実施要領

新川崎・創造のもりイノベーション拠点整備事業の実施に向けた提案内容にかかる事前対話　実施要領

令和７年６月
川崎市　経済労働局イノベーション推進部

1　対話の背景・目的

令和５(2023)年８月に、本市と慶應義塾は新川崎・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協力・連携協定を締結し、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、本市が目指す「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。

令和６年（2024）年４月には「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、川崎市が目指す新川崎・創造のもりを中核とした「量子イノベーションパーク」と慶應義塾が目指す「世界に伍する研究開発拠点」を一体的な視点で検討を進め、K²タウンキャンパスの機能更新を通じ、新川崎・創造のもり全体の機能更新を推進し、先端企業・大学等が集積し、研究開発を加速する良好な研究環境機能や高度人材を惹きつけ、国内外から優れた人材を誘引する機能、地域に開かれた憩いの空間等の機能の導入について、整理しました。

令和７（2025）年３月には「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」※２（以下「基本計画」という。）を策定し、K²タウンキャンパスの既存施設を解体し、K²タウンキャンパスの敷地を対象に新たな施設の整備を行うことで、機能更新の効果の最大化を図り、高度人材が集積するイノベーション拠点の形成や地域に開かれた憩いの空間の形成等の実現を目指すことを示しました。

本事業は、基本計画に基づき、新川崎・創造のもりにおいて、次の 100 年を見据えた、新たな拠点形成を実現し、量子・AI・半導体・Beyond5G 等の最先端コンピューティング、DX 分野の「知」と「人材」の集積地の形成を目指して、事業者(本事業を行うものをいう。)の創意工夫・アイディア・ノウハウ等を活かした施設整備と運営管理を行うものです。

本事前対話は、事業者公募前に事前対話を実施し、基本計画を踏まえた導入機能や施設計画等の想定する提案内容を伺うとともに、事業者公募に向けた具体的な要件やスケジュールについて確認します。

（※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すものです。

（※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
https://www.city.kawasaki.jp/280/page/0000157350.html

２　対話を求める事業の概要（土地・施設等の概要）

（１）　新川崎地区について

下図のオレンジ色Ｄ地区の新川崎・創造のもりが対象事業地となります。

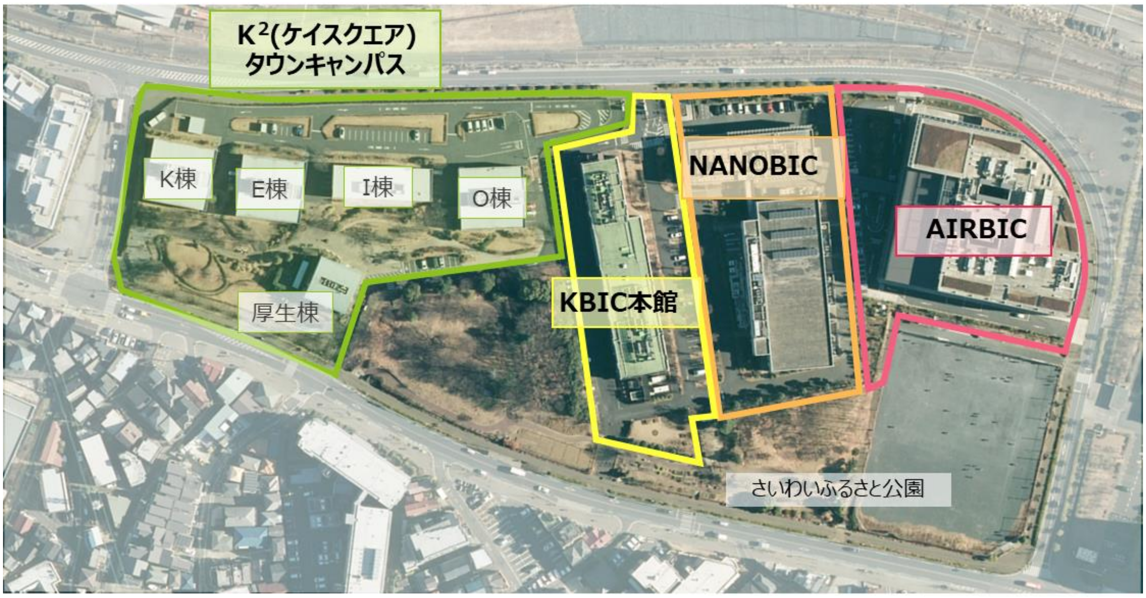
アクセス

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

緑枠の K^2 タウンキャンパスの既存建物を解体し、新たな建物を整備します。



〈新川崎・創造のもりの航空写真〉

（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
敷地面積	16,407.6 ㎡
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 ㎡
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、その実現に必要となる都市計画等の変更について検討します。

（３） 想定機能

機能	管理運営主体	想定面積（専有面積）
コワーキング オープンファクトリー PRO：入居企業用の切削・加工機器用 一般：３Ｄプリンタなど一般利用可能な機器	市賃借	約 1,000～1,200 ㎡
ラボ ※１　小計	事業者	約 32,000 ㎡～適宜
（想定内訳） 中核テナント、大企業 ※２	-	約 20,000 ㎡～
（想定内訳） 研究開発ラボ① ※３	-	約 5,000 ㎡～
（想定内訳） 研究開発ラボ② ※４		約 5,000 ㎡～
（想定内訳） 慶應義塾大学	-	約 2,000～2,500 ㎡
会議室 ※５	事業者	約 1,200 ㎡
アメニティ機能 ※６	事業者	約 500～4,000 ㎡
滞在機能 ※７	事業者	約 500～4,000 ㎡
商業機能 ※８	事業者	約 500～600 ㎡
共用部ほか(廊下、トイレ等)	事業者	約 10,000 ㎡～適宜
合計		約 46,000 ㎡～適宜

※１　一般的なドライラボのほか、特殊仕様の室も想定します。また、慶應義塾大学入居部分など仕様指定がある可能性があります。

※２　研究開発施設、オフィス等で、１フロアあたり約 2,000 ㎡以上を必要とする企業を想定しています。

※３　創造のもり既存施設（KBIC）の卒業企業やスタートアップを想定しています。

※４　機能更新を契機に新たに立地が期待される市外の研究開発型企業や研究機関、大学等のほか、中核テナント等と共同プロジェクトが想定される企業や研究機関、大学等を想定しています。

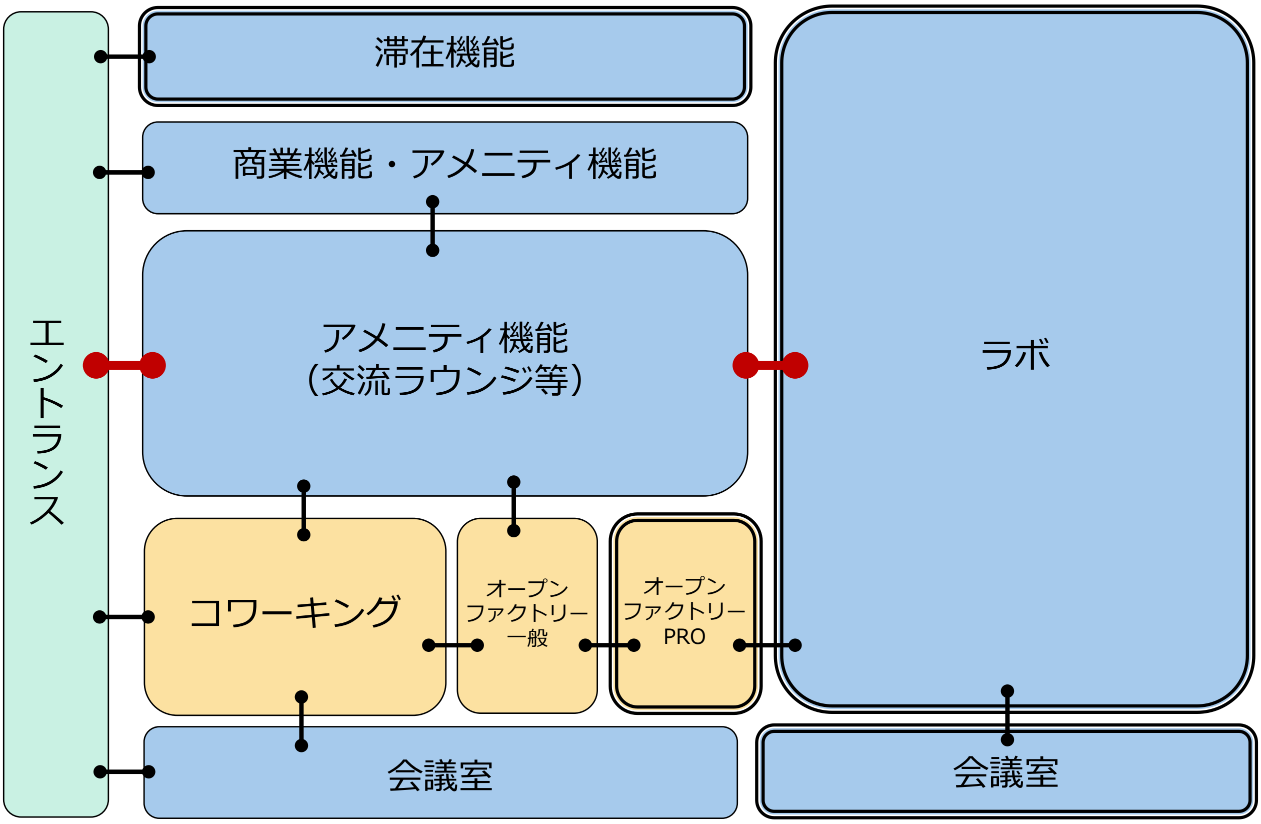
※５　様々な大きさの会議室を設けることを想定しています。大会議室はエントランス空間と隣接させることで交流ラウンジとして利用することも可能です。

※６　交流ラウンジなど、誰でも利用できる空間として事業者の提案に委ねるものです。(エントランス空間と兼ねることも可能です。)

※７　入居企業や大学等の研究者・技術者等を対象とした短期～長期の滞在施設を想定していますが、具体的な内容については事業者の提案に委ねるものです。

※８　入居企業や近隣の就業者・来訪者・地元住民等が気軽に利用できるカフェ、レストラン、ショップ等を想定していますが、具体的な内容や規模については事業者の提案に委ねるものです。

■機能連関図（イメージ）



二重線エリアはセキュリティエリアを示す。

（４） 本事業の想定事業スキーム

現在想定している事業スキームは以下のとおりです。

①既存の K^2 タウンキャンパスの５棟（Ｋ棟、Ｅ棟、Ｉ棟、Ｏ棟、厚生棟）の所有権を（一財）川崎市まちづくり公社から事業者に移転する

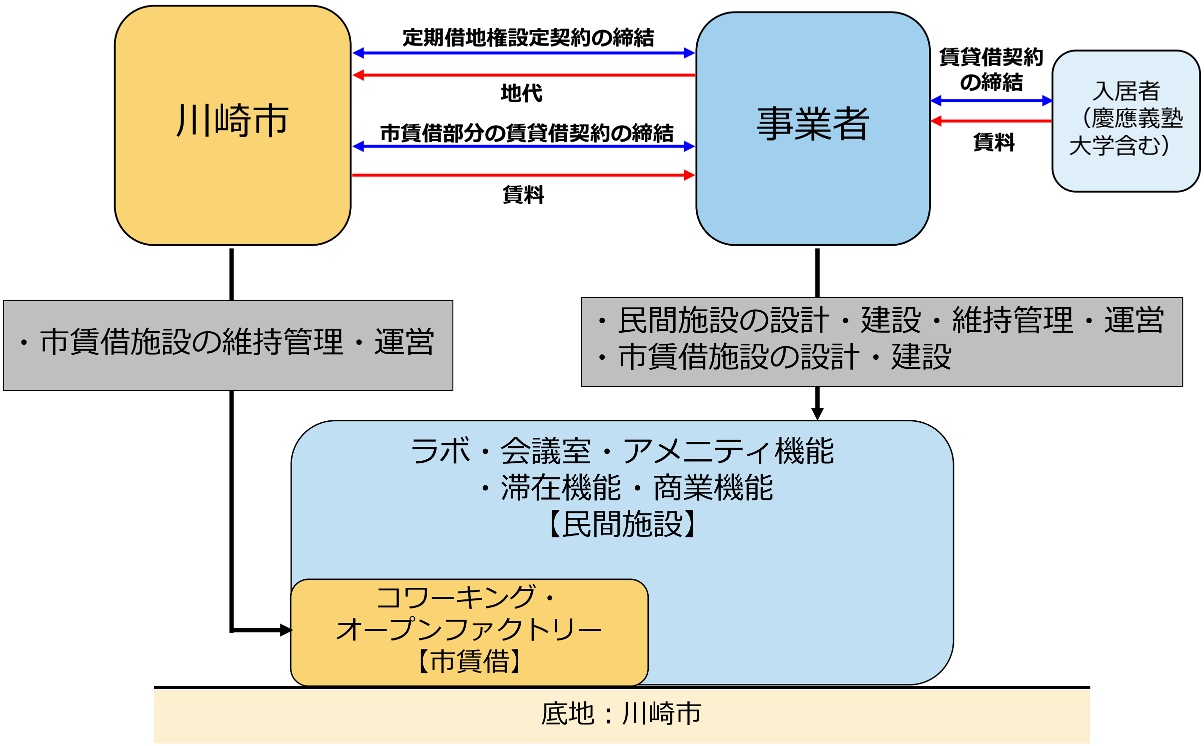
②事業者が既存施設を撤去する

③事業者が民間施設として本施設を整備し、維持管理・運営を行う（運営開始後から最大５０年間を限度とする）

④川崎市が施設の一部を賃借し、別途指定する民間事業者（指定管理者等）に維持管理・運営を担わせる

※また、創造のもり内の他施設（KBIC）の指定管理業務との兼ね合いについても今後検討

■新設・維持管理運営段階の想定事業スキーム



■業務分担表

	施設整備		維持管理	運営
	躯体・基本設備	内装・追加設備		
事業者提案部分	事業者	事業者	事業者	事業者
慶應義塾大学部分	事業者	慶應義塾大学・事業者	事業者	－
市賃借部分	事業者	市	民間事業者	民間事業者
創造のもり全体	－	－	効果的な運営方法等について、今後検討	

（５） 本事業の想定スケジュール

令和７年度	９月上旬	募集要項等の公表 質疑対応
	９月下旬	参加表明書の受付
	１２月上旬	提案書等締切
	２月上旬以降	優先交渉権者の決定・基本協定の締結・事業契約の締結
令和８年度		新施設設計、移転等調整
令和９年度以降		既存施設解体、新施設設計・整備工事の実施
令和１１年度		新施設供用開始の想定

３ 対話の方法

本対話では、協力いただける事業者から個別対話にて御意見を伺います。

４ 対話の内容

本事業について、過去２回実施した「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、導入機能、企業誘致に対する考え方等について幅広く御意見を伺いました。

今回の事前対話においては、主に以下のような事業者のノウハウ、創意工夫を生かした具体的な御意見・御提案等を伺います。

対話内容１　事業コンセプトについて
対話内容２　導入機能について
対話内容３　施設計画について
対話内容４　事業スキームについて
対話内容５　スケジュールについて

※導入機能・施設計画に関しては、ゾーニングイメージやモデルプラン、事業計画などの具体的な検討・提案を期待します。

【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
【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

【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」（2回目）の実施について

https://www.city.kawasaki.jp/280/page/0000173125.html

対話内容１　事業コンセプトについて

（１）全体コンセプトについて

基本計画や１に示す本市の考え方を踏まえ、事業者が考える本事業の全体コンセプトや取組方針について御意見を伺います。

（２）イノベーション・エコシステム形成に向けた運営における取組について

（１）のうち、イノベーション・エコシステムの形成や量子イノベーションパーク実現に向けた取組について具体的に御提案ください。

量子イノベーションパークを実現するにあたり、その中核拠点となる本施設のラボにおいては、量子（コンピューティング、通信、センシング、ハードウェア、ソフトウェア、ユースケース等も含む）、半導体、AI、Beyond ５G等の研究開発型のディープテック分野の大企業、スタートアップ、大学等が多く入居することを想定しています。（当該分野に限定するものではありません。）

施設に入居するテナント同士の共創だけでなく、創造のもりやキングスカイフロント、南渡田地区等の市内拠点、さらには域外も含めた多様なプレーヤーを巻き込んだマッチングや成長支援等の活動を期待しています。

こうしたイノベーション・エコシステム形成につながる、運営上のソフト面での取組の積極的な提案を求めます。

対話内容２　導入機能について

２(３)に示す想定機能に関連し、下記について御意見・御提案を伺います。

（１）導入機能に関する提案

- ２（３）に示す想定機能や機能連関図に対応する具体的な機能や規模について
- 各機能に関して、市、事業者の役割分担について

（２）本市が設置するコワーキングスペース・オープンファクトリー

本市が設置するコワーキングスペースやオープンファクトリーは、スタートアップ・若手起業家の発掘・育成や、様々な技術領域のプレーヤー、VC、支援者等の関係者との交流・マッチングの場となるような運営を考えています。

本市では、こうした機能を呼び水として、新川崎・創造のもりに関わるプレーヤーの裾野を広げ、人材の交流・集積を加速させると同時に、次世代人材の育成・輩出を目指しています。

そのためには、民間の知見を活かして様々なビジネスモデルや先端技術動向を把握し、取組に反映することが重要と考えています。

こうしたことから、エコシステムの中核機能として、本市が設置した場所での事業者としての運営への関わり方や、自社のリソース、ノウハウ、ネットワーク等を活かした追加的な機能の提案を求めます。

（３）その他機能の提案

- その他機能について
- その規模・設置場所

対話内容３　施設計画について

下記について御意見・御提案を伺います。

なお、基本計画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、具体的な検討を進めるに際し、ゾーニングイメージやモデルプラン、事業計画などの具体的な資料を用いた対話を期待します。

（１）施設の規模、配置、配棟の考え方
（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
（５）創造のもり全体の機能向上や連携に向けた追加提案等

対話内容４　事業スキームについて

２（４）に示す想定事業スキームに関連し、下記について御意見・御提案を伺います。

（１）効率的な整備に関して
- 段階的整備、複数棟による整備等に関しての御意見

（２）事業者と市の業務分担
- 募集要項、要求水準策定に向けた御意見

（３）本事業の事業性
- 入居企業、大学、スタートアップ、市賃貸部分の賃料設定に関する意見

対話内容５　スケジュールについて

２（５）に示す想定スケジュールに関連し、下記について御意見・御提案を伺います。

（１）スケジュールに関して
- 事業全体のスケジュール
- その他

５　対話スケジュール

内容	期間等
実施要領の公表	令和７年６月１３日（金）
現地見学会の参加申込期間	令和７年６月１３日（金） ～６月２５日（水）
新川崎・創造のもり　現地見学会（希望者のみ）	令和７年７月　１日（火）
対話の参加申込期間	令和７年６月１３日（金） ～７月１４日（月）
対話の実施期間	令和７年７月１４日（月） ～７月１８日（金）
実施結果概要の公表	令和７年８月上旬

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、日時と場所の御連絡をいたします。

６　現地見学会への参加申込

（１）　申込方法

次の URL から申込ください。

https://logoform.jp/form/FUQz/1073170

（２）　申込期間

令和７年６月１３日（金）から令和７年６月２５日（水）まで

（３）　当日の詳細

日時：令和７年７月１日（火）１３時～１４時（予定）

場所：新川崎・創造のもり（幸区新川崎７番地）

※現地見学会のみの参加は想定しておりません。

７　対話への参加申込方法

（１）申込書類

事前対話参加申込書（様式１）

（２）申込期間 ※先着順

令和７年６月１３日（金）から令和７年７月１４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」（様式２）又は任意の様式

（２）提出期間

事前対話前日まで

（３）提出方法

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７年７月１４日（月）から令和７年７月１８日（金）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）

（４）その他

事前対話は、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、事前対話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御持参ください。

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８月上旬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　留意事項

（１）本対話への参加及び対話内容の取扱い

ア　本対話への参加実績は、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、本対話での意見内容（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。本対話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

本対話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）追加対話等への御協力

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

事前対話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、事前対話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

【参考資料】御要望があれば対話申込後、対話までの間に提供いたします。

- 新川崎・創造のもり 現況地盤データ
- 新川崎・創造のもり 土壌汚染地歴調査業務委託報告書
- 敷地周辺のインフラ図面（ガス・電気）

１２　様式・参考資料

様式１…事前対話参加申込書

様式２…提案書

１３　問い合わせ先

本対話に関すること（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　小野・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