

令和 7 年 9 月 11 日  
地域文化部美術館再整備担当課  
教育振興部光が丘図書館

## 練馬区立美術館・貫井図書館の再整備について

練馬区立美術館・貫井図書館の再整備については、令和7年4月よりコンストラクション・マネジメント業務（以下「CM業務」という。）を実施している。

今般、CM業務の一環として実施したサウンディング型市場調査を踏まえた対応について、以下のとおり報告する。

- 1 受託事業者によるサウンディング型市場調査のまとめ ※ 調査概要は別紙のとおり
  - ・ 現在の建設業界ではゼネコン各社が、施工が容易で、かつ利益率を確保する案件を優先的に受注する傾向が見られた。
  - ・ 美術館・図書館などの用途は難易度が高く、一般的な事務所や住宅などと異なり、利益率が低いと評価されており、現時点では積極的な受注が期待できない。
  - ・ 施工事業者の労務状況は逼迫しており、区の想定している工期では労務の確保が難しい。
  - ・ 工事費は、建設業界へのヒアリング調査や他自治体の事例、市場動向を踏まえると、当初想定の倍以上となる可能性もあり得る。
  
- 2 区の対応
  - (1) 工事の着工時期  
来年度の本体工事の着工は見送ることとし、あわせて今年度予定していた解体工事も見送る。引き続き、建設市場の動向を注視しながら、適切に判断していく。
  - (2) 各施設の利用  
今年度から休館等を予定していた練馬区立美術館・貫井図書館・東京中高年齢労働者福祉センター（サンライフ練馬）については、解体工事見送りに伴い、一部機能を除き、当面、継続して開館する。
  - (3) 周知方法  
区報（令和7年9月21日号）により周知する。  
※ 区ホームページ、練馬区立美術館・貫井図書館・東京中高年齢労働者福祉センター（サンライフ練馬）での館内掲示等是对应済み。
  
- 3 その他  
CM業務については、実施設計完了に向けて、さらにVE/CD等に取り組むため、当初の期間を延長し、令和7年12月末まで実施する。

※ サウンディング型市場調査の概要

1 調査の目的

練馬区立美術館・貫井図書館の再整備における施工事業者選定の参考とするため。また施工事業者の選定方法や工事費、工期、公募条件等について、サウンディング対象者との相互理解を深め、施工事業者がより参加しやすい公募条件を整理するため。

2 アンケート調査

(1) 実施期間

令和7年5月12日（月）～6月9日（月）

(2) 実施状況

		電話連絡	参加申し込み	アンケート回答
建築	区内事業者	22社	11社	5社
	区外事業者	27社	10社	8社
空調衛生	区内事業者	27社	13社	9社
	区外事業者	13社	5社	5社
電気	区内事業者	41社	15社	13社
	区外事業者	15社	6社	5社
合計		145社	60社	45社

(3) 結果

① 本事業への参加について

		○参加したい	△条件次第で参加したい	×参加したいとは思わない
建築	区内事業者	2社	2社	1社
	区外事業者	0社	7社	1社
空調衛生	区内事業者	2社	2社	5社
	区外事業者	0社	3社	2社
電気	区内事業者	2社	9社	2社
	区外事業者	0社	3社	2社
合計		6社	26社	13社

② 単独での参加について

		○可能	△条件次第で可能	×対応できない
建築	区内事業者	1社	1社	3社
	区外事業者	3社	5社	0社
空調衛生	区内事業者	2社	2社	5社
	区外事業者	1社	2社	2社
電気	区内事業者	1社	6社	6社
	区外事業者	3社	1社	1社
合計		11社	17社	17社

③ 事業の工期設定について

		○工期は適正	△条件によっては 工期は適正	×工期は不足
建築	区内事業者	0社	2社	3社
	区外事業者	0社	5社	3社
空調衛生	区内事業者	3社	4社	2社
	区外事業者	2社	3社	0社
電気	区内事業者	4社	8社	1社
	区外事業者	3社	2社	0社
合計		12社	24社	9社

④ 労務確保について

		○可能	△条件次第で可能	×対応できない
建築	区内事業者	1社	3社	1社
	区外事業者	0社	4社	4社
空調衛生	区内事業者	3社	3社	3社
	区外事業者	0社	2社	3社
電気	区内事業者	1社	11社	1社
	区外事業者	0社	1社	4社
合計		5社	24社	16社

⑤ 事業のコスト設定について

		○コスト設定は 適正範囲内	△不足する可能性 がある	×コスト設定では 不足している
建築	区内事業者	0社	1社	4社
	区外事業者	0社	1社	7社
空調衛生	区内事業者	2社	4社	3社
	区外事業者	0社	5社	0社
電気	区内事業者	4社	7社	2社
	区外事業者	0社	3社	2社
合計		6社	21社	18社

3 対面ヒアリング調査

(1) 実施期間

令和7年6月10日（火）～7月15日（火）

(2) 実施状況

		アンケート回答	対面ヒアリング
建築	区内事業者	5社	2社
	区外事業者	8社	4社
空調衛生	区内事業者	9社	2社
	区外事業者	5社	2社
電気	区内事業者	13社	2社
	区外事業者	5社	0社（全て辞退）
合計		45社	12社

(3) 主な意見

- ・ 利益率が高い民間との随意契約案件を優先する傾向が強く、現時点では利益率の低い公共事業に取り組むことが難しいとの回答があった。
- ・ 美術館用途に対応できる監理技術者の確保が難しく、工期についても自由設定させて欲しいなどの回答があった。
- ・ 令和9～10年が労務のピークとなる予定であり、労務確保が難しい状況であると複数社より回答があった。

- 予定価格が自社の考えている水準に達していないと検討を開始できない、また坪単価 300 万円台では取り組むことは難しく、坪単価 500 万円台となると取り組む印象が変わるなどの回答があった。