

久住第二小学校跡地利活用に係る事業者募集要項

1 事業提案募集の趣旨

旧久住第二小学校は、明治6年に開校して以来、136年間地域のシンボルとして親しまれてきましたが、児童数の減少等に伴い、平成23年3月末に久住第一小学校と統合し、閉校になりました。

市では、現在使用していない旧久住第二小学校の校舎等（以下「学校跡地」とする。）を有効に活用し、地域の活性化やコミュニティ機能の維持を図るため、現存する校舎や体育館等を一体的に活用する事業者を幅広く募集します。

2 募集のつくりと選考について

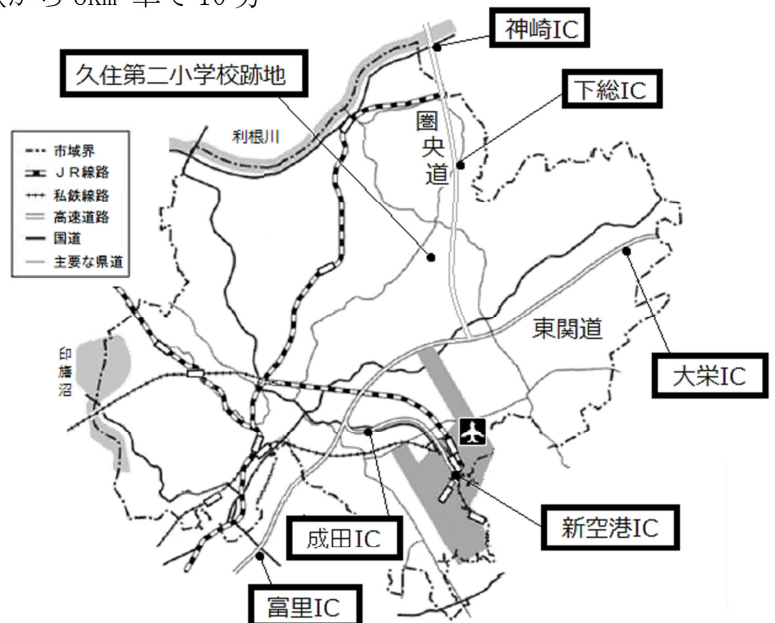
本件は、民間事業者が市有財産を借り受けて民営の施設を設置することについて、事業者を募集し、利活用の提案内容により選考するものです。事業者が事業計画を立て、施設整備を行い、事業を運営する提案について募集します。

事業の優先交渉権者の決定にあたっては、公募型プロポーザル方式により選定し、審査の結果、最も優れた提案を行った者を優先交渉権者とします。審査は、書類審査（一次審査）とプレゼンテーション審査（二次審査）があります。

優先交渉権者は、市との間で、賃貸借契約及び使用貸借契約の締結並びに必要な手続きを行った後に事業に着手するものとします。

3 施設の概要

- | | |
|------------|--|
| (1) 名称 | 旧久住第二小学校 |
| (2) 所在地 | 成田市大室 680 |
| (3) 敷地面積 | 11,204 m ² （うち借地部分 684 m ² ） |
| (4) 区域区分 | 市街化調整区域 |
| (5) 接道 | 東側で幅員 11.6 メートルの市道「5-42 野毛平大室線」に接道 |
| (6) 交通アクセス | 成田国際空港から 10km 車で 18 分
圏央道 下総 IC から 4km 車で 8 分
東関東自動車道 大栄 IC から 13km 車で 20 分
J R 成田線 久住駅から 6km 車で 10 分 |



(7) 主な建築物

	構造・階層	延床面積	建築年度	IS値	備考
校舎	RC 2階	1,796 m ²	昭和 46	0.76	平成 10 年耐震補強工事実施
体育館	RC 1階	758 m ²	昭和 55	0.62	
プール	25m×15m		昭和 47		

(8) 主な設備

動作確認なし。設備詳細は説明会で配布する建築図面等によりご確認ください。

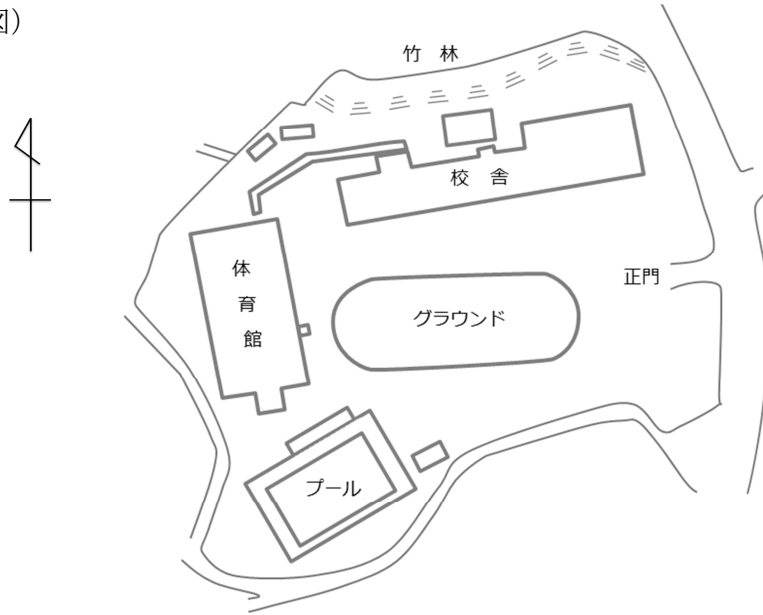
	設置状況, 規格等	備考
①電気	高圧電力, キュービクル 1 基	平成 12 年キュービクル入替工事
②上水道	井戸 (小規模専用水道) 受水槽 20 m ³ , 高架水槽 6 m ³	漏水のため平成 24 年に体育館専用に取り替え, 校舎には配水していません。漏水箇所不明。
③汚水処理	単独全ばっき 105 人槽 (体育館及び校舎), 小型合併流調嫌気好気循環ろ床 5 人槽 (プール)	事業者の責任において, 関係法令に基づいた設備を検討し設置してください。
④雨水処理	雨水調整施設等なし	事業者の責任において, 関係法令に基づいた設備を検討し設置してください。
⑤ガス	プロパンガス (ガス本体は撤去済み)	火気使用については事業者の責任において, 関係法令に基づいた設備を検討し設置してください。使用についてはガス事業者にお問合せください。
⑥給湯器	配膳室 1 基	
⑦空調設備	冷暖房完備	平成 3 年に空調機能回復工事実施。
⑧消防設備	消火器 [Ⓐ] , 屋内消火栓設備 [Ⓐ] , 自動火災報知設備 [Ⓐ] , ガス漏れ警報設備 [Ⓐ] , 非常放送設備 [Ⓐ] , 誘導灯 [Ⓐ] , 防排煙制設備 [Ⓐ]	各事業者の責任において, 関係法令に基づいた設備を検討し, 再利用や新規設置してください。
⑨通信設備	電話回線 [Ⓐ] , インターネット回線 [Ⓐ] , 無線 LAN [Ⓐ] , ケーブル TV [Ⓐ]	電話回線は機械警備に使用しています。
⑩機械警備	パッシブセンサー (熱感知)	現在も警備を継続しています。機器の引継可, 希望しない場合は市で回収します。

(9) 特記事項

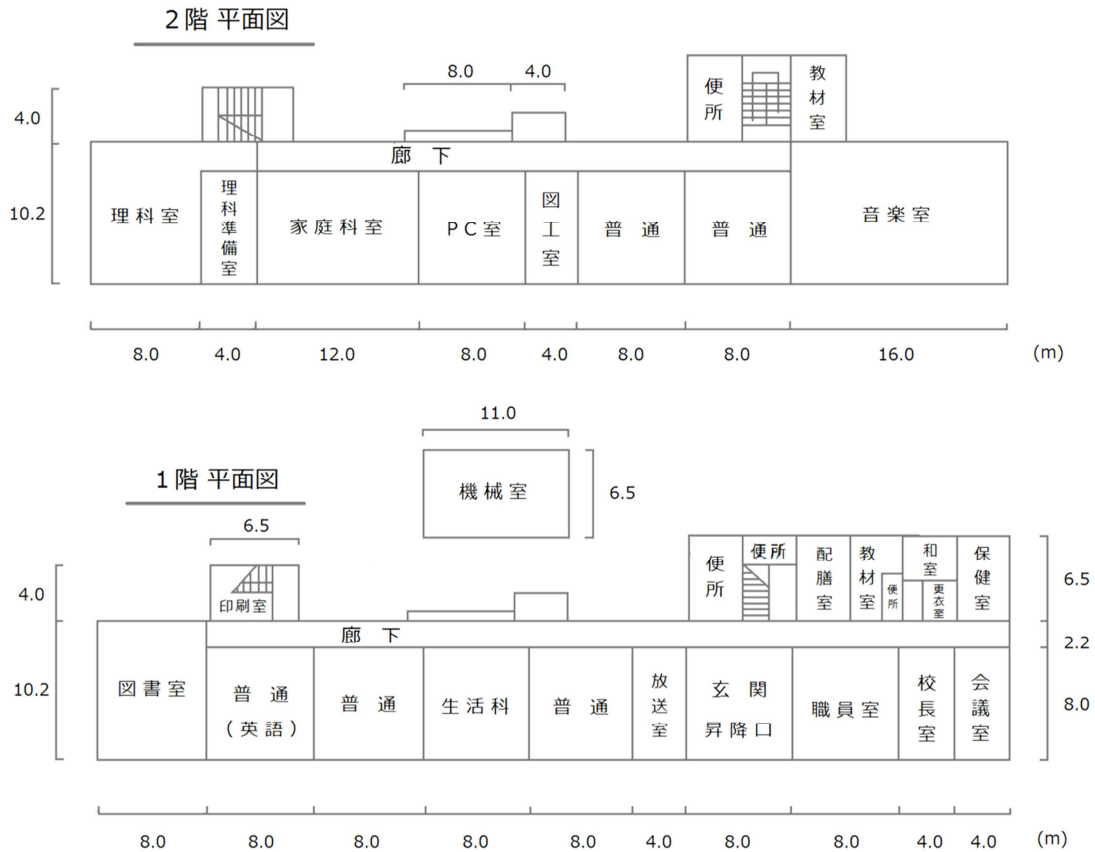
- ア. 施設は閉校時の状態のままとなっています。平時は利用されていません。
- イ. 旧久住第二小学校は, 指定緊急避難場所 (グラウンド), 自主避難所 (体育館), 選挙投票所 (体育館) に位置付けられています。
- ウ. 敷地内 (フェンス外側) にスクールバスの転回場があります。
- エ. 敷地内に, 大室地区の共同受信施設及び東京大学の地震計があります。
- オ. 埋蔵文化財包蔵地に該当しません。
- カ. アスベスト含有調査により, 体育館外壁のリシン吹き付け材からアスベストが検出されています。

- キ. キュービクルにPCB汚染物として高圧コンデンサ2台を保管しています。市で処分するまで据置きとします。
- ク. 地籍調査未実施です。活用に当たっては、今後、市が外周及び敷地内民有地について測量を行い、実測面積での契約となります。
- ケ. 校舎及び体育館は、建築基準法による検査済証の交付を受けています。
- コ. 校舎のコンクリート圧縮強度は260.4kgf/cm²（平成8年度試験）でした。

(建物配置図)



(校舎見取り図)



4 利活用事業提案の諸条件

(1) 参加資格

本事業提案のプロポーザルに参加できる者は、次の要件をすべて満たすものとします。

- ① 法人格を有する単体の事業者又は複数の事業者によって構成されるグループであること。又は、本事業の実施にあたり法人格を取得する予定の団体であること。
- ② 提案施設の設計・建設及び契約期間中に継続して管理運営ができる十分な資金力と経営能力、優れた企画力を有し、かつ、提案事業について過去の経歴及び実績並びに社会的信用を有する者であること。
- ③ 市が主催する現地見学に、提案事業の建築設計に携わる者とともに参加すること。
- ④ 本募集要項の募集開始の日（平成 28 年 12 月 12 日）から決定の日までに、成田市建設工事請負業者等指名停止措置要領（以下「措置要領」という。）の規定により、指名停止措置（措置要領制定以前の成田市建設工事指名業者選定基準の規定による指名停止措置を含む。）、又は成田市契約に係る暴力団対策措置要綱の規定による入札参加除外を受けていない者。
- ⑤ 地方自治法施行令第 167 条の 4 の規定のほか、次の各号に該当しない者。
 - ア 手形交換所による取引停止処分を受けて 2 年間を経過しない者又は本事業の募集開始日 6 か月以内に手形、小切手を不渡りにした者。
 - イ 会社更生法の適用を申請した者で、同法に基づく裁判所からの更生手続開始決定がされていない者。
 - ウ 民事再生法の適用を申請した者で、同法に基づく裁判所からの再生手続開始決定がされていない者。
- ⑥ 本募集要項の募集開始の日（平成 28 年 12 月 12 日）現在において、国税、都道府県税及び市税を滞納していない者であること。
- ⑦ 成田市暴力団排除条例第 2 条に規定する暴力団又は暴力団員、暴力団員等を構成員としていないこと。

(2) 提案事業に求める事項

- ア. 応募者が、施設の改修計画を立て、整備・維持管理し、事業を運営する提案であること。
- イ. 現存する校舎や体育館を活用した提案であること。
- ウ. 事業の継続性が高いこと。
- エ. 産業振興や福祉の向上、雇用促進、その他住民サービスの向上等、地域活性化に資する事業であること。
- オ. 事業所の開設及び施設の改修・運営にあたっては、都市計画法や建築基準法、消防法等の関係法令、条例等を遵守すること。
- カ. 選挙のある時には投票所開設のため施設の一部を一般開放すること。
- キ. 災害時にはグラウンドを指定緊急避難場所として一般開放すること。
- ク. 敷地内の記念碑や記念樹をなるべく残すような活用方法とし、移設する場合は移設費用及び現状復帰費用を事業者がもつこと。

(3) 契約の方法

土地は賃貸借契約とし、建物は使用貸借契約とします。

建物の契約については、市と事業者で仮契約の状態まで整えたのちに、契約内容を市議会に諮り、承認により本契約となります。

敷地内の個人所有地については、市から事業者への転貸となります。

(4) 貸付条件

貸付条件は、市と事業者（優先交渉権者）が協議のうえ、別途、契約書により定めるものとします。以下に基本的な市の考え方を示しますが、事業者の提案内容や協議によって変更となる場合があります。

ア. 対象施設

校舎、体育館、プール及び土地について、一括貸付を原則としますが、提案内容により、一部貸付を認めることもあります。

プールについては、使途がない場合は市で解体撤去します。

イ. 契約期間

契約期間は、契約締結日から10年とします。ただし、市及び事業者のいずれからの特段の申し出が無い場合は、契約を更新することができるものとし、以後同様とします。また、提案内容により、長期契約を認めることもあります。

ウ. 賃貸借料

建物については、無償とします。

土地については、有償とし、賃貸借料は、市が定める基準額を最低価格として、提案された価格を基に定めることとします。市が定める賃貸借料基準額は、年額190円/㎡とします。

なお、提案内容が「成田市財産の交換、譲与、無償貸付け等に関する条例」に該当するときは、無償又は時価よりも低い価額で貸し付けることができます。

【参考】 近傍地価格 5,273円/㎡

エ. 引き渡しの状況

現況での引き渡しの基本となります。

オ. 瑕疵担保責任

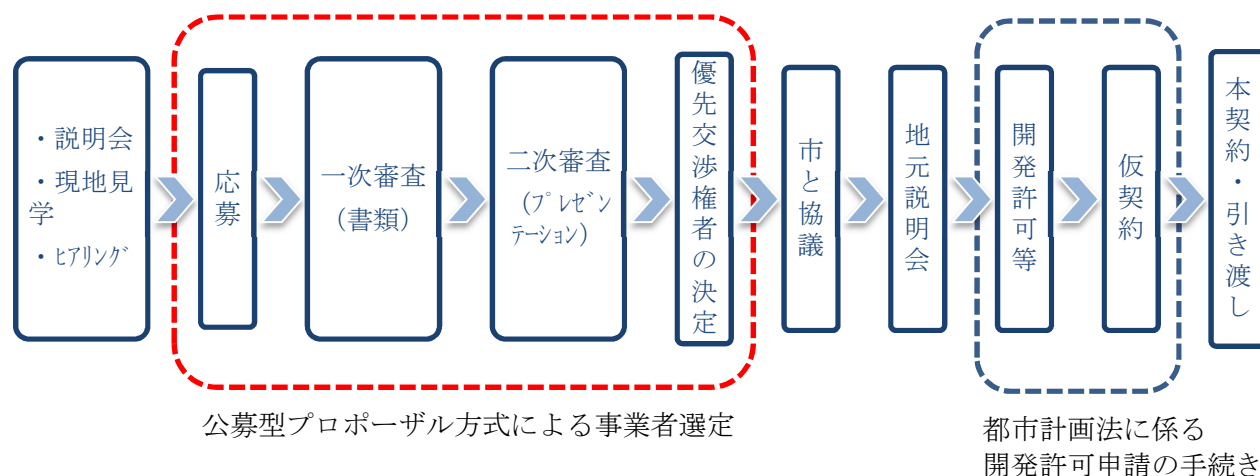
契約締結後に、本物件に隠れた構築物等が発見された場合、また、数量の不足その他隠れた瑕疵があっても、市は貸主としての瑕疵担保責任を負いません。

カ. 貸付契約において事業者が負担する費用

- ① 契約に要する費用
- ② 建物等の修繕、更新、改修に係る工事や用途変更に係る費用
- ③ 調整池等の設置に係る費用など開発審査に要する費用
- ④ 光熱水費及び施設の維持管理費等に要する費用（初年度分は引渡日以降）
- ⑤ 建物保険料
- ⑥ 事業期間中における破損等に係る修繕費用
- ⑦ 敷地に存在する樹木等の維持管理に要する費用
- ⑧ 原状回復に係る費用

※ 事業者の申し出により契約を解除する場合は、事業者が建物等に投じた費用の一切を市に請求することはできないものとします。

(参考) プロポーザルから契約締結までの流れ



5 応募方法

(1) 募集要項の配布について

本要項については、平成 28 年 12 月 12 日(月)から担当窓口 (市役所 3 階企画政策課) で直接配布するほか、本市ホームページからダウンロードできます。

(<https://www.city.narita.chiba.jp/sisei/sosiki/kikaku/index0003.html>)

(2) 応募手続きについて

本要項をよくお読みいただき、プロポーザルへの応募を希望される事業者向けに開催する説明会、現地見学、個別ヒアリングにご参加ください。

なお、応募は「参加表明書【様式 2】」の提出をもって正式な申込みとします。

ア. 説明会の開催

事業者向け説明会を平成 28 年 12 月 22 日(木)に実施します。本要項の補足説明や図面等を配布しますので、応募を希望される事業者は必ず参加してください。日程の都合が合わない場合はご相談ください。

説明会への参加申し込みは、12 月 20 日(火)までに、様式集の「説明会参加申込書【様式 1】」に必要事項を記入し、事務局 (kikaku@city.narita.chiba.jp) に Eメールでお申込みください。

イ. 現地見学の実施

現地見学を平成 28 年 12 月 26 日(月)～27 日(火) に実施します。カメラ等による撮影可とします。

応募を希望される事業者は、必ず提案事業の建築設計に携わる者とともに参加してください。日程の都合が合わない場合はご相談ください。

ウ. 個別ヒアリングの実施

事業者ごとの個別ヒアリングを平成 29 年 1 月 10 日(火)～11 日(水) に実施します。応募を希望される事業者は必ず出席してください。日程の都合が合わない場合はご相談ください。

ヒアリングは、応募者のプランニングのために実施するものです。別に定める選定審査委員会委員は同席せず、評点には一切影響しません。

また、応募者間の公平性を担保するため、ヒアリング中の質疑応答は記録し、後日、一般的な事柄について抜粋したものを全応募者に公表します。

(3) 質問及び回答

ア. 面談による質疑応答

説明会及び現地見学、個別ヒアリングで質疑応答の時間を設けます。技術的な質問については即時回答できませんので、現地確認後に画像等を添えて「質問書【様式9】」により質問してください。

イ. 書面による質疑応答

上記以外では、平成29年1月12日(木)～20日(金)までを質問受付期間とします。質問書【様式9】による質問のみ受け付けます。質問書は、郵送又はEメールで事務局へ送付してください。電話や窓口での質疑には応じられませんので、ご了承ください。

ウ. 質問に対する回答

質問に対する回答は本市ホームページで公表します。回答の公表をもって、本要項の修正又は追加として、本要項と同様に扱うものとしします。受付期間中であっても、整理できたものから随時公表する予定です。

なお、質問内容も原文のまま公表しますので、アイディア保護等の観点から公表に支障のある内容についてはご注意ください。質問者の所属氏名等は公表しません。

また、単なる意見の表明と解されるものについては回答しないことがあります。

(4) スケジュール

現段階において想定するスケジュールは次のとおりです。各法令を所管する行政窓口への相談は、それぞれの事業者で適宜進めてください。

内 容	日 程
募集要項の配布	平成28年12月12日(月)から
事業者向け説明会及び図面等の配布	平成28年12月22日(木)
現地見学	平成28年12月26日(月)～12月27日(火)
個別ヒアリング	平成29年1月10日(火)～1月11日(水)
質問書の受付	平成29年1月12日(木)～1月20日(金)
提案書(一次審査)の受付	平成29年2月1日(水)～2月3日(金)
一次審査の結果通知発送	平成29年2月20日(月)頃
応募状況と一次審査の結果について 地元報告(事務局による中間報告)	平成29年2月下旬
提案書(二次審査)の受付	平成29年3月9日(木)～3月10日(金)
プレゼンテーション審査(二次審査)	平成29年3月16日(木)
優先交渉権者の決定通知発送	平成29年3月24日(金)頃

6 応募書類の提出

(1) 提出書類

提出書類は、指定の様式に基づき作成してください。その他必要と認める場合には、下記以外の書類等の提出を求める場合があります。

提出書類	提出部数	提出期限
I. 説明会への参加申込み		
①説明会参加申込書【様式1】	1部	12月20日(火)
II. 応募の意思表示		
②参加表明書【様式2】	1部	平成29年 1月6日(水)
III. 提案書(一次審査)		
③事業者概要書【様式3】 ※添付書類 ・定款, 規約, 会則等その他これらに類する書類の写し ・団体等紹介パンフレット等 ・県税, 市税, 法人税, 消費税及び地方消費税の納税証明書(滞納がないことを証する書面で, 発行後3か月以内の原本) ・法人の場合は, 法人登記履歴事項全部証明書(発行後3か月以内の原本) ・決算書 ④企画提案書【様式4, 5, 6】 ⑤借受希望価格書【様式7】 ⑥資金計画書【様式8】	各13部 (原本1部, 写し12部) CD-R 1枚	平成29年 2月1日(水) ~2月3日(金) 受付は平日の 9時00分から 17時00分まで
IV. 提案書(二次審査)		
⑦プレゼンテーション資料 (様式自由, 投影機使用の場合はスライド資料) ※提案書は事前に審査委員に配布します。二次審査では, ③事業者概要書, ④企画提案書, ⑤借受希望価格書, ⑥資金計画書についても審査対象となります。	各13部 (原本1部, 写し12部) CD-R 1枚	平成29年 3月9日(木) ~3月10日(金) 受付は平日の 9時00分から 17時00分まで

(2) 書類の体裁

提案書は13部(原本1部, 写し12部)すべてについて, 1部ずつ左上をクリップでまとめたうえ, 左側に2穴パンチを施し, 右側にインデックスを付してください。

また, 提案書と同じ内容の電子データ(PDFファイル)をCD-R1枚に記録して, 書類とともに提出してください。

(3) 提出方法

担当窓内（成田市役所本庁舎3階企画政策課）まで持参又は郵送とします。郵送する場合には配達証明付書留郵便とし、受付期限までに必着とします。郵送の場合には事前に郵送提出の旨を市担当まで連絡してください。

(4) 使用する言語、通貨及び単位は、日本語、日本国通貨、日本の標準時及び計量法（平成4年法律第51号）に定める単位としてください。

(5) 応募書類等提出後の内容変更及び差替えは原則として認めません。ただし、やむを得ない事情があると市又は選定審査委員会が判断した場合には、内容変更及び差替えを認めることがあります。

(6) 提出された事業提案書等は、返却しないものとします。

7 審査と評価方法について

(1) 一次審査（書類審査）

本要項に基づき、参加条件に対する適合の可否について書類審査を行います。参加条件は、前述の**4 利活用事業提案の諸条件**に記載のある条件とし、書類審査は選定審査委員会が行います。

なお、審査結果については、応募者全員に対し、郵送にて書面で通知します。

(2) 二次審査（提案事業のプレゼンテーション審査）

一次審査を通過した事業者の提案について、プレゼンテーション審査を行います。

提案事業の評価は、選定審査委員会が行います。提案事業のプレゼンテーションにより、各審査委員が点数評価したものを合計し、最も合計点が高い者を優先交渉権者とし、二番目に評価が高い者を次点交渉権者とします。

また、評価の結果、最高点の者が複数あった場合には、選定審査委員会の協議により、優先交渉権者を選定します。

なお、選定審査委員会において、提出された提案が適格でないと判断した場合には、優先交渉権者及び次点交渉権者を選定しない場合があります。

(3) 審査結果の公表

提案事業の評価結果については、市のホームページで公表するほか、プレゼンテーション審査の参加者に対して、郵送で通知します。

なお、評価の経緯及び結果についての異議の申し立ては受け付けません。

(4) 評価項目

選定審査委員会の委員は、提案事業について、次の項目を評価するものとします。

提案事業のコンセプトと内容（事業コンセプトの卓越性、提案内容の社会貢献度、地域社会との調和）、事業計画と施設整備計画（事業計画の実現性・具体性、事業の安定性・継続性、施設整備の確実性）、加点点評価項目、借受希望価格。

◆加点点評価項目について

久住第二小学校跡地の活用方法について、平成23年度より地域の方々が検討会議や推進委員会を開催し、先進事例の視察やアンケート調査を行い、話し合いを重ね、9つ

の提案として取りまとめられています。

下記9項目について盛り込まれた提案には、加点点評価することとします。

- ① 地域の人が利用できる温浴施設又はシャワー設備を備えた施設。
- ② なるべく既存遊具が保全され、敷地内で小さい子や小学生が外遊びできる場所。
- ③ 農産物直売所の併設（地元の農産物を取り扱う売店）。
- ④ 研修室や市民がくつろげる一般開放スペース（部屋）のある施設。
- ⑤ 地域の歴史や自然の資料の展示スペースや学習室のある施設。
- ⑥ 地域雇用（草刈り管理など）。
- ⑦ 一般開放された健康づくりのためのウォーキングコースの併設。
- ⑧ 市民が利用できる喫茶コーナーや休憩室を備えた施設。
- ⑨ 選挙の投票所や、災害時には避難所に使える施設。

（5）選定審査委員会の委員構成

委員会の委員は、別に定める「久住第二小学校跡地利活用事業に係る公募型プロポーザル実施要領」により、市職員2名、地域代表2名、有識者2名とします。

8 地域説明会

優先交渉権者は、提案事業の内容について、地域住民等への説明会を開催するものとします。開催日時及び場所等については、市と協議を行うこととします。

9 失格事項

次の条件のいずれかに該当する場合には失格となることがあります。

- （1）提出書類等が本要項の記載方法及び提出方法等に適合しない場合
- （2）虚偽の内容が記載されている場合
- （3）その他、本要項に違反すると認められた場合
- （4）選考の公平さに影響を与える行為があったと認められる場合
- （5）プレゼンテーション・ヒアリング以外の場において、直接、間接を問わず、審査委員との接触があったと認められる場合

10 辞退について

参加表明書提出後に辞退する場合は、「参加辞退届【様式10】」に辞退の理由を明記し、平成29年3月1日（水）までに事務局まで、持参又は郵送してください。

11 その他

- （1）本事業提案への参加に必要な費用は、全て応募者の負担とします。
- （2）提案事業等の内容については、公表する場合があります。
- （3）市の総合計画や統計資料など市政に関する各種資料については、市のホームページ（<http://www.city.narita.chiba.jp/>）などを利用できるので、応募者の責任と負担により積極的に活用してください。
- （4）優先交渉権者等に選定されたことにより、各種許認可等の審査が免除されるものではありません。関係法令、条例等の適用については、事業者自らの責任で関係機関に確認のうえ、適切に対応してください。
- （5）本要項に定めるもののほか、必要な事項については、市の指示に従ってください。

1 2 事務局

成田市 企画政策部 企画政策課 資産経営係

〒286-8585 成田市花崎町 760

TEL : 0476 (20) 1500 FAX : 0476 (24) 1006

E-mail : kikaku@city.narita.chiba.jp