

大栄地区小学校跡地利活用に係る事業者募集要項（個別）

旧前林小学校

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	3
(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	6
(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	7
(8) 避難場所・避難所について	7
(9) ドクターヘリランデブーポイントの指定について	7
(10) 地域活動等に伴う施設の開放について	7
(11) 敷地内の遊具について	7
(12) 問合せ先について	8

大字	地番	地目	地積 (㎡)
前林	488	学校用地	307.00
前林	489	学校用地	164.00
前林	490	学校用地	1,937.00
前林	492	学校用地	831.00
前林	493	学校用地	268.00
前林	494	学校用地	917.00
前林	495	学校用地	708.00
前林	477 地先 ～476 地先	—	—
前林	487 地先	—	—

- ・ 「前林 477 地先～476 地先」及び「前林 487 地先」については赤道でしたが，機能は喪失しており，貸付対象地に含まれます。
- ・ 建築行為を行う場合は，東側道路及び北側道路（建築基準法第 42 条 2 項）に面した敷地の後退（セットバック）を事業者の負担で行ってください。なお，敷地後退が必要な範囲は，契約時に貸付対象面積から除外することとします。
- ・ 開校時に使用していた学校敷地外にある駐車場用地（前林 462-2）も貸付対象に含まれますが，その他の用途で使用する場合は，市と協議が必要となります。
- ・ 学校敷地の一部は民家に隣接しています。
- ・ 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 本柱 1 本等 （東京電力パワーグリッド株式会社）
 - ② 電話柱 2 本等 （東日本電信電話株式会社）
 - ③ 地震計等 （国立研究開発法人防災科学技術研究所）
 - ④ 雨量観測局 1 基 （千葉県河川環境課防災対策室）

(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	1,620.19 m ²	昭和52年	IS値0.83	<ul style="list-style-type: none"> 平成15年から数年にわたり補強工事を実施しています。 現在、校舎内の旧職員室を地区運動施設の受付として利用しています。 残置された備品等は、事業者において利用または処分してください。
特別教室棟	RC 2階	404.16 m ²	平成14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または処分してください。
体育館	RC一部S2階	900.56 m ²	平成13年	新耐震	<ul style="list-style-type: none"> 2階はギャラリーのみとなります。 現在は地区運動施設として開放しています。 残置された備品等（選挙用物品及び災害備蓄品除く）は、事業者において利用または処分してください。 選挙用物品及び災害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。

- ・ 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校舎（配膳室）：断熱材ハイスタック（アスベスト無）
 - ②校舎（階段裏）：耐火被膜ロックウール（アスベスト無）
 - ③校舎（階段室天井）：木毛板白セメント吹付（アスベスト無）
- ・ 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外灯：PCBなし
- ・ この他、敷地内にある倉庫等の付属施設については、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。

(9) 主な設備

閉校以降、一部の設備を除き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。

	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 含有の可能性のある機器はございませんが, 変圧器について処分する場合, 処分業者から調査を求められる可能性があります。調査を実施する場合は, 事業者の負担で行ってください。
②上水道	受水槽, 高置水槽, 揚水ポンプ	水源は敷地内の井戸水を利用。
③汚水処理	合併浄化槽 (65 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給湯器	ガス給湯器による局所式給湯 (給湯室 1 基, 家庭科室 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, 校舎棟 1 階旧職員室はルームエアコン	1 階の理科・準備室、会議室、保健室、校長室、休憩室、放送室、図書室、教室 (特支) のエアコンは故障しております。 (古いエアコンのため、修理不可)
⑧消防設備	自動火災報知設備, 誘導灯, 誘導標識, 消火器類, 屋内消火栓設備, 防火シャッター	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(有), 無線 LAN(無), ケーブル TV(有)	電話回線は機械警備にも使用しています。
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。

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内にあります。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。

(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

本敷地は、埋蔵文化財包蔵地に該当するため、掘削等を伴う土木工事を行う際には、事前に生涯学習課との協議が必要となります。

(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。

ただし、開校記念碑の隣にある「夢」と書かれた石碑については、地中にタイムカプセルが埋設されているため、移設することは認めません。

また、前林小学校は、シンボルツリーとなる「アララギの木」をはじめ、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、前林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