 事業の継続が困難となった場合における措置に関する事項	20
1 事業の継続が困難となる事由が発生した場合の措置	20
2 事業の継続が困難となった場合の措置	20
3 融資機関又は融資団と都の協議	21
第7 法制上及び税制上の措置並びに財政上及び金融上の支援に関する事項	22
1 法制上及び税制上の措置に関する事項	22
2 財政上及び金融上の支援に関する事項	22
3 その他の措置及び支援に関する事項	22
第8 その他特定事業の実施に関し必要な事項	23
1 本事業において使用する言語	23
2 書類作成に係る費用	23
3 議会の議決	23
4 情報公開及び情報提供	23
5 問い合わせ先	23
6 質問又は意見等の受付及び回答の公表	23

## 第1 特定事業の選定に関する事項

---

### 1 特定事業の事業内容に関する事項

(1) 事業名称

葛西臨海水族園(仮称)整備等事業(以下「本事業」という。)

(2) 事業に供される公共施設の名称

葛西臨海水族園(仮称)(以下「新水族園」という。)

(3) 公共施設等の管理者

東京都知事 小池 百合子

(4) 事業目的

葛西臨海水族園は、都立葛西臨海公園に平成元年に開園し、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園の一つである。

現在の施設は、開園して30年以上が経過し、東京都民をはじめとする多くの利用者に親しまれる中で生じた国内外の社会状況の変化や建物、展示環境、設備機器の老朽化、さらには利用者からのサービス向上の要望等に適切に対応することが求められている。

そのため、これからも都立水族園として社会的責任を果たし、持続的に発展していくためのあり方について「葛西臨海水族園のあり方検討会」が開催され、その成果報告書をもとに都は「葛西臨海水族園の更新に向けた基本構想」(平成31年1月)(以下「基本構想」という。)を策定した。

「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新たな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ないこと、また、老朽化やアクセシビリティなどの利便性の改善、さらには社会状況の変化に伴う利用者からのサービス向上の要望等への対応などからも、新たな施設を整備し、水族園機能を移すこととした。

その後、「基本構想」の実現方策として、新たな水族園の展示のねらいや施設規模、事業手法について「葛西臨海水族園の更新に向けた事業計画」(令和2年10月)(以下「事業計画」という。)を策定・公表した。

本事業の目的は、こうした背景を踏まえて、園地内に新たな水族園を整備し、長期にわたって適切な管理を行うことにより、「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」を実現することである。

本事業の実施に当たっては、民間の資金、創意工夫及び技術的・経営的能力等を活用し、効率的・効果的な事業推進を図るため、「民間資金等の活用による公共施設等の整備等の促進に関する法律」(平成11年法律第117号。以下「PFI法」という。)に基づいて行う。

## (5)新水族園の将来像

新水族園の将来像は「基本構想」で示されている。本事業の前提となる新たな水族園像を「基本構想」より転載する。

### ①新たな理念

○葛西臨海水族園はこれまで、自然教育を重視し、水界の生き物にスポットを当てた、自然の多様さ、豊かさを伝える展示、プログラム等を実施してきました。「海と人間の交流」の場という現在の理念は、海洋への関心を高め、楽しみながら海の自然への認識、水族についての科学的認識を培うものです。

○今後は、生き物の多様さ、豊かさに留まらず、持続可能な社会の実現に貢献することを重視し、長期的、継続的に取り組んでいきます。さらに、人の営みと海との関係性を伝えることが相応しい、淡水と海水の結節点という立地を活かし、水界を含めた海の文化や歴史を伝えていきます。

○加えて、周辺施設等との連携を図りながら、東京湾に面する立地の魅力、水族園という施設の魅力を広めていきます。

### 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』

### 行動規範

『あらゆる人々に対して、海への興味や関心を高めることができる場とします』

『海を持続可能な形で利用できるように、私たちのライフスタイルの転換を促します』

『自然と人との共生に向けて行動し、東京湾や東京湾流域等の豊かな海を未来に残す一翼を担います』

『東京湾や海に関する文化や歴史を発信します』

『海の未来を考え、行動する人材を育てます』

『海を感じる魅力的な時間や空間を提供します』

○こうした新たな理念の下、行動規範を遵守し、日本を代表する水族館として、水族館のトップランナーであり続けるように取り組みます。

### ②機能の再構築

○葛西臨海水族園は、海や海の生き物と触れ合う機会が少ない都市生活の中で、貴重な体験ができる場であるとともに、安価で健全なレクリエーションの場として親しまれています。多くの方々に「うみをとどける」移動水族館事業、高度な飼育技術により実現した展示の数々等、4つの機能を相互に関連付け、組み合わせた様々な取組を実施してきました。

○しかし、新たな理念を達成するためには、持続可能性を重視した行動への転換等、新たな取組を行う必要があります。そのため4つの機能を、報告書の提言にある通り6つの機能として再構築し、6つ全てを有機的につなげた取組となるように発展させていきます。

#### ア 有機的に関わり合う6つの機能

- ①調査・研究
- ②収集・飼育・繁殖
- ③展示・空間演出
- ④レクリエーション
- ⑤学習・体験
- ⑥環境保全への貢献

#### イ 機能を発揮させるために

- 持続可能性を重視した収集や調達、海への理解を深めるプログラム等、海の持続可能性を守るための取組や活動を基本にします。
- 海の大きさ、豊かさ、美しさを、生き物の生息域の生態系とともに再現し、臨場感、期待感が高まる展示・空間演出となるように取り組みます。
- 来園者の多様なニーズに対応した過ごし方を提供するとともに、新たな活力を生み出せる場となるような取組を行います。
- あらゆる人々に幅広い学びの機会を提供するほか、学習・体験プログラムの実施に当たっては、人と人とのコミュニケーションを重視します。
- 様々な組織・団体等との連携により、研究、活動等の幅を広げられるように取り組みます。
- これまで培った技術力の維持・発展に留まらず、ノウハウの継承やサービス向上につながるスタッフの育成等で、理念の実現に向け様々な挑戦を続けていきます。

#### ウ 施設性能について

- 現在の葛西臨海水族園は、21世紀に向けて水族館の先導的役割を果たす目標のもと、様々な展示手法を導入しました。
- しかし、施設、設備の老朽化が進み、アクセシビリティの確保も難しい等、約30年の間に様々な課題が顕在化しました。新たな水族園像の実現には、施設に関する抜本的対策を講じる必要があります。
- 加えて、子どもから大人まで幅広い世代が楽しめる水族園としての性能、持続可能な水族園施設に欠かせない性能を確保することも不可欠です。
- そこで、新たな水族園に必要な施設性能の検討に当たっては、1)誰もが使いやすく魅力的な施設、2)機能を発揮させるための性能、3)メンテナンス性能の確保、4)環境負荷の低減の4つの視点に留意します。

#### エ 管理運営に当たって

- 葛西臨海水族園では、解説板の多言語化、開園時間延長による来園者誘致、ガラスドームでのウエディングの実施、西なぎさでの観察会等、様々なサービス向上の取組を進めています。こうした取組を進める上で、経費削減は欠かせません。そのため、電力消費や海水

使用量を抑える取組も行っています。

○しかし、適切な管理運営には、更なる来園者の誘致と経費の削減が重要で、費用対効果を見極めることや、長期的・安定的な運営を可能とする仕組みを検討する必要があります。

○加えて、非日常的なレクリエーション性能を備えた水族園という施設、東京湾に面した葛西臨海公園という立地の潜在力を一層引き出し、周辺施設等との連携を図りながら、多くの利用者を魅了する取組を戦略的に進める必要があります。

○そこで、新たな水族園の管理運営を検討するに当たっては、(ア)来園者増加、(イ)情報発信、(ウ)連携強化、(エ)経営の4つの視点に留意します。

(6)業務内容及び範囲

本事業を実施する者として PFI 法第 8 条第 1 項の規定に基づき、都が選定した民間事業者(以下「選定事業者」という。)は、次の業務を行う。

- ①施設整備業務
- ②開業準備業務
- ③維持管理業務
- ④付帯業務

なお、上記に含まれない新水族園の運営業務については、都は、動物飼育に対して高い専門性を有する団体を指定管理者として選定し、当該団体により行うことを想定している(以下、新水族園の指定管理者を「指定管理者」という。)

指定管理者は現時点では未定であるが、都と事業契約を締結し本事業を担う者(以下「事業者」という。)は、設計段階より当該時点で運営業務を行っている指定管理者と協議を行い、適切に運営できる施設の整備を目指す。開業準備・維持管理・運営段階においては、事業者と当該時点での指定管理者が業務を分担、協力して実施することを予定している。

都、事業者、指定管理者の業務範囲・分担は以下のとおりである。

■施設整備業務

業務内容		事業者	指定管理者
事前調査業務		○	
設計業務		○	○※1
建設工事業務	展示制作及び設置を含む	○	
什器備品等調達・設置業務		○※2	
工事監理業務		○	
施設の引渡し業務		○	

※ 1 動物飼育の観点からの専門的な助言等の支援を行う。

※ 2 既存施設から新水族園へ移す都所有の什器備品や展示品・生物等は含まない。

【都が行う業務】

- ・事業者から要求水準書等に定める事業の実施状況報告の定期的な提出を受け、各専門家からの助言をもとに、履行状況を確認する。
- ・上記業務に関して、要求水準書の内容から逸脱していることが判明した場合には、事業者に対して是正を指示する。

■開業準備業務

業務内容		事業者	指定管理者	
事前広報業務	ホームページ広報物の制作	○※	○	
	広報活動・イベントの実施		○	
移転・引越業務	移転計画の作成		○	
	什器備品移送業務		○	
	展示品、生物等移送業務		○	
展示準備業務	常設展示・企画展示の準備		○	
記念式典開催業務	内覧会・開業式典の開催		○	
開業準備期間中の維持管理業務	従業員の雇用・研修等		○	
	開業準備期間中の維持管理業務			

※ 開業準備にあたり、新水族園の一時使用の承諾や操作方法の説明など、必要な支援を行う。

【都が行う業務】

- ・東京都公式ホームページや都の広報誌などによる広報活動や記念式典を実施する。

■維持管理業務

業務内容		事業者	指定管理者
建築物保守管理業務	建築物保守管理	○	
建築設備保守管理業務	電気設備保守管理	○	
	機械設備保守管理		
飼育展示機器・展示物保守管理・修繕業務	飼育展示機器保守管理・修繕 対象：循環ろ過設備、オゾン発生設備、塩素発生設備、プロテインスキマー設備、水温維持設備、給気設備、排水浄化設備など		○
	展示物保守管理・修繕 対象：水槽、水槽内造形（擬岩・擬草等）、解説板など		○
什器・備品保守管理・修繕業務	什器備品保守管理・修繕 対象：指定管理者の業務に関連する什器備品など		○
	什器備品保守管理・修繕 対象：事業者の業務に関連する什器備品など	○	
清掃業務	日常清掃・定期清掃	○※1	
植栽・外構保守管理業務	植栽維持管理	○	○※2
	外構保守管理	○	
環境衛生管理業務	空気環境測定	○	
	給排水・衛生設備点検		
	貯水槽点検 飲料水水質検査		
警備業務	有人警備・機械警備	○	

業務内容		事業者	指定管理者
大規模修繕支援業務	長期修繕計画作成	○※3	○
光熱水費負担業務	光熱水費支払	○※4	○

- ※1 展示水槽、キーパースペースなどの清掃などを除く。
- ※2 計画敷地内に、展示物として造る植栽（田んぼ等）がある場合の保守点検を行う。
- ※3 建設時に長期修繕計画を作成し、事業期間中は飼育展示機器・展示物等に関して指定管理者からの情報提供を受け、随時更新する。
- ※4 付帯業務におけるレストラン・カフェ運營業務に係る光熱水費を負担する。

#### 【都が行う業務】

- ・事業者から要求水準書等に定める事業の実施状況報告の定期的な提出を受け、各専門家からの助言をもとに、履行状況を確認する。
- ・上記業務に関して、要求水準書の内容から逸脱していることが判明した場合には、事業者に対して是正を指示する。
- ・維持管理・運営が適切に行われるように、都・事業者・指定管理者間の協力体制を確保するため、連絡調整機能を担う協議会等を実施する。
- ・長期修繕計画をもとに大規模修繕工事を実施する。

#### ■運營業務

業務内容		事業者	指定管理者
飼育展示業務	常設展示業務		○
	企画展示業務		○
	体験プログラム		○
	ワークショップ		○
	生物等管理業務		○
来館者案内業務	窓口業務		○
	案内誘導業務		○
	入園料徴収業務		○
広報・PR業務	広報業務		○
	ホームページ保守運用業務		○
教育・研究業務	教育普及業務調査研究業務		○

#### 【都が行う業務】

- ・維持管理・運営が適切に行われるように、都・事業者・指定管理者間の協力体制を確保するため、連絡調整機能を担う協議会等を実施する。

#### ■付帯業務

業務内容		事業者	指定管理者
付帯業務	売店運營業務		○
	レストラン・カフェ運營業務	○	○※

- ※ 一部のメニュー開発等において、海洋知識の教育普及等を目的とした助言を行う。



(7)事業方式

本事業は、PFI 法に基づき、事業者が自ら提案した新水族園の設計・建設を行ったのち、未使用のまま都に引渡し、その上で事業期間中の維持管理業務を実施するBTO(Build-Transfer-Operate)方式により行う。

(8)事業期間

本事業の事業期間は、事業契約締結日の翌日から令和 30 年3月 31 日までとする(新水族園の維持管理期間は、供用開始予定の令和 10 年3月から令和 30 年3月 31 日までの 20 年間とする)。

(9)事業スケジュール

事業スケジュールは以下を予定している。

日程	内容
令和4年12月	事業契約の締結
令和4年12月～令和9年9月	新水族園の設計・建設
令和9年10月～令和10年3月	新水族園の開業準備
令和10年3月	新水族園の供用開始
令和30年3月	事業契約終了

(10)サービス対価の支払い

都は、事業者との間で締結する事業契約に従い、事業者が提供したサービスの対価を支払う。事業者の業務範囲に係るサービス対価は、以下の種類に分類される。詳細は、入札公告時に示す。

①施設整備業務に対するサービス対価

新水族園の整備に要する費用及び都が分割して支払うことに伴う割賦利息等の合計額であり、建設工事完了後から事業期間終了までの間で支払う割賦払いとする。

②開業準備業務に対するサービス対価

業務が発生した年度に支払う予定である。

③維持管理業務に対するサービス対価

供用開始から事業期間終了までの間、事業契約に定める金額を支払う。

(11)事業者の収入

事業者は上記に示すサービス対価のほか、付帯業務におけるレストラン・カフェ運營業務により得られる収入を収受できる。

(12)本事業の実施に関する協定等

都は、PFI 法に定める手続に従い本事業を実施するため、次に掲げる協定等を締結する。

①基本協定

都は、選定事業者との間で、本事業の円滑な実施に必要な基本的事項を定めた基本協定を締結する。なお、基本協定書(案)は、入札公告時に示す。

②事業契約

都は、基本協定の定めるところにより、事業者との間で仮契約を締結し、都議会の議決を経た

後に、事業契約を締結する。なお、事業契約書(案)は、入札公告時に示す。

### ③連携協定

都は、前述のとおり、新水族園の開業準備、維持管理・運営段階において事業者と指定管理者が業務を分担、協力して実施することを想定しているため、事業契約締結後に事業者と指定管理者との間で連携協定の内容の詳細等について協議を行い、協議が整い次第、事業者及び指定管理者との間で連携協定を締結する。なお、連携協定書(案)は、入札公告時に示す。

### (13) 遵守すべき法令及び許認可等

事業者は、本事業の実施に当たって、関係法令(関係する施行令、施行規則、条例等を含む。)等を遵守すること。

なお、関係法令に基づく許認可等が必要な場合は、事業者の負担によりその許認可等を取得しなければならない。

### (14) 事業期間終了時の措置

事業者は、事業期間中の維持管理業務を適切に行うことにより、事業終了時点においても、新水族園を良好な状態に保持していなければならない。

## 2 特定事業の選定方法に関する事項

### (1) 選定基準

都は、本事業を PFI 事業として実施することにより、事業期間全体を通じた都の財政負担の縮減やサービスの向上が図られ、効率的かつ効果的に実施できると判断したときは、PFI 法第 7 条に基づく特定事業として選定する。

### (2) 評価方法

都の財政負担見込額の算定に当たっては、事業者からの税込その他の収入等があると現実に見込まれる場合は適切な調整を行い、将来の費用と見込まれる財政負担の総額を算出し、これを現在価値に換算することにより評価を行う。

サービスの水準については、客観性を確保した上で定性的な評価を行う。

### (3) 選定結果の公表

本事業を特定事業と選定した場合は、その判断の結果を評価の内容と併せ、速やかに公表する。また、事業の実施可能性についての客観的な評価の結果等に基づき、特定事業の選定を行わないこととしたときも同様に公表する。

## 第2 民間事業者の募集及び選定に関する事項

### 1 民間事業者の募集及び選定

都は、本事業をPFI法第7条に基づき特定事業として選定した場合は、本事業への参加を希望する民間事業者の募集を行う。民間事業者の募集及び選定の方法は、総合評価一般競争入札によるものとする。また、本事業は1994年4月15日マラケシュで作成された政府調達に関する協定の対象となり、「地方公共団体の物品又は特定役務の調達手続の特例を定める政令」(平成7年政令第372号)が適用される予定である。なお、民間事業者の募集、評価及び選定に係る過程において、いずれの民間事業者によっても、公的財政負担の縮減等の達成が見込めない等の理由により、本事業を選定事業として実施することが適当でないと判断した場合は、民間事業者を選定せず、特定事業の選定を取り消すものとし、その旨を、速やかに公表する。

### 2 民間事業者の選定方法

本事業の入札手続は、以下のとおり、参加資格の確認、提案審査の2段階により実施することを想定している。詳細は、入札公告時に示す。

#### (1)参加資格の確認

本事業への入札参加を希望し申請書類を提出した民間事業者(以下「応募者」という。)が「5 応募者の資格要件」を満たしていることを確認する。

#### (2)提案審査

上記(1)において、本事業を実施するために必要な資格を有する応募者から、具体的な業務の実施方法やサービス対価の額等について提案を受け、これらの提案内容を総合的に評価した上で、落札者を決定する。なお、提案内容の審査は、書面での提出を受けるほか、ヒアリングを通じて行う。

### 3 民間事業者の募集及び選定スケジュール(予定)

本事業を特定事業として実施する場合、都は、以下の手順により、民間事業者を選定することを予定している。具体的な日程は、入札公告時に示す。

日程	内容
令和3年12月	特定事業の選定
令和4年1月	入札公告、入札説明書等の公表
令和4年1月～2月	入札説明書等に関する質問の受付・回答
令和4年3月	参加資格確認書類の受付及び確認結果の通知
令和4年4月	応募者との対話
令和4年7月	提案審査書類の提出期限
令和4年9月	落札者の決定・公表
令和4年12月	事業契約の締結

(1)入札公告、入札説明書等の公表

本事業を特定事業として選定した場合は、入札説明書等を、都ホームページにおいて公表する。

(2)入札説明書等に関する質問の受付・回答

入札説明書等に記載の内容について質問を受け付ける。

質問に対する回答は、質問者の特殊な技術、ノウハウ等に係り、質問者の権利、競争上の地位その他正当な利益を害するおそれのあるものを除き、都ホームページにおいて公表する。

(3)参加資格確認書類の受付及び確認結果の通知

本事業への参加資格確認書類を受け付ける。確認結果は速やかに通知する。

(4)提案審査書類の受付

参加資格が認められた応募者に対し、提案審査書類の提出を求める。

(5)落札者の決定・公表

審査結果及び落札者については、速やかに応募者に通知するとともに公表する。なお、民間事業者の募集、審査及び選定において、応募者がいない等の理由により、本事業をPFI事業として実施することが適当でないとは判断した場合には、特定事業の選定を取り消すこととし、この旨を速やかに公表する。

#### 4 技術審査委員会の設置

民間事業者の選定に際しては、学識経験者と都職員により構成される葛西臨海水族園(仮称)整備等事業に関する技術審査委員会(以下「審査委員会」という。)を設置する。

審査委員会を構成する委員の氏名は、入札公告時に示す。

#### 5 応募者の資格要件

(1)応募者の構成

①応募者は、第1の1(6)に掲げる業務を実施することを予定する複数の企業によって構成されるグループであること。

②応募者を構成する企業の全部又は一部は、基本協定の締結後に本事業の遂行のみを目的とした特別目的会社(Special Purpose Company)(以下「SPC」という。)を設立し、出資を行うこと。なお、応募者を構成する企業のうち、基本協定の締結後にSPCに出資を行う者を「構成員」、出資を行わない者を「協力企業」という。また、SPCの株主は、次のア及びイの要件を満たすこと。

ア 構成員である株主がSPCの株主総会における全議決権の2分の1を超える議決権を保有し、かつ、構成員以外の株主の議決権保有割合が株主中最大とならないこと。

イ SPCの株主は、原則として本事業の事業契約が終了するまでSPCの株式を保有することとし、都の事前の書面による承諾がある場合を除き、譲渡、担保権等の設定その他一切の

処分を行ってはならないこと。

ウ 構成員のうち、応募者を代表する代表企業は以下の要件を満たすこと。

- 1) 本事業における応募手続を行うこと。
- 2) 事業期間にわたり、SPC に対する出資割合を最大とすること。

エ 留意事項

- 1) 応募者の構成員及び協力企業は、他の応募者の構成員及び協力企業とはなれない。ただし、都が SPC との事業契約を締結後、選定されなかった応募者の協力企業が、SPC の業務等を支援及び協力することは可能とする。
- 2) 参加表明書の提出後、応募者の構成員及び協力企業の変更は認めない。ただし、都が特に必要と認めるときは、この限りではない。

## (2) 応募者を構成する企業に共通の参加資格要件

### ① 一般的要件

応募者は、以下の要件を全て満たさなければならない。

- ア 地方自治法施行令(昭和 22 年政令第 16 号)第 167 条の 4 の規定に該当しないこと。
- イ PFI 法第 9 条各号に示される欠格事項に該当しないこと。
- ウ 会社更生法(平成 14 年法律第 154 号)第 17 条第 1 項の規定による更生手続開始の申立て又は民事再生法(平成 11 年法律第 225 号)第 21 条第 1 項の規定による再生手続開始の申立てをしていない又は申立てをさせていないこと。ただし、更生開始手続又は再生開始手続が決定された場合を除く。
- エ 東京都競争入札参加有資格者指名停止等取扱要綱(平成 18 年 4 月 1 日付財経総第 1543 号)の規定に基づく指名停止の措置を受けていないこと。
- オ 入札参加資格確認基準日において、法人税又は消費税を滞納していないこと。
- カ 東京都に営業所を有する者にあつては、直近の事業年度において法人事業税及び法人住民税を滞納していないこと。
- キ 「東京都契約関係暴力団等対策措置要綱」(昭和 62 年 1 月 14 日付 61 財経庶第 922 号)第 5 条第 1 項に基づく排除措置期間中の者でないこと。
- ク 都が本事業のために設置する審査委員会の委員が属する組織・企業及びこれらの者と資本面又は人事面において関連がある者でないこと。
- ケ 都が、本事業についてアドバイザー業務を委託した PwC アドバイザー合同会社及び同社が本アドバイザー業務において提携関係にある株式会社山下テクノス、アンダーソン・毛利・友常法律事務所並びにこれらの者と資本面又は人事面において関連がある者でないこと。
- コ 東京都動物園指定管理事業において平成 28 年 4 月 1 日から令和 5 年 3 月 31 日までの期間の指定管理者として指定されている公益財団法人東京動物園協会及び同協会と資本面又は人事面において関連がある者でないこと。
- サ ク及びケ並びにコの「資本面又は人事面において関連がある者」とは、次の規定に該当す

る者をいう。以下同じ。

#### 1) 資本関係

次のいずれかに該当する二者の場合。

ア) 会社法(平成 17 年7月法律第 86 号)第2条第4号の2に規定する親会社(以下「親会社」という。)と第3号の2に規定する子会社(以下「子会社」という。)の関係にある場合

イ) 親会社を同じくする子会社同士の関係にある場合

ただし、子会社又は子会社の一方が会社更生法(平成 14 年法律第 154 号)第2条第7項に規定する更生会社(以下「更生会社」という。)又は民事再生法(平成 11 年法律第 225 号)第2条第4号に規定する再生手続(以下「再生手続」という。)が存続中の会社である場合は除く。

#### 2) 人的関係

次のいずれかに該当する二者の場合。

ア) 一方の会社の役員が、他方の会社の役員を現に兼ねている場合

イ) 一方の会社の役員が、他方の会社の会社更生法 67 条第1項又は民事再生法第 64 条第2項の規定により選任された管財人を現に兼ねている場合

ただし、アについては、会社の一方が更生会社または再生手続が存続中の会社である場合は除く。

#### 3) その他入札の適正さが阻害されると認められる場合

その他上記と同視し得る資本関係又は人的関係があると認められる場合。

### (3) 代表企業

代表企業は、上記(1)の要件のほかに、令和3・4年度東京都建設工事等競争入札参加資格有資格者又は令和3・4年度東京都物品買入れ等競争入札参加資格有資格者のいずれかであること。

### (4) 設計企業の参加資格要件

応募者を構成する企業のうち、設計業務を実施する者(以下「設計企業」という。)は、次の①から④までの要件を満たさなければならない。

① 令和3・4年度東京都建設工事等競争入札参加資格有資格者であること。

② 「建築士法」(昭和 25 年法律第 202 号)第 23 条第1項の規定により、一級建築士事務所の登録を受けた者であること。

③ 平成元年以降に開業した水族館施設の基本設計又は実施設計を元請として、完了した実績(共同企業体としての実績も含む。)を有すること。その実績は、新築又は増築において延床面

積 5,000 m<sup>2</sup>(観覧プールを含む。)以上のものとする。なお、ここでいう水族館施設とは展示用水槽4個以上でかつ水槽面積の合計 360 m<sup>2</sup>以上を有する施設をいう。(以下同じ。)

- ④設計業務を複数の設計企業が分担して行う場合にあっては、いずれの企業においても上記①及び②を満たしていること。③については、いずれかの企業が満たしていることで足りるものとする。

#### (5)建設企業の参加資格要件

応募者を構成する企業のうち建設業務を実施する者(以下「建設企業」という。)は次の①から④までの要件を満たさなければならない。

- ①令和3・4年度東京都建設工事等競争入札参加資格有資格者で、業種 07 の建築工事に登録されていること。
- ②建設業法(昭和 24 年法律第 100 号)第3条第 1 項に基づく特定建設業の許可を受けていること。
- ③建設業法第 27 条の 23 第1項に定める経営事項審査(直近で、かつ、申請日時点で有効なもの。)において、建築一式工事の総合評定値が 1,200 点以上であること。
- ④平成元年以降に開業した水族館施設の施工を元請として、施工完了した実績を有すること。その実績は、新築又は増築において延床面積 5,000 m<sup>2</sup>(観覧プールを含む。)以上のものとする。なお、その施工実績が共同企業体案件の場合は、当該共同企業体の構成員の中で最大の出資比率を有する者であること。
- ⑤建設業務を複数の建設企業が分担して行う場合にあっては、いずれの企業においても上記①及び②を満たしていること。③については、いずれかの企業が満たしていることで足りるものとする。

#### (6)工事監理企業の参加資格要件

応募者を構成する企業のうち、工事監理業務を実施する者(以下「工事監理企業」という。)は、次の①から④までの要件を満たさなければならない。

なお、建設業務及び工事監理業務については同一の者又は資本面若しくは人事面において双方と関連のある者が兼ねてはならない。

- ①令和3・4年度東京都建設工事等競争入札参加資格有資格者であること。
- ②建築士法(昭和25年法律第202号)第23条に基づく一級建築士事務所の登録を行っている者であること。
- ③平成元年以降に開業した水族館施設の工事監理を元請として、完了した実績(共同企業体としての実績も含む。)を有すること。その実績は、新築又は増築において延床面積 5,000 m<sup>2</sup>(観覧プールを含む。)以上のものとする。
- ④工事監理業務を複数の工事監理企業が分担して行う場合にあっては、いずれの企業においても上記①及び②を満たしていること。③については、いずれかの企業が満たしていることで足りるものとする。

(7)維持管理企業の参加資格要件

応募者を構成する企業のうち維持管理業務を実施する者(以下「維持管理企業」という。)は、次の①から④までの要件を満たさなければならない。

- ①令和3・4年度東京都建設工事等競争入札参加資格有資格者であること。
- ②維持管理業務を実施するに当たって必要な資格(許可、登録、認定等)を有すること。
- ③平成31年以降における延床面積 5,000 m<sup>2</sup>以上の建築物の保守管理又は建築設備の保守管理業務を主契約者として受注していること。
- ④維持管理業務を複数の維持管理企業が分担して行う場合にあっては、いずれの維持管理企業においても、上記①、②及び③を満たしていること。

(8)参加資格確認基準日

入札参加資格確認基準日は、入札参加資格確認申請書の提出期限の最終日とする。



### 第3 事業者の責任の明確化等事業の適正かつ確実な実施の確保に関する事項

---

#### 1 事業者の責任の明確化に関する事項

##### (1) 責任分担の基本的な考え方

都及び事業者はそれぞれのリスク管理能力に応じて適正にリスクを分担し、互いのリスクに関する負担を軽減することで、良質かつ低廉な公共サービスの提供を目指す。

##### (2) 想定されるリスクの責任分担

本事業の実施に際して想定されるリスクと当該リスクに対する責任分担は「リスク分担表(案)」(別紙)による。

##### (3) リスクが顕在化した場合の費用負担の方法

都及び事業者のいずれの責めに帰するリスクが顕在化した場合に生じる費用は、原則としてその帰責者が全額負担する。

また、いずれの責めにも帰さないリスクが顕在化した場合に生じる費用については、都と事業者が共同又は分担して負担することとし、その負担については「リスク分担表(案)」(別紙)によるほか、詳細は、入札公告時に事業契約書(案)において示す。

なお、都及び事業者は、いかなる場合でも、費用の増加、サービス提供の遅延、サービス水準の低下を最小限に留めるよう相互に協力し、努力するものとする。

#### 2 事業者の責任の履行の確保に関する事項

##### (1) 事業の実施状況の監視及び改善要求措置

###### ① 監視の方法等

都は、事業者が事業契約に基づいて本事業の各業務を実施する者との間における契約内容、各業務の実施状況、事業者の財政状況を監視し、必要に応じて是正又は改善を要求する。詳細は、入札公告時に示す。

###### ② 改善要求、支払の減額等

都は、維持管理業務において、事業者の帰責事由により要求水準が達成されていないことが明らかになった場合には、事業者に維持管理業務の方法の改善、当該業務を実施する者の変更等を求めるほか、事業者に支払うべきサービス対価のうち維持管理費を減額することができる。詳細は、入札公告時に示す。

##### (2) 業務の履行の確認等

###### ① 施設整備業務

都は、新水族園の引渡しを受ける前に、新水族園の状態が事業契約に定められた水準を満たしているか否かについて確認する。確認の結果、新水族園が事業契約に定められた水準を満たしていない場合は、都は事業者に補修を求め、水準を満たしたことを確認した上でサービス対価のうち施設整備費を支払う。

②維持管理業務

都は、各支払期の業務完了時に維持管理業務が事業契約に定められた水準を満たしているか否かについて確認を行った上でサービス対価のうち維持管理費を支払う。

なお、確認の結果、事業契約に定めた条件に適合しない場合、都は上記(1)②の措置を講じる。

## 第4 公共施設等の立地並びに規模及び配置等に関する事項

### 1 立地に関する事項

敷地概要は次のとおりである。詳細は、入札公告時に示す。

#### ■敷地概要

施設所在地	東京都江戸川区臨海町六丁目地内
敷地面積(葛西臨海公園全域)	769,947.74㎡(建築敷地面積)
計画敷地	要求水準書(案)を参照のこと
用途地域	第一種中高層住居専用地域
建ぺい率	50%(建築基準法による規制)
容積率	100%
防火地域	準防火地域
高度地区	第一種高度地区
日影規制	敷地境界から5m→3時間、10m→2時間、測定高さ4m
前面道路	区道A-0290幅員22m(法42条1項一号)
道路斜線	1.25L・適用20m
隣地斜線	1.25L+20m
北側斜線	なし
景観計画区域	臨海景観拠点、公園の景観拠点

### 2 新水族園の計画に関する事項

新水族園の計画の概要は次のとおりである。詳細は、入札公告時に示す。

#### ■新水族園計画概要

施設規模	延床面積22,500㎡
建築面積	提案に委ねる
構造	提案に委ねる
階数	提案に委ねる
主要諸室	要求水準書(案)を参照のこと
総水量	約4,600トン

### 3 新水族園の計画要件等に関する事項

新水族園の計画要件等の概要は次のとおりである。詳細は、入札公告時に示す。

#### (1) 計画要件

新水族園の配置、施設並びに構造に係る要件等の詳細については、要求水準書(案)を参照のこと。

#### (2) 意匠・眺望

東京湾、葛西臨海公園、葛西海浜公園等の景観や既存施設を含む公園施設との調和を考慮した施設計画とすること。

(3)アプローチ

駅、駐車場、既存施設を含む公園施設とのアプローチにおける視認性や利便性を考慮した配置計画とすること。

(4)新旧施設のつながり

新水族園へ水族園機能が移転後、来園者が新水族園と既存施設を往来することを想定し、新水族園の入口を検討すること。

(5)緑の保全

樹木への影響が少なくなるよう配慮し、支障となる場合でも、移植等を検討するなど、最大限、緑の保全に努めること。

#### 4 土地の使用に関する事項

事業者は、計画敷地内の土地について、本事業の整備に必要な範囲内において無償で使うことができる。

## **第5 配布資料、提案書、協定の解釈について疑義が生じた場合の措置に関する事項**

---

### **1 疑義が生じた場合の措置**

都が入札手続において配布した一切の資料、当該資料に係る質問回答書及び事業者が提出した提案書並びに都と事業者との間で締結された協定等の解釈に疑義が生じた場合は、都と事業者が本事業の円滑な遂行を前提とし、誠意をもって協議の上、解決を図る。

### **2 管轄裁判所の指定**

基本協定及び事業契約に係る紛争については、東京地方裁判所を第一審の専属管轄裁判所とする。

## 第6 事業の継続が困難となった場合における措置に関する事項

---

### 1 事業の継続が困難となる事由が発生した場合の措置

本事業の継続が困難となる事由が発生した場合は、事業契約に定める事由ごとに都又は事業者の責任に応じて、必要な修復その他の措置を講じる。

### 2 事業の継続が困難となった場合の措置

修復その他の措置を講じたにもかかわらず、本事業の継続が困難となった場合は、事業契約の定めるところにより本事業を終了する。

#### (1) 事業者の帰責事由により事業の継続が困難となった場合

- ① 事業者が提供するサービスが、事業契約に定める要求水準を達成していないことが判明した場合、その他事業契約に定める事業者の帰責事由に基づく債務不履行又はその懸念が生じた場合は、都は事業者に対して改善勧告を行い、一定期間内に改善復旧計画の提出及び実施を求めることができる。ただし、事業者が当該期間内に修復することができなかった場合は、都は事業契約を解除できる。
- ② 事業者が倒産し、又は事業者の財務状況が著しく悪化し、その結果、事業契約に基づく本事業の継続が困難と合理的に考えられる場合は、都は事業契約を解除できる。
- ③ 上記①又は②の規定により、都が事業契約を解除した場合は、事業契約の定めるところにより、都は事業者に対して損害賠償の請求を行うことができる。

#### (2) 都の帰責事由により事業の継続が困難となった場合

- ① 都の帰責事由に基づく債務不履行により事業の継続が困難となった場合は、事業者は事業契約を解除できる。
- ② 上記①の規定により事業者が事業契約を解除した場合は、事業者は都に対して損害賠償の請求を行うことができる。

#### (3) いずれの責めにも帰さない事由により事業の継続が困難となった場合

- ① 都又は事業者の責めに帰すことのできない不可抗力その他の事由により本事業の継続が困難となった場合は、都及び事業者との間で本事業の継続の可否について協議を行う。
- ② 一定の期間内に上記①の協議が調わない場合は、都が協議の内容を踏まえ、本事業の継続の可否を決定することとし、都は、事前に事業者に通知することにより、事業契約を解除できる。
- ③ 事業契約を解除する場合の措置については、事業契約の定めに従う。
- ④ 不可抗力の定義については、事業契約に定める。

### 3 融資機関又は融資団と都の協議

都は、本事業の安定的な継続を図ることを目的として、事業者の本事業に関する資金を供給する融資機関又は融資団と協議を行い、当該融資機関又は融資団と直接協定を締結することがある。

## **第7 法制上及び税制上の措置並びに財政上及び金融上の支援に関する事項**

---

### **1 法制上及び税制上の措置に関する事項**

都は、本事業に関して、事業者に対する法制上及び税制上の措置等は想定していない。

### **2 財政上及び金融上の支援に関する事項**

都は、本事業に関して、事業者に対する補助、出資及び債務保証等の支援は行わない。

### **3 その他の措置及び支援に関する事項**

都は、事業実施に必要な許認可等に関し、必要に応じて協力する。また、法改正等により、その他の支援策等が適用される可能性がある場合には、都と事業者で協議を行い、対応策を検討する。



## 第8 その他特定事業の実施に関し必要な事項

---

### 1 本事業において使用する言語

本事業において使用する言語は、日本語とする。

### 2 書類作成に係る費用

入札参加資格申請書、提案書、質問の書類の作成及び提出等、本事業の応募に係る費用は、応募者の負担とする。

### 3 議会の議決

本事業の実施に当たっては、その予算措置として、債務負担行為の設定に関する議決を、令和4年第一回都議会定例会に提出する予定である。

### 4 情報公開及び情報提供

本事業に関する情報提供は、以下のホームページを通じて適宜行う。

<https://www.kensetsu.metro.tokyo.lg.jp/jigyo/park/zoo/kouen0131.html>

### 5 問い合わせ先

以下のとおり。なお、実施方針等の内容について電話での直接回答は行わない。

#### (1) 本事業の全体に関すること

部署名	東京都建設局公園緑地部計画課再生計画担当
住所	東京都新宿区西新宿 2-8-1 都庁第二本庁舎 5 階
電話	03-5320-5368
メール	S0000380(at)section.metro.tokyo.jp

#### (2) 質問書及び意見書の提出に関すること

部署名	PwC アドバイザリー合同会社(アドバイザー業務受託者)
住所	東京都千代田区大手町 1-1-1 大手町パークビルディング
メール	jp_adv_kasai(at)pwc.com

※迷惑メール対策のため、メールアドレスの表記を変更しております。お手数ですが、(at)を@に置き換えてご利用ください。

### 6 質問又は意見等の受付及び回答の公表

実施方針等の記載内容に関する質問、意見の受付及びこれらに対する回答の公表の方法については、次(1)から(3)のとおりとする。

#### (1) 受付期間

令和3年9月16日(木曜日)の公表時から令和3年10月6日(水曜日)17:00まで

## (2) 提出方法

実施方針等の記載内容に関する質問、意見を簡潔にまとめ、「実施方針等に関する質問書(様式1)」又は「実施方針等に関する意見書(様式2)」に記入し、5(2)のメールアドレスに電子メールにより提出すること。電子ファイルの名称については、当該電子ファイル名の最後に「(会社名)」を追記することとし、電子メールの件名を「【葛西臨海水族園(仮称)整備等事業】実施方針等質問(会社名)」とすること。

## (3) 回答方法

質問等に対する回答は、質問者を特定できないよう配慮した上で、都のホームページへの掲載その他の方法により公表する。なお、公平性及び透明性を確保するため、実施方針の内容について電話での直接回答は行わない。

## 添付資料

- |      |              |
|------|--------------|
| 別紙   | リスク分担表(案)    |
| 様式-1 | 実施方針等に関する質問書 |
| 様式-2 | 実施方針等に関する意見書 |

## 同時公表資料

- 葛西臨海水族園(仮称)整備等事業 要求水準書(案)

## 別紙 リスク分担表（案）

本リスク分担表（案）は、各項目に示すリスクの分担についての基本的な考え方を示すものである。リスク分担の詳細は今後公表する事業契約書（案）において明示する。なお、新水族園の運営を担う指定管理者の責任及び負担となるリスクについても東京都の責任及び負担として記載している。

### 【凡例】

○：リスクが顕在化した場合に原則として負担する

△：リスクが顕在化した場合に限定的に負担する

空欄：原則として負担がない

### ■ 共通リスク

No.	リスクの種類		リスクの内容	負担者	
				都	事業者
1	提案・契約締結リスク	入札説明書等	入札説明書、要求水準書等の誤記、提示漏れにより、都の要望事項が達成されない等の事象への対応	○	
2		応募費用	事業者として応募するに当たり、提案書類の作成等に要する費用の負担		○
3		契約締結	都の帰責事由による契約締結の遅延・中止	○	
4			事業者の帰責事由による契約締結の遅延・中止		○
5			上記以外の理由による契約締結の遅延・中止	○	○
6	社会リスク	住民対応	本事業そのものに関する住民反対運動、訴訟、要望への対応に関するもの	○	
7			上記以外の理由による住民反対運動、訴訟、要望、苦情への対応に関するもの		○
8		第三者賠償	都の帰責事由（都の指示に起因する損害）による第三者の賠償に関するもの	○	
9			事業者の帰責事由（設計・建設・維持管理における善管注意義務違反等）による第三者の賠償に関するもの		○
10		環境保全	都の帰責事由によるもの	○	
11	上記以外の事由によるもの			○	
12	制度関連リスク	政策変更	都の政策変更による事業への影響（事業の中断・中止、事業範囲の変更、縮小、拡大など）に関するもの	○	
13		法令変更	消費税及び地方消費税の範囲及び税率の変更に関するもの	○	
14			本事業に直接関係する法令等の変更、新たな規制立法の成立等に関するもの ※1	○	
15			上記以外の法令の変更・新たな規制立法の成立等に関するもの		○
16		許認可の遅延等	都の帰責事由による許認可取得遅延、失効	○	
17	上記以外の事由による許認可取得遅延、失効			○	
18	マーケットリスク	資金調達	事業者が調達する必要な資金の確保に関するもの		○
19		金利変動	金利変動に関するもの		○
20	不可抗力リスク	不可抗力	暴風や豪雨、地震、火災、騒乱、暴動等の、都又は事業者のいずれの責めにも帰すことのできない自然的又は人為的現象に起因するもの ※2	○	△
21	債務不履行リスク	事業中止・延期	事業者の事業放棄、事業破綻によるもの、事業者の業務内容が契約に規定した条件を満足しない場合等		○
22			都の債務不履行、支払い遅延、当該事業が不要になった場合等	○	
23	その他リスク	知的財産権侵害リスク	本事業の実施に当たり第三者の知的財産権等を侵害し、又は事業者が作成した著作物等が第三者の知的財産者の知的財産権等を侵害した場合に、第三者に生じた損害の賠償		○

No.	リスクの種類		リスクの内容	負担者	
				都	事業者
24		虚偽報告隠匿	重大な虚偽報告若しくは情報の隠匿の発生		○

※1 事業者による合理的な防止手段等を期待できないと認められる場合を含む。

※2 不可抗力リスクについては、主に都がリスクを負担するが、損害を最小限にとどめる経済的動機付けを与えるため、生じた損害又は増加費用の一部については、事業者もその負担を負うものとする。

#### ■設計段階

No.	リスクの種類		リスクの内容	負担者	
				都	事業者
25	設計リスク	設計変更	都の帰責事由による設計変更、費用増加	○	
26			上記以外の帰責事由による設計変更、費用増加		○
27		測量・調査	都が実施した測量、調査等に不備があった場合	○	
28			事業者が実施した測量・調査等に不備があった場合		○
29		着工遅延	都の帰責事由による着工の遅延	○	
30			上記以外の帰責事由による着工の遅延		○
31		設計契約不適合	設計の成果物の契約不適合に関するもの		○

#### ■建設段階

No.	リスクの種類		リスクの内容	負担者	
				都	事業者
32	建設リスク	用地	予め想定し得ない地下埋設物の顕在化による費用増加、遅延	○	
33			地下埋設物に関する上記以外のもの		○
34		工事監理	工事監理の不備による損害、費用増加、遅延		○
35		工事費増大	都の指示による工事工程や工事方法の変更、工事費増大	○	
36			上記以外の帰責事由による工事費増大		○
37		工期遅延	都の指示による工事遅延、未完工による施設の供用開始の遅延	○	
38			上記以外の要因による工事遅延、未完工による施設の供用開始の遅延		○
39		性能未達	契約で定められた要求水準の未達		○
40		施設損害	事業者が施設を都に引き渡す前に生じた施設・設備等の損害		○
41		技術革新	建設期間中の技術革新等に伴う設備機器(本事業による整備対象範囲に限る)の見直しにより発生する増加費用		○
42		物価上昇	建設期間中の物価変動による施設整備費の増加	△	○

#### ■維持管理段階（開業準備期間を含む）

No.	リスクの種類		リスクの内容	負担者	
				都	事業者
43	維持管理リスク	計画変更	都の事由による事業内容、用途の変更に関するもの	○	
44		維持管理費増大	都の帰責事由によるもの	○	
45			上記以外の事由によるもの(物価変動、金利変動によるものを除く)		○
46		既存備品等移設	既存備品等の移設に関して都の帰責事由によるもの	○	

No.	リスクの種類	リスクの内容	負担者	
			都	事業者
47	展示物管理	事業者の帰責事由による展示物(生物含む)の毀損		○
48		上記以外の事由による展示物(生物含む)の毀損	○	
49	施設の契約不適合等	契約不適合責任に係る権利行使期間内に発見された新水族園の契約不適合に関するリスク		○
50		上記以外の施設に係る契約不適合に関するもの	○	
51	施設・設備・什器・備品等劣化・損傷	事業者の帰責事由による施設・設備・什器・備品等の劣化・損傷に関するもの		○
52		上記以外の施設・設備・什器・備品等の劣化・損傷に関するもの	○	
53	修繕費変動	本事業の業務範囲内における修繕費の増減に関するもの		○
54		上記以外の事由によるもの	○	
55	計画敷地内の既存施設の劣化・損傷	既存施設を活用する場合において、事業者が修繕・改修等を実施した箇所に関するもの等、事業者の帰責事由によるもの		○
56		上記以外の既存施設の劣化・損傷に関するもの	○	
57	利用者への対応	事業者の帰責事由による維持管理における利用者からの苦情、利用者対応に関するもの		○
58	情報流出	都の帰責事由による個人情報流出	○	
59		上記以外の帰責事由による個人情報流出		○
60	事故	都が行う業務に関する事故等に起因するもの又は都の帰責事由によるもの	○	
61		上記以外の事由によるもの		○
62	技術革新	想定しない技術革新に伴う施設・設備機器の陳腐化のうち、都の指示により発生する増加費用	○	
63		上記以外の技術革新等に伴う施設・設備機器(本事業による整備対象範囲に限る)の陳腐化により発生する増加費用		○
64	需要変動	来園者数の需要変動に伴って都の指示により発生する増加費用	○	
65		上記以外の事由によるもの		○
66	物価上昇	維持管理期間中の物価変動による維持管理費の増加	○	○
67	付帯業務	休業要請等の都の帰責事由により生じるもの	○	
68		上記以外を事由として生じるもの		○

■ 契約終了段階

No.	リスクの種類	リスクの内容	負担者	
			都	事業者
69	移管手続	事業の終了(移管)手続に関する諸経費に関するもの及びSPCの精算手続に伴う費用		○
70	性能確保	事業期間終了時における、施設の性能を確保し業務実施に支障のない状態に復旧するために生じる費用		○