

旧池尻中学校跡地施設活用事業

(新たな産業活性化拠点構築事業)

選定事業者より提出された提案書 (一部抜粋)

2. 事業コンセプト

100年に1度の変革期でもあったコロナ禍を経て、偶然時を同じくして訪れた旧池尻中学校のリニューアルに際して、本事業をこれからの世田谷区や、そこで営まれる商いや暮らしをアップデートし、できる限り実験、体現していくことを目的とする。

特に、コロナ禍でも判明した通り、従前、世田谷区の強みや“らしさ”の源泉でもあった店舗ビジネスをはじめとする各種（対面）サービス業が大きな打撃を受け、改めて、その良さは引き継ぎながら、DX対応等弱みを改善することが早急に必要められていることが明らかに。すでに不可避となっている現況への対応を超え、むしろこの機会を前向きなものとして捉えて、さらに地域社会課題をも解決していくことができるようなソーシャルビジネスやSDGs対応を進めていくべく、とりわけ暮らしを支え豊かにする生活関連産業を中心に、大小さまざまな規模の企業や起業家に新たなチャレンジの場を提供し、またそれに付随する新たな需要やライフスタイルを発信、喚起していくことを目指す。

支援型開発（サーバントデベロップメント）



世田谷区基本コンセプトを実現するために「下北線路街」における事業方針である“支援型開発”の親和性が高いと考える

下北線路街

開発・運営事業者が様々な支援を行うことで
新しい事業やコミュニティを創出し
区内の持続的な活性化に繋げる

2. 事業コンセプト



(仮称)

世田谷village

みんなの”やりたい”を集める実験的コモンズ



2. 事業コンセプト

プログラム

世田谷village



地域特性を活かした
賑わいをつなぐ場

ものづくり体験
マルシェ
共助
マインドフルネス
実証実験
コモンズ

アントレプレナーシップ
五感
レジャエミリア
STEAM学習
オンライン学習
想像力を育む

未来を担う子どもへの
新たな学びを実践する場

多様な企業人材が
新たな価値を創造する場

DX推進
企業/創業支援
リスクリング
LABO機能
新規事業創出

なりわい
サードプレイス
異業種連携
プロボノ
複業
生きがい
クラウドソーシング
ワークシェア

職住近接のため
多様な働き方の支援拠点

3. 事業の概要



商業区画

商業区画（飲食店舗/物販店舗）

地産地消、発酵、薬膳、ヴィーガン対応など、これからの世田谷区のライフスタイルを象徴するようなテナントを中心に誘致を行う。ボーナストラックや下北線路街も含めた広域エリアへの出店希望者とのネットワークづくりを日常的に行っているため、そのなかからも本施設への出店希望を促すことが可能。本施設への出店から、区内複数店舗への展開や全国への展開につながっていく、モチベーション高い事業者に出店していただく予定。



チャレンジショップ

チャレンジショップ

1坪1万円程度の賃料かつ10坪程度のチャレンジショップ区画を用意し、施設内で行われる創業支援プログラムの参加者を中心に、出店内容のクオリティを担保しながら、初めてお店を持つための新規出店サポートを行う。チャレンジすることがゴールにならないよう、定着、安定のためのノウハウ、ネットワーク提供も行う。



3. 事業の概要



スクール

スクール

子どもたちの主体性や創造性を大切にするレジャエミリアの考え方をベースに、安全を確保しつつ、できる限り多世代に開かれ、交わるかたちでの学びの場の提供を目指す。座学よりも体験を重視し、最新の理論やテクノロジーに触れるだけでなく、食、農、アート、デザインといった五感を育む経験を、最前線の実践者たちとともに探求し、年齢が上がるごとに、施設内での学びから地域・社会での実践により近いかたちでのプログラムへとステップアップが可能な体制を構築する。さらに、子どもたちへ学びを提供するだけでなく、子どもたちから大人が学ぶという観点を取り入れながら、大人にも新しい気づきや学びを得られる時間を提供する。



多目的カフェ

多目的カフェ

お子さんやお年寄りから、障がいをお持ちの方まで、メニューや内装に配慮した、敷居の低いカフェ機能を用意。可変性のある家具、什器にしておくことで、イベントや展示会の時など、さまざまな利用ニーズに対応することが可能。



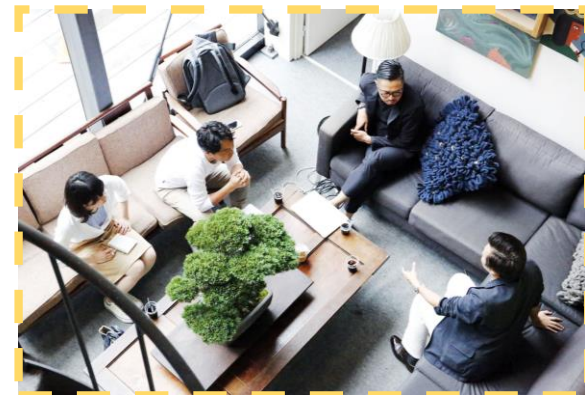
3. 事業の概要



coworking

一般入居ブースだけでなく、第二創業やスタートアップ支援やリスキング教育の場として、さまざまなクリエイティブワーカーが働き、学び、つながることを積極的に促進する。

オンラインによるワークスタイルを支援する一方で、昨今特に、孤独になりがちな働き方に対し、ラウンジやシェアキッチンを用意することで、交流の選択肢を提供。世田谷区内の新たな才能の発掘だけでなく、大企業やVCをはじめとした協業相手や資金提供者、また国内外から各界の専門家を受け入れることで、新たなビジネス機会の創出へと繋げる。英語対応が可能なスタッフも配置し、国際的な多様性も意識する。



small office

地域内産業の活性化を目指し、世田谷区内外、東京、日本全国、海外も含めた他のローカル企業の東京拠点としてリーシングを行う。

交流会やビジネスマッチングを促進し、1F・2Fの店舗やオフィス入居者をはじめとした区内事業者と積極的なコラボレーションを促す。

2Fの coworking からさらに事業のステージが進んだ企業による区内定着を目指した small office として、区内事業者のクリエイティブな拠点としても利用可能。



3. 事業の概要



体育館

体育館は施設全体のエントランス機能を担い、多様な方がくつろげる空間となるようブックラウンジを併設した心地よい空間を入口につくる。

また体育館アリーナなどは従来の一般の団体利用の貸出しの他、クラブハウスを設置して独自のコンテンツを運営し、スポーツやマインドフルネス、趣味などに応じたコミュニティづくりの支援を行う。

さらに、地域で活動するプロチームとの共創による各種教室やスポーツフェスなどを企画・運営し、スポーツを通じた人格形成や文化醸成などの多様性に富む学びの機会を提供する。また、展示会場などの利用や、アート展示、舞台、映画会、演奏会なども想定。



ブックラウンジ

本が人の居場所を作り、人を集める力を活用し、子どもからお年寄り、専門的な分野で活躍するビジネスマンやクリエイターまで、多様な人に良質なインプットとなるような本をラインナップしたラウンジ空間を展開する。

特徴的な書棚のテーマ設定やキュレーターを担う人材の配置と、**BONUS TRACK**にも入居する本屋 **B&B**の内沼晋太郎との協業のもと、本施設のメインエントランスとなる場所に、知的かつ温かなラウンジ空間、ロビー空間を用意する。



3. 事業の概要

その他追加検討中プログラム

○配信スタジオ

ケーブルテレビ番組制作事業者と連携し、多種多様なコンテンツを配信する。地域に知的、感覚的な刺激の提供を目指す。

○Fab施設

ものづくりに気軽に取り組むことができるよう、DIY工具、ミシン等の道具や、木材や布等の簡単な素材提供も行う。

○シェアキッチン

地域の飲食店も巻き込むかたちで、多世代で参加でき、調理方法の習得やレシピを教え合うようなコミュニティ型のシェアキッチン。



○食品加工場（醸造含む）

地元の農産品を使ったメイドイン世田谷な商品を製造。軽度の障がいをお持ちの方など、サービス業主体とはまた違った働き方を提供可能。

○都市型農園

生業的な農業だけでなく、耕作放棄地が増えている世田谷区ならではの、交流型、景観維持型の農園のあり方、継続方法を実験。

○ランニングステーション

シャワーブースや貸しロッカーをはじめ、施設内外でスポーツをされる方が集うスペースに。ランニングクラブ等のクラブ活動も並行して展開。



3. 事業の概要



広場

広場（校舎・校庭・体育館）

これまで一部の関係者・専門家・オフィス入居者による利用に限定されがちだった校舎に、周辺住民の生活を彩るような特色があり、日常的に利用しやすい各種小売店や飲食店を配置。また、建物入口に図書館のようなブックラウンジや、校舎内には幅広い利用者の受け皿となるような親子カフェのような業態を誘致することを計画しており、開かれたイメージに刷新することが可能な計画となる。

さらに広場化された校庭や体育館においては、世田谷パン祭りなどのイベント開催実績や三宿エリアを巻き込んだ取り組み実績が豊富な、三宿四二〇商店会の会長が代表を務めるオールドファッション（株）を中心とし、キッチンカー出店や、マルシェ開催を促すなど、事業者にとって新しい事業機会を創出しながら、生活者にとっては1日を通して居場所として豊かな時間を過ごせる工夫を随所に施す。

また、スタートアップや起業創業者、企業の社会実験・実証の場としての活用や周辺大学との連携など、地域社会と企業・大学の新たな起点・結節点として機能するような場となることを目指す。



4. 校庭の使い方（広場）

(1) 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

地域住民の日常的な買い物と、事業者の交流の場として、校庭を活用したキッチンカー・ショップモビリティ等の移動販売による「日替わり仮設商店街」の仕組みを構築する。また飲食・物販などのトライアル販売スペースを併設することで、スタートアップ起業の支援を行う。地域住民と事業者が交流する機会と空間を活用し、利用者へのヒアリングや参画事業者同士の情報交換の場、さらには区内の既存事業者を含め新たなプロダクトやサービスの開発に関するテストマーケティングの場の企画運営を実施する。



(2) テクノロジーを活用した社会実証フィールド

三宿池尻エリアのまちづくり会社（設立準備中）と協業し、校庭・公園を始めとし周辺地域において、モビリティ企業や大学、地域の協力により、遊具開発、モビリティ、パークレットなどの社会実験を行う。

三宿四二〇商店会では既にその前例となるプロジェクトを行っており、本事業ではそうした商店会の実績とネットワークを活用し、地域の事業者・入居者との連携を拡張しながら、より地域に根差した新技術・新サービスの開発拠点としての機能を付与しつつ、地域事業者・入居者の開発や発展を支援する。

また、商店会が過去に行なったモバイル屋外家具の開発・展示、インクルーシブモバイル遊具展示の支援などの実績を活用し、多様性・可変性といった新しい価値を持つプロダクト・サービスのあり方、さらには広場という公共空間の新しい概念構築について、地域事業者・入居者とともに検討するプラットフォームの構築を行う。

4. 校庭の使い方（広場）

<例示>

①地域と連携した取り組み

校舎内の飲食店や菜園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など、様々な企業・活動との連携によりサーキュラーエコノミーの実現を目指す。

②小田急電鉄（株）の取り組み

モビリティについて

次世代のモビリティ・ライフ「MaaS（Mobility as a Service）」の実現を目指し、テクノロジーを活用した交通サービスを展開をしている。

具体的には、MaaSアプリ「EMOT」の運営をはじめ、沿線にて自動運転やオンデマンド交通などの実証実験を進めており、運転士不足への備えや高齢者に対する自家用車移動以外の選択肢提供を目的とした二次交通の高度化に取り組んでいる。

本事業周辺エリアにおいても、交通利便性を高めるため、シェアサイクル等も含め、二次交通の高度化を検討していく予定である。



MaaSアプリ「EMOT」



環境について

循環型経済のモデル実証など、様々な企業・活動との連携によりサーキュラーエコノミーの実現を目指し、ウェイストマネジメント事業「WOOMS」を展開している。

「WOOMS」では「“ごみ”のない世界へ。Beyond Waste」をビジョンに掲げ、資源・廃棄物に関わるテクノロジーを活用し効率化を図り、資源循環を高め循環型まちづくりに取り組んでいる。

2022年10月から12月まで、下北沢エリアで大手飲料メーカーや廃棄物処理業者と連携し、効率的な「ペットボトルの回収」の実証実験を行っている。今後は沿線エリアを中心に世田谷区内での事業展開も検討していく予定である。

4. 校庭の使い方（広場）

（3）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

商店会や地域事業者と連携したイベントの企画運営及び、既存イベントの運営支援などを図り、地域住民が気軽に参加しながら情報や体験を通じて、新しい価値を多くの人と共有できる場の運営を行う。

世田谷パン祭り

2日間で最大5万人の集客を誇る、12年続く地域最大のイベントである。

現在会場となっている世田谷公園、がやがや館、食糧学院、三宿四二〇商店会に加え、本施設（校庭及び体育館）も運営面のサポートを含めて参画していく。地域各団体との連携が深い実行委員会による運営に対して、施設として全面的に関わっていくことで、地域との連携を図る。

三宿四二〇商店会との連携

地域活性化とコミュニティ形成支援のイベントを連携して開催する

- ・三宿さくらマルシェ（飲食）
- ・三宿十の市（物販）
- ・三宿夏祭り（体験）
- ・三宿あおぞら図書館（学習）
- ・三宿みちまちフェア（交通安全）



キネコ国際映画祭

サテライト会場やスピンオフ企画など、文化コンテンツの連携を目指す。

地域の生産者・事業者を中心としたファーマーズマーケットの開催

ファーマーズマーケットと連動した企画・開発

他地域の自治体や生産者と連携した物産展や料理教室などの企画・運営

その他、（2）で前述した製品開発・実証実験においても、住民参加による生活者視点の開発を行うなど、新しい製品・サービス、新しい暮らし方にも積極的に住民が関与できる環境と体制を構築し、個々人の地域参加やコミュニティへの意識を高めるような事業展開を実施する。

4. 校庭の使い方（広場）

既存地域活動との連携

商店会が定期開催している街の清掃活動を拡張し、環境問題をテーマとしたコンテンツと連動させ、環境活動・社会貢献への参画意識を向上させるプログラムを実施する。



地域連携によるフェーズフリーな場

毎年9月に行われる池尻小学校避難所運営訓練では多くの地域住民が参加しており、近隣のこどものひろば公園では防災意識を高めることを目的とした「三茶水かけ祭り」が開催されるなど、防災に関する関心の高いエリアである。

こうした地域の特徴を踏まえ、施設としても既存の取組みに積極的に関与していく。また、非常時の行動を平常時から体験し学ぶことを目的に、楽しみながらも防災・災害対応、人命救助などを学べるイベントやセミナーなどの実施を行ない、住民が主体的に地域を守り育てる環境形成を図る。



地域連携による多様な雇用機会の創出

日常清掃は地域の世田谷福祉作業所に委託することにより、地元地域で仕事が担われることを目指す。青鳥特別支援学校の生徒に実習の場として、窓の清掃を委託するなど地域連携も深めていく。

4. 校庭の使い方（広場）

（4）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

多様性を求める新しいライフスタイルが広まりつつある中、個々の暮らし方、働き方、学び方、遊び方を複合的に捉えた環境形成が求められる。本施設運営においては、ワークスペース、ラーニングスペースなどが個々に完結するのではなく、全ての環境が連動して利用者が自由に行き来できるような空間・しくみづくりを行う。

多様なイベントの開催

（株）散歩社が運営するBONUS TRACKでは、毎週末イベントを開催している。本施設においても、食・本・植物・親子向け・福祉施設との連携など、さまざまなイベント、マーケットの開催を予定している。BONUS TRACKでは公募による出店・出品者の選出の実績があり、同様の方式により、より広くチャレンジャーを集めることが可能である。また商業性のあるイベントだけでなく、季節のお祭りのような地域貢献性の高いイベントも実施可能。



スポーツ・文化プログラムを通じたコミュニティの形成

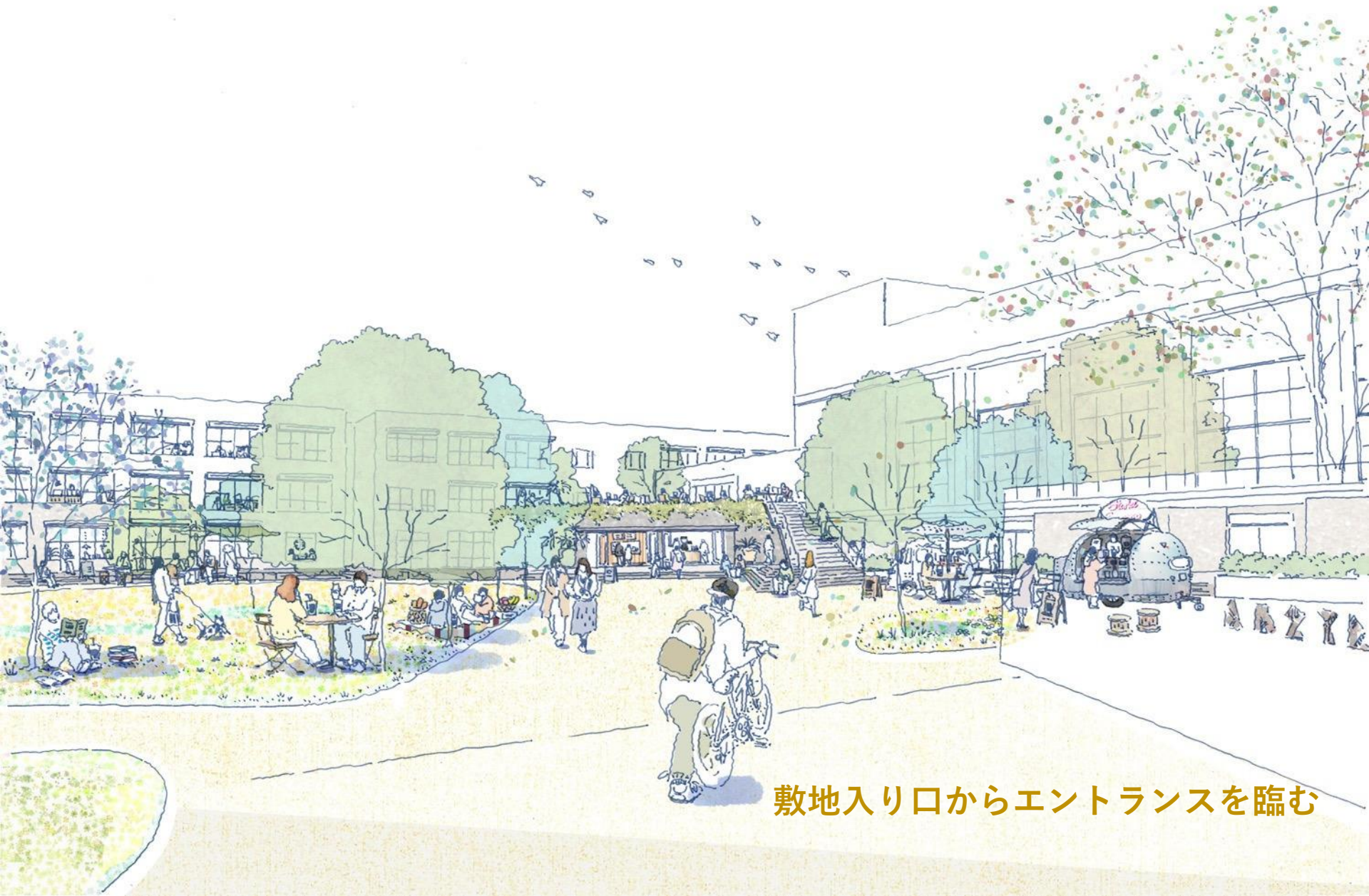
地域で活動するプロチームとの共創によるスポーツを通じた人格形成や文化醸成などの多様性に富む学びの機会の提供をする。

また、文化的プログラムとして、展示会やイベント、屋外でのワークショップなども企画していく。

5. 施設全体イメージ

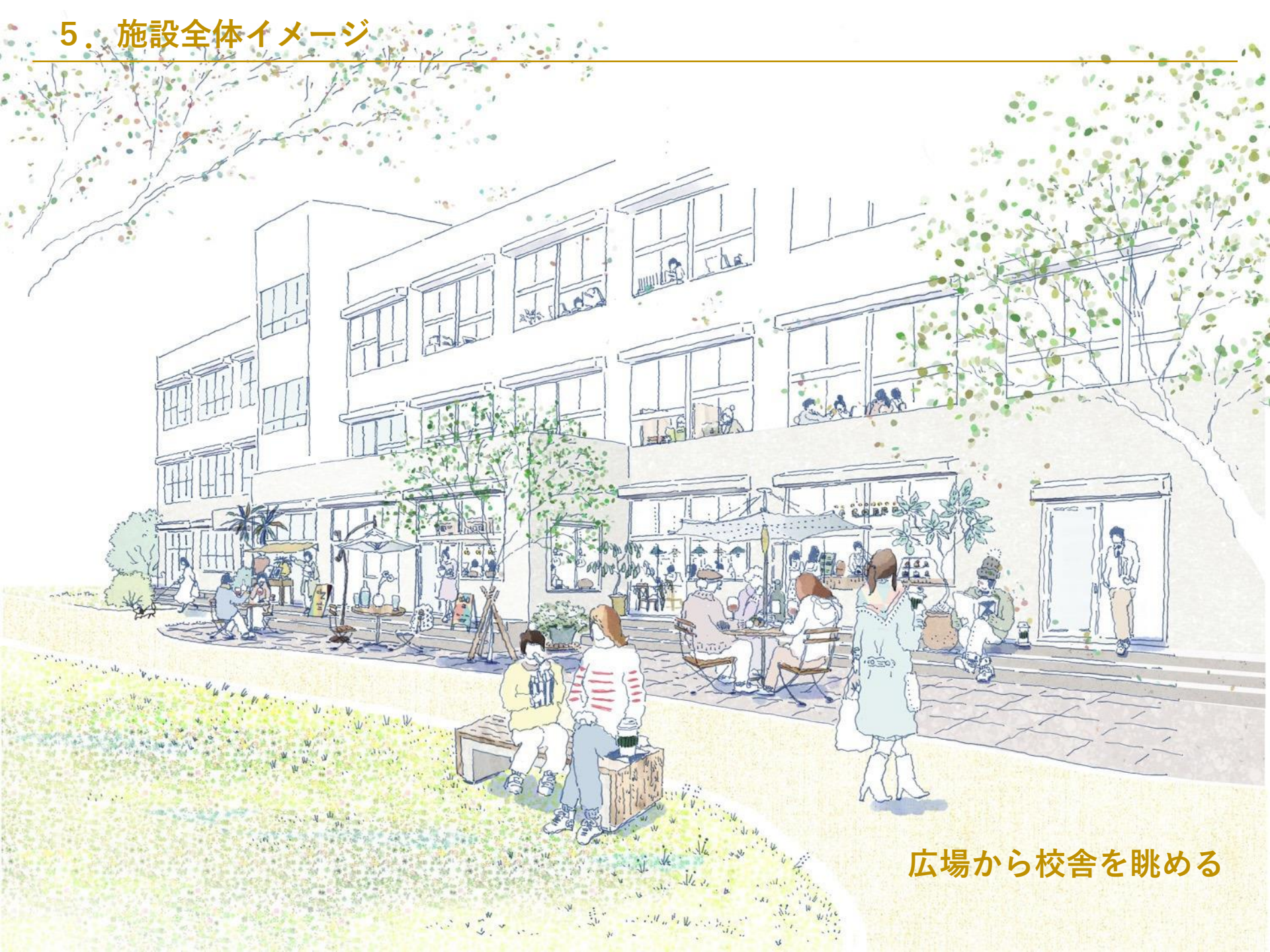


5. 施設全体イメージ



敷地入り口からエントランスを臨む

5. 施設全体イメージ



広場から校舎を眺める

5. 施設全体イメージ



体育館エントランス

5. 施設全体イメージ

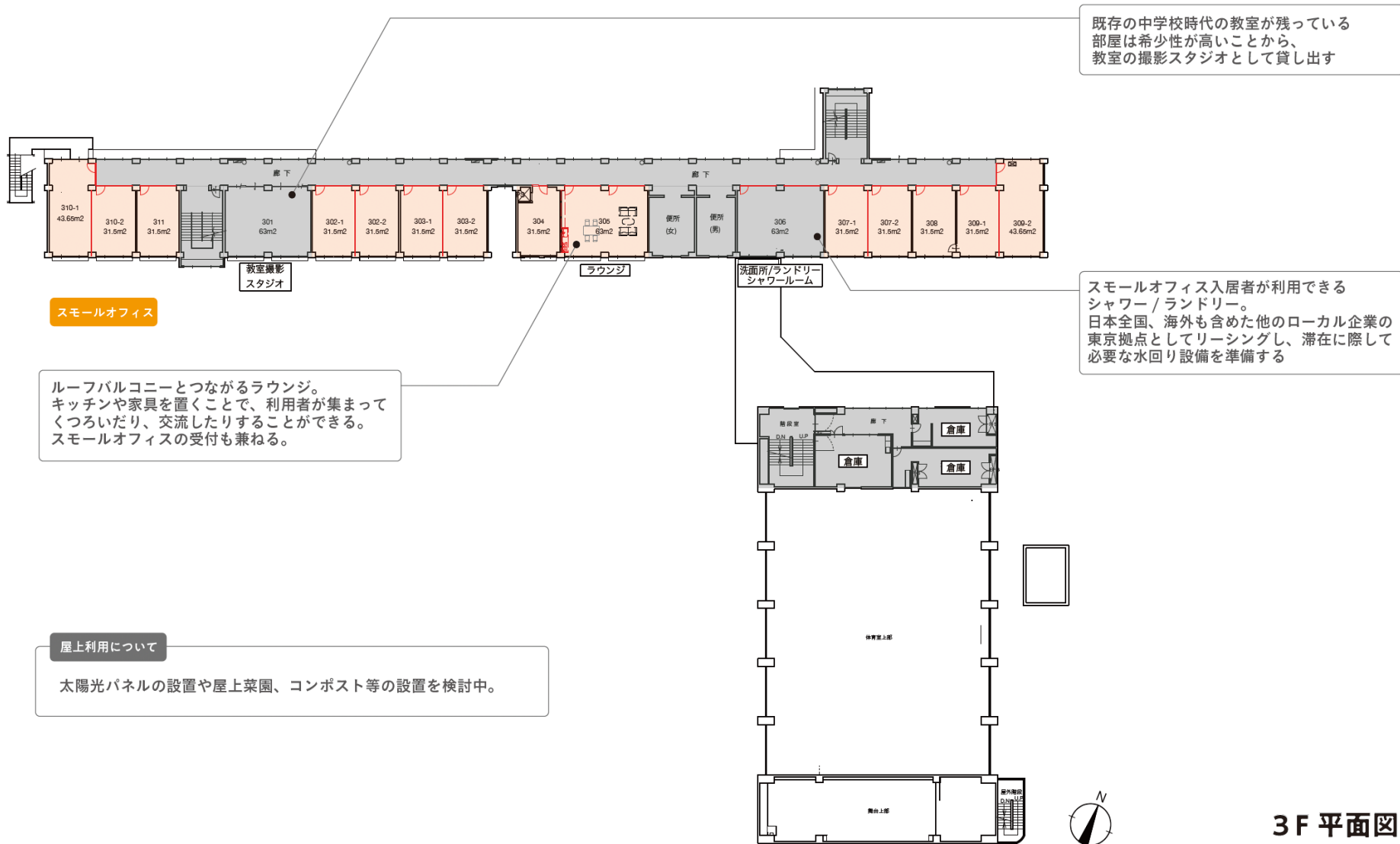


1F 平面図

5. 施設全体イメージ



5. 施設全体イメージ



3F 平面図