

2023年度第4回川崎市PPPプラットフォーム意見交換会 実施結果概要

事業名	新川崎・創造のもりの機能更新に向けた民間活用の導入について
事業所管課	経済労働局イノベーション推進部
実施日時	令和6年2月21日（水曜日）、2月26日（月曜日）
参加事業者	全5社
対話方式	個別対話
意見交換会における主な意見等	
①計画地及び新川崎地区の現状やポテンシャルの評価	<ul style="list-style-type: none">研究開発施設のポテンシャルは非常に高い場所、マーケットのあるエリア。駅から徒歩圏でまとまった土地があるというはなかなかない。周辺に大企業が立地していることはメリット。ラボへの需要も高い。電力供給が課題となる可能性がある。
②民間事業者の参画可能性	<ul style="list-style-type: none">新川崎地区の機能更新への参画に関心を持っている。
③参画しやすい事業スキーム	<ul style="list-style-type: none">定借方式であると民間の提案が活きる、本事業に民間事業者の参画は考えられる。公有地売却方式も検討いただきたい。事業期間で償却していくことを想定しており、定借の場合は長期間を希望する。竣工・稼働後、一定のタイミングで所有権の売買ができる契約であるとありがたい。

意見交換会における主な意見等

<p>④参画するための条件や課題、リスク</p>	<ul style="list-style-type: none"> • 地区計画で決められている最大容積で作りたい。ラボのニーズは高いので、床を作れば埋まる。 • 導入機能は、「基本的な考え方（案）」で整理されている機能で違和感はない。 • （施設整備を実施した場合、）K²の建物はローリングではなく、一気に解体・施工することで工期短縮につながる。人の手配も確保しやすい。 • （施設整備を実施した場合、）段階的に進める場合は、周囲の研究活動に配慮・注意しながら工事を進めなければいけないため、工期が長期化し、費用面でも跳ね返ってくる。 • 事業計画（用途）に合わせて、地区計画を変更してもらいたい。 	
<p>⑤市や慶應義塾大学の本事業の関与度合いについて、期待する点や、参入障壁</p>	<p>市や慶應の長期に渡る占有や障壁</p>	<ul style="list-style-type: none"> • 市の関与としては、一部の床を借りてもらい、企業に転貸する形や交流・ラウンジ機能を持つ等が可能性としてある。 • 区分所有にこだわりはなく賃借でもいい。 • 慶應の長期にわたる占有もありがたい。 • 市の関与が重要で、官民連携という形で進めるのがよい。
	<p>テナント誘致の制約</p>	<ul style="list-style-type: none"> • 量子コンピューターのようなコンセプト設定とそれに合わせた企業の誘致が重要。 • 入居企業の事業範囲は、量子の周辺領域を含め柔軟にお願いしたい。 • 市には、民間ではできないような誘致活動をしてもらえるので、関与はありがたい。 • スタートアップのスペースは、市が間に入って、区分所有や賃借をし、民間企業に貸し出してもらえる形だとありがたい。 • 設備の機能に関して、ドライとウェットのニーズの見極めが重要。

意見交換会における主な意見等

⑥既存施設やさいわいふるさと公園との連携・一体性の視点で、利便性や魅力を高める機能向上のアイデア。効率的・効果的な事業規模・範囲	<ul style="list-style-type: none">老朽化しているKBIC本館も含めた事業範囲であると活用の可能性が広がる。セキュリティゾーンを切り分けながら創造のもり全体で回遊性ができるといい。公園と一体的な事業として、パークマネジメントのような手法ができる面白い。公園敷地も本計画に含めるのであれば、地域の方や働いている人にとって魅力のある場所にする提案ができる。
⑦商業・アメニティ機能、滞在環境について導入すべき施設等	<ul style="list-style-type: none">創造のもり周辺には商業機能が不足している。地域住民にも開かれたカフェができるといい。創造のもりの企業においても飲食へのニーズが高いと考えられる。滞在機能は、研究施設に従事するファミリー世帯向けや、社宅方式、シェアハウスなども面白いのでは。新川崎はホテルがないので、ホテル方式も考えられる。商業機能については、安定的な需要が取れるかが課題。
⑧その他	<ul style="list-style-type: none">建築費・工事費の高騰が懸念材料。

今後の対応

今回のご意見を参考にしながら、新川崎・創造のもりの機能更新に向けた効果的な事業手法等の検討を進めてまいります。

※上記内容については、参加者の承諾を得られたもののみ公表しています。

【問合せ先】

経済労働局イノベーション推進部

電話：044-200-2407

メール:28innova@city.kawasaki.jp