

令和6年(2024年)12月3日
建設委員会資料
都市基盤部都市計画課
都市基盤部公園課
まちづくり推進部まちづくり計画課

白鷺二・三丁目地区地区計画及び白鷺公園（区立鷺宮運動広場）等の
都市計画案、説明会の開催について

白鷺二・三丁目地区地区計画及び白鷺公園（区立鷺宮運動広場）等の都市計画案、説明会の開催等について、以下のとおり報告する。

1 都市計画案について

①白鷺二・三丁目地区地区計画
別紙1のとおり

②白鷺公園（区立鷺宮運動広場）
別紙2のとおり

③鷺宮西住宅一団地の住宅施設
別紙3のとおり

2 説明会の開催について

開催概要

	第1回	第2回
日時	令和6年12月14日(土) 10:00~11:30	令和6年12月17日(火) 19:00~20:30
会場	鷺宮区民活動センター	鷺宮区民活動センター

3 今後の予定

令和6年12月 都市計画案に関する説明会
都市計画案の公告・縦覧
令和7年 1月 中野区都市計画審議会（諮問）
2月 都市計画の告示

【総括図】
東京都市計画地区計画
(中野区決定)総括図
白鷺二・三丁目地区地区計画

中野区白鷺二丁目、三丁目各区内

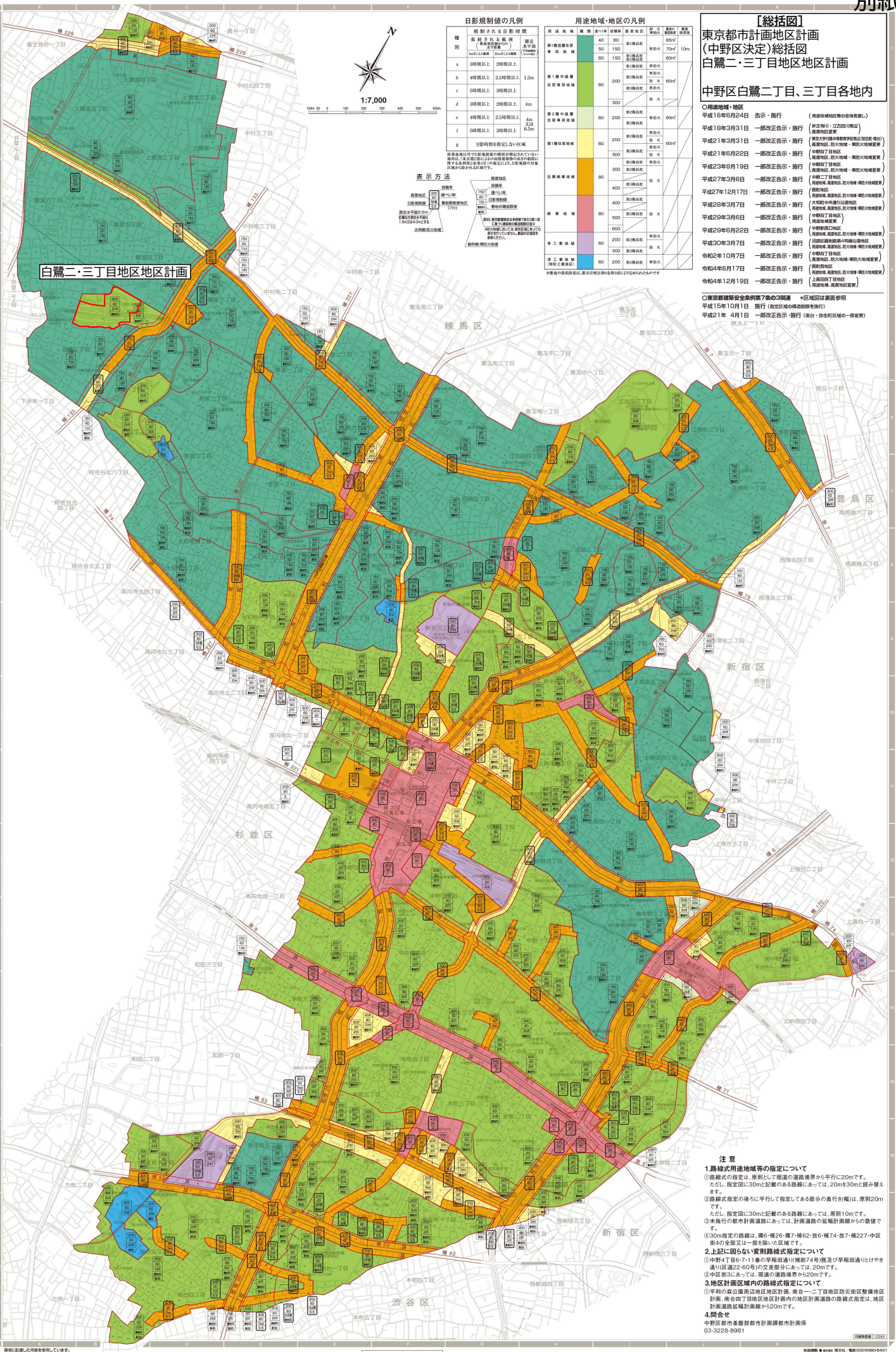
- 用途地域・地区
平成16年6月24日 告示・施行 (用途地域区域等の全体適用)
平成18年3月31日 一部改正告示・施行 (用途地域区域)
平成21年3月31日 一部改正告示・施行 (東京都立中央高等学校(清瀬校)用地、高野地区、防火地域、準防火地域変更)
平成21年6月22日 一部改正告示・施行 (中野区立白鷺小学校用地)
平成23年6月19日 一部改正告示・施行 (中野区立白鷺小学校用地、準防火地域変更)
平成27年3月6日 一部改正告示・施行 (中野二丁目地区、高野地区、準防火地域、準防火地域変更)
平成27年12月17日 一部改正告示・施行 (高野地区、準防火地域、防火地域、準防火地域変更)
平成28年3月7日 一部改正告示・施行 (中野二丁目地区、高野地区)
平成29年6月22日 一部改正告示・施行 (中野二丁目地区、高野地区)
平成29年9月7日 一部改正告示・施行 (高野地区、準防火地域、防火地域、準防火地域変更)
令和3年3月7日 一部改正告示・施行 (中野二丁目地区、高野地区)
令和3年10月7日 一部改正告示・施行 (高野地区、準防火地域、防火地域、準防火地域変更)
令和4年6月17日 一部改正告示・施行 (高野地区、準防火地域、防火地域、準防火地域変更)
令和4年12月19日 一部改正告示・施行 (高野地区、準防火地域、防火地域、準防火地域変更)
- 東京都建築安全条例第7条の3第3項 地区区分は表面参照
平成16年10月1日 施行 (地区区分の機械的変更)
平成21年4月1日 一部改正告示・施行 (南台・強国町区域の一部変更)

用途地域・地区の凡例

用途地域	種別	容積率	高さ制限	防火地域	準防火地域	高さ制限
第一種中高層住居専用地域	a	40%	50m	準防火地域	防火地域	10m
	b	50%	150%	準防火地域	防火地域	10m
第二種中高層住居専用地域	c	60%	200%	準防火地域	防火地域	60m
	d	60%	300%	準防火地域	防火地域	60m
第三種中高層住居専用地域	e	60%	200%	準防火地域	防火地域	60m
	f	60%	300%	準防火地域	防火地域	60m
第一種中層住居専用地域	g	60%	40%	準防火地域	防火地域	60m
	h	60%	200%	準防火地域	防火地域	60m
第二種中層住居専用地域	i	60%	200%	準防火地域	防火地域	60m
	j	60%	300%	準防火地域	防火地域	60m
第一種低層住居専用地域	k	80%	40%	準防火地域	防火地域	60m
	l	80%	400%	準防火地域	防火地域	60m
第二種低層住居専用地域	m	80%	500%	準防火地域	防火地域	60m
	n	600%	200%	準防火地域	防火地域	60m
第三種低層住居専用地域	o	60%	300%	準防火地域	防火地域	60m
	p	60%	200%	準防火地域	防火地域	60m
第一種単独住居地域	q	60%	30%	準防火地域	防火地域	60m
	r	60%	30%	準防火地域	防火地域	60m

日影規制値の凡例

種別	規制される日影時間 (冬季(冬至)の日照時間)	高さ制限
a	3時間以上、2.5時間以上	15m
b	4時間以上、2.5時間以上	4m
c	5時間以上、2.5時間以上	4m
d	4時間以上、2.5時間以上	4m
e	5時間以上、2.5時間以上	4m
f	5時間以上、2.5時間以上	4.5m
g	(影響を規定しない区域)	-



- 注意
- 路線用途地域等の指定について
 - ①路線式の指定は、原則として道路の道路境界から平行に20mです。ただし、指定区に30mと記載のある路線にあっては、20mを30mと読み替えます。
 - ②路線式指定の後に「平行して指定してある部分の通行幅」は、原則20mです。ただし、指定区に30mと記載のある路線にあっては、原則10mです。
 - ③未施行の都市計画道路にあっては、計画道路の幅員計画線からの数値です。
 - ④30m指定の路線は、幅6-幅6-幅7-幅6-幅6-幅7+幅7+幅7+幅27+中野区4の全部又は一部を除いた区域です。
 - 上記に示さない変形路線式指定について
 - ①中野4丁目7-11番の計画道路(幅員)4号線及び7号線より付けやき通り(区道22-60号)の交差部分にあっては、20mです。
 - ②中野区3にあっては、現道の道路境界から20mです。
 - 地区計画区域内の路線式指定について
 - ①平和の省公園周辺地区地区計画、南台二丁目地区防犯型街区整備地区計画、南台四丁目地区防犯型街区内の地区計画道路の路線式指定は、地区計画道路幅員計画線から20mです。
 - 問合せ
中野区都市整備部都市計画課都市計画係
03-3228-8961

東京都市計画地区計画の決定（中野区決定）

都市計画白鷺二・三丁目地区地区計画を次のように決定する。

案

名 称	白鷺二・三丁目地区地区計画
位 置 ※	中野区白鷺二丁目、三丁目各地内
面 積 ※	約 4. 8 h a
地区計画の目標	<p>本地区は、西武新宿線鷺ノ宮駅の南西約400mに位置し、東京都住宅供給公社の公社鷺宮西住宅を中心とした地区で、一団地の住宅施設が都市計画法で定められており、区域内には区立鷺宮運動広場や区立白鷺保育園をはじめ住宅や公園等が計画的に整備されている。また、地区内を通る妙正寺川を中心にみどり豊かなゆとりある市街地が形成されており、広域避難場所である「公社鷺宮西住宅一帯」の一部として指定されている。こうしたなか、公社鷺宮西住宅は建設から60年以上が経過していること等から、早期の建替えが求められている。</p> <p>中野区の上位計画である「中野区都市計画マスタープラン（令和4年6月）」において、公社鷺宮西住宅の建替えにあたっては、良質な住宅供給とともに、土地利用の高度化によるゆとりある空間の創出、みどりと防災の拠点としてのみどりの保全・育成等、まちづくりに資する活用をすすめることとしている。また、「神田川流域河川整備計画（令和5年3月）」において、近年、ヒートアイランド現象等の気象条件から、集中豪雨が多発傾向にあるため、流域対策として妙正寺川の一級終点から八幡橋の区間で、今後調節池の整備が必要とされている。加えて、「西武新宿線沿線まちづくり整備方針（鷺ノ宮駅周辺地区編）令和2年4月」において、公社鷺宮西住宅は、広域避難場所としての機能が充実し、憩いと防災の拠点として、オープンスペースをいかしたやすらぎを感じる空間とすることやみどり豊かで自然を感じることができる妙正寺川の遊歩道等が歩行者回遊軸の基点となることをまちの将来像としている。さらに、道路基盤が脆弱な本地域については、防災性や安全性を高め地域の防災機能の向上を図り、道路整備とともに安全に住み続けられる住宅地とし、公社鷺宮西住宅の建替え等に伴い、土地利用が更新される時期に合わせ、災害時のオープンスペースを確保するため公園や広場の整備を推進することとしている。</p> <p>このような地区の状況を踏まえ、多様な世代・世帯に対応した良質な住宅供給やみどりの保全、環境負荷低減への取組を推進し、道路や公園・広場等を整備することで広域避難場所の機能強化を図り、本地区を周辺のまちと調和したみどりと防災の拠点として誘導する。</p> <p>このことから、以下のような市街地を形成することを目標とする。</p> <ol style="list-style-type: none">1 広域避難場所として防災性の高い市街地の形成2 安全で便利な道路や歩行者ネットワークの形成3 周辺の低層住宅を中心とした住宅地と調和した住宅市街地の形成4 みどり豊かで良好な住環境の形成

区域の整備、開発及び保全に関する方針	土地利用の方針	<p>地区の立地特性を踏まえ、土地利用の方針を次のように定める。</p> <p>公社鷺宮西住宅の建替えにあわせ、土地の有効利用により調節池用地を創出し、区域内の道路の整備や防災に資する公園・広場、安全な歩行者空間を整備することで、防災の拠点となるみどり豊かで良好な住宅市街地の形成を図る。</p> <p>本地区では、公社鷺宮西住宅の建替えや、区立白鷺保育園が位置しているため、次の地区に区分し、適切な土地利用の誘導を図る。</p> <ol style="list-style-type: none"> 1) A地区 <ul style="list-style-type: none"> ・住宅の建替えを行い、多様な世代・世帯に対応した良質な住宅供給を図る。 2) B地区 <ul style="list-style-type: none"> ・地域に貢献する公共公益施設を適切に配置する。
	地区施設の整備の方針	<p>地区計画の目標の実現のため、地区施設の整備の方針を次のように定める。</p> <ol style="list-style-type: none"> 1 道路 <ul style="list-style-type: none"> ・日常生活の利便性や広域避難場所の機能強化に資する区画道路を整備する。 2 広場 <ul style="list-style-type: none"> ・都市計画公園と一体的に利用でき、防災機能を有した広場や地域との接点に賑わいと憩いを創出する広場を整備する。 3 歩道状空地、歩行者通路 <ul style="list-style-type: none"> ・安全で快適な歩行者空間の形成や災害時に避難路となる歩道状空地や歩行者通路を整備する。 4 通路 <ul style="list-style-type: none"> ・安全で快適な歩行者、自転車走行空間の形成や災害時に緊急車両が通行可能な歩行者・自転車通路を整備する。 5 緑地 <ul style="list-style-type: none"> ・周辺と調和したみどり豊かな市街地を形成するため緑地を整備する。
	建築物等の整備の方針	<p>目標とする市街地の実現のため、建築物等の整備の方針を次のように定める。</p> <ol style="list-style-type: none"> 1 周辺の住環境と調和した市街地を形成するため、建築物の容積率の最高限度を定める。 2 みどり豊かで防災性が高くゆとりある市街地を形成するため、A地区には建築物の建ぺい率の最高限度を定める。 3 ゆとりある空間の形成、防災性の向上及び周辺市街地への配慮のため、壁面の位置の制限、壁面後退区域における工作物の設置の制限を定める。 4 周辺環境と調和した街並みを形成するため、建築物等の形態又は色彩その他の意匠の制限を定める。 5 みどり豊かで快適な歩行者空間の形成や防災性の向上を図るため、垣又はさくの構造の制限を定める。 6 みどり豊かで良好な住環境の形成を図るため建築物の緑化率の最低限度を定める。

	その他当該地区の整備、開発及び保全に関する方針	<p>1 方針付図に示す調節池整備検討範囲内において、地下に調節池の整備の検討を行う。また、その上部には都市計画公園、広場1号を一体となるように配置し、みどり豊かな市街地を形成する。</p> <p>2 みどり豊かな歩行者空間の形成のため、歩道状空地、歩行者通路及び通路沿いでは、緑化の推進に努める。</p>			
地区整備計画	道路	名称	幅員 ()は地区外を含めた幅員	延長	備考
		区画道路1号	6 m	約375 m	新設
		区画道路2号	6 m	約100 m	新設
		区画道路3号※	6・10 m	約90 m	新設
		区画道路4号	6 m	約160 m	新設
		区画道路5号	3.5～4.6 m (6 m)	約50 m	拡幅
		区画道路6号※	3.1～5.2 m (6・8 m)	約125 m	拡幅
	広場	名称	面積		備考
		広場1号	約1,200 m ²		新設 (広場内に歩道状空地と連続する歩行者空間を整備する)
		広場2号	約720 m ²		新設 (広場内に歩道状空地と連続する歩行者空間を整備する)
		広場3号	約350 m ²		新設 (広場内に歩道状空地と連続する歩行者空間を整備する)
	その他の公共空地	名称	幅員	延長	備考
		歩道状空地1号	2 m	約275 m	新設
		歩道状空地2号	2 m	約55 m	新設
		歩道状空地3号	2 m	約255 m	新設
		歩道状空地4号	2 m	約50 m	新設
		歩道状空地5号	2 m	約50 m	新設
		通路1号	6 m	約50 m	新設 (既存水路含む)
		通路2号	2.5～3.6 m	約35 m	既存
		通路3号	6 m	約200 m	新設 (既存水路含む)
歩行者通路1号	2 m	約45 m	新設		

		名称	面積	備考
		緑地1号	約90㎡	新設
		緑地2号	約110㎡	新設
		緑地3号	約105㎡	新設
建築物等に関する事項	地区の区分	名称	A地区	B地区
		面積	約4.7ha	約0.1ha
	建築物の容積率の最高限度 ※	15 / 10		
	建築物の建ぺい率の最高限度	5 / 10		—
	壁面の位置の制限	建築物の外壁又はこれに代わる柱の面は、計画図に示す壁面の位置の制限を超えて建築してはならない。ただし、軒の高さが3m以下の平屋建ての建築物やその他公益上必要なものについてはこの限りではない。		
	壁面後退区域における工作物の設置の制限	壁面の位置が制限された区域のうち、歩道状空地を設ける部分には、門、塀、広告物、看板、自動販売機等、その他歩行者の通行の妨げになるような工作物を設置してはならない。ただし、公益上必要なものについてはこの限りではない。		
	建築物等の形態又は色彩その他の意匠の制限	1 建築物の外壁又はこれに代わる柱の色彩は、原色を避け、街並み形成に配慮するなど周辺環境と調和したものとする。 2 屋外広告物は、美観及び周辺環境を損なうおそれのないものとする。		
	垣又はさくの構造の制限	道路に面して設置する垣又はさくは、生垣又はフェンス等とし、緑化したものとする。ただし、高さが0.6m以下の部分、門柱及び門柱に接続する長さが1.2m以下のブロック塀等についてはこの限りでない。		
建築物の緑化率の最低限度	1.5 / 10			

「区域、地区の区分、地区施設の配置及び壁面の位置の制限は計画図表示のとおり」

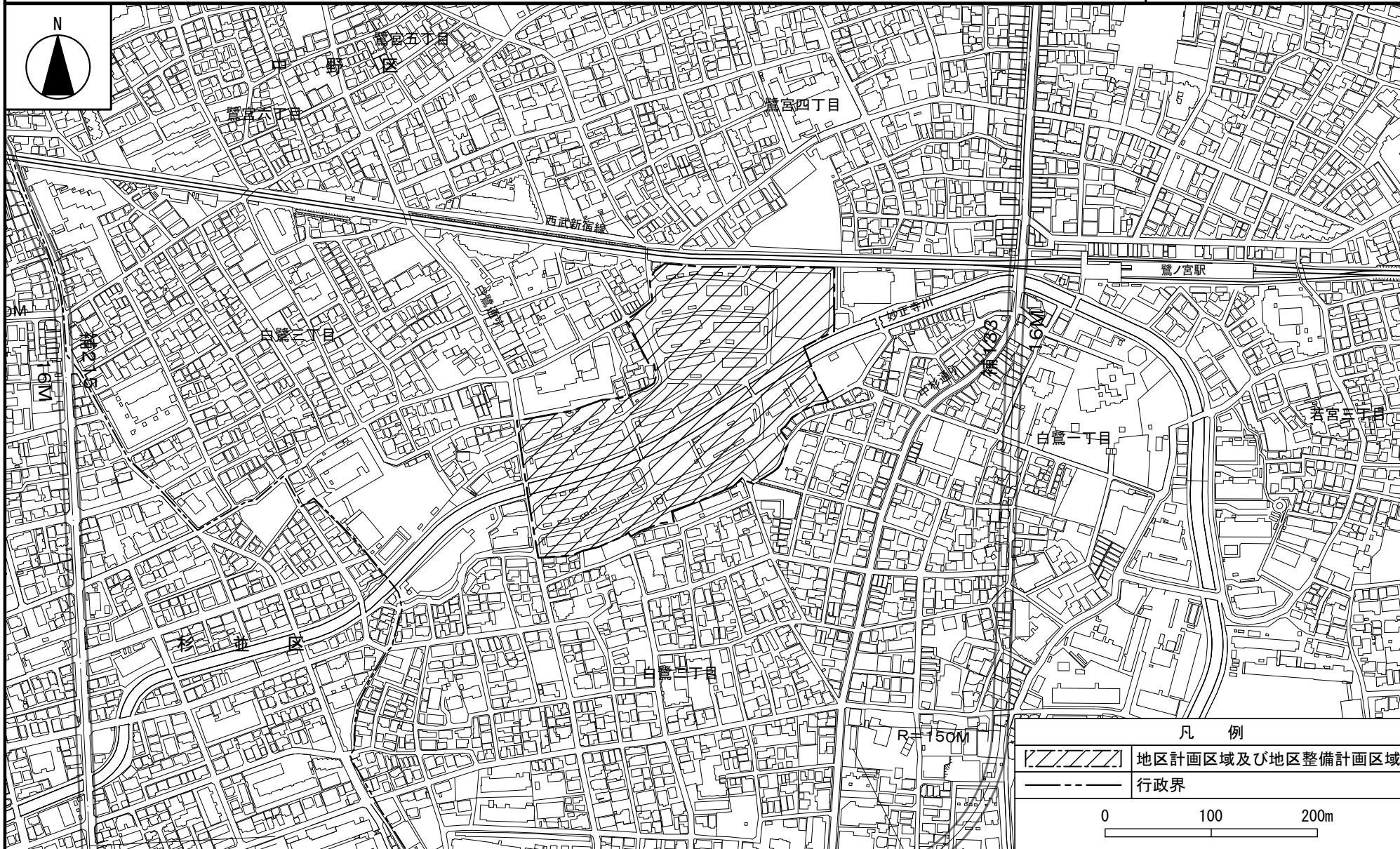
※は知事協議事項

理由 住宅の建替えに伴い、多様な世代・世帯に対応した良質な住宅供給やみどりの保全、環境負荷低減への取組を推進し、道路や公園・広場等を整備することで広域避難場所の機能強化を図るとともに、周辺のまちと調和したみどり豊かな市街地を形成し、本地区をみどりと防災の拠点として誘導する必要があるため、地区計画を決定する。

東京都市計画地区計画
白鷺二・三丁目地区地区計画

位置図

[中野区決定]



・この地図は、東京都知事の承認を受けて、東京都縮尺2,500分の1地形図及び道路網図を利用して作成したものである。無断複製を禁じる。
(承認番号) 5都市基交測第199号、令和6年1月30日 (承認番号) 6都市基街都第4号、令和6年4月15日 (承認番号) MMT利許第05-K114-3号、令和6年1月30日

東京都市計画地区計画 白鷺二・三丁目地区地区計画

計画図 1

[中野区決定]

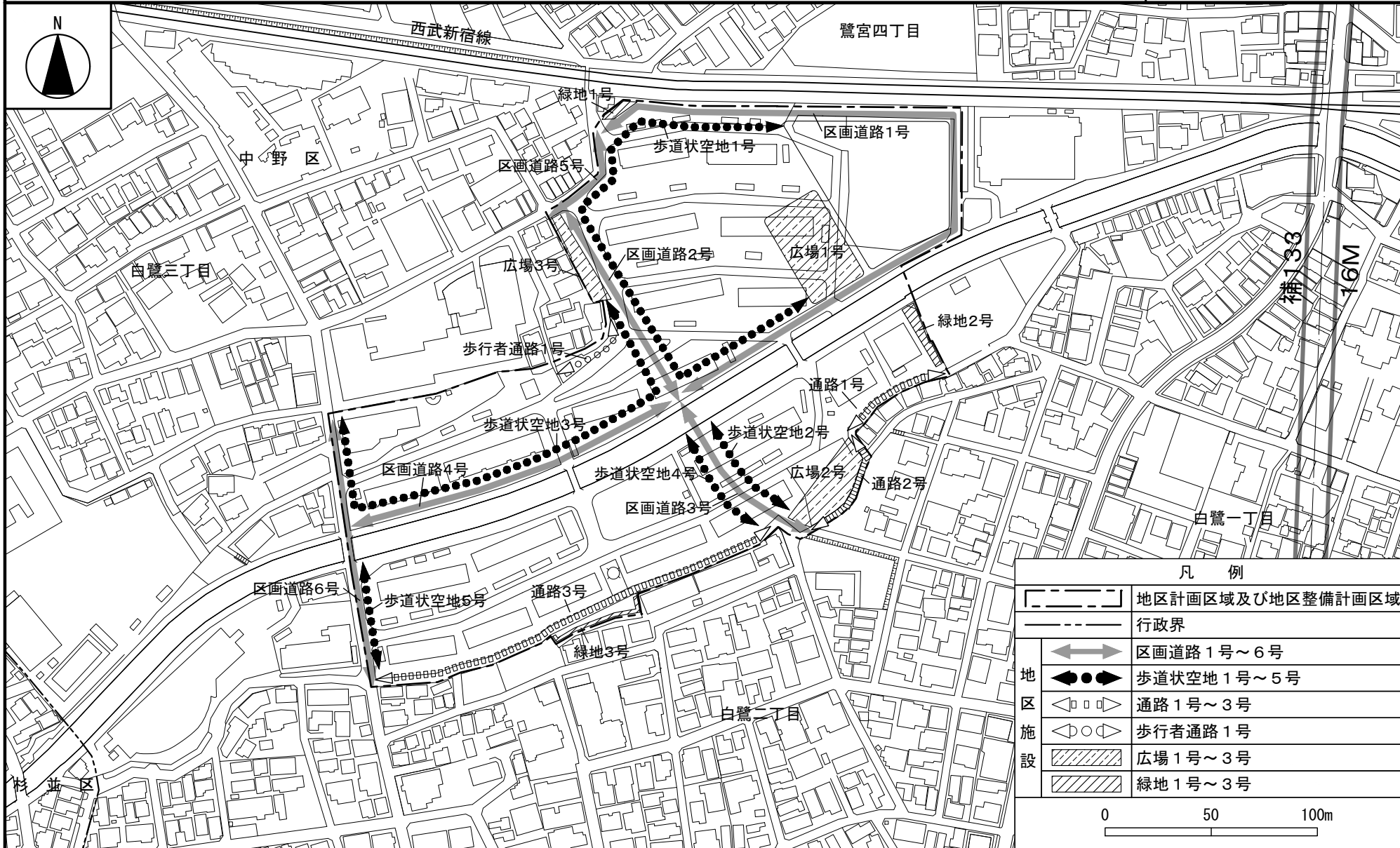


・この地図は、東京都知事の承認を受けて、東京都縮尺2,500分の1地形図及び道路網図を利用して作成したものである。無断複製を禁じる。
 (承認番号) 5都市基交測第199号、令和6年1月30日 (承認番号) 6都市基街都第4号、令和6年4月15日 (承認番号) MMT利許第05-K114-3号、令和6年1月30日

東京都市計画地区計画
白鷺二・三丁目地区地区計画

計画図 2

[中野区決定]



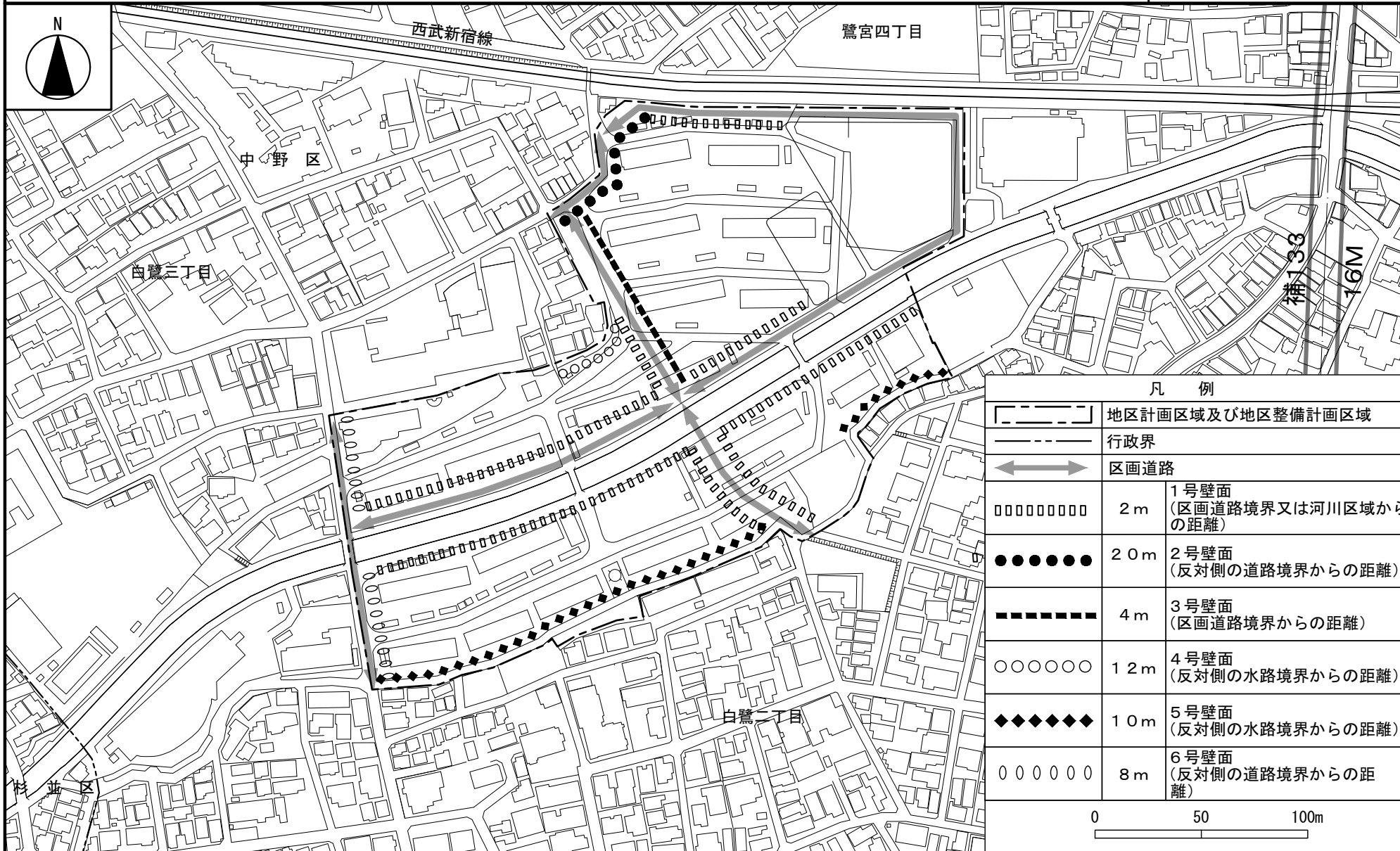
凡例	
	地区計画区域及び地区整備計画区域
	行政界
	区画道路 1号～6号
	歩道状空地 1号～5号
	通路 1号～3号
	歩行者通路 1号
	広場 1号～3号
	緑地 1号～3号
0 50 100m	

・この地図は、東京都知事の承認を受けて、東京都縮尺2,500分の1地形図及び道路網図を利用して作成したものである。無断複製を禁じる。
 (承認番号) 5都市基交測第199号、令和6年1月30日 (承認番号) 6都市基街都第4号、令和6年4月15日 (承認番号) MMT利許第05-K114-3号、令和6年1月30日

東京都市計画地区計画
白鷺二・三丁目地区地区計画

計画図 3

[中野区決定]



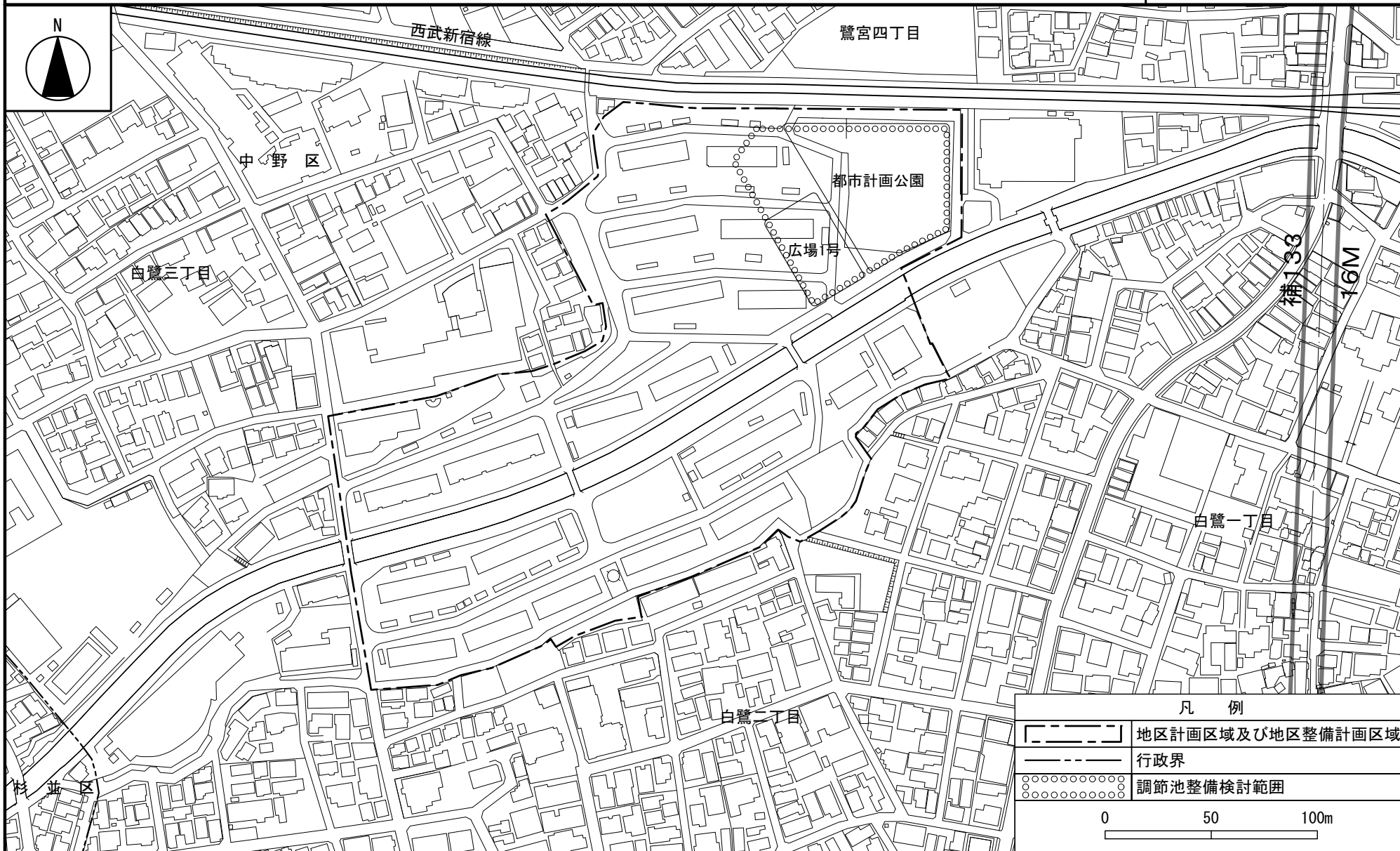
凡 例	
	地区計画区域及び地区整備計画区域
	行政界
	区画道路
	2 m 1号壁面 (区画道路境界又は河川区域からの距離)
	2.0 m 2号壁面 (反対側の道路境界からの距離)
	4 m 3号壁面 (区画道路境界からの距離)
	1.2 m 4号壁面 (反対側の水路境界からの距離)
	1.0 m 5号壁面 (反対側の水路境界からの距離)
	8 m 6号壁面 (反対側の道路境界からの距離)
0 50 100m	

・この地図は、東京都知事の承認を受けて、東京都縮尺2,500分の1地形図及び道路網図を利用して作成したものである。無断複製を禁じる。
(承認番号) 5都市基交測第199号、令和6年1月30日 (承認番号) 6都市基街都第4号、令和6年4月15日 (承認番号) MMT利許第05-K114-3号、令和6年1月30日

東京都市計画地区計画
白鷺二・三丁目地区地区計画

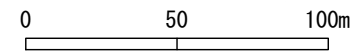
方針附図

[中野区決定]



凡例

	地区計画区域及び地区整備計画区域
	行政界
	調節池整備検討範囲



・この地図は、東京都知事の承認を受けて、東京都縮尺2,500分の1地形図及び道路網図を利用して作成したものである。無断複製を禁じる。
(承認番号) 5都市基交測第199号、令和6年1月30日 (承認番号) 6都市基街都第4号、令和6年4月15日 (承認番号) MMT利許第05-K114-3号、令和6年1月30日

東京都市計画公園の変更（中野区決定）

東京都市計画公園中野第2・2・35号白鷺公園を次のように変更する。

種別	名称		位置	面積	備考
	番号	公園名			
街区公園	中野第2・2・35号	白鷺公園	中野区白鷺三丁目地内	約0.39ha	多目的広場、遊具、便所

「区域は計画図表示のとおり」

理由 防災機能の向上と既存機能の確保を検討した結果、上記のとおり公園を変更する。

新旧対照表

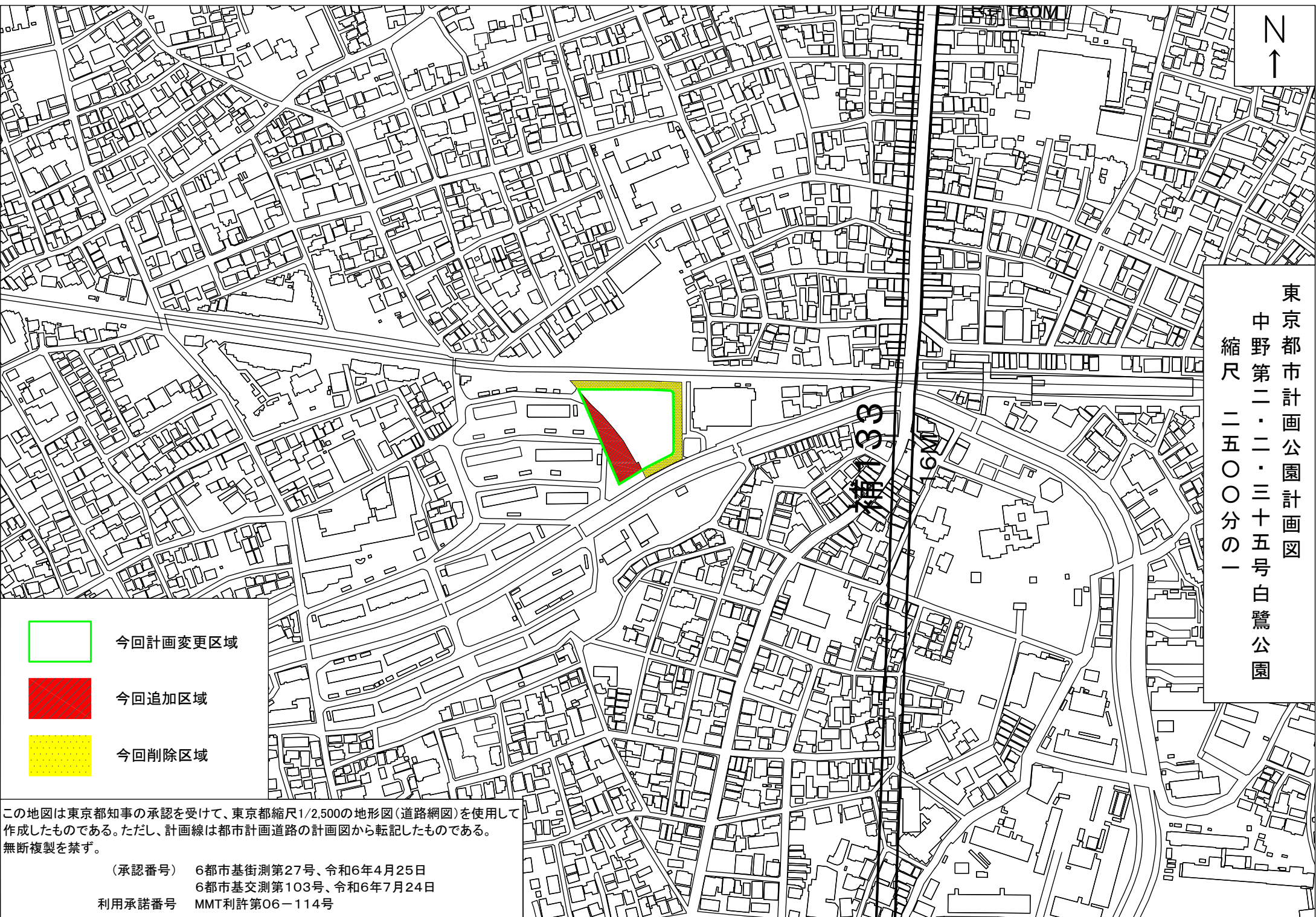
種別	名称		新旧	位置	面積	摘要
	番号	公園名				
街区公園	中野第2・2・35号	白鷺公園	新	中野区白鷺三丁目地内	約0.39ha	位置、区域及び面積の変更
			旧	中野区白鷺三丁目地内	約0.38ha	




変更概要

名称	変更事項
中野第2・2・35号 白鷺公園	1 位置の変更 中野区白鷺三丁目地内 → 中野区白鷺三丁目地内 2 区域の変更 計画図表示のとおり 3 面積の変更 約0.38ha → 約0.39ha



東京都市計画公園計画図
中野第二・二・三十五号白鷺公園
縮尺 二五〇〇分の一



-  今回計画変更区域
-  今回追加区域
-  今回削除区域

この地図は東京都知事の承認を受けて、東京都縮尺1/2,500の地形図(道路網図)を使用して作成したものである。ただし、計画線は都市計画道路の計画図から転記したものである。無断複製を禁ず。

(承認番号) 6都市基街測第27号、令和6年4月25日
6都市基交測第103号、令和6年7月24日
利用承諾番号 MMT利許第06-114号

東京都市計画一団地の住宅施設の変更（中野区決定）

都市計画鷺宮西住宅一団地の住宅施設を廃止する。

番号	名称	位置	地積	団地面積に対する建築密度	
				建築面積割合	延べ面積割合
37	鷺宮西住宅	東京都中野区鷺宮二丁目、四丁目地内 (現白鷺二丁目、三丁目地内)	約五.三三 ヘクタール	二割以下	六割以下

住宅階建	壁面の位置等	住宅予定戸数	共同施設	備考
四～五階建て	別紙図面表示のとおり	中層耐火共同住宅 約六九六戸	児童公園 三 集会場 一 共同し尿浄化槽 一 受水槽 一	

〔別紙図面標示の通り〕

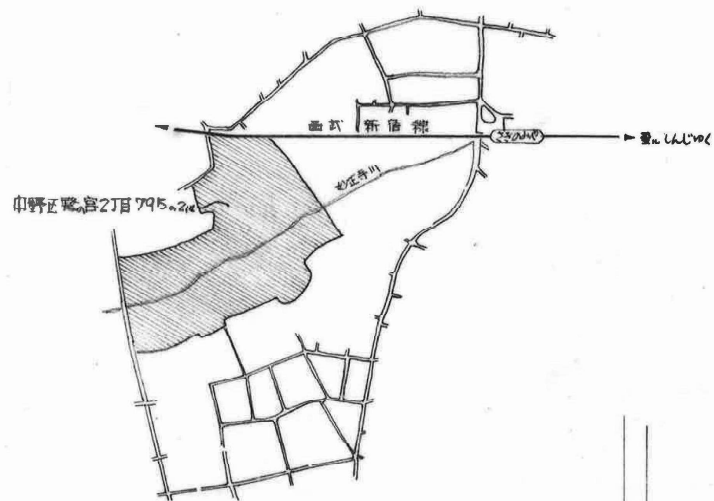
理由：白鷺二・三丁目地区地区計画の決定にあわせ、土地利用の方針や地区の整備目標と老朽化した住宅の建替えを実現するため、一団地の住宅施設を廃止する。

東京都市計画一団地の住宅施設
鷺宮西住宅一団地の住宅施設

案内図、計画図

[中野区決定]

案内図 縮尺 1:6000



計画図 設計図 縮尺 1:1,200

