

国有財産の一般競争入札案内書

国有財産の売払い

二段階一般競争入札

(令和8年5月22日開札)

【茨城県つくば市吾妻二丁目1番外2筆】



財務省関東財務局



関東財務局公式マスコット
いつときゅえ犬

二段階一般競争入札物件一覧表

(最低売却価格は公表しません。)

所在地	地目等	面積等
茨城県 つくば市 吾妻二丁目1番 外2筆	宅地	53,866.83 m ²
	建物	(建)5,928.64/(延)35,273.29 m ²
	立木竹	15,051 本
	工作物	一式

目 次

	ページ
I 二段階一般競争入札案内	
1. はじめに	1
2. 二段階一般競争入札の概要	1
3. スケジュール	3
4. 二段階一般競争入札の参加資格	4
5. 入札参加者の構成	5
6. 落札者に付す条件	5
7. 担当部局	8
8. 質疑書の受付期間・提出方法及び回答方法	9
9. 特約条項及び資料の配布	10
10. 現地説明会の日時・場所	11
11. 企画提案審査について	11
12. 企画提案書の提出及び入札参加資格の確認	11
13. 第一段階審査（一次審査、二次審査）の実施	18
14. 入札及び開札の日時等	19
15. 入札日当日に持参するもの	19
16. 入札方法等	20
17. 入札の無効	21
18. 落札者の決定方法	21
19. 再度入札の実施	22
20. 見積り合せの実施	22
21. 入札保証金の返還	22
22. 契約の締結等	23
23. 売買代金の支払い方法	24
24. 所有権の移転	25
25. 企画提案書の審査結果及び落札内容の公表	25
26. 契約結果の公表	26
27. 個人情報について	27
28. 売買契約締結後における届け出	27
29. 売買契約締結後における企画提案内容の変更	27
30. 契約不適合について	28
31. 入札の中止について	28
II 関係資料等	
32. 企画提案審査要領、審査項目及び審査基準等	29
33. 開発条件書等	34
34. つくば市及び茨城県の本街区に係る支援制度	40
35. つくばスーパーサイエンスシティ構想の実現に向けた 連携に関する協定書(案)	47
36. 入札要領	49
37. 関係法令等	54
38. 国有財産売買契約書(案)	59
39. 物件調書及び共同溝が越境している部分に関する現況平面図	69
40. 様式集（入札参加申込書等）	148
41. 様式集（企画提案書関係）	161

Ⅲ つくば市の所有地に関する別冊	164
Ⅳ 入札及び開札会場(案内図)	183

以下空白

I 二段階一般競争入札案内

1. はじめに

- (1) 入札参加にあたっては、本案内書（I からIVまで）を熟読のうえ、参加してください。
- (2) 物件は、現状有姿（あるがままのすがた）の引渡しです。当該土地に存在する工作物や樹木等はそのままの引渡しとなります。

工作物や樹木の越境等については、「39. 物件調書及び共同溝が越境している部分に関する現況平面図」内の概要図に極力記載しておりますが、現況と相違している場合、現況が優先し、契約後も現況のままの引渡しとなります。

なお、入札参加者は「39. 物件調書及び共同溝が越境している部分に関する現況平面図」の物件調書等により、必ず法令に基づく諸条件についての現地確認を行ってください。

※ 開発等（建築を含む）にあたっては、都市計画法、建築基準法及び各地方公共団体の条例等により指導される場合がありますので、各関係機関に照会してください。

※ 現地確認にあたっては、ご近所の迷惑とならないようご配慮願います。

※ 現地説明会を実施予定です。極力ご参加願います（「10. 現地説明会の日時・場所」を参照）。

※ 対象物件は警備中のため安全管理上、その他の日時の現地立入はご遠慮願います。

2. 二段階一般競争入札の概要

(1) 概要

二段階一般競争入札とは、対象財産の開発条件等を予め設定し、入札参加者から土地利用に関する企画提案書の提出を受けて、国が設置する審査委員会において開発条件等との適合性等を審査した後（第一段階）、審査通過者により価格競争入札を実施して落札者を決定（第二段階）する一般競争入札です。審査方法については「32. 企画提案審査要領、審査項目及び審査基準等」を参照してください。

(2) 入札の対象財産と企画提案及び市有地の取得

本入札は以下の国有財産の物件番号①②③が対象財産です。提出いただく企画提案については、物件番号①②③（物件番号⑫⑬⑭を除く。）及び物件番号④のつくば市の売却対象市有地（以下「市有地」という。）を含む一体での土地利用によるものとし、国有財産単独での提案を求めるものではありません。なお、本入札の落札者は、物件番号④の市有地について、落札額に、「22. 契約の締結等」（5）に記載する契約価格係数（以下「係数」という。）を乗じた額でつくば市から取得しなければなりません（「6. 落札者に付す条件」（1））。

・物件（土地）一覧

茨城県つくば市吾妻二丁目					
物件 番号	物 件	登記 地目	所在地	土地の面積	
①・⑫	国有地	宅地	1 番	39,491.11 m ² (うち⑫約 11.68 m ²)	実測数量
②・⑬			2 番 2	6,416.25 m ² (うち⑬約 6.22 m ²)	実測数量
③・⑭			3 番 2	7,959.47 m ² (うち⑭約 6.15 m ²)	実測数量
				国有地計 53,866.83 m ²	実測数量
④	つくば市有地 (売却対象市有地)	宅地	3 番 4	2,886.86 m ²	実測数量
				売却対象計 56,753.69 m ²	

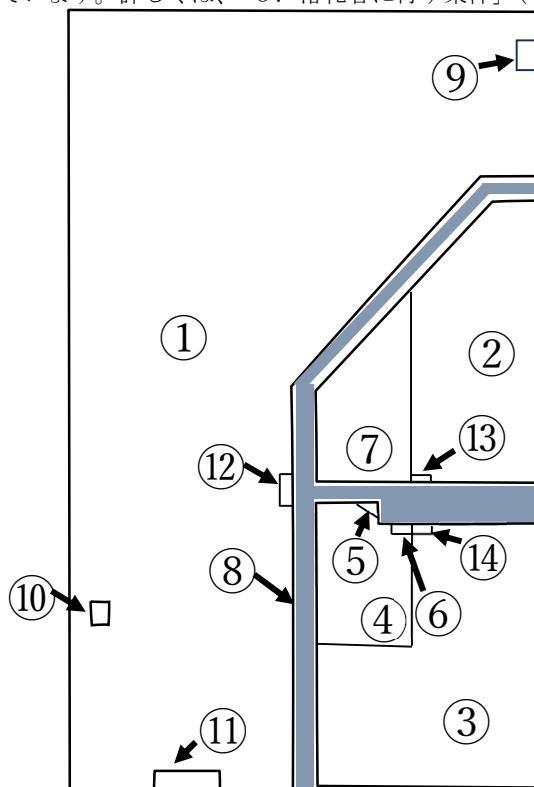
⑤	つくば市有地（市道）	宅地	3 番 5	11.78 m ²	実測数量
⑥			3 番 6	5.83 m ²	実測数量
⑦	つくば市有地（公園）	公園	2 番 1	3,356 m ²	登記数量
⑧	つくば市有地（市道）	公衆用 道路	114 番 115 番 125 番	3,678 m ²	登記数量
⑨	東京ガスネットワーク 株式会社所有地	宅地	1 番 3	48 m ²	登記数量
⑩			1 番 4		登記数量
⑪	首都圏新都市鉄道 株式会社所有地	鉄道 用地	1 番 6	55 m ²	登記数量
				合計 63,908.4 m ²	

※ 物件番号⑫⑬⑭は境界未確定のため、各面積の小数点第二位を四捨五入し、「合計 63,908.4 m²」を算出しています。

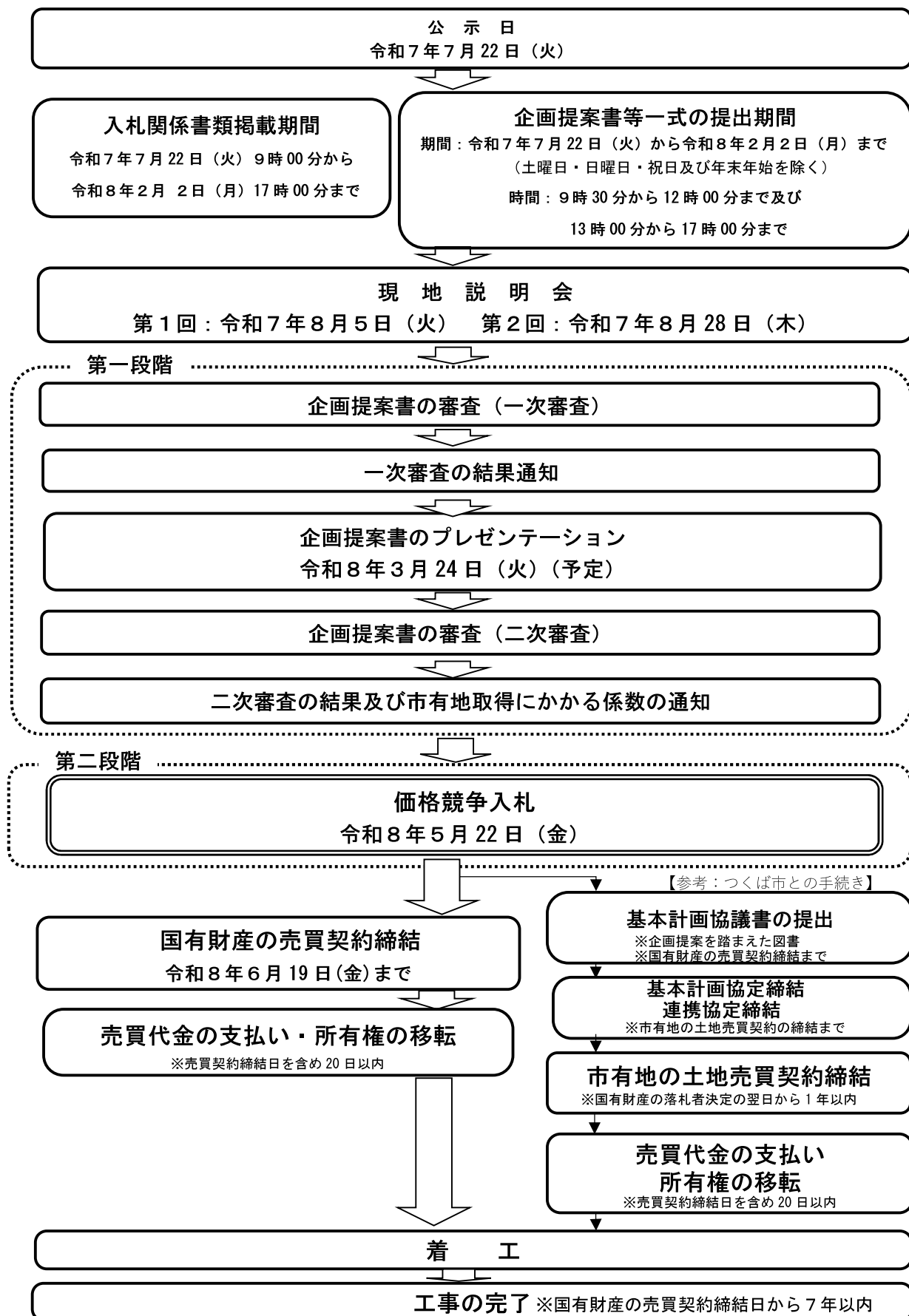
<参考図>

※ 下図はおおまかな位置を示すものであり、現況と一致しているものではありません。

※ 物件番号⑫⑬⑭は、市道の地下に埋まっている共同溝が国有地上に越境している部分であり、それぞれ物件番号①②③に含まれています。詳しくは、「6. 落札者に付す条件」((9) 特記事項②)をご覧ください。



3. スケジュール



※国及びつくば市に対して地中障害物等に係る契約不適合責任(契約の目的を達することができない場合の契約解除に限る。)を課すためには、国有財産及び市有地ともに、国有財産の引渡し日から2年以内に買受人からの通知が必要です。
なお、国、つくば市及び買受人は協議を申し入れることができます。

4. 二段階一般競争入札の参加資格

入札参加者は次に掲げるすべての要件を満たしているものであることとします。

- (1) 予算決算及び会計令（昭和 22 年勅令第 165 号）第 70 条及び第 71 条並びに地方自治法施行令（昭和 22 年政令第 16 号）第 167 条の 4 の規定に該当しない者であること。
- (2) 国有財産法（昭和 23 年法律第 73 号）第 16 条及び地方自治法（昭和 22 年法律第 67 号）第 238 条の 3 の規定に該当しない者であること。
- (3) 暴力団員による不当な行為の防止等に関する法律（平成 3 年法律第 77 号）第 2 条第 2 号に規定する暴力団及び警察当局から排除要請がある者でないこと。
- (4) 本件二段階一般競争入札において関東財務局長が設置する審査委員会の委員が属する法人又は当該法人と資本面若しくは人事面等において、一定の関連のある者でないこと。
- (5) 上記（4）に定める者を本事業の提案に関連するアドバイザーに起用していないこと。
- (6) 関東財務局若しくはつくば市と締結した契約に違反し、又は関東財務局若しくはつくば市が実施した契約の相手方となりながら、正当な理由なくして契約を拒み、又は関東財務局若しくはつくば市の入札等の業務に関し不正又は不誠実な行為をし、契約の相手方として不適当であると認められる者でないこと。
- (7) 各省各庁又はつくば市から指名停止又は一般競争入札参加資格停止を受けている期間中に該当しない者であること。
- (8) 経営不振の状態（破産手続開始、民事再生手続開始、会社更生手続開始若しくは特別清算開始の申立て又は手形取引停止処分等がなされている状態をいう。）にある者でないこと。
- (9) 無差別大量殺人行為を行った団体の規制に関する法律（平成 11 年法律第 147 号）第 8 条第 2 項第 1 号の処分を受けている団体若しくはその代表者、主宰者その他の構成員又は当該構成員を含む団体でないこと。
- (10) つくば市暴力団排除条例（平成 23 年 12 月つくば市条例第 29 号）第 2 条第 1 号に規定する暴力団、同条第 2 号に規定する暴力団員、同条第 3 号に規定する暴力団員等又は同条例第 7 条に規定する暴力団員又は暴力団若しくは暴力団員と社会的に非難されるべき関係を有する者でないこと。
- (11) 茨城県暴力団排除条例（平成 22 年茨城県条例第 36 号）第 15 条第 1 項に違反している事実がある者でないこと。
- (12) 国税及び地方税を滞納している者でないこと。
(注) 上記（1）予算決算及び会計令、地方自治法施行令、（2）国有財産法、地方自治法、（3）暴力団員による不当な行為の防止等に関する法律、（9）無差別大量殺人行為を行った団体の規制に関する法律、（10）つくば市暴力団排除条例、（11）茨城県暴力団排除条例については「37. 関係法令等」を参照してください。
- (13) 入札物件の鑑定評価等（令和元年 9 月 24 日付財理第 3228 号「国有財産等

の評価に係る不動産鑑定業者の選定方法について」通達に規定する「鑑定評価等」をいう。)の業務を請け負った者でないこと。

5. 入札参加者の構成

- (1) 入札参加者は、国有財産の売買契約を締結し、本事業を実施する予定の単体又は複数の者とします。
- (2) 複数の者が共同で買い受ける場合には、入札参加者は「2. 二段階一般競争入札の概要」(2)に示す国有財産(物件番号①②③)及び市有地(物件番号④)の所有権の一部を取得するものとし、単に建設工事や設計業務等を請け負う者や企画提案書の作成に関するアドバイスを行う者等については、これらを入札参加者とはみなさないものとします。
- (3) 入札参加者は、必要に応じ、事業実施に当たり本事業のみを行う特別目的会社(「資産の流動化に関する法律(平成10年法律第105号)」に基づき設立する特定目的会社又は「会社法(平成17年法律第86号)」に基づき設立する合同会社その他の会社をいう。以下「SPC等」という。)を設立した上で、入札に参加することができます。

＜SPC等を契約相手方とする場合の注意事項＞

- ① 企画提案書において、SPC等の出資予定者やアセットマネジメント(以下「AM」という。)業務、プロパティマネジメント(以下「PM」という。)業務等を担う企業名を付した全体スキーム図、意思決定権の所在、設立に向けたスケジュール等を簡潔にまとめたSPC等設立の事業実施計画書を、資金計画書に記載のうえ、提出してください。
 - ② 入札参加者は、SPC等の出資予定者になり、AM業務又はPM業務等を担うこととしてください。なお、国又はつくば市が必要と認めた場合は、企画提案書の実現性及び継続性が確実であることを確認するため、入札参加者にSPC等の最大出資者となることを求めることがあります。
 - ③ 入札参加者がSPC等の実質的な意思決定権を有することとしてください。
 - ④ SPC等は、本事業のみを目的とする新設会社としてください。
 - ⑤ SPC等は、売買契約の締結等の必要な手続を遅滞なく行えるよう、適切な時期に設立してください。
- (4) 入札参加者は1つの企画提案書のみ提出することとし、複数の企画提案書を提出した場合には、全ての企画提案書を無効とし、当該二段階一般競争入札にかかる以後の手続への参加は認めません。
 - (5) 企画提案書の提出以降、入札参加者の変更は認めません。なお、入札参加者を支配(会社法施行規則(平成18年法務省令第12号)第3条第3項に掲げる場合をいう。)している者が変更された場合、又は、新たに第三者に支配された場合は、国及びつくば市に速やかに通知しなければならないこととします。

6. 落札者に付す条件

(1) 市有地の取得

落札者は、国有財産の売買契約締結までの間に、つくば市に対し基本計画協議書（事業計画の基本的事項を整理したもの）を提出するものとし、原則として、国有財産の落札者の決定の翌日から1年以内に以下の協定及び契約をつくば市と締結してください。

- ① 吾妻二丁目に所在する70街区の開発事業に関する基本計画協定（以下「基本計画協定」という。）
- ② つくばスーパーサイエンスシティ構想の実現に向けた連携に関する協定（以下「連携協定」という。）
- ③ 「2. 二段階一般競争入札の概要」（2）に示す市有地（物件番号④）の土地売買契約

また、市有地については、「22. 契約の締結等」（5）に示す額でつくば市から取得しなければなりません。落札者とつくば市との間で、市有地の土地売買契約が締結されない場合、国は、国有財産の売買契約を解除することができます。

(2) 協定の締結

以下に記載する2つの協定は、市有地との土地売買契約の前提となるものですので、策定にあたってはつくば市との協議に積極的に対応してください。

① 基本計画協定

落札者は、つくば市と協議のうえ、「2. 二段階一般競争入札の概要」（2）に示す国有財産（物件番号①②③）及び市有地（物件番号④）の土地利用に関し、市有地の土地売買契約締結までにつくば市と基本計画協定を締結してください（「Ⅲ つくば市の所有地に関する別冊」の第1及び第4も参照してください。）。

また、期間内に、落札者の責めに帰すべき事由により、基本計画協定が締結できない場合、つくば市は、落札者と市有地の土地売買契約を締結しないことがあるのでご注意ください。基本計画協定書には附属図書として基本計画書が添付されますが、これは、企画提案書に基づき、開発の基本方針、施設計画（建築計画、緑化、交通処理等）、事業・運営計画、事業実施スケジュール等を定めるものであり、基本計画協定締結後は、基本計画書を企画提案書として取り扱うこととします。以下（3）に記す工事を完了させるまでの間、企画提案書（つくば市における基本計画書、以下同義。）の内容を変更しようとする場合は、あらかじめ変更承認申請書をもって申請し変更を行うことについて国及びつくば市の承認を受けなければなりません。

なお、基本計画書の策定、基本計画協定及び連携協定の締結に要する費用は、落札者の負担とします。

② 連携協定

連携協定は、つくばスーパーサイエンスシティ構想をつくば市と事業者が連携して推進するための基本的な事項について定めるものです。落札者は、つくば市と協議のうえ、市有地の土地売買契約締結までにつくば市と連携協定を締結してください（「35. つくばスーパーサイエンスシティ構

想の実現に向けた連携に関する協定書（案）」、「Ⅲ つくば市の所有地に関する別冊」の第1及び第4も参照してください。）。

(3) 企画提案書に基づく工事の完了

落札者は、企画提案書に基づく工事（以下「工事」という。）を企画提案書（開発スケジュール及び工程計画）において設定する期日（国有財産の売買契約締結日から最大7年以内）までに完了させなければなりません。また、ここで言う工事の完了とは、全ての施設等について、企画提案書に基づき開業、供用開始や入居が可能な状態となっていることを表します（以下同義。）。

なお、工事完了後は、直ちに国及びつくば市に報告してください。

(4) 所有権の移転及び権利設定等の禁止

落札者は、工事を完了させるまでの間、国有財産については国の、市有地についてはつくば市の承諾を得ないで、売買物件の所有権を第三者に移転し又は売買物件に地上権、質権、使用貸借による権利若しくは賃借権その他の使用及び収益を目的とする権利の設定をしてはいけません。ただし、抵当権の設定についてはこの限りではありません。また、各施設の工事が完了した場合は、企画提案書に基づくすべての施設の工事を完了させる前に第三者に対し国及びつくば市の承諾を得て所有権の移転等を行うことができます。

(5) 公序良俗に反する使用等の禁止

落札者は、国有財産については、国有財産の売買契約締結日から10年間、市有地については、市有地の土地売買契約締結日から10年間、暴力団員による不当な行為の防止等に関する法律（平成3年法律第77号）第2条第2号に規定する暴力団（以下「暴力団」という。）若しくは法律の規定に基づき公の秩序を害するおそれのある団体等であることが指定されている者の事務所又は風俗営業等の規制及び業務の適正化等に関する法律（昭和23年法律第122号）第2条第1項に規定する風俗営業、同条第5項に規定する性風俗関連特殊営業その他これらに類する業の用に供し、また、これらの用に供されることを知りながら、所有権を第三者に移転し、又は第三者に貸すことはできません。

(6) 実地調査等

上記（1）から（5）までの履行状況を確認するため、落札者は、国に対して、工事を完了させるまでは、毎年履行状況を報告しなければなりません。また、国及びつくば市が、随時、実地調査を行うほか、報告又は資料の提出を求めることがあります。なお、落札者は正当な理由なく実地調査を拒み、妨げ若しくは忌避し又は報告若しくは資料の提出を怠ってはなりません。

(7) 建築確認申請前の報告

落札者は、建築基準法（昭和25年法律第201号）第6条第1項に規定する確認の申請書（以下「建築確認申請書」という。）を建築主事に提出する前に、企画提案書の変更の有無について国及びつくば市に報告しなければなりません。なお、企画提案書の変更については「29. 売買契約締結後における企画提案内容の変更」を参照してください。

(8) 違約金

落札者は、上記（1）から（7）のいずれかの条件に違反した場合には、

国の定める金額を違約金として国に支払わなければなりません。国に支払う違約金の金額は、上記（１）から（５）に違反した場合、又は市有地の土地売買契約が解除されたことにより国有財産の売買契約を解除し、その原因が事業者にある場合は国有財産の売買代金の３０％相当、上記（６）及び（７）に違反した場合には国有財産の売買代金の１０％相当とします。また、解除権の行使等により、国が売買代金を返還する場合は、上記違約金相当額を売買代金から相殺したうえで返還することとします。市有地についても同様です。

（９）特記事項

① つくば市からの要請事項

つくば市内の国家公務員宿舎及び研究・教育機関宿舎跡地については、地区計画等の法規制だけでは、誘導できる内容に限りがあり、開発事業者の協力が必要不可欠であることから、まちづくりの方針や開発について、つくば市から開発事業者に対してお願いしたいことを要請事項として以下ホームページに掲載しております。本入札への参加をご検討される方々におかれましては、ご確認お願いいたします。

【つくば市ホームページ】

公務員宿舎跡地の購入を検討している事業者のみなさまへ

<https://www.city.tsukuba.lg.jp/soshikikarasagasu/toshikeikakubugakuenchikushigaichishinkoka/gyomuannai/3/1/1/1002151.html>

② 取得地のうち道路区域の売却について

落札者は、市有地の土地売買契約を締結後、国有財産において共同溝が越境している部分（「39. 物件調書及び共同溝が越境している部分に関する現況平面図」を参照。）を含む道路区域として告示（つくば市告示第 134 号）されている土地をつくば市に売却するものとします。当該土地（「2. 二段階一般競争入札の概要」（２）物件（土地）一覧のうち物件番号⑫⑬⑭）の面積については、境界未確定のため、国有財産の落札後に立会のうえ確定させていただきます。なお、当該土地の売買代金は、当該入札における国有財産の売買代金を国有財産の面積で割った額に当該土地（上記物件番号⑫⑬⑭）の面積を乗じた額（１円未満切り捨て）とします。

③ ペDESTリアンデッキの法面部分について

市有地には、つくば市道4-4452号線（P）の法面部分が存在していますが、これはペDESTリアンデッキの構造を支えるうえで必要なものです。ペDESTリアンデッキの構造に影響を及ぼす可能性がある工事等を行う際は、事前につくば市道路管理課と協議するとともに、必要な対策を事業者が自らの負担で行ってください。

7. 担当部局

（１）入札全般に関する問合せ先

関東財務局 管財第2部 審理第1課
住 所 埼玉県さいたま市中央区新都心1-1
さいたま新都心合同庁舎1号館 14階
TEL 048-600-1182 (ダイヤルイン)

(2) 現地(国有財産等)に関する問合せ先
関東財務局 水戸財務事務所 統括国有財産管理官
住 所 茨城県水戸市北見町1-4
TEL 029-277-2504 (ダイヤルイン)

(3) 現地(市有地及び取得地のうち道路区域)に関する問合せ先
つくば市 都市計画部 学園地区市街地振興課
住 所 茨城県つくば市研究学園1-1-1
TEL 029-883-1111 (代表)

(4) つくばスーパーサイエンスシティ構想に関する問合せ先
つくば市 政策イノベーション部 科学技術戦略課
住 所 茨城県つくば市研究学園1-1-1
TEL 029-883-1111 (代表)

8. 質疑書の受付期間・提出方法及び回答方法

二段階一般競争入札について、質疑のある者は、次のとおり質疑書を提出してください。

(1) 受付期間

- ①第1回 令和7年8月 4日(月)から令和7年8月22日(金)17時00分まで
- ②第2回 令和7年11月17日(月)から令和7年12月5日(金)17時00分まで

(2) 提出方法

「40. 様式集(入札参加申込書等)」内の「様式 f 質疑書」を作成のうえ、関東財務局管財第2部審理第1課まで以下宛先へ電子メールで提出してください。また、提出後は、送受信の確認のため以下電話番号までご連絡ください。

電子メール shinri-1@kt.lfb-mof.go.jp
TEL 048-600-1182 (ダイヤルイン)

※ 電話受付時間：9時30分から12時00分まで及び13時00分から17時00分までとし、土曜日、日曜日、祝日を除きます。

(3) 回答方法

質疑者へ電子メールで回答を行うとともに、国(財務省関東財務局)のホームページにその内容を掲載します(なお、意見の表明と判断されるもの、本入札への参加と直接関係ないと判断されるもの、回答を掲載することが公正な競争を阻害すると判断されるもの等については、回答や掲載をしないことがあります。)

9. 特約条項及び資料の配布

入札物件について、「38. 国有財産売買契約書（案）」第8条に特約条項が付されます。

【国有財産売買契約書（案）（抜粋）】

売払人国（以下「甲」という。）（登録番号）と買受人（ 落札者 ）（以下「乙」という。）とは、次の条項により国有財産の売買契約を締結する。

（特約条項）

第8条 乙は、売買物件が売買契約書添付の物件調書（別紙2）及び調査報告書等（別紙3）記載の内容であることを了承したうえ、売買物件を買い受けるものとする。

また、特約条項については、物件調書、調査報告書及び配布資料が売買契約書の添付資料となります。資料については、以下のとおりとなります。

（1）配布期間

令和7年7月22日（火）から令和8年2月2日（月）まで

※ 受付時間は9時30分から12時00分まで及び13時00分から17時00分まで

※ 土曜日、日曜日、祝日及び年末年始（令和7年12月27日（土）から令和8年1月4日（日）まで）の期間を除きます。

（2）配布資料

配布資料は以下のとおりです。

資料については、大容量送付システムにより送付しますので、関東財務局管財第2部審理第1課まで電子メールでご連絡ください。本システムにより受信できない場合は、DVD-Rを配付しますので、予めご連絡ください。

なお、配布する資料に追加がある場合には、その旨を国（財務省関東財務局）のホームページにて公表します。

電子メール shinri-1@kt.lfb-mof.go.jp

配布資料
・土地履歴調査報告書（土壌汚染） ・土壌汚染概況調査報告書 ・埋設物調査報告書（ボーリング調査） ・埋設物調査報告書（掘削調査） ・ライフライン埋設状況調査報告書 ・アスベスト調査業務報告書 ・アスベスト分析調査報告書 ・アスベスト粉じん調査報告書 ・ハザードマップ ・建物図面

※ ハザードマップは、入札物件の所在する地方公共団体が作成・提供し

た水害（洪水、雨水出水、高潮等）等のリスク情報を反映したものです
が、記載されている内容は今後変更される場合がありますので、入札参
加者は各地方公共団体の最新の水害ハザードマップをご確認ください。

なお、浸水想定区域に該当しないことをもって、水害リスクがないと
いうものではありません。

10. 現地説明会の日時・場所

日 時 第1回 令和7年8月 5日（火）11時00分から
第2回 令和7年8月28日（木）11時00分から
場 所 入札物件所在地（現地集合）

なお、現地説明会は事前予約制としますので、参加を希望する場合は、第1回
は令和7年7月29日（火）17時00分まで、第2回は令和7年8月21日（木）
17時00分までに、以下に記載の【現地説明に係る担当窓口】までご連絡くださ
い。

- ・現地説明会当日の受付は開始時刻の15分前から行います。
- ・現地には駐車スペースがありますので、車での来場は可能です。
- ・説明内容はいずれの回も同様です。
- ・悪天候等により中止・延期する場合がありますので、詳細は以下の【現地説
明に係る担当窓口】までお問合せください。

【現地説明に係る担当窓口】

関東財務局 水戸財務事務所 統括国有財産管理官
住 所 茨城県水戸市北見町1-4
TEL 029-277-2504（ダイヤルイン）

※ 現地説明会の参加予約者が多い場合は、別に現地説明日時を設ける場合が
あります。

11. 企画提案審査について

企画提案にあたっての審査要領、審査項目等については、「32. 企画提案審査要
領、審査項目及び審査基準等」のとおりとします。

12. 企画提案書の提出及び入札参加資格の確認

入札参加希望者は、以下の（3）に記載する企画提案資料一式を提出してくだ
さい。企画提案資料一式は、（2）受付場所にあらかじめ連絡のうえ、持参によ
り提出するものとし、郵送等異なる方法での提出は受け付けません。

（1）受付期間

令和7年7月22日（火）から令和8年2月2日（月）まで

※ 受付時間は9時30分から12時00分まで及び13時00分から17時00

分までとし、土曜日、日曜日、祝日及び年末年始（令和 7 年 12 月 27 日（土）から令和 8 年 1 月 4 日（日）まで）の期間を除きます。

（2）受付場所

関東財務局 管財第 2 部 審理第 1 課

住 所 埼玉県さいたま市中央区新都心 1－1

さいたま新都心合同庁舎 1 号館 14 階

TEL 048－600－1182（ダイヤルイン）

（3）提出書類及び提出部数

- ① 二段階一般競争入札参加申込書（様式 a）・・・・・・・・・・ 1 部
- ② 企画提案書（（5）参照）・・・・・・・・・・・・・・・・・・ 8 部
- ③ 上記②の企画提案書のデータ（DVD－R 等）・・・・・・・・ 3 部
- ④ 印鑑証明書（発行後 3 か月以内のもの）・・・・・・・・・・ 1 部
- ⑤ 誓約書（様式 b）・・・・・・・・・・・・・・・・・・・・・・・・ 1 部
- ⑥ 役員等氏名一覧（様式 e）（法人のみ）・・・・・・・・・・ 1 部

（4）提出書類作成にあたっての留意事項

二段階一般競争入札参加申込書の記載で、申込人欄への押印漏れ、申込人のふりがな・生年月日・性別等の記載漏れがないよう、特にご注意ください。

また、法人による入札の場合は、役員等氏名一覧（※）の提出が必要となりますので、記載漏れ及び提出漏れがないよう併せてご注意ください。

なお、使用できる印鑑は、入札参加申込人の印鑑登録がなされている実印のみとなります。

※ 役員等氏名一覧は、「40. 様式集（入札参加申込書等）」内の様式 e を使用し、法人名及び法人の登記事項証明書に記載されている役員全員の「役職名・氏名（ふりがな）・生年月日・性別・住所」を記載してください（法人の登記事項証明書等の他の書類提出では、無効となります。）。

（5）企画提案書の内容

企画提案書は、「41. 様式集（企画提案書関係）」内の様式 1～3 及び任意様式により、以下の記載内容、留意点を参照のうえ作成してください。

なお、以下の「1）資力に関する提出書類」、「2）開発実績等に関する提出書類」及び「3）開発計画等を審査するための提出書類」はそれぞれ別葉とします。

1) 資力に関する提出書類

- ・ S P C等の場合には、出資予定者（入札参加者のみが出資する一般社団法人は除く。）についても、出資予定者ごとに以下の資料を作成、提出してください。

名称	記載内容、留意点	提出枚数
入札参加者概要書	・ 入札参加者の概要を記載すること。 ・ 資本金、従業員数及び年間売上高は直近の単体決算の数値を記入すること。	(様式1) 1枚/者
(添付資料) ・ 入札参加者が法人の場合 ①定款 ②商業登記簿謄本（履歴事項全部証明書） ③最近期3か年分の財務諸表（貸借対照表、損益計算書及び株主資本等変動計算書） ④会社案内書 ⑤最近期の有価証券報告書（上場企業のみ） ⑥納税証明書 ア 法人税、消費税及び地方消費税 ・ 納税証明書「その1」（最近2年間分の納税すべき税額、納付済額及び未納税額） ・ 納税証明書「その3」又は「その3の3」（未納の税額がないことの証明書） イ 法人市民税 ・ 納税証明書（最近2年間分の納税すべき税額、納付済額及び未納税額） ※ 商業登記簿謄本及び納税証明書は入札公告日以降に発行されたものを提出すること。 ⑦融資又は出資関心表明書（必要な場合） ・ 入札参加者が個人の場合 ①住民票（発行後3か月以内で、個人番号（マイナンバー）の記載がないもの） ②「固定資産評価証明書」（市町村等発行）、「預金残高証明書」、「融資証明書」（金融機関発行）等であって、当該土地の取得、開発に要する資力を証明できる書類		必要枚数

※ 当該土地の取得・開発のために新たに設立する S P C等であって、財務諸表の提出が困難な者については、財務諸表の提出に代えて以下とすることができる。

当該 S P C等への出資者（基本的に全ての出資者の提出を要するが、出資者が多数となる場合には主な出資者とする。）の財務諸表とし、これに加えて当該 S P C等の組成スキームを提出させることとする。なお、組成スキームは、出資者、借入先（予定がある場合には予定する借入先）、当該土地の開発等に係る業務委託（予定がある場合には予定する委託先を含む。）等がわかるものとする。

2) 開発実績等に関する提出書類

名称	記載内容、留意点	提出枚数
開発実績書	・延床面積 30,000 m²以上で、商業、業務（オフィスを含む。）、住宅を含む複合施設の開発実績の概要を記載すること。 ・実績は、入札参加者自ら土地を取得したうえで開発した事例や、開発事業者として中心的役割を果たした事例等で、本入札の開発計画に類似する直近 10 年程度の実績を最大 5 事例まで記載できる。 ・複数の者で共同参加する場合又は S P C 等で参加する場合には、1 者以上の者の実績を提出し、各共同参加者の実績を合算して最大 5 事例までを抽出し提出すること（S P C 等を構成しているすべての者の実績の提出を求めるものではない。）。	（様式 2） A 4 判 5 枚 まで （1 枚/実績）
イノベーション拠点の開発又は運営実績書	・複数の企業、研究機関、大学等のアイデア、技術、分野、人材等が連携・交流することにより新たな価値を生み出し社会課題の解決を図るイノベーション拠点を開発又は運営した実績の概要を記載すること。 ・実績は、入札参加者自ら土地を取得したうえで開発した事例や、開発事業者又は運営事業者として中心的役割を果たした事例等で、「33. 開発条件書等」に記載する（仮称）スーパーシティ実装センターに類似（床面積、機能、開発手法等）する直近 10 年程度の実績を最大 3 事例まで記載できる。 ・複数の者で共同参加する場合又は S P C 等で参加する場合には、1 者以上の者の実績を提出し、各共同参加者の実績を合算して最大 3 事例までを抽出し提出すること（S P C 等を構成しているすべての者の実績の提出を求めるものではない。）。	（様式 3） A 4 判 3 枚 まで （1 枚/実績）
（添付資料） ・パンフレット等、開発実績の根拠を補足説明する書類		必要枚数

※ 個人、法人又は S P C 等が入札参加者の場合で、入札参加者自らに開発実績がない場合には、入札参加者からの委託により開発等を行わせる者（以下「開発委託者」という。）を設定した上で、当該開発委託者の氏名等を明示の上、当該開発委託者

の開発実績を前記「開発実績書」、「イノベーション拠点の開発又は運営実績書」に基づき提出する。

3) 開発計画等を審査するための提出書類

名称	記載内容、留意点	提出枚数
提案趣旨	・事業計画の提案趣旨について、事業の方針や経営の見通し等を含めて、簡潔に記載すること。	任意様式 A3判 片面1枚
事業計画概要書	・事業主体や事業の仕組みを簡潔に記載すること（複数共同で参加する場合は各者の役割）。	任意様式 A3判 片面2枚程度
開発コンセプト表	・開発を行ううえでの基本的な考え方や特に重視する事項について記載すること。 ・記載にあたっては文章又は図等により表現すること。	任意様式 A3判 片面1枚
テナント誘致方針	・テナントの誘致を予定している場合に、施設ごとに誘致の方針と構成の考え方を簡潔に記載すること（意向表明書等を含む。）。	任意様式 A3判 片面1枚 (意向表明書等は提出枚数に含まない。)
開発スケジュール及び工程計画	以下の内容を含めて工区ごとに記載すること。 ・設計段階（行政協議含む）・工事段階の業務スケジュールを記載すること ・工程計画及び月次人員配置計画について、表形式にて一体的にわかりやすく記載するとともに、工程計画上の工夫や人員配置に係る見通し等をわかりやすく記載すること ・開発スケジュールにおいて、工事の完了は、国有財産の売買契約の締結日から最大7年以内とすること	任意様式 A3判 片面2枚程度
資金計画書	以下の内容を含めて記載すること。 ・開発事業費明細と資金調達の計画 ・SPC等で参加する場合は、出資予定者やAM及びPM業務等を担う企業名を付した全体スキーム図、意思決定権の所在、設立に向けたスケジュール、資本構成、資金調達先、意思決定権の所在、委託関係等をわかりやすくまとめたSPC等設立の事業実施計画書を記載すること ・必要に応じ融資又は出資に関する関心表明書などの資金調達の確実性が分かる証憑を添付すること	任意様式 A3判 片面2枚程度

収支計画書	以下の内容を含めて記載すること。 ・ 契約締結から工事完了後一定期間経過時点まで（賃貸する施設の経営が安定するまで）の支出額及び収入額（見込み）の内訳 ・ 支出及び収入の見込みについて、収支の前提条件とともに、項目ごとに可能な限り詳細に記載した事業期間中を通じた逐年の損益計算書と資金収支計算書（同一の収支見込が連続する期間は記載省略することも可） ・ 支出見込み額については、工事費や工事完了後の管理費等の主な支出要素の見込み額 ・ 収入額見込みについては、貸付に係る賃料等の主な収入要素の見込み額 ※ 土地の売買代金（入札額）は「建物解体費」や「維持管理費等」に記載するなど、入札金額が明らかにならないようにしてください。	任意様式 A 3 判 片面 1 枚程度
事業継続性の確保策	企画提案内容を段階毎に整理したうえで想定されるリスクと、入札参加者における本事業の経営上の位置づけも踏まえた対応方策について、具体的に記載してください。	任意様式 A 3 判 片面 2 枚
施設計画概要書	施設（建物）ごとに以下の内容を含めて記載すること。 ・ 敷地面積(m²)、建築面積(m²)、延べ面積(m²)、容積対象床面積(m²)、建ぺい率(%)、容積率(%)、構造、階数・最高高さ(m)、基準階床面積(m²)、駐車台数(台) ・ 建物の用途、主な導入施設 ・ 開発手法	任意様式 A 3 判 片面 1 ～ 3 枚
街区整備計画図	街区における配置計画、動線計画、交通処理計画、緑化計画等以下の内容を含めて記載すること。 ・ 敷地面積(m²)、建築面積(m²)、延べ面積(m²)、容積対象床面積(m²)、建ぺい率(%)、容積率(%)、構造、階数・最高高さ(m)、基準階床面積(m²)、駐車台数(台) ・ 建物の用途、主な導入施設 ・ 開発手法	任意様式 A 3 判 片面 1 枚程度
基本図面	以下の図面を作成すること。いずれも縮尺は 1/1000～1/500 程度を基準とするが必要に応じ拡大縮小することができる。	任意様式 A 3 判 必要枚数 (片面)

	○建物ごとの計画がわかるもの ・ 建築計画全体をとりまとめた概要表（面積諸元表、仕上表を含む。） ・ 各階平面図（外構図を兼ねて作成。各階平面図が基準階として表現できる場合は、基準階平面図に代えることができる。） ※ 賃貸住宅等の多様な間取りが計画されていることが分かるように記載してください。 ・ 立面図（建築物の主要な立面がわかるように記載すること。） ・ 断面図（建築物等の主な用途構成がわかる位置で切断すること。） ○施設全体の計画がわかるもの ・ パース図（全体鳥瞰、全体アイレベル、内観等を記載すること。） ・ 配置図 ・ 配置計画、動線計画、交通処理計画等	
--	--	--

（書類作成上の注意）

- ・ 上記「１）資力に関する提出書類」及び「２）開発実績に関する書類」はA４判、「３）開発計画等を審査するための提出書類」はA３判としてください。
- ・ 企画提案書の文字のサイズは 10.5pt 以上（イラストや図表等に含まれる文字についてはこの限りではないが、判読が困難である場合は当該部分を評価できないことがある。）としてください。

（６）企画提案書にかかる留意点

① 提出書類の返還及び作成費用

一旦提出された企画提案書及び申込書等は返還しません。また、企画提案書の作成費用については、すべて入札参加者の負担とします。

② 企画提案書の提出後の再提出

一旦提出した企画提案書の内容を受付期間内に修正、変更又は書類の追加等により再度提出することは可とします。ただし、提出後の入札参加者の変更については認めません（「５．入札参加者の構成」（５）参照。）。

なお、企画提案書を受付期間経過後の修正、変更又は書類の追加等については一切認めません。

③ つくば市への事前相談

企画提案書の作成に際しては、「32. 企画提案審査要領、審査項目及び審査基準等」及び「33. 開発条件書等」を熟読のうえ、関係法令を遵守するとともに、吾妻第四地区地区計画、つくばスーパーサイエンスシティ構想、令和７年度国家公務員宿舎跡地売却に係るつくば市からの要請事項、吾妻二丁目国家公務員宿舎跡地の基本的な活用のあり方及びつくば市ゼロカーボンシティ宣言等の各項目の趣旨・内容をよく理解し、提出してください。必要な場合はつくば市の担当部局に相談することができます。なお、

相談については、市が定める各種計画の内容等について受け付けるものであり、審査の内容について回答するものではありません。

つくば市の担当部局は以下のとおりです。

つくば市 都市計画部 学園地区市街地振興課

住 所 茨城県つくば市研究学園 1-1-1

T E L 029-883-1111（代表）

つくば市 政策イノベーション部 科学技術戦略課

住 所 茨城県つくば市研究学園 1-1-1

T E L 029-883-1111（代表）

④ 使用言語及び単位

使用する言語は日本語、単位は計量法（平成4年法律第51号）に定めるもの、通貨単位は円、時刻は日本標準時とします。

⑤ 著作権

企画提案書の著作権は、入札参加者に帰属するものとしますが、国又はつくば市が必要と認めたときは、必要と認めた範囲で国及びつくば市が企画提案書の内容を無償で使用するものとします。参加者は、国及びつくば市が企画提案書の内容を無償で使用することを承認したものとします。

（7）入札参加資格の確認

提出書類により、「4. 二段階一般競争入札の参加資格」の確認を行います。

13. 第一段階審査（一次審査、二次審査）の実施

（1）第一段階一次審査の結果通知

第一段階一次審査の結果については、全入札参加者に対し、令和8年2月20日（金）までに文書により通知します。

（2）第一段階二次審査の実施（企画提案書のプレゼンテーション）

第一段階一次審査通過者による企画提案書のプレゼンテーションを次のとおり実施します。なお、集合時間等の詳細については、第一段階一次審査終了後、文書により通知します。

日 時 令和8年3月24日（火）

各自の持ち時間 20 分間、審査委員による質疑 20 分間を予定しております。

場 所 コリドイオ内つくば市民センター 会議室

住 所 茨城県つくば市吾妻 1-10-1

※ 第一段階一次審査通過者が多数の場合、複数日に分けて実施する場合

があります。

(3) 第一段階二次審査の結果通知

審査委員会による第一段階二次審査の結果については、第一段階一次審査通過者に対し令和8年4月24日（金）までに文書により通知します。

第一段階二次審査通過者には、入札保証金の振込期限及びつくば市との売買契約額に関する係数を併せて通知します（入札保証金については、「16. 入札方法等」を、係数については、「22. 契約の締結等」（5）を参照してください。）。

14. 入札及び開札の日時等

第一段階二次審査通過者による価格競争入札（第二段階）の日時等は、次のとおりです。

(1) 入札

日 時 令和8年5月22日（金）午前11時00分から

場 所 さいたま新都心合同庁舎1号館 関東財務局 会議室

住 所 埼玉県さいたま市中央区新都心1-1

※ 入札会場については、第一段階二次審査通過者に通知します。

(2) 開札

入札締切後、その場で直ちに開札します。

受付は、午前10時00分から行いますので、入札開始時刻までに受付手続きを済ませてください。

なお、入札参加資格のある者でも、入札開始時刻までに受付できなかった場合及び国において入札保証金の着金を確認できない場合は、入札に参加できませんので、ご注意ください。

入札会場へ入場できる者は、入札参加申込者本人又はその代理の者等の関係者のみとなります。

15. 入札日当日に持参するもの

(1) 委任状

代理の者が入札する場合には、委任者の印鑑証明書（開札の時点で、発行後3か月以内のもの）を添付した「委任状」が必要ですので、次の事項を記載し押印してください。なお、委任状は「40. 様式集（入札参加申込書等）」内の様式cを参照してください。

①委任者の住所・氏名・電話番号・押印（委任者の実印）

②代理人の住所・氏名・電話番号・押印（代理人使用印）

なお、委任者が海外に在住していることにより印鑑証明書が添付できない場合、次の書類が必要となります。

- ・日本国籍を有する個人の場合は、当該日本大使館等の在外公館が発行するサイン証明

- ・外国籍を有する個人・法人の場合は、本国の主務機関・公証人等で本人のサインが証明できるもの（日本語訳付）

（注）日本語訳は誰が行っても構いませんが、訳文の下に訳者の記名・押印が必要となります。

（２）印鑑

入札参加申込書に押印した本人の印鑑（実印）を持参してください。

ただし、代理人が入札する場合は、本人（委任者）の印鑑（実印）ではなく、代理人が委任状に押印した代理人使用印を持参してください。

（３）入札保証金振込用紙の保管金受入手続添付書（３枚複写の２枚目）

（４）入札保証金提出書類（２枚複写）

- ・入札保証金提出書（１枚目）
- ・入札保証金振込証明書（２枚目）

※ （３）及び（４）の書類は、第一段階二次審査の審査通過者に対し、結果通知と併せて送付します。第一段階二次審査の結果通知については、「13. 第一段階審査（一次審査・二次審査）の実施」（３）を参照してください。

（５）入札書

入札書の記載にあたっては、「40. 様式集（入札参加申込書等）」内の「入札書の書き方」を参照のうえ、特に代理人により入札する場合の記載ぶりや金額等の記載について誤りのないようご注意ください。

※ 売買契約及び所有権移転登記は入札書に記入された入札者名義で行います。落札後の変更はできません。

（６）身分を証するもの（入札関係者であることを証するもの（身分証明書又は名刺）を受付時に提示してください。）

（７）入札保証金

「16. 入札方法等」（１）を参照してください。

16. 入札方法等

（１）入札保証金の納付

① 国が第一段階二次審査通過者へ通知する期限までに納付し、受付手続（「14. 入札及び開札の日時等」（２）を参照）時に国において着金が確認できる必要があります。

② 納付が必要な入札保証金の額は、入札金額の 100 分の 5 以上（円未満切り上げ）に相当する金額となります。

【入札保証金の算出方法】

入札金額	入札保証金額
88,888,888 円	4,444,445 円
$88,888,888 \text{ 円} \times 5\% (0.05) = 4,444,444.4 \Rightarrow 4,444,445 \text{ 円}$	
(円未満切り上げ)	

③ 入札保証金の納付方法

入札保証金は、関東財務局で配付する所定の入札保証金振込用紙の

「振込依頼書」（3枚複写の1枚目）を用いて最寄りの金融機関窓口（ゆうちょ銀行（郵便局）を除く）から、関東財務局の指定する口座に振り込んでください。

（注）・振込手数料は入札参加者の負担となります。

- ・ATM、インターネットバンキングによる振り込みは無効となります。
- ・取扱店領収印のある「保管金受入手続添付書」（3枚複写の2枚目）及び「振込金（兼手数料）受取書」（3枚複写の3枚目）を必ず受け取ってください。
- ・再度入札となった場合、入札保証金の積増しが必要となります。再度入札に参加したい場合は、予め入札保証金の積増し分も振り込んでください。
- ・入札保証金は、契約締結時に契約保証金や売買代金に充当する場合がありますので、「振込金（兼手数料）受取書」（3枚複写の3枚目）は大切に保管してください。

（2）入札方法

入札は、「40. 様式集（入札参加申込書等）」内の入札書（様式d）の用紙を使用し、必要事項を記入のうえ、記名・押印し、任意の封筒に入札書のみを入れて封をし、会場の入札箱に投函して行います。

各書類の記入にあたっては、ボールペン・万年筆等消えない筆記用具をご使用のうえ、書き損じたときは、新たな用紙の配付を受けて書き直してください。

なお、入札書の投函後は、入札の取消しや入札書の記載内容の変更はできません。

17. 入札の無効

「36. 入札要領」において無効としている入札を行った場合、入札は無効となります。

18. 落札者の決定方法

開札の結果、国の定めた予定価格以上で、かつ、最高価格入札をした者を落札者として決定します。なお、落札となるべき同価の入札をした者が2者以上あるときは、直ちに「くじ」によって落札者を決定します。

ただし、以下の場合には落札者の決定を留保することになります。

落札者の決定を留保する場合とは

国の予定価格以上で最高の価格をもって入札した者が、「36. 入札要領」第10条第4項に規定する警察当局から排除要請のある者であるか否かについて確定していない場合に、当該入札者を落札候補者とし、落札者の決定を留保する

こと。

落札となる同価の入札者に落札候補者がいる場合には、当該落札候補者が排除要請のある者であるか否かについて確定するまでは、くじ引きも留保する。

落札者の決定を留保した後、落札者を決定するまでの間に「入札辞退届」の提出があった場合、入札を辞退することができるので、全ての入札者へその旨を通知する。

落札者の決定を留保した場合の落札者の決定は、以下のとおりとなる。

(1) 排除要請が行われなかった場合

落札候補者を落札者と決定する。

(2) 排除要請が行われた場合

落札候補者の入札を無効とするとともに、国の予定価格以上で入札した他の者（警察当局から排除要請が行われなかった者に限る。）のうち最高の価格をもって入札した者を落札者と決定する。

19. 再度入札の実施

(1) 開札の結果、落札に至らない場合で、当該入札参加者が再度入札を希望するときは、入札会場で直ちに再度入札を実施します。入札保証金については、再度入札となった場合に入札する額について、「16. 入札方法等」(1) ②で算出される金額を予め振り込んでください。

(2) 再度入札に参加できる者は、当初の入札に参加した者とし、当初の入札で無効となった者又は辞退した者は再度の入札に参加することはできません。

20. 見積り合せの実施

再度入札の結果、落札に至らない場合については、当該再度入札参加者を対象として、見積り合せを実施します。

なお、当該再度入札参加者以外の方は見積り合せに参加できません。見積り合せの実施日時等は対象者あて別途通知します。

21. 入札保証金の返還

(1) 開札の結果、落札されなかった者の入札保証金は、入札者が指定した金融機関の口座へ振り込む方法によりお返しします。

なお、入札保証金には利息を付しません。

金融機関への振り込みは、開札日から概ね1週間後となりますので、あらかじめご了承ください。

(2) 入札保証金を納付した後、入札書を提出しなかった場合は、入札保証金の返還手続きを行います。その場合、返還先口座等の確認のため、入札保証金提出書及び入札保証金振込証明書（「保管金受入手続添付書」（3枚複写の2枚目）

を貼付したもの)が必要となります。

- (3) 落札者の決定を留保した場合は、落札者を決定するまでの間、入札保証金を返還することができません。ただし、落札決定前に入札を辞退する旨の申出があった場合には、入札保証金を返還します。

(注) 返還先口座名等の記入内容に不備がある等、入札者の責に帰すべき事由により、振込金の「組戻し」等が生じた場合、組戻しに係る手数料及び再振込手数料は入札者の負担となりますので、あらかじめご了承ください。

22. 契約の締結等

(1) 国有財産の売買契約

売買契約の手続きは、「関東財務局水戸財務事務所 統括国有財産管理官」(「7. 担当部局」(2))で行います。国と落札者との売買契約の締結は、令和8年6月19日(金)(以下「契約締結期限」という。)までに行います。

ただし、「18. 落札者の決定方法」により落札者の決定を留保した場合の契約締結期限については、別途通知することとします。

(2) 落札の無効

契約締結期限までに、国との売買契約が締結されない場合には落札は無効となり、入札保証金は国に帰属し、返還することはできませんので、ご注意ください。

(3) 国有財産売買契約書(案)

「38. 国有財産売買契約書(案)」のとおりです。なお、複数の者で共同参加する場合には、持分割合を記載することとします。

なお、つくば市との土地売買契約書の標準例は、「Ⅲ つくば市の所有地に関する別冊」の添付資料を参照してください。

(4) 国有財産の売買契約の締結及び履行に関する手続き

売買代金以外にも売買契約書(国保管用のもの1部)に貼付する収入印紙、所有権移転登記に必要な登録免許税等、本契約の締結及び履行に関して必要な費用は落札者の負担となるので、併せてご用意ください。収入印紙税額及び登録免許税の計算方法は、以下を参考にしてください。

【収入印紙税額】(令和9年3月31日まで)

契約金額(売買代金)	収入印紙	契約金額(売買代金)	収入印紙
10万1円 ～ 50万円	200円	5千万1円 ～ 1億円	3万円
50万1円 ～ 100万円	500円	1億1円 ～ 5億円	6万円
100万1円 ～ 500万円	1千円	5億1円 ～ 10億円	16万円
500万1円 ～ 1千万円	5千円	10億1円 ～ 50億円	32万円
1千万1円 ～ 5千万円	1万円	50億1円 ～	48万円

以下空白

【登録免許税の計算方法】

土地の場合

課税標準価格（固定資産税課税台帳価格）×1,000 分の 15（税率）

= 登録免許税

計算例	固定資産税課税台帳価格が 2,222.2 万円の土地の場合
22,222,000 円 × 15/1,000 = 333,330 ⇒ 税額 333,300 円 (100 円未満は切り捨て)	

契約手続きに関する照会、書類の提出については、「関東財務局水戸財務事務所 統括国有財産管理官」（「7. 担当部局」（2））までご連絡ください。

※ 契約の締結においては、契約書の作成を要し、代金の支払い方法については、「23. 売買代金の支払い方法」により即納とします。

（5）市有地の売買代金

市有地の売買代金は、国有財産の落札額につくば市が算出した係数を乗じた額とします。係数は、「13. 第一段階審査（一次審査、二次審査）の実施」（3）の「第一段階二次審査の結果通知」において、第一段階二次審査通過者に通知します。係数についての詳細は、「Ⅲ つくば市の所有地に関する別冊」第3を参照してください。

（6）市有地の土地売買契約等の手続き

つくば市との土地売買契約にかかる手続き及び必要な費用等については、「Ⅲ つくば市の所有地に関する別冊」第1、第3及び第5を参照してください。

23. 売買代金の支払い方法

売買代金の支払方法は、以下の（1）及び（2）の2通りの方法があります。

なお、入札保証金・契約保証金を売買代金に充当する場合、収納窓口等で発行される領収証書は売買代金から保証金相当額を除いた金額となります。保証金については、後日売買代金に充当した旨の通知文を送付します。

（1）売買契約締結と同時に売買代金全額を納付する方法

入札にあたって納付された入札保証金は、売買代金に充当することができます。この場合は、契約締結日に入札保証金と売買代金の差額をご用意ください。

（2）売買契約締結の際に契約保証金を納付する方法

売買契約と同時に契約保証金として、売買代金の1割以上（円未満切り上げ）を納付してください。入札にあたって納付された入札保証金は、契約保証金に充当することができます。この場合、契約締結日に入札保証金と契約保証

金との差額をご用意ください。

その後、売買契約締結日を含めて 20 日以内に、国が発行する納入告知書により売買代金を納付してください。

契約保証金は、売買代金に充当することができます。この場合、納入告知書により納付する金額は、売買代金と契約保証金との差額になります。

(注) ① 売買契約締結の日から 20 日目が、土曜日・日曜日及び祝日等、金融機関の休業日となる場合には、直前の金融機関の営業日が納付期限となります。

② 売買代金の分割納付はできません。

③ 契約保証金の納付については、「関東財務局水戸財務事務所 統括国有財産管理官」において指定する金融機関の口座への振込みにより行いますので、事前に「関東財務局水戸財務事務所 統括国有財産管理官」(「7. 担当部局」(2))にご連絡願います。

④ 売買代金の納付が行われなかった場合には、契約保証金は国庫に帰属し、返還することはできませんので、ご注意ください。

なお、市有地の売買代金の支払い方法については、「Ⅲ つくば市の所有地に関する別冊」第 3 を参照してください。

24. 所有権の移転

(1) 国有財産は、売買代金全額の納付が行われたときに所有権の移転があったものとし、物件を引き渡したものとします(現地での引き渡しは行いません。)

なお、所有権移転までの間、使用又は収益することはできません。

(2) 国有財産の所有権の移転登記は、売買代金全額の納付確認後、国が囑託します。なお、中間省略登記はできません。

(3) 所有権移転登記と同時に抵当権設定登記を行う必要がある場合には、「関東財務局水戸財務事務所 統括国有財産管理官」(「7. 担当部局」(2))にあらかじめご相談ください。

(4) 所有権移転にかかる費用は落札者の負担とします。

(5) 市有地の所有権の移転については、「Ⅲ つくば市の所有地に関する別冊」第 1 及び第 3 を参照してください。

25. 企画提案書の審査結果及び落札内容の公表

二段階一般競争入札の開札後、企画提案書の審査結果及び落札内容を、国(財務省関東財務局)のホームページに公表します。なお、公表する項目は次のとおりです。

- ① 当該財産の所在地、登記地目、面積
- ② 企画提案書を提出した者の数
- ③ 企画提案書の審査を通過した者の数

- ④ 審査を通過した企画提案書の平均点（上記③が３者以上の場合に限る。）
- ⑤ 開札結果
- ⑥ 落札者の氏名又は名称（ＳＰＣ等の場合にはＳＰＣ等の名称と主な出資者の氏名又は名称）及び法人番号（行政手続における特定の個人を識別するための番号の利用等に関する法律（平成 25 年法律第 27 号）第 2 条第 15 項の規定による法人番号をいう。以下同義。）
- ⑦ 落札者の提案概要
- ⑧ 都市計画区域
- ⑨ 用途地域
- ⑩ 建ぺい率
- ⑪ 容積率
- ⑫ 備考（その他参考となる事項）

- ※ 上記に掲げる情報の公表に対する同意が契約締結の要件となります。
- ※ 同様の内容を、つくば市のホームページにも公表します。

26. 契約結果の公表

契約締結後、契約結果については、国（財務省関東財務局）のホームページに公表します。なお、公表する項目は次のとおりです。

- ① 当該財産の所在地、登記地目、面積
- ② 企画提案書を提出した者の数
- ③ 企画提案書の審査を通過した者の数
- ④ 審査を通過した企画提案書の平均点（上記③が３者以上の場合に限る。）
- ⑤ 開札結果
- ⑥ 落札者の氏名又は名称（ＳＰＣ等の場合にはＳＰＣ等の名称と主な出資者の氏名又は名称。）及び法人番号
- ⑦ 契約相手方の氏名又は名称（ＳＰＣ等の場合にはＳＰＣ等の名称と主な出資者の氏名又は名称。）及び法人番号
- ⑧ 落札者の提案概要
- ⑨ 不落等随契（予算決算及び会計令（昭和 22 年勅令第 165 号）第 99 条の 2 及び第 99 条の 3 の規定による随意契約をいう。）の有無
- ⑩ 契約年月日
- ⑪ 契約金額
- ⑫ 価格形成上の減価要因
- ⑬ 都市計画区域
- ⑭ 用途地域
- ⑮ 建ぺい率
- ⑯ 容積率
- ⑰ 備考（その他参考となる事項）

- ※ 上記に掲げる情報の公表に対する同意が契約締結の要件となります。

※ 同様の内容を、つくば市のホームページにも公表します。

27. 個人情報について

入札の参加のために提出された書類等に記載された個人情報は、警察当局への情報提供等、入札参加資格の判断のための調査・照会資料として、入札事務のみに使用し、その他の目的には一切使用しません。

28. 売買契約締結後における届け出

落札者は、国有財産売買契約の締結後、工事の完了までの以下の時点において示す内容を、書面等で届け出てください。

- (1) つくば市と締結する基本計画協定の内容は、あらかじめ書面により国に申請し、承認を得たうえで締結するものとします。基本計画協定締結以降は、基本計画協定書の附属図書である基本計画書を企画提案書として取り扱うこととします。上記申請は「関東財務局水戸財務事務所 統括国有財産管理官」(「7. 担当部局」(2))で受付いたします。
- (2) 建築基準法第6条第1項に規定する建築物等の建築に関する確認の申請書について、企画提案書の内容から変更がある場合には、書面により国及びつくば市に申請し、承認を得たうえで同申請書を提出してください。なお、承認を得た後は、変更後の企画提案書を企画提案書として取り扱います。
- (3) 工事の完了前等に、企画提案書の内容に変更がある場合には、書面により国及びつくば市に申請し、承認を得てください。

29. 売買契約締結後における企画提案内容の変更

落札者は、原則、企画提案書の内容を変更することはできません。なお、やむを得ない事由により、企画提案書の内容を変更しようとするときは、あらかじめ国及びつくば市に書面等で協議を申し出てください。

また、変更内容が「事業主体・事業計画の大幅な変更」に該当する場合は、審査委員会の意見を聴取したうえで、国及びつくば市の承諾を得なければならないので、ご注意ください。

【「事業主体・事業計画の大幅な変更」の基準】

- (1) 開発コンセプトや開発計画が当初の企画提案書から一貫性を欠く変更、評価された事項の変更及び主な用途構成を変更する場合。
(例示)
 - ① 計画している建築物の規模(延べ面積、階数、高さ等)や意匠を著しく変更しようとする場合
 - ② 建築物の大部分を事務所(オフィス)として計画していたが、飲食店

- など他の用途に変更しようとする場合
- (2) 工事完了までのスケジュールを変更しようとする場合。
- (3) 事業主体を変更しようとする場合。
- (S P C等の場合は、主要な構成企業等を変更しようとする場合。)

30. 契約不適合について

- (1) 落札者は、国有財産については「9. 特約条項及び資料の配布」(2)の資料及び「39. 物件調書及び共同溝が越境している部分に関する現況平面図」、市有地については「Ⅲ つくば市の所有地に関する別冊」第2に記載の内容を了承したうえ、売買物件を買い受けるものとします。
- (2) 落札者は、引き渡された売買物件が種類又は品質に関して契約の内容に適合しないもの(以下「契約不適合」という。)であるときに、当該契約不適合を理由として、履行の追完請求、代金減額請求、損害賠償請求をすることはできません。
- (3) 上記(2)の契約不適合について、落札者がこの契約を締結した目的が達せられないときは、国有財産の引渡しの日から2年以内に国及びつくば市に通知し、この国有財産の売買契約及び市有地の土地売買契約を解除することができます。なお、国、つくば市及び落札者は、協議の申し入れをすることができます。ただし、上記(2)の契約不適合が落札者の責めに帰すべき事由によるものであるときは、解除することはできません。
- (4) 上記(1)の「9. 特約条項及び資料の配布」(2)の資料、「39. 物件調書及び共同溝が越境している部分に関する現況平面図」及び「Ⅲ つくば市の所有地に関する別冊」第2に記載された内容については、契約不適合に該当しません。

31. 入札の中止について

当該入札については、中止となる場合があります。中止となった場合、入札参加予定者がそれまでに要した費用等の賠償に応じることはできませんので、あらかじめご了承ください。

以下空白

Ⅱ 関係資料等

32. 企画提案審査要領、審査項目及び審査基準等

< 1 > 審査概要

(1) 概要

第一段階は、一次審査（(A)「開発能力等の事項」に関する書面審査）及び二次審査（プレゼンテーションを行う審査）の2回に分けて行います。

一次審査通過者のみが二次審査に進むことができ、二次審査の審査方法は、入札参加者から提出された企画提案書に対して、各審査委員が審査項目毎に審査し得点を付け、以下< 3 >審査方法（5）に示す通過基準を満たした者を審査通過者として決定します。また、審査通過者のみが価格競争入札（第二段階）に参加することができます。

(2) 審査体制

入札参加者から提出された企画提案書は、本審査基準に従って審査委員会において審査します。

審査委員会は、以下の5名（敬称略、五十音順）で構成されています。

	氏 名	所 属・役 職
民間精通者 (五十音順)	斉木 正人	一般財団法人日本不動産研究所 国際部長
	新階 寛恭	国土技術政策総合研究所 都市施設研究室長
	藤井 さやか	国立大学法人筑波大学 システム情報系社会工学域 教授
	武藤 成一	関鉄観光バス株式会社 取締役会長 関鉄自動車工業株式会社 専務取締役
行政機関	大里 和也	つくば市 都市計画部長

(3) 審査委員への接触禁止

審査委員への接触及び審査に影響するような働きかけは禁止します。

(4) 審査スケジュール

審査スケジュールは「3. スケジュール」のとおりとします。国又はつくば市より入札参加者に対して、企画提案書等の内容に係る質問に対する回答及び追加資料の提出を求めることがあります。

< 2 > 審査基準及び配点

審査基準及び配点（100点満点）と、各審査項目において主に審査対象とする書類の対応関係は、以下のとおりとします。

(A) 開発能力等の事項 15 点

審査項目	審査基準	配点	主に審査対象とする書類
(1) 資力	・収益や資産、資本等からみて当該土地を取得し開発するために十分な資力を有しているか。 ※ 詳細な審査基準は（様式 1）に記載。	5	・入札参加者概要書（様式 1）
(2) 複合施設の開発実績	・商業、業務（オフィスを含む）、住宅を含む複合施設（延床面積 30,000 m²以上）の開発実績を有しており、実績の内容や実績における役割等からみて、当該土地の利用や開発を実行できる経験等を兼ね備えているか。	5	・開発実績書（様式 2） ・パンフレット等、実績の根拠を補足説明する書類 ※ 今回の開発計画に類似する直近 10 年程度の開発実績を最大 5 事例
(3) イノベーション拠点の開発又は運営実績	・複数の企業、研究機関、大学等のアイディア、技術、分野、人材等が連携・交流することにより新たな価値を生み出し社会課題の解決を図るイノベーション拠点を開発又は運営した実績を有しており、実績の内容や実績における役割等からみて、開発計画に記載する（仮称）スーパーシティ実装センターを開発又は運営できる経験等を兼ね備えているか。	5	・イノベーション拠点の開発又は運営実績書（様式 3） ・パンフレット等、実績の根拠を補足説明する書類 ※ 開発計画に記載する（仮称）スーパーシティ実装センターに類似（床面積、機能、開発手法等）する直近 10 年程度の開発実績を最大 3 事例

※ (2)は、複数の者で共同参加する場合又は S P C 等で参加する場合には、1 者以上の実績を提出し、各共同参加者の実績を合算して最大 5 事例までを抽出し提出すること。

※ (3)は、複数の者で共同参加する場合又は S P C 等で参加する場合には、1 者以上の実績を提出し、各共同参加者の実績を合算して最大 3 事例までを抽出すること。

※ 個人、法人又は S P C 等が入札参加者の場合で、入札参加者自らに開発実績がない場合には、開発委託者を設定したうえで、当該開発委託者の氏名等を明示のうえ、当該開発委託者の開発実績を前記「開発実績書」及び「イノベーション拠点の開発又は運営実績書」に基づき提出する。

(B) 開発計画等の事項 85 点

審査項目	審査基準	配点	主に審査対象とする図書
(4) 開発コンセプト	・つくばスーパーサイエンスシティ構想の実現へ向けた街区へのフィードバック方法等の仕組み作りをしているか。 ・ノウハウや知見等をどのように企画提案にいかしているか。 ・資産価値の向上や地域経済・まちの活性化等が見込まれるか。	5	・提案趣旨 ・開発コンセプト表
(5) 開発手法・運営計画	・提案された開発手法の実現性はあるか。 ・開発コンセプトや開発計画を実現するための適切な施設運営及び維持管理を行う方法が提案されているか。	5	・事業計画概要書 ・施設計画概要書 ・基本図面 ・テナント誘致方針
(6) 開発スケジュール	・許認可手続きやアセスメント（必要な場合）、設計等工事着手までに要する手順に不備はないか。また各々の期間は適当であるか。 ・国有財産の売買契約締結の日から7年以内に工事を完了させる計画であるか。 ・同種の開発規模、内容からみて工事期間は適切であるか。	5	・開発スケジュール表及び工程計画
(7) 事業収支見込み	・開発計画の内容からみて、資金調達の計画や収入の内容（賃借料収入等）及びその額の見込みが適切に設定されているか。 ・支出の内容（工事費、経費、維持管理費等）及びその額の見込みが適切に設定されているか。	5	・資金計画書 ・収支計画書
(8) 事業継続性の確保	・企画提案内容を段階毎（開発段階・事業開始後）に整理したうえで想定されるリスク（大規模修繕、入居状況、利用状況、テナント入替え対応等）と対応方策について適切に整理、提案されているか。	5	・事業継続性の確保策
(9) 開発計画	・「33. 開発条件書等」に記載のとおり。	60	・事業計画概要書 ・施設計画概要書 ・基本図面 ・街区整備計画図

＜ 3 ＞ 審査方法

(1) 一次審査の評価方式

一次審査は、「＜ 2 ＞ 審査基準及び配点」の「(A) 開発能力等の事項」の各項目について、審査委員会で書面審査し、以下(3)に示す採点区分に基づき得点を付けます。

(2) 二次審査の評価方式

二次審査は、「＜ 2 ＞ 審査基準及び配点」の「(B) 開発計画等の事項」の各審査項目について、審査委員会でプレゼンテーション審査し、以下(3)に示す採点区分に基づき得点を付けます。

(3) 採点区分

一次審査及び二次審査における採点区分は以下のとおりです。

なお、「(9) 開発計画」の配点区分は、「33. 開発条件書等」に記載のとおりで、開発計画の採点の合計に配点比率として 60% を乗じた点数が、入札参加者の得点となります。

(例) 開発計画の採点が 60 点の場合

採点 60 点 × 配点比率 60% ⇒ 入札参加者の得点 36 点

■ 採点区分：「(1) 資力」～「(8) 事業継続性の確保」

※ 「(2) 複合施設の開発実績」及び「(3) イノベーション拠点の開発又は運営実績」を除く

配点	区分
5 点	特に優秀
4 点	優秀
3 点	普通
2 点	やや劣る
1 点	劣る
0 点	適合しない

■ 採点区分：「(2) 複合施設の開発実績」

配点	開発実績数
5 点	5 事例
4 点	4 事例
3 点	3 事例
2 点	2 事例
1 点	1 事例
0 点	事例なし

※ 実績数に応じた評価としますが、各実績について審査委員が実績として馴染まないものと判断した場合には、実績件数に含めないこともあります。

■採点区分「(3) イノベーション拠点の開発又は運営実績」

※加点方式

区分	配点
a 以下の7つのうち5つ以上の機能が導入されたイノベーション拠点の開発又は運営実績を有している。 ①各種交流会等を開催することができ、かつ、普段は利用者がくつろぐことができる交流機能 ②最先端の科学技術の展示・体験が可能なスペース ③多様な規模の複数のオフィス ④パーソナルモビリティ、ドローン等の整備及び保管が可能なガレージ ⑤工作機械や作業スペース等を備え一般利用も可能なメイカースペース ⑥多様な規模の複数の会議室 ⑦打合せ等が可能な飲食を提供するカフェ	1 点
b 上記 a を満たすイノベーション拠点について、床面積 1,700 m ² 以上の開発又は運営実績を有している。	1 点
c 複合開発の1つとして、上記 a を満たすイノベーション拠点を開発又は運営した実績を有している。	ab+ 1 点
d 上記 a～c を全て満たすイノベーション拠点の開発又は運営実績を2事例有している。	ab+ 2 点
e 上記 a～c を全て満たすイノベーション拠点の開発又は運営実績を3事例有している。	ab+ 3 点

※ 区分 c については、区分 abc を全て満たしている場合は a(1点)+b(1点)+1点の計3点が得点となり、区分 ac のみを満たしている場合は a(1点)+b(0点)+1点の計2点が得点となります。

(4) 一次審査の通過基準

一次審査において、審査委員の過半が0点の審査項目があった場合は審査非通過となり、以降の手続きへの参加はできません。

(5) 二次審査の通過基準

二次審査においては、一次審査項目を含めた審査委員の得点の平均点が 70.0 点以上（小数点第二位以下切り捨て）を得たものを審査通過者とします。ただし、以下の場合は、70.0 点以上であっても審査非通過とします。

- ・ 「(1) 資力」から「(8) 事業継続性の確保まで」のいずれかの項目の得点の合計について、審査委員の過半が0点とした場合
- ・ 「(9) 開発計画」のうち、1(1)「商業施設等の導入」、2(1)「子育て支援施設の導入」、2(2)「賃貸住宅等の導入」、3(1)「(仮称) スーパーシティ実装センターの導入」で示す◆の導入すべき施設及び3(2)「つくばスーパーサイエンスシティ構想の実現への協力」で示す◆の必ず実施する条件について満たしていない場合
- ・ 「(9) 開発計画」のうち、いずれかの開発条件の採点の合計について、審査委員の過半が0点とした場合

※ ただし、1(1)「商業施設等の導入」、2(1)「子育て支援施設の導入」、

- 2 (2) 「賃貸住宅等の導入」、3 (1) 「(仮称) スーパーシティ実装センターの実現の導入」を除く
- ・ 「(9) 開発計画」のうち、「33. 開発条件書等」に定める「1 主に『駅に近接した立地をいかした中心市街地にふさわしい都市機能の導入』に関すること」の採点の合計について、審査委員の平均点が24.0点未満（小数点第二位以下切り捨て）の場合
- ・ 「33. 開発条件書等」に定める「2 主に『緑豊かな都市環境の保全と周辺環境の配慮』に関すること」の採点の合計について、審査委員の平均点が23.0点未満（小数点第二位以下切り捨て）の場合
- ・ 「33. 開発条件書等」に定める「3 『街区全体でイノベーションを生み出す新たな拠点の形成』に関すること」の採点の合計について、審査委員の平均点が25.0点未満（小数点第二位以下切り捨て）の場合
- ・ 審査の過程で入札案内書「4. 二段階一般競争入札の参加資格」に示す要件を満たさないことが判明した場合

33. 開発条件書等

本財産を開発するにあたり守るべき条件等を以下のとおり定めました。本財産において、開発計画を作成する際には、関連法令、条例、要綱等を遵守するとともに以下に示す開発条件書等に基づいた計画としてください。

なお、本財産においては、「つくば市中心市街地まちづくり戦略（令和2年5月）」、「吾妻二丁目国家公務員宿舎跡地の基本的な活用のあり方（令和4年10月）」及び「吾妻第四地区地区計画（令和5年2月）」において、駅に近接した大街区であることをいかし、市の玄関口にふさわしい住宅だけでない複合的な都市機能を誘導することや、これまで培われた緑豊かなゆとりある都市環境を継承することで、魅力ある市街地の形成を図ること等を目標としています。

本街区における目指すべき将来像をよく理解したうえで、企画提案してください。

【企画提案を求める対象財産】

○所 在 地：茨城県つくば市吾妻2丁目1番外3筆

（「2. 二段階一般競争入札の概要」（2）中の物件（土地）一覧のうち物件番号①②③④（物件番号⑫⑬⑭を除く。））

○区分・数量：土地・56,729.7 m² 建物・(建)5,928.64/(延)35,273.29 m²
立木竹・15,051本 工作物・一式

※ 上記物件番号⑫⑬⑭は境界未確定のため、物件番号①②③④及び⑫⑬⑭の面積の小数点第二位を四捨五入し、「土地・56,729.7 m²」を算出しています。

【開発条件書等】

1 主に「駅に近接した立地をいかした中心市街地にふさわしい都市機能の導入」に関すること（計33点）

（1）商業施設等の導入

■開発条件
駅前のにぎわいの向上、街区内の利便性の向上及び市民の生活の質の向上に資するため、商業・サービス施設等を設置してください。 なお、物販及び飲食の床面積の合計は最低でも1,500 m²を超えるものとしてくだ

さい。			
■審査基準		※ ◆は導入すべき施設	配点 10 点
◆ 物販及び飲食について 1,500 m ² を超える計画としている。		計画がなければ 非通過	
a	つくば駅前という立地を踏まえて、駅前のにぎわい向上に資する施設について計画している。 (例) ホテル、温浴施設、文化施設、複合商業・業務施設等、近隣住民や市民だけでない多様な来街者が増加することにより、駅前へにぎわいの波及効果が期待される施設		0～6 点
b	市民の生活の質の向上や街区内の利便性向上に資する施設について計画している。 (例) 物販及び飲食以外の店舗、生活関連施設、屋内遊具施設、交流施設、フィットネス施設等の健康増進に資する施設等、近隣住民をはじめ市民の生活がより便利で豊かになるような施設		0～4 点

(2) ペDESTロリアンデッキ等をいかした建築物等の配置

※ つくば市におけるペDESTロリアンデッキとは、筑波研究学園都市の建設時に整備された歩行者ネットワークのことを指します。

■開発条件			
ペDESTロリアンデッキは、つくば市の特徴的な都市施設であり隣接する公園などの公共空間と一体で特徴的な街並みを形成しています。商業施設等は、建築物の出入口をペDESTロリアンデッキである市道4-4452号線（P）や市道4-4453号線（P）側へ設置するとともに低層階の形態意匠を工夫することなどにより、ペDESTロリアンデッキに隣接するななまる公園にも配慮しつつ、回遊性及びにぎわいを創出する計画としてください。			
■留意事項			
・ 既存施設以外に新たに整備した空地や通路は、事業者が維持管理するものとします。つくば市に移管する計画の場合は、つくば市と事前に協議してください。 ・ ななまる公園について変更を加えることで、公園のみならず地域全体の魅力を向上させる提案をすることもできますが、位置の変更は、同面積を確保し機能が低下しないと認められ、かつ事業者の負担による場合のみ可能となります。詳細はつくば市と協議してください。 ・ バリアフリーに配慮した計画としてください。			
■審査基準		配点	10 点
a	ペDESTロリアンデッキ側に建築物の出入口や開口部等、建築物の顔を向けており、建築物とペDESTロリアンデッキが連続的に接続することで、景観や回遊性に配慮した計画としている。		0～3 点
b	ペDESTロリアンデッキに面した建築物の低層階には、商業施設や集客施設等を導入したり、来街者の滞留空間やオープンカフェ等をペDESTロリアンデッキから行き来できるよう整備したりすることにより、ペDESTロリアンデッキ沿いににぎわいとやすらぎを兼ね備えた空間を創出する計画としている。		0～4 点
c	ななまる公園に面する建築物等は、公園側に配慮した配置とし、公園と接する部分については、公園と連続的かつ調和するよう配慮している。		0～3 点

(3) 持続可能な開発計画

■開発条件		
持続可能なまちづくりを街区全体で推進するため、街区内の施設等や空間環境等の魅力が維持・向上されるような運営方法や運営体制等を計画してください。		
■審査基準		配点 8 点
a	街区内の施設等について街区全体で魅力が維持・向上されるような運営方法や運営体制等を具体的に計画している。（施設の総合的な維持・管理、情報発信、景観コンセプトの統一等）	0～4 点
b	街区内の空間環境等について街区全体で魅力が維持・向上されるような運営方法や運営体制等を具体的に計画している。（街区全体を対象とした滞留空間・空地・樹木等の維持管理、地域との交流、防災能力向上等）	0～4 点

(4) つくば市ゼロカーボンシティの実現への協力

■開発条件		
つくば市は 2050 年までに二酸化炭素排出量を実質ゼロとする「つくば市ゼロカーボンシティ宣言」を行っており、本街区に隣接するつくば駅周辺地区は、脱炭素先行地域として、2030 年までに二酸化炭素排出量を実質ゼロとすることを目指しています。開発にあたっては、ゼロカーボンに資する取組を計画してください。		
■審査基準		配点 5 点
a	街区全体で家庭や業務などで発生する電力消費（民生部門）による二酸化炭素排出量を実質ゼロとするゼロカーボンに資する取組を計画している。	0～5 点

2 主に「緑豊かな都市環境の保全と周辺環境の配慮」に関すること（計 32 点）

(1) 子育て支援施設の導入

■開発条件		
児童福祉法第 6 条の 3 第 2 項の規定に基づく放課後児童クラブ又は児童福祉法第 6 条の 3 第 6 項の規定に基づく地域子育て支援拠点を以下のとおり設置してください。なお、いずれか一つの施設は必ず設置することとしますが、両方の施設を設置することも可能です。 《放課後児童クラブ》 ①「つくば市放課後児童健全育成事業の設備及び運営に関する基準を定める条例」に規定する基準を満たす施設としてください。 ② 1 支援単位（クラブ）の定員は 40 人程度とし、4 支援単位の整備を行ってください。 ③運営主体は、放課後児童クラブの開業日時点において、他の放課後児童クラブの運営をしている事業者としてください。落札者が自ら運営しない場合は、運営事業者を誘致してください。 ④放課後児童支援員の配置人数は、つくば市の公設公営に準ずるもの（1 支援単位 3 名）としてください。 ⑤放課後児童クラブの保護者送迎用駐車場を 10 台以上確保してください。 《地域子育て支援拠点》 ①「地域子育て支援拠点事業実施要綱」に規定する「4 実施方法（原則として(2)一般型)」を満たす施設としてください。 ②週 5 日以上開所する常設の支援拠点としてください。 ③つくば駅からの距離や段差などが配慮され、つくば駅からベビーカーで容易に通える配置としてください。		

④運営主体は、地域子育て支援拠点の開業日時点において、他の地域子育て支援拠点の運営をしている事業者としてください。落札者が自ら運営しない場合は、運営事業者を誘致してください。		
■留意事項		
- 放課後児童クラブの整備については、子ども・子育て支援施設整備交付金（こども家庭庁）が、放課後児童支援員の処遇改善等については、子ども・子育て支援交付金（こども家庭庁）があります。また、運営については、つくば市が委託をする制度があります。詳細については、つくば市までお問い合わせください。 - 地域子育て支援拠点の運営については、つくば市が委託をする制度があります。詳細については、つくば市までお問い合わせください。		
■審査基準	※ ◆は導入すべき施設	配点 7点
◆ 開発条件を全て満たす放課後児童クラブ又は地域子育て支援拠点を設置する計画としている。		計画がなければ 非通過
a	利用者が利用しやすい配置となるような計画としている。	0～3点
b	放課後児童クラブ及び子育て支援拠点を両方とも整備する等、子育て世代が利用しやすい工夫がされている。	0～4点

(2) 賃貸住宅等の導入

■開発条件		
分譲住宅だけではない居住形態を導入し、持続可能なまちづくりを実現するため、本街区の特徴を踏まえて、多様な間取りの賃貸住宅等を設置してください。 賃貸住宅等の総戸数は、100戸以上としてください。ただし、分譲住宅を500戸以上設置する場合は、分譲住宅の総戸数の20%以上としてください。 【賃貸住宅等とは】 賃貸借を目的とする共同住宅等で、単身用賃貸住宅やファミリー向け賃貸住宅に限らず、シェアハウス、マンスリーマンション、サービスアパートメント等も含まれます。賃貸の形態やサービス内容、（仮称）スーパーシティ実装センターとの関係性など独自のプランがある場合は、提案してください。		
■審査基準	※ ◆は導入すべき施設	配点 6点
◆ 多様なターゲットを想定した間取りの賃貸住宅等を100戸以上設置する計画としている。街区内に分譲住宅を500戸以上設置する場合は、分譲住宅の総戸数の20%以上を設置する計画としている。		計画がなければ 非通過
a	本街区の特徴を踏まえて、多様な居住ニーズに答えられるような様々な賃貸住宅等を計画している。	0～6点

(3) 小学校に配慮した開発計画

■開発条件		
小学校と近接しているため、建築物は隣接する小学校から一定の距離を確保し、小学校の敷地に極力影を落とさない配置とするなど、小学校に配慮した建物計画とするとともに、登下校時の安全確保に協力し、小学校側に車両が集中しない交通計画としてください。		
■審査基準	配点	4点
a	街区への出入口のうち、小学校敷地と道路を隔てて面した敷地の出入口への車両流出入量が街区全体の大半を占めていない、小学校と隣接する東側道路側に高層の建築物を近接して配置していない、など隣接する小学校に配慮した開発計画としている。	0～4点

(4) 歩行者への配慮と回遊性の向上

■開発条件		
歩行者に配慮し、快適で歩きやすくなるような取組を行うことで、つくば駅周辺の回遊性や歩行者の安全性向上に配慮した計画としてください。		
■留意事項		
- 戸建住宅を開発する場合は、車両と歩行者の交錯を防ぐため、敷地内道路を設けることで市道 2018 号線及び市道 4-4450 号線への出入口の数を抑制する計画としてください。 - 街区内の市道 4-4452 号線（P）及び市道 4-4453 号線（P）は、街区外と接続し、筑波研究学園都市のペDESTリアンデッキのネットワークを構成していることから、既存の施設をいかし、起点終点及び幅員を維持した計画としてください。		
■審査基準	配点	9 点
a 施設の配置や敷地へのアクセス経路について、車両と交錯しないよう工夫する等、歩行者に配慮した計画としている。	0～2 点	
b つくば駅周辺の回遊性や歩行者の安全性向上に配慮した計画としている。 （例）街区外周の市道 2018 号線及び市道 4-4450 号線沿いに歩行空間を確保する、隣接する施設や近隣の街区等と地上 2 階レベルで立体的に接続する等	0～7 点	

(5) 緑豊かな都市環境の継承

■開発条件		
①筑波研究学園都市としてこれまでに培われた緑豊かな都市空間を継承する計画としてください。 ②地区計画を遵守するとともに、街区内に存する樹木を、保全・活用するような計画としてください。		
■審査基準	配点	6 点
a 街区内に存する樹木を保全・活用する計画としている。	0～3 点	
b 幹線道路沿いは、中高木を主体とした植栽帯を設ける計画とし、公園やペDESTリアンデッキに面した部分は緑地にする等、緑の連続性を確保する計画としている。	0～3 点	

3 「街区全体でイノベーションを生み出す新たな拠点の形成」に関すること（計 35 点）

(1) (仮称) スーパーシティ実装センターの導入

■開発条件
以下を踏まえ、つくばスーパーサイエンスシティ構想の実現に資する（仮称）スーパーシティ実装センター（以下「実装センター」という。）を吾妻第四地区地区計画に示すイノベーション拠点地区内に設置してください。
実装センターのねらい つくば市は、デジタル、ロボット技術等を活用した先端的服务の生活空間への実装等による世界最先端のまちづくりを推進する「つくばスーパーサイエンスシティ構想」を掲げ、令和 4 年 4 月にスーパーシティ型国家戦略特別区域に指定されました。本構想の実現に向けて、つくば市が主体となり、企業及び大学・研究機関が会員となる一般社団法人つくばスマートシティ協議会をプラットフォームとして官民の垣根を越えて、市民の抱える課題の解決に資する未来志向のサービスを精力的に組成し、住民を巻き込んで様々な実証に取り組んでいます。本構想では、本街区を先端的服务を実装する優先エリアと位置付けており、実装センターはその拠点となる施設です。実装センターは、研究者や企業、市民等が交流し、社会課題解決に向けたイノベーションを誘発する場にするるとともに、街区内の様々な施設等

と連携し、未だ実装されていない最先端技術の社会実装の場とすることを想定しています。本街区において実証、実装、成果・課題のフィードバックを循環させながら、先進的な取組の高度化を進めることで、最終的に市域全体、ひいては全国にも横展開できる未来都市モデルの先行実現を目指しています。

最低限必要な機能（以下に示す設備等を整備してください。）

- ①研究者と市民が科学について気軽に語り合うサイエンスカフェや各種交流会等を開催することができ、かつ、普段は利用者がくつろぐことができるスペース（チルエリア）を 380 m²以上整備してください。なお、チルエリア内には、つくばスーパーサイエンスシティ構想で実現するサービス及び研究・大学機関等の最先端の科学技術の展示・体験が可能なスペース・設備（例えばデジタルサイネージ等）を含めてください。
- ②事業者が入居するオフィスについて、100 m²以上のものを4室以上、50 m²以上のものを8室以上整備してください（実証等を行う事業者が1か月単位や週単位等短期で入居可能なものを含む。）。併せて、オフィスの入居者向けに、パーソナルモビリティ、ドローン等の整備及び保管が可能で外部搬入口を有したガレージ並びに工作機械や作業スペース等を備え一般利用も可能なメイカースペースを合計で170 m²以上整備してください。
- ③小規模、大規模等、大きさの異なる複数の会議室を合計で160 m²以上整備してください。
- ④打合せ等が可能な飲食を提供するカフェ及びロボット等による接客・配膳をはじめとする、先端的サービスの実装が可能なカフェスペースを合計で190 m²（70席）以上整備してください。
- ⑤街区内をモビリティが回遊することを想定していることから、当該センターの主な出入口やガレージの外部搬入口は、モビリティ等の通行ができるよう有効幅員3m以上とし、市道4-4452号線（P）と市道4-4453号線（P）の少なくともどちらかと直接又は新たに通路等を設けることにより段差なく接続させてください。

■留意事項

- ・ つくばスーパーサイエンスシティ構想については、「(2)つくばスーパーサイエンスシティ構想の実現への協力」を確認してください。
- ・ 当該センターは民設民営を基本とします。
- ・ つくば市はスーパーシティ型国家戦略特別区域に指定されており、一定の要件を満たした特定事業については、規制緩和、税制上の特例、金融上の支援などを活用することが可能です。詳細については、つくば市までお問い合わせください。
- ・ つくば市や入居企業等が実施する実証への協力を求める場合があります。

■審査基準 ※ ◆は導入すべき施設		配点	20点
◆	開発条件①から⑤までを全て満たす実装センターを吾妻第四地区地区計画に示すイノベーション拠点地区内に設置する計画としている。	計画していない場合は非通過	
a	開発条件②のオフィスに加えて、実装センター全体の相乗効果が見込まれるような、スタートアップなどの多様な企業が入居しやすいフレキシブルオフィス（短期間での契約が可能、必要な設備が揃っている、多様な規模等）を、実装センターと同じ建築物内に計画している。	0～4点	
b	開発条件④のカフェスペースに加えて、実装センター全体の相乗効果が見込まれるような利便増進施設（飲食、クリニック、コンビニ、書店等）（※）を、実装センターと同じ建築物内に計画している。なお、これらは実装センターの利用者だけでなく、実装センターの利用者以外も容易に利用できる	0～4点	

	配置としている。 ※ 「1 (1)商業施設等の導入」における物販及び飲食に該当する場合は、床面積の合計 1,500 m ² に含めることができる。	
c	市民等がつくばスーパーサイエンスシティ構想で実現するサービスや最先端の科学技術を体感できるような運営体制・施設整備の提案をしている。	0～6点
d	企業、大学、研究機関、行政、市民等の多様な主体が交流・連携することで、新たなイノベーションが創出されるような運営体制・施設整備の提案をしている。	0～6点

(2)つくばスーパーサイエンスシティ構想の実現への協力

■開発条件		
本街区は、「つくばスーパーサイエンスシティ構想」において、まちづくりのグリーンフィールドとして、市、市民、企業、研究機関、大学等が連携し、デジタル、ロボット等の最先端の科学技術を街区内に実装することで、様々な課題を解決するための優先エリアに位置付けられています。そのため、本街区の位置づけを十分考慮し、市が本構想実現のために推進する取組を街区内の施設、テナント、オフィス、住民等と連携して実行することについて、理解及び協力してください。 また、本構想の実現に資するための街区住民等の実証への参加が促進される仕掛け等の企画及び運営方法を提案してください。 なお、市との連携のため、別途「つくばスーパーサイエンスシティ構想の実現に向けた連携に関する協定」を締結していただきます。		
■留意事項		
・協定書のイメージについては、「35. つくばスーパーサイエンスシティ構想の実現に向けた連携に関する協定書（案）」を確認してください。		
■審査基準	※ ◆は必ず実施する条件	配点 15点
◆ 市と「つくばスーパーサイエンスシティ構想の実現に向けた連携に関する協定」を締結する意向があり、市が本構想実現のために推進する取組についてつくばスマートシティ協議会等と連携し、積極的に協力するための実施及び運営方法の双方について提案している。		企画・運営方法を提案していない場合は非通過
a	市のスマートシティに対する各種取組を理解し、最先端の科学技術の生活空間への社会実装や街区内の新しいサービスの実証等に協力できる企画及び運営方法の双方について、具体的に提案している。	0～7点
b	企業、大学、研究機関、行政、街区内の住民等の多様な主体が交流・連携することで、新たなプロジェクトのアイデアが生まれるような運営面での工夫等を通じて新たなイノベーションが創出されるような提案をしている。	0～8点

34. つくば市及び茨城県の本街区に係る支援制度

本開発にあたり、活用できる可能性がある支援制度等について、参考としてご紹介します。詳細については、以下の問合せ先にご相談ください。なお、支援制度等は、令和7年6月1日時点のものですので、最新の状況については、入札参加者が確認してください。

また、以下に示す支援制度以外にも、本開発にあたり活用できる支援制度等がある可能性がありますので、入札参加者が自ら確認してください。

【つくば市】

①つくば市スタートアップ立地推進奨励補助金

<概要>

市内の産業競争力の強化及び雇用の拡大に寄与する技術系スタートアップに対し、当該事業の用に供する新たな事業所の設置に要する経費の一部を補助することにより、研究学園都市にふさわしい産業の創出を促進し産業の活性化を図るもの。月額上限 7.5 万円（1 年以内）／3 万円（1 年超 2 年以内）、補助率 2 分の 1、最大 2 年間

<条件>

- ・中小企業基本法(昭和 38 年法律第 154 号)第 2 条第 1 項各号に掲げる者で、市内に事業活動を行う拠点となる事業所を開設すること。
- ・つくば市スタートアップ登録制度に登録している、又は登録する見込みがあること。
- ・ほか補助対象者要件（つくば市スタートアップ立地推進奨励補助金交付要項第 3 条に規定）を満たすスタートアップを対象とする。

<URL>

- ・つくば市ホームページ

<https://www.city.tsukuba.lg.jp/soshikikarasagasu/seisakuinnovationbustartupsuishinshitsu/gyomuannai/2/1/1005142.html>

<問合せ先>

つくば市スタートアップ推進室

TEL 029-883-1111（代表）（内線 5811）

②国家戦略特別区域における特例措置、支援制度

<概要>

つくば市は「スーパーシティ型国家戦略特別区域」として政府より区域指定されており、特区内において規制緩和、税制上の特例、金融上の支援などを活用することが可能です。

<URL>

- ・内閣府地方創生推進事務局
「規制改革メニュー」

<https://www.chisou.go.jp/tiiki/kokusentoc/menu.html>

- 「地方創生支援利子補給金（国家戦略特別区域支援）」

<https://www.chisou.go.jp/tiiki/rishihokyyu/index.html>

「国家戦略特区における課税の特例措置関係」

<https://www.chisou.go.jp/tiiki/kokusentoc/kazeitokureisochi.html>

<問合せ先>

つくば市科学技術戦略課

TEL 029-883-1111（代表）（内線5612）

③子ども・子育て支援施設整備交付金（放課後児童クラブの整備費）

<概要>

放課後児童クラブ施設の整備を促進することにより、放課後児童対策の推進を図るもの。

■1 支援単位あたりの補助基準額上限

本体工事費：35,423,000 円を上限、最大4分の3の額を補助

その他、賃借料加算、特殊附帯工事費、解体撤去工事費及び仮設施設整備工事費に関する補助有。

<条件>

- ・市、社会福祉法人、一般社団法人等の法人が施設整備を行い、自ら施設を運営すること。
- ・つくば市と放課後児童健全育成事業の委託契約を締結しているものであって、1年以上の履行実績があるもの。
- ・つくば市保育所等整備補助金を活用して認可保育所を整備するものであって、保育所に併設して放課後児童クラブ施設を同時に整備するもの。

<問合せ先>

つくば市こども育成課

TEL 029-883-1111（代表）（内線1511）

④子ども・子育て支援交付金（放課後児童クラブの運営費）

<概要>

小学校に就学している児童であって、その保護者が就労等により昼間家庭にいないものにつき、放課後等に遊びや生活の場を提供し、その健全な育成を図ることを目的とし、運営する経費に充てるために実施主体に交付するもの。

■1 支援単位(構成児童数40名目安)あたりの補助基準額上限

基本額 6,939,000 円(250日以上開所)

基本額 4,802,000 円(200～249日開所)

※ 職員の雇用形態により、上記金額に変動有。

その他、長時間開所加算や障害児受入推進加算、障害児受入強化推進加算、小規模放課後児童クラブ支援加算等有。

<条件>

- ・事業の委託を受けようとするものは、法人又は保護者会のほか、市が認める団体、個人事業主等とし、定款又は規則等によって位置づけが明確なもの。
- ・第2種社会福祉事業の実績を概ね1年以上有すること。
- ・開所日数原則250日以上。
- ・1の支援の単位を構成する児童の数は、原則10名以上40名以下とする。
- ・開設時間
月曜日から金曜日：放課後から午後6時30分
長期休業日（夏休み等）・振替休業日・週休日：1日につき午前7時00分から午後7時00分までの間に連続して10時間以上開所

<問合せ先>

つくば市こども育成課

TEL 029-883-1111（代表）（内線1511）

⑤子ども・子育て支援交付金（放課後児童支援員等処遇改善等事業補助金）

<概要>

放課後児童健全育成事業を行う者において、家庭、学校等との連絡及び情報交換等の育成支援に主担当として従事する職員を配置する場合に、当該職員の賃金改善に必要な費用の一部を補助するもの。

■1 支援単位あたりの補助基準額上限 1,829,000 円

<条件>

つくば市と放課後児童健全育成事業委託契約、放課後児童クラブ運営委託契約を締結する事業者であって、以下の要件を備えるもの。

- ・平日に18:30を超えて開所していること
- ・長期休暇等に1日8時間以上開所していること。
- ・年間250日以上開所していること。

<問合せ先>

つくば市こども育成課

TEL 029-883-1111（代表）（内線1512）

⑥子ども・子育て支援交付金（放課後児童支援員キャリアアップ処遇改善事業補助）

<概要>

職員の定着を図り、児童の安全・安心な居場所を確保し、次世代を担う児童の健全な育成のために、当該職員の賃金改善に必要な費用の一部を補助するもの。

■1 支援単位あたりの補助基準額上限

経験年数や研修実績等に応じて、支援員Ⅰ～Ⅲの区分を設け、各々上限を定めている。

支援員Ⅰ：131,000 円

支援員Ⅱ：263,000 円

支援員Ⅲ：394,000 円

※ 1 支援の単位当たりの基準額は 919,000 円を上限とする。

<条件>

放課後児童支援員等に対して経験年数や研修実績等に応じた段階的な賃金改善の仕組みを設けること。

<問合せ先>

つくば市こども育成課

TEL 029-883-1111（代表）（内線1512）

⑦子ども・子育て支援交付金（放課後児童支援員等月額賃金改善事業費補助金）

<概要>

放課後児童クラブ職員の処遇の改善のため、賃上げ効果が継続される取組を行うことを前提として、当該職員の賃金改善に必要な費用の一部を補助するもの。

■1 支援単位あたりの補助額

「11,000 円×賃金改善対象者数×賃金改善の月数」により算出

<条件>

本事業により講じた賃金改善の水準を維持すること。

<問合せ先>

つくば市こども育成課

TEL 029-883-1111（代表）（内線1512）

⑧子ども・子育て支援交付金（地域子育て支援拠点の委託費）

<概要>

少子化や核家族化の進行、地域社会の変化など、こどもや子育てをめぐる環境が大きく変化する中で、家庭や地域における子育て機能の低下や子育て中の親の孤独感や不安感の増大等に対応するため、地域において子育て親子の交流等を促進する子育て支援拠点の設置を行うもの。

（こども家庭庁ホームページ）

<https://www.cfa.go.jp/policies/kosodateshien/shien-kyoten>

※ 委託をするにあたっては、つくば市独自の内容もあることから、どのような運営を行うか等、市と協議が必要となります。

<条件>

基本的に、地域子育て支援拠点事業実施要綱による。

なお、主な点は以下のとおり。

- ・次のア～エの取組を基本事業としてすべて実施すること。
 - ア 子育て親子の交流の場の提供と交流の促進
 - イ 子育て等に関する相談、援助の実施
 - ウ 地域の子育て関連情報の提供
 - エ 子育て及び子育て支援に関する講習等の実施（月１回以上）
- ・主として概ね３歳未満の児童及び保護者を対象とすること。
- ・概ね１０組の子育て親子が一度に利用しても差し支えない程度の広さを確保すること。
- ・実施方法
 - （ア）原則として週３日以上、かつ１日５時間以上開設すること（開設日数については市と要相談だが、基本的には５日以上を想定している。）。
 - （イ）子育て親子の支援に関して意欲のある者であって、子育ての知識と経験を有する専任の者を２名以上配置すること。
 - （ウ）授乳コーナー、流し台、ベビーベッド、遊具その他乳幼児を連れて利用しても差し支えないような設備を有すること。
- ・出張子育て広場を行うこと（つくば市では隔週に１回程度の実施のため、実施要綱上の出張ひろばと異なる部分がある。）。

<問合せ先>

（つくば市との委託について）つくば市こども政策課
TEL ０２９－８８３－１１１１（代表）（内線１５０１）

【茨城県】

①ベンチャー支援事業

<概要>

ベンチャー企業の創出から育成、さらには様々なプレイヤーとの交流のための拠点づくりなど、幅広いソフト事業を展開している。

概要は県技術革新課のホームページを参照してください。

https://www.pref.ibaraki.jp/shokorodo/sangi/sougyou_venture3.html

<問合せ先>

茨城県産業戦略部技術革新課イノベーション創出
TEL ０２９－３０１－３５２２

②本社機能移転強化促進補助

<概要>

半導体及び次世代自動車など成長産業の本社機能を県外から茨城県に移転する事業者に対し、設備購入費や事業所移転費用などを補助する制度（ただし、県予算の範囲内かつ事業案件ごとに個別審査となる）。

概要は県立地推進課のホームページを参照してください。

https://www.indus.pref.ibaraki.jp/kakushu_yugu/

<問合せ先>

茨城県立地推進部 立地推進東京統括本部

TEL 03-3243-0845

茨城県立地推進部 立地推進課

TEL 029-301-2036

③課税特例等

<概要>

「いばらき地方活力向上地域等特定業務施設整備促進事業」の計画区域内（※つくば市吾妻二丁目を含む。）で事務所等の特定業務施設を整備する場合に、国の「地方拠点強化税制」に基づく課税、金融面等の優遇措置が受けられる制度。

本制度により優遇措置を受けたい場合、建物を新築又は増築しようとする場合にあってはその着手前に、賃借による場合にあってはその賃貸借契約締結前に、茨城県（認定事務：県計画推進課）の認定を受ける必要がある。また、認定とは別に各優遇措置に設定された要件を満たす必要あり。

概要は県計画推進課のホームページをご参照ください。

<https://www.pref.ibaraki.jp/kikaku/keikaku/chiho/kyotenzei.html>

<問合せ先>

茨城県政策企画部計画推進課地方創生

TEL 029-301-2072

以下空白

35. つくばスーパーサイエンスシティ構想の実現に向けた連携に関する協定書(案)

つくば市（以下「甲」という。）と〇〇（以下「乙」という。）は、つくばスーパーサイエンスシティ構想（以下「本構想」という。）を推進するため、以下のとおり協定（以下「本協定」という。）を締結する。

（目的）

第1条 本協定は、甲及び乙の相互連携と協働によって本構想を推進することにより、社会課題の解決をはじめ社会経済の発展に寄与することを目的とする。

（連携事項）

第2条 甲及び乙は、前条の目的を達成するため、次の各号に掲げる事項について連携し、協力するものとする。

- (1) □□□□□□…（企画提案書のうちスーパーサイエンスシティ構想の実現に係る項目について、甲及び乙が協議して記載する）
- (2) つくば市吾妻二丁目に所在する 70 街区における施設管理者等が本構想について協力するための実施・運営体制を構築すること
- (3) その他、前条の目的の達成に資すること

2 甲及び乙は、前項に定める連携事項に係る取組を効率的に推進するため、必要に応じ協議を行うものとし、具体的な取組方法及び実施方法は、甲乙合意の上決定する。

（費用の分担）

第3条 甲及び乙は前条に定める連携事項を実施するために必要な費用が生じるときは、甲乙協議のうえ分担を決定する。

（協定の有効期間）

第4条 本協定の有効期間は、本協定締結日から 10 年間とする。ただし、本協定の有効期間が満了する 1 か月前までに、甲又は乙が書面により特段の申出を行わないときは、有効期間が満了する日から 1 年間本協定は更新されるものとし、その後も同様とする。

（協定の見直し）

第5条 甲及び乙のいずれかが本協定の内容について変更を申し出たときは、その都度協議を行い、合意のうえ変更を行うものとする。

（協定の解除）

第6条 甲及び乙のいずれかが本協定の解除を希望する場合は、協議のうえ、解除予定日の 1 か月前までに書面により相手方に通知することにより、本協定を解除できるものとする。

2 前項の規定にかかわらず、次の各号のいずれかに該当する場合は、甲及び乙は本協定を直ちに解除することができる。

- (1) 公益上の見地から本協定を解除する必要性が生じたとき
- (2) 甲又は乙に本協定に基づく事業の執行に重大な支障を与える行為があったとき

3 前二項の規定に基づき、甲又は乙が本協定を解除したことにより甲又は乙に損害が生じて、甲及び乙はその賠償の責めを負わないものとする。

(守秘義務)

第7条 甲及び乙は、第2条に定める連携事項の実施を通じて知り得た相手方の情報を、相手方の事前の承認を得ずに、第三者に開示し、又は漏えいしてはならない。本協定の有効期間が満了し、又は本協定が解除された後も同様とする。但し、次の各号のいずれかに該当するものについては、この限りでない。

- (1) 相手方から開示された時点で、既に公知となっていたもの
- (2) 相手方から開示された時点後、自らの責によらず公知となったもの
- (3) 相手方から開示された時点で、既に自ら保有していたもの
- (4) 正当な権限を有する第三者から守秘義務を負うことなく開示されたもの
- (5) 事前に相手方の文書による承諾を得たもの

(疑義の決定)

第8条 本協定に定めのない事項又は本協定の条項の解釈につき疑義等が生じたときは甲乙協議のうえ、これを取り決めるものとする。

本協定の締結を証するため本書 2 通を作成し、甲乙記名押印のうえ、各々 1 通を保有する。

〇〇年（〇〇年）〇月〇日

茨城県つくば市研究学園一丁目1番地1

甲 つくば市

つくば市長 ○○ ○○

乙 ○○○○○○○○○○○○○○○○○
○○○○○○○○○○○○○○○○○○
○○○○○ ○○ ○○

以下空白

36. 入札要領

第1条 入札参加希望者は、国有財産売払公示書（二段階一般競争入札）及び国有財産の一般競争入札案内書（以下「公示書等」という。）と本要領を熟読のうえ、入札に参加してください。

第2条 入札参加希望者は、指定された期限までに二段階一般競争入札参加申込書（印鑑証明書を含む。以下同じ。）及び企画提案書（データを含む。以下同じ。）を提出しなければなりません。

また、一般競争入札（価格競争）は、審査委員会における企画提案書の審査通過者のみによる入札とします。

第3条 現物と公示数量が符合しない場合でもこれを理由として契約の締結を拒むことはできません。

第4条 入札参加希望者は、二段階一般競争入札参加申込書及び企画提案書を公示書等で指定する提出期限及び場所（以下「指定する期限等」という。）に持参により提出しなければなりません。

第5条 審査通過者による一般競争入札（価格競争）において、代理人により入札する場合は、入札前に必ず委任状を担当者に提出してください。

第6条 入札は所定の入札書により、封書にして入札日時に提出しなければなりません。

第7条 入札者は、入札前に入札保証金として、入札金額の 100 分の 5 以上（円未満切り上げ）に相当する金額を、関東財務局で配付する振込依頼書を用いて、関東財務局の預金口座（口座番号等：振込依頼書記載のとおり）に振り込んでください。入札保証金の振込を依頼した金融機関の窓口から交付された保管金受入手続添付書を入札保証金振込証明書に貼付し、入札保証金提出書と一緒に提出してください。保管金受入手続添付書の貼付がない場合は、入札保証金が納付済であっても入札は無効となります。

2 入札保証金の納付後は、その変更または取消しを行うことはできません。

第8条 入札書には、入札者の住所・氏名を記入のうえ、押印するものとし、又金額の記入は算用数字を使用し、最初の数字の前に¥を記入してください。

第9条 一度入札された入札書は、その事由のいかんにかかわらず、引換え、変更又は取消しを行うことができません。

第10条 次の各号の一に該当する入札は、無効とします。

- 1 公示書等又は本要領の条項に違反するもの
- 2 予算決算及び会計令（昭和 22 年勅令第 165 号）第 70 条及び第 71 条の規定並びに地方自治法施行令（昭和 22 年政令第 16 号）第 167 条の 4 の規定に該当する者が入札したもの
- 3 国有財産法（昭和 23 年法律第 73 号）第 16 条及び地方自治法（昭和 22 年法律第 67 号）第 238 条の 3 の規定に該当する者が入札したもの
- 4 暴力団員による不当な行為の防止等に関する法律（平成 3 年法律第 77 号。

以下「暴対法」という。) 第2条第2号に規定する暴力団及び警察当局から排除要請がある者が入札したもの

なお、警察当局から排除要請がある者とは、次の要件のいずれかに該当するものとして警察当局から排除要請を受けた者をいう。

- (1) 当該物件を暴対法第2条第2号に規定する暴力団の事務所その他これに類するものの用に供しようとするもの

(注)「これに類するもの」とは、「公の秩序又は善良な風俗に反する目的その他社会通念上不適切と認められるもの」をいう。

- (2) 次のいずれかに該当するもの

ア 法人等（個人、法人又は団体をいう。）の役員等（個人である場合はその者、法人である場合は役員又は支店若しくは営業所の代表者、理事等、その他経営に実質的に関与している者をいう。（以下「役員等」という。)) が、暴力団又は暴対法第2条第6号に規定する暴力団員（以下「暴力団員」という。）であるもの

イ 役員等が、自己、自社若しくは第三者の不正の利益を図る目的又は第三者に損害を加える目的をもって暴力団員を利用するなどしているもの

ウ 役員等が、暴力団又は暴力団員に対して資金等を供給し、又は便宜を供与するなど直接的あるいは積極的に暴力団の維持、運営に協力し、若しくは関与しているもの

エ 役員等が、暴力団又は暴力団員と社会的に非難されるべき関係を有しているもの

オ 役員等が、暴力団又は暴力団員であることを知りながらこれを不当に利用するなどしているもの

- (3) (1)、(2)の依頼を受けて入札に参加しようとするもの

- 5 本件二段階一般競争入札において関東財務局長が設置する審査委員会の委員が属する法人又は当該法人と資本面若しくは人事面等において一定の関連のあるものに該当する者が入札したもの

- 6 上記5に定める者を本事業の提案に関連するアドバイザーに起用した者が入札したもの

- 7 関東財務局若しくはつくば市と締結した契約に違反し、又は関東財務局若しくはつくば市が実施した契約の相手方となりながら、正当な理由なくして契約を拒み、又は関東財務局若しくはつくば市の入札等の業務に関し不正又は不誠実な行為をし、契約の相手方として不適当であると認められる者が入札したもの

- 8 各省各庁又はつくば市から指名停止又は一般競争入札参加資格停止を受けている期間中に該当する者が入札したもの

- 9 経営不振の状態（破産手続開始、民事再生手続開始、会社更生手続開始若し

くは特別清算開始の申立て又は手形取引停止処分等がなされている状態をいう。)にある者が入札したもの

- 10 無差別大量殺人行為を行った団体の規制に関する法律（平成 11 年法律第 147 号）第 8 条第 2 項第 1 号の処分を受けている団体若しくはその代表者、主宰者その他の構成員又は当該構成員を含む団体が入札したもの
- 11 つくば市暴力団排除条例（平成 23 年 12 月つくば市条例第 29 号）第 2 条第 1 号に規定する暴力団、同条第 2 号に規定する暴力団員等、同条第 3 号に規定する暴力団員等又は同条例第 7 条に規定する暴力団員又は暴力団若しくは暴力団員と社会的に非難されるべき関係を有する者が入札したもの
- 12 茨城県暴力団排除条例（平成 22 年茨城県条例第 36 号）第 15 条第 1 項に違反している事実がある者が入札したもの
- 13 国税及び地方税を滞納している者が入札したもの
- 14 審査委員会の審査を通過していない者が入札したもの
- 15 所定の入札書以外の用紙を使用して行った入札
- 16 入札書に入札者の住所、氏名の記入及び押印のないもの
- 17 代理人により入札する場合、入札書に代理人の住所、氏名の記入及び押印のないもの
- 18 入札書の金額を訂正したもの、金額の記載が明確でないもの
- 19 第 7 条に規定する入札保証金が納付されていないもの
- 20 郵送をもって、入札書を送付してきたもの
- 21 一物件に対し 1 者で 2 通以上の入札をしたもの
- 22 法人による入札の場合、役員等氏名一覧の提出のないもの
- 23 入札関係提出書に虚偽の記載があるもの
- 24 その他入札担当官等が入札書及び入札関係書類を不完全と認めたもの
- 25 入札参加申込書を指定する期限等に提出していないもの
- 26 入札物件の鑑定評価等（令和元年 9 月 24 日付財理第 3228 号「国有財産等の評価に係る不動産鑑定業者の選定方法について」通達に規定する「鑑定評価等」をいう。）の業務を請け負った者が入札したもの

第 11 条 開札は入札者の面前で行います。ただし、国の指定した者を立ち会わせて開札します。

第 12 条 開札の結果、国の予定価格に達する入札のない場合で、入札参加者が再度の入札を希望するときは、再度入札を行います。なお、再度入札を辞退した者は、その後の入札に参加することはできませんので、入札執行責任者の指示に従い退室しなければなりません。また、再度入札をしても、なお、国の予定価格に達しない場合には入札を取り止めることがありますが、この場合、異議を申し立てることはできません。

- 2 初度の入札で落札者の決定を留保した物件については、再度入札は実施しません。

第 13 条 落札者は、国の予定価格以上で最高の価格をもって入札した者と決定します。

ただし、国の予定価格以上で最高の価格をもって入札した者が警察当局から排除要請のある者であるか否かについて確定していない場合は、当該入札者を落札候補者とし、落札者の決定を留保するとともに、当該物件に係るすべての入札者へその旨通知します。第 10 条第 4 項に規定する排除要請が行われなかった場合は、落札候補者を落札者と決定するものとし、同条に規定する排除要請が行われた場合は、落札候補者の入札を無効とするとともに、国の予定価格以上で入札した他の者（警察当局から排除要請が行われなかった者に限る。）のうち最高の価格をもって入札した者を落札者と決定します。

なお、落札者となる同価の入札者が 2 者以上あるときは、直ちにくじ引きによって落札者を決定します。

また、落札者となる同価の入札者に落札候補者がいる場合には、落札候補者が警察当局から排除要請のある者であるか否かについて確定するまでは、くじ引きを留保します。

第 14 条 非居住者（外国為替及び外国貿易法（昭和 24 年法律第 228 号）第 6 条第 1 項第 6 号に規定する非居住者をいう。）が落札者となった場合で、外国為替令（昭和 55 年政令第 260 号）第 11 条第 3 項の規定により財務大臣の許可を要するものであるときは、契約は財務大臣の許可があったときに有効とします。

第 15 条 入札保証金は、落札者を除き、入札者が指定する金融機関の預金口座へ振込む方法により還付します。ゆうちょ銀行の通常貯金総合口座（記号・番号の記号が 1 から始まるもの）以外とインターネットバンキングの口座は、振込みができません。落札者の入札保証金は、第 17 条に定める契約保証金に充当することができます。

なお、落札者の決定を留保した場合は、落札者を決定するまでの間、当該物件の入札者に係る入札保証金の還付を留保します。

ただし、開札後、入札者から落札決定前に入札を辞退する旨の申出があった場合には、入札保証金を還付します。

第 16 条 落札者が、落札決定の日の翌日から 30 日以内に契約を締結しない場合には、その落札は無効となり入札保証金は国に帰属することになります。

第 17 条 落札者は、契約を締結しようとするとき、第 15 条の規定により契約保証金に充当する入札保証金を含めて、契約保証金として契約金額の 100 分の 10 以上（円未満切り上げ）に相当する金額を関東財務局で配付する振込依頼書を用いて、関東財務局の預金口座（口座番号等：振込依頼書記載のとおり）に振り込んでください。契約保証金の振込を依頼した金融機関の窓口から交付された保管金受入手続添付書を契約保証金振込証明書に貼付し、契約保証金提出書と一緒に提出してください。

第 18 条 前条の契約保証金は、売買代金に充当します。

第 19 条 本要領に定めない事項はすべて会計法規の定めるところによって処理します。

以下空白

37. 関係法令等

○ 予算決算及び会計令（抄）

（一般競争に参加させることができない者）

第 70 条 契約担当官等は、売買、貸借、請負その他の契約につき会計法第 29 条の 3 第 1 項の競争（以下「一般競争」という。）に付するときは、特別の理由がある場合を除くほか、次の各号のいずれかに該当する者を参加させることができない。

- 一 当該契約を締結する能力を有しない者
- 二 破産手続開始の決定を受けて復権を得ない者
- 三 暴力団員による不当な行為の防止等に関する法律（平成 3 年法律第 77 号）第 32 条第 1 項各号に掲げる者

（一般競争に参加させないことができる者）

第 71 条 契約担当官等は、一般競争に参加しようとする者が次の各号のいずれかに該当すると認められるときは、その者について 3 年以内の期間を定めて一般競争に参加させないことができる。

その者を代理人、支配人その他の使用人として使用する者についても、また同様とする。

- (1) 契約の履行に当たり故意に工事、製造その他の役務を粗雑に行い、又は物件の品質若しくは数量に関して不正の行為をしたとき。
 - (2) 公正な競争の執行を妨げたとき又は公正な価格を害し若しくは不正の利益を得るために連合したとき。
 - (3) 落札者が契約を結ぶこと又は契約者が契約を履行することを妨げたとき。
 - (4) 監督又は検査の実施に当たり職員の職務の執行を妨げたとき。
 - (5) 正当な理由がなくて契約を履行しなかったとき。
 - (6) 契約により、契約の後に代価の額を確定する場合において、当該代価の請求を故意に虚偽の事実に基づき過大な額で行ったとき。
 - (7) この項（この号を除く。）の規定により一般競争に参加できないこととされている者を契約の締結又は契約の履行に当たり、代理人、支配人その他の使用人として使用したとき。
- 2 契約担当官等は、前項の規定に該当する者を入札代理人として使用する者を一般競争に参加させないことができる。

○ 地方自治法施行令（抄）

（一般競争入札の参加者の資格）

第 167 条の 4 普通地方公共団体は、特別の理由がある場合を除くほか、一般競争入札に次の各号のいずれかに該当する者を参加させることができない。

- (1) 当該入札に係る契約を締結する能力を有しない者
- (2) 破産手続開始の決定を受けて復権を得ない者
- (3) 暴力団員による不当な行為の防止等に関する法律（平成三年法律第七十七号）第三十二条第一項各号に掲げる者

- 2 普通地方公共団体は、一般競争入札に参加しようとする者が次の各号のいずれかに該当すると認められるときは、その者について三年以内の期間を定めて一般競争入札に参加させないことができる。その者を代理人、支配人その他の使用人又は入札代理人として使用する者についても、また同様とする。
- (1) 契約の履行に当たり、故意に工事、製造その他の役務を粗雑に行い、又は物件の品質若しくは数量に関して不正の行為をしたとき。
 - (2) 競争入札又はせり売りにおいて、その公正な執行を妨げたとき又は公正な価格の成立を害し、若しくは不正の利益を得るために連合したとき。
 - (3) 落札者が契約を締結すること又は契約者が契約を履行することを妨げたとき。
 - (4) 地方自治法第二百三十四条の二第一項の規定による監督又は検査の実施に当たり職員の職務の執行を妨げたとき。
 - (5) 正当な理由がなくて契約を履行しなかつたとき。
 - (6) 契約により、契約の後に代価の額を確定する場合において、当該代価の請求を故意に虚偽の事実に基づき過大な額で行つたとき。
 - (7) この項（この号を除く。）の規定により一般競争入札に参加できないこととされている者を契約の締結又は契約の履行に当たり代理人、支配人その他の使用人として使用したとき。

○ 国有財産法（抄）

（職員の行為の制限）

第 16 条 国有財産に関する事務に従事する職員は、その取扱いに係る国有財産を譲り受け、又は自己の所有物と交換することができない。

- 2 前項の規定に違反する行為は、無効とする。

○ 地方自治法（抄）

（職員の行為の制限）

第 238 条の 3 公有財産に関する事務に従事する職員は、その取扱いに係る公有財産を譲り受け、又は自己の所有物と交換することができない。

- 2 前項の規定に違反する行為は、これを無効とする。

○ 暴力団員による不当な行為の防止等に関する法律（抄）

（定義）

第 2 条 この法律において、次の各号に掲げる用語の意義は、それぞれ当該各号に定めるところによる。

- (1) 暴力的不法行為等 別表に掲げる罪のうち国家公安委員会規則で定めるものに当たる違法な行為をいう。
- (2) 暴力団 その団体の構成員（その団体の構成団体の構成員を含む。）が集団的に又は常習的に暴力的不法行為等を行うことを助長するおそれがある団体をいう。
- (3) 指定暴力団 次条の規定により指定された暴力団をいう。
- (6) 暴力団員 暴力団の構成員をいう。

（国及び地方公共団体の責務）

第 32 条 国及び地方公共団体は、次に掲げる者をその行う売買等の契約に係る入札

に参加させないようにするための措置を講ずるものとする。

(1) 指定暴力団員

(2) 指定暴力団員と生計を一にする配偶者（婚姻の届出をしていないが事実上婚姻関係と同様の事情にある者を含む。）

(3) 法人その他の団体であつて、指定暴力団員がその役員となっているもの

(4) 指定暴力団員が出資、融資、取引その他の関係を通じてその事業活動に支配的な影響力を有する者（前号に該当するものを除く。）

2 国及び地方公共団体は、前項に規定する措置を講ずるほか、その事務又は事業に関する暴力団員による不当な行為の防止及びこれにより当該事務又は事業に生じた不当な影響の排除に努めなければならない。

3 国及び地方公共団体は、事業者、国民又はこれらの者が組織する民間の団体（次項において「事業者等」という。）が自発的に行う暴力排除活動（暴力団員による不当な行為を防止し、及びこれにより事業活動又は市民生活に生じた不当な影響を排除するための活動をいう。同項において同じ。）の促進を図るため、情報の提供、助言、指導その他必要な措置を講ずるものとする。

4 国及び地方公共団体は、事業者等が安心して暴力排除活動の実施に取り組むことができるよう、その安全の確保に配慮しなければならない。

○ 無差別大量殺人行為を行つた団体の規制に関する法律（抄）

（再発防止処分）

第8条 公安審査委員会は、その団体の役職員又は構成員が当該団体の活動として無差別大量殺人行為を行つた団体が、第五条第一項各号のいずれかに該当する場合であつて、次の各号のいずれかに該当するときは、当該団体に対し、六月を超えない期間を定めて、次項各号に掲げる処分の全部又は一部を行うことができる。同条第一項又は第四項の処分を受けている団体について、同条第二項若しくは第三項の規定による報告がされず、若しくは虚偽の報告がされた場合、又は前条第二項の規定による立入検査が拒まれ、妨げられ、若しくは忌避された場合であつて、当該団体の無差別大量殺人行為に及ぶ危険性の程度を把握することが困難であると認められるときも、同様とする。

(1) 当該団体の役職員又は構成員が、団体の活動として、人を殺害し若しくは殺害しようとしているとき、人の身体を傷害し若しくは傷害しようとしているとき又は人に暴行を加え若しくは加えようとしているとき。

(2) 当該団体の役職員又は構成員が、団体の活動として、人を略取し若しくは略取しようとしているとき又は人を誘拐し若しくは誘拐しようとしているとき。

(3) 当該団体の役職員又は構成員が、団体の活動として、人を監禁し又は監禁しようとしているとき。

(4) 当該団体の役職員又は構成員が、団体の活動として、爆発物、毒性物質若しくはこれらの原材料若しくは銃砲若しくはその部品を保有し若しくは保有しようとしているとき又はこれらの製造に用いられる設備を保有し若しくは保有しようとしているとき。

(5) 当該団体の役職員又は構成員が、団体の活動として、当該団体に加入する

ことを強要し若しくは強要しようとしているとき又は当該団体からの脱退を妨害し若しくは妨害しようとしているとき。

- (6) 当該団体の役職員又は構成員が、団体の活動として、殺人を明示的に又は暗示的に勧める綱領に従って役職員又は構成員に対する指導を行い又は行おうとしているとき。
- (7) 当該団体の役職員又は構成員が、団体の活動として、構成員の総数又は土地、建物、設備その他資産を急激に増加させ又は増加させようとしているとき。
- (8) 前各号に掲げるもののほか、当該団体の無差別大量殺人行為に及ぶ危険性の増大を防止する必要があるとき。

2 前項の規定により行うことができる処分は、次に掲げるものとする。

- (1) いかなる名義をもってするかを問わず、土地又は建物を新たに取得し又は借り受けることを、地域を特定して、又は特定しないで禁止すること。

○ つくば市暴力団排除条例（抄）

（定義）

第2条 この条例において、次の各号に掲げる用語の意義は、当該各号に定めるところによる。

- (1) 暴力団 暴力団員による不当な行為の防止等に関する法律(平成3年法律第77号。次号において「法」という。)第2条第2号に規定する暴力団をいう。
- (2) 暴力団員 法第2条第6号に規定する暴力団員をいう。
- (3) 暴力団員等 茨城県暴力団排除条例(平成22年茨城県条例第36号)第2条第3号に規定する暴力団員等をいう。

（公共工事等に係る措置）

第7条 市は、公共工事その他の市の事務又は事業により暴力団を利用することとならないよう、暴力団員又は暴力団若しくは暴力団員と社会的に非難されるべき関係を有する者を市が実施する入札に参加させない等の必要な措置を講ずるものとする。

○ 茨城県暴力団排除条例（抄）

（定義）

第2条 この条例において、次の各号に掲げる用語の意義は、それぞれ当該各号に定めるところによる。

- (1) 暴力団 暴力団員による不当な行為の防止等に関する法律(平成3年法律第77号。次号において「法」という。)第2条第2号に規定する暴力団をいう。
- (2) 暴力団員 法第2条第6号に規定する暴力団員をいう。
- (3) 暴力団員等 暴力団員及び暴力団員でなくなった日から5年を経過しない者をいう。

（暴力団員等に対する利益供与等の禁止）

第15条 事業者は、その行う事業に関し、情を知って、暴力団員等又は暴力団員等が指定した者に対し、暴力団の活動を助長し、又は暴力団の運営に資することとなる金品その他の財産上の利益の供与(以下単に「利益の供与」という。)

をしてはならない。ただし、法令上の義務又は情を知らないでした契約に係る債務の履行としてする場合その他正当な理由がある場合は、この限りでない。

○ 外国為替及び外国貿易法（抄）

（定義）

第6条 この法律又はこの法律に基づく命令において、次の各号に掲げる用語の意義は、当該各号に定めるところによる。

五 「居住者」とは、本邦内に住所又は居所を有する自然人及び本邦内に主たる事務所を有する法人をいう。非居住者の本邦内の支店、出張所その他の事務所は、法律上代理権があると否とにかかわらず、その主たる事務所が外国にある場合においても居住者とみなす。

六 「非居住者」とは、居住者以外の自然人及び法人をいう。

○ 外国為替令（抄）

（財務大臣の許可を要する資本取引等）

第11条

3 居住者又は非居住者が第1項の規定により指定された資本取引を行おうとするときは、当該居住者又は非居住者は、財務省令で定める手続により、財務大臣の許可を受けなければならない。

以下空白

38. 国有財産売買契約書（案）

[収入印紙]

国有財産売買契約書(案)

売出人(以下「甲」という。)(登録番号)と買受人(以下「乙」という。)とは、次の条項により国有財産の売買契約を締結する。

(売買物件)

第1条 売買物件は、次のとおりとする。

所在地	区分	数量		備考
茨城県つくば市 吾妻二丁目1番 外2筆	土地	53,866.83	m ²	内訳は別紙1のとおり
	建物	建 5,928.64/ 延 35,273.29	m ²	
	立木竹	15,051	本	
	工作物	一式		

2 前項に定める数量は、物件調書(別紙2)による数量であり、乙は、本数量をもって契約数量とすることを了承するものとする。

(売買代金)

第2条 売買代金は、金 円(うち消費税及び地方消費税相当額 金●●円・消費税率●%)とする。

(国が算定した消費税及び地方消費税相当額を記載します。)

(契約保証金)

第3条 乙は、本契約締結と同時に、契約保証金として金 円を甲に納付しなければならない。

(落札金額の1割以上の金額(円未満切り上げ))

2 前項の契約保証金のうち、金 円は入札保証金より充当するものとする。

3 第1項の契約保証金は、第20条に定める損害賠償額の予定又はその一部と解釈しない。

4 第1項の契約保証金には利息を付さない。

5 甲は、乙が第4条に定める義務を履行したときは、乙の請求により遅滞なく第1項に定める契約保証金を売買代金に充当するものとする。

6 甲は、乙が第4条及び第5条に定める義務を履行しないときは、第18条第1項の規定にかかわらず、本条第1項に定める契約保証金を国庫に帰属させることができる。

(代金の支払い)

第4条 乙は、売買代金のうち前条第1項に定める契約保証金を除いた金 円を、甲の発行する納入告知書により令和 年 月 日【売買契約締結日を含めて20日以内】までに甲に支払わなければならない。

(登記嘱託請求書等)

第5条 乙は、本契約締結の際にあらかじめ登記嘱託請求書及び登録免許税相当額の現金領収証書を甲に提出しなければならない。

(所有権の移転)

第6条 売買物件の所有権は、乙が売買代金を納付した時に乙に移転する。

(売買物件の引渡し)

第7条 甲は、前条の規定により売買物件の所有権が乙に移転したときに引き渡しがあったものとする。

(特約条項)

第8条 乙は、売買物件が売買契約書添付の物件調書(別紙2)及び調査報告書等(別紙3)記載の内容であることを了承したうえ、売買物件を買い受けるものとする。

(契約不適合責任)

第9条 乙は、引き渡された売買物件が種類又は品質に関して契約の内容に適合しないもの(以下「契約不適合」という。)であるときに、当該契約不適合を理由として、履行の追完請求、代金減額請求、損害賠償請求をすることはできない。

2 前項の契約不適合について、乙が本契約を締結した目的が達せられないときは、引渡しの日から2年以内に甲に通知し、本契約を解除することができる。この場合、甲又は乙は、相手方に対し、協議の申し入れをすることができる。ただし、前項の契約不適合が乙の責めに帰すべき事由によるものであるときは、本契約を解除することはできない。

3 第8条の内容については、第1項の契約不適合に該当しない。

4 第2項の規定に基づき本契約を解除する場合は、第18条第1項から第3項の規定を準用するものとする。

(危険負担)

第10条 本契約締結の時から売買物件の引渡しの時までにおいて、当該物件が天災地変その他の甲又は乙のいずれの責に帰することのできない事由により滅失又は損傷し、修補が不能又は修補に過大な費用を要し、本契約の履行が不可能となったときは、甲乙双方書面により通知して、本契約を解除することができる。また、乙は、本契約が解除されるまでの間、売買代金の支払いを拒むことができる。

2 甲は、売買物件の引渡し前に、前項の事由によって売買物件が損傷した場合であっても、修補することにより本契約の履行が可能であるときは、甲は、売買物件を修補して乙に引き渡すことができるものとする。この場合、修補行為によって引渡しが本契約に定める引渡しの時を超えても、乙は、甲に対し、その引渡しの延期について異議を述べることはできない。

3 第1項によって、本契約が解除された場合、甲は、乙に対し、受領済みの金員を無利息で速やかに返還するものとする。

(特則)

第11条 乙は、本契約の履行に際しては、次の内容を遵守するものとする。

(1)関係法令

(2)吾妻第四地区地区計画

(3)売買物件の利用計画等に関して甲に提出し、かつ、甲の定めた審査委員会の審査を通過した企画提案書(以下「提案書」という。)

(4)つくば市と締結する「吾妻二丁目に所在する70街区の開発事業に関する基本計画協定」(以下「基本計画協定」という。)

(5)つくば市と締結する「つくばスーパーサイエンスシティ構想の実現に向けた連携に関する協定」(以下「連携協定」という。)

2 乙は、国有財産の落札者決定の翌日から1年以内につくば市と別紙1に示すつくば市有地(以下「市有地」という。)の土地売買契約を締結し、国有財産の落札額につくば市が算出した契約価格係数を乗じた額をつくば市に支払わなければならない。

3 乙は、提案書の内容に基づいて、売買物件を含む70街区全体の土地利用に関し、別紙1に示す市有地の土地売買契約締結までに、つくば市と基本計画協定及び連携協定を締結しなければならない。つくば市と締結する基本計画協定の内容を変更するときは、あらかじめ変更の内容及びその必要性を記載した変更承認申請書をもって甲及びつくば市に申請し、変更を行うことについて甲及びつくば市

の承認を受けただうえで締結するものとする。基本計画協定締結以降は、基本計画協定書の附属図書である基本計画書を提案書(基本計画書を提案書として取り扱う場合を含む。また、甲が本項の規定により当初計画の変更を承認しているときは、変更後の提案書をいう。以下同義。)として取り扱うこととする。

4 乙は、提案書の内容に基づいて、令和____年____月____日(提案書で設定した最大 7 年以内の期日)までに工事を完了させなければならない。

5 乙は、提案書に基づく工事を完了させるまでの間、提案書の内容を変更しようとするときは、あらかじめ変更の内容及びその必要性を記載した変更承認申請書をもって甲及び市に申請し、変更を行うことについて承認を受けなければならない。

(所有権の移転及び権利の設定等の禁止)

第 12 条 乙は、本契約締結の日から提案書に基づく工事を完了させるまでの間、売買物件について、第三者に対し甲の承諾を得ないで、所有権を移転し又は地上権、質権、使用貸借による権利若しくは賃借権その他の使用及び収益を目的とする権利の設定をしてはならない。ただし、抵当権の設定についてはこの限りではない。

2 乙は、工事が完了した施設について、提案書に基づく全ての施設の工事を完了させる前に、所有権の移転等を行う場合、事前に甲及びつくば市の承諾を得るものとする。

3 第1項及び第2項の甲の承諾は、書面によるものとする。

(公序良俗に反する使用等の禁止)

第 13 条 乙は、本契約の締結の日から10年間、暴力団員による不当な行為の防止等に関する法律(平成3年法律第77号)第2項第2号に規定する暴力団(以下「暴力団」という。)若しくは法律の規定に基づき公の秩序を害するおそれのある団体等であることが指定されている者の事務所又はその他これに類するものの用に供し、また、これらの用に供されることを知りながら、所有権を第三者に移転し、又は第三者に貸してはならない。

2 乙は、風俗営業等の規制及び業務の適正化等に関する法律(昭和 23 年法律第 122 号)第2条第1項に規定する風俗営業、同条第5項に規定する性風俗関連特殊営業その他これらに類する業の用に供し、また、これらの用に供されることを知りながら、所有権を第三者に移転し又は地上権、質権、使用貸借による権利若しくは賃借権その他の使用及び収益を目的とする権利の設定を行ってはならない。

(工事完了の通知義務)

第 14 条 乙は、提案書に基づいて工事を完了させたときは、その旨を直ちに甲に通知し、報告しなければならない。

(実地調査及び建築確認申請前の報告)

第 15 条 甲は、乙の第11条から第13条までに定める条項を確認するため、乙に対して随時質問し、書類等を調査し、又は報告若しくは資料の提出を求めることができる。

2 甲は、乙の第11条から第13条までに定める履行状況を確認するため、甲が必要と認めるときは実地調査又は実地監査を行うことができる。

3 乙は、建築基準法(昭和25年法律第201号)第6条第1項に規定する確認の申請書(以下「建築確認申請書」という。)を建築主事に提出する前に、提案書の変更の有無について甲に報告しなければならない。また、乙が、第11条第5項の変更承認申請書を既に甲に提出し、甲の承認を受けているときには、乙は、甲の変更承認を受けた提案書の再変更の有無について、建築確認申請書を建築主事に提出する前に甲に報告しなければならないものとする。

4 乙は、正当な理由なく、第1項から第3項に定める調査を拒み、妨げ若しくは忌避し又は報告若しくは資料の提出を怠ってはならない。

(違約金)

第 16 条 乙は、次の各号に定める事由が生じたときは、それぞれ各号に定める金額を違約金として甲に

支払わなければならない。

(1) 前条に定める義務に違反したときは、金(売買代金の1割)円

(2) 第11条、第12条及び第13条に定める義務に違反したときは、金(売買代金の3割)円

(3) 第17条2項により乙とつくば市との間で締結する予定の土地売買契約が解除されたとき、又は土地売買契約が締結されないことにより、本契約を解除しその原因が乙にある場合には金(売買代金の3割)円

2 前項の違約金は、第17条第5項及び第20条に定める損害賠償額の予定又はその一部と解釈しない。
(契約の解除)

第17条 甲は、乙が本契約に定める義務を履行しないときは、本契約を解除することができる。

2 甲は、乙とつくば市の間で別紙1に示す市有地につき締結する予定の土地売買契約(以下「乙とつくば市との別途契約」という。)が解除されたとき、又は別紙1に示す市有地につき土地売買契約が締結されないときは、本契約を解除することができる。

3 甲は、乙が第13条に定める義務に違反したとき、又は次の各号の一に該当していると認められるときは、何らの催告を要せず、本契約を解除することができる。

(1) 法人等(個人、法人又は団体をいう。)の役員等(個人である場合はその者、法人である場合は役員又は支店若しくは営業所の代表者、団体である場合は代表者、理事等、その他経営に実質的に関与している者をいう。以下「役員等」という。)が、暴力団又は暴力団員による不当な行為の防止等に関する法律第2条第6号に規定する暴力団員(以下「暴力団員」という。)であるとき

(2) 役員等が、自己、自社若しくは第三者の不正の利益を図る目的、又は第三者に損害を加える目的をもって、暴力団又は暴力団員を利用するなどしているとき

(3) 役員等が、暴力団又は暴力団員に対して、資金等を供給し、又は便宜を供与するなど直接的あるいは積極的に暴力団の維持、運営に協力し、若しくは関与しているとき

(4) 役員等が、暴力団又は暴力団員であることを知りながらこれを不当に利用するなどしているとき

(5) 役員等が、暴力団又は暴力団員と社会的に非難されるべき関係を有しているとき

4 甲は、第1項から第3項の規定により本契約を解除した場合は、これにより乙に生じた損害について、何ら賠償又は補償することは要しない。ただし、甲が第2項の規定により本契約を解除した場合において、その原因が乙にない場合はこの限りではない。

5 乙は、甲が第1項から第3項の規定により本契約を解除した場合において、甲に損害が生じたときは、その損害を賠償するものとする。ただし、甲が第2項の規定により本契約を解除した場合において、乙の責めに帰すべき事由によるものではない場合はこの限りではない。

(返還金等)

第18条 甲は、前条に定める解除権を行使したときは、乙が支払った売買代金を返還する。ただし、当該返還金には利息を付さない。

2 甲は、解除権を行使したときは、乙の負担した契約の費用は返還しない。

3 甲は、解除権を行使したときは、乙が売買物件に支出した必要費、有益費その他一切の費用は償還しない。

(乙の原状回復義務)

第19条 乙は、甲が第17条の規定により解除権を行使したときは、甲の指定する期日までに売買物件を原状に回復して返還しなければならない。ただし、甲が売買物件を原状に回復させることが適当でないとして認めたときは、現状のまま返還することができる。

2 乙は、前項ただし書の場合において、売買物件が滅失又は損傷しているときは、その損害賠償として契約解除時の時価により減損額に相当する金額を甲に支払わなければならない。また、乙の責に帰すべき事由により甲に損害を与えている場合には、その損害に相当する金額を甲に支払わなければならない。

3 乙は、第1項に定めるところにより売買物件を甲に返還するときは、甲の指定する期日までに、当該物件の所有権移転登記の申請書を甲に提出しなければならない。

(損害賠償)

第20条 甲は、乙が本契約に定める義務を履行しないため損害を受けたときは、その損害の賠償を請求できる。

(返還金の相殺)

第21条 甲は、第18条第1項の規定により売買代金を返還する場合において、乙が第16条に定める違約金又は本契約に定める損害賠償金を甲に支払うべき義務があるときは、返還する売買代金の全部又は一部と相殺する。

(つくば市に対する土地の売却)

第22条 乙は、別紙4に示す国有財産において共同溝が越境している部分を含む道路区域として告示(つくば市告示第134号)されている土地をつくば市に売却するものとする。なお、売買代金は、当該土地の面積に乙と甲との契約における売買代金の平米単価を乗じた額(1円未満切り捨て)とし、詳細については別途定めるものとする。

(乙とつくば市との別途契約の解除)

第23条 第1条に定める売買物件は、市有地との一体開発を売買の条件としていることから、本契約を解除する場合は、乙とつくば市との本契約についても併せて解除することとする。

(契約の費用)

第24条 本契約の締結及び履行に関して必要な費用は、乙の負担とする。

(契約内容の公表)

第25条 乙は、本契約締結後、別紙5に掲げる契約内容を甲が公表することに同意するものとする。

(信義誠実の義務・疑義の決定)

第26条 甲乙両者は、信義を重んじ、誠実に本契約を履行しなければならない。

2 本契約に関し疑義があるときは、甲乙協議のうえ決定する。

(契約内容の情報提供)

第27条 乙は、本契約にあたって当該契約内容を甲がつくば市に情報提供することに同意するものとする。

(裁判管轄)

第28条 本契約に関する訴えの管轄は、関東財務局水戸財務事務所所在地を管轄区域とする水戸地方裁判所とする。

上記の契約の締結を証するため、本契約書2通を作成し、両者記名押印のうえ各自その1通を保有する。

令和 年 月 日
売払人 国
分任契約担当官 関東財務局 水戸財務事務所長 名 印
買受人 住所(所在地)
氏名(名称) (落札者) 印
(実印です。)

← (契約締結の日となります)

別紙1

<表1> 国有財産

所在地		区分	登記地目	数量	
茨城県つくば市 吾妻二丁目	1番 2番2 3番2	土地	宅地	1番	39,491.11 m ²
				2番2	6,416.25 m ²
				3番2	7,959.47 m ²
		建物		建5,928.64m ² 延35,273.29m ²	
		立木竹		15,051 本	
		工作物		一式	

<表2> つくば市有地

所在地		区分	登記地目	数量
茨城県つくば市 吾妻二丁目	3番4	土地	宅地	2,886.86m ²

物件調書が添付されます。(「39. 物件調書及び共同溝が越境している部分に関する現況平面図」を参照)

別紙3 調査報告書

●国有財産に関する資料

- ・土地履歴調査報告書(土壌汚染)
- ・土壌汚染概況調査報告書
- ・埋設物調査報告書(ボーリング調査)
- ・埋設物調査報告書(掘削調査)
- ・ライフライン埋設状況調査報告書
- ・アスベスト調査業務報告書
- ・アスベスト分析調査報告書
- ・アスベスト粉じん調査報告書
- ・ハザードマップ
- ・建物図面

「共同溝が越境している部分に関する現況図」が添付されます。
(「39. 物件調書及び共同溝が越境している部分に関する現況平面
図」を参照)

別紙5（第 25 条関係）

- ① 当該財産の所在地、登記地目、面積
- ② 企画提案書を提出した者の数
- ③ 企画提案書の審査を通過した者の数
- ④ 審査を通過した企画提案書の平均点(上記③が 3 者以上の場合に限る。)
- ⑤ 開札結果
- ⑥ 落札者の氏名又は名称(SPC等の場合にはSPC等の名称と主な出資者の氏名又は名称。)及び法人番号（行政手続における特定の個人を識別するための番号の利用等に関する法律(平成 25 年法律第 27 号)第 2 条第 15 項の規定による法人番号をいう。以下同義。)
- ⑦ 契約相手方の氏名又は名称(SPC等の場合にはSPC等の名称と主な出資者の氏名又は名称。)及び法人番号
- ⑧ 落札者の提案概要
- ⑨ 不落等随契(予算決算及び会計令(昭和 22 年勅令第 165 号)第 99 条の 2 及び第 99 条の 3 の規定による随意契約をいう。)の有無
- ⑩ 契約年月日
- ⑪ 契約金額
- ⑫ 価格形成上の減価要因
- ⑬ 都市計画区域
- ⑭ 用途地域
- ⑮ 建蔽率
- ⑯ 容積率
- ⑰ 備考(その他参考となる事項)

39. 物件調書及び共同溝が越境している部分に関する現況平面図

補 足 説 明 事 項

物件調書の補足説明事項

所 在 地

1 所在地は、物件の不動産登記簿に表示されている所在地番を記載しています。

土地区画整理事業による仮換地指定がなされている場合には（仮換地済）と表示し、その詳細については「参考事項」欄に記載しています。

土地改良事業による一時利用地指定がなされている場合には（一時利用地指定済）と表示し、その詳細については「参考事項」欄に記載しています。

2 物件地番が2筆以上ある場合には、現況地目が「公衆用道路」以外で、かつ面積の最も大きい地番を代表地番として記載し、それ以外は「外〇筆」と記載しています。

住 居 表 示

1 住居表示は、物件の住居地番（住所）を記載しています。

2 建物等がない物件については、住居表示が「号」まで付されていないため「〇〇街区」と記載しています。

3 住居表示が実施されていない場合には記載していません。

現況地目及び面積等

1 現況地目

（1）現況地目は、登記地目ではなく、その物件の現況の地目を記載しています。

（2）現況地目の種類は、次の4つがあります。

① 宅地

・法令上、現状で建物建築が可能な土地。

② 雑種地

・法令上、現状で原則として建物建築ができない土地。

・市街化区域以外の区域に所在し、所有権移転・転用の際に農地法の許可が必要となる土地。

- ③ 公衆用道路
 - ・現状、道路として使用されている土地。
- ④ 宅地見込地
 - ・大規模な造成等、現状で大幅な区画形質の変更を行わなければ建物建築が困難な土地。

2 面積

- (1) 土地の面積については、物件の実測面積を記載しています。
- (2) 土地区画整理事業による仮換地指定がなされている物件には、従前地の面積を記載するとともに、仮換地面積を括弧書きで記載しています。
- (3) 土地改良事業による一時利用地指定がなされている物件には、従前地の面積を記載するとともに、一時利用地面積を括弧書きで記載しています。

接面道路の状況

- 1 本物件調書においては、物件に接面する通行の用に供されているもののうち、道路法又は建築基準法上の道路及び公共団体管理道路を、接面道路として記載しています。
- 2 本物件調書における「建築基準法上の道路」とは、建築基準法第42条第1項各号に該当する幅員4m（特定行政庁がその地方の気候若しくは風土の特殊性又は土地の状況により必要と認めて都道府県都市計画審議会の議を経て指定する区域内においては6m、以下「6m道路指定区域」という。）以上のものをいいます。

なお、都市計画区域及び準都市計画区域内で建築物を建築する場合は、物件が建築基準法第42条に規定する道路に2m以上接しなければなりません。

本物件調書における建築基準法上の道路には、以下のものがあります。

(1) 建築基準法第42条第1項第1号（道路法による道路）

(2) 建築基準法第42条第1項第2号

（都市計画法、土地区画整理法等による道路）

都市計画法、土地区画整理法、旧住宅地造成事業に関する法律、都市再開発法、新都市基盤整備法、大都市地域における住宅及び住宅地の供給の促進に関する特別措置法又は密集市街地整備法（第6章に規定する防災街区整備事業に限る。）により整備された道路。

(3) 建築基準法第42条第1項第3号（既存道路）

建築基準法施行日（昭和25年11月23日）または都市計画区域等に指定された際、すでに存在した道。

(4) 建築基準法第42条第1項第4号（事業執行予定道路）

道路法、都市計画法、土地区画整理法、都市再開発法、新都市基盤整備法、大都市地域における住宅及び住宅地の供給の促進に関する特別措置法又は密集市街地整備法（第6章に規定する防災街区整備事業に限る。）による新設又は変更の事業計画のある道路で、2年以内にその事業が執行される予定のものとして特定行政庁が指定したもの。

（５）建築基準法第42条第1項第5号（位置指定道路）

土地を建築物の敷地として利用するため、道路法、都市計画法、土地区画整理法、都市再開発法、新都市基盤整備法、大都市地域における住宅及び住宅地の供給の促進に関する特別措置法又は密集市街地整備法（第6章に規定する防災街区整備事業に限る。）によらないで築造する政令で定める基準に適合する道で、これを築造しようとする者が特定行政庁からその位置の指定を受けたもの。

（６）建築基準法第42条第2項（2項道路（みなし道路））

建築基準法施行日（昭和25年11月23日）または都市計画区域等に指定された際、すでに建築物が立ち並んでいる幅員4m未満の道で、特定行政庁の指定したものは、本条第1項の規定にかかわらず、同項の道路とみなし、その中心線からの水平距離2m（6m道路指定区域内では3m）の線をその道路の境界線とみなします。

ただし、当該道がその中心線からの水平距離2m未満でがけ地、川、線路敷地その他これらに類するものに沿う場合においては、当該がけ地等の道の側の境界線及びその境界線から道の側に水平距離4m（6m道路指定区域内では6m）の線をその道路の境界線とみなします。

（７）建築基準法第42条第3項（幅員4m未満のその他の既存道路）

土地の状況によりやむを得ない場合において、特定行政庁は、建築基準法第42条第2項道路の境界線の位置を、中心線からの水平距離については1.35m以上2m未満の範囲内において、別に指定することができます。

また、本条第2項に規定するがけ地等の境界線からの水平距離については、2.7m以上4m未満の範囲内において、別に指定することができます。

（８）建築基準法第42条第4項第1号

（6m道路指定区域内で幅員4m以上6m未満の道路）

特定行政庁が、建築基準法第42条第1項の区域内の幅員6m未満の道（第1号又は第2号に該当する道にあっては、幅員4m以上のものに限る。）で、周囲の状況により避難及び通行の安全上支障がないと認めて指定したものは、本条第1項の道路とみなします。

（９）建築基準法第43条第2項

第1号（認定制度） その敷地が幅員4m以上の道（「建築基準法上の道路」を除き、国土交通省令の基準に適合するものに限る。）に2m以上接する建築物のうち、利用者が少数で用途及び規模が国土交通省令の基準に適合するもので、特定

行政庁が交通上、安全上、防火上及び衛生上支障がないと認めるもの。（建築審査会の同意は不要）

第2号（許可制度） その敷地の周囲に広い空地を有する建築物その他の国土交通省令の基準に定める基準に適合する建築物の場合で、特定行政庁が交通上、安全上、防火上及び衛生上支障がないと認めて建築審査会の同意を得て許可したもの。

（10）建築基準法外道路

建築基準法第42条及び第43条第2項（認定制度及び許可制度）に規定する道路以外の道路。

物件がこの道路にのみ接している場合、原則として建物建築はできません。

※ 調書「接面道路の状況」欄では「建築基準法」を省略して「法」と記載しています。

例：「法第42条第1項第1号道路」

…建築基準法第42条第1項第1号道路を指します。

：「法外道路」…建築基準法に該当しない道路を指します。

法令に基づく制限

1 都市計画法・建築基準法

（1）市街化区域・市街化調整区域・都市計画区域内（非線引）・準都市計画区域・都市計画区域及び準都市計画区域外

都市計画法で定められた物件の区域を記載しています。都市計画法では、無秩序な市街化を防止し、計画的な市街化を図るため、都市計画区域を指定し、必要に応じてその区域を区分して、市街化区域及び市街化調整区域を定めています。

「市街化区域」は、すでに市街地を形成している区域及びおおむね10年以内に優先的かつ計画的に市街化を図るべき区域をいいます。

「市街化調整区域」は、市街化を抑制すべき区域をいいます。

「都市計画区域内（非線引）」は、都市計画区域において、市街化・市街化調整区域の別が定められていない区域をいいます。

「準都市計画区域」は、都市計画区域が定められていない区域において、都道府県が土地利用に関して必要に応じて指定する区域をいいます。

「都市計画区域及び準都市計画区域外」は、都市計画区域が定められていない区域において、準都市計画区域に定められていない区域をいいます。

（都市計画法第5条・第5条の2・第7条）

（2）用途地域

都市計画法で定められた物件の用途地域を記載しています。

用途地域は大きく分けて、住居系、商業系、工業系の3つに分けられ、これらの中から、その地域にふさわしいものが定められています。

（都市計画法第8条）

① 用途規制

建築基準法では、それぞれの用途地域で建築できる建築物を制限しています。

(建築基準法第48条)

	用 途 地 域	建 築 し て は な ら ない 建 築 物
住 居 系	第 一 種 低 層 住 居 専 用 地 域	住宅・店舗兼用住宅・小・中・高等学校・図書館・公衆浴場・診療所・老人ホーム・その他公益上必要な建築物等以外
	第 二 種 低 層 住 居 専 用 地 域	第一種低層住居専用地域適格建築物・一定の店舗等以外のもの
	第 一 種 中 高 層 住 居 専 用 地 域	第二種低層住居専用地域適格建築物・大学・病院・老人福祉センター・一定の店舗及び自動車車庫等以外のもの
	第 二 種 中 高 層 住 居 専 用 地 域	工場・倉庫業用倉庫・劇場・映画館・料理店・キャバレー・パチンコ屋・麻雀屋・ホテル・旅館・ボーリング場・自動車教習所・カラオケボックス・個室付浴場等
	第 一 種 住 居 地 域	第二種住居地域不適格建築物・パチンコ屋・麻雀屋・カラオケボックス等
	第 二 種 住 居 地 域	一定の工場及び作業場・一定の危険物の貯蔵又は処理施設・劇場・映画館・料理店・キャバレー・ナイトクラブ・個室付浴場・倉庫業用倉庫・一定規模以上の自動車車庫等
	準 住 居 地 域	近隣商業地域不適格建築物・一定の工場及び作業場・一定の危険物の貯蔵又は処理施設・一定の劇場・一定の映画館等
	田 園 住 居 地 域	第二種低層住居専用地域適格建築物・農産物の生産、集荷、処理又は貯蔵に供するもの・農業の生産資材の貯蔵に供するもの・地域で生産された農産物の販売を目的とする店舗のうち政令で定められたもの等以外のもの
商 業 系	近 隣 商 業 地 域	商業地域不適格建築物・料理店・キャバレー・ナイトクラブ・個室付浴場等
	商 業 地 域	一定の危険物の貯蔵又は処理施設・一定の工場（騒音、火災、危険等のおそれがやや多いもの）等
工 業 系	準 工 業 地 域	一定の危険物の貯蔵又は処理施設・一定の工場（騒音、火災、危険等の著しいもの）・個室付浴場等
	工 業 地 域	ホテル・旅館・料理店・キャバレー・個室付浴場・劇場・映画館・学校・病院等
	工 業 専 用 地 域	工業地域不適格建築物・住宅・店舗・飲食店・図書館・ボーリング場・パチンコ屋・麻雀屋・スケート場・老人ホーム等

② 第一種・第二種低層住居専用地域及び田園住居地域における制限

(ア) 建築物の高さの制限

第一種・第二種低層住居専用地域及び田園住居地域においては、原則として、建築物の高さが10m又は12mまでに制限されています。

(10m又は12mのいずれかについては都市計画で定められます。)

(都市計画法第8条、建築基準法第55条)

(イ) 外壁の後退距離

第一種・第二種低層住居専用地域及び田園住居地域においては、建築物の外壁又はこれに代わる柱の面から敷地境界線までの距離の限度(1.5m又は1m)が定められる場合があります。

(1.5m又は1mのいずれかについては都市計画で定められます。)

(都市計画法第8条、建築基準法第54条)

③ 建築物の敷地面積

用途地域においては、建築物の敷地面積の最低限度が200㎡以内の範囲で定められる場合があります。

(最低限度の数値については都市計画で定められます。)

(都市計画法第8条、建築基準法第53条の2)

④ 建築物の各部分の高さ

(ア) 道路斜線制限

都市計画区域内の全ての地域において、建築物の建築にあたっては、前面道路の反対側の境界線から、建築物の敷地の上空に向かって用途地域別に定められた勾配の斜線で引かれた範囲内で建築しなければなりません。

(建築基準法第56条)

(イ) 隣地斜線制限

第一種・第二種低層住居専用地域及び田園住居地域以外の都市計画区域内において、建築物の建築にあたっては、上方の空間を確保するため、隣地境界線における一定の斜線の範囲内で建築しなければなりません。

(建築基準法第56条)

(ウ) 北側斜線制限

第一種・第二種低層住居専用地域及び田園住居地域、第一種・第二種中高層住居専用地域(ただし、第一種・第二種中高層住居専用地域において日影規制が適用されている場合は除く)において、建築物の建築にあたっては、北側の隣地の日照・採光・通風等を保護するため、真北方向にある隣地境界線又は真北方向にある道路反対側の境界線における一定の斜線の範囲内で建築しなければなりません。

(建築基準法第56条)

⑤ 日影による中高層の建築物の高さの制限(日影規制)

商業地域・工業地域・工業専用地域を除く都市計画区域のうち、地方公共団体が条例で定める一定の区域においては、一定規模以上の建築物の建築にあたって、周辺敷地の日照を保護するため、建築物の高さが制限されます。

なお、日影規制の適用対象区域外においても、高さが10mを超える建築物で、

冬至日において日影規制の適用対象区域内に日影を生じさせるものは、適用対象区域内にある建築物とみなされ、規制の対象となります。

(建築基準法第56条の2)

(3) 地域・地区

物件が都市計画法及び建築基準法で定められた地域・地区等に所在する場合に記載しています。

開発・造成・建築等の制限については「その他」欄に記載しています。
ただし、用途地域、高度地区、防火地域・準防火地域については、それぞれ別欄に記載しています。

(都市計画法第8条・第12条の4、建築基準法第68条の2)

(4) 建ぺい率

建築基準法で定められた建ぺい率を記載しています。(地方公共団体の条例等で別に定められている場合は、その建ぺい率)

(建築基準法第53条)

(5) 容積率

建築基準法で定められた容積率を記載しています。(地方公共団体の条例等で別に定められている場合は、その容積率)

(建築基準法第52条)

・ 「地区計画等による制限あり」

物件が都市計画法等で定められた地区計画(地域・地区・区域)等に所在することにより制限される建ぺい率・容積率と、建築基準法で定められた建ぺい率・容積率(物件調書の「建ぺい率」「容積率」欄に記載している建ぺい率・容積率)をそれぞれ比較し、小さい方の数値がその物件の建ぺい率・容積率の上限となります。なお、地区計画等の詳細については、関係各機関にご照会下さい。

例)・・・○○地区計画、○○風致地区、○○区環状○号線沿道地区地区計画 等

・ 「道路幅員による制限あり」

物件の前面道路の幅員が12m未満の場合において、次に掲げる数値(①又は②)を物件の指定容積率(物件調書の「容積率」欄に記載している容積率)と比較し、小さい方の数値が、物件の基準容積率(容積率の上限)となります。

- ① 用途地域が、第一種・第二種低層住居専用地域、田園住居地域、第一種・第二種中高層住居専用地域、第一種・第二種住居地域、準住居地域及び特定行政庁が都道府県都市計画地方審議会の議を経て指定する区域のいずれかの場合

前面道路の幅員(単位:メートル)に $4/10$ を乗じたもの

② 用途地域が上記以外の場合及び都市計画区域で用途地域の指定のない区域

前面道路の幅員（単位：メートル）に $6/10$ を乗じたもの

物件が複数の道路に接している場合は、最も幅員の広い道路を前面道路として計算します。また、幅員が4 m未満の場合は、幅員4 mとして計算します。

ただし、前面道路の幅員が12 m未満の場合でも、接道の状況等により上記容積率の制限が緩和される場合がありますので、関係各機関にご照会下さい。

計 算 例
第一種住居地域で指定容積率が200%、前面道路の幅員が4 mの場合 $4 \text{ m (前面道路の幅員)} \times 4/10 = 160\%$ $200\% > 160\% \rightarrow \text{基準容積率 } 160\%$

（建築基準法第52条）

（6）高度制限（第○種高度地区・最高限度高度地区・最低限度高度地区）

高度地区とは、都市計画で定められた用途地域内において市街地の環境を維持し、又は土地利用の増進を図るために、建築物の高さの最高限度又は最低限度が定められる地区です。

なお、高度制限の詳細については、関係各機関にご照会下さい。

（都市計画法第8条、建築基準法第58条）

（7）防火指定

市街化区域の防災を図るため防火地域及び準防火地域が定められ、建築物の構造や規模について規制がなされています。

（都市計画法第8条、建築基準法第61条）

地 域	建築物の用途、規模、構造	要求される構造
防火地域	階数3以上又は延面積100 m ² 超	令第136条の2第1項第1号イ又はロに掲げる基準を満たす建築物（耐火建築物等）
準防火地域	階数4以上（除く地階）又は延面積1,500 m ² 超	
防火地域	階数2以下かつ延面積100 m ² 以下	令第136条の2第1項第2号イ又はロに掲げる基準を満たす建築物（準耐火建築物等）
準防火地域	階数3（除く地階）かつ延1,500 m ² 以下	
	階数2以下（除く地階）かつ延面積500 m ² 超1,500 m ² 以下	令第136条の2第1項第3号イ又はロに掲げる基準を満たす建築物
	木造建築物等で階数2以下（除く地階）かつ延面積500 m ² 以下	

	木造建築物等を除く階数 2 以下（除く地階）かつ延面積 500 m ² 以下	令第 136 条の 2 第 1 項第 4 号イ又はロに掲げる基準を満たす建築物
高さ 2m を超える門又は塀で、防火地域内にある建築物に附属するもの、又は準防火地域内にある木造建築物等に附属するものについては、延焼防止上支障のない構造であること。		

（建築基準法施行令第 136 条の 2）

2 「その他」

この欄では、各物件の造成・開発・建物の建築等に制限が課される場合、その適用法令等を記載しています。

なお、法令等の制限の概要につきましては、以下のとおり、参考として抜粋したものを記載しておりますが、制限の詳細及びその他本欄に記載のない制限の概要につきましては、関係各機関にご照会下さい。

・ 都市計画法第 8 条第 1 項第 6 号（景観地区）

景観地区とは、市町村が、都市計画区域又は準都市計画区域内において、市街地の良好な景観の形成を図るため、都市計画として定める地区をいいます。

景観地区に関する都市計画には、建築物の形態意匠の制限が定められるとともに、建築物の高さの最高限度又は最低限度、壁面の位置の制限、建築物の敷地面積の最低限度のうち必要なものについて定められます。

なお、建築物の建築等をしようとする者は、あらかじめ、その計画が、建築物の形態意匠の制限に適合するものであることについて、市町村長の認定を受けなければなりません。

（景観法第 6 条 1 号）

・ 都市計画法第 8 条第 1 項第 8 号（駐車場整備地区）

駐車場整備地区とは、商業地域、近隣商業地域、第一種住居地域、第二種住居地域、準住居地域若しくは準工業地域内において自動車交通が著しく集中する地区で、道路の効用を保持し、円滑な道路交通を確保する必要があると認められた地区であり、その整備内容は市区町村のそれぞれの整備地区で定められています。

（駐車場法第 3 条）

・ 都市計画法第 29 条・第 34 条（開発行為の許可及び基準）

都市計画区域又は準都市計画区域内において開発行為をしようとする場合は、物件の規模に応じて、あらかじめ、国土交通省令で定めるところにより、都道府県知事の許可を受けなければなりません。

なお、市街化調整区域における開発行為については、あわせて法第 34 条の基準を満たさなければなりません。

ただし、許可の事前手続きとして、市区町村の定めた開発のための指導要綱の適用を受けなければならない場合があります。

・ **都市計画法第43条**

(開発許可を受けた土地以外の土地における建築等の制限)

市街化調整区域は、都市化を抑制するため開発や建築が制限されている地域です。その為、開発や開発行為がなく建築だけを行う場合でも、都道府県知事の許可を受けなければなりません。

なお、前述の許可の基準は、都市計画法第33条及び第34条に規定する許可基準の例に準じて、政令で定められています。

・ **都市計画法第53条（都市計画施設・市街地開発事業）**

都市計画施設（同法第11条第1項各号に掲げる施設）の区域又は市街地開発事業（一定の区域を総合的な計画に基づいて新たに開発し、あるいは再開発する事業）の施行区域内において建築物の建築をしようとする者は、国土交通省令で定めるところにより、都道府県知事の許可を受けなければなりません。

なお、「参考事項」欄に具体的な時期の記載のあるものを除いて、都市計画施設等の事業施行時期は「未定」となっています。

・ **都市計画法第58条（風致地区）**

風致地区（都市の風致を維持するために定められた地区）内における建築物の建築、宅地の造成等については、地方公共団体の条例で規制がなされます。

風致地区内における次の行為は、あらかじめ地方公共団体の長の許可を受けなければなりません。

- ① 建築物の建築その他工作物の建設
- ② 宅地の造成
- ③ 水面の埋立、干拓
- ④ 木竹の伐採
- ⑤ 土石の類の採取
- ⑥ その他

例)・・・〇〇風致地区条例 等

・ **都市計画法第58条の2・3（地区計画等）**

地区計画とは、建築物の建築形態、公共施設その他の施設の配置等からみて、一体としてそれぞれの区域の特性にふさわしい態様を備えた良好な環境の各街区を整備し、保全するための計画です。

地区計画で方針が定められ、それに基づいて具体的なことを定めるのが地区整備計画です。

地区整備計画では、用途の制限、容積率の最高・最低限度、建ぺい率の最高限度、敷地の面積・建築面積の最低限度、壁面の位置、高さの最高・最低限度等が定められています。

地区整備計画が定められている区域内において、土地の区画形質の変更、建築物の建築等を行おうとする者は、着手する日の30日前までに、国土交通省令で定めるところにより、市町村長に届け出なければなりません。

また、防災街区整備地区計画、沿道地区計画及び集落地区計画については、

それぞれの密集市街地における防災街区の整備の促進に関する法律、幹線道路の沿道の整備に関する法律及び集落地域整備法によって建築等の制限がなされます。

・ **建築基準法第22条・第23条（屋根等の構造）**

防火地域及び準防火地域以外の市街地で、特定行政庁が指定する建築基準法第22条指定区域内にある建築物の屋根の構造は、建築物の火災による類焼を防止するため、原則として不燃材料等で造らなければなりません。

また、同区域内にある木造建築物等の外壁は、延焼のおそれのある部分の構造を準防火性能とする必要があります。

・ **建築基準法第39条（災害危険区域）**

津波、高潮、出水等による危険の著しい区域として、地方公共団体が条例で指定するもので、建築物の建築の禁止その他の制限がなされます。

・ **建築基準法第49条（特別用途地区）**

特別用途地区内では、都市計画法で定められた用途地域内での規制のほか、地方公共団体の条例により、建築物及び工作物の建築が制限されることがあります。

また、この地区内では、地方公共団体の条例により、国土交通大臣の承認を得て用途地域内での建築物及び工作物の建築制限が緩和されることがあります。特別用途地区は、用途地域内において定めることができます。

・ **建築基準法第59条（高度利用地区）**

高度利用地区内においては、容積率の最高限度及び最低限度、建ぺい率の最高限度、建築面積の最低限度並びに壁面の位置の制限が定められます。

ただし、主要構造部が木造、鉄骨造、コンクリートブロック造その他これらに類する構造であって、2階建以下でかつ地階を有しない建築物（容易に移転、除去することができるもの）は、この制限を受けません。

・ **建築基準法第69条・第75条（建築協定）**

建築協定は、一定区域の土地の所有者、地上権者、賃借権者が、その地域を住宅地などとして環境を改善するために行う建築基準についての協定で、市町村の条例により定められた区域において、特定行政庁の認可を受けて効力が発生します。

認可の公告がなされた建築協定は、公告の日以後土地の所有者等になった者に対してもその効力が及ぶもので、建築物の敷地、位置、構造、用途、形態、意匠又は建築設備について制限がなされます。

・ **建築基準法第86条（一の敷地とみなすこと等による制限の緩和）**

建築基準法では、一敷地につき一建築物という規定がありますが、総合的な設計によって建築されるもので、特定行政庁が各建築物の位置及び構造が安全

上、防火上及び衛生上支障がないと認可又は許可したものについては、厳格な敷地単位ではなく、一敷地内にあるとみなし、容積率、建ぺい率、接道等の一定の建築制限を一体として適用することができます。

・ **都市緑地法第35条（緑化地域内における緑化率の制限）**

緑化地域とは、用途地域のうち良好な都市環境の形成に必要な緑地が不足し、建築物の敷地内において緑化を推進する必要がある地域について、都市計画で定めるものをいいます。

また、緑化率とは建築物の緑化施設（植栽、花壇等）の面積の敷地面積に対する割合であり、緑化地域内において、敷地面積が一定規模以上の建築物の新築又は増築を行う場合に、原則として敷地面積の一定割合以上の緑化（緑化率の最低限度以上）が義務付けられます。

・ **宅地造成等規制法第（旧法）8条（宅地造成工事の許可）**

都道府県知事（指定都市、中核市又は特例市の長）は、宅地造成に関する工事等について災害の防止のために必要な規制を行うことを目的として、関係市町村長の意見を聴き、宅地造成に伴いがけ崩れ又は土砂の流出を生ずるおそれ著しい市街地又は市街地になろうとする土地の区域を、宅地造成工事規制区域として指定することができます。

宅地造成工事規制区域内において、宅地造成に関する工事を行おうとする造成主は、工事着手前に都道府県知事（指定都市、中核市又は特例市の長）の許可を受けなければなりません。

・ **宅地造成及び特定盛土等規制法第12条（宅地造成等に関する工事の許可）**

都道府県知事（指定都市、中核市又は特例市の長、以下同じ。）は、基本方針に基づき、かつ、基礎調査の結果を踏まえ、宅地造成、特定盛土等又は土石の堆積（以下「宅地造成等」という。）に伴い、災害が生ずるおそれが大きい市街地若しくは市街地になろうとする土地の区域又は集落の区域を宅地造成等工事規制区域として指定することができます。

宅地造成等工事規制区域内において、宅地造成等に関する工事を行おうとする工事主は、工事に着手する前に都道府県知事の許可を受けなければなりません。

・ **宅地造成及び特定盛土等規制法第27条・第30条**

（特定盛土等又は土石の堆積に関する工事の届出・許可）

都道府県知事（指定都市、中核市又は特例市の長、以下同じ。）は、基本方針に基づき、かつ、基礎調査の結果を踏まえ、宅地造成等工事規制区域以外の土地の区域であって、土地の傾斜度、溪流の位置その他の自然的条件及び周辺地域における土地利用の状況その他社会的条件からみて、当該区域内の土地に特定盛土等又は土石の堆積が行われた場合には、これに伴う災害により、居住者等の生命又は身体に危害を生ずるおそれが特に大きいと認められる区域を特定盛土等規制区域として指定することができます。

特定盛土等規制区域内において、特定盛土等又は土石の堆積に関する工事を行おうとする工事主は、工事に着手する３０日前までに都道府県知事に届け出なければなりません。

また、特定盛土等規制区域内において、大規模な崖崩れ又は土砂の流出を生じさせるおそれがある大きな工事を行おうとする工事主は、工事に着手する前に都道府県知事の許可を受けなければなりません。

※ 経過措置（法附則（令和４年５月２７日法律第５５条第２条））

宅地造成等工事規制区域等が公示されるまでの間は、旧法で指定されている「宅地造成工事規制区域」は存続し、当該区域内の宅地造成工事等の規制は従前の例によるとされています。

・ **土地区画整理事業第７６条（土地区画整理事業）**

土地区画整理事業の施行認可の公告日以後、換地処分があった旨の公告がある日までは、施行地区内において、土地区画整理事業の施行の障害となるおそれがある土地の形質の変更や建築物、その他の工作物の新築行為をしようとする者は、都道府県知事等の許可を受けなければなりません。

また、仮換地が指定された場合には、従前の宅地について、所有者、賃借権等を有していた者は仮換地指定の効力発生の日から換地処分の公告の日まで、仮換地について従前の宅地に存する権利と同じ内容の使用収益権を取得する代わりに、従前の土地に存した使用収益権を停止されます。

・ **土地改良法第８９条の２（土地改良事業）**

土地改良事業施行者は換地処分を行う前において、事業の工事のため必要がある場合又は事業に係る換地計画に基づき換地処分を行うにつき必要がある場合には、事業施行地域内の土地につき、従前の土地に代わるべき一時利用地を指定することができます。

一時利用地が指定された場合には、従前の土地について、所有権、賃借権等を有していた者は、一時利用地の使用開始の日から換地処分の公告の日まで、一時利用地について従前の土地に有する権利と同じ内容の使用及び収益を取得する代わりに、従前の土地に有する使用及び収益を停止されます。

・ **農地法第３条（権利移転の許可）**

農地又は採草放牧地について所有権を移転し、又は地上権等を設定若しくは移転する場合、当事者は農業委員会の許可を受けなければなりません。

・ **農地法第５条（転用を伴う権利移転の許可・届出）**

農地を農地以外のものにするため、又は採草放牧地を採草放牧地以外のもの（農地を除く）にするため、これらの土地について所有権を移転し、又は地上権等を設定若しくは移転する場合、当事者は都道府県知事又は農林水産大臣の許可を受けなければなりません。

ただし、市街化区域内にある農地又は採草放牧地をあらかじめ農業委員会に

届け出て、農地又は採草放牧地以外のものにする場合には、許可は必要ありません。

- ・ **農業振興地域の整備に関する法律第15条の2**

- (農用地区域内における開発行為の制限)

- 農用地区域内において開発行為をしようとする場合は、あらかじめ農林水産省令で定めるところにより、都道府県知事の許可を受けなければなりません。

- また、農用地区域は、市町村がその区域内にある農業振興地域において定める、耕作若しくは養育の業務のための採草若しくは家畜の放牧の目的に供される土地等として利用すべき土地の区域をいいます。

- 市町村は、農用地区域についてその利用計画（農用地利用計画）を定めています。

- ・ **文化財保護法第93条（〇〇遺跡）**

- 土木工事その他埋蔵文化財の調査以外の目的で、貝塚、古墳その他埋蔵文化財を包蔵する土地として周知されている土地（周知の埋蔵文化財包蔵地）を発掘しようとする場合には、文部科学省令で定める事項を記載した書面をもって、発掘に着手しようとする日の60日前までに文化庁長官（各地方公共団体等）に届け出なければなりません。

- また、周知の埋蔵文化財包蔵地に近接する土地、又はその予定区域内に所在する土地についても、事前に各地方公共団体等に照会又は協議が必要となる場合があります。

- ・ **文化財保護法第125条（現状変更の制限）**

- 史跡名勝天然記念物に関しその現状を変更し、又はその保存に影響を及ぼす行為をする場合、あらかじめ文化庁長官（各地方公共団体等）の許可を受けなければなりません。

- ただし、現状変更については、維持をするための措置又は非常災害のために必要な応急措置を執る場合、保存に影響を及ぼす行為については、影響が軽微である場合はこの限りではありませんが、事前に文化庁長官（各地方公共団体等）にご照会下さい。

- ・ **景観法第16条（景観計画区域）**

- 景観計画区域とは、景観行政団体（指定都市、中核市等その他の区域では都道府県）が、良好な景観の形成を図るため、その方針、行為の制限に関する事項等を定めた計画の区域をいいます。

- 景観計画区域内において、次の①～④の行為をしようとする者は、あらかじめ、国土交通省令で定めるところにより、行為の種類、場所、設計又は施行方法、着手予定日その他国土交通省令で定める事項を景観行政団体の長に届け出なければなりません。

- ① 建築物の新築、増築、改築若しくは移転、外観を変更することとなる修繕若しくは模様替又は色彩の変更

- ② 工作物の新設、増築、改築若しくは移転、外観を変更することとなる修繕若しくは模様替又は色彩の変更
- ③ 開発行為及びその他政令で定める行為
- ④ 良好な景観の形成に支障を及ぼすおそれのある行為として景観行政団体の条例で定める行為

・ **河川法第26条（河川区域）**

河川区域内の土地において工作物を新築し、改築し、又は除却しようとする者は、河川管理者の許可を受けなければなりません。

・ **河川法第55条（河川保全区域）**

河川保全区域とは、河川管理者が河岸又は河川管理施設を保全するため河川区域の境界から50mを越えない範囲で指定した区域をいいます。

河川保全区域内において土地の掘削等、土地の形状を変更する行為、又は工作物の新築・改築をしようとする者は、河川管理者の許可を受けなければなりません。

・ **水防法第15条（浸水想定区域）**

水防法第14条に定める「洪水浸水想定区域」、同法第14条の2に定める「雨水出水浸水想定区域」及び同法第14条の3に定める「高潮浸水想定区域」をその区域に含む市町村の長は、国土交通省令で定めるところにより、市町村地域防災計画において定められた洪水浸水想定区域図に洪水予報等の伝達方法、避難場所その他洪水時の円滑かつ迅速な避難の確保を図るために必要な事項等を住民等に周知させるため、これらの事項を記載した印刷物（ハザードマップ）の配布その他の必要な措置を講じなければならない。

・ **特定都市河川浸水被害対策法第30条（特定都市河川流域）**

特定都市河川流域とは、特定都市河川の流域として、国土交通大臣又は都道府県知事が指定したものをいいます。

特定都市河川とは、都市部を流れる河川で、その流域において著しい浸水被害が発生し、又はそのおそれがあるにもかかわらず、河道又は洪水調節ダムの整備による浸水被害の防止が市街化の進展により困難なもののうち、国土交通大臣又は都道府県知事が区間を限って指定したものをいいます。

特定都市河川流域内の宅地等以外の土地において、次に掲げる行為（流域水害対策計画に基づいて行われる行為を除く。）であって、雨水の浸透を著しく妨げるおそれのあるものとして政令で定める規模以上のものをしようとする者は、あらかじめ都道府県知事等の許可を受けなければなりません（雨水浸透阻害行為の許可）。

- ① 宅地等にするために行う土地の形質の変更
- ② 土地の舗装（コンクリート等の不浸透性の材料で土地を覆うことをいい、前記①に該当するものを除く。）
- ③ 土地からの流出雨水量（地下に浸透しないで他の土地へ流出する雨水の量

をいう。)を増加させるおそれのある行為で政令で定めるもの

・ **海岸法第8条（海岸保全区域）**

海岸保全区域とは、津波、高波、波浪、その他海水又は地盤の変動による被害から海岸を防護するため、海岸管理者が指定する防護すべき海岸にかかる一定の区域であり、陸地においては春分の日満潮時の水際線から50m以内、水面においては春分の日干潮時の水際線から50m以内に指定されます。

海岸保全区域内において土石の採取、施設等の新設又は改築をしようとする者は、海岸管理者の許可を受けなければなりません。

・ **砂防法第4条（砂防指定地）**

砂防指定地として指定された土地は、治水上砂防のために支障のある行為を防止する観点から竹木の伐採や土石・砂れきの採取等、一定の行為には都道府県知事の許可を受けなければなりません。

・ **急傾斜地の崩壊による災害の防止に関する法律第7条**

（急傾斜地崩壊危険区域）

都道府県知事は、崩壊するおそれのある急傾斜地で、その崩壊により相当数の居住者その他の者に危害が生ずるおそれのあるもの、及びこれに隣接する土地のうち、当該急傾斜地の崩壊が助長され又は誘発されるおそれがないようにするために一定の行為を制限する必要があるものを、急傾斜地崩壊危険区域として指定することができます。

急傾斜地崩壊危険区域内においては、次の①～⑦の行為は、都道府県知事の許可を受けなければなりません。

- ① 水を放流し、又は停滞させる行為その他水の浸透を助長する行為
- ② ため池、用水路その他急傾斜地崩壊防止施設以外の施設又は工作物の設置又は改造
- ③ のり切、切土、掘削又は盛土
- ④ 立木竹の伐採
- ⑤ 木竹の滑下又は地引による搬出
- ⑥ 土石の採取又は集積
- ⑦ 上記①～⑥のほか、急傾斜地の崩壊を助長し、又は誘発するおそれのある行為で政令で定めるもの

・ **地すべり等防止法第18条（地すべり防止区域）**

主務大臣は、地すべり区域（地すべりしている区域又は地すべりするおそれのきわめて大きい区域）及びこれに隣接する地域のうち地すべり区域の地すべりを助長し、若しくは誘発し、又は助長し、若しくは誘発するおそれのきわめて大きいものであって、公共の利害に密接な関連を有するものを地すべり防止区域として指定することができます。

地すべり防止区域内においては、次の①～⑤の行為をしようとする者は、都道府県知事の許可を受けなければなりません。

- ① 地下水を誘致し、又は停滞させる行為で地下水を増加させるもの、地下水の排水施設の機能を阻害する行為その他地下水の排除を阻害する行為
- ② 地表水を放流し、又は停滞させる行為その他地表水のしん透を助長する行為
- ③ のり切又は切土で政令で定めるもの
- ④ ため池、用排水路その他の地すべり防止施設以外の施設又は工作物で政令で定めるものの新築又は改良
- ⑤ 上記①～④のほか、地すべりの防止を阻害し、又は地すべりを助長し、若しくは誘発する行為で政令で定めるもの

・ **土砂災害警戒区域等における土砂災害防止対策の推進に関する法律**

第10条・第24条～第26条

(土砂災害特別警戒区域)

都道府県知事は、同法第7条で定める警戒区域のうち、急傾斜地の崩壊等が発生した場合には建築物に損壊が生じ住民等の生命又は身体に著しい危害が生ずるおそれがあると認められる土地の区域で、一定の開発行為の制限及び居室（建築基準法第2条第4号に規定する居室）を有する建築物の構造の規制をすべき土地の区域として政令で定める基準に該当するものを、土砂災害特別警戒区域として指定することができます。

土砂災害特別警戒区域内では、建築が予定されている建築物の用途が住宅（自己の居住の用に供するものを除く。）や社会福祉施設、学校及び医療施設（政令で定めるものに限る。）である場合は、あらかじめ都道府県知事の許可を受けなければなりません。

また、居室を有する建築物を建築等する場合は、建築物の構造が土砂災害を防止・軽減するための基準を満たすものとなっているかについて建築確認を受けることが必要となります。そのほか、急傾斜地の崩壊等が発生した場合に、都道府県知事より土砂災害特別警戒区域から安全な区域に移転する等の勧告を受ける場合があります。

・ **航空法第49条・第56条の3（高さ制限）**

公共の用に供する飛行場の進入表面、転移表面又は水平表面（同法第2条で規定する表面）の上に出る高さの建造物、植物その他の物件を設置し、植栽し、又は留置してはなりません。

また、拠点空港及び地方管理空港のうち政令で定める空港の延長進入表面、円錐表面又は外側水平表面（同法第56条で規定する表面）の上に出る高さの建造物、植物その他の物件を設置し、植栽し、又は留置してはなりません。

・ **自然公園法第20条（特別地域）**

環境大臣は国立公園について、都道府県知事は国定公園について、当該公園の風致を維持するため、公園計画に基づいて、その区域（海域を除く。）内に、特別地域を指定することができます。

特別地域（特別保護地区を除く。）内においては、次の①～⑱の行為は、国立

公園にあっては環境大臣の、国定公園にあっては都道府県知事の許可を受けなければ、してはなりません。

- ① 工作物を新築し、改築し、又は増築すること。
- ② 木竹を伐採すること。
- ③ 環境大臣が指定する区域内において木竹を損傷すること。
- ④ 鉱物を掘採し、又は土石を採取すること。
- ⑤ 河川、湖沼等の水位又は水量に増減を及ぼさせること。
- ⑥ 環境大臣が指定する湖沼又は湿原及びこれらの周辺 1 キロメートルの区域内において当該湖沼若しくは湿原又はこれらに流水が流入する水域若しくは水路に汚水又は廃水を排水設備を設けて排出すること。
- ⑦ 広告物その他これに類する物を掲出し、若しくは設置し、又は広告その他これに類するものを工作物等に表示すること。
- ⑧ 屋外において土石その他の環境大臣が指定する物を集積し、又は貯蔵すること。
- ⑨ 水面を埋め立て、又は干拓すること。
- ⑩ 土地を開墾しその他土地の形状を変更すること。
- ⑪ 高山植物その他の植物で環境大臣が指定するものを採取し、又は損傷すること。
- ⑫ 環境大臣が指定する区域内において当該区域が本来の生育地でない植物で、当該区域における風致の維持に影響を及ぼすおそれがあるものとして環境大臣が指定するものを植栽し、又は当該植物の種子をまくこと。
- ⑬ 山岳に生息する動物その他の動物で環境大臣が指定するものを捕獲し、若しくは殺傷し、又は当該動物の卵を採取し、若しくは損傷すること。
- ⑭ 環境大臣が指定する区域内において当該区域が本来の生息地でない動物で、当該区域における風致の維持に影響を及ぼすおそれがあるものとして環境大臣が指定するものを放つこと(当該指定する動物が家畜である場合における当該家畜である動物の放牧を含む。)
- ⑮ 屋根、壁面、塀、橋、鉄塔、送水管その他これらに類するものの色彩を変更すること。
- ⑯ 湿原その他これに類する地域のうち環境大臣が指定する区域内へ当該区域ごとに指定する期間内に立ち入ること。
- ⑰ 道路、広場、田、畑、牧場及び宅地以外の地域のうち環境大臣が指定する区域内において車馬若しくは動力船を使用し、又は航空機を着陸させること。
- ⑱ 上記①～⑰のほか、特別地域における風致の維持に影響を及ぼすおそれがある行為で政令で定めるもの。

・ 自然公園法第 33 条（普通地域）

普通地域とは、国立公園又は国定公園の区域のうち、特別地域及び海域公園地区に含まれない区域をいいます。普通地域内において、次の①～⑦の行為をしようとする者は、国立公園にあっては環境大臣に、国定公園にあっては都道府県知事に届け出なければなりません。

- ① その規模が環境省令で定める基準を超える工作物を新築し、改築し、又は

増築すること（改築又は増築後において、その規模が環境省令で定める基準を超えるものとなる場合における改築又は増築を含む。）。

- ② 特別地域内の河川、湖沼等の水位又は水量に増減を及ぼさせること。
- ③ 広告物その他これに類する物を掲出し、若しくは設置し、又は広告その他これに類するものを工作物等に表示すること。
- ④ 水面を埋め立て、又は干拓すること。
- ⑤ 鉱物を掘採し、又は土石を採取すること（海域内においては、海域公園地区の周辺１キロメートルの当該海域公園地区に接続する海域内においてする場合に限る。）。
- ⑥ 土地の形状を変更すること。
- ⑦ 海底の形状を変更すること（海域公園地区の周辺１キロメートルの当該海域公園地区に接続する海域内においてする場合に限る。）。

・ **首都圏近郊緑地保全法第７条（近郊緑地保全区域）**

国土交通大臣は、首都圏の既成市街地の近郊における自然環境を保護することにより、首都及びその周辺の地域住民の健全な生活環境を確保するため、ひいては首都圏の秩序ある発展に寄与するため、近郊緑地保全区域を指定することができます。

近郊緑地保全区域内において、次の①～⑤の行為をする場合には、国土交通省令で定めるところにより、あらかじめ都県知事にその旨を届け出なければなりません。

- ① 建築物その他の工作物の新築、改築、又は増築
- ② 宅地の造成、土地の開墾、土石の採取、鉱物の掘採その他の土地の形質の変更
- ③ 木竹の伐採
- ④ 水面の埋立て又は干拓
- ⑤ 上記①～④のほか、当該近郊緑地の保全に影響を及ぼすおそれのある行為で政令で定めるもの

・ **森林法第１０条の２（開発行為の許可）・第１０条の７の２（所有者となった旨の届出）・第１０条の８（伐採の届出）**

農林水産大臣は、全国の森林につき、良好な自然環境の保全及び形成その他森林の有する公益的機能の維持増進を図るために、全国森林計画をたてなければならず、森林の地勢その他の条件を勘案し、全国の森林をいくつかの区域に分けて森林計画区を定める必要があり、都道府県知事は、その森林計画区別に地域森林計画をたてなければなりません。

同法第１０条の２においては、地域森林計画の対象となっている民有林における開発行為（土石又は樹根の採掘、開墾その他の土地の形質を変更する行為をいう。）で、面積が１ヘクタールを超える場合は、農林水産省令で定める手続に従い、都道府県知事の許可を受けなければなりません。

同法第１０条の７の２においては、地域森林計画の対象となっている民有林について、新たに当該森林の土地の所有者となった者は、農林水産省令で定め

る手続に従い、市町村の長にその旨を届け出なければなりません。

同法第10条の8においては、地域森林計画の対象となっている民有林の立木を伐採するには、森林所有者等は、農林水産省令で定めるところにより、あらかじめ市町村の長に森林の所在場所、伐採面積、伐採方法、伐採齢、伐採後の造林の方法、期間及び樹種その他農林水産省令で定める事項を記載した伐採及び伐採後の造林の届出書を提出しなければなりません。

・ 森林法第34条（保安林における制限）

農林水産大臣は、水源のかん養・土砂の流出又は崩壊の防備等、特定の公共目的を達成するため必要があるときは、森林を保安林として指定することができます。

保安林においては、政令で定めるところにより、都道府県知事の許可を受けなければ立木を伐採してはなりません。また、都道府県知事の許可を受けなければ、立木を伐採し、立木を損傷し、家畜を放牧し、下草、落葉若しくは落枝を採取し、又は土石若しくは樹根の採掘、開墾その他の土地の形質を変更する行為をしてはなりません。

ただし、指定施業要件（立木の伐採の方法及び限度並びに立木を伐採した後において当該伐採跡地について行う必要のある植栽の方法、期間及び樹種をいう。）に定める立木の伐採の方法に適合し、かつ当該指定施業要件に定める伐採の限度を超えない範囲内において間伐のため立木を伐採しようとする場合は、農林水産省令で定める手続に従い、あらかじめ都道府県知事に森林の所在場所、間伐立木材積、間伐方法その他農林水産省令で定める事項を記載した間伐の届出書を提出することとなっています。

また、指定施業要件に従い、伐採跡地について植栽をしなければならない場合があります。

・ 古都における歴史的風土の保存に関する特別措置法第7条

（歴史的風土保存区域）

国土交通大臣は、古都における歴史的風土を保存するため必要な土地の区域を歴史的風土保存区域として指定することができます。

歴史的風土保存区域内において次の①～⑤の行為をする場合には、政令で定めるところにより、あらかじめ府県知事にその旨を届け出なければなりません。

- ① 建築物その他の工作物の新築、改築又は増築
- ② 宅地の造成、土地の開墾その他の土地の形質の変更
- ③ 木竹の伐採
- ④ 土石の類の採取
- ⑤ 上記①～④のほか、歴史的風土の保存に影響を及ぼすおそれのある行為で政令で定めるもの

・ 古都における歴史的風土の保存に関する特別措置法第8条

（歴史的風土特別保存地区）

歴史的風土保存区域において歴史的風土の保存上当該歴史的風土保存区域の

枢要な部分を構成している地域については、都市計画に歴史的風土特別保存地区を定めることができます。府県は、特別保存地区区域内にこれを表示する標識を設置しなければならない、特別保存地区内の土地所有者又は占有者は、その設置を拒み、又は妨げてはならないとされています。

また、歴史的風土特別保存地区内において次の①～⑦の行為をする場合には、府県知事の許可を受けなければなりません。

- ① 建築物その他の工作物の新築、改築又は増築
- ② 宅地の造成、土地の開墾その他の土地の形質の変更
- ③ 木竹の伐採
- ④ 土石の類の採取
- ⑤ 建築物その他の工作物の色彩の変更
- ⑥ 屋外広告物の表示又は掲出
- ⑦ 上記①～⑥のほか、歴史的風土の保存に影響を及ぼすおそれのある行為で政令で定めるもの

・ **土壤汚染対策法第4条（届出）**

3,000 m²以上の土地の形質の変更（ただし、有害物質使用特定施設に係る土地の形成の変更は 900 m²以上）をしようとする者は、土地の形質の変更に着手する日の30日前までに、当該土地の形質の変更の場所及び着手予定日その他環境省令で定める事項を都道府県知事に届け出なければなりません。

この規定による届出がなされた土地が、特定有害物質によって汚染されているおそれがあるものとして環境省令で定める基準に該当すると認められるときは、特定有害物質による汚染の状況について調査し、その結果を都道府県知事に報告する必要があります。

・ **土壤汚染対策法第12条（形質変更時要届出区域内における届出）**

土壤汚染対策法に基づく調査の結果、法に定める指定基準に適合せず、土壤の汚染があると認められた土地（人の健康に影響を及ぼすおそれがある基準には該当しない）については、都道府県知事により汚染された土地として区域が指定され、公示されます。

この指定がなされた土地区域において形質の変更をしようとする者は、当該土地の形質の変更に着手する日の14日前までに、当該土地の形質の変更の種類、場所、施行方法及び着手予定日その他環境省令で定める事項を都道府県知事に届け出なければなりません。

・ **都市再生特別措置法第88条・第108条（立地適正化計画）**

立地適正化計画とは、住宅及び都市機能増進施設の立地の適正化を図るための計画をいい、市町村が作成します。

この計画には、立地適正化計画の区域、基本方針、居住誘導区域及び都市機能誘導区域等が定められます。

立地適正化計画内における、「居住誘導区域外」または「都市機能誘導区域外」で、一定規模の建物建築行為等を行う場合は、当該行為に着手する日の3

0 日前までに、市町村長に届け出なければなりません。

- ・ **幹線道路の沿道の整備に関する法律第 10 条（沿道地区計画区域）**

沿道地区計画とは、都市計画区域内において、沿道整備道路（都道府県知事が指定した区間の道路）に接続する土地の区域で、道路交通騒音障害防止と適正かつ合理的な土地利用を図るため、市街地を一体的かつ総合的に整備する計画で都市計画に定められたものをいいます。

沿道地区計画の区域内で、土地の区画形成の変更、建築物等の新築、改築または増築その他政令で定める行為を行おうとする者は、その着手する日の 30 日前までに、一定の事項を市町村長に届け出なければなりません。

- ・ **温泉法第 14 条の 6 及び第 15 条**

（確認を受けた者の地位の承継及び温泉利用の許可）

可燃性天然ガスの濃度について、同法施行規則第 6 条の 6 に定める災害の防止のための措置を必要としない基準に適合することの確認を受けた者から温泉の採取の事業の全部の譲渡を受けた者は、確認を受けた者の地位を承継するとともに、その事実を証する書面を添えて都道府県知事に届け出なければなりません。

また、温泉を公共の浴用又は飲用に供しようとする者は、環境省令で定めるところにより、都道府県知事に申請してその許可を受けなければなりません。

- ・ **各種条例等**

開発等（建築を含む）にあたって、「その他」欄に記載されているものについては、各地方公共団体の条例・指導要綱等により制限・指導がなされる場合がありますので、物件の所在する各地方公共団体にご照会下さい。

- ・ **がけに関する条例**

一定以上の高さで勾配のあるがけに近接して建築物の建築、敷地の造成等を行う際には、建築物の位置、規模、構造等に制限を受ける場合や、安全な擁壁の構築が必要になる場合があります。

なお、対象となるがけの高さと勾配、制限の内容等は、各地方公共団体の条例によって異なります。

- ・ **路地状敷地に関する条例**

建築物の敷地が路地状部分のみによって道路に接する場合には、その敷地の路地状部分の幅員は、建築物の構造や用途、あるいは路地状部分の長さに応じて、各地方公共団体の条例で定める一定の数値以上でなければなりません。

- ・ **土壌汚染対策に関する条例**

土地の切り盛り、掘削その他土地の造成、及び建築物その他の工作物の建設等、土地の形質変更をする際に、その土地における過去の有害物質の取扱事業所の設置状況その他の土地利用の履歴等を調査し、その結果を地方公共団体の

長に届け出なければならない場合があります。

なお、対象となる土地の規模、変更行為、調査事項の内容等は、各地方公共団体の条例によって異なります。

・ その他

建築安全条例、建築基準条例、自然公園条例、景観条例、まちづくり条例、開発指導要綱、生活道路拡幅整備要綱 等

私道の負担等に関する事項

1 私道負担

物件内に宅地部分と区分され、現に私道として使用している土地（持分で所有する場合を含む。）がある場合は、私道負担「有」と記載しています。

2 道路後退

（１）建築基準法第４２条第２項に基づく道路及びその他法令等によりセットバック等道路後退が必要な場合は「有」と記載しています。

なお、開発等（建築を含む）の場合、各地方公共団体の条例・指導要綱等により別途、道路後退を求められる場合や後退距離が異なる場合がありますので、詳細は各地方公共団体にご照会下さい。

（２）角切り及び変則的な後退方法がある場合には、「参考事項」欄にその内容を記載しています。

（３）物件が市街化調整区域内に所在し建物建築ができない場合、土地区画整理事業施行地区内に所在し建物建築が制限される場合及び建築基準法第４３条第２項が適用される場合は「一」と記載しています。

供給処理施設の概要

1 配管等の状況

接面している道路上に使用可能な配線及び公設の配管がある場合に「有」と記載しています。

なお、電気については接面道路に配線がない場合でも、引込可能である場合には「有」と記載しています。

2 施設整備状況

（１）「浄化槽設置 要」とは、公共下水道処理区域外である場合及び公共下水道の接面道路配管がない場合で、浄化槽の設置が必要である場合に記載しています。「浄化槽設置 不可」とは、地域によって浄化槽による処理が認められない場合や、放流先がなく汲み取りでの処理となる場合等に記載しています。また、「浄化槽設置 可」とは、浄化槽を設置することもできるが、浄化槽以外

の処理方法も選択可能な場合に記載しています。

なお、物件が市街化調整区域内に所在し、建物建築ができない場合は空欄としています。

- (2)「プロパンガス集中配管 有」とは、都市ガス配管がない場合で、使用可能なプロパンガスの集中配管がある場合に記載しています。

3 施設整備の特別負担の有無

通常の加入金以外に特別な負担金が必要な場合には「有」と記載しています。また、施設整備予定時期が判明しており、その際特別負担金が発生する場合にも「有」と記載しています。

なお、配管位置・深さ等詳細については、関係各事業所・各地方公共団体にご照会下さい。

交通機関

- 1 鉄道・モノレール・バス等、物件からの最寄り駅・バス停を記載しています。
- 2 物件の周辺に複数の駅等が存在する場合は、最も利便性の高い駅等を記載しています。
- 3 物件から最寄り駅までの「徒歩による時間」が21分（道路距離80mについて1分間を要するものとして算出）以上の場合は、物件の最寄りのバス停を記載しています。
また、「徒歩による時間」が31分以上の場合には「徒歩による時間」は記載していません。

公共施設

- 1 市区町村役場は、住所変更手続きが可能な役場名を記載しています。
- 2 小学校・中学校は、物件が属する学区の公立校名を記載しています。
なお、地方公共団体によっては「公立学校自由選択制」等を導入している場合がありますので、詳細については、各地方公共団体にご照会下さい。

参考事項欄

物件の状況及び取扱い等について、上記以外の補足説明を記載しています。

その他

- 1 給排水施設（汚水桝、雨水桝、止水栓、量水器、引込み管等）は現在使用されておらず、使用できないものとして取扱っています。使用の可否については、ご確認ください。
- 2 法令等に基づく区域指定線等については概略線です。必ずご自身において各関係機関にご照会ください。
- 3 周辺図等に使用している住宅地図、都市地図及び地形図は、発行者の許諾又は承認を得て掲載しておりますので、複製利用はできません。

以下空白

明細図の補足説明事項

1 境界標

物件と隣接地との境界標は、現況に設置されているものの種類にかかわらず、すべて「・」で図示しています。

なお、2筆以上ある物件内の筆界につきましては、現況に設置されている境界標の有無にかかわらず図示しておりません。

2 道路後退線

セットバック等道路後退が必要な物件については、破線でセットバック等道路後退線を記載していますが、あくまで後退距離の目安となる位置に記載していますので、実際のセットバック等道路後退は記載位置と相違する場合があります。

概要図の補足説明事項

1 境界標

物件と隣接地との境界標は、現況に設置されているものの種類にかかわらず、すべて「・」で図示しています。

なお、2筆以上ある物件内の筆界につきましては、現況に設置されている境界標の有無にかかわらず図示しておりません。

2 高低差

高低差は、原則として物件が接面している道路を基準（±0 m）に、図示しています。

なお、物件が複数の道路に接面している場合は、幅員の最も大きな道路を基準としています。

3 傾斜地

傾斜角度がおおむね15度以上の傾斜地がある物件については、がけ又は法地として図示しています。

4 障壁

原則として、本地内及び隣接地との境界線上に設置された障壁を図示しています。

ただし、隣接地に設置してある障壁であっても、がけ条例の適用を受ける等、物件を利用するに当たり、影響を受ける可能性のあるものは、図示しています。

また、およその目安として、障壁の高さを「H=1.2」（高さ約1.2メートル）などと概数で記載しています。数字が現況と相違している場合は、現況が優先します。

障壁等の構造物について、検査済証は、確認されておりません。

建築行為等にあたっては、必要な申請先である各審査機関等へお問い合わせください。

5 越境物

隣接地から本地に、本地から隣接地に工作物等が越境している場合は、矢印で越境している範囲を図示し、「本地（隣接地）に越境」と記載しています。

6 工作物

本地内の工作物のうち、木柵や鉄パイプ柵等撤去が容易な工作物以外は、原則として図示しています。

また、給排水施設（汚水柵、雨水柵、止水栓、量水器、引込み管等）については、使用できないものとして取り扱っています。

以下空白

物 件 調 査 書

物件番号 22-10-B101

(共 同 住 宅 ・ 集 会 所)

所 在 地		茨城県つくば市吾妻2-1 外2筆						
住 居 表 示								
現 況 地 目 及 び 面 積 等		宅地	53,866.83 m ²				工作物	一式
							立木竹	15,051
登記記録 記載事項	地番	1	2-2	3-2				
	地目	宅地	宅地	宅地				
	数量	39,479.30 m ²	6,412.37 m ²	7,962.44 m ²				
接面道路の 状 況		下記参考事項欄のとおり						
法 令 に 基 づ く 制 限	建 築 都 市 計 画 法 基 準 画 法	市街化区域						
		用途地域	第二種住居地域					
		地域・地区	特別用途地域					
		建ぺい率	60%					
		容 積 率	200%					
		高度制限	第三種高度地区					
	防火指定	指定なし						
	そ の 他	別紙物件調書A～C画地記載のとおり						
私道の負担等 に関する事項		私道負担	無	負担の内容				
		道路後退	無	負担の内容				
供 給 処 理 施設の概要		配管等の状況		施 設 整 備 状 況		施 設 整 備 の 特別負担の有無		
		電 気	接面道路配線 有					
		公営水道	接面道路配管 有			無		
		公共下水道	接面道路配管 有			無		
		都市ガス	接面道路配管 有			無		
交通機関	鉄道等	つくばエクスプレス つくば駅の 北西方 約0.3km 徒歩4分						
公共施設	つくば駅前市民窓口センター		市立吾妻小学校		市立吾妻中学校			
参 考 事 項	・ 現況地目及び面積等欄の立木竹の数量単位は、「本」である。							
	※本物件は、次の複数の画地を1物件とする。（画地毎の物件調書は別紙のとおり）							
	・ A画地 茨城県つくば市吾妻2-1 39,491.11平方メートル（宅地） ・ B画地 茨城県つくば市吾妻2-2-2 6,416.25平方メートル（宅地） ・ C画地 茨城県つくば市吾妻2-3-2 7,959.47平方メートル（宅地）							
		別紙物件調書A～C画地記載のとおり						

※ 物件調書は、入札参加者が物件の概要を把握するための資料ですので、必ず入札参加者ご自身において、現地及び法令に基づく諸条件についての調査確認を行ってください。なお、物件調書は、売買契約書の添付書類となります。

物 件 調 査 書

物件番号 22-10-B101

(共 同 住 宅 ・ 集 会 所)

所 在 地		茨城県つくば市吾妻2-1 (A画地)			
住 居 表 示					
現 況 地 目 及び面積等		宅地	39,491.11 m ²		工作物 一式
					立木竹 ー
登 記 記 録	地番	1			
	地目	宅地			
記 載 事 項	数量	39,479.30m ²			
接面道路 の 状 況		南西側	舗装国道	幅員約	49.9～50.1 m (法第42条第1項第1号道路)
		南東側	舗装県道	幅員約	39.9～40.0 m (法第42条第1項第1号道路)
		北東側	舗装市道	幅員約	15.9～18.3 m (法第42条第1項第1号道路)
		北西側	舗装市道	幅員約	11.9 m (法第42条第1項第1号道路)
		東 側	舗装市道	幅員約	8.0～17.1 m (法第42条第1項第1号道路)
法 令 に 基 づ く 制 限	建 築 基 準 法	市街化区域			
		用途地域	第二種住居地域		
		地域・地区	特別用途地区		
		建ぺい率	60%		
		容 積 率	200%		
		高度制限	第三種高度地区		
	そ の 他	防火指定 指定なし			
		都市計画法第29条及び第58条の2(開発行為の許可及び建築等の届出等[吾妻第四地区地区計画]) 建築基準法第22条及び第23条(屋根及び外壁) 建築基準法第49条(第三種文教地区) 建築基準法第86条(一の敷地とみなすこと等による制限の緩和) 景観法第16条 つくば市景観条例(研究学園住宅市街地地区) 土壌汚染対策法第4条(届出) つくば市建築基準条例 つくば市文教地区建築制限条例 つくば市建築物の敷地制限条例 つくば市無電柱化条例 つくば市中高層建築物等指導要綱			
		*別葉「補足説明事項」参照			
私道の負担等に関する事項	私道負担	無	負担の内容		
	道路後退	無	負担の内容		
供 給 処 理 施設の概要		配管等の状況		施 設 整 備 状 況	施 設 整 備 の 特別負担の有無
		電 気	接面道路配線 有		
		公営水道	接面道路配管 有		無
		公共下水道	接面道路配管 有		無
		都市ガス	接面道路配管 有		無
交通機関	鉄道等	つくばエクスプレス つくば駅の 北西方 約0.3km 徒歩4分			
公共施設	つくば駅前市民窓口センター		市立吾妻小学校	市立吾妻中学校	
参 考 事 項	・別紙を参照してください。				

※ 物件調査は、入札参加者が物件の概要を把握するための資料ですので、必ず入札参加者ご自身において、現地及び法令に基づく諸条件についての調査確認を行ってください。なお、物件調査は、売買契約書の添付書類となります。

・越境物の状況については「概要図」のとおりである。

・北東側道路の公営水道は道路反対側に配管されている。

・公共下水道は、南西側道路、南東側道路、北西側道路及び東側道路の一部に配管されている。

・都市ガスは、北東側道路及び東側道路の一部のみに配管されている。

・本地の開発にあたっては、つくば市から、「令和7年度売却予定の国家公務員宿舍跡地について（要請）」が提出されている。（詳細はつくば市HP「公務員宿舍跡地の購入を検討している事業者のみなさまへ」参照。）

・「吾妻第四地区地区計画」の概要は次のとおりである。

(1) 建築物等の用途の制限 (2) 建築物の敷地面積の最低限度は200平方メートル (3) 壁面の位置の制限 (4) 壁面後退区域における工作物の設置の制限 (5) 建築物等の高さの最高限度は45メートル (6) 建築物の形態又は意匠の制限 (7) 緑化率の最低限度 (8) かき又はさくの構造の制限

・本地の南西側道路、南東側道路西寄りの一部、北西側道路及び北東側道路北寄りの一部には、都市ガス中圧管が埋設されているため、道路を掘削する場合は、道路管理者及び東京ガス(株)と事前協議が必要である。

・本地は、立地適正化計画における居住誘導区域及び都市機能誘導区域である。

・本地は、つくば市ハザードマップにおいて、浸水想定区域に該当していない。（詳細は、入札案内書「9. 特約条項及び資料の閲覧」参照。）

・土地履歴調査の結果、本物件においては、有害物質の使用・保管が懸念される事業所による土地の利用及び所有は確認されなかった。（詳細は、入札案内書「9. 特約条項及び資料の閲覧」参照。）

・土壌汚染概況調査の結果、本物件においては、土壌汚染は確認されなかった。（詳細は、入札案内書「9. 特約条項及び資料の閲覧」参照。）

・地下埋設物調査（ボーリング調査及び掘削調査）の結果、本物件においては、コンクリートガラ等の地下埋設物の存在が確認されている。（詳細は、入札案内書「9. 特約条項及び資料の閲覧」参照。）

なお、閲覧資料に記載されている推定埋設量及び埋設物はあくまでも掘削調査による推定であるので、埋設量及び埋設物は実際と異なる場合がある。

・ライフライン埋設状況調査の結果、本物件においては、第三者使用のライフラインは確認されなかった。（詳細は、入札案内書「9. 特約条項及び資料の閲覧」参照。）

・本地は、一団地認定を受けている区域であり、建物建築の際は、つくば市に事前に確認すること。

・本地の南東側道路の地中にはつくばエクスプレスが通過しているため、建物建築の際は、首都圏新都市鉄道(株)技術部施設・工事課と事前協議が必要である。

・本地には、東京電力パワーグリッド(株)、NTT及び(一財)研究学園都市コミュニティケーブルサービス（ACCS）の地中ケーブルが引き込まれているため、撤去する場合は、事前協議が必要である。また、北東側道路には、地中ケーブルが埋設されているため、道路を掘削する場合は、NTTと事前協議が必要である。

・本地の東側道路は、自転車歩行者専用道路のため、車の進入はできない。

・本地の北東側道路は、令和8年1月31日まで掘削制限がある。

・本地には防火水槽が設置されているため、撤去移設等行う場合は、つくば市に事前協議すること。

・特別高圧電力を引き込む場合は、特に期間を要する可能性があるため、東京電力パワーグリッド(株)土浦支社に確認すること。

・本地の地下において共同溝が越境しており、道路区域として告示されている。当該土地について、落札者は市有地の売買契約締結後、つくば市に売却を行うものとする。（詳細は、入札案内書「6. 落札者に付す条件 (9) 特記事項②」参照。）

・**本地の南西側道路は、茨城県告示第321号（平成10年3月26日付）により、車両の出入口設置が禁止されています。**

物 件 調 査 書

物件番号	22-10-B101
------	------------

(共 同 住 宅)

所 在 地		茨城県つくば市吾妻 2 - 2 - 2 (B画地)					
住 居 表 示		_____					
現 況 地 目 及び面積等		宅地	6,416.25 m ²			工作物	一式
						立木竹	—
登 記 記 録	地番	2-2					
	地目	宅地					
記 載 事 項	数量	6,412.37 m ²					
接面道路 の 状 況		北東側 北西側 南東側南寄り 南東側北寄り	舗装市道 舗装市道 舗装市道 舗装市道	幅員約 幅員約 幅員約 幅員約	15.9 m 8.0 m 6.0～8.9 m 4.0 m	(法第42条第1項第1号道路) (法第42条第1項第1号道路) (法第42条第1項第1号道路) (法第42条第1項第1号道路)	
法 令 に 基 づ く 制 限	建 築 基 準 法	市街化区域					
		用途地域	第二種住居地域				
		地域・地区	特別用途地区				
		建ぺい率	60%				
		容 積 率	200%				
		高度制限	第三種高度地区				
		防火指定	指定なし				
	そ の 他	都市計画法第29条及び第58条の2（開発行為の許可及び建築等の届出等〔吾妻第四地区地区計画〕） 建築基準法第22条及び第23条（屋根及び外壁） 建築基準法第49条（第三種文教地区） 景観法第6条 つくば市景観条例（研究学園住宅市街地地区） 土壌汚染対策法第4条（届出） つくば市建築基準条例 つくば市文教地区建築制限条例 つくば市建築物の敷地制限条例 つくば市無電柱化条例 つくば市中高層建築物等指導要綱					
	*別葉「補足説明事項」参照						
	私道の負担等 に関する事項		私道負担	無	負担の内容		
道路後退			無	負担の内容			
供 給 処 理 施設の概要		配管等の状況		施 設 整 備 状 況		施 設 整 備 の 特別負担の有無	
		電 気	接面道路配線 有				
		公営水道	接面道路配管 有			無	
		公共下水道	接面道路配管 有			無	
		都市ガス	接面道路配管 有			無	
交通機関	鉄道等	つくばエクスプレス つくば駅の 北西方 約0.3km 徒歩4分					
公共施設	つくば駅前市民窓口センター		市立吾妻小学校		市立吾妻中学校		
参 考 事 項	・別紙を参照してください。						

※ 物件調査は、入札参加者が物件の概要を把握するための資料ですので、必ず入札参加者ご自身において、現地及び法令に基づく諸条件についての調査確認を行ってください。なお、物件調査は、売買契約書の添付書類となります。

- ・越境物の状況については「概要図」のとおりである。
- ・公営水道は、北東側道路東寄り及び北西側道路のみに配管されている。
- ・公共下水道は、北西側道路の一部のみに配管されている。
- ・都市ガスは、北東側道路及び北西側道路に配管されている。
- ・本地の開発にあたっては、つくば市から、「令和7年度売却予定の国家公務員宿舎跡地について（要請）」が提出されている。（詳細はつくば市HP「公務員宿舎跡地の購入を検討している事業者のみなさまへ」参照。）
- ・「吾妻第四地区地区計画」の概要は次のとおりである。

(1) 建築物等の用途の制限 (2) 建築物の敷地面積の最低限度は200平方メートル (3) 壁面の位置の制限 (4) 壁面後退区域における工作物の設置の制限 (5) 建築物等の高さの最高限度は45メートル (6) 建築物の形態又は意匠の制限 (7) 緑化率の最低限度

(8) かき又はさくの構造の制限

- ・本地は、立地適正化計画における居住誘導区域及び都市機能誘導区域である。
- ・本地は、つくば市ハザードマップにおいて、浸水想定区域に該当していない。（詳細は、入札案内書「9. 特約条項及び資料の閲覧」参照。）
- ・土地履歴調査の結果、本物件においては、有害物質の使用・保管が懸念される事業所による土地の利用及び所有は確認されなかった。（詳細は、入札案内書「9. 特約条項及び資料の閲覧」参照。）
- ・土壌汚染概況調査の結果、本物件においては、土壌汚染は確認されなかった。（詳細は、入札案内書「9. 特約条項及び資料の閲覧」参照。）
- ・地下埋設物調査（ボーリング調査及び掘削調査）の結果、本物件においては、コンクリートガラ等の地下埋設物の存在が確認されている。（詳細は、入札案内書「9. 特約条項及び資料の閲覧」参照。）

なお、閲覧資料に記載されている推定埋設量及び埋設物はあくまでも掘削調査による推定であるので、埋設量及び埋設物は実際と異なる場合がある。

- ・ライフライン埋設状況調査の結果、本物件においては、第三者使用のライフラインは確認されなかった。（詳細は、入札案内書「9. 特約条項及び資料の閲覧」参照。）
- ・本地には、東京電力パワーグリッド(株)、NTT及び(一財)研究学園都市コミュニティケーブルサービス（ACCS）の地中ケーブルが引き込まれているため、撤去する場合は、事前協議が必要である。また、北東側道路には、地中ケーブルが埋設されているため、道路を掘削する場合は、NTTと事前協議が必要である。
- ・本地の北西側道路及び南東側北寄り道路は、自転車歩行者専用道路のため、車の進入はできない。
- ・本地の北東側道路は、令和8年1月31日まで掘削制限がある。
- ・特別高圧電力を引き込む場合は、特に期間を要する可能性があるため、東京電力パワーグリッド(株)土浦支社に確認すること。
- ・本地の地下において共同溝が越境しており、道路区域として告示されている。当該土地について、落札者は市有地の売買契約締結後、つくば市に売却を行うものとする。（詳細は、入札案内書「6. 落札者に付す条件（9）特記事項②」参照。）

物 件 調 査 書

物件番号		22-10-B101		(共 同 住 宅)	
所 在 地		茨城県つくば市吾妻2-3-2 (C画地)			
住 居 表 示					
現 況 地 目 及び面積等		宅地	7,959.47 m ²		工作物 一式
					立木竹 —
登 記 記 録	地番	3-2			
	地目	宅地			
記 載 事 項	数量	7,962.44			
接面道路 の 状 況		南東側 北東側 南西側 北西側南寄り 北西側北寄り	舗装県道 舗装市道 舗装市道 舗装市道 舗装市道	幅員約 幅員約 幅員約 幅員約 幅員約	39.9 m (法第42条第1項第1号道路) 16.0 m (法第42条第1項第1号道路) 8.1~17.1 m (法第42条第1項第1号道路) 6.0~8.9 m (法第42条第1項第1号道路) 4.0 m (法第42条第1項第1号道路)
法 令 に 基 づ く 制 限	建 築 基 準 法	市街化区域			
		用途地域	第二種住居地域		
		地域・地区	特別用途地区		
		建ぺい率	60%		
		容 積 率	200%		
		高度制限	第三種高度地区		
	防火指定	指定なし			
	そ の 他	都市計画法第29条及び第58条の2（開発行為の許可及び建築等の届出等〔吾妻第四地区地区計画〕） 建築基準法第22条及び第23条（屋根及び外壁） 建築基準法第49条（第三種文教地区） 建築基準法第86条（一の敷地とみなすこと等による制限の緩和） 景観法第16条 つくば市景観条例（研究学園住宅市街地地区） 土壌汚染対策法第4条（届出） つくば市建築基準条例 つくば市文教地区建築制限条例 つくば市建築物の敷地制限条例 つくば市無電柱化条例 つくば市中高層建築物等指導要綱 *別葉「補足説明事項」参照			
私道の負担等に関する事項		私道負担	無	負担の内容	
		道路後退	無	負担の内容	
供 給 処 理 施設の概要		配管等の状況		施 設 整 備 状 況	施 設 整 備 の 特別負担の有無
		電 気	接面道路配線 有		
		公営水道	接面道路配管 有		無
		公共下水道	接面道路配管 有		無
		都市ガス	接面道路配管 有		無
交通機関	鉄道等	つくばエクスプレス つくば駅の 北西方 約0.2km 徒歩3分			
公共施設	つくば駅前市民窓口センター		市立吾妻小学校		市立吾妻中学校
参 考 事 項	・別紙を参照してください。				

※ 物件調査は、入札参加者が物件の概要を把握するための資料ですので、必ず入札参加者ご自身において、現地及び法令に基づく諸条件についての調査確認を行ってください。なお、物件調査は、売買契約書の添付書類となります。

・越境物の状況については「概要図」のとおりである。

・公営水道は南東側道路及び北東側道路反対側及び南西側道路に配管されている。

・公共下水道は、北東側道路のみに配管されている。

・都市ガスは、北東側道路のみに配管されている。

・本地の開発にあたっては、つくば市から、「令和7年度売却予定の国家公務員宿舎跡地について（要請）」が提出されている。（詳細はつくば市HP「公務員宿舎跡地の購入を検討している事業者のみなさまへ」参照。）

・「吾妻第四地区地区計画」の概要は次のとおりである。

(1) 建築物等の用途の制限 (2) 建築物の敷地面積の最低限度は500平方メートル (3) 壁面の位置の制限 (4) 壁面後退区域における工作物の設置の制限 (5) 建築物の形態又は意匠の制限 (6) 緑化率の最低限度

・本地は、立地適正化計画における都市機能誘導区域である。

・本地は、つくば市ハザードマップにおいて、浸水想定区域に該当していない。（詳細は、入札案内書「9. 特約条項及び資料の閲覧」参照。）

・土地履歴調査の結果、本物件においては、有害物質の使用・保管が懸念される事業所による土地の利用及び所有は確認されなかった。（詳細は、入札案内書「9. 特約条項及び資料の閲覧」参照。）

・土壌汚染概況調査の結果、本物件においては、土壌汚染は確認されなかった。（詳細は、入札案内書「9. 特約条項及び資料の閲覧」参照。）

・地下埋設物調査（ボーリング調査及び掘削調査）の結果、本物件においては、コンクリートガラ等の地下埋設物の存在が確認されている。（詳細は、入札案内書「9. 特約条項及び資料の閲覧」参照。）

なお、閲覧資料に記載されている推定埋設量及び埋設物はあくまでも掘削調査による推定であるので、埋設量及び埋設物は実際と異なる場合がある。

・ライフライン埋設状況調査の結果、本物件においては、第三者使用のライフラインは確認されなかった。（詳細は、入札案内書「9. 特約条項及び資料の閲覧」参照。）

・本地は、一団地認定を受けている区域であり、建物建築の際は、つくば市に事前に確認すること。

・本地の南東側道路の地中にはつくばエクスプレスが通過しているため、建物建築の際は、首都圏新都市鉄道(株)技術部施設・工事課と事前協議が必要である。

・本地には、東京電力パワーグリッド(株)、NTT及び(一財)研究学園都市コミュニティケーブルサービス(ACCS)の地中ケーブルが引き込まれているため、撤去する場合は、事前協議が必要である。また、北東側道路には、地中ケーブルが埋設されているため、道路を掘削する場合は、NTTと事前協議が必要である。

・本地の北西側道路北寄り及び南西側道路は、自転車歩行者専用道路のため、車の進入はできない。

・本地の北東側道路は、令和8年1月31日まで掘削制限がある。

・特別高圧電力を引き込む場合は、特に期間を要する可能性があるため、東京電力パワーグリッド(株)土浦支社に確認すること。

・本地の地下において共同溝が越境しており、道路区域として告示されている。当該土地について、落札者は市有地の売買契約締結後、つくば市に売却を行うものとする。（詳細は、入札案内書「6. 落札者に付す条件（9）特記事項②」参照。）

2 建物の概要				
所	在	茨城県つくば市吾妻2-1 (A画地)		
家	屋 番 号	—		
①	種 類	住宅建(共同住宅) (701号棟)		
	構 造	鉄筋コンクリート造 陸屋根 4階建		
	床 面 積	建築面積	329.02㎡	延床面積 1,272.52㎡
	登記床面積	未登記		
	建 築 時 期	昭和53年5月26日建築		
②	種 類	住宅建(共同住宅) (702号棟)		
	構 造	鉄筋コンクリート造 陸屋根 4階建		
	床 面 積	建築面積	329.02㎡	延床面積 1,272.52㎡
	登記床面積	未登記		
	建 築 時 期	昭和53年5月26日建築		
③	種 類	住宅建(共同住宅) (703号棟)		
	構 造	鉄筋コンクリート造 陸屋根 4階建		
	床 面 積	建築面積	329.02㎡	延床面積 1,272.52㎡
	登記床面積	未登記		
	建 築 時 期	昭和53年5月26日建築		
④	種 類	住宅建(共同住宅) (704号棟)		
	構 造	鉄筋コンクリート造 陸屋根 4階建		
	床 面 積	建築面積	329.02㎡	延床面積 1,272.52㎡
	登記床面積	未登記		
	建 築 時 期	昭和53年5月26日建築		
⑤	種 類	住宅建(共同住宅) (705号棟)		
	構 造	鉄筋コンクリート造 陸屋根 4階建		
	床 面 積	建築面積	329.02㎡	延床面積 1,272.52㎡
	登記床面積	未登記		
	建 築 時 期	昭和54年3月15日建築		
⑥	種 類	住宅建(共同住宅) (710号棟)		
	構 造	鉄骨鉄筋コンクリート造 陸屋根 7階建		
	床 面 積	建築面積	913.75㎡	延床面積 4,297.99㎡
	登記床面積	未登記		
	建 築 時 期	昭和54年9月28日建築		
⑦	種 類	住宅建(共同住宅) (711号棟)		
	構 造	鉄骨鉄筋コンクリート造 陸屋根 地下1階付14階建		
	床 面 積	建築面積	266.19㎡	延床面積 3,879.92㎡
	登記床面積	未登記		
	建 築 時 期	昭和54年9月28日建築		
⑧	種 類	住宅建(共同住宅) (712号棟)		
	構 造	鉄骨鉄筋コンクリート造 陸屋根 地下1階付14階建		
	床 面 積	建築面積	266.19㎡	延床面積 3,879.92㎡
	登記床面積	未登記		
	建 築 時 期	昭和54年9月28日建築		

⑨	種 類	住宅建(共同住宅) (713号棟)		
	構 造	鉄骨鉄筋コンクリート造 陸屋根 地下1階付14階建		
	床 面 積	建築面積	266.19㎡	延床面積 3,879.92㎡
	登記床面積	未登記		
	建 築 時 期	昭和54年10月8日建築		
⑩	種 類	事務所建 (集会所)		
	構 造	鉄筋コンクリート造 平屋建		
	床 面 積	建築面積	138.64㎡	延床面積 138.64㎡
	登記床面積	未登記		
	建 築 時 期	昭和59年3月27日建築		
⑪	種 類	雑屋建(電気室)		
	構 造	鉄筋コンクリート造 平屋建		
	床 面 積	建築面積	15.00㎡	延床面積 15.00㎡
	登記床面積	未登記		
	建 築 時 期	昭和53年9月5日建築		
⑫	種 類	雑屋建(物置)		
	構 造	鉄骨造(軽量鉄骨造) 平屋建		
	床 面 積	建築面積	3.30㎡	延床面積 3.30㎡
	登記床面積	未登記		
	建 築 時 期	昭和58年3月19日建築		
⑬	種 類	雑屋建(物置)		
	構 造	鉄骨造(軽量鉄骨造) 平屋建		
	床 面 積	建築面積	3.30㎡	延床面積 3.30㎡
	登記床面積	未登記		
	建 築 時 期	昭和58年3月19日建築		
部 屋 数 等		①～⑤ 3LDK(各16戸) 和室(1)(2)(6畳)、洋室(約6.5畳)、居間(約9.4畳)、食堂・台所(約7.3畳)、浴室、洗面所、トイレ、玄関等 ⑥ 1LDK(94戸) 和室(6畳)、居間(約7.6畳)、台所(約1.9畳)、浴室、洗面所、トイレ、玄関、廊下等 1階:機械室、電気室、警報器盤室、ボイラー室、ピロティ等 ⑦～⑨ 3LDK(A・B・B'タイプ)(各42戸) Aタイプ 和室(1)(2)(6畳)、洋室(約7.1畳)、居間・食堂(約11.6畳)、台所(約4.4畳)、浴室、洗面所、トイレ、玄関等 B・B'タイプ 和室(1)(2)(6畳)、洋室(約7.3畳)、居間・食堂(約11.4畳)、台所(約4.4畳)、浴室、洗面所、トイレ、玄関等 地下1 階:受水槽室、電気室、開閉器室、倉庫等 ⑩ 3K 和室(10畳)、集会室(1)(約38.8畳)、集会室(2)(約15.5畳)、物置、湯沸室、トイレ、玄関、廊下等		
		(平面図・間取図のとおり)		

参 考 事 項	・本地には上記建物以外に自転車置場、ゴミ置場がある。 ・本地内建物屋上階⑥には高置水槽が、⑦～⑨の地下1階には受水槽が設置されている。 ・本地内建物については、耐震診断を受けていない。 ・本地内建物②、⑤、⑥、⑧～⑩については、目視及び分析によるアスベスト調査の結果、吹付け材等の飛散性のアスベストの使用が確認されたが、粉じん調査の結果、空気中のアスベストの濃度は規制基準値を下回っている。また、飛散性のアスベストを含有する建材の使用が確認されている。（詳細は、入札案内書「9. 特約条項及び資料の閲覧」参照。） ・本地内の建物①～⑨及び⑪の電気室内には、東京電力の機器が設置されたまま残っているが、撤去する旨協議済みである。 ・本地内建物の建築確認済証及び検査済証については、確認されていない。 なお、現況での使用又は増築、改築を行う場合は、監督官庁より是正を求められる可能性がある。
その他特記事項	
・ 本物件は現状有姿による売払である。 ・ 本物件は令和3年6月以降未使用であり、目視できない部分にも相応の経年劣化が見込まれるほか、建物付属設備、機械等を使用する場合には購入者負担により点検・修理が必要である。 ※ 現地説明会を実施します。詳細は入札案内書「10. 現地説明会の日時・場所」を確認願います。	

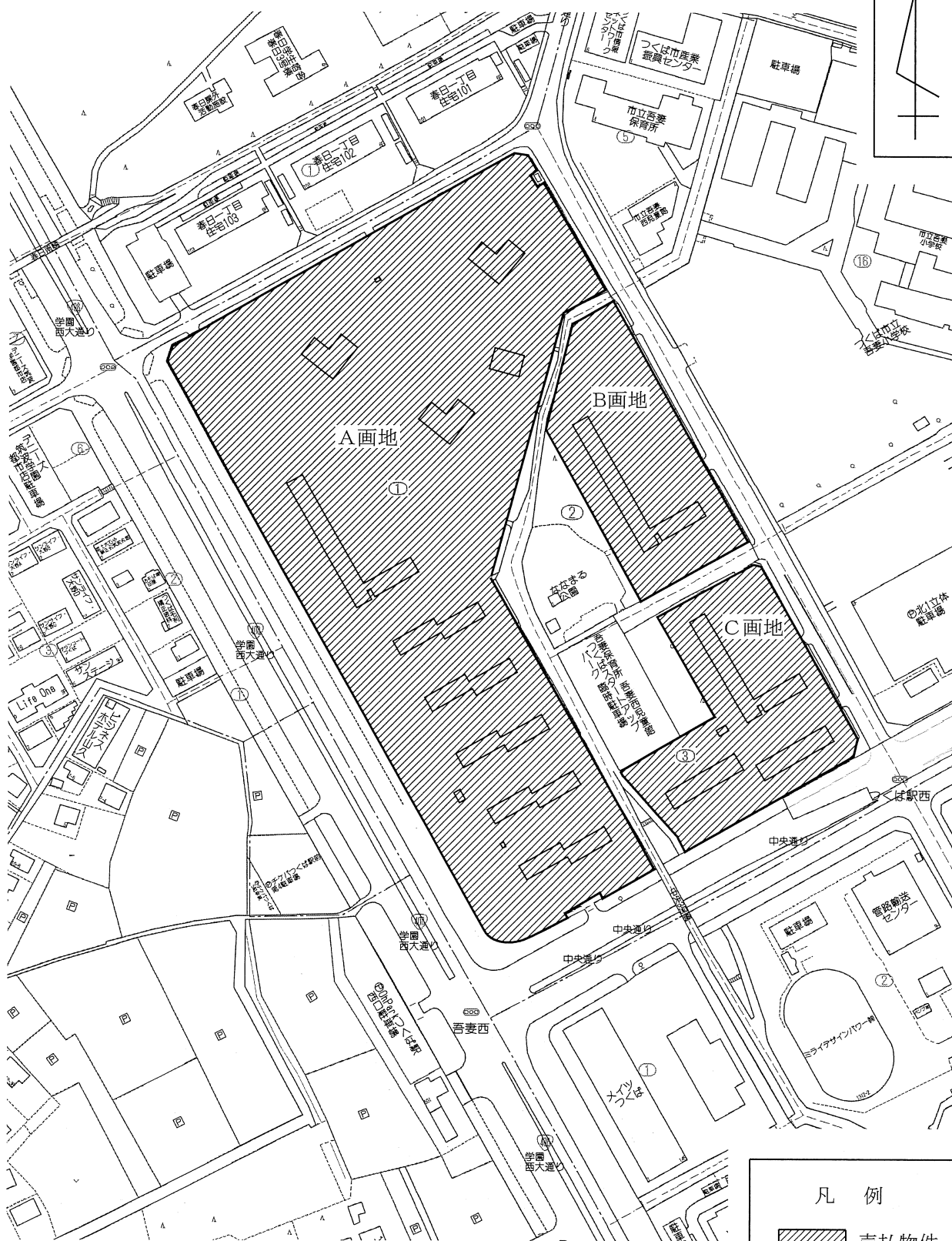
2 建 物 の 概 要	
所 在	茨城県つくば市吾妻2-2-2 (B画地)
家 屋 番 号	—
種 類	住宅建(共同住宅) (709号棟)
構 造	鉄骨鉄筋コンクリート造 陸屋根 7階建
床 面 積	建築面積 913.75㎡ 延床面積 5,465.23㎡
登 記 床 面 積	未登記
建 築 時 期	昭和54年6月27日建築
部 屋 数 等	1LDK(94戸) 和室(6畳)、居間(約7.6畳)、台所(約1.9畳)、浴室、洗面所、トイレ、玄関、 廊下等 1階:機械室、電気室、警報器盤室、ボイラー室、ピロティ等 (平面図・間取図のとおり)
参 考 事 項	・本地には上記建物以外にゴミ置場がある。 ・本地内建物屋上階には高置水槽が設置されている。 ・本地内建物については、耐震診断を受けていない。 ・本地内建物の建築確認済証及び検査済証については、確認されていない。 なお、現況での使用又は増築、改築を行う場合は、監督官庁より是正を求められる可能性がある。 ・本地内建物については、アスベスト調査は実施されていない。
その他特記事項	
・ 本物件は現状有姿による売払である。 ・ 本物件は令和3年6月以降未使用であり、目視できない部分にも相応の経年劣化が見込まれるほか、建物付属設備、機械等を使用する場合には購入者負担により点検・修理が必要である。 ※ 現地説明会を実施します。詳細は入札案内書「10. 現地説明会の日時・場所」を確認願います。	

2 建 物 の 概 要		
所	在	茨城県つくば市吾妻2-3-2 (C画地)
家	屋 番 号	—
①	種 類	住宅建(共同住宅) (706号棟)
	構 造	鉄筋コンクリート造 陸屋根 4階建
	床 面 積	建築面積 338.56㎡ 延床面積 1,274.95㎡
	登記床面積	未登記
	建 築 時 期	昭和54年3月15日建築
②	種 類	住宅建(共同住宅) (707号棟)
	構 造	鉄筋コンクリート造 陸屋根 4階建
	床 面 積	建築面積 338.56㎡ 延床面積 1,274.95㎡
	登記床面積	未登記
	建 築 時 期	昭和54年3月15日建築
③	種 類	住宅建(共同住宅) (708号棟)
	構 造	鉄骨鉄筋コンクリート造 陸屋根 7階建
	床 面 積	建築面積 805.11㎡ 延床面積 4,782.57㎡
	登記床面積	未登記
	建 築 時 期	昭和54年6月27日建築
④	種 類	雑屋建(電気室)
	構 造	鉄筋コンクリート造 平屋建
	床 面 積	建築面積 15.00㎡ 延床面積 15.00㎡
	登記床面積	未登記
	建 築 時 期	昭和54年3月15日建築
部 屋 数 等	①② 3LDK(各16戸) 和室(1)(2)(6畳)、洋室(約4.3畳)、居間・食堂・台所(約18.2畳)、浴室、洗面所、トイレ、玄関、廊下等 ③1LDK(80戸) 和室(6畳)、居間(約7.6畳)、台所(約1.9畳)、浴室、洗面所、トイレ、玄関、廊下等 1階:機械室、電気室、警報器盤室、ボイラー室、ピロティ等 (平面図・間取図のとおり)	

参 考 事 項	・本地には上記建物以外に自転車置場、ゴミ集積所がある。 ・本地内建物屋上階③には高置水槽が設置されている。 ・本地内建物②～④については、目視及び分析によるアスベスト調査の結果、吹付け材等の飛散性のアスベストの使用が確認されたが、粉じん調査の結果、空気中のアスベストの濃度は規制基準値を下回っている。また、飛散性のアスベストを含有する建材の使用が確認されている。（詳細は、入札案内書「9. 特約条項及び資料の閲覧」参照。） ・本地内建物については、耐震診断を受けていない。 ・本地内建物の建築確認済証及び検査済証については、確認されていない。 なお、現況での使用又は増築、改築を行う場合は、監督官庁より是正を求められる可能性がある。
その他特記事項	
・ 本物件は現状有姿による売払である。 ・ 本物件は令和3年6月以降未使用であり、目視できない部分にも相応の経年劣化が見込まれるほか、建物付属設備、機械等を使用する場合には購入者負担により点検・修理が必要である。 ※ 現地説明会を実施します。詳細は入札案内書「10. 現地説明会の日時・場所」を確認願います。	

周 辺 図

茨城県つくば市吾妻2-1外2筆



許諾番号：Z25LC第383号 © ZENRIN CO.,LTD

※ 現在の周辺状況と異なる場合があります。

周 辺 図

茨城県つくば市吾妻2-1(A画地)

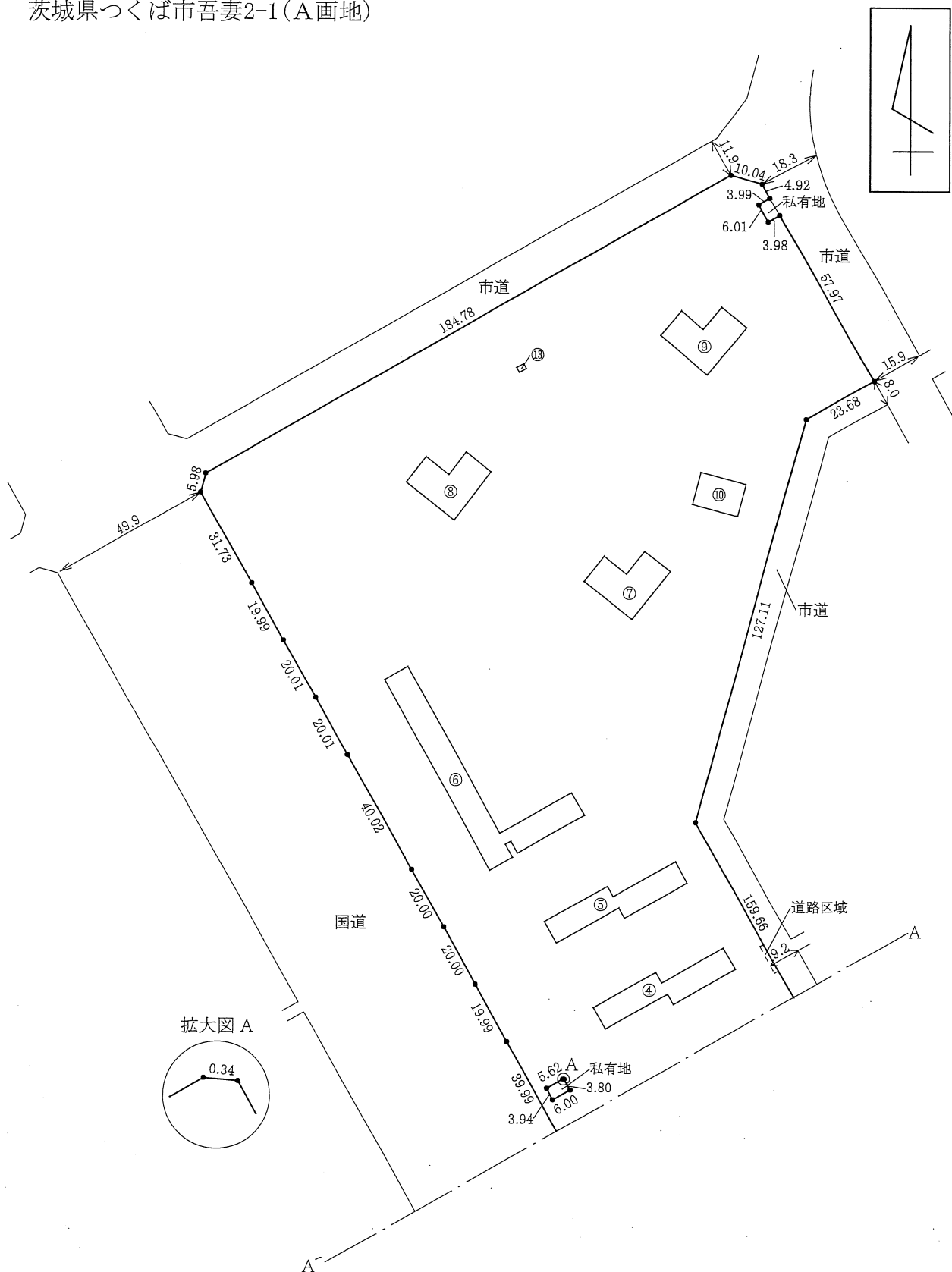


許諾番号：Z25LC第383号 © ZENRIN CO.,LTD

※ 現在の周辺状況と異なる場合があります。

明 細 図 (1/2)

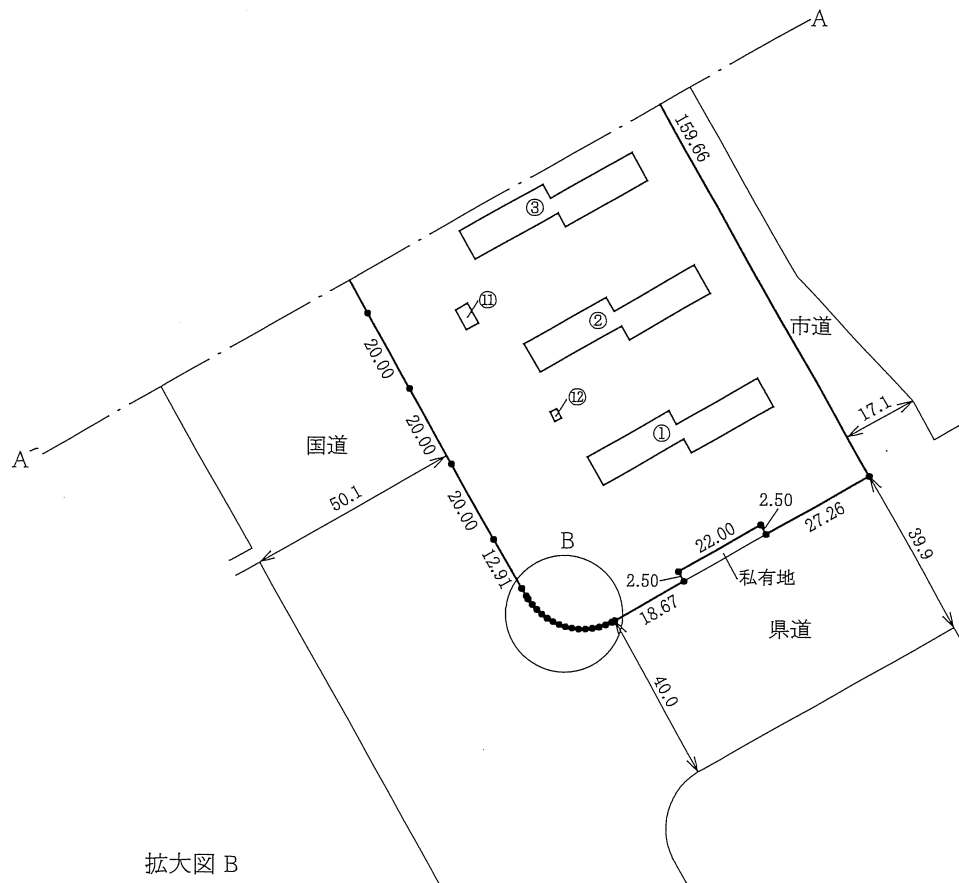
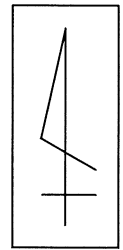
茨城県つくば市吾妻2-1(A画地)



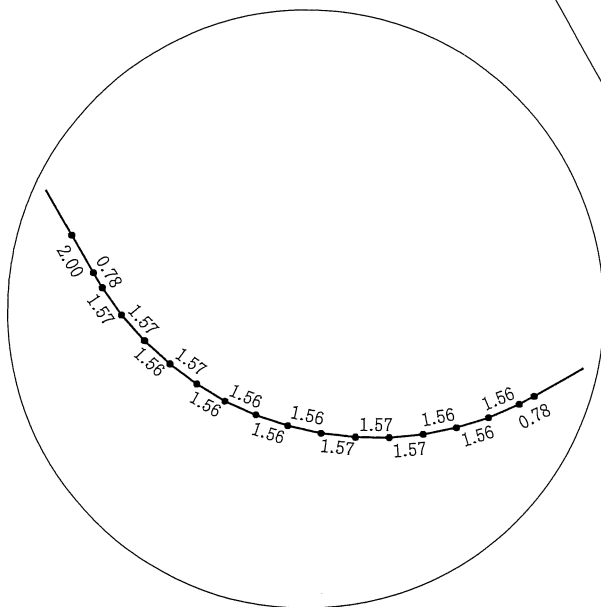
単位：メートル

明 細 図 (2/2)

茨城県つくば市吾妻2-1 (A画地)



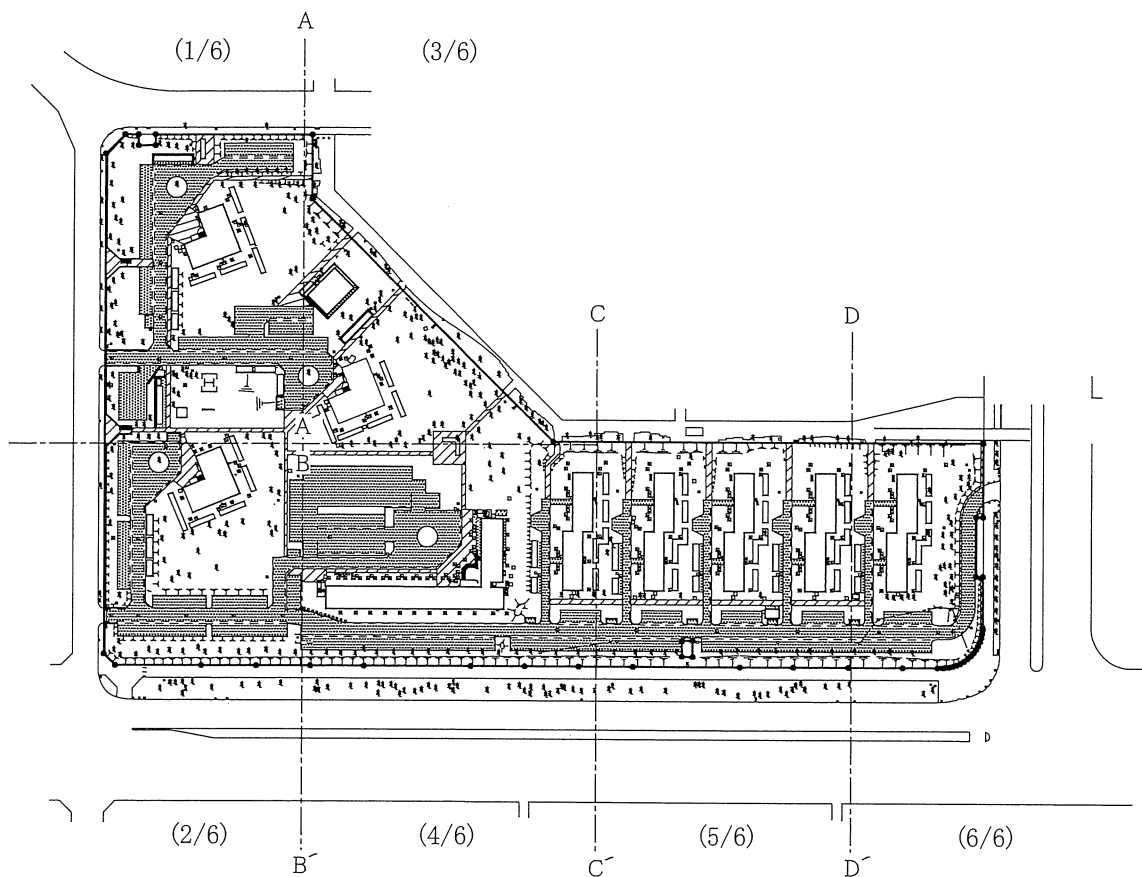
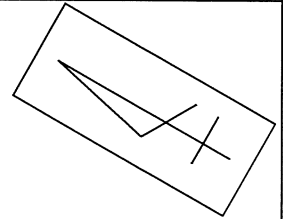
拡大図 B



単位：メートル

概 要 図 (全体)

茨城県つくば市吾妻2-1 (A画地)

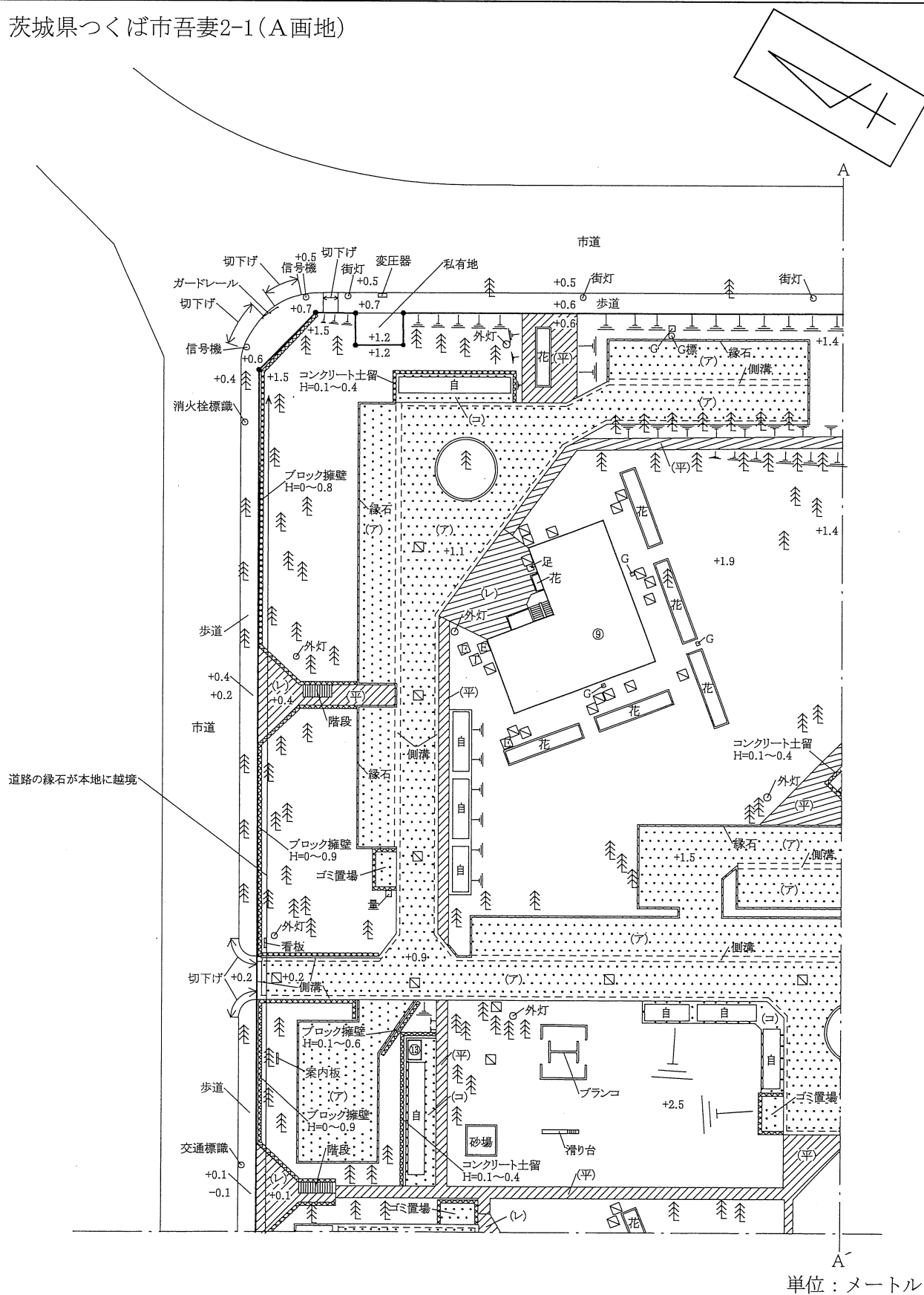


単位：メートル

※ 工作物や樹木の越境等については、極力概要図に記載しておりますが、現況と相違している場合、現況が優先します。
物件は、現状有姿の引渡しとなりますので、必ず入札参加者ご自身において現地等の調査確認を行ってください。

概 要 図 (1/6)

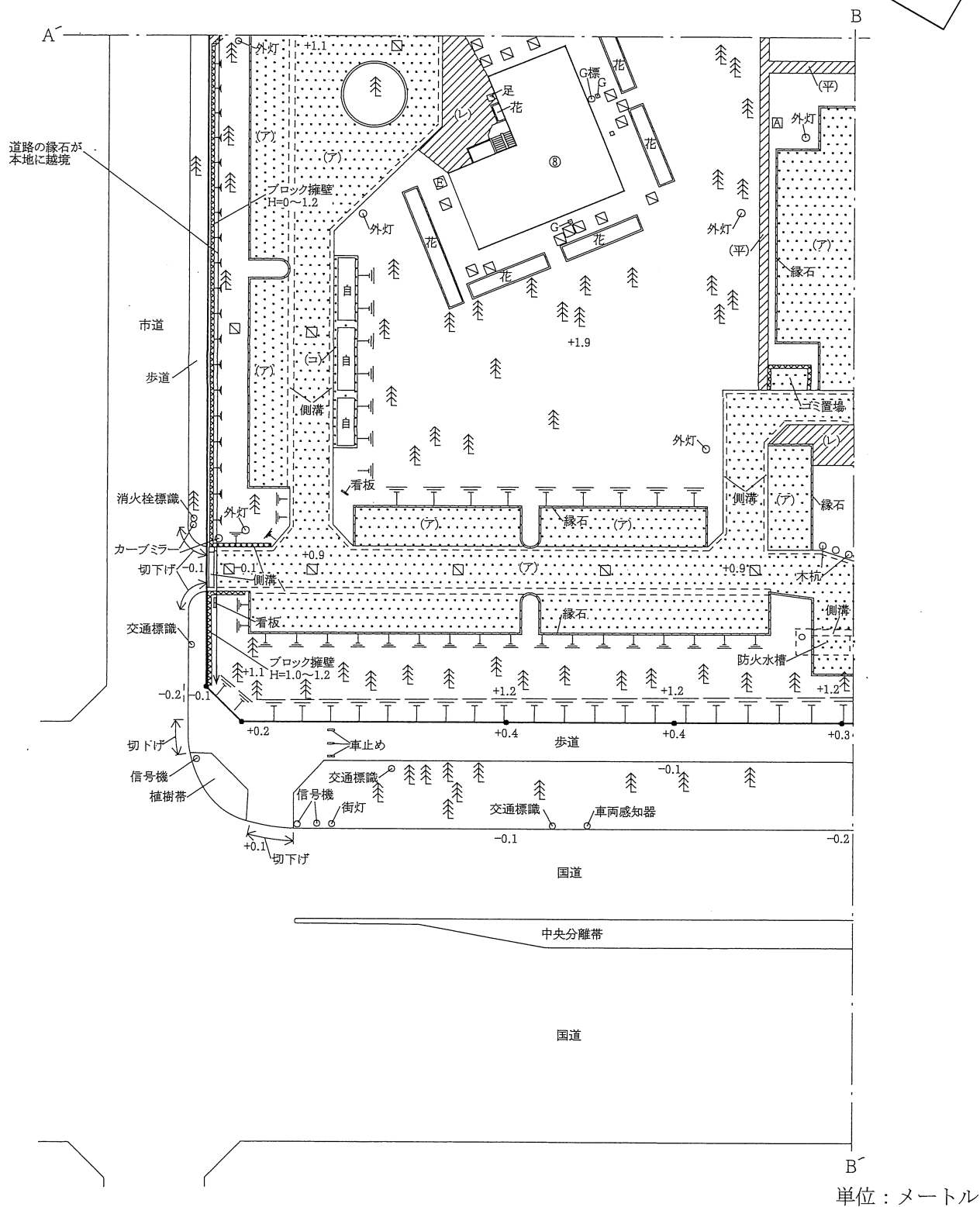
茨城県つくば市吾妻2-1(A画地)



※ 工作物や樹木の越境等については、極力概要図に記載しておりますが、現況と相違している場合、現況が優先します。物件は、現状有姿の引渡しとなりますので、必ず入札参加者ご自身において現地等の調査確認を行ってください。

概 要 図 (2/6)

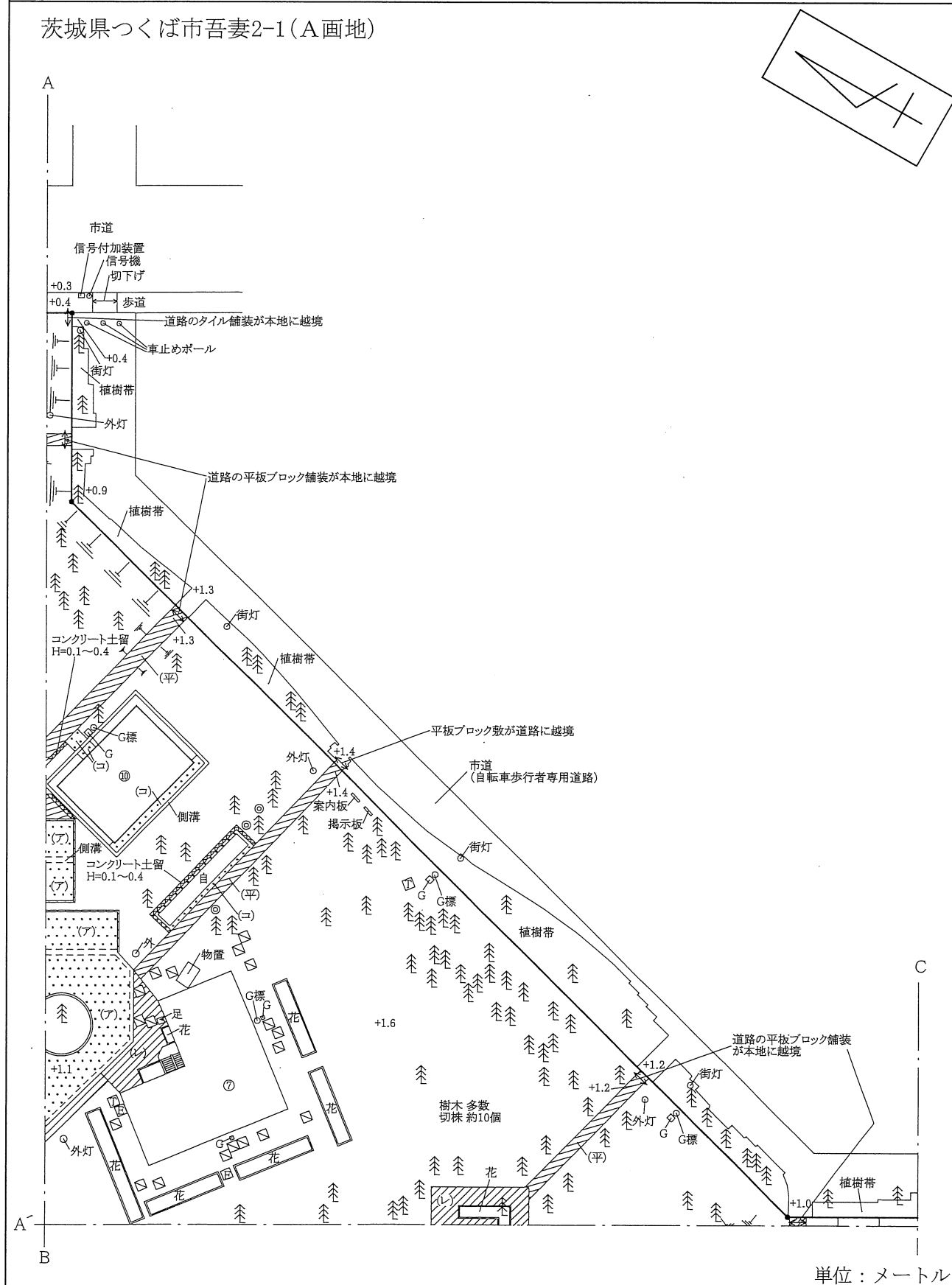
茨城県つくば市吾妻2-1 (A画地)



※ 工作物や樹木の越境等については、極力概要図に記載しておりますが、現況と相違している場合、現況が優先します。
 物件は、現状有姿の引渡しとなりますので、必ず入札参加者ご自身において現地等の調査確認を行ってください。

概要図 (3/6)

茨城県つくば市吾妻2-1(A画地)

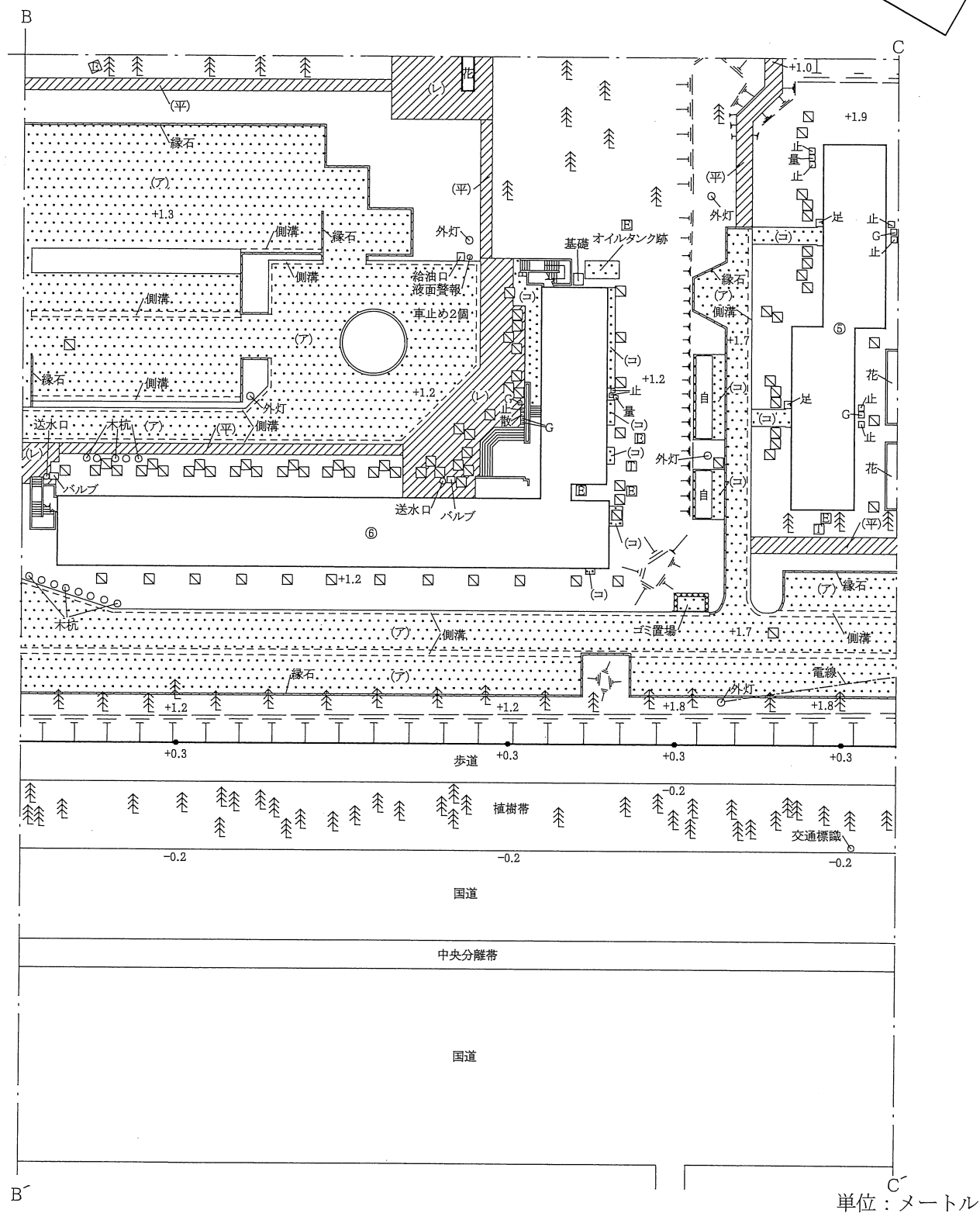


単位：メートル

※ 工作物や樹木の越境等については、極力概要図に記載しておりますが、現況と相違している場合、現況が優先します。
物件は、現状有姿の引渡しとなりますので、必ず入札参加者ご自身において現地等の調査確認を行ってください。

概 要 図 (4/6)

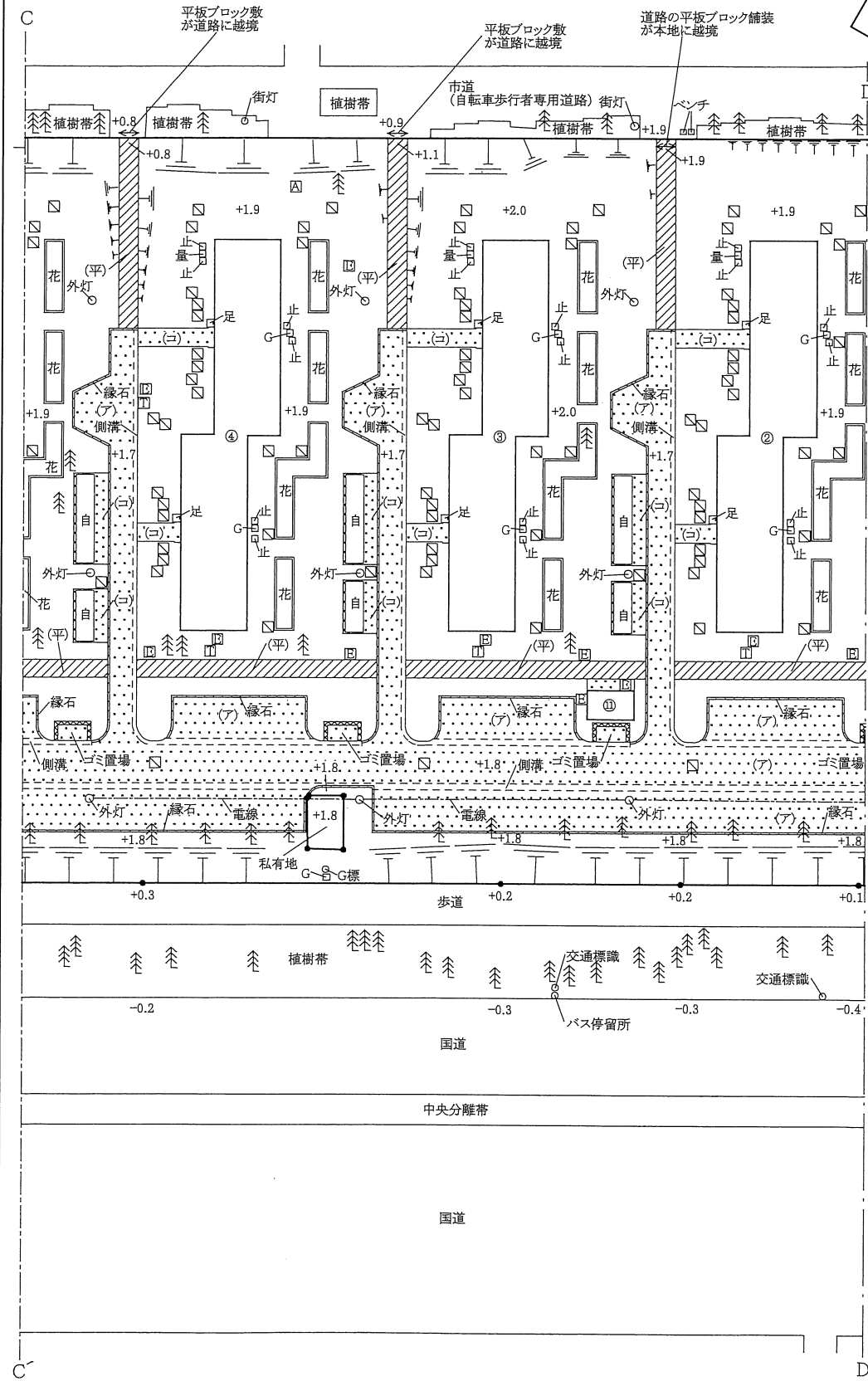
茨城県つくば市吾妻2-1(A画地)



※ 工作物や樹木の越境等については、極力概要図に記載しておりますが、現況と相違している場合、現況が優先します。
物件は、現状有姿の引渡しとなりますので、必ず入札参加者ご自身において現地等の調査確認を行ってください。

概要図 (5/6)

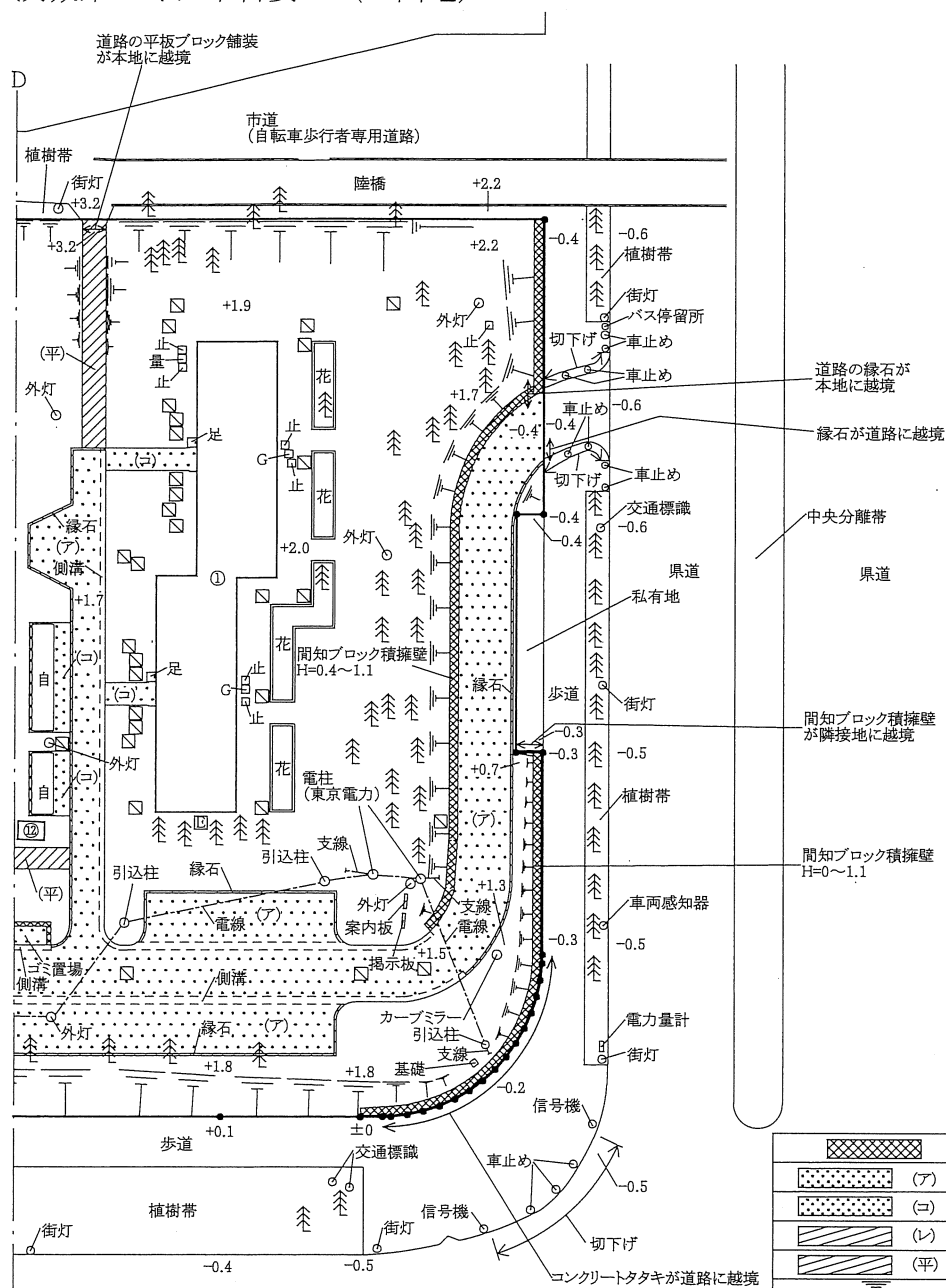
茨城県つくば市吾妻2-1 (A画地)



※ 工作物や樹木の越境等については、極力概要図に記載しておりますが、現況と相違している場合、現況が優先します。物件は、現状有姿の引渡しとなりますので、必ず入札参加者ご自身において現地等の調査確認を行ってください。

概要図 (6/6)

茨城県つくば市吾妻2-1(A画地)



凡例

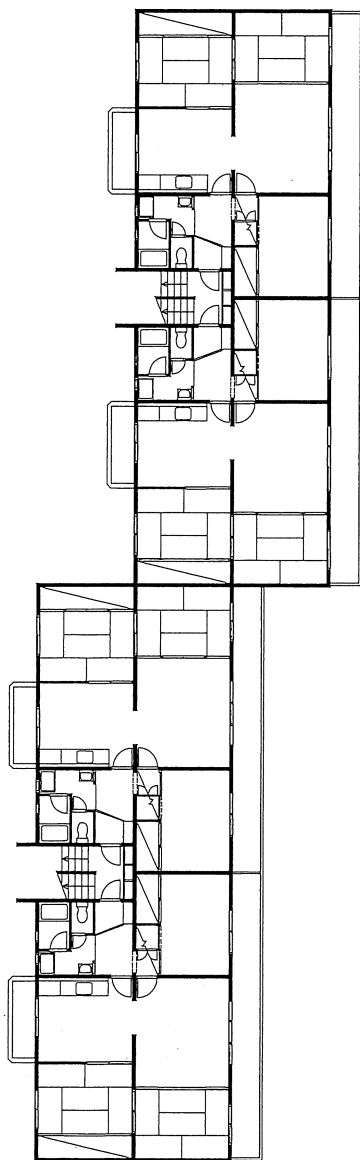
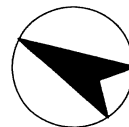
	擁壁(土留)
	(A) アスファルト敷
	(C) コンクリートタタキ
	(L) レンガ敷
	(P) 平板ブロック敷
	法地
	樹木
	切株
	樹(排水樹)
	ガス栓・ガス引込位置標識
	量水器 止水栓・止水弁
	散水栓
	電気樹
	電話樹
	ACCS樹
	自転車置場
	花壇
	足洗場

単位：メートル

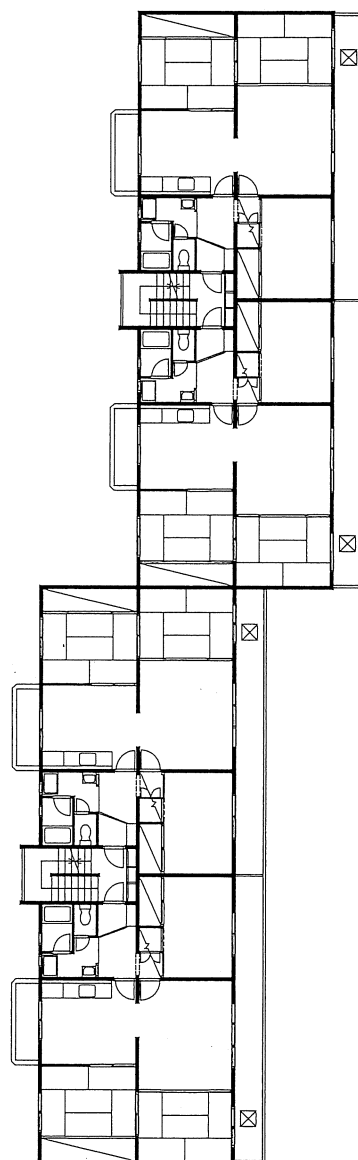
※ 工作物や樹木の越境等については、極力概要図に記載しておりますが、現況と相違している場合、現況が優先します。物件は、現状有姿の引渡しとなりますので、必ず入札参加者ご自身において現地等の調査確認を行ってください。

平 面 図

茨城県つくば市吾妻2-1(A画地)



①～⑤1階

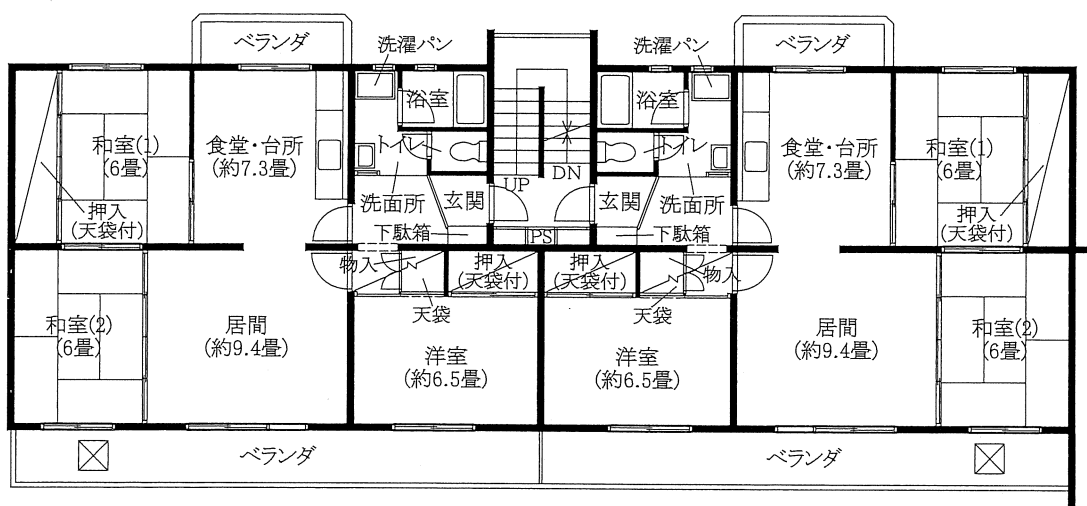


①～⑤2～4階

※ 建物・設備等については、極力平面図に記載しておりますが、現況と相違している場合、現況が優先します。

間 取 図

茨城県つくば市吾妻2-1(A画地)

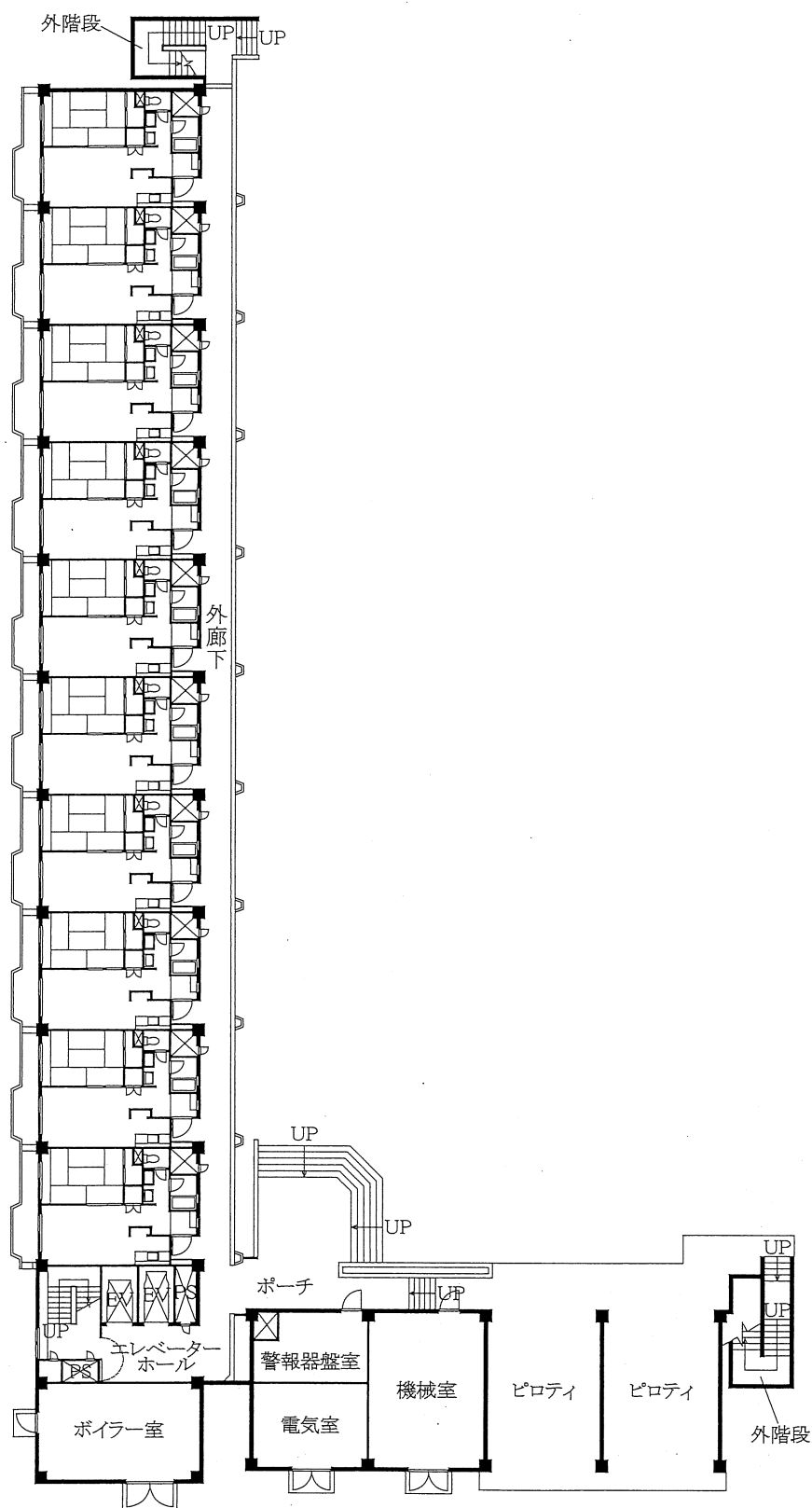
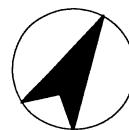


①～⑤

※ 建物・設備等については、極力間取図に記載しておりますが、現況と相違している場合、現況が優先します。

平 面 図

茨城県つくば市吾妻2-1(A画地)

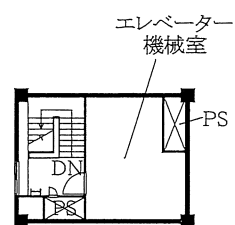
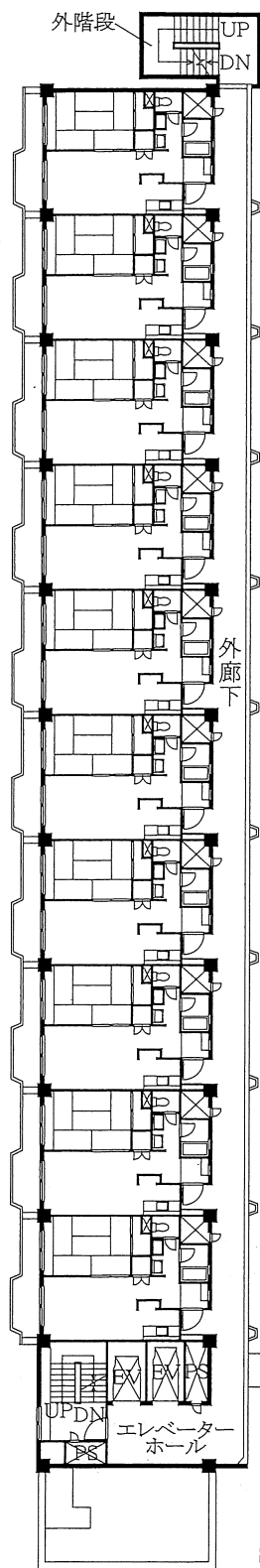
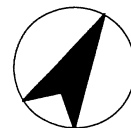


①階

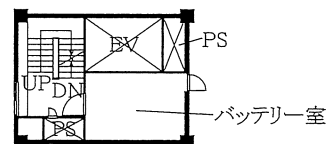
※ 建物・設備等については、極力平面図に記載しておりますが、現況と相違している場合、現況が優先します。

平 面 図

茨城県つくば市吾妻2-1(A画地)

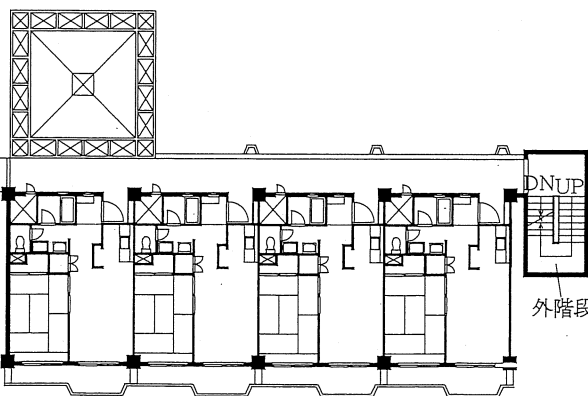


塔屋2階



塔屋1階

屋上階

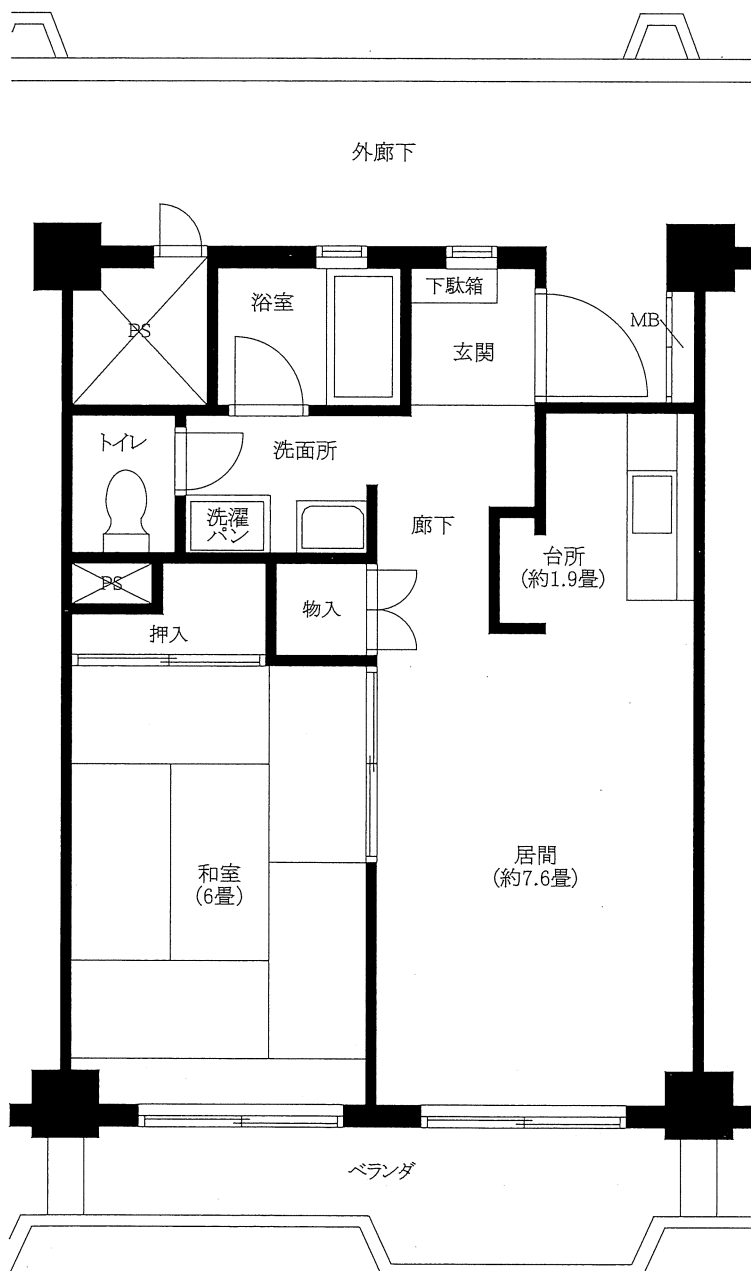
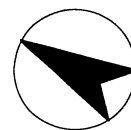


⑥2階～7階

※ 建物・設備等については、極力平面図に記載しておりますが、現況と相違している場合、現況が優先します。

間 取 図

茨城県つくば市吾妻2-1(A画地)

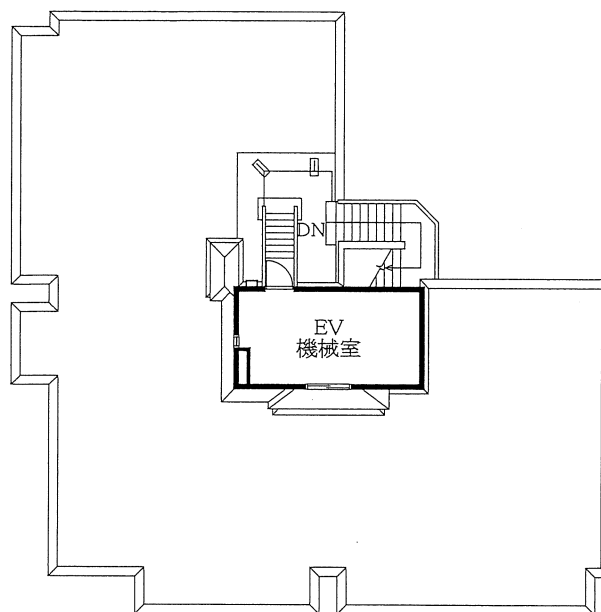
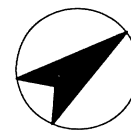


⑥

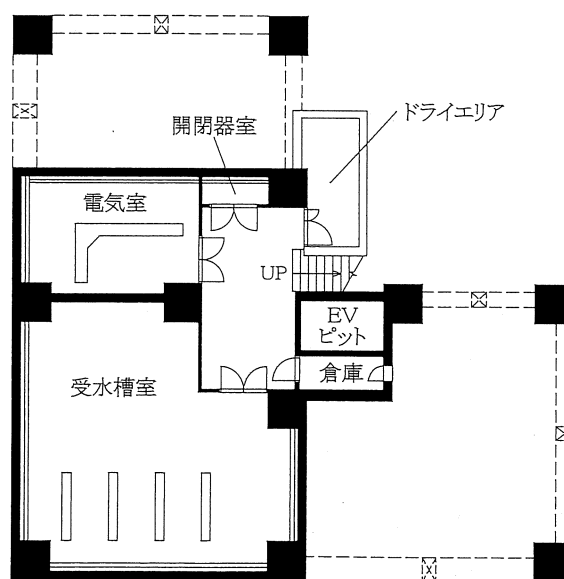
※ 建物・設備等については、極力間取図に記載しておりますが、現況と相違している場合、現況が優先します。

平 面 図

茨城県つくば市吾妻2-1(A画地)



屋上階

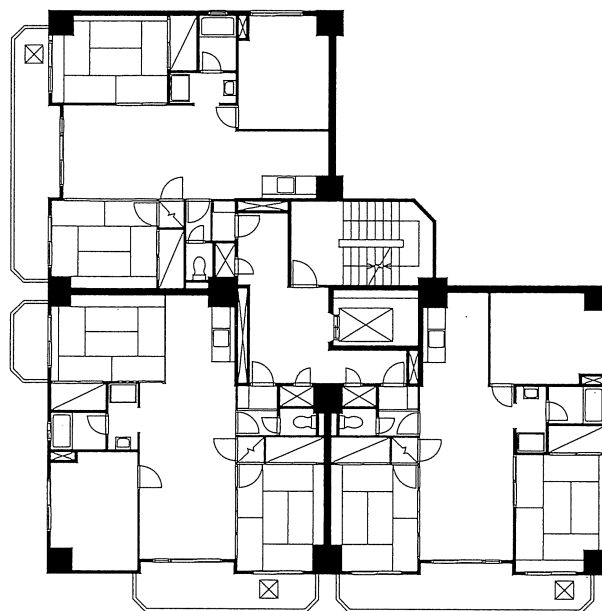
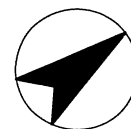


⑦～⑨地下1階

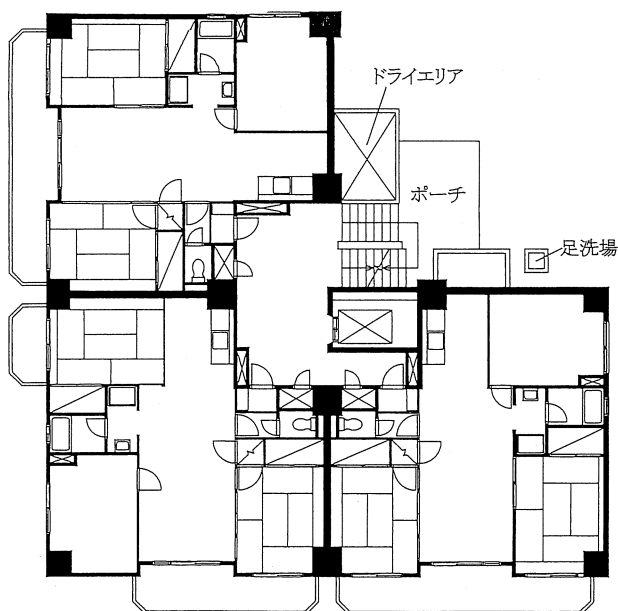
※ 建物・設備等については、極力平面図に記載しておりますが、現況と相違している場合、現況が優先します。

平 面 図

茨城県つくば市吾妻2-1(A画地)



2～14階

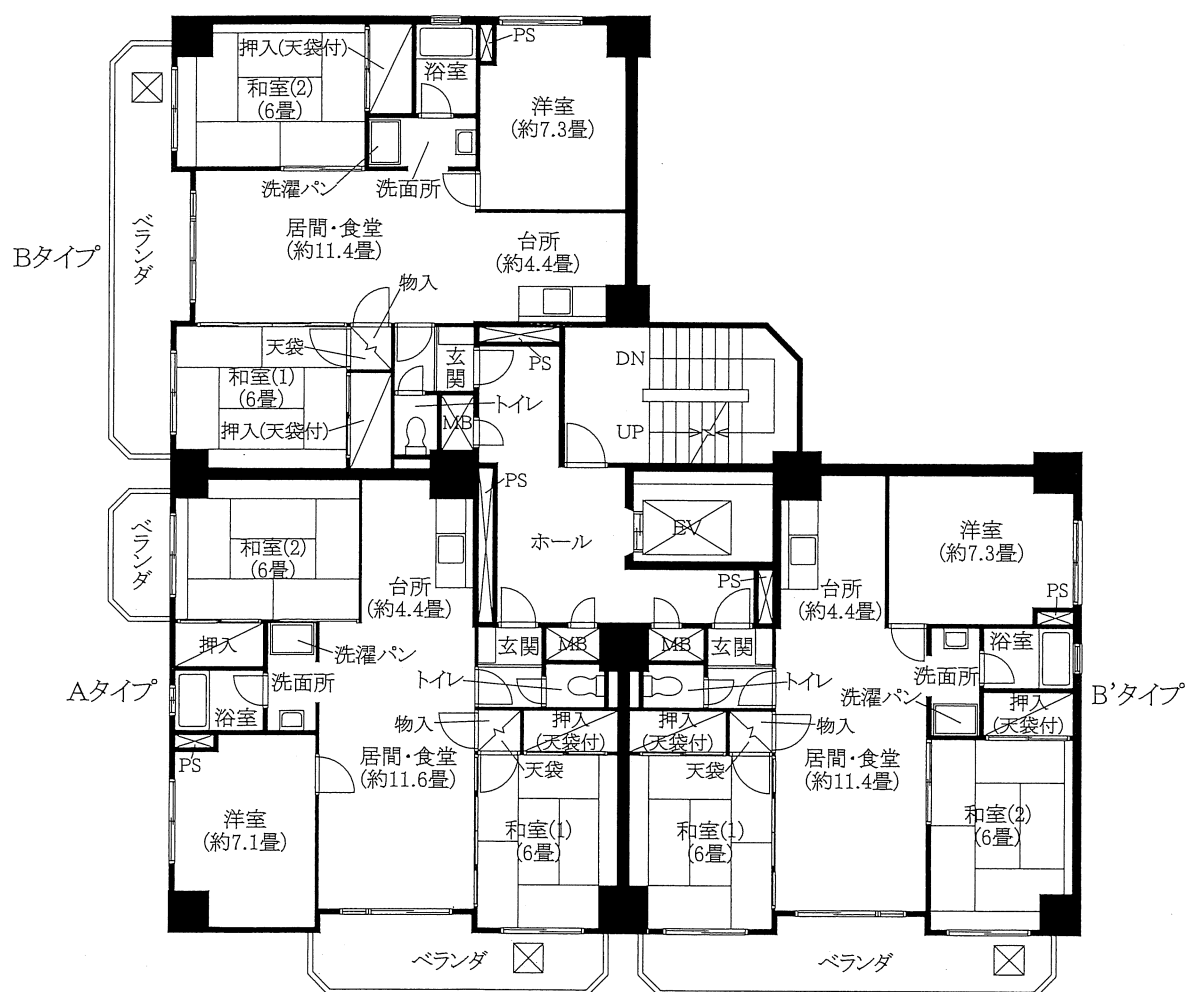
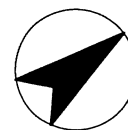


⑦～⑨1階

※ 建物・設備等については、極力平面図に記載しておりますが、現況と相違している場合、現況が優先します。

間 取 図

茨城県つくば市吾妻2-1 (A画地)

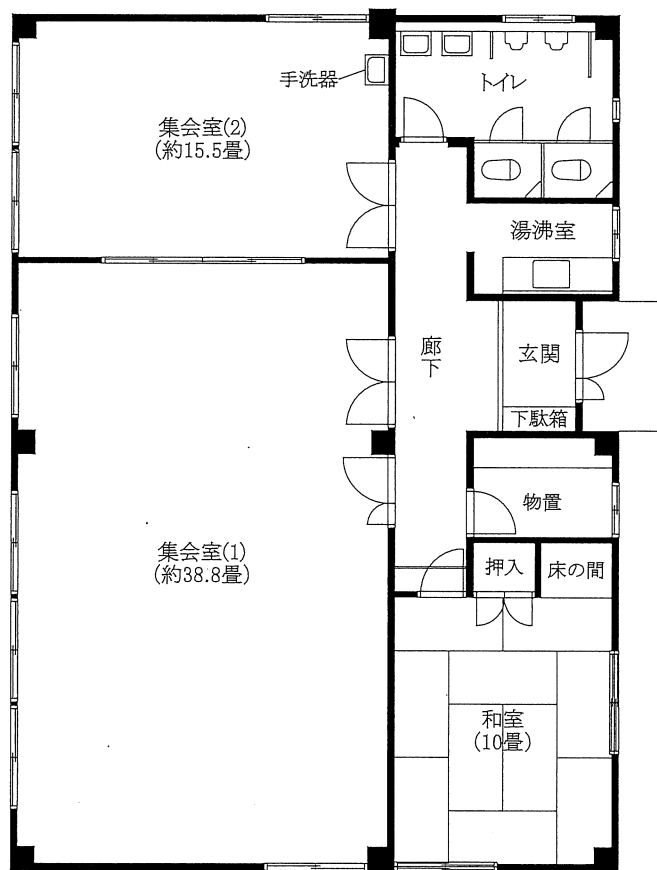
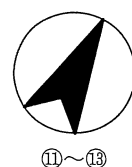
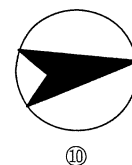


⑦～⑨

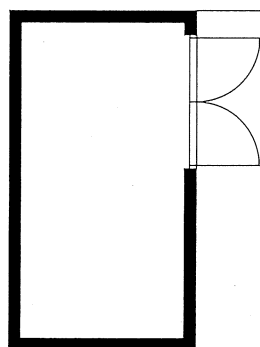
※ 建物・設備等については、極力間取図に記載しておりますが、現況と相違している場合、現況が優先します。

平 面 図

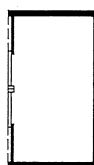
茨城県つくば市吾妻2-1 (A画地)



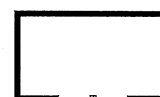
⑩



⑪



⑫

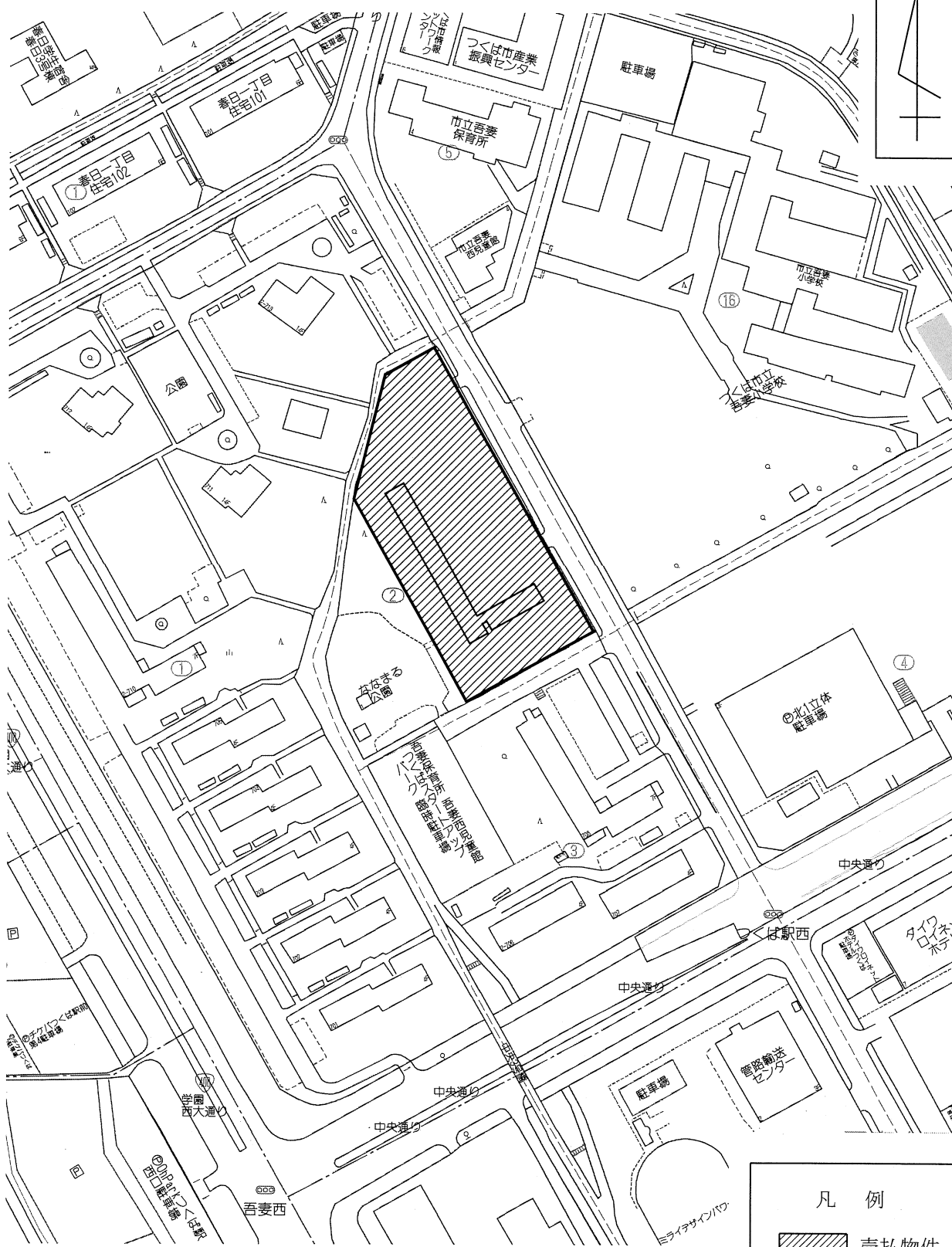


⑬

※ 建物・設備等については、極力平面図に記載しておりますが、現況と相違している場合、現況が優先します。

周 辺 図

茨城県つくば市吾妻2-2-2(B画地)



凡 例

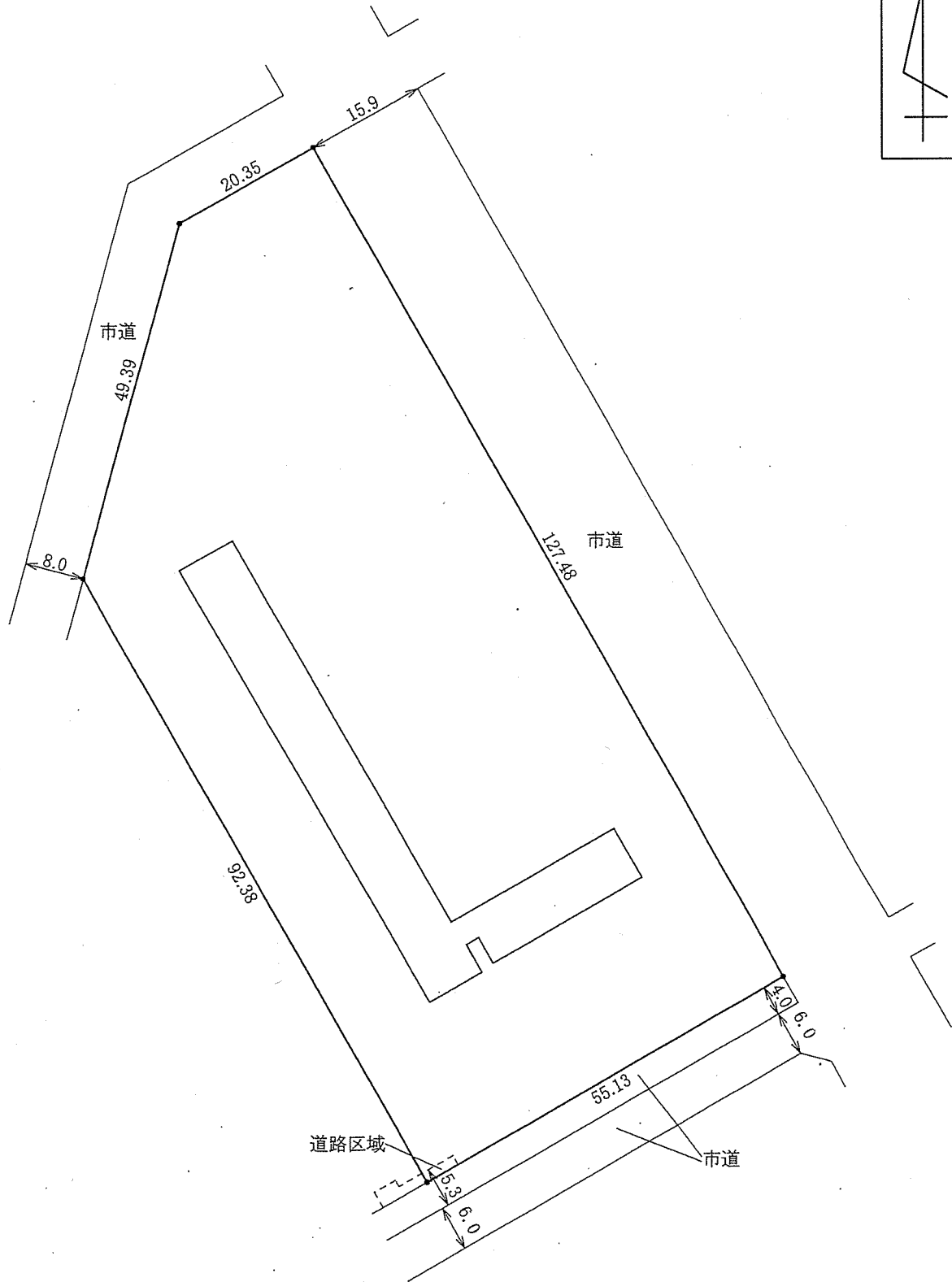
売払物件

許諾番号：Z25LC第383号 © ZENRIN CO.,LTD

※ 現在の周辺状況と異なる場合があります。

明 細 図

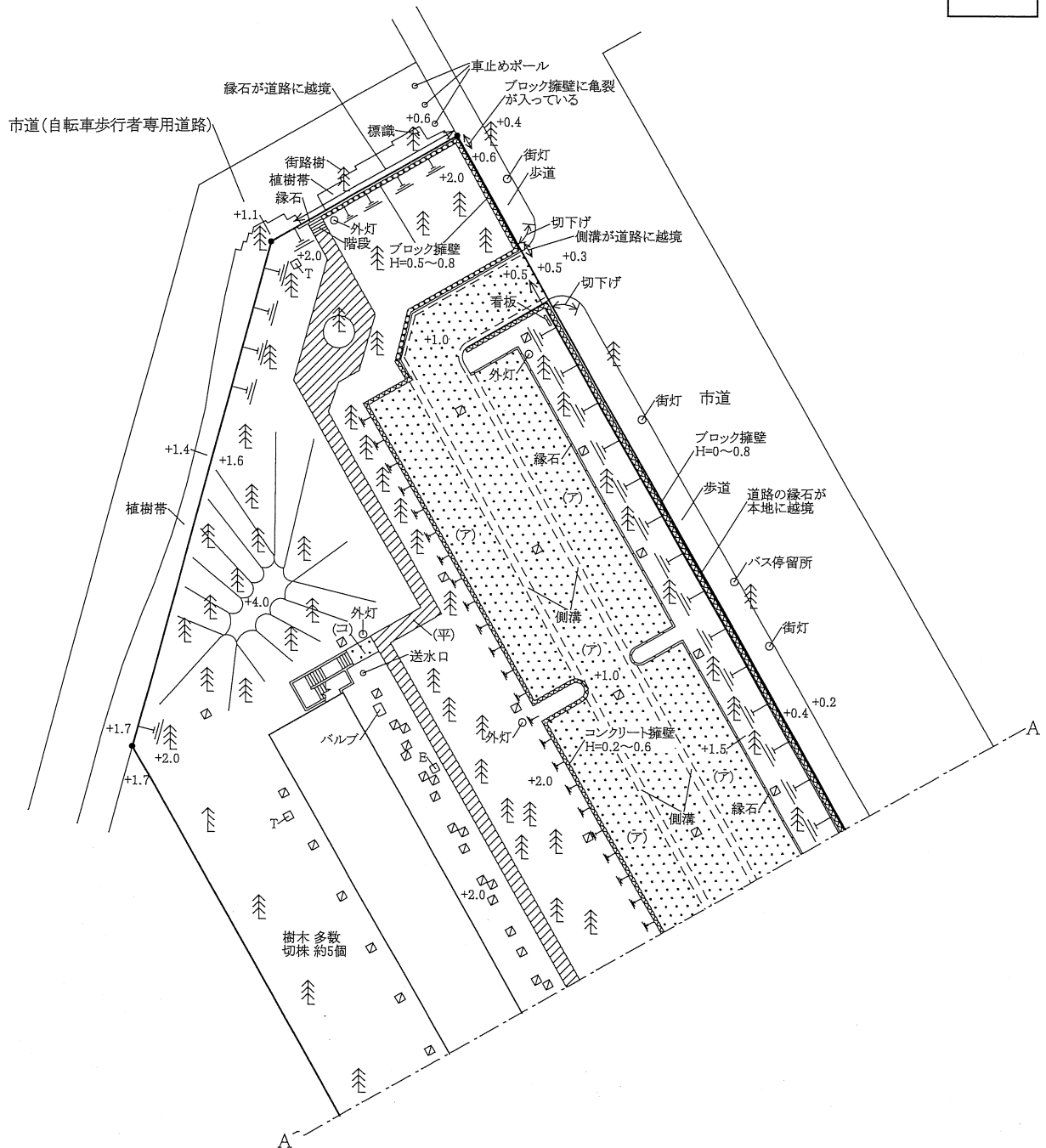
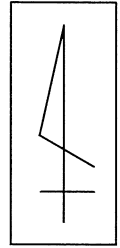
茨城県つくば市吾妻2-2-2(B画地)



単位：メートル

概 要 図 (1/2)

茨城県つくば市吾妻2-2-2(B画地)

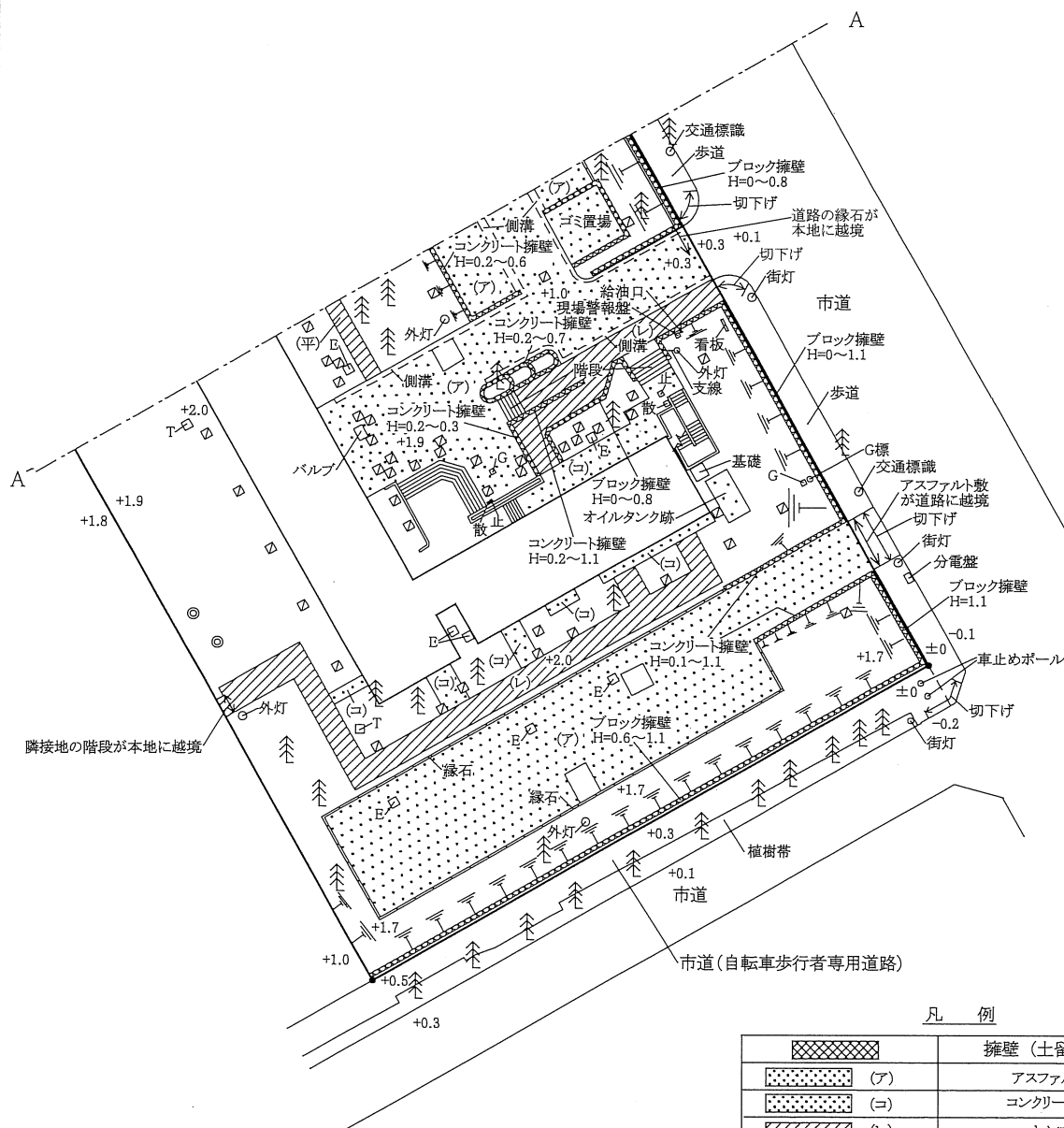
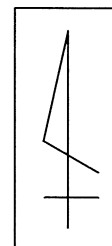


単位：メートル

※ 工作物や樹木の越境等については、極力概要図に記載しておりますが、現況と相違している場合、現況が優先します。物件は、現状有姿の引渡しとなりますので、必ず入札参加者ご自身において現地等の調査確認を行ってください。

(2/2)

茨城県つくば市吾妻2-2-2(B画地)



凡 例

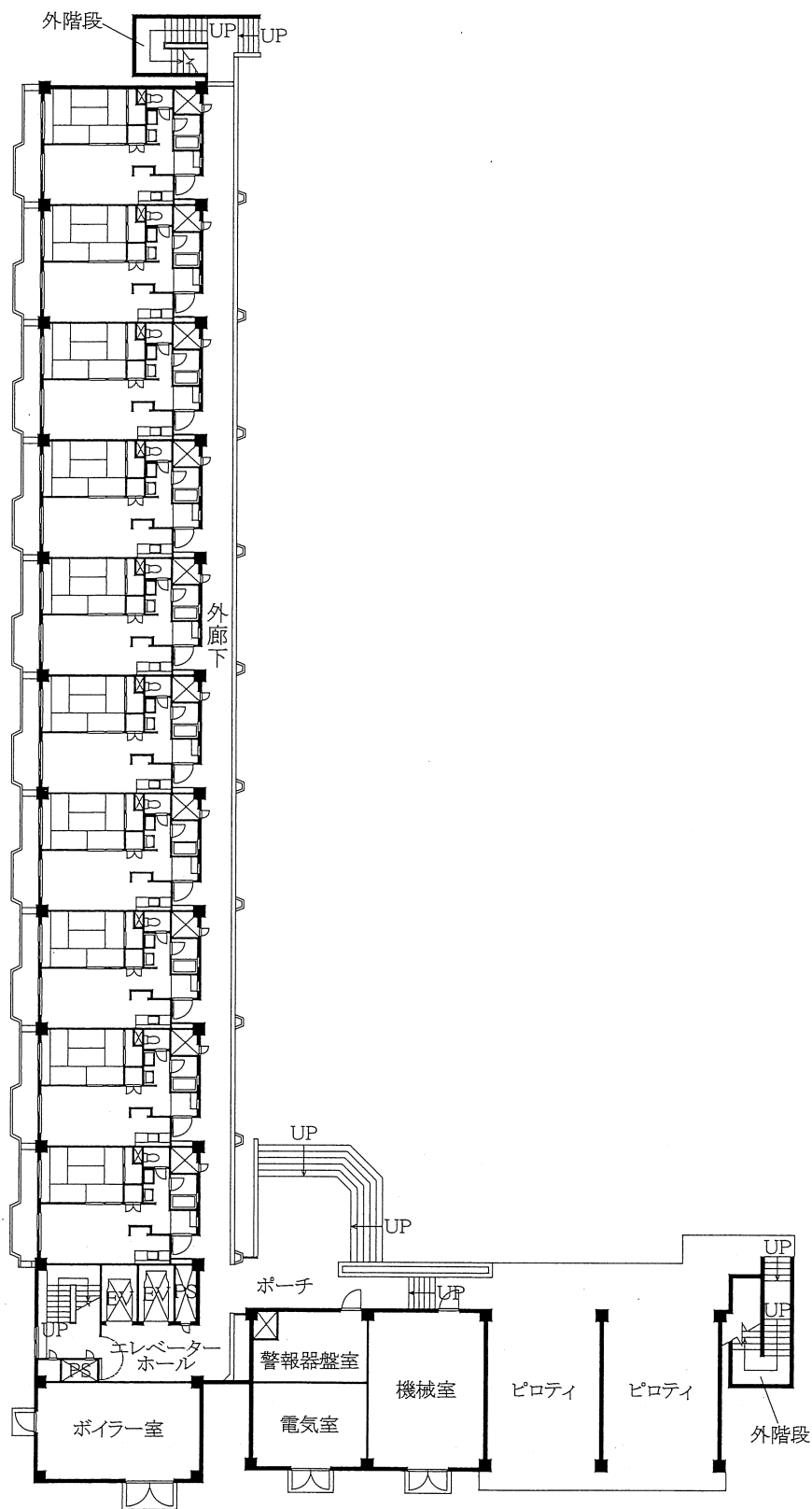
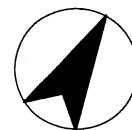
	擁壁（土留）
 (ア)	アスファルト敷
 (コ)	コンクリートタタキ
 (レ)	レンガ敷
 (平)	平板ブロック敷
	がけ地
	法地
	樹木
	切株
	樹(排水樹)
□ G・○ G標	ガス栓・ガス引込位置標識
□ 止	止水栓・止水弁
□ 散	散水栓
□ E	電気樹
□ T	電話樹

単位：メートル

※ 工作物や樹木の越境等については、極力概要図に記載しておりますが、現況と相違している場合、現況が優先します。物件は、現状有姿の引渡しとなりますので、必ず入札参加者ご自身において現地等の調査確認を行ってください。

平 面 図

茨城県つくば市吾妻2-2-2(B画地)

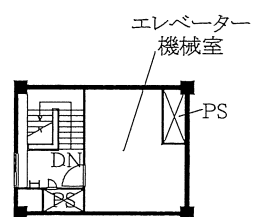
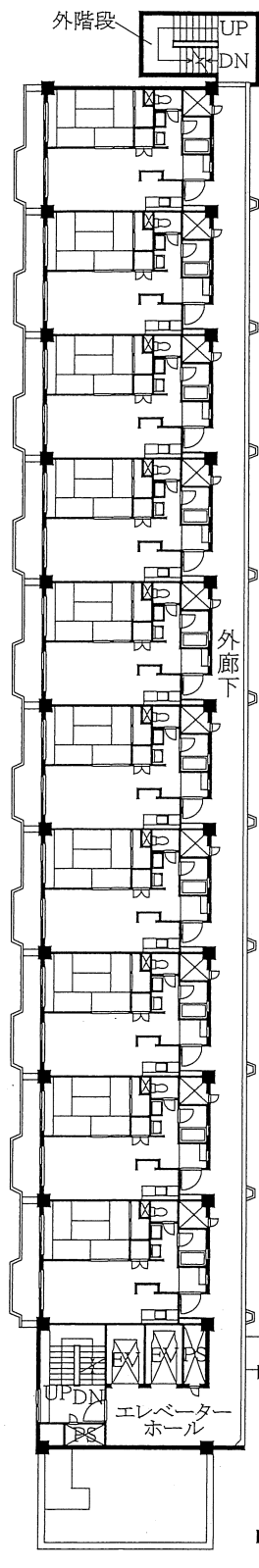
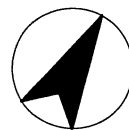


1階

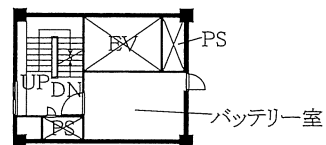
※ 建物・設備等については、極力平面図に記載しておりますが、現況と相違している場合、現況が優先します。

平 面 図

茨城県つくば市吾妻2-2-2(B画地)

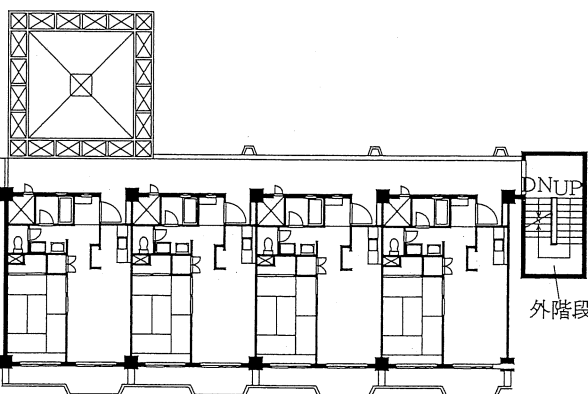


塔屋2階



塔屋1階

屋上階

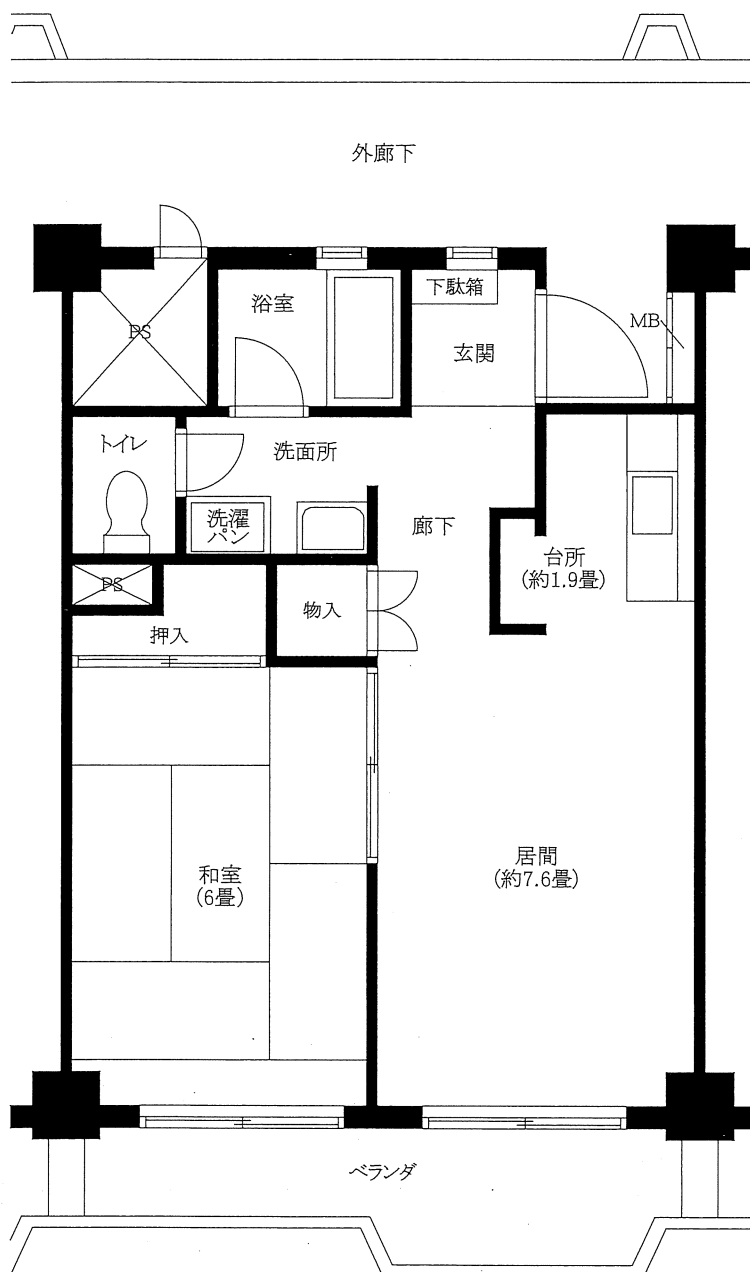
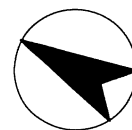


2階～7階

※ 建物・設備等については、極力平面図に記載しておりますが、現況と相違している場合、現況が優先します。

間 取 図

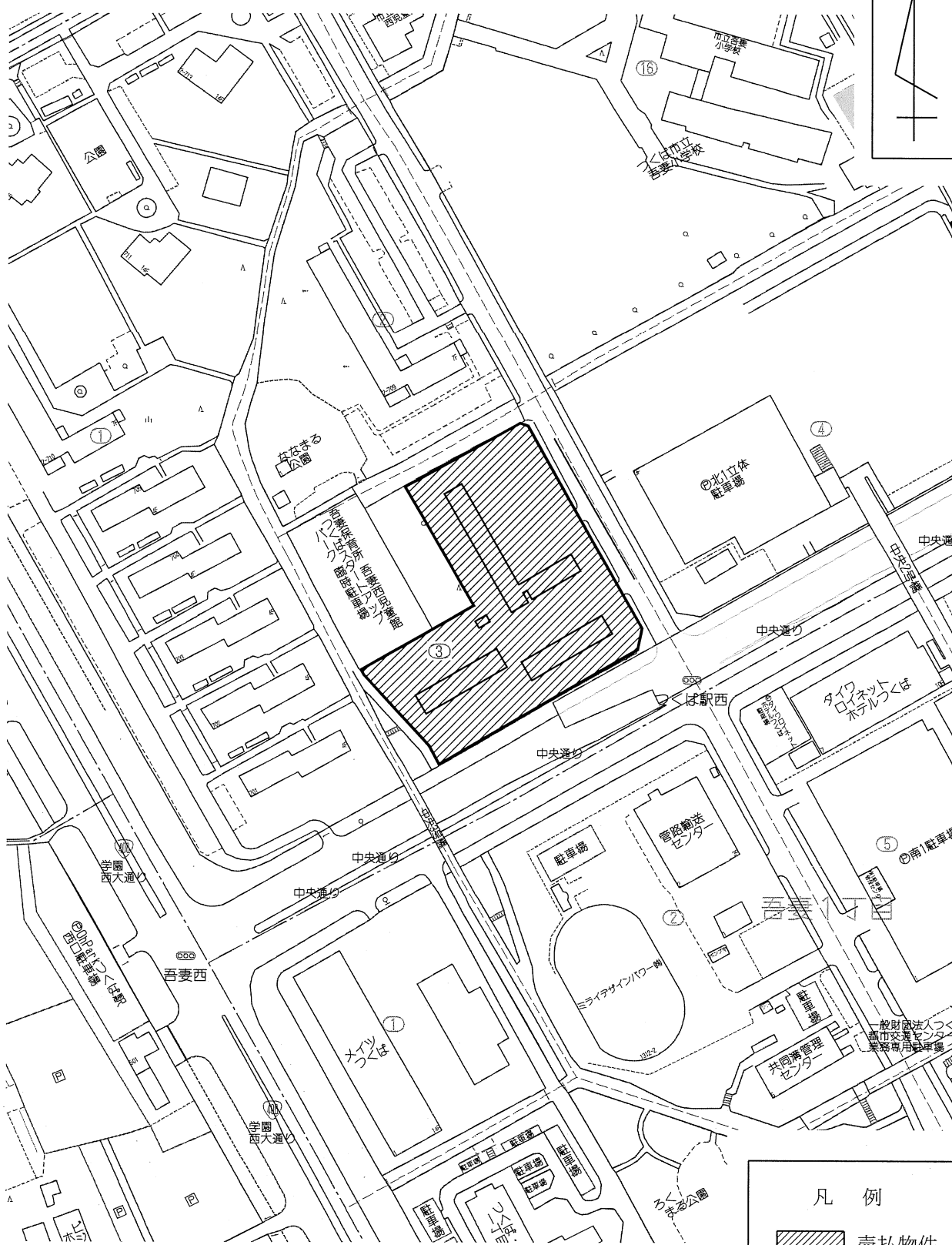
茨城県つくば市吾妻2-2-2(B画地)



※ 建物・設備等については、極力間取図に記載しておりますが、現況と相違している場合、現況が優先します。

周 辺 図

茨城県つくば市吾妻2-3-2(C画地)

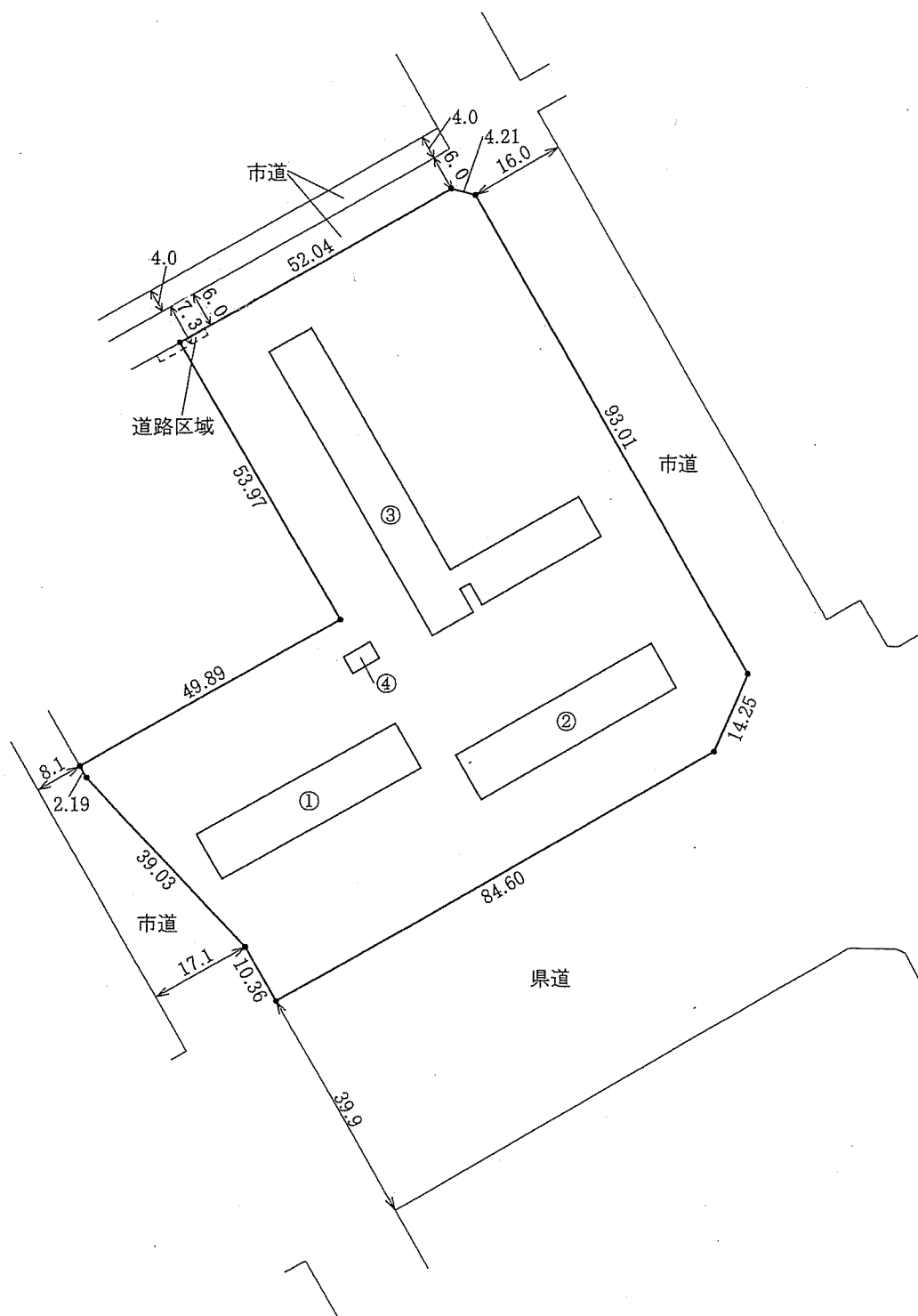


許諾番号：Z25LC第383号 © ZENRIN CO.,LTD

※ 現在の周辺状況と異なる場合があります。

明 細 図

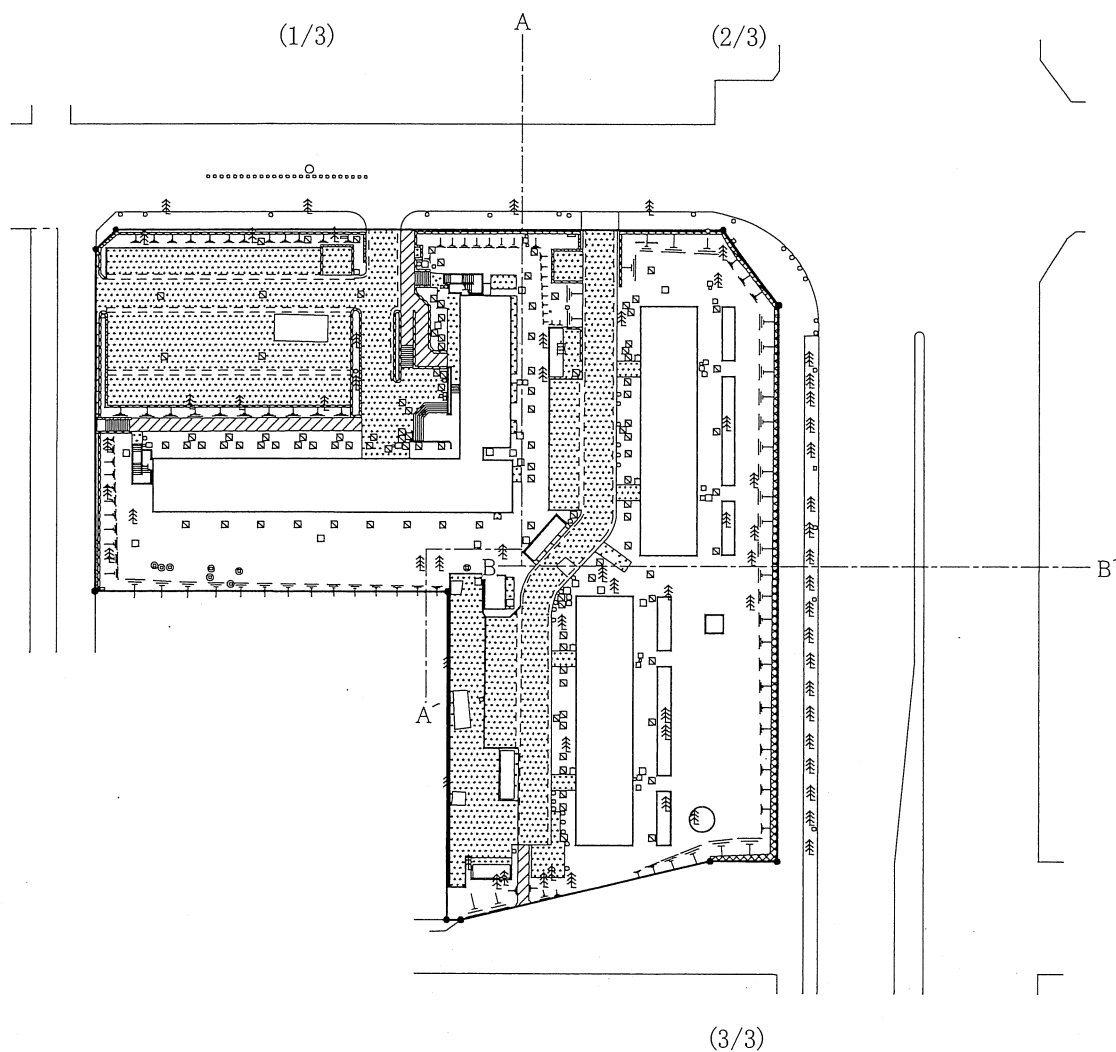
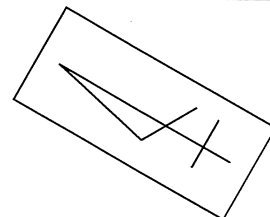
茨城県つくば市吾妻2-3-2(C画地)



単位：メートル

概要図 (全体)

茨城県つくば市吾妻2-3-2(C画地)

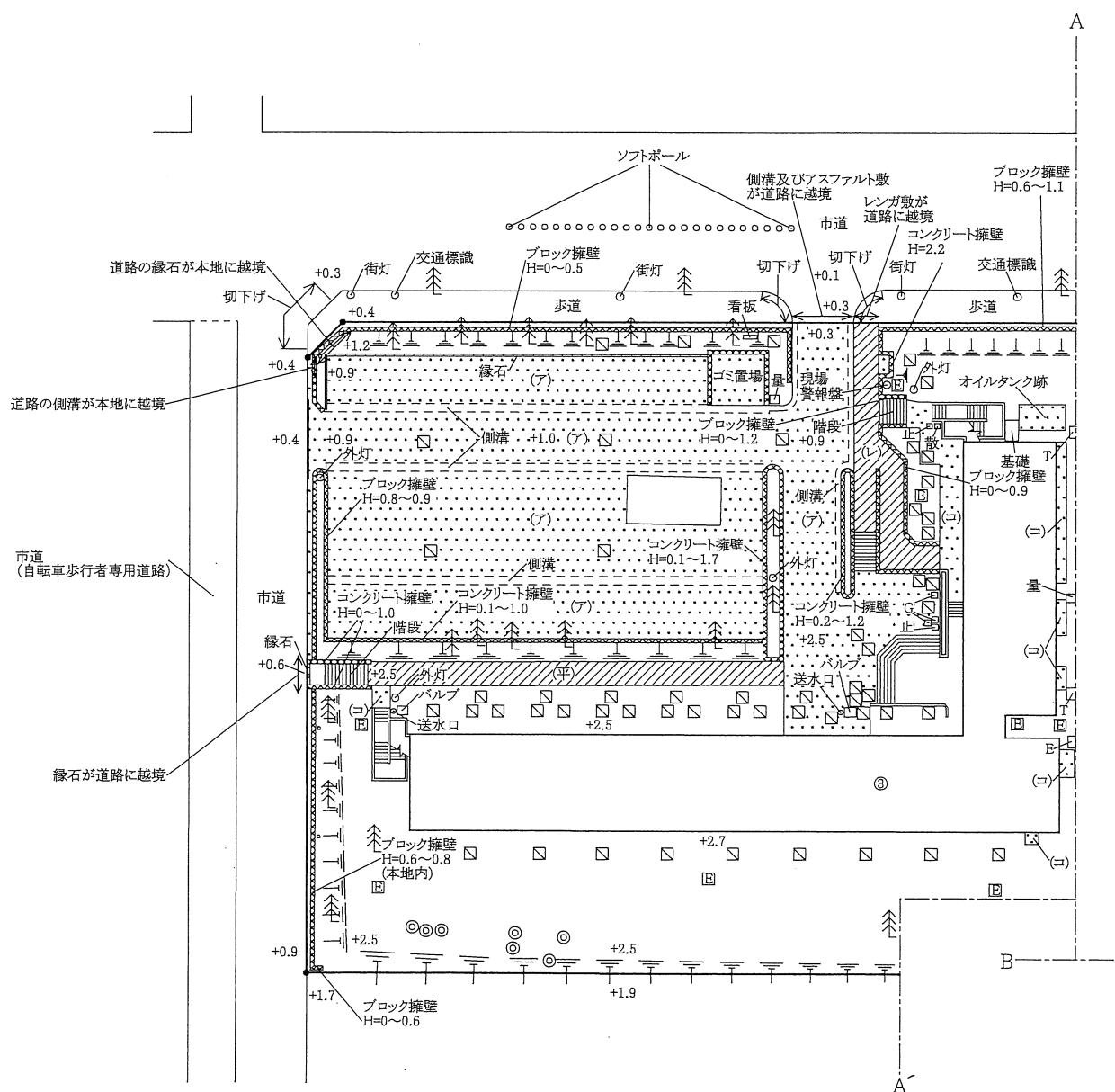
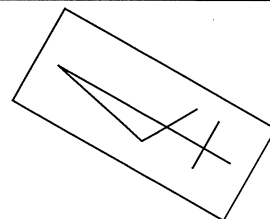


単位：メートル

※ 工作物や樹木の越境等については、極力概要図に記載しておりますが、現況と相違している場合、現況が優先します。
物件は、現状有姿の引渡しとなりますので、必ず入札参加者ご自身において現地等の調査確認を行ってください。

概 要 図 (1/3)

茨城県つくば市吾妻2-3-2(C画地)

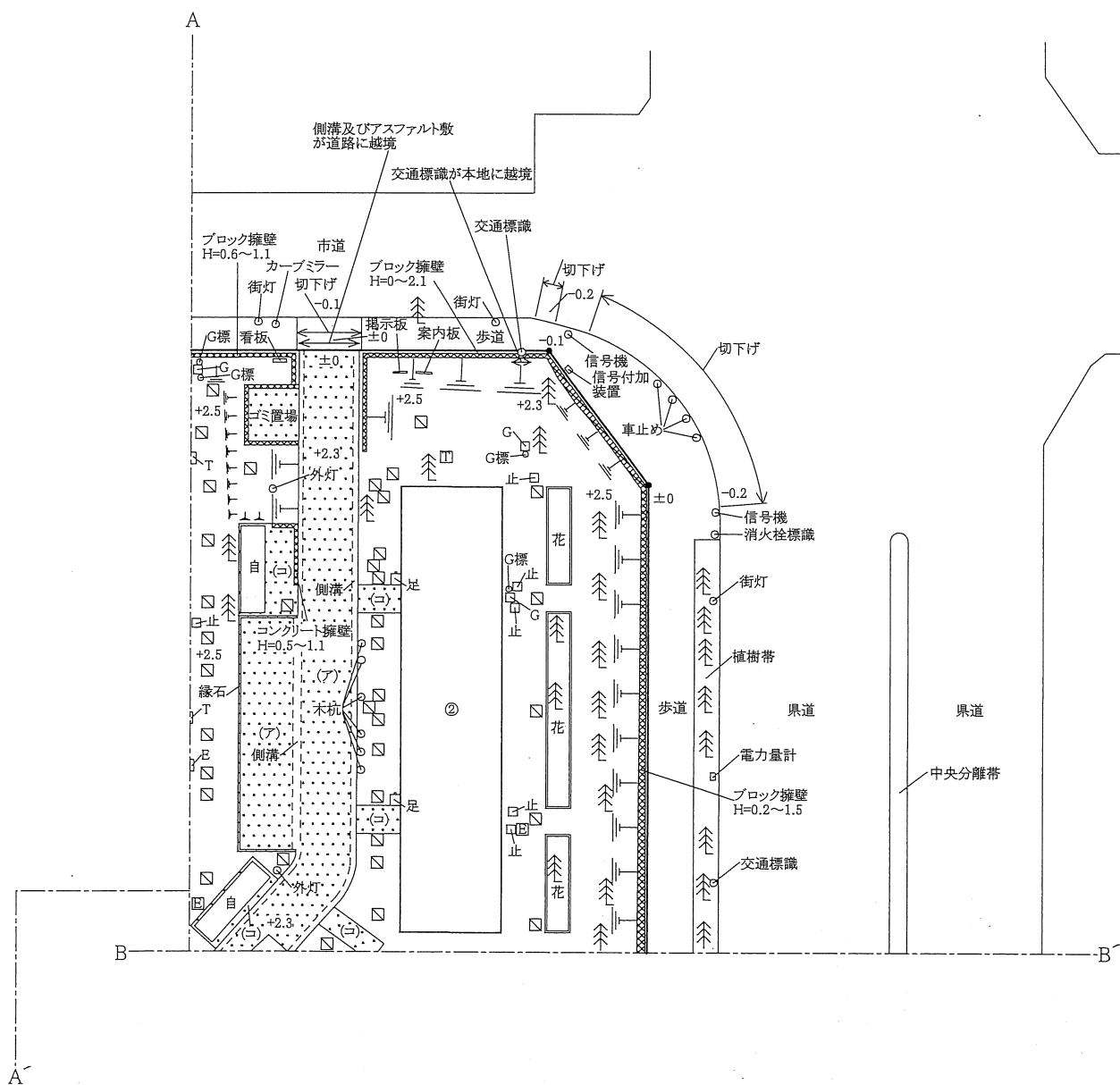
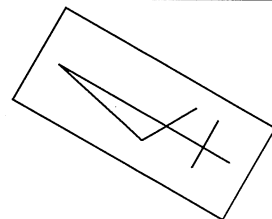


単位：メートル

※ 工作物や樹木の越境等については、極力概要図に記載しておりますが、現況と相違している場合、現況が優先します。
物件は、現状有姿の引渡しとなりますので、必ず入札参加者ご自身において現地等の調査確認を行ってください。

概 要 図 (2/3)

茨城県つくば市吾妻2-3-2(C画地)

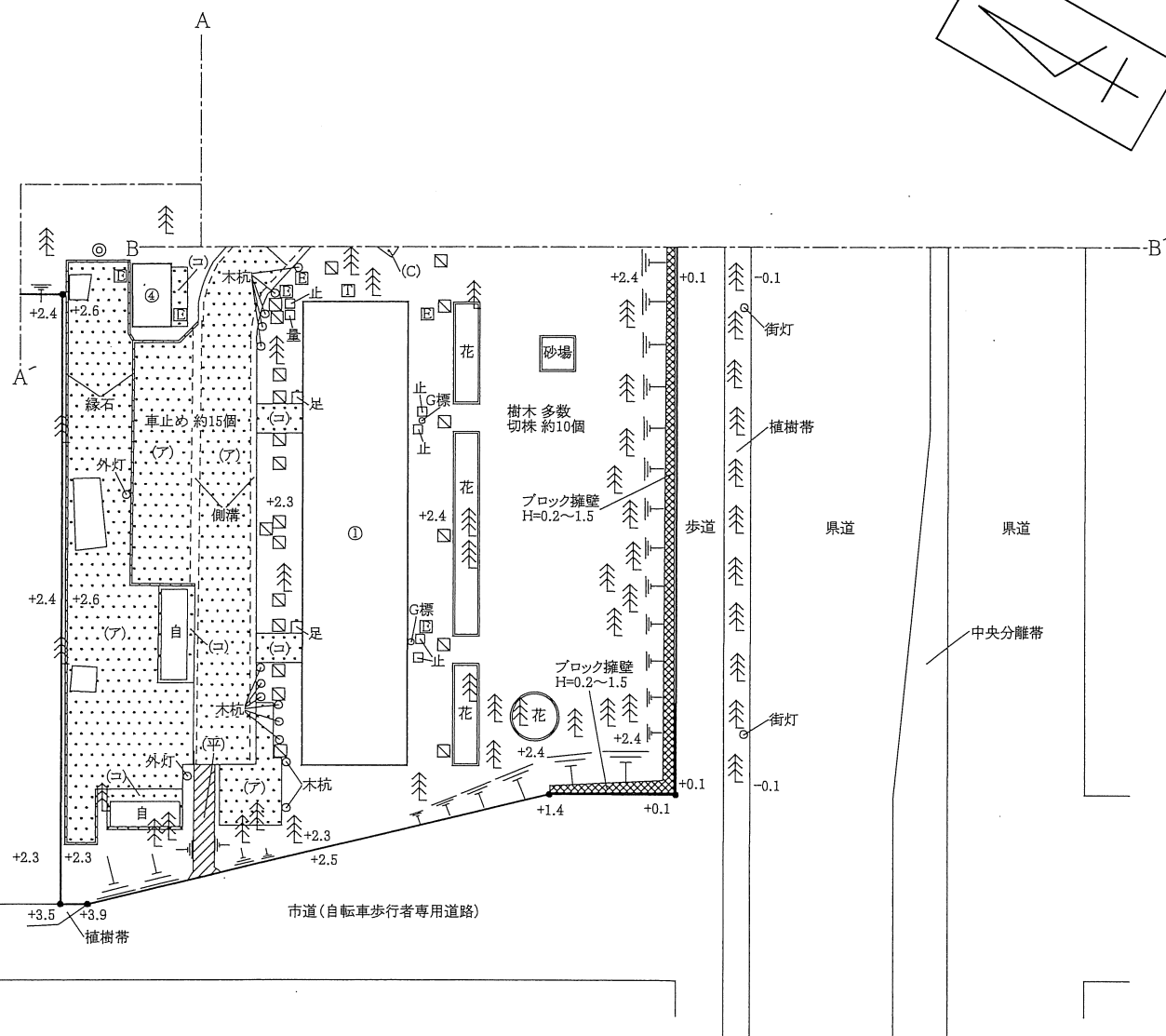


単位：メートル

※ 工作物や樹木の越境等については、極力概要図に記載しておりますが、現況と相違している場合、現況が優先します。物件は、現状有姿の引渡しとなりますので、必ず入札参加者ご自身において現地等の調査確認を行ってください。

概 要 図 (3/3)

茨城県つくば市吾妻2-3-2(C画地)



凡 例

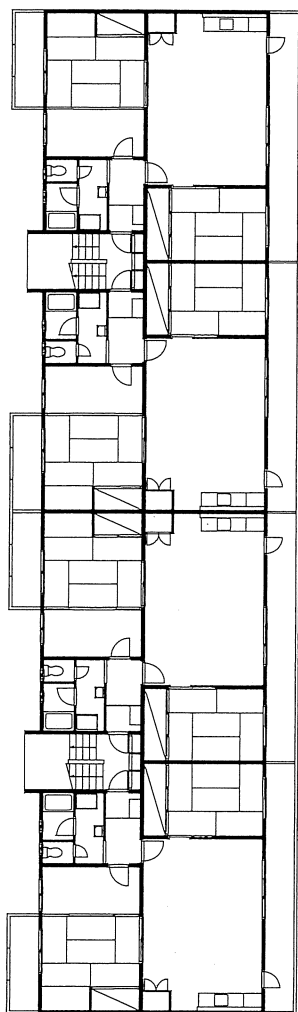
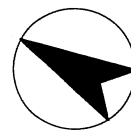
	擁壁 (土留)
 (ア)	アスファルト敷
 (コ)	コンクリートタタキ
 (レ)	レンガ敷
 (平)	平板ブロック敷
	法 地
	樹 木
	柵(非水柵)
□ G・○ G標	ガス栓・ガス引込位置標識
□ 量 □ 止	量水器 止水栓・止水弁
□ 散	散水栓
□ E	電気柵
□ T	電話柵
 自	自転車置場
 花	花 壇
 足	足洗場

単位：メートル

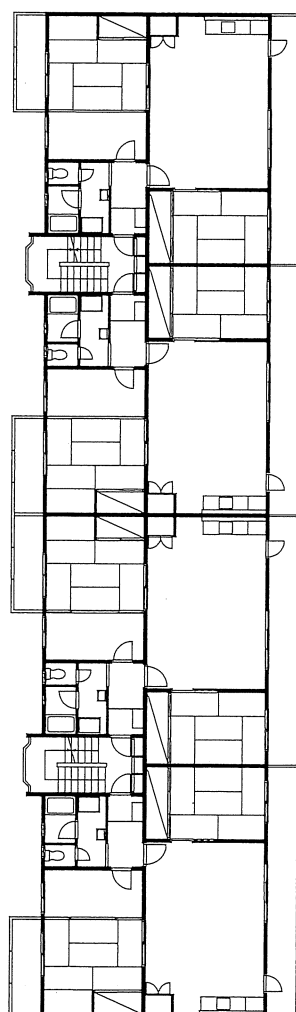
※ 工作物や樹木の越境等については、極力概要図に記載しておりますが、現況と相違している場合、現況が優先します。物件は、現状有姿の引渡しとなりますので、必ず入札参加者ご自身において現地等の調査確認を行ってください。

平 面 図

茨城県つくば市吾妻2-3-2(C画地)



①②1階

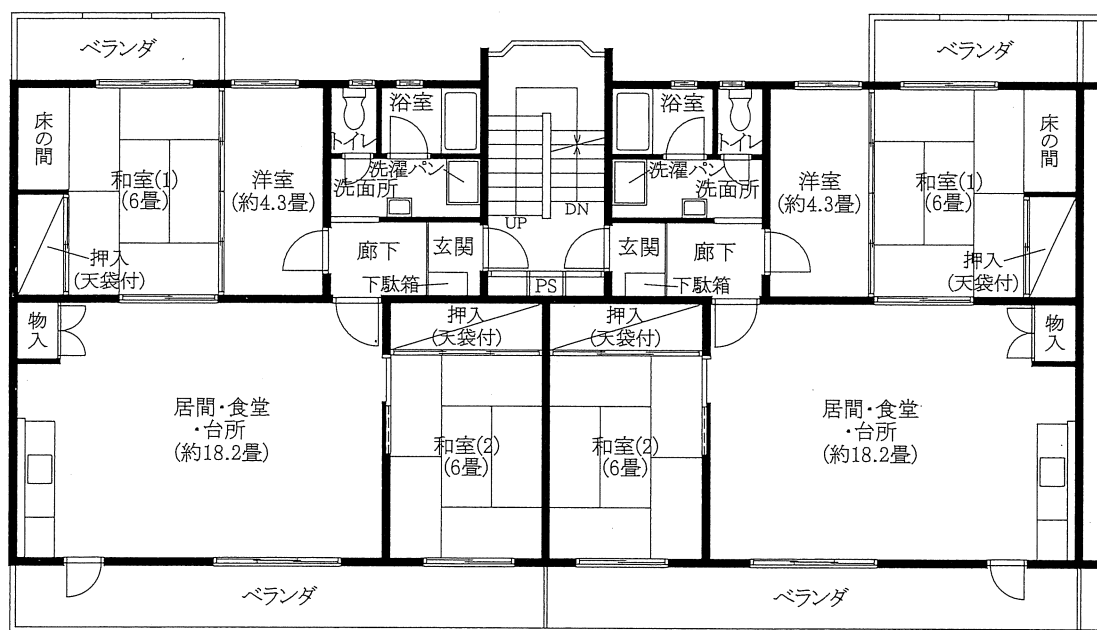
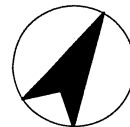


①②2～4階

※ 建物・設備等については、極力平面図に記載しておりますが、現況と相違している場合、現況が優先します。

間 取 図

茨城県つくば市吾妻2-3-2(C画地)

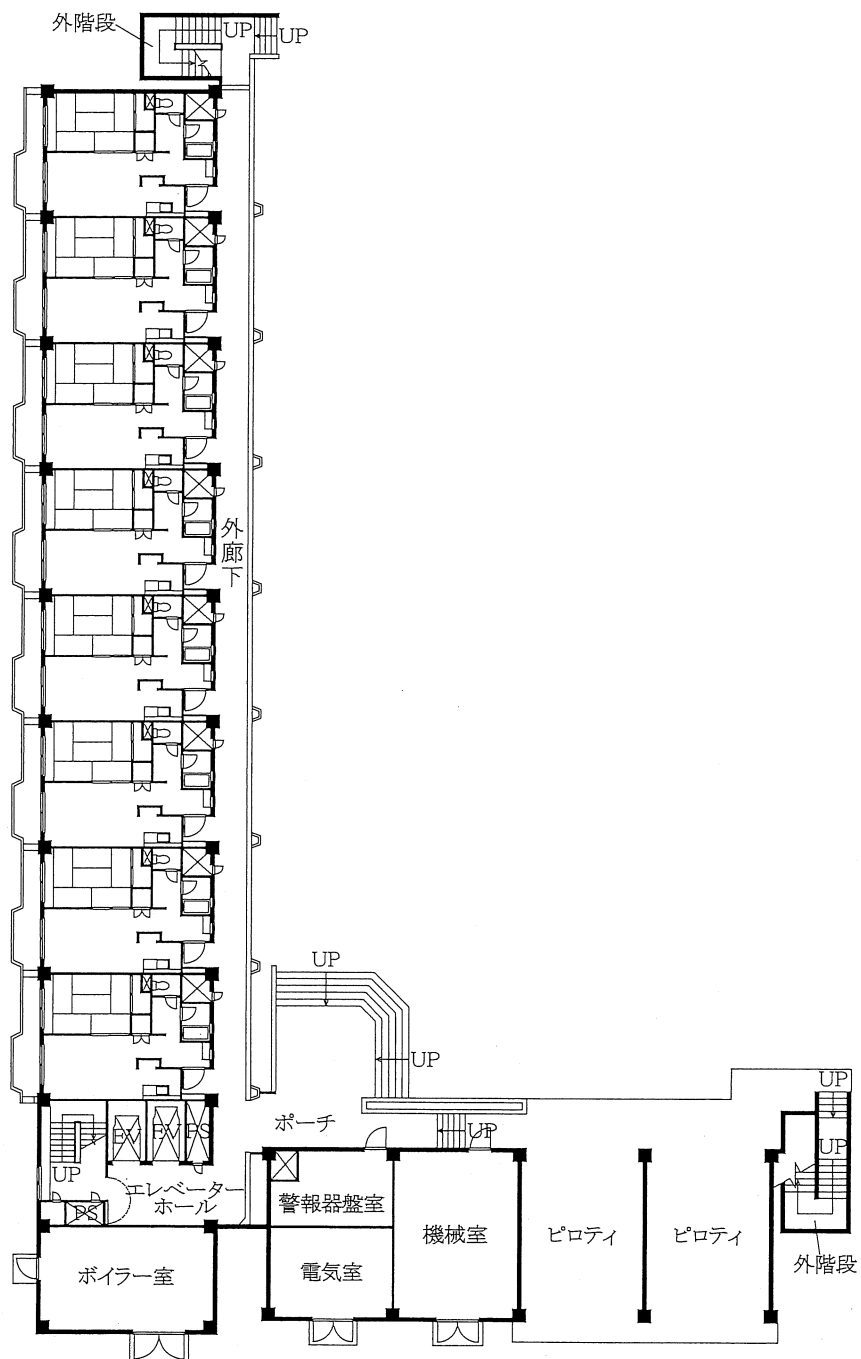
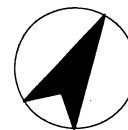


①②

※ 建物・設備等については、極力間取図に記載しておりますが、現況と相違している場合、現況が優先します。

平 面 図

茨城県つくば市吾妻2-3-2(C画地)

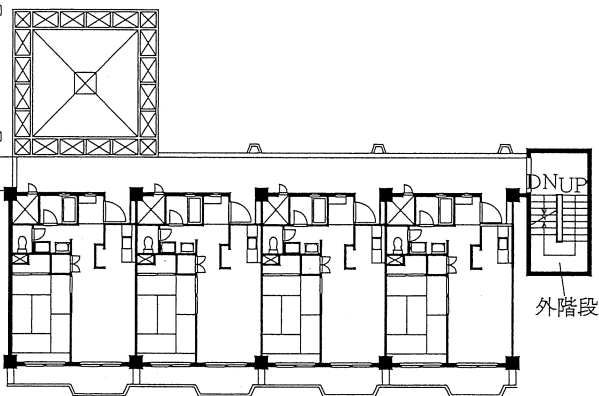
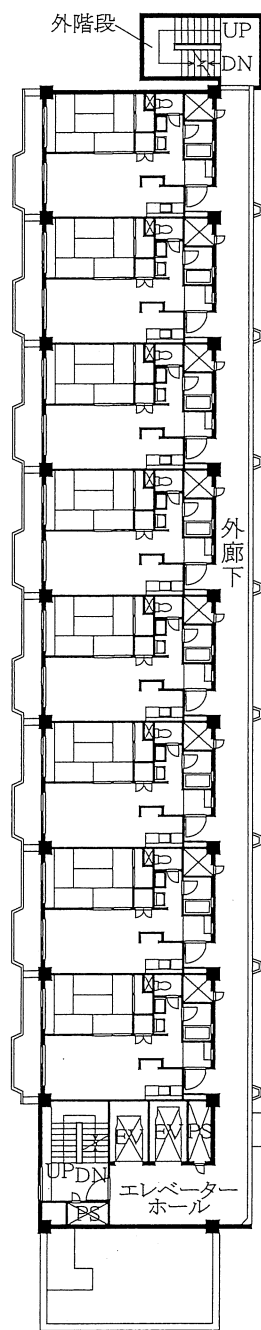


③1階

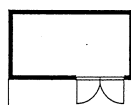
※ 建物・設備等については、極力平面図に記載しておりますが、現況と相違している場合、現況が優先します。

平 面 図

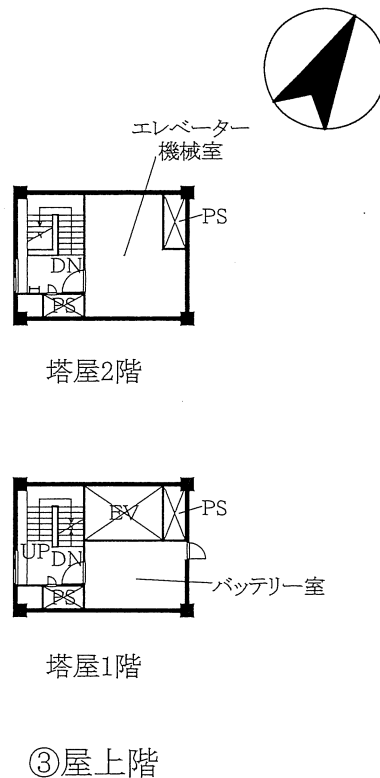
茨城県つくば市吾妻2-3-2(C画地)



③2階～7階



④



塔屋2階

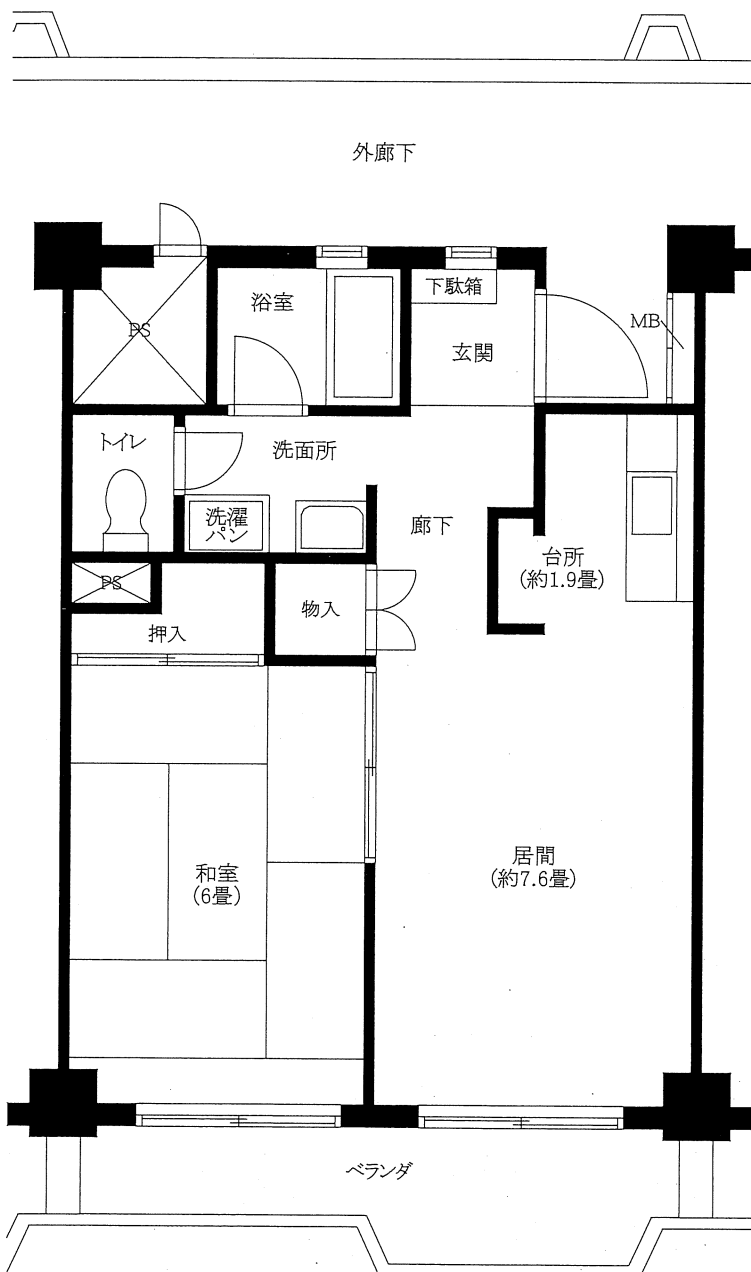
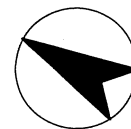
塔屋1階

③屋上階

※ 建物・設備等については、極力平面図に記載しておりますが、現況と相違している場合、現況が優先します。

間 取 図

茨城県つくば市吾妻2-3-2(C画地)

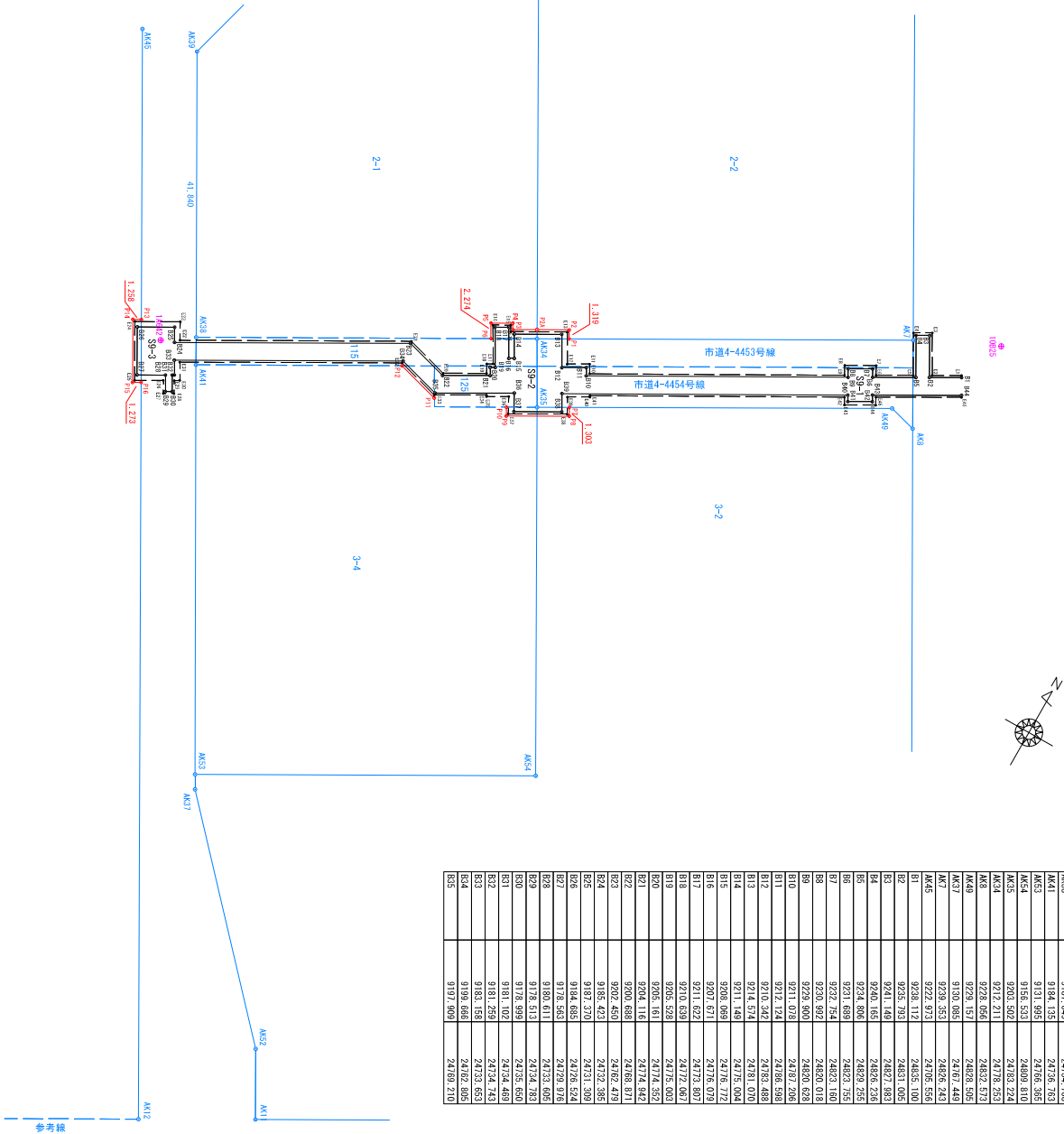


③

※ 建物・設備等については、極力間取図に記載しておりますが、現況と相違している場合、現況が優先します。

共同溝が越境している部分に関する現況平面図

※文字はデータを拡大してご覧ください。



座 標 一 覧 表

測 点 名	X	座 標 Y	座 標
AK38	9224.051	24714.140	
AK39	9187.649	24734.789	
AK40	9184.135	24736.753	
AK41	9131.995	24766.365	
AK42	9156.533	24800.810	
AK43	9203.502	24782.224	
AK44	9212.211	24778.533	
AK45	9228.066	24832.573	
AK46	9229.055	24828.505	
AK47	9130.085	24767.449	
AK48	9239.353	24826.243	
AK49	9222.972	24825.556	
AK50	9235.172	24831.005	
AK51	9241.149	24827.953	
AK52	9240.658	24826.526	
AK53	9234.820	24824.522	
AK54	9231.892	24820.522	
AK55	9230.992	24820.522	
AK56	9230.992	24820.522	
AK57	9230.992	24820.522	
AK58	9230.992	24820.522	
AK59	9230.992	24820.522	
AK60	9230.992	24820.522	
AK61	9230.992	24820.522	
AK62	9230.992	24820.522	
AK63	9230.992	24820.522	
AK64	9230.992	24820.522	
AK65	9230.992	24820.522	
AK66	9230.992	24820.522	
AK67	9230.992	24820.522	
AK68	9230.992	24820.522	
AK69	9230.992	24820.522	
AK70	9230.992	24820.522	
AK71	9230.992	24820.522	
AK72	9230.992	24820.522	
AK73	9230.992	24820.522	
AK74	9230.992	24820.522	
AK75	9230.992	24820.522	
AK76	9230.992	24820.522	
AK77	9230.992	24820.522	
AK78	9230.992	24820.522	
AK79	9230.992	24820.522	
AK80	9230.992	24820.522	
AK81	9230.992	24820.522	
AK82	9230.992	24820.522	
AK83	9230.992	24820.522	
AK84	9230.992	24820.522	
AK85	9230.992	24820.522	
AK86	9230.992	24820.522	
AK87	9230.992	24820.522	
AK88	9230.992	24820.522	
AK89	9230.992	24820.522	
AK90	9230.992	24820.522	
AK91	9230.992	24820.522	
AK92	9230.992	24820.522	
AK93	9230.992	24820.522	
AK94	9230.992	24820.522	
AK95	9230.992	24820.522	
AK96	9230.992	24820.522	
AK97	9230.992	24820.522	
AK98	9230.992	24820.522	
AK99	9230.992	24820.522	
AK100	9230.992	24820.522	

測 点 名	X	座 標 Y	座 標
E38	9204.814	24780.210	
E39	9204.814	24780.210	
E40	9204.814	24780.210	
E41	9204.814	24780.210	
E42	9204.814	24780.210	
E43	9204.814	24780.210	
E44	9204.814	24780.210	
E45	9204.814	24780.210	
E46	9204.814	24780.210	
E47	9204.814	24780.210	
E48	9204.814	24780.210	
E49	9204.814	24780.210	
E50	9204.814	24780.210	
E51	9204.814	24780.210	
E52	9204.814	24780.210	
E53	9204.814	24780.210	
E54	9204.814	24780.210	
E55	9204.814	24780.210	
E56	9204.814	24780.210	
E57	9204.814	24780.210	
E58	9204.814	24780.210	
E59	9204.814	24780.210	
E60	9204.814	24780.210	
E61	9204.814	24780.210	
E62	9204.814	24780.210	
E63	9204.814	24780.210	
E64	9204.814	24780.210	
E65	9204.814	24780.210	
E66	9204.814	24780.210	
E67	9204.814	24780.210	
E68	9204.814	24780.210	
E69	9204.814	24780.210	
E70	9204.814	24780.210	
E71	9204.814	24780.210	
E72	9204.814	24780.210	
E73	9204.814	24780.210	
E74	9204.814	24780.210	
E75	9204.814	24780.210	
E76	9204.814	24780.210	
E77	9204.814	24780.210	
E78	9204.814	24780.210	
E79	9204.814	24780.210	
E80	9204.814	24780.210	
E81	9204.814	24780.210	
E82	9204.814	24780.210	
E83	9204.814	24780.210	
E84	9204.814	24780.210	
E85	9204.814	24780.210	
E86	9204.814	24780.210	
E87	9204.814	24780.210	
E88	9204.814	24780.210	
E89	9204.814	24780.210	
E90	9204.814	24780.210	
E91	9204.814	24780.210	
E92	9204.814	24780.210	
E93	9204.814	24780.210	
E94	9204.814	24780.210	
E95	9204.814	24780.210	
E96	9204.814	24780.210	
E97	9204.814	24780.210	
E98	9204.814	24780.210	
E99	9204.814	24780.210	
E100	9204.814	24780.210	

共同溝内(表側)

共同溝外(参考)

オフセット(0.3m)

道路境界線

例

例

例

例

世界測地系 JIS (測地成果2011)

令和 6 年 度

施工年度

工事 名

6吾妻二丁目共同溝測量業務委託

路線 名

工事箇所

つくば市吾妻二丁目地内

工事種別

縮 尺

1/500

図面番号

全 葉の内 号 (/)

内容表示

40. 様式集（入札参加申込書等）

（様式 a）

令和 年 月 日

二段階一般競争入札参加申込書

財務省 関東財務局長 殿

申込 人	住所又は所在地			
	電話番号		職業又は職種	
	(ふりがな) 氏名又は名称	実印		
	生年月日	年 月 日	性別	

以下国有財産の二段階一般競争入札への参加を申し込みます。

なお、当社（私）は「国有財産売払公示書」及び「国有財産の一般競争入札案内書」で示された入札参加者に必要な資格を具備していること及び、本日以降、入札実施までの間に当該資格を喪失した場合には、入札参加を取りやめることを申し添えます。

所在地	区分	数量
茨城県つくば市吾妻二丁目 1 番 外 2 筆	土地	53,866.83m ²
	建物	(建)5,928.64/ (延)35,273.29m ²
	立木竹	15,051本
	工作物	一式

（注）① 申込人が法人の場合は、生年月日、性別の記載は不要です。別途「役員等氏名一覧（様式 e）」を提出してください。

② 申込人が個人の場合は、生年月日、性別を記載してください。

(様式 b)

誓 約 書

☐私

☐当法人

は、国と国有財産売買契約を締結するにあたり、下記 1 及び 2 のいずれにも該当せず、将来においても該当しないことを誓約します。

この誓約が虚偽であり、又はこの誓約に反したことにより、当方が不利益を被ることとなっても、異議は一切申し立てません。

また、当方が下記 1 に該当しないことを確認するため、当方の個人情報について、国が警察当局へ情報提供することに同意します。

記

1 契約の相手方として不適当な者

- (1) 法人等（個人、法人又は団体をいう。）の役員等（個人である場合はその者、法人である場合は役員又は支店若しくは営業所の代表者、団体である場合は代表者、理事等、その他経営に実質的に関与している者をいう。以下同じ。）が、暴力団（暴力団員による不当な行為の防止等に関する法律（平成 3 年法律第 77 号）第 2 条第 2 号に規定する暴力団をいう。以下同じ。）又は暴力団員（同法第 2 条第 6 号に規定する暴力団員をいう。以下同じ。）であるとき
- (2) 役員等が、自己、自社若しくは第三者の不正の利益を図る目的、又は第三者に損害を加える目的をもって、暴力団又は暴力団員を利用するなどしているとき
- (3) 役員等が、暴力団又は暴力団員に対して、資金等を供給し、又は便宜を供与するなど直接的あるいは積極的に暴力団の維持、運営に協力し、若しくは関与しているとき
- (4) 役員等が、暴力団又は暴力団員であることを知りながらこれを不当に利用するなどしているとき
- (5) 役員等が、暴力団又は暴力団員と社会的に非難されるべき関係を有しているとき

2 公序良俗に反する使用等

暴力団若しくは法律の規定に基づき公の秩序を害するおそれのある団体等であることが指定されている者の事務所又は風俗営業若しくは法律に規定する性風俗関連特殊営業その他これに類するものの用に供し、また、これらの用に供されることを知りながら、所有権を第三者に移転し又売買物件を第三者に賃貸すること。

分任契約担当官 関東財務局水戸財務事務所長 殿

年 月 日

住所又は所在地

氏名又は名称

実印

(様式 c)

委任状

代理人

住 所

氏 名 (自筆)

電話番号

代理人使用印

私は、上記の者を代理人と定め、下記国有財産の二段階一般競争入札及びこれに付帯する一切の権限を委任します。

記

所在地	区分	数量
茨城県つくば市吾妻二丁目 1 番 外 2 筆	土地	53,866.83m ²
	建物	(建)5,928.64/ (延)35,273.29m ²
	立木竹	15,051本
	工作物	一式

令和 年 月 日

委任者

住所又は所在地

氏名又は名称

実印

電話番号

(注)

- ・委任者の印は実印とし、印鑑証明書（発行後3か月以内のもの）を必ず添付してください。
- ・代理人の使用する印鑑をあらかじめ押印してください。
- ・代理人の使用する印鑑は、朱肉を使う印鑑のみ可とします。

委任状の書き方

委任状

代理人

住 所 ○○市△△町□丁目◇◇番地

氏 名（自筆） 関東 一郎

電話番号 ○○○-○○○-○○○○

代理人使用印



※ 入札に使用する

印を押印

私は、上記の者を代理人と定め、下記国有財産の二段階一般競争入札及びこれに付帯する一切の権限を委任します。

記

所在地	区分	数量
茨城県つくば市吾妻二丁目 1 番 外 2 筆	土地	53,866.83㎡
	建物	(建)5,928.64/ (延)35,273.29㎡
	立木竹	15,051本
	工作物	一式

令和 ○年 ○○月 ○○日

委任者

住所又は所在地

氏名又は名称

電話番号

※ 別紙「委任者欄の記載方法」を参照してください

(注)

- ・委任者の印は実印とし、印鑑証明書（発行後3か月以内のもの）を必ず添付してください。
- ・代理人の使用する印鑑をあらかじめ押印してください。
- ・代理人の使用する印鑑は、朱肉を使う印鑑のみ可とします。

委任者欄の記載方法

個人が委任する場合

委任者 住所又は所在地 ○○市△△町□丁目××番地
氏名又は名称 関東 太郎 ⑩
電話番号 ○○○-○○○-○○○○

法人が委任する場合

委任者 住所又は所在地 △△市□□町○丁目××番地
氏名又は名称 △△株式会社
代表取締役 関東 次郎 ⑩
電話番号 ○○○-○○○-○○○○

共有で委任する場合

委任者 住所又は所在地 ○○市△△町□丁目××番地
氏名又は名称 関東 太郎 ⑩
電話番号 ○○○-○○○-○○○○

委任者 住所又は所在地 △△市□□町○丁目××番地
氏名又は名称 関東 次郎 ⑩
電話番号 ○○○-○○○-○○○○

共有者が他の共有者に委任する場合

委任者 住所又は所在地 △△市□□町○丁目××番地
氏名又は名称 関東 花子 ⑩
電話番号 ○○○-○○○-○○○○

(様式 d)

入 札 書

財務省 関東財務局長 殿

入札者 住 所

氏 名

印

代理人 住 所

氏 名

印

1. 入札物件

所在地	区分	数量
茨城県つくば市吾妻二丁目 1 番 外 2 筆	土地	53,866.83m ²
	建物	(建)5,928.64/ (延)35,273.29m ²
	立木竹	15,051本
	工作物	一式

2. 入札金額 (国有財産のみの金額)

金 額				十億			百万			千			円
-----	--	--	--	----	--	--	----	--	--	---	--	--	---

国有財産売払公示書、入札案内書及び売買契約書（案）を承知のうえ、上記のとおり入札します。

- (注)
1. 代理人によって入札するときは、本人の住所、氏名のほか、代理人の住所、氏名を記載し、代理人使用印を押印してください。
 2. 入札金額は、算用数字ではっきりと記載し、数字の前に必ず「¥マーク」を記載してください。また、入札金額を書き損じたときは無効となりますので、新たな用紙を請求して書き直してください。
 3. 一度提出した入札書の変更又は取消しはできません。
 4. 「2. 入札金額」には国有財産のみの金額を記載してください。
市有地の売買契約額は「2. 入札金額」に「別途通知した係数」を乗じた額です。

入札者 住 所 _____

氏 名 _____ 印 _____
(持分 /)

住 所 _____

氏 名 _____ 印 _____
(持分 /)

入札書の書き方

入札書

財務省 関東財務局長 殿

入札者 住 所

氏 名

代理人 住 所

氏 名

※別添「記載方法」を
参照してください。

1. 入札物件

所在地	区分	数量
茨城県つくば市吾妻二丁目1番 外2筆	土地	53,866.83㎡
	建物	(建)5,928.64/ (延)35,273.29㎡
	立木竹	15,051本
	工作物	一式

2. 入札金額

金 額				十億		百万			千			円
		¥	○	○	○	○	○	○	○	○	○	○

国有財産売払公示書、入札案内書及び国有財産売買契約書（案）を承知のうえ、上記のとおり入札します。

- （注） 1. 代理人によって入札するときは、本人の住所、氏名のほか、代理人の住所、氏名を記載し、代理人使用印を押印してください。
2. 入札金額は、算用数字ではっきりと記載し、数字の前に必ず「¥マーク」を記載してください。また、入札金額を書き損じたときは無効となりますので、新たな用紙を請求して書き直してください。
3. 一度提出した入札書の変更又は取消しはできません。
4. 「2. 入札金額」には国有財産のみの金額を記載してください。
市有地の売買契約額は「2. 入札金額」に「別途通知した係数」を乗じた額です。

記載方法

①本人が入札する場合

(入札者が個人) 入札者 住 所 ○○市△△町□丁目××番地
氏 名 関 東 太 郎 印

代理人 住 所
氏 名

(入札者が法人) 入札者 住 所 △△市□□町○丁目××番地
氏 名 △△ 株式会社
代表取締役 関東次郎 ⑩

代理人 住 所
氏 名

(入札者が共有) 入札者 住 所 ○○市△△町□丁目××番地
氏 名 関 東 太 郎 印
持分 2／3

~~代理大~~ 住所 △△市□□町○丁目××番地
氏名 関 東 花 子 ⑩
持分 1 / 3

※訂正印は必要ありません。

②代理人が入札する場合

(入札者が個人)

入札者

住所氏名

△△市□□町○丁目××番地
関 東 太 郎

代理人

住所氏名

〇〇市△△町□丁目××番地
関 東 一 郎 ⑩

(入札者が法人)

入札者

住所氏名

△△市□□町○丁目××番地
△△ 株式会社
代表取締役 関東次郎

代理人

住所氏名

〇〇市△△町□丁目××番地
関 東 一 郎 ⑩

(入札者が共有)

入札者

住所氏名

別紙のとおり

代理人

住所氏名

〇〇市△△町□丁目××番地
関 東 一 郎 ⑩

別 紙

入札者 住 所 △△市□□町○丁目××番地

氏 名 関 東 太 郎 持分 2／3

住 所 □□市○○町△丁目××番地

氏 名 □□ 株式会社

代表取締役 関東次郎 持分 1／3

注) 入札書と別紙との間に、代理人使用印による割印をしてください。

※ 共有で入札する（複数の者が共同で買い受ける）場合は、入札者の欄を上記のとおりとしてください。

(様式e) 《法人による入札の場合に提出》

役員等氏名一覧

法人名：

役 職 名	(ふりがな) 氏 名	生年月日	性別	住 所
		年 月 日		
		年 月 日		
		年 月 日		
		年 月 日		
		年 月 日		
		年 月 日		
		年 月 日		
		年 月 日		
		年 月 日		
		年 月 日		

(注)・本様式には、法人登記事項証明書に記載されている役員全員を記載してください。

- ・住所欄は市区町村までを記入し、以下の町名地番等は不要です。
- ・政令指定都市の場合は、区まで記入してください。(例：埼玉県さいたま市〇〇区)

(様式 f)

質疑書

提出日 年 月 日

提出者氏名(※)			
電話番号		Eメールアドレス	

(※) 法人の場合は法人名、部署、担当者氏名を記載

質疑内容
1
2
3
4
5
6
7

41. 様式集（企画提案書関係）

（様式 1）

入札参加者概要書

1. 商号又は名称			
2. 代表者（職・氏名）			
3. 設立年月日			
4. 資本金			
5. 従業員数			
6. 年間売上高（前年度）			
審査項目・審査基準		適否の判断	
ア 「手元流動性（直近の貸借対照表の流動資産－流動負債）＞開発事業費」となっている、又は、開発事業費相当額の融資又は出資に関する関心表明書などの資金調達の確実性が分かる証憑を提出している	流動資産の額（A）		円
	流動負債の額（B）		円
	A－B の額（C）		円
	開発事業費（D）		円
	C＞D となっているか	適	・ 否
	資金調達の確実性が分かる証憑の有無	有	・ 無
イ 設立後 5 年以上経過し、直近の貸借対照表において、純資産が 10 億円以上である	純資産の額		円
	適	・ 否	
ウ 公認会計士等の監査を経た損益計算書において、直近 3 年間の当期利益が 2 年間以上黒字である	第○期当期利益		円
	第○期当期利益		円
	第○期当期利益		円
	適	・ 否	
エ 国税及び地方税を滞納していない	適	・ 否	
オ 会社更生法に基づき更生手続き開始の申し立てがなされている者又は民事再生法に基づき再生手続き開始の申し立てがなされている者ではない	適	・ 否	

（記載上の注意点）

- ・ 以下の資料を添付し、関連する数値の確認箇所をマーカー等でわかりやすく明示してください。
- ・ S P C 等で参加する場合には、出資予定者についても、出資予定者ごとに以下の資料を作成、提出してください。

＜法人の場合＞ ○ 定款 ○ 財務諸表（直近 3 年分） ○ 納税証明書（入札公告以降に発行されたもの）

○ 商業登記簿謄本（入札公告以降に発行されたもの） ○ 融資／出資関心表明書等（必要な場合）

○ 会社案内書 ○ 最近期の有価証券報告書（上場企業のみ）

＜個人の場合＞ ○ 住民票（発行後 3 か月以内で、個人番号の記載がないもの）○ 「固定資産評価証明書」（市町村等発行）、

「融資証明書」（金融機関発行）等であって、当該土地の取得、開発に要する資力を証明できる書類

(様式 2)

開発実績書

No. : 事業名称				
所在地	住所			
	所在地の用途地域・容積率			
建築物	敷地面積	m ²		
	延べ面積	m ²		
	容積対象床面積	m ²		
	容積率・建ぺい率	%		
	構造・階層・高さ			
	主な用途と床面積			
		m ²	m ²	m ²
	商業、業務（オフィスを含む）、住宅を含む複合施設の延べ面積	m ²		
主な事業スケジュール （竣工日を含む）				
総事業費（百万円）		百万円		
開発手法				
開発の概要 （当該参加者が担った役割及びその他 主要な関係者の構成を記載）				

(様式3)

イノベーション拠点の開発又は運営実績書

実施事業者							
イノベーション拠点の所在地							
イノベーション拠点の名称							
◆イノベーション拠点について記載してください。							
イ ノ ベ ー シ ョ ン 拠 点	概要 ※（仮称）スーパーシティ実装センターと当該イノベーション拠点との類似点を含めて記載してください。						
	床面積	㎡		開業日		年 月	
	機能と面積	交流機能	展示・体験 スペース		オフィス	ガレージ	メイカー スペース
		㎡	㎡		㎡	㎡	㎡
		会議室	カフェ				
		㎡	㎡		㎡	㎡	㎡
	開発手法						
	運営手法						
	当該参加者が担った役割及びその他主要な関係者の構成						
	◆複合開発の一部としてイノベーション拠点を開発した場合、記載してください。						
複 合 開 発	複合開発の概要						
	敷地面積	㎡		延床面積		㎡	
	主な用途と面積	㎡	㎡		㎡	㎡	

Ⅲ つくば市の所有地に関する別冊

- 第 1 手続きの流れ
- 第 2 市有地概要
- 第 3 土地処分条件（主な契約内容等）
- 第 4 基本計画の協議等
- 第 5 土地売買契約の締結
- 第 6 問合せ先

■添付資料

- ・土地売買契約書《標準例》
- ・公図（写し）

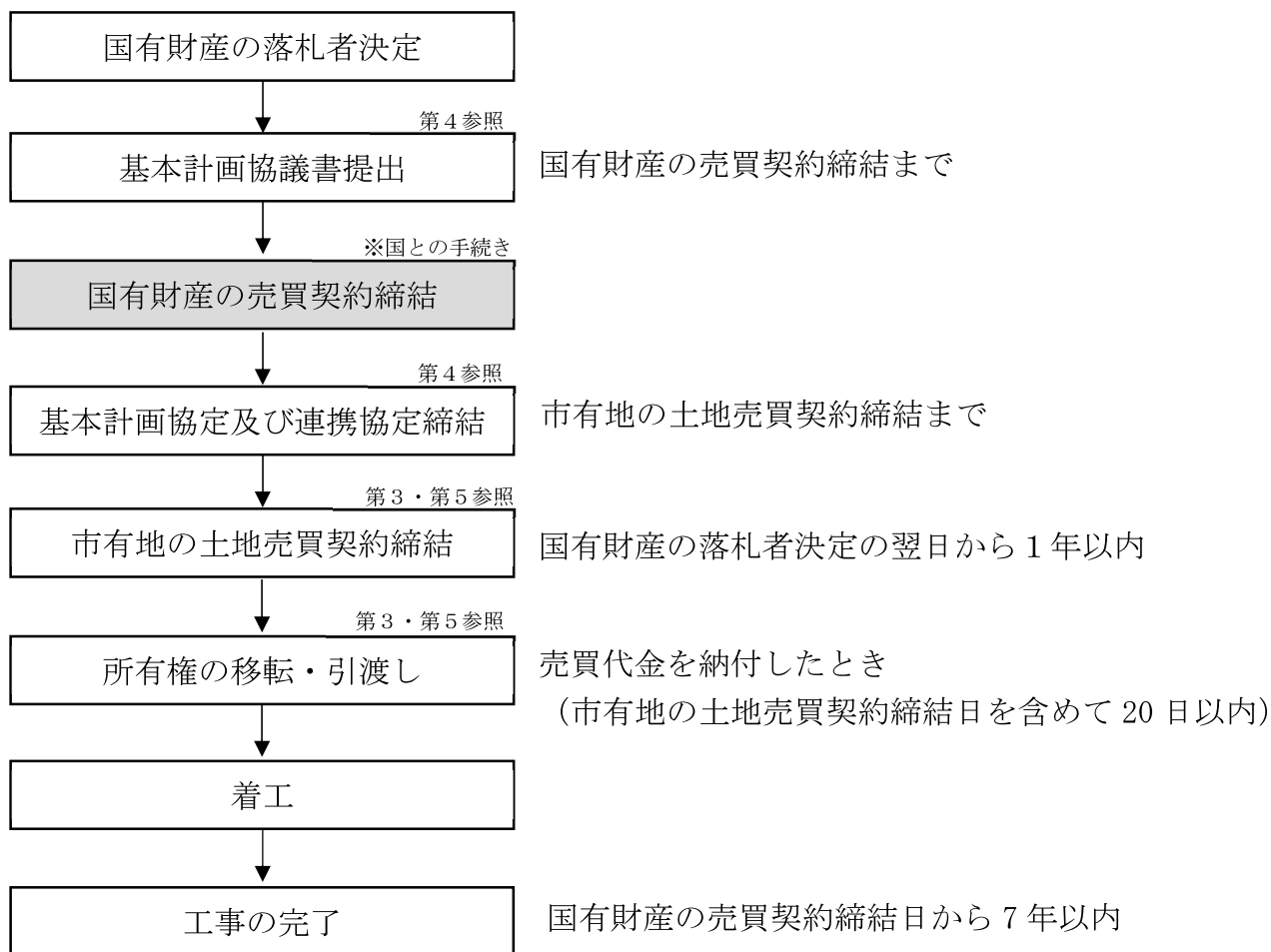
※ 製本の都合上、縮尺等は正確ではありませんので、必要に応じて、別途確認してください。

第1 手続きの流れ

国有財産との一体的な開発を実現するために、市有地の事業者は、国有財産の落札者となります。国有財産の落札者は、国有財産の売買契約締結までの間に基本計画協議書（事業計画の基本的事項を整理したもの）を市に提出するものとします。

国有財産の落札者決定の翌日から1年以内に、国に提出した企画提案書を基に「吾妻二丁目に所在する70街区に関する開発事業計画基本計画書」（以下「基本計画書」という。）を策定し、「吾妻二丁目に所在する70街区の開発事業に関する基本計画協定」（以下「基本計画協定」という。）及び「つくばスーパーサイエンスシティ構想の実現に向けた連携に関する協定」（以下「連携協定」という。）並びに市有地の土地売買契約を締結することを基本とします。基本計画協定及び連携協定は、市有地の土地売買契約に先立ち締結します。

なお、国有財産の落札者は、市と市有地の土地売買契約を締結することで市有地の事業者（以下「事業者」という。）となります。



第2 市有地概要

1 基本情報

事 項		内 容	
所在地		茨城県つくば市吾妻二丁目 3 番 4	
地目		宅地	
登記簿面積		2, 886. 86 m ² （実測面積）	
法令等による制限	都市計画区域	市街化区域	
	用途地域	第二種住居地域	
	建ぺい率	60%	
	容積率	200%	
	高度地区	第三種高度地区	
	防火地域	指定なし（建築基準法第 22 条、第 23 条区域）	
	地区計画	吾妻第四地区地区計画（イノベーション拠点地区）	
		地区整備計画	建築物の敷地面積の最低限度：500 m ² 等
	文教地区	第三種文教地区	
その他	・つくば市立地適正化計画における都市機能誘導区域 ・つくば市無電柱化条例に基づく無電柱化区域 ・つくば市景観計画区域、景観形成重点地区		
接道道路		【北側】つくば市道 4-4453 号線（P）（自転車歩行者専用道路）及びつくば市道 4-4454 号線：幅員約 4 ～10m 【西側】つくば市道 4-4452 号線（P）（自転車歩行者専用道路）：幅員約 8 m	
私道の負担等に関する事項		負担なし	
供給処理施設の状況	種別	状況	事業所名
	電気	引込可	東京電力パワーグリッド(株)土浦支社
	都市ガス	引込可	東京ガスネットワーク(株)茨城南導管・設備センター
	上水道	引込可	つくば市上下水道業務課
	下水道	引込可	つくば市上下水道業務課
交通機関		つくばエクスプレス線 つくば駅 約 0. 3km（道路距離）	
公共施設		市立吾妻小学校 約 0. 3km（道路距離） 市立吾妻中学校 約 1. 5km（道路距離）	
※各供給施設の利用については、各事業所に確認してください。			
※特別高圧電力を引き込む場合は、特に期間を要する可能性もありますので、東京電力パワーグリッド(株)土浦支社に確認してください。			
※つくば市道 4-4453 号線（P）、つくば市道 4-4454 号線及びつくば市道 4-4452 号線（P）には共同溝が埋設されています。共同溝の使用については、施設管理者に確認してください。			
※関連法令、条例、規則、要綱等により規制がかかる場合がありますので、必ず入札参加申込前に調査・確認してください。			

2 特記事項

①引渡しについて

引渡しは現状有姿とします。市有地に存在する工作物、樹木等はそのままの引渡しとなります。必ず入札参加申込前に現地を確認してください。

なお、現地の立入りをする場合は、事前に「第6 問合せ先」までご連絡ください。

②土壤汚染調査について

(I「30. 契約不適合について」、本別冊「第3 12 契約不適合」参照)

土壤汚染調査は実施していません。調査により土壤汚染対策法の指定基準値を超える物質が確認された場合でも、契約不適合とはならず、事業者の負担で汚染除去を行ってください。ただし、契約の目的を達することができない場合は、国有財産の引渡しの日から2年以内に国及び市に通知し、契約を解除することができます。この場合、国、市及び事業者は協議の申し入れをすることができます。ただし、契約不適合が国有財産の落札者の責めに帰すべき事由によるものであるときは、本契約を解除することはできません。

③地中障害物調査について

(I「30. 契約不適合について」、本別冊「第3 12 契約不適合」参照)

地中障害物調査は実施していません。残存地中障害物が存在し建設工事の支障となる場合は、事業者の負担で撤去してください。ただし、契約の目的を達することができない場合は、国有財産の引渡しの日から2年以内に国及び市に通知し、契約を解除することができます。この場合、国、市及び事業者は協議の申し入れをすることができます。ただし、契約不適合が国有財産の落札者の責めに帰すべき事由によるものであるときは、本契約を解除することはできません。

④構造物等の越境について

隣接するつくば市道4-4453号線 (P)、つくば市道4-4452号線 (P) の街路樹の枝や根、排水構造物等が市有地に越境している可能性がありますので、詳細については、つくば市道路管理課と協議してください。

⑤ペDESTリアンデッキ法面部分について

市有地には、つくば市道4-4452号線 (P) の法面部分が存在していますが、これはペDESTリアンデッキの構造を支えるうえで必要なものです。

ペDESTリアンデッキの構造に影響を及ぼす可能性がある工事等を行う際は、事前につくば市道路管理課と協議するとともに、必要な対策を事業者が自らの負担で行ってください。

⑥その他

「第3 土地処分条件 (主な契約内容等)」及びI「33. 開発条件書等」に沿ってご対応ください。

第3 土地処分条件（主な契約内容等）

1 土地処分の方法

現状有姿での売却とします。

2 売買代金（土地価格）（I「22. 契約の締結等」（5）参照）

市有地の売買代金は、国有財産の落札額に、市が算出した契約価格係数（以下「係数」という。）を乗じた額とします。売買代金に1円未満の端数が生じたときは、切り捨てるものとします。

$$\text{国有財産の落札額} \times \text{係数} = \text{市有地売買代金（1円未満切り捨て）}$$

係数は、国有財産と市有地を一体で利用することを前提に評価した市有地の鑑定評価額を、国有財産の予定価格（国有財産の鑑定評価額から既存建物等の解体費及び地中障害物撤去費を除いた額）で除したものとします。

$$\text{係数} = \frac{\text{市有地の鑑定評価額}}{\text{国有財産の鑑定評価額} - (\text{国が算定する既存建物等の解体費} + \text{国が算定する地中障害物の撤去費})}$$

※ 既存建物の解体費及び地下埋設物の撤去費は、市有地の売買代金を算定するために便宜上用いたものであり、既存建物解体費や地下埋設物の撤去費を国が負担するものではありません。

※ 上記係数を算出する式に使用している「市有地の鑑定評価額」、「国有財産の鑑定評価額」等の全ての内訳額については公表しません。

なお、係数はI「13. 第一段階審査（一次審査、二次審査）の実施」（3）に示す「第一段階二次審査の結果通知」において、第一段階二次審査通過者に通知します。

3 契約保証金及び売買代金の納付（I「23. 売買代金の支払い方法」参照）

市有地の土地売買契約と同時に契約保証金として契約金額の100分の10以上（円未満切り上げ）を市が発行する納入通知書により納付していただきます。契約保証金には利息は付しません。

その後、当該土地売買契約締結日を含めて20日以内に、売買代金と契約保証金との差額を市が発行する納入通知書により納付してください。なお、当該土地売買契約締結日を含めて20日目が、土曜日、日曜日、祝日等、金融機関の休業日となる場合には、直前の金融機関の営業日が納付期限となります。

売買代金の分割納付はできません。また、売買代金の納付が行われなかった場合には、契約保証金は市に帰属し、返還することはできませんのでご注意ください。

4 所有権移転登記（I「24. 所有権の移転」参照）

市有地の土地売買契約締結時に、市に対して現金受領証書を添付した登記嘱託請求書を請求してください。市は、請求を受けて、売買代金の全額納付確認

後、所有権の移転登記を嘱託します。

なお、所有権移転登記等に要する費用は事業者の負担とします。

※ 所有権移転登記と同時に抵当権設定登記を行う必要がある場合には、「第6 問合せ先」にあらかじめ相談してください。

以下空白

5 所有権の移転及び土地の引渡し（Ⅰ「24. 所有権の移転」参照）

所有権は、売買代金を完納した時に移転するものとします。

所有権が移転したとき、現状有姿の状態で売買物件が引き渡されたものとしますので、市に受領書を提出してください。

6 基本計画書に基づく工事の完了、基本計画協定等の履行

（Ⅰ「6. 落札者に付す条件」（3）参照）

基本計画書、基本計画協定及び連携協定の記載事項を遵守し、基本計画書の内容に基づき設定する期日（国有財産の売買契約締結日から最大7年以内）までに工事を完了させてください。基本計画書の内容に基づき工事を完了させるまでの間、基本計画書の内容を変更しようとするときは、あらかじめ変更の内容及びその必要性を記載した変更承認申請書を国及び市に申請し、変更を行うことについて国及び市の承認を受ける必要があります。

7 所有権の移転等及び権利の設定等の禁止

（Ⅰ「6. 落札者に付す条件」（4）参照）

事業者は、基本計画書の内容に基づき工事を完了させるまでの間、第三者に対し市の書面による承諾を得ないで、所有権を移転し又は地上権、質権、使用貸借による権利若しくは賃借権その他の使用及び収益を目的とする権利の設定（以下「所有権の移転等」という。）をすることはできません。ただし、抵当権の設定についてはこの限りではありません。なお、工事が完了した施設について、基本計画書に基づく全ての施設の工事を完了させる前に、所有権の移転等を行う場合、事前に国及び市の承諾を得て行うものとします。

8 公序良俗に反する使用等の禁止

（Ⅰ「6. 落札者に付す条件」（5）参照）

事業者は、市有地の土地売買契約締結の日から10年間は暴力団員による不当な行為の防止等に関する法律（平成3年法律第77号）第2条第2号に規定する暴力団（以下「暴力団」という。）若しくは法律の規定に基づき公の秩序を害するおそれのある団体等であることが指定されている者の事務所又は風俗営業等の規制及び業務の適正化等に関する法律（昭和23年法律第122号）第2条第1項に規定する風俗営業、同条第5項に規定する性風俗関連特殊営業その他これらに類する業の用に供し、また、これらの用に供されることを知りながら、所有権を第三者に移転し、又は第三者に貸すことはできません。

9 実地調査及び建築確認申請前の報告

（Ⅰ「6. 落札者に付す条件」（6）及び（7）参照）

市は、事業者の履行状況を確認するため、市が必要と認めるときは、実地調査又は実地監査を行うことができるとともに、事業者に報告又は資料の提出を求めることがあります。また、事業者は、建築基準法（昭和25年法律第201号）第6条第1項に規定する確認の申請書を建築主事に提出する前に、基本計画書の変更の有無について、国及び市に報告してください。

10 違約金（Ⅰ「6. 落札者に付す条件」（8）参照）

市有地について、「第3－6」に定める基本計画書に基づく工事の完了、基本計画協定等の履行、「第3－7」に定める所有権の移転等及び権利の設定等の禁止、「第3－8」に定める公序良俗に反する使用等の禁止に違反した場合又は国有財産の売買契約が解除されたことにより市有地の土地売買契約を解除し、その原因が事業者にある場合は売買代金の30%相当、「第3－9」に定める実地調査及び建築確認申請前の報告義務に違反した場合は市有地の売買代金の10%相当を違約金として徴収します。

なお、解除権の行使等により、市が売買代金を返還する場合は、上記違約金相当額を売却代金から相殺したうえで返還することとします。

11 土壌汚染及び地中障害物

「第2－2 特記事項②③」を参照してください。

12 契約不適合（Ⅰ「30. 契約不適合について」参照）

- (1) 国有財産の落札者は、本別冊第2及びⅠ「9. 特約条項及び資料の配布」（2）の内容を了承したうえ、売買物件を買い受けるものとします。
- (2) 事業者は、引き渡された売買物件が種類又は品質に関して市有地の土地売買契約の内容に適合しないもの（以下「契約不適合」という。）であるときに、当該契約不適合を理由として、履行の追完請求、代金減額請求、損害賠償請求をすることはできません。
- (3) 上記(2)の契約不適合について、事業者が市有地の土地売買契約を締結した目的が達せられないときは、国有財産の引渡しの日から2年以内に国及び市に通知し、当該契約を解除することができます。この場合、国、市及び事業者は協議の申し入れをすることができます。ただし、上記(2)の契約不適合が事業者の責めに帰すべき事由によるものであるときは、契約を解除することはできません。
- (4) 上記(1)の本別冊第2及びⅠ「9. 特約条項及び資料の配布」（2）の資料に記載された内容については、契約不適合に該当しません。

13 特記事項（Ⅰ「6. 落札者に付す条件」（9）②参照）

事業者は、市有地の土地売買契約を締結後、国有財産において共同溝が越境している部分（Ⅰ「39. 物件調書及び共同溝が越境している部分に関する現況平面図」を参照。）を含む道路区域として告示（つくば市告示第134号）されている土地を市に売却するものとします。当該土地（Ⅰ「2. 二段階一般競争入札の概要」（2）物件（土地）一覧のうち物件番号⑫⑬⑭）の面積については、境界未確定のため、国有財産の落札後に立会のうえ確定させていただきます。なお、当該土地の売買代金は、当該入札における国有財産の売買代金を国有財産の面積で割った額に当該土地（上記物件番号⑫⑬⑭）の面積を乗じた額（1円未満切り捨て）とします。

14 その他

本冊子に定めるもののほか不明点、疑義のある場合は、「第6 問合せ先」にお問い合わせください。

以下空白

第4 基本計画の協議等（Ⅰ「6. 落札者に付す条件」（2）参照）

1 基本計画の協議

国有財産の落札者は、国有財産の売買契約締結までの間に、市に基本計画協議書を提出することで、市との協議を開始します。基本計画協議書は、事業計画の基本的事項を整理したものです。

2 基本計画書の策定

国有財産の落札者は、市と協議のうえ、市有地の土地売買契約締結までに基本計画書を策定します。基本計画書は、企画提案書に基づき、開発の基本方針、施設計画（建築計画、緑化、交通処理等）、事業・運営計画、事業実施スケジュール等を定めるものです。

3 基本計画協定及び連携協定の締結

国有財産の落札者は、基本計画書を策定後、市有地の土地売買契約締結までに市と基本計画協定及び連携協定を締結します。基本計画協定は、開発事業に関する基本的な事項を定めるもので、基本計画書を附属図書として添付します。連携協定は、つくばスーパーサイエンスシティ構想を市と事業者が連携して推進するための基本的な事項について定めるものです。

基本計画協定及び連携協定は市有地の土地売買契約の前提となるもので、策定にあたっては市との協議に積極的に対応してください。

4 基本計画協定及び連携協定が締結されないときの取扱い

市有地の土地売買契約締結までに、国有財産の落札者の責めに帰すべき事由により、基本計画協定及び連携協定が締結できない場合、国有財産の落札者と市との間で、市有地の土地売買契約が締結されないことがあるのでご注意ください。

5 費用負担

基本計画書の策定、基本計画協定及び連携協定の締結に要する費用は、国有財産の落札者の負担とします。

第5 土地売買契約の締結

1 土地売買契約の締結

国有財産の落札者は、市と基本計画協定及び連携協定を締結後、国有財産の落札者決定の翌日から1年以内に市と市有地の土地売買契約を締結します。

国有財産の落札者の事由により市の承諾を得て、当該土地売買契約締結の期限を延長する場合、市は、遅延損害金の徴収をすることができるものとします。

当該土地売買契約は、「土地売買契約書《標準例》」によるものとします。

2 費用負担

市有地の土地売買契約の締結及び履行に関して必要な費用は、国有財産の落札者の負担とします。

3 国有財産の売買契約が締結されないときの取り扱い

国有財産との一体開発を売買の条件としていることから、国有財産の売買契約が締結されなければ、市有地の土地売買契約の効力は生じません。

第6 問合せ先

つくば市 都市計画部 学園地区市街地振興課

住 所 茨城県つくば市研究学園一丁目1番地1

つくば市役所本庁舎3階

TEL 029—883—1111（代表）

以下空白

土地売買契約書 《標準例》

(※個々の状況に応じて、条項が異なることがあります。)

売出人つくば市（以下「甲」という。）と買受人_____（以下「乙」という。）とは、次の条項により市有地の土地売買契約を締結する。

（売買物件）

第1条 売買物件は、次のとおりとする。

所在地	地目	数量
つくば市吾妻二丁目3番4	宅地	2,886.86 m ²

2 前項に定める数量は、実測面積であり、乙は、本数量をもって契約数量とすることを了承するものとする。

（別途契約）

第2条 前条に定める売買物件は、別表に示す国有財産（以下「国有財産」という。）との一体開発を売買の条件としていることから、本契約は、乙が別に国と締結する国有財産に係る売買契約（以下「乙と国との別途契約」という。）が締結されなければ、その効力を生じない。

（売買代金）

第3条 売買代金は、金_____円とする。

（契約保証金）

第4条 乙は、本契約締結と同時に契約保証金として金_____円（売買代金の100分の10以上の金額）を甲の発行する納入通知書により甲に納付しなければならない。

2 前項の契約保証金は、本契約に定める損害賠償額の予定又はその一部と解釈しない。

3 第1項の契約保証金には利息を付さない。

4 甲は、乙が第5条に定める義務を履行したときは、第1項に定める契約保証金を売買代金に充当するものとする。

5 甲は、乙が第5条に定める義務を履行しないときは、第19条第1項の規定にかかわらず、第1項に定める契約保証金を甲に帰属させることができる。

（代金の支払い）

第5条 乙は、売買代金のうち前条第1項に定める契約保証金を除いた金_____円を、甲の発行する納入通知書により令和____年____月____日まで甲に支払わなければならない。

（登記嘱託請求書）

第6条 乙は、本契約締結の際に、あらかじめ登録免許税相当額の現金領収証書を添付した登記嘱託請求書を、甲に提出しなければならない。

（所有権の移転）

第7条 売買物件の所有権は、乙が売買代金を納付した時に、乙に移転する。

（売買物件の引渡し）

第8条 甲は、前条の規定により売買物件の所有権が乙に移転した時に、現状有姿の状態で売買物件の引き渡しがあったものとする。

(特約条項)

第9条 乙は、「つくば市の所有地に関する別冊」第2（別紙2）の内容を了承したうえ、売買物件を買い受けるものとする。

(契約不適合責任)

第10条 乙は、引き渡された売買物件が種類又は品質に関して契約の内容に適合しないもの（以下「契約不適合」という。）であるときに、当該契約不適合を理由として、履行の追完請求、代金減額請求、損害賠償請求をすることはできない。

2 前項の契約不適合について、乙は、本契約を締結した目的が達せられないときは、乙と国との別途契約に伴う国有財産の引渡しの日から2年以内に甲に通知し、本契約を解除することができる。この場合、甲又は乙は、相手方に対し、協議の申し入れをすることができる。ただし、前項の契約不適合が乙の責めに帰すべき事由によるものであるときは、本契約を解除することはできない。

3 前条の内容については、第1項の契約不適合に該当しない。

4 第2項の規定に基づき本契約を解除する場合は、第19条の規定を準用するものとする。

(危険負担)

第11条 本契約締結の時から売買物件の引渡しの時までにおいて、売買物件が天災地変その他の甲又は乙のいずれの責に帰することのできない事由により滅失又は損傷し、修補が不能又は修補に過大な費用を要し、本契約の履行が不可能となったときは、甲乙双方書面により通知して、本契約を解除することができる。また、乙は、本契約が解除されるまでの間、売買代金の支払いを拒むことができる。

2 甲は、売買物件の引渡し前に、前項の事由によって売買物件が損傷した場合であっても、修補することにより本契約の履行が可能であるときは、甲は、売買物件を修補して乙に引き渡すことができるものとする。この場合、修補行為によって引渡しが本契約に定める引渡しの日を超えても、乙は、甲に対し、その引渡しの日延期について異議を述べることはできない。

3 第1項によって、本契約が解除された場合、甲は、乙に対し、受領済みの金員を無利息で速やかに返還するものとする。

(特則)

第12条 乙は、吾妻二丁目に所在する70街区域に関する開発事業計画基本計画書（以下「基本計画書」という。）、令和__年__月__日付けで甲と締結した吾妻二丁目に所在する70街区域の開発事業に関する基本計画協定書及び令和__年__月__日付けで甲と締結したつくばスーパーサイエンスシティ構想の実現に向けた連携に関する協定書の記載事項を遵守するものとする。

2 乙は、基本計画書の内容に基づいて、令和__年__月__日までに基本計画書に基づき工事を完了させなければならない。

3 乙は、基本計画書に基づく工事を完了させるまでの間、基本計画書の内容を変更しようとするときは、あらかじめ変更の内容及びその必要性を記載した変更承

認申請書をもって甲及び国に申請し、変更を行うことについて甲及び国の承認を受けなければならない。

(工事完了の通知義務)

第13条 乙は、基本計画書に基づいて工事を完了させたときは、その旨を直ちに甲に通知し、報告しなければならない。

(所有権の移転及び権利の設定等の禁止)

第14条 乙は、本契約締結の日から基本計画書に基づく工事を完了させるまで、売買物件について、第三者に対し甲の承諾を得ないで、所有権を移転し又は地上権、質権、使用貸借による権利若しくは賃借権その他の使用及び収益を目的とする権利の設定（以下「所有権の移転等」という。）をしてはならない。ただし、抵当権の設定についてはこの限りではない。

2 乙は、工事が完了した施設について、基本計画書に基づく全ての施設の工事を完了させる前に、所有権の移転等を行う場合、事前に甲及び国の承諾を得るものとする。

3 第1項及び第2項の甲の承諾は、書面によるものとする。

(公序良俗に反する使用等の禁止)

第15条 乙は、本契約締結の日から10年間、暴力団員による不当な行為の防止等に関する法律（平成3年法律第77号）第2条第2号に規定する暴力団（以下「暴力団」という。）若しくは法律の規定に基づき公の秩序を害するおそれのある団体等であることが指定されている者の事務所又はその他これらに類するものの用に供し、また、これらの用に供されることを知りながら、所有権を第三者に移転し、又は第三者に貸してはならない。

2 乙は風俗営業等の規制及び業務の適正化等に関する法律（昭和23年法律第122号）第2条第1項に規定する風俗営業、同条第5項に規定する性風俗関連特殊営業その他これらに類する業の用に供し、また、これらの用に供されることを知りながら、所有権を第三者に移転し又は地上権、質権、使用貸借による権利若しくは賃借権その他の使用及び収益を目的とする権利の設定を行ってはならない。

(実地調査及び建築確認申請前の報告)

第16条 甲は、第12条、第14条及び第15条に定める条項を確認するため、乙に対して随時質問し、書類等を調査し、又は報告若しくは資料の提出を求めることができる。

2 甲は、第12条、第14条及び第15条に定める乙の履行状況を確認するため、甲が必要と認めるときは実地調査又は実地監査を行うことができる。

3 乙は、建築基準法（昭和25年法律第201号）第6条第1項に規定する確認の申請書（以下「建築確認申請書」という。）を建築主事に提出する前に、基本計画書の変更の有無について甲に報告しなければならない。また、乙が、第12条第3項の変更承認申請書を既に甲に提出し、甲の承認を受けているときには、乙は、甲の変更承認を受けた基本計画書の再変更の有無について、建築確認申請書を建築主事に提出する前に甲に報告しなければならないものとする。

4 乙は、正当な理由なく前3項に定める調査を拒み、妨げ若しくは忌避し又は報告若しくは資料の提出を怠ってはならない。

(違約金)

第17条 乙は、次の各号に定める事由が生じたときは、それぞれ各号に定める金額を違約金として甲に支払わなければならない。

(1) 前条に定める義務に違反したときは、金（売買代金の1割）円

(2) 第12条、第14条及び第15条に定める義務に違反したときは、金（売買代金の3割）円

(3) 第18条第2項により乙と国との別途契約が解除されたことにより本契約を解除し、その原因が乙にある場合は金（売買代金の3割）円

2 前項に定める違約金は、本契約に定める損害賠償額の予定又はその一部と解釈しない。

（契約の解除）

第18条 甲は、乙が本契約に定める義務を履行しないときは、本契約を解除することができる。

2 甲は、乙と国との別途契約が解除されたときは、本契約を解除することができる。

3 甲は、乙が第15条に定める義務に違反したとき、又は次の各号の一に該当していると認められるときは、何らの催告を要せず、本契約を解除することができる。

(1) 法人等（個人、法人又は団体をいう。）の役員等（個人である場合はその者、法人である場合は役員又は支店若しくは営業所の代表者、団体である場合は代表者、理事等、その他経営に実質的に関与している者をいう。以下「役員等」という。）が、暴力団又は暴力団員による不当な行為の防止等に関する法律第2条第6号に規定する暴力団員（以下「暴力団員」という。）であるとき

(2) 役員等が、自己、自社若しくは第三者の不正の利益を図る目的、又は第三者に損害を加える目的をもって、暴力団又は暴力団員を利用するなどしているとき

(3) 役員等が、暴力団又は暴力団員に対して、資金等を供給し、又は便宜を供与するなど直接的あるいは積極的に暴力団の維持、運営に協力し、若しくは関与しているとき

(4) 役員等が、暴力団又は暴力団員であることを知りながらこれを不当に利用するなどしているとき

(5) 役員等が、暴力団又は暴力団員と社会的に非難されるべき関係を有しているとき

4 甲は、第1項から第3項の規定により本契約を解除した場合は、これにより乙に生じた損害について、何ら賠償又は補償することは要しない。

5 乙は、甲が第1項から第3項の規定により本契約を解除した場合において、甲に損害が生じたときは、その損害を賠償するものとする。ただし、甲が第2項の規定により本契約を解除した場合において、乙の責めに帰すべき事由によるものではない場合はこの限りではない。

（返還金等）

第19条 甲は、前条に定める解除権を行使したときは、乙が支払った売買代金を返還する。ただし、当該返還金には利息を付さない。

2 甲は、解除権を行使したときは、乙の負担した契約の費用は返還しない。

3 甲は、解除権を行使したときは、乙が売買物件に支出した必要費、有益費その他一切の費用は償還しない。

(乙の原状回復義務)

第20条 乙は、甲が第18条の規定により解除権を行使したときは、甲の指定する期日までに売買物件を原状に回復して返還しなければならない。ただし、甲が売買物件を原状に回復させることが適当でないと認めたときは、現状のまま返還することができる。

2 乙は、前項ただし書の場合において、売買物件が滅失又は損傷しているときは、その損害賠償として、契約解除時の時価により減損額に相当する金額を甲に支払わなければならない。また、乙の責に帰すべき事由により甲に損害を与えている場合には、その損害に相当する金額を甲に支払わなければならない。

3 乙は、第1項に定めるところにより売買物件を甲に返還するときは、甲の指定する期日までに、売買物件の所有権移転登記の申請書を甲に提出しなければならない。

(損害賠償)

第21条 甲は、乙が本契約に定める義務を履行しないため損害を受けたときは、その損害の賠償を請求できる。

(返還金の相殺)

第22条 甲は、第19条第1項の規定により売買代金を返還する場合において、乙が第17条に定める違約金又は本契約に定める損害賠償金を甲に支払うべき義務があるときは、返還する売買代金の全部又は一部と相殺する。

(甲に対する土地の売却)

第23条 乙は、別紙3に示す国有財産において共同溝が越境している部分を含む道路区域として告示(つくば市告示第134号)されている土地を甲に売却するものとする。なお、売買代金は、当該土地の面積に乙と国との別途契約における売買代金の平米単価を乗じた額(1円未満切り捨て)とし、詳細については別途定めるものとする。

(乙と国との別途契約の解除)

第24条 第1条に定める売買物件は、国有財産との一体開発を売買の条件としていることから、本契約を解除する場合は、乙と国との別途契約についても併せて解除することとする。

(契約の費用)

第25条 この契約の締結及び履行等に関して必要な費用は、乙の負担とする。

(契約内容の公表)

第26条 乙は、本契約締結後、契約内容を甲が公表することに同意するものとする。

(信義誠実の義務・疑義の決定)

第27条 甲乙両者は、信義を重んじ、誠実に本契約を履行しなければならない。

2 本契約に定めがない事項及び本契約に関し疑義が生じたときは、甲乙協議のうえ決定するものとする。

(契約内容の情報提供)

第28条 乙は、本契約にあたって当該契約内容を甲が国に情報提供することに同

意するものとする。

(管轄裁判所)

第29条 本契約に関する一切の法律関係に基づく訴えは、甲の所在地を管轄区域とする地方裁判所をもって、管轄裁判所とする。

この契約の締結を証するため、本契約書2通を作成し、甲乙記名押印のうえ、各自1通を保有するものとする。

令和 年 (年) 月 日

	住 所	つくば市研究学園一丁目1番地1
甲	氏 名	つくば市 つくば市長 ○○ ○○

	住 所
乙	氏 名

別表

所在地		区分	登記地目	数量	
茨城県つくば市 吾妻二丁目	1 番 2 番 2 3 番 2	土地	宅地	1 番	39,491.11 m ²
				2 番 2	6,416.25 m ²
				3 番 2	7,959.47 m ²
		建物		(建)5,928.64/ (延)35,273.29 m ²	
		立木竹		15,051 本	
		工作物		一式	

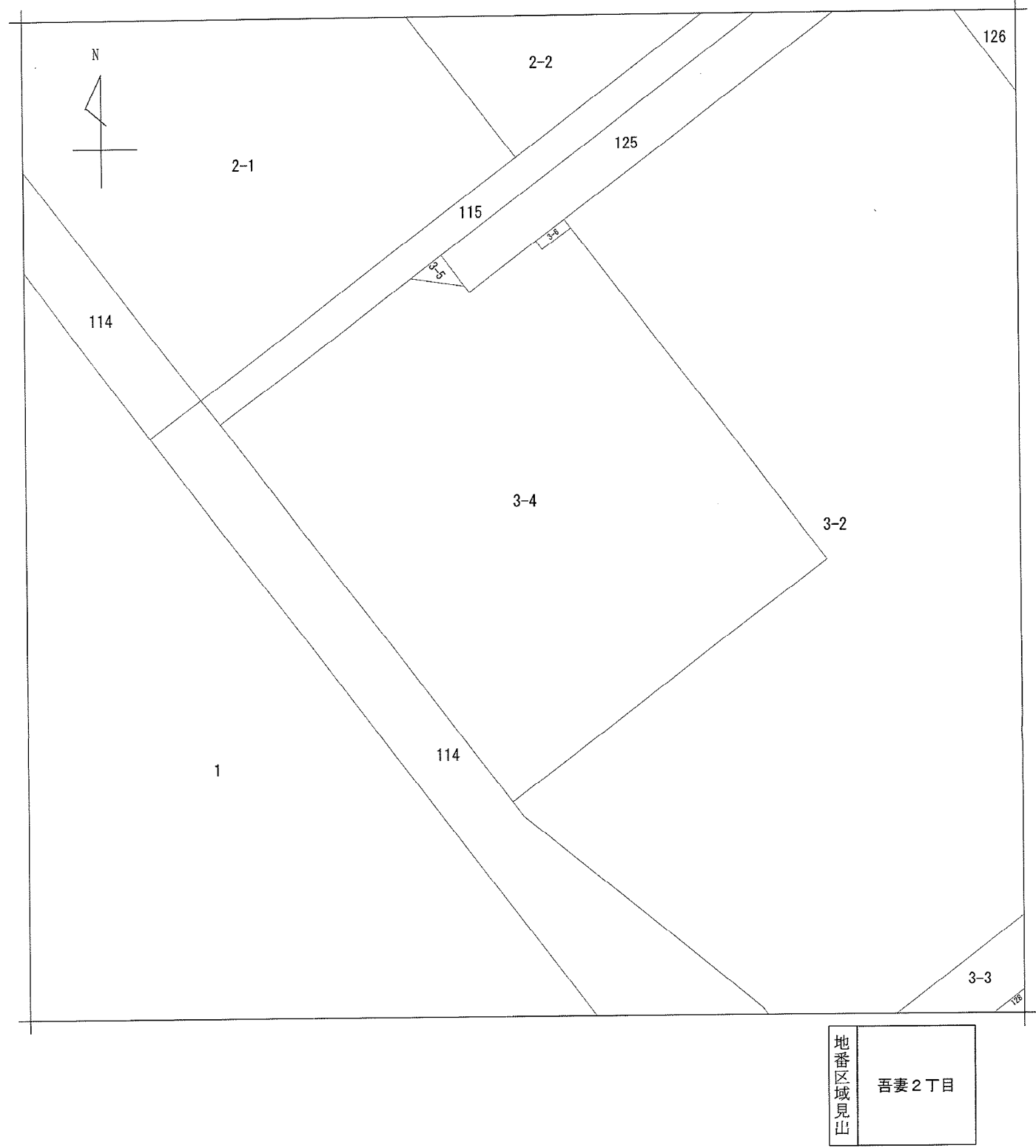
別紙 1 : 公図 (写し)

別紙 2 : 「つくば市の所有地に関する別冊」 第 2

別紙 3 : 「共同溝が越境している部分に関する現況平面図」

公図（写し）

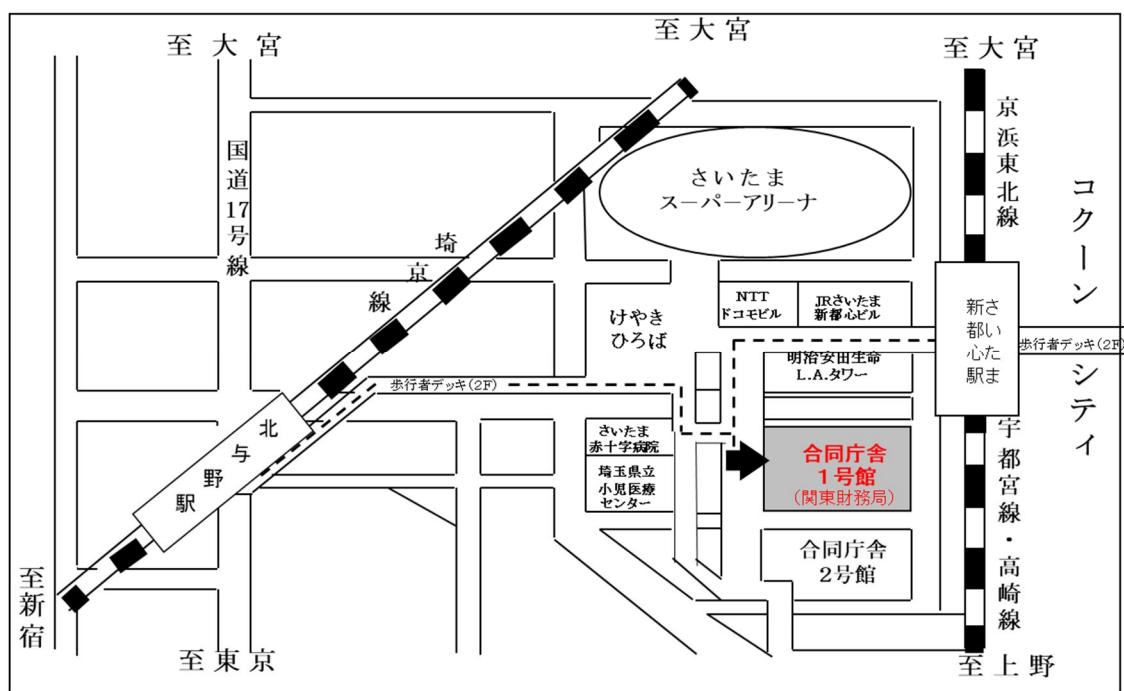
※製本の都合上、縮尺等は正確ではありませんので、必要に応じて、別途確認をお願いします。



請 求 部 分	所 在	つくば市吾妻二丁目				地 番	3番4			
出 力 縮 尺	1/500	精 度 区 分		座 標 系 又 は 記 号		分 類	地図に準ずる図面		種 類	旧土地台帳附属地図
作 成 年 月 日					備 付 年 月 日 (原 図)	平成5年10月1日		補 記 事 項		

Ⅳ 入札及び開札会場（案内図）

日 時 令和 8 年 5 月 22 日（金） 午前 11 時 00 分から
場 所 さいたま新都心合同庁舎 1 号館 関東財務局 会議室
（受付にて、入札者名の確認を行います。）



<交通のご案内>

JR 京浜東北線

JR 宇都宮線・高崎線（上野東京ライン）（快速通過）

「さいたま新都心駅」下車 徒歩 5 分

※ 湘南新宿ラインでは通過駅となります。

JR 埼京線

「北与野駅」下車 徒歩 10 分（通勤快速通過）

<問合せ先>

〒330-9716

埼玉県さいたま市中央区新都心 1-1

さいたま新都心合同庁舎 1 号館 14 階

関東財務局 管財第 2 部 審理第 1 課

TEL 048-600-1182（ダイヤルイン）