

平成29年5月10日  
世田谷総合支所

## 世田谷区立スカイキャロット展望ロビーの指定管理者の選定結果について

### (付議の要旨)

世田谷区立スカイキャロット展望ロビーの指定管理者の候補者について、下記のとおり選定したので報告する。

#### 1 主旨

世田谷区立スカイキャロット展望ロビー条例（以下「条例」という。）第7条第3項に基づき、世田谷区立スカイキャロット展望ロビーの指定管理者候補者を下記のとおり選定した。今後は、同条第4項に基づき、当該候補者を指定管理者として指定するための議案を平成29年第二回区議会定例会に提出する。

#### 2 施設名称及び指定管理者の候補者名等

施設の名称	所在地	指定管理者候補者名
世田谷区立スカイキャロット展望ロビー	東京都世田谷区太子堂四丁目1番1号	株式会社ホテルオークラエンタープライズ

#### 3 指定期間 5年6ヶ月（平成29年10月1日～平成35年3月31日）

#### 4 選定方法等

##### (1) 選定経緯

世田谷区民会館第2別館は、平成8年12月、飲食可能な集会施設としてキャロットタワー26階に開設した。この間、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、観光への取組みなどの観点から、26階の施設全体を展望ロビーとして位置付け、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」ことを規定した条例（平成29年10月施行）を制定した。

条例に基づき交流促進事業等を実施するにあたり、事業者の経営手法や運営ノウハウを活用し、創意工夫を凝らしたサービスの提供や管理業務の効率化により区民サービスの向上を図るため、公募により応募事業者から事業計画書等関係書類の提出を受け審査を実施した。

##### (2) 選定方法

公募により選定することとし、2月15日から3月30日までの期間で公募をし、4社から提案書類の申請があった。

選定にあたっては、条例施行規則及び指定管理者選定委員会設置要綱に基づき選定委員会を設置した。

第1次審査（書類審査）により、施設等の管理実績、応募団体の経営状況、メニューやパーティスペース等の事業計画、展望ロビーの活用、収支計画、利用料金、サービス改善の取組み等について審査し、4社を第1次審査通過者とした。

第2次審査として、第1次審査通過者の店舗調査、試食会を実施し提案書類の内容等を確認するとともに、事業者によるプレゼンテーション及び選定委員によるヒアリングを実施した。

上記、第1次審査、第2次審査を総合的に判断し、最終審査において指定管理者の候補者を選定した。

### (3) 選定委員会の構成

氏名	役職・所属等
○境 新一	成城大学経済学部教授
清水 慎一	大正大学地域構想研究所教授
松原 憲之	中小企業診断士 フード&ビバレッジビジネス研究所代表
菊地 海	株式会社樫出版社コンテンツビジネスセンターコンテンツ プロデュースグループ課長
柴田 真希	NPO法人まちこらぼ理事長
野崎 司	株式会社セントラルホテル代表取締役
内田 政夫	世田谷総合支所長
久末 佳枝	産業政策部長

#### ○委員長

### (4) 選定委員会開催状況

- ①平成29年4月 5日 第1回選定委員会  
選定審査基準・審査方法等の審査
- ②平成29年4月19日 第2回選定委員会  
第1次審査：書類審査
- ③平成29年4月26日 第3回選定委員会  
第2次審査：店舗調査・試食会、スカイキャロット展望ロビー視察
- ④平成29年4月27日 第4回選定委員会  
第2次審査：プレゼンテーション、ヒアリング、最終審査

### 5 選定結果

別紙のとおり。

### 6 選定理由

選定団体は、試食会において、料理の内容、接遇とも高い評価を得ており、26階の利用者増が見込まれる。

また、プレゼンテーションと質疑等の中で、豊富な事業経験を踏まえた安定的事業運営方針を説明するとともに、施設をより有効に活用する方策を提案している。

展望ロビーの活用については、区民交流と観光の視点を踏まえたレイアウト変更を含む施設改修計画を示し、ロビーの魅力を向上させる提案をしている。

事業収益についても、区と相談のうえ、区民に還元することを計画している。

以上のことから、指定管理者の候補として最も適している。

### 7 今後のスケジュール

平成29年5月24日	区民生活常任委員会（選定結果）
6月	第二回区議会定例会（指定管理者の指定の議案）
7月	区民生活常任委員会（リニューアル工事内容、メニュー等）
10月 1日	次期指定管理者による管理運営
10月 1日～	リニューアル工事
11月	リニューアルオープン（予定）

## 選定結果

1 施設の名称 世田谷区立スカイキャロット展望ロビー

2 申請団体（書類到着順）

団体名	所在地
株式会社レインボーカンパニー	東京都世田谷区八幡山 三丁目1番5号
株式会社世田谷サービス公社	東京都世田谷区太子堂 三丁目25番9号
株式会社フジランド	東京都千代田区平河町 二丁目7番1号
株式会社ホテルオークラエンタープライズ	東京都港区虎ノ門 二丁目10番4号

3 指定管理者候補者名 株式会社ホテルオークラエンタープライズ

4 選定結果

(1) 第1次審査（書類審査）

評価項目	配点	株式会社レインボーカンパニー	株式会社世田谷サービス公社	株式会社フジランド	株式会社ホテルオークラエンタープライズ
施設等の管理実績	9	7.0	9.0	9.0	9.0
運営・管理体制	22	17.8	20.8	20.5	18.0
個人情報保護	6	5.3	6.0	5.5	5.8
雇用・研修計画	17	13.3	17.0	14.3	13.3
公共施設としての認識	4	3.8	3.3	4.0	3.5
表彰・栄典等評価すべき項目	2	0.0	2.0	2.0	2.0
過去3年間の経営状況	10	3.0	7.0	5.0	5.0
飲食に係る事業計画	30	20.1	16.9	19.1	26.0
展望ロビーの活用	20	13.0	16.9	16.1	16.0
収支計画	10	6.8	6.4	7.5	8.4
利用料金	5	4.8	4.5	4.8	4.8
サービス改善の取組み	15	10.5	13.8	14.0	12.3
合計	150	105.1	123.3	121.7	123.8
最低基準点 (配点合計の70%)		105			

## (2) 第2次審査

## ア 店舗調査、試食会

評価項目	配点	株式会社レインボーカンパニー	株式会社世田谷サービス公社	株式会社フジランド	株式会社ホテルオークラエンタープライズ
店舗の運営方針	5	3.5	3.3	3.3	5.0
業務管理責任体制・店舗の安全性	5	3.8	3.8	4.0	4.8
内装・施設レイアウト	5	3.5	4.0	3.8	4.8
試食会	20	11.5	10.9	10.6	17.5
接遇	10	5.5	3.8	5.8	9.4
店舗全体のイメージ・雰囲気	15	9.0	6.5	8.5	13.1
小計	60	36.7	32.1	35.8	54.5

## イ プレゼンテーション、ヒアリング

評価項目	配点	株式会社レインボーカンパニー	株式会社世田谷サービス公社	株式会社フジランド	株式会社ホテルオークラエンタープライズ
事業推進の基本的な考え方	5	3.0	3.8	3.5	4.8
業務管理責任体制、店舗の安全性	5	3.5	3.8	4.0	5.0
施設の平等利用及び地域交流・貢献	10	6.1	5.9	5.5	8.5
運営方針・施設レイアウト	15	7.5	7.5	8.0	13.8
メニュー、料金	15	8.3	6.5	6.3	13.1
飲食提供施設における自主事業	15	7.8	6.4	7.0	11.9
展望ロビーにおける自主事業	15	7.3	8.9	7.5	10.0
収益還元の方策	10	5.5	5.0	5.5	9.3
小計	90	48.8	47.6	47.2	76.2

ウ 第2次審査合計

	配点	株式会社レインボーカンパニー	株式会社世田谷サービス公社	株式会社フジランド	株式会社ホテルオークラエンタープライズ
合計	150	85.6	79.7	83.1	130.7
最低基準点 (配点合計の70%)	105				

(3) 総合評価

	配点	株式会社レインボーカンパニー	株式会社世田谷サービス公社	株式会社フジランド	株式会社ホテルオークラエンタープライズ
第1次審査合計	150	105.1	123.3	121.7	123.8
第2次審査合計	150	85.6	79.7	83.1	130.7
第1次審査・ 第2次審査合計	300	190.7	203.1	204.8	254.6
順位	—	第4位	第3位	第2位	第1位

※各表の数値は、端数処理をしているため、合計は一致しない場合がある。