

ウ 既存建築物の状況

事業区間周辺の土地利用は、図8.1.1-3(59ページ参照)に示すとおり、主に住宅系、商業系である。

事業区間周辺の建築物の階数の状況は、図8.2.1-2に示すとおりであり、事業区間周辺には低層の住宅や3階以上5階以下の建物が多く立地しているほか、大山駅周辺には6階以上の集合住宅や、10階以上の東京都健康長寿医療センターや集合住宅などの高層建築物も点在している。

エ 地形の状況

事業区間周辺の地形の状況は、図8.1.1-5(65ページ参照)に示すとおり、事業区間は河谷底及び台地(豊島台)に位置しており、東側は台地(本郷台)の地形が広がっている。

オ 土地利用の状況

事業区間周辺の用途地域の指定状況は、図8.2.1-3に示すとおりである。

事業区間は、商業地域、近隣商業地域、第一種住居地域、第二種住居地域等に指定されている。大山駅周辺は商業地域・近隣商業地域に、その周囲は第一種住居地域・第二種住居地域に指定されている。

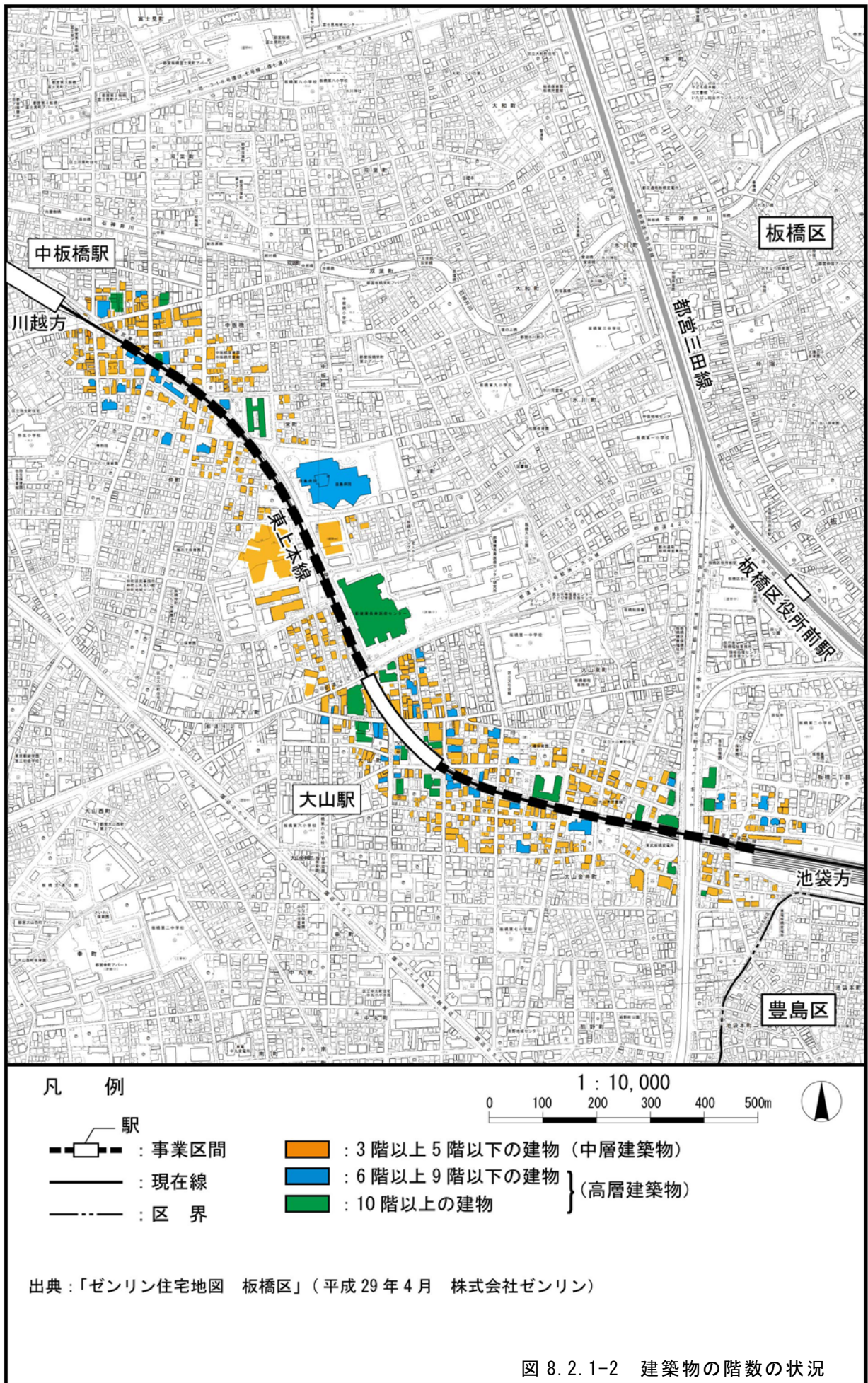


図 8.2.1-2 建築物の階数の状況

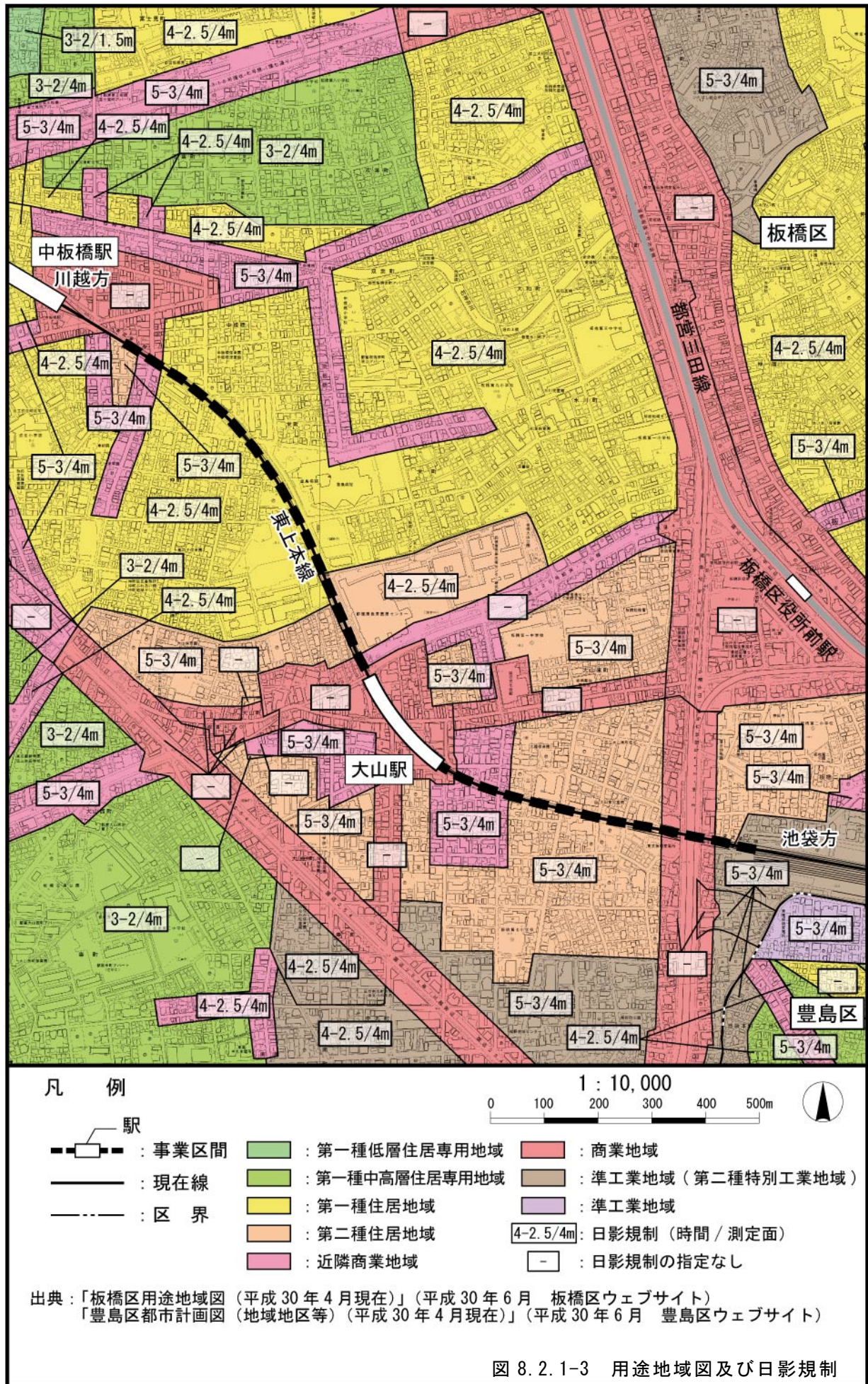


図 8.2.1-3 用途地域図及び日影規制

カ 法令による基準等

東京都の中高層建築物の日影規制は、「建築基準法」及び「東京都日影による中高層建築物の高さの制限に関する条例」により定められているが、規制対象となるのは駅施設の一部(駅事務室等)に限られ、主な鉄道施設は、規制対象となるものではない。

なお、駅施設による日影は、商業地域内に存在するため、本事業において日影規制の対象となるものではない。上記条例の規制内容は、図8.2.1-3及び表8.2.1-3に示すとおりである。

表 8.2.1-3 東京都日影による中高層建築物の高さの制限に関する条例による日影規制

地域又は区域	制限を受ける建築物	測定面の高さ	敷地境界線からの水平距離が5mを超える日影時間	敷地境界線からの水平距離が10mを超える日影時間
第一種低層住居 専用地域 第二種低層住居 専用地域	軒の高さが7mを超える建築物 又は地階を除く階数が3以上の建築物	1.5m	3時間以上	2時間以上
			4時間以上	2.5時間以上
			5時間以上	3時間以上
第一種中高層住居 専用地域 第二種中高層住居 専用地域	高さが10mを超える建築物	4m	3時間以上	2時間以上
			4時間以上	2.5時間以上
			5時間以上	3時間以上
第一種住居地域 第二種住居地域 準住居地域 近隣商業地域 準工業地域	高さが10mを超える建築物	4m	4時間以上	2.5時間以上
			5時間以上	3時間以上

注1) 高度利用地区等、一部の地域は、規制の対象外である。

注2) は、事業区間周辺の用途地域の指定に該当する箇所を示す。