

**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実施要領**

令和6年6月
川崎市 経済労働局イノベーション推進部

1 調査の背景・目的

令和5(2023)年8月、新川崎・創造のもり地区を次の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、発展させる機能更新等に向けて本市と慶應義塾が協力・連携協定を締結しました。本協定を基盤に、K²(ケイスクエア)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」(※1)の形成に連携して取り組んでいます。こうした取組の中で、本市と慶應義塾が「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、K²タウンキャンパスを中心とした同地区の機能更新を推進するため、施設整備も含めた機能導入の効果的な事業手法について、民間活用導入などを検討しています。

本サウンディング型市場調査(以下「本調査」といいます。)については、整備手法や範囲、事業スキーム等について民間事業者との対話を行い、今後の具体的な公募条件の整理を行うことを目的としています。

(※1) 量子イノベーションパークとは量子技術を核としたイノベーションの創出に向けた多様な研究・実証・教育プロジェクトが、新川崎・創造のもりを中核として、様々な企業・研究機関等において市内全域で展開される姿を言い、それぞれのプロジェクトが相互に連携、影響を及ぼしあうことで、世界の量子イノベーションを先導するエコシステムが形成されることを目指します。

2 調査を求める事業の概要(土地・施設等の概要)

〈事業区域の位置〉※次の図のD地区が事業区域となります。



アクセス

<徒歩> JR 新川崎駅 ⇔ 新川崎・創造のもり 7~10分

<車> 羽田空港 ⇔ 新川崎・創造のもり 約35分

<電車> 東京 ⇔ 新川崎 約20分 / 渋谷 ⇔ 新川崎 約20分

<新川崎・創造のもりの航空写真>



<慶應義塾大学 K² タウンキャンパスの概要>

概要 既存施設等の	所在地	川崎市幸区新川崎7
	面積	16,407.60 m ²
	構造建築面積	鉄骨造 2階建て×5棟
	延べ床面積	約6,100 m ²
	竣工年度	平成12(2000)年

〈敷地条件〉検討エリアは新川崎地区地区計画が定められており、土地利用に当たっては、高さ制限や緑化率の設定等の基準が別途規定されていることから、土地利用にあたってはこれらに留意が必要となります。

項目	内容	新川崎地区地区計画による条件
用途地域	準工業地域	学校・図書館（その他これらに類するもの）、事務所、集会所、研究所、倉庫（倉庫業を営むものを除く）、公衆便所等公益上必要な建築物、その他これらに付属するもの以外は建築不可
容積率	200%	300%
建ぺい率	60%	50%（緩和条項により最大 70%まで可）
高さ規制	第3種高度地区：最高高さ 20m （北側斜線 10m+1.25/1.0）	建物高さ 45m 以下
緑化率		敷地面積の 25%以上

関連計画	「新川崎・創造のもりの機能更新に関する基本的な考え方 ～新川崎・創造のもりを核とした『量子イノベーションパーク』の実現に向けて～」【概要版】
	https://cms3.city.kawasaki.jp/kanri/seisaku/cmsfiles/modify_contents/0000157/157350/gaiyouba.pdf

3 調査の方法

本調査では、協力いただける民間事業者から個別対話にて御意見を伺います。御意見を伺うにあたって、個別対話実施時までには提案書を提出していただきます。

4 調査の内容

本事業について、令和6年2月に実施した「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」のPPPプラットフォーム意見交換会においては、民間事業者の参画可能性や当該地区のポテンシャルの評価、参画しやすい事業手法としては定期借地方式であると民間の提案が期待できるとの御意見をいただきました。そうした内容を踏まえ、今回のサウンディング調査においては、より具体的な事業範囲や整備手法、運営主体について、民間事業者のノウハウ、創意工夫を生かした幅広いアイデアを御提案ください。具体的な提案事項は以下のとおりです。

【参考】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
https://www.city.kawasaki.jp/170/cmsfiles/contents/0000157/157657/Kekka01_Ryoshi.pdf

提案事項1 … 事業範囲について

事業範囲はK²タウンキャンパスを中心とするエリアを検討していますが、今年2月のPPPプラットフォーム意見交換会やパブリックコメントでは、KBIC本館を含めること等についてのご意見がございました。

新川崎・創造のもり地区内の他の施設を事業範囲に加えた場合、事業が長期化することが想定されますが、事業性の視点から実現可能性への評価についてお聞かせください。

〈新川崎・創造のもり地区内の他の施設〉

	KBIC 本館	NANOIBC	AIRBIC
供用開始	2003年	2012年	2019年
敷地面積	6,998 m ²	8,794 m ²	9,206 m ²
建築面積	1,853 m ²	3,466 m ²	5,320 m ²
延床面積	3,428 m ²	4,817 m ²	26,714 m ² ※2
構造	S、地上2階	RC/SRC、地上2階	S、地階1階、地上5階
入居率 ※R6.5月現在	96.6%	100%	97.4%

※2 うち、1階の一部と2階を川崎市が所有

提案事項2 … 段階的整備の実施について

既存のK²タウンキャンパスでは、慶應義塾大学による約20の研究プロジェクトが進められており、ほぼ満床となっています。

こうした研究プロジェクトへの影響を抑えながら機能更新を進めるため、慶應義塾大学の研究プロジェクトの継続性を担保しながら整備を進める必要があります。仮移転先の提供や段階的整備の実施等、効率的かつ効果的な整備プランのアイデアについてお聞かせください。

提案事項3 … 公園機能との一体的な空間形成について

機能更新の中心エリアであるK²タウンキャンパス敷地と、隣接するさいわいふるさと公園とが一体的な緑地空間を形成し、新川崎・創造のもり全体の回遊性を向上させるためのアイデアや、さいわいふるさと公園との連携・交流を生み出すために公園側の空間形成に期待することなどについてお聞かせください。

提案事項4 … 整備後の施設運営手法について

入居する企業・大学等の研究者・技術者同士の交流はもとより、外部の事業会社や投資家、経営人材等との活発なコミュニケーションを生み出し、オープンイノベーションを活性化させる施設運営の手法や、ラウンジ・交流スペース等をはじめとした、導入機能別の運営・維持管理・権利形態のイメージについてお聞かせください。

想定される導入機能
研究開発スペース（大学・企業・スタートアップ等）
会議室、交流ラウンジ
商業・アメニティ交流機能
研究者滞在環境

5 対象者

主体的に事業を実施する意向のある法人や法人のグループ。ただし、次のいずれかに該当する場合を除く。

- ① 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
- ② 参加申込書提出時点で、本市から指名停止を受けている者
- ③ 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
- ④ 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 7 7 号）第 2 条第 2 号に規定する暴力団又は川崎市暴力団排除条例第 7 条に該当する者
- ⑤ 神奈川県暴力団排除条例（平成 22 年神奈川県条例第 75 号）第 23 条第 1 項又は第 2 項に違反している者
- ⑥ 国税及び地方税を滞納している者

6 調査スケジュール

内容	期間等
実施要領の公表	令和 6 年 6 月 7 日（金）
サウンディング調査参加申込期間	令和 6 年 6 月 7 日（金） ～ 7 月 1 日（月）
対話の実施	令和 6 年 6 月 7 日（金） ～ 7 月 5 日（金）
実施結果概要の公表	令和 6 年 7 月末

※期間中は随時受け付けています。対話の実施期間は、7 月 5 日（金）までとじていますので、日程調整等の都合上、早めの申込みに御協力ください。

参加申込は先着順とし、申込みのあった事業者から随時、日時と場所のご連絡をいたします。

7 参加申込方法

(1) 申込書類

サウンディング調査参加申込書（様式1）

(2) 申込期間 ※先着順

令和6年6月7日（金）から令和6年7月1日（月）まで

(3) 申込方法

次のメールアドレス宛てに送付してください。

経済労働局イノベーション推進部 28innova@city.kawasaki.jp

8 提案書の提出方法

(1) 提出書類 ※提案書の提出は任意とします。

提出される場合は、「提案書」（様式2）又は任意の様式

(2) 提出期間

サウンディング調査当日までに持参又は前日までにメールにて送付

(3) 提出方法

サウンディング調査当日に担当者あてに提出いただくか、次のメールアドレス宛てに前日までに送付してください。

経済労働局イノベーション推進部 28innova@city.kawasaki.jp

9 個別対話の実施方法

(1) 実施期間

令和6年6月7日（金）～7月5日（金）

※具体的な対話の日時については、参加申込書に記載いただいた希望日時を踏まえ、御担当者あてに連絡いたします。

(2) 所要時間

約1時間（対話の内容によっては超過する場合があります）

(3) 場所

川崎市役所（川崎区宮本町1番地）

新川崎・創造のもり会議室（幸区新川崎7-7）

他、申込者との調整により決定

(4) その他

サウンディング調査は、参加事業者のアイデアやノウハウの保護のために個別に行います。また、サウンディング調査の実施に際して説明のために別途必要な資料がある場合はご持参ください。

10 対話内容の公表等

提案いただいた内容については、概要として取りまとめの上、令和6年7月末頃に市のホームページで公表します。

また、提案者の名称及び知的財産権に係る内容は原則非公表とし、事前に提案者あて公表内容の確認を行います。なお、「川崎市情報公開条例」に基づく公文書開示請求があった場合は、提案者に事前に連絡の上、条例に定める範囲において、公開する場合があります。

公表ページ：<https://www.city.kawasaki.jp/280/page/0000166592.html>

11 対話実施後の事業の予定

本調査の結果を踏まえて、民間活用にて整備を実施する場合は、次のとおり事業実施を予定しています。

- ・令和6年度 基本計画策定、事業者公募に係る要求水準書等作成
- ・令和7年度 事業者公募
- ・令和8年度 事業用定期借地権契約締結

12 留意事項

(1) 本調査への参加及び調査内容の取扱い

ア 本調査への参加実績は、民間活力を導入した事業化の際の応募条件及び評価対象になるものではありません。

イ 本市及び提案者ともに、本調査での提案内容（個別対話時の発言内容を含む。）は、その時点での想定によるものとし、提案いただいた事業の実施等について、何ら約束するものではありません。

ウ 提案いただいた事業を実施する場合でも、改めて事業者公募を行います。本調査の提案者による事業実施を約束するものではありません。

(2) 費用等

本調査の参加に要する費用は提案者の負担とします。本市による費用の徴収または対価の支払はありません。

(3) 追加調査等への御協力

必要に応じ、追加対話（書面による照会を含む）やアンケート等を行う場合には、可能な限り協力をお願いします。

(4) 個別に提供する資料等について

サウンディング調査の参加者に対し個別に提供する資料等については、本事業の目的のためにのみ提供を受けるものとして、秘密として保持すべき守秘義務対象資料とします。また、サウンディング調査への参加申込をもって、以下の事項について承諾したものとみなします。

- ・ 第三者への開示の禁止（ただし、本事業の目的を達成するために必要な範囲及び方法で、提案者と守秘義務契約を締結した者へ開示する場合を除く）
- ・ 善良な管理者としての情報管理の徹底
- ・ 提案者から情報が漏えいした場合の市又は第三者への損害の補償

1 3 様式・参考資料

様式1…サウンディング調査参加申込書

様式2…提案書

1 4 問い合わせ先

本調査に関すること（申込、質問、提出等）

川崎市 経済労働局イノベーション推進部 担当者名 苗倉、若杉

〒210-8577 川崎市川崎区宮本町1

電話：044-200-2407 メール：28innova@city.kawasaki.jp