

高齢者支援課  
住 宅 課  
人 事 課  
図書文化財課

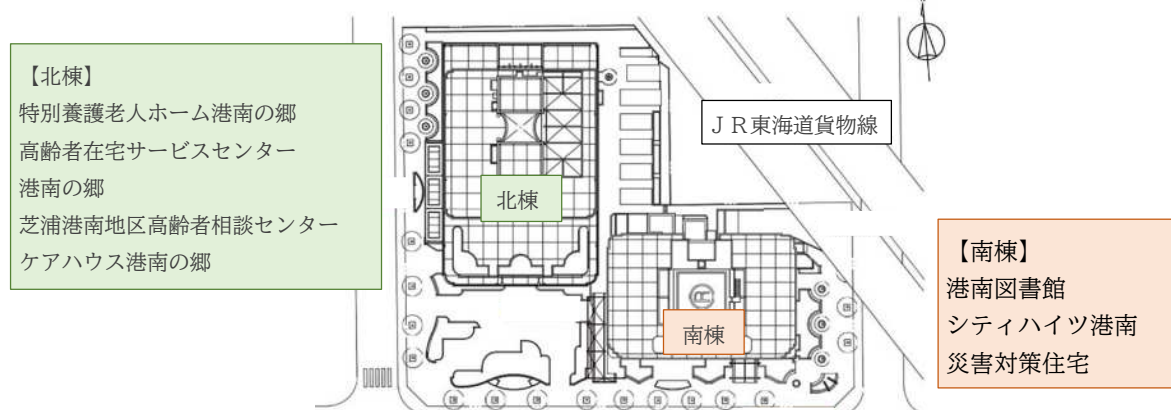
## 港区特定公共賃貸住宅シティハイツ港南等大規模改修工事の 入札手続の中止を踏まえた今後の対応について

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（以下「工事」といいます。）については、令和7年第4回港区議会定例会に議案として提出する予定で入札手続を開始しましたが、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、令和7年9月24日に入札手続を中止しました。

これまでの例では、工事条件等を変更し、改めて入札手続を行ってきましたが、本件については、参加者不在のため当該の要因を確認できず、事業者決定の見込みが立たないことから、サウンディング型市場調査を実施し、その結果を踏まえた適当な工事の発注方法や具体的な工期などを再検討します。

### 1 建物概要

- (1) 名 称 港区特定公共賃貸住宅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号及び港区港南三丁目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) 用 途 特別養護老人ホーム港南の郷（入所：定員90名、ショートステイ定員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）、災害対策住宅（1世帯）



## 2 経緯

区は、令和5年3月下旬に開会された常任委員会（総務・保健福祉・建設・区民文教）に工事の基本計画を報告し、そのスケジュールでは、令和7年第4回港区議会定例会に議案を提出後、令和8年1月に工事着手、令和10年11月に工事完了（予定）としていました。

その後、令和6年7月に工事の基本設計を終え、その後の実施設計を踏まえ、令和7年9月に入札手続を実施しましたが、建築工事には参加者があったものの、電気設備工事及び機械設備工事には参加者がなく、入札手続を中止しました。

### （1）入札経過

- ア 入札方法：制限付一般競争入札  
イ 入札中止日：令和7年9月24日  
ウ 入札参加状況：建築工事 → 参加者あり  
電気設備工事 → 参加者なし  
機械設備工事 → 参加者なし

※本工事は、各工種の作業が相互に関連しているため、3工種を同時に契約する必要がありますがありました。

### （2）工事費

|   | 工種   | 起工金額（税込・円）     |
|---|------|----------------|
| ア | 建 築  | 3,578,575,000  |
| イ | 電気設備 | 4,614,247,000  |
| ウ | 機械設備 | 6,089,281,000  |
|   | 合計   | 14,282,103,000 |

## 3 各施設の利用制限等

工事を安全かつ着実に実施するため、令和5年2月策定の基本計画において、工事期間中は、特別養護老人ホーム港南の郷の定員100名を70名とし、港南図書館を10か月程度臨時休館するなど、各施設において最小限度の範囲内で利用制限することとしていましたが、工事契約の目的が立たないことから、当分の間、利用は制限しません。工事契約の目的が立ち次第、必要に応じて利用制限等の対応を行います。

## 4 サウンディング型市場調査の実施

### （1）概要

サウンディング型市場調査は、事業内容や事業スキーム等に関する民間事業者の意見や新たな事業提案を把握することにより、事業の検討を進展させるために情報を収集する手法です。また、事業の検討の段階で広く対外的に情報提供することにより、事業に対する民間事業者の理解の促進や参入意欲の向上が期待できます。

本件においては、入札参加者が不在となったため、建設市場の動向や民間事業者の実情、工事への参加意欲等を詳細に把握し、工事範囲等の発注条件の見直しや、適切な工事スケジュールの設定などの入札不調対策を講じた発注内容とします。

なお、区は、入札不調対策として、令和7年4月から区有施設における新改築工事及び大規模改修工事について、整備計画段階でのサウンディング型市場調査を実施することとしています。

本案件は、令和7年4月時点、すでに実施設計中であり、サウンディング型市場調査の実施対象ではなかったため、現段階での実施となりました。

## (2) 想定される効果

民間事業者の意見を把握することにより、工事スケジュールの見直しや施工条件等の修正が可能となり、また、民間事業者は技術者配置の予測ができるため、入札不調対策としての効果が期待できます。

## 5 今後のスケジュール（予定）

令和7年12月 サウンディング型市場調査支援業務委託開始

令和8年 3月 サウンディング型市場調査支援業務委託終了

※工事の発注方法や具体的な工期などは、サウンディング型市場調査の結果を踏まえ、改めて検討します。