

上田城跡公園における公募設置管理制度(Park-PFI)の導入に関する

第 2 回マーケットサウンディング調査 実施要領

1. 調査の目的

本市では、上田城跡公園やぐら下エリアについて、中心市街地に人が周遊する新たなにぎわいを創出する拠点として公園の魅力をさらに向上させるために、公募設置管理制度(以下「Park-PFI」という。)の活用を検討しています。

Park-PFI を活用するにあたり、事業手法の実現性や施設整備の方向性、参入しやすい条件等について、民間事業者から幅広く意見を伺うことで、事業内容や公募条件等の検討に活かすことを目的に、サウンディング調査を実施します。

令和 6 年 2 月に実施した第 1 回サウンディング調査及び追加対話では、事業者から「便益施設については、Park-PFI で十分な収益を見越して事業可能性を見出している」、「便益施設事業者にとっては、駐車場の有料化整備は負担である」、「既存トイレの立地が悪く、移設してほしい」等の御意見を頂戴したことから、今回のサウンディング調査では、特定公園施設の対象や公募対象公園施設の設置予定範囲等を今一度見直し、事業化に向けた具体的な公募条件の検討を目指します。

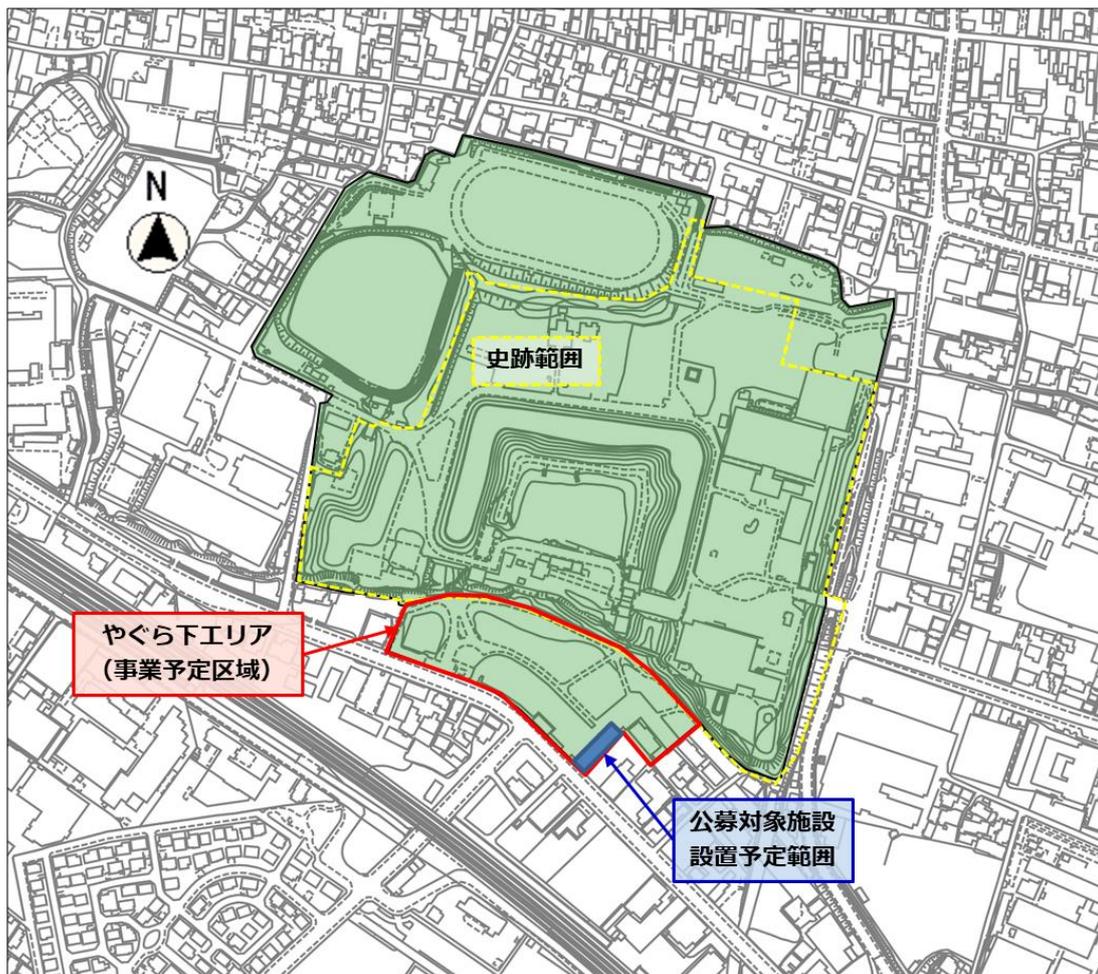
2. 事業対象地

(1) 施設概要

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、都市計画決定面積 18ha、開設面積 16.8ha の総合公園です。上田市の中心市街地に位置し、年間来場者 100 万人超の県下有数の観光地です。

上田城跡の南側の崖(河岸段丘)はかつて、尼ヶ淵と呼ばれ、その下を千曲川が流れておりましたが、現在は上田城跡公園の「やぐら下エリア」として、芝生広場や多目的広場、駐車場などが整備されています。

位置	上田市二の丸 6263 番地イ (やぐら下エリア:上田市天神 2 丁目 1941 番地 1)
公園種別	総合公園
計画面積	18.0ha
開設面積	16.8ha
サウンディング 調査対象範囲	やぐら下エリア(※次頁図参照) 現況:駐車場、多目的広場、東屋、園路



(2) 土地概要(やぐら下エリア)

区域区分	非線引都市計画区域
用途地域	準工業地域
建ぺい率	60%
容積率	200%
防火地域	準防火地域

3. サウンディング内容等

前頁にて図示した公募対象施設設置予定範囲において、Park-PFI を活用した公募対象公園施設の設置・運営を行うことを想定した事業構想を提案願います。

(1) 提案にあたっての留意事項

- ア 公園内の駐車場については、別に公園施設設置許可制度による有料化事業を予定しています。
- イ 特定公園施設の対象について、第1回調査の結果を踏まえ、やぐら下エリア内の既設公衆トイレの撤去及び移設再整備を想定していますが、同エリア内の園路等その他自由な提案でも構いません。
- ウ 特定公園施設の設計及び整備に係る想定費用について、可能な限り提案願います。
- エ 特定公園施設に係る設計及び整備は、事業者の負担にて実施していただき、整備工事完了後、上田市が費用の一部を負担し当該施設を取得することを予定しています。事業者として、設計及び整備に係る費用について、どの程度負担が可能かご提案ください。

(2) 事業の実施方針

- ア 事業運営の基本的な考え方
- イ 事業全体のスケジュール感および進め方
- ウ 利用者の利便性向上に係る考え方
- エ 周辺地域との連携、地域貢献の考え方

(3) 施設の設置計画

- ア 公募対象公園施設の概要及び整備案、ゾーニング図(施設配置図)
- イ 特定公園施設の概要及び整備案、ゾーニング図(施設配置図)

(4) その他(想定する条件等)

- ア 公募対象公園施設
 - (ア) 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が、想定以外の施設を提案していただいても構いません。
 - (イ) 上田城の景観に即したデザイン性を考慮してください。
 - (ウ) 公園利用者の安全性確保のため、駐車場と施設の間の外構整備についても提案願います。
 - (エ) 施設の設置許可に係る使用料は、上田市都市公園条例に規定する額(1㎡あたり1,300円/年)以上とします。
 - (オ) 施設内に上田市の観光案内等のためのスペースを設ける場合は、当該面積の使用料を減免するものとします。
 - (カ) 施設の工事期間及び、施設に付随する光熱水設備等の占用物件等を設置する場合は、当市から占用許可を受け、当市へ公園使用料の納付が必要です。

都市公園を占有する場合の使用料（抜粋）

種別		単位	期間	使用料
電柱及び支柱その他これに類するもの		1本	1年	1,400円
地下埋設管類	外径0.15m未満	1m	1年	66円
	外径0.15m以上0.2m未満			89円
	外径0.2m以上0.4m未満			170円
	外径0.4m以上1.0m未満			440円
	外径1.0m以上			890円
工事中板囲、足場、詰所その他の工事中施設 土石、竹木、瓦その他の工事中材料置場		1㎡	1月	280円

イ 特定公園施設

- (ア) 直営管理を想定していますが、上田市の負担を必要としない管理手法があれば提案をしてください。
- (イ) 設計に際しては、国土交通省の「都市公園移動等円滑化基準」及び「都市公園の移動等円滑化整備ガイドライン」に準拠してください。

4. サウンディング参加条件等

(1) 参加資格

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

(2) 参加除外条件

上田市暴力団排除条例(平成24年条例第6号)第2条第1号に規定する暴力団もしくは同条第2号に規定する暴力団員又はこれらと密接な関係を有すると認められる者

5. スケジュール

項目	日程
調査実施要領の公表	令和6年10月1日(火)
質問受付	令和6年10月1日から令和6年10月11日まで
サウンディング参加申込受付	令和6年10月7日から令和6年10月25日まで
提案書の提出	※サウンディング実施日の前日まで
サウンディングの実施	令和6年11月5日から令和6年11月15日
サウンディング結果の公表	令和6年12月上旬頃(予定)

※サウンディング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。

6. 手続き

(1) サウンディングに関する質問

質問がある場合は、様式 1「質問書」に必要事項を記入の上、次のとおり提出してください。

- ・ 受付期間: 令和 6 年 10 月 1 日(火)から令和 6 年 10 月 11 日(金)まで
- ・ 提出先: tosikei@city.ueda.nagano.jp (都市建設部 都市計画課)
- ・ メール件名は「サウンディング質問書送付」としてください。
- ・ 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。

(2) サウンディング参加申込の受付

サウンディングに参加を希望される事業者は、様式 2「参加申込書」を次のとおり提出してください。

- ・ 受付期間: 令和 6 年 10 月 7 日(月)から令和 6 年 10 月 25 日(金)まで
- ・ 提出先: tosikei@city.ueda.nagano.jp (都市建設部 都市計画課)
- ・ メール件名は「【会社名】サウンディング参加申込」としてください。
- ・ 様式 2「参加申込書」に必要事項を記入し、メールに添付してください。
- ・ 参加申込書を受領後、日程調整のうえ、サウンディングの実施日時及び場所をメールにてご連絡します。

(3) サウンディングの実施

サウンディング実施日の前日までに、様式 3「提案書」(もしくは任意書式の提案書)を次のとおり提出してください。提案書の内容をもとに、個別に対話を実施します。

- ・ 提出先: tosikei@city.ueda.nagano.jp (都市建設部 都市計画課)
- ・ メール件名は「【会社名】提案書提出」としてください。

7. 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) サウンディング後の流れ

対話にていただいたご提案・ご意見等を参考に、公募条件等の検討を行い、令和7年度中の事業化を検討しています。

(2) 対話内容の取扱

対話の内容は、事業化や公募条件等の検討の参考とさせていただきます。

(3) 調査に関する費用

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。

(4) 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)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。

(5) その他

本調査について、ご不明な点等がありましたら、下記までお問い合わせください。

9. 問い合わせ先

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