

令和8年8月5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基本コンセプト（案）について

（付議の要旨）

スカイキャロット展望ロビーにおける今後の施設のリニューアルに向け、施設の利用状況や課題などのほか、サウンディング型市場調査の結果も踏まえ、基本コンセプト（案）を策定したので決定する。

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、観光事業で利用されるなど、様々に利用されている状況にある。

本施設は開設から約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、さらなる有効活用を図っていくため、施設の利用状況や課題などのほか、サウンディング型市場調査の結果も踏まえ、施設リニューアルに向けた基本コンセプト（案）を策定した。今後、利用者や区民の意見等を聞きながら、子ども・若者、子育て世代から高齢者まで、区民等が広く活用できる施設づくりを進め、施設の設置目的である区民同士の交流の促進や観光の振興に向けた機能の充実と施設機能を十分に発揮できる安定した運営体制の実現を目指す。

2 施設概要

【施設位置】

キャロットタワー26階（世田谷区太子堂4-1-1）

【開館時間】

（展望エリア）9時30分～22時

（カフェ）10時～21時 （レストラン）11時～22時

休館日 12/29～1/1、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）

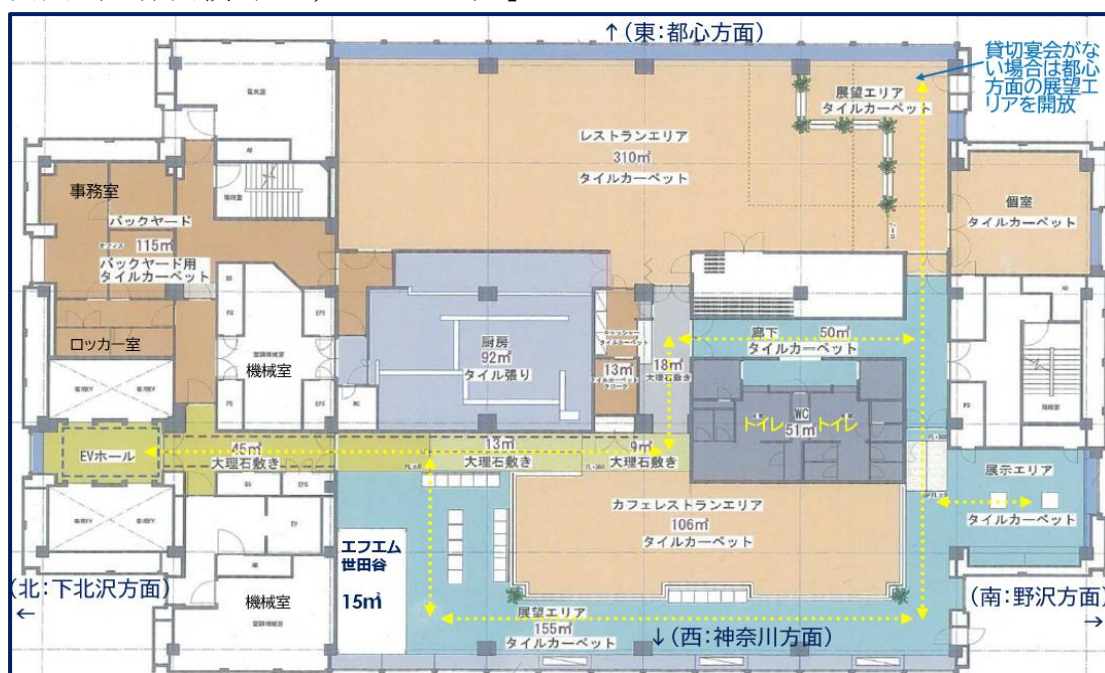
【指定管理内容、期間】

レストラン・カフェ・展望ロビー運営、令和5年4月～令和10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1,010㎡）】



3 施設の現状・課題

- ・キャロットタワー26階については、平成29年（2017年）10月からスカイキャロット展望ロビーとして、事業者と連携した観光事業の展開、区民との交流促進事業を実施して利用拡大に取り組んできたところであるが、コロナ禍の影響があり、来客数が減少し離れてしまったこと、また、三軒茶屋エリアなどは飲食店が多く競合していることも影響し、利用料金の収入がコロナ禍前の水準まで戻っておらず、さらに、物価高の影響から経費単価も増大していることから、赤字運営が続いている状況にある。また、運営体制については、指定管理期間やコスト負担のあり方を含め、指定管理者および区双方にとって、より望ましい運営のあり方を検討していく余地がある。
- ・レストランは、区内では数少ない100人規模程度の比較的大きな宴会会場として、区内各種団体等の会合などに活用されているなど一定の需要もあり、また、観光事業で利用されるなど、様々に利用されている状況である。一方で、個人利用は減少しており、コロナ禍前の平成30年度と令和7年度の利用人数を比較すると半減以下となっており、展望エリアの来場者数も減少したままとなっている。

《利用状況の推移》

	平成30年度	令和元年度	令和2年度	令和3年度	令和4年度	令和5年度	令和6年度	令和7年度
レストラン(団体人数)	12,765人	9,721人	466人	1,237人	5,035人	12,095人	11,543人	12,822人
レストラン(個人人数)	47,001人	39,491人	25,626人	21,848人	28,648人	22,122人	23,801人	21,221人
レストラン 人数 計	59,766人	49,212人	26,092人	23,085人	33,683人	34,217人	35,344人	34,043人
カフェ	39,810人	35,716人	27人	15,317人	25,249人	28,502人	27,753人	26,336人
展望エリア(概算)	149,364人	127,392人	38,154人	52,934人	75,214人	70,480人	71,898人	66,295人
合 計	248,940人	212,320人	64,273人	91,336人	134,146人	133,199人	134,995人	126,674人
備 考			カフェ休止					

《収支状況の推移》

(税別)

	平成30年度	令和元年度	令和2年度	令和3年度	令和4年度	令和5年度	令和6年度	令和7年度
収 入 計	228,106,160円	190,899,800円	120,398,000円	117,546,000円	169,562,000円	196,419,664円	206,117,080円	213,226,361円
指定管理料	3,782,160円	1,576,800円	65,431,000円	50,132,000円	34,152,000円	24,625,677円	17,693,357円	14,872,068円
利用料金収入	224,324,000円	189,323,000円	54,967,000円	67,414,000円	135,410,000円	170,889,531円	184,498,597円	188,537,655円
自主事業収入	※上記に含む	※上記に含む	※上記に含む	※上記に含む	※上記に含む	904,456円	3,925,126円	9,816,638円
支 出 計	240,467,160円	199,898,000円	132,101,000円	137,959,000円	180,395,000円	196,419,664円	206,117,080円	213,226,361円
人件費	98,222,000円	90,112,000円	59,480,000円	59,376,000円	72,886,000円	83,725,117円	93,049,811円	97,169,642円
事務経費	31,167,000円	15,460,000円	4,611,000円	5,707,000円	11,283,000円	11,120,980円	11,064,453円	11,048,616円
事業経費	111,078,160円	94,326,000円	68,010,000円	72,876,000円	96,226,000円	101,573,567円	102,002,816円	105,008,103円
収支差額	-12,361,000円	-8,998,200円	-11,703,000円	-20,413,000円	-10,833,000円	0円	0円	0円

※事業経費にはビル管理費等負担金を含む

(令和7年度) 管理費	20,174,220円/年(不課税)
清掃費・点検費	5,383,800円/年(税別)
電気代	14,736,647円/年(税別)
水道代	2,202,400円/年(税別)

4 サウンディング型市場調査での事業者からの主な提案事項

- ・展望エリアが利用者にとって魅力的となるようさらなる工夫が必要である。
- ・これまでよりも区民が広く活用できるようにしていくためには、誰もが立ち寄り滞在できる公共性のある場をつくっていくとともに、現在利用が少ない若者・子育て世代が利用したいと思う機能をつくり、多世代が交流する場としての空間としていくことが効果的である。
- ・地域のまちの人同士がつながり、様々な活動が生まれていく、まちづくりの推進の拠点となる機能が求められており、それが施設の活発化にもつながっていく。
- ・区内で不足する中規模の会合・宴会の場の必要性とともに、区民が様々な活動・交流機会に利用できる多機能な用途への対応が求められており、また、多様な区民が利用しやすいよう間口の広い飲食形態とすることが大事である。
- ・公共性と民間の創意工夫が両立できる施設であることを鑑み、今後も指定管理制度を基本とし、公共性の高い場は公共で担い、民間収益が取れる場は民間事業者で担うとともに、初期投資回収の観点から契約期間は10年程度が必要である。

5 基本コンセプト(案)について

施設の利用状況・課題、および、サウンディング調査結果等を踏まえ、基本コンセプト(案)は次のとおり、全体を貫くコンセプトと4つの機能として整理を行った。(別紙参照)

『展望ロビーを最大限活用し、多くの区民にとって入りやすく、自由に居心地の良い空間をつくるとともに、区民どうしのつながり、まちづくりへとつなげていくパブリックスペース』

(4つの機能)

■展望ロビー

区全体を見渡することができる貴重な展望ロビーの価値を向上させるとともに、観光や区民が利用しやすく、居心地の良い空間づくり

■多世代 憩い・交流

子ども・若者・子育て世代から高齢者まで幅広い区民が憩い交流する広場づくり

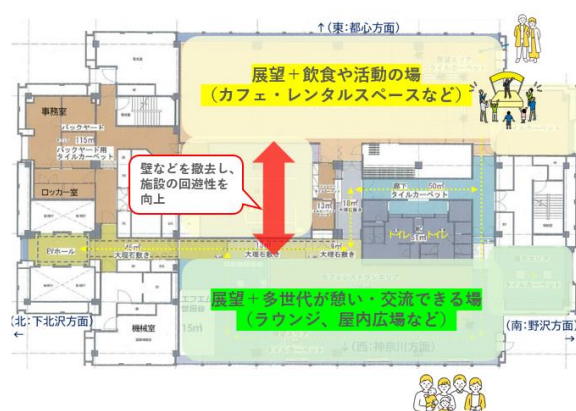
■多様な活動 集まる場

区民の多様なニーズに応える活動の場を用意するとともに、大人数で集まることができる場づくり

■まちづくり

三軒茶屋をはじめ、世田谷のまちづくりにつながる場づくり。

《施設イメージ》



6 今後の事業者公募・選定にあたっての基本的な要件について

- ・飲食機能については、多様な区民の交流・居場所等としての有効活用が期待されるため、カフェなどの軽飲食以上の機能は求めるものとする。
- ・運用の工夫等により、宴会・会合、レセプション、イベントなどが、50人～100人程度の規模で実施できるスペースの確保を求めるものとする。なお、各利用の際には、施設内の飲食機能での食事提供を必須とはせず、ケータリングなどでの対応も可とする。
- ・特定の利用者に施設の一部を長期間にわたって占有させることは望ましくない一方で、収益性の観点から、事業者の提案の自由度を狭めないため、展望エリアを除き、一定程度の占有については提案内容によっては認めるものとする。なお、一時的な利用制限も同様に提案内容により認めるものとする。
- ・施設の利用用途について、ピアノや歌などの音楽演奏、演劇での利用など、幅広い活動を認めていく一方で、下の階に音や振動が伝わる利用は制限するものとする。
- ・指定管理制度を維持していくとともに、施設整備・運営に係る費用について、公共性の高い場合は区でコスト負担し、民間収益が取れる場合は民間事業者でコスト負担する役割分担とし、初期投資回収の観点から指定管理期間は10年を基本として検討を進める。

7 施設利用者・区民からの意見募集

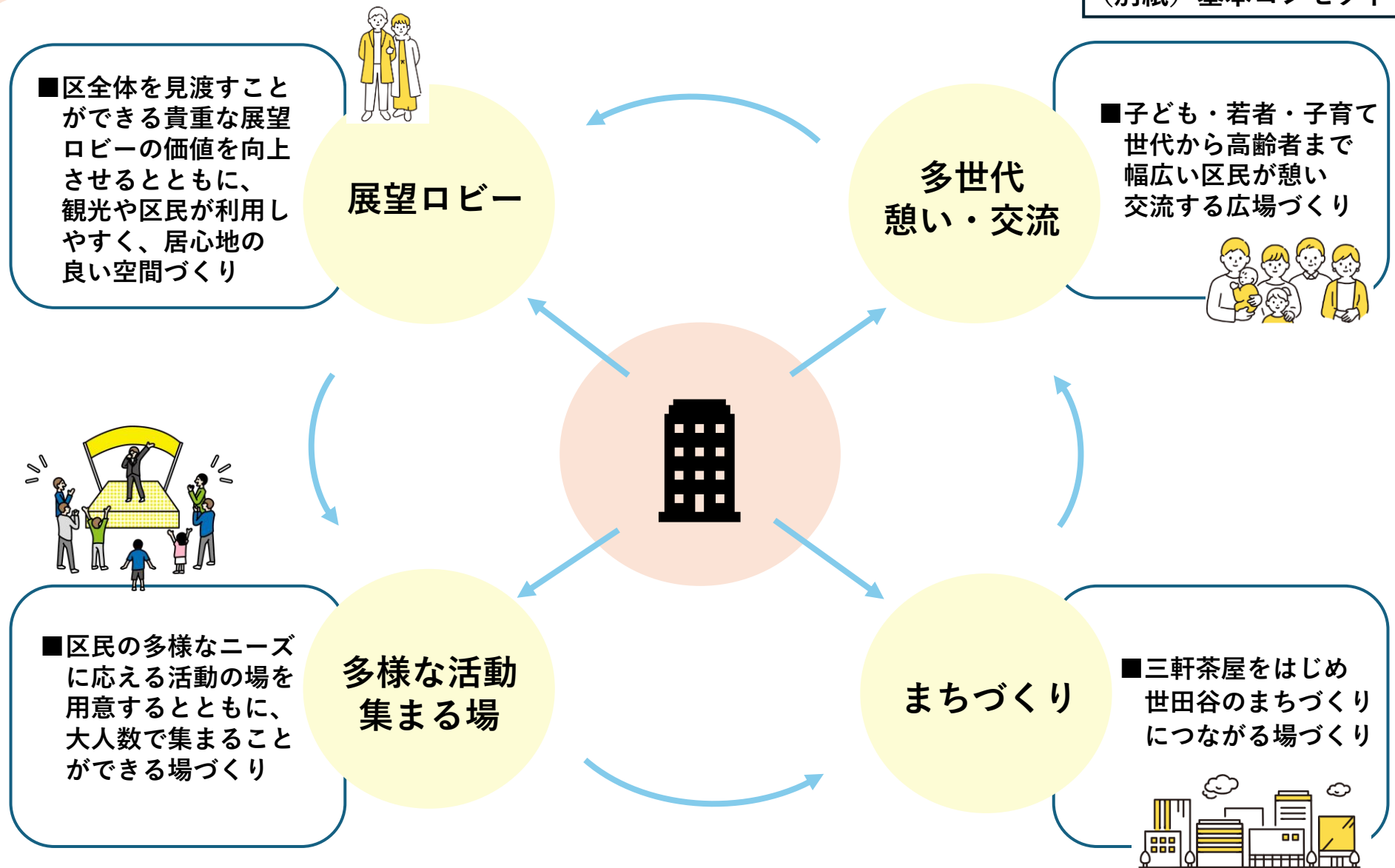
今後、基本コンセプト（案）をもとに、施設内において利用者へのアンケート調査を実施する。また、施設利用者以外からの意見も把握するため、三軒茶屋で開催されるイベントを活用した意見募集のほか、区のおしらせ、LINE を活用し広く区民を対象とした意見の募集を実施するとともに、いただいた意見等を踏まえ、公募要領（基本コンセプトを含む）の策定を進めていく。

8 追加のサウンディング型市場調査の実施

サウンディング調査に参加した6事業者等に対し、公募要領の策定等に向け、事業の実現可能性や市場性、費用負担などを把握するため、追加でのサウンディング（対話）を引き続き実施していく。

9 今後のスケジュール（予定）

令和8年	9月	区民生活常任委員会、DX・地域行政・公共施設整備等推進 特別委員会報告（基本コンセプト（案）について）
	9月～11月	区民アンケート調査、追加のサウンディング型市場調査実施 など
	12月	政策会議（次期指定管理者の選定について）
令和9年	2月	区民生活常任委員会報告（次期指定管理者の選定について）
	9月	指定管理者の指定について（第3回区議会定例会）
令和10年	3月	現指定管理終了
	4月～	中長期保全改修工事、事業者内装工事
令和11年	1月以降	リニューアルオープン（新指定管理業務開始）



**展望ロビーを最大限活用し、多くの区民にとって入りやすく、自由で居心地の良い空間をつくる
とともに、区民どうしのつながり、まちづくりへとつなげていくパブリックスペース**