

令和5年2月6日
 経済産業部
 産業連携交流推進課
 工業・ものづくり・雇用促進課

旧池尻中学校跡地施設における運営事業候補者の選定結果について

1 主旨

旧池尻中学校跡地事業においては、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することを目的に、運営事業者の募集を行った。この度、運営事業候補者を選定したので報告する。

なお、事業内容の詳細については、今後、提案を基に運営事業候補者と協議を行い、改めて報告する。

2 選定方法等

(1) 選定委員会の設置

旧池尻中学校の運営事業者選定のプロポーザルの実施において、相手方となる候補者を適正に選定することを目的として、旧池尻中学校跡地活用事業の運営事業者選定審査委員会（以下「選定委員会」）を設置した。

(2) 選定委員会の構成

氏名	役職・所属等
○長山 宗広	駒沢大学経済学部教授
井上 貴 ※	独立行政法人中小企業基盤整備機構関東本部企業支援部長
近藤 ヒデノリ	(株)博報堂 UNIVERSITY of CREATIVITY(UoC) サステナブル領域ディレクター
鈴木 敦子	NPO法人ETIC. 元事務局長
平岩 国泰	新渡戸文化学園理事長 特定非営利活動法人 放課後NPOアフタースクール代表理事
加賀谷 実	政策経営部長
後藤 英一	経済産業部長
小泉 武士	教育政策部長

○ 委員長

※ 柏修平委員（デロイトトーマツベンチャーサポート株式会社）辞退に伴い着任

(3) 選定方法

選定委員会を設置し、選定基準に基づき、会計事務所による財務の安定性及び資金計画について財務審査を行うとともに、実施体制、事業コンセプト、実績、事業内容等に関する提案書の書類審査及びプレゼンテーションに対し選定委員が総合的に評価して、点数の高い事業者から第一順位及び次点の候補者を選定した。

(4) 選定経過

令和4年 7月 4日 運営事業者の公募開始
 10月 7日 参加表明書等の提出期限（6事業者が提出）
 12月 2日 提案書類の提出期限（5事業者が提出 ※1事業者辞退）
 12月26日 書類審査完了
 令和5年 1月18日、19日 プレゼン審査、運営事業候補者の決定

3 審査・選定結果

(1) 運営事業候補者

事業者名	事業者概要
株式会社 散歩社 【代表法人】	BONUS TRACK(下北沢)の企画・施設運営をはじめ、まちづくりや店舗運営に関する企画、運営、コンサルティングを行う。 代表取締役は世田谷ものづくり学校で開催されていた「スクーリング・パッド」の受講生であり、地方自治体でのソーシャルビジネスやまちづくり分野での創業支援、アクセラレーター運営等を行うと同時に店舗ビジネスを創業した経験を持つ。
まちの研究所 株式会社	「子ども・保育・教育領域」と「コミュニティづくり、まちづくり領域」の融合から、新たな価値の創造を目指している企画会社。都内で5園の認可保育園・認定こども園を持つ姉妹会社とも相互に得られた多くの知見の共有、情報発信を行うほか、多世代・多様な個性を持った人たちがつながりあう豊かなコミュニティの場を目指す渋谷区神南ネウボラ子育て支援センター(通称「coしぶや」)を運営している。
オールドファッション株式会社	三宿でハンカチ専門店として創業。全てオリジナルで天然繊維を使った日本製のものづくりを行う。代表取締役は世田谷ものづくり学校初期に副校長を務め、地域や区との窓口、契約管理業務、イベント企画の統括を行った。在任中に三宿四二〇商店会設立を発起し、現在商店会長を務める。また、世田谷パン祭りを企画運営し、実行委員長を務める。
MIRAI-INSTITUTE株式会社	未来を思考し行動するチームとして2012年設立。これからの働き方を追求するとともに様々な仕事、国籍、趣味、考えを持つメンバーが集まるコワーキングスペース「MIDORI.so」の運営を行う。「MIDORI.so」では、シェアオフィスの立ち上げ支援や拠点運営を行っている。

フリー 株式会社	「スモールビジネスを、世界の主役に。」をミッションに、スモールビジネスのバックオフィスを効率化するための会計・人事労務・会社設立といった各種クラウドサービスを開発、提供。有料課金ユーザー数は 38 万事業所を突破し、freee 会社設立を利用してこれまで 3,0000 社以上会社が設立されている。他にも雑誌「起業時代」など、様々な手段で起業・開業をサポートしている。
小田急電鉄 株式会社	東京都・神奈川県を中心に鉄道や不動産事業等を展開。「地域価値創造型企業」を目指し、沿線まちづくりに取り組む。下北沢エリアのまちづくり「下北線路街」では、BONUS TRACKの開発事業者として散歩社と連携した企画・管理運営を行う。

(2) 評価項目

選定にあたっては、下記項目について書類審査及びプレゼンテーション審査を実施し、評価点数が6割を超えた事業者から候補者を選定する。

評価項目	内容
実施体制	事務局の人員体制が十分か、また、業務責任者などが各事業領域の実績・経歴等を有しているか、区内産業及び経済状況の分析を行う能力があるかについて評価・審査を行う。
事業コンセプト	コンセプトが区の方針や目的に関連付けられ、公共や民間事業者など多様な主体が連携することで生まれる相乗効果が期待できるか、また、校舎・校庭・体育館の活用の幅を広げることに資するものとなっているか評価・審査を行う。
運営実績	同種・類似の施設運営や、創業支援・ハンズオン支援、ビジネスマッチング、子どもの多様な学びの場、住民に開かれた場の運営などに係る他の実績を有しているか評価・審査を行う。
事業内容	<p><産業活性化支援> 区内外の企業や大手企業・クリエイター・NPOなどとネットワークを構築し、区内産業が抱える様々な課題に対して、それを解決に導く多様な専門家・企業をつなぐ体制、仕組みができていないか評価・審査を行う。</p> <p><起業・創業支援> 起業家やスタートアップ、社会起業家を支援する効果的な仕組み・体制が整っているか、また、区内で開業できるような定着支援の仕組みができていないか評価・審査を行う。</p> <p><多様な学び支援> 次世代の起業家を育成するため、産業と連携した STEAM 学習や SDGs などの効果的な学習プログラムになっているか、また、社会経済の変化から生じる DX などへの対応を図るための効果的なリスクリング支援のコンテンツがあるか評価・審査を行う。</p> <p><区民・事業者が開かれた場> 事業者の新たな取り組みや実証実験などを支援する場づくり、また、区民や地域団体の新たな活動やコミュニティを育む、にぎわいを創出する多目的な空間となっているか評価・審査を行う。</p>

事業運営計画	施設の各機能が連動し、効果的かつ効率的な事業運営が図られることで、挑戦的な KPI の設定、また、その達成に向けた実現可能な道筋が示されているか評価・審査を行う。
--------	---

財務評価	内容
A	特に良好な法人で、長期的に安定して運営できると考えられる
B	おおむね良好な法人で、長期的な運営に支障がないと考えられる。
C	標準的な法人で、運営に大きな問題はないと考えられる。
D	改善が必要な法人で、運営は困難であると考えられる。

※財務評価がD以下の場合には選定しない。一方、それ以外の場合は、評価点に影響を及ぼさない。

(3) 審査結果

順位	応募事業者	評価点数 ※満点 1600	財務 審査
1	株式会社散歩社、まちの研究所株式会社、オールドファッション株式会社、MIRAI-INSTITUTE 株式会社、フリー 株式会社、小田急電鉄株式会社	1301点 (81.3%)	
2	事業者ア	1287点 (80.4%)	
3	事業者イ	901点 (56.3%)	
4	事業者ウ	579点 (36.2%)	
5	事業者エ	259点 (16.2%)	

(4) 主な選定理由

- 産業の活性化や起業・創業支援、多様な学びの場づくりなど各領域について、それぞれの専門性を持った実績のある事業者による多彩なコンソーシアムが構築されており、かつ、それらの機能をコーディネートしながら施設全体の連動性を生み出すことで、KPI の達成に向けた効果的・効率的な提案がされていること。
- 産業の活性化に向けては、区内の既存産業に精通したコンソーシアムメンバーのネットワークを活用し、商店街など区内の既存団体や信用金庫等と連携のもと、事業者支援や空き店舗リノベーション・事業承継などの取り組みが効果的に進められること、また、DX・SDGs などの領域における多様なリスキリングプログラムが提案されていること。
- 起業・創業支援については、世田谷らしい生活関連領域の起業家向けの伴走支援プログラムやチャレンジショップ、IT スタートアップなど向けに事業支援と VC (ベンチャーキャピタル) の性質を持つ企業と連携したアクセラレータープログラム等、様々な領域で事業を展開する起業家のきめ細かい支援内容が提案されていること。
- 多様な学びの支援については、レジャ・エミリアの考え方をベースとした常設の学び場や、乳幼児・小学生・中学生・高校生の各フェーズごとに、アート・デザイン学習やアントレプレナーシッププロジェクト、SDGs など子どもの主体性から生まれるプ

プロジェクトなどを実施予定であり、幅広く子どもが参加できる提案がされていること。

- ・ 校庭などは、地域住民の日常的な利用や買い物の場、事業者の交流の場として、ショップモビリティなどの移動販売やトライアル販売のスペース、また、環境や少子高齢化などの社会課題を解決するための新たなプロダクトやサービス開発に関するテストマーケティングの場の企画など、本施設でしか実現が難しい、開かれた多様な活用に向けた場づくりが提案されていること。

4 今後の進め方

今後、提案内容を前提に、設計や具体的計画について事業者と詳細協議を進めていくが、過程において区民や区議会等への報告等を行いながら、開設に向けた準備を進めていく。

5 今後のスケジュール（予定）

令和5年	2月～3月	運営事業候補者との協議
	3月	地域住民説明会
	4月以降	基本協定及び土地・建物賃貸借契約の締結 区民生活常任委員会報告 校舎用途変更・内装工事、校庭外構工事等
令和6年	1月以降	施設運営開始

※運営事業候補者との協議により、スケジュールが変更になる場合がある。