

旧大栄支所跡地利活用事業に係る
事業者募集要項

令和4年8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	施設の概要	1
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	
	ア. 対象施設	
	イ. 契約期間	
	ウ. 賃借料	
	エ. 引渡しの状況	
	オ. 契約不適合責任	
	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) 都市計画区域	
	(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) 看板等の設置や景観への配慮について	
	(5) 記念碑及び記念樹木について	
	(6) 問合せ先について	
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	
	(3) 公募スケジュール	
7	応募書類の提出	9
	(1) 提出書類及び提出期限	
	(2) 書類の体裁	
	(3) 書類に使用する言語等について	
	(4) 提出方法	
	(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	10
	(1) 書面による質疑応答	
	(2) 質問に対する回答の方法	
9	選考審査及び評価方法	10
	(1) 選考審査	
	(2) 審査結果の公表	
	(3) 評価項目と配点	
10	失格事項	11
11	辞退について	11
12	基本協定の締結について	11
13	その他	11
14	担当窓口	11

(様式集)

1 事業提案募集の趣旨

旧大栄支所の庁舎等については、施設の老朽化やバリアフリーに対応していないこと等の理由から、平成 31 年 1 月に、近接する旧保健福祉館大栄分館へ支所機能を移転し、それ以降は使用していない状況にあります。

成田市（以下「市」という。）では、市有財産を有効活用し、地域の活性化等を図るため、市有地と庁舎等（以下「庁舎跡地」という。）を一体的に利活用する事業者を募集します。

2 募集と選考について

本件は、庁舎跡地の市有財産を借り受けて民営の施設を設置する民間事業者を募集し、利活用の提案内容により審査を行うものです。

- ・提案者は、施設の改修計画や事業計画、事業の運営方法などを提案してください。
- ・選考は公募型プロポーザル方式とし、選考審査の結果、最も優れた提案者を優先交渉権者とします。
- ・優先交渉権者は、市との間で、不動産賃貸借契約の締結、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 施設の概要

- (1) 名 称 旧大栄支所
- (2) 所在地 成田市松子 366
- (3) 敷地面積 4,279.96 m²（登記簿）
- (4) 区域区分 都市計画区域内（第一種住居地域）
- (5) 接 道 北側：国道 51 号線
- (6) 交通アクセス 成田国際空港から 9km 車で 16 分
東関東自動車道 大栄 IC から 3.2km 車で 4 分
J R 成田線 滑河駅から 12.2km 車で 19 分

(7) 主な建築物

	構造・階層	延床面積	建築年	耐震	備考
庁舎	RC 2 階	1,719.00 m ²	昭和 46 年	旧耐震 (補強済)	昭和 63 年度に大規模改修工事を実施
庁舎増築棟	鉄骨 2 階	561.00 m ²	平成 8 年	新耐震	
車庫兼 職員厚生施設	鉄骨 2 階	212.00 m ²	昭和 55 年	旧耐震	耐震診断は未実施

(8) 主な設備

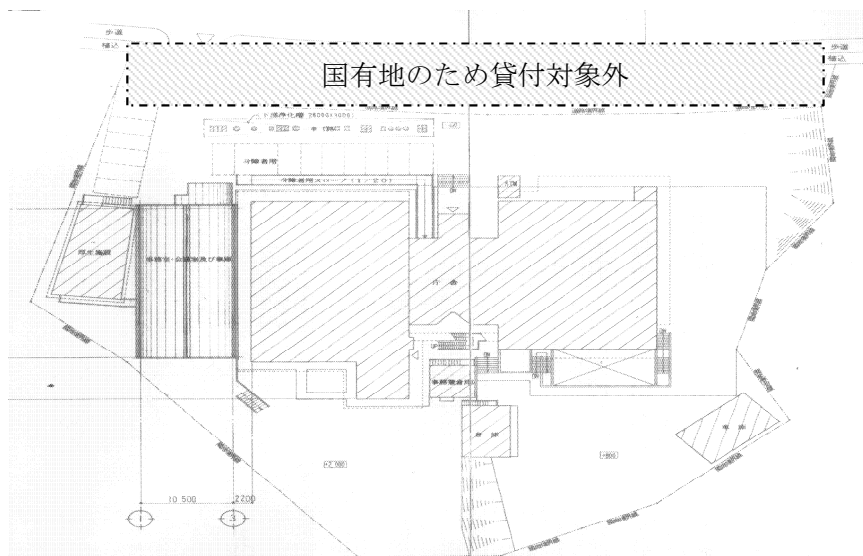
支所機能の移転（平成31年1月）以降は、設備の動作確認はしていません。

	設置状況，規格等	備考
①電気	高压電力，キュービクル	特記事項「オ」参照
②上水道	・井戸及び井戸ポンプ ・受水槽 24.5 m ³ ・滅菌器 ・高置水槽 3.0 m ³ 及び揚水ポンプ	現有設備は廃止届を提出して受理されています。再開する際は，関係機関との協議の上，手続きが必要となります。
③汚水処理	合併処理浄化槽（130人槽）	生活雑排水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	
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空調設備	冷暖房設備 [㊤]	最終点検時（H30.11）において，補修等を要するとされております。
⑦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，再利用や新規設置してください。
⑧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。
⑨機械警備	パッシブセンサー（熱感知），マグネットセンサー	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。

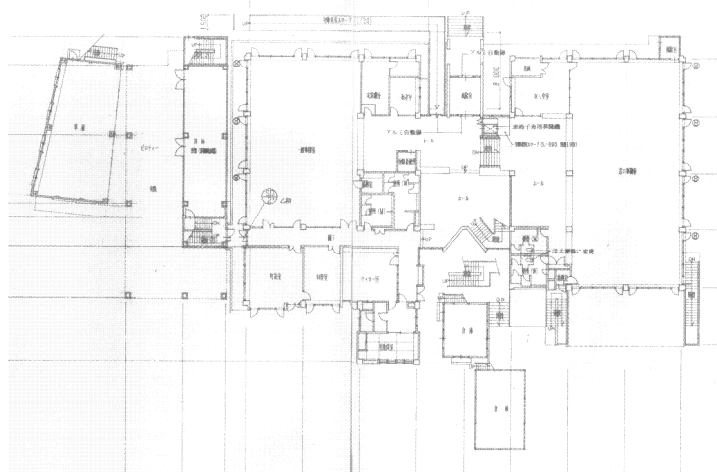
(9) 特記事項

- ア. 施設は移転時の状態のままとなっています。現在は各課の物品保管場所としてのみ利用しています。
- イ. 指定緊急避難場所，自主避難所，選挙投票所には位置付けられていません。
- ウ. アスベストの含有調査は未実施です。建物の利用にあたっては，事業者の責任と負担により，アスベスト含有調査の実施及び除去等を行うなど，関係法令等を遵守した適切な対応を行ってください。
- エ. 建物は未登記です。
- オ. 令和2年度に高濃度 PCB が含まれている高压進相コンデンサを処分しています。また，低濃度 PCB が含まれている変圧器が4台（使用中3台，保管1台）あり，国が定めた期限（令和8年度末）までに市が処分する予定です。そのため，施設の利用にあたっては，事業者の負担により，新たな電気設備の整備を行っていただく必要があります。
- カ. 敷地内には受電用の電柱1本及び防災用の無線アンテナの電柱が1本あります。この2本の電柱は貸付後も存置されます。

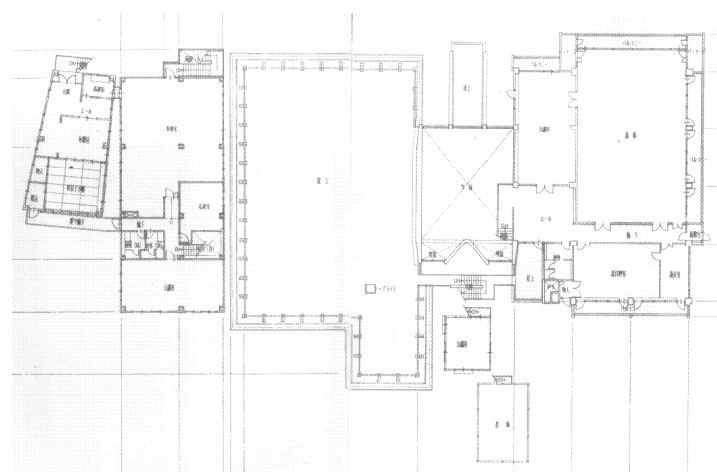
(建物配置図)



(庁舎見取り図)



(1階)



(2階)

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 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（令和4年8月24日（水））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であること。
- ⑤ 地方自治法施行令第167条の4の規定の他、次の各号に該当しない者であること。
 - 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から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（令和4年8月24日（水））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ではないこと。また、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. 事業者が、施設の整備計画を立て、事業の運営及び維持管理を行う提案であること。
- イ. 事業の継続性が高いこと。
- ウ. 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。
- エ. 事業者の考え方による地域貢献の提案をすること。
- 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. 騒音や振動等の公害により、周囲に悪影響を及ぼさない事業であること。
- キ. 敷地内にある記念碑や記念樹については残すような活用方法とし、移設する場合は、移設費用及び原状復帰費用を事業者が負担すること。
- ク. 事業者は、地域社会との協調に努め、敷地内の雑草管理や樹木の剪定管理を適切に行い、美観を保つこと。

(3) 契約の方法

原則として、土地及び建物は賃貸借契約（有償）とします。

(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。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. 対象施設

建物及び土地については、原則、一括貸付とします。ただし、建物の貸付については、事業者（優先交渉権者）からの提案内容を踏まえ、必要な手続き等について、市と協議することとします。

また、庁舎 1 階の放送室及び電算機室は、アナログ波基地局及び千葉県震度計を設置しているため、当該設備及び付帯設備、その他電気設備の移動や撤去は不可とし、保守点検時等においては、市が利用します。

また、駐車場の国道 51 号線沿いの一部は、国有地であることから、貸付対象としておりません。（建物配置図を参照）

イ. 契約期間

契約期間は、契約締結日から 10 年とします。また、市及び事業者のいずれからも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。

ウ. 賃借料

賃借料は、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。なお、市が定める土地、建物の賃借料基準額は、次のとおりです。

土地…年額 1,831,822 円

建物…年額 652,643 円

また、建物には、別途、消費税及び地方消費税が含まれています。

【参考】 固定資産税評価額の近傍宅地価格 11,900 円/m²

エ. 引渡し状況

建物に付随する設備や残置物も含め、現状有姿での引渡しとなります。

また、本庁舎を除く建物の引き渡し時期については、別途、協議することとします。

オ. 契約不適合責任

契約締結後に、本物件について、種類、品質又は数量の不足に関して契約不適合があった場合において、市は貸主としての修繕等に係る契約不適合責任を負わない特約を設けることとします。

カ. 貸付契約において事業者が負担する費用

建物については、事業者の負担により施設の改修・維持管理・運営をすることを前提としております。

- ① 契約に要する費用
- ② 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（初年度分は引渡日以降）
- ⑤ 建物等に対する損害保険料
- 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

⑨ その他適正な跡地利活用に必要となる費用

※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。

※貸付期間を満了したとき及び施設等の使用を中止する場合は、速やかに原状に回復して返還していただきます。ただし、市が認めた場合は、その限りではありません。

5 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・確認していただき、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、第一種住居地域として用途地域が定められた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を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定報告等を受けていただく場合があります。

なお、車庫兼職員厚生施設については、旧耐震基準の建物であり、耐震診断を実施しておりません。この建物を使用する場合は、関係法令等を遵守し、事業者の責任と負担において、耐震診断の実施や補強工事を行うなど、必要な措置を講じてください。

(3) 供給処理

①上水

本施設は地下水を利用した施設です。「成田市公害防止条例」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は、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、支所の移転に伴い、環境対策課へ井戸の廃止届を提出しています。使用再開にあたって必要となる手続きについては、環境対策課と相談をしてください。また、井戸ポンプの稼働において、設備の点検が必要となります。

②下水

庁舎跡地の汚水処理について、合併処理浄化槽(130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、用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。

なお、支所の移転に伴い、県（印旛地域振興事務所地域環境保全課）へ廃止届を提出しています。使用再開にあたって必要となる手続きについては、県と相談

をしてください。また、生活雑排水以外の排水を予定する事業にあたっては、事業者の責任により、専用の排水処理設備を設置するなど、用途に応じた適切な設備の整備を行ってください。

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) 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。

(5) 記念碑及び記念樹木について

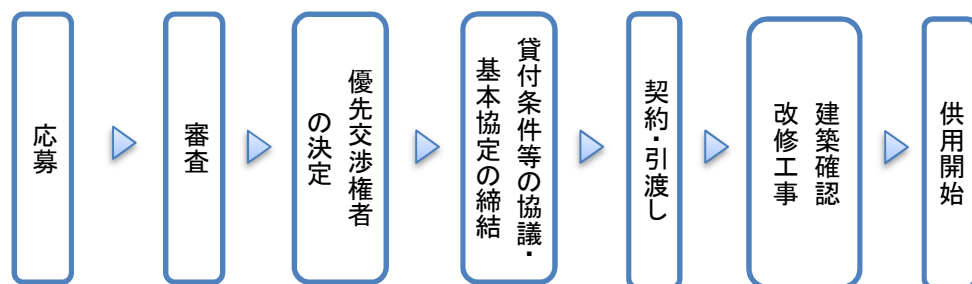
敷地内にある記念碑や記念樹について残すような活用方法とし、移設する場合は移設費用及び原状復帰費用を事業者が負担します。

(6) 問合せ先について

問い合わせの際は、所属及び氏名を明らかにし、旧大栄支所跡地利活用提案にかか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
建築基準法等に関する事	建築住宅課	0476-20-1564
開発許可に関する事	都市計画課（開発指導係）	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
消防法に関する事	消防本部予防課	0476-20-1591
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
浄化槽に関する事	印旛地域振興事務所 地域環境保全課	043-483-1447

(参考) 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/shisei/page0101_00059.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、担当窓口（TEL：0476（20）1500）へご相談ください。

プロポーザルへの参加申込みにあたっては、提案書に必要事項をご記入の上、令和 4 年 9 月 16 日（金）までに担当窓口へ提出してください。

本書類の提出をもって、プロポーザルへの正式な申し込みとなります。

(3) 公募スケジュール

内 容	日 程
募集要項の配布開始	令和 4 年 8 月 24 日(水)
質問書の受付	令和 4 年 8 月 31 日(水)～令和 4 年 9 月 2 日(金)
提案書の受付	令和 4 年 9 月 12 日(月)～9 月 16 日(金)
事業者選考審査及び優先交渉権者の確定	令和 4 年 9 月 30 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。

また、事業者説明会及び現地見学会は、必要に応じて開催します。

なお、提案内容については、法令を遵守する必要があるため、提案書の受付までの間に、都市計画法に係る相談を必ず実施してください。

7 応募書類の提出

(1) 提出書類及び提出期限

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。

提出書類及び提出期限	提出部数
提案書 9月16日(金) まで	
<p>【様式1】参加表明書</p> <p>【様式2】事業者概要書</p> <p>※添付書類</p> <ul style="list-style-type: none"> ・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>【様式3, 4】企画提案書</p> <p>【様式5】資金計画書</p> <p>【様式6】借受希望価格書</p> <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。選考審査では，事業者概要書，企画提案書，資金計画書，借受希望価格書についても審査対象となります。</p>	<p>1部</p> <p>各11部 (原本1部，写し10部)</p> <p>CD-R 1枚</p>

(2) 書類の体裁

- ア. 書類に使用する文字の大きさは12p以上とします。
- イ. 提案書は11部（原本1部，写し10部）用意し，全て左側に2穴パンチを施し，右側にインデックスを付したうえで，1部ずつ左上をクリップでまとめて下さい。
- ウ. 表紙やカバーの類を付けている場合は，提出時に取り外して下さい。
- エ. 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下さい。

(3) 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。

(4) 提出方法

担当窓口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担当窓口へご連絡のうえ，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。

(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) 書面による質疑応答

質問書は、様式集の質問書【様式7】により郵送又は電子メールにて担当窓口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。

(2) 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して取り扱うこととします。回答は、整理できたものから随時公表します。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。

9 選考審査及び評価方法

(1) 選考審査

事業者の提案事業について、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。

ただし、評価得点が総評価得点の5割に満たない場合は、優先交渉権者として選定しません。

また、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、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、事業者を選定しない場合があります。

(2) 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、事業提案者に対して、郵送で通知します。

なお、評価の内容及び結果についての異議の申し立ては受け付けません。

(3) 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 (15点)、提案内容の社会貢献度 (15点)、地域社会との調和 (15点)]、事業計画と施設整備計画 [事業計画の実現性・具体性 (15点)、事業の安定性・継続性 (15点)、施設整備の確実性 (15点)]、借受希望価格 (10点)。

1 0 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 1 辞退について

「参加表明書【様式1】」を提出した後に、本事業への参加を辞退する場合は、「参加辞退届【様式9】」に辞退の理由を明記のうえ、令和4年9月27日(火)(必着)までに担当窓口へ提出してください。なお、提出方法は、持参又は郵送とします。

1 2 基本協定の締結について

市と事業者は、相互に協力しながら本事業を円滑に進めるため、庁舎跡地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10】をご覧ください。

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(<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) 跡地利活用事業者として選考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 4 担当窓口

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