

新川崎・創造のもり  
イノベーション拠点整備事業

審査講評

令和8年2月26日

経済労働局民間活用事業者選定評価委員会

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」は、「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。）に関して、優先交渉権者決定基準書（令和7年9月3日公表）に基づき提案内容の審査を行ったことから、審査結果及び審査講評をここに報告する。

令和8年2月26日

経済労働局民間活用事業者選定評価委員会  
委員長 志村 恵美子

## 目 次

1	審査方法.....	1
	（1）選定評価委員会の設置.....	1
	（2）審査方法.....	1
	（3）選定評価委員会の開催実績.....	1
	（4）優先交渉権者決定までの審査手順.....	2
	（5）提案審査の方法.....	3
2	審査結果.....	4
	（1）参加資格確認審査.....	4
	（2）提案審査.....	4
3	審査講評.....	6
	（1）提案内容審査項目別の講評.....	6
	（2）審査の総評.....	8

## 1 審査方法

### (1) 選定評価委員会の設置

提案審査は、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。）において行った。

選定評価委員会は、次の6人により構成される。（五十音順・敬称略）

	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

### (2) 審査方法

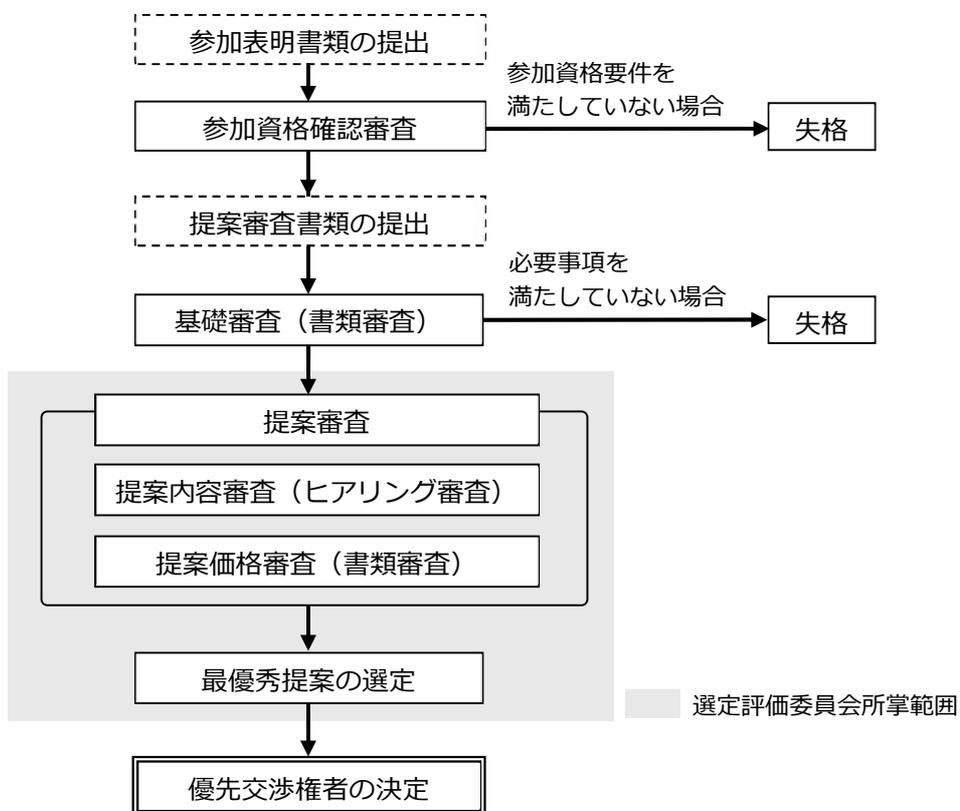
本事業は、既存施設の解体・撤去、施設の設計、建設、工事監理、維持管理及び運営の専門的な知識や技術、ノウハウが求められることから、事業者の選定に当たっては、本事業の総合計画、解体・撤去、設計、建設、維持管理及び運営等に関する提案内容と借地料の提案価格を総合的に評価するため、公募型プロポーザルを行った。

### (3) 選定評価委員会の開催実績

回	開催日	主な議題
令和7年度	第1回	令和7年9月2日 ・事業概要の説明 ・事業実施者選定基準の決定について
	第2回	令和7年12月25日 ・基礎審査報告 ・提案概要について ・第3回選定評価委員会について
	第3回	令和8年1月29日 ・第2回選定評価委員会後の対応について ・プレゼンテーション、ヒアリング ・意見交換、採点 ・採点結果、最優秀提案者の選定 ・今後の予定、審査の講評、総評

#### (4) 優先交渉権者決定までの審査手順

本事業の審査は、次のとおり実施した。



## (5) 提案審査の方法

### ① 提案審査の配点

提案審査は、提案内容審査及び提案価格審査の総合評価により実施することとし、その配点は、市が本事業に対して民間の創意工夫を期待する度合いを勘案して設定した。

審査項目		配点	
提案内容審査	①事業の総合計画	300点	950点
	②施設整備計画	250点	
	③維持管理・運営	400点	
提案価格審査	借地料	50点	50点
合 計			1000点

### ② 提案内容審査の得点化方法

提案内容審査は、優先交渉権者決定基準書に示す審査項目ごとに行い、次に示す5段階評価により得点を付与した。なお、得点は小数点第3位以下を切り捨てた。

評価ランク	評価基準	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 提案価格審査の点数化方法

提案価格審査については、下記に示す計算式により得点化した。なお、得点は小数点第3位以下を切り捨てた。

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をした。 (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

## 2 審査結果

### (1) 参加資格確認審査

#### ① 参加資格確認審査結果の通知

市は、2者の参加グループから参加資格確認審査に関する書類の提出を受け、募集要項に示す応募者の参加資格要件について、満たしていることを確認した。

なお、審査の公平性を確保するため、最優秀提案者を選定するまで、企業名は匿名として、グループ名により審査を行った。

グループ名	構成	企業名
SK-419	代表企業	三菱地所株式会社
	構成員	東急不動産株式会社
		プライムライフテクノロジーズ株式会社
SK-653	代表企業	大和ハウス工業株式会社 東京本店
	構成員	ヒューリック株式会社

### (2) 提案審査

#### ① 提案書類の確認

市は、2者の応募者から提出された提案審査書類が全て揃っていることを確認した。

#### ② 基礎審査

市は、2者の応募者の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ことを確認した。

### ③ 提案内容審査

選定評価委員会が実施した提案内容審査における評価結果は、次のとおりである。

評価項目		配点	SK-419	SK-653
1	事業の総合計画	300	232.50	194.99
	事業全体の実施方針	100	87.50	70.83
	事業実施体制・事業マネジメント方針	70	49.58	40.83
	事業収支計画、テナントリーシング方針	80	60.00	50.00
	事業リスクや事業継続に対する対応策	50	35.42	33.33
2	施設整備計画	250	178.33	191.25
	施設全体の空間構成及び動線計画	100	70.83	79.17
	研究開発・共創に資する設計・仕様	70	52.50	55.42
	環境負荷低減への配慮	40	25.00	28.33
	体制・施工計画	40	30.00	28.33
3	維持管理・運営	400	318.74	263.33
	維持管理・運営の考え方及び外部との連携	140	122.50	87.50
	イノベーション・エコシステムの形成	100	83.33	62.50
	市入居部分と連携した取組	70	49.58	43.75
	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	40	30.00	30.00
	地域と連携した拠点の魅力及び安全性の向上	50	33.33	39.58
合 計（提案内容審査点）		950	729.57	649.57

※端数処理の関係で合計点（提案内容審査点）、評価項目ごとの小計点は、細目点（各委員の採点値の平均）を合計した値と一致しない場合がある。

### ④ 提案価格審査

市は、2者の応募者から提出された提案価格について、市が、あらかじめ定めた算定式によって借地料の審査を行い、その結果を選定評価委員会が承認した。

### ⑤ 最優秀提案の選定

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を以下の通り算出した。その結果、総合評価点が最も高い応募者 SK-419 を最優秀提案者として選定した。

審査項目	配点	SK-419	SK-653
提案内容審査	950.00	729.57	649.57
提案価格審査	50.00	50.00	50.00
総合評価点	1,000.00	779.57	699.57

### 3 審査講評

#### (1) 提案内容審査項目別の講評

##### ① 事業の総合計画

###### 【SK-419】

○市内拠点のみならず、グループ企業を含めて広い受け皿があり、既に企業や大学と連携して様々な資源が使える環境にある。これらの資源を組み合わせ量子を社会実装していくという明確な考え方と実現性の高い提案である点が高く評価された。

○量子イノベーションパークの実現を目指し、スタートアップ支援に関する既存の国内外のネットワークを活用した実行体制が評価された。また、綿密な調査に基づく具体的かつ意欲的な実施方針を示した点が高く評価された。

###### 【SK-653】

○既存施設の活用の考え方や市内3拠点の連携、有機的なネットワークの形成が高く評価された一方で、国内研究機関との連携や国際ネットワーク形成に対しての課題が指摘された。

##### ② 施設整備計画

###### 【SK-419】

○施設全体の空間構成においてはテナント需要や研究開発の進捗に応じた可変性に配慮された提案が高く評価された一方で、さいわいふるさと公園との連続性や建物内外での交流を促す更なる工夫に関する指摘があった。

○施設全体での ZEB Oriented の確実な実施に加え、ラボテナントに対しても ZEB Ready 取得を促す姿勢が評価された。

###### 【SK-653】

○立地特性やエリアの一体性を考慮した施設配置計画や動線計画が高く評価された。また、研究開発・共創に資する設計・仕様については、利用者の使いやすさやフレキシビリティに配慮された提案が高く評価された。

○近隣住民の交流が考慮された計画であり、1階部分とさいわいふるさと公園側の連続性が高く評価された。

##### ③ 維持管理・運営

###### 【SK-419】

○量子技術のみならず、半導体・AI技術を持った企業の集積が考えられており、スタートアップやシード企業への支援が盛り込まれていることが高く評価された。

○量子に関する国の施策や市場動向を理解した上で、実現性が感じられる具体的な提案が高く評価された。

○量子イノベーション・エコシステムの形成の面においても提案者が有する既存の取組や大企業、大学等とのネットワークを活用した意欲的かつ実効性がある提案が高く評価された。

【SK-653】

- 提案者が運営する市内の他の拠点との連携を通じ、相乗効果を生み出す狙い、コンセプトは評価された。一方で、提案された市内3拠点の連携組織の実行性や量子エコシステムの形成に向けた運営体制、人材確保において、課題が指摘された。
- さいわいふるさと公園と本施設の交流促進のための具体的な提案が評価された。

## (2) 審査の総評

本事業は、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、現在のK<sup>2</sup>タウンキャンパス敷地を対象に、令和7年3月に策定した「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」に基づき、民間活力を活用して新川崎・創造のもりにおいて、イノベーション拠点施設の整備を行うものであり、公募型プロポーザルによる事業者選定のため、選定評価委員会が設置され、提案内容の各項目について、審査を行った。

いずれの参加グループの提案にも、各構成員の実績を基に、独自のノウハウを踏まえた創意工夫が盛り込まれており、市の要求水準を上回る提案内容が示されていた。

選定評価委員会として、各参加グループの提案書作成における努力に対して、敬意を表するとともに、深く感謝申し上げたい。

選定評価委員会では、優先交渉権者決定基準書に則り、各審査項目について、厳正かつ公正に審査を行った結果、三菱地所株式会社を代表企業とする、SK-419を最優秀提案者として選定した。当該グループは、特に「事業の総合計画」、及び最も配点の比重の高い「維持管理・運営」において高い評価を獲得した。

今後、SK-419は、市と事業契約を締結するための協議を行うこととなるが、提案された内容を確実に履行するとともに、川崎市が目指す量子イノベーションパークの実現に向けて、ヒアリング内容や市の意見を真摯に受け止め、協議を進めていただきたい。

また、選定評価委員会の審議において、次の指摘事項が挙げられた。これらの事項についても、市と十分な協議を行い、対応に努めていただくことを望みたい。

- ① 「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」の策定の趣旨や記載内容を十分に踏まえ、提案した内容の確実な実現に向けて、世界の量子イノベーションを先導するエコシステム形成の場にふさわしい施設となるよう、ソフト・ハードの両面からの検討の深度化に努めること。
- ② 量子イノベーションパークのエコシステム形成のために提案した様々な施策や関係者との連携の取組については、市の意見も聞きながら着実に実現に努めること。
- ③ 施設整備については、セキュリティエリア内においても建物内で働く人の交流が生まれやすいような居室配置に配慮した計画とすること。また、建物内のさいわいふるさと公園に面したエリアについては、公園との近接性を活かし、利用者の利便性向上と交流促進に資する計画とすること。
- ④ ラボ施設的设计については、より具体的な使い方を想定し、他の先進施設等も参考にしながら、よりよい施設となるように深度化すること。

- ⑤ 周辺住民や市民にとって、創造のもりがより身近なものになるために、空間整備やイベント・プログラムの確実な実行に努めること。
- ⑥ 創造のもりの既存施設、キングスカイフロント、南渡田を中心とした川崎市内の主要なイノベーション拠点の運営者等の関係者と協議を行い、具体的な連携方策の実現に努めること。

以上