

(仮称) JR 三ノ宮新駅ビル内 神戸医療産業都市連携施設整備 サウンディング型市場調査
実施要領

令和 7 年 7 月 14 日

神戸市企画調整局医療産業都市部

1. サウンディング型市場調査の目的

神戸医療産業都市では、多様な人材の集積・育成や若年世代の定着・往還を図り、イノベーションおよび雇用の創出等を通じて、地域経済の振興や市民福祉の向上を目指している。その一環として、西日本旅客鉄道株式会社と連携し、2029 年度開業予定の(仮称) JR 三ノ宮新駅ビル内に、新たなイノベーション創出や多様な人材の集積、理系人材の獲得・育成等に資するような神戸医療産業都市連携施設の整備を検討している。

本件サウンディング型市場調査では、(仮称) JR 三ノ宮新駅ビル内に整備予定の神戸医療産業都市連携施設の整備方針について、民間事業者等との対話を通じて整理を行い、その結果を、今後の公募等に向けた条件整理等に活用する。

2. サウンディング型市場調査の対象施設の概要

(1) 対象物件の概要

① 建物の概要

所在地：神戸市中央区雲井通 8 丁目 1-2

敷地面積：約 8,600 m²

延床面積：約 91,500 m²

階数：地下 2 階

地上 30 階

塔屋 2 階

高さ：約 155 m

用途：商業、ホテル、オフィス

開業予定：2029 年度

② 対象フロアの概要

フロア：12 階（※他階からのアプローチはエレベーターのみ（エスカレーターなし））

賃借面積：673 m²

内、賃室：545 m²

設備：電気容量は一般的なオフィス相当を想定（容量変更は応相談）

上下水道の引き込みは応相談

ガス使用不可

賃料（仮）：10,500～12,000 円/坪・月

※賃料は変更の可能性あり

（２）本施設における事業運営の方向性

① 考え方

本施設で実施する事業は、以下の課題解決に資するものとするを旨とする。

i. ライフサイエンス分野におけるイノベーション創出と若年層にとって魅力的なまちづくり

様々なステークホルダーの連携・交流によるイノベーションの創出、それらを通じた若者が働くまちとしての魅力の向上に取り組むとともに、市外から人材を呼び込み、関係人口を創出・拡大して地域づくりに携わる方の増加につなげる必要がある。

ii. 理系人材の獲得・育成

地域経済の発展に資するため、新しいアイデアと高い技術力を駆使し実用へと導くことのできる理系人材の質的充実・量的確保に向け、戦略的に取り組んでいく必要がある。

② 事業の方向性及び前提条件

本施設で実施する事業は、以下の要素を含むものとする。

i. イベントラウンジ

- ・ 本施設の運営事業者が、「２．（２）①考え方」に記載する事項の実現に資するライフサイエンス分野に関するイベントを実施するラウンジを整備及び管理運営する。
- ・ 本施設の運営事業者が、上記に記載するイベントを定期的に企画及び実施する。
※神戸市及び神戸医療産業都市の関連企業・研究機関等が一部イベントを実施することも想定すること。
- ・ ラウンジでは軽飲食を提供する。
- ・ イベントを実施しない日・時間はコミュニケーションラウンジとして管理運営する。

ii. 収益スペース

- ・ 本施設の運営事業者が、収益事業を実施する。
- ・ i. イベントラウンジと一体的に運用することで、「①考え方」に記載する事項の実

現や i . イベントラウンジ利用者の利便性向上に資するものであることが望ましい。

※ 収益スペースの用途は「事務所(コワーキングスペース等含む)」、「物販店舗」、「飲食店舗」を想定している。その他用途での提案を行う場合は、事前サウンディングシートの提出までに E メールにて本市担当に確認を行うこと。

③ 事業形態

- ・ 独立採算型もしくは、神戸市が運営費の一部を負担する方式を想定。
- ・ 神戸市との間で当該物件にかかる賃貸借契約を締結することを想定。(ただし、他の方法を提案することも可能)

※神戸市は JR 西日本不動産開発株式会社と賃貸借契約を締結し、当該物件を借り受ける想定。

④ 整備スケジュール

- ・ 2027 年度中に神戸市で運営事業者の公募実施を想定。
- ・ 2028～2029 年において設計・内装工事を実施、2029 年度中のオープンを目指す。

⑤ その他

- ・ 対象物件は、スケルトンの状態で運営事業者に引き渡すことを想定。

3. サウンディングの実施スケジュール

① 実施要領の公表	2025 年 7 月 14 日 (月曜)
② 参加申込及び質問の受付	2025 年 7 月 28 日 (月曜) 17 時まで
③ 質問に対する回答	2025 年 8 月 1 日 (金曜) 頃
④ 事前サウンディングシートの提出	2025 年 8 月 27 日 (水曜) 17 時まで
⑤ サウンディングの実施日時の連絡	2025 年 8 月 29 日 (金曜) 頃
⑥ サウンディングの実施	2025 年 9 月 2 日 (火曜) ～9 月 4 日 (木曜)
⑦ 実施結果概要の公表	2025 年 9 月中旬以降

4. サウンディングの内容

(1) サウンディングの対象者

事業を行うに相応しい資力、経営力、信用力、技術力及び法的資格を有し、後に実施する事業者公募(予定)に応募する意向のある者のうち、事業の実施主体となり得るに必要な免許等を有する法人又は法人のグループとする。なお、グループで参加する場合は、事

業実施に必要な免許等を有する事業者をグループ内に含むことが必要となる。

ただし、次のいずれかに該当する場合は対象者になりえない。

- ・ 地方自治法施行令(昭和 22 年政令第 16 号)第 167 条の 4 の規定に該当する者。
- ・ 参加申込書提出時点で、神戸市指名停止基準要綱に基づく指名停止を受けている者。
- ・ 会社更生法（平成 14 年法律第 154 号）及び民事再生法（平成 11 年法律第 225 号）に基づく更生・再生手続き中の者。
- ・ 暴力団員による不当な行為の防止等に関する法律（平成 3 年法律第 77 号）第 2 条第 6 号に規定する暴力団員もしくは役員又は実質的に経営に関与する者が暴力団員である法人等、その他暴力団（同法第 2 条第 2 号に規定する暴力団をいう。）及び暴力団員と社会的に非難されるべき関係を有している者（神戸市契約事務等からの暴力団等の排除に関する要綱（平成 22 年 5 月 26 日市長決定）第 5 条に該当する者）。
- ・ 国税（法人税又は所得税及び消費税（地方消費税を含む）をいう。）及び地方税を滞納している者。

（２）サウンディングの項目

① コンセプトについて

- ・ 応募者が提案する施設のコンセプト
- ・ 「２．（２）①考え方」（ライフサイエンス分野におけるイノベーション創出及び理系人材の獲得・育成）についての意見

② 施設整備について

- ・ イベントラウンジの提案
- ・ 収益スペースの提案
- ・ その他本施設の活用方法についての提案

※区画割や大まかなレイアウトが分かる図面を添付すること（簡易なもので可）

③ 運営方法について

- ・ 想定する運営方法
- ・ 想定する実施イベントの内容、頻度
- ・ 想定する必要経費（イニシャル含む）及び運営収支、市との費用分担

④ その他

- ・ 賃貸借契約（期間含む）及びその他事業形態に関する意見

- ・ その他意見・要望など

5. サウンディングの手続き

(1) 参加申込の受付

本件サウンディング型市場調査について参加申込を行う場合は、【別紙 1】参加申込書及び【別紙 2】守秘義務の順守に関する誓約書兼守秘義務対象資料の提供依頼書に必要事項を記入し、件名を『JR 三ノ宮新駅ビル内神戸医療産業都市連携施設サウンディング参加申込』として、下記送付先へ E メールにて提出すること。

① 参加申込書及び誓約書の受付期間

2025 年 7 月 28 日（月曜）17 時まで

② 参加申込書及び誓約書の送付先

E メール：iryo_suishin@city.kobe.lg.jp

担当：神戸市企画調整局医療産業都市部 山川、高見

③ 守秘義務対象資料の提供

参加申込書及び誓約書を受領した日の原則翌日以降（金曜日に受領した場合は翌営業日となる月曜日）に守秘義務対象資料を順次提供する。

(2) 質問の受付と回答

本件サウンディング型市場調査全般について質問等がある場合は、【別紙 3】質問書に必要事項を記入し、件名を『JR 三ノ宮新駅ビル内神戸医療産業都市連携施設サウンディングに係る質問』として、下記送付先へ E メールにて提出すること。

① 質問の受付期間

2025 年 7 月 28 日（月曜）17 時まで

② 質問の送付先

E メール：iryo_suishin@city.kobe.lg.jp

担当：神戸市企画調整局医療産業都市部 山川、高見

③ 質問に対する回答

すべての質問及び回答をまとめたものを参加申込のあった全てのグループの担当者あてに E メールにて送付する。ただし、質問者の特殊な技術・ノウハウ等、質問者の権利、競争上の地位その他正当な利益を害するおそれがあると市が認めるものは除く。

④ 回答時期

回答の送付は、2025 年 8 月 1 日（金曜）頃を予定。

⑤ その他

原則として、【別紙 3】質問書以外での質問は受け付けない。

当該質問の送付をもって、サウンディング参加の申込みとはならず、下記（３）のとおり、別途参加申込みが必要となる。

（３）事前サウンディングシートの提出

サウンディングの参加を希望する場合は、【別紙 4】提出書及び【別紙 5】事前サウンディングシートに必要事項を記入し、件名を『JR 三ノ宮新駅ビル内神戸医療産業都市連携施設サウンディングシート提出』として、下記申込先へ E メールにて提出すること。

① 申込受付期間

2025 年 8 月 27 日（水曜）17 時まで

② 申込先

E メール：iryo_suishin@city.kobe.lg.jp

担当：神戸市企画調整局医療産業都市部 山川、高見

③ 事前サウンディングシートの提出

サウンディング実施時の対話を円滑に進めるために、【別紙 3】事前サウンディングシートを提出すること。なお、事前サウンディングシートは、4 ページ「4.（２）サウンディングの項目」に基づき、概要がわかる範囲で記載すること。図面等を添付する場合は、PDF 形式であわせて E メールにて送付すること。複数案件の提案も可とする。

④ その他

サウンディングの参加人数は 1 申込みにつき 5 名までとする。

（４）サウンディングの実施日時の連絡

事前サウンディングシートの提出のあったグループの担当者あてに、2025 年 8 月 29 日（金曜）頃に、実施日時を E メールにて連絡する。（調整の結果、希望に沿えない場合もありますので、予めご了承ください。）

（５）サウンディングの実施

① 実施期間

2025 年 9 月 2 日（火曜）～9 月 4 日（木曜） 10 時 00 分～17 時 00 分（予定）

② 所要時間

1 グループにつき 1～1.5 時間程度（提案内容により変動する可能性がある）

③ 場所

神戸市企画調整局医療産業都市部（神戸市役所 1 号館 12 階）（予定）

④ その他

当日のサウンディングは、事前サウンディングシートに基づき、事業者から提案（計画案の紹介）をいただき、その後双方で意見交換を行う流れを想定している。なお、必要に応じて別紙資料の作成、及び別紙資料に基づく提案も可能。（これまでのサウンディング実績においても、別紙による提案に基づく意見交換が大半を占めている。）

サウンディングは参加事業者のアイデア及びノウハウの保護のため個別に行う。サウンディングの実施に際し、資料を事前にデータで送付すること。

（6）サウンディング結果の公表

サウンディングの実施結果について、神戸市ホームページで概要の公表を予定している。ただし、参加事業者の名称は公表しない。また、参加事業者のノウハウに配慮し、公表にあたっては、事前に参加事業者へ内容の確認を行う。

6. 留意事項

（1）参加事業者の取り扱い

サウンディングへの参加実績は、今後の事業者公募等における評価の対象とはならない。

（2）費用負担

サウンディングへの参加に要する費用は、すべての参加事業者の負担とする。

（3）追加対話への協力

サウンディング終了後も、必要に応じて追加の対話（文書照会含む）やアンケート等を実施することがあるので、その際には、協力をお願いする。

（4）その他

- ・提供情報の公平性の観点から、原則として【別紙 3】質問書以外の問い合わせについては対応しかなる場合がある。
- ・本サウンディング結果に基づき、西日本旅客鉄道株式会社と対象建物設備等の面から実現可能性を含めた協議を行う。そのため、対象建物設備等の制約により、提案内容が実現できない可能性がある。

7. 参考資料

① 建物全体図

② 対象フロア平面図

※「② 対象フロア平面図」は、【別紙 1】参加申込書及び【別紙 2】守秘義務の遵守に関する誓約書兼守秘義務対象資料の提供依頼書を、参加申込の受付期限内に提出した事業者にのみ提供する。

8. 添付資料

【別紙 1】参加申込書

【別紙 2】守秘義務の遵守に関する誓約書兼守秘義務対象資料の提供依頼書

【別紙 3】質問書

【別紙 4】提出書

【別紙 5】事前サウンディングシート

9. 連絡先

〒650-8570

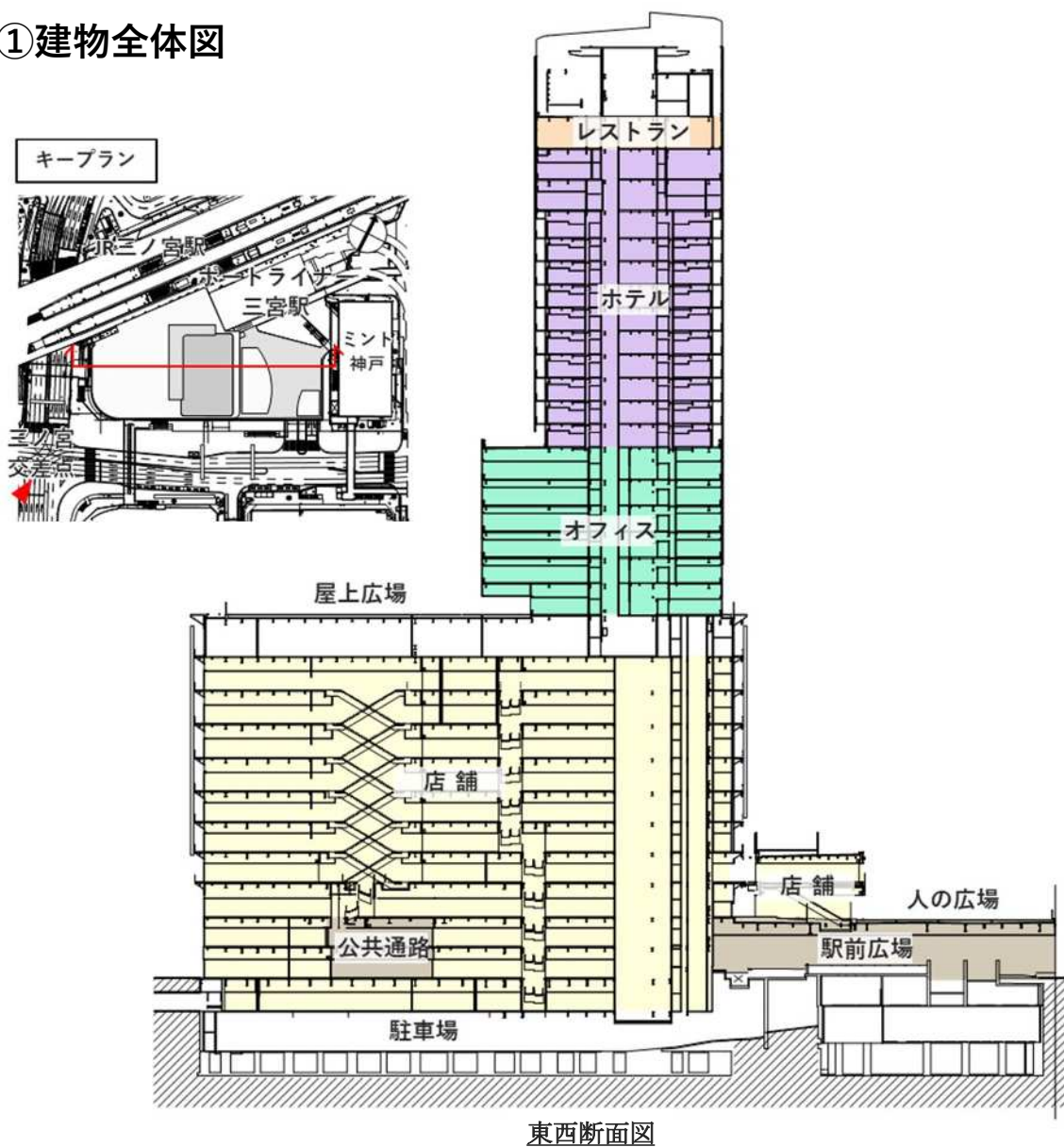
神戸市中央区加納町 6 丁目 5 番 1 号 神戸市役所 1 号館 12 階

神戸市企画調整局医療産業都市部（連携担当） 山川、高見

TEL : 078-322-6569、FAX : 078-322-6155

E メール : iryo_suishin@city.kobe.lg.jp

①建物全体図



南西側建物全景 完成予想図