

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関する サウンディング型市場調査の結果をまとめました

本市では、新川崎・創造のもり地区の施設整備も含めた機能導入に向けて、民間活用導入を検討し、新川崎・創造のもり地区が次の100年を見据えた我が国の成長をけん引する拠点へと更に成長、発展させるための取組を進めています。

このたび、整備手法や事業範囲、事業スキーム等について民間事業者の皆様から御意見を伺い、今後の基本計画の策定や具体的な公募条件の整理に役立てるため、サウンディング型市場調査（個別対話）を実施いたしましたので、その結果をお知らせします。

1 経緯

サウンディング実施要領の公表	令和6年6月7日（金）
個別対話の実施	令和6年6月13日（木）～7月5日（金）

2 事業概要

新川崎・創造のもり地区では、令和5年8月に慶應義塾と協力・連携協定を締結し、地区内にある K²タウンキャンパスを中心に、慶應義塾が目指す「世界的な研究人材が集まる最先端研究開発拠点の構築」と、川崎市が目指す「量子イノベーションパークの形成」に向けて連携して取り組み、令和6年4月に「新川崎・創造のもりの機能更新に関する基本的な考え方」を策定し、取組を進めているところです。本調査の結果を踏まえ、効果的な民間活用導入等を検討し、令和6年度中に基本計画を策定する予定です。

3 調査結果概要

- 参加者：7者（不動産業6者、建設業1者）
- 個別対話における主な意見：別紙のとおり

4 今後について

今回の調査結果を踏まえ、事業範囲や事業手法について精査し、基本計画の策定に向けた検討を進めてまいります。

【問合せ先】

川崎市経済労働局イノベーション推進部 藤本
電話 044-200-3895

新川崎・創造のモリの機能更新に向けた民間活用の導入に関する
サウンディング型市場調査における意見等

1 個別対話の参加

7者（不動産業6者、建設業1者）

2 対話の概要

項目	主な意見等
事業範囲について	<ul style="list-style-type: none"> KBIC 敷地を含めても事業的な吸収は可能であるが、長期化・不透明化を避けたいので、まずは K² 敷地の事業に集中できれば。 KBIC は特殊設備が少なく、竣工年数も経ていることから事業範囲に含めることも可能。 KBIC、さいわいふるさと公園も含めて一体的に整備を実施できるのが理想的ではある。
段階的整備の実施について	<ul style="list-style-type: none"> 事業の長期化は事業性の悪化につながるため、工事費を考えると解体と整備を一体的にできるのが理想。 早めに規模や要望があれば、近傍地域での仮移転先の目途が立てやすい。
公園機能との一体的な空間形成について	<ul style="list-style-type: none"> 西側沿道の緑量の維持と開発エリアとの連続性をもたらす視線の抜け感をバランスさせたい。 人の流れ、交わるポイントで憩いの空間を整備していく等の見せ方をすると、地域住民の理解も得やすい。 要求水準書において、公園と敷地の連続性を考慮した計画を求めることで、民間の工夫を引き出せる。 研究者向けの保育園、科学系教育施設をミックスさせた施設等の導入、飲食店の配置等により、近隣に開かれた施設にしたいと考える。
整備後の施設運営手法について	<ul style="list-style-type: none"> 企業支援のコミュニケーターにどのような人材を配置できるかが重要。 導入する機能によって、整備の運営手法を変えていき、最終的に想定される運営方法に段階的に持っていきたい。
新川崎のポテンシャルについて	<ul style="list-style-type: none"> 十分にポテンシャルを感じる。 シーズとの近接性、慶應義塾大学のスター研究者との距離感を重視。 職住近接性、ラボ需要も高く、土地としてのポテンシャルは高い。
事業手法について	<ul style="list-style-type: none"> 借地方式や、土地と建物の等価交換でも対応可能。 民設民営となったときに大学の賃料水準と合うかどうか懸念。 土地と建物について、所有に近い形が望ましい。
市の区分所有について	<ul style="list-style-type: none"> 借地方式の場合だと、AIRBIC のように一部の床を市が区分所有する方が、事業者の事業性は高まる。 権利者は少ないほうが望ましいので、区分所有ではなく、賃貸借とした方が、管理・運営において自由度が出せるのではないかと。