

**(仮称) 大手門まちかどテラスの整備に向けた
マーケットサウンディング調査実施要領**

令和8年6月10日

上田市

都市建設部 都市計画課

1. 調査名称

(仮称) 大手門まちかどテラスの整備に向けたマーケットサウンディング調査

2. 調査の目的

(1) 目的

(仮称) 大手門まちかどテラスは、かつて上田城の大手門があった付近に整備を予定している広場です。上田駅、上田城跡公園、北国街道柳町から約 500mの場所に位置し、城下町エリアの中心であることから、広場の整備にあたっては、観光客の回遊促進だけでなく、市民の日常的な利用や、平日を含めた継続的なにぎわいの創出も重要な視点と考えています。

これらを踏まえ、令和6年度から令和7年度にかけて、市民や観光客を対象に(仮称) 大手門まちかどテラスに求める機能をヒアリングした結果、以下のような機能が求められていることが分かりました。

- ①交流機能：広いオープンスペースやイベント等に必要な備品を保管する倉庫など
- ②休憩機能：飲食なども可能な休憩スペースや使いやすいトイレ、授乳室など
- ③情報発信機能：市民や観光客が寄りたくなるような城下町案内スペース

市では、これらの機能を備えた施設整備を検討しているところですが、飲食を提供する施設(収益施設)への民間事業者の参入を想定しています。

本調査では、民間事業者による収益施設の運営に加え、日常的なにぎわい創出やイベント時の協力など、広場全体の魅力向上に向けた関わり方について幅広くご意見を伺い、今後、策定を予定している「出店者公募要項」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

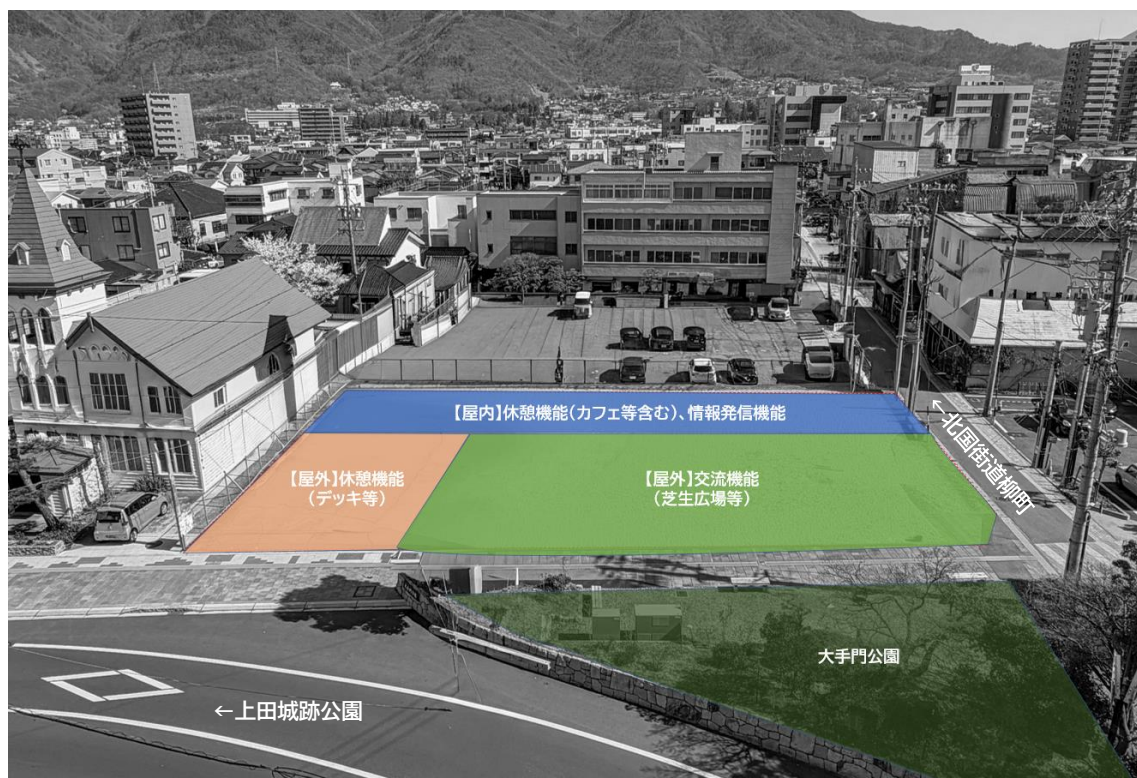
- ① 提案にあたり、資料等の作成が必須ではなく、対話による聞き取りが中心となるため、負担が少なく、機動的・簡便に参加することが可能です。
- ② 出店者募集の前段階から、市が整備を検討している施設の使用や条件を確認でき、将来的な募集の検討を早期に判断することができます。また、直接の対話による相互の意見交換により、市の意向を踏まえたうえで検討することが可能です。
- ③ 本調査にて御提案いただいた内容が実現性の高いものであれば、公募の仕様等に反映される可能性があります。

(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、実情を反映した整備の方針、公募の仕様について検討することが可能となります。
- ③ 市が考えている整備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で、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. 対象地の概要

施設名称（総称）	（仮称）大手門まちかどテラス
所在地	上田市大手2丁目 5529-3、5529-5
土地面積	約 700 m ² (35m×20m) ※隣接する「大手門公園」約 220 m ²
都市計画による制限	用途地域：近隣商業地域 建ぺい率：80、容積率：300 準防火地域
現況	5529-3：更地 5529-5：土蔵及びアスファルト舗装 （広場整備前に更地にする予定） ※駐車場はありません（周辺に有料駐車場あり）
その他	これまでのヒアリング結果等から、各施設の大まかな面積を以下のように想定しています。（サウンディングを踏まえて増減する可能性があります。） 交流機能（芝生広場等）：約 430 m ² 休憩・情報発信機能（屋内、トイレ等含む）：約 150 m ² 休憩機能（屋外デッキ等）：約 120 m ² ※屋内施設として整備する休憩所・案内所の中に出店していただくイメージです。



（仮称）大手門まちかどテラス整備予定地

4. スケジュール

サウンディング調査実施方針の公表	令和8年6月10日(水)
質問受付(随時HPで回答する)	令和8年6月10日(水)～7月10日(金)
現地見学会・説明会の参加申込受付	令和8年6月15日(月)～6月24日(水)
現地見学会・説明会の開催(個別対応)	令和8年6月29日(月)～7月3日(金) 7月6日(月)～7月7日(火)
調査参加申込受付	令和8年7月8日(水)～7月15日(水)
提案書の提出期限	令和8年7月8日(水)～7月31日(金)
個別対話の実施(日程調整の上)	令和8年8月3日(月)～8月7日(金)
調査結果の公表	令和8年8月下旬頃

5. 調査の対話内容

対話内容として、以下の項目を想定しています。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 公募対象施設 (収益施設)	<ul style="list-style-type: none"> ・ 休憩所・案内所は一体的な空間として市が整備し、その中にカフェ等の収益施設の設置を想定しています。 ・ 休憩所や案内所のスペースはカフェの座席と兼用することを想定しています。(休憩所及び案内所は市が整備するので、民間事業者は厨房及び商品提供カウンターのみ設置する想定です) ・ 水道、ガス、電気についても市で整備します。 ・ 休憩所及び案内所の設計(デザイン)に、参入候補者の民間事業者の意見を反映することを想定しています。 ・ 厨房設備及び商品提供カウンターの設置、運営に関する経費について、民間事業者による負担を想定しています。 ・ 収益施設を設置、運営する民間事業者には、店舗の運営だけでなく、(仮称)大手門まちかどテラス全体の運営にも関わっていただくことを想定しています。 <p>➤収益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「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。</p> <p>➤休憩所・案内所は一体的な空間として市が整備する想定ですが、その空間についてもお考えをお聞かせください。(デザインや機能等)</p> <p>➤休憩・案内機能と収益施設が一体となる空間において、公共的利用と収益事業の両立を図るための考え方についてもご意見をお聞かせください。</p> <p>➤広場全体の管理について、条件(程度や費用等)についてお聞かせください。</p> <p>➤</p>

イ 広場、デッキ等	<ul style="list-style-type: none"> ・広場については、イベント等の開催が可能となるように、広いオープンスペースとし、基本は天然芝、一部キッチンカーなどが入る部分は人工芝を想定しています。 ・ヒアリングで「日影が欲しい」という意見が多かったことから、パーゴラ等で日影をつくることを想定しています。 ・その他、心地良く過ごしていただくための園路やデッキ、ファニチャーなどの整備を想定しています。 <p>▶広場や園路等については市が整備する想定ですが、その空間についてもお考えをお聞かせください。(デザインや機能等)</p>
ウ 使用料（賃料）	<ul style="list-style-type: none"> ・収益施設（スペース）について、面積に応じた使用料と、水道光熱費は、民間事業者による負担を想定しています。 ・使用料については、市内の同様施設の料金等を参考に設定させていただく予定です。 <p>例) サントミュージゼ（上田市交流文化芸術センター）</p> <p>カフェスペース：71.95 m²</p> <p>テラススペース：45.00 m²</p> <p>倉庫：15.63 m² 合計：132.58 m²</p> <p>使用料：年間 500,000 円（水道光熱費別）</p> <p>▶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。</p>
エ 事業期間	<ul style="list-style-type: none"> ・事業期間（上限）は特に設けない予定です。 <p>▶初期投資回収期間等を踏まえ、望ましい事業期間（もしくは最低事業期間）をお聞かせください。</p>
オ 事業のスケジュール	<p>▶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。</p>
カ 事業参画にあたっての課題	<p>▶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。</p>
キ 市に求める支援等	<p>▶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。</p>
ク 市に求める公募条件	<p>▶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。</p>
ケ その他	<p>▶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。</p>

6. 調査の参加資格

本調査に参加可能な者は、対象地において収益施設等の設置・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. 調査の進め方

(1) 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【(仮称) 大手門まちかどテラス_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 8 年 6 月 29 日（月）～令和 8 年 7 月 3 日（金） 7 月 6 日（月）～7 月 7 日（火） 1 時間程度
申込期間	令和 8 年 6 月 15 日（月）～令和 8 年 6 月 24 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

(2) 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 8 年 7 月 10 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"> ・ メール件名は【(仮称) 大手門まちかどテラス_質問】としてください。 ・ 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。
------	--

(3) 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「マーケットサウンディング調査参加申込書」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 8 年 7 月 8 日（水）～令和 8 年 7 月 15 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	<ul style="list-style-type: none"> ・ メール件名は【(仮称) 大手門まちかどテラス_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。
------	---

(4) 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、期日までに下記提出先まで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8年7月8日(水)～令和8年7月31日(金) 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	<ul style="list-style-type: none"> ・ メール件名は【(仮称) 大手門まちかどテラス_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。

(5) 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8年8月3日(月)から令和8年8月7日(金)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	<ul style="list-style-type: none"> ・ 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き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。

(6) 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、公開の対象となる場合があります。

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) 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. 別紙・参考資料

(ア)【別紙1】現地見学会・説明会参加申込書

(イ)【別紙2】調査に関する質問書

(ウ)【別紙3】マーケットサウンディング調査参加申込書

10. 問い合わせ先

【(仮称) 大手門まちかどテラスのマーケットサウンディング調査に関すること】

上田市 都市建設部 都市計画課 調査計画担当（市役所3階）

〒386-8601 長野県上田市大手一丁目11-16

電話：0268-23-5134（直通）

FAX：0268-23-5138

E-Mail：tosikei@city.ueda.nagano.jp

【公民連携・マーケットサウンディング調査全般に関すること】

上田市 行財政改革推進課 公共施設マネジメント担当（市役所4階）

電話：0268-71-6435（直通）

FAX：0268-25-4100

E-mail：gyokaku@city.ueda.nagano.jp