

南青山一丁目高齢者福祉施設の地中障害物対応について

南青山一丁目高齢者福祉施設（以下「本施設」といいます。）の整備については、公募により選定した運営事業者である社会福祉法人平成会（以下「平成会」といいます。）が新築工事を進めています。当初想定していなかった地中障害物が発見され、撤去に期間を要したことから、整備スケジュールを変更するとともに、撤去に要する経費を区が負担します。

1 本施設の概要

- (1) 所在 港区南青山一丁目55番94（地番）
- (2) 敷地面積 1,622.17㎡
- (3) 整備施設 地域密着型特別養護老人ホーム（定員29人、短期入所1人）
認知症高齢者グループホーム（定員27人）
- (4) 構造 地上4階建、鉄筋コンクリート造
- (5) 延床面積 2,477.51㎡
- (6) 位置図



2 背景・経緯

平成会は、本年1月に新築工事に着手しましたが、3月に開始した杭打設工事において当初想定していなかった地中障害物（コンクリート床盤及びコンクリートガラ）が断続的に発見されました。

区は、5月以降、平成会とともに地中障害物の撤去に要する期間、近隣に配慮した施工方法等について検討してきました。

その後、8月末に地中障害物撤去工事が完了しました。

3 地中障害物の規模

- コンクリート床盤 約1㎡
- コンクリートガラ 約607㎡

4 整備スケジュールの変更

(1) 整備スケジュール

整備スケジュールを次のとおり変更します。

| | 変更前 | 変更後 |
|------|--------|---------|
| しゅん工 | 令和7年4月 | 令和7年 7月 |
| 開 設 | 令和7年7月 | 令和7年10月 |

(2) 変更の理由

地中障害物を発見後、試掘調査、施工方法の検討及び地中障害物の撤去工事が追加になった結果、杭打設工事に要する期間が当初に比べ3か月延伸したため、しゅん工及び開設時期を3か月延期します。

5 増加経費について

(1) 増加経費

増加経費の額は、次のとおりで、令和6年第4回港区議会定例会に補正予算案を提出します。

| | |
|--------------------|------------------|
| ア 試掘・地盤改良作業に要した経費 | 3, 795千円 |
| イ 地中障害物の撤去工事に要した経費 | 7, 858千円 |
| ウ 地中障害物の処分に要した経費 | 55, 868千円 |
| 合計 | <u>67, 521千円</u> |

(2) 費用負担の理由

平成会と締結している土地の賃貸借契約において、区は、貸主として、土地を使用できる状態で貸し付ける義務があります。そのため、本用地の所有者として、区が増加経費を負担します。

6 今後のスケジュール (予定)

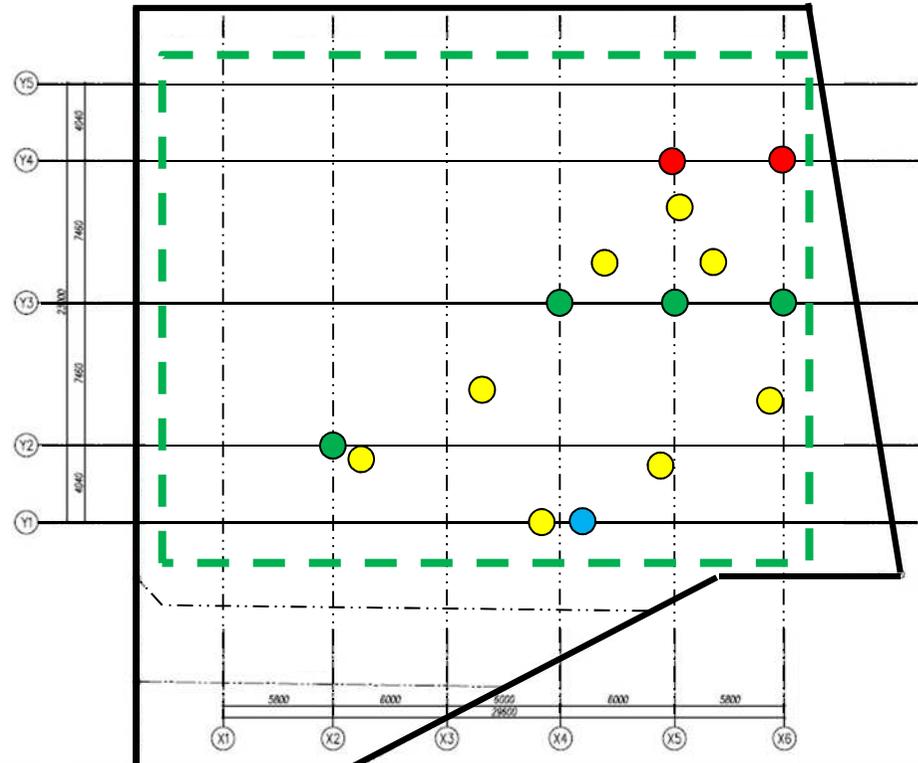
| | | |
|------|-----|---|
| 令和6年 | 11月 | 令和6年第4回港区議会定例会 (補正予算案の提出) |
| 令和7年 | 1月 | 南青山一丁目高齢者福祉施設整備及び運営に関する基本協定書の変更協定書及び地中障害物等撤去工事の費用負担に関する覚書締結 |
| | 7月 | しゅん工 |
| | 8月 | 開設準備 |
| | 10月 | 開設 |

オールケーシング工法、グラブビットの使用の様子



● ● コンクリート床盤

● ● コンクリートガラ



- ● コンクリートガラ
(オールケーシング工法により撤去)
- ● コンクリートガラ (斫解体により撤去)
- ● コンクリート床盤
(オールケーシング工法により撤去)
- ● コンクリート床盤
(グラブビット・MGバケットを使用して撤去)
- □ コンクリートガラの発見範囲