

二段階一般競争入札にかかる第1回質疑書回答（その2）

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	P38 スーパーシティ実装センターの導入において、創業やスタートアップなどに各種補助金が用意されていることは理解致しましたが、今回入札に参加する購入者側に係る補助金等は設備投資促進税制等のみとなります。PFI や指定管理制度などの検討はございませんでしょうか？また、PFI や指定管理者制度を用いないイノベーション拠点の事例がございましたら共有をお願い致します	(仮称)スーパーシティ実装センターの導入にあたり、PFIや指定管理者制度の活用は現段階において検討しておりません。 また、事例共有については、今回の企画提案内容が共有内容に捉われるおそれがあるため、回答を控えさせていただきます。
2	開発計画等を審査するための提出書類 対象箇所：12.(5)3) テナント誘致方針に関し、意向表明書は必須か。必須である場合、予定事業者全てのものが必要なのか、施設構成において重要なテナントのみでも充足するか。	入札案内書「12.企画提案書の提出及び入札参加資格の確認」(5)3)「開発計画等を審査するための提出書類」のテナント誘致方針に関し、意向表明書の提出は必須ではありません。提案者としての誘致の現実的な方針をお示ください。
3	開発条件書等 対象箇所：33.2(5) 周囲には交通量の多い県道や街区内には近隣小学校への通学路としても利用される市道が通っており、倒木が発生した際には市民生活への影響が大きく、事故に繋がる可能性も高いと考えられるが、審査基準にはこうした安全配慮に基づく樹木の配置計画を評価する内容は含まれているか。 また、樹木を活用するというのは安全上の理由から伐採した樹木を加工して活用するようなことも想定しているか？	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」に記載の開発条件・審査基準を踏まえ、安全性を含めた幅広い観点で審査します。 また、樹木の活用とは、緑地機能としての活用を想定しておりますが、緑地機能が十分確保された上で事業者の創意工夫により、地域に還元されるようなアイデアについても、同様に幅広い観点で審査します。
4	開発条件書等 対象箇所：33.3(1)① チルエリアについて、 ・380㎡以上の整備が必要とあるが、面積を分割して整備することは可能か？ ・設置要件として屋内屋外の指定はあるか。 ・普段くつろぐことが可能で必須設備を備えていれば、その他の用途を組み合わせる事は可能か。	・チルエリアについては、通常は一般来館者がくつろぐことができるスペースとしてご利用いただくことを想定している一方、産学官民の交流イベントやピッチイベント、ミニ展示会等を行うスペースとすることも視野に入れており、ある程度の面積を一体的に活用できることが望ましいと考えています。そのため、380㎡以上の区画を一体で整備する計画としてください。なお、一体的に利用できるのであれば、利用目的に応じて可動式パーテーション等で簡易に区画を区切る仕様とすることは問題ありません。 ・設置要件として屋内屋外の指定はありませんが、天候等に左右されずに各種イベント等を実施するためには、一定程度の屋内スペースが整備されることが望ましいと考えます。 ・上記の用途についてご配慮いただけた上であれば、その他の用途を組み合わせることについて、ご提案いただくことは可能です。

5	開発条件書等 対象箇所:33.3(1)② ガレージについては記載のある与件を備えていれば空間の作りや設備等のスペックは自由提案か。 また、メイカースペースに備える工作機械とは何を指しており、何台必要なのか。 いずれの機能に関しても具体与件が無いが、審査基準を満たさない計画がどのようなものかお示し頂きたい。	・(仮称)スーパーシティ実装センターの詳細は、落札者と協議しながら決定しますので、ガレージ及びメイカースペースについても最低限必要な面積、開口等を確保した計画を提案してください。 ・なお、ガレージでは、実証で使用するパーソナルモビリティ、ロボット等の保管やメンテナンス等を行うことを想定していますので、使いやすさを考慮して自由に提案してください。 ・また、(仮称)スーパーシティ実装センターのオフィスは、スーパーシティの実証を行う企業等も入居を想定しており、オープンインベーションを促進することが期待されることから、電源や水道等の設備を備えたメイカースペースとして、工作機械や作業スペース等を提案してください。 ・審査基準を満たさない計画とは、最低限必要な機能で示している内容が満たされていないものです。
6	開発条件書等 対象箇所:33.3(1)④ カフェスペースは70席を有する店舗として設ける必要があるのか、カフェ機能を提供する床とフリースペース(70席)としても活用出来る床を組み合わせる計画も許容されるのか。	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(190㎡、70席以上)については、70席以上を有する店舗を想定していますが、フリースペースとして活用する提案も可能です。なお、当該フリースペースの面積をもって、チルエリア(380㎡以上)の面積と兼ねることはできません。
7	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、第2条の協議内容(連携協定に記載する内容)は、基本的に今般ご提案する開発計画の内容を記載するのか。それ以外に現時点でイメージされているものがあればご教示頂きたい。	本協定書には、落札者の企画提案書のうち、入札案内書「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)」第2条(1)に記載のとおり「つくばスーパーサイエンスシティ構想の実現に係る項目」を定めることを想定しています。具体的な内容については、ご提案いただいた企画提案書の内容を基につくば市と落札者で協議し決定します。
8	(公図・地積測量図関連) ・街区内既存道路、周辺道路、隣接地の公図・地積測量図、類する資料があれば開示願います。	公図・地積測量図等、法務局にて取得できる資料については、お手数ですが参加者の皆様において取得願います。なお、国有地は境界協議による面積での売却となり、法務局備付の地積測量図と数量が相違しています。
9	(公図・地積測量図関連) ・つくば市有地(市道)「吾妻二丁目114番」は南端の一部(県道沿い)が区域から外れているため、「吾妻二丁目114番の一部」となるのではないのでしょうか。※その場合、物件の合計面積は変わります(2(2)「物件一覧」)	お示ししている入札案内書「2.二段階一般競争入札の概要」の「物件(土地)一覧」は、今回の売却対象地が含まれる街区の地番を全てお示したものです。吾妻二丁目114番の一部は、県道区域となっています。
10	(その他) ・開示資料にない地中障害や搬出土調査の結果判明した基準値超過土の処理による工程遅延、開業期限が守れなかった場合の免責の有無についてご教示願います。	入札案内書「38.国有財産売買契約書(案)」第11条第4項に記載のとおり、企画提案書で設定した期日までに工事を完了させなければいけませんが、配布資料では確認できない地中障害物の発現のほか、搬出土調査の結果、判明した基準値超過土の処理により設定期日での工事完了が難しい場合は、同条第5項の規定に基づき、企画提案書で設定した工事完了期日の変更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提出し、承認を受ける必要があります。
11	つくば市として確認している(仮称)スーパーシティ実装センターの利用ニーズ、想定イメージがあればご教示願いたい。	入札案内書「33.開発条件書等」3(1)開発条件内の「実装センターのねらい」をご確認ください。

12	(従前施設関連) 下記について教えてください。 708～710号棟において、ボイラーの地下タンク(オイルタンク)について ・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	オイルタンクにかかる行政文書が確認できないことから、設置年代・最終の点検記録・漏えい等の事故履歴については不明です。
13	(従前施設関連) 下記について教えてください。 708～710号棟において、ボイラーの地下タンク(オイルサービスタ ンク)について ・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	オイルサービスタンクにかかる行政文書が確認できないことから、設置年代・最終の点検記録・漏えい等の事故履歴については不明です。