

令和6年度（2024年度）第3回中野区都市計画審議会について

標記の件について、下記のとおり開催したので報告する。

記

- 1 開催日時
令和7年（2025年）1月28日（火）午前10時00分から
- 2 開催場所
中野区役所6階 604・605会議室
- 3 諮問事項
 - （1）東京都市計画地区計画白鷺二・三丁目地区地区計画の決定について（中野区決定）
 - （2）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の変更について（中野区決定）
 - （3）東京都市計画公園中中野第2・2・35号白鷺公園の位置の変更について（中野区決定）

以上

東京都市計画地区計画白鷺二・三丁目地区地区計画の決定について（中野区決定）

- 1 都市計画案の名称
東京都市計画地区計画白鷺二・三丁目地区地区計画
- 2 都市計画案縦覧図書
別紙1 理由書、総括図、計画書、位置図、計画図、方針附図のとおり
- 3 これまでの都市計画手続

地区計画原案の公告・縦覧	令和6年8月30日～9月13日
意見書の提出	令和6年8月30日～9月20日
都知事協議回答	令和6年11月22日
地区計画案の公告・縦覧・ 意見書の提出	令和6年12月16日～令和7年1月8日
- 4 都市計画案に係る縦覧及び意見書の結果
窓口の閲覧者：0名
意見書の提出：2名（意見書の要旨及び区の見解：別紙2）
- 5 今後の予定
令和7年2月 都市計画決定（告示）

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 白鷺二・三丁目地区地区計画

2 理由

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、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含まれている。これまで、都市計画法の一団地の住宅施設を定め、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、「公社鷺宮西住宅一帯」の一部として広域避難場所にも指定されている。その一方で、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。

「中野区都市計画マスタープラン」では、公社鷺宮西住宅の建替えにあたり、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」において、近年の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は、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）」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妙正寺川の遊歩道等が歩行者回遊軸の基点となることなどをまちの将来像としている。

こうしたことから、公社鷺宮西住宅の建替えを契機とし、本地区の道路、広場等を再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等、土地の合理的な利用と都市機能の更新を図るため、面積約4.8ヘクタールの区域について、白鷺二・三丁目地区地区計画を決定するものである。

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」

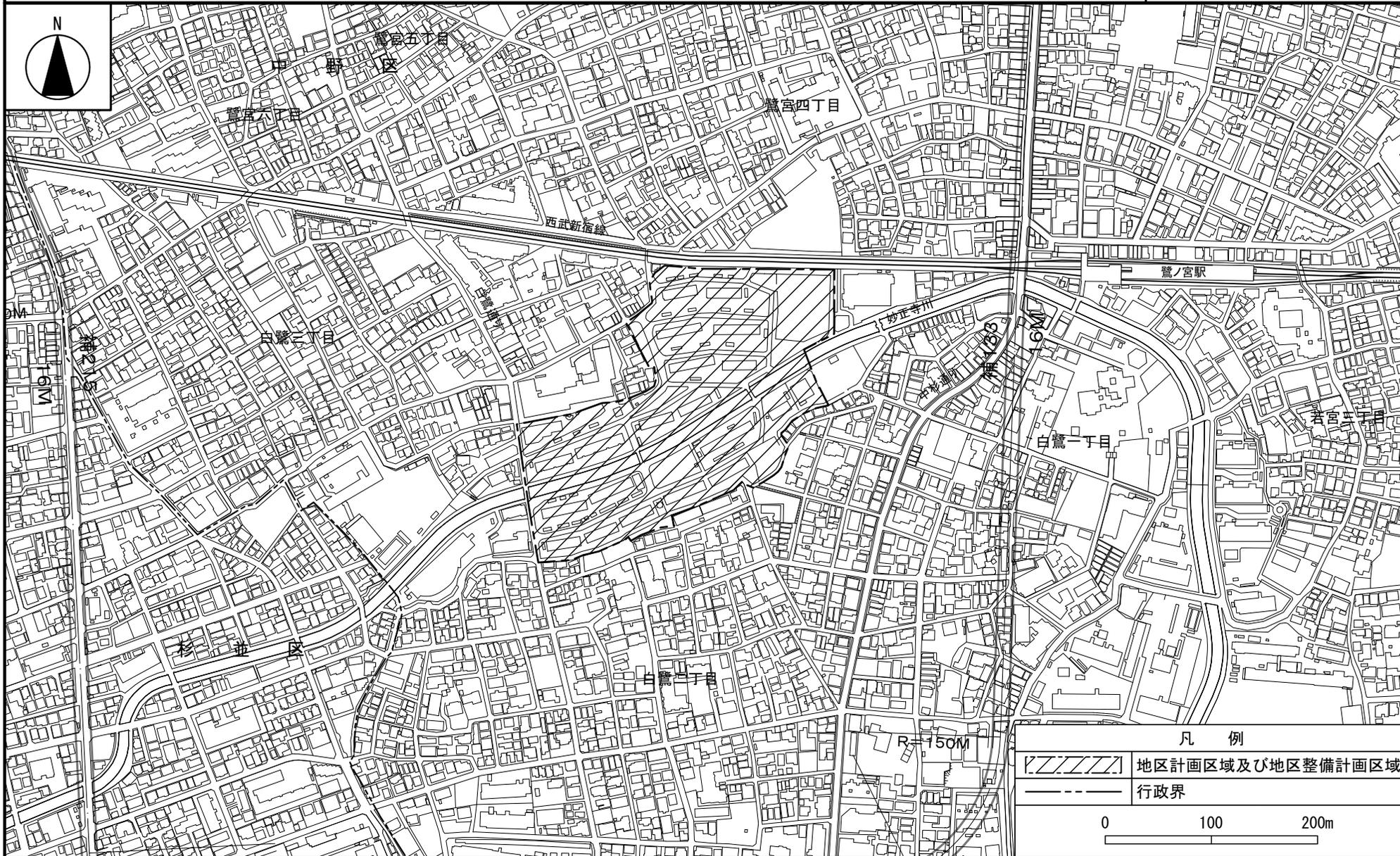
※は知事協議事項

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]

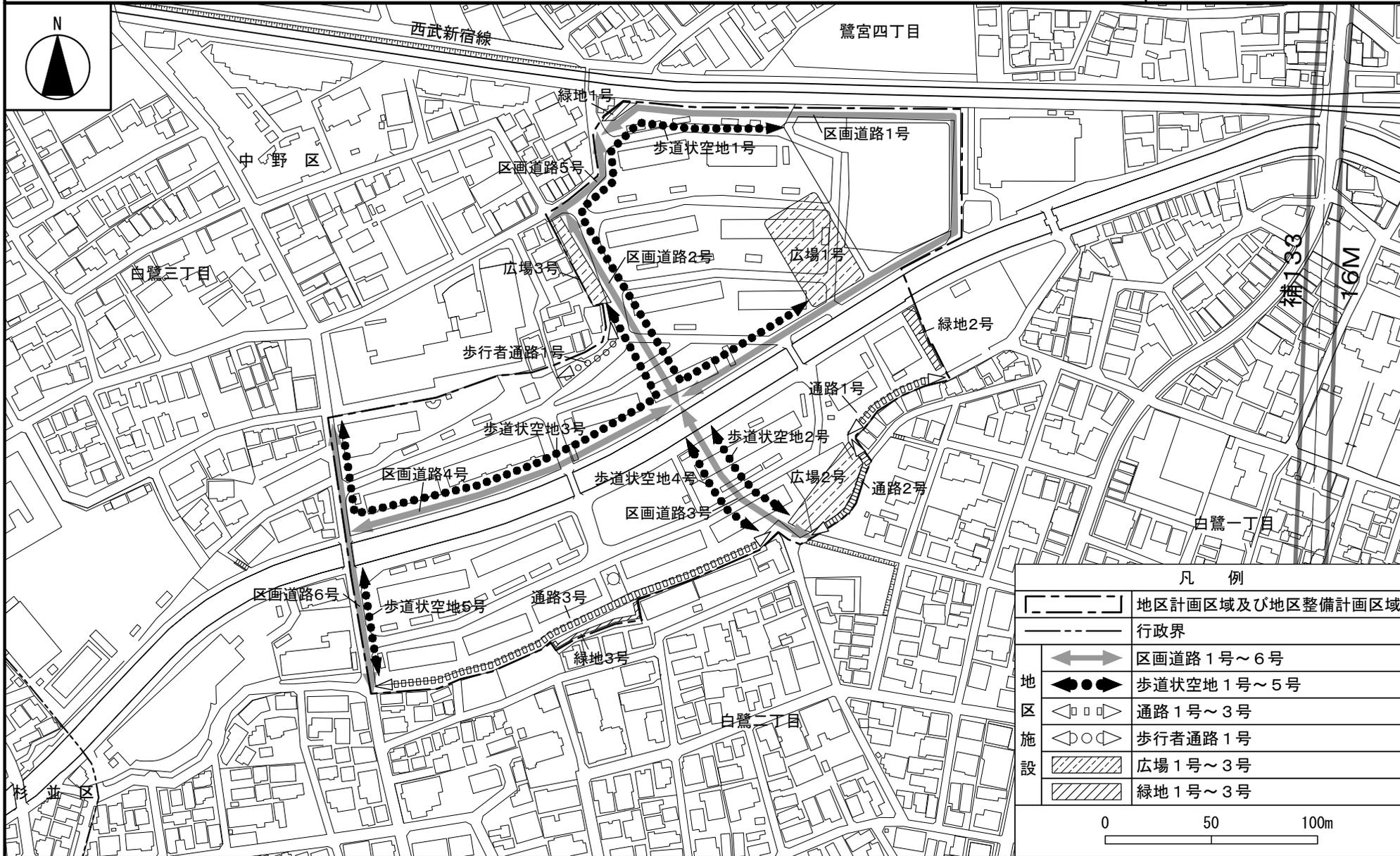


・この地図は、東京都知事の承認を受けて、東京都縮尺2,500分の1地形図及び道路網図を利用して作成したものである。無断複製を禁じる。
 (承認番号) 5都市基交測第199号、令和6年1月30日 (承認番号) 6都市基街都第4号、令和6年4月15日 (承認番号) MMT利許第05-K114-3号、令和6年1月30日

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]

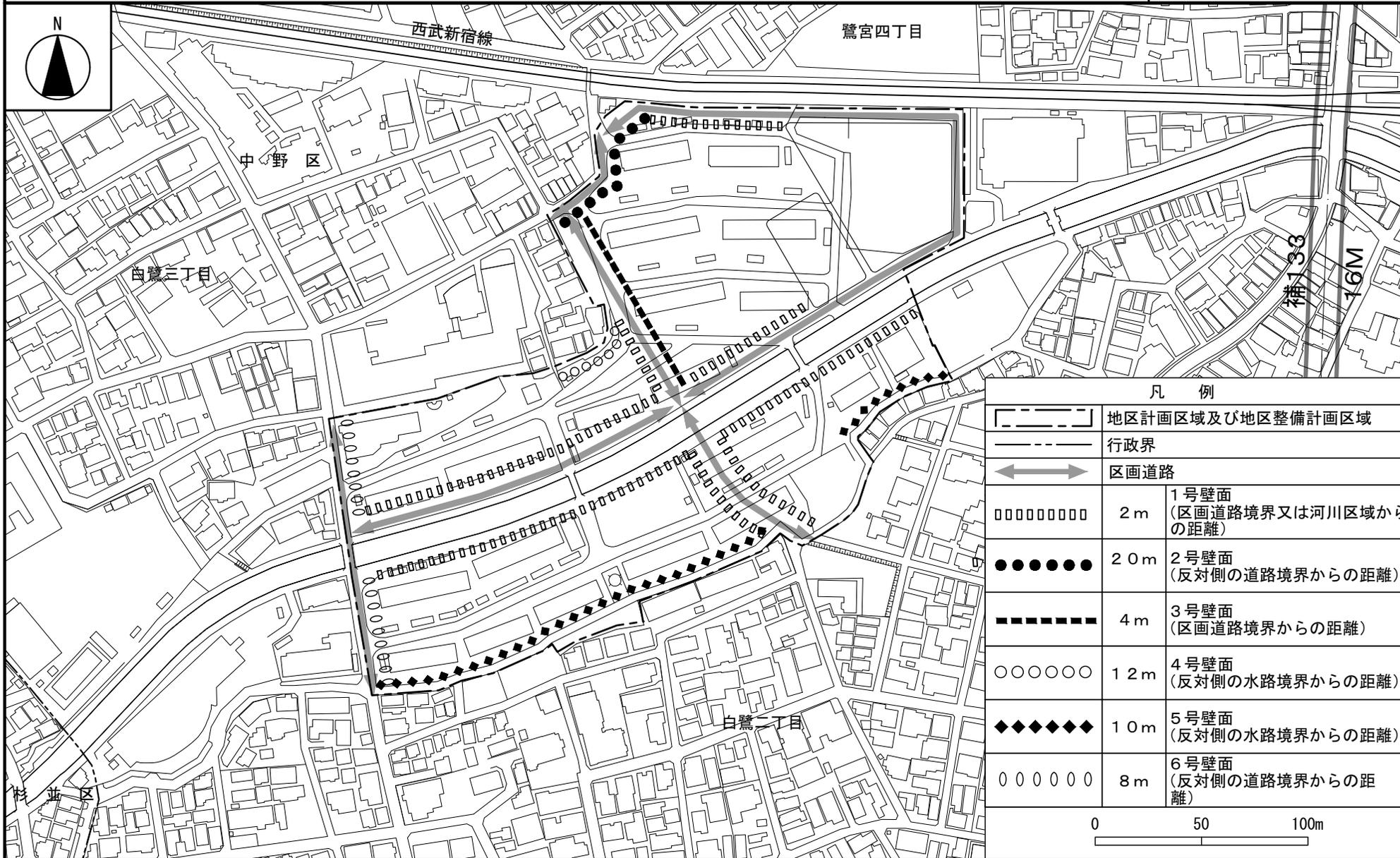


・この地図は、東京都知事の承認を受けて、東京都縮尺2,500分の1地形図及び道路網図を利用して作成したものである。無断複製を禁じる。
 (承認番号) 5都市基交測第199号、令和6年1月30日 (承認番号) 6都市基街都第4号、令和6年4月15日 (承認番号) MMT利許第05-K114-3号、令和6年1月30日

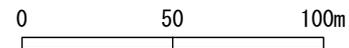
東京都市計画地区計画
白鷺二・三丁目地区地区計画

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)

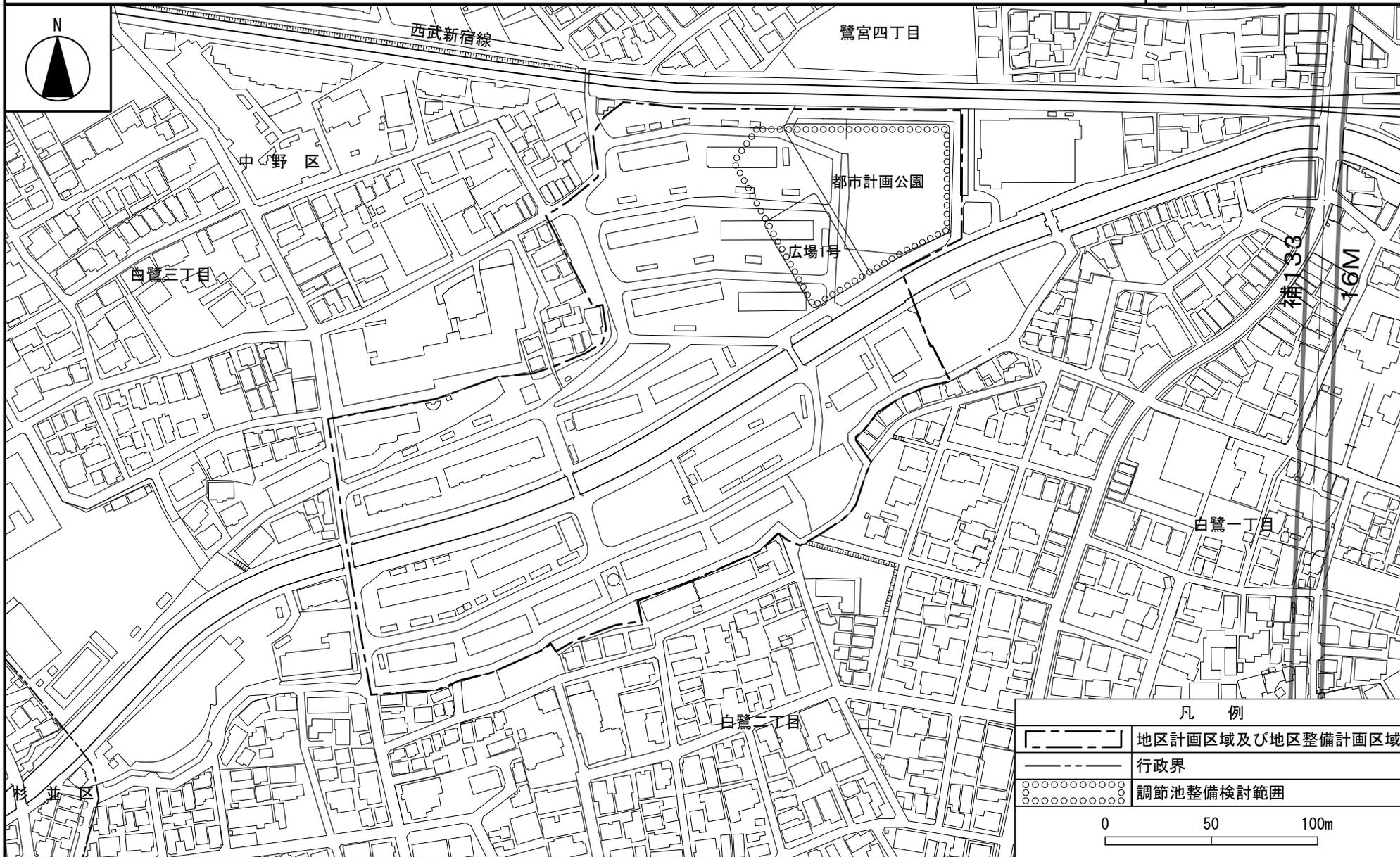


・この地図は、東京都知事の承認を受けて、東京都縮尺2,500分の1地形図及び道路網図を利用して作成したものである。無断複製を禁じる。
(承認番号) 5都市基交測第199号、令和6年1月30日 (承認番号) 6都市基街都第4号、令和6年4月15日 (承認番号) MMT利許第05-K114-3号、令和6年1月30日

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]



・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

意見書の要旨及び区の見解

意見書の要旨

東京都市計画地区計画「白鷺二・三丁目地区地区計画」の決定に係る都市計画の案を令和6年12月16日から令和7年1月8日まで公衆の縦覧に供したところ、都市計画法第17条第2項の規定に基づき、2通（個人1通、団体1通）の意見書の提出があった。その意見の要旨は次のとおりである。

名称	意見書の要旨	中野区の見解
東京都市計画地区計画「白鷺二・三丁目地区地区計画」	<p>I 賛成意見に関するもの なし</p> <p>II 反対の意見に関するもの なし</p> <p>III その他</p> <p>1 都市計画に関する意見</p> <p>(1) 計画区域内に新たに区画道路3号の整備が計画されているが、その先のそろの木公園北側の坂道は道幅が狭い。この道路が区画道路3号の延長として拡幅された場合、この一帯は天神山の面影を残した一角で、そろの木公園一帯の貴重な武蔵野の自然が壊されてしまう。</p> <p>(2) そのため、区画道路3号はそろの木公園北側の坂道につなげず、通路3号に接続させ、道幅の広い白鷺通りに抜けるように方向づけすることを要望する。または、そろの木公園の西側の道に向かうようにしてほしい。</p>	<p>I 賛成意見に関するもの なし</p> <p>II 反対の意見に関するもの なし</p> <p>III その他</p> <p>1 都市計画に関する意見</p> <p>(1) 現在、区画道路3号は、公社鷺宮西住宅などの地区内の交通を処理する道路として計画しており、現時点では、本計画と合わせて、そろの木公園北側の道路について拡幅する計画はなく、そろの木公園の緑は保全される。</p> <p>(2) 通路3号が計画されている計画地は、現在も歩行者や自転車が通行できる通路が位置しており、将来も同様に通路として白鷺通りにアクセスする機能が必要と判断している。 また、区画道路3号は、現計画においても、そろの木公園の西側の道路に接続し、地区内外を通行できる道路として計画している。</p>

2 都市計画手続きに関する意見

(1) 都市計画法第16条および第17条に基づき、公社および中野区は説明会や意見募集を実施している。しかし、住民意見がどのように計画に反映されたのか具体的な説明がなく透明性が不足している。

(2) 中野区自治基本条例第2条に基づき、区民に十分な情報共有を行うことが求められている。しかし、説明会等で住民が意見を述べた後、それがどのように計画に反映されたのか明確な説明がなく区の対応が不透明。住民に報告する機会を設けるべき。

3 その他

(1) 移転対象住民への生活再建支援措置として具体的な補償額や移転支援策が示されていない。移転先の住宅条件や仮住まいの内容を具体的に提示し、希望者に戻り入居の確約を提供して欲しい。また、鷲宮西住宅の住民の約70%が高齢者であり、多くが年金生活者である。建替え後の家賃負担増に対応する具体的な補助や支援制度が提示されていない。高齢者や低所得者のための建替え後の家賃補助や移転先での優先入居枠の確保などの生活再建支援を導入して欲しい。

2 都市計画手続きに関する意見

(1)、(2) 本計画の内容については、これまで都市計画手続を進めるにあたり、地域住民への説明会を開催し、説明会当日の資料や説明会で頂いた質疑などはホームページで公開、中野区議会へ報告するなど、広く意見を聴きながら検討を進めている。

3 その他

(1) これまで都市計画手続を進めるにあたり、事業者である東京都住宅供給公社も説明会に出席している。説明会では、建替えに伴う東京都住宅供給公社が所有する住宅への住替えをはじめとした、住まいの相談などについては建替えの時期が近づき詳細が決まり次第、別途案内すると説明している。

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の変更について（中野区決定）

1 都市計画案の名称
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

2 都市計画案縦覧図書
別紙 理由書、総括図、計画書及び計画図のとおり

3 これまでの都市計画手続

都知事協議回答	令和6年11月22日
都市計画案の公告・縦覧・意見書の提出	令和6年12月16日～令和7年1月8日

4 都市計画案に係る縦覧及び意見書の結果
窓口の縦覧：0名
意見書の提出：0名

5 今後のスケジュール
令和7年2月 都市計画の決定（告示）

都市計画の案の理由書

1 種類・名称

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

2 理由

鷺宮西住宅一団地の住宅施設（旧一団地の住宅経営）は、西武新宿線鷺ノ宮駅の南西約400mに位置し、昭和34年に都市計画決定された東京都住宅供給公社が管理する住宅団地である。

本地区は、「公社鷺宮西住宅一帯」の一部として広域避難場所にも指定されているが、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。

また、「中野区都市計画マスタープラン」では、公社鷺宮西住宅の建替えにあたり、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。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）」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、妙正寺川の遊歩道等が歩行者回遊軸の基点となることなどをまちの将来像としている。

こうしたことから、公社鷺宮西住宅の建替えを契機とし、本地区の道路、広場等を再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等、土地の合理的な利用と都市機能の更新を図るため、白鷺二・三丁目地区地区計画を決定し、鷺宮西住宅一団地の住宅施設約5.33ヘクタールの区域について、一団地の住宅施設を廃止する都市計画変更を行うものである。

日影規制値の凡例

Table with 3 columns: 種類 (Type), 規制される日影時間 (Regulated shadow time), 測定水準 (Measurement level). Rows include types a through g with specific time and height requirements.

用途地域・地区の凡例

Table with 4 columns: 用途地域 (Use district), 階数 (Number of floors), 高さ (Height), 防火 (Fire safety). Lists various districts like 第一種低層住居, 第一種中高層住居, etc.

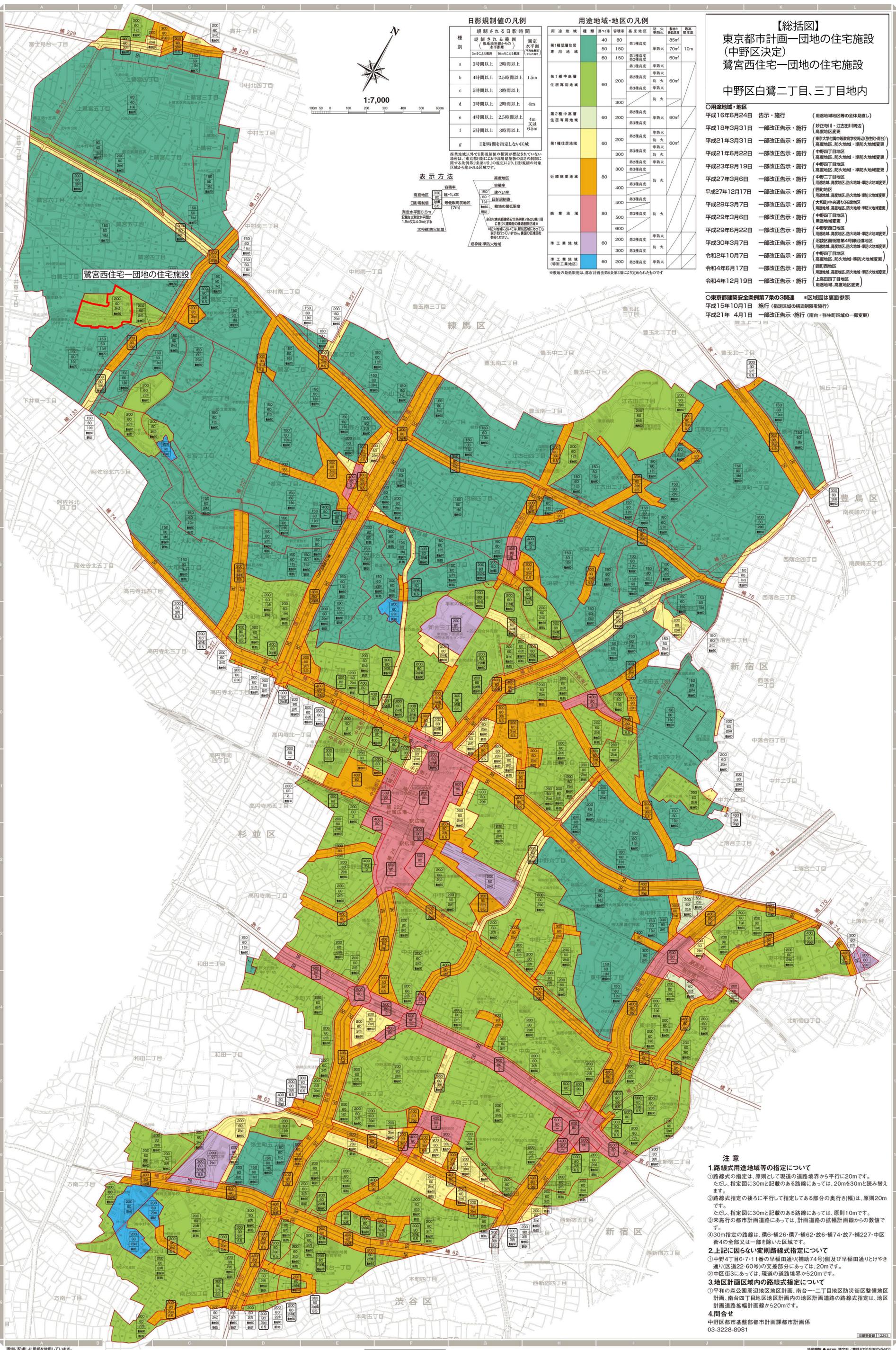
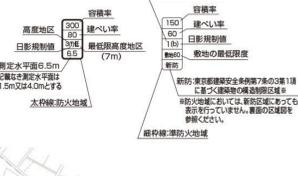
【総括図】 東京都計画一団地の住宅施設 (中野区決定) 鷺宮西住宅一団地の住宅施設 中野区白鷺二丁目、三丁目地内

- 用途地域・地区 告示・施行 (用途地域地区等の具体名称)
平成16年6月24日 告示・施行 (鳥居川・江古田川周辺)
平成18年3月31日 一部改正告示・施行 (東大塚公園・東大塚公園周辺)



1:7,000

表示方法



- 注意
1. 路線式用途地域等の指定について
① 路線式の指定は、原則として現道の道路境界から平行に20mです。
② 路線式指定の後ろに平行して指定してある部分の奥行き(幅)は、原則20mです。
③ 未施行の都市計画道路については、計画道路の幅員計画線からの数値です。
④ 30m指定の路線は、環6-補26-環7-補62-放6-補74-放7-補227-中区街4の全部又は一部を除いた区域です。
2. 上記に因らない変則路線式指定について
① 中野4丁目6-7-11番の早稲田通り(補助74号)側及び早稲田通りとやき通り(区道22-60号)の交差点部分については、20mです。
② 中区街3にあっては、現道の道路境界から20mです。
3. 地区計画区域内の路線式指定について
① 平和の森公園周辺地区地区計画、南台一丁目地区防災街区整備地区計画、南台四丁目地区計画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。
4. 問合せ
中野区都市基盤部都市計画課都市計画係
03-3228-8981

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〕

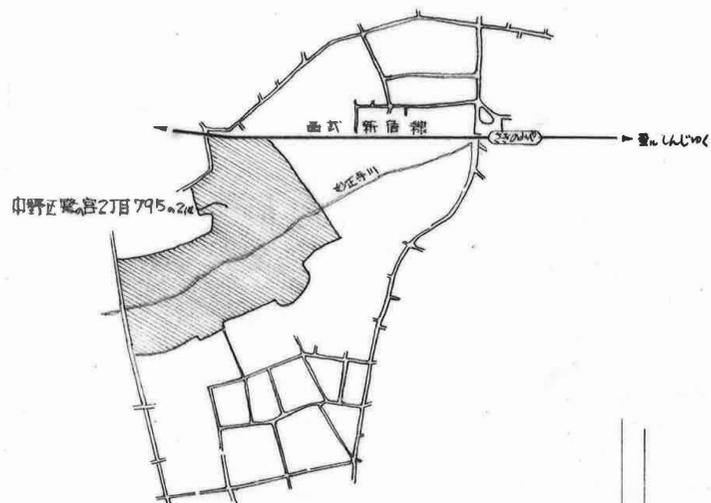
理由：白鷺二・三丁目地区地区計画の決定にあわせ、土地利用の方針や地区の整備目標と老朽化した住宅の建替えを実現するため、一団地の住宅施設を廃止する。

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

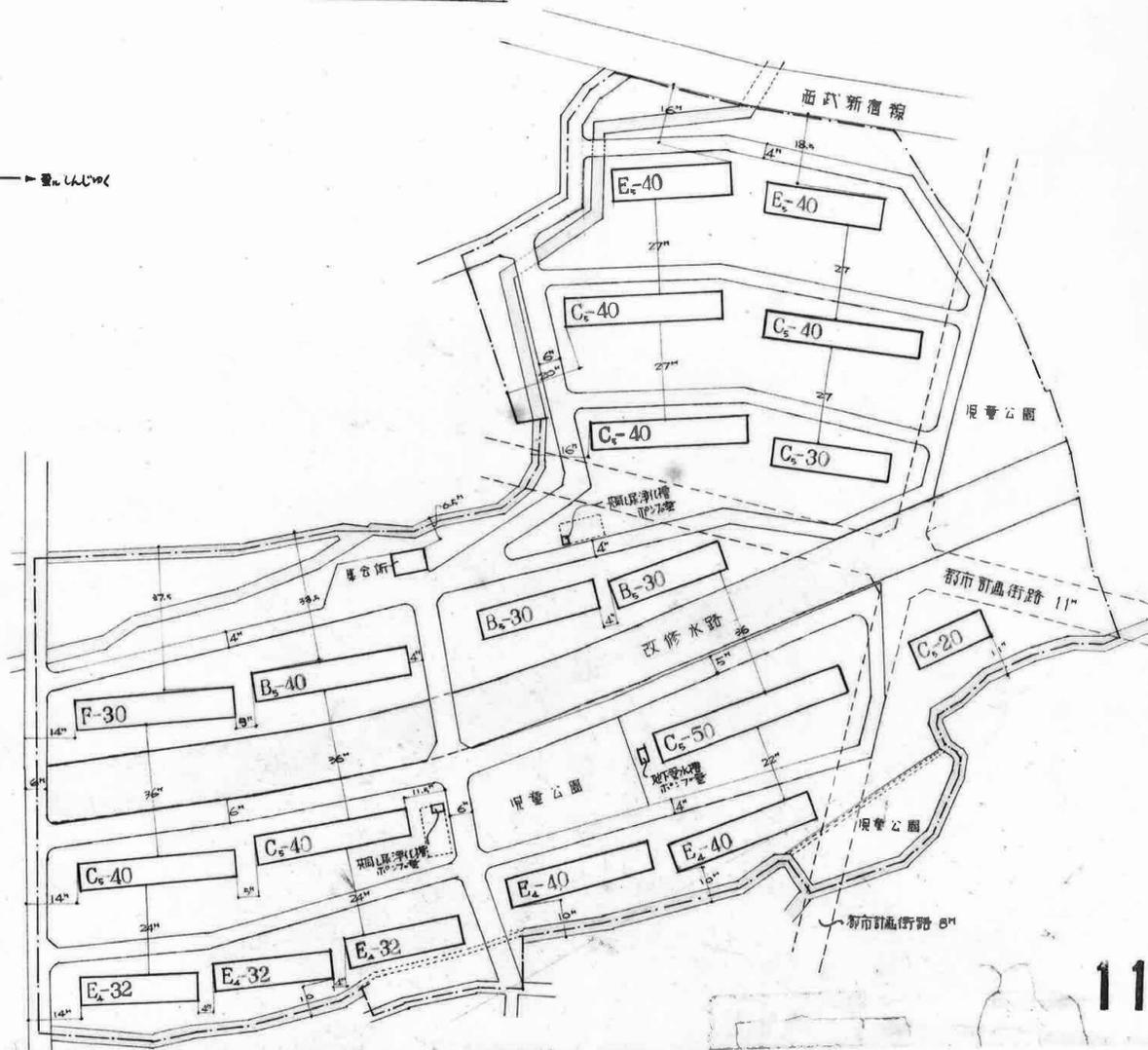
案内図、計画図

[中野区決定]

案内図 縮尺 1:6000



計画図 設計図 縮尺 1:1,200



東京都市計画公園中野第2・2・35号白鷺公園の位置の変更について（中野区決定）

- 1 都市計画案の名称
東京都市計画公園中野第2・2・35号白鷺公園
- 2 都市計画案縦覧図書
別紙1 計画書、総括図、計画図、都市計画の案の理由書

3 これまでの都市計画手続き

知事協議回答	令和6年12月6日
都市計画案の公告・縦覧・意見書の提出	令和6年12月16日～令和7年1月8日

- 4 都市計画案に係る縦覧及び意見書の結果
窓口による閲覧者0名
意見書提出0件
- 5 今後の予定
令和7年2月 都市計画決定（告示）

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 防災機能と公園利用の利便性を高めることを検討した結果、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

中野区用途地域・地区、日影規制指定図及び東京都建築安全条例第7条の3第1項に基づく区域図

(令和5年1月31日現在)

- 用途地域・地区
 平成16年6月24日 告示・施行 (用途地域地区等の全体修正)
 平成18年3月31日 一部改正告示・施行 (妙法寺川・江古田川周辺)
 平成21年3月31日 一部改正告示・施行 (東武東上線南町駅周辺(強生町地区))
 平成21年6月22日 一部改正告示・施行 (中野区丁目地区)
 平成23年3月19日 一部改正告示・施行 (中野区丁目地区)
 平成27年3月6日 一部改正告示・施行 (中野区丁目地区)
 平成27年12月17日 一部改正告示・施行 (中野区丁目地区)
 平成28年3月7日 一部改正告示・施行 (大塚町中央通り沿道地区)
 平成29年3月6日 一部改正告示・施行 (中野区丁目地区)
 平成29年6月22日 一部改正告示・施行 (中野区丁目地区)
 平成30年3月7日 一部改正告示・施行 (沼袋区南橋路4号線沿道地区)
 令和2年10月7日 一部改正告示・施行 (中野区丁目地区)
 令和4年6月17日 一部改正告示・施行 (中野区丁目地区)
 令和4年12月19日 一部改正告示・施行 (上野田丁目地区)
- 東京都建築安全条例第7条の3関連 *区域図は裏面参照
 平成15年10月1日 施行 (指定区域の構造制限を施行)
 平成21年4月1日 一部改正告示・施行 (南・弥生町区域の一部変更)

日影規制値の凡例

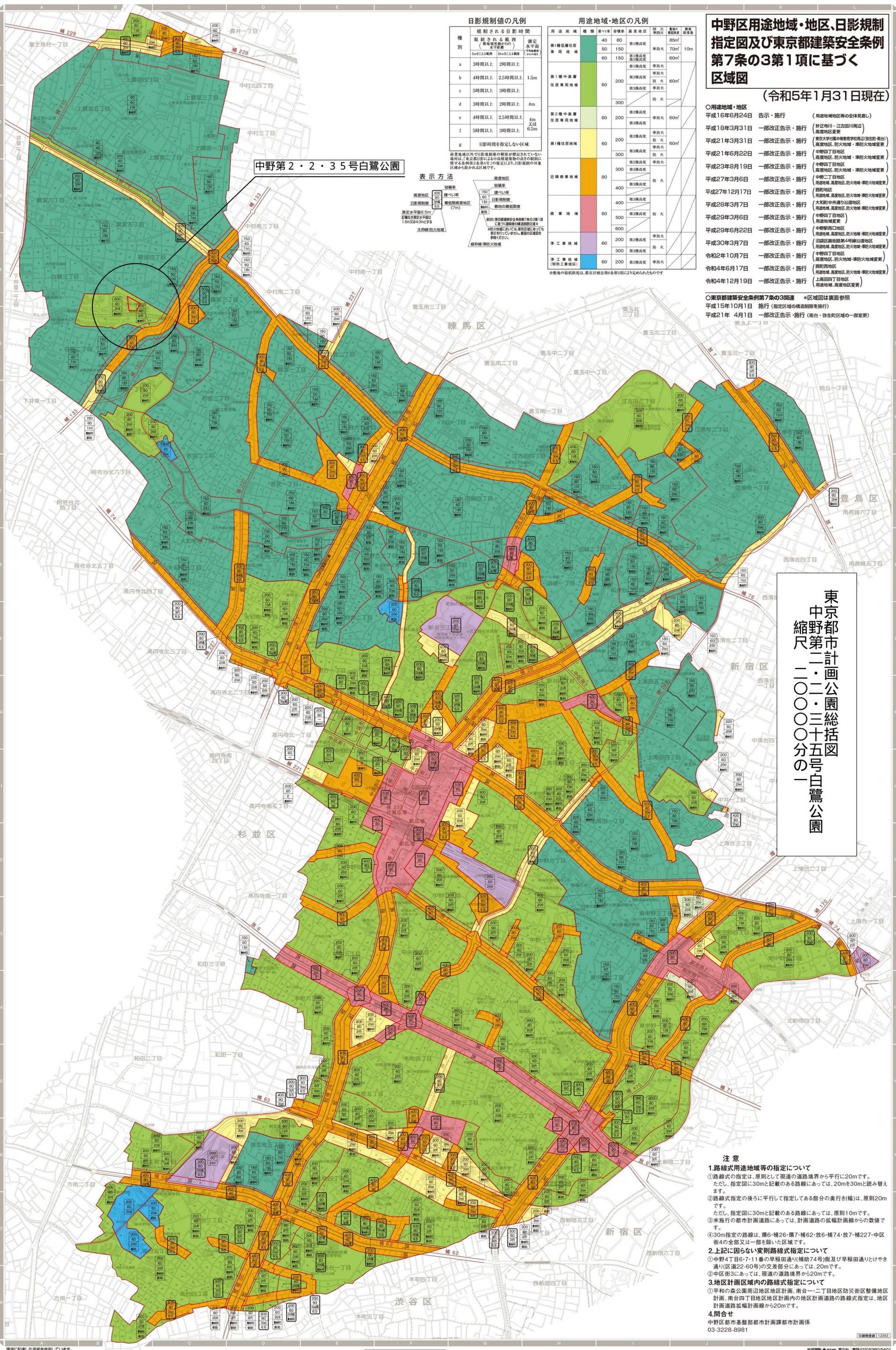
種別	規制される日影時間 (敷地面積の割合)	測定 水準面 高さ
a	3時間以上 2時間以上	5m以上 1.8m以下
b	4時間以上 2.5時間以上	1.5m
c	5時間以上 3時間以上	4m 又は 6.5m
d	3時間以上 2時間以上	4m
e	4時間以上 2.5時間以上	4m 又は 6.5m
f	5時間以上 3時間以上	4m 又は 6.5m
g	日影時間を指定しない区域	

高層地区以外で日影規制の適用が認められていない。高層地区は、高さ制限及び日影規制の対象となる。日影規制の対象となる区域は、日影規制の対象となる区域に指定されている。

用途地域・地区の凡例

用途地域	種別	高さ制限	防火	高さ制限
第1種低層住居専用地域	40 80	第1種高層	準防火	85m
	50 150	第2種高層	準防火	70m
	60 150	第3種高層	準防火	60m
第1種中層住居専用地域	60 200	第2種高層	防火	60m
	300	第3種高層	防火	
第2種中層住居専用地域	60 200	第2種高層	準防火	60m
	300	第3種高層	準防火	
第1種中高層住居専用地域	60 200	第2種高層	準防火	60m
	300	第3種高層	準防火	
近隣商業地域	80	第3種高層	防火	
	400	第3種高層	防火	
準工業地域	80 500	第3種高層	防火	
	600	第3種高層	防火	
準工業地域(特別用途地区)	60 200	第2種高層	準防火	
	300	第3種高層	準防火	

※高層地区の最高制限は、都市計画法第33条第2項に定められています。



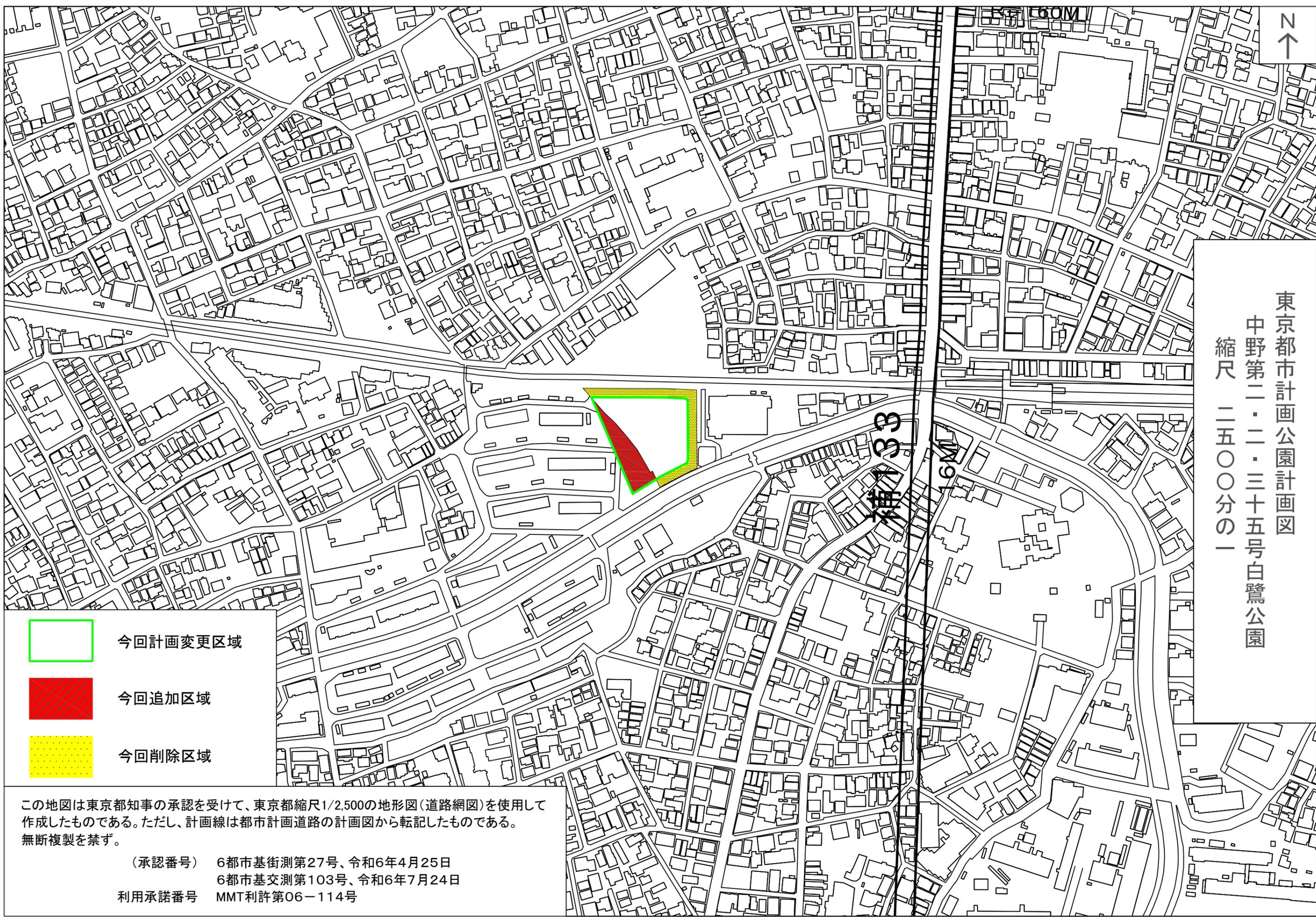
中野第2・2・3号白鷺公園

東京都
 中野区
 縮尺第二・二・三〇〇〇分の
 一
 二〇〇〇〇分の
 一
 白鷺公園

- ### 注意
1. 路線式用途地域等の指定について
 - ① 路線式の指定は、原則として現道の道路境界から平行に20mです。ただし、指定図に30mと記載のある路線については、20mを30mと読み替えます。
 - ② 路線式指定の後ろに平行して指定してある部分の奥行き(幅)は、原則20mです。ただし、指定図に30mと記載のある路線については、原則10mです。
 - ③ 未施行の都市計画道路については、計画道路の幅員計画線からの数値です。
 - ④ 30m指定の路線は、環6-補26-環7-補62-放6-補74-放7-補227-中区街4の全部又は一部を除いた区域です。
 2. 上記に因らない変則路線式指定について
 - ① 中野4丁目6-7-11番の早稲田通り(補助74号)及び早稲田通り(やき通り)区道22-60号の交差点部分については、20mです。
 - ② 中区街3については、現道の道路境界から20mです。
 3. 地区計画区域内の路線式指定について
 - ① 平和の森公園周辺地区地区計画、南台一・二丁目地区防災街区整備地区計画、南台四丁目地区計画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。
 4. 問合せ
 中野区都市基盤部都市計画課都市計画係
 03-3228-8981



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

都市計画の案の理由書

1 種類・名称

東京都市計画公園中野第2・2・35号白鷺公園

2 理由

「中野区都市計画マスタープラン（令和4年6月）」において、本公園を含む鷺宮西住宅周辺の公園は、みどりと防災の拠点として震災時の一時避難場所や市街地の延焼防止としての機能が期待されている。また、鷺宮西住宅周辺は大規模敷地地区として広域避難場所への活用を推進し、オープンスペースの確保を図ることとしている。「中野区みどりの基本計画（平成31年）」においては、中野区北西部地域の主な公園として位置付けられており、広場やオープンスペースの機能を持ち、地域の利用に供する公園となっている。

本計画地は、西武新宿線鷺ノ宮駅の西約300mに位置し、「中野区地域防災計画（令和3年修正）」において指定広域避難場所（公社鷺宮西住宅一帯）となっている。また、隣接する区立体育館は指定避難場所となっており、防災機能の確保が重要な地域となっている。一方、本公園区域は指定避難場所への避難動線と重複しており、緊急時の車両通行等を確保することが課題となっているため、本公園区域の外周部を災害時に有効な道路ネットワークとして整備する必要がある。また、本公園区域や公共住宅の区域で地区計画策定の検討が進んでおり、公園区域を追加することで、公共住宅側で創出される広場空間と連坦したオープンスペースの確保を計ることができる。

こうしたことから、周辺地域から公園及び指定避難場所への道路ネットワークを強化し防災機能の向上を図るとともに、隣接地区と連坦することでオープンスペースとしての公園利用の利便性を高めるため、約0.1ヘクタールを削除し、約0.1ヘクタールを追加しようとするものである。