

神戸医療産業都市におけるエリアマネジメントの あり方検討支援業務に係る仕様書

1. 目的・概要

神戸医療産業都市は 1995 年 1 月に発生した阪神・淡路大震災からの復興プロジェクトとして、ポートアイランドを中心に企業や研究機関等の誘致・集積を促進し、産学官医の連携による医療関連クラスターの形成と次世代の成長産業である健康・医療関連産業の発展を通じて、「雇用の確保と神戸経済の活性化」や「先端医療技術の提供による市民福祉の向上」、「アジア諸国の医療水準の向上による国際貢献」が図られるよう取り組みを進めてきた。

近年、国内他都市においてもバイオメディカルクラスターの形成が進んでおり、都市間競争が活発化している。また、バイオテクノロジーの技術革新が顕著になり、バイオ・ライフサイエンス分野の研究領域が多様化・複雑化する中で、この領域におけるスタートアップ支援や産学連携、ベンチャーキャピタルとの関係など産業化やビジネス支援の環境も、専門化・高度化してきている。

このような状況の中においても、神戸医療産業都市が持続的に成長・発展するために、今後 10～20 年先を見据えた取組み方針となる将来像について検討会を行い、国、アカデミア、経済界等との最適な役割分担のもと施策を展開し、地域経済の振興や市民福祉の向上により、市民に還元していく方向性について、令和 6 年 7 月に外部有識者の意見を踏まえ報告書を取りまとめたところである。

本報告書を踏まえ、神戸医療産業都市の更なる活性化につながるようなラボビルの管理・運営および企業育成支援施策について検討を進める。

2. 契約期間

契約締結日～令和 8 年 3 月 31 日（火）

3. 委託業務内容

（1）医療産業都市レンタルラボ 6 棟

神戸バイオメディカル創造センター（以下、「BMA」という。）

クリエイティブラボ神戸（以下、「CLIK」という。）

神戸ハイブリッドビジネスセンター（以下、「KHBC」という。）

国際医療開発センター（以下、「IMDA」という。）

神戸医療イノベーションセンター（以下、「KCM I」という。）

神戸臨床研究情報センター（以下、「TRI」という。）について、以下の検討を行う。

①国内ラボ市場のマーケット動向把握

- ・ラボを取りまくマクロ環境
例) 設備投資額、産学連携、大企業の研究開発費の推移 など
- ・賃貸ラボ市場のマーケット規模・ストック特性
- ・賃貸ラボ施設の主な所有者・事業者
- ・賃貸ラボ市場の空室・賃料把握
- ・国内外の賃貸ラボ施設のスペック・入居企業のビジネス支援を含む管理運営面の詳細把握
例) ビルスペック、仕様、特徴、管理運営・支援機能・実施主体の把握 など
- ・ラボアセットの投資マーケット/今後の方向性など

②ラボアセットへ関心を有する民間事業者・プレイヤー候補へのヒアリング業務

- ・ラボアセットへの関心度、今後のラボアセットの見通しなど
- ・投資対象としての神戸／ポートアイランドエリアのラボマーケットへの関心度

③医療産業都市レンタルラボ 6 棟（BMA, CLIK, KHBC, IMDA, KCMI, TRI）の事業性評価

- ・上記調査項目／他都市・他事例との比較を踏まえた、対象 6 物件の特徴・競争力考察
- ・対象施設のデューデリジェンスの実施
建物の修繕履歴、今後の修繕計画、管理状況、テナントとの賃貸借契約等の情報収集、及び必要な調査等を行い、対象施設を評価（デューデリジェンス）する。
- ・売却を想定した際の可能性を有する売却プロセス・ターゲット属性・重要となる条件の検証・精査
- ・対象施設の不動産価格の算出

※必要な情報等については、協議の上、神戸市から提供する。

（２）報告書等の作成

- ・上記の調査結果に基づき、報告書を作成する。

4. 業務実施報告

委託期間中においては、本市と定期的に打ち合わせを行い、業務の進捗状況の報告と今後の方針について提案を行うこと。

業務実施後は、以下の内容を含む業務実施報告書を作成・提出し、本市の承認を得ること。業務実施報告書の内容については、以下を必須とする。

- （１）本業務で作成した資料・収集した資料一式
- （２）打合せ時の記録

※各種提出物は、できる限り編集可能な元データも添付すること。

【納入期限】

令和8年3月31日（火）

5. その他

- (1) 委託契約の締結については、本市所定の「委託契約約款」に基づくものとする。
- (2) 業務開始にあたっては、実施体制、実施スケジュール、事故発生時の対応等を記載した業務計画書を作成し、本市の承認を得ること。
- (3) 本業務の内容に疑義が生じた際は、本市と協議の上定めること。特に実施事業についてやむをえず変更する必要がある場合には、その理由とともに、具体的な変更後の計画を神戸市に提案し、承認を得ること。
- (4) 本業務の成果物に係る著作権、所有権その他の権利等一切の権利は、本市に帰属する。受託者は、本市が本契約中だけでなくその以後においても、必要に応じて成果物の変更、切除その他の改変を行うことを了承するとともに、著作権人格権を行使しない。
- (5) 全ての事業実施に際して、社会情勢に応じた対応（例：新型コロナウイルス感染症に対する感染防止措置）を徹底すること。
- (6) 業務の遂行にあたっては、本市の「神戸市情報セキュリティポリシー」及び「情報セキュリティ遵守特記事項」を遵守すること。

なお、「神戸市情報セキュリティポリシー」及び「情報セキュリティ遵守特記事項」については、以下のホームページを参照すること。

<https://www.city.kobe.lg.jp/a06814/shise/jore/youkou/0400/policy.html>