総務委員会資料

１　所管事務の調査（報告）

（９）新川崎・創造のもりイノベーション拠点整備事業者の公募について

資　料　１　新川崎・創造のもりイノベーション拠点整備事業者の公募について

参考資料１　新川崎・創造のもりイノベーション拠点整備事業に向けた民間事業者との事前対話での意見について

経済労働局

令和７年８月２２日

新川崎・創造のもりイノベーション拠点整備事業者の公募について

資料１

1　新川崎・創造のもりの現状及び機能更新の概要

2

1-1 新川崎・創造のもりの現状

「新川崎・創造のもり」は、平成12（2000）年から産学官の連携による新しい科学・技術や産業を創造する研究開発拠点の形成が進み、首都圏最大級のインキュベーション施設等に数多くのスタートアップ企業が立地するとともに、大企業の研究拠点も立地し、令和３（2021）年にはアジア初の商用ゲート型量子コンピューターが設置・稼働

【新川崎地区の企業集積の状況】

【拠点の成長の歩み】

【創造のもりの概況】

1-2 機能更新の概要

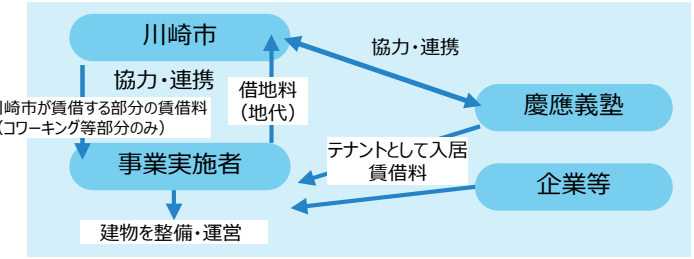
(1) 新川崎・創造のもりの機能更新

量子コンピューターの設置を契機とし、「新川崎・創造のもり」を中核に進める量子イノベーションパークの取組の更なる発展に向け、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い、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図るため、令和7年3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」を策定

(2) 主な導入機能

- 研究開発を加速する良好な研究環境機能
- コワーキングスペース・多目的コラボレーションスペース
- 先端デジタル工作機器を備えたオープンファクトリー
- 経済安全保障・セキュリティ・安心安全への配慮
- 国内外から優れた人材を誘引する滞在機能
- 子どもたちの科学技術への夢を育む人材育成機能
- 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

(3) 事業スキーム（定期借地権方式）



拠点整備イメージ

(4) 整備スケジュール　令和７年度中に整備事業等の事業実施者の公募・選定を行い、令和11（2029）年度の供用開始を目指す

R7(2025)年度	R8(2026)年度	R9(2027)年度	R10(2028)年度	R11(2029)年度	R12(2030)年度
事業者選定	事業者実施者決定				
	設計		建築工事		供用開始
K²プロジェクト移転調整		既存施設解体			

2　事業実施者の公募に向けた検討状況について

2-1 敷地の概要

所在地	川崎市幸区新川崎７番1号
敷地面積	16,407.60㎡
土地所有者	川崎市
都市計画区域	市街化区域
都市計画制限	新川崎地区地区計画
建ぺい率	50% (緩和条項により70%まで緩和可能)
容積率	200%（建築基準法第68条の３の認定の取得により300%まで緩和可能）
高さの制限	建築物の高さは45m以下
緑化率	25%

【D地区と対象敷地】

2-2 事業実施者の公募・土地の貸付条件

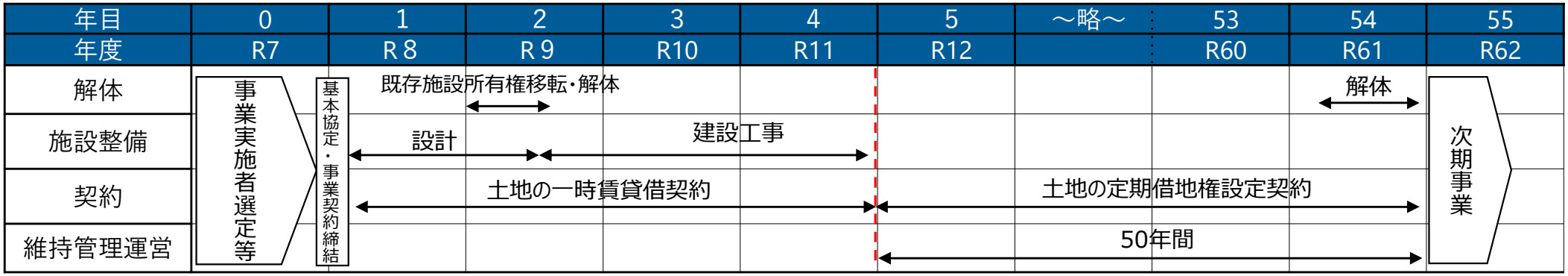
・本事業は、対象敷地において、既存施設の解体・撤去後、新たな施設の整備、維持管理・運営を行う事業者を公募型プロポーザル方式により、募集・選定
・対象となる敷地の貸付条件は下表のとおり

敷地	普通財産
形態	定期借地権　（借地借家法第22条、23条）を設定
賃貸借期間	50年間程度
用途の指定	事業実施者は、本事業の用途以外で本件土地を使用することはできない
土地の返還	貸付期間満了時、又は貸付期間中において事業実施者の責めに帰すべき事由により契約を解除したときは、事業実施者の負担により、更地にして市に返還
契約の満了時	貸付期間満了後における再契約については、事業期間の終了前に事業実施者と市の双方が合意した場合に限り可能

2-3 事業の流れ・スケジュールのイメージ

基本計画に基づき、事業スケジュールは下表を想定しているが、事業実施者から提案を受けて協議により決定

(1)事業実施者を選定し、基本協定・事業契約を締結
(2)市と事業実施者が土地の一時賃貸借契約を締結、K²タウンキャンパスの建物等の所有権を一般財団法人川崎市まちづくり公社から事業実施者に移転し、事業実施者が自らの資金で既存施設を解体
(3)事業実施者は、本施設（民間施設）の整備（設計・建設工事）を行い、本施設完成後、市と事業実施者が定期借地権設定契約を締結し、事業実施者が本施設を維持管理・運営



2　事業実施者の公募に向けた検討状況について

2-4 要求水準書

・要求水準書は、本事業の業務について、市が要求する水準と提案に対する具体的な指針を示すもの
・提案を行う事業者は要求水準書の内容を十分に確認、理解したうえで提案を行い、市は要求水準を満たすことを事業者選定の過程における審査条件として用い、要求水準を満たさないことが明らかな提案については、失格とする

【要求水準書で求める業務内容】

業務名	主な内容
①統括マネジメント業務	
統括管理業務	市と事業実施者を調整、個別業務の業務責任者をはじめとする従事者を管理監督
モニタリング業務	事業全体のセルフモニタリング、自己評価、市への報告、事業運営に関するKPI(重要業績評価指標)の設定等
②施設整備業務	
既存施設の解体・撤去業務	既存施設の解体等の事前調査、解体設計、解体工事、近隣対応
設計・工事監理業務	基本・実施設計、工事監理
建設業務	建設
③維持管理業務	
維持管理業務	施設の維持管理、緊急時等の対応
④運営業務	
イノベーション・エコシステムの形成	テナント誘致、オープンイノベーションの促進・スタートアップ支援、創造のもり既存施設等との連携、市内外の他拠点との連携
市入居部分との連携	本施設の活性化に資するソフト支援やスペース内の設備を活用した技術支援
市民・地域コミュニティへのアウトリーチ、賑わいの創出	市民向け紹介・体験イベント、賑わい創出型イベント等の取組
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地元住民の活動との連携、交通アクセス向上、地域防災

【要求水準書で求める導入機能】

区分	機能	面積(㎡)程度	機能の概要
①市入居部分	コワーキングスペース等	1,000～1,200	コワーキングスペース、イベント等も実施可能
	オープンファクトリーPRO		企業利用を想定した専門性の高い機器を配置
	オープンファクトリー一般		一般利用を想定した機器を配置
②専用部	K²タウンキャンパス	2,000～2,500	慶應義塾大学入居部分でラボとオフィスを想定
	ラボ	30,000	一般的ドライラボ、特殊仕様室等
	中核テナント等※１	20,000	大区画を必要とする企業を想定
	研究開発ラボ①※２	5,000	既存施設の卒業企業等を想定
	研究開発ラボ②※３	5,000	研究開発型企業や研究機関等を想定
	※１～３の面積は想定であり、応募者の提案に委ねるものです。		
	会議室	1,200	様々な大きさの会議室を想定
	滞在施設	適宜*	短期～長期の滞在施設を想定 ただし、近接する地域の滞在施設を活用し、同等以上の水準を確保できる場合は代替案も可
	その他収益施設	500	カフェ、レストラン、ショップ、コンビニ、フィットネス、教育関連施設、保育園等を想定
③共用部	エントランス	適宜*	施設全体のメインエントランスやサブエントランス等を想定
	交流ラウンジ	適宜*	誰でも利用できる空間としてエントランスに隣接して設置
	アメニティ	適宜*	本施設に付加価値をもたらす機能
	その他管理	適宜*	廊下、階段、エレベーター等
	合計	～49,222	関係法令を準拠した上限

＊適宜：施設の性質を考慮し、適切な面積

2　事業実施者の公募に向けた検討状況について

2-5 参加資格要件

応募者は、以下の資格要件を満たしている者であること

(1)　応募企業又は応募グループの構成員を含む全ての者は、本事業を円滑に遂行できる安定的かつ健全な財務能力を有していること

(2)　応募企業又は応募グループの構成員に、国内の延べ面積20,000㎡以上の建物において、事務所、商業、ラボ・研究施設のうち２以上の機能を含む複合用途の施設の開発実績を有している者が含まれていること。（SPC及び共同事業体の場合、出資比率が30%以上の場合の実績）

2-6 公募スケジュール（案）

令和7年	9月上旬	公募開始・募集要項等の公表
		提案を行う事業者からの質疑対応
	9月下旬	参加表明書の受付
	12月上旬	提案書等提出締切
	（審査期間）	
令和8年	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

2-7 審査体制

・優先交渉権者の決定にあたっては、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」で提案審査を実施

・選定評価委員会は、６名により構成

【委員の専門分野】

・都市・環境経済
・研究環境整備
・建築・ラボデザイン
・建築・環境
・会計・財務

2-8 優先交渉権者決定基準

・提案審査は提案内容審査と提案価格審査の２つの視点から審査

・提案内容審査は①事業の総合計画②施設整備計画③維持管理・運営の３項目が審査対象

・本事業はイノベーション拠点の整備に加え、施設完成後にイノベーション・エコシステム形成の取組を継続的に行っていく必要があることから維持管理・運営を重視した視点で審査

【審査項目及び評価の視点】

提案内容審査		
	①事業の総合計画	
		事業全体の実施方針、地域経済の活性化
		事業実施体制、事業マネジメント方針
		事業収支計画、テナントリーシング方針
		事業リスクや事業継続に対する対応策
	②施設整備計画	
		施設全体の空間構成及び動線計画
		研究開発・共創に資する設計・仕様
		環境負荷低減への配慮
		体制・施工計画
	③維持管理・運営	
		維持管理・運営の考え方及び外部との連携
		イノベーションエコシステムの形成
		市入居部分と連携した取組
		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
		地域と連携した拠点の魅力及び安全性の向上
提案価格審査		
	借地料の審査	
総合評価点		

3　新川崎・創造のもりにおける新たな立地誘導・投資促進の補助制度の創設について

3-1 立地誘導・投資促進制度の目的

○新川崎・創造のもりイノベーション拠点整備事業は、令和7(2025)年3月に策定した基本計画に基づき、量子・AI・半導体等の最先端コンピューティング技術の「知」と「人材」の集積を図り、市民・社会生活や産業構造を変革する様々なプロジェクトの推進を通じ、「サステナビリティ・トランスフォーメーション（SX）」を実現する研究開発拠点の形成を目指すもの

○さらに、創造のもりが、本市のエコシステムのエンジンとなり、キングスカイフロント等の市内の研究拠点間連携を通じて、革新的な成果を生み出す「川崎版イノベーション・エコシステム」の構築を目指すものであり、そのためには最先端企業、高度人材を惹きつける魅力的・最高水準の研究施設や賑わいと憩いの空間を整備し、企業や様々な主体が集い、交流、投資、挑戦、成長しやすい環境を整えることが必要

○このため、事業実施者に対し、賃貸型ラボの整備のほか、交流ラウンジや会議室の整備、イノベーションの創出に向けて、公益性の高い「アカデミア・スタートアップ向けラボ」、「カーボンニュートラルへの配慮」、「地域に開かれた外構の整備」、「経済安全保障に配慮したセキュリティ」等の整備を求めるものであり、魅力ある高い水準での事業の実現に向けて、要求水準書等に基づくイノベーション拠点の整備事業に対する補助制度を創設

量子イノベーションパークを先導する最先端企業（大企業・スタートアップ）と高度人材の集積を早期に実現するとともに、
大規模施設整備と最先端企業の集積に伴う税源涵養効果を創出

新川崎・創造のもりで集積を図る量子・AI・半導体分野の研究開発は、他の産業に比べて投資規模が大きく、高い税源涵養効果

3-2 補助制度内容（案）

対象エリア	新川崎・創造のもり（幸区新川崎７番１号）
対象事業者	新川崎・創造のもりイノベーション拠点整備事業において賃貸研究開発施設等を新設する事業者
対象施設	「研究開発施設」及び「研究開発に資する交流機能等」
対象経費	賃貸研究開発施設の整備に掛かる費用 （賃貸研究開発施設として使用する建物及び建物附属設備、機械・装置等の償却資産の取得費用）

【補助率・補助限度額の考え方】

補助率	補助限度額
新たに整備する建物に係る固定資産税相当額5年分 固定資産税1.4%（都市計画税を含めた場合1.7%）　× 5年間 × 経年減点補正 約0.97　＝6.8～8.2% **上記試算や本市の既存制度、他都市制度との整合を踏まえ、本制度の補助率を６%に設定**	本事業における税収見込み（約172億円）や既存制度との整合を踏まえ、補助限度額を設定

※近隣都市や半導体等の先端産業の集積を目指す他都市等においては、賃貸研究開発施設の整備に掛かる費用に対して８～20%を補助

3　新川崎・創造のもりにおける新たな立地誘導・投資促進制度の策定について

3-3 補助制度の創設により期待される効果

（１）公共性が高く、イノベーション拠点として必要性が高い機能の導入による拠点価値・施設機能の向上

① 先端的な技術を生み出すアカデミア・スタートアップの入居

② オープンイノベーションを活性化する機能の充実

③ 脱炭素・GXに貢献する高い環境性能を有する施設・機能の導入

④ 外構整備の充実を通じ、研究者にとって緑あふれる魅力的なラボが整備されるとともに、開放的な歩行者空間を形成

（２）上記を通じた拠点価値向上による、競争力の高いグローバル企業、稼ぐ力のある企業の集積やグローバルスタートアップ創出の強化に加えて、大規模研究開発施設の稼働に伴う経済波及効果、税源涵養効果及び雇用創出効果の増大

3-4 補助対象施設・経費

補助制度の効果を適切に発揮するため、補助対象は、ラボや研究開発に資する交流機能等、イノベーション拠点として本市が求める機能とし、総事業費から事業者が収益目的で整備する次の機能は除く

≪対象外となる機能の例≫

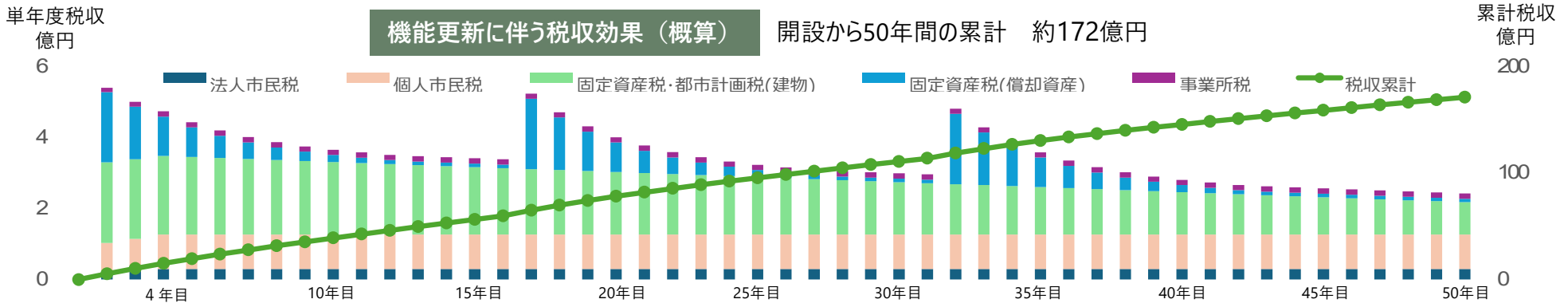
不特定多数の人を対象とする飲食・物品販売施設、社員寮・フィットネスジム等の福利厚生施設、研究開発・事務所機能と直接関係のない償却資産の取得等に要する費用　等

3-5 税源涵養効果

	10年目	20年目	30年目	40年目	50年目
市税の累計額	約**39**億円	約**79**億円	約**111**億円	約**146**億円	約**172**億円

※試算は見込みであり、今後の事業者の提案内容、施設の利用条件により異なる

【税収効果試算条件】
「基本計画」で示す施設の面積から期待される税収額を試算
施設延床面積　約49,000㎡（研究開発機能（ラボ・オフィス）　約42,000㎡、アメニティ機能 約7,000㎡）、施設の入居率は3年目で満床になる想定
法人が納める4税目（固定資産税、都市計画税、法人市民税、事業所税）に加えて、新たな施設の立地に伴い、市内に居住する就業者が納める個人市民税の合計



【参考資料１】新川崎・創造のもりイノベーション拠点整備事業に向けた民間事業者との事前対話での意見について

（１）実施期間　：令和７年７月14日～７月18日
（２）参加者　：11社（不動産業10社、宿泊業１社）
（３）対話の概要

項目	主な意見等
参入可能性	・関心がある ・複数社でのコンソーシアムや共同企業体の組成を検討している
事業コンセプト	**①全体コンセプトについて** ・量子分野と周辺産業との掛けあわせを通じた量子分野の発展につながる拠点形成を図りたい ・量子イノベーションの発展に寄与し、環境先進性のある持続可能な研究開発拠点としたい ・様々な企業・研究者が集積・交流し、成長・発展していくための施策の提供を検討、提案したい **②イノベーション・エコシステムの形成について** ・市内既存拠点と親和性のある機能の導入等による市全域でのイノベーション・エコシステム形成を図りたい ・量子分野の成長・発展、他分野へのシナジー効果、他拠点とのネットワーク構築等について、自社が有するリソースを活用して提案したい
導入機能	**①導入機能について** ・ラボのニーズが高いと考えられ、アメニティ機能、滞在機能、商業等の規模、配置等は柔軟な提案ができるスキームを希望 ・クリーンルームの設置を検討したい ・滞在機能は、新川崎のアクセスの良さを活かした他地区との連携も考えられる ・自社が運営しているイノベーション関連施設の機能を導入することを検討したい **②本市が設置するコワーキングスペース等について** ・市のコワーキング・オープンファクトリーの整備案が提案可能であり、運営についても当該区画と連携した施策が可能 ・市のスペースを活用した施策の提供を検討、提案したい

【参考資料１】新川崎・創造のもりイノベーション拠点整備事業に向けた民間事業者との事前対話での意見について

項目	主な意見等
施設計画	**①施設の規模、各機能の面積配分等について** ・ 面積配分やフロア構成はリーシング状況や施策との連携等を鑑み、総合的に計画したい ・ ラボ機能の内訳面積について、事業者の提案としてほしい ・ 導入するアメニティ機能や施策は、創造のもり全体で利用可能とし、オープンイノベーションを創出し、コミュニティを形成する仕組みを検討、提案したい ・ 現状の施設の利用実態を踏まえ、駐車場の緩和措置が適用されれば施設計画の自由度が高くなる **②創造のもり全体の回遊性向上や機能向上等について** ・ 既存拠点との空間の連続性や、周辺企業・住民を含む地域との関わりを念頭においた施設配置を検討したい ・ さいわいふるさと公園を管理運営しているボランティア団体との連携を検討したい
事業スキーム	**①事業スキームについて** ・ 現状の事業スキームで問題ない ・ 段階的整備や複数棟による整備形式を提案したい **②事業者と市の業務分担ついて** ・ 定期借地権の期間について、事業者提案としてほしい ・ 建物の不動産投資信託（REIT）への売却の可能性があり、こうしたスキームも許容することを検討してほしい ・ 入居企業の誘致について、市の意向も踏まえ、市と連携して進めていきたい **③本事業の事業性について** ・ 賃料負担力が低いスタートアップの支援制度や、施設整備を行う整備事業者への支援制度を検討してほしい ・ 市入居部分や慶応義塾大学入居部分は、仕様等の詳細について協議が必要
スケジュール	**①事業全体のスケジュールについて** ・ ゼネコンの確保や工事費の高騰への対応が重要となってくる ・ 昨今の建設業界の状況を踏まえて、事業スケジュールは一定程度柔軟な対応を認めてほしい **②その他** ・ 導入機能が多数あり事業整理に時間を要するため、事業契約締結まで一定の期間がほしい