



晴海選手村における宿泊施設等の原状回復協定に係る基本協定書について

大会運営局

2021年 4月 28日

1 審議事項

2020年11月30日付「建物使用貸借契約書(その2)」(以下、「使用貸借契約」という。)第23条に基づき、東京都・特定建築者・組織委員会で協議の上「選手村における宿泊施設等の原状回復協定に係る基本協定書」(以下、「原状回復基本協定」という。)を2021年4月を目途に締結する。

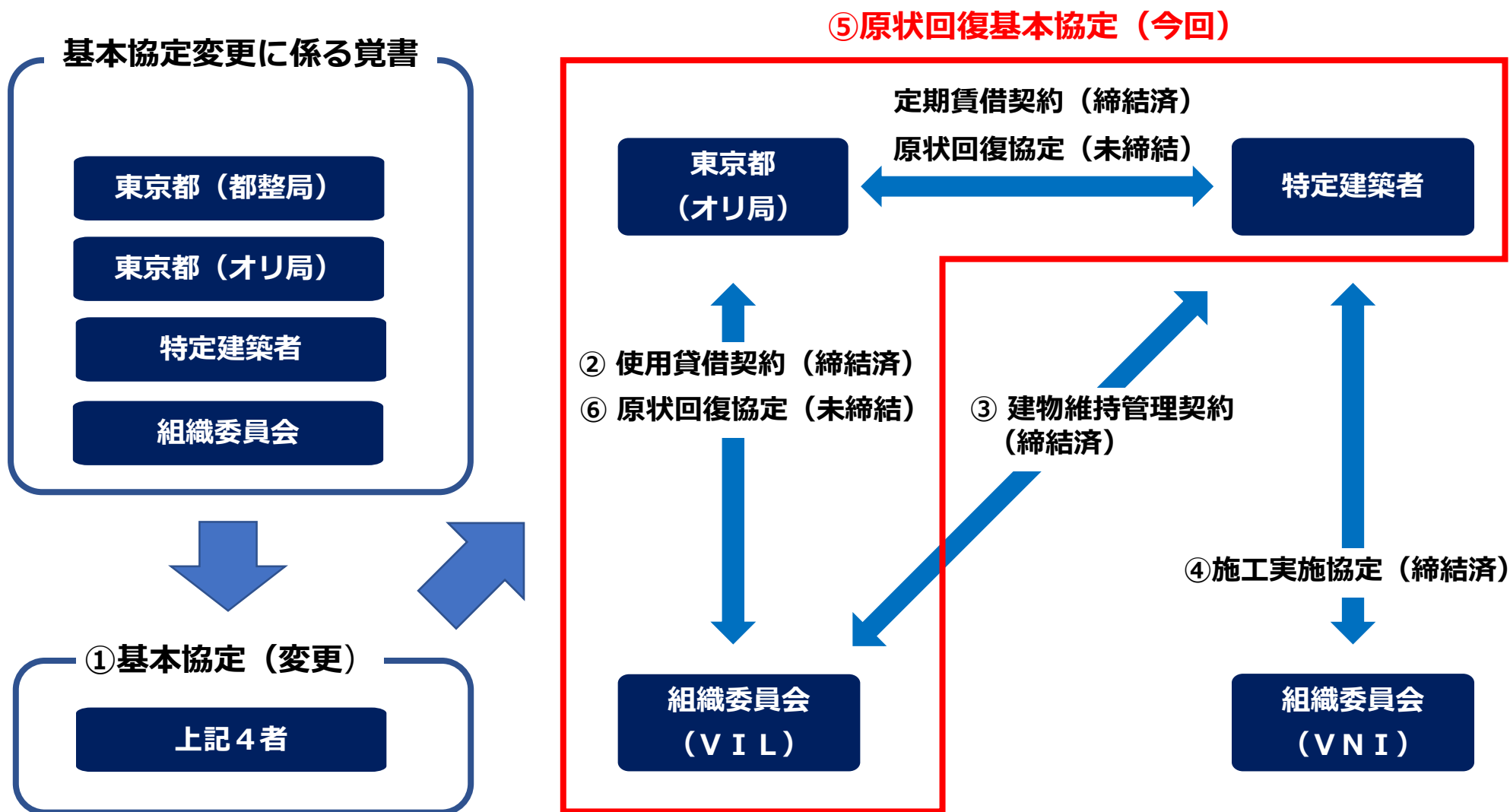
■「使用貸借契約」に定めている概要

- 宿泊棟21棟と複合施設1棟(以下、宿泊施設等という。)を2021年1月1日から12月31日まで東京都から無償で借り受ける。

審議事項

- 建物の原状回復に関わる清掃の具体的な範囲、内容、金額及び明渡し日までのスケジュールなどについて定めた「原状回復基本協定」を2021年4月を目途に締結する。
- 大会後に、原状回復工事の具体的な金額等を決定する「選手村宿泊棟等の原状回復工事に関する協定」(以下、「原状回復協定」という。)を東京都と締結する。
- 原状回復費用の支払いをもって明渡しとする。

2 晴海選手村の契約フレーム



3 変更・締結する契約の一覧

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、基本協定や付随する変更契約が締結される。

| | 契約件名 | 契約概要 | 締結時期 | 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） | 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 | 使用貸借契約 | 選手村の宿泊施設等（宿泊棟21棟+複合施設1棟）を借り受けるための契約 | 2020年 11月30日 | VIL |
| ③ | 選手村宿泊施設等の建物維持管理業務委託契約 | 借り受けた宿泊施設等を維持管理するための契約 | 2020年 11月30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 | 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22日 | VNI |
| ⑤ | 原状回復基本協定 | 建物の原状回復に関わる清掃の具体的な範囲、内容、金額及び明渡し日までのスケジュール等を定めるための協定 | 2021年 4月30日(予定) | VIL |
| ⑥ | 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・費用を合意するための協定 | 2021年 12月(予定) | VIL |

4 「原状回復基本協定」の概要

■必要性

大会終了後から明渡し期限である2021年12月末までの短期間に、原状回復費用の支払いまでの手続きを完了させるためには、大会前に以下を締結する必要がある。なお、明渡しが遅滞した場合、損害賠償が発生する。

- ① 原状回復に関わる基本的なプロセスと特定建築者・東京都・組織委員会の役割
- ② 原状回復清掃の費用
- ③ 大会後の明渡し日までのスケジュール

■主な内容

| | | | |
|----------------|----------------|----|------------------|
| 原状回復協定 (※1) | 建物の原状回復 | 範囲 | 原状回復基本協定 (※3) |
| | | 単価 | |
| | | 内容 | |
| | 原状回復清掃 (※2) | 範囲 | |
| | | 単価 | |
| | | 内容 | |
| 明渡し日までのスケジュール | | | |

- ※1 2021年12月締結予定
- ※2 大会時使用後の状態に関わらず、明け渡しに際して発生する、建物レガシー部分の清掃
- ※3
 - ・ 「原状回復基本協定」の締結においては予算執行なし
 - ・ 現時点の解散計画に影響しない内容

5 原状回復清掃費用

■ 背景と目的

原状回復基本協定内で、大会後に宿泊棟を新築として販売するために、また、複合施設を新築として利用するために、損傷の有無にかかわらず必ず必要となる清掃作業項目及び金額について合意する必要がある。

■ 対象

宿泊棟（全21棟）及び複合施設における清掃（全36項目）

■ 清掃作業項目及び金額の精査について

清掃作業を効率的に実施するため、特定建築者及び東京都との協議を行い、一部清掃の方法を変更してもらうことなどによりコスト削減を図った。

清掃単価は、市場価格との比較で査定している。一部の項目は、清掃対象箇所の面積等の大きさや数量から作業時間を想定し、建設保全業務労務単価表技術者区分の清掃員Aの単価で確認している。

5 原状回復清掃（宿泊棟）

| 項目 | 清掃内容 |
|---------------------|--|
| (1)換気ダクト（宿泊室）清掃 | 換気ダクトの内部ブロー清掃、換気口の拭き清掃 |
| (2)換気ダクト（NOC）清掃 | |
| (3)換気ダクト（共用部分）清掃 | |
| (4)排煙ダクト清掃 | 排煙ダクトの内部ブロー清掃 |
| (5)排水管清掃 | 排水管の内部高圧洗浄 |
| (6)屋外汚水排水配管清掃 | 屋外汚水排水配管の内部高圧洗浄 |
| (7)共用廊下縦樋清掃 | 共用廊下縦樋の外部水洗い |
| (8)共用廊下・外壁タイル清掃 | 共用廊下・外壁タイルの水洗い、汚れがひどい箇所については高圧洗浄 |
| (9)コンクリート打放(NOC)清掃 | 床面の掃き清掃（次工程（防塵塗装）に取り掛かれる程度までの清掃） |
| (10)コンクリート打放(駐車場)清掃 | |
| (11)コンクリート打放(未使用)清掃 | |
| (12)室内機清掃 | 分解して内部部品（ドレンパン含む）の清掃し再設置、外部パネルの拭き清掃 |
| (13)玄関プッシュブル清掃 | プッシュブルハンドルを分解し、埃の除去・拭き清掃し再設置、清掃後作動確認を実施 |
| (14)換気口ベントキャップ（建築） | 換気フィルターの交換、防虫網を取り外して洗浄し再設置、ベントキャップの外部面拭き清掃（3街区） 防虫網の交換・ベントキャップの外部面拭き清掃（4～6街区） |
| (15)アルミサッシ稼働確認 | アルミサッシの稼働確認及び部品の劣化状況確認、サッシ稼働部のごみ除去清掃 |
| (16)MBハンドル清掃 | MBハンドルを交換（3街区） MBハンドルを外し、分解して埃の除去・拭き清掃し再設置（4、6街区） |

5 原状回復清掃（複合施設）

| 項目 | 作業内容 |
|---------------------------|----------------------------------|
| (17)給気ダクト清掃 (18)排気ダクト清掃 | 給気ダクトの内部ブロー清掃、給気口の拭き清掃 |
| (19)制気口・排煙口清掃 | 制気・排煙ダクトの内部ブロー清掃、制気口・排気口の拭き清掃 |
| (20)排煙ダクト清掃 | 排煙ダクトの内部ブロー清掃、排煙口の拭き清掃 |
| (21)チャンバーボックス清掃 | 掃除機によるガラリ面の清掃、ボックス内部の拭き清掃 |
| (22)排水管清掃 | 排水管の内部高圧洗浄 |
| (23)屋外汚水排水配管清掃 | 屋外汚水排水配管の内部高圧洗浄 |
| (24)階段室清掃 | 床面の掃き清掃及び清掃機による清掃 |
| (25)縦樋清掃 | 内部高圧洗浄、一部屋外に出ている縦樋の外部高圧洗浄（対象：屋上） |
| (26)ガラリ清掃 | 屋外外壁面設置のガラリの拭き清掃 ※高所作業車使用 |
| (27)ガラスサッシ清掃 (28)外部扉清掃 | 拭き清掃 |
| (29)シャッター清掃 | 表面の拭き清掃 ※高所作業車使用 |
| (30)屋上機械置場清掃 | 床面の掃き清掃後に水洗いのうえ拭き清掃 |
| (31)テラス床清掃 | 床面の酸洗い及び水洗い |
| (32)テラス手摺清掃 | テラス手すり部分の拭き清掃 ※高所作業車使用 |
| (33)エレベーター清掃 | かご内壁面および三方枠の拭き清掃、床面の掃除機による清掃 |
| (34)エスカレーター清掃 | 手すり及びガラス面の拭き清掃、床面の掃き清掃および掃除機清掃 |
| (35)外構グレーチング清掃 | 上蓋を取り外して水洗い、溝のごみ除去 |
| (36)使用貸室床清掃 | 床面の掃き清掃、一部清掃機による清掃 |

6 明渡し日までのスケジュール

