

大栄地区小学校跡地利活用に係る事業者募集要項（個別）

旧川上小学校

令和5年10月

成田市

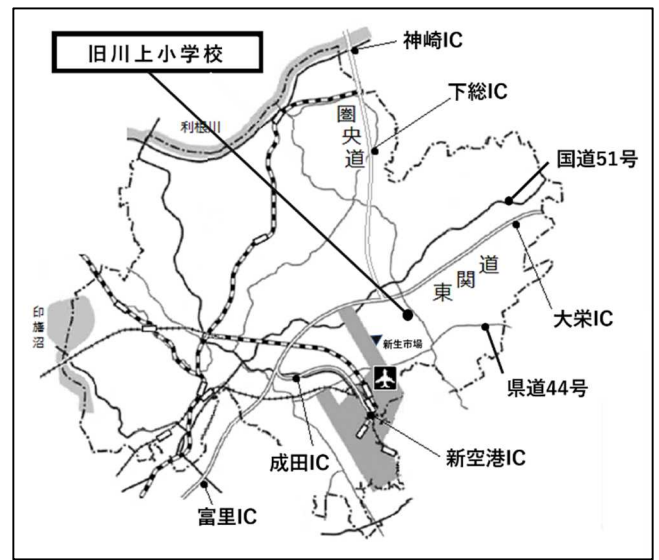
目 次

1 施設の概要	1
(1) 名 称	1
(2) 所 在 地	1
(3) 敷地面積	1
(4) 区域区分	1
(5) 接 道	1
(6) 交通アクセス	1
(7) 貸付対象地	1
(8) 貸付対象施設	2
(9) 主な設備	5
2 利活用の制約等について	6
(1) 都市計画区域	6
(2) 構造上の制約	6
(3) 供給処理	7
(4) 埋蔵文化財	7
(5) 看板等の設置や景観への配慮について	7
(6) 記念碑及び樹木について	7
(7) 投票所の設置について	8
(8) 避難場所・避難所について	8
(9) ドクターヘリランデブーポイントの指定について	8
(10) 地域活動等に伴う施設の開放について	8
(11) 敷地内の遊具について	8
(12) 問合せ先について	8

1 施設の概要

- (1) 名称 旧川上小学校
- (2) 所在地 成田市多良貝 245-308
- (3) 敷地面積 14,104.39 m² (登記簿)
- (4) 区域区分 都市計画区域内 (非線引き区域)
- (5) 接道 北東側：建築基準法第42条第1項第1号 県道 (幅員約13m)
- (6) 交通アクセス

区分	名称	所要時間
鉄道	JR 成田線空港第2ビル駅	車で約19分
高速道路	東関東自動車道 大栄IC	車で約15分
空港	成田国際空港	車で約19分



(7) 貸付対象地

大字	地番	地目	地積 (m ²)
水の上	965-35	学校用地	555.00
水の上	965-37	学校用地	1,550.00
多良貝	245-308	学校用地	11,763.00
多良貝	245-2943	宅地	113.13
多良貝	245-2944	宅地	115.20
多良貝	245-2945	宅地	8.06

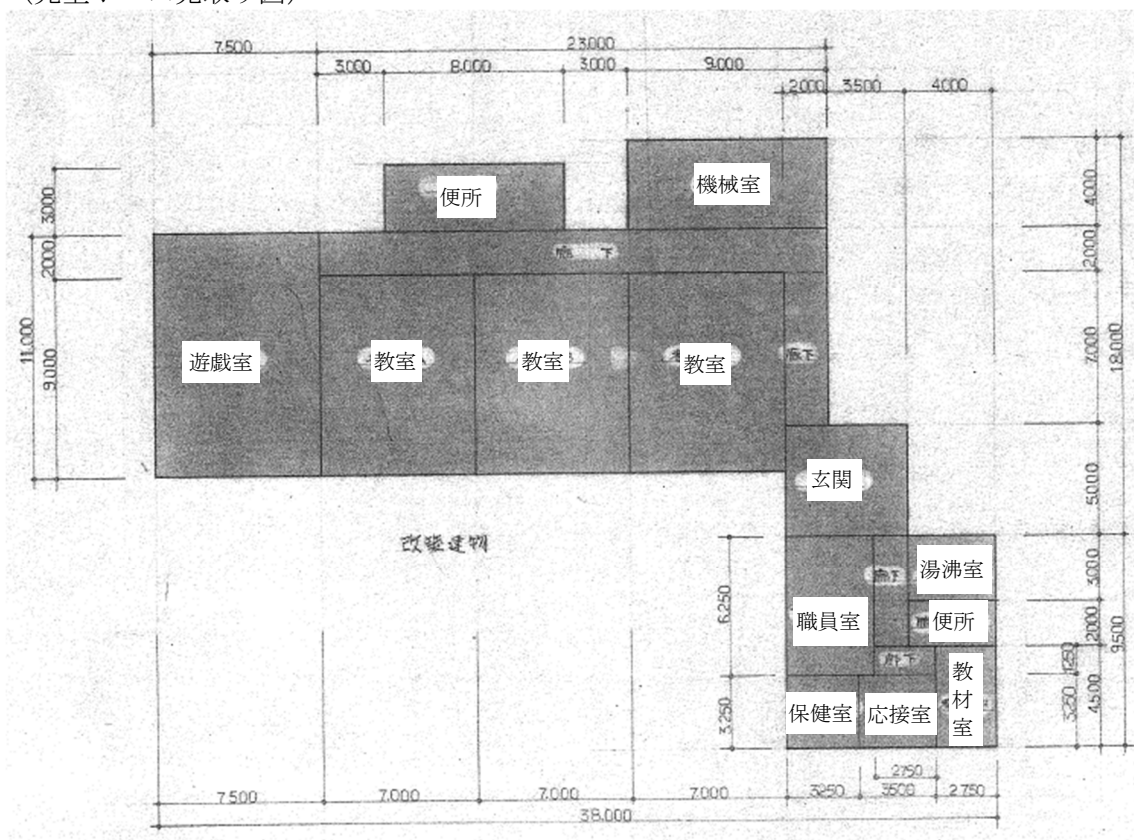
- ・学校敷地の一部は、民家に隣接しています。
- ・「多良貝 245-308」の敷地内には、小学校と児童ホームが建っており、建築基準法上の用途として、「小学校」と「児童福祉施設」の2区分が存在します。
- ・現在、市が、次の工作物を設置するために事業者へ貸付けている学校敷地の一部については、優先交渉権者と貸付契約を締結した後も引き続き、貸付けを行います。
 - ①電話柱4本 (東日本電信電話株式会社)
 - ②電子基準点1基等 (国土交通省国土地理院)

(8) 貸付対象施設

	構造・階層	延床面積	建築年	耐震	備考
校舎	RC 2階	1,689.77 m ²	昭和50年	IS値 0.83	<ul style="list-style-type: none"> 平成14年に地震補強を実施しています。 残置された備品等は、事業者において利用又は処分してください。
特別教室棟	RC 2階	633.54 m ²	平成15年	新耐震	<ul style="list-style-type: none"> 残置された備品等は、事業者において利用又は処分してください。
体育館	RC 2階	781.32 m ²	昭和54年	IS値 0.76	<ul style="list-style-type: none"> 平成14年に地震補強を実施しています。 2階はギャラリーのみとなります。 残置された備品（選挙用物品及び災害用備蓄品除く）等は、事業者において利用又は処分してください。 選挙用物品及び災害用備蓄品については体育館に保管しておりますが、提案内容を踏まえ、保管場所の変更について協議をすることは可能です。
児童ホーム	RC 1階	509.25 m ²	昭和51年	IS値 0.92	<ul style="list-style-type: none"> 残置された備品等は、事業者において利用又は処分してください。

- ・ 建物は未登記です。
- ・ アスベストは、以下の調査を実施しています。この他にアスベスト調査が必要となる場合は、事業者の負担により実施してください。
 - ①体育館（外壁）：リシン（アスベスト有）
- ・ PCB含有の照明器具については、以下の調査を実施しています。この他にPCB含有調査が必要となる場合は、事業者の負担により実施してください。
 - ①校舎：PCBなし
 - ②防火用水用小屋：PCBなし
 - ③キュービクル：PCBなし
 - ④外灯：PCBなし
- ・ この他、敷地内にある倉庫等の附属施設については、優先交渉権者からの提案内容を踏まえ、市と協議の上で取扱いを決定します。
- ・ 児童ホームを含め、貸付対象施設は現状有姿での貸付となります。

(児童ホーム見取り図)



(9) 主な設備

閉校以降、設備の動作確認は行っていません。詳細については、プロポーザル期間中に貸与する建築図面や建物調査報告書、現地見学等によりご確認ください。

(川上小学校)

	設置状況, 規格等	備 考
①電気	高圧電力 キュービクル (屋外型 2 連 1 基)	低濃度 PCB が含まれている変圧器が 1 台あり, 国が定めた期限 (令和 9 年 3 月 31 日) までに市が処分する予定です。 処分に係る費用は市の負担としますが, 新たな電気設備の整備及び使用電力の変更に伴う費用 (処分費除く) は, 事業者の負担により行ってください。
②上水道	受水槽, 揚水ポンプ	水源は敷地内の井戸水を利用していますが, 飲料水としては不適のため, 窒素除去装置を整備しています。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, 既存設備の交換や再利用, 新規設置をしてください。
③汚水処理	合併処理浄化槽 (51 人槽)	左記以外の排水を予定する場合は, 事業者の責任において, 用途に応じた適切な設備を整備してください。
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給湯設備	ガス給湯器, 電気温水器による局所式給湯 (図工室, 用務員室 各 1 基)	
⑦空調設備	空冷ヒートポンプパッケージエアコン (EHP) による個別空調方式, 一部ルームエアコン	
⑧消防設備	消火器, 屋内消火栓設備, 自動火災報知設備, 誘導灯, 防火防排煙設備	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, 既存設備の交換や再利用, 新規設置をしてください。
⑨通信設備	電話回線 ^有 , インターネット回線 ^有 , 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), ワイヤレス非常ボタン	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。ワイヤレス非常ボタンについては運用停止しています。

(川上児童ホーム)

	設置状況, 規格等	備 考
①電気	低圧電力	電気使用に係る設備の整備や使用電力の変更等に伴う費用は, 事業者の負担により行ってください。
②上水道	受水槽 (3 m ³) 加圧給水ポンプによる加圧給水方式	水源は敷地内の井戸水を利用していますが, 飲料水としては不適です。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, 既存設備の交換や再利用, 新規設置をしてください。
③汚水処理	単独処理浄化槽 (46 人槽)	左記以外の排水を予定する場合は, 事業者の責任において, 用途に応じた適切な設備を整備してください。
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給湯設備	ガス給湯器 (湯沸室 1 基)	
⑦空調設備	空調設備無し	
⑧消防設備	消火器 9, 屋内消火栓設備, 自動火災報知設備, 誘導灯	
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 [㊤]	

2 利活用の制約等について

利活用の制約等は以下に示すとおりですが, 関係法令等による制約は本要項に記載する限りではありません。事業者は適宜, 関係法令等を所管する窓口にご相談・確認し, 自らの責任において, 適法となる事業提案を検討してください。

(1) 都市計画区域

本施設は, 区域区分の定めのない都市計画区域にあります。都市計画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る規制があります。開発許可に係る基準等についての詳細 (成田市開発行為等指導要綱, 成田市開発行為等の手続等に関する手引き) 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。

(2) 構造上の制約

壁や床スラブに開口を設けて現在の耐震性能を低くするなど, 建物の既存価値を損なうような改修工事は行うことができません。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が, 耐震診断の実施及び第三者機関による評価報告等を受けていただく場合があります。

(3) 供給処理

①上水

本施設は地下水を利用した施設です。使用水量に上限はありませんが、「千葉県環境保全条例」及び「成田市公害防止条例」による地下水採取規制があるため、施設の用途及び使用水量等については、環境対策課へ相談してください。

なお、現在も井戸の廃止はしていませんが、使用を再開するにあたり、水質やポンプ等の設備の点検が必要となります。

また、水道法又は成田市小規模水道条例に該当する場合は、環境衛生課に相談してください。

既存のポンプではなく、新しいポンプを設置して地下水を使用する場合や敷地内の別の場所に新しく井戸を掘ったりする場合は、環境対策課に設置に関する届出をする必要があります。

②下水

本施設は合併処理浄化槽により処理をしていた施設です。建築物の用途変更の際には、事業用途や汚水処理量に応じた合併処理浄化槽の増設等について、事業者の責任と費用負担により行う必要があります。

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

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) 記念碑及び樹木について

敷地内にある記念碑や樹木については、原則として残すような活用方法とし、移設する場合は、市と協議を行ってください。なお、移設費用及び原状復帰費用は事業者の負担とします。

また、川上小学校は、緑豊かな学校であるため、事業者は雑草管理や樹木の剪定管理を適切に行い、美観を保ちながら事業を行ってください。

(7) 投票所の設置について

現在、選挙時には、体育館を投票所として使用していますが、事業者に施設を貸し付けた後においても、市が準備期間も含めて施設の一部を投票所として使用します。なお、投票所として使用する場所については、提案内容を踏まえ、市と協議を行った上で決定します。

また、選挙物品の点検・管理を行うため、市職員が施設に立ち入ることがあります。

(8) 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として位置付けていますので、災害時には、緊急的に避難する場所として開放していただきます。また、体育館は指定避難所として位置付けていますので、災害時に市が本施設を避難所として開設する場合は、開放していただきます。なお、災害や避難者の状況に応じて、校舎の一部を避難所として使用する場合がありますので、その際は、市と協議の上、開放してください。

また、敷地内にある防災井戸や防災備蓄品の点検・管理を行うため、市職員が施設に立ち入ることがあります。

(9) ドクターヘリランデブーポイントの指定について

グラウンドは、ドクターヘリの離着陸場となるランデブーポイントとして指定されていますので、消防機関等から要請がある場合は、開放してください。

(10) 地域活動等に伴う施設の開放について

地域において、「大栄地区小学校跡地利活用に係る事業者募集要項（共通）」中の「4 現在の施設の開放状況」に記載している地域活動や行事などを行う際は、地域と協議の上、施設の一部を地域住民へ開放してください。

(11) 敷地内の遊具について

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

(12) 問合せ先について

問合せの際は、所属及び氏名（企業名）を明らかにし、川上小学校跡地利活用提案に係る問合せであることを伝えてください。

相談内容	担当課	電話番号
建築基準法（一般）に関する事	建築住宅課	0476-20-1564
開発許可に関する事	都市計画課	0476-20-1560
景観、屋外広告物及び緑化に関する事	公園緑地課	0476-20-1562
地下水の利用に関する事	環境対策課	0476-20-1532
水道施設に関する事	環境衛生課	0476-20-1531
埋蔵文化財に関する事	生涯学習課	0476-20-1583
消防法に関する事	消防本部予防課	0476-20-1591