

上田城跡公園における
公募設置管理制度 (P-PFI) の導入に関する
マーケットサウンディング調査

実施要領

令和5年12月
上田市

1. 調査名称

上田城跡公園における公募設置管理制度(P-PFI)の導入に関するマーケットサウンディング調査

2. 調査の目的

(1) 目的

上田城跡公園は、日本全国に名を馳せた真田氏の居城、上田城跡を核とした都市公園で、本市の観光拠点です。上田市の中心市街地に位置し、上田菅平インターチェンジから車で約15分、北陸新幹線上田駅から徒歩で約15分と、広域からの交通利便性が高いこともあり、年間に100万人を超える来場者がある、県下でも有数の観光地であります。

しかし、当該公園の現状について、特に以下の2つを重要な課題と考えています。

- ① 公園内に来訪者の楽しめる場が少なく、公園の活用が不十分である。
(カフェや売店などの便益施設がない)
- ② 公園内の駐車場運用に公平性がない。
(上田城跡北観光駐車場は有料である一方、上田城跡駐車場は無料であり、公園を利用しない者の長時間駐車が問題となっている)

そこで、上田城跡公園(やぐら下エリア)について、更なる魅力向上や利用者増加のために、「公募設置管理制度(Park PFI)」^{*1}(以下「P-PFI」という)による便益施設(軽飲食店等)の整備を検討しています。

本調査は、本事業への参加意向のある民間事業者の皆様との対話を通じ、本公園のさらなる活用のための事業アイデア収集や参画条件等の把握を行い、今後、策定を予定している「公募設置等指針(以下、「事業者募集要項」という。)」等の参考にすることを目的としています。

(2) 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 公募の前段階から、市が利活用を検討している施設の使用や条件を確認でき、将来的な公募の検討を早期に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。

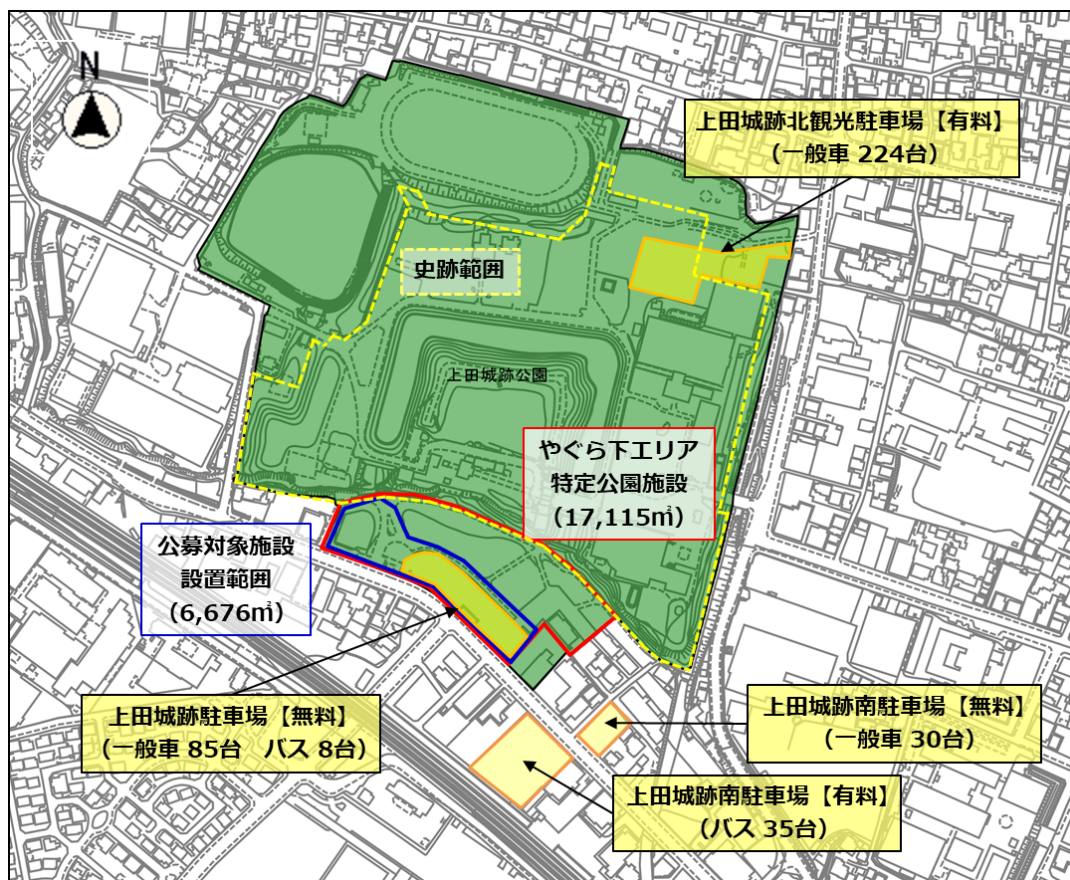
(3) 市側のメリット

- ① 事業の検討段階から施設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。

3. 調査の対象

対象施設は、次のとおりです。

名称	上田城跡公園	
公園種別	総合公園	
所在地	上田市二の丸 6263 番地イ (調査対象所在地：上田市天神 2 丁目 1941 番地 1)	
開設年月日	昭和 31 年 10 月 15 日	
公園概要	開設面積	16.8 ha
	計画面積	18.0 ha
	主な施設	<ul style="list-style-type: none"> ・ 上田城跡（史跡） ・ 上田市立博物館 ・ 児童遊園地、芝生広場、多目的広場、駐車場、トイレ ・ 陸上競技場、野球場、テニスコート
サウンディング調査対象範囲 (公募対象施設設置範囲)	<ul style="list-style-type: none"> ・ やぐら下エリア南側 (6,676 m²) ※詳細は下図を参照 現況：駐車場、多目的広場、東屋、園路	
公募設置管理制度 (P-PFI) で想定している内容	<ul style="list-style-type: none"> ① 公募対象公園施設^{※2}の設置及び管理運営 想定施設：喫茶店、カフェ等 ② 特定公園施設^{※3}(駐車場)の再整備 駐車場有料化に伴う無人料金設備導入の基礎工事等を想定 ③ 特定公園施設(園路、広場、ベンチ、四阿等)の設計・整備・管理運営 ④ 公募対象施設設置範囲の管理 	



上田城跡公園位置図

※1 公募設置管理制度：平成 29 年の都市公園法改正により新たに設けられた、飲食店、売店等の公園利用者の利便の向上に資する公募対象公園施設の設置と、当該施設から生ずる利益を活用してその周辺の園路、広場等の特定公園施設の整備・改修等を一体的に行う者を、公募により選定する制度。都市公園における民間資金を活用した新たな整備・管理手法として「Park PFI」（略称：P-PFI）と呼称。

※2 公募対象公園施設：都市公園法第 5 条の 2 第 1 項に規定する「公募対象公園施設」のこと。飲食店、売店等の公園施設であって、法第 5 条第 1 項の許可の申請を行うことができる者を公募により決定することが、公園施設の設置又は管理を行う者の公平な選定を図るとともに、都市公園の利用者の利便の向上を図る上で特に有効であると認められるもの。
（例：カフェ、レストラン、売店、屋内子供遊び場、等）

※3 特定公園施設：都市公園法第 5 条の 2 第 2 項第 5 号に規定する「特定公園施設」のこと。公園管理者との契約に基づき、公募対象公園施設の設置又は管理を行うこととなる者が認定公募設置等計画に従い整備する、園路、広場等の公園施設であって、公募対象公園施設の周辺に設置することが都市公園の利用者の利便の一層の向上に寄与すると認められるもの。

「都市公園の質の向上に向けた Park PFI 活用ガイドライン」より（国土交通省 都市局 公園緑地・景観課）

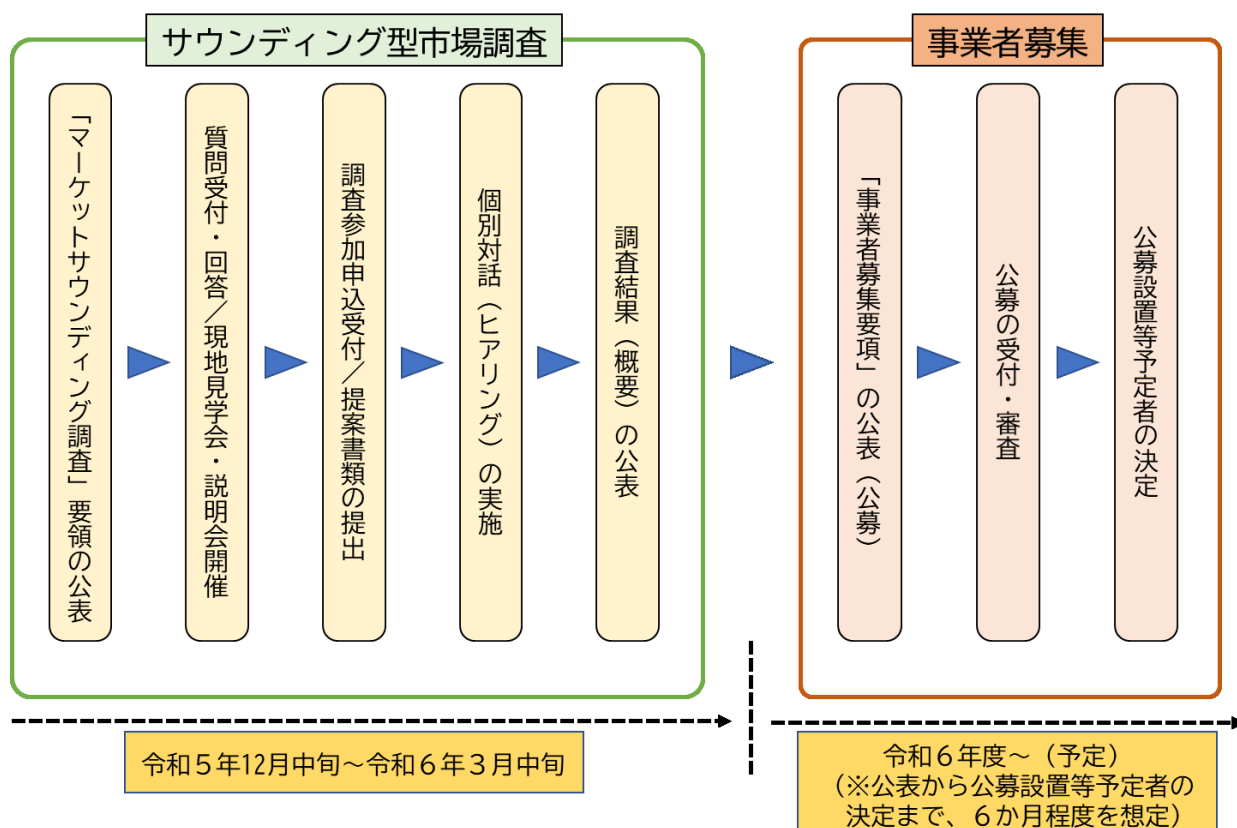
4. 調査の対話内容

本調査の対話内容として、以下の項目を予定（想定）しています。各項目についてご意見をお聞かせください。

項目	市の想定（・）と対話したい内容（➤）
ア 公募対象公園施設 （便益施設）	<ul style="list-style-type: none"> ・ 公募対象施設設置範囲 6,676 ㎡の中に、建築面積 1,000 ㎡程度の施設を設置できます。 ・ 喫茶店、カフェ等の安価で市民が気軽に利用できる施設を想定しています。想定以外の施設でも構いません。自由に提案してください。 ・ 施設は民間事業者が設置してください。 ・ 施設は上田城跡公園に調和するデザインとしてください。 ・ 公募対象公園施設の設置・運営に関する全ての経費について、民間事業者による負担を想定しています。 ➤ 公募対象公園施設の設置にあたり、当該調査に参加する民間事業者の経験・実績から、必要と考えられる施設の「建築面積」、「店舗形態」、「営業時間」などについて、お考えをお聞かせください。
イ 特定公園施設 （便益施設の周囲整備）	<ul style="list-style-type: none"> ・ 施設を設置した部分以外の公募対象施設設置範囲について、駐車場の再整備（無人料金設備導入の基礎工事等）を民間事業者の負担により、実施することを想定しています。 ・ 民間事業者が公募対象施設により取得する収益の一部をあらかじめ駐車場の再整備費用として投資いただくものとして想定しています。 ➤ どのような整備・関与が可能か、お考えをお聞かせください。 ・ 公募対象施設設置範囲について、民間事業者の収益の一部を還元することを想定しています。 ➤ 駐車場の再整備以外にどのような整備・関与が可能か、お考えをお聞かせください。
ウ 土地の使用料	<ul style="list-style-type: none"> ・ 土地の使用料は、公募対象公園施設の占有面積によりますので、ご提案によって使用料は変動します。 ➤ 使用料については、上田市都市公園条例第 11 条の 2 に基づく公園施設の設置の使用料 1 ㎡あたり 1,300 円/年以上の提案を求める予定です。事業参画にあたり、計画地における適切な賃料の考え方をお聞かせください。 （公募設置管理制度では、使用料の価格競争を可能とするため、条例で定める使用料の額以上で、支払う使用料の提案を求めることとなっています。）
エ 事業期間	<ul style="list-style-type: none"> ・ 事業期間の最長は 20 年です。 ➤ 初期投資回収期間等を踏まえ、望ましい事業期間をお聞かせください。
オ 事業のスケジュール	<ul style="list-style-type: none"> ➤ 事業参画された場合、基本協定締結後に施設を建設いただきますが、基本協定締結から施設オープンまでのスケジュール感について、お考えをお聞かせください。
カ 事業参画にあたっての課題	<ul style="list-style-type: none"> ➤ 事業参画にあたり、課題等がございましたら、お考えをお聞かせください。
キ 市に求める支援等	<ul style="list-style-type: none"> ➤ 事業参画にあたり、市に求める支援等がございましたら、お考えをお聞かせください。

ク 市に求める公募条件	▶ 事業参画にあたり、市に希望する公募条件がございましたら、お考えをお聞かせください。
ケ その他	▶ 自由提案、自由意見、何でも構いません。何かありましたら、お聞かせください。

5. 市が想定するスケジュール



6. 調査の参加資格

本調査に参加可能な者は、調査対象範囲の便益施設等の設置・運営主体となる意向を有する、法人格を持つ民間事業者又はそのグループとします。

なお、次のいずれかに該当する場合は、対話の対象者として認めません。

- (1) 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8条第2項第1号の処分を受けている団体若しくはその代表者、主宰者その他の構成員又は当該構成員を含む団体
- (2) 暴力団員による不当な行為の防止等に関する法律（令和3年法律第77号。以下「暴力団対策法」という。）第2条第6号に規定する暴力団員（以下「暴力団員」という。）が属している団体
- (3) 暴力団（暴力団対策法第2条第2号に規定する暴力団をいう。以下「暴力団」という。）との関与が認められる等、暴力団又は暴力団員との間に、社会的に非難されるべき関係を有する団体若しくはその代表者、主宰者その他の構成員又は当該構成員を含む団体

7. 調査スケジュールと進め方

(1) スケジュール

項目	日程
サウンディング調査実施方針の公表	令和5年12月14日(木)
質問受付(随時HPで回答する)	令和5年12月14日(木)～令和6年1月26日(金)
現地見学会・説明会の参加申込受付	令和5年12月18日(月)～令和5年12月22日(金)
現地見学会・説明会の開催(個別対応)	令和6年1月9日(火)～令和6年1月12日(金)
調査参加申込受付	令和6年1月15日(月)～令和6年1月31日(水)
提案書の提出	令和6年1月15日(月)～令和6年2月16日(金)
個別対話の実施(日程調整の上)	令和6年2月19日(月)～令和6年2月26日(月)
調査結果の公表	令和6年3月中旬頃

調査(対話)参加者の数によって、スケジュールが前後する場合があります。

(2) 調査の進め方

ア 現地見学会・説明会

- ・ サウンディング調査への参加を希望する事業者様向けの現地見学会・説明会を以下の期間で個別に開催します。なお、申込み状況によっては、合同開催の場合もあります。
- ・ 参加を希望される方は、期日までに「【様式1】現地見学会・説明会参加申込書」に必要事項を記入の上、Eメールにてお申込みください。この際、メールの件名を【城跡公園 現地見学会・説明会参加申込】としてください。
- ・ なお、現地見学会・説明会に参加されなくても調査への参加申込は可能です。

開催期間	令和6年1月9日(火)～令和6年1月12日(金) 1時間程度
申込期間	令和5年12月18日(月)～令和5年12月22日(金) 午後5時15分必着
申込先	上田市都市建設部都市計画課 tosikei@city.ueda.nagano.jp

イ 質問の受付及び回答

- ・ 質問がある場合は、「【様式2】調査に関する質問書」に必要事項を記入の上、令和6年1月26日(金)までに上記アドレスへ提出してください。
- ・ 受け付けた質問に対する回答は随時、市ホームページで公表します。

留意事項	<ul style="list-style-type: none"> ・ 受け付けた質問に対する回答は、個別には行いません。 ・ 質問を行った法人名は公表しません。 ・ 実施要領に関係のない事項等の質問に対しては回答しません。
------	--

ウ 調査参加の申込み

- ・ 調査参加を希望される方は、期日までに様式3「サウンディング型市場調査参加申込書」に必要事項を記入の上、Eメールにてお申込みください。

申込期間	令和6年1月15日（月）～令和6年1月31日（水）午後5時15分必着
申込先	上田市 都市建設部 都市計画課 tosikei@city.ueda.nagano.jp
留意事項	・メール件名は【城跡公園_調査参加申込】としてください。 ・調査参加の申込みが多数の場合、調査実施日や調査時間について調整させていただく場合がありますので、あらかじめご了承ください。

エ 提案書の提出

- ・対話内容の項目についての意見・考え等を記載した提案書を、期日までにEメールにて提出してください。なお、提案書は任意の書式とします。

提出期間	令和6年1月15日（月）～令和6年2月16日（火）午後5時15分必着
提出先	上田市 都市建設部 都市計画課 tosikei@city.ueda.nagano.jp
留意事項	・メール件名は【城跡公園_提案書の提出】としてください。 ・必要に応じて、補足資料（イメージバース、配置図等）もご提出ください。

オ 調査（個別対話）の実施

- ・アイデア及びノウハウの保護のため、調査は個別に実施いたします。

日時	令和6年2月19日（月）から令和6年2月26日（月）までの期間 各事業者30分から1時間程度 ※参加申込状況等により日程が変更となる可能性があります。
場所	上田市役所 会議室（詳細は個別に御連絡します）
実施方法	・参加人数は、1団体につき5名以内とさせていただきます。 ・事前に資料等の提出を求めることはありませんが、参加事業者が必要と考える場合は、当日3部ご用意ください。 ・調査当日は、市側から質問をさせていただく形式で対話を実施いたします。 ・必要に応じて、対話実施後に追加対話（書面による対話を含む。）等を実施させていただく場合がありますので、ご協力をお願いいたします。

カ 調査結果の概要の公表

- ・調査の実施結果については、概要を市ホームページ等で公表します。
- ・公表にあたっては、事前に参加事業者にも内容の確認を行います。
- ・参加事業者の名称及び企業ノウハウに係る内容は、公表しません。ただし、「上田市情報公開条例（平成18年3月6日上田市条例第12号）」その他関連法令の規定に基づき、公開の対象となることがあります。

8. 留意事項

(1) 調査及び調査内容の取扱いについて

- ・ 調査の参加実績は、事業者公募等に係る評価の対象となりません。
- ・ 調査結果は、当該施設整備の検討以外の目的に使用しません。
- ・ 調査内容は、今後の検討の参考とさせていただきます。但し、双方の発言とも、あくまでも調査時点での想定のものとし、何ら約束をするものではないことをご理解ください。

(2) 調査に関する費用の負担について

- ・ 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

- ・ 本調査終了後も、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。その際には御協力をお願いいたします。

(4) 近隣駐車場の利活用について

- ・ 上田城跡公園やぐら下エリアに近接する、上田城跡南駐車場を有効に利活用できる事業等がありましたら、お考えをお聞かせください。（P-PFI に係る事業と関連が無くても構いません）

(5) その他

- ・ 本調査について、ご不明な点等がありましたら、「10. 参加申込先及び問い合わせ先」までお問い合わせください。

9. 参考資料

- ・ 都市公園の質の向上に向けた Park-PFI 活用ガイドライン
（この制度に基づき進める予定です。）

10. 参加申込先及び問い合わせ先

【上田城跡公園のサウンディング型市場調査に関すること】

上田市 都市建設部 都市計画課 公園緑化景観担当（市役所3階）

〒386-8601 長野県上田市大手一丁目11-16

電話：0268-23-5127（直通）

FAX：0268-23-5138

E-Mail：tosikei@city.ueda.nagano.jp

【公民連携・サウンディング型市場調査全般に関すること】

上田市 総務部 行政管理課（市役所4階）

電話：0268-23-5163（直通）

FAX：0268-25-4100

E-mail：gyokan@city.ueda.nagano.jp