

No.	項目	内容	回答
1	別紙1	創業の対象を拡充するという話だが、今考えている課題感とか改めて教えてほしい。	もともとこのエリアにファッション関連産業が集積していた。デザイナーズビレッジを開設し、入居者が地域の事業者と組んできたが、対象を拡充することで更なるマッチングによる相乗効果を期待したい。
2	別紙1	現状、もっと事業者同士がマッチングができる可能性はあるのか？	工場は区外にある事業者が増えてきているのは事実だが、まだアプローチできていない事業者もいると考えている。
3	別紙1	創業支援機能と交流機能の予算規模配分は同等またはいずれかが高い等はあるか	それぞれの機能についてサウンディングでお伺いした上で検討する。
4	別紙1	2.産業振興事業団との連携について 事業者（運営主体）と公益財団法人台東区産業振興事業団（中小企業支援機能の運営主体）との間で、施設運営における日常的な連携や意思決定のプロセスはどのように構築される予定ですか？	台東区と産業振興事業団、事業者（運営主体）が集まる定期的な打ち合わせを実施し、日常的な連携だけでなく、年間事業・スケジュール等も含めて、その場等で調整を図る予定。
5	別紙1 P3, 9	P3「コミュニケーションマネージャー」と、P9「コミュニティマネージャー」は同じか	同じであり、P3は「コミュニティマネージャー」のこと。
6	別紙1 P4	施設全体のコンセプト（TAITO COMPASSのビジョン実現）に基づき、各機能の運営主体間で連携を図るための具体的な会議体や調整の仕組みを設ける予定はありますか？	台東区と産業振興事業団、事業者（運営主体）が集まる定期的な打ち合わせを実施する。

No.	項目	内容	回答
7	別紙1 P7 別添資料7	3.マネージャーの役割について リニューアル後の施設全体・交流機能で想定されているコミュニティマネージャーと、創業支援機能のインキュベーションマネージャー（IM）の具体的な役割分担や連携方法について、どのような想定がありますか？	コミュニティマネージャーは交流機能の主体、インキュベーションマネージャーは創業支援機能の主体として各機能のマネジメントを図るとともに、各機能の運営主体間で定期的な打ち合わせを実施する予定。
8	別紙1 P8	2.創業支援機能（アトリエ等）のセキュリティと管理について リニューアル後も創業支援機能エリアは入居者専用フロアとして、現在のセキュリティ管理（平時は関係者のみの出入り）を継続する予定とのことですが、施設全体がオープン化される中で、セキュリティ維持のための具体的な方策について教えてください。	デザイナーズビレッジエリアの入口に、セキュリティゲートを設けて関係者以外が入れない運用とする。セキュリティゲート横には各部屋につながるインターフォンを設置し、ゲートの開錠は入居者が対応する。
9	別紙1 P9	IM業務は現在、年間契約で業務委託されていますが、リニューアル後の事業者はIM業務またはコミュニティマネージャー業務が含まれる場合、それぞれに必要な配置人数や資格、勤務条件について、どのような想定がありますか？	サウンディングでお伺いした上で検討する。
10	別紙1 P9	交流エリアの使用料は有料とし、商業利用は割増を想定しているとのことですが、交流機能における集客やイベント企画の責務は、運営事業者と区・事業団のどちらが主導することを想定していますか？	運営事業者が主導することを想定しているが、区や産業振興事業団が実施する事業と積極的に連携していく。
11	別紙1 P10	交流機能の運営は外部収益が前提か、無料貸し出し可なども検討できるか	交流機能の運営を外部収益前提とするかは、サウンディングでお伺いした上で検討する。 公用利用など、無償貸し出しは想定している。

No.	項目	内容	回答
12	別紙1 P10	1. 運営体制と役割分担の明確化 1.事業形態と契約期間について 本事業は、区からの運営業務委託、指定管理者制度、または他の形態のうち、どのような事業形態を想定していますか？ 運営事業者との契約（委託/指定管理等）について、具体的な契約期間（例：3年、5年など）としてどの程度の期間を想定していますか？	サウンディングでお伺いした上で検討する。
13	別紙1 P10	施設内での展示会やイベント開催の貸出可否の決定権については、運営事業者が行使できる想定ですか、それとも区や産業振興事業団との協議が必要ですか？	事業手法によって異なる。例えば、コンセッション方式であれば運営事業者の裁量が大きくなり、指定管理制度であれば裁量は小さくなる。事業手法については、サウンディングでお伺いした上で検討する。 例えば、事業手法が指定管理の場合、運営事業者が貸出の決定を行うことができるが、施設の目的に合致し、利用のルールに則った利用申請であれば拒否はできない（しない）と考える。
14	別紙1 P10	2.区外事業者への施設活用提供の可能性について 台東区の既存事業ではファッションザッカフェア事業など、組合に加盟する区外事業者が参加することもあると認識していますが、リニューアル後の交流機能や多目的スペースについて、区外の事業者にも施設を活用してもらうことは可能であるか、またその際の利用条件や料金設定について想定があれば教えてください。	区外の事業者も施設を利用することを想定している。利用条件や料金設定などは、区と運営事業者が詳細を検討する。

No.	項目	内容	回答
15	別紙1 P10 別紙2	3. 交流機能の運営に関する詳細 1.交流エリアの利用要件と料金設定、貸出可否の決定権について 交流機能（1階 約1,183㎡、3階 約570㎡）におけるスペース貸し出しやイベント利用について、料金設定、利用ルールの策定は、運営事業者にとどの程度委ねられますか？	事業手法によって異なる。例えば、コンセッション方式であれば運営事業者の裁量が大きくなり、指定管理制度であれば裁量は小さくなる。事業手法については、サウンディングでお伺いした上で検討する。 利用ルール等については、施設開設前の準備行為で区と運営事業者が検討する。
16	別紙2	24時間施設となるのか？セキュリティは設けるのか？	デザイナーズビレッジエリアは、24時間稼働の施設となるので、セキュリティゲートを設ける。 交流機能の開館時間は決まっていないが、平日・土日祝開館、開館時間は9-22時頃を想定。 中小企業支援機能（産業振興事業団）は平日、8時半-17時まで。
17	別紙2	校庭はイベント時の利用は想定ができるが、それ以外の時間はどのような利用方法になるのか？	封鎖はせず、空間として利用してもらいたいイメージだが、公園とのすみわけは必要と考えている。
18	別紙2	コワーキングスペースは、会員制を考えているのか？ドロップインという認識か？	現時点のイメージは、ワークスペースくらいであり、（この立地で）行政が運営するコワーキングスペースの需要は少ないと考えている。有料を想定している。
19	別紙2	モノマチのイベント以降も事業者同士が活動できる場、スタジオ機能の需要はあると考えている。一般の事業者が使える仕組みを考えてるか？	基本的に交流機能は、事業者が使うことを想定しており、デザイナーズビレッジ関係者に限らない。いろいろな使い方をしてもらいたいと考えている。
20	別紙2	改修後の1階平面図にある多目的ルーム①～④ですが、入居者やデザイン産業関係者に関わらず、外部機関によるセミナー開催や地域住民への貸し出し等は可能でしょうか。（建物利用活性化のため）	入居者やデザイン産業関係者のみに限定する予定はない。交流機能の目的達成のために外部機関によるセミナー等の開催や、地域住民の使用も想定している。

No.	項目	内容	回答
21	別紙2	塔屋平面図、屋上仕上げウッドデッキですが、耐重量の目安はあるでしょうか。	他にキュービクルや室外機等の設備配置を予定しており、これ以上の加重は難しい。
22	別紙2	ライブラリー・コワーキングスペースの利用者ですが、区民のみ、等貸出対象は縛りはあるでしょうか。また、同スペースのセキュリティ・管理について管理者スペースを配置する予定はあるでしょうか。	ライブラリー・コワーキングスペースについて、貸出対象の制限は想定していない。 また、現時点では管理者スペースは配置せず、セキュリティゲート設置を想定している。運用に関しては運営事業者と詰めていく予定。
23	別紙2 別添資料8	2. 予算と事業計画の調整 1. 駐車場収入の廃止理由とその影響について 現状、時間貸し駐車場貸付から年間約17百万円の歳入を得ていますが、令和8年7月頃にこの駐車場を廃止する理由について、具体的にお聞かせください。 この収入源の消失を踏まえ、運営事業者の収支計画にどのような影響があり、どのように計画に反映させるべきですか？区は代替の収入を補填すると理解してよいのでしょうか。	現在の駐車場収入は区の収入にとどまり、地域への波及効果は少ない状況。今回の改修を機に時間貸し駐車場を廃止することで、建物の魅力を向上させ、建物と校庭の一体利用が可能となる。ここで、交流を促進する様々なソフト事業を実施し、事業者同士、事業者と地域住民・来街者の交流・イベントが行われることで、周辺の経済循環を生み出すことが期待できると考えている。 駐車場収入減分については施設利用料等で補填されていくと考えられる。ただし、開設当初は利用料収入等で全てを賄うことは難しいと想定するため一定程度区の負担も必要と考えている。
24	別紙3	4. 開設準備業務の実施に関する質問 1. 開設準備業務への対価について 令和8年度（9月以降）から令和9年度にかけて、事業者による「開設準備支援業務」（コンセプト策定、HP制作、プレイベント実施など）が想定されていますが、これらの準備業務に対する対価や予算は、別途、業務委託費として事業者を支払われますか？	業務委託費として区が運営事業者を支払う予定。

No.	項目	内容	回答
25	様式3	2.FFE工事（家具・什器・備品）の関与度について FFE工事に関する提案作成が求められていますが、FFEの調達・設置業務自体は、区と運営事業者のどちらが主体となって行い、費用を負担しますか？	調達・設置業務は区が主体で行い、予算の範囲内で区の費用負担とする。
26	様式3 P2	2.収益性が低い業務の運営方針と採算性について 施設コンセプトの実現に重要だが、カフェ、ライブラリー、ショップなど収益性が低いと見込まれる業務を提案に含める場合、その運営経費を区が補填することで運営を継続させる想定ですか？それとも、運営事業者が自力で収益を上げて採算を確保することが求められますか？	サウンディングでお伺いした上で検討する。
27	別添資料6	デザイナーズビレッジ入居応募資格ですが、別紙6 と内容は変更無しでしょうか。例えば「デザイン・コンテンツ関連産業に携わるデザイナー等」として幅広く意味を捉えるなどのご予定はございますか。	別紙1P8のとおり、「デザイン」という軸は変えず、入居対象業種の拡大を検討している。
28	別添資料7	運営費は、入居事業者数などにより変動するか	入居事業者数で変動するべきか、サウンディングを経て検討していく。
29	別添資料7	現在デザイナーズビレッジ入居者の中小企業支援振興センターの活用度はどれくらいか	助成金や相談等で3～4割が利用している。
30	別添資料7	区としてスタートアップ支援も視野か	デザイナーズビレッジの入居要件に合致するのであれば、スタートアップも対象と考える。 ※スタートアップについて、経済産業省の定義のとおり、新しい企業であって、新しい技術やビジネスモデル（イノベーション）を有し、急成長を目指す企業とする。

No.	項目	内容	回答
31	別添資料 7	支援方法や体制などは、リニューアル後に見直す可能性はあるか	運営事業者が想定する支援方法や実施体制をサウンディングでお伺いした上で見直しも含めて検討する。
32	別添資料 7	「地場産業団体」とは具体的にどんな団体か、またこれまでの実績や成果で良かった点、課題点はあるか	地場産業団体とは、皮革関連やジュエリーなど、様々な団体がある。これまで「産地ツアー」や「交流会」などを実施し、企業者や職人とのネットワークづくりをおこない、それにより、デザイナーズビレッジ入居者の試作品や商品の生産を支えてもらってきた。しかし、多くの産業団体で、後継者不在や売上減少による廃業等により、事業者が減少してる。
33	別添資料 7	卒業生のデータベースはあるか	データベースはある。
34	別添資料 7	1.入居者選定における事業者の関与度について リニューアル後の創業支援機能において、入居者選定プロセスにおける事業者（IM等）の関与度は、現行のIM業務仕様書にある「審査員としての選定」に加え、選定基準の策定や最終決定権など、どの程度事業者任せられることを想定していますか？	選定基準は、施設開設前の準備行為で区と運営事業者が検討する。 入居者の最終決定権は、区やインキュベーションマネージャー等で構成する審査委員会で決定することを想定している。
35	別添資料 8	デザイナーズビレッジの収支が資料にあったが、ランニングコストも事業者が負担するのか？	独立採算の可能性も含めて提案いただく可能性があるため、参考までに収支状況を提示している。

No.	項目	内容	回答
36	別添資料8	Ⅱ. 収支・事業性の確保に関する質問事項 1. 収益構造の明確化と費用負担 1現在の収支の詳細について 別添資料8に台東デザイナーズビレッジの過去3年間（R4～R6）の収支が示されていますが、これに加えて、リニューアル後の事業計画策定のために、各費用のより詳細な内訳（例：IM業務委託料、清掃業務委託料、光熱水費の共用部/専有部の区別、具体的な工事内容の詳細）を開示いただくことは可能でしょうか？	【R6】 インキュベーションマネージャー業務委託料8,580,000円、保守・清掃等委託料9,864,093円、外壁改修等工事11,202,290円、光熱水費・電話料金等5,748,976円、管理器材等購入費1,029,046円 【R5】 インキュベーションマネージャー業務委託料8,580,000円、保守・清掃等委託料9,009,517円、非常用照明器具交換等工事2,460,551円、光熱水費・電話料金等4,957,165円、管理器材等購入費1,042,039円 【R4】 インキュベーションマネージャー業務委託料8,580,000円、保守・清掃等委託料8,941,833円、屋内消火栓設備改修等工事9,790,330円、光熱水費・電話料金等6,499,465円、管理器材等購入費1,057,035円
37	別添資料8	3.事業者に帰属する収益について 運営事業者が取得できる具体的な収益源は何を想定していますか？ 創業支援機能および交流機能において、入居者・利用者が支払う使用料・共益費が事業者の運営収入となるか、あるいは区の歳入となるかを明確にしてください。	事業手法によって異なるため、サウンディングでお伺いした上で検討する。 例えば、指定管理の場合は入居者・利用者が支払う使用料・共益費を運営事業者の収入とすることも可能であるが、業務委託の場合は区の収入となる。
38	別添資料8	6.光熱水費および維持管理費の負担範囲について 施設全体の光熱水費や清掃・警備などの維持管理費（過去3年間で年間約11～12百万円程度発生）のうち、運営事業者が負担すべき範囲と、台東区が負担する範囲を明確にしてください。	事業手法の種類にもよるため、サウンディングでお伺いした上で検討する。 例えば、指定管理の場合は維持管理費は指定管理料に含まれることが想定される。

No.	項目	内容	回答
39	別添資料8	7.創業支援機能の運営経費について 現在のデザイナーズビレッジの歳出には、IM業務、パンフレット、セミナー等を含む運営経費として年間約12～13百万円が計上されています。リニューアル後の創業支援機能運営において、この運営経費のうち、区からの委託費で賄われる範囲はどこまでを想定していますか？	サウンディングでお伺いした上で検討する。
40	別添資料8	8.建物の維持管理・改修費用の負担について 建物は1928年竣工の復興小学校であり、大規模改修工事後も維持管理が重要ですが、リニューアル後の施設運営において、建物の老朽化に伴う将来的な大規模修繕費用について、事業者はどの程度負担することを想定すべきですか？	建物の老朽化に伴う将来的な大規模修繕費用は、区が負担することを想定している。
41	別添資料8	2.提案費用と予算不足時の対応について 事業者が提案した運営費用（総事業費）が、区が確保できる予算を上回った場合、区として、提案された事業内容の縮小や見直しを求めることになりますか？それとも、区として予算自体の増額を検討する余地がありますか？	総事業費の精査を行った結果、区予算額の検討だけでなく、事業の見直しや縮小を求める可能性もある。
42	別添資料8 別紙3	4.入居者募集やPRコストの想定と負担 創業支援機能や施設全体の入居者募集や施設PRにかかる経費について、区はどの程度のコスト（予算）を想定していますか？ これらの費用は区からの委託費に含まれるか、それとも事業者が得る収益の中から支出される必要がありますか？	事業手法によって異なるため、サウンディングでお伺いした上で検討する。 例えば、指定管理の場合は入居者の使用料や共益費等の収入が得られるため、運営事業者が行う創業支援機能や入居者募集や施設PRにかかる経費に関しても収入から一部を賄う部分があると想定される。

No.	項目	内容	回答
43	別添資料8 別紙1 P9	5.交流機能のためのイベント予算について 交流機能の活性化のため、事業者が提案する自主企画イベントや広報活動にかかる費用（予算）は、区から別途、運営委託費の一部として支払われる想定ですか？それとも、事業者の交流エリアの施設利用料収入等から賄うことを想定していますか？	事業手法の種類にもよるため、サウンディングでお伺いした上で検討する。 例えば、指定管理の場合は施設利用料等の収入が得られるため、運営事業者が行うイベントや広報活動に関しても収入から一部を賄う部分があると想定される。
44	その他	創業や交流の機能について、区は委託費を払うのか？	事業手法については、サウンディングを経て決定していく。
45	その他	意匠の変更や内装はどこまで変更できるのか？	次年度、FEEや空間デザインに関する業務を行う予定であり、その範囲で反映することは可能。
46	その他	災害時の運営事業者の役割は？	避難所運営は、基本的に町会が行うが、運営事業者にも、施設利用者の誘導や避難所開設のサポートなどの対応をお願いすることは考えられる。
47	その他	説明会でコワーキングではなく、ワークスペース想定とあったが理由はあるか。 無料/有料のコワーキングなどの検討の可能性はあるか	台東区内に民間施設のコワーキングスペースが数多くあることを踏まえ、単純な場所貸しとしてのコワーキングスペースではなく、この施設が事業者の使いやすい環境とすることを優先し、ワークスペースと表現している。ワークスペースとしての使用は、有料を想定している。