

**土浦港及び周辺地区広域交流拠点整備事業
募集要項**

茨城県・土浦市

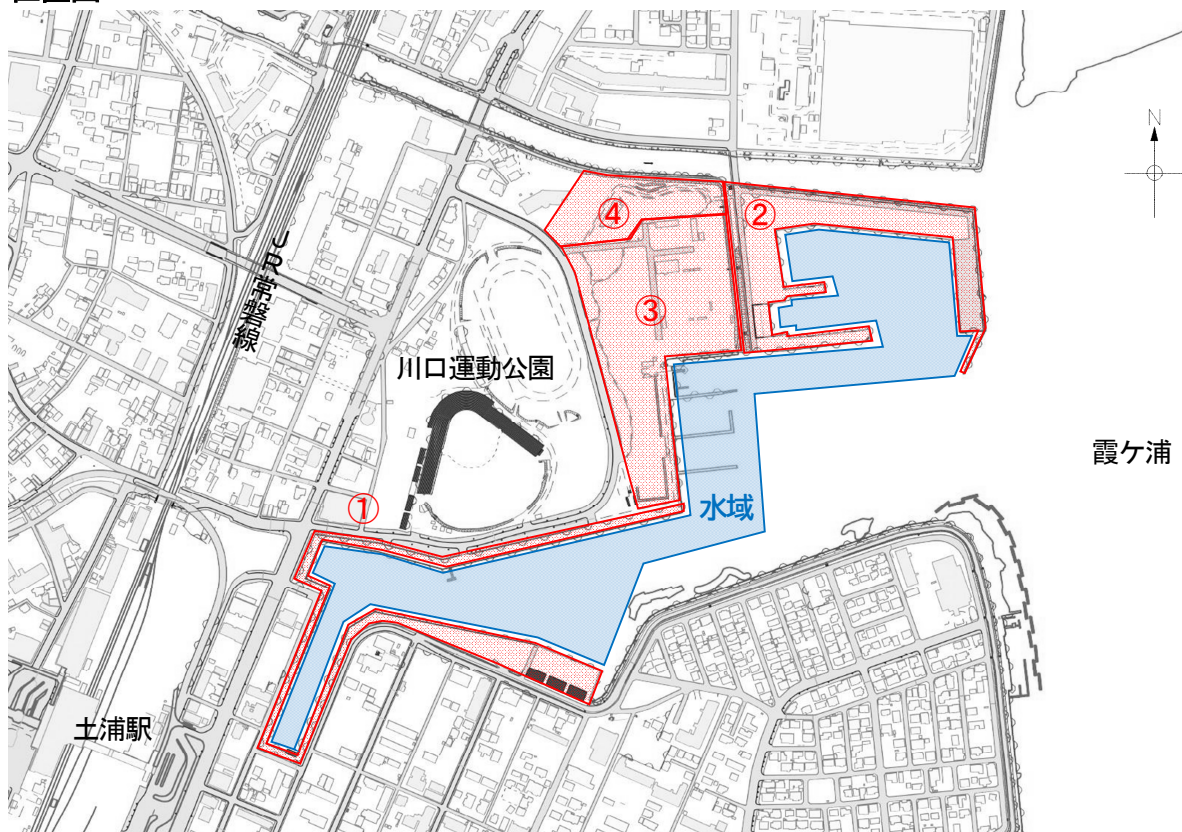
令和7年10月

1 事業目的

土浦市（以下「市」といいます。）では、川口二丁目地区の市有地（以下「市有地」といいます。）について、官民連携による水辺空間の賑わい創出を目指しており、茨城県（以下「県」といいます。）においても、市が進めるまちづくりと連携し、県が土浦港に設置している港湾施設（以下「港湾施設」といいます。）の有効活用による港の活性化を図っていく方針です。

本公募は、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（以下「基本計画」といいます。）」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。

位置図

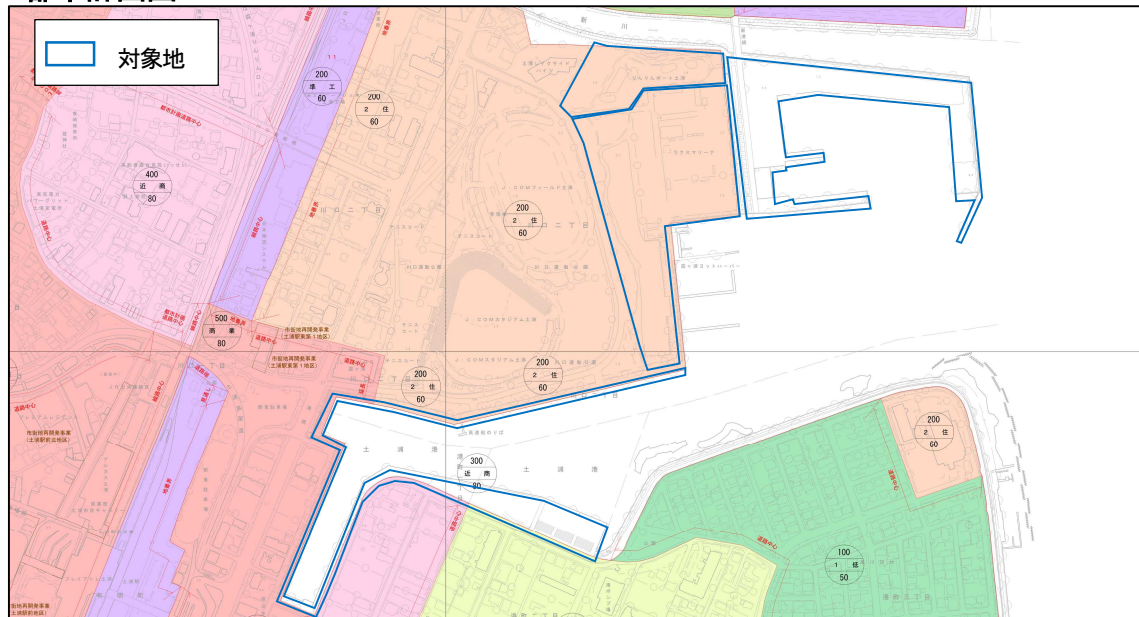


- | | |
|-------------|-------------------|
| ①：土浦港（川口地区） | 県有港湾施設 |
| ②：土浦港（新港地区） | 県有港湾施設 |
| ③：広場、マリナー | 市有地※ ¹ |
| ④：りんりんポート土浦 | 市有地※ ² |

※¹③の一部において営業をする株式会社ラクスマリナーの株式譲渡についても本募集の対象となります。

※²今回の募集において活用方法を提案していただきますが、今回と別手続きにて指定管理者等について協議を行います。

都市計画図



都市計画決定 「用途地域」「用途地域の種類」による個別値主題図の凡例

- 第1種低層住居専用地域
- 第2種低層住居専用地域
- 第1種中高層住居専用地域
- 第2種中高層住居専用地域
- 第1種住居地域
- 第2種住居地域
- 準住居地域
- 近隣商業地域
- 商業地域
- 準工業地域
- 工業地域
- 工業専用地域

2 事業スケジュール

事 項	時 期
募集要項公表	令和7年10月28日
公募関心表明書提出期間	令和7年10月28日～令和7年12月12日
質問受付期間	令和7年10月28日～令和8年1月30日
質問回答期限	令和8年2月13日
参加申込期間	令和7年10月28日～令和8年2月27日
参加資格審査結果通知	令和8年3月上旬（予定）
提案内容等審査	令和8年3月中旬～下旬（予定）
優先交渉権者選定通知・公表	令和8年3月下旬（予定）
基本協定書・ 株式譲渡基本合意書内容協議	令和8年3月下旬～4月
基本協定書締結 株式譲渡基本合意書締結	令和8年4月（予定）
デューデリジェンス	優先交渉権者の判断及び負担で実施 株式譲渡基本合意書締結から2か月の期間
事業用定期借地権設定仮契約締結 株式譲渡契約締結	基本協定、株式譲渡基本合意書にて定めた時期 令和8年7月31日まで（予定）
土浦市議会の財産処分の議決	令和8年9月（予定）
公正証書による事業用定期借地権設定 契約の締結	事業用定期借地権設定仮契約にて定めた時期
株式譲渡契約に基づく決済 事業用定期借地権設定契約に基づく 土地引渡	株式譲渡契約及び事業用定期借地権設定契約にて合意 した日（原則として令和8年10月を想定）
港湾施設の使用許可 港湾区域内の水域の占用許可	事業着手前

※ 市有地及び株式会社ラクスマリーナの株式の譲渡について、令和8年4月に優先交渉権者と市との間で基本協定及び株式譲渡基本合意書を締結します。

その後、優先交渉権者の判断及び負担で、株式会社ラクスマリーナのデューデリジェンス等の手続きを実施していただき、その上で、優先交渉権者と市との間で、株式譲渡契約及び事業用定期借地権設定契約を締結します。

なお、株式譲渡契約及び事業用定期借地権設定契約について、それぞれ市が定める譲渡予定価格及び基準月額賃料に満たない金額での契約の場合、株式譲渡契約は土浦市議会の財産処分の議決を停止条件とする停止条件付の契約となり、事業用定期借地契約は仮契約を締結し、同仮契約について土浦市議会の財産処分の議決を経た後に、公正証書にて本契約を締結するものとします。

※ 各種許認可を契約の効力発生条件とする場合なども想定され、事業用定期借地権設定仮契約及び株式譲渡契約で合意する内容が優先します。

具体的内容は、上記デューデリジェンスの期間内に折衝することを想定しています。

※ 上記スケジュールは現時点での予定であり、変更になる場合があります。

3 募集内容

(1) 募集の概要

次に示す公募物件について、事業目的の実現に向け、県と市の共同で公募型プロポーザル方式により事業者を募集します。応募者の中から、最も優れた提案を行う者を優先交渉権者として選定します。なお、提案は公募物件①～④の全てを含んだものとしてください。

	公募物件	契約方法等
①	土浦港（川口地区）	茨城県港湾施設管理条例に基づく使用許可 港湾法第37条第1項に基づく占用許可
②	土浦港（新港地区）	
③	広場・マリーナ	当該用地の事業用定期借地権設定契約及び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
④	りんりんポート土浦	指定管理等による一体的な管理・運営を想定しておりますが、本公募において指定管理者等を決定するものではなく、活用方法を提案していただき、今後、継続して協議を行うものとします。

(2) 公募物件の詳細

ア ①土浦港（川口地区）・②土浦港（新港地区）

（ア）所在・面積・賃料等

土地の所在	地目	面積（㎡）	条例料金等
【川口地区】 土浦市港町一丁目 4701 番 1 ほか	宅地	16,225	【陸域】 茨城県港湾施設管理条例 建物敷地類 1,030 円（㎡/年）
【新港地区】 土浦市川口地区二丁目 4312 番 67 地先	—	27,175	
【県管理水域】 港湾区域内の指定する水域	—	—	【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）

※事業者の使用面積により料金が変動します。

※事業の用に供しない面積については、使用（占用）料の減免を申請することができます。

(イ) 土浦港（川口地区・新港地区）の状況

J R 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、ブ
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。

(ウ) 活用条件

活用提案にあたっては、敷地を部分的に活用する提案も可能とし、「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にするとともに、以下
の条件を満たす提案としてください。

なお、本地区には市街化調整区域や河川区域が含まれていますが、現状の
土地利用規制に捉われない事業提案も可能とします。

- a 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。
- b 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。
- c 新港地区の一部及び隣接する新港橋については、サイクリングロード
（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。
- d 本地区には、独立行政法人水資源機構の所有する敷地及び水資源開発
施設（堤防及び付帯施設等（5（1）表 4 配布資料 10「水資源開発機構
に係る資料」を参照してください。)) が存するため、当該施設の機能を損
なわないこと。

(エ) 利用制限

次の各号に該当する用途での利用はできません。

- a 「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、同条第 5 項に規定する
性風俗関連特殊営業その他これに類する業の営業に関わるもの
- b 「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、その他反社会的団体及びそれら
の構成員が利用する事務所等、反社会的行為の用に供する施設
- c 「無差別大量殺人行為を行った団体の規制に関する法律」（平成 11 年
法律第 147 号）第 5 条に規定する観察処分を受けた団体の用に供する施
設
- d 換金性のある遊技場その他これらに類する施設

- e 宗教法人法（昭和 26 年法律第 126 号）第 3 条に規定する境内建物の用に供する施設その他これらに類する施設
- f 貸金業法（昭和 58 年法律第 32 号）第 2 条第 1 項に規定する貸金業の営業に関わるもの
- g 集会場（業として葬儀を行うものに限る。）
- h 戸建住宅、共同住宅及び寄宿舍等の居住の用に供する施設
- i 前各号に付帯する施設等

（オ）港湾施設の使用許可等について

本物件については、茨城県港湾施設管理条例（昭和 34 年 3 月 28 日茨城県条例第 3 号）に基づく港湾施設の使用許可及び港湾法（昭和 25 年法律第 218 号）第 37 条第 1 項に基づく占用許可とします。

また、提案事業により港湾施設の現使用者の使用に影響が生じる場合には、現使用者との協議が必要となります。

詳細については、本募集要項「9 港湾施設の使用許可等について」を参照してください。

（カ）河川区域の占用について

本物件については、河川法（昭和 39 年法律第 167 号）第 6 条に規定する河川区域に含まれているため、工作物等の設置にあたっては、同法第 24 条及び 26 条に基づき、河川管理者である国土交通省関東地方整備局霞ヶ浦河川事務所の許可を受ける必要があります。

また、河川区域内における民間事業者の営業活動を可能とするため、河川敷地占用許可準則（平成 11 年 8 月 5 日建設省河政発第 67 号）に基づく「都市・地域再生等利用区域」の指定を受ける予定のため、同準則に従い、占用施設の使用を通じて得た収益の一部を還元し、事業者負担で使用許可を受けた港湾施設の維持管理・修繕を行う必要があります。

【河川敷地占用許可準則に規定される占用許可を受けることができる施設】

広場、イベント施設、遊歩道、船着場、船舶係留施設又は船舶上下架施設（斜路含む）、これらと一体をなす飲食店・売店・オープンカフェ・広告板・広告柱・照明・音響施設・キャンプ場・バーベキュー場・切符売場・案内所・船舶修理場、日よけ、船上食事施設、突出看板、川床、その他都市及び地域の再生等のために利用する施設

・河川敷地の占用について

「 <https://www.mlit.go.jp/river/riyou/main/kasenshikichi/> 」

イ ③広場・マリーナ

(ア) 所在・面積・賃料等

土地の所在		地目	面積（㎡）	基準月額賃料 （月額賃料単価）
土浦市川口二丁目 4312 番	19	宅地	26,746.94	2,789,213 円 （70 円／㎡）
	68		13,098.96	
合計			39,845.90	

※1 敷地の分割はできません。

※2 基準月額賃料とは、市の希望月額賃料であり、基準月額賃料未満の提案価格も可能とし、事業企画提案書を含めて総合的に審査を実施します。

(イ) 市有地の状況

市有地は、JR土浦駅から約800mの距離に位置し、西側は川口運動公園、東側には土浦港（新港地区）、南側は土浦港（川口地区）、北側には新川となっております。また、ナショナルサイクルルートである「つくば霞ヶ浦りんりんロード」の沿線に位置しています。

市有地を含む周辺は、公有水面埋立てによって形成されており、平成19年までホテル及びマリーナとして使用されてきました。ホテル閉館後の経緯については、表1のとおりです。

【表1 対象地の経緯】

平成19年4月	民間事業者がホテル跡地、マリーナの株式を取得し、「霞ヶ浦プロジェクト」を開始
平成22年8月	同民間事業者が民事再生法適用申請
平成22年10月	市が用地と株式会社ラクスマリーナ（マリーナ運営会社）の株式を取得
平成23年～	暫定的に広場として整備
平成29年6月	「土浦港周辺広域交流拠点基本計画」策定
平成31年3月	「りんりんポート土浦」オープン
令和2年、6年	民間活力導入に向けたサウンディング型市場調査の実施

市有地内のマリーナは、現在、株式会社ラクスマリーナにより運営されています。市有地における法規制等は表 2、供給処理施設については表 3 のとおりです。

【表 2 法規制等】

隣接道路	西側：市道川口二丁目 14 号線（幅員 12.95m）
都市計画区域	市街化区域
用途地域	第 2 種住居地域
容積率／建ぺい率	容積率：200％／建ぺい率：60％
地区計画	指定なし
防火・準防火地域	指定なし
景観計画	重点地区（霞ヶ浦湖畔地区）

【表 3 供給処理施設】

施設名	有無	事業所名
電気	有	東京電力エナジーパートナー（株）
上水道	有	土浦市水道課
下水道	有	土浦市下水道課
ガス	有	東部ガス（株）

（ウ）杭基礎の存置について

市有地内には、過去に中止されたマンション建設に係る杭基礎が存置されています。当該杭基礎は、本事業において現状有姿にて民間事業者に移譲されます。位置については、5（1）表 4 配布資料 8「既存杭に係る資料」をご確認ください。

本事業において杭基礎の撤去等を行う場合は、市と事前協議をしていただき、市からの原状回復の免除を含めた承諾を得た上で、民間事業者の負担において実施してください。

（エ）活用条件

活用提案にあたっては、敷地全体を活用し、「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にするとともに、以下の条件を満たす提案としてください。

- a 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。
- b 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。

- c マリーナ施設の運営を行うとともに、マリーナ施設を現行の法規制等に沿って再整備し、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。

(オ) 利用制限

次の各号の一に該当する用途での利用はできません。

- a 「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、同条第5項に規定する性風俗関連特殊営業その他これに類する業の営業に関わるもの
- b 「暴力団員による不当な行為の防止等に関する法律」第2条第2号に規定する暴力団、その他反社会的団体及びそれらの構成員が利用する事務所等、反社会的行為の用に供する施設
- c 「無差別大量殺人行為を行った団体の規制に関する法律」第5条に規定する観察処分を受けた団体の用に供する施設
- d 換金性のある遊技場その他これらに類する施設
- e 宗教法人法第3条に規定する境内建物の用に供する施設その他これらに類する施設
- f 貸金業法第2条第1項に規定する貸金業の営業に関わるもの
- g 集会場（業として葬儀を行うものに限る。）
- h 戸建住宅、共同住宅及び寄宿舎等の居住の用に供する施設
- i 前各号に付帯する施設等

(カ) 事業用定期借地権設定契約について

物件については、借地借家法（平成3年法律第90号）第23条第2項に基づく事業用定期借地権設定契約とします。なお、詳細については、本募集要項「10 事業用定期借地権設定契約等について」及び「11 土地の賃貸借条件について」を参照してください。

(キ) ラクスマリーナが行う事業の継続について

本事業において民間事業者は、株式会社ラクスマリーナの全株式を取得していただく予定であり、株式会社ラクスマリーナの事業及び契約関係は継続していただくことになります。

株式会社ラクスマリーナについては、5（1）表4配布資料7「株式会社ラクスマリーナに係る資料」を、株式譲渡の詳細については本募集要項「8 ラクスマリーナの株式譲渡について」をご確認ください。

- a 艇預り事業

陸置・係留・ディングーラック置きにて艇預りを実施しており、現在の申込者との契約内容及び利用料金については、5（1）表4配布資料7「株式会社ラクスマリーナに係る資料」のとおりです。

現在の利用者との契約及び使用許可等は継続することになります。

契約及び使用許可等の条件を変更する必要がある場合は、市と協議のうえ、各利用者にご説明いただき、合意をしていただく必要があります。

b 観光船運航事業

観光客及び団体客向けに観光船の運航事業を実施しています。

現在の運航ルート、運航スケジュール及び利用料金等については、5（1）表4配布資料7「株式会社ラクスマリーナに係る資料」のとおりです。

観光船運航事業は、現状どおり若しくはより魅力ある事業として継続してください。

c その他

湖上学習やサイクルーズなど行政が行う事業の受託、地域の学校との連携、障害者ヨットチームへの協力についても、継続してください。

ウ ④りんりんポート土浦

（ア）所在・面積等

土地の所在	地目	面積（㎡）
土浦市川口二丁目 4312 番 69	宅地	11,545.46

（イ）施設概要

5（1）表4配布資料9「りんりんポート土浦に係る資料」のとおりです。

（ウ）りんりんポート土浦の活用について

りんりんポート土浦の管理・運営を行う場合の活用方法についても合わせて提案してください。

敷地内にはサイクリングロード（つくば霞ヶ浦りんりんロード）のコースがありますので、自転車の走行に支障がないように配慮してください。

管理方法としては、指定管理者制度を想定しておりますが、本公募において、指定管理者を決定するものではなく、継続して協議を行うものとします。

（3）事業提案について

「1 公募目的」及び「3（2）公募物件の詳細」に示す条件等と整合する形で、公募物件を活用した新たな事業提案をしてください。

なお、民間事業者は、市有地の賃貸借期間中において、事前に県及び市と協議し、県及び市の承諾を得た場合は、事業企画提案書で提案した事業以外の新規事業を

追加で実施することも可能です。

（４）調査・報告義務

県及び市は、事業期間中、上記３（３）に基づき、事業が実施されているかを確認するため、必要な範囲で実地調査を行い、又は民間事業者の説明、報告若しくは現地立会い等を求めることができるものとします。

4 参加資格等

(1) 申込者の構成

申込者は、法人格を有する単独企業又は複数の企業により構成される企業グループとし、企業グループの場合は代表企業を定めることとします。

(2) 資格要件

申込者は、次に掲げる全ての条件を備えている法人とします。

なお、企業グループで申し込む場合は、各構成員が全ての条件を備えている必要があります。

ただし、オ及びクについては、構成員のいずれかが備えていれば良いものとします。

ア 地方自治法施行令（昭和 22 年政令第 16 号）第 167 条の 4 の規定に該当しない者であること。

イ 暴力団（暴力団員による不当な行為の防止等に関する法律第 2 条第 2 号に規定する暴力団をいう。）、暴力団員等（同条第 6 号に規定する暴力団員又は同号に規定する暴力団員でなくなった日から 5 年を経過しない者をいう。以下同じ。）及び暴力団員等と密接な関係を有する者並びにこれらの者のいずれかが役員等（無限責任社員、取締役、執行役若しくは監査役又はこれらに準じるべき者、支配人及び清算人をいう。）となっている法人その他の団体に該当しない者であること。

ウ 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、同条第 5 項に規定する性風俗関連特殊営業その他これに類する業並びに暴力団員による不当な行為の防止等に関する法律第 2 条第 2 号に規定する暴力団の事務所及び無差別大量殺人行為を行った団体の規制に関する法律第 5 条に規定する観察処分を受けた団体の事務所の用に供しない者であること。

エ 会社更生法（平成 14 年法律第 154 号）、破産法（平成 16 年法律第 75 号）、若しくは民事再生法（平成 11 年法律第 225 号）の適用を受けていない者又は会社法（平成 17 年法律第 86 号）による特別清算を行っていない者であること。

オ 事業承継の後、速やかにマリーナ運営を開始できる者であること。

カ 国税及び地方税（県及び市）の滞納がないこと（過年度分を含む）。

キ 申込者及び企業グループの構成員のいずれかが、他の企業グループの構成員として申し込んでいないこと。

ク 事業企画提案書において提案する事業を実施する主体であること。

ケ 直近 3 期分の決算で債務超過がないこと。

- コ 転貸等による不動産投資目的のために借地しようとする者でないこと。
- サ その他、茨城県知事及び土浦市長が不適當と認める者でないこと。

5 応募手続及び提案受付

(1) 募集要項等の配布

市ホームページからダウンロードしてください。また、表4における別途配布資料については、5（3）の手続きより閲覧してください。

【表4 配布資料一覧】

	資料名	入手方法
1	審査基準書	市ホームページ
2	基本協定書（案）	市ホームページ
3	株式譲渡基本合意書（案）	市ホームページ
4	提出書類様式集	市ホームページ
5	土浦港周辺広域交流拠点基本計画	市ホームページ
6	周辺道路、供給施設埋設図	別途配布
7	株式会社ラクスマリーナに係る資料	別途配布
8	既存杭に係る資料	別途配布
9	りんりんポート土浦に係る資料	別途配布
10	水資源開発機構に係る資料	別途配布
11	その他市有地に係る資料	別途配布
12	土浦港に係る資料	別途配布

(2) 公募関心表明書の提出

本公募に関心のある者は、公募関心表明書（様式1－1）に会社定款並びに商業・法人登記簿謄本（全部事項証明書）、代表者の資格証明書及び印鑑登録証明書（いずれも発行後3か月以内のもの）の正本・副本（コピー可）を各1部添付し、以下の方法で提出してください（提出された書類は返却しません）。

なお、公募関心表明書の提出は、応募のための要件とするものではなく、提出した者に応募を義務付けるものではありませんが、提出のない者に対しては、5（1）表4における別途配布資料を提供せず、質問に対しても回答しません。

ア 提出期間

令和7年10月28日（火）から令和7年12月12日（金）まで

イ 提出方法及び提出先

公募関心表明書は、必ず郵便（一般書留又は簡易書留のいずれかによる）により提出するものとします。

なお、郵送後は確認のため、必ず「5（9）書類提出先・問合せ先」まで電話連絡をしてください（午前8時30分から午後5時まで（土・日・祝日は除く））。

(3) 別途配布資料

5 (1) 表4において、別途配布としている資料の入手方法については、次のとおりとします。

配布方法：「5 (9) 書類提出先・問合せ先」にあらかじめ連絡のうえ、秘密保持に関する誓約書（様式1－2）を提出した後に提供いたします。

配布期間：募集要項公表日から提案書提出締切日まで

各日午前8時30分から午後5時まで（土・日・祝日は除く）。

(4) 募集要項等に関する質問

募集要項等に関する質問は、質問書（様式1－3）に必要事項を記入のうえ、「5 (9) 書類提出先・問合せ先」まで電子メールにて提出してください。件名を「【事業者名】土浦港及び周辺地区広域交流拠点整備事業__質問書」とし、電話により到達確認を行ってください。

受付期間：令和7年10月28日（火）から令和8年1月30日（金）

到達確認の電話受付は、各日午前8時30分から午後5時まで（土・日・祝日は除く）。

※持参、郵便、ファクシミリでの提出、電話による質問は受付いたしません。

(5) 質問に対する回答

質問に対する回答は、市のホームページに掲載します。ただし、回答にあたっては、質問書提出者の名称は記載しません。

質問回答期限：令和8年2月13日（金）

回答の内容及びその他の内容修正等は、本募集要項の追加・訂正として取扱うことがあります。

なお、単なる意見の表明と解されるもの等については、回答自体控えさせていただきます。

(6) 参加申込受付

公募に参加申込をする者は、次により必要書類を提出してください。

ア 受付期間

令和7年10月28日（火）から令和8年2月27日（金）

午前8時30分から午後5時まで（土・日・祝日は除く）

申込みは、「5 (9) 書類提出先・問合せ先」へ事前連絡のうえ、郵送（一般書留又は簡易書留いずれかによる）又は持参により提出してください。

イ 提出書類

(ア) 別紙 1 「Ⅱ. 参加申込に係る書類」

提出部数は、正本 1 部・副本 1 部（副本はコピー可）とします。

(イ) 別紙 1 「Ⅲ. 価格提案に係る書類」

提出部数は、正本 1 部とします。

価格提案書（様式 3-1）に必要事項を記入、実印を押印し、長形 3 号封筒の表面に「土浦港及び周辺地区広域交流拠点整備事業 価格提案書」と記載し封入、封緘、封印してください。

なお、封筒裏面には申込者名（法人名）を記載してください。

※企業グループでの申込みの場合は、代表企業が提出してください。

(ウ) 別紙 1 「Ⅳ. 事業企画提案に係る書類」

提出部数は、正本 1 部・副本 15 部（副本はコピー可）とします。

事業企画提案に必要な書類は、「別紙 1 参加申込及び事業企画提案その他の提出書類一覧」を参照してください。

(7) 申込後の辞退

参加申込書類等の提出後に辞退する場合は、速やかに、参加辞退届（様式 1-4）を提出してください（参加申込書類等は返却しません）。

(8) 応募の無効

次のいずれかに該当する応募は無効とします。また、優先交渉権者の選定後に以下が判明した場合には、選定を取り消すこととします。

ア 私的独占の禁止及び公正取引の確保に関する法律（昭和 22 年法律第 54 号）に抵触する行為を行ったうえでの応募

イ 募集要項等に示した応募資格のない者が行った応募

ウ その他、募集要項等において示した応募に関する条件等に違反した応募

(9) 書類提出先・問合せ先

土浦市 都市政策部 都市整備課 まちづくり推進室

住 所：〒300-8686

茨城県土浦市大和町 9 番 1 号 ウララ 4 階

電 話：029-826-1111（内線 2266）

E-mail：machi@city.tsuchiura.lg.jp

担 当：長坂、森田

6 審査（評価）及び優先交渉権者の選定

（１）参加資格審査の結果通知

提出された参加申込に係る書類により参加資格の要件を満たしているか審査した上で、結果を通知します。審査の結果は、全ての申込者（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、参加資格審査を通過した申込者に対し、提案内容等評価を行います。

なお、通知日は令和８年３月上旬を予定しています。

（２）委員会の設置

県及び市は、民間事業者の公募及び選定に当たり、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。

委員会が評価基準に基づき、各提案に対する評価を実施します。

（３）提案内容等評価の方法

提案書類とプレゼンテーションによる評価を実施します。

- ア 開催日 令和８年３月中旬～下旬（予定）（別途申込者に指定します。）
- イ 開催場所 土浦市役所内（部屋については別途申込者に通知します。）
- ウ 実施内容 事業企画提案書類の記載内容に基づいて説明を行います。申込者１者につき、プレゼンテーション２０分以内、質疑２０分以内とします。
- エ 使用機器 パソコン等の機材は申込者が用意してください。
プロジェクター、延長ケーブルは市が用意します。
プロジェクターへの接続はHDMI（タイプA）となります。
- オ 評価基準 事業企画提案書及び価格提案書について、評価基準書に基づき採点を行います。事業企画提案書については、委員会の委員が評価します。詳細については、評価基準書をご確認ください。

（４）優先交渉権者等の選定

県及び市は、委員会における委員の評価結果を踏まえ、優先交渉権者及び次点者を選定します。

なお、評価結果によっては、優先交渉権者及び次点者について該当なしとする場合があります。

次点者の地位については、市と優先交渉権者が締結する事業用定期借地権設定仮契約が土浦市議会の議決を得た後、公正証書により本契約を締結するまでの間

有効とし、議決とならなかった場合には、継続協議として取り扱うこととします。

市又は優先交渉権者のいずれかが本契約を締結することを断念した場合、次点者が優先交渉権者となります。

(5) 選定結果の通知及び公表

選定の結果は、令和8年3月下旬（予定）に全ての申込者（企業グループの場合は代表企業）に書面により通知します。また、県及び市のホームページにおいて、全ての申込者の総合評価における合計点を公表します。

優先交渉権者の申込者名については同公表において公表するものとし、優先交渉権者以外については、公表しないこととします。

なお、評価の内容に対する問合せ、選定結果に対する異議等については一切応じません。

(6) 申込書類等の帰属

事業企画提案書類等の知的財産（知的財産基本法（平成14年法律第122号）第2条に規定する知的財産をいう。）に係る著作権については、各申込者に帰属します。

ただし、優先交渉権者の事業企画提案書類について、選定結果の公表等に必要な場合、県及び市は当該著作権を無償で 사용할 こととします。

7 県及び市との基本協定の締結等

(1) 基本協定の締結

選定結果の通知時に指定する期日までに（令和8年4月中を予定）に、優先交渉権者には、県及び市と「土浦港及び周辺地区広域交流拠点整備事業基本協定書（以下「基本協定」といいます。）」を締結していただきます。優先交渉権者が、同期日までに基本協定を締結しない場合は、辞退したものとみなします。

なお、優先交渉権者が辞退した場合においては、次点者が優先交渉権者としての地位を取得します。

(2) 有効期間

基本協定の有効期間は、市が締結する事業用定期借地権設定契約の契約期間満了日までとします。

(3) 優先交渉権者の失格

優先交渉権者が決定した後、基本協定締結日までの間に、優先交渉権者が「4（2）資格要件」を満たさないことが判明した場合、県及び市は当該優先交渉権者を失格とし、基本協定を締結しません。その場合、県及び市は優先交渉権者に対し、名目いかなを問わず、一切の金銭負担を負わないものとします。

ただし、優先交渉権者が企業グループの場合は、以下のような取扱いとします。

ア 代表企業が資格要件を満たしていない場合

当該優先交渉権者を失格とし、基本協定を締結しません。

イ 代表企業以外の構成員が資格要件を満たしていない場合

当該優先交渉権者を失格とし、基本協定を締結しません。ただし、資格要件を満たしていない構成員が担当する予定であった業務を、代表企業又は別の構成員が代替し、県及び市が本事業の実施に支障をきたさないと判断した場合は、当該優先交渉権者を失格とはしません。

また、資格要件を満たしていない構成員が担当する予定であった業務を企業グループの構成員ではない者が担当する場合は、県及び市が資格要件を確認した上で、本事業の実施に支障をきたさないと判断した場合は、構成員の追加を認め、当該優先交渉権者を失格とはしません。

なお、上記のいずれの場合においても、資格要件を満たさない構成員は、当該企業グループから除外されます。

(4) 施設の整備計画

優先交渉権者は、基本協定締結後、本募集要項及び事業企画提案に基づき、土浦港に建設する施設の整備計画を県（港湾課）に、市有地に建設する施設の整備計画

を市（都市整備課）に提出し、それぞれ県又は市の承諾を得た後、各関係機関への許認可に係る確認等を行ってください。

なお、整備計画を変更する必要がある場合は、県又は市に変更内容を報告し、協議を行ったうえ、変更した整備計画を県又は市に提出してください。

（５）施設の運営計画

優先交渉権者は、基本協定締結後、本募集要項、事業企画提案等に基づき、施設の運営計画を県及び市に提出してください。

なお、運営計画を変更する必要がある場合は、県及び市に変更内容を報告し、協議を行ったうえ、変更した運営計画を県及び市に提出してください。

8 ラクスマリーナの株式譲渡について

(1) 株式譲渡に関する基本合意書の締結

市と優先交渉権者は、基本協定締結後、株式譲渡についての協議を行い、協議結果に基づき基本合意書を締結します。

(2) 株式譲渡の条件に関する協議

株式譲渡に関する基本合意書締結後、株式会社ラクスマリーナ、市及び優先交渉権者は、株式会社ラクスマリーナの承継に向けた協議を行います。

(3) 株式譲渡契約の締結

株式譲渡及び承継に係る協議が成立した後、「9 (1) 事業用定期借地権設定契約の締結」に規定する事業用定期借地権設定仮契約締結の日と同日において、市と優先交渉権者は株式譲渡契約を締結します。

株式の譲渡価格が、(4) ア 表5の譲渡予定価格に満たない場合、株式譲渡契約には、土浦市議会の議決が必要になります。詳細は、「13 (1) 土浦市議会の議決を要する契約について」を参照してください。

なお、議決とならなかった場合には、継続協議として取り扱うこととし、基本合意書の期間満了までに契約締結に至らなかった場合は、市及び優先交渉権者はその後の対応について協議を行うものとします。

(4) 株式譲渡の概要

ア 譲渡対象株式及び譲渡予定価格

市は、自らが保有する株式会社ラクスマリーナの株式の全てを優先交渉権者に譲渡します。

市が保有する株数及び譲渡予定価格は、表5のとおりになります。

なお、優先交渉権者の負担によりデューデリジェンスを実施した上で、譲渡価格の協議を行うことも可能とします。

【表5 市が保有する株式会社ラクスマリーナの株式】

保有株式数	600 株 (保有割合 100%)
譲渡予定価格	総額 40,651 千円

イ 株式譲渡時期 (予定)

株式譲渡契約にて合意した日 (令和8年10月を想定) とします。

(事業用定期借地権設定契約における土地引渡しの日と同日)

(5) 特記事項

ア 市は、以下の事項を除き、株式譲渡に関する契約不適合責任を負いません。

(ア) 市が株式会社ラクスマリーナの株式を適法かつ有効に保有していること。

(イ) 市が保有する株式会社ラクスマリーナの株式には、担保権、譲渡の約束（優先交渉権者に対するものを除く。）、譲渡の禁止その他いかなる制限又は負担がなく、当該株式を譲渡する権利を有していること。

イ 原則として、優先交渉権者への譲渡を想定していますが、市と優先交渉権者との合意により、優先交渉権者が譲受者の全債務を連帯保証契約することなどを条件に、優先交渉権者の内の一部又は新設する会社を譲受者（株式会社ラクスマリーナの株主）とすることも可能とします。

具体的な契約方法については、事業企画提案書にて明らかにしてください。

ウ その他株式譲渡に必要な措置等については、市及び優先交渉権者の間で協議を行うこととします。

(6) 遵守事項等

ア 「3（2）ウ（キ）ラクスマリーナが行う事業の継続について」を遵守してください。

イ 事業の遂行にあたっては、地元事業者の活用や地元雇用を行うように努めてください。

ウ 事業の遂行にあたっては、各労働法規に従い、株式会社ラクスマリーナの従業員の雇用及び労働条件の継続の義務を負います。

(7) 株式譲渡の制限

市が承諾した場合を除き、株式会社ラクスマリーナの株式取得者は、株式譲渡契約締結後、株式の第三者への譲渡等（株式取得者及びその親会社の株式の譲渡等による実質的支配の変更も含みます。）を禁止します。

契約後に、実質的に当事者が変更になることや、事業者提案の履行確保に疑義が生じないようご対応をお願いする趣旨です。

市においては、投資目的の実質的当事者変更と認定されない場合や事業者提案や各協定、契約及び合意の履行に問題が生じないと認められる場合は、承諾を行うものとします。

9 港湾施設の使用許可等について

(1) 港湾施設の使用許可等手続きについて

港湾施設の使用（工作物その他の設備を設置し、又はこれらを変更しようとするときも同様とします。）及び港湾区域内の水域の占用にあたっては、茨城県知事の許可を受ける必要があり、県に対して使用許可申請書及び水域占用許可申請書を提出する手続きが発生します。

(2) 使用（占用）料金について

事業者が提出する使用許可申請書及び占用許可申請書における使用面積を基に、以下の条例料金の単価を用いて使用（占用）料金を算出します。

なお、使用（占用）料金は1年ごとに支払うこととし、県が指定した方法で指定する期日までに支払うものとします。

- ・陸域部分

茨城県港湾施設管理条例 別表第3 その3

建物敷地類 1,030 円 (㎡/年)

- ・水域部分

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 別表 1

その他工作物類 140 円 (㎡/年)

(3) 使用（占用）料の減免について

事業者は、使用（占用）を申請する面積のうち、事業の用に供しない面積について、使用（占用）料の減免を申請することができます。

減免の対象となる施設や使用（占用）面積については、申請手続き前に県と別途協議のうえ決定するものとします。

(4) 使用（占用）許可期間について

事業者は、基本協定締結後、申請にあたっては、事前に他法令による許認可手続きの発生の有無を確認し、手続きを要する場合は事前に手続きを済ませた上で、使用許可申請及び水域占用許可申請を行ってください。

なお、使用できる期間については基本協定で定めますが、使用許可に係る申請手続きは原則1年ごとに行うこととし、許可を受けた期間中に使用面積に変更があった場合には、速やかに変更後の面積で使用許可申請書を提出してください。

(5) 使用（占用）許可の取消し等

事業着手期限については、基本協定締結の日から5年以内とし、事業着手が確認できない場合には使用許可及び占用許可を行わないこと、又は取消すことがあ

ります。

優先交渉権者が本募集要項、基本協定書に違反すると認めた場合も同様とします。

(6) 現使用者との調整

提案事業により港湾施設の現使用者の使用方法について影響が生じる場合には、許可条件等を付す可能性もあります。また、事業者において現使用者と協議を行った上で事業を実施していただきます。特に、土浦港で継続的に実施されている事業については、継続使用を前提として協議を行ってください。

また、事業者の費用負担のもとで港湾施設を移設する検討も可能です。移設を希望する場合は、事前に県に協議してください。

(7) 県への報告義務

基本協定締結後、次に掲げる事由が生じたときは、直ちにその旨を県に通知してください。

- ア 合併、会社分割、事業譲渡、株式交換、株式移転、その他会社の組織に大きな変更をもたらす行為があったとき、又は解散若しくは営業を停止若しくは廃止したとき。
- イ 名称若しくは代表者又は住所若しくは主たる事務所の所在地を変更したとき。
- ウ 滞納処分、強制執行、仮差押え、仮処分若しくは競売の申立てを受け、又は再生手続開始の申立てをしたとき、若しくは申立てを受けたとき。
- エ 特別清算開始の申立てがあったとき。
- オ 企業担保権実行手続の開始、破産又は更正手続開始の申立て（自己申立てを含む。）があったとき。
- カ 施設の工事に着手するとき、及び工事が完了したとき。
- キ 港湾施設に著しい損傷が発生したとき。
- ク その他、県が情報開示を求めるとき。

(8) 原状回復義務

使用許可及び占用許可期間を更新しないとき、又は協定違反等により使用許可及び占用許可の取消しを受けたときは、優先交渉権者は直ちに港湾施設に存する施設その他の工作物を撤去し、使用許可以前の状態に復して県に返還することを原則とします。

ただし、使用許可期間の終了前に施設の活用方法について協議し、建築物若しくは設置した工作物で県が認めた場合に限り、撤去を免除することがあります。

10 事業用定期借地権設定契約等について

(1) 事業用定期借地権設定契約の締結

市は、「8 (3) 株式譲渡契約の締結」に規定する株式譲渡契約締結の日と同日において、優先交渉権者と事業用定期借地権設定契約を締結することとします。

原則として、優先交渉権者による契約を想定していますが、市と優先交渉権者との合意により、優先交渉権者が賃借人の全債務を連帯保証契約することなどを条件に、優先交渉権者の内の一部又は新設する会社を契約当事者とすることも可能とします。具体的な契約方法については、事業企画提案書にて明らかにしてください。

なお、優先交渉権者が基本協定で定めた期日までに事業用定期借地権設定契約を締結しない場合、辞退したものとみなします。その場合、県及び市は優先交渉権者に対し、名目いかんを問わず、一切の金銭負担を負わないものとします。

また、「3 (2) ウ (ア) 所在・面積・賃料等」に規定する基準月額賃料に満たない金額での契約となる場合（本事業により新たに整備する物件を供用するまでの間免除する場合を含みます。）、その処分について土浦市議会の議決が必要となります。詳細は「13 (1) 土浦市議会の議決を要する契約について」を参照してください。

事業用定期借地権設定契約の締結にあたっては、まず、事業用定期借地権設定仮契約を締結します。

その後、同事業用定期借地権設定仮契約について、土浦市議会の財産処分の議決が得られた後、基本協定書で定めた期日までに、公正証書にて事業用定期借地権設定契約（本契約）を締結するものとします。

(2) 月額賃料について

月額賃料については、優先交渉権者が提出した価格提案書の金額を基に、市と優先交渉権者との間で合意し、議会の議決が得られた額とします。

なお、本事業により新たに整備する物件の供用開始日が属する月の前月末までの期間は月額賃料を免除することを想定していますが、敷地の善管注意義務、既存施設の運営義務及び維持管理義務は発生しますので、供用までの期間についても適切に行ってください。

(3) 土地の引渡し

土地の引渡しは、土浦市議会の議決の後の株式譲渡契約及び事業用定期借地権設定契約で定めた日（令和8年10月）を想定しています。

株式会社ラクスマリーナの株式譲渡の効力の発生と同時に、土地の引渡しの効力が生じるものとします（従前の株式会社ラクスマリーナの市有地の使用許可処

分については、同時に取消し処分を行います。)

なお、土地の引渡しは現状有姿によるものとし、敷地内に設置されている杭基礎やフェンス等の工作物等についても優先交渉権者に引き渡すものとします。建設工事等に伴い撤去する必要がある場合は、事前に市の承諾と原状回復義務の免除の確認を得た上で優先交渉権者の責任において行ってください。

(4) 公正証書

借地借家法第 23 条の規定に基づき、事業用定期借地権設定契約を公正証書により締結します。なお、公正証書作成に要する費用及び収入印紙は、優先交渉権者の負担となります。

(5) 事業用借地権設定登記

事業用借地権設定登記を優先交渉権者が希望する場合は、市はこれに協力するものとし、当該設定登記に要する費用（登録免許税、登記手数料等）は優先交渉権者が負担するものとします。

11 土地の賃貸借条件について

(1) 事業着手義務

優先交渉権者は、事業用定期借地権設定契約締結の後、土地引渡しの日から事業企画提案及び各種関係法令等に従い、「3（2）イ（キ）ラクスマリーナが行う事業の継続について」に規定する事業の運営を開始してください。

なお、申込時に提出した事業企画提案書類に基づいた、市有地における施設等の建設については、土地引渡しの日から3年以内に着手してください。

(2) 用途外使用の制限

優先交渉権者は、申込時の用途・業種以外に供する場合は、その内容を書面等により市に提出し、承諾を得てください。

(3) 契約不適合責任

事業用定期借地権設定契約締結後、市有地に契約の内容に適合しない箇所（以下「契約不適合」といいます。）があることを発見しても、優先交渉権者は市に対して、月額賃料の減免、損害賠償の請求、契約の解除又は契約の追完請求を申し出ることはできないものとします。

(4) 契約期間（賃貸借期間）

事業用定期借地権設定契約の契約期間は、賃貸借開始日から10年以上30年未満の間での優先交渉権者が提案し、設定契約で合意した期間とします。契約期間満了時の再契約については、市と優先交渉権者の協議により決定します。

(5) 月額賃料の支払方法

月額賃料は、事業用定期借地権設定契約で合意した方法及び期日までに支払うものとします。

なお、具体的な支払方法は、優先交渉権者決定後に市と協議を行い決定するものとします。

(6) 月額賃料の改定

事業期間中において、日本国内の経済情勢の変化等により賃料が不相当となった場合は、市と優先交渉権者による協議により改定することができるものとします。

(7) 契約解除

市は、優先交渉権者が本募集要項、基本協定書及び事業用定期借地権設定契約

に違反すると認めた場合、催告によらないで事業用定期借地権設定契約を解除することができるものとします。

(8) 優先交渉権者の申出による契約解除

優先交渉権者が事業用定期借地権設定契約の締結日以降に、事業用定期借地権設定契約を継続することができない事由が発生したときは、書面により事業用定期借地権設定契約の解除を申し出ることができます。市がこれをやむを得ないと認めた場合に限り、事業用定期借地権設定契約は終了するものとします。

(9) 市への承諾事項

事業用定期借地権設定契約の契約期間内に次に掲げる行為をしようとするときは、あらかじめその内容を書面等により市に提出し、承諾を得てください。

- ア 事業用定期借地権を譲渡し、又は市有地を転貸しようとするとき。
- イ 施設の建設に伴い、通常必要とされる程度を超えて市有地の現状を変更しようとするとき。
- ウ 施設の建設を完了した後、継続して営業しないとき。
- エ 施設を事業企画提案時の用途・業種以外に供しようとするとき。
- オ 施設の一部又は全部について所有権を移転し、又は質権若しくは抵当権その他の担保を目的とする権利、使用貸借による権利若しくは賃借権その他使用及び収益を目的とする権利を設定し、若しくは移転しようとするとき。
- カ 施設を再築し、又は増改築等しようとするとき。

(10) 市への通知義務

事業用定期借地権設定契約の契約期間内に次に掲げる事由が生じたときには、直ちに、その旨を市に通知してください。

- ア 合併、会社分割、事業譲渡、株式交換、株式移転、その他会社の組織に大きな変更をもたらす行為があったとき、又は解散若しくは営業を停止若しくは廃止したとき。
- イ 名称若しくは代表者又は住所若しくは主たる事務所の所在地を変更したとき。
- ウ 滞納処分、強制執行、仮差押え、仮処分若しくは競売の申立てを受け、又は再生手続開始の申立てをしたとき、若しくは申立てを受けたとき。
- エ 特別清算開始の申立てがあったとき。
- オ 企業担保権実行手続の開始、破産又は更正手続開始の申立て（自己申立てを含む。）があったとき。
- カ 一般承継により、土地の借地権及び建物の所有権が移転したとき。
- キ 施設の工事に着手するとき、及び工事が完了したとき。

- ク 施設が滅失したとき。
- ケ 市有地に著しい損傷が発生したとき。
- コ その他、市が情報開示を求めるとき。

(12) 原状回復義務

事業用定期借地権設定契約の契約期間が終了するとき、又は契約解除等により事業用定期借地権設定契約が終了するときは、優先交渉権者は直ちに自らが市有地に設置した施設その他の工作物及び動産を収去し、市に返還することを原則とします。

現在、株式会社ラクスマリーナが使用する市有地についても、敷地内の建物及び動産を撤去し、更地の状態にして、市に返還するものとします。

ただし、市と優先交渉権者との間で、契約期間終了前に、契約期間終了後の施設の活用方法について協議し、建築物若しくは擁壁、階段等堅固な工作物で、市が契約期間終了時に安全性を確認し存置を認めた場合に限り、収去を免除することがあります。

12 事業上の留意点

(1) 占用許可・使用承認について

現在、株式会社ラクスマリーナは、表7のとおり港湾区域占用許可及び水資源開発施設等使用承認を受けています。今後も事業の継続にあたっては、許可・承認を受ける必要があります。詳細は、5(1)表4配布資料7「株式会社ラクスマリーナに係る資料」をご確認ください。

なお、新たな水資源開発施設の使用にあたっては、独立行政法人水資源機構の承認が必要となります。

【表7 占用許可・使用承認の概要】

	占用・使用目的	許可・承認者	使用料(年額)
港湾区域占用許可	栈橋、給水施設設置	茨城県	597,960円
水資源開発施設等 使用承認	給水配管の設置	独立行政法人 水資源機構	1,030円

(2) 近隣住民への配慮について

市有地の活用及び株式会社ラクスマリーナの運営にあたっては、近隣住民の迷惑とならないよう配慮してください。紛争等が生じた場合は、民間事業者の責任において対応してください。

(3) 深夜騒音の規制について

深夜時間帯に飲食店営業等を行う場合は、茨城県生活環境の保全等に関する条例(平成17年茨城県条例第9号)に規定する深夜騒音基準を遵守してください。規制対象となる営業種目や規制基準等の詳細は、県のホームページにてご確認ください。

(4) 各種イベントとの調整について

公募物件については、市が開催するかすみがうらマラソンやカレーフェスティバル、キララ祭りの他、民間事業者のイベント(シクロクロス、トライアスロン等)に活用されております。優先交渉権者決定後、整備計画の作成に当たっては、イベントの実施主体と協議を行ってください。

(5) アオコの発生について

霞ヶ浦は夏季を中心にアオコが発生する場合があります。国土交通省霞ヶ浦河川事務所及び関係機関が連携してアオコ対策に取り組んでいます。本募集による事業の開始後も、アオコ対策は継続して実施しますので、対策の支障となるような使用

は認められません。また、アオコの発生を理由とした営業補償には応じられません。

なお、アオコの発生状況及び対策状況については、以下のウェブサイトからご確認いただけます。

- ・国土交通省関東地方整備局霞ヶ浦河川事務所

「 <https://www.ktr.mlit.go.jp/kasumi/index.htm> 」

- ・茨城県県民生活環境部環境対策課

「 https://www.pref.ibaraki.jp/seikatsukankyo/kantai/kasumigaura/lake/kasumi_oko.html 」

（６）陸閘ゲートの開閉について

土浦港及びラクスマリーナの敷地内には、台風等での霞ヶ浦の水位上昇による洪水を防ぐための、独立行政法人水資源機構が設置する陸閘ゲートが存在します。

現在、市及び株式会社ラクスマリーナがゲート操作を行っています。事業開始後も同様に運用する予定ですので、支障がないようにしてください。

13 その他

(1) 土浦市議会の議決を要する契約について

株式譲渡契約については、株式会社ラクスマリーナの株式譲渡価格が、「8(4) ア 売却対象株式及び譲渡予定価格」に規定する譲渡予定価格に満たない金額での契約となる場合、事業用定期借地権設定契約については、「3(2)イ ③広場・マリーナ」に規定する基準月額料に満たない金額での契約となる場合（本事業により新たに整備する物件を供用するまでの間免除する場合を含みます。）、それらの処分について土浦市議会の議決が必要となります。

この場合、株式譲渡契約については、土浦市議会の財産処分の議決を停止条件とする停止条件付の契約となり、事業用定期借地権設定契約については、仮契約締結後、土浦市議会の財産処分の議決を得られた場合に本契約を公正証書で締結する契約となります。

議会での議決とならなかった場合には、市及び優先交渉権者において、その後の対応について協議を行うものとします。

議会の議決が得られなかったことに起因する優先交渉権者の損害の一切について、市は責任を負わず、優先交渉権者は市に対し損害賠償請求をできないものとします。

(2) 募集要項等の変更について

県及び市は、申込み予定者からの質問及び意見を踏まえ、募集要項等の内容を見直し、変更を行うことがあります。

募集要項等の変更を行った場合は、土浦市ホームページにおいて公表します。

基本協定書、基本合意書、株式譲渡契約及び事業用定期借地権設定契約の内容については、県及び市と優先交渉権者との間の合意により、最終的な内容が定まるものとします。

(3) 法令等の遵守について

本事業の実施にあたっては、関連する法令、条例、規則等を遵守するとともに、各種基準、指針等についても適宜参照ください。

(4) 関係機関との協議について

本事業の実施にあたっては、必要な関係機関と協議・調整を行ってください。

(5) その他の特記事項について

ア 申込みに伴う費用負担

申込みに伴う費用は、全て申込者の負担とします。

イ 情報提供

本事業に関する情報は、適宜、土浦市ホームページにおいて公表します。

(6) 補助制度（支援制度）について

ア 土浦市企業立地促進補助金制度

	インフラ整備、敷地整備等の一部を助成
対象地域	中心市街地
対象要件	新設する延べ床面積が0.1ha以上
対象事業	業種指定なし
優遇措置の内容	インフラ整備、敷地整備費、土地・家屋・償却資産の取得に要する経費の10%（上限1億円）

※ 詳細は、市のHPをご確認ください。

イ 土浦市企業立地促進奨励金

	固定資産税・都市計画税の奨励金の交付
対象地域	市街化区域内
対象要件	固定資産（家屋）に1億円以上を投下 市内に住所を有する者（市外からの転入者を含む）で新たに5名以上の雇用（短期労働者等を除く）
対象事業	新・増設する、製造業、情報通信業、運輸業、卸売業、学術・開発研究機関、農業（植物工場に限る）、大規模小売店舗（認定中心市街地に限る）の企業
優遇措置の内容	固定資産税・都市計画税の相当額を連続する3年間交付

※ 詳細は、市のHPをご確認ください。

ウ 茨城県の優遇制度

	不動産取得税
対象地域	茨城県内全域（工業団地外も対象）
対象要件	茨城県内に事務所・事業所を新設又は増設し、県内で原則5人以上従業者が増加した法人
対象事業	製造業、情報通信業、情報通信技術利用業、運輸業、卸売業、学術・開発研究機関、電気・ガス・熱供給業（過疎地域に限る）、旅館業（過疎地域に限る）、大規模小売店舗（認定中心市街地、第二種大規模小売店舗立地法特例区域及び過疎地域に限る）、植物工場
優遇措置の内容	事業所等の新増設に係る家屋及びその敷地を含む一団の土地の不動産取得税を課税免除

※ 詳細は、県のHPをご確認ください。

別紙１ 参加申込及び事業企画提案その他の提出書類一覧

企業グループでの申込みの場合、「Ⅱ．参加申込に係る書類」の①及び④～⑫については、全ての構成員が提出してください。なお、公募関心表明書提出時に提出した書類は、再度の提出は不要です。

Ⅰ．資料配布・質問書提出等に係る書類

書類名		様式番号
①	公募関心表明書	1－1
②	会社定款	
③	法人登記簿又は商業登記簿謄本（全部事項証明書） （申込時から３ヶ月以内のもの）	
④	代表者の資格証明書及び印鑑証明書 （申込時から３ヶ月以内のもの）	
⑤	秘密保持に関する誓約書	1－2
⑥	質問書	1－3
⑦	参加辞退届	1－4

Ⅱ．参加申込に係る書類

書類名		様式番号
①	参加表明書（単独企業・代表企業用、構成員用）	2－1
②	委任状	2－2
③	企業グループ構成員の構成表	2－3
④	募集要項等に関する誓約書	2－4
⑤	暴力団排除に関する誓約書	2－5
⑥	添付書類提出確認書	2－6
⑦	会社定款	
⑧	法人登記簿又は商業登記簿謄本（全部事項証明書） （申込時から３ヶ月以内のもの）	
⑨	代表者の資格証明書及び印鑑証明書 （申込時から３ヶ月以内のもの）	
⑩	貸借対照表、損益計算書及び株主資本等変動計算書（３期分）	
⑪	会社案内等	
⑫	最近期の法人税の納税証明書（その３の３） （申込時から３ヶ月以内のもの）	

Ⅲ. 価格提案に係る書類

書類名		様式番号
①	価格提案書	3-1

Ⅳ. 事業企画提案に係る書類

1. 実施計画（事業遂行能力）に関する提案書

書類名		様式番号
①	事業企画提案書類提出届兼誓約書	4-1
②	事業の実施体制	4-2
③	事業スケジュール	4-3
④	事業の実現性	4-4
⑤	事業リスク、長期安定への取組	4-5

2. 施設計画に関する提案書

書類名		様式番号
⑥	施設整備・活用計画	4-6
⑦	地区内施設との連携・動線計画	4-7
⑧	周辺環境との調和、環境配慮	4-8
⑨	施設の維持管理、現利用者への配慮	4-9

3. 賑わいの創出に関する提案書

書類名		様式番号
⑩	恒常的な賑わい創出	4-10
⑪	中心市街地の活性化と地域経済への貢献	4-11
⑫	対外訴求性、申込者の特性・強味	4-12

4. 図面集

書類名		様式番号
⑬	全体平面図（配置図）	4-13
⑭	イメージパース	4-14