

二段階一般競争入札にかかる第1回質疑書回答 (その1)

物件の所在 : 茨城県つくば市吾妻二丁目1番外2筆
【令和8年5月22日開札】

No	質疑内容	回答
1	P21 18. 落札者の決定方法 入札金額だけでなく提案内容の点数も加味した審査にさせていただくことは可能か？	本件は、入札参加者に企画提案を求めたうえで、これを審査し、審査を通過した者を対象に価格競争入札を行う方法です。そのため、企画提案書の点数は、落札者決定に影響を及ぼさず、価格のみの競争となります。
2	P34 (1) 商業施設の導入していく場合、現在の道路状況では吾妻小学校方面への負担が大きくなります。国道 408 号線への切下げを検討いただけませんか？ (P37 (3) にも影響します)	茨城県告示第321号(平成10年3月26日付)において、良好な道路環境や交通安全を確保するため、以下のホームページリンク(※)に記載の区間を対象に道路法(昭和27年法律第180号)第24条による車両の出入口設置を禁止しております。対象物件の南西側道路(国道408号線)もこの禁止区間に含まれており車両の出入口設置はできません。一方で、対象物件の南東側道路(県道24号線(中央通り))については、道路管理者(茨城県土浦土木事務所)と協議のうえ車両の出入口を設けることは可能となりますので、ご検討ください。(http://soumu.pref.ibaraki.jp/file/PDF/1998/199803/n943.pdf)(※リンクをクリックすると自動的にファイルのダウンロードが始まりますのでご承知おきください。)
3	P35 (2) にぎわいの創出に努めますが、国またはつくば市の方でペDESTリアンデッキのつくば駅側では今後何等かの施策をお考えでしたでしょうか？お考えでしたら連携して相乗効果を創出したいと思っておりますのでご教授ください	つくば市が進めている施策については、以下を参考としてください。 ●つくば中心市街地まちづくりヴィジョン https://www.city.tsukuba.lg.jp/soshikikarasagasu/toshikeikakubugakuenchikushigaichishinkoka/gyomuannai/3/1/1005033.html ●つくば中心市街地まちづくり戦略 https://www.city.tsukuba.lg.jp/soshikikarasagasu/toshikeikakubugakuenchikushigaichishinkoka/gyomuannai/3/1/1011859.html ●つくばペデカフェプロジェクト https://www.city.tsukuba.lg.jp/soshikikarasagasu/toshikeikakubugakuenchikushigaichishinkoka/gyomuannai/3/1/2/13611.html
4	P38 スーパーシティ実装センターの導入において、筑波大学様の方で既に先行しているITF、F との連携もしくは棲み分けについて筑波大学様と協議する場を検討いただけませんか？	企画提案のための関係機関との協議については、提案者において調整してください。なお、落札後の関係機関との協議については、落札者と調整のうえ進めていく予定です。

5	P47 本協定は、どこまでの範囲を規定しますか？住宅事業、商業施設等も含めての範囲になりますでしょうか？	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については、つくば市が住宅、商業施設等を含む街区全体でつくばスーパーサイエンスシティ構想への協力を求めるものです。
6	開発条件書等 対象箇所：33.1(1) 物販及び飲食について1,500㎡を超える計画としている。とあるが、物販及び飲食は両方必須か？必須である場合には、それぞれの最低面積は無く、合算で1,500㎡を設けていけば良いか。 また、スーパーシティ実装センターへ整備を求めているカフェについては、本項目で定める飲食に該当するか？	物販、飲食の両方は必須ではありません。入札案内書「33.開発条件書等」1(1)に示す趣旨を踏まえて提案してください。 (仮称)スーパーシティ実装センターにおいて、入札案内書「33.開発条件書等」3(1)最低限必要な機能④に定めるカフェスペースは、入札案内書「33.開発条件書等」1(1)に示す物販及び飲食の1,500㎡には含まれません。
7	開発条件書等 対象箇所：33.1(2)a ペデストリアンデッキ側に開口部等、建築物の顔を向け、とあるがこの条件に加えて開口部が他の箇所にも設けるプランは問題ないか。	問題ありません。
8	開発条件書等 対象箇所：33.2(3)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、とは具体的には物件番号②への出入口が該当するのか、物件番号①の当該箇所に出入口を設けた場合にはその部分も含むのか。	入札案内書「33.開発条件書等」2(3)審査基準aで例示しているのは、物件番号②への出入口のことですが、小学校と近接している市道4-4450号線全体についても配慮した計画としてください。
9	開発条件書等 対象箇所：33.3(1) 最低限必要な機能について、各機能の施設内における配置は事業者側の自由提案が可能か。 (例えば、カフェスペースは1階に設け、事務所機能は2階に配置する等)	提案者の自由提案は可能です。ただし、利用者や入居事業者等の利便性等について配慮をお願いいたします。
10	つくば市道4-4452号線、4-4453号線、4-4454号線を含めた、本件の売買対象敷地以外の部分も、工事期間中の歩行者等への安全を考慮し、工事期間中のみ借り上げ、使用することは可能か。一時的に歩行者を含めた全ての通行を不可とすることは可能か。	市道の借り上げはできません。工事の仮設物等を市道に占用する場合は、事前につくば市建設部道路管理課にご相談ください。また、工事において、市道の通行規制を行う必要がある場合は、つくば市建設部道路管理課及びつくば警察署交通課にご相談ください。
11	(各種調査関連) ・事業地について近傍土地も含め土質調査結果等あれば開示願います。	入札案内書「9.特約条項及び資料の配布」(2)の配布資料により提示しているほかに調査資料はありません。

12	<p>(埋蔵文化財関連)</p> <ul style="list-style-type: none"> ・埋蔵文化財埋蔵地該当の有無をご教示願います。 	<p>本地は、周知の埋蔵文化財包蔵地に該当していません。</p>
13	<p>(権利関連)</p> <ul style="list-style-type: none"> ・本計画地において、他の権利の承継有無（地役権・通行権等）、その他第三者（近隣等含む）との取り決め・紛争有無があればご教示願います。 	<p>本地における権利関係において、地役権や通行権といった権利及び近隣等第三者との通行の取り決めや紛争はありません。</p>
14	<p>(自治会関連)</p> <ul style="list-style-type: none"> ・本計画地の取得・開発に際し、参加・加入が義務付けられている自治会等があればご教示願います。 	<p>参加・加入が義務付けられている自治会等はありません。</p>
15	<p>(既存インフラ、既存構造物関連)</p> <ul style="list-style-type: none"> ・共同溝台帳に記載されている施設それぞれの管理部署、協議窓口をご教示願います。 	<p>共同溝内を占有している各担当部署は以下のとおりです。</p> <ul style="list-style-type: none"> 【電気】 ・東京電力パワーグリッド株式会社 土浦支社 設備統括グループ 【通信】 ・NTT東日本株式会社 千葉ブロック統括本部 茨城エリア統括部 渉外担当 ・KDDIエンジニアリング株式会社 建設事業本部 ネットワーク建設本部 光インフラ建設部 【ケーブルテレビ】 ・一般社団法人研究学園都市コミュニティケーブルサービス 施設部 【水道】 ・つくば市上下水道局水道工務課 【共同溝管理者】 ・つくば市建設部道路管理課
16	<p>(既存インフラ、既存構造物関連)</p> <ul style="list-style-type: none"> ・当該施設のうち、使用されていない施設の有無をご教示願います。 	<p>各施設管理者にご確認ください。</p>
17	<p>(既存インフラ、既存構造物関連)</p> <ul style="list-style-type: none"> ・使用されていない場合は撤去が前提か存置が前提かをご教示願います。 	<p>各施設管理者にご確認ください。</p>

18	<p>(既存インフラ、既存構造物関連)</p> <p>・ペDESTリアンデッキについて、占用管、付帯施設、法面、橋梁(基礎を含む)の構造に関する資料(許可図、施工図、完成図)があれば開示願います。</p>	<p>ペDESTリアンデッキについて、閲覧可能な資料については以下のつくば市の窓口で閲覧できます。なお、法面について提供可能な資料はありません。また、占用管については、各インフラ管理者にご確認ください。</p> <p>付帯施設：つくば市建設部道路管理課 橋梁：つくば市建設部道路整備課</p>
19	<p>(既存インフラ、既存構造物関連)</p> <p>・敷地外周擁壁の構造に関する資料(許可図、施工図、完成図)があれば開示願います。</p>	<p>入札案内「9. 特約条項及び資料の配布」(2)の配布資料のうち、「建物図面」に外周擁壁にかかる構造が記載されています。それ以外の資料についてはありません。</p>
20	<p>(公図・地積測量図関連)</p> <p>・入札対象の各土地の求積図(地積測量図)はありますか。また隣接地(国道、県道、市道、TX、ガス用地)との境界確定資料があれば開示願います。</p>	<p>国有地にかかる実測図については、売払相手方決定後、契約締結時に契約書に添付いたします。境界確定にかかる書類については、売払代金の完納確認後、原本証明を付して交付いたします。</p>
21	<p>(行政資料関連)</p> <p>・隣接道路改修工事(道路法許可、完了)に係る資料を開示願います。</p>	<p>隣接する市道の改修工事に係る資料において、閲覧可能な資料は、つくば市建設部道路管理課の窓口で閲覧できます。県道に関しては、茨城県土浦土木事務所にご確認ください。</p>
22	<p>(行政資料関連)</p> <p>・事業地造成(土地区画整理法等許可、完了)に係る資料を開示願います。</p>	<p>保有している資料はございません。</p>
23	<p>(ガス用地関連) (p2)</p> <p>・東京ガスネットワーク(株)の所有地(⑨⑩)は現状機能継続、停止済等をご教示願います。</p>	<p>⑨は「現状機能が継続されており、国有地購入者が設置場所の変更を必要と判断するのであれば、購入者と東京ガスネットワーク株式会社で協議を行っていく予定」である旨を東京ガスネットワーク株式会社より聴取しております。</p> <p>⑩は「機能停止済(ガスガバナ等設置なし)であり、国有地の購入者と今後の活用方法について協議していく予定」である旨を東京ガスネットワーク株式会社より聴取しております。</p>
24	<p>(ガス用地関連) (p2)</p> <p>・本件の協議窓口をご教示願います。</p>	<p>協議窓口は以下のとおりです。 東京ガスネットワーク株式会社 茨城南導管・設備センター 導管保安課 照会担当 TEL 029-848-5155</p>

25	<p>(TX用地関連) (p2)</p> <p>・首都圏新都市鉄道株式会社所有地 (⑩) の現在の利用目的をご教示願います。</p>	<p>入札案内書「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」P98に記載のとおり、地下にトンネルの構造物の一部が埋設されていることを目的として当社が土地を保有しています。</p>
26	<p>(TX用地関連) (p2)</p> <p>・本件の協議窓口をご教示願います。</p>	<p>建物建築や開発工事等の際は事前に近接施工協議が必要です。近接施工協議の詳細は首都圏新都市鉄道株式会社ホームページをご参照ください。(https://www.mir.co.jp/inquiry/kinsetsukouji.html)</p>
27	<p>(市道関連) (p2)</p> <p>・現状の市有地駐車場への進入道路(市道4-4454号線)を、開発後も継続して車導線として活用することは問題ないかご教示願います。</p>	<p>問題ありません。</p>
28	<p>(共同溝の越境関連) (p147)</p> <p>・凡例の定義をご教示願います。 「共同溝内(実測)」「共同溝外(参考)」「オフセット(0.3m)」</p>	<p>「共同溝内(実測)」は、共同溝構造物を内部から測量した共同溝構造物の内側を示した線です。 「共同溝外(参考)」は、共同溝内(実測)の結果と共同溝構造図を基に算出した共同溝構造物の外側を示した線です。 「オフセット(0.3m)」は、共同溝外(参考)から0.3m外側を示した線であり、共同溝管理者が管理上必要としている区域です。</p>
29	<p>(締結書面関連) (p6) (p165)</p> <p>・基本計画協議書、基本計画協定のフォーマット・雛形があれば開示願います。</p>	<p>フォーマット・雛形はありません。</p>
30	<p>(市有地の売買代金) (p168)</p> <p>・市が算出した「係数」について、係数の範囲(上下限)は開示可能でしょうか?</p>	<p>係数は、第一段階二次審査を通過した者に具体的な数値を示します。</p>
31	<p>(開発関連)</p> <p>・本物件は既存公共施設にて複数街区に分けられますが、既存公共施設を存置する場合、それぞれ別途開発行為を申請しても一体の開発とみなされないとの認識でよろしいでしょうか。</p>	<p>本物件については、各街区が市道により隔てられていますので、建築等を目的とした区画形質の変更があった場合は、その街区での開発行為とみなし、ほかの街区も含めた一体の開発とはみなしません。実際の開発区域の判断は、計画の内容によりますのでつくば市都市計画部開発指導課にご相談ください。</p>

32	<p>(開発関連)</p> <ul style="list-style-type: none"> ・今回はななまる公園が重要な要素で、その公園との回遊性及びにぎわいを創出する計画を求められているので、ななまる公園を含めて一体的に検討することは必須と考えます。よって全体を開発行為にて事業を進める場合、ななまる公園は開発面積にかかわらず開発区域に含まれるという認識でよろしいでしょうか。含むことができない場合、別途必要な規模の公園・緑地・広場（公園等）の確保が必要となりますか。 	<p>公園を含めた開発については、公園も一体に整備する等の目的があれば、一体での開発行為とみなすことは可能です。実際の開発区域の判断は、計画の内容によりますのでつくば市都市計画部開発指導課にご相談ください。また、整備の内容等については、事前に施設管理者であるつくば市建設部公園・施設課との協議が必要です。</p>
33	<p>(開発関連)</p> <ul style="list-style-type: none"> ・別途公園等が必要となる場合、その理由をご教示願います。また「ななまる公園」及び「歩専道」を開発区域に含める場合の条件等があればご教示願います。 	<p>別途公園等が必要となる場合や「ななまる公園」及び「歩行者専用道路（ペDESTリアンデッキ）」を開発区域に含める条件等については、開発の計画内容によるためつくば市都市計画部開発指導課にご確認・ご相談ください。</p> <p>※開発行為に伴い必要とされる公園等は、開発区域内の利用者のために必要なものであり、周辺に相当規模の公園があり、それらが支障なく利用できる場合は公園等を設けることを求めない場合があります。</p>
34	<p>(開発関連)</p> <ul style="list-style-type: none"> ・公園等を新たに整備する場合、それはつくば市への移管前提という認識でよろしいでしょうか。また移管するための条件（敷地形状、設備など）があれば提示ください。 	<p>つくば市への移管の条件等については、計画の内容によりますのでつくば市都市計画部開発指導課にご確認・ご相談ください。</p>
35	<p>(開発関連)</p> <ul style="list-style-type: none"> ・同様に街区内歩専道を開発区域に含めるという認識でよろしいでしょうか。 	<p>実際の開発区域の判断は、計画の内容によりますのでつくば市都市計画部開発指導課にご確認・ご相談ください。</p>
36	<p>(開発関連)</p> <ul style="list-style-type: none"> ・既存下水管（雨水、汚水）の流下能力、新設管の設計根拠等の諸元をご教示ください。 ・つくば市標準構造図等あれば開示願います。 	<p>下水道（雨水・汚水）に係る相談窓口は、つくば市上下水道局下水道工務課が担当になりますので、ご確認・ご相談ください。</p>
37	<p>(緑地率)</p> <ul style="list-style-type: none"> *「吾妻第四地区地区計画」：緑化率の最低限度15%。 *「開発許可の手引き、各種条例等」：「開発面積に対する公園・緑地・広場の割合は4%以上」 ・事業区域内の公園等の緑化面積は地区計画上の緑化率15%に含まれる認識でよろしいでしょうか？ 	<p>「吾妻第四地区地区計画」：緑化率の最低限度15%については、建築確認申請の計画敷地毎で緑化率15%が必要です。建築計画の敷地に公園等が含まれれば算入可能です。</p>
38	<p>(緑地率)</p> <ul style="list-style-type: none"> ・緑化率の定義あればご教示願います（壁面緑化、屋上緑化も含まれるかなど）。 	<p>都市緑地法（昭和48年法律第72号）第34条第2項及び同施行規則（昭和49年建設省令第1号）第9条に規定する緑化施設となります。</p>

39	<p>(緑地率) ・緑化率算定面積を1カ所に集めることは可能でしょうか。</p>	<p>吾妻第四地区地区計画に定めた区域の整備・開発及び保全の方針の「その他当該地区の整備・開発及び保全に関する方針」1のとおり、本地区は道路沿いの緑化による緑の連続性の確保を図ること及び豊かな緑空間をいかした街並みの形成に努めることとしているため、緑化施設の極端な集約は避け、各接道部をはじめ敷地外周部への積極的な緑化を図る等の配慮をお願いします。なお、緑地を集約する場合においても、地区整備計画（「建築物等に関する事項」緑化率の最低限度）のとおり、計画図に示す緑地帯の区域には原則緑化施設を設ける必要があります。また、入札案内書「33. 開発条件書等」2(5)緑豊かな都市環境の継承における開発条件や審査基準についてもご留意ください。</p>
40	<p>(緑地率) ・緑化面積算定に係る諸元（樹木1本あたりの換算面積等）をご教示願います</p>	<p>都市緑地法施行規則（昭和49年建設省令第1号）第9条に規定する算定となります。</p>
41	<p>(従前施設関連) 下記について教えてください。 その他、棟又は場所において、鉱油類の取り扱いの有無：有 無 ※有の場合 ・設置場所： ・設置年代： 年～ 年 ・最終の点検記録： 年 月 日（要 記録簿） ・漏えい等の事故履歴： 有 無</p>	<p>708、709、710号棟はA重油を燃料としたボイラー施設が存在していましたが、他の棟（場所）において鉱油類を扱う施設は設置されておりません。</p>
42	<p>(従前施設関連) 下記について教えてください。 焼却炉について：有 無 ※有の場合 ・設置場所： ・被覆状況： 【例：裸地orコンクリート・アスファルト・鉄板orその他等】 ・設置年代： 年～ 年 ・焼却物： 【例：事業ごみ、紙ごみ、木や落ち葉】 ・焼却灰の処理方法： 【例：業者へ委託して処理、敷地内埋設処理】</p>	<p>焼却炉は設置されておりません。</p>
43	<p>(従前施設関連) 下記について教えてください。 ・コールドタル状物質の原因について、わかる範囲でご教示ください。 ・※過去、実施した土壌汚染概況調査報告書（令和6年2月1日）においてコールドタル状物質を確認。 ・原因：</p>	<p>由来等詳細は不明です。なお土壌汚染調査を実施した業者からは「宿舍建設時、構内通路のアスファルト舗装に使用した材料の残渣と推測される」との意見を聞いております。当該箇所にかかる土壌汚染調査結果については配布資料のとおりであり、特定有害物質は検出されておりません。</p>
44	<p>(p17)（吾妻第四地区地区計画関連） 吾妻第四地区地区計画の「建築物等の形態又は意匠の制限」項目の「31mを超える部分鉛直面に投影した水平方向の長さを70m以下とする。」の内容について、70m以下でExp. jによる建物の分割や、雁行させる等の対応でよいか。</p>	<p>高さ31mを超える建築物の水平方向の長さ制限の運用についての取扱いは、つくば市ホームページをご確認ください。 (https://www.city.tsukuba.lg.jp/material/files/group/118/suihei_houkounonagasaseigen.pdf)</p>