

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
説明会の開催結果まとめ

1 開催日時・場所

令和7年3月24日(月) 18:30-20:00 せたがやがやがや館(オンライン同時開催)

2 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)方方株式会社、小田急電鉄株式会社、まちの研究所株式会社、
株式会社ブルースタジオ、神興建設株式会社

3 参加者

16名

4 質疑応答要旨

	ご質問・ご意見	区の考え方
1	3階のオフィス区画に入る事業者をみると、建築、デザインのようなアート系の事業者が見受けられるが、この施設の入居者はそういった分野の方・若い人向けを対象としているのか。	3階のオフィス区画に入る事業者については、特段アート系の事業者や若い方向けというような視点では選んでおりません。この施設のコンセプトに合い、かつ、世田谷区に何かの貢献・プラスを生み出してくれるような事業者を選定しています。 例えば、家庭から出るごみを肥料に変えるコンポストの事業者や太陽光発電の事業者のように、社会課題解決に取り組む事業者が入居予定です。 (世田谷区)
2	これから社会課題にチャレンジしようという事業者が、池尻の人たちに関心を持ってもらい、繋がりができればいいと思うが、そのような繋ぎの創出についてどのように考えているか。	事業者については地域貢献ができるという観点で選んでいるため、事業者が地域向けのイベントやワークショップを開催することで地域に対してプラスの影響を創出できるよう検討してまいります。 (事業者)
3	子どもの学習についても話があったと思うが、がやがや館の2階に児童館があり、そこでもダンボールでロボット作り等の様々な取組を行っている。客の取り合いにならないよう、新施設とがやがや館で連携することで、子どもたちとの繋がりも深まり、他の地域の子どもも遊びに来ることで繋がりが増えるのではないかと考える。	貴重なご意見を頂き、ありがとうございます。 (事業者)
4	店舗の価格設定について、行政が関与しない民間サービスと変わらないと感じている。本施設は事業者が世田谷区から月100万円で借りており、周辺相場よりも安価だ	ご指摘のとおり、本来であれば月110万円(税込)という現在の賃料より高く設定できます。ただし、本施設では本来、区が委託事業として委託料を支払い運営してもらうべきコワーキングスペースや学びの

	が、その差額の使い道はどのようになって いるのか。本施設には税金が使われている が、地域活性化以外に区民として享受でき る具体的なメリットを知りたい。 店舗の価格設定について、賃料を低く設 定せず、通常の賃料でもビジネスとして成 功するレベルの価格帯になっているのでは ないか。 工事費等を含めた初期投資費用など、事 業者が負担している費用の回収を除いても 高い利益が出るのではないかと感じてお り、資金構造や利益の流れについて提示 いただきたい。特に10年間で初期投資が 回収できるように計画されていると思うが、 それ以降も事業を続けていくとなった場合 については、当然提供価格等が変化して いくという認識で良いのか。 また、本施設が区民に貢献していること や、社会に貢献するような企業のためにな っていることが、前身施設の決算書からは 読み取りづらかったため、区民がどのよう に理解すればよいかご教示いただきたい。	場、シェアキッチン並びに配信スタジオ等のコンテン ツの運営は全て事業者の負担で行われているた め、その委託料との差額を賃料に反映させた賃料 設定としております。 (世田谷区) まだ事業運営が始まっていないため、具体的な支 出を明示することはできませんが、今後の事業運営 において、区も関与していくとともに、決算に基づい た情報を公開できるような形で進めてまいります。 今後は、本施設に関する事業計画を策定し、その 実施状況を決算ベースで報告し、有識者を入れた 評価委員会という組織で第三者による評価を受ける ことになります。そのため、計画通りに資金が使用さ れたか、どのように使用されたかを確認できる仕組 みとなり、以前のものづくり学校と比較して、第三者 の視点を取り入れた具体的な形になると考えていま す。 また、本施設については、駅前ではない点や、3 階のオフィスを借りる方は2階のコワーキングス ペースを無料で利用できる等の様々な運営システムを加 味すると、賃料設定が大きくそれたものではないとの 認識です。 本計画についてはお見込みのとおり10年間で想 定しています。事業計画や運営状況の評価を第三 者も含めて行い、社会状況等も踏まえ、過剰な利益 は地域や本事業に還元することを事業者と協議する 仕組みがあるため、事業者が一方的に利益を享受 するものではないと認識しています。 10年後以降に事業継続となった場合の初期投資 の考え方については、減価償却の費用は加味しつ つ、様々な費用の考え方については、きちんと協議 をしていくことになっています。 (世田谷区)
5	グラウンドについて、平らな形状から最近 の工事で小山のようになっている。隣接す る池尻小学校との連携で支障にならないか 等疑問に思っており、小山になる意図やメ リットを教えて欲しい。	施設のデザインにメリハリをつけ、環境を整備し、 休憩スペースとして敷物を敷いてリラックスできる場 所を提供することを考えています。また、植栽だけ でなくイベント広場を設け、キッチンカーを配置したイ ベントを開催するなど、施設の構成に強弱をつけ、 バランスを持たせる計画をしています。(事業者)

	元運動場だったグラウンドの工事について、デザイン的な要素が中心であるように感じられたが、防災やスポーツ並びに地域的な観点は考慮されていないのか。	防災については、この地域の防災訓練などについて当然一緒にやっていくという認識であります。(事業者) 防災の観点について、現在池尻小学校の第二体育館となっている「池尻2丁目体育館」については、今後の事業運営に関わらず、大きな災害時には医療救護所として使用される予定です。 一方、避難所は隣接する池尻小学校側に引き続き設置されます。(世田谷区)
6	屋上の利用について、家庭菜園的にも使えるような提案がされていると思うが、過去にもものづくり学校時代にも農業に関する取り組み案が出されたものの、建築基準関係から実現が難しかった経緯があったかと記憶している。今回の農園については、農作業用の倉庫やテントなどの設置が考えられているのか。 また、隣接する太陽光発電とのつながりは何か検討されているのか。	ものづくり学校における経緯については存じていない部分もあるため、今回の事業に関する回答を主とさせていただくと、屋上での活動作業については、会員制で特定の人のみが立ち入ることを想定しております。 また、建築的な面については、最低限の道具等を置く利用を検討しています。 太陽光発電と屋上菜園の共同利用については、耐荷重や安全性の観点から、エリアを分けて行う予定であり、現時点ではまだないです。(事業者)
7	ものづくり学校時代と比べ、インターネット環境やスマホの普及が進んだことを踏まえて、DX 推進に関する視点が全体のプロジェクトに組み込まれているのか。	本事業で、今後様々なプログラム行う中で、そのような最先端の機能を取り入れた計画を検討していきたいと考えております。(事業者)
8	体育館の広さはバスケットボール 1 面分程度であるか。また、どのような団体が利用することが想定されているのか。 今使われている広さは変わらず維持されるのか。	バスケットボールやバレーボールの公式試合は、通常一面で行われると思いますが、バスケットボールは半分に分けて使うことも可能であると認識しています。体育館の広さについては、他の小・中学校と大きく変わらないと思われます。 今までの広さからの変更ありません。(世田谷区)
9	本事業について、区民の得られるメリットがわからないため、特に金銭面について得られるメリットを知りたい。	本事業のスキームとしては、区から事業者運営を委託するのではなく、代わりに事業者が区に支払う賃料を低く抑えることで、事業運営を区が事業者へ依頼しているような形となっております。また、事業者が得た利益については、区民に還元していくように、世田谷区も事業運営に介入し、協議していきます。(世田谷区)
10	校舎棟 1 階の東側区画については、どのような利用をする想定なのか。	施設に入居する人たちが使用できるカフェとなります。また、一般の方もご利用いただけます。

	また、上記について敷地入口はどこを想定しているか。	入口は、メインエントランスを想定しています。 (事業者)
11	今回の概要説明では、屋上の目隠しの設置や飲食店の営業時間など、前回の説明会で議論された話題が出ていなかったが、詳細な説明は後日あるのかという認識でよいのか。	飲食や物販の開業が 7 月であるため、営業時間については現在調整中であり、具体的な回答は現時点では出来かねる状況です。また、目隠しについては、現状のものを今後どうしていくかについては構造的な面も含めて検討中です。 今後、どのようにご説明していくかについても含めて検討しております。(世田谷区)
12	お酒を提供する時間について、小学校に通う子どもがいる時間帯を考慮した営業時間の調整が今からでも可能か。子どものいない時間帯での調整をして貰えないか。 また、店の状況が子どもたちから見えてしまうことについては、改善をしていくのか。	池尻小学校と本施設の間に設置されたフェンスについては、盗撮などの悪意ある行為を防ぐためのものと考えており、目線の高さまでは養生をしています。また、飲食の営業時間については、テイクアウトなどの業態を含めて、詳細が現時点では未定であり、事業者も含めて検討中です。(世田谷区)
13	セキュリティ面について、警備員を配置しないのか。	7月の飲食店開業後は、夜間見回りをする者を配置する予定です。(事業者)
14	夜間見回りというのは何時頃か。	24 時頃を想定しています。 店舗について、最大 24 時まで営業可能という形で調整をしておりますので、施設閉鎖時に滞り者がいないか等を確認した後に施錠する想定としております。(事業者)
15	自転車の来館も多いと思うが、駐輪場についてはどのような想定か。 敷地前は、通学路でもあるため、安全性も含めてしっかり整備していただきたい。	駐輪場について、2 か所常設で広場に用意しており、50～60 台程度停められるようになっております。イベントをする際は駐輪場所を増設してより多くの自転車を停められるようにと考えております。 また、池尻小学校の児童の登下校時に、学校前及び本施設前に見守りの方も立ってらっしゃることも承知しております。道幅が大変狭いので、事業者としても自転車の事故のないように注意していきたいと考えております。(事業者)
16	現在、学校行事とは異なるイベントとして、マラソン大会や夜の花火大会、鬼ごっこや逃走中などの催しが行われており、本事業の影響でこれらの活動ができなくなることは避けたいが、どのように考えているか。	池尻小学校の PTA の方や校長先生とも情報交換をしながら、行事等に配慮しつつ、イベント計画等を調整していく方針です。また、池尻小学校からは児童に当該施設を利用して学ぶ機会を増やしてもらいたいというお話もあり、小学校との連携を深める取り組みを進めたいと考えています。さらに、小学校の 70 周年記念事業に向けても協力できることをご提供したいと思っております。(事業者)

17	警備やセキュリティに不安を感じている。最近、類似施設の近くで赤い顔をした若者がデッキで寝ているのを見かけたが、このような状況は子どもや近隣住民にとって良くないと考えている。改善を求める場合の問い合わせ先はどちらになるのか。	運営事務所に連絡いただければ、迅速に対応致します。また、運営スタッフが常駐しており、トラブルを未然に防ぐよう注意し、周辺環境に配慮した運営を心がけたいと考えています。（事業者）
18	事業委託費用については、施設利用料等で相殺されるとの理解でよいか。その場合、事業委託費用と施設利用料等の妥当性については、どのように判断するのか。	費用の件について、施設賃料や施設利用料が事業委託費用と相殺されるという理解で概ね問題ないです。委託事業費用や施設利用料等の妥当性については、令和4年にプロポーザルに際し実施したサウンディング調査結果に基づいて判断されています。ただし、その調査については、当時の市場価格を反映しているものであり、以降の価格変動を考慮する必要があると考えており、今後の妥当性の評価については、有識者を入れた評価委員会という組織で、第三者からの視点も取り入れ、きちんと確認をしていきます。（世田谷区）
19	施設開業に伴う人の混雑について、隣接する道路上でタクシー常駐している問題もあるが、混雑時の警備対応等についてはどのように考えているか。安全面への配慮が必要ではないか。	大きなイベントにおける混雑への対応について、そのような予想がされる場合には、警備対応や駐輪場を増やす等、十分に考慮して行っていきたいと思えます。また、近隣の皆様や子どもたちの安全確保といった点についても十分に配慮した形で運営を行っていきたいと思っています。（事業者）
20	地域に貢献する企業が入るようなことや、近隣の子どもたちも遊べるような施設ということが今回の説明において分かり、運営のイメージが沸いてきた。特に平日はイベント等で地域の人々が遊びに来られるような施設になればと思っている。 店舗の夜間営業時間について、最大24時ということだが、近隣の一般的な営業時間に合わせて9時や10時にはならないのか。正門がオープンになっており、夜間はロープで閉じるとのことだったが、完全クローズには出来ないのか。 また、屋上の太陽光パネル設置に関して、環境への配慮や災害時の供給につい	飲食店の営業時間について、最大 24 時まで営業できるということで、テナントとは話をしておりますが、飲食店 5 店舗の中で、全てが 24 時まで営業することは、可能性としては低いと考えております。営業時間を詰めて確認を進めているところですが、現時点では、詳細については皆様にご案内できる状況ではないので、最終的には決定した段階で皆様にご案内したいとは思っております。前提として、皆様がお住まいの環境を悪くしたいとは思っておりませんので、明らかな問題を引き起こす等何かございましたら、営業時間については再度検討することも考えうると思っております。（事業者） また、メインゲートをロープで仕切るだけで安全対策が十分なのかというご不安については、事業者としては一旦、現時点では問題ないであろうという認

	てのメリットも分かるが、反射光への対応や生活環境への影響を考慮していただきたい。	識ではおります。運用をしながら、何かあった場合にはさらに対応を考えるということも当然検討いたします。(事業者) 太陽光パネルにつきまして、専門家に検証していただいた上で、近隣への影響は少ないであろうということで、検証結果を隣のマンションにお住まいの方にはお示しをさせていただきました。一方、実際にやってみたところ、反射が強い等の影響が出るといったことがあった場合には、前回もご説明のとおり、向きを変えたり、何かしらで遮断・遮蔽するという事は当然検討させていただければと考えております。(事業者)
21	現地で何か起こったら対策というのでは遅く、あらかじめ対応をするのが大前提なのではないか。 夜間の安全対策について、警察や警備員が出動して解消するということでは、取り返しがつかないことになる場合もあると懸念しているため、あらかじめ懸念点について、根拠を持って説明していただきたい。 太陽光パネルについては、受領した資料には影響がないという風に書かれていたが、どれくらいの光の強さなのか等の具体的な説明がなかったため、詳細を説明頂きたい。 また、太陽光パネルの運用開始時期についてはいつを予定しているのか。 主観的ではなく、客観的な回答をいただきたいと思っており、比較のデータや映像的に見ての判断、またパネル 1 枚ではなく今回の規模での光の強さ等について、改めて説明をいただきたい。	検討している警備員が確認を行うことに加え、監視カメラを設置しておりますので、入口については十分に抑止力として効果があると認識しております。(事業者) 太陽光パネルについては、工事が4月以降となり、7月までに設置される予定です。 運用開始時期については具体的な日程を詰めているところですが、遅くとも7月の全面開業前には設置が完了しているという想定をしております。(事業者) 太陽光パネルの影響については、反射と温度等については、先日、具体的な数字を使って、専門家の検証で影響はほとんどないであろうということをご説明させていただきました。 その上で数字だけでなく、実際の感覚としてどのようなものかという問題もあると認識しておりますので、同じような太陽光パネルを使った別施設に赴き複数人で現地確認を行いました。その結果、今回の太陽光パネル設置について、マンション等近隣への影響はほとんどないであろうという認識を持ち、そのようなご説明を以前させていただいております。(世田谷区) 数値に関しましても、客観的な数値としてシミュレーションをしており、前回ご説明させていただいてお

		ります。実際の運用で万が一何か影響があった場合については、パネルの向きの変更、遮蔽物の設置、場合によっては一部撤去する等の対応を検討していきたいと考えております。(世田谷区)
22	小学校側から野球等の様々な球技のボールが、今回工事で設置した小学校との境にある防球フェンスを越えて、本施設側に入る事例を把握している。開業後にフェンスを越えてきたボールにより、怪我や事故の事例が起きた場合、対応はどのように考えているか。元々、小学校側の活動には制限をしないという説明だったかと思うが、小学校で、球技を制限する等に波及する可能性はあるのか、本施設側で対応をする方向となるのか、想定を伺いたい。	現時点でそのような認識をしておりませんでした。安全上の懸念がある場合は、世田谷区と相談して何らかの対策を させていただくことになると考えております。 小学校側での活動を制限するということにはならないという認識でおります。(事業者)
23	本施設における警備について、日没以降でお願いしたいが、検討は可能か。 また、飲食店の営業時間を 20 時までとしていただけないか。 併設後の広場の入口は、ロープではなく、簡単に侵入できないよう門にする等の対応をいただきたい。	警備について、夜間は警備員に委託しますが、日常的な施設の巡回は現地スタッフが行う想定をしています。 飲食店の営業時間及び侵入できないようにするというご要望については、先ほどご説明させていただいたとおり、現時点では、想定しておりません。(事業者)