台東デザイナーズビレッジ指定管理者募集要項等の質問回答

| No | 質問項目 | 公募要項等の該当部分 | 内容 | 回答 |
|---|---|---|---|---|
| 1 | 自主事業等の区分 | 募集要項2頁、26～45行目「自主事業等の区分／食品自販機の例」 募集要項3頁、1～3行目「指定管理料の充当不可」 業務基準書15頁、17～28行目「食品自販機・自主事業費用の区分」 業務基準書15頁、36～38行目「専従人件費」 | 食品自動販売機は自由提案取組の例とされていますが、入居者の利便性向上を目的とし収益を伴わない場合も同区分でしょうか。また、指定管理業務と共通する企画・運営上の人件費等について、指定管理料に計上できる範囲・按分基準をご教示ください。 | 収益を伴わない場合も、自由取組提案と判断します（設置には目的外使用申請が必要なため）。交流施設の指定管理業務と共通する企画・運営上の人件費等が発生する場合でも、経費を按分することはできません。 |
| 2 | 施設公開・制作支援の什器・道具 | 業務基準書6頁、8～11行目「創業支援プログラム」 業務基準書7頁、2～15行目「施設公開・交流事業」 業務基準書11頁、16～32行目「備品の管理・調達」 業務基準書12頁、2～5行目「10万円基準／事前承認」 | 施設公開イベントで入居者の出展に用いる什器や、入居者の制作・創造的活動を支援する共用道具等は、指定管理業務に必要な備品・経費として計上可能でしょうか。対象品目・消耗品との区分・承認基準をご教示ください。 | 指定管理料で購入する場合は、品目・価格・利用目的について事前に区の承認が必要です。施設公開等の什器や共用道具が対象となるかは、事業計画の協議の中で個別に確認します。消耗品との区分は上記の備品の定義（税込3万円以上）によります。 |
| 3 | 管理者常駐時間・夜間警備 | 業務基準書2頁、4～7行目「24時間開館」 業務基準書9頁、11～22行目「建物全体維持管理・警備」 業務基準書12頁、30～32行目「緊急時対応」 業務基準書13頁、20～29行目「IMの配置」 業務基準書14頁、12～15行目「人数・勤務時間は提案事項」 | 施設は24時間利用可能ですが、指定管理者の職員が現地に常駐すべき時間帯・最低人数の指定はありますか。夜間は職員を常駐させず、建物全体の機械警備及び緊急時の連絡・駆け付け体制で対応して差し支えないでしょうか。 | 施設は24時間利用可能ですが、常駐すべき時間帯・最低人数の指定はなく、人数・勤務時間は提案事項です。<br>夜間の職員常駐は必須とせず、建物全体の機械警備と緊急時の連絡・駆け付け体制で対応する提案も可能です。夜間の入退館管理や緊急時の初動対応の役割分担は、開設準備期間中に区及び産業交流施設の指定管理者と協議して決定します。 |
| 4 | 利用料金・共益費の集金手法とシステム費 | 業務基準書7頁、16～23行目「請求・収納・インボイス」 募集要項4頁、25～33行目「指定管理料の算定と年度協定」 | 利用料金及び共益費の徴収について指定された集金方法はありますか。口座振替・クレジットカード決済・外部請求管理システム等の導入は可能でしょうか。また、導入費、月額利用料、決済手数料は指定管理業務の経費に計上できますか。 | 指定された集金方法はありません。口座振替・クレジットカード決済・外部請求管理システム等の導入は可能です。導入費・月額利用料・決済手数料は、指定管理業務の経費として収支計画に計上してください。 |
| 5 | 備品の対象範囲と購入負担の基準 | 業務基準書11頁、16～32行目「備品の管理・管理簿」 業務基準書12頁、2～10行目「備品購入の費用負担・指定期間満了時の扱い」 | 備品は1件10万円（税込）を超える場合は区負担、以下は指定管理者負担とされていますが、10万円以下で指定管理業務に必要な備品は、指定管理料の収支に計上して購入可能との理解でよろしいでしょうか。また、対象品目の具体例と判断基準をご教示ください。 | 10万円以下で指定管理業務に必要な備品は、指定管理料の収支に計上して購入できます。ただし、指定管理料で購入する場合は、品目・購入価格・利用目的について事前に区の承認が必要です。対象品目の具体例の一覧は定めておらず、事業計画に基づき個別に判断します。 |
| 6 | 共同イベントでの交流施設利用 | 業務基準書7頁、2～5行目「施設公開・中小規模イベント」 業務基準書7頁、13～15行目「他機能との連携」 | デザイナーズビレッジの指定管理業務として施設公開・販売会等を行う際、交流施設の講堂・校庭・ライブラリー等を利用する場合の利用料金・減免、優先利用や予約調整の取扱いをご教示ください。 | 台東デザイナーズビレッジの指定管理業務としての利用は減免対象とする予定ですが、割合や頻度等の減免の設定は、区と産業交流施設の指定管理者が協議する中で定めます。優先利用や予約調整の取扱いも同様に、今後、産業交流施設の利用要綱の策定の中で定めます。 |
| 7 | 指定管理イベントの企画・運営費 | 業務基準書5頁、23～28行目「指定管理事業の実費徴収」 業務基準書6頁、6～18行目「支援・商談・販売機会」 業務基準書7頁、2～15行目「施設公開・交流」 業務基準書15頁、25～38行目「自主事業の費用区分・人件費」 | 指定管理業務として行う施設公開・中小規模イベント等の講師謝金、出展支援、会場装飾、什器レンタル、広報制作等は、指定管理業務の経費として計上可能でしょうか。対象外となる支出や事前承認を要する項目があればご教示ください。 | 施設公開・中小規模イベント等の実施に必要な講師謝金、出展支援、会場装飾、什器レンタル、広報制作等は、指定管理業務として必要かつ合理的なものであれば、指定管理業務の経費として計上できます。<br>実費相当の金額を利用者から徴収する場合は、事業ごとに積算方法を明らかにし、事前に区の承認を得てください。 |
| 8 | 卒業生の空き家・空き物件活用支援と利益相反 | 業務基準書6頁、27～32行目「卒業生の区内定着・物件への接続」 業務基準書14頁、23～31行目「自主事業等の定義」 業務基準書15頁、22～28行目「事前協議と経費の区分」 業務基準書16頁、13～16行目「秘密保持と自己利益の禁止」 募集要項2頁、18～45行目「公的業務と自主事業の区分」 | 卒業生の区内定着に向け、周辺の空き家・空き物件を紹介して拠点づくりを支援する場合、指定管理者又は関係会社が不動産仲介・賃貸管理等の営利事業を行うときの公平性・利益相反管理の基準をご教示ください。物件の選定基準、複数候補の提示、手数料等の開示、区への事前協議・承認、業務で取得した情報の利用制限、費用区分はどのように扱う想定でしょうか。 | 卒業生への区内定着支援は、指定管理業務に含まれます。ただし、指定管理者又は関係会社が不動産仲介・賃貸管理等の営利事業を行う場合は、自主事業等として取り扱い、計画段階で区と事前協議の上、承認を得てください。指定管理者は、業務上知り得た秘密を自己の利益のために利用してはなりません。物件選定基準、複数候補の提示、手数料等の開示などの具体的な利益相反管理の基準は、現時点で定めておらず、事前協議の中で決定します。経費は指定管理業務と明確に区分して管理してください。 |
| 9 | 卒業生の物件探索・移転支援に使える指定管理費 | 業務基準書6頁、27～32行目「卒業生の物件等への接続」 業務基準書15頁、25～38行目「自主事業の経費・人件費」 募集要項4頁、25～33行目「指定管理料の算定」 募集要項5頁、4～23行目「維持管理分担金と光熱水費」 | 卒業生の区内定着支援において、周辺の空き家・空き物件の調査、所有者との連絡調整、現地確認、卒業生とのマッチング等に要する職員人件費・旅費・調査費・外部専門家費は指定管理業務の経費に計上できますか。不動産仲介契約の締結等の営利業務との費用区分の基準もご教示ください。 | 卒業生の区内定着に向けた物件等への接続は指定管理業務です。そのための職員人件費・旅費・調査費・外部専門家費は、指定管理業務として必要かつ合理的なものであれば、指定管理料に計上できます。<br>不動産仲介契約の締結等の営利業務は自主事業等に当たり、指定管理料を充当できません。費用区分の具体的な基準は、事前協議の中で定め、経費は明確に区分して管理してください。 |
| 10 | 5年間の指定管理料の費目と年度配分 | 募集要項4頁、25～33行目「指定管理料・年度協定」 募集要項5頁、4～23行目「維持管理費と光熱水費」 募集要項5頁、24～27行目「5年間の提案上限額」 業務基準書11頁、16～32行目「備品の調達」 業務基準書12頁、2～5行目「備品購入費用の区分」 | 指定管理料の提案上限額は5年間合計172,730千円（税込）とされていますが、年度別の配分額や、事業費・人件費・広報制作費・調査旅費・外注費・システム費等の費目間の変更に制限はありますか。また、費目ごとの事前承認や実績精算の対象範囲をご教示ください。 | 提案上限額は5年間合計172,730千円（消費税及び地方消費税含む）です。年度ごとの指定管理料の額は年度協定で定めます。年度別の配分上限は設けていません。<br>また、費目間の変更制限、費目ごとの事前承認や実績精算の範囲は、現時点で定めておらず、基本協定・年度協定の協議の中で定めます。<br>実費精算の対象は光熱水費のみを想定しています。光熱水費は面積按分で請求され、令和10～12年度の3年間は実績に基づき精算し、翌々年度の指定管理料で調整します（±5%以上乖離がある場合に精算。募集要項6(6)）。 |

| No | 質問項目 | 公募要項等の該当部分 | 内容 | 回答 |
|---|---|---|---|---|
| 11 | 令和9年度の開設前準備委託費の上限と使途 | 業務基準書3頁、17～33行目「令和9年度開設準備業務・卒業生マーケット等」 業務基準書4頁、2～6行目「HP・オープニング・打合せ」 募集要項1頁、29～32行目「開設前準備と運営開始の時期」 | 令和9年度の開設前準備業務は、指定管理料と別に委託契約を締結する予定とのことですが、想定される委託料の上限・積算基準をご教示ください。入居者募集・審査、卒業生マーケット、ホームページ制作、開設PR、会議等に必要な人件費、外注費、印刷・広報費、会場・什器費等は委託対象に含まれますか。また、開設前に導入する備品・システム費の扱いも確認したいです。 | 委託料の想定上限額・積算基準は現時点でお示しできません。内容は、入居者募集・審査、デザビレ卒業生マーケットの開催、ホームページ等の作成と情報発信、開設に向けたPR業務、開設準備定例会議等です。人件費、外注費、印刷・広報費、会場・什器費等の個別の費目も業務に必要と認められるものは対象となりますが、区の予算の範囲内で区と協議の上、委託契約することになります。 |
| 12 | 実費徴収と月額共益費の関係 | 業務基準書2頁、19～32行目「利用料金と共益費」 業務基準書3頁、2～5行目「共益費の見積」 業務基準書5頁、23～28行目「実費徴収は区の事前承認が必要」 募集要項4頁、13～21行目「月額共益費」 | 事業実施に伴って徴収できる「実費程度の金額」は、アトリエ利用料金・月額共益費とは別に徴収できるものとの理解でよろしいでしょうか。また、ワークショップ材料費や機材使用に伴う費用等の対象範囲をご教示ください。 | アトリエ利用料金・共益費とは別に徴収することが可能ですが、徴収にあたっては、事業ごとに積算方法等を明らかにし、事前に区の承認を得てください。ワークショップ材料費や機材使用に伴う費用等の対象範囲は、個別の事業ごとの承認の中で判断します。 |
| 13 | 過去の苦情・地域関係 | 業務基準書9頁、5～10行目「地元町会・苦情対応」 | 従前の施設運営において近隣住民等から寄せられた主な苦情と、その対応状況をご教示ください。また、近隣町会・住民等と既に合意した運営上の配慮事項や、引き継ぐべき地域との関係・活動があればご共有ください。 | 従前の運営における苦情は特段ありません。近隣との合意事項や引き継ぐべき地域との関係がある場合は、区が把握する範囲で、指定管理者決定後の引継ぎ時に共有します。 |
| 14 | 施設維持管理・光熱水費の実績精算 | 募集要項5頁、4～16行目「建物全体維持管理の分担金」 募集要項5頁、17～23行目「光熱水費・実績精算」 業務基準書9頁、11～22行目「維持管理業務の分担」 | 維持管理分担金と光熱水費の面積按分について、制作室等の使用状況による個別調整はありますか。また、分担金の内訳、見積額との乖離時の見直し・精算方法についてご教示ください。 | 制作室等の使用状況による個別調整はありません。あくまで面積按分でのみ計算します。<br>建物全体維持管理経費は、産業交流施設の指定管理者の提案を踏まえて、協定締結前に金額を調整する場合があります。光熱水費は面積按分で請求され、令和10～12年度の3年間は実績に基づき精算し、翌々年度の指定管理料で調整します（±5%以上乖離がある場合）。施設維持管理経費の分担金は実費精算の対象としていません。 |
| 15 | 開設前マーケットの日付・曜日の不整合 | 業務基準書3頁、29～32行目「デザビレ卒業生マーケットの開催日」 | 「令和9年5月22日（金）～24日（日）」について、日付と曜日に不整合があるため、正式な開催予定日をご教示ください。 | 日付と曜日に不整合がありました。正しくは「令和9年5月21日（金）～23日（日）」です。 |
| 16 | 利用料金（家賃）を上限より下げる・区画ごとに変える場合の計上方法 | 募集要項3頁、29～32行目「利用料金の区長承認」 募集要項4頁、1～12行目「上限額と増減収の取扱い」 募集要項4頁、25～33行目「満室18室・利用料金収入を9割で計上」 | 利用料金は条例の上限額の範囲内で区長の承認を得て指定管理者が定めるとされています。上限額より低い料金や、区画・入居年数に応じた段階的な料金を提案する場合、収支計画書の利用料金収入は、提案料金で満室（18室）とし最大値の9割程度で計上するとの理解でよいでしょうか。また、上限額未満の料金を提案することが審査上不利になるか等、留意点があればご教示ください。 | 上限額より低い料金や、区画・入居年数に応じた段階的な料金の提案は、区長の承認を得ることを条件に可能です。<br>収支計画書の利用料金・共益費の収入は、年度初めから満室（18室）の状態で、早期退去の過去実績を踏まえた金額（最大値から9割程度）で計上してください。上限額未満の料金を提案すること自体が審査上不利になるとの定めはありません。収支計画の妥当性（運営効率化、収入の確保）は、選定基準に基づき総合的に審査します。 |
| 17 | 協賛金（スポンサー）の受入れと使い道 | 募集要項2頁、18～45行目「自主事業・広告等の自由提案取組」 募集要項3頁、1～3行目「経理区分」 業務基準書14頁、23～31行目「自主事業等の定義」 業務基準書15頁、17～42行目「広告等の例示・承認・費用負担・収益」 | 民間企業等からの協賛金（スポンサー）を受け入れ、催し・ホームページ・館内掲示等に協賛企業名やロゴを掲出することは、自主事業又は自由提案取組として認められますか。認められる場合、どちらの区分に当たるか、区への事前協議・承認や広告掲出の基準をご教示ください。また、協賛金を指定管理業務として行う施設公開・中小規模イベントの費用に充てることは可能でしょうか（可能な場合の収支計画書での計上方法を含む）。 | 協賛企業名・ロゴの掲出は、自由提案取組に区分されます。指定管理の収支と分けて管理する必要があるため、協賛金を指定管理業務に充てることはできません。ただし、協賛金を施設の利便性向上やサービス向上の取組に充てることは可能です。 |
| 18 | 業務の一部委託の範囲（IM・CMを含むか） | 募集要項2頁、3～5行目「部分的な業務の委託可能」 業務基準書17頁、2～5行目「再委託の制限・届出」 業務基準書13頁、20～29行目「IM配置」 業務基準書14頁、12～15行目「職員配置」 | 「部分的な業務については、他の事業者に委託できる」とされています。単独で応募し、プログラムの企画運営の一部や専門家相談等を協力事業者に委託することを想定していますが、委託できない業務（インキュベーションマネージャー・コミュニティマネージャーの業務を含むか）と、事業計画書への委託先の記載方法、区への届出の時期・方法をご教示ください。 | インキュベーションマネージャーの配置は指定管理者に主に求めるものであり、その業務の委託は想定していません。プログラムの企画運営の一部や専門家相談等を協力事業者に委託することは可能です。<br>事業計画書には、どの業務をどこに委託するのか（想定含む）を明確に記載してください（記載方法の決まりはありません）。<br>一部を再委託する場合は、委託先及び業務内容を区に届け出てください。届出の時期・方法は協定締結時に協議します。 |
| 19 | 両施設への応募と兼務・按分 | 募集要項6頁、25～32行目「応募資格・グループ応募の制限」 | 同一団体が、台東デザイナーズビレッジと産業交流施設の両方の公募に応募することは可能でしょうか。可能な場合、両方の指定管理者となった際の統括責任者・事務職員等の兼務の可否と、共通する人件費・経費を按分する際の方法・証憑をご教示ください。 | 産業交流施設との同時応募を制限する規定はありません。なお、応募にあたっては、１つの施設のみを運営する前提で、兼務による共通経費の按分はせずに計上してください。<br>結果的に、両方の指定管理者となった場合の統括責任者・事務職員等の兼務可否、共通経費の按分方法・証憑は、合理的な按分基準を示した上で区と協議して決定します。ただし、各施設の運営に支障がない体制とする必要があります。 |

| No | 質問項目 | 公募要項等の該当部分 | 内容 | 回答 |
|---|---|---|---|---|
| 20 | 事業計画書の書式と副本の塗抹範囲 | 募集要項7頁、29～35行目「事業計画書」 募集要項8頁、1～20行目「提案項目・副本・電子媒体・匿名化」 | 事業計画書にページ数・文字サイズ等の指定はありますか。表紙・目次・実績写真等の参考資料の添付可否もご教示ください。また副本で塗抹すべき範囲に、団体名のほか運営施設名・担当者名・ロゴ等も含まれますか。 | ページ数・文字サイズの指定はありません。A4横向き・左綴じ、可能な範囲で両面印刷とし、正本1部、副本11部、電子媒体1部（正本・副本とも）を提出してください。参考資料の添付に特段の制限はありませんが、提案項目以外の内容が記載されている場合は無効又は失格となることがあります。副本では、応募事業者が特定できる名称等は塗抹してください。団体名・ロゴは塗抹必要ですが、実績資料として運営施設名や、プロジェクトを担当する担当者名は塗抹不要です。 |