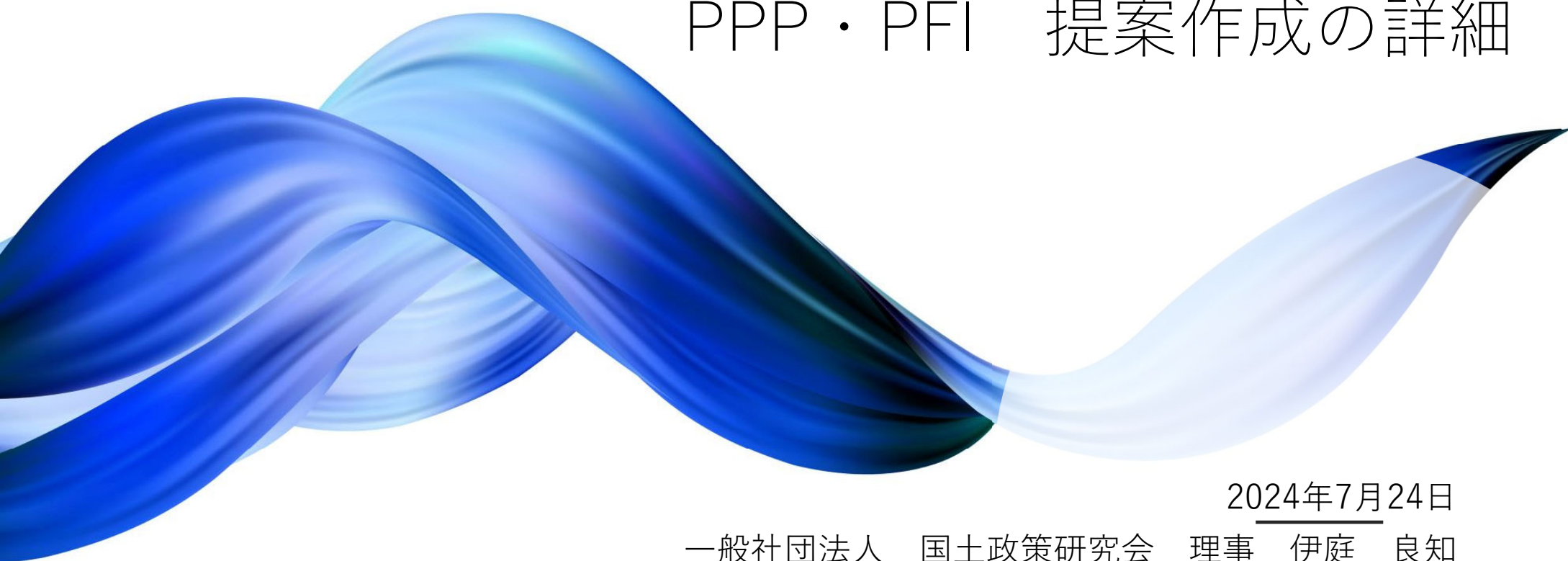


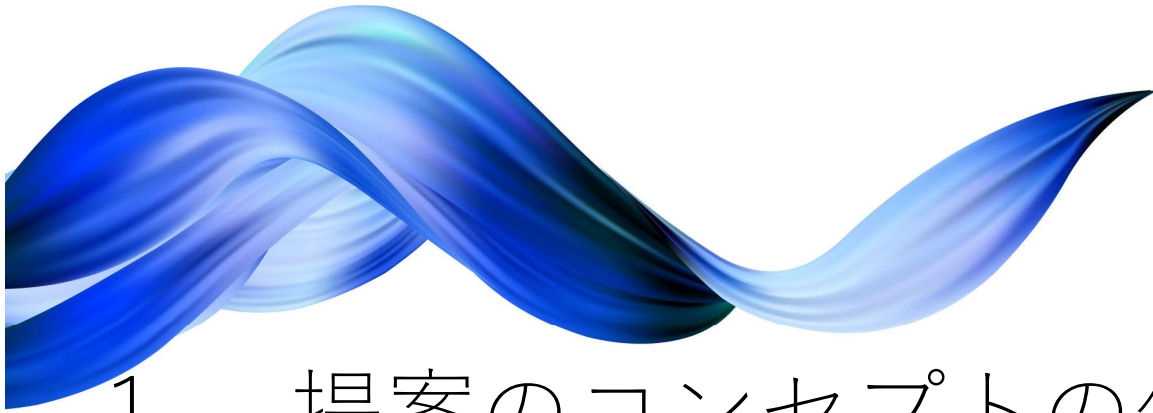
A decorative graphic consisting of several overlapping, flowing blue waves that originate from the left side of the slide and extend towards the right. The waves have a gradient from deep blue to light blue, giving them a three-dimensional, liquid appearance.

PPP・PFI 提案作成の詳細

2024年7月24日

一般社団法人 国土政策研究会 理事 伊庭 良知

連絡・質問： y.iba.jj2@gmail.com



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

審査基準例

地域優良賃貸住宅 定住促進住宅案件

		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										
提案 2-12-①	A4 縦1 ページ		全体計画		建設戸数と配置計画	4		14			
提案 2-12-②	A4縦 1 ページ	環境・景観への配慮			1						
提案 2-12-③	A4縦1 ページ	子育て世帯への配慮			5						
提案 2-12-④	A4縦1 ページ	安全性・防犯性への配慮			2						
提案 2-12-⑤	A4縦1 ページ	予想される災害への配慮			2						
提案 2-13-①	A4縦 1 ページ	施設計画		住戸内の子育てへの配慮	3	18	32				
提案 2-13-②	A4縦 1 ページ			間取り・収納・利便性	3						
提案 2-13-③	A4縦 1 ページ			IT化への配慮	1						
提案 2-13-④	A4縦 1 ページ			住棟住戸	快適性・安全性への配慮			4			
提案 2-13-⑤	A4縦 1 ページ			住棟・住戸の魅力	4						
提案 2-13-⑥	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			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	2				
提案 2-14-③	A3横 1ページ		品質確保			1					
提案 2-14-④	A3横 1ページ	仮設計画・周辺への 配慮	周辺への配慮			1	2				
提案 2-15-①	A4縦 1 ページ		仮設計画等	1							
提案 2-15-②	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				
提案 2-15-③	A4縦 1 ページ			日常小修繕体制・計画	2						
提案 2-15-④	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 2-15-⑤	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				
提案 2-16-②	A4縦 1 ページ			料金徴収	料金徴収の工夫				1	3	
提案 2-16-③	A4縦 1 ページ		滞納の防止・滞納発生時の工夫		2						
提案 2-16-④	A4縦 1 ページ		コミュニティ形成	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				
提案 2-17-②	A4縦 1 ページ			村内収益施設への貢献	2						
				その他村の発展に資する提案	2						
					80	80	80				

配点による重要項目の分析と対策

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6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 目論見書

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S P C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、L C C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

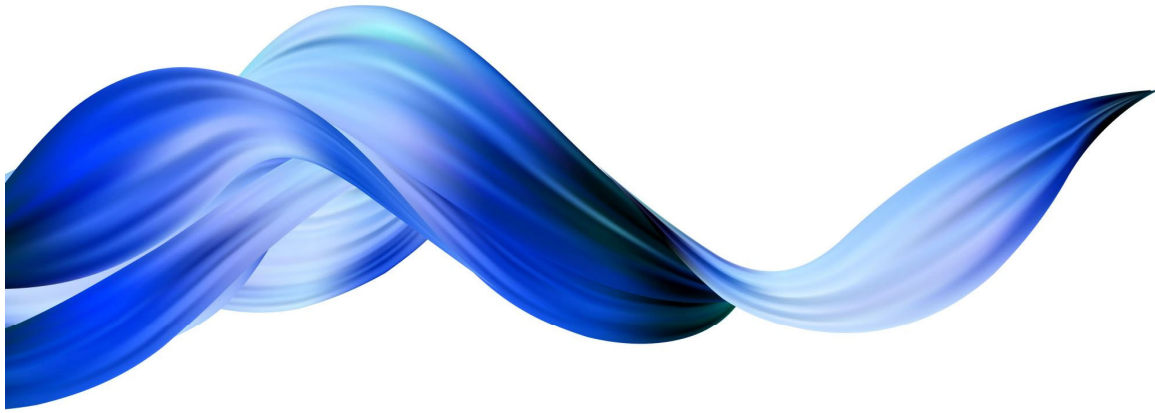
2-2.児童・父兄・教職員・市民・見学者の試食スペースの充実

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・V R・I T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

市が行う
食育支援について

市がやりやすいように

②論理展開シナリオ

食育は市がやるから、
あなたたちは支援して！
でしゃばらないで！

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

市の試食イベン
トへの
支援

市へのITツール
など教育ツール
の支援

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

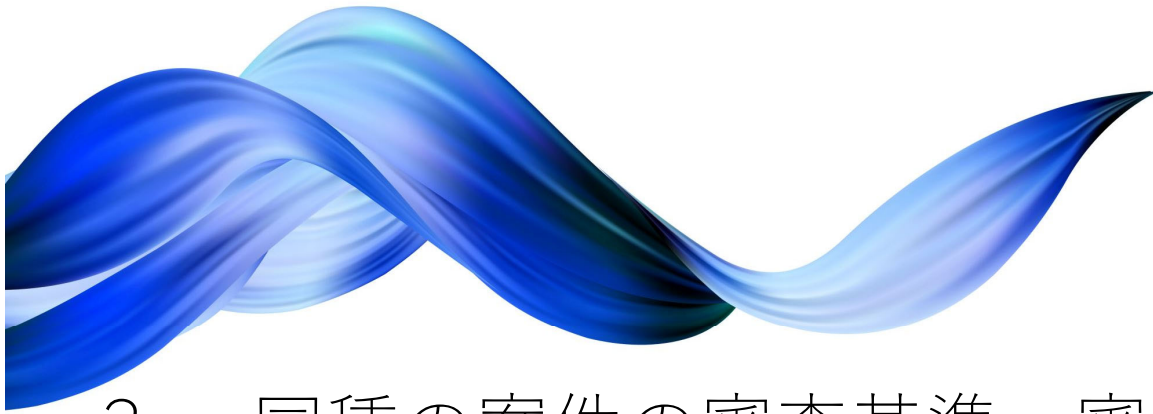
2-2. 児童・父兄・教職員・市民・見学者の試食スペースの充実

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



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)
	・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。	・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関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。	・劣後融資枠の設定など、評価できる提案となっている。	・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)
	・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。		・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。	・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)
	・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。	・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。	・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。	・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)
		・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。	・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。	・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		
	・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。	・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に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。 ・コンセンサ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			
(1)全体計画・構成		(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))
・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。		・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。	・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		(配置計画及び外部動線計画(2号棟から4号棟))	(配置計画及び外部動線計画(1号棟から4号棟))
・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。		・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。	・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			
・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	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))
・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。	・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、EVI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、EVI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。	・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。	・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 ・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	・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	・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	・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。		

南向き・明るい

浴室に窓

引き戸

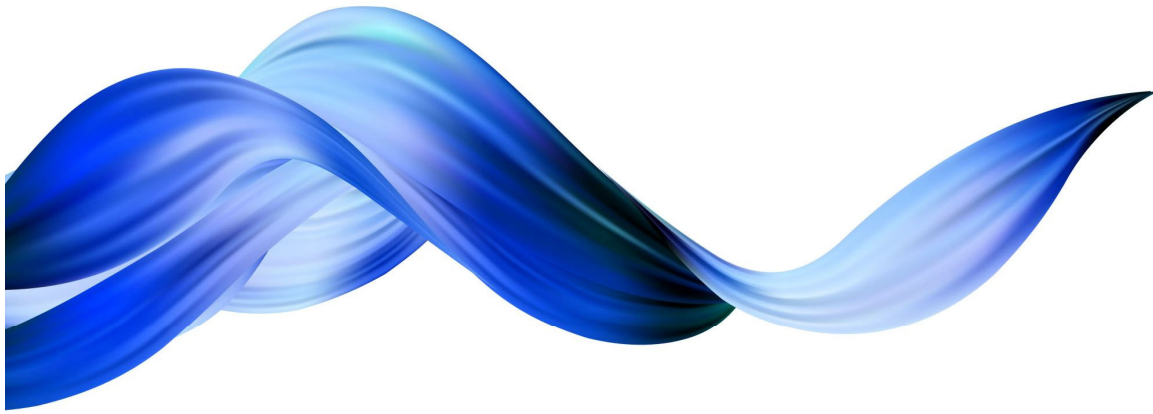
家事動線の短縮

可変性の高い住戸

多様な住戸タイプ

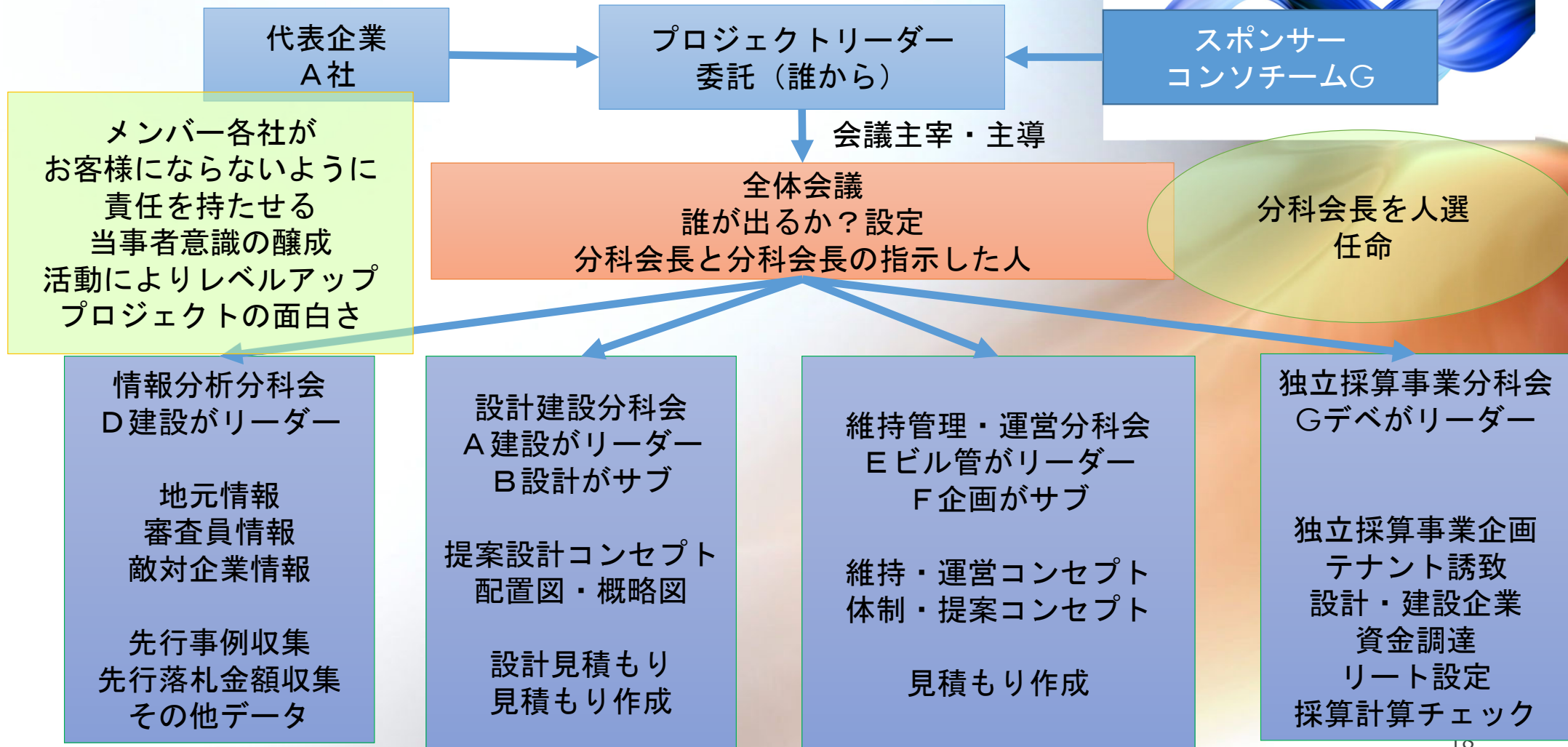
どんなことを評価したか？
まとめて抽出

(9) 外構等	屋外計画		(附属棟及び外構等の施設計画(1号棟))
- 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。	- 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。		- 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			
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			
- 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			
- 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			
- 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			
- 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			
(1) 安全性の確保			
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。	- 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、ベ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			
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。			



4. メンバーへのコンテンツ出しの指示
各コンテンツは担当企業が、1次情報出しが必要
これまでに話した情報を共有したうえで作成指示出し

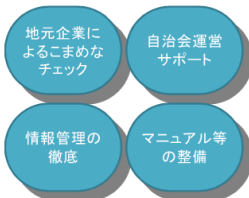
提案策定時コンソーシアム組織



安全かつ快適な施設利用

1 基本的な考え方

- ・建物や設備の日常点検を適切に実施し、入居者が日常生活を安全かつ快適に過ごすことができるように施設を維持します。
- ・維持管理業務担当者の日常巡回チェックと防犯カメラの組合せにより、施設の災害・事故防止及び不審者侵入等への警備を確実に実施し、本施設の財産と利用者の安全を守ります。
- ・業務実施にあたり予防保全を基本とし、「施設の延命化」「安全の確保」「快適な環境の保持」「美観維持」を念頭に、建築物の機能や性能の維持保全を実施します。



2 入居者の安全性の確保

1. カギの引渡し・保管

- ・各部屋のカギは、4個製作し、入居者の希望により、1～3個は入居者に渡し、1個は事業者が厳重に金庫で管理し、緊急時やカギの紛失時の対応を可能とします。
- ・マスターキーは全室開けることが出来るため、セキュリティに配慮し、原則的に緊急時以外は使用せず厳重に金庫で管理をします。
- ・各棟毎に常時、予備に5種類のシリンダー錠を準備し、退去後カギ交換を行い、新たに入居される方のセキュリティに配慮します。



<鍵の保管金庫イメージ>

2. 施設定期巡回

- ・各団地を定期的に巡回し、建物の外観点検、違法駐車の有無、共用施設用地等への不法投棄、不法看板やチラシ等の貼付や配布の監視、ごみ置き場の清掃状況の確認、対処するとともに報告を行います。
- ・不具合発生の対応に要した作業費用は、事業者および自治会での対応となるため、自治会への報告・判断・調整も事業者が行います。



<巡回点検業務イメージ>

3. 防犯カメラの設置

- ・エレベーター内や、エントランス、エレベーターホール、階段の入り口等に監視カメラを設置し、犯罪やトラブルを未然に防止します。
- ・監視カメラで撮影した映像は、事前に作成する監視映像取扱基準に基づき、保管し規定の機関を過ぎると消去します。



<監視カメライメージ>

4. 建物設備の遠隔監視

- ・水道（水質維持）、電気（防災）、エレベーターを24時間365日遠隔監視、異常発生時には直ちに警備会社・設備機器会社と連携して対応することで、早期復旧を行います。

5. 保険加入への推奨、取次

- ・各種保険の加入に関して、優良な保険企業を複数紹介、比較検討をアドバイスするサービスを行い、入居者の利便性向上も図ります。
- ・入居者に対し、万が一の災害等に対応し、安心して生活できるよう、適切な家財補償や生命保険等適切な保険加入アドバイザーサービスを実施、入居者の安全安心パートナーとして、事業期間全期間にわたり、寄り添っていきます。



<保険パンフレット例>

安全かつ快適な施設利用

3 入居者の快適性の確保

1. 相談窓口の開設

- ・本施設に付随する設備・機器の使用方法や日常での規則などについては、事業者が入居者に対して相談窓口を開設します。
- ・隣人とのトラブルや騒音問題など苦情処理を面談、電話にて受け付け、事業者が間に入ることで、入居者の快適な生活に配慮します。
- ・休日・営業時間外も緊急電話連絡窓口を開設し、24時間365日入居者に安心して生活して頂けるように対応します。



<相談窓口イメージ>

2. 自治会の連携の強化

- ・入居者による自治会に対し、事業者の豊富な経験・ノウハウにより自治会長を補佐し、自治会の活動を盛り上げるアドバイスや支援を行い、団地内の住環境を良好に維持する有効な支援を行います。
- ・集会所がある万代町、津田松原の2団地では、集会所スペースを利用したイベントの実施や定期的な会合などを提案、開催し、近隣住民との交流を含む良好なコミュニティ形成を支援します。



<自治会活動イメージ>

4 その他提案項目

1. 自治会の経理業務の代行

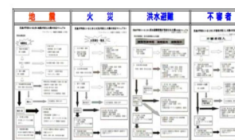
- ・共益費、ガス料金、水道料金、共用電気料金の請求・集金・支払い業務等の自治会業務を、自治会に代わって事業者が実施し、自治体の業務負担を軽減、自治会活動の円滑化を支援します。
- ・伝票の配布や相談の場などを通じて自治会役員や入居者との接触を深め、入居者と事業者と協働により、異常の早期発見やよりよい住環境整備につなげます。



<自治会経理電算イメージ>

2. 緊急時の対応マニュアル整備

- ・供用開始前に「緊急対応マニュアル」を県および市と十分協議のうえ整備し、災害などの緊急時に迅速に対応します。
- ・自治会や防火責任者と連携し、事業者の災害対応担当者が避難訓練や防災訓練の実施を支援し、柔軟な対応が取れるようにします。



<緊急時対応マニュアルイメージ>

3. 個人情報等の情報管理（情報の安全性確保）

- ・入居者の個人情報等の管理は、情報取扱規程を整備し、情報管理インフラを整備したうえで、徹底管理し、情報の安全確保を行います。
- ・使用する電算システムの使用に際しては、電算システム端末の設置場所を徹底管理、定められた担当者以外のアクセスを禁止するなどの原則はもちろんのこと、社内で定める「情報管理規程」、「機密端末取扱マニュアル」に従い、日々の業務を実施します。



<ゴミ置き場イメージ>

4. 衛生面に配慮したゴミ置場・運用

- ・ゴミ置場は、カラスや猫の被害防止や強風によるゴミの飛散を防止する収集庫式とします。
- ・ゴミ収集後は、速やかに清掃を行い、常に衛生的な環境を保持します。

安全かつ快適な施設利用

1 基本的な考え方

地元企業によるこまめなチェック

情報管理の徹底

自治会運営サポート

マニュアル等の整備

- ・建物や設備の日常点検を適切に実施し、入居者が日常生活を安全かつ快適に過ごすことができるように施設を維持します。
- ・維持管理業務担当者の日常巡回チェックと防犯カメラの組合せにより、施設の災害・事故防止及び不審者侵入等への警備を確実に実施し、本施設の財産と利用者の安全を守ります。
- ・業務実施にあたり予防保全を基本とし、「施設の延命化」「安全の確保」「快適な環境の保持」「美観維持」を念頭に、建築物の機能や性能の維持保全を実施します。

1. カギの引渡し・保管
2. 施設定期巡回
3. 防犯カメラの設置
4. 建物設備の遠隔監視
5. 保険加入への推奨、取次

大項目

中項目

小項目

入居者の安全の確保

入居者の快適性の確保

2 入居者の安全性の確保

3 入居者の快適性の確保

1. 相談窓口の開設
2. 自治会の連携の強化

4 その他提案項目

1. 自治会の経理業務の代行
2. 緊急時の対応マニュアル整備
3. 個人情報等の情報管理（情報の安全性確保）
4. 衛生面に配慮したゴミ置場・運用

大項目は審査基準の項目で決まってくることが多い

施工計画 配点17点

様式2-16	施工計画提案書	A4縦	4ページ
様式3-12	施工工程表	A3横	ページ制限なし

審査の項目

審査員はこの項目立てで点数をつけていく

施工中の近隣住民への配慮

配点4点

品質確保に向けた施工管理体制

配点4点

工期遵守の方法

配点3点

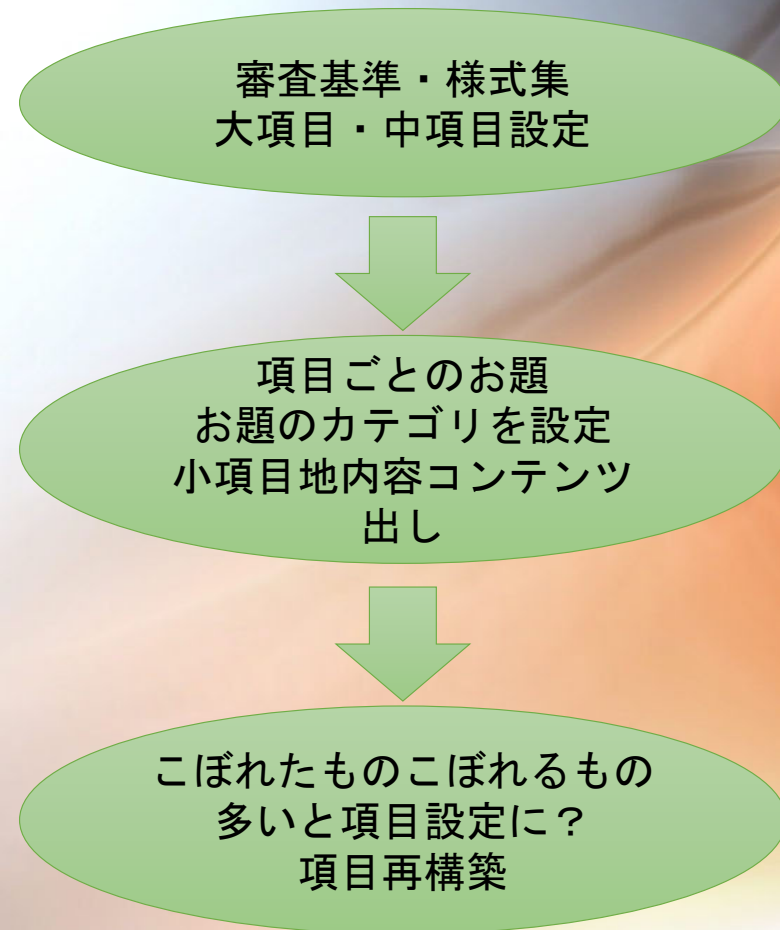
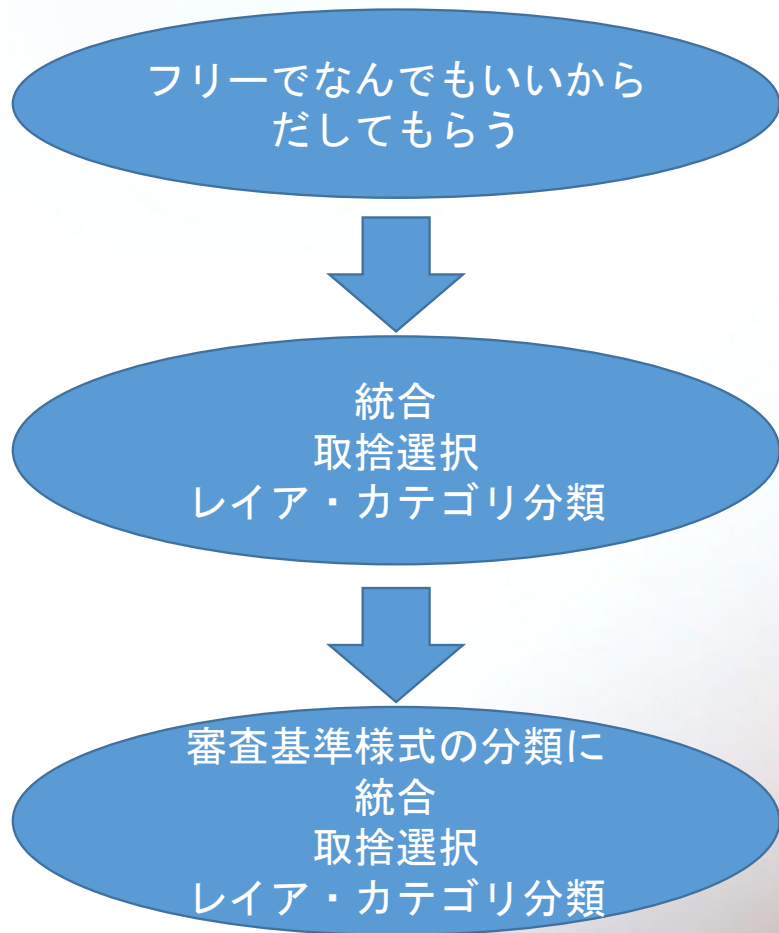
安全対策、環境への配慮等

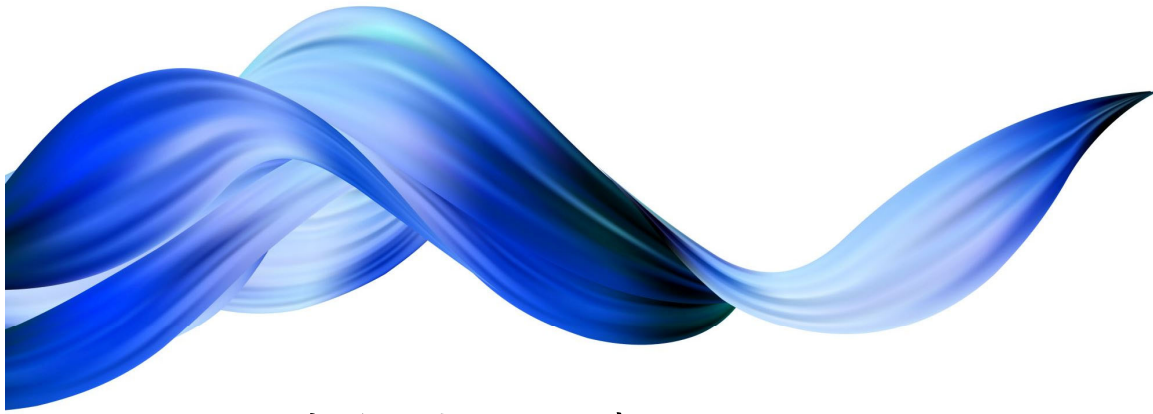
配点3点

施工体制の信頼性（市への報告体制等含）

配点3点

コンテンツ募集の2方式



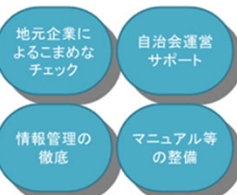


5. 様式の意匠・フォント・項目立ての素案

安全かつ快適な施設利用

1 基本的な考え方

- ・建物や設備の日常点検を適切に実施し、入居者が日常生活を安全かつ快適に過ごすことができるように施設を維持します。
- ・維持管理業務担当者の日常巡回チェックと防犯カメラの組合せにより、施設の災害・事故防止及び不審者侵入等への警備を確実に実施し、本施設の財産と利用者の安全を守ります。
- ・業務実施にあたり予防保全を基本とし、「施設の延命化」「安全の確保」「快適な環境の保持」「美観維持」を念頭に、建築物の機能や性能の維持保全を実施します。



2 入居者の安全性の確保

1. カギの引渡し・保管

- ・各部屋のカギは、4個製作し、入居者の希望により、1〜3個は入居者に渡し、1個は事業者が厳重に金庫で管理し、緊急時やカギの紛失時の対応を可能とします。
- ・マスターキーは全室開けることが出来るため、セキュリティに配慮し、原則的に緊急時以外は使用せず厳重に**金庫で管理**をします。
- ・各棟毎に常時、予備に5種類のシリンダー錠を準備し、**退去後カギ交換を行い**、新たに入居される方のセキュリティに配慮します。



<鍵の保管金庫イメージ>

2. 施設定期巡回

- ・各団地を定期的に巡回し、建物の外観点検、違法駐車の有無、共用施設用地等への不法投棄、不法看板やチラシ等の貼付や配布の監視、ごみ置き場の清掃状況の確認、対処するとともに報告を行います。
- ・不具合発生の対応に要した作業費用は、事業者および自治会での対応となるため、自治会への報告・判断・調整も事業者が行います。



<巡回点検業務イメージ>

3. 防犯カメラの設置

- ・エレベーター内や、エントランス、エレベーターホール、階段の入り口等に監視カメラを設置し、犯罪やトラブルを未然に防止します。
- ・監視カメラで撮影した映像は、事前に作成する監視映像取扱基準に基づき、保管し規定の機関を過ぎると消去します。



<監視カメライメージ>

4. 建物設備の遠隔監視

- ・水道（水質維持）、電気（防災）、エレベーターを24時間365日遠隔監視、異常発生時には直ちに警備会社・設備機器会社と連携して対応することで、早期復旧を行います。

5. 保険加入への推奨、取次

- ・各種保険の加入に関して、優良な保険企業を複数紹介、比較検討をアドバイスするサービスを行い、入居者の利便性向上も図ります。
- ・入居者に対し、万が一の災害等に対応し、安心して生活できるよう、適切な家財補償や生命保険等適切な保険加入アドバイザーサービスを実施、入居者の安全安心パートナーとして、事業期間全期間にわたり、寄り添っていきます。



<保険パンフレット例>

ヘッダーの帯の色：町のシンボル色・企業の色

サイズ設定：10.5/12/12/14/16

ナンバリング：1/1/(1)/1)/①/ア/+/(●)/・

フォント：明朝・ゴシック・

文字色：タイトル緑・協調：赤：RGB131/227/202

段組み：1段・2段

ページの枠の有無

文字部分と写真・スケッチ・図表の比率

安全かつ快適な施設利用

1 基本的な考え方

- ・建物や設備の日常点検を適切に実施し、入居者が日常生活を安全かつ快適に過ごすことができるように施設を維持します。
- ・維持管理業務担当者の日常巡回チェックと防犯カメラの組合せにより、施設の災害・事故防止及び不審者侵入等への警備を確実に実施し、本施設の財産と利用者の安全を守ります。
- ・業務実施にあたり予防保全を基本とし、「施設の延命化」「安全の確保」「快適な環境の保持」「美観維持」を念頭に、建築物の機能や性能の維持保全を実施します。

地元企業によるこまめなチェック

自治会運営サポート

情報管理の徹底

マニュアル等の整備

2 入居者の安全性の確保

1. カギの引渡し・保管

- ・各居室のカギは、4個製作し、入居者の希望により、1～3個は入居者に渡し、1個は事業者が厳重に金庫で管理し、緊急時やカギの紛失時の対応を可能とします。
- ・マスターキーは全室開けることが出来るため、セキュリティに配慮し、原則的に緊急時以外は使用せず厳重に金庫で管理をします。
- ・各棟毎に常時、予備に5種類のシリンダー錠を準備し、**退去後カギ交換を行い**、新たに入居される方のセキュリティに配慮します。



<鍵の保管金庫イメージ>

2. 施設定期巡回

- ・各団地を定期的に巡回し、建物の外観点検、違法駐車の有無、共用施設用地等への不法投棄、不法看板やチラシ等の貼付や配布の監視、ごみ置き場の清掃状況の確認、対処するとともに報告を行います。
- ・不具合発生の対応に要した作業費用は、事業者および自治会での対応となるため、自治会への報告・判断・調整も事業者が行います。



<巡回点検業務イメージ>

3. 防犯カメラの設置

- ・エレベーター内や、エントランス、エレベーターホール、階段の入り口等に監視カメラを設置し、犯罪やトラブルを未然に防止します。
- ・監視カメラで撮影した映像は、事前に作成する監視映像取扱基準に基づき、保管し規定の機関を過ぎると消去します。



<監視カメライメージ>

4. 建物設備の遠隔監視

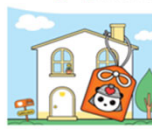
- ・水道（水質維持）、電気（防災）、エレベーターを24時間365日遠隔監視、異常発生時には直ちに警備会社・設備機器会社と連携して対応することで、早期復旧を行います。



<監視カメライメージ>

5. 保険加入への推奨、取次

- ・各種保険の加入に関して、優良な保険企業を複数紹介、比較検討をアドバイスするサービスを行い、入居者の利便性向上を図ります。
- ・入居者に対し、万が一の災害等に対応し、安心して生活できるよう、適切な家財補償や生命保険等適切な保険加入アドバイザーサービスを実施、入居者の安全安心パートナーとして、事業期間全期間にわたり、寄り添っていきます。



<保険パンフレット例>

段組み
の
イメージ行間
文字間隔
の
イメージお題と
コンテンツ
の乖離
防ぐ項目
タイトル
有無・内容

(4) 各施設の管理運営計画 ②管理運営の方針

安心・安全な管理運営

〇〇年以上、越前市でのスイミングスクール運営ノウハウを活かした管理運営

①水泳場の管理について

プール内に監視員を常時一人以上を配置し、事故への対応を迅速に行います。
繁忙期は**水泳場の利用時間を設定し**(例：1回2時間)混雑、密集をなるべく避けます
休館日 月曜定休(水泳授業は可能)
年末年始(12/28-1/3)
(GW、7/下旬-8/下旬は無休)
営業時間 10時～20時 夏季 9時～21時

利用料金(税込価格)	一般	越前市民
成人	600円	500円
高齢者	500円	400円
学生	300円	200円
障害のある方	300円(付添者無料)	
回数券、団体割引、ジム利用割引あり		



常時監視員の配置

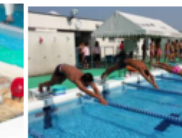
夏は水が出る
ふわふわ遊具設置

①水泳競技力の向上について

近隣市町と合同の競技会の開催、小中学校の水泳大会を行い、**市民の競技意欲**を促します
公認大会を誘致し、ハイレベルな大会を開催することで市民の水泳への関心を持ってもらいます。
他の部活やスポーツ少年団に対し、水泳による**体幹矯正**や**維持**を勧め、他の競技力向上にも寄与します。
3歳以上のジュニアレッスン、市内幼稚園、保育園、こども園を対象とした**園児への水慣れ教室**を行っていき全身運動で普段の生活と違う刺激で、脳を活性化させ想像力豊かな子供を育てます。



ジュニアレッスン



水泳大会の実施

①小学校プール授業の受け入れ体制について

水泳授業日は休館日想定の月曜も可能とし、を使用レーンを分け**一般客とのレーンの同時使用しない**ようにします。
児童の水泳の技量に合わせてメニューを分けて行い必要に応じて補助をすることですべての児童が満足のいく指導が受けられるよう配慮します。
「**泳力証**」を発行し、「頑張った賞」「上手で賞」など優秀をはっきりつけずに、更なる水泳やスポーツに対する競技意欲が湧く様に工夫します。
自社で**送迎バス運行**、学校スクールバスがある場合はスクールバスでの施設利用も可能です。



メダルでより意欲アップ



送迎バスの運行

①小学校プール授業の指導について

指導員はクラスあたり1人配置し**学校の先生も入水**いただくことで、先生に児童の様子を見て頂きながら**専門のスタッフが水泳指導**を行っていき指導員とは別に**カードを1名以上配置し**、児童の安全を守ります。
更衣室内には監視員を配置し万が一の事故にも迅速に対応します。
泳ぎ方の指導だけでなく**水の事故から身を守る指導**も行います。



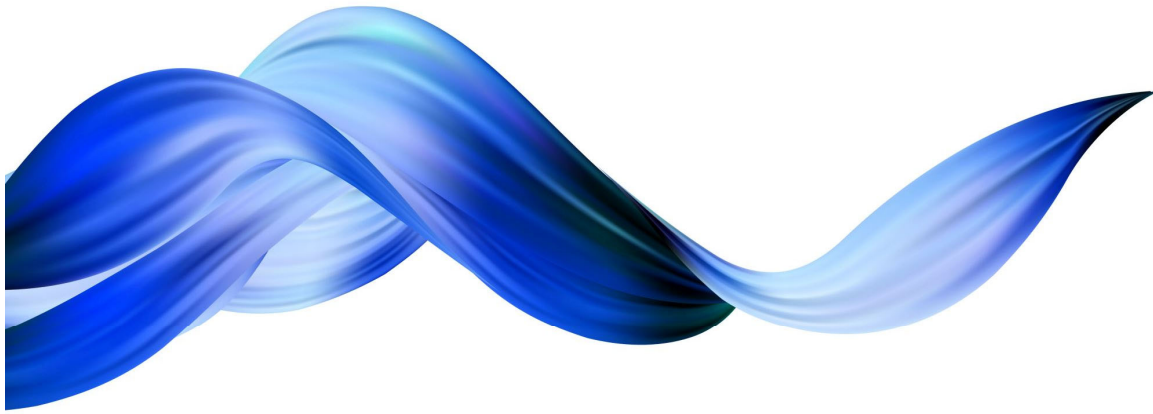
二人以上の指導員



水難事故の対応指導

①市民の健康増進について

健康診断、人間ドックの結果を踏まえた**運動の提案**、**定期的な健康相談**を行い、水泳場やジムのマシンを使った**リハビリ目的の講座の開催**、**体験受入れ**を行います。
水中歩行やアクアビクス、泳法初級を開講し、泳ぐだけではなく幅広い水泳場利用を促します。
水泳とジムの同時利用での割引、短期的な施設利用も可能とし、**幅広い人の健康増進**に寄与します



6. 様式集と審査基準にあわせ編集

事業実施計画に関する提案書

※1 主に、優先交渉権者決定基準に記載した評価項目の「事業実施計画」について、「評価項目の詳細」を参考に特に提案したい点を A4 判 4 頁以内で簡潔にまとめ、記載すること。なお、「評価項目の詳細」は例示であり、評価にあたっては、評価項目に関連する他の提案事項も評価する場合があることに留意すること。

※2 企業名等が特定されないように記載すること。

価格点分析

価格点30点：審査点162点：地域点8点
 共通70点：公営32点：地優賃60点

価格点 = $14/15 \times 30 = 28$ 点
 1億ちがって2点差くらい

地域点： $9/12 \times 4 = 3$ 点
 1社探すと0.33点 = 1社探すのは約1600万の効果

審査点：1点あげるのに5000万使える。
 融資確約あるのとないの1.5点くらい
 融資確約とる努力は75000万の効果

別紙 提案評価項目・配点表 1【全体・共通事項】（事業実施計画等）

NO	評価項目	評価項目の詳細	配点	関連様式
●事業実施計画等			23	
1	事業実施計画	資金調達の方法・確実性	3	7 2-5 2-6 2-9 2-10 2-11 2-12
		長期収支計画の妥当性・正確性	4	
		市との協力・連絡体制	4	
		代表企業、構成員の役割、責任の明確性、適切性	3	
		リスク管理体制、リスク分担	3	
		コスト縮減の考え方	3	
2	地域社会貢献度	本事業における地域社会貢献への取組	2	3 2-13 2-14
		市内企業の参加	1	

選定委員会は、次の8名の審査委員により構成される。

		氏 名	所 属	分 野
1	有識者	天神 良久	東洋大学 客員教授	建築、PPP
2		舟窪 弘	山梨県富士・東部建設事務所長	建設行政
3		世羅 徹	有限責任監査法人トーマツ	事業計画、財務、PFI
4	庁 内	天野 工	総務部長	政策、財政
5		鈴木 計充	市民生活部長	生活環境、子育て、福祉保健
6		坂本 和彦	産業建設部長	まちづくり、住宅行政
7		安藤 一洋	教育次長	教育
8		船木 正之	消防長	危機管理、防災・減災

【様式 2-5】設計・建設・関連業務費内訳書

【様式 2-6】維持管理費内訳書

【様式 2-7】自主事業施設（定期借家方式）建設費内訳書

【様式 2-8】自主事業者が市に支払う賃借料等内訳書

【様式 2-9】大規模修繕費内訳書（参考価格 A）

【様式 2-10】資金調達計画表

【様式 2-11】長期収支計画書

審査委員分析

- 天神先生：東洋大学PPP研究所 地域おこし とか
 - 建築士：研究論文：出窓、手すりの安全性 とか
 - 東洋大学紀要で論文検索 どんな主張・興味のあるところ
- 世羅さん：監査法人：財務計画・財務の確実性 とか
 - コンサルティング部門：自治体支援：可能性調査・発注支援
 - トーマツがやった案件調査 とか・支援業務の時の審査講評とか

項目設定：様式集に各ページの規定がある：4ページに展開

2-6 様式 2-12 事業実施計画に関する提案書 必須 15部 4ページ A4 縦 任意様式

大項目

中項目

小項目

別紙 提案評価項目・配点表1【全体・共通事項】（事業実施計画等）

N0	評価項目	評価項目の詳細	配点	関連様式
	●事業実施計画等		23	
1	事業実施計画	資金調達の方法・確実性	3	7
		長期収支計画の妥当性・正確性	4	
		市との協力・連絡体制	4	13
		代表企業、構成員の役割、責任の明確性、適切性	3	
		リスク管理体制、リスク分担	3	
		コスト削減の考え方	3	
2	地域社会貢献度	本事業における地域社会貢献への取組	2	3
		市内企業の参加	1	

ページ割

中項目設定

1

1

2

2

3

3

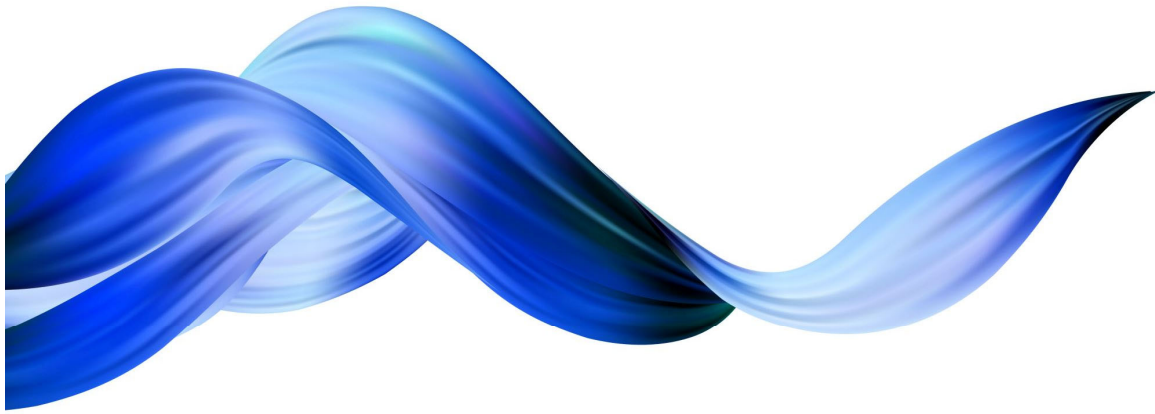
3

4

4

金融機関との綿密な協議
金融機関から融資確約書・条件規定書の確保
コンソメンバーによる緊急時支援
各年度の緊急時留保金
劣後融資（常時・緊急時）

1。金融機関関連
2。コンソメンバーによる支援
3。年度ごとの必要資金確保



7. 最後のチェック・読み合わせ

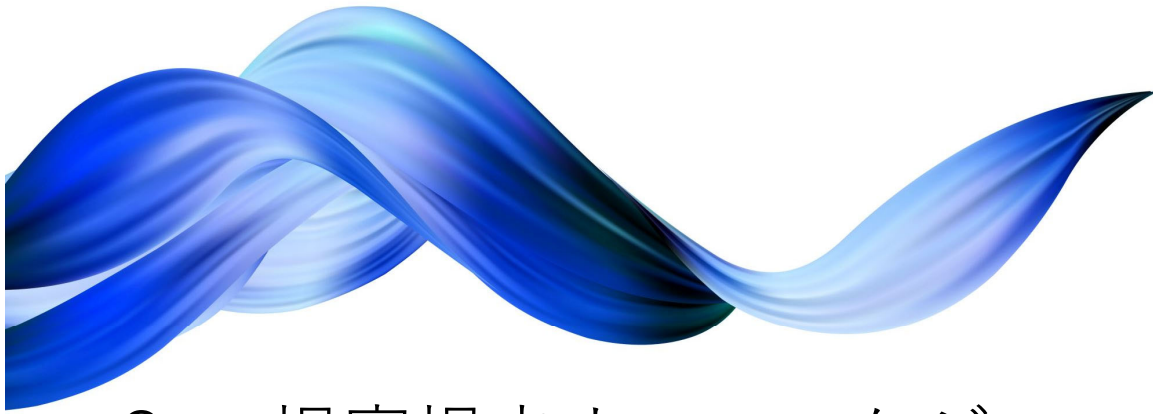
	2日	金		分科会	保険・リスク分析	金融機関協議内容確認		各分科会
10月	9日	金	◎	プロジェクト会議	提案書一部作成提示	提案書イメージ確認		
	16日	金	◎	プロジェクト会議	第3次金額集計	提案3次案提示	民間収益企業作業進捗	全員
	23日	金	◎	プロジェクト会議	第4次金額	金額と提案内容すり合わせ	提案記載内容の実現アクションの検討	全員
11月	6日	金	◎	プロジェクト会議	加算提案内容確認	提案内容と金額の整合確認		全員
	13日	金	◎	プロジェクト会議	提案書完成度合い確認	おくれ部分の対応検討		全員
	20日	金	◎	プロジェクト会議	提案素案提出	内容の確認	不足作業検討	全員
	27日	金	◎	プロジェクト会議	第4次積算・レベルB	提案素案提出	必要写真・スケッチ	全員
	30日	月		スケッチ・CG発注開始				設計企業・アドバイザー
12月	4日	金	◎	金額第5次積算	各社積算確認・レベルA-			可能な限り全員
	5日	土	◎	これまでの進捗・作業内容と方向性討議・スケジュール・コンセプトなど見直し				第1回ミニ合宿
	6日	日	◎					
	7日	月	◎	金額上限案策定	見積第5次集計	銀行との打ち合わせ設定	銀行への説明内容確定	代表企業
	11日	金	◎	図面集第1次チェック	図面集全員チェック	提案との整合性	図面集意匠チェック	可能な限り全員
	21日	月	◎	提案金額第6次案	金額見直し会議・レベルA	提案作成費用精算（過不足清算）		各社1名決定権者
	25日	金	◎	図面集第2次チェック		提案との整合性	図面集意匠チェック	
1月	7日	木	◎	提案書案完成	提案書案完成版			各社可能な人
	8日	金	◎	金額確定会議	提案金額確定			可能な限り全員
	9日	土	◎					最終合宿
	10日	日	◎					
	11日	月	○	提案最終確認	投影して読み合わせ			可能な人全員
	12日	火	○	提案最終確認	投影して読み合わせ			可能な人全員
	13日	水		提案完成・印刷入稿日				
	中旬	金		提案提出日				0

赤枠のころ：提案提出3週間前くらいのころ

- 提案書はイメージと大項目・中項目タイトルが入ってるくらい
 - コンテンツの流し込み・必要な図表・写真・イラスト・スケッチなどの手配
 - 金額見積もりの確定に向け（3次積算集計・4次・5次集計と訂正・修正を進める）
 - 施設整備費内訳書・維持管理内訳書の数字修正を繰り返す。
 - 長期収支表の計算式の完成へ・仮の数字で検証を繰り返す。
 - 施設整備費内訳書・維持管理内訳書が変更になれば、自動的に長期収支が変更になるように
-
- 金額部分は、いじるのは、施設整備費内訳書と維持管理内訳書になるように
 - 変更がありそうな、金利などは、別表に整理、そこから参照した長期収支表にしておく

青杵のころ：提案提出1週間くらいのころ

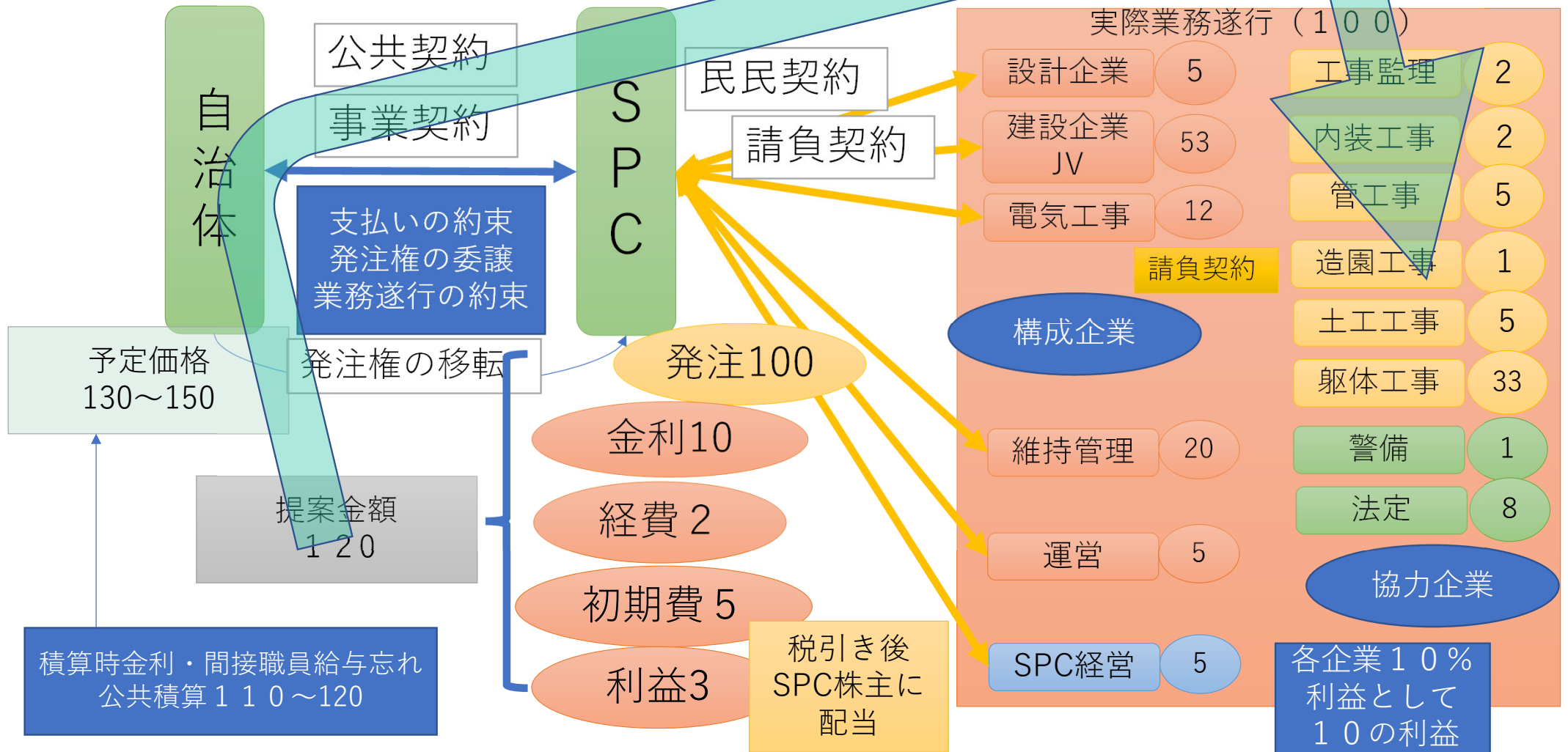
- 印刷屋さん、試し刷り（特に図面）、ファイルのデザイン・色・製本うちあわせ
- 提案書は素案ベースは完成：
- コンテンツの差し替え・修正・必要な図表・写真・イラスト・スケッチなどの変更・手直し
- 金額はほぼ確定（長期収支表シミュレーションしながら、必要な金額微調整）
- 施設整備費内訳書・維持管理内訳書の数字低減努力：増加はもう認めない感じで。
- 長期収支表の計算式の完成へ・ほぼ提案金額の数字でシミュレーション・点数分析。
- この1週間はほぼ合宿
 - 会議室準備：占有することになる。最新版プリント・コピーが自由に取れる。できたページは壁に貼る。
 - 食事場所などの情報・弁当手配・飲み物手配
 - プロジェクターと大画面。：完成資料：映して、部屋にいる人みんなで読み合わせ・チェック
片っ端から実施していく。完成版ファイルに最新版は入れておく
 - 都合があう人は、可能な限り部屋にはいり、読み合わせ・提案書チェックに付き合う
 - 印刷屋さんに出す直前までチェックする

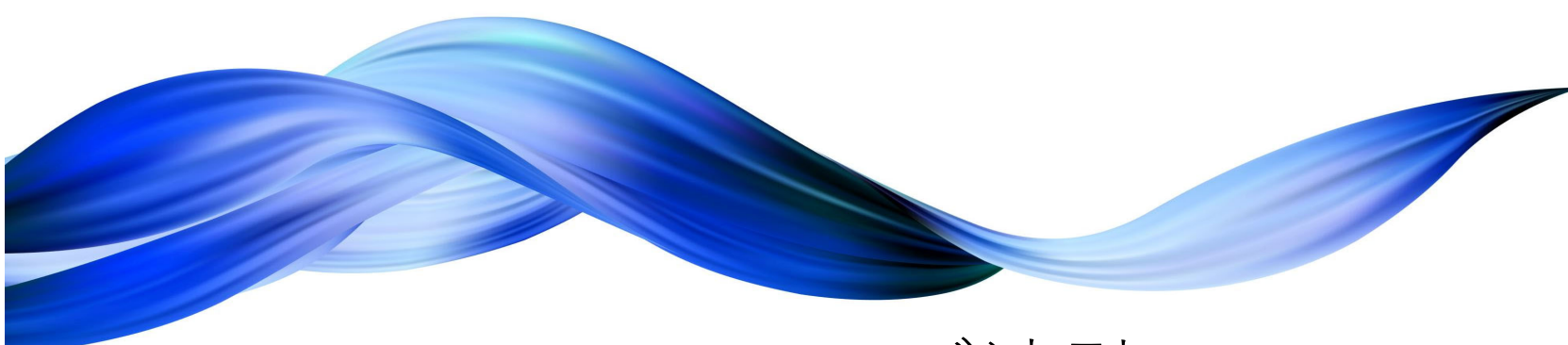


8. 提案提出までのスケジュールと作業納期

目的： 会議日程の確定（必要な人が必要な会議に）
必要なときに必要な作業を終了させる
今、何をしなければならないか明確に
不要不急のことをしないで！メリハリ！

事業のお金の流れと契約の種類：エンド企業受取額 100 想定





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