

第 1 章 指定開発行為の概要

第1章 指定開発行為の概要

1 指定開発行為者の氏名及び住所

名称：日鉄興和不動産株式会社

代表者：代表取締役副社長 企業不動産開発本部長 吉澤恵一

住所：東京都港区赤坂一丁目8番1号

2 指定開発行為の名称及び種類

名称：(仮称)高津物流施設計画

種類：都市計画法第4条第12項に規定する開発行為（第3種行為）

大規模建築物の新設（第1種行為）

工場又は事業所の新設（第1種行為）

3 指定開発行為を実施する区域

対象事業を実施する区域（以下「計画地」という。）は、表1.3-1、図1.3-1(1)～(2)及び写真1.3-1に示す約4.6haの範囲である。

計画地は、中原区と高津区の区境に位置している。周辺の幹線道路としては、国道409号（府中街道）に面していること、北西側約250mに国道466号（第三京浜道路）、北東側約300mに市道主要地方道幸多摩線（多摩沿線道路）が通っていることから、道路ネットワークに長けた交通利便性の高いエリアといえる。

計画地は前土地所有者の工場・倉庫跡地であり、現在も当時の既存建物が残置されている。

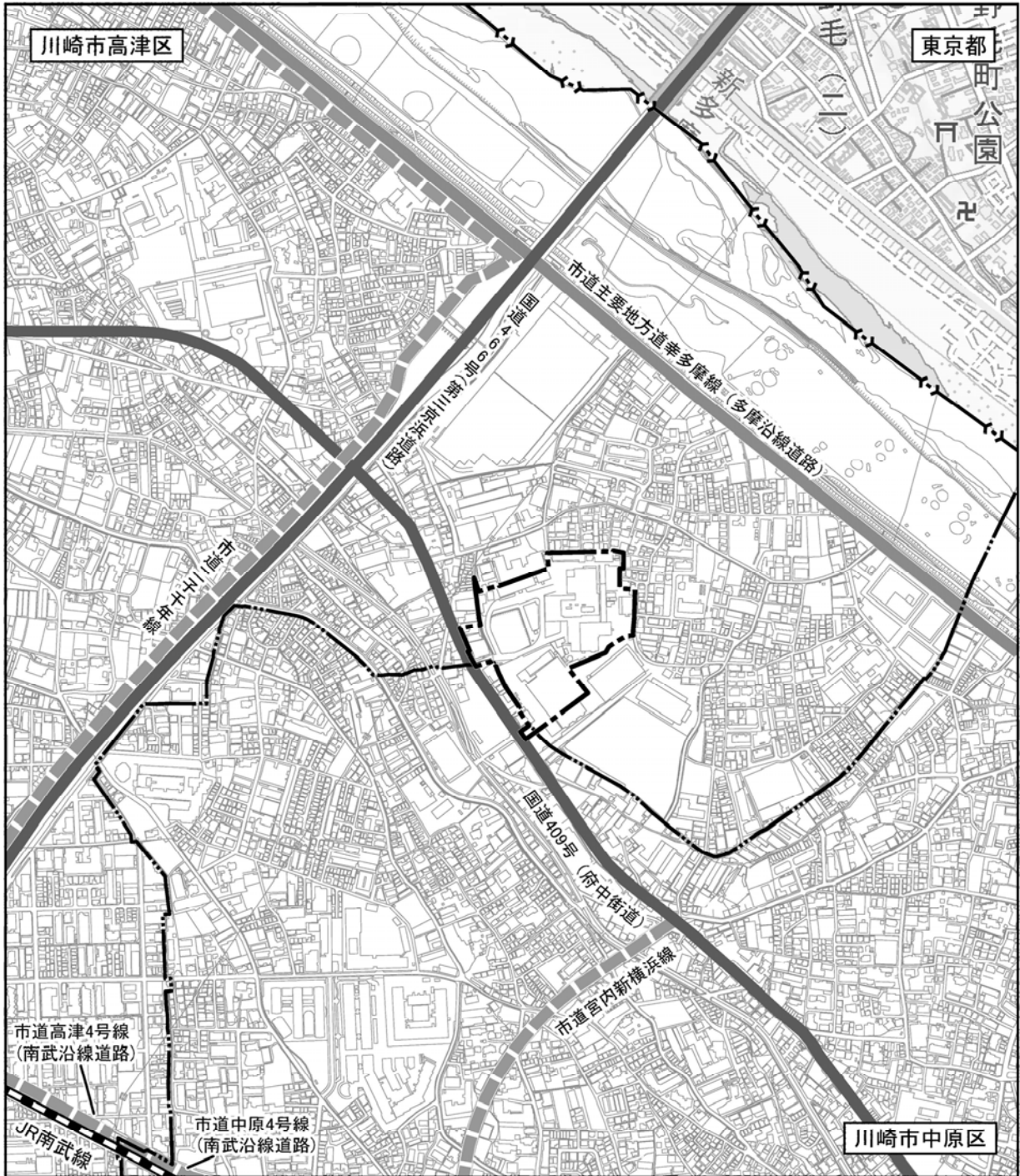
計画地の北側と南東側には大規模物流施設が複数立地しており、北東から東側には中小工場、低中層住宅がモザイク状に立地している。なお、計画地北面には医療施設が近接して立地している。

また、計画地北東側約300mには多摩川、西側約70mには二ヶ領用水といった豊かな緑地空間と自然環境を有する河川・水路がある。

なお、計画地の大部分は多摩川の旧堤道路に囲まれた旧河道エリアである。

表1.3-1 計画地の位置及び区域面積

項目	内容
位置（地番）	川崎市高津区下野毛2丁目976-1ほか、 北見方3丁目531-1ほか 中原区宮内2丁目1541番2ほか (図1.3-1(1)～(2)、写真1.3-1参照)
区域面積	約46,380㎡
用途地域	準工業地域



凡例

- | | |
|---------|----------|
| --- 計画地 | —— 国道 |
| ←→ 都県界 | —— 主要地方道 |
| — 区界 | —— 市道 |
| | —+— 鉄道 |

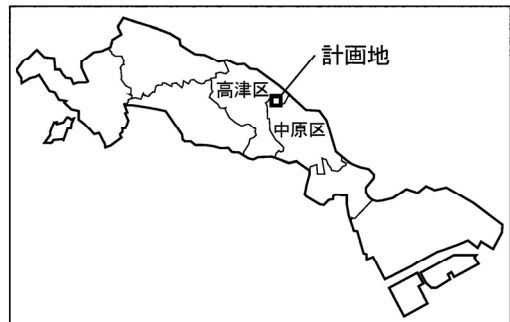
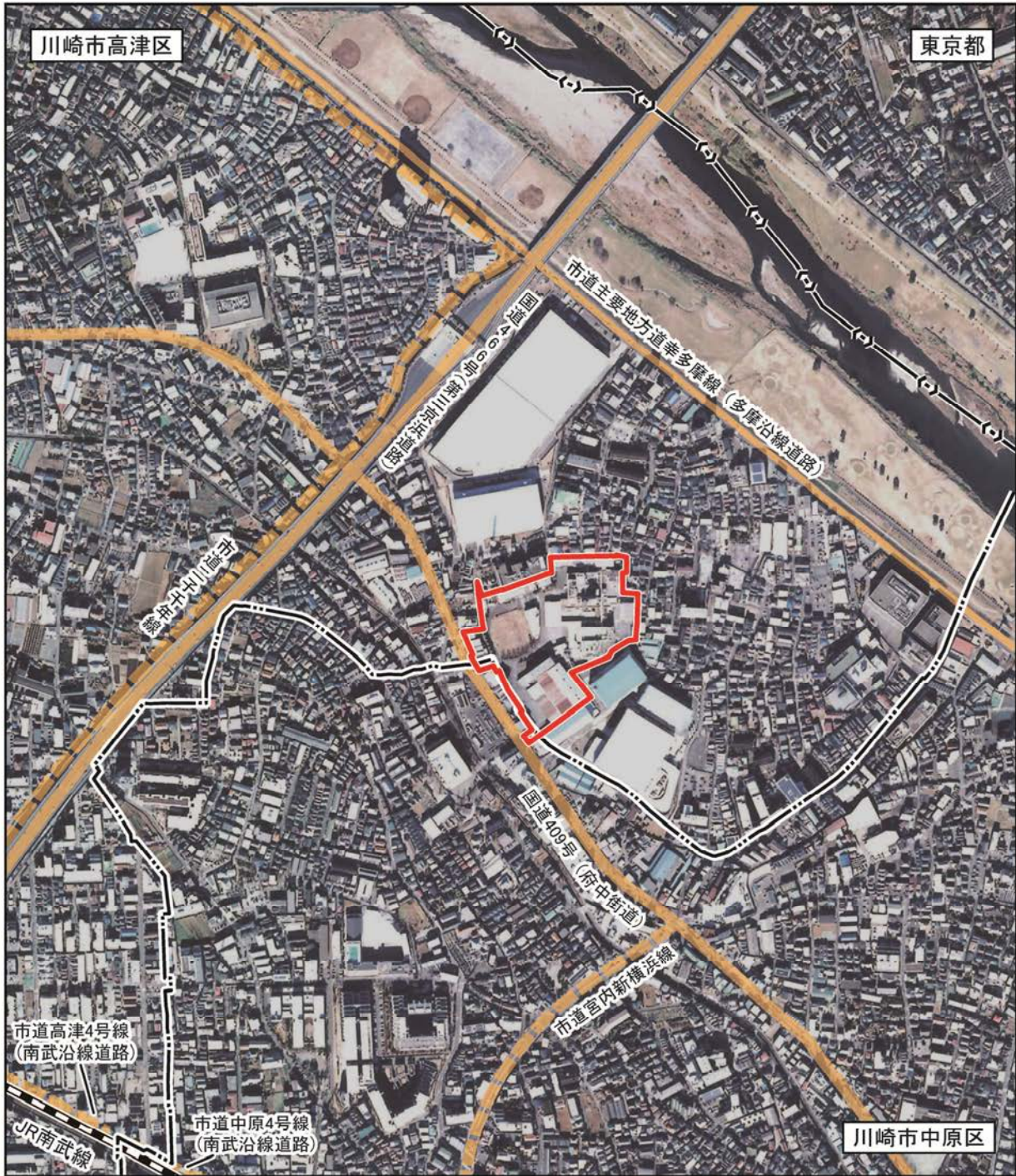









図1.3-1(1) 計画地位置図

0 100 200 300 400 500m





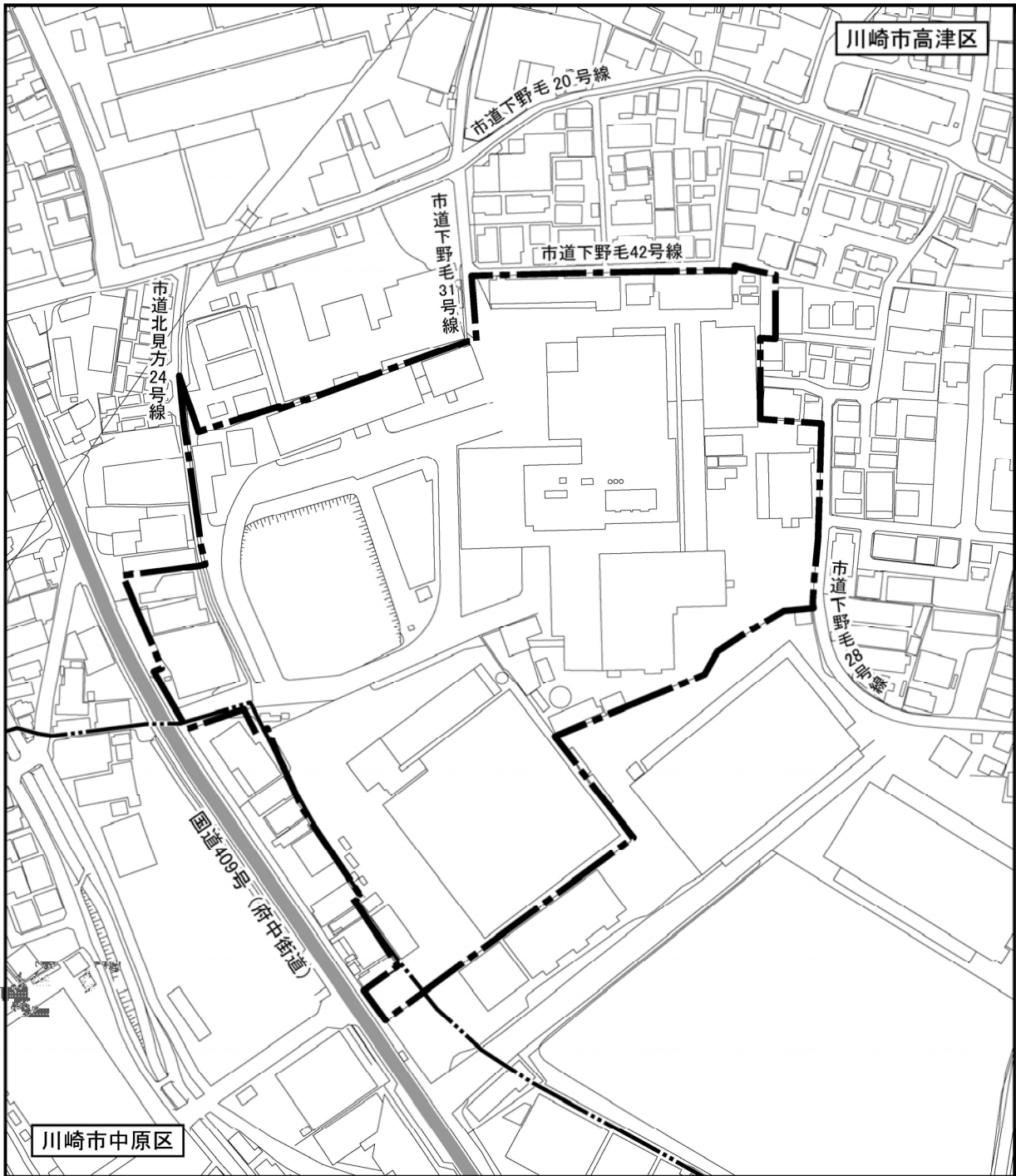
凡例

- | | |
|---|---|
|  計画地 |  国道 |
|  都県界 |  主要地方道 |
|  区界 |  市道 |
| |  鉄道 |

注) 川崎市発行の空中写真を使用 (令和5年1月1日撮影)

写真1.3-1 航空写真

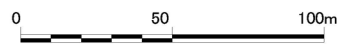




凡例

- 計画地
- 国道
- · - 区界

図1.3-1(2) 計画地位置図 (計画地周辺)



4 指定開発行為の目的、事業立案の経緯等

(1) 指定開発行為の目的

日本の EC 市場^{注1}は平成 20(2008)年頃から急成長し、コロナ禍による巣ごもり需要も相まって増加傾向にある。物流施設に対する令和 2(2020)年の新規需要は新規供給を上回り、新規供給は過去最大を大幅に更新する見込みもある等、その需要は今後も拡大すると考えられている。

一方、計画地が位置する高津区下野毛地区は、準工業地域に指定されており、現在、ものづくりの基盤技術を持つ中小製造業等が立地しているほか、大規模物流施設が複数立地している。工場が閉鎖された際の跡地等には住宅が建設され、転入者も増加している。当該地区は、ものづくりのまちとして産業機能の集積を維持しつつ、住環境とも調和したまちづくりが課題となっている。

そのため、本事業では、国道 466 号（第三京浜道路）や国道 409 号（府中街道）といった幹線道路に近接する交通ネットワーク上の立地特性や、昨今の物流機能の需要の増加、川崎市内の中小製造業者の操業環境の整備と合わせて、その維持・強化の需要を鑑み、新しい物流施設の建設を目指すものである。

(2) 事業立案の経緯等

本事業では、事業特性と立地特性を活かしつつ、以降に示す川崎市の上位計画で位置づけられる計画地周辺の土地利用方針と、地域の特性等を勘案の上、既存建物の解体と合わせて、物流施設に産業支援に資する用途を加えた複合施設を新設することとした。

注1：EC 市場

EC とは電子商取引のことで、インターネットなどを介してモノやサービスを売買するビジネスを指す。EC 市場とは、この EC の取引を行う市場全体のことを指す。

ア 川崎市の上位計画における計画地周辺の土地利用方針

「川崎市総合計画 第3期実施計画」(令和4(2022)年3月、川崎市)では、めざす都市像を「成長と成熟の調和による持続可能な最幸のまち かわさき」として、その実現のために「安心のふるさとづくり(成熟)」と「力強い産業都市づくり(成長)」の調和をまちづくりの基本目標として掲げている。

また、川崎市では、「都市計画マスタープラン高津区構想」(令和2(2020)年12月改定、川崎市)において、区内の土地利用に関する基本方針として、準工業地域等におけるものづくりのまちの保全と住工調和の市街地の形成を目指すこととされている。

特に高津区内では、久地、宇名根地区や下野毛地区の準工業地域については、研究開発を支える高度なものづくりの基盤を保有する中小製造業が立地していることから、操業環境を維持・向上すべき「住工調和エリア」として工業系土地利用を維持していくとされている。さらに、大規模な工場などの土地利用転換にあたっては、中小製造業などの市内への立地誘導とともに、道路・公園などの基盤の整備による周辺市街地の環境改善や、地区計画などを活用した計画的な土地利用の誘導に努めるとされている。

なお、都市防災に関する基本方針としては、自然災害による被害を軽減するまちを目指すとしており、大規模な工場や事業所などの土地利用転換に際しては、避難地や防災空間の確保など、地域の防災課題を解決する視点から土地利用を適切に誘導するとされている。

イ 地域性を踏まえた川崎市による産業支援施設に係る取り組み

川崎市では、「川崎市総合計画」(平成28(2016)年3月、川崎市)を上位計画とした産業振興に関わる分野別計画を「かわさき産業振興プラン」(平成28(2016)年2月、川崎市)として取りまとめており、産業施策における他の分野別計画との整合・連携を図りつつ、「総合計画」に掲げるまちづくり基本目標のひとつである「力強い産業都市づくり」の実現に向けた産業振興の方向性を定めている。

本プランは、計画期間を10年間(平成28(2016)年度～令和7(2025)年度)としており、現在、計画期間を4年間(令和4(2022)年度から令和7(2025)年度)として「かわさき産業振興プラン第3期実行プログラム」が策定されている。

この第3期実行プログラムでは、以下に示す「かわさき産業振興プラン」の7つの政策に対し、それぞれの実施にあたっては、全ての政策を貫く共通の5つの視点に基づいて、取組の充実を図ることで、「力強い産業都市づくり」の実現を推進するとされている。

なお、この7つの政策のうち、「施策3 中小企業の活性化」の取り組みでは、中小企業の操業環境の保全に向け、廃業、移転等で空いた工場跡地に市内外の成長意欲の高い事業者を立地誘導するとともに、住宅と工場が混在する地域において、事業者が近隣の住環境との調和を図るために行う防音等の操業環境の改善への取組を支援することにより、企業間ネットワークの活性化を促進し、工業集積地としての機能や強みを向上させ、ものづくり企業の集積維持・強化を図ることが必要とされている。

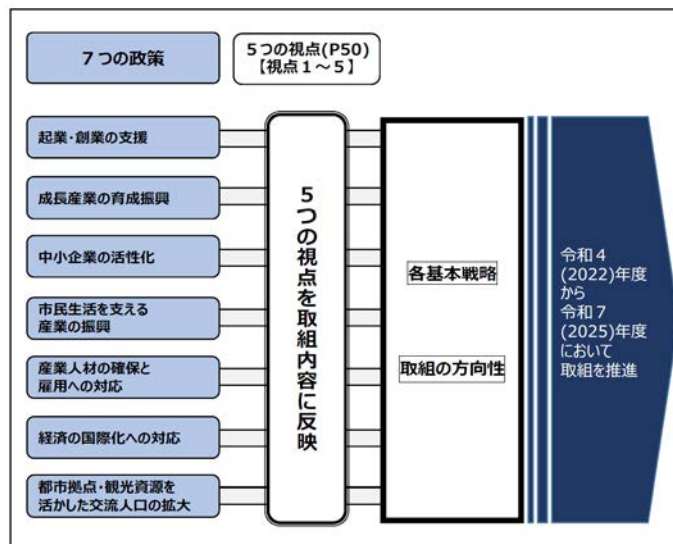
これまで、川崎市では、「かながわサイエンスパーク」、「新川崎・創造のもり」のか

わさき新産業創造センター（KBIC）などのインキュベーション施設^{注1}をはじめ、「殿町国際戦略拠点キングスカイフロント」といった研究開発機関集積地区を有するなど、多数の研究開発機関が集積し、産業振興・イノベーションを推進する基盤を整えている。高津区内においては、研究開発型企業の支援拠点である「かながわサイエンスパーク」が既に立地している。

表1.4-1 第3期実行プログラムの7つの政策と5つの視点

7つの政策	第3期実行プログラムの5つの視点
政策1 起業・創業の支援	視点1 価値創造と競争力の源泉となるイノベーションの創出と成長の促進
政策2 成長産業の育成振興	視点2 デジタル化やICT活用等による高付加価値化・業務効率化の促進を通じた生産性の向上
政策3 中小企業の活性化	視点3 多様性を尊重して誰もが活躍する魅力あるワークスタイルの実現
政策4 市民生活を支える産業の振興	視点4 地域の強みや特性を活かした地域経済の安定と好循環の創出
政策5 産業人材の確保と雇用への対応	視点5 変化に強くしなやかな企業づくりの推進
政策6 経済の国際化への対応	
政策7 都市拠点・観光資源を活かした交流人口の拡大	

出典：「かわさき産業振興プラン第3期実行プログラム」（令和4(2022)年3月、川崎市）



出典：「かわさき産業振興プラン第3期実行プログラム」（令和4(2022)年3月、川崎市）

図1.4-1 第3期実行プログラムの全体像

注1：インキュベーション施設

創業初期段階にある起業者の事業拡大や成功を支援する目的のもと、通常よりも安価な賃料で事務所スペースを提供したり、事業の立ち上げに関する専門家によるサポートを提供したりする施設を指す。

エ 防災に関する配慮

【水害に対する環境配慮事項】

- ・一時避難施設として、施設の一部を開放することにより、地域防災に寄与する。

【内水対策】

- ・大雨や水害を想定し、地盤レベルのかさ上げを実施することで、建築物の出入口等への浸水、冠水対策（内水氾濫規模）を図る。
- ・計画地内には、雨水貯留機能を確保する。

【外水対策】

- ・多摩川の氾濫時に想定される浸水深に配慮し、地盤レベルのかさ上げを実施する。

【防災ネットワークの強化】

- ・計画地内を通り抜けることが可能な歩道を整備することで、国道 409 号（府中街道）から当該地域の広域避難場所である多摩川河川敷をつなぐ防災ネットワークを強化する。

オ 周辺交通への配慮

- ・施設関連車両の駐車場は、周辺道路での入庫待ちが生じないよう必要十分な台数を確保する。
- ・計画地への出入りは、国道 409 号（府中街道）からの左折イン・左折アウトとする。
- ・関係機関と協議の上、交通混雑を緩和するための措置を検討する。
- ・テナント従業員などへの公共交通機関の利用促進を図る。
- ・計画地周辺を通行する歩行者及び自転車を含めた交通安全対策を検討する。
- ・出入口には出庫灯を整備し、歩行者や自転車に自動車走行の注意喚起を行う。

(2) 施設配置及び土地利用計画

本事業の実施による土地利用計画図は図 1.5-1 に、土地利用計画表は表 1.5-1 に示すとおりである。

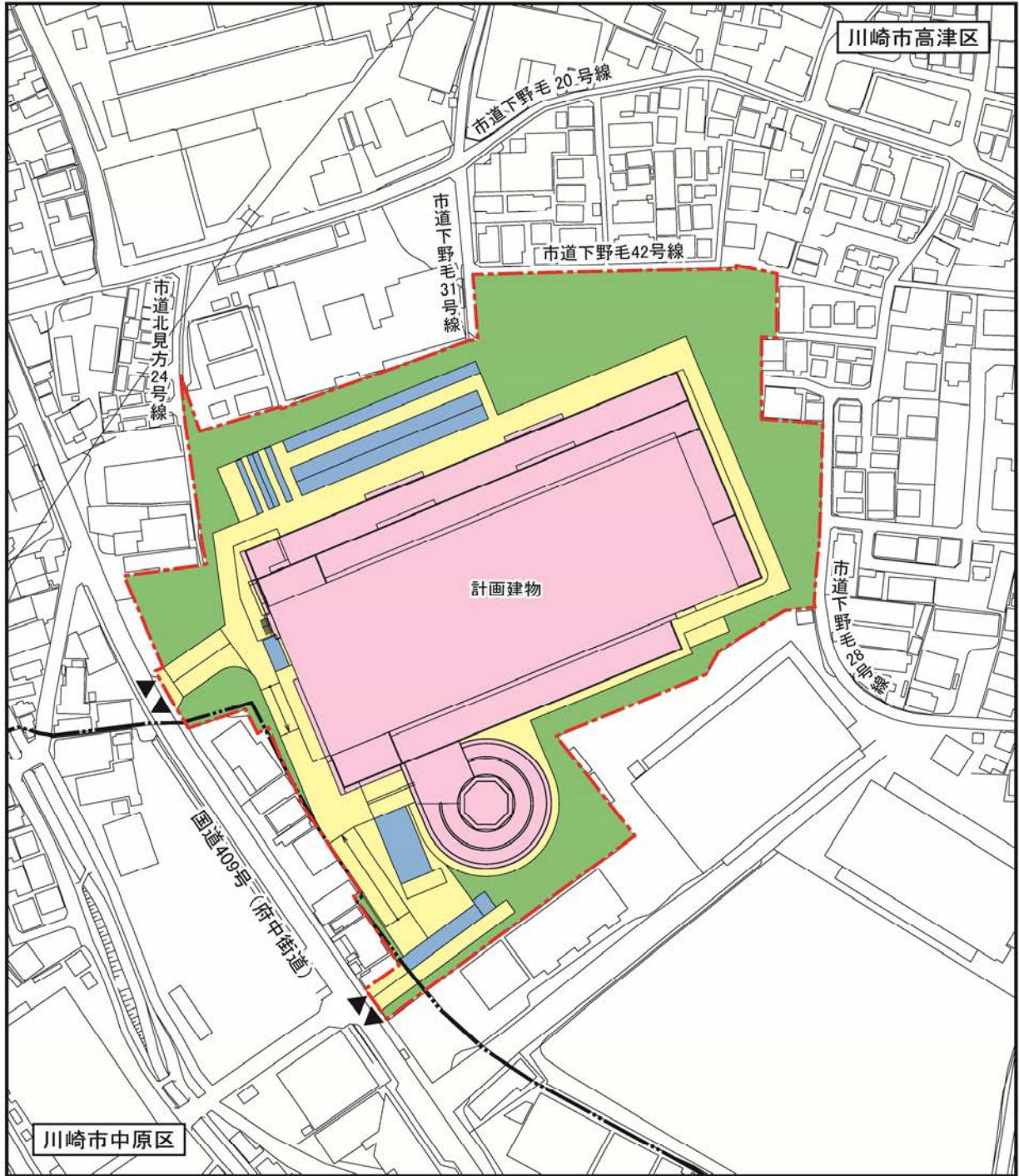
計画建物は、北側と東側の離隔を意識しながら計画地中央に配置し、計画建物の上階へアプローチするランプは南側に整備する計画である。

また、計画建物を囲うように広場・緑地を配置するとともに、敷地境界部に計画地内を通り抜けることが可能な歩道を確保する計画である。

表 1.5-1 土地利用計画表

区 分	面 積 (ha)	割 合 (%)	備 考
計画建物	約2.10	約45.4	
歩道・広場・緑地	約1.26	約27.2	
車 路 等	約1.04	約22.4	従業員用の通路含む
駐車場・駐輪場	約0.23	約5.0	自動二輪含む
計画地面積合計	約4.64	100.0	

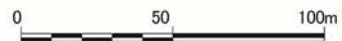
※四捨五入の関係から面積の合計は合致しない。



凡例

- | | | |
|---|--|---|
|  計画地 |  計画建物 |  主な車両出入口 |
|  区界 |  歩道・広場・緑地 | |
| |  車路等 | |
| |  駐車場・駐輪場 | |

図1.5-1 土地利用計画図



(3) 建築計画等

建築計画の概要は、表 1.5-2 に示すとおりである。

計画建物は、計画地中央部に 1 棟整備する計画であり、建築面積は約 21,050 m²、延べ面積は約 107,530 m²、建物高さは約 45m を計画している。

主要用途となる物流倉庫部分は 1～5 階とし、最上階である 6 階は産業支援施設としての利用を計画している。この産業支援施設内には、ベンチャー企業や高度なものづくりを実現する工場等の入居が想定される。なお、計画建物は平日休日ともに 24 時間稼働する予定である。

発生集中交通量は約 960 台/日を想定しており、駐車場台数は、従業員や来客用の駐車場として約 120 台を計画している。なお、施設関連車両は、休日と比較して平日の交通量が多くなると想定している。

施設関連車両の入出庫は、計画地西側の国道 409 号（府中街道）からとし、左折イン・左折アウトを徹底する計画である。

主な計画建物の平面図及び断面図は図 1.5-2(1)～(3)及び図 1.5-3 に示すとおりである。

表 1.5-2 建築計画概要

項目	概要	備考
主要用途	物流倉庫	その他：一部産業支援施設
敷地面積	約 46,380 m ²	
建築面積	約 21,050 m ²	
建ぺい率	約 45%	
延べ面積	約 107,530 m ²	
容積対象床面積	約 92,710 m ²	
容積率	約 200%	
建物階数	6 階	
建物高さ(最高高さ)*	約 45m	
建物構造	鉄骨造	
駐車場	約 120 台	待機駐車場は除く
駐輪場	約 180 台	自動二輪含む

※本事業では、計画地内に公開空地（歩道・広場・緑地）を設けることで「川崎都市計画高度地区ただし書 第 2 項第 4 号の規定に基づく許可の基準」の適用を受ける計画である。

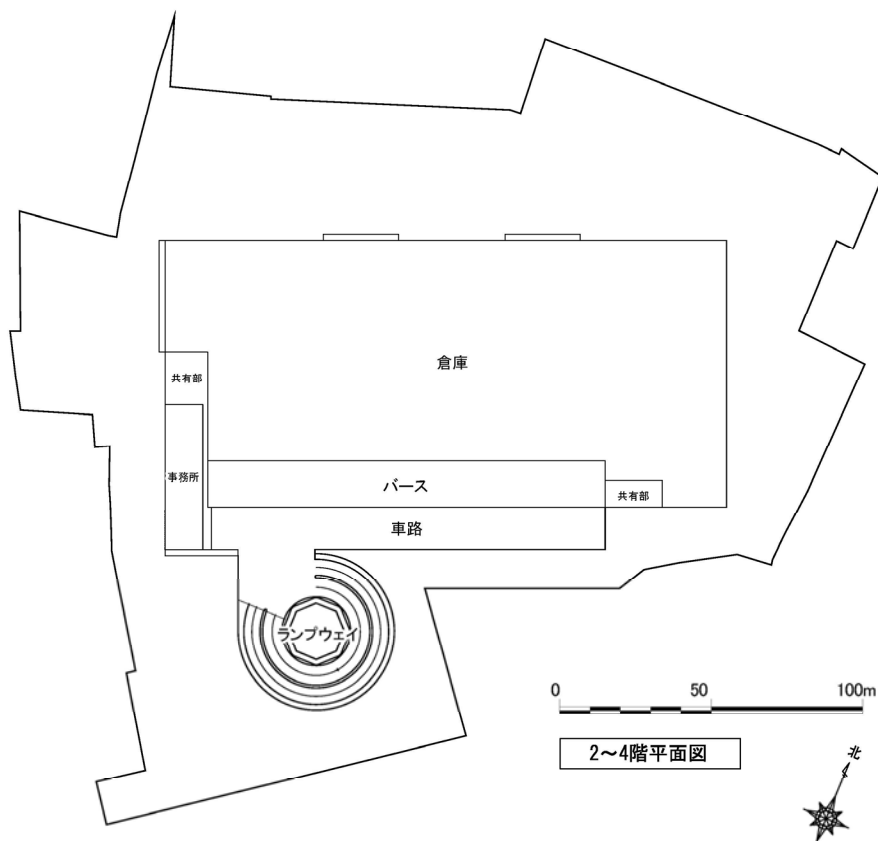
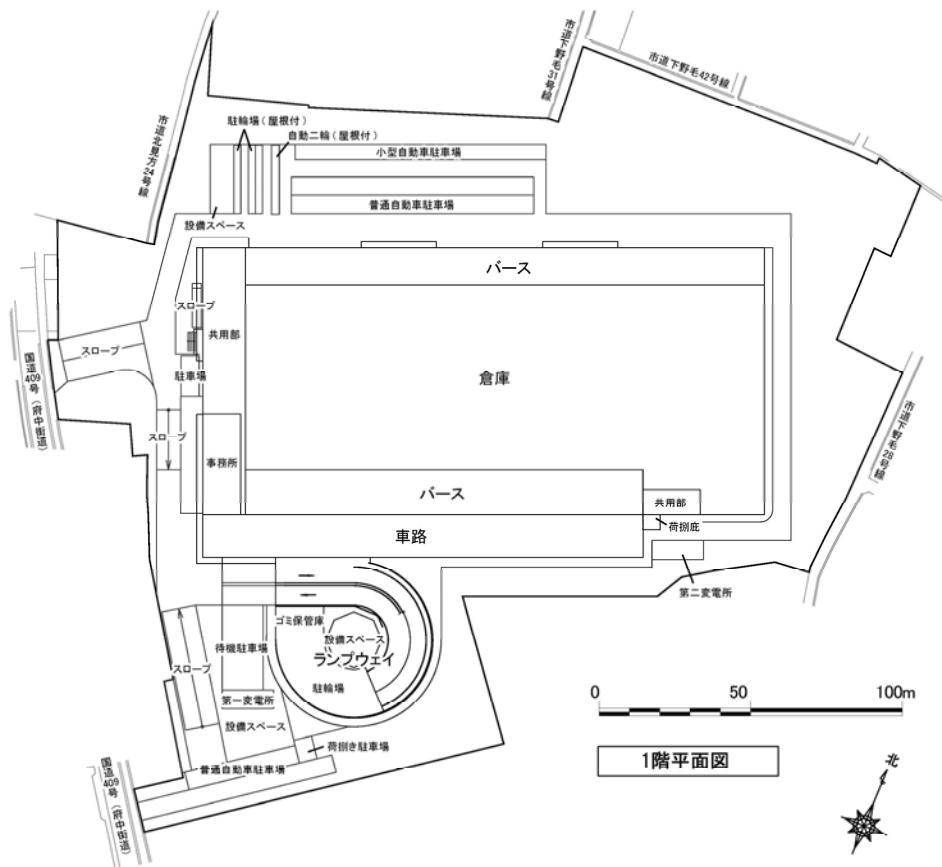


図 1.5-2(1) 計画建物平面図 (1、2~4 階)

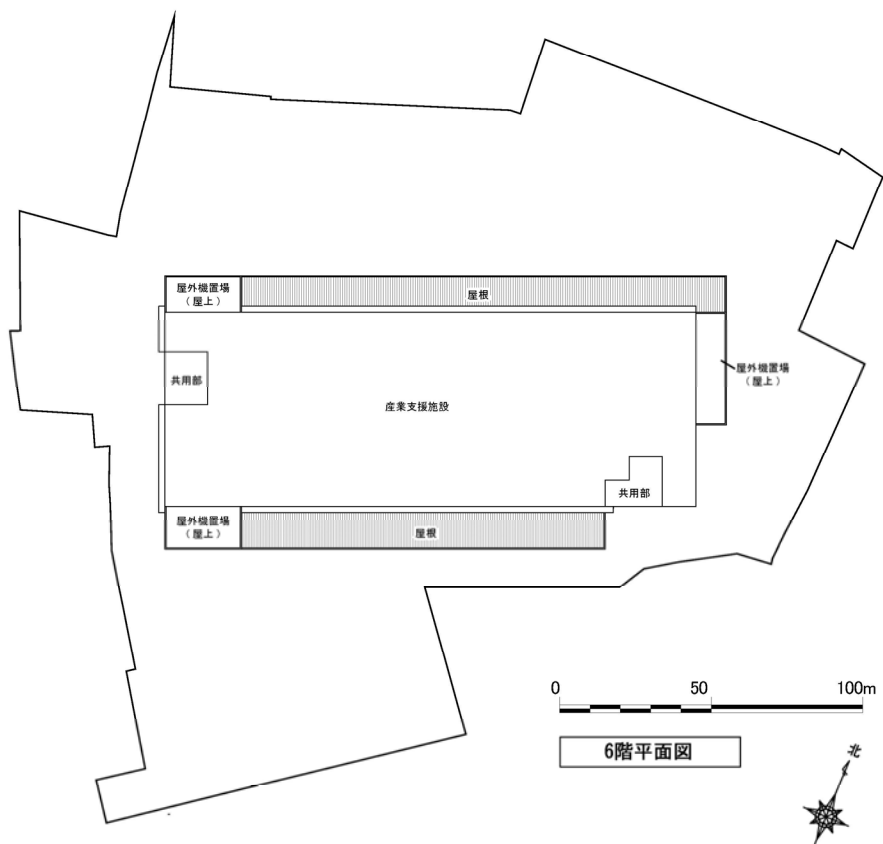
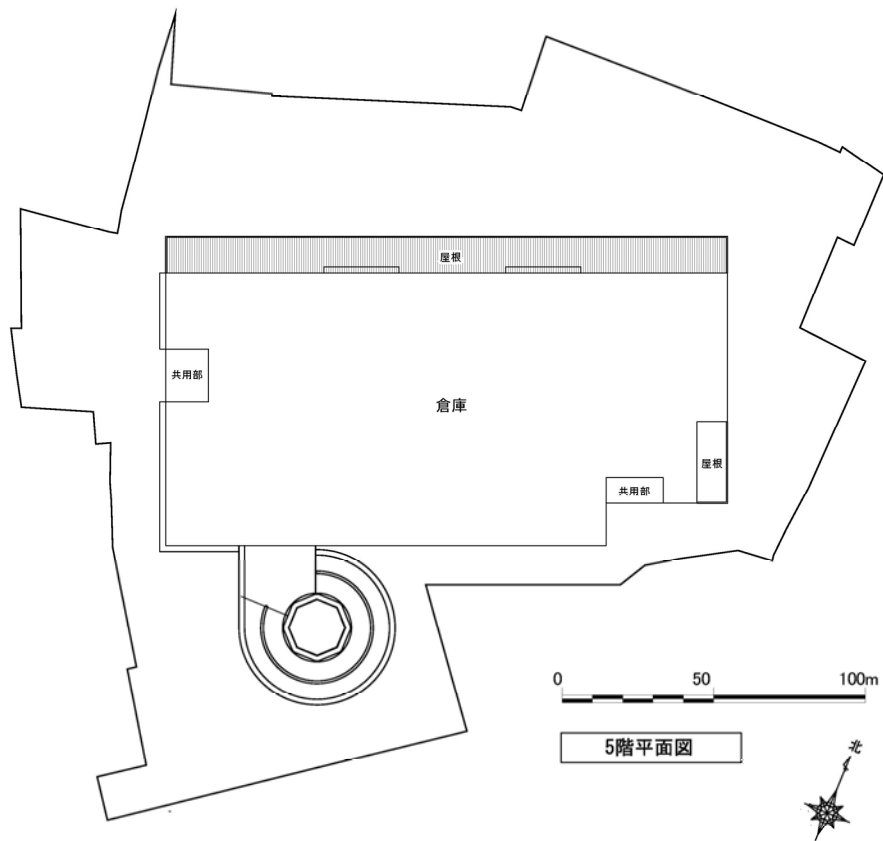


図1.5-2(2) 計画建物平面図 (5、6階)

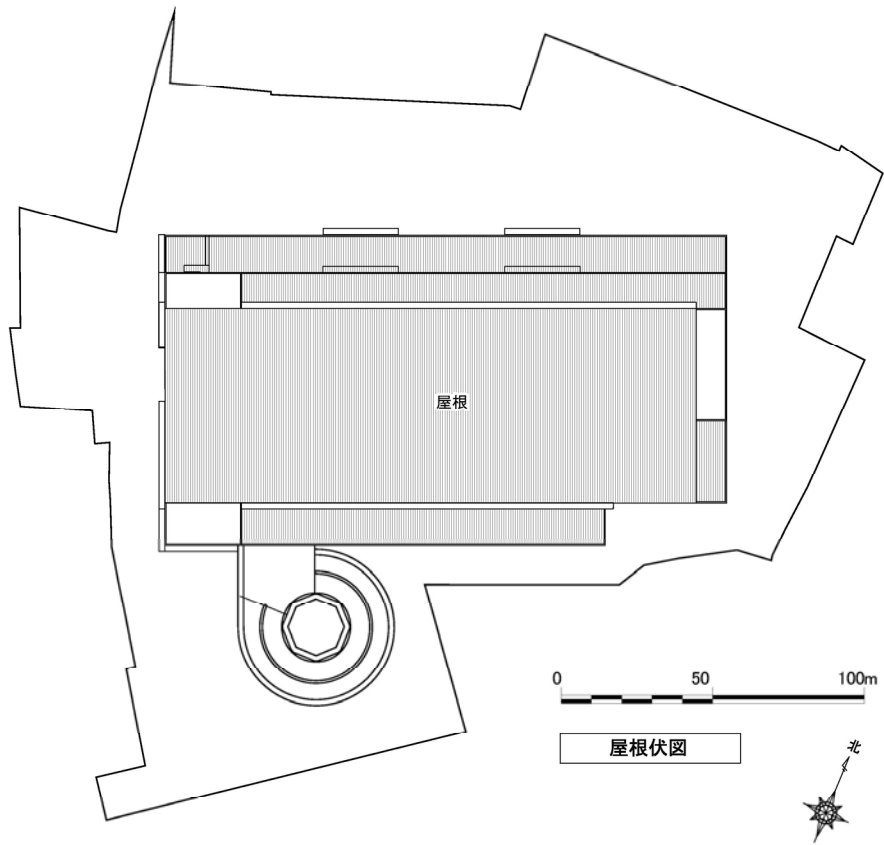


図1.5-2(3) 計画建物平面図（屋上）

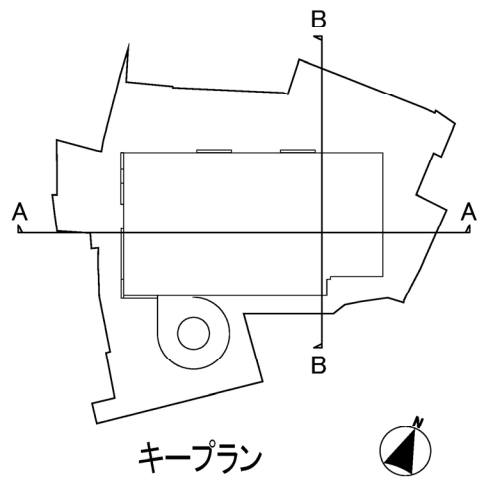
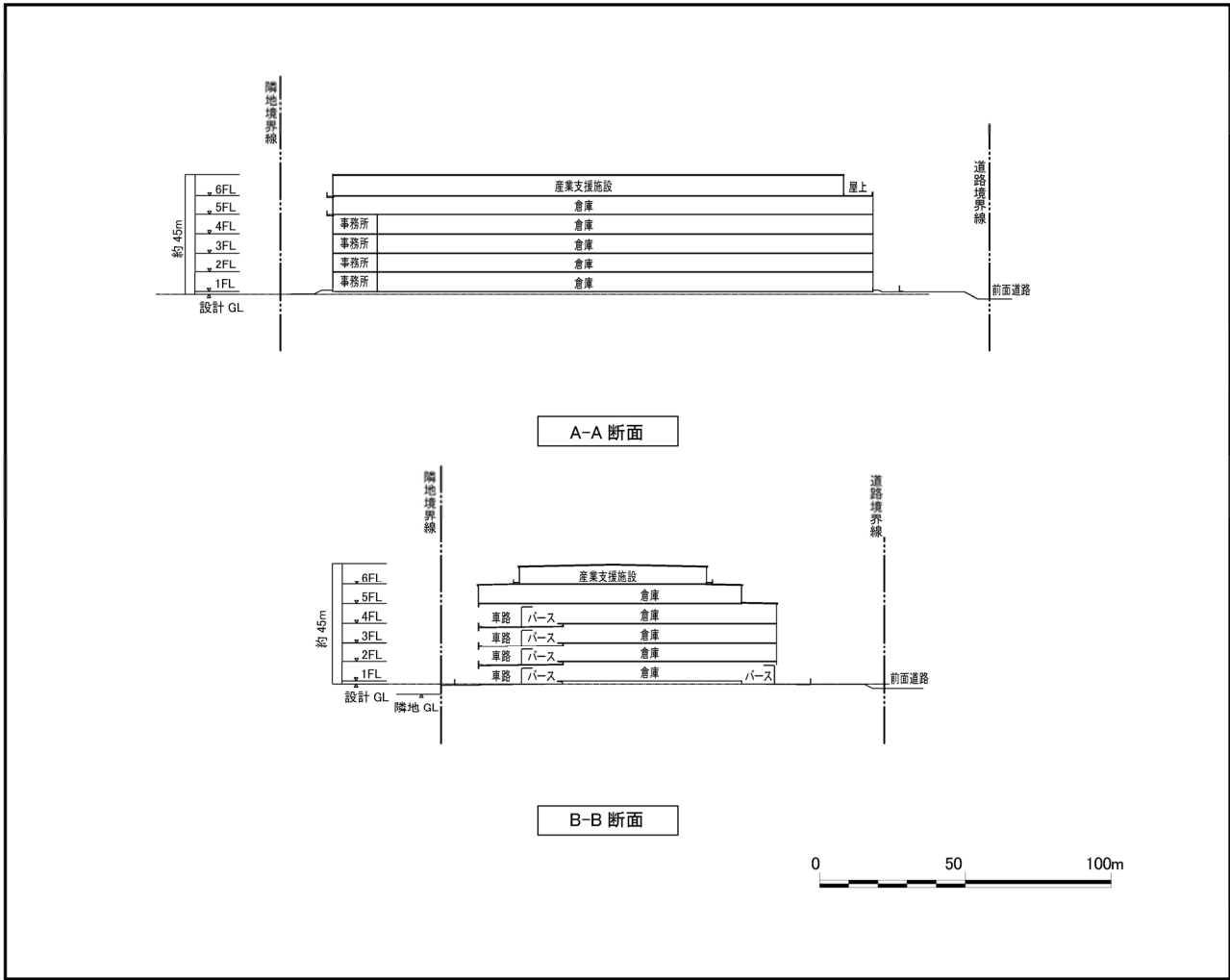


図1.5-3 計画建物断面図

(4) 緑化計画

ア 緑化計画

本事業では、計画建物を囲うように広場・緑地を設けて、周辺住民への憩いの場を提供し、地域コミュニティの形成に寄与する計画である。また、この広場・緑地は、近隣との緩衝帯としても機能する。

計画地内の植栽にあたっては、地域の在来種や環境適合性のある樹種を可能な限り選定し、生物多様性の視点も考慮して都市緑化に貢献していく計画である。

なお、本事業で確保する緑被率は、「川崎市環境影響評価等技術指針」（令和3年3月改正、川崎市）に基づき、15%以上を確保する計画とする。

(5) 交通動線計画

ア 自動車動線計画

本事業の供用時における自動車動線計画は、図 1.5-4(1)～(2)に示すとおりである。

施設関連車両の入庫は、計画地西側の国道 409 号（府中街道）からとし、入庫は北見方第三下交差点にて各方面からの関係車両を集中させて計画地に至るルート、出庫は西下橋交差点にて各方面に分散させるルートを計画している。

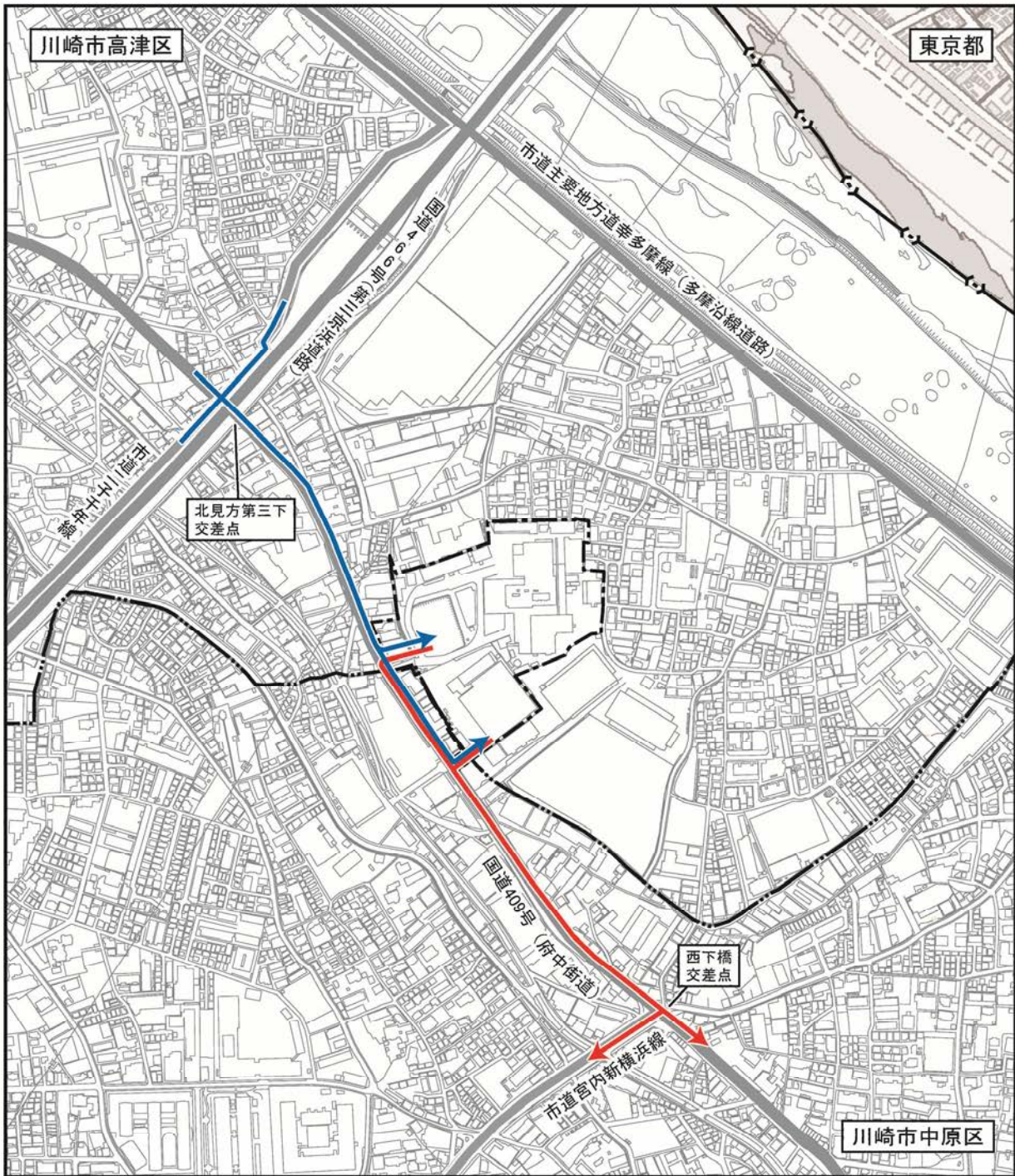
また、施設関連車両の出入口は、国道 409 号（府中街道）沿いに 2 箇所設ける計画であり、北側の出入口は主に物流施設用車両の出入口として、南側の出入口は従業員用の駐車場の出入口として利用する計画である。

イ 歩行者動線計画

本事業では、敷地境界部に計画地内を通り抜けることが可能な歩道を確保する計画である。この歩道は、地域に開かれた散策ルートとしての機能だけではなく、国道 409 号（府中街道）と当該地域の広域避難場所である多摩川河川敷をつなぐルートとして、平時の地域の安全な歩行者ネットワークの強化、有事の防災ネットワークの強化に寄与する計画である。

ウ 駐車場計画

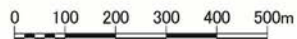
駐車場は、図 1.5-1(p.11 参照)に示したとおり周辺道路への影響や、計画地内の歩行者と自動車の交錯解消にも配慮しながら、施設利用者の利便性を考慮して計画建物の北側、南西側に分散させて配置する計画である。

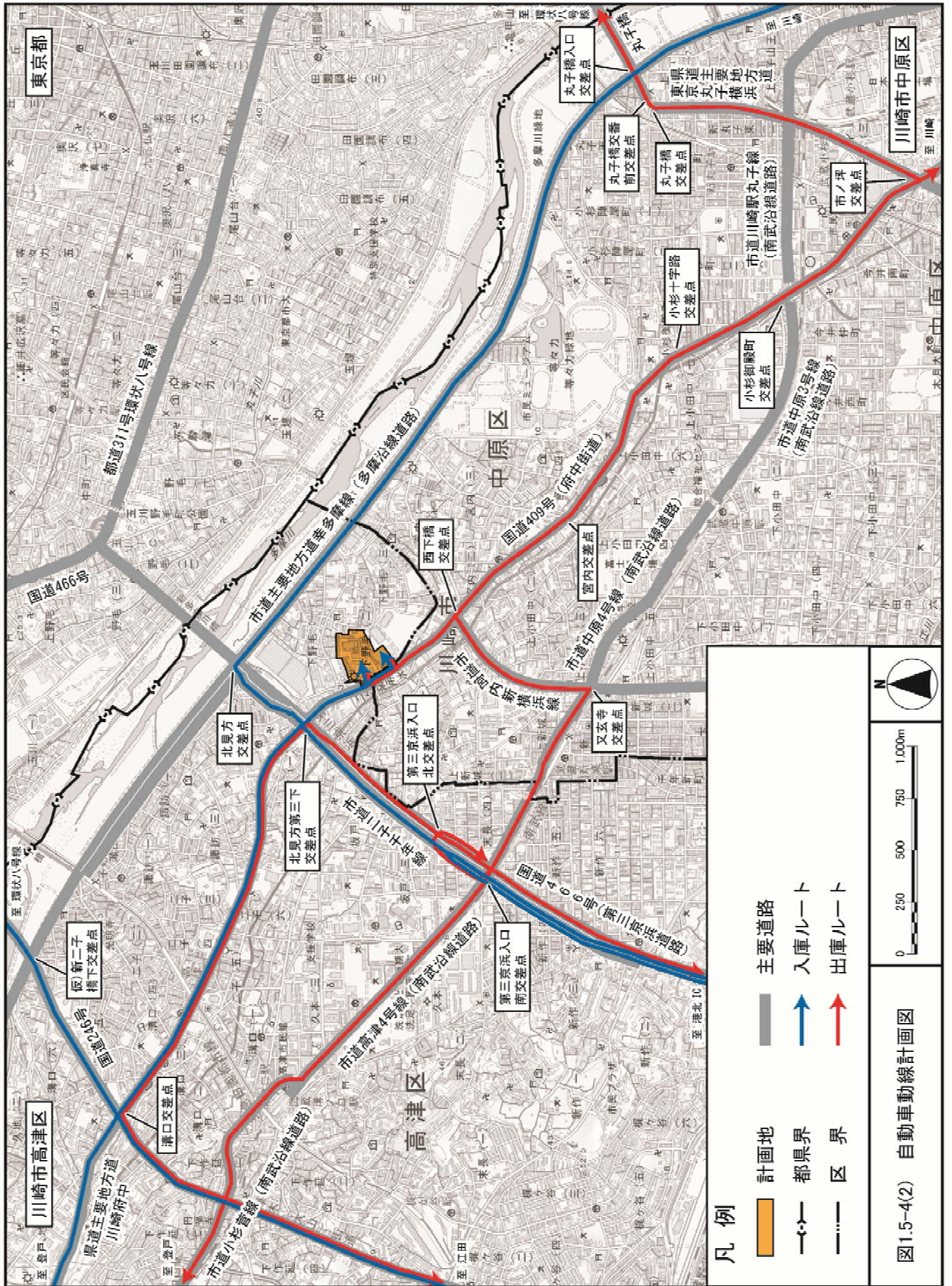


凡例

- 計画地
- 都県界
- 区界
- 主要道路
- 入庫ルート
- 出庫ルート

図1.5-4(1) 自動車動線計画図





(6) 供給施設計画

ア 給水施設計画

計画地への給水は、市道北見方 24 号線沿いに埋設されている既設の配水管から供給を受ける計画である。

イ 電力・電話供給計画

計画地への電力供給は、隣接する東京電力パワーグリッド(株)下野毛変電所から地中線にて供給を受ける計画である。

電話供給は、国道 409 号(府中街道)沿いの電柱から供給を受ける計画である。
また、再生可能エネルギー(太陽光発電)の活用を図る計画である。

ウ ガス供給計画

計画地へのガスの供給は、市道下野毛 28 号線沿いに埋設されている既設のガス管から供給を受ける計画である。

(7) 排水施設計画

計画建物から発生する汚水は、計画地内に新設する污水管を経て、市道北見方 24 号線沿いに埋設されている既設の污水排水管に放流する計画である。

また、雨水は、広域的な治水対策を勘案し、雨水貯留槽による雨水流出抑制対策を行う計画である。地下に雨水貯留槽を設け、放流量を一定以下に調整した後、計画地内に新設する雨水管を経て、隣接道路に埋設されている既設の雨水排水管に放流する計画である。

(8) 熱源計画

熱源は、電気及び都市ガスを併用する計画である。

なお、物流倉庫の熱源には EHP^{注1}を導入する計画である。

(9) 廃棄物処理計画

本事業の供用時に発生する事業系一般廃棄物及び産業廃棄物については、「廃棄物の処理及び清掃に関する法律」、「川崎市廃棄物の処理及び再生利用に関する条例」及び「廃棄物保管施設設置基準要綱」等に基づき、それぞれの用途ごとの廃棄物保管施設を設け、事業系一般廃棄物(紙くず、厨芥、繊維くずなど)及び産業廃棄物(廃プラスチック類、金属くず、ガラス陶磁器くずなど)を種類別に分別できるよう整備する計画である。また、許可を受けた廃棄物収集運搬業者及び廃棄物処分業者に委託する等、「廃棄物の処理及び清掃に関する法律」等に従い適正に処理する計画である。

注1

EHP とは Electric Heat Pump の略で、電気モーターでコンプレッサーを駆動させ、ヒートポンプサイクルにより冷房・暖房を行うシステムのことである。

(10) 防災機能計画

消防水利は、既設の消火栓等の利用により有効消防水利を充足させる計画である。

また、水害時には、一時避難施設として、施設の一部を開放することにより、地域の避難場所の拡充に寄与する計画である。

さらに、敷地境界部に整備する歩道によって、国道 409 号（府中街道）から計画地内の避難場所と広域避難場所である多摩川河川敷をつなぎ、安全な防災ネットワークの強化に寄与していく計画である。

(11) 施工計画

ア 工事概要

本事業の工事工程の概要は、表 1.5-3 に示すとおりであり、全体で約 33 ヶ月の工事期間を計画している。

工事は、既存建物の上屋及び基礎部の解体・撤去を行い、計画建物の建設工事に入る。建設工事には、杭工事、土工事、躯体工事、仕上工事、外構工事、インフラ工事、植栽工事等が含まれる。

表 1.5-3 工事工程の概要

	1	12	13	24	25	36
上屋解体・ 撤去工事	■					
基礎解体・ 撤去工事		■				
計画建物 建設工事			■	■	■	■

イ 工事中の安全対策及び環境保全対策

工事中の安全対策及び環境保全対策として、次の事項を実施する計画である。

(ア) 安全対策

- ・工事実施に先立ち、指揮・命令系統を記載した組織表を作り、責任体制を明確にし、外部からの問い合わせに対して適切かつ迅速に対応する。
- ・工事区域の外周部では、既存の塀等を活用するほか、メッシュフェンス・仮囲いを設置することで、歩行者や自転車等の安全を確保する。
- ・曜日や時間等に配慮した施工計画を策定し、工事用車両が一時的に集中せず平準化するように配慮する。
- ・工事用車両出入口には誘導員を配置し、歩行者や自転車の安全確保に努める。
- ・工事用車両の運転者には、交通法規の遵守及び計画地周辺における待機車両の発生防止等、適宜安全教育を実施する。
- ・作業員に対して新規入場者教育を行い、毎日の作業開始前には危険予知活動や作業前点検を行うことを徹底するなど、安全教育を実施する。

(イ) 粉じん、排出ガス及び騒音、振動対策

- ・建設機械は、可能な限り排出ガス対策型及び低騒音型の機械を使用する。
- ・曜日や時間等に配慮した施工計画を策定し、建設機械の稼働や工事用車両が一時的に集中せず平準化するように配慮する。
- ・建設機械は、作業休止中のアイドリングストップを徹底する。
- ・粉じん等の発生・飛散を抑制するために、計画地内や周辺道路への散水・清掃等を適宜行うとともに、工事用車両の退出の際にはタイヤの洗浄を行う。
- ・工事区域の外周部では、既存の塀等を活用するほか、仮囲いを設置することで、粉じん飛散防止や騒音低減に努める。
- ・工事用車両の運転者に対して、「川崎市エコ運搬制度」に基づくエコドライブや低公害・低燃費車の積極的使用等の指導を徹底する。
- ・工事中の騒音・振動の状況を把握するため、敷地境界付近に騒音・振動計を設置し、リアルタイムで測定及び表示する。

(ウ) 水質汚濁対策

- ・工事中の敷地に降った雨水が直接敷地外に流出しないように配慮する。
- ・工事中の雨水排水は、仮設沈砂施設等により処理した上、計画地内に新設する雨水管を経て、既設の雨水排水管に排水し、適正な排水の維持に努める。
- ・主に土工事の際の湧水の処理について、仮設沈砂施設による処理の後、既設の雨水排水管に放流する等、適正な排水処理を徹底する。

(エ) 悪臭対策

- ・防水工事を行う際は、可能な限り悪臭の発生抑制に努める。
- ・塗装工事を行う際は、低 VOC（揮発性有機化合物）塗料等による塗装を指定し、VOC の排出抑制に努める。

(オ) 資源・廃棄物対策

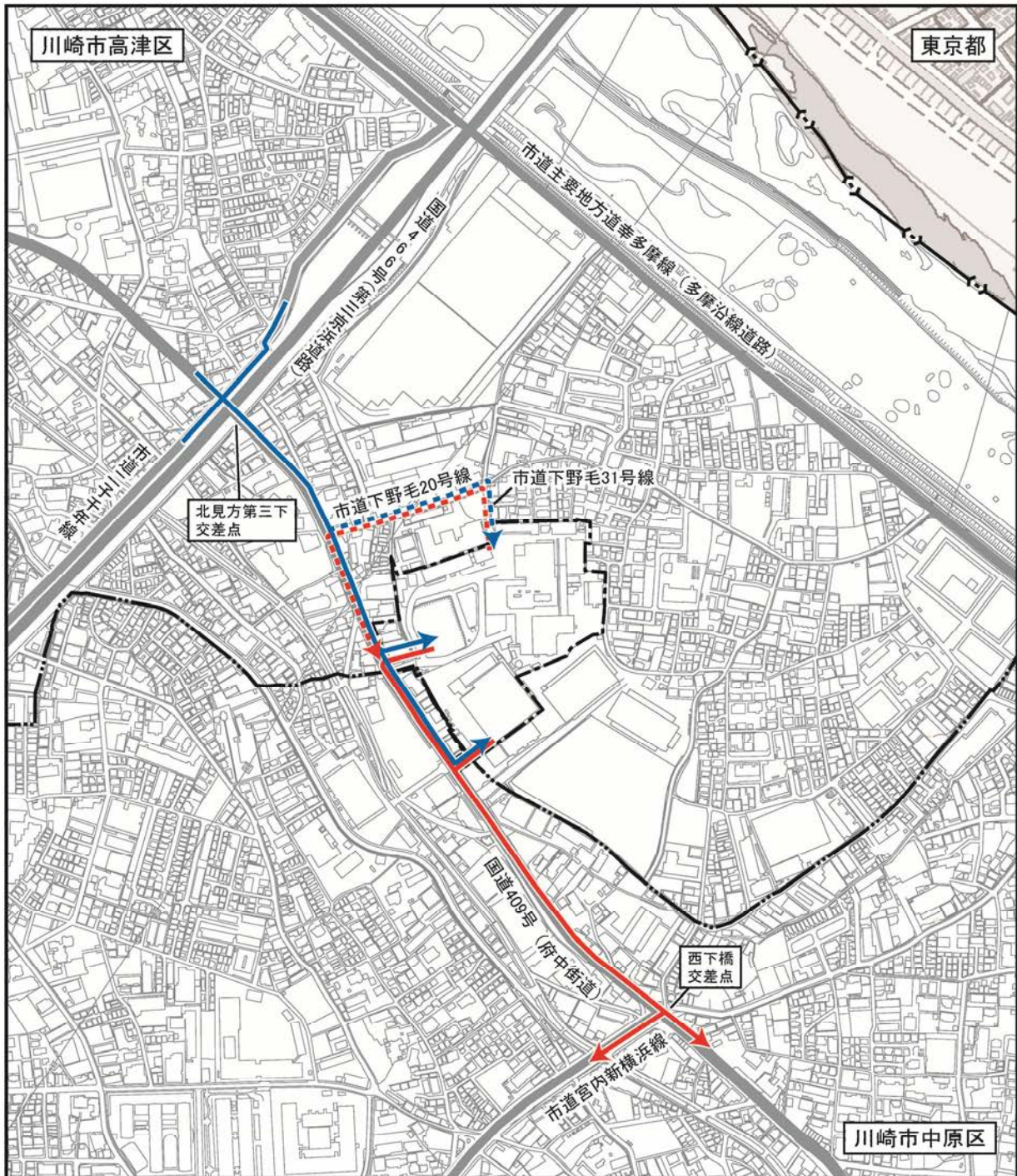
- ・建築計画や施工計画の策定段階から、建設廃棄物や残土の発生量の低減やリサイクル材の積極的利用を念頭に計画し、循環型の仕組みづくりに配慮する。
- ・建設工事に伴い発生する廃棄物は分別を徹底し、再資源化を図るとともに、許可を受けた廃棄物処理業者等に委託し、適正に処理する。

ウ 工事用車両走行ルート

工事用車両の主な走行ルートは、図 1.5-5 に示すとおりである。

工事用車両の入出庫は、計画地西側の国道 409 号（府中街道）に面した 2 箇所をメインとし、左折イン・左折アウトを徹底する計画である。

なお、工事上の安全性や効率性を鑑み、一時的な通勤用車両等の走行の可能性を考慮して、計画地北側の出入口を補助動線として確保する。



凡例

- | | |
|---------|----------------|
| --- 計画地 | → 搬入ルート |
| ↔ 都県界 | → 搬出ルート |
| --- 区界 | → 搬入ルート (補助動線) |
| — 主要道路 | → 搬出ルート (補助動線) |

図1.5-5 工事用車両ルート図

0 100 200 300 400 500m

