

旧池尻中学校跡地活用の新たな基本コンセプト（案）について

（付議の要旨）

旧池尻中学校跡地活用について、有識者や民間事業者との意見交換を行い、新たな基本コンセプト（案）をまとめたので、報告する。

1 これまでの経過と提案

旧池尻中学校跡地は新たな事業展開を図ることとし、昨年度の12月より様々な分野の専門家や、事業参入に関心のある事業者などと意見交換を重ね、①敷地を有効活用し、より区民に開かれた空間、②単なる創業支援ではなく社会課題を解決するような取組の支援、③これからの未来を担う子どもの多様な学びの場の構築、④子育て中やフリーランスの方など職住近接のための多様な働き方の拠点、⑤それらを池尻周辺だけではなく、世田谷区全体に効果を波及させていく仕組みなどの様々な提案に基づき新たな方向性を整理した。

一方、新型コロナウイルス感染症により、企業収益の悪化や倒産・解雇などの増加、テレワークの活用などが進み企業活動や区民生活に大きな影響が生じている。

そのため、新型コロナウイルス感染症による影響などの実態も把握したうえで、今後社会に求められる新たな要素を様々な分野の専門家や民間事業者にヒアリングを行い反映することで基本コンセプトを策定した。

この基本コンセプトをもとに、今後、民間事業者とのサウンディング調査を実施したうえで、新たな運営事業者の公募にあたっての条件を検討する。

2 検討にあたっての基本的な視点

- (1) 中学校跡地という特性、三軒茶屋という立地などを踏まえ、起業・創業支援を主軸としながらも、これまでの延長線上ではなく、未来を担うひとつづくりなど、新たな事業展開を模索する。
- (2) 体育館と校庭を含めて一体的な活用を基本とする。
- (3) 委託などの手法ではなく、区が施設を貸付け、民間事業者が運営する仕組みを維持する。

3 施設現況（旧池尻中学校跡地）

所在地	世田谷区池尻2-4-5
敷地面積	10,469.35㎡
用途地域	第一種住居地域
延床面積・構造	校舎棟：3,481.67㎡ RC造4階建（昭和50年6月竣工） 体育館棟：2,768.5㎡ SRC造4階建（平成4年3月竣工）

4 旧池尻中学校跡地活用の新たな基本コンセプト【別紙】

旧池尻中学校跡地活用については、社会課題を創造性とテクノロジーを用いて解決する起業家を育成するとともに、未来の産業を担う人づくりに向けた取組みを実施し、多様な人材が交流連携するプラットフォームによる「コレクティブインパクト」を実現する。

また、三軒茶屋周辺のまちづくりや将来を見据え、区と運営事業者が協働で取組み、新たな産業の拠点として、様々な機関と連携しながら区全体へ波及させていく。

さらに有識者からは、コロナ後に大きく変化していく社会の中で、オンラインでの人とのつながりの重要性が高まることや、テレワークが普及し、仕事と地域コミュニティが密接になるという意見が追加で出てきたので、それらを踏まえ、以下の4つの柱に整理した。

(1) 地域特性を活かした賑わいをつなぐ場

三軒茶屋という立地特性を活かし、世田谷公園など周辺との連続性にも配慮するとともに、校舎・体育館・校庭を一体的に活用した区民に開かれた空間とし、これまで分断されていた個々の機能が相互に連携した賑わいの場を創出する。また、オンライン、オフライン両面から多世代交流ができる場を実現し、ニューノーマル時代における新しいコミュニティの構築を目指す。

【区が期待する取組み例】

- ・IT技術を駆使し、オンライン、オフライン両面での場の活用
- ・誰でも参加できる農業体験やものづくり体験の場の整備
- ・IT技術の発表の場として、例えばeスポーツなど新たな事業の創出支援

(2) 多様な企業・人材などが新たな価値を創造する場

社会課題（環境・福祉・教育など）を創造性とテクノロジーを用いて解決するスタートアップ企業や人材の育成をするとともに、大小様々な企業、大学やNPO等との連携・交流を促し、新たな価値を創造する場を目指す。

【区が期待する取組み例】

- ・SDGsやサーキュラーエコノミー、DXの推進機能等に係る先駆的な起業家の育成拠点及び取組みを情報発信できるショールームとしての機能
- ・事業者との連携による社会課題解決のためのモデル事業実施
- ・区内事業者との連携による新規事業（起業・創業）の立ち上げ及び支援体制の構築
- ・大学との連携によるLABO機能

(3) 未来を担う子どもへの新たな学びを实践する場

学校跡地である特性を活かし、これからの未来を担う子どもたちが、様々な大人たちと交流することで、社会や仕事について学ぶとともに様々な才能や能力を開花させるきっかけを与えられるような場を目指す。

【区が期待する取組み例】

- ・オンライン学習や起業家になるための土台となる創造力や好奇心を育むSTEAM学習（AIやロボット）の推進
- ・一人ひとりの子どもがリアルとオンラインにて気軽に訪れる場とし、多様な人材・企業と交流しながら自分の個性を活かした将来の仕事にもつながる創造力を育む場の構築

(4) 職住近接のための多様な働き方の支援拠点

テレワークの普及により働き方が大きく変化する中で、自宅とオフィスに限らない新たな仕事とコミュニティの場を構築し、フリーランスや会社員、子育て中の方などが職住近接による多様な働き方を実現するとともに、異業種の交流・連携により新たな仕事の創出や創業気運の向上を目指す。

【区が期待する取組み例】

- ・仕事の場とコミュニティと学びを実現するサードプレイス
- ・クラウドソーシングやワークシェアへの支援
- ・プロボノの活動拠点、複業の促進
- ・異業種の交流・連携による創業へのステップアップ

5 新たな運営事業者の選定に向けて

(1) サウンディング調査の実施

事業期間については基本的に10年程度を想定し、今後基本コンセプトを踏まえたサウンディング調査を実施し、事業者の参入意欲や事業の実現性、契約手法、区との費用負担の考え方などについて対話を行ったうえで、公募条件を最終的に決定する。

(2) 事業者の選定

サウンディング調査の結果を踏まえ、公募条件を決定し、プロポーザル方式により事業者を選定する。なお、プロポーザルの実施にあたって、学識経験者等、様々な分野の専門家を入れ、審査を行う。

(3) 事業者との契約

プロポーザルにより運営事業者決定後、区において耐震補強工事及び中長期保全改修工事を行ったうえで、運営事業者と契約を締結する。契約にあたっては、事業者からの提案も踏まえつつ、具体的な事業の内容、成果指標やそれに基づく評価方法、評価に基づき賃料設定額が変動する仕組みなどについて、経営コンサルタント等の専門家を交え、詳細について協議を行う。

6 今後のスケジュール (予定)

令和3年	2月	区民生活常任委員会 (基本コンセプト (案) について)
	4月～	サウンディング調査
	5月	地域住民説明会
	6月	現事業者との再契約開始 (令和4年5月まで)
	7月	政策会議 (サウンディング調査報告、公募要件について) 区民生活常任委員会 (サウンディング調査報告、公募要件について)
	8月	地域住民説明会
	9月	運営事業者公募
	12月	運営事業者決定、政策会議 (運営事業者決定について)
令和4年	2月	区民生活常任委員会 (運営事業者決定について)
	5月	現事業者との契約終了
	6月～	耐震補強工事、中長期保全改修工事 ※8ヶ月程度
令和5年	4月以降	運営事業者契約、内装工事等実施、新規施設開設

【用語解説】

・コレクティブインパクト

⇒特定の社会課題に対して、ひとつの組織の力で解決しようとするのではなく、行政、企業、NPO、基金、区民などがセクターを越え、互いに強みやノウハウを持ち寄って、同時に社会課題に対する働き方を行うことにより、課題解決や大規模な社会変革を目指すアプローチのことである。

(認定特定非営利活動法人大阪 NPO センター「コレクティブインパクトとは」より抜粋)

・DX (デジタルトランスフォーメーション)

⇒企業がビジネス環境の激しい変化に対応し、データとデジタル技術を活用して、顧客や社会ニーズをもとに、製品やサービス、ビジネスモデルを変革するとともに、業務そのものや組織、プロセス、企業文化・風土を変革し、競争上の優位性を確立すること。

(経済産業省「デジタルトランスフォーメーションを推進するためのガイドライン」より抜粋)

・サーキュラーエコノミー

⇒従来の「大量生産・大量消費・大量廃棄」の経済に代わる、製品と資源の価値を可能な限り長く保全・維持し、廃棄物の発生を最小化した経済を指す。

(経済産業省・環境省「サーキュラー・エコノミー及びプラスチック資源循環分野の取組について」より抜粋)

・クラウドソーシング

⇒Web サイト上で、発注者と在宅ワーカーをマッチングさせる仕組みのこと。

(厚生労働省「クラウドソーシングの現状」より抜粋)

・プロボノ

⇒社会的・公共的な目的のために、自らの職業を通じて培ったスキルや知識を提供するボランティア活動のこと。

(京都府「京都府におけるプロボノに関する実態調査報告書」より抜粋)

コロナ禍により社会が大きく変化していく中で、社会課題を創造性とテクノロジーを用いて解決する起業家を育成するとともに、未来の産業を担う人づくりに向けた取組みを実施し、多様な人材が交流連携するプラットフォームによる『コレクティブインパクト』を実現していく。

【校舎・体育館・校庭を一体性をもって区民に開かれた空間へ】

(活用の可能性)

- ・オンライン/オフライン両面での場の活用
- ・多世代が交流できるコミュニティ機能
- ・農業やものづくり体験ができる場
- ・新たな技術創出発表の場の支援

地域特性を活かした賑わいをつなぐ場

【創造性・テクノロジー×社会課題解決スタートアップ企業・人材を育成】

(活用の可能性)

- ・SDGs/サーキュラーエコノミー、DX推進などに係る先駆的な起業家の育成拠点およびショールーム機能
- ・起業/創業の総合的な支援体制
- ・区内事業者との連携による新規事業創出
- ・大学との連携によるLABO機能

多様な企業人材が新たな価値を創造する場

【フリーランス・会社員・子育て中の多様な働き方を促し創業気運向上】

(活用の可能性)

- ・仕事×コミュニティ×学びを実現するサードプレイス
- ・クラウドソーシングやワークシェアへの支援
- ・プロボノの活動、複業の促進拠点
- ・異業種との連携による創業へのステップアップ

職住近接のため多様な働き方の支援拠点

未来を担う子どもへの新たな学びを実践する場

【これからの未来を担う子どもに向けた多様な学びの場】

(活用の可能性)

- ・オンライン学習およびSTEAM学習(AIやロボット等)の促進拠点
- ・一人ひとりの子どもが気軽に訪れ、“リアル”と“オンライン”の融合でのつながり、多様な学びを様々な人材・企業とも交流しながら深め、将来の仕事にもつながる創造力を育む場の構築

新たな世田谷区の産業・学びの拠点となり区内経済循環の活性化を実現していく