

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  
に係るサウンディング型市場調査 実施要領

令和8年1月

港区

## 1 調査の目的

港区特定公共賃貸住宅シティハイツ港南等は、竣工後29年が経過しており、港区公共施設マネジメント計画に基づく、個別実行計画の改修工事の実施時期を迎えています。令和5年3月に「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基本計画」を策定し、基本設計及び実施設計を行い、令和7年9月に制限付一般競争入札を行った結果、電気設備及び機械設備工事の入札参加者がいなかったため入札手続き中止となりました。

近年の建設業における繁忙・人材不足等の市場動向が顕在化する中、サウンディング型市場調査を通して、事業者の本工事への参加意欲や工事条件、工事スケジュールの妥当性等について実情を把握・検証し、適正な工事発注に係る検討を行うことを本調査の目的としています。

## 2 対象施設概要

項 目	内 容
所在地	東京都港区港南三丁目5番2号（地名地番） 東京都港区港南三丁目3番17号及び23号（住居表示）
敷地面積	5,543.50 m <sup>2</sup>
地域・地区	準工業地域、防火地域、日影規制なし
その他	高さ制限なし（建築基準法第59条の2による緩和）
竣工年	平成8年
構造	福祉棟：鉄骨鉄筋コンクリート造 住宅棟：鉄筋コンクリート造
階数	福祉棟：地上8階、地下1階 住宅棟：地上25階、地下1階
建築面積	2,559.66 m <sup>2</sup>
延床面積	32,442.62 m <sup>2</sup>
施設用途	福祉棟：【港区立港南の郷】福祉施設 ・特別養護老人ホーム ・高齢者在宅サービスセンター ・芝浦港南地区高齢者相談センター （地域包括支援センター、ふれあい相談室） ・ケアハウス 住宅棟：【港区立港南図書館】図書館、職員住宅 【シティハイツ港南】共同住宅 地下：駐車場
工事予定価格（令和7年	建築工事：3,578,575,000 円

9月時点)	電気設備工事：4,614,247,000 円 機械設備工事：6,089,281,000 円
工事スケジュール（令和7年9月時点）	令和8年1月 工事契約 令和8年3月 現場着工 令和10年11月 工事完了

### 3 調査スケジュール

項 目	時 期
本調査に関する質問受付	令和8年1月19日（月）～1月26日（月）
本調査に関する質問回答	令和8年2月2日（月）まで
申込票受付	令和8年1月19日（月）～2月9日（月）
調査票、参考設計書、参考内訳書送付	令和8年2月13日（金）まで
現地見学会（希望制）	令和8年2月17日（火）午前9時30分～正午 令和8年2月25日（水）午後2時30分～午後5時
調査票受付	令和8年2月16日（月）～3月16日（月）
調査結果の公表	令和8年4月末日（予定）

### 4 調査内容

#### （1）調査対象

以下要件に該当する法人を対象とします。

港区競争入札参加資格登録業者のうち格付けが、令和8年1月19日（月）時点で、「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

#### （2）調査項目

主な調査項目は以下のとおりです。

- ① 参加意欲について
- ② 本工事着手可能時期について
- ③ 工事スケジュールについて
- ④ 工事範囲について
- ⑤ 発注方式について
- ⑥ 改修計画について
- ⑦ 工事費について

詳細は申込票を提出いただいた方へ送付する調査票をご覧ください。また、調査票の記載に当たっては、併せて送付する参考設計書、参考内訳書を参考としてください。

### (3) 実施要領の公表

サウンディング型市場調査実施要領（本資料）は、港区ホームページに掲載します。

#### 【掲載場所】

港区トップページ→産業・ビジネス→入札・契約→発注公表案件  
→5. 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サウンディング型市場調査の実施について

#### 【URL】

<https://www.city.minato.tokyo.jp/koureishisetsu/kuse/shitekanri/shisetsu/21/05/01.html>

【公表日】令和8年1月19日（月）

## 5 調査への参加手続等

### (1) 本調査に関する質問

実施要領の内容に関する質問がある場合は、別紙1「質問票」に記入の上、件名を「【質問】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サウンディング型市場調査」として、電子メールにてお送りください。

① 質問期限：令和8年1月26日（月）午後5時（必着）

② 送付先：「8 問合せ先・提出先」のとおり

③ 質問に対する回答：令和8年2月2日（月）までに電子メールで送付

※電子メール送信後、「8 問合せ先・提出先」に電話連絡をお願いいたします。

※質問がない場合も、別紙1「質問票」にその旨記入の上、電子メールにてお送りください。

### (2) 本調査への参加申込

本調査への参加を希望する場合は、別紙2「申込票」に記入の上、件名を「【調査申込】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サウンディング型市場調査」として電子メールにてお送りください。

① 参加申込期限：令和8年2月9日（月）午後5時（必着）

② 送付先：「8 問合せ先・提出先」のとおり

※電子メール送信後、「8 問合せ先・提出先」に電話連絡をお願いいたします。

### (3) 調査票、参考設計書、参考内訳書の送付

令和8年2月13日（金）までに本調査の参加希望者に調査票、参考設計書、参考内訳書を郵送で送付します。調査票に関しては、併せて電子メールでもお送りします。

なお、参考設計書、参考内訳書をお送りさせていただく際に、「守秘義務に関する誓約書」を同封させていただきますので、記名押印の上、ご返送いただきます

ようお願いいたします。

#### (4) 調査票の提出

調査票に可能な範囲で記載の上、件名を「【調査票】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サウンディング型市場調査」として電子メールにてお送りください。

① 調査票提出期限：令和8年3月16日（月）午後5時

② 送付先：「8 問合せ先・提出先」のとおり

※電子メール送信後、「8 問合せ先・提出先」に電話連絡をお願いいたします。

#### (5) 調査結果の公表

令和8年4月末日に本調査の実施結果の概要を、区ホームページに公表する予定です。公表内容については、参加者の名称、知的財産に係る内容などについては公表しないこととします。

### 6 留意事項

#### (1) 参加事業者の取扱い

本調査への参加実績及び回答内容は、施工者選定における評価の対象とはなりません。

#### (2) 費用負担

本調査への参加に要する費用は、参加事業者の負担とします。

#### (3) 本調査における情報の取扱い

調査に当たり区に提出した資料により知り得た情報は、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関する検討以外には用いません。

調査に当たり区に提出した資料は、港区情報公開条例に基づく情報公開請求の対象となる場合があります。港区が必要と認める場合は、事前に参加事業者を確認の上、全部又は一部を公開することがあります。

#### (4) 守秘義務

本調査に参加する事業者には守秘義務が発生します。

港区から提供を受けた資料、本調査の実施に当たって知り得た情報について、本調査以外の目的での使用及び第三者への開示を行わないでください。

また、本調査の目的の範囲内で第三者へ本秘密情報等を開示する際は、参加者と同様の守秘義務を遵守させてください。

### 7 別紙

別紙1 質問票

別紙2 申込票

## 8 問合せ先・提出先

本調査に関するお問い合わせは、以下調査受託者へお願いいたします。

〒103-8542 東京都中央区日本橋小網町六丁目1番

株式会社山下設計

設計本部建築設計部門 第4設計部 担当者：(建築)田中

(電気)関口、久嶋 (機械)東

電話：03-3249-1501（土曜、日曜、祝日を除く午前9時から午後5時まで）

E-mail：[37109-konan3@yamashitasekkei.co.jp](mailto:37109-konan3@yamashitasekkei.co.jp)

## 9 区担当部署

### 【施設や契約に関すること】

港区保健福祉支援部 高齢者支援課高齢者施設係 担当者：新井

電話：03-3578-2111（直通 2412）

（土曜、日曜、祝日を除く午前9時から午後5時まで）

### 【工事に関すること】

港区企画経営部 施設課計画・保全係 担当者：佐藤

施設課設備係 担当者：野上、渡邊

電話：03-3578-2111（直通 2165）

（土曜、日曜、祝日を除く午前9時から午後5時まで）