

## 世田谷区立スカイキャロット展望ロビー条例（案）について

### （付議の要旨）

世田谷区民会館第2別館（キャロットタワー26階）の運営について、東京2020オリンピック・パラリンピック競技大会を見据え、展望ロビーを活かした事業展開を図る。については、世田谷区立スカイキャロット展望ロビー条例（案）を取りまとめたので報告する。

### 1 主旨

世田谷区民会館第2別館は、平成8年12月に飲食提供可能な集会施設として、キャロットタワー26階に開設し、世田谷区立区民会館条例で規定されている。開設より約20年が経過しており、東京2020オリンピック・パラリンピック競技大会を見据え、区民の交流の場の活性化、さらなる観光への取組みなどの観点から、事業運営の見直しが急務となっている。

このたび、今後の事業展開の基本的な考え方と条例案を取りまとめたので報告する。

### 2 運営上の課題

- (1) 展望ロビーが西側にのみ開かれていて、東側（都心側）の展望はレストラン利用者しか見ることができない。
- (2) レストラン内の会議室の室数や運営時間、展望ロビーとレストランをそれぞれ設置することも条例等で定められており、事業者の創意工夫が活かしにくい。
- (3) 東京2020オリンピック・パラリンピック競技大会を踏まえた、観光事業の展開が必要である。

### 3 今後の事業展開の基本的な考え方

- (1) 施設全体を「展望ロビー」として位置づけ、施設目的を「区民同士の交流を促進し、及び区の観光の振興を図る」と規定し、世田谷区立スカイキャロット展望ロビー条例を設置する。
- (2) 事業者は、区民との交流促進事業等を実施する。
  - ① 展望ロビーの来場者に飲食を提供し、上記（1）の施設目的との整合を図ることとする。
  - ② 展望ロビー内に着席で100名以上のパーティ等が可能な個室（交流室）を確保する。
  - ③ 区民を対象としたイベントを企画し、開催する。
  - ④ 展望ロビー来場者に対して、個室（交流室）でのパーティやランチタイム等の利用時間を除き、東西側双方の展望を確保する。
- (3) 区は、利用回数の上限を設けた上で、事業者と連携し観光事業の展開や区民との交流促進事業を実施する。事業実施にあたり飲食物の提供を受ける場合は、室料にあたる利用料金は免除となる。
  - ① セミナーやイベントの開催
  - ② 各種レセプションの開催
  - ③ 物産展等の開催
  - ④ オリンピック・パラリンピック関連事業の実施

- ⑤観光関連事業の実施
- ⑥食を通じた健康講座等の実施
- ⑦その他事業の実施

(4) 区は、利用料金制を採用し、原則として指定管理料は支払わない。

(5) 事業に伴う支出について

事業運営にあたっては、キャロットタワー管理組合管理費等で年間約3,150万円の支出が必要となるが、事業者負担とする。

(平成27年度の指定管理者の実績内訳)

- ・管理費 約1,830万円
- ・水道料金 約290万円
- ・電気料金 約1,030万円

(6) 事業者に収益が発生した場合の利益の還元方法等について、事業者から提案を受け還元する。

#### 4 条例案の内容について（別紙1）

- ・目的及び設置
- ・位置、管理、事業
- ・休館日及び開館時間
- ・使用方法等
- ・指定管理者の指定の手續、指定管理者の業務等
- ・使用承認、使用条件、承認の取消し等、特別の設備等の使用
- ・使用权の譲渡等の禁止、原状回復の義務、損害の賠償、使用の制限等
- ・利用料金等の納付等、利用料金の減免等
- ・委任

#### 5 素案に対する区民意見募集の実施結果

別紙2「(仮称)世田谷区立スカイキャロット展望ロビー条例(素案)区民意見募集実施結果」のとおり

#### 6 今後の予定

(条例の制定)

平成28年11月中旬	区民生活常任委員会（条例案の報告）
12月上旬	平成28年第4回区議会定例会

(新たな事業者の選定)

平成29年 2月13日	政策会議（公募）
2月下旬	区民生活常任委員会（公募）
3月～4月	公募期間
5月	政策会議（候補者の決定）
5月下旬	区民生活常任委員会（候補者の報告）
6月	平成29年第2回区議会定例会
10月～	新事業者による運営開始

(現事業者の適格性審査)

平成28年12月	政策会議（選定方法（平成29年4月～9月））
12月	選定委員会（選定方法）
12月	区民生活常任委員会（選定方法）
12月	選定委員会（選定結果）
平成29年 2月	政策会議（選定結果）
2月	区民生活常任委員会（選定結果）
3月	平成29年第1回区議会定例会

## 世田谷区立スカイキャロット展望ロビー条例（案）

## （目的及び設置）

第1条 区民同士の交流を促進し、及び区の観光の振興を図るため、世田谷区立スカイキャロット展望ロビー（以下「スカイキャロット」という。）を設置する。

## （位置）

第2条 スカイキャロットの位置は、東京都世田谷区太子堂四丁目1番1号とする。

## （管理）

第3条 スカイキャロットの管理は、地方自治法（昭和22年法律第67号）第244条の2第3項の規定により、区長が指定する法人その他の団体（以下「指定管理者」という。）に行わせるものとする。

## （事業）

第4条 スカイキャロットにおいては、次の事業を行う。

- (1) 施設の使用に関すること。
- (2) 飲食物の提供に関すること。
- (3) 区民同士の交流又は区の観光の振興に資する事業に関すること。

## （休館日及び開館時間）

第5条 スカイキャロットの休館日及び開館時間は、規則で定めるものとする。

- 2 前項の規定にかかわらず、区長は、休館日を変更し、若しくは臨時に休館日を定め、又は臨時に開館時間を変更することができる。

## （使用方法等）

第6条 スカイキャロットにおいて飲食物の提供を受ける者は、その一部を専用することができる。

- 2 スカイキャロットは、同一人に引き続き3日を超えて専用させることができない。ただし、指定管理者が必要があると認めたときは、この限りでない。
- 3 区は、その主催し、又は共催する事業を実施するために必要があるときは、スカイキャロットの全部又は一部を専用することができる。この場合においては、前項の規定は適用しないものとする。
- 4 スカイキャロットにおいて飲食物の提供を受けようとする者は、あらかじめ指定管理者に対しその旨を申し込むことができる。
- 5 前各項に定めるもののほか、スカイキャロットの使用方法は、区長が別に定める。

(指定管理者の指定の手続)

第7条 区長は、指定管理者を指定しようとするときは、特別の事情があると認める場合を除き、公募により行うものとする。

2 指定管理者の指定を受けようとする者は、事業計画書その他規則で定める書類を区長に提出し、指定管理者の指定の申請をしなければならない。

3 区長は、前項の申請があったときは、同項の事業計画書その他規則で定める書類を次に掲げる基準に基づき審査し、スカイキャロットの設置の目的を最も効果的に達成することができる者と認める者を指定管理者の候補者として選定するものとする。

(1) スカイキャロットに関する業務を十分に行う能力及び実績を有していること。

(2) スカイキャロットの効用を最大限に発揮させることができること。

(3) スカイキャロットの管理を効率的かつ安定的に行う能力を有していること。

4 区長は、前項の規定により指定管理者の候補者を選定したときは、議会の議決を経て指定管理者を指定するものとする。

5 区長は、前項の規定により指定管理者を指定したときは、その旨を公告しなければならない。

(指定管理者の業務等)

第8条 指定管理者は、次に掲げる業務を行うものとする。

(1) 施設の維持保全に関する業務

(2) スカイキャロットの運営（飲食物の提供を含む。）に関する業務

(3) 施設の使用承認に関する業務

(4) 区民同士の交流又は区の観光の振興に資する事業に関する業務

(5) 前各号に掲げるもののほか、区長が必要と認める業務

2 指定管理者は、法令及び条例の規定を遵守し、スカイキャロットを適正に管理しなければならない。

(使用承認)

第9条 スカイキャロットを専用しようとする者は、規則で定めるところにより、指定管理者に申請し、使用承認を受けなければならない。

2 指定管理者は、次の各号のいずれかに該当すると認めるときは、使用承認をしないものとする。

(1) 秩序を乱すおそれがあるとき。

(2) 営利を目的とするとき。

(3) 管理上支障があるとき。

3 前項第2号の規定は、規則で定める場合は、適用しないものとする。

(使用条件)

第10条 指定管理者は、使用承認に際して、管理上必要な条件を付けることができる。

(使用承認の取消し等)

第11条 指定管理者は、次の各号のいずれかに該当すると認めるときは、使用承認を取り消し、使用条件を変更し、又は使用を停止することができる。

(1) 使用目的又は使用条件に違反したとき。

(2) この条例又はこの条例に基づく規則の規定に違反したとき。

(3) 前2号に掲げるもののほか、指定管理者が必要と認めるとき。

(特別の設備等の使用)

第12条 第9条第1項の規定により使用承認を受けた者（以下「使用者」という。）は、使用に際して、施設に特別の設備をし、又は備付以外の器具を使用するときは、指定管理者の承認を受けなければならない。

(使用権の譲渡等の禁止)

第13条 使用者は、使用の権利を譲渡し、又は転貸してはならない。

(原状回復の義務)

第14条 使用者は、使用が終了したときは、直ちに設備を原状に回復しなければならない。また、第11条の規定により使用承認を取り消され、又は使用を停止されたときも同様とする。

(損害の賠償)

第15条 スカイキャロットを使用する者は、施設若しくは設備を損傷し、又は滅失したときは、損害額を賠償しなければならない。ただし、やむを得ない理由があると区長が認めるときは、この限りでない。

(使用の制限等)

第16条 指定管理者は、次の各号のいずれかに該当すると認めるときは、スカイキャロットの使用を禁止することができる。

(1) 他人に迷惑をかけ、又は施設若しくは設備を損傷するおそれがあるとき。

(2) 前号に掲げるもののほか、管理上支障があるとき。

2 スカイキャロットを使用する者は、この条例及びこの条例に基づく規則の規定その他区長の指示を守らなければならない。

(利用料金等の納付等)

第17条 使用者は、指定管理者に利用料金を納付しなければならない。附帯設備を使用する者も同様とする。

2 利用料金は、1時間を単位として、スカイキャロットについては1平方メートル当たり30円を超えない額の範囲内において、附帯設備については100,000円を超えない額の範囲内において、それぞれ指定管理者が定める。

3 スカイキャロットを使用する者で飲食物の提供を受けるもの（第6条第4項に規定する申込みをした者を含む。）は、指定管理者に当該飲食物の料金（以下「飲食料金」という。）を納付しなければならない。

4 飲食料金の額は、次の表に定める額の範囲内において、指定管理者が定める。

品 目	金 額
コースメニュー	25,000円
パーティーメニュー	10,000円
ランチメニュー	5,000円
料理単品メニュー	3,000円
喫茶メニュー	2,000円
アルコールメニュー	15,000円

5 第6条第4項に規定する申込みをした者は、当該申込みを撤回することができる。ただし、規則で定める期間内に撤回するときは当該申込みに係る飲食料金の4割に相当する額の範囲内において、飲食物の提供を受けようとした日に撤回するときは当該申込みに係る飲食料金の全額に相当する額の範囲内において、それぞれ指定管理者が定める額のキャンセル料を納付しなければならない。

6 指定管理者は、利用料金、飲食料金及びキャンセル料を定めるときは、あらかじめ区長の承認を受けなければならない。

7 利用料金、飲食料金及びキャンセル料は、指定管理者の収入とする。

(利用料金の減免等)

第18条 指定管理者は、次の各号のいずれかに該当する場合は、当該各号に定める

ところにより、利用料金を減額し、又は免除することができる。

(1) 区がその主催し、又は共催する事業を実施するために専用するとき（区長が別に定める額の飲食料金を納付する場合に限る。）。 全額

(2) 前号に掲げるもののほか、区長が公益上特に必要と認めたとき。 区長が相当と認めた額

2 指定管理者は、区長と協議の上、飲食料金を減額することができる。

(委任)

第19条 この条例に定めるもののほか、この条例の施行について必要な事項は、区長が定める。

附 則

(施行期日)

第1条 この条例は、平成29年10月1日（以下「施行日」という。）から施行する。ただし、附則第3条及び第4条の規定は、公布の日から施行する。

(世田谷区立区民会館条例の一部改正)

第2条 世田谷区立区民会館条例（昭和56年12月世田谷区条例第48号）の一部を次のように改正する。

第5条第1号中「、会議室、談話コーナー、展望ロビー、レストラン」を削る。

第9条第1項中「展望ロビー及び」及び「。レストランについては、貸切りにより使用する場合に限る」を削る。

第20条第1項中「並びに世田谷区立世田谷区民会館第2別館の会議室、談話コーナー及びレストラン（貸切りにより使用する場合に限る。次項及び次条第2項において同じ。）並びに附帯設備（以下「会議室等」という。）」及び「及び会議室等」を削り、同条第2項中「し、世田谷区立世田谷区民会館第2別館の会議室、談話コーナー及びレストランについては別表第5に定める額とし、世田谷区立世田谷区民会館第2別館の附帯設備については別表第6に定める額の範囲内において規則で定める額と」を削り、同条第4項中「世田谷区立世田谷区民会館第2別館の会議室、展望ロビー及びレストラン（会議等の目的で会議室と併せて使用する場合に限る。）を使用する者で飲食物の提供を受けるもの並びに談話コーナー及びレストラン（会議等の目的で会議室と併せて使用する場合を除く。）を使用する者並びに」を削り、同条第5項の表ランチメニューの項を削る。

第21条第2項を削る。

別表第1 世田谷区立世田谷区民会館第2別館の項を削る。

別表第2 世田谷区立世田谷区民会館第2別館の項を削る。

別表第5及び別表第6を削る。

(準備行為)

第3条 区長は、第6条第4項の規定による申込みの受付並びに第9条第1項の規定による使用承認の申請の受付及び当該申請に対する決定については、施行日前においても、これらの規定の例によりすることができる。

第4条 区長は、第7条の規定による指定管理者の指定に関し必要な準備行為を施行日前においても、同条の規定の例によりすることができる。

(仮称)世田谷区立スカイキャロット展望ロビー条例(素案) 区民意見募集 実施結果

1 実施概要

- (1) 期間 平成28年8月15日から9月5日まで
- (2) 意見提出数 4人(郵送1、ホームページ3)
- (3) 合計意見数 12件

2 意見概要と区の考え方

No.	意見概要	区の考え方(案)
1	民間企業への誘致を行いより地域住民のニーズにあった、さらには他の地区からも来たくくなるようなお店など入っているといいかと思う。	
2	今回の改善では26階の運営コンセプトを大きく転換することだと考える。“若さ”“楽しさ”と“賑やかさ”を打ち出しての来階客層の拡大である。 グルメスペースを大幅に縮小し、余剰スペースを若い人を対象とした各種の有料、無料のイベント会場に変容するとともに、“こども広場”を常設する事を提案する。 したがって、中規模の喫茶店とファミリーレストランがあれば良いと考える。要は、“区民に親しまれる広場”であることが基本コンセプトだと考える。 このような事業には、行政上の制約もあり、また、多くの利害関係者の関与があると思うが、この際特例として一般民間企業の発想で対処することが望ましいと考える。	
3	飲食 時間帯別に世田谷有名店の特別限定プレートを提供する(セルフサービスできるよう紙のプレートにする。) モーニング、ランチ、スイーツ、甘味、肴、あて、つまみ 酒、飲み物は世田谷、農大ブランドを盛り込む	
4	飲食は事前にチケットカードを購入してもらいそれで支払ってもらう。 カードデザイン等工夫し残額があってもなるべく記念に持ち帰ってもらうよう工夫する。 (来場記念の季節の言葉が帰りに印字できるようにする。) プリペイドカード 入場は無料だがカードは必ず購入、音声ガイドは有料 シリーズ毎のイラスト入り(世田谷風景、建物、花、木、世田谷から見える富士) カードを通すと日にちと24節気72候が印字されるようにする。 払い戻しも可だが記念に持ち帰りたくなるデザインにする。 工夫して利用者が違うデザインのカードを集められるようにする。 ついでにカード入れもつくり販売する。 ※残金は寄付としスカイキャロットラウンジ充実のために使われますと記入。 長居できないよう時間制限等工夫する。	
5	スカイキャロットラウンジアプリをつくりその日のカードデザイン、その日の区内イベント、その日の出展飲食店、プレートメニューの内容、値段、残数、込み具合、視界、富士の見え具合、FM放送のタイムテーブル、ゲストがわかるようにする。	

No.	意見概要	区の考え方(案)
6	<p>客席A東西窓際は弱者優先(高齢者、子供、障害者、日本語のわからない外国人、介助者) 貸出音声ガイド等により弱者でも楽しんでもらい記憶に残す工夫(特に季節感を) ガイドのチャンネル分け 世田谷の歴史、風景、建物のチャンネル 窓景色のチャンネル、他国語によるチャンネル、目の前でやっているFM放送チャンネル他 ※内容は世田谷区都市デザイン課と連携しUDスタイルをとる。 残りの客席Bはハイチェア席または立ち席により景色や会話を楽しめる席にする。 事業時(セミナー、イベント等) 東、西で可動分割できるようにし事業を行う(午前のイベントは東で午後は西で)</p>	<p>施設全体を「展望ロビー」として位置づけ、区民同士の交流を促進し、区の観光の振興を図ることを目的に、事業者による自由な発想により事業展開をしていくための、今後の事業運営の参考とさせていただきます。</p>
7	<p>今回を機会に次世代を担う子ども、“世田谷チルドレン”への配慮も必要ではないか。素晴らしい世田谷の景観を俯瞰できるのは区の大きな無形の財産である。親と子が共に感動できる機会～場～の提供が少しでも多いことが大切だと思う。それには、来館者が1cmでも広く窓ガラス面に接することが出来るようにするのが我々親世代の責務だと思う。</p>	
8	<p>素案は”最初にグルメ対策ありき”の感がする。 現状の規模、営業内容を微調整する程度では、来客数、客層の拡大は望めないと思われる。”話題”になるようなアイデアと変革等の開示が望まれる。</p>	<p>区民の交流の場の活性化、観光への取組みへの観点から、展望ロビーとしての新しいあり方、運営等を、事業者とともに模索し、提供していきます。</p>
9	<p>26階へのご案内導線に改善が必要である。期待と楽しみを抱いて昇れる導線になってほしいと思う。 表玄関と裏玄関からの導線については、全館挙げてよりきめ細かく丁寧な案内表示があっても良いと思う。</p>	<p>わかりやすい導線となるよう検討していきます。ユニバーサルデザインや、観光への取組みの観点から、丁寧な表示を工夫していきます。</p>
10	<p>26階エレベーターホールが狭く、暗い。FM放送のコーナーも他所へ移設し、少しでも自然光を取り入れフロアを明るくすることが必要だと思う。ただ、フロアのコネプトが変われば、FMのスタジオへの関心が再生するやもしれないので、同じフロア内での移設に配慮して存続することが望ましいと考える。</p>	<p>「FMせたがや」を所管する関係機関と調整し、可能な限り、明るい雰囲気のあるホールになるよう、検討していきます。</p>
11	<p>施設内容が余り認知されていない気がするのでPRを行って活性化させてはいかかがか。</p>	<p>指定管理者と相談し、より多くの方が施設を知り、利用していただけるための検討・努力をまいります。</p>
12	<p>当該プロジェクトは、区の大事な財産を後世に残す大事業であると思う。広く区民の声を聞くことが目的であれば、ライン部門ではなく、区長のスタッフ組織を主管窓口にしたほうが良いのではないかと。</p>	<p>東京2020オリンピック・パラリンピック競技大会を見据え、区民の交流の場の活性化、さらなる観光への取組みなどの視点から、区関係所管が連携して取り組んでいきます。</p>