

ZET-valley オフィス（仮称）施設活用業務仕様書

「ZET-valley オフィス」（仮称）（以下「施設」という。）の施設活用の業務内容は、本業務仕様書によるものとします。

1. 施設の設置目的を達成するために必要な業務

(1) スタートアップ企業の創業・集積拠点としての空間構築業務

施設を、脱炭素スタートアップ企業の創業・集積の拠点として活用するため、以下の条件等に従い、株式会社京都銀行（以下「(株) 京都銀行」という。）の新店舗の開業日と一緒に開業できるように、自らの負担により内装等の空間構築を実施してください。また、施設活用団体が費用負担し、付加された機械、設備、器具等の償却資産は、施設活用団体の所有物となります。なお、施設活用団体への引渡し時の施設の状態は、床、壁、天井のみ整備した状態を予定しております。

ア 建物の ZEB 達成に係る条件等について

施設を含む対象建物は、所有者である（株）京都銀行から、ZEB（Net Zero Energy Building：ネット・ゼロ・エネルギー・ビル）を達成することが求められています。

ZEB 化条件を達成するため、施設の照明、空調及び換気の種類・配置は、以下の 2 通りのうちからいずれかを選択した上で、空間構築案を提案してください。

A プランを選択した場合、照明、空調及び換気の機器の台数・品番及び配置は全て指定されていますが、照明、空調及び換気に係る施設活用団体の費用負担はありません。

B プランを選択し、照明、空調及び換気の配置を施設活用団体自らが計画する場合、当該工事は建物所有者である（株）京都銀行が実施し、施設活用団体が工事に係る追加費用（以下に目安となる金額を記載）を（株）京都銀行に対し支払うこととなります。

| | A プラン（基本設計） | B プラン（自由設計） |
|------|---|---|
| 前提 | <ul style="list-style-type: none"> ・所有者主導の効率的な工事の為、以下の機器は全て三菱電機（株）製を使用。 ・Bプランの場合、各品番毎の上限数は遵守の上、各設備の配置は自由に提案可。 | |
| 照明設備 | 機器 計 97 台：LED ベースライト埋込型 （内訳数と品番） 21 台：MY-B45033/10/N AHZ 55 台：MY-B45033/11/N AHZ 21 台：MY-B45033/12/N AHZ | 機器 計 77 台以内 （使用可能な内訳数と品番） 25 台以内：MY-B470330/N AHTN 24 台以内：MY-B450330/N AHTN 1 台以内：MY-B440330/N AHTN （上記 3 種類の品番は LED ベースライト埋込型） 27 台以内：EL-D00/1 AHN （LED ベースダウンライト） |
| | 配置 資料 4 のとおり | 配置 自由に提案してください |
| 空調設備 | 機器 計 9 台 （内訳数と品番） 1 台：CK4-40 PLZ-ZRMP40HF3 (4.0KW) 8 台：CK4-80 PLZ-ZRMP80HF3 (8.0KW) | 機器 計 17 台以内 （使用可能な内訳数と品番） 6 台以内：CK1-22 PMFY-P22MG9 (2.5KW) 5 台以内：CK1-45 PMFY-P45MG9 (5.0KW) 1 台以内：CK2-71 PLFY-P71LMG9 (8.0KW) 3 台以内：CK4-80 PLZ-ZRMP80HF3 (8.0KW) 2 台以内：PAC-D PLZX-ZRMP80HFG3 (8.0KW) |
| | 配置 資料 4 のとおり | 配置 自由に提案してください |

| | Aプラン（基本設計） | Bプラン（自由設計） |
|------------------|--|--|
| 換気設備 | 機器 ・計8台：全てSUSベンドキャップ共 （内訳数と品番） 1台：VF-5 天井埋込型 VD-07ZVC6 1台：VF-S30 天井埋込型 VD-18ZVC6 1台：EF-S40 シロッコファン BFS-50SUG2 1台：EF-S60 シロッコファン BFS-65SUG2 4台：HEX-K50 天井カセット型 LGH-N00CX3 SUS | 機器 ・計20台以内 （使用可能な内訳数と品番） 5台以内：VF-10 天井埋込型 VD-10ZVC6 2台以内：VF-S12 天井埋込型 VD-13ZVC6 1台以内：VF-5 天井埋込型 VD-07ZVC6 7台以内：VF-S30 天井埋込型 VD-18ZVC6 1台以内：EF-S60 シロッコファン BFS-65SUG2 1台以内：EF-S50 シロッコファン BFS-50SUG2 （上記6種類の品番はSUSベンドキャップ共） 3台以内：HEX-K50 天井カセット型 LGH-N50CX3 ベンドキャップ共 |
| | なし | あり（計5百万円程度） （※1）施設活用団体が費用負担した分に係る償却資産は施設活用団体の所有物となります。ただし、貸付契約が終了した時は、施設活用団体の所有権について別途協議します。 （※2）金額は照明、空調及び換気の配置に係る費用合計を指し、あくまでも目安です。費用負担額については、（株）京都銀行がレイアウト案を鑑み、総合的に判断します。 |
| 照明、空調及び換気に係る費用負担 | なし | あり（計5百万円程度） |

イ 間仕切りや什器の設置等の内装等に係る施設活用団体の費用負担金額等について

上述した「ア 建物のZEB達成に係る条件等について」とは別に、間仕切りや什器の設置等の内装等に係る費用については、全額、施設活用団体の負担となります。

なお、内装等の内容やレイアウト案については、募集要項や仕様書で求める機能等を充足した上で提案してください。

ウ 施設の機能に係る条件について

施設は、脱炭素スタートアップ企業向けの集積拠点及び地域企業等との交流・共創拠点として利活用するため、施設には以下の機能を設けることとします。

| 機能 | 内容 |
|----------|---|
| オフィススペース | スタートアップ企業や起業を予定する利用者が、業務を行うためのレンタルオフィスや時間貸しのコワーキング等のスペース |
| イベントスペース | 交流イベントやセミナー等が開催できるスペース なお、イベント等を開催する以外の期間及び時間は、他の用途での利用や収益のため利用することは可能とする。 |
| 会議スペース | 入居者や利用者が、会議や商談等に利用できるスペース |

エ 空間構築業務の実施期限について

（株）京都銀行の新店舗の開業日と一緒に開業できるように、空間構築を実施してください。（新店舗及び施設の開業は令和7年4月頃を予定）

(2) オフィス、会議スペース等の利用・賃貸に関する業務

各種媒体により、施設に関する情報発信を自ら行い、認知度の向上や入居者・利用者の募集を図るとともに、脱炭素スタートアップ企業や起業を予定する者へのオフィススペースの転貸や利用に係る事務を行うこととします。

ア 情報受発信支援業務

- (ア) 施設で実施する事業の情報発信を行うとともに、脱炭素関連スタートアップ企業に施設の魅力を伝える効果的なアプローチや宣伝手法を考え、入居者・利用者の募集に努めること。
- (イ) 脱炭素関連ビジネスに関する最新の情報収集を行った上で、ホームページやSNS等を活用し頻繁に更新・情報発信を行うこと。
- (ウ) 発信する情報の多言語化に努めること。

イ 入居者・利用者の募集、選定について

- (ア) 施設の事業目的に沿った入居者（※）を募集し、選定すること。
 - ※ 施設の設置目的に沿った入居者
 - ・脱炭素テクノロジーに関連する企業や起業を目指す者及びそれらを支援する者
 - ・地域の企業や研究機関等との協業・連携を希望する者 等
- (イ) 入居や利用に関する問合せがあった場合は、資料提供や視察受入等の対応をすること。

ウ 転貸の承認申請

施設活用団体は、入居者に対しオフィススペース等の転貸を行うに当たって、京都府へ転貸承認申請を行うこと。

エ 賃貸借契約の締結

施設活用団体は、京都府の承認に基づき、入居者と賃貸借契約を締結すること。

オ 会議スペース等の利用等

会議スペース等について、施設の設置目的に沿って貸出等を行い、利用料を収受すること。

カ 賃貸料、利用料、共益費等の収受等に関する業務

収受した賃貸料、利用料、共益費等は、施設活用団体の収入とする。

また、建物所有者である（株）京都銀行に対して、建物管理に係る共益費の支払いを行うこと。

※共益費の定義

共用部の設備保守（エレベータ、自動扉、機械警備、電気設備点検、空調設備、消防用設備）、共用部の電気代、水道代、清掃代など

※電気代の支払い方法（以下の支払い方法を予定）

- ・建物全体の電気代について、（株）京都銀行が一括して支払う。
- ・3階に子メータを設置の上、3階利用分については（株）京都銀行から施設活用団体に請求する。

キ その他

その他、当施設を運営する上で必要な業務を行うこと。

(3) スタートアップ企業の創業・集積拠点としての支援業務

ア インキュベーションマネージャー等の配置

入居者に対して、起業や事業拡大の成長支援等を行うスタッフを配置すること。

イ インキュベーションマネージャー等の業務

施設の入居者や利用者に対する起業支援や経営相談への対応、ビジネスパートナーやベンチャーキャピタルとのマッチング支援や資金調達能力を高めるための支援の実施など、施設の事業目的や入居者のニーズに沿って、効率的・効果的な支援を実施すること。

(4) 産学官住連携支援業務

ZET-valley の世界発信と、オープンイノベーションを通じた「ゼロカーボンものづくりによるゼロカーボンまちづくり」推進に向け、施設利用者と地域の企業、大学・研究機関等の共創に繋がる取組等を支援する業務として、ここから新産業や成長産業等が生まれる、日々イノベーションが起こるような取組を実施してください。

(以下、例)

- ・ 大企業等との商談会等、入居者と地域の企業等との連携・共創に繋がる取組の支援
- ・ オープンイノベーション施設として、京都府の施策 (ZET-summit や ZET-college 等) と連携し、国内外の企業や投資家等が集まるイベント等の開催やマッチングの支援
- ・ 脱炭素セミナーや展示会など、住民向けに脱炭素まちづくり啓発に繋がる事業
- ・ 京都府が進める「産業創造リーディングゾーン」における他の産業創造リーディングゾーンとの連携による国際的なオープンイノベーションの展開

(参考) 産業創造リーディングゾーン WEB サイト：<https://leading-zone.kyoto/>

2. 当施設の管理運営等に関する業務

施設活用団体は、以下の管理基準により、適切かつ効果的・効率的な施設の維持管理を行うこととします。

なお、次の項目及び回数は想定であり、関係法令等に規定されているものについては、法令等で定める頻度で、関係法令等に基づく官公署の免許、許可、認可等を有する者（委託による場合は、委託先が免許等を有していること。）が実施してください。関係法令等に規定されていないものについては、京都府と協議の上で決定することとします。

また、施設活用団体は、施設内で人身事故や物損事故が発生し、管理者責任による損害賠償責任を負った場合に備えて、次の賠償責任保険に加入することとします。

なお、保険に係る施設利用者の想定人数については、応募者が提案する事業計画の内容を踏まえて京都府と応募者が協議した上で決定することとします。

保険の基本内容

| | | |
|------|--------|----------------|
| 対人賠償 | 1名につき | 100,000,000円 |
| | 1事故につき | 3,000,000,000円 |
| 対物賠償 | 1事故につき | 20,000,000円 |

(1) 清掃・衛生管理業務

施設的环境を維持し、快適な環境を保つため、施設の利用状況を勘案の上、清掃箇所、日常清掃・定期清掃の区分、清掃回数、清掃方法等を示す清掃業務基準を定めて業務を実施してください。

ア 日常清掃・塵芥処理（定期清掃を含む。）

床面、扉、衛生関係等の清掃、廃棄物処理（休館日除く）、窓ガラス簡易清掃

イ 空調フィルター清掃（年2回）

ウ 感染症（新型コロナウイルス感染症等）の感染防止対策（消毒、換気等）

(2) 安全管理業務

施設内での事故、防犯、防火及び防災に万全を期し、施設利用者や入居者が安心して利用できる環境の確保を行うとともに、防火管理者を設置してください。

ア 施設利用に係る対応

(ア) 施設の施錠解除後、施設内を適宜巡回し、異常の有無を確認

(イ) 必要箇所の照明点灯、空調設備等の稼働

(ウ) 電話対応、施設内の案内、清掃

(エ) その他、施設利用者の受入に係る用務全般

イ 施設内警備

(ア) 施設内の巡回

- (イ) 不審者、不審物等の警戒と処理
- (ウ) 設備、機器、避難路等の異常の有無の確認
- (エ) 非常時の避難動線の常時確保
- (オ) 夜間警備体制の確保
- (カ) その他、施設内警備に係る用務全般

ウ 施設の予約対応

- (ア) 予約受付・利用料金の収受
- (イ) 予約が入っている施設の利用案内の掲示
- (ウ) 施設の利用補助、備品の貸出、使用後の点検、消灯、施錠
- (エ) その他、施設の使用に係る用務全般

エ 最終巡回点検

- (ア) 施設の退去確認、施錠、最終点検
- (イ) 機器（空調等）等の停止、火気点検、消灯等の確認

オ 鍵の保管

業務に要する鍵は、施設活用団体の責任において厳重に保管すること。

3. 自主事業の実施に関する業務

年間を通して計画的に当施設の付加価値向上に資する事業が実施できるよう、施設活用団体が自主的に行う業務です。応募者は、積極的に自主事業を提案してください。なお、自主事業の実施に要する経費は施設活用団体が負担し、自主事業による収入は施設活用団体が収受するものとします。

4. その他の業務

(1) 事業計画・事業報告等に関する事項

ア 事業計画書の作成

施設活用団体は、次年度の事業計画について京都府と協議の上、毎年2月末までに京都府に事業計画書を提出することとします。

イ 事業報告書の提出

施設活用団体は、毎年度終了後、1か月以内に運営報告書を作成し、京都府に対して報告することとします。

- (ア) 上記1～3の業務の実施結果
- (イ) 施設の利用実績
- (ウ) 収支状況
- (エ) 貸借対照表、損益計算書等経営に関する事項
- (オ) 施設利用者からの苦情や要望の内容、それらに対する業務改善等の対応結果
- (カ) その他京都府が指示する事項

ウ その他の報告

京都府の許可権限に係る問い合わせ等の対応については随時京都府に報告するとともに、京都府から運営状況の報告、資料の提供を求められた場合は、都度、誠意を持って協力・対応してください。

(2) 原状回復

本施設の貸付期間については、契約更新の可能性があります。施設活用団体は、最終的に貸付契約が終了し施設を明け渡すときは、京都府の指定する期日までに、通常の損耗及び経年劣化を除き、施設を原状に回復して京都府に返還してください。ただし、京都府が承認した場合はこの限りではありません。

京都府は、施設活用団体が上記の義務を怠ったときは、自ら施設を原状に回復し、これにより被った損害の賠償を施設活用団体に請求することができるものとします。

(3) 償却資産の協議事項等

貸付契約の終了等により施設活用団体が変わる場合、現施設活用団体が所有する償却資産の取り扱いについて京都府、現施設活用団体及び次期施設活用団体の三者間で協議することとします。なお、次期施設活用団体がいない場合は、現施設活用団体が投じた償却資産は放棄し、京都府及び(株)京都銀行にも請求しないこととします。ただし、現施設活用団体が持ち帰ることが可能な償却資産がある場合等で、かつ、京都府が承認した場合はこの限りではありません。

(4) 業務の引継

貸付期間終了時には、引継書を作成し、次期施設活用団体が業務を円滑かつ支障なく遂行できるように協力してください。

5. 本業務仕様書に定めのない事項

本業務仕様書に定めのない事項については施設活用団体と京都府が協議の上、決定します。