

谷中五丁目遺贈地及びすぱーす小倉屋に関する サウンディング型市場調査 実施要領

令和5年12月7日
台東区都市づくり部地域整備第三課

1. 調査の目的

谷中地区においては、谷中地区まちづくり方針で、「～暮らしと文化のまち、谷中～ 防災性の向上を図りながら、地域活力と落ち着きある暮らしが調和したまちづくりの実現をめざして」という目標を掲げ、さらには谷中地区地区計画や谷中地区景観形成ガイドラインなど各計画を策定し、まちづくりを進めています。その中でも、谷中五丁目遺贈地（以下「遺贈地」という。）やすぱーす小倉屋（以下「小倉屋」という。）が位置する朝倉彫塑館通りは、谷中地区景観形成ガイドラインにおいて「門前町ゾーン」として区分されており、寺院や歴史的建造物が残されている谷中地区の特徴的な景観を継承する区域となっています。

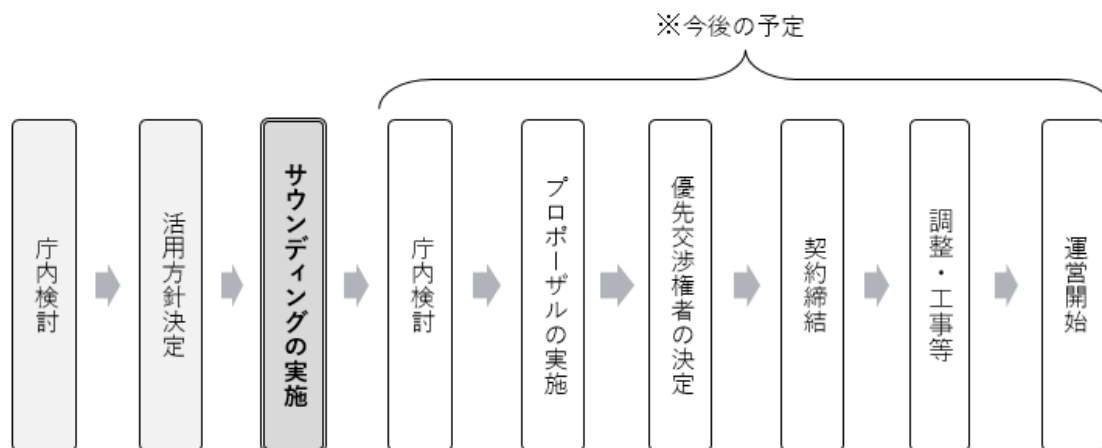
遺贈地は、当該地所有者から「地域の活性化、憩いの場となるような活用を」との遺言を受け、令和3年に区へ遺贈された土地です。

小倉屋は、江戸末期に建てられ、昭和初期まで質屋が営まれていた登録有形文化財（建造物）です。平成5年からギャラリーとして活用されていましたが、令和2年に閉館し、令和3年には区が取得しました。

これらは、谷中地区にとって貴重なオープンスペース及び文化財です。区では地域の魅力向上や活性化を目的として、新旧住民や来街者が集い、訪れたい場となるよう、「谷中五丁目遺贈地及びすぱーす小倉屋活用方針」（以下「活用方針」という。）（資料1参照）を決定しました。

そこで、活用方針を踏まえた事業内容等について民間事業者との「対話」を通じて、広く意見・提案を求め、令和6年度に実施を検討している運営事業者選定のための公募型プロポーザル（以下「プロポーザル」という。）において与件や配慮すべき事項等の検討に活用するため、サウンディング型市場調査（以下「サウンディング」という。）を実施します。

(参考) 今回のサウンディングの位置づけ



※今後の予定については資料1をご参照ください。
 サウンディング実施後、公募に向けた市内検討を行うため、公募開始まで時間を要する場合があります。

2. 対象用地・施設の概要（資料2参照）

(1) 遺贈地

所在地	台東区谷中五丁目9番2号
土地の概要	土地面積：431.07㎡
土地の権利状況	台東区所有
都市計画等による制限	第一種住居地域（建ぺい率60%/容積率300%） 準防火地域及び新たな防火規制 第三種高度地区 谷中地区地区計画
配慮する事項	谷中地区景観形成ガイドライン
現況	更地・未利用 水道開栓予定
その他	令和3年 区へ遺贈 令和5年11月～12月 埋蔵文化財予備調査

(2) 小倉屋

所在地	台東区谷中七丁目6番8号
既存建物の概要	<p>(店舗)</p> <ul style="list-style-type: none"> ・ 建築年代：江戸時代末期 ・ 構造：木造2階建 スレート葺 ・ 建築面積：45.13㎡ ・ 延床面積：60.04㎡ <p>(蔵)</p> <ul style="list-style-type: none"> ・ 建築年：大正5年 ・ 構造：土蔵造3階建 瓦葺 ・ 建築面積：19.87㎡ ・ 延床面積：59.61㎡ <p>※改修工事により変更となる可能性あり</p>
土地建物の権利状況	土地建物とも台東区所有
都市計画等による制限	<p>第一種住居地域（建ぺい率60%/容積率300%）</p> <p>準防火地域</p> <p>第三種高度地区</p> <p>谷中地区地区計画</p>
配慮する事項	谷中地区景観形成ガイドライン
現況	<p>未利用</p> <p>電気・水道使用中</p>
その他	<p>享保年間～昭和15年 質屋として営業</p> <p>平成5年 ギャラリーとして営業</p> <p>平成12年 登録有形文化財への登録</p> <p>令和2年 ギャラリーとしての営業を終了</p> <p>令和3年 区が取得</p> <p>令和6年3月 修復保全活用計画（基本設計）策定予定</p>

3. サウンディングの対象者

サウンディングの対象者は、遺贈地及び小倉屋の利活用による事業の実施主体となる意向を有した、次に掲げる資格要件を満たす法人又は法人のグループとする。

- ① 地方自治法施行令（昭和 22 年政令第 16 号）第 167 条の 4 第 1 項に規定する者に該当しないこと。
- ② 東京都台東区競争入札有資格者指名停止基準（平成 10 年 2 月 20 日付 9 台総経第 170 号）による指名停止措置を受けていないこと。
- ③ 東京都台東区契約における暴力団等排除措置要綱（平成 24 年 1 月 26 日付 23 台総経第 645 号）による入札参加除外措置を受けていないこと。
- ④ 会社更生法（平成 14 年法律第 154 号）に基づき、更生手続開始の申立てをした者にあつては、裁判所により更生計画認可の決定を受けていること。
- ⑤ 民事再生法（平成 11 年法律第 225 号）に基づき、再生計画開始の申立てをした者にあつては、裁判所により再生計画認可の決定を受けていること。
- ⑥ 不渡手形又は不渡小切手を発行し、銀行当座取引を停止されていないこと。

4. サウンディングの内容

(1) 想定する条件

ア) 遺贈地について

- ① プロポーザルの際にデザイン案を募集し、優先交渉権者に選定された場合には設計監理業務・管理運営業務を委託する予定です。(資料3参照)
- ② 活用方針を踏まえた収益活動を行う場合、その対象面積について行政財産使用許可を出す予定です。(行政財産使用料の支払いが発生します。収益は運営事業者のものとしします。)
- ③ 収益を伴わない活動(地域イベント等)を行う場合は、申請により無償で一部を貸出します。
- ④ 建築物を建てる場合、建築面積は52㎡程度以下とし、谷中らしい意匠にしてください。
- ⑤ 以下の設備を設計与件とする予定です。
 - ・ 防火貯水槽(80㎡以上)
 - ・ 日差しを遮ることができる空間
 - ・ トイレ(男性用、女性用、バリアフリートイレ、SK室)
 - ・ 来場者数に応じた駐輪場スペース
 - ・ 搬入等の駐車スペース(17㎡以上)

イ) 小倉屋について

- ① 運営事業者に対して貸付を行い、運営事業者が内装工事をする予定です。(資料3参照)
- ② 「谷中五丁目遺贈地及びすぺーす小倉屋の概要」(資料2参照)の図面を前提にご検討ください。なお、区で行う改修工事により延床面積等が変更となる可能性があります。
- ③ 貸付期間は10~20年(5年毎、1~3回程度の更新)の予定です。
- ④ 運営期間満了後は、原状復帰を原則とします。このため、内装工事にあたっては建物の躯体に影響を及し、原状復帰が相当困難なものは認められません。

ウ) 共通事項について

- ① 遺贈地及び小倉屋は同一の事業者が運営する予定です。
- ② 提案にあたっては、活用方針に沿った利活用を検討してください。

(2) サウンディングの項目

以下の項目について、別紙4「サウンディング提案書」(必要に応じて資料等)を作成し、ご提出ください。

ア) 遺贈地について

- ① 活用方針を踏まえた事業内容
- ② 活用方針を踏まえた収益活動を行う場合の業態・必要な面積
- ③ 管理運営業務の運営体制(ポスト数、常駐又は巡回等)
- ④ 管理運営業務の公費負担(可能な範囲で概算内訳)
- ⑤ その他のご意見(遺贈地について)

イ) 小倉屋について

- ① 活用方針を踏まえた事業内容 ※できる限り独立採算可能な事業を求めます。
- ② 運営体制(ポスト数、常駐又は巡回等)
- ③ 運営にかかる収支(可能な範囲で概算内訳)
- ④ 必要な設備
- ⑤ その他のご意見(小倉屋について)

ウ) 共通事項

- ① 遺贈地及び小倉屋を同一の事業者が運営することのメリットとデメリット

5. サウンディングのスケジュール

実施要領の公表日	令和5年12月7日(木)
現地見学会参加申込期限	令和5年12月19日(火)正午
現地見学会日時の連絡日	令和5年12月19日(火)
現地見学会の実施期間	令和5年12月21日(木)～12月22日(金)
質問受付期限	令和6年1月5日(金)
質問に対する回答の公表日	令和6年1月12日(金)
サウンディング参加申込期限	令和6年1月19日(金)
サウンディング実施日時の連絡日	令和6年1月23日(火)
提案書の提出期限	令和6年1月26日(金)
サウンディングの実施期間	令和6年2月1日(木)～2月16日(金)
実施結果概要の公表日	令和6年2月29日(木)

6. サウンディングの手続き

(1) 現地見学会の参加申込（任意）

現地見学会の参加を希望する場合は、別紙1「現地見学会参加申込書」に必要事項を記入し、件名を「【事業者名】現地見学会参加申込書」として、申込先へ電子メールにてご提出ください。現地見学会日時を電子メールにてご連絡します。

① 申込受付期間

令和5年12月7日(木)～12月19日(火)正午

② 申込先

9. 問い合わせ先 E-mail のとおり

③ 現地見学会日時の連絡日

令和5年12月19日(火)

(2) 質問（任意）

サウンディングに質問がある場合は、別紙2「質問票」に必要事項を記入し、件名を「【事業者名】質問」として、提出先へ電子メールにてご提出ください。回答は区のホームページで公表します。

① 質問受付期間

令和5年12月7日(木)～令和6年1月5日(金)

② 受付先

9. 問い合わせ先 E-mail のとおり

③ 質問に対する回答の公表日

令和6年1月12日(金)

④ その他

回答にあたって事業者名等は公表しません。また、質問に対する回答は、その内容に応じて本要領の修正とみなします。

(3) サウンディングの参加申込（必須）

サウンディングの参加を希望する場合は、別紙3「サウンディング参加申込書」に必要事項を記入し、件名を「【事業者名】サウンディング参加申込書」として、申込先へ電子メールにてご提出ください。

① 申込受付期間

令和5年12月7日(木)～令和6年1月19日(金)

② 申込先

9. 問い合わせ先 E-mail のとおり

③ 参加申込書受領の連絡日

提出後2日後までに。ただし、土休日は除く。

(4) サウンディングの日時及び場所の連絡

実施日時を電子メールにてご連絡します。場所は台東区役所を予定しています。希望に沿えない場合もありますので、予めご了承ください。

サウンディング実施日時の連絡日

令和6年1月23日(火)

(5) 提案書等の提出

サウンディングの項目について別紙4「サウンディング提案書」に必要事項を記入し、件名を「【事業者名】サウンディング提案書」として申込先へ電子メールにてご提出ください。

その他、必要に応じて、補足資料(任意)もご提出ください。

①提出期間

サウンディングの参加申込受付連絡後～令和6年1月26日(金)

②申込先

9. 問い合わせ先 E-mail のとおり

③提案書受領の連絡日

提出後2日後までに。ただし、土休日は除く。

(6) サウンディングの実施

①実施期間

令和6年2月1日(木)～2月16日(金) ただし、土休日は除く。

②所要時間

1時間程度

③場所

台東区役所 (集合場所は別途お知らせします。)

④実施結果概要の公表日

令和6年2月29日(木)

⑤その他

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。

7. 留意事項

(1) サウンディング結果の公表

サウンディングの実施結果について、概要の公表を予定しています。なお、参加事業者の名称及びアイデアやノウハウに係る事項は公表しません。ただし、情報公開請求があった場合には事前に参加事業者へ連絡の上、台東区情報公開条例（平成5年3月台東区条例第1号）に基づき、同条例第6条各号の非公開情報を除き公開するものとします。

(2) 参加事業者の取り扱い

サウンディングへの参加実績は、プロポーザルにおいて評価点（満点）の5%を付加する予定です。

(3) 費用負担

サウンディングへの参加に要する費用は、参加事業者の負担とします。

(4) 追加対話への協力

サウンディング終了後も、必要に応じて追加の対話（文書照会含む）やアンケート等を実施させていただくことがあります。その際にはご協力をお願いいたします。

(5) コンサルタントの同席

サウンディングの際には、台東区からサウンディング型市場調査の実施支援業務を受託している事業者が同席します。予めご了承ください。

(6) サウンディング内容の情報共有

小倉屋に関するサウンディング内容については、参加事業者の名称をふせた上で小倉屋の修復保全活用計画設計業務を受託している事業者と情報共有します。予めご了承ください。

8. 別紙・関連資料・参考資料

(1) 別紙

- ・別紙1「現地見学会参加申込書」
- ・別紙2「質問票」
- ・別紙3「サウンディング参加申込書」
- ・別紙4「サウンディング提案書」

(2) 関連資料

- ・資料1「谷中五丁目遺贈地及びすぺーす小倉屋活用方針及び今後の予定」
- ・資料2「谷中五丁目遺贈地及びすぺーす小倉屋の概要」
- ・資料3「谷中五丁目遺贈地及びすぺーす小倉屋運営事業者の業務」

(3) 参考資料

下記の URL から参照してください

(台東区都市計画マスタープラン)

https://www.city.taito.lg.jp/kenchiku/toshikeikaku/keikaku/toshikeikaku/urban_masterplan.files/toshimasu_honpen.pdf

(谷中地区まちづくり方針)

https://www.city.taito.lg.jp/kenchiku/machidukuri/chikumachizukuri/yanaka/matidukuri.files/yanaka_houshin.pdf

(谷中地区地区計画)

<https://www.city.taito.lg.jp/kenchiku/toshikeikaku/keikaku/chikukeikaku/yanakatikukeikaku.files/chikukeikaku-gaiyou.pdf>

(谷中地区景観形成ガイドライン)

<https://www.city.taito.lg.jp/kenchiku/toshikeikaku/keikaku/chikukeikaku/yanakatikukeikaku.files/yanakatikukeikankeiseiGL.pdf>

9. 問い合わせ先

台東区都市づくり部地域整備第三課 担当：中川、島田

東京都台東区東上野 4-5-6

TEL 03-5246-1365

E-mail: chiiki03.proposal.fpl@city.taito.tokyo.jp