


PPP・PFIプロジェクトマネージャー養成
専門講座シリーズ 全7回
第3回 提案作成の詳細
ダイジェスト版前編 コンセプトの決定まで




2025年5月5日

一般社団法人 国土政策研究会 理事 伊庭 良知
調査役 山本 久美


連絡・質問：

y.iba.jj2@gmail.com

Kumi.yamamoto.mp@gmail.com



全7回の内容



第1回 チーム編成と運営の
プロセス

第2回 審査委員会と審査の実際

第3回 提案作成の詳細

ダイジェスト版前編 コンセプト作成まで

ダイジェスト版後編 コンテンツ提出以降

第4回 提案金額の成り立ち

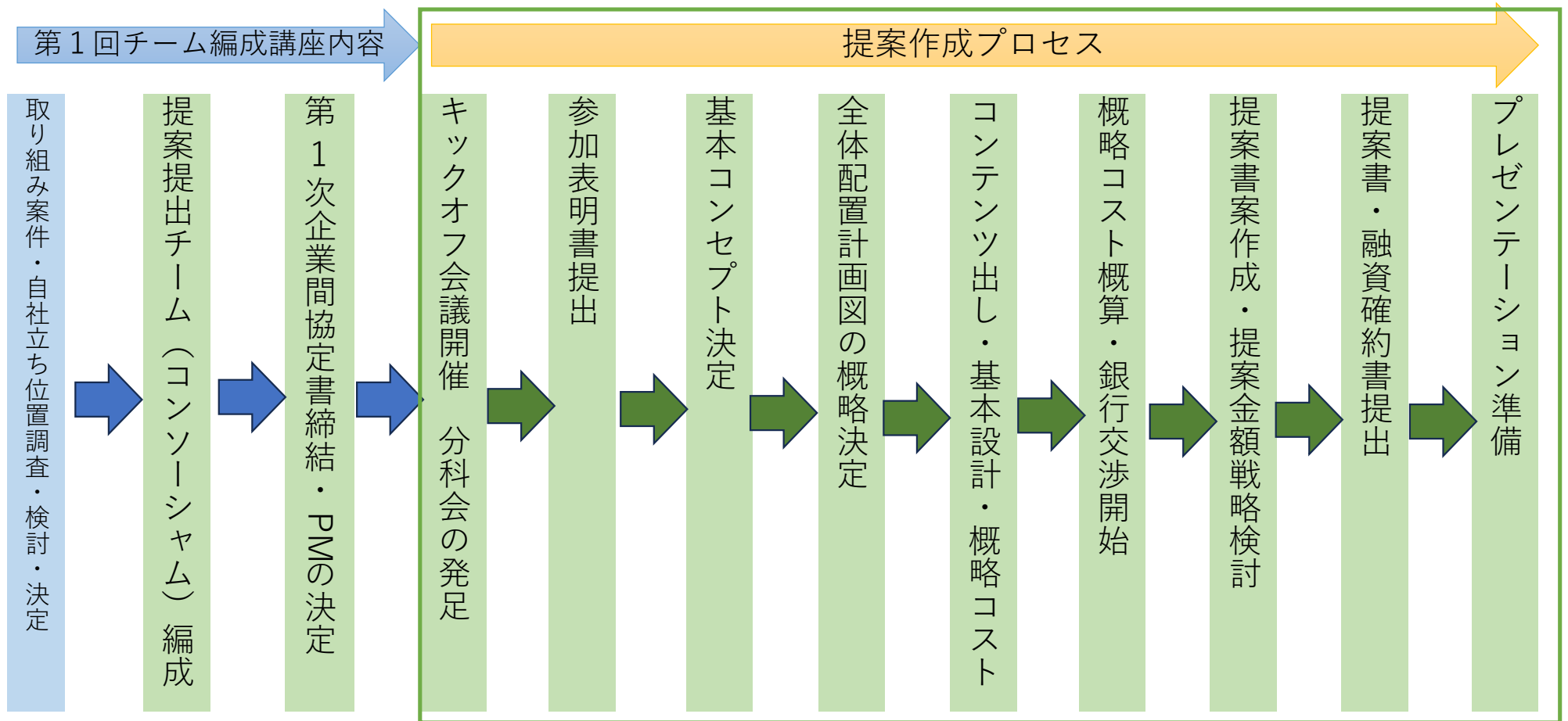
第5回 金融機関の選定と資金調達

第6回 プレゼンテーション

第7回 事業契約とSPCの経営



取り組み開始から提案までの流れ




キックオフ会議

議題として必要なこと
企業間協定書素案提示・協議
事業実施組織表案
提案策定期間スケジュール表案
提案策定分科会設定案

第1回講座



企業間協定書



目的と記載内容

a. チームメンバーの役割・義務・権利の明確化・機密保持

チームメンバー各企業の役割の規定

各企業

義務（出資、費用分担、コンテンツの提出、見積業務、業務実行）

権利（受託業務の確約、売上額の確定）の明確な記載

b. 審査に対し、提案内容の各企業の確約のエビデンス提出

わが社は提案の金額で必ず建設をやり遂げます。の記載

押印した協定書でその約束をしましたよ！の証拠（エビデンス）提出

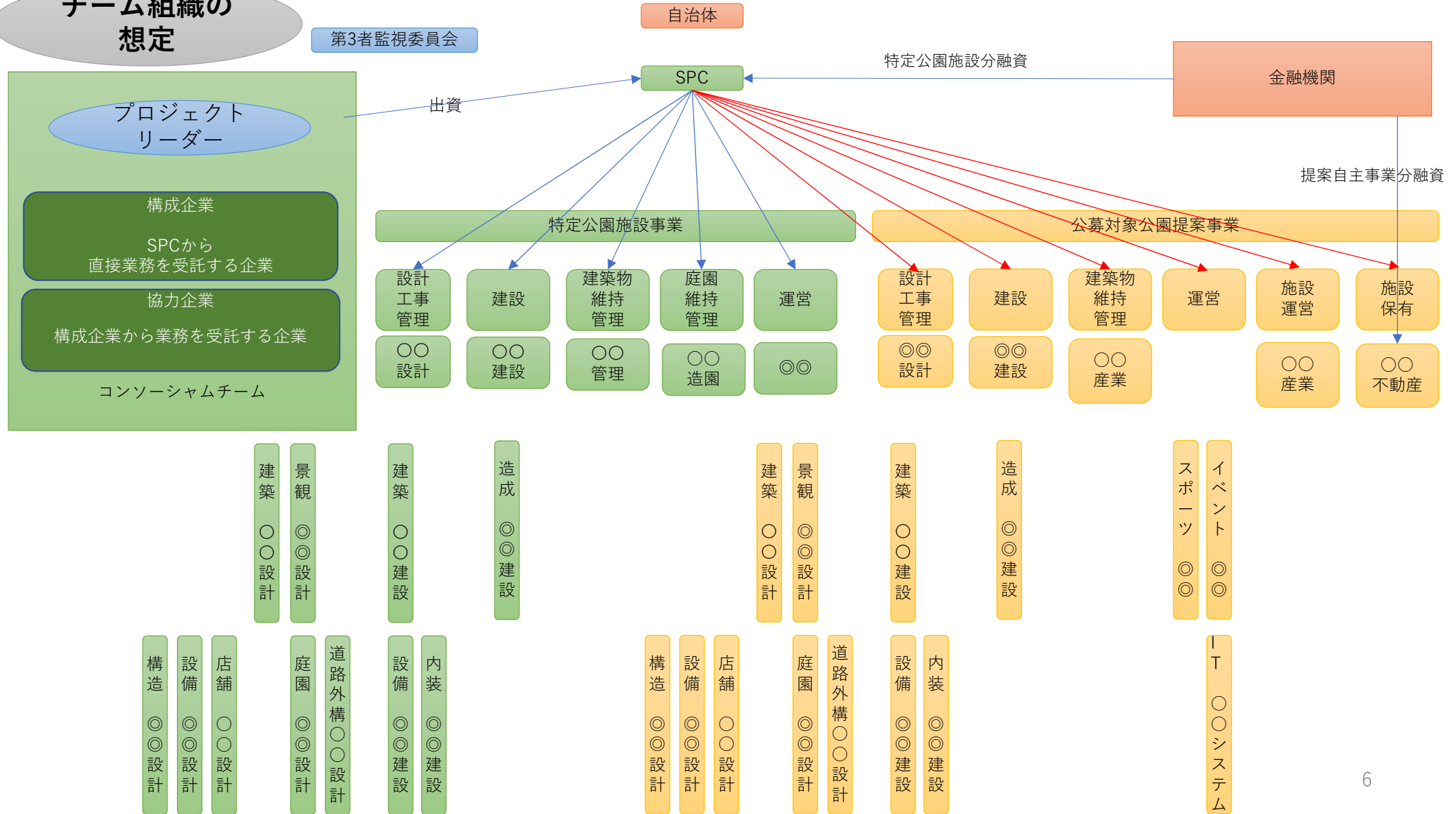
c. メンバー企業が逃げないように、逃げた時のペナルティ規定

d. メンバーの離脱や変更の時の条件規定 など

企業間協定ひな形 1

企業間協定ひな形 2

チーム組織の想定



提案提出までの スケジュール決定

提案策定スケジュール表ー1

提案提出日がわかったら
すぐに作って

全メンバーに徹底する

プロジェクトマネージャーの
都合のいい日を抑えておく

作業の進捗のコントロール

応募プロジェクトスケジュール例							
月	日	曜日	マイルストーン	県の行動	全体会議 開催予定	チームの必要業務	備考
8月	1日	月曜日	実施方針等公表				
	5日	金曜日			○	予備会議：準備会	オリジネーター・伊庭・山本
	6日	土曜日				事業範囲確認：BT,BTO確認・ メンバー確定・組織図 提案策定費用・原資確認	
	7日	日曜日					
	8日	月曜日					
	9日	火曜日					
	10日	水曜日				質問提出	
	22日	月曜日				銀行交渉開始	資金調達必要スキームの場合
	23日	火曜日				コンタクト銀行	数行あるといい。
	26日	金曜日	質問回答公表	質問回答公表			
	5日	月曜日			○	メンバー確定・企業間協定締結	全員・伊庭・山本
	6日	火曜日				メンバー企業の参加資格確認	
	7日	水曜日				質問回答解説（伊庭）	
	16日	金曜日	特定事業選定	公表			
	26日	月曜日			○	プロジェクト予備スタート	予定価格情報整理
	27日	火曜日				〇〇設計での検討	オリジネーター・建設企業・伊庭・山本
	28日	水曜日				軽い配置計画（〇〇設計）	
29日	木曜日				軽い提案コンセプト（伊庭）		
	3日	月曜日	入札公告	HPの公表			
	7日	金曜日			○	キックオフ会議	全員参加必要
	8日	土曜日				全体配置図・概略計画・メンバーの確定 参加表明必要資料指示・押印等事務手法確定 提案コンセプト説明 分科会責任者・企業間協定書確認・分科会活動開始 メンバー企業の参加資格最終確認 提案企画案説明・PFI勉強会（伊庭が講師で実施）	
	9日	日曜日					
	10日	月曜日					
	11日	火曜日					
	12日	水曜日					
	13日	木曜日					
	14日	金曜日					
	15日	土曜日					
16日	日曜日						
21日	金曜日			○	第1次積算集計		
22日	土曜日				第1次積算・分析決定 提案書イメージとコンセプトの確定		
23日	日曜日						
24日	月曜日						
25日	火曜日						
26日	水曜日				各企業にコンテンツ提出指示	各企業コンテンツ作成開始	
27日	木曜日						
28日	金曜日			○	銀行に融資条件等提示・交渉	代表企業・伊庭・山本	
29日	土曜日				コンテンツのイメージ確認		

提案策定スケジュール表ー2

提案提出日がわかったら
すぐに作って

全メンバーに徹底する

コンソーシアムメンバーに

日程を抑えさせる
欠席などないようにする

	2日	水曜日				コンテンツ提出
	3日	木曜日				
	4日	金曜日			○	第2次積算・第1次提案書案 全員・伊庭・山本
	5日	土曜日				参加表明資料代表企業に集約
	6日	日曜日				コンテンツ集約・再指示
	18日	金曜日			○	第3次積算・第2次提案書案 全員・伊庭・山本
	19日	土曜日				参加表明書類最終確認
	20日	日曜日				
	21日	月曜日	参加表明締め切り	参加表明受付		代表企業が参加表明書提出
	2日	金曜日				参加資格通知
	3日	土曜日				
	4日	日曜日				
	5日	月曜日				参加資格者との対話開始
	6日	火曜日				
	7日	水曜日				
	8日	木曜日				印刷屋打ち合わせ：印刷製本 代表企業
	9日	金曜日			○	第4次積算・第3次提案内容確認 全員・伊庭・山本
	26日	月曜日			○	提案内容協議 全員・伊庭・山本
	27日	火曜日				情報交換
	28日	水曜日				競合相手の分析
	13日	金曜日			○	提案内容協議 全員・伊庭・山本
	14日	土曜日				長期収支等の説明・確認
	15日	日曜日				サービス対価の計算
	23日	月曜日				銀行から融資確約取得
	24日	火曜日				
	25日	水曜日			○	提案策定最終合宿 現地にて、場所が必要
	26日	木曜日			○	インターネット（WiFi環境）
	27日	金曜日			○	プリント機能
	28日	土曜日			○	
	29日	日曜日			○	
	30日	月曜日			○	
	31日	火曜日			○	
2月	1日	水曜日			○	提案作成最終日
	2日	木曜日				印刷日・最終確認
	3日	金曜日	提案提出締め切り			最終確認・提出

参加表明書提出

募集要項で確認：メンバーに準備させる

必要なメンバー企業の確認
必要なメンバーの資格確認
全社の押印確認

全社の必要書類収集確認
定款・納税証明・実績証明 など

① 提案のコンセプトの作成 目論見書の作成

その1. 類似案件の審査基準の分析

その2. そのうち対象案件の審査基準の検討

コンセプト作成にあたり 検討すべき事項

審査基準例

地域優良賃貸住宅 定住促進住宅案件 例

		大項目	中項目	審査の細目	細目配点	中項目配点	大項目配点	関連様式		
提案2-10	A4縦1 ページ	事業実施計画	資金調達 - 収支計画 の妥当性	資金調達の確実性	1	3	9	様式4-3 長期収支表		
				長期収支計画の妥当性	1					
				返済計画の妥当性	1					
提案 2-11-①	A4縦2 ページ		実施体制		メンバー構成の妥当性 - 実施組織	1	6			
		メンバーの役割の明確性			1					
		村との協力体制と考え方			2					
		リスクの理解と対策			2					
提案 2-11-②	A4縦 1ページ	施設計画	全体計画	建設戸数と配置計画	4	14	32			
提案 2-12-①	A4縦1 ページ			住棟住戸	環境 - 景観への配慮				1	
提案 2-12-②	A4縦1 ページ				子育て世帯への配慮				5	
提案 2-12-③	A4縦1 ページ				安全性 - 防犯性への配慮				2	
					予想される災害への配慮				2	
			住戸内の子育てへの配慮		3					
提案 2-13-①	A4縦1 ページ			間取り - 収納 - 利便性	3	18				
提案 2-13-②	A4縦1 ページ			IT化への配慮	1					
提案 2-13-③	A4縦1 ページ			快適性 - 安全性への配慮	4					
提案 2-13-④	A4縦1 ページ			住棟 - 住戸の魅力	4					
提案 2-13-⑤	A4縦1 ページ	家事 - 動線 - 水回り		3						
提案 2-14-①	A4縦1 ページ	施工計画/施工/ 施工管理	工程	工期 - 工程の妥当性	3	3	7	提案5-1 工程表		
様式 2-14-②	A4縦1 ページ		安全 - 品質確保	安全確保	1					
				品質確保	1					
提案 2-14-③	A3横 1ページ		仮設計画 - 周辺への 配慮	周辺への配慮	1				2	
			仮設計画等	1						
提案 2-15-①	A4縦1 ページ	維持管理	日常 - 法定点検 小修繕への対応	日常法定点検対応の確かさ	1	3	9			
				日常小修繕体制 - 計画	2					
提案 2-15-②	A4縦1 ページ		住民サービス	住民サービスへの対応	4				4	
提案 2-15-③	A4縦1 ページ	大規模修繕	大規模修繕計画の緻密さ	2	2					
提案 2-16-①	A4縦1 ページ	運営	入居者募集	入居者募集の確実さ - 具体性	6	6	13			
				料金徴収	料金徴収の工夫				1	
提案 2-16-②	A4縦1 ページ		コミュニティ形成		滞納の防止 - 滞納発生時の工夫				2	3
提案 2-16-③	A4縦1 ページ			コミュニティについての考え方	2				4	
		コミュニティ形成への貢献	2							
様式 2-17-①	A4縦1 ページ エクセル	地域社会	地域社会への貢献	村内企業の受注額	6	10	10			
				村内収益施設への貢献	2					
提案 2-17-②	A4縦1 ページ			その他村の発展に資する提案	2					
					80	80	80	0		

配点による重要項目の分析と対策（33点）

6点	入居者募集の確実性・具体性	類似案件の1番のリスク 入居者の未達	特徴のある入居募集策の工夫 魅力ある住環境
	村内企業の受注額	地域振興・議会对策 有権者への配慮	村内企業でできる業務洗い出し 村内企業の調査・勧誘・交渉
5点	全体計画 子育て世帯への配慮	団地全体での 子供・子供の親への配慮	子供の安全な遊び場 子育ての親への利便性配慮
4点	建設戸数と配置計画	狭い面積での最適配置 戸数を増やす工夫	最適配置の要件整理 設計で具現化
	住戸の快適性・安全性	子育て世帯向きの 快適・安全な住戸	対象世代の生活パターンにとっ て快適・安全な住戸とは
	住棟・住戸の魅力	入居したくなる 外観・住戸の工夫	対象世代の生活パターンにとっ て魅力的な住戸とは
	住民サービスへの対応	新規入居者の地域への溶け込み 新たな土地での不安払しょく	入居者の求めるサービスは

この高位7項目で1ランク負けると

- 点数のつけ方：大体4ランク、5ランクが多い。
- 4ランクで1ランク負けると、25%の差がつく。
- この6項目で、全部1ランク負けると・・・8.25点の差が
- 審査点80点満点の、10%以上の差がついてしまう。
- 1点の配点の項目で1ランクずつ負けても、25項目分。
- なので、
- **高配点の項目は、特に力を入れて、提案作成に挑む。**



コンセプトの検討・構成

A. 目論見書の例

募集要項でたあとなら
どんどん詳しく

以下は抜粋

第1回セミナー
内容

読谷村
総合情報センター及び周辺環境整備事業
企画書

応募目論見書の例

2021年5月14日

一般社団法人 国土政策研究会



事業の目的

- 知の拠点、文化・情報発信の拠点機能が発揮できる施設
 - 図書館、村史編集室、行政文書保管庫、青少年センター等を複合した読谷村総合情報センター、広場・水辺空間及び駐車場の整備
 - 余剰地を活用し、民間収益施設の設置を行うことによる賑わいの創出を目的
 - 図書館運営の民間委託により、従来の図書館にない民間の創意工夫を凝らしたサービスの提供を実現
- 魅力的なランドマークの創出
 - 村民センター地区の活性化、村民、村外からも利用者が訪れる
- PFI 方式
 - 民間の資金、技術的能力の活用、効率的・効果的な施設整備、その後の維持管理・運営を行うこと
 - 公募対象地に設置する民間収益施設からの収益還元、定期借地料、家賃、固定資産税、地方法人税、地方消費税等により、本村の財政負担の低減

本施設の規模

3) 本施設の規模

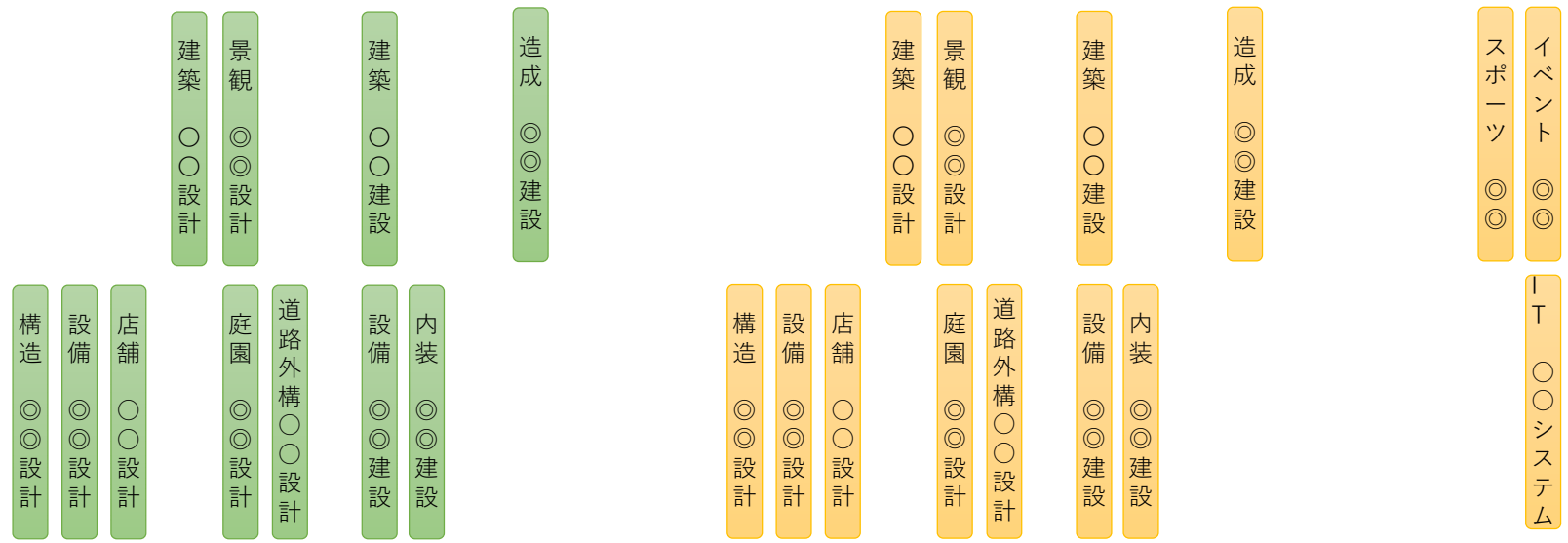
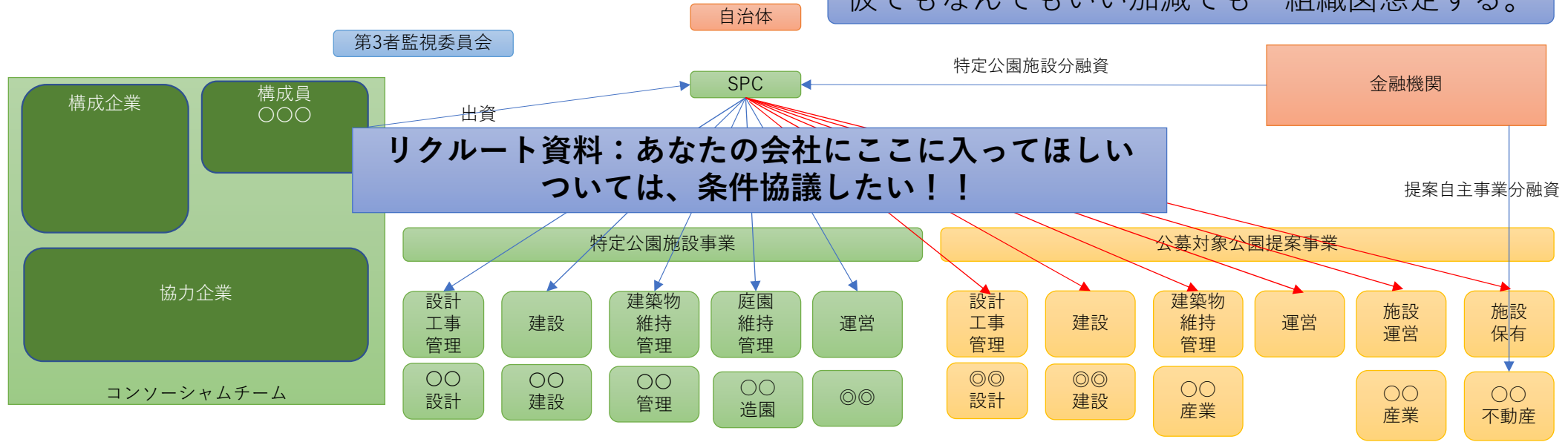
- 本施設に係る施設規模を以下に示す。施設規模は、「(仮称) 読谷村総合情報センター基本計画 報告書 (H24.3)」を参考に導き出したものである。
- 施設規模は、PFI事業者の提案により、
- **変更可能とする。**

- ① (仮称) 読谷村総合情報センター 3,180 m²程度
 - i) 図書館機能 2,100 m²程度
 - ii) 村史編集室機能 245 m²程度
 - iii) 行政文書保管庫機能 735 m²程度
 - iv) 青少年センター機能 100 m²程度
- ② 広場・水辺空間機能 面積は応募者の提案
- ③ 駐車場機能 (本施設用) 面積は応募者の提案

読谷村総合情報センター3,180 m²
通路、トイレ、サーバー室等の共用施設は含まない面積。

広場・水辺空間の水辺
低水位で幼児でも安全に水遊びが楽しめる親水空間を想定。

仮でもなんでもいい加減でも 組織図想定する。





コンセプトの構成・検討

B.コンセプト例

大項目

提案コンセプト

1. 安全・安心でおいしい給食の提供のための施設整備・維持管理・運営
2. 児童・父兄・教職員の食育の中心となる施設・運営
3. 長期にわたり安定したSPC運営のための資金・体制確保・モニタリング
4. 担当企業が責任をもって事業遂行し、市と協力できる報告・協議体制構築
5. 周囲の環境に調和した設計・施設整備・維持管理・運営
6. 省エネ・省資源に徹し、LCC最小化の施設整備・維持管理・運営
7. 工事期間中の周辺への影響の最小化・安全・品質・環境・工程確保
8. 地域に根ざした企業による設計・建設・維持管理・運営による地域貢献
9. 構内動線は、内も外も一方向に設定：歩車分離・職員・来客分離
10. 内部は汚染・非汚染・アレルギーの交差無しを目標

中項目

1. 安全・安心でおいしい給食の提供のための施設整備・維持管理・運営

1-1.戦略的なゾーニング（汚染関連・人・食材の動線設計）の明確な提示

1-2.衛生環境確保のための設計・維持管理・運営の工夫の具体的な提示

1-3.環境設計の明確な提示：温度湿度・風量・保管環境等明確な設計思想

1-4.調理・維持管理従業員の知識・意識教育の明確な規定と実行の方策

1-5.従業員の健康・衛生状態維持の体制・方策・マニュアルの具体的な提示

1-6.市の職員（メニュー設定・栄養士等）との協力関係の具体的な提示

1-7.配送職員の受け渡し業務態勢と協会との協力のあり方・交通安全対策

1-8.受け入れ/調理品/食器等検品体制と実施・報告・責任体制の具体的な提示

1-9.受け入れ/調理品検品体制と実施・報告・責任体制の具体的な提示

2. 児童・父兄・教職員の食育の中心となる施設・運営

2-1.見学通路の充実

2-2.児童・父兄・教職員・市民・見学者の試食スペースの充実

2-3.児童・父兄・教職員・市民・見学者への食育発信メディアの充実

2-4.市・市職員への提言・提案ができる有識者や父兄による勉強・研修の組織化

2-5.運営企業によるメニュー提案や新しい調理法の市への提案活動

2-6.体験型見学：調理現場の体感・調理体験・VR・ITなどの駆使

② コンセプトからの論理展開
シナリオ

各項目について作成

②論理展開シナリオ

市が行う
食育支援について

市がやりやすいように

食育は市がやるから、
あんたらは支援しな！
でしゃばるなよ！

市の情報発信
のお手伝い支援

見学通路での
工夫による支援

2-1. 見学通路の充実：充実って。見やすく・広く・全部見える とか

市の試食イベン
トへの
支援

2-2. 児童・父兄・教職員・市民・見学者の試食スペースの充実

2-3. 児童・父兄・教職員・市民・見学者への食育発信メディアの充実

市へのITツール
など教育ツール
の支援



2-4. 市・市職員への提言・提案ができる有識者や父兄による勉強・研修の組織化



2-5. 運営企業によるメニュー提案や新しい調理法の市への提案活動

2-6. 体験型見学：調理現場の体感・調理体験・VR・ITなどの駆使

③ 同種の案件の審査基準・審査講評のまとめ

同種案件のデータは可能な限り収集・整理
評価されたコンテンツは洗い出し・整理

評価の内容				
事業計画	本事業への基本的な考え方	事業の安定性	(キャッシュフロー計画)	(キャッシュフロー計画)
	<ul style="list-style-type: none"> 本事業の基本理念をよく理解し、PFI事業のノウハウやプロジェクトマネジメントの考え方の理解度も高く、実施体制も明確。 事業の継続性に対するセルフモニタリングの体制について、独自の組織の設置 カルテの作成等、それぞれ具体的な工夫がある。 	<ul style="list-style-type: none"> 金融機関から融資条件規定書付き融資確約書を取得するとともに、金融機関への返済額1回分をSPCの口座へリザーブすることとしている点を評価した。 建設企業による劣後融資を予定し、追加融資枠(劣後融資)の設定が提案されている。 構成員による劣後融資を予定し、追加融資枠(劣後融資)の設定が提案されている。 金融機関から融資条件規定書付き開心表明書を取得するとともに、金融機関への返済額1回分をSPCの口座へリザーブすることとしている点を評価した。 また、構成員による劣後融資を予定し、事業終了時一括返済としており、さらに追加融資枠(劣後融資)の設定が提案されている。 	<ul style="list-style-type: none"> 劣後融資枠の設定など、評価できる提案となっている。 	<ul style="list-style-type: none"> キャッシュウオーターフォール規定の適用など評価できる提案となっている。
	資金収支計画		(資金調達計画)	(資金調達計画)
	<ul style="list-style-type: none"> 各グループとも資金計画及びそれを構成する自己資本、融資団等々について必要な提案が具体的にされており、地元金融機関の参加について配慮がある。 運転資金の不足や不測の資金需要への対応策が具体的、工夫がある。 		<ul style="list-style-type: none"> 金融機関の支援体制の確立など、一定の評価ができる提案となっている。 	<ul style="list-style-type: none"> 金融機関の支援体制の確立など一定の評価ができる提案となっている。
	リスク管理	リスク管理	(リスク管理計画)	(リスク管理計画)
	<ul style="list-style-type: none"> 各グループとも建設、維持管理業務の効果的なリスク管理、業務担当企業が不測の事態に陥った場合のバックアップ体制の確保に工夫がある。 建設工事等の保険の面では、要求水準以上のきめ細かい提案があった。 	<ul style="list-style-type: none"> 消防設備等保守管理業務について予め代替企業を確保している点を評価した。 保険会社によるリスク分析、SPCマネジメント企業の設定が提案されている。 非常時連絡体制の構築が提案されている。 保険会社による危機管理システムの構築が提案されている。 	<ul style="list-style-type: none"> バックアップサービサーの配備など、評価できる提案となっている。 	<ul style="list-style-type: none"> 総括責任者の配置、情報の一元化、バックアップサービサーの配備など、高く評価できる提案となっている。
	地域社会・経済への貢献	地域経済への配慮	(地域経済への配慮)	(地域経済への配慮)
<ul style="list-style-type: none"> 代表企業及び構成企業が全て市内業者であり、地元発注率目標を90%としている。 市内企業への優先発注・地元人材を積極的に活用する提案をしている。 地域コミュニティの形成に資する集会所や広場等の施設整備に工夫が見られる。 	<ul style="list-style-type: none"> 全ての専門工事の地元企業への発注、県産材の使用が提案されている。 下請けを含めた業務委託の県内業者への優先発注、県産材の使用が提案されている。 協力会社等の県内企業の活用、県産材の使用が提案されている。 工事現場を中高校生の学習の機会に活用する提案や、活用予定の専門工事業者について具体的に検討されている点などを評価した。 	<ul style="list-style-type: none"> 建設に当たる者が市内の企業、設計に当たる者が県内(山形市)の企業、維持管理に当たる者が市内の企業など、高く評価できる提案となっている。 	<ul style="list-style-type: none"> 建設に当たる者が市内の企業、設計に当たる者が県内(山形市)の企業、維持管理に当たる者が市内の企業など、高く評価できる提案となっている。 	
	事業の理解・取組姿勢			
	<ul style="list-style-type: none"> 優れた事業実施計画が示された提案となっており、本事業に対する積極的な取組姿勢が示されている。 全般的に提案が具体的で細部までよく検討された提案となっており、本事業の目的をよく理解するとともに、積極的な取組姿勢が示されていることを評価した。 コモンベースの提案など独創的でユニークな提案が行われており、本事業に対する積極的な取組姿勢が示されている。 事業理念に沿った堅実な提案となっており、本事業の目的をよく理解するとともに、積極的な取組姿勢が示されていることを評価した。 提案にあたって詳細な調査を実施する等、本事業に対する積極的な取組姿勢が示されている。 			

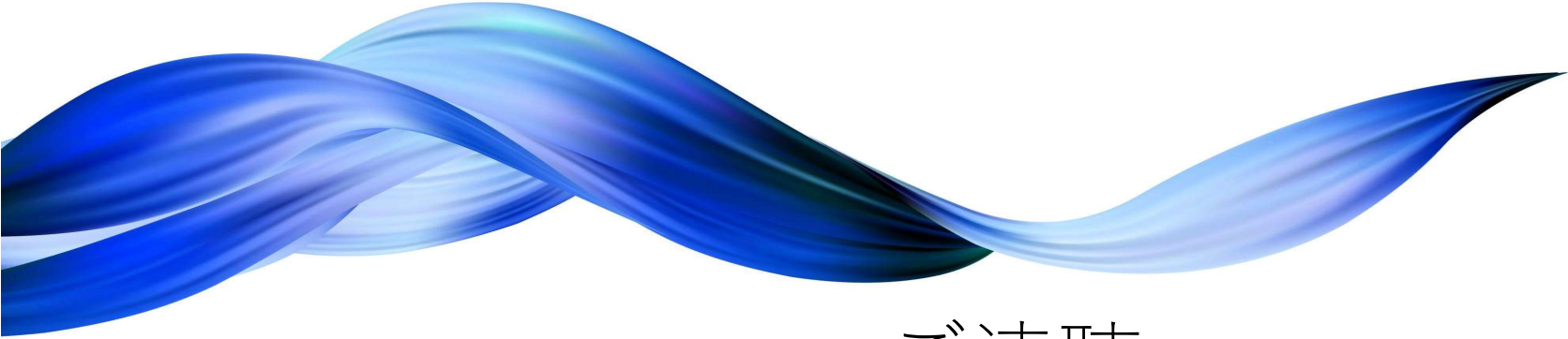
意匠計画の考え方			(施設計画の基本方針(2号棟から4号棟))	(施設計画の基本方針(1号棟から4号棟))
(1)全体計画・構成	<ul style="list-style-type: none"> ・住棟、外部空間に十分なゆとりを持ち周辺環境への配慮や団地内のコミュニティの形成を促がす魅力のある配置計画となっている。 ・住棟、外部空間にバランスの取れた配置計画となっている。 ・概ねバランスのとれた配置計画となっているが、住棟により緑地空間が周辺と分断される部分が見られる。 	ここが空欄なので	<ul style="list-style-type: none"> ・団地(住宅棟)が持つ単調さと圧迫感の軽減、団地全体を南北に貫くプロムナードの設置、堆雪スペースの積極的な確保など、高く評価できる提案となっている。 	<ul style="list-style-type: none"> ・団地(住宅棟)が持つ単調さとボリューム感の軽減、団地全体をつなぐプロムナードの設置、団地全体の一体感の創出など、評価できる提案となっている。
(2)動線計画	<ul style="list-style-type: none"> ・歩行者、車両の動線において十分に周辺環境への配慮をした計画となっており、利便性の高い動線計画となっている。 ・歩行者動線において利便性の高い動線計画としており、周辺環境へ配慮した計画となっている。 ・歩行者動線において利便性の高い動線計画だが、車両動線に利便性にかけている部分が見られる。 	提案がないように見えてしまう	<ul style="list-style-type: none"> ・住宅棟1階に駐輪場やトランクルームを配置することによるオープンスペースの確保、団地全体を南北に貫くプロムナード(歩行者動線、非常時動線)の設置など、評価できる提案となっている。 	<ul style="list-style-type: none"> ・住宅棟1階に駐輪場等を配置することによるオープンスペースの確保、団地全体からの利便性に配慮した集会所の配置、団地全体をつなぐプロムナード(主要な歩行者動線、散策道)の設置など、評価できる提案となっている。
(3)建築デザイン・景観への配慮	<ul style="list-style-type: none"> ・建物を低層化するだけでなく、敷地に対する建物のボリューム配分に優れた圧迫感のない景観を形成している。 ・建物の低層化や分節化により圧迫感を低減したデザインを提案している。 ・外壁色等への工夫が見られるが、デザインに単調な部分が見られる。 			
(4)住棟計画	<ul style="list-style-type: none"> ・既存の住棟を含めて住棟間の離隔距離を十分に確保し、住棟内の住戸配置、階段、エレベーター等の位置が適切に計画されている。 ・住棟内の共用部分に潤いのある優れた提案をしている。 ・住棟間の離隔距離に配慮した計画となっているが、既存住棟との離隔距離が短い部分が見られる。 	住棟計画	(住宅棟の住棟内計画及び住戸内計画(2号棟))	(住宅棟の住棟内計画及び住戸内計画(1号棟))
	<ul style="list-style-type: none"> ・すべての住棟を北側県道を軸線として南東向きの配置としている。 ・EVを住棟端に配置し、EVに近接してS型・M型住戸(以下「小型住戸」という。)を配置している。平面構成として、住棟両端に一時避難スペースや避難バルコニーの提案がされている。 ・住棟をすべて南向きとし、県道に対し斜めの配置としている。 ・EVを住棟の中心に配置し、EVに近接して小型住戸を配置している。 ・平面構成としてスパンの小さい小型住戸をスパンの大きい住戸で挟み込むことにより構造的に安定させている点に加え、高齢者住戸を挟み込むことにより、高齢者への声かけなどが生まれ良好なコミュニティ形成が期待できる点などを評価した。 ・EVを住棟の中心に配置している住棟と、住棟の端に配置している住棟とがあり、小型住戸はEV付近に配置している。また、有効なアルコーブが計画されている点の評価した。 ・2つの住棟を南向きとし、1棟の一部を南東向きの配置としている。 ・EVは住棟端に配置し、S型住戸をEV付近に配置している。 ・2つの住棟を南東向きとし、1棟を南向きの配置としている。 		<ul style="list-style-type: none"> ・共用・一般／アプローチスロープの屋内化 ・階段・エレベーターの効果的な配置、エレベーターホールや共用廊下へのアルコーブの設置、スケルトン・インフィル工法の採用、保守・点検に配慮したPS・EPSの設置、バルコニーの段差解消など、評価できる提案となっている。 ・高齢者世帯／便所・洗面脱衣室の一体化 ・多様な生活パターンを考慮した室内の動線、バリアフリーデザインの徹底、高度な緊急通報システムの整備など、評価できる提案となっている。 	<ul style="list-style-type: none"> ・共通／アプローチスロープの屋内化、階段・エレベーターの効果的な配置、エレベーターホールや共用廊下へのアルコーブの設置、スケルトン・インフィル工法の採用、保守・点検に配慮したPS・EPSの設置、バルコニーの段差解消など、評価できる提案となっている。 ・高齢者世帯／便所・洗面脱衣室の一体化、多様な生活パターンを考慮した室内の動線、バリアフリーデザインの徹底、高度な緊急通報システムの整備など、評価できる提案となっている。

(5) 住戸計画	住戸計画	
<ul style="list-style-type: none"> ・居住性に配慮した多彩な住戸タイプを計画しており、構造や施工手順等を含めた間取りの変容性に対する配慮が高い計画としている。 ・南向きの住戸を多く計画し、居住性に配慮した変容性の高い計画としている。 ・低面積住戸においてもゆとりのある住空間を確保、変容性の高い住戸を計画している。 ・多様な住戸タイプを計画しており、南側住戸を多く確保している。 	<ul style="list-style-type: none"> ・3LDK、3DKの居室を南側に3室設けた明るい住戸プランが提案されている。 ・小型住戸を高齢者や車いす使用者の入居を前提に計画し、折りたたみ収納いすの設置、住戸専用面積に対する高い収納率の確保等、日常生活に対する細かい配慮がある。 ・全タイプ浴室に窓があり、確実な通風が期待できる点やすべて引き戸で計画されている点を評価した。 ・3DKは南面する居室が3室あり、1LDKにおいても南面する居室が2室あり、全て引き戸で計画されている。 ・家事動線の短縮化が図られていること等、安心で快適な住生活を送るための方策を評価した。 	
(6) 仕上計画		
<ul style="list-style-type: none"> ・シックハウス対策等居住性に配慮した内装、漏水防止の工夫のある外装計画を提案。 ・シックハウス対策等の仕上げが提案されているが一般的な内容。 		
(7) ユニバーサルデザイン		
<ul style="list-style-type: none"> ・住棟全体へのユニバーサルデザインの配慮と住戸内のユニバーサルデザインに優れた提案を行っている。 ・共用部分においてユニバーサルデザインに優れた提案をしている。 		
(8) 屋外駐車場施設		
<ul style="list-style-type: none"> ・十分な駐車台数を敷地全体にバランスよく配置し、車両が集中しない工夫がされており、車のスピードの抑制策等の安全上の工夫がある。 ・駐車場をバランスよく配置し、車両が集中しない工夫がされており、車のスピードの抑制策等の安全上の工夫がある。 ・十分な駐車台数を確保していますが、車両の集中やスムーズな車動線の確保において配慮の欠ける部分が見られる。 		<div data-bbox="965 895 1935 1267" style="border: 1px solid black; background-color: #fff9c4; padding: 20px; text-align: center;"> <p>どんなことを評価したか？ まとめて抽出</p> </div>

(9) 外構等	屋外計画		(附属棟及び外構等の施設計画(1号棟))
<ul style="list-style-type: none"> 敷地全体にバランスよく配置された広場や十分な面積の広場等の工夫や敷地外周部分を含めた植栽空間に優れた提案を行っている。 既存棟周辺を含めた外構計画、バランスよく配置された広場等により魅力的な外構空間を提案している。 大規模な緑地空間を設け、敷地中央の広場を中心とした外構計画を提案している。 	<ul style="list-style-type: none"> 団地の中心に児童遊園やケヤキ並木の配置が提案されている。 歩行者動線と車両動線が完全に分かれた屋外動線計画や、安心してアクセスが可能な日当たりのよい快適な屋外空間、南側擁壁の緑化等を評価した。 ゴミ置き場や屋外照明の配置、植栽計画などが具体的に検討されている。 歩車分離がほぼ可能であり、南側の快適な屋外空間などが提案されている。 入居者と近隣住民のふれあいの場としての多目的広場の計画を評価した。 ふれあいの散策路や日当たりのよい幼児遊園等が計画されている。 		<ul style="list-style-type: none"> LSA従事室／高度な緊急通報システムの整備、バリアフリーデザインの徹底、地元産木材等の活用など、高く評価できる提案となっている。 集会所／玄関ホールを囲む効果的な部屋の配置、ユニバーサルデザインの徹底、人感センサー等の採用、地元産木材等の活用など、高く評価できる提案となっている。 受水槽／米沢の伝統と地域性の表現(武家屋敷の下見板塀をイメージ)など、評価できる提案となっている。
構造計画の考え方			
(1) 耐震安全性の確保			
<ul style="list-style-type: none"> 十分な耐震安全性を確保する構造計画を提案しており、構造上の工夫がなされている。 			
(2) 被害軽減対策			
<ul style="list-style-type: none"> 地震による十分な避難軽減策を講じる提案がなされている。 地震による被害軽減策が提案されているが、やや詳細さに欠ける。 			
設備計画の考え方			
(1) 全体計画・構成			
<ul style="list-style-type: none"> 更新性、メンテナンス性を十分に考慮した様々な設備計画を提案。 更新性、メンテナンス性を考慮した設備計画。 			
(2) 省エネ・省資源、ランニングコスト低減			
<ul style="list-style-type: none"> 省エネルギーの様々な提案を行い、ランニングコスト低減に関する提案を行っている。 太陽光発電に関して具体的な提案を行っている。 			
居住性の確保への配慮			
<ul style="list-style-type: none"> 共用設備に関して居住性に配慮した騒音対策等の具体的な提案を行っている。 住戸内の設備の騒音対策を提案。 			
防災安全計画		安心安全への配慮	
(1) 安全性の確保			
<ul style="list-style-type: none"> 火災時の避難や日常生活の安全性に関する具体的な提案を行っている。 	<ul style="list-style-type: none"> 耐震製品の採用などが提案されている。 防災について多面的、具体的かつ有効な提案がなされており、防犯や日常の安心についても防犯カメラの設置、ペークアウトや階段勾配を緩やかにする等、多くの点に優れた提案がされている点を評価した。 共用廊下の手すりを住戸側に設置するなど安心して日常生活を送るための方策が提案されている。 車いす使用者用駐車場に屋根を設け、雨天時の外出に配慮するなど安心して日常生活を送るための方策を評価した。 将来の消防法改正に備えた先駆的な整備や耐震製品の採用、防災ファニチュアを検討している点などを評価した。また防犯カメラの検討が提案されている。 		
(2) 保安警備の充実			
<ul style="list-style-type: none"> 監視の利きやすい計画とし、外部から侵入のしにくい工夫を行うことで防犯上の提案を行っている。 			

一見
他のチームは
この提案がないように見える

一見
他のチームは
この提案がないように見える



ご清聴
ありがとうございました。

- 文責： 伊庭 良知
- 質問： y.iba.jj2@gmail.com