

令和4年5月25日
経済産業部
産業連携交流推進課
工業・ものづくり・雇用促進課

旧池尻中学校跡地施設における運営事業者の公募・選定、 基本協定及び賃貸借契約の締結等について

1. 主旨

旧池尻中学校跡地を活用した新たな産業活性化拠点については、この間、事業内容や機能、運営手法等について検討してきた。このたび運営事業者の公募・選定から基本協定及び賃貸借契約の締結に関する流れや詳細等の主な事項について下記のとおり示すとともに、これらを前提とした公募要項を作成し、運営事業者の公募・選定の取組みを進めたいので報告する。

2. 運営事業者の公募・選定について

- ・ 旧池尻中学校跡地施設を活用し、区が目指す区内産業の将来像また本事業の目的等に沿って、産業活性化支援や起業・創業支援、未来の産業を担う子どもの学びに関する支援等の事業を実施する民間事業者を募集し、選定する。
- ・ 公募に当たっては、民間事業者と区からなる運営委員会の設置及び運営体制の構築、第三者を含む評価委員会の設置及びPDCAサイクルの構築、評価委員会による業績判断に基づく事業終了の手続き等についてあらかじめ合意すること及び基本協定に規定することを条件とする。
- ・ その上で、事業実施に必要な施設や機能、取組等に関する提案を募集し、第三者を含む選定委員会（5. 及び別紙2参照）を設置して内容に対する審査・評価を経て事業者を選定する。

3. 基本協定締結について

(1) 協定締結について

- ・ 公募を経て選定された民間事業者との間で基本協定を締結する。

(2) 協定の内容について

- ・ 旧池尻中跡地を活用して取り組む事業の目的
- ・ 事業内容、取組内容
- ・ 整備する施設の仕様や備える機能
- ・ 達成すべきKPIや目指すべき将来像

- ・ 運営の手法、評価の仕組み
 - ・ 業績（K P I 等）低迷時の勧告や協議等の事業終了の手続き等についてあらかじめ合意し、協定に規定した上で事業に取り組む。
 - ・ なお、K P I の主な項目は下記をベースとして協議を行う（別紙 3 参照）。
 - ・ 各種事業者支援件数
 - ・ 区内起業・創業者数
 - ・ 区内事業者（被支援者）の売上増加額
 - ・ 域内経済効果
 - ・ ソーシャルインパクト達成率
 - ・ 来場者数 等
- (2) 業績（K P I 等）低迷時の事業終了の手続きについて
- ・ 業績（K P I 等）については、運営委員会から評価委員会へ報告し、評価委員会において厳格に評価する。
 - ・ K P I 達成度が概ね 70% を下回る場合には、評価委員会は改善要求を出し、運営委員会は業績改善に向けた計画策定の上、取組を実施する。
 - ・ 改善計画に基づく取組を行ったにも関わらず、改善が見られずかつ将来の改善見込みも小さいと評価委員会が判断した場合は、評価委員会は契約解除勧告を行う。
 - ・ 契約解除勧告については、下記項目等に基づき総合的に判断する。
 - ・ K P I 達成度
 - ・ K P I 達成度の改善状況・進捗状況
 - ・ 施設運営状況、企画・イベント等の活動量・活動実態
 - ・ 入居事業者や被支援事業者へのアンケート結果
 - ・ 地域住民等の評価や地域への貢献状況
 - ・ 社会経済環境の変化等の外部要因 等
- (3) 協定の解除について
- ・ 勧告を踏まえ、民間事業者との間で契約解除協議を経て、事業を終了する。
 - ・ その際、社会通念に照らし合わせながら、民間事業者の財産回収等に係る損失補償等については、法律専門家の助言を得ながら協議を行う。
4. 建物の賃貸借契約について
- (1) 契約締結について
- ・ 基本協定に紐づく形で旧池尻中跡地施設に関する定期建賃貸借契約を民間事業者との間で締結する。なお、使用用途は基本協定に基づく取組の履行に限定をする。
 - ・ 契約には、建物の解体、別用途利用の必要が生じた場合や契約違反等による契約解除条項を設ける。

- ・ 契約期間は民間事業者による設備投資等を促し、民間事業者の主体的な創意工夫や充実した取組を引き出す観点等から 10 年の定期建物賃貸借契約とする。

(2) 契約の解除について

- ・ 合意した基本協定に基づき、業績（K P I 等）低迷に伴う事業終了手続きがなされた場合には、建物賃貸借契約についても契約解除を行う。

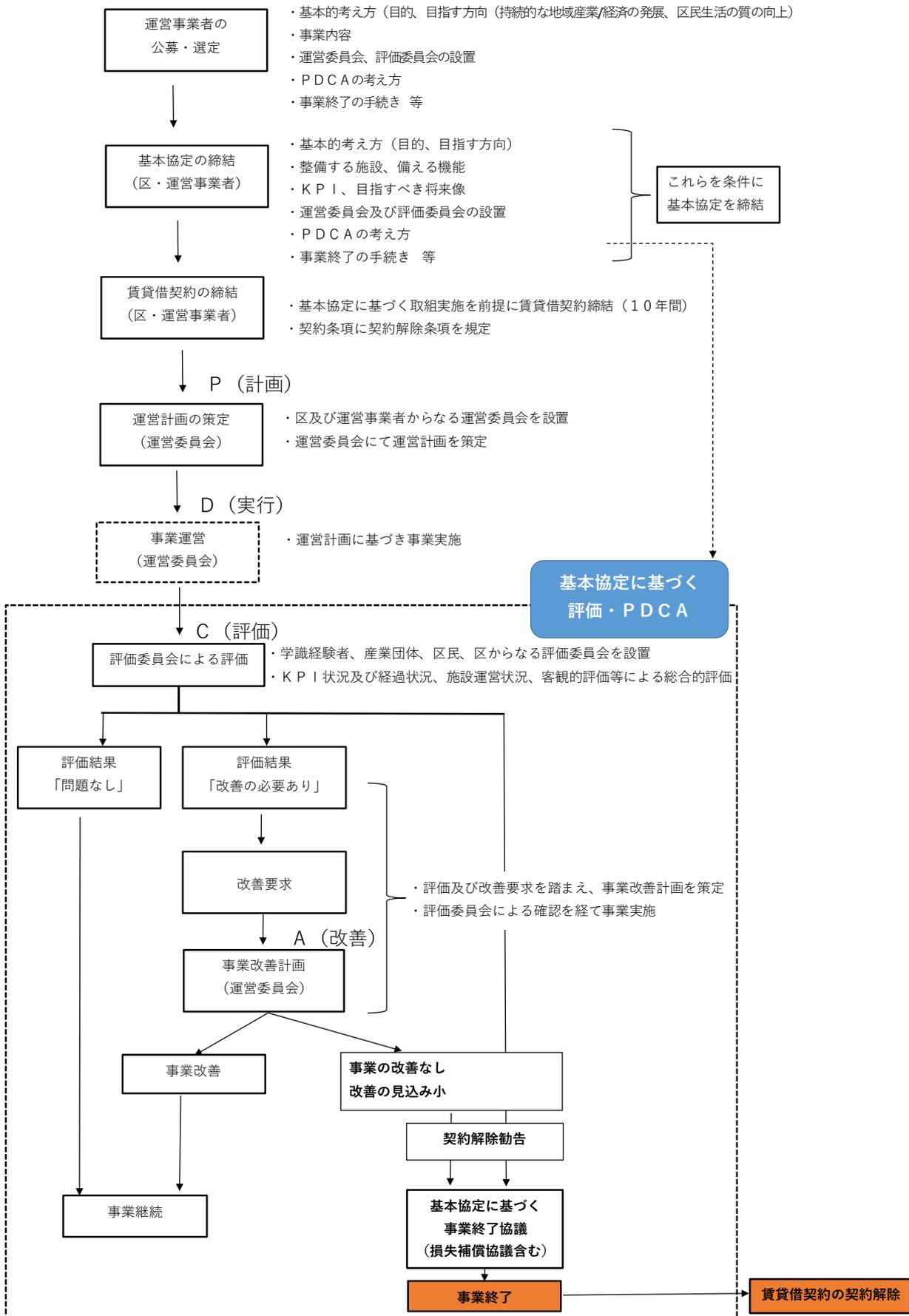
5. 選定委員会の設置について

- ・ 「旧池尻中学校跡地施設の新たな活用に関する運営事業者選定委員会（以下、選定委員会）」を設置し、運営事業者の選定を行う。
- ・ 選定委員は、基本コンセプト（①地域特性を活かした賑わいをつなぐ場、②多様な企業・人材などが新たな価値を創造する場、③未来を担う子どもへの新たな学びを実践する場、④職住近接のための多様な働き方の支援拠点）に示す 4 つの視点に精通する専門家 5 名に依頼するとともに、区職員（部長級）3 名からなる合計 8 名による合議制とする（委員は別紙 2 参照）。
- ・ 選定の前提となる公募要項についても選定委員会にて審議を行い、各委員の専門的見地からの検討を行う。

6. 今後のスケジュール（予定）

令和 4 年 6 月	旧池尻中学校跡地活用に関する説明会・意見交換会 区民生活常任委員会（事業者公募等について）
7 月以降	運営事業者公募 耐震補強工事・中長期保全改修工事等 運営事業者決定 基本協定締結
令和 5 年 4 月	建物定期賃貸借契約締結

【別紙1】公募から事業終了までのフローイメージ



【別紙2】

旧池尻中学校跡地施設の新たな活用における運営事業者選定委員会 委員

柏 修平	デロイトトーマツベンチャーサポート株式会社 スタートアップ事業部 事業部長	企業支援
近藤 ヒデノリ	株式会社博報堂ブランドイノベーションデザイン局 Local.Biz 元編集長	地域コミュニティ
鈴木 敦子	NPO 法人 ETIC. 元事務局長	社会課題解決・ソーシャルビジネス
長山 宗広	駒澤大学経済学部教授	産業活性化、働き方、地域経済論
平岩 国泰	新渡戸文化学園 理事長 (VIVISTOP NITOBE 運営) 特定非営利活動法人 放課後 NPO アフタースクール 代表理事	新たな多様な学び

他、世田谷区職員 3 名を想定

五十音順・敬称略

【別紙3】 成果指標（KPI） （※12/17 区民生活常任委員会報告資料を基に一部修正）

①既存産業の活性化支援

現ものづくり学校では、区内既存産業との連携や支援が十分でなかったことから、ハンズオン支援やアクセラレータープログラム等による支援に関し KPI を設定する。

また、現在は把握できていない域内経済効果に関する KPI を設定し、地域全体への波及についても広くその実績を測定する。

・区内産業へのハンズオン支援、新ビジネス開発	15 件/年
・入居者や他の事業者とのビジネスマッチング	10 件/年
・アクセラレータープログラム等による支援	100 社/年
・区内事業者の売上増	3.4 億円/年
・域内経済効果	7.4 億円/年

②起業・創業支援

現ものづくり学校では、区内での創業件数は 46 件と、区内での開業が少なかったことから、起業・創業者側のニーズも踏まえたアクセラレータープログラムなどの支援の提供および区内定着支援を行うことを前提に、区内での起業・創業者数の KPI を設定する。

・区内起業・創業者数	15 社/年 (うち社会起業家数 3 社/年)
・入居者同士や区内産業とのビジネスマッチング	10 件/年
・アクセラレータープログラム等による支援	100 社/年 (再掲)
・ソーシャルインパクト達成率	70%
・区内事業者の売上増	3.2 億円/年
・域内経済効果	7.2 億円/年

③産業と連携した学びの場

現ものづくり学校では、事業者向けセミナーやキッズワークショップなどの学びは提供されていたものの、体系的プログラムは提供されていなかったため、常設で学びが提供される場を設置し、体系的なプログラムを提供していく。

・常設の学びの場の運営	(事業者との協議により定める)
・アントレプレナー教育のプログラム数	(事業者との協議により定める)

④区民に開かれた場

現ものづくり学校では、世田谷パン祭りや池尻ロマンス座をはじめとするイベントを中心に取り組み、地域コミュニティの拠点として一定の評価がされている。今後、さらに多くの区民に開かれた施設としていく。

・来場者数	(事業者との協議により定める)
・地域・事業者のイベント開催数	(事業者との協議により定める)