

## &lt;個別案件確認表（組織委員会）&gt;

組織委員会担当確認 2019年3月27日

東京都作業部会確認 2019年4月10日

事業名 選手村建物維持管理

案件名 選手村宿泊施設等の建物維持管理業務委託

確認の視点	組織委員会の見解	備考
<p>経費の負担が平成 29 年 5 月 31 日の合意の考え方に基づくものであること</p>	<ul style="list-style-type: none"> <li>・当該事業は、2019 年度 4 月日途で契約締結予定である特定建築者と都の定期建物賃貸借契約および都と組織委の建物使用賃貸借契約に基づき、オリンピック競技大会、パラリンピック競技大会を通じて、晴海選手村の運営に必要な施設となる「宿泊棟」、「複合施設」（以下、「宿泊棟等」という。）として使用するために、建物の維持管理を委託する業務である。</li> <li>・業務の概要は、宿泊棟等を大会施設として使用するにあたり、①建物の不具合による事故の防止や、建物の機能を維持するために、法律上あるいは最低限必要となる設備点検、②大会中に生じた建物及び建物に付随する設備の不具合に対する迅速かつ適切な対応、③建物の不具合を未然に防ぐための日常巡回点検、④植栽の維持管理、⑤消防法令に基づく防災センターの運営等である。</li> <li>・これらは、オリンピック競技大会期間中のみならずパラリンピック競技大会期間中においても、選手村に滞在する居住者へ、安全かつ大会運営要件を満たした居住空間を提供するために欠かすことができない業務である。また、大会終了後、大会施設として一時利用した宿泊棟等を所有者である特定建築者に明け渡す際の原状回復交渉に要する時間や費用を圧縮するためにも建物機能の適切で効率的な維持管理は必要不可欠な業務である。</li> <li>・建物の維持管理を実施する期間は、2020 年 1 月から 12 月までの 12 か月間である。これは、本大</li> </ul>	

	<p>会期間中に加え、選手村の運営に必要な家具・什器備品等（以下「FF&amp;E 等」という。）を大会前に搬入・設置する期間及び大会終了後に FF&amp;E 等を撤去・搬出し、原状回復の内容を東京都、特定建築者と協議・合意するための期間を必要とすることに拠る。</p> <ul style="list-style-type: none"> <li>・当該業務の委託先は、宿泊棟等の所有者であり、かつ建物のレガシー部分と大会時オーバーレイが複雑に混在した仕様を熟知している特定建築者とする。これらの者に業務を委託することで、効率的な維持管理業務の実施、大会期間中に生じた不具合等への迅速な対応、建物管理業務の不備による原状回復費用増嵩の抑制、等が期待される。</li> <li>・また、パラリンピック競技大会終了後から僅か 3 か月間で、FF&amp;E 等の撤去・搬出、原状回復協定の協議・締結、特定建築者への施設明け渡しを行わねばならないものの、これらは、委託期間中において特定建築者自らが不具合対応等を実施し、建物の状態を把握・管理することにより、初めて実施可能なスケジュールであると考えられることから、特定建築者への明け渡し遅延に伴う違約金や損害金等のリスク低減のためにも、特定建築者への業務委託は必須である。</li> <li>・以上より、大枠合意に基づき、バラ経費相当分の 1/4 を都が負担する妥当性あり。</li> </ul>	
<p>事業の執行に当たり、大会運営を担う組織委員会が一括して執行した方が効率的、効果的であること</p>	<ul style="list-style-type: none"> <li>・当該事業は、選手村の運営に必要不可欠な 21 棟の宿泊棟を含む宿泊棟等の建物維持管理業務を委託するものであり、オリンピック・パラリンピック両大会の期間を通じて組織委員会が一括管理することが効率的かつ経済的である。</li> <li>・2017 年 7 月 7 日締結の「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」において、当該業務を組織委員会が担うことが規定されていること等からも、大会運営を担う組織委員会が一括執行することに合理性がある。</li> </ul>	

<p>経費の内容等が必要性(必要な内容、機能かなど)、効率性(適正な規模、単価かなど)、納得性(類似のものと比較して相応かなど)等の観点から妥当なものであること</p>	<p>必要性</p>	<ul style="list-style-type: none"> <li>選手団にとって必要不可欠となる、宿泊棟等施設におけるサービスを安全かつ安定的に提供するためには、建物の各種法定点検や消防法上の防災体制構築などを確実に行う必要がある。当該業務なしには、宿泊棟等を法令上の規定を満たす建物として提供することが不可能となる。</li> <li>建物維持管理を適切な水準で実施することは、建物の所有者である特定建築者からも課されている責務である。また、原状回復に係る業務において、その範囲や費用を最小限に抑え、かつ期限内での建物明け渡しを可能とするためには、当該業務の委託が不可欠である。</li> </ul>	
	<p>効率性</p>	<ul style="list-style-type: none"> <li>所有者である特定建築者が当該業務を実施することで、法令点検以外の維持管理に必要な点検清掃や植栽管理回数等を最低限の頻度とすることが可能となり、最も効率的・経済的な業務となることが期待される。</li> <li>特定建築者の契約範囲に防災センター要員を含めることで、通常、建物維持管理業務にて行う日常巡回点検業務や受付業務を防災センター業務の人員を活用して行うことができ、人員圧縮・費用削減等の効率化を図ることができる。</li> </ul>	
	<p>納得性</p>	<ul style="list-style-type: none"> <li>積算に関する定期刊行物や国土交通省単価・積算基準等に基づき、適正な予定価格を算出している。</li> </ul>	
<p>その他経費の内容等が公費負担の対象として適切なものであること</p>		<ul style="list-style-type: none"> <li>当該事業はパラリンピック大会時において選手村運営のために必要な業務であり、大枠合意に基づく公費負担の対象として適切といえる。</li> <li>現段階では、大会経費の都の枠内であることを確認できないため組織委負担とする。</li> </ul>	

\* 公費負担の対象となるパラリンピック経費に該当するか否かについては、「パラリンピック経費の基本的な考え方について」に基づき、パラリンピック作業部会において確認するものとする。