

旧池尻中学校跡地活用事業提案に係る質問書（兼回答書）

NO	質問内容	回答
1	各部屋の電気容量について、レンタルオフィスなどを運営した場合、十分な電気容量確保(賃貸エリア各60A程度)はできているか。また、各フロア毎に電力量計算することは可能か。	キュービクルの電灯トランスは75KVAと100KVAの2台であり、居室数は約30ほどなため賃貸エリア各60Aとすると電気容量を確保することはできません。 なお、この施設は各居室に備え付けられたエアコンはキュービクル動力トランスより電力供給されており、電灯トランス容量は空調電力を考慮する必要はありません。 また、施設としてはキュービクルで一括のみの電気量積算となっております。(以前の事業者様は、居室ごとに電力積算するシステムを追加していたようです)
2	「区が予定している校庭境界に設置するフェンス」について、フェンスに求められる最低限の要求性能を提示いただきたい。	令和5年度に外構工事と併せて、小学校との境界部にフェンスを設置する予定です。現在工事に向け、設計を進めており、フェンスの形状など検討しているところですが、現時点では9m程度の高さ、フェンスの一部が通り抜けできるような開閉扉付、セキュリティ対策としてフェンス下部を防砂ネット等で目隠しできるもので考えています。
3	3.(1)【利用制限について】「校庭・体育館が区の医療救護所として指定されている」とあるが、別添資料5の貸付対象に関わらず、校庭・体育館は全面的に災害時利用が想定されているという理解で良いか。また災害時利用を踏まえた、事業者による改修の制限(改修範囲・動線計画含む)等はあるか。	池尻小学校体育館全棟は、震災時、避難所として指定されており、池尻小学校側の第1体育館を一般の避難所、貸付範囲である第2体育館を医療救護所として使用することとしています。 医療救護所では、派遣される医師・看護師等のもと、傷病者の緊急度や重症度を判定し救命の優先順位付けをする「トリアージ」を主に担うこととしており、震災時は、多数の傷病者が押し寄せることが想定されることから体育館に運営に支障が生じるような工作物を設置することはできません。 校庭は、避難所や医療救護所への導線として確保する必要がある(互いの行き来が可能であること)とともに、運営に必要な資材を置くことを想定しています。避難所運営に支障がないかという観点で区が内容を確認し、協議のうえ、決定します。
4	3.(1)物件の概要・貸付範囲等 増築・用途変更等、建築確認申請を要する改修は可能か。また校舎棟・体育館棟の建築確認申請図書のデータ提供いただきたい。建築確認申請書がない場合でも、別添資料5の貸付範囲等が記載されていない全体配置図・外構図・平面図データを提供いただきたい。	大規模な増築はできません。簡易な増築(自転車の屋根など)は協議のうえ可能な場合もあります。用途変更、建築確認申請の要する改修につきましても事前にご相談ください。 図面について、現存する資料を提供いたします。
5	3.(1)物件の概要・貸付範囲等 飲食店以外に、宿泊施設や共同住宅等へ用途変更することは可能か。用途変更が可能な面積と対応用途、また根拠法令をご提示いただきたい。	ご質問の通り、原則飲食店以外への用途変更も建築基準法に定める範囲での用途変更が可能です。 ただし、用途により建築基準法以外の条例等の規制もありますので、公募要項を踏まえた上で、提案内容が固まりましたら事前にご相談ください。
6	1.募集の趣旨「令和元年(2019年)12月より、有識者や民間事業者などと意見交換を重ね」とされているが、基本コンセプトを策定するまでの意見交換の記録などを提供いただきたい。	【世田谷の産業のミライに向けて】世田谷の産業の活性化と地域経済の持続可能な発展に必要な取組や拠点のあり方について」意見交換会を開催します。 https://www.city.setagaya.lg.jp/mokuji/shigoto/005/d00195884.html せたがや産業創造プラットフォーム 新たな産業施策に向けてのレポート https://www.city.setagaya.lg.jp/mokuji/shigoto/005/d00186173.html
7	1.募集の趣旨より 世田谷ものづくり学校運営時の客層に関する情報(常時利用者・世田谷パン祭り等イベント来場者の年齢・性別・居住地等)があれば提供いただきたい。	客層に関する情報は区側では収集しておらず、提供できる資料がございません。
8	3.(2).②区と運営事業者の工事負担より、校舎棟で区が行う整備にある耐震補強工事で使用するブレースの種類(マンサード型、X型、K型等)や仕上げが把握できる図面データをいただきたい。	耐震改修工事はブレースではなく耐震壁の増設とスリットを設置する工事となります。 耐震改修工事の図面を提供いたします。
9	3.(1)物件の概要・貸付範囲等 既存建物の劣化状況が把握できる資料を提供いただきたい。また空調機器やキュービクル等の状況がわかる電気・機械設備図を提供いただきたい。	既存建物の耐震性に関しましては、耐震評定書でご確認いただけます。ご希望がありましたらご提示いたします。 また、空調機器等の現状に則した図面はありませんが、ご希望がありましたら区で行った工事での現存する図面をご提示します。
10	3.(1)物件の概要・貸付範囲等 既存建物の断熱性能(断熱材の施工状況・窓サッシ等)の状況が把握できる資料を提供いただきたい。	現存する竣工図等では断熱性能を確認することはできません。 外部に面する壁の仕上げは、コンクリート躯体にモルタル補修の上塗装になっています。現地で直接ご確認下さい。 来年度予定している用途変更等工事において、サッシについては一部変更する予定です。
11	3.(2).②区と運営事業者の工事負担より 体育館棟の工事は運営事業者が行う事業内容に応じた内装工事とされているが、外壁の塗装など外観デザインを統一するための改修工事を、運営事業者が実施することは可能か。	関係法令(風景づくり条例等)を遵守したうえで、塗装することは可能です。
12	3.(2).②区と運営事業者の工事負担より 中学校校庭整備に関して、現時点で区が行う整備(既存フェンス・植栽撤去、校庭の土入替え)として予定されている範囲をご提示いただきたい。	校庭整備予定の内容及び範囲の参考図を提供いたします。ご希望がございましたら、ご提示いたします。

旧池尻中学校跡地活用事業提案に係る質問書（兼回答書）

NO	質問内容	回答
13	2.(2)④区民・事業者が開かれた場より ①池尻小学校の全体配置・各階平面図②池尻小学校児童の登下校動線③学童の位置・利用状況に関する情報をご提示いただきたい④またコミュニティスクールの活動実績等があれば併せてご提示いただきたい。	①から④に関する情報につきましては、提案内容を区で確認し、児童のプライバシーを考慮したうえで、必要に応じてご提示させていただきます。
14	世田谷ものづくり学校収支実績より 収入-施設管理運営費の入居者賃借料について、各部屋ごとの使用料がわかる資料があればご提供いただきたい。	各部屋ごとの使用料がわかる資料はありませんが、居室賃料については三宿や池尻などの近隣テナントオフィスの相場に合わせて算出しております。
15	3.(1)【利用制限について】 (10)②事業における第三者への損害について 校庭や体育館など、災害時利用や夜間利用がある場合でも、セキュリティラインの設定は、事業者の判断で設定が可能か。	災害時や夜間利用の際のセキュリティラインの設定は、区と協議のうえ、決定します。
16	①入居者賃借料の内訳、10年間の推移 IID世田谷ものづくり学校には、コワーキングスペースの他にスペースレンタルなどもあったと思う。どのような内訳だったか、それぞれのレンタル料はどのように設定されていたかをご教示いただきたい。	ワーキングスペースの金額(月額)は16,500円(個人法人1名の場合)、法人複数コースでは、3名利用で33,000円、5名で55,000円となっていました。 レンタルスペースの内訳として、①デザイン、アートなどの展示スペース②イベント利用などができる多目的スペース③撮影や講座、ワークショップなどに利用できるスペース、がそれぞれありました。料金については、類似の廃校施設を参考とし、基本的には広さに応じて坪単価で算出されています。
17	③災害対策の内容、詳細 災害時には、緊急避難施設として使用予定とのことだが、具体的にはどのように利用する予定か。どのスペースをどのように使用する予定なのか、機能としてどのような役割を持たせる予定なのか具体的にご教示いただきたい。	池尻小学校は、震災時、避難所として指定されており、第1体育館を一般の避難所、第2体育館を医療救護所として使用することとしています。 医療救護所では、派遣される医師・看護師等のもと、傷病者の緊急度や重症度を判定し救命の優先順位付けをする「トリアージ」を主に担うこととしており、震災時は、多数の傷病者が押し寄せることが想定されます。 第2体育館は、体育館棟1階フロア全般の使用を想定しており、体育館アリーナ内全体(ステージ、倉庫含む)のほか、ふれあいルーム、音楽室などの諸室とその前の廊下、昇降口より右側にあるホール全般が該当します。 上記記載の場所にて、体育館アリーナ内では、主にトリアージに係ること全般、諸室やホールなどは、優先順位付けされた傷病者の滞在スペース等を想定しています。そのため、体育館に工作物を設置することはできません。 校庭は、避難所や医療救護所への導線として確保する必要がある(互いの行き来が可能であること)とともに、運営に必要な資材を置くことを想定しています。避難所運営に支障がないかという観点で区が内容を確認し、協議のうえ、決定します。
18	⑤プール 体育館屋上にあるプールに関する寸法など図面をご教示いただきたい。	体育館屋上にあるプールに関する寸法は下記のとおりです。 L=25m W=12m H=1.2~1.5m(6コース) 詳細は図面をご確認下さい。ご希望がございましたら、ご提示いたします。
19	【延床面積内訳】 屋上部分の積載荷重の設計値をお教えいただきたい。 併せて、屋上利用の制限の有無などについて伺いたい。	耐震診断書でご確認ください。ご希望がございましたらご提示いたします。また、校舎・体育館屋上で事業を行う際には、耐荷重において適正な範囲内であることをご確認ください。校舎・体育館屋上ともに建築基準法等関係法令の遵守及び、近隣住民に配慮したものである必要が有ると考えています。
20	ふれあいルームおよびアリーナ部分の具体の利用頻度をお教えいただきたい。 (曜日、時間、等)	ふれあいルームは曜日問わず9時~17時まで使用しています。 アリーナ部は8割程度が地域スポーツやイベントで使用されています。
21	校舎棟および体育館棟ともに、既存図面・資料の有無をお教えいただきたい。(確認済証、検査済証、構造計算書、確認申請図、竣工図他) また、現況の設備のスペックについてもご教示をいただきたい。	希望がございましたら、現存する図面を提供いたしますのでお問い合わせください。スペックに関する資料はございません。
22	アスベストやPCB等に関する調査は実施済みか。また、その他設備等の既存建物関係について行う調査は運営事業者側で行う考えとなるか。(例:既存の給水管他の劣化状況調査等)	耐震補強・中長期改修工事の工事範囲内は事前調査を行います。校舎棟(西側)の外壁吹付剤はレベル3相当で本工事において撤去します。含有されているPCBがある場合は撤去します。 また、既存建物関係の調査は必要に応じて区で実施します。
23	②区と運営事業者の工事負担について 令和4年度に行うキュービクル工事について、詳細をお教えいただきたい。受変電設備を更新するのか。その場合、容量等はどのように考えられているか。(用途変更をした際に電気容量が後々不足する、といったリスクがないか。)	契約は今年度行い、来年度工事を実施します。 動力150kVA 電灯75kVA、100kVA 消防認定型のキュービクルに更新します。 容量は世田谷ものづくり学校運営時と同等のもので、容量は十分であると考えています。

旧池尻中学校跡地活用事業提案に係る質問書（兼回答書）

NO	質問内容	回答
24	②区と運営事業者の工事負担について 令和4年度に行う耐震補強工事について、具体的実施時期・計画内容についてご教示いただきたい。また、事業内容によっては先行して行う耐震補強工事の計画が運用上支障になるといった可能性も考えられるが、耐震補強計画に関して事業主体側から提案等を行うことや、耐震補強工事の時期を令和5年度に行う工事と同時に進行するよう時期を調整することは可能か。	令和4年9月から令和5年3月にかけて工事を実施し、1・2階に耐震壁・耐震スリットの設置、防水関係と外壁関係の工事を実施します。なお、既に工事を開始しているため、時期・内容の変更はできません。工事内容につきましては、ご希望がございましたら、工事図面を提供いたします。
25	②区と運営事業者の工事負担について 原則、当該ページ②に記載のある金額以上を区が工事金額として負担することはないか。また、各工事金額概算の内訳についてご教示いただきたい。	現時点では、公募要項でお示している金額を想定しています。ただし、今後検討を進めていく中で、金額が変動する可能性もあります。
26	②区と運営事業者の工事負担について 体育館棟について、区が行う整備は特になしとのことだが、今後修繕工事等を行う予定はないか。 併せて、校舎棟も含め、今後の修繕計画(修繕工事実施時期、内容)についてご教示いただきたい。	校舎棟における今後の計画については、築65年まで建物を使用する方針です。今年度長寿命化調査を実施し、その調査を踏まえ、築65年以降の施設利用について検討します。 また、体育館棟の修繕や改修については、他の改修工事等の優先度を踏まえながら、進めていく予定です。
27	校庭の利用にあたり既存の資料はあるか。	現状はありません。今年度外構工事の設計を実施します。実施後、提供できる情報がありましたら共有いたします。
28	壁の撤去等はやっても良いか。	耐震診断書を確認していただき、構造上問題なければ可能です。
29	キュービクル工事を実施すると伺ったが、事業者提案によって容量の増加は可能か。また、その可能な場合はいつまでに容量増の相談が必要かご教示いただきたい。	以前の事業者の利用でも電気使用容量に不足が無かったことから問題はないと認識しており、同様の容量の範囲内で提案をお願いします。
30	近隣隣接建物の建設年をご教示いただきたい。(見る見られる等の近隣クレームを予測するため)	必要に応じて、建築調整課等で建築計画概要書を確認してください。
31	屋上プールも使用可能範囲と認識しているが、資料は耐震診断のみか(構造計算等の資料はないか。)また、機能や近隣対応等の観点から懸念事項がある場合はご教示いただきたい。	建設当時の構造計算等の資料はあります。ご希望がございましたらご提示いたします。 屋上プールを使用するにあたり、近隣配慮として防音対策や目隠し対策などのプライバシーに配慮した対策を行う必要があります。
32	校庭(校舎側に設置されている)フェンスは残置予定か、または撤去してもよいか。	校庭整備工事にて撤去予定です。正確な範囲は今年度の測量を経て決定します。
33	バリアフリーの適用意思(努力義務の部分の適用範囲)区として何を必須とするか。	世田谷区ではユニバーサルデザインを推進するため、世田谷区ユニバーサルデザイン推進条例(以下「UD条例」という。)を制定しており、遵守基準(義務基準)、整備基準(努力基準)があります。UD条例において、公共的施設を所有し、若しくは管理する者は、公共的施設を利用する者の安全で安心な移動を確保することができるよう適切かつ一体的な措置を講ずるよう努めなければならないと規定しています。UD条例では、道等から利用居室等までの1以上の経路に段を設けることができないため、エレベーター等の設置が必要となります。(遵守基準) しかし、既存建物の用途変更ということを鑑み、構造、改修日数、改修費用等を照らし合わせ、エレベーター等による段差解消が困難と判断し、既存階段に階段昇降機の設置を検討しているところです。 その他UD条例の遵守基準はすべて適用し、整備基準につきましては関係部署と協議のうえ、必要な整備をしていきます。
34	照明機器のLED化は区で対応いただけるのか。	2階・3階の廊下はLED化済みです。居室を含めその他の部分については必要であれば運営事業者にてLED化していただくことになります。
35	給排水管及び電気配線は既存利用と考えてよいか、また調査等は事前に実施し、結果を共有いただける認識でよいのか。	既存の利用を前提として考えます。区において調査等は行う予定はありません。
36	給水塔(高置水槽、受水槽)は旧ものづくり学校の時も使用されていたのか。	給水塔(高置水槽、受水槽)は世田谷ものづくり学校の時も使用していました。今回の改修工事にて更新します。
37	校舎棟の屋上防水工事を今年度対応予定と伺ったが、工事範囲をお示しいただきたい。(2階陸屋根部分が含まれているか等確認させていただきたい)	校舎棟の屋上・屋根部分は全て改修範囲になっています。ご希望がございましたら図面を提示いたします。
38	体育館棟について、現地見学会にて主要構造部のクラックが顕著にみられたが、何か構造調査や補強の計画等はあるか。また、そのあたりの情報がわかる資料はあるか。新耐震基準のため耐震補強工事範囲外であることは認識しているが、健全性を伺いたい。	今後、区の公共施設中長期保全計画の中で改めて計画を設定し、調査の上、必要な改修を行います。
39	施設名称について、提案は可能か。	可能です。契約候補事業者決定後、区との協議のうえ決定します。
40	本事業で運営事業者に貸付ける物件の概要および範囲については、以下のとおり予定しているが、最終的な貸付範囲や利用制限などの詳細は、協議の上取り決めることとします。とあるが、貸付範囲の減少による事業損失の負担についても協議の上取り決める認識でよいのか。	募集要項に示した内容から最終的な貸付範囲や利用制限などが変更し、それにより提案の内容が実行できないことで、想定していた収益を得られないなどの損失が生じることがあれば、賃料の軽減などにより、区が当該損失分について協議のうえ、必要に応じて負担することとします。現在当該敷地の測量をしており、実面積の確定は測量実施後になります。
41	校庭部分に駐車場を設置することは可能か。	校庭部分に駐車場を設置することについては、隣接する学校や地域住民への影響を踏まえ、協議の上決定させていただきます。なお、これまでの世田谷ものづくり学校の運営にあたっては、駐車場を校舎北側のスペースに設置しておりました。

旧池尻中学校跡地活用事業提案に係る質問書（兼回答書）

NO	質問内容	回答
42	工事実施前及び契約終了時に区より承認を得た内装及び設備については、原状回復を不要とします。とあるが、書面等にて確認する認識でよいか。	書面での取り交わしを想定しています。
43	校舎・校庭・体育館の利用時間の制限については、事業者の提案範囲に含まれるということによいか。	事業者の提案範囲に含まれます。実際の運営時間については、契約候補事業者決定後、区との協議のうえ決定します。
44	認定計画提出者が看板または広告塔で収益を上げることは問題ない認識でよいか。	関係法令を遵守していただければ、問題ないと考えています。
45	敷地内での催事およびイベント等による収入は、認定計画提出者の収入との認識でよいか。	ご認識のとおりです。
46	入場料制のイベントや一部施設運営の実施は可能か。	可能です。
47	アルコールの提供可能場所等に制限はあるか。	隣地が学校であることや近隣住民等への影響を踏まえ、区と協議のうえ決定いたします。
48	校舎や体育館の屋上の利用方法に制限等はあるか。	校舎・体育館屋上ともに建築基準法等関係法令の遵守及び、近隣住民に配慮したものである必要があると考えています。また、校舎・体育館屋上で事業を行う際には、耐荷重を計算し、適正な範囲内であることが必要です。
49	地域連携型ハンズオン支援については、継続的な取り組みを行うことで効果が発揮しているものと理解している。要項内で記載されている委託金額(30,000千円)は毎年の給付か。毎年度、年度初めに支払いという認識でよいか。	毎年委託契約を締結し、契約内容を満たした履行を実施しているかの確認・検査を行い、支払いをさせていただきます。原則は事後払いとなりますが、年度初めの概算払いが可能かどうか、年一括払いではなく四半期毎や月毎の支払いについては、区と協議のうえ決定させていただきます。
50	産業創造プラットフォーム(SETAGAYA PORT)の事業を発展的に取り組むと記載されているが、具体的な内容を教えてください。また、現状の課題や、次なるステップなど貴区として、発展シナリオを教えてください。	SETAGAYA PORTの取り組みについては、 https://setagayaport.jp/ をご確認ください。発展シナリオについては、現時点では未定です。運営事業者において、本事業を効果的に実施するアイデア等がある場合には、ご提案いただければと思います。
51	<ul style="list-style-type: none"> ・体育館において、8割制限とのことから、管理費は8割、事業者に支払う認識でよいか。 ・また、事業者確定後、業務内容の齟齬によるトラブル回避のため、直近5年間の管理費および業務内容(概要でも可)を教えてください。 ・現在の利用料金および管理規則なども併せて情報開示のほどお願いしたい。 	<ul style="list-style-type: none"> ・公募要項P9記載のとおりです。その他詳細は協議のうえ決定します。 ・直近5年間に区がスポーツ振興財団に支払っている委託料は、令和3年度17,497,327円、令和2年度15,430,337円、令和元年度17,634,178円、平成30年度17,904,852円、平成29年度17,497,327円です。内訳としましては、委託費、消耗品費、修繕費、使用料賃借料等です。また、業務内容につきましては、別添「池尻小学校東側体育館の運営に関する業務」(「学校開放施設等の運営業務委託(概算契約)」のうち池尻小学校第2体育館に関する部分)をご覧ください。 ・現在の利用料金につきましては、体育館部分は4時間で1,280円、音楽室、多目的室及び会議室は4時間で260円となっております。管理規則に該当するものとしては、「けやきネットガイドブック(抜粋)」をご覧ください。また、前述の別添「池尻小学校東側体育館の運営に関する業務」もご参照ください。
52	・貴区発注工事において運営事業者が実施する場合、工事委託契約の締結先の条件はあるか。P17に記載されている参加資格要件以外に要件があれば、予め提示いただきたい。	区は運営事業者と工事委託契約を締結する場合、契約金額の妥当性を確認することや、契約内容としては、工事の設計、仕様、工法について、あらかじめ区に明示し、区と協議の上、決定することを想定します。また、施工管理については随時区と連絡調整をすることとし、完成後は区の検査を受けることを想定しています。
53	令和5年度の実施工事において、運営事業者が委託を受ける場合、詳細設計は事業者確定後と想定している。既存物件の資料が不足していることから設計および協議・工事内容確定まで時間がかかることが想定される。設計・協議・工事請負契約・施工において貴区が想定しているスケジュールを教えてください。特に工事請負契約締結までのリミットがあれば教えてください。	現時点では、運営事業者が工事委託を受ける場合は、令和5年12月までに施工(C工事含む)が完了することを想定しています。工事請負契約締結までのリミットは特にありませんが、前述を踏まえご検討ください。
54	具体的なフェンスの仕様について想定されているよう見受けられるため、具体的な参考事例や参考イメージを教えてください。特に可動式フェンスについて、事例やイメージを教えてください。	令和5年度に外構工事と併せて、小学校との境界部にフェンスを設置する予定です。現在工事に向け、設計を進めており、フェンスの形状など検討しているところですが、現時点では9m程度の高さ、フェンスの一部が通り抜けできるような開閉扉付、セキュリティ対策としてフェンス下部を防砂ネット等で目隠しできるもので考えています。
55	記載の内容では、運営委員会・評価委員会の準備・対応に相当な人的リソースが割かれることを想定している。事業者としては、人的リソースをKPIの達成へ優先投与した方が望ましいと考えている。開催準備や各指標の評価測定などは貴区の主導に基づいて、委員会が立上げ・運営されるという認識でよいか。	評価委員会は区主催で実施します。運営委員会に区も参画しますが、運営事業者が主体となって運営することで考えています。
56	KPIの評価に際し、現在との比較が重要と考えている。そのため、候補として挙げているKPI項目の直近5年間の数値を教えてください。 ①ハンズオン支援②アクセラレーター支援③区内起業・創業者数④入居者や区内産業とのビジネスマッチング⑤アクセラレータープログラムの支援⑥ソーシャルインパクト達成率⑦常設の学びの場の運営⑧アントレプレナー教育のプログラム数⑨来場者数⑩地域・事業者のイベント開催数⑪区内事業者の売上増⑫区内経済効果	本募集要項に係る事業については、新規事業となりますので、KPI項目に係る直近の比較可能な数値はございません。

旧池尻中学校跡地活用事業提案に係る質問書（兼回答書）

NO	質問内容	回答
57	KPIの項目1つでも未達成の場合、改善要求を派出できる類似例があれば、教えていただきたい。 運営事業者としては、本件は様々な挑戦を経て貴区の成長に帰するプロジェクトであることを前提にしている。そのため、KPIの達成に向けて貴区の担当部署ならず、部門間連携を含めた貴区全体の推進があつて初めて達成されるものと認識しており、低迷時の在り方については至極、公平性を欠いていると認識している。ついては、低迷時において、事業者側から貴区において改善要望を求め、認められる項目を運営委員会・評価委員会の規則および基本協定書に盛り込むようお願いしたい。	本取り決めにつきましては、他の事例を参考に組み立てたものではなく、類似例については存じ上げません。また、本拠点の運営にあたりましては、募集要項に記載のとおり、区も積極的に関与することを前提として考えており、部署間の連携を含めた区全体の取り組みとして考えております。その点を鑑み、低迷時の在り方においても、運営委員会での協議を重視し、今後の方向性について決定したいと考えています。
58	入居企業の条件について、区内移転など非常に高いハードルを設けていることや運営委員会の承諾を必要とすることは、スムーズな事業運営に支障をきたすと考えている。「事業内容(①既存産業の活性化支援②起業・創業支援③産業と連携した学びの支援④区民・事業者に関わった場の実現)に寄与する取組みを行うことを条件に誘致活動を行う」など記載内容の変更をお願いしたい。また、都度運営委員会の承諾が必要になる運用フローでは事業の蓋然性が非常に低くなり、事業参画への非常に高いハードルになる。例えば、「予め運営委員会が認めた入居者誘致活動に関するガイドラインに基づき、誘致活動を行う」に変更の検討をお願いしたい。	本事業については、既存産業の活性化支援や区内起業・創業のほか、産業と連携した学びの場や区民に関わった場などのKPIを達成するために行う事業であることから、ご提案いただいた記載について検討いたします。また、入居事業者の承諾につきましては、運用がスムーズにいくよう、初期の運営委員会で事務手続き等規則を定め、その後はそれに基づいて事務を進められるよう検討させていただきます。
59	工事区分表の用意はあるか。原状回復不要なもの以外は原状回復したうえで返還の必要があり、確認いただけると幸いである。	工事区分については、基本的には募集要項に記載しておりますが、双方での協議が必要な箇所もあるため、契約時に工事区分表を取り決めさせていただきます。
60	評価委員会の構成員については世田谷区と事業者との協議の上選定できるという認識でよいか。	評価委員会は区主催で実施するため、評価委員会の構成員は区で決定します。
61	新型コロナウイルス、天変地異、部材の急激な高騰など、外部要因により工事費、運営費に大きく支障が出る場合の責任範囲はどのようになるか。	責任範囲については、予め賃貸借契約で定めておく予定ですが、天変地異などの特殊要因による場合の責任については、その都度双方協議の上、決定してまいります。
62	全区画活用が前提か。	ご認識のとおりです。校舎・校庭・体育館の一体利用を想定しています。
63	各教室の設備諸元表の有無についてご教示いただきたい。ガス、動力など今後の設備投資に大きく関わる部分を主に確認したい。	各教室ごとの設備諸元表はございません。現状確認をお願いいたします。
64	区画によって、ガスや動力の引き込みがそもそも難しいなどの与件はあるか。	校舎部分に関しては教室と教室、教室と廊下の部分に建築基準法施行令114条の区画が発生するため、その部分を貫通する場合は区画貫通処理が必要となります。事務所に用途変更される部分については排煙区画のみとなりますので自然排煙を阻害しないような施工については問題有りません。 体育館・校庭に関しては、今後提案内容により調査いたします。なお、校庭にはスプリンクラーを設置する予定です。
65	既存残置設備の有無についてご教示いただきたい。(例:空調等は全て残置有など)	募集要項 別添資料6をご確認ください。
66	一部学校施設から飲食店に変更するなどの用途変更に関し、区との進め方、手続き等のようなものがあるかご教示いただきたい。 またその際の窓口についても度教示いただきたい。	用途変更にあたっては、様々な確認が必要となりますので、まずは内容について経済産業部と協議を進め、各種法令に基づき必要な手続き・区の担当窓口などをご案内いたします。
67	「第一種住居地域」用途地域ですが、、3000㎡までの店舗・事務所はOKという認識でよいか。 (例:店舗3,000㎡、事務所3,000㎡、残り3,000㎡は学校施設のまま)	現状の建築基準法上の用途については、「校舎棟・体育館棟・校庭:08990 その他(ものづくり学校)」となっておりますが、新たな活用にあたっては、運営事業者の提案により校舎棟について、第一種住居地域内に認められている範囲内での用途変更が可能です。 その場合、例えば募集要項に記したように事務所用途を3000㎡とした場合、別に500㎡を限度に2階以下の店舗・飲食店の設置は可能※1ですが、500㎡を超える店舗・飲食店を設置する場合には事務所等との合計で3000㎡が限度※2となります。なお、用途変更して200㎡を超える特殊建築物(店舗・飲食店等)を設置する場合は事前に建築基準法に基づく確認申請等が必要となります。
68	・店舗面積1,000㎡超の小売店舗を展開した場合「大規模小売店舗」となり、配慮事項(駐車場、荷捌き等)が発生するという認識でよいか。	施設の小売業の合計店舗面積(バックヤード部分を除く)が1,000㎡を超える場合は、東京都へ「大規模小売店舗の新設の届出」が必要となります。届出内容は、施設の配置(駐車場、荷捌き等)、運用方法(営業時間等)などです。詳細については、東京都産業労働局商工部地域産業振興課大型店環境調整担当(03-5320-4777)へお問い合わせください。
69	・「有事の際の医療救護等の使用があるため、建築物や大規模工作物等の設置は実施できないものとする」等の記載があるが、校庭・体育館の全範囲を指しているのか。また、仮に有事の際の利用による被害があった場合、責任区分はどちらになるのか。 (例:校庭の一部を「畑」にした場合、有事利用により畑の再整備が発生したetc.)	校庭・体育館全範囲を指します。有事の際の利用による被害の責任区分については、区で負担します。
70	住民との意見交換会にて、既存校庭の範囲が狭くなることに対し反対意見があったかと思うが、今後校庭の利用範囲や頻度等制限が発生する可能性はあるか。(例:運動会等のイベントで使用する場合があります)	校庭の利用範囲などは募集要項で示したとおりです。利用制限に関しては、現時点では池尻小学校の行事や地域イベントにより年数回程度、旧池尻中学校側の校庭の一部を使用する可能性がございます。
71	世田谷区の一部行政機能の入居については検討をしてもよいか。基本コンセプト実現に向けては行政(特に産業経済部)との密な連携が必須であるが、その際に一部サテライト機能としての入居も想定はしてよいか。	ご提案いただいたうえで、実現可能かどうか、双方の協議及び区内部での検討の上、決定させていただきます。

旧池尻中学校跡地活用事業提案に係る質問書（兼回答書）

NO	質問内容	回答
72	例えば防災イベントなど産業育成ではない、市民生活に有益なプログラムを実施する場合（収益事業でないもので区が必要と判断したもの）、別途予算の計上などで実施する可能性もあるか。	区が必要と判断した場合は可能性はございます。
73	以下文言についても、ここで使われている予算が確保できる可能性があるか。 必要なものはその都度検討をいただければ幸いだが、いかがか。 また、「産業創造プラットフォーム（SETAGAYA PORT）」などの事業を発展的に取り込むなど、必要に応じて十分な支援体制を構築する。更に、世田谷区産業振興公社や区内産業団体と連携した取組みにより、既存産業に変化をもたらすよう全区的な強固な体制を構築する。	SETAGAYA PORTなどについて、本機能を運営事業者に移管する場合には、必要な額を精査したうえで、予算措置します。
74	基本協定書の内容については、認定計画提出者との協議の上、変更できる認識でよいか。	募集要項で提示している基本協定書はあくまで案です。最終的には、運営事業者と区の協議のうえ、決定します。