※島名・福田坪地区 G10 街区⑤画地

島 名 ・ 福 田 坪 地 区
商業・業務施設用地分譲に係る
一 般 競 争 入 札 説 明 書

	書類の提出方法		
	持参	郵送	電子メール
入札参加資格確認申請の受付	令和７年(2025 年)９月２日(火)及び３日(水)	令和７年(2025 年)９月３日(水)午後４時必着	
入札書類の受付	令和７年(2025 年)９月 26 日(金)午前 10 時 15 分	令和７年(2025 年)９月 25 日(木)午後４時必着	―
開札	令和７年(2025 年)９月 26 日(金)午前 11 時		

茨 城 県

土浦土木事務所つくば支所
土地販売推進課
ＴＥＬ　029－839－9760
ＦＡＸ　029－839－9750

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　持参による入札及び開札の日時及び場所
　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
　○保留地売買契約書（様式）　・・・・・・・・・・・・・　29
　○質疑書（様式）　・・・・・・・・・・・・・　35

Ⅰ　入札物件

１　対象地区

島名・福田坪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
G10 街区⑤画地	宅地	358.11 ㎡	22,811,000 円	商業・業務施設

※　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。

※　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、風俗営業等の規制及び業務の適正化等に関する法律（昭和 23 年法律第 122 号）第２条第１項に規定する風俗営業（第５号を除く。）及び同条第５項に規定する性風俗関連特殊営業並びに勝馬投票券発売所その他これら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　商業・業務施設（以下「施設」という。）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ること。

イ　土地の引渡しの日から３年以内に、本件土地において、本「島名・福田坪地区商業・業務施設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。

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島名・福田坪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 81 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

(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

キ　茨城県の全ての税目の県税を滞納していないこと。

ク　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（施設等配置図。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全ての税目に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全ての税目に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。）

※　法人の場合(ｱ)及び(ｳ)、個人の場合(ｱ)及び(ｲ)の書類は、写しの提出も可。

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　持参により提出する場合
(ｱ)　受付期間　　令和７年(2025 年) ９月２日(火)及び９月３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　茨城県土浦土木事務所つくば支所　土地販売推進課
電話番号：029-839-9760
(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

イ　郵送により提出する場合
(ｱ)　郵送による申請書類の受付期限
令和７年(2025 年) ９月３日(水) 午後４時　必着
※一般書留又は簡易書留により、郵送による申請書類の受付期限までに、提出先に到着するよう送付してください。受付期限を過ぎた場合は受け付けません。封筒には「島名・福田坪地区 G10 街区⑤画地入札参加資格確認申請書類在中」と朱書してください。
(ｲ)　郵送による提出先
〒300-2658　つくば市島名 2335 番地(諏訪 C13 街区７)ウィンズヒル２階
茨城県土浦土木事務所つくば支所　土地販売推進課

ウ　電子メールにより提出する場合
(ｱ)　電子メールによる申請書類の受付期限
令和７年(2025 年) ９月３日(水) 午後４時　必着
※電子メールによる申請書類の受付期限までに、提出先に到着するよう送付してください。受付期限を過ぎた場合は受け付けません。メールの題名には「島名・福田坪地区 G10 街区⑤画地　入札参加資格確認申請」と記載してください。
※申請書類はＰＤＦ形式で提出してください。
(ｲ)　電子メールによる提出先　　urado17@pref.ibaraki.lg.jp
茨城県土浦土木事務所つくば支所　土地販売推進課

３　入札への参加（詳細は「Ⅴ　入札心得書」を参照のこと。）

（１）　入札書類を持参により提出する場合

ア　入札に必要な書類等
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封書にて提出すること。）
(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）の原本又は電子納付の払込明細書の写しを含む。）

(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)　筆記用具、封筒

イ　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。

（２）　入札書類を郵送により提出する場合

ア　入札に必要な書類等

次のものを一般書留又は簡易書留により、郵送による入札書類の受付期限までに、提出先に到着するように送付してください。受付期限を過ぎた場合は受け付けません。封筒は郵送用封筒（様式第８号）の中に入札書提出用封筒（様式第９号）を入れる二重封筒としてください。

(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、入札書提出用封筒（様式第９号）に入れて提出すること。）
(ｳ)　「７　入札保証金」による入札保証金（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）の原本又は電子納付の払込明細書の写しに限る。）
(ｴ)　委任状（様式第７号）（代理人が入札書類を提出する場合に限る。）

イ　郵送による入札書類の受付期限及び提出先

(ｱ)　受付期限　　令和７年(2025 年) ９月 25 日(木) 午後４時　必着
(ｲ)　提出先
〒300-2658　つくば市島名 2335 番地(諏訪 C13 街区７)ウィンズヒル２階
茨城県土浦土木事務所つくば支所　土地販売推進課

※　電子メールにより提出した入札書類は、受け付けません。
※　郵送により書類を提出する場合、書留郵便の受領証に記載されている番号を確認しますので、受領証を保管ください。

４　持参による入札及び開札の日時及び場所

日　　時	場　　所
令和７年(2025 年) ９月 26 日(金) 受付：午前 10 時 15 分～45 分 開札：午前 11 時	つくば市島名 2335 番地　ウィンズヒル２階 茨城県土浦土木事務所つくば支所　会議室

（１）　本人確認

本人確認を行いますので、運転免許証等の身分証明書を提示していただきます。受付は入札日時の 45 分前から 15 分前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。

なお、郵送により書類を提出した入札者が開札に立ち会わないときは、県の指定した職員を立ち会わせて開札します。

（２）　開札結果の通知

開札結果は、速やかに文書等により報告します。

※入札に参加される方全員の氏名又は名称、入札金額等を通知します。

※上記の入札において入札者が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７年(2025 年) ９月 29 日(月)から同年 11 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　茨城県土浦土木事務所つくば支所　土地販売推進課　電話番号：029-839-9760

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。ただし、「７　入札保証金」による入札保証金を県が発行する納入通知書の納期限を過ぎて納めた場合、茨城県財務規則（平成５年茨城県規則第 15 号）第 148 条第１項第４号により、入札結果は無効となります。

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。

※「４（２）　開札結果の通知」の情報は、開示請求があった場合には開示することがあります。

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、次の方法により納付していただきます。

なお、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。

また、入札書類を郵送により提出する場合の入札保証金納付方法は、アの金融機関納付に限ります。

ア　納期限までに、県が発行する納入通知書により納付し、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）の原本又は電子納付の払込明細書の写しを入札の受付時に提出（入札書類を郵送により提出する場合にあっては他の入札書類と併せて郵送）

イ　持参による入札の場合に限り、入札の受付時に、現金又は小切手（支払金融機関は、茨城県の指定金融機関か指定金融機関と手形交換ができる金融機関であること。）による納付が可能。

（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、入札保証金還付請求書兼口座振替依頼書(様式第 11 号)の提出により還付します。なお、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

※　「Ⅴ　入札心得書」を確認してください。

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

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保留地売買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

本件土地を施設の敷地の用途に供すること。

（２）　建設義務等

ア　施設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が、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３年以内に、本件土地へ施設を建設し、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を行い、また、それらの営業を継続していただきます。

（３）　県の承認事項

本件土地については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おうとする場合は、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。

イ　施設の建設工事に伴い、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っては、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、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ので、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、砕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）　買受人による建設工事等について

ア　施設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　本件土地の東側隣接地には囲い（メッシュフェンス）が、南側道路には境界から約 0.8～2.0ｍ離れた位置に歩道上の防護柵が設置されております。施設の建設等に伴い、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　本件土地の付近には送電線があるため、施設の建築に際しては、高さの制限等について、東京電力パワーグリッド株式会社へ確認してください。

キ　建設工事に伴う騒音、振動、ほこり等及び建設した施設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。

ク　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。

ケ　本件土地は、宅地造成及び特定盛土等規制法（昭和 36 年法律第 191 号）第 10 条第１項に規定する宅地造成等工事規制区域に指定されているため、一定規模以上の盛土等を行う場合は、許可が必要になります。

　許可申請手続き等詳細については、茨城県総務部県南県民センター建築指導課に確認してください。

（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φ20㎜、ガス φ30㎜、汚水 φ100㎜及び雨水 φ150㎜）が１箇所引き込まれております。

　なお、供給処理施設の変更又は追加が必要な場合には、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、本件土地に接する道路に敷設されている施設に接続してください。

　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（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になります。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（ＡＣＣＳ）にお問い合わせください。

オ　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：https://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：https://radioactivity.nra.go.jp/ja

県ホームページ：

https://www.pref.ibaraki.jp/seikatsukankyo/gentai/anzen/nuclear/kanshi/index.html

つくば市ホームページ：

https://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、買受人自ら確認してください。

（７）　浸水想定区域について

本件土地は、水防法（昭和 24 年法律第 193 号）第 15 条第３項に規定するハザードマップにおいて、浸水想定区域に指定されています（浸水想定区域に指定されていない区域においても浸水が発生する場合があります。）

詳細につきましては、つくば市のホームページで確認してください。

つくば市ホームページ：

https://www.city.tsukuba.lg.jp/soshikikarasagasu/shichokoshitsukikikanrika/gyomuannai/1/3/1000602.html

（８）　周辺道路について

本件土地は、国道 354 号及びつくば市道 7-2153 号線に接しています。

（９） 土地の出入口について

本件土地は、南側に接する国道 354 号に歩道があり、当該国道からの出入口は設置されていません。また、当該国道からの出入口の設置は原則として認められていません。ただし、やむを得ない理由により、出入口の設置を希望する場合は、道路管理者及び下水道管理者と十分協議の上、買受人の責任（費用負担等）において行ってください。

なお、出入口の設置に際しては、交差点付近等において設置位置に一定の制限があり、歩道部分に設置されているマンホール、街路灯、植栽帯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

本件土地と隣接地との境界には、境界標が埋標されています。施設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。

(11) 交通による騒音等について

本件土地の周辺道路については、本件土地の南側に国道 354 号が東西に通っていることにより、車両の通行による騒音又は振動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。

また、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島名・福田坪一体型特定土地区画整理事業第８回変更事業計画（令和６年（2024 年）11 月 28 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、土地区画整理事業施行地区内にあり、土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（「陣場」に決定しています。）＋街区画地番号』を（ ）書きで併記

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７年(2025 年)８月 27 日(水)までに茨城県土浦土木事務所つくば支所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。

・保留地図
・その他

Ⅲ　地区の概要

１　位置

「島名・福田坪地区」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南西方約６キロメートルに位置し、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、国道 354 号が地区南側隣接部を、県道土浦坂東線が地区北側隣接部を、県道つくば真岡線が地区西側を通っており、本地区と上河原崎・中西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、本地区内の都市計画道路新都市中央通り線交差部から萱丸地区へつながる国道 354 号谷田部バイパス（都市計画道路真瀬大角豆線）が平成 25 年(2013 年) ２月に開通しております。更に、つくばエクスプレス沿線開発地区を連絡する幹線道路であり、本地区の南北を縦断する都市計画道路新都市中央通り線が、令和５年(2023 年) ４月に全線開通いたしました。

また、万博記念公園駅周辺には、スーパーマーケットをはじめとした商業施設や、複数の業務施設が立地するなど、着実にまちづくりが進んでいます。

なお、今回の募集街区は、みどりの駅の北東方向徒歩約 11 分の沿道住宅 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島名・福田坪一体型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 14 年度(2032 年度)まで（清算期間５年を含む。）
（５）施行面積	約 242.9 ヘクタール
（６）計画人口	約 15,000 人
（７）事業計画認可日	平成 13 年(2001 年) ２月 28 日（当初計画認可）
（８）換地処分年月日	令和９年度(2027 年度)予定

Ⅳ　設計指針

敷地概要	
所　　在	島名・福田坪一体型特定土地区画整理事業施行地区内 G10 街区⑤画地
敷地面積	358.11 ㎡
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	島名・福田坪地区地区計画
地区区分	沿道住宅Ａ地区
土地利用の方針	幹線道路、補助幹線道路、鉄道等の沿道部に、街並みに配慮した低層又は中高層の住宅や商業業務施設等を誘導し、緑豊かな住商共存ゾーンの形成を図るエリアです。
建築条件	
形　態	商業・業務施設 （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、風俗営業等の規制及び業務の適正化等に関する法律第２条第１項に規定する風俗営業（第５号を除く。）及び同条第５項に規定する性風俗関連特殊営業並びに勝馬投票券発売所その他これら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	島名・福田坪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)	【建築物の敷地面積の最低限度】 180 ㎡ 【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。 ・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。） 【壁面の位置の制限】 ・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	・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	・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。
建築物等の形態又は色彩	・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	・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。 ・全ての人に利用しやすいユニバーサルデザイン及び「つくば市低炭素（建物・街区）ガイドライン」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。

（３） 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）　ｳｨﾝｽﾞﾋﾙ２階
国道 354 号に関すること	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
特定盛土等に関すること	茨城県総務部県南県民センター建築指導課	029(822)7079	〒300-0051　茨城県土浦市真鍋五丁目 17 番 26 号（土浦合同庁舎内）
景観条例及び景観計画に関すること	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４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４階
浸水想定区域に関すること	つくば市市長公室危機管理課	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２階
つくば市低炭素（建物・街区）ガイドラインに関すること	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４階
公共下水道 上水道	つくば市上下水道局 上下水道業務課	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４階
ガスの導管	東京ガスネットワーク株式会社つくば支社	029(848)5155	〒305-0817　茨城県つくば市研究学園二丁目１番地２
電話	NTT 東日本株式会社	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竜ヶ崎支社	0120(995)007	〒301-0836　茨城県龍ケ崎市寺後 3626 番１
	NTT 東日本株式会社	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	0800(800)3622	〒305-0032　茨城県つくば市竹園一丁目６番地１　つくばビル２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、県の指定する日時及び場所において、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（支払金融機関は、茨城県の指定金融機関か指定金融機関と手形交換ができる金融機関であること。）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。

なお、入札書類を郵送により提出する場合の入札保証金の納付は、金融機関納付に限ります。

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と引換えに還付します。金融機関納付により入札保証金を納めた場合は、入札保証金還付請求書兼口座振替依頼書（様式第 11 号）の提出により還付します。なお、還付までに 14 日程度要します。

落札者の入札保証金は、保留地売買契約の締結と同時に、契約保証金を納付していただいたときに還付しますが、入札保証金充当申出書（様式第 10 号）の提出により契約保証金の一部に充当することができます。

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するとともに、代理人の氏名を記入してください。

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（代理人が提出する場合は、本人の委任状が添付されたもの）を提出していない者又は入札参加資格のない者のした入札

（２）　入札公告又は本心得書に違反した入札

（３）　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

（４）　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

（５）　入札書が指定の日時までに到達しない者のした入札

（６）　４に定める入札保証金を納めない者のした入札

（７）　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

（８）　他の入札者の代理を兼ね、又は２人以上の代理をした場合

（９）　記名のない場合

(10)　入札書の金額を訂正したもの

(11)　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

(12)　入札金額が最低売却価格に達しない入札又は入札保証金の 20 倍を超える入札

(13)　本説明書において示した入札に関する条件に違反した入札

10　開札は、県の指定する日時及び場所において行います。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会わせて開札します。

11　入札への出席は、入札者本人又はその代理人の１人とします。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。

なお、入札者が開札場所にいないときは、県の指定した入札事務に関係のない職員がくじを引きます。

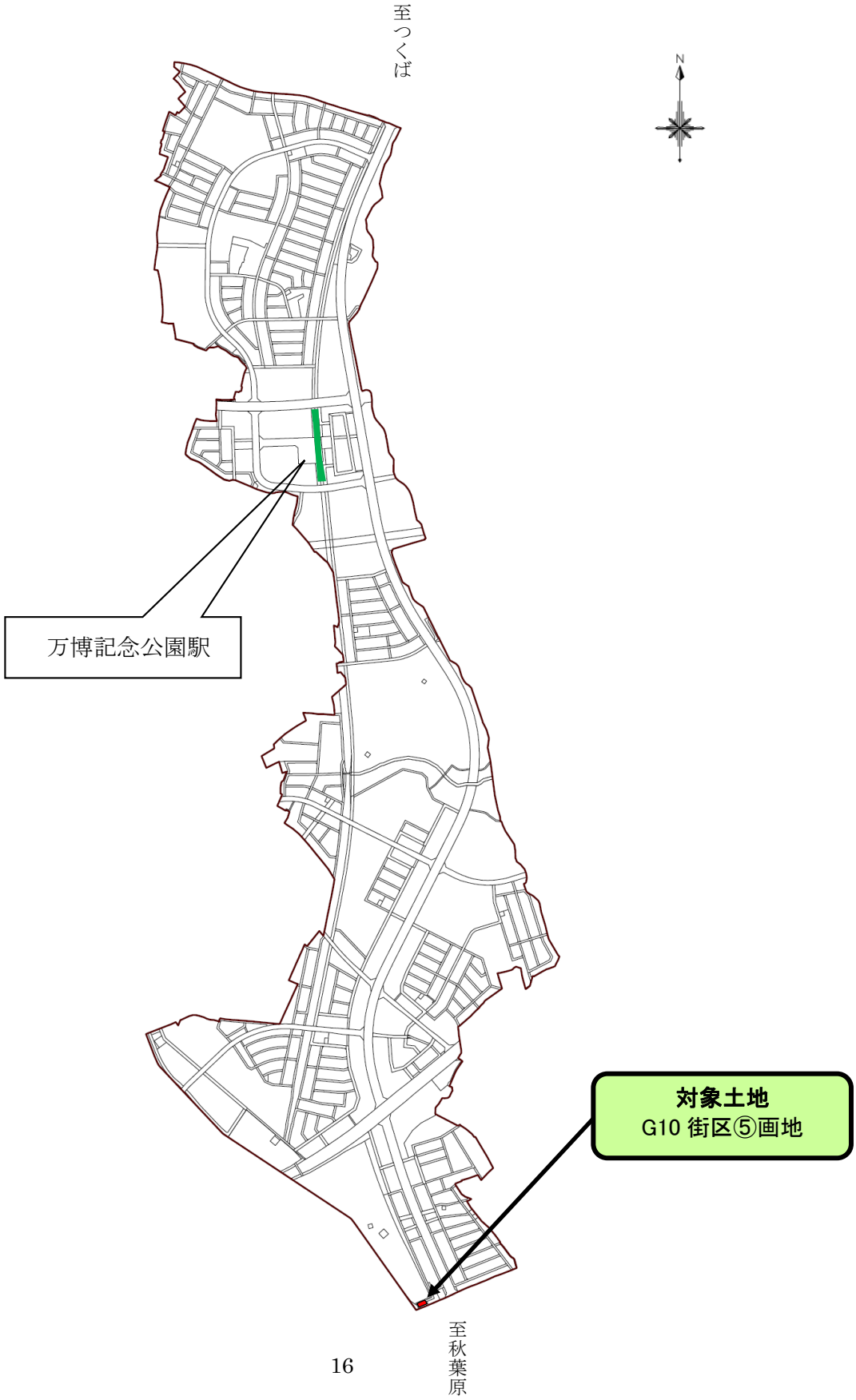
13　入札の回数は１回とし、再度の入札は行いません。

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

（島名・福田坪地区　G10 街区⑤画地）



様式第１号

一般競争入札参加資格確認申請書

令和７年(2025 年)　　月　　日

研究学園都市計画事業
島名・福田坪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

氏名
(法人の場合にあっては、主たる事務所の所在地、
その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。)

島名・福田坪地区商業・業務施設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	島名・福田坪一体型特定土地区画整理事業施行地区内 G10 街区⑤画地
面　　積	358.11 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： 住所：〒 電話番号：　　緊急連絡先： メールアドレス：

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
　　(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全ての税目に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
　　(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全ての税目に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。）
　※　法人の場合(ｱ)及び(ｳ)、個人の場合(ｱ)及び(ｲ)の書類は、写しの提出も可。
（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)　連名の場合は、申請人の欄に全ての構成員が記入すること。

別紙

構　成　員　名　簿

代表者	氏名（法人にあっては、名称及び代表者の氏名）			
	住所（法人にあっては、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（法人にあっては、名称及び代表者の氏名）			
	住所（法人にあっては、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（法人にあっては、名称及び代表者の氏名）			
	住所（法人にあっては、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（法人にあっては、名称及び代表者の氏名）			
	住所（法人にあっては、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は、複数枚全てに必要となりますので、御留意ください。

様式第２号

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７年(2025 年)　　月　　日

申請人　住所

氏名

（法人の場合にあっては、主たる事務所の所在地、
その名称及び代表者の氏名）

様式第３号

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（㎡） 延床面積（㎡）	概算建設費（千円）	着工予定時期 完成予定時期	営業開始予定時期

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。

様式第４号

入札保証金納付申込書

令和７年(2025 年)　　月　　日

研究学園都市計画事業
島名・福田坪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

氏名

（法人の場合にあっては、主たる事務所の所在地、
その名称及び代表者の氏名）

電話番号

研究学園都市計画事業島名・福田坪一体型特定土地区画整理事業施行地区に係る商業・業務施設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します。

１　入札物件

街区番号	島名・福田坪一体型特定土地区画整理事業施行地区内 G10 街区
保留地番号	⑤画地
地　　積	358.11 平方メートル

２　納付しようとする入札保証金額

金　　円

（注）連名の場合は、申込人の欄に全ての構成員が記入すること。

様式第５号

入札参加申込書

令和７年(2025 年)　　月　　日

研究学園都市計画事業
島名・福田坪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）

氏名

（法人の場合にあっては、主たる事務所の所在地、
その名称及び代表者の氏名）

電話番号

研究学園都市計画事業島名・福田坪一体型特定土地区画整理事業施行地区に係る商業・業務施設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

１　入札する土地

街区番号	島名・福田坪一体型特定土地区画整理事業施行地区内 G10 街区
保留地番号	⑤画地
地　　積	358.11 平方メートル

２　用途

（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すること。

様式第６号

入　札　書

令和７年(2025 年)　　月　　日

研究学園都市計画事業
島名・福田坪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

ふりがな
氏名

（法人の場合にあっては、主たる事務所の所在地、
その名称及び代表者の氏名）

ふりがな
上記代理人氏名

研究学園都市計画事業島名・福田坪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12年茨城県条例第81号）及び研究学園都市計画事業島名・福田坪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81号）を遵守の上、下記のとおり入札します。

記

街区番号	島名・福田坪一体型特定土地区画整理事業施行地区内 G10 街区
保留地番号	⑤画地
地　　積	358.11 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すること。

様式第７号

委　　任　　状

令和７年(2025 年)　　月　　日

研究学園都市計画事業
島名・福田坪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)

氏名

(法人の場合にあっては、主たる事務所の所在地、
その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
島名・福田坪一体型特定土地区画整理事業施行地区内 G10 街区⑤画地	宅地	358.11 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。

（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すること。

様式第８号

表面

３００－２６５８

茨城県つくば市島名２３３５番地
ウィンズヒル２階

茨城県土浦土木事務所つくば支所
土地販売推進課　行

島名・福田坪地区Ｇ10街区⑤画地　入札関係書類在中

一般書留　又は　簡易書留

（郵送用封筒）

裏面

提出書類
・入札書提出用封筒（中に入札書を入れ、封をする）
・入札保証金（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）の原本）
・入札参加申込書
・委任状（代理人による提出の場合のみ）

（〒　　―　　）
住所

氏名

電話番号

※　到着後に、書留郵便の受領証に記載されている番号を電話等で確認しますので、受領証をお手元に保管ください。

様式第９号

表面

入札書提出用

入札書在中

入札日	令和７年９月 26 日（金）
土地の所在	島名・福田坪一体型特定土地区画整理事業施行地区内 G10 街区⑤画地
入札者名	

（注意）
・この封筒には入札書のみを入れて必ず封をして下さい。
・入札書以外の書類はこの封筒に入れずに、郵送用封筒に入れて郵送して下さい。

裏面

様式第 10 号

入札保証金充当申出書

令和７年(2025 年)　　月　　日

研究学園都市計画事業
島名・福田坪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

住所

氏名
(法人の場合にあっては、主たる事務所の所在地、
その名称及び代表者の氏名)

電話番号

研究学園都市計画事業島名・福田坪一体型特定土地区画整理事業施行地区の商業・業務施設用地分譲に係る一般競争入札に際し、当社が茨城県に対し令和　　年　　月　　日に納付した入札保証金の全部（又は一部）金　　円を、契約保証金に充当したいので申し出ます。

記

１　入 札 日　　令和７年(2025 年) ９月 26 日（金）

２　入札物件

街区番号	島名・福田坪一体型特定土地区画整理事業施行地区内 G10 街区
保留地番号	⑤画地
地　　積	358.11 平方メートル

様式第 11 号

入札保証金還付請求書兼口座振替依頼書

令和７年(2025 年)　　月　　日

研究学園都市計画事業
島名・福田坪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

還付請求者及び口座振替依頼者
住所

氏名
（法人の場合にあっては、主たる事務所の所在地、
その名称及び代表者の氏名）

電話番号

研究学園都市計画事業島名・福田坪一体型特定土地区画整理事業施行地区の商業・業務施設用地分譲に係る一般競争入札に際し、当社が茨城県に対し納付した入札保証金（金　　円）の還付を請求しますので、下記口座へ振り込んでください。

なお、還付につき、受付日から２週間程度後に還付されることについて異議はありません。

記

１　入札物件

土　地　の　所　在	地目	面　積
島名・福田坪一体型特定土地区画整理事業施行地区内 G10 街区⑤画地	宅地	358.11 平方メートル

２　振込先口座

振込先金融機関 （郵便局を除きます。）	銀　　行 信用金庫 信用組合 農　　協　　支店
預金種別	１　普通　　２　当座
口座番号	NO.
フリガナ 口座名義	

※入札者本人の口座に限ります。

保留地売買契約書

売主研究学園都市計画事業島名・福田坪一体型特定土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、島名・福田坪一体型特定土地区画整理事業に係る保留地について、次の条項により売買契約を締結する。

（目的）

第１条　甲は、別表に記載する保留地（以下「保留地」という。）を乙に売り渡し、乙は、これを買い受けるものとする。

（売払代金）

第２条　保留地の売払代金（以下「売払代金」という。）は、金　　円とする。

２　乙は、売払代金から次条第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項に定める違約金及び第21条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代金に充当するものとする。

５　乙が前条第２項に定める金額を同項の指定期日までに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項に定める金額を同項の指定期日までに完納しない場合には、当該指定期日の翌日から納入の日までの日数に応じ、未納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。

（所有権移転時期）

第５条　保留地の所有権は、次条に規定する保留地の引渡しを完了した後、土地区画整理法（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。

（保留地の引渡し）

第６条　甲は、保留地の売払代金の完納後速やかに保留地を乙に引き渡し、乙は、保留地の引渡しを受けた日から保留地を使用し、又は収益することができるものとする。

２　前項の規定による引渡しは、甲の定める引渡書を乙に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。

２　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８条　この契約の締結後保留地の引渡し前において、保留地が乙の責めに帰すべき理由により滅失し、又は毀損した場合は、その損失は、乙の負担とする。

（契約内容不適合）

第９条　乙は、保留地が、この契約の内容に適合しないものであるときは、当該不適合が乙の責めに帰すべき事由によるものであるときを除き、保留地の引渡しの日から２年間に限り、民法（明治29年法律第89号）第562条に規定する履行の追完又は同法第563条に規定する代金の減額を請求することができる。

２　前項の規定にかかわらず、保留地の引渡し後において、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。

３　甲及び乙は、保留地の面積が別表に規定する面積と異なる場合においても、民法第562条の規定による履行の追完の請求、同法第563条の規定による代金の減額の請求、同法第415条の規定による損害賠償の請求又は同法第541条若しくは第542条の規定による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10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。

（建設計画の承認）

第11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12条　乙は、保留地について、第６条第１項の引渡しの日から３年以内に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。

（指定用途に供すべき期間）

第13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14条　乙は、やむを得ない理由により指定用途、第11条の規定により甲が承認した建設計画、第12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。

（保留地の譲渡等の制限）

第15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行為を行おうとするときは、あらかじめその事由を詳細に記載した書面を甲に提出し、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権利を第三者に譲渡し、又は第三者のために権利の設定をしようとするとき。
（２） 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。

（甲に対する通知義務）
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こととなったときは、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し、若しくは申立てがなされたとき。

※ 乙が個人である場合は、第16条中「乙」とあるのは「乙（乙の相続人及び法定代理人を含む。）」とし、同条各号は次のとおりとする。
（１） 死亡し、又は後見若しくは保佐開始の審判を受けたとき。
（２） 氏名又は住所を変更したとき。
（３） 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、又は破産若しくは民事再生の申立てをし、若しくは申立てがなされたとき。

（買戻し）
第17条 乙が、第14条に定める甲の承認を受けることなく、第10条から第13条までに定める義務に違反したとき、又は第15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条第１項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行う必要がないと認めるときは、当該登記を行わないことができる。

（契約の解除）
第18条 甲は、乙がこの契約に定める義務（次項において単に「義務」という。）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、何らの催告を要せずこの契約を解除することができるものとする。
（１） 義務の全部の履行が不能であるとき。
（２） 乙が、義務の全部の履行を拒絶する意思を明確に表示したとき。
（３） 義務の一部の履行が不能である場合又は乙が義務の一部の履行を拒絶する意思を明確に表示した場合において、残存する部分のみではこの契約の目的を達することができないとき。
（４） 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

（５）　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。

（６）　前各号に掲げるときのほか、乙が義務の履行をせず、甲が前項の催告をしてもこの契約をした目的を達するのに足りる履行がされる見込みがないことが明らかであるとき。

（乙の原状回復義務）

第19条　乙は、第17条第１項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この契約を解除したときは、次に定めるところによりその原状回復義務を履行しなければならない。

（１）　保留地を乙の負担において原状に回復して、甲の指定する期日までに甲に返還すること。

（２）　保留地の引渡しの日が属する月の初日から甲が乙から保留地の返還を受けた日が属する月の末日までの期間について、保留地の使用料相当額として売払代金に年４パーセントを乗じて得た金額を、甲の定めるところにより甲に支払うこと。

２　乙は、前項第１号の規定により保留地を甲に返還する場合において、第７条第１項に規定する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。

３　甲は、乙が第１項第１号の義務を履行しないときは、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、その費用を甲に支払わなければならない。

（違約金）

第 20 条　乙は、第 17 条第１項の規定により甲が保留地を買い戻した場合又は第 18 条の規定により甲がこの契約を解除した場合には、違約金として売払代金の 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わなければならないものとする。

２　前項の違約金は、次条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。

（損害賠償）

第21条　乙は、第17条第１項の規定により甲が保留地を買い戻した場合又は第18条の規定により甲がこの契約を解除した場合において、甲に損害を与えたときは、甲の定める損害賠償金を甲に支払うものとする。

（有益費等請求権の放棄）

第22条　乙は、第17条第１項の規定により甲が保留地を買い戻した場合又は第18条の規定により甲がこの契約を解除した場合において、保留地に投じた有益費、必要費又はその他の費用があっても、これを甲に請求しないものとする。

（返還金）

第 23 条　甲は、この契約を解除したときは、収納済みの売払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　甲は、前項の規定により売払代金を返還する場合において、乙が第19条第１項第２号の規定による使用料相当額、同条第３項後段の規定による費用、第20条第１項の規定による違約金又は第21条の規定による損害賠償として甲に支払うべき金額がある場合は、それらの全部又は一部とその返還金とを相殺できるものとする。

（換地処分の結果による形状等の変更）

第24条　換地処分の結果、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25条　保留地に対して賦課される公租公課は、保留地の引渡しの日以後は、乙の負担とする。

（契約費用の負担）
第26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27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。

※　乙が連合体の場合は、第29条を第31条とし、第27条及び第28条を２条ずつ繰り下げ、第26条の次に次の２条を加える。

（乙が連合体であることによる連帯責任）
第27条　乙の代表及び全ての構成員は、○○○連合体協定書により、この契約の履行に関して、連帯して責任を負うものとする。

（乙が連合体であることによる履行の特例）
第28条　甲は、この契約に基づく全ての行為を乙の代表に対して行うものとし、甲が当該代表に対して行ったこの契約に基づく全ての行為を、乙の全ての構成員に対して行ったものとみなす。
２　乙は、甲に対して行うこの契約に基づく全ての行為を、乙の代表を通じて行われなければならない。
３　第６条に規定する行為その他の乙の構成員に対し区分して行う必要があると認められる行為については、前２項の規定は適用しないものとする。

（疑義の決定）
第28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29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７年(2025 年)　　月　　日

甲　　茨城県水戸市笠原町 978 番６

研究学園都市計画事業
島名・福田坪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　　印

乙

印

別　表

保　　留　　地			
所在地	島名・福田坪一体型特定土地区画整理事業施行地区内		
街　区	画　地	地　目	面　積
G10	⑤	宅　地	358.11㎡

質　疑　書

令和７年(2025 年)　　月　　日

住所又は所在地
氏名又は名称
担当責任者

島名・福田坪地区商業・業務施設用地（G10 街区⑤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７年(2025 年)８月 20 日（水）～８月 27 日（水）（土曜日及び日曜日を除く。）
（送付先）茨城県土浦土木事務所つくば支所土地販売推進課
電話：029（839）9760　　FAX：029（839）9750
電子メール：urado17@pref.ibaraki.lg.jp