

美ヶ原台上ふるさと名産センター周辺整備に関する
サウンディング型市場調査 実施要領



令和4年9月1日

上田市

武石地域自治センター地域振興課

目次

1. 調査の目的	1
(1) 背景	1
(2) 目的	1
(3) 期待される効果	1
(4) 民間事業者側のメリット	2
(5) 市側のメリット	2
2. 対象施設の概要	2
3. スケジュール	3
4. サウンディングの内容	3
(1) サウンディングへの参加要件	3
(2) サウンディングの項目	3
5. サウンディングの手続	4
(1) 現地見学会・説明会の開催	4
(2) サウンディングの参加申込	4
(3) サウンディングの日時及び場所の連絡	4
(4) サウンディングの実施	4
(5) サウンディング結果の公表	5
6. 留意事項	5
(1) 参加事業者の取り扱い	5
(2) 費用負担	5
(3) 追加対話への協力	5
7. 様式・参考資料	5
8. 問い合わせ先	5
【様式】	6

1. 調査の目的

(1) 背景

本市は上信越自動車道や国道 18 号など広域的な幹線道路が通り、また、北陸新幹線 上田駅を有するなど、東信地域の中核都市として周辺都市を接続する交通の要所となっています。そして都市部から山間部にかけては森林や田園風景をはじめとする自然資源や原風景、また、上田城跡や信濃国分寺史跡をはじめ、真田氏史跡などの歴史・文化資源が多く残っています。また、美ヶ原高原や別所温泉などを含めたさまざまな観光地が各地域に広がっています。

近年では、高速道路や新幹線の整備により、市内全域的に、首都圏からの交通アクセスが向上したことで、日帰りでの旅行も容易となりましたが、公共交通機関での来訪が不便な武石地域においては、新幹線利用者の観光需要を取り込みにくい環境にあります。

一方で日本百名山に数えられる美ヶ原高原は、近年のトレッキングなどのアウトドア需要の高まりもあり、観光資源としての期待値は高いものがあると考えられます。

観光入込客数は、バブル経済の最盛期である平成 3 年から平成 6 年頃をピークとして、年々、減少傾向にありましたが、平成 14 年のビーナスライン無料化などの影響もあり、近年は、ほぼ横ばいとなっています。

このような現状から、美ヶ原高原をはじめとするビーナスライン沿線等に訪れた観光客に、美ヶ原高原はもちろんのこと、武石地域内の観光施設等（武石観光センター、武石番所ヶ原スキー場、武石温泉うつくしの湯、岳の湯温泉雲溪荘、武石ともしび博物館、地域内の飲食店など）に立ち寄ってもらうための、新しい付加価値づくりと観光消費の拡大による経済効果を地域内に循環させる仕組みづくりが、きわめて重要な課題となっています。

(2) 目的

武石地域の観光資源の一つである、美ヶ原高原には、営業を停止した、ガソリンスタンド、レストラン及び売店が残存しています。

残存する建物は、老朽化が著しく、保安上の危険性があるだけでなく、美ヶ原高原の雄大な景観を阻害しており、観光資源を生かした、交流人口を増やす施策を行うことができない状況にあるため、市が解体を進めるとともに、新たな事業を計画したいと考えております。

そこで、民間事業者が有する柔軟なアイデアを模索するために、廃墟解体後の（もしくは利用した）跡地利用について、サウンディング型市場調査（以下「サウンディング」という。）を実施するものです。今回のサウンディングを踏まえながら、令和 5 年度より基本計画・基本設計を進めていきたいと考えております。

(3) 期待される効果

対象用地の事業構想段階において、特色があり、誘客効果、経済効果を見込める施設としてのコンセプトを立案していくために、多様なノウハウ・手法を持つ民間事業者の皆様から幅広く御意見をいただくことで、より効果的な事業検討を行うことができ、行政課題の解決につながることを期待されます。

(4) 民間事業者側のメリット

- ①提案にあたり、資料等の作成が必須ではなく、対話による聞き取りが中心となるため、負担が少なく、機動的・簡便に参加することが可能です。
- ②市が整備検討している跡地利用のコンセプトや規模、機能などを提案できることから、将来的な運営方針を判断することができます。
また、直接の対話による相互の意見交換により、市の意向を踏まえたうえで検討することが可能です。
- ③本調査にて御提案いただいた内容が実現性の高いものであれば、公募の仕様等に反映される可能性があります。

(5) 市側のメリット

- ①事業の検討段階から用地活用の可能性や市場性の有無を確認できるため、より幅広い事業の検討が図れます。
- ②民間事業者のノウハウやアイディア、実情を反映した利活用の方針、公募の仕様について検討することが可能となります。
- ③市が考えている利活用における前提条件と、それに対する民間事業者の考えをすり合わせることができ、実際の事業展開における官民の費用、役割、リスク分担等の判断材料になります。

2. 対象地の概要

項目	概要
事業名称	美ヶ原台上ふるさと名産センター周辺整備
所在地番	長野県上田市武石上本入 2085 番地 78
対象土地面積	約 10,000 m ²
土地所有者	上田市
土地の権利形態の想定	賃貸借（想定賃貸借期間は相談、美ヶ原高原美術館は 40 年経過）
土地利用上の開発規制	景観法および上田市景観条例、自然公園法、後は面積・構造による
現況	廃業となったレストラン等の建物、ガソリンスタンド、それに付随する駐車場が残存しているが、建物は解体を検討中である
インフラ整備状況	電気・水道・合併浄化槽
主要交通結節点からの交通手段	公共交通機関では行けないため、自家用車や最寄駅からのタクシーやハイヤーなど ※接道の冬季閉鎖あり（12月から3月まで）
周囲の景観、眺望を遮る建築物などの有無	360度パノラマであり、日の出、雲海、星空が美しい 近隣建物は美ヶ原高原美術館、日本一高い位置にある道の駅「美ヶ原高原」、ふるさと名産センター（現在閉鎖中）がある

3. スケジュール

項目	日程
実施方針の公表	令和 4年 9月 1日 (木)
現地見学会・説明会の参加申込期限	令和 4年10月 3日 (月)
現地見学会・説明会の開催	令和 4年10月 7日 (金)
質問事項の受付期限	令和 4年10月21日 (金)
サウンディング参加申込、提案書の提出期限	令和 4年11月18日 (金)
サウンディング実施日時及び場所の連絡	令和 4年11月24日 (木)
サウンディングの実施	令和 4年12月 8日 (木) から 令和 4年12月14日 (水) まで
実施結果概要の公表	令和 5年 1月23日 (月)

4. サウンディングの内容

(1) サウンディングへの参加要件

美ヶ原高原に残存する廃墟解体後の土地の利活用による事業の実施主体となる意向を有する法人又は法人のグループ。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）167条の4の規定に該当する者
- ② 上田市建設工事等入札参加資格に係る指名停止要綱（平成22年告示第80号）に基づく指名停止期間中の者
- ③ 会社更生法（平成14年法律第154号）及び民事再生法（平成3年法律第77号）に基づく更生又は再生手続き中の者
- 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上田市暴力団排除条例（平成24年条例第6号）第6条第1項に規定する暴力団に該当する者
- ⑤ 市税その他租税を滞納している者

(2) サウンディングの項目

サウンディングでの対話内容については、「2.対象地の概要」を踏まえて以下の項目について事業アイデア等をお聞かせください。なお、以下の内容をすべて網羅する必要はありませんので自由に提案してください。

- ① 用地の利活用方針（業種・事業）
- ② 用地の利活用の可能性（市場性の有無、必要な改修の規模など）
- ③ 事業規模・手法（購入、賃貸、定期借地権の設定等）
- ④ 事業実施に伴う地域貢献（地元雇用、人々の交流、地域活性化、賑わいの創出等）
- ⑤ 事業実施における課題、費用・役割・リスク分担（改修費用・施設管理に関すること）等
- ⑥ 武石地域内の観光施設等に立ち寄ってもらうための仕組み
- ⑦ 市場調査（来訪の目的、客層等）の手法
- ⑧ その他・自由提案

5. サウンディングの手続

(1) 現地見学会・説明会の開催

サウンディングへの参加を希望する事業者向けに、現地見学会・説明会を実施します。

参加を希望される事業者は、申込受付期限までに以下の申込先へ、参加者の氏名、所属企業・部署名（又は所属団体名）、電話番号を明記の上、電子メールにて御連絡ください。なお、件名には『美ヶ原高原現地見学会参加申込』としてください。

① 申込受付期限

令和4年10月3日（月）午後5時まで

② 申込先

8. 問い合わせ先のとおり

③ 開催日時

令和4年10月7日（金）午後1時30分～

④ 会場

上田市武石上本入 2085 番地 78（サウンディング用地）

⑤ その他

説明会に参加がなくても、サウンディングのみに参加することは可能です。

(2) サウンディングの参加申込

サウンディングの参加を希望する場合は、【様式1】エントリーシートと、【様式2】サウンディング調書・提案書に必要事項を記入し、件名を『サウンディング参加申込』として、申込先へ FAX 又は電子メールにて御提出ください。

エントリーシート及び調書・提案書を御提出いただいた際は、お電話にて御連絡いただきますようお願いいたします。

① 申込受付期間

令和4年11月18日（金）午後5時まで

② 申込先

8. 問い合わせ先のとおり

(3) サウンディングの日時及び場所の連絡

サウンディングへの参加申込のあったグループの担当者宛てに実施日時及び場所を電子メールにて連絡します。希望に添えない場合もありますので、予め御了承ください。

(4) サウンディングの実施

① 実施期間

令和4年12月8日（木）から令和4年12月14日（水）までの、午前10時から午後5時まで

② 所要時間

1グループ30分～60分を目安に実施します。

③ 会場

④ その他

- ・サウンディングの実施に際して、特に資料等の提出は求めませんが、説明の補足に必要な場合は、提出分として10部を当日御持参ください。
- ・当日は新型コロナウイルス感染症対策として、マスクの着用をお願いします。
- ・感染対策として、対面方式以外にWEB方式（Zoom）でも対応しますので事前にお問い合わせください。

(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、HPにて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いたしません。また、参加事業者のノウハウに配慮し、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) 参加事業者の取り扱い

サウンディングへの参加実績は、事業者公募等における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に要する費用（資料作成費、通信費、交通費等）は、参加事業者の負担とします。

(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（文書照会含む）やアンケート等を実施させていただくことがあります。御協力をお願いいたします。

7. 様式・参考資料

- (1) 【様式1】 エントリーシート
- (2) 【様式2】 サウンディング調書・提案書
- (3) 【様式3】 質問票
- (4) 【資料1】 位置図
- (5) 【資料2】 令和3年観光地利用者統計調査結果（長野県観光部山岳高原観光課 作成）
- (6) 【資料3】 信州上田武石 観光パンフレット（武石観光協会 作成）

8. 問い合わせ先

質問等がある場合は、以下の連絡先までお問い合わせください。

長野県 上田市役所 武石地域自治センター 地域振興課 担当：小林

住所 〒386-0592 長野県上田市下武石 742 番地

電話 0268-85-2311

FAX 0268-85-2313

Email ttiiki@city.ueda.nagano.jp

【様式1】 エントリーシート

美ヶ原ふるさと名産センター周辺整備事業に関する

サウンディング型市場調査エントリーシート

1	事業者名				
	所在地				
	(グループの場合) 構成事業者名				
	サウンディング 担当者	氏名			
所属企業・ 部署名					
Email					
TEL					
2	参加方法 (○をしてください)	対面 ・ We b			
3	サウンディングの希望日を記入し、時間帯をチェックしてください。 (第二希望まで記入してください)				
	月 日 ()	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>
	月 日 ()	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>
4	サウンディング 参加予定者指名	所属法人名・部署・役職			

※サウンディングの実施期間は、令和4年12月8日(木)から12月14日(水)までの午前10時～午後5時とします。(土曜・日曜・祝日を除く)

参加希望日及び時間帯を実施期間内で第二希望まで記入してください。

※エントリーシート受領後、調整のうえ、実施日時及び場所をEメールにて御連絡します。

(都合により希望に添えない場合もありますので、あらかじめ御了承ください。)

※サウンディングに出席する人数は、1グループにつき4名以内としてください。

【様式2】提案書

美ヶ原ふるさと名産センター周辺整備事業に関する
サウンディング調書・提案書

貴社名：_____

ご担当者名：_____

連絡先：TEL _____ FAX _____ Email _____

1 美ヶ原ふるさと名産センター周辺整備事業に関する提案

- ①用地の利活用方針（業種・事業）
- ②用地の利活用の可能性（市場性の有無、必要な改修の規模など）
- ③事業規模・手法（購入、賃貸、定期借地権の設定等）
- ④事業実施に伴う地域貢献（地元雇用、人々の交流、地域活性化、賑わいの創出等）
- ⑤事業実施における課題、費用・役割・リスク分担（改修費用・施設管理に関すること）等
- ⑥武石地域内の観光施設等に立ち寄ってもらうための仕組み
- ⑦市場調査（来訪の目的、客層等）の手法
- ⑧その他・自由提案

※適宜、枠を拡張してご利用ください。

【様式3】 質問票

令和 年 月 日

美ヶ原ふるさと名産センター周辺整備に関するサウンディング型市場調査
質問票

標記の件に関し、次のとおり質問事項を提出します。

事業者名		
所在地		
担当者名		
連絡先	電話番号	
	FAX 番号	
	E-mail	
項目	配布資料名： 項目名： ページ数：	
質問内容		