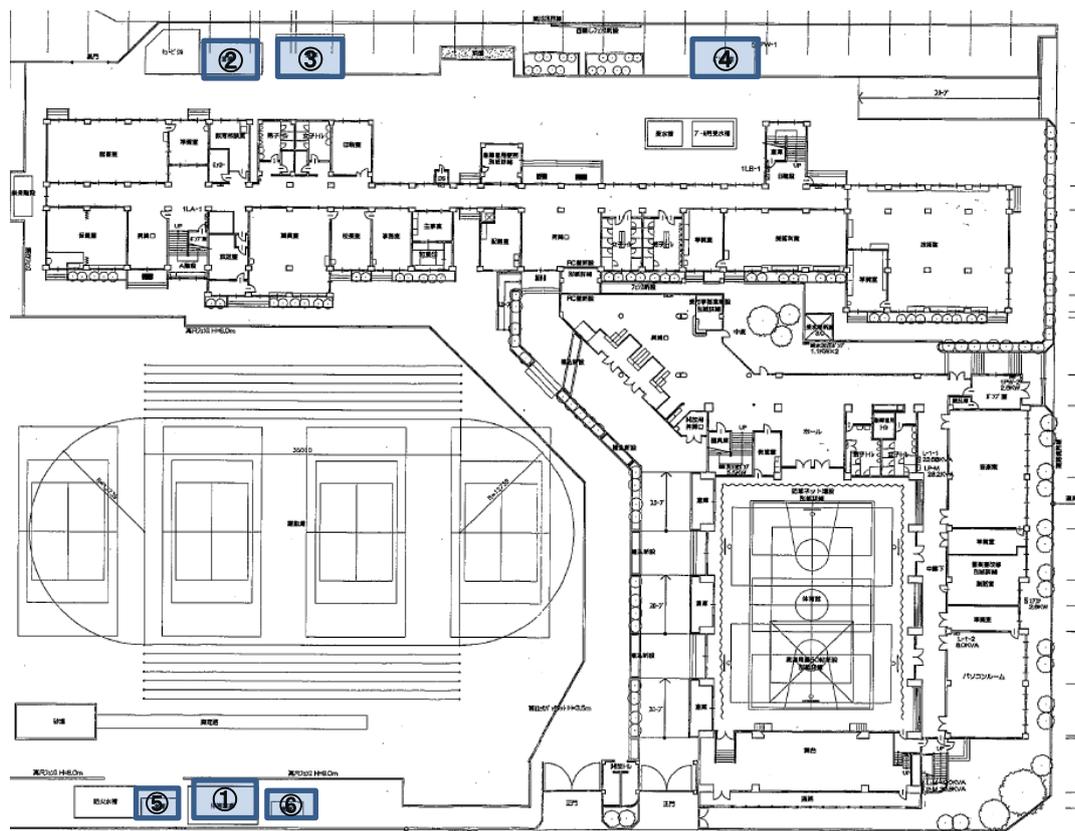


現況及び基本的な条件等

1. 施設の現況

所在地	東京都世田谷区池尻 2 - 4 - 5
敷地面積	10,469.35 m ²
用途地域	第一種住居地域
建ぺい率 / 容積率	60% / 200%



※各階平面図等は別添資料 1 参照（最新の状況と異なる場合があります）

※各施設・部屋内の写真は別添資料 2 参照（詳細な設備写真ではありません）

施設	延床面積	構造	階数	竣工	耐震性能 (Is 値)
校舎棟	3481.67 m ²	RC 造	4 階	昭和 50 年 6 月	西 0.50、東 0.48
体育館棟	2,768.5 m ²	SRC 造	4 階	平成 4 年	新耐震基準
その他（倉庫等）①～⑥	147.263 m ²	CB 造等	1 階	—	—

*RC：鉄筋コンクリート SRC：鉄筋鉄骨コンクリート CB：コンクリートブロック

※校舎棟は、若者サポートステーション (130.95 m²) 及びメルクマールせたがや (157.5 m²)、塔屋 (36 m²) 含む面積（現世田谷ものづくり学校への貸付面積は 3157.22 m²）

※体育館棟は、池尻小ふれあいルーム（73.66 m²）および便所（19.785 m²）を含む面積

※その他（倉庫等）は校舎棟・体育館棟を除く附属棟をすべてまとめた数値

【延床面積内訳】

施設	種別	構造	1階	2階	3階	4階	合計
校舎棟	校舎	RC造	1,327.74	1,005.09	1,005.09	36.0(塔屋)	3373.92
	便所・印刷室	RC造	87.50				87.50
	身障者便所	RC造	20.25				20.25
体育館棟	体育館	SRC造	1,855.325	519.27	195.20	178.92	2,748.715
	便所	RC造	19.785				19.785
その他 (倉庫等)	①体育倉庫	CB造	30.0				30.0
	②倉庫	CB造	22.28				22.28
	③倉庫	RC造	30.0				30.0
	④ポンプ室	CB造	15.938				15.938
	⑤倉庫	CB造	22.78				22.78
	⑥倉庫	CB造	6.48				6.48
計							6377.648

※校舎棟の各階教室の積載荷重については、建築基準法上の「事務室」の基準値である、
床：290kg/m²、架構：180kg/m²、地震力：80kg/m² となっている。

【建築基準法上の用途】

校舎棟・体育館棟・校庭：08990 その他（ものづくり学校）

（①～⑥のその他：08520 倉庫業を営まない倉庫）

※複合施設ではなく、倉庫は附属施設という扱いとなっている。

【現状の使用方法】

種別	用途	備考
校舎棟	世田谷ものづくり学校	若者サポートステーション（130.95 m ² ）及びメルクマールせたがや（157.5 m ² ）あり
体育館棟	池尻小学校第2体育館	区民へ一般開放 体育館：4時間 1,280円 1階音楽室、3階会議室：4時間 260円 ※体育館利用率：1,021コマ/1,095コマ
便所	池尻小学校便所	
①⑤⑥倉庫	池尻小学校倉庫	
②③倉庫	防災倉庫	
校庭	池尻小学校校庭	一般開放なし。少年スポーツクラブなどの活動に使われている。

- ※現状の世田谷ものづくり学校の使用状況については、別添資料3「世田谷ものづくり学校館内マップ」を参照（最新の状況と異なる場合があります）
- ※体育館・校庭の詳細な使用状況については、別添資料4「体育館・校庭使用状況」を参照

【現状の実績及び維持管理費用】

校舎棟：別添資料5「世田谷ものづくり学校実績等」を参照

体育館棟：別添資料6「池尻小学校第2体育館 維持管理費用（令和元年度）」を参照

2. 基本的な条件

提案・対話にあたっては、基本コンセプト(別紙1)に基づくとともに、以下の基本条件（現段階で検討中の内容を含むものであり、今後の検討状況によって予告無く変更する場合があります。）のもと実施されることが必要です。

- 区が土地・建物を所有し、事業者へ有償にて貸し付けます。なお、現在校舎棟について、若者サポートステーション（130.95 m²）及びメルクマールセタがや（157.5 m²）が運営されていますが、新たな施設では入居しない予定ですので、当該面積も含めて提案が可能です。
- 貸付期間及び貸付料については、事業者からの提案を踏まえて最終的に決定します。なお、貸付期間については、10年程度を想定しています。また、第三者への転貸については、区と協議のうえ可能とします。
(参考)現世田谷ものづくり学校：貸付期間 5年間、貸付料 月額1,004,000円(税別)
- 事業者は、賃貸借契約とは別に区と協定を締結し、協定に基づき事業を実施します。運営開始後は、定期的に区へ事業の実施状況を報告することとします。また、毎年、事業計画や収支計画について意見交換を行い、必要に応じて以降の事業において対応していただきます。
- 校舎における耐震補強工事、外壁補修や屋上防水等については、引渡し前に区で対応する予定です。なお、耐震補強工事の内容については、別添資料7「耐震工事予定内容」のとおり実施を予定しています。
- 隣接する池尻小学校校庭との敷地境界に、フェンス等の目隠しの設置が必要となりますが、形状や費用負担などについては双方協議の上決定する予定です。
- 現事業者が退去する際の原状回復については、現在協議中ですが、別添資料8「原状回復対応 予定一覧」のとおり実施する予定です。
- 貸付期間内の建物や設備等の定期点検や修繕等については、すべて事業者が対応するものとします。
- 体育館については、医療救護所に指定されているため、災害が発生した場合には、医療救護所を開設できるような利用となっていなければなりません。また、年に1回程度、避難所運営訓練がありますので、その際は体育館を活用できる状態になっていなければなりません。
- 建築基準法上の用途については、その他「ものづくり学校」であり、学校に類する施設として、現在に至るまで運営をしており、今後もその用途のもと新たな施設を運営していくものとします。よっ

て、提案する事業内容については、学校に類する施設としての機能があることが必要となります。

○基本的に、他の施設への用途変更、建物の新築・改築・増築等はありません。ただし、事業者において必要な費用をすべて負担するとともに、建築基準法はじめ関係法令に適合するよう整備する場合は、この限りではありません。

○建築基準法上の用途については、その他「ものづくり学校」のままで運営を想定していますが、入居する機能に応じて、必要な設備等の措置を、事業者の負担で行っていただきます。

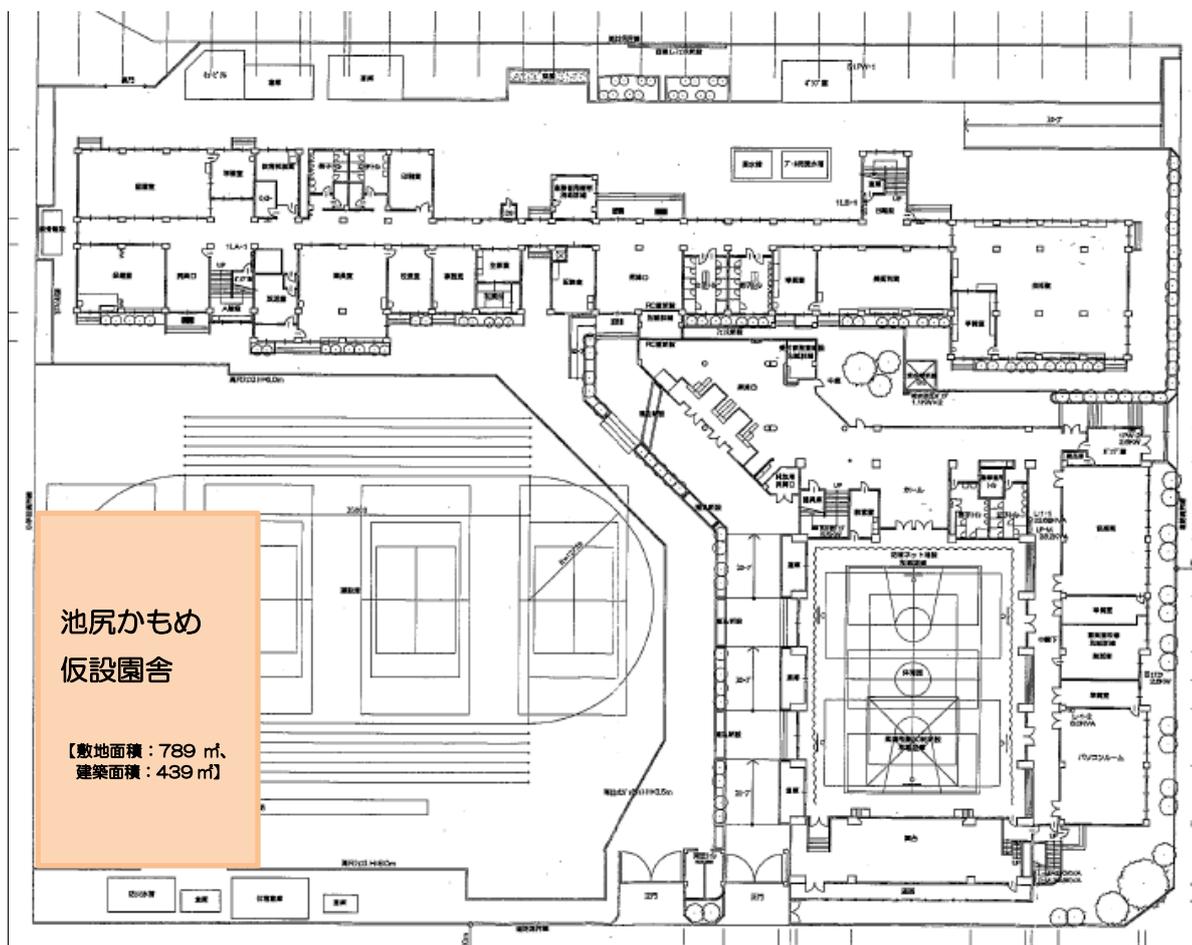
○基本的に、事業者が工事を行った箇所については、契約終了時に原状回復することとしますが、詳細は区との協議によります。

○倉庫については、区で管理を行います。

○校舎屋上については、積載荷重の関係等で、活用することはできません。体育館の屋上プールについては、周辺住民との関係で現在は使用していません。

<私立池尻かもめ保育園の仮設園舎の設置について>

現在校舎棟に隣接している、池尻かもめ保育園について、老朽化に伴う建替えを実施するにあたり、旧池尻中学校跡地の校庭の一部を活用し、仮設園舎を建設する予定です。そのため、貸し付けが始まる予定の令和5年4月～令和7年7月まで、校庭の一部については、かもめ保育園の仮設園運営により、新たな運営事業者による活用はできない予定です。



3. 今後のスケジュール（予定）

令和3年	5月～	旧池尻中学校跡地活用サウンディング調査
	6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）
	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
令和4年	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～	新たな運営事業者との契約、既存校舎内装工事等実施・開設 仮設園舎建設工事（4ヶ月）
	9月	仮設園舎運営開始
令和7年	4月～	仮設園舎解体工事（2ヶ月）
	7月	仮設園舎分敷地返却