

令和 8 年 2 月 12 日

練馬区立美術館・貫井図書館改築等実施設計業務および  
コンストラクション・マネジメント業務の結果について

実施設計業務委託（以下「実施設計」という。）およびコンストラクション・マネジメント業務委託（以下「CM業務」という。）がそれぞれ終了したため、その概要について以下のとおり報告する。

1 実施設計の概要

(1) 設計方針

- ① 年齢や障害に関わらず、誰もが美術館・図書館、美術の森緑地を一体的に利用できるようユニバーサルデザイン設計を導入する。
- ② 美術館と図書館の従来の基本的機能を維持したうえで、機能的・空間的に融合し、互いの特徴を活かしたイベント等が展開できる機能空間を創出する。
- ③ 環境に配慮するため、ZEB Ready（一次エネルギー消費量 50%以上削減）を目指し、建物の省エネ化を図る。
- ④ 中村橋駅や商店街、所々に設けられたアートスポットが連なる大きな回遊路（アート・コミュニケーション・コリドー）の一部として位置付け、まちと一体となった美術館・図書館として、まちに開かれた建物とする。
- ⑤ 美術の森緑地はパブリックスペースとして、既存の屋外彫刻群を活かしたまちとつながる公園空間とする。

(2) 設計概要

① 美術館・図書館

構 造：鉄筋コンクリート造 一部鉄骨造（地上 4 階、地下 1 階）

敷地面積：4,090.41 m<sup>2</sup>

建築面積：3,269.97 m<sup>2</sup>

延床面積：9,018.99 m<sup>2</sup>

美術館ゾーン：約 4,100 m<sup>2</sup>

図書館ゾーン：約 1,620 m<sup>2</sup>

共用部ゾーン：約 2,630 m<sup>2</sup>

共用部その他ゾーン：約 670 m<sup>2</sup>

② 美術の森緑地

敷地面積：1,894.63 m<sup>2</sup>

- (3) 配置図等  
別紙のとおり

(4) 概算工事費

- ① 美術館・図書館改築概算工事費 約 150～160 億円
- ② 美術の森緑地改修概算工事費 約 1.9 億円

## 2 CM業務結果の概要

(1) サウンディング型市場調査支援業務

- ・ 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、当初想定の数倍以上となる可能性もあり得る。

(2) 工事工程妥当性検証業務

① 解体工事・本体工事の工期・工程

各工事の工期について、設計者が建設業界の働き方改革・建設業法の改正（猛暑日の休工等）による長期化を考慮して延伸したことは、施工会社へのヒアリング調査に即しており、妥当と考える。ただし、仮設計画を実施設計の業務範囲外としたことから、各工事の工程も含め、施工会社の意見を聴取したうえで、更なる検討が求められる。

※ 解体工事期間：10 か月から 12 か月、本体工事期間：25 か月から 39 か月、美術の森緑地工事期間：9 か月から 10 か月。

② 工事ヤードの設定

解体工事で使用する工事ヤードについて、設計者が美術の森緑地の使用範囲を拡張（北側部分）したことは、施工会社へのヒアリング調査に即しており、ストックヤードや車両の場内待機スペースを確保でき、近隣での待機車両の減少により安全性の向上に繋がるとともに、工期の短縮や工事コストの削減も期待できるため、妥当と考える。

(3) VE／CD検討支援業務

採用された項目の合計金額は、約 533,000,000 円。

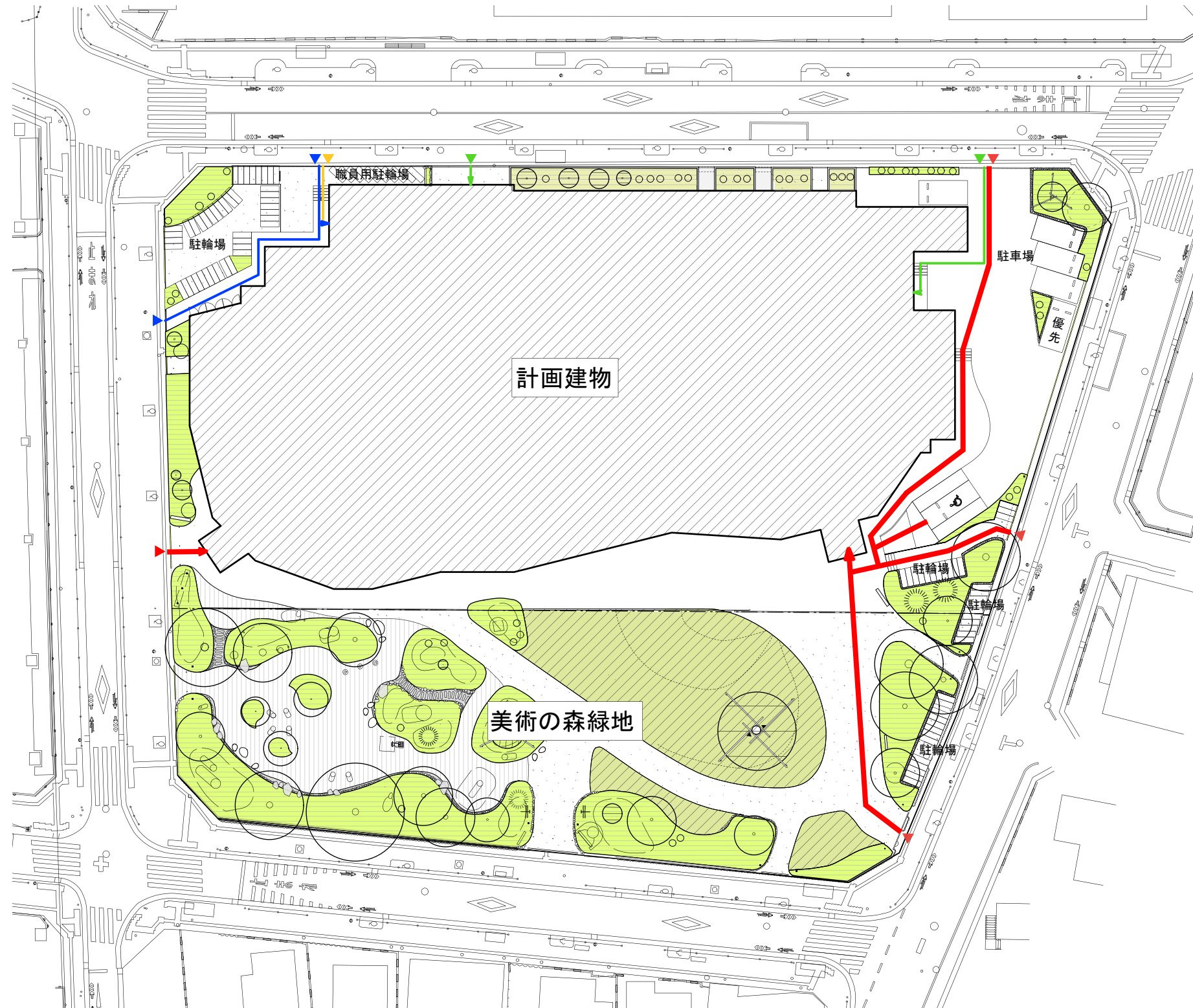
〈主な項目〉シェードの部材、空調設備の機器 等

(4) 概算工事費妥当性検証業務

- ・ 設計者から提示された、V E / C D を反映した実施設計図書や工事（仮設工事を除く）に係る見積書の項目、資材の数量については、妥当と考える。
- ・ 概算工事費は、未算定の仮設工事費を 15～20% として加算することが必要であり、今後追加が見込まれる経費を加味すると、約 150 億円から 160 億円程度は妥当と考える。これは、施工会社へのヒアリング調査や他自治体の事例、市場動向に即していると考ええる。
- ・ なお、今後の資材価格や労務単価の動向を踏まえ、施工計画の精査などの要因を加味すると、コスト増を考慮する必要があると考える。

3 今後の対応

定期的な市場分析と業界ヒアリングを実施し、発注方法を含め、適切に判断していく。

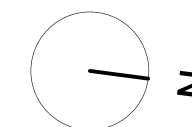
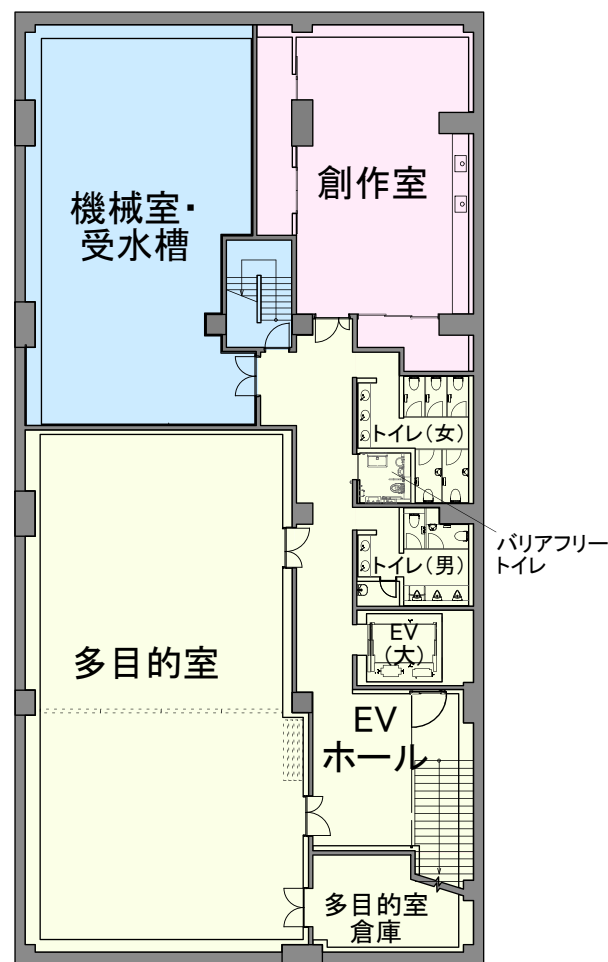


配置図

(凡例)

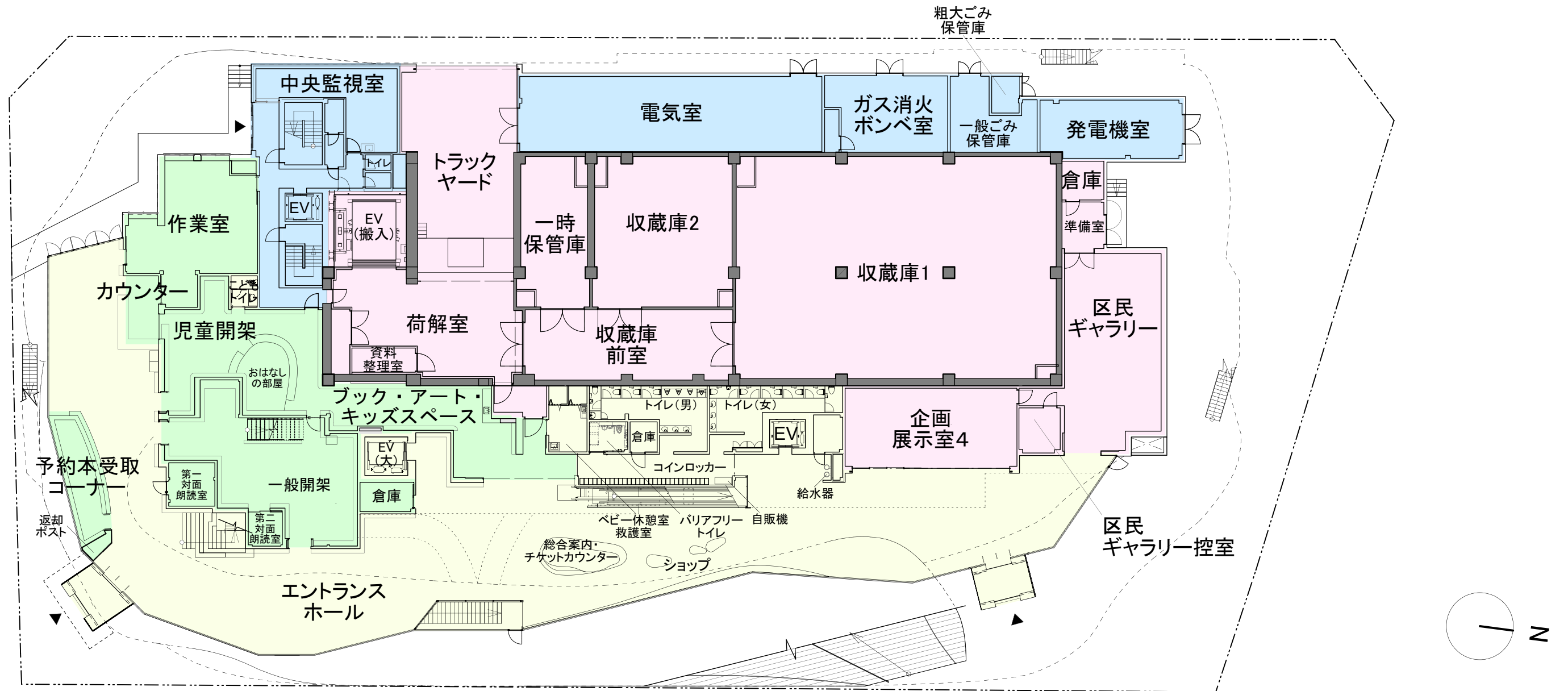
- 一般動線
- 職員動線
- 搬入動線(美術館)
- 搬入動線(図書館)





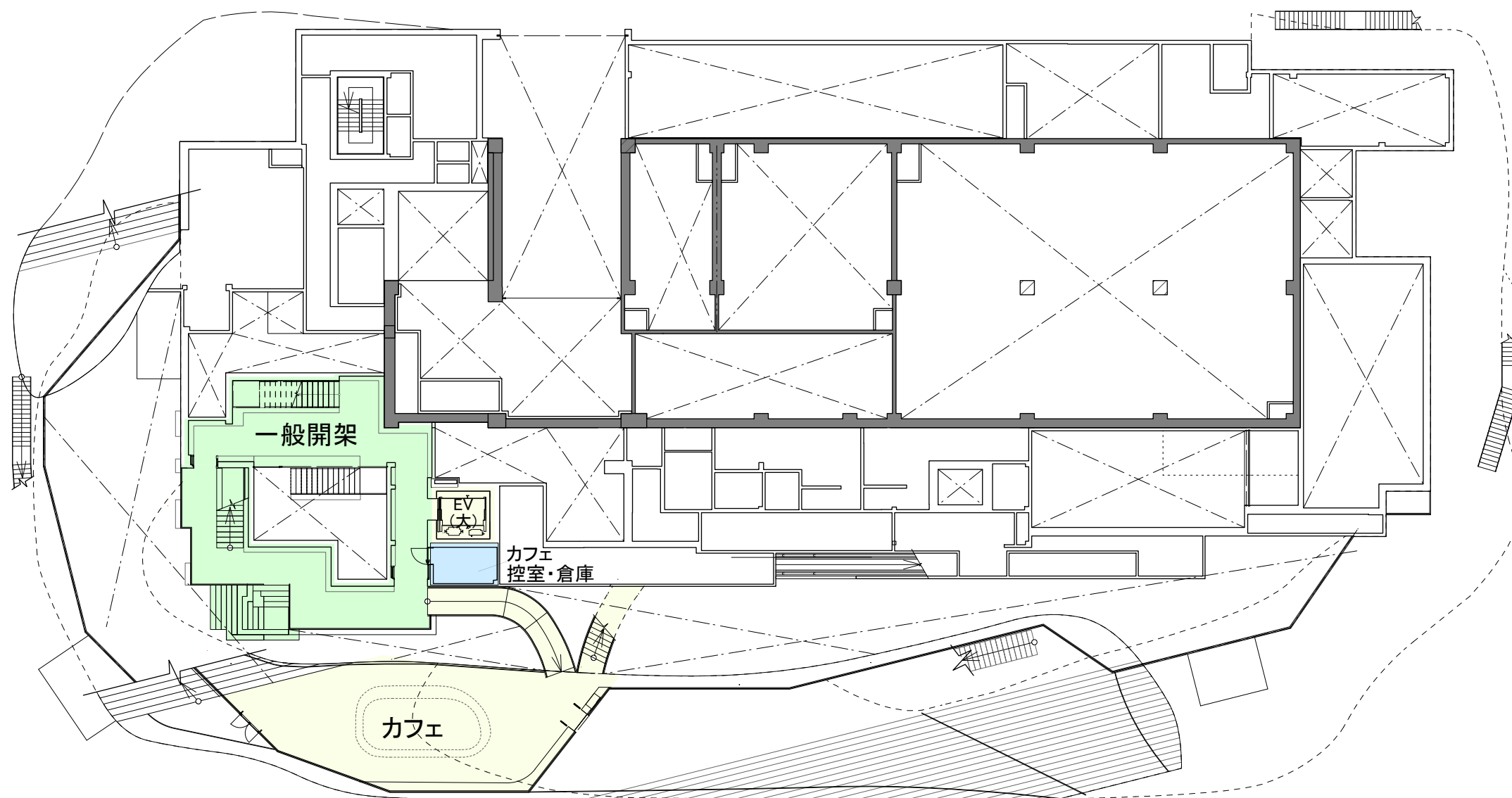
(凡例)

- |  |           |
|--|-----------|
|  | 美術館ゾーン    |
|  | 図書館ゾーン    |
|  | 共用部ゾーン    |
|  | 共用部その他ゾーン |



1階平面図

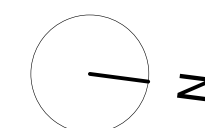
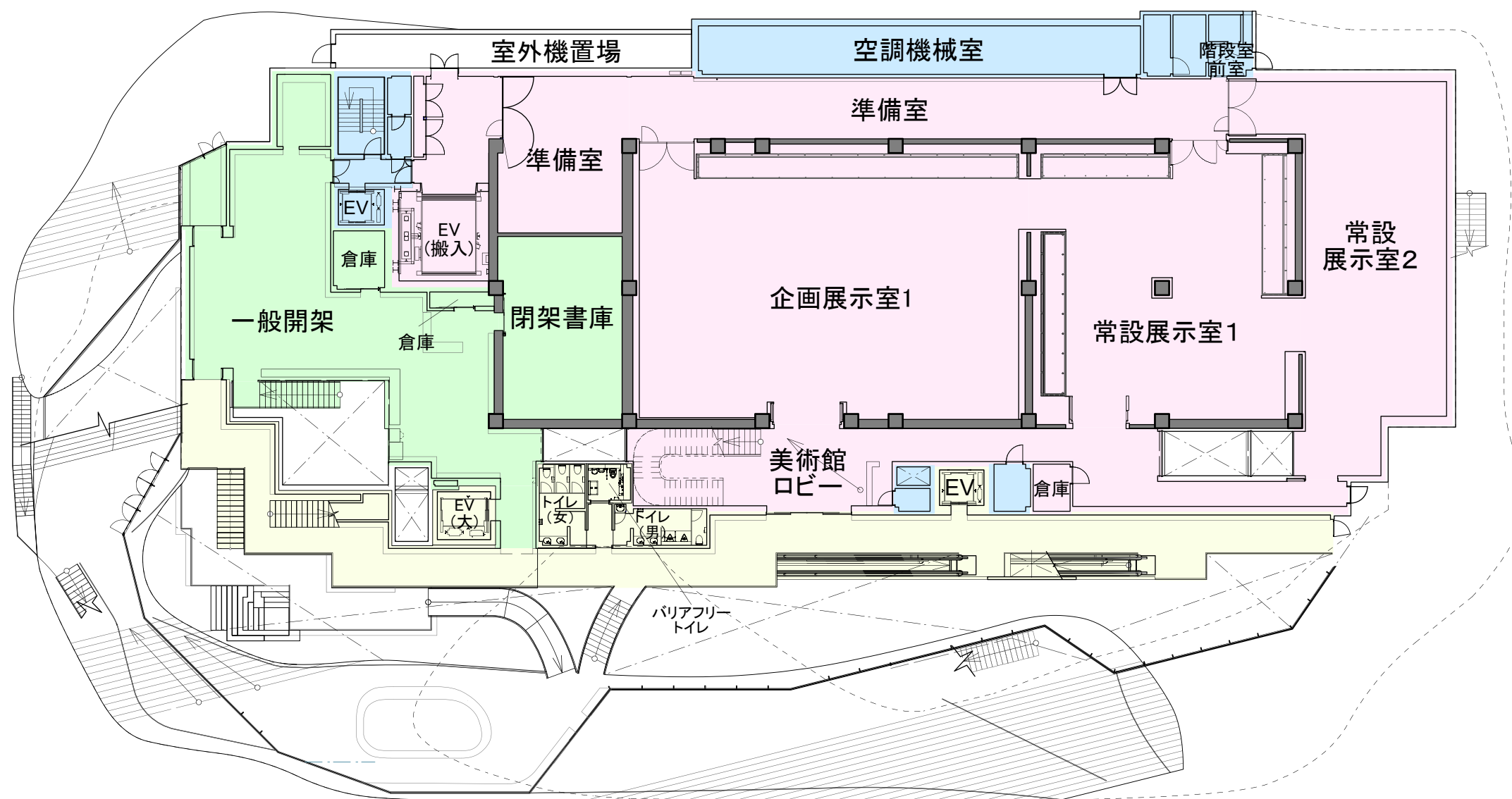
- (凡例)
- 美術館ゾーン
  - 図書館ゾーン
  - 共用部ゾーン
  - 共用部その他ゾーン



1.5階平面図

(凡例)

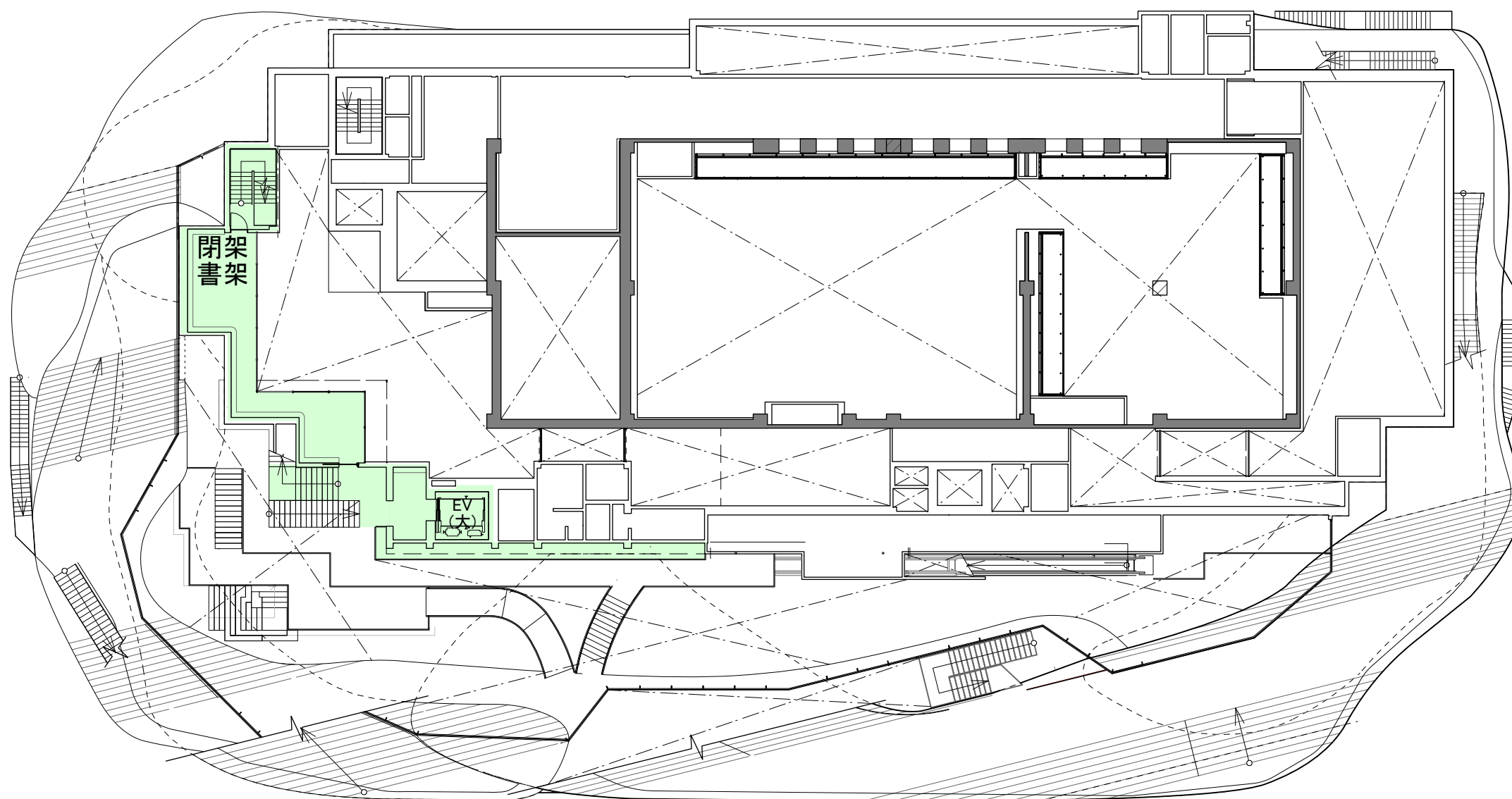
- |   |           |
|---|-----------|
| <span style="display: inline-block; width: 15px; height: 15px; background-color: #FFB6C1; border: 1px solid black;"></span> | 美術館ゾーン    |
| <span style="display: inline-block; width: 15px; height: 15px; background-color: #90EE90; border: 1px solid black;"></span> | 図書館ゾーン    |
| <span style="display: inline-block; width: 15px; height: 15px; background-color: #FFFFE0; border: 1px solid black;"></span> | 共用部ゾーン    |
| <span style="display: inline-block; width: 15px; height: 15px; background-color: #ADD8E6; border: 1px solid black;"></span> | 共用部その他ゾーン |



2階平面図

(凡例)

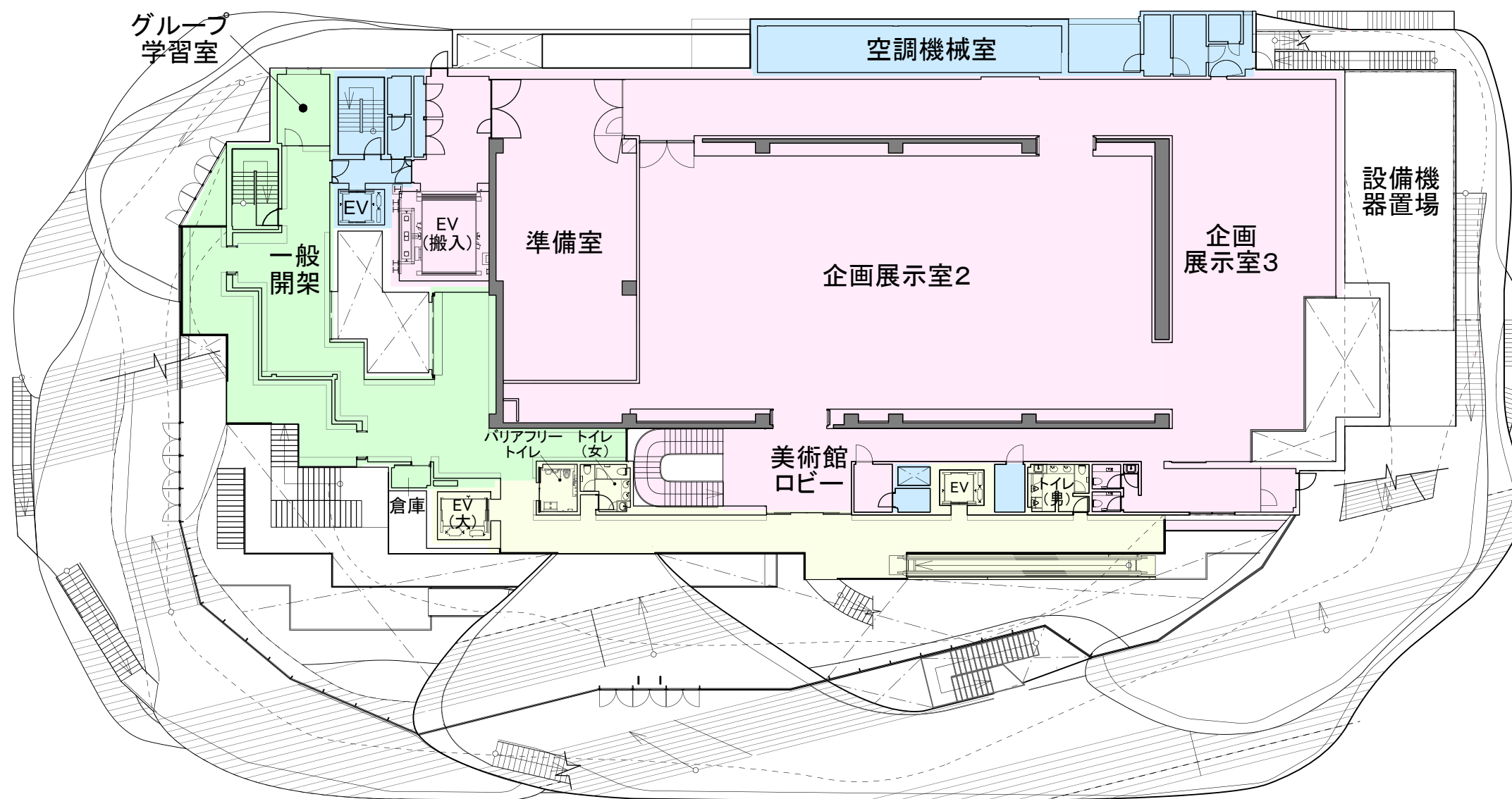
- 美術館ゾーン
- 図書館ゾーン
- 共用部ゾーン
- 共用部その他ゾーン



2. 5階平面図

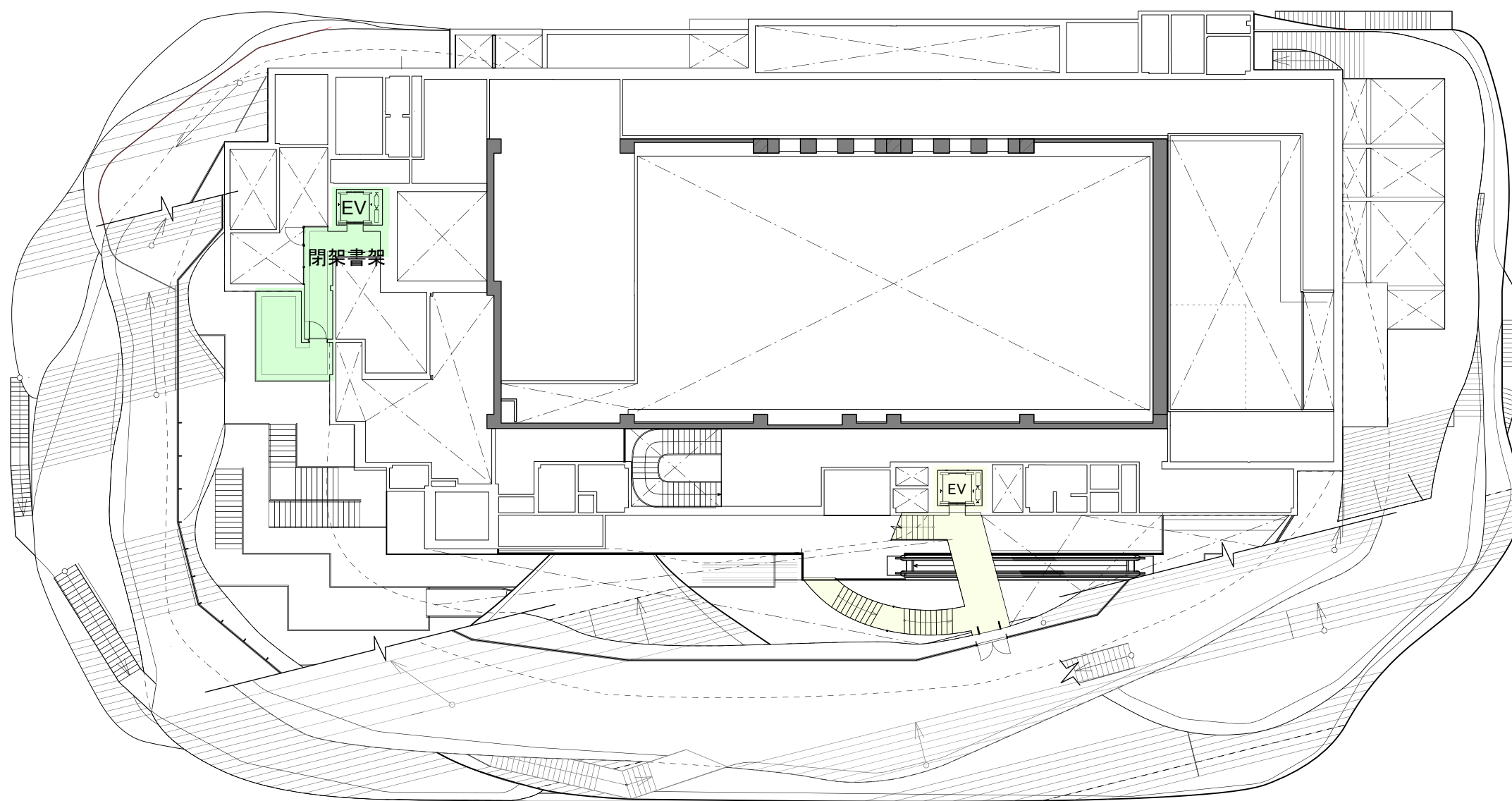
(凡例)

- |           |           |
|-----------|-----------|
| 美術館ゾーン    | 美術館ゾーン    |
| 図書館ゾーン    | 図書館ゾーン    |
| 共用部ゾーン    | 共用部ゾーン    |
| 共用部その他ゾーン | 共用部その他ゾーン |



(凡例)

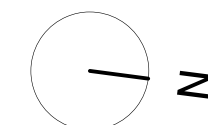
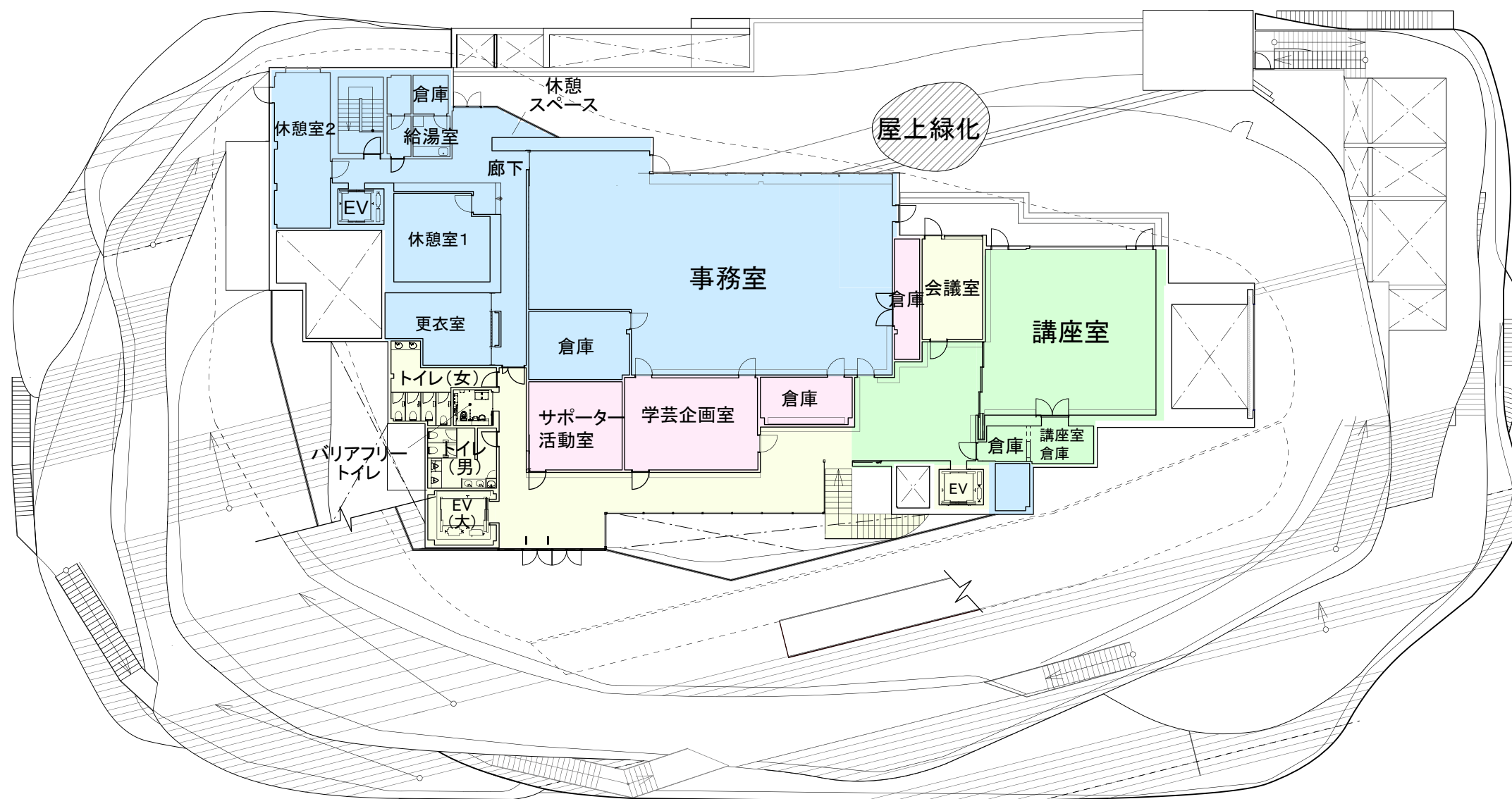
- 美術館ゾーン
- 図書館ゾーン
- 共用部ゾーン
- 共用部その他ゾーン



3. 5階平面図

(凡例)

- |   |           |
|---|-----------|
| <span style="display: inline-block; width: 15px; height: 10px; background-color: #FFB6C1; border: 1px solid black;"></span> | 美術館ゾーン    |
| <span style="display: inline-block; width: 15px; height: 10px; background-color: #90EE90; border: 1px solid black;"></span> | 図書館ゾーン    |
| <span style="display: inline-block; width: 15px; height: 10px; background-color: #FFFFE0; border: 1px solid black;"></span> | 共用部ゾーン    |
| <span style="display: inline-block; width: 15px; height: 10px; background-color: #ADD8E6; border: 1px solid black;"></span> | 共用部その他ゾーン |

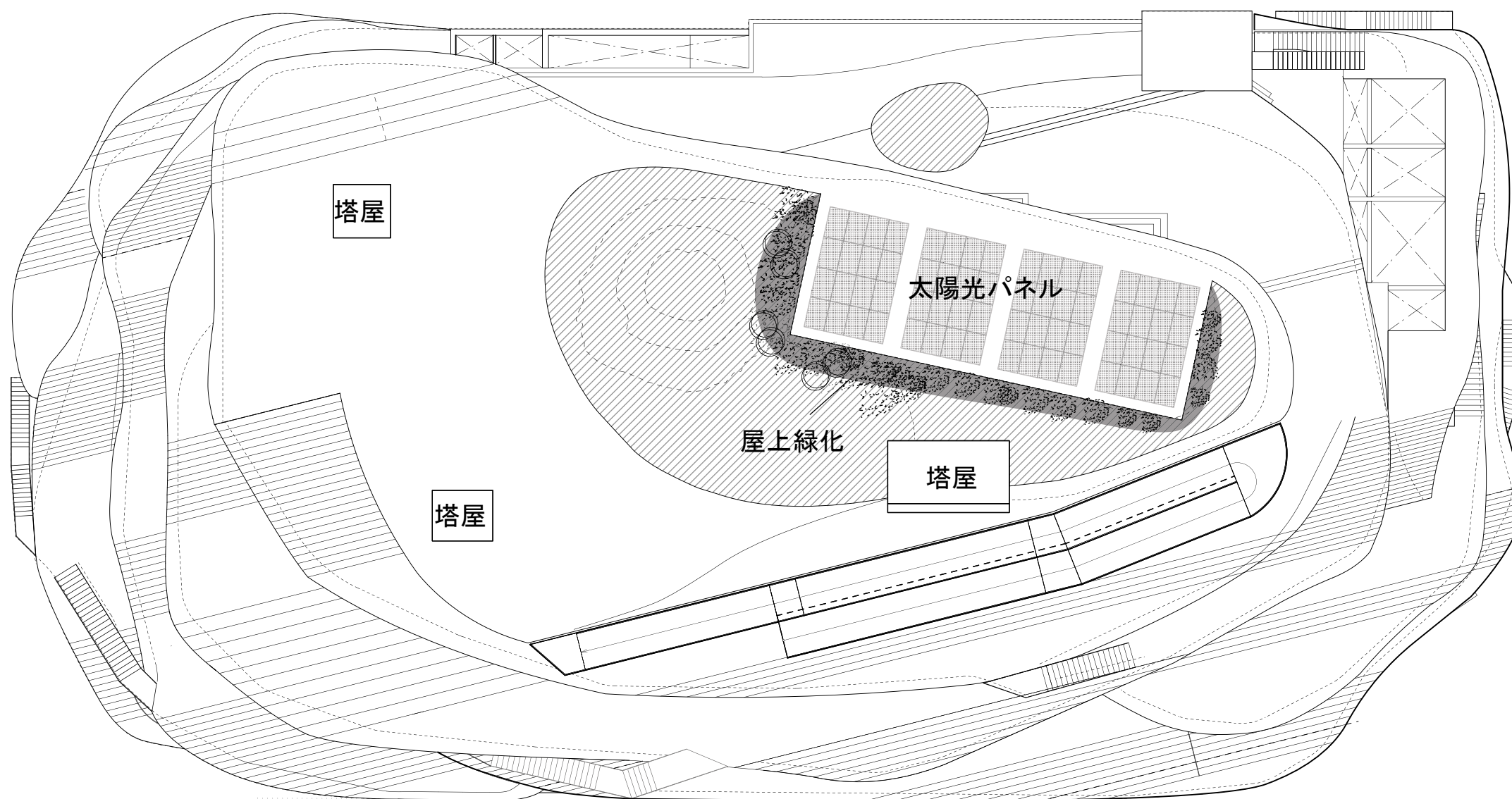


4階平面図

(凡例)

<span style="display: inline-block; width: 15px; height: 10px; background-color: #FFB6C1; border: 1px solid black;"></span>	美術館ゾーン
<span style="display: inline-block; width: 15px; height: 10px; background-color: #90EE90; border: 1px solid black;"></span>	図書館ゾーン
<span style="display: inline-block; width: 15px; height: 10px; background-color: #FFFFE0; border: 1px solid black;"></span>	共用部ゾーン
<span style="display: inline-block; width: 15px; height: 10px; background-color: #ADD8E6; border: 1px solid black;"></span>	共用部その他ゾーン

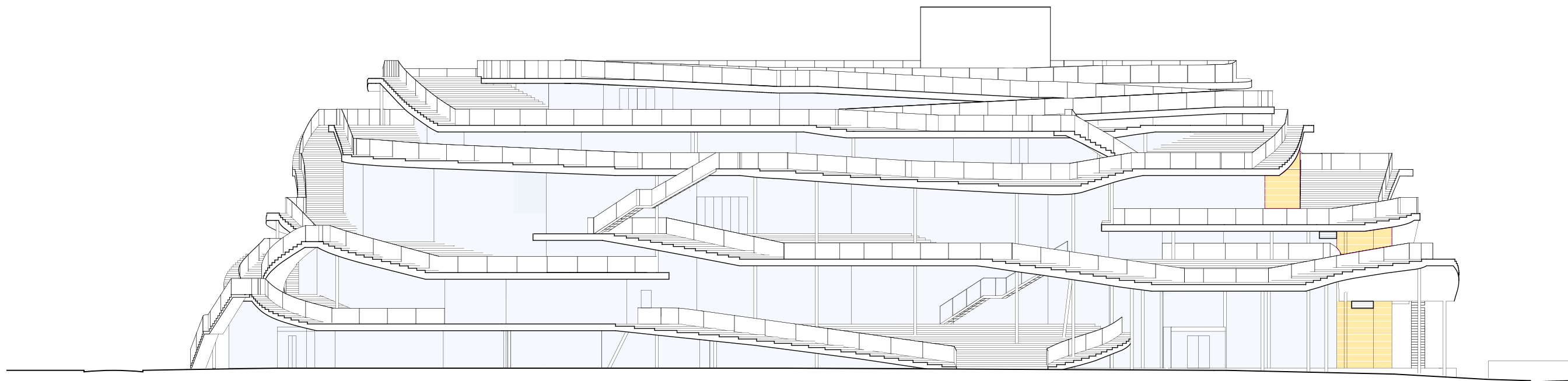




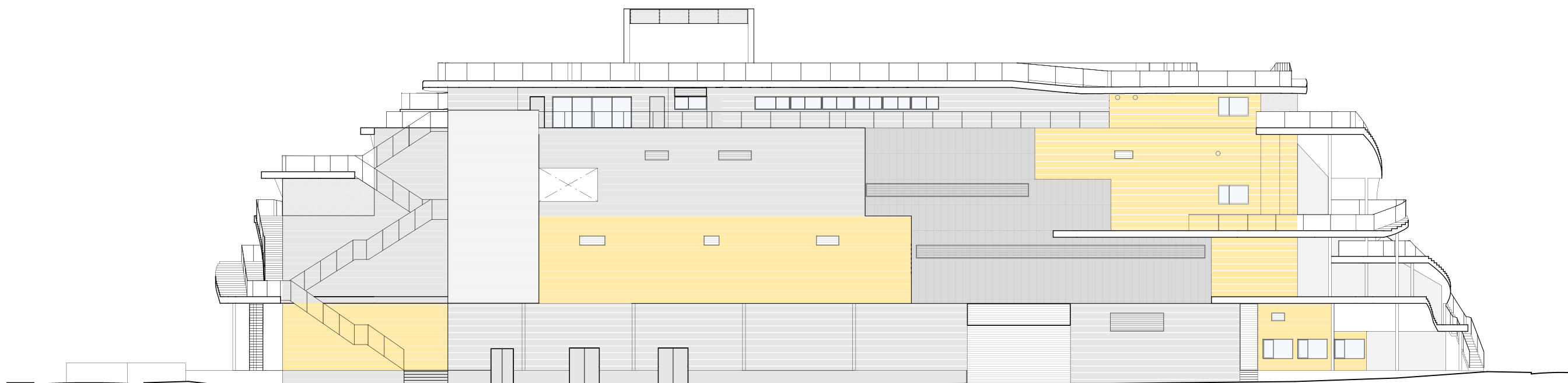
屋上階平面図

(凡例)

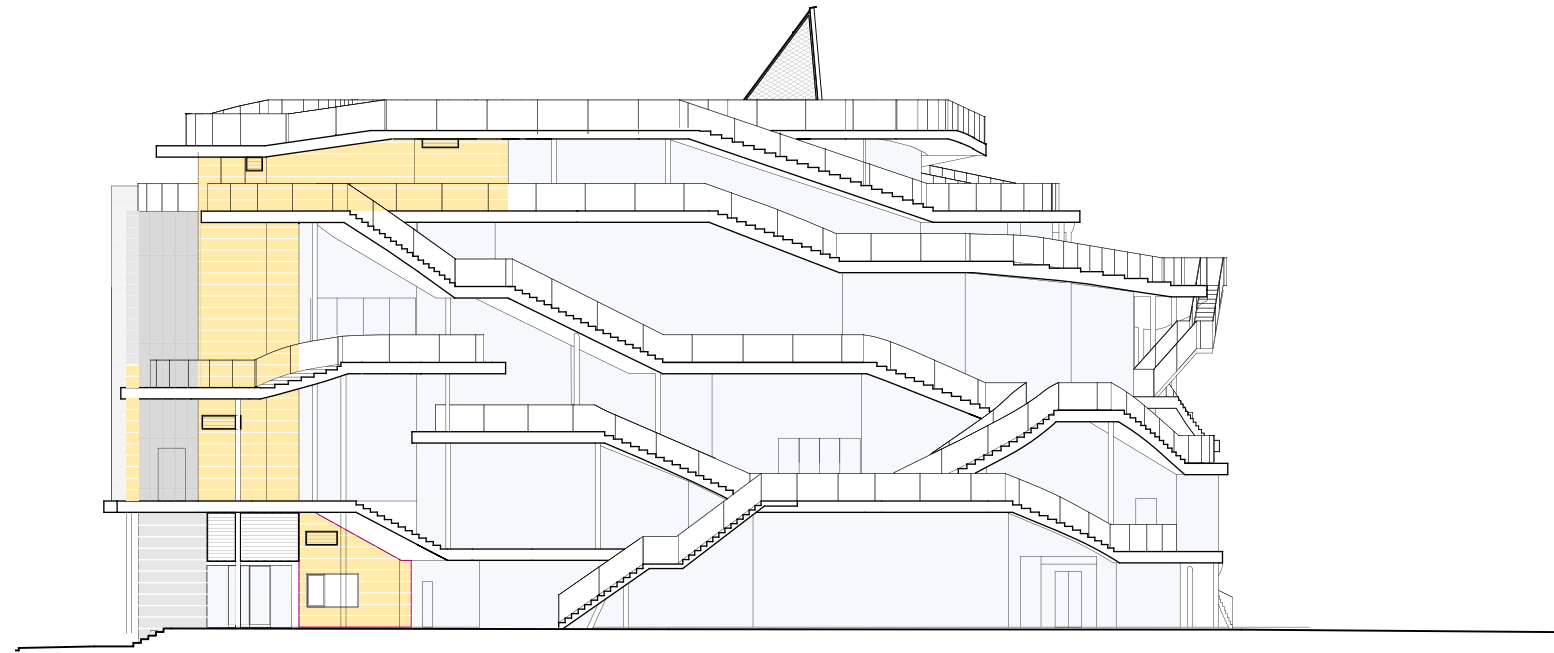
- |           |           |
|-----------|-----------|
| 美術館ゾーン    | 美術館ゾーン    |
| 図書館ゾーン    | 図書館ゾーン    |
| 共用部ゾーン    | 共用部ゾーン    |
| 共用部その他ゾーン | 共用部その他ゾーン |



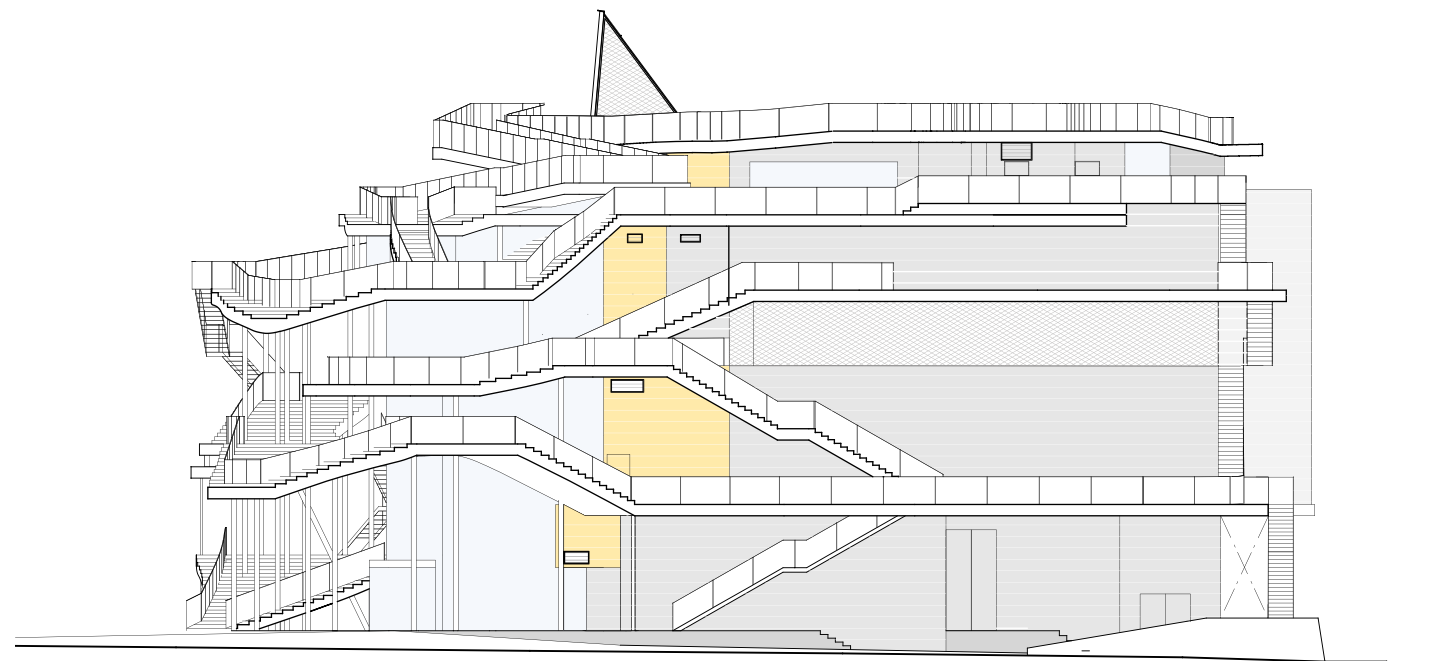
東側立面図



西側立面図



南側立面図



北側立面図























