



# 「選手村における建物維持管理業務委託の 契約変更」について

大会運営局  
選手村マネジメント部

2020年11月11日

# 背景及び審議事項

選手村マネジメント部では、晴海選手村の宿泊棟と複合施設（以下、宿泊施設等という。）の使用期間を一年延長するにあたり、変更基本協定等を締結する。

宿泊施設等の使用期間延長に伴い下記の契約を変更する必要があるため、以下の審議をお願いしたい。

## ➤ 審議事項：選手村宿泊施設等の建物維持管理業務委託契約の変更

特定建築者へ委託している宿泊施設等の「建物維持管理業務」を一年更新する。

業務委託期間（変更前）：2020年1月1日～2020年12月31日

業務委託期間（変更後）：2020年1月1日～2021年12月31日

### 対象施設

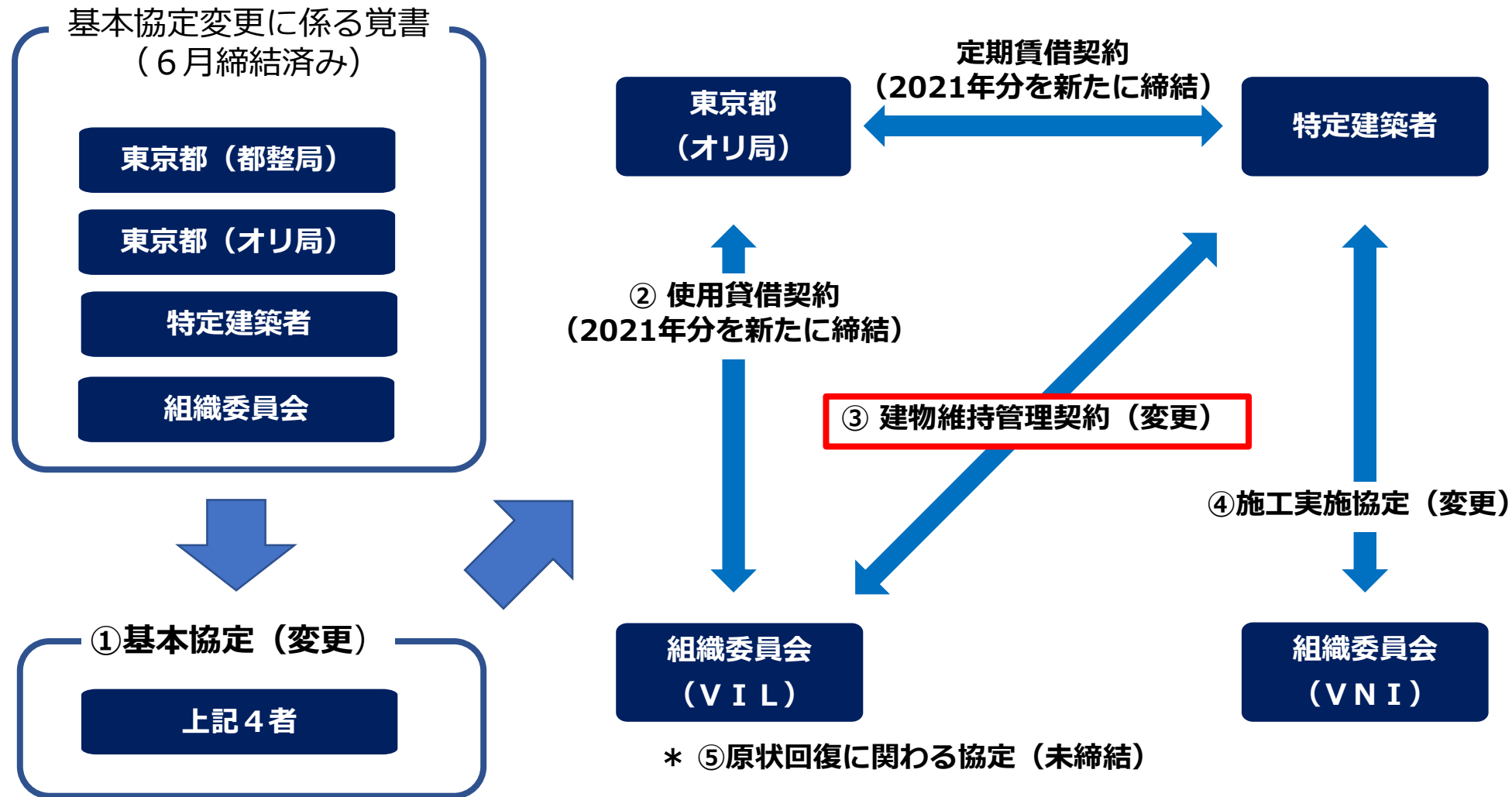
宿泊棟 全21棟：

選手や役員等が宿泊

複合施設：

カジュアルダイニング・ポリクリニック・スポーツジム等の複数用途で構成

# 晴海選手村の契約フレーム



# 変更・締結する契約の一覧

変更基本協定の締結に伴い、2021年に晴海選手村を使用するための具体的な事項を取り決めるために、付随する変更契約等が締結される。

	契約件名	契約概要	締結時期 (予定)	契約 主体
①	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変更基本協定書（その2） （以下、基本協定とする）	晴海選手村を使用するための関係者の役割分担、事業手順等を定めるための協定	2020年 11月19日	VIL
②	第32回オリンピック競技大会（2020／東京）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使用貸借契約 （以下、使用貸借契約とする）	宿泊施設等を借り受けるための契約	2020年 12月4日	VIL
③	選手村宿泊施設等の建物維持管理業務委託契約 （以下、建物管理契約とする）	借り受けた宿泊施設等を維持管理するための契約	2020年 12月4日	VIL
④	選手村仕様新設工事及び選手村仕様解体工事に関する施工並びに工事監理業務実施協定書 （以下、施工実施協定とする）	選手村仕様新築工事及び選手村仕様解体工事のための契約	2020年 12月24日	VNI
⑤	原状回復協定	使用貸借期間中に生じた損傷等を原状回復するための、対象範囲・費用の合意を目的とした協定書の締結が別途必要	調整中	VIL

# 仕様変更の変遷

締結日	契約変遷	備考
2019年 5月15日	建物管理契約の締結	原契約 <u>2020年1月1日～12月31日までの建物維持管理業務を委託</u>
2020年 5月19日	1回目変更契約の締結	<u>2020年1月1日～12月31日までの業務委託内容変更</u> <ul style="list-style-type: none"><li>・大会期間中増員する防災管理要員の中止（減額）</li><li>・大会期間中常駐する不具合対応要員の中止（減額）</li><li>・7月～9月の空室管理追加（増額）</li></ul>
2020年 12月4日 (予定)	2回目変更契約の締結 (予定)	<u>2020年1月1日～12月31日までの業務委託内容変更</u> <ul style="list-style-type: none"><li>・原状回復検査前清掃の中止（減額）</li></ul> <u>2021年1月1日～12月31日までの業務委託</u> <ul style="list-style-type: none"><li>・原契約と同仕様の維持管理業務（増額）</li><li>・大会前清掃など大会延期による新規業務（増額）</li><li>・大会延期により追加となる点検等業務（増額）</li></ul>

# 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 ⑤大会延期に伴う大会前施設清掃 ⑥大会延期により追加となる点検等業務
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

# 精査した項目

- ▶ 考え方：大会簡素化のために、運営上許容できる範囲でコスト低減効果が見込まれる項目について検討した。

	削減項目①	削減項目②
項目名	防災管理室要員	不具合対応要員
削減内容	期間減	ポスト削減
概要	計画時と比べて搬入作業等の検討条件が明確になったことから、訓練等の大会準備に必要となる期間を最適化（期間短縮）することにより、大会時の保安レベルを落とすことなくコスト低減を実現	不具合解消までに時間を要する可能性があるが、初期対応に要する時間への影響は限定的であることが確認することができたため、人員削減によるコスト低減を実現