

世田谷区産業活性化拠点  
(HOME/WORK VILLAGE)

令和 7 年度事業計画書



# 目 次

|   |                  |            |
|---|------------------|------------|
| 1 | 事業計画方針（ビジョン）     | ．．．．．P 1   |
| 2 | 事業者コンソーシアムの役割    | ．．．．．P 3   |
| 3 | 組織体・組織図          | ．．．．．P 4   |
| 4 | 本施設の具体的機能        | ．．．．．P 5   |
| 5 | 成果指標【KPI】（案）について | ．．．．．P 7   |
| 6 | コンセプト実現のための取組み   | ．．．．．P 9   |
| 7 | 収支計画             | ．．．．．P 1 9 |
| 8 | 他事業との連携          | ．．．．．P 2 0 |

## 1 事業計画方針(ビジョン)

### 【事業目的】

旧池尻中学校跡地を活用した産業活性化拠点(HOME/WORK VILLAGE)は、区内の既存産業に対する伴走型の支援による再活性化を図るとともに、DXやSDGsなど社会経済環境の変化を前提として、新しい価値を創出し得る事業者や人材を育成・確保し、区内産業のイノベーションを創出・加速することで、地域経済の持続的な発展を目指す拠点として機能させることを目的としている。

### 【本施設の基本コンセプト及び取組方針】

#### ・基本コンセプト

- ①多様な企業・人材が新たな価値を創造する場
- ②未来を担う子どもへの新たな学びを実践する場
- ③職住近接のため多様な働き方の支援拠点
- ④地域特性を活かした賑わいをつなぐ場

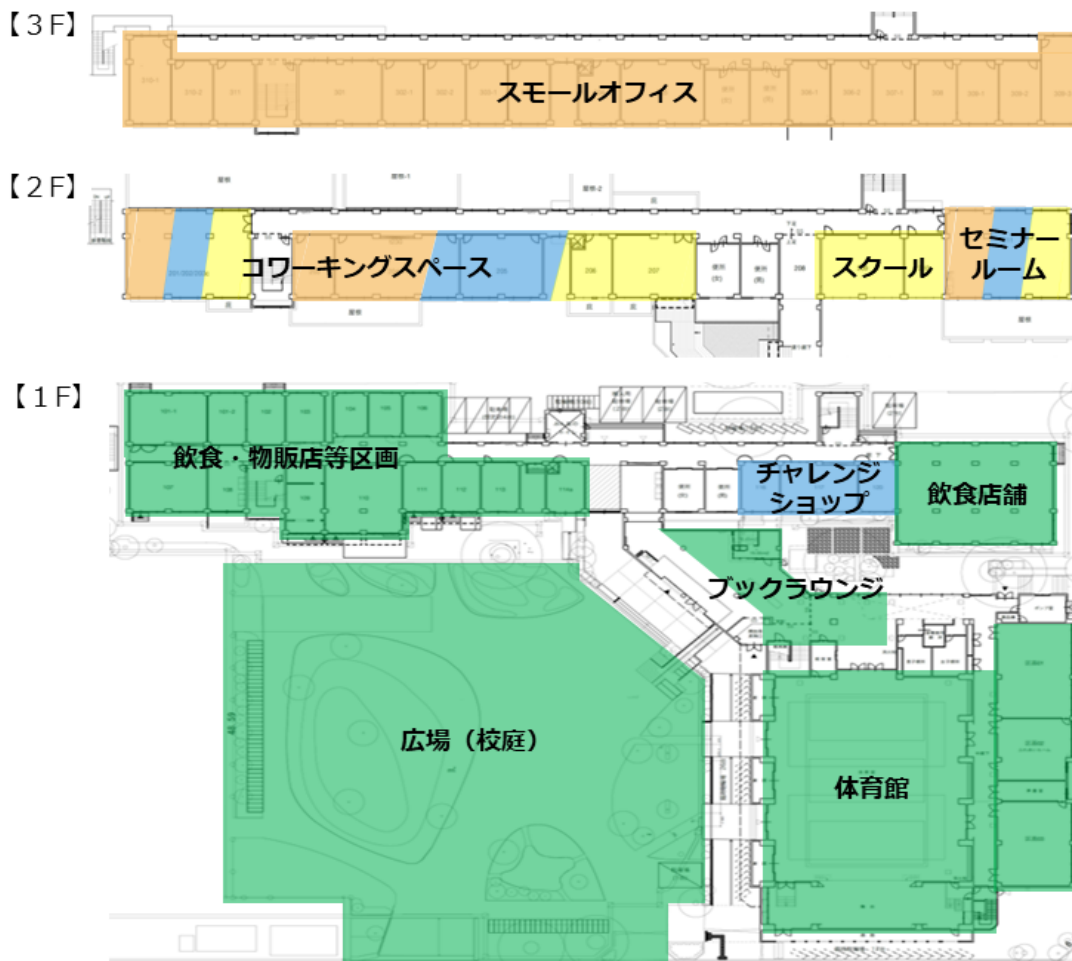
#### ・取組方針

上記の4つの基本コンセプトを施設運営及び事業実施の基本的な方針として、それぞれが連携、交流、協働しながら、以下の機能に基づく具体的な事業を進め、区内の既存産業の再活性や新しい価値を創出する人材の育成など、区内産業のイノベーションを創出・加速し、地域経済の持続的な発展を目指していく。

| 主な機能         | 主な事業                   |
|--------------|------------------------|
| ① 既存産業の活性化支援 | ◆2階:コワーキングスペース、セミナールーム |
|              | ・ハンズオン(伴走型)支援          |
|              | ・第二創業支援                |
|              | ◆3階:スモールオフィス           |
| ② 起業・創業支援    | ・事業スペースの提供             |
|              | ◆1階:チャレンジショップ          |
|              | ・創業、スタートアップ支援          |
|              | ◆2階:コワーキングスペース、セミナールーム |
|              | ・ワークスペース、事業スペースの提供     |
|              | ・創業、スタートアップ支援          |
|              | ・アクセラレータープログラムの実施      |
|              | ・区内定着支援                |

|                |                                                                                                                                                                                                                    |
|----------------|--------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|
| ③ 産業と連携した学びの支援 | <p>◆2階:コワーキングスペース、スクール、セミナールーム</p> <p>・若い世代の学びの場</p> <p>・区民や事業者のリスキリング支援</p>                                                                                                                                       |
| ④ 区民・事業者が開かれた場 | <p>◆1階:飲食・物販区画</p> <p>・飲食、物販事業者の入居</p> <p>・ブックラウンジ(1階・2階)</p> <p>◆体育館棟</p> <p>・従来の利用及び新たな活用</p> <p>・多様なコミュニティの形成</p> <p>◆広場(校庭)</p> <p>・新たなプロダクト等のテストマーケティング</p> <p>・新たなテクノロジー等の社会実証フィールド</p> <p>・多様なコミュニティの形成</p> |

#### <施設平面図>



#### <主な機能>

##### 【既存産業の活性化支援】

事業者等の活動の場の提供や更なる事業展開に対する支援など、事業者等の安定的な活動と成長を促すとともに、他の事業者等との交流や連携を図る取組を実施する。

- ハズオン（伴走型）支援
- 第二創業の支援スペースの提供
- スモールオフィスの整備
- インキュベーションマネージャーの配置

##### 【起業・創業の支援】

ワークスペースを提供し、インキュベーションマネージャーのサポートによる他の事業者等との交流・連携の促進など、創業予定者やスタートアップ等の安定的な事業展開や成長に向けた支援を行う。

- ワークスペース、事業スペースの提供
- 創業、スタートアップ支援
- アクセラレータープログラムの実施
- 区内定着支援

##### 【産業と連携した学びの支援】

若い世代の学びの場として、常設の学びの場及びスクール事業を実施する。また、事業者等のスキルアップや学び直しにつながる取組を実施する。

- 常設の学びの場の整備
- スクール事業の実施
- 区民や事業者のリスキリング支援

##### 【区民・事業者が開かれた場】

近隣地域と入居者の交流・協業など地域コミュニティの場としての機能に加え、入居者や事業者が開発した新たなテクノロジーなどの社会実証フィールドを提供する。

- 飲食、物販事業者の入居
- ブックラウンジの運営
- 体育館棟の運営
- 広場（校庭）の整備

## 2 事業者コンソーシアムの役割

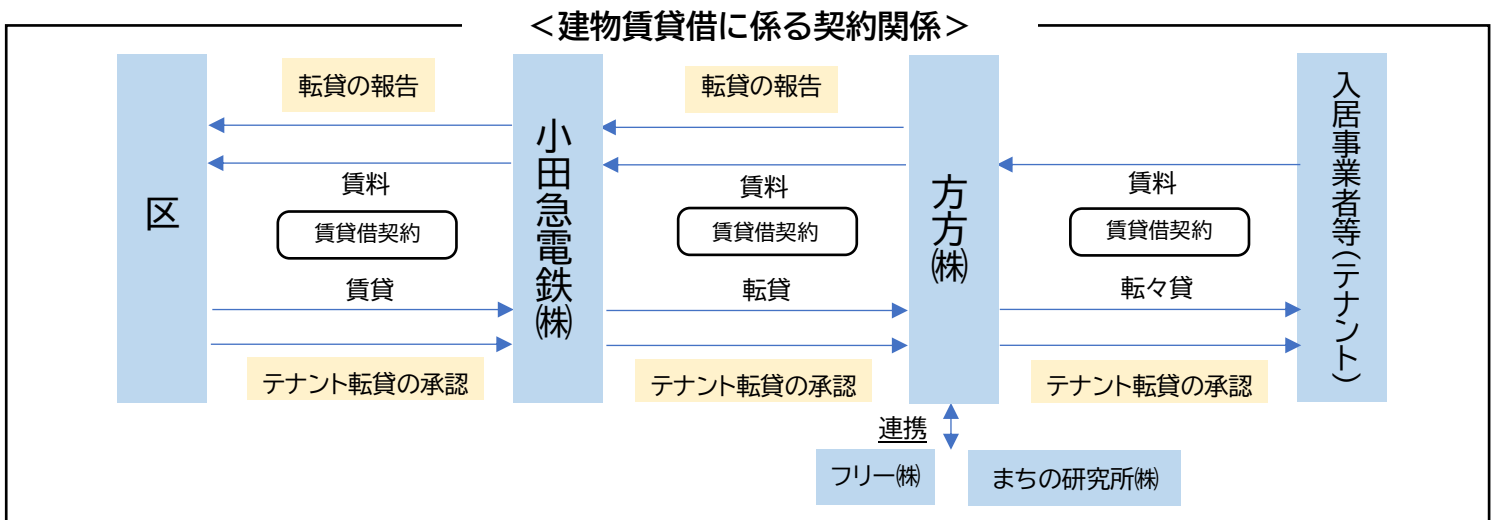
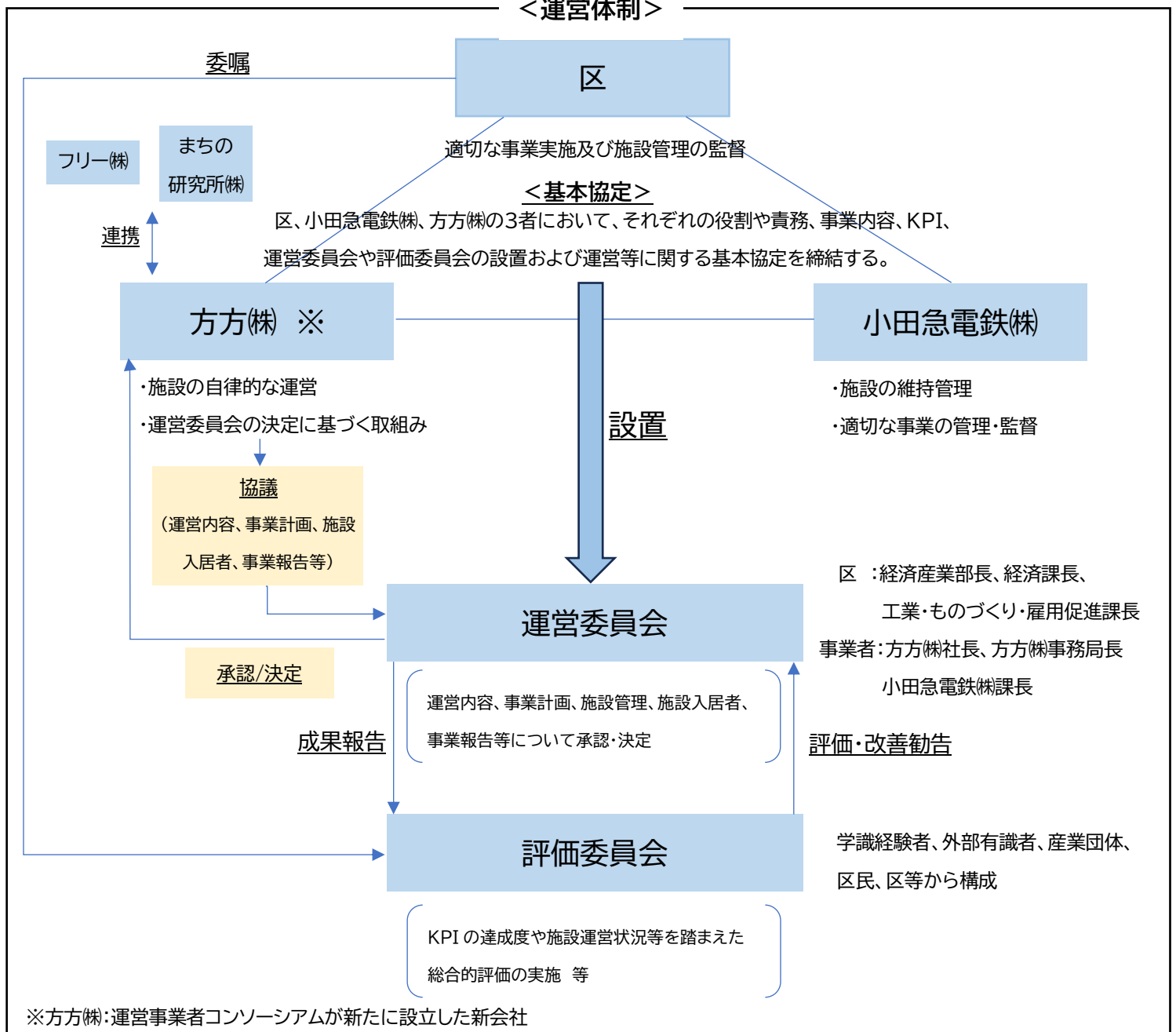
事業コンソーシアムに参画する各社は、プロポーザルから開業までの間に、建物やインフラの改修を行い、入居テナントへの不動産賃貸事業を主とする小田急電鉄(株)、施設運営や管理等実務の全権を担う新設法人の方方(株)、創業支援に特化する freee(株)、常設の学びの場の提供に特化するまちの研究所(株)とに整理された。方方(株)はコンソーシアム中のオールドファッション(株)、(株)散歩社、MIRAI-INSTITUTE(株)との共同出資によって立ち上がった新設法人で、各社が得意とする領域を管掌しつつ、代表はオールドファッションの代表取締役が務める。

入居テナントとのコミュニケーションや管理、セミナールーム等校舎側の共用、レンタルスペースの運営については方方が担い、同時に、ブックラウンジや体育館管理にも関わる。

コワーキングスペースの運営や、創業支援、アクセラレータープログラムは MIRAI-INSTITUTE が担いながら、方方、freee と連携する。

施設の賑わい創出や企業連携については、方方が利用促進、イベント企画運営等全般を担う。

### 3 組織体・組織図



#### 4 本施設の具体的機能

本施設では下記に示す多様なスペースの活用により、世田谷の産業の特性である生活関連産業の活性化や、ソーシャルビジネスの発展、さらには子どもや若者など未来の起業家を育成するため、後述する様々な事業を展開していく。また、施設では入居者や来場者、そして地域住民など、施設を訪れる全ての利用者により連携・交流・協働を生み出し、更なる街の賑わいを創出し、それを全区に波及させる役割も担っている。

##### ・飲食・物販区画、スモールオフィス

施設には合わせて30区画程度の様々な飲食・物販区画と、スモールオフィス区画が展開される。施設開設後は入居者同士の定期的な打ち合わせのほか、交流会を開催するとともに、店長会の運用や Slack 等の活用により、コミュニケーションを数多く生み出し、入居テナント同士の共通点を見出すことで、大小さまざまな協業の可能性を高めていく。また、施設内イベントスペースの利用も積極的に促していく。

さらに、飲食区画にはビール醸造のできるテナントを誘致する。当該テナントの商品をつくるだけでなく、OEM 製造拠点として、周辺住民や事業者のオリジナルビール製造も担うことで、メイドイン世田谷のプロダクトづくりにも挑戦していく。

##### ・コワーキングスペース

個人から法人まで、会員制で多様な働き方の受け皿を担うスペースとなる。外国人の対応も可能なインキュベーションマネージャーが常駐し、利用者に対してさまざまなサポートや、専門家等の紹介を行う。また、アクセラレータープログラムや各種セミナー、ハンズオン支援の会場としても活用する。

##### ・常設の学びの場

小学生を中心にスクール事業の展開や、常時自由に利用できる学びのスペースを提供することで、幼児から小学生まで、幅広い子ども、親子に学びの場を開放する。

##### ・ポップアップスペース、シェアキッチン、セミナールーム、配信スタジオ

新しいチャレンジを始めたい方に、物販、飲食、展示、イベント、情報発信など、さまざまな形態でのサービス提供、テストマーケティングが可能な場を提供するとともに、SNS 等で利用者のコミュニティをつくり、協業も促していく。また、商店会等の連携により、活動が施設外に広がる可能性も高めていく。

##### ・校庭(広場)

施設の賑わいを創出するとともに、キッチンカーやマルシェ出店により、事業者の出店機会を提供する。また、世田谷パン祭りをはじめとする広場活用の新しい切り口の提案や、事業者の集積も図っていく。

- ・体育館、ランニングステーション、貸しスタジオ

スポーツやエクササイズ、格闘技、文化活動での活動拠点として提供する。SNS 等で利用者コミュニティを構築し、関連スクールや大会を開催することで、活動団体を越えたつながりを醸成していく。

- ・ブックラウンジ(コーヒースタンド)

来館者に本のある憩いの空間を提供するだけでなく、ワークショップ会場や展示のスペースとするなど、さまざまなテーマでイベントを開催する。

- ・屋上

サーキュラーエコノミー的な視点を持った活動として、屋上菜園の運営や太陽光発電を検討している。コンポストや雨水利用、太陽光発電を通じた再生エネルギーの売電といった、環境配慮に近い意識を持った個人・法人のネットワークの構築にも寄与していく。

## 5 成果指標【KPI】について

世田谷区産業活性化拠点運営事業の実施に関する基本協定に基づき、開設から4年目までの成果指標を設定する。なお、施設開設から3年目までは事業の立ち上げ期にあたるため、基本協定で定める評価委員会での評価は4年目の数値からとなる。また、KPIの各項目に関連する事業は、後述の「コンセプト実現のための取組み」のとおり。なお、本数値は令和7年4月に設置予定の「評価委員会」にて数値の検証をしたのちに決定する。

### ①既存産業の活性化支援

| 項 目 |                  | 達成目標 |     |     |     | 目標達成による成果                                          |
|-----|------------------|------|-----|-----|-----|----------------------------------------------------|
|     |                  | 1年目  | 2年目 | 3年目 | 4年目 |                                                    |
| 1-1 | ハンズオン支援<br>／支援社数 | 15   | 18  | 20  | 25  | 伴走型支援の定着により、様々な既存産業の再活性化が図られ、区内産業の安定した経営や雇用が実現できる。 |

### ②起業創業支援

| 項 目 |                         | 達成目標 |     |     |     | 目標達成による成果                                                                                                                                                     |
|-----|-------------------------|------|-----|-----|-----|---------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|
|     |                         | 1年目  | 2年目 | 3年目 | 4年目 |                                                                                                                                                               |
| 2-1 | アクセラレータープログラム支援／支援社数    | 60   | 70  | 70  | 80  | 年間を通じて多様かつきめ細やかなアクセラレータープログラムを豊富にラインナップすることで、業態を問わず様々なチャレンジを模索する起業希望者が集客される。<br>また、施設を利用する多様な事業者等が、インキュベーションマネージャーの仲介によりビジネスマッチングされることで、さらなる区内起業創出の可能性を拡大させる。 |
| 2-2 | 区内起業・創業者数<br>／件数        | 3    | 7   | 10  | 15  |                                                                                                                                                               |
| 2-3 | ビジネスマッチング<br>／件数        | 5    | 5   | 8   | 10  |                                                                                                                                                               |
| 2-4 | 地域や社会課題への影響に関する目標達成割合／％ | 60   | 60  | 60  | 70  |                                                                                                                                                               |

### ③産業と連携した学びの場

| 項 目 |                               | 達成目標  |       |       |       | 目標達成による成果                                                                                                                                                                       |
|-----|-------------------------------|-------|-------|-------|-------|---------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|
|     |                               | 1年目   | 2年目   | 3年目   | 4年目   |                                                                                                                                                                                 |
| 3-1 | 常設の学びの場の運営<br>／年間開放日数         | 230   | 250   | 250   | 250   | 年間を通してハード・ソフト共に充実したコンテンツを有する常設の学びの場を提供し、多くの子ども達が気軽に利用でき、様々な体験をすることで、学ぶことや働くことへの興味や選択肢を広げるとともに、未来の人材の育成にもつなげる。また、魅力ある講師によるスクールプログラムやイベントを安定的に実施することで、子どもの起業家精神を醸成し、将来的な区内起業に繋げる。 |
| 3-2 | アントレプレナー教育の<br>プログラム数／本数      | 12    | 12    | 18    | 18    |                                                                                                                                                                                 |
| 3-3 | SDGsやソーシャルアクションにつながるプログラム数／本数 | 12    | 12    | 18    | 18    |                                                                                                                                                                                 |
| 3-4 | 子どもの年間受入人数<br>／延べ人数           | 2,500 | 5,000 | 5,000 | 5,000 |                                                                                                                                                                                 |

### ④区民に開かれた場

| 項 目 |                           | 達成目標    |         |         |         | 目標達成による成果                                                                                                                                                                                                                     |
|-----|---------------------------|---------|---------|---------|---------|-------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|
|     |                           | 1年目     | 2年目     | 3年目     | 4年目     |                                                                                                                                                                                                                               |
| 4-1 | 来場者数<br>／延べ人数             | 300,000 | 500,000 | 550,000 | 550,000 | 多数の魅力的なテナントを展開することで、飲食やショッピングなど、産業に関する目的に限らず誰もが気軽に利用できる施設にするとともに、年間を通じてパン祭りやスポーツイベントなどを複合的に開催することにより、多数の来場者を安定的に獲得する。より多くの方に利用してもらうことで、入居事業者の取組みや多様な働き方を知ってもらうとともに、新たな気づきや学び直しのきっかけづくり、交流を通じた新たなつながりの創出等により、豊かな区民生活の実現を図っていく。 |
| 4-2 | 地域・事業者の<br>イベント開催数<br>／本数 | 40      | 60      | 80      | 80      |                                                                                                                                                                                                                               |

## 6 コンセプト実現のための取組み

### ①既存産業の活性化支援

事業者等の活動の場の提供や更なる事業展開に対する支援など、事業者等の安定的な活動と成長を促すとともに、他の事業者等との交流や連携を図る取組みを実施する。

#### ◆2階 コワーキングスペース、セミナールーム

| 事業名           | 世田谷区地域連携型ハンズオン支援事業【KPI 1-1】                                                            |    |    |    |     |
|---------------|----------------------------------------------------------------------------------------|----|----|----|-----|
| 事業内容          | 世田谷区地域連携型ハンズオン支援事業を通じて事業者の成長を支援する。                                                     |    |    |    |     |
| 行動指標<br>(目標値) | ハンズオン支援数(件)                                                                            | R7 | R8 | R9 | R10 |
|               |                                                                                        | 15 | 18 | 20 | 25  |
| 令和7年度<br>実施事業 | 世田谷に拠点を置く事業者の挑戦を、補助金(最大180万円)+専門家+ネットワークでサポートし、事業の成長を支援するプログラム。<br>令和7年度は最大15事業者を支援予定。 |    |    |    |     |

| 事業名           | 第二創業支援                                                                                                  |    |    |    |     |
|---------------|---------------------------------------------------------------------------------------------------------|----|----|----|-----|
| 事業内容          | 入居者に対する日常的な支援、スクール開催、区とのハンズオン支援を通じて、変化を促し、サポートをする。                                                      |    |    |    |     |
| 行動指標<br>(目標値) | スクール開催数(回)                                                                                              | R7 | R8 | R9 | R10 |
|               |                                                                                                         | 30 | 40 | 50 | 50  |
| 令和7年度<br>実施事業 | 既存事業とは異なる新事業・新分野への進出を検討する事業者に対して、日常的な支援やスクールの開催、ハンズオン支援をすることで、経営の刷新を図るサポートを行う。また、区の事業承継プラットフォームとも連携を図る。 |    |    |    |     |

| 事業名           | インキュベーションマネージャーの配置                                                             |    |    |    |     |
|---------------|--------------------------------------------------------------------------------|----|----|----|-----|
| 事業内容          | コワーキングスペースに配置するインキュベーションマネージャーによる支援。                                           |    |    |    |     |
| 行動指標<br>(目標値) | 対応件数(件)                                                                        | R7 | R8 | R9 | R10 |
|               |                                                                                | 50 | 60 | 70 | 80  |
| 令和7年度<br>実施事業 | 令和7年度はコワーキングスペースに1~2名程度のインキュベーションマネージャーを配置し、日常的な支援を行うとともに、他事業者とのビジネスマッチング等を促す。 |    |    |    |     |

|               |                                                                      |    |    |    |     |
|---------------|----------------------------------------------------------------------|----|----|----|-----|
| 事業名           | コワーキングスペースでの交流促進                                                     |    |    |    |     |
| 事業内容          | コワーキングスペースの共用部でイベントを実施することで、施設利用者同士の交流を促進する。                         |    |    |    |     |
| 行動指標<br>(目標値) | イベント参加者数(人)                                                          | R7 | R8 | R9 | R10 |
|               |                                                                      | 10 | 20 | 30 | 40  |
| 令和7年度<br>実施事業 | コワーキングスペースの共用部で昼食会等のイベントを実施することで、経営の悩み事による事業者の孤立を防ぎ、施設利用者同士の交流を促進する。 |    |    |    |     |

|               |                                                                  |    |    |    |     |
|---------------|------------------------------------------------------------------|----|----|----|-----|
| 事業名           | 外部とのネットワーク作り                                                     |    |    |    |     |
| 事業内容          | 資金提供者や各界の専門家によるイベントを開催し、区内事業者のビジネス機会を創出する。                       |    |    |    |     |
| 行動指標<br>(目標値) | 外部講師によるイベント<br>開催数(回)                                            | R7 | R8 | R9 | R10 |
|               |                                                                  | 5  | 10 | 10 | 10  |
| 令和7年度<br>実施事業 | 運営事業者が提携するベンチャーキャピタル等の資金提供者や各界の専門家によるイベントを開催し、区内事業者のビジネス機会を創出する。 |    |    |    |     |

|               |                                                                 |    |    |    |     |
|---------------|-----------------------------------------------------------------|----|----|----|-----|
| 事業名           | セミナールームの活用                                                      |    |    |    |     |
| 事業内容          | 入居者や区内事業者にスペースをレンタルすることで、利用者の事業活動を支援する。                         |    |    |    |     |
| 行動指標<br>(目標値) | 利用件数(件)                                                         | R7 | R8 | R9 | R10 |
|               |                                                                 | 8  | 12 | 15 | 18  |
| 令和7年度<br>実施事業 | 約130㎡のスペースを入居者や外部の区内事業者にセミナーや交流会等の会場としてレンタルすることで、利用者の事業活動を支援する。 |    |    |    |     |

|               |                                                                                 |    |    |    |     |
|---------------|---------------------------------------------------------------------------------|----|----|----|-----|
| 事業名           | 教室の活用                                                                           |    |    |    |     |
| 事業内容          | 入居者や区内事業者にスペースをレンタルすることで、利用者の事業活動を支援する。                                         |    |    |    |     |
| 行動指標<br>(目標値) | 利用件数(件)                                                                         | R7 | R8 | R9 | R10 |
|               |                                                                                 | 10 | 20 | 30 | 30  |
| 令和7年度<br>実施事業 | 約63㎡のスペースは学校当時の雰囲気を残した設えとなっているため、打合せや交流のスペースのみならず、ロケ地としての利用も促進していき、施設のPRにも活用する。 |    |    |    |     |

## ②起業・創業支援

ワークスペースを提供し、インキュベーションマネージャーのサポートによる他の事業者等との交流・連携の促進など、創業予定者やスタートアップ等の安定的な事業展開や成長に向けた支援を行う。

### ◆1階 チャレンジショップ

| 事業名           | 事業者 PR の支援                                          |    |    |     |     |
|---------------|-----------------------------------------------------|----|----|-----|-----|
| 事業内容          | 施設内にポッドキャストの収録機材を設置するとともに編集のサポートを実施し、事業者の PR を支援する。 |    |    |     |     |
| 行動指標<br>(目標値) | 利用者数(人)                                             | R7 | R8 | R9  | R10 |
|               |                                                     | 10 | 50 | 100 | 100 |
| 令和7年度<br>実施事業 | 外部の広報やポッドキャスト運営事業者と連携し、PR 施策や編集のノウハウにより事業者を支援していく。  |    |    |     |     |

| 事業名           | シェアキッチンの活用【KPI 2-2】                                                                              |    |    |    |     |
|---------------|--------------------------------------------------------------------------------------------------|----|----|----|-----|
| 事業内容          | 創業までに至らない出店希望者にシェアキッチンの利用を提供し、創業を支援する。                                                           |    |    |    |     |
| 行動指標<br>(目標値) | 利用件数(件)                                                                                          | R7 | R8 | R9 | R10 |
|               |                                                                                                  | 10 | 30 | 50 | 80  |
| 令和7年度<br>実施事業 | 創業までに至らない出店希望者にシェアキッチンを1日単位から提供し、実践の場を提供する。また、地域の飲食店と連携し、幅広い人が参加でき、相互に協力できるコミュニティ型のシェアキッチンを運営する。 |    |    |    |     |

| 事業名           | チャレンジショップの活用【KPI 2-2】                                                             |    |    |    |     |
|---------------|-----------------------------------------------------------------------------------|----|----|----|-----|
| 事業内容          | 創業までに至らない出店希望者に出店スペース(チャレンジショップ)の利用を提供し、創業を支援する。                                  |    |    |    |     |
| 行動指標<br>(目標値) | 利用件数(件)                                                                           | R7 | R8 | R9 | R10 |
|               |                                                                                   | 10 | 30 | 50 | 80  |
| 令和7年度<br>実施事業 | 創業までに至らない出店希望者に出店スペースを1日単位から提供し、実践の場を提供する。また、広場(校庭)で実施するマルシェへの参加を促し、地域との交流を促していく。 |    |    |    |     |

◆2階 コワーキングスペース、セミナールーム

|               |                                                                                         |    |    |    |     |
|---------------|-----------------------------------------------------------------------------------------|----|----|----|-----|
| 事業名           | コワーキングスペースでのビジネスマッチング支援【KPI 2-3】                                                        |    |    |    |     |
| 事業内容          | コワーキングスペースにインキュベーションマネージャーを配置し、利用者のメンタリングを実施するとともに、他事業者とのビジネスマッチング等を促す。                 |    |    |    |     |
| 行動指標<br>(目標値) | マッチング件数(件)                                                                              | R7 | R8 | R9 | R10 |
|               |                                                                                         | 5  | 5  | 8  | 10  |
| 令和7年度<br>実施事業 | インキュベーションマネージャーが利用者のメンタリングを実施することや、コワーキングスペースを会場とした交流会や商談会を実施することで、事業者のビジネスマッチングを促していく。 |    |    |    |     |

|               |                                                                          |    |    |    |     |
|---------------|--------------------------------------------------------------------------|----|----|----|-----|
| 事業名           | 創業の基礎支援【KPI 2-2】                                                         |    |    |    |     |
| 事業内容          | 起業や創業に関する基礎知識を提供するセミナーを実施することで、参加者の起業や創業を促す。                             |    |    |    |     |
| 行動指標<br>(目標値) | セミナー開催数(回)                                                               | R7 | R8 | R9 | R10 |
|               |                                                                          | 3  | 5  | 5  | 5   |
| 令和7年度<br>実施事業 | 事業計画と資金繰りやマーケティングと販売・営業戦略など、起業や創業に関する基礎知識を提供するセミナーを実施することで、参加者の起業や創業を促す。 |    |    |    |     |

|               |                                                                                                                    |    |    |    |     |
|---------------|--------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|----|----|----|-----|
| 事業名           | アクセラレータープログラムの実施【KPI 2-1】                                                                                          |    |    |    |     |
| 事業内容          | 専門家によるアクセラレータープログラムを実施することで、事業者の起業を支援する。                                                                           |    |    |    |     |
| 行動指標<br>(目標値) | プログラム支援社数(社)                                                                                                       | R7 | R8 | R9 | R10 |
|               |                                                                                                                    | 60 | 70 | 70 | 80  |
| 令和7年度<br>実施事業 | 新規開業するに際して必要とするスキルを身に着ける講座や、既に経営を担う方を対象として理想的なお店を経営するための具体的なノウハウを学ぶことができる、専門家によるアクセラレータープログラムを実施することで、事業者の起業を支援する。 |    |    |    |     |

|               |                                                                                       |    |    |    |     |
|---------------|---------------------------------------------------------------------------------------|----|----|----|-----|
| 事業名           | 区民・事業者の区内定着支援                                                                         |    |    |    |     |
| 事業内容          | 施設入居者に区内オフィス・店舗を紹介し、施設退去後の事業運営を支援する。                                                  |    |    |    |     |
| 行動指標<br>(目標値) | 紹介可能物件数(件)                                                                            | R7 | R8 | R9 | R10 |
|               |                                                                                       | 1  | 3  | 5  | 5   |
| 令和7年度<br>実施事業 | 住宅を店舗にリノベーションする事業を生業とするスモールオフィス入居者や区内不動産事業者と連携して、施設入居者に区内オフィス・店舗を紹介し、施設退去後の事業運営を支援する。 |    |    |    |     |

### ③産業と連携した学びの支援

若い世代の学びの場として、常設の学びの場及びスクール事業を実施する。また、事業者等のスキルアップや学び直しにつながる取組みを実施する。

#### ◆2階 コワーキングスペース、スクール、セミナールーム

| 事業名           | 常設の学びの場の提供 【KPI 3-1】                                                                     |     |     |     |     |
|---------------|------------------------------------------------------------------------------------------|-----|-----|-----|-----|
| 事業内容          | 子どもの創造性を育むツールを設置し、子どもが自由に利用できる常設の学びの場を提供する。                                              |     |     |     |     |
| 行動指標<br>(目標値) | 年間開放日数／日                                                                                 | R7  | R8  | R9  | R10 |
|               |                                                                                          | 230 | 250 | 250 | 250 |
| 令和7年度<br>実施事業 | 未就学児～小学生を中心に、子どもが自由に利用できるオープンエンドトイを設置した常設の学びの場を提供し、親子連れや子どもが気軽に訪れることができる空間を提供する。<br>※登録制 |     |     |     |     |

| 事業名           | アントレプレナー教育のプログラム(探究型スクール事業) 【KPI 3-2】                       |    |    |    |     |
|---------------|-------------------------------------------------------------|----|----|----|-----|
| 事業内容          | 子どもを対象とした創造性・探究心を育むスクール事業を展開し、多様な出会いを通して子どもの起業家精神を養う。       |    |    |    |     |
| 行動指標<br>(目標値) | プログラム数／本数                                                   | R7 | R8 | R9 | R10 |
|               |                                                             | 12 | 12 | 18 | 18  |
| 令和7年度<br>実施事業 | 幼児から小学校低学年を中心にした子どもたち向けの、テーマ探究型のスクール事業として、自然や食など、4テーマを軸に構成。 |    |    |    |     |

| 事業名           | SDGs やソーシャルアクションにつながるプログラム(探究型スクール事業) 【KPI 3-3】                                                  |    |    |    |     |
|---------------|--------------------------------------------------------------------------------------------------|----|----|----|-----|
| 事業内容          | 子どもを対象とした探究型のスクールを運営。カリキュラムに SDGs の観点を盛り込む。フィールドワークや他テナントとも連携し、子どもたちとソーシャルアクションを考えていく。           |    |    |    |     |
| 行動指標<br>(目標値) | プログラム数／本数                                                                                        | R7 | R8 | R9 | R10 |
|               |                                                                                                  | 12 | 12 | 18 | 18  |
| 令和7年度<br>実施事業 | 講師(ラーニングパートナー)とともに SDGs の概念を学んだり、テーマに即した現地を実際に訪れ、実際に見たり、触れたりすることで、子どもが新たな発見や気づきを得ることができる機会を創出する。 |    |    |    |     |

|               |                                                                                                             |       |       |       |       |
|---------------|-------------------------------------------------------------------------------------------------------------|-------|-------|-------|-------|
| 事業名           | 子どもの年間受入【KPI 3-4】                                                                                           |       |       |       |       |
| 事業内容          | 常設の学びの場及び、スクールの運営を通して、子どもたちの学びの場づくり、居場所づくりに取り組んでいく                                                          |       |       |       |       |
| 行動指標<br>(目標値) | 子どもの年間受入人数<br>/延べ人数                                                                                         | R7    | R8    | R9    | R10   |
|               |                                                                                                             | 2,500 | 5,000 | 5,000 | 5,000 |
| 令和7年度<br>実施事業 | 上記の KPI3-1、3-2、3-3の活動を通じて、子どもたちの受け入れの土壌を固める。利用者(子どもや保護者)の様子やニーズを反映し、常に改善を続ける。夏には通年のスクール事業とは別にサマープログラムを開講予定。 |       |       |       |       |

|               |                                                                                     |    |    |    |     |
|---------------|-------------------------------------------------------------------------------------|----|----|----|-----|
| 事業名           | 区民や事業者のリスキリング支援                                                                     |    |    |    |     |
| 事業内容          | テーマごとに連続形式のスクールを開催し、個人や事業者のリスキリングを支援する。                                             |    |    |    |     |
| 行動指標<br>(目標値) | スクール開催数(回)                                                                          | R7 | R8 | R9 | R10 |
|               |                                                                                     | 30 | 40 | 50 | 50  |
| 令和7年度<br>実施事業 | 座学に加え、ワークショップやプレゼンテーションを交えた連続講座により、新しい環境に適応するために必要なスキルを習得することを目的としたリスキリングスクールを開催する。 |    |    |    |     |

#### ④区民・事業者にかかれた場

近隣地域と入居者の交流・協業など地域コミュニティの場としての機能に加え、入居者や事業者が開発した新たなテクノロジーなどの社会実証フィールドを提供する。

#### ◆1階 飲食・物販区画

|               |                                                                                      |    |    |    |     |
|---------------|--------------------------------------------------------------------------------------|----|----|----|-----|
| 事業名           | 飲食・物販テナントの展開                                                                         |    |    |    |     |
| 事業内容          | 施設内に世田谷のライフスタイルを象徴する飲食・物販テナントを誘致することで多くの来館者を呼び込み、地域にかかれた施設運営を展開する。                   |    |    |    |     |
| 行動指標<br>(目標値) | テナント数(件)                                                                             | R7 | R8 | R9 | R10 |
|               |                                                                                      | 14 | 14 | 14 | 14  |
| 令和7年度<br>実施事業 | 初年度は施設ホームページでの入居テナントの情報発信や施設内での交流を促す取り組みを実施し、入居テナントの経営を支援することで、安定的な来客者を呼び込む施策に主眼を置く。 |    |    |    |     |

|               |                                                                                                        |       |       |       |       |
|---------------|--------------------------------------------------------------------------------------------------------|-------|-------|-------|-------|
| 事業名           | メインエントランス機能の充実、ブックラウンジの整備 【KPI 4-1】                                                                    |       |       |       |       |
| 事業内容          | 施設内にメインエントランスと併設したブックラウンジを開設し、様々な来館者の誘引を促す。                                                            |       |       |       |       |
| 行動指標<br>(目標値) | 利用者数(人)                                                                                                | R7    | R8    | R9    | R10   |
|               |                                                                                                        | 3,000 | 4,000 | 5,000 | 6,000 |
| 令和7年度<br>実施事業 | 施設のメインエントランスとなるブックラウンジには、良質なインプットとなるようなラインナップの書籍を取り揃えとともにコーヒーラウンジを設置して、誰もが訪れたくなるような過ごしやすく、開かれた空間を整備する。 |       |       |       |       |

|               |                                                                                           |    |    |    |     |
|---------------|-------------------------------------------------------------------------------------------|----|----|----|-----|
| 事業名           | ワークショップの開催 【KPI 4-2】                                                                      |    |    |    |     |
| 事業内容          | 施設内のメインエントランスと併設したブックラウンジを活用し、誰もが気軽に参加できるワークショップを開催する。                                    |    |    |    |     |
| 行動指標<br>(目標値) | ワークショップ開催数<br>(回)                                                                         | R7 | R8 | R9 | R10 |
|               |                                                                                           | 3  | 5  | 10 | 15  |
| 令和7年度<br>実施事業 | メインエントランスで誰もが参加しやすいテーマのワークショップを実施することで施設の賑わいを演出することで、多様な来館者の誘致を促すとともに、参加者に新たな気付きや発見を提供する。 |    |    |    |     |

|               |                                                                               |         |         |         |           |
|---------------|-------------------------------------------------------------------------------|---------|---------|---------|-----------|
| 事業名           | 学食(カフェスペース)の活用【KPI 4-2】                                                       |         |         |         |           |
| 事業内容          | 施設内の約 250 m <sup>2</sup> の大型カフェを活用し、入居者同士が交流できるイベントやパーティー等の実施により、施設の賑わいを創出する。 |         |         |         |           |
| 行動指標<br>(目標値) | 団体利用・イベント開催<br>回数(件)                                                          | R7<br>3 | R8<br>5 | R9<br>8 | R10<br>12 |
| 令和7年度<br>実施事業 | 可変性のある家具や什器を用いることで、様々なイベントやパーティー等での活用を可能とし、施設の魅力向上と賑わいの創出を図っていく。              |         |         |         |           |

#### ◆体育館棟

|               |                                                 |             |             |             |              |
|---------------|-------------------------------------------------|-------------|-------------|-------------|--------------|
| 事業名           | クラブハウスの活用【KPI 4-1】                              |             |             |             |              |
| 事業内容          | 体育館棟内でシャワーを併設したクラブハウスを運営し、体育館や隣接する公園利用者等の活用を促す。 |             |             |             |              |
| 行動指標<br>(目標値) | 利用者数(人)                                         | R7<br>1,000 | R8<br>1,200 | R9<br>1,500 | R10<br>1,800 |
| 令和7年度<br>実施事業 | 体育館棟内でシャワーを併設したクラブハウスを運営し、体育館や隣接する公園利用者等の活用を促す。 |             |             |             |              |

|               |                                                                                                           |         |         |         |          |
|---------------|-----------------------------------------------------------------------------------------------------------|---------|---------|---------|----------|
| 事業名           | スポーツフェスの実施【KPI 4-2】                                                                                       |         |         |         |          |
| 事業内容          | 体育館にて各種スポーツフェスを開催し、施設の賑わいを創出する。                                                                           |         |         |         |          |
| 行動指標<br>(目標値) | 開催回数(回)                                                                                                   | R7<br>1 | R8<br>2 | R9<br>3 | R10<br>3 |
| 令和7年度<br>実施事業 | 体育館において、メジャースポーツからマイナースポーツまで、様々なスポーツを体験できるブースを設け、誰でも気軽に参加できるスポーツフェスを開催し、施設の賑わい創出とともに、新たなスポーツコミュニティの創出を図る。 |         |         |         |          |

|               |                                                                         |           |           |           |            |
|---------------|-------------------------------------------------------------------------|-----------|-----------|-----------|------------|
| 事業名           | 各種スポーツプログラムの実施【KPI 4-1】                                                 |           |           |           |            |
| 事業内容          | 体育館にて各種スポーツプログラム、ランニングクラブ等を開催し、施設利用者が交流する機会を創出する。                       |           |           |           |            |
| 行動指標<br>(目標値) | 参加者数(人)                                                                 | R7<br>300 | R8<br>500 | R9<br>650 | R10<br>800 |
| 令和7年度<br>実施事業 | 体育館において、フットサルやダンス等の多様なスポーツプログラムやランニングクラブ等を開催し、スポーツを起点とした新たなコミュニティを創出する。 |           |           |           |            |

|               |                                                      |    |    |    |     |
|---------------|------------------------------------------------------|----|----|----|-----|
| 事業名           | スタジオの活用【KPI 4-2】                                     |    |    |    |     |
| 事業内容          | 体育館棟内スタジオにてヨガや演劇等の教室を開催し、スポーツ以外の活動とも積極的に接点を作る。       |    |    |    |     |
| 行動指標<br>(目標値) | 開催回数(回)                                              | R7 | R8 | R9 | R10 |
|               |                                                      | 5  | 10 | 15 | 20  |
| 令和7年度<br>実施事業 | 体育館棟内スタジオにてヨガ、演劇、音楽など、様々なジャンルの教室を開催し、新たなコミュニティを創出する。 |    |    |    |     |

◆広場(校庭)

|               |                                                                           |    |    |    |     |
|---------------|---------------------------------------------------------------------------|----|----|----|-----|
| 事業名           | 社会実践による企業、NPO、大学等との連携                                                     |    |    |    |     |
| 事業内容          | 企業業、NPO、大学等と連携し、施設内広場(校庭)にて社会実験の場を提供し、新たなビジネスの創出を促す。                      |    |    |    |     |
| 行動指標<br>(目標値) | 連携社数(社)                                                                   | R7 | R8 | R9 | R10 |
|               |                                                                           | 1  | 2  | 3  | 3   |
| 令和7年度<br>実施事業 | 廃材を再利用した遊具の開発や地域のエリアマネジメント関連業者と連携したモビリティの活用など、ジャンルを問わず様々な可能性を模索する社会実験を行う。 |    |    |    |     |

|               |                                                     |    |    |    |     |
|---------------|-----------------------------------------------------|----|----|----|-----|
| 事業名           | 地域連携イベントの開催【KPI 4-2】                                |    |    |    |     |
| 事業内容          | 施設内広場(校庭)等で世田谷パン祭りのような地域と連携したイベントを開催し、地域との一体感を醸成する。 |    |    |    |     |
| 行動指標<br>(目標値) | イベント開催回数(回)                                         | R7 | R8 | R9 | R10 |
|               |                                                     | 2  | 4  | 6  | 8   |
| 令和7年度<br>実施事業 | 施設内広場(校庭)等にて、地域と連携して作り上げる、まちの賑わいを創出するイベントを定期的に行う。   |    |    |    |     |

|               |                                                                                   |         |         |         |         |
|---------------|-----------------------------------------------------------------------------------|---------|---------|---------|---------|
| 事業名           | 誰もが気軽に訪れることのできる空間の創出【KPI 4-1】                                                     |         |         |         |         |
| 事業内容          | 屋外広場(校庭)から繋がるブックラウンジやルーフバルコニーを整備・運営することにより、施設への多くの来館を促す。                          |         |         |         |         |
| 行動指標<br>(目標値) | 来館者数(人)                                                                           | R7      | R8      | R9      | R10     |
|               |                                                                                   | 300,000 | 500,000 | 550,000 | 550,000 |
| 令和7年度<br>実施事業 | 植栽等を配置した、明るく開けたブックラウンジやルーフバルコニーを整備し、ワークショップ等のイベントも開催することで、誰もが気軽に訪れることのできる空間を創出する。 |         |         |         |         |

|               |                                                                       |    |    |    |     |
|---------------|-----------------------------------------------------------------------|----|----|----|-----|
| 事業名           | マルシェの開催【KPI 4-2】                                                      |    |    |    |     |
| 事業内容          | 広場(校庭)でマルシェを開催することにより、テント出店やキッチンカー出店などで事業者に出店機会を提供するとともに、施設の賑わいを創出する。 |    |    |    |     |
| 行動指標<br>(目標値) | 開催数(回)                                                                | R7 | R8 | R9 | R10 |
|               |                                                                       | 10 | 20 | 25 | 25  |
| 令和7年度<br>実施事業 | 週末を中心に、月に 1 回程度、飲食や物販等のマルシェを開催する。<br>なお、開催回数は順次拡大していく。                |    |    |    |     |

## 7 収支計画

単位：千円

| 事業別                  | 本体事業    | コワーキング<br>スペース | スクール    | 合計      |
|----------------------|---------|----------------|---------|---------|
| 費 目                  |         |                |         |         |
| 入居者賃料（共益費・光熱水費含む）    | 84,700  |                |         | 84,700  |
| 営業売上高（イベント・物販・施設使用料） | 19,800  | 40,219         | 19,314  | 79,333  |
| 区 地域連携型ハンズオン支援事業委託費  | 38,786  |                |         | 38,786  |
| 区 体育館管理委託費           | 28,000  |                |         | 28,000  |
| 収入 小計                | 171,286 | 40,219         | 19,314  | 230,819 |
| 事務局運営費・人件費           | 27,500  | 9,000          | 13,881  | 50,381  |
| 広報・宣伝費               | 7,700   | 360            |         | 8,060   |
| 施設管理費（清掃・植栽管理・保守点検等） | 9,900   |                |         | 9,900   |
| 備品・消耗品費              | 3,300   | 1,800          | 600     | 5,700   |
| 光熱水・通信等              | 16,500  | 3,000          | 600     | 20,100  |
| 賃借料（共益費含む、小田急負担）     | 13,200  | 15,000         | 3,808   | 32,008  |
| 保険・諸税                | 1,000   | 120            |         | 1,120   |
| 修繕費・追加投資             | 2,200   |                |         | 2,200   |
| 地域連携型ハンズオン支援事業       | 38,786  |                |         | 38,786  |
| 体育館管理費               | 28,000  |                |         | 28,000  |
| 原状回復積立費              | 2,000   |                |         | 2,000   |
| 保険・諸税（小田急負担）         | 250     |                |         | 250     |
| 修繕・追加投資（小田急負担）       | 4,400   |                |         | 4,400   |
| システム・リース費用等          |         | 1,800          | 612     | 2,412   |
| その他経費（雑費含む）          |         | 1,440          | 450     | 1,890   |
| 減価償却費                | 3,750   | 4,200          | 1,488   | 9,438   |
| 減価償却費（小田急負担）         | 15,000  |                |         | 15,000  |
| 支出 小計                | 173,486 | 36,720         | 21,439  | 231,645 |
| 年度収支                 | ▲ 2,200 | 3,499          | ▲ 2,125 | ▲ 826   |

※コワーキングスペースとスクールの運営は本体事業と会計が異なるため、別表記となっている。

※合計の金額については、別会計の合算値のため、参考値である。

## 8 他事業との連携

世田谷区産業連携プラットフォーム「SETAGAYAPORT」の交流会の開催や事業者間の連携促進、「三茶のミライ」など地域の生活拠点におけるまちづくりと連動した賑わいの創出など、他事業との連携を積極的に進め、地域経済の更なる活性化につなげていく。また、隣接する小学校と連携し、施設見学や菜園での栽培等で交流を図るなど、地域一体となった取り組みも進める。

### 【連携・共創を予定している事業者等】

#### (1)地域

- ①三宿四二〇商店街／毎年世田谷公園で実施される商店街が実行委員を務める日本最大級のパンのイベントである「世田谷パン祭り」。国内はもとより海外からも多数の参加がある当イベント開催への協力を通じて、地域とのつながりを広く全国に発信する。
- ②三宿・池尻・大橋・東山および周辺地区エリアマネジメント協議会／池尻大橋駅を中心に半径 1.0km を対象エリアとして、住宅地を中心とした環境に配慮した「静かな住環境」と「にぎわい」との共存や、エリア外からの人流創出による対象エリアの価値向上と活性化などに取り組む事業と連携することにより、近隣繁華街とは異なるこの土地ならではの魅力づくりに取り組む。
- ③世田谷区商店街連合会と連携し、広く区内商店会の参加者を募り、商店街活性化を目的としたセミナー等の取り組みを行う。

#### (2)世田谷区事業

- ①SETAGAYAPORT／施設の強みであるソーシャルビジネス支援機能と、せたがや産業創造プラットフォーム「SETAGAYAPORT」の連携により、更なる地域課題解決と、プラットフォームメンバー並びに施設利用者のビジネスチャンス獲得に繋げる。
- ②事業承継プラットフォーム「Relay the rocal 世田谷区」／区の課題である区内事業者の高齢化等による廃業を抑止するため、第三者承継の譲り手・継ぎ手を区の事業者マッチングプラットフォームに誘導する取り組みを行う。

#### (3)学校

- ①区立小学校／隣接小学校である区立池尻小学校との連携事業を実施する。入居事業者を活用し各学年における総合的な学習の時間でのキャリア教育の実施などを検討していく。また、池尻小学校が令和 7 年度に開校 70 周年を迎えることから、当施設を活用した祝賀会の開催など、児童・保護者・地域の思い出に残る演出の企画を提供する。
- ②各種専門学校／各種専門学校と連携し、当施設内飲食店での生徒との協力等の事業を検討していく。
- ③特別支援学校／特別支援学校と連携し、当施設を活用した生徒の社会体験や就労体験等の事業を検討していく。

#### (4)他自治体

現在特定の他自治体との協力事業は予定されていないが、運営初年度は多数の視察自治体の来訪が想定される。今後、これら視察を通じて区内起業に結び付く活動など、特に近隣自治体とは積極的に協働を模索していく。