

上田城跡公園やぐら下エリア
賑わい創出公園施設
設置管理事業者募集要項

令和7年12月

上田市 都市建設部 都市計画課

内容

第1 募集の概要	1
1 趣 旨	1
2 事業対象公園及び対象区域.....	1
第2 募集条件	4
1 提案内容	4
2 事業期間.....	4
3 その他条件等.....	5
第3 応募の手続き	7
1 スケジュール	7
2 応募資格(欠格事項)	7
3 質問事項の受付.....	7
4 応募の受付.....	8
5 提出書類.....	8
6 その他留意事項.....	8
第4 事業者の選定方法.....	9
1 選定方法	9
2 審査基準.....	9
第5 問合せ先	10

様式1 応募申込書

様式2 グループ構成員表

様式3 誓約書

様式4 企画提案書

様式5 質問書

第1 募集の概要

1 名 称

上田城跡公園やぐら下エリア賑わい創出公園施設整備事業(以下、「本事業」という。)

2 趣 旨

上田城跡公園(以下「本公園」という。)は、日本全国に名を馳せた真田氏の居城・上田城跡を核とする、本市の観光拠点です。上田市の中心市街地に位置し、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す。

本市は、本公園について、本市を象徴する歴史文化・レクリエーション拠点として、『ユニバーサル社会』の考え方のもと、すべての人が安全で快適に歴史・文化や自然に触れあい、交流の場として利用できるような公園づくりを進めています。

本公園のうち、国指定史跡である上田城跡については、「史跡上田城跡整備基本計画」に基づく復元的整備を推進すると同時に、史跡範囲外である公園南側(やぐら下エリア)については、四季を通じて人が集い、賑わいあふれる場となるような環境整備を計画しています。

そこで、環境整備で芝生広場のリニューアルを進めるとともに、設置管理許可制度を利用した収益施設(以下「本施設」という。)の設置・運営を行い、官民連携による持続的な公園管理を目指しています。

上田城跡公園の利便性や魅力の向上、地域の賑わい創出につながる公園施設の設置・管理及び運営を行う事業者を公募型プロポーザル方式にて募集します。

3 事業対象公園及び対象区域

本公園は、都市公園法(昭和31年法律第79号)の規定に基づく都市公園です。

(1)公園の概要

項目	概 要
公園名	上田市上田城跡公園
所在地	上田市二の丸・大手一丁目・二丁目・天神二丁目
開設面積	16.8ha
公園の種別	総合公園
アクセス	上田菅平 IC から車で約15分 北陸新幹線上田駅から徒歩で約12分
主な施設	(1)史跡周辺エリア 上田城跡(史跡)、上田市立博物館、児童遊園地、駐車場、陸上競技場、野球場、便所 (2)やぐら下エリア 芝生広場、多目的広場、駐車場、四阿、公園管理事務所、便所

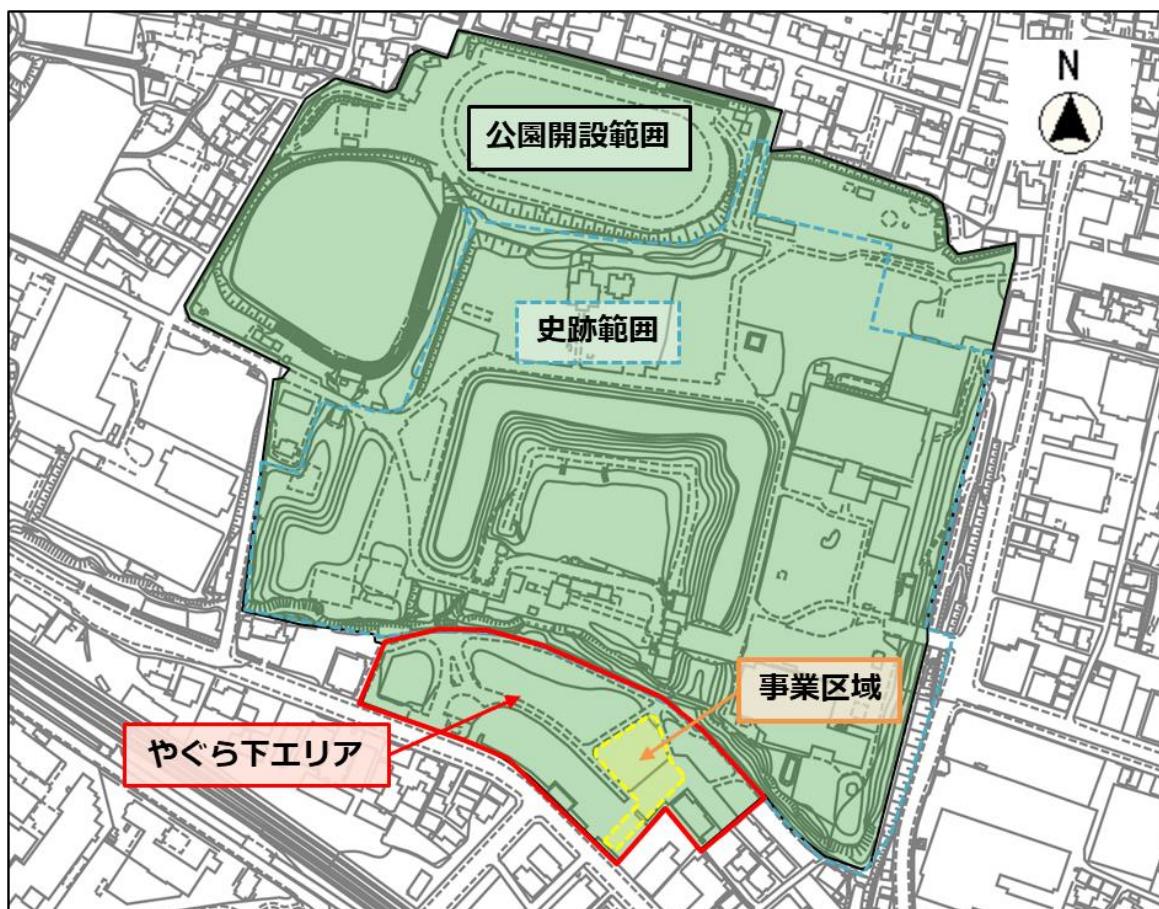
(2)事業区域の概要

本事業の対象区域(以下「事業区域」という。)は、「やぐら下エリア」内東側に設定します。

事業区域のうち、施設の設置に必要な面積及び適当な場所を提案してください。

項目	概要	
事業区域	約 2,160m ²	
建築面積	最大500m ² 程度	
都市計画上の規制等	区域区分	非線引き
	用途地域	準工業地域（建ぺい率60%/容積率200%）
	防火・準防火	準防火地域
	その他	大規模集客施設制限地区 景観計画区域（旧城下町） 屋外広告物禁止地域（一部適用除外あり）

上田城跡公園 位置図



事業区域 詳細図



※図中に図示している園路、管理用車路等は、今後、市が整備を検討しているものです。

第2 募集条件

1 提案内容

本公園及び周辺地域の活性化並びに、更なる本公園の魅力向上と公民連携による市民サービスの向上を目指した取り組みを、以下の条件のとおり提案してください。

(1) 本施設の種類

都市公園法第2条第2項に該当する公園施設のうち「便益施設」(カフェ・飲食店等)などの本公園の魅力向上及び賑わい創出に資する施設とします。

必須提案施設及び任意提案施設の条件は下記のとおりとします。

なお、本公園が国指定史跡上田城跡を中心とした歴史的観光拠点であることを踏まえ、周辺環境と調和した公園施設の提案を望みます。

【必須提案施設】

公園施設の種類	便益施設
施設の内容	カフェ等の飲食施設
機能	飲食の提供(イートイン、テイクアウト共に可)

【任意提案施設】

公園施設の種類	休養施設、遊戯施設、教養施設、便益施設
施設の内容	事業者の提案による。 (例) <ul style="list-style-type: none">・ 地域の賑わい創出に資する物販施設(マルシェなど)・ 屋内遊戯場(全天候型の子どもの遊び場)を主とした、体験型アクティビティやアスレチックなどの提供を通じて、更なる本公園の魅力向上や周辺地域の賑わい創出に資する施設
機能	集客機能(公園利用を促進するもの)

(2) 提案の対象外となるもの

本施設及び事業区域において、次に掲げる行為をする提案は対象外とします。

ア 政治的又は宗教的活動

イ 青少年等に有害な影響を与える物販、サービス提供等

ウ 騒音や悪臭など、著しく周辺環境を損なうことが予想される行為

エ 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5号に規定する指定暴力団等の活動

オ 公序良俗に反し、又は反社会的な破壊の恐れがある活動

カ その他、市が本公園との関連性が低いと判断する行為

2 事業期間

事業における設置管理許可期間は10年間とします。なお、許可期間は営業開始日から営業終了日の期間とします。ただし、事業者の管理運営に問題がなく、かつ事業者が事業の継続を希望する場合は、許可の更新が可能です。その場合も更新許可の期間は10年間とします。

3 その他条件等

(1)整備に関する条件

- A) 本施設を設置するために必要な面積及び適当な設置場所を提案してください。ただし、公園利用者が事業区域内を支障なく通行できるよう施設配置を配慮することと、事業区域詳細図に示す「視点場」から上田城跡の西櫓及び南櫓が見渡せるように視界を確保するよう、施設の配置に留意してください。
- B) 事業区域内の樹木については、本市と協議のうえ、事業者の責任及び負担による撤去を認めます。なお、移植や新たな植栽、撤去した樹木の活用等の工夫を行ってください。
- C) 事業区域の横にある園路は、原則として線形や幅員を変えることはできません。
- D) 公園施設の設置等に当たり必要となる各種法令に基づく手続等は、事業者の責任で行ってください。
- E) 本施設の設置に当たり必要なインフラ（上下水道、電気、ガス等）の整備及び更新も、事業者の責任及び費用負担により行ってください。
- F) 設置する公園施設は「上田市景観計画」等に準拠し、本公園及び城下町に相応しい景観に配慮したデザインや素材、色彩としてください。
- G) 自然環境及び本公園利用者の利便性を損なうことのないよう配慮してください。
- H) 可能な限り本公園利用者が誰でも利用できる休憩スペースを設けてください。
- I) 設計にあたっては、ユニバーサルデザイン及びバリアフリーに配慮し、利用者が安全で快適に利用できる公園施設としてください。
- J) 公園施設の設置に当たっては、再生可能エネルギー活用などの環境負荷低減や建設リサイクル等の環境保全に配慮してください。
- K) 公園施設や夜間照明等の配置については、死角や暗がりを作らないよう安全性・防犯性に配慮してください。

(2)管理運営に関する条件

- A) 公園利用者が利用しやすく、安全・安心に配慮した管理・運営とし、持続的に運営可能な事業計画を提案してください。
- B) 本施設におけるアルコールの提供は可能です。
- C) 本公園にはゴミ箱が設置されていません。テイクアウト商品を提供する場合、事業者がゴミの回収等を行う必要がありますので、その方法について本市と協議してください。
- D) 本施設の搬入車両は原則、隣接する時間貸し駐車場を利用して行うものとします。利用方法等については本市及び駐車場運営事業者と協議を行うものとします。
- E) 事業者は自ら資金を調達し、また、利用者から料金を調達することで施設の設置、維持管理及び運営を行ってください。
- F) 本施設の維持管理及び運営は、事業者の責任で実施することとしてください。
- G) 管理・運営については、周辺住民や自然環境に配慮し、特定の利用者に限定される施設や騒音の発生等により周辺住民に迷惑をかけることのないようにしてください。
- H) 本施設を維持管理及び運営する権利を他人に譲渡し、転貸し、担保に供し、又は使用させることは禁止します。

- I) 本施設の収益状況については、毎年度、本市へ報告してください。
- J) 公園施設として建築物を設置した場合は、固定資産税の課税対象となります。
- K) 設置管理許可の期間が満了し継続しない場合、又は許可が取り消されたときは、本市が指定する期日までに、事業者の負担により対象公園施設の原状回復を行ってください。
- L) 本施設の設置に当たっては、上田市都市公園条例第11条により、使用料を納付していただきます。

【参考】上田市都市公園条例第11条(別表第4)

公園施設を設けて管理する場合

公園施設の種類	区分	使用料
法第2条第2項及び令第5条に定めるもの	1平方メートル1年につき	1,300 円

(3)本施設以外の園地活用(自由提案)

- A) 本施設の設置範囲以外の事業区域に関して、事業の一部として使用する場合は、用途と使用面積内訳を明らかにしてください。
- B) イベント等のソフト事業については、開催時期や回数等について具体的に提案してください。
- C) 料金を徴収する場合は、社会通念上適当と認められる金額設定とし、本市と協議のうえ承諾を得る必要があります。
- D) イベント等の一時的な公園内土地利用については、上田市都市公園条例第3条に基づく行為の許可に伴う使用料を納付していただきます。使用料の詳細については同条例別表第4の3をご確認ください。なお、提案により、本施設の設置管理許可の期間において事業区域全域の維持管理を事業者の負担と責任により行う場合は、本市と協議のうえ行為の許可に伴う使用料の減免を受けることも可能です。

第3 応募の手続き

1 スケジュール

項目	時期
募集要項の公表	令和7年12月17日(水)
質問事項の受付	令和7年12月17日(水)～12月24日(水)
質問事項への回答	令和7年12月26日(金)
応募書類の受付	令和8年 1月 7日(水)～ 3月 6日(金)
ヒアリング	令和8年 3月16日(月)～ 3月19日(木)
結果通知	令和8年 3月下旬(予定)
公園施設の設置許可申請	令和8年 3月下旬以降(予定)
事業の開始	決定から概ね1年以内(予定)

2 応募資格(欠格事項)

次のいずれかに該当する場合は、応募することができません。

- ア 地方自治法施行令(昭和22年政令第16号)第167条の4に該当する法人
- イ 本市から入札参加停止を受けている期間中の法人
- ウ 市税その他の租税の滞納のある法人
- エ 会社更生法(平成14年法律第154号)に基づく更生手続き開始の申立て、民事再生法(平成11年法律第225号)に基づく再生手続き開始の申立て、破産法(平成16年法律第75号)に基づく破産の申立てを受けている法人
- オ 当該法人の設立根拠法に規定する解散または精算の手続きに入っている法人
- カ 上田市暴力団排除条例(平成24年上田市条例第6号)第6項第1項に規定する暴力団員又は暴力団関係者。

3 質問事項の受付

(1)質問方法

本要項について質問がある場合は、以下の受付期間の間に、質問書(様式5)に記入の上、件名を【上田城跡公園賑わい創出公園施設に関する質問書提出】として、電子メールにより提出してください。

- 受付期間 令和7年12月17日(水)～12月24日(水)まで
- アドレス tosikei@city.ueda.nagano.jp
- 提出先 上田市都市計画課 公園緑化景観担当

(2)回答方法

回答は、電子メールで質問者に直接回答するとともに、令和7年12月26日(金)までに上田市のホームページにおいて公表します。

4 応募の受付

(1)受付期間

令和8年1月7日(水)～令和8年3月6日(金)まで(必着)

(2)提出方法

応募書類は以下の方法で提出してください。

【郵送の場合】

以下の提出先まで簡易書留により郵送してください。

なお、郵送後、市からの受取確認連絡をもって受領完了とみなします。

○ 提出先 〒386-8601

長野県上田市大手一丁目11番16号

上田市都市計画課 公園緑化景観担当

【電子メールの場合】

件名を【上田城跡公園賑わい創出公園施設応募書類提出】とし、提出してください。

なお、メール送信後、市からの受信確認メールをもって受領完了とみなします。

○ アドレス tosikei@city.ueda.nagano.jp

○ 提出先 上田市都市計画課 公園緑化景観担当

5 提出書類

応募にあたっては、次の書類を提出してください。なお、本市が必要と認める場合は、追加して書類の提出を求めることがあります。

書類名	様式	提出部数	留意事項
応募申込書	様式1	2部	
グループ構成員表	様式2	2部	グループによる申請の場合
誓約書	様式3	2部	
企画提案書	様式4	6部	
資金計画、収支計画	任 意	2部	
添付書類			
法人登記簿謄本 財務諸表(貸借対照表及び損益計算書) 納税証明書(未納の税額がない証明)	正 1 部 副 1 部	正 1 部 副 1 部	グループの場合はすべての構成員について提出
	正 1 部 副 1 部	正 1 部 副 1 部	グループの場合はすべての構成員について提出
	正 1 部 副 1 部	正 1 部 副 1 部	グループの場合はすべての構成員について提出

6 その他留意事項

- ・提出書類の著作権は応募者に帰属しますが、提出された書類については返却しません。
- ・応募に関し必要な費用は、応募者の負担とします。

第4 事業者の選定方法

1 選定方法

提出された提案書類の内容について、応募者に個別ヒアリングを行い、求める公園施設に合致しているか、安定的・継続的な施設運営が見込めるか等について確認を行った上で、事業者を決定します。

選定は「2 審査基準」に示す基準に基づき、総合的に審査し、本公園で最も適切に事業を実施することができると認められる者を優先交渉権者とし、また、次点候補者も併せて選定します。

ヒアリング日時は、令和8年3月16日(月)から令和8年3月19日(木)を予定しています。詳細な日時については、応募者に別途お知らせします。

2 審査基準

提案内容の審査基準及び配点は次のとおりです。

評価項目	評価の視点	採点	係数	配点
基本性能	・ 提案内容は市の要求条件を満たしているか (景観・環境・地域への配慮、利便性向上、バリアフリー等)	10	×1	10
デザイン	・ 本公園の立地的特性等を踏まえた、上田城と調和したデザインコンセプトとなっているか	10	×2	20
具体性 実現性	・ やぐら下エリアの魅力向上や活性化、公園利用者の利便性向上につながる事業計画として具体性があり、実現性のある整備・管理運営方針になっているか	10	×2	20
運営計画	・ 長期的な視点に立った発展性のある運営計画であるか ・ 管理運営計画の実施方針及び方法が明確であるか ・ 年間を通じた賑わいを創出するための効果的な運営計画となっているか	10	×1	10
運営体制	・ 人員配置、その他管理体制は適切か ・ 資金調達計画及び持続的な事業運営のための収支計画が適切であるか	10	×1	10
賑わい創出	・ 公園周辺への集客や賑わい創出につながる効果的な企画(魅力的な商品、魅力発信、イベント実施、来訪者へのおもてなし、観光客への情報提供等)が提案されているか。	10	×1	10
独自の 創意工夫	・ その他、独自の創意工夫の提案があるか。 (近隣住民への配慮、公園管理への協力、災害時の協力、収益の還元、地産地消、市民優待等)	10	×2	20
評価点 合計				100

※評価点(100点)に採点した委員人数を乗じた点数の6割を最低基準点とし、それ以上の点数を得た提案の中から候補となる提案を選定します。

第5 問合せ先

上田市 都市建設部 都市計画課 公園緑化景観担当 担当 星野・篠井

電話:0268-23-5127(直通)

FAX:0268-23-5138

電子メール:tosikei@city.ueda.nagano.jp