

土浦港及び周辺地域におけるサウンディング型市場調査実施要領

1 調査の目的

茨城県と土浦市では、県が管理する土浦港（新港地区、川口地区）及び市が所有する川口二丁目の市有地について、それぞれ水辺空間の賑わい創出や活性化に向けて様々な方向から検討を行っております。

本調査は、サウンディング型市場調査（以下、「サウンディング」という。）として、これら広域に渡る土地利用等について、民間事業者との「対話」を通じて広く意見・アイデアを求めることを目的に、茨城県と土浦市が共同にて実施いたします。

2 対象地の概要

対象地については、以下の4地点とします。

なお、所在地等については、参考資料①「対象地位置図」（以下、別添位置図）をご参照ください。

また、B・C地区の詳細については参考資料②「説明資料（B・C地区）」・参考資料③「りんりんポート土浦概要（C地区）」を、A・D地区の詳細については参考資料④「説明資料（A・D地区）」をご参照ください。

（1）A地区（土浦港（新港地区））

所在地	別添位置図のとおり
土地及び施設面積	約 14,000 m ² （緑地・水域上の工作物）
土地及び施設所有者	茨城県
用途地域等	市街化調整区域
都市計画等による制限	霞ヶ浦湖畔地区（景観形成重点地区（土浦市景観条例））
現況	港湾施設（工事船舶泊地ほか）
アクセス	J R 常磐線土浦駅から徒歩約 20 分

（2）B地区

所在地	茨城県土浦市川口二丁目 4312 番 19、同番 68 別添位置図のとおり
土地面積	約 39,900 m ²
土地所有者	土浦市
用途地域等	第2種住居地域（容積率 200%、建ぺい率 60%）
都市計画等による制限	霞ヶ浦湖畔地区（景観形成重点地区（土浦市景観条例）） 建築基準法第 22 条区域
現況	マリーナ施設、広場
アクセス	J R 常磐線土浦駅から徒歩約 12 分

(3) C地区（りんりんポート土浦）

所在地	土浦市川口二丁目4312番69 別添位置図のとおり
土地面積	約 11,500 m ²
土地所有者	土浦市
用途地域等	第2種住居地域（容積率 200%、建ぺい率 60%）
都市計画等による制限	霞ヶ浦湖畔地区（景観形成重点地区（土浦市景観条例）） 建築基準法第 22 条区域
現況	観光交流施設（サイクリスト向け休憩施設等）
アクセス	J R 常磐線土浦駅から徒歩約 15 分

(4) D地区（土浦港（川口地区））

所在地	別添位置図のとおり
土地面積	約 3,415 m ²
土地所有者	茨城県ほか
用途地域等	商業地域（容積率 500%、建ぺい率 80%） 第2種住居地域（容積率 200%、建ぺい率 60%） 市街化調整区域
都市計画等による制限	霞ヶ浦湖畔地区（景観形成重点地区（土浦市景観条例）） 建築基準法第 22 条区域 準防火地域
現況	港湾施設（プレジャーボート泊地ほか）
アクセス	J R 常磐線土浦駅から徒歩約 5 分

3 スケジュール

実施要領等の公表	令和 6 年 9 月 20 日（金）
参加申込期限	令和 6 年 10 月 18 日（金）
現地説明会	令和 6 年 10 月 22 日（火）
提案書の提出期限	令和 6 年 11 月 6 日（水）
個別サウンディングの実施	令和 6 年 11 月 11 日（月）～15 日（金）
実施結果の公表	令和 6 年 12 月（予定）

4 サウンディングの内容

(1) サウンディングの対象

土浦港及び周辺地域における賑わい創出や活性化事業の主体となる意向を有する法人又は法人グループを対象とします。

ただし、次のいずれかに該当する場合を除きます。

- ①地方自治法施行令（昭和 22 年政令第 16 号）第 167 条の 4 の規定に該当する者
- ②参加申込書提出時点で、茨城県及び土浦市の指名停止基準に基づく指名停止を受けていないこと
- ③会社更生法（平成 14 年法律第 154 号）及び民事再生法（平成 11 年法律第 225 号）に基づく更生・再生手続き中の者
- ④暴力団員による不当な行為の防止等に関する法律（平成 3 年法律第 77 号）第 2 条第 2 号に規定する暴力団又は茨城県暴力団排除条例及び土浦市暴力団排除条例等に該当する者

（２）サウンディングの項目

- ①事業を提案する区域
 - ②参入する場合の事業手法（定期借地・施設譲渡・指定管理等）
 - ③事業概要（施設の種類・規模・整備イメージ等）及びスケジュール
 - ④想定事業費
 - ⑤想定される需要・地域経済への波及効果（賑わい創出の工夫等）
 - ⑥事業実施にあたって行政に期待する支援や配慮してほしい事項等
 - ⑦マリーナ事業の運営内容（B 地区を提案する場合）
 - ⑧その他、自由提案
- ※提案が困難な項目は省略していただいても構いません。

（３）サウンディングにあたっての前提条件

対象の 4 地区のうち、いずれか 1 地区を含む提案をしてください。2 地区以上を合わせた提案も可能です。

ただし、C 地区単独の提案は不可とし、同地区の提案をする場合、B 地区と合同で提案してください。

地区	状況・条件等
A 地区	・同地区は緑地部分を除き、土地ではなく水域上の工作物 ・定期借地の場合は、賃貸料が発生し、取得の場合は、国（河川管理者）より占用許可を受けて設置した港湾施設であることから、占用料が発生 ・将来、施設を不要とする場合には、原状回復（港湾施設の撤去）が必要
B 地区	・事業手法は、原則定期借地とし、賃貸料が発生する。 ・マリーナ事業の運営を引き継ぐ（株式譲渡を想定）とともに、観光船の運航を行うこと。 ・賃貸料については、土地の評価額から算出すると約 400 万円/月であるが、提案内容により決定するものとする。
C 地区	・指定管理を想定するが、その他の提案も可能とする。
D 地区	・定期借地の場合は、賃貸料が発生し、取得の場合は、国（河川管理者）より占用許可を受けて設置した港湾施設であることから、占用料が発生 ・将来、施設を不要とする場合には、原状回復（港湾施設の撤去）が必要

5 サウンディング実施の手続き

(1) 参加申込み

①申込受付期間

令和6年9月20日（金）から10月18日（金）まで

②申込方法

サウンディングの参加を希望する場合は、（様式1）参加申込書（エントリーシート）及び（様式1 - 1）サウンディング日程調整表に必要事項を記入し、令和6年10月18日（金）までに、下の申込先まで電子メールにてご提出ください。

なお、件名は「土浦港及び周辺地域サウンディング参加申込」としてください。

③申込先

土浦市 都市政策部 都市整備課 まちづくり推進室（担当：藤澤、長坂）

電話 029-826-1111（内線2266）

電子メール machi@city.tsuchiura.lg.jp

④現地説明会

令和6年10月22日（火）

※現地説明会を希望される事業者に対し、後日電子メールにて詳細をご案内いたします。

⑤会場

土浦市役所及び現地

(2) サウンディングの日時及び場所の連絡

参加申込のあった事業者あてに、実施日時及び場所を電子メールにて連絡します。

なお、日時については、調整の結果希望に添えない場合もありますので、あらかじめご了承ください。

また、オンラインでのサウンディングを希望される場合には、サウンディング実施日の前日までに面会に必要なURLをご連絡します。

(3) 提案書等の提出について

（様式2）サウンディング提案書を令和6年11月6日（水）までに、電子メール（来庁又は郵送の提出も可）にて提出してください。

なお、提案書の内容については現時点の想定でも可とし、図面やパース等の提出は任意といたします。

※電子メールでの送付先

machi@city.tsuchiura.lg.jp

※来庁又は郵送での提出先

〒300-8686

茨城県土浦市大和町9-1

土浦市役所都市政策部都市整備課まちづくり推進室

(4) サウンディングの実施

①実施期間

令和6年11月11日（月）から11月15日（金）まで

②所要時間

1時間程度

③場所

土浦市役所 ※Zoom等オンライン面談も可

④その他

サウンディングは参加事業者のアイデア及びノウハウの保護のため個別に行います。参加者は1団体あたり4名以内の出席としてください。

サウンディングにていただきましたご意見やご提案については、今後、公募を検討する際の参考といたしますが、今回の調査内容が今後の方針に必ず反映されるものではないことにご留意ください。

提出書類の著作権はそれぞれの参加事業者に帰属しますが、提出資料の返却はいたしません。また、茨城県及び土浦市が必要とする場合、書類の複製などに無償で利用できるものとします。

(5) サウンディング結果の公表

サウンディングの実施結果について、令和6年12月に概要の公表を予定しています。なお、参加事業者の名称は公表しません。

また、参加事業者のアイデア及びノウハウの保護に配慮し、公表にあたっては事前に参加事業者へ内容の確認を行います。

6 留意事項

(1) 参加事業者の取扱い

サウンディングへの参加の有無は、今後公募等を実施する場合においても評価の対象とはなりません。

(2) 費用負担

サウンディングへの参加、提案書作成等に要する費用は参加事業者負担とします。

(3) 追加対話への協力

本サウンディング終了後も、必要に応じて追加の対話（提案書照会含む）を実施させていただくことがあります。

追加対話等を実施する際には、ご協力をお願いいたします。

7 様式及び参考資料

(1) 様式

- ① (様式1) 参加申込書 (エントリーシート)
- ② (様式1-1) サウンディング日程調整表
- ③ (様式2) サウンディング提案書

(2) 参考資料

- ① 対象地位置図
- ② 説明資料 (B・C地区)
- ③ りんりんポート土浦概要 (C地区)
- ④ 説明資料 (A・D地区)
- ⑤ 土浦市中心市街地活性化基本計画
- ⑥ 土浦港周辺広域交流拠点基本計画
- ⑦ ラクスマリーナ決算書 (直近3か年)

8 お問い合わせ先

- ・ サウンディング全般に関すること並びにB地区及びC地区に関すること
土浦市 都市政策部 都市整備課 まちづくり推進室 (担当: 藤澤、長坂)

電話 029-826-1111 (内線 2266)

電子メール machi@city.tsuchiura.lg.jp

所在地 〒300-8686

茨城県土浦市大和町9番1号 (ウララ4階)

- ・ 土浦港 (A地区及びD地区) に関すること

茨城県土木部港湾課 (担当: 市村、野原)

電話 029-301-4521

電子メール kowan1@pref.ibaraki.lg.jp

所在地 〒310-8555

茨城県水戸市笠原町978番6 (県庁舎20階)