

旧上田市真田農林産物展示販売施設
活用事業プロポーザル募集要領

令和7年12月
上田市

目次

<u>1 事業の趣旨</u>	1
<u>2 提案募集の主催者</u>	1
<u>3 貸付物件</u>	1
<u>4 活用の条件等</u>	2
<u>5 応募資格等</u>	3
<u>6 応募対象外事業</u>	4
<u>7 活用事業候補者決定までのスケジュール</u>	4
<u>8 応募方法</u>	5
<u>9 提出図書の取扱い</u>	7
<u>10 審査</u>	7
<u>11 契約の締結等について</u>	9
<u>12 その他・留意事項</u>	9
<u>13 問合せ先</u>	9
<u>14 リスク分担</u>	10
<u>15 別表</u>	10

1 事業の趣旨

旧上田市真田農林産物展示販売施設は、農林産物の地産地消を推進するとともに、地域情報を提供することにより、農業の振興及び地域の活性化を図るため、平成15年8月に建設され、指定管理者制度などにより地域の農林産物直売所として運営されてきました。

直売所運営事業者が撤退したことに伴い、市が設置する農林産物直売所としては一定の役割を終えたものと判断し、令和6年度からは指定管理者の指定は行わず、民間活力導入による施設の有効活用の検討を進め、令和7年9月をもって行政財産としての用途廃止を決定しました。

以上の経過から、サウンディング型市場調査の結果等を踏まえ、当施設の有効活用を図るため、積極的に民間活力を導入し、地域活性化に繋がる活用事業の企画提案を公募型のプロポーザル方式により募集します。

2 提案募集の主催者

上田市

3 貸付物件

(1) 名称 旧上田市真田農林産物展示販売施設

(2) 所在地 上田市真田町長6090番地1

(3) 貸付募集対象施設

ア 土地 345.56m²

イ 建物 236m²

(4) 対象施設の概要

ア 土地

地番	上田市真田町長6090番1
敷地面積	345.56m ² (共用部分を除く)
接道状況	南側：国道144号線 (道路幅員13.5m)
都市計画区域区分	都市計画区域外
浸水想定区域区分	浸水想定区域外
土砂災害警戒区域指定	地すべり警戒区域外
留意事項	<ul style="list-style-type: none">・土壤汚染調査、地盤調査、地下埋設物調査は、いずれも未実施です。調査を実施する場合は、あらかじめ市の承認を受けたうえで実施するものとし、調査に関する費用は、活用事業者の負担により行うものとします。・敷地に存置する看板の板面は、市との協議により、活用事業者の費用負担により変更できるものとします。・一般客及び障がい者用駐車場はゆきむら夢工房との共用となります。

イ 建物

施設名	旧上田市真田農林産物展示販売施設
建築年	平成15年 (築22年)
構造	木造1階建
延床面積	236m ²
改築履歴	なし
インスペクション (建物状況調査)	<ul style="list-style-type: none">・令和7年10月に建物のインスペクションを実施した結果、天井や軒、外壁に雨水の漏水痕、建具の不具合等がありました。詳細についてはお問い合わせください。・調査の結果を踏まえ、使用上支障がある不具合については順次修繕を行います。

アスベスト及びPCB	・アスベストの使用については、吹付アスベスト材の使用は確認されておりませんが、アスベスト含有建材使用の可能性があります。このため、改修等の作業を行う際には、アスベスト含有調査を実施する必要があります。なお、アスベスト含有調査等に要する費用は、活用事業者の負担となります。
留意事項	・建物は未登記です。 ・建物の修繕や改修及び運営にあたっては、建築基準法及び消防法等の関係法令、条例等を遵守してください。

ウ 設備

設備の状況は以下のとおりです。なお、詳細については現地確認やプロポーザル期間中に公開する図面等によりご確認ください。

設備	現状
電気	利用停止中（利用には手続きが必要です）
ガス（プロパン）	利用停止中（利用には手続きが必要です）
上水道	利用停止中（利用には手続きが必要です）
下水道	利用停止中（利用には手続きが必要です）
空調設備	利用可能 借受時又は故障時は活用事業者の費用負担により、交換又は修繕をすることとします。交換時は、活用事業者の事業内容に応じた空調設備とすることも可とします。
インターネット回線	なし
電話回線	利用停止中（利用には手続きが必要です）
灯油タンク	なし
消防設備	誘導標識、非常用照明、消火器設置
厨房機器	以前に厨房として使用していた頃の機器あり（シンク、棚など）
給湯器	利用可能

4 活用の条件等

（1）募集する事業

地域の活性化と振興発展に貢献できる、次のいずれかに該当する事業であることとします。

ア 産業の振興が図られる事業
イ 雇用の創出が図られる事業
※単なる倉庫や資材置場等のみの利活用は対象としません。

（2）事業開始時期

対象物件の引渡し後、1年以内に活用提案書に記載された事業を開始してください。

（3）事業実施の条件.

- ア 現状の躯体、設備を活用することとし、事業実施に伴う改修工事等は、活用事業者が行うものとします。
- イ 活用事業者が改修工事を実施する際は、事前に市及び関係機関と改修工事に関する協議、調整をしてください。
- ウ 音楽等、近隣に音が漏れる可能性のある事業は、必要に応じて防音対策を行う等、騒音等のクレームが出ないように配慮してください。
- エ 工事等の実施にあたっては関係法令等の確認及び関係機関の指導を受けたうえ、実施してください。
- オ 建物の構造及び躯体に重大な影響を与えるような工事は認めません。
- カ 周囲の景観を著しく損なう利活用は認めません。
- キ 周辺施設と積極的に連携した事業を実施してください。

(4) 維持管理及び修繕・改修工事の負担区分

- ア 建物全体に係る改修工事、電気、水道など施設インフラに係る工事、建築基準法適合工事（関係規定を含む）は、活用事業者の負担とします。
- イ 維持管理及び修繕・改修工事の負担区分は、以下のとおりとします。
なお、以下の負担区分によりがたいものについては、市及び活用事業者において個別に協議するものとします。

負担区分	市（賃貸人）	活用事業者（賃借人）
維持管理	・なし	・警備保障 ・消防設備点検 ・保険料 ・水道光熱費 ・通信費 ・敷地内の清掃や除草など
修繕・改修工事	・経年劣化 ・施設の基幹部分	・賃借人の原因による修繕・改修 ・前入居者の残置物

(5) 契約不適合責任について

- ア 活用事業者は、契約締結後、提案募集物件に数量の不足等、契約内容に適合しないことを発見しても、賃付料減額の請求、損害賠償の請求、契約の解除又は瑕疵修補の請求をすることができません。

(6) 原状回復義務について

- ア 事業期間の終了時又は契約の解除時には、活用事業者は、自己の費用負担によって、活用した物件に存在する工作物及び備品等を撤去し、原則として契約前の状態に戻して、市に返還するものとします。

- イ ただし、活用事業者が自らの負担により、施設設備の改修等を行った場合、施設の取り壊しに係る契約満了の場合などについては、上田市の承認を得た上で、変更後の状態で返還することができます。

(7) 費用償還請求権、造作買取請求権について

- ア 活用事業者は、造作の買取り並びに必要経費及び有益費の償還等の請求を行うことはできません。

(8) その他留意事項等について

- ア 物件の引き渡しは現状有姿のままで行いますので、必ず応募者ご自身で、事前に諸規制について調査確認を行ってください。

- イ 物件の活用に関し、隣接土地所有者、地域住民等と調整が生じた場合は、全て活用事業者において行っていただきます。

5 応募資格等

本事業プロポーザルに応募できる者は、次に掲げる事項を満たす個人または法人とします。
ただし、当施設において、同一人が複数の事業提案をすることはできません。

(1) 参加資格について

- ア 直近の1年間において、法人税・所得税・消費税及び地方消費税・都道府県税及び市町村民税を滞納していないこと。

- イ 上田市建設工事等入札参加資格者に係る入札参加停止措置要綱に掲げる指名停止要件に該当していないこと。

- ウ 会社更生法（平成14年法律第154号）第17条の規定による更生手続開始の申立て又は民事再生法（平成11年法律第225号）第21条の規定による再生手続開始の申立てがなされている者（更生計画の許可の決定を受けた者及び再生計画の許可の決定を受けた者を除く。）でないこと。

- エ 地方自治法施行令（昭和22年政令第16号）第167条の4第1項の規定に該当しな

いこと。

オ 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）に基づく処分の対象となっている団体及びその構成員に該当しないこと。

(2) 失格

申請者が次の要件に該当する場合は、失格とします。

ア 募集要領に定めた要件が備わっていないとき。

イ 提出書類に虚偽又は不正があつたとき。

ウ 本件選定審査委員会委員に対し、本件応募について個別に接触したとき。

エ 上田市暴力団排除条例（平成24年条例第6号）第2条に掲げる暴力団又は暴力団員及びそれらの利益となる活動を行う者。

オ 未成年の方。

カ その他市長が適当でないと認めたとき。

(3) 事業実施に際し必要な資格・許可等の取得

ア 事業実施に際し法令等で定められている資格や許認可等については、事業開始までに取得することを提案書の中で明示すること。

(4) 建築基準法、消防法等、建築基準関係法令の遵守

ア 現状の施設及び設備において、建築基準法、消防法等、建築基準関係法令で定める基準に適合する事業内容であること。

(5) 共同による応募

複数の事業者が共同で応募するためには、(1) の参加資格のほか、次の条件をすべて満たさなければなりません。

ア 関係する事業者の中から代表者を1名選出すること。

イ 関係する事業者が他の提案に係る構成員になつていないこと。

ウ 関係する事業者がそれぞれ果たす役割を書面により明確にできること。

6 応募対象外事業

次に該当する事業の応募は受け付けません。また後日該当することが判明した場合は、その受付を遡って取消します。

- (1) 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年律第122号）第2条に該当する事業
- (2) 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1項第2号に規定する団体が営む事業
- (3) 宗教または政治を主たる活動とする団体が営む事業
- (4) 上記の他、公序良俗に違反する用途又は公共の福祉に反する用途

7 活用事業候補者決定までのスケジュール

募集要領配布	令和7年12月15日（月）～令和8年1月30日（金） 午前9時～午後5時
施設見学会	令和7年12月15日（月）～令和8年1月30日（金）の閉庁日を除くいづれかの日
質問受付	令和7年12月15日（月）～令和8年1月5日（月） 午前9時～午後5時
質問に対する回答	令和8年1月16日（金）
参加表明書提出期限	令和8年1月30日（金）午後5時まで
活用提案書受付期間	令和8年2月6日（金）～令和8年2月20日（金） 午前9時～午後5時
プレゼンテーション	令和8年3月11日（水）午後予定

及びヒアリング	※変更となる場合があります。
---------	----------------

8 応募方法

(1) 募集要領の配布

- ア 配布期間 令和7年12月15日（月）から令和8年1月30日（金）まで
 　（窓口での配布は、土・日曜日、祝日を除く午前9時から午後5時まで）
 イ 配布場所 〒386-2292 上田市真田町長7178番地1
 　上田市真田地域自治センター 産業観光課
 　※募集要領は上田市のホームページからダウンロードできます。

《URL》 <https://www.city.ueda.nagano.jp/soshiki/ssangyo/120841.html>

(2) 参加表明書の提出

応募者は参加表明書を提出するものとします。参加表明書及び辞退届の様式は（様式1、2）に示すとおりとします。

- ア 受付期間 令和8年1月30日（金）午後5時まで
 　郵送又は持参による。郵送の場合は期間内に必着のこと。
 イ 提出方法 1部を持参又は郵送（書留郵便に限る）すること。
 ウ 提出先 〒386-2292 上田市真田町長7178番地1
 　上田市真田地域自治センター 産業観光課
 　担当：内藤

(3) 提出図書

- ア 参加表明書
 　(ア) 参加表明書（様式1） 1部
 　(イ) 借受希望価格調書（様式3） 1部
 　(ウ) 応募者の確認に関する書類 各1部
 　※共同による応募の場合は、構成員となる事業者についても提出

個人の場合

- (ア) 住民票（発行後3か月以内）
 (イ) 印鑑登録証明書（発行後3か月以内）
 (ウ) 確定申告の写し及び收支内訳書等の附属書類（過去3期分）
 　※個人事業主として事業所得の申告を行っている場合
 (エ) 身分証明書（発行後3か月以内）
 (オ) 完納証明書（発行後3か月以内）
 　・上田市が発行する「市税の完納証明書」（上田市に納税義務がある場合）
 　・長野県が発行する「県税の完納証明書」（長野県に納税義務がある場合）
 　・税務署が発行する「所得税」及び「消費税及び地方消費税」について未納税額がないことの証明書
 　・なお、本市、本県以外の自治体に住所を有する個人は、当該住所地の自治体で発行された完納証明書

法人の場合

- (ア) 法人登記簿謄本 履歴事項全部証明書（発行後3か月以内）
 (イ) 印鑑登録証明書（発行後3か月以内）
 (ウ) 決算書類（過去3期分）
 (エ) 完納証明書（発行後3か月以内）

- ・上田市が発行する「市税の完納証明書」（上田市に納税義務がある場合）
- ・長野県が発行する「県税の完納証明書」（長野県に納税義務がある場合）
- ・税務署が発行する「法人税」及び「消費税及び地方消費税」について未納税額がないことの証明書
- ・なお、本市、本県以外の自治体に事業所が所在する法人は、当該所在地の自治体で発行された完納証明書
- ・ただし、新規に法人を設立した場合など、これまでに事業実績がなく、提出できない書類がある場合には、予め担当者に連絡してください。

イ 活用提案書（正本1部、副本8部（複写可））

- (ア) 活用提案書（様式5-1）
- (イ) 活用計画書（様式5-2）
- (ウ) 事業者の過去10年間の事業実績（様式5-3）
- (エ) 建物利用計画図（様式5-4）
- (オ) 資金計画、事業スケジュール（様式5-5）
- (カ) 収支計画書（様式5-6）

※事業の概要説明と特徴等を踏まえ、事業の着眼点や実施方針を簡潔に記載してください。

※活用提案書の無効

提出する書類について、この書面及び別添の書式に示された条件に適合しない場合は無効とすることがあります。

（4）施設見学会

次のとおり施設見学会を開催します。出席の場合は申し込みが必要です。

ア 日 時 令和7年12月18日（月）から令和8年1月30日（金）までの閉庁日を除くいづれかの日 ※申込みをいただいたところで調整します。

イ 場 所 旧上田市真田農林産物展示販売施設

ウ 申込方法 電話、FAX 又は電子メールにより、上田市真田地域自治センター産業観光課担当 内藤まで「事業者名」「代表者」「参加人数」を明示してお申し込みください。

エ 連絡先 電話：0268-72-4330 FAX：268-72-1440
Eメール：ssangyo@city.ueda.nagano.jp

※ 上記の日程以外でも必要に応じ対応しますので、ご希望がありましたらご連絡ください。

（5）募集要領に関する質問及び回答

募集要領等の質問を次のとおり受け付けます。（様式4）

ア 受付期間 令和7年12月15日（月）から令和8年1月5日（月）まで

イ 受付時間 午前9時から午後5時までとし、必ず送付後に電話で確認をしてください。

ウ 受付方法 別添様式に必要事項を記載のうえ、電子メールにて送付してください。

エ 回答方法 期間中受付をした全質問に対する回答をホームページにて公表します。なお、質問者名は公表しません。

オ 回答日 令和8年1月16日（金）

（6）活用提案書の提出

ア 受付期間 令和8年2月6日（金）から令和8年2月20日（金）まで

イ 受付時間 午前9時から午後5時まで

ウ 提出先 〒386-2202 上田市真田町長7178番地1

エ その他

（ア）提出書類は、必ず受付場所まで持参してください。（郵送、FAX、電子メール等による提出は不可）

- (イ) 提出図書の内容について、面接により聞き取りを行う場合があります。
- (ウ) 受付期間後の提出図書に関する変更及び追加は認めません。
- (エ) 提出図書のほかに、必要に応じて追加書類の提出を求めることがあります。

9 提出図書の取扱い

(1) 提出図書の著作権

本市が提示する書類の著作権は、上田市に帰属し、応募者の提出する書類の著作権は、応募者に帰属します。

(2) 情報公開等

受付期間の経過後は、応募をした全ての事業者名を公開します。提出図書は、上田市情報公開条例（平成18年条例第12号）に基づき公開することができます。

(3) 第三者の著作権

提案書の中で第三者の著作物を使用する場合は、著作権法に認められた場合を除き、当該第三者に承諾を得ておいてください。第三者の著作物の使用の責は、使用した参加者に全て帰するものとします。

(4) 提出書類の使用

市は、本プロポーザルの提案に関する事項の公表、展示、その他市が必要と認めるときに、提案書を無償で使用することができるものとします。

また、提案書に含まれる第三者の著作物の公表、展示等に関しては、使用した参加者が当該第三者に承諾を得ておいてください。

10 審査

(1) 審査委員会

「旧上田市真田農林産物展示販売施設貸付事業者選定審査委員会」（以下「審査委員会」という。）が提出された書面（活用提案書）及びヒアリングにより審査します。

(2) 審査基準

活用提案書等の審査項目及び配点は、次表のとおり合計100点満点で評価し、審査項目の配点割合は、提案の評価95点、価格の評価5点とします。

なお、提案の評価において、5名の委員による評価点の平均が42点に満たない場合は失格とします。

(3) 審査項目及び評価内容

審査項目及び評価内容				配点
提案の評価	事業内容	1 事業目的、内容	・地域の活性化と振興発展に貢献できる事業内容となっているか	30点
	継続性	1 経営状況	・継続かつ安定した事業運営を行うことができる経営状況か	20点
		2 収支計画	・収支計画は具体的、確実性があるか	15点
	実現性	1 資金計画	・資金の調達方法に具体性、確実性があるか	15点
		2 スケジュール	・事業開始までのスケジュールは妥当か	10点
	地域振興	1 連携事業	・周辺施設との連携した事業の具体的な計画があるか	5点
提案の評価 ①				95点
価格の評価	価格	借受希望価格を年額665,000円以上とし、提示価格が最高である者に5点を付与する。他の者の得点は、下の計算式で算出する(小数点第二位を四捨五入)。 借受価格評価点=(当該提示価格÷最高提示価格)×5点		
価格の評価 ②				5点
合 計 ①+②				100点

(4) 審査方法

- ア 審査委員会において、提出図書による書類審査及びプレゼンテーションによる審査を行うこととします。
- イ プrezentationでは、提出図書の内容を審査委員に説明し、同委員の質問に回答するものとします。
- ウ プrezentationの時間、場所等に詳細については、当該申請者に対して書面で通知しますが、概ね1事業者につき、プレゼンテーション25分、質疑応答15分の計40分を予定しています。
- エ 審査委員会では、旧上田市真田農林産物展示販売施設の後利用プロポーザルについて事業内容、継続性、実現性について総合的に審査を行い点数化します。最も評価点（各委員の評価点の合計）が高いものを優先交渉権者、次に高いものを次点者として選定します。
- オ 審査結果については、提出図書を出した応募者全員に対して通知します。

1.1 契約の締結等について

(1) 契約の締結について

ア 審査委員会による審査の結果、優先交渉権者となった者と契約に係る手続き等について協議を行い、合意後、契約を締結するものとします。

イ 期限までに契約を締結できない場合、優先交渉権者に代わって次点者と協議を行い、契約を締結できるものとします。

(2) 契約期間等について

ア 契約の日から5年間とし、双方の協議により更新できるものとします。

イ 事業開始日は、契約締結後、施設の準備が整い次第としますが、双方協議のうえ調整できるものとします。

ウ 貸付料は、事業開始時から生じるものとし、工事期間中の貸付料は免除します。

(3) 貸付料の額について

ア 「普通財産貸付料算定基準等の取扱いについて」で定める額を基準としますが、事業者の提案による借受希望価格をもって、随意契約を締結します。(別表1、2参照)

イ 借受希望価格は、審査項目の対象となります。

(4) 貸付料の納付時期

ア 貸付料の納付時期は、次に定めるところにより、市が発行する納入通知書により納付するものとします。

回数	納付期限	備考
第1回	4月30日	
第2回	7月31日	
第3回	10月31日	
第4回	1月31日	納付期限が、日曜日、土曜日、国民の祝日に関する法律（昭和23年法律第178号）に規定する休日にあたる場合は、これらの日の翌日をもってその納付期限とする。

(5) その他

ア 契約締結時までに、参加資格に該当しなくなった場合は契約をしないこととし、この場合、市は一切の損害賠償を負わないとします。

1.2 その他・留意事項

(1) 申請の辞退

申請受付後に辞退する場合は、辞退届（様式2）を提出してください。

(2) 申請に関する費用負担

提案書等の作成費、旅費、その他本事業プロポーザルに関して要した一切の経費は、参加者の負担とします。

(3) 建物設計図等の閲覧

建物の設計図等は、次のとおり閲覧できます。

ア 閲覧場所 上田市真田地域自治センター 産業観光課

イ 閲覧日時 令和7年12月15日（月）から令和8年1月30日（金）まで
午前9時から午後5時まで

ウ 閲覧図書 旧上田市真田農林産物展示販売施設 設計図、建物インスペクション調査書

1.3 問合せ先

〒386-2292 上田市真田町長7178番地1

電話：0268-72-4330 FAX：0268-72-4140

Eメール：ssangyo@city.ueda.nagano.jp

上田市真田地域自治センター 産業観光課 担当：内藤

1.4 リスク分担

(1) リスク分担の考え方

活用事業者が実施する業務に伴うリスクは、原則として活用事業者が負うものとします。ただし、活用事業者の責めによらないとの合理的な理由があるリスクについては、市がその一部又は全部の責任を負うものとします。

(2) 予想されるリスクと責任分担

市と活用事業者の責任分担は、別表3「リスク分担表」のとおり想定していますが、具体的な責任分担は協議において定めます。

1.5 別表

別表1 貸付料の算定方法

貸付区分	年間の貸付料の算定方法
土地	土地の評価額×6%
建物	(建物の評価額×6%×消費税率) + (貸付建物底地の評価額×6%×消費税率)

別表2 基準貸付料(年額)

貸付区分	基準貸付料
建物	333,341円
土地	332,263円
合計	665,604円
貸付料	665,000円

別表3 リスク分担表

項目	リスク分担の内容	本市	借主
募集要領	実施要領等、市が作成した内容の誤り、変更に関するもの	○	
債務不履行	借主の事業放棄、破たんによるもの		○
	市の方針変更、議会、その他の手続きの遅延などによるもの	○	
不可抗力	風水害、地震等の自然災害、テロ、暴動等当事者が制御できない人為的な事象に起因して生じた損害及び事業不履行		協議
施設の修繕等	借主の責めに帰すべき事由による事故、火災等による施設の損傷		○
	市の責めに帰すべき事由による事故、火災等による施設の損傷	○	
	施設の瑕疵によるもの	○	
	借主が善管注意義務を怠っていた場合		○
	施設の基幹部分（注）の損傷	○	
	軽微な修繕		○
	協議を必要とする修繕		協議
維持管理	借主が設置した設備及び建物の部分		○
	借主の事由による施設・設備等の変更に伴う、借主が行う施設の点検・保守・補修の遅延、費用の増加に関するもの		○
	市の事由による施設・設備等の変更に伴う、借主が行う施設の点検・保守・補修の遅延、費用の増加に関するもの	○	
備品等の損傷	借主の責めに帰すべき事由による備品等の損傷・消失		○
	市の責めに帰すべき事由による備品等の損傷・消失	○	
施設の停止・中止	借主の責めに帰すべき事由により施設の使用ができない場合		○
	市の責めに帰すべき事由により施設の使用ができない場合（施設の瑕疵によるものを含む）	○	

注 施設の基幹部分とは、建物本体（壁、柱、床、梁等構造上重要な構造物をいう。）及び設備機器（空調設備を除く）をいう。