

第 1 章

指定開発行為の概要

第1章 指定開発行為の概要

1.1 指定開発行為者

名 称：住友不動産株式会社

代表者：分譲開発事業本部 企画管理部長 茂木哲也

所在地：東京都新宿区西新宿二丁目4番1号

1.2 指定開発行為の名称及び種類

名 称：（仮称）川崎日進町計画

種 類：高層建築物の新設（第2種行為）

住宅団地の新設（第3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)に示すとおり川崎市川崎区の北西部に位置している。計画地は、現在、時間貸し駐車場や住宅跡地（以下、「駐車場等」という。）であり、平坦な地形である。現況写真は、写真 1.3-1 に、航空写真は、写真 1.3-2 に示すとおりである。

周辺の主な鉄道は、計画地北側に JR 東海道本線、上野東京ライン、京浜東北線、南武線、南西側に JR 南武支線、南側に京浜急行本線が通っており、北東側約 500m に JR 川崎駅、北東側約 800m に京急川崎駅、南西側約 430m に八丁畷駅（東日本旅客鉄道、京浜急行電鉄の共同使用駅）がある。また、主要な道路としては、計画地東側に隣接して県道 140 号川崎町田線、計画地南東側約 400m に一般国道 15 号（第一京浜国道）、計画地北西側約 900m に一般国道 1 号（第二京浜国道）が通っている。

計画地の用途地域は、商業地域に指定されている。計画地周辺の用途地域は、計画地の北、東、南側の地域は商業地域、北東側は近隣商業地域、西側は工業地域、準工業地域に指定されている地域がある。

計画地の位置、区域面積等は、以下に示すとおりである。

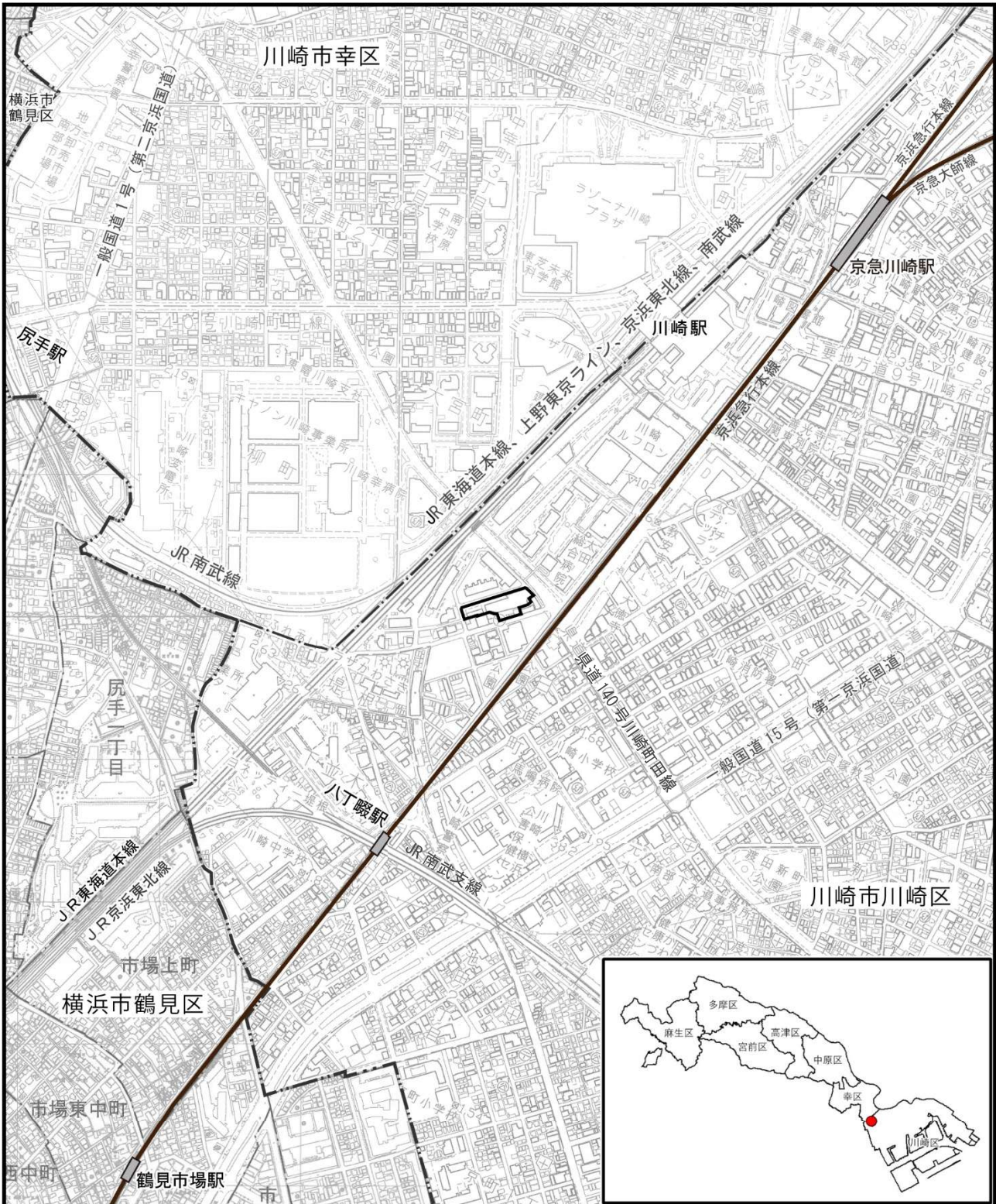
位 置：神奈川県川崎市川崎区日進町3-7
区域面積：約3,740 m²（商業地域）
現 況：駐車場等



 : 計画地

注) 撮影年月日：令和8年5月8日

写真 1.3-1 現況写真（計画地の北東側から望む）



凡例

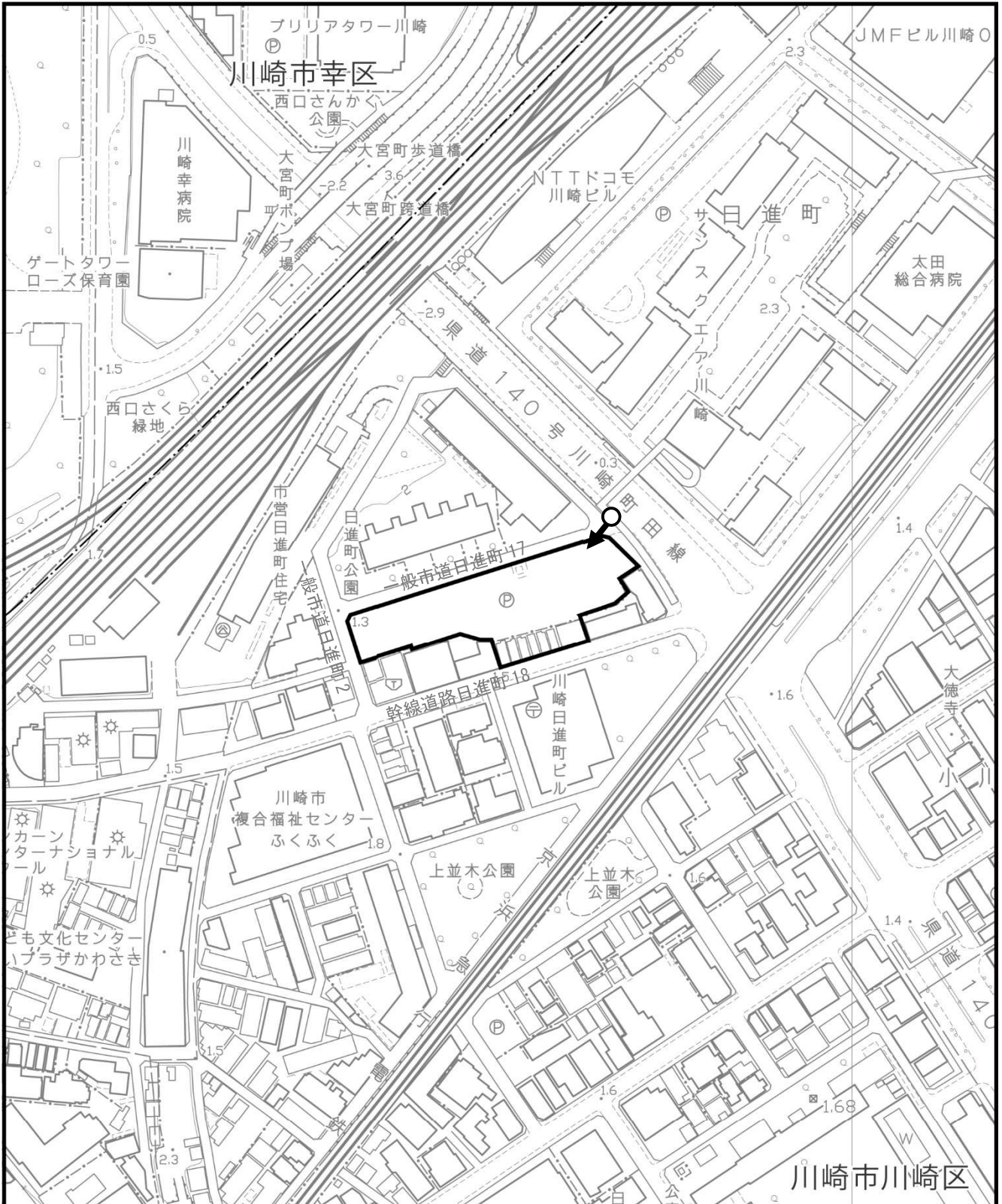
-  計画地
-  市界
-  区界






Scale 1:10,000



図 1.3-1(1) 計画地位置図①



凡 例

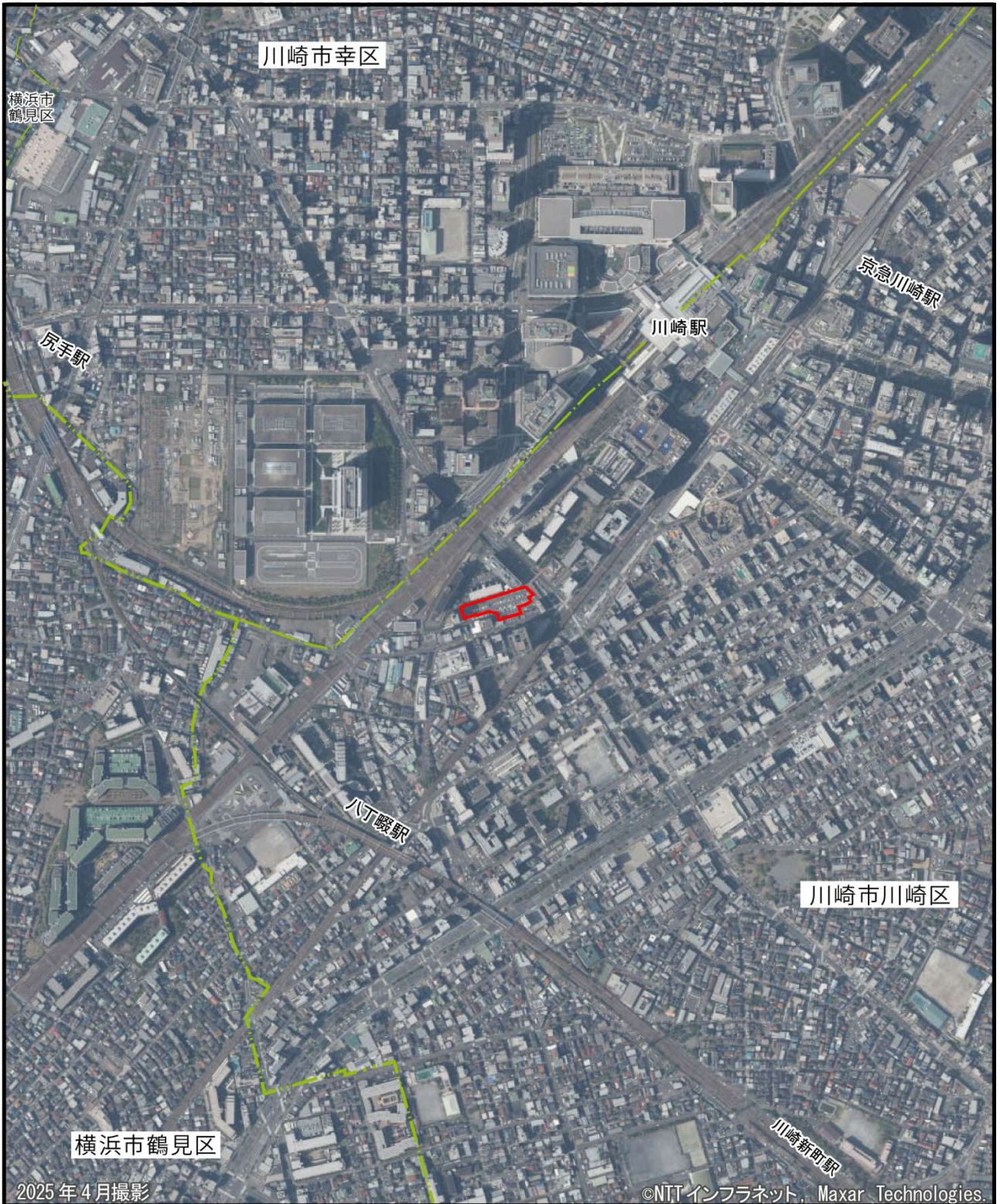
-  計画地
-  現況写真撮影地点
-  区界



Scale 1:2,500



図 1.3-1 (2) 計画地位置図②



2025年4月撮影

©NTT インフラネット, Maxar Technologies.

凡 例

- 計画地
- 市界
- 区界



Scale 1:10,000



写真 1.3-2 航空写真

1.4 指定開発行為の目的、事業立案の経緯等及び内容

1.4.1 指定開発行為の目的及び事業立案の経緯等

計画地は、現在、駐車場等として利用されている。

本計画地の位置する川崎市川崎区は、「川崎市都市計画マスタープラン川崎区構想」において、めざす都市像の基本的な考え方を「豊かな生活と自然を育むものづくりのまち川崎区」としている。具体的には下記に示す5つの都市像が示されている。

「川崎市都市計画マスタープラン川崎区構想」におけるめざす都市像

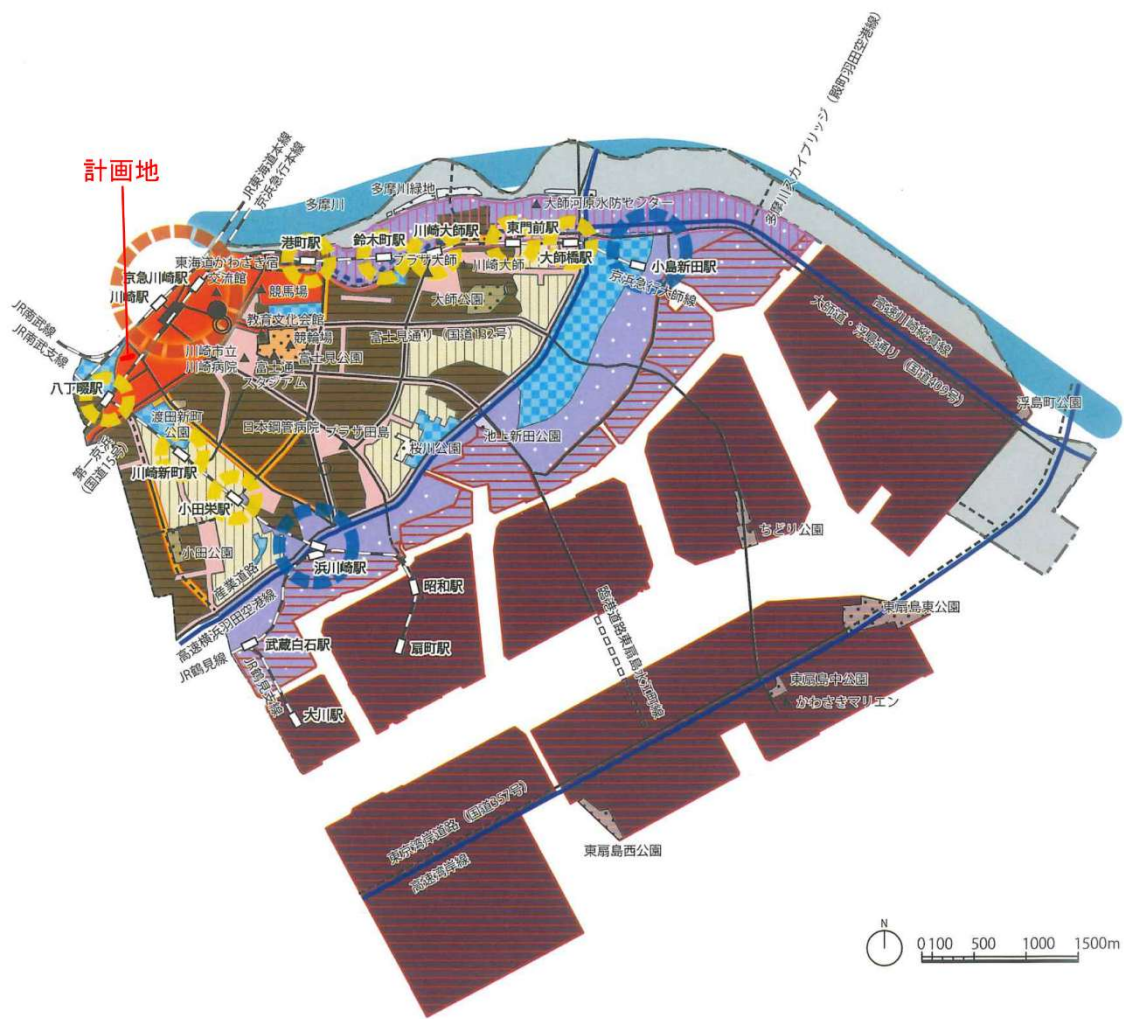
- 1 魅力ある川崎駅周辺地区や身近な生活の拠点を育みます
- 2 安全で暮らしやすい住環境を育みます
- 3 地域間の連携を強化します
- 4 緑や水の環境を活かした潤いのあるまちを育みます
- 5 臨海部の再生をめざします

さらに、土地利用方針区分においては、計画地は「商業業務エリア」に区分され、以下の土地利用の基本的方向が示されている。

本計画は、これらの基本的方針に基づき、建物を集約し、土地の高度利用を図り、公開空地を確保することにより、開放的な空間と環境に配慮した機能的な住宅を整備するものである。

「川崎市都市計画マスタープラン川崎区構想」における 商業業務エリアの土地利用の基本的方向

- ・都市機能の集積を図る拠点地域として、商業・業務、文化施設などが調和した、高密度の複合的な土地利用を誘導
- ・都市機能の強化を図るために、民間活力を活かした市街地開発事業を促進するとともに、地区計画などを活用し、基盤整備と一体となった土地の高度利用による計画的な市街地形成を促進
- ・高層の都市型住宅の建築にあたっては、商業業務施設の立地や公共・公益施設の整備、オープンスペースの確保など、商業振興や周辺市街地の環境改善に資する計画的な土地利用を誘導



一方針一		一基本凡例一	
	広域拠点		市役所・区役所・支所
	身近な駅周辺		駅
	臨空・臨海都市拠点		鉄道
	商業業務エリア		自動車専用道路
	地域商業エリア		自動車専用道路(事業・計画区間)
	平たん部住環境調和エリア		都市計画道路(完成・概成区間)
	平たん部住環境向上エリア		都市計画道路(事業・計画区間)
	住工調和エリア		臨港道路(事業中)
	新産業複合エリア		河川
	工業・物流エリア		臨港地区
	幹線道路沿道エリア		市街化調整区域
			主な施設

※住宅団地エリアについて図示していませんが、住宅団地に適用します。

平成31(2019)年3月現在

資料：「川崎市都市計画マスタープラン 川崎市構想」（令和3年8月改定 川崎市）を加工して作成

図 1.4-1 土地利用方針図（川崎市）

1.4.2 環境への配慮の内容等

本計画の基本計画策定段階における環境への配慮の内容等は、以下に示すとおりである。

(1) 地球温暖化防止対策

計画建築物は、省エネルギー型の機器の採用及び断熱性能に優れた部材の使用等により、省エネルギー対策を実施する。また、インバータ制御及びLED照明の採用等により、消費電力の抑制に配慮する。さらに、空調設備は適切なゾーン設定を行いエネルギーを効率的に利用することにより、地球温暖化の抑制に配慮する。

(2) 自然エネルギーの活用

エントランスホールから南側公開空地へ向けた窓は、採光性の向上を図るため開口部を大きく計画し、自然光による明るく開放的な空間を形成する。

また、太陽光発電設備を設置する。

(3) 街並み景観の配慮

計画建築物は、色彩などについて周辺との調和を図るとともに、計画地北側に大景木を設けることにより良好な街並み形成並びに圧迫感の低減を図る。

(4) 緑化の促進

緑化計画にあたっては「川崎市緑の基本計画」（平成30年3月改定）、「川崎市緑化指針」及び「川崎駅周辺地区緑化推進重点地区計画」を踏まえ周辺環境に合った緑化の取組みを行う。

計画地北側に大景木による緑化を行い、ヒートアイランドの緩和など、周辺環境に配慮する。

(5) 雨水流出抑制対策

雨水貯留槽（150m³）を設置し、雨水流出抑制対策を行う。

(6) 災害への対応

災害時、居住者は在宅非難とし、計画建築物内に在宅避難用の防災倉庫を配置する。また、災害発生後の生活基盤を確保するための防災設備として、“非常用マンホールトイレ”を計画地内に配備する。

計画地は沖積層で構成された軟弱な地盤に該当することから、事前にボーリング調査を実施する等により適切な設計を行うことで、地震時における建築物の安全性および耐震性の確保に配慮する。

1.4.3 土地利用計画

土地利用計画は、表 1.4-1 及び図 1.4-2 に示すとおりである。

計画地東側及び西側には公開空地、西側に駐車場（タワーパーキング）を配置する計画である。

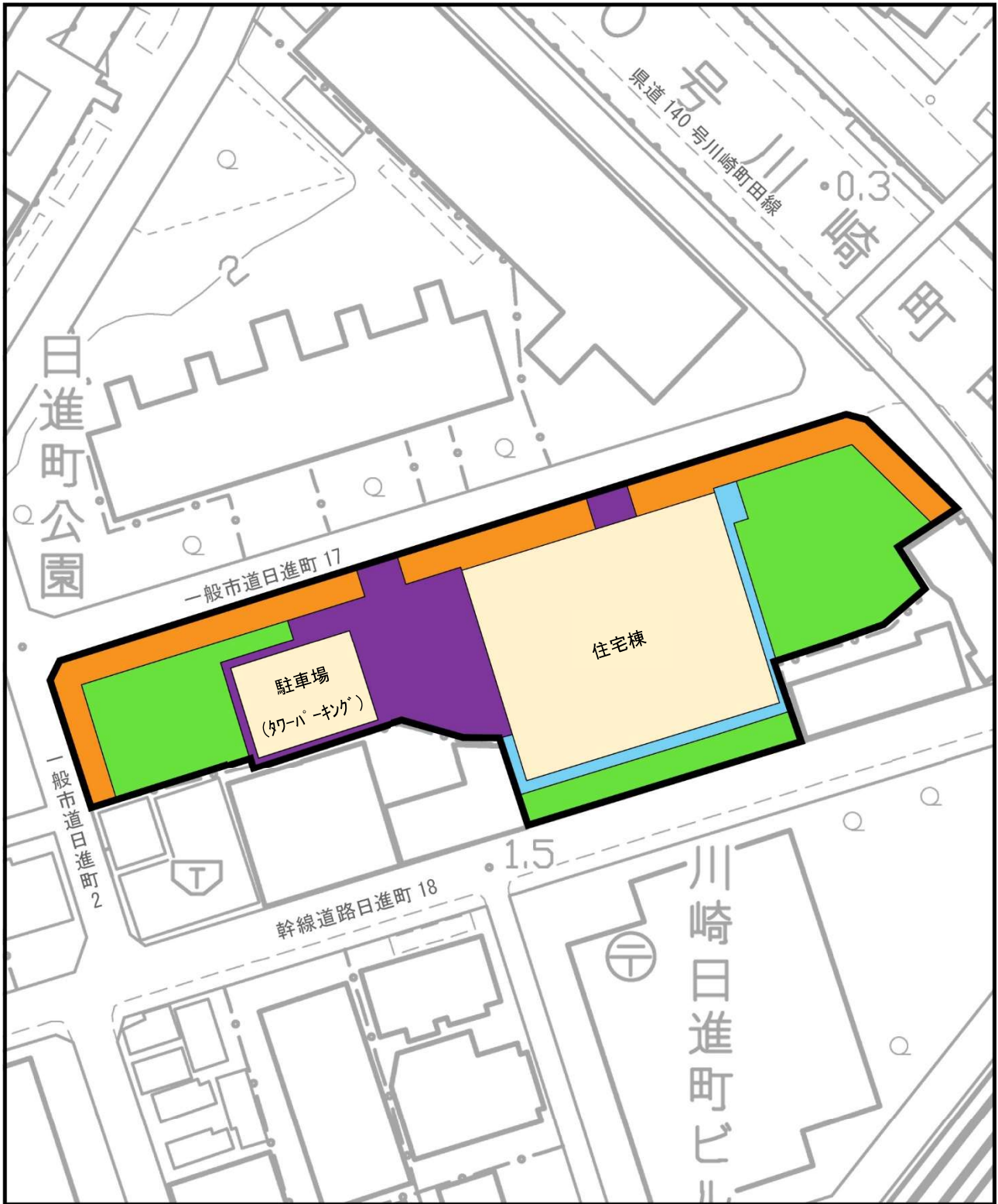
車路は、計画地北側の一般市道日進町 17 と駐車場等を結ぶ車道等である。

歩行者通路は、住宅棟と駐車場、公開空地等を結ぶアプローチ路等である。







表 1.4-1 土地利用計画表

区 分	面積 (m ²)	割合 (%)
計画建築物	約 1,270	34.0
公開空地	約 1,080	30.0
歩道状公開空地	約 570	15.0
車 路	約 400	10.0
歩行者通路	約 420	11.0
合 計	約 3,740	100.0

注) 四捨五入の関係により、合計が合わないことがある。



凡 例

-  計画地
-  計画建築物
-  公開空地
-  歩道状公開空地
-  車路
-  歩行者通路



Scale 1:800



図 1.4-2 土地利用計画図

1.4.4 建築計画

(1) 計画概要

建築計画概要は、表 1.4-2 に、計画建築物の平面図は、図 1.4-3(1)～(15)、立面図は、図 1.4-4(1)～(4)に、断面図は、図 1.4-5(1)～(3)に示すとおりである。

住宅棟には、住宅のほか共用部、廃棄物保管施設、バイク置場、駐輪場等を設ける計画である。

住宅棟の構造はRC造（鉄筋コンクリート造）、地上34階建てのタワー状であり、高さは約125mである。計画戸数は約305戸である。タワーパーキングの構造はS造（鉄骨造）、高さは約45mである。

駐車台数は、機械式約160台、平面約4台の合計約164台、バイク置場台数は約6台、駐輪台数は約610台を計画している。

表 1.4-2 建築計画概要

区分	内容
主要用途	共同住宅、駐車場
建築敷地面積	約 3,740m ²
建築面積	約 1,270m ² (住宅棟：約 1,040m ² タワーパーキング：約 230m ²)
建蔽率	約 34%
延べ面積	約 35,000m ² (住宅棟：約 32,300m ² タワーパーキング：約 2,700m ²)
容積対象床面積	約 22,500m ²
容積率 ^{注1)}	約 605%
建築物高さ	住宅棟：約 125m タワーパーキング：約 45m
階数	地上 34 階、地下 1 階
計画戸数	約 305 戸
構造	住宅棟：RC造（鉄筋コンクリート造） タワーパーキング：S造（鉄骨造）
駐車台数	約 164 台 (機械式約 160 台、平面約 4 台)
バイク置場台数	約 6 台
駐輪台数	約 610 台

注 1) 容積率については、総合設計制度の活用を検討しており、当該制度の適用については、今後、関係機関との協議により決定される。

2) 本表に示す建築面積は、建築基準法に基づき算定した面積であり、表 1.4-1 に示す計画建築物の平面的な占有面積とは一致しない場合がある。

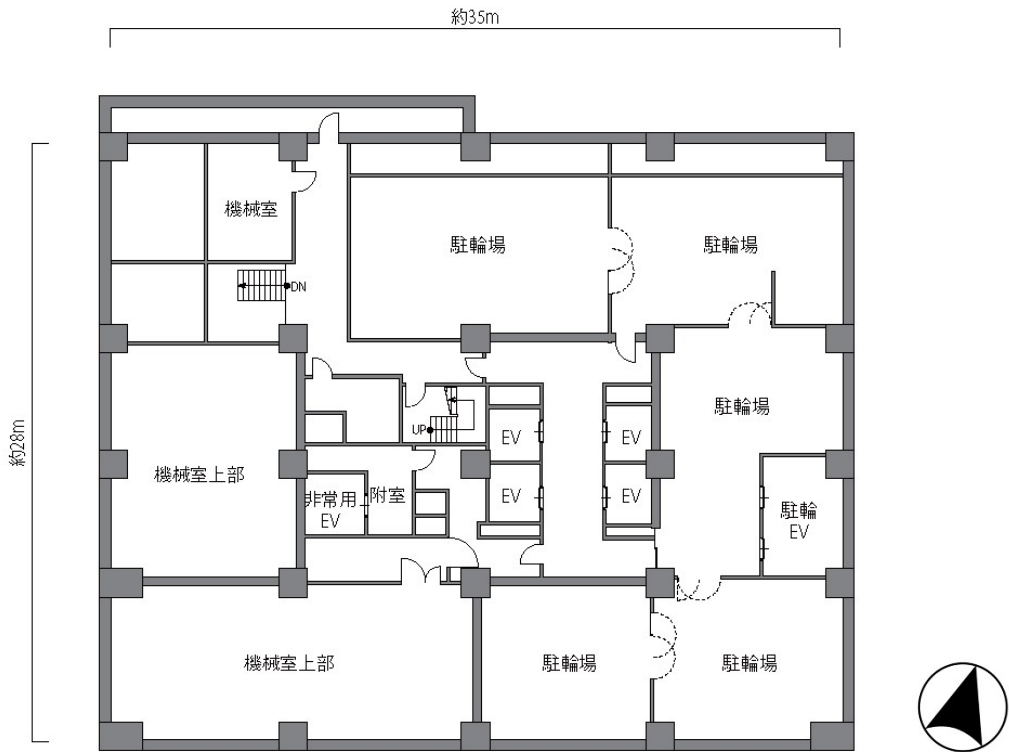


図 1.4-3(3) 住宅棟地下 1 階平面図

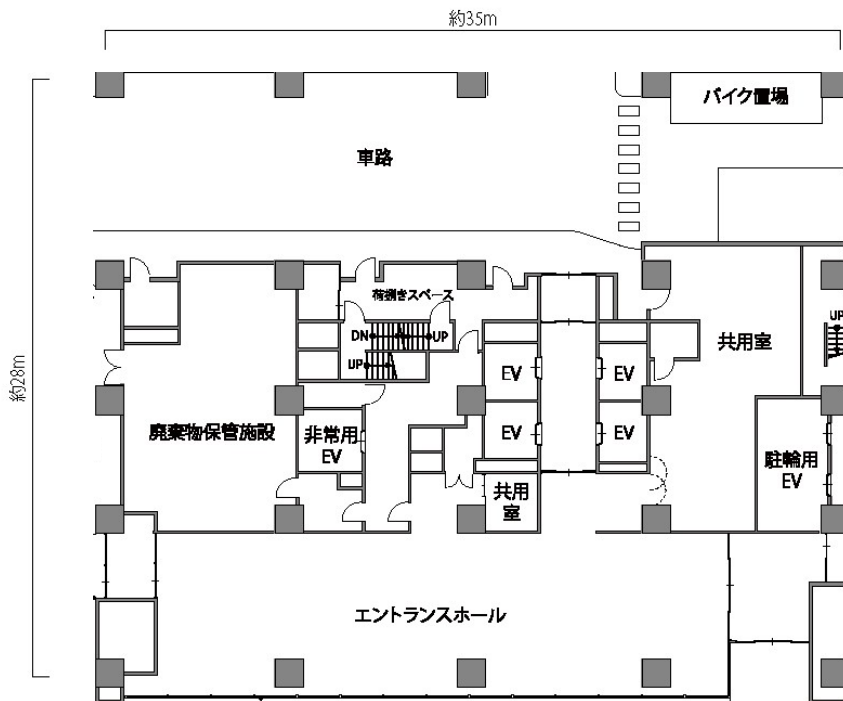


図 1.4-3(4) 住宅棟 1 階平面図

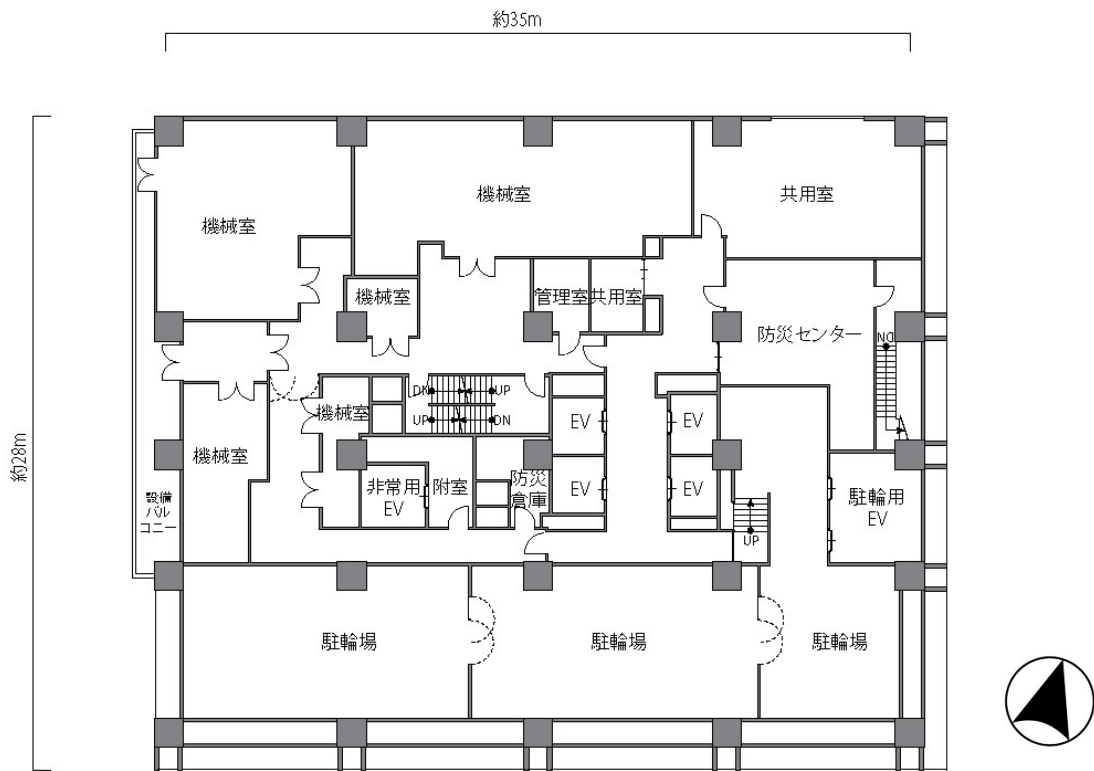


図 1.4-3(5) 住宅棟 2 階平面図

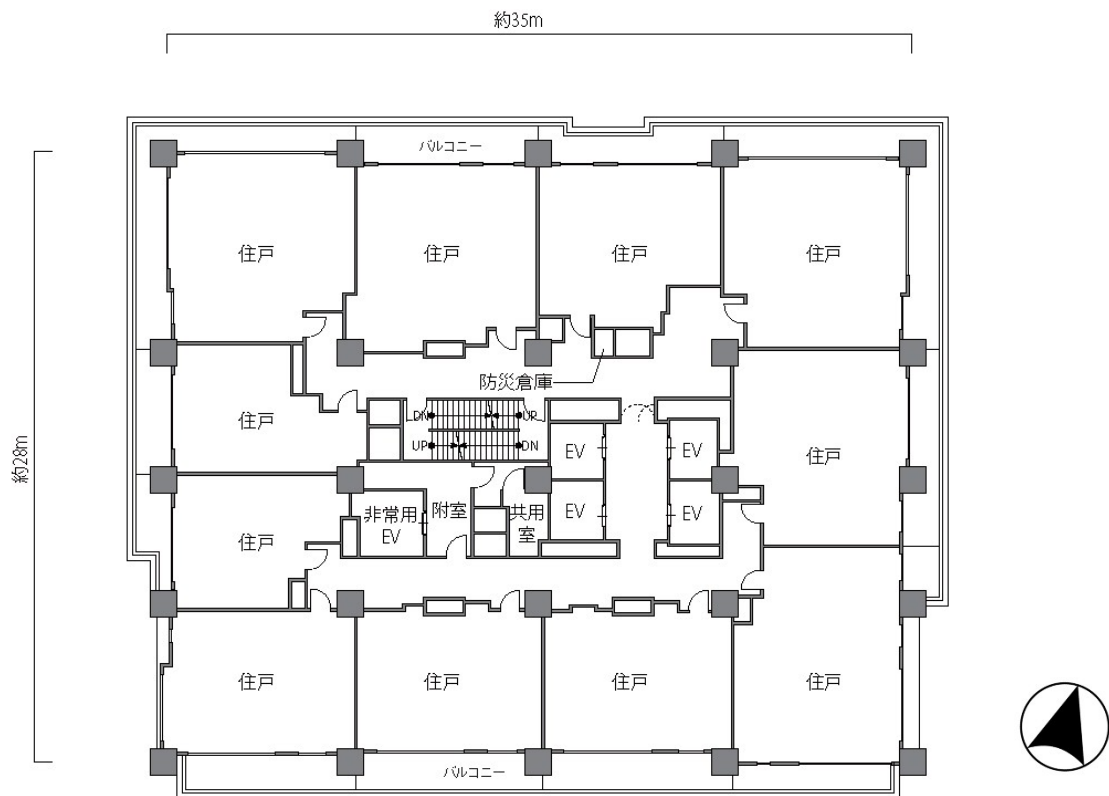


図 1.4-3(6) 住宅棟 3-12 階平面図

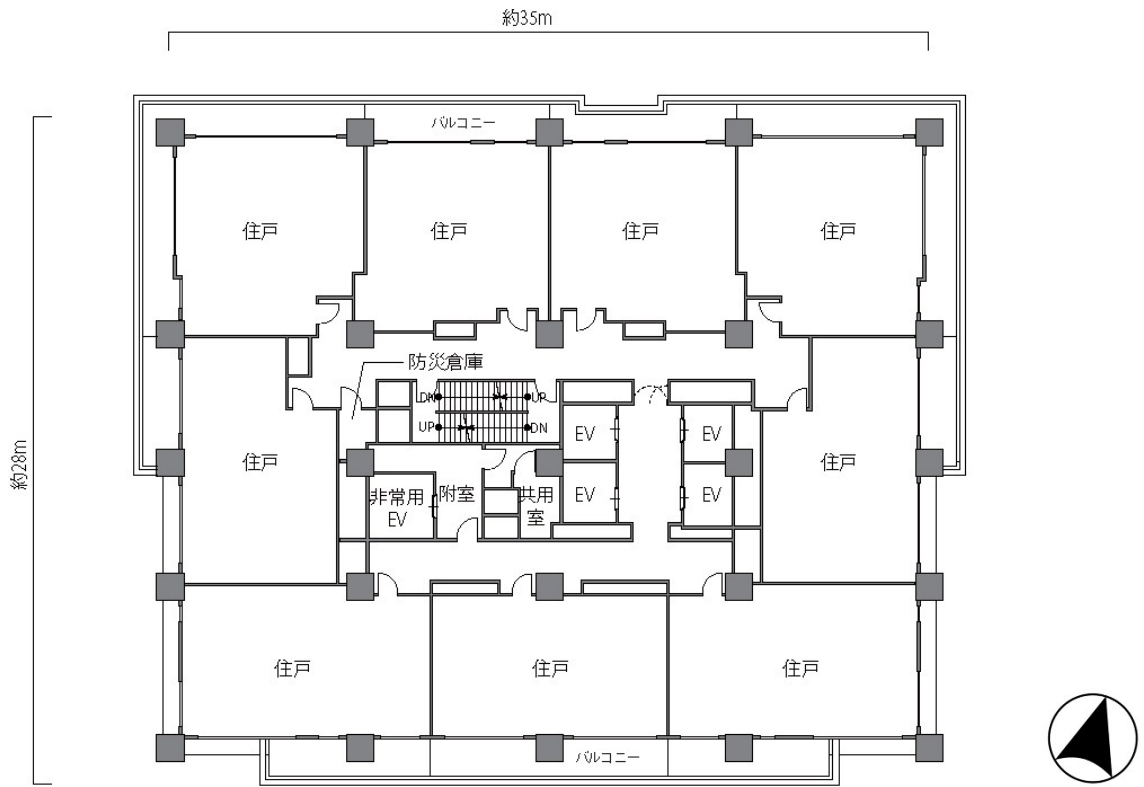


図 1.4-3(7) 住宅棟 13-33 階平面図

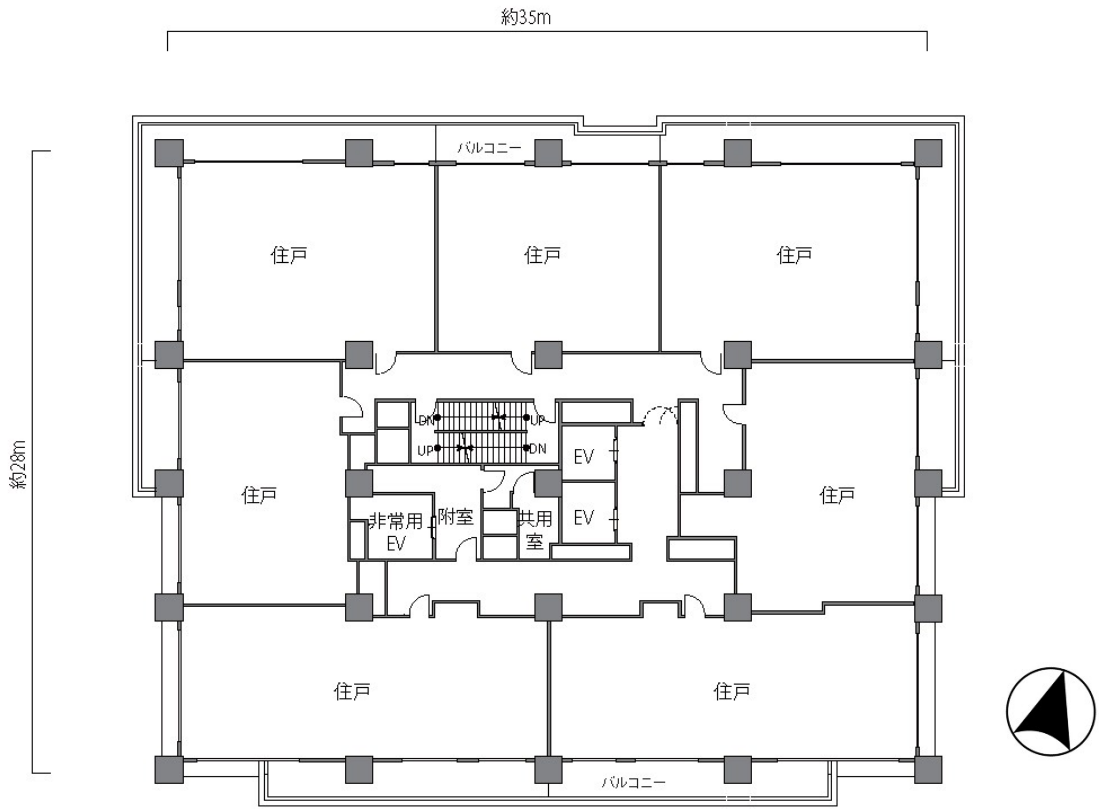


図 1.4-3(8) 住宅棟 34 階平面図

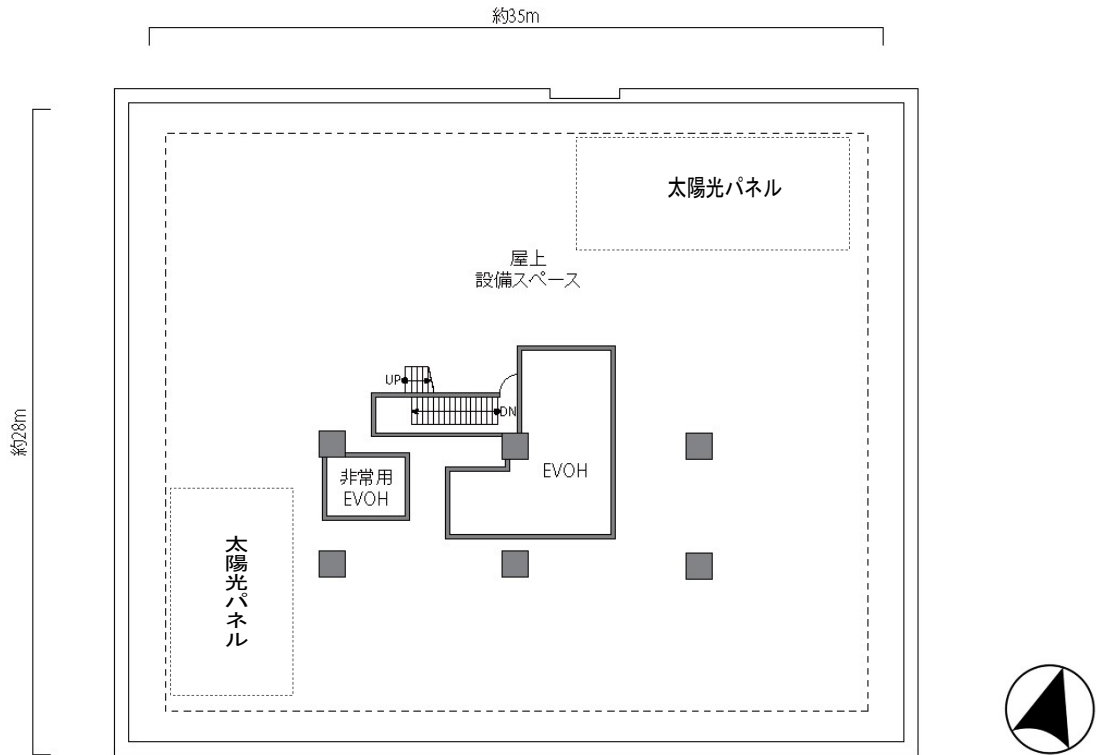


図 1.4-3(9) 住宅棟 PH1 階平面図

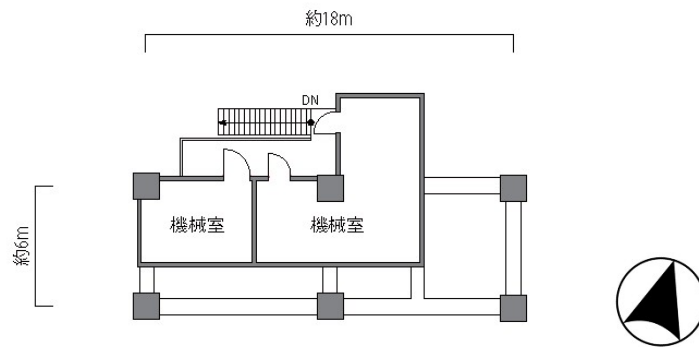


図 1.4-3(10) 住宅棟 PH2 階平面図

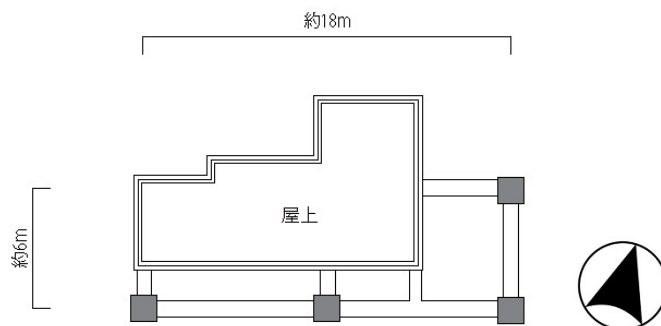


図 1.4-3(11) 住宅棟 PHR 階平面図

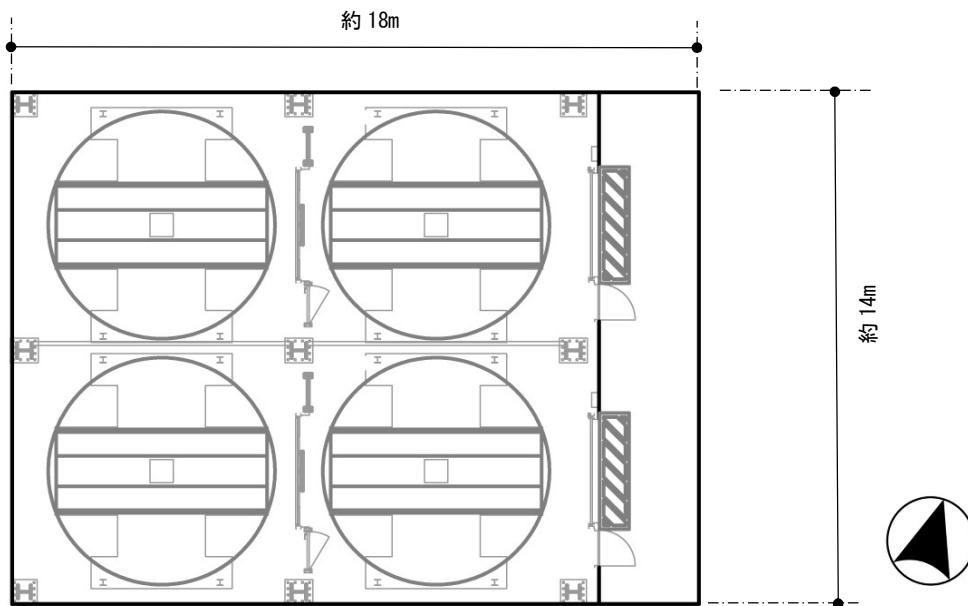


図 1.4-3(12) タワーパーキング乗込部平面図

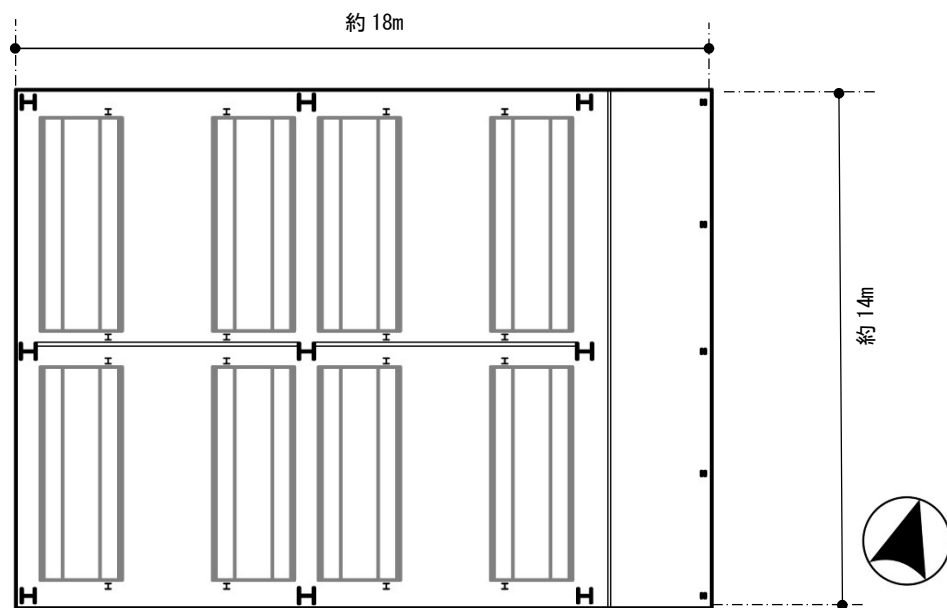


図 1.4-3(13) タワーパーキングポンベ室平面図

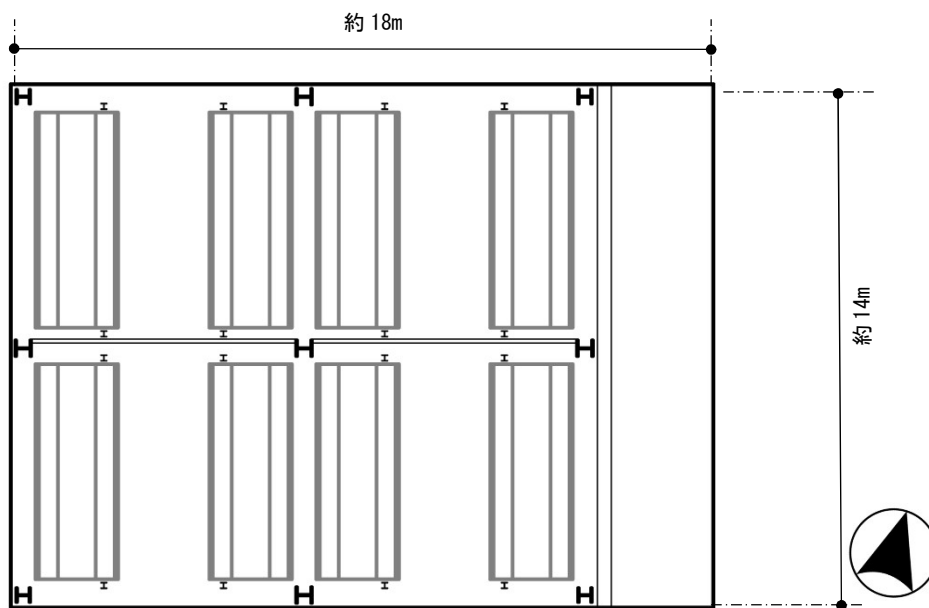


図 1.4-3(14) タワーパーキング中間部平面図

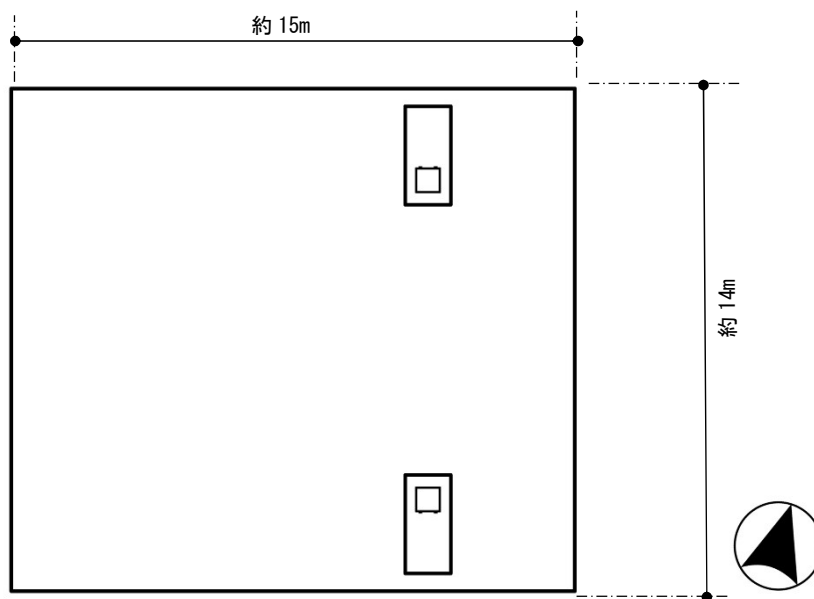
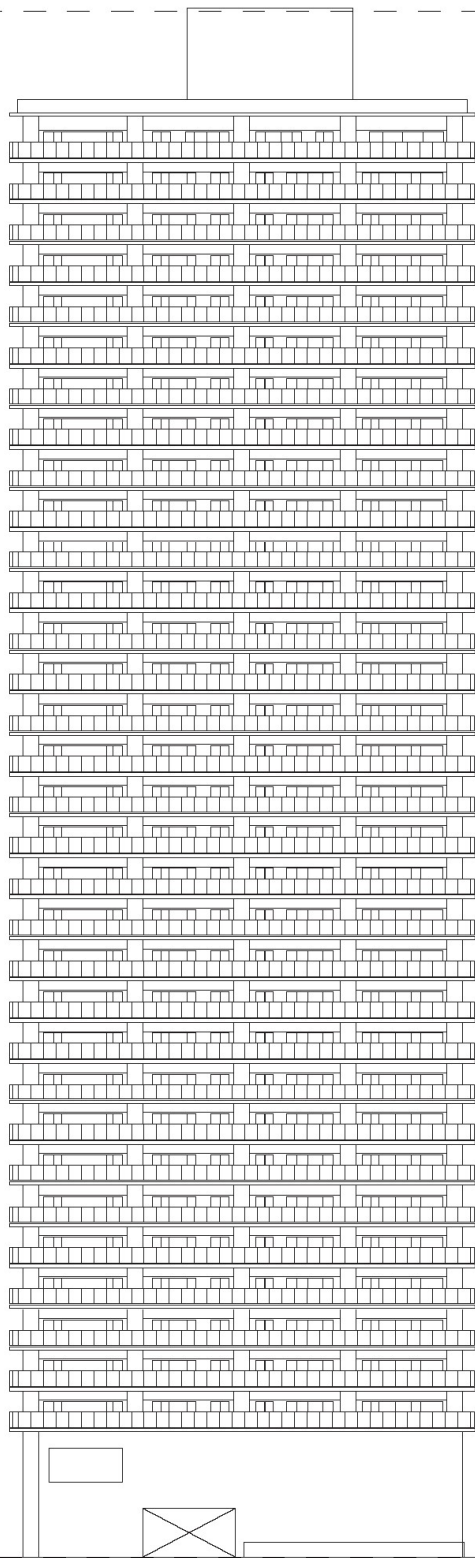


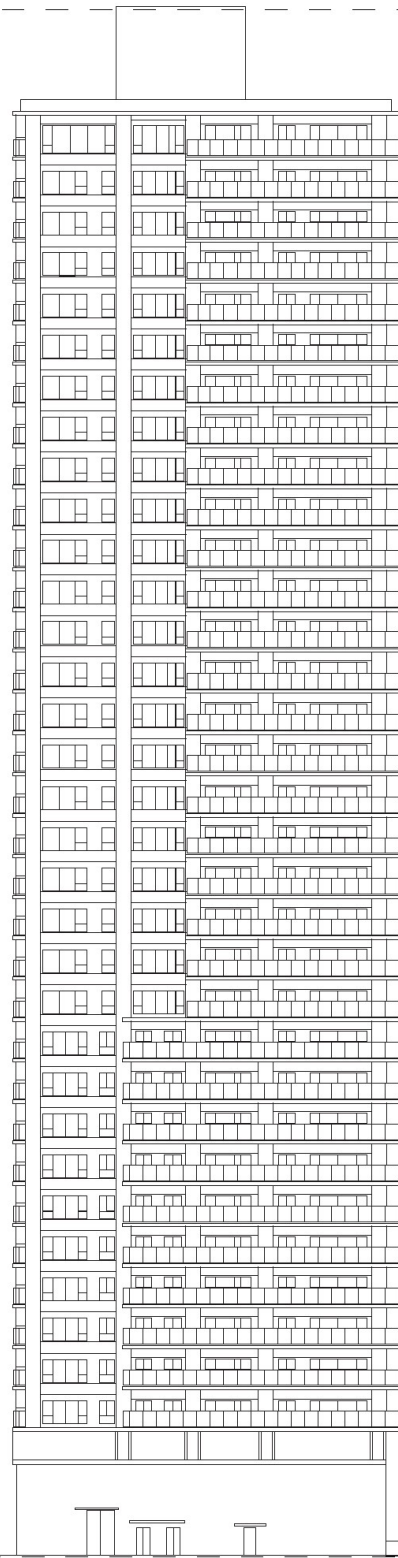
図 1.4-3(15) タワーパーキング屋根伏図

約 125m



約 35m

北立面图



約 28m

東立面图

图 1.4-4(1) 住宅棟立面图

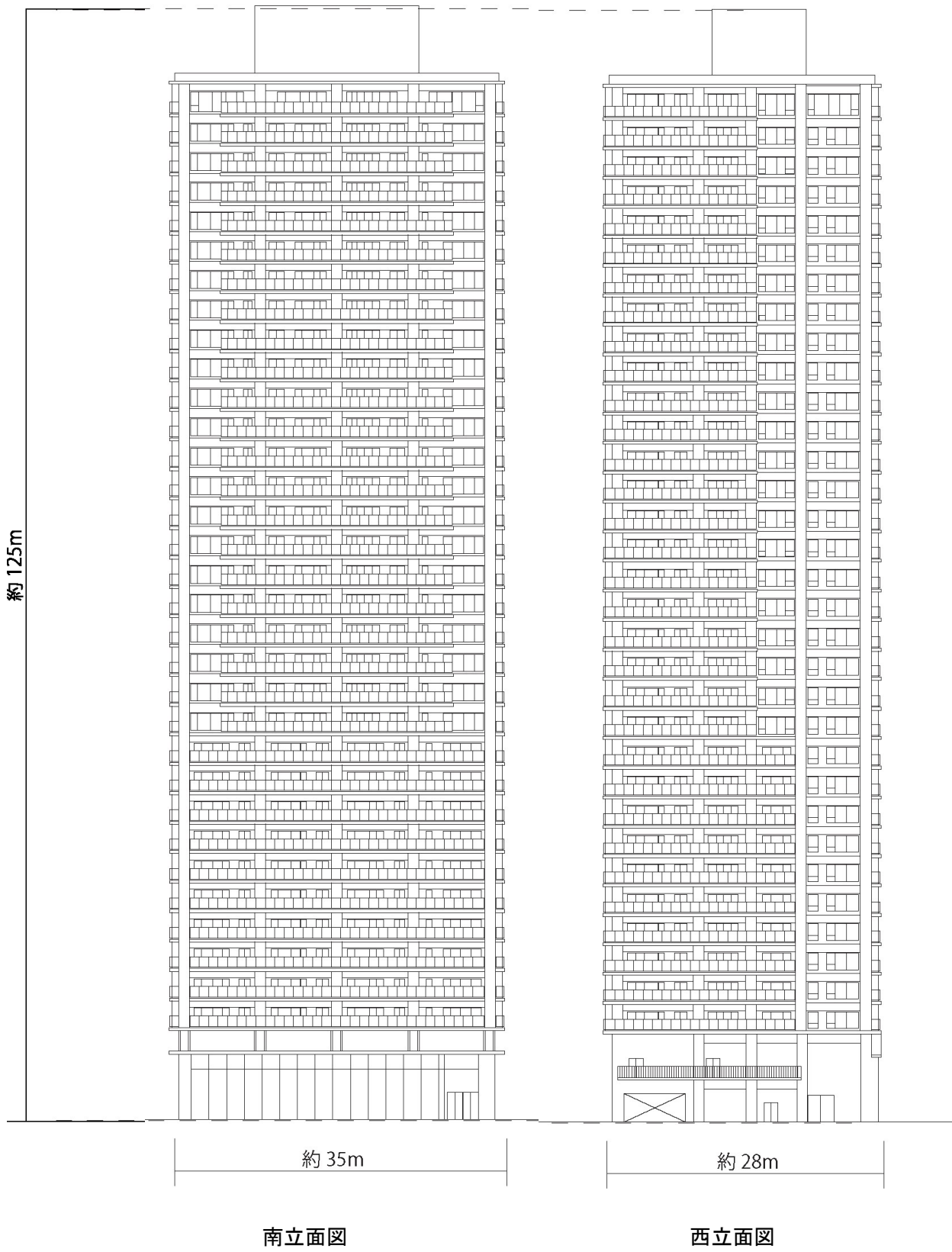
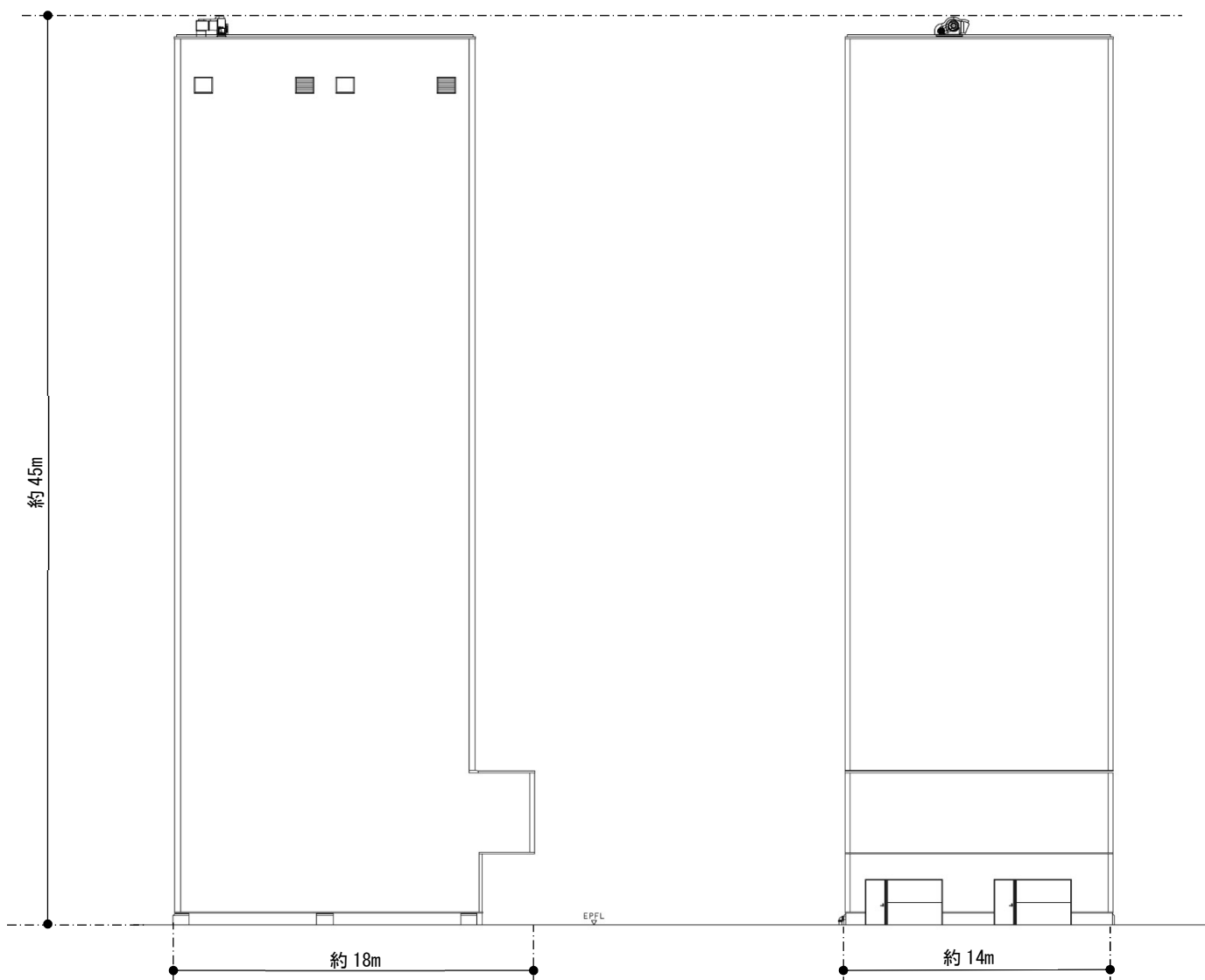


图 1.4-4(2) 住宅棟立面图



南側立面図

東側立面図

図 1.4-4(3) タワーパーキング立面図

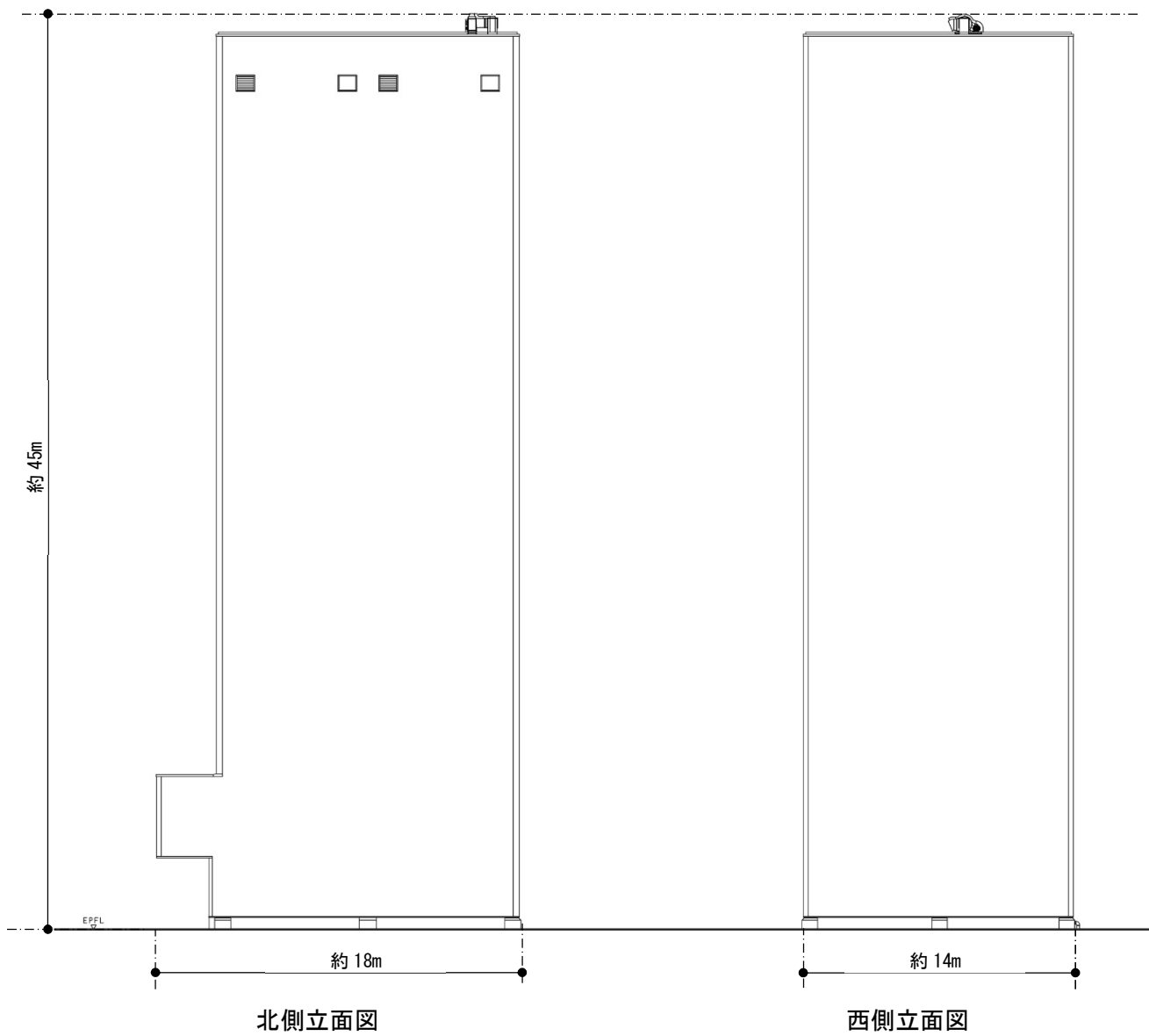


図 1.4-4(4) タワーパーキング立面図

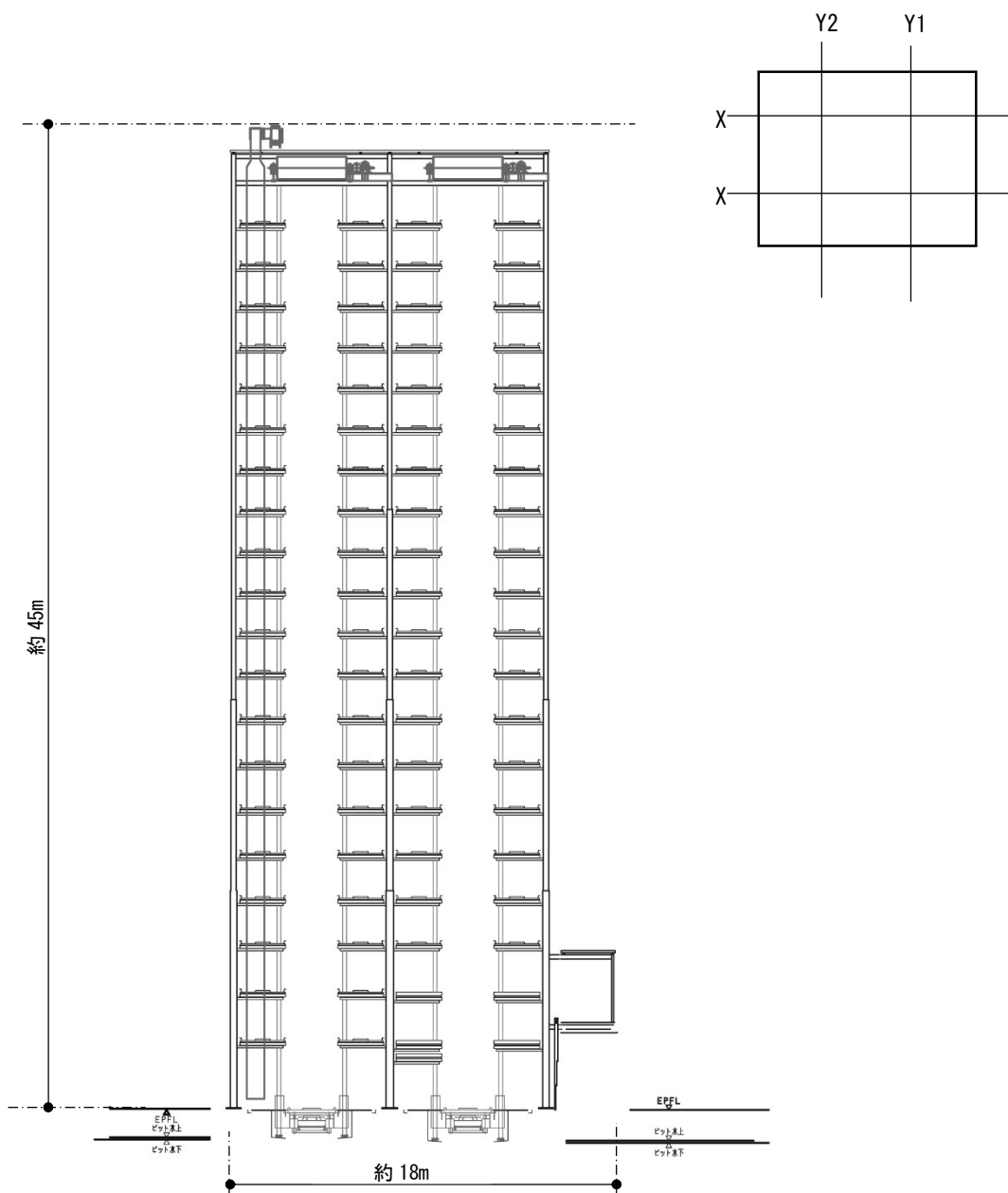


図 1.4-5(2) タワーパーキング断面図 (X 断面)

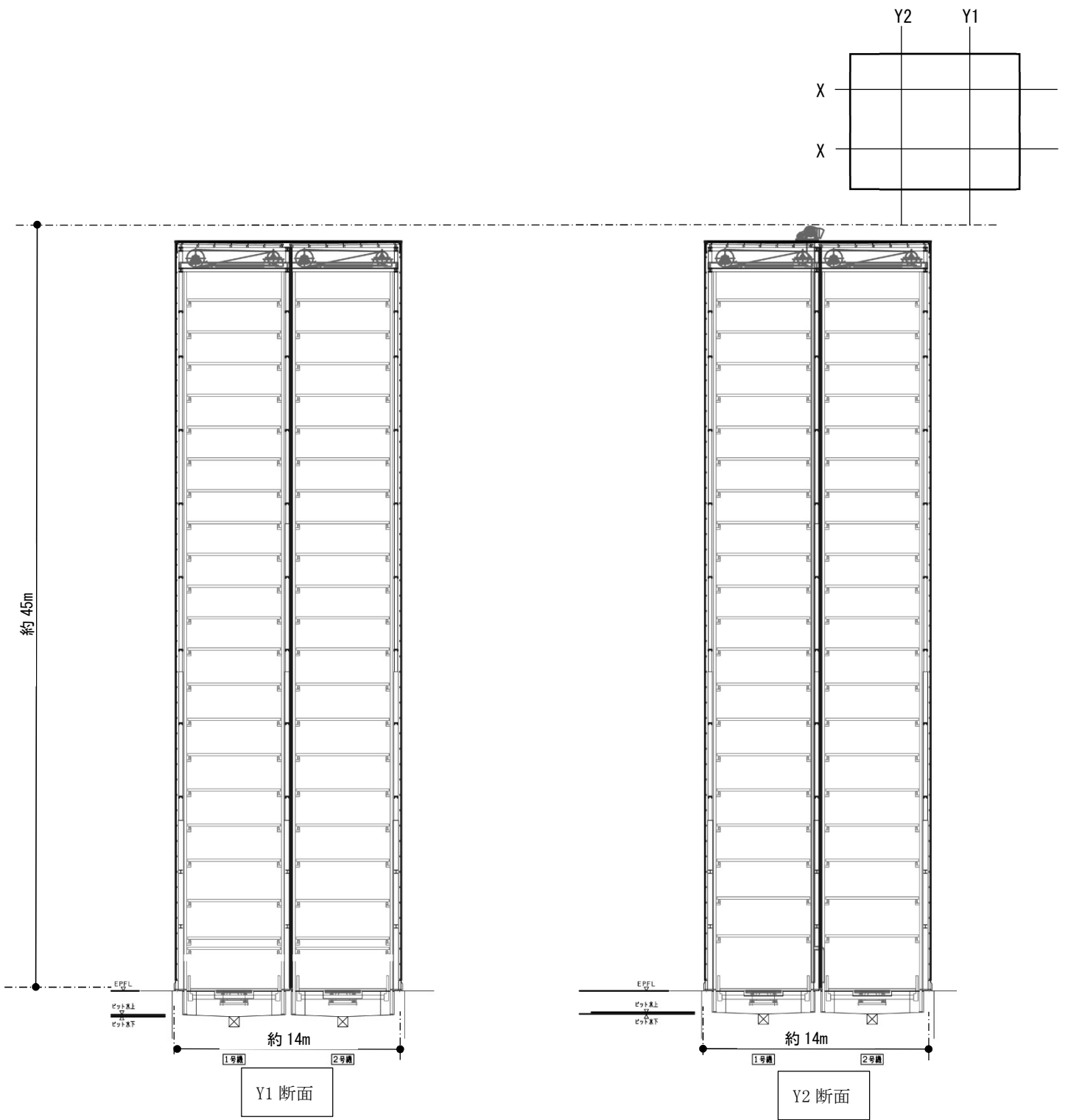


図 1.4-5(3) タワーパーキング断面図 (Y 断面)