

大栄地区小学校跡地利活用に係る事業者募集要項（4校共通）

令和5年10月

成田市

## 目 次

1 事業提案募集の趣旨 .....	1
2 募集と選考について .....	1
3 利活用対象校.....	1
4 現在の施設の開放状況.....	2
5 利活用提案の諸条件 .....	3
6 応募方法.....	5
7 応募書類の提出 .....	7
8 質問及び回答 .....	8
9 審査と評価方法 .....	8
10 失格事項 .....	9
11 辞退について .....	9
12 地域説明会 .....	9
13 基本協定の締結について.....	10
14 その他.....	10
15 事務局.....	10

## 1 事業提案募集の趣旨

大栄地区にある5つの小学校については、これまで地域のシンボルとして親しまれてきましたが、令和3年3月に統合し、小中一貫校である「大栄みらい学園」として開校したことに伴い、閉校となりました。

成田市（以下「市」という。）では、これらの市有財産を有効活用し、地域の活性化等を図るため、下記の「3 利活用対象校」に示す4校の校舎等（以下「学校跡地」とする。）を一体的に利活用する事業者を幅広く募集します。

## 2 募集と選考について

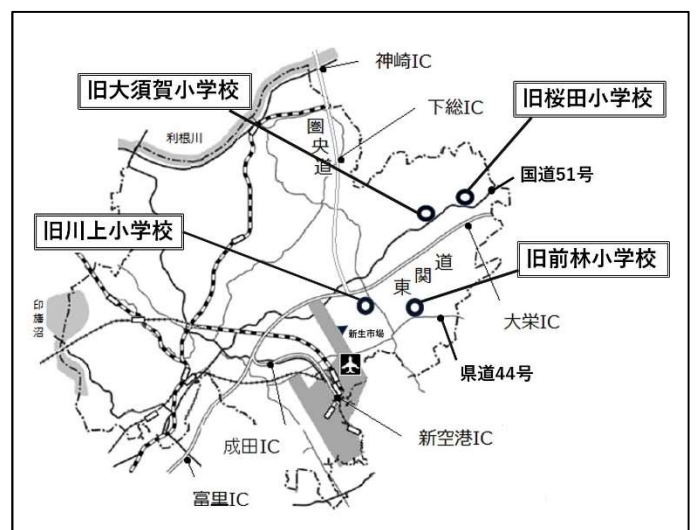
本件は、市有財産となる学校跡地を借り受けて利活用を図る民間事業者を幅広く募集し、事業者の選考を行うものです。

提案していただく内容は、施設の改修計画や事業計画、事業の運営方法などであり、選考は公募型プロポーザル方式により、書類審査（一次審査）とプレゼンテーション審査（二次審査）の結果、最も優れた提案者を優先交渉権者として選定します。

なお、優先交渉権者は、市との間で、不動産貸借契約の締結、関係法令等の許可その他の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 利活用対象校

名称	所在地	敷地面積	区域区分	特色
旧大須賀小学校	成田市伊能 547	18,828.76 m <sup>2</sup>	都市計画区域内 (非線引き区域)	・東関東自動車道大栄 IC の近接地に位置 ・グラウンドが最も広い
旧桜田小学校	成田市桜田 941	8,127.86 m <sup>2</sup>	都市計画区域内 (非線引き区域・ 第一種住居地域)	・東関東自動車道大栄 IC の近接地に位置 ・対象校の中では建物が比較的新しい
旧前林小学校	成田市前林 430	11,601.29 m <sup>2</sup>	都市計画区域内 (非線引き区域)	・県道成田・小見川鹿島港線の沿線付近に位置 ・シンボルツリーのアララギの木など緑が豊か
旧川上小学校	成田市多良貝 245-308	14,104.39 m <sup>2</sup>	都市計画区域内 (非線引き区域)	・近接地に（仮称）成田小見川鹿島港線 IC が開通する予定 ・成田国際空港, 新生成田市市場から最も近い



#### 4 現在の施設の開放状況

##### (1) 旧大須賀小学校

地区運動施設※	<ul style="list-style-type: none"> <li>・跡地利活用が決定するまでの暫定的な運用として、体育館及びグラウンドを以下の時間帯で市民へ無償開放しています。            体育館 9:00～21:00            グラウンド 9:00～17:00</li> </ul>
地域活動や行事	<ul style="list-style-type: none"> <li>・年2回程度、地域のリサイクル運動で校庭、体育館（トイレ含む）、手洗い場を使用しており、校庭の一部に車が進入します。            令和5年度実施日：6/10(土)、11/18日(土)（雨天時は翌日）</li> </ul>
	<ul style="list-style-type: none"> <li>・例年8月から10月頃にかけて、大栄地区消防団の活動として、グラウンドを使用しています。</li> </ul>

※地区運動施設の機能は、民間事業者への施設貸付けに伴い廃止となる予定です。

##### (2) 旧桜田小学校

地域活動や行事	<ul style="list-style-type: none"> <li>・年2回程度、地域のリサイクル運動で校庭、体育館（トイレ含む）、手洗い場を使用しており、校庭の一部に車が侵入します。            令和5年度実施日：6/10(土)、11/18日(土)（雨天時は翌日）</li> </ul>
	<ul style="list-style-type: none"> <li>・例年12月に小学校隣にある熊野権現神社で「桜田の大火」という神事があり、当日は火災予防に備えるため、体育館前の駐車場や水道、防火水槽を利用しています。</li> </ul>
	<ul style="list-style-type: none"> <li>・例年8月から10月頃にかけて、大栄地区消防団の活動として、グラウンドを使用しています。</li> </ul>
	<ul style="list-style-type: none"> <li>・月に1回程度、地元消防団が、体育館前にある防火水槽の点検を行っています。</li> </ul>

##### (3) 旧前林小学校

地区運動施設※	<ul style="list-style-type: none"> <li>・跡地利活用が決定するまでの暫定的な運用として、体育館及びグラウンドを以下の時間帯で市民へ無償開放しています。            体育館 9:00～21:00            グラウンド 9:00～17:00</li> </ul>
地域活動や行事	<ul style="list-style-type: none"> <li>・年2回程度、地域のリサイクル運動で校庭、体育館（トイレ含む）、手洗い場を使用しており、校庭の一部に車が進入します。            令和5年度実施日：6/10(土)、11/18日(土)（雨天時は翌日）</li> </ul>
	<ul style="list-style-type: none"> <li>・例年8月から10月頃にかけて、大栄地区消防団の活動として、グラウンドを使用しています。</li> </ul>

※地区運動施設の機能は、民間事業者への施設貸付けに伴い廃止となる予定です。

##### (4) 旧川上小学校

地域活動や行事	<ul style="list-style-type: none"> <li>・年2回程度、地域のリサイクル運動で校庭、体育館（トイレ含む）、手洗い場を使用しており、校庭の一部に車が進入します。            令和5年度実施日：6/10(土)、11/18日(土)（雨天時は翌日）</li> </ul>
	<ul style="list-style-type: none"> <li>・例年8月から10月頃にかけて、大栄地区消防団の活動として、グラウンドを使用しています。</li> </ul>

## 5 利活用提案の諸条件

### (1) 参加資格

本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。

- ア 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。
- イ 提案施設の設計・建設及び継続した管理運営ができる十分な資金力と経営能力を有する者であること。
- ウ 本募集要項の募集開始の日（令和5年10月31日（火））から優先交渉権者の決定日までに、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。
- エ 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。
  - ① 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。
  - ② 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。
  - ③ 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。
- オ 本募集要項の募集開始の日（令和5年10月31日（火））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。
- カ 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 施設の面影を残し、現存する校舎や体育館等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 地域活性化に資する事業とし、事業者が考える地域貢献策を提案すること。
- 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 騒音や振動、公害などにより、周囲に悪影響を及ぼさない事業であること。
- キ 施設の運営に当たっては、防犯面に配慮すること。

### (3) 契約の方法

原則として、土地は賃貸借契約（有償）とし、建物は使用貸借契約（無償）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、「成田市財産の交換、譲与、無償貸付け等に関する条例」に該当する場合を除き、地方自治法第96条の規定により市議会の議決事件となりますので、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。

### (4) 貸付条件

貸付条件は、市と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。基本的な市の考え方は以下のとおりですが、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. 貸付方法

校舎、体育館等の建物及び土地については、一括貸付を原則とします。

なお、貸付の対象となる土地及び建物の詳細については、「大栄地区小学校跡地利活用に係る事業者募集要項(個別)」中の「1 施設の概要」を参照してください。

#### イ. 契約期間

契約期間は、原則として契約締結日から10年としますが、提案内容によっては、長期契約を認める場合があります。また、市及び事業者のいずれからの特段の申出が無い場合は、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。

ただし、建物を地方自治法第96条の規定により市議会の議決を経たうえで貸し付けている場合にあっては、契約の更新に関する議決が必要となる場合があります。

#### ウ. 賃借料

建物については、事業者の費用負担により、施設の改修や運営を行うことを前提として、無償による貸付けを原則とします。

土地については、有償とし、賃借料は、市が定める基準額を最低価格として、優先交渉権者から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。市が定める賃借料基準額は、下表のとおりです。

名称	賃借料基準額	【参考】
		固定資産税標準宅地の鑑定評価額
旧大須賀小学校	年額 232 円/㎡	4,503 円/㎡
旧桜田小学校	年額 673 円/㎡	13,000 円/㎡
旧前林小学校	年額 282 円/㎡	5,488 円/㎡
旧川上小学校	年額 432 円/㎡	8,428 円/㎡

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場合があります。

#### エ. 引渡し状況

現状有姿での引渡しとなります。

#### オ. 契約不適合責任

契約締結後に、本物件について、種類、品質又は数量に関して本契約に適合しないものであった場合でも、市は貸主としての契約不適合責任を負いません。

#### カ. 事業者において負担が想定される費用の例

- ① 契約に要する費用
- ② 土地及び建物等の修繕、更新、改修等に係る費用
- ③ 事業遂行のために必要な各種調査費用
- ④ 光熱水費及び施設の維持管理費等に要する費用  
(地域行事や市が選挙等において使用する際の光熱水費を含む)
- ⑤ 建物等に対する損害保険料
- ⑥ 建築基準法第12条に基づく点検に係る費用
- ⑦ 事業期間中における破損等に係る修繕費用
- ⑧ 敷地内の樹木等の維持管理に要する費用
- ⑨ 契約満了時における原状回復に係る費用
- ⑩ その他跡地利活用を図るうえで必要となる費用

※ 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。

## 6 応募方法

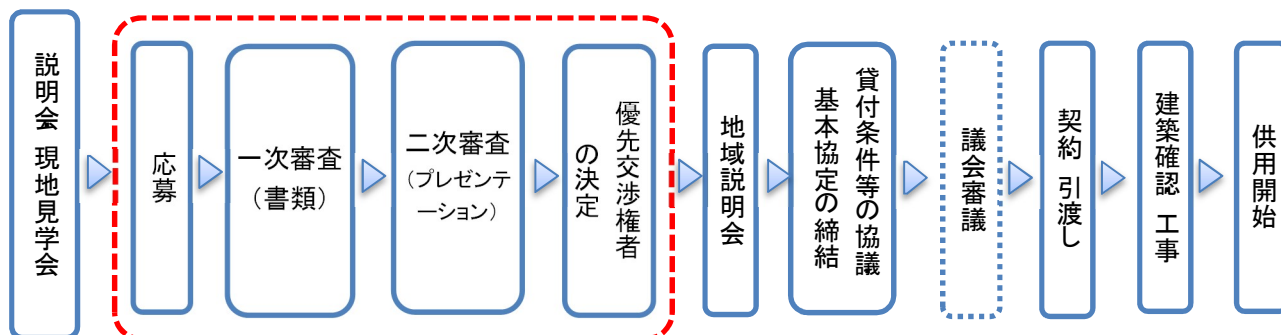
### (1) 募集要項の配布について

本要項は、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（[https://www.city.narita.chiba.jp/environment/page315000\\_00001.html](https://www.city.narita.chiba.jp/environment/page315000_00001.html)）でも閲覧・ダウンロードすることができます。

### (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、説明会等に参加してください。なお、日程の都合が合わない場合は、ご相談ください。

(参考)プロポーザルから契約締結、供用開始までの流れ



公募型プロポーザル方式による事業者選定

### ア. 説明会・現地見学会の開催【必須】

事業者向け説明会と現地見学会を下記の日程で実施します。

参加を希望される事業者は、様式集「説明会・現地見学会参加申込書【様式1】」に必要事項をご記入のうえ、11月13日(月)までに事務局へ電子メール(kikaku@city.narita.chiba.jp)にてお申し込みください。なお、応募に際しては、事業者向け説明会及び現地見学会への参加は必須とします。

①説明会 日程 11月14日(火)、15日(水)

場所 午前10時 大栄支所2階大会議室(成田市松子413-1)

※2日間とも同内容のため、いずれか1日のみご参加ください。

### ②現地見学会

下記開始時間に現地集合し、終了は現地解散とします。(受付場所は市HPで公開)また、最終受付時間は15時とします。

施設名	日程	開始・終了時間
旧大須賀小学校	11月14日(火)	13時30分～16時00分
旧桜田小学校		
旧前林小学校	11月15日(水)	
旧川上小学校		

### 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データは、上記説明会終了後に貸与します。貸与を希望される事業者は、様式集「参考図面等のデータ貸与申請書【様式2】」に必要事項を記入のうえ、11月13日(月)までに事務局へ提出してください。

なお、貸与した図面等については、プロポーザル終了時までには必ず返却してください。

ウ. 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、様式集「参加表明書【様式3】」に必要事項を記入のうえ、令和5年12月1日(金)までに事務局へ提出してください。

本書類の提出をもって、本プロポーザルへの正式な申し込みとなります。

また、参加申込が出来る上限は2校までとします。2校申請する場合は、「参加表明書【様式3】」に希望順位を記載してください。なお、希望順位が審査に影響することはありません。

(3) 公募スケジュール

必須事項の日程が合わない場合は、ご相談ください。

内 容	日 程
募集要項の配布開始	令和5年10月31日(火)
事業者向け説明会・現地見学会【必須】	令和5年11月14日(火), 15(水)
質問書の受付	令和5年11月16日(木)～11月22日(水)
プロポーザル参加申込み期限	令和5年12月1日(金)
提案書の受付	令和5年12月20日(水)～12月26日(火)
一次審査の結果通知発送	令和6年1月中旬
プレゼンテーション審査(二次審査)及び優先交渉権者の確定	令和6年1月25日(木), 1月30日(火), 2月7日(水), 2月9日(金)

※上記スケジュールは予定であり、進捗状況等によって変更となる場合があります。

※プレゼンテーション審査(二次審査)については、1日につき1校を予定しています。詳細なスケジュールは応募者の状況を踏まえて決定し、改めてお知らせします。



## 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。ただし、提案内容によっては、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	11月13日(月)
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	11月13日(月)
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	12月1日(金)
IV. 提案書		
(一次審査) <b>【様式4】事業者概要書</b> ※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2期分)  <b>【様式5, 6】企画提案書</b> <b>【様式7】借受希望価格書</b> <b>【様式8】資金計画書</b>	各13部 (原本1部, 写し12部)  CD-R 1枚  ※グループ応募の場合は, <b>【様式4】</b> について各事業者分の書類	受付期間 12月20日(水) ~ 12月26日(火)  受付時間は 9時00分から 17時00分まで
(二次審査) <b>【様式自由】プレゼンテーション資料</b> (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。)  ※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。		

### (2) 書類の体裁

ア. 提案書類はプレゼンテーション資料を一番手前に, その後ろに**【様式4】**~**【様式8】**の順番でファイルに綴じてください。ファイルは1部ずつ右側にインデックス(例:「プレゼンテーション資料」, 「様式4」~「様式8」)を必ず付して, 13部(正本1部, 副本12部)を提出してください。

イ. ファイルには、表紙及び背表紙を付けてください。

(例) “△△小学校跡地利活用に係る事業提案書 株式会社△△△△

ウ. 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

担当窓口（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、事前に郵送にて提出する旨を事務局へご連絡のうえ、配達証明付書留郵便により受付期限までに必着とします。

### (4) 書類の差替えについて

応募書類等について、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。

### (5) 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

説明会において質疑応答の時間を設けます。ただし、技術的な質問などについては、即時回答できない場合がありますので、次に記載する「書面による質疑応答」にて回答します。

### (2) 書面による質疑応答

書面による質問の受付期間は、11月16日(木)～22日(水)とします。この期間では、様式集の質問書【様式9】による質問のみ受け付けます。質問書は、郵送又は電子メールにて事務局へ送付してください。なお、電話や窓口での質疑には応じられませんので、あらかじめご了承ください。

### (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、回答の公表を以て本要項を修正又は追加したものと取り扱うこととします。なお、単なる意見の表明と解されるものについては、回答しない場合があります。

また、原則として、質問は原文のまま公表しますので、企画内容など公表に支障のある内容については、質問書に記載しないようご注意ください。なお、質問者の所属氏名等については公表しません。

## 9 審査と評価方法

### (1) 一次審査（書類審査）

ア 第一次評価は書類審査とし、提出された書類について、参加資格等の諸条件を満たすか審査します。

イ 1校につき提案者が5者以上いる場合は、二次審査に進出する上位4者を決定します。なお、この際の評価は二次審査に影響しません。

ウ 一次審査の結果については、参加者に対して、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）

ア 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。

イ 提案事業の評価は、選定審査委員会が行います。

ウ 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。

エ 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。

オ 評価得点が配点合計の6割に満たない場合は、優先交渉権者を選定しません。

カ 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

一次審査及び二次審査の評価基準は「大栄地区小学校跡地利活用に係る公募型プロポーザル実施要領（別表1）～（別表3）」のとおりです。

なお、現在、地区運動施設として開放している旧大須賀小学校及び旧前林小学校については、民間活用後も引き続き、体育館を活用して運動施設としての機能を継続する場合は、二次審査（プレゼンテーション審査）において加点します。

## (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「大栄地区小学校跡地利活用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。

## 10 失格事項

次の条件のいずれかに該当する場合は、失格となる場合があります。

(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

## 11 辞退について

「参加表明書【様式3】」を提出した後に、本プロポーザルへの参加を辞退する場合は、「参加辞退届【様式11】」に辞退の理由を記載のうえ、令和6年1月17日（水）（必着）までに事務局に提出してください。なお、提出方法は、持参又は郵送とします。

## 12 地域説明会

優先交渉権者は、地域説明会に同席し、提案事業の内容等について地域住民等へ説明するものとします。なお、開催日時及び場所等については、市と協議を行ったうえで決定します。

### 1 3 基本協定の締結について

市と優先交渉権者は、相互に協力しながら本事業を円滑に進めるため、本施設の貸付契約の締結までの間における必要な事項や確認事項等について定めた基本協定を締結します。なお、基本協定書（案）については、【様式12】をご覧ください。

### 1 4 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、情報公開の対象となる場合があります。
- (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 (<https://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って、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 5 事務局

成田市 企画政策部 企画政策課政策経営係  
〒286-8585 成田市花崎町 760  
TEL : 0476 (20) 1500 FAX : 0476 (24) 1006  
E-mail : kikaku@city.narita.chiba.jp