

前橋テルサ活用事業 事業者公募要項 補足資料 (Q&A)

※本補足資料は、事業者からの質問事項に関する回答を整理し、随時公表するものです。

(No. 1～No. 22はあらかじめ市が用意した項目です。)

No. 1

大項目	1 公募の概要
ページ・項目	5 ページ (4)
質疑内容	「事業者が活用すべき対象範囲は、以下に示す土地及び建物全体とし・・・」 とあるが、以下表の所在地に記載する地番の範囲における維持管理費は事業者側の負担ということか。
回答	お見込みのとおりです。

No. 2

大項目	1 公募の概要
ページ・項目	5 ページ (4)
質疑内容	敷地内に設置されているモニュメントや街路灯の扱いはどうなるのか。
回答	モニュメントや街路灯などは、施設に附帯しているものとして全て引き渡します。

No. 3

大項目	1 公募の概要
ページ・項目	5 ページ (4) ①
質疑内容	建物の耐震は問題ないか。
回答	平成4年建ての建物であるため、新耐震基準を満たしています。

No. 4

大項目	1 公募の概要
ページ・項目	7 ページ (4) ②
質疑内容	現在施設管理を委託している業者を紹介いただくことは可能か。 また、委託時の契約に何か制限はあるか。
回答	防災センター業務など現在委託をしている業者について、引き継ぐことを希望される場合は、可能な範囲で協力します。 また、委託時の契約に特段制限はありませんが、関係法令等を遵守してください。

## No. 5

大項目	1 公募の概要
ページ・項目	7 ページ (4) ②
質疑内容	通常、施設の利用者は隣接する5番街立体駐車場を使用しているようだが、水平循環式駐車装置も使用できるのか。
回答	開館から平成15年頃まで使用していましたが、その後使用せず点検整備も行っていないため、再び使用する場合には部品交換等全面的な整備が必要と想定されます。

## No. 6

大項目	1 公募の概要
ページ・項目	7 ページ (5)
質疑内容	「設備等の状況」に記載の改修工事については全てを実施しなければならないものか。
回答	提案事業の内容次第で不要なものも想定されます。

## No. 7

大項目	1 公募の概要
ページ・項目	7 ページ (5)
質疑内容	施設を使用するに当たって、優先して改修・更新を行うべき設備及びその費用は、どれくらいを見込めばよいか。 ※提案事業の実施により、必要となる改修費用は除く。
回答	早期に改修工事等を行った方が良いと思われる箇所としては、エレベータ (138,600 千円)、衛生配管 (611,500 千円)、受変電設備 (70,000 千円) を想定しています。 なお、金額については市が見積もった概算となりますので、参考としてお取扱いください。

## No. 8

大項目	2 公募条件
ページ・項目	10 ページ (1) ④
質疑内容	地域住民の安全安心とは具体的に何を指しているのか。
回答	テルサは災害時の避難所としての位置づけはありませんが、地域住民にとって公共施設として安全安心な場所であったものが、民間事業者の運営に変わることで不安材料とならないように配慮するという意味合いです。

## No. 9

大項目	2 公募条件
ページ・項目	10ページ(4)④
質疑内容	動産等について、「市が必要とするものは回収します」とは具体的にどのようなものがあるか。
回答	基本的には動産等も含めて現状有姿の引渡しを予定していますが、契約締結前の協議・調整の中でそのような事態も生じ得るといった意図で盛り込んでいます。

## No. 10

大項目	2 公募条件
ページ・項目	10ページ(4)⑤
質疑内容	契約不適合の容認について、品質(状態)等を詳細に確認できる場面はあるか。
回答	公募期間中の現地見学のほか、優先交渉権者決定後、仮契約の締結までに現地等で確認いただくことを想定しています。

## No. 11

大項目	2 公募条件
ページ・項目	11ページ(5)
質疑内容	「提案事業は、売買に伴う引渡しから原則2年以内に開始する・・・」とあるが、開始はどの時点を指すのか。また、間に合わない場合はどうなるのか。
回答	改修工事等が完了し、施設利用計画書に記載した各フロアで実施する事業が開始する時点を指します。 また、事業を実施するための許認可に相当な期間がかかる場合や部材調達の遅れ等による改修工事の工期が後ろ倒しになる場合など、やむを得ない理由により期日までに提案事業を開始することが困難と認められる場合は、双方で協議を行うものとします。

## No. 12

大項目	2 公募条件
ページ・項目	11ページ(5)
質疑内容	「事業開始日から10年以内に提案事業の内容を変更又は提案事業に加えて新たな事業を実施しようとするときは、・・・」とあるが、どの程度の変更まで市の承諾を要するのか。事業計画どおりにできない場合はどうしたらよいか。
回答	書面による市の承諾が必要な範囲を具体的に例示することは難しいため、該当しそうな事実が発生した場合は、随時市へご相談ください。

## No. 13

大項目	2 公募条件
ページ・項目	12ページ(10)
質疑内容	「中心市街地と調和のとれたものとするよう、周囲の景観に配慮したデザインとしてください。」とあるが、外観の変更を前提としているのか。
回答	必ずしも外観の変更を前提としているものではありません。看板の設置や外壁の色合いを変えるときなども、周囲の景観に配慮したデザインとしていただくものです。

## No. 14

大項目	2 公募条件
ページ・項目	12ページ(11)
質疑内容	改修工事等をする場合は、必ず前橋市内に事務所又は事業所を有する事業者 に委託しなければならないのか。
回答	必須条件ではありませんが、積極的に市内に事務所又は事業所を有する事業者への業務委託等を行うなど、可能な限り努めていただくものです。

## No. 15

大項目	2 公募条件
ページ・項目	12ページ(12)
質疑内容	市営5番街立体駐車場について、例えば一括で借り上げて駐車場も含めて運営することや、駐車場の特定のフロアを占有することなどは可能か。
回答	隣接するシーズ・ポート及び連絡通路は今回の公募の対象外となります。ただし、企画提案の中で駐車場に関する項目があります(21ページ(1)⑥ウ)ので、その中で利用の考え方を記載いただくことは妨げません。

## No. 16

大項目	4 企画提案書等作成要領
ページ・項目	20ページ(1)①
質疑内容	施設名称について、「前橋テルサ」の名称を引き継ぐことは可能か。
回答	「テルサ」という名称は Town・Employee・Relax・Refresh・Social・Amenity の頭文字を取って愛称とされていますので、提案事業がこれらの目的に沿った内容であれば名称を引き継ぐことは可能です。

## No. 17

大項目	4 企画提案書等作成要領、5 選考(優先交渉権者の決定)
ページ・項目	21ページ(1)⑥ウ、24ページ(5)②
質疑内容	利用者が市営立体駐車場を利用する場合、市に料金の一部負担を求めること

	は可能か。
回答	原則として市は負担しません。ただし、提案企画書に市が負担する理由及び金額について合理的な内容が記載されている場合は、選考の中で考慮します。

№. 18

大項目	5 選考（優先交渉権者の決定）
ページ・項目	22ページ（3）②
質疑内容	「優先交渉権者の決定方法」において、二次審査とあるが、具体的にどのような審査か。
回答	二次審査については、プレゼンテーション及びヒアリング審査を行い、提出した提案書について詳しく説明していただきます。補足資料としてパワーポイントや図等を用いても構いません。

№. 19

大項目	7 契約方法等
ページ・項目	25ページ（1）
質疑内容	仮契約とはどのようなものか。
回答	今回の公募による契約は、市議会の可決により初めて本契約として効力が発生するため、付すべき契約についてあらかじめ契約の相手先と仮での契約書を締結しておくものです。

№. 20

大項目	参考資料
ページ・項目	運営状況
質疑内容	現在の固定資産税評価額はいくらか。
回答	令和5年度の固定資産税評価額は、市が所有しているため評価をしていませんが、民間事業者が取得した場合に想定される固定資産税評価額はおよそ以下のとおりとなります。 土地 約196,000,000円 建物 約2,279,000,000円

№. 21

大項目	参考資料
ページ・項目	運営状況
質疑内容	現在の固定資産税はいくらか。市の所有で非課税ということであれば、民間事業者が取得した場合に想定される税額はいくらか。 また、令和6年4月以降に物件取得後、固定資産税は日割りで課税されるか。

回答	<p>固定資産税・都市計画税については、現在は市が所有しているため課税されていません。民間事業者が取得した場合に想定される税額は、土地・建物を合わせて年間約4,000万円程度を見込んでいます。</p> <p>その他、償却資産に係る固定資産税が見込まれますが、市所有のため課税対象を把握していません。</p> <p>また、令和6年度の固定資産税は、基準日（1月1日）時点で市所有のため課税はありません（日割りでの課税も行いません）。</p>
----	---

№. 22

大項目	参考資料
ページ・項目	事業別収支
質疑内容	<p>現状、ランニングコストはHPに掲載されている「事業別収支」が全てとの理解でよいか。</p> <p>※提案事業の実施により、追加となるものは除く。</p>
回答	<p>「事業別収支」は、当時の指定管理者が実施していた事業に係るものであり、別事業者が運営していたレストランに係る支出は含まれません。</p> <p>また、ESCO事業で導入した設備の維持管理費に、令和5年度から令和12年度までの間で約1.5億円（概算）を要すると見込まれます。</p> <p>その他、ビル影による電波障害対策のための定期共架料や施設利用者の駐車料金を事業者側で負担する場合などの費用が考えられます。</p>

№. 23

大項目	補足資料 (Q&A)
ページ・項目	№. 20、№. 21
質疑内容	<p>№. 20 固定資産税評価額（建物）及び№. 21 固定資産税・都市計画税について、築31年経過しているのに高いと考える。</p> <p>現況の建物、設備等の経年劣化からして評価額の再試算及び固定資産税・都市計画税を見直すことはできないのか。</p>
回答 (7/10公表)	<p>国で示されている評価基準をもとに算定しているため、市独自に見直すことはできないものと考えます。</p>

№. 24

大項目	1 公募の概要
ページ・項目	7ページ（5）
質疑内容	<p>現在休館中だが、6基のエレベータは、定期点検を受けているのか。</p>
回答 (7/14公表)	<p>配膳用（6号機）を除く5基のエレベータは、毎月定期点検を行っています。</p>

## No. 25

大項目	1 公募の概要
ページ・項目	7ページ(5)
質疑内容	各階の空調システムは集中か個別か。集中システムであればどのようなシステムになっているのか。
回答 (8/4公表)	<p>セントラル空調を行っている場所は以下のフロア、部屋です。 (防災センターで制御、熱源は機械室)</p> <p>1階 玄関ホワイエ、ロビー 2階 全体 3階 全体 4階 ロビー 6階 ロビー、コーチ室 7階 フィットネス、アスレチック 8階 全体 9階 つつじの間、ロビー</p> <p>6階 プールの空調は、ボイラーの蒸気で一部温めています。 それ以外のフロア、部屋は個別空調です。ただし、10・11階の宿泊室は4、5部屋ごとで同一系統としています。</p>

## No. 26

大項目	参考資料
ページ・項目	運営状況
質疑内容	<p>(3) 支出項目で「事業費」とあるが、この項目内の光熱水料費の年間額、委託費の内訳及び委託費内の機械設備保守に係る費用は年間どの程度計上していたか。 また、可能な範囲で委託先を開示いただきたい。</p>
回答 (8/4公表)	<p>運営状況の光熱水料費の年間額は、参考資料の「事業別収支」の同項目をご覧ください。なお、「事業別収支」は、当時の指定管理者が実施していた事業に係るものであり、別事業者が運営していたレストランに係る支出は含まれません。レストラン分も含めた場合はおおよそ以下のとおりです。</p> <p>平成28年度：67,970,000円 平成29年度：75,570,000円 平成30年度：76,670,000円 令和元年度：75,480,000円 令和2年度：59,670,000円</p> <p>委託費の内訳等に関しては参考資料として「業務委託状況」を掲載しましたので、そちらをご確認ください。</p>

## No. 27

大項目	1 公募の概要
ページ・項目	5 ページ (4)
質疑内容	建物に関しては建替えも可とのことだが、建替えに際して建物の条件や制限等はあるか。
回答 (8/10公表)	建物（提案内容）の条件については、10ページの2公募条件（1）活用方針に沿ったものであることが求められます。 また、制限については、5ページの1公募の概要（4）事業の対象範囲①土地・建物の概要に記載している都市計画による制限等があります。 詳細について確認したい場合は、産業政策課又は27ページに掲載している関係機関までお問い合わせください。