

文化会館レストラン事業者との契約解約及び次期事業者選定に向けた今後の動きについて

文化会館の地下1階レストランは、令和元年度に事業者を公募し、令和2年7月1日から運営を行ってきたが、令和5年5月23日付で事業者から契約履行の困難を理由とした契約解約の協議書が提出されたため、協議の結果、双方合意のもと契約解約となった。

新たな事業者の選定にあたっては、施設的环境や特性を踏まえたサービス展開や運営方法等について、事業者との対話を通じて検討を行うサウンディング型市場調査を実施した上で、プロポーザル方式により事業者選定を行う。

1 文化会館レストラン事業者との契約解約について

令和5年5月23日（火） 契約解約の協議書受領

解約理由：区有財産有償貸付契約書第3条第2項及び仕様書の規定により必須とされているランチ営業を行うことが困難となったため

令和5年5月26日（金） 契約解約の協議書承諾

令和5年7月24日（月） 契約解約に関する合意書締結

令和5年8月8日（火） 退去

レストラン跡地については、退去後に環境を整え、たうえで文化会館の大ホールロビー開放事業等キッチンカーが出店する際のイートインスペースとして、次期事業者が決定するまで有効活用する。

2 次期事業者選定に向けて

文化会館は区内最大規模のホールを備えた賑わいを創出する施設であり、都営三田線及び東武東上線の2沿線の駅に近く、商店街に面しているなど多くの人が行き交う好立地に恵まれている。一方で、当該レストラン跡地は地下1階にあることから視認性が低く、また近隣に飲食店が多数あることから競合による課題も抱えている。

これらの施設的环境や特性を踏まえたサービス展開や、民間事業者のノウハウを活かした運営方法等について、事業参画を想定する事業者との対話を通じ、幅広い事業手法の検討を行うとともにプロポーザル方式の募集要項等に反映すべき事項の整理を行うため、別紙「文化会館レストラン跡地活用に関するサウンディング型市場調査概要」のとおりサウンディング型市場調査の実施した上で、プロポーザル方式により事業者選定を行う。

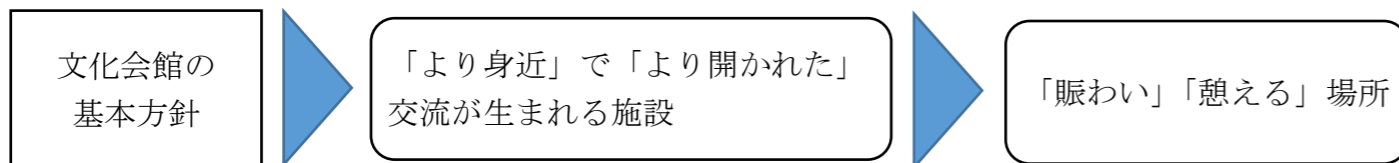
文化会館レストラン跡地活用に関するサウンディング型市場調査概要

1 現状

- ・文化会館の開館（昭和57年竣工）以来、レストランとして活用
- ・令和2年7月1日から現事業者が運営開始
- ・令和5年7月24日付で「契約解約に関する合意書」締結し、令和5年8月8日退去
- ・飲食業に関する専門家から、今後の活用を見据えた原状回復の範囲や跡地活用の可能性をヒアリング

2 実施に向けた基本的な考え方

○跡地活用に求めるもの



○跡地活用に向けた課題

(1) 集客力が確保できる事業展開【ソフト面】

- 施設利用者以外の来館がほとんどないことや、地下へのアクセスの不便さや場所の目立たなさを改善し、集客力を向上させる事業展開が必要。
- 指定管理者や区の様々な部署が文化会館等で実施するイベントと協力・連携することで、利用客を誘導する事業展開が必要。

(2) 事業の採算性

- 大・小ホールの催事状況等の施設利用者数に左右されず、安定した収益確保による持続可能な事業運営が必要。
- 事業の採算性を向上させ、文化会館に馴染みのない新たな顧客を獲得することで、文化会館への親しみを醸成し、施設利用者の増加に還元できる取組が必要。

(3) スペースの有効活用【ハード面】

現在の設備環境を生かした幅広い事業アイデアが必要

上記の課題に対し、民間事業者との意見交換等により、課題克服のために必要な環境や事業に対する様々なアイデアや実現可能性を把握する必要

サウンディング型市場調査を実施

3 実施内容

○実施の目的

事業参画を想定する事業者との対話を通じ、どのような利活用の可能性があるかを把握するとともに、事業手法及び活用方針の検討、並びに募集要項等に反映すべき事項の整理を行うため、サウンディング型市場調査を実施する。

○対象者

事業の実施主体となる意向を有する法人又は法人のグループ

○対話手法

参加事業者の提案書を基に、1事業者・団体当たり1時間程度の対話を実施する。

○実施結果と今後の対応

参加事業者との対話を踏まえ、事業性、市場性を確認し、跡地活用の基本方針及び公募条件を決定する。またサウンディング型市場調査終了後、調査結果を公表する。

4 調査内容

参加事業者に対して、以下の項目に対する提案及び意見を求める。

①事業内容・コンセプト

レストラン跡地において展開する事業内容及びコンセプト

②区及び指定管理者事業との連携

区や指定管理者が文化会館等で実施するイベントなどと連携した事業展開

③視認性向上への取組

視認されにくい立地への対策

④近隣飲食店との差別化への取組

近隣の飲食店との差別化への取組

⑤事業スキームと採算性

展開する事業スキームと収支計画等

⑥改修内容

事業実施に必要な改修内容

⑦貸付料についての提案

文化会館レストラン跡地の市場性を踏まえた貸付料の金額

⑧区民の活躍に資する提案

地域の雇用創出や障がい者雇用、ボランティアとの協働など、区民の活躍に資する提案

⑨その他

区が事業者を公募するにあたり、区に対する要望、期待する事項、その他条件の設定等の提案

5 今後のスケジュール

- | | | | |
|-------------|----------------|-------------|------------|
| ○令和5年 8月中旬 | サウンディング型市場調査開始 | ○令和5年 10月下旬 | 跡地活用方針の決定 |
| ○令和5年 9月上旬 | 施設（現地）見学 | ○令和5年 12月上旬 | プロポーザル公募実施 |
| ○令和5年 9月下旬 | 参加申込締切 | ○令和6年 2月下旬 | 事業者決定 |
| ○令和5年 10月下旬 | 対話の実施 | ○令和6年 5月 | 事業開始 |