

## 前橋テルサに係る「サウンディング型利活用調査」結果概要

前橋市では、前橋テルサの今後について、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、「サウンディング型利活用調査」を実施しました。

民間事業者との”対話”を行い、7者から活用アイデアをいただきましたので、結果の概要を公表します。

### 1 サウンディングの経過

|                 |                       |
|-----------------|-----------------------|
| 令和7年2月25日（火）    | 実施要領の公表               |
| 3月13日（木）        | 説明会及び現地見学会の開催（参加：13者） |
| 4月14日（月）～25日（金） | サウンディングの実施（参加：7者）     |
| 4月下旬～6月下旬（随時）   | 追加ヒアリングの実施            |

### 2 活用アイデア

#### (1) 建物解体による新たな活用（3者）

|                                                                                                                                                   |
|---------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|
| 【福祉と交流の拠点施設】                                                                                                                                      |
| 【事業アイデア】<br>・高齢者サービス機能、文化コミュニティ機能、地域住民とのふれあい機能、防災拠点機能をもつ複合施設。<br>【提案実現に当たって不可欠な行政支援】<br>・建物解体は市の負担で行う<br>・文化コミュニティ機能やふれあい機能をもつフロアの賃借料 ※運営は事業者が担う。 |
| 【ドッグラン&運動の発信地】                                                                                                                                    |
| 【事業アイデア】<br>・暫定広場の継続活用が前提で建物は基本作らない。<br>・広場をスポーツエリア、カフェテラス、芝生エリアにゾーニング。<br>【提案実現に当たって不可欠な行政支援】<br>・建物解体、広場整備は市の負担で行う<br>・運営に係る指定管理料の支払い           |
| 【物販・介護・フィットネス等の複合施設】                                                                                                                              |
| 【事業アイデア】<br>・地域の方々が利用できる物販・サービス・介護施設等を複合的に整備。<br>【提案実現に当たって不可欠な行政支援】<br>・建物解体は市の負担で行う                                                             |

## (2) 既存建物の利用（３者）

|                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                 |
|-------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|
| <b>【子どもから高齢者まで、あらゆる世代が自分の居場所を見つけられる施設】</b>                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                      |
| <b>【事業アイデア】</b> <ul style="list-style-type: none"><li>・基本的に既存のフロア、設備を活かしたリニューアルを想定。</li><li>・「健康・学び・交流・医療」が揃った高齢者が元気に活躍できる環境づくり。</li><li>・前橋が「人と人がつながるまち」となり、若者の定着と少子化対策につなげる。</li><li>・提案事業者を含め企業の本社機能を誘致し、多数の人々が施設を毎日利用できる環境づくり。</li></ul> <b>【提案実現に当たって不可欠な行政支援】</b> <ul style="list-style-type: none"><li>・設備改修費は市が一部負担する</li><li>・隣接する市営５番街立体駐車場について施設利用者やスタッフの利用料を一部減免</li></ul>          |
| <b>【ホテルを中心としたリノベーション】</b>                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                       |
| <b>【事業アイデア】</b> <ul style="list-style-type: none"><li>・中階層以上をホテルにリノベーション。</li></ul> <b>【提案実現に当たって不可欠な行政支援】</b> <ul style="list-style-type: none"><li>・ホテル以外の部分について市が賃料を支払うほか一部のフロアを運営</li><li>・事業内容によってはホテル以外の土地・建物を市が区分所有</li></ul>                                                                                                                                                            |
| <b>【防災産業の拠点化による産業振興と防災テーマパークによる観光振興】</b>                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                        |
| <b>【事業アイデア】</b> <ul style="list-style-type: none"><li>・前橋を首都圏における防災都市の一つに位置付け、高階層に主要企業のバックアップオフィスやバックアップストレージを誘致。</li><li>・中層階は既存設備を活かし、防災教育と防災テーマパークのコンテンツを導入。</li><li>・低層階は既存設備を活かし、集客力ある音楽系エンターテインメントを誘致。</li></ul> <b>【提案実現に当たって不可欠な行政支援】</b> <ul style="list-style-type: none"><li>・設備改修費は市が一部負担する</li><li>・使用しない機械設備等の撤去は市が負担する</li><li>・防災教育を実施するフロアについて固定資産税を減免のほか市が借り受けた上で運営</li></ul> |

## (3) その他（１者）

具体の事業提案ではなく、建物解体による新たな活用と既存建物の利用（建物全体をリニューアル、一部フロアのみリニューアル）の両面から事業成立の可能性についてシミュレーションいただきました。

建物解体による新たな活用の場合は、建物解体費を市が負担することを前提とすれば事業者にとって初期投資が抑えられるので進出する可能性があるものの、土地の分割や低層で飲食・商業スペース中心とするなど活用における工夫が求められるかもしれないとの結果でした。

既存建物の利用の場合は、内装工事や設備更新に多大な費用を要する一方、建物自体が収益性の高い構造でないため、事業として成立させるのは難しいとの結果でした。

問い合わせ先 前橋市 産業経済部 産業政策課 雇用促進係  
TEL：027-898-6985  
E-mail：kougyou@city.maebashi.gunma.jp