

旧池尻中学校跡地活用事業提案

募集要項

令和4年7月

世田谷区

目次

1. 募集の趣旨	P 3
2. 事業の概要	P 4
3. 貸付条件等	P 8
4. 提案事業の応募	P 1 7
5. 提案書の審査	P 2 0
6. 全体スケジュール	P 2 2
7. その他留意点	P 2 3
8. 問合せ先・提出先	P 2 3

<様式>

様式 1 質問書

様式 2 参加表明書

様式 3 参加辞退届

参考様式 施設改修計画、初期投資に伴う資金計画書、資金収支計画書

<別添資料>

別添資料 1 区内経済・産業の状況

別添資料 2 地域経済の持続可能な発展条例（世田谷区産業振興基本条例の改正について）

別添資料 3 旧池尻中学校跡地活用の基本コンセプト

別添資料 4 旧池尻中学校跡地を活用した拠点において実施する主な機能

別添資料 5 平面図（校舎・校庭・体育館）

別添資料 6 各施設内写真、備品一覧

<参考資料>

参考資料 1 立面図（校舎棟）

参考資料 2 体育館 維持管理費用（令和元年度）

参考資料 3 世田谷ものづくり学校 収支実績（H30.8.1-R1.7.31）

参考資料 4 世田谷ものづくり学校 収支実績（R1.8.1-R2.7.31）

参考資料 5 耐震工事及び用途変更工事予定（2・3階を事務所と想定した場合）

参考資料 6 中長期保全改修工事内容

参考資料 7 基本協定書（案）

1. 募集の趣旨

世田谷区では、旧池尻中学校校舎を活用した新たなコミュニティの場として、平成16年（2004年）に世田谷ものづくり学校を開設し、民間事業者のノウハウを生かした起業・創業支援をはじめ、入居事業者間の交流や世田谷パン祭りなどのイベントを通じて地域との交流などを図ってきました。しかし、開設から15年以上が経過したことで、これまでの取組みを評価・検証し、新たな事業展開を図るべく、令和元年（2019年）12月より、有識者や民間事業者などと意見交換を重ね、今後の旧池尻中学校跡地の活用について、より効果的な活用を図るため、これまでの校舎部分のみならず、体育館や校庭を含めた一体的な活用に向けた“基本コンセプト”を、令和3年（2021年）2月に策定しました。

また、本コンセプトに基づき、本事業への事業者の参画可能性や事業条件・内容等について、民間事業者と対話を行い、効果的な民間活力の導入方策について調査するため、令和3年7月にサウンディング調査を実施し、募集にあたっての要件の整理・検討を進めてきました。

この間、新型コロナ禍の流行によって、区内経済・産業は極めて厳しい状況に置かれており、また、以前から課題として抱えている、超少子高齢化の進行やデジタル化をはじめ様々な社会経済状況の変化に対して、区内の各事業者が対応していくことで、経営を改善し、事業の成長を図っていくことが必要となってきました。さらに、区内の事業者が新規事業を立ち上げチャレンジしていくことや、新たに起業・創業する事業者を支援していくことで、区内産業の新陳代謝も図っていくことが、持続的な地域経済の発展には重要と考えています。

旧池尻中学校跡地では、区内の既存産業に対する伴走型の支援による再活性化を図るとともに、DXやSDGsなど社会経済環境の変化を前提として、新しい価値を創出し得る事業者や人材を育成・確保し、区内産業のイノベーションを創出・加速することで、地域経済の持続的な発展を目指す拠点として機能させることを目的に、運営事業者の募集を行います。

2. 事業の概要

(1) 基本的な考え方

区内産業及び地域社会が直面する状況を踏まえ（別添資料1参照）、「地域経済の持続可能な発展」を目的に掲げ、「産業基盤の強化」「起業の促進」「社会・地域課題解決に向けたソーシャルビジネスの推進」「持続可能性を考慮した事業活動」を基本方針とした“世田谷区地域経済の持続可能な発展条例”（別添資料2参照）、および、基本コンセプト（別添資料3参照）を推進する拠点として、施設全体を一体的に活用する事業の提案をすること。

また、校舎・校庭・体育館の一体活用にあたっては、新たな価値を生み出す「出会いと創造」の場として、多様な主体が出会い、交流することで、区全体として抱える課題（社会課題）を解決する拠点となることを目指すこと。そのためには、多種多様な区民が気軽に訪れやすく滞在しやすい空間を設計し、魅力的なコンテンツや機能を提供するとともに、校庭・体育館については施設全体の顔として、校舎への人の流れを作る役割を担う提案をすること。

(2) 主な機能について

旧池尻中学校跡地を活用した拠点では、上記基本的な考え方を踏まえ、

- ・世田谷区の産業の特性である暮らしを支え豊かにする生活関連産業を活性化させる
- ・社会課題に果敢に挑戦する人材やソーシャルビジネスの発展を図る
- ・子どもや若者など未来の起業家を育成する

ことに重点を置いて事業を実施する。

そのためには、域外から稼ぐ力を持ち、先端技術や創造性により区民の暮らしや産業をアップデートする事業者も拠点に集まり、インキュベーションマネージャー（事業者の状況を把握し、相談や支援策の提案、事業者同士の交流を促す）を触媒として、様々な事業者同士の交流や連携によるイノベーションを起こしていくことが必要である。

よって、拠点における主な機能の想定例を以下に示すが、具体的な事業内容については、民間の運営事業者による創意工夫やノウハウを最大限に発揮でき、より効果的かつ現実的な提案をすること。

【拠点における主な機能】※別添資料4参照

①既存産業の活性化支援

- ・ハンズオン（伴走型）支援

区内事業者で自らの事業をアップデートしようとする事業者に対し、運営事業者のネットワークを活用し、施設入居者や関連企業との協業によるハンズオン（伴走型）支援を実施する。例えば、飲食店や小売店へのコンサルタント派遣による店舗デザインの見直しや新商品開発、専門家派遣によるDX対応や業務効率化など、生活関連産業をはじめとした区内既存事業者の経営の改善を支援する。

- ・第二創業の支援スペース

校舎棟の教室を活用したワークスペース、工房等を整備するとともに、運営事業者のネットワークを活かし、事業者の成長を支援する専門人材、他の入居事業者やサポート企業（スポンサーを含む）との交流や連会など、事業者の成長を促すために必要な資源を集積した支援スペースを構築する。

- ・一般入居ブース

情報通信業、デザイン業、コンサルティング業など、区内既存産業の事業者が事業をアップデートする際のパートナーとなる事業者を誘致し、施設に入居させ、区内事業者との交流や連携を図る。

②起業・創業支援

- ・創業、スタートアップ支援スペース

第二創業の支援と同様に、事業スペースの提供や専門人材によるサポート、他企業との交流・連携、さらには低廉な家賃やベンチャーキャピタルとのマッチングなど資金面でのサポート等、起業家やスタートアップの成長を支援するスペースを整備する。

- ・成長を支援する専門人材の配置

民間コワーキングスペースなどでインキュベーションマネージャーとして実績のある人材を確保し、豊富な経験と人脈を活かし、入居者の相談や各種支援策とのマッチング、入居者同士の交流、区内産業へのアウトリーチなど、幅広い役割を持たせる。

- ・アクセラレータープログラムの実施

運営事業者のネットワークを活用し、ベンチャーキャピタルと連携した入居者へのアクセラレータープログラムを実施する。

- ・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により、物件オーナーとの折衝のみならず、物件の周囲の事業者と商店街等との将来的な協業も視野に入れた、入居者と区内のオフィス、店舗等とのマッチングの仕組みを構築する。

③産業と連携した学びの支援

- ・若い世代の学びの支援

運営事業者や入居者が持つ知識、技能、経験等を活かし、小中高生のアントレプレナーシップ（起業家精神）を育むためのSTEAM教育やSDGs等の問題解決の学習ができる常設の場やプログラムを実施し、次世代の起業家を育成する。

- ・事業者等のリスクリング支援

専門スキルを有する入居者やソーシャルビジネス事業者等との協業により、区内事業者等がSDGsの実現に必要な技能や、DXの推進に向けたICTスキル、マーケティングの手法など、新たなスキルを学びなおす場を運営する。

④区民・事業者に開かれた場（校庭、体育館）

- ・区民の暮らしを支える事業者の新たな取組の支援と交流の場

創業者や資金力に乏しい事業者が活用しやすくなるよう、常設の屋外店舗での小売店や飲食店などによるトライアル販売、キッチンカーやワゴン屋台の実施、区内の既存事業者による新たなプロダクトやサービス開発にあたってのテストマーケティング等の活動調査の場を運営する。

- ・テクノロジーを活用した社会実証フィールド

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として活用する。例えば、自動運転などの移動モビリティ、高齢者や障害者を支援する機器（ロボットなど）の実証、菜園を活用した校舎内の飲食店等と連携したアップサイクル商品の開発や食品ロスを活用した肥料への活用などの循環型経済のモデル実証、インクルーシブな遊具の開発やソーラーを用いた都市型エネルギーの開発などが考えられる。

- ・地域の多様なコミュニティを育み、街の賑わいを創出する多目的な公共空間

地域団体や住民による活動の発表の場や、世田谷パン祭りやシアター会のようなイベント開催を通して新たな地域コミュニティの形成の場とする。

- ・地域、個人の新たな活動や学びを後押しし、多様に活用できる公共空間

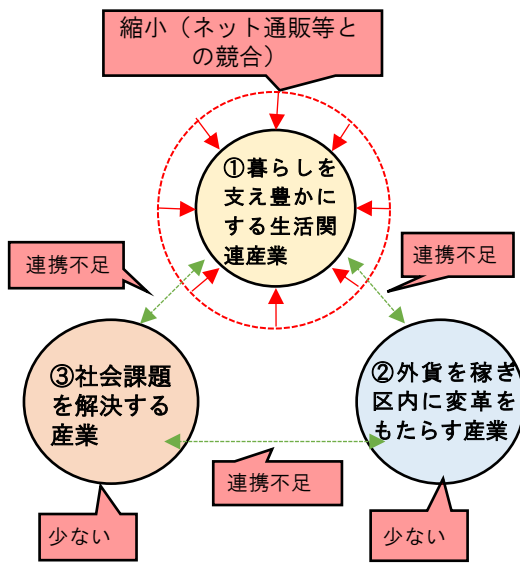
校舎内の事業者と連携した、学校の枠にとらわれない、個性を伸ばし創造性を発揮するSTEAMな学び・遊びの場、地域や飲食・ゼブラ企業との連携による災害時に対応するフェーズフリーな場所の検証、区内大学等と連携したフィールドアートの制作の場などとして活用する。

（3）本拠点を通じた産業の中長期的なビジョン（10年程度）

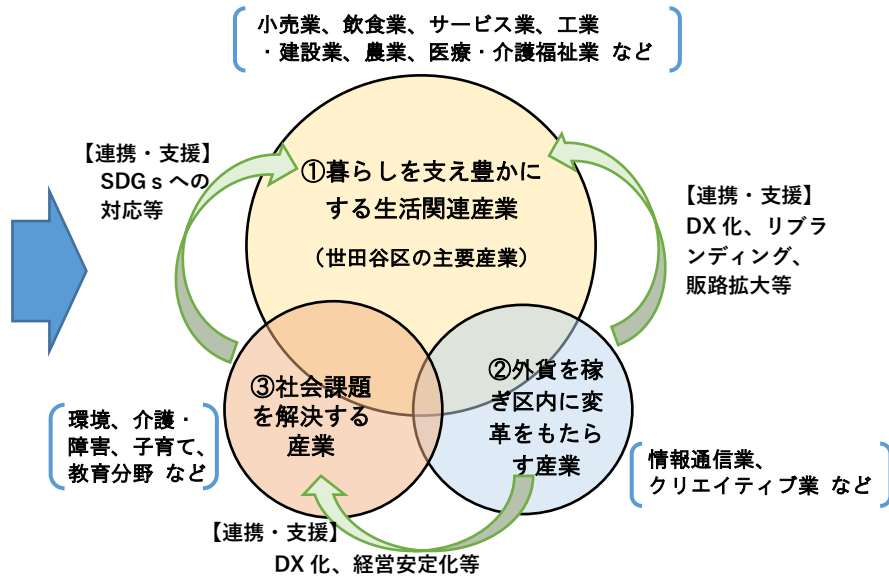
①区内産業活性化に向けた循環の創出

区の主要産業である「暮らしを支える生活関連産業」、ソーシャルビジネスなど「社会課題を解決する産業」を成長させるため、域外から稼ぐ力を持ち、先端技術や創造性をなどによってイノベーションをもたらす情報通信業やクリエイティブ業、コンサルタント業なども育成・確保し、三つの分野の産業がお互いに連携し、良い影響を及ぼしあいながら成長することで、地域経済が持続的に発展することを目指す。

【区内産業の現状】

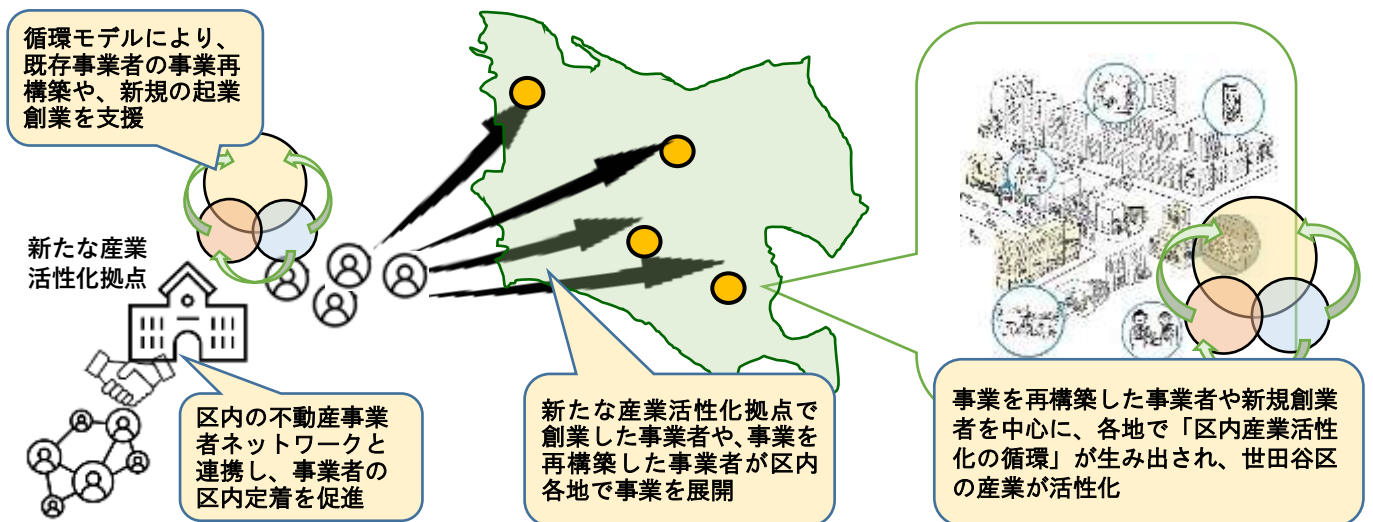


【区内産業活性化に向けた循環モデル】



②区内経済社会への持続可能な広がり

本拠点を通して、区内各地で起業や事業を再構築した事業者が起点となり、新たな商品やサービス開発、デザインの力を活用した事業のリブランディング、販路拡大や新規顧客開拓、DX化による生産性の向上、地域課題への対処など、街の新たな活力を創出し、地域経済の発展に寄与する。



(4) 区の関与と区内産業団体の連携

本拠点の運営、事業者の成長や活性化支援には区も積極的に関与する。

拠点に集う事業者と区内既存産業の協業の促進を図るため、「地域連携型ハンズオン支援事業 (SETA COLOR) ※」を発展的に取り込むこととし、委託事業を追加する。

【委託金額：約 3 千万円】

※地域連携型ハンズオン支援事業（SETA COLOR）は、令和4年度の委託予算額が約6千万円であるが、本拠点を通じた効率的かつ効果的な支援が可能となること、また、後述する KPI を踏まえ、当該予算の 1/2 となる予算を委託金額として計上する。

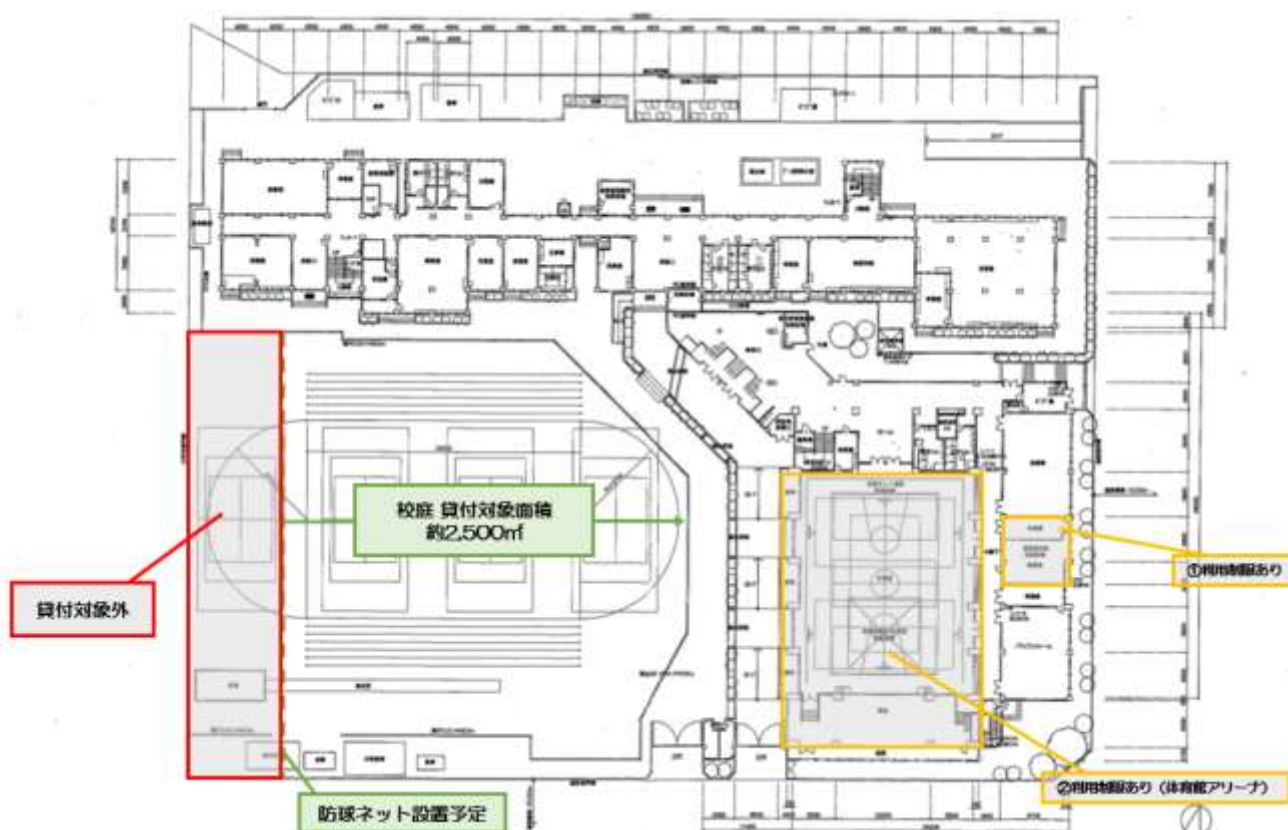
また、「産業創造プラットフォーム（SETAGAYA PORT）」などの事業を発展的に取り込むなど、必要に応じて十分な支援体制を構築する。更に、世田谷区産業振興公社や区内産業団体と連携した取組みにより、既存産業に変化をもたらすよう全区的な強固な体制を構築する。

3. 貸付条件等

(1) 物件の概要・貸付範囲等

本事業で運営事業者に貸付ける物件の概要および範囲については、以下のとおり予定しているが、最終的な貸付範囲や利用制限などの詳細は、協議の上取り決めることとします。

所在地	東京都世田谷区池尻2-4-5
貸付物件	校舎、校庭、体育館
敷地面積	9,441.872 m ² ※正確な数字は測量後に確定
用途地域	第一種住居地域
建ぺい率 / 容積率	60% / 200%



※各階の平面図は別添資料5を参照（最新の状況と異なる場合があります）

※各施設内の写真及び備品一覧は別添資料6を参照（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	3,481.67 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

*RC：鉄筋コンクリート SRC：鉄筋鉄骨コンクリート

※耐震性能 (Is 値) については、令和 4 年度中に実施する耐震補強工事により、西 0.67、東 0.662 となる予定。

※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。

【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)	3,373.920
	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
計							6,250.170

※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。

【利用制限について】

校庭・体育館については、区の医療救護所として指定されているため、災害が発生した際には、その機能を担うため、一時的に利用制限がなされます。また、校庭などの夜間利用については、地域住民や学校への影響を踏まえ、協議の上決定することとする。

その他、以下の部分については利用の制限がなされます。管理運営については、原則当該部分も含め運営事業者が担うこととし、制限される割合の管理費相当については区で負担するものとする。

上記以外に、利用の制限が発生する場合には都度協議の上決定することとする。

平面図①の部分

：現状、池尻小学校ふれあいルームとして活用されており、地域の高齢者団体によるサロンやミニデイ、囲碁や健康麻雀、また、子育てサロンとして活用されており、現状 9 割以上の利用率となっていることから、本部分については前述の利用を優先し、空きが出た場合については、運営事業者が活用できる枠組みとする。

平面図②の部分

：現状、体育館のアリーナ部分については、地域スポーツやイベントでの利用率が 8 割程度となっていることから、本部分については現在の利用方法を基本とし、2 割程度を運営事業者が活用できる枠組みとする。(現在の利用方法のまま活用する部分については、利用料金などもこれまでと同様とする。)

(2) 物件の用途変更、工事内容および負担について

①校舎部分の用途変更について

現状の建築基準法上の用途については、「校舎棟・体育館棟・校庭：08990 その他（ものづくり学校）」となっているが、令和4年度に耐震補強工事及び中長期保全改修工事を実施したのち、運営事業者の提案により校舎棟のうち事務所として活用する部分については、床面積3,000㎡を限度に事務所用途に変更し、それに伴う必要な改修工事を実施する。

②区と運営事業者の工事負担について

【校舎棟】

運営事業者からの提案を踏まえ、一部学校施設から事務所・飲食店等に用途変更の必要が生じるが、その費用については、具体的な変更内容や箇所、配置、面積などに応じて変動することから、以下の通り概算で金額を算出する。なお、区が行う予定の整備のうち、令和5年度に実施する工事については、運営事業者が実施したほうが効果的かつ効率的な場合は、工事委託契約を締結したうえで、運営事業者が設計・施工し、その費用について区が負担することも含め、協議の上決定するものとする。

(区が行う整備)

- ・令和4年度：耐震補強・中長期保全改修工事、キュービクル工事（～令和5年度）等
- ・令和5年度：用途変更に伴う建築工事（排煙サッシ、防火戸等）【工事金額：約0.8億円】
電気工事（非常用照明、非常用発電機、煙感知器等）【工事金額：約0.3億円】
機械工事（換気設備、階段昇降機等）【工事金額：約0.3億円】

(運営事業者が行う整備)

- ・令和5年度：事業内容に応じた必要な内装工事

【体育館棟】

(区が行う整備) 特になし

(運営事業者が行う整備)

- ・令和5年度：事業内容に応じた必要な内装工事

【校庭】

運営事業者からの提案を踏まえ、具体的な整備内容が決まってくることから、その費用については以下の通り概算で金額を算出する。なお、区が行う予定の整備について、運営事業者が実施したほうが効果的かつ効率的な場合は、運営事業者が設計・施工し、その費用について区が負担金として支出することも含め、協議の上決定するものとする。

(区が行う整備)

- ・令和4年度：中学校校庭測量・設計【金額：約400万円】
- ・令和5年度：中学校校庭整備（既存フェンス・植栽撤去、防球フェンス設置、校庭の土入替え）
【工事金額：約5,200万円】

(運営事業者が行う整備)

- ・令和5年度：事業用途に合わせたグラウンド整備工事（芝敷設工事など）

③整備工事にあたっての留意点

- ・契約期間が終了する時には、運営事業者により工事した部分については、原則原状回復を行うこととします。ただし、工事実施前及び契約終了時に区より承認を得た内装及び設備については、原状回復を不要とします。なお、原状回復の費用については運営事業者が負担する。
- ・校庭、体育館については医療救護所に指定されているため、建築物や大規模工作物等の設置は実施できないものとする。
- ・区が予定している校庭境界に設置するフェンスについては、扉を設け、緊急時の人の出入りを可能とすることで、医療救護所としての機能を維持する。また、フェンスは通常時はセキュリティやプライバシー保護を考慮したものとする。ただし、安全性や費用面を考慮しながら、イベント実施時などの際に、池尻小学校校庭との一体活用が可能な可動式フェンスを検討する。

(3) 運営及び評価の仕組み

本事業の運営にあたっては、区と運営事業者による運営委員会を組成し、施設のマネジメントを図ることとする。また、KPI等の達成度の確認や適切な運営が行われているか等を評価するため、外部有識者や産業団体、区民、区からなる評価委員会を設置し、事業の総合的な評価を行う。

【運営委員会】

区と運営事業者により組織し、運営方針の策定、運営方針に基づく事業計画（年度毎）の策定を行うとともに、適正な運営が行われるよう月1回程度協議を行う。また、事業計画に基づく運営状況や実績・成果など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。

【評価委員会】

学識経験者、外部有識者、産業団体、区民、区などから組織し、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、年2回程度評価委員会を開催する。必要に応じて、改善要求や勧告等の措置を行うとともに、改善状況の報告をさせる等の権限を付与する。

(4) 成果指標（KPI：Key Performance Indicator）

本事業における各機能の直接的な成果として、次に掲げるKPIの数値をベースとして運営事業者から提案を受け、双方協議の上決定するものとする。なお、事業開始から3年目までは事業の立ち上げ期にあたるため、本数値については4年目から適用するものとし、3年目までのKPIは運営事業者の提案をもとに、段階的に定めることとする。

また、次に掲げるKPI以外の数値目標も運営事業者が提案できるものとし、その提案が事業の効果的な運営にとってより重要であると評価委員会が判断できる場合には、次に掲げるKPIの変更を認めるものとする。なお、本募集における提案書にも、提案者が適切と考えるKPIを設定すること。

①既存産業の活性化支援

世田谷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。

- ・区内産業へのハンズオン支援
(新ビジネス開発や入居者と区内産業のビジネスマッチングを含む) 20件～25件/年
- ・アクセラレータープログラム等による支援 80社～100社/年

②起業・創業支援

世田谷ものづくり学校では、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 10社～15社/年
(うち社会起業家数 2～3社/年)
- ・入居者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 80社～100社/年(再掲)
- ・ソーシャルインパクト達成率 70%

③産業と連携した学びの場

世田谷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

世田谷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)

以上の KPI の達成により、区の KGI (Key Goal Indicator) として、以下を達成することを想定している。

- ・区内事業者の売上増 4.4億円～6.6億円/年
- ・区内経済効果 9.8億円～14.6億円/年

(5) 基本協定及び賃貸借契約について

本事業を実施していくにあたっては、区と運営事業者との間で、上記の内容を含む基本協定及び土地・建物賃貸借契約を協議のうえ締結し、事業を進めていくこととする。

①基本協定の締結

公募を経て選定された運営事業者との間で、次の事項に係る内容について、協議のうえ基本協

定に規定することとする。

【協定の事項】

- ・旧池尻中学校跡地を活用して取組む事業の目的
- ・事業内容及び取組の具体的な内容
- ・整備する施設の使用や備える機能
- ・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（KPI など）低迷時の勧告や協議等の事業終了の手続き など

②土地・建物の賃貸借契約

基本協定に紐づく形で、旧池尻中学校跡地に関する土地・建物賃貸借契約を運営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する。

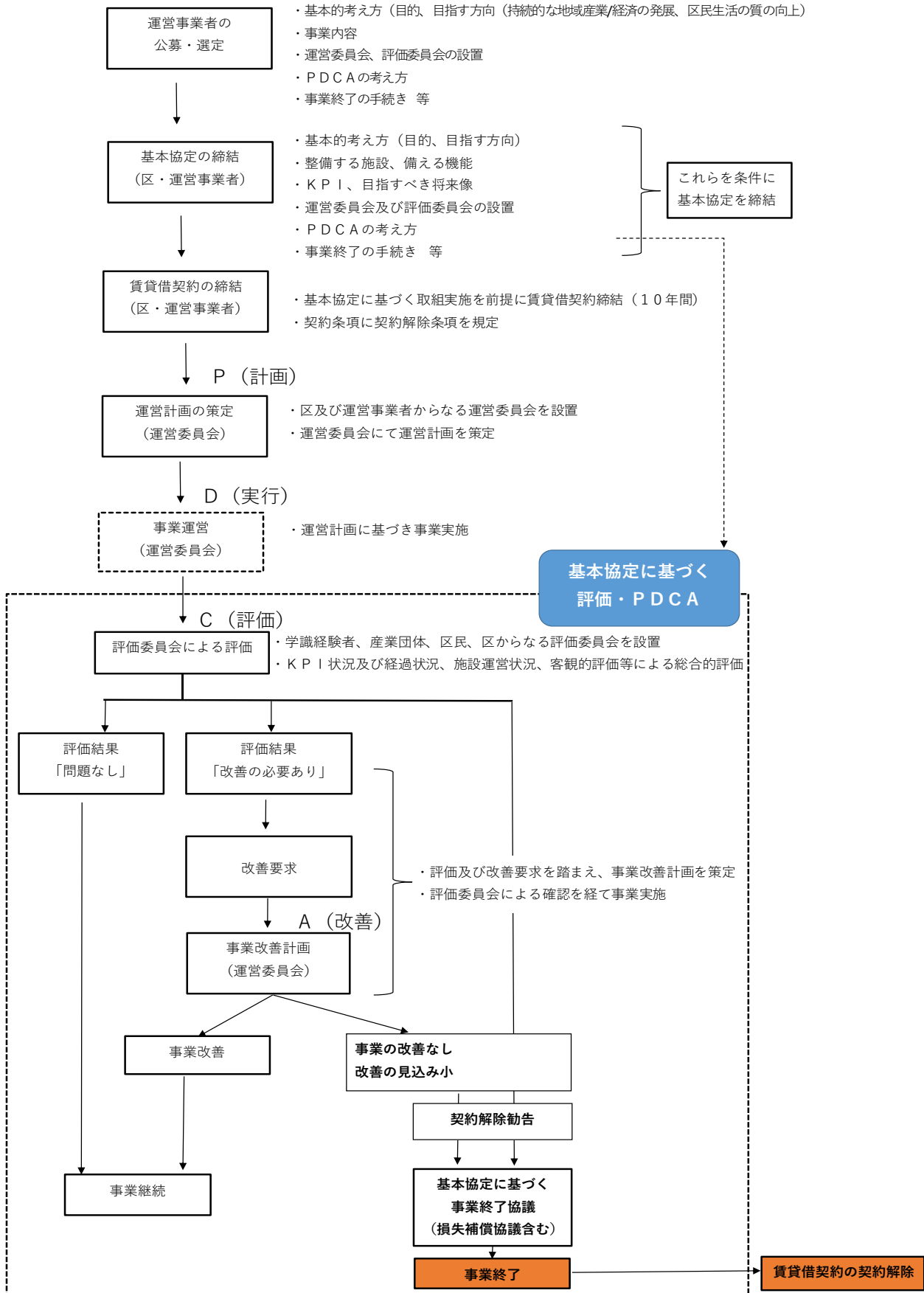
契約期間は運営事業者による設備投資等を促し、中長期視点に立った主体的な創意工夫や充実した取組を行うため、施設の運営開始から 10 年後までとする。その後の契約更新については、事業の性質を鑑み、5 年単位を基本とし、業績（KPI 等）の達成度や、区の公共施設としての活用需要などを踏まえ、総合的に判断する。なお、契約事項には、建物の解体、別用途利用の必要が生じた場合や契約違反等による契約解除条項を設けることとする。

(6) 業績（KPI 等）低迷時の事業終了の手続きについて

基本協定に基づき、業績（KPI 等）の低迷時には、以下の流れで事業終了の手続きを取るものとする。

- ①運営委員会による事業報告をもとに、業績（KPI 等）について評価委員会による評価を実施し、KPI 達成度について一つでも 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を策定のうえ取組を実施する。ただし、70%を下回る場合についても、1 社・件あたりの質的な面（新たな価値を提供しているか、波及効果が高いモデルであるか等）も考慮し、改善要求の要否を判断するものとする。
- ②改善計画に基づく取組を行ったにも関わらず、改善がみられず、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。なお、契約解除勧告については、下記項目に基づき総合的に判断する。
 - ・ KPI 達成度
 - ・ KPI 達成度の改善状況・進捗状況
 - ・ 施設運営状況、企画・イベントなどの活動量・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、地域への貢献度
 - ・ 社会経済環境の変化等の外部要因 など
- ③勧告を踏まえ、運営事業者との契約解除協議を経て、土地・建物賃貸借契約の解除を行い、事業を終了する。その際、運営事業者の初期投資に係る損失補償等については、法令に基づき協議のうえ行う。

<参考：公募から事業終了までのフロー>



(7) 本拠点の賃借料について

運営事業者が区へ納付する土地・建物を合わせた賃借料については、月額100万円（年1,200万円）を下限とする。ただし、貸付範囲の縮小や、利用制限がかかる部分が増える場合については、当該賃借料の見直しを行うものとする。また、消費者物価指数等の公的に示される数値が著しく変動し、賃借料の減額もしくは増額が必要と考えられる場合などについては、区及び運営事業者双方から改定を請求できるものとし、協議の上決定することとする。

なお、賃借料の発生時期は、施設が開設した月からとし、運営開始前の改修工事にかかる期間については、賃借料は発生しないものとする。

(8) 区と運営事業者の修繕・管理の分担

本事業を運営・維持管理していく中で、区及び運営事業者の修繕・管理業務の対象・範囲については以下のとおりとし、記載が無い部分については、双方協議の上決定するものとする。

【区が行う修繕・管理】

- ・建物本体の躯体、構造壁、外壁、地下埋設設備、躯体内埋設設備、建物に付随するものに係る大規模な改修工事
- ・自家用電気工作物修繕・管理
- ・簡易専用水道検査
- ・受水槽・高置水槽修繕・管理
- ・建築物環境衛生管理技術者選任
- ・空気環境測定
- ・水質検査
- ・残留塩素測定定期確認
- ・区が設置した消防用設備等（誘導灯及び誘導標識、屋内消火栓、非常電源専用受電設備、自動火災報知設備、非常用照明設備、避難器具、防火シャッター）修繕・管理

【運営事業者が行う修繕・管理】

- ・小荷物専用昇降機の点検及び修繕
- ・冷暖房機点検及び修繕
- ・残留塩素測定検査
- ・殺虫・殺鼠
- ・トイレ清掃
- ・室内等清掃
- ・共用部分の清掃、管理
- ・屋外清掃
- ・植木剪定
- ・水場清掃
- ・トイレトーパー等共用部分消耗品補充

- ・各種備品の点検・修繕
- ・共用部分蛍光灯交換
- ・天井・壁・床・窓サッシの破損等の修繕
- ・水道の簡易な修繕
- ・排水管の清掃・簡易な修繕
- ・その他の小破修繕
- ・施設全体の警備
- ・駐車場・駐輪場・屋上の管理
- ・雨水ますやU字溝の清掃
- ・校庭フェンス・敷地境界フェンスの簡易な修繕
- ・共用部分（通路舗装等）の簡易な修繕
- ・技術工作台等の点検及び修繕

(9) 禁止行為・契約解除について

(6) の契約解除の場合のほか、契約期間中以下の項目に該当する状況となった場合は、区は契約を解除できるものとする。

- ・区が、地方自治法第238条の5第4項の規定により、公用又は公共用に供するために、本施設を利用する必要が生じた場合
- ・本施設について、運営事業者が区の承認を得ることなく、契約時に指定する期日までに、契約時に指定する用途に供しなかったとき、又は指定する期間内に基本協定で指定する用途以外に供したとき
- ・運営事業者が本施設を政治的もしくは宗教的な用途、風俗営業等の用途、暴力団事務所等の用途、著しく近隣環境を損なう用途または公序良俗に反する用途、その他関係法令に反する用途に供したとき
- ・運営事業者が区の承認を得ることなく、建物等の新築、増築、改修または撤去を行ったとき
- ・運営事業者が賃借料の納付を怠ったとき
- ・運営事業者が区の承認を得ることなく、貸付物件の転貸又は賃借権の譲渡、使用もしくは収益を目的とする権利の設定を行ったとき
- ・運営事業者が物件保全義務を怠ったために、貸付物件を荒廃に至らしめたとき
- ・運営事業者が近隣住民や利用者に対して著しい損害を及ぼす行為を行ったとき
- ・その他、運営事業者が契約を継続しがたい重大な過失などがあったとき

(10) 区と運営事業者のリスク負担の考え方

契約期間におけるリスク負担は、以下の方針により対応するものとする。なお、記載がない事項については、都度協議により負担区分を定めることとする。

①関係法令等の変更

関係法令等に変更があり、事業の運営に影響を及ぼす場合には、影響する内容に鑑みて、双方

協議の上、対応することとする。

②事業における第三者への損害

事業の実施により、運営事業者が第三者に損害を与えた場合には、運営事業者の負担により対応を行うこととする。ただし、当該損害が区の責めに帰すべき要因で発生した場合は、この限りでない。

③自然災害など不可抗力による施設への損害

自然災害による施設への損害があった場合には、その損害が与える事業への影響を踏まえて、双方協議の上、対応を行うこととする。なお、損害が著しく、事業の継続が困難または再開に時間を要する場合には、事業を中止する。

4. 提案事業の応募

(1) 参加資格要件

「2. 事業の概要」及び「3. 貸付条件等」で示す内容により事業を実施する意思があり、次に掲げる①から⑧までの要件を全て満たす法人等は応募資格を有するものとする。

なお、複数の法人等からなる共同体による共同提案の応募についても、可能とする。ただし、その場合には、予め代表者を定め、その代表者が応募及び事業に必要な諸手続きを行うこと。また、共同提案の場合、全ての法人もしくは出資予定者（SPC（特定目的会社）設立予定の場合）が当該要件を満たすことが必要となる。

- ①会社更生法（平成14年法律第154号）の規定により、更生手続開始の申し立てをしていないこと
- ②民事再生法（平成11年法律第225号）の規定により、再生手続開始の申し立てをしていないこと
- ③地方自治法施行令（昭和22年政令第16号）第167条の4第1項（同令第167条の11第1項において準用する場合も含む。）の規定に該当しないこと。また、同条第2項による措置を受けていないこと。
- ④世田谷区から入札参加禁止又は指名停止の措置を受けている期間中でないこと。
- ⑤都市計画法等において法令違反がないこと。
- ⑥法人税、消費税及び地方消費税等の税金に滞納がないこと。
- ⑦本事業を円滑に遂行できる安定した財務能力を有していること。
- ⑧世田谷区暴力団排除活動推進条例（平成24年12月10日条例第55号）第2条に規定する「暴力団」及び「暴力団員」、「暴力団関係者」でないこと。

(2) 応募の手続き

①現地見学会の開催

本事業の貸付物件の現地確認について、以下のとおり開催します。参加を希望される場合には、期日までに下記申込先へ、事業者名、参加人数、連絡先（担当者の氏名、電話番号、メール

アドレス)を明記の上、電子メールにてご連絡ください。なお、件名は「現地見学会参加申込」としてください。

【現地見学会開催日】

令和4年8月1日(月)～8月5日(金)で2日間程度(予定)

【申込受付期限】

令和4年7月29日(金)17時まで(必着)

【申込先】

「8. 問合せ先・提出先」のとおり

②募集要項に対する質疑回答

募集要項の内容に対する質問がある場合は、様式1「質問書」に質問事項を記入の上、件名を「【質問】旧池尻中学校跡地活用事業提案 募集要項」として電子メールにてお送りください。

【質問受付期限】

令和4年8月31日(水)17時まで(必着)

【送付先】

「8. 問合せ先・提出先」のとおり

【質問に対する回答】

令和4年9月16日(金)までに、全ての質問と回答を、一括して取りまとめ、電子メールで送付するほか、ホームページ上にて公開します。なお、質問の内容によっては、ホームページ上での回答ではなく、メールにて個別に回答する場合があります。

③参加表明書等の提出

本募集に応募する法人又は共同体は、以下のとおり、参加表明を必ず行ってください。参加表明を行わない場合は、提案書類の受付を行いません。

【提出書類】

- ・様式2「参加表明書」
- ・履歴事項全部証明書(発行日から3か月以内)
- ・直近3か年における法人税納税証明書及び消費税納税証明書
- ・直近3か年における確定申告書類(貸借対照表、損益計算書を含む)
- ・法人の概要が分かる資料(会社パンフレットなど)

【提出期限】

令和4年10月7日(金)17時まで(必着)

【提出方法】

「8. 問合せ先・提出先」のとおり

【留意点】

- ・参加表明は、法人または共同体とし、個人のみでの参加表明はできません。
- ・共同体の場合、代表法人が参加表明を行うものとし、参加表明時点で構成員、出資者等を全

て確定させる必要はありません。

- ・参加表明後、途中で参加を辞退する場合は、様式3「参加辞退届」を提出すること。

④提案書類の提出

③にて参加表明を行った法人及び共同体に限り、以下のとおり提案書類を提出してください。

【提案書の部数】

15部（正本1部、副本14部）

（A4判、両面刷り、合計50ページ以内（表紙含む、カラー可）、様式自由。表紙に、あて名「世田谷区」、タイトル、提出年月、社名（正本のみ）を記載すること。）

※会社名その他提出者が容易に特定できる情報は、提案書の正本にのみ記載し、副本には一切記載しないこと。

【提出期限】

令和4年12月2日（金）17時（必着）

【提出方法】

「8. 問合せ先・提出先」のとおりに

【提案書に求める内容】

- ・事業の実施体制
- ・事業コンセプト
- ・過去における同種又は類似の事業を運営した実績
- ・事業を実施する上で、他社より優れていると自認する点とその理由
- ・既存産業の活性化支援に関する提案（KPIを含む）
- ・起業・創業の支援に関する提案（KPIを含む）
- ・産業と連携した学びの支援に関する提案（KPIを含む）
- ・区民・事業者に開かれた場に関する提案（KPIを含む）
- ・施設全体活用計画（校舎、校庭、体育館の一体的活用）
- ・事業運営計画
- ・施設改修計画（改修項目や金額を含む） ※参考様式あり
- ・初期投資に伴う資金計画 ※参考様式あり
- ・資金収支計画（10年間の収入計画及び支出計画、区への賃借料を含む） ※参考様式あり
- ・運営開始までの工程表

【留意事項】

- ・提案書類の提出後、必要に応じ、事務局からの指示により追加書類の提出を求める場合があります。
- ・提案書類の提出後、事務局からの指示があった場合を除き、提出書類の変更、差替え及び再提出は認めません。

5. 提案書の審査

(1) 書類審査

応募者が5者を超える場合には、学識経験等を有する外部の有識者も含む審査委員により、提案書の内容について、「提案書を特定するための評価基準」に基づき書類審査を行い、上位5者に絞り込む。

(2) プレゼンテーション審査（令和4年12月下旬～令和5年1月）

応募者のプレゼンテーションに基づき、審査委員による最終審査を行い、提案書の特定を行う。なお、審査の結果、一定の基準を超える提案事業者が存在しなかった場合は、候補者の特定を行わないものとする。

<審査員の構成>

(外部有識者)

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
近藤 ヒデノリ	株式会社博報堂 UNIVERSITY of CREATIVITY (UoC) サステナブル領域ディレクター Local.Biz 元編集
鈴木 敦子	NPO 法人 ETIC. 元事務局長
長山 宗広	駒澤大学経済学部教授
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

五十音順・敬称略

(世田谷区)

世田谷区 政策経営部長、経済産業部長、教育政策部長

計8名

<提案書を特定するための評価基準>

①事業の実施体制

- ・業務責任者などの実績・経歴等
- ・事務局の人員体制及び知見・実績を有しているか
- ・運営事業者と区の役割及び連携体制
- ・区内産業及び経済の現状を認識し、整理・分析を行う能力があるか

②事業コンセプト

- ・区の方針や目的に関連付けられ、相乗効果を生み出すことが期待できる提案であるか
- ・校舎、校庭、体育館の一体的な活用にとって、ポテンシャルを上げ、活用の幅を広げることに資する提案であるか

- ・区の現状やニーズについての理解がなされたものになっているか
- ③過去における同種又は類似の事業を運営した実績
 - ・これまでに同様のテーマの施設や、事業者に対するハンズオン支援や創業支援、事業者のマッチングによる新規事業の企画などに係る他の実績を有しているか
- ④事業を実施する上で、他社より優れていると自認する点とその理由
 - ・他社よりも効果的かつ効率的に事業を実施できるリソースや知見等を有しているか
- ⑤*既存産業の活性化支援に関する提案
 - ・運営事業者のネットワークにより、施設への入居者と関連企業との協業による区内事業者への効果的な支援を構築できる提案になっているか
 - ・区内産業が抱える様々な課題に対して、それを解決に導く多様な専門家や企業をアサインできる体制・仕組みとなっているか
- ⑥*起業・創業の支援に関する提案
 - ・起業家やスタートアップの成長を効果的に支援する仕組み・体制が整っているか
 - ・社会課題を解決する事業者を支援するノウハウや知見を有し、効果的な支援となっているか
 - ・施設で成長した事業者が、区内で開業できるような、効果的な定着支援の仕組みが提案されているか
- ⑦*産業と連携した学びの支援に関する提案
 - ・次世代の起業家を育成するため、産業と連携した効果的な STEAM 教育や SDGs などの学習プログラムを実施する提案となっているか
 - ・多くの子どもが、低額な利用料で常設の学びの場を利用することができるような提案となっているか
 - ・社会経済の変化から生じる DX や SDGs 等への対応を図るため、効果的なリスキリング支援のコンテンツが提案されているか
- ⑧*区民・事業者に開かれた場に関する提案
 - ・暮らしを支える事業者や創業者、社会起業家の新たな取組や実証実験等について支援する、具体的かつ効果的な提案がなされているか
 - ・個人、地域の新たな活動や学びを後押しし、地域の多様なコミュニティを育み、街の賑わいを創出する多目的な空間として具体的かつ効果的な提案がなされているか
- ⑨施設全体活用計画（校舎、校庭、体育館の一体的活用）
 - ・施設全体が「出会いと創造」の場として、気軽に訪れやすく滞在しやすい空間の提案となっているか
 - ・施設全体の顔として校庭、体育館で多様なコンテンツや機能を提供し、校舎への人の流れをつくり、効果的な一体的活用の提案がなされているか。
- ⑩事業運営計画
 - ・現実的で、効果的かつ効率的な事業運営が図られる計画となっているか
 - ・計画の見直しなど、柔軟な対応を実施できる体制が整っているか
 - ・KPI の達成に向けた道筋が示されているか

⑪施設改修計画（改修項目や金額を含む）

- ・本事業の目的を達成するための必要な改修投資がなされているか、投資規模（金額）が適正であるか

⑫初期投資に伴う資金計画

- ・資金調達の見途、確保先が明確になっており、必要な改修が現実的に実施される資金計画になっているか

⑬資金収支計画（10年間の収入計画及び支出計画、区への賃借料を含む）

- ・想定される事業収入及び支出が現実的な計画となっているか
- ・事業者の収益と区への賃借料のバランスが妥当か

⑭財務の安定性

- ・事業者が当該施設を継続して運営していけるだけの資金的な体力があり、財務状況が安定しているか

※⑤から⑧の施設の各機能の評価点の配分については同一とする。

(3) 審査結果の通知（令和5年1月中）

審査の結果については、全ての応募者に文書にて通知します。なお、契約候補事業者名及び審査結果について、区が必要に応じて公表できるものとします。

6. 全体スケジュール（予定を含む）

内容	日程
募集要項の公表	令和4年7月4日（月）
現地見学会の参加申込期限	令和4年7月29日（金）
現地見学会の開催	令和4年8月1日（月）～8月5日（金）
質問受付期限	令和4年8月31日（水）
質問に対する回答	令和4年9月16日（金）
参加表明書等の提出期限	令和4年10月7日（金）
提案書類の提出期限	令和4年12月2日（金）
書類審査及びプレゼン審査	令和4年12月～令和5年1月
契約候補者事業者の決定	令和5年1月下旬
基本協定の締結	令和5年3月
土地・建物賃貸借契約の締結	令和5年4月
校舎用途変更・内装工事、校庭外構工事等	令和5年4月～令和5年12月
施設運営開始	令和6年1月ごろ

※社会情勢の影響等により、スケジュールが変更になることがあります。

7. その他留意点

- (1) 参加表明書及び提案書の作成・提出、プレゼンテーション等に要する費用は提案者の負担とし、世田谷区では一切負担しない。
- (2) 手続において使用する言語及び通貨は日本語及び日本国通貨に限る。
- (3) 契約保証金 免除
- (4) 契約書作成の要否 要
- (5) 当該業務に直接関連する他の委託契約を当該業務の委託契約相手先との随意契約により締結する予定の有無 有
- (6) 提出期限以降における参加表明書及び提案書の差替え又は再提出は原則認めない。
- (7) 提出された参加表明書及び提案書は返却しない。
- (8) 参加表明書及び提案書に虚偽の記載をした場合、審査委員への直接・間接を問わず審査に関する連絡を取った場合、審査の公平さに影響を与える行為があったと認められるときは、これに關与した応募者は失格とする。
- (9) 提案書の提出後に参加資格要件に該当しないこととなった者は、提案書審査及び契約交渉の対象としない。
- (10) 提案書の提出後であっても、審査に必要な場合は、追加書類の提出を求める場合がある。なお、追加書類の提出に係る費用は提案者の負担とする。
- (11) 協定及び契約は区と詳細な協議を行ったうえで締結するものとする。
- (12) 本募集は契約候補者の選定を目的とし、契約において区は選定された提案書の内容に拘束されない。
- (13) 区は、当該案件に参加を表明した者及び提案書を提出した者の商号・名称、並びに提案書を特定した理由（審査経過等）を公表することができる。
- (14) 本事業に係る区の予算措置部分については、当該部分に係る予算が成立し、予算の配当がなされることを条件とする。

8. 問合せ先・提出先

世田谷区 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

住 所：〒154-0004 世田谷区太子堂2-16-7 三軒茶屋分庁舎4階

担 当：(産業連携交流推進課) 北川、宮城 (工業・ものづくり・雇用促進課) 小座間、村田

電 話：03-3411-6653

F A X：03-3411-6635

メール：sea03647@mb.city.setagaya.tokyo.jp (産業連携交流推進課)

SEA01002@mb.city.setagaya.tokyo.jp (工業・ものづくり・雇用促進課)

窓口時間：9：00～17：00（土日・祝日を除く）