

葛西臨海水族園（仮称）整備等事業

落札者決定基準

令和4年1月

東京都

## 目次

|   |                       |   |
|---|-----------------------|---|
| 1 | 落札者決定基準の位置づけ.....     | 1 |
| 2 | 審査方法.....             | 1 |
| 3 | 審査の流れ.....            | 2 |
| 4 | 落札者の決定方法.....         | 3 |
| 5 | 提案審査の配点.....          | 5 |
| 6 | 加点審査における審査項目及び配点..... | 6 |

## 1 落札者決定基準の位置づけ

この落札者決定基準は、東京都（以下「都」という。）が、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。）に基づき特定事業として選定した葛西臨海水族園（仮称）整備等事業（以下「本事業」という。）を実施する民間事業者（以下「事業者」という。）の募集・選定を実施するに当たり、事業者を選定する方法及び基準を示すものである。

落札者決定基準は、最優秀提案者を選定するに当たって、入札参加者のうち最も優れた提案を行った者を客観的に評価・選定するための方法及び基準等を示し、入札参加者が提案を行うにあたり、具体的な指針を与えるものである。

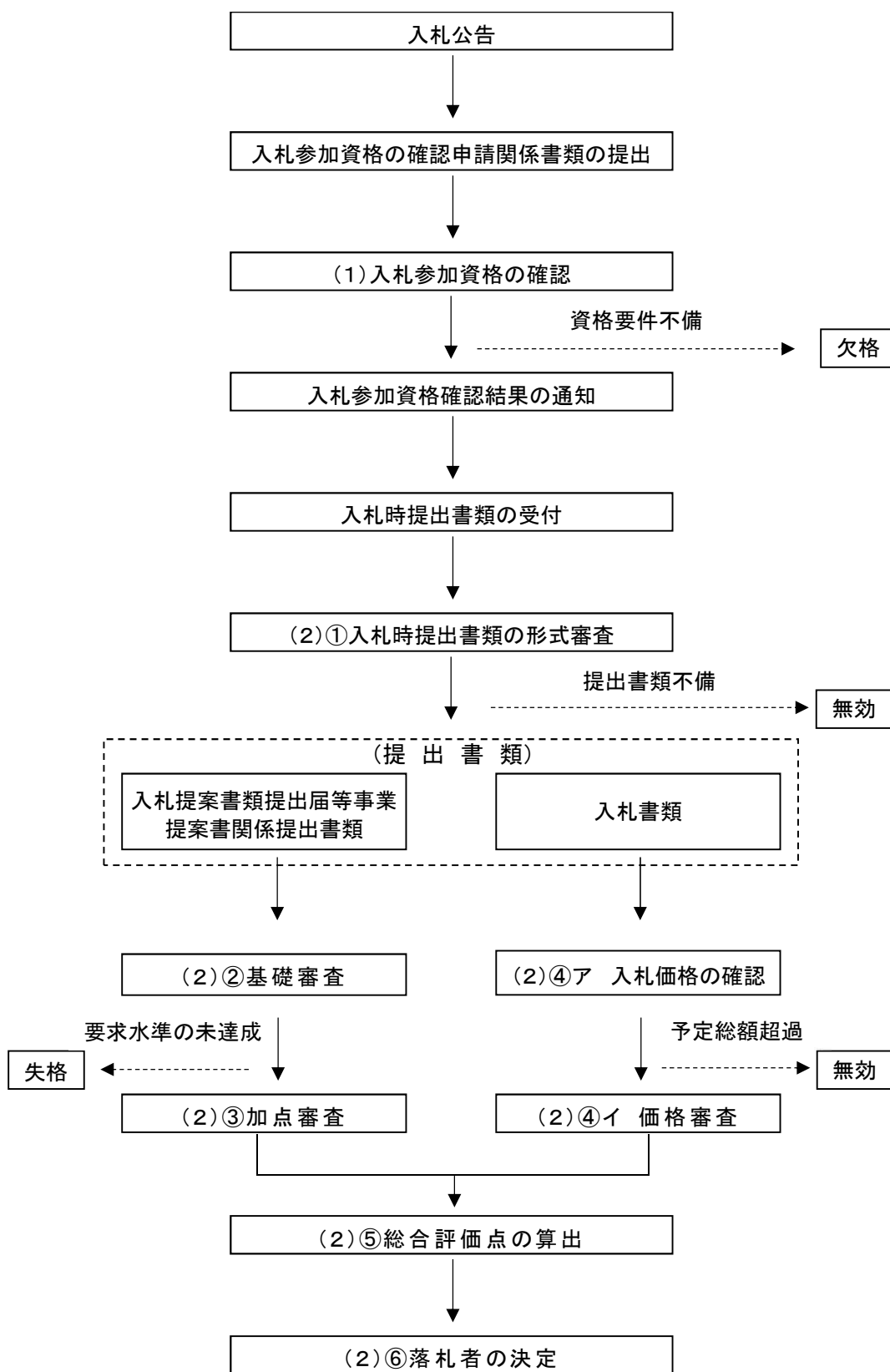
最優秀提案の選定に当たっての審査は、公平性及び透明性を確保するとともに、客観的な評価等を行うために設置している「葛西臨海水族園（仮称）整備等事業技術審査委員会」（以下「審査委員会」という。）において行う。

## 2 審査方法

本事業では、事業者の提供するサービスの品質確保を図るため、価格だけでなく、各業務において事業者が有する能力・ノウハウ等を総合的に評価する必要がある。

従って、総合評価一般競争入札により、事業者選定を実施する。

### 3 審査の流れ



## 4 落札者の決定方法

### (1) 入札参加資格の確認

都は、入札参加希望者の代表企業から提出される入札参加表明時提出書類をもとに、入札参加者が満たすべき参加資格要件について確認する。その結果、入札参加資格を満たさない場合は欠格とする。

### (2) 提案審査

#### ① 入札提案書類の形式審査

都は、入札参加者に求めた入札時提出書類がすべて揃っていることを確認する。

その結果、提案審査書類等の審査に当たって、提案内容の確認のために必要と判断した場合、入札参加者の代表企業に当該内容の確認を行うことがある。

確認事項については、書面により入札参加者の代表企業宛に送付する。なお、提出書類の不備が認められた場合は無効とする。

#### ② 基礎審査

都は、事業提案内容について、明らかな要求水準の未充足がないことを確認する。

その結果、要求水準の明らかな未充足が確認された場合は失格とする。

#### ③ 加点審査

審査委員会は、入札参加者から提出された提案書類の各様式に記載された内容について、加点審査の審査項目ごとに審査を行い、得点を付与する。

#### ④ 入札価格の確認及び価格審査

##### ア 入札価格の確認

都は、入札書に記載された入札価格が予定総額を超えていないことを確認する。また、「入札価格内訳書(様式3-2)」における施設整備業務の対価⑦並びに開設準備業務及び維持管理業務の対価⑨(以下「入札価格の内訳価格」という。)が、予定総額の内訳における施設整備業務のサービス対価並びに開設準備業務及び維持管理業務のサービス対価(以下「予定総額の内訳価格」という。)を各々超えていないことについても確認する。その結果、入札価格が予定総額を超える場合又は入札価格の内訳価格が予定総額の内訳価格についていずれか一つでも超える場合は無効とする。

##### イ 価格審査

入札価格は「5(3)価格審査の得点化方法」に記載する方法により価格点として算定する。

⑤ 総合評価点の算出

加点審査点（700点）と価格審査点（300点）を合計して得られた数値を総合評価点とする。

⑥ 落札者の決定

総合評価点の最も高いものを落札者とする。

総合評価点の最も高いものが2者以上あるときは、当該者がくじ引きを行い決定する。当該者のうち、くじを引くことができない者があるときは、当該入札事務に関係のない都の職員が代わりにくじを引き、落札者を決定する。

## 5 提案審査の配点

### (1) 提案審査の配点

提案内容を評価する際の審査項目・配点は下記のとおり設定する。

| 審査項目（大項目） |                   | 配点      |
|-----------|-------------------|---------|
| 加点審査      |                   | 700 点   |
|           | (1) 事業全般に関する事項    | 105 点   |
|           | (2) 施設整備に関する事項    | 455 点   |
|           | (3) 維持管理業務等に関する事項 | 105 点   |
|           | (4) 付帯業務に関する事項    | 35 点    |
| 価格審査      |                   | 300 点   |
| 合計（総合評価点） |                   | 1,000 点 |

### (2) 加点審査の点数化方法

#### ① 加点審査の項目及び配点

加点審査の審査項目及び配点は、「6 加点審査における審査項目及び配点」を参照すること。

#### ② 審査項目の採点基準

加点審査は、「6 加点審査における審査項目及び配点」に示す項目ごとに行い、次に示す5段階により評価する。

| 評価 | 内容            | 評価点（例）      |
|----|---------------|-------------|
| A  | 特に優れている       | 各項目の配点×1.0  |
| B  | AとCの中間程度である   | 各項目の配点×0.75 |
| C  | 優れている         | 各項目の配点×0.50 |
| D  | CとEの中間程度である   | 各項目の配点×0.25 |
| E  | 要求水準を満たす程度である | 各項目の配点×0.00 |

### (3) 価格審査の得点化方法

① 最も低い価格を提示した応募者の得点を300点満点とする。

② その他の応募者の入札価格は、次の方法により、最低入札価格の当該入札価格に対する割合を用いて、得点を算出する。有効桁数は小数点第1位とし、小数点第2位は四捨五入する。

$$\text{価格審査点} = \text{価格審査の配点} \times (\text{最低入札価格}) / (\text{入札参加者の入札価格})$$

(4) 総合評価点

総合評価点は、加点審査点と価格審査点の合計とする。

6 加点審査における審査項目及び配点

(1) 事業全般に関する事項

| 審査項目          |       | 審査の視点  | 配点   |
|---------------|-------|--|------|
| 取組方針・<br>業務体制 | 取組方針  | <ul style="list-style-type: none"> <li>・『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』という理念を踏まえ、「基本構想」及び「事業計画」に沿った取組方針・コンセプトが明確かつ適切に打ち出されているか。</li> </ul> <p>【特に重視する点】</p> <ul style="list-style-type: none"> <li>○水族館のトップランナーとしての先進性・独創性</li> <li>○誰もが使いやすく魅力的な施設</li> <li>○機能を発揮させるための施設性能の確保</li> <li>○臨場感・期待感が高まる展示・空間演出</li> <li>○メンテナンス性能の確保</li> <li>○環境負荷の低減</li> </ul> | 49 点 |
|               | 実施体制  | <ul style="list-style-type: none"> <li>・本事業を確実に遂行するための実績・能力がある実施体制となっているか。</li> <li>・各業務の目的を踏まえ、代表企業、構成員、協力企業の役割及び責任分担、連携・協力・補完体制が明確であり、事業実施にあたっての指揮命令系統等、事業マネジメント体制が明確となっているか。</li> <li>・都との連携・報告・連絡、指定管理者との連携が適切かつ確実に実施されるための有効な取組方針及び体制が示されているか。</li> </ul>   |      |
| 事業のマネジメント方策   | 事業管理  | <ul style="list-style-type: none"> <li>・事業の理解を踏まえて、各事業段階に応じたマネジメント方針が明確に示され、効果的なプロジェクトマネジメントが期待できる提案となっているか。</li> <li>・本施設の引渡し時・開業準備時・開業時及び事業終了時における都に対する引き継ぎが必要な場面において、事前の調整事項や留意すべき事項が具体的に示され、円滑な引き継ぎが見込まれる提案となっているか。</li> </ul>   | 35 点 |
|               | リスク管理 | <ul style="list-style-type: none"> <li>・本事業における特有のリスクを含め、事業実施において想定されるリスクを適切に分析・把握し、リスク発生の</li> </ul>  |      |



| 審査項目 |        | 審査の視点  | 配点  |
|------|--------|--|-----|
|      |        | <p>抑制策や顕在化した場合の対応方針が具体的かつ効果的な提案となっているか。</p> <ul style="list-style-type: none"> <li>・ 不測の資金需要に対する予備的資金（保険を含む）の確保等、事業の安定性向上のための具体的かつ有効な提案が示されているか。</li> <li>・ 事業者が負担するリスクについて、構成員、協力企業等に適切なリスク分担が図られ、また、確実なリスク負担が期待できる提案となっているか。</li> </ul>                          |     |
|      | モニタリング | <ul style="list-style-type: none"> <li>・ 各業務について提案されたセルフモニタリングの内容・仕組みが効果的かつ効率的であり、事業者の業務の質の向上が図られることが期待されるものとなっているか。</li> <li>・ 要求水準の未達または未達に近い事態が発生した場合、事業者による自主的改善が行われ、速やかにその修復・改善が図られる仕組みなど、継続的に業務改善に取り組む具体的かつ的確な方策が提案されているか。</li> </ul>                        |     |
| 経営方針 | 資金調達計画 | <ul style="list-style-type: none"> <li>・ 資金調達の構成における考え方が明確に示され、事業内容や支払等の条件に対応した、資金調達条件・債務償還条件が示された提案となっているか。</li> <li>・ 出資・融資について、資金提供者の関心度・融資等条件等から、資金提供の確実性が見込まれる提案となっているか。</li> <li>・ 提案時点における資金調達計画が事業期間終了に至るまで安定的に継続されるための具体的な管理体制及び監査体制が提案されているか。</li> </ul> | 21点 |
|      | 収支計画   | <ul style="list-style-type: none"> <li>・ 収入及び各費用の算定根拠が明確であり、具体的かつ妥当性の高い事業収支計画となっているか。</li> <li>・ 提案時点における収支計画が事業期間終了に至るまで安定的に継続されるための具体的な管理体制及び監査体制が提案されているか。</li> </ul>   |     |

(2) 施設整備に関する事項

| 審査項目 | 審査の視点  | 配点  |
|------|--|-----|
|      | <ul style="list-style-type: none"> <li>・東京湾、葛西臨海公園、葛西海浜公園等や既存施設、公園施設とのつながりに配慮した配置計画の提案となっているか。</li> <li>・駅（JR 京葉線葛西臨海公園駅）や駐車場からの来園者動線を中心として、新水族園、既存施設内を回遊する動線や葛西臨海公園など周辺エリアからの視認性・利便性等を考慮したアプローチ空間が形成できる配置計画となっているか。</li> <li>・計画敷地内の新水族園施設と外部空間や周辺環境との調和・連携を生み出しつつ、運営・維持管理面にも配慮した配置計画となっているか。</li> <li>・その他の創意工夫による利便性の確保への配慮がされているか。</li> </ul>  | 21点 |
| 建物計画 | <ul style="list-style-type: none"> <li>・東京湾、葛西臨海公園、葛西海浜公園における公園施設として全体の調和が感じられる景観・外観計画及び外構計画が提案されているか。</li> <li>・隣接する既存施設を含む周辺施設と調和した一体的な景観構成に配慮し、利用者に親しまれる景観・外観計画及び外構計画が提案されているか。</li> </ul>  | 21点 |
|      | <p>○動線計画</p> <ul style="list-style-type: none"> <li>・集客施設として、繁忙期でも滞留が発生せず、空間的なゆとりを確保するよう配慮されているか。また、来園者が自由にルートを選べ、展示（観覧）エリアにおける混雑度に大きな差が発生しないような動線計画となっているか。</li> <li>・来園者と管理者（事業者及び指定管理者）の利用動線・管理動線は明確に分離され、かつそれぞれの利便性に配慮されたエリア構成及び諸室配置、動線計画となっているか。</li> <li>・指定管理者が使用する研究エリア等の一部を、来園者が見学できる動線が適切に計画されているか。</li> </ul> <p>○平断面計画</p> <ul style="list-style-type: none"> <li>・水槽内の生物や展示物の入れ替え、生物への給餌等の運営をはじめ、効率的、合理的な維持管理に配慮した計画</li> </ul> | 70点 |

| 審査項目 | 審査の視点  | 配点  |
|------|--|-----|
|      | <p>となっているか。</p> <ul style="list-style-type: none"> <li>・新水族園の各種設備機器や飼育展示機器の更新に配慮した計画とし、大規模修繕が効率的かつ合理的に行えるような計画となっているか。</li> <li>・仕上計画に当たっては、周辺環境との調和を積極的に図るとともに、施設運用開始後の維持管理における保全・清掃に配慮した計画となっているか。</li> <li>・各室の用途を限定せず、イベント開催や飼育・研究活動等への来園者の参加等を含め様々なニーズに対応できるフレキシブルな平面計画となっているか。</li> </ul>  |     |
| 展示計画 | <ul style="list-style-type: none"> <li>・「海と接する機会を創出し、海と人のつながりを通して海への理解を深める水族園」という理念を十分に理解した上で、来園者のニーズに適合し、適切かつ魅力・創意工夫に富んだ内部空間を構築する展示計画となっているか。</li> <li>・海の生態系や生物の多様さ、豊かさ、美しさに加え、地球温暖化などの環境問題や、人の営みと海との持続可能な関係性を伝える展示・空間演出や体験学習等が提案されており、学習効果や学習意欲の向上が期待できる提案となっているか。</li> <li>・展示水槽の周辺にスタッフが解説を行うスペースが確保され、音声や画像等によるガイダンス、可動式の小型水槽を用いた解説などができる設計となっているか。</li> <li>・観覧順路は、展示生物のゾーニングや施設利用者の動線を考慮し、かつ来園者の興味を創発するストーリー性のある配置・動線となっているか。</li> <li>・映像、ICT等の分野における最先端の技術（VR等開発段階の技術も含む）の活用や、光、音、風、香り等の演出により展示計画を最大限実現する空間づくりを目指しているか。</li> </ul> | 70点 |
| 設備計画 | <ul style="list-style-type: none"> <li>・利用者の快適性、保守管理の容易さ、機器類の耐久性・耐食性、飼育・展示生物の生態への適合等に優れた室内環境の確保・維持に配慮した建築設備が計画されているか。</li> </ul>   | 70点 |

| 審査項目     | 審査の視点  | 配点   |
|----------|--|------|
|          | <ul style="list-style-type: none"> <li>・ 展示水槽を含めた飼育設備等について、展示生物の生態に基づく生育環境の確保・維持に必要な設備として、適切に計画されているか。</li> <li>・ 飼育用水（海水、汽水、淡水）の供給設備について、飼育生物の生息環境の特性、飼育生物の特性、飼育環境、飼育設備の効率性や長期的なライフサイクルコストを検討し、最も優位性の高い供給方法が提案されているか。</li> <li>・ 施設の特性を踏まえて、維持管理・運営段階における経済性、機器更新にかかる効率性を考慮した計画となっているか。</li> </ul>  |      |
| 安全計画     | <ul style="list-style-type: none"> <li>・ 地震等の災害による被害拡大への対策として、建築構造部材、非構造部材、設備機器等の適切な選定・使用等によって総合的な安全性を確保される具体的な計画となっているか。</li> <li>・ 火災等の災害による被害拡大を防ぐため、展示機能に支障のないように防火区画と適切な消防用設備等を設けることで総合的な安全性が確保された計画となっているか。</li> <li>・ 防犯については、不法侵入の防止等、危険の予防、検知の観点から安全管理に配慮した計画となっているか。</li> <li>・ 非常時への対応について、特に地震時における停電対策を行う等の具体的かつ優れた提案となっているか。</li> <li>・ 空調・換気設備計画における対策やソーシャルディスタンスの確保等、新型コロナウイルス等の感染症対策を考慮した計画となっているか。</li> </ul> | 35 点 |
| 環境負荷低減計画 | <ul style="list-style-type: none"> <li>・ 省エネルギー化と再生可能エネルギーの導入によりエネルギー自立度を高め、事業期間を通じた光熱水費の削減が期待される提案となっているか。</li> <li>・ 断熱、日射遮蔽、自然通風利用、昼光利用といった建築計画的な手法を活用することで、寿命が長く改修が困難な建築外皮の省エネルギー性能を高度化する提案となっているか。</li> <li>・ 自然エネルギーの積極的な活用により自然と調和した室内環境の形成が図られているか。</li> </ul>   | 70 点 |

| 審査項目 |          | 審査の視点  | 配点  |
|------|----------|--|-----|
|      |          | <ul style="list-style-type: none"> <li>・材料、機器、及び各種工法等は、環境の保全に配慮したものであり、廃棄物の発生抑制や、資源の有効利用、リサイクルのしやすさに配慮したエコマテリアルを積極的に採用する計画となっているか。を推進すること。</li> <li>・ZEB-ready, CASBEE-S クラス認証取得に向けて具体的かつ実現性の高い計画になっているか。</li> <li>・工事施工に当たっては、公園地内の樹木への影響を極力減らすように配慮されているか。</li> <li>・飼育水の再利用と廃水の減量及び天然海水の輸送に係るCO2削減を目指し、最新の人工海水技術や、隣接海域からの汽水の取水、ろ過設備の導入等を行い、利用する天然海水を最小限に抑える工夫が図られているか。</li> </ul> |     |
|      | バリアフリー計画 | <ul style="list-style-type: none"> <li>・あらゆる年齢、世代、障がい、性別、国籍の来園者が、あらゆる場面で利用しやすい施設の実現を目指すものとして、国内基準に留まらない高いレベルのバリアフリー計画となっているか。</li> <li>・あらゆる来園者に案内を伝え、安全かつ容易に目的地まで到達できる視認性と誘導性の高いユニバーサルデザインが計画されているか。</li> </ul>   | 49点 |
| 施工計画 | 施工計画     | <ul style="list-style-type: none"> <li>・解体・建設工事の各段階において、施設及び工種ごとの工程、品質確保、施工体制が明示され、具体的かつ妥当性の高い整備スケジュールが提案されているか。</li> <li>・維持管理段階を見据えたBIMの活用等により生産性の向上に資する有効な技術等が採用された提案となっているか。</li> <li>・社会情勢の変化等に柔軟な対応しつつ、スケジュールを遵守するための方策について、具体的なケースを想定し、提案がなされているか。</li> </ul>   | 49点 |

(3) 維持管理業務等に関する事項

| 審査項目                     |             | 審査の視点   | 配点  |
|--------------------------|-------------|---|-----|
| 維持管理業務<br>に係る考え<br>方・方策等 | 建築物・設備の性能   | <ul style="list-style-type: none"> <li>・施設・設備の性能維持、不具合等への対応、長寿命化等、維持管理の実施方針について明確かつ具体的に提案されているか。</li> <li>・建築物（外構を含む）・設備が常に機能・性能を発揮し、最適な状態を保つための具体的な提案・工夫がなされているか。</li> <li>・施設の特性を踏まえた省エネルギー、省メンテナンスによるランニングコストの削減策に関して、具体的かつ実現可能な提案がなされているか。</li> <li>・建築物（外構を含む）・設備等の劣化等による事故の未然防止・保守管理に関して施設の特性に応じた具体的な提案がなされているか。</li> <li>・計画的で適切な維持管理により、水族園に必要な機能について長期にわたって持続可能な提案がなされているか。</li> </ul> | 35点 |
|                          | 利用者の快適性・利便性 | <ul style="list-style-type: none"> <li>・利用者の快適性の確保にあたって、施設特性を踏まえた提案がなされているか。</li> <li>・各諸室の特性や利用状況に応じた清掃業務の内容、頻度、実施時間帯、体制等が具体的に示されているか。</li> <li>・警備業務や清掃業務等、利用者と接する機会の多い業務において、接遇に係る考え方、従業員教育等において優れた提案がなされているか。</li> </ul>  | 35点 |
|                          | 防災・防犯       | <ul style="list-style-type: none"> <li>・利用者及び職員の安全や展示生物等の保全等の観点から、警備計画の作成を含めた防犯・防災・非常時対策について具体的な提案がなされているか。</li> <li>・防犯設備等の設置が具体的に提案され、利用者の安全確保に十分な効果が見込まれるか。</li> <li>・破損・故障等の不具合や事故等の緊急時において、迅速かつ適切な対応を行うための具体的な方策や、都及び指定管理者との効果的な連携を図ることができる提案となっているか。</li> </ul>   | 35点 |

(4) 付帯業務に関する事項

| 審査項目 | 審査の視点   | 配点  |
|------|---|-----|
| 付帯業務 | <p>レストラン・カフェ運営</p> <ul style="list-style-type: none"> <li>・新水族園における展示内容・方針に沿ったメニュー開発や使用する食材、食器等について魅力的な提案がなされているか。また、その内容に新水族園との連携や来園者ニーズを満足させる工夫・取組が含まれているか。</li> <li>・環境に配慮した運営方針について、優れた提案となっているか。</li> <li>・公園利用者による利用を可能とするにあたり、新水族園利用者への配慮がなされ、かつできる限り多くの公園利用者・新水族園利用者がレストランを利用できるような施設計画及び運営計画における工夫が提案されているか。</li> <li>・水族園内のレストラン・カフェという特性を生かした魅力ある施設計画及び運営計画における工夫が提案されているか。</li> <li>・レストラン・カフェ運営における集客数の増加及び収益（営業利益）向上に資する工夫や取組みが提案されているか。</li> </ul> | 35点 |