

# 事業計画書

京急川崎駅西口 A-2 地区

# 目 次

|     |                    |   |
|-----|--------------------|---|
| 1   | 地区、事業及び施行者の名称      |   |
| (1) | 地区の名称 .....        | 1 |
| (2) | 事業の名称 .....        | 1 |
| (3) | 施行者の名称 .....       | 1 |
| 2   | 施行地区の概況及び事業の目的     |   |
| (1) | 施行地区の概況 .....      | 1 |
| (2) | 事業の目的 .....        | 2 |
| 3   | 施行地区               |   |
| (1) | 施行地区の位置 .....      | 2 |
| (2) | 施行地区の位置図 .....     | 2 |
| (3) | 施行地区の区域 .....      | 3 |
| (4) | 施行地区の区域図 .....     | 3 |
| (5) | 施行地区の面積 .....      | 3 |
| 4   | 設計の概要              |   |
| (1) | 設計説明書 .....        | 4 |
| 1)  | 設計方針 .....         | 4 |
| 2)  | 施設建築物の設計の概要 .....  | 5 |
| (ア) | 設計方針 .....         | 5 |
| (イ) | 建ぺい率及び容積率等 .....   | 5 |
| (ウ) | 構造・規模・高さ・面積等 ..... | 6 |
| (エ) | 主要設備 .....         | 6 |
| 3)  | 施設建築敷地の設計の概要 ..... | 6 |
| (ア) | 設計方針 .....         | 6 |
| (イ) | 広場 .....           | 6 |
| (ウ) | 通路 .....           | 7 |
| (エ) | 主要設備 .....         | 7 |
| (オ) | 交通動線 .....         | 7 |
| (カ) | 有効空地率 .....        | 7 |

|                         |    |
|-------------------------|----|
| 4) 公共施設の設計の概要 .....     | 8  |
| (ア) 設計方針 .....          | 8  |
| (イ) 公共施設の名称・種類・規模 ..... | 8  |
| 5) 住宅建設の概要 .....        | 8  |
| (2) 設計図 .....           | 9  |
| 1) 施設建築物設計図 .....       | 9  |
| 2) 施設建築敷地設計図 .....      | 9  |
| 3) 公共施設設計図 .....        | 9  |
| 5 事業施行期間                |    |
| (1) 事業施行期間 (予定) .....   | 9  |
| (2) 建築工事期間 (予定) .....   | 9  |
| 6 資金計画                  |    |
| (1) 資金計画 .....          | 10 |

#### 添付書類

- 1 施行地区の位置図
- 2 施行地区の区域図
- 3-1 施設建築物設計図
- 3-2 施設建築敷地設計図
- 3-3 公共施設設計図

## 1 地区、事業及び施行者の名称

### (1) 地区の名称

京急川崎駅西口 A-2 地区

### (2) 事業の名称

川崎都市計画 京急川崎駅西口 A-2 地区第一種市街地再開発事業

### (3) 施行者の名称

京急川崎駅西口 A-2 地区個人施行者

株式会社 CBC インターナショナル

京浜急行電鉄株式会社

## 2 施行地区の概況及び事業の目的

### (1) 施行地区の概況

京急川崎駅周辺地区は、東京や横浜などの近隣拠点都市に近接し、羽田空港と直結する京急川崎駅を中心とした地区でありながら、これまで、大規模な土地利用転換はなく、また、地区内の道路などの都市基盤が十分ではないことなどから、老朽化した建物や低利用の土地が残っているなど、地区のポテンシャルを活かしたまちづくりが進んでいない状況にある。

このような状況を踏まえ、川崎市では、平成 27 年に「京急川崎駅周辺地区まちづくり整備方針」が策定され、これまで以上に活力と魅力にあふれたまちづくりを実現するための取り組みを進めてきた。また、令和 2 年には「京急川崎駅周辺地区まちづくり整備方針」をより深度化・具体化した「『京急川崎駅周辺地区まちづくり整備方針』に基づく京急川崎駅西口地区の戦略的な整備誘導の考え方」が策定され、民間再開発事業によるまちづくりと、官民が連携して進める都市基盤の整備について、戦略的な整備誘導の考え方を示している。

## (2) 事業の目的

本地区は、京急川崎駅に隣接しており、品川駅と横浜駅のほぼ中間に位置し、都心や羽田空港等へのアクセス性に優れていることから、計画地は立地ポテンシャルが高い地区であるが、都市基盤の整備水準が低く、老朽化した建物や低未利用地が点在するとともに、敷地が細分化されているため、広域拠点にふさわしい土地の高度利用や適切な機能更新が図られていない状況にある。

このため、京急川崎駅周辺地区は、「川崎市都市計画マスタープラン川崎区構想」において、羽田空港や臨海部の玄関口としての地理的優位性を活かした国際化に対応したまちづくりとともに、JR川崎駅との連携を図りながら、高次で多様な都市機能やグローバル企業の活動拠点などが集積した賑わいと魅力ある市街地の形成をめざすこととされている。

よって、本事業では、周辺市街地と連携した都市基盤の整備・再編及び土地の合理的かつ健全な高度利用を図るとともに、商業・業務、文化・交流機能等の都市機能の集積によって広域拠点にふさわしい複合市街地の形成を図ることを目的とする。

## 3 施行地区

### (1) 施行地区の位置

本地区は、川崎市の東部、都心や羽田空港等へのアクセス性に優れている京急川崎駅に隣接している。地区の南西約270mの位置にはJR川崎駅、北東約450mの位置には多摩川がある。

地区周辺には南側から西側に川崎府中線（主要地方道9号）、北側に国道409号、東側に国道15号（第一京浜）等が通っている。

### (2) 施行地区の位置図

添付書類1参照

(3) 施行地区の区域

| 所在                 | 地番   |
|--------------------|--|
| 神奈川県川崎市川崎区<br>駅前本町 | 15番8                                       |
| 同所                 | 16番4の一部                                    |
| 同所                 | 17番1の一部、2の一部、3の一部、4の一部、5の一部                |
| 同所                 | 18番3、4、5                                   |
| 同所                 | 19番8の一部、19番9の一部                            |
| 同所                 | 20番3の一部、4の一部、5の一部、6、7、8の一部、<br>12の一部、13の一部 |
| 同所                 | 21番2の一部、3の一部、5の一部、6の一部、10の<br>一部           |
| 同所                 | 30番7の一部                                    |

(4) 施行地区の区域図

添付書類2参照

(5) 施行地区の面積

約0.5ha

## 4 設計の概要

### (1) 設計説明書

#### 1) 設計方針

本地区は、京急川崎駅と隣接する街区の一体的かつ総合的な土地の高度利用と適切な都市機能の更新を図り、本市の玄関口にふさわしい多様な賑わいや交流を生み出す市街地を形成するため、第一種市街地再開発事業による市街地整備を行うものである。この地域の特性から基本計画の方針を以下にまとめる。

- ① 都市基盤の再編により、歩行者と自転車、自動車の動線を明確に分離し、安全・安心な歩行者空間を確保するとともに、都市機能の更新に合わせてオープンスペース等を充実させることで、駅周辺の回遊性、利便性の強化を図る。
- ② 業務、商業、文化・交流機能などの高次な都市機能の集積及び適切な機能配置を行い、国際化に対応した広域拠点にふさわしい複合市街地の形成を図る。
- ③ 災害時に帰宅困難者の受入れが可能となるスペースを適切に配置する等、駅周辺の防災機能の強化を図る。
- ④ 脱炭素社会の実現に向けて、建築物等の省エネルギー化等の取組による地球環境に配慮した市街地の形成を図る。
- ⑤ 憩いや交流を生み出す広場や緑地を効果的に配置することで、緑豊かな潤いのある都市空間の創出を図る。

## 2) 施設建築物の設計の概要

### (ア) 設計方針

1～10階に、地域の交流やグローバル人材の育成等に資する業務、商業、文化・交流機能を導入し、A-1街区と併せてグローバル都市にふさわしい高度で多様な都市機能が集積した活動拠点形成を図る。

### (イ) 建ぺい率及び容積率等

|        | A-2街区                  | 合計                     |
|--------|------------------------|------------------------|
| 建築敷地面積 | 約 370 m <sup>2</sup>   | 約 370 m <sup>2</sup>   |
| 建築面積   | 約 250 m <sup>2</sup>   | 約 250 m <sup>2</sup>   |
| 延べ面積   | 約 2,370 m <sup>2</sup> | 約 2,370 m <sup>2</sup> |
| 容積対象面積 | 約 2,220 m <sup>2</sup> | 約 2,220 m <sup>2</sup> |
| 建ぺい率   | 約 70 %                 | 約 70 %                 |
| 容積率    | 約 600 %                | 約 600 %                |

(ウ) 構造・規模・高さ・面積等

| 階数 | A-2 街区    |            | 備考   |
|----|-----------|------------|--|
|    | 主要用途      | 床面積<br>(㎡) |  |
| PH | 屋上階       | 約 20       | 【構造】<br>鉄筋コンクリート造<br><br>【規模】<br>地上 10 階建て<br><br>【高さ】<br>約 39m (塔屋含む) |
| 10 | 事務所等      | 約 240      |  |
| 9  | 事務所等      | 約 240      |  |
| 8  | 事務所等      | 約 240      |  |
| 7  | 事務所等      | 約 240      |  |
| 6  | 事務所等      | 約 240      |  |
| 5  | 事務所等      | 約 240      |  |
| 4  | 事務所等      | 約 240      |  |
| 3  | 事務所等      | 約 240      |  |
| 2  | 事務所等      | 約 240      |  |
| 1  | 事務所、文化交流等 | 約 230      |  |
| 合計 |           | 約 2,370    |  |

(エ) 主要設備

空調設備、換気設備、排煙設備、給排水設備、消火設備、都市ガス設備、電灯電源設備、動力電源設備、照明・コンセント設備、通信設備、セキュリティ設備、防災設備、昇降機設備

3) 施設建築敷地の設計の概要

(ア) 設計方針

建築敷地においては、歩行者の利便性及び快適性、地区の回遊性の向上を図るため、歩道と一体となった歩道状空地や通路を整備する。また、駅前における賑わいや憩い・潤いある都市空間を形成するため、広場や緑地を適切な位置に整備する。

(イ) 広場

①緑地

広場の整備に合わせて、駅前における賑わいや憩い・潤いある都市空間を形成するため、緑地を整備する。

## (ウ) 通路

### ①歩道状空地

歩行者ネットワークを形成し地域全体の回遊性を向上させるため、安全で快適な歩行者空間として、区画街路に沿った幅員 1.0m の歩道状空地を整備する。

## (エ) 主要設備

### [消火施設]

敷地内に連結送水管（送水口）を設置する。

## (オ) 交通動線

### ①自転車の動線

駐輪場は、京急川崎駅前の歩行者との分離を考慮し、敷地西側に設置する。

### ②人の動線

JR川崎駅及び京急川崎駅からの人流を中心に考えることとし、JR川崎駅及び京急川崎駅や周辺地域からアクセスしやすい位置に出入口を整備する。

## (カ) 有効空地率

施行区域面積に対する有効空地率は、約 90%である。

#### 4) 公共施設の設計の概要

##### (ア) 設計方針

京急川崎駅西口地区では、区画道路の新設整備及び広場の新設整備を行う。当事業では、地域の生活動線確保のために最低限必要な道路空間の確保を目的とし、区画道路のうち施行地区内に含まれる範囲において必要な整備及び広場の新設整備を行う。

##### (イ) 公共施設の名称・種類・規模

|          | 種別   | 名称           | 幅員                     | 延長     | 備考              |
|----------|------|--------------|------------------------|--------|-----------------|
| 道路       | 区画街路 | 区画道路         | 12m                    | 約 330m | 新設              |
|          | 区画街路 | 市道駅前本町 3 号線  | 2m<br>(4m)             | 約 30m  | 整備済<br>( ) は全幅員 |
|          | 区画街路 | 市道駅前本町 8 号線  | 6m                     | 約 90m  | 整備済             |
|          | 区画街路 | 市道駅前本町 10 号線 | 2m<br>(4m)             | 約 10m  | 整備済<br>( ) は全幅員 |
| その他の公共施設 |      | 広場           | 面積 約 70 m <sup>2</sup> | 新設     |                 |

#### 5) 住宅建設の概要

住宅建設の目標は定められていない。

(2) 設計図

1) 施設建築物設計図

添付書類 3-1 参照

2) 施設建築敷地設計図

添付書類 3-2 参照

3) 公共施設設計図

添付書類 3-3 参照

5 事業施行期間

(1) 事業施行期間 (予定)

施行認可の公告の日から令和13年3月31日まで

(2) 建築工事期間 (予定)

着工 令和 9年 8月

竣工 令和11年 7月

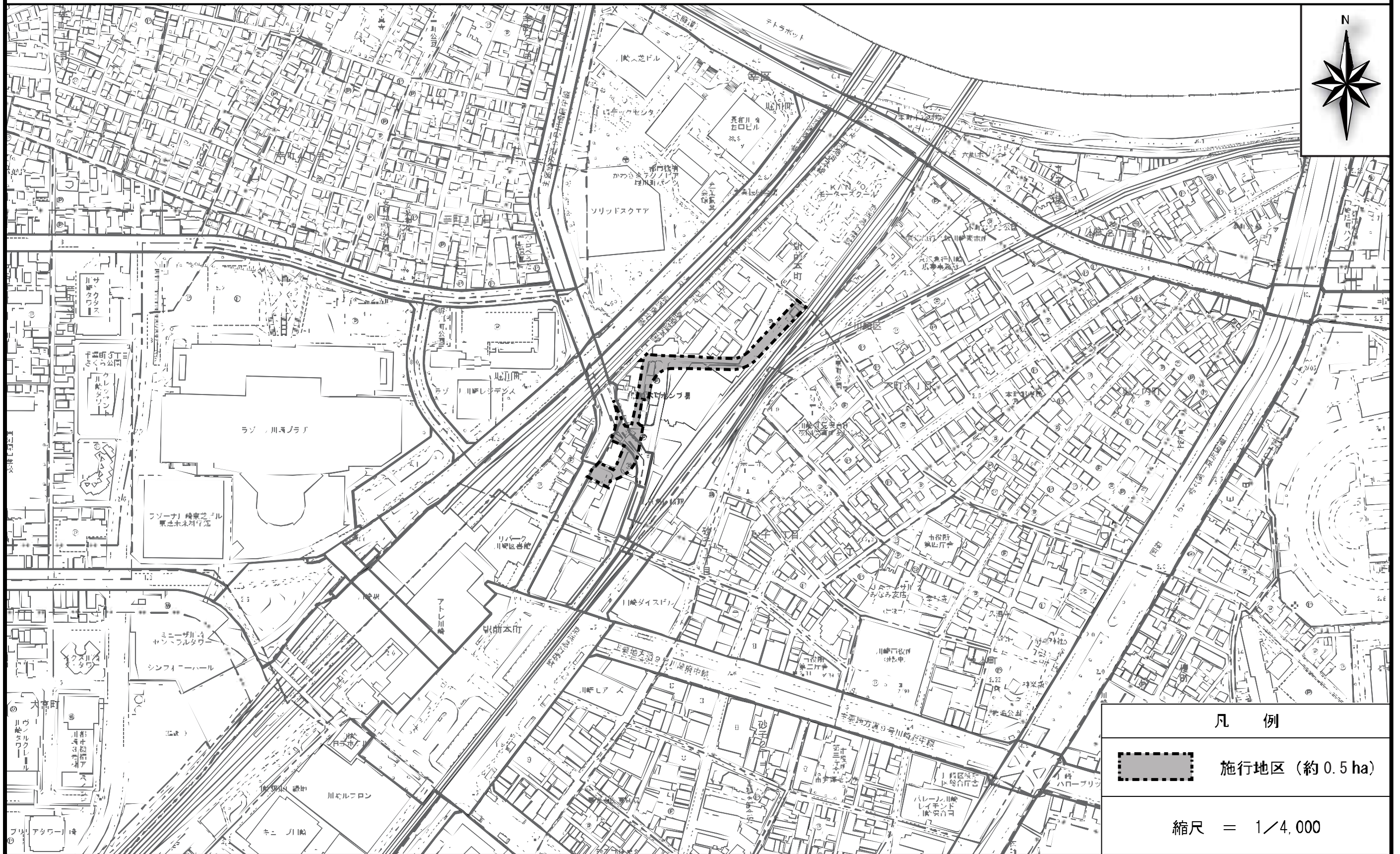
## 6 資金計画

### (1) 資金計画

単位：百万円

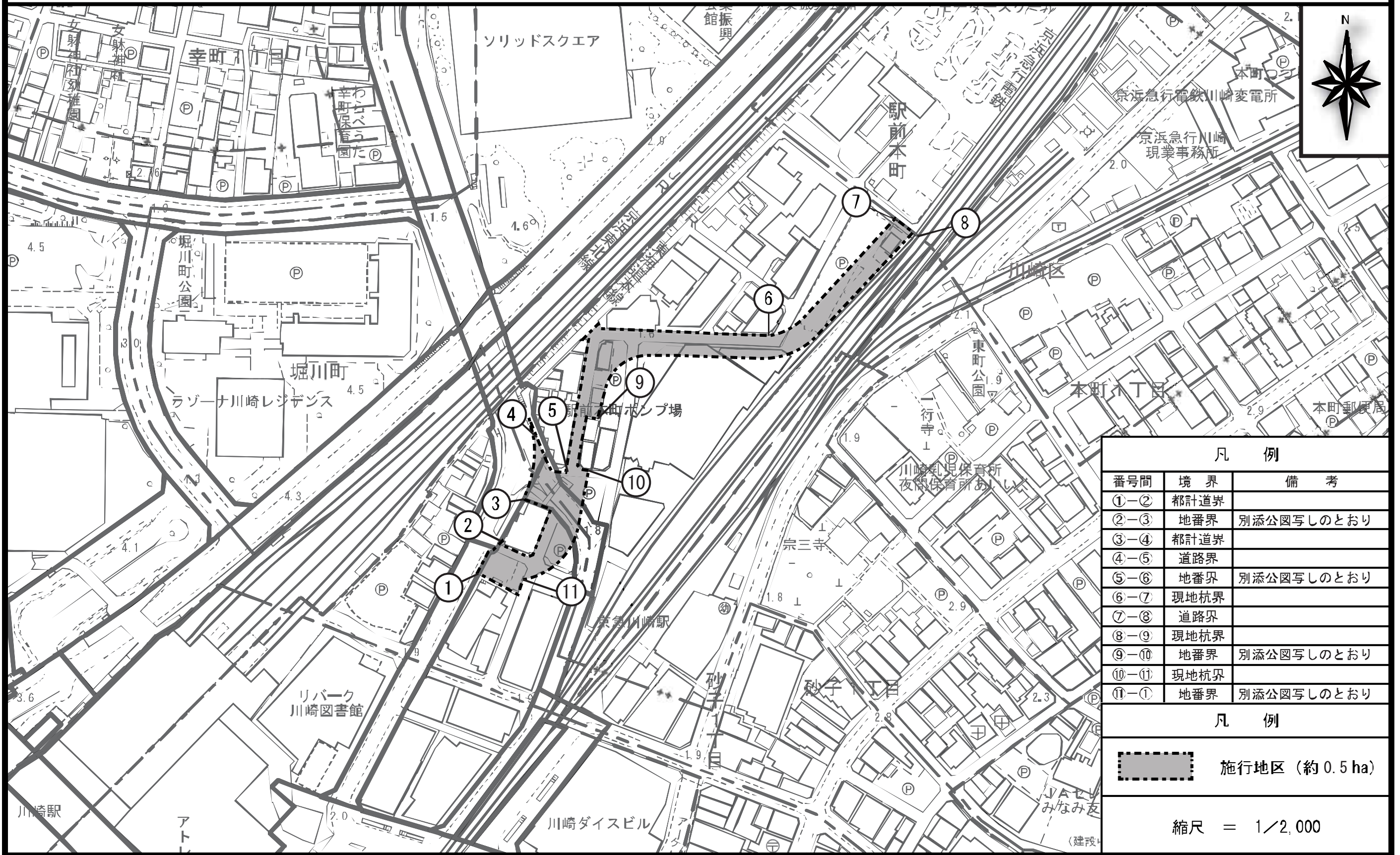
| 収<br>入<br>金 | 項 目                     | 金 額   | 支<br>出<br>金 | 項 目       | 金 額   |
|-------------|-------------------------|-------|-------------|-----------|-------|
|             |                         | 補 助 金 |             | 376       |       |
|             | 社会資本整備総合交付金             | (376) |             | 土 地 整 備 費 | 569   |
|             | 防災省エネまちづくり<br>緊急促進事業補助金 | (0)   |             | 補 償 費     | 4,520 |
|             | 公共施設管理者負担金              | 5,481 |             | 工 事 費     | 2,781 |
|             | 保 留 床 処 分 金             | 1,830 |             | 事 務 費     | 113   |
|             | そ の 他 収 入               | 500   |             | そ の 他     | 0     |
|             | 合 計                     | 8,187 |             | 合 計       | 8,187 |

添付書類1 施行地区の位置図



この地図は、川崎市平成31年度都市計画基本図1/2,500 数値地形図を使用したものである。

添付書類2 施行地区の区域図(その1)



| 凡 例 |      |            |
|-----|------|------------|
| 番号間 | 境界   | 備 考        |
| ①-② | 都計道界 |            |
| ②-③ | 地番界  | 別添公図写しのとおり |
| ③-④ | 都計道界 |            |
| ④-⑤ | 道路界  |            |
| ⑤-⑥ | 地番界  | 別添公図写しのとおり |
| ⑥-⑦ | 現地杭界 |            |
| ⑦-⑧ | 道路界  |            |
| ⑧-⑨ | 現地杭界 |            |
| ⑨-⑩ | 地番界  | 別添公図写しのとおり |
| ⑩-⑪ | 現地杭界 |            |
| ⑪-① | 地番界  | 別添公図写しのとおり |

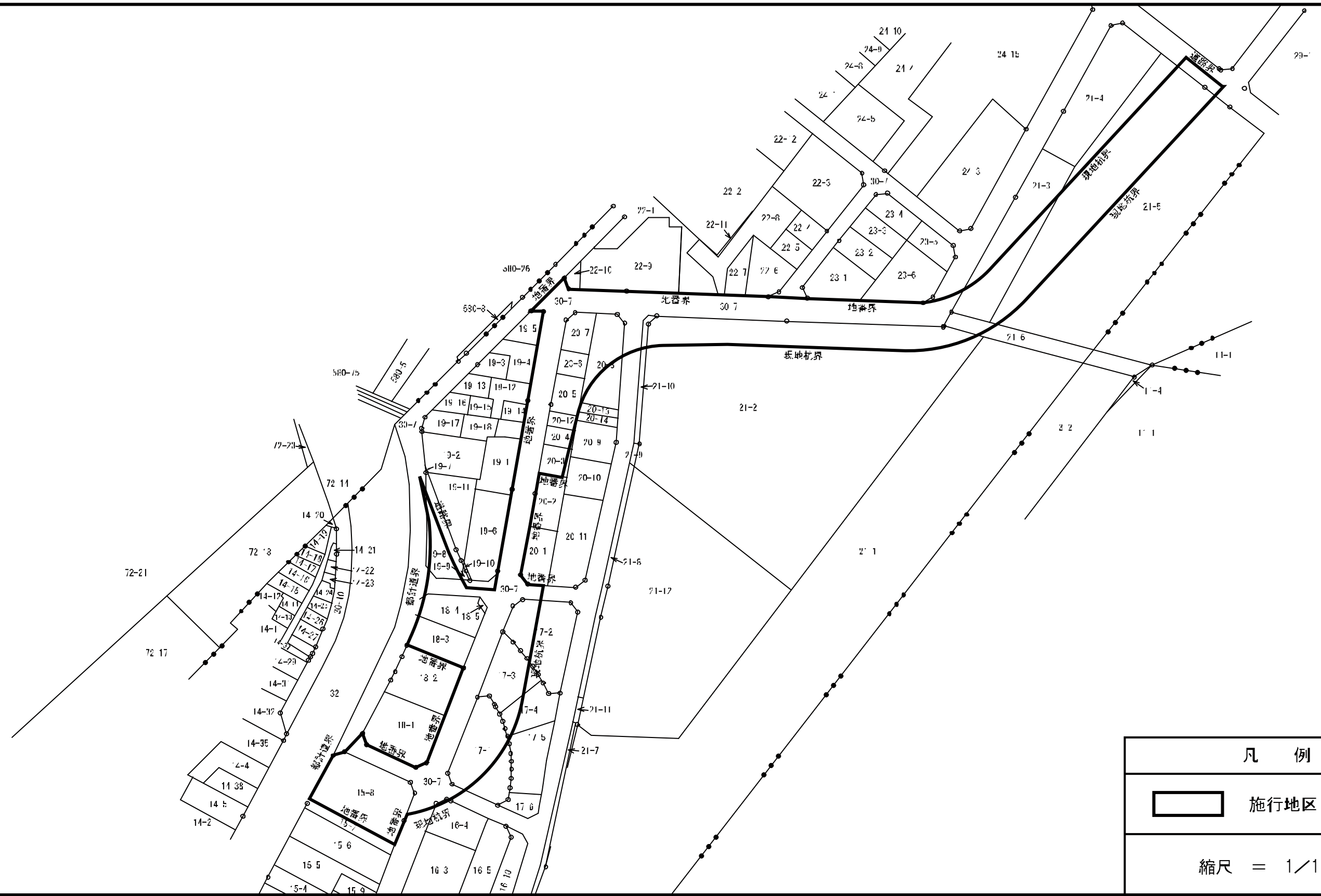
  


| 凡 例   |                 |
|---|-----------------|
|  | 施行地区 (約 0.5 ha) |

縮尺 = 1/2,000

この地図は、川崎市平成31年度都市計画基本図1 2,500 数値地形図を使用したものである。

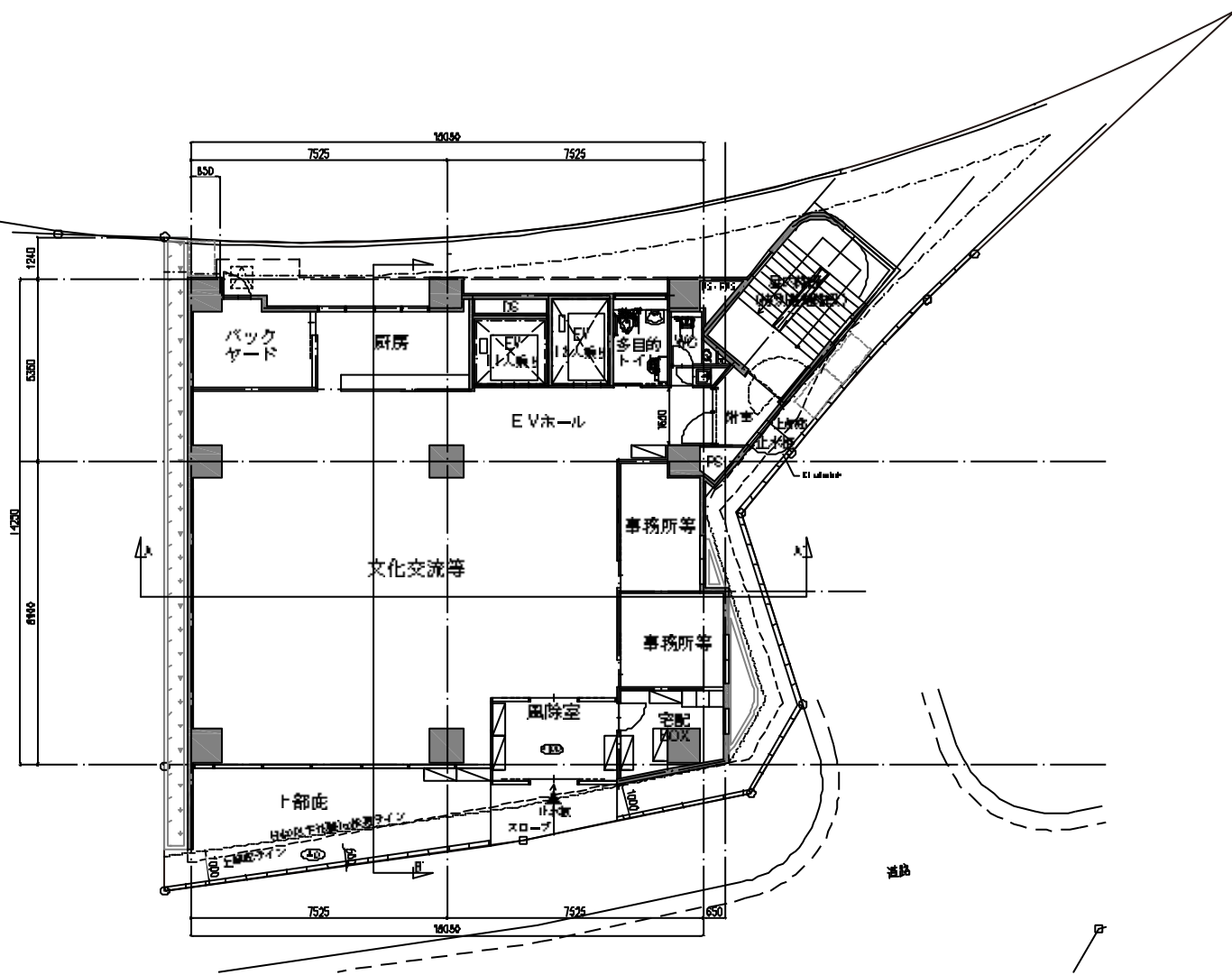
添付書類2 施行地区の区域図(その2)



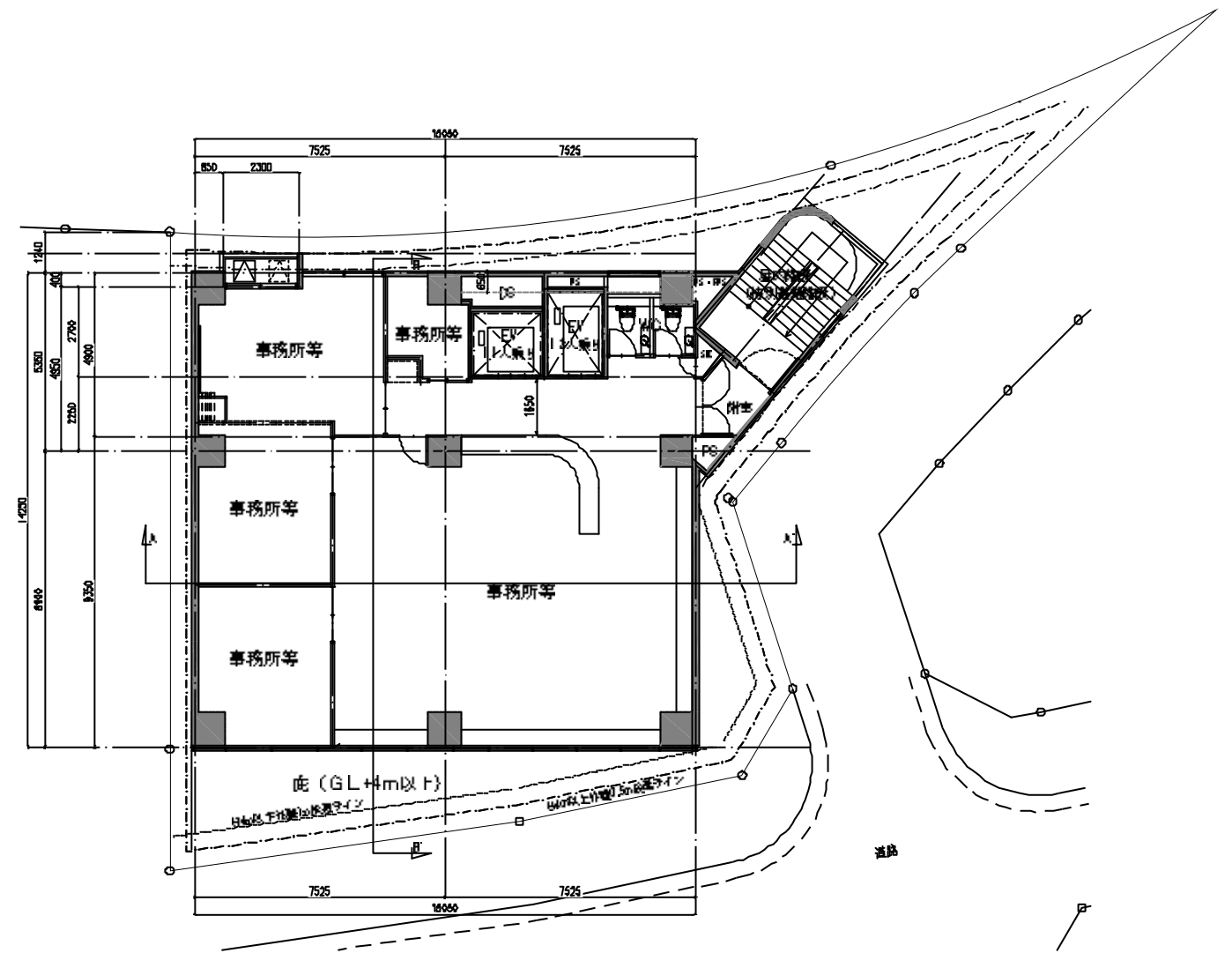
|   |                 |
|---|-----------------|
| 凡 例   |                 |
|  | 施行地区 (約 0.5 ha) |
| 縮尺 = 1/1,000  |                 |

添付書類

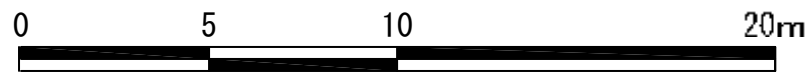
3—1 施設建築物設計図

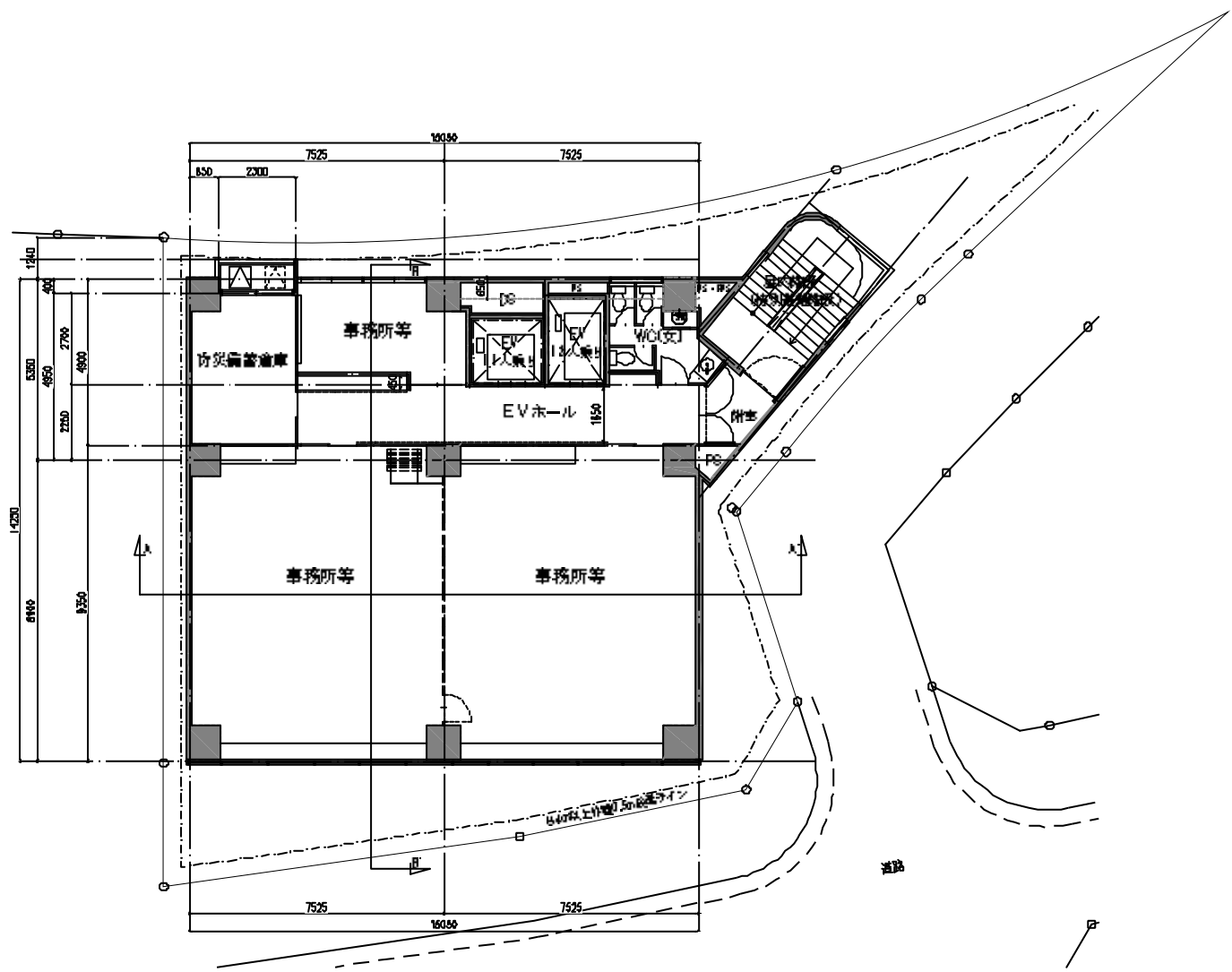


1階平面図 1:200

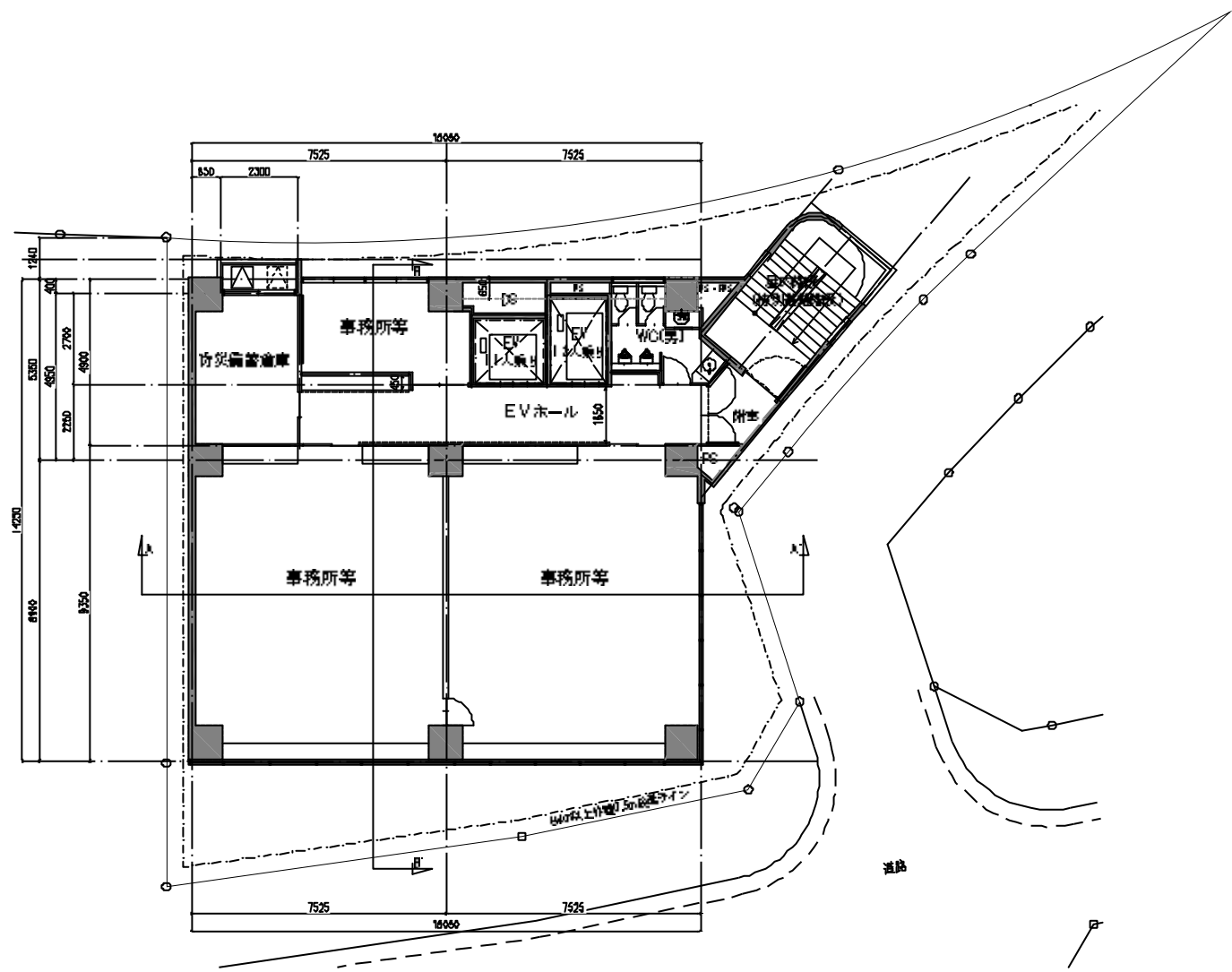


2階平面図 1:200

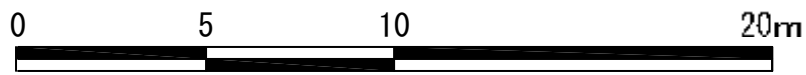


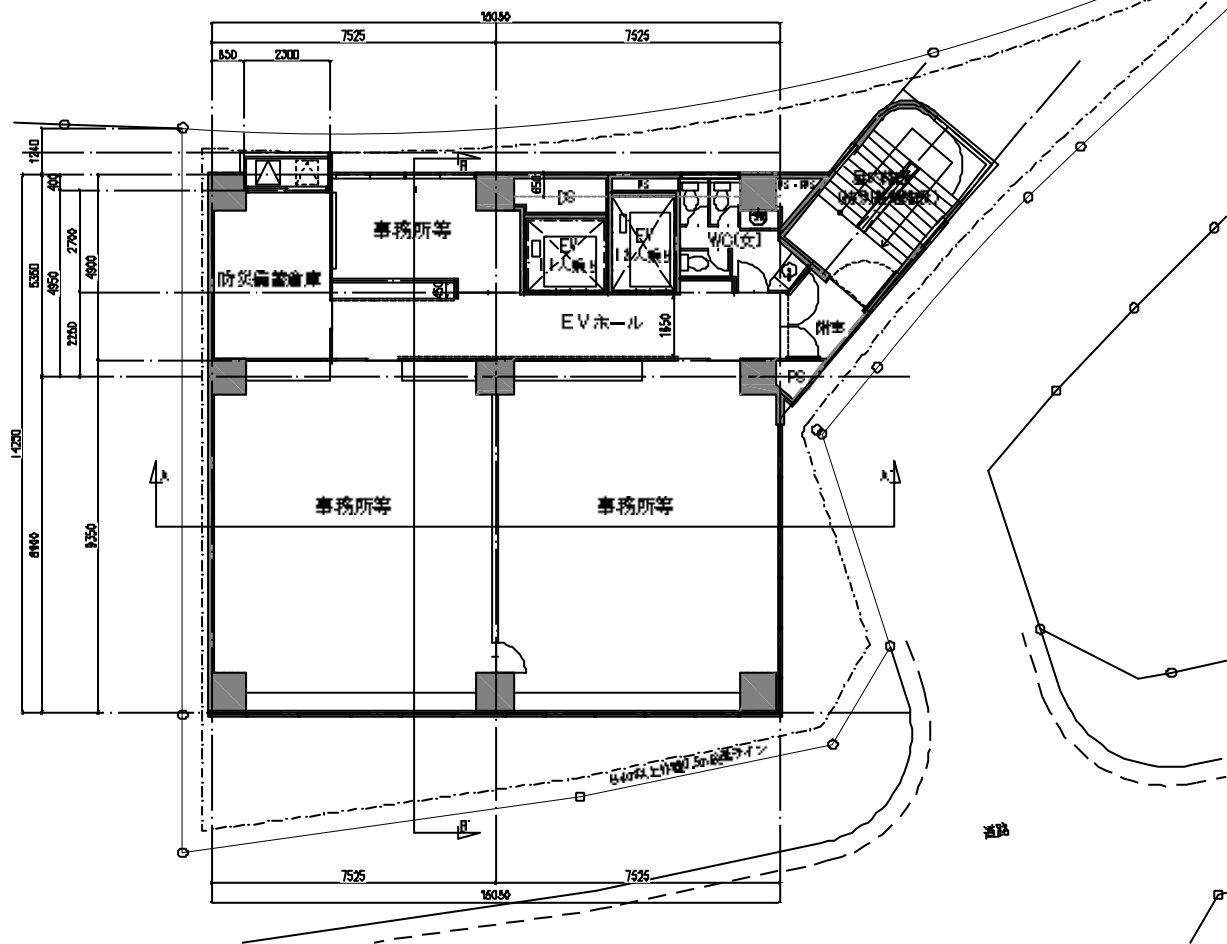


3階平面図 1:200

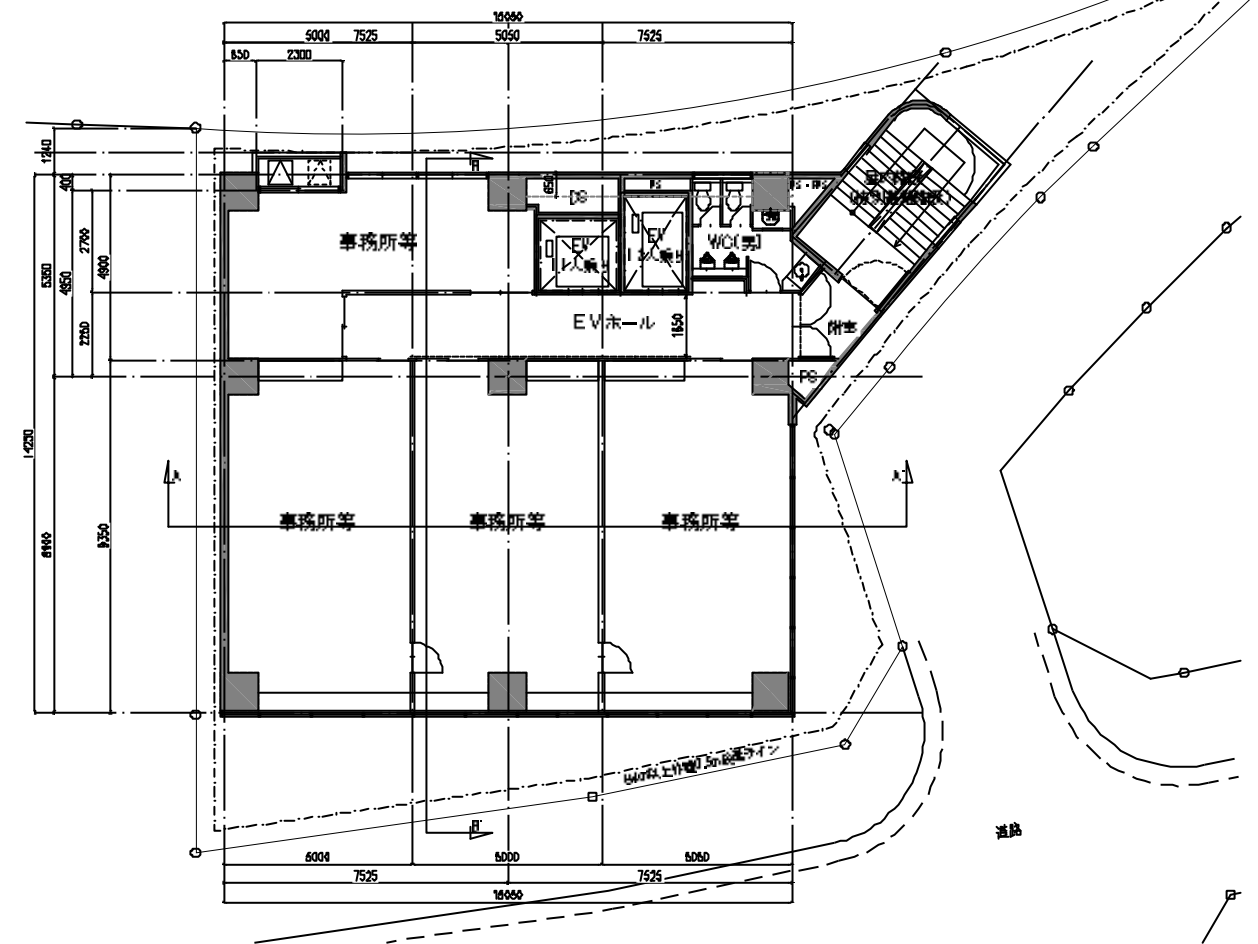


4階平面図 1:200

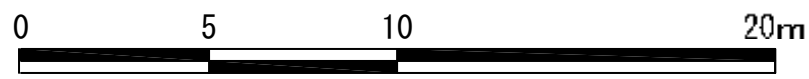


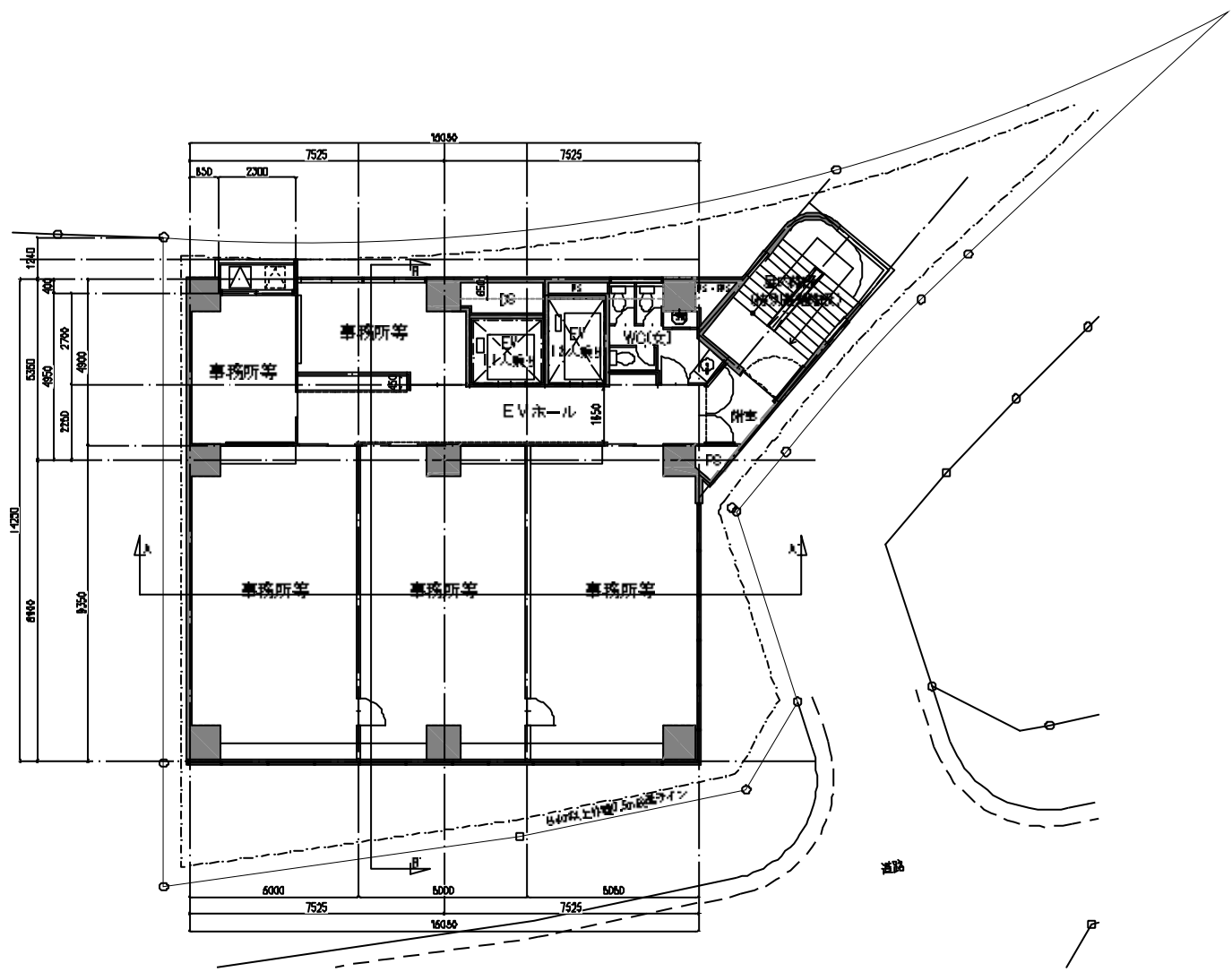


5階平面図 1:200

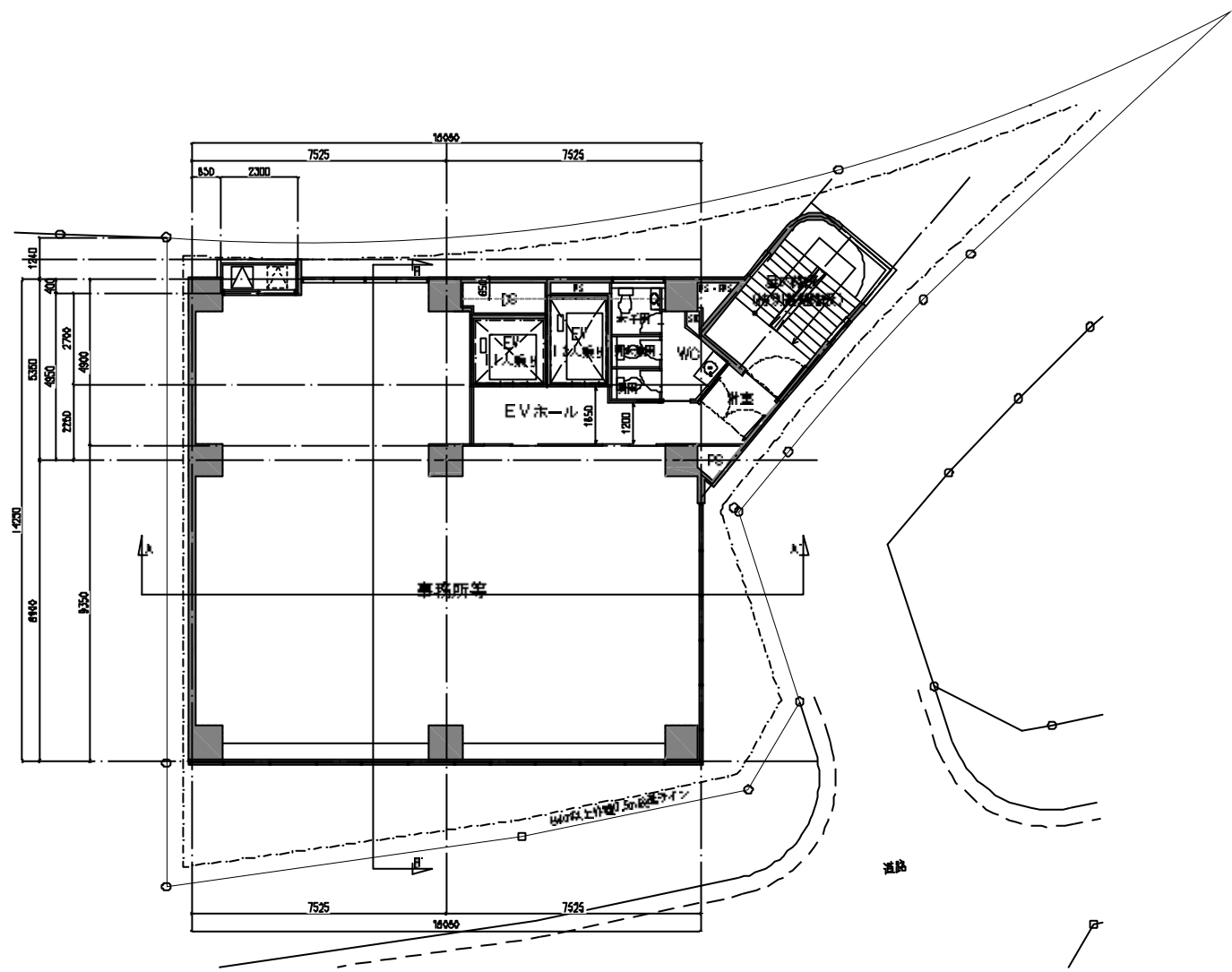


6階平面図 1:200

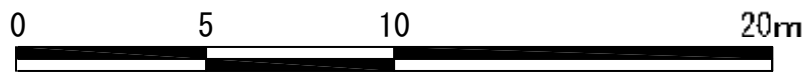


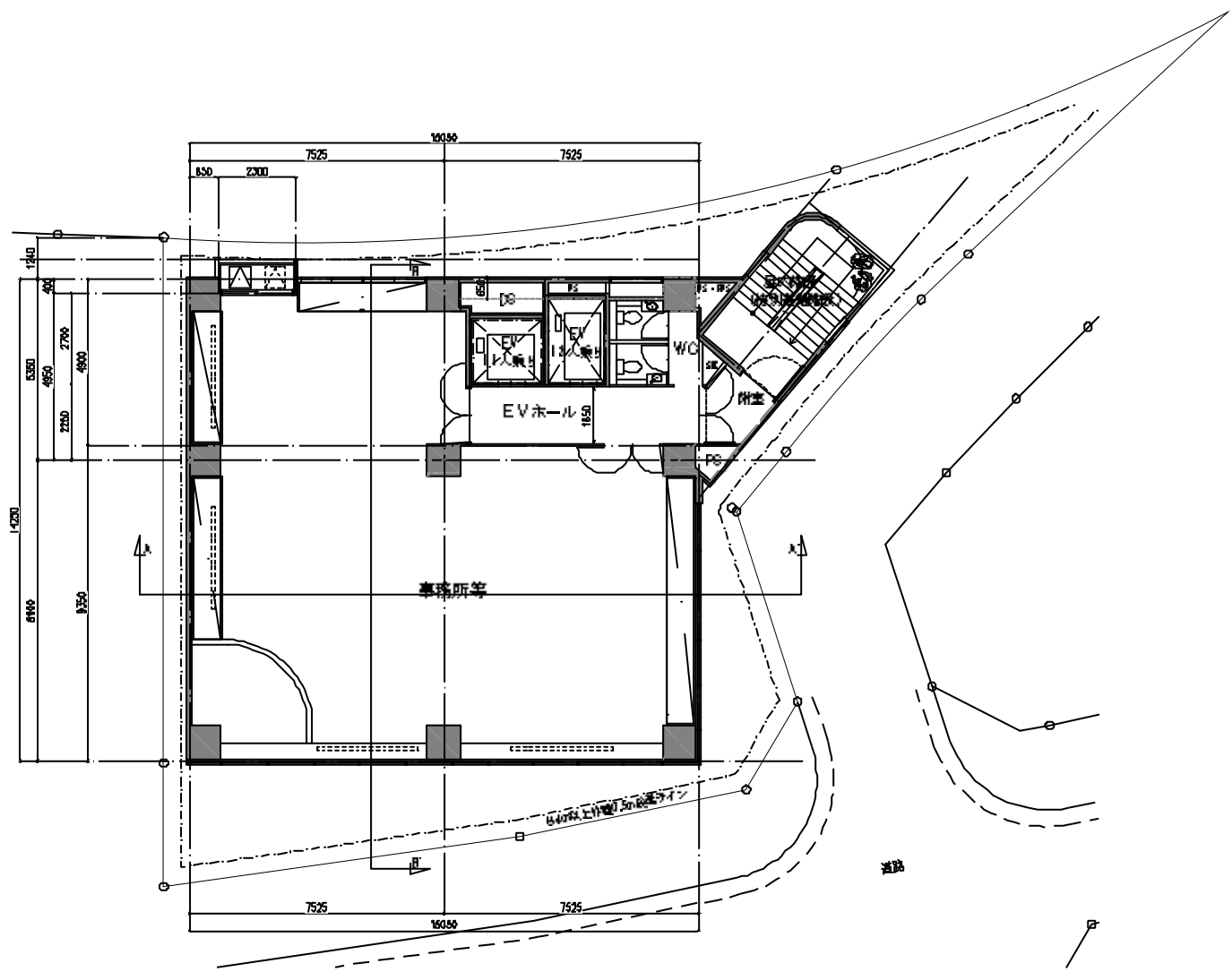


7階平面図 1:200

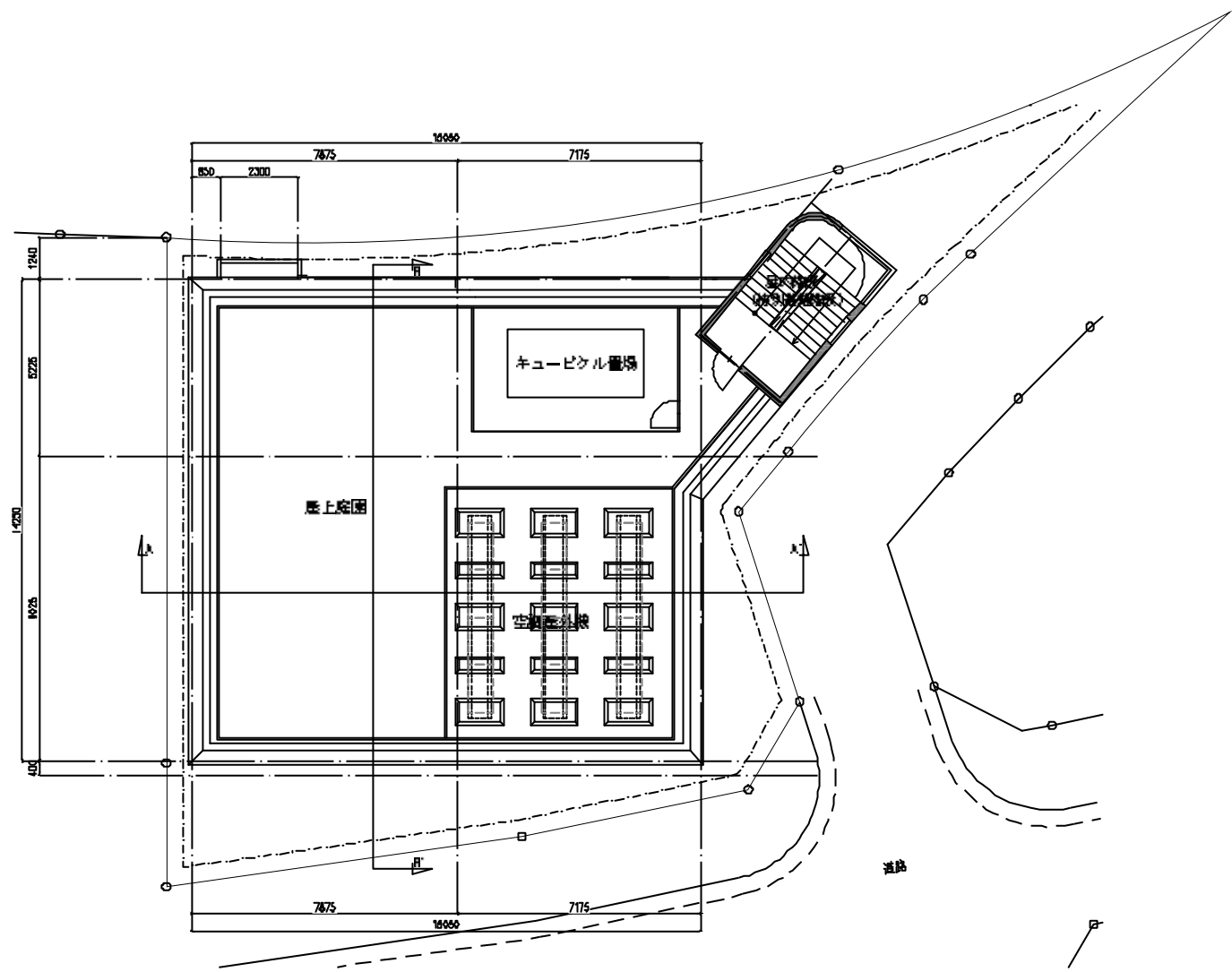


8・9階平面図 1:200

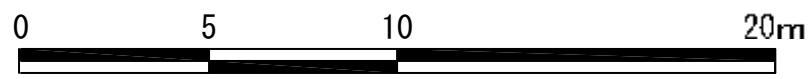


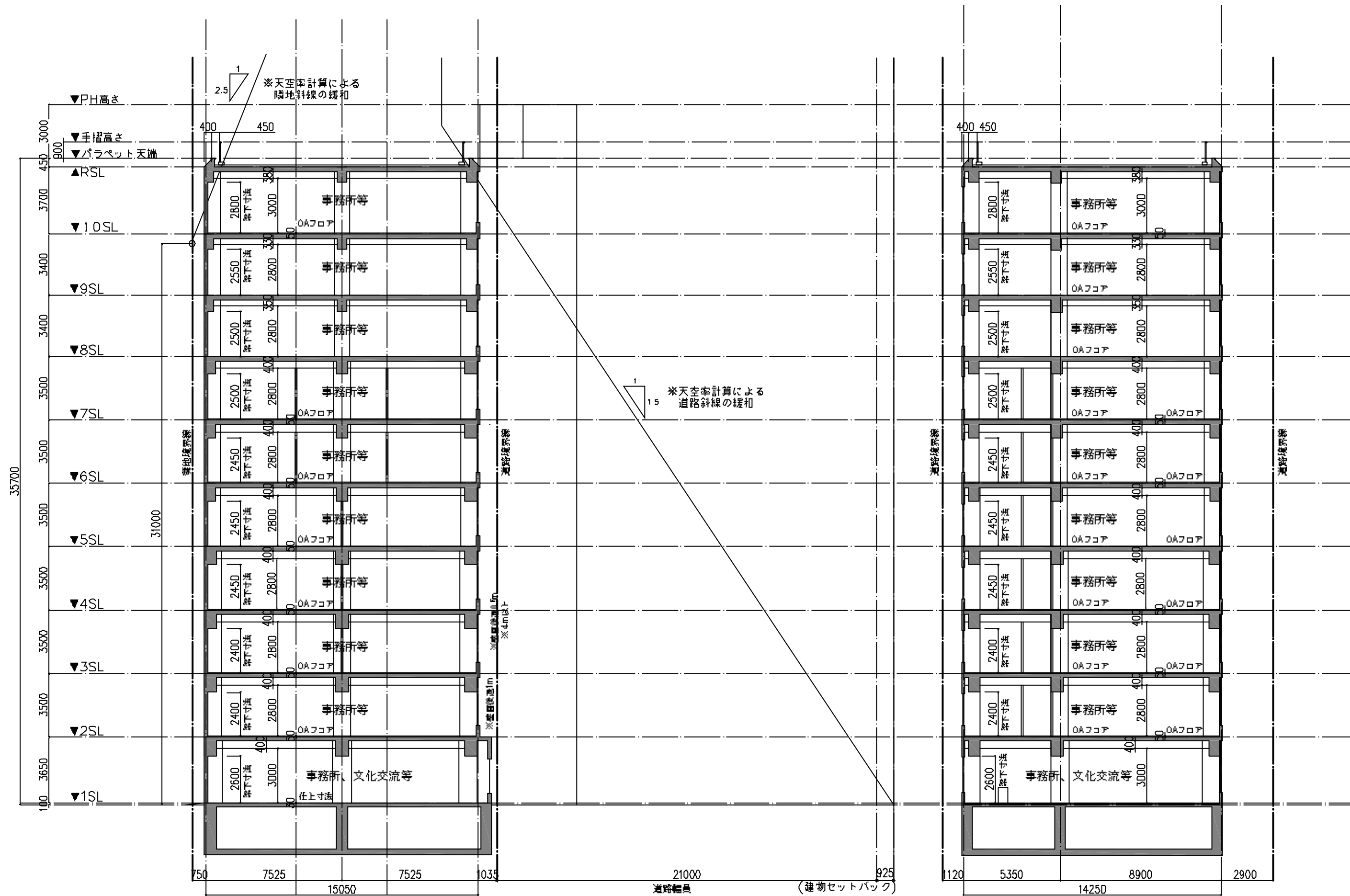


10階平面図 1:200



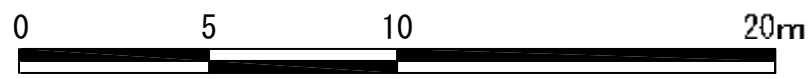
屋上階平面図 1:200





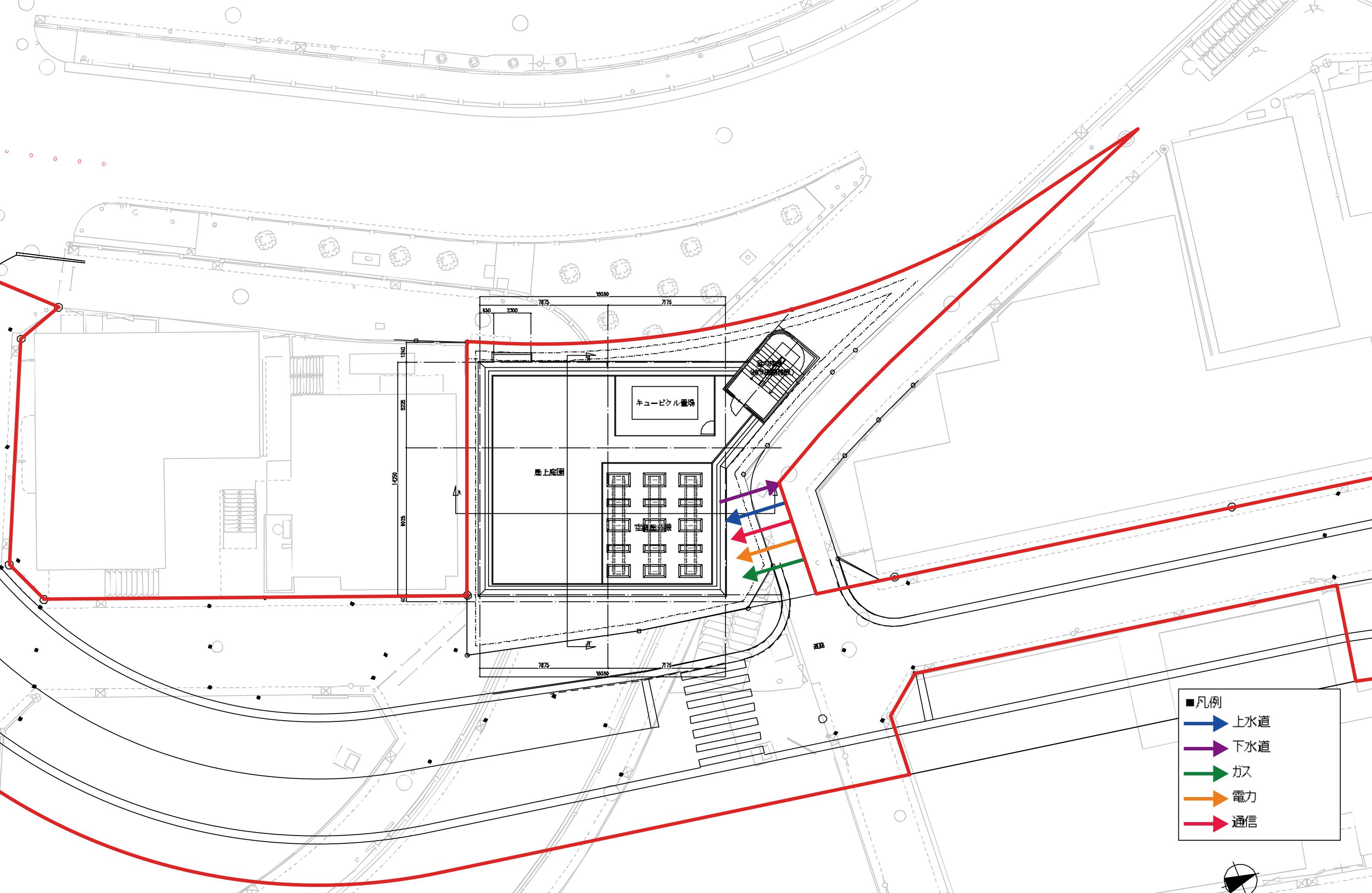
A-A' 断面図

B-B' 断面図

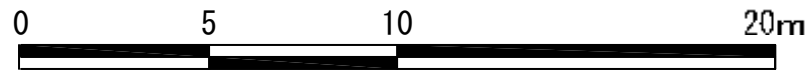


添付書類

3—2 施設建築敷地設計図



- 凡例
- 上水道
  - 下水道
  - ガス
  - 電力
  - 通信



施設建築敷地設計図



1/200

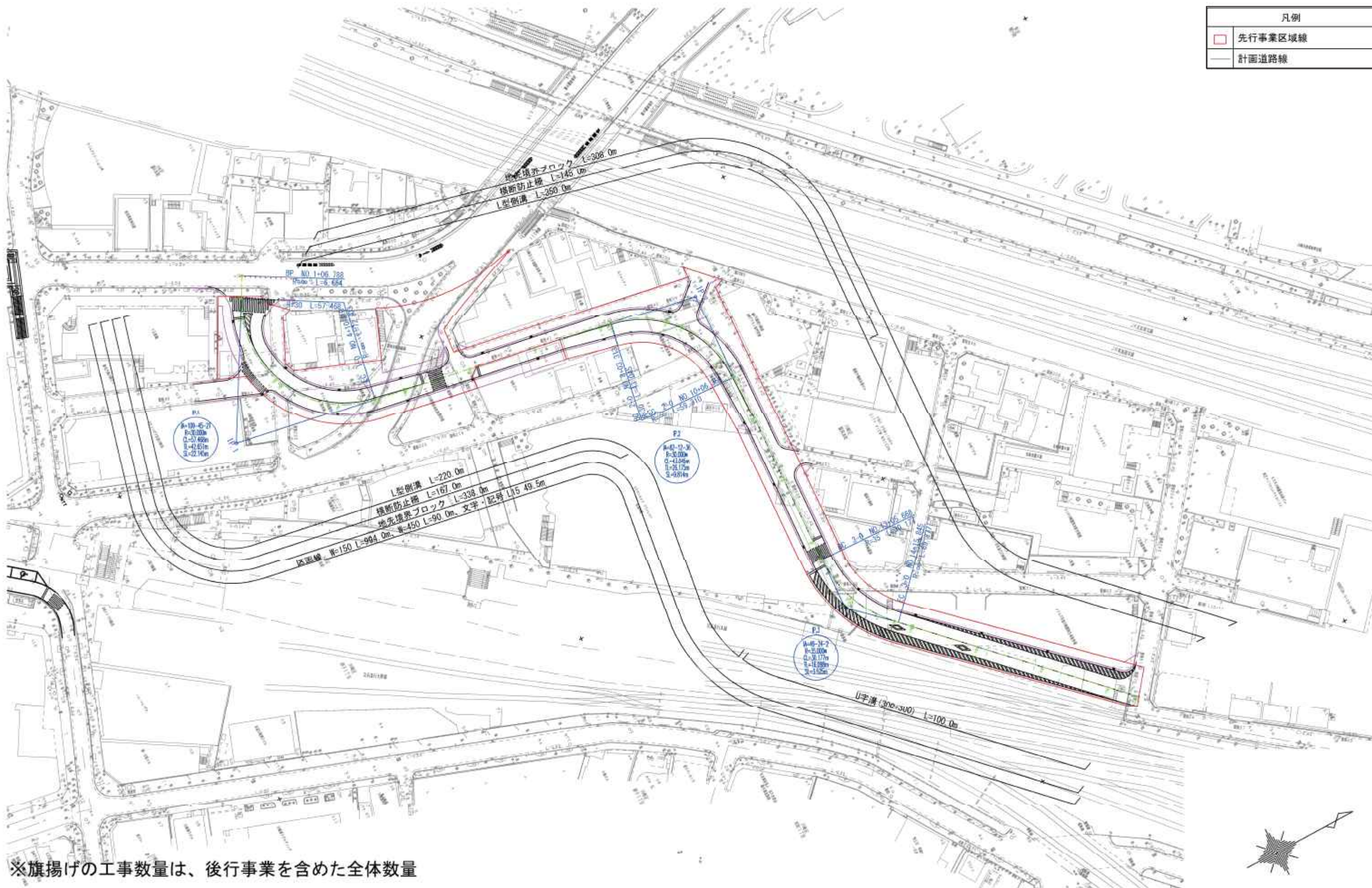
京急川崎駅西口A-2地区第一種市街地再開発事業



添付書類

3—3 公共施設設計図

| 凡例  |         |
|---|---------|
|  | 先行事業区域線 |
|  | 計画道路線   |



※旗揚げの工事数量は、後行事業を含めた全体数量

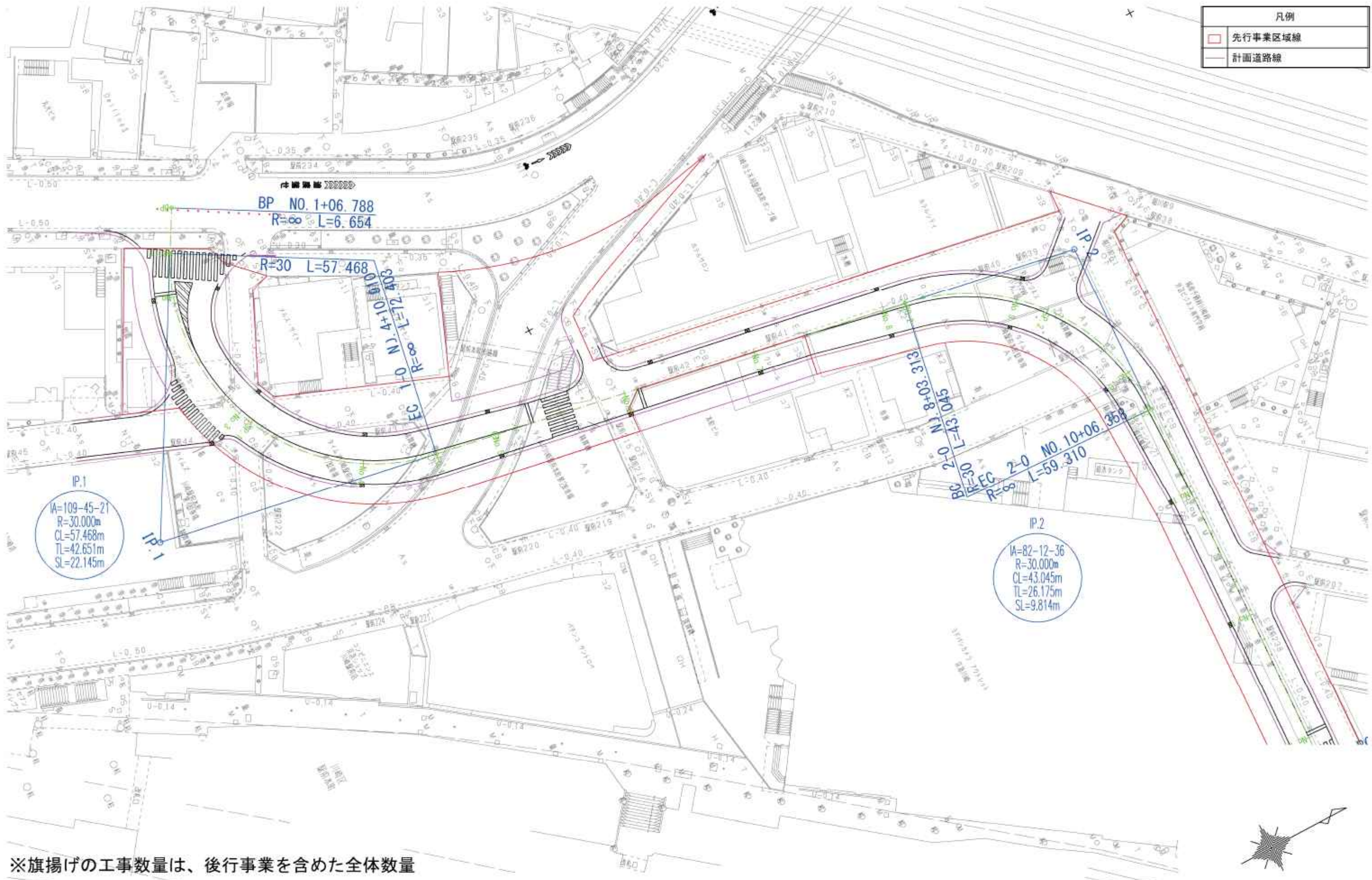


(区画道路) 計画平面図

(縮尺) 1/1000

京急川崎駅西口 A-2 地区第一種市街地再開発事業

| 凡例  |         |
|---|---------|
|  | 先行事業区域線 |
|  | 計画道路線   |



※旗揚げの工事数量は、後行事業を含めた全体数量

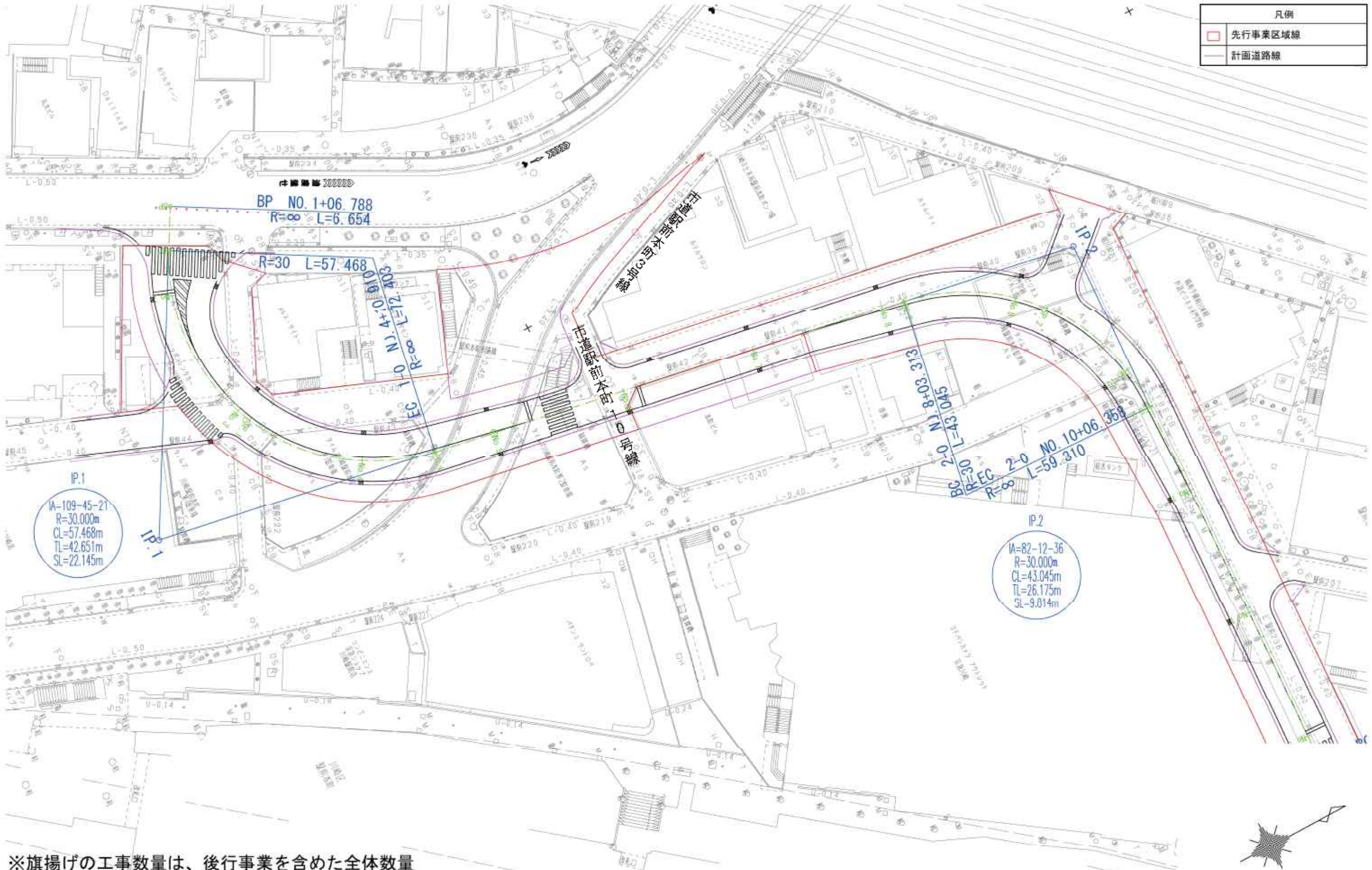


(区画道路) 計画平面図 (拡大図) (1)

(縮尺) 1/500



京急川崎駅西口 A-2 地区第一種市街地再開発事業

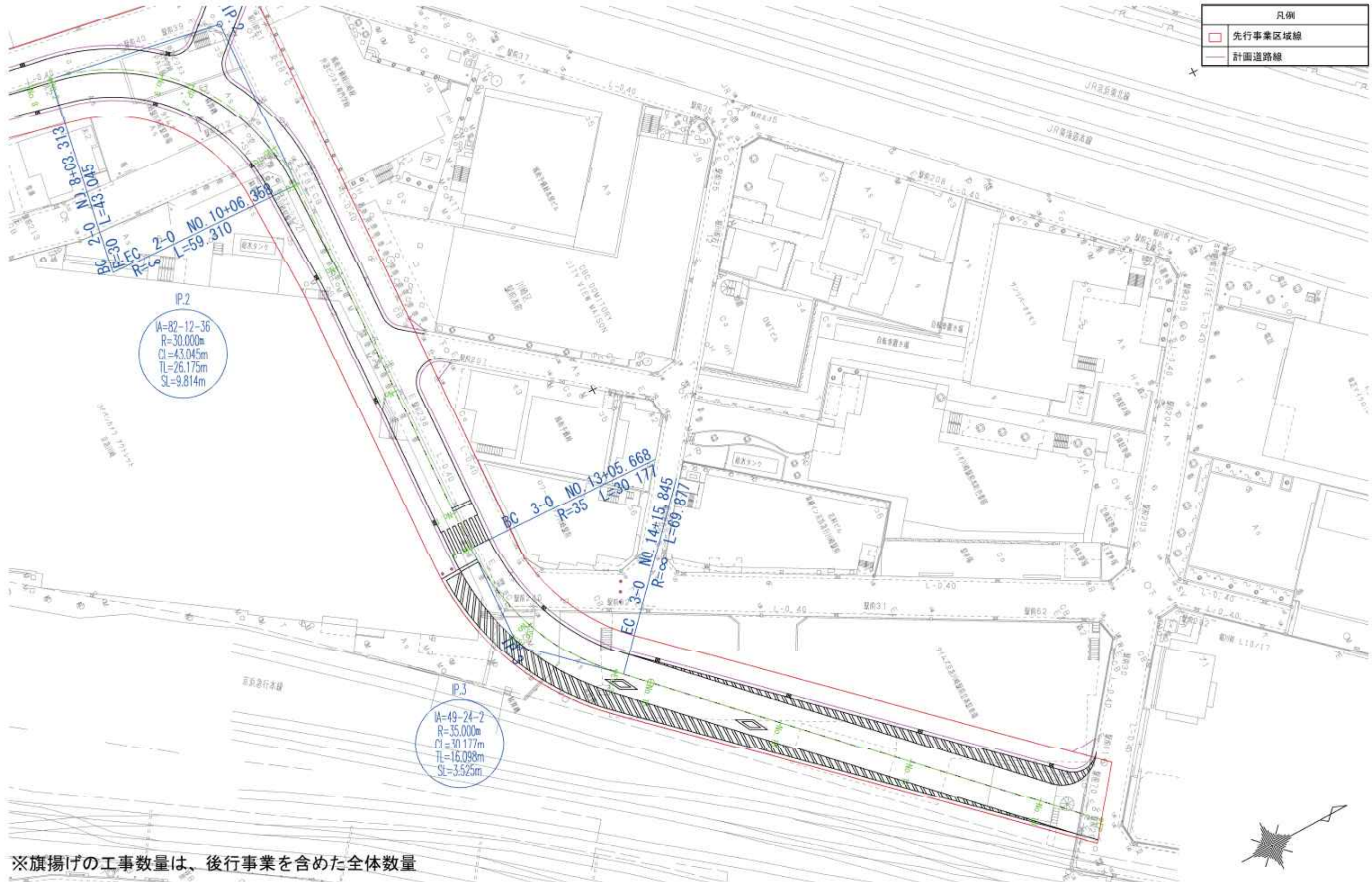
| 凡例  |         |
|---|---------|
|  | 先行事業区域線 |
|  | 計画道路線   |



※旗揚げの工事数量は、後行事業を含めた全体数量




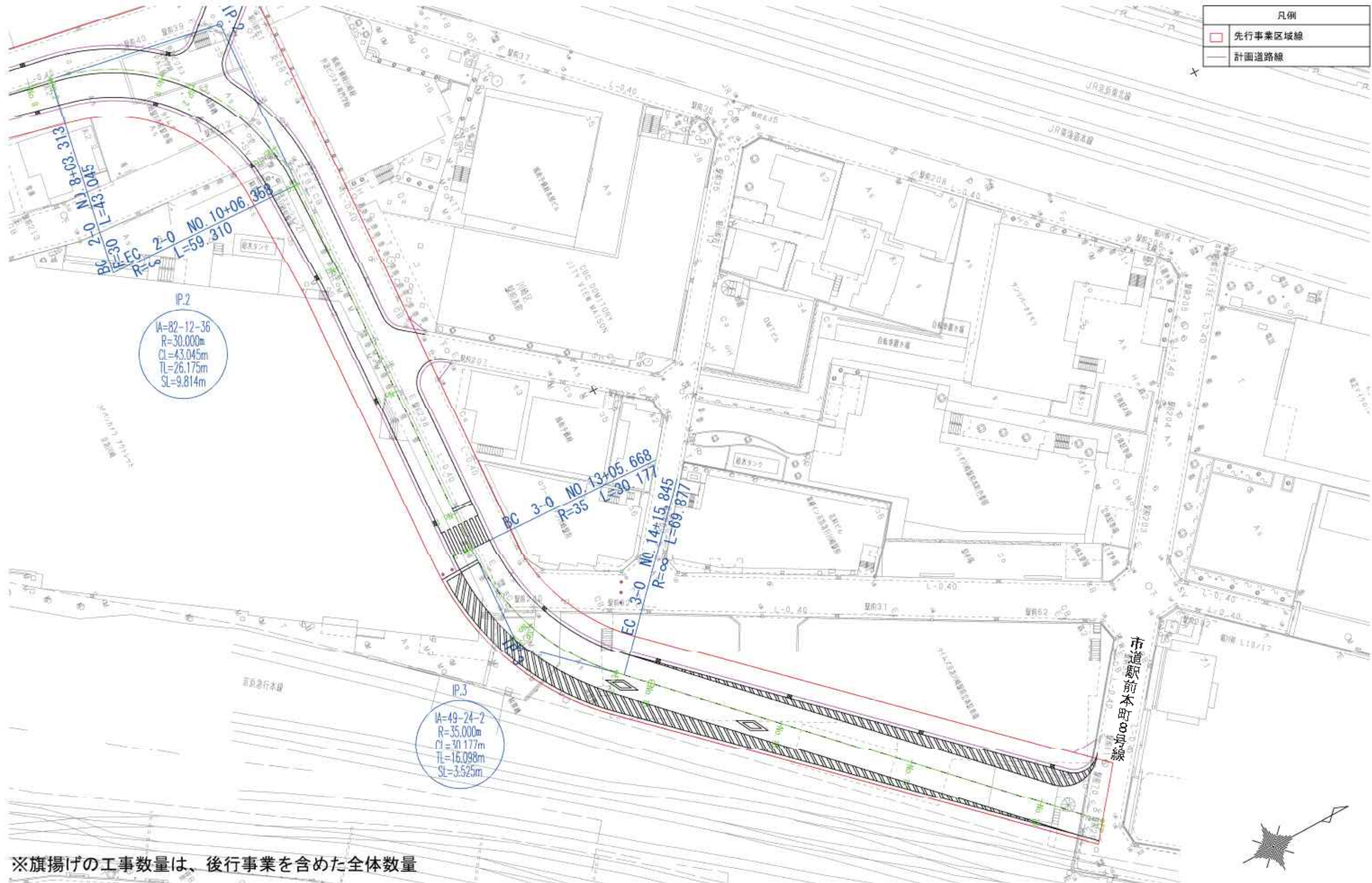
| 凡例  |         |
|---|---------|
|  | 先行事業区域線 |
|  | 計画道路線   |



※旗揚げの工事数量は、後行事業を含めた全体数量



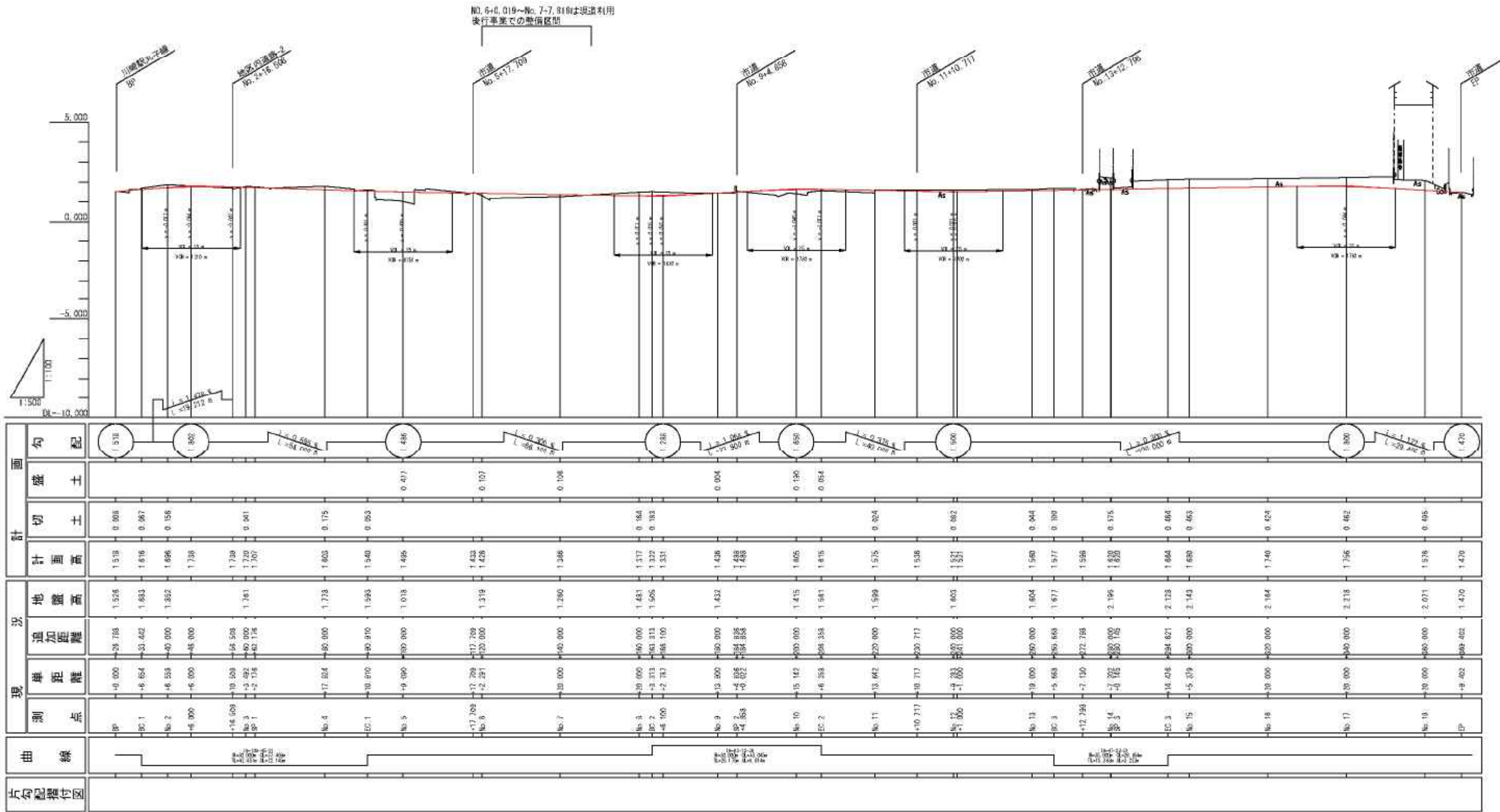
| 凡例  |         |
|---|---------|
|  | 先行事業区域線 |
|  | 計画道路線   |



※旗揚げの工事数量は、後行事業を含めた全体数量



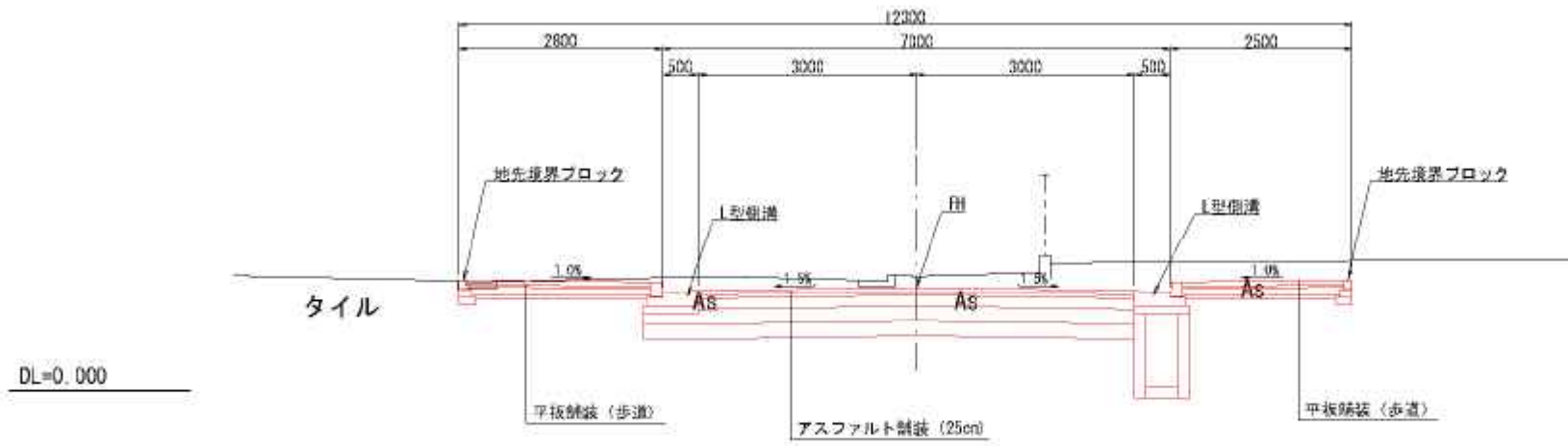
(市道駅前本町8号線) 計画平面図 (拡大図) (2) (縮尺) 1/500



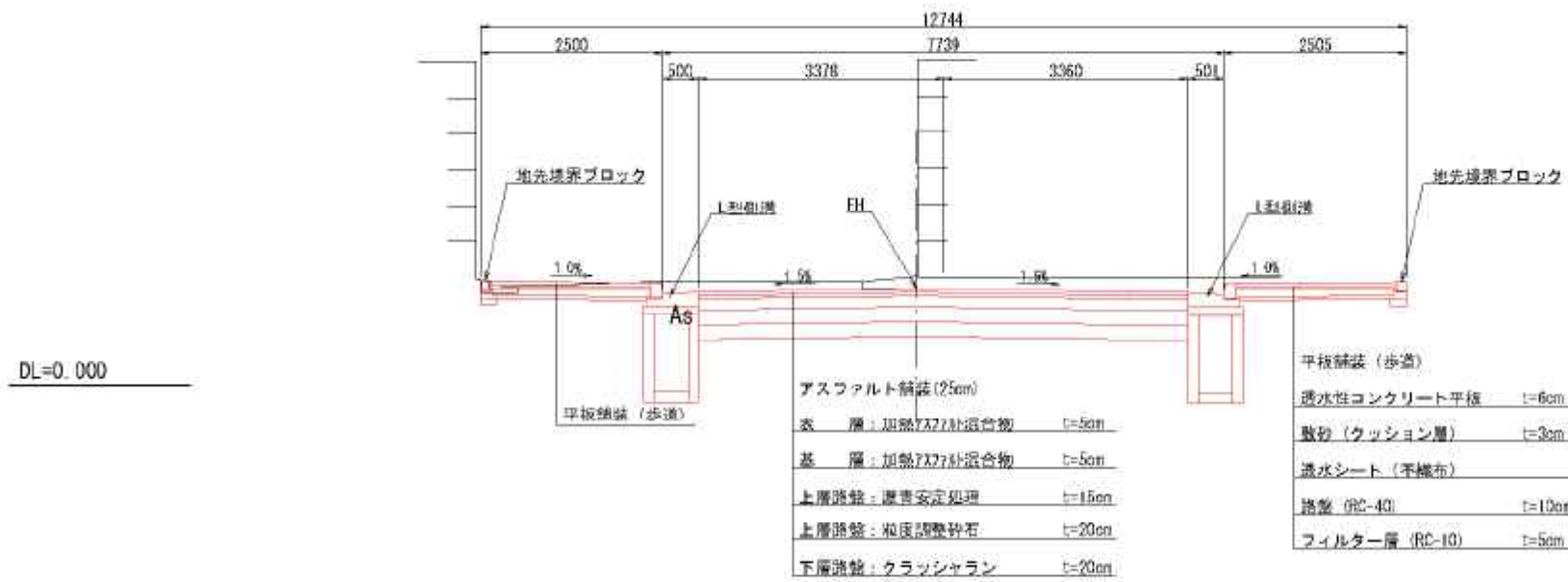
(区画道路) 標準横断面図

(縮尺) 1/50

NO.11 付近

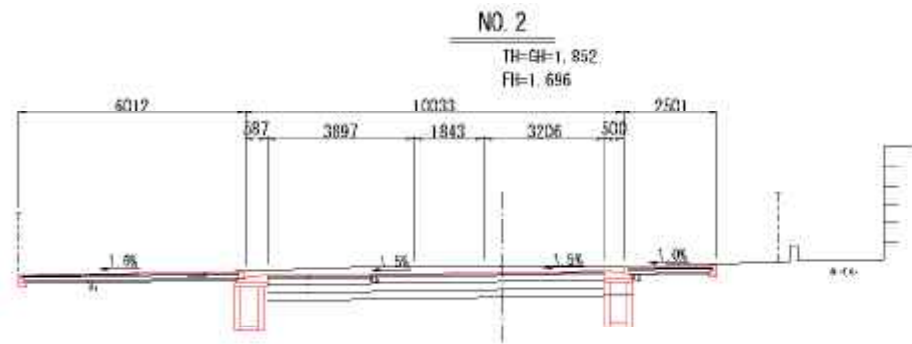


NO.8 付近

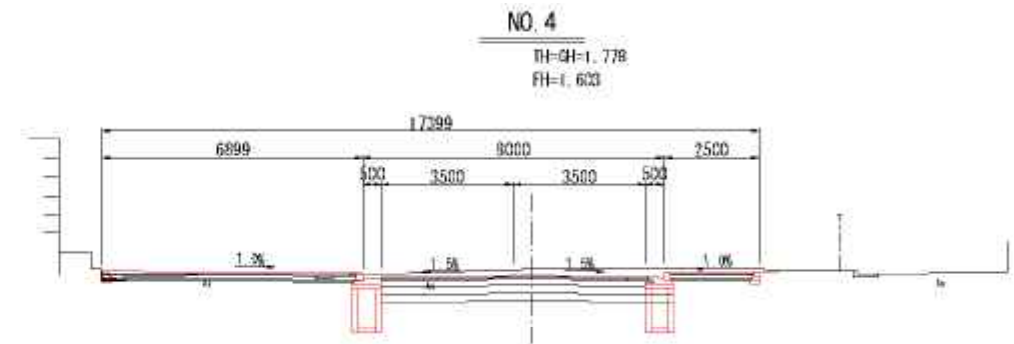


(区画道路) 横断図 (1)

(縮尺) 1/100



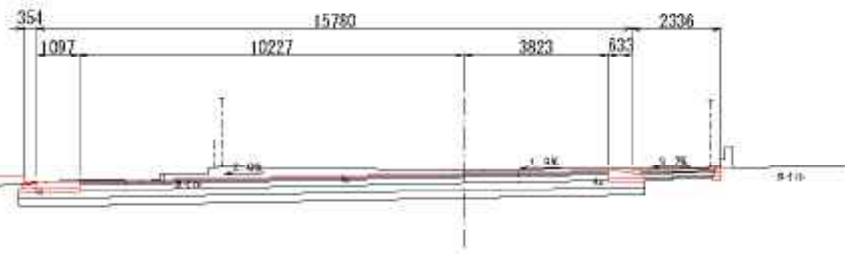
DL=-5.000



DL=-5.000

BC. 1 (NO. 1+13.442)

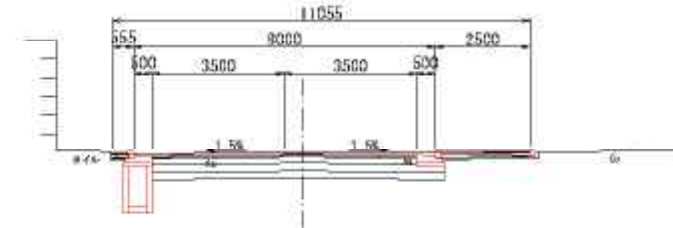
TH=GH-1.683  
 FH=1.616



DL=-5.000

NO. 3

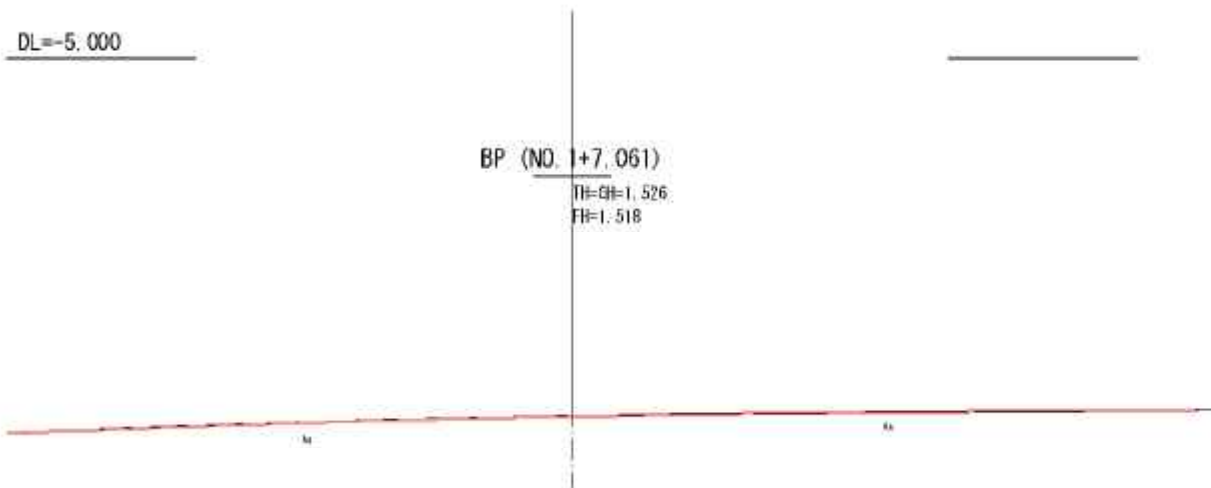
TH=GH-1.761  
 FH=1.720



DL=-5.000

BP (NO. 1+7.061)

TH=GH-1.526  
 FH=1.518



DL=-5.000

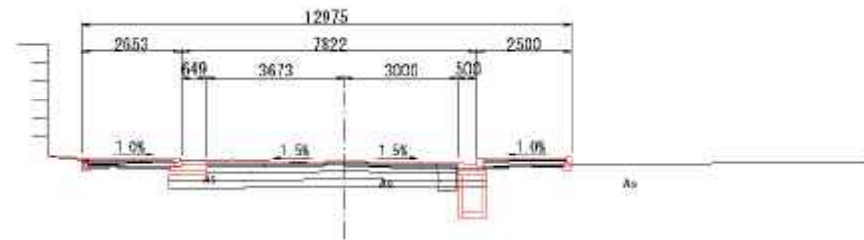


(区画道路) 横断図 (2)

(縮尺) 1/100

NO. 6

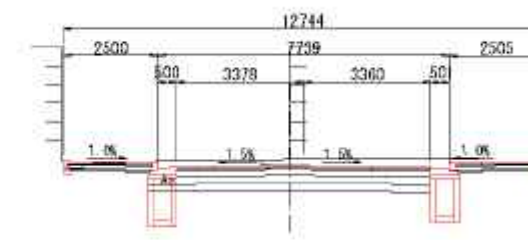
TH=GH-1.319  
FH=1.426



DL=-5.000

NO. 8

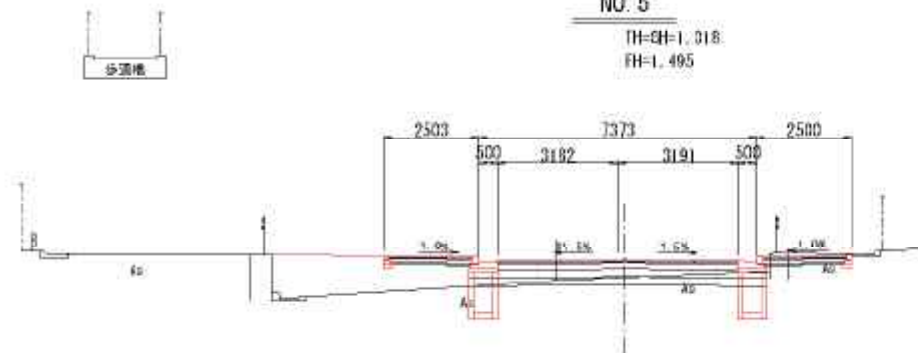
TH=GH-1.481  
FH=1.317



DL=-5.000

NO. 5

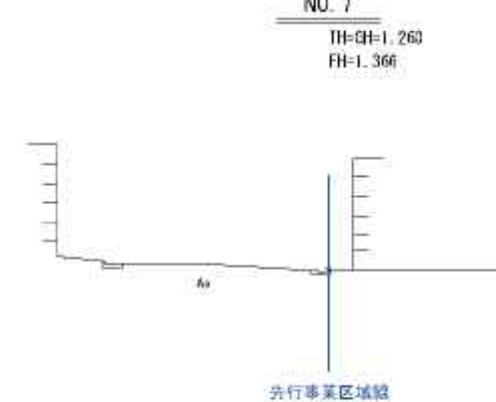
TH=GH-1.318  
FH=1.495



DL=-5.000

NO. 7

TH=GH-1.260  
FH=1.366

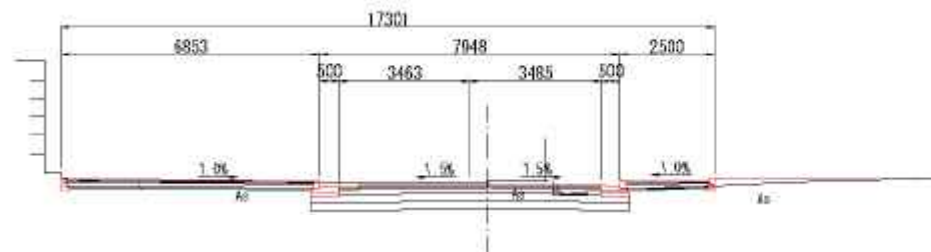


※NO. 6+0.019~No. 7+7.818は遊道利用  
後行事業での整備区間

DL=-5.000

EC. 1 (NO. 4+10.910)

TH=GH-1.593  
FH=1.540

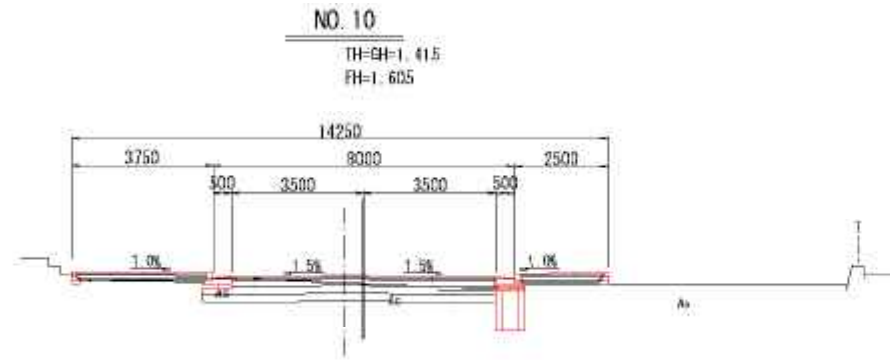


DL=-5.000

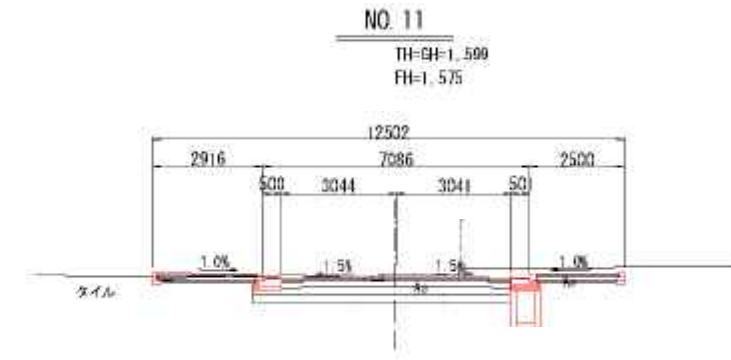


(区画道路) 横断図 (3)

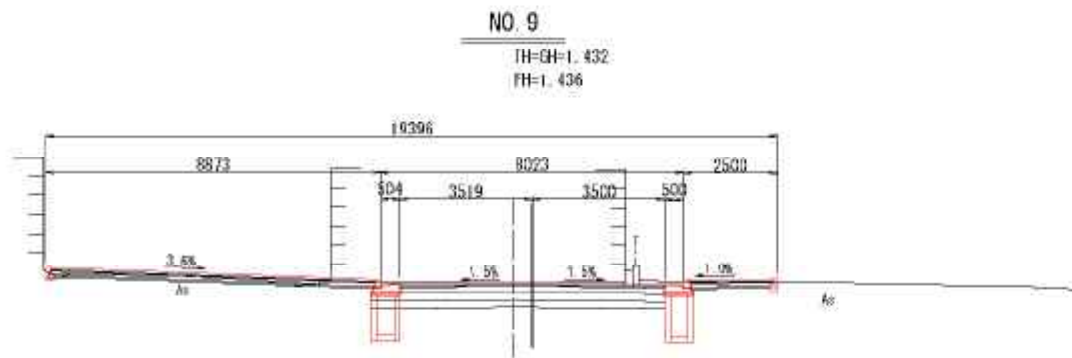
(縮尺) 1/100



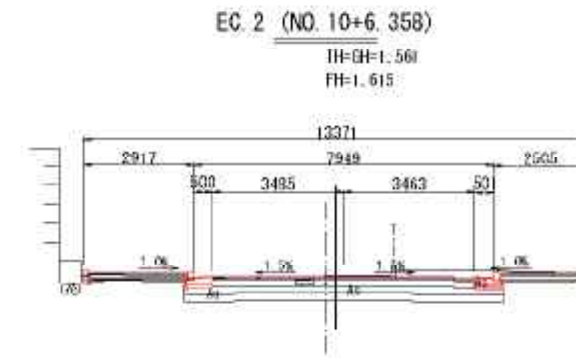
DL=-5.000



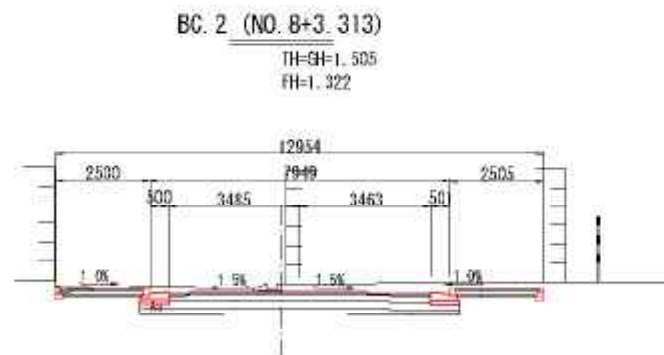
DL=-5.000



DL=-5.000



DL=-5.000



DL=-5.000

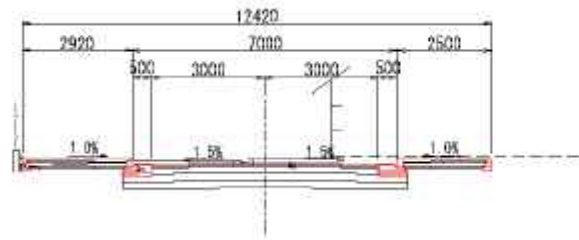


(区画道路) 横断図 (4)

(縮尺) 1/100

BC3 (NO. 13+5.668)

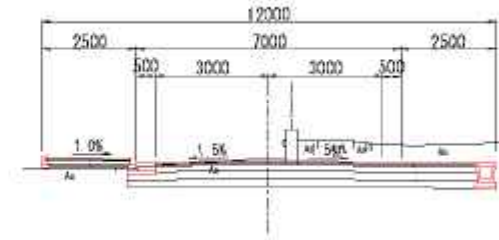
BH=1.677  
FH=1.577



DL=-5.000

SP3 (NO. 14+0.145)

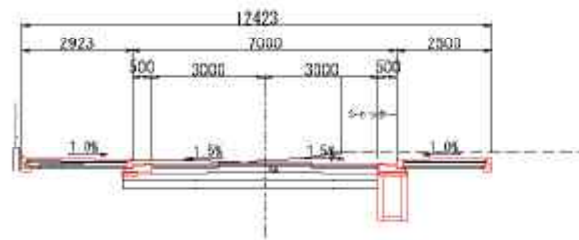
BH=1.682  
FH=1.620



DL=-5.000

NO. 13

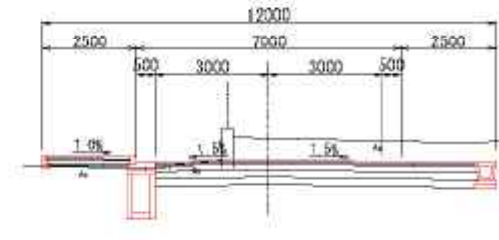
BH=1.604  
FH=1.560



DL=-5.000

NO. 14

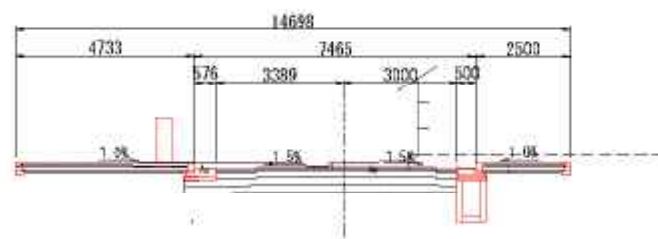
BH=2.193  
FH=1.620



DL=-5.000

NO. 12

BH=1.603  
FH=1.521



DL=-5.000

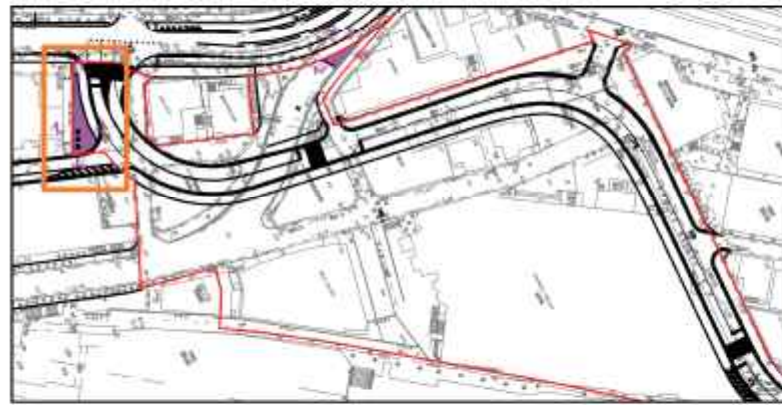


(区画道路) 横断図 (5)

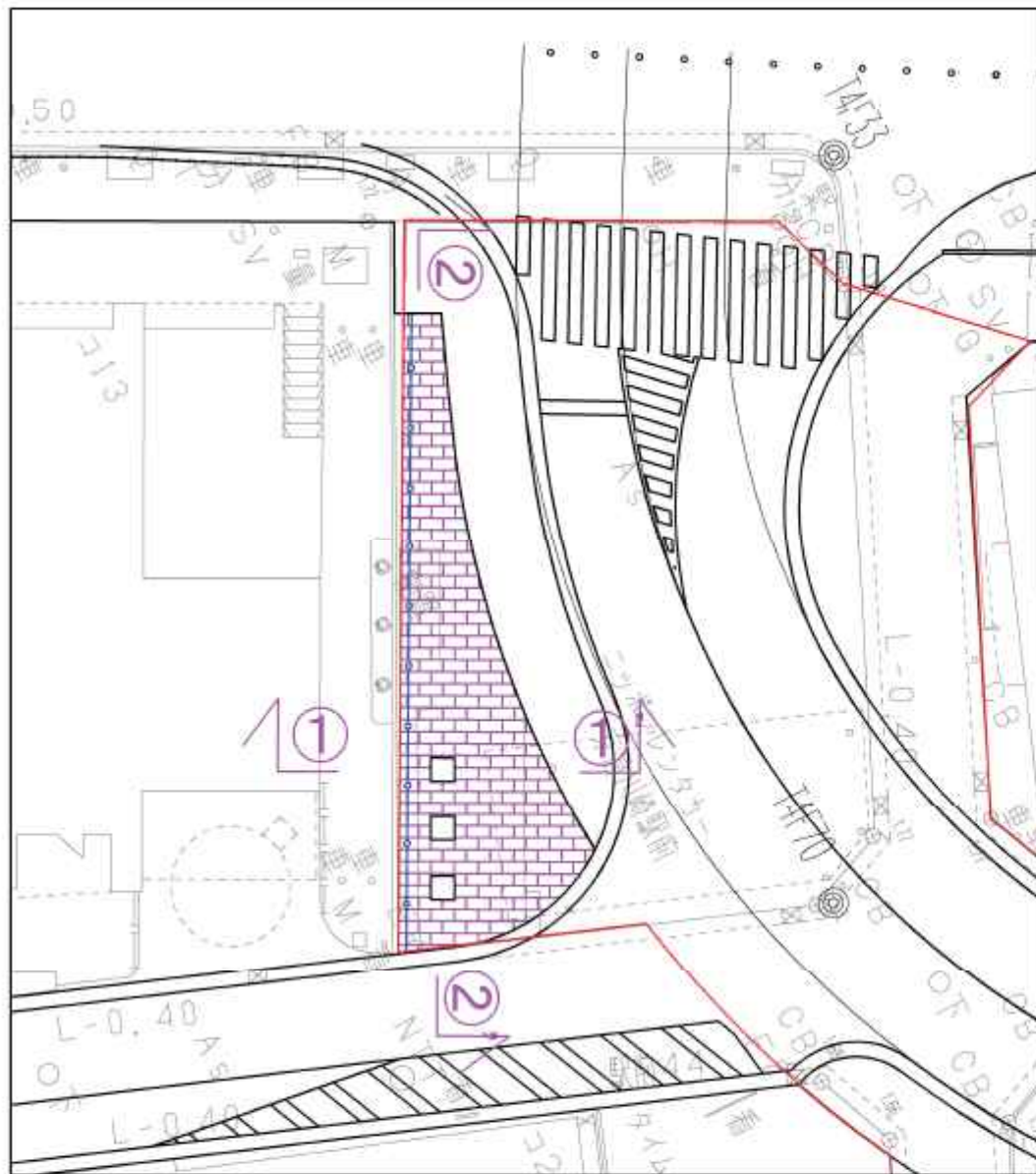
(縮尺) 1/100

京急川崎駅西口 A-2 地区第一種市街地再開発事業

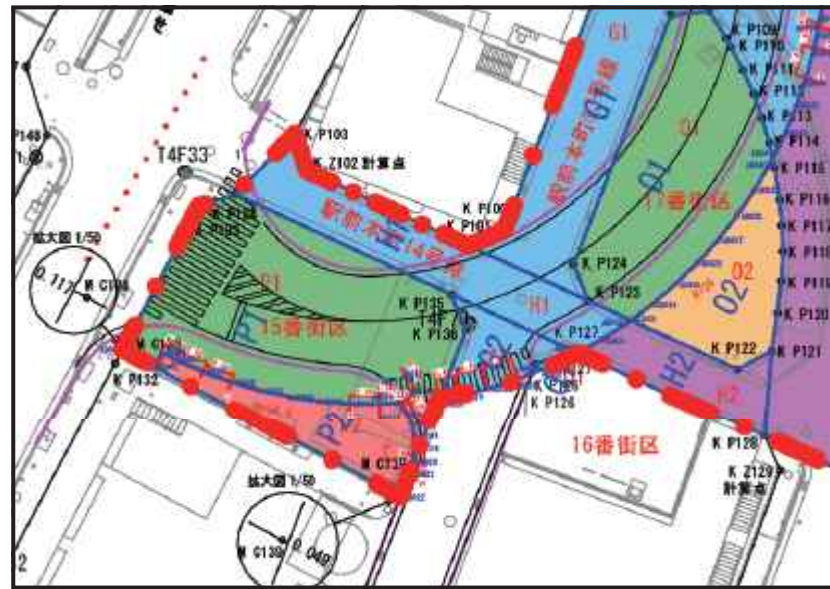
位置図 (S=1:2000)



平面図 (S=1:250)



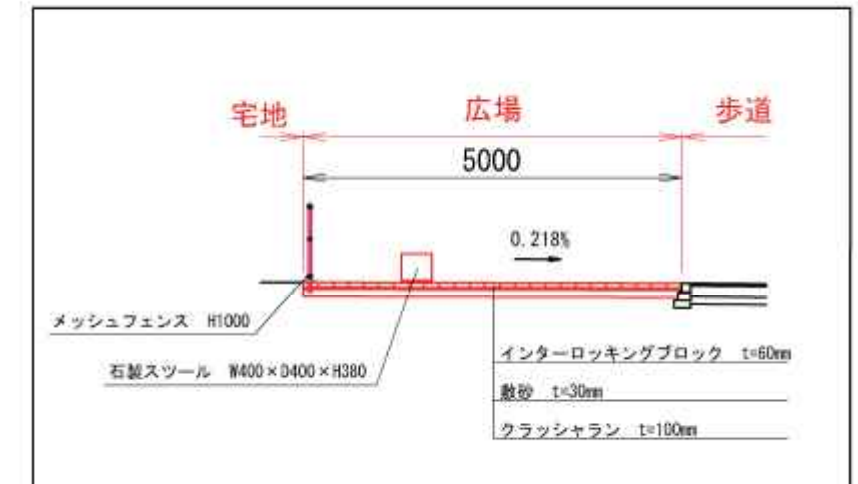
広場 求積図



広場 求積表

| 地番     | 4 P2 | Xn         | Yn         | Yn-1-Yn-l | Xn * (Yn-1-Yn-l)     |
|--------|------|------------|------------|-----------|----------------------|
| ADO21  |      | -51858.806 | -12118.317 | 0.988     | -51234.524328        |
| ADO20  |      | -51858.867 | -12118.038 | 0.401     | -20794.202867        |
| ADO19  |      | -51854.896 | -12115.918 | 0.085     | -4407.666160         |
| ADO18  |      | -51853.918 | -12115.953 | -0.233    | 12081.962894         |
| ADO17  |      | -51852.959 | -12118.149 | -0.545    | 28259.862855         |
| ADO16  |      | -51852.044 | -12118.498 | -0.843    | 43711.273092         |
| ADO15  |      | -51851.199 | -12118.992 | -0.539    | 27947.796261         |
| ADO14  |      | -51851.134 | -12117.037 | -0.258    | 13377.592572         |
| ADO13  |      | -51851.149 | -12117.250 | -0.425    | 22038.738325         |
| ADO12  |      | -51851.161 | -12117.462 | -1.385    | 71813.857985         |
| ADO11  |      | -51851.227 | -12118.635 | -3.523    | 182671.872721        |
| ADO10  |      | -51851.201 | -12120.985 | -4.692    | 243285.835092        |
| ADO09  |      | -51851.019 | -12123.327 | -4.667    | 241988.687006        |
| ADO08  |      | -51850.670 | -12125.652 | -4.620    | 239550.095400        |
| ADO07  |      | -51850.167 | -12127.947 | -4.551    | 235970.110017        |
| ADO06  |      | -51849.510 | -12130.203 | -4.462    | 231352.513620        |
| ADO05  |      | -51848.700 | -12132.409 | -4.352    | 225645.542400        |
| ADO04  |      | -51847.743 | -12134.555 | -3.184    | 165083.213712        |
| ADO03  |      | -51847.192 | -12135.593 | -1.625    | 84251.687000         |
| ADO02  |      | -51848.300 | -12138.180 | 18.523    | -960388.069900       |
| M C139 |      | -51858.611 | -12117.070 | 19.154    | -993299.835094       |
| ADO22  |      | -51858.638 | -12117.028 | 0.753     | -39049.552155        |
| 合計     |      |            |            |           | -143.200653          |
| 合計面積   |      |            |            |           | 71.6002765           |
| 地積     |      |            |            |           | 71.60 m <sup>2</sup> |

①-①' 断面 (S=1:100)



②-②' 断面 (S=1:100)

