

第1章 指定開発行為の概要

1.1 指定開発行為者

名 称：株式会社ニトリホールディングス

代表者：代表取締役 似鳥 昭雄

所在地：札幌市北区新琴似七条一丁目2番39号

1.2 指定開発行為の名称及び種類

名 称：(仮称)ニトリ川崎高津計画

種 類：商業施設の新設(第三種行為)

1.3 指定開発行為を実施する区域

計画地は、図1.3-1(1)～(2)及び写真1.3-1に示すとおり、川崎市高津区二子の中央に位置し、東急田園都市線高津駅の南東側にある。

計画地周辺は、図1.3-1(1)～(2)及び写真1.3-1に示すとおり、主な道路網として、計画地の南側に近接して一般国道409号、北東側約600mに川崎市主要地方道幸多摩線(多摩沿線道路)、南東側約1,000mに一般国道466号(第三京浜道路)、西側約900mに一般国道246号(厚木街道)が通っている。

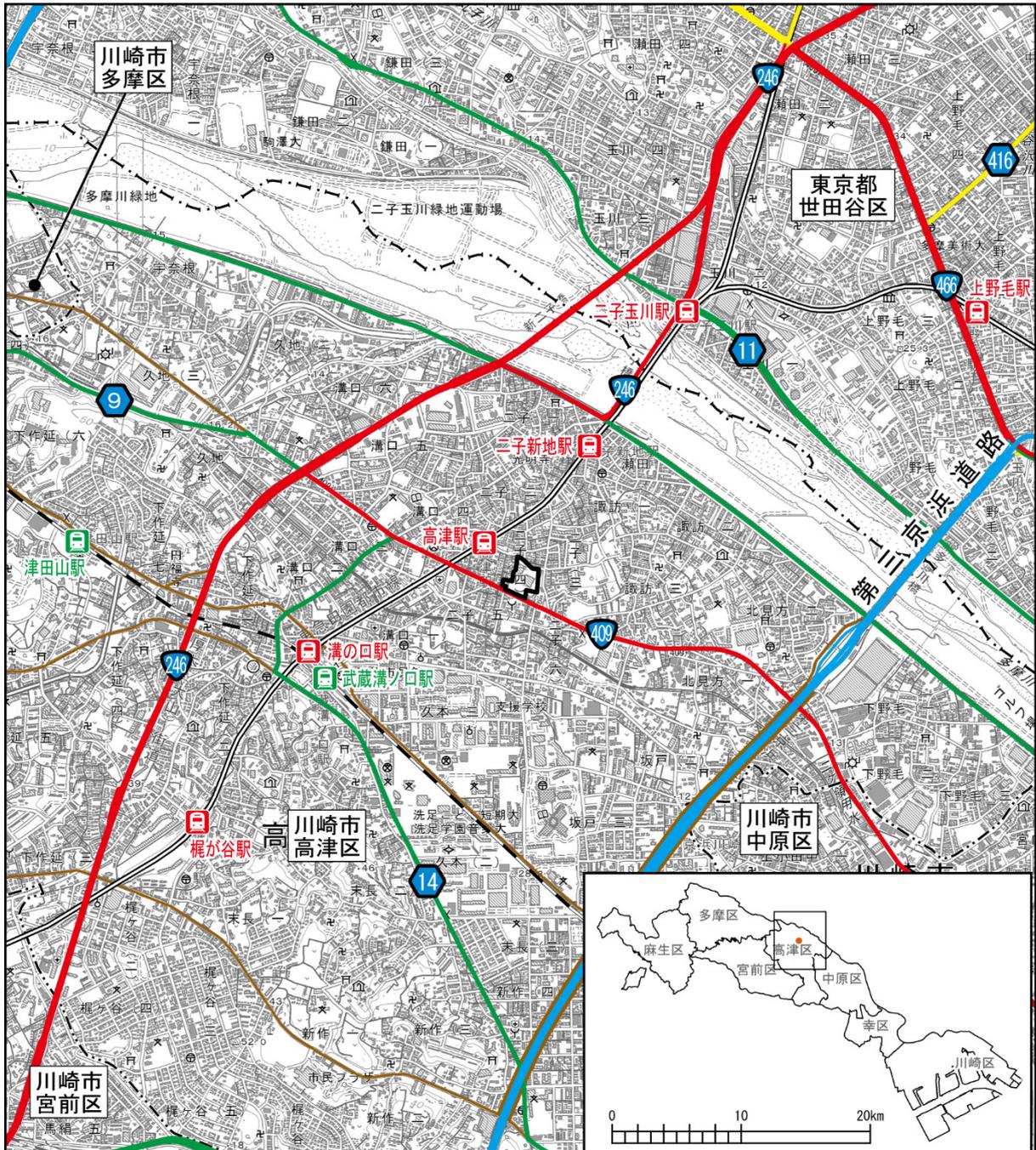
計画地の現況は、主に事業所跡地、レジャー施設、飲食店及び駐車場であり、計画地周辺には、主に住居が分布している。計画地の南側は一般国道409号を挟んで高津消防署、住居等が存在している。

計画地の位置及び面積等は、以下に示すとおりである。

位 置：神奈川県川崎市高津区二子四丁目550 外(図1.3-1(1)～(2)及び写真1.3-1参照)

計画地面積：約12,370m²(準工業地域、商業地域、第一種住居地域)

現 況：事業所跡地、レジャー施設、駐車場等

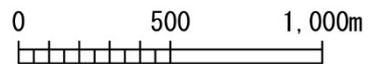


凡例

- 計画地
- 都県界
- 区界
- JR南武線
- 東急田園都市線・東急大井町線
- 第三京浜道路・東名高速道路
- No 一般国道
- No 都道・県道・川崎市道（主要地方道）
- No 都道・県道（一般都道・県道）
- No 川崎市の主要な市道

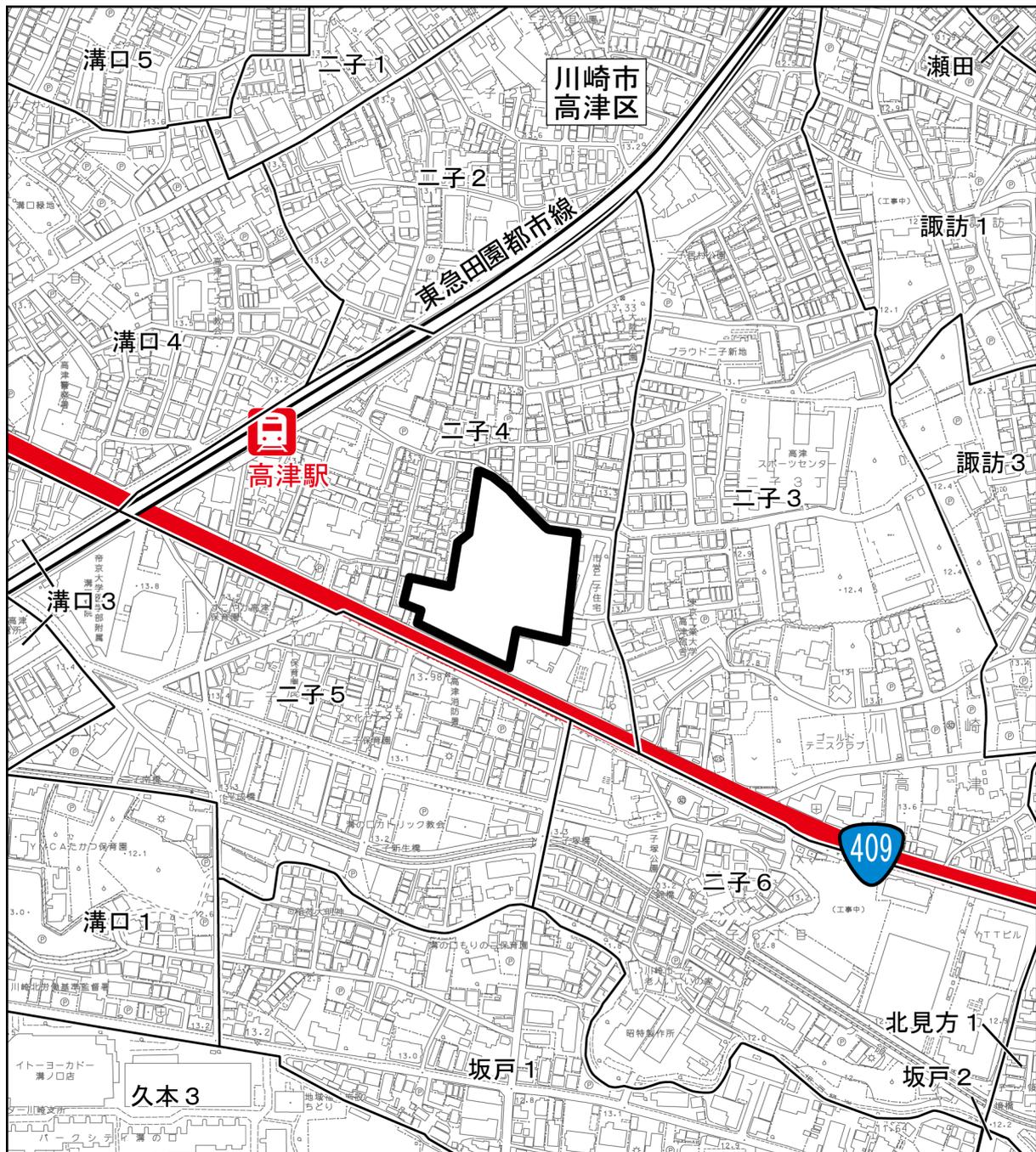


1:25,000



注：本図は、国土地理院電子地形図 25000 を用いて作成したものである。

図 1.3-1(1) 計画地位置図



凡 例

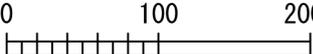
	計画地		町丁界
	東急田園都市線・東急大井町線		
	一般国道		



N

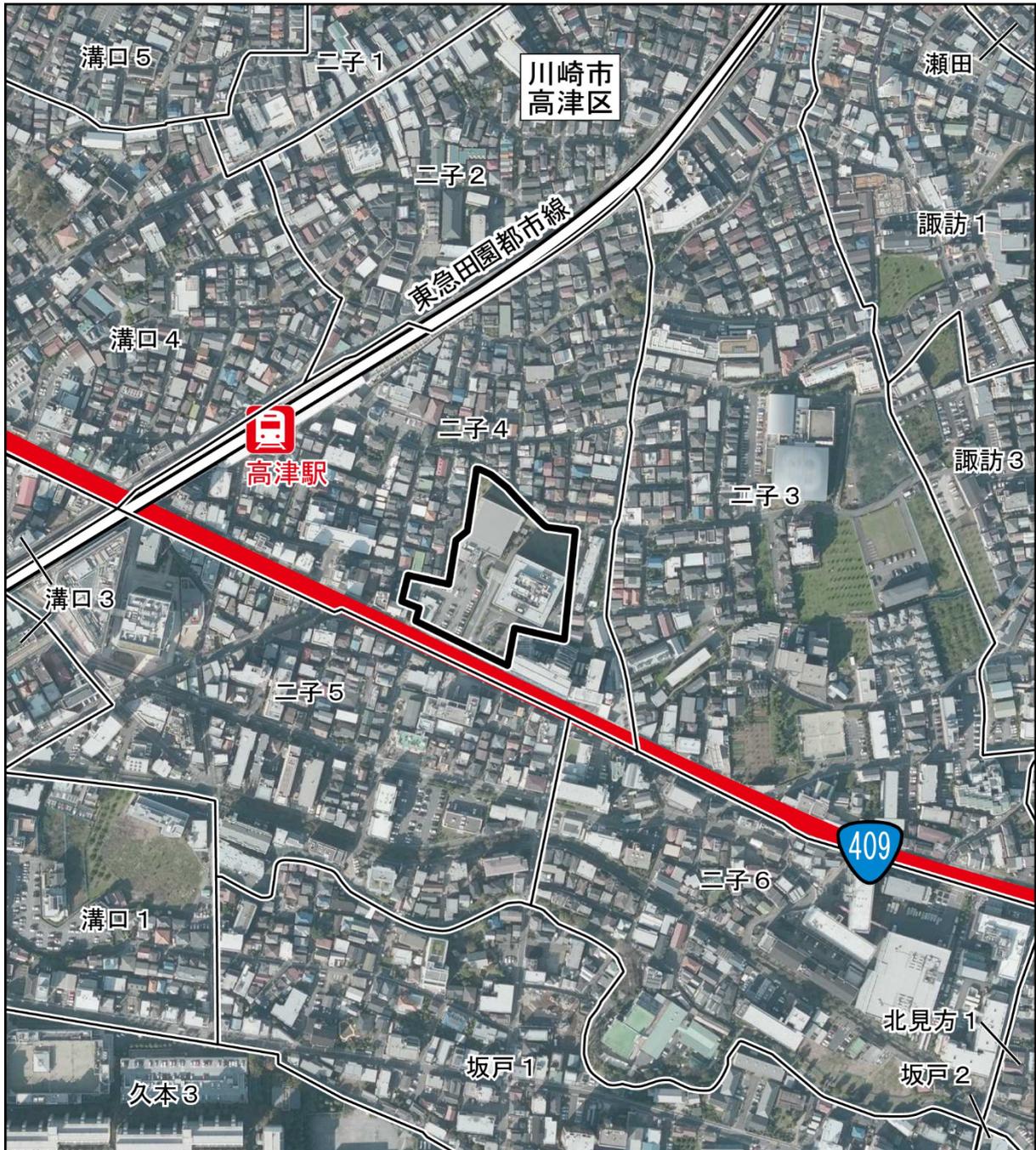
1:5,000

0 100 200m



注：この地図は、川崎市発行の1/2,500地形図（高津）を使用したものである。

図 1.3-1(2) 計画地位置図

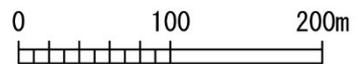


凡例

-  計画地
-  東急田園都市線・東急大井町線
-  一般国道
-  町丁界



1:5,000



注：この地図は、国土地理院（電子国土Web）を用いて作成したものである。

写真 1.3-1 計画地位置図

1.4 指定開発行為の目的、事業立案の経緯及び内容

1.4.1 指定開発行為の目的、事業立案の経緯

株式会社ニトリホールディングスは、全国で系列店も合わせて約 830 店舗を有し、「住まいの豊かさ」の実現のために様々な取り組みを行っており、店舗の運営を通じて地域の発展と活性化の実現を目指す。

本事業は 2 テナントで構成される商業施設を建設予定であり、ソファ、ダイニングテーブル、食器棚やベッドなどの大型家具から、カーテン、カーペット、寝装品や食器・家庭用品などの暮らしを彩るインテリア用品まで、より楽しく快適な住まいを実現していく多彩な商品を提供する家具フロアと日用品を取り扱うホームセンターのフロアを設ける計画である。

(1) 計画地及びその周辺地域における整備方針等

計画地を含む周辺地域における上位計画や方針等は、以下に示すとおりである。

ア 「川崎都市計画都市再開発の方針」(平成 29 年 3 月 川崎市)

「川崎都市計画都市再開発の方針」は、健全な発展と秩序ある整備を図る上で、望ましい土地利用の密度に比して現況の土地利用の密度が著しく低く、土地の高度利用を図るべき一体の市街地の区域及び都市構造の再編や防災上の観点から土地利用の転換や市街地の整備・改善を図る必要がある一体の市街地の区域等について、再開発の目標、土地の高度利用及び都市機能の更新に関する方針等を定めたものである。川崎都市計画都市再開発の方針は、図 1.4-1 に示すとおりである。

その中の高津地区 1 号市街地における再開発の目標では、溝口駅周辺地区において、商業・業務・文化等の諸機能の集積を図るとともに、交通ターミナル機能等の向上と都市型住宅の立地による良好な市街地の形成を図り、都市の活力増進に努めるとしている。

イ 「川崎市都市計画マスタープラン」(令和 2 年 12 月改定 川崎市)

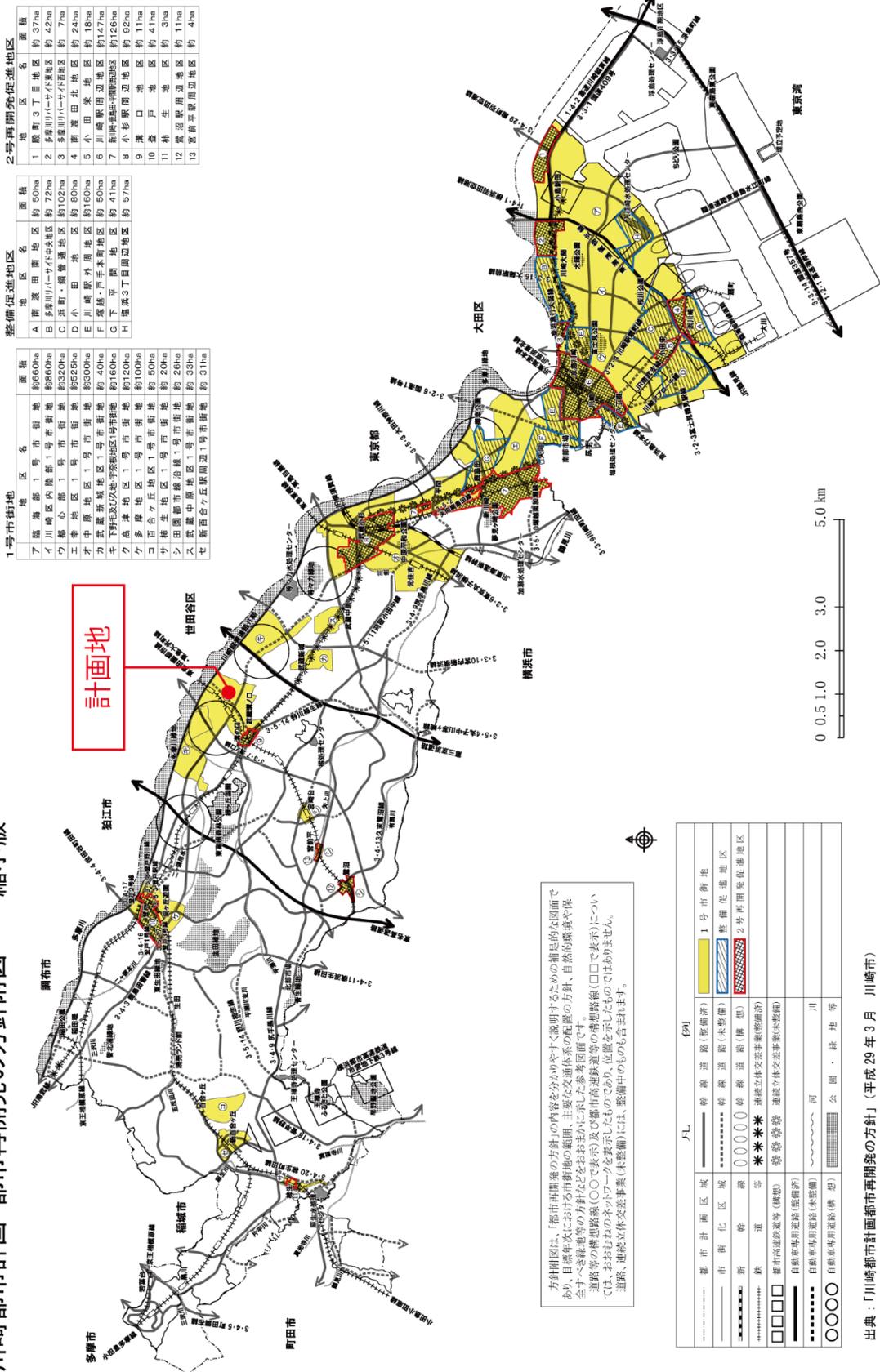
「川崎市都市計画マスタープラン」は、市の都市計画に関する基本的な方針として定めるものであり、全体構想・区別構想・まちづくり推進地域別構想の 3 層構成となっている。

その中の区別構想に該当する「川崎都市計画マスタープラン高津区構想」において、高津駅周辺では、歴史的・文化的資源である大山街道を活かした良好な街なみ景観の形成をめざすとともに、近隣商店街における魅力的な賑わい空間の創出や、鉄道高架下の活用などにより、地域活性化を促進するとしている。また、火災延焼被害のリスクが高い高津駅周辺では、町会、自治会、自主防災組織などを中心とした地域住民との協働による防災まちづくりを推進し、地域課題の抽出・共有を図るとともに、対策の検討とその実現に向けた防災活動を支援し、地域防災力の向上を図るとしている。

ウ 都市計画道路計画

計画地の一部は、都市計画道路(路線番号:3・5・7、路線名称:二子溝ノ口線)の計画区間に含まれているが、川崎市の道路整備プログラムの対象路線に指定されておらず、今後の計画の見通しは示されていない。

川崎都市計画 都市再開発の方針附図 一縮小版一



1号市街地

地区名	面積
ア 臨海部1号市街地	約660ha
イ 川崎区内陸部1号市街地	約860ha
ウ 川崎市内陸部1号市街地	約102ha
エ 川崎市内陸部1号市街地	約320ha
オ 川崎市内陸部1号市街地	約525ha
カ 川崎市内陸部1号市街地	約300ha
キ 川崎市内陸部1号市街地	約40ha
ク 川崎市内陸部1号市街地	約160ha
ケ 川崎市内陸部1号市街地	約120ha
コ 川崎市内陸部1号市街地	約50ha
サ 川崎市内陸部1号市街地	約26ha
シ 川崎市内陸部1号市街地	約33ha
ス 川崎市内陸部1号市街地	約33ha
セ 川崎市内陸部1号市街地	約31ha

整備促進地区

地区名	面積
A 南瀬田南地区	約90ha
B 多摩川/八ヶ岳/川崎地区	約72ha
C 京浜・鶴巻地区	約102ha
D 小田地区	約80ha
E 川崎駅外周地区	約160ha
F 深谷・戸手木地区	約50ha
G 下平間地区	約41ha
H 堀川地区	約57ha

2号再開発促進地区

地区名	面積
1 藤町3丁目地区	約37ha
2 多摩川/八ヶ岳/川崎地区	約42ha
3 多摩川/八ヶ岳/川崎地区	約7ha
4 南瀬田北地区	約24ha
5 小田地区	約18ha
6 川崎駅外周地区	約147ha
7 新川崎/川崎駅周辺地区	約126ha
8 小杉駅周辺地区	約92ha
9 溝口地区	約11ha
10 桑戸地区	約41ha
11 堀生地区	約3ha
12 豊沼駅周辺地区	約11ha
13 宮前平駅周辺地区	約41ha

方針附図は、「都市再開発の方針」の内容を分かりやすく説明するための補足的な図面であり、目標年次における市街地の範囲、主要な交通体系の配置の方針、自然環境や風景を保全する方針などをおおまかに示した参考図面です。
道路等の構想路線(○で表示)及び都市高速道路等の構想路線(□で表示)については、おおむねのネットワークを表示したものであり、位置を示したものではありません。
道路、連絡立体交差事業(未整備)には、整備中のもも含まれます。

凡例

都市計画区域	緑線道路(整備済)	1号市街地
市街化区域	幹線道路(未整備)	整備促進地区
新幹線	幹線道路(構想)	2号再開発促進地区
鉄道	連絡立体交差事業(整備済)	
都心高速道路等(構想)	連絡立体交差事業(未整備)	
自動車専用道路(整備済)	河	川
自動車専用道路(未整備)	公園・緑地等	
自動車専用道路(構想)		

出典：「川崎都市計画都市再開発の方針」(平成29年3月 川崎市)

図 1.4-1 川崎都市計画都市再開発の方針附図

1.4.2 環境配慮の内容等

本事業計画の策定段階における環境配慮の内容は、以下に示すとおりである。

(1) 省エネルギー等環境への配慮

- ・建築物の外壁や屋根には断熱性をもつ部材を使用し、建築物の断熱性を高める。
- ・施設で使用するエネルギー機器（空調機器、給湯機器等）は、エネルギー効率の良いものを採用するように努める。
- ・太陽光による発電などの再生可能エネルギー設備を導入する。

(2) 緑化への配慮

- ・「川崎市緑の基本計画」（平成 30 年 3 月、川崎市）、「川崎市緑化指針」（令和 4 年 2 月一部改正、川崎市）等を踏まえ、地上部に可能な限り緑化地を設ける。
- ・植栽にあたっては、環境適合性をふまえて適した樹種を選定する。
- ・高木、中木、低木、地被類を適切に組み合わせるなど、地域の生態系に配慮して多様な緑の創出を図る。
- ・緑化空間については、計画的な維持管理を実施し、樹木等の良好な育成を図る。
- ・道路境界部を中心に積極的な緑化に努め、緑豊かなゆとりのある景観を形成する計画とする。
- ・土壌が不足した場合は、良質な客土を用いて不足分を補う。

(3) 交通への配慮

- ・通勤者は極力、鉄道及び川崎市営バス等の公共交通機関を利用するよう呼びかけを行う。
- ・駐車場法（昭和 32 年法律第 106 号）の技術的基準に従い、交通安全に配慮して車両出入口前面にポールの設置を行う。
- ・オープン、繁忙時等には出入口に交通誘導員の配置を検討する。

(4) 計画建築物等に関する配慮、周辺環境への配慮

- ・「川崎市景観計画」（2018 年 12 月改定、川崎市）内の平野部ゾーンにおける景観形成方針を踏まえ、調和のとれた活力のある景観の創出に努める。
- ・計画地内に存在する桜を保存し、景観を維持するよう努める。

1.4.3 土地利用計画

本事業における土地利用計画は表 1.4-1 及び図 1.4-2(1)に示すとおりである。

計画地は、計画建築物、緑化地、車路・駐車場・その他で構成されている。また、敷地北側の一部はセットバックしており、道路及び花壇として利用されている。

表 1.4-1 土地利用計画の概要

土地利用区分	面積 (㎡)	構成比 (%)
計画建築物	約 7,410	約 60
緑化地	約 1,716	約 14
車路・駐車場・その他	約 3,244	約 26
合計	約 12,370	100.0

1.4.4 建築計画等

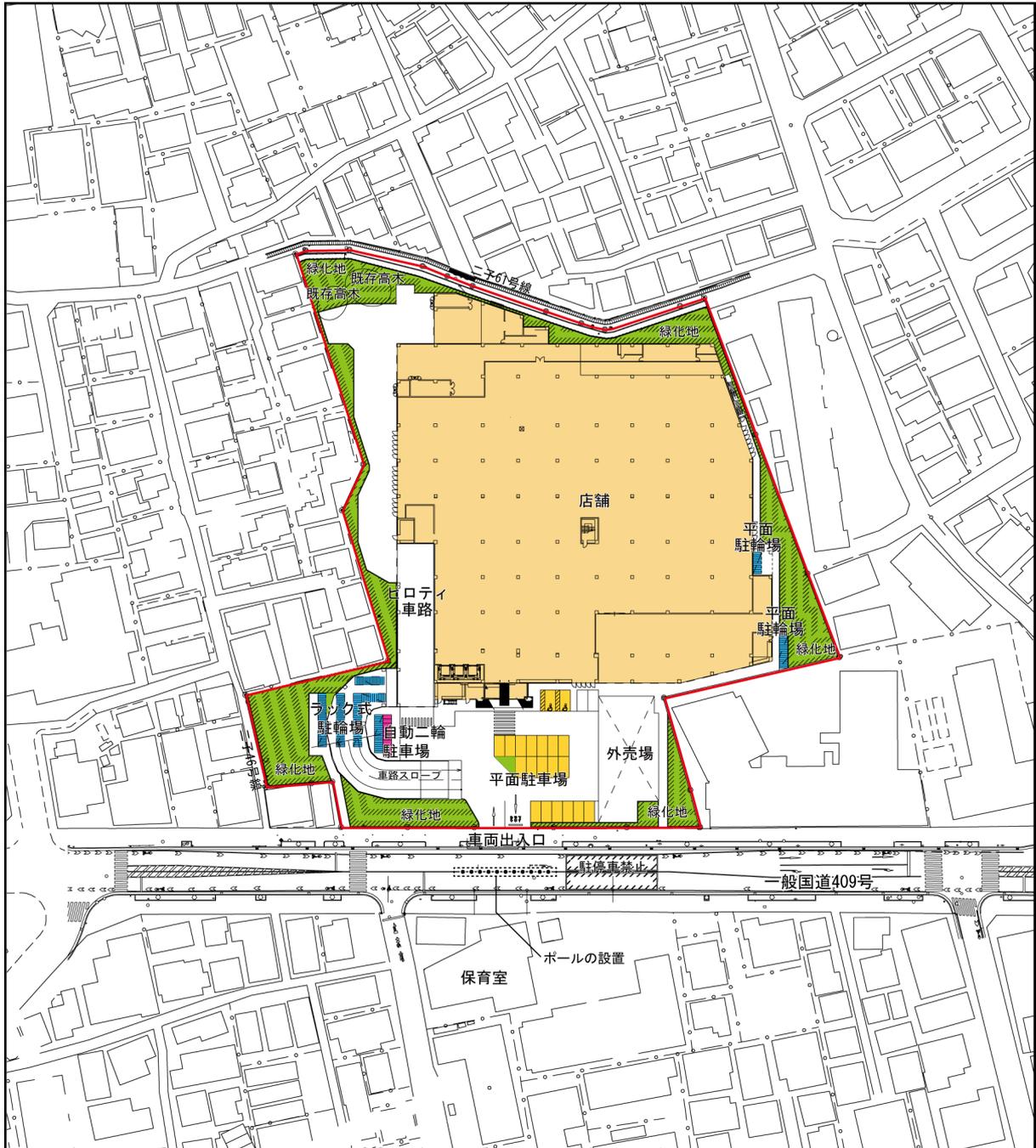
(1) 建築計画

建築計画の各々の棟の概要は表 1.4-2 に、平面図は図 1.4-2(1)～(3)、立面図は図 1.4-3、断面図は図 1.4-4 に示すとおりである。

建築敷地面積は約 12,370 ㎡、延べ面積は約 23,370 ㎡、建蔽率は約 60%、容積率は約 149% である。

表 1.4-2 建築計画概要 (建築物)

区分	内容
主要用途	商業施設
建築敷地面積	約 12,370 ㎡
建築面積	約 7,410 ㎡
建蔽率	約 60%
延べ面積	約 23,370 ㎡ (容積対象 : 18,400 ㎡)
容積率	約 149%
建築物階数	地上 4 階+PH 階
建築物の高さ	約 19.8m (PH 階含む最高高さ : 約 22m)
建築物構造	S 造
駐車場	438 台
駐輪場	156 台
自動二輪駐車場	10 台

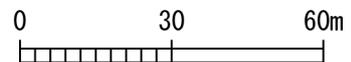


凡例

- 計画地
- 計画建築物
- 緑化地
- 駐車場
- 自動二輪駐輪場（その他）
- 駐輪場（その他）
- ポール

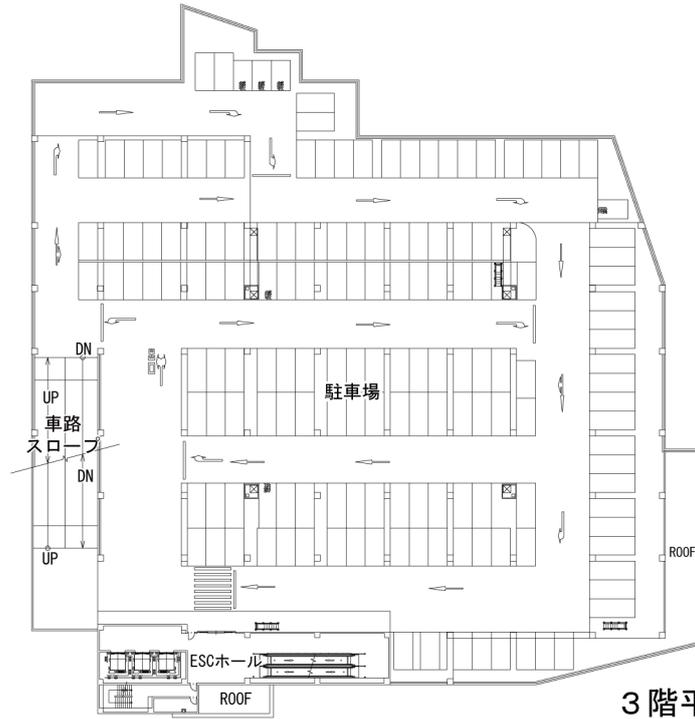


1:1,500

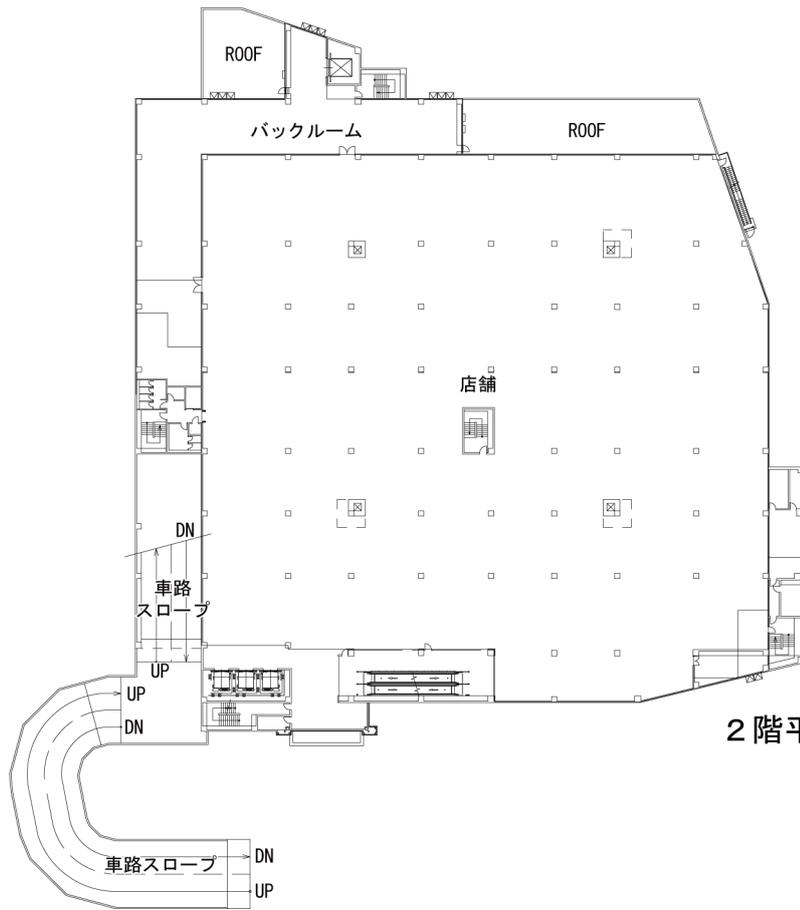


注：この地図は、川崎市発行の1/2,500地形図（高津）を使用したものである。

図 1.4-2(1) 全体配置図及び計画建築物平面図(1階)



3階平面図



2階平面図

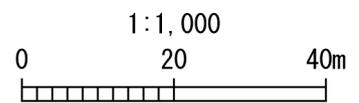
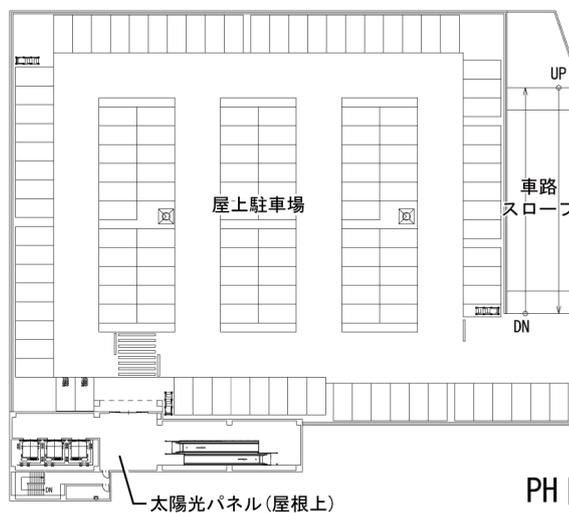
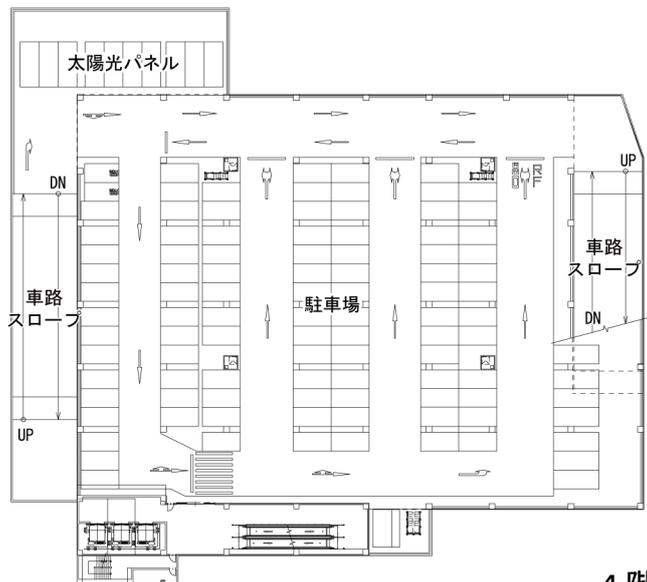


図 1.4-2(2) 計画建築物平面図 (2階、3階)



PH 階平面図



4 階平面図

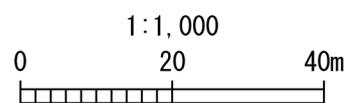
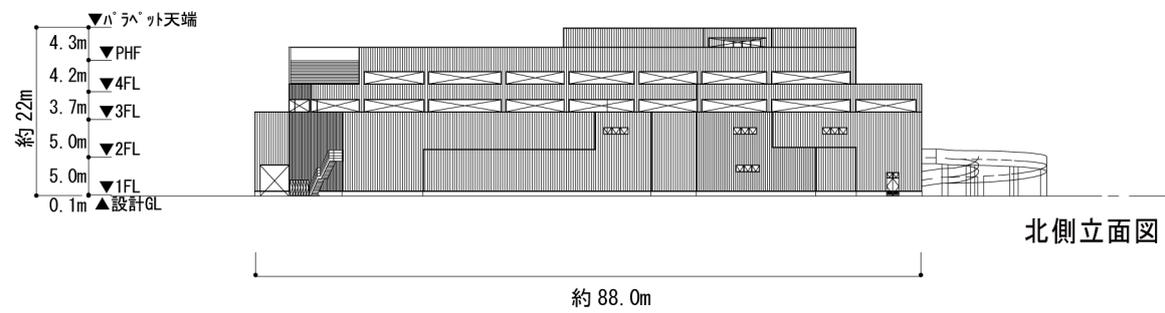
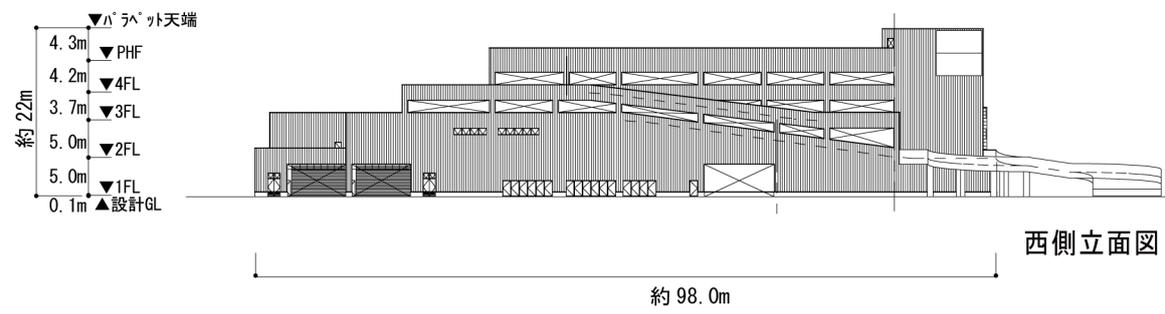
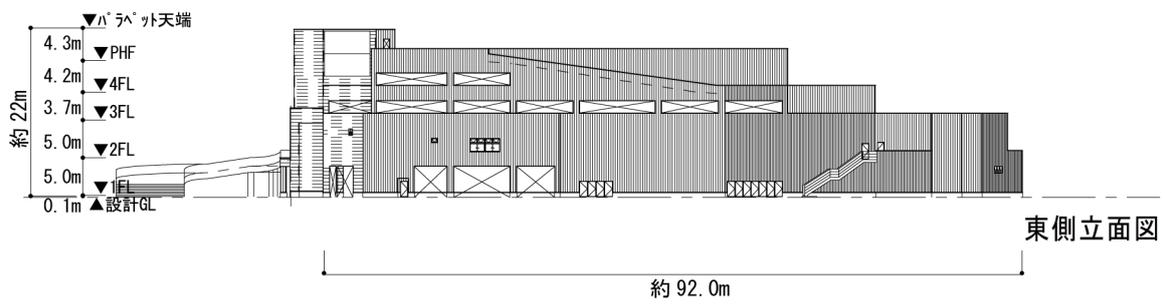
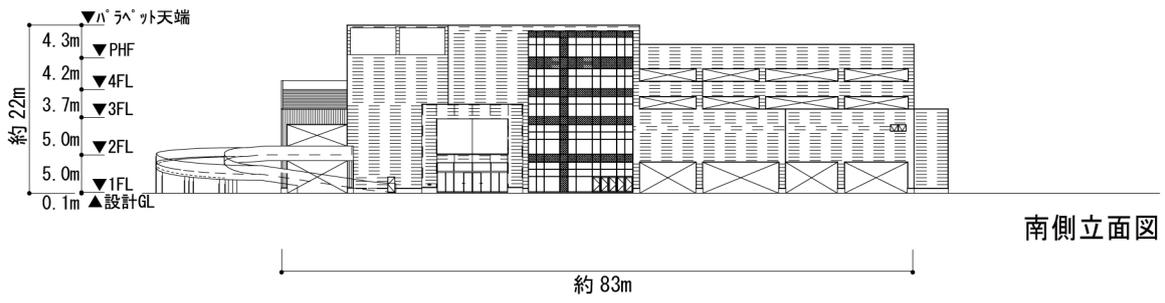


図 1.4-2(3) 計画建築物平面図 (4 階、PH 階)

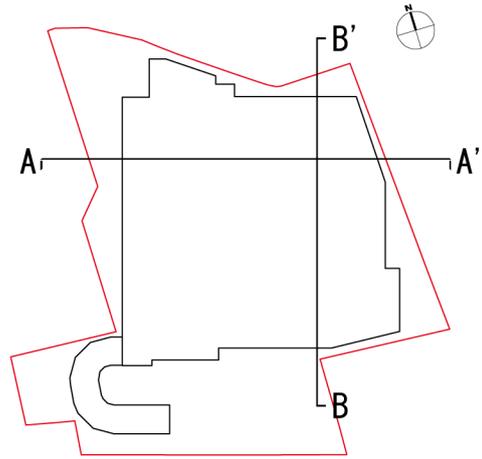


※高さはPH階を含む最大高さを記載

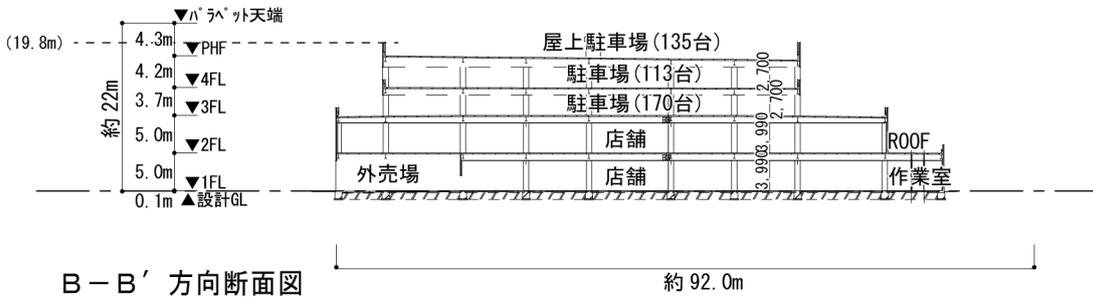
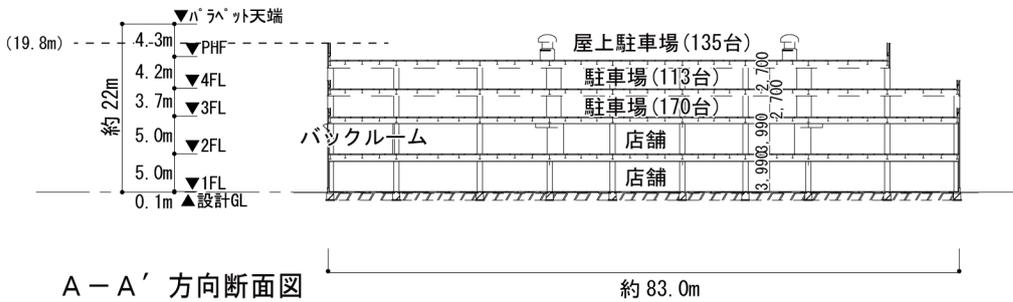
1:1,000

0 20 40m

図 1.4-3 計画建築物立面図



【キープラン】



※高さはPH階を含む最大高さを記載

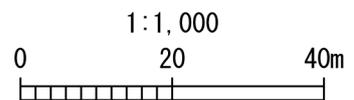


図 1.4-4 計画建築物断面図

1.4.5 緑化計画

(1) 緑化計画

緑化計画は表 1.4-3 及び図 1.4-5 に、主な植栽予定樹種は表 1.4-4 に示すとおりである。

本事業では、「川崎市緑の基本計画」、「川崎市緑化指針」を踏まえ、可能な限り緑地を設け、緑化空間の創出に努める計画である。

本事業の緑化面積は、約 1,862 m²であり、計画地敷地面積約 12,370 m²に対して約 15.1%の緑被率を確保する計画である。また各敷地の緑化面積は表 1.4-3 に示すとおりである。

植栽にあたっては、立地条件を考慮し環境適合性をふまえて適した樹種を選定する計画である。また、緑の構成を配慮し、高木、中木、低木、地被類を適切に組み合わせるなど、多様な緑の創出を図る計画である。

表 1.4-3 緑化計画

緑地区画	緑化地	多様な緑化手法で 確保する面積	緑化面積 (緑化地+多様な緑化)
	地上(m ²)	接道部割増(m ²) ^{注1}	合計(m ²)
緑地 1-1	約 1,353	-	約 1,353
緑地 2-1	約 2	-	約 2
緑地 2-2	約 206	約 103	約 309
緑地 3-1	約 21	-	約 21
緑地 3-2	約 28	約 14	約 42
緑地 4-1	約 38	-	約 38
緑地 4-2	約 58	約 29	約 87
緑地 5-1	約 10	-	約 10
合計	約 1,716	約 146	約 1,862

注：1 接道部緑化は道路空間と一体となった緑化で次の条件を満たすことにより、接道部分の緑化空間を 1.5 倍に割り増しして計上することができる。

[条件]

ア 接道長が 0.5m 以上確保されていること。

イ 緑化地の幅員が 1.0m 以上確保されていること。ただし接道長の 2 倍まで、最大 10m までとする。

ウ 道路側から低木、中木、高木の順に樹木が配置されており、道路からの見通しが妨げられていないこと。

エ フェンスや構造物等により道路から見通しが妨げられていないこと。

オ 道路と緑化地の高さが概ね同一 (0.5m まで) であること。

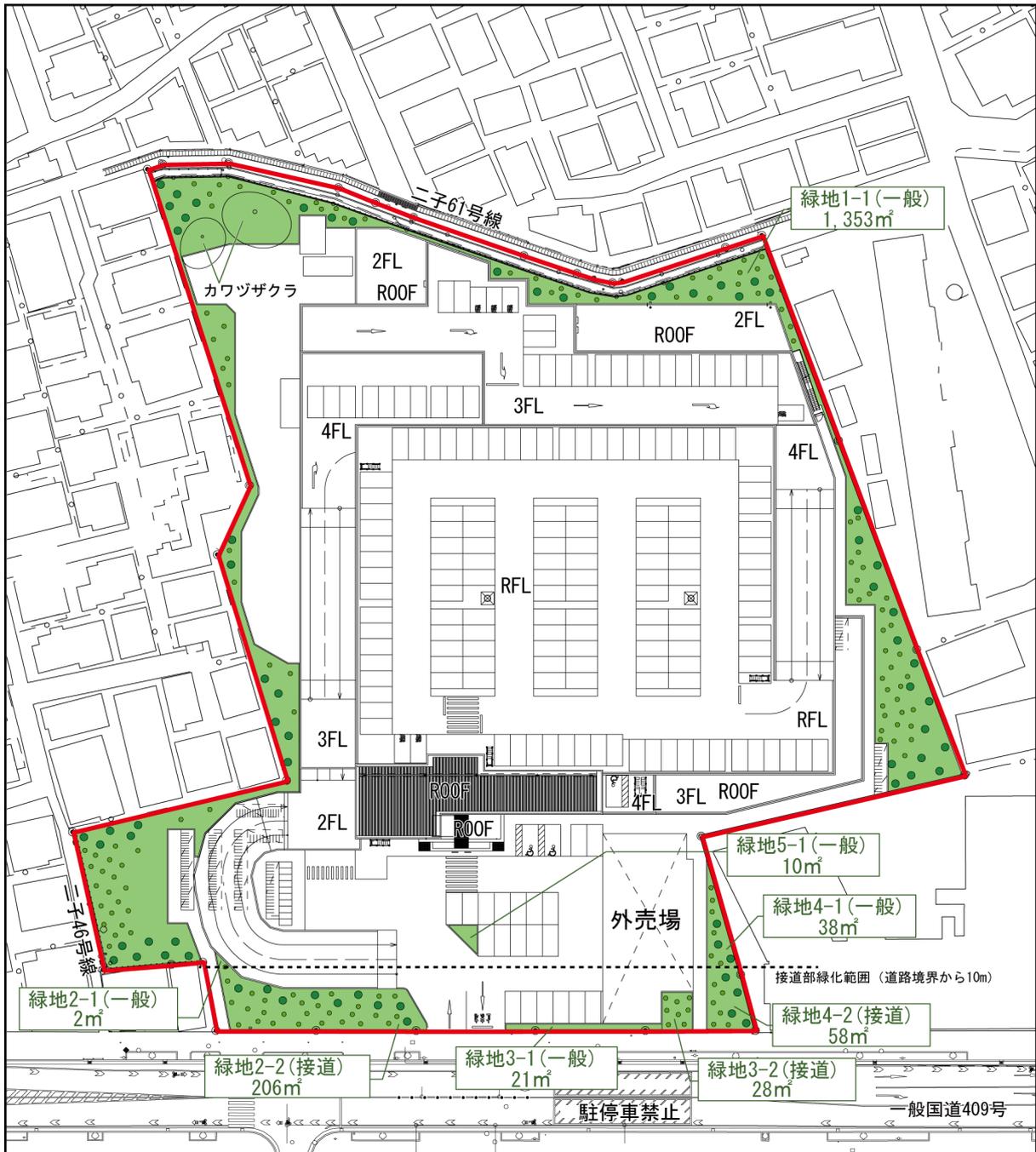
※ 約 292 m² (緑地 2-2、3-2、4-2) × 1.5 = 438 m² (割増分 146 m²)

注：2 四捨五入の関係により合計が合わない場合がある。

表 1.4-4 主な植栽予定樹種

区分		主要植栽 予定樹種	植栽本数	規格		
				樹高	目通周	葉張
高木	常緑	タイサンボク	74 本	3.0m 以上	0.18m 以上	0.8m 以上
中木	常緑	ツバキ類	142 本	1.5～ 3.0m	—	0.3m 以上
低木	常緑	ジンチョウゲ、ツツジ類	1,634 本	0.3～ 1.5m	—	0.3m 以上
地被類		コウライシバ	—	—	—	—

注：敷地北西側に存在する2本のカワヅザクラは保存する計画である。

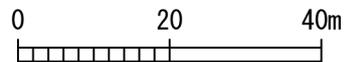


凡例

- 計画地
- 緑化地
- 地表面芝張り：高麗芝
- 低木：ジンチョウゲ、ツツジ類
植樹時、樹高0.3m以上1.5m未満、葉張0.3m以上
- 高木：タイサンボク(常緑樹)
植樹時、樹高3.0m以上、葉張0.8m以上
- 中木：ツバキ類(常緑樹/市民の木)
植樹時、樹高1.5m以上3.0m未満、葉張0.3m以上



1:1,000



注：この地図は、川崎市発行の1/2,500地形図(高津)を使用したものである。

図 1.4-5 緑化計画図

(2) 維持管理計画

確実な緑の回復育成を図るべく適切な維持管理を行う。

維持管理計画は次のような考え方を基本とする。

- ・ 植栽された樹木の目的、機能を十分に発揮させるため、樹木の特質に応じた維持管理を行う。
- ・ 健全育成を図るため、樹木の生育状況に応じた維持管理を行う。

年間の維持管理は、表 1.4-5 に示すとおりである。

緑化地の維持管理にあたっては、剪定、刈込み、施肥を行うとともに、病虫駆除、除草・草刈及び灌水等を計画的に行う。また、状況に応じて樹木の保護、枯損木の撤去、撤去後の植樹を行う。

また、緑化地には「川崎市緑の保全及び緑化の推進に関する条例」（平成 11 年川崎市条例第 49 号）に基づき、緑化の将来目標を明示した緑化地等表示板を設置し、周知を図る。

表 1.4-5 樹木の年間維持管理計画

管理作業	回数	作業時期											
		1月	2月	3月	4月	5月	6月	7月	8月	9月	10月	11月	12月
剪定	1～2回				■	■				■	■		
刈込み	1～2回							■	■	■	■		
施肥	1～2回			■	■					■	■		
病虫駆除	1～2回				■	■				■	■		
除草・草刈	1～2回				■	■				■	■		
灌水	適宜	■	■	■	■	■	■	■	■	■	■	■	■

(3) 植栽基盤整備計画

植栽基盤は、必要土壌量以上の良質な客土を用いて整備する計画である。また緑化地は透水性を確保しつつ、樹木等の育成に必要な土壌厚以上を確保し、植栽予定樹種に応じた適切な植栽基盤の整備を行う。