

議案第十四号

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（案）について

令和五年二月二十七日

港区教育委員会

令和5年2月27日
教育委員会議案資料 No. 2

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（案）について

審議内容

シティハイツ港南等複合施設について、劣化設備の更新や施設の機能向上等を図るため、港区公共施設マネジメント計画に基づく区有施設の行動計画（以下「行動計画」といいます。）を踏まえた大規模改修工事の基本計画を策定します。

1 概 要

本計画は、シティハイツ港南等大規模改修工事に向けて、行動計画に基づく劣化設備の更新、施設の機能向上等への対応について、項目の検討及び整理を行い、今後の設計に向け策定するものです。

2 施設概要

- (1) 名 称：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) 主な用途：特別養護老人ホーム港南の郷（定員：入所90名、ショートステイ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）、職員住宅（1世帯）

3 大規模改修工事の概要

(1) 劣化設備更新

ア 建築工事

外部防水改修、建具改修、鉄部塗装改修、外構改修、内部改修

サイン改修

イ 電気設備工事

電力引込設備改修、受変電設備改修、発電設備改修、電力貯蔵設備改修、幹線設備改修、電灯設備改修、動力設備改修、接地設備改修、通信引込設備改修、構内情報通信設備改修、構内交換設備改修、情報表示設備改修、拡声設備改修、誘導支援設備改修、テレビ共同受信設備改修、防犯カメラ設備改修、防犯・入退室管理設備改修、火災報知設備改修、雷保護設備改

修、港区防災行政無線支局改修、映像音響設備改修

ウ 機械設備工事

空気調和設備改修、換気設備改修、排煙設備改修、自動制御設備改修、衛生器具改修、給水設備改修、給湯設備改修、排水設備改修、消火設備改修、ガス設備改修、雨水ろ過設備改修、その他

(2) 機能向上改修

ア より使いやすい施設づくり

(ア) 特別養護老人ホーム港南の郷は、施設からの要望や利用者アンケートを基に、階段の手すりを1段から2段へ変更するバリアフリー化や利用者のプライバシーに配慮した防音相談ブースの設置、またケアハウスの夫婦部屋を単身者用の2室へ変更など利用者や管理者にとって使いやすい計画とします。

(イ) 特別養護老人ホーム港南の郷の施設運営の中で、必要な物品や防災備蓄品の収納スペースの不足については、倉庫への用途変更やスペース確保を検討します。

(ウ) 港南図書館では、授乳室やトイレの機能充実、対面朗読室等の遮音性向上を図ります。また各フロアの利用目的別に床材の色を変更するなど利用者にとって分かりやすい計画とします。

(エ) シティハイツ港南の駐車場余剰区画を活用し駐輪場を増設します。

イ より安全・安心な施設づくり

(ア) 館内空調設備の更新、手すりの素材変更など、感染症対策に対応した良好な環境を確保します。

(イ) 特別養護老人ホーム港南の郷の床材の防滑仕様や、入居者の安全を確保する機能の更なる向上を目的としたナースコールの更新を適切に行い利用者が安心できる施設づくりを実施します。

(ウ) シティハイツ港南の避難階段に手すりを増設します。

4 ZEBへの対応について(別紙1参照)

区有施設環境配慮ガイドラインでは、既存施設の大規模改修工事において、施設の運営状況と整備内容を考慮しながら、実現可能なエネルギー消費量削減率(ER R)を定めるとしています。

建物の省エネ化としては、施設の特異性を踏まえ、エネルギー消費量削減率(ER R)に効果のある、

(1) 外皮改修工事(窓の複層Low-Eガラス化、外皮の内断熱厚さの増加)

(2) 電気式ヒートポンプエアコン(※1)等の高効率冷暖房設備の採用

(3) LED照明の採用

を軸に、省エネ化を図ります。以上を想定した結果、現段階でZEB Ready(※2)を達成するまでには至らず、一次エネルギー消費量削減率(ER R)は概ね30%前後に留まるものと予測されます。

このため、ZEB Readyに達するまでの改修は行いませんが、今後の設計に

において、可能な限り省エネ化を進めていくこととします。

※1 電気で空調するエアコン（例：家庭用エアコン）

※2 一次エネルギー消費量削減率（E R R）は50%以上

5 工事期間及び各施設の利用制限等について

（1）工事期間

工事期間は、令和7年度～令和10年度までの4か年度とします。

（2）各施設の休館又は利用制限（別紙2参照）

ア 特別養護老人ホーム港南の郷（北棟1～4階）

入所者が居ながらの工事とするため、改修工事中の特別養護老人ホームの定員を制限する必要があります。当該基本計画では、1フロア毎に工事を進行していく想定から、30床程度の定員制限が必要です（ショートステイ10床含む）。区全体の特別養護老人ホームのベッド数の減による区民への影響を最小限にするため、南青山一丁目施設の開設を見据え、令和7年4月から特別養護老人ホーム港南の郷の定員を100名（ショートステイ10床を含む）から70名（入所のみ）に制限します。（別紙3参照）

定員制限を実施するショートステイの10床分については、直近5年間の区内施設のショートステイの利用状況から他施設での受け入れが可能です。ショートステイは自宅と施設間の送迎を実施しているため、他施設のショートステイを案内するなど、利用者に対し、丁寧に対応していきます。また、施設での掲示、ホームページ、広報みなと等で周知を行います。

イ 高齢者在宅サービスセンター港南の郷、芝浦港南地区高齢者相談センター（北棟1階）

1階の工事期間中は、定員制限により余剰スペースとなる特養フロアのダイニングルームへ移転して運営します。利用制限は実施しませんが、フロアの移動を伴うため、利用者への丁寧な説明を行います。

ウ ケアハウス港南の郷（北棟5～8階）

原則、共用部については床の張替えなどの工事を行います。占有部について、給水給湯配管更新等の工事は床及び天井の張替えが必要となるため居ながらの施工が可能な非常用照明等の法定設備の更新のみを行います。占有部の工事は入居者が退居した後に別途行います。工事期間中のケアハウス入居者募集は、令和6年5月（予定）以降、港南の郷の工事完了まで休止します（入居は令和7年6月（予定）まで行います。）。利用者に対する周知は施設での掲示、ホームページ、広報みなと等で行います。

エ 港南図書館（南棟1～4階）

図書館の改修工事中には資料や閲覧席の利用ができない期間が生じるため、臨時休館期間を10か月程度設けます。ただし、臨時休館期間中でも仮設窓口を設置し予約資料の貸出、資料の返却、利用者登録等は継続します。利用者へは、区立図書館での掲示、図書館ホームページ、広報みなと等で周知を行います。

オ シティハイツ港南（南棟1～25階）

居ながら工事を前提とするため、利用制限はありません。占有部については、入居者への影響を考慮し給水給湯配管更新等の居ながらで行える工事を行います。共用部については、劣化設備の更新や省エネ化に伴うLED照明の導入等を行います。

カ 職員住宅（南棟4階）

現在空室のため、工事完了後に入居募集を行います。

6 総工費（概算）

約89億9,500万円（予定）

内訳 直接工事費 69億1,620万円

共通仮設・諸経費・消費税等 20億7,880万円

【施設別内訳】

単位：千円

		港南の郷	港南図書館	シティハイツ 港南	合計
建築		1,013,200	261,500	507,100	1,781,800
電気設備	共通	223,700			2,323,600
	施設別	1,024,800	197,200	877,900	
空調設備		892,400	166,000	119,500	1,177,900
給排水		654,400	152,900	825,600	1,632,900
合計		3,584,800	777,600	2,330,100	6,916,200

7 今後のスケジュール

令和 5年	3月	常任委員会報告（総務、保健福祉、区民文教、建設）
	6月	第2回港区議会定例会設計業務委託料補正予算案提出
	7月	基本設計および実施設計（予定）開始
令和 7年	9月	基本設計および実施設計（予定）完了
	11月	第4回港区議会定例会契約議案提出
令和 8年	1月	工事着手
令和10年	11月	工事完了