

資料編

【資料 1】	
本庁舎等整備検討の主な経緯	33
【資料 2】	
区民及び有識者からの意見聴取に関する主な取り組み	34
【資料 3】	
現庁舎等の概要	40
【資料 4】	
敷地条件等	42
【資料 5】	
配置と形状に係るイメージ図	45
【資料 6】	
本庁舎等規模試算	48
【資料 7】	
事業方式等	50

資料1 本庁舎等整備検討の主な経緯

平成 16～19 年度	
● 平成 16 年度から 19 年度にわたり庁舎整備に関する基礎的な調査研究を実施	
● 平成 20 年 1 月 23 日	区のおしらせ「災害に強い公共施設づくり特集号」を発行
平成 20 年度	
● 5 月	「世田谷区役所庁舎問題報告会」を出張所等地区別 27 か所で開催。延べ参加人数 361 名
● 6 月～7 月	「世田谷区役所庁舎問題に係る意識調査」を実施。対象者 597 名、回答者 478 名
● 9 月 6 日	区のおしらせ「庁舎問題特集号」を発行
● 11 月 13 日 ～3 月 12 日	世田谷区本庁舎等整備審議会第 1 回～第 5 回開催
平成 21 年度	
● 4 月 14 日 ～8 月 4 日	世田谷区本庁舎等整備審議会第 6 回～第 10 回開催
● 8 月 13 日	世田谷区本庁舎等整備審議会答申書を審議会から区長に提出
平成 22 年度	
● 4 月～	審議会答申から明らかな課題とこれに関連する諸課題の整理・検討として、窓口等のあり方に関する整理・検討を行うとともに、本庁舎等の敷地に関する整理・検討を行う。
平成 13 年～平成 23 年	
●	区議会において、地方分権・庁舎問題等対策特別委員会が設置され、庁舎問題について議論
平成 23 年度	
● 7 月 1 日	世田谷区本庁舎等災害対策本部機能強化検討委員会（庁内検討 PT）を設置
● 2 月 27 日	検討委員会の結果報告として、本庁舎等の災害時の機能継続性に関する調査結果及び応急整備計画案など全体の検討結果を区議会企画総務常任委員会へ報告
平成 24 年度	
● 4 月 1 日	総務課に庁舎計画担当係長を設置、庁舎計画担当部を廃止
● 8 月～3 月	本庁舎等災害対策本部機能強化工事 （災害対策本部長室等機能の第一庁舎から第三庁舎への移転、給排水設備の充実等）
平成 25 年度	
● 5 月 31 日 ～8 月 21 日	本庁舎等整備計画 PT 第 1 回～第 3 回開催。本庁舎の場所等について検討
● 9 月 1 日	総務部に庁舎計画担当課を設置
● 10 月 28 日 ～12 月 27 日	庁舎計画推進委員会検討部会（有識者アドバイザー会議）第 1 回～第 3 回開催
● 11 月 30 日	本庁舎整備に係る区民ワークショップ開催
● 2 月 10 日	本庁舎等整備方針（案）を地方分権・地域行政制度対策等特別委員会へ報告
● 3 月 31 日	本庁舎等整備方針策定
平成 26 年度	
● 5 月 29 日	本庁舎等整備シンポジウムを実施。参加人数 94 名。
● 2 月 9 日	本庁舎等整備基本構想（中間まとめ）(案)を地方分権・地域行政制度対策等特別委員会へ報告
● 2 月 14 日	本庁舎等整備報告会を実施。参加人数 178 名。
● 3 月 31 日	本庁舎等整備基本構想（中間まとめ）策定
平成 27 年度	
● 6 月	本庁舎等整備検討に係る有識者からの意見聴取
● 9 月 4 日	本庁舎等整備基本構想（素案）の検討状況を地方分権・本庁舎整備対策等特別委員会へ報告
● 10 月 27 日 ～12 月	庁舎計画推進委員会作業部会において、具体的な機能面について検討。

資料2 区民及び有識者からの意見聴取に関する主な取組み

有識者アドバイザー会議

《開催経過》

回数 (開催日)	内 容
第1回 (平成25年10月28日)	[テーマ]「本庁舎に求められる機能と本庁舎整備」 [意見聴取項目]「本庁舎に求められる機能(災害対策)」 ・東日本大震災を踏まえた災害対策本部機能等
第2回 (平成25年11月18日)	[テーマ]「本庁舎に求められる機能と本庁舎整備」 [意見聴取項目]「本庁舎に求められる機能(環境対策)」 「本庁舎に求められる機能(区民サービス)」
第3回 (平成25年12月27日)	[テーマ]「本庁舎に求められる機能と本庁舎整備」 [意見聴取項目]「本庁舎に求められる機能(災害対策)等」 「世田谷らしい本庁舎について」

《有識者アドバイザー名簿》

氏 名	経 歴 等
アオヤマ ヤスシ 青山 侑	明治大学公共政策大学院ガバナンス研究科教授 元東京都副知事
アベ シンタ 阿部 伸太	東京農業大学地域環境科学部造園科学科准教授 世田谷区都市計画審議会委員
サイトウ ケイコ 齋藤 啓子	武蔵野美術大学視覚伝達デザイン学科教授 世田谷区ユニバーサルデザイン環境整備審議会委員
スミヨシ ヨウジ 住吉 洋二	東京都市大学工学部建築学科教授 世田谷区建築審査会委員
ノザワ マサミツ 野沢 正光	武蔵野美術大学客員教授 野沢正光建築工房代表

《概要》

有識者アドバイザーの方々から、主に以下のような意見(アドバイス)をいただきました。

求められる機能(災害対策)について

現状の第3庁舎の図面を見る限り、政令市規模の世田谷区の災害対策の中核管理機能を果たせるとは思えない。建設・電力・ガソリン・廃棄物事業者など、民間事業者が機能しないと、役に立たない。その人たちやプレスを集める場所が必要。

災害対策については、3・11や今回の大島の例を考えると、世田谷区の本庁の危機管理機能を区民は答申よりもっと強く求めていると思う。

日常の区民サービスでも、災害時でも、本庁舎は大規模自治体の中核管理機能を担うことが大切。

現在の本庁舎の立地は災害時に自衛隊や重機が集まる場所として考えたときに、災害時の拠点として適していないと思った。環八などの大きな道路に面した支所がそのような機能を担うべき。4万平米のどこかを支所が担うべき。

求められる機能（環境対策）について

敷地全体の中で、オープンスペース、緑、建物をどう配置するのかというランドデザインの視点での検討が必要であり、その中で、環境負荷軽減という方向を目指していくべきである。

敷地周辺のオープンスペースとの関連性を考えるべきである。

広場機能をきちっとつくっていくべきであり、この規模でいいか考えていくべきである。

庁舎の場所を鳥の眼から見ると連続した緑の中にあって、大きな敷地面積の中で果たすエコロジカルな役割を考えるべきである。

ライフサイクルCO₂を考えると、既存建物の撤去という膨大なCO₂発生をCASBEE（建築物総合環境性能評価システム）の判定に取り込まなければならない。

求められる機能（サイン、ユニバーサルデザイン対策）について

サインシステムについては、組織上の連続性の中で考えなければならない。駅や最寄りの交通機関からの動線の連続性も大事だと思う。また、組織の改変は必ず生じるので、変化に対してフレキシブルに対応するべき。

災害の面からも、さらに、オリンピック、パラリンピックを控え、これまで以上にユニバーサルデザインが重要となる。

非常時のユニバーサルデザインや、パラリンピックで障害者等が集団で来庁した時のことなども研究するべき。

ユニバーサルデザインについては、マニュアルはできていて、あとは、具体的にどのように計画していくかということだ。

庁舎の上下階の移動はバリアになる。それに対して水平移動はわかりやすい誘導さえあれば、比較的行きやすい。

市役所の高層化によりオフィスビル化された庁舎は、ワンストップサービス窓口が入口付近に整備されていて、バリアフリー化されているように見えるが、職員同士が各階で何をやっているのかわからず、市民サービスがうまくいっていないという状況がある。

求められる機能（区民サービス）について

区民サービスの視点からすれば、ここに存在している建物は一体化するか、又は、連続しているべきである。

区民サービスとしては分かりやすさが大切。どこに行っても区民にとって同じ動きであること、人の動きの基本的骨格が明確になっていることが大事である。

災害時は、ここは現地本部機能になると思うが、区民の交流拠点としての機能も大切。新しい区役所には、交流拠点としてのイメージ性、象徴性が必須。

答申の中に、エントランスを区民利用スペースとするというような記載があるが、区役所全体が区民利用スペースである必要がある。

区民サービスの中の、人が集まる機能には色々な集まり方があり、集まるための場のデザインを検討していくと、世田谷らしくなっていくのではないか。

本庁舎、総合支所、出張所、まちづくりセンターなど、地域行政のあり方の中で、本庁の機能を検討していく必要がある。

答申では、地域行政制度は現状を前提としているが、今後、本庁から総合支所へ自治権を委ねていくことになると思う。そうなったら、本庁はスリムでよいという話になるかということ、そうではない。むしろ、世田谷区としての意思統一等、今まで以上の

本庁の機能が必要になる。

整備の考え方について

本庁舎の整備は、構造、機能（区民ニーズ、ボリューム等）、区民がどの程度本庁舎に愛着を持っているか（有名建築家の建築物に対する考え等）の三点くらいが大きなポイントとなる。

耐震性の問題もあるが、機能が古い。現在、都心の建物が崩されているのは、物理的というより、機能的に老朽化しているためである。

機能を考え、仮に現庁舎を残し、新庁舎を別に作った場合、残した庁舎を何に使うかが問題となる。結局壊すという話になっているところが多い。

ボリュームの問題で、一部残すということはあるのか？一部残して、高層建築を後ろに造って、それで調整するということが結構あるが、世田谷区はそんなに高層建築をつくれる場所ではないはず。

デザインのどこを残すのか、あるいはどこを継承するのか。実際の建物の一部を残すのではなく、デザイン性で継承する方法もある。

世田谷区役所には区民会館があったというのが特徴。10～30人のホールとか小さなギャラリーとか、区民が利用できるイメージは大事にしないといけない。

今あるものを残していくだけでなく、要素やエキスをうまく使いながら、歴史性・地域性をいかに継承していくかが大切である。

本庁舎の機能のうち、象徴性をどう考えるか議論していくべき。歴史や文化、地域特性というのが考えられるが、特に地域特性としては自然や景観というものが大事。

この建物の良さを評価すべきである。すべて残すということではなく、空間や要素を残すということもある。報告書にあるように、機能がダメだから建替えたいという理由づけでは、区民の理解を得るのは難しい。

報告書に載っている求められる機能は、最低限やらないといけないこと。それとは別に、どういうところに特徴を持たせるかという議論をしないといけない。この二つをどうやってうまく調整していくかが大事だ。

行政も区民もいいと思っても、一方で敷地条件でうまく残せないのも、こういう空間構成をやりましようとなっていく。こういう魅力がある、でも、こういうボリュームが必要です、というのをどう解いていくか。そうすると面白いものができてくる。

調査報告書が出た後に、サステナブルソサエティー（持続可能な社会）という考え方が提唱され、世の中の考え方が変わった。

皆様がここで働いていて不満があるのは分かるが、この庁舎をどうやってリスペクトしながら継続させていくかを考えるべきだと思う。

古いところを尊重しながら全く新しい機能を入れていくというヨーロッパの建築家たちがやっているような仕事を、日本の建築家はやることになる。そのためには、たぶんコンペだろうと思う。

50年前の区長の想いを受け、前川國男が行政サービスの拠点である庁舎と、区民が集まる区民会館と広場を配置した。当時の区長の想いを活かしてほしい。

東京文化会館は前川建築で、世田谷区民会館とほぼ同時期にできているが、改修をしてきれいに維持されているため、壊すという考えはおきない。世田谷区民会館は応急処置しかしていないので、東京文化会館とはメンテナンスの差だ。

敷地を貫いている道路をなくし、将来的に一体的な場所として、敷地が連続する方向で考えていくべき。

区民との関わりについて

構造とか規模とか機能の問題は誰でも納得してくれる。建替えなければならないという話になる。ただ、その後に、区民がどう思っているか、どう関わってくるかをちゃ

んと説明しないと、単純に建替えは進まないような気がする。
入り口の段階から区民が参加をすれば、後から反対という話にはならない。
建替えについて、全部か一部かを考える上で、環境共生やユニバーサルの視点は欠かせないが、そこに、区民・職員がどのように参画していくかが大切。
この議論を自発の市民とやる場を設けるべき。すべてを委ねるというわけではなく、何か一つは委ねていく。もう一つは議会の意見も聞くべきだと思うが、開かれた場で、区民と相談しながら進めていただきたい。立川市では、市民・議会・行政からなる3ユーザー会議で、検討した。
新築というのは、一般的には区民には抵抗があると思う。ソウル市のように、新築する時に、組織や意思決定機構、区民サービスなど抜本的に変革する必要があると思う。

本庁舎整備に係る区民ワークショップ

開催日時：平成 25 年 11 月 30 日

テーマ：本庁舎に必要な機能（区民サービス、災害対策、環境対策など）

参加者：満 18 歳以上の区民を対象として無作為抽出された 1,347 人に募集案内を送付し、当日は 23 人の区民が参加した。

主な意見等、実施結果については、本庁舎等整備方針（平成 26 年 3 月策定）参照

本庁舎等整備シンポジウム

開催日時：平成 26 年 5 月 29 日

テーマ：世田谷区本庁舎等整備方針とこれからの本庁舎のあり方について

パネリスト：青山 侖（明治大学公共政策大学院ガバナンス研究科教授）

阿部伸太（東京農業大学地域環境科学部造園科学科准教授）

齋藤啓子（武蔵野美術大学視覚伝達デザイン学科教授）

野沢正光（武蔵野美術大学客員教授）

保坂展人（世田谷区長）

参加人数：94 名

主な意見等については、本庁舎等整備基本構想(中間まとめ)(平成 27 年 3 月策定)参照

本庁舎等整備報告会

開催日時：平成 27 年 2 月 14 日

内容：・涌井雅之（東京都市大学教授）による基調講演

・本庁舎等整備基本構想（中間まとめ）(案)について説明

・意見交換

参加人数：178 名

主な意見等については、本庁舎等整備基本構想(中間まとめ)(平成 27 年 3 月策定)参照

本庁舎等整備検討に係る有識者からの意見聴取

開催日時：第1回 平成27年6月1日

第2回 平成27年6月23日

有識者：卯月盛夫（早稲田大学社会科学部教授）

小林正美（明治大学理工学部建築学科教授）

涌井雅之（東京都市大学環境学部教授）

第1回 平成27年6月1日

<主な意見>

面積について

- ・本庁舎改築を契機に大胆な地域行政の推進を図り、本庁をスリム化すべき。
- ・今後、窓口の相談が濃密になり、プライバシーの関係で、囲われたスペースが必要になり、面積も増えてくるのではないか。
- ・現在の本庁舎の職員一人あたりの面積が14㎡、整備後の本庁舎を45,000㎡とすると一人当たり23㎡（23区平均は28㎡）とのことだが、まだ狭い感じがする。

整備手法（一部改築または全部改築）等について

- ・庁舎を建てた時の前川氏の想いを再確認したい。
- ・バスターミナルからケヤキ並木と水路のアプローチを経てピロティから中庭に至る空間とそれを囲む第1庁舎と区民会館の壁面構成と高さの関係が魅力的。これが「最も保存すべき記憶の風景」。
- ・第1庁舎と区民会館とそれらをつなぐピロティが中庭を囲む景観が特徴的。真ん中のスペースは大切。
- ・第1庁舎、区民会館、低層棟は残すべき。
- ・第1庁舎1階のホールは残すべき。
- ・区民会館のファサードも広場のモニュメントにしてはどうか。
- ・ファサードを残すのは違和感がある。
- ・東側敷地は、建物の高さや配置を大きく変えずに内部と壁面の改修のみで対応すべき。景観を継承するには、建物の配置や高さを変えないことが大切だ。
- ・区民会館の跡に9階を建てたら、南側の民家に圧迫感を与え、広場への日差しも暗くなる。

検討の進め方について

- ・複数案を説明し、区民参加で議論すべき。区は、それぞれの案のいいところを加味して案を修正して決定すればいい。
- ・基本構想策定時に区民との合意形成、建築家団体等への説明責任を果たしておく必要がある。
- ・区民や建築家団体等への説明は重要な手続きであるため、全体スケジュールを明確にした上で、慎重に行うべき。
- ・今回の設計は保存改修という大変難しい業務になる可能性があり、区民参加も必要なので、設計者選定手法として立川市で行った「2段階プロポーザル方式」が望ましい。

その他

- ・庁舎に求められるのは以下の3点。 防災機能、 区民のコミュニティの中核、 庁舎の文化的側面としてのファサードのデザイン。

第2回 平成27年6月23日

<主な意見>

整備手法（一部改築又は全部改築）等について

- ・庁舎を建てた時の考え方も大切だが、未来に向けてどうするかということも大切。
- ・「記憶の継承」が大切だと思う。材料など必ずしも残すことではない。抽象的でよいと思う。
- ・区本庁舎だけでなく、周辺も一緒に考えるべき。松陰神社の商店街、ボロ市などトータルで考えていくことが必要。周辺も入れたコンセプトを継承するべき。
- ・第1庁舎の1階のロビーと内階段を残して、外観を現在と似たものとし、全面改築でいいのでは。
- ・区民会館は、継承していくという考えもあるのではないか。
- ・国際文化会館は、ボロボロで壊すという状況になっていたが、リノベーションして10年経つ。耐震補強して、地下にホールも作った。
- ・区民会館は、今と同規模で、多目的だが、バックヤードの充実が必要。
- ・等々力競技場のリノベーションで、客席の幅を広げたら、7割くらいになった。区民会館もリノベーションではきびしいかもしれない。
- ・高知市役所は改築にあたって、小中高生の子ども達とワークショップをやり、市長室の丸テーブルなどを保存し、使うことにした。
- ・世田谷通りから国土館までの都市計画道路の整備と、あわせて整備していければいい。

検討の進め方について

- ・「基本構想案」の内容に、設計者選定の方法と基本設計、実施設計のスケジュールを書き込むべき。
- ・「基本構想（中間まとめ）」の内容は、ハードに偏り過ぎである。一般的にはもっとソフトの内容の書き込みが多いので、「整備方針（26年3月策定）」の内容を加えて、安全安心、さらに夢を持てるような内容にするべき。
- ・今まで見た「基本構想」では配置案を出すケースはなかった。案を絞る必要も配置案を出す必要もないと思う。
- ・設計者選定は8～9ヶ月かかる。区民も入れて、区民にも公開で、案を選ぶほうがいい。区が、10パターンのような案を出すと、設計のときに、その案にとられるので、今回は、言葉の表現だけにしたほうがいい。
- ・「基本構想」では、整備手法案を文章で書き、イメージ図や総事業費も載せ、住民参加についても記載していくべき。

その他

- ・職員にとっては、スペースが狭いということが切実だと思う。
- ・高層化の流れもあるが、世田谷は世田谷らしくしていくべきだ。

資料3 現庁舎等の概要

【本庁舎関連施設配置図】

東京日産太子堂ビル



【本庁舎敷地配置図】



【各庁舎等の概要】

建物名	所在地	建築概要							
		竣工年	築年数	敷地面積	建築面積	延べ面積	構造	階数	所有形態
第1庁舎	世田谷 4-21-27	昭和35年	55年	11,503㎡	1,964㎡	8,305㎡	鉄筋 コンクリート造	地下1階 地上5階	
第2庁舎	世田谷 4-22-35	昭和44年	46年	3,982㎡	1,985㎡	10,518㎡	鉄筋 コンクリート造	地下1階 地上5階	
第3庁舎	世田谷 4-22-33	平成4年	23年	2,445㎡	1,405㎡	3,844㎡	鉄骨造	地上3階	
第3庁舎 (プレハブ)	世田谷 4-22-33	平成9年	18年	906㎡	551㎡	1,076㎡	鉄骨造	地上2階	
分庁舎 (ノバビル)	世田谷 4-22-11	昭和63年	27年	571㎡	301㎡	900㎡	鉄骨造	地上3階	借上
城山分庁舎	世田谷 4-24-1	平成18年	9年	693㎡	458㎡	1,248㎡	鉄骨造	地上3階	
三軒茶屋 分庁舎	太子堂 2-16-7	昭和46年	44年	1,447㎡	1,162㎡	区使用部分 4,592㎡	鉄筋 コンクリート造	地下2階 地上5階	借上
世田谷 区民会館	世田谷 4-21-27	昭和34年	56年	第1庁舎 に含む	2,818㎡	5,333㎡	鉄筋 コンクリート造	地下1階 地上2階	
美松堂ビル	若林 4-31-7	昭和60年	30年	118㎡		区使用部分 171㎡	鉄骨造	地上4階	借上
事務センター	弦巻 2-23-1	平成元年	26年	1,496㎡		2,588㎡	鉄骨鉄筋 コンクリート造	地下1階 地上2階	
厚生会館	豪徳寺 2-28-3	昭和41年	49年	1,289㎡		2,205㎡	鉄筋 コンクリート造	地下1階 地上3階	
MK7-ビル	世田谷 1-11-18	平成2年	25年	520㎡	281㎡	1,380㎡	鉄筋 コンクリート造	地下1階 地上6階	借上
プレイア 会議室	世田谷 4-19-10	平成14年	13年	145㎡		162㎡	鉄骨造	地上2階	
東京日産太子 堂ビル	太子堂 3-25-9	平成2年	25年			373㎡	鉄筋 コンクリート造	地上4階	借上

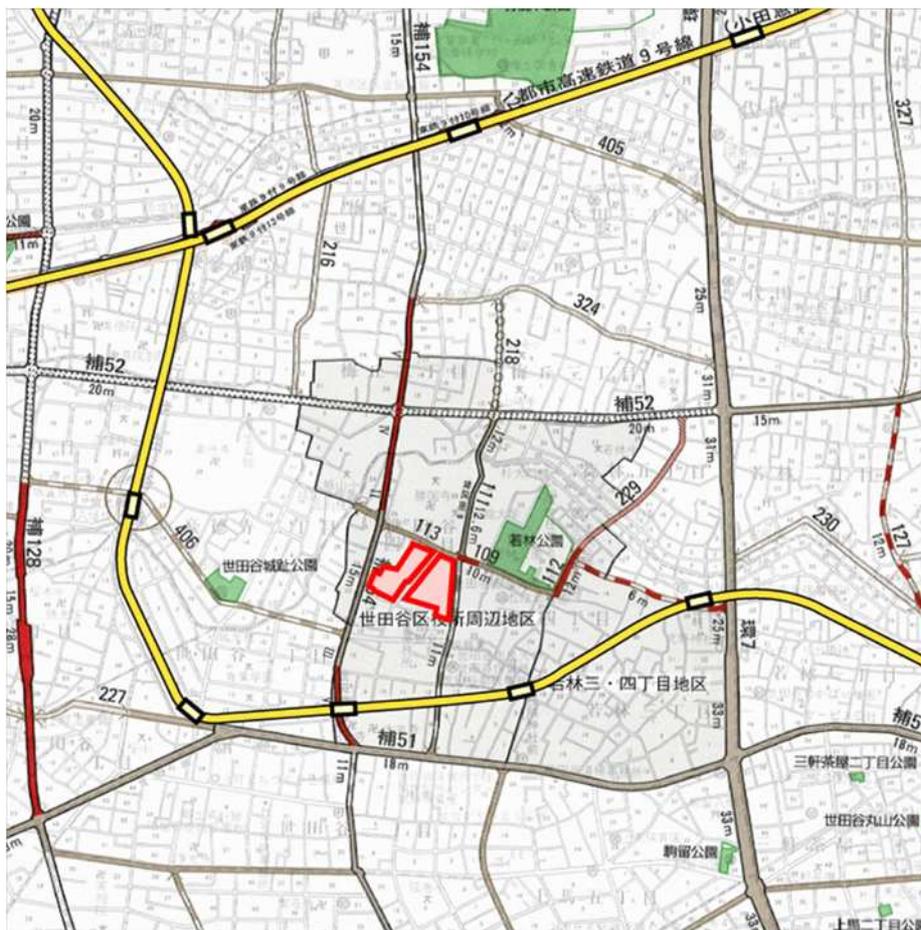
資料4 敷地条件等

1. 本庁舎の場所

本庁舎の場所は、これまでの歴史的経緯や他の公有地等の関係から、前述のとおり整備方針において、現在地とすることとしました。

なお、区役所西側の補助154号線も開通し、周辺の道路環境も改善されてきています。また、区は、平成16年1月に「世田谷区役所周辺地区防災街区整備地区計画」を策定し、災害に強いまちづくりを進めています。さらに、東京都が進める「木密地域不燃化10年プロジェクト」として、補助52号線の整備や「不燃化特区制度」の活用により、一層の不燃化の促進に取り組むこととしています。

(周辺図)



(場所の特性)

- ・区の中心部に立地している
- ・北側は国士舘大学(広域避難場所に指定)に隣接
- ・緑豊かな若林公園や松陰神社が隣接
- ・世田谷税務署、都税事務所、世田谷図書館などの公共施設が集積している(28年度に世田谷合同庁舎竣工予定)
- ・最寄駅(松陰神社前駅)からは徒歩5分であり、路線バスも整備されており、アクセスは良好

2. 敷地条件

(1) 敷地の概要

敷地面積：21,707 m² (東側敷地：11,342 m²、西側敷地：10,365 m²)

用途地域等：第二種住居地域 準防火地域 第三種高度地区 (45m)

建ぺい率・容積率：建ぺい率60%・容積率300%

日影規制：5時間・3時間 / H=4m

接道条件：東側 (世区街5)：11m^(注)

北側 (主113)：10m (西側区間) 11m (東側区間)

西側 (補助154号線)：15m

南側：東敷地南側 約4.5m、西敷地南側 8m

敷地中央区道：8m (北側区間) 10m (南側区間)

その他・地形等：・東側敷地は概ね平坦であるが、西側敷地の西から南西方向に向けては4m程度下がる形で高低差を有している。

・敷地が中央の区道により分断されている。

注：都市計画道路世区街5号の道路線形が、第1庁舎の東側のバルコニー(鉄筋コンクリート)と重なって設定されている。新庁舎建設時には、その部分までセットバックが必要となる。

(2) 法的条件

都市計画：「世田谷区役所周辺地区防災街区整備地区計画」

区役所本庁敷地周辺には世田谷区役所周辺地区防災街区整備地区計画が定められている(世田谷区都市計画決定)。地区計画の目標としては、「東京都の防災都市づくり推進計画<基本計画>で重点整備地域とされた本地区において、「逃げないですむ防災街づくり」を目指す。広域避難場所地区の文教的土地利用を積極的に誘導し、十分な安全性を確保する。また、避難場所周辺市街地の不燃化と避難路の整備を進め、道路及び建築物により、災害に強い市街地を形成していく。」ことが定められている。

区役所敷地は、この地区計画において、広域避難場所外周C地区に指定されており、土地利用に関する基本方針として、「広域避難場所への輻射熱を低減させ、かつ災害に強い市街地形成と良好な住宅地の保全、及び地区内避難路を確保する。また、用途地域の特性に応じた土地利用を誘導する。」ことが定められている。

また、災害時には避難路や延焼を防ぐ道路として、日常では安心して往来できる道路として、敷地中央の区道が地区防災施設6号、南側の道路が同7号に指定されている。

関係法令：本庁舎整備に関する法規・条例等の主なものを以下に示す。

法 令	条 例
<ul style="list-style-type: none"> • 都市計画法 • 建築基準法 • 消防法 • 駐車場法 • 高齢者、障害者等の移動等の円滑化に関する法律(バリアフリー法) • エネルギー使用の合理化に関する法律(省エネルギー法) • 景観法 • 都市緑地法 	<ul style="list-style-type: none"> • 東京都建築安全条例 • 東京都駐車場条例 • 東京都環境基本条例 • 都民の健康と安全を確保する環境に関する条例 • 東京都景観条例 • 世田谷区環境基本条例 • 世田谷区都市計画法に基づく開発許可の基準に関する条例 • 世田谷区ユニバーサルデザイン推進条例 • 世田谷区高齢者、障害者等が安全で安心して利用しやすい建築物に関する条例 • 世田谷区中高層建築物等の建築に係る紛争の予防と調整に関する条例 • 世田谷区みどりの基本条例 • 世田谷区風景づくり条例
ほか	ほか

既存不適格について

現在の区役所本庁舎施設建築物においては、第1庁舎が国土舘大学敷地に対する日影規制に抵触しており、区民会館（ホール棟）が中央の区道を挟んで本庁舎西側敷地に対する日影規制に抵触している。これらの建物は日影規制が施行される前の建設であることから、「違法建築」ではないが「既存不適格」の状態とされ、建替えや増改築等を行う場合には、原則として不適格状態の解消が求められる。

資料5 配置と形状に係るイメージ図

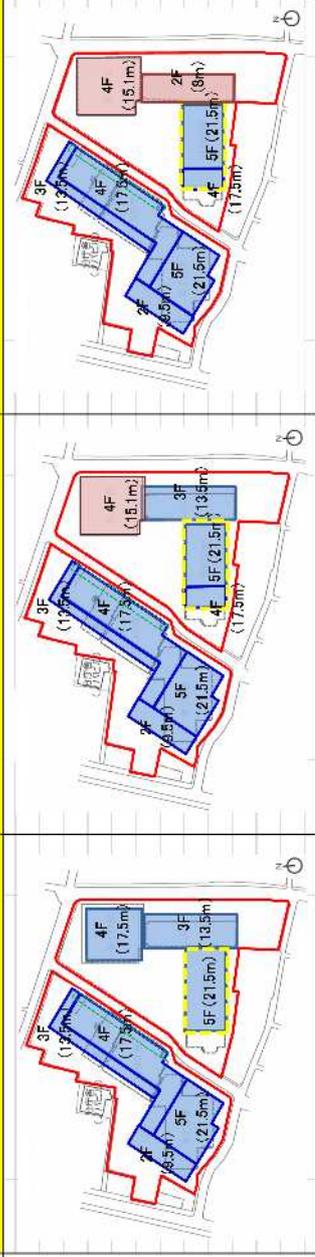
1 基本構想(中間まとめ)(平成27年3月)より

各検討パターン比較表	(1)-a 全面的に建替える場合	(1)-b 全面的に建替え、東西庁舎を盛り廊下で接続した場合	(1)-c 全面的に建替える場合(東敷地に庁舎機能を集約する場合)	(2) 第1庁舎のみ保存・改修する場合	(3)-a 区民会館(ホール部分)のみ保存・改修する場合
■配置イメージ					
前提条件	庁舎面積:45,000㎡ 区民会館面積:3,100㎡ 駐車場・駐輪場面積:15,000㎡	庁舎面積:45,000㎡ 区民会館面積:3,100㎡ 駐車場・駐輪場面積:15,000㎡	庁舎面積:45,000㎡ 区民会館面積:3,100㎡ 駐車場・駐輪場面積:15,000㎡	庁舎面積:45,000㎡ 区民会館面積:3,100㎡ 駐車場・駐輪場面積:15,000㎡	庁舎面積:45,000㎡ 区民会館面積:3,100㎡ 駐車場・駐輪場面積:15,000㎡
最大整備可能面積(今後の計画への柔軟な対応等) ※区民会館3,100㎡除く面積	◎ 最大約58,700㎡ ※一団地認定を取得すれば、約61,800㎡まで可能	◎ 最大約60,600㎡ ※一団地認定を取得すれば、約62,000㎡(容積限度)まで可能	◎ 最大約62,000㎡(容積限度) ※一団地認定を取得 ※区道廃止の場合、さらに約4,100㎡増の可能性あり	◎ 最大約58,100㎡ ※区道廃止して西側建物を前面に広げ、区民会館西側を7階にすれば、約61,200㎡まで可能	◎ 最大約56,200㎡ ※区道廃止して西側建物を前面に広げれば、約57,900㎡まで可能
仮設庁舎及び仮設駐車場の場所の確保	○ 不要	○ 不要	○ 不要	○ 不要	○ 不要
工程/工事期間	△ 3期(約6年)	△ 3期(約6年)	○ 2期(約5年)	△ 3期(約6年)	△ 3期(約6年)
区民会館休館期間	▲ 約6年	▲ 約6年	▲ 約4年半	▲ 約6年	○ 約2年
総事業費	◎ 335.9億円	◎ 335.9億円	◎ 333.6億円	△ 352.5億円	◎ 333.2億円
中庭を囲む開放的な配置(景観)の継承	▲ 現在の低層棟跡地に高層棟が建つため、中庭を望む景観に影響を与える	▲ 敷地北側で東西の庁舎を接続するため、現在の三角形の広がりが見られる	▲ 現在の景観は失われる	▲ 現在の低層棟跡地に高層棟が建つため、中庭を望む景観に影響を与える	▲ 現在の低層棟跡地に高層棟が建つため、中庭を望む景観に影響を与える
区道廃止による專業スケジュールへの影響	○ なし	○ なし	○ なし	○ なし	○ なし
区民へのサービス環境	○ 概ね集約・整備が可能 ・一体的な庁舎施設として整備され、バリアフリー/UD化が図れる ・機能的な配置が可能	◎ 東西敷地の庁舎を接続通路(盛り廊下)で接続し、一体的な集約・整備が可能 ・一体的な庁舎施設として整備され、バリアフリー/UD化が図れる ・機能的な配置が可能	◎ 東敷地に庁舎機能集約が可能 ・一体的な庁舎施設として整備され、バリアフリー/UD化が図れる ・機能的な配置が可能	○ 概ね集約・整備が可能 ・第1庁舎との接続に課題がある ・概ね機能的な配置が可能	○ 概ね集約・整備が可能 ・区民会館のバリアフリー化については詳細な検討が必要 ・機能的な配置が可能
災害対策(耐震性の確保)	◎ 新築によりすべて免震構造とする	◎ 新築によりすべて免震構造とする	◎ 新築によりすべて免震構造とする	◎ 新築部分及び既存庁舎はすべて免震構造とする	◎ 新築部分はすべて免震構造とする ・区民会館は耐震構造とする
環境への影響	△ 解体工事による、廃棄物やCO2等の発生が多いが、地下工事によるCO2発生等の影響が少ない	△ 解体工事による、廃棄物やCO2等の発生が多いが、地下工事によるCO2発生等の影響が少ない	○ 解体工事による、廃棄物やCO2等の発生が多いが、地下工事によるCO2発生等の影響が少ない	△ 全面改築と比較すると、解体工事は少ないが、既存庁舎の免震工事によるCO2発生等の影響がある	○ 全面改築と比較すると、解体工事は少ないが、地下工事によるCO2発生等の影響が少ない
既存建物の保存の有無	◎ 保存しない	◎ 保存しない	◎ 保存しない	◎ 保存する ※第1庁舎は既存不適格解消のため、廃棄が必要になる	◎ 区民会館(ホール部分)を保存する ※区民会館は既存不適格解消のため、廃棄が必要になる
★総合評価	本庁舎等が抱える課題を解決でき、コストも抑えられる。ただし、区民会館休館期間が長く、区民サービスへの影響が大きい。	本庁舎等が抱える課題を解決でき、コストも抑えられる。ただし、区民会館休館期間が長く、区民サービスへの影響が大きい。	本庁舎等が抱える課題を解決でき、東敷地において一体的な整備が可能。また、コストも抑えられる。ただし、区民会館休館期間が長く、区民サービスへの影響が大きい。	第1庁舎との接続に課題はあるが、概ね本庁舎等が抱える課題を解決できる。ただし、既存庁舎の免震工事はコストも抑えられる。また、区民会館休館期間も短く抑えることが可能。	区民会館(ホール部分)のみ保存改修する場合

各検討パターン比較表

	(3)-b 区民会館(ホール部分及び低層棟南側)のみ保存改修する場合	(3)-c 区民会館(ホール部分及び低層棟)のみ保存改修し、東西庁舎を一体的に接続した場合	(4)-a 第1庁舎及び区民会館(ホール部分)を保存改修する場合	(5) 第1庁舎及び第2庁舎及び区民会館(ホール部分及び低層棟)を保存改修する場合
■配置イメージ				
前提条件	庁舎面積:45,000㎡ 区民会館面積:3,100㎡ 駐車場・駐輪場面積:15,000㎡ ※区道廃止	庁舎面積:45,000㎡ 区民会館面積:3,100㎡ 駐車場・駐輪場面積:15,000㎡ ※区道廃止	庁舎面積:45,000㎡ 区民会館面積:3,100㎡ 駐車場・駐輪場面積:15,000㎡ ※区道廃止	庁舎面積:43,583㎡ 区民会館面積:3,100㎡ 駐車場・駐輪場面積:15,000㎡ ※区道廃止して45,000㎡確保できず
最大整備可能面積(今後の計画への柔軟な対応等) ※区民会館3,100㎡除く面積	最大約51,000㎡ ※区道廃止して西側建物を前面に広げれば、約52,700㎡まで可能	最大約48,300㎡ ※区道廃止して西側建物を前面に広げれば、約56,100㎡まで可能	最大約46,700㎡ ※区道廃止して西側建物を前面に広げれば、約56,100㎡まで可能	最大約44,500㎡ ※区道廃止して西側建物を前面に広げた場合
仮設庁舎及び仮設駐車場の場所の確保	約1,000㎡の仮設庁舎が中庭に必要 また、約6年、敷地外に仮設駐車場を確保する必要がある	約1,000㎡の仮設庁舎が中庭に必要 また、約6年、敷地外に仮設駐車場を確保する必要がある	約1,000㎡の仮設庁舎が中庭に必要 また、約6年、敷地外に仮設駐車場を確保する必要がある	約1,000㎡の仮設庁舎が中庭に必要 また、約4年、敷地外に仮設駐車場を確保する必要がある
工程/工事期間	3期(約6年)	4期(約7年半)	4期(約7年半)	3期(約5年半)
区民会館休館期間	約1年半	約1年半	約1年半	約1年半
総事業費	345.1億円	357.0億円	354.0億円	361.0億円
中庭を囲む開放的な配置(景観)の継承	現在の低層棟跡地に高層棟が建つため、中庭を望む景観に影響を与える	敷地北側に東西の庁舎を接続するため、現在の三角形の広がりが見られる	現在の低層棟跡地に高層棟が建つため、中庭を望む景観に影響を与える	現状どおりの空間を継承することができ
区道廃止による事業スケジュールへの影響	なし	東西を一体的に建物でつなぐために、区道廃止が必要であり、事業スケジュールが数年延長される可能性がある	なし	面積を確保するために、区道を廃止して地下を一体的に整備する必要があり、事業スケジュールが数年延長される可能性がある
区民へのサービスの環境	概ね集約・整備が可能 ・既存建物のバリアフリー化については詳細な検討が必要 ・地下の空間が多く、機能的な配置が比較的制限される	概ね集約・整備が可能 ・既存建物のバリアフリー化については詳細な検討が必要 ・地下の空間が多く、機能的な配置が比較的制限される	概ね集約・整備が可能 ・既存建物のバリアフリー化については詳細な検討が必要 ・地下の空間が多く、機能的な配置が比較的制限される	概ね集約・整備が可能 ・既存建物のバリアフリー化については詳細な検討が必要 ・地下の空間が多く、機能的な配置が比較的制限される
災害対策(耐震性の確保)	・新築部分はすべて免震構造とする ・区民会館は耐震構造とする	・新築部分はすべて免震構造とする ・区民会館は耐震構造とする	・新築部分及び既存庁舎はすべて免震構造とする ・区民会館は耐震構造とする	・新築部分及び既存庁舎はすべて免震構造とする ・区民会館は耐震構造とする
環境への影響	全面改築と比較すると、解体工事は少ないが、一部地下3層までの地下工事によるCO2発生等の影響がある	全面改築と比較すると、解体工事は少ないが、一部地下3層までの地下工事によるCO2発生等の影響がある	全面改築と比較すると、解体工事は少ないが、既存庁舎の免震工事によるCO2発生等の影響がある	解体工事は少ないが、既存庁舎の免震工事及び地下3層までの大規模な地下工事によるCO2発生等の影響がある
既存建物の保存の有無	区民会館(ホール部分及び低層棟南側)を保存する ※区民会館は既存不適格解消のため、減築が必要になる	区民会館(ホール部分及び低層棟)を保存する ※区民会館は既存不適格解消のため、減築が必要になる	第1庁舎及び区民会館(ホール部分)を保存する ※第1庁舎は既存不適格解消のため、減築が必要になる	第1庁舎及び第2庁舎及び区民会館(ホール部分及び低層棟)を保存する ※第1庁舎及び区民会館は既存不適格解消のため、減築が必要になる(第1庁舎は区民会館低層棟保存により、曳家がでない)
★総合評価	敷地外に仮設駐車場を確保する必要があるが、現時点では、適地を見出すことはできていない	敷地外に仮設駐車場を確保する必要があるが、現時点では、適地を見出すことはできていない	コストが最も高い。また、敷地外に仮設駐車場を確保する必要があるが、現時点では、適地を見出すことはできていない	庁舎延床面積が45,000㎡確保できていない。また、敷地外に仮設駐車場を確保する必要があるが、現時点では、適地を見出すことはできていない

2 平成27年9月4日特別委員会報告より

配置パターン比較表	全面改築 低層棟の幅を庇部分まで広げ3階にする (区民会館地上4階)	第1庁舎保存改修 低層棟の幅を庇部分まで広げ3階にする (区民会館地上4階)	第1庁舎及び低層棟保存改修 (区民会館地上4階)
<p>■ 配置イメージ</p> 	<p>庁舎面積: 45,000㎡ 区民会館面積: 3,100㎡ 駐車場・駐輪場面積: 15,000㎡ ※一団地認定</p>	<p>庁舎面積: 45,000㎡ 区民会館面積: 3,100㎡ 駐車場・駐輪場面積: 15,000㎡</p>	<p>庁舎面積: 45,000㎡ 区民会館面積: 3,100㎡ 駐車場・駐輪場面積: 15,000㎡</p>
<p>前提条件</p>	<p>最大整備可能面積(今後の計画への柔軟な対応等) ※区民会館3,100㎡除く面積</p>	<p>最大約48,000㎡</p>	<p>最大約47,000㎡</p>
<p>仮設庁舎及び仮設駐車場の場所の確保</p>	<p>不要</p>	<p>不要</p>	<p>不要</p>
<p>工程/工事期間</p>	<p>4期(約7年半)</p>	<p>4期(約7年半)</p>	<p>4期(約7年半)</p>
<p>区民会館休館期間</p>	<p>約2年半</p>	<p>約2年半</p>	<p>約2年半</p>
<p>総事業費</p>	<p>357.6億円 (すべて免震)</p>	<p>347.4億円 (1庁のみ耐震、その他免震)</p>	<p>344.9億円 (1庁・低層棟耐震、その他免震)</p>
		<p>371.5億円 (すべて免震)</p>	<p>381.5億円 (すべて免震)</p>

資料6 本庁舎等規模試算

平成27年4月1日現在 本庁舎等職員数

庁舎	正規 (再任用ノバビル含む)	再任用 (短時間のみ)	非常勤	職員数計
第1庁舎	685	39	116	840
第2庁舎	674	56	245	975
第3庁舎(プレハブ含む)	329	24	103	456
世田谷区民会館	36	0	4	40
分庁舎(ノバビル)	74	2	29	105
城山分庁舎	169	8	13	190
三軒茶屋分庁舎 (御幸ビル)	55	1	15	71
美松堂	4	0	1	5
MKアースビル	10	1	3	14
プレハブ会議室	10	0	26	36
厚生会館	32	0	3	35
事務センター	19	0	1	20
総計	2,097	131	559	2,787

東京日産太子堂ビルについては、平成27年4月1日時点では借上げていなかったため、表に記載していない。

《第3庁舎職員の内、世田谷総合支所の職員数》

世田谷総合支所	226	11	90	327
---------	-----	----	----	-----

旧地方債事業費算定基準による試算(平成27年4月1日現在)

本庁舎等【常勤職員数のみ(フルタイム再任用含む)】

美松堂、MKアースビル、プレハブ会議室、厚生会館、事務センター除く

全職員数	特別職	部長級	課長級	係長級	一般再任用	議員数	地方債換算						
							換算職員数	事務室面積(m ²)	倉庫面積(m ²)	会議室等面積(m ²)	玄関等面積(m ²)	議会	庁舎面積(m ²)
2,022	5	35	100	570	1,312	50	3,497	15,737	2,046	14,154	12,774	1,750	46,461

本庁舎等【非常勤職員数を含む】

美松堂、MKアースビル、プレハブ会議室、厚生会館、事務センター除く

全職員数	特別職	部長級	課長級	係長級	一般再任用	議員数	地方債換算						
							換算職員数	事務室面積(m ²)	倉庫面積(m ²)	会議室等面積(m ²)	玄関等面積(m ²)	議会	庁舎面積(m ²)
2,677	5	35	100	570	1,967	50	4,152	18,684	2,429	18,739	15,941	1,750	57,543

世田谷総合支所【常勤職員数のみ(フルタイム再任用含む)】

全職員数	特別職	部長級	課長級	係長級	一般再任用	議員数	地方債換算						
							換算職員数	事務室面積(m ²)	倉庫面積(m ²)	会議室等面積(m ²)	玄関等面積(m ²)	議会	庁舎面積(m ²)
226	0	2	5	50	169	0	318	1,431	186	1,582	1,280	0	4,479

世田谷総合支所【非常勤職員数を含む】

全職員数	特別職	部長級	課長級	係長級	一般再任用	議員数	地方債換算						
							換算職員数	事務室面積(m ²)	倉庫面積(m ²)	会議室等面積(m ²)	玄関等面積(m ²)	議会	庁舎面積(m ²)
327	0	2	5	50	270	0	419	1,886	245	2,289	1,768	0	6,187

資料7 事業方式等

1. 事業方式

事業方式については、住宅地にある世田谷区の本庁舎等の立地なども踏まえつつ、それぞれの方式の特徴を考慮したうえで、検討する必要がある。

(1) 事業方式の類型

本事業に想定される事業手法としては、主なものとして、従来型公共事業方式、PFI 事業方式が挙げられ、これらについては過去の調査・研究などにおいても概略の整理を行ったところであるが、近年における社会情勢などを反映して、いくつかの新たな事業方式が検討されるようになってきており、以下においてこれらの概略の整理を行うこととする。

従来型公共事業方式

公共事業において一般的に採用されてきた方式であり、「設計・施工分離」の原則の下、先行して設計業務を実施し、設計図書に基づき、入札等の方法によって施工者を選定し、建設工事を行うものである。

確実性・安定性があり、発注者側も習熟しており、設計（基本/実施）、施工などの各段階ごとに検証・確認が可能である反面、公共事業の発注・契約に関するルールと、予算年度の制約があるとともに、特に施工面の技術的難易度が高い場合などにおいて、設計段階における施工会社の技術的ノウハウ等の活用について、設計と施工のギャップが生じる可能性がある。

一連の事業を、公共発注上の理由から分離・分割して実施することとなるため、各段階を通じて一貫性を確保する、適切な事業運営が発注者側に求められることに留意する必要がある。

PFI（プライベート・ファイナンス・イニシアティブ）事業方式

民間の資金及び各種ノウハウの活用を主眼として、定められたルールの下に設計・施工（建設工事）・維持管理・運営等を一括して民間事業者（事業体）と契約し、実際の事業の実施は民間事業者が主体となって進める方式である。主に欧米で先行して普及し、日本では1999年のPFI法（通称）施行により正式に導入された。

PFI事業の主な形態として、施設建設後に所有権を公共に引渡した上で、民間事業者が維持管理・運営を行う「BT0（Build・Transfer・Operate）方式」と、事業期間中は施設の所有権を民間に置いたままで維持管理・運営を行い、事業終了時に所有権を公共に移転する「BOT（Build・Operate・Transfer）方式」があるが、庁舎等の場合は、民間に所有権を留める意味合いが薄く、税制上の問題等もあることから、前者が基本となるものと考えられる。

資金調達から、設計、施工、維持管理・運営を通じた、トータルな民間活力・ノウ

ハウの導入が図れ、 以外の事業方式の中では、法的基盤整備や制度設計が明確になされている反面、PFI 法の所定の手続き等が求められ、庁舎整備に要する期間が長期化する。

事業化検討段階において VFM (バリュー・フォー・マネー) の検証を行い、適正に VFM が得られない場合は、PFI 事業として実施することはできないことに留意する必要がある。

その他の新たな事業方式

a) デザインビルド (DB) 方式

特に施工面の技術的難易度が高いプロジェクトなどの場合に、設計段階から施工会社が有する技術的ノウハウ等を導入することを主眼として、設計と施工を一括して施工会社又はこれを含む事業体と契約し、設計から建設工事までを一連の事業として実施する方式である。これまでの公共工事においては「設計・施工分離」の原則との整合性の観点から一般的には採用されてこなかったが、平成 27 年 5 月の国土交通省「入札契約方式ガイドライン」に明記された。

設計段階から、施工者が有する技術的ノウハウ等を導入、反映することができ、設計・施工の連携に基づくコスト合理化の可能性がある反面、事業や各業務の遂行プロセスが不透明になり、技術面や品質、コストの内容等に対する公共事業としての妥当性検証が難しくなるリスクがある。

PFI 方式に比べ手続等の合理化によるスケジュール短縮が見込めるが、従来型公共事業方式に比べると庁舎整備期間は長くかかること、本来の制度趣旨は、特に技術的難易度が高い場合などとされていることに留意する必要がある。

b) DBO (DBM) 方式【「O」は運営 (Operation)、「M」は維持管理 (Maintenance) を指す】

PFI と類似する方式として、設計・施工・維持管理・運営を通じた民間ノウハウの活用を主眼として、資金調達は公共で行い、設計・施工 (建設工事)・維持管理・運営等を一括して民間事業者 (事業体) と契約する方式である。

設計、建設、維持管理・運営を通じた、幅広い民間活力・ノウハウの導入が図れ、コスト合理化の可能性がある反面、PFI 方式並みに精緻な条件設定とモニタリング等の配慮を行わないと、事業や各業務の遂行プロセスが不透明になり、技術面や品質、コストの内容等に対する公共事業としての妥当性の検証が難しくなる恐れがある。

PFI 方式に比べ手続等の合理化によるスケジュール短縮が見込めるが、従来型公共事業方式に比べると庁舎整備期間は長くかかることに留意する必要がある。

c) ECI (Early Contractor Involvement) 方式

DB 方式と同様に、設計段階から施工会社が有する技術的ノウハウ等を導入することを主眼としつつ、「設計・施工分離」を確保する方法として検討されたものである。

設計業務の適切な段階において、施工会社から技術提案を求め、最も優れた (効果的な) 技術提案を行った施工会社と設計協力業務の契約を締結し、この会社から施工技術等に関する支援・協力を受けながら、設計会社が施工会社の技術力等を反映した設計業務の遂行を行う。

従来型公共事業方式の優位点はそのままに、設計段階から施工者が有する技術的ノウハウ等を導入、反映することができる反面、施工会社の協力業務受託が工事受注に直結してしまう形になると、実質的に特命受注と同様になり、競争原理が働かなくなる恐れがある。

実施事例が少なく、試行段階にあるものと考えられ、ECI方式の適正な運用のための仕組みを十分に検討する必要があることに留意する必要がある。

d) 官民共同事業方式

近年の他区事例において、豊島区（市街地再開発事業の中で民間施設と一体的に庁舎を整備）や、渋谷区（敷地の一部に定期借地権による民間事業を導入することで公共施設の整備費用負担をなくす）など「官民共同事業方式」の事例が出てきている。

ただし、これらの例は都心部の一等地における高容積開発手法の適用、庁舎敷地の余剰容積の活用による民間事業誘致が可能といった条件下での特殊事例であり、一般的な庁舎整備の手法とは言えないものと考えられる。

2. 設計者・施工者選定方式

本事業は、難易度の高い、同敷地において業務を継続しながらの工事を実施するため、配置計画・施設計画やデザインの力量と同時に、工事を実現するための技術力や経験を評価して、適切な設計者及び施工者を選定する必要がある。

設計者及び施工者の選定方式は、事業方式と密接に関係する部分があり、設計と施工を分離する場合、あるいはPFI事業方式やDB方式等でも基本設計を先行させる場合には、設計者の選定と施工者の選定を別に扱うこととなるが、それ以外のPFI方式やDB方式においては、設計と施工を一体的に実施する事業者を選定することとなる。

これらの点を踏まえて、以下に各選定方式の概略の整理を行う。

(1) 「設計・施工分離」における設計者選定方式

入札方式

業務内容及び仕様を提示し、それに対する業務報酬額の競争入札を行い、金額の多寡によって設計者を選定する方式である。

手続きにかかる発注者の業務負担が小さく、金額の多寡という明確な要因によるため、結果は最も明解になる反面、設計業務の特性上、競争入札によることは妥当ではないという考え方が一般的になっており、国土交通省もその観点からプロポーザル方式等を推奨している状況も含めて、入札による設計者選定は採用されない傾向が有力になっている。

プロポーザル方式

対象の業務に対する考え方や課題の解決方法、実施方針や体制などについて、提案書の提出を求め、審査により、業務を履行するうえで最も適切な考え方や能力、技術力などを有する随意契約の相手方となる候補者を選定する方式。あくまでも能力を有する委託先を選定するものであり、案を選定する設計競技(コンペ)方式とは異なる。

発注者側・応募者側双方の過度な負担を回避できるとともに、最も妥当な「設計者」を特定するもので「案」を選ぶものではないことから、選定時の提案内容に拘束されず、双方の協議により柔軟に変更・修正・調整が可能である反面、設計者選定段階では、実際の建築の内容が確定されず、結果に直結する明解さに欠ける。

過度に詳細な図面や具体的なデザインを求めたり、それらに偏った審査が行われると、実質的にコンペ方式と変わらないこととなり、プロポーザル方式のメリットが減少する可能性もあることに留意する必要がある。

設計競技(コンペ)方式

具体的な施設計画(概略設計)案の提出を求め、審査により最も優れた案を特定し、その案の提出者に業務を委託する方式。

施設計画やデザイン等において独創性が求められる場合(例えば記念建造物等)においては、多様な発想・アイデアに基づく提案を受けることができるとともに、実際の建築の内容が予め明確になり、原則的にはほぼその通りに実現する反面、発注者側・応募者側双方の負担が大きいとともに、「案」を選ぶというコンペ方式の性格上、選定した「案」の拘束性が強く、特定後の大幅な変更などはコンペ方式の趣旨に沿わないものとされる。

詳細かつ明確な条件書を提示し、応募者側の提案作成期間も適切に設定する必要があり、これらを欠いた場合には真に要求に沿った案が得られない恐れがあることに留意する必要がある。

QBS(資質評価)方式

特定の提案を求めず、資料提出とヒアリング等により、実績・経験・能力・姿勢・人柄などの「資質」を評価して最適な設計者を選定する方式。

発注者側・応募者側双方の負担が小さいとともに、特定の条件や提案に限定されず、設計者の資質のみを純粹に評価できる反面、特定の提案等がないことから、何を基準に評価するかが難しいとともに、候補者のリストアップの方法と客観性・公平性の確保が課題となる。

実績偏重になると、候補となる設計者を予め限定してしまう可能性があることに留意する必要がある。

(2) 「設計・施工分離」における施工者選定方式

競争入札方式

従来 of 公共事業において、地方自治法及び会計法に基づき、主に採用されてきた方式であり、設計図書を提示して工事金額の競争入札を行い、金額の多寡によって落札者（施工者）を決定する方式である。

制度的な基盤は確立されており、基本的には大きな問題は無いと考えられるが、技術的に高度な案件では、金額の多寡のみによる施工者選定の妥当性に疑問もあり、その場合には次項の「総合評価落札方式」を妥当とすべき場合も想定される。

総合評価落札方式

競争入札方式について、技術的に高度な案件など、金額の多寡のみによる施工者選定が妥当でないと考えられる場合に、業務体制や施工計画などに関する技術提案を併せて求め、これらの評価と入札金額を総合的に判断して落札者（施工者）を決定する方式である。

競争入札方式を補完する方法として、信頼性・確実性は十分にあると考えられるが、技術提案等の評価及び総合評価の内容について説明責任が求められる。

(3) 「設計・施工一括」における設計・施工者選定方式

PFI 方式や DB/DBO (M) 方式など、「設計・施工一括」の事業方式における設計者及び施工者の選定は、施設の設計及び施工に関する要求条件などを定めた要求水準書に基づき、設計・建設方針や概略設計案、施工計画案などを含めた業務提案書（PFI 及び DBO (M) の場合には維持管理・運營業務の計画を含む）の提出と金額の提示を求め、それらの総合的な審査により、事業者を特定する方法によることとなる。

適切な事業者選定を実現するためには、事前の企画段階において「導入可能性調査」によるシミュレーションを十分に行った上で、業務全般に亘る詳細かつ過不足のない業務要求水準書を作成するとともに、客観性の確保に配慮した評価基準の作成、審査委員会の組成、実際の事業者選定プロセスの運営管理など、相当量の発注者側業務を適正に遂行する必要がある。