

令和6年度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

(目的)

第1条 この要領は、成田市（以下「市」という。）が、旧大須賀小学校及び旧前林小学校（以下「大栄地区小学校跡地」という。）を利活用する事業者（以下「事業者」という。）を公募型プロポーザル方式（以下「プロポーザル方式」という。）により選定する場合の手続について、必要な事項を定めるものである。

(選定審査委員会)

第2条 市は、プロポーザル方式による事業者の選定を厳正かつ公平に行うため、大栄地区小学校跡地利活用選定審査委員会（以下「委員会」という。）を置き、委員会は、次の各号に掲げる事項を行うものとする。

- (1) プロポーザル参加事業者及び提出書類等の評価
- (2) 最優秀提案等の選定及び順位の決定
- (3) その他必要な事項

- 2 委員会は、市職員2名、地域代表2名、有識者2名の合計6名をもって構成する。
- 3 委員会には委員長、副委員長を置き、委員長は副市長、副委員長は企画政策部長とする。
- 4 委員長は、会務を総理し、委員会を代表する。
- 5 委員長に事故あるときは、副委員長がその職務を代理する。
- 6 委員会は、必要に応じ委員長が招集し、その議長となる。
- 7 委員会の会議は、委員の過半数の出席がなければ開くことができない。ただし、会議に出席できない場合は、代理出席者への委任を認める。
- 8 会議の議事は、出席した委員の過半数で決し、可否同数のときは委員長の決するところによる。
- 9 その他委員会の運営に関して必要な事項は、委員長が委員会に諮って定める。

(プロポーザル参加事業者の参加資格等)

第3条 プロポーザル参加事業者（以下「提案者」という。）は、「大栄地区小学校跡地利活用に係る事業者募集要項」（以下「募集要項」という。）に記載する要件を満たす者とする。

- 2 提案者は、募集要項に基づく参加表明書を提出しなければならない。

(評価)

第4条 委員会が、提案を選定するための審査方法及び提案事業の評価方法は、次の各号によるものとする。

- (1) 第一次評価は書類審査とし、提案者から提出された書類について、委員会の事務局が、「別表1 一次審査（書類審査《参加資格等》）評価基準」に基づ

き事業提案の諸条件を満たす内容であるか審査する。

なお、提案者が5者以上いる場合は、選定審査委員が、「別表2 一次審査（書類審査《提案内容》）評価基準」に基づき点数評価を行い、二次審査に進出する上位4者を決定する。

- (2) 第二次評価はプレゼンテーション審査とし、委員会は、審査会を開き、「別表3 二次審査（プレゼンテーション審査）評価基準」に基づき点数評価を行い、各提案の順位を決定する。

(最優秀提案等の選定)

第5条 委員会は、評価得点が最も高い提案を最優秀提案として選定する。ただし、いずれの提案も、評価得点が総評価得点の6割に満たない場合は選定しないこととする。

- 2 最高評価得点を獲得した提案が複数ある場合は、原則として、選定審査委員の協議により最優秀提案を選定する。

(優先交渉権及び交渉順位の決定)

第6条 市長は、委員会が選定した結果を基に、最優秀提案の提案者を優先交渉権者として決定する。また、評価得点第二位の提案者を次点交渉権者として決定し、順次、以下の交渉順位を決定する。ただし、評価得点が総評価得点の6割を満たない場合には、いずれにも選定しないこととする。

- 2 市長は、提案者に対して選考結果について通知し、優先交渉権者となった者は、市長の指定する期日までに、受諾書又は辞退書のいずれかを市長に提出しなければならない。辞退があった場合は、次点交渉権者にその旨を文書により通知する。

(事業者の決定及び選定結果の通知)

第7条 市長は、前条第2項の規定による受諾書を提出した優先交渉権者を、事業者として決定し、その旨を文書により通知する。

(失格条項等)

第8条 提案者が、次の各号の一に該当する場合、プロポーザルは失格となることがある。

- (1) 提出書類等が募集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、募集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

(プロポーザルの取扱い)

第9条 提出されたプロポーザルの取扱いは、募集要項に記載するとおりとする。

(事務局等)

第10条 この事業公募に関すること及び委員会の事務局は、成田市企画政策部企画政策課において担当する。

(委任)

第11条 この要領に定めるもののほか、必要な事項は、市長が別に定める。

附 則

この要領は、令和6年9月19日から施行し、事業者による大栄地区小学校跡地利活用に係る供用開始日をもってその効力を失う。

別表 1

一次審査（書類審査≪参加資格等≫）評価基準

評価項目		配点
1 参加資格		
(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。	適／否
(2)	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。	適／否
(3)	本募集要項の募集開始の日（令和6年9月19日（木））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。	適／否
(4)	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。	適／否
(5)	本募集要項の募集開始の日（令和6年9月19日（木））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。	適／否
(6)	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。	適／否
2 基礎審査		
(1)	災害時や選挙時等における施設開放に支障がないか。	適／否
(2)	地域の活動や行事に考慮した提案内容となっているか。	適／否
(3)	借受希望価格が基準額以上となっているか。	適／否

別表 2

一次審査（書類審査〈提案内容〉）評価基準
（5 者以上の申し込みがあった場合は以下の評価を実施）

評価項目	配点	採点基準	
1 事業提案のコンセプト・内容			
提案事業のコンセプトが明確で魅力があり, 市や地域にとって有益な提案内容となっているか。また, 提案内容が具体的で説得力のある内容となっているか。	10	10	非常に優れている
		8	優れている
		6	適している
		3	やや劣る
		1	劣る
2 提案事業の実現性・継続性			
運営体制や収支計画, 事業計画等が具体的に示されており, 事業の実現性や継続性が十分に検討された内容となっているか。	10	10	非常に優れている
		8	優れている
		6	適している
		3	やや劣る
		1	劣る
3 地域社会への貢献			
地域活性化や地域社会に貢献する内容が具体的に示されており, 地域との関わり方について具体的な考え方が示されているか。	10	10	非常に優れている
		8	優れている
		6	適している
		3	やや劣る
		1	劣る
合 計	30		

別表 3

二次審査（プレゼンテーション審査）評価基準

評価項目		配点	採点基準	
1 提案事業のコンセプト・内容		35		
①	事業コンセプトや事業の目指す目標が明確であり，また，その提案内容が，市や地域の活性化につながるものとなっているか。	15	15	非常に優れている
			12	優れている
			9	適している
			5	やや劣る
			2	劣る
②	提案内容が，市や地域にとってどのように有益なのか具体的に示しており，説得力があるものになっているか。	10	10	非常に優れている
			8	優れている
			6	適している
			3	やや劣る
			1	劣る
③	校舎や敷地全体を有効に活用する計画が立てられているか。	10	10	非常に優れている
			8	優れている
			6	適している
			3	やや劣る
			1	劣る
2 提案事業の実現性・継続性		35		
①	既存施設の状況を把握し，事業開始までに必要な申請手続き等を理解した上で，建築基準法等の関係法令に基づく改修・整備計画が適切に立てられているか。	15	15	非常に優れている
			12	優れている
			9	適している
			5	やや劣る
			2	劣る
②	提案事業を遂行するための運営体制や事業開始までのスケジュール，及び想定されるリスクとその対応策等が十分に検討されており，事業の継続的な経営に期待ができるか。	10	10	非常に優れている
			8	優れている
			6	適している
			3	やや劣る
			1	劣る
③	施設の整備費用や維持管理費等に対する資金計画や収支計画が現実的であり，事業の実現や安定した提案事業を行うための資金力を有しているか。	10	10	非常に優れている
			8	優れている
			6	適している
			3	やや劣る
			1	劣る

3 地域社会への貢献		35		
①	地域との交流や連携について、意欲的かつ具体的な提案がされており、地域社会への貢献や調和に資する提案となっているか。	15	15	非常に優れている
			12	優れている
			9	適している
			5	やや劣る
			2	劣る
②	現在行われている地域活動や行事等を理解しており、当該活動等を行う際には、施設の一部を地域住民が利用することについて考慮する提案内容となっているか。	10	10	非常に優れている
			8	優れている
			6	適している
			3	やや劣る
			1	劣る
③	地域住民の安心・安全に十分配慮されてた提案内容となっており、想定されるリスク（災害時の対応、また、騒音や振動、臭気、苦情等）に対し、適切に対応できる提案となっているか。	10	10	非常に優れている
			8	優れている
			6	適している
			3	やや劣る
			1	劣る
4 プレゼンテーション		5		
①	提案事業に対する説明が明確でわかりやすく、質疑に対する回答にも矛盾がなく、また、説得力があるか。	5	5	非常に優れている
			4	優れている
			3	適している
			2	やや劣る
			1	劣る
5 借受希望価格		10		
①	借受希望価格	10	※ ¹ 参照	
合 計		120		

※1 第二次審査に参加した事業者の借受希望価格を足し合わせた平均（少数点以下切り捨て）を基準にして、以下のように配点を決定します。

配点基準	配点
平均より2%以上高い価格	10点
平均より1%～2%未満の間で高い価格	9点
平均と同額～1%未満の間で高い価格	8点
平均より2%未満の間で低い価格	7点
平均より2%以上低い価格	6点

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」に該当すると見込まれるときは、無償貸付けとなるため、借受希望価格基準額と同額として算出する。