

## 7. 雑司が谷地区

### (1) 地区の概況

#### ①地区の位置

区の南部に位置し、雑司が谷1丁目から3丁目、南池袋3・4丁目からなる区域です。北東に営団地下鉄有楽町線の東池袋駅があるほか、南北に都電荒川線が走っており、東池袋4丁目、雑司ヶ谷、鬼子母神の3つの停留所があります。都市計画道路は南側に補助76号線(目白通り)、西側に補助171号線(明治通り)、東側に放射26号線(日の出通り)が通っています。

#### ②まちなりたち

古くから鬼子母神の参詣人でにぎわっていたところで、「すすきみみずく」は区内に残る数少ない郷土玩具です。延享2年(1745年)、鬼子母神前町屋が町奉行支配となりました。幕末には御鷹部屋御用屋敷が現在の雑司ヶ谷霊園内にありました。明治初期には雑司ヶ谷霊園が開設され、現在に至るまで数多くの著名人が眠っています。市街地は目白通り、旧鎌倉街道(鬼子母神脇)と東通り(高台)に沿って広がりました。明治40年には旧宣教師館が建設され、宣教師マッケレブによる布教・教育活動が始まり昭和初期まで続けられました。大正になると、現在の雑司が谷1丁目に作家の菊池寛が居を構えました。また、王子電車(現都電荒川線)が大塚から鬼子母神まで延長されました。昭和初期には日の出通りや都電などで都心と連結し便利になるにつれ、雑司が谷2丁目の低地部、南池

袋3丁目の台地部を中心に密集市街地が形成されていきました。戦災はあまり受けず、静かな住宅地としての性格を強めていきました。現在は明治通り沿いにマンション等の立地がすすむとともに台地部に比較的良好な住宅地が形成されています。

#### ③まちなりたち

土地利用は住宅系が過半を占めていますが、副都心に近接する南池袋では商業業務系の建物もみられます。

道路は、幅員4m未満のものが多く生活道路や地区道路が不足しています。都市計画道路は、放射26号線、補助76号線、補助171号線が整備済みですが、環状5の1号線と補助81号線が未整備です。

<資料>・地区の主要指標

指標	雑司が谷	区全体
面積	73.3 ha	1,301 ha
人口	11,333 人	234,638 人
人口密度	154.6 人/ha	180.4 人/ha
世帯	6,043 世帯	127,287 世帯
世帯人員	1.88 人/世帯	1.84 人/世帯
事業所数	723 箇所	23,685 箇所
従業員数	6,218 人	274,184 人
建物の不燃化率	50.6 %	62.6 %
土地利用の比率		
教育文化等	12.3 %	13.4 %
事務所	2.6 %	6.1 %
専用商業	0.7 %	2.7 %
宿泊・遊興	0.1 %	1.6 %
住商併用	4.6 %	7.4 %
独立住宅	28.8 %	28.3 %
集合住宅	22.7 %	23.5 %
工業系	2.0 %	3.1 %
公園・運動場等	23.5 %	10.0 %
その他	2.7 %	3.9 %

(人口・世帯 平成12年1月1日 住民基本台帳)

(事業所数 平成8年度 事業所統計)

(建物の不燃化率 土地利用の比率 平成8年度 土地利用現況調査)

## (2) まちづくりの目標と課題

### 1) まちづくりの目標

#### 「歴史と文化に包まれたまち」

歴史と文化に恵まれ、閑静でうるおいのある当地区は、これらの保全につとめるとともに防災性の強化や住環境の改善を地区住民とともにすすめ、安心して住み続けられるまちの形成をめざします。

### 2) 主要な課題

#### ●歴史を醸し出す落ち着いたまちの形成 (閑静な住環境の保全)

鬼子母神や旧宣教師館、多くの文人が眠る雑司ヶ谷霊園など、歴史と文化に満ちたまちを保全することが課題です。また、弦巻川の流れていた道筋、鬼子母神前の旧鎌倉街道、由緒ある社寺、さらにJR山手線、都電と鬼子母神、雑司ヶ谷、東池袋4丁目の各停留所、あるいは地区の生活に密着した商店街や公共施設などを生かしたアメニティの向上により、落ち着いたまちを形成することが課題です。

#### ●地区にふさわしい街並みの誘導(新しい都市基盤の整備と街並み形成)

都市計画道路環状5の1号線の事業進展、地下鉄13号線の建設とともに、環境への配慮および住民の参加により地区のふさわしいまちなみを形成することが課題です。

#### ●不燃化をすすめるまちの形成(防災機能の維持・向上)

狭あい道路の整備や建物の不燃化により、

防災機能の維持・向上につとめます。また、区内有数の緑の集積地でもある雑司ヶ谷霊園は東京都指定の避難場所に指定されており、将来的には区民の憩いの場あるいは防災上の重要な拠点となる公園として開放されているまちを形成することが課題です。



## (3) 地区整備方針

### 1) 継続的にすすめるまちづくり

行政と区民・事業者が協働してまちづくりをすすめるため、土地利用の類型(第3章参照)ごとにまちづくりの基本的な考え方をしめします。

#### <併用住宅地>

- ①弦巻通りの商店街は、地区道路の形成をはかるとともに周辺住宅地の生活の中心地として、利便性の高い商店街の形成をめざします。
- ②鬼子母神の参道及び近接する商店街は、鬼子母神と都電停留所を核として周辺の

住宅地との調和をはかりながら、にぎわいのある商店街の維持・発展をめざします。

#### < 商業業務系混在地 >

南池袋3丁目の学校等が多く立地している地区では、東京音楽大学や法明寺など新しいものと古いものとが共存しており、これらを活用し緑豊かでうまいのある街並みの形成をはかります。また、道路網が不足したり木造建物が密集している一部の地区は、建物の不燃化・共同化や行き止まり道路の解消、オープンスペースの確保等により防災性の強化にとりくみます。

補助 171 号線（明治通り）の沿道は、中高層の商業・業務や文化、住居等の複合した機能が共存する、にぎわいのある都市型の土地利用を誘導します。

東通りの南側沿道周辺は、地区道路による防災機能の強化をすすめるとともに、安全で快適な商店街の維持・発展とにぎわいのある市街地形成をはかります。

補助 76 号線（目白通り）の沿道は、文化・教育機能を中心に、商業・業務や住居等の複合した機能が共存する落ち着いた都市型の土地利用を誘導します。また、楽しく歩ける商店街の形成をめざします。

#### < 幹線沿道型混在地 >

放射 26 号線（日の出通り） 補助 171

号線（明治通り）の沿道は、商業・業務あるいは都市型の住居などが複合する中高層の市街地を形成をはかります。



## 2) 重点的にすすめるまちづくり

「特定地区のまちづくり」(第1章参照)や都市計画道路の整備等、この地区で重点的にすすめるまちづくりをしめします。

ア、当地区はほぼ全域を、「アメニティ特別推進地区」として景観や歴史的な資源、豊かな緑を生かした良好な住環境の維持、形成をはかります。また、地区道路をはじめとする道路網の形成とともに、建替えにあわせた接道部の緑化、建物の外観の工夫などにより、環境の向上につとめます。なお、道路網が不備で木造建物が密集している一部の地区は、建物の不燃化・共同化や行き止まり道路の解消、オープンスペースの確保などにより、防災性の強化にとりくみます。

イ、雑司が谷3丁目および南池袋3丁目については、「特定地区のまちづくり」として引き続き「防災生活圈促進事業」により生活道路や防災拠点の整備、区民の防災行動力の向上などを推進していきます。

ウ、避難場所である雑司ヶ谷霊園の周辺地区は、「特定地区のまちづくり」として引き続き「都市防災不燃化促進事業」を推進し、耐火建築物の建設を誘導し災害につよいまちの実現をはかります。また、雑司ヶ谷霊園の公園化にとりくむとともに、インナーリンク(墓

地回りの道)の整備や雑司が谷防災緑道(霊園周辺の生垣化)の形成をすすめます。

エ、東京都の「防災都市づくり推進計画」における重点地区の整備計画に基づき、環状5の1号線については地上部を生活に密着した2車線道路として補助81号線とともに整備を行い、「特定地区のまちづくり」として沿道では不燃化や地区計画等を活用し、良好な街並み景観の形成と防災性の強化にとりくみます。

なお、環状5の1号線については、当面は地上部は2車線、将来は地下を4車線とする整備をすすめます。また、深部に地下鉄13号線の早期開通を国・東京都および帝都高速度交通営団に働きかけていきます。

オ、統合が予定される雑司が谷小学校および高田小学校跡地については、地区特性や防災・環境面などさまざまな観点からその活用を検討していきます。

