

契約管財課
高輪地区総合支所管理課
施設課

議案第87号

港区高輪地区総合支所等大規模改修工事について

- ・ 入札（見積）経過調書 1
- ・ 港区工事請負契約における特別簡易型総合評価方式について 2
- ・ 港区高輪地区総合支所等大規模改修工事について 3・4
- ・ 工事概要 5～9

入札（見積）経過調書

契約番号	02港契約第0040000087号	業務区分	工事
業種	建築工事・電気設備工事・機械設備工事	詳細業種	
件名	港区高輪地区総合支所等大規模改修工事		
履行場所	東京都港区高輪一丁目16番25号		
履行期間	契約締結日の翌日 から 令和5年 2月28日 まで		
入札方法	制限付一般競争入札	契約方法	総価契約
開札日時	令和 2年 8月20日 9時0分 電子調達サービス	落札方法	総合評価
摘要	<p>本件は、港区議会の議決に付すべき案件のため、令和2年第3回定例会の議決を得た後に契約を締結します。 【特別簡易型総合評価方式・制限付一般競争入札】 安藤ハザマ・関電工・朝日工業社異業種建設共同企業体 合計点 13.2点（価格評価点：0点 技術等評価点：13.2点） （建築工事 価格評価点：0点 技術等評価点：13.0点） （電気設備工事 価格評価点：0点 技術等評価点：13.0点） （機械設備工事 価格評価点：0点 技術等評価点：13.5点）</p>		
落札業者	安藤ハザマ・関電工・朝日工業社異業種建設共同企業体 株式会社安藤・間 代表取締役社長 福富 正人 東京都港区赤坂六丁目1番20号		
落札金額	¥2,522,685,000	予定価格	¥2,522,685,000

項番	企業名又は委任先名	1回目 価格(円) (評価値)	2回目 価格(円) (評価値)	3回目 価格(円) (評価値)		備考
1	安藤ハザマ・関電工・朝日工業社異業種建設共同企業体	2,293,350,000 (13.2)				落札 区内
2						
3						
4						
5						
6						
7						
8						
9						
10						

港区工事請負契約における特別簡易型総合評価方式について

1 評価点

価格評価点（25点） + 技術等評価点（25点） = 合計（50点）

価格評価点 (25点)	$100 \times \{(1 - (\text{入札価格} - \text{調査基準価格}) \div (\text{予定価格} - \text{調査基準価格}))\}$
----------------	---

技術等評価点 (25点)	① 工事成績評価点（13点） 発注工事の公表日の属する年度及び前5年度のうち直近3件の平均点					
	② 配置予定技術者資格点					
	評価基準	1級技術者	2級技術者	その他技術者		
	評価点	3点	2点	1点		
	③ 配置予定技術者実績点					
	評価基準	監理技術者	主任技術者	担当技術者	現場代理人	実績なし
	同種工事	2点	1.5点	1点	1点	0点
	類似工事	1.5点	1点	0.5点	0.5点	0点
	④ 地域貢献等評価点					
		評価項目	評価内容			
	災害協定活動点（3点）	港区との災害協定の有無				
	港区ワークライフバランス推進企業点（2点）	港区ワークライフバランス推進企業認定の有無				
	障害者雇用点（1点）	法定雇用率達成の有無				
	環境配慮点（1点）	ISO14001、エコアクション21等取得の有無				

2 評価結果

応札事業者		評価点		
		価格評価点	技術等評価点	合計
安藤ハザマ・関電工・朝日工業社 異業種建設共同企業体		0	13.2	13.2
建築工事	株式会社安藤・間	0	13.0	13.0
電気設備 工事	株式会社関電工	0	13.0	13.0
機械設備 工事	株式会社朝日工業社 本店	0	13.5	13.5

港区高輪地区総合支所等大規模改修工事について

高輪地区総合支所、高輪区民センター、シティハイツ高輪及び高輪図書館（以下「高輪地区総合支所等」といいます。）において、大規模改修工事を行います。

1 経緯

高輪地区総合支所等は、平成7年に竣工し約25年が経過しています。高輪地区総合支所等は、これまで大規模改修工事による修繕を実施していないことから、各所において劣化が見られるとともに、各機器の機能が更新されていない状況です。今回の大規模改修工事では、「港区公共施設マネジメント計画」の個別実行計画である「港区区有施設保全計画」による20年目の改修項目に加え、機能上の不具合が多く見られる30年目の項目も一部先行して行います。

2 施設の概要

(1) 所在地

港区高輪一丁目16番25号

(2) 延床面積

20,440.92㎡

(3) 竣工年月

平成7年2月

(4) 規模・構造

地下3階、地上18階、鉄骨鉄筋コンクリート造

3 工事の概要

(1) 区民サービス向上

ア ユニバーサルデザインの導入

誰もが分かりやすく、迷わないサインの整備など

イ 利用者からの要望の実現

区民ホールの改修など

(2) 防災拠点としての機能強化

災害対策地区本部会議室の整備、防災用発電機の増強など

(3) 安全・安心の施設づくり

外部床改修、外部照明の整備など

- (4) 環境配慮・省エネルギー
 - ア 自然エネルギーの活用
中間期における自然換気の活用など
 - イ 省エネルギー対策
LED照明器具への更新など
 - ウ 協定木材の活用
協定木材を使用した受付カウンターの整備など
- (5) 機能回復・更新と長寿命化
防水改修、空調設備、衛生設備改修など

4 工事における配慮

利用者の安全を最優先し、かつ効率的に短期間で工事を行うため、高輪地区総合支所等の工事については、開庁（館）時間や利用者等の動線を踏まえ、計画的に実施します。

工事は建物全体の「居ながら工事」となります。工事中は騒音及び振動が発生することから、利用を一部制限します。来庁者、施設利用者、居住者及び職員等に対する「安全・安心の確保」を徹底するとともに、工事が平日や夜間、休日にも及ぶため、利用者動線の配慮や周辺への影響に十分配慮します。なお、工事全体を総合的に調整する体制を構築します。

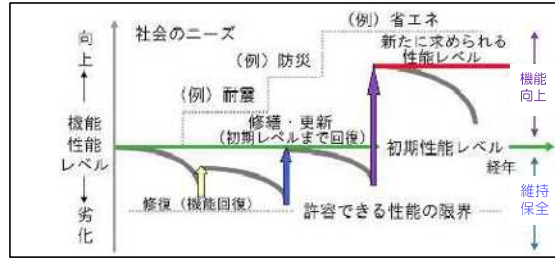
5 これまでの経過

- 平成29年度 大規模改修工事基本計画策定
- 平成30年度 エレベーター乗り場庇設置工事完了（区民要望）
大規模改修工事基本設計
- 令和元年度 エレベーター更新工事完了
大規模改修工事实施設計

1 大規模改修工事の背景と視点

港区高輪地区総合支所等は、平成7年2月の竣工から25年が経過し、築25年～築30年を目安とした設備機器等の更新時期を迎えています。

港区公共施設マネジメント計画を踏まえ、将来を見据えた適切な維持管理を着実に実施するため、計画的な維持保全に係る改修工事に加え、建設時にはなかった新たな機能を追加するなど、建物の長寿化を実現するための大規模改修工事を行います。



計画的な維持保全と機能向上のイメージ

2 維持保全

1) 建築工事

① 防水改修

- ・屋上部及び外部広場の防水を更新

② 外部仕上改修

- ・外壁目地及び建具周囲のシーリングを更新
- ・タイルの部分的な破損を補修
- ・ガラス面の飛散防止フィルム(日射調整フィルム)を貼り替え

③ 住宅共用部改修

- ・バルコニー及び外廊下等の共用部を改修
- ・玄関扉を化粧直しし、金属部分を塗り替え



2) 電気設備工事

① 受変電設備改修

- ・受変電関連設備を更新
- ・低圧幹線を更新

3) 機械設備工事

① 空調設備改修

- ・各所のファンコイルユニットを更新
- ・エアハンドリングユニットを更新

② 給排水衛生設備改修

- ・各所トイレの改修(和便器の洋便器化等)
- ・トイレ部分の給排水横引き管を更新

③ 住宅共用部改修

- ・住宅系統の給水管を更新



アートプラザ外部床改修



ガラス面フィルム更新
外壁シーリング更新

3 機能向上

総合支所

- ・誰もが使用しやすいトイレの整備
- ・駐輪場の整備
- ・協定木材による共用空間の整備
- ・災害対策地区本部会議室の整備

住宅

- ・給水方式の変更

全館

- ・サインの整備
- ・省エネルギー対策
- ・防災用発電機の増強
- ・受水槽の耐震改修

区民センター

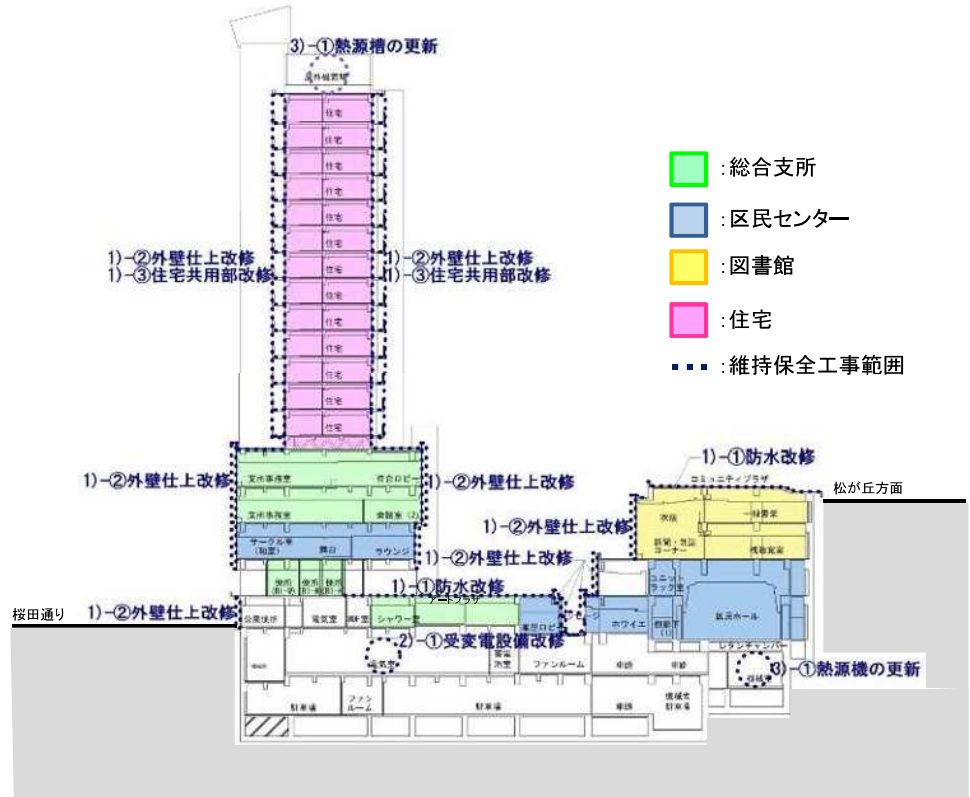
- ・内装等の改修

図書館

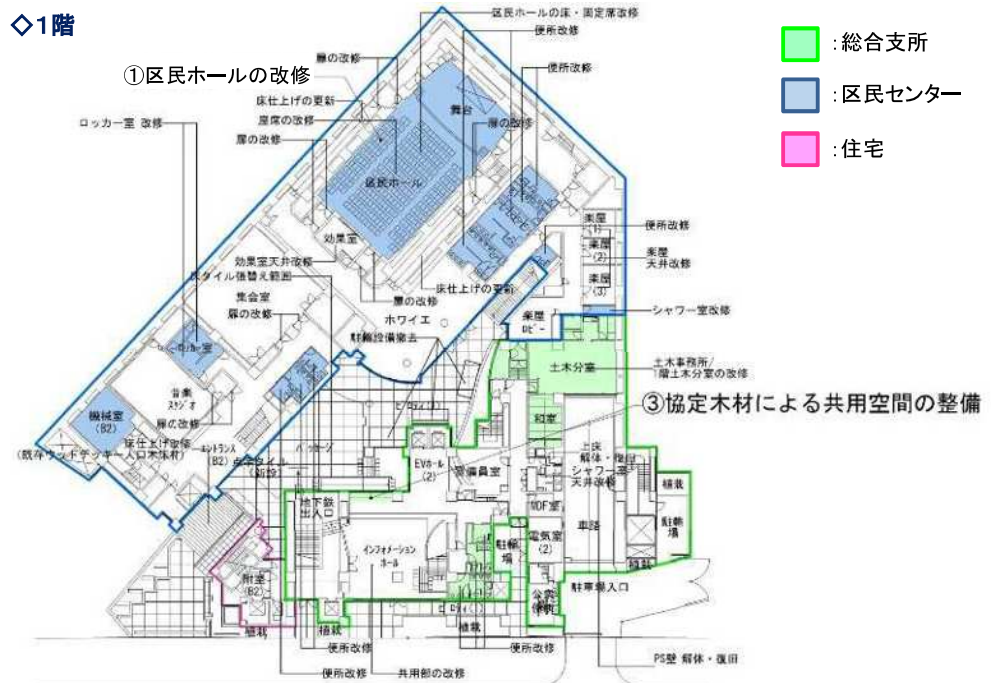
- ・区民ホールの改修
- ・3階区民センターの改修



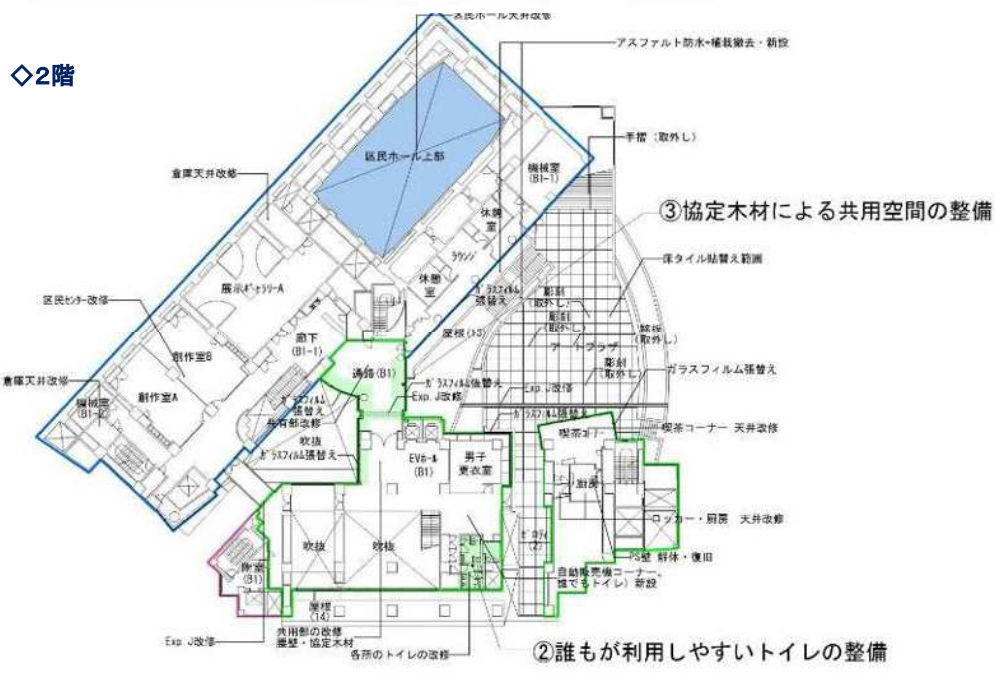
4 維持保全工事範囲及び施設区分



◇1階



◇2階



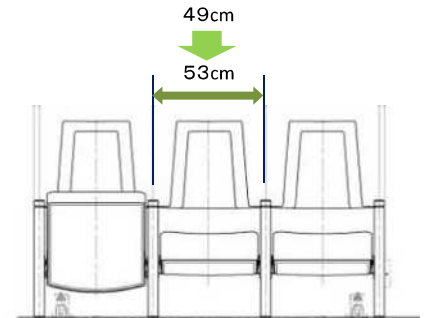
区民センター

①区民ホールの改修

- ・客席椅子を改修して座席横方向の間隔を49cmから53cmに広げます。(現況座席数250席 新座席数224席)
- ・車いす専用席を設けます。(2席)
- ・舞台設備を更新します。
- ・天井の耐震改修を行います。



区民ホール



区民ホール客席椅子の改修

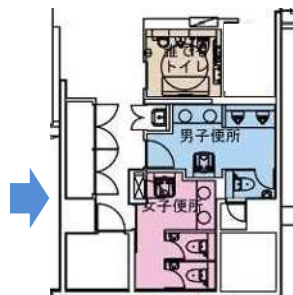
総合支所

②誰もが利用しやすいトイレの整備

- ・トイレゾーン(2階)を拡張し、大人用ベッド等を設置した多目的トイレを整備します。



2階トイレ 改修前



2階トイレ 改修後



大型ベッド等

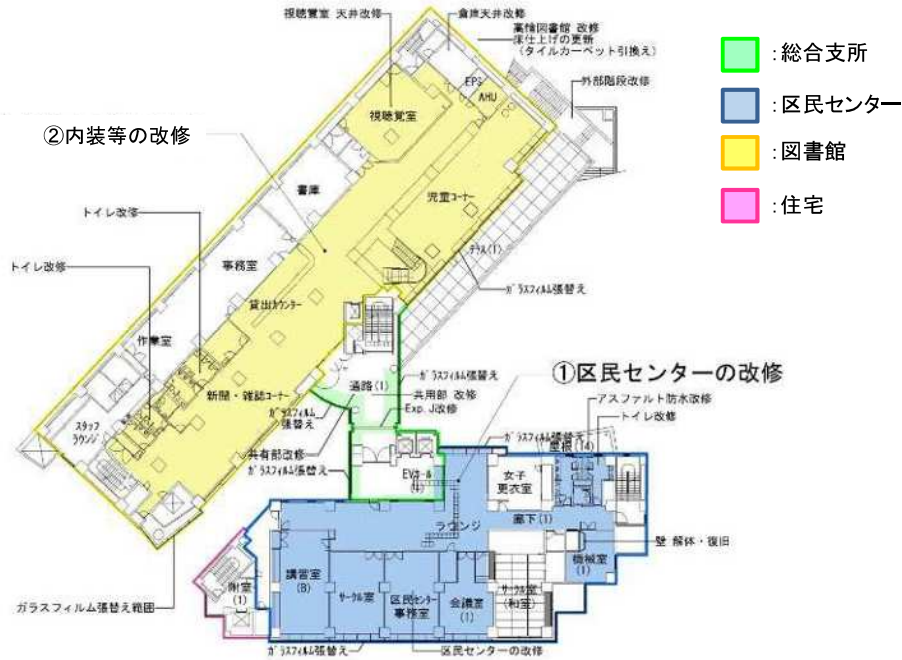
③協定木材による共用空間の整備

- ・施設のメインの動線となる各階EVホールとロビーに、協定木材を効果的に使用します。

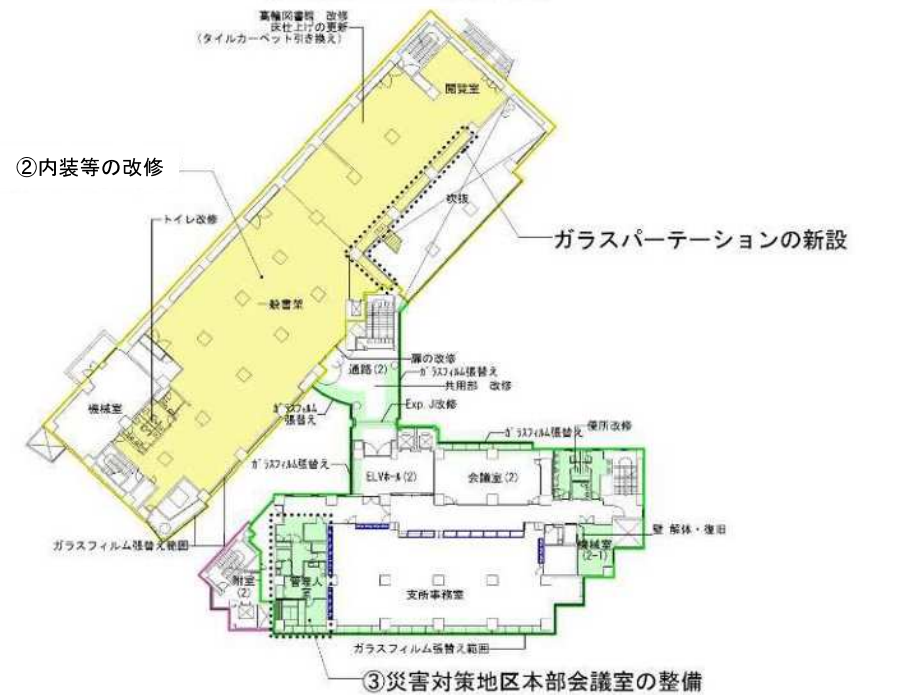


EVホール壁面 掲示板付サインのイメージ

◇3階



◇4階



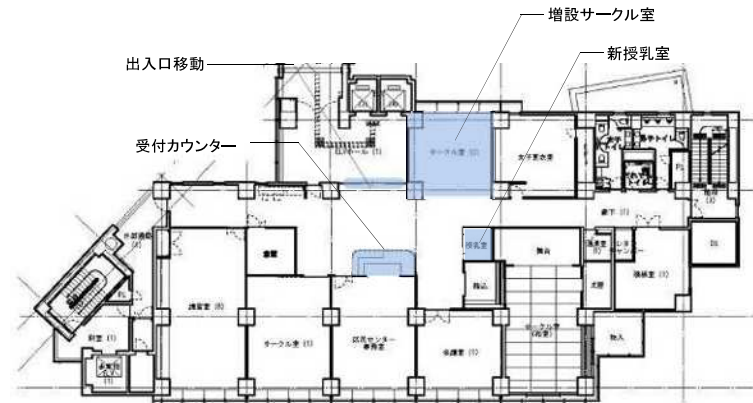
区民センター

①3階区民センターの改修

- ・出入口をエレベーター正面に移設します。(4・5階と同じ構成)
- ・サークル室を増やします。(間仕切り変更)
- ・個別空調システムを導入し、各室ごとの室温調整を可能にします。
- ・ロビーの授乳室を独立した室として整備します。
- ・協定木材を使用した受付カウンターを新設します。



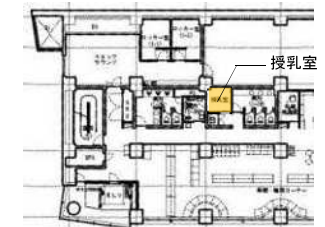
受付カウンターのイメージ



図書館

②内装仕上げ等の改修

- ・吹抜部分にガラスパーティションを設置し、3階児童コーナーと4階閲覧室の音環境の改善と空調負荷の軽減を図ります。
- ・視聴覚室に個別空調を増設し、室温調整を可能にします。
- ・床カーペットと天井を改修します。
- ・トイレの改修と併せ授乳室を新設します。



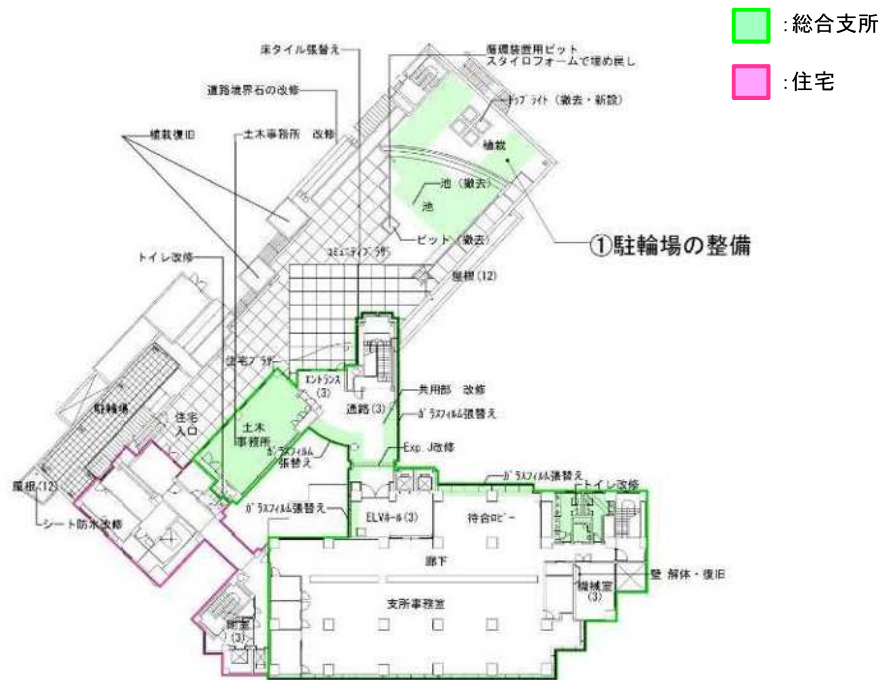
支所

③災害対策地区本部会議室の整備

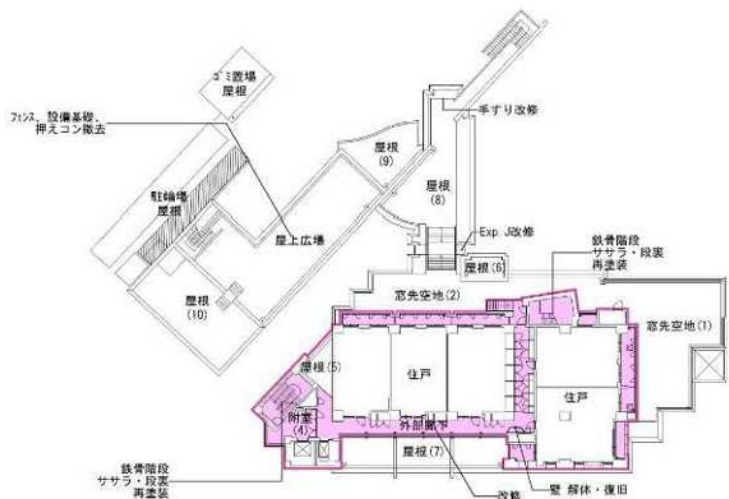
- ・災害対策地区本部機能を独立した室として整備します。
- ・総合支所管理課及び支所長室に隣接した配置とします。
- ・災害時には非常用発電機からの電力をこの室の照明、空調及び通信機器に優先して供給します。



◇5階



◇6階以上の住宅階



総合支所

①駐輪場の整備

- ・5階松が丘側広場に約80台分の駐輪場を整備します。

全館

1.サインの整備

- ・桜田通り・松が丘方面、地下鉄駅・バス停など、多方向からアクセスする利用者を誘導します。
- ・カラーユニバーサルデザインに基づいた色彩を使用し、大きな文字で表示します。
- ・フロア案内サインや床面サインを効果的に配置します。

2.省エネルギー対策

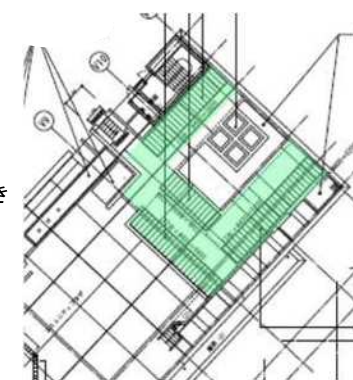
- (1)太陽光発電設備の性能維持
 - ・太陽光発電の老朽化した電力変換器を交換します。
- (2)外部負荷の低減
 - ・窓ガラスに日射調整フィルムを貼り、外部負荷(日射負荷)の低減を図ります。
- (3)LED照明器具への更新
 - ・照明器具を全てLED照明に更新します。
 - ・トイレ等に人感センサーを導入します。
 - ・総合支所執務室には昼光制御システムを導入します。
- (4)高効率型機器の採用
 - ・冷温水発生器に効率が約30%向上した機器を採用します。
 - ・エアコンに既設に対して70%程度の消費電力となる機器を採用します。
 - ・ポンプやファンに高効率モーターを採用します。
- (5)給湯方式の変更
 - ・シャワー用給湯設備をガス温水器から電気式瞬間湯沸器に変更し、効率化を図ります。
- (6)節水型衛生器具の採用
 - ・1回当たりの洗浄水量が1/3程度の衛生器具を採用することにより、洗浄水量を削減します。
- (7)自動水栓の採用
 - ・新型コロナウイルスにおける非接触水栓対応として、トイレ、楽屋及び更衣室の手洗いを手動水栓から自動水栓へ改修します。

3.防災用発電機の増強

- ・72時間対応の防災用発電機を整備し、BCPIに対応します。

4.受水槽の耐震改修

- ・受水槽を現行の耐震基準を満たすものに更新します。(有効水量 40m³)
- ・緊急遮断弁を設けて地震時の漏水を防ぎます。



5階 松が丘側駐輪場



フロア案内のイメージ

住宅

①給水方式の変更

- ・高置水槽を廃して加圧給水方式に変更します。
- ・高置水槽が不要となるので、維持管理費の低減につながります。

1 工事工程

工期：令和2年10月～令和5年2月(予定)

<休館による改修>

休館期間の改修

- ・区民センター、区民ホール及び図書館は休館期間を定めて平日昼間に改修を行います。

区民センター：令和3年5月中旬～7月中旬
 区民ホール：令和3年12月上旬～令和4年5月下旬
 図書館：令和3年12月上旬～令和4年2月下旬

<居ながら改修>

総合支所

- ・空調工事とトイレ改修は、土日等の休日昼間を中心とした工事とします。
- ・災害対策地区本部会議室の整備は、下階の区民センター休館中に平日昼間の居ながら工事とします。

住宅部分その他工事

- ・外壁改修のうち、住宅バルコニーに面する部分は Gondola、その他部分は足場により工事を行います。
- ・2階アートブラザを作業員詰所として使用します。
- ・停電
 - 全館停電：非常電灯盤更新に伴う停電(2時間程度10回)
 - 部分停電：幹線更新に伴う停電(半日程度5回)
 - 住宅共用部幹線更新に伴う停電(半日程度2回)
- ・断水
 - 全館断水：受水槽・ポンプ更新に伴う断水(1日程度2回)
 - 部分断水：住宅給水型更新に伴う断水(1日程度2回)

2 全体工程表(案)

	令和2年度			令和3年度												令和4年度																			
	10	11	12	1	2	3	4	5	6	7	8	9	10	11	12	1	2	3	4	5	6	7	8	9	10	11	12	1	2	3					
休館改修	休館								区民センター休館							区民ホール休館																			
	区民センター								間仕切個別空調化等																										
	区民ホール															天井・客席椅子・舞台機構・舞台照明																			
	図書館															内装・吹抜間仕切等																			
居ながら改修	総合支所								4階 災害地区対策本部				4・5階 空調等															5階 土木事務所							
	住宅								南側バルコニー・外廊下																										
	外壁・防水								外壁(高層棟・低層棟)、防水(1階バセージ床・2階アートブラザ床・6階コミュニティブラザ床・その他屋上)																										
	受変電設備								休日において全館停電を複数回実施予定。また各階の部分停電を休日に実施予定。																										
	給排水衛生設備								休日において全館断水を複数回実施予定。また住宅部で部分断水を実施予定。																										
	トイレ改修								全館断水	全館断水	住宅断水	住宅断水																							
									5階から順に1階へ												B1・B2階														

※上記工事の他にも電気幹線・給排水管の改修、共用部の改修など、機械室内や共用部において、必要に応じて作業を予定しています。