

## 葛西臨海水族園(仮称)整備等事業 実施方針等に関する意見

No	書類名	頁	大項目	中項目	小項目	細目	項目名	意見の内容	都コメント
1	実施方針	4	第1	1	(5)	②	適切な管理運営	「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・・・」と記載がありますが、特に前者については、新水族園の運営を担われる指定管理者との連携が不可欠と考えます。更なる来園者誘致に向けた取組を、指定管理者及び事業者が相互に協力しつつ推進できる環境整備をお願いできればと思います。	ご意見として承りました。
2	実施方針	4	第1	1	(6)		施設整備業務	表中の建設工事業務について、展示制作及び設置を含むと表記されるならば、生物飼育設備工事も記載したほうが良いかと考えますが。	一般的に建設工事業務に含まれると理解されると考えております。
3	実施方針	5	第1	1	(6)		維持管理 (表) 飼育展示機器・展示物保守管理・修繕	業務(保守管理・修繕)は指定管理者の担当となっておりますが、これらの設備の運転監視についても同様に指定管理者の担当という理解でよろしいでしょうか。運転監視の実施者が保守管理・修繕についても負担するのが一般的な整理と理解しております。	ご理解のとおりです。
4	実施方針	6	第1	1	(6)		運営業務	水族園利用者の便宜を図ることを目的として、都市公園法等を遵守し、かつ PFI 事業の実施に資する業務(事業)等の提案を民間ノウハウの活用という観点から受け付けることも検討下さい。	ご意見として承りました。
5	実施方針	7	第1	1	(10)	①	施設整備業務に対するサービス対価	施設整備業務に対する対価で割賦払いにて事業者を支払うと御座いますが、割賦の元本に消費税を含めて計算していただきたく存じます。割賦基準廃止に伴い、消費税還付を得られないことから、PFI事業者は消費税込みの設計・建設費相当額を金融機関から借入を行うためです。	ご質問の点については、適切に見込んでおります。また、No. 46の回答を参照してください。
6	実施方針	7	第1	1	(10)	③		本件の対象敷地である東京都様は事業所税の課税団体ですので、本件が事業所税の課税対象となった場合、事業所税の取扱いについて、ご明示賜りたく存じます。	No. 46の回答を参照してください。

## 葛西臨海水族園(仮称)整備等事業 実施方針等に関する意見

No	書類名	頁	大項目	中項目	小項目	細目	項目名	意見の内容	都コメント
7	実施方針	7	第1	1	(11)		事業者の収入	SPCが直接行う業務の一つに付帯業務が定められるとSPCに独立採算リスクが残るため、プロジェクトファイナンス組成が困難になることがあります。付帯業務の独立採算リスクは構成員・協力企業に完全にパスルー出来る建付けとしていただきたく存じます。	ご意見として承りました。
8	実施方針	7	第1	1	(12)	①	基本協定	事業契約書を締結した時点で基本協定書の目的は達成され、また事業契約締結以降の違約金条項等については事業契約書で別途規定されますため、基本協定書の有効期間は事業契約締結迄としていただけるようご検討をお願い致します。	ご意見として承りました。
9	実施方針	7	第1	1	(12)	①	基本協定	基本協定書の違約金における連帯債務等は、構成企業及び協力企業が自己の請負または受託する業務以外のリスクを負う可能性があり参入障壁が高くなるため、連帯債務ではなく帰責企業がリスクを負担する建付けとなるようご検討をお願い致します。	ご意見として承りました。
10	実施方針	7	第1	1	(12)	②	事業契約	昨今の他事例において、独禁法違反時の違約金条項が事業契約に規定されること、またその額が事業費の15%や20%など高額に設定されている例が見受けられます。そもそも独禁法違反時の措置については基本協定に規定されるのが通例で、その有効期間は事業終了まで継続されますので、事業契約への規定は無しとして頂きたいと思えます。なお、事業契約に規定されることでその行為に直接関係しないSPCのリスクとなり、金融機関が融資契約においてキャッシュリザーブやスポンサーサポートを求めることで事業費増につながる側面もあります。	ご意見として承りました。
11	実施方針	9	第2	2	(2)		提案審査	「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」とありますが、プレゼンテーションの実施有無や模型持ち込み、動画使用の可否については早い段階でお示し下さい。	ご意見として承りました。
12	実施方針	9	第2	3			選定スケジュール	令和4年4月に応募者との対話が予定されておりますが、既存施設の指定管理者の方とも現在の実態や今後の取組の可能性等について意見交換をさせていただけると有益と考えます。	ご意見として承りました。

## 葛西臨海水族園(仮称)整備等事業 実施方針等に関する意見

No	書類名	頁	大項目	中項目	小項目	細目	項目名	意見の内容	都コメント
13	実施方針	9	第2	3			募集及び選定スケジュール 「応募者との対話」	令和4年4月に予定されている「応募者との対話」について、本業務は運営を含まないPFI事業となるため、施設設置者である都および現指定管理者（もしくは要求水準案P52に記載されている「都が指定する水族館の専門家」）との対話の機会、現状の計画より増やしていただきたい。 理由としては、展示等に関する内容が要求水準では展示演出や維持管理性、展示公開・飼育に関する事業活動面や運営集客面を検討する上で不足する点も多いと考えます。	ご意見として承りました。
14	実施方針	11	第2	5	(2)	①	一般的要件	指名停止要綱のうち、建設工事における労災事故については事業者が対策を万全に行ったとしても起きてしまうことがあります。応募者を広く募り、より良い提案を受けることが東京都様にとっても有用だと思慮しますので、労災事故による指名停止があっても参加資格を認めていただくようお願い申し上げます。	ご意見として承りました。
15	実施方針	13	第2	5	(5)		建設企業の参加資格要件	「建設業務を実施するもの」とは「建築工事を施工する企業」と認識いたします。「設備工事を施工する企業」についての参加資格要件の記載がございませんが、水族館施設において重要な設備である「飼育設備工事を施工する企業」について参加資格要件を設けたほうがよろしいかと思います。	ご意見として承りました。
16	実施方針	13	第2	5	(5)		建設企業の参加資格要件	「飼育設備工事を施工する企業」についての参加資格として、経営事項審査において管工事の総合評定値が一定以上の点数で、水族館施設の飼育設備の施工実績を有するものを、要件として設けるのがよろしいかと思います。	ご意見として承りました。
17	実施方針	13	第2	5	(5)			水族館の新築には、建設企業として、建築工事（建築設備含む）会社、飼育設備工事会社、展示工事会社が必要と考えます。 参加資格要件として、飼育設備工事会社及び展示工事会社それぞれの登録、業法許可、経営事項審査点、実績評価の指定を希望します。	ご意見として承りました。

葛西臨海水族園(仮称)整備等事業 実施方針等に関する意見

No	書類名	頁	大項目	中項目	小項目	細目	項目名	意見の内容	都コメント
18	実施方針	13	第2	5	(5)		建設企業の参加資格要件	本事業の理念にてらして、日本を代表する水族館を実現するには、建設企業の実績要件のみならず、建設企業の業務従事者（配置技術者）も水族館施設の施工実績、経験を有していることが望ましいと思料します。技術者の実績そのものもしくは実績ある技術者を配した施工体制を評価の対象（加点要素）としていただくことをご提案いたします。本事業の従事者が水族館施設の施工経験者であることが、加点要素となることを明確にお示しいただくことが、本事業により多くの施工経験者を携わらせるインセンティブとなりえます。	ご意見として承りました。
19	実施方針	13	第2	5	(5)		建設企業の参加資格要件	水族館は専門性の高い施設であることから、建築工事施工会社と飼育設備工事施工会社、展示工事会社のそれぞれの業者に必要な資格要件を設定する方が、建物の長期に渉る持続的な建物性能を担保することにつながると考えます。	ご意見として承りました。
20	実施方針	13	第2	5	(5)		参加資格要件	本事業は、建築および水族の展示を含む水族園の整備事業であり事業の中で展示整備は重要な位置づけであると捉えています。 現状の実施方針では建設企業の参加資格に関する記載はあるものの、展示製作に関する記載がない状況です。 都の事業において、展示製作の参加資格は、「物品>その他」や「工事>内装仕上げ工事」などが対象になっています。そのような観点から展示製作に関する企業の参加要件として「07建築工事」は不適当であると考えます。 そのため、展示に関する企業が参加する場合の条件として、「①令和3・4の業種34の内装仕上げ／②特定建設業の許可／③経審内装仕上げ1000点以上」とするか、「現状の参加資格要件に追加する形で、⑥展示製作企業の場合は内装仕上げ工事での登録でも可とする」などの条件を再度検討いただきたいと思います。	ご意見として承りました。
21	実施方針	15	第3	1	(3)		リスクの費用負担	都及び事業者の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、都の負担としていただけないでしょうか。	ご意見として承りました。

葛西臨海水族園(仮称)整備等事業 実施方針等に関する意見

No	書類名	頁	大項目	中項目	小項目	細目	項目名	意見の内容	都コメント
22	実施方針	18	第4	3	(5)		緑の保全	既存樹木の生育状況（枯れの有無等）については調査済みでしょうか。調査済みの場合は資料のご提供をお願いします。	No. 113の回答を参照してください。
23	実施方針	20	第6	2	(3)	②	事業の継続困難時の措置	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において都が事業契約の解除をした場合、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ようにしていただけるでしょうか。	ご意見として承りました。
24	リスク分担表(案)	1					提案・契約締結リスク	議会承認リスクについて事業者が負うことは難しいと考えます。都側でのリスク負担として整理をお願いいたします。	No. 137の回答を参照してください。
25	リスク分担表(案)	1	7 11				社会リスク、環境保全	事業者の帰責事由以外のもののリスク負担者は都としていただけないでしょうか。	ご意見として承りました。
26	リスク分担表(案)	1	10				環境保全	No. 10, 11について具体的な事象が不明ですが、事業者の帰責事由によるものとそれ以外で整理をお願いいたします。	No. 122の回答を参照してください。
27	リスク分担表(案)	1	20				不可抗力リスク	不可抗力によるリスク負担について、「主に都がリスクを負担し、増加費用の一部については、事業者もその負担を負う」と記載ございますが、不可抗力を事由とする建物や機械の修繕（設備入れ替え等）は所有者である都が全額費用負担を行い、事業者の費用負担の範囲は維持管理業務に係る業務に限定して頂くようご検討をお願い致します。	ご意見として承りました。
28	リスク分担表(案)	2	25				設計リスク、設計変更	指定管理者も設計協議に参加することから、指定管理者の帰責事項による設計変更、費用増加のリスク負担者は指定管理者または都としていただけるでしょうか。	ご意見として承りました。
29	リスク分担表(案)	2	36				建設リスク、工事費増大	指定管理者の帰責事項による工事工程や工事方法の変更、工事費増大のリスク負担者は指定管理者または都としていただけるでしょうか。	ご意見として承りました。また、No. 136の回答を参照してください
30	リスク分担表(案)	2	42				建設リスク、物価上昇	提案書提出から建設工事着工までの物価変動に伴う施設整備費の増加は都の負担としていただけるでしょうか。	ご意見として承りました。

葛西臨海水族園(仮称)整備等事業 実施方針等に関する意見

No	書類名	頁	大項目	中項目	小項目	細目	項目名	意見の内容	都コメント
31	リスク分担表(案)	2	42				建設段階	東京都様が公開している工事請負契約書24条に倣い、本件でもインフレスライド・全体スライド・単品スライドによるサービス対価の変更規定を行っていただきますようお願いします。	ご意見として承りました。
32	リスク分担表(案)	3	66				物価上昇	No. 66については、具体的な指標や変動率（3%以上の変動など）により物価改定頂けると理解しております。維持管理業務においては、その大半が人件費であるため最低賃金の上昇率を指標として採用頂く等の配慮をお願いします。	ご意見として承りました。
33	リスク分担表(案)	3	67				付帯事業	No. 67におけるリスク負担は収入補填をお願いいたします。	ご意見として承りました。
34	要求水準書(案)	5	第1	3			指定管理者との連携	「事業者は、設計段階より当該時点で運營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」とありますが、提案段階での指定管理者と協議・対話を行う機会を複数回設けて頂けますでしょうか。	ご意見として承りました。
35	要求水準書(案)	8	第2	2	(2)	①	株主総会の資料及び議事録	事業者内での確認作業も必要なため、提出期日は10営業日以内等に緩和いただきたく存じます。	ご意見として承りました。
36	要求水準書(案)	8	第2	2	(2)	①	取締役会の資料及び議事録	事業者内での確認作業も必要なため、提出期日は10営業日以内等に緩和いただきたく存じます。	ご意見として承りました。
37	要求水準書(案)	8	第2	2	(2)	②	契約又は覚書等の写し	SPCと設計会社で締結するプロジェクト関連契約等は実務上5営業日以内に提出することは困難かと存じます。については締結後速やかに提出することとしていただきたく存じます。	ご意見として承りました。
38	要求水準書(案)	11	第2	2	(4)	⑤	BIMの活用	「都、指定管理者が行った設備更新等についても、事業者がとりまとめデータを常に最新の情報に保つ」とありますが、データの更新自体は都・指定管理者に実施頂く必要があると考えます。更新頻度やどの程度の更新が発生するか読めないため事業者で実施することは困難です。	No. 180の回答を参照してください。

葛西臨海水族園(仮称)整備等事業 実施方針等に関する意見

No	書類名	頁	大項目	中項目	小項目	細目	項目名	意見の内容	都コメント
39	要求水準書(案)	12	第2	2	(5)	②	統括業務責任者	「やむを得ない理由以外では原則として統括業務責任者の変更を認めない」とあるが、本整備事業の事業期間は26年に及ぶものであります。記載されている統括業務責任者に求められる資格資質条件を満たす人物となると、それ相応の年齢の人物になると考えられます。必ずしも継続して統括責任者の任を全うできるとは限りません。①の基本的な考えの中で必要に応じて適宜見直しを行うこと、内容を都に報告し承認を得ることとも記載があることから、一定の期間で統括業務責任者に関して協議の上で変更できるようにしていただきたい。	ご意見として承りました。
40	要求水準書(案)	12	第2	2	(5)	②	統括業務責任者	「原則として、統括業務責任者の変更は認めない」とありますが、常駐を求める場合は、施設整備段階と維持管理段階での統括責任者の変更はお認め頂きたい。業務特性が異なるため、適切な人物像も異なるという理解です。	ご意見として承りました。
41	要求水準書(案)	12	第2	2	(5)	②	統括業務責任者	統括業務責任者の要件として、「施設整備業務、維持管理業務、付帯業務等に関する豊富な経験を有し」とのことですが、求める要件として過大ではないでしょうか。	ご意見として承りました。
42	要求水準書(案)	12	第2	2	(5)	②	業務責任者	実施方針の13ページに関連し、事業者は・・業務責任者を定めとありますが、水族館では飼育設備工事責任者や展示工事責任者は、誰でも良いわけではなく、生物飼育の経験や自然系博物館展示の経験など、特殊な要件を必要とすると思われますが資格要件が必要ではないでしょうか。	ご意見として承りました。

## 葛西臨海水族園(仮称)整備等事業 実施方針等に関する意見

No	書類名	頁	大項目	中項目	小項目	細目	項目名	意見の内容	都コメント
43	要求水準書(案)	12	第2	2	(5)	②	同上	各業務責任者は・・・において豊富な経験を有しとありますが、具体的な規定が必要ではないでしょうか。設計業務責任者では例えば、1級建築士で平成元年以降に開業した施設の5,000㎡以上・・・を有する者を配置するなど条件付けしないと、過去の会社の実績はあっても、設計者がその経験を有していない場合、水族館である専門性を求められ、社会資産となる公共施設設計が求められると考えられますが、如何でしょうか。	ご意見として承りました。
44	要求水準書(案)	18	第3	1	(1)	⑥	バリアフリー計画	視聴支援機器の設置を行った場合、補聴器等の備品について、初期調達及び修繕・更新・保守等の担当者は指定管理者として頂きたい。修繕・更新の必要性は運営状況等に左右されるものと思われませんが、事業者側でコントロールすることは困難です。	ご意見として承りました。
45	要求水準書(案)	19	第3	1	(1)	⑦	不健全木	入札公告時点では不健全木の所在について資料のご提供をお願いいたします。	No. 215の回答を参照してください。
46	要求水準書(案)	18	第3	1	(1)	⑦	設計の修正	「意匠担当者や設備担当者等が協議・調整の上、必要に応じて設計の修正を行うこと。」とありますが、都の要請に基づき設計の修正を行ったことに伴う増加費用（設計修正に伴い増加する維持管理費用も同様に）は都に負担もしくは事業費用の増減協議をお願いします。	No. 212の回答を参照ください。
47	要求水準書(案)	20	第3	1	(2)	②	既存施設の状況	レストハウス、淡水生物館、屋外付帯施設などを継続利用するか継続利用しないかは、指定管理者の運営に大いに影響する事が想定されます。事前に指定管理者の意向をお示しいただきたいです。	ご意見として承りました。
48	要求水準書(案)	22	第3	1	(2)	⑤	施設配置の条件	既存施設について、新水族園建設中の継続利用及び本事業とは別の利活用の検討がなされているとのこと。インフラ整備等において関連性があるため、既存施設的设计図書の開示をお願いします。	前段については、既存施設における利活用検討の進捗状況については東京都HP等でお知らせしてまいります。後段については、ご意見を踏まえ、資料公表の可否を含めて検討します。
49	要求水準書(案)	22	第3	1	(2)	⑤	施設配置の条件	本事業の対象外である既存施設の利活用について、早期の決定と情報の開示をお願いします。	ご意見として承りました。



葛西臨海水族園(仮称)整備等事業 実施方針等に関する意見

No	書類名	頁	大項目	中項目	小項目	細目	項目名	意見の内容	都コメント
50	要求水準書(案)	23	第3	2	(1)		【エリア構成表】	⑦飼育エリアや⑧管理エリア等が「非公開領域」と表記されていますが、飼育エリアのバックヤードツアーや、管理エリアでのワークプレイス見学等、新水族園においても「公開/オープン」エリアの導入を検討すべきと考えます。	ご意見として承りました。
51	要求水準書(案)	41	第3	2	(2)	⑨	人工海水保管室 汽水保管室 淡水保管室	一般的にはこれらの貯水槽は躯体の地下ピットを利用する形式が多いと考えます。要求水準書にある保管室の意味は機械室に大型水槽を設置するという意味でしょうか？その場合は、相当のコスト増が見込まれるため現実的ではないと考えます。	ご意見として承りました。
52	要求水準書(案)	46	第3	3	(2)	①	機械設備の要求水準 ①共通事項	「塩害を考慮して、耐食性の高い材料や機器を選定すること。」との記載があります。 耐食性の程度(レベル)のご記載をお願いします。	No. 205の回答を参照ください。
53	要求水準書(案)	46	第3	3	(2)	①	機械設備の要求水準 ①共通事項	「点検、修繕、交換等を想定して、機器類(予備機含む)の選定を行うこと。」との記載があります。 予備機の範囲のご記載をお願いします。	提案によるものとします。
54	要求水準書(案)	46	第3	3	(2)	①	機械設備の要求水準	修繕を想定して機器類の選定と行うとありますので、主要機器は国内製に限定されたほうが良いかと考えます。	ご意見として承りました。
55	要求水準書(案)	48	第3	3	(3)		飼育設備他	飼育設備を構成するろ過機、滅菌機、熱交換器、配管種類、制御方法ほかについて詳細な仕様をご提示いただけますでしょうか。機器・材料などの仕様及び運転方法などが異なる場合、著しいコスト差が生じる上、運営上の不具合を生じる可能性があると思われれます。	詳細な機器仕様については提案項目となります。
56	要求水準書(案)	49	第3	3	(3)	③	展示水槽	「展示水槽の設計については、設計案を図面その他の方法を用いて、水族館又は生物の専門家に協議し、了解を得ること」とありますが、提案段階で複数回の対話等の機会を設けて頂けますでしょうか。	ご意見として承りました。

葛西臨海水族園(仮称)整備等事業 実施方針等に関する意見

No	書類名	頁	大項目	中項目	小項目	細目	項目名	意見の内容	都コメント
57	要求水準書(案)	52	第3	4	(2)		水族館の専門家との協議	「展示計画について、都が指定する水族館の専門家等と協議し確認を受けた上で整備すること」とのことですが、提案段階で協議する機会を複数回設けて頂けますでしょうか。	ご意見として承りました。
58	要求水準書(案)	79	第6	4	(1)		建築物保守管理業務	指定管理者が保守管理及び修繕を行う範囲について詳細にご教示願いたい。 PFI事業が実施する什器・備品等が明確でないと適正な事業費の算出が出来ないと考えます。 また事業者毎の認識により左右され入札の公平性が欠けることが想定される為、詳細内容と区分をお示しいただきたいです。	ご意見を踏まえ、資料の公表の可否を含めて検討します。
59	要求水準書(案)	82	第6	4	(2)		建築設備保守管理業務	指定管理者が保守管理及び修繕を行う範囲について詳細にご教示願いたい。 PFI事業が実施する什器・備品等が明確でないと適正な事業費の算出が出来ないと考えます。 また事業者毎の認識により左右され入札の公平性が欠けることが想定される為、詳細内容と区分をお示しいただきたいです。	ご意見を踏まえ、資料の公表の可否を含めて検討します。
60	要求水準書(案)	86	第6	4	(3)	①	什器・備品等保守管理・修繕業務 一般事項	指定管理者が行う保守管理及び修繕・更新及び都の貸与品の詳細をお示しいただきたいです。 PFI事業が実施する什器・備品等が明確でないと適正な事業費の算出が出来ないと考えます。 また事業者毎の認識により左右され入札の公平性が欠けることが想定される為、詳細内容と区分をお示しいただきたいです。	ご意見を踏まえ、資料の公表の可否を含めて検討します。
61	要求水準書(案)	87	第6	4	(4)	②	清掃業務の対象外	PFI事業と指定管理者との業務区分をより詳細にお示しいただきたいです。 対象外の諸室は要求水準書(案)に記載が有りましたが、水槽については来園者側も指定管理者で実施するのか。など詳細に区分けをしておかないと、PFI事業と指定管理者で清掃範囲が被ることで適正な事業費では無くなるのが想定されます。	ご意見を踏まえ、資料の公表の可否を含めて検討します。

葛西臨海水族園(仮称)整備等事業 実施方針等に関する意見

No	書類名	頁	大項目	中項目	小項目	細目	項目名	意見の内容	都コメント
62	要求水準書(案)	94	第7	2	(1)		使用料(公園施設の使用料)の支払い	公園施設の使用料につきまして、ご開示頂けますでしょうか。また、現行の公園施設の使用料をベースに収支状況により支払う使用料を変動させる仕組みを提案可能な条件として頂けますでしょうか。	前段については、回答No. 449を参照ください。後段については、条例に基づき定められますので、「公園施設の使用料をベースに収支状況により支払う使用料を変動させる仕組み」を導入する予定はありません。
63	要求水準書(案)	94	第7	3	(1)		レストラン・カフェ運営業務	事業期間が長期にわたるため、時流により需要が著しく変化する可能性も否定できません。採算が合わず事業継続が困難になるなど、合理的な理由がある場合には事業期間内での業態変更や、レストラン・カフェ運営業務の中止について協議いただける条件として頂けますでしょうか。	ご意見として承りました。