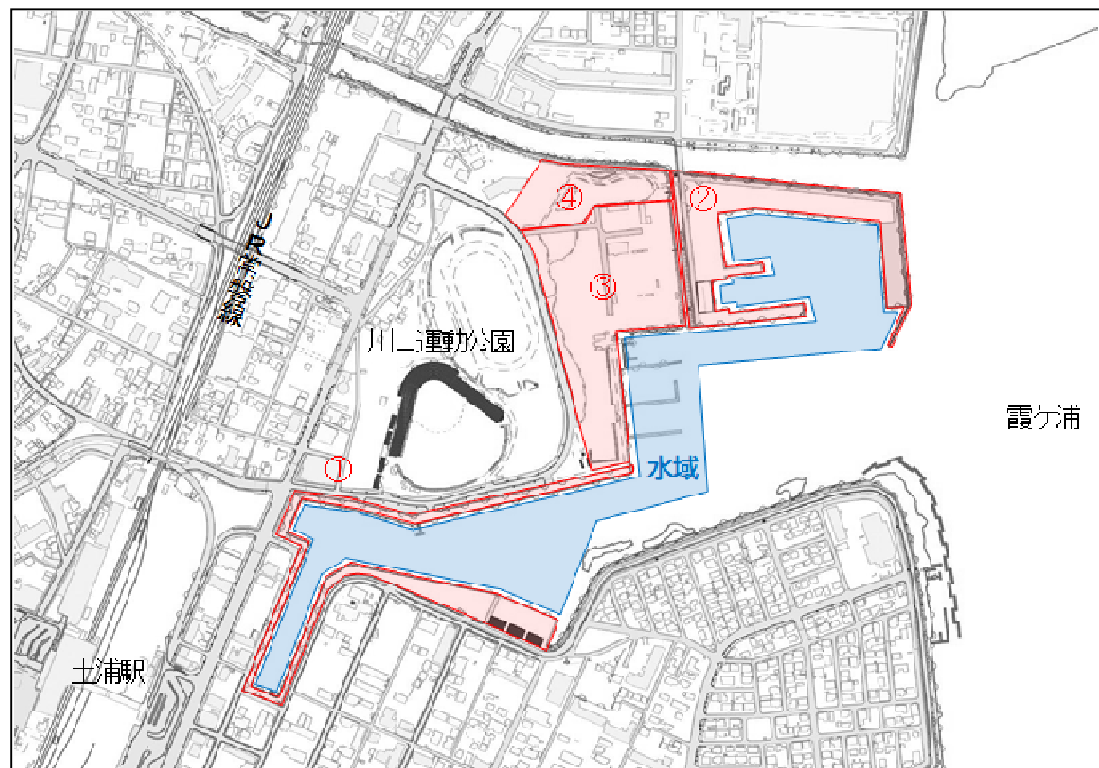


土浦港及び周辺地区広域交流拠点整備事業の概要

茨城県 土木部 港湾課
土浦市 都市政策部 都市整備課まちづくり推進室

1 目的及び対象地

本事業は、平成29年6月に策定した「土浦港周辺広域交流拠点基本計画」における整備方針、全体コンセプト等を踏まえ、市有地内に存するマリナーや土浦港を含めた霞ヶ浦に面する水辺空間を、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整備・活用することを目的としています。

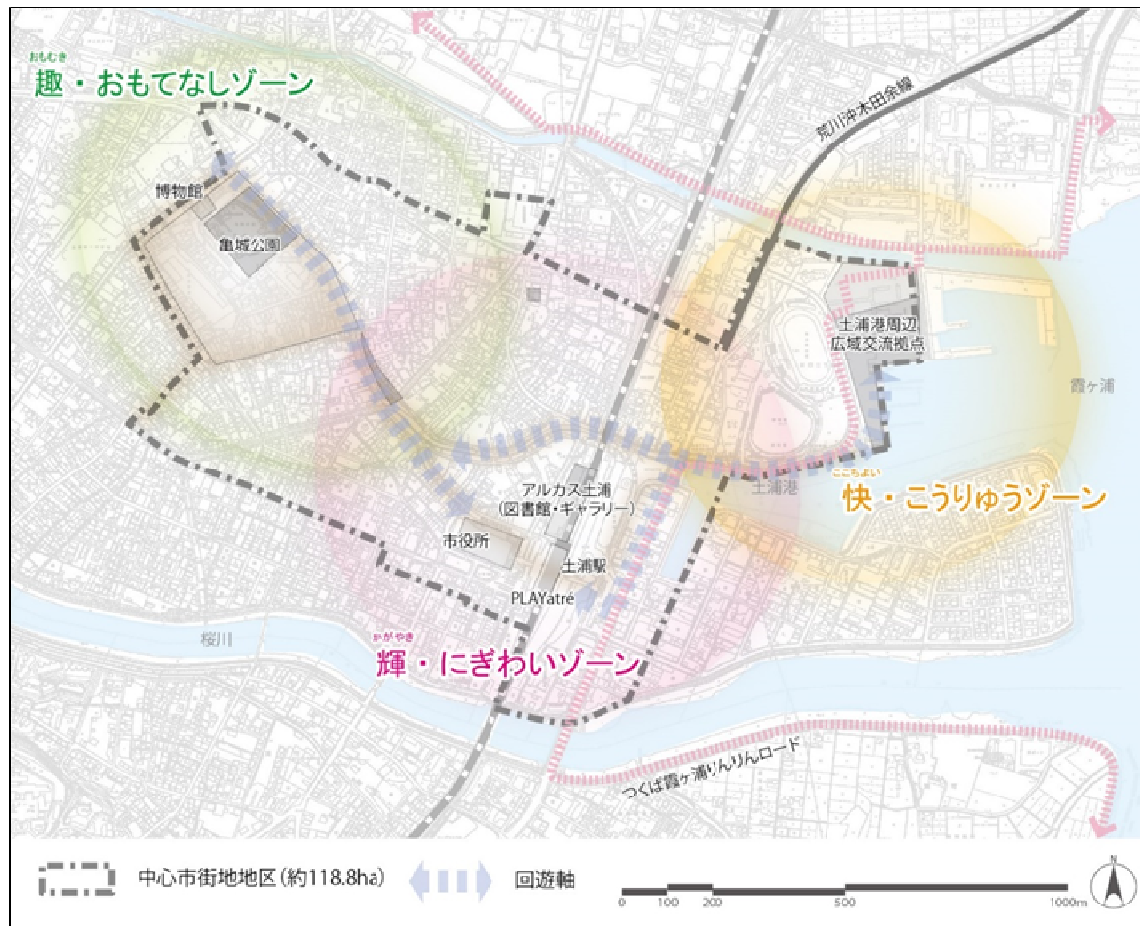


- | | |
|------------|--------|
| ①土浦港・川口地区 | 県有港湾施設 |
| ②土浦港・新港地区 | 県有港湾施設 |
| ③広場・マリナー | 市有地 |
| ④りんりんポート土浦 | 市有地 |

2 土浦市中心市街地活性化基本計画における位置付け

中心市街地の将来像：歴史が息づき 人々が集う、魅力ある湖畔の都市

中心市街地のゾーニング図



「快（ここちよい）・こうりゅうゾーン」
本市のシンボルである霞ヶ浦を活かしたゾーン

水運の拠点として本市の発展の礎となった霞ヶ浦は、土浦駅の至近距離にあり、現在も水郷筑波国立公園の観光拠点の一つとなっている。また、隣接する川口運動公園では、市内外のスポーツ大会やかすみがうらマラソン等の一大イベントが開催されている。このような霞ヶ浦に面する立地条件を活かし、市民や来街者が楽しめる親水・観光・レクリエーション拠点として整備を図る。また、霞ヶ浦や筑波山を活かした大規模自転車道「つくば霞ヶ浦りんりんロード」の整備が進められていることから、そのサイクリング環境を活かした取組を進める。

3 第三期土浦市中心市街地活性化基本計画の主な事業

計画期間：R6.4～R11.3



○歩行者利便増進道路活用推進事業

川口運動公園から亀城公園までの回遊動線上における広い道路空間を歩行者利便増進道路と指定し、オープンカフェ等の飲食施設等の設置に関する占有許可条件を緩和する。また、指定と合わせて歩きやすい魅力ある道路空間の整備を進める。

○都市計画道路荒川沖木田余線道路整備事業

中心市街地にアクセスする主要道路である荒川沖木田余線について、道路拡幅を行い渋滞の緩和を図る。

○土浦港周辺広域交流拠点整備事業

市有地である川口二丁目地区に民間事業者を誘致し、霞ヶ浦を身近に感じる観光施設等の導入を進める。
また、交流拠点施設であるりんりんポート土浦にて、誘客に向けた施策を行い、にぎわいの創出を図る。

○亀城公園整備・活用事業

本市の歴史的資源である土浦城址の亀城公園について、史跡等を活かした整備を行うとともに、設備の更新や遊具の整備を行う。

○中心市街地まちなか再生事業

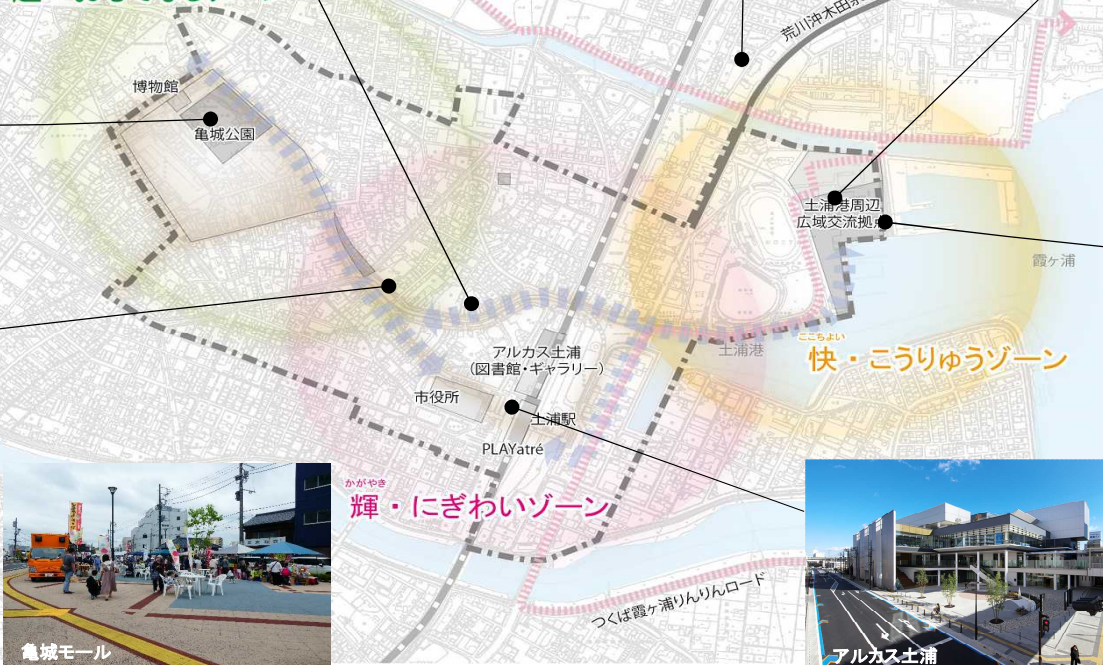
中央一丁目地区について、地権者の意向を確認しながら、子育て施設等の公共施設や、民間の商業施設等の導入を進め、集約型都市構造への転換を進める。

○土浦市中心市街地開業支援事業

中心市街地の空き店舗へ新たに開業する事業者に対し、改装費若しくは家賃の一部等を支援することにより、空き店舗の解消と新たな雇用創出を目指す。

おもむき

趣・おもてなしゾーン



○サイクリング事業

サイクリングによる市内散策ツアーの実施、路面の整備やサイクルマップの作製等、つくば霞ヶ浦りんりんロードを活用した広域観光及び訪れやすい環境づくりを推進する。

○まちなか定住促進事業

市外から転入する新婚世帯及び子育て世帯等を対象に、住宅購入や家賃に対する補助を行い、居住を誘導し、年少人口の増加を図る。また、新たに賃貸住宅を整備する事業者へ、整備費の一部補助を実施する。



中心市街地地区(約118.8ha)



回遊軸



4 土浦港周辺広域交流拠点基本計画（平成29年6月策定）

全体コンセプト「霞ヶ浦を身近に感じる観光・レクリエーション拠点」

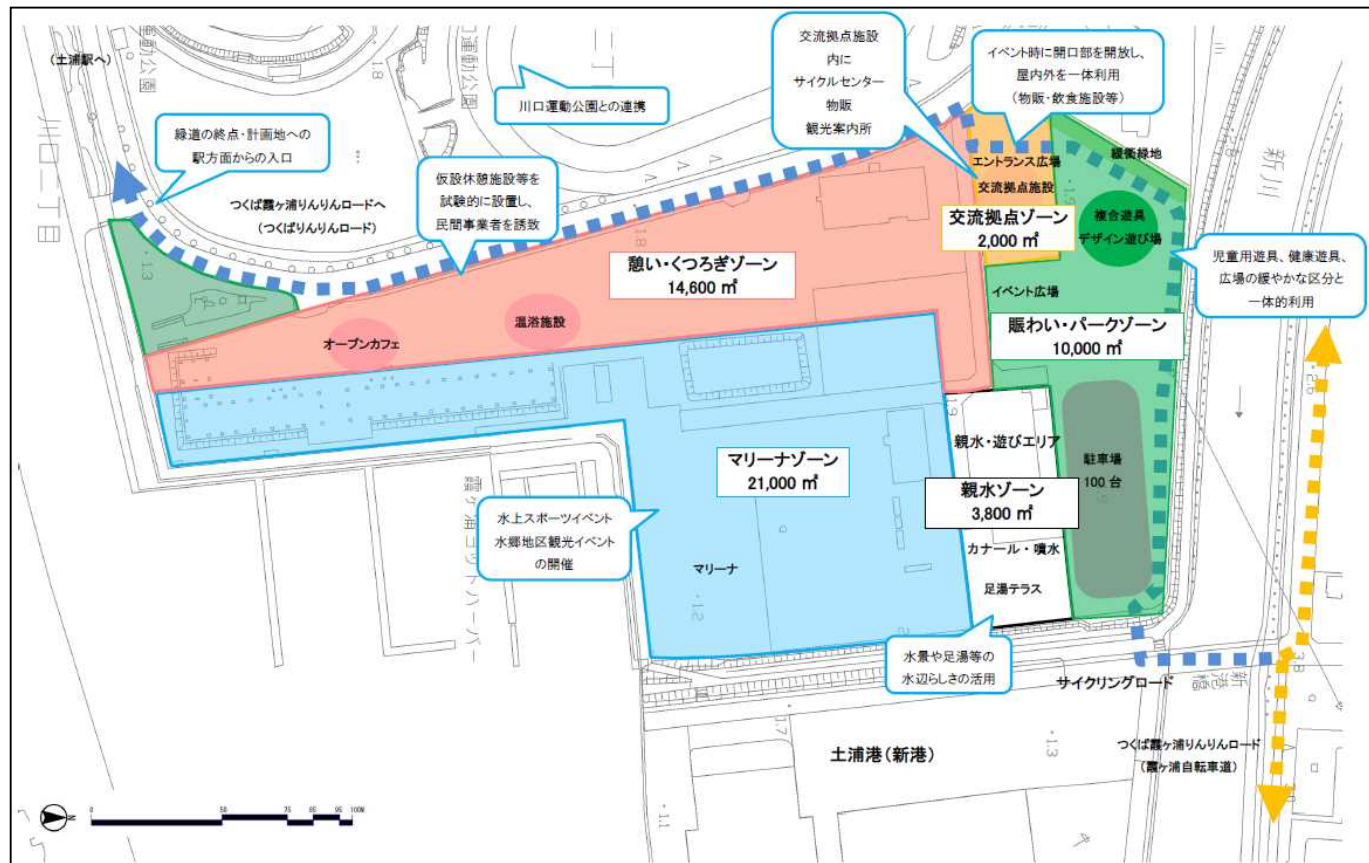
ゾーニング図 (案)

①市民・近隣自治体住民が訪れる憩いの空間

- ・スポーツ・健康づくりの場所
(マリーナ・自転車・ジョギング)
- ・家族連れで賑わう場所(親水公園・遊具)
- ・大人同士も会話などを楽しめる場所
(眺望を活かした飲食施設・休憩施設)

②遠方からの来街者にとって、
霞ヶ浦を体感できる空間

- ・土浦市特有の自然景観である霞ヶ浦を体感（眺望を活かした飲食施設・遊覧施設）
- ・土浦市及び周辺の物産を購入（物産販売施設）



5 つくば霞ヶ浦りんりんロード



- ・つくば霞ヶ浦りんりんロードは、旧筑波鉄道の廃線敷（40km）と霞ヶ浦湖岸道路（140km）を合わせた全長約180kmのサイクリングコースで、日本を代表する「ナショナルサイクルルート」に指定されています。
- ・本コースでは、霞ヶ浦沿線の水郷地域や筑波山麓地域の豊かな自然や風景、真壁地区などに代表される歴史的文化的資産など、様々な魅力を楽しめます。



■ 筑波山方面

- ・日本百名山のひとつにも数えられる筑波山。その筑波山を望む旧筑波鉄道廃線敷を活用したコースは車が通らず、元駅舎を活用した休憩所が点在する など、初心者でも走りやすいコースとなっています。



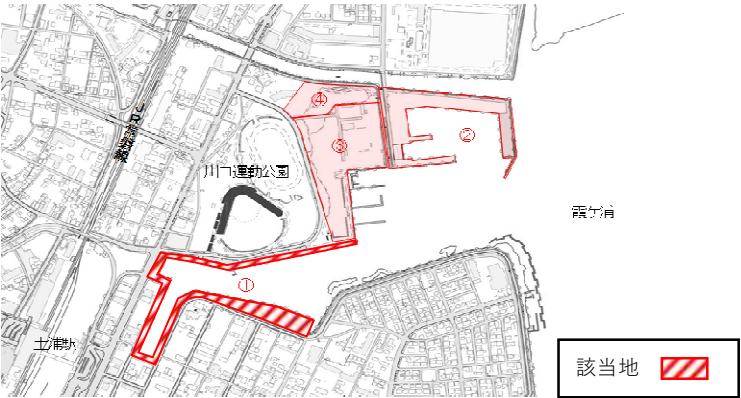
■ 霞ヶ浦方面

- ・国内第2位の湖面積を持つ霞ヶ浦は、湖岸道路がサイクリングロードとなっており、青い空ときらめく湖面を眺めながらサイクリングを楽しめます。天気の良い日は富士山も見えます。



6 R7公募における募集要項の概要 土浦港・川口地区

所在地	土浦市港町一丁目
土地面積	16,225㎡（陸域）、50,500㎡（水域）
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
その他制限等	景観計画に基づく重点地区（霞ヶ浦湖畔地区） 準防火地域
現況	港湾施設（主にプレジャーボート泊地ほか）



■契約方法

- ・茨城県港湾施設管理条例に基づく使用許可
- ・茨城県港湾区域内及び港湾隣接地域内における行為の規制に関する規則に基づく占用許可

【陸域】茨城県港湾施設管理条例・・・建物敷地類 1,030円（㎡/年）

【水域】茨城県港湾区域内の水域及び公共空地に係る占用料等徴収条例
・・・その他の工作物類 140円（㎡/年）

※収益施設等の設置及び占用に係る面積については、上記条例料金にて使用料を徴収。
※市有地の事業用定借権設定契約の期間に合わせ、1年毎に使用許可及び占用許可を更新予定。

■主な活用条件

- ・部分活用が可能。
- ・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。
- ・市街化調整区域が含まれているが、現状の土地利用規制に捉われない事業提案も可能。
- ・霞ヶ浦を活かした水辺空間として、広く市民に開放される機会も考慮した計画であること。
- ・観光客が訪れる魅力ある空間として、交流人口の増加や賑わいの創出に寄与する計画であること。
- ・本地区には、独立行政法人水資源機構の所有する河川管理施設（土堤及び特殊堤）が所在しているため、当施設の機能が損なわれないようにすること。



7 R7公募における募集要項の概要 土浦港・新港地区

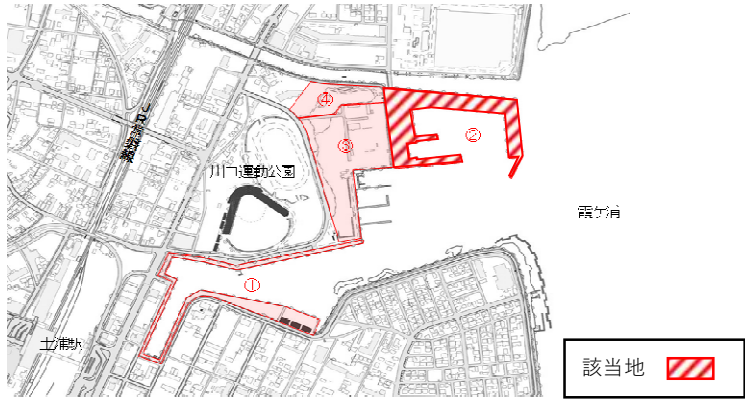
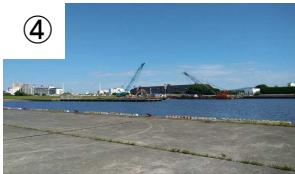
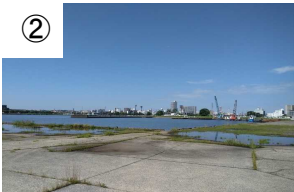
所在地	土浦市川口二丁目4312番67地先
土地面積	27,175㎡（陸域）、28,000㎡（水域）
土地所有者	茨城県
用途地域等	市街化調整区域
その他制限等	景観計画に基づく重点地区（霞ヶ浦湖畔地区）
現況	港湾施設（工事船泊地ほか）

■契約方法

- ・茨城県港湾施設管理条例に基づく使用許可
- ・茨城県港湾区域内及び港湾隣接地域内における行為の規制に関する規則に基づく占用許可

【陸域】茨城県港湾施設管理条例・・・建物敷地類 1,030円（㎡/年）
【水域】茨城県港湾区域内の水域及び公共空地に係る占用料等徴収条例
・・・その他の工作物類 140円（㎡/年）

※収益施設等の設置及び占用に係る面積については、上記条例料金にて使用料を徴収。
※市有地の事業用定借権設定契約の期間に合わせ、1年毎に使用許可及び占用許可を更新予定。



■主な活用条件

- ・部分活用が可能。
- ・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。
- ・市街化調整区域が含まれているが、現状の土地利用規制に捉われない事業提案も可能。
- ・霞ヶ浦を活かした水辺空間として、広く市民に開放される機会も考慮した計画であること。
- ・観光客が訪れる魅力ある空間として、交流人口の増加や賑わいの創出に寄与する計画であること。
- ・新港地区の一部及び隣接する新港橋については、つくば霞ヶ浦りんりんロードのコースとなっているため、自転車の走行を妨げる工作物の設置や自転車の走行に適さない路面整備を行わないこと。
- ・本地区には、独立行政法人水資源機構の所有する河川管理施設（土堤及び特殊堤）が所在しているため、当施設の機能が損なわれないようにすること。



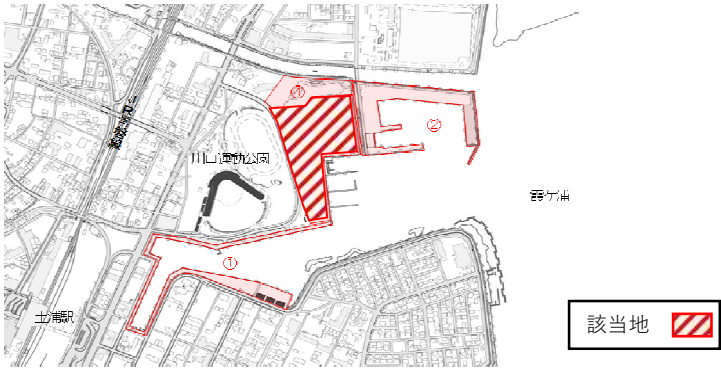
8 R7公募における募集要項の概要

広場及びマリーナ施設

所在地	土浦市川口二丁目4312番19、同番68
土地面積	39,845.90㎡
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%）
その他制限等	景観計画に基づく重点地区（霞ヶ浦湖畔地区）
現況	広場、マリーナ施設

■ 契約方法

1. 当該用地の事業用定期借地権設定契約
- 土地の使用料 事業者の提案価格により決定する。
 - 基準月額賃料 2,789,213円（70円/㎡） ※固定資産評価額より算出
 - 契約期間 10年以上30年未満で事業者の提案した期間（更新も可能）
2. 株式会社ラクスマリーナ（マリーナ運営会社）の株式譲渡契約
- 譲渡予定価格 40,651,000円（全600株）※市の企業評価による価格
- ※ 優先交渉権者の負担によるデューデリジェンスの結果に基づく価格協議可



■ 主な活用条件

- 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
- 霞ヶ浦を活かした水辺空間として、広く市民に開放される機会も考慮した計画であること。
- 観光客が訪れる魅力ある空間として、交流人口の増加や賑わいの創出に寄与する計画であること。
- マリーナ施設の運営を行うとともに、土浦港・川口運動公園・りんりんポート土浦などの周辺施設と連携した観光・レクリエーション等の拠点となるような計画であること。

広場部分



マリーナ部分



9 R7公募における募集要項の概要 りんりんポート土浦

所在地	土浦市川口二丁目4312番69
土地面積	11,545.46㎡
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%）
その他制限等	景観計画に基づく重点地区（霞ヶ浦湖畔地区）
現況	観光交流施設（サイクリスト向け休憩施設等）

- 活用条件
- 他の地区の条件と整合する、公募物件を活用した新たな事業提案を求める。
- 契約方法
- 指定管理者制度を想定するが、具体的な契約方法については、優先交渉権者が決定してから協議を行う。
- 参考
- 現在は自主事業を含む管理運営委託契約により施設の管理が行われている。
- 委託期間 R7.4.1～R8.3.31
 - R7契約金額 17,974,000円（税込）
 - 契約者 株式会社ワールドインテック

