

2.1.6 土地利用の状況

(1) 用途地域の指定状況

計画地の土地利用規制状況は表 2.1-6 に、計画地及びその周辺における用途地域等の指定状況は図 2.1-10 に示すとおりである。

計画地は大部分が準工業地域に指定され、計画地の北西側及び南西側の一部は各々、第一種住居地域及び商業地域に指定されている。

表 2.1-6 計画地の土地利用規制状況

区分	規制状況		
都市計画区域	市街化区域	市街化区域	市街化区域
用途地域	準工業地域	第一種住居地域	商業地域
建蔽率	60%	60%	80%
容積率	200%	200%	400%

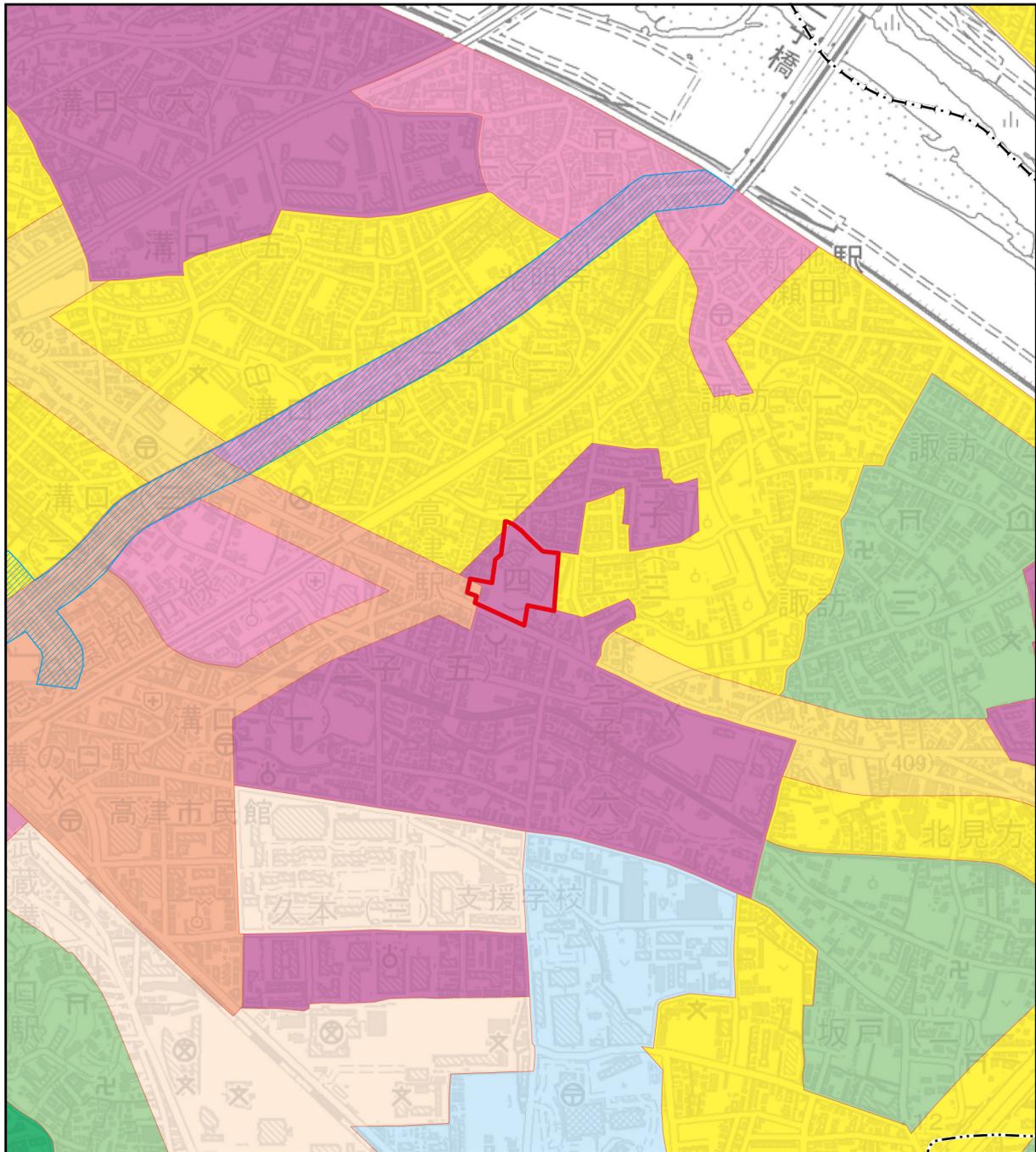
出典：「ガイドマップかわさき」（令和 7 年 1 月閲覧、川崎市 HP）

(2) 土地利用の状況

計画地及びその周辺における土地利用の状況は、図 2.1-11 に示すとおりである。

計画地及びその周辺は、宿泊娯楽施設用地、業務施設用地、住宅用地、集合住宅用地及び併用集合住宅用地等で構成されている。

計画地の現況写真撮影位置は図 2.1-12 に、現況写真は写真 2.1-1 に示すとおりである。



凡例

計画地
 都県界
 区界

【用途地域】

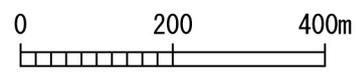
- | | |
|--|---|
| <ul style="list-style-type: none"> 第一種低層住居専用地域 第一種中高層住居専用地域 第一種住居地域 第二種住居地域 準住居地域 | <ul style="list-style-type: none"> 近隣商業地域 商業地域 準工業地域 工業地域 |
|--|---|

【都市景観形成地区】

大山街道都市景観形成地区

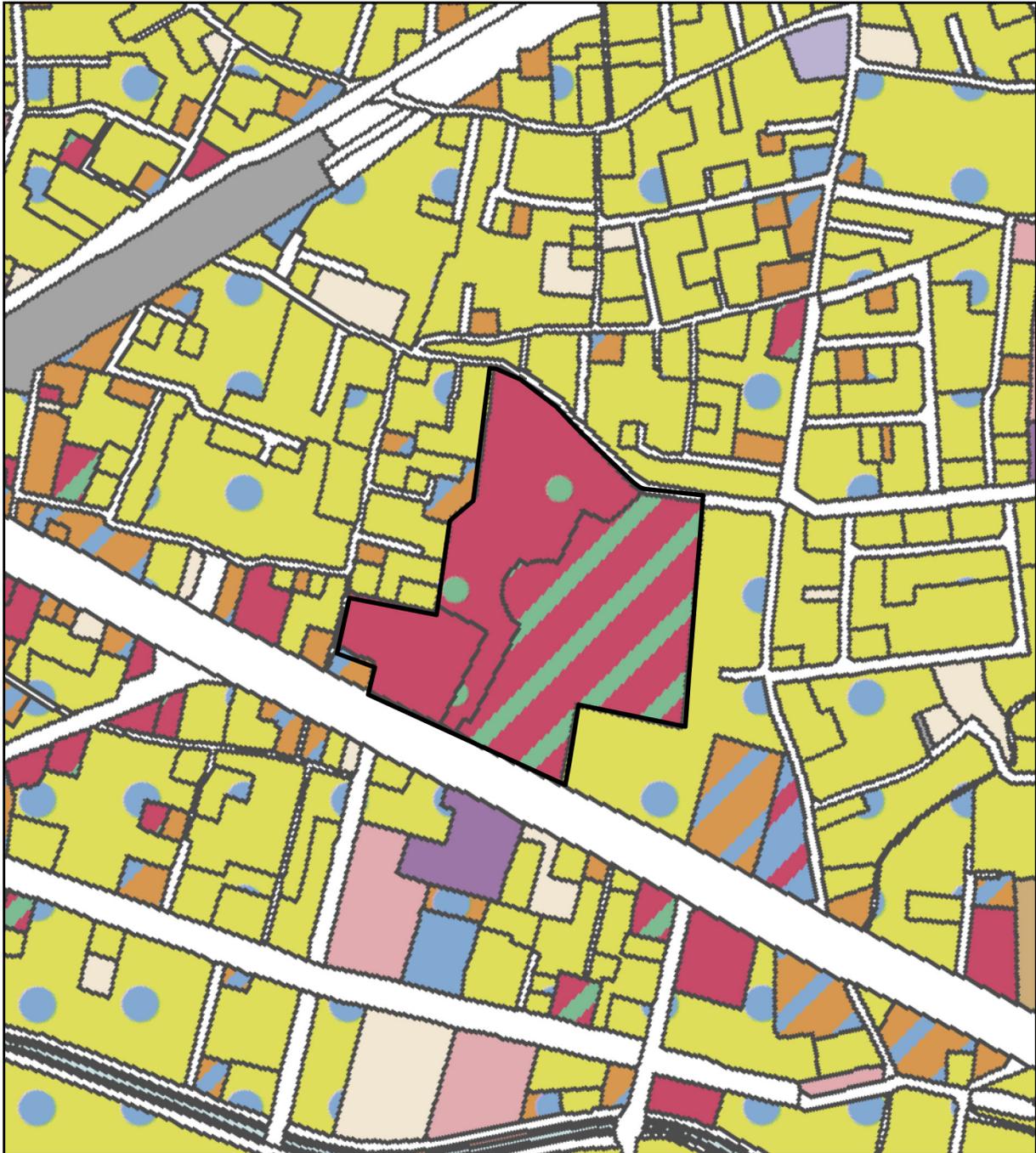


1:10,000



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。
 出典：「国土数値情報 都市計画決定情報（令和4年度版）」（国土交通省 HP）
 「ガイドマップかわさき」（令和7年3月閲覧、川崎市 HP）

図 2.1-10 用途地域図



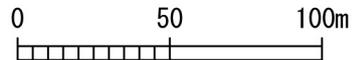
凡例

- 計画地
- 【川崎市】 自然の土地利用
 - 農地：畑
- 【川崎市】 都市の土地利用

<ul style="list-style-type: none"> 住宅用地 集合住宅用地 店舗併用住宅用地 併用集合住宅用地 業務施設用地 	<ul style="list-style-type: none"> 商業用地 宿泊娯楽施設用地 重化学工業用地 軽工業用地 運輸施設用地 	<ul style="list-style-type: none"> 公共用地 文教・厚生用地 民間空地 その他の空地 道路用地・鉄道用地
---	---	---

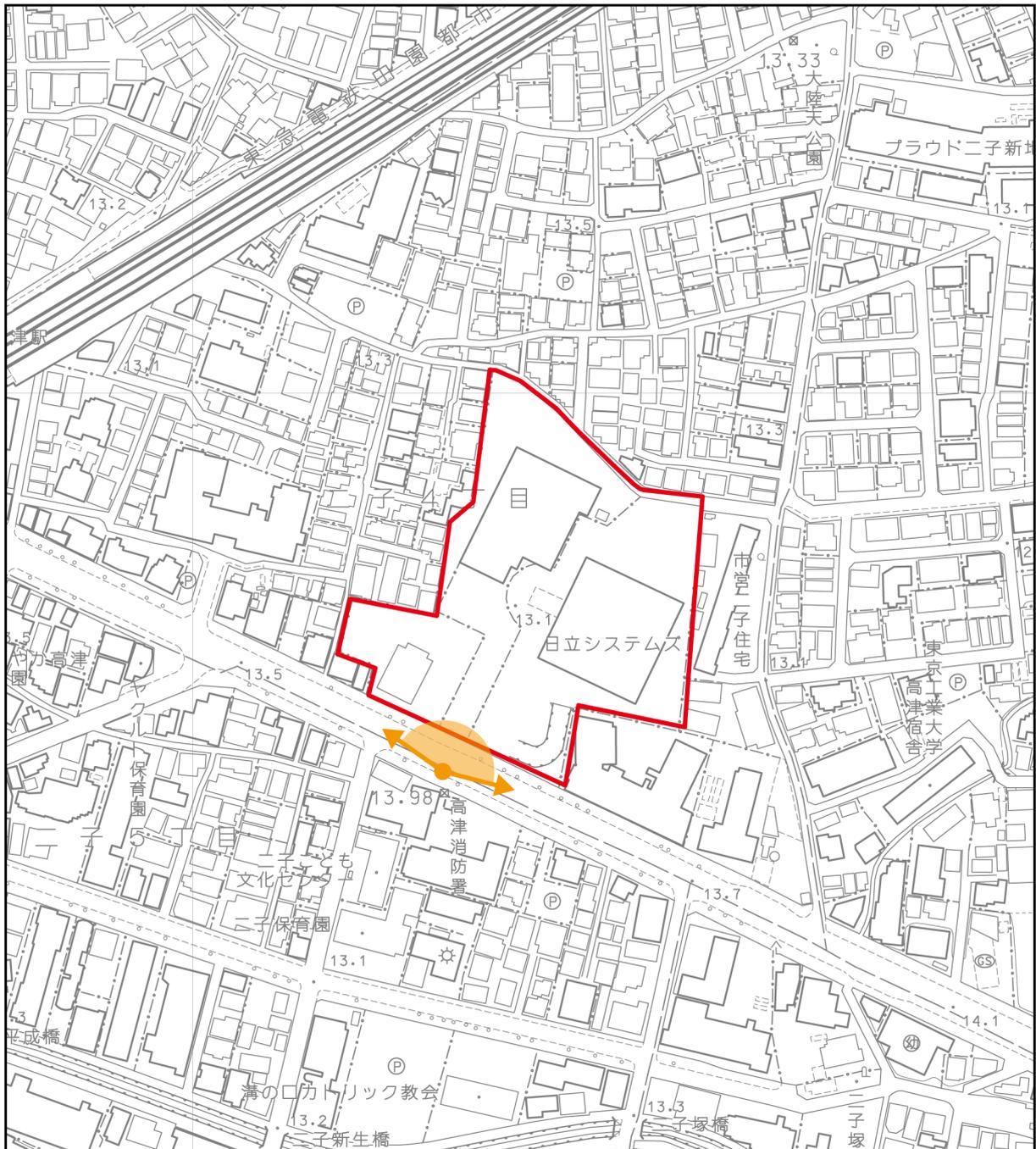


1:2,500



出典：「神奈川県土地利用現況図」（令和6年、神奈川県国土整備局都市部都市計画課）

図 2.1-11 土地利用現況図

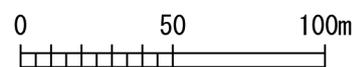


凡例

- 計画地
- 現況写真撮影位置



1:2,500



注：本図は、川崎市地形図 1/2,500 を用いて作成したものである。

図 2.1-12 現況写真撮影位置

● 計画地南側から撮影

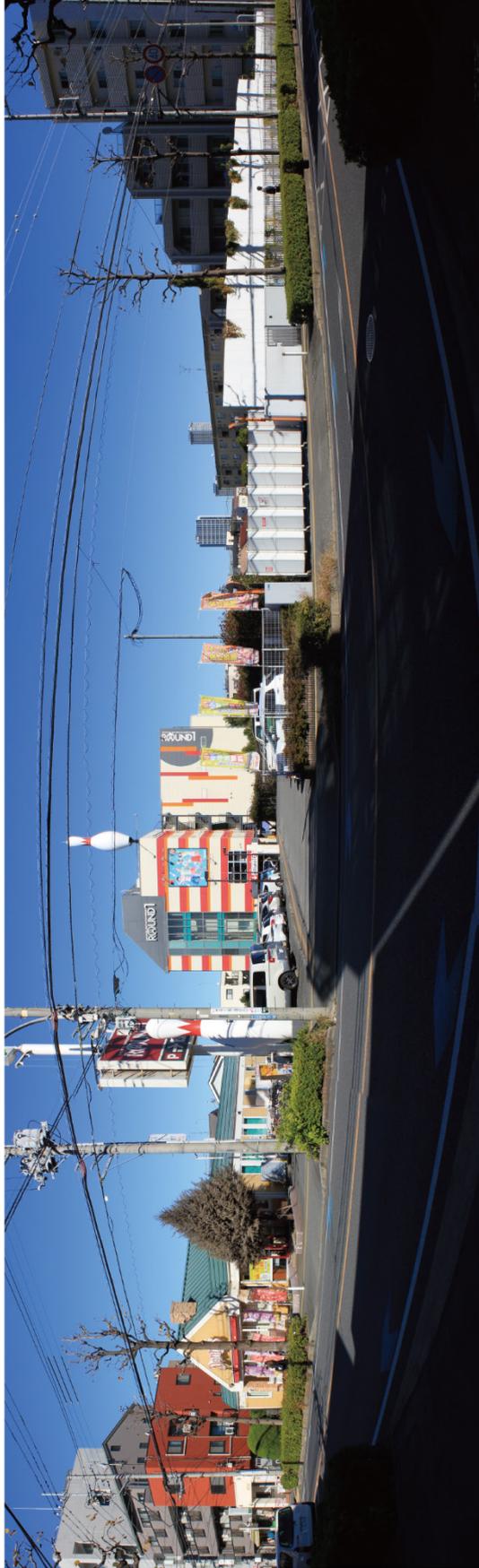


写真 2. 1-1 計画地及び周辺の現況写真

2.1.7 交通、運輸の状況

(1) 道路の状況

計画地及びその周辺の主要な道路網及び道路交通センサスの調査地点の位置は図 2.1-13 に、交通量の状況は表 2.1-7 に示すとおりである。

主な道路網としては、計画地の南側に隣接して一般国道 409 号が、南東側約 1,000m に一般国道 466 号（第三京浜道路）が通っている。

一般国道 409 号（地点⑩）の令和 3 年度の交通量（大型車混入率）は昼間 11,756 台（14.7%）、24 時間で 16,789 台（15.1%）であった。

第三京浜道路（地点①）の令和 3 年度の交通量（大型車混入率）は昼間 47,335 台（13.0%）、24 時間で 64,469 台（13.7%）であった。

平成 22 年度から令和 3 年度にかけての交通量の変化はやや減少傾向であった。

表 2.1-7(1) 計画地及びその周辺の交通量の状況（平日・平成 22 年度・平成 27 年度・令和 3 年度）

図中番号	路線名	観測地点	区分		平成 22 年度	平成 27 年度	令和 3 年度
①	一般国道 466 号（第三京浜道路）	東京都境（玉川 IC）～京浜川崎 IC	昼間 12 時間	交通量（台）	50,298	46,654	47,335
				大型車混入率（%）	5.0	12.9	13.0
			24 時間	交通量（台）	74,196	68,888	64,469
				大型車混入率（%）	6.0	13.4	13.7
②	一般国道 466 号（第三京浜道路）	京浜川崎 IC～市境（都筑 IC）	昼間 12 時間	交通量（台）	60,686	58,513	57,149
				大型車混入率（%）	5.2	13.8	13.6
			24 時間	交通量（台）	88,826	84,698	77,618
				大型車混入率（%）	6.4	14.2	14.3
③	一般国道 246 号	世田谷区用賀 2-1	昼間 12 時間	交通量（台）	30,339	29,424	27,961
				大型車混入率（%）	13.8	12.8	11.4
			24 時間	交通量（台）	50,378	48,019	43,868
				大型車混入率（%）	15.0	13.9	12.3
④	一般国道 246 号	高津区溝口	昼間 12 時間	交通量（台）	47,099	42,086	41,787
				大型車混入率（%）	18.0	18.0	15.4
			24 時間	交通量（台）	80,068	67,461	65,394
				大型車混入率（%）	26.3	19.2	16.9
⑤	一般国道 246 号	高津区下作延 4-24	昼間 12 時間	交通量（台）	32,754	34,735	30,663
				大型車混入率（%）	19.3	17.5	10.0
			24 時間	交通量（台）	55,682	55,560	47,249
				大型車混入率（%）	26.2	20.4	12.1
⑥	一般国道 246 号	世田谷区玉川 1-9	昼間 12 時間	交通量（台）	11,911	11,809	10,915
				大型車混入率（%）	13.7	13.8	12.3
			24 時間	交通量（台）	17,152	15,706	14,517
				大型車混入率（%）	14.3	14.4	14.0
⑦	一般国道 246 号	高津区二子 1-4-1	昼間 12 時間	交通量（台）	19,409	19,042	17,560
				大型車混入率（%）	26.3	25.1	21.6
			24 時間	交通量（台）	29,835	28,702	25,357
				大型車混入率（%）	27.1	25.2	23.0
⑧	一般国道 409 号	中原区宮内 2-5-3	昼間 12 時間	交通量（台）	8,741	8,241	7,724
				大型車混入率（%）	20.2	17.8	15.6
			24 時間	交通量（台）	12,587	10,878	10,041
				大型車混入率（%）	18.9	17.2	16.2
⑨	一般国道 409 号	高津区北見方 3-12-5	昼間 12 時間	交通量（台）	8,741	10,028	10,147
				大型車混入率（%）	18.2	18.5	22.1
			24 時間	交通量（台）	12,587	13,237	13,394
				大型車混入率（%）	17.5	17.7	21.2

注：1. 図中番号は、図 2.1-13 に対応している。

注：2. 昼間 12 時間は、午前 7 時から午後 7 時までの交通量を示す。

注：3. 「-」は、観測地点に該当する箇所での測定が行われていないことを示す。

注：4. 傾斜下線数字はその年度の調査交通量は非観測もしくは昼間 12 時間の観測であり、値は推定値であることを示す。

表 2.1-7(2) 計画地及びその周辺の交通量の状況 (平日・平成 22 年度・平成 27 年度・令和 3 年度)

図中 番号	路線名	観測地点	区分		平成 22 年度	平成 27 年度	令和 3 年度
⑩	一般国道 409 号	高津区溝口 3- 15-12	昼間 12 時間	交通量 (台)	15,079	13,374	11,756
				大型車混入率 (%)	15.5	15.1	14.7
			24 時間	交通量 (台)	22,044	18,625	16,789
				大型車混入率 (%)	15.4	15.3	15.1
⑪	一般国道 466 号	世田谷区瀬田 1-22	昼間 12 時間	交通量 (台)	39,367	35,480	33,934
				大型車混入率 (%)	16.5	15.3	11.8
			24 時間	交通量 (台)	<u>56,688</u>	<u>52,156</u>	<u>48,526</u>
				大型車混入率 (%)	16.3	19.0	15.9
⑫	主要地方道 (神奈川県道 9 号) 川崎 府中線	高津区久地 1-7-25	昼間 12 時間	交通量 (台)	15,372	14,183	13,751
				大型車混入率 (%)	16.7	16.1	12.1
			24 時間	交通量 (台)	23,050	20,060	19,609
				大型車混入率 (%)	16.3	15.7	12.0
⑬	主要地方道 (神奈川県道 9 号) 川崎 府中線	多摩区宿河原 6-32	昼間 12 時間	交通量 (台)	4,155	4,261	3,313
				大型車混入率 (%)	10.0	9.2	9.2
			24 時間	交通量 (台)	<u>5,983</u>	<u>5,411</u>	<u>4,174</u>
				大型車混入率 (%)	11.8	10.4	10.3
⑭	主要地方道 (神奈川県道 14 号) 鶴見 溝ノ口線	高津区末長 2- 10-18	昼間 12 時間	交通量 (台)	9,333	7,196	7,298
				大型車混入率 (%)	9.0	14.8	15.3
			24 時間	交通量 (台)	<u>13,440</u>	<u>9,499</u>	<u>9,487</u>
				大型車混入率 (%)	11.1	14.9	15.9
⑮	主要地方道 (神奈川県道 14 号) 鶴見 溝ノ口線	高津区溝口 2- 16-13	昼間 12 時間	交通量 (台)	5,703	4,826	4,606
				大型車混入率 (%)	8.2	12.8	13.8
			24 時間	交通量 (台)	<u>8,212</u>	<u>6,226</u>	<u>5,850</u>
				大型車混入率 (%)	10.5	13.2	14.1
⑯	主要地方道 (川崎市道) 幸多摩線	高津区下野毛 1-13	昼間 12 時間	交通量 (台)	12,223	11,928	12,086
				大型車混入率 (%)	30.0	30.0	24.2
			24 時間	交通量 (台)	<u>17,616</u>	<u>15,984</u>	<u>16,074</u>
				大型車混入率 (%)	25.7	26.5	22.9
⑰	主要地方道 (川崎市道) 幸多摩線	高津区諏訪 2-7-15	昼間 12 時間	交通量 (台)	<u>12,233</u>	13,364	12,452
				大型車混入率 (%)	32.8	28.9	24.2
			24 時間	交通量 (台)	<u>17,616</u>	<u>17,908</u>	<u>16,561</u>
				大型車混入率 (%)	27.6	25.7	23.0
⑱	主要地方道 (川崎市道) 幸多摩線	高津区宇奈根 681	昼間 12 時間	交通量 (台)	11,589	11,281	9,945
				大型車混入率 (%)	28.1	31.9	24.1
			24 時間	交通量 (台)	<u>16,688</u>	<u>15,004</u>	<u>13,127</u>
				大型車混入率 (%)	24.3	28.0	22.7
⑲	主要地方道 (川崎市道) 野川菅生線	高津区梶ヶ谷 5- 7-1	昼間 12 時間	交通量 (台)	15,101	16,289	15,800
				大型車混入率 (%)	13.9	14.8	12.5
			24 時間	交通量 (台)	<u>21,745</u>	<u>21,990</u>	<u>21,172</u>
				大型車混入率 (%)	14.4	15.5	14.3
⑳	主要地方道 (東京都道 11 号) 大田 調布線	世田谷区大蔵 6-19	昼間 12 時間	交通量 (台)	9,297	7,808	7,792
				大型車混入率 (%)	16.2	16.5	15.1
			24 時間	交通量 (台)	<u>13,388</u>	<u>10,307</u>	<u>10,130</u>
				大型車混入率 (%)	16.1	16.2	15.8
㉑	川崎市道 小 杉菅線	中原区上小田中 3- 9-7	昼間 12 時間	交通量 (台)	-	9,603	8,778
				大型車混入率 (%)	-	11.6	8.6
			24 時間	交通量 (台)	-	<u>12,868</u>	<u>11,499</u>
				大型車混入率 (%)	-	12.8	10.8
㉒	川崎市道 小 杉菅線	川崎市高津区末長 4-25-7	昼間 12 時間	交通量 (台)	12,083	10,917	10,655
				大型車混入率 (%)	13.9	12.8	10.5
			24 時間	交通量 (台)	<u>17,400</u>	<u>14,629</u>	<u>14,065</u>
				大型車混入率 (%)	14.5	13.7	12.5
㉓	川崎市道 小 杉菅線	川崎市高津区久本 3-3-18	昼間 12 時間	交通量 (台)	8,033	8,407	8,397
				大型車混入率 (%)	12.2	14.1	12.0
			24 時間	交通量 (台)	<u>11,568</u>	<u>11,013</u>	<u>10,916</u>
				大型車混入率 (%)	13.3	14.3	13.4

注：1. 図中番号は、図 2.1-13 に対応している。

注：2. 昼間 12 時間は、午前 7 時から午後 7 時までの交通量を示す。

注：3. 「-」は、観測地点に該当する箇所での測定が行われていないことを示す。

注：4. 傾斜下線数字はその年度の調査交通量は非観測もしくは昼間 12 時間の観測であり、値は推定値であることを示す。

表 2.1-7(3) 計画地及びその周辺の交通量の状況（平日・平成 22 年度・平成 27 年度・令和 3 年度）

図中 番号	路線名	観測地点	区分		平成 22 年度	平成 27 年度	令和 3 年度
			時間	項目			
②④	川崎市道 小杉菅線	川崎市高津区下作延 1-7-48	昼間 12 時間	交通量 (台)	-	10,362	10,097
				大型車混入率 (%)	-	8.0	8.0
			24 時間	交通量 (台)	-	<u>13,678</u>	<u>13,328</u>
				大型車混入率 (%)	-	9.7	10.5
②⑤	川崎市道 小杉菅線	川崎市高津区下作延 6-25-14	昼間 12 時間	交通量 (台)	10,073	8,783	8,886
				大型車混入率 (%)	7.4	9.3	7.9
			24 時間	交通量 (台)	<u>14,505</u>	<u>11,594</u>	<u>11,641</u>
				大型車混入率 (%)	9.9	10.7	10.3
②⑥	川崎市道 小杉菅線	高津区下作延 7-8-18	昼間 12 時間	交通量 (台)	-	4,775	4,430
				大型車混入率 (%)	-	10.1	7.6
			24 時間	交通量 (台)	-	<u>6,303</u>	<u>5,582</u>
				大型車混入率 (%)	-	11.4	9.2
②⑦	川崎市道 宮内新横浜線	中原区上小田中 2-35-5	昼間 12 時間	交通量 (台)	-	6,052	6,404
				大型車混入率 (%)	-	15.0	15.4
			24 時間	交通量 (台)	-	<u>7,989</u>	<u>8,261</u>
				大型車混入率 (%)	-	15.1	15.8
②⑧	川崎市道 宮内新横浜線	中原区新城中町 11-1	昼間 12 時間	交通量 (台)	10,234	9,455	9,227
				大型車混入率 (%)	11.9	13.5	11.7
			24 時間	交通量 (台)	<u>14,737</u>	<u>12,481</u>	<u>12,087</u>
				大型車混入率 (%)	13.1	14.0	13.2
②⑨	川崎市道 野川柿生線	高津区上作延 179	昼間 12 時間	交通量 (台)	9,100	12,544	12,256
				大型車混入率 (%)	11.7	14.7	8.2
			24 時間	交通量 (台)	<u>13,104</u>	<u>18,892</u>	<u>18,507</u>
				大型車混入率 (%)	13.0	12.1	7.7
③⑩	川崎市道 子母口宿河原線	川崎市高津区新作 1-6-4	昼間 12 時間	交通量 (台)	-	11,588	9,433
				大型車混入率 (%)	-	11.3	10.1
			24 時間	交通量 (台)	-	<u>15,412</u>	<u>12,546</u>
				大型車混入率 (%)	-	12.4	12.2
③⑪	川崎市道 子母口宿河原線	宮前区宮崎 3-5-31	昼間 12 時間	交通量 (台)	10,772	11,254	10,340
				大型車混入率 (%)	9.0	10.3	8.9
			24 時間	交通量 (台)	<u>15,512</u>	<u>14,968</u>	<u>13,649</u>
				大型車混入率 (%)	11.1	11.6	11.2
③⑫	川崎市道 鹿島田菅線	高津区久地 3-10-1	昼間 12 時間	交通量 (台)	11,650	8,867	10,162
				大型車混入率 (%)	13.7	14.8	13.6
			24 時間	交通量 (台)	<u>16,776</u>	<u>11,793</u>	<u>13,312</u>
				大型車混入率 (%)	14.4	15.2	14.6
③⑬	川崎市道 二子千年線	高津区北見方 2-33-7	昼間 12 時間	交通量 (台)	-	4,823	4,899
				大型車混入率 (%)	-	17.4	21.5
			24 時間	交通量 (台)	-	<u>6,415</u>	<u>6,222</u>
				大型車混入率 (%)	-	17.0	20.2
③⑭	川崎市道 二子千年線	高津区北見方 1-11-2	昼間 12 時間	交通量 (台)	10,948	10,316	9,058
				大型車混入率 (%)	18.0	18.0	17.5
			24 時間	交通量 (台)	<u>15,765</u>	<u>13,720</u>	<u>11,957</u>
				大型車混入率 (%)	17.3	17.4	17.7
③⑮	川崎市道 二子千年線	高津区新作 4-17-29	昼間 12 時間	交通量 (台)	7,704	8,348	7,820
				大型車混入率 (%)	10.0	9.6	8.4
			24 時間	交通量 (台)	<u>11,094</u>	<u>10,852</u>	<u>10,166</u>
				大型車混入率 (%)	11.8	10.8	10.6

注：1. 図中番号は、図 2.1-13 に対応している。

注：2. 昼間 12 時間は、午前 7 時から午後 7 時までの交通量を示す。

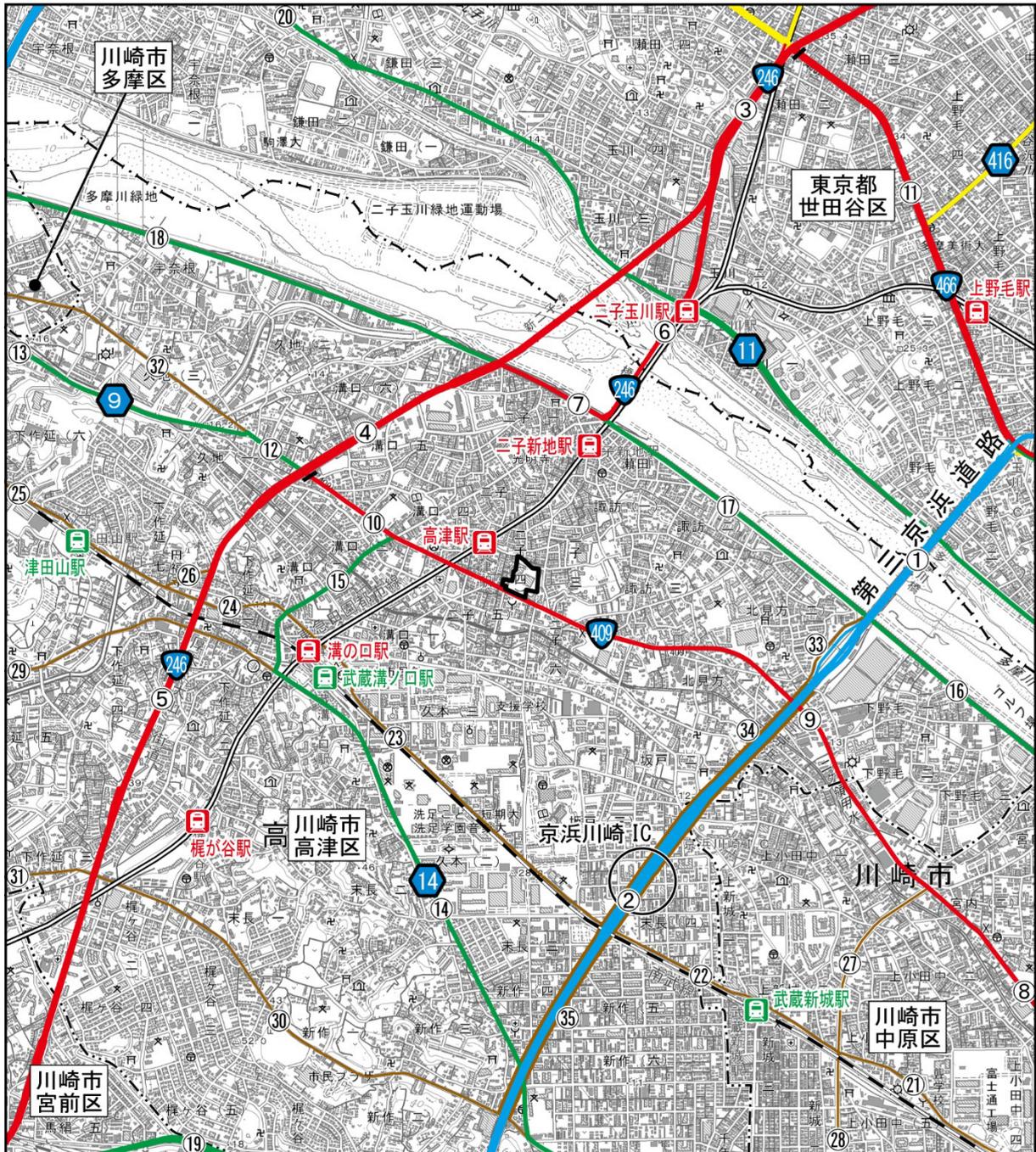
注：3. 「-」は、観測地点に該当する箇所での測定が行われていないことを示す。

注：4. 傾斜下線数字はその年度の調査交通量は非観測もしくは昼間 12 時間の観測であり、値は推定値であることを示す。

出典：「令和 3 年度 全国道路・街路交通情勢調査 一般交通量調査 集計表」(国土交通省 HP)

「平成 27 年度 全国道路・街路交通情勢調査 一般交通量調査 集計表」(国土交通省 HP)

「平成 22 年度 全国道路・街路交通情勢調査 (道路交通センサス) 一般交通量調査 集計表」(国土交通省 HP)

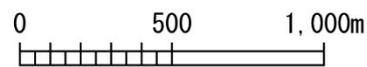


凡例

- 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
- 一般国道
- 都道・県道・川崎市道（主要地方道）
- 都道・県道（一般都道・県道）
- 川崎市の主要な市道
- ①～③⑤ 交通量調査地点



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。
 出典：「令和3年度 全国道路・街路交通情勢調査 一般交通量調査 集計表」（国土交通省 HP）
 「令和3年度一般交通量調査 調査結果」（令和5年9月更新、川崎市 HP）

図 2.1-13 道路及び鉄道の状況

(2) 鉄道の状況

計画地及びその周辺の鉄道網は、図 2.1-13 (p.60) に示すとおりである。

計画地北西側に東急田園都市線・東急大井町線が、計画地南西側に JR 南武線が整備されており、最寄り駅は、計画地北西側約 200m に、東急田園都市線の高津駅がある。

令和 4 年の 1 日当りの平均乗車人員は、表 2.1-8 に示すとおり、東急田園都市線の高津駅で 13,145 人となっている。

表 2.1-8 1 日平均乗車人員

項目	東急田園都市線 高津駅				
	平成 30 年	令和元年	令和 2 年	令和 3 年	令和 4 年
乗車人員 (人)	16,405	16,644	12,722	12,457	13,145

出典：「川崎市統計書令和 5 年版」(令和 6 年 3 月発行、川崎市 HP)

(3) バス路線の状況

計画地及びその周辺のバス路線図は、図 2.1-14 に示すとおりである。

計画地周辺のバス路線としては、東急バス及び川崎市交通局バスが運行されている。

最寄りのバス停としては、計画地南東側の東急バス「南二子」等がある。

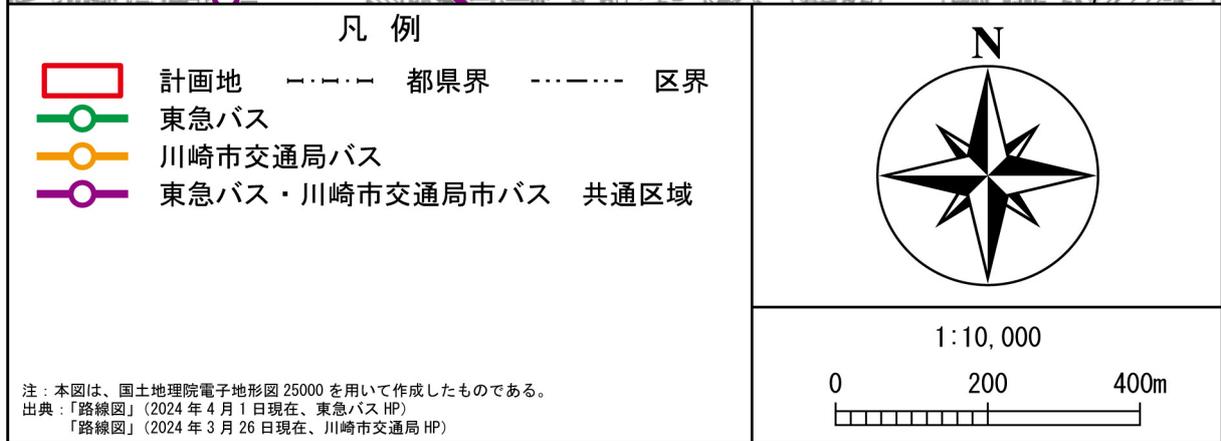
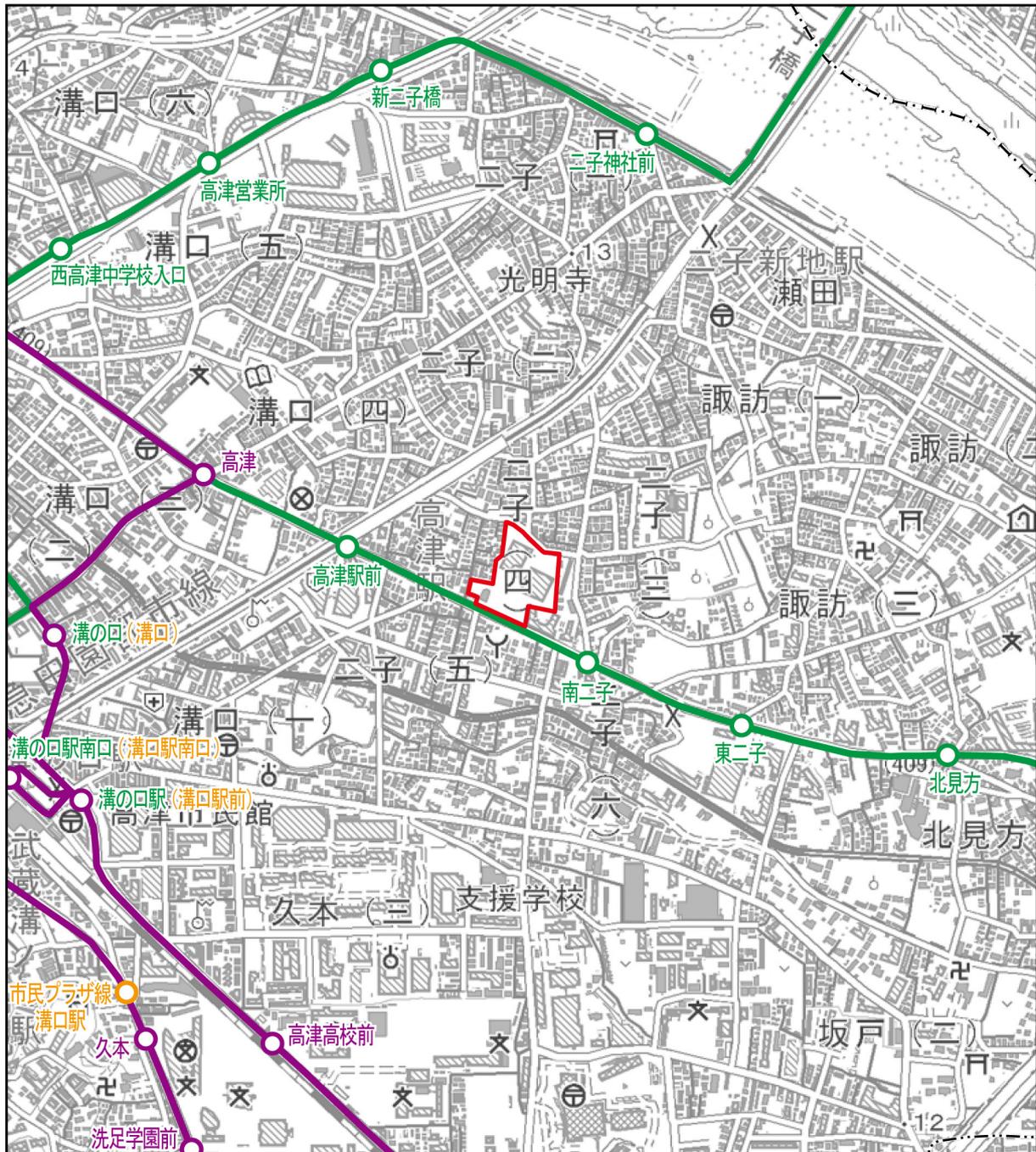


図 2.1-14 バス路線図