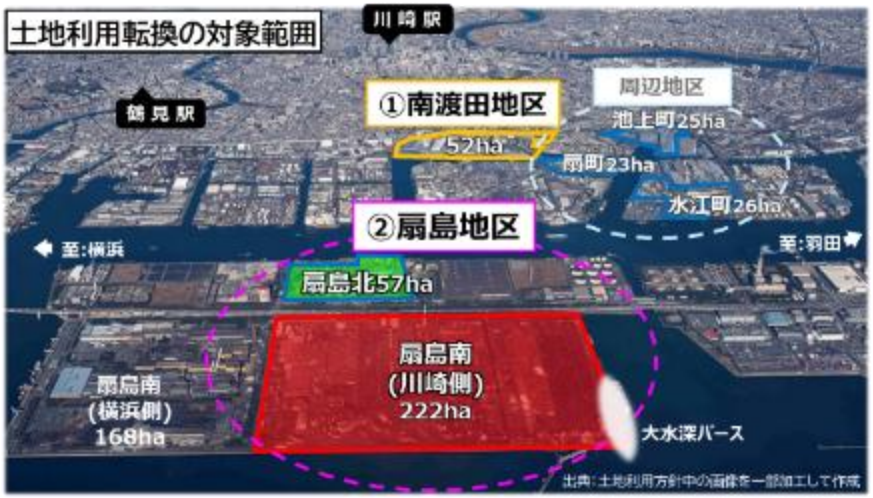
南渡田地区における拠点運営法人の設立及び市出資について

別紙１

1　これまでの取組の経過について

令和２(2020)年３月	JFEスチール株式会社が京浜地区(扇島)の高炉等休止を発表
令和３(2021)年２月	本市とJFEホールディングス株式会社（以下「JFE」）が土地利用に関して相互に協力する協定を締結
令和４(2022)年８月	南渡田地区拠点整備基本計画を策定
令和５(2023)年８月	JFEスチール株式会社東日本製鉄所京浜地区の高炉等休止に伴う土地利用方針（以下「土地利用方針」）を策定
令和５(2023)年９月	JFEスチール株式会社が京浜地区(扇島)の高炉休止



- 大規模土地利用転換の早期実現を目指すため、令和７(2025)年度に国が新設した**GX戦略地域制度**について、**川崎市・JFEホールディングス㈱・川崎臨海部GX戦略推進コンソーシアムにて、公募申請**を実施
- その後、一次審査及び最終審査を経て、**コンビナート等再生型におけるGX戦略地域として、川崎市が選定**

①公募申請者	川崎市、JFEホールディングス㈱、川崎臨海部GX戦略推進コンソーシアム(※) （※）個別事業を行う企業、金融機関、ベンチャーキャピタルなどにより構成
②申請エリア	川崎臨海部全域　2,800ha
③申請の構成	全体構想　臨海部全体として目指す将来ビジョン・取組 個別事業　全体構想を実現するための、個別の事業会社によるGX新産業の創出に向けた取組

申請エリアの区域図



南渡田地区における拠点運営法人の設立及び市出資について

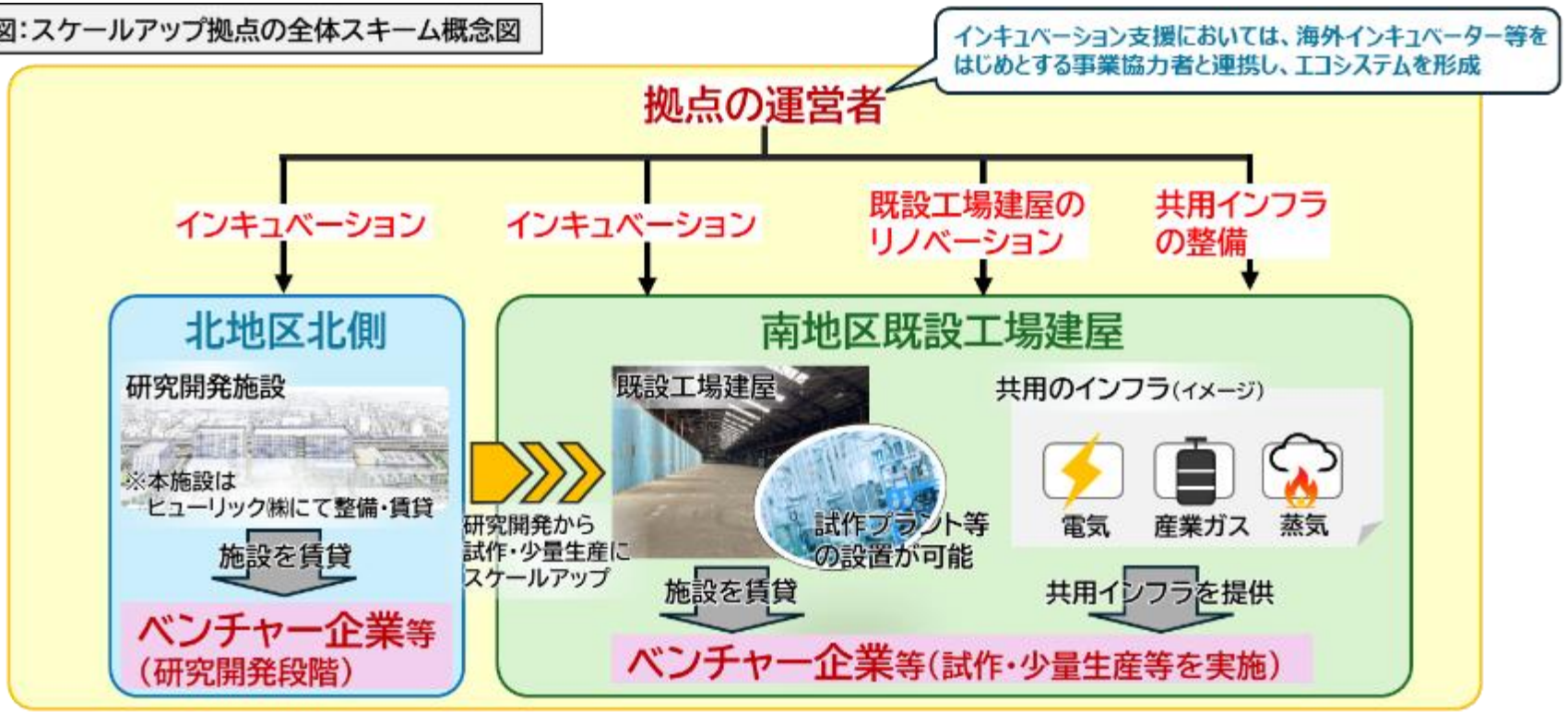
1　これまでの取組の経過について

- 指定を受けた取組のうち、**まちびらきが早期に見込まれる南渡田地区**については、スケールアップ拠点形成に向けて**整備・運営に係る具体的な事業スキームの検討**を推進

- 特に、本市が目指す**スケールアップ拠点の形成に向けた導入機能**について、国がGX戦略地域制度の支援対象として想定する内容や、スタートアップ企業等がスケールアップする際の課題対応を図るため、**全体スキームを整理し、８月31日に議会報告もさせていただいたところ**

- 具体には、試作等に要する施設やインフラ設備への投資、社会実装の確度を上げるためのインキュベーション等の課題に対し、**全体支援をエコシステムとして束ねる司令塔となる拠点の運営者の設置**と、**スタートアップ企業がスケールアップを実現できる施設の提供**が必要

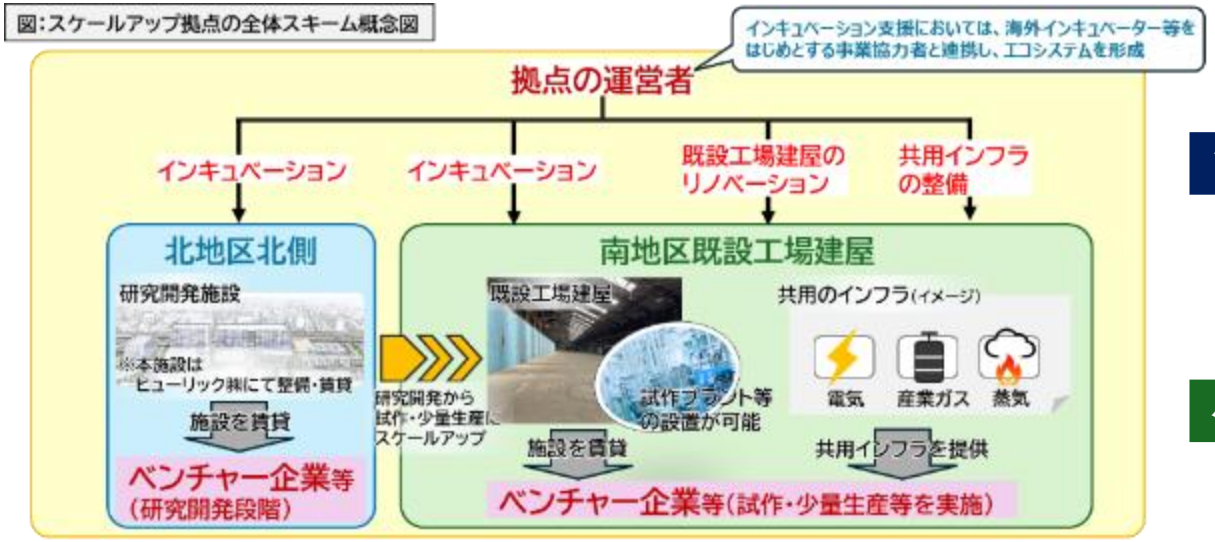
図：スケールアップ拠点の全体スキーム概念図



南渡田地区における拠点運営法人の設立及び市出資について

1　これまでの取組の経過について

- さらに、９月以降、本市の戦略的パートナーであり、**南渡田地区拠点運営の全体プロジェクト推進役を担うユニバーサルマテリアルズインキュベーター株式会社（以下「UMI」という。）が中心となり、本市も協議に参画のうえ、民間事業者が主体となって具体的な実施体制を整理**
- 具体的には、拠点形成の政策的意義を踏まえた**全体企画戦略を担う官民出資の「拠点運営法人」として「（仮称）南渡田地区拠点運営株式会社」**と、スタートアップ支援のための既存工場建屋の**リノベーション等の資金調達や維持管理を担う「設備共用ファンド（合同会社）」**の２つの法人による体制を基本的な方向性として、関係者協議が進展
- 特に**拠点運営法人については、令和８年度中の設立に向けた一定の方向性がまとまってきた状況**
- 拠点形成を担う民間事業者側における上記の検討状況を踏まえ、**本市として、GX戦略地域において国が求める、自治体としてのコミット内容を判断していくことが必要**



具体的な体制

ソフト

全体の企画戦略立案など拠点形成・運営の頭脳を担う組織として、
官民出資の拠点運営法人を組成

ハード

戦略に基づく、建屋リノベーションや設備の維持管理、そのための資金調達を担う組織として、
設備共用ファンドを組成

南渡田地区における拠点運営法人の設立及び市出資について

2　本市におけるコミットの意義

（１）南渡田地区における本市のこれまでの取組

- 大規模土地利用転換により、**川崎臨海部の持続的発展を通じた税源涵養**を図ることが必要
- その**先鞭となる南渡田地区**について、令和４年度に拠点整備基本計画を策定、マテリアルから世界を変えるGXスケールアップ拠点の形成を推進
- また、**スケールアップ拠点の真の価値**は単なるハードの整備や立地条件だけではなく、スタートアップの**成長支援に必要なヒト・モノ・カネ・ネットワークが提供できるか**にある
- これら**拠点機能を実装し、持続的に稼働**させるためには**地権者や行政のみでは実現が不可能**
- そのため、民間ノウハウ・資金などを最大限活用した**民間主体による運営体制を志向**し、当該拠点形成に向けた本市の戦略的パートナーとして、UMIと令和６年度に連携協定を締結
- 同社や地権者であるJFE及びヒューリック株式会社（以下「ヒューリック」という。）との議論を重ね、**令和７年３月に「南渡田地区におけるマテリアル産業拠点形成に関する協議会」を設置**し、事業会社からアカデミア、インキュベーター、金融機関、国機関などの**多様な属性のプレイヤーと運営体制構築に向けた協議を推進してきた**ところ

（２）今回の枠組みの評価と本市コミットの意義

- 南渡田地区がGX分野の世界的な拠点となることにより、世界で活躍する**企業の立地、税収や雇用の確保、或いは扇島での大規模な土地利用への発展といった効果**を見込んでいるとともに、今回の**GX戦略地域制度活用による民間主体の取組が一層加速**することが期待
- 特に、**今回のGX戦略地域が支援対象**としている、地域の自治体と企業がコミットして拠点運営をしていくという構図は、**本市が当初より志向していた拠点形成のイメージと整合**
- このように、本市が描いていた拠点運営の将来像を実現していくため、国支援のもと、民間主体で拠点形成を進めるうえで、拠点運営法人とファンドを設置し、地域として資金調達することが必要な取組である中、**民間で完結させるのではなく、市も一定関与のうえ政策誘導などをしていくことが必要**

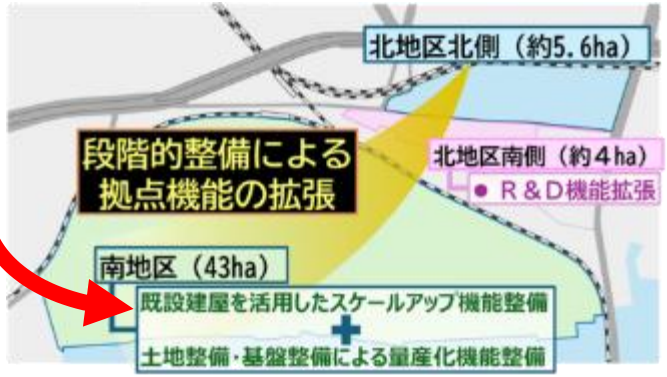
南渡田地区における拠点運営法人の設立及び市出資について

3　拠点運営の具体的な体制について

（１）運営対象エリアについて

- 当面の拠点運営に関しては、事業スキームが確定している「**北地区北側（ヒューリックによる開発）**」と「**南地区の一部（既存工場建屋の暫定利活用）**」を対象とする
- なお、既存工場建屋の空き状況に応じた段階的なリノベーション等を進めていくこととし、**第１弾は延床面積で1ha強**を想定
- なお、その他の地区については、開発手法の検討状況を踏まえて、事業スキームを検討していく


南地区の既設工場建屋群



（２）具体的な運営内容について

- 拠点全体として、施設面以外も含めた、スケールアップ拠点として備えるべき機能に対して具体的な取組を実施
- 運営に向けて民間事業者との協議において、取組の実施については、①**全体の企画戦略/ソフト事業を行う拠点運営法人が担うもの**、②**国の支援のほか市場から民間資金を調達、施設整備を行うための設備共用ファンドが担うもの**に大別して検討している
- **拠点運営法人については令和８年度中**、**設備共用ファンドについては令和９年度中（最短で夏頃）**の設立を予定

	アセット所有	基本的な機能	具体サービス
拠点運営法人	なし	・全体の企画戦略 ・企業誘致、入居審査 ・各種ソフト支援	・データ駆動材料開発プラットフォーム ・産業人材の育成 ・域内外交流/マッチング
設備共用ファンド	南地区の既存建屋（賃借or現物） ※北北ヒューリック棟はファンド外	・共用インフラのリノベーション整備 ・上記設備のスタートアップへの貸与	・共用インフラなどの整備、賃貸 ・上記設備の維持管理

南渡田地区における拠点運営法人の設立及び市出資について

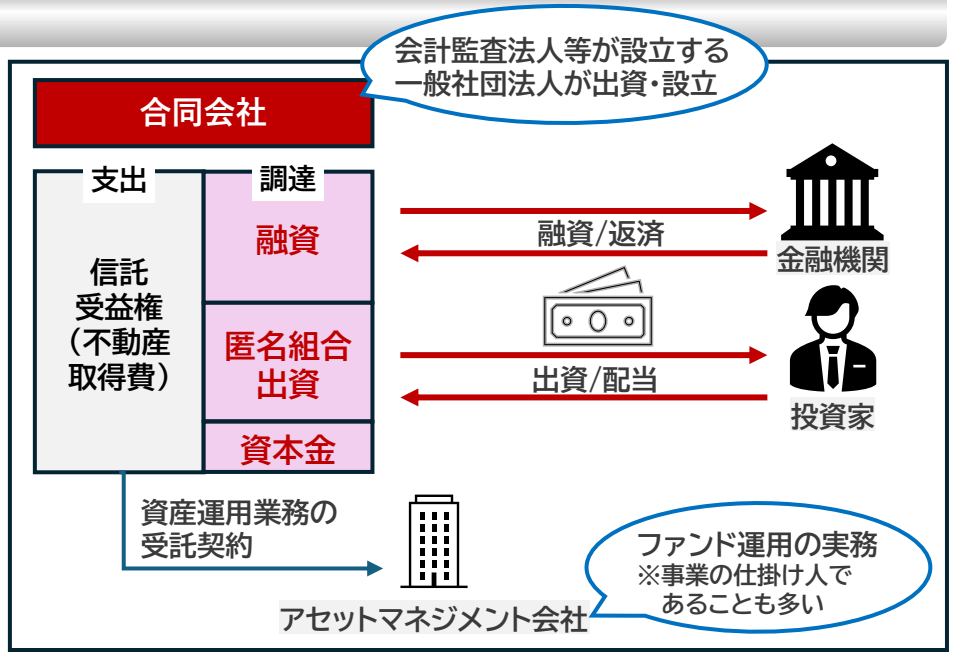
（参考）設備共用ファンドのスキーム

- 設備共用ファンドについては、**特定の不動産資産を取り扱うファンドにおいて一般的とされている「GK（合同会社）TK（匿名組合）」方式**を採用している（右図）。
- 投資家等の資産運用業を行う**アセットマネジメント会社（以下「AM」。）が運用実務**を担いつつ、**会計監査法人等が一般社団法人を設立のうえ、ファンドとして合同会社を設立**する（一般社団法人が合同会社に少額出資）。
- 株式会社のような事業会社が自ら融資や出資によって資金調達する手法と比較したメリットは以下のとおり。

① 事業会社の**初期投資として**、合同会社や一般社団法人は設立が容易かつ安価、運営コストも低いなど、**負担が軽減**

② 会計監査法人等が合同会社の出資者となることで、**投資家等にとって中立性や透明性が担保**

③ 事業会社や実質的に運営企画の**実務を担うAM等が倒産しても、ファンドの投資家に直接の影響がない**



図：GK-TKの一般モデル

南渡田地区における設備共用ファンドでの実装について

担い手
JFE・UMI・
ヒューリック・
本市等を中心に議論

全体企画
拠点運営法人

企画戦略/誘致業務等委託

ファンド責任者
合同会社（一般社団法人が出資設立）

担い手
会計事務所等
と協議中

匿名組合
金融機関等と
調達に向けた
協議中
（国補助含む）

通常はAMが担う部分を
拠点運営法人が実施

担い手
GX戦略コンソーシアム
の構成員を予定

ファンド詳細設計
アセットマネジメント会社

戦略に基づく現場業務指示
（ファンド責任者を経由）

資産運用業務を委託
施設維持管理や契約事務を支援

南渡田地区における拠点運営法人の設立及び市出資について

4　拠点運営全体の収益構造（現時点案）

設備共用ファンド

①②で最大300億円
③で最大200億円の
合計500億円規模

ファンド責任者である合同会社等が資金調達（国補助/出資/融資など）
南地区既存建屋のリノベーション等を実施

共用インフラ

①建物リノベーション



- 既存工場建屋の補修
- 事務スペースやトイレ等の整備
- 消防設備等の整備

etc.

②産業ユーティリティ



- 分電盤など電気設備、窒素ガス等の産業ガス、蒸気供給設備
- その他給排水設備　etc.

③製造設備（検討中）



- 立地するスタートアップの製造設備

※顧客が確保されているなど稼働率見込みが高いことを条件に議論

■ 拠点全体の運営に関する連携推進
■ 拠点運営法人の主要財源については、ファンドから供給（立地企業の賃料等が源泉）

賃料等の一部を拠点運営法人に還元

賃貸借契約

南地区の立地企業
試作・実証段階のスタートアップ企業

インキュベーションサービス等利用契約

インキュベーションによるスケールアップ

北地区北側の立地企業
研究開発段階のスタートアップ企業

インキュベーションサービス等利用契約

拠点運営法人

拠点形成において、強いコミットが必要となる関係者（プロジェクトマネジメント企業・地権者・自治体・金融機関等）により組成、全体の企画戦略や企業誘致等を推進するとともに、様々な企業・団体との連携を構築（外部リソース活用）することでスケールアップに関するインキュベーションサービスを提供

他団体との連携サービス

- 商用化支援
- グローバル連携
- 産業人材育成
- 製品の研究開発支援

- 国内外のインキュベーターやベンチャーキャピタル等
- 国内外のアカデミア、学術系機関、国立研究開発法人等
- 民間企業等

南渡田地区における拠点運営法人の設立及び市出資について

5　拠点運営法人の概要

● 本拠点運営については、**民間が主導することを前提として協議**をしており、**民間事業者（UMIが中心に検討）から示された内容をベースとして本市として必要な範囲での意見を付して調整**しているところ。

（１）資本構成の民間案について

- **資本金の見込額は最大２億円**を想定し、負担や役割に応じて出資比率を設定することとする
- 地権者や全体プロジェクトマネジメントを担う**中核３者である「JFEグループ」「ヒューリック」「UMI」**は、特に経営権への関与を強く持つ形とし、**３者結託による普通決議権の行使は可能、特別決議権の行使が不能**となる、**３者合計で1/2を超え、2/3未満の比率、かつ、３者は同比率**とする（各19%を想定）
- 他の民間企業や金融機関などの非中核団体については、ファンドや立地企業への資金提供やサービス提供、アドバイザリー等の関与を行う団体にのみ出資資格を与える
- 金融機関が銀行法に基づく議決権保有制限５％以下となっていることも踏まえて、**非中核団体１社あたりの出資比率は５％以下**とする
- **川崎市**については、まちづくりや公共の目線から全体俯瞰した監視役として、**中核３者と非中核団体との間の出資比率を想定**、15%を見込む。**市出資金の見込み額は、資本金２億円×15%=30,000千円**となる
- なお、**役員（取締役）**は、**中核３者の内部に限らず外部人材**も含めて合計３～５名（奇数人数）を想定し、**川崎市からの取締役は見込まないが取締役会へのオブザーバー参加を可能**とする

中核3者（合計57%）	
JFEグループ	19%
ヒューリック	19%
UMI	19%

3者合計で普通決議権は行使可、特別決議権は行使不可

非中核団体（合計28%）	
（一社）マテリアルスタートアップ協会	5%
金融機関・インキュベーター・事業会社等（複数者）	合計23%

全社合計しても非中核団体のみでは何ら決議権/否決権行使は不可

南渡田地区における拠点運営法人の設立及び市出資について

（参考）協議中の中核企業等の概要

JFEホールディングス㈱
（東京都千代田区）

設　　立：2002年
資 本 金：1,713億円

- 南渡田地区の所有者であり、鉄鋼事業を行うJFEスチール㈱をはじめ、複数の事業会社を束ねる持ち株会社
- リノベーション等を行う土地や建物の提供などのコミットを想定（JFEスチール㈱・JFEエンジニアリング㈱・JFE商事㈱のグループ事業会社3社からの出資にて議論）

ﾕﾆﾊﾞｰｻﾙﾏﾃﾘｱﾙｽﾞｲﾝｷｭﾍﾞｰﾀｰ㈱
（東京都中央区）

設　　立：2015年
資 本 金：1億1,000万円

- 南渡田地区拠点形成に向けた戦略パートナーであり、国内でも稀有な材料分野に特化したベンチャーキャピタル
- 本プロジェクトの全体戦略を推進しており、引き続き、拠点運営法人の実務役を想定

ヒューリック㈱
（東京都中央区）

設　　立：1957年
資 本 金：1,116億9百万円

- 北地区北側の開発事業者であり、スケールアップ拠点の入り口となる研究開発拠点の整備を行うデベロッパー
- 当該施設と南地区が連動した全体運営に向けて、北地区北側の地権者としてのコミットを想定

(一社)ﾏﾃﾘｱﾙｽﾀｰﾄｱｯﾌﾟ協会
（東京都中央区）

設　　立：2025年

- 内閣府戦略的イノベーション創造プログラム「マテリアル事業化イノベーション・育成エコシステムの構築」（UMI、物質・材料研究機構）で培ったスタートアップ育成支援/データ駆動型開発の成果実装を目的として、同プログラムの中で設立
- 当該成果を活用した、アーリーからミドルステージのマテリアルスタートアップ支援機能やエコシステム維持に必要な人材育成のコミットを想定

南渡田地区における拠点運営法人の設立及び市出資について

（参考）拠点運営法人のイメージ図

中核となる民間企業候補（各19%×３社）

- JFE：本市と土地利用転換に係る協定締結済
- UMI（Universal Materials Incubator Co.,Ltd.）：本市と南渡田地区拠点形成に係る協定締結済
- HULIC：本市の拠点整備計画に基づき施設整備

スケールアップ実現確度、拠点価値の向上に向けた政策誘導

川崎市 KAWASAKI CITY

民間株主

- （一社）ﾏﾃﾘｱﾙｽﾀｰﾄｱｯﾌﾟ協会（5%）
- 金融機関、インキュベーター、事業会社等（計23%・1社あたりは5%以下）

57% / 15% / 28%

拠点運営法人（まちづくり会社）

資本金：最大２億円

- 株主総会
- 取締役会

取締役［計３～５名］の構成

- JFE・ヒューリック・UMIの中核企業からの指名者推薦による内部/外部人材を想定
- 選任には出資各社の承認を前提

＜川崎市はオブザーバー出席権利あり＞

- **インキュベーション支援に関する委員会**
  - ◆提供機能/サービスに関する各種検討･決定
  - ◆入居企業の選定
- **施設・安全対策に関する委員会**
  - ◆防災、安全、災害対策に関する各種検討･決定
- **地域連携に関する委員会**
  - ◆地域、行政との連携に関する各種検討、決定
- **コンプライアンスに関する委員会**
  - ◆法人による各種取引、人事、委員人選その他利益相談事項の審査等

南渡田地区における拠点運営法人の設立及び市出資について

5　拠点運営法人の概要

（２）資本構成やガバナンスに関する本市の考え方について

- 現時点での協議中案については、**以下の視点から概ね問題はないもの**と考えている

> - 本取組全体の**中核を担うべき企業により**、事業計画の承認などの**普通決議権の行使事項をスピード感を持って進められる体制**である
> - 会社の定款変更や解散などの**特別決議権の行使事項については**、中核3者では57%と必要な議決権2/3に不足し、川崎市又は非中核企業2者以上の同意がない限り実行できない点で**一定の抑止力が働いている**
> - また、仮に**特別決議を要する事項が提案された場合も、本市は中核1者との結託により、否決に必要な議決権1/3を超える34%の議決権を確保が可能**となっている（中核1者あたり19%とした場合、市15%が必要最低限必要な出資比率となる）
> - **取締役会**に関しても、本市が**オブザーバーとしての出席権利を確約**いただくことで、**経営・取組状況を把握することが可能**である

- また、民間事業者からは、**中核３者及び川崎市の間**で、事業目的の不変性の確認、株式譲渡の制限など、関係者間において本事業への継続関与をしていくことの確認を行うため、一定事項を定めた**株主間契約書を作成のうえ、拠点運営法人の設立時に別途契約**することを想定していると伺っている
- 本市としても、**同契約は、関係者の相互連携及び拠点運営の維持において必要**であると考えるため、これに応じる
- 併せて、株主間契約においては会社法等の法定事項のほか必要な事項を関係者間で取り交わすことができるため、**本市の戦略に著しく反する取組については公共出資者として単独否決**ができるよう、以下の観点の事項を盛り込む方向で協議中

> - GX戦略地域の申請及び認定内容その他法令に反する事項については、議決権の持分によらず、川崎市は単独で否決権を行使できることとする

南渡田地区における拠点運営法人の設立及び市出資について

5　拠点運営法人の概要

（３）事業内容及び事業収支の概要について

事業内容

- 事業内容は以下の２つとなり、支出としては、①②に関する**直接/間接人件費**、及び、①に関する**外注経費**となる
  ①自社リソースによる、**全体の企画戦略の検討/実行**
  ②外部リソースを活用した**インキュベーションサービスの提供**

人員体制

- **ファンド設立後のリノベーションなど具体事業が開始されるまでの間**は、①のみの対応（かつ調査検討のみで実行部分の作業がない）となるため、現場組織は最小限として、**UMIからの業務受託派遣等による人員配置のみ**を予定
- **ファンド設立後**は、**事務局１名を雇用**（具体的な採用は今後検討）、事務員等の追加（内部採用/外注かは今後の議論）を行うなど、拠点運営開始に備える形とする

事業収支

- **支出及び収入額**は、最大で**年あたり１億円を超える程度**を想定
- 他方で、拠点形成の推進を目的とした事業性質上、多額の売上がなく、設備共用ファンドが調達する資金、立地企業から得る賃料収入に依存することとなるため、**設備共用ファンド設立や南地区の拠点運営安定化までの間は、毎年度、赤字運営**となる

南渡田地区における拠点運営法人の設立及び市出資について

6　拠点運営法人の収支計画案（年度別詳細）（単位:千円）

ベースライン設定

- 拠点運営法人から半年後にファンドが設立
- 2年目の年度末に南地区におけるリノベーション等の第1弾が完了、5年目頃から拠点運営/ファンド収入が安定
  （ファンド最大規模500億円を加味し、年額１億円の委託料はファンド利回りの大勢に影響はないものとして設定）

	1年目	2年目	3年目	4年目	5年目	6年目	7年目	8年目	9年目	10年目･･･
ファンド委託料	39,000	78,000	78,000	78,000	117,000	117,000	117,000	117,000	117,000	117,000
事業収入計（A）	**39,000**	**78,000**	**78,000**	**78,000**	**117,000**	**117,000**	**117,000**	**117,000**	**117,000**	**117,000**
外注費	55,200	67,200	67,200	67,200	100,800	100,800	100,800	100,800	100,800	100,800
人件費	6,000	12,000	12,000	12,000	12,000	12,000	12,000	12,000	12,000	12,000
借入金返済（利子含む）	900	900	900	900	2,900	2,780	2,720	2,660	2,600	2,540
法人税等	0	0	0	0	0	1,218	1,239	1,260	1,281	1,302
事業支出計（B）	**62,100**	**80,100**	**80,100**	**80,100**	**115,700**	**116,858**	**116,819**	**116,780**	**116,870**	**116,741**
事業収支（C）＝（A-B）	-23,100	-2,100	-2,100	-2,100	1,300	205	244	283	322	361
資本金	**150,000**	**150,000**	**150,000**	**150,000**	**150,000**	**150,000**	**150,000**	**150,000**	**150,000**	**150,000**
期末借入金残高	30,000	30,000	30,000	30,000	28,000	26,000	24,000	22,000	20,000	18,000
当期の期末口座残高（前期の期末口座残高＋C）	**156,900**	**154,800**	**152,700**	**150,600**	**151,900**	**152,105**	**152,349**	**152,632**	**152,954**	**153,315**

11年目以降も収支黒字を維持

借入条件:利率3%･元本返済5年目開始(19年目完済)

残高が最も低い時期

資本金の減損はなし

事業収支が基本赤字で残高減少

単年度収支が黒字化･19年目に借入金完済

4年目までは事業収支は基本的に赤字、借入金完済は19年目までを要する想定
＜営利目的ではない設立趣旨とも整合していると認識＞

南渡田地区における拠点運営法人の設立及び市出資について

7　拠点運営法人に関する関係者との協議状況

- 民間事業者側においても、関係者全員の最終的な承諾があるものではなく、**本市と同様に関係者の担当者間で必要なエッセンスを詰め込みながら、今後の社内決裁（稟議のほか企業によっては経営会議などが必要）に向けた準備**をしている状況
- また、関係者においては、**３月末での出資金の支出完了を原則として目指している**が、状況によっては、出資自体の確約（契約）まではいただきつつ、支出完了は４月以降となる団体が生じるなどの可能性はあるが、**本市としては民間側の取組・検討状況に対して遅滞なく、予算措置等も含めて必要な取組を進めていく**

中核3者（合計57%）		
JFEグループ	19%	拠点形成の推進において戦略の立案・推進の中核を担うべき企業として、重点的に拠点運営体制を議論、各社出資に向けて検討を実施
ヒューリック	19%	
UMI	19%	

非中核団体（合計28%）		
（一社）マテリアルスタートアップ協会	5%	拠点機能として、開発支援や資金提供機能ほか重要な役割を担うべき企業として、拠点運営体制の考え方を適宜共有しつつ、具体の役割、出資に向けた議論を実施
金融機関・インキュベーター・事業会社等	合計23%（1社当り5%以下）	

南渡田地区における拠点運営法人の設立及び市出資について

8　法人設立に向けた今後のスケジュール

- **拠点運営法人の今年度３月末の設立及び出資**に向けて、**令和8年第４回川崎市議会定例会において補正予算案を提出し、所要額の計上を進める予定**（出資金のほか定款などの法務事項の確認に必要な経費）
- **なお、設備共用ファンド**については、国のリノベーション等補助金の予算措置状況も踏まえつつ、最短で来年の夏以降の設立を目指していることから、**当初予算における所要額の計上を想定して、関係者との協議調整を進める**

