

福祉施設整備担当
高齢者支援課
障害者福祉課
保育政策課
住宅課

港区特定公共賃貸住宅シティハイツ高浜等新築工事の竣工時期の変更について

1 整備概要

港区特定公共賃貸住宅シティハイツ高浜等（以下「シティハイツ高浜等」といいます。）は、品川駅北周辺土地区画整理事業（以下「土地区画整理事業」といいます。）による仮換地指定を受けた敷地において、区と特別区人事・厚生事務組合（以下「特人厚」といいます。）とで建替え事業を進めています。（参考資料1）

2 新築建物概要

整備施設 【港区】

シティハイツ高浜（20戸）、小規模多機能型居宅介護施設、
認可保育園、障害者グループホーム、
障害者福祉サービス事業所提供スペース

【特人厚】

宿泊所、社会福祉法人本部事務所

敷地 港区芝浦四丁目3番

敷地面積 1,712.01㎡

構造 鉄筋コンクリート造一部鉄骨造 地上19階建て

建築面積 746.30㎡

延床面積 9,219.49㎡

3 経緯

シティハイツ高浜等建設予定地の敷地は、東海道新幹線に近接していることから、「建設工事公衆災害防止対策要綱（令和元年9月、国土交通省）」を踏まえ、東海旅客鉄道株式会社（以下「JR東海」といいます。）との協議を行ってきました。

(1)安全対策の検討(令和2年7月～令和3年3月)

工事請負契約後の令和2年7月から、工事受注者も交えて、JR東海と新幹線橋脚最接近部及び大型重機類を用いた施工上の安全対策について協議をしてきました。

しかし、一部の大型重機類等の線路軌道への転倒対策等の課題に対して技術的な解決に至ることができず、17.5か月に及ぶ長期間の夜間工事（午前0時20分から午前5時30分まで）が発生することとなりました。

(2)夜間工事期間縮減の検討(令和3年4月～9月中旬)

長期間の夜間工事による近隣住民への騒音・振動の影響が懸念されたため、JR

東海との協議を再開し、設計変更も見据えた夜間工事期間を縮減するための検討を行いました。(参考資料2)

検討の結果、杭基礎部分について、小型重機を用いる施工方法を採用することにより、線路軌道への転倒警戒範囲を極力小さくし、かつ、深夜帯において騒音・振動の大きい杭工事の夜間工事期間を縮減できました。また、杭工事と合わせてその他の詳細部分も見直しを行い、JR東海の合意を得ることができました。JR東海協議(令和3年3月時点)と比較し、夜間工事期間を約10か月短縮することができました。(下表「協議経緯」参照)

(3)変更設計の実施(令和3年9月中旬～)

JR東海との協議内容を反映させるため、杭、躯体及び仮設工事について、設計を変更しました。

【参考】協議経緯

| 経緯 | 工期(夜間工事期間) |
|----------------------|-----------------------------------|
| ① 当初予定工期 | 令和2年7月から令和5年12月 (夜間工事期間なし) |
| ② JR東海協議(令和3年3月時点) | 令和2年7月から令和7年5月 (夜間工事期間 17.5か月) |
| ③ JR東海再協議後(令和3年9月時点) | 令和2年7月から令和7年10月 (夜間工事期間 7.5か月) |

4 竣工時期の変更(予定)

上記を踏まえ、竣工時期の予定を以下のとおり変更します。

<工期>

変更前：令和2年7月から令和5年12月まで

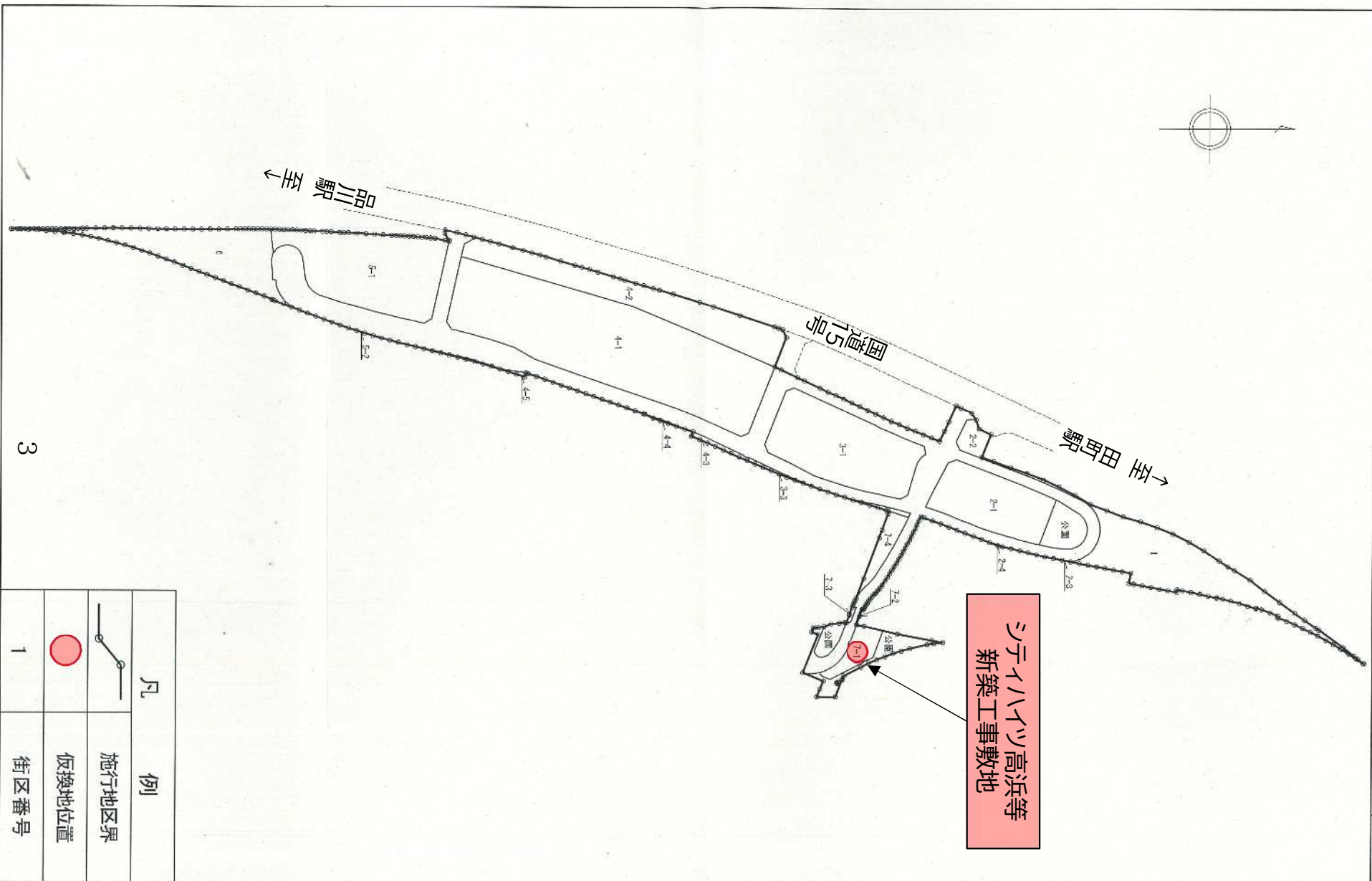
変更後：令和2年7月から令和7年10月まで(予定)

5 今後のスケジュール(予定)

| | | |
|------|-----|--------------------|
| 令和4年 | 2月 | シティハイツ高浜仮移転居住者等説明会 |
| | 7月 | 夜間工事等に関する近隣説明会 |
| | | 工事着工 |
| 令和7年 | 10月 | 竣工(予定) |

位置図

参考資料 1



| 凡 | 例 |
|---|-------|
| | 施行地区界 |
| | 仮換地位置 |
| 1 | 街区番号 |

独立行政法人都市再生機構

<設計変更の概要>

| 工種 | 変更概要 |
|------|--|
| 杭工事 | 一部施工の夜間化、 低空頭クレーンを使用したリバース工法の採用 |
| 躯体工事 | 一部施工の夜間化、 5階以上のコンクリート躯体のプレキャストコンクリート化 |

<杭工法の変更>

| アースドリル工法 | リバース工法 |
|--|---|
|  |  |
| <p>特徴</p> <p>【工期】短い</p> <p>【工事費】安価</p> <p>【騒音・振動】大きい</p> | <p>特徴</p> <p>【工期】長い</p> <p>【工事費】高価</p> <p>【騒音・振動】小さい</p> |