

令和6年11月1日
経 済 産 業 部

新たな産業活性化拠点（旧池尻中学校跡地施設活用事業）について

（付議の要旨）

新たな産業活性化拠点（旧池尻中学校跡地施設活用事業）について、施設の運営体制及び事業の方向性、これらを踏まえた「世田谷区産業活性化拠点運営事業（旧池尻中学校跡地活用施設運営事業）の実施に関する基本協定」及び「定期建物賃貸借契約」の締結、並びに施設名称について決定する。

1 主旨

新たな産業活性化拠点（旧池尻中学校跡地施設活用事業）は、区内の既存産業の再活性化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す拠点として、令和7年4月の開設を予定している。

この間、本事業の運営事業者の選定後、事業実施に向けた施設の工事や事業内容の協議等を進めてきており、このたび事業の概要等が固まったことから、当該協議に基づく施設の運営体制及び事業の方向性、これらを踏まえた「世田谷区産業活性化拠点運営事業（旧池尻中学校跡地活用施設運営事業）の実施に関する基本協定」（以下「基本協定」という。）及び「定期建物賃貸借契約」の締結、並びに施設名称について決定する。

2 経過

平成16年10月	「世田谷ものづくり学校」開設
令和 3年 2月	新たな活用に向けた基本コンセプト策定
	7月 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
令和 4年 5月	「世田谷ものづくり学校」閉館
	7月～ 運営事業者公募
	8月～ 耐震補強工事、中長期保全改修工事
令和 5年 1月	運営事業者決定（㈱散歩社、小田急電鉄㈱、オールドファッション㈱、MIRAI-INSTITUTE㈱、フリー㈱、まちの研究所㈱）による6社コンソーシアム）
	6月 旧池尻中学校跡地活用事業設計・工事に関する基本協定 旧池尻中学校跡地活用事業実施設計協定締結
令和 6年 2月	旧池尻中学校跡地活用事業に関する工事協定締結
	3月 工事開始（校舎・体育館の用途変更等工事、校庭外構工事）
	8月 新たな産業活性化拠点運営事業の実施及び準備に関する協定締結

3 施設概況

- (1) 建物の名称 旧池尻中学校跡地施設
- (2) 所在地 世田谷区池尻二丁目4番5号
- (3) 用途地域 第一種住居地域
- (4) 構造 校舎棟（ＲＣ（鉄筋コンクリート）造4階建、体育館棟（ＳＲＣ（鉄骨鉄筋コンクリート）造4階建）
- (5) 敷地面積 約9,400㎡（内校庭 約2,500㎡）
- (6) 延床面積 約6,200㎡（校舎棟 約3,400㎡、体育館棟 約2,800㎡）
- (7) 竣工年月 昭和50年6月（体育館棟：平成4年3月）

4 運営体制

以下のとおり「運営委員会」及び「評価委員会」を設置して、施設の円滑な運営及び効果的な事業実施につなげていく。

(1) 運営委員会

区と運営事業者で組織し、施設の運営内容や事業計画、施設への入居者等について決定する。また、事業計画に基づく運営状況や実績等を取りまとめた事業報告書を策定し、評価委員会へ報告を行う。

運営委員会構成委員 6名

運営事業者3名（小田急電鉄株式会社1名、方方株式会社※）2名）

（※）方方株式会社：運営事業者コンソーシアムが新たに設立した新会社

区3名（経済産業部長、経済課長、工業・ものづくり・雇用促進課長）

(2) 評価委員会

学識経験者、外部有識者、産業団体、区民、区等から組織し、運営委員会から提出された事業報告書を基に、専門的・客観的見地から、基本協定で定める成果指標（ＫＰＩ）の達成度や施設運営状況等を踏まえて総合的な評価を行い、必要に応じて改善要求や勧告等の措置を行う。評価委員会は年2回程度開催する。

なお、ＫＰＩは、運営事業者公募の際の募集要項及び運営事業者からの提案を基に、区と運営事業者との協議の上、基本協定において数値を定めるものとする。

また、募集要項で定めたとおり、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、本数値の適用は4年目からとし、評価委員会における評価及び判断を踏まえ、必要に応じて見直していく。（別紙1参照）

5 事業の方向性（別紙2参照）

（1）本施設の基本コンセプト並びに主な機能及び事業

基本コンセプト	
☐ 地域特性を活かした賑わいをつなぐ場 ☐ 多様な企業人材が新たな価値を創造する場 ☐ 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	
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	◆ 3階：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
③ 産業と連携した学びの支援	・ 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
④ 区民・事業者に開かれた場	◆ 2階：コワーキングスペース、スクール、セミナールーム
	・ 若い世代の学びの場
	・ 事業者等のスキルアップや学び直しの支援
	◆ 1階：飲食・物販区画
④ 区民・事業者に開かれた場	・ 飲食、物販事業者の入居
	・ ブックラウンジ（1階・2階）
	◆ 体育館棟
	・ 従来の利用及び運営事業者による活用
④ 区民・事業者に開かれた場	・ 多様なコミュニティの形成
	◆ 広場（校庭）
	・ 新たなプロダクト等のテストマーケティング
	・ 新たなテクノロジー等の社会実証フィールド
	・ 多様なコミュニティの形成

(2) 事業の方向性

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。

〈ハンズオン（伴走型）支援〉

区が実施している「地域連携型ハンズオン支援事業（SETACOLOR）」の「SETACOLOR PRO」を本施設の運営事業者に委託し、地域の特性を活かして新たな挑戦を行う区内事業者を支援する。

〈第二創業支援〉

施設入居者間の交流や連携から生まれる新たなアイデアの実現や、様々なビジネスノウハウやスキル等を学ぶことができる講座の展開等に加え、今年度から開始する事業承継プラットフォームとの連携を図りながら、事業者の挑戦や成長を支援する。

〈スモールオフィスの整備〉

区内産業の活性化を目指し、様々な事業を展開する事業者等の活動の場を整備する。入居者はコワーキングスペースの利用も可能にするなど、施設内での交流・連携を積極的に図れる仕組みにするとともに、広報誌やオンラインメディア等を活用して入居者の取組みや魅力を発信し、新たなコラボレーションにつなげるなど、施設外の事業者との連携も図っていく。現在、15区画程度のオフィススペースに、環境関連事業やものづくり関連事業、不動産関連事業等を展開する事業者の入居を予定している。

〈インキュベーションマネージャーの配置〉

主にコワーキングスペースにおいて、建築やデザイン、販売など、様々な知見や経験を活かして既に活躍しているインキュベーションマネージャーが入居者へのメンタリングや入居者間の交流・連携を促進し、新たなビジネス機会の創出や成長、挑戦を後押ししていく。

② 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〉

固定席やフリースペース、ミーティングルーム等を備え、月ぎめや当日利用など、ライフスタイルに応じた多様な働き方を実現するワークスペース・事業スペース（コワーキングスペース）を整備する。このスペースには、様々な知見や経験を持ち、既に活躍しているインキュベーションマネージャーを常時配置し、日常的なコミュニケーションの中から事業への助言や他事業者との連携を促進するなど、事業者等の安定した事業展開や成長につながる支援を行う。なお、本施設へのコワーキングスペースの設置に伴い、世田谷区産業振興公社が運営している「子ワークスペース チャチャチャ」は令和6年度末をもって閉鎖する。

〈創業、スタートアップ支援〉

社会課題の解決に向けたソーシャルビジネスの推進という視点も踏まえ、マーケティングやブランディングの基礎などを1講座15回程度の連続開催で提供し、起業を目指す人材を支援するとともに、交流会やビジネスマッチングの実施、インキュベーションマネージャーによるサポートなど、事業展開の初期ステージにある事業者等の成長に向けた支援を行う。また、個店や飲食店など、独立した店舗での経営が未知数な事業者のために、期間を限定して出店スペースを提供し（チャレンジショップ）、トライアル販売等を通じて事業者の自立を支援する。

〈アクセラレータープログラムの実施〉

様々なビジネススキルやノウハウ等を学ぶことができる講座の実施や、共創や資金面でのサポートにもつながるプログラムの実施など、事業者の成長を促進するための取組みを実施する。

〈区内定着支援〉

運営事業者と区内の不動産事業者との連携、さらには融資も行う事業者との連携により施設入居者と区内オフィス・店舗のマッチングを図り、施設入居者等の継続的な区内定着を支援する。

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。

〈常設の学びの場〉

未就学児から高校生までの多世代の子どもを対象に、日常的に開かれ、アート、サイエンス、デザイン、エンジニアリングなど、領域横断的に探求を深めていく場とする。持続可能な社会へのアクションを自ら考える機会を提供するなど、シチズンシップやアントレプレナーシップにつながる学びの環境を整えていく。

〈スクール事業〉

子どもの好奇心や興味から始まり、多方面に深まっていく学びのあり方を体現するスクールとして、初年度は未就学児から小学校低学年の子どもを対象に4科目程度のテーマを設定して実施する。

〈区民や事業者のリスキリング支援〉

主にコワーキングスペースにおいて実施する、多様なジャンル・テーマに関する学びを提供する講座や、店舗ビジネスに特化したスクール、専門スキルを有する入居者等との連携など、区民や事業者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。

④ 区民・事業者に開かれた場

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〉

誰もが気軽に訪れ、利用できるオープンな施設とするため、施設内に15区画程度のカフェやビール醸造、アパレル関連等の飲食・物販スペースを設け、魅力的で取組みに共感できる店舗等を入居させて多くの来場につなげる。現在、環境問題や都市と地方のつながりや、店舗運営の学びにつながる取組みを行う飲食店、区内事業者との協業に積極的な物販店等を入居を予定している。

〈ブックラウンジ〉

エントランスホールと一体化した本が置かれたコーヒースタンドを設置し、入居者や区民の憩いの場、交流の場として、施設の顔となるようなラウンジ空間を整備する。

〈体育館棟〉

従来の利用に加え、運営事業者の活用によるパン祭りやシアター会の実施、スポーツイベントなど、より多様で多彩な活動の場としていく。なお、アリーナ部分については、現在の地域団体等による利用及びけやきネットによる利用を継続し、その他の利用枠を運営事業者が活用する。また、音楽室及び多目的室は改装の上運営事業者が活用し、ふれあいルームは現在の利用内容を継続する。体育館の運営管理については、区からの委託により運営事業者が担う。

〈広場（校庭）〉

地域に開かれた多様な交流の場として、キッチンカーの出店やマルシェの開催のほか、食品ロスを活用した肥料への転用等の循環型経済モデルの実証など、新たなプロダクト等のテストマーケティングや社会実証フィールドの場としても活用していく。

（3）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。

6 基本協定及び定期建物賃貸借契約の締結（別紙3参照）

施設の運営体制及び事業の方向性に基づき、「基本協定」及び「定期建物賃貸借契約」を締結する。

（1）基本協定

施設を活用した事業の実施に関する以下の「基本的事項」について、区と運営事業者のうち主に施設の維持管理を担う小田急電鉄(株)、そして主に施設の運営及び事業実施を担う方方(株)の3者により、基本協定を締結する。

〈基本的事項〉

- ・施設設立の趣旨、事業の目的及び内容・機能
- ・協定関係者の役割と責務
- ・運営委員会の設置・役割

- ・運営計画、成果報告、施設維持管理、施設入居者に関すること
- ・評価委員会の設置・関与、成果指標（K P I）
- ・損害賠償、協定解除、事故対応 など

なお、施設への入居候補者の選定など、円滑な施設開設に必要で、準備や調整に時間を要する事項について対応するため、基本協定等に先立ち「新たな産業活性化拠点運営事業（旧池尻中学校跡地施設活用事業）の実施及び準備に関する協定」を締結し（令和6年7月24日 区民生活常任委員会報告）、本協定に基づく運営委員会において、施設名称や入居候補者等を順次決定している。入居候補者については、基本協定締結後、当該協定に基づき設置する運営委員会において、入居者として正式に決定する。

（2）定期建物賃貸借契約

基本協定に基づき、区と小田急電鉄㈱において施設に関する定期建物賃貸借契約を締結する。また事業の運営にあたり、施設は小田急電鉄㈱が事業実施主体の方方㈱に転貸借、さらに個々のテナント入居事業者は方方㈱からの転々貸借による実施を予定している。

7 施設名称

（1）名称

HOME/WORK VILLAGE（※現在、商標登録出願申請中）

（2）コンセプト

暮らすこと、働くこと、課題解決という宿題にみんなで取り組み解決していこうという人たちが集まる場所でありたいという願い。そうした実践が積み重なることで、世田谷らしい暮らし方・働き方が広がり、緩やかなコミュニティが立ち現れ、次世代へと受け継がれる文化が醸成される期待を込めている。

8 概算経費（令和7年度）（調整中）

（1）歳出 81,000千円（政策経費）

【内訳】伴走型支援「SETA COLOR」 委託費	50,000千円
体育館運営管理に関する費用	28,000千円
その他、評価委員会謝礼、施設パンフレット等	3,000千円

（2）歳入 43,600千円

【内訳】施設賃借料	13,200千円
けやきネット利用料（体育館）	400千円
伴走型支援「SETA COLOR」都補助金	25,000千円

9 今後のスケジュール（予定）

令和6年10月31日	音楽室、多目的室閉鎖、及びふれあいルーム一時閉鎖
11月11日	区民生活常任委員会報告
12月	住民説明会 基本協定、定期建物賃貸借契約締結 入居事業者決定
12月末	校舎（テナント除く）、校庭工事完了
令和7年 1月	施設一部供用開始（校舎（3階部分）） テナント等内装工事開始
2月	区民生活常任委員会報告 評価委員会設置・開催
2～3月	体育館アリーナ一時閉鎖
3月	住民説明会
4月	体育館工事終了 施設運営開始 体育館アリーナ一般開放及びふれあいルーム利用再開
5月	オープニングイベント開催

～参考～ 運営事業者説明（事業者選定プロポーザルの提案書から抜粋）

◆(株)散歩社

運営コンソーシアム代表企業。BONUS TRACK（下北沢）の企画・施設運営をはじめとして、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。代表の小野氏は世田谷ものづくり学校「スクーリング・パッド」出身。

◆小田急電鉄(株)

東京都・神奈川県を中心に、鉄道や不動産事業などを展開。「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「下北沢線路街」では、BONUS TRACK の開発事業者として(株)散歩社と連携した企画・管理運営を行う。

◆オールドファッション(株)

三宿でハンカチ専門店として2008年に創業。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。代表の間中氏が商店会の会長を務めるなど、地域と深い関わりを持つ。

◆MIRAI-INSTITUTE(株)

千代田区を拠点に、未来を思考し行動するチームとして2012年設立。働き方の未来の実践として企業戦略の企画や立案に関わるシェアオフィス「MIDORI. so」の運営を行う。

◆フリー(株)

人事労務や会社設立支援とスモールビジネスのバックオフィス業務を効率化するクラウドサービス「freee」を開発・提供している。利用事業者数は100万社を突破し、クラウド会計ソフト導入シェアNo.1

◆まちの研究所(株)

「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。姉妹会社に都内で5園の認可保育園・認定こども園「まちの保育園・こども園」を持つ。

成果指標（K P I） 運営事業者公募の際の募集要項による

①既存産業の活性化支援

②起業・創業支援

項目	区募集要項
	4年目※
ハンズオン支援	20～25件/年
アクセラレータープログラム支援	80～100社/年
区内起業・創業者数	10～15件/年
ビジネスマッチング	10件/年
ソーシャルインパクト	70%

③産業と連携した学びの場

項目	区募集要項
	4年目
常設の学びの場の運営	事業者と協議により定める
アントレプレナー教育のプログラム数	事業者と協議により定める
SDG s やソーシャルアクションにつながるプログラム数	定めなし ※事業者提案
子どもの年間受入人数	定めなし ※事業者提案

④区民・事業者にかかれた場

項目	区募集要項
	4年目
来場者数	事業者と協議により定める
地域・事業者のイベント開催数	事業者と協議により定める

※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、
本数値の適用は4年目からとなる。

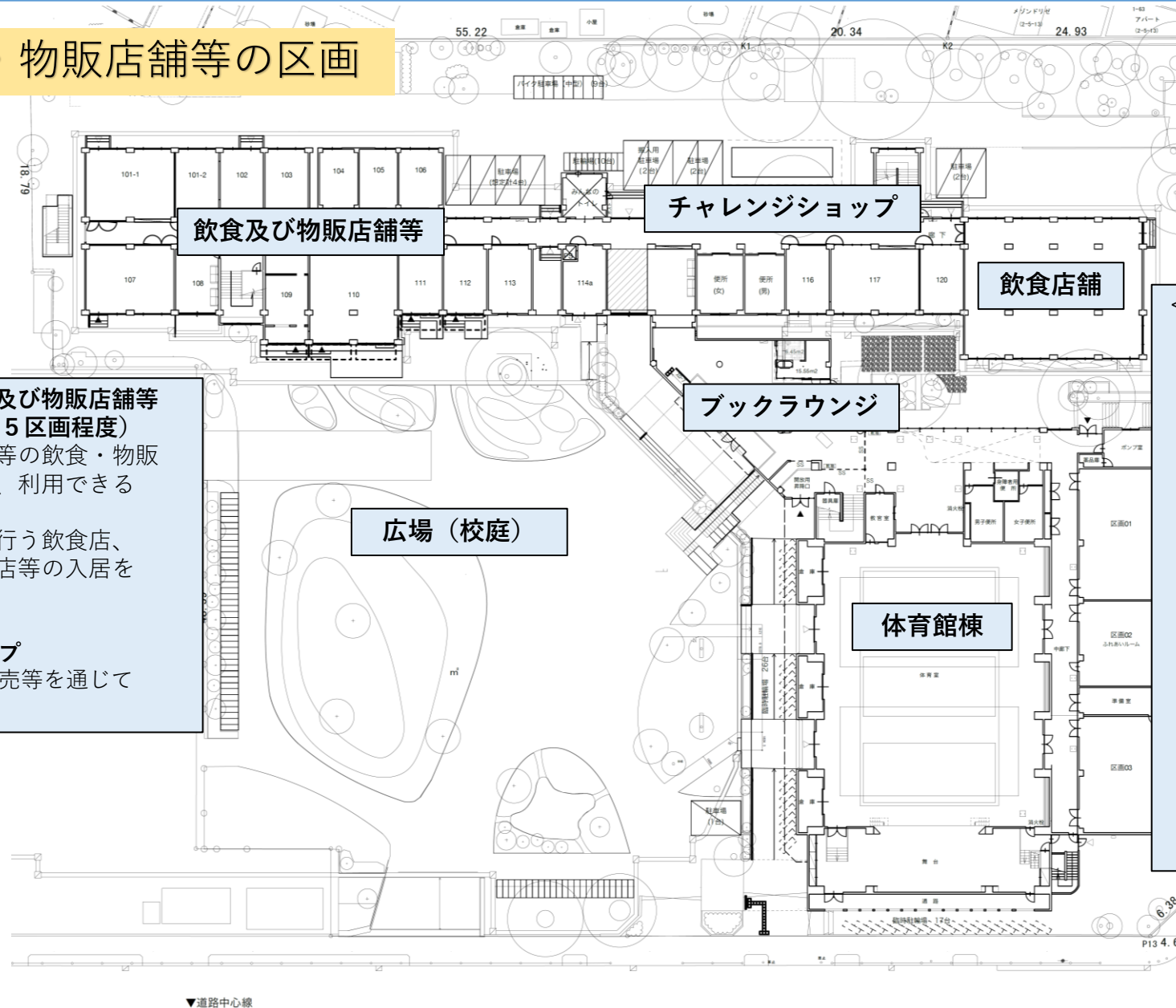
飲食店舗・物販店舗等の区画

<区民・事業者が開かれた場> 飲食及び物販店舗等 (15区画程度)

カフェやビール醸造、アパレル関連等の飲食・物販スペースを設け、誰もが気軽に訪れ、利用できるオープンな施設とする。
店舗運営の学びにつながる取組を行う飲食店、区内事業者との協業に積極的な物販店等の入居を予定している。

<起業・創業支援> チャレンジショップ

出店スペースを提供し、トライアル販売等を通じて事業者の自立を支援する。



<区民・事業者が開かれた場>

体育館棟

従来の地域団体等による利用及びけやきネットによる利用継続に加え、パン祭りやスポーツイベント等、より多様で多彩な活動の場としていく。

広場 (校庭)

多様な交流の場として、マルシェの開催のほか、新たなプロダクト等のテストマーケティングや社会実証フィールドの場としても活用する。

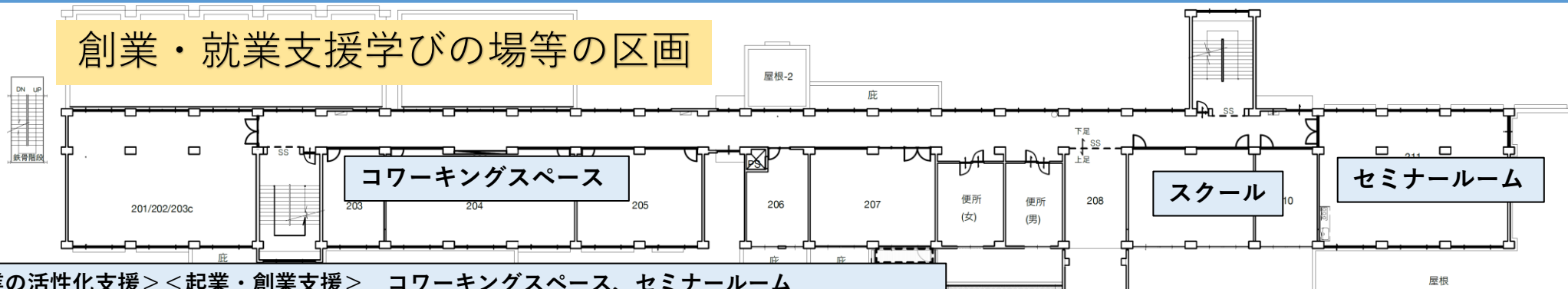
ブックラウンジ

エントランスホールと一体化した本が置かれたコーヒースタンドを設置し、入居者や区民の憩いの場、交流の場として、施設の顔となるようなラウンジ空間を整備する。

2階 施設平面図

11

創業・就業支援学びの場等の区画



<既存産業の活性化支援> <起業・創業支援> コワーキングスペース、セミナールーム

「地域連携型ハンズオン支援事業（SETACOLOR）」の一部委託による実施や更なる事業展開に対する支援など、既存産業の活性化に向けた取組みとともに、ワークスペースを提供し、建築やデザイン、販売など、様々な知見や経験を活かして既に活躍している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・連携を促進する。また、アクセラレータープログラムの実施など、社会課題の解決に向けたソーシャルビジネスの推進という視点も踏まえ、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。

<産業と連携した学びの支援> スクール、コワーキングスペース、セミナールーム

【常設の学びの場】

アート、サイエンス、デザイン、エンジニアリングなど、領域横断的に探求を深めていく場とする。

【スクール事業】

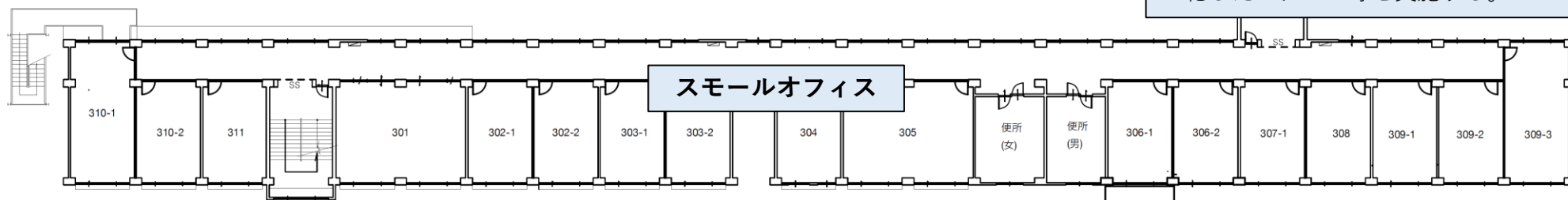
子どもの好奇心や興味から始まり、多方面に深まっていく学びのあり方を体現するスクール事業を、初年度は4科目程度のテーマを設定して実施する。

【区民や事業者のリスクリング支援】

主にコワーキングスペースにおいて、多様なジャンル・テーマに関する学びを提供する講座や、店舗ビジネスに特化したスクール等を実施する。

3階 施設平面図

スモールオフィス等の区画

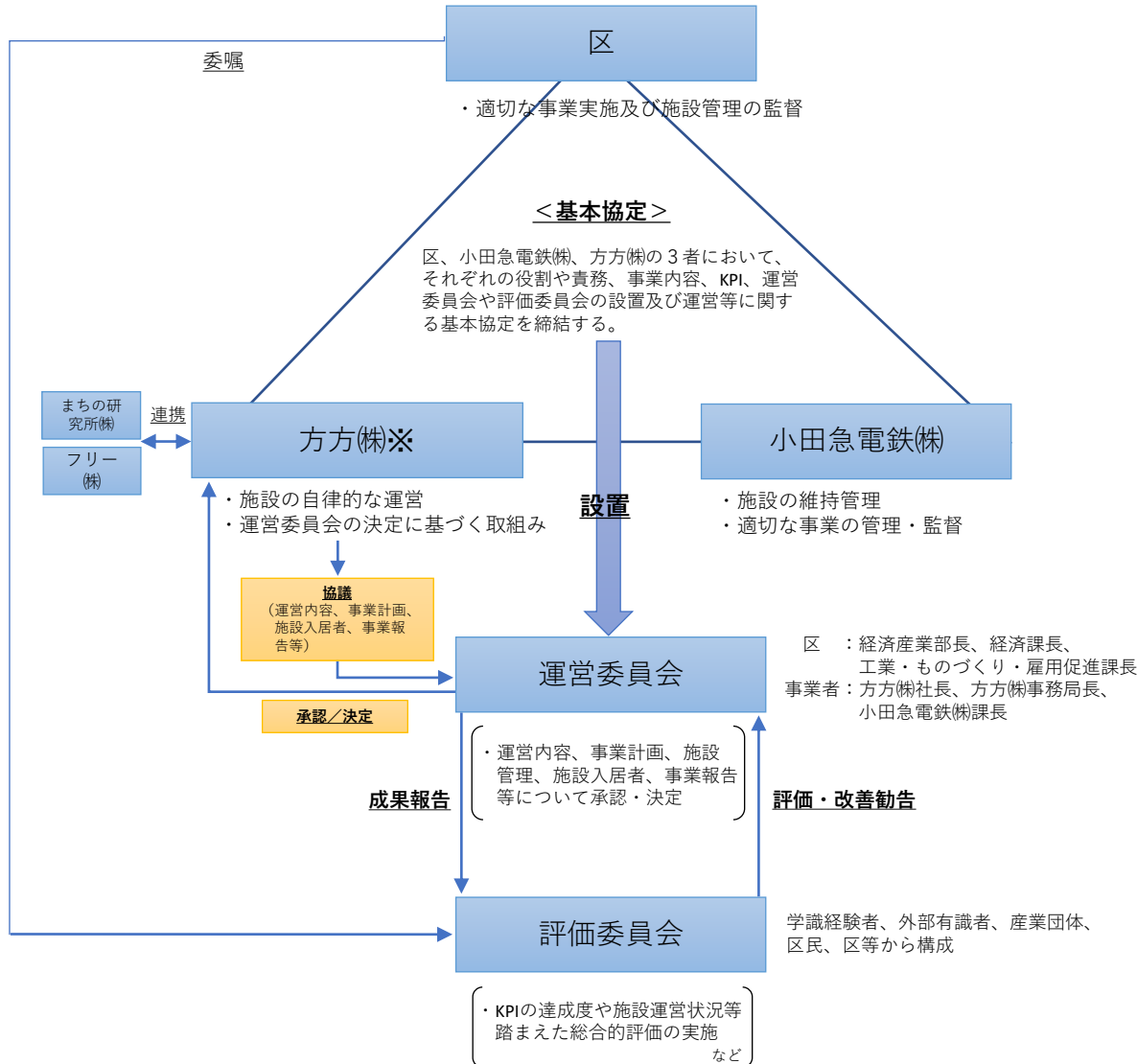


<既存産業の活性化支援> スモールオフィスの整備（15区画程度）

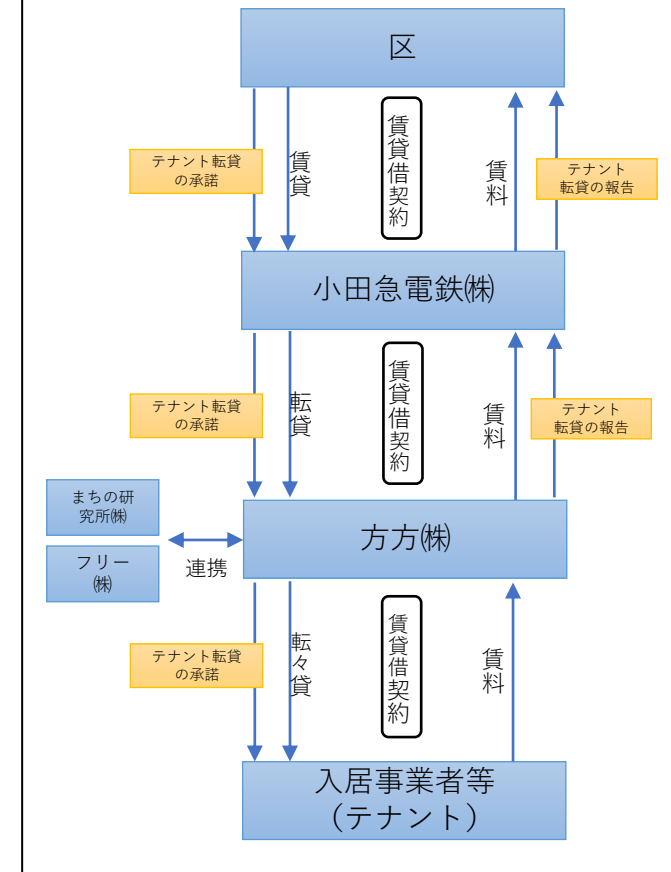
事業者の活動の場を整備し、入居者はコワーキングスペースの利用も可能にするなど、施設内での交流・連携を積極的に図れる仕組みとする。また、入居者の取組みや魅力を発信し、新たなコラボレーションにつなげるなど、施設外の事業者との連携を図る。

入居予定事業者：環境関連事業やものづくり関連事業、不動産関連事業等を展開する事業者 等

< 運営体制 >



< 建物賃貸借に係る契約関係 >



※方方㈱：運営事業者コンソーシアムが新たに設立した新会社