

二段階一般競争入札にかかる第2回質疑書回答

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	既存建物の確認申請図、構造図はありますでしょうか。	入札案内書「9. 特約条項及び資料の配布」(2)配布資料に記載の建物図面以外の資料はありません。
2	(土壤汚染) ・質疑回答において、708、709、710号棟にボイラーアンダーフラットの存在の旨の回答があつたが、オイル漏れの調査、その存在が確認された場合の除去（又は浄化）対策は、売主側で対応していただけるのでしょうか。	本地全体につき土壤汚染調査を実施済です（入札案内書「9. 特約条項及び資料の配布」(2)配布資料のうち、「土地履歴調査報告書（土壤汚染）」及び「土壤汚染概況調査報告書」をご覧ください。）。なお、建物のある箇所については実施しておりません。 また、今後、国において調査を実施しませんが、契約不適合にかかる取扱いについては、入札案内書「30. 契約不適合について」に記載のとおりです。
3	(産業廃棄物) ・既設建物の基礎杭存置について茨城県と打合せをしたことはあるのか。 ある場合その記録は残っているのか。	建物の基礎杭存置につき、茨城県と環境省発出通知（環循適発第2109301号・環循規発第2109302号）（令和3年9月30日付）の地下工作物の取扱いにかかる打合せを行ったことはありません。
4	(既存インフラ) ・上水、ガス、電話等通信の既得権は権利は残っているのか ・上水／仮設水道として使用できるのか、事業地内に残っている位置（口数）を知りたい	国では、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」P. 93【その他】1に記載のとおり、本地内の給排水施設（汚水樹、雨水樹、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。また入札案内書P. 96以降の「物件調書」のうち、各物件の「参考事項」に記載のとおり、各種インフラの地中ケーブルについては、各供給事業者と撤去にかかる事前協議が必要です。 また、これらを含むインフラ施設にかかる国と供給事業者との契約は存在しません。

5	<p>(外周境界)</p> <ul style="list-style-type: none"> 「売払い代金完納確認後、境界確定に係る書類は交付する」との回答より、外周境界（国、茨城県、つくば市、TX、東京ガス）は全て境界確定はされていると思われます。については事業計画を固めるために正確な敷地面積、形状が必要となるため、それがわかる資料（測量成果）を共有いただけませんか？または国及び茨城県にそれらの共有を申し入れ願えませんか？ 	<p>【国有地】 実測図については、別添「地積測量図」のとおりです。</p> <p>【市有地】 法務局備付の地積測量図を参加者の皆様において取得願います。 また、市道に関する境界査定図については、提供可能な図面をつくば市建設部道路管理課窓口で閲覧及び取得できます。</p> <p>【国有地及び市有地共通】 事業計画の趣旨及び概要は、企画提案書にて示していただきますが、第一段階の審査の通過により事業計画が確定するものではありません。</p>
6	<p>(高低測量)</p> <ul style="list-style-type: none"> 施設計画の検討に大きな影響がでるため、事業者側にて入札前の高低測量実施は可能か？ 	<p>国有地及び市有地の引渡し前に本地内に立ち入っての測量実施はできません。 なお、入札案内書P. 96以降の「物件調書」のうち、各物件の「概要図」に高低差を図示しております。その見方については入札案内書P. 94「概要図の補足説明事項」2のとおりです。</p>
7	<p>(高低測量)</p> <ul style="list-style-type: none"> 敷地内は難しい場合、道路部分でも実施できないか？ 	<p>本地外の市道、県道等において高低測量を行う場合については、各道路管理者又は管轄の警察署に確認願います。 なお、本地内の構内通路については、No.6と同様に国有地及び市有地の引渡し前に立ち入っての測量実施はできません。</p>
8	<p>(開発関連)</p> <ul style="list-style-type: none"> ななまる公園について変更を加えることが出来るとのことです。 ①公園内遊具の点検など、つくば市様による「ななまる公園」の評価結果を教えていただきたい。 ②上記を踏まえた、遊具の更新や公園内一部改修の計画の有無を教えていただきたい。 	<p>①ななまる公園内遊具の点検結果については、つくば市建設部公園・施設課窓口で閲覧ができます。 ②ななまる公園における、遊具の更新や公園内一部改修の計画は、現在ありません。 なお、ななまる公園に変更を加える場合、入札案内書「33. 開発条件書等」1(2)ペデストリアンデッキ等をいかした建築物等の配置の留意事項を踏まえ検討してください。</p>
9	<p>一次審査のインキュベーションセンター開発又は運用実績について、開発中のものでもよいでしょうか。</p>	<p>入札案内書「32. 企画提案審査要領、審査項目及び審査基準等」<2>審査基準及び配点(A)開発能力等の事項(3)イノベーション拠点の開発又は運営実績については、開発中の事業を事例として記載した場合、当該事例を実績と扱うか否かについては、審査委員会の判断によります。</p>
10	<p>(子育て支援施設の導入)</p> <ul style="list-style-type: none"> 地域子育て支援拠点の④に「落札者自ら運営しない場合は、運営事業者を誘致してください」とあるが、提案段階において具体的な運営事業者名を記載する必要があるか？ 	<p>提案段階において、具体的な運営事業者名を記載することは必須ではありませんが、提案者として運営事業者を誘致する際の具体的な方針はお示しください。</p>

11	インキュベーション施設用地について、無償譲渡または無償貸与いただける可能性はございますでしょうか。	「(仮称) スーパーシティ実装センター」の用地（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」に示す国有地（物件番号③）及び市有地（物件番号④））について、無償譲渡（売払い）及び無償貸付は行いません。 国有地（物件番号③）は、本入札において落札していただく必要があります。また、市有地（物件番号④）は、入札案内書「6. 落札者に付す条件」の(1)市有地の取得に示しているとおり、「22. 契約の締結等」(5)に示す額でつくば市から取得する必要があります。
12	実装センターのマイカースペースに備える工作機械に関し、スペック等指定があればご教示ください。	具体的なスペック等を指定するものではありませんので、電源や水道等の設備を備えたマ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。
13	3-1 スーパーシティ実装センターの導入に示されている最低限必要な機能に関し、事業者が入居するオフィスの設えは、完全個室等、仕様に制限はあるか？	最低限の条件については、入札案内書「33. 開発条件書等」3 (1) 最低限必要な機能②で示している内容のとおりです。設え等の内容は企画提案書にてお示しください。
14	一次審査通過後、二次審査への参加を辞退した場合にペナルティはございますでしょうか。	第一段階一次審査（入札案内書「32. 企画提案審査要領、審査項目及び審査基準等」<2> 審査基準及び配点に記載の「『(A)開発能力等の事項』に関する書面審査」）を通過したものの、二次審査（プレゼンテーション）の参加を辞退した者に対して、以後に実施する入札において不利な取扱いをする等のペナルティはありません。
15	提案書に記載した内容は、採択された後、必ず実行しなければいけないものでしょうか。 計画の見直しはどの程度許容されるものでしょうか。	企画提案書の内容は、基本計画書の内容としてつくば市と締結する基本計画協定に反映されますので、必ず履行していただきます。しかし、事情により企画提案書及び基本計画書の内容を変更しようとする場合は、変更の程度のほか、変更理由や必要性等を踏まえてその可否を総合的に判断します。
16	事業者側からつくば市への要望を提案に織り込むことは可能か？ 特にスーパーイエンシティ構想に係る取組みは民間事業者のみで行えるものではない為、本入札の落札後に締結するつくば市との連携協定を見据え、具体的なプランに基づくつくば市からの協力を前提とした取組みも提案に含めることを検討している。	今回の二段階一般競争入札においては、入札参加者が本街区で実施できる内容を企画提案書に示し、その内容を審査するものです。要望は審査対象ではありませんので、記さないでください。なお、事前相談については、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」(6)企画提案書に係る留意点③つくば市への事前相談を参照ください。
17	(工事の完了) ・戸建て住宅を検討する場合において、建売住宅ではなく、注文住宅の場合でも、国有財産の売買契約締結日から7年以内の工事完了とする条件が付されるのでしょうか？	本街区のまちづくり（住宅や施設等が完成し人が行き来する）を完成させる期日として、入札案内書「6. 落札者に付す条件」の(3)企画提案書に基づく工事の完了に示しているとおり、「国有財産の売買契約締結日から最大7年以内の工事完了」を設定していますので、注文住宅を土地利用とする場合も本期日までに工事を完了していただきます。

18	<p>(工事の完了)</p> <ul style="list-style-type: none"> ・ “工事の完了” の定義をご教示ください。 <p>例) 完了公告、検査済証取得、完了検査終了等</p>	<p>入札案内書「6. 落札者に付す条件」の（3）企画提案書に基づく工事の完了に示しているとおり、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。</p>
19	<p>(子育て支援施設の導入)</p> <p>放課後児童クラブや地域子育て支援拠点の設置に関し、運営事業者側の事業判断でやむを得ず撤退する場合、開発事業者としての再誘致義務の可否、期間など考え方を教えてください。</p>	<p>工事の完了後の子育て支援施設の運営等については、つくば市と締結する基本計画協定に基づき、つくば市と協議しながら実施していただくことになります。</p>