

新たな産業活性化拠点構築事業(旧池尻中学校跡地施設活用事業)に関する
意見交換会・説明会の開催結果まとめ

1 開催日時・場所

令和7年1月28日(火) 18時30分～20時16分 せたがやがやがや館

2 参加者

10名

3 説明者

(経済産業部) 経済課長、工業・ものづくり・雇用促進課長

(運営事業者) 株式会社散歩社、方方株式会社、小田急電鉄株式会社

4 質疑応答要旨

	ご質問・ご意見	区の考え方
1	校舎屋上のマンション寄りの太陽光パネルが60㎡とのことだが、何m×何mなのか。 イベントをして屋上に人が立ち入ると、校舎屋上のマンション側の端から8mぐらいまで近づけ、ベランダが見える状態になるということか。目隠しの対策はどう考えているのか。 また、屋上菜園で土壌を使うと思うが、粉塵対策をどう考えているか。コンポストを置くということで、臭いが出る可能性があると思うが、臭いの対策はどう考えているか。 参考にした屋上菜園は住宅地にあるのか。 その場所で問題ないから同じようにやるというのは違うのではないか。	太陽光パネルの設置範囲は約8m×8mとなります。(世田谷区) 目隠しについては、太陽光パネルの具体的な設置個所が決まり次第、必要な措置を施していきたいと考えています。 菜園については、土壌を敷き詰めるわけではなく大きなプランターをいくつか置く予定であり、また、土の状態も常に乾いた状態ではなく湿った状態になっていると思います。実際に都心部で実施されている屋上菜園を視察し、そこで運営されている方に設計も入っていただくので、事例などを伺いながら対策を図っていききたいと考えています。 コンポストについても、視察先の屋上菜園にコンポストを設置しており、確認した際には、臭いは気になりませんでしたが、詳細や影響について、確認したいと思います。(事業者) オフィス街なので、商業エリアとなります。(事業者)
2	屋上のレイアウトについて、感覚的なことと言うと、屋上タンクよりマンション寄りになると、マンションが丸見えになってしまう。太陽光パ	本日の資料は決定事項ではないため、本日はただいたご意見を踏まえて、屋上の活用方法を考えていきます。屋上で行う事業について、目隠しや

	ネルであればメンテナンスを除けばあまり人が入らない。菜園においても多くの人ががやがやするような場所ではない。だが、マルシェとなると、不特定多数の人が集まって騒ぐことになる。校舎の(西側から)切れ目までか、ギリギリタンクの部分までかと思うが、なぜマンション寄りでマルシェなのか。プライバシーや視線の問題だけでなく、騒音が今後生じることは明らかである。どういう風に住民の生活を守る対策をされるつもりか。何故、住民をないがしろにしようとしているのか、根本的な考えも伺いたい。 目隠しをしても騒音は防ぎようがない。何度も言っているが、施設を利用する人は利用時しかいないが、我々は24時間いる。住民の生活の安全や快適性を守ったうえで施設を作っていたきたい。マルシェの部分については何とかしてもらわないと、このまま行われたら我々は耐えられない。このままではもっと大きな反対運動していくことになる。	太陽光パネルの光の反射についても、調整していきたい。(世田谷区) 本日はそういったご意見を頂戴する場として設けさせていただいていますので、ご意見は承りました。(事業者)
3	2階のセミナールームのバルコニーの説明がなかったが、その活用はどうなっているのか。ものづくり学校時代、イベントの打ち上げか何かでバルコニーで音楽を掛けて飲食を始めたので、当時のものづくり学校に連絡したところ、速やかに撤収していただいたことがあった。 バルコニーに出るとマンションとこんなにちは状態である。基本的には使わない、もしくは金網に視線を遮るものを設置するなどの対策を検討しているのか。現状、セミナールームの利用についてどう考えているか知りたい。 バルコニーを全く使わない想定でそこに人が入らないのであれば、別にいらないと思う。	以前のものづくり学校の施設運営者から、ルーフバルコニーでの使用について問題があった件について、情報を引き継いでいます。現状、ルーフバルコニーで何かをするということは想定しておりません。ご質問があったので伺えればと思いますが、バルコニーに出ないのであっても目隠しをしたほうがよいというお考えでしょうか。(事業者)
4	スロープのある東側の門の利用はどうなるのか。	スロープのある校舎棟東側裏門は、一般利用者の出入りはなく、オフィス利用者のみの利用となります。校舎と体育館の間の東側の門についても門扉自体を撤去するわけではなく、夜中明けておく想定はしていない。公園のような開けた形となるの

	校舎棟裏門の対面にマンション側の出入り口があり、車両が止まっていると車が出れないため、車を駐車しないように運用していただきたい。	は南側のみの想定です。(事業者) 承知しました。(事業者)
5	醸造所というのは「工場」ではないのか。用途的に問題はないのか。 50 m²というのはテナント毎か。建物全体か。建物全体の場合は、他の入居者が醸造しようとするを超えてしまうのではないのか。	法的には50m²未満であれば問題なく、現在40m²程度なので法的な部分はクリアしています。(事業者) 建物全体で50m²となります。他の入居者が醸造しないことは確認しているので、超えることはありません。(事業者)
6	以前の資料には映画祭とあったが、この地域では映画館は設置できないのではないのか。また、騒音などの懸念はどうか。	映画館ではなく、イベント的な映画祭を想定しています。投影する面や音響なども配慮し、施設開設すぐではなく、徐々に色々なものが実施できればと考えています。(事業者)
7	飲食・物販についての法令上の上限は何m²なのか。また、屋上は含まないのか。	飲食・物販についての上限は3,000m²となり、屋上は含まれません(事業者)。
8	建物内で静かにやっていただく分にはまだ良いが、なぜ屋上まで展開するのか。屋上には 今も工事で作業員が出てきている。家には娘がいるので「今日も作業員が出てきている」とカーテンを閉めている。屋上の柵には以前は細かい網目であったが、今は荒い網目で現状丸見えのため、すぐに明日からでも目隠しをしていただきたい。それに対する意識がない皆さんに意思疎通できるのか不安である。簡易なもので良いので、目隠し対策をしていただきたい。 一番は屋上に不特定多数の人が出てきてほしくない。ものづくり学校時代は入館者に名前を書いてもらうことで、一定のセキュリティ対策ができているということで近隣と合意形成してきた。マンションとして、1階は生垣植栽で目隠しをするなど出来る限りの対策は行っている。施設としても、屋上は目隠し対策してもらいたい。活動するなら、屋上ではなく校庭でやればよい。屋上には出てきてほしくない。	(2月1日、目隠しネット設置しました)
9	体育館屋上の太陽光パネルは屋上全面に	太陽光パネル自体がものすごい発熱を持つとい

	設置するのか。元々西日が強く熱いので、そこに更に太陽光パネルの反射光にもさらされるとなると・・・発熱や反射といったことはどうなのか。 部屋ごとに反射のシミュレーションを出してもらえるのか。 であれば、また追って説明いただければと思う。	うことはないですが、反射については調査会社に依頼して回答をもらうことになっています。(事業者) 部屋ごとではなく、建物を何か所か区切って計測地点ごとにデータを算出することになると思います。実際のデータを用いて、ある程度の説明はできるかと思います。(事業者)
10	騒音・防犯の面で聞きたい。門や柵を取り払って公園のような運用をするとのことだが、ビールの提供方法や屋外で飲まないようにといった制限はあるのか。防犯カメラを設置して、あとは放置か。人を置いて騒がないように対応することは想定しているのか。 パン祭りの際は、スピーカーを使ってしゃべっているがものすごくうるさい。そういうことが管理できないような形で酒を売るのは相当な違和感がある。どのように対策するのか。 何かが起こってから対策を考えるのではなく、まず初めに対策を考えるべきではないか。区の施設なのだから、そこは事業者ではなく、区が考えることである。	物理的な施設の境がない下北沢の施設では、夜遅くまでやる際はお店の人が注意をする構造になっています。池尻の施設でも、できるだけ施錠や門扉を設置するなどのことはせずに、状況を見て段階的にセキュリティを強化していければと考えています。閉鎖的なイメージになりすぎないように考えているので、トラブルが起こった際には、段階的に強化をしていくことを考えています。また、24 時を過ぎて閉店した後は、オフィス利用者が校舎棟にいただけなので、一晩中誰かがいるということは想定していません。(事業者)
11	インバウンドが増え、この辺でも民泊が増えてきている。マンションから何度も申し入れられてからではなく、セキュリティを十分に考えてほしい。何故我々がそこまで動く必要があるのか。夏だと花火の問題がある。世田谷公園だと花火をしている人がおり、そういった方々が公園からこちらの施設へ流れてくることも考えられ、校庭広場の対策はしっかり考えていただきたい。 屋上菜園について、イベントスペースを小学校側に設けるということだが、小学校側への目隠し対策はどうするのか。盗撮し放題ではないか。小学生をターゲットに考えている変質者がいる中で、性善説に立たれると取り返しがつ	

	かないことになるのを懸念している。セキュリティについて軽く考えないでいただきたい。屋上に人を上げないといけないのかということも考えていただきたい。	
1 2	何故わざわざ住居地域であるところで賑やかなことをやろうとするのか。「下北沢で大丈夫だった」というが、下北沢の駅前とこの住宅地とでは置かれている状況が違う。悪意ある人間をどういう風にブロックするのかという視点を持っていただきたい。	性善説に寄りすぎた運用をしていくことは考えていません。屋上についても、いただいたご意見を踏まえ、どういった方々がどういった目的でこの場所を使うのかをきちんとアナウンスした上で利用いただくとともに、住民の方が近隣に住んでいらっしゃるということもご理解いただいた上で、この施設を利用いただくことを前提に進めていければと考えています。(世田谷区)
1 3	下北沢の施設は民間施設であくまで商業施設であり、こちらは区の施設である。区がなぜ区民の平穏な生活を脅かすのか。たとえ、屋上菜園で利用する会員を管理できても、イベントで来る不特定多数の人をどうやって管理できるのか。悪意ある人間を防ぎようがないではないか。一番の解決は、少なくとも不特定多数が来るイベントを屋上でやらない以外の対策はないと思う。この施設はこれだけ広いのだから、マルシェがやりたいのであれば、下のイベントができるスペースで行えばよい。あえて住民が危険にさらされるような状況でイベントをやるのか。少なくともイベントはやめていただきたい。 隣接しているのが小学校だから、小学校への配慮として小学校寄りではなくマンション寄りでと考えているのであればやめていただきたい。	冒頭でも申し上げましたが、今回の資料は決定事項ではなく、今日はそういったご意見をいただいたので、そのご意見を踏まえ、屋上の使い方に関して検討させていただきます。(世田谷区) 小学校に迷惑がかかるから、マンション側に寄せるといった意図はありません。計画などについては、当然ながら小学校とも情報共有しながら進めており、今後もその予定です。(世田谷区)
1 4	今回の説明会の案内が、開催約1週間前にポストインされていた。会場などについて、もっと前から決まっていたはずだ。もっと早く周知すべきではなかったのか。限られた人しか来れないタイミングで行って、さっと開催して、住民の意見は聞きました。なので行います、というようなことを勘繰りたくなるようなスケジューリングで通知された。そういった姿勢はどうなの	通知が遅くなってしまったのはこちらの不手際であり、大変申し訳ございませんでした。本来であれば、もう少し早く通知をするべきでした。 ポスティングにあたり、管理会社、管理組合との事前協議が必要なことが協議を行って初めてわかり、ご迷惑をおかけしました。(世田谷区)

	か。	
1 5	ものづくり学校の事例を基に、新たな付加価値をとということだが、欲張りだなという印象。一つの建物の中に色々な機能を詰め込みすぎているという印象を持った。ものづくり学校での知名度があり、ユーザーはそれを認知してくれるものだと思って、うまく運営していただきたい。 屋上についても欲張りだと思う。住宅地の屋上だと設備機器などがあるだけで、こういった何種類も置くようなものはない。マルシェも屋上ではなく、下でやった方が集客の面からも出店側にとってもよいのではないか。 太陽光パネルについて、熱を帯びることはないと思うので周辺の温度を上げることはないだろうが、反射はあると思うので、目隠しといった反射対策は必要。屋上は菜園はやめて太陽光パネルだけのシンプルなものにしてはどうか。 菜園は障害者雇用の場なのか。それとも建物全体を冷やす緑化が目的か。	世田谷区は23区内では練馬区に次いで農家が多い地域ですが、そのことはあまり知られていない。 校庭はあるが、利用できる箇所が限られるため屋上でのプランを立てました。 屋上菜園の運営は会員制で多くの方が使うというよりも、会員のみが利用する想定です。屋上ではなく、施設そのものの植栽管理や清掃などを、世田谷区の福祉作業所などへお願いしようと考えています。(事業者)
1 6	マルシェはグラウンドで十分できるのではないかと。屋上は子どもの落下事故のリスクもある。マンションのベランダからの子どもの落下など、消費者庁が調査をしているほどだ。屋上でやるリスクは避けるべき。	他の方からいただいた意見とも合わせて、今後の事業検討に活かしていきます。(世田谷区)
1 7	進め方について、今日は意見を貰う場として、提示した意見を踏まえて計画を考えていくと思うが、一方で、今年の4月からは開設をするとのことであり、今回の意見を踏まえて、屋上のことや校庭の騒音についての今後のプロセスやスケジュールを教えてほしい。	いただいた意見を踏まえ、もう一度こちらで再検討させていただきます。今回は屋上の件があったため、マンションの方向けとなりましたが、次回の3月には、昨年の9月に開催した形式と同様に、近隣含めた説明会を行う予定です。(世田谷区)
1 8	毎回「最終案ではなく、意見を聞く」と言うが、次回の3月の際に、「総合的に判断して決定した」では、どうにもならない。住民の合意形成なしでは進められないのではないかと。もう一度説明会を開くということではなく、どうやって住民の納得を得たうえで先に進めていくのかを教えてほしい。 以前の説明会では、校庭や体育館の利用	屋上に関しては具体的に説明させていただいたのは今回初めてとなります。今回具体的なご意見をいただきましたので、次回の説明会できちんとした形でご説明させていただきたいと考えています。(世田谷区) 今この場で具体的な方法は持ち合わせていない

	者からの意見もあったが、それに比べてマンションは隣に住んでいるので切実さが違う。例えば案を示して、ポスティングを行い、アンケートで何%以上の賛同が得られなかったら履行しないといった方法としていただかないと、形ばかりの説明会を開いて意見を聞いたのでやりますみたいなことになってしまう。一部の意見だけを聞いて行うことになってしまうと、卑怯であり、住民として納得ができないので、その点を含めて考えていただきたい。 示した上でどうやって住民の了承を得るのかをぜひ考えていただきたい。	ですが、屋上に関して、マンションにお住いの皆様に一番影響が生じると考え、今回の場を設けさせていただきました。今回いただいたご意見を踏まえ、今後の屋上の使い方のプランを考え、それをお示しできればと考えています。(世田谷区) 今回のご意見は間違いなく頂戴しましたので、ご意見に関しては真摯に受け止めさせていただきます(世田谷区)。
19	今後マンションのヒアリングで賛否の割合を取るなら、マンション200戸全体での過半数ではなく、西面に住んでいる方だけの過半数と考えるべき。工事の騒音などの影響も住んでいる箇所により異なり、緊迫度が違う人たちが住んでいることから、西面で取るべき。	
20	建物の用途変更の際、通常は事業者に対して住民のことを考えてくれる行政がストップをかけるものだが、今回は区が主導している。そのため、プライバシーなどが侵害される直接的な危機を感じている。行政が持つ権限は大きく、それを乱用されると非常に不安。日当たりのよい南側ではなく、西側に住む理由は、道路から奥まったところで静かに暮らしたいということで選んでいる人が多い。なのに、不特定多数の人でイベントを行う、それが屋上に出くるとなると、行動を起こしますよということを理解していただきたい。 ソフト面、ハード面、何をしてもらえるのかハッキリと示してほしい。目隠し、衝立は必ずやってほしい。やりとりはQAに記録していただきたい。	屋上の話は詳しく説明したのが今回初めてなので、いただいたご意見はきちんと記録にも残し、それを踏まえてどういう対策ができるのか、改めて提示したい。(世田谷区)
21	飲食を24時までやる可能性があり、アルコールを提供することについて懸念がある。世田谷公園は警備の方が見回って、夜9時を過ぎると注意して回っている。そういった人が注意されないこちらの施設に流れて来る可能性	性善説によらずに、何ができるかということもきちんと開設までには検討していきたい。(世田谷区)

	があり、近隣住民としてはたまったものではない。アルコールの販売・提供についてはどう考えているのか。施設外に出て騒いだりした際は、何か止める術はあるのか。 前々回の説明会では、飲食店でのアルコール提供はするかしないか決まっていなかった話だったが、今回はビールの醸造をする、お酒も売る、24時まで営業する、との話で、信頼できず、進め方に疑問がある。アルコールの提供方法に制限は掛けないのか。外に出ないような管理方法を考えていただきたい。地ビールが人気あることでの産業活性化は良いが、そこで販売することで酔っぱらいなどに近隣が困ることになるので、節度を持った対応ができるようにしてほしい。 警備の人間を置くのか。 施設の敷地内は制限を設けられるが、敷地外でアルコールを飲むといった事案がないような管理を考えていただきたい。 テナント閉店後に外から持ち込んだものを敷地内で飲むことが容易に想定できるため、その対策をどうするのかを、区・事業者ともにしっかりと考えていただきたい。	現時点では、警備の人を置く想定はしていないです。(世田谷区) 見た目は公園のような雰囲気ですが、あくまで施設ではありますので何か検討していきます。(事業者) 施設管理側も22時ごろまでは常駐し、テナントだけになる時間帯は非常に限られた時間帯になる予定です。本日いただいたご指摘も踏まえつつ、警備計画などの詳細なルール作りを進めていく予定です。(事業者)
2 2	公園には公園法があるが、この施設は区が所有する施設を事業者が借りて事業を行うわけで、施設管理者としての責任を負う。我々が散々警告したにも関わらず、あえて開放して、何か起きた際には施設管理者が責任を取ることになる。そのために、QAに残してほしいと言っているのに、何かあった際には必ず今回のやり取りを踏まえて請求する。なので、しっかりと検討して、キープアウトしないなら、管理責任	

	を負うという覚悟を持ってやっていただきたい。	
2 3	喫煙について、がやがや館で喫煙者のマナーが徹底されておらず、施設内では喫煙できないので外で吸う人が多い。小学生の通学路や保育園もあるため、不安である。建物外の管理が難しいところがあるため、喫煙についてもしっかり見ていただきたい。子どもが往来するところなので、しっかり対応いただきたい。 飲食店舗の一番広いところがマンションに一番近いが、そこが24時まで営業してアルコールを提供するのが気になる。店を出た人たちはマンション前を通って駅に行く。声やごみが気になる。ごみが増えるとマンションとしても負担が増える。その点について、どう考え、対策を行っていくのか。	喫煙に関してもアルコール同様しっかりと対策し、本施設においては喫煙は認めない方向で考えていきます。(世田谷区)