

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。 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。 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	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) 1 階 玄関ホワイエ、ロビー 2・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 ※プールの空調はボイラーの蒸気で一部温めています 上記以外のフロア等は個別空調です。 ただし、10・11 階の宿泊室は 4、5 部屋ごとで同一系統です。

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	「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。 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。
回答	提案事業の内容次第で不要なものも想定されます。 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。

№ 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。 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	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。 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 委託費の内訳に関しては参考資料「業務委託状況」をご確認ください。

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。 ※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。 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。 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。 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. 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。 土地 約196,000,000円 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。 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, 0 0 0 万円程度を見込んでいます。 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。 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）⑥
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。 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。 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。

Ｎｏ． ２ ５ （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。 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。 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。

Ｎｏ． ２ ６ （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。

Ｎｏ． ２ ７ （10/7 公表）

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（3）④
質疑内容	中堅・中小成長投資補助金を活用しての公募参加は可能か。
回答	ご質問の補助金に限らず、補助金等を活用しての公募参加は可能ですが、併せて市に財政負担を求める場合は、検討されている補助金等が他の補助金等との併用が可能なものか必ず確認してください。 また、市に財政負担を求める場合は、13 ページ（4）①②に合致する経費から補助金等相当額を除いた額を基に③の範囲で提案してください。 なお、仮に補助金等が不採択や減額交付決定等となったとしても市に対して財政負担の増額を求めることはできませんので注意してください。

Ｎｏ． ２ ８ （10/22 公表）

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（4）
質疑内容	市の財政負担は法人税の課税対象となるか。
回答	市の財政負担は補助金による交付を想定しています。税制上の取扱いについてはその前提にて税務署等の関係機関にお問い合わせください。

№． 29 (10/22 公表)

大項目	その他
ページ・項目	
質疑内容	各階の耐荷重量が知りたい。
回答	参考資料として「積載荷重・床荷重一覧表」を掲載しましたので、そちらをご確認ください。

№． 30 (10/22 公表)

大項目	その他
ページ・項目	
質疑内容	各階の床から天井までの高さが知りたい。
回答	建築図面の断面図又は矩形図にて詳細を確認できますが、ファイル容量の都合により掲載が難しいため、市産業政策課窓口にて原本を閲覧（事前予約制）いただくかスキャンデータの提供にて承ります。 なお、スキャンデータは解像度が低く、また原本の状態から再度のスキャンが難しいため、原本を閲覧いただくことをおすすめします。

№． 31 (10/22 公表)

大項目	その他
ページ・項目	
質疑内容	建物全体の供給電力量が知りたい。
回答	平成30年度（平成30年12月～令和元年11月）の電力契約における最大需要電力の実績（新型コロナウイルス感染拡大に伴う営業縮小前の直近）は以下のとおりです。 12月：451kW 1月：562kW 2月：526kW 3月：456kW 4月：480kW 5月：523kW 6月：578kW 7月：684kW 8月：768kW 9月：614kW 10月：564kW 11月：427kW また、機器ごとの動力容量は電気設備図面の動力リストにて詳細を確認できますが、ファイル容量の都合により掲載が難しいため、市産業政策課窓口にて原本を閲覧（事前予約制）いただくかスキャンデータの提供にて承ります。 なお、スキャンデータは解像度が低く、また原本の状態から再度のスキャンが難しいため、原本を閲覧いただくことをおすすめします。

№. 32 (11/13 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。」とあるため、市からの支援を受けることはできないと理解しているが、市民のために実施する事業について、市側からの協力を得ることはできるか。また、このような提案は認められるか。
回答	特定フロアの運営や提案事業の中長期的かつ実質的な運営主体の一つが市であると認められる提案、市側からの協力の有無が提案の実現に与える影響が大きいと判断されるような提案は認められません。 ただし、公共的な活用が見込まれる施設を整備し、その運営をしていく中で、市民のために実施する（市民を対象とした）事業については、その事業内容によりますが、関係部署との協議のうえ協力することも可能です。そのため、前述したことを踏まえた提案を提出することも可能ですが、市の協力を確約するものではありませんので、その点を十分考慮し、事業提案をしてください。

№. 33 (11/13 公表)

大項目	1 公募の概要	その他
ページ・項目	7 ページ (3) (4)	Q&A №. 21
質疑内容	①固定資産税評価額約2,278,000,000円の建物(№.21参照)を無償で譲り受けることになるが、上記金額相当の受贈益を享受したとして課税されることになるのか。 ②建物についても固定資産税を払うとなると、上記金額に改装費用等をプラスした額で資産計上し、減価償却していく必要があるか。 ③当該建物は、これまで賃貸借及び売却においても利活用が望めず、一旦解体を決定した建物であることから固定資産税評価額を0円とし、土地のみに固定資産税を課することは可能か。	
回答	①既存建物は譲与のため、一般的な受贈益の見解としてはお見込みのとおりかと思われませんが、詳しい内容については税務署等の関係機関にお問い合わせください。 ②提案内容（改装規模等）によって取扱いの判断が異なるため、提案内容が具体的になった段階で資産税課等の関係機関にお問い合わせください。 ③固定資産税の課税は、売買における市場価値（売買契約額、不動産鑑定価格など）ではなく、固定資産税評価額によって決定するため、建物の課税を0円とすることはできません。	

№． 3 4 (11/13 公表)

大項目	2 活用方針及び公募条件の共通事項
ページ・項目	1 3 ページ (4)
質疑内容	市の財政負担は、法人税法上の圧縮記帳の対象となる 「地方公共団体の補助金または給付金」 (国庫補助金等) に該当するか。
回答	№． 2 8 で回答したとおりです。