

札幌におけるウェットラボ環境及びイノベーション創出拠点構築に係る
ニーズ等調査業務

仕様書

1 業務名

札幌におけるウェットラボ環境及びイノベーション創出拠点構築に係るニーズ等調査業務

2 業務委託期間

契約締結の日から令和5年（2023年）3月15日（水）まで

3 事業目的及び概要

(1) ウェットラボ環境構築に係るニーズ等調査

札幌市内にウェットラボ機能を備えた新たなレンタルラボ施設を検討するにあたり、その入居者となる企業のニーズを把握すると共に、新たなバイオ関連企業のスタートアップ動向や道外からのバイオベンチャー企業の札幌移転へのニーズを把握する。

また、設置した場合にどのような運営体制や事業性が想定されるか等を明らかにする。

(2) イノベーション創出拠点構築に係るニーズ等調査

札幌市内に新たなイノベーション創出拠点を構築するにあたり、地方を含めた国内で運営されている拠点の機能及び拠点で活動するスタートアップ等のニーズ等を把握する。

4 業務内容

受託者は、以下（1）～（8）の業務を行うものとする。

■ウェットラボ環境構築に係るニーズ等調査

【事例調査】

(1) 先端的な研究・開発機能の地方設置に関する動向調査

大手製薬企業等バイオ関連分野を中心として、研究機関の地方移転、スピンアウトによる新設法人を地方に設置する例など動向について文献やデータ等を用いて調査し、とりまとめること。

(2) レンタルラボに関する先進事例調査

大学と連携したレンタルラボ施設や民間によるレンタルラボ施設の運営事例についてWEB情報を基に調査すると共に、その中から特にウェットラボ機能を有する重点事例を3か所以上抽出した上でヒアリング調査を実施すること。

【ヒアリング調査】

(3) 入居ニーズのヒアリング調査

ウェットラボ機能を有する施設に関する企業ニーズを把握するためのヒアリング調査を行う。なお、以下の3つの視点からヒアリング対象を抽出する（計15か所以上）こと。

- ア 北大ビジネス・スプリング入居企業のニーズ（移転先に求めるニーズ）
- イ 北大構内で新たにスタートアップを狙う研究者のニーズ
- ウ 北大と共同研究を行う道外で活動する企業のニーズ

＜ヒアリング項目（案）＞

企業概要、大学との連携状況、活動エリアニーズ、規模、施設仕様、一部屋あたりの広さ、部屋数、供出可能な費用（賃料）、現状の施設維持費用（賃借、所有どちらの場合においても）、施設の他に必要なソフト施策等とし、(4)～(6)の分析に必要な項目を検討すること。

【調査結果の分析】

(1)～(3)までの調査結果を分析した上で、以下検討し、まとめること。

(4) 施設に関する仕様の検討

- ア 必要機能の規模感（広さ、仕様、必要な室数等）
- イ ニーズの高いオプション機能（宿泊機能等）
- ウ バイオベンチャーの場合の施設に期待する実験レベル（バイオセーフティレベル、動物実験の必要性等）

(5) 事業性（収益性）の検討

- ア 札幌市内における一般のオフィスマーケットとの比較調査（賃貸ラボマーケット事例が少ないため、賃料の設定の参考にできる、エリアの別種類のアセットのマーケットとの比較を行う等）
- イ 必要規模感を想定した際に、本施設を札幌市内において建設した場合の建設費に関する調査
- ウ 選択し得る事業手法の類型及び望ましい事業手法の検討
- エ 具体的な事業化に向け、設置後10年間を想定した収支シミュレーション（想定される料金設定、稼働率）を基にした、具体的な事業化に向けた検討

(6) 運営・施設整備に関する意向調査

運営又は施設整備を担うことが想定される事業者の意向についてサウンディング調査を行うとともに、事例調査結果等を踏まえ具体的な運営手法等についての検討を行う。

- ア 開発事業者への参入意向調査（デベロッパー等3か所以上）
- イ 運営者としての札幌市内企業の可能性調査（現在、レンタルオフィスや

コワーキングスペース等を運営している事業者等 3 箇所程度)

■イノベーション創出拠点構築に係るニーズ等調査

【ヒアリング調査】

(7) 運営拠点でのヒアリング調査

イノベーション創出拠点の運営者や入居者に対し、拠点に求められる機能、立地、サービス等についてのニーズを把握するための現地視察も含めたヒアリング調査を行うこと。

ア 首都圏にある拠点施設（3 か所以上）

イ 地方にある拠点施設（3 か所以上）

<ヒアリング項目（案）>

施設概要、施設仕様、施設機能、運営体制、提供サービス、地域での連携状況、入居者の入居理由、入居者の活動範囲、イベント等開催状況、行政の関与、その他必要なソフト施策等とし、(8) の分析に必要な項目を検討すること。

(8) 施設に関する機能等の検討

(7) のヒアリングを踏まえて、札幌市内に新たなイノベーション創出拠点を構築することを想定した施設機能等について分析し、まとめること。

5 中間報告について

令和 4 年（2022 年）11 月末を期限として、委託者に中間報告を行うこと。

6 実施報告（成果品）の提出について

(1) 調査報告書

前項 4 (1)～(6) に掲げる調査業務について、概要版および本書版の調査報告書（A 4 版カラー）を、紙媒体で各 15 部、及び電子データにより提出すること。

提出期日：令和 5 年（2023 年）3 月 15 日

※本書版納品時の留意点

- ・表紙を付け製本した上で納品すること。
- ・ヒアリングの記録については、別冊とすること。
- ・ヒアリングの記録については電子データ及び紙媒体 10 部を提出すること。

(2) 納入場所

札幌市経済観光局経済戦略推進部イノベーション推進課
（札幌市中央区北 1 条西 2 丁目 札幌市役所 15 階南側）

7 業務上の留意事項

- (1) 受託業務の遂行にあたり知り得た一切の事項について、外部への遺漏がないように注意すること。また、委託者である札幌市が提供する資料等を第三者に提供したり、目的外に使用したりしないこと。
- (2) 成果品及び資料等について、著作権、所有権等、その他の一切の権利は委託者に帰属するものとし、札幌市の許可なく他に使用あるいは公表してはならない。また成果品及び資料等の著作者人格権について、受託者は将来にわたり行使しないこと。
- (3) 委託業務の成果物に使用する映像、音楽、写真、イラスト、その他の資料等について、第三者が権利を有する著作物である場合には、著作権その他知的財産権に関して必要な手続き及び使用料等の負担は受託者の責任において行うこと。
- (4) 著作権、肖像権等、他の人・団体等の権利を侵害しないよう十分留意すること。成果品や資料等の公開に伴い、第三者から権利侵害の訴えその他の紛争が生じたときは、受託者は自己の費用及び責任においてこれを解決するものとし、かつ委託者に何らかの損害を与えたときはその損害を賠償するものとする。
- (5) 本仕様書に定める事項のほか、札幌市契約規則及び関係法令を順守すること。
- (6) 本業務の履行にあたって、札幌市が定める環境マネジメントシステムに準じ、環境負荷の低減に努めること。
- (7) 本業務の遂行にあたって、万一苦情等が生じた場合、速やかに札幌市へ報告するとともに、迅速かつ誠実な対応を行うこと。
- (8) 当該仕様書に記載されていない事項や疑義が生じた場合は、委託者と受託者双方が協議をして、これを処理すること。
- (9) 本業務の履行にあたって知りえた個人情報の取り扱いについては、札幌市個人情報保護条例（平成 16 年条例第 35 号）に則り、個人情報の適切な取り扱いの確保を図ること。

【問い合わせ先】

〒060-8611 札幌市中央区北 1 条西 2 丁目 札幌市役所本庁舎 15 階南側
札幌市経済観光局 経済戦略推進部 イノベーション推進課 担当：及川、飯田
TEL 011-211-2379 / Eメール bio@city.sapporo.jp