

前橋テルサへの民間活力の導入に向けた事業提案型公募の実施結果について

R4. 8. 23
産業政策課

1 公募の目的

行財政改革推進計画への位置付け、及び千代田町中心拠点地区の再開発や民間団体によるまちづくりの動きが活発になっていることを踏まえ、前橋市アーバンデザインのもと、民間活力を導入することにより、財政負担の縮減を図るとともに中心市街地のさらなる活性化に資することを目的とする。

2 公募の対象物件

前橋テルサ（所在地：前橋市千代田町二丁目5-1）

土地：前橋市千代田町二丁目5-1ほか13筆 2, 301. 94 m²

建物：平成4年（1992年）竣工

鉄骨鉄筋コンクリート造及び鉄骨造

地上12階地下1階 延床14, 537. 32 m²

3 事業提案型公募

(1) 民間活力導入の方法及び提示価格

建物の一棟一括賃貸：賃貸基準価格 65, 520, 000円/年

または

土地・建物の売却：売却基準価格 284, 243, 000円

(2) 主な提案条件

- ・ 中心市街地の活性化や前橋市の財政負担縮減に繋がる事業企画であること
- ・ 令和元年度に実施した市民アンケート結果で充実要望の高かった「人が集まるイベント・仕掛け」「フィットネス・プールの機能維持」に配慮すること
- ・ 土地・建物を購入取得する場合でも建物は解体せず、外観は中心市街地と調和のとれたものとするよう配慮すること
- ・ 建物の一棟一括賃貸に伴う貸付け開始、または土地・建物の売却に伴う引渡しから2年以内に提案事業を開始し、10年以上その事業を継続すること

4 公募の実施結果

(1) 応募の状況

応募事業者数 2者（市内本社1者・市外本社1者）

(2) 優先交渉権者を選定するための審査委員会

審査委員：学識経験1人、産学3人、地元代表3人、行政4人 計11人

審査委員会の開催：令和4年8月3日（水）（当日は欠席1人）

(3) 審査方法

① 一次審査

学識経験委員（中小企業診断士）が応募事業者の財務状況（資金計画・収支計画・財務基盤）について書類審査を行った。

② 二次審査

一次審査を踏まえて、応募事業者によるプレゼンテーション及び審査委員によるヒアリング形式で、あらかじめ定めた審査項目について応募事業者ごとに各項目5段階評価で採点評価し、その集計結果に基づいて協議を行った。（6審査項目及び集計結果のとおり）

(4) 優先交渉権者

① 事業者

株式会社イトクリエーター（東京都中央区）

② 活用形態

建物の一棟一括賃貸（賃貸借料 65,520,000円/年）

※ 土地・建物ともに所有は前橋市のまま

③ 提案事業の目的・理念

「日本のデジタルシティの中心地」前橋を牽引するPR拠点

5 今後の想定スケジュール

令和4年8月下旬	・市民経済常任委員会で、事業提案型公募の実施結果（優先交渉権者）を報告
令和4年10月上旬	・優先交渉権者と基本協定（※）を締結
令和4年10月中旬以降	・優先交渉権者と協議し詳細を調整
令和4年11月	・市民経済常任委員会で、活用事業の概要の報告及びテルサ設置管理条例廃止議案等を12月議会に提出することを報告
令和4年12月	・テルサ設置管理条例廃止議案等を12月議会に提出
令和5年1月	・定期建物賃貸借契約を締結
令和5年3月末日	・テルサ設置管理条例を廃止（公の施設としての用途を廃止）
令和5年4月	・定期建物賃貸借契約に基づく貸付け開始
令和6年4月	・新たな民間運営施設としてグランドオープン（予定）

※優先交渉権者として採用された企画提案に基づき、活用事業の基本方針、事業運営計画、事業実施スケジュール、施設計画等を定めたもの。

6 審査項目及び集計結果

【審査委員10名の平均点】

大項目	中項目	評価内容	上限 配点	イート クリエイター	B社
1 内容評価(110点) ☑基本事項 ☑活用内容 ☑地域貢献	(1) 総合計画との 関連性	将来都市像である「新しい価値の創造都市・前橋」の具現化に寄与する内容であること	110	75.2	51.2
	(2) 公募要項の理解	公募に至る背景や目的など、公募要項を理解した内容であること			
	(3) 必要性	時代背景を踏まえた内容で、必要性が高いものであること			
	(4) 経済波及効果	活用事業により周辺地域や市全体への経済波及効果や活性化が見込める内容であること			
	(5) 市民メリット	市民アンケートの結果(「人が集まるイベント・仕掛け」「フィットネス・プールの機能維持」)に配慮し、市民にとって利点がある内容であること			
	(6) 中心市街地の 活性化	千代田町中心拠点地区の再開発や民間団体によるまちづくりの動きとの関連性を踏まえた上で、中心市街地の活性化に寄与すること			
	(7) 地域への配慮	地域住民の安全・安心、街並み(アーバンデザイン)等に配慮していること			
2 確実性評価(70点) ☑事業スケジュール ☑事業運営の 確実性・継続性	(1) 資金計画	事業開始に必要な改修費等の資金計画が妥当であること	70	46.0	32.1
	(2) 収支計画	事業開始後の収支計画が妥当であること			
	(3) 財務基盤	事業継続のために必要な財務基盤が整っていること			
	(4) 事業開始までの スケジュール	事業開始までのスケジュールが妥当であること また、事業開始までに必要な申請等の手続きに見通しが立っていること			
	(5) 施設運営	活用事業を行うにふさわしい体制を有していること 利用者の駐車料金や、その他中長期的な管理運営の考え方が整理されていること			
	(6) 事業実績	類似施設の取組実績、運営実績、地域連携・貢献に関する事業実績などがあり、今回の提案事業の実現性が高いと認められること			
3 価格評価(70点)	(1) 提案価格評価	土地建物購入提案価格及び賃貸借料提案価格について、以下により配点を算出する ■売却提案価格が最高提案価格となる場合 売却:【売】各提案価格/【売】最高提案価格×50 賃貸:(【賃】各提案価格/【賃】基準価格)×(【売】基準価格/【売】最高提案価格)×50 ■賃貸提案価格が最高提案価格となる場合 売却:(【売】各提案価格/【売】基準価格)×(【賃】基準価格/【賃】最高提案価格)×50 賃貸:【賃】各提案価格/【賃】最高提案価格×50	70	55.5	65.4
		(2) 市負担評価			
	①税収入への寄与	税収入があるか否か			
	②解体費の費用負担	解体費を市が負担するか否か			
	③維持管理費の 費用負担	維持管理費(大規模改修費、ESCO設備維持管理費、修繕負担金)を市が負担するか否か			
総合評価点			250	176.7	148.7