

官民連携事業の推進のための地方ブロックプラットフォーム
「サウンディング」
案件登録様式

■ 記入票

項目	記入欄
1. サウンディング情報	
①団体名	茨城県土木部港湾課／ 茨城県土浦市都市政策部都市整備課まちづくり推進室
②事業名	土浦港及び周辺地区広域交流拠点整備事業
③本事業の現在の検討の 状況 ※該当する番号に○（いずれか 一つ）	1.事業発案の検討 ☒ 2.事業化の検討 3.事業者選定の検討 土浦港及び周辺地区広域交流拠点整備事業においては、市が策定した「土浦港周辺地区広域交流拠点整備計画」のコンセプトに基づき、土浦港の港湾施設及び市有地の民間活力による観光・レクリエーション拠点の整備・活用を目指しています。令和7年度には公募を実施しましたが、残念ながら優先交渉権者の決定には至らなかったことから、公募時の条件で、事業者の関心はどの程度あるのか、また、どのような公募条件であれば、事業者の参画が可能であるかについて具体的な助言や提案を希望しています。
④サウンディングの目的	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、市が策定した「土浦港周辺広域交流拠点基本計画」の整備方針、全体コンセプトを踏まえ、市有地内に存するマリーナや隣接する土浦港を含めた霞ヶ浦に面する水辺空間を、民間活力を導入し、市民や観光客等が訪れ、霞ヶ浦を身近に感じる観光・レクリエーション拠点として整備・活用することについて検討しています。令和7年度には民間事業者の公募を実施しましたが、残念ながら優先交渉権者の決定には至らなかったところです。サウンディング等を通して、民間事業者の意見を取り入れ、条件等を修正し、再度の公募を目指します。
⑤民間事業者に対する質問事項	本事業への参入可能性がある場合は、提示可能な範囲で構わないので、事業内容、事業面積規模、事業期間、想定事業費等をお聞かせください。 契約方法や条件について意見や要望がある場合は、ご提案ください。 その他、本事業をよりよいものにする条件やアイデアがあれば、お聞かせください。
⑥対話を希望する業種	☒ 1.設計 ☒ 2.建設 ☒ 3.不動産

※該当する番号に○（複数可） 注）希望する業種の事業者の参加を確約するものではありません	4.金融機関	5.維持管理	6.コンサルタント
	7.運営（ ）		
	8.その他（ ）		
⑦対話を希望する事業者の事業展開エリア ※該当する番号に○（複数可） 注）希望する規模の事業者を確約するものではありません	1.全国展開している事業者	2.当該エリア外の事業者	
	3.地元事業者	4.その他（ ）	
2. 事業概要			
（１）基本情報			
①事業の分野 ※該当する番号に○（複数可）	1.道路・道の駅 2.河川 3.都市公園 4.空港 5.上下水道 6.公営住宅・賃貸住宅 7.港湾 8.スモールコンセッション 9.観光・MICE 10.その他（マリーナ運営）		
②事業の種類 ※該当する番号に○（複数可）	1.新設 2.建替え 3.改修 4.維持管理・運営 5.未定 6.その他（ ）		
③想定する事業類型 ※該当する番号に○（複数可）	1.サービス購入型 2.収益型 3.混合型 4.その他（ ）		
④想定する事業の手法 ※該当する番号に○（複数可） ※PFI 事業方式（BTO、RO 等）が具体的に決まっている場合、「1.PFI 事業」の（ ）内に記載ください。 ※単純な売却案件はサウンディングの対象外です。	1.PFI 事業（ ）方式 2.DBO 方式 3.包括的民間委託 4.指定管理者制度 5.コンセッション 6.Park-PFI 7.土地の賃貸借 8.建物の賃貸借 9.未定 10.その他（条例等による占用、使用許可、株式譲渡）		
⑤事業内容 ※事業の内容を簡潔にご記入下さい	市が策定した「土浦港周辺広域交流拠点基本計画」の整備方針、全体コンセプトを踏まえ、市有地内に存するマリーナや隣接する土浦港を含めた霞ヶ浦に面する水辺空間を、民間活力を導入し、市民や観光客等が訪れ、霞ヶ浦を身近に感じる観光・レクリエーション拠点として整備・活用する。		
⑥現状及び課題	土浦港（川口地区・新港地区）は、ＪＲ土浦駅に近接し、遠方からのアクセスにも優れた港となっており、プレジャーボート等のレジャー港として整備され、約 150 隻の船舶が係留する川口地区と、砂利採取及び浚渫土砂の搬出のために整備され、工事船の係留等に使用されている新港地区から構成されています。新港地区においては、花火の打ち上げ場所やトライアスロン大会の会場、イベント駐車場など多様な利用もなされています。 土浦港に隣接し、ＪＲ 土浦駅から約 800mに位置する市有地（約 5.1ha）は、平成 22 年に建設途中で頓挫した民間事業者のリゾート開発用地とマリーナの市による購入・暫定整備地です。マリーナは現在、株式会社ラクスマリーナ（市が株式を 100%保有）		

	が観光船の運航、艇預り事業等を行っています。平成 29 年に土浦港周辺地区広域交流拠点基本計画を策定し、平成 30 年度に市が区域の一部（1.1ha）に先行してサイクリスト向け交流拠点施設「りんりんポート土浦」をオープンしました。同施設は休憩スペース、サイクリスト向けメンテナンススペース、シャワー室、約 100 台の駐車場等を備えており、令和 7 年度には年間約 5 万 4,000 人が来館し、うちサイクリストが約 2 万人を占めるなど、一定の賑わいを創出しています。 残りの市有地約 3.9ha と土浦港を合わせ、民間活力の導入により、市民や観光客等が訪れ、霞ヶ浦を身近に感じる観光・レクリエーション拠点としての整備・活用が求められています。
⑦前提条件 ※事業化にあたって事業者にご考慮してほしい事項等を簡潔にご記入ください	提案にあつては、「土浦港周辺広域交流拠点基本計画」のコンセプトに沿った計画としてください。土浦港については、従来の港湾利用のあり方にとらわれず、新たな利活用の手法をご提案いただくことも可能です。 令和 7 年度公募実施時の主要な契約条件としては、市有地については 30 年未満の事業用定期借地権設定契約による貸借、マリーナについては株式譲渡契約、土浦港については、茨城県条例に基づく使用許可及び港湾法に基づく占用許可としておりました。この契約条件についても、民間事業者様で実現が可能なものに直していきたいと考えており、ご提案いただきたいと考えております。 【土浦港周辺広域交流拠点基本計画 HP】 【公募実施時市 HP】
⑧事業スケジュール（予定）	令和 8 年度 事業者ヒアリング、官民マッチングイベント等への参加・出展 令和 8～9 年度 公募の実施、事業者選定、事業用定期借地権等設定契約及び株式譲渡等契約、土地の引渡し（予定）
（2）対象地	
①所在地（交通情報含む）	①土浦港（川口地区） 茨城県土浦市港町一丁目 4701 番 1 ②土浦港（新港地区） 茨城県土浦市川口二丁目 4312 番 67 地先 ③広場・マリーナ 茨城県土浦市川口二丁目 4312 番 19、同番 68 ④りんりんポート土浦 茨城県川口二丁目 4312 番 69 （土浦駅から徒歩 10 分）
②敷地面積	①土浦港（川口地区） 16,225 ㎡ ②土浦港（新港地区） 27,175 ㎡ ③広場・マリーナ 39,845.9 ㎡ ④りんりんポート土浦 11,545.46 ㎡

③土地利用上の制約	①土浦港（川口地区） 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 準防火地域 ②土浦港（新港地区） 市街化調整区域 ③広場・マリーナ、④りんりんポート土浦 第2種住居地域（容積率 200%、建ぺい率 60%） ※全域：景観計画に基づく重点地区（霞ヶ浦湖畔地区） ※水域にあっては、河川区域・港湾区域となっており、施設整備にあたっては河川管理者・港湾管理者の許可が必要
④所有者	①土浦港（川口地区） 茨城県ほか ②土浦港（新港地区） 茨城県 ③広場・マリーナ、④りんりんポート土浦 土浦市
⑤周辺施設等	別紙（土浦港及び周辺地区広域交流拠点整備事業の概要 P2、3）を参照 JR 土浦駅、ナショナルサイクルルート（つくば霞ヶ浦りんりんロード）、霞ヶ浦、川口運動公園（運動場、野球場、テニスコート）
⑥対象地周辺の環境	別紙（土浦港及び周辺地区広域交流拠点整備事業の概要 P2、3）を参照
⑦その他 （上記項目以外の情報、特徴、留意すべきこと等）	・土浦市人口 14.1 万人 ・周辺市町村 つくば市 26.3万人、牛久市 8.2万人 石岡市 6.7万人、かすみがうら市 3.8万人 阿見町 5.0 万人 茨城県内で人口の集中しているエリアであり、東京から電車で1時間圏内に位置しています。

■ 添付資料

①：土浦港及び周辺地区広域交流拠点整備事業の概要