KAWASAKI MINAMIWATARIDA PROJECT

未知とつながるまち

HULIC

2026年2月4日時点

Message

KAWASAKI
MINAMIWATARIDA PROJECT

約100年にわたり川崎市の産業都市として
産業の発展を支えてきた鉄鋼の町、川崎臨海部。
川崎から日本を、世界を照らし続けた高炉の灯が消え、
産業構造の転換期に立つ今、産業の未来を切り開く
拠点として新たな一歩を踏み出します。

『マテリアルから世界を変える 唯一無二の産業拠点』
をコンセプトに、研究者・企業・アカデミアの多様な交流を促し、
イノベーションの好循環を創出する次世代型産業拠点を目指します。

快適な研究環境をサポートする商業施設棟などの
利便施設はもちろん、新しいアイデアとアイデアがつながる
オープンイノベーション拠点を整備し、人と人、場所と場所、
モノとモノをつなぐ“リサーチパーク”に生まれ変わります。

川崎臨海部の顔として。新産業を生み出す拠点として。
まだ見ぬ世界が広がるマテリアルの中心地を
皆様とともに創り上げてまいりたいと思います。

ヒューリック株式会社

Outline

◆ アジアでも類を見ない、研究開発～実証実験～生産／量産までをワンストップで実現可能、拡張性も備えた広大なスケールアップ拠点

◆ 都心直下、羽田空港近接の立地で、市街地では困難な研究開発が行える自由度の高い環境を整備

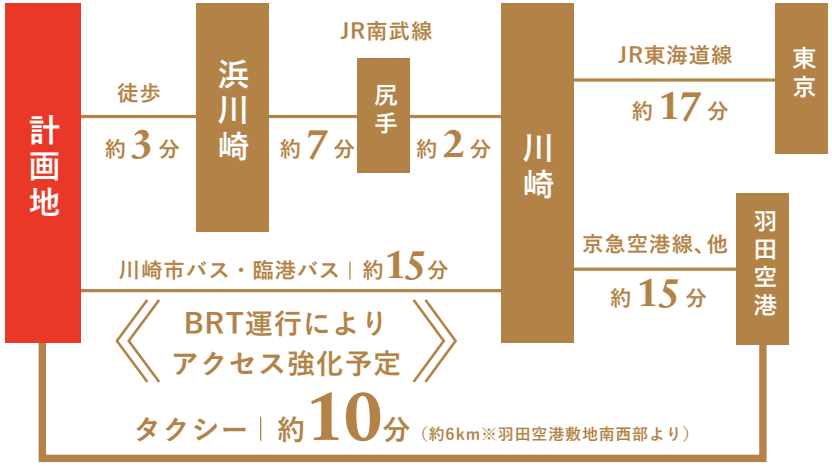
立地

❶－❸｜土地利用転換予定エリア
（約400ha）

プロジェクト概要

所在地	神奈川県川崎市川崎区南渡田町13番1の一部
交通 ｜電車	JR南武支線、鶴見線「浜川崎」駅 徒歩約3分
	✓ピーク時4～5本/1時間あたり
｜バス	JR「川崎」駅から約15分
	✓停留所（3ヶ所）から徒歩約１～3分
	✓ピーク時約2～3分間隔
｜車	首都高速横羽線「浜川崎」出入口から約1分
総敷地面積	約56,000㎡（5.6ha）
用途地域	工業地域
総延床面積	約107,000㎡
建物構成	研究棟、商業棟
竣工年月	2027年度後半

通勤はもちろん、人材確保にも優れた交通アクセス性
羽田空港にも近く、グローバル展開にも有利



※所要時間は計画地までのものであり、道路事情等を考慮しない最短の時間で表記

Land Map

◆川崎臨海部は様々な施設が集積する、日本における産業の中心地。近年では新たな産業拠点の集積が進展中

◆本計画は延床10万㎡超、国内最大級※の次世代リサーチパーク開発　※当社調べ

かながわサイエンスパーク

R&D
ビジネスパークビル

イノベーション
センタービル東棟

竣工　　：1989年
延床面積：ラボ面積不明
アクセス：JR「溝の口」駅 徒歩約15分

新川崎・創造のもり

AIRBIC

竣工　　：2018年
延床面積：約27,000㎡
アクセス：JR「新川崎」駅
徒歩約10分

NANOBIC

竣工　　：2012年
延床面積：約4,800㎡
アクセス：JR「新川崎」駅
徒歩約10分

KBIC

竣工　　：2003年
延床面積：約3,600㎡
アクセス：JR「新川崎」駅
徒歩約10分

※機能更新（新プロジェクト）進行中

キングスカイフロント

ナノ医療イノベーションセンター

竣工　　：2015年
延床面積：約9,500㎡
アクセス：京急大師線
「小島新田」駅 徒歩約15分

RGB I

竣工　　：2018年
延床面積：約2,800㎡
アクセス：京急大師線
「小島新田」駅 徒歩約15分

LiSE

竣工　　：2012年
延床面積：約11,400㎡
アクセス：京急大師線
「小島新田」駅 徒歩約15分

本開発計画

総延床面積 ：約107,000㎡（研究棟合計：約95,000㎡）
アクセス　：JR「浜川崎」駅　徒歩約3分
　　JR「川崎」駅　バス約15分
　　※更にBRT運行予定

OHGISHIMA 2050

JFEスチール東日本製鉄所（京浜地区）の高炉等上工程休止後の土地利用における、JFEグループと川崎市協働による土地利用構想

川崎臨海部は
「日本の産業の中心地」

一人当たり製造品出荷額「全国1位」
※全国政令指定都市及び東京都区部比較／令和3年 経済センサス活動調査

「工業都市川崎」の核
※川崎臨海部は川崎市内の製造品出荷額のうち約76%を占める。

Site plan

◆研究開発に加え商業施設も整備、研究者の快適な日常をサポート
◆人、企業のオープンイノベーションを促進する、交流エリアや緑地空間を整備

多彩な研究者が集う研究開発エリア

多様な研究ニーズに対応するラボエリアとし、「思うままに研究ができる環境」を整備。

研究者の生活を支える研究支援エリア

スーパーを中心に、飲食店等を整備。

ゾーニング・配棟イメージ

コミュニティ棟

開放的な大空間（約1,600㎡）にイベントスペース・カフェ・会議室等を整備予定。企業やアカデミアの垣根を超えたオープンイノベーションを誘発する空間を形成。

ランドスケープ

機能に割り当てられない余白の空間を随所に配置し、新たな想像が芽吹く四季折々の自然豊かな環境を整備。

※記載の面積は延べ床面積となります。なお、実際の配置・配棟は今後変動する可能性がございます

Floor plan

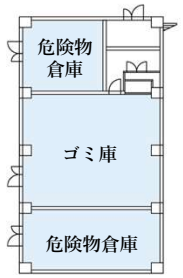
1F 平面図

◆ 超大型機器の導入、および搬出入に対応した施設計画

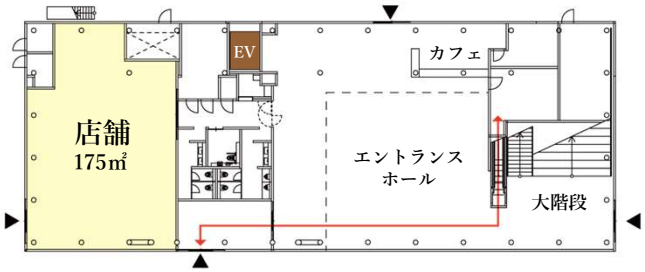
［10tトラック乗入れ可、大型貨物EV（4t、W2.5×D3m×H3m）、廊下幅3m、大型貸室扉（W3m×H3m）］

◆ コミュニティ棟には、大型イベントも開催可能なホールや会議室を整備

研究棟B



［設備棟］



［コミュニティ棟］

エントランスホール・カフェ

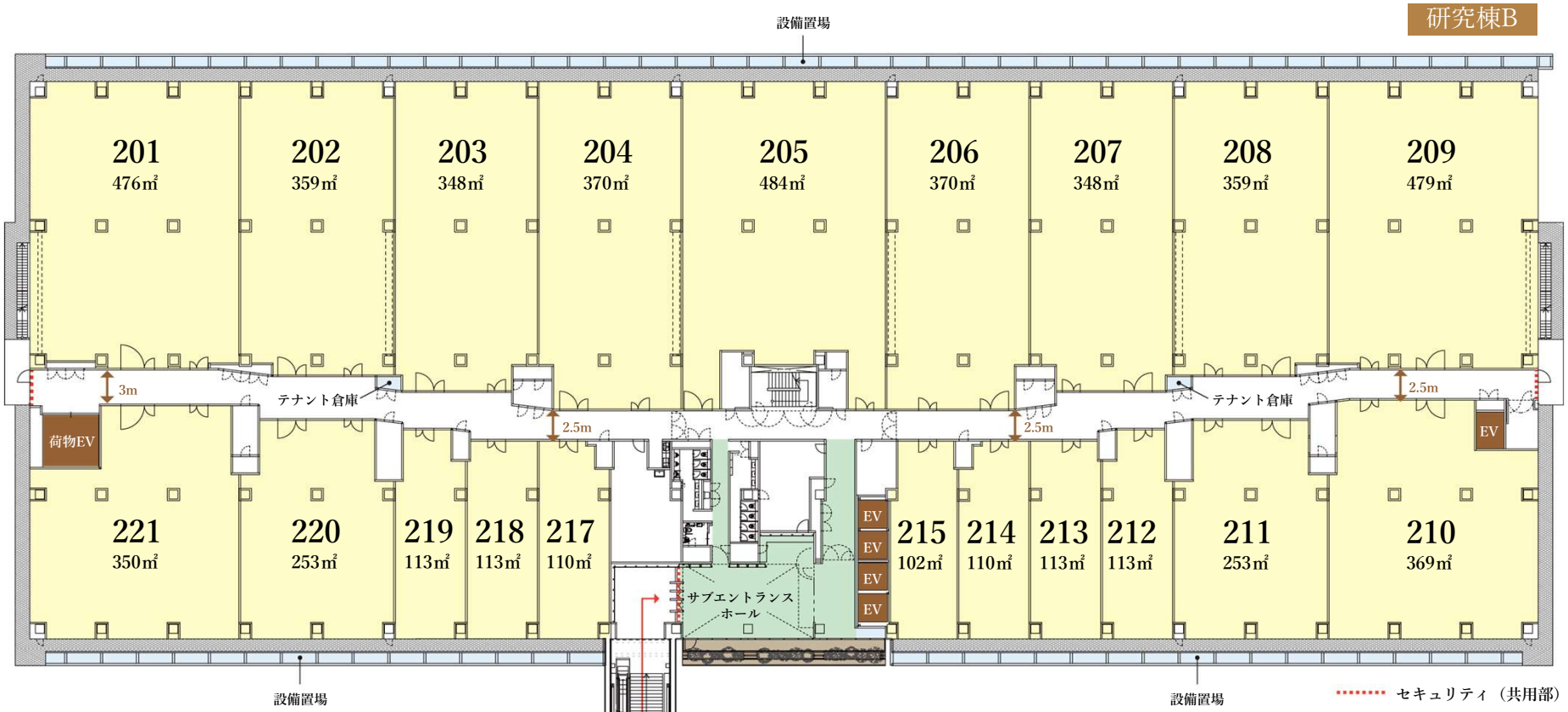
大階段（イベント時）

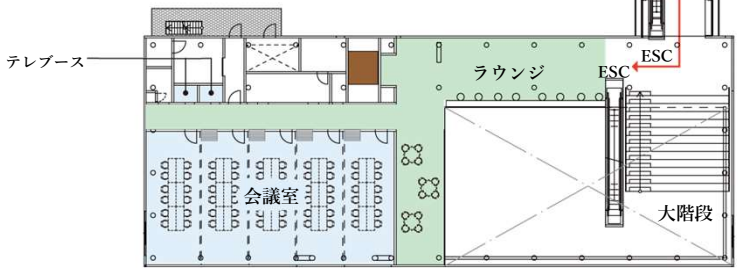
Floor plan

2F 平面図

◆ コミュニティ棟から繋がる研究棟内にも、落ち着きと開放感溢れるエントランスホールを配置

◆ コミュニティ棟2Fには、クローズドな環境での大型会議や発表会などの利用も可能な会議室を配置





［コミュニティ棟］

サブエントランスホール

大会議室　※一体利用時

Floor plan

基準階平面図

◆ 最小約100㎡～1フロア（約6,700㎡）まで、多種多様な研究ニーズに対応

◆ 各階にも会議室やテレブースなどの機能性施設に加え、一息つけるラウンジ空間を配置　※一部フロア除く

ラウンジ

テレブース

ミニキッチン

スカイラウンジ（8－9F）

※仕様は各フロアによって異なる場合があります。

Specification

◆ 多種多様な実験内容にフレキシブルに対応できるフロア構成
◆ 危険物/実験用高圧ガス取扱可、万が一に備えたBCP対策も

フロア構成

フロア	フロアコンセプト	階高	床荷重	床仕上	電気容量 単相（100/200V）	電気容量 三相（200V）	最大局所排気量（目安）	排気方法/設備置場	フロア
9F	Heavy Experiment Zone	4,300mm	500kg/㎡	耐薬長尺シート	200VA/㎡	約230～370VA/㎡	2,100～12,600CMH	各区画各階排気※/メカニカルバルコニー設置＋屋上排気/設置対応可能	9F
8F									8F
7F	General Experiment Zone						1,680～6,300CMH		7F
6F								各区画各階排気※/メカニカルバルコニー設置	6F
5F									5F
4F									4F
3F									3F
2F	Large Equipment Experiment Zone	5,500mm	1,000kg/㎡	コンクリート表面強化剤					2F
1F		6,000mm	1,500kg/㎡			約420～520VA/㎡	2,100～6,300CMH		1F

※スクラバー付ドラフトチャンバーなど除害装置一体型設備を想定

一般仕様

給水	各区画引込済（廊下側1ヶ所/25～40A）
排水	各区画2系統（実験排水/一般排水）引込済 ・実験排水：1～3ヶ所 / 各100A ※3次洗浄後のみ排水可 ・一般排水：廊下側 1ヶ所 / 100A ※300㎡以下区画除く
その他	・危険物/実験用高圧ガス取扱可 （種別・量は要相談） ・P2/BSL2対応可 ・扉サイズ（mm）W2,500×H2,500 ※一部区画のみW3,000×H3,000

BCP対応

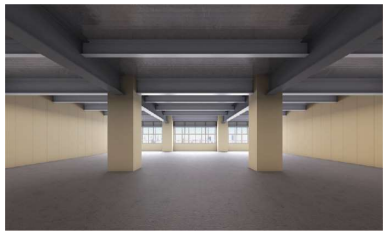
耐震基準	新耐震基準の約1.25倍の強度　※上部構造の保有水平耐力/必要保有水平耐力
受電方式	特別高圧(66,000V) 2回線受電方式
非常用発電	災害後72時間電力供給（専有部15VA/㎡及び共用部非常電源） ※単相/三相いずれか
給排水	災害後72時間給排水機能確保（共用部のみ）
浸水対策	重要機器を2F以上に設置 外壁のRC化及び出入口に止水ドア又は防潮板設置

その他

環境評価	BELS ☆☆☆☆☆、ZEB READY、CASBEE 川崎取得予定
管理	24時間有人管理（2Fに防災センターあり）

貸室イメージ

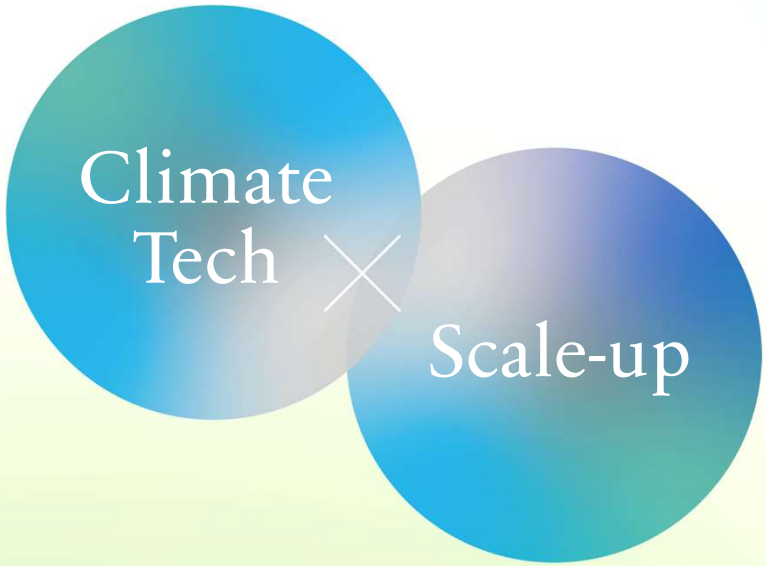
（レイアウト自由度の高いスケルトン仕様）



※一部区画のみ、セットアップ仕様（予定）

Area Concept

～クライメートテックを社会実装する、唯一無二のスケールアップ産業拠点～



Concept

拠点コンセプト

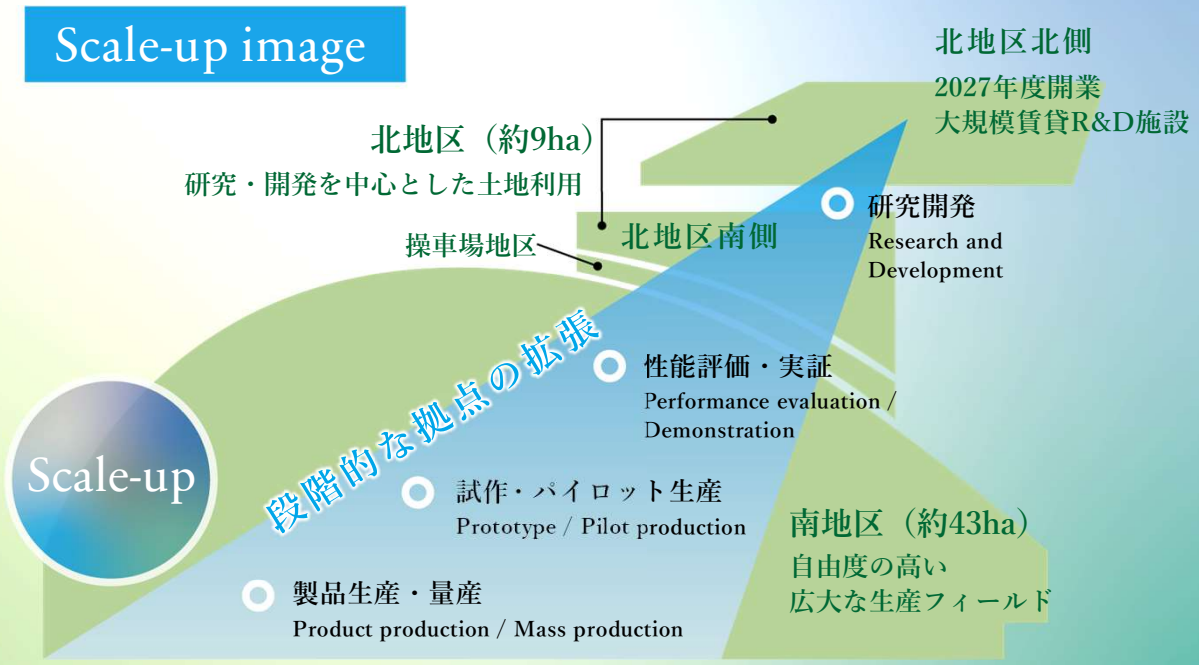
臨海部で培われてきた素材産業の資源や歴史・風土を生かし、「クライメートテック（気候変動対策に焦点を当てた技術・ビジネス）」において唯一無二のスケールアップ拠点を形成。

Uniqueness

産業拠点としての独自性

約52haの広大な敷地において、研究開発から生産までを一気通貫で実現するアジアに類を見ない世界的な拠点を段階整備。

Scale-up image



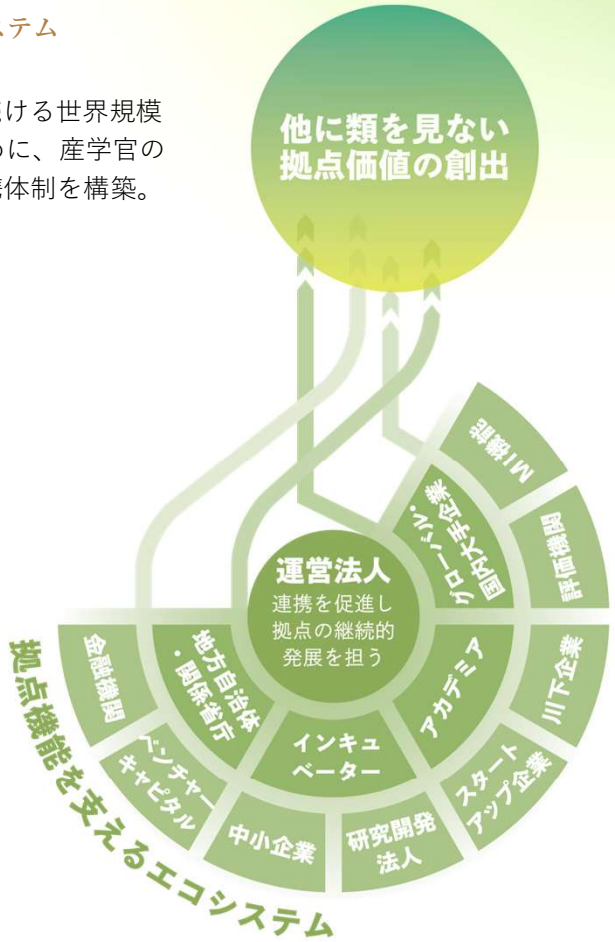
Player & Ecosystem

革新的な素材・技術の開発から試作・少量生産、社会実装までをワンストップで実現する世界的な研究開発・実証拠点。
多様なプレイヤーとの強力なエコシステムを構築し、グローバル市場を見据えたクライメートテック関連産業の創出・成長を支援。

Ecosystem

拠点機能を支えるエコシステム

イノベーションを創出し続ける世界規模のハブへと成長させるために、産学官の多様なプレイヤーとの連携体制を構築。



Council

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

企業の成長や人材の育成、イノベーション創出などを促す仕組みの構築を検討開始。

［協議会メンバー］
・会長：川崎市臨海部国際戦略本部　本部長
・幹事：JFEホールディングス株式会社、ヒューリック株式会社、
　　ユニバーサル マテリアルズ インキュベーター株式会社、川崎市
・他会員等：マテリアル関連企業、アカデミア、
　　川崎臨海部に立地する企業、インキュベーター、VC、金融機関、
　　研究開発機関、関係省庁など24社（団体）

Colors, Future いろいろって、未来。 川崎市

Universal Materials Incubator Co.,Ltd.

ユニバーサル マテリアルズ インキュベーター株式会社と川崎市が協定を締結済

ユニバーサル マテリアルズ インキュベーター株式会社

世界的にも稀有な素材産業に特化したインキュベーター。社長である木場氏は内閣府「戦略的イノベーション創造プログラム（SIP）」のプログラムディレクターを務める。

Schedule

	2023年度（R5）	2024年度（R6）	2025年度（R7）	2026年度（R8）	2027年度（R9）	
設計・工事	全体基本計画	各棟詳細設計		建築工事 ※建物竣工後テナント工事		2027年度中まちびらき
運営		●協議会発足	運営検討・協議会			
行政協議	都市計画変更					
土地・既存建物	●既存建物機能停止	既存建物解体工事	開発工事 （道路・インフラ等）			

4 ご入居までのステップ

※ご検討の進捗に合わせて柔軟に対応可能です。

4 建物賃貸借本契約　予約契約の条件を基にした本契約

3 建物賃貸借予約契約　賃貸借条件の合意（本契約と同等の内容を規定）
※賃貸借契約の締結を予約する書面です。本書で合意した内容を基に本契約を締結することとなります。
※契約対象区画は本書にて定めることとなります。

2 基本合意書　主な賃貸借条件の合意（賃貸借面積・賃料・敷金額・契約期間等）
※本書以降は違約金等の規定がございます。
※御社のご計画に合わせ、賃貸借面積等、多少の幅を持たせての締結も可能です。

1 入居検討に関する覚書　主な賃貸借条件の目線合わせ（賃貸借面積・賃料・敷金額・契約期間等）
※違約金等の発生はございません。
※御社のご計画に合わせ、賃貸借面積等、多少の幅を持たせての締結も可能です。

0 関心意向表明書　想定必要面積・ご利用用途の確認

※本スケジュールは、行政との協議その他により変更となる可能性があります。

About HULIC

都心部を中心に、不動産の保有・開発をメインとする不動産会社

沿革

歴史は60年以上

- 1957 日本橋興業（株）設立
- 2007 商号をヒューリック（株）に変更
- 2008 東証一部へ上場

事業概況

変革とスピードをベースに持続的な企業価値向上を実現

経常利益	経常利益成長率 ※前期比	総資産
1,729 億円	12 % 増	3.5 兆円

※2025年12月時点

事業内容

不動産の賃貸・開発・建替・投資事業を展開

不動産事業

賃貸 / 建替 / 投資 / 開発

保有棟数

250棟

※2025年12月時点

開発・建替

10年で 100 棟計画

多様なアセットタイプを保有・開発

オフィス / 商業施設 / ホテル・旅館 / 高齢者住宅 / 物流施設 / データセンター / エンタメ・教育 / ラボ

［事例紹介］

ヒューリック錦糸町コラボツリー（スタートアップ支援施設）

㈱アストロスケールや、ものづくり産業振興を目的として、墨田区が入居中

LICOPA川崎（商業施設）

コミュニティの中心地となる場所を目指す地域密着型商業施設「LICOPA」シリーズ第二弾として、本計画近接地に2024年3月オープン

WING NRT（物流事業）

成田空港に近接する約45万㎡の敷地で、空港機能と一体化した国内初の国際物流拠点を2029年度に開業予定

こどもでぱーと（こども教育事業）

子ども/親向けワンストップサービスを提供するビルとして、2025年4月に中野・たまプラーザで同時開業。今後も首都圏中心に展開予定

千葉県立 海浜幕張公園アリーナ開発（スポーツ・エンタメ事業）

約2万人収容可能な国内最大級のアリーナを2030年に開業予定。Bリーグアルティーリ千葉のホームアリーナや音楽ライブなどマルチユース型施設を計画中

Access

アクセスルート

川崎駅東口バス乗り場

- 5 川24「鋼管循環」行　他
  →至「浜川崎営業所」
  ※ピーク時急行有（川崎駅前行のみ）
- 6 川17「渡田・浜町循環」行
- 6 川40「JFE前」行　他
  →至「JFE前」
- 8 川22「三井埠頭」行　他
  →至「川崎港郵便局前」
- 15 川13「扇町」行
  →至「川崎港郵便局前」
- 15 川17「浜町・渡田循環」行
  →至「JFE前」

所要時間

川崎市営バス・臨港バス

「川崎駅」⇔「計画地（JFE前/浜川崎営業所/川崎港郵便局前）」約15分

※停留所：川崎駅4ヶ所・計画地3ヶ所・5系統利用可（川13, 17, 22, 24, 40）
※全体でピーク時約2～3分間隔
※各停留所より徒歩約1～3分（計画敷地まで）

JR南武支線・鶴見線

「浜川崎駅」より徒歩約3分（計画敷地まで）

※ピーク時4～5本/時間

将来性（BRT）

まちびらき（2027年度後半）に合わせて

川崎駅～計画地まで直通運転予定（ルート未定）

Image

［コミュニティ棟］

エントランスホール・カフェ

大階段（イベント時）

［研究棟B］

ラウンジ

スカイラウンジ（8－9F）

HULIC

本資料の著作権はヒューリック株式会社に帰属するものとし、複製及び利用にあたっては当社の許諾を必要とします。
本掲載内容は計画段階の資料の為、予告なく変更となる場合がございます。
本資料の内容と今後の物件資料に差異が生じた場合は、今後の物件資料を優先とさせていただきます。
本資料に掲載されているイメージパース内の周辺建物は、Vexcel Imaging US社の都市モデルを使用しています。

お問い合わせ先（貸主）
産業インフラ部　担当：田蔵（たぞう）・髙岸（たかぎし）・水野（みずの）・占部（うらべ）
TEL：03-6803-5882　MAIL：rental_lab@hulic.co.jp