



選手村宿泊施設等に関する契約について

大会運営局

2019年4月10日

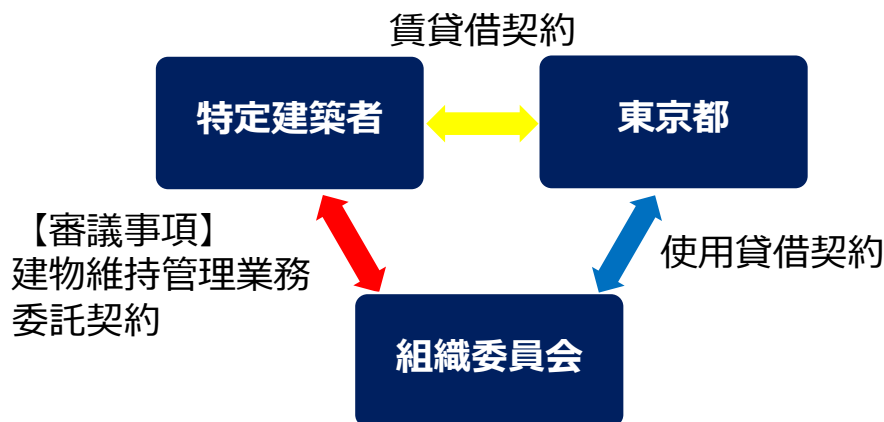
背景及び審議事項

晴海五丁目西地区第一種市街地再開発事業において、特定建築者が建築している工事中の建築物を、晴海選手村の宿泊棟と複合施設（以下、宿泊施設等という。）として一時的に使用貸借するにあたり、以下の審議をお願いしたい。

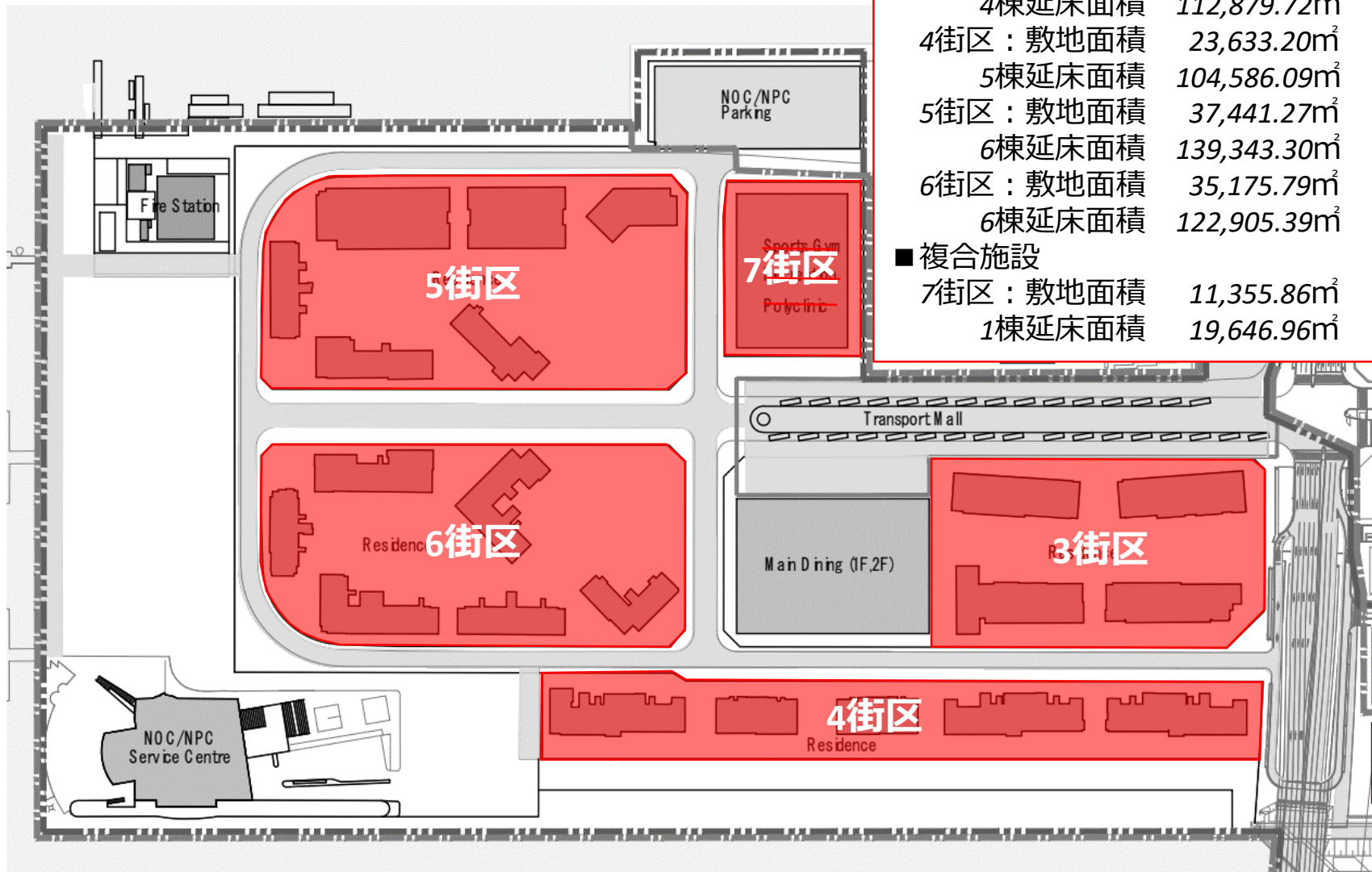
➤ 審議事項

宿泊施設等の「建物維持管理業務」を、同施設の所有者となる「特定建築者」へ委託すること。

対象施設
宿泊棟 全21棟
複合施設



対象敷地及び建物



■ 宿泊棟		
3街区：敷地面積		26,300.14m ²
4棟延床面積		112,879.72m ²
4街区：敷地面積		23,633.20m ²
5棟延床面積		104,586.09m ²
5街区：敷地面積		37,441.27m ²
6棟延床面積		139,343.30m ²
6街区：敷地面積		35,175.79m ²
6棟延床面積		122,905.39m ²
■ 複合施設		
7街区：敷地面積		11,355.86m ²
1棟延床面積		19,646.96m ²

選手村宿泊施設等のスキーム

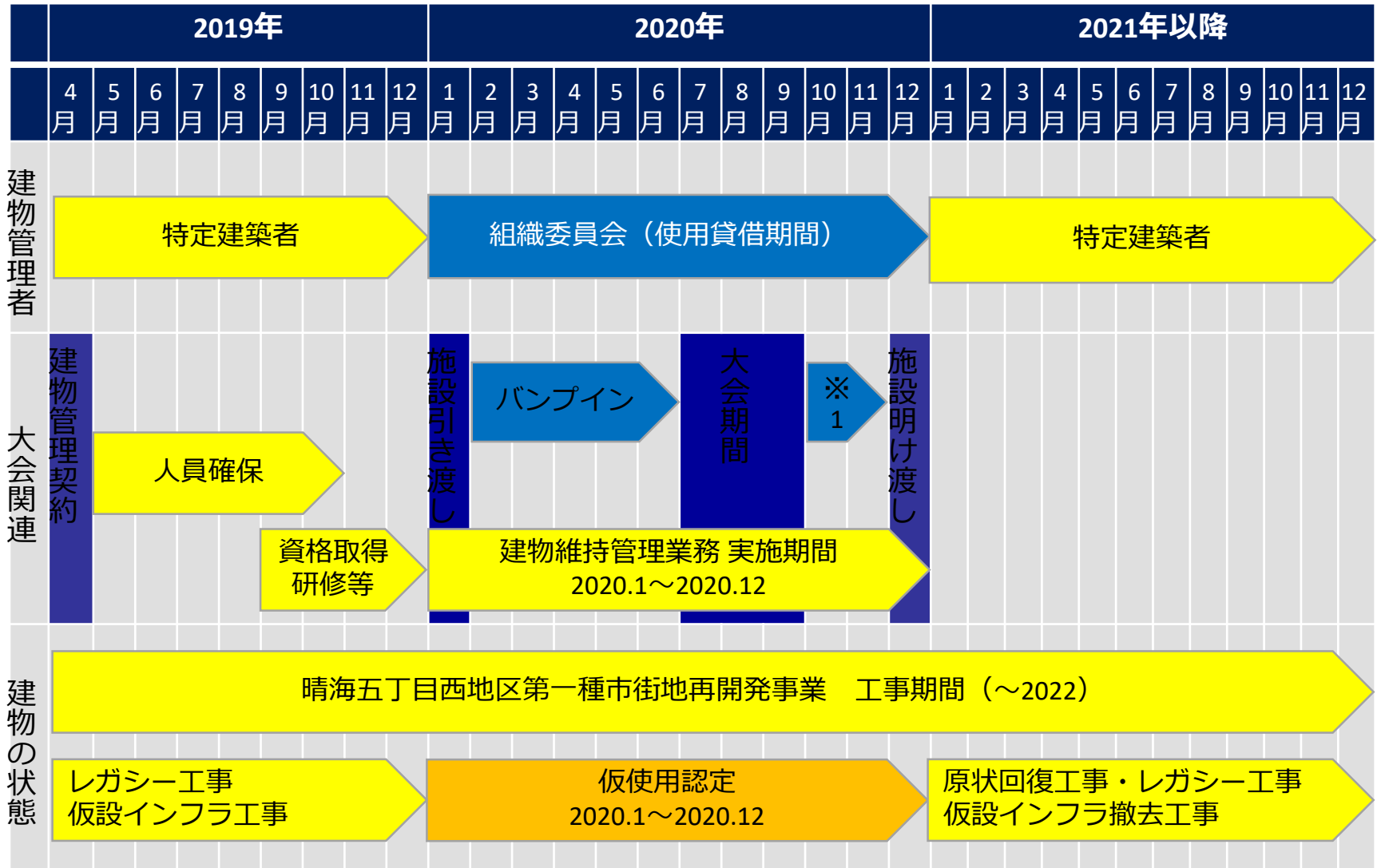
宿泊施設等の整備や使用については、東京都・特定建築者・組織委員会が2017年7月に締結※した「第32回オリンピック競技大会及び東京2020パラリンピック競技大会の選手村における宿泊施設等の整備等に関する基本協定書」に定めている。

※ 上記基本協定書は2018年12月に変更契約を締結

項目	基本協定書に定めている主な内容
建物の賃貸借方法	<ul style="list-style-type: none">対象期間は2020年1月～2020年12月特定建築者から東京都が賃貸借東京都から組織委員会に使用貸借
建物維持管理業務	<ul style="list-style-type: none">組織委員会が建物維持管理業務を実施特定建築者と十分協議の上、組織委員会の責任と負担において適切な建物管理業務を行う
原状回復工事に 関わる協定の締結 ※別途実施	<ul style="list-style-type: none">大会終了後に施設の損傷有無を確認するための検査を実施東京都・特定建築者・組織委員会で原状回復の範囲・金額等を合意する協定書を締結し明け渡し前に支払い

なお、土地の無償使用は基本協定書合意事項であるため、東京都への使用許可申請を別途実施する。

スケジュール



※1 バンパアウト・原状回復検査・原状回復工事に関わる協定書の締結等

建物維持管理業務の必要性と特別契約理由

■ 必要性

- 建物維持管理業務は法律及び維持保全上必要な業務であり、施設の不具合による事故の防止、施設の機能維持を目的とする。

■ 特別契約理由

- 特定建築者は宿泊施設等の所有者であり、宿泊施設等の賃借スキームやレガシーと仮設インフラが混在した複雑な仕様を熟知しているため、特定建築者自身が実施することで、効率的かつ合理的な運営が可能となる。

理由	コスト削減	リスク回避
• 短時間かつ無駄のない、適切な対応が可能	○	—
• 大会期間中の施設不具合対応について、都度必要となる承認プロセスの省略、及び立会い費用を削減することが可能 • 不具合対応（修繕工事）の不備による瑕疵担保責任、及び損害賠償リスクの回避	○	○
• 大会終了から明け渡しまでの期間が短い中、原状回復の範囲・費用を確認するための検査期間の短縮が可能 • 管理不備等の理由による原状回復の範囲・費用の低減	○	○

⇒上記より、特定建築者との特別契約としたい。

審議事項：契約内容

契約件名	選手村宿泊施設等の建物維持管理業務委託契約
主な契約内容	建物の維持管理上、最低限必要である下記の業務を実施 ①消防設備点検や建築設備点検等の法定管理業務 ②植栽管理や施設内使用スペースの維持管理業務 ③監視や巡回等の日常点検業務・非常時の初動対応を行う 防災センター要員常駐 ④大会期間中に施設の不具合対応を行う技術要員常駐
執行見込額	V3予算の範囲内
予定契約期間	契約締結日から2020年12月31日 履行期間：2020年1月1日～12月31日（1年間）
予定調達方式	特別契約
契約先	特定建築者 三井不動産レジデンシャル株式会社、エヌ・ティ・ティ都市開発株式会社、日鉄興和不動産株式会社、住友商事株式会社、住友不動産株式会社、大和ハウス工業株式会社、東急不動産株式会社、東京建物株式会社、野村不動産株式会社、三井不動産株式会社、三菱地所レジデンス株式会社