

港区営住宅シティハイツツツ木等建替え事業における事業スキーム等 サウンディング調査実施要領

令和8年7月17日
港区住宅課

(1)本事業におけるサウンディング調査の目的

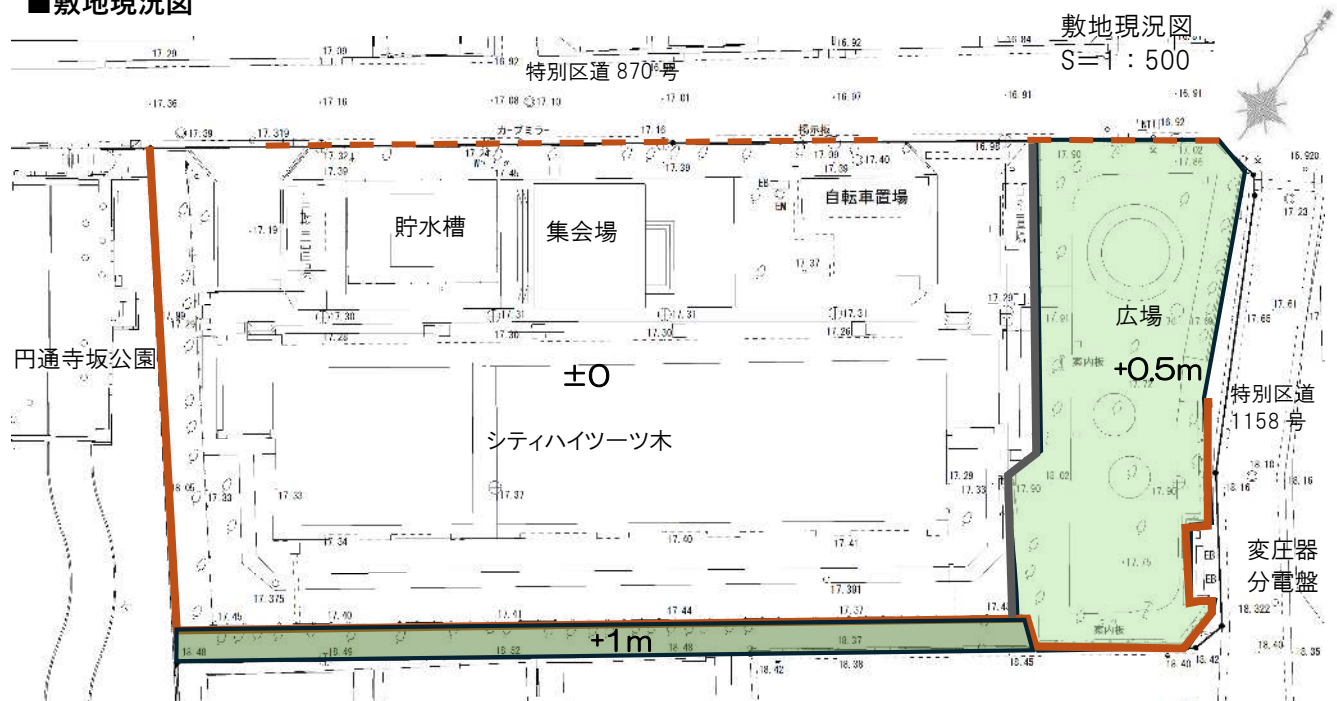
- ・港区では、老朽化が進む区営住宅であるシティハイツツツ木（昭和55年竣工24戸）及びシティハイツ白金（昭和50年竣工18戸）について、建替・集約事業を検討しています。
- ・建替えに当たっては、シティハイツツツ木を計42戸以上の区営住宅に建替えるとともに区が保有する生活利便施設等を併設、建替後の区営住宅は環境に配慮し中高層木造住宅とすることを検討しています。また、シティハイツ白金は、建替後のシティハイツツツ木に居住者が本移転した後、用途廃止して除却する想定です。
- ・本調査では、民間事業者の意向等について、直接対話により幅広い意見を聞き、具体的な事業スキームや事業内容・条件等の検討に活用することを目的とします。

(2)調査の対象

①港区営住宅シティハイツツツ木

所在地	港区赤坂5丁目2番50号
敷地面積	1,865.41㎡
施設概要	建設年：昭和55年3月 / 構造・階数：RC造、一部S造、4階建 戸数：24戸 / 住戸専有面積：48.11㎡・55.92㎡ / 延床面積：1748.61㎡
地域地区等	用途地域：第二種住居地域（400%/60%） / 高度地区：なし 準防火・防火：防火地域
方針等	・現居住者を近隣の都営住宅・区営住宅等に仮移転した後に、既存建物を除却する。 ・敷地の東側に中高層の木造の区営住宅42戸以上を整備する。 中高層となるため適切に壁面後退を行い周辺への圧迫感の低減に努める。 ・敷地の西側には低層の生活利便施設等を整備する。 隣接する公園からの利用にも配慮し、公園とのつながりを意識して計画する。 ・建替後に元の居住者が仮移転先から本移転する。

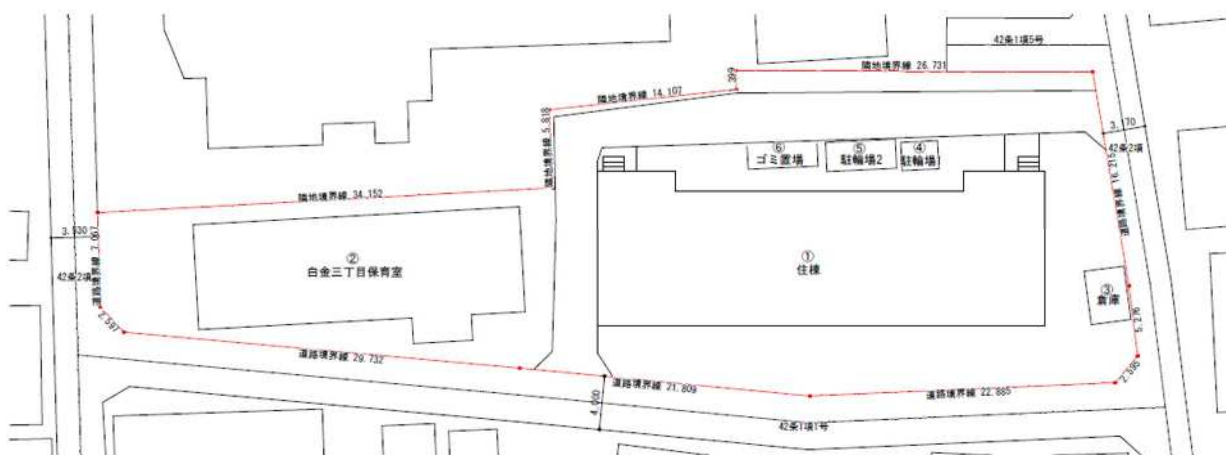
■敷地現況図



②港区営住宅シティハイツ白金

所在地	港区白金三丁目 7 番 9 号
敷地面積	1347.91 ㎡
団地概要	建設年：昭和 50 年 1 月 / 構造・階数：RC 造、3 階建 戸数：18 戸 / 住戸専有面積：42.36 ㎡ / 延床面積：997.26 ㎡
地域地区等	用途地域：準工業地域（300%/60%） / 高度地区：24m 第三種高度地区 準防火・防火：準防火地域
方針等	建替後のシティハイツツツ木住宅への現居住者の本移転後に、用途を廃止し除却する。

■敷地現況図



(3)サウンディング調査の内容

- ・対話内容として以下を予定しています。

1)事業方式・条件選定のための意向把握

①事業方式について

- ・本事業において、直接建設方式（従来方式、デザインビルド方式）、買取方式等の望ましい事業方式とその理由

②業務範囲について

- ・既存施設の解体、区営住宅・生活利便施設等の設計・建設、居住者移転支援業務を業務範囲とした場合の対応可否
- ・居住者移転支援業務は、設計・建設業務とは別に単独業務とした場合における対応可否について

③中高層木造住宅の採用について

- ・貴社またはJV等により中高層木造住宅を施工することの可否。また、施工する場合の工法や実施に当たっての配慮事項

④事業期間について

- ・本事業において、既存施設の解体、区営住宅等の設計・建設に想定される各事業期間

⑤本事業に対するその他意見・提案等について

- ・その他本事業についての意見、提案等

2)本事業への応募意向及び条件について

①現時点での本事業への応募意向について

- ・現時点で本事業への応募意向の有無

②応募する場合の実施体制について

- ・本事業に応募する場合の設計・施工・居住者移転支援業務の実施に係る体制について

③公募から提案書提出までの期間について

- ・本事業の公募要項等の公表から提案書提出までの期間の見込み（公募要項公表から参加表明書提出まで、参加資格通知から提案書提出まで等）

④その他応募する上での条件について

- ・その他、事業者参加資格等の本事業に応募する上での条件について

(4)サウンディング調査への参加資格

- ・事業の実施に必要な知識、経験、技術力、資金並びに社会的信用等を備えている法人又は法人のグループで、以下の①、②のいずれかに該当することとします。

- ① 本事業と同程度の規模かつ中高層木造住宅の建設工事が可能な建設事業者
- ② 公営住宅建替事業等の応募実績を有する事業者（建設・設計・移転支援等）

- ・ただし、次のいずれに該当する場合は対話の対象者として認めないこととします。

- ① 地方自治法施行令(昭和 22 年政令第 16 号)第 167 条の 4 の規定に該当する者
- ② 参加申込書提出時点で、港区競争入札参加有資格者指名停止措置要綱((平成 16 年 16 港政契第 238 号)に基づく指名停止を受けている者
- ③ 会社更生法(平成 14 年法律第 154 号)及び民事再生法(平成 11 年法律第 225 号)に基づく更生・再生手続き中の者
- ④ 暴力団員による不当な行為の防止等に関する法律(平成3年法律第77号)第2条第2号に規定する暴力団又は港区暴力団排除条例(平成 26 年条例第 1 号)に該当する者
- ⑤ 都税・区税等を滞納している者
- ⑥ 法人税並びに消費税及び地方消費税を滞納している者

(5)スケジュールと進め方

1)スケジュール

項目	日程
参加申込受付の開始	令和 8 年 7 月 24 日 (金)
参加申込期限	令和 8 年 8 月 7 日 (金)
対話の実施日時及び場所の通知	令和 8 年 8 月 19 日 (水) まで
対話の実施	令和 8 年 9 月 1 日 (火) ～9 月 3 日 (木)
結果概要の公表	本整備計画素案の公表後

2)調査の進め方

①サウンディング参加申込の受付

- ・期日までに様式 1「サウンディング型市場調査参加申込書」に必要事項を記入の上、電子メールでの申込み

申込期日	令和 8 年 8 月 7 日 (金) 17:00 まで
申込先	港区 街づくり支援部住宅課 minato112@city.minato.tokyo.jp
留意事項	・メール件名「【一ツ木調査参加申込】●●(団体名)」 ・実施日時及び場所は、令和 8 年 8 月 19 日までにメールにて通知 ・調査参加の申込みが多数の場合、調査実施日や調査時間について調整

③ 事前ヒアリングシートの提出

- ・期日までに様式 2「事前ヒアリングシート」に必要事項を記入の上、電子メールでの提出

提出期日	令和 8 年 8 月 25 日 (火) 17:00 まで
提出先	港区 街づくり支援部住宅課 minato112@city.minato.tokyo.jp
留意事項	・メール件名「【一ツ木対話資料提出】●●(団体名)」

④ サウンディングの実施

- ・アイデア及びノウハウの保護のため、調査は個別に実施します。

日時	令和 8 年 9 月 1 日 (火) ～9 月 3 日 (木) 各事業者 30 分～1 時間程度
場所	港区役所
実施方法・ 対話内容	・参加人数は、1 団体につき 5 名以内 ・事前ヒアリングシート以外の資料を用いる場合は、区提出分として 5 部の準備(可能な限り、事前送付) ・必要に応じ対話実施後に追加対話(書面による対話を含む。)等を実施

④サウンディング結果概要の公表

- ・対話の実施結果については、概要を区ホームページ等で公表します。

- ・公表にあたっては、事前に参加事業者の内容の確認を行います。
- ・参加事業者の名称及び企業ノウハウに係る内容は、公表しません。

(6)留意事項

1) 調査及び調査内容の取扱いについて

- ・調査の参加実績は、事業者公募等に係る評価の対象となりません。
- ・調査結果は、当該事業を検討する以外の目的に使用しません。
- ・調査内容は、今後の検討の参考とします。ただし、双方の発言とも、あくまでも調査時点での想定のものとし、何ら約束をするものではありません。

2) 調査に関する費用の負担について

調査参加に要する費用は、参加事業者の負担とします。

(7)問い合わせ先

【課・担当】 港区街づくり支援部住宅課（担当：三尾、辻）

【所在地】 港区芝公園一丁目5番25号

【電話番号】 03-3578-2111 内線：2288

【ファクス】 03-3578-2239

【Eメール】 minatoll2@city.minato.tokyo.jp