

葛西臨海水族園(仮称)整備等事業 入札説明書等修正箇所一覧

No	修正日	書類名	頁	大項目	中項目	小項目	細目	項目名	修正前	修正後
1	R4.3.3	事業契約書 (案)	11	第29条	4項			(設計)	事業者は、事業者が事前調査業務を実施した結果、地中埋設物の存在について、要求水準書等で規定されていなかったこと又は規定されていた事項が事実と異なっていたことが判明した場合には、その旨を直ちに都に通知しなければならない。	事業者は、事業者が事前調査業務を実施した結果、地中埋設物又は土壌汚染の存在について、要求水準書等で規定されていなかったこと又は規定されていた事項が事実と異なっていたことが判明した場合には、その旨を直ちに都に通知しなければならない。
2	R4.3.3	事業契約書 (案)	11	第29条	5項			(設計)	地中埋設物に起因して発生する追加費用は、都がこれを負担する。ただし、要求水準書に示した地中埋設物に起因するものは除く。	地中埋設物又は土壌汚染に起因して発生する追加費用は、都がこれを負担する。ただし、要求水準書に示した地中埋設物に起因するものは除く。
3	R4.3.3	事業契約書 (案)	26	第63条	2項			(大規模修繕)	大規模修繕を実施する場合、都がその費用を負担するが、大規模修繕期間中の休業に伴う事業者への営業補償義務を負担しない。	大規模修繕を実施する場合、都がその費用を負担するが、大規模修繕期間中の休業に伴う事業者への営業補償義務を負担しない。また、大規模修繕の実施によって新水族園の一部又は全館閉園となり、当該期間における維持管理業務の業務量に変動が生じる場合、対価の見直しを行う。
4	R4.3.3	事業契約書 (案)	29	第69条	5項			(付帯業務)	維持管理業務に関する第65条から第67条までの規定は、付帯業務にこれを準用して適用する。	維持管理業務に関する第65条から第67条までの規定は、付帯業務にこれを準用して適用する。
5	R4.3.3	事業契約書 (案)	35	第80条	1項			(法令改正)	(1)要求水準書等に規定された条件に従って、施設整備業務の全部又は一部を行うことができなくなったとき。 (2)要求水準書等に規定された条件に従って、維持管理業務の全部又は一部を行うことができなくなったとき。 (3)事業契約の履行のための費用が増加するとき。	(1)要求水準書等に規定された条件に従って、施設整備業務の全部又は一部を行うことができなくなったとき。 (2)要求水準書等に規定された条件に従って、開業準備業務の全部又は一部を行うことができなくなったとき。 (3)要求水準書等に規定された条件に従って、維持管理業務の全部又は一部を行うことができなくなったとき。 (4)事業契約の履行のための費用が増加するとき。
6	R4.3.3	事業契約書 (案)	36	第82条	1項			(不可抗力)	(1)要求水準書等に規定された条件に従って、施設整備業務の全部又は一部を行うことができなくなったとき。 (2)要求水準書等に規定された条件に従って、維持管理業務の全部又は一部を行うことができなくなったとき。 (3)事業契約の履行のための費用が増加するとき。 (4)事業者から都への工事目的物の引渡前に、工事目的物、仮設物又は工事現場に搬入済みの工事材料若しくは建設機械器具に損害が生じたとき。	(1)要求水準書等に規定された条件に従って、施設整備業務の全部又は一部を行うことができなくなったとき。 (2)要求水準書等に規定された条件に従って、開業準備業務の全部又は一部を行うことができなくなったとき。 (3)要求水準書等に規定された条件に従って、維持管理業務の全部又は一部を行うことができなくなったとき。 (4)事業契約の履行のための費用が増加するとき。 (5)事業者から都への工事目的物の引渡前に、工事目的物、仮設物又は工事現場に搬入済みの工事材料若しくは建設機械器具に損害が生じたとき。
7	R4.3.3	事業契約書 (案)	39	第85条	1項			(事業者事由による解除)	(1)PFI法第29条第1項第1号に規定する事由が生じたとき。	(削除)
8	R4.3.3	事業契約書 (案)	41	第91条	1項			(違約金)	(1)新水族園の引渡前施設整備業務の対価として規定される金額から割賦手数料を除いた額(消費税等含まない。)の100分の10に相当する金額	(1)新水族園の引渡前施設整備業務の対価として規定される金額から割賦手数料を除いた額(消費税及び地方消費税を含む。)の100分の10に相当する金額

葛西臨海水族園(仮称)整備等事業 入札説明書等修正箇所一覧

No	修正日	書類名	頁	大項目	中項目	小項目	細目	項目名	修正前	修正後
9	R4.3.3	事業契約書(案)	41	第91条	1項			(違約金)	(2)新水族園の引渡後 当該解除が生じた事業年度のサービス対価(供用開始後に解除された場合は次年度におけるサービス対価)の100分の10に相当する金額	(2)新水族園の引渡後 当該解除が生じた事業年度のサービス対価(消費税及び地方消費税を含み、供用開始後に解除された場合は次年度におけるサービス対価とする。)の100分の10に相当する金額
10	R4.3.3	事業契約書(案)別紙6	57	第1条				(保証)	第1条 保証人は、事業契約第54条による契約不適合責任に基づき事業者が都に対して負う債務(以下、「主債務」という。)を、事業者と連帯して保証する。なお、保証人によるかかる保証の効力は、事業者が解散した場合であってもなお存続する。	第1条 保証人は、事業契約第53条による契約不適合責任に基づき事業者が都に対して負う債務(以下、「主債務」という。)を、事業者と連帯して保証する。なお、保証人によるかかる保証の効力は、事業者が解散した場合であってもなお存続する。
11	R4.3.3	事業契約書(案)別紙7	60	2	(1)			施設整備業務の対価(表)	解体撤去費・施設整備費	割賦元本
12	R4.3.3	事業契約書(案)別紙7	60	2	(1)			施設整備業務の対価(表)	施設整備業務の対価は、要求水準書に示す施設整備業務に要する費用(1. サービス対価の構成に示す表の内、「解体撤去費」、「施設整備費」をいう。)	要求水準書に示す施設整備業務に要する費用(1. サービス対価の構成に示す表の内、「解体撤去費」、「施設整備費」、「消費税等」をいう。)
13	R4.3.3	事業契約書(案)別紙7	60	2	(1)			施設整備業務の対価(表) 支払回数	年1回、全20回に分けて対価を支払う	年1回、全20回に分けて対価を支払う 事業者は、令和10年度以降、各年度適法な請求書を都に発行し、都は請求を受けた日から起算して40日以内に対価を支払う。
14		事業契約書(案)別紙7	60	2	(1)			施設整備業務の対価(表) 基準金利	新水族園の引渡日の2営業日前(銀行営業日でない場合、その前の銀行営業日)の午前10時における東京スワップ・レファレンス・レート(T.S.R)として表示されるTONAベース20年物(円/円)金利スワップレートとし、以降は原則として割賦手数料の見直しを行わない。	新水族園の引渡日の2営業日前(銀行営業日でない場合、その前の銀行営業日)の午前10時30分における東京スワップ・レファレンス・レート(T.S.R)として表示されるTONAベース20年物(円/円)金利スワップレートとし、以降は原則として割賦手数料の見直しを行わない。
15	R4.3.3	事業契約書(案)別紙7	61	3	(2)	②		維持管理業務の対価の支払方法	事業者は当該支払金額を記載した請求書を発行し、その受領後30日以内に到来する任意の日に、都が支払を行う。第1回の支払は令和10年4～6月分とし、以降、7月～9月分、10月～12月、1月～3月分と3か月ごと、事業期間中全80回払いとする。	事業者は当該支払金額を記載した請求書を発行し、その受領後30日以内に到来する任意の日に、都が支払を行う。第1回の支払は令和10年3月分とし、以降、4～6月分、7月～9月分、10月～12月、1月～3月分と3か月ごと、事業期間中全81回払いとする。
16	R4.3.3	事業契約書(案)別紙9	72	(2)				維持管理期間(開業準備期間を含む。)	事業年度毎に累計し、当該事業年度の開業準備費及び維持管理費並びに当該額に係る消費税等相当額の合計額の100分の1に至るまでの損害等は、	事業年度毎に累計し、当該事業年度の開業準備費、維持管理費及びその他の費用、並びに当該額に係る消費税等相当額の合計額の100分の1に至るまでの損害等は、
17	R4.3.3	事業契約書(案)別紙9	72	(2)				維持管理期間(開業準備期間を含む。)	また、不可抗力による追加費用が付帯業務とそれ以外の事業に関して共通に発生する場合には、本件建物のうち専ら付帯業務の利用に供せられる部分の床面積と、	また、不可抗力による追加費用が付帯業務とそれ以外の事業に関して共通に発生する場合には、新水族園のうち専ら付帯業務の利用に供せられる部分の床面積と、

葛西臨海水族園(仮称)整備等事業 入札説明書等修正箇所一覧

No	修正日	書類名	頁	大項目	中項目	小項目	細目	項目名	修正前	修正後
18	R4.4.22	事業契約書(案)別紙7	60	2	(1)			施設整備業務の対価(支払回数)	年1回、全20回に分けて対価を支払う 事業者は、令和10年度以降、各年度適法な請求書を都に発行し、都は請求を受けた日から起算して40日以内に対価を支払う。	年1回、全20回に分けて各回均等に対価を支払う 事業者は、令和10年度以降、各年度4月1日から3月31日までの間に適法な請求書を都に発行し、都は請求を受けた日から起算して40日以内に対価を支払う。
19	R4.4.22	事業契約書(案)別紙7	60	2	(1)			施設整備業務の対価(返済方法)	元利均等返済方式 割賦手数料の計算期間は各支払期の期初(4月1日)から期末(3月31日)とする。なお、第1回目の割賦手数料の計算期間は、令和10年4月1日から令和11年3月31日までとする。	元利均等返済方式 なお、割賦手数料算定の起算日は、新水族園の引渡日の翌日を基準とする。
20	R4.5.19	事業契約書(案)	7	第17条	2項			開業準備期間及び維持管理期間における使用	事業者は、計画敷地について、維持管理期間中の計画敷地及びの管理を善良な管理者の注意義務をもって行うものとし、事業者は、第三者に計画敷地及び新水族園を使用又は収益させてはならない。	事業者は、計画敷地について、開業準備期間及び維持管理期間中の計画敷地の管理を善良な管理者の注意義務をもって行うものとし、事業者は、第三者に計画敷地及び新水族園を使用又は収益させてはならない。
21	R4.5.19	事業契約書(案)	7	第18条	1項			事業契約終了時の取扱	新水族園又はその出来形の都への引き渡しにより計画敷地が不用となった場合において、計画敷地に事業者が所有し、又は管理する工事材料、建設機械器具、仮設物その他の物件(事業者の使用する第三者等が所有し、又は管理するこれらの物件を含む。)があるときは、事業者は、当該物件を撤去するとともに、計画敷地を修復し、都に明け渡さなければならない。	新水族園又はその出来形の都への引き渡しにより計画敷地が不用となった場合において、計画敷地に事業者が所有し、又は管理する工事材料、建設機械器具、仮設物その他の物件(事業者の使用する第三者等が所有し、又は管理するこれらの物件を含む。)があるときは、事業者は、当該物件を撤去するとともに、計画敷地を原状に復して、都に明け渡さなければならない。
22	R4.5.19	事業契約書(案)	16	第38条	3項			工事用地の確保等	工事の完成、設計図書の変更等によって工事用地等が不用となった場合において、当該工事用地等に事業者が所有又は管理する工事材料、建設機械器具、仮設物その他の物件(下請負者等の所有又は管理するこれらの物件を含む。この条において以下同じ。)があるときは、事業者は、当該物件を撤去するとともに、当該工事用地等を修復し、取り片付けて、都に明け渡さなければならない。	工事の完成、設計図書の変更等によって工事用地等が不用となった場合において、当該工事用地等に事業者が所有又は管理する工事材料、建設機械器具、仮設物その他の物件(下請負者等の所有又は管理するこれらの物件を含む。この条において以下同じ。)があるときは、事業者は、当該物件を撤去するとともに、当該工事用地等を原状に復して、取り片付けて、都に明け渡さなければならない。
23	R4.5.19	事業契約書(案)	16	第38条	4項			工事用地の確保等	前項の場合において、事業者が正当な理由なく、相当の期間内に当該物件を撤去せず又は工事用地等の修復若しくは取片付けを行わないときは、都は、事業者に代わって当該物件を処分し、工事用地等の修復若しくは取片付けを行うことができる。この場合においては、事業者は、都の処分又は修復若しくは取片付けについて異議を申し出ることができず、また、都の処分又は修復若しくは取片付けに要した費用を負担しなければならない。	前項の場合において、事業者が正当な理由なく、相当の期間内に当該物件を撤去せず又は工事用地等の原状回復若しくは取片付けを行わないときは、都は、事業者に代わって当該物件を処分し、工事用地等の原状回復若しくは取片付けを行うことができる。この場合においては、事業者は、都の処分又は原状回復若しくは取片付けについて異議を申し出ることができず、また、都の処分又は原状回復若しくは取片付けに要した費用を負担しなければならない。

葛西臨海水族園(仮称)整備等事業 入札説明書等修正箇所一覧

No	修正日	書類名	頁	大項目	中項目	小項目	細目	項目名	修正前	修正後
24	R4.5.19	事業契約書(案)	30	第72条	4項			付帯業務の終了	前2項の規定に従い事業者による付帯業務(レストラン・カフェ運営業務)の全部又は一部を終了する場合、事業者は、当該終了時点の属する事業年度における、事業提案書上の想定総売上金額相当の100分の10に相当する金額を、違約金として都の指定する期限までに支払わなければならない。	前2項の規定に従い事業者による付帯業務(レストラン・カフェ運営業務)の全部又は一部を終了する場合、事業者は、当該終了時点の属する事業年度における、事業提案書上の想定総売上金額相当の100分の10に相当する金額を、違約金として都の指定する期限までに支払わなければならない。ただし、事業期間中に発生した不可抗力により付帯業務の実施が相当期間にわたって不可能若しくは著しく困難となり又は付帯業務の実施のために過分の費用を要することとなり、かつ、当該不可抗力の発生前において事業者により予見できず、又はその増加費用の発生防止手段を講ずることが合理的に期待できなかったと都が認める場合はこの限りではない。
25	R4.5.19	事業契約書(案)	37	第82条	5項			不可抗力	都は、施設整備業務の実施期間中の不可抗力により新水族園に生じた損害及び事業者が生じた合理的な増加費用を、別紙9(不可抗力による損害、損失及び費用の負担割合)に規定された負担割合に応じて当該費用を負担する。また、都は、事業期間中に発生した不可抗力により本事業の遂行が相当期間にわたって不可能又は著しく困難となり、かつ、当該不可抗力の発生前において事業者により予見できず、又はその増加費用の発生防止手段を講ずることが合理的に期待できなかったと都が認める場合、当該不可抗力により発生した追加費用を別紙9(不可抗力による損害、損失及び費用の負担割合)に規定された負担割合に応じて当該費用を負担する。	都は、事業期間中に発生した不可抗力により本事業の遂行が相当期間にわたって不可能若しくは著しく困難となり又は事業契約の履行のために過分の費用を要することとなり、かつ、当該不可抗力の発生前において事業者により予見できず、又はその増加費用の発生防止手段を講ずることが合理的に期待できなかったと都が認める場合、当該不可抗力により発生した追加費用を別紙9(不可抗力による損害、損失及び費用の負担割合)に規定された負担割合に応じて負担する。
26	R4.5.19	事業契約書(案)	42	第92条	1項			損失補償	第86条の規定により事業契約が解除された場合には、PFI法第30条の規定に基づき、事業者は、当該解除に起因して事業者が生じた合理的な範囲の費用(ブレークファンディングコストその他の金融費用を含む。)の補償を求めることができる。	第86条の規定により事業契約が解除された場合には、事業者は、当該解除に起因して事業者が生じた合理的な範囲の費用(ブレークファンディングコストその他の金融費用を含む。)の補償を求めることができる。
27	R4.5.19	事業契約書(案)	46	第105条	3項			通知方法・計量単位・期間計算・休日調整等	事業契約の履行に関する期間の定めについては、要求水準書等又は設計図書に特別の定めがある場合を除き、民法及び会社法の定めるところによる。	事業契約の履行に関する期間の定めについては、要求水準書等又は設計図書に特別の定めがある場合を除き、民法及び商法の定めるところによる。
28	R4.5.19	事業契約書(案)別紙1	50	(63)				定義集	「特定法令改正」とは、施設の整備又は維持管理に関する法令改正であって、①事業者のみに適用されるもの又は②新水族園のみに適用されるものをいう。	「特定法令改正」とは、施設の整備又は維持管理に関する法令改正であって、①本事業に特別に又は典型的に影響するもの又は②新水族園のみに適用されるものをいう。
29	R4.5.19	事業契約書(案)別紙5	56	1				建設業務に係る保険	事業者又は建設企業は、建設工事業務に係る保険として、建設工事保険及び第三者賠償責任保険を付保する。 事業者は、新水族園の建設の欠陥に起因して派生した第三者(都職員、指定管理者、来館者、通行者、近隣住民含む。)に対する対人及び対物賠償損害を担保する保険を付保する。	事業者又は建設企業は、建設工事業務に係る保険として、建設工事保険を付保する。 また、事業者又は建設企業は、新水族園の建設の欠陥に起因して発生した第三者(都職員、指定管理者、来館者、通行者、近隣住民含む。)に対する対人及び対物賠償損害を担保する第三者賠償責任保険を付保する。

葛西臨海水族園(仮称)整備等事業 入札説明書等修正箇所一覧

No	修正日	書類名	頁	大項目	中項目	小項目	細目	項目名	修正前	修正後
30	R4.5.19	事業契約書 (案)別紙5	56	2				開業準備業務及び維持管理業務に係る保険	事業者又は維持管理企業は、開業準備業務及び維持管理業務に係る保険として、第三者賠償責任保険を付保する。	事業者又は維持管理企業は新水族園の使用、管理及び新水族園内での事業遂行に伴う法律上の損害賠償責任を負担することによって被る損害を担保する施設賠償責任保険を付保する。 また、事業者又は維持管理企業は開業準備業務及び維持管理業務に起因して発生した第三者に対する対人及び対物賠償損害を担保する第三者賠償責任保険を付保する。 なお、これらが一体となった保険としても差し支えない。
31	R4.5.19	事業契約書 (案)別紙8	70	4	(2)	②	(イ)	改善勧告の効果 b)付帯業務における措置	都から事業者に対し付帯業務に関する改善勧告が行われた際は、以下の表に基づき徴収措置を行う。なお、徴収措置は、毎年度末のサービス対価の調整時に維持管理業務の対価を減額することにより行う。	都から事業者に対し付帯業務に関する改善勧告が行われた際は、以下の表に基づき徴収措置を行う。なお、徴収措置は、毎年度末のサービス対価の調整時に維持管理業務の対価を減額することにより行う。 尚、改善勧告の累計数は次の年度に持ち越さず、年度末に精算されるものとする。