令和６年度庁議報告事項
第　　回庁議（２０２４年１１月２５日）　　都市基盤課都市計画課 都市基盤部公園課 まちづくり推進部まちづくり計画課

【件名】白鷺二・三丁目地区地区計画及び白鷺公園（区立鷺宮運動広場）等の
都市計画案、説明会の開催について

【要旨】（目的・内容・対象・時期・今後の方向等）
白鷺二・三丁目地区地区計画及び白鷺公園（区立鷺宮運動広場）等の都市計画案、説明会の開催結果等について、以下のとおり報告する。

1　都市計画案について

①白鷺二・三丁目地区地区計画
別紙１のとおり

②白鷺公園（区立鷺宮運動広場）
別紙２のとおり

③鷺宮西住宅一団地の住宅施設
別紙３のとおり

2　説明会の開催について

開催概要

	第１回	第２回
日時	令和６年１２月１４日（土） １０：００～１１：３０	令和６年１２月１７日（火） １９：００～２０：３０
会場	鷺宮区民活動センター	鷺宮区民活動センター

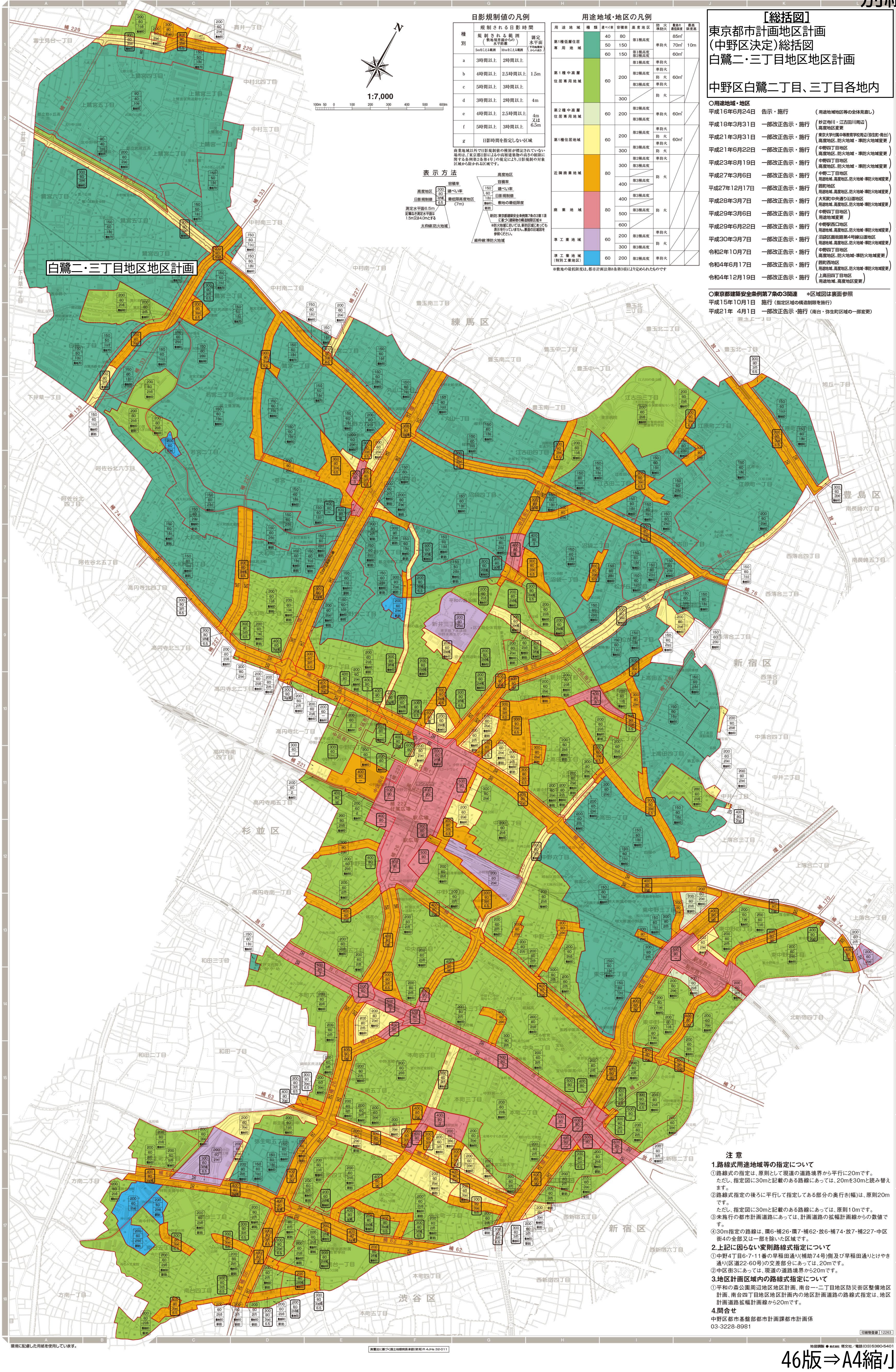
3　今後の予定

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）
２月　　都市計画の告示

別紙１

［総括図］
東京都市計画地区計画
（中野区決定）総括図
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



日影規制値の凡例

種別	規制される日影時間：規制される範囲（敷地境界線からの水平距離） 5mをこえる範囲	10mをこえる範囲	測定水平面（平均地盤面からの高さ）
a	3時間以上	2時間以上	1.5m
b	4時間以上	2.5時間以上	
c	5時間以上	3時間以上	
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	
g	日影時間を指定しない区域		

商業地域以外で日影規制値の種別が標記されていない場所は、「東京都日影による中高層建築物の高さの制限に関する条例第2条第4号」の規定により、日影規制の対象区域から除かれる区域です。

表示方法

300 / 80 / 3(f)低 / 6.5：容積率・建ぺい率・高度地区・日影規制値・最低限高度地区（7m）・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）・太枠線：防火地域

150 / 60 / 1(b) / 敷地60 / 新防：高度地区・容積率・建ぺい率・日影規制値・敷地の最低限度

新防：東京都建築安全条例第7条の3第1項に基づく建築物の構造制限区域※

※防火地域においては、新防区域にあっても表示を行っていません。裏面の区域図を参照ください。

細枠線：準防火地域

用途地域・地区の凡例

用途地域	建ぺい率	容積率	高度地区	防火準防火	敷地の最低限度	最高限度高
第1種低層住居専用地域	40	80	第1種高度	準防火	85㎡	10m
	50	150			70㎡	
	60	150	第1種高度 第2種高度		60㎡	
第1種中高層住居専用地域	60	200	第1種高度	準防火	60㎡	
			第2種高度	準防火／防火		
			第3種高度	準防火		
		300		防火		
第2種中高層住居専用地域	60	200	第2種高度	準防火	60㎡	
			第3種高度			
第1種住居地域	60	200	第2種高度	準防火／防火	60㎡	
			第3種高度	準防火／防火		
		300				
近隣商業地域	80	300	第2種高度	準防火		
			第3種高度	防火		
		400	第3種高度			
商業地域	80	400	第3種高度	防火		
		500	第3種高度			
		600				
準工業地域	60	200	第2種高度	準防火		
		300	第3種高度	防火		
準工業地域（特別工業地区）	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

○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見直し）
- 平成18年3月31日　一部改正告示・施行　（妙正寺川・江古田川周辺 高度地区変更）
- 平成21年3月31日　一部改正告示・施行　（東京大学付属中等教育学校周辺(弥生町・南台) 高度地区、防火地域・準防火地域変更）
- 平成21年6月22日　一部改正告示・施行　（中野四丁目地区 高度地区、防火地域・準防火地域変更）
- 平成23年8月19日　一部改正告示・施行　（中野四丁目地区 高度地区、防火地域・準防火地域変更）
- 平成27年3月6日　一部改正告示・施行　（中野二丁目地区 用途地域、高度地区、防火地域・準防火地域変更）
- 平成27年12月17日　一部改正告示・施行　（囲町地区 用途地域、高度地区、防火地域・準防火地域変更）
- 平成28年3月7日　一部改正告示・施行　（大和町中央通り沿道地区 用途地域、高度地区、防火地域・準防火地域変更）
- 平成29年3月6日　一部改正告示・施行　（中野四丁目地区 用途地域変更）
- 平成29年6月22日　一部改正告示・施行　（中野駅西口地区 用途地域、高度地区、防火地域・準防火地域変更）
- 平成30年3月7日　一部改正告示・施行　（沼袋区画街路第4号線沿道地区 用途地域、高度地区、防火地域・準防火地域変更）
- 令和2年10月7日　一部改正告示・施行　（中野四丁目地区 高度地区、防火地域・準防火地域変更）
- 令和4年6月17日　一部改正告示・施行　（囲町西地区 用途地域、高度地区、防火地域・準防火地域変更）
- 令和4年12月19日　一部改正告示・施行　（上高田四丁目地区 用途地域、高度地区変更）

○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）

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あっては、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あっては、原則10mです。

③未施行の都市計画道路にあっては、計画道路の拡幅計画線からの数値です。

④30m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けやき通り(区道22-60号)の交差部分にあっては、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・二丁目地区防災街区整備地区計画、南台四丁目地区地区計画内の地区計画道路の路線式指定は、地区計画道路拡幅計画線から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

46版⇒A4縮小版

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　４．８ｈａ
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>

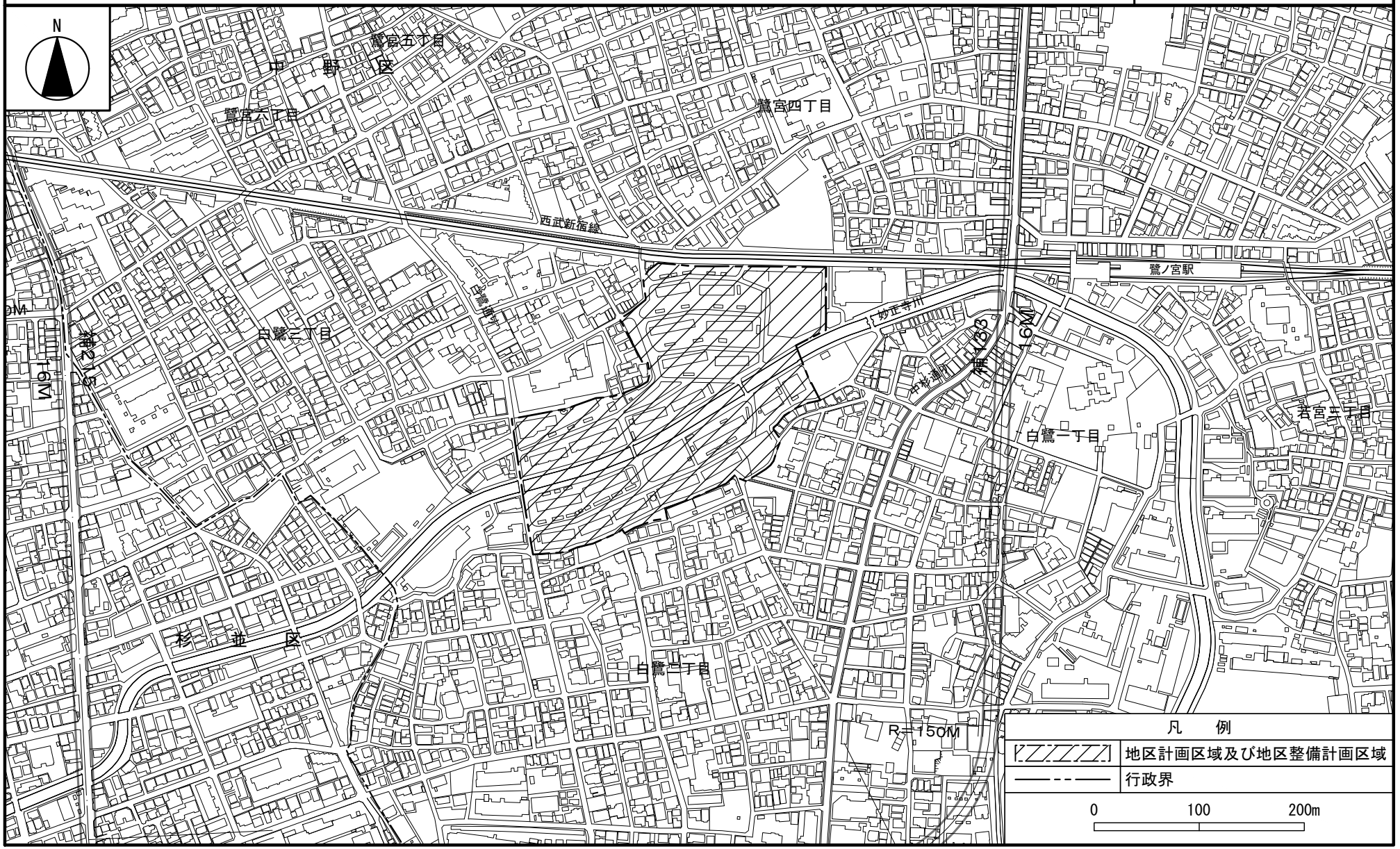
			名　称	面　積	備　考
			緑地１号	約９０㎡	新設
			緑地２号	約１１０㎡	新設
			緑地３号	約１０５㎡	新設
	建築物等に関する事項	地区の区分 名称	A地区	B地区	
		地区の区分 面積	約４．７ｈａ	約０．１ｈａ	
		建築物の容積率の最高限度　※	１５／１０		
		建築物の建ぺい率の最高限度	５／１０	―	
		壁面の位置の制限	建築物の外壁又はこれに代わる柱の面は、計画図に示す壁面の位置の制限を超えて建築してはならない。ただし、軒の高さが３ｍ以下の平屋建ての建築物やその他公益上必要なものについてはこの限りではない。		
		壁面後退区域における工作物の設置の制限	壁面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

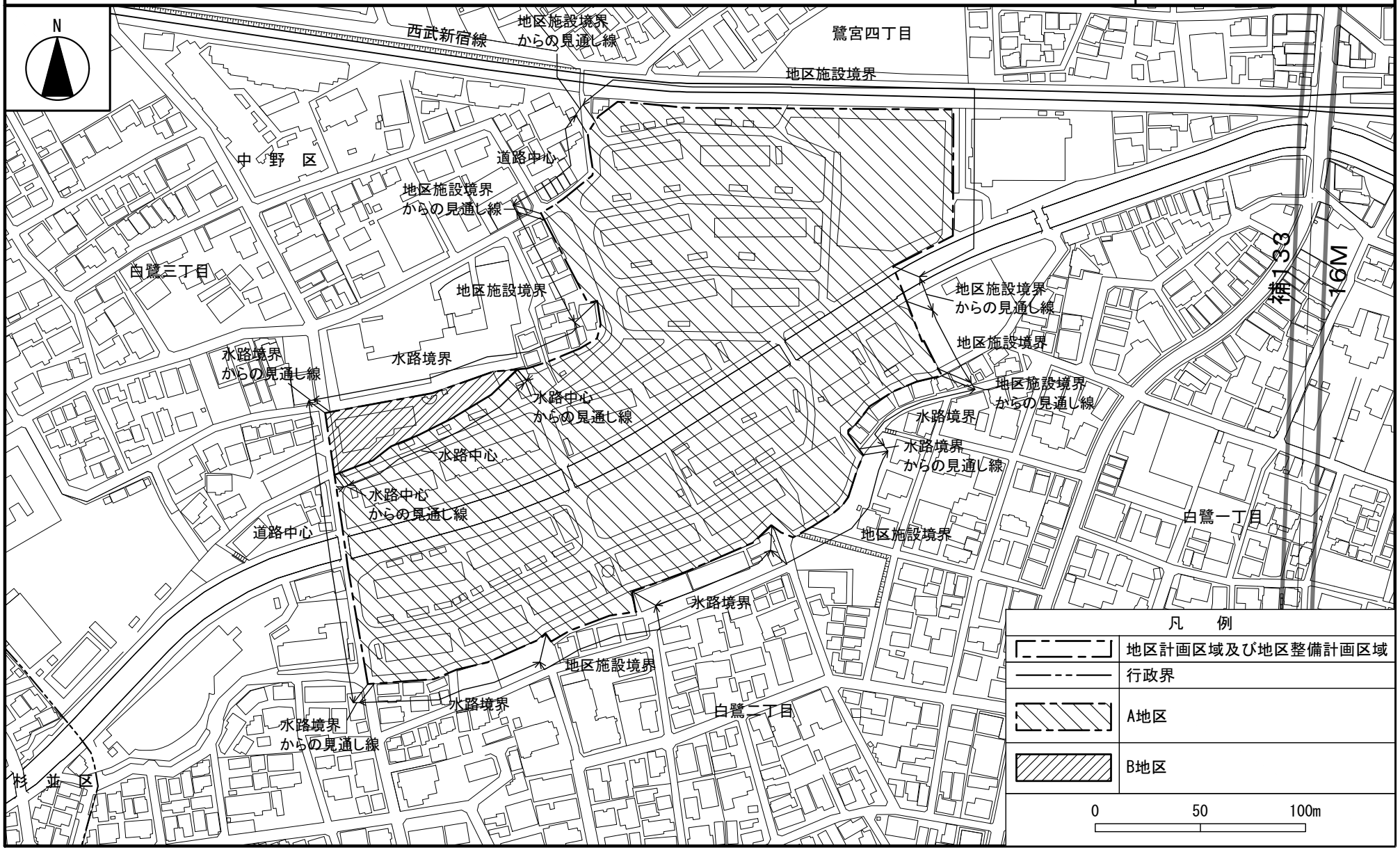


・この地図は、東京都知事の承認を受けて、東京都縮尺2,500分の1地形図及び道路網図を利用して作成したものである。無断複製を禁じる。
（承認番号）5都市基交測第199号、令和6年1月30日　（承認番号）6都市基街都第4号、令和6年4月15日　（承認番号）MMT利許第05-K114-3号、令和6年1月30日

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］

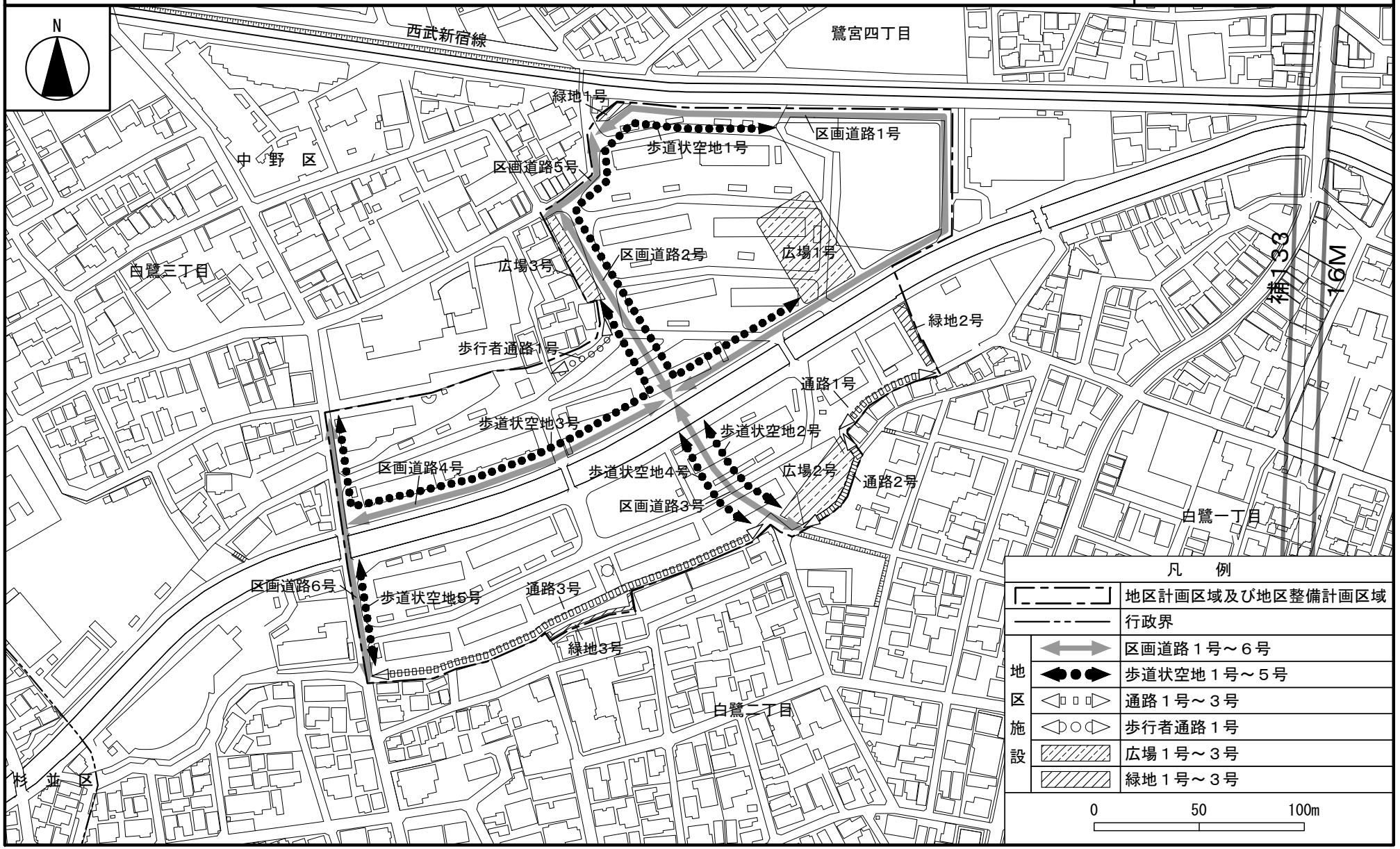


・この地図は、東京都知事の承認を受けて、東京都縮尺2,500分の1地形図及び道路網図を利用して作成したものである。無断複製を禁じる。
（承認番号）5都市基交測第199号、令和6年1月30日　（承認番号）6都市基街都第4号、令和6年4月15日　（承認番号）MMT利許第05-K114-3号、令和6年1月30日

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

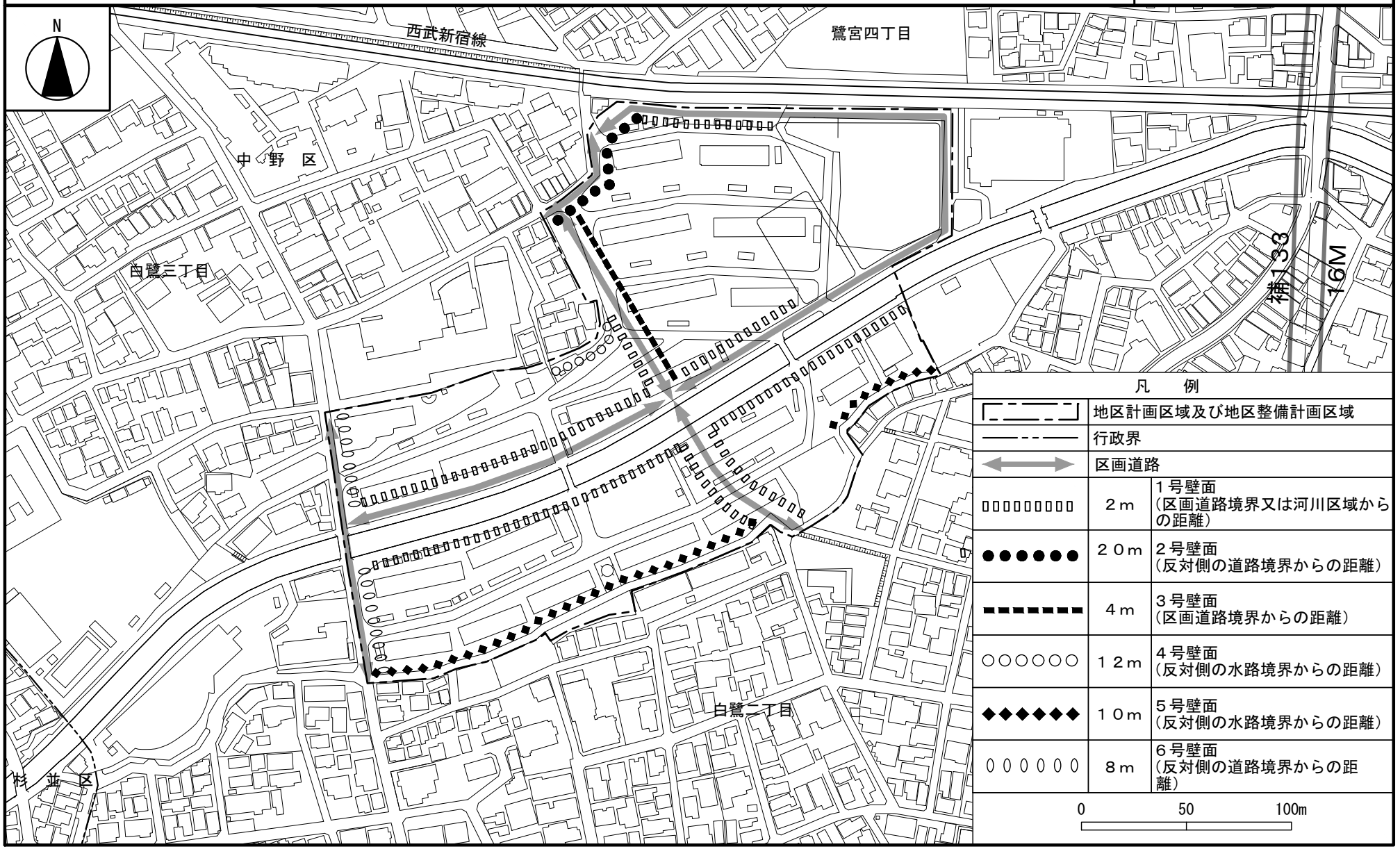
［中野区決定］



・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

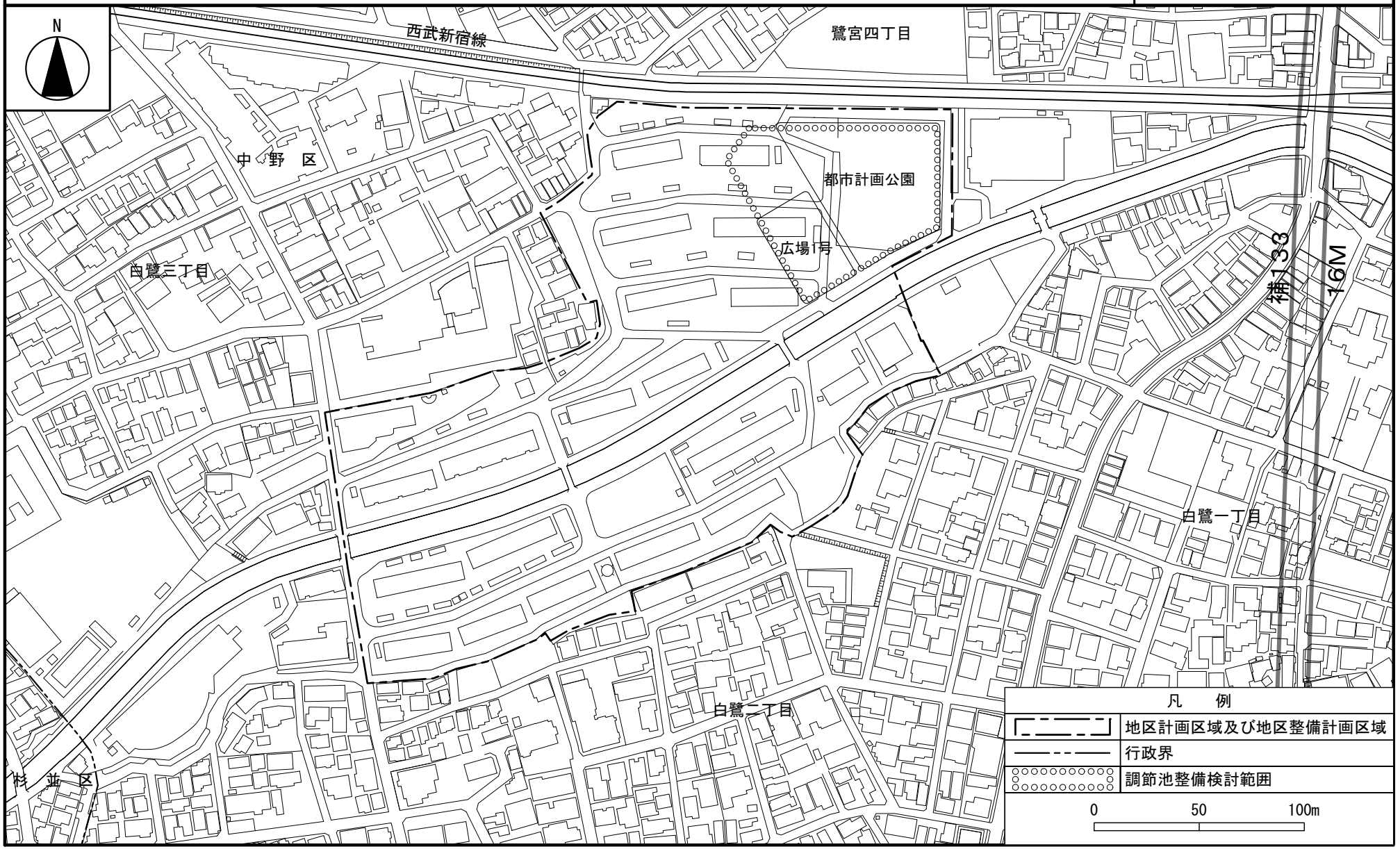
［中野区決定］



・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

別紙２

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」

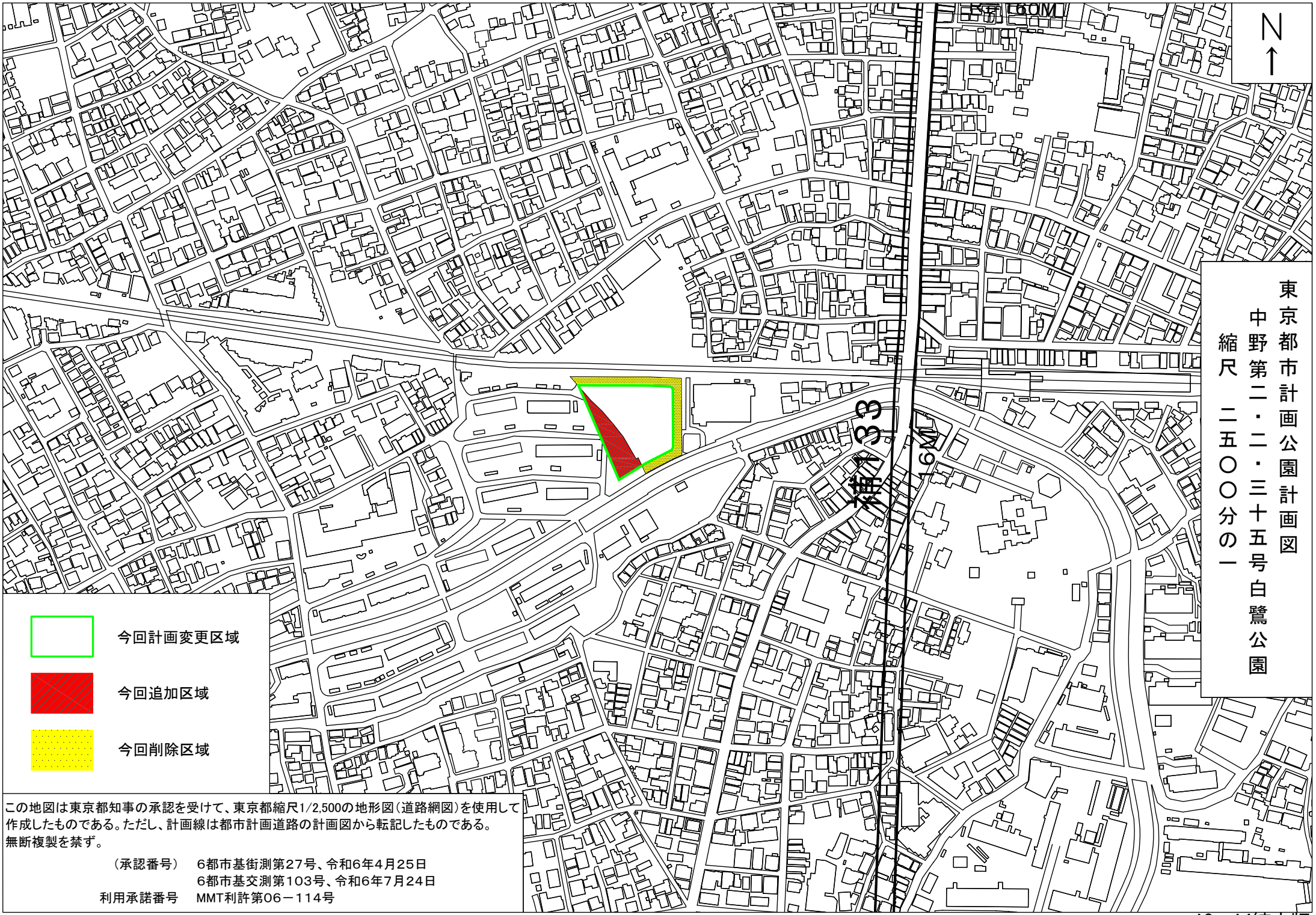
理由　防災機能の向上と既存機能の確保を検討した結果、上記のとおり公園を変更する。

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


N
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
A3⇒A4縮小版

別紙３

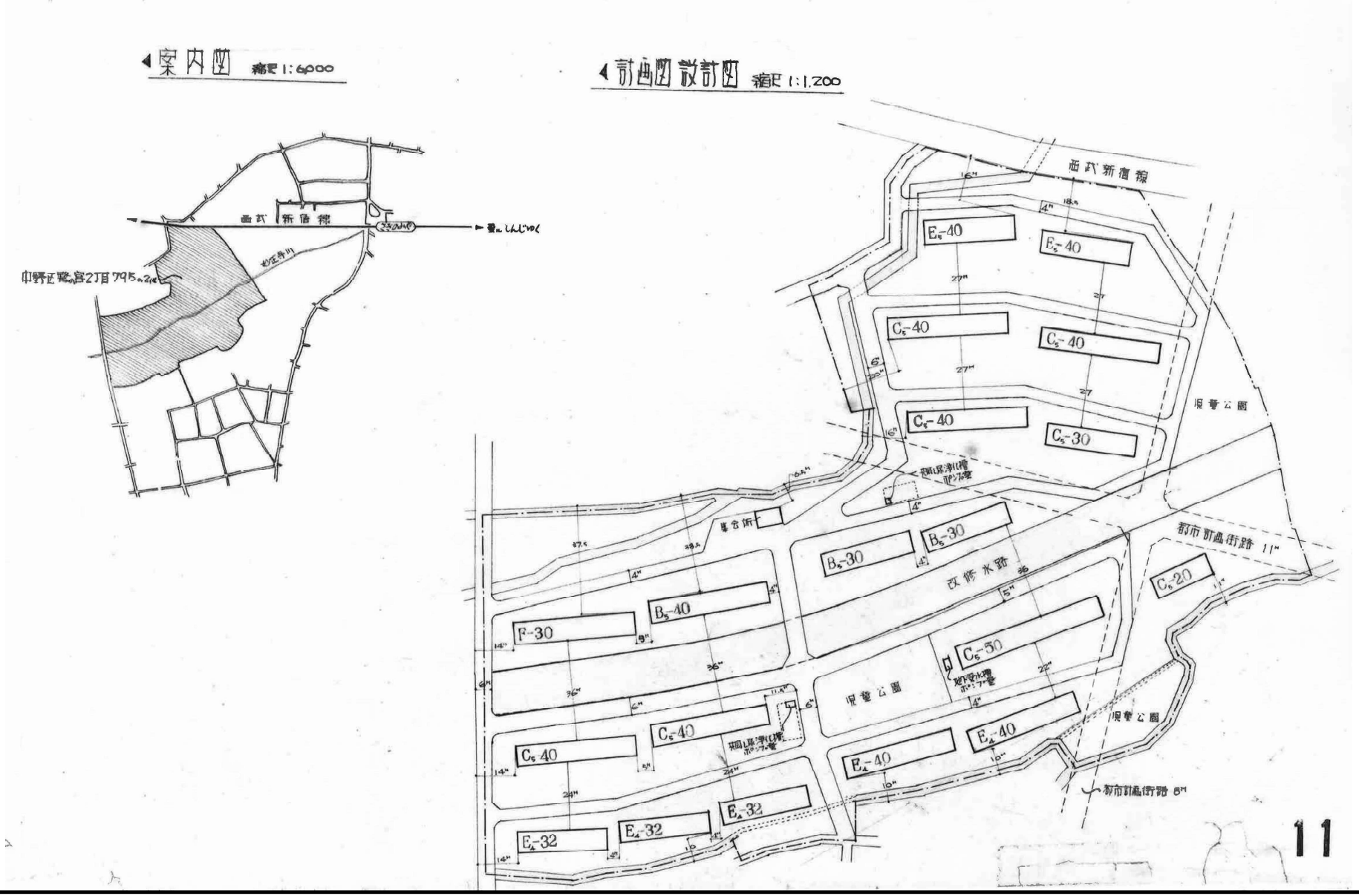
東京都市計画一団地の住宅施設の変更（中野区決定）

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］