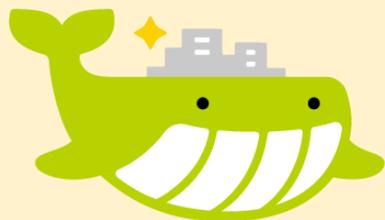


白鷺二・三丁目地区 都市計画提案に係る説明会

令和6年5月24日（金）、25日（土）

JKK東京の
イメージキャラクター
「ユトジラ」



1. はじめに（これまでの経緯）
2. 地区の概要
3. 東京都、中野区での位置づけ
4. 地区の現状と課題
5. 地区計画等（案）
6. 今後の進め方

○これまでの経緯

- 東京都住宅供給公社（以下「公社」といいます。）では、建設後60年以上が経過した公社鷺宮西住宅の建替えを検討しています。
- 建替えに合わせ、防災性の向上やみどりの保全など地域の課題の解決や良好な住環境の維持・形成を図るため、まちづくりのルール（地区計画等）を定める必要があります。
- 公社では、都市計画法における都市計画の決定等の提案を行うこととし、公社鷺宮西住宅、区立白鷺保育園、区立鷺宮運動広場を地区計画区域とした、まちづくりのルール（地区計画等）の案を取りまとめました。



「まちづくりのルール」について

ご説明いたします

○地区計画とは

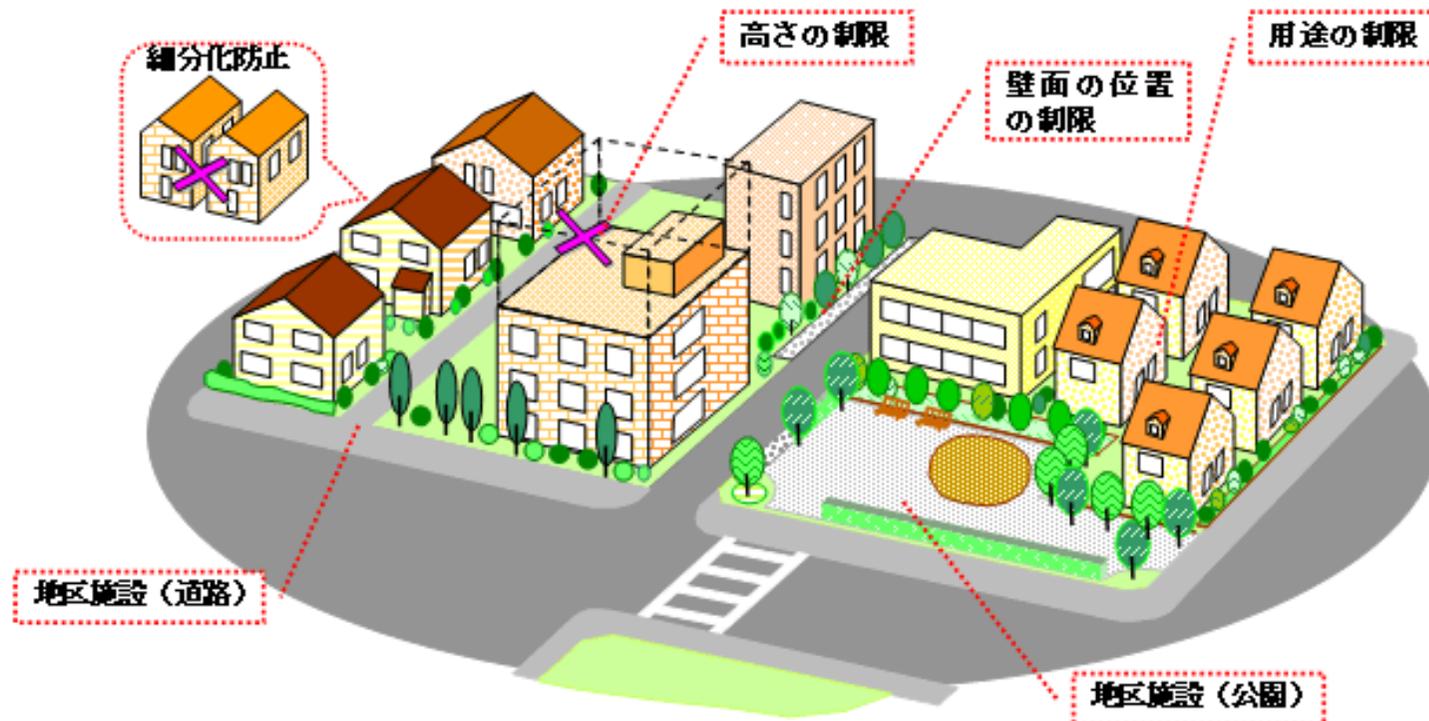
地区計画は、それぞれの地区の特性に応じて、良好な都市環境の形成を図るために必要なことからを区市町村が定める、「地区単位」の地区のルール

【地区計画で定められる事項】

①地区計画の目標

②区域の整備・開発及び保全に関する方針

〔土地利用の方針、地区施設（公園など）の整備の方針、建築物等の整備の方針〕

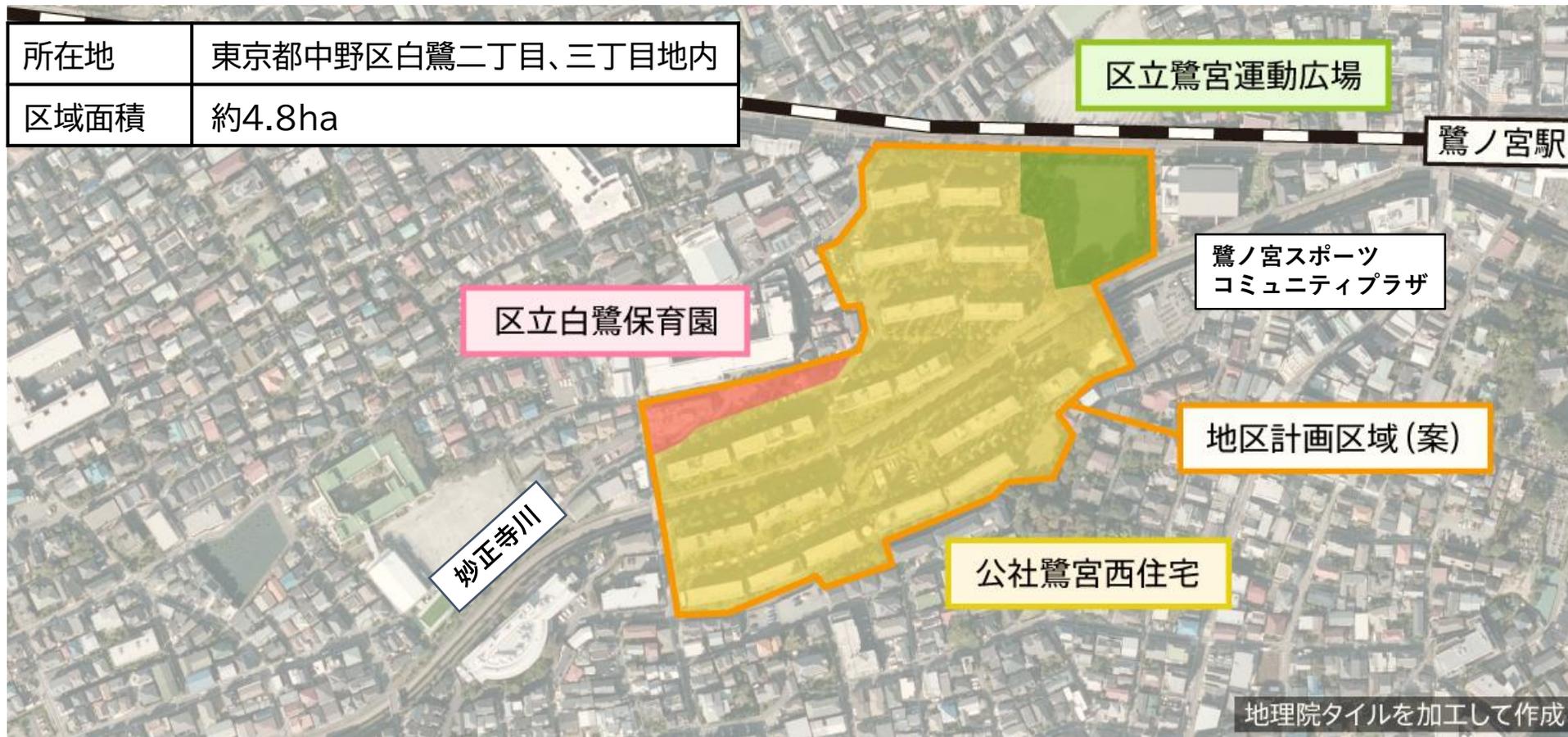




1. はじめに（これまでの経緯）
2. **地区の概要**
3. 東京都、中野区での位置づけ
4. 地区の現状と課題
5. 地区計画等（案）
6. 今後の進め方

地区の概要

地区内の施設等



公社鷺宮西住宅

- 建設年度：昭和34～36年度
- 敷地面積：約3.4ha
- 階数：5階建（14棟）、4階建（5棟）
- 住戸数：686戸（19棟）

都市計画公園：区立鷺宮運動広場

- 区域面積：約0.38ha

区立白鷺保育園

- 建設年度：平成8年度
- 敷地面積：約0.09ha

地区の概要

都市計画の位置づけ（用途地域等）

○第一種中高層住居専用地域

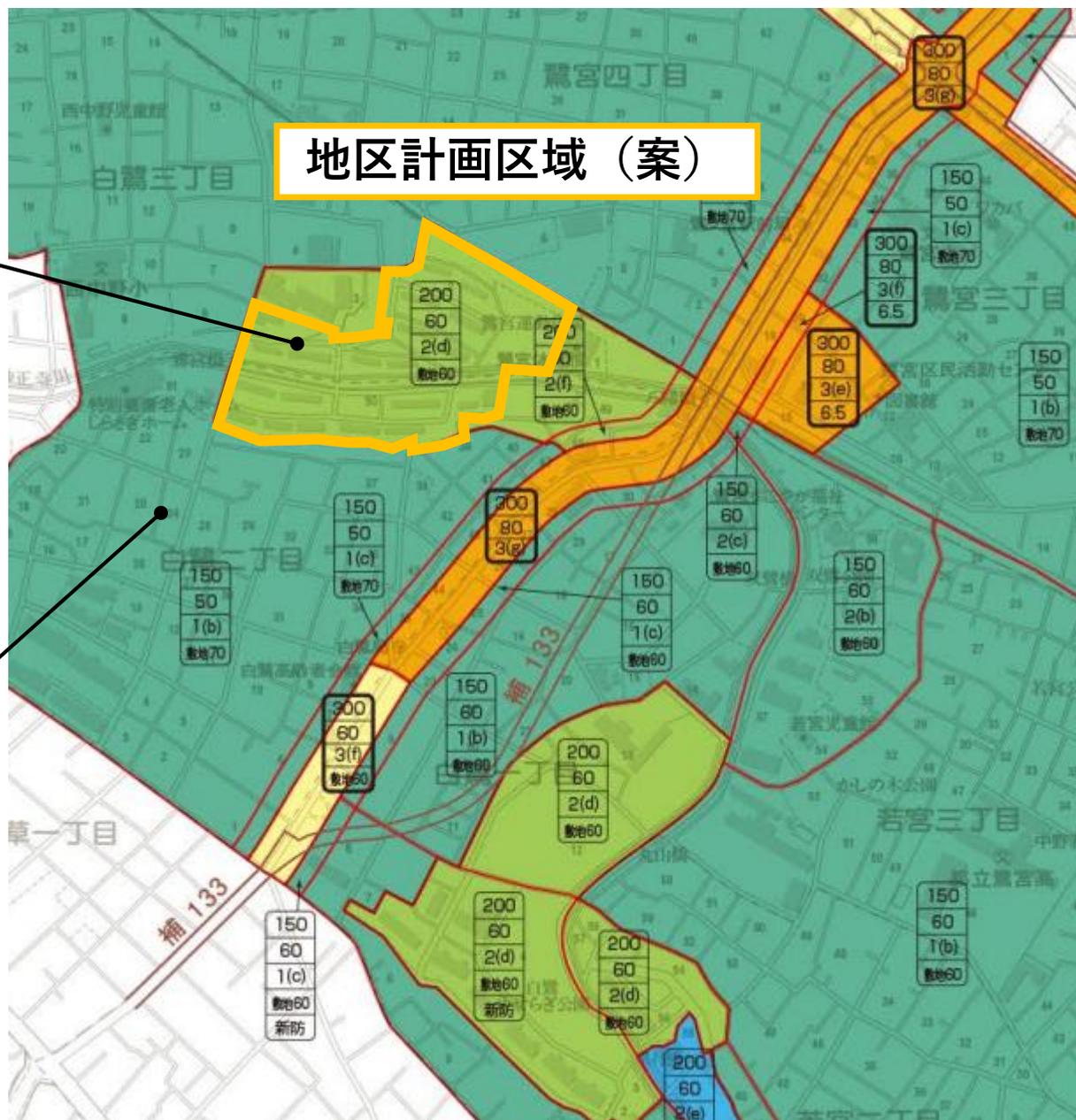
- ・容積率：200%
- ・建蔽率：60%

○第二種高度地区

○第一種低層住居専用地域

- ・容積率：150%
- ・建蔽率：50%

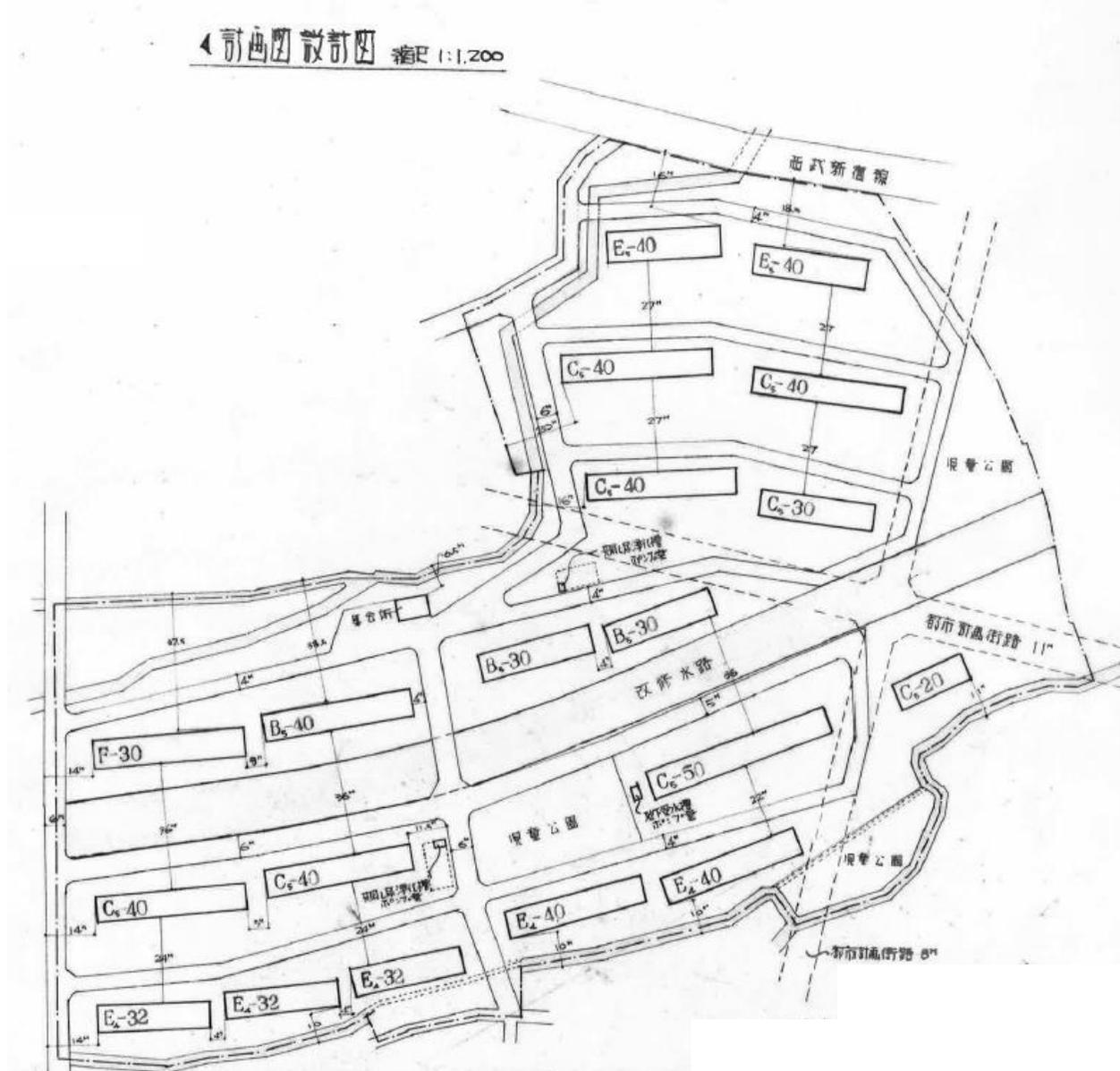
○第一種高度地区



地区の概要

東京都市計画一団地の住宅施設（鷺宮西住宅）の概要

所在地	中野区鷺宮二丁目、四丁目地内 (現白鷺二丁目、三丁目地内)	
地積	約5.33ha	
告示日	昭和34年12月4日 (建設省告示第2327号)	
住宅階建	4～5階建	
住宅予定戸数	中層耐火共同住宅 696戸	
建ぺい率	20%	
容積率	60%	
共同施設	・児童公園	3箇所
	・集会所	1箇所
	・受水槽	1箇所
	・共同し尿浄化槽	1箇所



1. はじめに（これまでの経緯）

2. 地区の概要



3. 東京都、中野区での位置づけ

4. 地区の現状と課題

5. 地区計画等（案）

6. 今後の進め方

東京都、中野区での位置づけ

■ 中野区都市計画マスタープラン（令和4年6月）【中野区】

■ 北西部地域におけるまちづくりの方針

- ・ 公社鷺宮西住宅等の一団地の住宅施設に指定された区域については、施設の建替えにあたって、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。

■ 安全・安心

- ・ 広域避難場所である公社鷺宮西住宅一帯の周辺では、生活道路の整備や狭あい道路の拡幅による避難経路の確保や、周辺建物の不燃化・耐震化による安全性の確保を図り、避難場所としての防災機能の強化をすすめる。



東京都、中野区での位置づけ

■ 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）【中野区】

■ 住宅ゾーン

- ・ 良好な住環境の保全
- ・ 道路整備とあわせた安全に住み続けられる住宅地の形成

■ 防災性の向上

- 公社鷺宮西住宅一帯の広域避難場所としての機能強化及び再整備
 - ・ 防災性や安全性の向上
 - ・ 地域の防災性向上のための、公社鷺宮西住宅一帯の街区再編の推進
 - ・ 良好な住環境の形成や地域の防災機能の向上

■ 良好な住環境の形成

- 公園の充足
 - ・ 生活に身近な場所での憩いの場の充足や、災害時のオープンスペースの確保
 - ・ 土地利用が更新される時期にあわせた、公園や広場の整備

東京都、中野区での位置づけ

■ 神田川流域河川整備計画（令和5年3月）【東京都】

■ 洪水、津波、高潮等による災害発生の防止又は軽減に関する事項

- ・ 神田川流域では従来から浸水被害が頻発していたが、近年ヒートアイランド現象等大都市特有の気象条件から集中豪雨が多発傾向にある。
- ・ 洪水に対処するため調節池の整備を実施する。

河川：妙正寺川

位置：一級終点～八幡橋

調節池容量（予定）約68,000 m³



1. はじめに（これまでの経緯）
2. 地区の概要
3. 東京都、中野区での位置づけ
4. **地区の現状と課題**
5. 地区計画等（案）
6. 今後の進め方



I 地区の防災

現状

i 広域避難場所・避難所

- ・ 公社鷺宮西住宅一帯は広域避難場所として指定されている
- ・ 地区の東側に接して避難所（鷺宮スポーツ・コミュニティプラザ）が指定されている

ii 豪雨対策

- ・ 近年ヒートアイランド現象等大都市特有の気象条件から集中豪雨が多発傾向



区立鷺宮運動広場

課題

- ・ 広域避難場所として、避難のためのまとまったオープンスペースの確保
 - ・ 避難所までの車両・歩行者経路の確保
-
- ・ 雨水の貯留・浸透施設の整備



地区の中心を流れる妙正寺川

II 地区の道路・歩行者ネットワーク

現状

i 地区内の道路の状況

- ・ 公社敷地内の通路や位置指定道路等はあるものの、区道が配置されていない
- ・ 地区内の位置指定道路や水路等には車止めが設置されており、日常、車両の通行がしにくい



団地内の位置指定道路

課題

- ・ 日常的に利用できる車両通行が可能な道路の整備
- ・ 道路の整備とあわせ、道路の歩車分離による歩行者の安全性の向上



地区南側に位置する水路（暗きょ）

III 地区の住宅市街地

現状

i 地区内の土地利用

- ・大規模敷地を活かしたゆとりある住棟配置

ii 公園・広場

- ・地区内には、都市計画公園（区立鷺宮運動広場）や児童公園（公社敷地内：3箇所）が配置されている



ゆとりのある住棟配置

課題

- ・ゆとりある住環境の維持、継承

- ・地区と周辺との交流や、賑わい・憩いの場である、公園及び広場の継承



公社敷地内の児童公園

IV 地区の住環境

現状

i 公社鷺宮西住宅

- ・ 築60年以上が経過し、建物が高経年化

ii 地区内のみどり

- ・ まとまった緑化空間が形成されている



更新時期を迎えた住宅

課題

- ▶ 建替えにより、多様な世代・世帯に対応した良質な住宅の供給

- ▶ 周辺市街地と調和した緑地の配置
- ・ まとまった緑化空間の維持、保全による潤いのある環境の形成



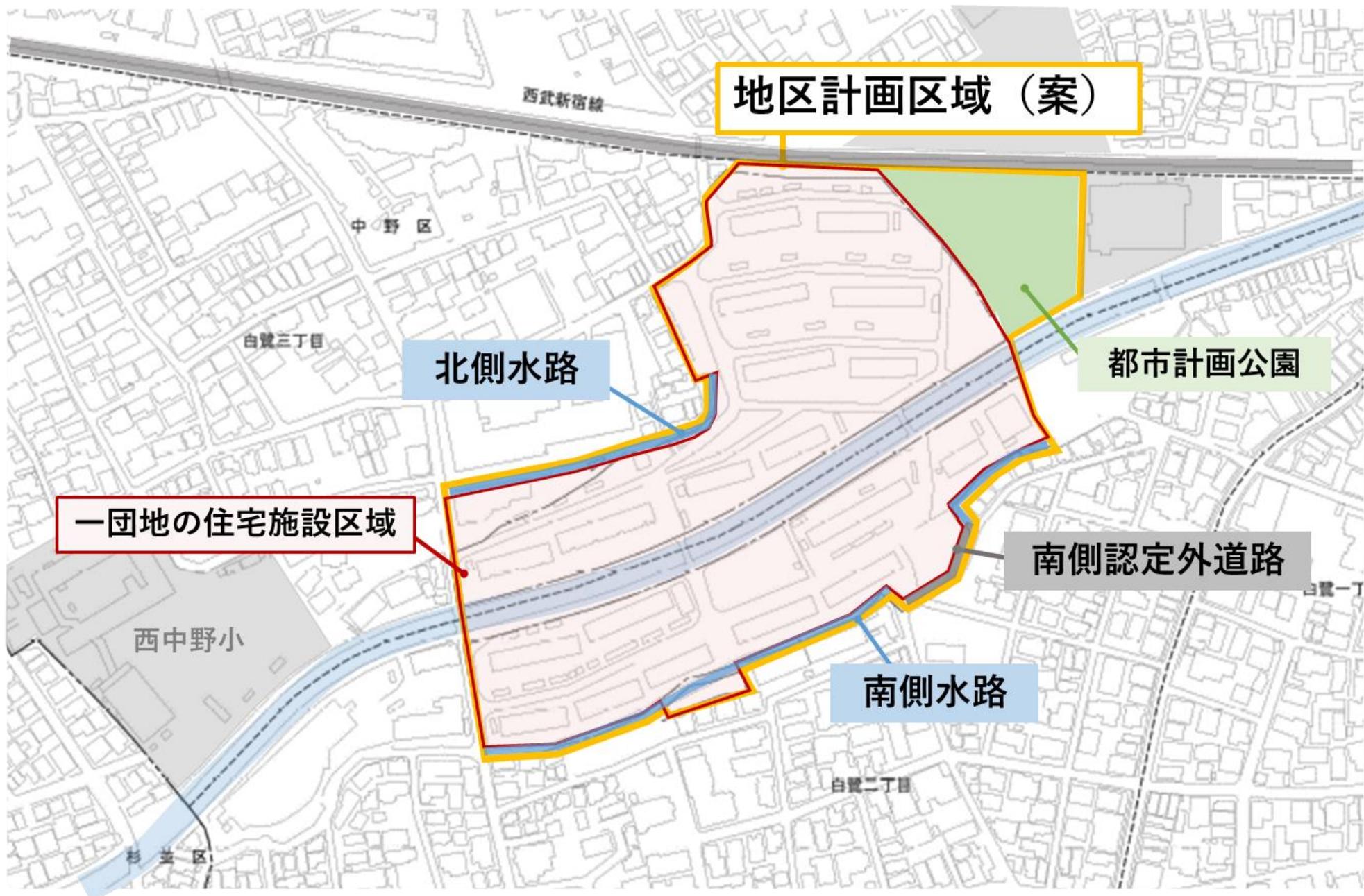
まとまったみどり空間の形成

1. はじめに（これまでの経緯）
2. 地区の概要
3. 東京都、中野区での位置づけ
4. 地区の現状と課題
5. **地区計画等（案）**
6. 今後の進め方



地区計画等（案） ～地区計画の区域～

地区計画の区域



地区計画等（案）～地区の目標～

地区計画の目標

地区の防災

- ・まとまったオープンスペースの確保
- ・雨水の貯留・浸透施設の整備

住宅市街地の形成

- ・ゆとりある住環境の維持、継承
- ・公園・広場の維持、継承

地区の課題

道路・歩行者ネットワーク

- ・車両動線の確保
- ・歩車分離による歩行者の安全性

地区の住環境

- ・良質な住宅の供給
- ・まとまった緑化空間の維持、保全

地区計画の目標

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、周辺の街と調和した緑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

地区の目標とする市街地形成

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

地区計画等（案）地区の目標と取組み

1. 広域避難場所として、防災性の高い市街地の形成

【取組み】

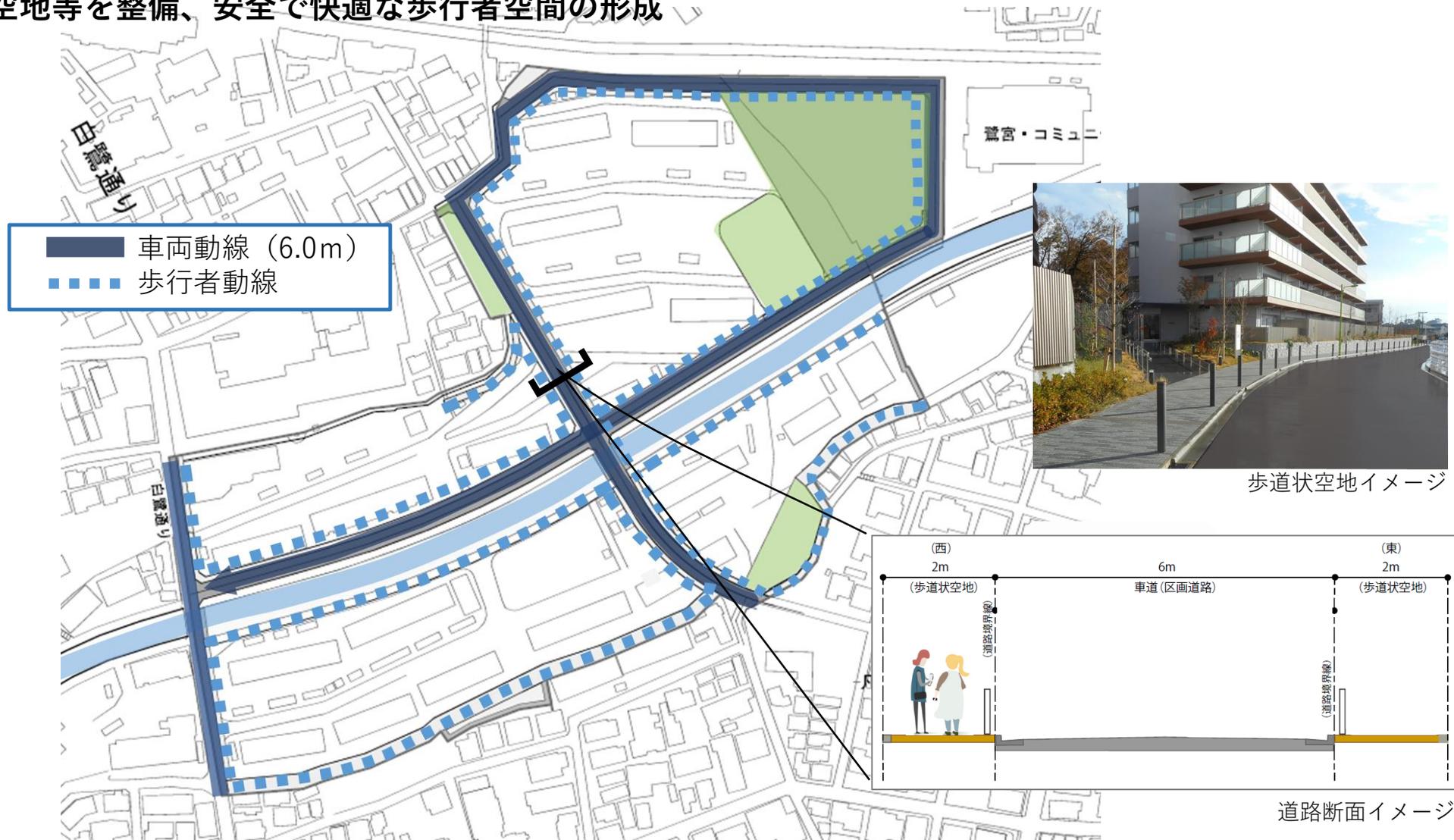
- ・ 緊急時に車両の通行が可能な道路や周辺からアクセスできる歩行者避難ルート of 整備
- ・ 避難場所としてまとまったオープンスペースの確保
- ・ 水害への備えとして調節池の整備の検討



2. 安全で便利な道路や歩行者ネットワークの形成

【取組み】

- ・ 日常生活の利便に資する道路ネットワークの形成
- ・ 歩道状空地等を整備、安全で快適な歩行者空間の形成



3. 周辺のまちと調和した、住宅市街地の形成

【取組み】

- ・ 居住機能の集約化や壁面の位置の制限によるオープンスペースの創出
- ・ 賑わいや憩いを創出する広場空間の整備

広場3号 約350㎡



広場1号 約1200㎡



広場2号 約720㎡



壁面位置の制限

4. みどり豊かで良好な住環境の形成

【取組み】

- ・ 既存樹木の適切な保全
- ・ 景観形成に配慮した適切な植栽の配置（新たな緑化の推進）
- ・ 公園・広場・緑地の整備



植栽イメージ

地区計画等（案）土地利用の方針

○土地利用の方針

鷺宮西住宅の建替えにあわせ、土地の有効利用により創出される用地を調節池用地として活用するとともに、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、区立白鷺保育園が既存で整備されていることから、次の地区に区分し適切な土地利用を図る。

- 1) 住宅地区：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) 公共公益施設地区：地域に貢献する公共公益施設を適切に配置する。



地区計画等（案） 地区施設

○地区施設の整備の方針

- 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や憩いを創出する広場を整備する
- 3 歩道状空地：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
歩行者通路
- 4 通路：安全で快適な歩行空間の形成や災害時には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



○建築物の容積率の最高限度

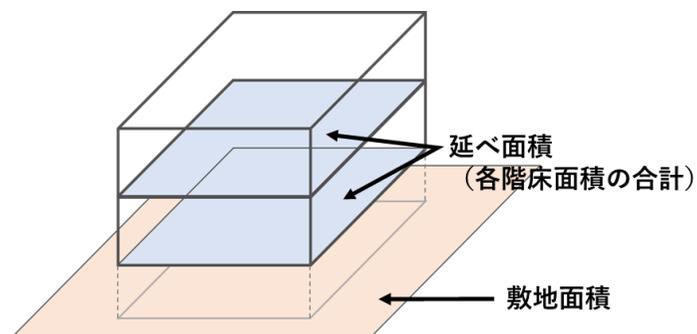
【整備の方針】

周辺市街地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。

建築物の容積率の最高限度	150% (指定容積率200%)
--------------	---------------------

容積率とは

$$= \text{延べ面積} \div \text{敷地面積} \times 100 (\%)$$



○建築物の建ぺい率の最高限度

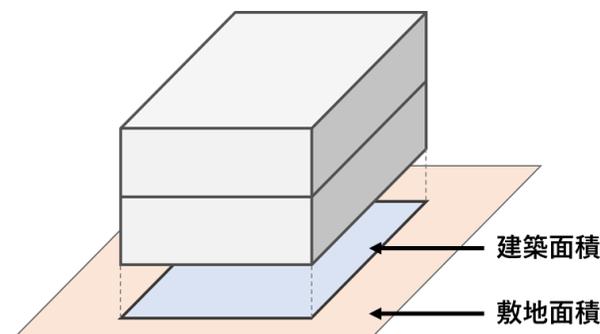
【整備の方針】

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、建築物の建ぺい率の最高限度を定める。

住宅地区	公共公益施設地区
50% (指定建ぺい率60%)	— (指定建ぺい率60%)

建ぺい率とは

$$= \text{建築面積} \div \text{敷地面積} \times 100 (\%)$$

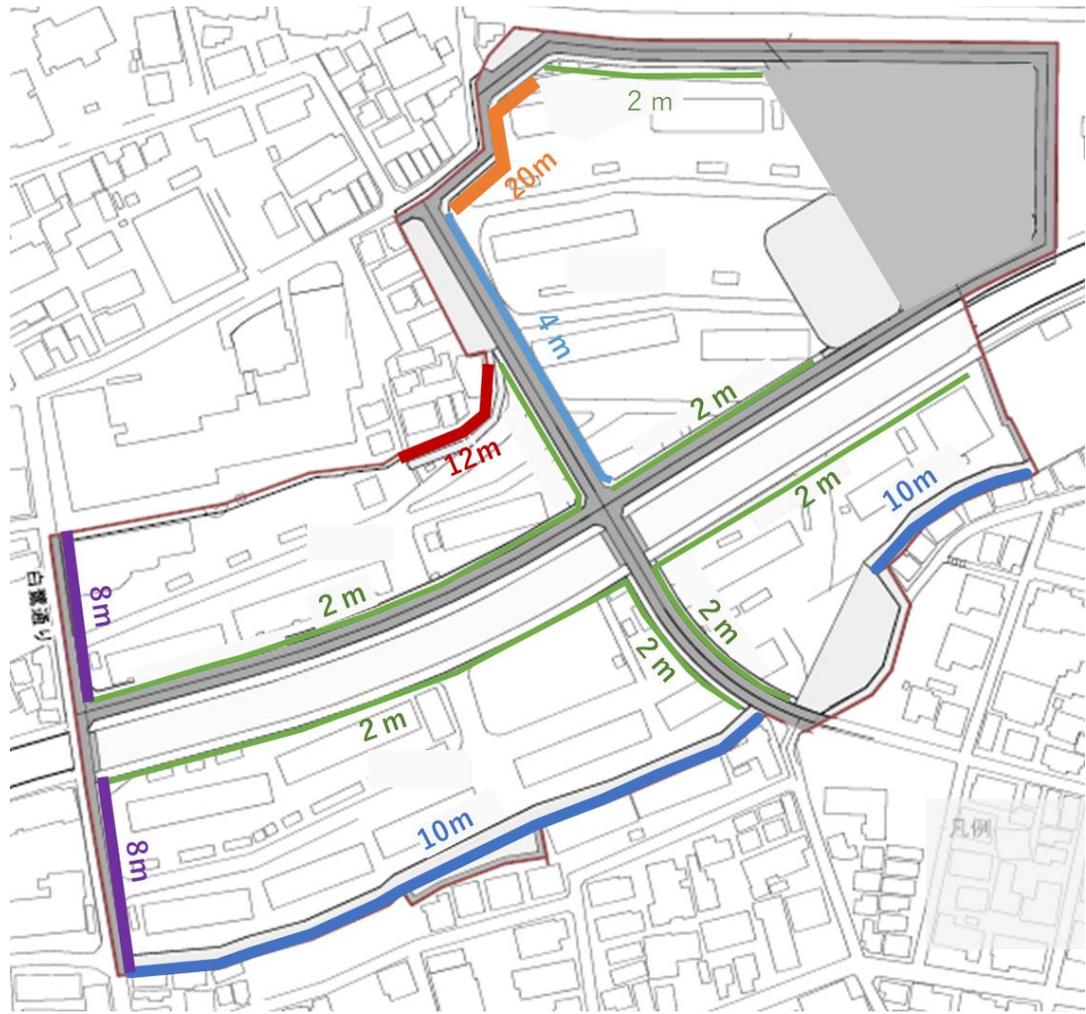


地区計画等（案） 建築物等の整備の方針・ルール

○壁面の位置の制限及び壁面後退区域における工作物の設置の制限

【整備の方針】

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。

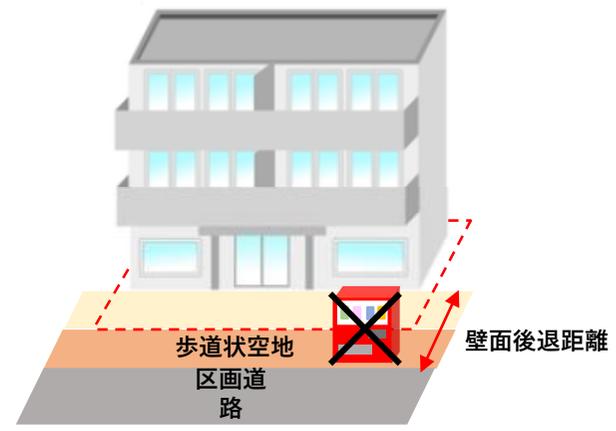


- 1号壁面：区画道路・河川区域境界から2m
- 2号壁面：当該敷地の反対側の区画道路境界から20m
- 3号壁面：区画道路境界から4m
- 4号壁面：当該敷地の反対側の水路境界から12m
- 5号壁面：当該敷地の反対側の水路境界から10m
- 6号壁面：当該敷地の反対側の区画道路境界から8m

※防災倉庫、駐輪場など建物高さが3m以下の平屋建ての建築物は対象外

※工作物の設置の制限

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**を設置しない。

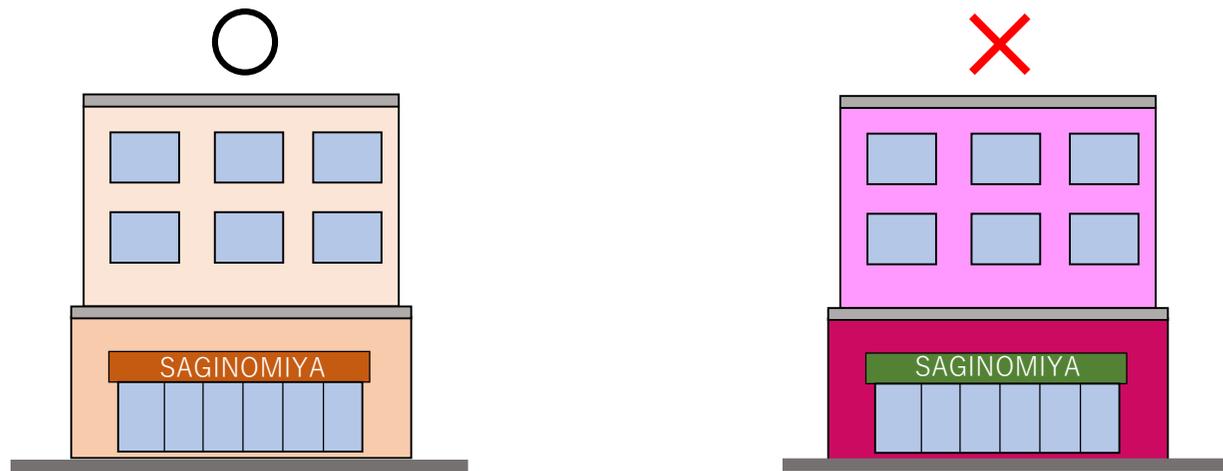


○建築物等の形態又は色彩その他の意匠の制限

【整備の方針】

周辺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。

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。
------------------------------	--



◇禁止する建築物や広告物のイメージ

○垣又はさくの構造の制限

【整備の方針】

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。

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0.6m以下の部分についてはこの限りでない。
-------------	--



フェンス緑化イメージ

○建築物の緑化率の最低限度

【整備の方針】

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。

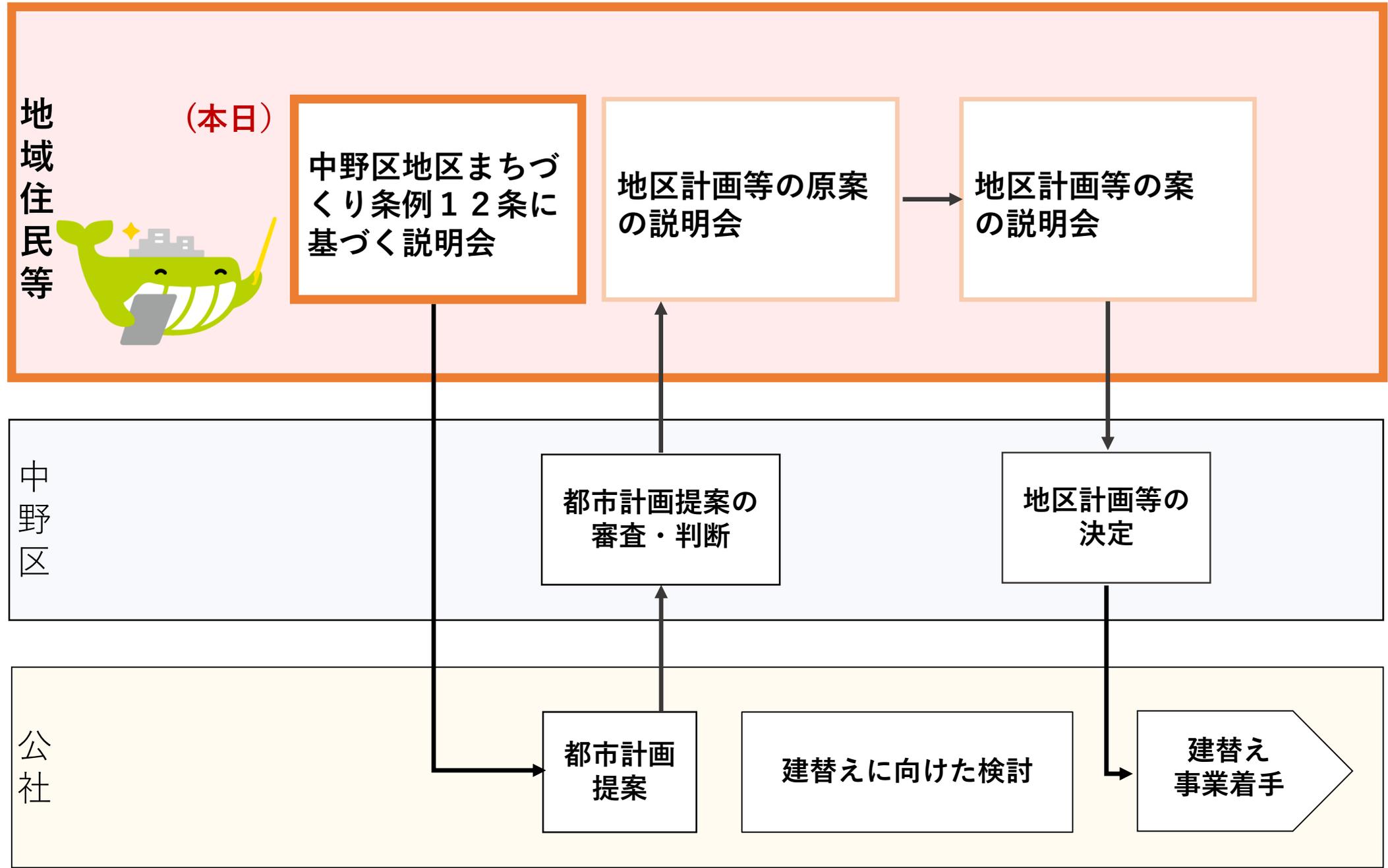
建築物の 緑化率の 最低限度	15%
----------------------	-----

1. はじめに（これまでの経緯）
2. 地区の概要
3. 東京都、中野区での位置づけ
4. 地区の現状と課題
5. 地区計画等（案）
6. **今後の進め方**



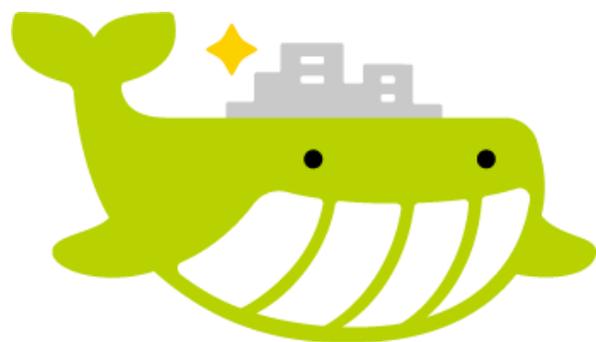
今後の進め方

地区計画等の決定までの流れ



鷺宮西住宅建替え事業について

- 都市計画提案などの進捗にあわせ、選定住宅（おおむね三年後に建替え事業の実施を予定する住宅）として、鷺宮西住宅にお住まいの方へ通知を行います
- 建築計画については、東京都及び中野区の各条例に基づき説明会等を開催し、周知等を図ります
- 工事の前には工事の説明会を開催し、工事の内容について説明を行った後に着手します



- ：鷺宮西住宅にお住まいの方が対象となります
- ：鷺宮西住宅にお住まいの方及び近隣にお住まいの方が対象となります

現時点でのシミュレーション配棟



※この配棟計画は、提案する地区計画の内容をもとに建築基準法等の法令及び条例に基づいて検討した現時点でのシミュレーションであり、実際の計画は今後検討いたします。

質 疑 応 答



【お問い合わせ先】

03-3409-2261（代表）

営業時間:月曜から金曜日 9時から18時

○都市計画提案（地区計画）に関すること

住宅総合企画部 建設推進課 プロジェクト推進担当

○建替え事業に関すること

住宅総合企画部 住宅総合企画課 住宅総合企画担当



ひとつと、暮らしをあったかく。

JKK東京