

白鷺二・三丁目地区地区計画について

令和6年7月31日、中野区都市計画審議会での意見聴取を行い、その後、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、都市計画手続を進めている。

今般、白鷺二・三丁目地区地区計画都市計画原案に関する説明会を開催したので、その結果等について、以下のとおり報告する。

1 都市計画原案について

(1) 都市計画原案

別紙1のとおり

(2) 縦覧手続の実施結果

令和6年8月30日(金)から9月20日(金)まで縦覧及び意見書の受付を行ったが、意見書の提出はなし。

2 説明会の開催結果について

(1) 開催結果

	第1回	第2回
日時	令和6年9月5日(木) 18:30~20:00	令和6年9月7日(土) 14:00~15:30
会場	鷺宮区民活動センター	鷺宮区民活動センター
参加人数	23人	30人

(2) 説明会における意見・質問要旨

別紙2のとおり

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)
都市計画の告示

○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(南台・弥生町区域の一部変更)

[illegible]

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（南台・弥生町区域の一部変更）

①路線の指定は、原則として現道の道路境界から平行に20mです。
ただし、指定図面に30mと記載のある路線にあっては、20mと30mと読み替えます。

②路線指定の後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、指定図面に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線にあっては、計画道路の幅幅計画線からの変数で

④30m指定の路線は、東6・幅26・横7・幅62・幅6・幅4・放7・幅227・中区3の上記にない一部の支線に区域です。

2.全区に均一な変則路線指定について

①中野4丁目7・11番の東横田通り(補助74号)側及び早稲田通りとやなぎ通り(地区226-60号)の交差点部では、20mです。

②中区街区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指定について

①平和の公園周辺地区地区計画、南台一一二目地区防災型整備地区計画、南台四丁目地区地区計画の都市計画課では、路線指定は、地区計画道路幅幅計画線から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



法

容積率
建ぺい率
日影規制値
敷地の最低限度

150
60
1時
新防

高度地区
建ぺい率
日影規制値
敷地の最低限度

150
60
1時
新防

新防:東京都建築安全条例第7条の3第1項に基づき建築物の構造制限区域
※防火地区においては、新防区域にあっても表示を行いません。着目の区域図を参照ください。

昭和村:準防火地域

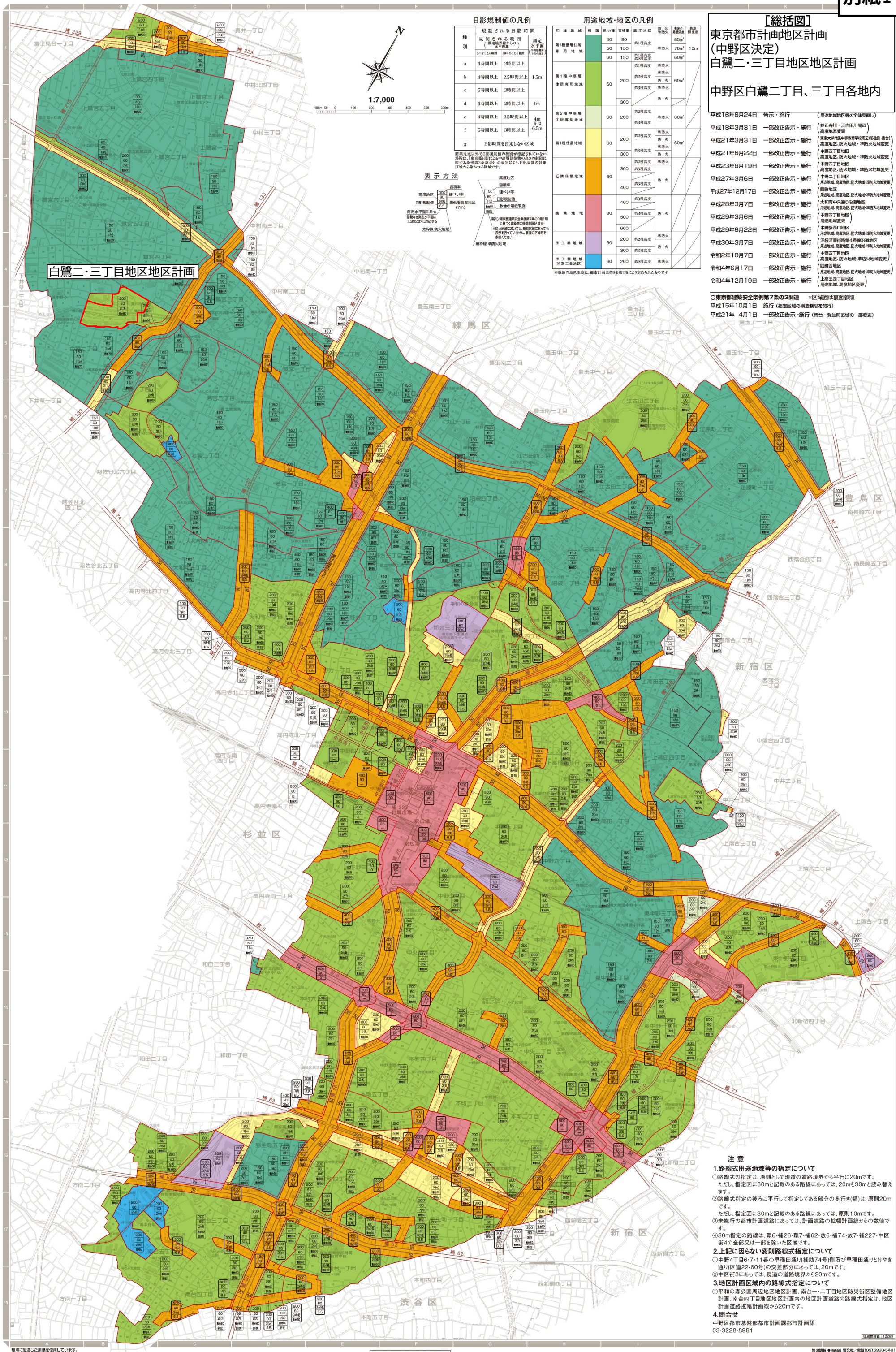
高度地区 300
日影規制値 80
3階 6.5
容積率 容
建築 建
用途 業

測定水平面6.5m
記載なき測定水平面は
1.5m又は4.0mとする

太宰線防火地域

用途地域	建ぺい率	容積率	高度地区	防火 防風防火	香煙の 吸殻処理	最低 高度
第1種低層住居 専用地域	40	80	第1種高度		85m ¹	10m
	50	150	第1種高度	準防火	70m ²	
	60	150	第1種高度 第2種高度	防火	60m ³	
第1種中層住 居専用地域	60	200	第1種高度 第2種高度 第3種高度	準防火 防火 防火	60m ⁴	
		300		防火		
		200	第2種高度 第3種高度	準防火 防火	60m ⁵	
第2種中層住 居専用地域	60	200				
第1種住居地域	60	200	第2種高度 第3種高度	準防火 防火	60m ⁶	
		300	第2種高度 第3種高度	防火 防火		
		300	第3種高度	準防火		
近隣商業地域	80	400	第3種高度	防火		
		400	第3種高度			
		400	第3種高度			
商業地域	80	500	第3種高度			
		600				
準工業地域	60	200	第2種高度	準防火		
		300		防火		
準工業地域 (特別準工業地区)	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. 8 h a
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、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、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。 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

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。

	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。				
地区整備計画	地区施設の配置及び規模	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)	

建築物等に関する事項			歩行者通路 1 号	2 m	約 4 5 m	新設
			名 称	面 積		備 考
			緑地 1 号	約 9 0 m ²		新設
			緑地 2 号	約 1 1 0 m ²		新設
			緑地 3 号	約 1 0 5 m ²		新設
	地区の区分	名称	A 地区		B 地区	
		面積	約 4 . 7 h a		約 0 . 1 h a	
	建築物の容積率の最高限度 ※		1 5 ／ 1 0			
	建築物の建ぺい率の最高限度		5 ／ 1 0		—	
	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 3 m 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 . 6 m 以下の部分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 ／ 1 0			

「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

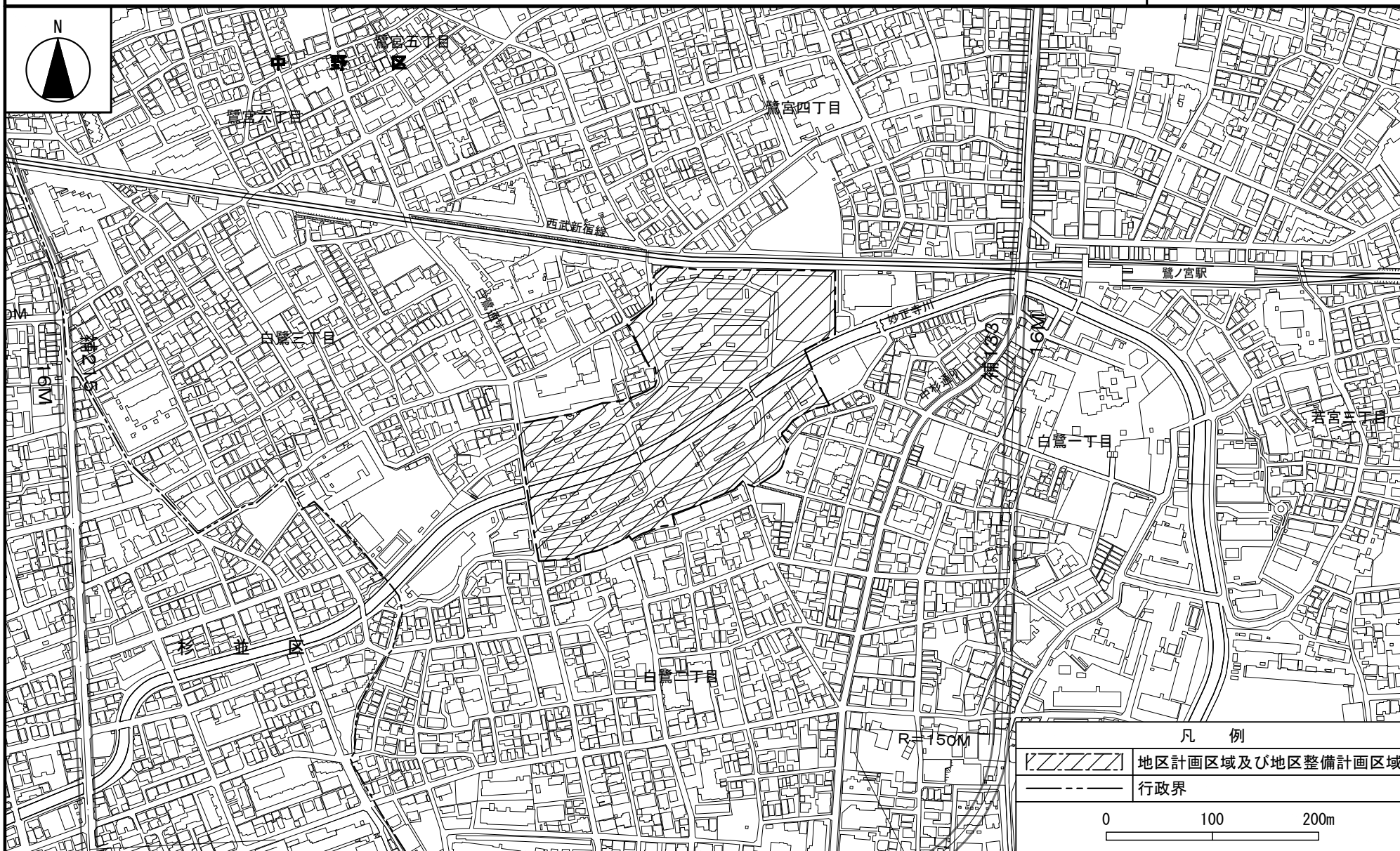
理由 住宅の建替えに伴い、多様な世代・世帯に対応した良質な住宅供給や環境負荷低減への取組を推進し、道路や公園・広場等を整備することで広域避難場所の機能強化を図るとともに、周辺のまちと調和したみどり豊かな市街地を形成し、本地区区をみどりと防災の拠点として誘導する必要があるため、地区計画を決定する。

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]

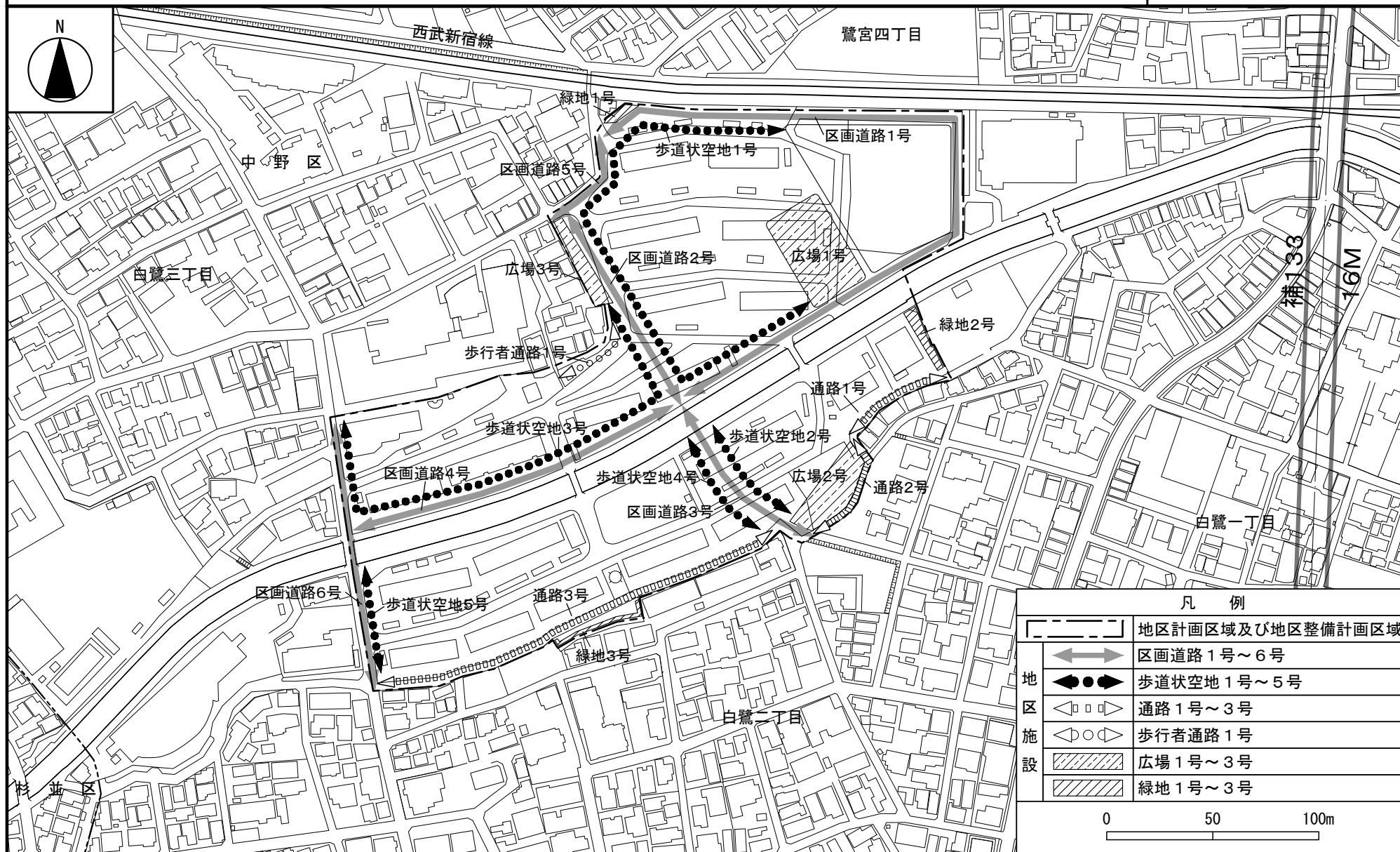


・この地図は、東京都知事の承認を受けて、東京都縮尺2,500分の1地形図及び道路網図を利用して作成したものである。無断複製を禁じる。
 (承認番号) 5都市基交測第199号、令和6年1月30日 (承認番号) 6都市基街都第4号、令和6年4月15日 (承認番号) MMT利許第05-K114-3号、令和6年1月30日

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]

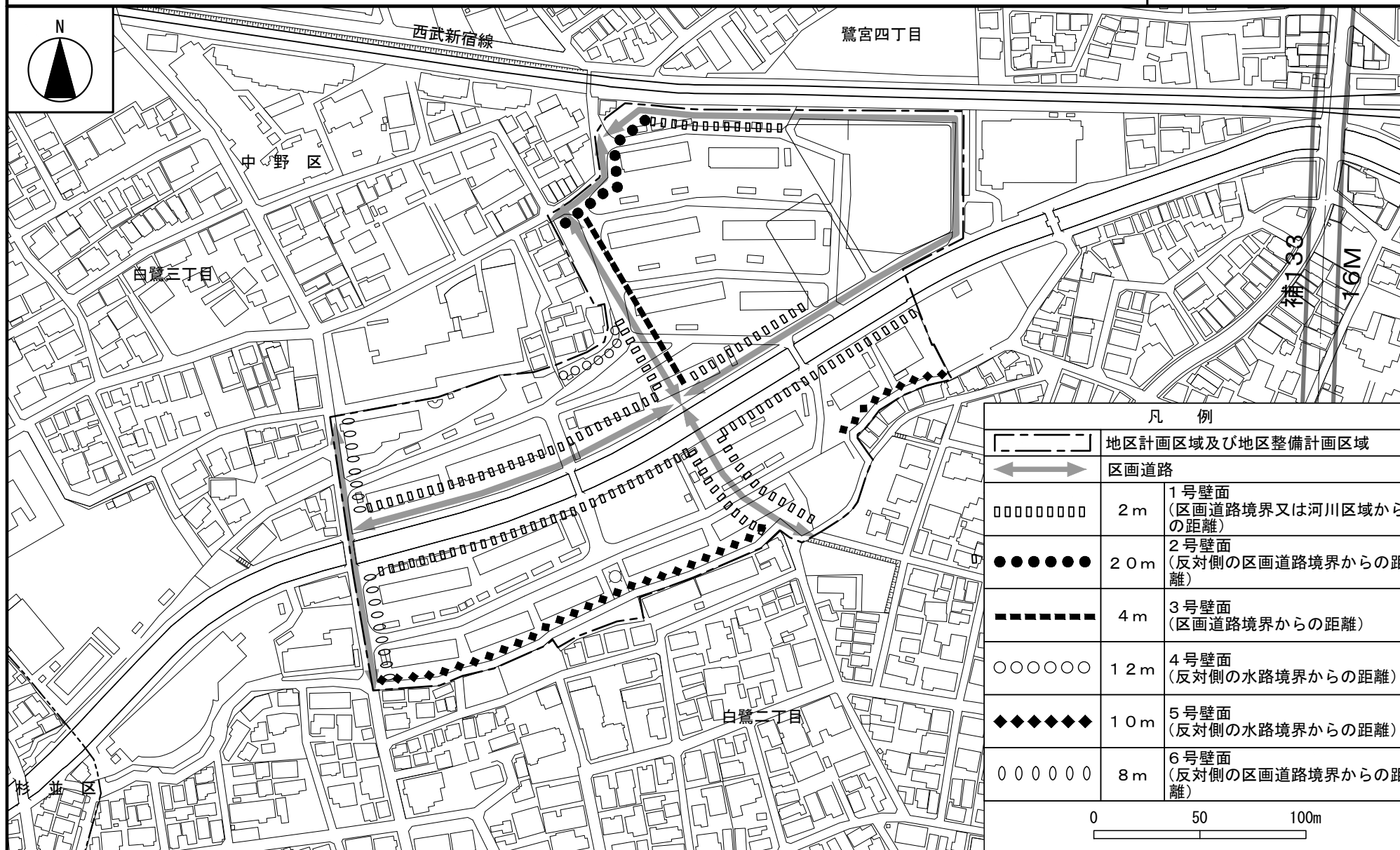


・この地図は、東京都知事の承認を受けて、東京都縮尺2,500分の1地形図及び道路網図を利用して作成したものである。無断複製を禁じる。
(承認番号) 5都市基交測第199号、令和6年1月30日 (承認番号) 6都市基街都第4号、令和6年4月15日 (承認番号) MMT利許第05-K114-3号、令和6年1月30日

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]



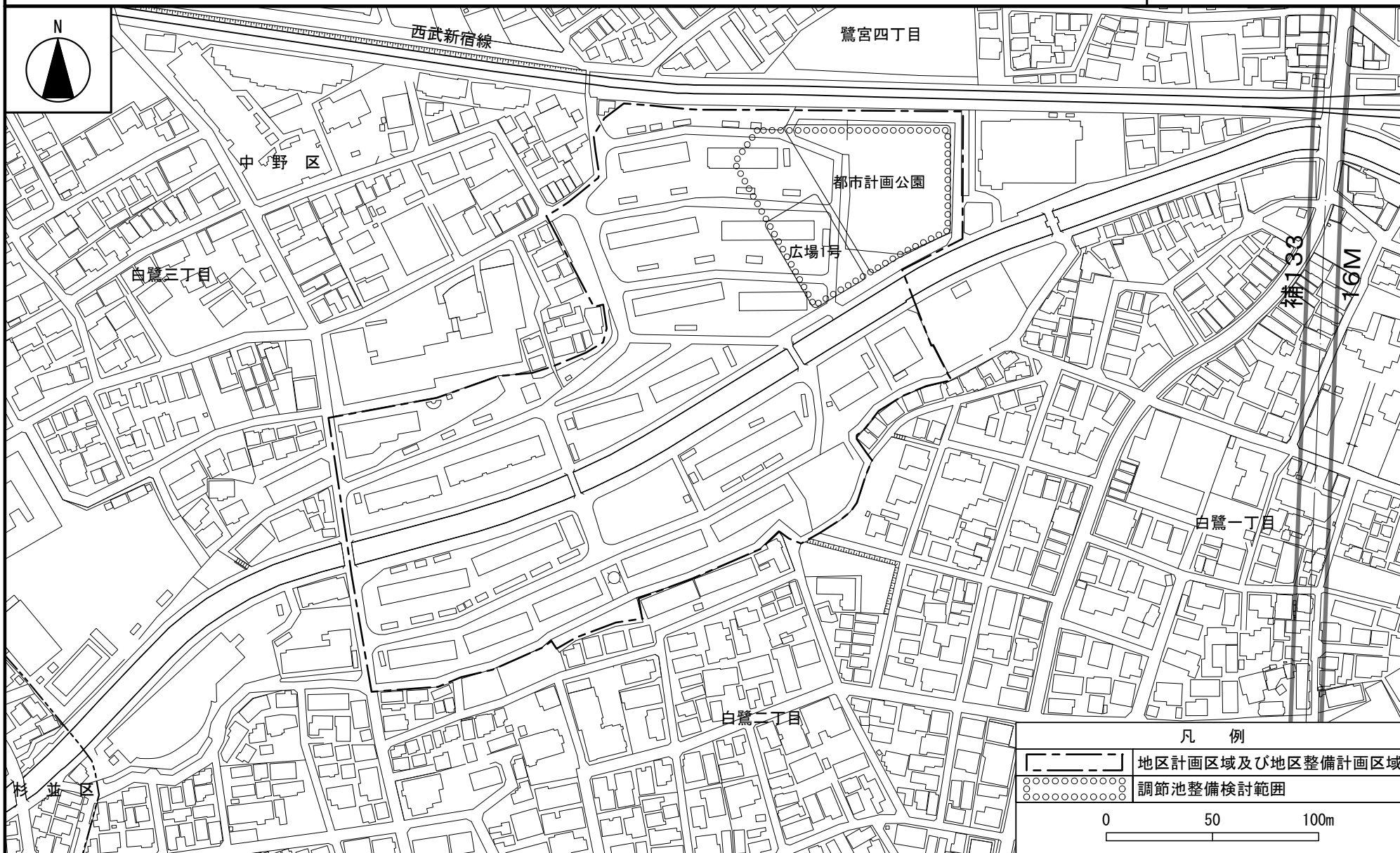
・この地図は、東京都知事の承認を受けて、東京都縮尺2,500分の1地形図及び道路網図を利用して作成したものである。無断複製を禁じる。
(承認番号) 5都市基交測第199号、令和6年1月30日 (承認番号) 6都市基街都第4号、令和6年4月15日 (承認番号) MMT利許第05-K114-3号、令和6年1月30日

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

白鷺二・三丁目地区地区計画都市計画原案への意見・質問要旨

1 都市計画の手続き

No.	意見・質問	回 答
1	都市計画法、中野区自治基本条例に基づいて、計画を進めてほしい。	今回の説明会は都市計画法に基づき開催し、住民の方の意見を聞いている。 案の公告・縦覧でも地域の皆様に説明し、意見を伺いながら進めていきたい。
2	この計画に対して地域を含む住民がどうなるのかをもっと公表してほしい。	説明会は、区報やホームページ、周辺地域の方にはポスティングなどを実施し周知している。今後も案の説明会等を開催し説明を行っていく。
3	中野区自治基本条例でも区民の声を区政に反映させることになっている。地域の意見をきちんと反映してほしい。	区では、皆様の意見を広く伺うため、今回、説明会を開催している。 今後、手続を進めていく中でも地域の皆様の意見を伺っていく。
4	都市計画法第18条の2には、あらかじめ公聴会の開催等住民の意見を反映させることになっているが、いつ住民の意見を聞くのか。	法第18条の2は都市計画に対する基本的な方針を定める場合の条文のため、今回は該当しない。 区では公聴会ではなく、地域の皆様の意見を広く伺うため、今回、説明会を開催している。
5	関係法令の規定に基づき、それを遵守して計画を進めてほしい。	都市計画の区域や制限など、都市計画法をはじめ法令を遵守して進めていく。

2 地区施設等

No.	意見・質問	回 答
1	河川沿いの道路は通り抜けができるようになるのか。	河川管理用通路のため、通常時は車両通行ができない。緊急時には車両通行が可能となる。
2	広場2号は現在の中央児童公園ではないのか。	広場2号はイメージであり、現行の公園を示しているものではない。

3 地区周辺の都市基盤整備

No.	意見・質問	回 答
1	高層を建てることとなっているが、火災が発生したときに消防車などが入るルートは十分なのか。	区域内へ接続する道路は、消防車が通行できると考えている。
2	団地内通路を緊急車両が入れるということか。また、白鷺保育園へは白鷺通りから緊急車両が入れるのか。	基本的には白鷺保育園についても緊急車両は白鷺通りから進入することができる。
3	地区内道路を通して中杉通りへ通り抜けできるのか。	地区内道路と中杉通りは接続しない。
4	河川管理用通路で中杉通りへ接続するだけでなく、本地区周辺道路を整備することで接続する展望を持ってほしい。	区策定の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）を今年度改定する予定であり、その中でも検討していきたい。

4 その他

鷺宮西住宅の建替え工事の時期や期間、建替えにあたっての補償や工事の進め方等について質問があり、東京都住宅供給公社から回答を行った。