令和８年１０月２２日
教育委員会報告資料 No. ２

図書文化財課

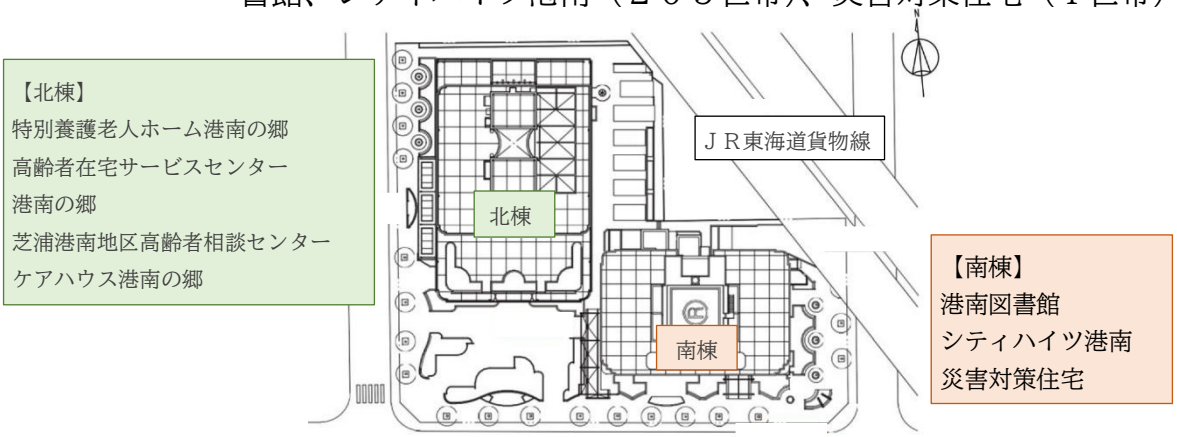
港区特定公共賃貸住宅シティハイツ港南等大規模改修工事に係る整備スケジュール等の変更について

報告内容

港区特定公共賃貸住宅シティハイツ港南等大規模改修工事（以下「工事」といいます。）について実施したサウンディング型市場調査（以下「調査」といいます。）の結果を踏まえた工事の発注方法等の検討により整備スケジュール等を変更します。

１　建物概要

（１）名　　称　港区特定公共賃貸住宅シティハイツ港南等複合施設
（２）所 在 地　港区港南三丁目３番１７号及び港区港南三丁目３番２３号
（３）竣　　工　平成８年３月
（４）建　　物　南棟 地上２５階地下１階（シティハイツ港南ほか）
　　北棟 地上８階地下１階（港南の郷ほか）
（５）敷地面積　５，５４３．５０㎡
（６）建築面積　２，５５９．６６㎡
（７）延床面積　３２，４４２．６２㎡
（８）用　　途　特別養護老人ホーム港南の郷（入所：定員９０名、ショートステイ定員１０名）、高齢者在宅サービスセンター港南の郷（定員３０名）、芝浦港南地区高齢者相談センター、ケアハウス港南の郷（定員４４名）、港南図書館、シティハイツ港南（２０５世帯）、災害対策住宅（１世帯）



２　経緯

区は、令和５年３月開会の常任委員会（総務、保健福祉、建設、区民文教）に工事の基本計画を報告し、そのスケジュールでは、令和７年第４回港区議会定例会に工事議案を提出し、令和１０年１１月に工事完了（予定）としていました。

その後、令和６年７月に工事の基本設計を完成させ、令和７年９月に実施設計を踏まえた入札手続を実施していましたが、建築工事については参加者があったものの、電気設備及び機械設備工事には参加者がなく、入札手続を中止しました。

入札参加者がいなかったため、その原因を確認することができず、事業者決定の見込みが立たないことから、調査を実施し、その結果を踏まえた適当な工事の発注方法や具体的な工期などを再検討することを令和７年１１月開会の常任委員会へ報告しています。

３　調査の結果概要

調査の実施に当たっては、区のホームページで周知するなど、参加事業者を広く募りました。調査結果の概要については以下のとおりです。

（１）調査期間

令和８年１月１９日から３月１６日まで

（２）調査対象

港区競争入札参加資格登録事業者のうち格付「Ａ」の事業者
（業種：建築工事、電気工事、給排水衛生工事、空調工事）

（３）参加事業者

建築工事：７者　電気設備工事：２者　機械設備工事（給排水衛生、空調）：２者

（４）調査結果（調査票の集計結果は別紙のとおり）

ア　工事発注方式

建築工事、電気設備工事及び機械設備工事のいずれにおいても、多くの事業者から業種ごとの分離発注方式を希望する回答がありました。

イ　着手可能時期

建築工事、電気設備工事及び機械設備工事のいずれにおいても、令和１０年度であれば現場着手が可能であると回答がありました。

ウ　工事期間

施工条件等について一部条件付きの回答を含むものの、工事期間は適正であると回答がありました。

エ　工事範囲

機械設備工事施工事業者から、住戸占有部改修工事（住戸内の給水給湯配管の更新工事）については、工事範囲から除外することを希望する回答がありました。

オ　工事費

昨今の物価高騰による材料費、労務費の高騰を適切に予定価格に反映すること、また、居ながら工事、夜間工事等による労務費の負担についても適切に評価することが望まれています。

４　調査結果を踏まえた工事の発注方法等の検討について

昨今のイラン情勢による資材調達等の影響も想定されることから、工事の発注方法等を検討するに当たり、特に重要となる発注時期等について、工事への参加意欲を有する事業者にヒアリングを実施しました。調査及びヒアリングの結果を踏まえ、工事の発注方法等については以下のとおりとします。

（１）工事発注方式

工事発注方式について変更はなく、建築工事、電気設備工事及び機械設備工事を業種ごとに分離発注します。

（２）工事発注時期

ヒアリングにおいて、現場着手が可能となる時期が令和１１年度以降となる見込みであることを確認したため、令和１１年度に現場着手できるよう、令和１０年度に工事の発注を行います。なお、工事が当初の予定から約３年後に延期となりますが、施設の機能維持に必要な機器の部品交換等については先行して実施します。

（３）工事期間

工事期間については、工事発注時期及び工事範囲の検討も踏まえ、現場着手から完了までの期間に変更はありませんが、準備期間を十分に確保することとし、３８か月とします。

【変更前】令和　８年　１月から令和１０年１１月まで（３５か月）

【変更後】令和１０年１０月から令和１３年１１月まで（３８か月）

（４）工事範囲

住戸占有部の改修工事は、本件工事とは別に発注することにより、機械設備工事施工事業者の負担軽減を図り、入札参加を促進します。なお、住宅占有部の改修工事については、令和１０年度から令和１２年度にかけて実施します。

５　工事費の変更について

変更後の工事費は、以下のとおりです。変更後の工事費は、工事発注時期を令和１０年度とした場合の工事費として試算したものです。試算に当たっては、令和１０年度までの材料費や労務費の高騰を想定した上で積算しています。なお、今後実施する見直し実施設計において、積算方法を検討した上で精査します。

【変更前】約１４２億８，２００万円

【変更後】約１７９億６，６００万円（変更金額：３６億８，４００万円増）

なお、本件工事とは別途発注する住戸占有部の改修工事費は約４億６，９００万円となります。

６　特別養護老人ホーム港南の郷における新規入所の停止について

工事は１フロアごとに進めることを想定しているため、３０床（ショートステイ１０名を含む。）の定員制限が必要となります。整備スケジュールの変更に伴い、特別養護老人ホーム港南の郷の定員を１００名から７０名に制限するため、令和１０年１０月から新規入所を停止します。

７　今後のスケジュール（予定）

令和　８年１１月　常任委員会（総務、保健福祉、建設、区民文教）
令和　９年　６月　見直し実施設計開始
令和１０年　４月　見直し実施設計終了
　　９月　令和１０年第３回港区議会定例会（工事契約議案の提出）
　　１０月　工事着手（現場着手は令和１１年４月から）
令和１３年１１月　工事完了

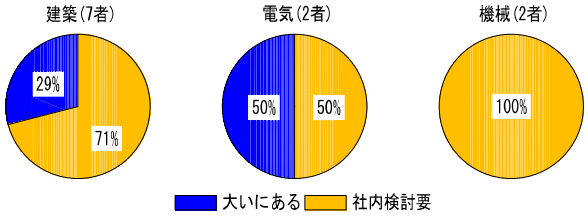
別紙

調査結果

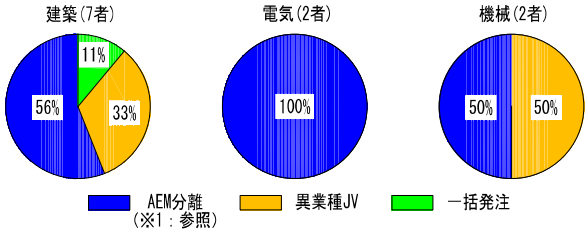
収集状況	建築	電気	機械
回答	7者	2者	2者

調査票集計

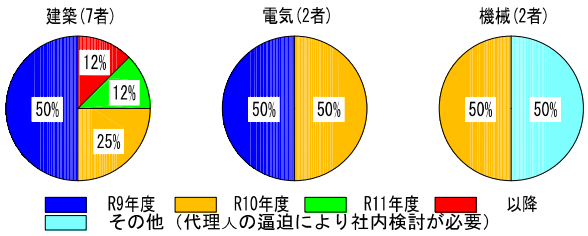
1. 参加意欲



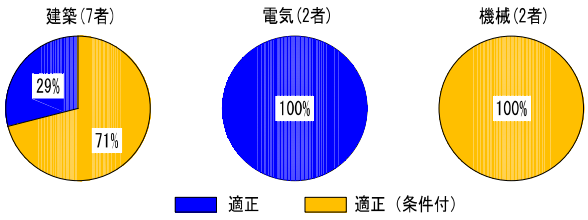
2. 発注方式（建築：複数回答）



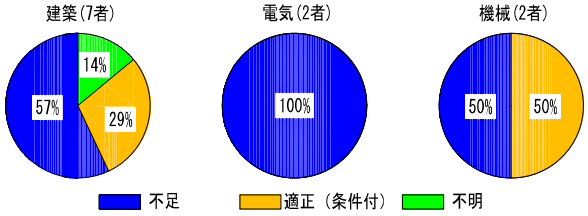
3. 着手可能時期（複数回答）



4. 工期について



5. 工事費について



6. その他抽出事項

建築：電気・機械工事の工程調整が必要で、工期、コストに影響がある。
電気：働き方改革や民間大規模工事が輻輳している。
今回工事は夜間工事や仮設受変電設備等工事が輻輳しており1社単独での参加は難しい。
機械：住戸の占有部分更新が別途であれば、参加意欲は高い。
また、工期についても占有部分更新が別途であれば適正、占有部分の工事は、工期が読めないことが多く工程の検証が難しい。

※1　用語の説明　『AEM』とは、 A：建築施工者、E：電気設備施工者、M：機械設備施工者