



## 晴海選手村宿泊施設等の原状回復に関する協定書について

---

大会運営局  
選手村マネジメント部  
レジデンス課

2021年 12月 9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、組織委員会と東京都は、「選手村宿泊棟等の原状回復工事に関する協定書」（以下、「原状回復協定」という。）を締結し、2021年12月31日を期日に原状回復費用の支払いをもって宿泊施設等を明け渡す。

## ■「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。
- 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「選手村宿泊施設等の原状回復協定に係る基本協定書」を締結する。

## 審議事項

- 原状回復費用（原状回復に関わる清掃に加えて、原状回復工事の具体的な範囲、内容、金額等）を定める「原状回復協定」を東京都と締結する。
- 2021年12月31日を期日に、原状回復費用の支払い及び占有の解除をもって宿泊施設等の明け渡しを完了する。

## 2 変更・締結する契約の一覧

原状回復協定の締結に伴い、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基本協定や付随する契約は以下のとおりである

	契約件名	契約概要	締結時期	失効日	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	【済】 2020年 11月19日	選手村仕様解体工事及び原状回復工事の完了日	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	【済】 2020年 11月30日	2021年 12月31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	【済】 2020年 11月30日	2021年 12月31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	【済】 2020年 12月22日	選手村仕様解体工事及び原状回復工事の完了日	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	【済】 2021年 4月30日	2021年 12月31日	VIL
⑥	原状回復協定	建物の原状回復に関わる清掃及び損傷等を原状回復する工事の、具体的範囲・金額等を合意し、原状回復義務を完了するための協定	2021年 12月15日 (予定)	2021年 12月31日	VIL

# 3 「原状回復協定」の概要

## ■必要性

東京都から組織委員会に課されている原状回復に関する責任を履行するために、組織委員会が負担する原状回復の費用及び支払い方法を定め、宿泊施設等の円滑な明け渡し及び当会の原状回復義務を完了するために締結する。なお、明け渡しが遅滞した場合は、損害賠償が発生する。

## ■主な内容

- ① 組織委員会、東京都及び特定建築者の三者は、明け渡し前検査※<sup>1</sup>及び協議※<sup>2</sup>を完了し、原状回復清掃と原状回復工事の具体的な範囲、内容、金額を合意する
  - ※<sup>1</sup> 2021年10月4日～11月11日にかけて全住戸及び共用部の確認検査を実施
  - ※<sup>2</sup> 金額の協議にあたり、コンサル委託による単価精査を実施
- ② 当該金額については、特定建築者から東京都に、東京都から組織委員会に請求されるが、V5予算の範囲内である
- ③ 2021年12月31日までに、原状回復費用を支払い、本件建物を明け渡すことにより、原状回復義務が完了する

## 4 原状回復と共同実施事業の対象①

### ■原状回復の対象

- 組織委員会は、建物使用貸借契約書（その2）第23条第1項第1号に定める、本件建物の使用開始時点と同様の仕様まで、通常使用による損耗を含めて原状回復する責任があるため、使用期間中、恒設物に生じた、経年劣化と下記を除く全ての損傷を対象とする
- 仮設物は本件建物の明渡し後に撤去するため、組織委員会が負担する原状回復費用の対象外とする
- 対象となる損傷の起因者が、組織委員会が運営委託しているコントラクターの場合、コントラクターと特定建築者（あるいは特定建築者が指定する者）間で原状回復費用を清算する整理としているため、組織委員会が負担する原状回復費用の対象外とする

### ■共同実施事業の対象：原状回復清掃

- 使用期間中（特に大会期間中）に生じた汚れの除去を対象とするため、共同実施事業の対象とする

## 4 原状回復と共同実施事業の対象②

### ■共同実施事業の対象：原状回復工事

- 本件建物は、整備等に関する協定第2条第1項12号及び13号に“新築として整備する”と定義されており、組織委員会には、本件建物を使用開始（新築）時点まで原状回復する責任がある
- 一方で、大会期間中、選手団が本件建物に与えた損傷を原状回復する責任は選手団にある
- 選手団が通常使用する範囲で生じた軽微な損傷、その他、起因者が特定できない全ての損傷は、共同実施事業の対象とする

起因者	損傷の程度	起因者への請求対象	保険対象	共同実施事業対象
選手団	大（部材交換）	対象	対象	組織委単費（実費分）
	大（部材交換）	対象	—	組織委単費
	小（部材補修）	—	—	対象
特定不可	大（部材交換）	—	対象	対象（実費分）
	大（部材交換）	—	—	対象
	小（部材補修）	—	—	対象