

上田市市有財産(旧上田城跡南駐車場)
売却に係る公募型プロポーザル実施要領

令和8年1月

長野県上田市

内容

1 公募型プロポーザルの趣旨	1
2 提案募集の主催者	1
3 対象物件の概要	1
4 売却条件(プロポーザルの条件)	2
5 参加者の資格等	3
6 スケジュール	3
7 応募申込について	4
8 審査の方法	7
9 最優秀提案者又は優秀提案者との協議及び買受事業者の内定	8
10 売買契約の締結	8
11 所有権移転登記の手続き、所有権移転の禁止	8
12 買戻し特約登記及び抹消の手続き	9
13 売却相手方の責務	9
14 その他	9

1 公募型プロポーザルの趣旨

本プロポーザルの対象物件は、中心市街地である上田市天神二丁目地籍にあり、本市の玄関口である上田駅(JR北陸新幹線・しなの鉄道・上田電鉄別所線)と、史跡上田城跡を有する本市の観光拠点・上田城跡公園の中間に位置する、優れた立地条件を有しています。

今回の公募は、当該物件を現状有姿で売却し、民間事業者の提案事業を実施することにより、上田市のまちづくりに寄与し、地域活性化や市民の利便性向上などの効果が創出されることを目指し実施するものです。

2 提案募集の主催者

上田市

3 対象物件の概要

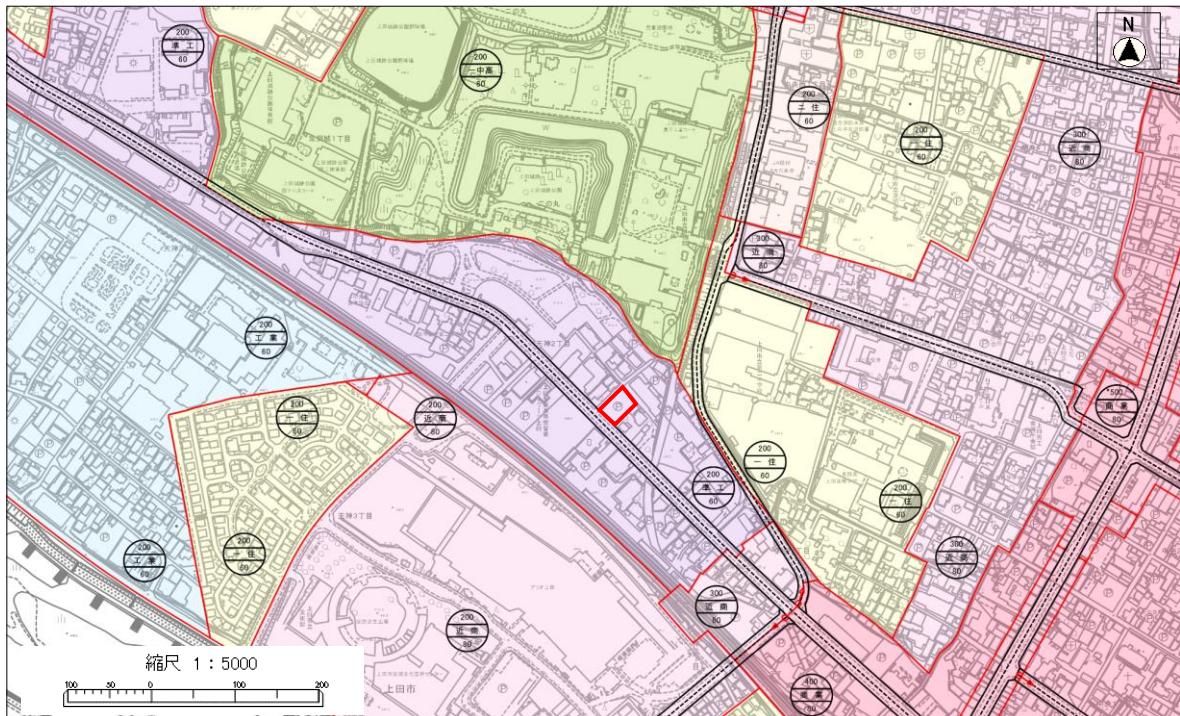
(1)物件名

旧上田城跡南駐車場

(2)土地の概要

地 番	上田市天神二丁目 1857 番2	
地 目	雑種地	
地 稷	1,004.54m ² (約 304 坪)	
接道状況	南側:市道秋和踏入線(道路幅員:約12m) 西側:認定外道路(2項道路)(道路幅員:約4m)	
都市計画区域区分	都市計画区域内、非線引	
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	
洪水浸水想定区域	5m~10m	
土砂災害警戒区域	指定無	
供給施設の状況	電 気	可
	ガ ス	都市ガス(南側道路配管(有)、西側道路配管(有))
	上 水 道	南側道路配管(有)、西側道路配管(有) 敷地内配管(無)
	下 水 道	公共下水道
交通機関	<ul style="list-style-type: none">◆ 北陸新幹線、しなの鉄道、上田交通別所線「上田駅」から約750m◆ 上信越自動車道「上田菅平 IC」から約 4.5km	
備 考	<ul style="list-style-type: none">◆ 境界確認済です。(地積測量図有)◆ 地籍は、平成28年10月測量による実測面積です。◆ 地下埋設物調査は実施済です。	

(3)位置図



4 売却条件(プロポーザルの条件)

(1)売却方法

- ・公募型プロポーザル方式により、事業者から「中心市街地の活性化」をテーマとした対象物件の活用案についての提案を公募し、最も優良な提案を行った者を最優秀提案者として選定し、買受事業者として決定された後に契約締結となります。

(2)最低売却価格

- ・最低売却価格は、金 51,733,000 円です。なお、最低売却価格を下回る金額での提案は無効となります。
※最低売却価格は、土地の不動産鑑定評価額です。なお、消費税は非課税となります。

(3)土地の引渡し

- ・対象物件の土地の引渡しは現状有姿のままで行います。残存物は土地の引渡し後に、事業者が撤去・処分してください。

(4)開発の履行

- ・契約締結を経て取得した土地は、1年内に提案事業に係る工事に着手し、着手後3年を経過する日までに、利用を開始してください。
※本市が承認した場合は、この限りでありません。

(5)事業の継続

- ・買受人は、物件引渡し日から10年間は、提案した事業計画を変更することはできず、変更する場合はあらかじめ本市の書面による承諾を得てください。ただし、この実施要領の趣旨を損なうような変更は認められません。

(6)買戻し特約

- ・本市は、事業提案書に記載している内容を確実に履行していただくために、本契約締結日

から10年間の買戻し特約の登記をします。

(7)契約不適合責任

- ・買受人は、土地の売買契約締結後、売買物件に数量の不足その他契約の内容に適合しないことを理由として、履行の追完の請求、売買代金の減額、損害賠償の請求及び契約の解除をすることができないものとします。

5 参加者の資格等

(1)基本条件

- ・応募できる者は、1の趣旨に則った活用を行う意思があり、次の条件に該当する法人とします。
 - ア 国内に本店を有する法人であること。
 - イ 指定期日までに契約保証金及び売買代金の支払が可能であること。(選定された買受事業者が指定期日までに契約保証金及び売買代金の支払いができない場合は、契約を解除します。)
- ・なお、個人には応募の資格がありません。

(2)資格制限

- ・次のいずれかに該当する者は、応募することができません。
 - ア 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年法律第122号)第2条に掲げる営業に該当する事業者
 - イ 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)第2条に規定する団体
 - ウ 会社更生法(令和14年法律第154号)第17条に規定する更正手続開始の申立てがなされている者(同法第199条に規定する更生計画認可の決定を受けている者を除く。)又は民事再生法(令和11年法律第225号)第21条に規定する再生手続開始の申立てがなされている者(同法第174条に規定する再生計画認可の決定を受けている者を除く。)
 - エ 前2号に該当する者の依頼を受けて本プロポーザルに参加しようとする者。
 - オ 地方自治法施行令(昭和22年政令第16号)第167条の4の規定に該当する事業者
 - カ 直近1年間の法人税、法人事業税、消費税及び地方消費税、並びに都道府県及び市町村税の滞納がある者
 - キ 前各号に掲げる者のほか、本プロポーザルの参加資格を有しないと市長が認めた者

(3)その他

- ・提出書類に不備又は虚偽の記載があった場合は、応募資格を喪失します。
- ・同一事業者が、複数の事業提案をすることはできません。

6 スケジュール

予定日程	内 容
令和8年1月9日(金)	告示・実施要領の配布(上田市ホームページに掲載)
令和8年1月9日(金) ～1月23日(金)	質問受付期間
令和8年1月26日(月)	質問への回答

令和8年1月19日(月) ～1月30日(金)	応募申込書受付期間
令和8年2月5日(木)	応募資格確認結果通知
令和8年2月9日(月) ～2月20日(金)	企画提案書受付期間
令和8年2月27日(金)	プロポーザル審査(プレゼンテーション)
令和8年3月上旬	候補者決定(審査結果通知)
令和8年3月中旬	土地売買契約締結
令和8年3月中旬	土地売買代金支払い
令和8年3月下旬	対象地の引渡し(所有権移転登記手続き)

※日程は現時点での予定であり、変更となる可能性があります。

※特別に現地見学会は行いませんので、現地の確認は各自で行ってください。

7 応募申込について

(1)実施要領の配布

<配布期間> 令和8年1月9日(金)から令和8年1月30日(金)まで

<配布時間> 土日・祝日を除く午前9時から午後5時まで

<配布場所> 上田市役所 都市建設部 都市計画課

上田市ホームページからもダウンロードできます。

(2)質問書の受付

<受付期間> 令和8年1月9日(金)から令和8年1月23日(金)まで

<受付時間> 受付期間初日の午前9時から終日の午後5時まで

<受付方法> 質問書(様式3)により、上田市役所 都市建設部 都市計画課宛にFAXまたは電子メールにて提出してください。なお、送信後に受信確認のための電話連絡を必ずしてください。

(都市計画課窓口、電話による受付には対応しません)

<送付先> FAX番号 0268-22-4131

電子メール tosikei@cityUEDA.nagano.jp

《連絡先》電話番号 0268-23-5127

(3)質問に対する回答

- 質問に対する回答は、令和8年1月26日(月)に上田市ホームページ内に掲載します。

- 回答の内容及びその他の内容修正は、本要領の追加・訂正として取り扱うものとします。企画提案はこの内容を踏まえて提出してください。

- 質問及び回答は、本要領に関するものとします。(それ以外のものや、単なる意見表明と解されるものには回答しません。)

(4)応募申込書等の受付

<受付期間> 令和8年1月19日(月)から令和8年1月30日(金)まで

<受付時間> 土日・祝日を除く午前9時から午後5時まで

<受付場所> 上田市 都市建設部 都市計画課(上田市役所3階)

提出書類

- ・プロポーザル応募申込書(様式1)
- ・商業登記簿謄本又は法人登記簿謄本(参加申込日前から3か月以内のもの。)
- ・法務局に登録してある法人の印鑑証明書(参加申込日前から3か月以内のもの。)
- ・滞納が無いことを証明する書類(参加申込日前から3か月以内のもの。)
- ・上田市発行の「市税の完納証明書」(上田市に納税義務がある場合)、長野県発行の「県税の完納証明書」(長野県に納税義務がある場合)、税務署発行の「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、上田市もしくは長野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。
- ・決算書類(貸借対照表、損益計算書、キャッシュフロー計算書)過去3期分
- ・誓約書(様式2)

<提出方法>

- ・申込書に必要な書類を添えて、財産活用課窓口へ提出してください。
(郵送、FAX、電子メールでの提出は、受け付けません。)

その他

- ・書類に虚偽の記載があった場合は、受付を取り消します。
- ・書類提出後は、追加・修正を一切認めず、いかなる理由でも書類は返却しません。
- ・参加申込みに際して取得する個人情報は、本契約関係事務のために収集するものであり、事務の目的外の利用・保有については、上田市個人情報保護条例(平成18年上田市条例第13号)により制限されます。

(5)応募資格結果の通知

- ・応募申込書類を審査し、応募資格の結果について、令和8年2月5日(木)に個別に応募者に通知します。

(6)企画提案書の提出

①企画提案書 13部(原本1部、副本12部)

ア 企画提案書

- ・表紙(様式4-1)
- ・提案趣旨書(様式4-2)
- ・地域貢献策(任意様式)
- ・土地利用計画図、施設配置図(様式4-3)
- ・資金計画書、事業スケジュール(様式4-4)
- ・収支計画書(様式4-5)

イ 価格調書(様式5)

- ・買受希望価格は、算用数字を使用し、金額の前に必ず「¥」を付けてください。
- ・金額を訂正した場合は、無効となります。

②提出期間

- ・令和8年2月9日(月)から令和8年2月20日(金)まで
- ・土日・祝日を除く午前9時から午後5時まで(正午から午後1時を除く。)

③提出場所

- ・上田市役所 都市建設部 都市計画課窓口
(郵送、FAX、電子メールでの提出は、受け付けません。)

④企画提案書提出に当たっての注意事項

- ・企画提案書の作成に要した費用は、全て提案者の負担とします。
- ・企画提案書の著作権は、提案者に帰属します。また、提案者の企画提案書については、最優秀提案者及び優秀提案者を選定するために使用します。それ以外で使用する場合については提案者に確認を得て使用します。なお、いったん提出された企画提案書は返却しません。
- ・誤字を除き、企画提案書提出後の提案内容の変更は認めません。

(7)プロポーザル審査(プレゼンテーション及びヒアリング)の実施

- ・提案者の提出書類を基に、プレゼンテーション及びヒアリングを令和8年2月27日(金)に実施します。時間、場所については別途通知します。
- ・プレゼンテーション及びヒアリングの時間は、受付順に各提案者40分(提案20分、質疑20分)以内とし、説明者を含めて提案者あたり5名以内とします。なお、プレゼンテーション及びヒアリングは、公開となります。
- ・スクリーンは会議室備え付けの物を使用しますので、パソコン(HDMI ケーブル接続可能)その他の必要な機器は、提案者で準備してください。

(8)辞退について

- ・参加申込書を提出した後、辞退する場合は、令和8年2月20日(金)までに辞退届(様式6)を提出してください。

(9)その他

- ・提出する書類のうち押印が必要なものについては、参加申込時に使用した印鑑証明書と同じ印を押印してください。

8 審査の方法

(1) 審査方法

- ① 提出された「企画提案書」に基づきプレゼンテーションを実施し、審査結果により優先交渉権者を選定します。プレゼンテーションは各提案者40分(提案20分、質疑20分)以内とし、説明者を含めて提案者あたり5名以内とします。審査過程は非公開とします。
- ② モニターは会議室備え付けの物を使用しますので、パソコン(HDMI ケーブル接続可能)その他の必要な機器は、提案者で準備してください。

(2) 審査項目及び評価内容

	評価項目	審査内容	評価点 (配点)
提案部分の評価	事業者の適格性	<ul style="list-style-type: none">◆ 継続かつ安定した事業運営可能な経営状況◆ 事業者の財務状況◆ 事業実施に係る資金計画◆ 類似事業の取組実績	10点
	実施内容及び効果等	<ul style="list-style-type: none">◆ 事業コンセプト◆ 中心市街地の活性化及び上田城跡公園周辺の観光振興への寄与	30点
	遂行性、リスク管理	<ul style="list-style-type: none">◆ 事業計画の実現性、継続性◆ (事業スケジュール、事業実施体制)◆ 事業に関するリスク管理	10点
	環境・地元への配慮	<ul style="list-style-type: none">◆ 周辺の自然環境、景観への配慮◆ 環境負荷削減、省エネルギーへの配慮◆ 地元自治会への配慮(※)	30点
提案部分の評価 ①			80点
価格の評価	買受価格	買受評価点 = (買受希望価格/最高買受希望価格)×20点	20点
価格の評価 ②			20点
総評価点 ①+②			100点

※評価に際し、地元自治会に企画提案書の内容を一部(提案趣旨書、土地利用計画図、施設配置図)共有させていただきます。

(3) 審査基準

- ・企画提案書等の審査項目、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、提案部分の評価 80点、価格の評価 20点とします。
- ・なお、提案部分の評価において、すべての委員による評価点の平均が 60点に満たない場合は失格とします。

(4)企画提案の無効

- ・次のいずれかに該当する企画提案は無効とします。
 - ア 3の事業計画の提案に掲げた「中心市街の活性化」をテーマとした地域貢献策がない場合
 - イ 正當な理由なくプレゼンテーション及びヒアリングを欠席した場合

(5)買受希望価格提案の無効

- ・次のいずれかに該当する買受希望価格提案は、無効とします。
 - ア 売却最低価格を下回る買受希望価格による提案
 - イ 買受希望価格提案に所定の記名押印がない提案
 - ウ その他買受希望価格に関する条件に違反した提案

(6)審査結果の公表

- ・最優秀提案者及び優秀提案者は、令和8年3月上旬に決定する予定とし、該当者へ書面にて通知します。
- ・なお、審査結果は買受事業者決定後に、全ての提案者に書面にて通知します。併せて、上田市ホームページでも公表します。
※審査結果に対する質疑や異議には応じられません。
- ・結果通知 令和8年3月上旬(予定)
- ・通知方法 上田市 都市建設部 都市計画課から書面にて通知します。

9 最優秀提案者又は優秀提案者との協議及び買受事業者の内定

- ・本市と最優秀提案者が協議し、提案内容や契約内容に関する調整を行ったうえで、当該売却物件の買受事業者として内定します。
- ・また、最優秀提案者との協議の結果、売買契約を締結しないこととなった場合には、次点の優秀提案者と協議を行うこととします。
- ・内定期限 令和8年3月上旬(予定)

10 売買契約の締結

(1)契約保証金

- ① 売買契約締結の際に、指定期日(令和8年3月上旬予定)までに、契約保証金として売買代金の10分の1に相当する額を納入していただきます。
- ② 契約保証金は、売買代金の一部に充当します。
- ③ 売買代金の支払いが行われず、契約が解除された場合、契約保証金は返還しません。

(2)売買代金の納付、土地の引渡し

- ① 売買代金は、売買契約締結後1ヶ月以内に納入していただきます。
- ② 本件土地は、売買代金完納と同時に引き渡すものとします。

11 所有権移転登記の手続き、所有権移転の禁止

- ・所有権移転登記は、売買代金が完納した後に上田市が行い、所有権移転登記に要する費用(登録免許税等)は、買受事業者の負担とします。

- ・本契約日から指定期間(10年間)満了日まで、第三者への所有権の移転は認めません。
- ・ただし、1の趣旨に則った活用を確実に履行できる第三者に承継する場合等で、本市の承認を得たときはこの限りではありません。
- ・本市の承認を得ることなく所有権の移転登記を行った場合、売買代金の3割相当額を違約金として徴収したうえで当該土地の買戻しを行います。

12 買戻し特約登記及び抹消の手続き

- ・本市は、1の趣旨に則った活用を確実に履行していただくよう、本契約締結日から10年間の買戻し特約の登記をします。
- ・買戻し特約登記は、市が所有権移転登記と同時に行います。ただし、買戻し特約の登記にかかる費用(登録免許税等)は、買受事業者の負担とします。
- ・本市が合意した計画とは異なる計画や建築がなされ、その修正が不可能であると本市が判断した場合など、本計画の趣旨を逸脱すると認められるときは、売買代金の3割相当額を違約金として徴収したうえで、当該土地の買戻しを行います。
- ・10年間の買戻し特約期間が満了したことにより、買受事業者が、買戻し特約登記の解除請求をした場合、市は買戻し特約の抹消登記を行うものとします。ただし、買戻し特約の抹消にかかる費用(登録免許税等)は、買受事業者の負担とします。

13 売却相手方の責務

- ・土地売買契約締結後の土地利用に当たっては、関係法令や条例等を遵守してください。
- ・建築物の建設にあたっては、計画内容等の地元説明、近隣住民との協議を、自らの責任及び負担で行なってください。
- ・提案事業の実施に当たって、開発許可申請の手続きによる変更等、止むを得ない事情により、提案内容を変更する場合には、事前に文書により市に申請し、承認を得ることとします。ただし、本事業の趣旨に反する変更は認めません。
- ・供給処理施設の引込等については、十分協議を行うと共に、必要な申請、費用負担及び工事等は事業者の自らの負担で行なってください。
- ・消防水利等については、上田市と十分協議の上、自らの負担で行なってください。

14 その他

- ・本要領に定めのない事項は、地方自治法、同法施行令及び本市財務規則等の関係諸法令に定めるところにより処理します。