

久住第二小学校跡地利活用に係る事業者募集要項

平成29年9月

成田市

目 次

1	事業提案募集の趣旨	1
2	募集のつくりと選考について	1
3	施設の概要	1～3
4	利活用事業提案の諸条件	4
	(1) 参加資格	
	(2) 提案事業に求める事項	
	(3) 契約の方法	
	(4) 貸付条件	5
	ア. 対象施設	
	イ. 契約期間	
	ウ. 賃貸借料	
	エ. 引き渡しの状況	
	オ. 瑕疵担保責任	
	カ. 貸付契約において事業者が負担する費用	
5	利活用の制約等について	6
	(1) 市街化調整区域における規制	
	(2) 構造上の制約	
	(3) 供給処理（上水，下水，電気及び電話，ガス）	
	(4) 埋蔵文化財調査	7
	(5) 看板等の設置や景観への配慮について	
	(6) 投票所の設置について	
	(7) 避難場所・避難所について	
	(8) 敷地内の立木及び記念碑について	
	(9) 敷地内の遊具について	
	(10) プールについて	
	(11) 問合せ先について	
	(12) その他	
6	応募方法	8
	(1) 募集要項の配布について	
	(2) 応募手続きについて	
	ア. 説明会・現地見学会の開催	
	イ. 図面等の貸与について	

ウ. 都市計画法に係る相談	
エ. プロポーザル参加申込みについて	9
オ. 個別ヒアリングの実施	
カ. 各事業者の設計技術者による現地確認について	
(3) 公募スケジュール	
7 応募書類の提出	10
(1) 提出書類と期限等	
(2) 書類の体裁	
(3) 提出方法.....	11
(4) 書類に使用する言語等について	
(5) 書類の差替えについて	
(6) 書類の返却について	
8 質問及び回答.....	11
(1) 面談による質疑応答	
(2) 書面による質疑応答	
(3) 質問に対する回答の方法	
9 地域説明会	11
10 審査と評価方法.....	12
(1) 一次審査（書類審査）	
(2) 二次審査（プレゼンテーション審査）	
(3) 審査結果の公表	
(4) 評価項目と配点 ◆加点評価項目について	
(5) 選定審査委員会の委員構成	
11 失格事項.....	13
12 辞退について.....	13
13 その他.....	13
14 事務局.....	13
(様式集)	様式 1～様式 12

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

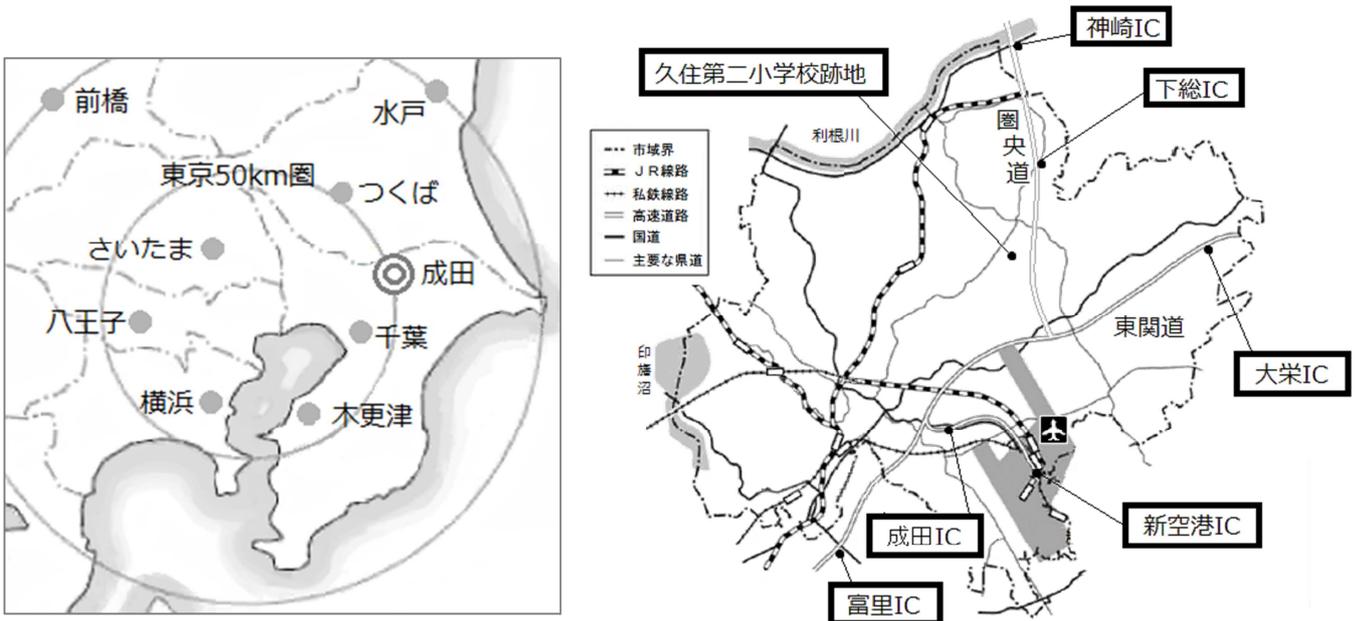
本件は、民間事業者が市有財産を借り受けて民営の施設を設置することについて、事業者を募集し、利活用の提案内容により選考するものです。事業者が事業計画を立て、施設整備を行い、事業を運営する提案について募集します。

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 11,323.51㎡（一部借地有り）
- (4) 区域区分 市街化調整区域（地区計画を策定する場合は「非住居系開発誘導型」の用途制限による）
- (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
JR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	1,788.3 m ²	昭和 46	0.76	平成 10 年耐震補強工事实施
体育館	RC 2階	963.87 m ²	昭和 55	0.62	2階はギャラリーのみ
プール	25m×15m		昭和 47		

(8) 主な設備

動作確認なし。設備詳細はプロポーザル期間中貸与する建築図面及びエンジニアリングレポート、現地見学によりご確認ください。

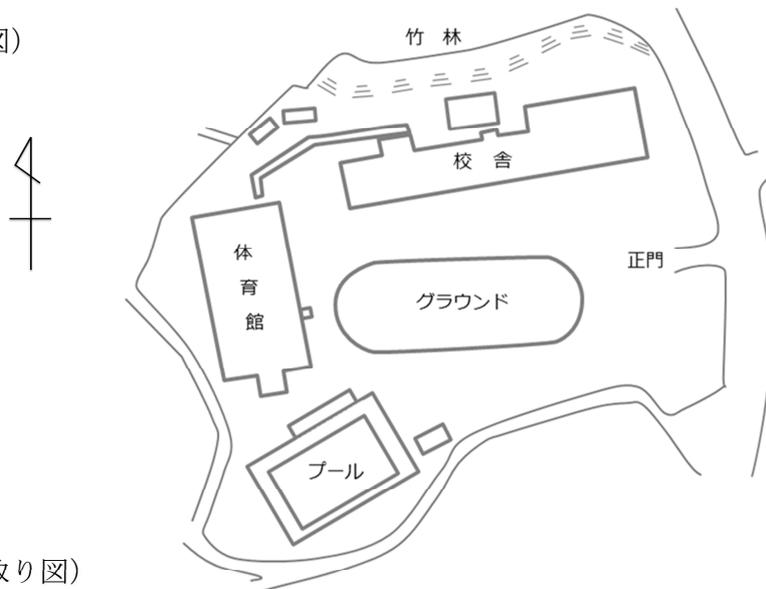
	設置状況, 規格等	備考
①電気	高圧電力, キュービクル 1 基	平成 12 年キュービクル入替工事实施。
②上水道	井戸 (小規模専用水道) 受水槽 20 m ³ , 高架水槽 6 m ³	漏水のため平成 24 年に体育館専用切り替え, 校舎には配水していません。漏水箇所不明。
③汚水処理	単独全ばっき 105 人槽 (体育館及び校舎), 小型合併流調嫌気好気循環ろ床 5 人槽 (プール)	事業者の責任において, 関係法令に基づいた設備を検討し設置してください。
④雨水処理	雨水調整施設等なし	事業者の責任において, 関係法令に基づいた設備を検討し設置してください。
⑤ガス	プロパンガス (ガス本体は撤去済み)	火気を使用する場合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 年空調機能回復工事实施。
⑧消防設備	消火器(無), 屋内消火栓設備(無), 自動火災報知設備(有), ガス漏れ警報設備(無), 非常放送設備(無), 誘導灯(有), 防排煙制設備(有)	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(有), インターネット回線(無), 無線 LAN(無), ケーブル TV(無)	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。共同受信施設設置部分 (2.37 m²) については貸付契約から除外します。
- オ. 埋蔵文化財包蔵地に該当しません。

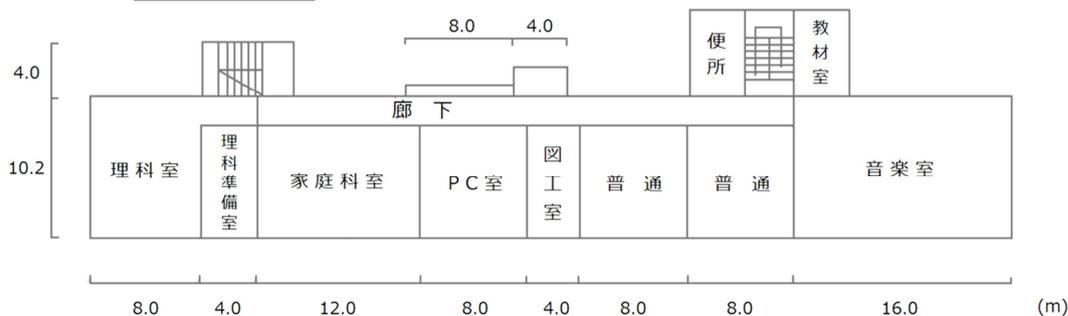
- カ. アスベスト含有調査により、体育館外壁のリシン吹き付け材からアスベストが検出されています。
- キ. キュービクルにPCB汚染物として高圧コンデンサ2台を保管しています。市で処分するまで据え置きとします。
- ク. 地籍調査未実施です。敷地外周の実測面積による契約となります。
- ケ. 建物は未登記です。
- コ. 校舎及び体育館は、建築基準法による検査済証の交付を受けています。
- サ. 校舎のコンクリート圧縮強度は260.4kgf/cm²（平成8年度試験）でした。

(建物配置図)

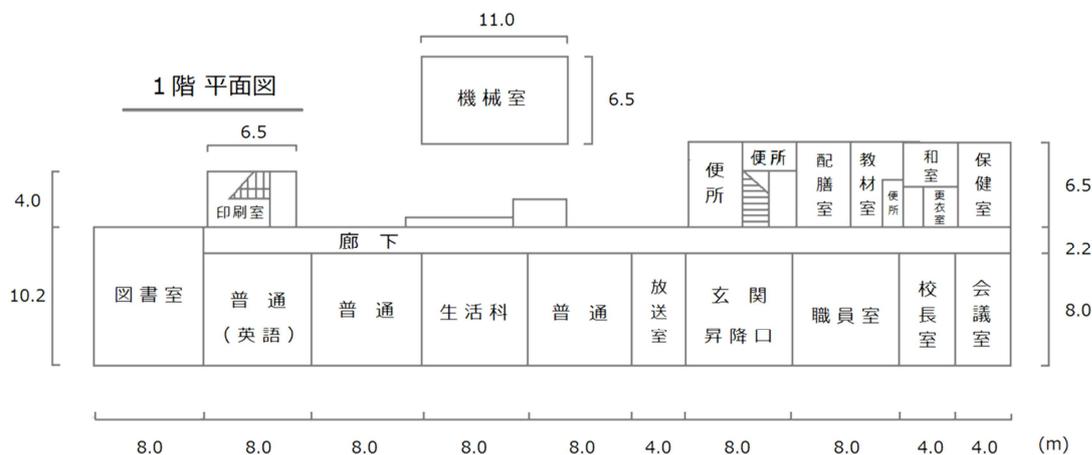


(校舎見取り図)

2階 平面図



1階 平面図



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 提案準備期間中に、提案事業の建築設計に携わる者による現地確認を行い、建築申請等を前提とした施設整備計画を立案できる者であること。
- ④ 本募集要項の募集開始の日（平成 29 年 9 月 8 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 29 年 9 月 8 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負担すること。

(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。建物を無償又は時価よりも低い価格で貸し付けることについては、条例の適用を受ける場合を除くほか、地方自治法第 96 条の規定により市議会で議決される事項となりますので、事業者選定以降に開かれる市議会の議決を経る必要があります。

なお、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、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、無償とすることを想定しています。（前頁4(3)契約の方法をご参照ください。）

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、契約締結時において協議を行うこととします。市が定める賃貸借料基準額は、年額190円/m²です。

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】 固定資産税評価額の近傍類似価格 5,273円/m²

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申請に要する費用
- 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 敷地内の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、

5 利活用の制約等について

(1) 市街化調整区域における規制

本施設は、市街化調整区域にあります。市街化調整区域内での開発及び建築行為は、都市計画法等の関係法令により規制されています。市街化調整区域における立地基準等についての詳細は、本市ホームページからダウンロードできます。提案事業の検討にあたっては、都市計画課と十分に確認を行ってください。

・立地基準について

事業者は、都市計画法第34条各号に掲げる立地基準等を満たす内容で活用事業を行うこととなります。なお、都市計画法第34条第14号の規定による開発行為及び都市計画法施行令第36条第1項第3号ホの規定による建築行為を行う場合は、千葉県開発審査会に付議する必要があります。

・技術基準について

事業者は、都市計画法第33条各号に掲げる技術基準等を満たす内容で活用事業を行うこととなります。(例 雨水排水の調整のための貯留施設の設置等)

(2) 構造上の制約

壁や床スラブに開口を設けるなど、本施設の構造に重大な影響を与えるような改造工事を行うことはできません。ただし、構造上の問題を生じさせない場合においては、その限りではありません。

(3) 供給処理

①上水

本施設は地下水を利用した施設です。「千葉県環境保全条例」による地下水採取規制のため、施設の用途及び使用水量等について環境対策課へ相談してください。

水道法及び成田市小規模水道条例に該当する施設となる場合は、環境衛生課に申請が必要となります。

なお、校舎側への配水は漏水のため平成24年に物理的に切断しています。漏水箇所は不明です。小学校当時の小規模専用水道は廃止届を提出しています。

②下水

校舎及び体育館の汚水処理について、単独処理浄化槽(105人槽)による処理を行っていた施設です。建築物の用途変更に際しては、合併処理浄化槽への切り換え等、使途に応じた適切な設備の整備について、事業者の責任により行ってください。

③電気及び電話

追加で電気及び電話の引き込みが必要となる場合は、電気事業者と協議の上、事業者の責任により行ってください。

④ガス

火気の使用に関しては、消防法の届けについて消防本部予防課に相談してください。本施設は、都市ガスの供給エリア外に立地しています。プロパンガスの使用については、ガス事業者と協議の上、事業者の責任により行ってください。その他ガスに関して不明な点は、ガス事業者に確認してください。

(4) 埋蔵文化財調査

掘削等を伴う土木工事を行う際には、事前に埋蔵文化財の有無について生涯学習課に照会してください。

(5) 看板等の設置や景観への配慮について

看板を設置する場合、あるいは既存建物等の外装に変更を行う場合は、千葉県屋外広告物条例、成田市景観条例に則って施工してください。

(6) 投票所の設置について

選挙のある時には、投票所開設のため施設の一部を使用させていただきます。投票所は、体育館または校舎の一部のいずれかとし、事業提案の段階で、事業者が指定するものとします。

(7) 避難場所・避難所について

グラウンドは指定緊急避難場所に位置付けられています。災害時には、危険から命を守るために緊急的に避難する場所として一般開放してください。体育館は指定避難所の指定を受けていませんが、自主避難所として位置づけられています。地域との協議の結果、体育館については事業で使っていただくことができます。

(8) 敷地内の立木及び記念碑について

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負担していただきます。

(9) 敷地内の遊具について

遊具を引き続き使用する場合には、事業者の責任により安全点検等を実施し、維持管理を行っていただきます。遊具を再利用しない場合には、市で撤去します。

(10) プールについて

再利用する計画がない場合には、市で解体撤去します。

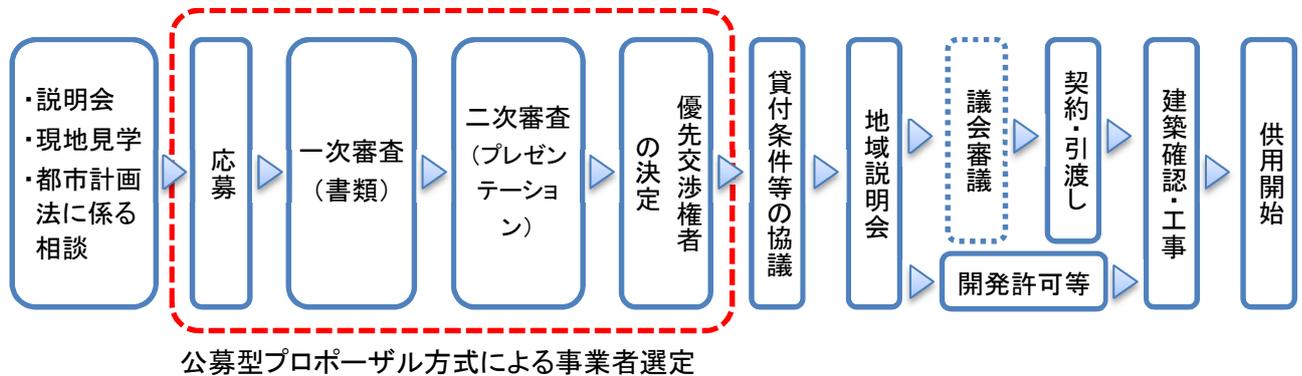
(11) 問合せ先について

相談内容	担当課	電話番号
建築基準法（一般）に関すること	成田市建築住宅課	0476-20-1564
開発許可に関すること	成田市都市計画課（開発指導係）	0476-20-1560
地区計画に関すること	成田市都市計画課（計画調査係）	0476-20-1560
景観に関すること	成田市公園緑地課	0476-20-1562
屋外広告物に関すること	成田市公園緑地課	0476-20-1562
消防法に関すること	成田市消防本部予防課	0476-20-1591
埋蔵文化財に関すること	成田市生涯学習課	0476-20-1583
地下水の利用に関すること	成田市環境対策課	0476-20-1532
水道施設及び浄化槽に関すること	成田市環境衛生課	0476-20-1531

(12) その他

関係法令や条例等による制約は、本要項に記載する限りではありません。事業者の責任において、適宜、関係法令を所管する窓口に相談・確認していただき、適法となるように提案事業の検討を行ってください。

(参考)プロポーザルから契約締結, 供用開始までの流れ



6 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 29 年 9 月 8 日(金)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 (<http://www.city.narita.chiba.jp>) からダウンロードできます。

(2) 応募手続きについて

プロポーザルへの応募を希望される事業者は、本要項をよくお読みいただき、次の説明会等に参加してください。日程の都合が合わない場合は、個別に対応しますのでご相談ください。

なお、応募は「参加表明書【様式 3】」の提出をもって正式な申し込みとします。

ア. 説明会・現地見学会の開催

事業者向け説明会と現地見学会を平成 29 年 9 月 15 日(金)に実施します。

参加申し込みは、9 月 13 日(水)までに、様式集の「説明会・現地見学会参加申込書【様式 1】」に必要事項を記入し、事務局 (kikaku@city.narita.chiba.jp) に Eメールでお申し込みください。現地見学会は任意参加とし、現地集合・現地解散となります。

イ. 図面等の貸与について

設計技術者向けの参考図面等の貸与について、随時受け付けします。「参考図面等のデータ貸与申請書【様式 2】」に記載された条件に同意のうえ、必要事項を記入し、事務局へ提出してください。図面等は、プロポーザル終了時まで返却してください。

ウ. 都市計画法に係る相談

平成 29 年 9 月 15 日(金)～9 月 29 日(金)の期間中に、都市計画法に係る事柄について市都市計画課窓口でご相談ください。ご相談の日程について、希望日を事務局 (kikaku@city.narita.chiba.jp) に Eメールでお伝えください。

エ. プロポーザル参加申込みについて

プロポーザルに参加される事業者は、平成 29 年 9 月 29 日(金)までに「参加表明書【様式 3】」を事務局へ提出してください。この書類提出をもって、本プロポーザルへの正式な申し込みとします。

オ. 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 10 月 2 日(月)に実施します。

ヒアリングは、応募者の疑問等を解消し、より良い提案としていただく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しませんので、審査に影響するものではありません。

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ての応募者に公表します。

カ. 各事業者の設計技術者による現地確認について

建築申請等を前提とした施設整備計画を立案していただくため、必ず、提案準備期間中に、提案事業の建築設計に携わる者による現地確認を行ってください。建築設計に携わる者とは、建築物の用途変更に係る設計や法手続きについて専門知識を有する者とし、本件についての直接的な設計担当者である必要はありません。

現地確認の日程について、希望日を事務局 (kikaku@city.narita.chiba.jp) に Eメールでお伝えください。現地を確認したことについて、「現地確認報告書【様式 4】」に必要事項を記入し、事務局に提出してください。

(3) 公募スケジュール

募集及び選定のスケジュールは次のとおりです。必須事項について、日程の都合が合わない場合はご相談ください。

内 容	日 程
募集要項の配布開始	平成 29 年 9 月 8 日(金)
事業者向け説明会【必須】	平成 29 年 9 月 15 日(金)午前 10 時～12 時
事業者向け現地見学会【任意】	平成 29 年 9 月 15 日(金)午後 2 時～3 時
都市計画法に係る相談【必須】	平成 29 年 9 月 15 日(金)～9 月 29 日(金)
質問書の受付 (1 期)	平成 29 年 9 月 19 日(火)～9 月 21 日(木)
プロポーザル参加申込み期限	平成 29 年 9 月 29 日(金)
個別ヒアリング【必須】	平成 29 年 10 月 2 日(月)
設計技術者による現地確認【必須】	随時調整
質問書の受付 (2 期)	平成 29 年 10 月 11 日(水)～10 月 13 日(金)
提案書 (一次審査) の受付	平成 29 年 11 月 20 日(月)～11 月 22 日(水)
一次審査の結果通知発送	平成 29 年 12 月中旬
提案書 (二次審査) の受付	平成 30 年 1 月 15 日(月)～1 月 16 日(火)
プレゼンテーション審査 (二次審査)	平成 30 年 1 月 22 日(月)
優先交渉権者の決定通知発送	平成 30 年 1 月下旬

7 応募書類の提出

(1) 提出書類と期限等

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・現地見学への参加申込み		
【様式1】説明会・現地見学会参加申込書	1部	9月13日(水)
II. 参考図面等のデータ貸与		
【様式2】参考図面等のデータ貸与申請書	1部	随時
III. プロポーザルへの参加申込み(応募の意思表示)		
【様式3】参加表明書	1部	9月29日(金)
IV. 設計技術者による現地確認		
【様式4】現地確認報告書	1部	11月22日(水)
V. 提案書(一次審査)		
<p>【様式5】事業者概要書 ※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(直近の2期分)</p> <p>【様式6, 7, 8】企画提案書 【様式9】借受希望価格書 【様式10】資金計画書</p>	<p>各13部 (原本1部、写し12部)</p> <p>CD-R 1枚</p> <p>※グループ応募の場合は、【様式5】について各事業者分の書類</p>	<p>受付期間 11月20日(月)～ 11月22日(水)</p> <p>受付時間は 9時00分から 17時00分まで</p>
VI. 提案書(二次審査)		
<p>【様式自由】プレゼンテーション資料 (投影機を使用する場合はスライド資料と同じ内容のものとします。)</p> <p>※提案書は事前に審査委員に配布します。二次審査では、事業者概要書、企画提案書、借受希望価格書、資金計画書についても審査対象となります。</p>	<p>各13部 (原本1部、写し12部)</p> <p>CD-R 1枚</p>	<p>受付期間 1月15日(月)～ 1月16日(火)</p> <p>受付時間は 9時00分から 17時00分まで</p>

(2) 書類の体裁

書類に使用する文字の大きさは基本的に12p以上とします。

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-R 1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) 書類に使用する言語等について

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) 書類の差替えについて

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) 書類の返却について

提出された事業提案書等は、返却しないものとします。

8 質問及び回答

(1) 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しかねますので、質問書【様式11】により受け付けます。

(2) 書面による質疑応答

平成29年9月19日(火)～21日(木)及び、10月11日(水)～13日(金)までを質問受付期間とします。質問書【様式11】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。

(3) 質問に対する回答の方法

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、質問は原文のまま公表しますので、アイデ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。

9 地域説明会

優先交渉権者は、後日、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。

10 審査と評価方法

(1) 一次審査（書類審査）

提案内容について、前述の**4 利活用事業提案の諸条件（1）（2）に記載された条件**に適合しているか書類審査を行います。

なお、一次審査の結果については、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（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。提案者のプレゼンテーションについて、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

審査結果については、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) 評価項目と配点

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 (10 点)、提案内容の社会貢献度 (10 点)、地域社会との調和 (10 点)]、事業計画と施設整備計画 [事業計画の実現性・具体性 (20 点)、事業の安定性・継続性 (20 点)、施設整備の確実性 (20 点)]、加点点評価項目 (10 点)、借受希望価格 (10 点)。

◆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、子どもたち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。

1.1 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

1.2 辞退について

「参加表明書【様式3】」の提出後に辞退する場合は、「参加辞退届【様式12】」に辞退の理由を明記し、平成29年12月22日（金）（必着）までに事務局に提出してください。提出方法は、持参又は郵送とします。

1.3 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>) や、行政資料室（本庁舎1階）などをご活用ください。
- (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。

1.4 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

久住第二小学校跡地利活用に係る事業者募集要項

(様式集)

(注意事項)

- ・提出書類には、必要事項をすべて記入してください。
- ・使用する文字の大きさは基本的に 12p 以上とします。(ふりがな等を除く。)
- ・様式には、それぞれ書き方等の注書きがあります。よくお読みいただき、朱書き部分を削除して提出してください。
- ・様式 5、様式 6 については、欄外に添付書類の指示がありますのでご注意ください。
- ・単独応募、グループ応募で様式が異なるものについては、応募形態に合わせてどちらかを提出してください。
- ・特に指定のない様式については、単独応募・グループ応募兼用です。

※グループ応募の場合

- ・グループ応募の場合は、「事業者名」を「代表事業者名」に読み替えて記入してください。
- ・【様式 5】事業者概要書は、グループを構成する全事業者分を提出してください。
- ・【様式 11】質問書については、グループで取りまとめていただき、提出してください。

【様式1】

説明会・現地見学会 参加申込書

平成29年9月15日に開催される「久住第二小学校跡地利活用に係る事業者説明会・現地見学会」について、下記のとおり参加します。

平成 年 月 日

所在地	(〒 -)	
(ふりがな) 事業者名		
(ふりがな) 代表者氏名		
連絡 担 当 者	部署・役職	
	(ふりがな) 担当者氏名	
	電話番号	
	メールアドレス	
想定する事業内容		
参加予定人数	人	
【どちらかに○を付けてください】		
・ 午後の現地見学会について (参加 ・ 不参加)		
・ 技術者向けの図面等の貸与について (当日 ・ 後日)		
【備考欄】		
※現地見学会では、施設見学用の図面を各事業者に配布します。配布する図面は、施設配置図、設計図（平面図、立面図）です。「様式2」で貸与する図面類とは別のものになります。		
※法人のグループで参加する場合は、全ての構成法人について、法人名及び担当者氏名を記載してください。		
【質問欄】 ※事前に質問がありましたらご記入ください。		
※枠内に書けない場合は、別紙に記載してください。		
(※朱書き部分は削除してください)		

【様式 2】

平成 年 月 日

(あて先) 成田市長 小泉 一成

所在地
事業者名
代表者名 印

参考図面等のデータ貸与申請書

久住第二小学校跡地利活用に係る公募型プロポーザルにおける提案書の作成に伴い、参考図面等データの貸与について、下記の貸与条件に同意の上、申請します。

記

1. 貸与データ

- (1) 建物調査報告書 1部
- (2) 久住第二小学校図面等 DVD データ 1枚

2. 貸与条件

- (1) 久住第二小学校跡地利活用に係る公募型プロポーザルにおける提案書の作成等の参考とする以外の目的で利用しないこと。
- (2) 貸与データで知り得た情報は他へ漏らさないこと。
- (3) 貸与データを使用する者に対し、このデータにより知り得た情報のみだりに他人に知らせ、又は不当な目的に使用しないよう、必要かつ適切に監督を行うものとする。また、本プロポーザルが終了した後においても、同様とする。
- (4) 貸与データを複製しないこと。
- (5) 貸与データは本プロポーザルが終了するまでに事務局へ返却すること。
- (6) 貸与データについて盗難、漏えい、不正な利用等の事故が生じたとき、又は生じるおそれがあることを知ったときは速やかに事務局へ報告すること。また、本プロポーザルが終了した後においても、同様とする。

返 却

【様式3】（単独応募用）

参加表明書

久住第二小学校跡地利活用に係る公募型プロポーザルへの参加について、募集要項等の記載内容について承諾の上、申し込みをいたします。

なお、当社は募集要項に掲げる参加者の要件をすべて満たしていること並びに提出書類の記載事項及び添付書類について、事実と相違ないことを誓約します。

平成 年 月 日

（あて先）成田市長 小泉 一成

所在地

事業者名

代表者職・氏名

印

（担当者）

職・氏名

電話番号

メールアドレス

【様式3】（グループ応募用）

参加表明書

久住第二小学校跡地利活用に係る公募型プロポーザルへの参加について、募集要項等の記載内容について承諾の上、申し込みをいたします。

なお、当社は募集要項に掲げる参加者の要件をすべて満たしていること並びに提出書類の記載事項及び添付書類について、事実と相違ないことを誓約します。

平成 年 月 日

（あて先）成田市長 小泉 一成

（代表企業）所在地
事業者名
代表者職・氏名 印

（担当者）職・氏名
電話番号
メールアドレス

グループ構成

	所在地 事業者名 代表者職・氏名	分野
代表企業名		
企業名	印	
企業名	印	

※必要に応じて記入欄の追加等を行ってください。

（※朱書き部分は削除してください）

【様式4】

現 地 確 認 報 告 書

久住第二小学校跡地利活用に係る事業提案について、建築申請等を前提とした施設整備計画を立案するため、下記のとおり、現地を確認しましたので報告します。

平成 年 月 日

(あて先) 成田市長 小泉 一成

提案事業者	例) ○○株式会社
担当者氏名	
現地確認日	平成 年 月 日 ほか
所属・氏名	例) □□建設株式会社 □□ □□ (設計技師)
所属・氏名	例) □□建設株式会社 施工管理部 □□ □□
所属・氏名	

※必要に応じて記入欄の追加等を行ってください。

※「所属・氏名」欄には、建築設計に携わる者について記載してください。

所属・氏名のほかに、資格や担当分野等、建築物に関する専門知識を有することが分かる内容について、なるべく記載してください。

(※朱書き部分は削除してください)

【様式5】

事業者概要書

事業者名	(フリガナ)			
代表者 職・氏名	(フリガナ)			
所在地	本 社	事 業 所		
設立年月日				
資本金				
従業員数	人			
主たる業務内容				
事業経歴				
財政状況 (単位：千円) ※直近の3年間 を記入		平成 年 月期	平成 年 月期	平成 年 月期
	総収入			
	総支出			
	当期損益			
	累積損益			

(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（直近の2期分）
- その他必要と認める場合，上記以外の書類等の提出を求める場合があります。

企画提案書

1 提案事業の概要

<p>(1) 施設名称 ※仮称で構いません</p>	<p>(2) 業種</p>
<p>(3) 事業コンセプト（50文字以内）</p>	
<p>(4) 活用事業の概要 ※事業の概要説明に加えて、校舎、体育館、グラウンド、プールを、それぞれどのように再利用されるか記載してください。</p>	
<p>(6) 予定する事業の法的位置付け ※例「社会福祉法〇条に基づく介護事業」など</p>	<p>(7) 建築基準法上の用途</p>
<p>(8) 類似事業の取組実績等 ※例 旧〇〇小学校を転用した〇〇施設の管理運営（〇県〇市） 〇〇事業の運営（関東近郊〇店舗） など (※朱書き部分は削除してください)</p>	

(添付書類)

- ① 敷地全体のレイアウト図 【A3サイズ(横) 1枚】
- ② 各建物のレイアウト図（各階平面プラン）【A3サイズ(横) 2枚まで】
（避難所や投票所について図示してください。）
- ③ その他イメージ図（あれば）【A3サイズ(横) 1枚まで】

※それぞれ、タイトルを上部中央に、事業者名を上部右上に明記してください。

2 施設運営の概要

（1）営業日，営業時間，定休日等

（2）事業の実施体制

※想定されている従業員数（正規職員，パート雇用）も記載してください。

（3）中長期的な管理運営の考え方

（4）敷地管理の考え方

※記念碑，記念樹，遊具の取扱についても記載してください。

3 施設整備の概要

（1）想定している整備内容

【校舎】

【体育館】

【プール】

※プールについて，特に用途がない場合は「解体撤去」としてください。

【グラウンド】

（2）都市計画法や建築基準法等に基づく手続きに係る課題等についての所見

※事業所の設置や施設の設計について，都市計画法や建築基準法等，各種法令に基づく検討を進めるなかで，課題となっている部分を記載してください。

（例）学校用途により建築された校舎を〇〇の用途に改修するにあたって，建築基準法の〇〇により〇〇の設計内容を所管行政庁と調整する必要がある。等

※枠内に書けない場合は，別紙に記載してください。

（※朱書き部分は削除してください）

4 地域活性化に資する提案

（1）地域活性化に資する提案

※「産業振興」、「福祉の向上」、「雇用促進」、「その他住民サービスの向上」のいずれか1つ以上のテーマに基づいて、地域活性化に資する提案について記載してください。

（2）施設の地域開放についての考え方

※日常的（又は定期的）に一般に向けて開かれている用途の場合には、市民がどのエリアをどのように利用できるかについて、また、選挙や災害時にどのように利用できるか記載してください。

※日常的に開かれていない用途の場合には、選挙や災害時にどのように利用できるか記載してください。

（※朱書き部分は削除してください）

【様式 7】

(事業者名) _____

企画提案書（加点評価項目に関する提案）

地域提案の9項目について、事業計画に取り入れたテーマに○を付け、どのように実施する構想であるか記載してください。

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	⑥地元雇用（草刈り管理など）
②なるべく既存遊具が保全され、 子どもたちが外遊びできる場所	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
③農産物直売所の併設（地元の農 産物を取り扱う売店）	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
④市民がくつろげる一般開放スペ ース（部屋）のある施設	⑨選挙の投票所や、災害時には避 難所に使える施設
⑤地域の歴史や自然の資料の展示	（⑨体育館を避難所として位置付 けている場合は○）

【記述欄】

※なるべくテーマごとに分けて記載してください。

(※朱書き部分は削除してください)

【様式 8】

(事業者名)

企画提案書（事業開始までのスケジュール）

※優先交渉権獲得から事業開始までの想定スケジュールをできる限り詳細に記入してください。スケジュールには、施設の改修に係る設計期間、工事期間、各種申請に要する予定期間を必ず含むものとします。収支計画と合致するように注意してください。

(※朱書き部分は削除してください)

【H30】

【H31】

【H32】

【様式 9】

借 受 希 望 価 格 書

平成 年 月 日

(あて先) 成田市長 小泉 一成

所在地
事業者名
代表者名 印

久住第二小学校跡地の借受希望価格を、次のとおり提出します。

1, 年間の借受希望価格 (面積単価)

金 額				
千	百	十	一	
				円/m ²

(書き方の注意)

- ①金額は、算用数字を右詰めで記入し、最初の数字の前に「¥」を記入してください。
- ②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契約締結時に協議を行うこととします。市が定める賃貸借料基準額は、年額 190 円/m²です。
- ③収支計画に使用する賃料は、原則として借受希望価格に面積 (11,321.14 m²) を乗じた額とします。敷地の一部のみを活用する場合は、必要面積を乗じてください。
- ④「成田市財産の交換、譲与、無償貸付け等に関する条例」に該当する事業であるかどうかについては、提案書類により確認することを想定しています。条例に該当すると思われる場合であっても、借受希望価格をご提示ください。

(※朱書き部分は削除してください)

【様式10】(1ページ目)

(事業者名) _____

資金計画書

1 資金計画

資金計画（当初事業費概算内訳）		資金調達計画		
項目	金額（千円）	項目	調達先	金額（千円）
設計・監理費		出資金		
内装工事費		借入金		
設備工事費		自己資金		
その他関連工事費		保証金		
什器・備品購入費		その他		
公租公課				
人件費				
〇〇費				
〇〇費				
合計		合計		

※当初事業費概算額に関して、出資金、借入金等の調達方法を記載してください。
必要に応じて項目追加等を行ってください。

【様式10】(2ページ目)

(事業者名) _____

2 事業年度ごとの収支計画 ※A3横版に2枚以内で作成してください。

【収入計画】

項目	1年目		2年目		3年目	
	金額(千円)	積算等	金額(千円)	積算等	金額(千円)	積算等
(1)						
(2)						
(3)						
(4)						
合計						

【支出計画】

項目	1年目		2年目		3年目	
	金額(千円)	積算等	金額(千円)	積算等	金額(千円)	積算等
(1)建物維持管理費						
(2)修繕費						
(3)人件費						
(4)公租公課						
(5)支払利息						
(6)損害保険料						
(7)売上原価						
(8)借入金返済額						
合計						

※必要に応じて項目追加等を行ってください。なるべく、合計の前の段は1行空欄になるように作成してください。(※朱書き部分は削除してください)

収入 - 支出	1年目	2年目	3年目

【様式 1 1】

質 問 書

平成 年 月 日

(あて先) 成田市長 小泉 一成

事業者名
担当者名
(連絡先)

久住第二小学校跡地利活用に係る事業者募集について、次のとおり質問します。

No.	質問箇所	質 問 事 項 (必要に応じて質問の趣旨)
例	募集要項 6(2)イ	貸与を受けた図面等は、メモ書き等をして良いか。(返却時に綺麗にして戻す必要があるか知りたい。)
1		
2		
3		
4		
5		
6		

注) 記載欄が不足する場合には、適宜、表を調整して使用してください。

No. の数字は質問の通し番号とし、2通目以降は書き換えてください。

【様式12】（単独応募用）

参加辞退届

平成 年 月 日付で参加表明しました久住第二小学校跡地利活用に係る
公募型プロポーザルについて、都合により参加を辞退いたします。

（辞退理由）

平成 年 月 日

（あて先）成田市長 小泉 一成

所在地
事業者名
代表者職・氏名 印

（担当者）
職・氏名
電話番号
メールアドレス

【様式12】（グループ応募用）

参加辞退届

平成 年 月 日付で参加表明しました久住第二小学校跡地利活用に係る
公募型プロポーザルについて、都合により参加を辞退いたします。

（辞退理由）

平成 年 月 日

（あて先）成田市長 小泉 一成

（代表企業）所在地
事業者名
代表者職・氏名 印

（担当者）職・氏名
電話番号
メールアドレス

グループ構成

	所在地 事業者名 代表者職・氏名	分野
代表企業名		
企業名	印	
企業名	印	

※必要に応じて記入欄の追加等を行ってください。

（※朱書き部分は削除してください）