

旧池尻中学校跡地活用に係るサウンディング型市場調査の結果  
及び今後の方向性について

1 主旨

旧池尻中学校跡地活用について、サウンディング型市場調査を実施したので、その結果及び今後の方向性について報告する。

2 これまでの経過

旧池尻中学校跡地は新たな事業展開を図ることとし、令和元年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、また、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のヒアリングも実施し、令和3年2月に新たな基本コンセプトを策定した。【別紙1】

今回、この基本コンセプトをもとに、民間事業者とのサウンディング型市場調査を実施したので、その結果及び今後の方向性に基づき、新たな運営事業者の公募に向けた条件を検討していく。

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 サウンディング調査の概要

(1) サウンディングの内容

基本コンセプトに基づき、旧池尻中学校跡地活用への民間事業者の参画可能性や事業条件、事業内容等について効果的な民間活力の導入方策などを調査実施した。

(2) 日程

令和3年5月7日（金）	実施要領の公表
令和3年6月9日（水）	サウンディング参加申込期限
令和3年6月21日（月）	現地見学会の開催
令和3年7月2日（金）	提案書の提出期限
令和3年7月7日（水）～13日（火）	サウンディングの実施

(3) 参加事業者数

16 事業者

5 サウンディング調査の主な意見や提案【詳細は別紙2、別紙3のとおり】

(1) 区が示すコンセプトに関する意見や実現の方策について

- コンセプトは現在の社会課題を捉えたものであり、官民連携で取り組むことが重要であるとの意見が複数あがった。
- 実現に向けては、これまでのものづくり学校での取組みの範囲を越えて、子どもの多様な学びの観点からの取組みや、アフターコロナ時代に社会起業家を育成する場としての付加価値、また、そこに地域に開かれた交流機能をクロスさせていくことが施設全体の機能として重要であるとの意見が複数あがった。
- 参加したすべての事業者から、条件にもよるが、区が示すコンセプト実現のため、単独またはJV(ジョイント・ベンチャー)で事業に参画したいとの意向が得られた。

(2) 校舎の機能構成について

- これまで通りインキュベーション施設としての起業家やスタートアップの育成の場だけでなく、一般の区民が訪れ、滞在したくなるコンテンツを用意し、そこを入り口にスモールビジネスでの起業やステップアップをしていく機能を付加することが、創業しやすい場づくりには必要との意見が複数あがった。
- 社会起業家を育成するためには、民間事業者やベンチャーキャピタル等と連携したアクセラレータープログラムや行政・地域住民との協力体制など、ソフト面での支援が必要との意見が複数あがった。
- 入居事業者や関連企業・大学などと連携し、それぞれの個性を生かした子ども向けの多様なSTEAM学習やSDGsに向けた学びのコンテンツなど、常設での実施可能性が複数の事業者から示された。

(3) 校庭・体育館の機能構成について

- 校庭については、より区民に開かれた場所とするため、これまでのスポーツのみによる活用ではなく、誰でも気軽に訪れることができるような多目的の広場やイベントスペースなどでの活用が多数の事業者から提案された。また、それにあたり、校庭と校舎・体育館へのフラットな接続を可能にするための、フェンスの撤去などのハード面での検討を求める意見が複数あがった。
- 体育館については、運動・スポーツやイベントでの利用案が多く事業者から提案された。なお、体育館内の教室スペースについては、校舎の教室と同様に事業者の入居やスポーツ・スタジオなどでの利用とする意見が複数あがった。
- 体育館の共有部については、施設全体のラウンジ機能などを持たせることで、利用者によるコミュニティが醸成される場所として活用し、また、校舎と行き来ができることが必要であるとの意見が複数あがった。

(4) 事業期間及び区へ支払う賃借料、費用負担について

- 事業期間については、ほとんどの民間事業者が最低10年～20年の間であった。
- 区へ支払う賃料について、基本コンセプトに基づく多くの公益事業については、利用料を材料費程度にとどめ、その他の教室のテナント料などから捻出して運営することを想定していること、また、今回から加わる校庭と体育館は、区民に広く開かれた場所としての活用が想定され、大きな収益は見込めないことから、無償～現在の賃料水準（月100万円程度）になるとの意見が多くをしめた。
- 費用負担について、内装工事、施設維持管理（清掃・警備、建物内修繕など）に係る費用については民間事業者の負担で実施できるとの意見が複数あがった。

6 サウンディング結果及び評価・検証等を踏まえた今後の方向性

今回、世田谷ものづくり学校の事業運営における評価・検証を踏まえ、区の基本コンセプトのもとに、サウンディング型市場調査を実施した。サウンディング参加事業者の大半から、校庭と体育館を新たに活用することで、入居事業者や関係企業等との交流・事業連携・先端技術などの社会実証の場として有効性があること、また、次世代を担う子どもへの起業家教育も含めた実践的な新たな学びへの効果が生まれるという提案がなされた。

既存の校舎に耐震補強・中長期保全改修工事を行い、20年にわたり有効活用できる状態とし、校庭・体育館を一体的に活用することにより、基本コンセプトに基づいた、起業・創業や超少子高齢化・地球環境などの様々な課題を解決に導く企業・人材の集まる場、また、子どもがそれらの企業・人材や先端技術に触れることができる学びの場を整備することが、世田谷区の将来を見据えたうえで有効な活用方法であるとの認識に至った。

今後、旧池尻中学校跡地については、「(仮)SETAGAYA INNOVATOR's BASE(世田谷イノベーターズベース)」というプロジェクト名称を付け、事業者の公募に向けた方向性として、3つの柱と各項目ごとに以下のとおり整理を行った。今後については、これらを基に本年11月を目途に具体の公募要件を策定し、あらためて報告を行うものとする。

<(仮)SETAGAYA INNOVATOR's BASEの3つの柱>

- ①“COLLECTIVE IMPACT”(コレクティブインパクト)  
＝社会課題に挑戦する企業・人材の共創促進
- ②“GROWTH”(グロース)  
＝若者や子どもなど、未来のアントレプレナーの育成
- ③“Well-being”(ウェルビーイング)  
＝先端技術や創造性により区民の暮らしをアップデート

### (1) 校舎の機能について

- 起業家やスタートアップ向けのシェアオフィスやワークスペース、スモールビジネスとしての起業にも活用できる場（シェア工房やシェアアトリエ等）を整備するとともに、賃料の低減などを検討し、チャレンジがしやすい環境を構築する。
- 社会課題を解決する起業家やビジネス等を育成するため、ソーシャルベンチャーキャピタル等の民間事業者と連携したアクセラレータープログラム等のハンズオン支援及びインパクト投資等を実施し、社会起業家が育つ環境（エコシステム）の構築を図る。
- 施設内での創業後、区内での開業につながるサイクルを構築する。
- SETAGAYA PORT（産業連携プラットフォーム）や SETA COLOR（地域連携型ハンズオン支援事業）との連携を図り、区内事業者の支援や入居事業者・関係企業とのビジネスマッチングを図り、区内経済への波及効果を高めていく。
- 多様な入居企業（アーティスト、クリエイター、IT・デジタル企業、ものづくり事業者など）や関連企業・大学等と連携し、それぞれの個性を活かした子ども向けの学びや、工作器具や3Dプリンターなどを活用して、いつでも利用できる常設の場を整備する。
- STEAM学習やSDGsに関する問題認識及び解決に向けた学びを通して、アントレプレナーシップを醸成するプログラムを入居している社会起業家や関係企業・団体等と連携して実践する。

### (2) 校庭の機能について

- 校庭から校舎・体育館へ行き来がしやすい動線をつくり、施設全体の繋がり・連携を強化する。
- 起業家やファミリー層などが様々な目的で、気軽に訪れることができる広場などの多目的な場としての活用を図る。
- 先端技術を活用した社会実証の場としての活用、飲食マーケティングや体験型コンテンツのトライアルの場、子ども向けの外でのSTEAM学習やSDGs関連の学びプログラム等を実施する。
- 池尻小学校との境界については、セキュリティ確保が必要である一方、災害時の避難所ともなっていることから、安全性及び技術的な観点を踏まえ、可能な範囲で開閉式の仕切りなどを検討する。

### (3) 体育館の機能について

- 運動・スポーツ、先端技術を活用した実証実験の場、アート制作の場、イベントなど幅広い利用が可能な空間とする。
- 体育館内の教室スペースについては、校舎の教室と同様に民間事業者の入居や学びの場などとして活用する。
- 災害が発生した場合には、医療救護所として利用できる環境を整えておく。

(4) 事業期間について

○民間事業者が初期コストを回収するために必要な期間である10年に設定する。

(5) 区へ支払う賃料について

○本コンセプト及び方針に基づく事業を実施することで、これまでよりも公益性の高い事業が多くなり、また、体育館や校庭については地域住民・団体の利用により大きな収益性は見込めない。一方で、校庭や体育館の教室の一部を民間事業のスペースとして貸し出すことができるため、収益を部分的に得ることができること、また、校舎・体育館・校庭を一体的に活用することにより受付業務など事務の共通化が図られ、事務局経費を一定程度抑制できることから、コストを低減できる。よって、コスト増を全体としては相殺できると想定されるため、現在の賃料（月100万円程度）と同程度の水準を維持することを基本に検討することとする。

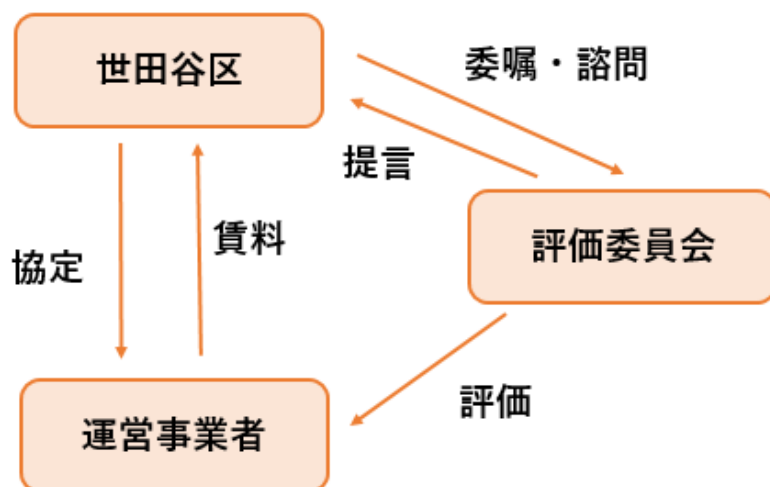
(6) 費用負担の考え方について

○内装工事、施設維持管理（清掃・警備、建物内修繕など）に係る費用については民間事業者の負担とする。

(7) 事業評価の枠組みについて

○本事業のKPI（重要業績評価指標）については、コンセプトの各領域に基づき、社会起業家の育成数、ソーシャルインパクトの定量評価、STEAM・SDGs学習のプログラム数（及び参加者数）、区内全域からの来場者数及び満足度などを設定する。

○KPIなどの達成度合いや適切に運営が行われているかについては、各領域の専門家や学識経験者、外部企業コンサルタント等の第三者により構成された評価委員会を設置し、運営事業者の事業計画及び実績について毎年諮問を行い、評価委員会の評価及び提言に基づき事業の見直しを図るなど、PDCAサイクルを確立する。



## 7 新たな運営事業者の選定に向けて（予定）

### （1）プロポーザル公募の実施・選定

サウンディング調査の結果や方向性及び、区民・議会等の意見を踏まえ、公募要領を策定し、プロポーザル方式により事業者を公募する。なお、事業者の選定にあたっては、学識経験者等、様々な分野の専門家を入れた、外部審査員を含む選定委員会により審査を行う。

### （2）運営事業者との契約

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、校舎・体育館・校庭の改修項目、成果指標やそれに基づく評価方法、評価に基づき事業内容が変更する仕組みなどについて、外部専門家を交え、詳細について協議を行う。

## 8 今後のスケジュール（予定）

令和3年	9月	地域住民説明会
	11月	区民生活常任委員会（公募要件及び選定委員会の設置について） 地域住民説明会
	12月	運営事業者公募
令和4年	3月	運営事業者決定
	4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】

#### ・ベンチャーキャピタル（VC）

⇒投資家から資金を集め、それをファンドとして運用し、運用先としてベンチャー企業へ投資をし、企業が成長したところで株式の売却等を行った上で出資者へ資金を返す事業を行う、投資事業組合等を指す。

（NEDO（国立研究開発法人新エネルギー・産業技術総合開発機構）「研究開発型ベンチャー企業の資本政策立案の手引」より抜粋）

#### ・アクセラレータープログラム

⇒スタートアップのビジネスの成長・発展に向けた、専門家によるメンタリングや事業会社とのマッチング、各種のイベント・セミナー、VC等に向けた成果発表会などを実施することを指す。（横浜市「YOXO Accelerator Program 2021」より抜粋）

#### ・Well-being（ウェル・ビーイング）

⇒個人の権利や自己実現が保障され、身体的、精神的、社会的に良好な状態にあることを意味する概念。（厚生労働省「雇用政策研究会報告書」より抜粋）

・ソーシャルインパクト

⇒社会に及ぼす影響力・価値の創造を指す

・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)

・アントレプレナーシップ

⇒チャレンジ精神、創造性、探求心等の「起業家精神」や、情報収集・分析力、判断力、実行力、リーダーシップ、コミュニケーション力等の「起業家的資質・能力」

(経済産業省 中小企業庁「起業家教育事業」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实践する場

【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



「旧池尻中学校跡地活用に関するサウンディング型市場調査」  
結果の概要について

旧池尻中学校校舎棟を活用した世田谷ものづくり学校においては、令和5年4月以降に新たな事業展開を図るため、これまでの校舎棟だけでなく、体育館と校庭を含めた一体的な活用に向けた「基本コンセプト」を令和3年（2021年）2月に策定しました。本コンセプトに基づき、旧池尻中学校跡地活用の検討を進めていくにあたり、民間事業者の参画可能性や事業条件、事業内容等について効果的な民間活力の導入方策を調査することで、具体的な公募条件等を整理するため、サウンディング型市場調査を実施しましたので、その結果を公表いたします。

1. サウンディング調査の概要

(1) 概要

現地見学会、対話を次のとおり実施し、計16の民間事業者及び団体にご参加いただきました。

(2) 現地見学会

開催日：令和3年6月21日（月）

開催場所：世田谷ものづくり学校及び池尻小学校第2体育館

参加者数：14団体

(3) 対話

開催日：令和3年7月7日（水）～7月13日（火）

開催場所：世田谷区役所三軒茶屋分庁舎

参加者数：16団体

2. 対話概要

旧池尻中学校跡地活用への事業参画可能性のある民間事業者及び団体、それらのグループから、区がサウンディング型市場調査に向けて設定した基本コンセプトや現況及び基本的な条件等に基づき、有効活用策などについて提案シートによりご意見及びご提案をいただきました。なお、対話は民間事業者等のアイデア及びノウハウ保護のために個別に行いました。

※対話の実施要領等については、区ホームページでご確認ください。

<https://www.city.setagaya.lg.jp/mokuji/shigoto/005/d00191540.html>

## 旧池尻中学校跡地活用に関するサウンディング型市場調査の結果について

### ■対話の参加事業者等

計 16 の民間事業者及び団体

### ■調査結果の概要

区が用意した「提案シート」に対する事業者からの主なご意見等は以下のとおりです。世田谷区では、これらのご意見等を参考に公募条件等の検討を進めてまいります。

提案シート内容	事業者からの主なご意見等
区が示すコンセプトに関するご意見や実現の方策について	<ul style="list-style-type: none"><li>・時代の変化や都市型郊外特有の課題を捉えたコンセプトであることに共感する。</li><li>・基本コンセプトに共感するが、地域住民が気軽に訪れられる校庭を含めた施設のハード的な構成、コンテンツが重要である。</li><li>・現在の施設で豊かな実現に至っていない（と想定される）機能は、大学との連携や子ども向けの場だと感じている。</li><li>・SDGs や AI といった、社会課題やテクノロジーに関する取り組みを区民に触れてもらう機会を作り出し、それを広報することで、地域に開かれた交流空間を生み出せる。</li><li>・基本コンセプトのもとに、世田谷らしさ、世田谷の資源を活用し、こども・子育てを中心に未来・希望に溢れた場を創造したい。</li><li>・自治体が取組みかねばならない課題は網羅されていると思う。一方、限られた予算と手段で網羅的に達成しようとする、そのどれもが中途半端な結果になる可能性は高く、サービス、機能、フロアごとにターゲットを絞って特化させることが重要である。また、大きな住宅街としての、家族・育児・</li></ul>

	<p>教育・介護・リモートワーク・住宅物件・大学・食・農・スポーツなどをテーマとして、企画を考えていくことが大事である。</p> <ul style="list-style-type: none"> <li>・通学とオンラインによる「ハイブリッド型の高等教育機関」の設置を検討したい。</li> <li>・複数の地域課題解決を目指す、意欲的な取り組みと捉える。起業家や新しい才能がアフターコロナ時代に”あえて集まる場”の価値提供を考えた場合、多様な人々が集い、”新鮮な出会い”をもたらす仕組み・共有体験を生むプレイスメイキング、「場」以外の仕組みやツールの組み合わせが必要不可欠である。また地域住民の日常に溶け込む生活サービスの共存も重要と考える。</li> <li>・100年時代を見据えた学びとスキルが得られ、自分らしいライフスタイルを見つけられる拠点、団体・大学・民間企業と連携しイノベーションの玄関口としたい。</li> <li>・地域経済や住民と密接な関係を構築し、利益を第一に追い求めない運営が重要である。</li> <li>・本計画地は、東急田園都市線を利用した都心へのアクセスに優れながらも、物販店・飲食店・教育機関・公園等充実した場所であり、この特性を活かしつつ、フレキシブルな職場、子どもの教育の場を設けることで、コンセプトに沿った計画が実現できると考える。</li> <li>・文武両道型施設と非常時にも機能する再生エネルギー活用型施設を構築したい。</li> <li>・子どもの遊び場、学習支援、課外活動、国際交流活動、生涯学習などを通じ、教育的、人間的、社会的、職業的な学び・体験・相互支援・交流のハブとして、区(4つのテーマ)や地域社会のニーズに「学</li> </ul>
--	--

	<p>校」として応えながら、自らの役割も模索していきたい。</p>
<p>施設全体の機能構成や配置、レイアウトイメージなどについて</p>	<ul style="list-style-type: none"> <li>・校舎については、1Fには日常生活のなかで新しい刺激に出会う機能（ブックカフェ、ショールーム（ギャラリー）テナント / グロサリー、パン、雑貨、手芸、家具、アパレル等）、2Fには暮らしをアップデートする仕事を生み出す機能（テナント / シェアオフィス、コワーキングスペース等）や子育て支援施設など、3Fには他都市と共創する機能（テナント / 宿泊機能付き SOHO、スモールオフィス）を配置し、交流の場としてのラウンジも用意。</li> <li>校庭については、広く区民に開かれた場所となるよう、広場や農園などを整備。体育館は現状の使用の仕方を一定程度維持しつつ、様々なスポーツでの活用や、ローカルのプロ・アマチュアスポーツなどでも活用できるようにする。</li> <li>・校舎、体育館、校庭の分断を排除しシームレスな仕様へ改修。公道とも繋がって機能するような活用ができる場所へ。</li> <li>・校舎の屋上に太陽光発電設備を設置。</li> <li>・校舎は商業機能を持たせ、ファッションのスタートアップのデザイナーを集めてくる。業種を絞って集中させて、より濃密な人的ネットワークを構築する。合わせて、コワーキングスペースも整備予定。校庭は芝生を敷いて広場にし、体育館については、区切り方を工夫し、テナントが入れるようなブースを検討。</li> <li>・新しいサービスやプロダクトの実証実験や社会課題を、区民と起業家が情報共有・協力しあう、官民連携ハイブリッドラボとする。区民生活を支える公共施設（スポーツ施設、ファミリー農園、ほっと</li> </ul>

	<p>スクール、高齢者クラブ等) と、新しい人々の交流を促すコンテンツ (民間事業者) の官民事業を構築。校庭はフェンスや花壇を撤去し、芝生を入れて地域に開かれた場所とし、体育館についてはスポーツの利用ができる場所とする。</p> <ul style="list-style-type: none"> <li>・校庭と校舎1階を一体活用 (デッキ&amp;テラス) &amp; エントランスを複数設け、食コンテンツを導入することで、まちの人たちが訪れ、滞在したくなる場づくりを目指す。(コンテンツ例: カフェ、テイクアウト専門店、キッチンカー、キャンプ&amp;BBQ、ファーマーズマーケット等) また、「シェアスペース」を導入して活動の活性化を図る。(コンテンツ例: シェアキッチン/シェア工房等) 校舎2, 3階は、アクセラレーター機能とセットになったワークスペースと、この施設に入居・関わる人自身が定期的に学びを提供する機会をつくり、自分で仕事を作っている人からのリアルな学びを得られるづくりを目指す。(コンテンツ例: アーティスト向けシェアアトリエ、スモールビジネス、スタートアップ向けシェアオフィス、習い事教室)</li> <li>・地域の人々が訪れやすく利用しやすくなるように、既存フェンスを撤去、複数のエントランスを設けるとともに、校庭と校舎1階、北東の中庭が一体的につながり公園のように活用するためのデッキを整備、校舎の顔を廊下側ではなく、校庭側に変えていく。体育館は地域の活用も確保しつつ、観客を入れたスポーツ大会を可能にするなど、地域コミュニティを育む場として柔軟に活用。</li> <li>・校舎は、1階は起業相談スペース、コワーキング、イベント会場、キッズルームを設置し、区民の働き方支援、及び交流促進機能を構築。2階/3階を貸</li> </ul>
--	---

	<p>しオフィスとしての機能を継続する。校庭/体育館については地域コミュニティ活動の機能と場を継続し、基本的には校庭・体育館ともに現状通り使用できるよう検討。</p> <ul style="list-style-type: none"> <li>・校舎1階は学びの場として、ネウボラ事業、アトリエなど。2階、3階にコワーキングスペースやオフィスの機能を持たせる。体育館は現状のままスポーツ団体に利用いただき、イベント時などにはスポットで使用する。</li> <li>・校舎は、基本的にはレンタルオフィスやスタジオ、ドローンスクールを中心に配置。体育館と校庭については、従来のスポーツでの利用は考えておらず、収録やイベントでの使用を考えている。屋上プールについても、イベントや撮影などで活用予定。</li> <li>・校舎棟及び体育館棟全てを高等教育機関として利用することを検討。</li> <li>・スクールエリアやハブエリア（オフィス、教室、ギャラリー）を合わせて整備。</li> <li>・校庭や第二体育館のスポーツ環境と校舎としての特性を最大限に活かして、幼児から高齢者までの健康増進並びに教育を民間連携してサポートできる施設を構築する。校舎内には、スポーツ科学やスポーツウェアに関する専門分野の企業や地域の子どもたち向けの学習塾を誘致する。</li> <li>・ものづくり体験の場、ショップの設置、農作物の販売などマルシェ、及びフラワーガーデンを造成、コインパーキングなどの有料駐車場を設置する。体育館は、区民に貸し出すとともに、文化芸術発表の場とする。</li> <li>・施設を商業テナント（カフェ、スーパー、保育園など）、共用施設（キッズルーム、地域交流スペース</li> </ul>
--	---

	<p>など)、SOHO（住宅兼用事務所、コワーキングルームを含む）、子育て支援住宅、学生寮、サービス付き高齢者向け住宅として活用し、青年実業家、子育て世代、お年寄りまで多世代交流を生み出す空間を実現。また世田谷ものづくり学校の再入居も検討可能。</p>
<p>施設全体の改修内容について（校庭、体育館を含む）</p>	<ul style="list-style-type: none"> <li>・校舎と体育館をつなぐため、いくつかの壁・サッシの撤去を行う。</li> <li>・校舎1階などを地域住民が入りやすくするため、耐震強度に影響がでない範囲で、窓（サッシ）の変更、下部の壁の撤去を行う。</li> <li>・スタートアップなど多くの人交流できるカフェ機能を備えるため、一つの部屋で広いスペースを確保する必要があり、一部教室の壁を撤去し、教室間をつなげる工事を実施。</li> <li>・校庭は芝生広場に、屋上は憩いの場として改修。校庭を囲うフェンスや花壇は、開かれた施設とするため撤去。</li> <li>・体育館にテナントブースを設置。</li> <li>・校庭、体育館は改修を入れず、そのまま活用。</li> <li>・校舎に関して防音工事や、厨房設備工事等の改修。校庭、体育館については現状のまま使用。</li> <li>・校舎、体育館の屋上にソーラーパネルを設置。</li> <li>・体育館屋上のプールに改修工事を施し、多目的運動場として整備。</li> <li>・校庭は、隣接する小学校のセキュリティの観点から、グラウンド間に仕切りを入れる改修。但し、土日は連続的に使えるようにするための可動式の仕切を検討。</li> <li>・池尻小学校の校庭とは完全分離せずに、広域ネット方フェンスで開閉可能な使用とし、学校行事・イ</li> </ul>

	<p>ベント・非常時等に拡張可能にする。</p> <ul style="list-style-type: none"> <li>・校庭の一部を駐車場に活用できるよう改修。</li> <li>・既存校舎を活用する場合、耐震補強・外装・内装リノベーションなど多岐に渡る改修実施及びコスト捻出が必要となるため、改修を行い活用するのではなく、校庭を含め取り壊し、新築の建物の建設を行う。</li> <li>・校舎の各部屋について、小部屋をつくれるよう、仕切りを設置予定。現状の部屋割を活かしつつ、内部をコーナーなどで区切って子どもたちのコーナーをつくっていく。ネウボラ事業につかうスペースについては、一部改修予定。</li> </ul>
<p>社会起業家育成の拠点として備えるべき機能について</p>	<ul style="list-style-type: none"> <li>・起業家、投資家、地域住民、インフルエンサーが自然に集まるアクセラレータープログラム。</li> <li>・行政、区民の協力体制（MaaS サービス、介護 ICT、KYC 等の技術的実証実験参加等）</li> <li>・行政の支援・出資体制などを民間と合わせて備えていくことが必要。</li> <li>・コミュニティ促進 / 情報集約・発信 / メンターとのマッチング / 実験（トライアル）機能などソフト面での施策が重要。</li> <li>・起業における「企画」「開発・設計」「製造」「販売」の各フェーズにおいて、それぞれのリソースを持つネットワーク企業（団体）と連携し、起業準備者の成長を伴走支援していく機能。また、起業した事業者は、施設に入居し、次は支援者側として機能する仕組み（エコシステム）を構築する。</li> <li>・創業機運を醸成するような取組みも重要。</li> <li>・複合機やインターネット回線など、創業しやすいハードを安価で提供できるような仕組みが必要。</li> <li>・専門学校、大学等との協業、起業家のジャンルを絞</li> </ul>



	<p>ることによる人的ネットワーク構築が必要。</p> <ul style="list-style-type: none"> <li>・入居者と区内・大手企業などとのマッチング支援。</li> <li>・パートナー企業から案件を募り、社会起業家に案件を下ろして事業に繋げられるシステム、コーディネーターを配置予定。</li> <li>・大学との連携による LABO 機能。</li> <li>・一般社会人向けのスクーリングで対面で学んだり、交流する機会を設け、起業家を育成するうえでも、仕事関連の再教育(学び直し)が可能なエクステンション機能が必要。</li> <li>・SOHO(住宅兼用事務所)のほか、コワーキングスペース、多様な企業・スタートアップ・フリーランス等の交流の場となる多目的室や会議室を備え、社会起業家育成の拠点とする。(法人登記可)</li> </ul>
<p>子どもの新たな多様な学びの場となるために備えるべき機能について</p>	<ul style="list-style-type: none"> <li>・子どもが主体的かつ安全に学ぶことができる、知る・体験する・継続できる機会の環境機能が必要なため、常設の場所を整備し、年数回子どもメインのイベントも行う。また、区内小中学校との連携による出張授業や体験、学校の先生への研修なども実施。</li> <li>・飲食店やアーティスト、クリエイター、テック企業など、多種多様な職業の方や入居企業、関連企業による、それぞれの個性を生かした子ども向けコンテンツを継続して実施する。</li> <li>・各種スポーツ教室、音楽や作品などの発表会や文化祭などのイベントスペース、シアタールーム、パソコン教室や動画制作講座、ロボット教室や工作教室などを定期的で開催し、最新のバーチャルスタジオのリアル体験の場も提供。また、貧困家庭の子どもに対する教育支援に協力し、学習の環境を提供。</li> </ul>

	<ul style="list-style-type: none"> <li>・読書を通じた子どもたちの交流（ラウンジ洋書図書館）、子どもが自然と触れ合う機会（コミュニティーガーデン）の創出。</li> <li>・AI・VR・IoTなどの先端技術をオンライン教育に活用することを検討しており、このような技術を子どもたちに体験できる機能。</li> <li>・子どもの頃から、商品開発力あるいはマーケティング力を醸成できるよう、区内企業と連携しコンテンツを用意。</li> <li>・多様な価値観が共有・吸収でき、協調性や柔軟な発想を育める空間が必要。子育てNPO法人や近隣の大学と連携し、定期的に英会話教室などを実施し、グローバルに活躍する人材育成を図る。また、区内事業者と連携を図り、モノづくりやスポーツ、コンサートイベント等を企画運営。</li> <li>・子どもたちが自由に遊べるキッズスペースや子連れのためのカフェの設置で足を運んでもらい、入居者と子どもがお互いに新たな発見ができる場を構築。</li> <li>・レジャョ・エミリア教育を取り入れ、アートとデジタルを融合した環境を整備。また、幼児以降の子どもを対象とする新教育センターと連携し、0歳から世田谷らしい先駆的な学びに触れ、子育て家庭同士が交流する場とする。</li> <li>・親同士が学び合う、サポートし合うための各種システムの整備が必要。</li> </ul>
<p>多様な働き方を支援するための方策について</p>	<ul style="list-style-type: none"> <li>・コワーキングスペース、サテライトオフィス、レンタルオフィスを運営。また、オンラインミーティング会議環境の整備。</li> <li>・ハード面の整備だけでなく、ソフト面やネットワークを充実させた機能が必要。</li> </ul>

	<ul style="list-style-type: none"> <li>・ 学び、多様な人と出会える場を提供することが重要。また、行政サービスとの連携窓口の設置。</li> <li>・ 区民が安価で気軽に利用できるコワーキングスペースを整備し、子育て支援施設の併設や会社定年後に地元で企業できる支援を検討。</li> <li>・ メンタリング機能が重要。</li> <li>・ 社会人経験やスキルセットのある方向けに、育児や介護との両立をできるような支援が必要。</li> <li>・ ワークシェアやビジネスマッチングといった交流機能を検討。</li> <li>・ コンテナガーデン+子どもたちの創作活動の場「グリーンアトリエ（屋外アトリエ）」を整備する。</li> <li>・ サービス付き高齢者向け住宅以外の住居において、各個室に Wi-fi を完備、仕事スペースを確保した間取りで、リモートワーク可能な居住環境を整える。またコワーキングスペースも利用可能であり、多様な働き方に対応する。</li> </ul>
<p>地域に開かれた空間とするための方策について</p>	<ul style="list-style-type: none"> <li>・ 開かれた芝生広場などの公園機能。</li> <li>・ 誰もが訪れ、新しい出会いが生まれるオープンスペース（POP UP スペースやカフェ）</li> <li>・ コミュニティコーディネーターを配置し、乳児から高齢者までを有機的につなぎ、イベントだけでなく、日常的な繋がり、コミュニティを作る機能。</li> <li>・ 地域の人が訪れやすく利用しやすくなるように、既存フェンスを撤去、複数のエントランスを設けるとともに、校庭と校舎1階、北東の中庭が一体的につながり公園のように活用するためのデッキを整備、校舎の顔を廊下側ではなく、校庭側に変えていく。</li> <li>・ 校庭と校舎1階を一体活用（デッキ&amp;テラス）&amp;エントランスを複数設け、食コンテンツ（カフェ、キ</li> </ul>

	<p>ツチンカー、テイクアウト専門店など)を導入することで、まちの人たちが、訪れ、滞在したくなる場づくりを目指す。</p> <ul style="list-style-type: none"> <li>・体育館棟、校舎1階（北東側）を活用してまちの人たちが、家の近く（池尻や三宿）では普段できないことにチャレンジできる「シェアスペース」を導入。</li> <li>・校庭のフェンスなどが閉鎖感を生んでいるため、可能な限り撤去。飲食や花屋等、明るい印象を作りつつ、手軽に購入してもらえるテナントを誘致。加えて、目的がなくとも施設に入りやすく、かつ施設の特徴を明確化する見せ方が必要。</li> <li>・地域住民が活用できる場の提供⇒遊び場、カフェ、ラウンジ洋書図書館などの開放。</li> <li>・校庭にコンテナガーデン（シェア農園）を整備し、世田谷区の強みである、農ある暮らしを実現。</li> <li>・体育館を活かし、地域住民向けのイベントを実施。（トレーニングセンター、フリーマーケット、マルシェ、スポーツ、合唱コンクールなどを、区内事業者と連携実施）</li> </ul>
<p>事業実施により期待される効果、区のメリット等について</p>	<ul style="list-style-type: none"> <li>・関係人口の増加、区内産業の発展。</li> <li>・起業家の増加、子育て・教育支援。</li> <li>・地域区民参加型オープンイノベーション施設の実現。</li> <li>・民間ノウハウの活用に伴う、区内創業機運の向上および幅広い利用者の来訪やつながり強化に伴うコミュニティ機能の強化。</li> <li>・起業家の支援・発展に寄与し、雇用を促進。区内のイメージを住む街から、「働きながら住まう街」へと変化。</li> <li>・豊かな教育機会の提供により、子どもが育つ環境</li> </ul>

	<p>づくりと、起業支援により若者や高齢者の多様な働き方の選択機会を提供し、個々の力を発揮できる地域づくりを実現。</p> <ul style="list-style-type: none"> <li>・社会課題に対して、区民が集い、社会活動に参加する機会を提供することで、豊かなコミュニティ活動の発展と住民自治の推進が期待できる。</li> <li>・地域の人たちが日常的に集い、気持ちよく滞在できる場の実現。また、経済合理性で排除されがちでチャレンジ困難なコンテンツを盛り込み、住民の活動を活性化していくことが可能。本施設をきっかけに、世田谷区でより良い暮らしを実現するために、企業や住民、行政などの有機的なパートナーシップを構築することを目指す。</li> <li>・様々な方のチャレンジや起業を支援するハード、ソフト両面でのサポート。</li> <li>・既存事業、注力事業の区民への認知拡大・共感の醸成。</li> <li>・地域の活性化、家庭支援、地域住民の身体的及びメンタルヘルス支援、地域の国際化。</li> <li>・既存の区内経済活動（団体）との交流、相互協力により、単に社会起業家の支援育成にとどまらず、区内経済活動（団体）の発展、及び区の活性化を達成させることが出来る。</li> </ul>
<p>本事業において、民間（運営）事業者がマネタイズするための方策</p>	<ul style="list-style-type: none"> <li>・マネタイズの主要部分はサブリース事業。</li> <li>・リーシングマネジメント事業、オフィス・レンタルスペース運営事業、コンサルティング・スクール事業、レベニューシェア事業、地域振興事業、人材マッチング事業、ものづくり工房運営事業、飲食事業。</li> <li>・レンタルオフィス、シェアオフィス、コワーキングスペース、イベントスペース、スタジオ、スクール</li> </ul>

	<p>事業。</p> <ul style="list-style-type: none"> <li>・校舎・体育館などを一体管理することで、受付の共通化などによる、これまでの維持コストより多くの人件費の抑制が見込まれるが、それでも赤字コストではあるため、校庭や体育館での収益事業が必要。</li> <li>・体育館については、現状毎年2,000万円以上の赤字であるため、現在の貸出金額では、赤字コストを民間事業者がかかえることになってしまう。</li> <li>・赤字コストを補うため、場合によっては駐車場などの運営も視野に入れて検討が必要。</li> <li>・建物のすべてを一社で運営・管理し、時代の流れに沿って、随時、中身が変更できるようにしていく。</li> </ul>
<p>想定する事業期間（契約期間）及び区へ支払う賃借料</p>	<ul style="list-style-type: none"> <li>・地域に開かれた施設にリニューアルするため、投資額が数億円かかるため、投資回収に必要な事業期間は10年を想定。また、体育館や校庭の公益性や、校舎における起業家の育成や子どもの学びコンテンツなどコスト増要因を考慮すると、賃借料は支払うことが難しい。</li> <li>・コンセプト実現に向けて本施設をより魅力的にするためには、一定のハード上のバリューアップ投資が必要と想定している。短期間の賃借期間となると投資額も限定的になるため、10～20年程度の長期的な契約期間設定が必要。施設賃借料については、公益的な取組みや創業支援の取組みに充当するなど、施設賃借料を原資に基本コンセプトを実現するために充てることで、質・量ともに向上ができると考えている。</li> <li>・事業期間は15年間（最低10年間）が必要。体育館や校庭のスペースは、地域に開くことや社会的意義のある場所を目指し、事業収益性を重視する</li> </ul>

	<p>計画ではないため、賃借料は1,000～1,200万円程度/年（現事業者と同等程度）を想定。</p> <ul style="list-style-type: none"> <li>・事業期間は最低10年で、基本的には20年を希望。支払賃料は事業性を鑑み、低水準でなければ実施不可。</li> <li>・内装などの投資回収が必要なため、事業期間は10年必要で、区への賃借料は校舎棟の活用分として1,250万程度/年を想定している。</li> <li>・事業期間は10年、賃借料は1,900万円程度/年を想定している。</li> <li>・事業期間は事業内容から最低20年以上事業ができる契約をお願いしたい。賃借料については、現状程度を想定。</li> <li>・事業期間は3年単位での更新を希望。区へ支払う賃借料については、無償の提供を希望。体育館、校舎の維持管理費などを踏まえて試算した場合、収益性が見込めないことを想定。</li> <li>・BTO方式による建物を新築し、事業期間を35年取ることができれば、区の収益として約1200～1400万円/月（参考値）程度が想定される。</li> </ul>
<p>事業者及び区の費用負担についての考え方 （初期整備費や施設維持管理費）</p>	<ul style="list-style-type: none"> <li>・外構整備（フェンス撤去、芝生や植栽の移設など）や耐用年数経過による劣化に伴う設備更新、建物の躯体や外壁などに関わる修繕は区の負担。建物内装工事、施設維持管理（施設運営上発生する建物内修繕や日常清掃・警備など）は事業者負担。</li> <li>・門及びフェンスの撤去、体育館と校舎の間の壁撤去、花壇の撤去、校庭内にある倉庫の解体・移動、中庭や校舎裏側にあるポンプ水槽撤去、体育館と校舎をつなぐサッシの撤去（半野外空間）は区の負担で、その他については事業者負担。</li> <li>・外構・躯体・給排水設備・空調設備（耐用年数を超</li> </ul>

	<p>える資産)の初期整備・改修については、資産保有者の区で整備していただくことが必要。</p> <ul style="list-style-type: none"> <li>・全体施設の初期整備(内装以外)、維持管理費用、公共サービス部分の運営は区が負担し、内装・設備投資・運営については事業者負担を基本的には想定。</li> <li>・躯体補修、管理面においては賃貸物件が前提となるため管理負担も合わせての条件を望む。管理費も運営側で負担であれば、その費用も込みでの賃料設定が望ましい。</li> <li>・初期整備費や施設維持管理費については、すべて事業者負担で考える。既存建物の解体費については、どちらの負担にもできる。(既存建物の解体費を事業者負担にした場合、区の月額収益が若干下がる可能性あり)</li> </ul>
事業の参画形態	<ul style="list-style-type: none"> <li>・単独やJVなど幅広い参画手法を検討。</li> </ul>
事業参画のための条件や区へ配慮を求める事項	<ul style="list-style-type: none"> <li>・施設入居事業者の条件の緩和(業種や創業年数など)。教育関係や福祉はこれまでの条件から外れていたため、ものづくりに限定せず、様々な業種に利用できることが必要。</li> <li>・区から過度な規制・ルールをもうけず、民間の創意工夫を生かす運用を図れるようにしていただきたい。</li> <li>・飲食店やレジデンシャル機能など、柔軟な利用ができるよう配慮を求める。</li> <li>・事業参画に当たっては、現状の賃料と同程度以下であることを前提条件と考えている。</li> <li>・校庭、体育館の収入に対して、管理費コストが多くなるため、区で負担いただく配慮を求める。</li> <li>・地域に開くための初期整備を区に負担していただきたい。また、賃料負担力ではなくコンセプトに合</li> </ul>



	<p>致する入居者を誘致することや新たな価値創出に向けたチャレンジをしやすいスキームとして、世田谷区⇄事業者における初年度の賃借料の減額（段階式賃料）を検討してほしい。</p> <ul style="list-style-type: none"><li>・単純に施設を貸し出す所有者としての区の立場だけでなく、アクセラレータープログラムを通じた産業創出支援等、一部コンテンツ・プログラムの主体者として、運営メンバーの一翼を担うことは出来ないか。世田谷区自身も地域を活性化させたいと考えるメンバーの一員であり、チームを組んで運営を行うことがより良い場づくりにつながっていくと考えられるため。</li><li>・民間だけではできない、また、行政だけではできない、両者に接続する区民が混ざり合い、お互いの課題を解決できる官民共創の場とするため、行政の積極的な参画を求める。</li><li>・世田谷区の産業や観光、教育、福祉、環境などの部署との連携。</li><li>・区内経済活動団体の協力要請への支援。</li><li>・公募の段階で、リノベーションだけではなく、建て替えのご提案ができるようにしていただきたい。</li><li>・既存事業のスケールアップを図りたく、連携と予算化をお願いしたい。例)・ネウボラ事業の発信拠点の整備、世田谷区の教育指針を体現する乳幼児向けの遊び場、ワークスペースひろば型</li></ul>
--	--

# ○サウンディング調査を踏まえた 民間事業者による今後の施設レイアウト案

地域に開かれた施設とするため  
行き来ができるようにすることを検討

