谷中五丁目遺贈地・すぺーす小倉屋の経過について

令和7年3月23日（日）
台東区都市づくり部 地域整備第三課

経緯（令和3年度）

・谷中五丁目遺贈地の遺贈

・すぺーす小倉屋の取得

谷中五丁目遺贈地

前所有者から

「①地域の活性化、②来街者の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。

すぺーす小倉屋

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）。
平成5年からギャラリーとして活用されていたが、令和2年12月に閉館し、令和3年に区が取得。

経緯（令和４年度）

庁内検討の結果、遺贈地と小倉屋を

「谷中地区まちづくり推進」の目的で活用することを決定。

※「谷中地区まちづくり推進」で目指す姿

多様な主体による地域特性を活かしたまちづくりが進められ、

まちの活力や安全性などが高まり、魅力が向上する。

経緯（令和５年度）

・活用方針の決定

・ヒアリング（サウンディング型市場調査）で事業者から意見を聴き、事業手法を検討

※サウンディング型市場調査とは

民間の事業者から広くアイデアや意見を聞くために行うもの。

その結果を事業手法の検討に活用する。

民間事業者の参入意欲を高める役割も果たす。

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、①地域の魅力向上や②活性化を目的として、地域住民や来街者が集い訪れたくなる場所となるよう、活用方針を次のとおりとする。

活用方針

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。

活用方針

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。

経緯（令和6年度）

・プロポーザルの実施

※プロポーザルとは

設定した条件をもとに、事業者から提案をしてもらい、

内容が1番良かった事業者を契約の相手とする方式。

プロポーザルを行うメリット

○プロポーザルの場合、1番良い内容を提案した事業者と契約することができる。対して入札の場合、金額の安い事業者と契約することになる。

○事業者の創意工夫による創造的な提案が期待できる。

本プロポーザルの目的

活用方針を踏まえた事業内容等を実現し、

①地域の魅力向上や②活性化を図る。

期待する効果

・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。

本プロポーザルの主な条件（遺贈地）

- 防火貯水槽（８０㎥以上）の設置
- 日差しを遮ることができる場所の設置
- トイレ（男性用、女性用、バリアフリートイレ）の設置
- 建築面積は５２㎡（敷地面積４３０㎡の１２％）程度以下
  →大半がオープンスペース

- 運営時間は９時～１８時　※防災広場に準ずる。

本プロポーザルの主な条件（小倉屋）

・事業者に対する貸付（→区の仕様に基づく委託ではない）
・ 貸付期間は１０年（最長１０年間の再契約が可能）
・ 運営時間は１０時～１８時
（提案により９時～２１時の運営を可能とする。）

本プロポーザルの主な条件（共通事項）

- 遺贈地と小倉屋は同一の運営事業者が一体的に活用。
- 谷中地区まちづくり協議会 朝倉彫塑館通り沿道部会（月1回程度）に参加。

優先交渉権者の体制

【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	・遺贈地： 管理運営業務 ・小倉屋：運営 （区と契約）	株式会社大丸松坂屋百貨店 （未来定番研究所）
構成法人1	・遺贈地： 設計業務 （区と契約）	メトロ設計株式会社
構成法人2	・小倉屋： 内装設計 （代表法人と契約）	株式会社バウ・フィジック デザインラボ
構成法人3	・小倉屋： 内装工事 （代表法人と契約）	株式会社パルコスペースシステムズ

今後の予定（令和７年度）

【遺贈地】・埋蔵文化財発掘調査

・整備工事設計

【小倉屋】・改修工事※令和7～8年度

・内装設計

【共通】　・ワークショップ等

今後の予定（令和８年度）

【遺贈地】・整備工事

【小倉屋】・改修工事　※令和7～8年度

・内装工事

【共通】　・ワークショップ等

→運営開始