

## 白鷺二・三丁目地区の都市計画提案について

東京都住宅供給公社から、令和6年6月7日付で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。

区では、提案内容が条例第12条に規定する基準に適合すること、また、令和6年度第1回中野区都市計画審議会（令和6年7月31日開催）での意見聴取を踏まえ、白鷺二・三丁目地区の地区計画について都市計画の決定又は変更をする必要があると判断し、今後、必要な都市計画手続を行う。

### 1 都市計画提案の内容

別紙のとおり

### 2 都市計画提案に係る区の見解について

#### (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る。

### 3 今後の予定

|      |     |                           |
|------|-----|---------------------------|
| 令和6年 | 9月  | 都市計画の原案に関する説明会            |
|      | 11月 | 中野区都市計画審議会（報告）            |
|      | 12月 | 都市計画の案に関する説明会             |
| 令和7年 | 1月～ | 中野区都市計画審議会（諮問）<br>都市計画の告示 |



# 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<br>(建築物の投影<br>水平距離)<br>※0.5以上の高さの建築物に適用<br>※0.5未満の高さの建築物は適用しない | 用途地域          | 高さ制限<br>※建築物の高さは、用途地域ごとに定められている。また、用途地域の指定区域には、日影規制の適用除外区域がある。 |
| a        | 3時間以上、2時間以上  | 第1種中高層住宅専用地域  | 第1種高度地区<br>準防火地域<br>60m  |
| b        | 4時間以上、2.5時間以上  | 第2種中高層住宅専用地域  | 第2種高度地区<br>準防火地域<br>60m  |
| c        | 3時間以上、3時間以上  | 第1種住宅地域       | 第3種高度地区<br>防火地域<br>60m   |
| d        | 3時間以上、2時間以上  | 第2種住宅地域       | 第3種高度地区<br>防火地域<br>60m   |
| e        | 4時間以上、2.5時間以上  | 第3種住宅地域       | 第3種高度地区<br>防火地域<br>60m   |
| f        | 5時間以上、3時間以上  | 準工業地域         | 第3種高度地区<br>防火地域<br>60m   |
| g        | 日影時間を指定しない区域   | 準工業地域(特別工業地区) | 第2種高度地区<br>準防火地域<br>60m  |

表示方法



・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<br>(ha) | 住宅の予定<br>戸数(戸) | 施行者        |
|----|-----|----------------------|-----------------------|------------|----------------|------------|
| 6  | 鷺宮西 | 鷺宮二・四丁目各区内<br>白鷺一丁目内 | 昭和34年12月4日/<br>建第238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                  | 区域<br>面積(m <sup>2</sup> )                |
|----|------|-----------------------|-----------------------------|--|
| 7  | 妙正寺川 | 新宿区下善会二丁目<br>(神田川合流点) | 昭和22年11月20日/<br>農林第122号(告示) | 9,700<br>(中野区流域<br>5,888m <sup>2</sup> ) |

(12) 都市計画公園

① 街区公園

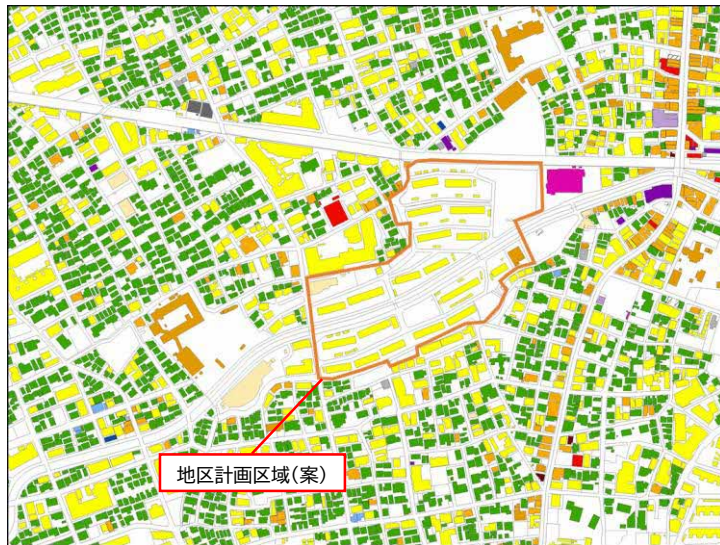
| 番号     | 都市計画<br>公園名称 | 位置               | 決定年月日/告示番号            | 面積(ha) | 備考 |
|--------|--------------|------------------|-----------------------|--------|----|
| 2-2-35 | 白鷺           | 鷺宮運動広場<br>白鷺三丁目内 | 昭和35年11月17日/<br>区第99号 | 0.38   |    |

| 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(計画中)        |
| 都市計画道路(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(計画中)         |
| 特殊街路(完成中)       | 都市高速道路(完成)          |
| 生産緑地地区          | 下水道処理施設(事業中)        |
| 都市計画緑地(開設)      | 都市計画公園(計画決定)        |
| 都市計画公園(計画決定)    | 土地区画整理事業<br>地区計画    |
| 都市計画公園(区外)      | 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(地下川)     | 都市計画駐車場             |
| 駅前近広場(完成)       | 駐車場整備地区<br>市街地再開発事業 |
| 駅前近広場(計画決定)     | 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



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  |
|-----|--|--------------------------------|---|
| 東京都 | 都市づくりのグランドデザイン<br>(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<br>・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 <b>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。</b>  |
|     | 東京都市計画 都市計画区域の整備、開発及び保全の方針<br>(令和3年3月) | ・新都市生活創造域<br>(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<br>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<br>① 住宅地<br>・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、 <b>地域の特性に応じた快適で良好な住宅地の形成を図る。</b><br>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<br>③ 一団地の住宅施設<br>・ <b>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。</b><br>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<br>① 公園などの整備に関する方針<br>・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 <b>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。</b><br>③ まちづくりにおけるみどりの保全・創出に関する方針<br>・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、 <b>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。</b> |
|     | 住宅市街地の開発整備の方針<br>(令和4年10月)             | ・重点地区<br>(中野.14 白鷺二・三丁目地区)     | a 地区の整備又は開発の目標: <b>公社住宅の建替えを推進し</b> 、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。<br>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: <b>周辺環境との調和をとりながら、土地の有効活用</b> を図る。<br>c 都市施設及び地区施設の整備の方針: <b>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</b> を図る。<br>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。<br><b>公社住宅建替事業 一団地の住宅施設(決定済)</b>   |
|     | 東京都住宅マスタープラン<br>(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<br>・ <b>東京都住宅供給公社</b> や独立行政法人都市再生機構が提供する <b>公的賃貸住宅</b> については、 <b>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。</b><br>第4章 住宅政策の目標と具体的な施策展開<br>目標6災害時における安全な居住の持続/施策2<br>・ <b>公社住宅の大規模団地の建替え</b> 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 <b>避難時に必要な機能の整備</b> 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、 <b>避難場所の確保と地域防災力の向上</b> を図る。<br>第5章 (2) 新都市生活創造域/施策展開の方向<br>・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、 <b>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</b> 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<br>(令和5年3月)                | ・妙正寺川<br>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<br>・神田川流域では従来から浸水被害が頻発していたが、 <b>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。</b><br>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<br>・ <b>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。</b><br>②調節池の整備<br>神田川流域の各河川で、 <b>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。</b><br><b>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</b>   |

2-2中野区

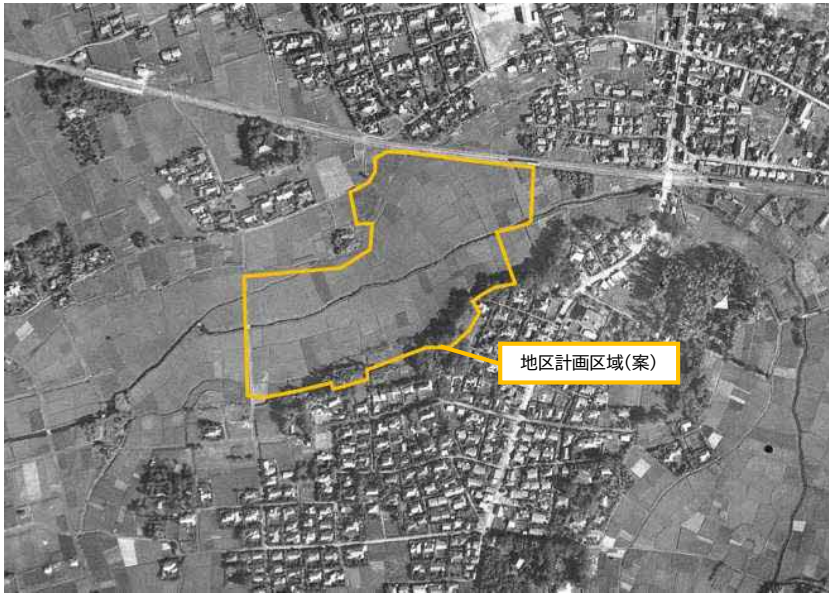
当地区に該当する中野区が定めた上位計画を整理した。  
※赤字は、特に重要な部分を示している。

|     | 主な上位計画                                  | 当地区等の位置付け      | 主な記載内容  |
|-----|---|----------------|---|
|     | 中野区都市計画マスタープラン<br>(令和4年6月)              | ・みどりと防災の拠点     | <p>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</p> <p>1)土地利用・まちの活力<br/>         ・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、<b>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。</b></p> <p>3)安全・安心<br/>         ・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<b>拡幅による避難経路の確保</b>や、周辺建物の不燃化・耐震化による<b>安全性の確保を図り、避難場所としての防災機能の強化</b>をすすめる。</p>  <p>※区立小・中学校の名称は令和4年度(2022年度)の施設使用状況に基づく。</p>   |
| 中野区 | 中野区地域防災計画<br>(令和3年修正)                   | ・指定広域避難場所      | <p>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</p> <p>3 広域避難場所</p> <p>(1) 広域避難場所の位置づけ<br/>         ・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<b>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。)</b>を指定している。</p> <p>(2) 指定広域避難場所<br/>         ・中野区に割り当てられた広域避難場所は13か所、中野区内は10か所である。<br/> <b>⑦ 公社鷺宮西住宅一帯(中野区白鷺)</b></p>    |
|     | 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)<br>(令和2年4月) | ・安全に住み続けられる住宅地 | <p>第5章 まちづくり整備方針/<br/>         5-1 ゾーン区分について/(2)住宅ゾーン<br/>         ・低層住宅が多く、みどりのある環境に恵まれている地域については、その<b>良好な住環境を保全</b>します。また、道路基盤が脆弱な地域については、<b>道路整備とともに、安全に住み続けられる住宅地</b>とする。</p> <p>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<br/>         ・西中野小学校を含む<b>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</b>となるため、<b>防災性や安全性を高める。</b><br/>         また、近年の豪雨を踏まえた妙正寺川の河川整備や、<b>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</b>する。<br/>         さらに、<b>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。</b></p> <p>5-2-4 良好な住環境の形成/(2)公園の充足<br/>         ・生活に身近な場所での憩いの場を充足し、<b>災害時のオープンスペースを確保</b>するため、公園などの整備を推進する。<br/>         ・公的施設や公社鷺宮西住宅の建て替えなどに伴い、<b>土地利用が更新される時期にあわせ、公園や広場を整備</b>する。</p> |

### 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

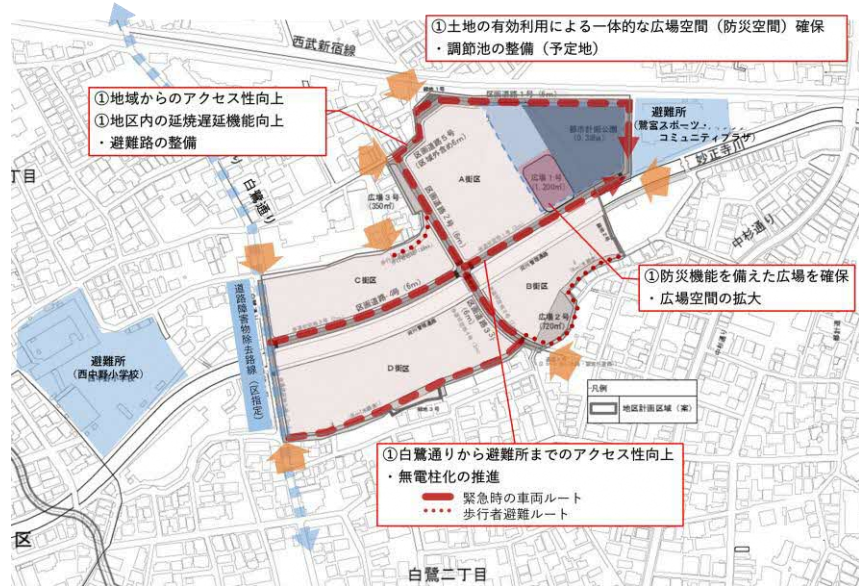
住宅の建替えを行い、多様な世代・世帯に対応した良質な住宅供給を図る。

##### 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都都市基第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:安全で快適な歩行者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)

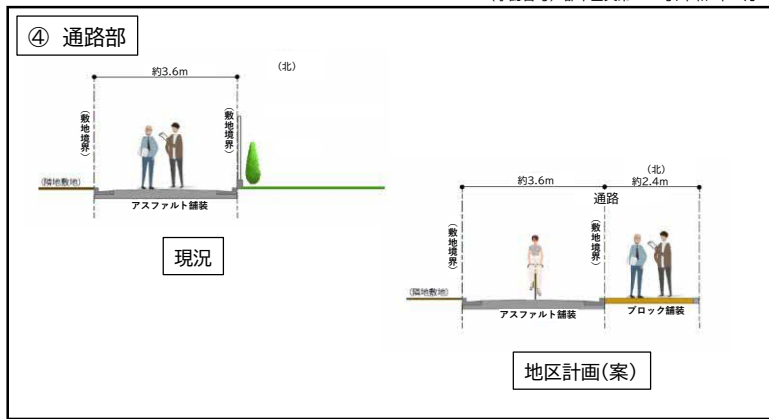
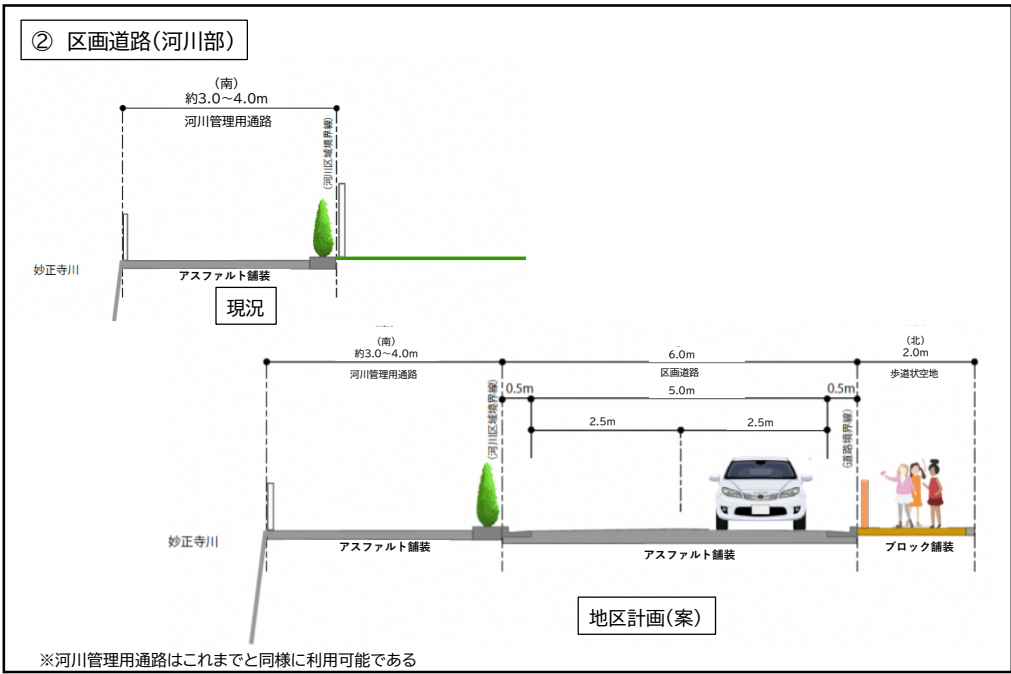
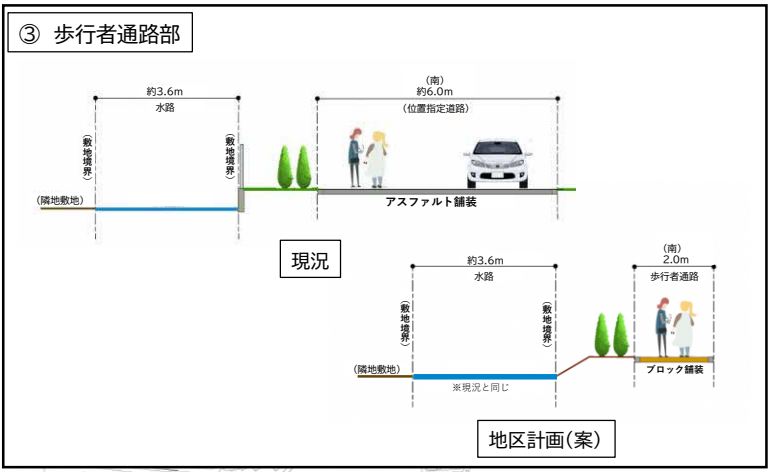
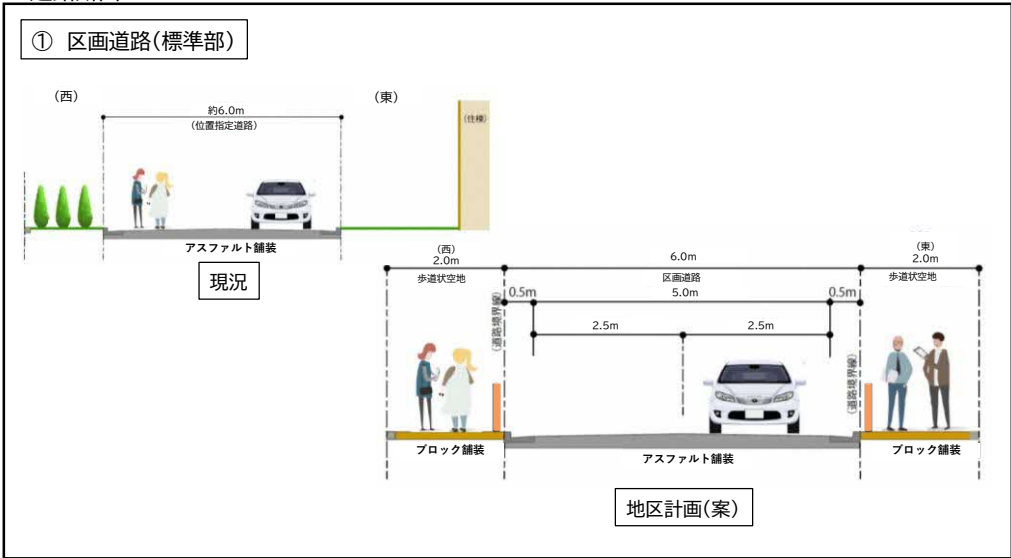
- 周辺と調和したみどり豊かな市街地の形成
  - ・みどり豊かな屋外環境を形成する地区内の積極的な緑化
- 周辺の低層住宅に配慮した沿道空間への潤い
  - ・居住環境の向上に寄与する緑地空間の確保

### 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。

iii 道路断面イメージ

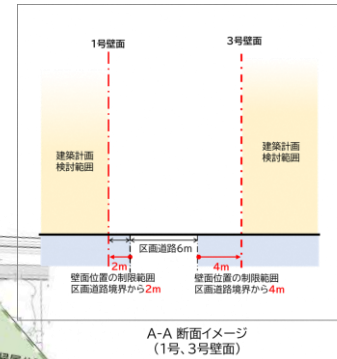
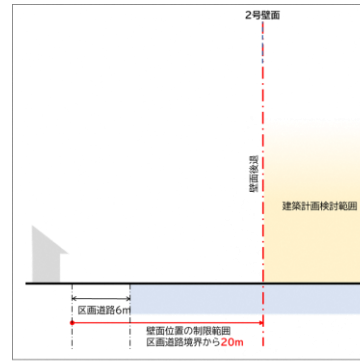
※本イメージは都市計画提案時のイメージであり、今後変更となる可能性があります



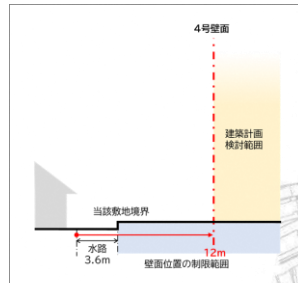
#### 4-6建築物等の整備の方針

- 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。

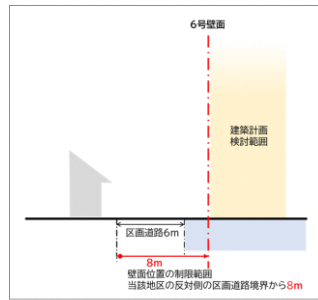
| 建築物等に関する事項           |   |              |
|----------------------|---|--------------|
| 建蔽率                  | 住宅地区  | 公共公益施設地区     |
|                      | 50% 指定建蔽率(60%)  | — 指定建蔽率(60%) |
| 容積率                  | 150% 指定容積率(200%)  |              |
| 壁面の位置の制限             | <p>建築物の外壁又はこれに代わる柱の面は、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"> <li>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。</li> <li>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。</li> </ol> |              |
| 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  |              |



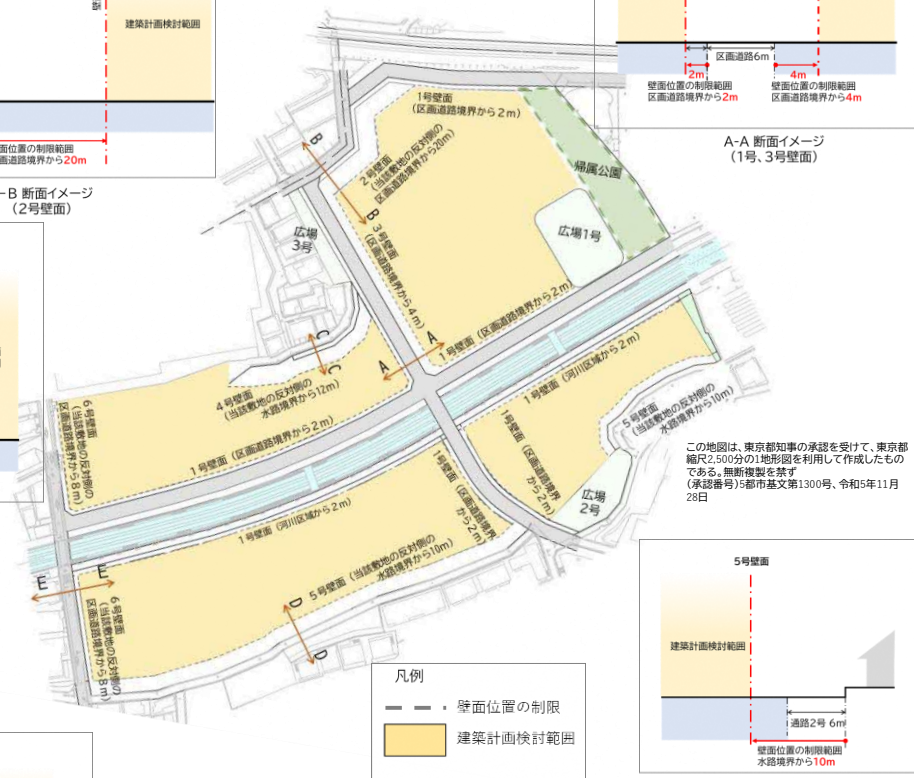
B-B 断面イメージ (2号壁面)



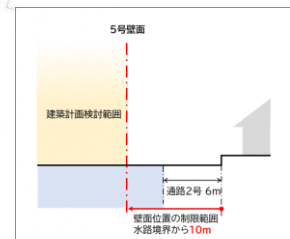
C-C 断面イメージ (4号壁面)



E-E 断面イメージ (6号壁面)



この地図は、東京都知事の承認を受けて、東京都編尺2.50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

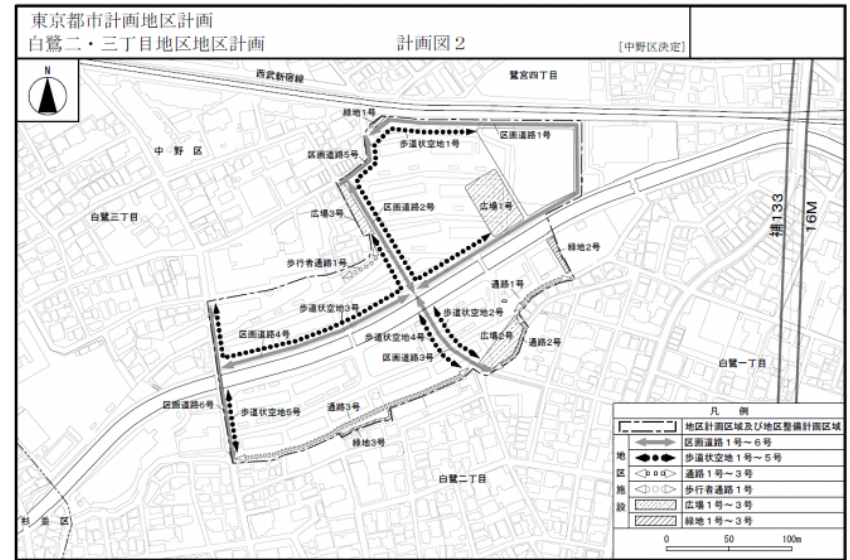
- 1号壁面: 歩道状空地の担保や河川区域に対する配慮のため、区画道路境界及び河川区域から2mとする
- 2号壁面: 広場や広場状空地を創出するため、土地の有効利用を図ることから、北側の住宅市街地に配慮し、反対側の区画道路境界から20mとする
- 3号壁面: 広場や広場状空地を創出するため、土地の有効利用を図ることから、西側の住宅市街地に配慮し、区画道路境界から4mとする
- 4号壁面: 北側の住宅市街地に配慮し、反対側の水路境界から12mとする
- 5号壁面: 南側の住宅市街地に配慮し、反対側の水路境界から10mとする
- 6号壁面: 西側の住宅市街地に配慮し、反対側の区画道路境界から8mと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

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。<br>1 広域避難場所として、防災性の高い市街地の形成<br>2 安全で便利な道路や歩行者ネットワークの形成<br>3 周辺のまちと調和した、住宅市街地の形成<br>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) |
|                      | 広場3号   | 約350㎡  |              | 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                          |
|                      |  | 緑地1号   | 面積           |                             | 備考                          |
|                      |  | 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   |              | 公共公益施設地区                    |                             |
|                      | 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。<br>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)



この地図は、東京都知事の承認を受けて、東京都幅員2,500分の1地形図及び道路網図を転写して作成したものである。  
(承認番号) 5都市圏交差点第1300号、令和5年11月23日 (承認番号) 5都市圏高層部第99号、令和5年6月9日

(壁面の位置の制限)



この地図は、東京都知事の承認を受けて、東京都幅員2,500分の1地形図及び道路網図を転写して作成したものである。  
(承認番号) 5都市圏交差点第1300号、令和5年11月23日 (承認番号) 5都市圏高層部第99号、令和5年6月9日

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

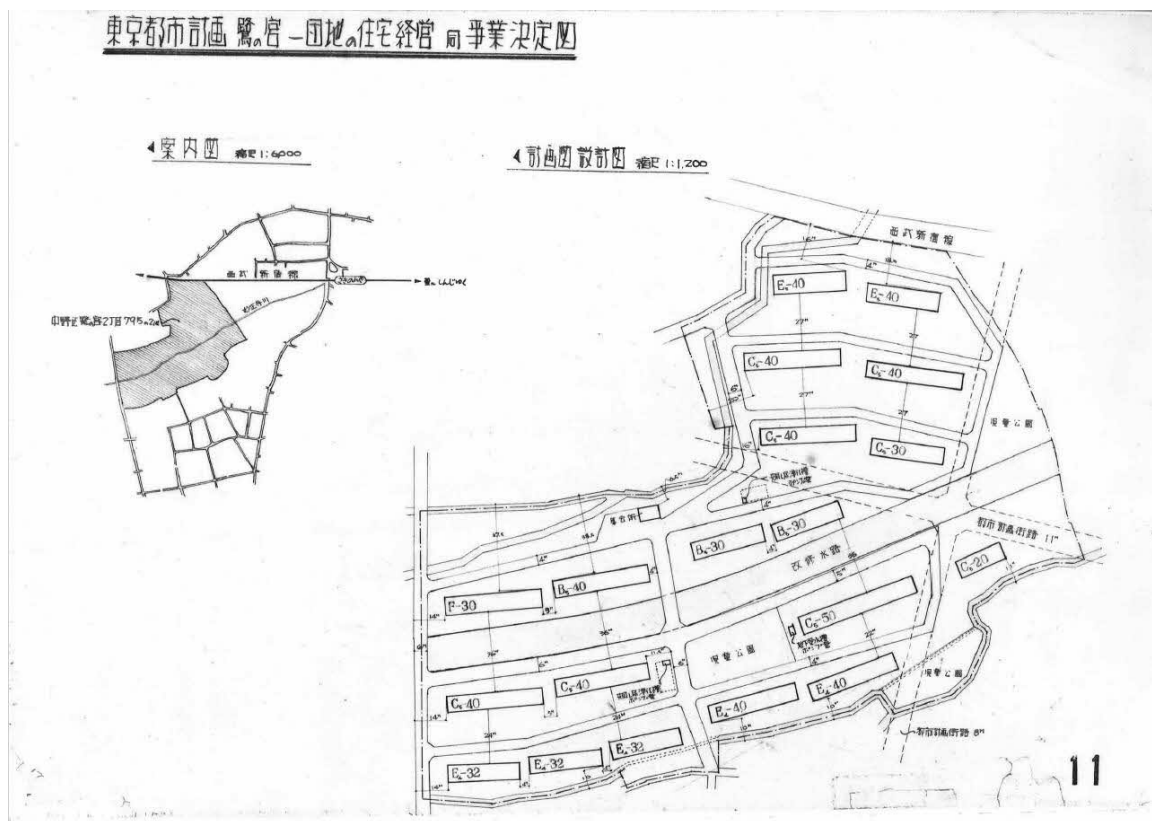
都市計画鷺宮西一団地の住宅施設を廃止する。

| 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<br>(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<br>約六九六戸 | 児童公園 三<br>集会場 一<br>共同し尿浄化槽 一<br>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