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。

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　４．８ｈａ
地区計画の目標	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。 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。 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。 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。 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	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。 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。 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。 １）Ａ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）Ｂ地区 ・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	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。 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 ・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、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 ・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	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。 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。

<table>
<tr><td colspan="2"></td><td>その他当該地区の整備、開発及び保全に関する方針</td><td colspan="4">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。
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。</td></tr>
<tr><td rowspan="20">地区整備計画</td><td rowspan="20">地区施設の配置及び規模</td><td rowspan="8">道路</td><td>名　称</td><td>幅　員
（　）は地区外を含めた幅員</td><td>延　長</td><td colspan="2">備　考</td></tr>
<tr><td>区画道路１号</td><td>６ｍ</td><td>約３７５ｍ</td><td colspan="2">新設</td></tr>
<tr><td>区画道路２号</td><td>６ｍ</td><td>約１００ｍ</td><td colspan="2">新設</td></tr>
<tr><td>区画道路３号※</td><td>６・１０ｍ</td><td>約９０ｍ</td><td colspan="2">新設</td></tr>
<tr><td>区画道路４号</td><td>６ｍ</td><td>約１６０ｍ</td><td colspan="2">新設</td></tr>
<tr><td>区画道路５号</td><td>３．５～４．６ｍ（６ｍ）</td><td>約５０ｍ</td><td colspan="2">拡幅</td></tr>
<tr><td>区画道路６号※</td><td>３．１～５．２ｍ（６・８ｍ）</td><td>約１２５ｍ</td><td colspan="2">拡幅</td></tr>
<tr><td rowspan="4">広場</td><td>名　称</td><td colspan="2">面　積</td><td colspan="2">備　考</td></tr>
<tr><td>広場１号</td><td colspan="2">約１，２００㎡</td><td colspan="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）</td></tr>
<tr><td>広場２号</td><td colspan="2">約７２０㎡</td><td colspan="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）</td></tr>
<tr><td>広場３号</td><td colspan="2">約３５０㎡</td><td colspan="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）</td></tr>
<tr><td rowspan="11">その他の公共空地</td><td>名　称</td><td>幅　員</td><td>延　長</td><td colspan="2">備　考</td></tr>
<tr><td>歩道状空地１号</td><td>２ｍ</td><td>約２７５ｍ</td><td colspan="2">新設</td></tr>
<tr><td>歩道状空地２号</td><td>２ｍ</td><td>約５５ｍ</td><td colspan="2">新設</td></tr>
<tr><td>歩道状空地３号</td><td>２ｍ</td><td>約２５５ｍ</td><td colspan="2">新設</td></tr>
<tr><td>歩道状空地４号</td><td>２ｍ</td><td>約５０ｍ</td><td colspan="2">新設</td></tr>
<tr><td>歩道状空地５号</td><td>２ｍ</td><td>約５０ｍ</td><td colspan="2">新設</td></tr>
<tr><td>通路１号</td><td>６ｍ</td><td>約５０ｍ</td><td colspan="2">新設（既存水路含む）</td></tr>
<tr><td>通路２号</td><td>２．５～３．６ｍ</td><td>約３５ｍ</td><td colspan="2">既存</td></tr>
<tr><td>通路３号</td><td>６ｍ</td><td>約２００ｍ</td><td colspan="2">新設（既存水路含む）</td></tr>
<tr><td>歩行者通路１号</td><td>２ｍ</td><td>約４５ｍ</td><td colspan="2">新設</td></tr>
</table>

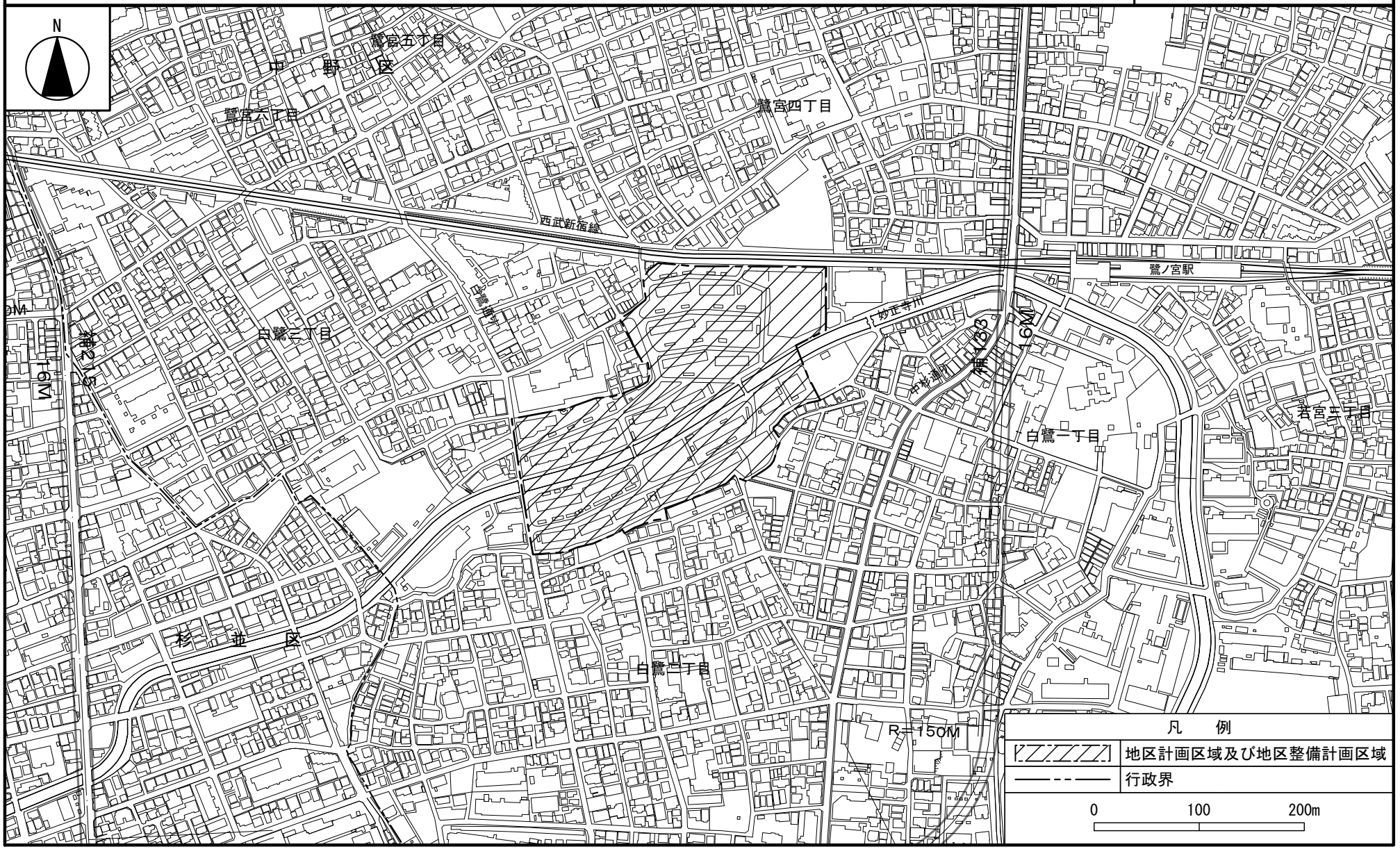
			名　称	面　積	備　考
			緑地１号	約９０㎡	新設
			緑地２号	約１１０㎡	新設
			緑地３号	約１０５㎡	新設
	建築物等に関する事項	地区の区分 名称	A地区	B地区	
		地区の区分 面積	約４．７ｈａ	約０．１ｈａ	
		建築物の容積率の最高限度　※	１５／１０		
		建築物の建ぺい率の最高限度	５／１０	―	
		壁面の位置の制限	建築物の外壁又はこれに代わる柱の面は、計画図に示す壁面の位置の制限を超えて建築してはならない。ただし、軒の高さが３ｍ以下の平屋建ての建築物やその他公益上必要なものについてはこの限りではない。		
		壁面後退区域における工作物の設置の制限	壁面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］

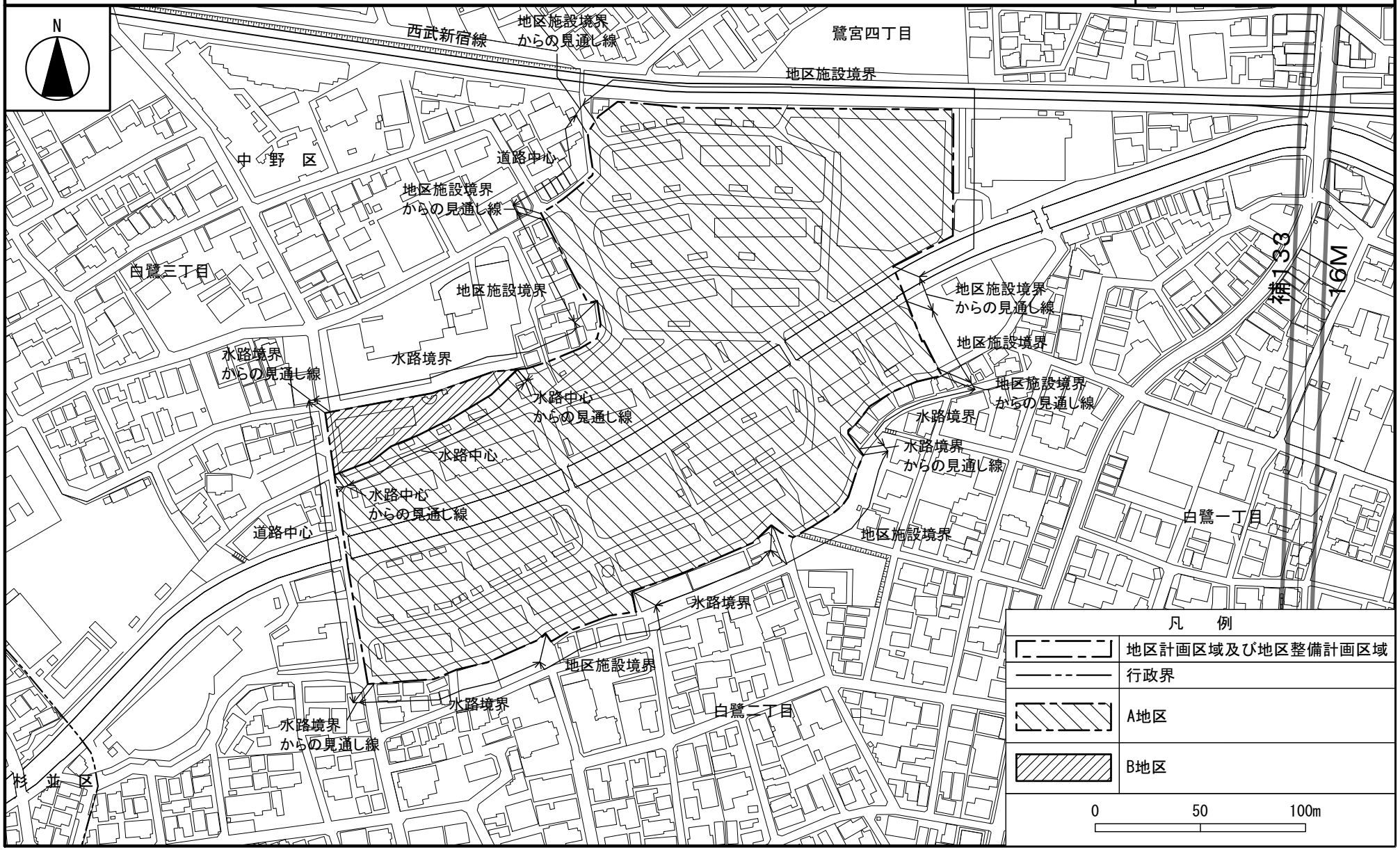


・この地図は、東京都知事の承認を受けて、東京都縮尺2,500分の1地形図及び道路網図を利用して作成したものである。無断複製を禁じる。
（承認番号）5都市基交測第199号、令和6年1月30日　（承認番号）6都市基街都第4号、令和6年4月15日　（承認番号）MMT利許第05-K114-3号、令和6年1月30日

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］

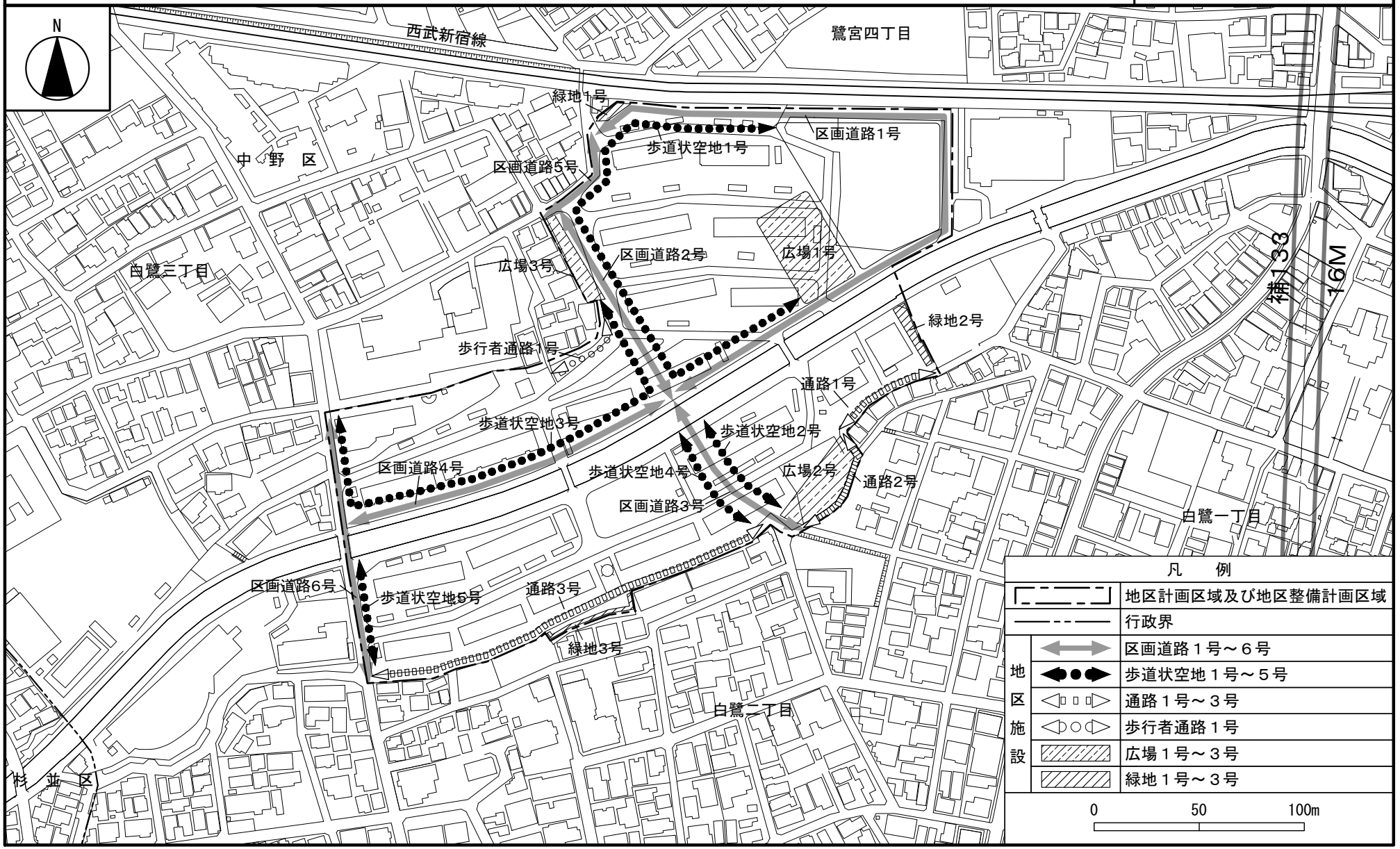


・この地図は、東京都知事の承認を受けて、東京都縮尺2,500分の1地形図及び道路網図を利用して作成したものである。無断複製を禁じる。
（承認番号）5都市基交測第199号、令和6年1月30日　（承認番号）6都市基街都第4号、令和6年4月15日　（承認番号）MMT利許第05-K114-3号、令和6年1月30日

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

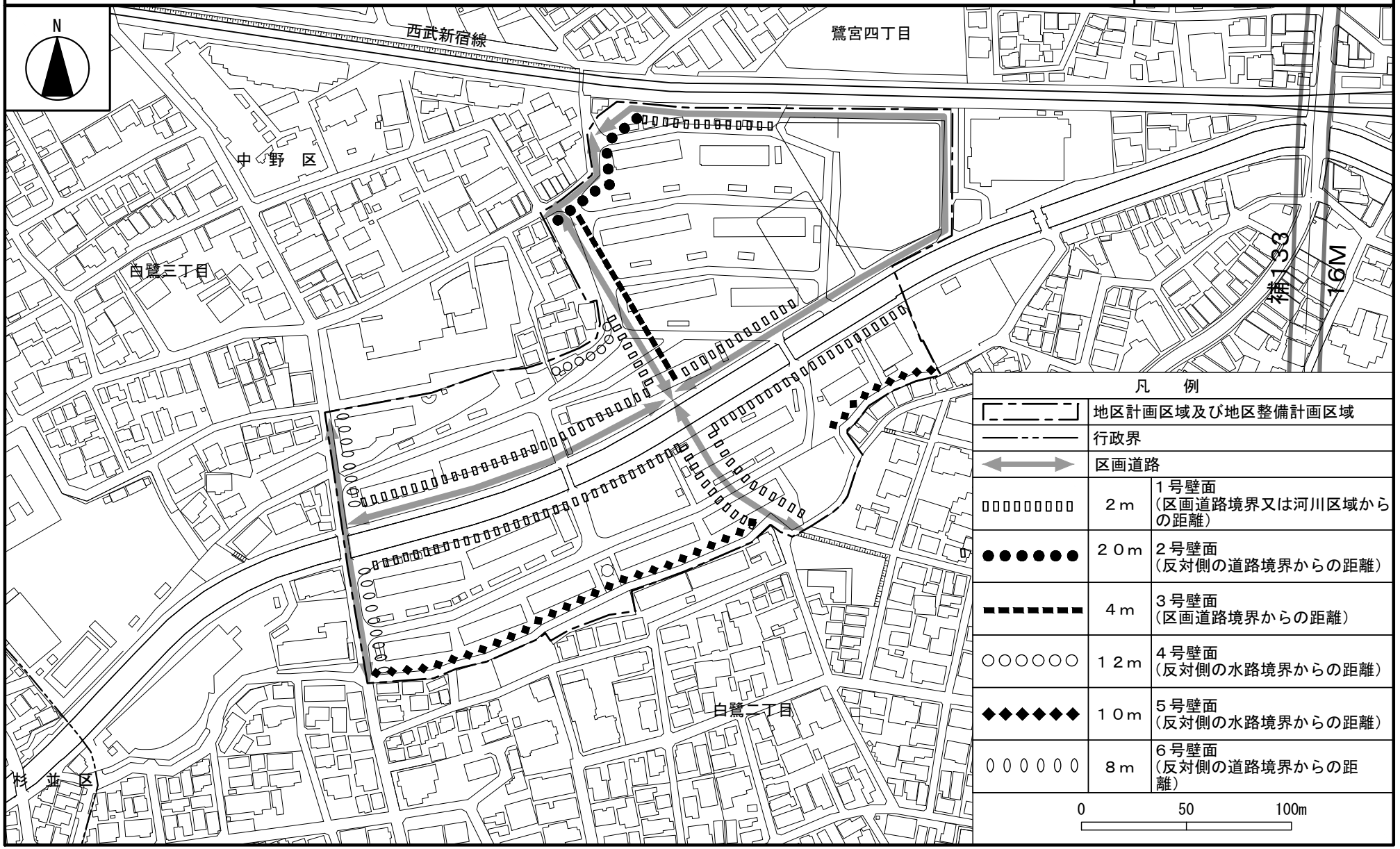
［中野区決定］



・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

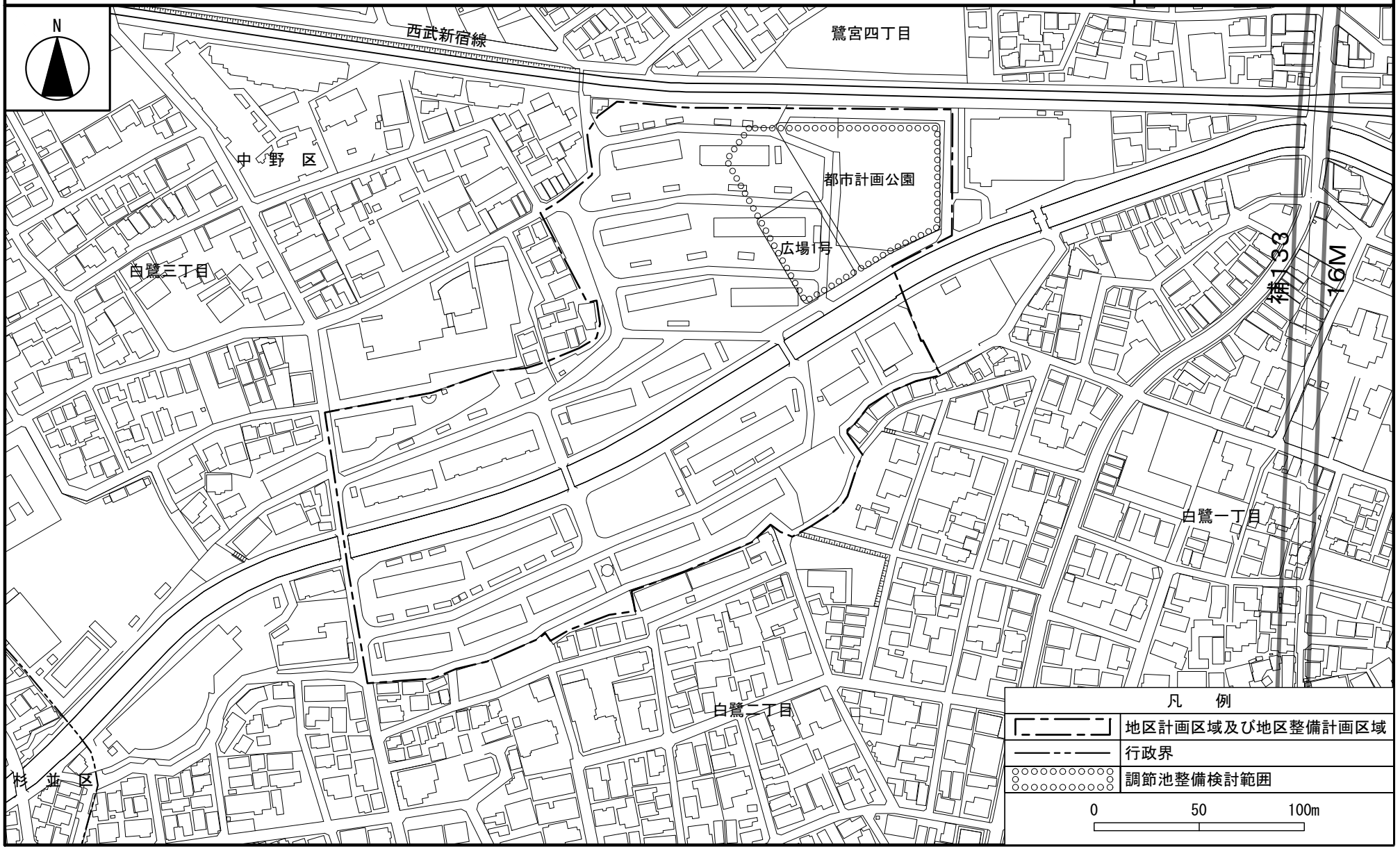
［中野区決定］



・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