

都市計画の案の理由書

1 種類・名称

東京都市計画地区計画 上高田四丁目17番～19番地区地区計画

2 理由

本地区は、西武新宿線新井薬師前駅の南東に位置し、東中野駅、落合駅及び中井駅に近接し、都心への交通利便性が高い地区である。

中野区都市計画マスタープランでは、中層住宅地区に位置付けられている。また、住宅市街地の開発整備の方針では、重点地区（上高田四丁目地区）に位置付けられており、敷地を有効活用することで、住環境の整備及び多様な機能が調和した街区の形成を推進し、地域の活性化を図ること並びに周辺環境との調和を図りながら土地の高度利用を図ることとされている。

本地区の西側に位置し、大規模敷地を有する集合住宅は、オープンスペースや緑化空間が充実していることから、地域の良好な環境形成に寄与している。

また、本地区の東側には、長期未開設の都市計画公園があり、貴重な広がりのある空間がいかされていない。当該公園の南側には、狭あい道路にのみ接道する集合住宅や接道が不十分な小規模宅地が存在する。また、本地区の地形には高低差があり、南北方向の歩行者交通のための空間が不十分であることから、歩行者ネットワークに課題を抱えている。

こうした中、上高田四丁目団地管理組合法人から中野区に対して、マンション再生を契機とした地区計画の住民原案の申出があった。当該申出は、行政計画や当該地区の現状と課題を踏まえた内容であることから、面積約2.5ヘクタールの区域について、申出内容を踏まえた地区計画の決定をするものである。

都市計画の案の理由書

1 種類・名称

東京都市計画高度地区

2 理由

本地区は、西武新宿線新井薬師前駅の南東に位置し、東中野駅、落合駅及び中井駅に近接し、都心への交通利便性が高い地区である。

中野区都市計画マスタープランでは、中層住宅地区に位置付けられている。また、住宅市街地の開発整備の方針では、重点地区（上高田四丁目地区）に位置付けられており、敷地を有効活用することで、住環境の整備及び多様な機能が調和した街区の形成を推進し、地域の活性化を図ること並びに周辺環境との調和を図りながら土地の高度利用を図ることとされている。

本地区の西側に位置し、大規模敷地を有する集合住宅は、オープンスペースや緑化空間が充実していることから、地域の良好な環境形成に寄与している。

また、本地区の東側には、長期未開設の都市計画公園があり、貴重な広がりのある空間がいかされていない。当該公園の南側には、狭あい道路にのみ接道する集合住宅や接道が不十分な小規模宅地が存在する。また、本地区の地形には高低差があり、南北方向の歩行者交通のための空間が不十分であることから、歩行者ネットワークに課題を抱えている。

こうした中、上高田四丁目団地管理組合法人から中野区に対して、マンション再生を契機とした地区計画の住民原案の申出があった。当該申出は、行政計画や当該地区の現状と課題を踏まえた内容であることから、面積約2.5ヘクタールの区域について、申出内容を踏まえた地区計画を決定することとなった。

このような背景を踏まえ、土地利用上の観点から検討した結果、面積約1.6ヘクタールの区域について、高度地区の変更を行うものである。

都市計画の案の理由書

1 種類・名称

東京都市計画用途地域（中野区分）
（上高田四丁目17番～19番地区地区計画関連）

2 理由

本地区は、西武新宿線新井薬師前駅の南東に位置し、東中野駅、落合駅及び中井駅に近接し、都心への交通利便性が高い地区である。

中野区都市計画マスタープランでは、中層住宅地区に位置付けられている。また、住宅市街地の開発整備の方針では、重点地区（上高田四丁目地区）に位置付けられており、敷地を有効活用することで、住環境の整備及び多様な機能が調和した街区の形成を推進し、地域の活性化を図ること並びに周辺環境との調和を図りながら土地の高度利用を図ることとされている。

本地区の西側に位置し、大規模敷地を有する集合住宅は、オープンスペースや緑化空間が充実していることから、地域の良好な環境形成に寄与している。

また、本地区の東側には、長期未開設の都市計画公園があり、貴重な広がりのある空間がいかされていない。当該公園の南側には、狭あい道路にのみ接道する集合住宅や接道が不十分な小規模宅地が存在する。また、本地区の地形には高低差があり、南北方向の歩行者交通のための空間が不十分であることから、歩行者ネットワークに課題を抱えている。

こうした中、上高田四丁目団地管理組合法人から中野区に対して、マンション再生を契機とした地区計画の住民原案の申出があった。当該申出は、行政計画や当該地区の現状と課題を踏まえた内容であることから、中野区では面積約2.5ヘクタールの区域について、申出内容を踏まえた地区計画を決定することとなった。

このような背景を踏まえ、上高田四丁目17番～19番地区地区計画の決定に伴い、土地利用上の観点から検討した結果、面積約1.6ヘクタールの区域について、用途地域を変更するものである。