

土浦港及び周辺地区広域交流拠点整備事業 評価基準書

茨城県・土浦市
令和7年10月

1 評価基準書の位置付け

本評価基準書は、茨城県（以下「県」といいます。）及び土浦市（以下「市」といいます。）が、土浦港及び周辺地区広域交流拠点整備事業（以下「本事業」といいます。）において、民間活力の導入により土浦港及び川口二丁目地区の市有地の活用を図り、水辺空間として、市民や観光客等の訪れる魅力ある拠点施設として整備するため、事業者の公募・選定等を行うにあたり、優れた事業者を選定するための評価方法、評価基準等を示すものであり、「募集要項」と一体をなすものです。

2 評価方法

（１）評価方法の概要

本事業の優先交渉権者は、提出された参加申込書類、事業企画提案書類、価格提案書類について総合的に評価する公募型プロポーザル方式により評価したうえで選定します。

（２）本事業に係るプロポーザル評価委員会の設置

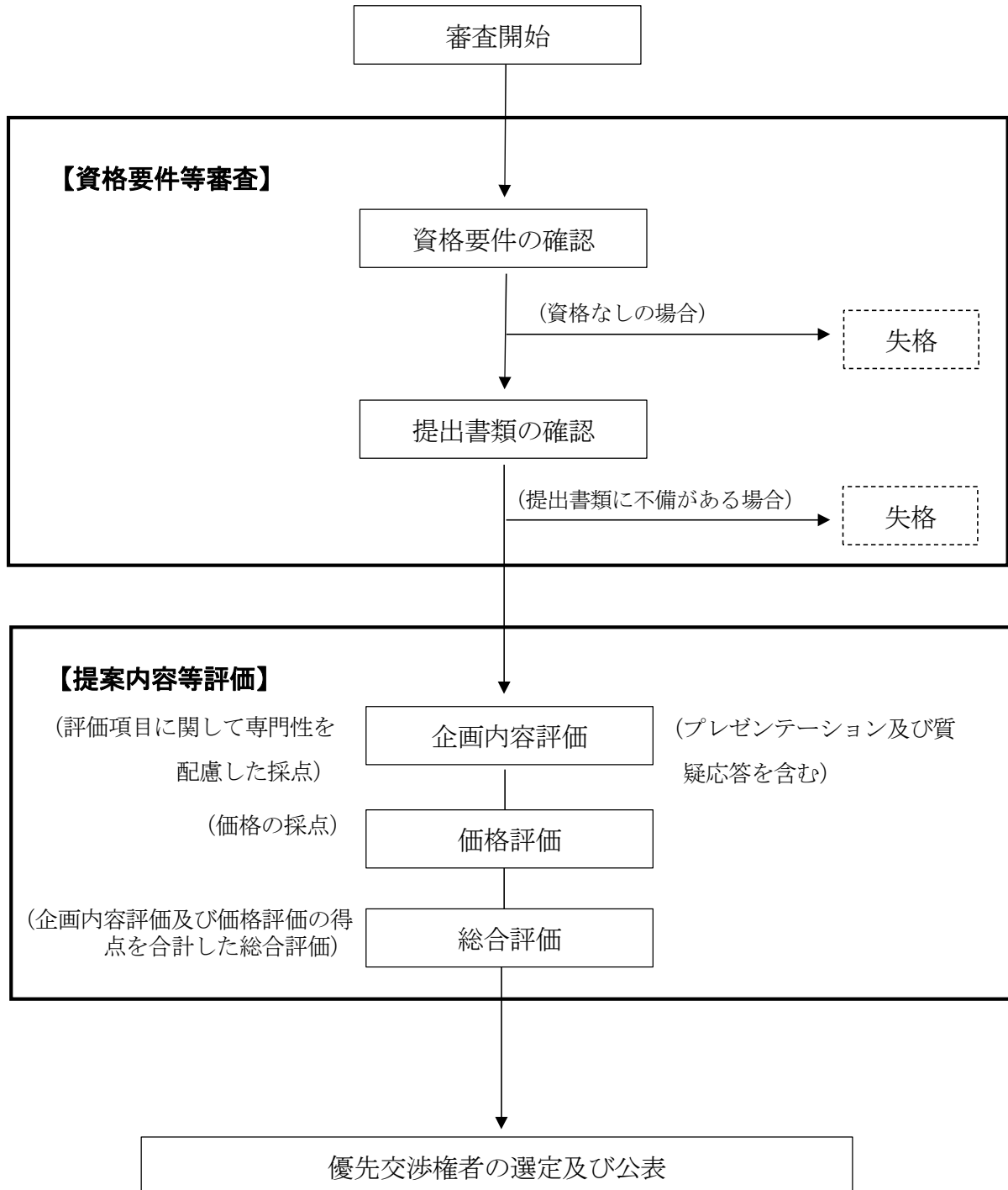
県及び市は、民間事業者の公募及び選定にあたり、申込者からの提案に対して客観的かつ公正な視点で評価を行うため、外部委員等から構成される「土浦港及び周辺地区広域交流拠点整備事業プロポーザル評価委員会」（以下「委員会」といいます。）を設置します。

県及び市は委員会の評価結果を基に、優先交渉権者及び次点者の選定を行います。

(3) 審査の流れ

本事業の審査は、以下「図1：審査の流れ」に示すとおりです。

【図1：審査の流れ】



3 審査・評価の内容

(1) 応募資格等審査

1) 申込者の資格要件の確認

申込者から提出された書類に基づき、募集要項に規定する資格要件等を満たしているかを確認します。

2) 提出書類の確認

申込者から提出された参加申込書類及び事業企画提案書類の各様式について不備等がないかについて確認します。

3) 応募資格等審査結果の通知

応募資格等審査の結果については、すべての申込者（企業グループの場合は代表企業）に書面により個別に通知するものとします。

(2) 提案内容等評価

事業の企画内容を基に、総合的に評価します。

事業の企画内容については、面接（申込者のプレゼンテーション及び質疑応答）も実施します。

※申込者に対して内容の確認及び追加資料の提出等を求める場合があります。

1) 企画内容評価（配点：210点）

企画内容の評価項目、評価の視点、配点及び該当する提案様式は別紙「企画内容の評価項目及び配点」に示すとおりです。

企画内容評価点は、委員による面接を踏まえた提案内容の採点結果の合計を、評価した委員の数で割ったものを得点とします。

得点は、小数点以下第3位を四捨五入して求めるものとします。

2) 価格評価（配点：20点）

価格評価点は、提案価格を以下の式で得点化します。

価格評価点は、小数点以下第3位を四捨五入して求めるものとします。

$$\text{価格評価点} = \frac{\text{当該事業者の提案価格}}{\text{最も高い金額を提示した事業者の提案価格}} \times \begin{matrix} \text{配点} \\ (20 \text{ 点}) \end{matrix}$$

※上記の提案価格とは、事業用定期借地権設定契約の月額賃料となります。

なお、申込者のうちの最高提案価格が基準月額賃料未満の場合、価格審査点は、提案価格を以下の式で得点化します。

$$\text{価格評価点} = \frac{\text{当該事業者の提案価格}}{\text{基準月額賃料}} \times \begin{matrix} \text{配点} \\ (20 \text{ 点}) \end{matrix}$$

※上記の提案価格とは、事業用定期借地権設定契約の月額賃料となります。

3) 総合評価

企画提案内容及び価格評価の得点合計により、総合的に評価します。

評価項目	配点
企画内容評価点	210点
価格評価点	20点
合計点	230点

4 優先交渉権者等の選定

県及び市は、委員会における評価結果を基に、優先交渉権者及び次点者の選定を行います。企画内容評価における最低基準点は126点とし、これに満たない提案者は選定の対象外となります。

評価の結果、優先交渉権者及び次点者を該当なしとする場合があります。

結果は、すべての申込者に個別に通知するとともに、土浦市ホームページで公表する予定です。

企画内容の評価項目及び配点

前頁の企画内容評価点（配点：210点）については、下記の評価項目及び配点になります。

評価項目	配点
1. 実施計画（事業遂行能力）に関する事項	60点
2. 施設計画に関する事項	60点
3. 賑わいの創出に関する事項	90点
合計	210点

各評価項目及び評価の視点については、次頁を参照ください。

1. 実施計画（事業遂行能力）に関する事項（配点：60点）

評価項目	評価の視点	該当様式
①事業実施体制	④本事業の目的を達成できる事業実施体制が構築されているか。 ⑤施設整備、運営にあたり専門性のある企業や人材を確保できる見込みがあるか。 ⑥利用者の安全や緊急時の対応等について、適切な計画がされているか。	4-2
②事業スケジュール	④確実な事業実施が見込める事業スケジュールとなっているか。 ⑤提案事業を実現するために必要な各種手続きがスケジュール上加味されているか。	4-3
③事業の実現性	④本事業の収支計画は具体的かつ合理性の高いものか。 ⑤資金調達方法が具体的に提示されているか。 ⑥事業を遂行するために必要とされる健全な財務体質を有しているか。	4-4
④事業リスク、長期安定への取組	④事業リスクを想定し、それに対する対策が講じられているか。 ⑤中長期視点（10年以上の期間）で安定的に運営する計画が示されているか。	4-5

2. 施設計画に関する事項（配点：60点）

評価項目	評価の視点	該当様式
①施設整備・活用計画	④施設全体のコンセプトは本事業の目的を十分に理解したものとなっているか。また、その集客元について考えられているか。 ⑤マリーナ施設の具体的な活用方法等が提案されているか。 ⑥市民や来街者への開放性を確保し、一般に広く利用可能な施設計画となっているか。	4-6
②地区内施設との連携・動線計画	④土浦港やりんりんポート土浦、マリーナ施設の連携が十分に考慮され、地区内に人を誘導する動線計画が提案されているか。 ⑤りんりんポート土浦の利用者増加や魅力向上に繋がる提案があるか。 ⑥車両の交通動線を考慮し、歩行者や自転車利用者の安全性が確保されているか。	4-7
③周辺環境との調和、環境配慮	④周辺環境（景観・道路・住宅等）に配慮し、調和が図られているか。 ⑤水質・大気等の環境対策に配慮した提案がされているか。	4-8
④施設の維持管理、現利用者への配慮	④施設の維持管理計画が具体的に示されているか。 ⑤マリーナ施設や土浦港の現利用者に配慮した施設の計画になっているか（影響が生じる場合に代替策を用意しているか）。	4-9

3. 賑わいの創出に関する事項（配点：90点）

評価項目	評価の視点	該当様式
①恒常的な賑わいの創出	㊤本地区のポテンシャルを活かした、観光客を呼び込む事業内容が提案されているか。 ㊦観光客に加え、市民や近隣住民が交流、憩い、レクリエーションに活用できる魅力的な場を提供しているか。 ㊧恒常的な賑わいの創出に寄与する事業に関する具体的な提案があり、実現可能な計画となっているか。	4-10
②中心市街地の活性化と地域経済への貢献	㊤中心市街地の活性化、交流人口の増加につながる提案となっているか。 ㊦つくば霞ヶ浦りんりんロードに近接する立地を活かした地域活性化に寄与する提案があるか。 ㊧新たな雇用や需要の創出等、地域経済の活性化に貢献する事業内容が提案されているか。	4-11
③対外訴求性、申込者の特性・強味	㊤賑わい創出事業としての話題性・新規性等を有しており、対外的な訴求が期待できるか。 ㊦上記の評価項目以外に、申込者の特性や独自性、強みを生かした、本地区の魅力を高める優れた提案があるか。	4-12