

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 提案内容にかかる事前対話の結果をまとめました

川崎市では、産学官連携による先端的な研究開発拠点である新川崎・創造のもり地区（幸区）において、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取り組んでいます。こうした取組の中、施設整備を含めた機能導入の効果的な民間活用導入手法の検討のため、令和6年6月に1回目のサウンディング市場調査を実施し、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）」を公表しました。また、基本計画（案）についての御意見と新たな建物の整備等を行う事業者の公募に向けた方向性を確認するため、令和7年1月から2月にかけて、2回目のサウンディング市場調査を実施し、令和7年3月に基本計画を策定したところです。

今回、事業者公募前に事前対話を実施し、事業者が想定している提案内容や御意見を伺うとともに、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いたしましたので、その結果をお知らせします。

1 経緯

実施要領の公表	令和7年6月13日（金）
個別対話の実施	令和7年7月14日（月）～7月18日（金）
実施結果の公表	令和7年8月22日（金）

2 調査結果概要

参加者：11社（不動産業10社、宿泊業1社）

対話では次の項目について、事業コンセプトに対する前向きなアイデアや公募に向けた機能要件、事業スキームへの具体的な意見をいただきました。詳細は別紙を御参照ください。

- (1) 事業コンセプトについて
- (2) 導入機能について
- (3) 施設計画について
- (4) 事業スキームについて
- (5) スケジュール等について

3 今後について

本対話の御意見等を踏まえ、募集要件や要求水準書等の検討を進め、公募資料に反映いたします。

【問合せ先】

川崎市経済労働局イノベーション推進部 藤本
電話 044-200-3895

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における意見について

- 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	<ul style="list-style-type: none">・ 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	<p>(1) 全体コンセプトについて</p> <ul style="list-style-type: none">・ 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 <p>(2) イノベーション・エコシステムの形成について</p> <ul style="list-style-type: none">・ 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	<p>(1) 導入機能について</p> <ul style="list-style-type: none">・ 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 <p>(2) 本市が設置するコワーキングスペース等について</p> <ul style="list-style-type: none">・ 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

<p style="text-align: center;">施設計画</p>	<p>(1) 施設の規模、各機能の面積配分等について</p> <ul style="list-style-type: none"> ・ 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 <p>(2) 創造のもり全体の回遊性向上や機能向上等について</p> <ul style="list-style-type: none"> ・ 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
<p style="text-align: center;">事業スキーム</p>	<p>(1) 事業スキームについて</p> <ul style="list-style-type: none"> ・ 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 <p>(2) 事業者と市の業務分担について</p> <ul style="list-style-type: none"> ・ 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るため、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 <p>(3) 本事業の事業性について</p> <ul style="list-style-type: none"> ・ 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
<p style="text-align: center;">スケジュール</p>	<p>(1) 事業全体のスケジュールについて</p> <ul style="list-style-type: none"> ・ 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 <p>(2) その他</p> <ul style="list-style-type: none"> ・ 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

4 今後の対応の方向性

本対話の御意見等を踏まえ、募集要件や要求水準書等の検討を進め、公募資料に反映いたします。