

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指定

1 施設名称及び指定管理者の候補者名等

施設名称	施設所在地	指定管理者候補者名 及び所在地
世田谷区立スカイキャロット 展望ロビー	世田谷区太子堂四丁目 1番1号 キャロットタワー26階	株式会社ホテルオークラ エンタープライズ 港区虎ノ門二丁目10番4号

2 指定期間

5年間（令和5年4月1日～令和10年3月31日）

3 選定方法等

（1）選定方法

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、選定方法について審議した結果、指定管理者制度を適用し、公募による選定を行うこととされた。また、現指定管理者が応募した場合、令和3年度までの管理運営実績評価を審査に反映することとされた。

令和4年5月6日から5月20日まで公募要項を配布し、5月20日の公募要項説明会及び施設見学会に参加のあった4団体のうち、6月9日の提案書類受付期限までに1団体から応募があった。

公認会計士による財務諸表診断（財務審査）と合わせて、第1次審査では選定委員による書類審査を行い、第2次審査では応募団体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審査を行い、最終審査において総合的に判断して指定管理者候補者を選定した。

（2）選定委員会の構成

氏名	役職・所属等
○ 境 新一	成城大学経済学部経営学科教授
飯島 祥夫	三軒茶屋銀座商店街振興組合理事長
田中 史人	国土舘大学経営学部経営学科教授
鶴田 佳子	昭和女子大学人間社会学部現代教養学科教授
堀江 鉄広	太子堂地区連合町会会長
片桐 誠	生活文化政策部長
清水 昭夫	世田谷総合支所長

※「○」は委員長

（3）選定委員会開催状況

令和3年度第1回選定委員会 令和4年1月28日

・指定管理者の評価及び選定方法

令和4年度第1回選定委員会 令和4年4月27日

- ・審査基準及び審査方法の審査

令和4年度第2回選定委員会 令和4年6月30日

- ・第1次審査（書類審査）、財務諸表診断（財務審査）
- ・第2次審査（プレゼンテーション、ヒアリング）及び最終審査の進め方

令和4年度第3回選定委員会 令和4年7月8日

- ・第2次審査（プレゼンテーション、ヒアリング）、最終審査

4 選定結果

条例第7条第3項に規定する審査基準に基づき、財務審査、書類審査、プレゼンテーション及びヒアリング審査の結果を総合的に評価し、別紙「選定結果表」のとおり指定管理者候補者を選定した。

5 選定理由

指定管理者候補者は、指定管理者として複数の公共施設や、多数の民間の飲食提供施設を運営しており、豊富な実績とノウハウを有している。

事業計画書において、管理責任業務体制、危機管理体制、第三者評価体制の構築や、雇用形態・勤務形態、研修・人材育成に関する考え方、新型コロナウイルス感染防止対策といった管理に関する提案が具体的であり、施設を効率的かつ安定的に運営できると評価された。

また、様々な利用人数に対応した飲食提供スペースや、3方向（東西南）を眺望できる展望スペースがそれぞれ効果的に配置され、施設の効用を十分に発揮することができると評価されたほか、事業推進の基本的な考え方に基づく運営により、質の高いサービス提供が期待できる。

以上のことから、第1次審査、第2次審査ともに審査基準点の70%を超えており、指定管理者候補者として適していると判断した。

なお、応募が1団体であったが、新型コロナウイルスの影響により、飲食業の経営には難しい状況が続いていることが応募に影響したものと推測される。次期選定にあたっては、周知方法や公募条件等を工夫し、より多くの応募につながるよう取り組む。

選定結果表

- 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 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
所在地 東京都港区虎ノ門二丁目10番4号

3 評価結果

(1) 財務審査 C

(2) 第1次審査(書類審査)

評価項目	配点	得点
施設等の管理実績	63	63
運営管理体制	175	168
個人情報保護	42	42
雇用計画・研修計画	133	121
公共施設の認識度	28	28
表彰、栄典等評価すべき項目	14	12
事業計画	259	162
施設管理	70	62
サービス向上の取組み	126	96
料金収支計画	140	120
合計	1,050	874
合格基準(配点合計の70%)		735

(3) 第2次審査(プレゼンテーション及びヒアリング審査)

評価項目	配点	得点
事業推進の基本的な考え方	60	51
業務管理責任体制・雇用計画	90	74
運営コンセプト・施設レイアウト	120	84
メニュー・料金	120	82
自主事業企画	120	82
利用促進の方策	90	67
合計	600	440
合格基準(配点合計の70%)		420

(4) 総合評価

審査項目	配点	得点
第1次審査	1,050	874
第2次審査	600	440
第1次審査・第2次審査合計点	1,650	1,314
現指定管理者の管理運営に係る実績評価の反映後得点 (第1次審査・第2次審査合計点の5%加点)		1,379
審査結果		合格

備考

- 1 財務審査では、公認会計士が4段階評価（A（大変健全な法人であると考えられる。）、B（ほぼ健全な法人であると考えられる。）、C（改善を要する法人であると考えられる。）又はD（破綻が危惧される法人であると考えられる。））を行った。評価がDの場合は、当該審査と併せて実施した第1次審査の得点に関係なく不合格とし、第2次審査を実施しないこととした。
- 2 第1次審査では7名、第2次審査では6名の選定委員が評価項目ごとに採点を行った。
- 3 総合評価における第1次審査・第2次審査合計点の5%加点については、世田谷区指定管理者制度運用に係るガイドラインに基づき、現指定管理者の1年目から5年目までの管理運営に係る実績評価の点数の割合（84.9%）に応じて行ったものである。