

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 | 7 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 | 7 ページ (4)                                               |
| 質疑内容   | 敷地内に設置されている街路灯やモニュメントの扱いはどうなるのか。                        |
| 回答     | 敷地内のものは施設に附帯しているものとして全て引き渡しますが、モニュメントに限り別途協議を行う場合があります。 |

No. 3

|        |                                                                                                                                                                                                |
|--------|------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|
| 大項目    | 1 公募の概要                                                                                                                                                                                        |
| ページ・項目 | 7 ページ (4)                                                                                                                                                                                      |
| 質疑内容   | 既存建物の解体による新たな活用も可とのことだが、建替えに際して条件や制限等はあるか。                                                                                                                                                     |
| 回答     | 条件については、12 ページの2 (1) 活用方針に沿ったものであることが求められます。<br>制限については、7 ページ4 (4) ①土地・建物の概要に記載している都市計画上による制限等がありますので、詳細を確認したい場合は、産業政策課又は35 ページに掲載している関係課・機関までお問い合わせください。<br>また、定期借地の場合、地下外周部及び杭の解体は原則認められません。 |

No. 4

|        |                               |
|--------|-------------------------------|
| 大項目    | 1 公募の概要                       |
| ページ・項目 | 7 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. 5

|        |                                                                               |
|--------|-------------------------------------------------------------------------------|
| 大項目    | 1 公募の概要                                                                       |
| ページ・項目 | 9 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 | 9 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     | <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。<br/>(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・3 階 全体<br/>4 階 ロビー                                          6 階※ ロビー、コーチ室<br/>7 階 フィットネス、アスレチック      8 階 全体<br/>9 階 つつじの間、ロビー</p> <p>※プールの空調はボイラーの蒸気で一部温めています</p> <p>上記以外のフロア等は個別空調です。<br/>ただし、10・11 階の宿泊室は 4、5 部屋ごとで同一系統です。</p> |

## No. 7

|        |                                                                                                                                                                                            |
|--------|--------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|
| 大項目    | 1 公募の概要                                                                                                                                                                                    |
| ページ・項目 | 9 ページ (5)                                                                                                                                                                                  |
| 質疑内容   | <p>「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。</p> <p>仮に優先順位がある場合、施設を使用するに当たって、現状の受渡時点で最低限すぐに改修しなければならない費用は、どれくらいを見込めばよいか。</p>                                                                 |
| 回答     | <p>提案事業の内容次第で不要なものも想定されます。</p> <p>今後施設を使用するに当たって、現状の受渡時点で最低限すぐに改修工事を要する箇所については、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) を想定していますが、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。</p> |

№ 8

|        |                                                                                                       |
|--------|-------------------------------------------------------------------------------------------------------|
| 大項目    | 2 活用方針及び公募条件の共通事項                                                                                     |
| ページ・項目 | 12 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によって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。 |

№ 9

|        |                                                                                                                                               |
|--------|-----------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|
| 大項目    | 2 活用方針及び公募条件の共通事項                                                                                                                             |
| ページ・項目 | 12 ページ (2)                                                                                                                                    |
| 質疑内容   | 「提案事業は、(略) 原則 1 年以内に着手してください」とあるが、具体的にどのような行為を指すのか。また、間に合わない場合はどうなるのか。                                                                        |
| 回答     | 提案事業の開始に当たって必要な改修工事や地盤調査、設計など提案事業の実施に向けて客観的に動き出していると判断できる行為を指します。<br>また、関係法令の許認可に相当な期間がかかる場合など、やむを得ない理由により期日までに着手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。 |

№ 10

|        |                                                                                                             |
|--------|-------------------------------------------------------------------------------------------------------------|
| 大項目    | 2 活用方針及び公募条件の共通事項                                                                                           |
| ページ・項目 | 12 ページ (2)                                                                                                  |
| 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。                                              |

№ 11

|        |                                                                           |
|--------|---------------------------------------------------------------------------|
| 大項目    | 2 活用方針及び公募条件の共通事項                                                         |
| ページ・項目 | 12 ページ (3) ③                                                              |
| 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     | 市有施設等で使用する動産について引渡し前に回収するものです。回収（予定含む）物品は公募開始前に整理済みですので、状況は現地見学で確認してください。 |

№． 12

|        |                                                        |
|--------|--------------------------------------------------------|
| 大項目    | 2 活用方針及び公募条件の共通事項、3-1 公募条件（売買）                         |
| ページ・項目 | 12 ページ（3）⑤、15 ページ（1）③                                  |
| 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。 |

№． 13

|        |                                                                                 |
|--------|---------------------------------------------------------------------------------|
| 大項目    | 2 活用方針及び公募条件の共通事項                                                               |
| ページ・項目 | 13 ページ（5）                                                                       |
| 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、新たに建設するときなどに周囲の景観に配慮いただきたいといったものです。 |

№． 14

|        |                                                                   |
|--------|-------------------------------------------------------------------|
| 大項目    | 2 活用方針及び公募条件の共通事項                                                 |
| ページ・項目 | 13 ページ（6）                                                         |
| 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。 |

№． 15

|        |                                                                                                   |
|--------|---------------------------------------------------------------------------------------------------|
| 大項目    | 3-2 公募条件（定期借地）                                                                                    |
| ページ・項目 | 17 ページ（4）                                                                                         |
| 質疑内容   | 「賃貸借料の開始月は、事業の開始月ではなく、事業用定期借地権設定契約で定める貸付開始月とします」とあるが、事業に必要な改修工事等の期間も貸付期間とみなして賃貸借料を支払う必要があるということか。 |
| 回答     | お見込みのとおりです。ただし、賃貸借料を減免するに相当の理由がある場合は、優先交渉権者決定後、仮契約締結に向けて協議するものとします。                               |

№. 16

|        |                                                                                       |
|--------|---------------------------------------------------------------------------------------|
| 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   | 二次審査は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。 |

№. 17

|        |                                         |
|--------|-----------------------------------------|
| 大項目    | 6 選考（優先交渉権者の決定）                         |
| ページ・項目 | 28 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     | 認められません。                                |

№. 18

|        |                                                                                                                                                                                                                                                                                                     |
|--------|-----------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|
| 大項目    | 参考資料                                                                                                                                                                                                                                                                                                |
| ページ・項目 | 運営状況                                                                                                                                                                                                                                                                                                |
| 質疑内容   | （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。                                                                                                                                                                                                                           |
| 回答     | <p>運営状況の光熱水料費の年間額は、参考資料「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<br/>         平成29年度：75,570,000円<br/>         平成30年度：76,670,000円<br/>         令和元年度：75,480,000円<br/>         令和2年度：59,670,000円</p> |

## No. 19

|        |                                                                                                                                                                                                       |
|--------|-------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|
| 大項目    | 参考資料                                                                                                                                                                                                  |
| ページ・項目 | 事業別収支                                                                                                                                                                                                 |
| 質疑内容   | 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。<br>※提案事業の実施により、追加となるものは除く。                                                                                                                                  |
| 回答     | 「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。<br>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。<br>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。 |

## No. 20

|        |                                                                                                 |
|--------|-------------------------------------------------------------------------------------------------|
| 大項目    | 参考資料                                                                                            |
| ページ・項目 | 業務委託状況                                                                                          |
| 質疑内容   | 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。<br>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。<br>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. 21

|        |                                                                                                                           |
|--------|---------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|
| 大項目    | その他                                                                                                                       |
| ページ・項目 |                                                                                                                           |
| 質疑内容   | 現在の固定資産税評価額はいくらか。                                                                                                         |
| 回答     | 令和7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。<br>土地 約196,000,000円<br>建物 約2,278,000,000円 |

№． 2 2

|        |                                                                                                                                                                                                                      |
|--------|----------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|
| 大項目    | その他                                                                                                                                                                                                                  |
| ページ・項目 |                                                                                                                                                                                                                      |
| 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。<br>また、令和 8 年 7 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     | 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・既存建物を合わせて年間約 4,000 万円程度を見込んでいます。<br>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。<br>また、令和 7 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（日割りで課税も行いません）。 |

№． 2 3（9/29 公表）

|        |                                                     |
|--------|-----------------------------------------------------|
| 大項目    | その他                                                 |
| ページ・項目 |                                                     |
| 質疑内容   | 定期借地により公募する場合も固定資産税の支払いは必要となるのか。                    |
| 回答     | 土地については市の所有のままとなるため支払いは発生しませんが、建物については譲渡となるため発生します。 |

№． 2 4（9/29 公表）

|        |                                                                                                                                                                                     |
|--------|-------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|
| 大項目    | 1 公募の概要 2 活用方針及び公募条件の共通事項                                                                                                                                                           |
| ページ・項目 | 7 ページ（4） 1 2 ページ（2）（3）                                                                                                                                                              |
| 質疑内容   | 建物の一部を賃貸することについて、事前に書面による市の承諾は必要か。                                                                                                                                                  |
| 回答     | 承諾の必要性は賃貸先ごとではなく、賃貸行為自体で判断します。<br>ご提出いただいた企画提案書に基づく事業展開としての賃貸であれば、事業途中の賃貸先の変更含め、市の承諾を得る必要はありません。<br>ただし、当初の企画に基づかない賃貸の開始は、提案事業の変更に該当しますので、1 2 ページ（2）に記載のとおり、事前に書面により市の承諾を得る必要があります。 |

№． 25 (9/29 公表)

|        |                                                                                                                                                       |
|--------|-------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|
| 大項目    | 1 公募の概要                                                                                                                                               |
| ページ・項目 | 7 ページ (4)                                                                                                                                             |
| 質疑内容   | 事業の対象範囲に「市に区分所有や特定のフロアの運営を求める提案は不可とします。」とあるが、これは既存建物利用及び建物建替えのどちらの場合でも、市に特定のフロアの運営を求める提案は不可という理解で良いか。<br>また、「特定のフロアの運営」には、市に賃借を求める内容も当然含まれるという理解で良いか。 |
| 回答     | お見込みのとおりです。<br>提案事業者又は第三者が運営を担う場合であっても市が当該フロアを借り受ける、あるいは市から運営委託するような形態の提案は不可とします。                                                                     |

№． 26 (9/29 公表)

|        |                                                            |
|--------|------------------------------------------------------------|
| 大項目    | 1 公募の概要                                                    |
| ページ・項目 | 7 ページ (4) ①                                                |
| 質疑内容   | 都市計画による制限において、例えば容積率：250%以上650%以下とあるが、この範囲外の提案をすることはできるのか。 |
| 回答     | 都市計画による制限の中で示している条件を踏まえた提案としてください。                         |