

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(2回目)実施要領

令和7年1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、K<sup>2</sup>(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、機能更新を具体的・着実に実施するため、令和7年1月に、「新川崎・創造のもりの機能更新に向けたイノベーション拠点整備基本計画(案)」(※2)を公表しました。本計画においては、民間事業者に対して K<sup>2</sup> タウンキャンパスの敷地に借地権を設定し、土地を貸し付け、事業者は新たな建物の設計・整備・運営・維持管理を行い、本市や慶應義塾、中核企業、スタートアップ等が入居し、量子イノベーションパークの形成と新たな K<sup>2</sup> タウンキャンパスの実現に向けた取組を推進していくこととしています。

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、今回取りまとめた「新川崎・創造のもりの機能更新に向けたイノベーション拠点整備基本計画(案)」について、ご意見を伺うとともに、今後の事業者公募に向けた方向性を確認します。

(※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)新川崎・創造のもりの機能更新に向けたイノベーション拠点整備基本計画(案)

<https://www.city.kawasaki.jp/280/page/0000157350.html>



## (2) 敷地条件の整理

対象エリアは新川崎地区地区計画が定められており、高さ制限や緑化率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です。

項目	新川崎地区地区計画による条件
所在地	川崎市幸区新川崎7番
用途の制限	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	300%
建ぺい率	50%(緩和条項により最大 70%まで可)
高さの最高限度	建物高さ 45m 以下
日影規制	4m 平面、5h・3h
緑化率	敷地面積の 25%以上
壁面の位置の制限	制限あり(西側敷地境界線から 10m の範囲は建築不可) 実質的な建築可能範囲は、約 14,300 m <sup>2</sup>
その他	新川崎都市景観形成地区

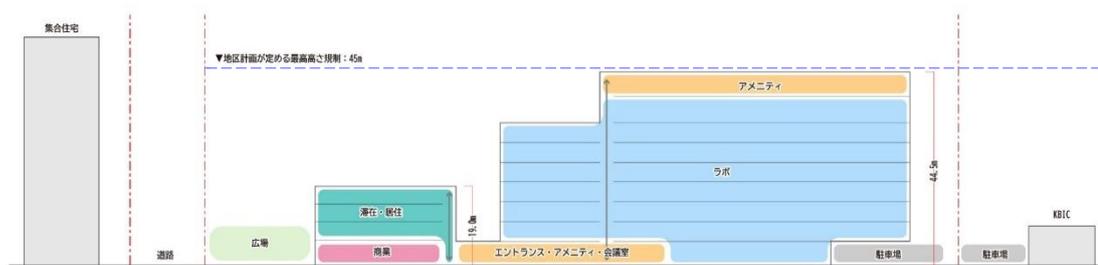
※必要機能の導入や、地域に開かれた空間の形成、配置プラン・適正規模の整理を行い、提案内容に応じて、その実現に必要な都市計画等の変更について検討します。

## (3) 施設規模・施設構成

【イメージプランでの施設規模】

- 延床面積:約 49,000 m<sup>2</sup>(容積率 約 300%)
- 建築面積:約 6,400 m<sup>2</sup>(建ぺい率 約 33%)
- 建物高さ:約 44.5m(ラボ棟:約 44.5m/商業・住宅棟:約 19m)

※イメージプランであるため、要件定義ではありません。



### 【面積表(概算)】

機能	面積
ラボ (コワーキング・オープンファクトリー等を含む)	約 37,000~40,000 m <sup>2</sup>
アメニティ機能(例:交流ラウンジ、フィットネス、教育関連機能、保育園、クリニック等)	約 4,000~5,000 m <sup>2</sup>
会議室	約 1,200 m <sup>2</sup>
滞在機能	約 2,000~5,000 m <sup>2</sup>
商業	約 600 m <sup>2</sup>
合計	約 49,000 m <sup>2</sup>

※今後の詳細な事業性の検討により、各機能の面積は増減がする見込みです。

### 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ご意見を伺います。

### 4 調査の内容

本事業について、令和6年6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関するサウンディング型市場調査」においては、新川崎のポテンシャルの評価、事業手法、整備方法、整備後の運営手法、市の区分所有について幅広くご意見を伺いました。

今回のサウンディング調査においては、

- ① 基本計画(案)を踏まえた参入可能性
- ② 導入機能に対するご意見・ご提案
- ③ 施設計画に対するご意見・ご提案
- ④ スケジュール等に対するご意見・ご提案
- ⑤ 企業誘致の考え方
- ⑥ イノベーション・エコシステムの形成に向けた運営ノウハウ・ネットワーク等

等、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・ご意見・ご要望等を伺います。

【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](https://www.city.kawasaki.jp/170/cmsfiles/contents/0000157/157657/Kekka01_Ryoshi.pdf)

【参考】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結果について

<https://www.city.kawasaki.jp/280/cmsfiles/contents/0000166/166592/houdou.pdf>

#### ヒアリング事項1 基本計画(案)を踏まえた参入可能性

本事業において、事業手法を「定期借地権方式」を採用します。市は民間事業者に対して対象敷地に借地権を設定し、土地を貸し付け、事業者は既存建物の解体、新たな建物の設計、整備、運営、維持管理を行うものとしします。

「新川崎・創造のもりの機能更新に向けたイノベーション拠点整備基本計画(案)」の導入機能・施設計画・スケジュール等を踏まえ、基本計画全体に対するご意見や、計画の実現可能性、参入にあたっての課題や要望を伺います。

#### ヒアリング事項2 導入機能について 基本計画(案)p.43-59

下記についてご意見・ご提案を伺います。

##### (1)導入機能に関する提案

- ① 研究開発を促進する機能(経済安全保障・セキュリティ・安心安全への配慮 等)
- ② 人材の集積に関する機能(国内外から優れた人材を誘引する滞在機能 等)
- ③ 拠点の魅力向上・研究の基盤に関する機能(カフェやレストラン等を備えた地域に開かれた憩いの空間 等)
- ④ 各機能に関して、市、事業者の役割分担について

##### (2)本市が設置・運営するスペース(コワーキングスペース・オープンファクトリー) 基本計画(案)p.58

##### (3)アメニティ機能の提案 基本計画(案)p.61

- ・ 拠点価値を向上させる具体的なアメニティ機能について
- ・ その規模・設置場所

#### ヒアリング事項3 施設計画について 基本計画(案)p.61-67

これまでのサウンディング等での意見を踏まえ、イメージプランでは、最大ボリュームの延床面積約 49,000 m<sup>2</sup>の施設規模とし、北側に商業・滞在機能、南側にラボ機能を配置しています。

下記についてご意見・ご提案を伺います。

- (1)施設の規模、配置、配棟に関して
- (2)各機能の面積配分、フロア構成
- (3)ふるさと公園との一体的な緑地形成
- (4)創造のもり全体の回遊性向上に向けた施設配置や動線

#### ヒアリング事項4 スケジュール等について 基本計画(案)p.78-79

下記についてご意見・ご提案を伺います。

##### (1)スケジュールに関して 基本計画(案)p.78

- ・ 公募期間
- ・ 解体・整備のスケジュール

(2)スキームの移行に関して 基本計画(案)p.79

- ・ 基本計画(案)に示すスキーム移行について
- ・ 契約手続きに関して留意すべき事項

(3)その他

- ・ 募集要項、要求水準策定に向けたご意見

**ヒアリング事項5 企業誘致に関する考え方について**

量子イノベーションパークの実現に向けては、ラボスペースに量子、AI、半導体等の分野のスタートアップ、中核テナントとなる大企業や大学等が入居し、イノベーション・エコシステムの形成を目指します。早期にプレイヤーの集積を実現するために、企業等の誘致に向けて本市も事業者とともに主体性をもって取り組んでいく必要があると考えています。

市の関わり方に対するご意見、ご要望等を伺います。

**ヒアリング事項6 イノベーション・エコシステムの形成に向けたご提案**

基本計画(案)27ページに示す、「新川崎・創造のもりが成長のエンジンとなるイノベーション・エコシステムの姿」を実現するため、事業者のネットワークや運営ノウハウ等、本事業において現時点で検討しうる導入機能等についてご提案ください。

## 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77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7年1月27日(月)
サウンディング調査参加申込期間・対話の実施	令和7年1月27日(月) ～2月25日(火)
実施結果概要の公表	令和7年4月末

※期間中は随時受け付けています。対話の実施期間は、2月25日(火)までとしていますので、日程調整等の都合上、早めのお申込みに御協力ください。

参加申込は先着順とし、お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7年1月27日(月)から令和7年2月25日(火)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](mailto:28innova@city.kawasaki.jp)

## 8 意見書の提出方法

### (1) 提出書類 ※意見書の提出は任意とします。

提出される場合は、「意見書」(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](mailto:28innova@city.kawasaki.jp)

## 9 個別対話の実施方法

### (1) 実施期間

令和7年1月27日(月)から2月25日(火)まで

※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

意見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7年4月末頃に市のホームページで公表します。

また、意見者の名称及び知的財産権に係る内容は原則非公表とし、事前に意見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、意見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/0000173125.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。詳細については、基本計画の78ページをご確認ください。

- ・令和7年度 事業者選定、事業者決定
- ・令和8年度～令和9年度 設計
- ・令和9年度～令和11年度 建築工事
- ・令和12年度 供用開始

## 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 本市及び意見者ともに、本調査での意見内容(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、意見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 意見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。本調査の意見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意見者の負担とします。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、意見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
- ・ 意見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

## 13 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…意見書

## 14 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番地

電話:044-200-2407 メール:[28innova@city.kawasaki.jp](mailto:28innova@city.kawasaki.jp)