

## 前橋テルサに係る「サウンディング型利活用調査」実施要領

### 1 調査の名称

前橋テルサに係る「サウンディング型利活用調査（※）」

※サウンディング型利活用調査とは、市有資産等の有効活用に向け民間事業者から広く意見、提案を求め、対話を通じて活用アイデアや市場性を検討する調査のことです。

### 2 調査の対象

対象は、前橋テルサの土地・建物（市営 5 番街立体駐車場を除く。）です。

#### (1) 土地・建物の概要

所在地	前橋市千代田町二丁目 5-1、5-2、5-3、5-4、5-5、5-6、5-7、5-27、5-28、5-29、5-30、5-31、5-32、400-3
建物	鉄骨鉄筋コンクリート・鉄骨造 地下 1 階付 12 階建 14,537.32 m <sup>2</sup> 平 4 建
敷地面積	2,301.94 m <sup>2</sup>
建築面積	1,504.40 m <sup>2</sup>
都市計画による制限	区域区分：市街化区域、用途地域：商業地域 高度利用地区（千代田町 5 番街） 建蔽率：70%、容積率：250%以上 650%以下 ・ただし、建築物の建築面積の敷地に対する割合の最高限度は、建築基準法第 53 条第 3 項第 1 号又は第 2 号のいずれかに該当する建築物にあつては 1/10、同項第 1 号及び第 2 号に該当する建築物又は第 6 項第 1 号に該当する建築物にあつては 2/10 を加えた数値 ・歩道上空地（道路から 2m の壁面後退）の確保 ・建築面積 200 m <sup>2</sup> 以上 ※増築する場合は、上記の制限を超えないように計画する必要があります。 準防火地域、駐車場整備地区
建築・造成等に関する制限	道路斜線：25m/1.5 隣地斜線：31m/2.5
立地適正化計画	都市機能誘導区域：本庁地区（中心拠点） 居住誘導区域：居住誘導区域内
アクセス	関越自動車道前橋 IC から車で 15 分 JR 前橋駅から徒歩 20 分
その他	・電波障害対策のため、屋上に共同受信アンテナがあります。 ・建物には市営 5 番街立体駐車場との連絡通路を含みません。

(2) 施設の概要

階数	主な用途	主な内容
12階	レストラン	レストラン、厨房、特別会議室、保冷库
11階	宿泊室	和室12畳2室、和室8畳2室、洋室ツイン8室、リネン室
10階	宿泊室	洋室ツイン13室、洋室身体障害者対応1室、リネン室、機械室、自販機コーナー、倉庫
9階	会議室	中会議室、小会議室、研修室、倉庫、クローク、機械室
8階	会議室	大会議室、控室
7階	フィットネス	トレーニングルーム、浴室、ロッカー室、スタッフルーム、医務室
6階	プール	プール(25m×6コース)、ロッカー室、採暖室、シャワー室
5階	オフィスフロア	事務室
4階	カルチャー教室	教室3室
3階	ホール	固定席496席、車椅子席4席、リハーサル室、楽屋3室、控室2室
2階		
1階	フロント カフェレストラン	事務室、喫茶室、防災センター、守衛室、サービスヤード
地下 1階	バックヤード	厨房、機械室、ボイラー室、受変電室、水平循環式駐車装置、ロッカー室

(3) 周辺地図



### 3 調査の目的等

#### (1) 前橋テルサの活用に係る検討経緯と方針

前橋テルサは、平成21年度の包括外部監査にて存続の必要性の指摘や平成29年度のサマーレビューにおけるテルサ廃止の決定を受け、前橋市行財政改革推進計画において「民間譲渡を含めた民間活力の導入」を施策として位置付け、令和4年度及び5年度に2度の事業提案型公募を実施しました。

しかしながら、優先交渉権者が決定したものの事業採算性を理由に辞退、あるいは応募があったものの実現性が低く優先交渉権者の決定に至りませんでした。

その後、前橋商工会議所が各フロア機能を民間にて事業分割して運営する方法の検討を進めましたが、事業採算性の面で難しいとの結論に至りました。

また、テルサ閉館後も民間活力の導入に向けて施設の最低限の維持管理を継続させていますが、年間約4,000万円の財政負担が発生しており、さらに再稼働に当たっては、エレベータ、衛生配管及び受変電設備の改修・更新が必要な状況で、そのほか長期運営を行うには外壁補修やホール天井の耐震改修、舞台機構の更新など約20億円にのぼる財政負担が見込まれています。

以上を踏まえると、多岐にわたる施設機能を活かしながら大規模改修費用を負担できる事業者を見出すことは非常に困難であることから、建物については解体を行うこととし、当面は千代田町中心拠点地区再開発事業に伴い一時的に利用できなくなる中央イベント広場の代替広場として活用し、まちの動きや社会情勢を踏まえながら、民間活力の導入による新たな活用策の検討を進める方針を令和6年8月に決定しました。

<参考：前橋市ホームページ（前橋テルサ）>

<https://www.city.maebashi.gunma.jp/soshiki/sangyokeizai/sangyoseisaku/shiset-su/2/4741.html>

#### (2) 調査の目的と期待される効果

上記方針決定を受け、新たな活用策に関する公募等の要件整理につなげることを目的として、活用の意向と提案実現の可能性を把握するため、調査を実施します。

この調査により、次のような効果が期待できると考えています。

ア 活用実施の前段で、実施主体となる意向を有する民間事業者の活用アイデアと実現の可能性を把握することで、幅広い検討が可能となります。

イ 前橋テルサが抱える課題の解決に向け、対話を通じて民間事業者のノウハウを生かした検討が可能になります。

ウ 今後、公募等を実施する場合には、民間事業者にとって、対話を通じて自らのノウハウと創意工夫が一定程度、公募内容に反映される可能性があると同時に、事業者公募段階で本市の意図を十分に理解した事業提案が可能になります。

なお、調査参加者から意見が提出された場合であっても、民間活力の導入による活用の可能性が期待できない調査結果となった場合は、公共利用などの検討を行う場合があります。

#### 4 サウンディング型利活用調査

3 (1)に記載した方針のとおり、建物の解体を行い、代替広場として活用した後の新たな活用策に関する提案を前提とします。

ただし、可能性調査という性格を踏まえ、既存建物を利用した提案も可とします。

なお、いずれの場合も土地・建物の所有は民間で、建物の一部のみを使用する提案は、不可とします。

分類	項目
基本事項	○前橋テルサの使い方 ①建物解体による新たな活用 ②既存建物の利用 ○事業開始までのスケジュール (代替広場としての活用は令和10年度末頃までを予定) ○事業アイデア 以下の可能性を含めた提案をお願いします。 ・周辺地域及び市全体への経済波及効果や活性化への貢献 ・千代田町中心拠点地区再開発事業や活発化している民間団体によるまちづくりとの関連 ・その他(観光振興・産業振興への貢献等) ○提案実現に当たって不可欠な行政支援 (解体費や改修費の負担、特定フロアの運営など該当がある場合)
任意事項	○提案内容の背景・関連実績 ○基本事項以外で行政に求める支援・配慮事項

#### 5 サウンディングの実施について

##### (1) サウンディングの対象者

サウンディングに参加することができる事業者は、土地・建物の活用の実施主体となり得る法人又は法人のグループとします。

##### (2) サウンディングの流れ

①サウンディングの実施要領公表

2/25(火)



②参加事業者説明会及び現地見学会の開催

3/13(木)



③サウンディングの参加受付(事業者エントリーシート提出) 3/24(月)~4/4(金)



④サウンディングの実施日時及び場所の連絡

～4/11(金)



⑤サウンディングの実施（民間事業者との対話）

4/14(月)～4/25(金)



⑥サウンディングの実施結果概要の公表

5月下旬以降

#### ①サウンディングの実施要領公表

実施要領等を前橋市ホームページにて公表し、サウンディングへの参加事業者を募集します。

<https://www.city.maebashi.gunma.jp/soshiki/sangyokeizai/sangyoseisaku/shise/tsu/2/42318.html>

#### ②参加事業者説明会及び現地見学会の開催

サウンディングの実施方法について、参加を希望する事業者向けの説明会及び現地見学会を実施します。

日時：令和7年3月13日（木） 午後1時から

会場：前橋テルサ4階第3研修室（前橋市千代田町二丁目5番1号）

※現地見学会は説明会が終了次第、開始（参加希望制）

上記説明会及び現地見学会への参加は、事前申込制とします。参加を希望する場合は、令和7年3月11日（火）午後5時までに1参加者の氏名、2所属企業部署名、3メールアドレス、4電話番号、5現地見学の希望の有無を明記の上、連絡先E-mail宛てに送付してください。件名は【サウンディング説明会参加申込】としてください。

説明会は主にサウンディングの調査内容に関するものを、現地見学会は主に現地の土地・建物等の状況確認を予定しています。

#### ③サウンディングの参加受付

参加を希望する場合は、別紙のエントリーシートに必要事項を記入し、令和7年3月24日（月）から4月4日（金）までに連絡先E-mail宛てに参加申込を行ってください。件名は【サウンディング参加申込】としてください。

サウンディングは、令和7年4月14日（月）～4月25日（金）午前9時～午後5時で行います。参加希望日を実施期間内で3か所記入してください。

サウンディングに出席する人数は、1グループにつき5人以内としてください。

#### ④サウンディングの実施日時及び場所の連絡

エントリーシート受領後、調整の上、実施日時及び場所をE-mailにて連絡します（都合により希望に添えない場合もありますので、あらかじめご了承ください）。

#### ⑤サウンディングの実施方法

事前申込のあった民間事業者との間で、1グループ30～60分を目安に対話を実施し

ます。対話では特に資料等の提出は求めませんが、説明の補足に必要な場合は、サウンディング実施2営業日前までに電子データを連絡先E-mail宛てに送付又は当日に市提出分として計8部を持参願います。

#### ⑥サウンディングの実施結果概要の公表

サウンディングの実施結果については、(3)エの方法で概要を公表します。

### (3) その他

#### ア 参加事業者の扱い

サウンディングは、参加事業者のアイデア及びノウハウの保護のため個別に行います。

当該土地・建物等に関する事業者公募の際にサウンディングへの参加実績が優位性を持つものではありません。

#### イ サウンディングに関する費用

サウンディングへの参加に要する費用（書類作成、説明会・現地見学会・対話への参加費用等）は参加事業者の負担とします。

#### ウ 追加対話への協力

必要に応じて追加対話（文書照会を含む）を行うことがあります。その際にご協力をお願いします。

#### エ 実施結果の公表

対話の実施結果については、概要を本市ホームページで公表します。

公表に当たっては、事業者ノウハウ保護等を考慮し、事前に参加事業者に内容の確認を行うとともに、参加事業者の名称は、公表しません。

#### オ 連絡先

前橋市 産業経済部 産業政策課 雇用促進係  
〒371-8601 群馬県前橋市大手町二丁目12番1号  
TEL：027-898-6985  
E-mail：[kougyou@city.maebashi.gunma.jp](mailto:kougyou@city.maebashi.gunma.jp)

(別紙)

エントリーシート  
＜前橋テルサに係るサウンディング型利活用調査＞

1	法人名			
	法人所在地			
	グループの場合の構成法人名			
	サウンディングの担当者	氏名		所属法人名
E-mail				
TEL				
2	サウンディングにおける対話の希望日を記入し、時間帯をチェックしてください。 (第1希望日から第3希望日まで記入ください。)			
	対話方式	<input type="checkbox"/> 対面 <input type="checkbox"/> オンライン <input type="checkbox"/> どちらでもよい		
	第1希望	月    日 ( )	<input type="checkbox"/> 午前 <input type="checkbox"/> 午後 <input type="checkbox"/> どちらでもよい	
	第2希望	月    日 ( )	<input type="checkbox"/> 午前 <input type="checkbox"/> 午後 <input type="checkbox"/> どちらでもよい	
	第3希望	月    日 ( )	<input type="checkbox"/> 午前 <input type="checkbox"/> 午後 <input type="checkbox"/> どちらでもよい	
3	対話参加予定者氏名	所属法人名・部署・役職		