

東京都市計画道路幹線街路補助線街路第76号線の変更について(東京都決定)

1 変更概要

東京都より、東京都市計画道路幹線街路補助線街路第76号線のうち未着手となっている隅切りについて、現況において、都道における道路構造の技術的基準に関する条例等に定める標準隅切り長を満たしていることが確認されたため、現道合わせとする都市計画変更案(東京都決定)が示された。

また、平成10年の都市計画法改正に伴い、車線数を定めるよう努めることが同法施行令で規定されたことを受け、全線に渡り車線数を2車線及び4車線に決定する都市計画変更案についても併せて示されている。

なお、今回の都市計画変更案については、都市計画法第21条第2項において準用する同法第18条第1項の規定により、東京都から中野区に対する意見照会があったものである。

2 都市計画の案

別紙(総括図、計画書、計画図)

3 中野区に係る変更内容

- 隅切り部の現道合わせ

(中野区においては松が丘二丁目、江古田二丁目、江古田四丁目及び沼袋二丁目各地内)

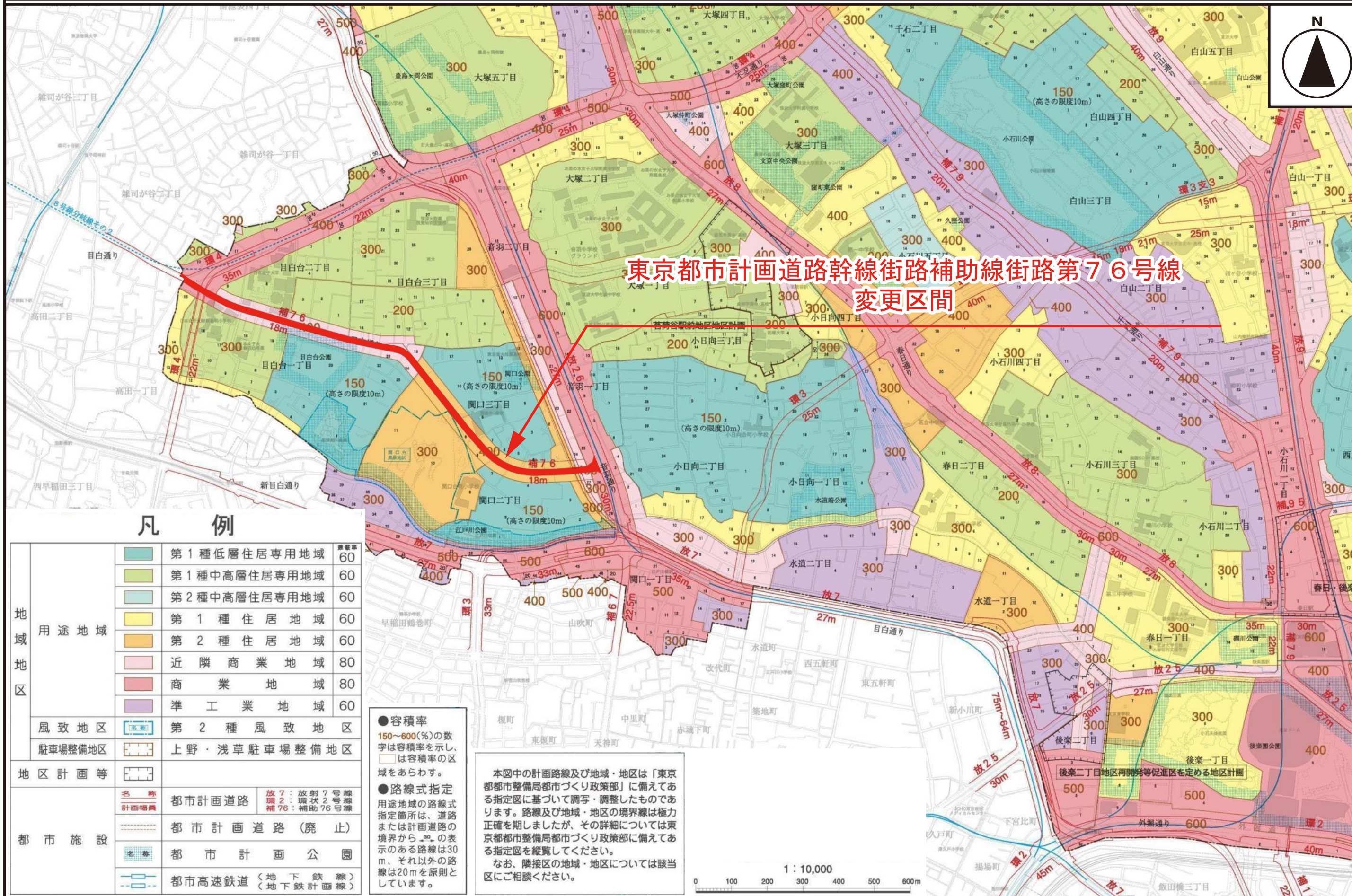
- 車線数の決定

変更前：未指定 ⇒ 変更後：2車線

(中野区においては江古田一丁目から鷺宮六丁目までの区間)

4 経過及び今後のスケジュール

令和6年	3月	都市計画素案説明会(オープンハウス形式)
	6月	都市計画案の縦覧・意見募集
	9月	東京都都市計画審議会(諮問)
	10月	都市計画決定及び告示



東京都市計画道路幹線街路補助線街路第76号線
変更区間

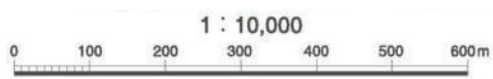
凡 例

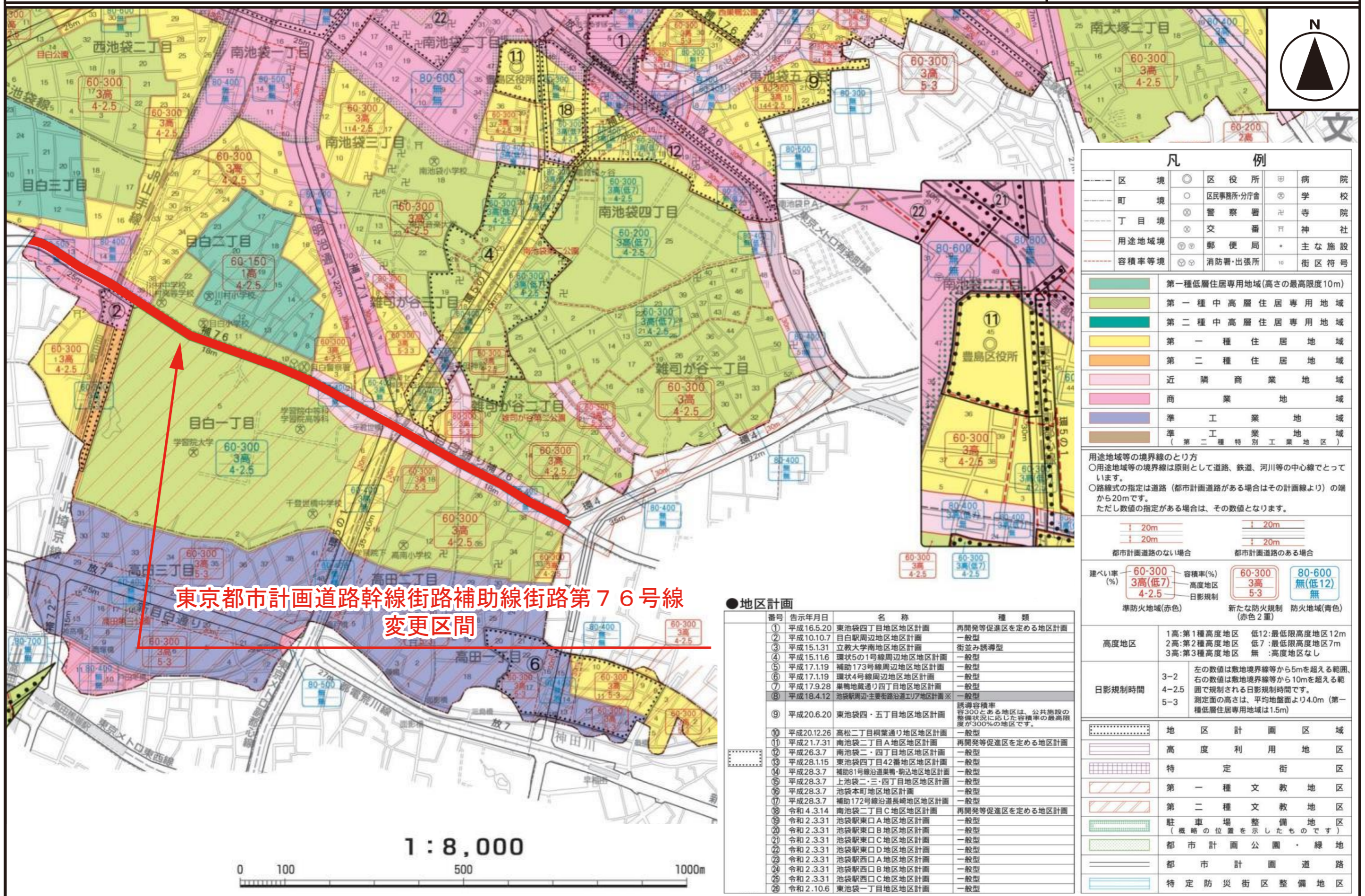
地域地区	用途地域	第1種低層住居専用地域	容積率 60
		第1種中高層住居専用地域	60
		第2種中高層住居専用地域	60
		第1種住居地域	60
		第2種住居地域	60
		近隣商業地域	80
		商業地域	80
	準工業地域	60	
風致地区	風致地区	第2種風致地区	
	駐車場整備地区	上野・浅草駐車場整備地区	
地区計画等	地区計画	地区計画	
都市施設	都市計画道路	放射7:放射7号線 環状2:環状2号線 補助76:補助76号線	
	都市計画道路(廃止)	都市計画道路(廃止)	
	都市計画公園	都市計画公園	
	都市高速鉄道	都市高速鉄道(地下鉄線) (地下鉄計画線)	

●容積率
150~600(%)の数字は容積率を示し、
□は容積率の区域をあらわす。

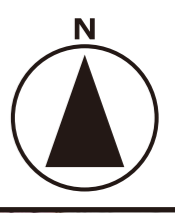
●路線式指定
用途地域の路線式指定箇所は、道路または計画道路の境界から20mの表示のある路線は30m、それ以外の路線は20mを原則としています。

本図中の計画路線及び地域・地区は「東京都都市整備局都市づくり政策部」に備えてある指定図に基づいて調写・調整したものであります。路線及び地域・地区の境界線は極力正確を期しましたが、その詳細については東京都都市整備局都市づくり政策部に備えてある指定図を縦覧してください。
なお、隣接区の地域・地区については該当区にご相談ください。





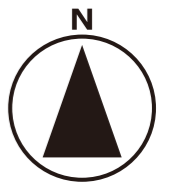
東京都市計画道路幹線街路補助線街路第76号線
変更区間



凡 例	
区境	○ 区役所
町境	○ 区民事務所・分庁舎
丁目境	⊗ 警察署
用途地域境	⊗ 交番
容積率等境	⊗ 郵便局
	⊗ 消防署・出張所
	⊗ 病院
	⊗ 学校
	⊗ 寺院
	⊗ 神社
	⊗ 主な施設
	⊗ 街区符号
第一種低層住居専用地域(高さの最高限度10m) 第一種中高層住居専用地域 第二種中高層住居専用地域 第一種住居地域 第二種住居地域 近隣商業地域 商業地域 準工業地域 準工業地域(第二種特別工業地区)	
用途地域等の境界線のとり方 ○用途地域等の境界線は原則として道路、鉄道、河川等の中心線ととっています。 ○路線式の指定は道路(都市計画道路がある場合はその計画線より)の端から20mです。 ただし数値の指定がある場合は、その数値となります。	
都市計画道路のない場合 都市計画道路のある場合	
建ぺい率(%) 60-300 3高(低7) 容積率(%) 4-2.5 高度地区 60-300 3高 80-600 無(低12) 5-3 日影規制 5-3 無	
準防火地域(赤色) 新たな防火規制 防火地域(青色) (赤色2重)	
高度地区	1高:第1種高度地区 低12:最低限高度地区12m 2高:第2種高度地区 低7:最低限高度地区7m 3高:第3種高度地区 無:高度地区なし
日影規制時間	3-2 左の数値は敷地境界線等から5mを超える範囲、 4-2.5 右の数値は敷地境界線等から10mを超える範囲 5-3 測定面の高さは、平均地盤面より4.0m(第一種低層住居専用地域は1.5m)
地区計画区域 高度利用地区 特定街区 第一種文教地区 第二種文教地区 駐車場整備地区(概略の位置を示したものです) 都市計画公園・緑地 都市計画道路 特定防災街区整備地区	

●地区計画

番号	告示年月日	名称	種類
①	平成16.5.20	東池袋四丁目地区地区計画	再開発等促進区を定める地区計画
②	平成10.10.7	目白駅周辺地区地区計画	一般型
③	平成15.1.31	立教大学南地区地区計画	街並み誘導型
④	平成15.11.6	環状5の1号線周辺地区地区計画	一般型
⑤	平成17.1.19	補助173号線周辺地区地区計画	一般型
⑥	平成17.1.19	環状4号線周辺地区地区計画	一般型
⑦	平成17.9.28	巣鴨地蔵通り四丁目地区地区計画	一般型
⑧	平成18.4.12	池袋駅周辺・主要街路沿道エリア地区計画※	一般型
⑨	平成20.6.20	東池袋四・五丁目地区地区計画	誘導容積率
⑩	平成20.12.26	高松二丁目桐葉通り地区地区計画	一般型
⑪	平成21.7.31	南池袋二丁目A地区地区計画	再開発等促進区を定める地区計画
⑫	平成26.3.7	南池袋二・四丁目地区地区計画	一般型
⑬	平成28.1.15	東池袋四丁目42番地区地区計画	一般型
⑭	平成28.3.7	補助81号線沿道巣鴨・駒込地区地区計画	一般型
⑮	平成28.3.7	上池袋二・三・四丁目地区地区計画	一般型
⑯	平成28.3.7	池袋本町地区地区計画	一般型
⑰	平成28.3.7	補助172号線沿道長崎地区地区計画	一般型
⑱	令和4.3.14	南池袋二丁目C地区地区計画	再開発等促進区を定める地区計画
⑲	令和2.3.31	池袋駅東口A地区地区計画	一般型
⑳	令和2.3.31	池袋駅東口B地区地区計画	一般型
㉑	令和2.3.31	池袋駅東口C地区地区計画	一般型
㉒	令和2.3.31	池袋駅東口D地区地区計画	一般型
㉓	令和2.3.31	池袋駅西口A地区地区計画	一般型
㉔	令和2.3.31	池袋駅西口B地区地区計画	一般型
㉕	令和2.3.31	池袋駅西口C地区地区計画	一般型
㉖	令和2.10.6	東池袋一丁目地区地区計画	一般型



東京都市計画道路幹線街路補助線街路第76号線
変更区間

凡 例	
区境	◎ 区役所
町境	○ 区民事務所・分庁舎
丁目境	⊗ 警察署
用途地域境	⊙ 交番
容積率等境	⊕ 郵便局
	⊖ 消防署・出張所
	⊗ 病院
	⊗ 学校
	⊗ 寺院
	⊗ 神社
	⊗ 主な施設
	⊗ 街区符号

	第一種低層住居専用地域(高さの最高限度10m)
	第一種中高層住居専用地域
	第二種中高層住居専用地域
	第一種住居地域
	第二種住居地域
	近隣商業地域
	商業地域
	準工業地域
	準工業地域(第二種特別工業地区)

用途地域等の境界線のとり方
○用途地域等の境界線は原則として道路、鉄道、河川等の中心線ととっています。
○路線式の指定は道路(都市計画道路がある場合はその計画線より)の端から20mです。
ただし数値の指定がある場合は、その数値となります。

	都市計画道路のない場合		都市計画道路のある場合
建ぺい率(%)	容積率(%)	建ぺい率(%)	容積率(%)
60-300	3高(低7)	60-300	3高(低7)
3高(低7)	4-2.5	80-600	無(低12)
4-2.5	無	無(低12)	無
日影規制	日影規制	日影規制	日影規制
準防火地域(赤色)	新たな防火規制(赤色2重)	防火地域(青色)	防火地域(青色)

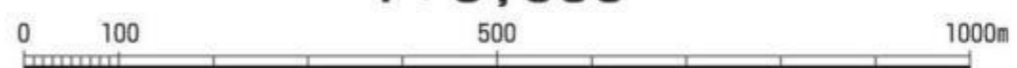
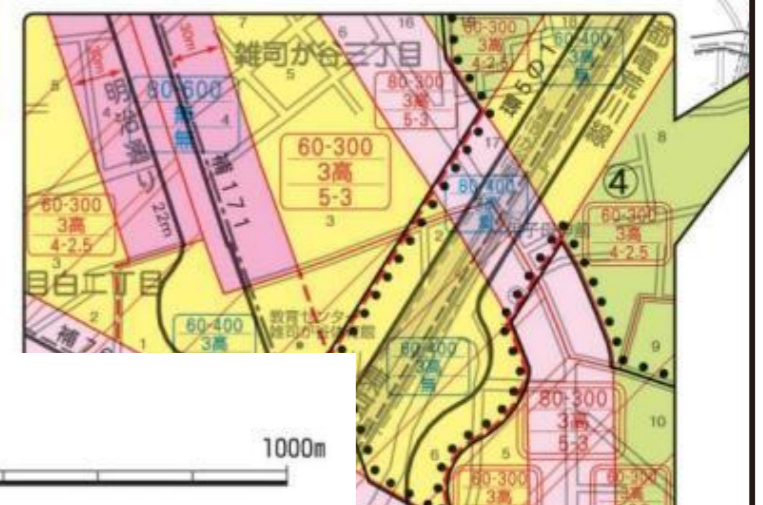
高度地区	1高:第1種高度地区 2高:第2種高度地区 3高:第3種高度地区	低12:最低限高度地区12m 低7:最低限高度地区7m 無:高度地区なし
日影規制時間	3-2 4-2.5 5-3	左の数値は敷地境界線等から5mを超える範囲、右の数値は敷地境界線等から10mを超える範囲で規制される日影規制時間です。測定面の高さは、平均地盤面より4.0m(第一種低層住居専用地域は1.5m)

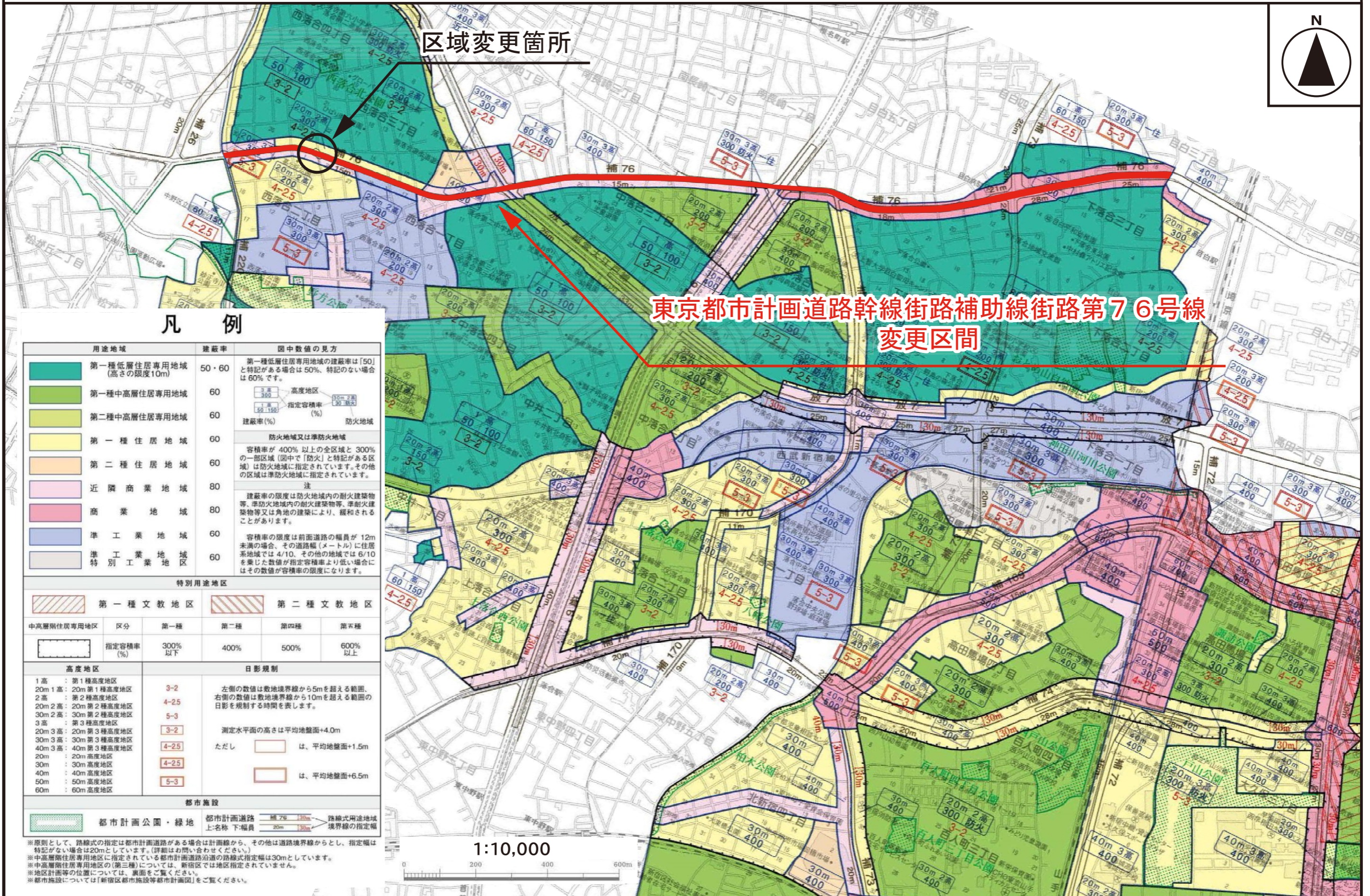
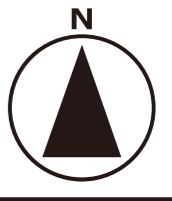
	地区計画区域
	高度利用地区
	特定街路
	第一種文教地区
	第二種文教地区
	駐車場整備地区(概略の位置を示したものです)
	都市計画公園・緑地
	都市計画道路
	特定防災街区整備地区



●地区計画

番号	告示年月日	名称	種類
①	平成16.5.20	東池袋四丁目地区地区計画	再開発等促進区を定める地区計画
②	平成10.10.7	目白駅周辺地区地区計画	一般型
③	平成15.1.31	立教大学南地区地区計画	街並み誘導型
④	平成15.11.6	環状5の1号線周辺地区地区計画	一般型
⑤	平成17.1.19	補助173号線周辺地区地区計画	一般型
⑥	平成17.1.19	環状4号線周辺地区地区計画	一般型
⑦	平成17.9.28	果敢地蔵通り四丁目地区地区計画	一般型
⑧	平成18.4.12	池袋駅周辺・主要街路沿道エリア地区計画	一般型
⑨	平成20.6.20	東池袋四・五丁目地区地区計画	誘導容積率容300とある地区は、公共施設の整備状況に応じた容積率の最高限度が300%の地区です。
⑩	平成20.12.26	高松二丁目橋通り地区地区計画	一般型
⑪	平成21.7.31	南池袋二丁目A地区地区計画	再開発等促進区を定める地区計画
⑫	平成26.3.7	南池袋二・四丁目地区地区計画	一般型
⑬	平成28.1.15	東池袋四丁目42番地区地区計画	一般型
⑭	平成28.3.7	補助81号線沿道集積・駒込地区地区計画	一般型
⑮	平成28.3.7	上池袋二・三・四丁目地区地区計画	一般型
⑯	平成28.3.7	池袋本町地区地区計画	一般型
⑰	平成28.3.7	補助172号線沿道長崎地区地区計画	一般型
⑱	令和4.3.14	南池袋二丁目C地区地区計画	再開発等促進区を定める地区計画
⑲	令和2.3.31	池袋駅東口A地区地区計画	一般型
⑳	令和2.3.31	池袋駅東口B地区地区計画	一般型
㉑	令和2.3.31	池袋駅東口C地区地区計画	一般型
㉒	令和2.3.31	池袋駅東口D地区地区計画	一般型
㉓	令和2.3.31	池袋駅西口A地区地区計画	一般型
㉔	令和2.3.31	池袋駅西口B地区地区計画	一般型
㉕	令和2.3.31	池袋駅西口C地区地区計画	一般型
㉖	令和2.10.6	東池袋一丁目地区地区計画	一般型





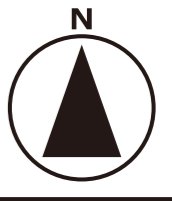
凡 例

用途地域	建蔽率	図中数値の見方			
第一種低層住居専用地域 (高さの限度10m)	50・60	第一種低層住居専用地域の建蔽率は[50]と特記がある場合は50%、特記のない場合は60%です。			
第一種中高層住居専用地域	60	高度地区 指定容積率 (%) 防火地域			
第二種中高層住居専用地域	60	防火地域又は準防火地域			
第一種住居地域	60	容積率が400%以上の全区域と300%の一部区域(図中で「防火」と特記がある区域)は防火地域に指定されています。その他の区域は準防火地域に指定されています。			
第二種住居地域	60	注 建蔽率の限度は防火地域内の耐火建築物等、準防火地域内の耐火建築物等、準耐火建築物等又は角地の建築により、緩和されることがあります。			
近隣商業地域	80	容積率の限度は前面道路の幅員が12m未満の場合、その道路幅(メートル)に住居系地域では4/10、その他の地域では6/10を乗じた数値が指定容積率より低い場合にはその数値が容積率の限度になります。			
商業地域	80				
準工業地域	60				
準特別工業地域	60				
特別用途地区					
第一種文教地区	第二種文教地区				
中高層住居専用地域	区分	第一種	第二種	第四種	第五種
指定容積率 (%)		300%以下	400%	500%	600%以上
高度地区		日影規制			
1高 : 第1種高度地区	3-2	左側の数値は敷地境界線から5mを超える範囲、右側の数値は敷地境界線から10mを超える範囲の日影を規制する時間を表します。			
20m 1高 : 20m 第1種高度地区	4-2.5	測定水平面の高さは平均地盤面+4.0m			
2高 : 第2種高度地区	5-3	ただし は、平均地盤面+1.5m			
20m 2高 : 20m 第2種高度地区	3-2	は、平均地盤面+6.5m			
30m 2高 : 30m 第2種高度地区	4-2.5				
3高 : 第3種高度地区	4-2.5				
20m 3高 : 20m 第3種高度地区	4-2.5				
30m 3高 : 30m 第3種高度地区	4-2.5				
40m 3高 : 40m 第3種高度地区	4-2.5				
20m : 20m 高度地区	4-2.5				
30m : 30m 高度地区	4-2.5				
40m : 40m 高度地区	4-2.5				
50m : 50m 高度地区	5-3				
60m : 60m 高度地区	5-3				
都市施設					
都市計画公園・緑地	都市計画道路	補76	30m	30m	路線式用途地域境界線の指定幅
		20m	30m	30m	

1:10,000



※原則として、路線式の指定は都市計画道路がある場合は計画線から、その他は道路境界線からとし、指定幅は特記がない場合は20mとしています。(詳細はお問い合わせください。)
 ※中高層住居専用地域に指定されている都市計画道路沿道の路線式指定幅は30mとしています。
 ※中高層住居専用地域の(第三種)については、新宿区では地区指定されていません。
 ※地区計画等の位置については、裏面をご覧ください。
 ※都市施設については「新宿区都市施設等都市計画図」をご覧ください。



区域変更箇所

東京都市計画道路幹線街路補助線街路第76号線
変更区間



日影規制値の凡例

種別	規制される日影時間		測定 水平面 からの高さ
	規制される範囲 (敷地境界線からの 水平距離)	測定 水平面 からの高さ	
a	3時間以上	2時間以上	1.5m
b	4時間以上	2.5時間以上	1.5m
c	5時間以上	3時間以上	4m
d	3時間以上	2時間以上	4m
e	4時間以上	2.5時間以上	4m 又は 6.5m
f	5時間以上	3時間以上	4m 又は 6.5m
g	日影時間を指定しない区域		

商業地域以外で日影規制値の種類が記載されていない場合は、「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第2条第4号」の規定により、日影規制の対象区域から除外される区域です。

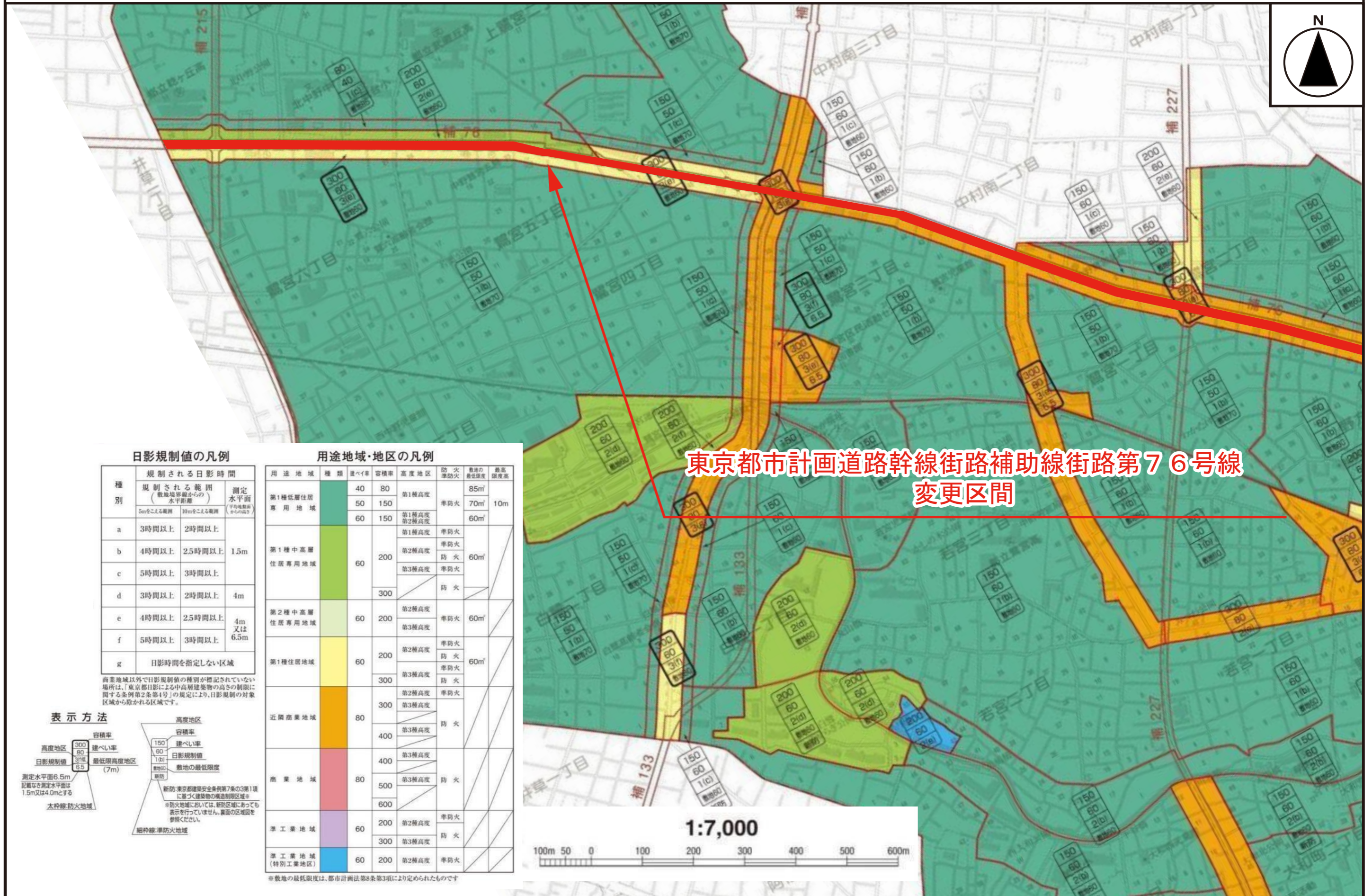
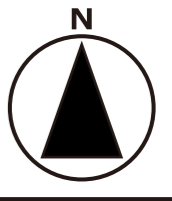
表示方法



用途地域・地区の凡例

用途地域	種類	建ぺい率	容積率	高度地区	防火 準防火	敷地の 最低限度	最高 限度高		
第1種低層住居 専用地域	第1種高度	40	80	第1種高度	準防火	85m ²	10m		
		50	150						
		60	150						
第1種中高層 住居専用地域	第1種高度 第2種高度 第3種高度	60	200	第1種高度 第2種高度 第3種高度	準防火 防火 準防火	60m ²			
								300	防火
								300	防火
第2種中高層 住居専用地域	第2種高度 第3種高度	60	200	第2種高度 第3種高度	準防火 防火	60m ²			
第1種住居地域	第2種高度 第3種高度	60	200	第2種高度 第3種高度	準防火 防火 防火	60m ²			
								300	防火
								300	防火
近隣商業地域	第2種高度 第3種高度	80	300	第2種高度 第3種高度	準防火 防火				
								400	防火
								400	防火
商業地域	第3種高度	80	500	第3種高度	防火				
								600	防火
								600	防火
準工業地域	第2種高度 第3種高度	60	200	第2種高度 第3種高度	準防火 防火				
								300	防火
								300	防火
準工業地域 (特別工業地区)	第2種高度	60	200	第2種高度	準防火				

※敷地の最低限度は、都市計画法第8条第3項により定められたものです



東京都市計画道路幹線街路補助線街路第76号線
変更区間

日影規制値の凡例

種別	規制される日影時間		測定 水平面 (平均地盤面 からの高さ)
	規制される範囲 (敷地境界線からの 水平距離)	測定 水平面	
a	5mをこえる範囲	10mをこえる範囲	1.5m
b	3時間以上	2時間以上	4m
c	4時間以上	2.5時間以上	4m 又は 6.5m
d	5時間以上	3時間以上	4m 又は 6.5m
e	3時間以上	2時間以上	4m 又は 6.5m
f	4時間以上	2.5時間以上	4m 又は 6.5m
g	日影時間を指定しない区域		

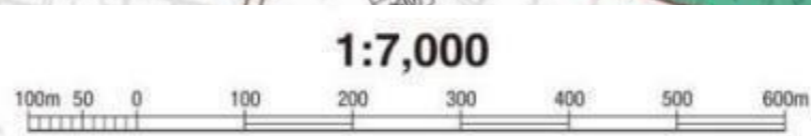
商業地域以外で日影規制値の種別が指定されていない場所は、「東京都日影による中高層建築物の高さの制限に関する条例第2条第4号」の規定により、日影規制の対象区域から除かれる区域です。

用途地域・地区の凡例

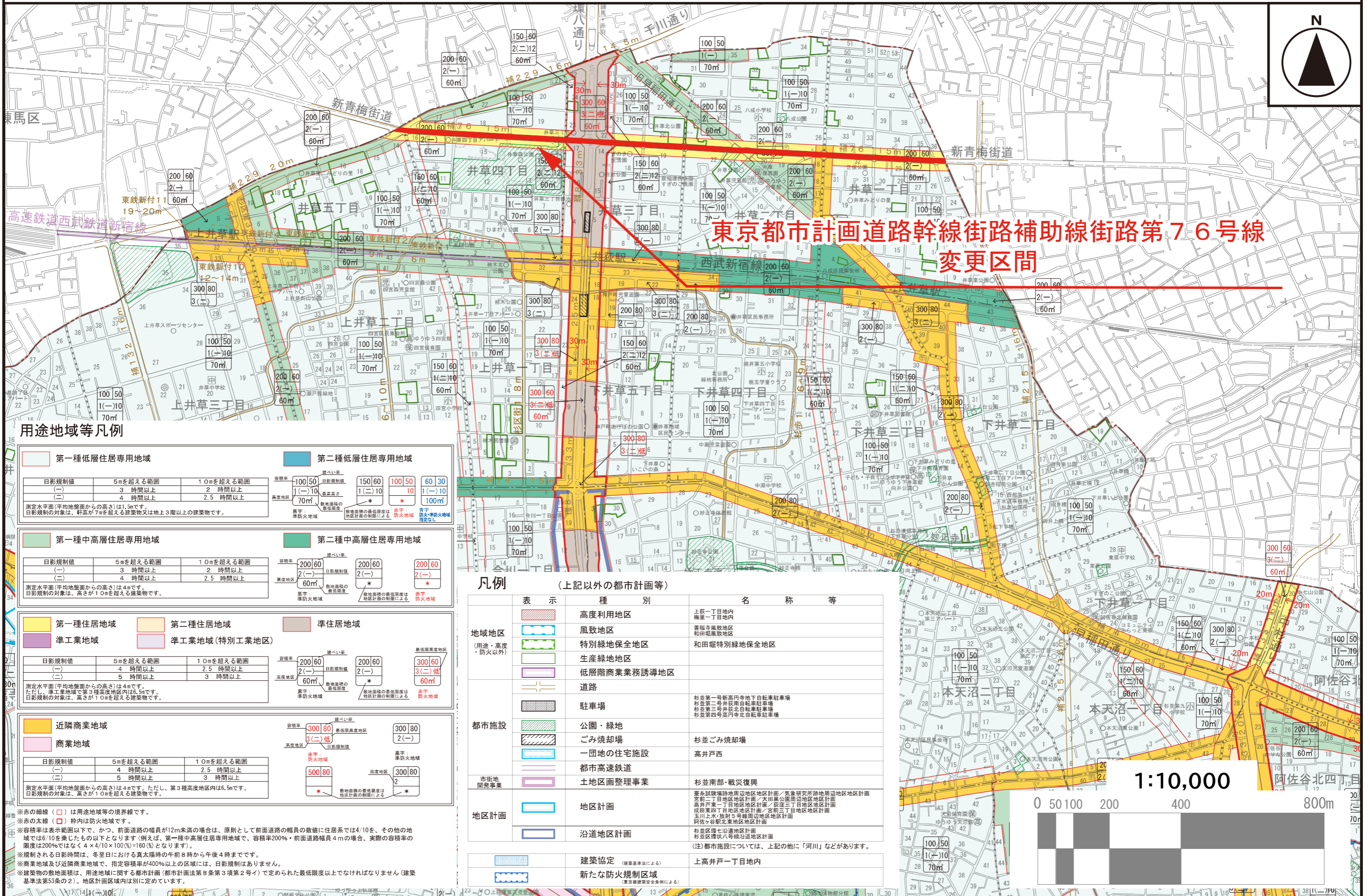
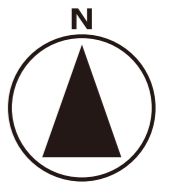
用途地域	種別	建ぺい率	容積率	高度地区	防火 準防火	敷地の 最低限度	最高 限度高	
第1種低層住居 専用地域	緑	40	80	第1種高度	準防火	敷地の最低限度	85m	
		50	150				70m	
		60	150				60m	
第1種中高層 住居専用地域	黄緑	60	200	第1種高度 第2種高度	準防火 防火	敷地の最低限度	60m	
							300	防火
								防火
第2種中高層 住居専用地域	黄	60	200	第2種高度 第3種高度	準防火	敷地の最低限度	60m	
							300	防火
								防火
第1種住居地域	黄	60	200	第2種高度 第3種高度	準防火 防火	敷地の最低限度	60m	
							300	防火
								防火
近隣商業地域	黄	80	300	第2種高度 第3種高度	防火	敷地の最低限度	60m	
							400	防火
								防火
商業地域	黄	80	400	第3種高度	防火	敷地の最低限度	60m	
							500	防火
								600
準工業地域	紫	60	200	第2種高度 第3種高度	準防火 防火	敷地の最低限度	60m	
							300	防火
								600
準工業地域 (特別工業地区)	紫	60	200	第2種高度	準防火	敷地の最低限度	60m	

※敷地の最低限度は、都市計画法第8条第3項により定められたものです

表示方法



[東京都決定]



東京都計画道路幹線街路補助線街路第76号線 変更区間

用途地域等凡例

第一種低層住居専用地域		第二種低層住居専用地域	
日影規制値	5mを超える範囲 (一) 3時間以上 (二) 4時間以上	10mを超える範囲 (一) 2時間以上 (二) 2.5時間以上	容積率 100/50 1(一)10 70m
測定水平面(平均地盤面からの高さ)は1.5mです。日影規制の対象は、軒高が7mを超える建築物又は地上3層以上の建築物です。			建ぺい率 150/60 1(二)10 *
第一種中高層住居専用地域		第二種中高層住居専用地域	
日影規制値	5mを超える範囲 (一) 3時間以上 (二) 4時間以上	10mを超える範囲 (一) 2時間以上 (二) 2.5時間以上	容積率 200/60 2(一) 60m
測定水平面(平均地盤面からの高さ)は4mです。日影規制の対象は、高さが10mを超える建築物です。			建ぺい率 200/60 2(二) *
第一種住居地域		第二種住居地域	
日影規制値	5mを超える範囲 (一) 4時間以上 (二) 5時間以上	10mを超える範囲 (一) 2.5時間以上 (二) 3時間以上	容積率 300/80 3(二)低 60m
測定水平面(平均地盤面からの高さ)は4mです。ただし、準工業地域で第3種高度地区内は、6.5mです。日影規制の対象は、高さが10mを超える建築物です。			建ぺい率 300/80 3(一)低 *
近隣商業地域		商業地域	
日影規制値	5mを超える範囲 (一) 4時間以上 (二) 5時間以上	10mを超える範囲 (一) 2.5時間以上 (二) 3時間以上	容積率 300/80 3(二)低 500/80
測定水平面(平均地盤面からの高さ)は4mです。ただし、第3種高度地区内は、6.5mです。日影規制の対象は、高さが10mを超える建築物です。			建ぺい率 300/80 2(一) *

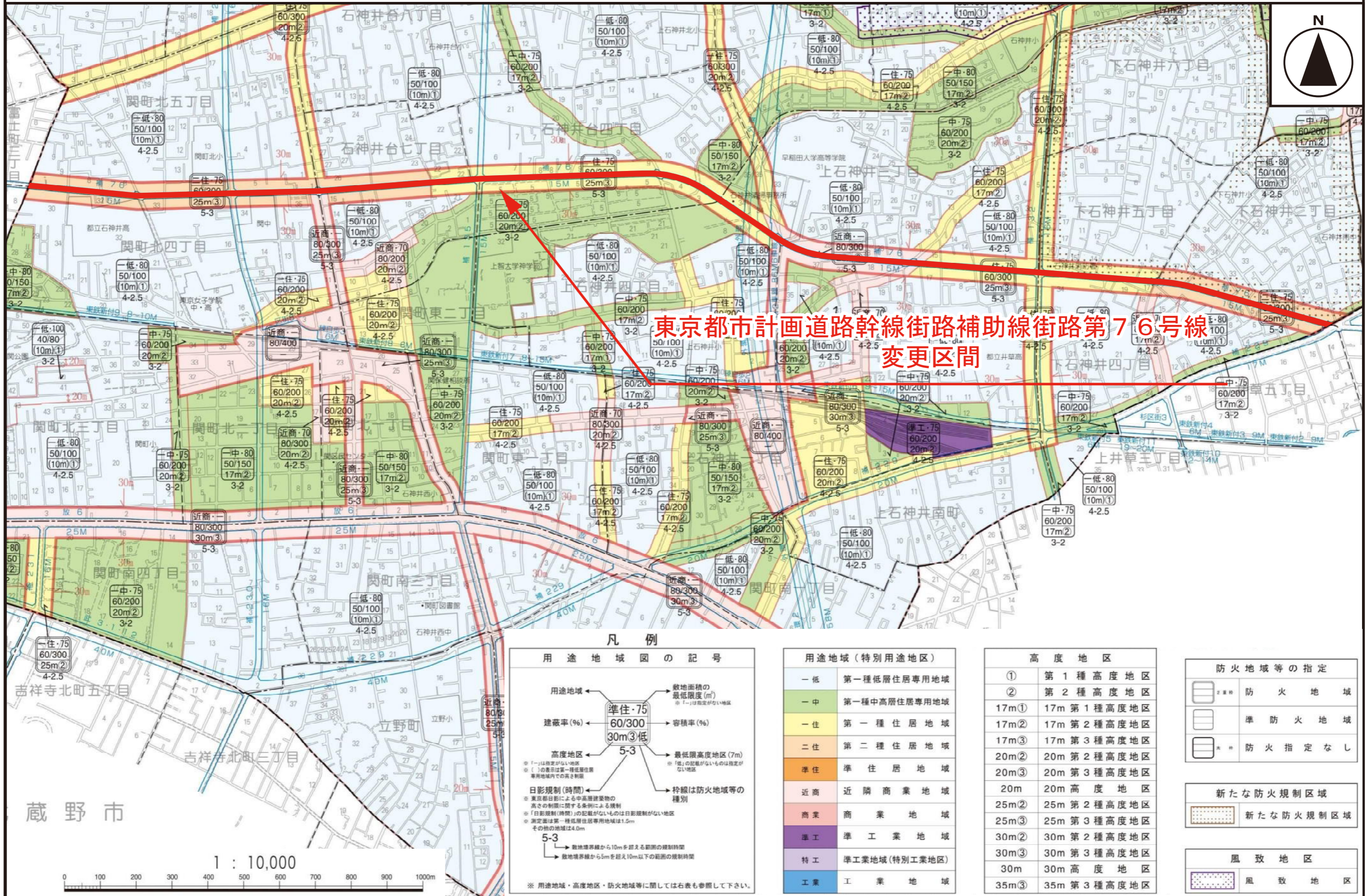
凡例 (上記以外の都市計画等)

表示	種別	名称等
[Red hatched box]	高度利用地区	上荻一丁目内 梅一丁目内
[Blue hatched box]	風致地区	善福寺風致地区 和田堀風致地区
[Green hatched box]	特別緑地保全地区	和田堀特別緑地保全地区
[Purple hatched box]	生産緑地地区	
[Pink hatched box]	低層階商業業務誘導地区	
[Yellow hatched box]	道路	
[Grey hatched box]	駐車場	杉並第一号新高内寺地下自転車駐車場 杉並第二号新高内寺地下自転車駐車場 杉並第三号新高内寺地下自転車駐車場 杉並第四号高内寺北自転車駐車場
[Green hatched box]	公園・緑地	
[Blue hatched box]	ごみ焼却場	杉並ごみ焼却場
[Blue hatched box]	一団地の住宅施設	高井戸西
[Pink hatched box]	都市高速鉄道	
[Purple hatched box]	土地区画整理事業	杉並南部・被災復興
[Blue hatched box]	地区計画	養老院跡地周辺地区地区計画 宮前二丁目地区地区計画 高井戸東一丁目地区地区計画 成田東四丁目地区地区計画 五反田地区地区計画 阿佐谷北一丁目地区地区計画
[Blue hatched box]	沿道地区計画	杉並区環状八号線沿道地区計画 (注)都市施設については、上記の他に「河川」などがあります。
[Blue hatched box]	建築協定	上高井戸一丁目内
[Blue hatched box]	新たな防火規制区域	

1:10,000



※赤の細線(□)は用途地域等の境界線です。
 ※赤の太線(□)枠内は防火地域です。
 ※容積率は表示範囲以下で、かつ、前面道路の幅員が12m未満の場合は、原則として前面道路の幅員の数値に住居系では4/10を、その他の地域では6/10を乗じたもの以下となります(例えば、第一種中高層住居専用地域で、容積率200%・前面道路幅員4mの場合、実際の容積率の限度は200%ではなく4×4/10×100=160%)となります。
 ※規制される日影時間は、冬至日における真太陽時の午前8時から午後4時までです。
 ※商業地域及び近隣商業地域で、指定容積率が400%以上の区域には、日影規制はありません。
 ※建築物の敷地面積は、用途地域に関する都市計画(都市計画法第8条第3項第2号)で定められた最低限度以上でなければなりません(建築基準法第53条の2)。地区計画区域内は別に定めています。



東京都市計画道路幹線街路補助線街路第76号線
変更区間

凡例

用途地域図の記号

用途地域	敷地面積の最低限度(m ²)
建築率(%)	容積率(%)
高度地区	最低限度高度地区(7m)
日影規制(時間)	幹線は防火地域等の種別
5-3	敷地境界線から10mを超える範囲の規制時間
	敷地境界線から5mを超え10m以下の範囲の規制時間

※用途地域・高度地区・防火地域等に関しては右表も参照して下さい。

用途地域(特別用途地区)

一低	第一種低層住居専用地域
一中	第一種中高層住居専用地域
一住	第一種住居地域
二住	第二種住居地域
準住	準住居地域
近商	近隣商業地域
商業	商業地域
準工	準工業地域
特工	準工業地域(特別工業地区)
工業	工業地域

高度地区

①	第1種高度地区
②	第2種高度地区
17m①	17m第1種高度地区
17m②	17m第2種高度地区
17m③	17m第3種高度地区
20m②	20m第2種高度地区
20m③	20m第3種高度地区
20m	20m高度地区
25m②	25m第2種高度地区
25m③	25m第3種高度地区
30m②	30m第2種高度地区
30m③	30m第3種高度地区
30m	30m高度地区
35m③	35m第3種高度地区

防火地域等の指定

■	防火地域
□	準防火地域
□	防火指定なし

新たな防火規制区域

■	新たな防火規制区域
---	-----------

風致地区

■	風致地区
---	------

東京都市計画道路の変更（東京都決定）

東京都市計画道路中、幹線街路補助線街路第 76 号線を次のように変更する。

種別	名称		位置			区域	構造			備考
	番号	路線名	起点	終点	主な経過地	延長	構造形式	車線の数	幅員	
幹線街路	補 76	補助線街路第 76 号線	文京区音羽一丁目	練馬区関町北四丁目	豊島区目白一丁目 新宿区下落合三丁目	約 15,290m	地表式	2 車線	15m	東日本旅客鉄道山手線、東日本旅客鉄道赤羽線と立体交差 自動車専用道路と立体交差 3 箇所 幹線街路環状第 4 号線と立体交差 幹線街路環状第 5 号線の 1 と立体交差 幹線街路補助線街路第 171 号線と立体交差 幹線街路環状第 7 号線と立体交差 幹線街路環状第 8 号線と立体交差 幹線街路と平面交差 15 箇所
	車線の数の内訳		4 車線			約 3,170m				
			2 車線			約 12,120m				
	その他									

「区域及び構造は、計画図表示のとおり」

理由：必要な隅切り長を満たしていることが確認されたことから、一部区域等を変更する。

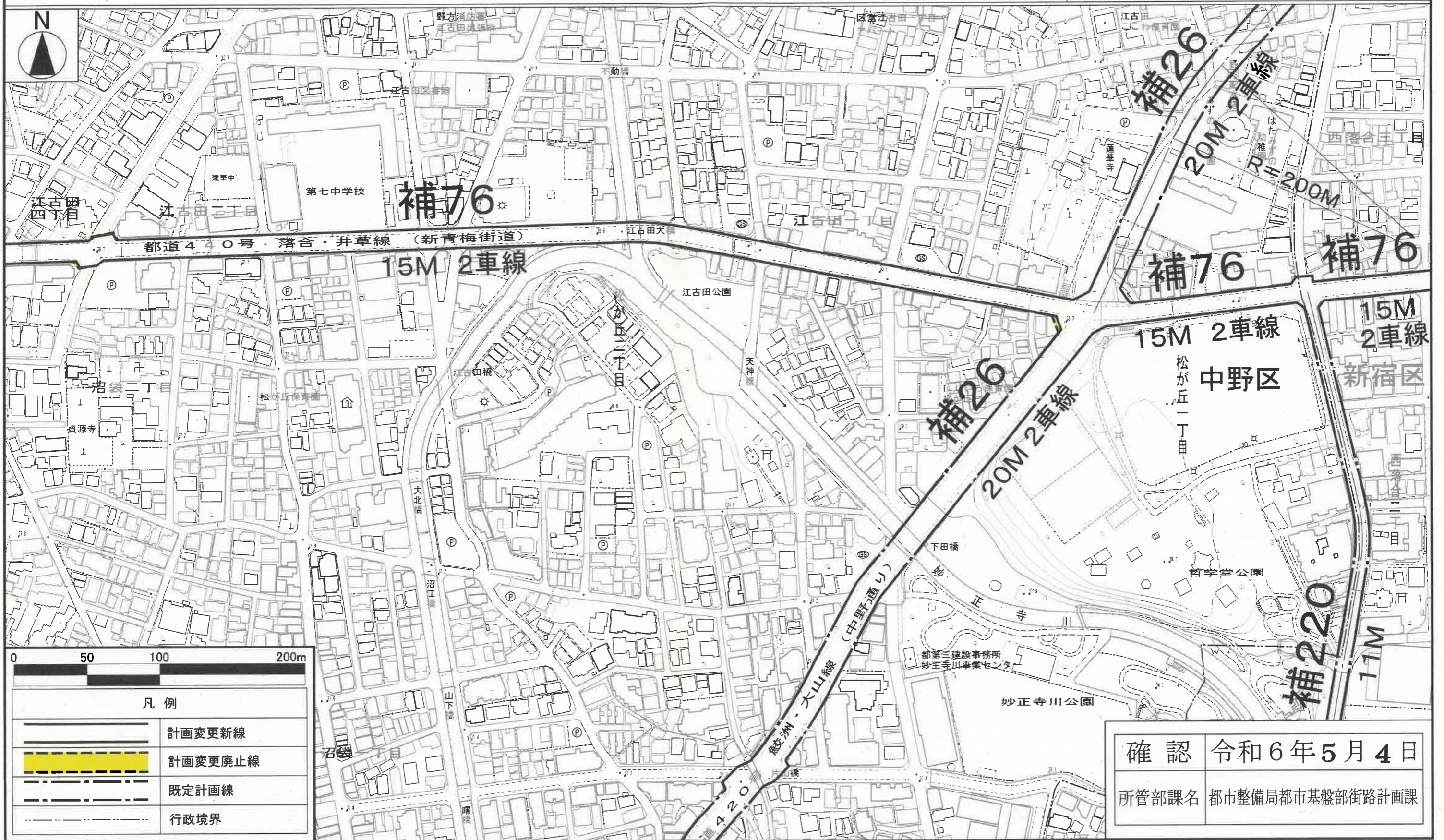
変更概要

名称	変更事項
補助線街路第 76 号線	1 延長の変更 延長約 15,240m → 約 15,290m
	2 一部区域の変更 新宿区西落合一丁目、西落合二丁目、西落合三丁目、中野区松が丘二丁目、江古田二丁目、江古田四丁目及び沼袋二丁目各地内
	3 車線数の決定 2 車線（一部、4 車線）

東京都市計画道路幹線街路補助線街路第76号線 計画図 7

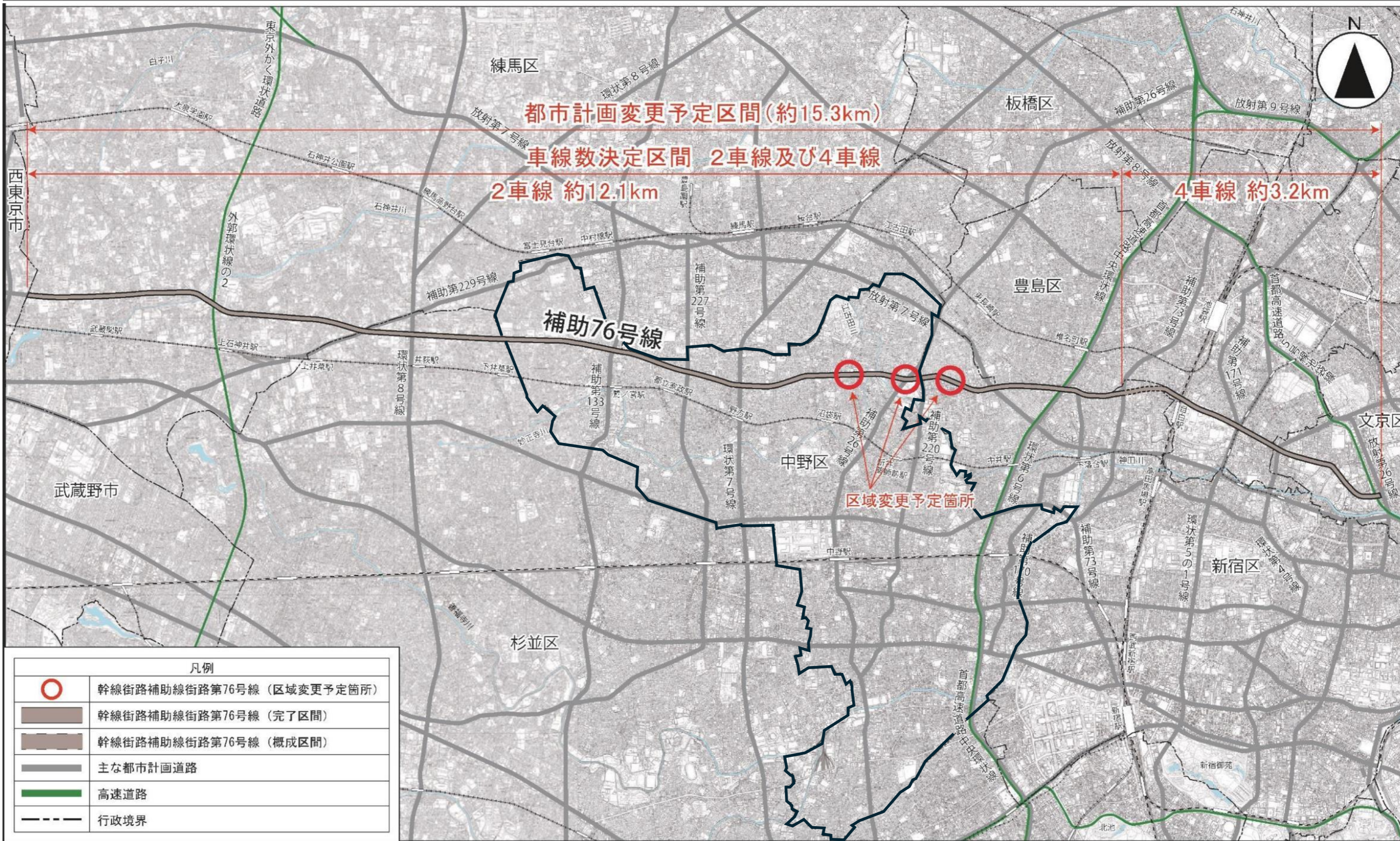
[東京都決定]

縮尺 二千五百分の一



この地図は、国土地理院長の承認（平29国関公第444号）を得て作成した東京都地形図（S=1:2,500）を使用（5都市基交第330号）して作成したものである。無断複製を禁ずる。
 （承認番号）5都市基街都第27号、令和5年4月25日
 この図面は平成29年に実施した航空測量をもとに作成されているため、現在の土地利用が反映されていない場合がある。

確認	令和6年5月4日
所管部課名	都市整備局都市基盤部街路計画課





0 50 100 200m

凡例	
	計画変更新線
	計画変更廃止線
	既定計画線
	行政境界

この地図は、国土地理院長の承認(平24関公第269号)を得て作成した東京都地形図(S=1:2,500)を使用(4都市基交第489号)して作成したものです。無断複製を禁じます。
 (承認番号)4都市基街都第130号、令和4年7月11日
 この図面は平成29年に実施した航空測量をもとに作成されているため、現在の土地利用が反映されていない場合がある。
 拡大図部分は誤差を含むため、正確な位置関係は今後の測量による。

白鷺二・三丁目地区の都市計画提案について（意見聴取）

東京都住宅供給公社（以下「公社」という。）から、中野区地区まちづくり条例（以下「条例」という。）第11条第1項に基づく都市計画提案の提出があった。当該提案を踏まえた都市計画の決定又は変更をする必要があるかどうかを区が判断するに当たって、中野区地区まちづくり条例第11条第4項により、都市計画審議会の意見を伺う。

1 都市計画提案の背景

公社では、建設後60年以上が経過した公社鷺宮西住宅の建替えを検討しており、建替えに合わせて防災性の向上など地域の課題解決や良好な住環境の維持・形成を図るため、現在の都市計画を変更する都市計画提案の申出が公社から区へ提出された。

2 都市計画提案の提案者等

(1) 都市計画提案の提案者

公社

(2) 提出日

令和6年6月7日

(3) 提出区域（面積）

白鷺二丁目、三丁目地内（約4.8ha）

3 都市計画提案の内容

別紙のとおり

4 都市計画提案に係る区の意見について

(1) 区の見解

提案内容を踏まえた都市計画の決定又は変更を行うことが適当と考える。

(2) 理由

当該提案は、住宅の建替えに伴い、当該地区の行政計画や現状と課題を踏まえ、道路、公園及び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、周辺の街と調和した緑豊かな市街地を形成するものであることから、提案内容を踏まえた都市計画の決定又は変更することが適当と考えている。

5 今後の予定（都市計画を決定又は変更する必要があると認める場合）

令和6年 8月 公社に都市計画を決定又は変更する必要があると認める旨通知

9月 都市計画の原案に係る手続き（都市計画法第16条）

12月 都市計画の案に係る手続き（都市計画法第17条）

令和7年 1月～ 中野区都市計画審議会（諮問）

都市計画決定

白鷺二・三丁目地区 都市計画提案 提案書

1 概要

1-1地区概要等

i 地区概要

所在地	東京都中野区白鷺二丁目、三丁目内
区域面積(案)	約4.8ha

ii 現都市計画の指定

□都市計画における指定

用途地域	第一種中高層住居専用地域
防火指定	準防火地域
高度地区	第二種高度地区
建ぺい率	60%
容積率	200%
日影規制	3時間—2時間(測定水平面4m)

□一団地の住宅施設

所在地	中野区白鷺2丁目、3丁目
敷地面積	約5.33ha
告示日	昭和34年12月4日(建設省告示第2327号)
住宅階建	4~5階建
住宅予定戸数	696戸
建ぺい率	20%
容積率	60%

iii 案内図



iv 位置図(一団地の住宅施設・地区計画)



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地形図を利用して作成したものである。無断複製を禁ず(承認番号)5都市基文第1300号、令和5年11月28日

- ・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鷺宮西住宅を中心とした地区で区域内には都市計画公園(区立鷺宮運動広場)や区立白鷺保育園が整備されている。
- ・本地区は、都市計画法の一団地の住宅施設により住宅や道路・公園等が計画的に整備され、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、中野区地域防災計画(令和3年修正)に基づく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。

1-2都市計画の位置づけ

i 中野区用途地域等指定図(令和5年1月31日現在)



日影規制値の凡例		用途地域・地区の凡例	
種別	規制される日影時間 規制される範囲 (水平線より) 測定方法 測定高さ 測定距離	用途地域	第一種中高層住居専用地域
a	3時間以上、2時間以上	容積率	60%
b	4時間以上、2.5時間以上	容積率	200%
c	5時間以上、3時間以上	容積率	60%
d	3時間以上、2時間以上	容積率	60%
e	4時間以上、2.5時間以上	容積率	200%
f	5時間以上、3時間以上	容積率	60%
g	日影時間を指定しない区域	容積率	60%

・地区計画区域(案)の現行の用途地域は、第一種中高層住居専用地域、建蔽率60%、容積率200%、第二種高度地区、準防火地域、日影は3時間-2時間(測定水平面4m)に該当する

ii 中野区都市計画概要図(令和5年1月31日現在)



(3) 一団地の住宅施設

番号	名称	位置	決定年月日/告示番号	面積 (ha)	住宅の予定戸数 (戸)	施行者
6	鷺宮西	鷺宮二丁目各棟内(白鷺一丁目内)	昭和34年12月4日/建設第232号	約5.33	696	東京都市住宅建設公社

(7) 都市計画河川

名称	位置	区画	決定年月日/告示番号	面積 (m)
7	妙正寺川	新宿区下善会二丁目(神田川合流点) 杉野区蓮水三丁目(鷺宮川合流点)	昭和22年11月26日/建設第122号(告示)	9,700 (中野区流域 5,888m)

(12) 都市計画公園

① 街区公園

番号	都市計画公園名称	位置	決定年月日/告示番号	面積 (ha)	備考
1-2-35	白鷺	鷺宮運動広場 白鷺三丁目内	昭和35年11月17日/区政第9号	0.38	

凡例	
都市計画道路(事業中)	その他交通施設(完成中)
都市計画道路(完成)	その他交通施設(計画決定)
都市計画河川(計画決定)	都市高速鉄道(完成)
都市計画道路付属広場(事業中)	都市高速鉄道(計画決定)
特殊街路(完成中)	都市高速鉄道(事業中)
生産緑地地区	都市高速道路(完成)
都市計画緑地(開設)	下水道処理施設(事業中)
都市計画公園(計画決定)	都市高速道路(事業中)
都市計画公園(区外)	土地区画整理事業
都市計画河川(計画決定)	地区計画
都市計画河川(地下河川事業中)	沿道地区計画
都市計画河川(計画決定)	防災街区整備地区計画
都市計画河川(地下河川完成)	都市計画駐車場
駅前近広場(完成)	駐車場整備地区
駅前近広場(計画決定)	市街地再開発事業
	高層利用地区

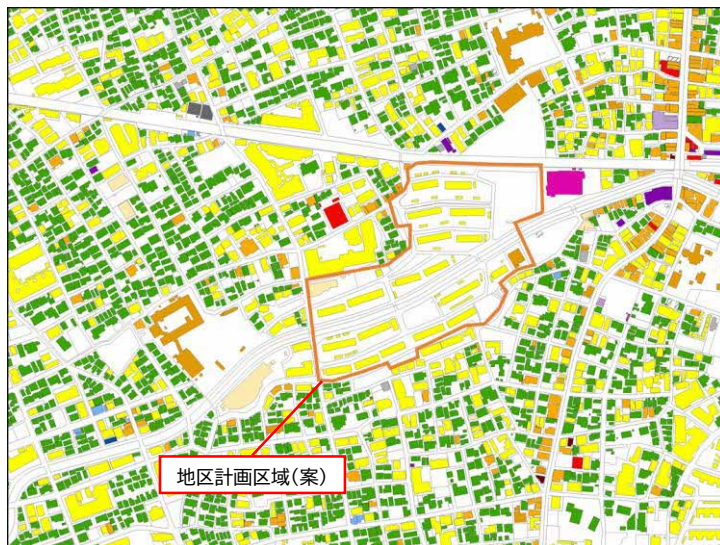
・地区計画区域(案)には、一団地の住宅施設として鷺宮西住宅、都市計画河川として地区を東西に妙正寺川、地区の東には都市計画公園として都市計画公園(区立鷺宮運動広場)が配置されている

1-3周辺及び地区内の土地利用状況

i 土地建物用途現況図



- 1階～2階
- 3階～4階
- 5階～6階
- 7階～8階
- 9階～10階
- 11階以上



- 官公庁施設
- 教育文化施設
- 厚生医療施設
- 供給処理施設
- 事務所建築物
- 専用商業施設
- 住商併用建物
- 宿泊・遊興施設
- スポーツ・興行施設
- 独立住宅
- 集合住宅
- 専用工場
- 住居併用工場
- 倉庫運輸関係施設
- 農林漁業施設

ii 地区内の土地利用状況



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地形図を利用して作成したものである。無断複製を禁ず(承認番号)5都市基本第1300号、令和5年11月28日

項目		概要
所在地		中野区白鷺3-2ほか
交通		西武新宿線「鷺ノ宮」駅下車5分
敷地面積		34, 510㎡
建設年度		昭和34年～36年
規模	棟数	19棟
	階数	4～5階
	総戸数	686戸

【地区内の土地利用】

- ・地区内は4～5階建ての公社住宅や、2階建ての白鷺保育園、都市計画公園(区立鷺宮運動広場)が整備されている
- ・地区内には、位置指定道路が整備されているが、公道の整備はない
- ・鷺宮西住宅は建設から60年以上が経過し、高齢年化している

【地区外の土地利用】

- ・地区周辺は、第一種低層住居専用地域が指定されており、戸建て住宅(独立住宅)や、共同住宅(集合住宅)が主な土地利用となっている
- ・中杉通り沿いには、住商併用建物が多く立ち並ぶ

2. 上位計画の位置づけ

2-1 東京都

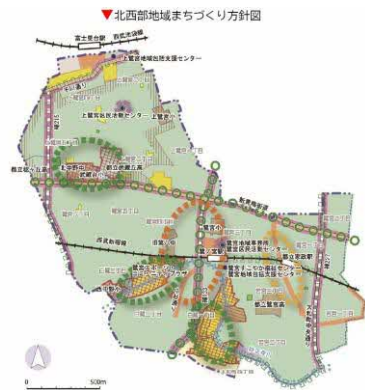
当地区に該当する東京都が定めた上位計画を整理した。
※赤字は、特に重要な部分を示している。

	主な上位計画	当地区等の位置付け	主な記載内容
	都市づくりのグランドデザイン (平成29年9月)	・新都市生活創造域	第4章 目指すべき新しい都市像/03新たな地域区分/(2)新たな地域区分/新都市生活創造域 ・域内では駅を中心に機能を集約した拠点が形成されるとともに、木造住宅密集地域の解消や 大規模団地の更新などに併せ、緑と水に囲まれたゆとりのある市街地が形成され、子供たちが伸びやかに育つことができる快適な住環境が再生・創出されている。
	東京都市計画 都市計画区域の整備、開発及び保全の方針 (令和3年3月)	・新都市生活創造域 (環状7号線外側(北西部・西部))	第4 主要な都市計画の決定の方針/ I 主要な都市計画の決定の方針 1 多様な住まい方・働き方を支える都市づくり(土地利用に関する主要な都市計画の決定の方針)/(1) 主要用途の配置の方針 ① 住宅地 ・居住機能の充実、住環境の維持・改善、ゆとりある住宅地の形成など、 地域の特性に応じた快適で良好な住宅地の形成を図る。 2 ゆとりある回遊性を支える都市施設(都市施設の整備に関する主要な都市計画の決定の方針)/(3) その他主要な都市施設などの都市計画の決定の方針 ③ 一団地の住宅施設 ・ 一団地の住宅施設の都市計画が指定されている大規模な住宅団地においては、地域に必要な道路及び公園の整備や緑の保全など骨格的な事項を定めた上で、原則として一団地の住宅施設の都市計画を廃止し、周辺地区の状況も勘案した地区計画等への移行を促進する。 5 緑と水の潤いある都市の構築(環境に係る主要な都市計画の決定の方針)/(1) 自然的環境の整備又は保全に関する都市計画の決定の方針 ① 公園などの整備に関する方針 ・広域的に連続し、みどりの骨格を形成する崖線や河川、用水沿いなどにおいて、地域の状況やニーズに応じて みどりの連続性を確保する公園・緑地を配置する。特に河川沿いの公園・緑地については、浸水被害軽減に資する調節池も合わせた一体的な公園整備を推進していく。 ③ まちづくりにおけるみどりの保全・創出に関する方針 ・市街化区域全域を対象に緑化地域を指定することなどにより、 建替えに併せて地域特性に応じた積極的な緑化を促進する。
東京都	住宅市街地の開発整備の方針 (令和4年10月)	・重点地区 (中野.14 白鷺二・三丁目地区)	a 地区の整備又は開発の目標: 公社住宅の建替えを推進し 、居住水準の向上、住環境の整備及び土地の有効利用を図る。 b 用途、密度に関する基本的方針その他の土地利用計画の概要: 周辺環境との調和をとりながら、土地の有効活用 を図る。 c 都市施設及び地区施設の整備の方針:十分なオープンスペースを確保し、 安全な歩行者空間の整備 を図る。 d 公共及び民間の役割、開発整備促進のための条件の整備等、実施予定の面的整備事業等の計画の概要及び決定又は変更予定。 公社住宅建替事業 一団地の住宅施設(決定済)
	東京都住宅マスタープラン (令和4年3月)	・成長と成熟が両立した明るい未来の東京の実現に向けて	第3章 住宅政策の展開に当たっての基本的方針/ 04 成長と成熟が両立した未来の東京の実現に向けた新たな住宅政策の全体像 ・ 東京都住宅供給公社 や独立行政法人都市再生機構が提供する 公的賃貸住宅 については、 都の政策目的の実現に資するよう、それぞれの事業主体と連携して取り組んでいく。 第4章 住宅政策の目標と具体的な施策展開 目標6災害時における安全な居住の持続/施策2 ・ 公社住宅の大規模団地の建替え 等により創出した用地に広場などの避難場所となるオープンスペースを整備するとともに、マンホールトイレや防災井戸、かまどベンチ等の 避難時に必要な機能の整備 を行う。また、地元町会などと連携した防災訓練等を通じて防災コミュニティの強化を行うなど、 避難場所の確保と地域防災力の向上 を図る。 第5章 (2) 新都市生活創造域/施策展開の方向 ・地域の拠点以外の駅周辺や大規模団地では、生活に密着した都市機能が立地する生活の中心地の形成を図り、これらからの徒歩圏では、多様な世代やライフスタイルに対応し、活力のある地域コミュニティを育む住宅市街地を誘導していく。また、厚みとつながりのあるみどりの骨格の形成に向け、 大規模団地の建替えによる緑化や居住環境と営農環境とが調和した市街地の整備 を進め、ゆとりと潤いのある市街地を形成していく。
	神田川流域河川整備計画 (令和5年3月)	・妙正寺川 一級終点～八幡橋	第3章 第2節 洪水、津波、高潮等による災害発生の防止又は軽減に関する事項 ・神田川流域では従来から浸水被害が頻発していたが、 近年ヒートアイランド現象等大都市特有の気象条件から集中豪雨が多発傾向にある。 第4章 第1節 (1) 洪水、津波、高潮等による災害の発生防止又は軽減に関する事項 ・年超過確率1/20 の規模の降雨に対応するため、流域内で実施される河川への雨水流出抑制対策(1時間あたり約10mm 規模の降雨に相当する流域対策)の効果を見込んだうえで、河川を流れる洪水に対処することとし、以下の整備を実施する。 ②調節池の整備 神田川流域の各河川で、 今後整備が必要となる調節池を表4-1 及び図4-5 に示す。 河川:妙正寺川・江古田川 位置:一級終点～八幡橋 調節池容量(予定)約68,000 m3

2-2中野区

当地区に該当する中野区が定めた上位計画を整理した。
 ※赤字は、特に重要な部分を示している。

	主な上位計画 中野区都市計画マスタープラン (令和4年6月)	当地区等の位置付け ・みどりと防災の拠点	主な記載内容 第4章 地域別構想/2-7 北西部地域/(2)北西部地域におけるまちづくりの方針 1)土地利用・まちの活力 ・公社鷺宮西住宅等の一団地の住宅施設に指定された区域については、施設の 建替えにあたって、 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。 3)安全・安心 ・広域避難場所である公社鷺宮西住宅一帯の周辺では、生活 道路の整備や狭い 道路の拡幅による避難経路の確保 や、 周辺建物の不燃化・耐震化による 安全性の確保 を図り、 避難 場所としての防災機能の強化 を 図る 。
中野区	中野区地域防災計画 (令和3年修正)	・指定広域避難場所	第1編 震災対策計画/第3部 震災応急対策計画/第4章 避難者等対応/第2節 具体的な取組み 3 広域避難場所 (1) 広域避難場所の位置づけ ・都は、大地震の発災時に発生する延焼火災やその他の危険から避難者の生命を保護する ため、必要な面積を有する大規模公園、緑地等のオープンスペースを 東京都震災対策 条例(平成 12 年東京都条例第202 号)に基づき、広域避難場所(東京都地域防災計画 における「避難場所」をいう。) を指定している。 (2) 指定広域避難場所 ・中野区に割り当てられた広域避難場所は 13 か所で、中野区内は10 か所である。 ⑦ 公社鷺宮西住宅一帯(中野区白鷺)
	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)	・安全に住み続けられる住宅地	第5章 まちづくり整備方針/ 5-1 ゾーン区分について/(2)住宅ゾーン ・低層住宅が多く、みどりにある環境に恵まれている地域については、その 良好な住環境を保全 します。また、道路基盤が脆弱な地域につ いては、 道路整備とともに、安全に住み続けられる住宅地 とする。 5-2-3 防災性の向上/(5)公社鷺宮西住宅一帯の広域避難場所としての機能強化及び再整備 ・西中野小学校を含む 公社鷺宮西住宅一帯は広域避難場所として指定されており、大規模な災害時には住民にとって重要な空間となる ため、防災性や安全性を高める。 また、近年の豪雨を踏まえた妙正寺川の河川整備や、 雨水の貯留・浸透施設の整備等、地域の防災性向上のために、関係機関と調整を 図り、公社鷺宮西住宅一帯の街区再編を推進する。 さらに、 街区再編や土地の高度利用で生み出された用地については、地域のまちづくりと連携しながら、子育てや高齢者施設などの地域 に必要な施設を誘致し、防災都市づくりに資する事業などを活用することで、良好な住環境の形成や地域の防災機能の向上を図る。 5-2-4 良好な住環境の形成/(2)公園の充足 ・生活に身近な場所での憩いの場を充足し、 災害時のオープンスペースを確保 するため、公園などの整備を推進する。 ・公的施設や公社鷺宮西住宅の建て替えなどに伴い、 土地利用が更新される時期にあわせ、公園や広場を整備する。



3.地区の現状と課題

3-1市街地の変遷と一団地の住宅施設

昭和26年（航空写真）



令和元年（航空写真）



出展:国土地理院WEBサイト(<https://www.gsi.go.jp/tizu-kutyu.html>)

区域内及び周辺の用途地域等

- ・緑地地域
- ・建蔽率
10%（一戸建て住宅、二戸建て住宅、日用品店舗等）
20%（農林業、従業者住宅、学校、病院等）

一団地の住宅施設

- ・建蔽率 20%
- ・容積率 60%

※一団地の住宅施設の告示時点（昭和34年）

- ・住居地域
- ・第3種空地地区（容積率 40%）

- ・昭和26年においては、中杉通り沿道や西武新宿線北側において一部は大きな敷地でゆとりある市街化が進んでいるが、その周辺は農地や緑豊かな環境が形成されている

区域内の用途地域等

- ・第一種中高層住居専用地域
- ・建蔽率 60%
- ・容積率 200%

一団地の住宅施設

- ・建蔽率 20%
- ・容積率 60%

周辺の用途地域等

- ・第一種低層住居専用地域
- ・建蔽率 50%
- ・容積率 150%

- ・周辺市街地は、第一種低層住居専用地域に指定されており、主に3階建て以下の戸建て及び集合住宅の市街地が形成されている
- ・周辺市街地は、指定建蔽・容積率による市街化が進む中、当住宅は一団地の住宅施設により周辺市街地よりも抑えられた住環境を維持している

現状

i 防災

①広域避難場所・避難所

- ・西中野小学校を含む公社鷺宮西住宅区域一帯は、広域避難場所として指定されている
- ・西中野小学校及び地区の東側に位置する鷺宮スポーツ・コミュニティプラザは災害時における救護、救援活動の拠点となる「避難所」に指定されている

●広域避難場所 公社鷺宮西住宅一帯

避難計画人口:26,243人、避難有効面積:29,301㎡
一人当たりの避難有効面積:1.12㎡/人(令和5年東京都)

●避難所

[西中野小学校]収容想定人数約1,300人
[鷺宮スポーツ・コミュニティプラザ]収容想定人数約200人
(令和3年中野区地域防災計画)

②豪雨対策

- ・近年ヒートアイランド現象等大都市特有の気象条件から集中豪雨が多発傾向にあり、水害が頻発するようになった

ii 道路・歩行者ネットワーク

①地区内の道路

- ・中杉通りは幅員9m程度の道路だが、地区周辺は6m未満の狭い道路が多く存在する
- ・地区内は公社敷地内の通路、位置指定道路や河川管理用通路のみ整備されている
- ・位置指定道路や水路には固定式の車止めが設置されている
- ・妙正寺川を横断する鷺宮スポーツ・コミュニティプラザ前の鷺の橋、西側に位置する宮橋や公社敷地内に位置する土筆橋・白鷺橋はすべて幅員が6.0m未満である

iii 住宅市街地

①地区内の土地利用

- ・大規模敷地を活かし、ゆとりある住棟配置となっている

②公園・広場

- ・地区内には広場が3箇所存在する
- ・公社敷地内に児童公園が2箇所、公社敷地外の都市計画公園と一体的な児童公園が1箇所配置されている

iv 住環境

①公社鷺宮西住宅

- ・公社一般賃貸住宅の再編整備計画(平成31年(2019年))にて建替え等を予定する住宅として位置づけ
- ・築60年以上が経過しており、建物の高経年化や住宅の設備水準が相対的に低下している

②みどり

- ・鷺宮西住宅や鷺宮運動広場によるまとまった緑化空間が形成されている

課題

i 防災

①広域避難場所としての機能強化

- ・避難のためのまとまったオープンスペースの確保
- ・白鷺通りから公社敷地内を通過し都市計画公園(鷺宮運動広場)や避難所(鷺宮スポーツ・コミュニティプラザ)に至る道路・歩行者の経路確保

②豪雨対策

- ・水害に対する地域の防災性向上のため、雨水の貯留・浸透施設の整備

ii 道路・歩行者ネットワーク

①地区内の道路

- ・車両通行が可能な道路の整備
- ・周辺からのアクセス性の向上
- ・歩車分離による歩行者の安全性の向上

iii 住宅市街地

①地区内の土地利用

- ・オープンスペースの創出によるゆとりある住環境の維持・継承

②公園・広場

- ・地区と周辺の交流や賑わい・憩いの場である公園・広場の継承

iv 住環境

①公社鷺宮西住宅

- ・建替えにより、多様な世代・世帯に対応した良質な住宅の供給

②みどり

- ・周辺市街地との調和した建替えの誘導
- ・まとまった緑化空間の維持、保全による、潤いのある環境の形成

【参考】地区の現状



車止めが設置されている位置指定道路



大規模敷地を活かしたゆとりある住棟配置



固定式の車止めが設置されている水路



築60年以上経過した既存住棟

4.提案内容

4-1地区計画区域の設定と考え方

・上位計画の実現や、地域の課題解決のため、まちづくりに必要な以下の5点を考慮し、地区計画区域を下図に示す範囲とする

①【一団地の住宅施設の区域】

・都市計画運用指針においては、「一団地の住宅施設における住宅の建替えには、地区計画の活用等により良好な住環境を確保した上で、廃止が望ましい」としており、鷺宮西住宅の建替えにあたり、一団地の住宅施設を廃止し、地区計画へ移行する

②【現在の都市計画公園の区域】

・現都市計画公園と公社附属公園との一体的な整備
・調節池用地の確保

③【南側水路】

避難所までの緊急車両の通路を確保

④【北側水路】

地区内の水路の一体的な土地利用の推進

⑤【南側認定外道路】

歩行者空間や自転車走行空間を確保

地区計画提案区域図



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地形図を利用して作成したものである。無断複製を禁ず(承認番号)5都市基文第1300号、令和5年11月28日

4-2地区の目標と取組

i 地区の目標

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、周辺の街と調和した緑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。

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. 周辺のまちと調和した、住宅市街地の形成
4. みどり豊かで良好な住環境の形成

ii 取組内容

1. 広域避難場所として、防災性の高い市街地の形成

- ・都市計画公園と一体的な広場空間(防災空間)の確保
- ・防災機能を備えた多目的広場の整備
- ・水害に強いまちに資する調節池の整備の検討
- ・地区の周囲に道路等を配置し地域からのアクセス性を向上(地区内の延焼遅延機能も向上)
- ・白鷺通りから避難所への緊急車両のアクセス性を向上
- ・地区内の無電柱化の推進

2. 安全で便利な道路や歩行者ネットワークの形成

- ・日常生活の利便に資する道路ネットワークの形成
- ・区画道路沿いには歩道状空地の整備による、安全で快適な歩行者空間を形成

3. 周辺のまちと調和した、住宅市街地の形成

- ・新たな地域との接点に賑わいや憩いを創出する広場空間の整備
- ・土地の有効利用や、壁面位置の制限の設定により、オープンスペースを創出し、ゆとりある市街地の形成

4. みどり豊かで良好な住環境の形成

- ・住宅地周辺に配慮した緑地を整備
- ・既存樹木の適切な保全や景観形成に配慮した適切な植栽配置
- ・住宅の建替えに伴う多様な世代・世帯に対応した良質な住宅供給や環境負荷低減※への取組の推進

※カーボンニュートラルの実現に向けて、高断熱化仕様及び高効率型設備の導入や、太陽光発電設備の設置等によりCO2削減など環境負荷低減に取り組む

4-3土地利用の方針

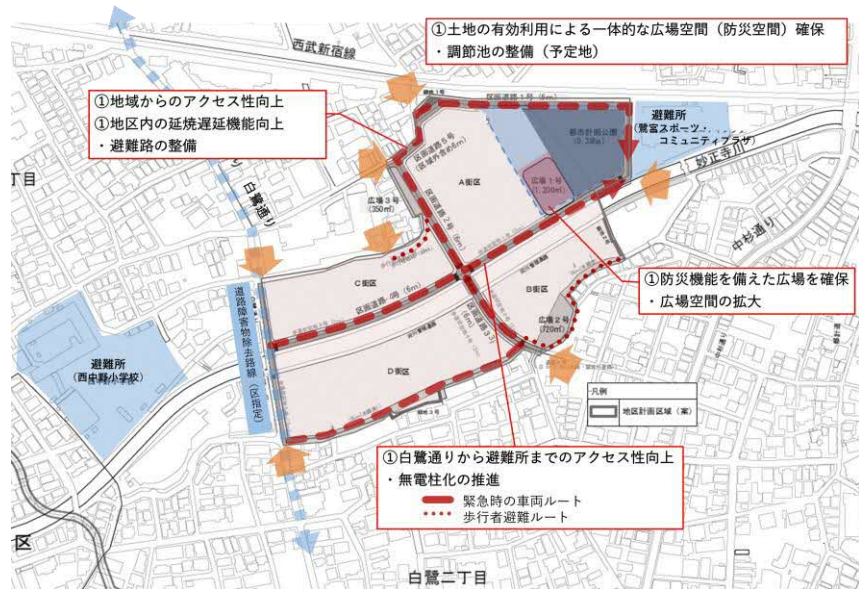
鷺宮西住宅の建替えにあわせ、土地の有効利用により創出される用地を調節池用地として活用するとともに、区域内の道路の整備や防災に資する公園・広場、安全な歩行者空間を整備することで、防災の拠点となる、みどり豊かで良好な住宅市街地の形成を図る。

本地区では、公社鷺宮西住宅の建替えや、区立白鷺保育園が既存で整備されていることから、次の地区に区分し適切な土地利用を図る。

- 1)住宅地区
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)公共公益施設地区
地域に貢献する公共公益施設を適切に配置する。

4-4具体的な取組及び土地利用のイメージ図

【イメージ図1:目標①】



【地区区分図】



【イメージ図2:目標②③④】



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地形図を利用して作成したものである。無断複製を禁ず（承認番号）5都市基文第1300号、令和5年11月28日

4-5地区施設等の整備の方針

i 地区施設の整備

- 1 道路: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: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や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: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:安全で快適な歩行空間の形成や災害時には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: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。



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地形図を利用して作成したものである。無断複製を禁ず(承認番号)5都市基文第1300号、令和5年11月28日

1. 区画道路(1号~6号)

- 日常生活の利便性
 - ・区域内に新たな道路の整備や既存道路の拡幅により、道路の安全性を向上
- 広域避難場所の機能強化
 - ・白鷺通りから避難所までの緊急車両の通行を確保
 - ・地区の周囲に道路等を配置し地域からのアクセス性を向上
 - ・地区内の延焼遅延機能の向上

2. 広場(1号~3号)

- 都市計画公園と一体的な利用(1号)
 - ・都市計画公園と一体的に広場を整備し、ゆとりあるオープンスペースを創出し地域の方が利用できる広場空間を確保
 - ・広場にはマンホールトイレやかまどベンチ等の防災施設を備えるほか、地下に調節池を整備(予定)し、地域の防災性の向上や広域避難場所の機能を強化
- 新たな地域の接点に多世代の交流や憩いを創出(2、3号)
 - ・広場内に遊歩道とベンチ等の休憩施設、児童遊具等を整備し、多世代が交流できる広場空間を確保

3. 歩道状空地(1号~5号)・歩行者通路(1号)

- 安全で快適な歩行者空間の形成
 - ・区域内や区画道路沿いに安全で快適な歩行者ルートを確認
- 災害時に有効な避難路
 - ・区域内や区画道路沿いに歩行者ルートを設置し地域からのアクセス性を向上

4. 通路(1号~3号)

- 安全で快適な歩行者空間・自転車走行空間を形成(通路1号~3号)
 - ・2.5m~6mとなる通路を整備し、ゆとりある安全で快適な歩行者空間・自転車走行空間を確保(水路・認定外道路は既存)
 - ・通路の整備により、地域からのアクセス性を向上
- 災害時の緊急車両の通行を確保(通路3号)
 - ・広域避難場所の外周に空間を創出し地区内の延焼遅延機能の向上
 - ・災害時には水路とあわせ緊急車両の通行を確保

5. 緑地(1号~3号)

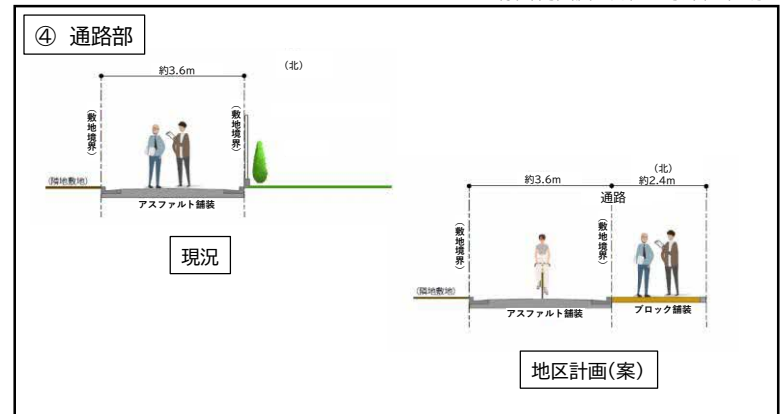
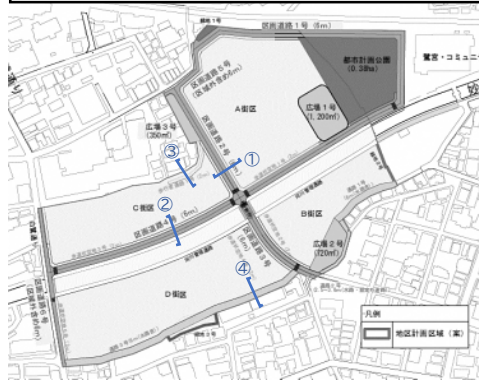
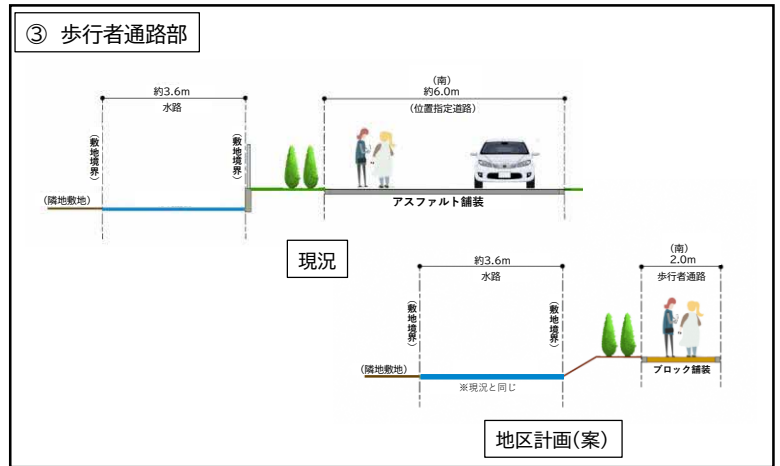
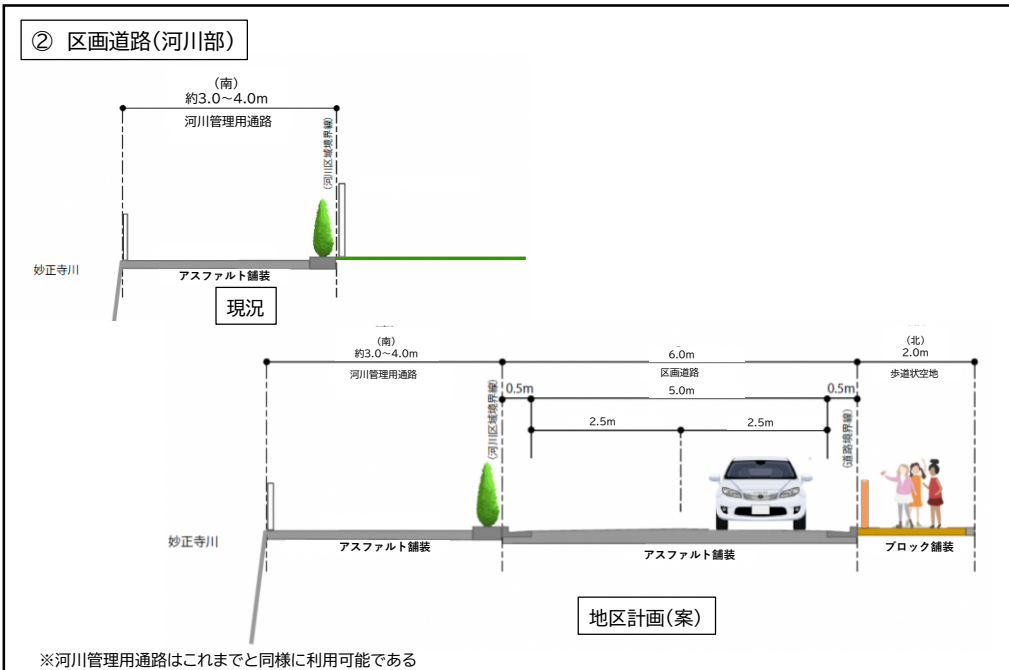
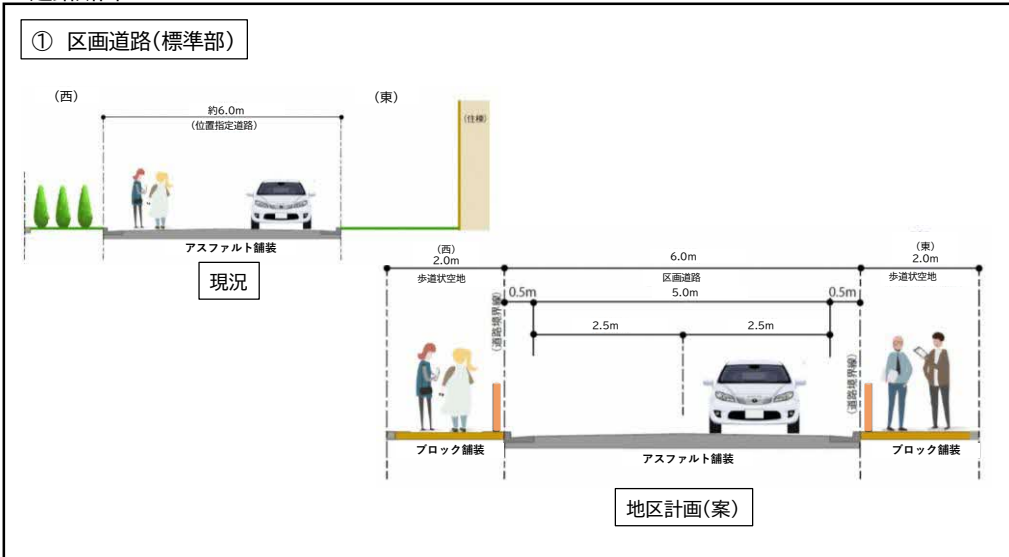
- 周辺と調和したみどり豊かな市街地の形成
 - ・みどり豊かな屋外環境を形成する地区内の積極的な緑化
- 周辺の低層住宅に配慮した沿道空間への潤い
 - ・居住環境の向上に寄与する緑地空間の確保

ii その他当該地区の整備、開発及び保全に関する方針

- 1 方針付図に示す調節池整備検討範囲内では、地域の防災性向上のため、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号等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。
- 2 みどり豊かな歩行空間の形成のため、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。

iii 道路断面イメージ

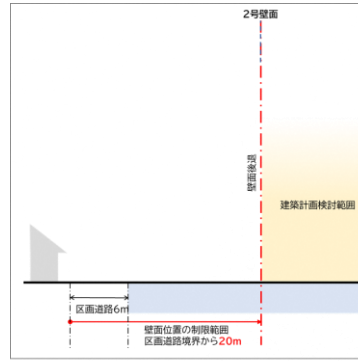
※本イメージは都市計画提案時のイメージであり、今後変更となる可能性があります



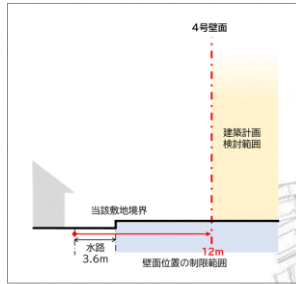
4-6建築物等の整備の方針

- 1 周辺市街地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、建築物の建蔽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。

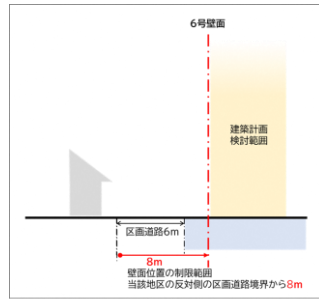
建築物等に関する事項		
建蔽率	住宅地区	公共公益施設地区
	50% 指定建蔽率(60%)	— 指定建蔽率(60%)
容積率	150% 指定容積率(200%)	
壁面の位置の制限	<p>建築物の外壁又はこれに代わる柱の面は、計画図に示す壁面の位置の制限を超えて建築しない。</p> <p>ただし、軒の高さが3m以下の平屋建ての建築物やその他公益上必要なものについてはこの限りではない。</p>	
壁面後退区域における工作物の設置の制限	<p>壁面の位置が制限された区域のうち、歩道状空地を設ける部分には、門、塀、広告物、看板その他歩行者の通行の妨げになるような工作物を設置しない。</p> <p>ただし、公益上必要なものについてはこの限りではない。</p>	
建築物等の形態又は色彩その他の意匠の制限	<ol style="list-style-type: none"> 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。 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	<p>道路に面して垣又はさくを設ける場合は、生垣又はフェンス等に緑化したものとする。</p> <p>ただし、高さが0.6m以下の部分についてはこの限りでない。</p>	
建築物の緑化率の最低限度	1.5/10	



B-B 断面イメージ (2号壁面)

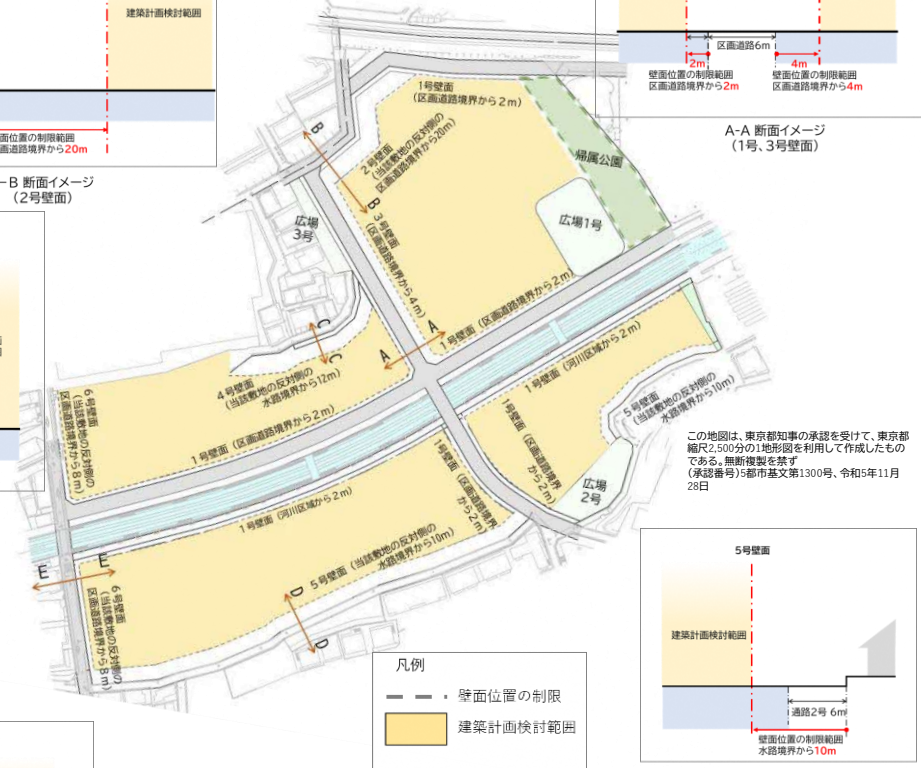


C-C 断面イメージ (4号壁面)



E-E 断面イメージ (6号壁面)

計画図



A-A 断面イメージ (1号、3号壁面)

この地図は、東京都知事の承認を受けて、東京都編尺2,500分の1地形図を利用して作成したものである。無断複製を禁ず (承認番号)5都市基文第1300号、令和5年11月28日

D-D 断面イメージ (5号壁面)

※壁面位置の制限の考え方

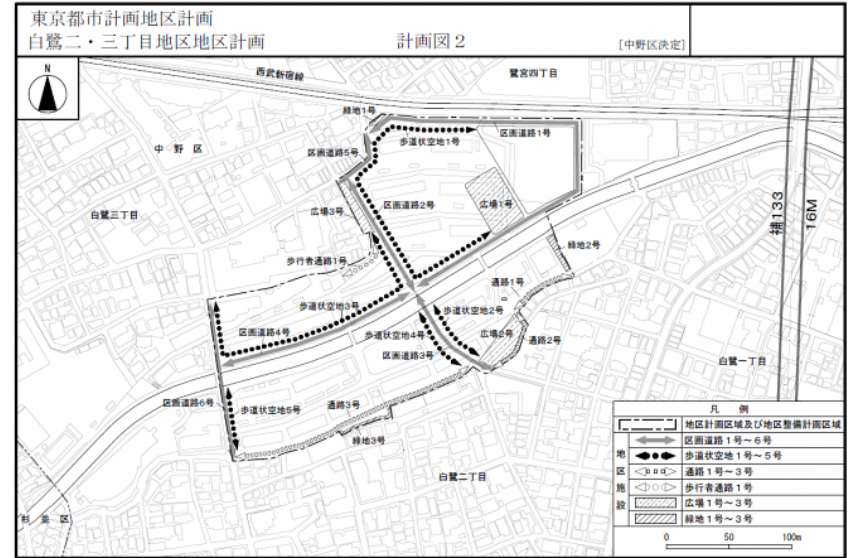
- 1号壁面: 歩道状空地の担保や河川区域に対する配慮のため、区画道路境界及び河川区域から2mとする
- 2号壁面: 広場や広場状空地を創出するため、土地の有効利用を図ることから、北側の住宅市街地に配慮し、反対側の区画道路境界から20mとする
- 3号壁面: 広場や広場状空地を創出するため、土地の有効利用を図ることから、西側の住宅市街地に配慮し、区画道路境界から4mとする
- 4号壁面: 北側の住宅市街地に配慮し、反対側の水路境界から12mとする
- 5号壁面: 南側の住宅市街地に配慮し、反対側の水路境界から10mとする
- 6号壁面: 西側の住宅市街地に配慮し、反対側の区画道路境界から8mとする

4-7都市計画提案の概要(地区計画の決定)

i 計画書(概要)

地区計画の目標		地区の状況を踏まえ、以下のような市街地を形成することを目標とする。 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 周辺のまちと調和した、住宅市街地の形成 4 みどり豊かで良好な住環境の形成			
位置		中野区白鷺二丁目、三丁目内			
面積		約4.8ha			
道路	種類	名称	幅員	延長	備考
		区画道路1号	6m	約375m	新設
		区画道路2号	6m	約100m	新設
		区画道路3号	6・10m	約90m	新設
		区画道路4号	6m	約160m	新設
		区画道路5号	3.5~4.6m(6m)	約50m	拡幅
		区画道路6号	3.1~5.2m(6・8m)	約125m	拡幅
広場	種類	名称	面積		備考
		広場1号	約1,200㎡		新設(広場内に歩道状空地と連続する歩行空間を整備する)
		広場2号	約720㎡		新設(広場内に歩道状空地と連続する歩行空間を整備する)
その他の公共空地	種類	名称	幅員	延長	備考
		歩道状空地1号	2m	約275m	新設
		歩道状空地2号	2m	約55m	新設
		歩道状空地3号	2m	約255m	新設
		歩道状空地4号	2m	約50m	新設
		歩道状空地5号	2m	約50m	新設
		通路1号	6m	約50m	新設(既存水路含む)
		通路2号	2.5~3.6m	約35m	既存
		通路3号	6m	約200m	新設(既存水路含む)
		歩行者通路1号	2m	約45m	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	
地区区分	名称	住宅地区		公共施設地区	
	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	最低限度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、扉、広告物、看板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	道路に面して垣又はさくを設ける場合は、生垣又はフェンス等に緑化したものとする。ただし、高さが0.6m以下の部分についてはこの限りではない。				
建築物の緑化率の最低限度	1.5/10				

ii 計画図(概要)
(地区施設等)



(壁面の位置の制限)



4-8都市計画提案(都市計画一団地の住宅施設の変更)

i 計画書

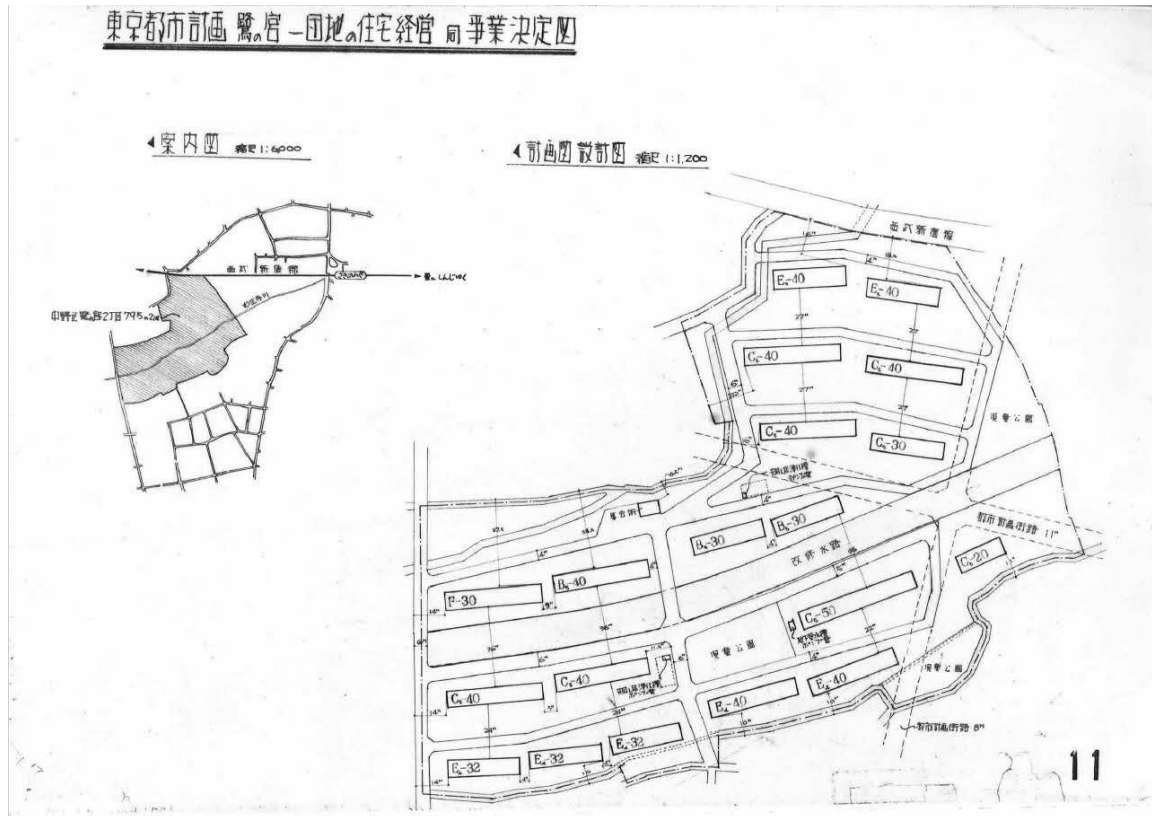
都市計画鷺宮西一団地の住宅施設を廃止する。

番号	名称	位置	地積	団地面積に対する建築密度		住宅階建	壁面の位置等	住宅予定戸数	共同施設	備考
				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	四～五階建	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	

[別紙図面表示の通り]

理由 : 白鷺二・三丁目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。

ii 計画図



5. その他

5-1今後の流れ



5-2その他

i JKK住宅建替事業について

- ・住宅事業を通じて、少子高齢社会への対応、地域の防災力の向上、省エネルギー化などに取り組み、SDGsの達成に貢献します

ii 安全対策

- ・工事中の工事車両の通行路等については、今後、中野区や警察等と調整し通行路を選定いたします
また、工事着手前に工事説明会を開催し、通行路について居住者や周辺にお住まいの方へ説明します
- ・工事用車両の出入りに際しては、交通誘導員を配置して安全な通行に配慮いたします
- ・交通ルールに則り、周辺の道路規制を遵守します
- ・工事中期間中の通学路については、今後、学校、中野区、警察等の関係機関と打合せを行い、通学路の調整や交通誘導員の配置を行うなど、安全に配慮します

iii 環境配慮

- ・工事に際し、「低騒音型」「排出ガス対策型」の建設機械を使用し、環境負荷低減に努めます
- ・工事車両及び重機の使用については、アイドリングストップを徹底し、環境に配慮いたします
- ・重機作業を伴う工事期間中は、工事敷地周囲に振動及び騒音の測定機械を設置し、測定を行いながら騒音および振動の抑制に努めます