

※上河原崎・中西地区 C23 街区③画地外 4 画地

上河原崎・中西地区 住宅事業者向け用地分譲に係る 一般競争入札説明書

令和元年(2019年)6月28日(金)入札実施

【入札参加資格確認申請受付日：令和元年(2019年)6月20日(木)及び21日(金)】

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)

T E L 029-301-2682

F A X 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	10
IV	設計指針	11
V	入札心得書	14
VI	物件位置図	16
【添付書類】		
○	一般競争入札参加資格確認申請書等（様式）	17
○	土地売買契約書（様式）	25
○	保留地売買契約書（様式）	31
○	質疑書（様式）	37

I 入札物件

1 対象地区

上河原崎・中西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
C23街区③画地外4画地 (つくば市下河原崎地内)	宅地	2,940.19 m ²	109,669,000 円	戸建住宅

○対象物件一覧表

番号	土地の所在	面積 (m ²)	種別
①	C23 街区③画地	734.98	県有地
	C23 街区①画地	392.73	
②	C31 街区①画地	219.22	保留地
	C31 街区⑥画地	292.63	
	C32 街区①画地	1,300.63	

※対象物件に掲げる土地のうち、対象物件①は土地区画整理法（昭和29年法律第119号。以下「法」という。）第98条第1項の規定に基づき指定された「仮換地」であり、対象物件②は法第96条第2項に規定する「保留地」です。

※対象物件に掲げる土地のうち、対象物件①は「本件県有地」、対象物件②は「本件保留地」、両方を含む場合は「本件土地」といいます。

※本件土地は、全画地を一括して分譲します。

※用途地域は、第一種低層住居専用地域（建蔽率40パーセント、容積率80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。

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 戸建住宅（以下「住宅」という。）を建設して当該住宅と共に土地を最終譲受人へ譲渡する事業又は自らを請負人とする建築請負契約により住宅を建設することを条件として土地を最終譲受人へ譲渡する事業（以下「分譲事業」という。）を営む者又は営む予定の者であって、本件土地の引渡しの日から5年以内に、本「上河原崎・中西地区住宅事業者向け用地分譲に係る一般競争入札説明書」の「IV 設計指針」及び各種法令等に適合した住宅の建設及び分譲を行うことができる者であること。

※最終譲受人とは、自ら又は親族等が居住するために住宅及びその敷地又は住宅を建設することを条件に土地を譲り受ける者をいう。

イ 宅地建物取引業法（昭和27年法律第176号）第3条第1項に規定する免許を有する者であること。

ウ 地方自治法（昭和22年法律第67号）第238条の3及び研究学園都市計画事業上河原崎・中西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82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。

また、地方自治法施行令（昭和22年政令第16号）第167条の4第1項の規定に該当する者でないこと。

エ 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。

オ 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。

カ 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

(ロ) 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

(ハ) 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

(ニ) 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

(ホ) 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

キ 茨城県の県税を滞納していないこと。

ク 保留地売買契約及び土地売買契約締結後、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、構成員のいずれかが前記(1)アの要件（住宅等の分譲に関する部分に限る。）を、当該構成員又はその他の構成員のいずれかが前記(1)アの要件（住宅の建設に関する部分に限る。）を備えているとともに、土地を取得せず建築請負のみを行う構成員については前記(1)ウからキまでの要件を、当該構成員以外の構成員については前記(1)イからクまでの要件を備えていること。

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 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。)

(エ) 宅地建物取引業法第6条に規定する免許証の写し (土地を取得せず、建築請負のみを行う構成員は除く。)

○ 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。)

(ウ) 宅地建物取引業法第6条に規定する免許証の写し (土地を取得せず、建築請負のみを行う構成員は除く。)

オ 上記ア～エのほか、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 令和元年(2019年)6月20日(木)及び21日(金)

※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 (諏訪 C13 街区 7) 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つては委任状を、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ください。

※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
令和元年(2019年)6月28日(金) 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1

※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号及び地方自治法施行令第167条の2第1項第8号又は第9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、令和元年(2019年)7月1日(月)から令和元年(2019年)10月31日(木)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、本件土地のうち、本件仮換地については県が示す土地売買契約書により、本件保留地について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、本件土地に係る売買代金の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

本件土地に係る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
本件土地を分譲事業の敷地の用途に供すること。
- (2) 建設義務等
ア 分譲事業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 土地の引渡しの日から5年以内に、本件土地への住宅の建設及び分譲を行っていただきます。
- (3) 住宅等の譲渡に係る分譲価額
住宅及び本件土地を最終譲受人へ譲渡する際の価額は、事業に要する費用その他通常必要な費用の合計額に適正な利潤を加えた額の範囲内とします。
- (4) 県の承認事項
保留地売買契約及び土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おうとする場合には、県の承認が必要です。
ア 分譲事業に伴う販売以外の目的で、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。
イ 住宅の建設工事に伴い、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。
- (5) 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。
- (6) 費用負担
土地売買契約書及び保留地売買契約書（それぞれ県保管用のもの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、本件仮換地については土地の引渡し後、本件保留地については法第107条第2項の規定による換地処分に伴う登記が完了した後、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。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ので御了承ください。
- (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) 区画割について
本件土地は、区画割りされていません。分譲事業に伴い区画割りを行う場合は、仮換地については県が行う買受人への所有権移転登記の完了後、保留地については土地の引渡し後、茨城県土浦土木事務所つくば支所及び関係機関と協議の上、買受人の責任（費用負担等）において行ってください。
なお、区画割りに伴い隣接地等との境界部に新たな境界標を設置する場合は、隣接地所有者等の立会い等による確認を受けた上で、隣接地等への影響がないよう適切に施工してください。
また、買受人が本件土地を区画割りした場合、区画割り後の土地の合計面積と、区画割り前の土地の面積（本一般競争入札説明書1頁に記載）が一致しないことがあります。この面積の差分について、売買代金の精算は行いません。
- (4) 買受人による宅地の造成及び住宅の建設工事等について
ア 分譲事業に伴う宅地の造成及び住宅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 住宅の建設に係る基礎工事の実施に当たっては、買受人又は最終譲受人の責任（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住宅建設のため生じた建設残土（泥土を含む。）については、全て買受人又は最終譲受人の責任（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、買受人又は最終譲受人の責任（費用負担等）において行ってください。
オ 宅地の造成及び住宅の建設工事に伴う騒音、振動、ほこり等及び建設した住宅に起因する電波障害、風害等の周辺への影響については、買受人又は最終譲受人の責任（費用負担等）において対策を講じてください。
カ 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。
- (5) 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φ100mm及び雨水φ150mm）が14箇所引き込まれています。分譲事業の実施に伴い追加設置が必要な場合には、本件土地周囲の道路に整備済みの当該供給処理施設の本管から引き込んでいただくこととなります。宅地柵の高さの調整が必要な場合は、買受人の責任（費用負担等）において行ってください。

なお、供給処理施設の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、本件土地周囲の道路に敷設されている施設に接続してください。

イ 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。

ウ 本件土地には、電柱3本が既に設置されていますので、あらかじめ御承知おきください。電柱の土地使用については、土地の引渡し日以降に買受人又は最終譲受人と電柱管理者との間で、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となります。

エ 本件土地への電気及び電話等電線類の引込みは、本件土地周辺の架空線から行っていただくこととなります。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、本件土地への小柱の設置が必要となる場合は、買受人又は最終譲受人の責任（費用負担等）において設置及び管理をしてください。

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）の提供予定は、現在ありません。詳細については、一般財団法人研究学園都市コミュニティケーブルサービス（ACCSS）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、買受人又は最終譲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。

(6) 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、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。

(7) 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（平成23年環境省告示第108号）された汚染状況重点調査地域です。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になります。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、県及びつくば市のホームページ（※）等で確認してください。

なお、本件土地が所在するつくば市においては、除染に関して、平成 24 年(2012 年)9 月策定の「つくば市除染実施計画（第二版）」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>

県ホームページ：http://www.pref.ibaraki.jp/seikatsukankyo/gentai/anzen/nuclear/radiachion/senryou_h27.html

つくば市ホームページ：<http://www.city.tsukuba.lg.jp/kurashi/anshin/houshasen/1003130.html>

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になります。

(8) 周辺道路について

本件土地は、つくば市道 7-4018 号線、つくば市道 7-4021 号線、つくば市道 7-4022 号線、つくば市道 7-4023 号線、つくば市道 7-4080 号線及びつくば市道 7-4082 号線に接しています。

(9) 土地の出入口について

本件土地のうち、C31 街区①画地については、北側に接するつくば市道 7-4018 号線からの出入口が 1 箇所（幅 4m）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。やむをえず当該出入口を変更し、又は追加して設置する場合には、出入口の位置及び規模について、道路管理者等と十分協議の上、買受人の責任（費用負担等）で行ってください。

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、植栽帯、信号機等の支障とならないよう留意する必要があります。

(10) 境界標について

本件土地と隣接する道路及び宅地との境界には、境界標が埋標されています。宅地の造成及び住宅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、買受人又は最終譲受人の責任（費用負担等）において、隣接地所有者及び道路管理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。

(11) 交通による騒音等について

本件土地に接する道路を走行する車両により騒音又は振動が生じることがあります。

さらに、本件土地その他の周辺環境から生じる騒音、振動等がある可能性がありますので、あらかじめ御承知おきください。

(12) 土地利用計画について

現在の土地利用計画は、研究学園都市計画事業上河原崎・中西特定土地地区画整理事業第 4 回変更事業計画（平成 26 年 3 月 3 日認可）時点のものであり、今後、変更される場合があります。

(13) 住居の表示について

本件土地は、土地地区画整理事業施行地区内にあり、土地地区画整理事業による換地処分がされるまでの間、住所の表示は、以下のようになります。

・『本件土地に係る底地の中から地権者が選んだ一筆の底地番』に『予定町名（「高山」に決定しています。）+街区画地番号』を（ ）書きで併記

(14) 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、令和元年(2019年)6月14(金)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。

- ・仮換地図、保留地図
- ・整地計画平面図
- ・その他

Ⅲ 地区の概要

1 位置

「上河原崎・中西地区」は、東京都心から北東方約 50 キロメートル、筑波研究学園地区から西方約 7 キロメートルに位置し、最寄りのつくばエクスプレス「万博記念公園駅」から「秋葉原駅」までは 46 分で連絡します。

主な道路としては、本地区内を南北に縦断する主要地方道つくば真岡線（バイパス）、東西に横断する県道土浦坂東線（バイパス）が通っているほか、本地区と島名・福田坪地区とを結ぶ都市計画道路島名上河原崎線が平成 19 年(2007 年)3 月に開通しています。

地区の周辺では、県道土浦坂東線（バイパス）沿いに工場・流通施設等が立地し、主要地方道つくば真岡線（バイパス）沿いに商業・業務施設等が点在しています。

なお、今回の募集街区は、万博記念公園駅の北西方向徒歩約 33 分～約 38 分の一般住宅 A 地区に位置しています。

2 地区の概要

(1) 事業の名称	研究学園都市計画事業上河原崎・中西特定土地区画整理事業
(2) 所在地	茨城県つくば市内
(3) 事業施行者	茨城県
(4) 事業期間	平成 12 年度(2000 年度)から令和 11 年度(2029 年度)まで(清算期間 5 年を含む。)
(5) 施行面積	約 168.2 ヘクタール
(6) 計画人口	約 11,000 人
(7) 事業計画	平成 13 年 2 月 28 日当初計画認可
(8) 換地処分	令和 6 年度(2024 年度)末以降予定

IV 設計指針

敷地概要	
所 在	上河原崎・中西特定土地区画整理事業施行地区内 C23 街区③画地外 4 画地（つくば市下河原崎地内）
敷地面積（合計）	2,940.19 m ²
法規制	
用途地域及び 建蔽率／容積率	第一種低層住居専用地域：40%/80%
地区計画名称	上河原崎・中西地区地区計画
地区区分	一般住宅A地区
土地利用の方針	戸建て住宅を主体とする緑豊かでゆとりある低層住宅地の形成を図る地区
建築条件	
形 態	戸建住宅 (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	上河原崎・中西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】 180 m²</p> <p>【垣又は柵の構造の制限】 道路及び隣地境界に面する垣又は柵の構造は、次のいずれかとしてください。ただし、門柱はこの限りではありません。</p> <ul style="list-style-type: none"> ・生垣 ・地盤面からの高さ 1.5m 以下の鉄さく、金網等の透視可能なフェンス（ただし、高さ 0.6m 以下の基礎の部分はこの限りではありません。） ・木、竹、土、漆くい、自然石、レンガ、瓦その他これらに類する天然材を主要材に用いた塀（ただし、高さ 0.6m 以下の基礎の部分はこの限りではありません。） <p>【壁面の位置の制限】</p> <ul style="list-style-type: none"> ・道路との境界線までの距離は 1m ・道路のすみ切り部分の境界線までの距離は 0.5m ・隣地との境界線までの距離は 1m
動線計画	<ul style="list-style-type: none"> ・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。 ・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。
駐車場計画	<ul style="list-style-type: none"> ・周辺道路への路上駐車等が生じないように、適正規模の居住者用の駐車場及び駐輪場を敷地内に確保してください。
建築物等の形態 又は色彩	<ul style="list-style-type: none"> ・建築物等の形態及び意匠については、美観・風致を損なわないものとし、刺激的な色彩や装飾を用いないでください。

その他	<ul style="list-style-type: none"> ・敷地内は、極力緑化に努めてください。 ・全ての人に利用しやすいユニバーサルデザイン及び「つくば環境スタイル“SMILe”」への配慮に努めてください。
-----	--

特記事項

- (1) 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（土地の区画形質の変更）を行う場合は、許可を受ける必要がありますので、つくば市に問い合わせてください。
- (2) つくば市開発指導要綱（平成元年つくば市告示第110号）等が適用となる場合がありますので、住宅の建設等の設計に当たっては、つくば市と十分協議を行ってください。
- (3) つくば市景観条例（平成19年つくば市条例第31号）に基づく建築行為の届出が必要となる場合は、つくば市と協議を行い、その指導に従ってください。
- (4) その他の法令等の適用について、買受人の責任で確認し、適用され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
権利関係及び換地等土地 区画整理事業に関する事 こと	茨城県土浦土木事務所 つくば支所つくば地区 区画整理課	029(839)9764	〒300-2658 茨城県つくば市島名2335 番地(諏訪C13街区7) ウィンズビル2階
市道に関する事 こと	つくば市建設部道路管 理課	029(883)1111	〒305-8555 茨城県つくば市研究学園 一丁目1番地1 つくば市役所3階
土地の区画形質の変更(開 発行為)に関する事 こと	つくば市都市計画部開 発指導課	029(883)1111	〒305-8555 茨城県つくば市研究学園 一丁目1番地1 つくば市役所3階
景観条例及び景観計画に関 する事 こと	つくば市都市計画部都 市計画課	029(883)1111	〒305-8555 茨城県つくば市研究学園 一丁目1番地1 つくば市役所3階
建築確認申請等, 地区計画 の届出	つくば市都市計画部建 築指導課	029(883)1111	〒305-8555 茨城県つくば市研究学園 一丁目1番地1 つくば市役所3階
土壌汚染対策法に係る土地 の形質変更の届出	つくば市生活環境部環 境保全課	029(883)1111	〒305-8555 茨城県つくば市研究学園 一丁目1番地1 つくば市役所3階
放射線に関する事 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
	つくば市生活環境部環 境保全課	029(883)1111	〒305-8555 茨城県つくば市研究学園 一丁目1番地1 つくば市役所3階
つくば環境スタイル “SMILe”に関する事 こと	つくば市生活環境部環 境政策課	029(883)1111	〒305-8555 茨城県つくば市研究学園 一丁目1番地1 つくば市役所3階
公共下水道	つくば市生活環境部下 水道管理課	029(883)1111	〒305-8555 茨城県つくば市研究学園 一丁目1番地1 つくば市役所4階
上水道	つくば市生活環境部水 道業務課	029(883)1111	〒305-8555 茨城県つくば市研究学園 一丁目1番地1 つくば市役所1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 茨城県竜ヶ崎市寺後3626 番1
	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
ケーブルテレビサービス	一般財団法人研究学園 都市コミュニティケー ブルサービス	029(852)6111	〒305-0032 茨城県つくば市竹園一丁 目6番地1 つくば三井ビル3階
登 記	水戸地方法務局つくば 出張所	029(851)8186	〒305-0031 茨城県つくば市吾妻一丁 目12番地1(筑波地方合同庁舎)
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お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お問い合わせ願います。		

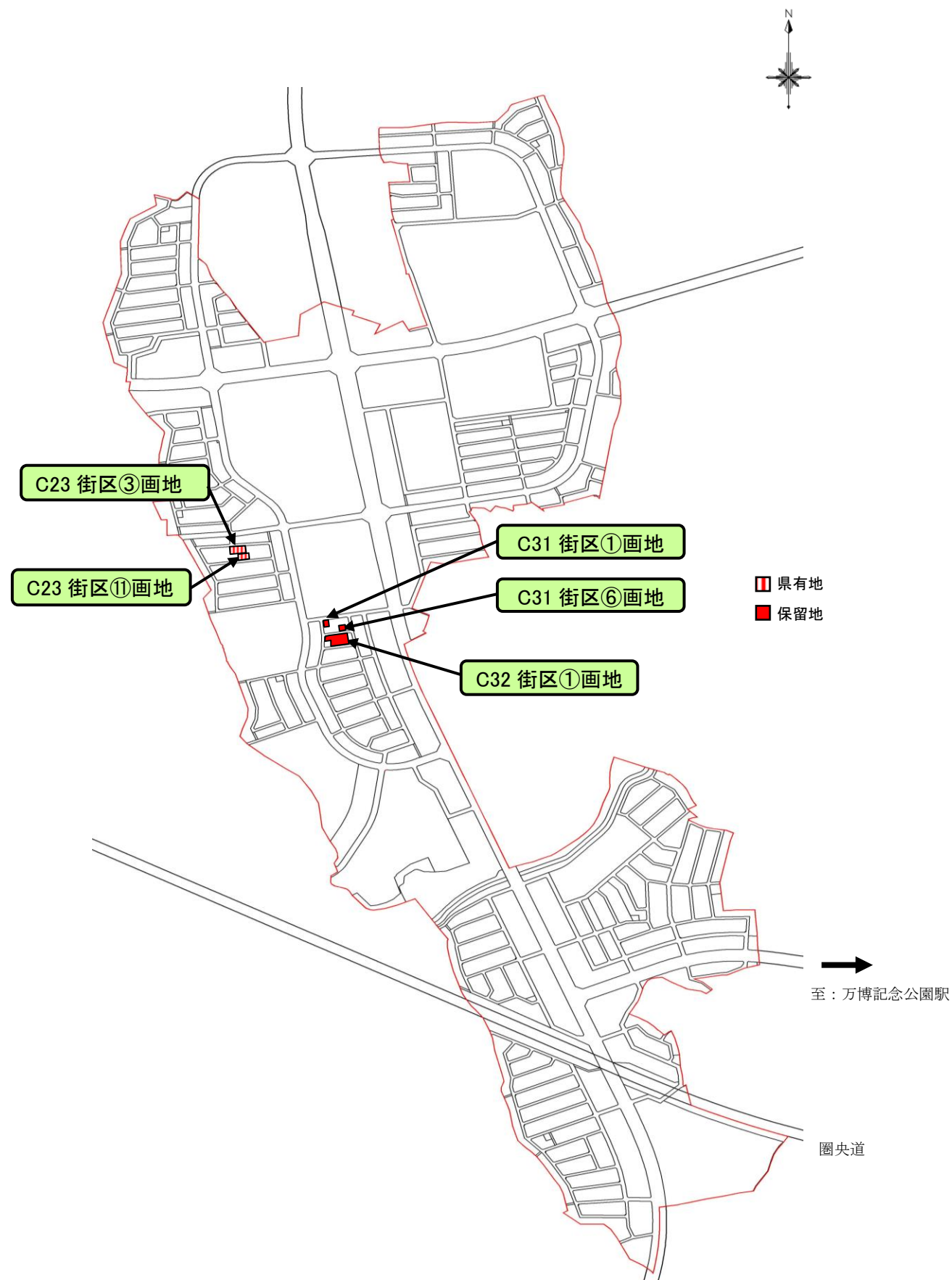
V 入札心得書

- 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、保留地売買契約及び土地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）の確認し難いもの、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、落札決定の日から県の定める日までに県の定める土地売買契約書及び保留地売買契約書により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、保留地売買契約及び土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、地方自治法、地方自治法施行令及び茨城県財務規則の定めるところによって処理します。

VI 物件位置图 (上河原崎・中西地区 C23 街区③画地外 4 画地)



一般競争入札参加資格確認申請書

令和元年(2019年) 月 日

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)

(連名(連合体)の場合は、別紙構成員名簿を添付すること。)

上河原崎・中西地区住宅事業者向け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	上河原崎・中西特定土地区画整理事業施行地区内 C23 街区③画地外4画地
面積	2,940.19 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) 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。)
- ・宅地建物取引業法第6条に規定する免許証の写し(土地を取得せず、建築請負のみを行う構成員は除く。)

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。)
- ・宅地建物取引業法第6条に規定する免許証の写し(土地を取得せず、建築請負のみを行う構成員は除く。)

(4) 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。

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。

令和元年(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

印

(法人にあつては、名称及び代表者の氏名)

(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。)	

※連名（連合体）による場合は、住宅を建設する構成員を漏れなく記載すること。

2 建設計画の概要

総棟数/総戸数	構造	建築面積 (m ²) (延床面積)	概算建設費 (千円)
/			

3 住宅供給計画

		第1期	第2期
日程	着工/竣工	/	/
	募集/入居	/	/
分譲価格 (総額)		千円	千円
総戸数		戸	戸
敷地面積 (平均)		m ²	m ²
延床面積 (平均)		m ²	m ²
戸当たり平均単価		千円/戸	千円/戸
延床面積当たり平均単価		千円/m ²	千円/m ²

※分譲事業の分譲総額は、おおむね見込んだものとする。

4 販売計画

区分	土地		建物		合計
	価格(千円)	面積(m ²)	価格(千円)	面積(m ²)	価格(千円)
最高					
最低					
平均					
合計					

(注) 街区内の区画割りや敷地の地盤高の変更、供給処理施設の設置を行う場合は、関係機関と十分協議し、必要な手続を行うことが必要となります。

なお、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

令和元年(2019年) 月 日

茨城県知事 大井川 和彦 殿

申込人 千
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

上河原崎・中西特定土地区画整理事業施行地区に係る住宅事業者向け用地分譲の一般競争入札に際し、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いたします。

1 入札物件

土地の所在	地目	面積
上河原崎・中西特定土地区画整理事業施行地区内 C23街区③画地外4画地	宅地	2,940.19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

令和元年(2019年) 月 日

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)

氏名 印

(法人にあつては、名称及び代表者の氏名)

電話番号

上河原崎・中西特定土地区画整理事業施行地区に係る住宅事業者向け用地分譲の一般競争入札に参加したいので、下記のとおり申し込みます。

記

入札する土地

土地の所在	上河原崎・中西特定土地区画整理事業施行地区内 C23 街区③画地外4画地
地 目	宅地
面 積	2,940.19 平方メートル

(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

令和元年（2019 年） 月 日

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)

氏名 印

(法人にあつては、名称及び代表者の氏名)

代理人 印

電話番号

研究学園都市計画事業上河原崎・中西特定土地区画整理事業施行規程を定める条例（平成 12 年茨城県条例第 82 号）、研究学園都市計画事業上河原崎・中西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 82 号）、地方自治法、地方自治法施行令及び茨城県財務規則を遵守の上、下記のとおり入札します。

記

土地の所在	上河原崎・中西特定土地区画整理事業施行地区内 C23 街区③画地外 4 画地
面積	2,940.19 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

令和元年(2019年) 月 日

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)

氏名 印

(法人にあつては, 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
上河原崎・中西特定土地区画整理事業施行地区内 C23 街区③画地外 4 画地	宅地	2,940.19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。

土地売買契約書

売主茨城県（以下「甲」という。）と買主（以下「乙」という。）とは、上河原崎・中西特定土地
区画整理事業施行地区内に指定された仮換地の従前地について、次の条項により売買契約を締結する。

（目的）

第1条 甲は、その所有する別表第1に記載する土地（以下「本件仮換地」という。）の従前の土地である別
表第2に記載する土地（以下「本件土地」という。）を乙に売り渡し、乙は、これを買受けるものとする。

（売払い代金）

第2条 本件土地の売払い代金（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21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。

（本件仮換地の引渡し）

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、速やかに本件仮換地を乙に引き渡し、乙は、
本件仮換地の引渡しを受けた日から本件仮換地を使用し、又は収益することができるものとする。
2 前項の規定による本件仮換地の引渡しは、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、本件仮換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 本件土地の所有権移転の時期は、前条第1項の規定による本件仮換地の引渡しがあった時とする。

（登記の嘱託）

第7条 乙は、前条の規定により本件土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、甲から本件土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、本件仮換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、本件仮換地の引渡し後本件仮換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、この契約締結後本件仮換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、本件仮換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戸建住宅(以下「住宅」という。)の分譲事業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、本件仮換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、本件仮換地について、第5条第1項の引渡しの日から5年以内に指定用途に供しなければならない。

2 乙は、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。

(指定用途に供すべき期間)

第14条 乙は、本件仮換地を前条第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。

(住宅等の譲渡価額)

第16条 乙が住宅及び本件仮換地(以下「住宅等」という。)を最終譲受人へ譲渡する際の価額は、事業に要する費用その他通常必要な費用の合計額に適正な利潤を加えた額の範囲内としなければならない。

(甲の承認を要する事項)

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) 最終譲受人への住宅等の販売以外の目的で、本件土地の全部若しくは一部の所有権を移転し、又は本件土地に地上権、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) 住宅の建設に伴い通常必要とされる程度を超えて本件仮換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18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19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条に定める甲の承認を受けたときを除く。）、又は第17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本件土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20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と判明したとき。
 - 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) 本件仮換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。
 - (3) 乙がこの契約に係る一般競争入札の際に本件仮換地と同時に募集した保留地（上河原崎・中西特定土地区画整理事業施行地区C31街区①画地外2画地）の売買契約を締結しないとき。

(土地を買い戻した場合又は契約を解除した場合の措置)

第21条 第19条の規定により甲が本件土地を買い戻し、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本件仮換地を原状に回復して、甲に返還するものとする。
- (3) 乙は、本件仮換地を甲に返還するときは、甲の指定する期日までに本件土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、乙に代わり本件仮換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) 本件仮換地の引渡し後には、乙は、本件仮換地の引渡しの日属する月から甲が乙から本件仮換地の返還を受けた日属する月までの期間について、本件仮換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19条の規定により甲が本件土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、本件仮換地の使用料相当額、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22条 乙は、この契約を解除された場合において、本件仮換地に投じた有益費、必要費又はその他の費用があっても、これを甲に請求しないものとする。

(換地処分の結果による形状等の変更)

第23条 換地処分の結果、本件仮換地の形状又は面積に変更が生じたときは、乙は、その変更を受忍するものとする。

(清算金)

第24条 土地区画整理法(昭和29年法律第119号)第110条第1項の規定に基づき本件仮換地について徴収され、又は交付される清算金があるときは、その清算金は、甲が納付し、又は受領するものとする。

(契約費用の負担)

第25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26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27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28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。

令和元年(2019年) 月 日

甲 茨城県水戸市笠原町978番6

茨城県知事 大井川 和彦

乙

別表第1

本件仮換地（仮換地の指定を受けている土地）		
所在地	上河原崎・中西特定土地区画整理事業施行地区内	
街区・画地	地目	地積
C23街区③画地	宅地	734.98㎡
C23街区⑪画地	宅地	392.73㎡
計2画地		1,127.71㎡

別表第2

本件土地（従前の土地）				
土地の所在	地番	地目	公簿面積（㎡）	対応する仮換地
つくば市下河原崎字下河原崎	63番1	田	1,330	C23街区③画地
つくば市下河原崎字下河原崎	61番1	田	706	C23街区⑪画地
計2筆			2,036	

保留地売買契約書

売主研究学園都市計画事業上河原崎・中西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、上河原崎・中西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、別表に記載する保留地（以下「本件保留地」という。）を乙に売り渡し、乙は、これを買受けるものとする。

（売払い代金）

第2条 本件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21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。

（本件保留地の引渡し）

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、速やかに本件保留地を乙に引き渡し、乙は、本件保留地の引渡しを受けた日から本件保留地を使用し、又は収益することができるものとする。

2 前項の規定による本件保留地の引渡しは、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、本件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 本件保留地の所有権は、前条に規定する本件保留地の引渡しを完了した後、土地地区画整理法（昭和29年法律第119号。以下「法」という。）第103条第4項に規定する換地処分公告の日の翌日をもって移転するものとする。

（所有権移転登記）

第7条 甲は、法第107条第2項の規定による換地処分に伴う登記が完了した後に所有権移転の登記を行うものとする。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、甲から本件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、本件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、本件保留地の引渡し後本件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、この契約締結後本件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、本件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戸建住宅(以下「住宅」という。)の分譲事業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、本件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、本件保留地について、第5条第1項の引渡しの日から5年以内に指定用途に供しなければならない。

2 乙は、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。

(指定用途に供すべき期間)

第14条 乙は、本件保留地を前条第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。

(住宅等の譲渡価額)

第16条 乙が住宅及び本件保留地(以下「住宅等」という。)を最終譲受人へ譲渡する際の価額は、事業に要する費用その他通常必要な費用の合計額に適正な利潤を加えた額の範囲内としなければならない。

(甲の承認を要する事項)

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) 最終譲受人への住宅等の販売以外の目的で、本件保留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の設定をしようとするとき。

(2) 住宅の建設に伴い通常必要とされる程度を超えて本件保留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18条 乙は、この契約の締結の日から法第103条第4項に規定する換地処分公告の日までの間に、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19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条に定める甲の承認を受けたときを除く。）、又は第17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本件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20条 甲は、乙がこの契約に定める義務を履行しない場合は、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と判明したとき。
 - 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) 本件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用に供したとき。
 - (3) 乙がこの契約に係る一般競争入札の際に本件保留地と同時に募集した仮換地（上河原崎・中西特定土地区画整理事業施行地区C23街区③画地外1画地）の売買契約を締結しないとき。

(本件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21条 第19条の規定により甲が本件保留地を買い戻し、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本件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、本件保留地を甲に返還する場合において、第7条の所有権移転の登記が完了しているときは、甲の指定する期日までに本件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、乙に代わり本件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) 本件保留地の引渡し後には、乙は、本件保留地の引渡しの日の属する月から甲が乙から本件保留地の返還を受けた日の属する月までの期間について、本件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19条の規定により甲が本件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、本件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22条 乙は、この契約を解除された場合において、本件保留地に投じた有益費、必要費又はその他の費用があっても、これを甲に請求しないものとする。

(換地処分の結果による形状等の変更)

第23条 換地処分の結果、本件保留地の形状又は面積に変更が生じたときは、乙は、その変更を受忍するものとする。

(公租公課)

第24条 本件保留地に対して賦課される公租公課は、本件保留地の引渡し後は、乙の負担とする。

(契約費用の負担)

第25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26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27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28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。

令和元年(2019年) 月 日

茨城県水戸市笠原町978番6
研究学園都市計画事業
甲 上河原崎・中西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

別表

保 留 地			
所在地	上河原崎・中西特定土地区画整理事業施行地区内		
街 区	画 地	地 目	地 積
C31	①	宅 地	219.22m ²
C31	⑥	宅 地	292.63m ²
C32	①	宅 地	1,300.63m ²
計 3 画地			1,812.48 m ²

質 疑 書

令和元年(2019年) 月 日

住所又は所在地
氏名又は名称
担当責任者

印

上河原崎・中西地区住宅事業者向け用地（C23街区③画地外4画地）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

令和元年(2019年)6月7日(金)～6月14日(金)(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