

## 朝倉彫塑館通り沿道におけるまちづくりについて

### 1 経緯

令和5年9月に谷中五丁目遺贈地(以下「遺贈地」という。)及びすぺーす小倉屋(以下「小倉屋」という。)の活用方針を決定した。民間活力の導入を視野に、令和6年2月にサウンディング型市場調査を行い、事業者との「対話」を通じて幅広い意見・提案を受けた。その結果を踏まえ、事業方式を決め、「遺贈地設計・管理運営業務受託者及び小倉屋運営事業者選定プロポーザル」(以下「プロポーザル」という。)を実施した。

### 2 優先交渉権者

共同事業体名称		朝倉彫塑館通り・未来共創コンソーシアム	
代表法人 【業務】 ・遺贈地:管理運営業務 ・小倉屋:運営	名称	株式会社大丸松坂屋百貨店	
	所在地	東京都江東区木場二丁目18番11号	
	代表者名	代表取締役社長 宗森 耕二	
構成法人1 【業務】 ・遺贈地:設計業務	名称	メトロ設計株式会社	
	所在地	東京都台東区下谷一丁目11番15号ソレイユ入谷	
	代表者名	代表取締役 小林 一雄	
構成法人2 【業務】 ・小倉屋:内装設計(代表 法人と契約)	名称	株式会社バウ・フィジック デザインラボ	
	所在地	東京都千代田区神田猿樂町一丁目3番1号北村ビル502	
	代表者名	代表取締役 二瓶 士門	
構成法人3 【業務】 ・小倉屋:内装工事(代表 法人と契約)	名称	株式会社パルコスペースシステムズ	
	所在地	東京都渋谷区神泉町八丁目16番 渋谷ファーストプレイス	
	代表者名	代表取締役社長 車田 恭之	

### 3 選定の経過

日付	項目	内容
令和6年第2回定例会	交通対策・地区整備特別委員会	事業方式及びプロポーザル実施 報告
6月17日(月)	要項公表	
7月2日(火)～5日(金)	現地見学会	5者参加
7月25日(木)	参加申込書提出期限	3者申込み (内1者は必要な資格を満たさなかったため対象外)

9月9日(月)	一次審査(書類審査)	2者通過
10月28日(月)	二次審査(プレゼンテーション)	優先交渉権者選定
10月31日(木)	結果通知	

#### 4 選定委員会構成

	氏名	所属
委員長	藤村 龍至	東京藝術大学美術学部建築科准教授 株式会社RFA主宰
副委員長	宮崎 晃吉	株式会社HAGISO代表取締役 一般社団法人日本まちやど協会代表理事
委員	飯石 藍	公共R不動産メディア事業部マネージャー 株式会社nest取締役
委員	野口 和義	株式会社ワトギコンサルティング代表取締役 (中小企業診断士)
委員	仲田 賢太郎	台東区企画財政部経営改革担当課長
委員	反町 英典	台東区都市づくり部都市計画課長

なお、選定委員会設置要綱の規定に基づき、選定委員会で地域の意見を聴くため、委員長が地域住民4名を招集した。

#### 5 選定結果

第二次審査の評価点の合計が最も高い応募者を優先交渉権者として選定した。

##### (1) 一次審査(書類審査)

	応募者1		応募者2		配点
	得点	得点率	得点	得点率	
考え方(理解・配慮)	144	80.0%	126	70.0%	180
事業・空間デザイン	184	76.7%	168	70.0%	240
確実性・実現性(体制・実績)	150	83.3%	111	61.7%	180
小計	478	79.7%	405	67.5%	600
公募型サウンディングによる 加点(※)	30	100.0%	0	-	30
合計	508	80.6%	405	64.3%	630

(結果) 応募者1、応募者2とも通過

##### (2) 二次審査(プレゼンテーション)

	応募者1		応募者2		配点
	得点	得点率	得点	得点率	
考え方(理解・配慮)	138	76.7%	141	78.3%	180
事業・空間デザイン	184	76.7%	184	76.7%	240
確実性・実現性(体制・実績)	150	83.3%	132	73.3%	180

小計	472	78.7%	457	76.2%	600
公募型サウンディングによる 加点（※）	30	100.0%	0	-	30
合計	502	79.7%	457	72.5%	630

（結果）応募者 1 を優先交渉権者、応募者 2 を次順位に選定。

（※）令和 5 年 1 2 月～令和 6 年 2 月に実施した「谷中五丁目遺贈地及びすぺ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」に基づき、参加した事業者に加点するものである。

## 6 優先交渉権者の主な提案

<地域循環を育むまちの実験場「コミュニティファーム・オグラヤ」>

遺贈地と小倉屋の2拠点にて、地域住民や来街者とともに、3つの循環を意識した取り組みを進めていく。

- ①地域の未来を考えるきっかけを促す「食・モノ・エネルギーの循環」
- ②人と人を繋ぎ地域の活性化を促す「情報・活動・学びの循環」
- ③地域の持続可能性を促す「経済循環」

小さな循環の輪が重なり、大きな地域循環の輪へと繋がることで、さらに「居心地のよい豊かなまち・谷中」が形成されていくことを目指す。

### (1) 遺贈地

オープンスペースを整備するとともに、「学び」と「楽しむ」体験を重視し、地域住民や来街者とともに野菜や草花を育てる「コミュニティファーム」を運営する。防火水槽を地下に埋設し防災性の向上を図る。

### (2) 小倉屋

アップサイクルものづくり体験により「創る」「楽しむ」ことができる「ものづくりカフェ・バー」や一箱本棚&雑貨、ギャラリーを運営する。

## 7 今後の予定

年度	共通	遺贈地	小倉屋
令和6年度	◎基本協定締結 ◎設計等に向けた地域の意見確認	・地下空洞調査	・改修工事実施設計
令和7年度		・埋蔵文化財本調査 ◎整備工事設計	・改修工事 ○内装設計
令和8年度		・整備工事 ◎監理業務 ◎管理運営業務 (運営開始)	・改修工事 ◎貸付契約 ○内装工事 (運営開始)

「◎」:選定された事業者が区との契約により実施する業務等

「○」:選定された事業者の業務等

「・」:区が別途発注する業務等