

※伊奈・谷和原地区 つくばみらい市陽光台二丁目 19 番 2
〔伊奈・谷和原地区 206 街区②〕

伊 奈 ・ 谷 和 原 地 区 商 業 ・ 業 務 施 設 又 は 共 同 住 宅 用 地 分 譲 に 係 る 一 般 競 争 入 札 説 明 書

平成 31 年(2019 年)2 月 14 日 (木) 入札実施

【入札参加資格確認申請受付日：平成 31 年(2019 年)2 月 5 日 (火) 及び 6 日 (水)】

茨 城 県

産業戦略部立地推進局土地販売推進課
(茨城県庁舎行政棟 16 階)

TEL 029-301-2682

FAX 029-301-3470

目 次

I	入札物件	1
II	一般競争入札による土地売買手続の概要	2
	1 入札参加者の資格	
	2 入札参加の申込み	
	3 入札への参加	
	4 入札の日時及び場所	
	5 落札者の決定	
	6 入札結果の公表等	
	7 入札保証金	
	8 入札の無効	
	9 契約の締結	
	10 売買代金の支払方法	
	11 土地の売買条件	
	12 土地の引渡し，所有権の移転登記等	
	13 留意事項	
	14 質問事項	
	15 提供資料	
III	地区の概要	9
IV	設計指針	10
V	入札心得書	13
VI	物件位置図	14
	【添付書類】	
	○一般競争入札参加資格確認申請書等（様式）	15
	○保留地売買契約書（様式）	23
	○質疑書（様式）	28

I 入札物件

1 対象地区

伊奈・谷和原丘陵部一体型特定土地区画整理事業施行地区

2 対象物件

土地の所在	地目	面積	予定価格 (最低売却価格)	用途
つくばみらい市 陽光台二丁目 19 番 2	宅地	1,155.05 m ²	80,275,000 円	商業・業務施設, 共同住宅又はその 両方を併設するもの

※対象物件に掲げる土地を、以下「本件土地」といいます。

※本件土地は、土地区画整理法（昭和 29 年法律第 119 号。以下「法」という。）第 96 条第 2 項に規定する「保留地」です。

なお、法第 107 条第 2 項の規定による換地処分（平成 25 年 6 月 28 日公告）に伴う登記は完了しています。

※用途地域は、第一種住居地域（建蔽率 60 パーセント、容積率 200 パーセント）です。

※土地利用に係る用途は、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 5 号に規定する暴力団事務所その他これに類するものの用に供するものを除きます。また、共同住宅にあっては、最終使用人への賃貸等を行うものに限りません。

II 一般競争入札による土地売買手続の概要

1 入札参加者の資格

(1) 入札に参加する方は、次に掲げる全ての要件を備えていなければなりません。

ア 次の(ア)から(ウ)のいずれかを満たしている者であること。

(ア) 商業・業務施設（以下「施設」という。）の場合においては、施設の建設及び運営に係る事業を営む者又は営む予定のある者であって、土地の引渡しの日から3年以内に、本件土地において、本「伊奈・谷和原地区商業・業務施設又は共同住宅用地分譲に係る一般競争入札説明書」の「IV 設計指針」（以下「設計指針」という。）及び各種法令等に適合した施設を建設し、及び自ら行う営業を開始すること又は第三者に営業を開始させることができる者であること。

また、それらの営業が継続するものであること。

(イ) 共同住宅の場合においては、共同住宅の建設及び運営に係る事業を営む者又は営む予定のある者であって、土地の引渡しの日から3年以内に、設計指針及び各種法令等に適合した共同住宅を建設し、及び最終使用人への賃貸等を行うことができる者であること。

(ウ) 施設と共同住宅を併設するもの（以下「併用施設」という。）の場合においては、上記(ア)及び(イ)を満たしている者であること。

イ 地方自治法（昭和22年法律第67号）第238条の3及びつくばみらい都市計画事業伊奈・谷和原丘陵部一体型特定土地地区画整理事業の保留地の処分に関する規則（平成16年茨城県規則第64号。以下「保留地処分規則」という。）第10条に規定する一般競争入札に参加することができない者でないこと。

ウ 破産法（平成16年法律第75号）の規定に基づき破産手続開始の申立てをし、又は申立てがなされている者でないこと。

エ 会社更生法（平成14年法律第154号）の規定に基づき更生手続開始の申立てをし、若しくは申立てがなされている者又は民事再生法（平成11年法律第225号）の規定に基づき再生手続開始の申立てをし、若しくは申立てがなされている者でないこと。

オ 茨城県暴力団排除条例第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又は次に掲げる者でないこと。

(ア) 暴力団員が事業主又は役員となっている者

(イ) 暴力団員以外の者が代表取締役を務めるなどしているが、実質的には当該暴力団員がその運営を支配している者

(ウ) 暴力団員であることを知りながら、その者を雇用し、又は使用している者

(エ) 暴力団員であることを知りながら、その者と下請契約又は資材、原材料等の購入契約等を締結している者

(オ) 暴力団又は暴力団員に経済上の利益や便宜を供与している者

(カ) 役員等が暴力団又は暴力団員と社会通念上ふさわしくない交際を有するなど社会的に非難されるべき関係を有している者

カ 茨城県の県税を滞納していないこと。

キ 保留地売買契約締結後、茨城県の指定する日までに土地売買代金の全額を一括して支払うことができる者であること。

(2) 連名（連合体）で参加する場合は、全ての構成員が(1)の要件を備えていなければなりません。

2 入札参加の申込み

(1) 申請に必要な書類（各1部）

入札への参加を希望する方は、次の書類を提出し、あらかじめ入札参加資格の確認を受ける必要があります。

ア 一般競争入札参加資格確認申請書（様式第1号）

イ 誓約書（様式第2号）（連名（連合体）で参加する場合は、全ての構成員が提出しなければなりません。）

ウ 事業計画書（様式第3号）

エ 土地利用計画図（施設、共同住宅又は併用施設配置図。縮尺1/500程度のもの）

オ その他（連名（連合体）で参加する場合は、全ての構成員が提出しなければなりません。）

○ 法人の場合

(ア) 法人の登記事項証明書及び印鑑証明書（直近1月以内に発行されたものに限る。）

(イ) 経歴書又は会社概要説明書

(ウ) 茨城県の県税事務所が発行する未納の税額がないことを証する納税証明書（直近1月以内に発行されたものに限る。）

○ 個人の場合

(ア) 住民票の写し又は住民票記載事項証明書及び印鑑登録証明書（直近3月以内に発行されたものに限る。）

(イ) 茨城県の県税事務所が発行する未納の税額がないことを証する納税証明書（直近1月以内に発行されたものに限る。）

カ 上記ア～オのほか、入札保証金について県が発行する納入通知書による金融機関での納付（以下「入札保証金の金融機関納付」という。）を希望する場合は、入札保証金納付申込書（様式第4号）

(2) 申請書等の受付期間及び受付場所

ア 受付期間 平成31年(2019年)2月5日(火)及び6日(水)

※受付時間は、午前10時から正午まで及び午後1時から午後4時までです。

来訪時間をあらかじめ電話で連絡してください。

・連絡先

029-301-2682（茨城県産業戦略部立地推進局土地販売推進課）

029-839-9760（茨城県土浦土木事務所つくば支所）

イ 受付場所 茨城県土浦土木事務所つくば支所

つくば市島名2335番地 ウィンズヒル2階

※申請書等は、直接持参してください。郵送等による申請は、受け付けません。

3 入札への参加（詳細は「V 入札心得書」を参照のこと。）

(1) 入札に必要な書類等

入札に参加する方は、次のものを入札当日に持参してください。

ア 入札参加申込書（様式第5号）

イ 入札書（様式第6号）（各自が見積もる金額を記載して提出すること。）

ウ 「7 入札保証金」による入札保証金（県が発行する納入通知書により納付した場合は、金融機関の領収印が押印されている納入通知書・領収証書（納入者保管）を含む。）

エ 委任状（様式第7号）（代理人が入札に出席する場合に限る。）

オ 印鑑（代理人が入札に出席する場合は、代理人のもの）

カ 筆記用具

(2) 受付

入札参加申込書及び入札保証金並びに代理人が入札に出席する場合にあっては委任状を、受付に提出してください。

受付は、「4 入札の日時及び場所」に記載する入札日時の30分前から15分前までの間に入札場所において行いますので、必ず15分前までに入札場所へお越し下さい。

※郵送による入札は、行っていません。

4 入札の日時及び場所

日 時	場 所
-----	-----

平成 31 年(2019 年)2 月 14 日 (木) 午前 10 時	水戸市笠原町 978 番 6 茨城県庁舎 行政棟 1 階 入札室 2
---	---------------------------------------

※上記の入札において入札者若しくは落札者がいないとき又は落札者が契約を締結しないときは、保留地処分規則第 24 条第 4 号の規定に基づき、この説明書に定める条件に従い、先着受付の方法により買受人を決定するものとします。この場合において、当該先着受付は、平成 31 年(2019 年)2 月 15 日(金)から平成 31 年(2019 年)6 月 28 日(金)までとします(土曜日、日曜日及び国民の祝日に関する法律(昭和 23 年法律第 178 号)に規定する休日を除きます。)。受付時間は、午前 9 時から正午まで及び午後 1 時から午後 5 時までです。申込みの際は、必ず事前に電話で連絡してください。

・連絡先 茨城県産業戦略部立地推進局土地販売推進課 電話番号：029-301-2682

5 落札者の決定

予定価格以上の価格で入札した者のうち、最高価格の入札者をもって落札者と決定します。

6 入札結果の公表等

入札結果については、原則として、落札者の氏名又は名称、落札価格、事業計画等を公表することとします。

7 入札保証金

(1) 各自が見積もる入札金額の 5 パーセント以上(1 円未満切上げ)の入札保証金を、入札の受付時に、現金又は小切手(水戸手形交換所管内を支払地としたもので、当該支払地が納入の場所と同一地のものに限る。)により納付していただきます。

なお、入札保証金の金融機関納付をする場合は、入札日の前日までに、県が発行する納入通知書により納付していただきます。

※入札保証金の 20 倍を超える金額をもってした入札は、無効となります。

(2) 落札者以外の入札参加者には、当日、入札保証金を還付します。

※入札保証金の金融機関納付の場合は、還付までに 14 日程度要します。

(3) 落札者の入札保証金は、契約保証金の一部に充当することができます。

(4) 入札保証金を還付する場合は、利子を付しません。

8 入札の無効

次のいずれかに該当する入札は、無効とします。

(1) 入札参加資格のない者が行った入札

(2) 入札に関する条件に違反した入札

(3) 茨城県財務規則(平成 5 年茨城県規則第 15 号)第 148 条各号のいずれかに該当する場合の入札

9 契約の締結

(1) 落札者は、県が示す保留地売買契約書により、落札決定の日から 1 月以内に契約を締結していただきます。

(2) 契約締結と同時に、売買代金の 10 パーセント以上(1 円未満切上げ)の契約保証金を県が発行する納入通知書により納付していただきます。

10 売買代金の支払方法

売買代金から契約保証金を除いた金額を、県が発行する納入通知書により契約締結後県が指定する日までに一括して納めていただきます。契約保証金は、この金額を納期限までに完納したときに、売買代金の一部に充当します。ただし、この金額を納期限までに完納しないときは、契約保証金は、県に帰属することになります。

11 土地の売買条件

土地の売買条件は、主に次のとおりとし、売買契約の内容とします。

- (1) 用途指定
本件土地を施設、共同住宅又は併用施設（以下「施設等」という。）の敷地の用途に供すること。
- (2) 建設義務等
 - ア 施設等に係る工事の着手に当たっては、あらかじめ、県の定める様式により建設計画を提出し、県の承認を得てから工事に着手していただきます。その際、県が、計画内容に部分的な修正を求めることがあります。その場合、買受人には、その内容を受け入れて事業を実施していただきます。
 - イ 施設の敷地の用途に供する場合にあつては、土地の引渡しの日から3年以内に、本件土地への施設の建設及び自ら行う営業を開始すること又は第三者に営業を開始させることを行い、また、それらの営業を継続していただきます。
 - ウ 共同住宅の敷地の用途に供する場合にあつては、土地の引渡しの日から3年以内に、本件土地への共同住宅の建設及び最終使用者への賃貸等を行っていただきます。
 - エ 併用施設の敷地の用途に供する場合にあつては、イ及びウに掲げることを行っていただきます。
- (3) 県の承認事項
保留地売買契約締結の日から5年を経過する日までの間に、買受人が次に掲げる行為を行うとする場合は、県の承認が必要です。
 - ア 本件土地に係る権利の全部若しくは一部を第三者に譲渡し、又は第三者のために権利を設定しようとするとき（共同住宅の敷地の用途に供する場合の最終使用者への賃貸等を除く。）。イ 施設等の建設工事に伴い、通常必要とされる程度を超えて土地の原状を変更しようとするとき。
- (4) 契約違反
買受人が契約条件に違反した場合は、県は相当の期間を定めて催告し、その期間内に履行されないときは、契約を解除し、又は土地を買い戻すことができることとします。この場合においては、売買代金の30パーセント相当の違約金を徴収するほか、土地の引渡し後にあつては、使用料相当額として売買代金の4パーセントの金額に使用年数を乗じて得た金額を徴収します。
- (5) 費用負担
保留地売買契約書（県保管用のもの1部）に貼り付ける収入印紙、所有権の移転登記に必要な登録免許税その他本件契約の締結及び履行に関して必要な一切の費用は、買受人の負担となります。

12 土地の引渡し、所有権の移転登記等

- (1) 買受人が売買代金を完納したことを確認した後、速やかに土地を引渡します。
- (2) 所有権の移転登記及び買戻し特約の登記は、土地の引渡し後、県が行います。
- (3) 本件土地に賦課される公租公課は、土地の引渡し後、買受人の負担となります。

13 留意事項

- (1) 本件土地は、引渡し時における現状有姿のままの引渡しとなります。本件土地について、周辺環境も含め、必ず現地を確認してください。
なお、本件土地には、雑草及び雑草根が存在し、碎石等が混入している場合がありますが、現状での引渡しとなります。
- (2) 売買代金全額を完納するまでの間は、第三者に契約上の地位若しくは権利を譲渡し、又は義務を承継させることはできません。
- (3) 買受人による建設工事等について
 - ア 施設等の建設に当たっては、関係法令等を遵守し、適正な土地利用等を行わなければなりません。

なお、関係法令等の適用については、買受人自らの責任で確認し、関係機関と協議し、その指導に従ってください。

イ 施設等の建設に係る基礎工事の実施に当たっては、買受人の責任（費用負担等）において地盤等を十分調査し、必要に応じて補強等の適切な措置を講じてください。

なお、引渡し前の本件土地への立入り等はできません。

ウ 敷地の地盤高は引渡し時の造成高とし、原則として変更しないでください。やむを得ず変更の必要が生じる場合は、関係機関と協議の上、買受人の責任（費用負担等）において施工してください。

また、敷地の地盤高の変更及び施設等建設のため生じた建設残土（泥土を含む。）については、全て買受人の責任（費用負担等）において処理してください。

エ 本件土地の境界部に垣、柵又は擁壁等の構築物を設置する場合は、境界杭や隣接地の施設等（地下埋設物を含む。）に影響を及ぼすおそれがないよう、各種法令を遵守し、設計上十分配慮して安全な構造のものを設置してください。

また、隣接地所有者等に十分確認・協議の上、買受人の責任（費用負担等）において行ってください。

オ 本件土地の南側隣接地には、囲いが設置されています。施設等の建設等に伴い、隣接地の囲い等に影響が生じないよう、買受人の責任（費用負担等）において、必要に応じて適切な措置を講じてください。

カ 施設等の建設工事に伴う騒音、振動、ほこり等及び建設した施設等に起因する電波障害、風害等の周辺への影響については、買受人の責任（費用負担等）において対策を講じてください。

キ 日照等に関して争いが起こった場合でも、県は、調停、あっせん等を行うことはできません。

(4) 供給処理施設等について

ア 本件土地には、供給処理施設（上水道φ20mm、ガスφ30mm、汚水φ150mm及び雨水φ150mm）が2箇所引き込まれています。供給処理施設の撤去、追加又は変更が必要な場合には、道路管理者及び供給処理施設の各管理者等と十分協議の上、買受人の責任（費用負担等）において行ってください。

また、買受人による土地利用の計画の内容によっては、雨水排水量を抑制するための雨水貯留浸透施設等の機能を有する施設の整備が必要となる場合があります。この場合にも、買受人の責任（費用負担等）において整備を行ってください。

イ 本件土地には、電柱2本が既に設置されています。電気及び電話に係る電柱等の土地使用については、土地の引渡し以降に買受人と電柱等管理者（東京電力パワーグリッド株式会社）との間で、土地使用契約の締結又は承諾書の提出等を行っていただくことになります。

ウ 電気及び電話の引込みは、本件土地周辺の架空線に設置されている施設から行っていただくことになりますが、引込みに当たっては、各供給事業者と協議の上、買受人の責任（費用負担等）において行ってください。また、施設等への電線類の引込みに当たって小柱等の設置が必要となる場合には、買受人の責任（費用負担等）において設置及び管理をしてください。

エ 本件土地周辺のごみ集積所、電柱、電柱支線、防犯灯等の設置物の位置については、現地において十分確認してください。既に設置又は設置が予定されているごみ集積所、電柱、電柱支線、防犯灯等の歩道上の設置物等については、撤去、設置位置の変更等は原則として認められていません。

なお、電柱、電柱支線等については、今後必要に応じて新たに設置される場合や撤去、移設等がされる場合がありますので、あらかじめ御承知おきください。

また、当該電柱には、今後、有線テレビジョン放送（ケーブルテレビ）等の電線が共架される場合がありますので、あらかじめ御承知おきください。

オ 本件土地周辺では、地上波デジタル・BS・CSなどのテレビ放送やFM放送、大容量CATV回線の高速インターネットなどが利用可能なケーブルテレビサービス（CATV）が提供

されています。詳細については、J：COM茨城（土浦ケーブルテレビ株式会社）にお問い合わせください。

カ 水道加入者負担金等については、買受人の負担となりますので、関係機関に確認してください。

(5) 土壌汚染等について

ア 本件土地は、土壌汚染対策法（平成14年法律第53号）第6条第4項に規定する要措置区域及び同法第11条第2項に規定する形質変更時要届出区域のいずれにも指定されていません。

なお、本件土地については、土壌調査を行っていません。

イ 土壌汚染又は地下埋設物の有無等を確認するために契約締結後に買受人が調査を行う場合の費用は、買受人の負担となります。

(6) 放射線に関する情報等について

ア 本件土地が所在するつくばみらい市は、「平成二十三年三月十一日に発生した東北地方太平洋沖地震に伴う原子力発電所の事故により放出された放射性物質による環境の汚染への対処に関する特別措置法（平成23年法律第110号。以下「特措法」という。）」第32条第1項の規定に基づき指定された汚染状況重点調査地域（平成23年環境省告示第108号）です。このため、今後、国や地方公共団体等による調査、除染等の措置等の実施により一定期間土地を使用することが制限される可能性があります。

特措法に基づく対策の詳細につきましては、環境省のホームページ※で確認してください。

※環境省ホームページ：<http://www.env.go.jp/jishin/rmp.html>

イ 特措法による指定を受けた市町村は、汚染の状況についての調査測定の結果に基づき、市町村内で除染実施計画を具体的に定める区域を判断していくこととなります。このため、汚染状況重点調査地域として指定を受けた市町村の全域が除染実施計画に従って除染等の措置が実施される区域となるとは限りませんので、御留意ください。

ウ 本件土地について、県は、放射線量の調査測定及び除染対策等を実施していません。本件土地が属するエリアの放射線量につきましては、買受人自ら原子力規制委員会、茨城県及びつくばみらい市のホームページ※等で確認してください。

なお、本件土地が所在するつくばみらい市においては、除染に関して、平成24年(2012年)3月策定の「つくばみらい市除染実施計画」に基づき対応しているとのことですが、これによると、本件土地は、特措法に基づく除染実施計画区域の対象にはなっていません。

※原子力規制委員会ホームページ：

<http://radioactivity.nsr.go.jp/ja/index.html>

茨城県ホームページ：

http://www.pref.ibaraki.jp/seikatsukankyo/gentai/anzen/nuclear/radiachion/senryou_h27.html

つくばみらい市ホームページ：

<http://www.city.tsukubamirai.lg.jp/viewer/info.html?id=1252>

エ 国や地方公共団体等による今後の調査測定及び除染対策等についても、買受人自ら御確認いただくこととなります。

(7) 周辺道路について

本件土地は、県道3号線（主要地方道つくば野田線）及びつくばみらい市道17094号線（自転車歩行者専用道路）に接しています。

(8) 土地への出入口について

ア 本件土地には、北側に接する県道3号線（主要地方道つくば野田線）からの出入口が2箇所（東側隣接地境界部から約5m離れた地点から幅約6m、約40m離れた地点から幅約6m）設置されており、歩車道境界ブロックの切下げ及び歩道の補強が施されています。やむを得ず当該出入口を変更し、又は追加して設置する場合は、買受人の責任（費用負担等）において処理していただくこととなりますので、道路管理者と十分協議の上、行ってください。

なお、出入口の設置に際しては、交差点付近等においては設置位置に一定の制限があり、また、歩道部分に設置されているマンホール、街路灯等の支障とならないよう留意する必要があります。

また、本件土地の東側に接するつくばみらい市道 17094 号線は自転車歩行者専用道路のため、当該自転車歩行者専用道路に適合するもの以外の出入口は設置できません。

イ 本件土地の西側境界付近の歩道上には、バス停留所が 2 箇所設置されています。バスの停車に伴い、本件土地に設置された西側出入口からの出入りが一時的に制限される可能性がありますので御承知おきください。

(8) 境界標について

本件土地と隣接地等の境界には、境界標が設置されています。施設等の建設を行う場合は、これらの境界標に影響を与えないよう十分注意してください。

なお、影響を与えた場合は、買受人の責任（費用負担等）において、隣接地所有者の立会い等による確認を受けた上で原状回復してください。

(9) 交通による騒音等について

本件土地の周辺道路を走行する車両等その周辺環境から騒音又は振動等が生じることがありますので、あらかじめ御承知おきください。

(10) 宅地建物取引業を営む者等に対する媒介制度について

本件土地は、茨城県又は茨城県土地開発公社（以下「茨城県等」という。）が指定した土地について、宅地建物取引業を営む者等と茨城県等が媒介契約を締結し、かつ、買受人と茨城県等が土地売買契約を締結し、土地の売払い代金が納付された場合に、一定の報酬をお支払することができる「媒介制度」の対象物件です。

当該制度の適用を受ける場合には、宅地建物取引業を営む者等が、本件土地の買受けを希望する方を御紹介いただく等の所定の手続が必要となります。当該制度の詳細については、茨城県のホームページ(http://www.indus.pref.ibaraki.jp/tochi_info/index.html)等で確認してください。

・問合せ先 茨城県産業戦略部立地推進局土地販売推進課 宅地企画・販売グループ
電話番号：029-301-2798

14 質問事項

本入札説明書に関して不明な事項については、所定の質疑書に記入の上、平成 31 年(2019 年)1 月 30 日(水)までに茨城県産業戦略部立地推進局土地販売推進課宛提出してください。

15 提供資料

次の図面を貸し出しますので、必要があれば申し出てください。

- ・換地図
- ・その他

Ⅲ 地区の概要

1 位置

つくばエクスプレス沿線開発の一翼を担う当地区は、東京都心から北東方約 40 キロメートル、筑波研究学園都市から南西方約 10 キロメートルに位置します。つくばエクスプレス開業により「みらい平駅」から秋葉原駅まで約 40 分と、都心への交通利便性が向上しています。

また、現在、当地区への主要なアクセス道路として利用されている主要地方道つくば・野田線に加えて、千葉県とつくば市とを結ぶ「都市軸道路」の今後の整備進展により、一層の利便性の向上が見込まれています。

当地区では、みらい平駅周辺をはじめ、商業・業務施設が立地しているほか、みらい平コミュニティセンターが平成 26 年(2014 年)11 月に開館、平成 27 年(2015 年)4 月には陽光台小学校が開校し、平成 30 年(2018 年)4 月には富士見ヶ丘小学校が開校するなど、まちづくりが一層進展しています。

今回の募集街区は、みらい平駅から北東側へ徒歩約 9 分の一般住宅 B 地区に位置しています。

2 土地区画整理事業の概要

- | | |
|-----------|--|
| (1) 事業の名称 | つくばみらい都市計画事業
伊奈・谷和原丘陵部一体型特定土地区画整理事業 |
| (2) 事業施行者 | 茨城県 |
| (3) 事業期間 | 平成 5 年度(1993 年度)から平成 30 年度(2018 年度)まで |
| (4) 施行面積 | 約 274.9 ヘクタール |
| (5) 計画人口 | 約 16,000 人 |
| (6) 事業計画 | 平成 5 年 5 月 31 日当初計画認可 |
| (7) 換地処分 | 平成 25 年 6 月 28 日公告 |
| (8) 所在地 | つくばみらい市 |

IV 設計指針

敷地概要	
所在地	つくばみらい市陽光台二丁目 19 番 2
敷地面積	1, 155. 05 m ²
法規制	
用途地域及び 建蔽率／容積率	第一種住居地域：60％／200％
地区計画名称	伊奈・谷和原丘陵部地区地区計画
地区区分	一般住宅B地区
土地利用の方針	駅前センター・みらい平駅に近接し、一定規模の商業・業務施設等の立地を許容する地区
建築条件	
形態	商業・業務施設，共同住宅又はその両方を併設するもの (茨城県暴力団排除条例第2条第5号に規定する暴力団事務所その他これに類するものの用に供するものを除く。)
建物等の用途の制限	伊奈・谷和原丘陵部地区の地区計画によるものとします。
留意事項	
地区整備計画(概要)	<p>【建築物の敷地面積の最低限度】 165 m²</p> <p>【垣又は柵の構造の制限】 道路又は敷地境界に面する垣又は柵の構造は，生垣又は透過フェンスとし，高さは1.2m以下としてください。ただし，門柱又はフェンスの基礎となる高さ0.4m以下の部分は，この限りではありません。</p> <p>【壁面の位置の制限】 道路境界線までの距離は，道路境界から1.0m以上としてください。</p> <p>【建築物等の高さの最高限度】 建築物の各部分の高さの最高限度は，当該部分から前面道路の反対側の境界線又は隣地境界線までの真北方向の水平距離に1.25を乗じ10mを加えた数値となります。</p> <p>【土地の区画・形質の変更の制限】 建築物の敷地の地盤高は，造成工事竣工時の高さを変更しないでください。ただし，整地，造園，車庫の設置等のための必要最低限度（ただし，道路高よりさげてはならない。）の変更はこの限りではありません。</p> <p>【建築物等の形態又は意匠の制限】 建築物の屋根及び外壁又はこれに代わる柱の色彩は，周囲の環境に調和したものとしてください。 屋外広告物は，過大とならず周囲の環境と調和するよう色彩，大きさ及び設置場所を留意し，美観，風致を損なわないものとしてください。 高架水槽等の屋外工作物については，地上や周囲からの景観に配慮したものとしてください。</p>

動線計画	<p>車両及び歩行者の動線については、来客者の通行にも留意の上、車両及び歩行者の通行の安全に十分配慮してください。</p> <p>周辺道路での渋滞が生じないような車両出入口の計画等、交通渋滞対策に十分配慮してください。</p>
駐車場計画	<p>周辺道路への路上駐車等が生じないように、適正規模の来客用及び業務用の駐車場並びに駐輪場を敷地内に確保してください。</p>
その他	<p>敷地周辺の道路に沿って緑化するなど、極力敷地内の緑化に努めてください。また、全ての人に利用しやすいユニバーサルデザインへの配慮に努めてください。</p>

特記事項

- (1) 土地の区画形質の変更（開発行為）を行う場合は、都市計画法（昭和43年法律第100号）第29条の規定に基づく開発行為の許可を受ける必要があるため、つくばみらい市に問い合わせてください。
- (2) つくばみらい市開発行為等に関する指導要綱（平成18年つくばみらい市告示第112号）が適用となる場合がありますので、施設の建設等の設計に当たっては、つくばみらい市と十分協議を行い、適切に対処してください。
- (3) つくばみらい市景観条例（平成26年つくばみらい市条例第6号）及びつくばみらい市景観計画が適用となる場合がありますので、施設の建設等の設計に当たっては、つくばみらい市と十分協議を行い、適切に対処してください。
- (4) その他、法令等の適用について、買受人の責任で確認し、適用する法令等については、その規定を遵守するとともに、関係機関との協議を十分行ってください。

○関係機関

区 分	関係機関	電話番号	所 在 地
権利関係、換地その他 土地区画整理事業に関 すること	茨城県土浦土木事務所 つくば支所事業調整課	029(839)9988	〒300-2658 茨城県つくば市 島名 2335 番地 ウィンズビル 2 階
県道に関すること	茨城県土浦土木事務所道 路管理課	029(822)4346	〒300-0815 茨城県土浦市中 高津三丁目 11 番 5 号
市道に関すること	つくばみらい市都市建 設部建設課	0297(58)2111	〒300-2492 茨城県つくばみ らい市加藤 237 番地 谷和原 庁舎 1 階
土地の区画形質の変更 (開発行為)に関するこ と	つくばみらい市都市建 設部都市計画課	0297(58)2111	〒300-2492 茨城県つくばみ らい市加藤 237 番地 谷和原 庁舎 1 階
	茨城県県南県民センタ ー建築指導課	029(822)7079	〒300-0051 茨城県土浦市真 鍋 5 丁目 17 番 26 号 土浦合同庁舎第 2 分庁舎 2 階
景観条例及び景観計画 に関すること	つくばみらい市都市建 設部都市計画課	0297(58)2111	〒300-2492 茨城県つくばみ らい市加藤 237 番地 谷和原 庁舎 1 階
建築確認申請等、地区 計画の届出	つくばみらい市都市建 設部都市計画課	0297(58)2111	〒300-2492 茨城県つくばみ らい市加藤 237 番地 谷和原 庁舎 1 階
放射線に関すること	茨城県防災・危機管理部 原子力安全対策課	029(301)2916	〒310-8555 茨城県水戸市笠 原町 978 番 6 茨城県庁舎 6 階
	つくばみらい市総務部 安心安全課放射能対策室	0297(58)2111	〒300-2395 茨城県つくばみ らい市福田 195 番地 伊奈庁 舎 3 階
公共下水道	つくばみらい市都市建 設部上下水道課	0297(58)2111	〒300-2492 茨城県つくばみ らい市加藤 237 番地 谷和原 庁舎 2 階
上水道	つくばみらい市都市建 設部上下水道課	0297(58)2111	〒300-2492 茨城県つくばみ らい市加藤 237 番地 谷和原 庁舎 2 階
ガスの導管	東京ガス株式会社つく ば支社	029(848)5151	〒305-0817 茨城県つくば市 研究学園二丁目 1 番地 2
電 話	東日本電信電話株式会 社茨城支店	116(局番なし)	〒310-0061 茨城県水戸市北 見町 8 番 8 号
電柱・支線等	東京電力パワーグリッ ド株式会社	0120(995)007	〒301-0836 茨城県龍ヶ崎市 寺後 3626 番 1
ケーブルテレビサービ ス	土浦ケーブルテレビ株 式会社	0120(999)000	〒305-0032 茨城県土浦市真 鍋 1 丁目 11 番 12 号 延増第 1 ビル
登 記	水戸地方法務局取手出 張所	0297(83)0057	〒300-1514 茨城県取手市宮 和田 1784 番地 1
バス停留所(コミュニ ティバス)	関東鉄道株式会社守谷 営業所	0297(44)7190	〒302-0110 茨城県守谷市百 合ヶ丘 1-2025-1
バス停留所(路線バス)	関東鉄道株式会社つく ば中央営業所	029(836)1145	〒305-0854 茨城県つくば市 上横場 2365-1
電気の引込み	電力小売全面自由化により、買受人が希望する任意の小売電気事業者に 問い合わせ願います。		
ガスの引込み	ガス小売全面自由化により、買受人が希望する任意のガス小売事業者に 問い合わせ願います。		

V 入札心得書

- 1 入札参加者は、本説明書を熟読の上、入札してください。
- 2 入札参加者は、入札に関し、県の担当職員の指示に従ってください。
- 3 入札参加者は、入札場所において、入札参加申込書（代理人が入札に出席する場合は、本人の委任状を添付すること。）を提出してください。
- 4 入札参加者は、県の指定する日時及び場所において、入札保証金として入札金額の100分の5以上の金額（1円未満切上げ）を、現金、小切手（水戸手形交換所管内を支払地としたもので、当該支払地が納入の場所と同一地のものに限る。）又は入札保証金の金融機関納付をする場合にあっては県が発行する納入通知書により納めなければなりません。
- 5 入札保証金は、開札完了後、落札者を除き、入札保証金を納付したときに発行した入札保証金領収書（入札保証金の金融機関納付の場合は納入通知書・領収証書（納入者保管）預り証）と引換えに還付します。落札者の入札保証金は、売買契約締結と同時に、契約保証金を納付していただいたときに還付しますが、申出により契約保証金の一部に充当することができます。
なお、入札保証金の金融機関納付により納めた場合の入札保証金については、還付までに14日程度要します。
- 6 入札は、所定の入札書により、封書にて提出してください。
- 7 入札書には、入札者の住所及び氏名（法人にあっては所在地、名称及び代表者名）を記入の上、必ず押印してください。代理人が入札する場合は、入札者の住所及び氏名を記入（押印は不要）するとともに、代理人の住所及び氏名を記入し、代理人が押印してください。
- 8 提出済みの入札書は、その事由のいかんにかかわらず、書換え、引換え又は撤回をすることができません。
- 9 次の各号のいずれかに該当する入札は、無効とします。
 - (1) 入札参加申込書（代理人が入札に出席する場合は、本人の委任状が添付されたもの）を提出していない者のした入札
 - (2) 4に定める入札保証金を納めない者のした入札
 - (3) 1人で1度に2通以上の入札書を提出した場合にあっては、その全部の入札
 - (4) 入札書の金額を訂正したもの
 - (5) 入札金額又は氏名（法人にあっては名称及び代表者名）を確認し難いもの、鉛筆書きのものその他主要な事項が識別し難いもの
 - (6) 入札に当たり他人を脅迫し、その他不正の行為があった者のした入札
 - (7) 入札公告又は本心得書に違反した入札
 - (8) 入札に関し、県の担当職員の指示に従わなかった者のした入札
 - (9) 郵送による入札
- 10 開札は、入札場所において入札終了後直ちに、入札者を立ち合わせて行います。この場合において、入札者が立ち会わないときは、県の指定した職員を立ち合わせて開札します。
- 11 入札への出席は、入札者本人又はその代理人及び関係者の2人以内とします。ただし、連名（連合体）により入札に参加する場合は、その構成員の数までとします。
- 12 開札の結果、県の予定価格以上の最高価格で入札した者を落札者とします。ただし、落札者となる同価格の入札者が2以上ある場合は、直ちに、くじ引きによって落札者を定めます。
- 13 入札の回数は1回とし、再度の入札は行いません。
- 14 落札者が、落札決定の日から1月以内に県の定める保留地売買契約書により保留地売買契約を締結しない場合は、落札は無効となり、入札保証金は県に帰属することになります。
- 15 落札者は、保留地売買契約締結と同時に、契約保証金として売買代金額の100分の10以上の金額（1円未満切上げ）を、県が発行する納入通知書により納めなければなりません。
- 16 落札者は、売買代金から契約保証金を除いた金額を、県が発行する納入通知書により納期限までに納めなければなりません。
- 17 契約保証金は、前項の金額を納期限までに完納したときに、売買代金の一部に充当します。ただし、この金額を納期限までに完納しないときは、契約保証金は、県に帰属することになります。
- 18 本心得書に定めのない事項は、保留地処分規則の定めるところによって処理します。

VI 物件位置図

(つくばみらい市陽光台二丁目 19 番 2)



一般競争入札参加資格確認申請書

平成31年(2019年) 月 日

つくばみらい都市計画事業
 伊奈・谷和原丘陵部一体型特定土地区画整理事業
 施行者 茨城県
 代表者 茨城県知事 大井川 和彦 殿

申請人 住所
 (法人にあつては、主たる事務所の所在地)

氏名 印
 (法人にあつては、名称及び代表者の氏名)
 (連合体の場合は、別紙構成員名簿を添付すること。)

伊奈・谷和原地区商業・業務施設又は共同住宅用地分譲に係る一般競争入札に参加したいので、次のとおり参加資格確認を申請します。

1 申請に係る土地

土地の所在	つくばみらい市陽光台二丁目19番2
面積	1,155.05平方メートル

2 申請人の連絡先

担当責任者	所属： 職名： 氏名： 電話番号：
-------	----------------------------

3 添付書類

- (1) 誓約書(様式第2号)
- (2) 事業計画書(様式第3号)
- (3) 土地利用計画図(施設等配置図。縮尺1/500程度のもの)
- (4) その他
 - ア 法人の場合
 - ・法人の登記事項証明書及び印鑑証明書(直近1月以内に発行されたものに限る。)
 - ・経歴書又は会社概要説明書
 - ・茨城県の県税事務所が発行する未納の税額がないことを証する納税証明書(直近1月以内に発行されたものに限る。)
 - イ 個人の場合
 - ・住民票の写し又は住民票記載事項証明書及び印鑑登録証明書(直近3月以内に発行されたものに限る。)
 - ・茨城県の県税事務所が発行する未納の税額がないことを証する納税証明書(直近1月以内に発行されたものに限る。)
- (5) 入札保証金納付申込書(様式第4号)(県が発行する納入通知書により金融機関での納付を希望する場合に限る。)

(注1) 使用する印鑑は、印鑑(登録)証明書に登録された印鑑とすること。

(注2) 連名の場合は、申請人の欄に全ての構成員が記入し、押印すること。

別紙

構 成 員 名 簿

代表者	氏名（法人にあつては、名称及び代表者の氏名）	印		
	住所（法人にあつては、主たる事務所の所在地）			
	事業分担内容		共有持分割合	／100
構成員	氏名（法人にあつては、名称及び代表者の氏名）	印		
	住所（法人にあつては、主たる事務所の所在地）			
	事業分担内容		共有持分割合	／100
	担当責任者	所 属： 職 名： 氏 名： 電話番号：		
	氏名（法人にあつては、名称及び代表者の氏名）	印		
	住所（法人にあつては、主たる事務所の所在地）			
	事業分担内容		共有持分割合	／100
	担当責任者	所 属： 職 名： 氏 名： 電話番号：		
	氏名（法人にあつては、名称及び代表者の氏名）	印		
	住所（法人にあつては、主たる事務所の所在地）			
	事業分担内容		共有持分割合	／100
	担当責任者	所 属： 職 名： 氏 名： 電話番号：		

※連合体の場合は代表者欄に記載をするとともに、連合体設立の協定書を添付すること。

※構成員が複数の連合体の場合は、本様式を複数枚使用しての申請も可とします。その場合、代表者に関する事項の記入及び代表者の押印は、複数枚全てに必要となりますので、御留意ください。
(注) 使用する印鑑は、印鑑（登録）証明書に登録された印鑑とすること。

誓 約 書

下記の事項について誓約いたします。

記

(個人の場合)

- 1 現在、私は成年被後見人、被保佐人又は破産者ではありません。
また、破産法に基づく破産手続開始の申立てをし、若しくは申立てがなされている者又は民事再生法に基づく再生手続開始の申立てをし、若しくは申立てがなされている者ではありません。

(株式会社の場合)

- 1 現在、当法人は破産者ではありません。
また、破産法に基づく破産手続開始の申立てをし、若しくは申立てがなされている者、会社更生法に基づく更生手続開始の申立てをし、若しくは申立てがなされている者又は民事再生法に基づく再生手続開始の申立てをし、若しくは申立てがなされている者ではありません。

(株式会社以外の法人の場合)

- 1 現在、当法人は破産者ではありません。
また、破産法に基づく破産手続開始の申立てをし、若しくは申立てがなされている者又は民事再生法に基づく再生手続開始の申立てをし、若しくは申立てがなされている者ではありません。

(茨城県暴力団排除条例関係)

- 2 私(当法人)は、茨城県暴力団排除条例に規定する暴力団、暴力団員又は次に掲げる者ではありません。
 - (1) 暴力団員が事業主又は役員となっている者
 - (2) 暴力団員以外の者が代表取締役を務めるなどしているが、実質的には当該暴力団員がその運営を支配している者
 - (3) 暴力団員であることを知りながら、その者を雇用し、又は使用している者
 - (4) 暴力団員であることを知りながら、その者と下請契約又は資材、原材料等の購入契約等を締結している者
 - (5) 暴力団又は暴力団員に経済上の利益や便宜を供与している者
 - (6) 役員等が暴力団又は暴力団員と社会通念上ふさわしくない交際を有するなど社会的に非難されるべき関係を有している者
- 3 私(当法人)は、申請に係る土地を、茨城県暴力団排除条例に規定する暴力団事務所その他これに類するものの用には供しません。

平成31年(2019年) 月 日

申請人 住所(法人にあつては、主たる事務所の所在地)

氏名(法人にあつては、名称及び代表者の氏名)

印

(注) 使用する印鑑は、印鑑(登録)証明書に登録された印鑑とすること。

事業計画書

1 用途

用途	
業務内容 (詳細に記載すること。)	

2 建設計画の概要

施設名	構造	建築面積 (㎡)	概算建設費 (千円)	着工予定時期	営業開始 予定時期
		延床面積 (㎡)		完成予定時期	

3 施設の内容 (建物以外)

施設名	設置場所	面積 (㎡), 規模等	備考
緑地	緑地面積 (約 ㎡)		

(注) 敷地の地盤高, 供給処理施設の形状・位置等の変更を行う場合は, 関係機関との協議及び所要の手続きが必要となります。この申込みの受付によって, 事業計画が承認されたものではありませんので, 注意してください。

入札保証金納付申込書

平成31年(2019年) 月 日

つくばみらい都市計画事業
伊奈・谷和原丘陵部一体型特定土地区画整理事業
施行者 茨城県
代表者 茨城県知事 大井川 和彦 殿

申込人 郵便番号
住所
(法人にあつては、
主たる事務所の
所在地)

氏名 印
(法人にあつては、
名称及び代表者
の氏名)

電話番号

つくばみらい都市計画事業伊奈・谷和原丘陵部一体型特定土地区画整理事業に係る保留地の処分
の一般競争の入札に際し、入札保証金について金融機関により納付したいので、納入通知書を発行されま
すようお願いします。

1 入札希望物件

街区番号	伊奈・谷和原丘陵部一体型特定土地区画整理事業施行地区内 206 街区
保留地番号	206 街区②画地 (つくばみらい市陽光台二丁目19番2)
地積	1,155.05 平方メートル

2 納付しようとする入札保証金額

金	円
---	---

(注) 1 使用する印鑑は、印鑑(登録)証明書に登録された印鑑とすること。

(注) 2 連名の場合は、申込人の欄に全ての構成員が記入し、押印すること。

入札参加申込書

平成 31 年(2019 年) 月 日

つくばみらい都市計画事業
伊奈・谷和原丘陵部一体型特定土地区画整理事業
施行者 茨城県
代表者 茨城県知事 大井川 和彦 殿

申込人 住所
(委任者) (法人にあつては,
主たる事務所の
所在地)

ふりがな

氏名

(法人にあつては,
名称及び代表者
の氏名)

印

電話番号

つくばみらい都市計画事業伊奈・谷和原丘陵部一体型特定土地区画整理事業に係る保留地の処分の一般競争の入札に参加したいので、下記のとおり申し込みます。

記

1 入札希望物件

街区番号	伊奈・谷和原丘陵部一体型特定土地区画整理事業施行地区内 206 街区
保留地番号	206 街区②画地 (つくばみらい市陽光台二丁目 19 番 2)
地 積	1, 155. 05 平方メートル

2 用 途

(注) 1 使用する印鑑は、印鑑(登録)証明書に登録された印鑑とすること。

(注) 2 連名の場合は、申込人(委任者)の欄に全ての構成員が記入し、押印すること。

入 札 書

平成 31 年(2019 年) 月 日

つくばみらい都市計画事業
 伊奈・谷和原丘陵部一体型特定土地区画整理事業
 施行者 茨城県
 代表者 茨城県知事 大井川 和彦 殿

入札者 住所
 (法人にあつては,
 主たる事務所の
 所在地)

ふりがな
 氏名 印
 (法人にあつては,
 名称及び代表者
 の氏名)

ふりがな
 上記代理人氏名 印

つくばみらい都市計画事業伊奈・谷和原丘陵部一体型特定土地区画整理事業施行規程を定める条例(平成5年茨城県条例第13号)及びつくばみらい都市計画事業伊奈・谷和原丘陵部一体型特定土地区画整理事業の保留地の処分に関する規則(平成16年茨城県規則第64号)を遵守の上, 下記のとおり入札します。

記

街区番号	伊奈・谷和原丘陵部一体型特定土地区画整理事業施行地区内 206 街区
保留地番号	206 街区②画地 (つくばみらい市陽光台二丁目 19 番 2)
地 積	1, 155. 05 平方メートル
入 札 金 額	金 円

(注) 連名の場合は, 入札者の欄に全ての構成員が記入し, 押印すること。

委任状

平成31年(2019年) 月 日

つくばみらい都市計画事業
伊奈・谷和原丘陵部一体型特定土地区画整理事業
施行者 茨城県
代表者 茨城県知事 大井川 和彦 殿

申込人 住所
(委任者) (法人にあっては、
主たる事務所の
所在地)

氏名 印
(法人にあっては、
名称及び代表者
の氏名)

電話番号

入札物件

土地の所在	地目	面積
つくばみらい市陽光台二丁目19番2	宅地	1,155.05平方メートル

私は、 (住所)
(氏名)

を代理人と定め、上記の入札に関する一切の権限を委任します。
なお、代理人が使用する印鑑は、次のとおりです。



(注) 連名の場合は、申込人(委任者)の欄に全ての構成員が記入し、押印すること。

保留地売買契約書

売主つくばみらい都市計画事業伊奈・谷和原丘陵部一体型特定土地地区画整理事業施行者茨城県（以下「甲」という。）と買主（以下「乙」という。）とは、伊奈・谷和原丘陵部一体型特定土地地区画整理事業に係る保留地について、次の条項により保留地売買契約を締結する。

（目的）

第1条 甲は、次表に掲げる保留地（以下「保留地」という。）を乙に売り渡し、乙は、これを買受けるものとする。

土地の所在	地番	地目	公簿地積
つくばみらい市陽光台二丁目	19番2	宅地	1,155.05㎡

（売払い代金）

第2条 保留地の売払い代金（以下「売払い代金」という。）は、金 円とする。
2 乙は、売払い代金から次条第1項の契約保証金を除いた金額を、甲の発行する納入通知書により一括して指定期日までに茨城県指定金融機関に納入するものとする。

（契約保証金）

第3条 乙は、契約保証金として金 円を、この契約の締結と同時に、甲の指示する手続により納付するものとする。
2 前項の契約保証金は、第20条第1項第6号及び第7号に定める損害賠償の予定又はその一部と解釈しないものとする。
3 第1項の契約保証金には、利子を付さないものとする。
4 甲は、乙が前条第2項に定める金額を完納したときは、第1項の契約保証金を売払い代金に充当するものとする。
5 乙が前条第2項の指定期日までに同項に定める金額を完納しないことにより甲が契約を解除する場合には、第1項の契約保証金は、甲に帰属するものとする。

（遅延利息）

第4条 乙は、第2条第2項に定める金額を指定期日までに納入しない場合には、その期日の翌日から納入の日までの日数に応じ、当該金額に茨城県財務規則（平成5年茨城県規則第15号）第162条第1項に規定する率を乗じて計算した金額を遅延利息として甲に納入しなければならない。

（保留地の引渡し）

第5条 甲は、乙が売払い代金を完納したことを確認した後、速やかに保留地を乙に引き渡すものとする。
2 前項の規定による保留地の引渡しは、甲の作成する引渡書を交付することにより行うものとする。
3 乙は、保留地の引渡しを受けたときは、直ちに甲の定める引受書を甲に提出するものとする。

（所有権移転時期）

第6条 保留地の所有権移転の時期は、前条第1項の規定による保留地の引渡しがあった時とする。

（登記の嘱託）

第7条 乙は、前条の規定により保留地の所有権が移転した後直ちに、甲に対し所有権移転の登記を請求するものとし、甲は、その請求により遅滞なく所有権移転の登記を嘱託するものとする。この場合において、これに要する登録免許税その他登記に要する経費は、乙の負担とする。

（登記識別情報の通知）

第8条 乙は、甲から保留地の所有権移転に係る登記識別情報の通知を受けたときは、直ちに甲の定める受領書を甲に提出するものとする。

(危険負担)

第9条 この契約締結後、保留地が甲の責めに帰することができない理由により滅失し、又は毀損した場合は、その損失は、乙の負担とする。

(担保責任)

第10条 甲は、保留地の引渡し後保留地に隠れた瑕疵が発見されたときは、当該引渡しの日から2年間に限り、民法（明治29年法律第89号）第570条に規定する瑕疵担保責任を負うものとする。

2 甲及び乙は、この契約締結後保留地に面積の過不足を発見しても、売払い代金の増減若しくは損害賠償の請求又は契約の解除をすることができないものとする。

(用途指定)

第11条 乙は、保留地をこの契約に係る一般競争入札の参加申込みに際して甲に提出した事業計画書に記載した商業・業務施設（以下「施設」という。）の敷地の用途に供するものとし、この用途（以下「指定用途」という。）以外の目的に使用しないものとする。

※1 保留地の用途が共同住宅の敷地である場合は、第11条は次のとおりとする。

(用途指定)

第11条 乙は、保留地をこの契約に係る一般競争入札の参加申込みに際して甲に提出した事業計画書に記載した共同住宅の敷地の用途に供するものとし、この用途（以下「指定用途」という。）以外の目的に使用しないものとする。

※2 保留地の用途が商業・業務施設と共同住宅を併設するもの（以下「併用施設」という。）の敷地である場合は、第11条は次のとおりとする。

(用途指定)

第11条 乙は、保留地をこの契約に係る一般競争入札の参加申込みに際して甲に提出した事業計画書に記載した商業・業務施設と共同住宅を併設するもの（以下「併用施設」という。）の敷地の用途に供するものとし、この用途（以下「指定用途」という。）以外の目的に使用しないものとする。

(建設計画の承認)

第12条 乙は、保留地における指定用途に供するための建設工事の着手に当たっては、あらかじめ、甲の定めるところにより、当該建設工事の内容を記載した建設計画（以下「建設計画」という。）を甲に提出し、甲の承認を受けるものとする。

(指定用途に供すべき始期等)

第13条 乙は、保留地について、第5条第1項の引渡しの日から3年以内に施設を建設し、指定用途に供しなければならない。

2 乙は、施設の建設に当たっては、建築基準法（昭和25年法律第201号）その他の法令を遵守しなければならない。

※1 保留地の用途が共同住宅の敷地である場合は、第13条は次のとおりとする。

第13条 乙は、保留地について、第5条第1項の引渡しの日から3年以内に共同住宅を建設し、指定用途に供しなければならない。

2 乙は、共同住宅の建設に当たっては、建築基準法（昭和25年法律第201号）その他の法令を遵守しなければならない。

※2 保留地の用途が併用施設の敷地である場合は、第13条は次のとおりとする。

第13条 乙は、保留地について、第5条第1項の引渡しの日から3年以内に併用施設を建設し、指定用途に供しなければならない。

2 乙は、併用施設の建設に当たっては、建築基準法（昭和25年法律第201号）その他の法令を遵守しなければならない。

(指定用途に供すべき期間)

第14条 乙は、保留地を前条第1項に規定する指定用途に供する始期（次条の規定により当該始期を延長したときは、延長後の始期）から5年間引き続き指定用途に供するものとする。

（指定用途等の変更）

第15条 乙は、やむを得ない理由により指定用途、第12条の規定により甲が承認した建設計画、第13条第1項に規定する指定用途に供する始期又は前条に規定する期間を変更しようとするときは、変更を必要とする理由及び変更後の計画を記載した書面を甲に提出し、甲の承認を受けるものとする。

（甲の承認を要する事項）

第16条 乙は、この契約の締結の日から5年を経過する日までの間において、次の各号のいずれかに該当するときは、あらかじめ詳細な事由を記した書面により甲に申請し、その承認を受けなければならない。

(1) 保留地の全部若しくは一部の所有権を移転し、又は保留地に地上権、抵当権その他の担保を目的とする権利若しくは賃貸借その他の使用及び収益を目的とする権利を設定し、若しくは移転しようとするとき。

(2) 施設の建設に伴い通常必要とされる程度を超えて保留地の原状を変更しようとするとき。

※1 本件土地の用途が共同住宅の敷地である場合は、第16条第2号は次のとおりとする。

(2) 共同住宅の建設に伴い通常必要とされる程度を超えて本件土地の原状を変更しようとするとき。

※2 本件土地の用途が併用施設の敷地である場合は、第16条第2号は次のとおりとする。

(2) 併用施設の建設に伴い通常必要とされる程度を超えて本件土地の原状を変更しようとするとき。

（甲に対する通知義務）

第17条 乙は、この契約の締結の日から5年を経過する日までの間において、次の各号のいずれかに該当したときは、直ちにその旨を甲に通知しなければならない。

(1) 解散したとき。

(2) 商号、代表者又は主たる事務所の所在地を変更したとき。

(3) 合併し、又は営業を停止し、廃止し、若しくは譲渡したとき。

(4) 差押え、仮差押え、仮処分、強制執行若しくは担保権の実行としての競売を受け、又は破産、会社更生若しくは民事再生の申立てをなし、若しくは申立てがなされたとき。

（買戻し）

第18条 乙が、第11条から第14条までに定める義務に違反したとき（第15条の規定による甲の承認を受けたときを除く。）、又は第16条に定める義務に違反したときは、甲は、乙が支払った売払い代金及び契約の費用を返還して保留地を買い戻すことができるものとする。この場合において、当該返還金には利子を付さないものとする。

2 買戻しができる期間は、この契約の締結の日から7年間とする。

3 第1項の買戻しの登記は、第7条の所有権移転の登記と同時に行うものとし、これに要する費用は、乙の負担とする。

4 前項の規定にかかわらず、甲が同項の買戻しの登記を不要と認めるときは、当該登記は行わないものとする。

（契約の解除）

第19条 甲は、乙がこの契約に定める義務を履行しないときは、相当の期間を定めて催告し、その期間内に履行されないときは、契約を解除することができるものとする。

2 甲は、乙が次の各号のいずれかに該当するときは、何らの催告なしにこの契約を解除することができるものとする。

- (1) 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 1 号に規定する暴力団，同条第 2 号に規定する暴力団員又は次に掲げる者であることが判明したとき。
 - ア 暴力団員が事業主又は役員となっている者
 - イ 暴力団員以外の者が代表取締役を務めるなどしているが，実質的には当該暴力団員がその運営を支配している者
 - ウ 暴力団員であることを知りながら，その者を雇用し，又は使用している者
 - エ 暴力団員であることを知りながら，その者と下請契約又は資材，原材料等の購入契約等を締結している者
 - オ 暴力団又は暴力団員に経済上の利益や便宜を供与している者
 - カ 役員等が暴力団又は暴力団員と社会通念上ふさわしくない交際を有するなど社会的に非難されるべき関係を有している者
- (2) 保留地を茨城県暴力団排除条例第 2 条第 5 号に規定する暴力団事務所その他これに類するものの用に供したとき。

（保留地を買い戻した場合又は契約を解除した場合の措置）

第 20 条 第 18 条の規定により甲が保留地を買い戻し，又は前条の規定により甲が契約を解除した場合には，次に定めるところにより措置するものとする。

- (1) 甲は，この契約を解除したときは，既に納入された売払い代金を乙に返還するものとする。この場合において，当該返還金には利子を付さないものとする。
 - (2) 乙は，甲の指定する期日までに，自己の負担において保留地を原状に回復して，甲に返還するものとする。
 - (3) 乙は，保留地を甲に返還するときは，甲の指定する期日までに保留地の所有権移転登記の承諾書を甲に提出するものとする。
 - (4) 乙が第 2 号の義務を履行しないときは，甲は，乙に代わり保留地を原状に回復することができる。この場合において，乙は，甲が原状回復に要した費用を甲に支払うものとする。
 - (5) 保留地の引渡し後にあつては，乙は，保留地の引渡しの日属する月から甲が乙から保留地の返還を受けた日属する月までの期間について，保留地の使用料相当額として，売払い代金に 4 パーセントを乗じて得た金額を年額として，甲の定めるところにより甲に支払うものとする。この場合において，当該期間が 1 年未満のとき又は当該期間に 1 年未満の端数があるときの 1 月当たりの使用料相当額は，当該年額に 12 分の 1 を乗じて得た額とする。
 - (6) 乙は，第 18 条の規定により甲が保留地を買い戻した場合又は前条の規定により甲が契約を解除した場合には，違約金として売払い代金の 30 パーセントに相当する額を，甲の定めるところにより甲に支払うものとする。
 - (7) 乙は，前条の規定により甲がこの契約を解除し，甲の受けた損害の額が前号の違約金の額を超えるときは，甲の請求により，その超える部分に相当する額を甲に支払うものとする。
- 2 甲は，乙が前項第 4 号から第 7 号までの規定により甲に支払うべき原状回復に要した費用，保留地の使用料相当額，違約金又は損害賠償金がある場合は，それらの全部又は一部と同項第 1 号の返還金とを相殺することができるものとする。

（有益費等請求権の放棄）

第 21 条 乙は，この契約を解除された場合において，保留地に投じた有益費，必要費又はその他の費用があつても，これを甲に請求しないものとする。

（契約費用の負担）

第 22 条 この契約の締結に要する費用は，乙の負担とする。

（信義則）

第 23 条 甲乙両者は，信義を重んじ，誠実にこの契約に定める事項を履行するものとする。

（疑義の決定）

第24条 この契約に定めのない事項及びこの契約に関し疑義が生じたときは、甲乙協議して定めるものとする。

(管轄裁判所)

第25条 この契約に関し甲又は乙が訴訟等を提起するときは、甲の事務所の所在地を管轄する裁判所を第一審の裁判所とする。

この契約を証するため、本書2通を作成し、甲乙記名押印の上、各1通を保有する。

平成31年(2019年) 月 日

茨城県水戸市笠原町978番6
つくばみらい都市計画事業
甲 伊奈・谷和原丘陵部一体型特定土地区画整理事業
施行者 茨城県
代表者 茨城県知事 大井川 和彦

乙

質 疑 書

平成 31 年(2019 年) 月 日

住所又は所在地
氏名又は名称
担当責任者

印

伊奈・谷和原地区商業・業務施設又は共同住宅用地（つくばみらい市陽光台二丁目 19 番 2）の分譲に係る募集に際し、以下のことについて質問します。

質問番号	質 問 内 容

※質問受付期間

平成 31 年(2019 年) 1 月 23 日(水) ～平成 31 年(2019 年)1 月 30 日 (水) (土曜日及び日曜日を除く。)

(送付先) 茨城県産業戦略部立地推進局土地販売推進課

電話 : 029 (301) 2682 FAX : 029 (301) 3470