

令和8年5月26日
世田谷総合支所
政策経営部

世田谷区立スカイキャロット展望ロビーに関する サウンディング型市場調査の結果概要について

1 主旨

キャロットタワー26階のスカイキャロット展望ロビーについては、利用者数が減少したまま回復しておらず、また、利用料金収入の減少に伴い、赤字運営が続き、区が指定管理料で運営経費を補填している状況が続いている。一方で、レストランは宴会会場として活用されていることや、展望エリアの外国人観光客の利用が増加傾向にあるなど、様々な利用されている状況にある。

本施設の開設から約30年が経過し、維持保全による更新が必要な時期を迎えており、今後のリニューアルも見据えた、さらなる有効活用の検討を図ることを目的に、効果的な事業の提案を広く民間事業者に求めるサウンディング型市場調査を実施したため、その結果について報告する。

2 サウンディング調査の結果概要

(1) サウンディング概要

現地見学会及び、次の基本的な考え方をもとにサウンディング（対話）を実施した。

《サウンディングにあたっての基本的な考え方》

- ①子ども・若者、子育て世代から高齢者まで、これまでよりも幅広く活用ができる機能の提案を求める。
- ②三軒茶屋という立地、また、キャロットタワー26階に位置する特性を活かした提案を求める。
- ③展望エリアは一定程度維持する提案を求める（場所が変更になることも可）。
- ④レストラン・カフェレストランエリアの拡大・縮小・廃止等は提案により可能とする。
- ⑤レストラン等の飲食以外の提案を行う場合でも、運用の工夫等により、レセプション・イベントなどが一定程度実施できる機能を有する提案を求める。
- ⑥指定管理・委託・貸付などの運営手法や期間については、官民双方にメリットが最大化される提案を求める。
- ⑦施設改修等にかかるコスト負担については、施設の収益性や公共性などを踏まえ、両者協議のうえ検討を行うものとする。

《施設概要（現在）》

【施設位置】 キャロットタワー 2 6 階（世田谷区太子堂 4-1-1）

【開館時間】（展望エリア） 9 時 3 0 分～ 2 2 時

（カフェ） 1 0 時～ 2 1 時 （レストラン） 1 1 時～ 2 2 時

休館日 1 2 / 2 9～ 1 / 1、毎月第 2 水曜日

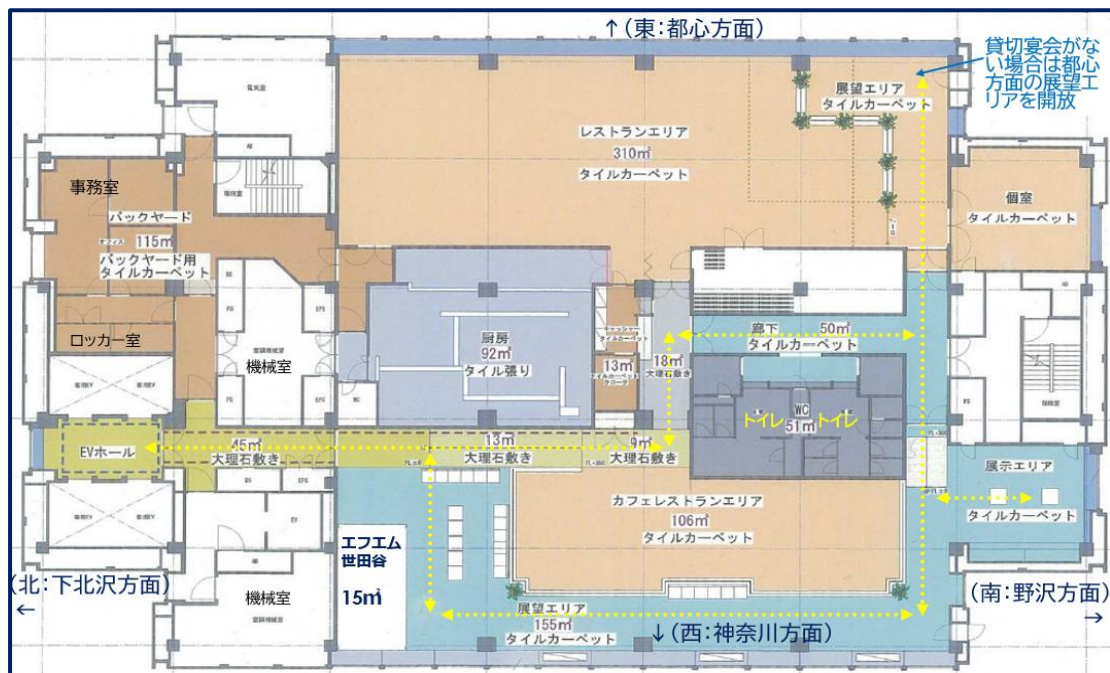
【施設運営】 指定管理（株）ホテルオークラエンタープライズ）

【指定管理内容】 レストラン・カフェ運営、展望ロビー運営

【指定管理期間】 令和 5 年 4 月～令和 1 0 年 3 月

【施設条例】 世田谷区立スカイキャロット展望ロビー条例

【施設平面図（全体面積 約 1, 0 1 0 m²）】



(2) サウンディング参加事業者数

計 6 事業者 ※民間事業者等によるグループでの参加の場合は 1 事業者としてカウント

(3) サウンディング結果の概要（主な意見）

①子ども・若者、子育て世代から高齢者まで、これまでよりも広く活用ができる機能の提案について

- ・観光拠点の位置付けのみではなく、世田谷区に暮らし、働く人のための施設、つまり、まちの共用部として位置付け、間口を広げ、まちの課題を解決する機能や取組みを導入する。
- ・使われていない時間や空間のロスをなくし、三軒茶屋周辺にニーズはあるが、受け皿が少ない機能の導入を図るなど、フロアの稼働を最大化させることが重要。
- ・展望ロビーとしての居心地の良い空間である既存の強みを活かしつつ、誰もが立ち寄り滞在できる公共性のある広場をつくる必要がある。

- ・区民にとって、特別だが排他的でない居場所にすることが重要な視点であり、そのためには、これまでよりも公共性を高めることが求められている。
- ・子育て世代に寄り添う機能を拡充するとともに、多世代が交流し、笑顔が循環する居場所の創出。
- ・ゆったりと過ごせる場のほか、あそびでつながりを生む空間やアートを活用した空間づくり。
- ・若者世代への訴求を増やすための飲食店の充実や、子ども・子育て世代の利用増加を見据えたコンテンツを企画する必要がある。

②三軒茶屋という立地、また、キャロットタワー26階に位置する特性を活かした提案について

- ・住宅地と商業地が隣接していることから展望と飲食をつなぐ機能が必要である。
- ・三軒茶屋には長時間安全に滞在できるパブリックスペースが不足しているため、天候に左右されない居場所、世代を問わず使えるサードプレイスとしての機能が求められている。
- ・天井が高いことや空間を広く使えるなど空間活用のポテンシャルを活かす設計とする。
- ・三軒茶屋のまちの人同士の新たなつながりや横連携を促進し、様々な活動・プロジェクトが生まれていく、まちづくり推進の拠点として活用する。
- ・眺望と連動した、子どもの体と心をはぐくむ体験空間の場の提供。
- ・現状のレストラン業態をブラッシュアップすることで、眺望を最大限生かした特別感のある施設とする。

③展望エリアの機能、規模、場所などについて

- ・レストラン貸切時は都心方面からの眺望が見えないことや展望エリアの過ごし方も画一的など施設の課題を解決する必要がある。
- ・東西の展望について、無料で入れるスペースを用意する一方で、収益性を確保するため、一部の面積については特定の利用者に限定することや、有料とすることも検討する必要がある。
- ・展望スペースは観光地でもないエリアで、利用者にとって魅力が高いものとはまでは言えず、東側の都心方面について、施設の売りとなるコンセプトを選定したうえで開放することが考えられる。
- ・展望エリアは現状と同様に開放することを維持するが、子ども向けのスペースでは一部利用制限を加える可能性あり。
- ・基本的には全方位の景色が見られるよう工夫を行う。
- ・レストランに特化した場合、レストランを利用される方だけの利用とすることが、場所の魅力を上げることにつながる。

④ レストラン・カフェレストランエリアの拡大・縮小・廃止等の提案について

- ・三軒茶屋エリアには数十人規模の会合・宴会を受け入れられる場所が少ないという課題があり、地域に不足している機能を維持する観点も必要と思われる。一方で、宴会をケータリング対応することやディナー営業をしないなど、レストランのスペックをライトにしたり、間口を広げるため、現在のホテルライクなイメージから変えていくことも検討する必要がある。
- ・飲食をせずともイベントスペース等として運用し、「集まるシーン」を拡張することで、交流拠点としての機能の拡充を果たすことは可能。
- ・利用頻度が限られているレストランエリアの機能は縮小し、まちの人たちの活動拠点やコミュニティ、交流のためのカフェ等として再構築する。
- ・展望での常設レストランは敷居が高いため、フードやドリンクを提供できるキッチンを用意し、フロア内でどこでも飲食できる環境をつくっていき、様々な利用目的でも飲食ができる空間設計としたい。
- ・レストラン機能を縮小し、集会場としての機能を併せ持つカフェレストランとして再編する。
- ・レストランは廃止し、規模を縮小したかたちでカフェを配置する。
- ・ワンフロア全体にレストランを規模拡大し、レストランに特化していくという選択肢もあるのでは。

⑤ レストランなどの飲食以外での提案について

- ・平日日中の稼働向上に寄与することも鑑み、都市部において不足している、安心して子どもが過ごせる場や、家族の居場所（パブリックスペース）の導入が必要である。
- ・地域の方の多様なニーズに応えるため、暮らしながら働く方のワークスペースやカフェ、レンタルスペースを併設し、様々な人のコミュニティや交流を広げていくきっかけにすることが可能。
- ・誰もが立ち寄り滞在でき、かつ、三軒茶屋に無くなりつつある日常的な文化的な場・機能を確保するため、公園やイベントスペースのハイブリットな場を整備する。
- ・多用途で活用できるマルチユースやコワーキングスペース、レンタルスタジオ、ギャラリー機能などが考えられる。
- ・学習とコミュニケーションをテーマとしたキッズプレイエリアと、子どもの知育、習い事などのスクール開催。
- ・仕事・勉強に集中できるスペース、子ども連れがごろごろできる場所、放課後の居場所、夜景を楽しむスポットを配置する。

⑥運用の工夫等によるレセプション・イベントなどが実施できる機能について

- ・多様かつフレキシブルなレンタルスペースを導入することで、宴会だけでなく、様々な活動に活用でき、様々な交流を生むことが可能。
- ・通常時はカフェや広場としての場であるが、可動式家具などを活用し、必要に応じてイベントスペース等として予約制で活用できるような設計の工夫を行う。
- ・フリースペースを活用し、レセプション、懇親会のほか、展示・物販会やコンサートなどの様々な利用に使えるような仕様とする。
- ・可動式什器によるカフェ・遊び場からの転換、音響・照明の演出切り替えにより、レセプション・イベント等での対応が可能となる。
- ・余白を残した空間づくりとするため、動かせる机や椅子により、使う人がカスタマイズできるようにし、自分たちで心地よい過ごし方を決められるようにする。

⑦指定管理・委託・貸付などの運営手法や期間について

- ・民間事業者の主体性を育むための制度設計を構築することや主体的に追加投資するなどリスクテイクする事業者や付加価値づけを行う事業者を見極めることが重要であり、民間事業者の柔軟な発想やそれに基づく投資を取り入れる事業スキームの導入に加え、民間事業者側の投資回収を可能にするため、10年以上の事業期間を設定してほしい。
- ・指定管理を基本としつつ、収益床は貸付などを組み合わせることも想定している。なお、契約期間は初期投資回収のため、10年程度が望ましい。
- ・指定管理を希望するが、収益機能の自由度を狭めないような工夫をしてもらいたい。また、期間は5年以上で構わないが、期間が短い場合、初期投資を回収するスキームでの参画は難しい。

⑧施設改修等にかかるコスト及び費用負担の考え方について

- ・公共性が高い場の提供は公共で担い、金銭的な付加価値を取れる場合は民間収益で担うものとしたい。
- ・飲食では難しいが、収益性が高いコンテンツを一定程度確保できれば、施設全体の収益性を向上し、区の負担額を下げることができる。その場合、公共性の高いスペースやまちづくり推進のための費用も当該収益から一部充当することが可能。
- ・幅広い区民に利用してもらうためには公共的スペースを拡充する必要があり、費用が増額する可能性が高いことから、独立採算は難しい見込みとなる。
- ・全体の基盤整備と公共利用の範囲は区、収益事業範囲内の内装は民間事業者が担う役割分担が適切ではないか。
- ・飲食事業を拡充する場合、厨房の撤去や移設にはコストがかかるため、既存設備を更新しながら施設運営を行っていく。

3 今後のスケジュール（予定）

令和8年	5月	サウンディング調査の結果公表
	6月～	次期運営管理のあり方の見直し検討・報告
令和9年		次期運営管理者の選定
令和10年	4月以降	次期運営管理開始