

谷中五丁目遺贈地設計・管理運営業務受託者及び
すぺーす小倉屋運営事業者
選定プロポーザル募集要項

令和6年6月

台東区

目次

| | |
|-------------------|----|
| I 概要と条件 | 1 |
| 1. 事業の概要 | 1 |
| (1) 経緯 | 1 |
| (2) 活用方針 | 1 |
| ① 遺贈地 | 1 |
| ② 小倉屋 | 1 |
| (3) 期待する効果 | 2 |
| (4) 本公募の考え方 | 2 |
| (5) 対象用地・施設の概要 | 2 |
| ① 遺贈地 | 2 |
| ② 小倉屋 | 3 |
| 2. 公募の概要 | 4 |
| (1) 遺贈地 | 4 |
| ① 設計業務 | 4 |
| ② 管理運営業務 | 5 |
| ③ 使用許可・貸付 | 5 |
| ④ その他事項 | 6 |
| ⑤ 契約期間満了時の扱い | 6 |
| (2) 小倉屋 | 7 |
| ① 貸付による活用 | 7 |
| ② 内装設計及び内装工事 | 7 |
| ③ 建物用途 | 7 |
| ④ その他事項 | 8 |
| ⑤ 契約期間満了時の扱い | 8 |
| (3) 共通事項 | 8 |
| ① 運営開始に向けた事業について | 8 |
| ② 留意事項 | 8 |
| ③ 運営開始までの流れ | 9 |
| II 公募手続きと審査手順 | 9 |
| 3. 公募の実施に関する事項 | 9 |
| (1) 公募への参加体制 | 9 |
| (2) 公募に必要な法人及び実績等 | 10 |
| (3) 公募への参加資格要件 | 11 |
| (4) その他の公募条件 | 11 |
| (5) 参加体制図（例） | 12 |

| | |
|---|----|
| ①単独法人の場合 | 12 |
| ②共同事業体の場合 | 12 |
| (6) 提供情報 | 13 |
| ①遺贈地 | 13 |
| ②小倉屋 | 13 |
| ③共通 | 13 |
| 4. 公募の手続きに関する事項 | 13 |
| (1) 日程 | 13 |
| (2) 応募手続き | 14 |
| ①現地見学会の参加申込（任意） | 14 |
| ②募集要項に対する質問及び回答（任意） | 14 |
| ③参加申込書類の提出（必須） | 14 |
| ④第一次審査提案書の提出 | 16 |
| ⑤第二次審査提案書の提出 | 17 |
| (3) 提案書に係る情報公開 | 17 |
| 5. 審査方法等 | 17 |
| (1) 選定委員会 | 17 |
| (2) 審査の流れ・評価の基準 | 18 |
| ①資格審査 | 18 |
| ②第一次審査 | 18 |
| ③第二次審査 | 20 |
| ④優先交渉権者選定 | 20 |
| (3) 結果の通知 | 20 |
| (4) 結果の公表 | 20 |
| (5) 委員会の委員への接触の禁止等 | 20 |
| 6. 優先交渉権者選定後の流れ | 20 |
| (1) 委託内容に関する協議 | 20 |
| (2) 基本協定の締結 | 20 |
| (3) 各契約の締結等 | 21 |
| (4) その他 | 21 |
| 7. 留意事項 | 21 |
| (1) 係争事由に係る考え方 | 21 |
| (2) 優先交渉権者の責めに帰すべき事由により本事業の継続が困難となった場合 | 21 |
| (3) 区の責めに帰すべき事由により本事業の継続が困難となった場合 | 22 |
| (4) いずれの責めにも帰すことのできない事由により本事業の継続が困難となった場合 | 22 |
| (5) その他 | 22 |
| (6) 優先交渉権者の責任の明確化等事業の適正かつ確実な実施の確保に関する事項 | 22 |

| | |
|-----------------------|----|
| Ⅲその他関連事項 | 23 |
| 8. 関係法規・計画等 | 23 |
| (1) 上位関連計画 | 23 |
| ①台東区都市計画マスタープラン | 23 |
| ②谷中地区まちづくり方針 | 23 |
| ③谷中地区地区計画 | 23 |
| ④谷中地区景観形成ガイドライン | 23 |
| 9. 問い合わせ先 | 23 |

I 概要と条件

1. 事業の概要

(1) 経緯

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等各計画を策定し、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。）やすぺす小倉屋（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地域です。

遺贈地は、前所有者から「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年に区が取得しました。

これらは、谷中地区にとって貴重な資源です。区では令和5年に「谷中五丁目遺贈地及びすぺす小倉屋活用方針」（以下「活用方針」という。）を決定しました。

そこで、活用方針を踏まえた事業内容等を実現し、地域の魅力向上や活性化を図るため、遺贈地の設計・管理運営業務（DO方式）の受託者及び小倉屋の運営事業者選定のための公募型プロポーザル（以下「本公募」という。）を実施します。

(2) 活用方針

谷中の地域課題を踏まえ、また地元協議会での意見交換を参考に、地域の魅力向上や活性化を目的として、地域住民や来街者が集い訪れたい場所となるよう、活用方針を次のとおりとします。

①遺贈地

- ・ 日常的には地域住民や来街者が集う、憩い・ふれあいの広場として、地域の魅力向上につなげる。
- ・ 災害時は防災に資する機能を提供する。

②小倉屋

- ・ 貴重な景観資源の活用を通じ、谷中の魅力を発信する。
- ・ 地域住民に加え、来街者が集い、交流やにぎわい等を生み出し、地域活力の向上につなげる。

(3) 期待する効果

本公募の提案にあたっては、活用方針に基づいた活用を検討してください。活用方針に基づいた事業内容を実施することで、特に次の効果が創出されることを期待します。

- ・地域に新しい「居場所」や「つながり」をつくる。
- ・朝倉彫塑館通り沿道の、ひいては谷中の価値を高める。

(4) 本公募の考え方

本公募は、事業者の基本的な考え方や与えられた条件下における提案をもとに評価し、最適な候補者を選定するために実施します。提案は優先交渉権者を選定するためのものであり、具体的な設計や運營業務にあたり、よりよい事業実施に向けて協議していくことを前提とします。

(5) 対象用地・施設の概要

①遺贈地

| | |
|------------|---|
| 所在地 | 台東区谷中五丁目9番2号 (地番：台東区谷中五丁目426番) |
| 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、台東区景観計画 |
| 現況 | 更地・未利用 上水道開栓 |
| その他 | 令和3年 区へ遺贈 令和5年12月 埋蔵文化財予備調査 令和6年2月 一部植栽工事 |



②小倉屋

| | |
|------------|--|
| 所在地 | 台東区谷中七丁目6番8号 (地番：台東区谷中七丁目207番6) |
| 既存建物の概要 | (店舗) <ul style="list-style-type: none"> ・ 建築年代：江戸末期 ・ 構造：木造2階建 スレート葺 ・ 建築面積：45.13㎡ ・ 延床面積：60.04㎡ (蔵) <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㎡ ※改修工事により変更となる可能性あり |
| 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 | 第一種住居地域（建ぺい率60%/容積率300%） 準防火地域 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、台東区景観計画 |
| 現況 | 未利用 電気・水道使用中 |
| その他 | 享保年間～昭和15年 質屋として営業 平成5年 ギャラリーとして営業 平成12年 国有形文化財への登録 令和2年 ギャラリーとしての営業を終了 令和3年 区が取得 令和6年3月 修復保全活用計画（基本設計）作成 |



2. 公募の概要

(1) 遺贈地

①設計業務

管理運営業務を見据えたうえで、活用方針を踏まえた設計案の考え方を提案してください。なお、以下の事項を考慮してください。受託者の業務については資料1「谷中五丁目遺贈地設計業務委託仕様書（案）」に定めます。

(ア) 設計与件

- ・ 防火貯水槽（80㎡以上）を設置してください。
- ・ 日差しを遮ることができる場所を設けてください。
- ・ トイレ（男性用、女性用、バリアフリースイレ、SK室）を設置してください。
- ・ 来場者数に応じた駐輪場スペースを設けてください。
- ・ 搬入等の駐車スペース（17㎡以上）を設けてください。

(イ) 建物を建築する際の留意事項

- ・ 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。

(ウ) 経費

- ・ 設計業務経費上限額 17,700千円（消費税を含む。）
本件は予算が議会で可決された場合において、契約を締結します。
- ・ 想定する整備工事経費基準額 150,000千円（消費税を含む。）

(エ) 委託期間（予定）

令和7年度 設計業務

令和8年度 監理業務

なお、監理業務の内容については別途区と協議します。

(オ) 段階的な整備

- ・ 区が予定する整備スケジュールによらず、整備を一期と二期に分けて段階的に行う計画の場合、様式8「事業・空間デザイン」に想定する整備スケジュールと整備内容を記載してください。ただし、その場合も令和8年度に運営開始とします。
- ・ 段階的に整備する場合「設計業務経費」の合計額及び「想定する整備工事経費」の合計額は2（1）①（ウ）を基準とします。
- ・ 段階的な整備に際し、建設物価等が本要項公表時点よりも上昇している場合は、区と協議のうえ、配慮します。

(カ) 提案の表現

本公募は、「管理運営業務を見据えたうえで、活用方針を踏まえた設計案の考え方」を提案いただくものです。提案は文章及び簡易なイメージ図等での表現を原則とし、視覚的表現については文章を補完するために必要最小限の範囲としてください。具体的な設計案を選定するものではないことに留意してください。

(キ) 契約保証金

設計業務委託を契約する場合、東京都台東区契約事務規則第46条に定める契約保証金の納付、もしくは同第47条に定める契約保証金に代わる担保等を要する場合があります。

②管理運営業務

受託者の業務については、資料2「谷中五丁目遺贈地管理運営業務委託仕様書(案)」によることとします。また、提案による業務内容については、区と協議のうえ、仕様書に含めます。

このほか、区内公園・広場の清掃委託等により、巡回で清掃作業等を行う予定です。

(ア) 経費

上限額 8,200千円/年(消費税を含む。)

年度ごとに区と協議のうえ決定します。

本件は予算が議会で可決された場合において、契約を締結します。

(イ) 委託期間

年度ごとに行う業務履行評価で履行状況が良好な場合に限り、年度ごとに契約をし、小倉屋の貸付期間に準じます。

③使用許可・貸付

遺贈地で収益活動を行う場合、内容と対象面積を提案してください。その対象面積について行政財産使用許可申請により行政財産使用料の支払いが発生します。また、敷地内に建物を建て、その内部で収益活動を行う場合、その対象面積について貸付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。

収益を伴わない活動(地域イベント等)を行う場合は、申請により無償で使用を許可します。

(ア) 期間

小倉屋の貸付期間に準じます。なお、台東区公有財産規則に基づき年度ごとに許可とします。ただし、建物内で収益活動を行う場合は、使用許可ではなく貸付とし、10年間(原状回復等含む)の契約とします。

(イ) 収益活動を行う場合の使用料・貸付料

- ・使用料 月額2, 200円程度/m² (月ごとの納付) ※令和6年4月1日現在
原則として年度ごとに改定します。
- ・貸付料 上記使用料に建築費を加味して算定した額
対象面積は、運営事業者の提案をもとに区と協議のうえ決定します。原則として5年ごとに改定します。

なお、活用方針を踏まえ、行政目的に寄与する事業活動となるため、台東区行政財産使用料条例及び台東区公有財産規則に基づき、上記使用料・貸付料より5割の減額を想定します。

(ウ) 建物内で収益活動を行う場合の留意事項

- ・建物内で収益活動を行う場合、その対象部分の内装設計及び内装工事は運営事業者が行うこととします。また、その対象部分については、区と協議のうえ決定します。
- ・建物の第三者への転貸借は、活用方針に基づいた活用にあたり区が事前に承認した場合に限り可能とします。

④その他事項

(ア) 運営時間

9時～18時

年中無休とし、運営時間外は閉鎖します。

(イ) 災害時の対応

- ・優先交渉権者選定後、災害時における避難誘導計画を策定し、あらかじめ区の了承を得てください。
- ・災害時には避難誘導計画に基づき、施設利用者等の安全確保に努めてください。

⑤契約期間満了時の扱い

原則、原状回復はありません。ただし、建物内で収益活動を行うため内装工事をした場合、その対象部分については原状回復が必要です。その費用について運営事業者が区に請求することはできません。

(2) 小倉屋

①貸付による活用

活用方針を踏まえた事業内容を提案してください。なお、区が整備する状態については資料4「すぺーす小倉屋既存図及び修復保全設計図」をご参照ください。

(ア) 貸付条件

貸付は借地借家法に定める定期建物賃貸借とします。

詳細は、資料5「定期建物賃貸借契約書(案)」のとおりとします。

(イ) 貸付料

月額150千円程度(月ごとの納付) ※令和6年4月1日現在

なお、活用方針を踏まえ、行政目的に寄与する事業活動となるため、台東区行政財産使用料条例及び台東区公有財産規則に基づき、上記貸付料より5割の減額を想定します。

また、貸付料は原則として5年ごとに改定します。

貸付料は運営開始時点から発生します。また、運営終了後の原状回復は契約期間中に行うものとし、貸付料が発生します。

(ウ) 貸付期間

10年間(原状回復等含む)

契約期間満了前に区と協議のうえ、最長10年間の再契約を行います。それ以上の再契約は行いません。

(エ) 引き渡し時期

区で行う改修工事が完了した後、引き渡します。詳細は施工状況等を踏まえ、区と協議のうえ決定します。

(オ) 転貸借について

敷地や建物の第三者への転貸借は、活用方針に基づいた活用にあたり区が事前に承認した場合に限り可能とします。ただし、建物の延床面積の過半を超えて行うことはできません。

②内装設計及び内装工事

内装設計及び内装工事は運営事業者が行うこととします。工事の区分については、資料6「すぺーす小倉屋工事区分表(案)」に定めます。

③建物用途

- ・ 蔵の3階は飲食業ができません。

④その他事項

(ア) 運営時間

10時～18時とします。なお、提案により9～21時までの運営を可能とします。
運営時間外に係る事業は提案できません（宿泊業等は不可）。
休業日については、区と協議のうえ決定します。

(イ) 運営状況の報告等

- ・ 運営状況（来客数等）について、月報・年報を作成し、区へ報告してください。報告事項については、区と協議のうえ決定します。
- ・ 活用方針及び提案内容に則した運営を維持するため、年度ごとにセルフモニタリングを行ってください。セルフモニタリング項目については、区と協議のうえ決定します。
- ・ 年に1回程度、区は運営事業者と運営状況について確認を行い、必要に応じて改善を申し入れます。また、社会状況等の変化に応じて当初提案内容を変更する必要性の有無等を含め、翌年度に向けての計画についても協議します。

(ウ) 災害時の対応

- ・ 優先交渉権者選定後、災害時における避難誘導計画を策定し、あらかじめ区の了承を得てください。
- ・ 災害時には避難誘導計画に基づき、施設利用者等の安全確保に努めてください。

⑤契約期間満了時の扱い

原則、原状回復が必要です。その費用について、運営事業者が区に請求することはできません。

(3) 共通事項

①運営開始に向けた事業について

運営開始に向けた地域等の機運を醸成する事業を併せて提案してください。

②留意事項

- ・ 遺贈地及び小倉屋は同一の運営事業者が一体的に活用してください。
- ・ 谷中地区まちづくり協議会 朝倉彫塑館通り沿道部会（以下「沿道部会」という。）（月1回程度）に参加してください。また、区と調整のうえ、必要に応じて事業内容の説明等を行ってください。
- ・ 年2回程度の地域の催しへ可能な限り参加してください。
- ・ 事業内容は、建築基準法、消防法及びその他各種関係法令等を遵守してください。
- ・ 事業の実施に当たり必要な許認可の取得や手続きについては、運営事業者の負担により実施してください。

③運営開始までの流れ

| 年度 | 共通 | 遺贈地 | 小倉屋 |
|-------|---|-------------------------------------|-----------------------------------|
| 令和5年度 | 令和5年12月～ 令和6年2月 ・サウンディング型市場 調査 | ・埋蔵文化財予備調査 | ・修復保全活用計画 (基本設計) |
| 令和6年度 | 令和6年6月～10月 ・本公募 ◎基本協定の締結 | | ・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) |

「◎」：事業者が区との契約により実施する業務等

「○」：事業者（協力事業者を含む。）が実施する業務

II 公募手続きと審査手順

3. 公募の実施に関する事項

(1) 公募への参加体制

遺贈地及び小倉屋の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単独の法人（以下「単独法人」という。）又は共同事業体とします。

共同事業体として応募する場合、代表法人（他の法人は「構成法人」とする。）は、3（2）（ア）「遺贈地の管理運営業務を受託し、小倉屋を運営する法人」とします。

本公募に係る連絡は代表法人にのみ行います。また、各法人は、本公募における業務を遂行する責務を負います。

(2) 公募に必要な法人及び実績等

応募する単独法人又は共同事業体（以下「応募者」という。）は、以下の業務を実施してください。共同事業体で応募する場合は、次の（ア）～（エ）の業務を実施する法人を定めてください。また、応募者は、各業務に必要な資格及び過去10年以内に以下に記載した実績等を備えてください。

なお、主たる担当者の実績を証明する書類等がある場合は、以前在籍していた法人での実績も可とします。

（ア）遺贈地の管理運営業務を受託し、小倉屋を運営する法人

特に実績は不要ですが、提案する事業内容を実施するために必要な資格を有してください。

なお、本公募の申込後に、本公募のために法人を設立する場合は、発起人となる法人を定めてください。

発起人となる法人は3（3）「公募への参加資格要件」等を満たしたうえで、「参加申込書一覧」の書類を提出してください。また、優先交渉権者に選定された場合、基本協定締結までに法人を設立してください。

（イ）遺贈地の設計・監理業務を受託する法人

- ・ 建築士法（昭和25年法律第202号）第23条の規定に基づく一級建築士事務所の登録
- ・ 延べ面積400㎡以上の公園・広場等の設計業務（外構設計含む。）の実績
なお、管理技術者、主任技術者、担当技術者は資料1「谷中五丁目遺贈地設計業務委託仕様書（案）」2. 4に記載の資格要件を満たしてください。

（ウ）小倉屋の内装工事における設計・監理業務を実施する法人

- ・ 建築士法（昭和25年法律第202号）第23条の規定に基づく一級建築士事務所の登録
- ・ 延べ面積100㎡以上の施設の設計業務（内装設計含む。）の実績
なお、管理技術者には、上記の実績を有する一級建築士又は二級建築士を配置してください。

（エ）小倉屋の内装工事を実施する法人

- ・ 延べ面積100㎡以上の施設の工事（内装工事含む。）の実績

(3) 公募への参加資格要件

応募者は次に掲げる資格要件等を満たしてください。

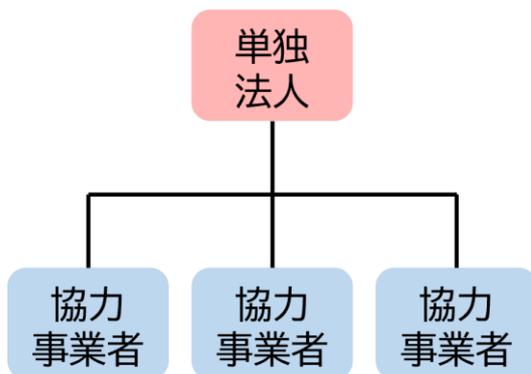
- ・ 地方自治法施行令（昭和22年政令第16号）第167条の4第1項に規定する者に該当しないこと。
- ・ 東京都台東区競争入札有資格者指名停止基準（平成10年2月20日付9台総経第170号）による指名停止措置を受けていないこと。
- ・ 東京都台東区契約における暴力団等排除措置要綱（平成24年1月26日付23台総経第645号）による入札参加除外措置を受けていないこと。
- ・ 会社更生法（平成14年法律第154号）に基づき、更生手続開始の申立てをした者にあつては、裁判所により更生計画認可の決定を受けていること。
- ・ 民事再生法（平成11年法律第225号）に基づき、再生計画開始の申立てをした者にあつては、裁判所により再生計画認可の決定を受けていること。
- ・ 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。
- ・ 選定委員会委員及びその二親等以内の親族が経営又は運営に直接関与していない法人であること。
- ・ 本公募に先立ち実施したサウンディング型市場調査の支援業務等を受託したセントラルコンサルタント株式会社と資本面又は人事面において関連がある法人ではないこと。

(4) その他の公募条件

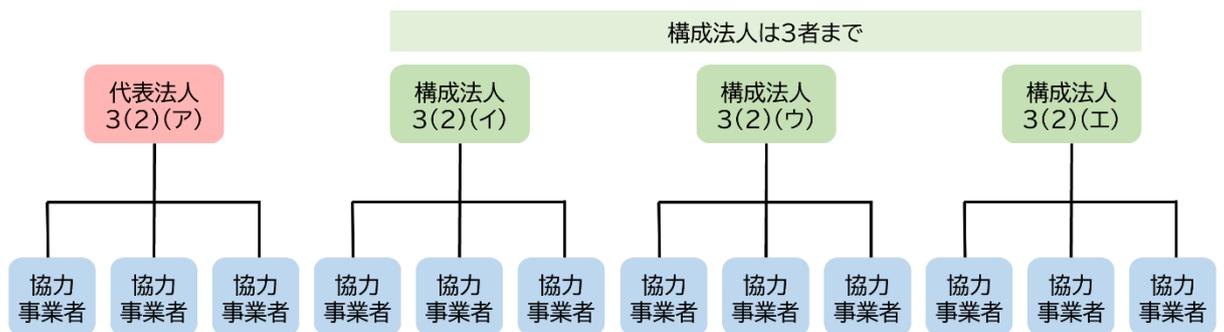
- ・ 単独法人は、他の共同事業体の代表法人又は構成法人となることはできません。
- ・ 同時に複数の共同事業体において、共同事業体の代表法人又は構成法人となることはできません
- ・ 共同事業体で応募する場合、構成法人は3者まで定めることができます。
- ・ 応募者は協力事業者を定めることができます。協力事業者数の制限はありませんが3(3)の資格要件等を満たしてください。
- ・ 遺贈地の建物又は小倉屋で応募者以外の事業者が期間を設けず活動を行う場合は、その事業者を協力事業者としてください。
- ・ 公募への参加資格要件等の基準日は、様式3「参加表明書」の提出期限とします。それ以降の取り扱いについては資料8「基本協定書（案）」に定めます。

(5) 参加体制図 (例)

① 単独法人の場合



② 共同事業体の場合



(6) 提供情報

提案書等の作成にあたっては、以下の資料を参照してください。

①遺贈地

- 資料1：谷中五丁目遺贈地設計業務委託仕様書（案）
- 資料2：谷中五丁目遺贈地管理運営業務委託仕様書（案）
- 資料3：谷中五丁目遺贈地既存図面

②小倉屋

- 資料4：すぺーす小倉屋既存図及び修復保全設計図
- 資料5：定期建物賃貸借契約書（案）
- 資料6：すぺーす小倉屋工事区分表（案）
- 資料7：すぺーす小倉屋リスク分担表（案）

③共通

- 資料8：基本協定書（案）
- 資料9：谷中五丁目遺贈地及びすぺーす小倉屋の概要
- 資料10：谷中五丁目遺贈地及びすぺーす小倉屋の整備・運営スキーム図
- 資料11：谷中五丁目遺贈地及びすぺーす小倉屋の業務区分表
- 資料12：朝倉彫塑館通り現況交通量 調査結果（概要）

4. 公募の手続きに関する事項

(1) 日程

| | |
|---------------|---------------------|
| 募集要項の公表 | 令和6年6月17日（月） |
| 現地見学会参加申込期限 | 令和6年6月28日（金）正午 |
| 現地見学会日時の連絡 | 令和6年6月28日（金） |
| 現地見学会の実施期間 | 令和6年7月2日（火）～7月5日（金） |
| 質問受付期限 | 令和6年7月11日（木） |
| 質問に対する回答の公表 | 令和6年7月18日（木） |
| 参加申込書類提出期限 | 令和6年7月25日（木） |
| 第一次審査提案書の提出期限 | 令和6年8月28日（水）必着 |
| 第一次審査の実施 | 令和6年9月9日（月） |
| 第一次審査の結果通知 | 令和6年9月12日（木） |
| 第二次審査提案書の提出期限 | 令和6年10月17日（木）必着 |
| 第二次審査の実施 | 令和6年10月28日（月） |
| 第二次審査の結果通知 | 令和6年10月31日（木） |
| 第二次審査の結果公表 | 令和6年12月9日（月） |

(2) 応募手続き

全ての手続きにおいて、9. 問い合わせ先に記載のメールアドレス・住所に提出してください。また、万が一応募を取りやめる場合は、様式10「公募参加辞退届」を提出してください。

①現地見学会の参加申込（任意）

提出書類の作成に向けて、より実状に即した提案をしていただくため、現地見学会を実施します。なお、現地見学会に参加していない場合でも、提案書を提出することは可能です。また、現地見学会に参加しないことにより審査において不利になることはありません。

受付期間：令和6年6月17日（月）～令和6年6月28日（金）正午まで

提出書類：様式1「現地見学会参加申込書」

提出方法：電子メール

開催期間：令和6年7月2日（火）～7月5日（金）

日時連絡：令和6年6月28日（金）

開催場所：谷中五丁目遺贈地及びすぺーす小倉屋

参加人数：1応募者につき5名まで

②募集要項に対する質問及び回答（任意）

本要項の内容に関して質問を受け、回答を区ホームページに公表します。

回答にあたって法人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項の修正とみなします。

また、質問の内容により個別に確認する場合があります。

受付期間：令和6年6月17日（月）～令和6年7月11日（木）

提出書類：様式2「質問票」

提出方法：電子メール

回答日：令和6年7月18日（木）

回答方法：区ホームページにて公表

③参加申込書類の提出（必須）

本公募への参加を希望する場合は、以下のとおり提出してください。

受付期間：令和6年6月17日（月）～令和6年7月25日（木）

提出書類：「参加申込書類一覧」のとおりに

提出部数：各書類1部ずつ

提出方法：郵送・宅配便 ※持参は認めません。

受領連絡：参加申込書類受領から3日以内（ただし、土休日は除く。）

参加申込書類一覧

| 名称 | 様式 | 備考 |
|---|-------------------|--|
| 参加表明書（単独法人用・共同事業体用） | 様式3 | |
| 委任状 | 様式4 | 共同事業体のみ |
| 役員名簿 | 様式5 | すべての法人 |
| 参加体制書（単独法人用・共同事業体用） | 様式6 | 単独法人又は代表法人及び構成法人と、協力事業者の体制を記載。 3（2）の必要な資格及び実績を付記すること。 |
| 定款または寄付行為の写し | 任意様式 | すべての法人 |
| 法人概要 | 任意様式 | すべての法人 |
| 履歴事項全部証明書〔正本〕（法人登記簿 謄本）及び印鑑証明 発行後3か月以内のもの | 法務局及び自治 体発行の様式 | すべての法人 |
| 納税証明書（法人税、法人住民税、法人事業税、消費税及び地方消費税）直近決算期のもの ※各税目における完納を証明するものに限る。なお、課税額がない場合は、非課税証明書を提出すること。 | 税務署発行の様式 | すべての法人 |
| 財務諸表（貸借対照表、損益計算書、株主資本等変動計算書 純資産変動計算書等）直近3事業年度分 | 任意様式 | 3（2）ア及びイの法人分 |
| 3（2）の資格・実績を証する書類 | 任意様式 | 契約書や確認済証の写し、建築士登録証明書の写し、一級建築士事務所登録証明書の写し |

<参加申込書類の注意事項>

- ・ 提出は受付期間内の必着とします。受付期間内に到達しなかった提案書は受理しません。
- ・ 提出書類ごとにインデックスを付し、見やすさに配慮したうえで、A4フラットファイルにまとめて提出してください。
- ・ データを保存したCD-R等を同封してください。なお、「財務諸表」のデータでは、法人が特定できる記載をマスキングしてください。各ファイル名は「参加申込書類一覧」の「名称」と同じにしてください。
- ・ 参加申込書類の作成及び提出に必要な諸費用は、応募者の負担とします。

④第一次審査提案書の提出

第一次審査提案書を以下のとおり提出してください。なお、第一次審査提案書は、区から参加申込書類受領の連絡を受けた後に提出してください。

受付期間：参加申込書類受領の連絡後～令和6年8月28日（水）必着

提出書類：「第一次審査提案書一覧」のとおり。

提出部数：各書類「正」1部、「副」13部

提出方法：郵送・宅配便 ※持参不可

受領連絡：第一次審査提案書受領から3日以内（ただし、土休日は除く。）

第一次審査提案書一覧

| 名称 | 様式 | 備考 |
|----------------|-----|---------|
| 考え方（理解・配慮） | 様式7 | A3横1枚以内 |
| 事業・空間デザイン | 様式8 | A3横2枚以内 |
| 確実性・実現性（体制・実績） | 様式9 | A3横1枚以内 |

<第一次審査提案書作成の注意事項>

- ・ 審査内容は、5（2）を参照してください。
- ・ 提出は受付期間内の必着とします。受付期間内に到達しなかった提案書は受理しません。
- ・ 提出書類ごとにインデックスを付し、見やすさに配慮したうえで、A4フラットファイルにまとめて提出してください。
- ・ データを保存したCD-R等を同封してください。その際、各ファイル名は「第一次審査提案書一覧」の「名称」と同じにしてください。
- ・ 提案書の提出は1応募者につき1提案とします。
- ・ 関係法令及び条例を遵守し、かつ本要項に記載された条件を満たすとともに、関係機関へ必要な協議確認を行ったうえで第一次審査提案書を作成してください。
- ・ 第一次審査提案書の作成及び提出に必要な諸費用は、応募者の負担とします。
- ・ 第一次審査提案書の提出後の変更は認めません。
- ・ 必要に応じて第一次審査提案書一覧に記載以外の書類の提示を求める場合があります。
- ・ 提案は文章及び簡易なイメージ図等での表現を原則とし、明確かつ具体的に記述してください。写真、スケッチ等の視覚的表現については文章を補完するために必要最小限の範囲としてください。
- ・ 提出書類のうち、「副」については法人が特定できる記載（法人名、ロゴ等）をしないでください。
- ・ 提出書類の言語は日本語、単位はメートル法、通貨は日本国通貨を使用してください。
- ・ データ形式はMicrosoft社のWord形式とし、Adobe社のPDF方式を合わせて提出してください。

- ・提出書類で使用する文字の大きさは、原則として10.5pt以上としてください。図等を用いる場合の文字については、この限りではありませんが、文字が十分読み取れる程度にしてください。

⑤第二次審査提案書の提出

第一次審査を通過した応募者に別途通知します。

(3) 提案書に係る情報公開

本公募の参加申込書類提出以降に区に提出された書類については、東京都台東区情報公開条例に基づき情報公開の対象となります。条例第6条に該当する事項以外は公開となるため、あらかじめ了承のうえ提出してください。

5. 審査方法等

(1) 選定委員会

提案書の審査にあたり、「谷中五丁目遺贈地設計・管理運営受託者及びすぺーす小倉屋運営事業者選定委員会」（以下「委員会」という。）を設置します。

委員会では、応募者から提出された提案書について5（2）の評価項目、内容に基づき審査を行い、優先交渉権者を選定します。

なお、審査の結果が基準を満たさない場合は、優先交渉権者該当なしとする場合があります。

委員会の委員は以下のとおりです。

委員会委員 (敬称略)

| | 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 |

また、委員長は提案書の審査にあたり、地域の意見を聞くため区民等を委員会に出席させることができます。

(2) 審査の流れ・評価の基準

①資格審査

4 (2) ③参加申込書類をもとに、応募者が資格等を満たしているかを審査します。

②第一次審査

第一次審査提案書類について、委員会が審査内容に基づき評価を行い、匿名による審査を行います（非公開）。3者程度を第一次審査通過者とします。

審査内容は以下のとおりです。

第一次審査 審査内容

| 基本項目 | 細目（審査内容） | 様式 | 配点 |
|----------------------|--------------------------------|----------------|-----|
| 考え方 （理解・配慮） | 計画地（谷中）に対する理解 | 様式7 （A3横1枚） | 30 |
| | 遺贈地・小倉屋に対する理解 | | |
| | 活用方針に対する理解 | | |
| | 環境配慮 | | |
| 事業・空間デザイン | 活用方針に対する理解を反映した 事業内容 | 様式8 （A3横2枚） | 40 |
| | 活用方針に対する理解を反映した 設計の考え方 | | |
| | 設計の考え方と事業内容の整合性 | | |
| | 創造性・独自性 | | |
| | 運営方針・運営計画の具体性 | | |
| | 収支計画 | | |
| | 一体活用の相乗効果 | | |
| | 地域との連携・波及効果 | | |
| | 事業の方向性と地域の将来像 | | |
| | PR等 | | |
| | 機運醸成 | | |
| 確実性・実現性 （体制・実績） | 経営の安定性 | 様式9 （A3横1枚） | 30 |
| | 類似業務・関連業務の実績 | | |
| | 実施体制 | | |
| | 想定される天災・人災・ その他の災害等リスクと対応方針 | | |
| 小計 | | | 100 |
| 公募型サウンディング参加による加点（※） | | | 5 |
| 合計 | | | 105 |

※令和5年12月～令和6年2月に実施した「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」に基づき、参加した事業者に加点するものである。

③第二次審査

第一次審査を通過した応募者が提案内容に関するプレゼンテーションを実施し、委員会が審査内容に基づき評価を行い、頭名による審査を行います（非公開）。プレゼンテーションの日時・場所・第二次審査提案書類（第一次審査提案書類の提案内容を用いたMicrosoft社PowerPointを想定）等は、第一次審査通過者に別途連絡します。

第二次審査は、第一次審査の審査内容に準じ、プレゼンテーションを踏まえて再度採点を行います。

④優先交渉権者選定

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ます。

(3) 結果の通知

結果は、応募者に通知することとし、電話等による問い合わせには応じません。

(4) 結果の公表

優先交渉権者の名称、提案概要及び審査経過等を、区ホームページで公表します。その他の応募者の名称等は公表しません。

(5) 委員会の委員への接触の禁止等

応募者が、優先交渉権者選定前までに、委員会の委員に対して、本事業提案について接触したことが判明した場合は失格とします。

また、応募者に限らずいかなる者からの提案内容、審査内容等に関するお問い合わせにはお答えできません。

6. 優先交渉権者選定後の流れ

(1) 委託内容に関する協議

提案書等に基づき、区と優先交渉権者が協議のうえ委託内容を決定します。

なお、協議が整わず、優先交渉権者を辞退する場合は辞退届（様式任意）を提出してください。その場合、区は次順位の応募者と協議します。

協議に際しては必要に応じて、沿道部会等の意見を参考にしてください。

(2) 基本協定の締結

事業実施条件や応募者の権利・義務等を定めた「基本協定」を締結します。（資料8「基本協定書（案）」参照）

(3) 各契約の締結等

基本協定に基づき、3(2)(ア)・(イ)の業務について、契約を締結します。また、3(2)(ウ)・(エ)の業務を行っていただきます。

なお、3(2)(イ)の業務が契約に至らなかった場合は、基本協定を解除し、区は次順位の応募者と委託内容に関する協議を行います。また、3(2)(イ)の業務の契約締結後に、3(2)(ア)の法人が辞退した場合は、3(2)(ア)・(ウ)・(エ)の法人を再選定します。

(4) その他

基本協定の締結から契約の締結までに次のいずれかに該当することが判明した場合は、契約を締結しません。

- ・ 私的独占の禁止及び公正取引の確保に関する法律（昭和22年法律第54号）第7条に基づき排除措置命令若しくは同法第7条の2に基づく課徴金納付命令を受け、又は同法の規定により公正取引委員会から告発されたとき。
- ・ 贈賄、談合その他区との信頼関係を著しく損なう不正行為の容疑により、応募者のいずれかの法人、それらの代表者、役員若しくは代理人、使用人その他の従業者について、逮捕又は公訴提起をされたとき。

ただし、上記の場合でも、各法人を変更することで、本事業の円滑かつ確実な遂行に支障がないと区が認めた場合は、基本協定を変更することで契約を締結することができます。

7. 留意事項

(1) 係争事由に係る考え方

基本協定又は各契約等の解釈について疑義が生じた場合、区と優先交渉権者は協議することとし、協議が整わない場合は、基本協定及び各契約に規定する具体的措置に従います。

(2) 優先交渉権者の責めに帰すべき事由により本事業の継続が困難となった場合

- ・ 優先交渉権者の提供するサービスが、基本協定又は各契約で定める優先交渉権者の責めに帰すべき事由により債務不履行が生じた場合、区は優先交渉権者に対して修復勧告を行い、一定期間内に修復策の提出・実施を求めることができることとします。優先交渉権者が当該期間内に修復をすることができなかつた場合、区は基本協定及び各契約を解除することができます。
- ・ 優先交渉権者が倒産し、又は財務状況が著しく悪化し、その結果、基本協定及び各契約に基づく本事業の継続的履行が困難と合理的に考えられる場合、区は基本協定及び契約を解除することができます。
- ・ 上記により基本協定及び各契約を解除した場合、優先交渉権者は、区に生じた損害を賠償することとします。

(3) 区の責めに帰すべき事由により本事業の継続が困難となった場合

- ・基本協定又は各契約で定める区の責めに帰すべき事由に基づく債務不履行により本事業の継続が困難となった場合、優先交渉権者は基本協定及び各契約を解除することができることとします。
- ・上記により優先交渉権者が基本協定及び各契約を解除した場合、区は、優先交渉権者に生じた損害を賠償します。

(4) いずれの責めにも帰すことのできない事由により本事業の継続が困難となった場合

- ・不可抗力事由その他区又は優先交渉権者のいずれの責めに帰すことのできない事由により本事業の継続が困難となった場合、区及び優先交渉権者双方は、本事業の継続の可否について協議します。
- ・一定の期間内に協議が整わない場合は、それぞれの相手方に事前に書面でその旨の通知をすることにより、区及び優先交渉権者は、基本協定及び各契約を解除することができます。

(5) その他

- ・その他本事業の継続が困難となった場合の措置の詳細は、基本協定及び各契約に定めます。

(6) 優先交渉権者の責任の明確化等事業の適正かつ確実な実施の確保に関する事項

- ・区は、優先交渉権者が実施する各業務について、定期的に確認を行います。確認の方法、内容等については、基本協定及び各契約に定めます。また、優先交渉権者の提供するサービスが要求水準及び提案内容が十分に達せられない場合には、区は改善策の提出・実施を求めることができます。

Ⅲその他関連事項

8. 関係法規・計画等

(1) 上位関連計画

①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

②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

③谷中地区地区計画

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

④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

〒110-8615 東京都台東区東上野 4-5-6

台東区都市づくり部地域整備第三課 担当：中川・島田

TEL 03-5246-1365

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

※送信時には「★」を「@」に変更してください。