

新川崎・創造のもり
イノベーション拠点整備事業
優先交渉権者決定基準書

令和7年9月3日

川 崎 市

目次

■本書の位置付け	1
第1章 審査方法	2
1. 審査のフロー	2
2. 審査体制	3
3. 参加資格確認審査	3
4. 基礎審査	3
5. 提案審査	3
5.1 提案内容審査	3
5.2 提案価格審査	4
6. 最優秀提案の選定	4
7. 優先交渉権者の決定	4
第2章 提案内容審査の方法	5
1. 審査項目及び評価の視点	5
2. 提案内容審査の得点化方法	9
3. 提案価格審査	9
4. 総合評価	9

■本書の位置付け

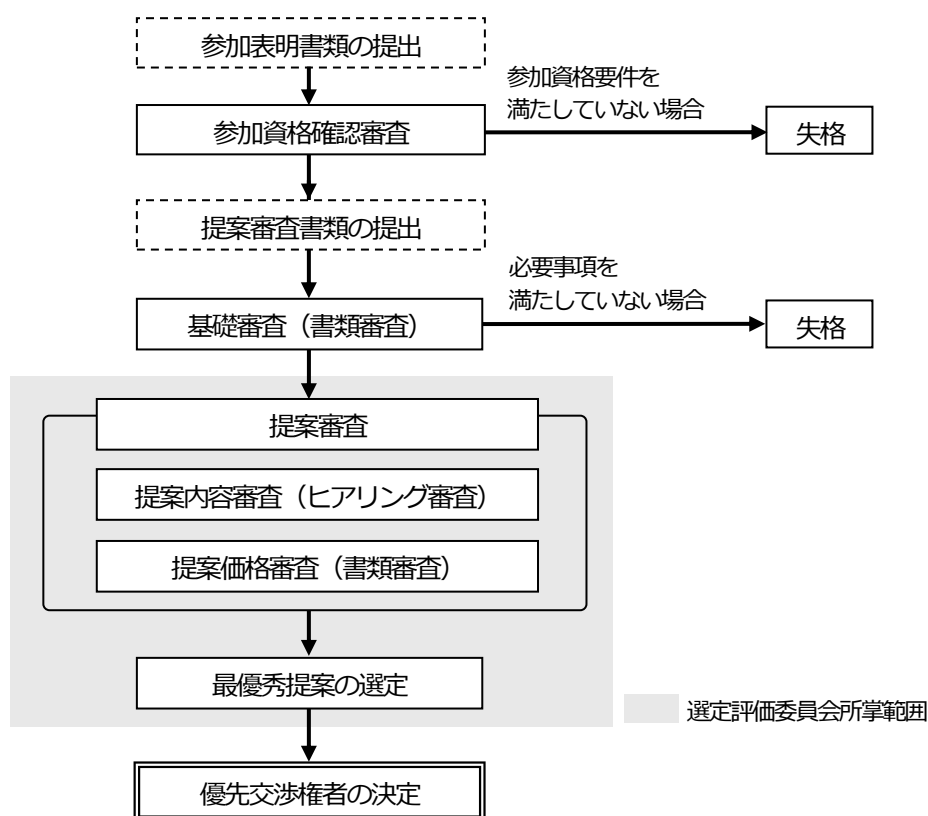
「新川崎・創造のもりイノベーション拠点整備事業 優先交渉権者決定基準書」（以下「本書」という。）は、川崎市（以下「市」という。）が「新川崎・創造のもりイノベーション拠点整備事業」（以下「本事業」という。）を実施する民間事業者（以下「事業実施者」という。）を選定するにあたり、本事業に応募した民間事業者（以下「応募者」という。）のうち、最も優れた応募者を選定するための方法及び基準等を示したものであり、募集要項と一体のものとします。

第1章 審査方法

事業実施者には、既存施設の解体・撤去、施設の設計、建設、工事監理、維持管理及び運営の専門的な知識や技術、ノウハウが求められるため、公募型プロポーザル方式を採用し、本事業の総合計画、解体・撤去、設計、建設、維持管理及び運営等に関する提案内容と借地料の提案価格を総合的に評価します。

1. 審査のフロー

審査は、参加資格の有無等を判断する「参加資格確認審査」、提案内容を評価する「提案審査」により実施します。「提案審査」の前段で、提案内容が要求水準書等に示す内容を満たしているかを確認する「基礎審査（書類審査）」を行い、「基礎審査（書類審査）」の結果、適格の場合は、提案内容の水準と提案価格を評価する「提案審査」を行い、点数を付与するものとします。



2. 審査体制

優先交渉権者の決定にあたり、公平性、透明性及び客観性を確保するため、川崎市の附属機関である「経済労働局民間活用事業者選定評価委員会」（以下、「選定評価委員会」という。）が審査を行います。選定評価委員会は、応募者から提出された書類について、本書に従って提案審査を行います。

選定評価委員会の委員は次のとおりです。（敬称略・五十音順）

	所属／役職	氏名
1	東京都立大学 都市環境学部 教授	朝日 ちさと
2	横浜国立大学 大学院工学研究院 准教授	井上 史大
3	千葉大学 名誉教授 一般社団法人キャンパスとまち計画研究所 代表理事	上野 武
4	志村公認会計士事務所	志村 恵美子
5	慶應義塾大学 理工学部 教授	三木 則尚
6	芝浦工業大学 建築学部 教授	村上 公哉

3. 参加資格確認審査

市は、参加表明書類から、募集要項に示した資格要件、構成員の制限等に基づき確認します。

参加資格確認審査の結果は、参加表明書類の提出を行った者（グループの場合は代表企業）に対して書面により通知します。参加資格確認審査の結果、参加資格を有すると認められる応募者は、提案審査書類を提出することになります。

4. 基礎審査

市は、提案審査書類の内容が、募集要項に示した条件及び要求水準を充足しているかどうかについて確認します。その結果、条件等を充足していない場合は、失格とします。要求水準への適合確認は、応募者から提出された提案審査書類の各様式に記載された内容が、要求水準書に示す要件を満たしているかどうかを確認します。なお、市は、提出された提案審査書類を確認したうえで必要があると判断した場合は、応募者に文書で質問し、回答を求めることがあります。

借地料の審査は、募集要項において市が設定する基準借地料単価に対して、応募者の提案がその条件を満たしているかどうかを確認します。

5. 提案審査

5.1 提案内容審査

選定評価委員会は、提案審査書類に記載された提案内容について、評価を行います。

評価にあたっては、提案審査書類の書面での審査のほか、選定評価委員会が応募者に対してヒアリング審査（応募者によるプレゼンテーション、質疑応答等）を実施します。

5.2 提案価格審査

市は、あらかじめ定めた算定式によって借地料の審査を行います。その結果を選定評価委員会が承認します。

6. 最優秀提案の選定

選定評価委員会は、提案内容審査結果と提案価格審査結果を総合的に評価し、最優秀提案を選定します。なお、いずれの応募者も提案内容審査における得点（950 点満点）が 475 点未満であった場合は、最優秀提案を選定しないこととします。

7. 優先交渉権者の決定

市は、選定評価委員会の審査結果を踏まえて、優先交渉権者を決定します。最優秀提案が 2 つ以上ある場合は、提案内容審査結果が最も高いものを最優秀提案とし、さらに同点の場合は、くじにより優先交渉権者を決定します。

結果は応募者に通知するとともに、市のホームページにて公表します。

第2章 提案内容審査の方法

1. 審査項目及び評価の視点

審査項目、評価の視点及び配点は表1に示すとおりです。

表1 審査項目、評価の視点及び配点

審査項目	評価の視点	配点 (点)	主な 提案様式
① 事業の総合計画		300	
事業全体の 実施方針	・市の施策や上位計画との整合がとれているか ・量子イノベーションパークの長期的な形成と発展の考え方が提案されているか ・創造のもり全体の施設・事業との整合や企業集積を活かした実施方針が提案されているか ・市内の拠点間連携や市内サポーティングインダストリー企業等との連携等、市内経済の活性化を目指す考え方が提案されているか ・企業、大学等の多様な主体との共創に配慮した計画がなされているか ・拠点価値の向上や研究開発機能との連携、相乗効果、地域経済の活性化が期待される魅力的な商業・アメニティ機能等の整備が提案されているか ・周辺住民や一般の人のコミュニケーションの促進に繋がるような地域との交流や賑わいの創出の考え方が提案されているか ・項目毎に一貫性・整合性があるか	100	様式9-2 様式9-8
事業実施体制・事業マネジメント方針	・本事業を通じた創造のもりや川崎市全体でのイノベーション・エコシステム形成に向けて、実効性が高く優れた実施体制や連携体制が提案されているか ・本事業の適切な実施や想定されるリスクに対応したセルフモニタリングの仕組みや、モニタリング結果の事業への反映方法など、事業マネジメント方針について優れた提案がなされているか ・事業運営に関する自主的・意欲的なKPI(重要業績評価指標)の設定が提案されているか ・市内事業者の活用等、地域経済の活性化に資する具体的な取組があるか	70	様式9-3

審査項目	評価の視点	配点 (点)	主な 提案様式
事業収支計画、テナントリーシング方針	・具体的かつ説得力のある根拠に基づき、安定的で実現性の高い事業収支計画・資金計画が提案されているか ・事業の安定性や継続性、さらには本事業の発展性も踏まえ、本事業目的（量子・AI・半導体関連企業等の集積を通じた量子イノベーションパーク推進、オープンイノベーション、経済安全保障等）に合致し、市内のサポーターインダストリー企業等との連携に資する的確なテナントリーシング計画の考え方が提案されているか ・様々な成長段階にあるスタートアップが入居する仕組みやリーシングの方針（賃料の考え方や賃貸期間）が提案されているか	80	様式9-4 様式9-5 様式9-6
事業リスクや事業継続に対する対応策	・本事業の事業期間を通して、想定されるリスク認識と対応策が具体的に提案されているか ・本事業の事業目的の達成に向けて、事業推進状況や社会環境の変化等も踏まえた柔軟な事業計画の見直しについて具体的かつ有効な方策が提案されているか	50	様式9-7
②施設整備計画		250	
施設全体の空間構成及び動線計画	・市入居部分、慶應義塾大学入居部分、ラボ、アメニティ機能（交流ラウンジ）等が効果的な位置に配置されているか ・地域住民の動線等にも配慮したさいわいふるさと公園との空間的、機能的連続性とさいわいふるさと公園と創造のもり全体の緑の連続性が効果的に計画されているか ・市民や子どもたちが施設での研究活動等を見て、触れて、学ぶことを誘発する効果的な計画が提案されているか ・本施設と創造のもり全体のユニバーサルデザイン化やブランディングに資する具体的な提案があるか ・災害時の事業継続性への配慮など、その他の施設計画に関する優れた提案があるか	100	様式10-2 図面集

審査項目	評価の視点	配点 (点)	主な 提案様式
研究開発・共創に資する設計・仕様	・入居者の多様な利用形態にフレキシブルに対応できる設計や仕様になっているか ・研究者の知的生産性向上のためのリフレッシュやアイデア創造、日常的な交流を促進するための空間を各フロアに複数個所設けるなどの具体的な提案や、共創や交流を促進するための施設計画上の優れた工夫がなされているか ・経済安全保障上の重要技術の研究開発が想定される施設として、適切なセキュリティ計画（配置、動線、区画、鍵設備等）がなされているか ・研究等で必要となる機材・材料、大型機器や重量機器の搬出入や設置に対応可能な計画となっているか	70	様式10-3 図面集
環境負荷低減への配慮	・環境負荷低減のため、工法・設備等の具体的な提案があるか ・省エネルギー機器や再生可能エネルギー電気の活用等について具体的な提案があるか	40	様式10-4 図面集
体制・施工計画	・既存施設解体、設計、建設等の業務について、適切な実施体制が提案されているか ・本施設の早期の供用開始に向けて、施工会社との事前協議や具体的な実施体制の構築など、昨今の社会環境も踏まえた合理的で実現性が高い事業スケジュールが計画されているか	40	様式9-8 様式10-5 図面集
③維持管理・運営		400	
維持管理・運営の考え方及び外部との連携	・施設の整備に留まらず、創造のもりや川崎市全体を通じたイノベーション・エコシステム、量子イノベーションパークを長期的に実現することを視野にいたした運営方針や具体的な計画が提案されているか ・イノベーション・エコシステム形成のための国内外の外部ネットワークとの構築の方針や本事業の応募者の有する資源を活用した意欲的な提案がされているか ・施設の適切な維持管理に向けた方針や具体的な計画が提案されているか	140	様式12-2

審査項目	評価の視点	配点 (点)	主な 提案様式
イノベーション・エコシステムの形成	・本施設及び、創造のもりのテナント企業、研究機関、創造のもり外の関連企業・VCとのマッチングのための取組やイベント、プロジェクト組成や事業化支援などの具体的な取組が提案されているか ・スタートアップの成長支援やオープンイノベーションに資する効果的な提案がなされているか ・創造のもり既存施設運営者や市内のイノベーション拠点の運営者等との連携・共創についての方針や具体的な方策が示されているか ・本施設及び創造のもりを国内外のステークホルダーに効果的にアピールし、コンタクトや来訪を促すような取組が提案されているか	100	様式 12-3
市入居部分と連携した取組	・市入居部分の運営内容に関する提案や有益と思われる機能等の提案が具体的になされているか ・市入居部分の整備・運営手法について、効果的な方法が提案されているか	70	様式 12-4
市民・地域コミュニティへのアウトリーチ及び賑わいの創出	・施設での研究成果を効果的に情報発信するイベント・プログラム等が具体的に提案されているか ・施設を有効活用し、市民や子どもたちが施設での研究活動や科学技術への関心を持つ、効果的なイベント・プログラム等が具体的に提案されているか ・市民が気軽に創造のもりを訪れることができるようなイベントや機会が具体的に提案されているか	40	様式 12-5
地域と連携した拠点の魅力及び安全性の向上	・さいわいふるさと公園の管理運営活動との連携や、公園での活動と入居者との交流を促すような具体的な方策が示されているか ・交通アクセスの改善や、災害時にハード・ソフト面での入居者・施設利用者に配慮した適切な対応に関する具体的な取組の提案があるか	50	様式 12-6
合計		950	

2. 提案内容審査の得点化方法

提案内容審査では、表1に示す審査項目ごとに、表2のAからEまでの5段階で評価を行い、次のとおり得点化（950点満点）します。なお、得点は小数点第3位以下を切り捨てます。

表2 評価の段階

評価	評価内容	得点化
A	特に優れている	配点×1.00
B	優れた提案である	配点×0.75
C	やや優れている	配点×0.50
D	具体的かつ適切な提案が少ない	配点×0.25
E	具体性や実現性について、懸念される点がある	配点×0.00

3. 提案価格審査

提案価格審査の評価内容及び配点は表3に示すとおりです。なお、得点は小数点第3位以下を切り捨てます。

表3 提案価格審査の評価内容及び配点

審査項目	評価内容	配点
借地料	最も高い応募者を50点とし、他の応募者については次の式にて算定します。 (応募者の借地料÷最も高い応募者の借地料)×50点	50点
合計		50点

4. 総合評価

提案内容審査及び提案価格審査の得点を合計して総合評価点とし、最優秀提案を選定します。最優秀提案を行った者を最優秀提案者とします。

表4 審査項目及び総合評価点

審査項目	配点
提案内容審査	950.00
提案価格審査	50.00
総合評価点	1,000.00