

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。それを受け、令和6年2月にサウンディング型市場調査を行い、民間事業者との「対話」を通じて幅広い意見・提案を受けた。調査結果を踏まえ、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。)を実施するものである。

2 事業方式

(1) 同一事業者による一体的な運営について

遺贈地及び小倉屋については、以下の理由により、両施設を同一事業者が一体的に運営することとする。

- ①朝倉彫塑館通り沿道、ひいては谷中地域の魅力向上や活性化がより期待できること。
- ②利用者サービスの向上が見込まれること。
- ③効率的な運営が見込まれること。

(2) 契約等について

- ①遺贈地(行政財産) 設計業務及び管理運営業務を委託する。
- ②小倉屋(普通財産) 建物全体を貸付する。

3 プロポーザル

(1) 期待する効果

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する。

- ・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、ひいては谷中の価値を高める。

(2) 遺贈地

①設計業務	・経費上限額 17,700 千円 (整備工事基準額 150,000千円) ・設計与件:防火貯水槽、日差しを遮ることができる場所、トイレ、駐輪スペース、駐車スペース、建築面積52㎡程度以下
②管理運営業務	・経費上限額 8,200 千円/年 ・契約期間 年度ごとに契約。(小倉屋の貸付期間に準じる。)
③使用許可・貸付	・収益活動を行う場合、その対象面積については行政財産使用許可申請による。建物内の場合、行政財産貸付による。

(3) 小倉屋

①貸付	・貸付料 150千円程度/月(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左記より減額を想定。) ・貸付期間 10年間(原状回復含む。)区と協議のうえ、最長10年間の再契約ができる。 ・転貸借 区が活用方針に基づいた活用にあたり承認した場合、延床面積の過半を超えない範囲で転貸借できる。
②内装設計・工事	提案する活用の内容に応じて運営事業者が自らの費用負担で行う。

(4) 参加体制

単独の法人又は共同事業体とする。

(5) 選定委員会

- ・委員 学識経験者1名、実務経験者2名、経営の専門家1名、区職員2名
- ・オブザーバー 地域住民3名程度

(6) 基本協定

優先交渉権者決定後、区と協議し、基本協定を締結する。それに基づき、区と事業者が各業務の契約を締結する。

(参考)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 ・プロポーザル ◎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)

「◎」: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

4 今後の予定

令和6年6月17日

要項公表

令和6年第4回定例会

交通対策・地区整備特別委員会に報告
(優先交渉権者の選定結果)

令和6年12月9日

結果公表