

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 3 0 日～9 月 1 3 日
意見書の提出	令和 6 年 8 月 3 0 日～9 月 2 0 日
都知事協議回答	令和 6 年 1 1 月 2 2 日
地区計画案の公告・縦覧・ 意見書の提出	令和 6 年 1 2 月 1 6 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

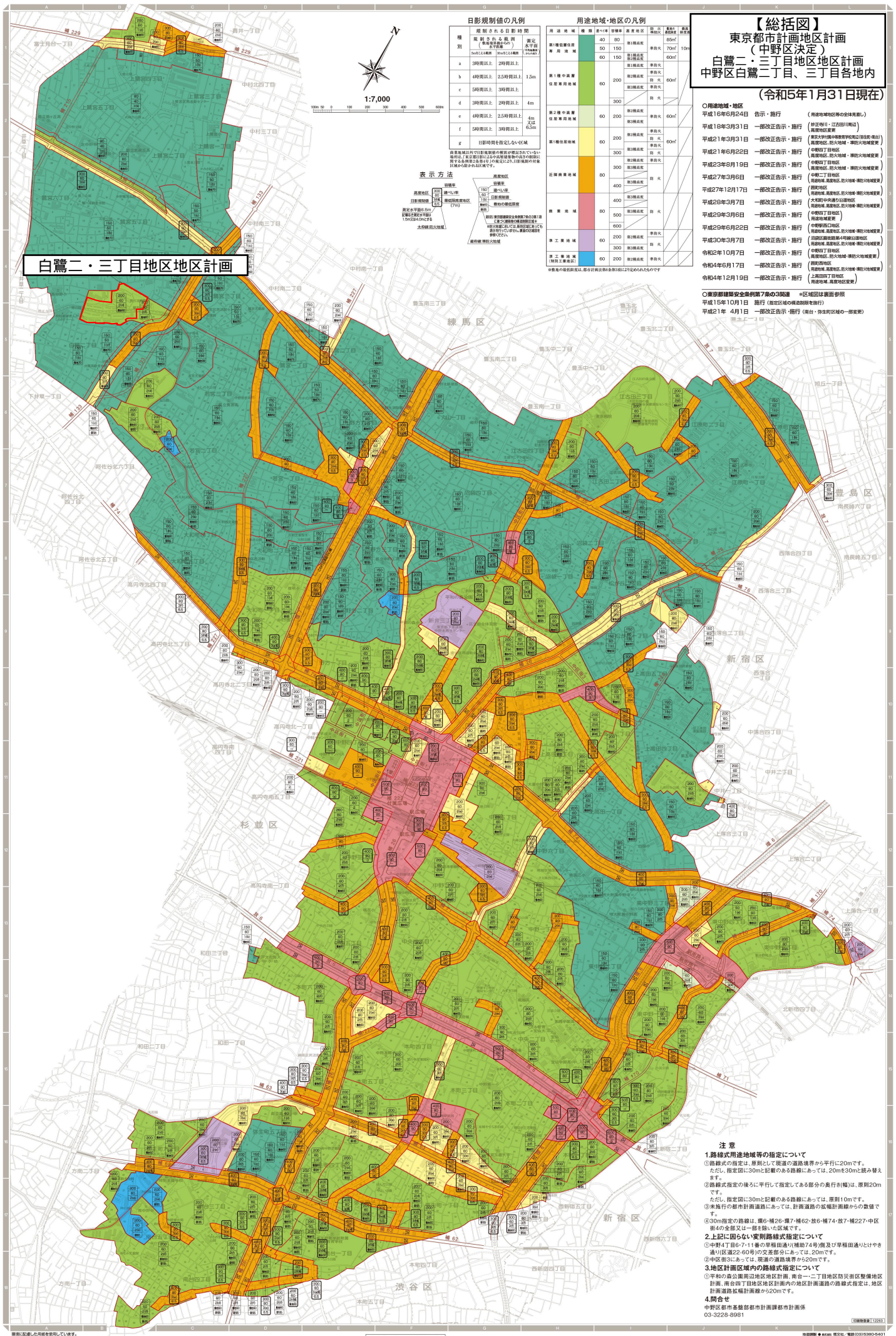
東京都市計画地区計画 白鷺二・三丁目地区地区計画

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。



白鷺二・三丁目地区地区計画

日影規制値の凡例	
種別	規制される日影時間 (標準気象条件での日影時間) ※日影時間とは、日影が地上に投影される時間のことである。
a	3時間以上、2.5時間以下
b	4時間以上、3.5時間以下
c	5時間以上、4.5時間以下
d	6時間以上、5.5時間以下
e	7時間以上、6.5時間以下
f	8時間以上、7.5時間以下
g	日影時間を指定しない区域

用途地域・地区の凡例	
用途地域	地区
第一種中高層住居専用地域	第一種中高層住居専用地域
第二種中高層住居専用地域	第二種中高層住居専用地域
第三種中高層住居専用地域	第三種中高層住居専用地域
第一種中層住居専用地域	第一種中層住居専用地域
第二種中層住居専用地域	第二種中層住居専用地域
第三種中層住居専用地域	第三種中層住居専用地域
第一種低層住居専用地域	第一種低層住居専用地域
第二種低層住居専用地域	第二種低層住居専用地域
第三種低層住居専用地域	第三種低層住居専用地域
第一種商業地域	第一種商業地域
第二種商業地域	第二種商業地域
第三種商業地域	第三種商業地域
第一種工業地域	第一種工業地域
第二種工業地域	第二種工業地域
第三種工業地域	第三種工業地域
第一種緑地	第一種緑地
第二種緑地	第二種緑地
第三種緑地	第三種緑地
第一種公園緑地	第一種公園緑地
第二種公園緑地	第二種公園緑地
第三種公園緑地	第三種公園緑地
第一種河川敷	第一種河川敷
第二種河川敷	第二種河川敷
第三種河川敷	第三種河川敷
第一種農用地	第一種農用地
第二種農用地	第二種農用地
第三種農用地	第三種農用地
第一種森林地域	第一種森林地域
第二種森林地域	第二種森林地域
第三種森林地域	第三種森林地域
第一種自然公園	第一種自然公園
第二種自然公園	第二種自然公園
第三種自然公園	第三種自然公園
第一種自然公園	第一種自然公園
第二種自然公園	第二種自然公園
第三種自然公園	第三種自然公園

【総括図】
東京都市計画地区計画
(中野区決定)
白鷺二・三丁目地区地区計画
中野区白鷺二丁目、三丁目各地内
(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 (用途地域等の変更)
平成18年3月31日 一部改正告示・施行 (用途地域等の変更)
平成21年3月31日 一部改正告示・施行 (用途地域等の変更)
平成21年6月22日 一部改正告示・施行 (用途地域等の変更)
平成23年6月19日 一部改正告示・施行 (用途地域等の変更)
平成27年3月6日 一部改正告示・施行 (用途地域等の変更)
平成27年12月17日 一部改正告示・施行 (用途地域等の変更)
平成29年3月7日 一部改正告示・施行 (用途地域等の変更)
平成29年3月6日 一部改正告示・施行 (用途地域等の変更)
平成29年6月22日 一部改正告示・施行 (用途地域等の変更)
平成30年3月7日 一部改正告示・施行 (用途地域等の変更)
令和2年10月17日 一部改正告示・施行 (用途地域等の変更)
令和4年6月17日 一部改正告示・施行 (用途地域等の変更)
令和4年12月19日 一部改正告示・施行 (用途地域等の変更)

○東京都建築安全条例第7条の3の適用
平成15年10月1日 施行 (地区内の構造規制を施行)
平成21年 4月1日 一部改正告示・施行 (南台・発生地区の一部変更)

1. 路線用途地域等の指定について
① 路線式の指定は、原則として道路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 路線式指定の後に平行して指定してある部分の表示(幅員)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表の幅員を参照してください。
④ 30m指定の路線は、幅員6.6m・幅7.7m・幅8.8m・幅9.9m・幅11.0m・幅12.1m・幅13.2m・幅14.3m・幅15.4m・幅16.5m・幅17.6m・幅18.7m・幅19.8m・幅20.9m・幅22.0m・幅23.1m・幅24.2m・幅25.3m・幅26.4m・幅27.5m・幅28.6m・幅29.7m・幅30.8m・幅31.9m・幅33.0m・幅34.1m・幅35.2m・幅36.3m・幅37.4m・幅38.5m・幅39.6m・幅40.7m・幅41.8m・幅42.9m・幅44.0m・幅45.1m・幅46.2m・幅47.3m・幅48.4m・幅49.5m・幅50.6m・幅51.7m・幅52.8m・幅53.9m・幅55.0m・幅56.1m・幅57.2m・幅58.3m・幅59.4m・幅60.5m・幅61.6m・幅62.7m・幅63.8m・幅64.9m・幅66.0m・幅67.1m・幅68.2m・幅69.3m・幅70.4m・幅71.5m・幅72.6m・幅73.7m・幅74.8m・幅75.9m・幅77.0m・幅78.1m・幅79.2m・幅80.3m・幅81.4m・幅82.5m・幅83.6m・幅84.7m・幅85.8m・幅86.9m・幅88.0m・幅89.1m・幅90.2m・幅91.3m・幅92.4m・幅93.5m・幅94.6m・幅95.7m・幅96.8m・幅97.9m・幅99.0m・幅100.1m・幅101.2m・幅102.3m・幅103.4m・幅104.5m・幅105.6m・幅106.7m・幅107.8m・幅108.9m・幅110.0m・幅111.1m・幅112.2m・幅113.3m・幅114.4m・幅115.5m・幅116.6m・幅117.7m・幅118.8m・幅119.9m・幅121.0m・幅122.1m・幅123.2m・幅124.3m・幅125.4m・幅126.5m・幅127.6m・幅128.7m・幅129.8m・幅130.9m・幅132.0m・幅133.1m・幅134.2m・幅135.3m・幅136.4m・幅137.5m・幅138.6m・幅139.7m・幅140.8m・幅141.9m・幅143.0m・幅144.1m・幅145.2m・幅146.3m・幅147.4m・幅148.5m・幅149.6m・幅150.7m・幅151.8m・幅152.9m・幅154.0m・幅155.1m・幅156.2m・幅157.3m・幅158.4m・幅159.5m・幅160.6m・幅161.7m・幅162.8m・幅163.9m・幅165.0m・幅166.1m・幅167.2m・幅168.3m・幅169.4m・幅170.5m・幅171.6m・幅172.7m・幅173.8m・幅174.9m・幅176.0m・幅177.1m・幅178.2m・幅179.3m・幅180.4m・幅181.5m・幅182.6m・幅183.7m・幅184.8m・幅185.9m・幅187.0m・幅188.1m・幅189.2m・幅190.3m・幅191.4m・幅192.5m・幅193.6m・幅194.7m・幅195.8m・幅196.9m・幅198.0m・幅199.1m・幅200.2m・幅201.3m・幅202.4m・幅203.5m・幅204.6m・幅205.7m・幅206.8m・幅207.9m・幅209.0m・幅210.1m・幅211.2m・幅212.3m・幅213.4m・幅214.5m・幅215.6m・幅216.7m・幅217.8m・幅218.9m・幅220.0m・幅221.1m・幅222.2m・幅223.3m・幅224.4m・幅225.5m・幅226.6m・幅227.7m・幅228.8m・幅229.9m・幅231.0m・幅232.1m・幅233.2m・幅234.3m・幅235.4m・幅236.5m・幅237.6m・幅238.7m・幅239.8m・幅240.9m・幅242.0m・幅243.1m・幅244.2m・幅245.3m・幅246.4m・幅247.5m・幅248.6m・幅249.7m・幅250.8m・幅251.9m・幅253.0m・幅254.1m・幅255.2m・幅256.3m・幅257.4m・幅258.5m・幅259.6m・幅260.7m・幅261.8m・幅262.9m・幅264.0m・幅265.1m・幅266.2m・幅267.3m・幅268.4m・幅269.5m・幅270.6m・幅271.7m・幅272.8m・幅273.9m・幅275.0m・幅276.1m・幅277.2m・幅278.3m・幅279.4m・幅280.5m・幅281.6m・幅282.7m・幅283.8m・幅284.9m・幅286.0m・幅287.1m・幅288.2m・幅289.3m・幅290.4m・幅291.5m・幅292.6m・幅293.7m・幅294.8m・幅295.9m・幅297.0m・幅298.1m・幅299.2m・幅300.3m・幅301.4m・幅302.5m・幅303.6m・幅304.7m・幅305.8m・幅306.9m・幅308.0m・幅309.1m・幅310.2m・幅311.3m・幅312.4m・幅313.5m・幅314.6m・幅315.7m・幅316.8m・幅317.9m・幅319.0m・幅320.1m・幅321.2m・幅322.3m・幅323.4m・幅324.5m・幅325.6m・幅326.7m・幅327.8m・幅328.9m・幅330.0m・幅331.1m・幅332.2m・幅333.3m・幅334.4m・幅335.5m・幅336.6m・幅337.7m・幅338.8m・幅339.9m・幅341.0m・幅342.1m・幅343.2m・幅344.3m・幅345.4m・幅346.5m・幅347.6m・幅348.7m・幅349.8m・幅350.9m・幅352.0m・幅353.1m・幅354.2m・幅355.3m・幅356.4m・幅357.5m・幅358.6m・幅359.7m・幅360.8m・幅361.9m・幅363.0m・幅364.1m・幅365.2m・幅366.3m・幅367.4m・幅368.5m・幅369.6m・幅370.7m・幅371.8m・幅372.9m・幅374.0m・幅375.1m・幅376.2m・幅377.3m・幅378.4m・幅379.5m・幅380.6m・幅381.7m・幅382.8m・幅383.9m・幅385.0m・幅386.1m・幅387.2m・幅388.3m・幅389.4m・幅390.5m・幅391.6m・幅392.7m・幅393.8m・幅394.9m・幅396.0m・幅397.1m・幅398.2m・幅399.3m・幅400.4m・幅401.5m・幅402.6m・幅403.7m・幅404.8m・幅405.9m・幅407.0m・幅408.1m・幅409.2m・幅410.3m・幅411.4m・幅412.5m・幅413.6m・幅414.7m・幅415.8m・幅416.9m・幅418.0m・幅419.1m・幅420.2m・幅421.3m・幅422.4m・幅423.5m・幅424.6m・幅425.7m・幅426.8m・幅427.9m・幅429.0m・幅430.1m・幅431.2m・幅432.3m・幅433.4m・幅434.5m・幅435.6m・幅436.7m・幅437.8m・幅438.9m・幅440.0m・幅441.1m・幅442.2m・幅443.3m・幅444.4m・幅445.5m・幅446.6m・幅447.7m・幅448.8m・幅449.9m・幅451.0m・幅452.1m・幅453.2m・幅454.3m・幅455.4m・幅456.5m・幅457.6m・幅458.7m・幅459.8m・幅460.9m・幅462.0m・幅463.1m・幅464.2m・幅465.3m・幅466.4m・幅467.5m・幅468.6m・幅469.7m・幅470.8m・幅471.9m・幅473.0m・幅474.1m・幅475.2m・幅476.3m・幅477.4m・幅478.5m・幅479.6m・幅480.7m・幅481.8m・幅482.9m・幅484.0m・幅485.1m・幅486.2m・幅487.3m・幅488.4m・幅489.5m・幅490.6m・幅491.7m・幅492.8m・幅493.9m・幅495.0m・幅496.1m・幅497.2m・幅498.3m・幅499.4m・幅500.5m・幅501.6m・幅502.7m・幅503.8m・幅504.9m・幅506.0m・幅507.1m・幅508.2m・幅509.3m・幅510.4m・幅511.5m・幅512.6m・幅513.7m・幅514.8m・幅515.9m・幅517.0m・幅518.1m・幅519.2m・幅520.3m・幅521.4m・幅522.5m・幅523.6m・幅524.7m・幅525.8m・幅526.9m・幅528.0m・幅529.1m・幅530.2m・幅531.3m・幅532.4m・幅533.5m・幅534.6m・幅535.7m・幅536.8m・幅537.9m・幅539.0m・幅540.1m・幅541.2m・幅542.3m・幅543.4m・幅544.5m・幅545.6m・幅546.7m・幅547.8m・幅548.9m・幅550.0m・幅551.1m・幅552.2m・幅553.3m・幅554.4m・幅555.5m・幅556.6m・幅557.7m・幅558.8m・幅559.9m・幅561.0m・幅562.1m・幅563.2m・幅564.3m・幅565.4m・幅566.5m・幅567.6m・幅568.7m・幅569.8m・幅570.9m・幅572.0m・幅573.1m・幅574.2m・幅575.3m・幅576.4m・幅577.5m・幅578.6m・幅579.7m・幅580.8m・幅581.9m・幅583.0m・幅584.1m・幅585.2m・幅586.3m・幅587.4m・幅588.5m・幅589.6m・幅590.7m・幅591.8m・幅592.9m・幅594.0m・幅595.1m・幅596.2m・幅597.3m・幅598.4m・幅599.5m・幅600.6m・幅601.7m・幅602.8m・幅603.9m・幅605.0m・幅606.1m・幅607.2m・幅608.3m・幅609.4m・幅610.5m・幅611.6m・幅612.7m・幅613.8m・幅614.9m・幅616.0m・幅617.1m・幅618.2m・幅619.3m・幅620.4m・幅621.5m・幅622.6m・幅623.7m・幅624.8m・幅625.9m・幅627.0m・幅628.1m・幅629.2m・幅630.3m・幅631.4m・幅632.5m・幅633.6m・幅634.7m・幅635.8m・幅636.9m・幅638.0m・幅639.1m・幅640.2m・幅641.3m・幅642.4m・幅643.5m・幅644.6m・幅645.7m・幅646.8m・幅647.9m・幅649.0m・幅650.1m・幅651.2m・幅652.3m・幅653.4m・幅654.5m・幅655.6m・幅656.7m・幅657.8m・幅658.9m・幅660.0m・幅661.1m・幅662.2m・幅663.3m・幅664.4m・幅665.5m・幅666.6m・幅667.7m・幅668.8m・幅669.9m・幅671.0m・幅672.1m・幅673.2m・幅674.3m・幅675.4m・幅676.5m・幅677.6m・幅678.7m・幅679.8m・幅680.9m・幅682.0m・幅683.1m・幅684.2m・幅685.3m・幅686.4m・幅687.5m・幅688.6m・幅689.7m・幅690.8m・幅691.9m・幅693.0m・幅694.1m・幅695.2m・幅696.3m・幅697.4m・幅698.5m・幅699.6m・幅700.7m・幅701.8m・幅702.9m・幅704.0m・幅705.1m・幅706.2m・幅707.3m・幅708.4m・幅709.5m・幅710.6m・幅711.7m・幅712.8m・幅713.9m・幅715.0m・幅716.1m・幅717.2m・幅718.3m・幅719.4m・幅720.5m・幅721.6m・幅722.7m・幅723.8m・幅724.9m・幅726.0m・幅727.1m・幅728.2m・幅729.3m・幅730.4m・幅731.5m・幅732.6m・幅733.7m・幅734.8m・幅735.9m・幅737.0m・幅738.1m・幅739.2m・幅740.3m・幅741.4m・幅742.5m・幅743.6m・幅744.7m・幅745.8m・幅746.9m・幅748.0m・幅749.1m・幅750.2m・幅751.3m・幅752.4m・幅753.5m・幅754.6m・幅755.7m・幅756.8m・幅757.9m・幅759.0m・幅760.1m・幅761.2m・幅762.3m・幅763.4m・幅764.5m・幅765.6m・幅766.7m・幅767.8m・幅768.9m・幅770.0m・幅771.1m・幅772.2m・幅773.3m・幅774.4m・幅775.5m・幅776.6m・幅777.7m・幅778.8m・幅779.9m・幅781.0m・幅782.1m・幅783.2m・幅784.3m・幅785.4m・幅786.5m・幅787.6m・幅788.7m・幅789.8m・幅790.9m・幅792.0m・幅793.1m・幅794.2m・幅795.3m・幅796.4m・幅797.5m・幅798.6m・幅799.7m・幅800.8m・幅801.9m・幅803.0m・幅804.1m・幅805.2m・幅806.3m・幅807.4m・幅808.5m・幅809.6m・幅810.7m・幅811.8m・幅812.9m・幅814.0m・幅815.1m・幅816.2m・幅817.3m・幅818.4m・幅819.5m・幅820.6m・幅821.7m・幅822.8m・幅823.9m・幅825.0m・幅826.1m・幅827.2m・幅828.3m・幅829.4m・幅830.5m・幅831.6m・幅832.7m・幅833.8m・幅834.9m・幅836.0m・幅837.1m・幅838.2m・幅839.3m・幅840.4m・幅841.5m・幅842.6m・幅843.7m・幅844.8m・幅845.9m・幅847.0m・幅848.1m・幅849.2m・幅850.3m・幅851.4m・幅852.5m・幅853.6m・幅854.7m・幅855.8m・幅856.9m・幅858.0m・幅859.1m・幅860.2m・幅861.3m・幅862.4m・幅863.5m・幅864.6m・幅865.7m・幅866.8m・幅867.9m・幅869.0m・幅870.1m・幅871.2m・幅872.3m・幅873.4m・幅874.5m・幅875.6m・幅876.7m・幅877.8m・幅878.9m・幅880.0m・幅881.1m・幅882.2m・幅883.3m・幅884.4m・幅885.5m・幅886.6m・幅887.7m・幅888.8m・幅889.9m・幅891.0m・幅892.1m・幅893.2m・幅894.3m・幅895.4m・幅896.5m・幅897.6m・幅898.7m・幅899.8m・幅900.9m・幅902.0m・幅903.1m・幅904.2m・幅905.3m・幅906.4m・幅907.5m・幅908.6m・幅909.7m・幅910.8m・幅911.9m・幅913.0m・幅914.1m・幅915.2m・幅916.3m・幅917.4m・幅918.5m・幅919.6m・幅920.7m・幅921.8m・幅922.9m・幅924.0m・幅925.1m・幅926.2m・幅927.3m・幅928.4m・幅929.5m・幅930.6m・幅931.7m・幅932.8m・幅933.9m・幅935.0m・幅936.1m・幅937.2m・幅938.3m・幅939.4m・幅940.5m・幅941.6m・幅942.7m・幅943.8m・幅944.9m・幅946.0m・幅947.1m・幅948.2m・幅949.3m・幅950.4m・幅951.5m・幅952.6m・幅953.7m・幅954.8m・幅955.9m・幅957.0m・幅958.1m・幅959.2m・幅960.3m・幅961.4m・幅962.5m・幅963.6m・幅964.7m・幅965.8m・幅966.9m・幅968.0m・幅969.1m・幅970.2m・幅971.3m・幅972.4m・幅973.5m・幅974.6m・幅975.7m・幅976.8m・幅977.9m・幅979.0m・幅980.1m・幅981.2m・幅982.3m・幅983.4m・幅984.5m・幅985.6m・幅986.7m・幅987.8m・幅988.9m・幅990.0m・幅991.1m・幅992.2m・幅993.3m・幅994.4m・幅995.5m・幅996.6m・幅997.7m・幅998.8m・幅999.9m・幅1000.0m

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	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。

地区整備計画	地区施設の配置及び規模	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。			
		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

建築物等に関する事項			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、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. 6 m 以下の部分、門柱及び門柱に接続する長さが 1. 2 m 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 / 1 0		

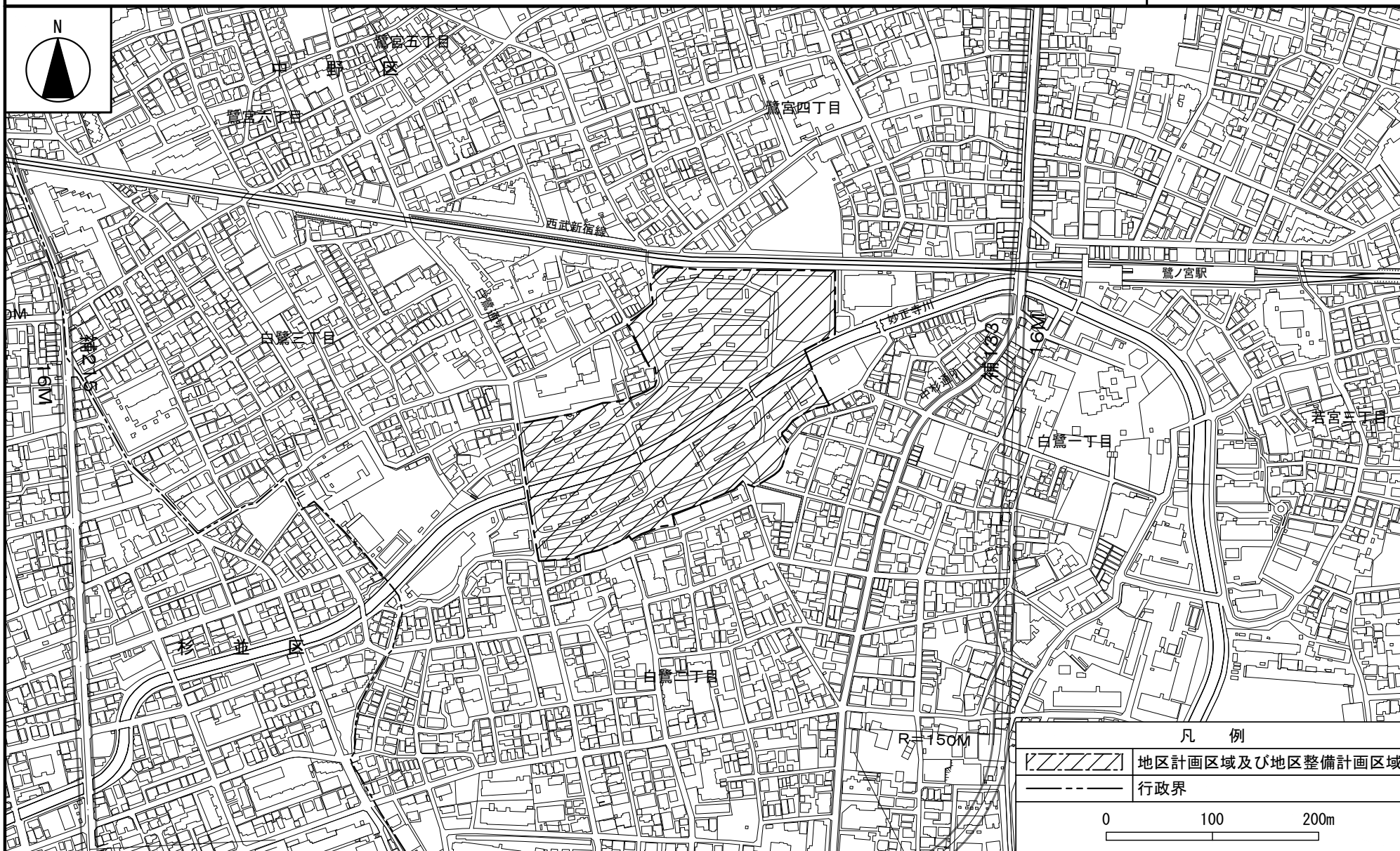
「区域、地区の区分、地区施設の配置及び壁面の位置の制限は計画図表示のとおり」 ※は知事協議事項

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

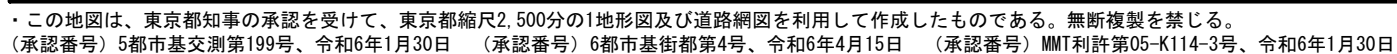
位置図

[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

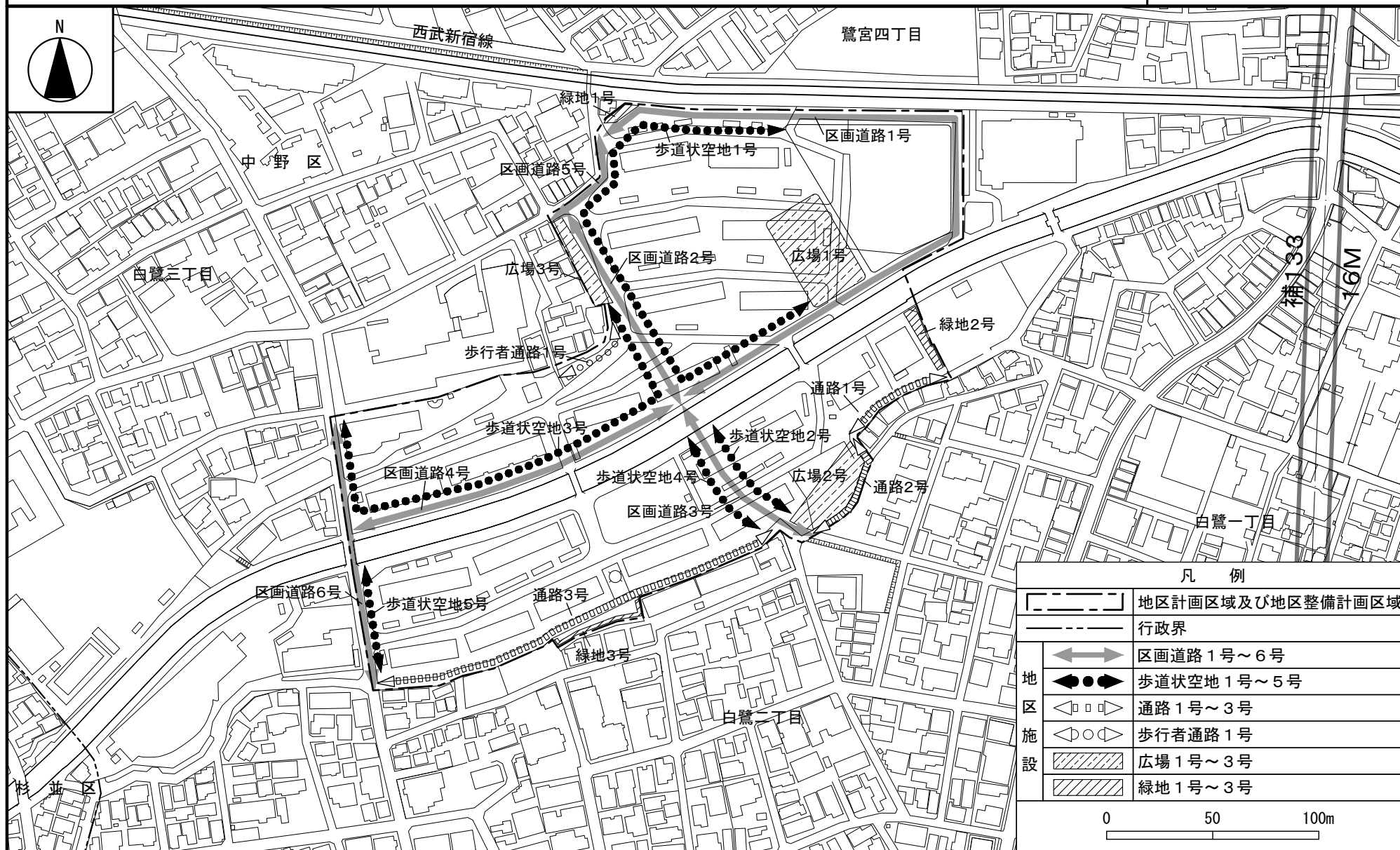
[中野区決定]



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]

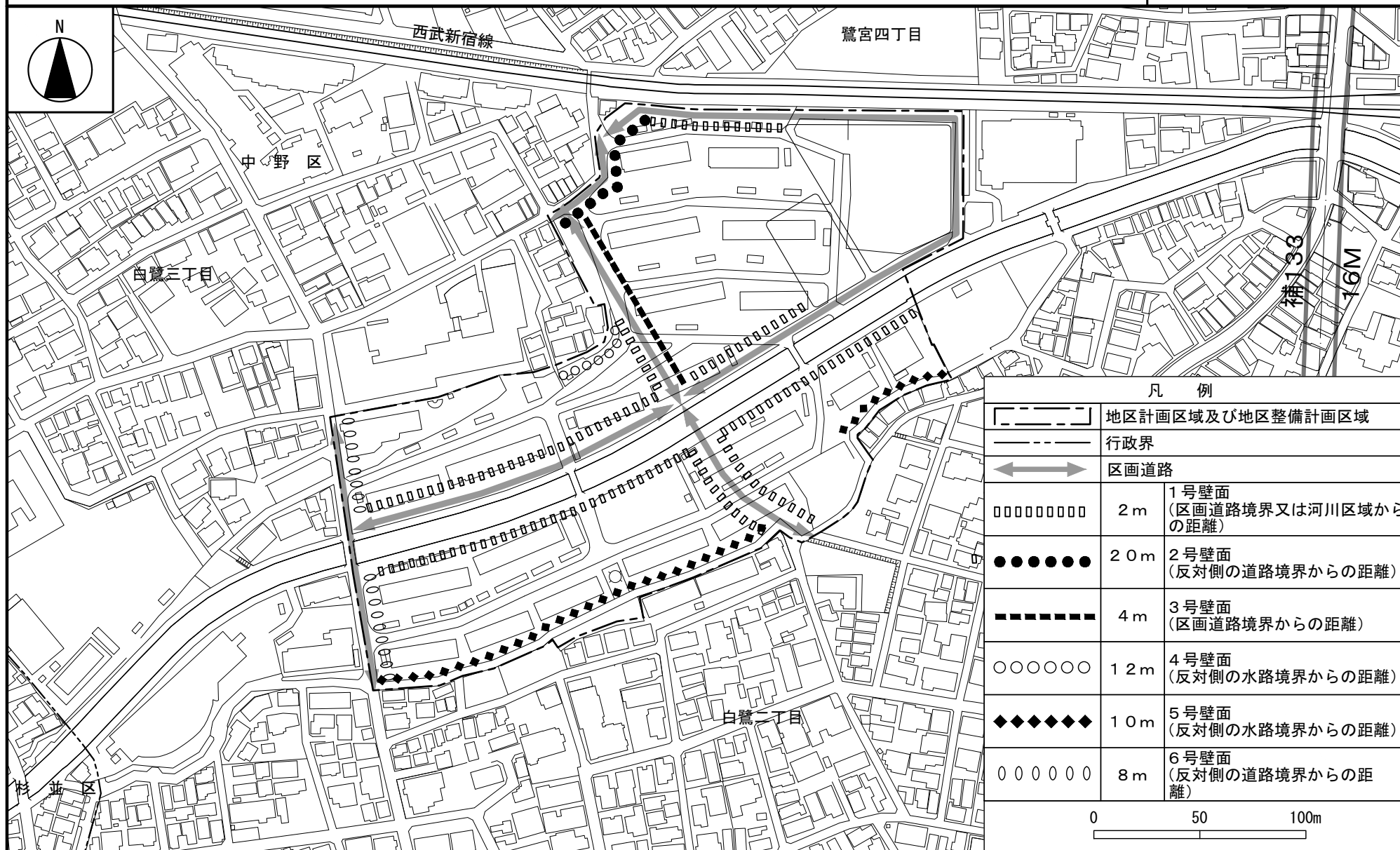


・この地図は、東京都知事の承認を受けて、東京都縮尺2,500分の1地形図及び道路網図を利用して作成したものである。無断複製を禁じる。
(承認番号) 5都市基交測第199号、令和6年1月30日 (承認番号) 6都市基街都第4号、令和6年4月15日 (承認番号) MMT利許第05-K114-3号、令和6年1月30日

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]



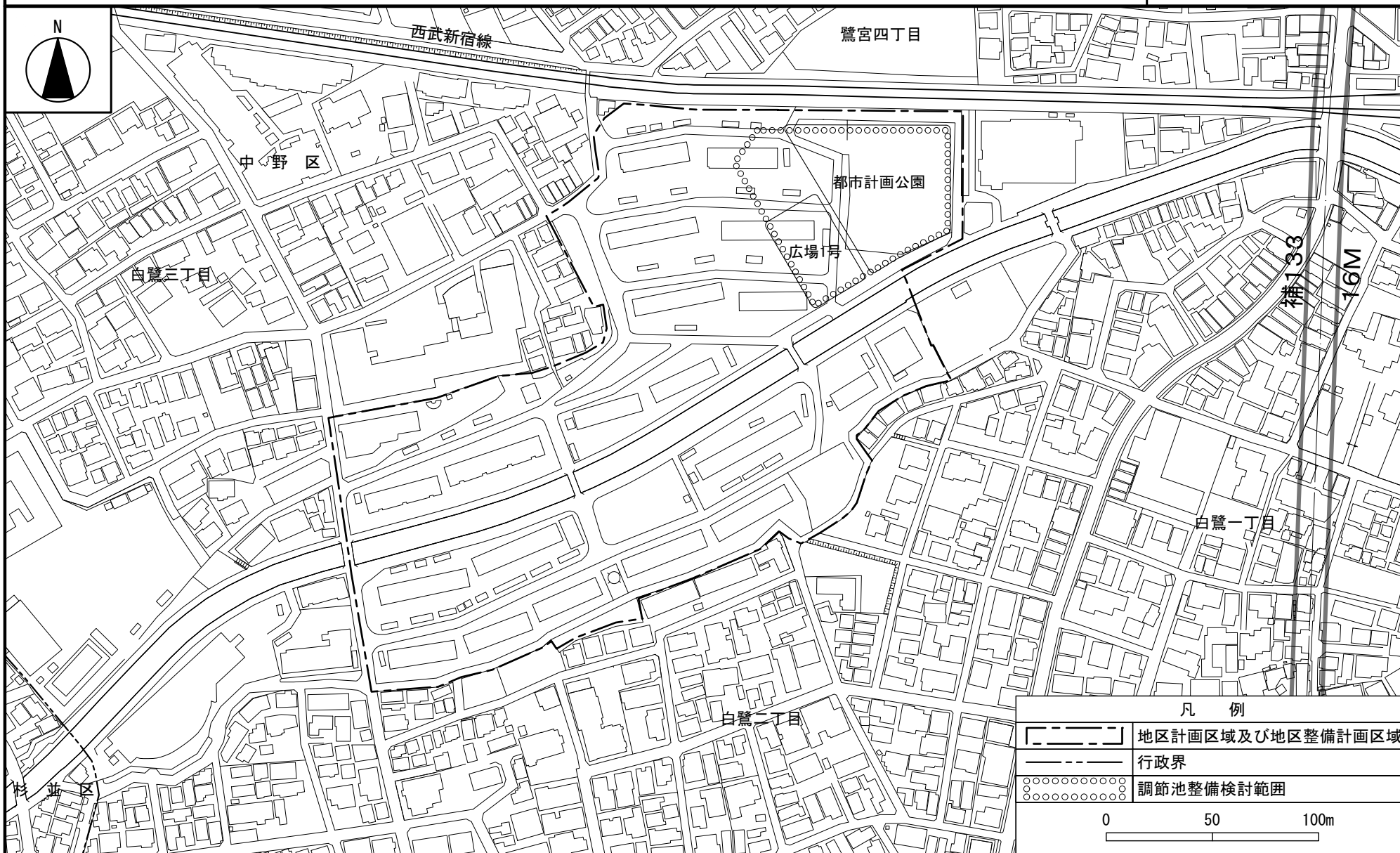
・この地図は、東京都知事の承認を受けて、東京都縮尺2,500分の1地形図及び道路網図を利用して作成したものである。無断複製を禁じる。
(承認番号) 5都市基交測第199号、令和6年1月30日 (承認番号) 6都市基街都第4号、令和6年4月15日 (承認番号) MMT利許第05-K114-3号、令和6年1月30日

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

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」	I 賛成意見に関するもの なし II 反対の意見に関するもの なし III その他 1 都市計画に関する意見 (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。 (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。	I 賛成意見に関するもの なし II 反対の意見に関するもの なし III その他 1 都市計画に関する意見 (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。 (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。

	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、鷺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。
--	--	--