

第 2 章 計画地及びその周辺地域の概況

並びに環境の特性

第2章 計画地及びその周辺地域の概況並びに環境の特性

1 計画地及びその周辺地域の概況

計画地及びその周辺地域の概況は、表2-1に示す事項を最新の既存資料の整理・解析等により把握した。

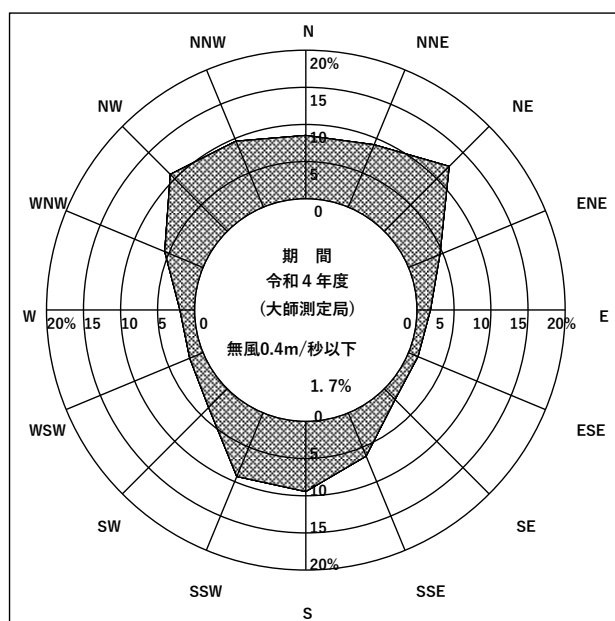
表2-1 計画地及びその周辺地域の概況の項目等

項 目	内 容
気象の状況	気温、降水量、風向・風速等
地象の状況	地形、地質等
水象の状況	河川の位置、地下水の状況等
植物、動物の状況	植生、動物の分布等
人口、産業の状況	行政区域別等の人口、産業分類別事業所数・従業者数等
土地利用状況	用途地域、土地利用等
交通、運輸の状況	道路網・交通量、鉄道網・乗降客数等
公共施設等の状況	教育施設、福祉施設、病院、公園の分布状況
史跡・文化財の状況	史跡・文化財の分布状況等
公害等の状況	公害の概況等
法令等の状況	環境関連法令・条例・要綱、環境関連計画、対象事業関連法令

(1) 気象の状況

計画地に最も近い一般環境大気測定局である大師測定局(図2-1 参照)の風配図(令和4年度)は図2-2(1)に示すとおりである。年間の最多風向は北東(出現率：約12.4%)、年平均風速は2.9m/sである。

また、大師測定局の月別平均気温(令和4年度)は図2-2(2)に、田島測定局(図2-1 参照)の月別降水量(令和4年度)は図2-2(3)に示すとおりであり、年平均気温は17.5℃、年間降水量は1,472.0mmである。



- ・年平均風速：2.9m/s
- ・風速測定高さ(大師測定局)：地上19.2m
- ・風向別平均風速

風 向	平均風速 (m/s)	風 向	平均風速 (m/s)
N	2.9	S	3.9
NNE	2.6	SSW	4.2
NE	3.1	SW	2.9
ENE	3.3	WSW	1.5
E	2.7	W	1.7
ESE	2.3	WNW	1.6
SE	2.4	NW	2.2
SSE	3.6	NNW	3.0

図2-2(1) 風配図及び風向別平均風速等(令和4年度 大師測定局)

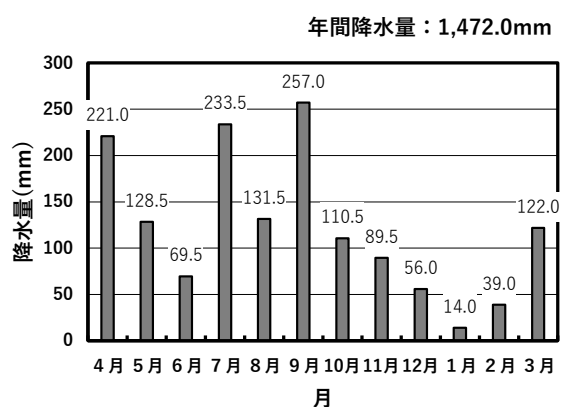
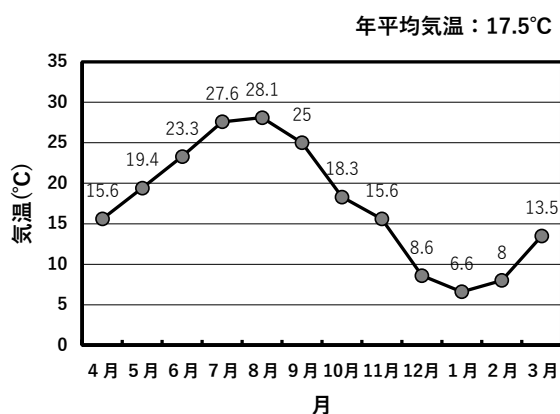
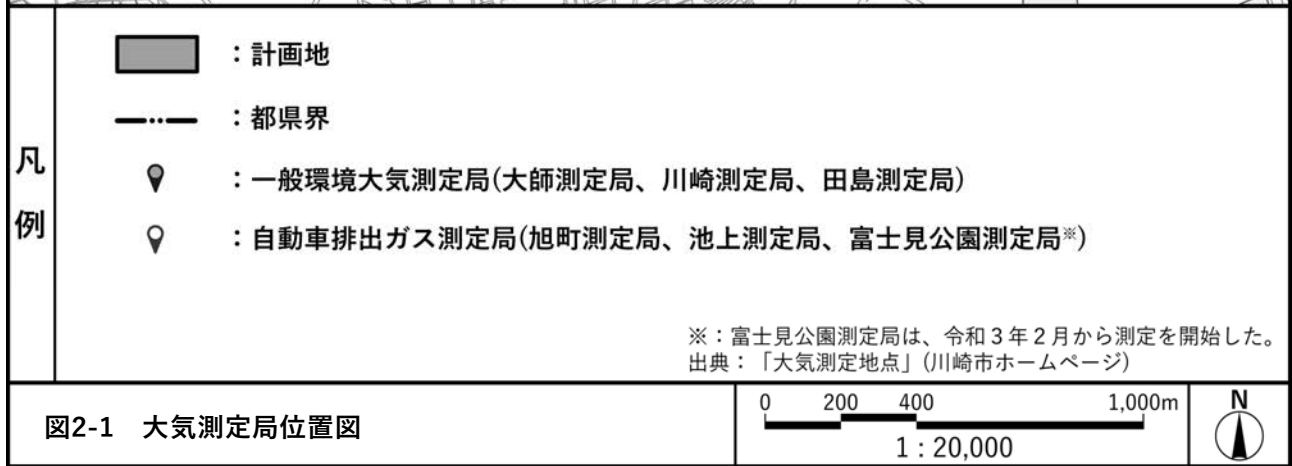


図2-2(2) 気温の状況(令和4年度 大師測定局) 図2-2(3) 降水量の状況(令和4年度 田島測定局)

出典：「大気環境測定データダウンロード」(令和6年6月閲覧 川崎市)



(2) 地象の状況

計画地及びその周辺地域は、標高約1.5～3.4mの平坦な地形である。計画地の位置する川崎区は多摩川に沿って形成された沖積低地であり、溝ノ口付近から下流の鹿島田付近にかけて自然堤防が分布し、その背面に後背湿地が広がっている。地盤は、砂の下に軟弱なシルト・粘土が続く沖積層である。

(3) 水象の状況

計画地周辺地域の水象の状況は、表2-2及び図2-3に示すとおりであり、計画地の北側には多摩川が流れている。

「令和4年度 水環境データ集」(令和6年6月更新 川崎市)によると、計画地南東側の観音川観測所、計画地西側の六郷観測所、計画地南側の田島観測所で地下水位が測定されており、令和4年の年平均水位はそれぞれT.P.-0.60m、T.P.1.20m、T.P.0.26mである。

また、計画地及びその周辺地域には、湧水は存在しない。

表2-2 地下水位の状況(令和4年)

観測所	所在地	管頭 (T.P.m)	平均地下水位	
			(管頭からの深さm)	(T.P.m)
観音川観測所	川崎市川崎区塩浜2-24-9 観音川ポンプ場	1.18	-1.78	-0.60
六郷観測所	川崎市川崎区本町2-4 六郷ポンプ場	2.76	-1.56	1.20
田島観測所	川崎市川崎区鋼管通2-3-7 川崎区役所田島支所	1.17	-0.91	0.26

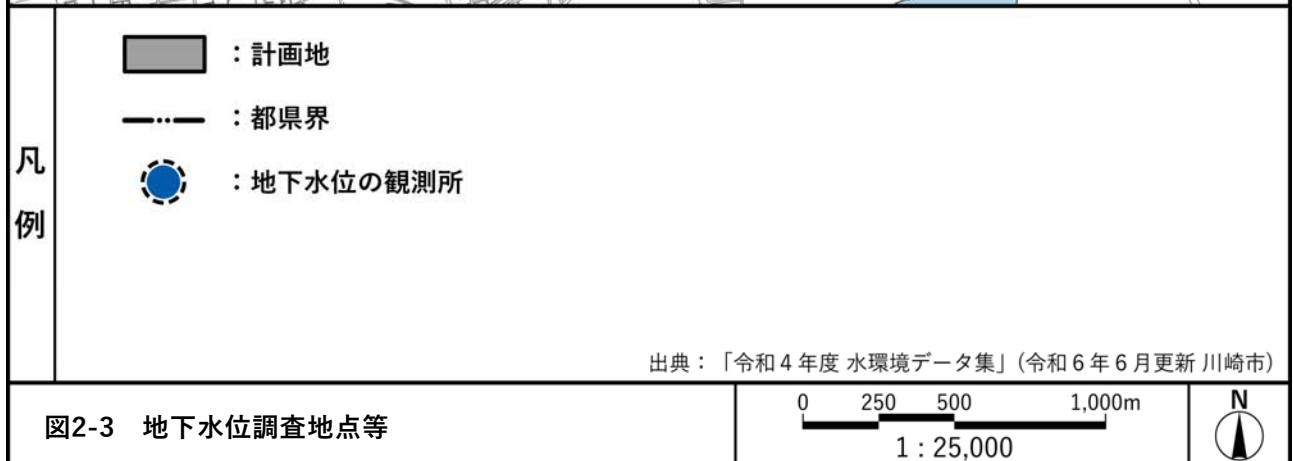
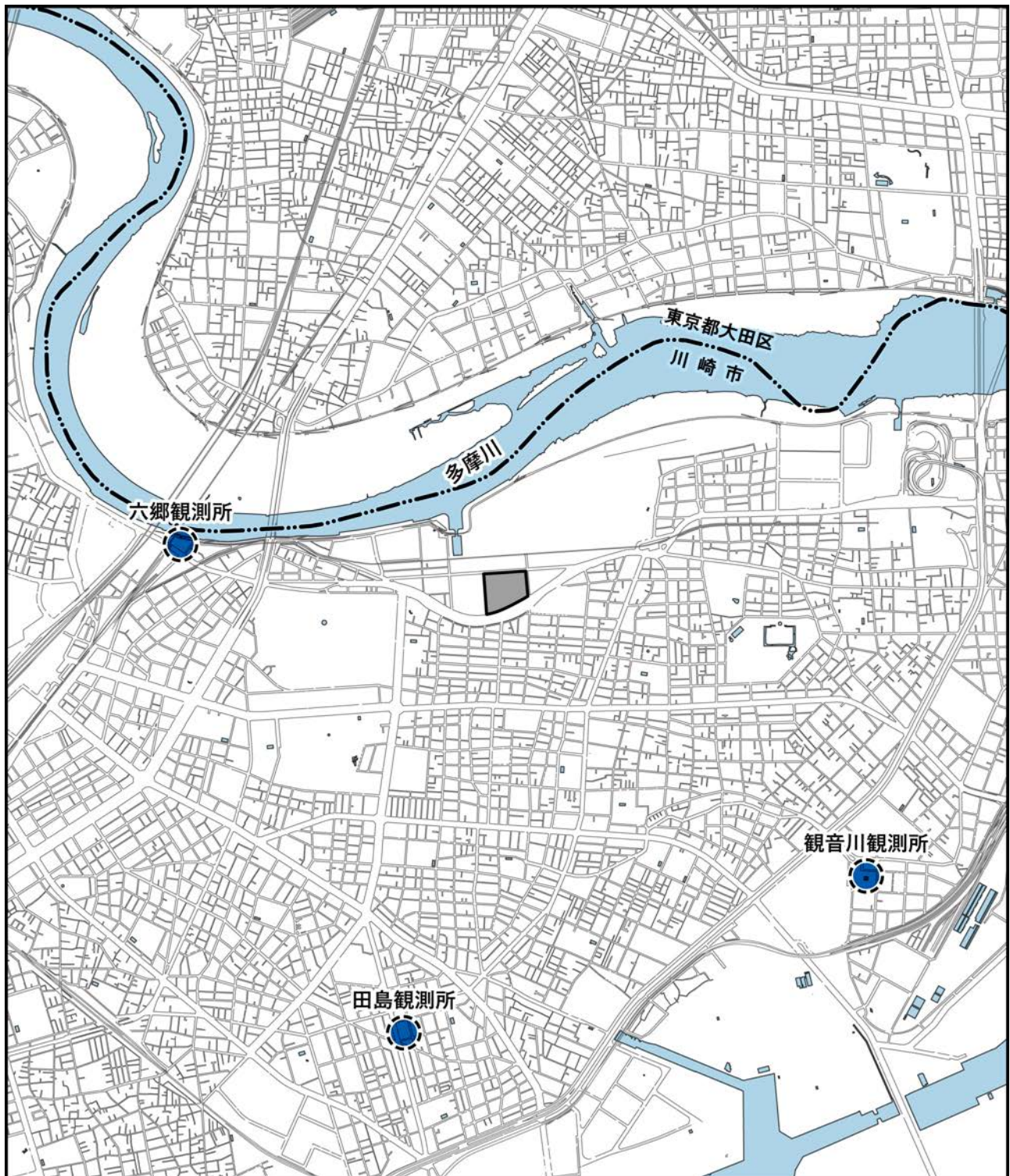
注)地下水位は、東京湾平均海面(T.P.)を基準とし、年間の平均値を示した。

出典:「令和4年度 水環境データ集」(令和6年6月更新 川崎市)

(4) 植物、動物の状況

計画地北側に位置する多摩川河川敷には、まとまった緑が存在しており、動物及び植物の生息・生育環境となっている。

計画地及びその近傍は市街地で、商業施設、住宅及び工場などが混在しており、公園及び宅地等に植栽樹木が見られる程度でまとまった緑地等は少なく、自然植生や注目される種、群落、生息地は確認されていない。



(5) 人口、産業の状況

ア 人口の状況

計画地及びその周辺地域の町丁は、図2-4に示すとおりである。

計画地の位置する港町及び隣接する町丁、川崎区、川崎市の人口等の状況は、表2-3に示すとおりである。

川崎区の人口及び世帯数は、それぞれ川崎市の約15%、約17%を占めている。計画地が位置する港町の令和6年3月末日現在の人口は4,824人、世帯数は2,062世帯である。

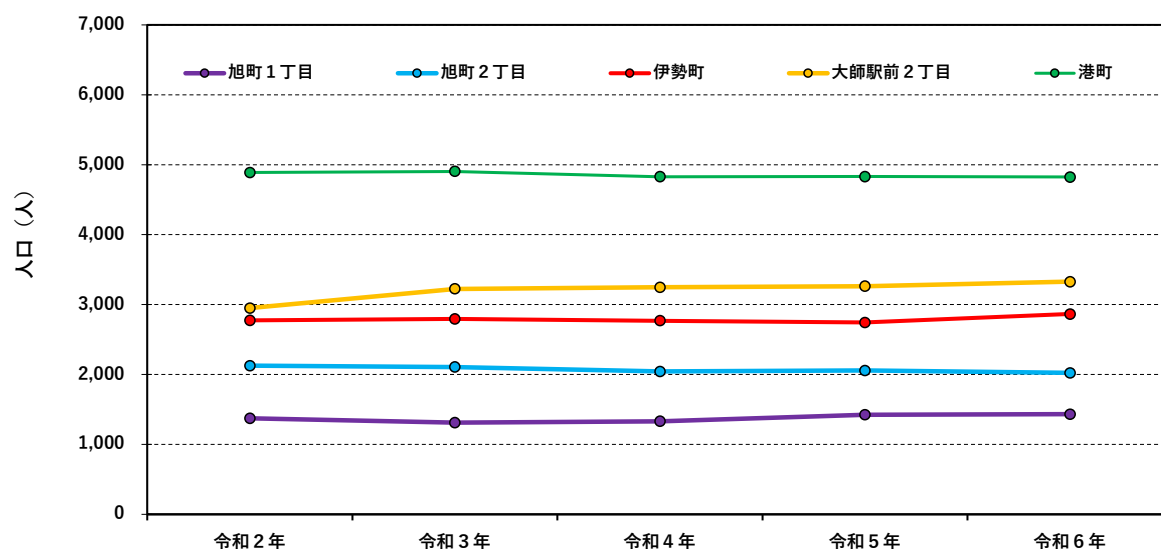
また、令和2年～令和6年の港町及び隣接する町丁の人口の推移は図2-5に示すとおり、大師駅前2丁目では集合住宅の竣工に伴う住宅の供給開始等により、令和2年から令和3年にかけて人口が増加するものの、その他の町丁は概ね横ばい傾向にある。

表2-3 人口等の状況(令和6年3月末日現在)

対象地域		人 口(人)	世帯数(世帯)	備 考
川崎区	旭町1丁目	1,433	953	川崎区全体 面 積 40.25 km ² 人口密度 5,796 人/km ²
	旭町2丁目	2,023	1,106	
	伊勢町	2,864	1,669	
	鈴木町	—	—	
	大師駅前2丁目	3,326	1,571	川 崎 市 面 積 144.35 km ² 人口密度 10,619 人/km ²
	港町	4,824	2,062	
	川崎区全体	233,305	133,017	
川 崎 市		1,532,831	794,853	

注) : 計画地は港町に位置している。

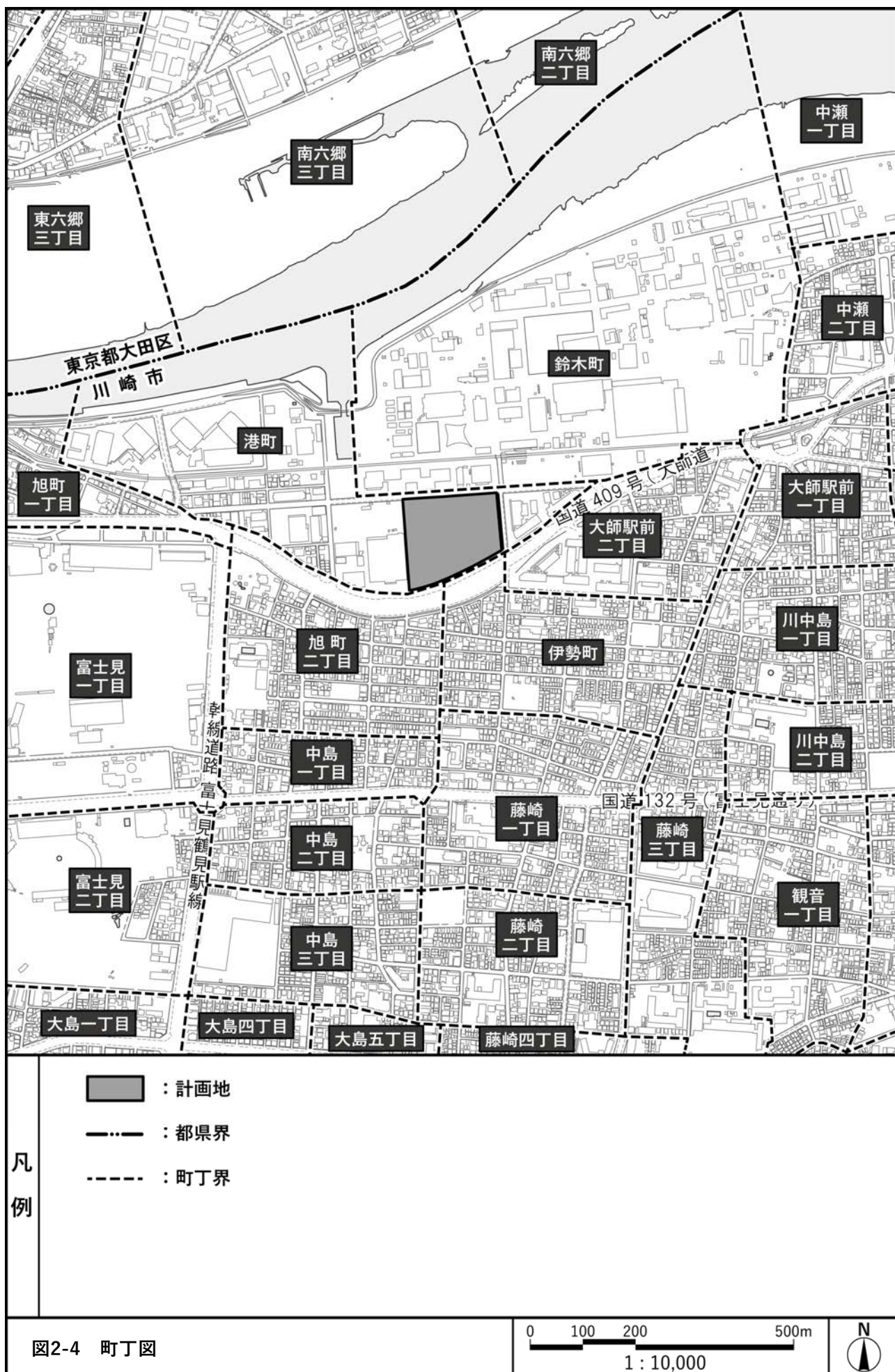
出典:「川崎市町丁別世帯数・人口」(令和6年6月閲覧 川崎市ホームページ)



注) 各年3月末日現在の調査結果である。

出典:「川崎市町丁別世帯数・人口」(令和6年6月閲覧 川崎市ホームページ)

図2-5 人口推移(令和2年～令和6年)



イ 産業の状況

川崎区及び川崎市の産業別事業所数及び従業者数は、表2-4に示すとおりである。

川崎区及び川崎市ともに、事業所数では卸売業、小売業に次いで宿泊業、飲食サービス業の割合が高くなっている。また、従業者数では川崎区では、製造業に次いで卸売業、小売業、川崎市では、卸売業、小売業に次いで医療、福祉の割合が高くなっている。

表2-4 産業別事業所数及び従業者数(令和3年6月1日現在)

産業分類	川 崎 区				川 崎 市			
	事業所数	構成比	従業者数	構成比	事業所数	構成比	従業者数	構成比
農林漁業	4	0.0 %	45	0.0 %	74	0.2 %	561	0.1 %
鉱業、採石業、砂利採取業	—	—	—	—	—	—	—	—
建設業	1,196	11.5 %	10,563	6.7 %	4,108	10.0 %	31,236	5.7 %
製造業	816	7.9 %	28,124	17.8 %	2,838	6.9 %	68,560	12.5 %
電気・ガス・ 熱供給・水道業	14	0.1 %	266	0.2 %	41	0.1 %	685	0.1 %
情報通信業	165	1.6 %	6,436	4.1 %	930	2.3 %	35,867	6.6 %
運輸業、郵便業	773	7.5 %	21,252	13.4 %	1,248	3.0 %	34,806	6.4 %
卸売業、小売業	2,068	20.0 %	25,187	15.9 %	8,150	19.8 %	105,391	19.3 %
金融業、保険業	126	1.2 %	2,806	1.8 %	456	1.1 %	7,851	1.4 %
不動産業、物品賃貸業	835	8.1 %	3,606	2.3 %	4,349	10.5 %	17,190	3.1 %
学術研究、 専門・技術サービス業	462	4.5 %	5,677	3.6 %	2,159	5.2 %	24,081	4.4 %
宿泊業、飲食サービス業	1,350	13.0 %	12,604	8.0 %	4,848	11.8 %	45,674	8.3 %
生活関連サービス業、 娯楽業	719	6.9 %	4,529	2.9 %	3,208	7.8 %	18,319	3.3 %
教育、学習支援業	223	2.2 %	2,792	1.8 %	1,515	3.7 %	21,624	3.9 %
医療、福祉	777	7.5 %	14,412	9.1 %	4,841	11.7 %	85,460	15.6 %
複合サービス事業	35	0.3 %	1,509	1.0 %	144	0.3 %	3,430	0.6 %
サービス業 (他に分類されないもの)	799	7.7 %	18,349	11.6 %	2,314	5.6 %	46,736	8.5 %
総 数	10,362	100.0 %	158,157	100.0 %	41,223	100.0 %	547,471	100.0 %

出典:「第66回 川崎市統計書 令和5(2023)年版」(令和6年3月 川崎市)

(6) 土地利用状況

ア 用途地域指定状況

計画地及びその周辺地域における用途地域指定状況は図2-6に示すとおりである。

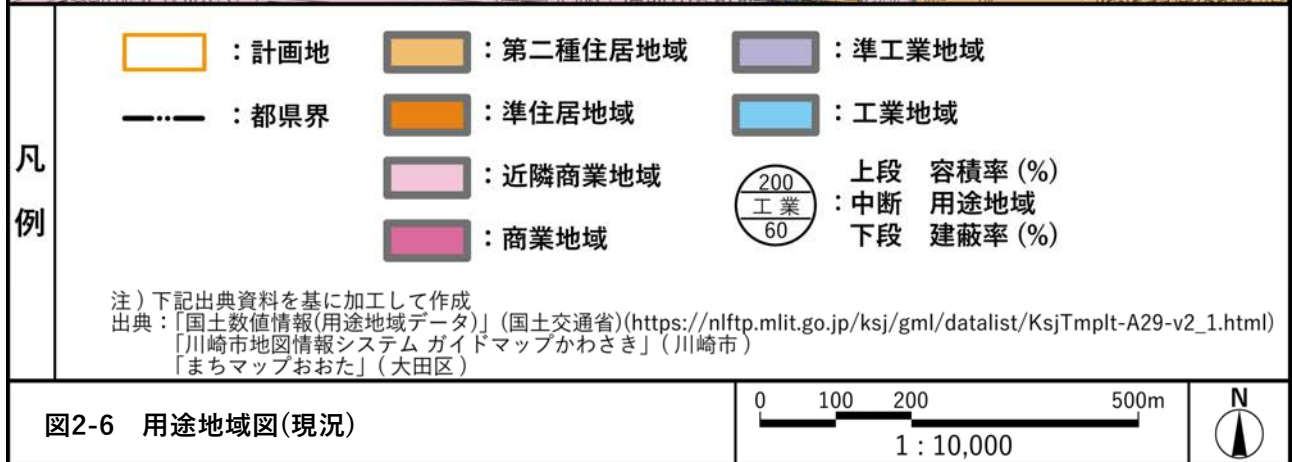
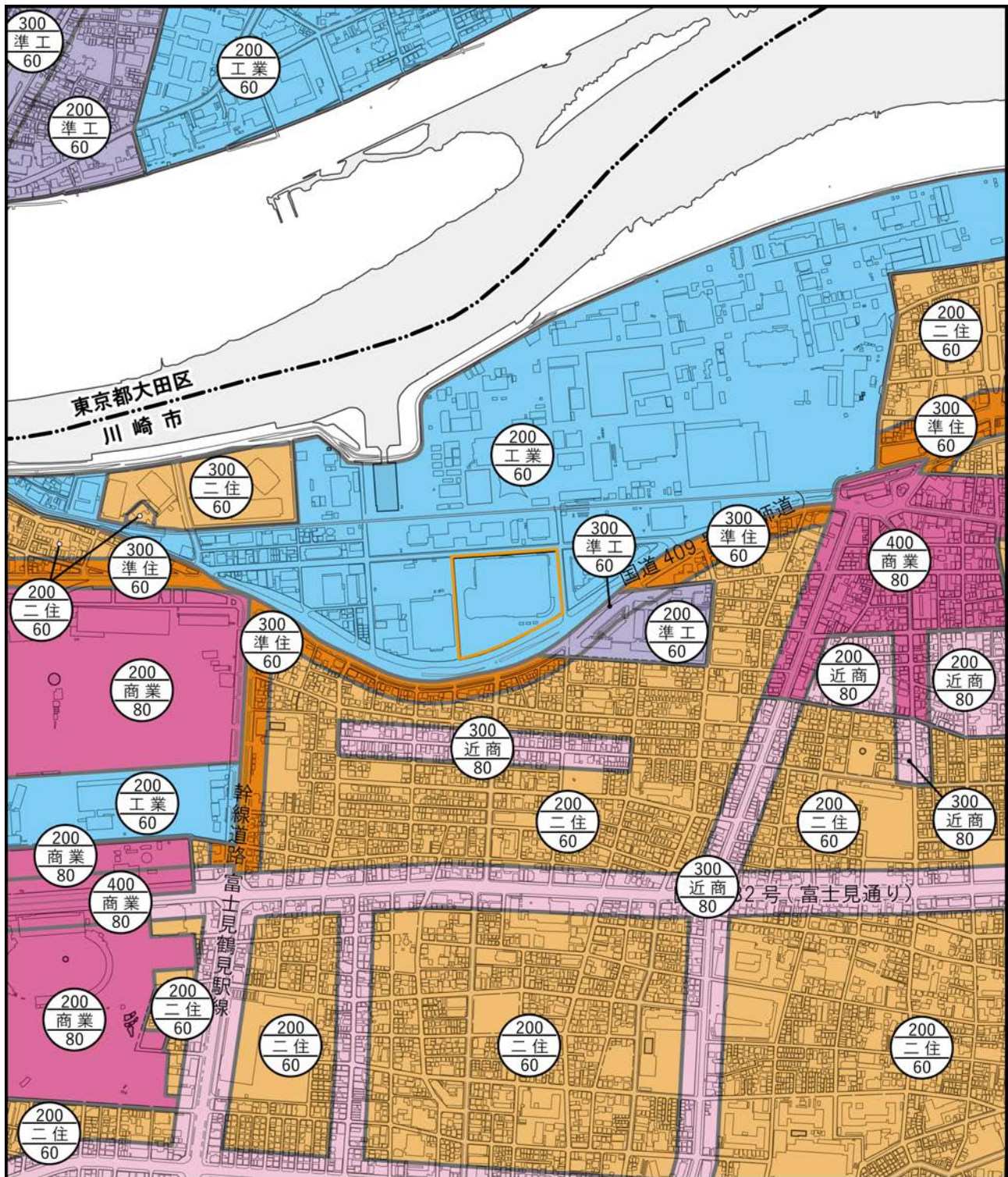
計画地及び隣接地は工業地域に指定されており、さらにその周囲は第二種住居地域、準住居地域、近隣商業地域、準工業地域等に指定されている。

なお、「第1章 4 (2) ア 用途地域の変更(案)」(p.10 参照)に示したとおり、計画地の用途地域は近隣商業地域への変更を想定している。

イ 土地利用の状況

計画地及びその周辺地域における土地利用の状況は図2-7に示すとおりである。また、計画地及びその周辺地域の現状は写真2-1(1)～(2)に、写真撮影地点は図2-8に示すとおりである。

現在の計画地は商業系として利用されており、計画地周辺は住宅系、工業系等として利用されている。計画地北側の一般市道港町9号線を隔ててキディ鈴木町・川崎保育園があり、その北側には工場等施設が立地している。計画地東側の一般市道港町7号線を隔てて15階建の住宅、計画地南東側の国道409号(大師道)を隔てて、15階建の住宅が立地している。計画地南側には、国道409号(大師道)を隔てて中低層を主とした住宅地が立地している。計画地西側には商業施設やフットサル施設のほか、港町公園がある。



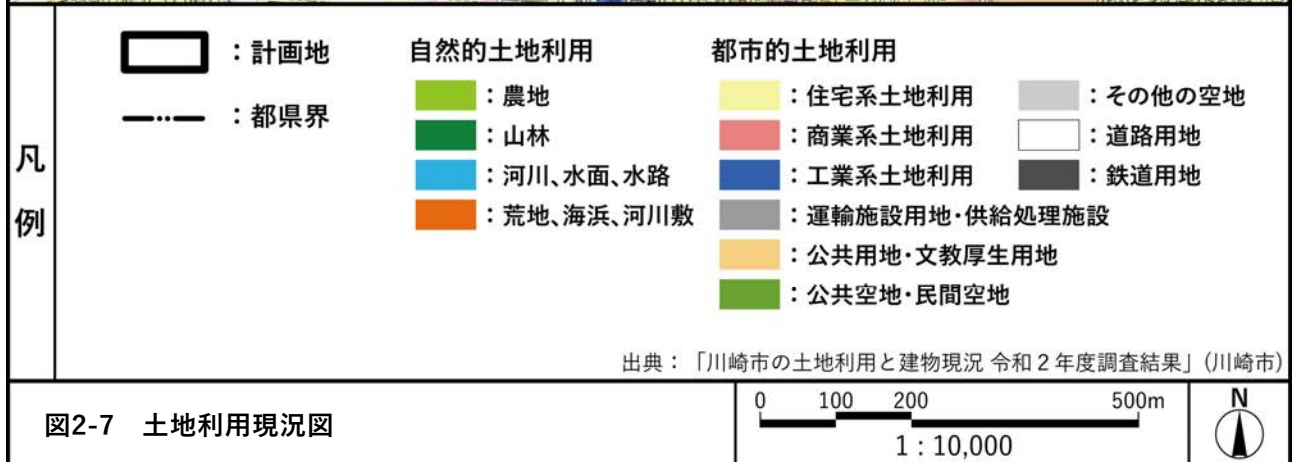
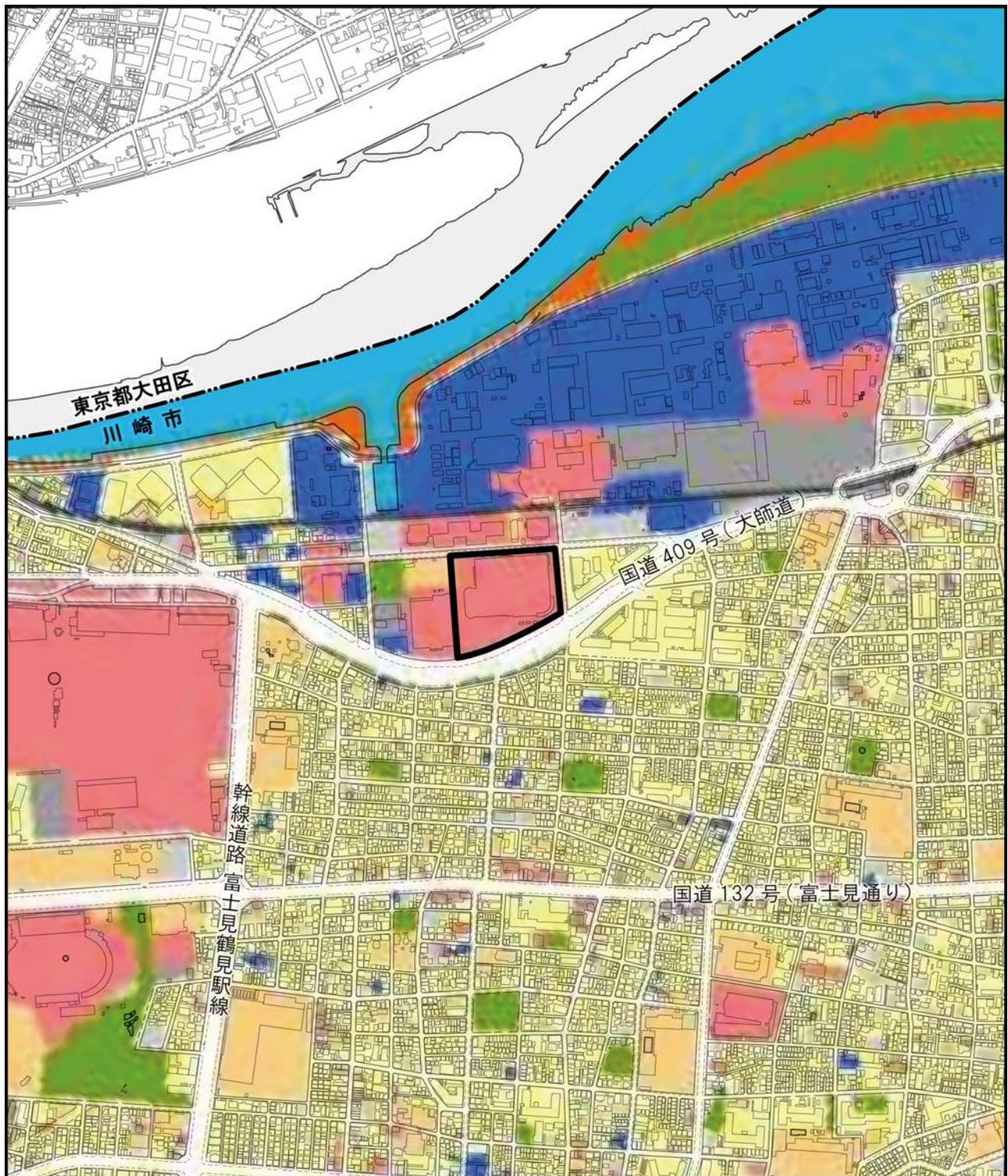


図2-7 土地利用現況図

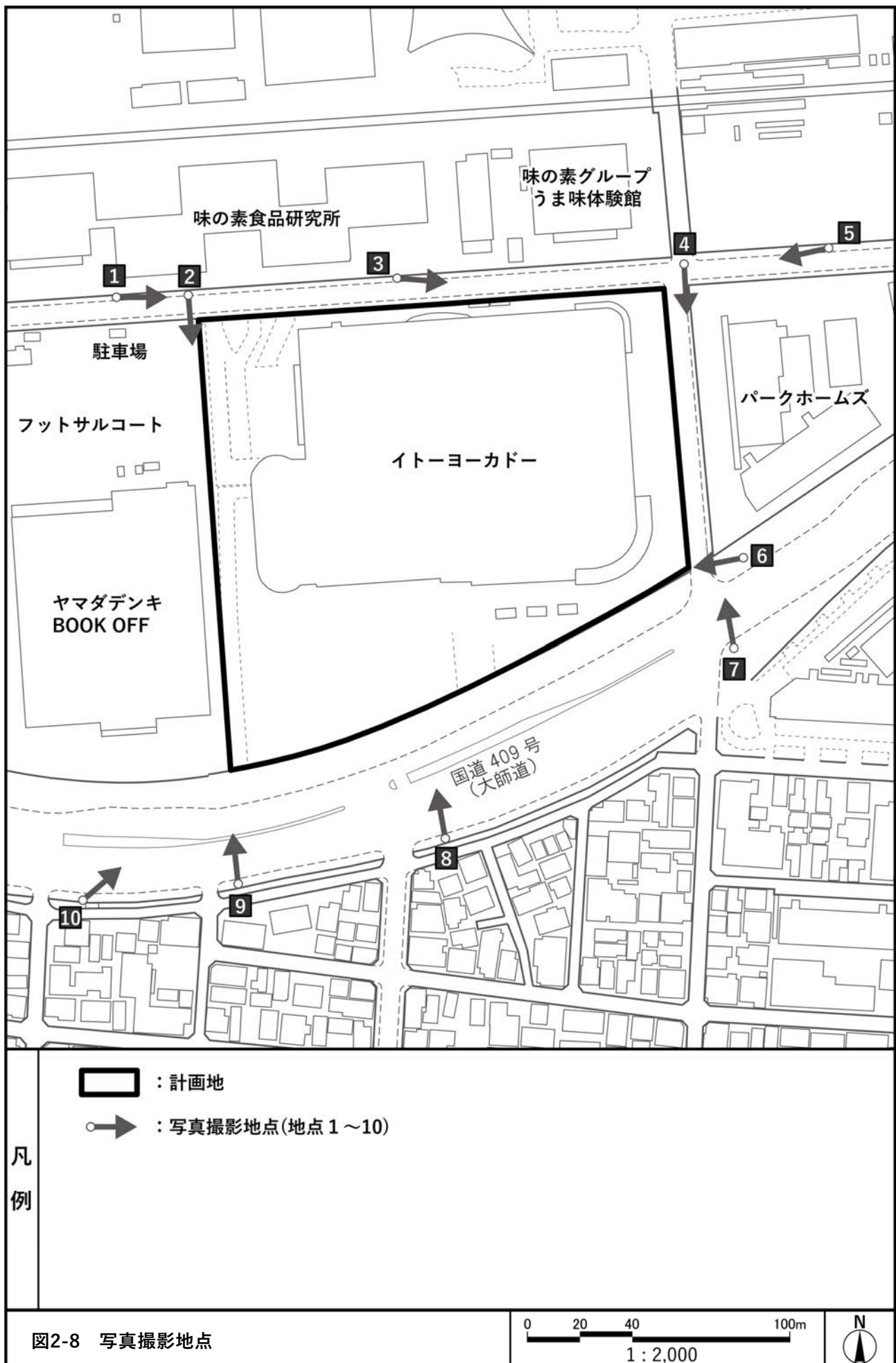


図2-8 写真撮影地点



地点 1 (計画地北西側)(令和 6 年 6 月 11 日撮影)



地点 2 (計画地北西側)(令和 6 年 6 月 11 日撮影)



地点 3 (計画地北側)(令和 6 年 6 月 11 日撮影)



地点 4 (計画地北東側)(令和 6 年 6 月 11 日撮影)



地点 5 (計画地北東側)(令和 6 年 6 月 11 日撮影)



地点 6 (計画地南東側)(令和 6 年 6 月 11 日撮影)



地点 7 (計画地南東側)(令和 6 年 6 月 11 日撮影)



地点 8 (計画地南側)(令和 6 年 6 月 11 日撮影)

写真2-1(1) 計画地及びその周辺地域の状況



地点 9 (計画地南西側)(令和 6 年 6 月 11 日撮影)



地点10(計画地南西側)(令和 6 年 6 月 11 日撮影)

写真2-1(2) 計画地及びその周辺地域の状況

(7) 交通、運輸の状況

ア 道路網・交通量の状況

計画地周辺の主要幹線道路は図2-9に示すとおり、国道409号(大師道)、国道132号(富士見通り)、一般市道富士見鶴見駅線等が通っている。

計画地周辺の道路交通センサス調査地点は図2-9に示すとおりである。また、令和3年度の道路交通センサス調査結果は表2-5に示すとおりである。

令和3年度における計画地周辺の主要幹線道路の24時間交通量は、国道409号(大師道)(地点4, 5, 8)で17,953～27,618台/24時間(大型車混入率：22.0～28.2%)、国道132号(富士見通り)(地点7)で19,292台/24時間(大型車混入率：24.6%)、一般市道富士見鶴見駅線(地点15, 16)で5,933～8,795台/24時間(大型車混入率：11.3～18.0%)である。

なお、交通量の経年変化は、「第4章 10 地域交通 10.1 (1) エ (ア) b. 2 自動車交通量の状況」(p.445 参照)のとおり、国道409号(大師道)はR3/H27で0.93と減少傾向にある。

表2-5 道路交通センサス調査結果(令和3年度)

地点※1	調査路線	調査時間※2	交通量(台)			大型車混入率(%)
			小型車	大型車	合計	
1 [5040]	高速神奈川1号横羽線 (都県境～大師JCT・大師出入口)	12h	48,262	11,106	59,368	18.7
		24h	67,444	18,633	86,077	21.6
2 [5050]	高速神奈川1号横羽線 (大師JCT・大師出入口～浜川崎出入口)	12h	48,610	7,106	55,716	12.8
		24h	68,578	12,581	81,159	15.5
3 [12010]	一般国道15号 (川崎区宮前町8-6)	12h	22,517	1,386	23,903	5.8
		24h	33,696	2,398	36,094	6.6
4 [25020]	一般国道409号 (川崎区大師河原2丁目5-10)	12h	10,327	3,497	13,824	25.3
		24h	14,789	4,564	19,353	23.6
5 [25030]	一般国道409号 (川崎区中瀬3丁目20)	12h	8,673	3,457	12,130	28.5
		24h	12,889	5,064	17,953	28.2
6 [40120]	東京大師横浜線 (川崎市川崎区大師河原1丁目3-2)	12h	15,750	9,763	25,513	38.3
		24h	22,576	14,980	37,556	39.9
7 [10050]	一般国道132号 (川崎市川崎区中島2丁目3-5)	12h	10,521	3,769	14,290	26.4
		24h	14,538	4,754	19,292	24.6
8 [10150]	一般国道409号 (川崎市川崎区駅前本町26)	12h	15,542	4,471	20,013	22.3
		24h	21,542	6,076	27,618	22.0
9 [12020]	一般国道15号 (川崎区東田町11-27)	12h	20,943	6,046	26,989	22.4
		24h	31,483	9,001	40,484	22.2
10 [40130]	東京大師横浜線 (川崎市川崎区昭和2丁目-17-12)	12h	10,253	7,015	17,268	40.6
		24h	14,967	8,172	23,139	35.3
11 [40140]	東京大師横浜線 (川崎市川崎区池上新町2丁目-25-15)	12h	11,324	8,120	19,444	41.8
		24h	16,938	9,506	26,444	35.9
12 [40160]	川崎府中線 (川崎市川崎区砂子2-11-17)	12h	12,425	2,434	14,859	16.4
		24h	16,492	3,419	19,911	17.2
13 [60020]	扇町川崎停車場線 (川崎市川崎区大島2丁目6-11)	12h	6,838	1,761	8,599	20.5
		24h	9,021	2,244	11,265	19.9
14 [60030]	扇町川崎停車場線 (川崎市川崎区砂子2丁目-8-14)	12h	8,715	2,738	11,453	23.9
		24h	11,768	3,464	15,232	22.7
15 [80250]	富士見鶴見駅線 (川崎市川崎区大島1丁目31-7)	12h	5,539	1,226	6,765	18.1
		24h	7,210	1,585	8,795	18.0
16 [80260]	富士見鶴見駅線 (川崎市川崎区渡田東町18-8)	12h	4,220	489	4,709	10.4
		24h	5,264	669	5,933	11.3
17 [80270]	皐橋水江町線 (川崎市川崎区藤崎4丁目33-6)	12h	10,180	2,522	12,702	19.9
		24h	13,580	3,314	16,894	19.6
18 [80280]	皐橋水江町線 (川崎市川崎区池上新町3丁目5)	12h	7,280	6,453	13,733	47.0
		24h	11,034	7,368	18,402	40.0
19 [80290]	南幸町渡田線 (川崎市川崎区渡田3丁目4-10)	12h	13,246	2,331	15,577	15.0
		24h	17,504	3,369	20,873	16.1

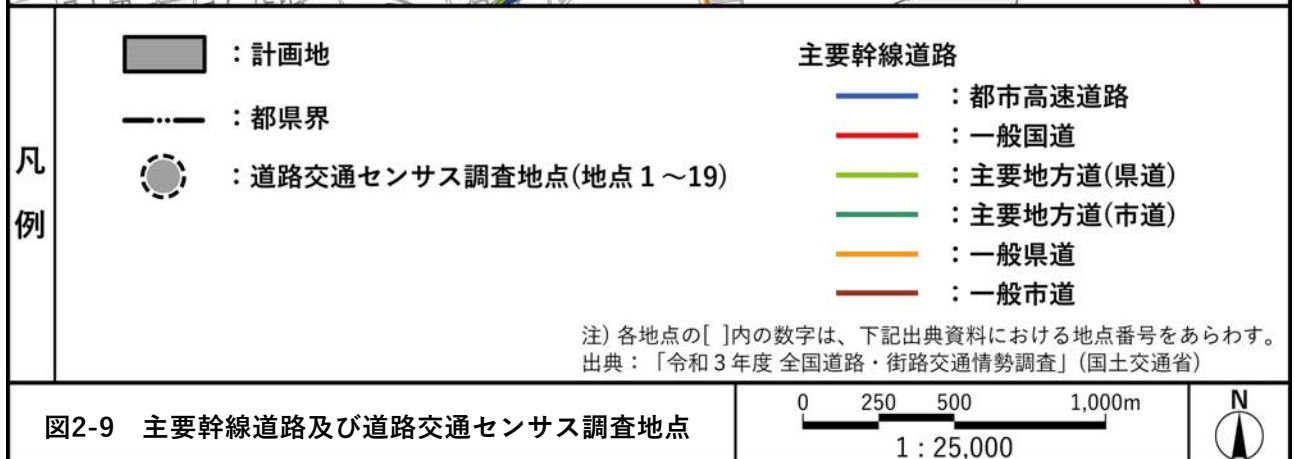
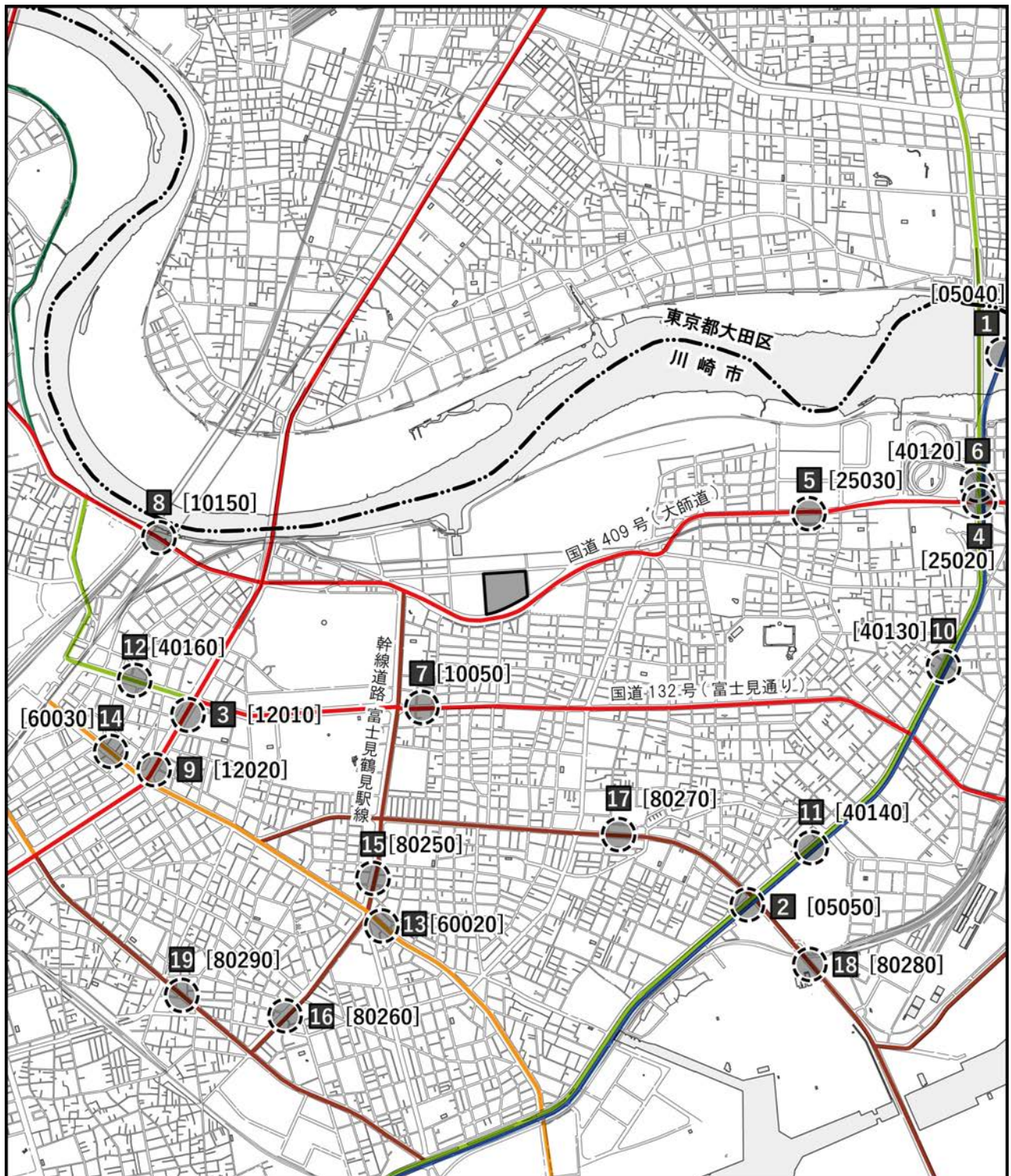
※1: []内の数字は、下記出典資料における地点番号をあらわす。

※2: 12h: 7時～19時の12時間をあらわす。

24h: 7時～翌7時 もしくは0時～翌0時の24時間をあらわす。

注) 斜体であらわした数値は、交通量及び大型車混入率の推定値が示されている。

出典: 「令和3年度 全国道路・街路交通情勢調査」(令和6年6月閲覧 国土交通省)



イ 鉄道網・乗降客数の状況

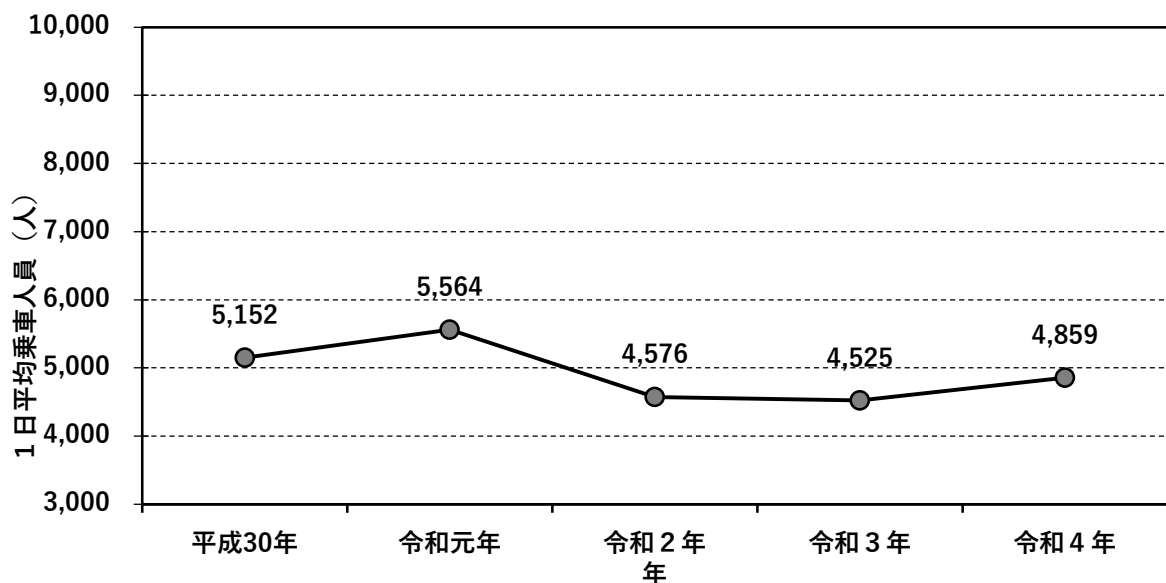
計画地周辺の鉄道路線は図2-10に示すとおり、計画地北側に京急大師線が通っており、最寄り駅は鈴木町駅である。

最寄り駅である鈴木町駅の1日平均乗車人員の推移は、表2-6及び図2-11に示すとおりである。鈴木町駅の乗車人員は、平成30年から令和元年にかけて増加し、令和2年にはコロナ禍により減少、その後は概ね横ばいである。

表2-6 1日平均乗車人員(人)

駅	平成30年	令和元年	令和2年	令和3年	令和4年
鈴木町駅	5,152人	5,564人	4,576人	4,525人	4,859人

出典:「第66回 川崎市統計書 令和5(2023)年版」(令和6年3月 川崎市)



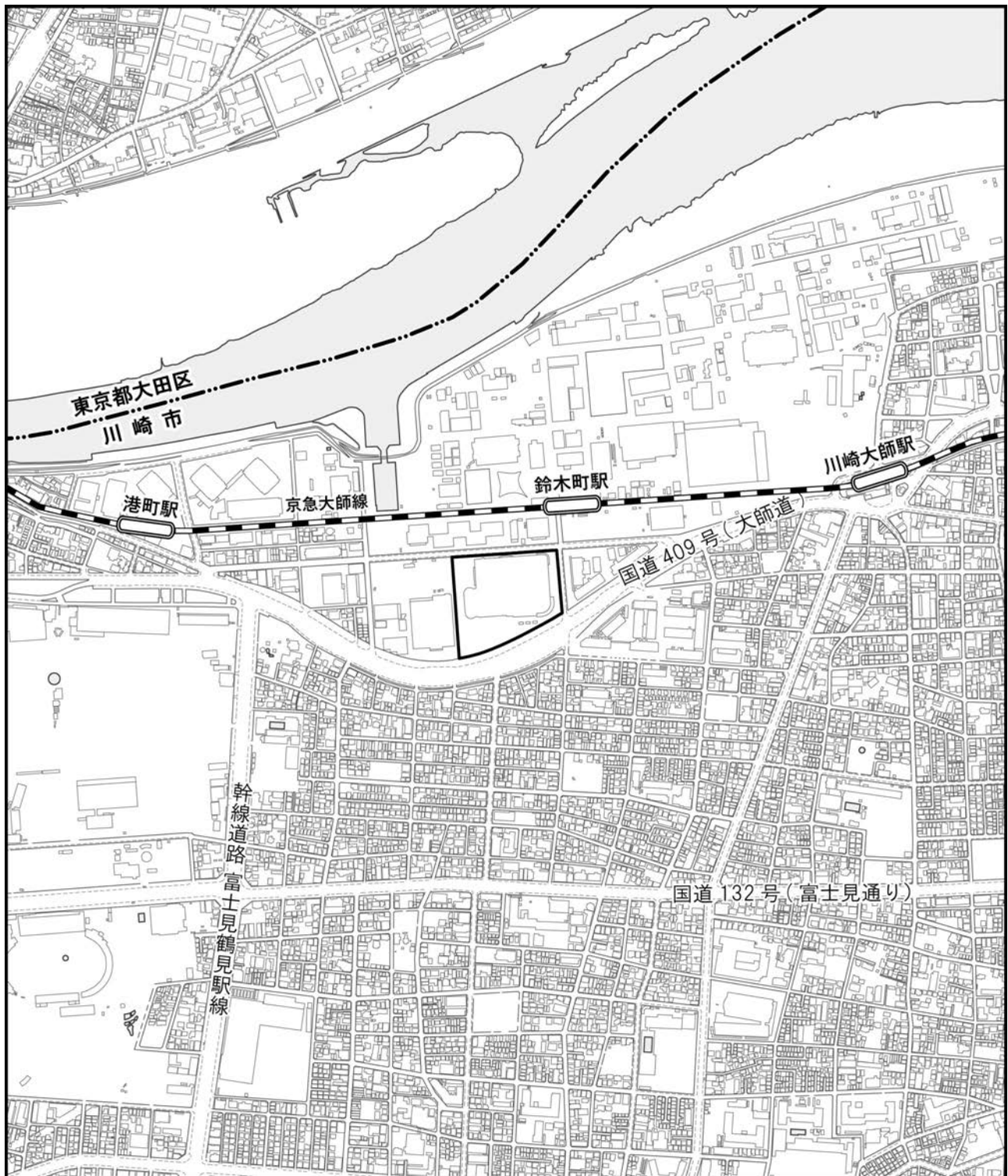
出典:「第66回 川崎市統計書 令和5(2023)年版」(令和6年3月 川崎市)

図2-11 1日平均乗車人員の推移(鈴木町駅：平成30年～令和4年)

ウ バス

計画地周辺のバス路線は、図2-12(1)～(2)に示すとおりである。

計画地最寄りのバス停留所は「味の素前」等であり、計画地南側の国道409号(大師道)沿いに、臨港バス 快速・急行浮島橋線のうち快速、及び久根崎線(系統番号：川01)が運行している。



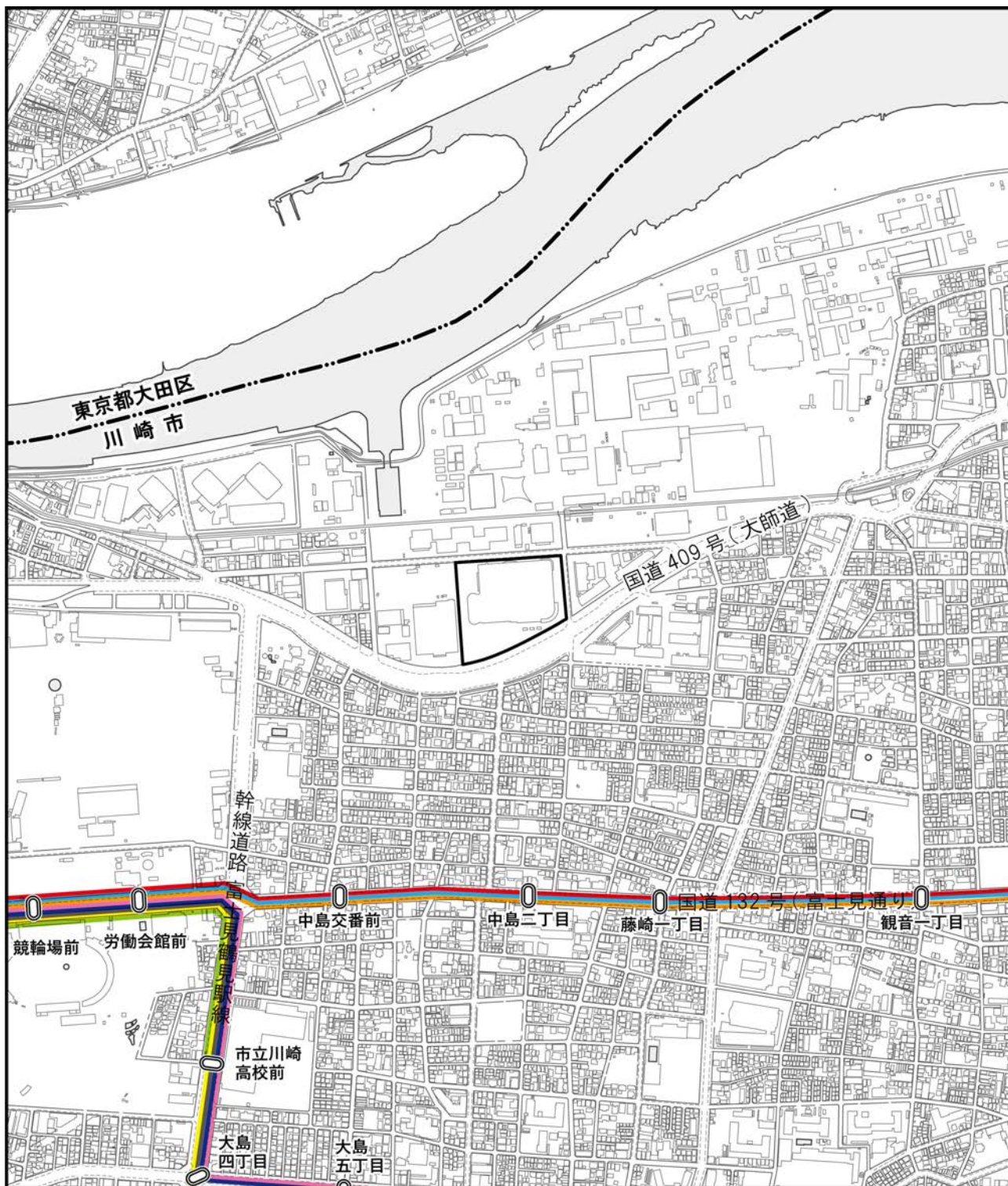
凡
例

- : 計画地
- : 都県界
- : 駅
- : 路線

図2-10 鉄道路線図

0 100 200 500m
1 : 10,000





凡
例

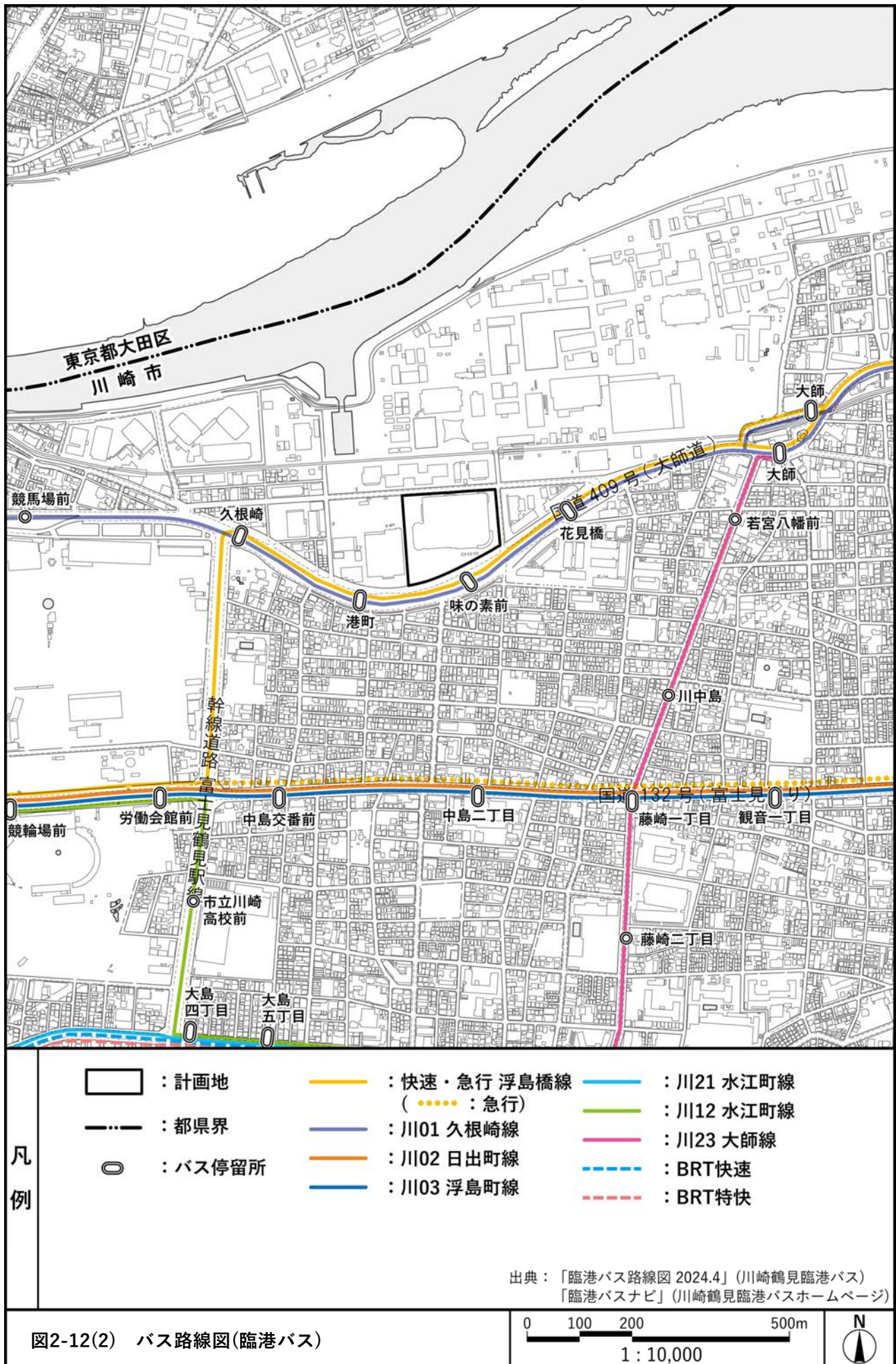
- | | | |
|-----------|---------------|---------------|
| □ : 計画地 | — : 川04 / 川73 | — : 川13 |
| --- : 都県界 | — : 川05 | — : 川15 |
| ○ : バス停留所 | — : 川07 | — : 川17 |
| | — : 川10 | — : 市立川崎高校前直行 |

出典：「市バス 路線図 川崎市・一部幸区(2024年3月26日現在)」(川崎市交通局)

図2-12(1) バス路線図(市営バス)

0 100 200 500m
1 : 10,000





(8) 公共施設等の状況

ア 公共施設等

計画地及びその周辺地域の主要な公共施設等は、表2-7(1)～(2)及び図2-13に示すとおりである。

計画地は商業施設として利用されており、計画地内に公共施設は存在しない。計画地周辺の教育施設として、計画地南西側約350mに川崎市立旭町小学校(地点a3)が存在する。また、計画地北側に一般市道港町9号線を隔てて、保育施設(キディ鈴木町・川崎保育園：地点b1)が存在する。

なお、「川崎市景観計画(平成30年12月改定 川崎市)」における景観資源図リスト(分類：文化的施設)として「若宮八幡宮郷土資料館(所在地：地点f1と同じ)」、景観資源図リスト(分類：文化財等)として「平間寺(地点f7)」が選定されている。

表2-7(1) 主要な公共施設等一覧

区 分		地点 番号	名 称	住 所
教育施設	幼稚園	a1	若宮幼稚園	川崎区大師駅前 2-13-16
		a2	観音幼稚園	川崎区観音 2-1-7
	小学校	a3	川崎市立旭町小学校	川崎区旭町 2-2-1
		a4	川崎市立川中島小学校	川崎区川中島 2-4-19
		a5	川崎市立藤崎小学校	川崎区藤崎 3-2-1
	中学校	a6	川崎市立川中島中学校	川崎区藤崎 2-19-1
		a7	川崎市立 川崎高等学校附属中学校	川崎区中島 3-3-1
	高等学校		川崎市立川崎高等学校	
保育施設	認可保育所	b1	キディ鈴木町・川崎保育園	川崎区鈴木町 3-2
		b2	藤崎保育園	川崎区藤崎 1-7-1
		b3	ランゲージ・ハウス Fujisaki保育園	川崎区藤崎 1-23-6
		b4	Nest川崎大師保育園	川崎区大師駅前 1-2-15
		b5	京急キッズランド 港町駅前保育園	川崎区港町 5-4
		b6	ランゲージ・ハウス Nakajima保育園	川崎区中島 2-1-8
		b7	大師駅前ひよこ保育園	川崎区川中島 1-21-4
		b8	かわなかじま保育園	川崎区藤崎 2-19-2
		b9	マジオたんぽぽ保育園観音	川崎区観音 1-8-20
		b10	西大島ルーテル保育園	川崎区大島 1-24-12
		b11	HOPPA大島五丁目	川崎区大島 5-11-13
		b12	かんのん町保育園	川崎区観音 1-10-3
医療機関	病 院	c1	宮川病院	川崎区大師駅前 2-13-13
	診療所	c2	なかじまクリニック	川崎区中島 3-9-9
	病 院	c3	総合川崎臨港病院	川崎区中島 3-13-1

出典:「川崎区マップ(令和6年3月発行)」(川崎市)

表2-7(2) 主要な公共施設等一覧

区 分		地点 番号	名 称	住 所
福祉施設	こども文化センター	d1	旭町こども文化センター	川崎区旭町 2-1-5
	福祉パル	d2	福祉パルかわさき	川崎区富士見 1-6-3
	社会福祉協議会		川崎区社会福祉協議会	
	高齢者福祉 (地域包括支援センター)	d3	大島中島 地域包括支援センター	川崎区中島 2-3-2
		d4	大師中央 地域包括支援センター	川崎区大師駅前 1-1-5
	障害福祉サービス事務所	d5	Bi-z Labo	川崎区中島 2-18-13
	地域療育センター	d6	南部地域療育センター	川崎区中島 3-3-1
	地域活動支援センター	d7	なのはな	川崎区大島 4-7-12
	高齢者福祉(いこいの家)	d8	大島いこいの家	川崎区大島 1-9-6
	川崎市南部身体障害者 福祉館作業室	d9	飛行船	川崎区大島 1-8-6
	障害福祉サービス事務所		地域相談支援センターふじみ	
	身体障害者福祉		南部身体障害者福祉会館	
	指定障害福祉 サービス事務所(通所)		ふじみ園	
	障害者相談支援センター	d10	かわさき基幹 相談支援センター	川崎区大島 1-4-8
	高齢者福祉(いこいの家)	d11	藤崎いこいの家	川崎区藤崎 4-17-6
	こども文化センター		藤崎こども文化センター	
その他	市民館・図書館	e1	プラザ大師 (教育文化会館大師分館・ 図書館大師分館)	川崎区大師駅前 1-1-5
	観光案内センター	e2	川崎大師観光案内センター	川崎区大師駅前 1-18-2
	競馬場	e3	川崎競馬場	川崎区富士見 1-5-1
	競輪場	e4	川崎競輪場	川崎区富士見 2-1-6
	市役所・区役所	e5	川崎区役所道路公園センター	川崎区大島 1-25-10
	地域活動支援センター	e6	がんばるぞ大師	川崎区藤崎 4-17-20
神社仏閣	八幡宮	f1	若宮八幡宮	川崎区大師駅前 2-13-16
	寺	f2	醫王寺	川崎市川崎区旭町 2-4-4
	寺	f3	徳泉寺	川崎区旭町 1-14-13
	神社	f4	中島八幡神社	川崎区中島 2-15-1
	寺	f5	遍照寺	川崎区中島 2-12-10
	神社	f6	神明神社	川崎区川中島 1-12-12
	寺	f7	平間寺(川崎大師)	川崎区大師町 4-48

出典:「川崎区マップ(令和6年3月発行)」(川崎市)

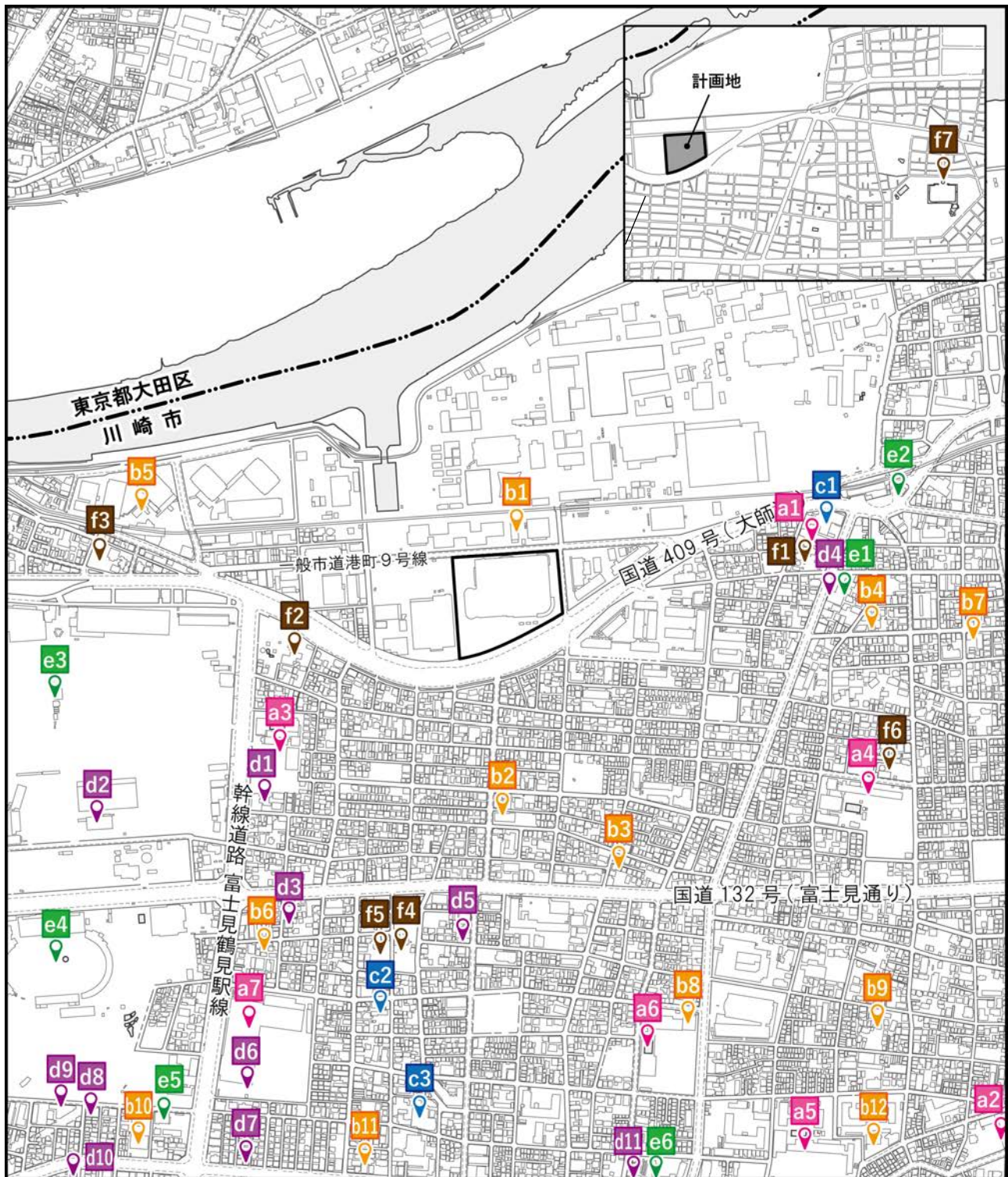


図2-13 主な公共施設等

イ 公園

計画地周辺の公園は、表2-8及び図2-14に示すとおりである。

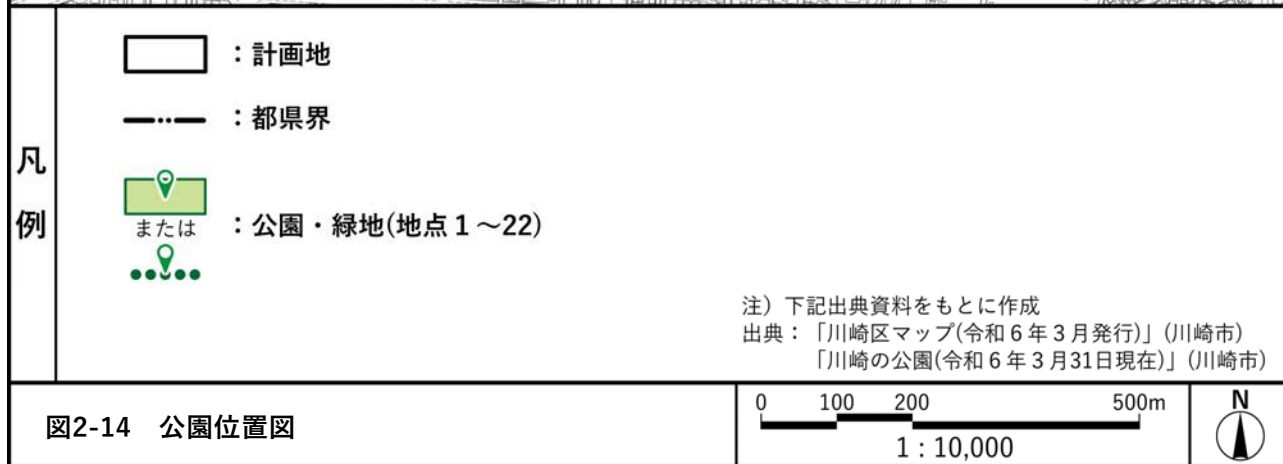
計画地は商業施設として利用されており、計画地内に公園は存在しない。計画地周辺には、計画地の南西側約50m付近に「旭町緑地(地点21)」、西側約100m付近に「港町公園(地点19)」がある。

なお、「川崎市景観計画(平成30年12月改定 川崎市)」における景観資源図リスト(分類：公園)として、「富士見公園(地点1)」、「多摩川緑地鈴木町地区(地点2)」、「多摩川緑地中瀬地区(地点3)」が選定されている。

表2-8 公園一覧

公園種別		地点	名 称	所在地	管理面積
都市公園	総 合	1	富士見公園	富士見 1 丁目、2 丁目	172,162m ²
	運 動	2	多摩川緑地鈴木町地区	鈴木町地内	24,680m ²
		3	多摩川緑地中瀬地区	中瀬 1 丁目地内	29,740m ²
	街 区	4	旭町公園	旭町 2 丁目14- 8	1,713m ²
		5	伊勢町第 1 公園	伊勢町12- 1	3,618m ²
		6	伊勢町第 2 公園	伊勢町21- 1	2,340m ²
		7	川中島公園	川中島 1 丁目10-16	2,462m ²
		8	観音町第 2 公園	観音 1 丁目10-13	907m ²
		9	大師西町公園	大師駅前 2 丁目 6 - 1	1,293m ²
		10	中島公園	中島 2 丁目15- 2	1,415m ²
		11	中瀬第 2 公園	中瀬 2 丁目 9 -11	756m ²
		12	藤崎けやき公園	藤崎 2 丁目11- 3	847m ²
		13	藤崎第 2 公園	藤崎 2 丁目16- 2	2,559m ²
		14	藤崎第 3 公園	藤崎 2 丁目 6 - 1	5,081m ²
		15	藤崎第 5 公園	藤崎 3 丁目 3 - 8	61m ²
		16	藤崎第 6 公園	藤崎 1 丁目13-35	1,004m ²
		17	藤崎つつじ公園	藤崎 3 丁目 1 - 4	1,493m ²
		18	藤崎ゆりの木公園	藤崎 3 丁目 2	845m ²
		19	港町公園	港町12- 6	3,616m ²
	都市緑地	20	中瀬緑地	中瀬 2 丁目 8 - 1 地先	2,711m ²
		21	旭町緑地	旭町 2 丁目、伊勢町地内	1,170m ²
市営公園	都市緑地	22	鈴木町緑地	鈴木町、中瀬 1 丁目	2,828m ²

出典:「川崎の公園(令和 6 年 3 月31日現在)」(川崎市)



(9) 史跡・文化財の状況

計画地周辺の史跡・文化財は、表2-9(1)～(2)及び図2-15に示すとおりである。

計画地は商業施設として利用されており、計画地内に史跡・文化財等は存在しない。

「かわさきの文化財 川崎市内文化財案内」によると、計画地北西側約200mに位置する「川崎河港水門(地点1)」が国登録有形文化財に指定されている。

また、計画地南南西側約500mに「その他の墓」に分類される埋蔵文化財包蔵地(地点5)が存在する。

なお、「川崎市景観計画(平成30年12月改定 川崎市)」における景観資源図リスト(分類：文化財等)として「川崎河港水門(地点1)」、景観資源図リスト(分類：文化的施設)として「若宮八幡宮郷土資料館(所在地：地点f1と同じ)」が選定されている。

表2-9(1) 計画地周辺の指定文化財

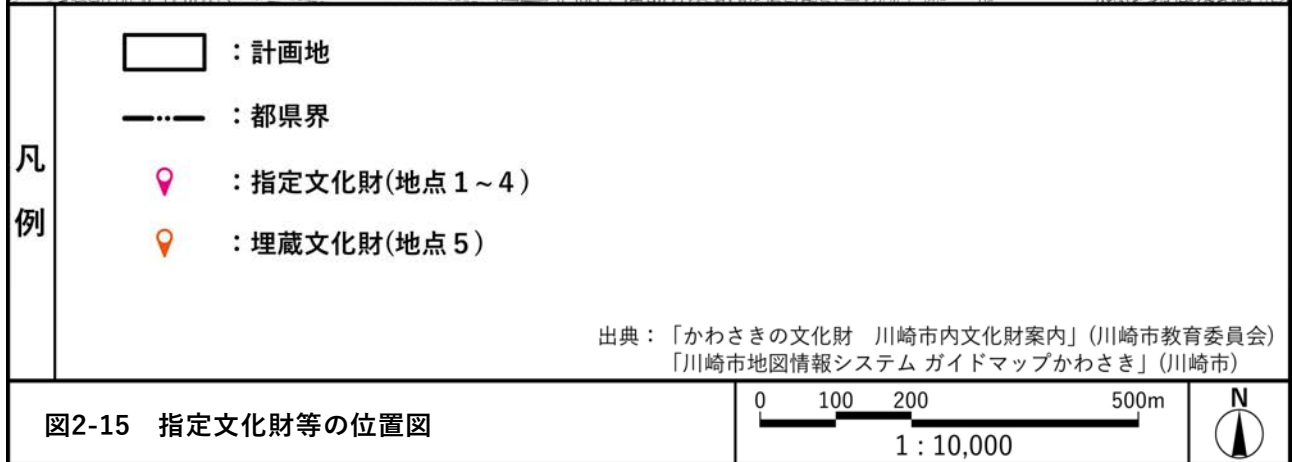
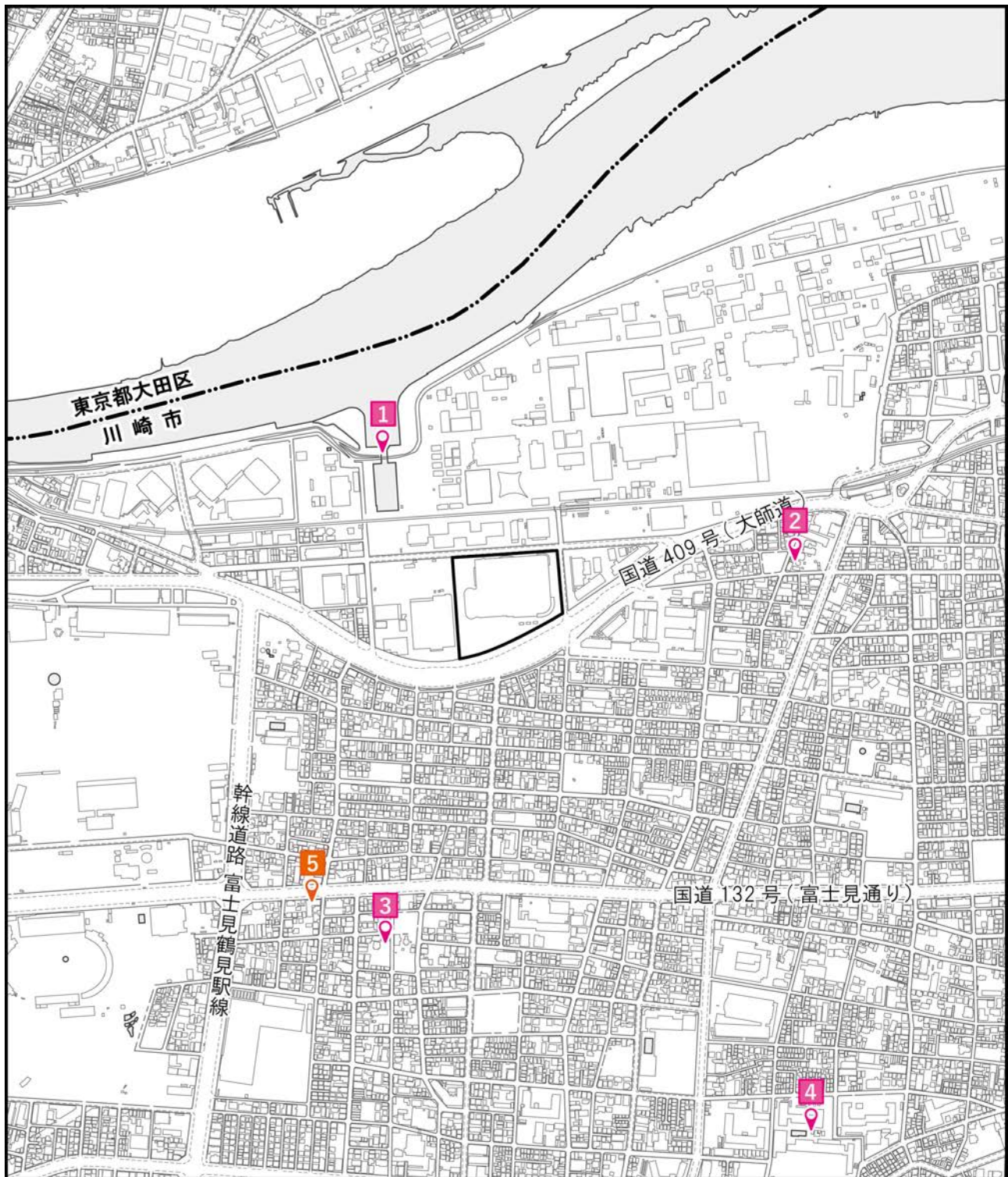
種別	地点	名称	指定年月	所在地	所有者	備考
国登録 有形文化財	1	川崎河港水門	平成10年9月25日 登録	川崎区港町66地先	川崎市	建造物
有形民俗 文化財	2	若宮八幡宮の力石	—	川崎区大師駅前 2-13-16	—	—
—		若宮八幡宮郷土資料館 (金山神社資料室)	—		—	—
—	3	遍照寺の半鐘	—	川崎区中島 2-12-10	—	—
有形民俗 文化財		藤崎の 石造願掛地藏尊像	—		—	—
記念物(動 植物関係)	4	伝十郎桃	—	川崎区藤崎3-2-1	—	—

出典:「かわさきの文化財 川崎市内文化財案内」(川崎市教育委員会)

表2-9(2) 計画地周辺の埋蔵文化財

地点	遺跡番号	種別
5	川崎区No. 2	その他の墓

出典:「川崎市地図情報システム ガイドマップかわさき」(川崎市)



(10) 公害等の状況

ア 公害苦情の発生状況

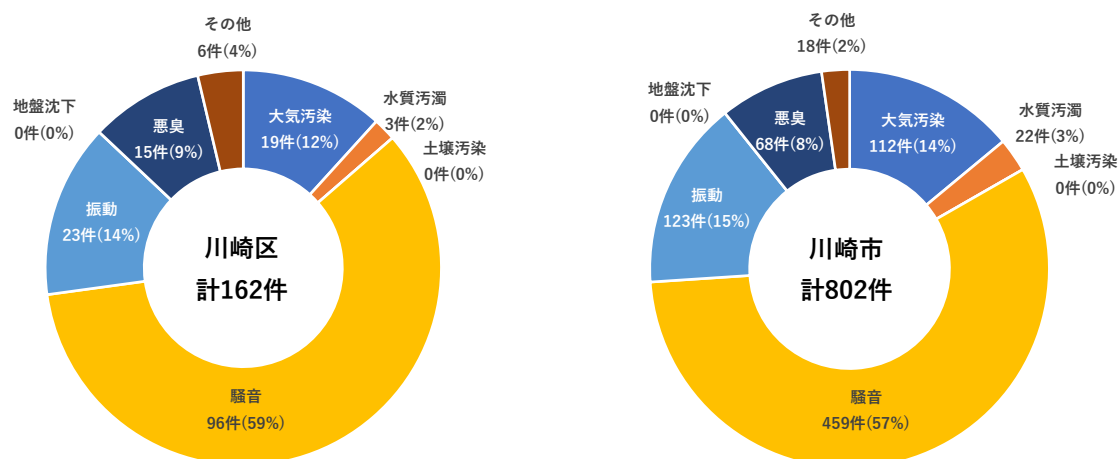
令和4年度の公害苦情の発生の状況は表2-10及び図2-16に示すとおり、川崎区の公害苦情の総数は162件で、種類別には騒音に関する苦情が最も多く96件(59%)、次いで振動が23件(14%)、大気汚染が19件(12%)の順になっている。

また、川崎市全体の公害苦情の総数は802件で、種類別には騒音に関する苦情が最も多く459件(57%)、次いで振動が123件(15%)、大気汚染が112件(14%)の順になっている。発生源別でみると、建設業が最も多く250件(31%)、次いで宿泊業、飲食サービス業75件(9%)、製造業22件(3%)の順になっている。

表2-10 公害苦情の発生状況(令和4年度)

地 区 種 類		大気 汚 染	水質 汚 濁	土壌 汚 染	騒 音	振 動	地盤 沈 下	悪 臭	その他	合 計
川崎区	大 師	9	2	0	24	9	0	6	2	52
	田 島	4	0	0	19	9	0	4	0	36
	川 崎	6	1	0	53	5	0	5	4	74
	小 計	19	3	0	96	23	0	15	6	162
川崎市		112	22	0	459	123	0	68	18	802

出典:「令和5(2023)年度 大気・水環境対策の取組(令和4(2022)年度の実績)」(令和6年3月 川崎市)



出典:「令和5(2023)年度 大気・水環境対策の取組(令和4(2022)年度の実績)」(令和6年3月 川崎市)

図2-16 公害苦情の発生状況(川崎区及び川崎市全体：令和4年度)

イ 大気汚染

計画地周辺の大気汚染の発生源としては、計画地北側の工場等施設、計画地南側の国道409号(大師道)の自動車等があげられる。

計画地周辺の大気測定局は図2-17に示すとおり、計画地周辺には一般環境大気測定局(以下「一般局」という。)である大師測定局(市)、川崎測定局(市)、及び自動車排出ガス測定局(以下「自排局」という。)である旭町測定局(国)、池上測定局(市)、富士見公園測定局※(市)が設置されている。

大気汚染測定結果は表2-11(1)～(3)に、平成30年度～令和4年度の大気汚染測定結果の推移は図2-18に示すとおりである。

令和4年度の測定結果では、二酸化窒素については各測定局で環境基準を達成している。また、浮遊粒子状物質については各測定局で長期的評価、短期的評価ともに環境基準を達成している。

大気汚染測定結果の推移は、減少傾向または、横ばい傾向である。

表2-11(1) 大気汚染測定結果(令和4年度)

測定項目			一般局		自排局			環境基準
			大師	川崎	旭町	池上	富士見公園	
二酸化窒素(ppm)	年平均値		0.016	0.017	0.016	0.026	0.019	1時間値の1日平均値が0.04ppmから0.06ppmのゾーン内又はそれ以下であること。
	日平均値の年間98%値		0.036 ○	0.035 ○	0.032 ○	0.045 ○	0.038 ○	
浮遊粒子状物質(mg/m ³)	長期的評価	年平均値	0.014	0.012	0.009	0.016	0.016	1時間値の1日平均値が0.10mg/m ³ 以下であり、かつ1時間値が0.20mg/m ³ 以下であること。
		日平均値の2%除外値※1	0.038 ○	0.029 ○	0.023 —	0.035 ○	0.043 ○	
	短期的評価	1時間値が0.02mg/m ³ を超えた時間	0時間	0時間	—	0時間	0時間	
		日平均値が0.10mg/m ³ を超えた日数	0日 ○	0日 ○	—	0日 ○	0日 ○	

※1: 日平均値の年間98%値: 年間の1日平均値の低い方から98%に相当する値

注) ○×は環境基準達成状況を示す。○: 環境基準達成 ×: 環境基準非達成

出典: 「令和4(2022)年度の大気環境及び水環境の状況等について」(令和5(2023)年7月 川崎市)

「道路政策・基礎データ」(令和6年6月閲覧 川崎国道事務所ホームページ)

表2-11(2) 二酸化窒素の測定結果の推移

項目・年度 測定局	年平均値					日平均値の年間98%値				
	H30	R1	R2	R3	R4	H30	R1	R2	R3	R4
大師	0.019	0.018	0.017	0.017	0.016	0.045	0.039	0.042	0.036	0.036
川崎	0.018	0.018	0.017	0.017	0.017	0.043	0.035	0.042	0.037	0.035
旭町	0.017	0.018	0.018	0.017	0.016	0.040	0.038	0.043	0.034	0.032
池上	0.033	0.030	0.028	0.027	0.026	0.057	0.053	0.052	0.047	0.045
富士見公園※	—	—	—	0.019	0.019	—	—	—	0.036	0.038

出典: 「令和4(2022)年度の大気環境及び水環境の状況等について」(令和5(2023)年7月 川崎市)

「道路政策・基礎データ」(令和4年3月及び令和6年6月閲覧 川崎国道事務所ホームページ)

※: 富士見公園測定局は、令和3年2月から測定を開始した。

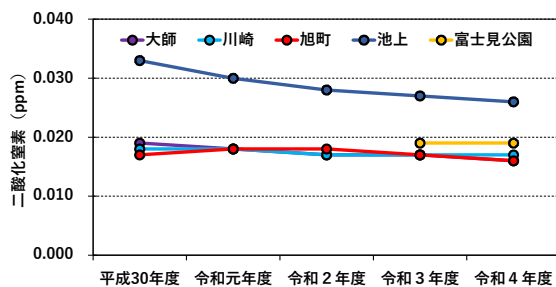
表2-11(3) 浮遊粒子状物の測定結果の推移

項目・年度 測定局	年平均値					日平均値の2%除外値				
	H30	R1	R2	R3	R4	H30	R1	R2	R3	R4
大師	0.016	0.015	0.014	0.013	0.014	0.040	0.038	0.035	0.033	0.038
川崎	0.016	0.014	0.013	0.011	0.012	0.050	0.042	0.036	0.028	0.029
旭町	0.015	0.015	0.012	0.010	0.009	0.034	0.035	0.031	0.024	0.023
池上	0.022	0.018	0.018	0.015	0.016	0.059	0.045	0.041	0.035	0.035
富士見公園※	—	—	—	0.015	0.016	—	—	—	0.041	0.043

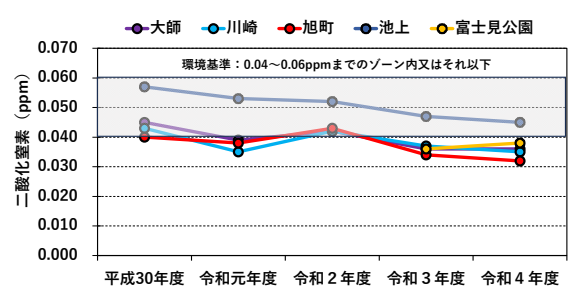
出典:「令和4(2022)年度の大気環境及び水環境の状況等について」(令和5(2023)年7月 川崎市)
「道路政策・基礎データ」(令和4年3月及び令和6年6月閲覧 川崎国道事務所ホームページ)

◎二酸化窒素

〈年平均値の推移〉

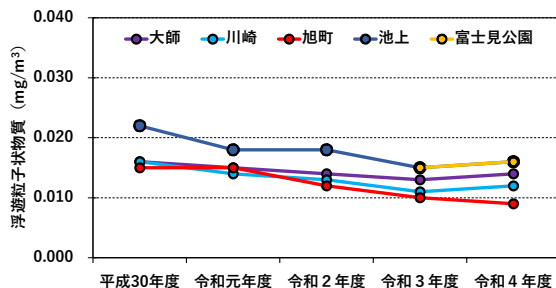


〈日平均値の年間98%値の推移〉

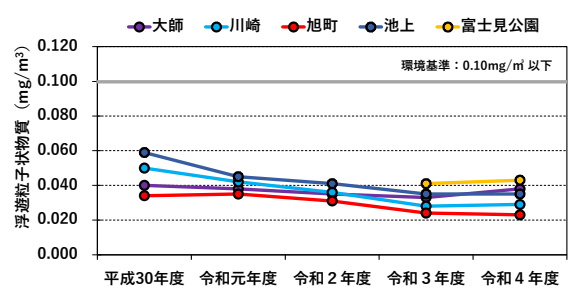


◎浮遊粒子状物質

〈年平均値の推移〉



〈日平均値の2%除外値の推移〉



出典:「令和4(2022)年度の大気環境及び水環境の状況等について」(令和5(2023)年7月 川崎市)
「道路政策・基礎データ」(令和4年3月及び令和6年6月閲覧 川崎国道事務所ホームページ)

図2-18 大気汚染測定結果の推移

※: 富士見公園測定局は、令和3年2月から測定を開始した。



ウ 水質汚濁

計画地周辺の公共用水域水質測定地点は、図2-19に示すとおりである。また、令和4年度の公共用水域水質測定結果は表2-12に、平成30年度～令和4年度の生物化学的酸素要求量(BOD)の推移は図2-20に示すとおりである。

計画地周辺の多摩川における公共用水域水質測定地点(六郷橋、大師橋)の生物化学的酸素要求量(BOD75%値)の令和4年度の測定結果は、環境基準(B類型：3 mg/L以下)を達成している。

生物化学的酸素要求量(BOD)の推移については、年間平均値は年度により高低はあるが概ね横ばい傾向にある。BOD75%値は令和3年度の六郷橋が高くなっているが、その後は概ね横ばい傾向にある。

なお、計画地及びその周辺地域は公共下水道(合流式)が整備されており、計画地の汚水は既設の公共下水道へ排出されている。

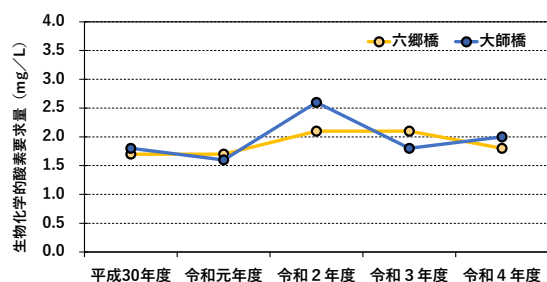
表2-12 公共用水域水質測定結果(令和4年度)

河川名	地点名	年間平均値 (mg/L)	BOD75%値 (mg/L)	環境基準
多摩川	六郷橋	1.8	2.5 ○	B 類型 BOD：3 mg/L 以下
	大師橋	2.0	2.1 ○	

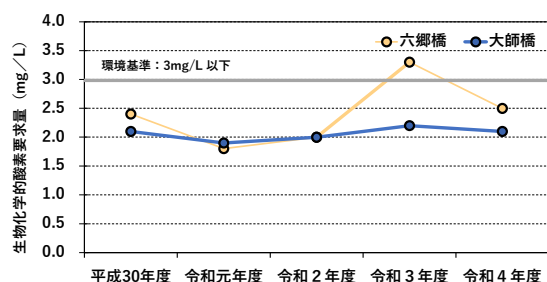
注) ○×は環境基準達成状況を示す。○：環境基準達成 ×：環境基準非達成

出典：「令和4年度水環境の状況について」(令和5年7月 神奈川県)

〈年間平均値の推移〉

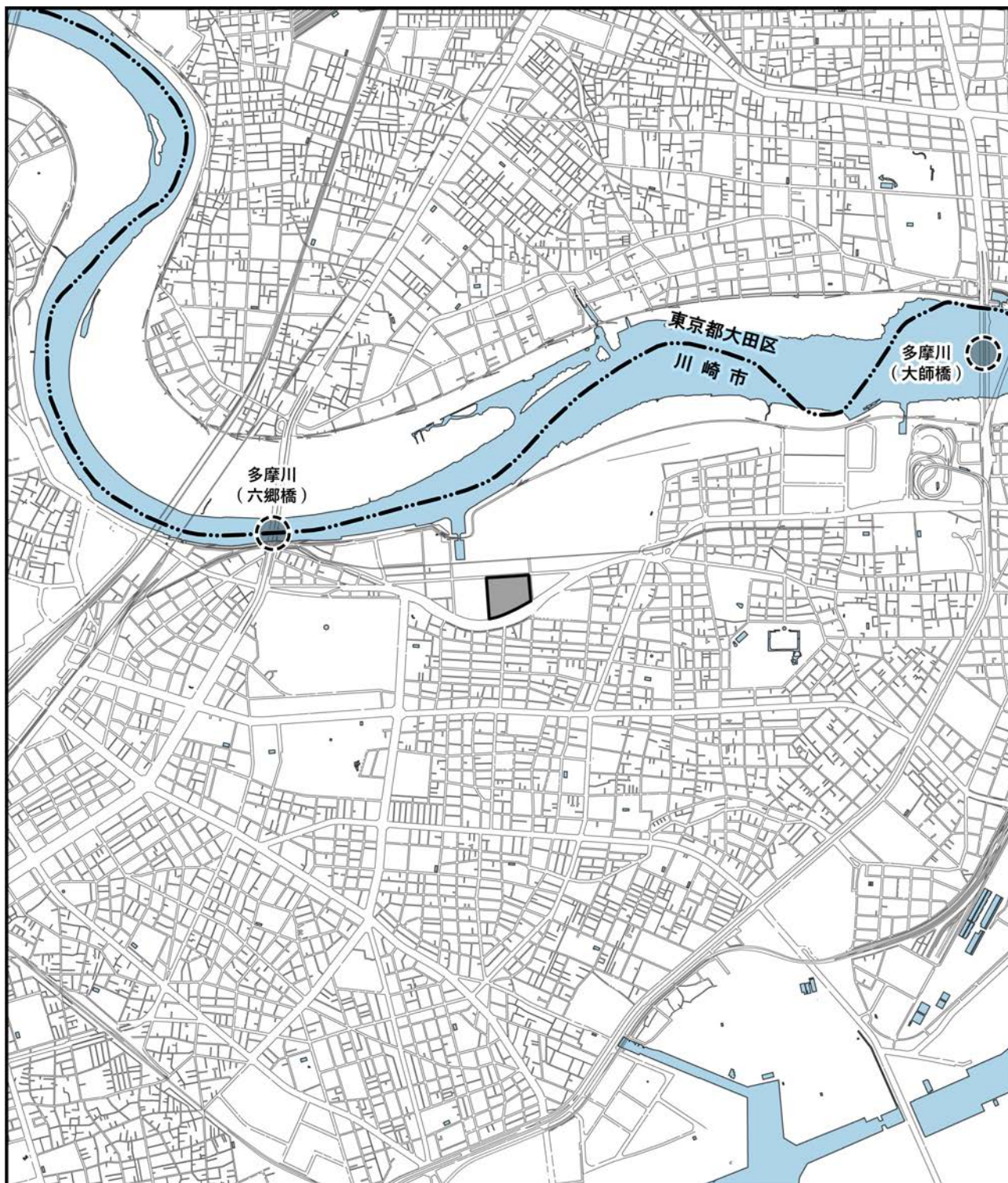


〈BOD75%値の推移〉



出典：「令和4年度水環境の状況について」(令和5年7月 神奈川県)

図2-20 生物化学的酸素要求量(BOD)の推移(平成30年度～令和4年度)



凡
例

- : 計画地
- : 都県界
- : 公共用水域水質測定地点

出典: 「令和4年度水環境の状況について」(令和5年7月 神奈川県)

図2-19 公共用水域水質測定地点

0 250 500 1,000m
1 : 25,000



エ 騒音及び振動

計画地周辺の騒音及び振動の発生源としては、計画地北側の京急大師線の鉄道及び工場等施設、計画地南側の国道409号(大師道)の自動車等があげられる。

道路交通騒音・振動測定地点は図2-17に、測定結果は表2-13(1)～(2)に示すとおりである。

道路交通騒音については、地点Gの昼間・夜間、地点Hの夜間を除き、環境基準を達成している。道路交通振動については、要請限度を達成している。

また、令和5年3月末現在の騒音規制法及び振動規制法に定める特定施設を設置している工場・事業場(特定事業場)数及び特定施設設置届出数は、表2-14(1)～(2)に示すとおりである。

川崎区の騒音規制法に係る特定事業場数(383)は川崎市(1,225)の約31%を占めており、特定施設設置届出数(全施設 2,844)は川崎市(9,152)の約31%を占めている。川崎区の振動規制法に係る特定事業場数(189)は川崎市(624)の約30%を占めており、特定施設設置届出数(全施設 715)は川崎市(2,768)の約26%を占めている。

表2-13(1) 道路交通騒音測定結果

測定地点		道路名称	道路端の 用途地域	騒音レベル(dB)		測定年度
				昼間	夜間	
A	川崎区旭町 2 丁目19- 7	国道409号 (大師道)	準住居 地域	60 [70]○	58 [65]○	平成30年度
B	川崎区富士見 2 丁目 2 - 6	富士見鶴見駅線	近隣 商業地域	66 [70]○	63 [65]○	令和元年度
C	川崎区砂子 1 丁目 9 - 3	川崎府中線 (府中街道)	商業地域	65 [70]○	60 [65]○	令和 2 年度
D	川崎区浜町 1 丁目10- 2	扇町川崎停車場線 (新川通り)	商業地域	67 [70]○	62 [65]○	令和 2 年度
E	川崎区藤崎 4 丁目 3 -10	皐橋水江町線	商業地域	68 [70]○	63 [65]○	令和 2 年度
F	川崎区渡田 4 丁目 7 - 8	南幸町渡田線 (市電通り)	準住居 地域	68 [70]○	64 [65]○	令和 2 年度
G	川崎区宮前町 2 丁目	国道15号 (第一京浜)	近隣商業 地域	71 [70]×	69 [65]×	令和 3 年度
H	川崎区中島 2 丁目16	国道132号 (富士見通り)	第二種 住居地域	69 [70]○	66 [65]×	令和 3 年度
I	川崎区池上町 3 (池上新田公園前)	東京大師横浜線 (産業道路)	工業地域	67 [70]○	64 [65]○	令和 4 年度

注) []内は環境基準、○×は環境基準達成状況を示す。○：環境基準達成 ×：環境基準非達成

出典:「令和5(2023)年度 大気・水環境対策の取組(令和4(2022)年度の実績)」(令和6年3月 川崎市)他

表2-13(2) 道路交通振動測定結果

測定地点	道路名称	道路端の 用途地域	振動レベル(dB)		測定年度
			昼間	夜間	
I 川崎区池上町3 (池上新田公園前)	東京大師横浜線 (産業道路)	工業地域	47 [70]○	46 [65]○	令和4年度

注) []内は要請限度、○×は要請限度達成状況を示す。○：要請限度達成 ×：要請限度非達成

出典：「令和5(2023)年度 大気・水環境対策の取組(令和4(2022)年度の実績)」(令和6年3月 川崎市)

表2-14(1) 特定事業場数及び特定施設設置届出数(騒音規制法)

令和5(2023)年3月31日現在

名 称		地 区 川崎区		
		大 師	田 島	川 崎
特定事業場(工場・事業場)		383		
		177	55	151
特定施設	全施設	2,844		
		1,072	209	1,563
	金属加工機械	181	53	84
	空気圧縮機及び送風機	809	132	1,431
	土石用破碎機等	11	5	0
	建設用資材製造機械	4	0	1
	木材加工機械	21	3	12
	印刷機械	21	4	17
	合成樹脂用射出成形機	25	12	18

出典：「令和5(2023)年度 大気・水環境対策の取組(令和4(2022)年度の実績)」(令和6年3月 川崎市)

表2-14(2) 特定事業場数及び特定施設設置届出数(振動規制法)

令和5(2023)年3月31日現在

名 称		地 区 川崎区		
		大 師	田 島	川 崎
特定事業場(工場・事業場)		189		
		118	35	36
特定施設	全施設	715		
		417	108	190
	金属加工機械	213	64	67
	圧縮機	170	21	111
	土石用破碎機等	8	5	0
	木材加工機械	0	0	0
	印刷機械	12	6	3
	ゴム練用又は合成樹脂練用ロール機	0	0	0
	合成樹脂用射出成形機	14	12	9

出典：「令和5(2023)年度 大気・水環境対策の取組(令和4(2022)年度の実績)」(令和6年3月 川崎市)

オ 悪 臭

計画地及びその周辺地域には業務(工場含む)、商業施設、住宅等が分布しており、発生源として、計画地北側の工場等施設、及び食品スーパー・飲食店等の厨房排気による悪臭があげられる。

カ 土 壌 汚 染

計画地は、かつての農用地に位置している。昭和7(1932)年頃から区画整理が行われ、計画地の西側に位置する区画(現在、ヤマダ電機・ブックオフなど)などを含む区画で、昭和8(1933)年に東京コンデット製造株式会社の工場及び事務所が竣工された。東京コンデット製造株式会社⇒東芝鋼管株式会社⇒日鉄鋼管株式会社と工場としての土地利用であった。平成7年に工場の一部を操業停止し、平成9年から10年にかけて、計画地に商業施設が建設された。以降は、現在まで、商業施設として利用されている。

平成18年に自主調査として、工場稼働時に使用履歴のある特定有害物質(調査対象物質)について、既存建物が立地している以外の範囲で表土調査、工場の敷地境界付近において地下水調査が行われている。表土調査では調査対象物質について基準超過はなく、地下水調査では調査対象物質は不検出であった。

また、計画地は、土壌汚染対策法に基づく区域指定はされていない。

キ 地盤沈下

計画地周辺の水準点の位置は図2-21に、令和元年度～令和5年度の水準点の標高・地盤変動量(年間)の推移は表2-15に示すとおりである。

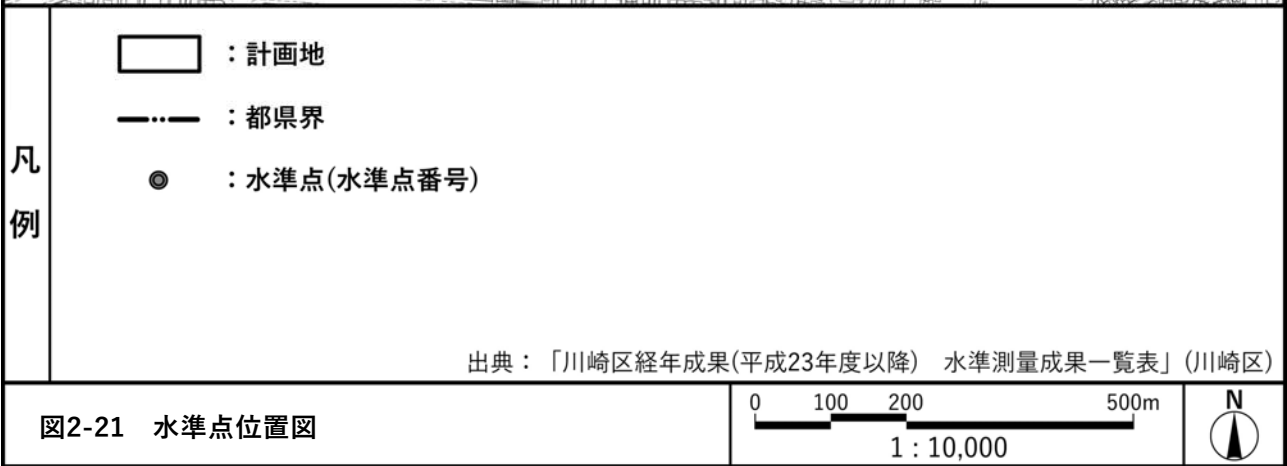
令和元年度～令和5年度の地盤変動量は-4.0mm～+5.5mmの範囲にあり、川崎市における地盤沈下の監視目安(年間20mm以上の沈下)を下回っていた。

表2-15 標高・変動量の測定結果(令和元年度～令和5年度)

水準点 番号	住所	項目	令和元年度	令和2年度	令和3年度	令和4年度	令和5年度
5	川崎区 伊勢町 12-1	標高(T.P.m)	1.5036	1.5009	1.5021	1.5037	1.5001
		変動量(mm)	2.0	-2.7	1.2	1.6	-3.6
6 A	川崎区 大師駅前 2-13-16	標高(T.P.m)	2.0011	1.9986	2.0008	2.0028	1.9988
		変動量(mm)	5.5	-2.5	2.2	2.0	-4.0
8 B	川崎区 中島 2-15-2	標高(T.P.m)	0.9778	—	—	—	—
		変動量(mm)	1.9	—	—	—	—
9 B	川崎区 富士見 1-1-7	標高(T.P.m)	1.8038	—	—	—	—
		変動量(mm)	-0.4	—	—	—	—
17B	川崎区 川中島 1-12	標高(T.P.m)	1.5940	—	—	—	—
		変動量(mm)	4.5	—	—	—	—
92B	川崎区 大島 1-25-10	標高(T.P.m)	1.0961	—	—	—	—
		変動量(mm)	3.0	—	—	—	—
199	川崎区 鈴木町 1-1	標高(T.P.m)	3.3536	3.3517	3.3534	3.3550	3.3514
		変動量(mm)	0.8	-1.9	1.7	1.6	-3.6
200C	川崎区 藤崎 2-17-1	標高(T.P.m)	0.5530	—	—	—	—
		変動量(mm)	4.3	—	—	—	—

注) 「—」は不測であることを示す。

出典:「川崎区経年成果(平成23年度以降) 水準測量成果一覧表」(川崎区)



(11)法令等の状況

ア 本事業に関連する法令等

本事業に関連する環境関連及び対象事業関連の法令、条例、要綱、計画等は表2-16(1)～(3)に示すとおりである。

表2-16(1) 本事業に関連する法令等

区 分		名 称	備 考	
環境関連	環境全般	環境基本法	平成 5 年11月19日 法律第91号	
		第六次環境基本計画	令和 6 年 5 月21日 閣議決定	
		川崎市環境基本条例	平成 3 年12月25日 条例第28号	
		川崎市環境基本計画	令和 3 年 2 月改定 川崎市	
	環境影響評価	川崎市環境影響評価に関する条例	平成11年12月24日 条例第48号	
		地域環境管理計画	令和 3 年 3 月改定 川崎市	
		川崎市環境影響評価等技術指針	令和 3 年 3 月改訂 川崎市	
	温室効果ガス	地球温暖化対策の推進に関する法律	平成10年10月 9 日 法律第117号	
		エネルギーの使用の合理化及び非化石エネルギーへの転換等に関する法律(省エネ法) (旧：エネルギーの使用の合理化等に関する法律)	昭和54年 6 月22日 法律第49号	
		建築物のエネルギー消費性能の向上等に関する法律(建築物省エネ法)	平成27年 7 月 8 日 法律第53号	
		フロン類の使用の合理化及び管理の適正化に関する法律	平成13年 6 月22日 法律第64号	
		地球温暖化対策計画	令和 3 年10月22日 閣議決定	
		パリ協定に基づく成長戦略としての長期戦略	令和 3 年10月22日 閣議決定	
		川崎市地球温暖化対策等の推進に関する条例	平成21年12月24日 条例第52号	
		川崎市地球温暖化対策推進基本計画	令和 4 年 3 月改定 川崎市	
		公害防止等生活環境の保全	全 般	川崎市公害防止等生活環境の保全に関する条例
	環境への負荷の低減に関する指針			平成22年 4 月30日 川崎市告示第281号
	川崎市大気・水環境計画			令和 4 年 3 月 川崎市
	大気汚染		大気汚染防止法	昭和43年 6 月10日 法律第97号
			中央公害対策審議会答申による指針(二酸化窒素の人の健康影響に係る判定条件等について)	昭和53年 3 月22日
	悪 臭		悪臭防止法	昭和46年 6 月 1 日 法律第91号
	水質汚濁 ・地下水		下水道法	昭和33年 4 月24日 法律第79号
			水質汚濁防止法	昭和45年12月25日 法律第138号
			川崎市下水道条例	昭和36年 3 月31日 条例第18号
	地盤沈下		工業用水法	昭和31年 6 月11日 法律第146号

表2-16(2) 本事業に関連する法令等

区 分			名 称	備 考
環境関連	公害防止等生活環境の保全	土壌汚染	土壌汚染対策法	平成14年 5 月29日 法律第53号
			ダイオキシン類対策特別措置法	平成11年 7 月16日 法律第105号
			汚染土壌の運搬に関するガイドライン (改訂第4.2版)	令和 6 年 4 月 環境省
		騒 音	騒音規制法	昭和43年 6 月10日 法律第98号
		振 動	振動規制法	昭和51年 6 月10日 法律第64号
環境関連	廃棄物等	廃棄物の処理及び清掃に関する法律(廃棄物処理法)	昭和45年12月25日 法律第137号	
		資源の有効な利用の促進に関する法律	平成 3 年 4 月26日 法律第48号	
		循環型社会形成推進基本法	平成12年 6 月 2 日 法律第110号	
		建設工事に係る資材の再資源化等に関する法律 (建設リサイクル法)	平成12年 5 月31日 法律第104号	
		プラスチックに係る資源循環の促進等に関する法律	令和 3 年 6 月11日 法律第60号	
		建設廃棄物処理指針(平成22年度版)(環境省)	平成23年 3 月30日 環廃産第110329004号	
		建設副産物適正処理推進要綱(国土交通省)	平成14年 5 月30日改正 各地方建設局長・北海道開発局長・ 沖縄総合事務局長あて 建設事務次官通達	
		建設リサイクル推進計画2020 ～「質」を重視する リサイクルへ～	令和 2 年 9 月 国土交通省	
		石綿障害予防規則	平成17年 2 月24日 厚生労働省令第21号	
		石綿含有廃棄物等処理マニュアル	令和 3 年 3 月 環境省環境再生・資源循環局	
		神奈川県土砂の適正処理に関する条例	平成11年 3 月16日 条例第 3 号	
		川崎市廃棄物の処理及び再生利用等に関する条例	平成 4 年12月24日 条例第51号	
		川崎市飲料容器等の散乱防止に関する条例	平成 7 年 3 月20日 条例第11号	
		廃棄物保管施設設置基準要綱	平成 6 年 4 月 1 日改正 川崎市	
		産業廃棄物適正処理の手引き(排出事業者用)	令和 5 年 3 月 川崎市	
		川崎市一般廃棄物処理基本計画	平成28年 3 月 川崎市	
		川崎市建築物等の解体等作業におけるアスベスト の飛散防止ガイドライン	令和 4 年 川崎市	
	緑の保全・ 回復・育成	川崎市緑の保全及び緑化の推進に関する条例	平成11年12月24日 条例第49号	
		川崎市緑の基本計画	平成30年 3 月改定 川崎市	
		第 2 期 川崎市緑の実施計画	令和 4 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	
	文化財	文化財保護法	昭和25年 5 月30日 法律第214号	
		川崎市文化財保護条例	昭和34年 8 月 3 日 条例第24号	

表2-16(3) 本事業に関連する法令等

区 分		名 称	備 考
環境関連	景 観	景観法	平成16年 6 月18日 法律第110号
		川崎市都市景観条例	平成 6 年12月26日 条例第38号
		川崎市屋外広告物条例	昭和46年12月24日 条例第77号
		川崎市景観計画	平成30年12月改定 川崎市
		多摩川景観形成ガイドライン	平成20年 3 月 川崎市
	地域交通	駐車場法	昭和32年 5 月16日 法律第106号
		川崎市建築物における駐車施設の附置等に関する条例	平成 4 年12月24日 条例第54号
		川崎市自転車等駐車場の附置等に関する条例	平成17年 3 月24日 条例第19号
	安 全	消防法	昭和23年 7 月24日 法律第186号
		特定化学物質の環境への排出量の把握等及び管理の改善の促進に関する法律(化管法)	平成11年 7 月13日 法律第86号
		川崎市火災予防条例	昭和48年 7 月 3 日 条例第36号
対象事業関連	都市計画法	昭和43年 6 月15日 法律第100号	
	建築基準法	昭和25年 5 月24日 法律第201号	
	大規模小売店舗立地法	平成10年 6 月 3 日 法律第91号	
	都市再生緊急整備地域(羽田空港南・川崎殿町・大師河原地域)	平成28年11月拡大 内閣府	
	川崎市建築行為及び開発行為に関する総合調整条例	平成15年 7 月 4 日 条例第29号	
	川崎市中高層建築物等の建築及び開発行為に係る紛争の調整等に関する条例	平成 7 年12月26日 条例第48号	
	川崎市建築基準条例	昭和35年 9 月 9 日 条例第20号	
	川崎市都市計画法に基づく開発許可の基準に関する条例	平成15年 7 月 4 日 条例第27号	
	川崎都市計画 都市計画区域の整備、開発及び保全の方針	平成29年 3 月 川崎市	
	川崎都市計画 都市再開発の方針	平成29年 3 月 川崎市	
	川崎都市計画 住宅市街地の開発整備の方針	平成29年 3 月 川崎市	
	川崎市都市計画マスタープラン全体構想	平成29年 3 月改定 川崎市	
	川崎市都市計画マスタープラン川崎区構想	令和 3 年 8 月改定 川崎市	
	川崎市総合計画 第 3 期実施計画	令和 4 年 3 月 川崎市	
	多摩川リバーサイド地区整備構想	令和元年 9 月 川崎市	
	川崎臨海部土地利用誘導ガイドライン	平成21年 3 月 川崎市	
	川崎市新多摩川プラン	平成28年 3 月 川崎市	
	川崎市建築物環境配慮制度(CASBEE川崎)	令和 5 年 4 月 3 日改訂 川崎市	
	開発行為等に関する工事公害の防止に関する指針	平成12年12月 1 日 川崎市告示第602号	
	雨水流出抑制施設技術指針	平成29年10月改定 川崎市	

イ 本事業に関連する上位計画

①「川崎市総合計画 第3期実施計画」(令和4年3月)

「川崎市総合計画」は、川崎市が目指す都市像やまちづくりの基本目標を定めた「基本構想」と、基本構想に定める5つの基本政策を体系的に推進するために政策の方向性を明らかにする「基本計画」、これらのビジョン・方向性に基づき、中期の具体的な取組や目標を定める「実施計画」で構成されている。

「基本構想」は今後30年程度を展望し、本市がめざす都市像や、まちづくりの基本目標、5つの基本政策を定め、「基本計画」は今後概ね10年間を対象として「基本構想」に定める5つの基本政策を体系的に推進するために、23の政策及びその方向性を明らかにしている。「実施計画」は、これらのビジョン・方向性に基づき、中期の具体的な取組を定めるもので、第3期実施計画の計画期間は令和4(2022)年度から令和7(2025)年度の4か年としている。

計画地が位置する川崎区は、まちづくりの方向性として、「誰もが住んで良かったと思える安全・安心のまちづくり」を掲げ、図2-22に示す整備を進めている。計画期間の主な取り組みは以下に示すとおりである。

【川崎区】

- ◎地域資源を活かしたまちづくりの推進
- ◎区のイメージアップに向けた環境まちづくりの推進
- ◎誰もが安心して、生き生きと暮らせるまちづくりの推進
- ◎地域における子ども・子育て支援の推進
- ◎安全・安心なまちづくりに向けた地域防災力の向上
- ◎交通安全と自転車対策の推進



図2-22 川崎区の区計画

②「川崎市都市計画マスタープラン全体構想」(平成29年3月改定)

川崎市都市計画の基本的な方針である都市計画マスタープランは、平成18年度に策定されたが、都市計画を取り巻く環境の変化や川崎市総合計画を踏まえ、都市計画マスタープランの「全体構想」が平成29年3月30日付けで改定された。

川崎市の都市計画マスタープランは、「全体構想」、「区別構想」及び「まちづくり推進地域別構想」の3層構成としており、全体構想では「川崎市総合計画」に即して「都市づくりの基本理念」を定めるとともに、「分野別の基本方針」や「生活行動圏別の沿線まちづくりの考え方」を併せて定めている。

③「川崎市都市計画マスタープラン川崎区構想」(令和3年8月改定)

川崎区構想では、「豊かな生活と自然を育む ものづくりのまち川崎区」をめざす都市像とし、上位計画に即しながら、「分野別の基本方針」や「身近な生活圏別の沿線まちづくりの考え方」を定めている。

川崎区構想の都市構造は図2-23に示すとおりであり、計画地は身近な駅(鈴木町駅)周辺に位置し、「生活行動圏の身近な地域が連携した住みやすく暮らしやすいまちづくりをめざします」とし、駅の特性や利用者数などに応じて、鉄道を主軸沿線の拠点地区と都市機能を連携・分担し、地域住民の暮らしを支える身近な商業や生活支援関連サービス機能の集積など、生活利便の向上とともに、地域の歴史や文化などの資源を活かしたまちづくりをめざすとされている。

川崎区構想の土地利用方針は図2-24に示すとおりであり、計画地は新産業複合エリアに位置しており、土地利用の基本的方向として、「既存の生産機能の高度化・高付加価値化に加え、研究開発機能や商業、業務機能の集積を適切に誘導し、土地の高度利用による複合市街地の形成を促進」、「周辺環境と調和した、良質な都市型住宅の建設を計画的に誘導」とされている。

川崎区構想の都市環境方針は図2-25に示すとおりであり、計画地は「かわさき多摩川ふれあいロード」にも近く、都市環境方針の1つである「緑・水が人やまちと共生するまちをめざします」のなかで、大規模公園などを事業所の緑、住宅地の緑、街路樹、河川・水路などでつなぐことにより、「水と緑のネットワークの形成」をめざすとされている。

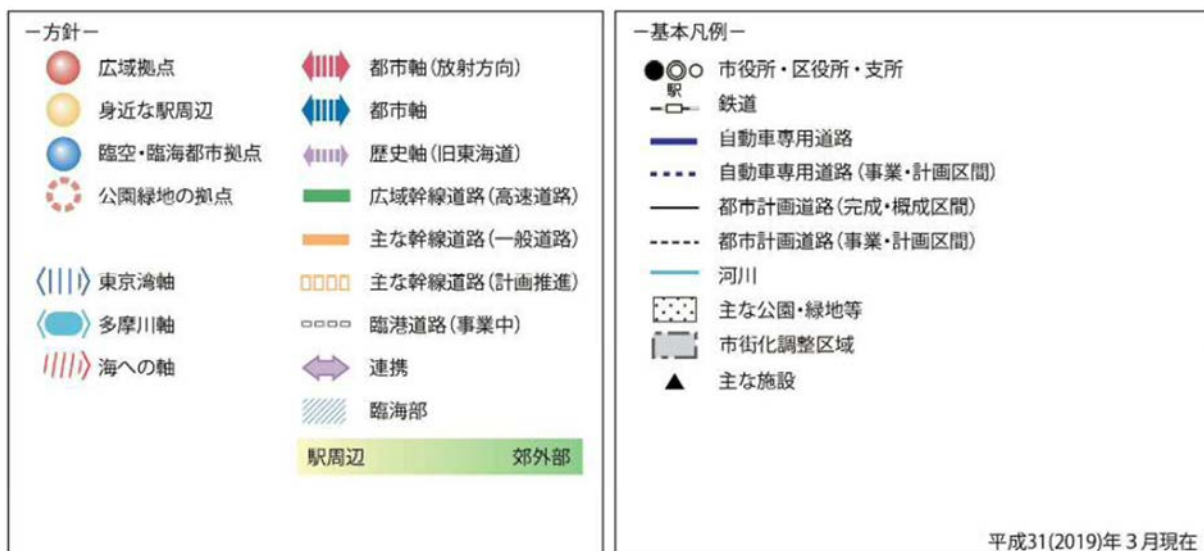
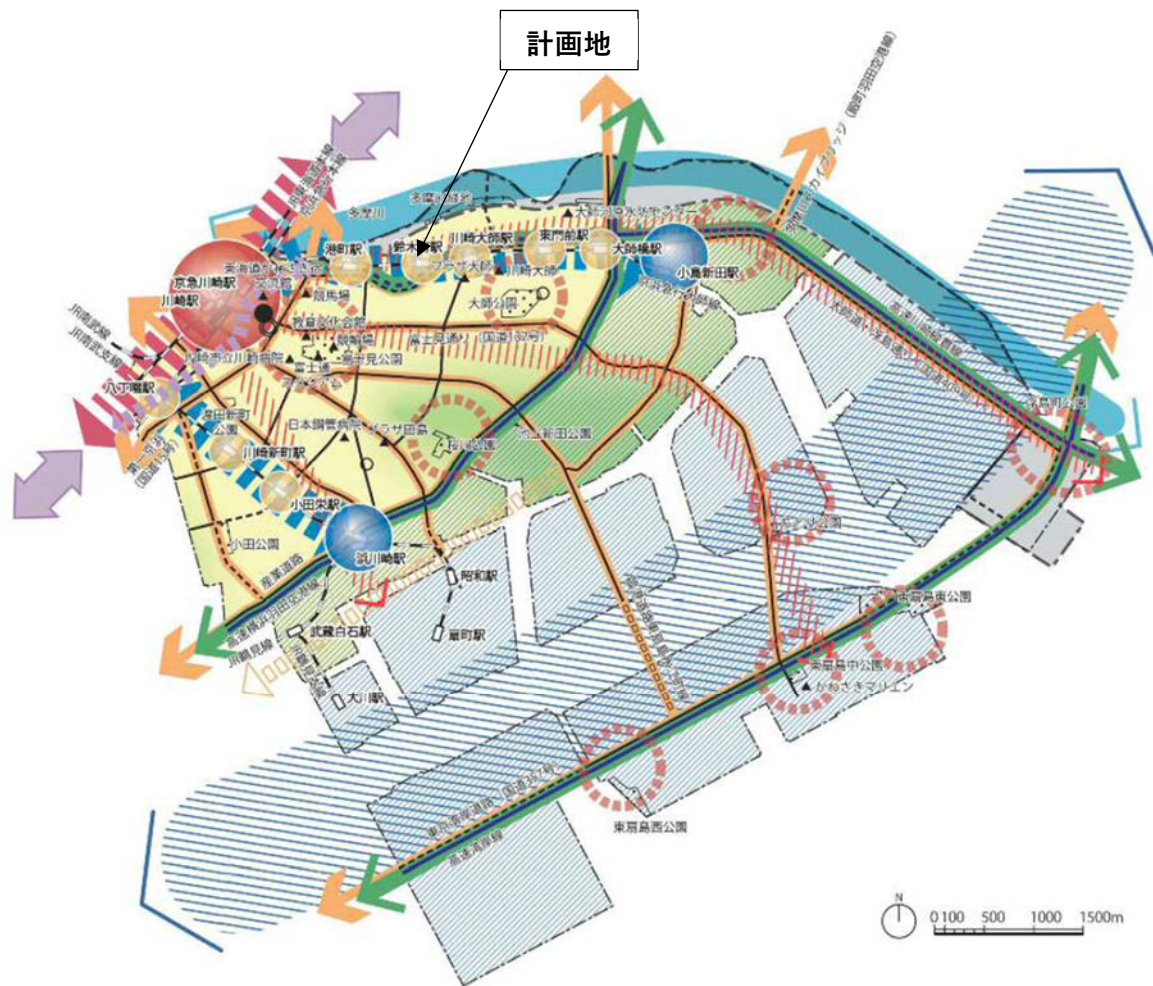


図2-23 川崎区構想 都市構造

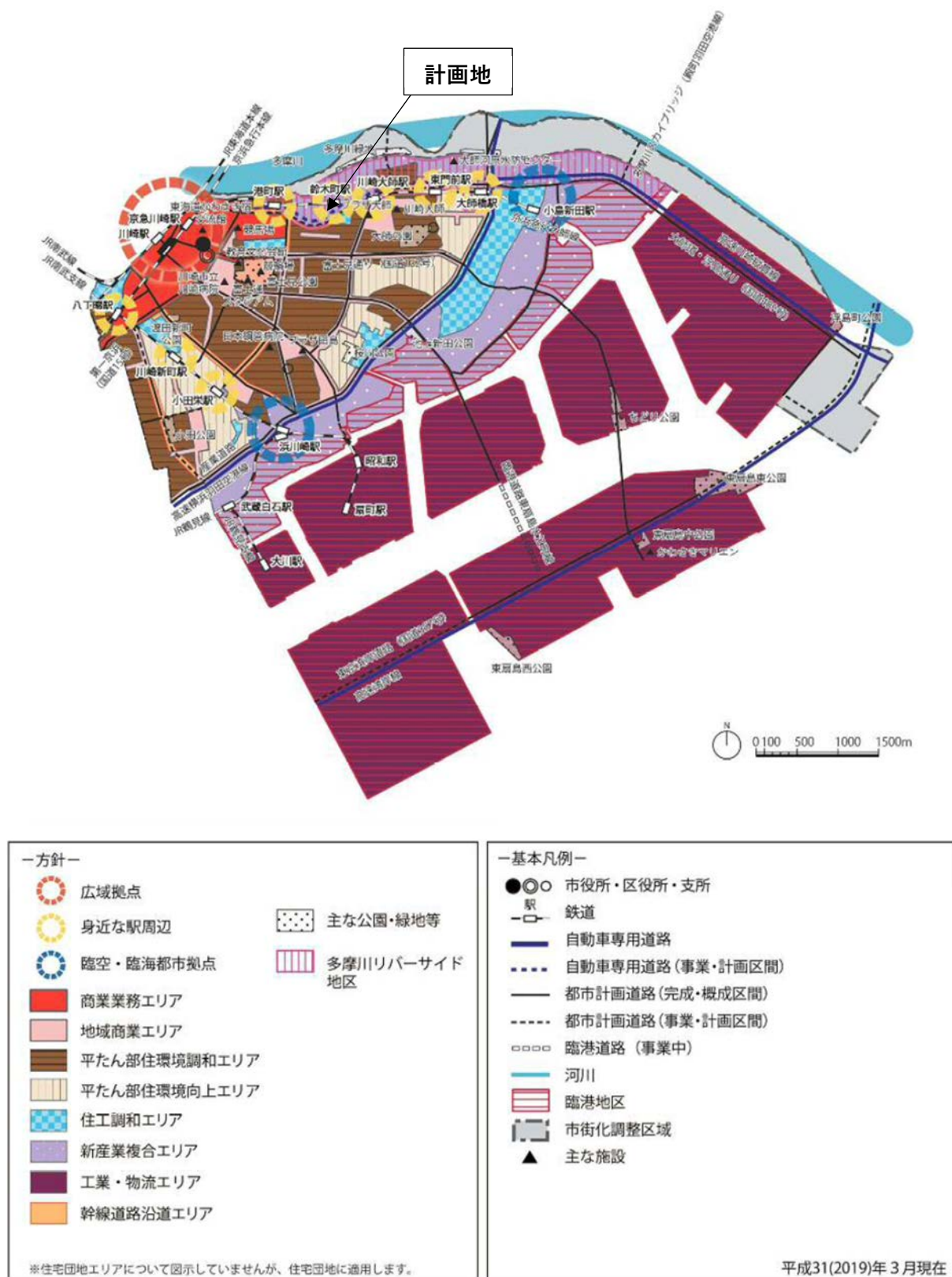


図2-24 川崎区構想 土地利用方針

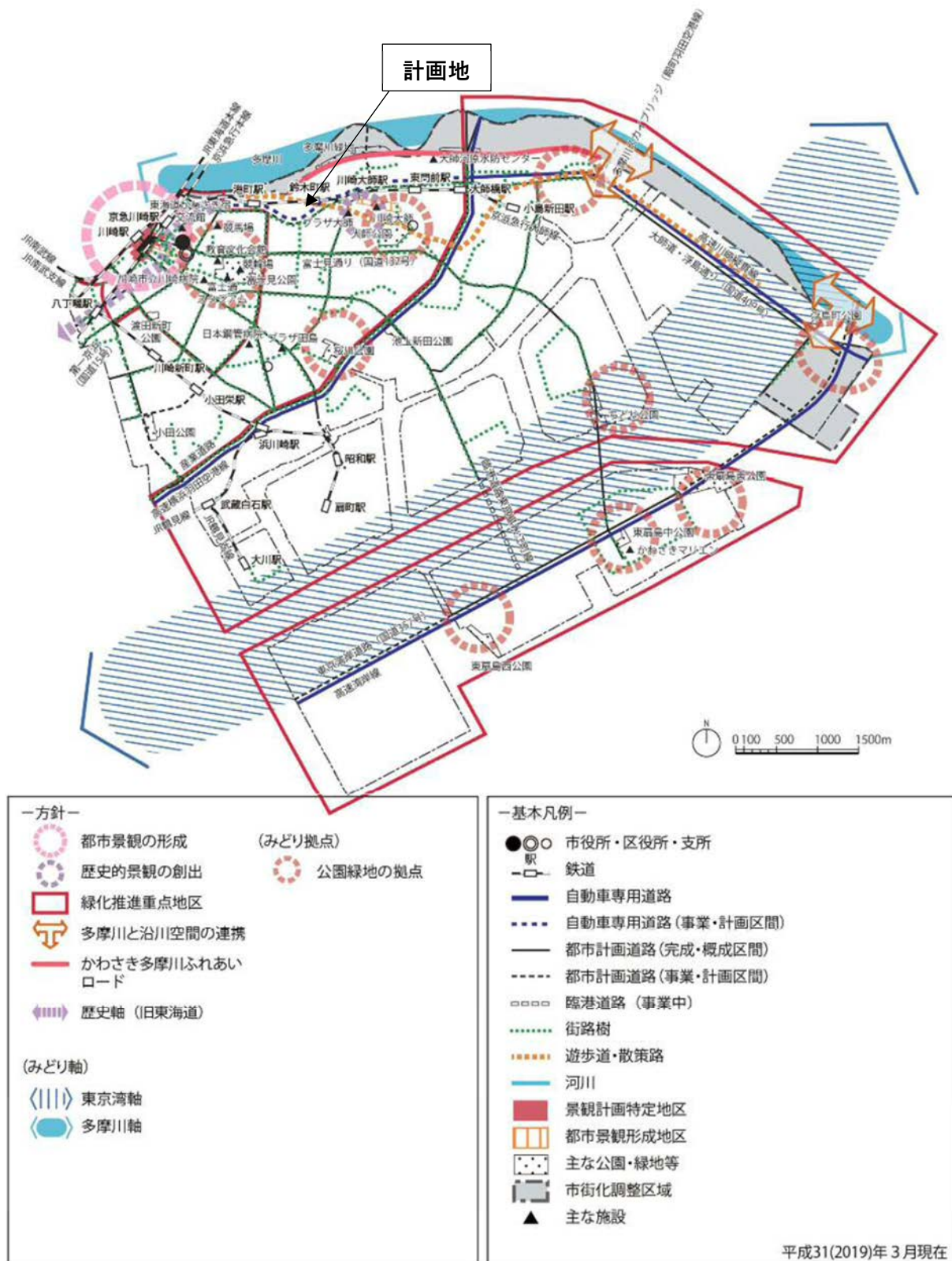


図2-25 川崎市構想 都市環境方針

2 計画地及びその周辺地域の環境の特性

計画地及びその周辺地域の概況に基づく環境の特性は、表2-17(1)～(4)に示すとおりである。

表2-17(1) 計画地及びその周辺地域の環境の特性

項 目		計画地及びその周辺地域の環境の特性
立地特性		川崎市川崎区の北部に位置しており、現況は商業施設が立地している状況にある。南側は国道409号(大師道)に接し、約50m北東側に京急大師線の鈴木町駅がある。また、京急大師線の北側には工場敷地を挟み、西方向から東方向に多摩川が蛇行しながら流下しており、同河川が東京都大田区との都県境界となっている。 主要な道路網としては、計画地南側は東西に走る国道409号(大師道)に接するほか、東側は一般市道港町7号線、北側は一般市道港町9号線に面している。
環境の特性	地球環境	計画地は、現在、商業施設として利用されており、電気、都市ガス等の使用がある。
	大 気	計画地は、現在、商業施設として利用されており、発生源としては既存施設を出入する自動車があげられる。また、計画地周辺の発生源としては、周辺道路を走行する自動車、計画地北側に位置する工場等があげられる。 計画地周辺には、一般局である大師測定局及び自排局である旭町測定局が設置されており、令和4年度の二酸化窒素及び浮遊粒子状物質の測定結果は、いずれの測定局も環境基準を達成している。 計画地及びその周辺地域には業務(工場含む)、商業施設、住宅等が分布しており、発生源として、計画地内の食品スーパー・飲食店等の厨房排気及び計画地北側の工場等施設による悪臭の可能性があげられる。
	水	計画地には、河川等の公共用水域はない。 計画地周辺の公共用水域としては、計画地の北側を東西に流れる多摩川があり、計画地の西北西側約1kmの六郷橋及び計画地の東北東側約2kmの大師橋において、水質測定が行われている。生物化学的酸素要求量(BOD75%値)の令和4年度の測定結果は、環境基準(B類型：3mg/L以下)を達成している。
	地 盤	計画地周辺の地下水位の状況については、計画地の西側約1.3kmの六郷観測所、計画地の南側約1.8kmの田島観測所及び計画地の南東側約1.9kmの観音川観測所があり、令和4年の年平均水位はそれぞれT.P.1.20m、T.P.0.26m、T.P.-0.60mである。 計画地周辺の水準点としては、計画地の北東側約100mの地点をはじめ8地点あり、令和元年度～令和5年度の地盤変動量は-4.0mm～+5.5mmの範囲にあり、川崎市における地盤沈下の監視目安(年間20mm以上の沈下)を下回っている。

表2-17(2) 計画地及びその周辺地域の環境の特性

項 目	計画地及びその周辺地域の環境の特性
土壌汚染	計画地は、かつての農用地に位置している。昭和7(1932)年頃から区画整理が行われ、昭和8(1933)年に東京コンデット製造株式会社の工場及び事務所が竣工された。平成7年に工場の一部を操業停止し、平成9年から10年にかけて、計画地に商業施設が建設され、現在まで商業施設として利用されている。 したがって、現在、計画地は土壌汚染対策法に基づく区域指定はないが、過去の土地利用の履歴から土壌汚染の可能性は否定できないと考えられる。
騒音・振動 ・低周波音	計画地は、現在、商業施設として利用されており、発生源としては既存施設を出入する自動車等があげられる。また、計画地周辺の騒音及び振動の発生源としては、計画地北側の京急大師線の鉄道及び工場、計画地南側の国道409号(大師道)の自動車等があげられる。 計画地周辺の道路交通騒音・振動測定結果によると、道路交通騒音については、国道15号(第一京浜)の昼間・夜間、国道132号(富士見通り)の夜間を除き、計画地南側の国道409号(大師道)をはじめ、その他地点では環境基準を達成している。道路交通振動については、要請限度を達成している。 計画地が位置する川崎区の騒音規制法に係る特定事業場数は川崎市の約31%を占めており、特定施設設置届出数は川崎市の約31%を占めている。川崎区の振動規制法に係る特定事業場数は川崎市の約30%を占めており、特定施設設置届出数は川崎市の約26%を占めている。
廃棄物等	計画地は、現在、商業施設として利用されており、事業系の一般廃棄物(紙くず、厨芥等)及び産業廃棄物(缶類、ビン類、発砲スチロール発砲トレイ、廃食油等)が発生している。
水 象	計画地には、河川等の公共用水域はない。計画地周辺の公共用水域としては、計画地の北側を東西に流れる多摩川がある。 また、計画地及びその周辺地域には、湧水は存在しない。
生 物	計画地北側に位置する多摩川河川敷には、まとまった緑が存在しており、動物及び植物の生息・生育環境となっている。
緑	計画地及びその近傍は市街地で、商業施設、住宅及び工場などが混在しており、公園及び宅地等に植栽樹木が見られる程度でまとまった緑地等は少なく、自然植生や注目される種、群落、生息地は確認されていない。
人と自然との ふれあい活動の場	計画地は、現在、商業施設として利用されており、人と自然とのふれあい活動の場は存在しない。計画地周辺には、多摩川の河川敷に多摩川緑地、鈴木町緑地があり、計画地の南側の国道409号(大師道)を挟んで旭町緑地がある。 なお、「川崎市景観計画(平成30年12月改定 川崎市)」における景観資源図リスト(分類：公園)として、「富士見公園」、「多摩川緑地鈴木町地区」、「多摩川緑地中瀬地区」が選定されている。

表2-17(3) 計画地及びその周辺地域の環境の特性

項 目		計画地及びその周辺地域の環境の特性
環境 の 特 性	歴史的文化的 遺産	計画地周辺には、計画地北西側約200mに位置する「川崎河港水門」が国登録有形文化財に指定されており、計画地南南西側約500mには「その他の墓」に分類される埋蔵文化財包蔵地が存在する。 なお、計画地には指定文化財等及び周知の埋蔵文化財包蔵地は存在しない。 また、「川崎市景観計画(平成30年12月改定 川崎市)」における景観資源図リスト(分類：文化財等)として「川崎河港水門」、景観資源図リスト(分類：文化的施設)として、「若宮八幡宮郷土資料館」が選定されている。
	景 観	計画地及びその周辺は、大規模工場の土地利用転換により住宅や商業施設等の立地が進む地域である。 景観構成要素としては、京急大師線北側では工場等、国道409号(大師道)南側では低層住宅等の人工的要素が多くみられる。 「川崎市景観計画」では、計画地は、「景観ゾーン」として「平野部ゾーン」に、「景観の帯」として「多摩川」に、「景観拠点」として「港町地区」に該当している。 なお、「川崎市景観計画(平成30年12月改定 川崎市)」における景観資源図リスト(分類：文化的施設)として「若宮八幡宮郷土資料館」、景観資源図リスト(分類：文化財等)として「平間寺」が選定されている。
	構造物の影響	計画地内には、地上4階建の既存建物(商業施設)が存在している。また、計画地周辺には4～10階程度の建築物が多くみられ、計画地東側の一般市道港町7号線を隔てて15階建の住宅、計画地南東側の国道409号(大師道)を隔てて、15階建の住宅が分布している。京急大師線北側では工場等、国道409号(大師道)南側では低層住宅等も分布している市街地である。
	コミュニティ 施設	計画地が位置する川崎区港町の令和6年3月末日現在の人口は4,824人、世帯数は2,062世帯である。 計画地は、小学校は旭町学校区に、中学校は富士見中学校区に属している。また、計画地は旭港町内会の範囲内に属している。 計画地周辺の主な集会施設として、計画地の東側約500mにプラザ大師(教育文化会館 大師分館)があり、市民活動団体等の活動支援の拠点となっている。その他、計画地の南西側約400mに旭町こども文化センター等が存在している。 また、計画地の西側約100mに港町公園、計画地の南側の国道409号(大師道)を挟んで旭町緑地がある。
	地域交通	計画地周辺では、国道409号(大師道)、国道132号(富士見通り)、一般市道富士見鶴見駅線等において、道路交通センサス調査が行われている。 令和3年度における24時間交通量は、国道409号(大師道)で17,953～27,618台/24時間(大型車混入率：22.0～28.2%)、国道132号(富士見通り)で19,292台/24時間(大型車混入率：24.6%)、一般市道富士見鶴見駅線で5,933～8,795台/24時間(大型車混入率：11.3～18.0%)である。 国道409号(大師道)の経年変化は、令和3年/平成27年で0.93であり、減少傾向である。

表2-17(4) 計画地及びその周辺地域の環境の特性

項 目		計画地及びその周辺地域の環境の特性
	地形・地質	計画地及びその周辺は、標高約1.5～3.4mの平坦な地形である。計画地の位置する川崎区は多摩川に沿って形成された沖積低地であり、溝ノ口付近から下流の鹿島田付近にかけて自然堤防が分布し、その背面に後背湿地が広がっている。地盤は、砂の下に軟弱なシルト・粘土が続く沖積層である。
	安 全	計画地は、現在、商業施設として利用されており、危険物の貯蔵所及び取扱所はない。なお、有害物質等の保管の有無などについては、解体工事の前に確認を行い、確認された場合には適正に処理・処分を行う。 計画地周辺の工場等には、有害物質使用特定施設、有害物質貯蔵指定施設の届出がある。