

豊島区景観計画の変更について

1. 主旨

- ・ 雑司ヶ谷地域景観形成特別地区の指定
 - ・ 景観重要公共施設「鬼子母神大門ヶヤキ並木道」の指定
- 上記の指定に伴い、豊島区景観計画を変更する。

2. 景観計画と都市計画の関係

● 景観計画は、都市計画法第6条の2第1項の都市計画区域の整備、開発及び保全の方針（東京都における『区域マスタープラン』）に適合するものでなければならない。（景観法第8条第7項要約）

● 景観行政団体は、景観計画を定めようとするときは、都市計画審議会の意見を聴かなければならない。（景観法第9条第2項要約）



景観計画の変更内容について、豊島区都市づくりビジョンをはじめとした都市計画との整合性について、本審議会に諮問する。

3. 景観計画変更の背景

豊島区では平成 28 年 3 月に「豊島区景観計画」を定めた。この中で、今後の景観施策の展開として「歴史・文化をはじめとする地域資源の活用など、重点的に景観形成に取り組む区域を景観形成特別地区として位置付ける」とされ、候補地区を示している。

この中で雑司が谷地域は「鬼子母神堂や参道の大門ケヤキ並木、雑司が谷旧宣教師館など多くの歴史・文化資源がある地区」「日本ユネスコ協会連盟によるプロジェクト未来遺産に登録された地域活動が示すように、地域の歴史を大切に受け継いでいる」とされており、景観形成特別地区の候補地区とされている。また平成 28 年 7 月 25 日に雑司ヶ谷鬼子母神堂が国の有形重要文化財に正式に指定された。

上記の背景を受け、雑司が谷地域の景観形成特別地区の指定に向けて、平成 28 年度には雑司が谷まちあるき学校や雑司が谷景観まちづくりセミナーを開催し、地元住民の景観啓発を行った。また景観重要建造物「雑司が谷旧宣教師館」の指定、景観重要樹木「鬼子母神の大イチョウ」の指定を行った。

平成 29 年度には雑司が谷景観まちづくりワークショップを開催し、地域方々と雑司が谷地域における景観特性や、景観形成基準の内容などについて意見を交わした。これらを通じ景観計画の変更案を作成し、平成 30 年 1 月よりパブリックコメントを行い、平成 30 年 3 月に豊島区景観審議会に諮問を行った。

【検討、周知等の経緯】

| | | |
|---------|-----------|--|
| 平成 28 年 | 7 月 | 雑司が谷まちあるき学校開催 |
| | 11 月 | 雑司が谷景観まちづくりセミナー開催 |
| 平成 29 年 | 3 月 | 景観重要建造物「雑司が谷旧宣教師館」指定 景観重要樹木「鬼子母神の大イチョウ」指定 |
| | 5 月～8 月 | 雑司が谷景観まちづくりワークショップ開催（計 4 回） |
| 平成 30 年 | 1 月 12 日 | パブリックコメント |
| | ～2 月 13 日 | |
| | 1 月 18 日 | 地元説明会 |
| | 3 月 28 日 | 第 6 回豊島区景観審議会（諮問） |

4. 上位計画における位置づけ

① 豊島区都市づくりビジョン

※豊島区都市づくりビジョンより抜粋

【まちづくりにあたっての立脚点】

- ・都電と新たな道路を生かしたまちづくり
- ・個性ある歴史と文化を生かしたまちづくり
- ・みどり豊かで落ち着いた雰囲気を感じられるまちづくり

【地域像を実現するためのまちづくり方針】

(6) 個性ある美しい都市空間の形成

- ・鬼子母神や雑司ヶ谷霊園、雑司が谷旧宣教師館（都指定文化財）などの歴史や文化を生かした景観づくりを進めます。
- ・都電が走る姿を生かして、街中と電車の車窓から風景に配慮した景観づくりを進めます。
- ・法明寺のみどりや大門ケヤキ並木などを保全し、歴史と潤いを感じられる景観をめざします。
- ・補助81号線の整備にあたっては、雑司ヶ谷霊園と連続したみどりの創出など地域の特性を踏まえながら、道路と沿道の街並みが一体となった景観をめざします。

② 豊島区景観計画

※豊島区景観計画より抜粋

【景観まちづくりの視点】

- ・江戸時代から参詣や遊興に人々が訪れ、にぎわってきた歴史や文化を感じられる景観まちづくり
- ・雑司ヶ谷霊園や寺社などのみどりを生かして、潤いの広がる景観形成
- ・地域の人々による歴史・文化の継承や緑化などの取り組みと連携した景観まちづくり

【景観まちづくり方針】

- ・小篠坂や南坂、御嶽坂など地形の表情を生かした景観形成をめざします。
- ・鬼子母神の大イチョウや大門ケヤキ並木など、人々に親しまれてきたみどりを引き継ぎ、歴史と潤いを感じられる景観を形成します。
- ・個性的な飲食店が並ぶ東通りは、池袋東地域の寺町街区と連携して、池袋副都心に隣接しながらも落ち着いた雰囲気を楽しめる街並みを形成します。
- ・都電の走る姿を惹き立てるため、街中の彩りや車窓からの眺めを意識した景観形成を目指します。

5. 雑司が谷地域景観形成特別地区の指定概要

① 指定する区域

「豊島区都市づくりビジョン」および「豊島区景観計画」における『雑司が谷地域』

② 指定する目的

特に地域の特性を生かした景観の形成を推進する必要があると認める地域を景観形成特別地区に指定することで、文化資源、行事などを大切に受け継ぎながら、歴史が感じられる空間の中で親しみのもてるみどり豊かな街並みの形成を図るため。

③ 景観形成の方針

- ・みどりの潤いとやすらぎが広がり、歴史が感じられる静謐な景観の形成
- ・坂などの地形の表情を生かした景観の形成
- ・貴重な建築物の維持・保全による景観まちづくりへの活用
- ・地域の歴史・文化の継承や緑化などの取り組みと連携した景観まちづくりの推進

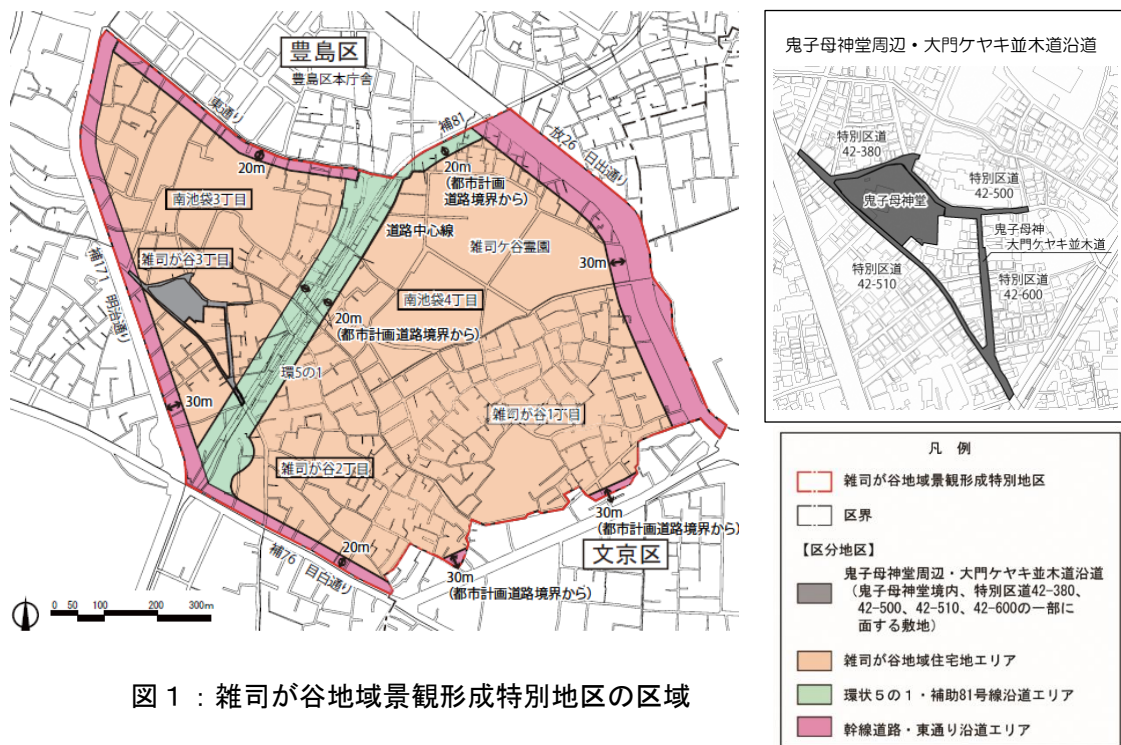


図1：雑司が谷地域景観形成特別地区の区域

④ 指定による効果

建築物の新築・増築等をする際に提出する「景観法に基づく届出」の対象規模を拡大し、指定に関する方針を踏まえた地域独自の「景観形成基準」※1を策定する。

※1：豊島区景観計画一部改定追録版 p.11

表1：景観法に基づく届出の対象規模（建築物の建築等について抜粋）

| | 一般地域 | | 景観形成特別地区 (雑司が谷地域) |
|-------------------|--------------------|-----------------------|-----------------------|
| | 鬼子母神堂周辺・大門ケヤキ並木道沿道 | 住居系市街地 | 高さ15m以上又は延べ面積1,000㎡以上 |
| | 複合市街地 | 高さ20m以上又は延べ面積2,000㎡以上 | |
| 雑司が谷地域住宅地エリア | 住居系市街地 | 高さ15m以上又は延べ面積1,000㎡以上 | 高さ10m以上又は延べ面積300㎡以上 |
| | 複合市街地 | 高さ20m以上又は延べ面積2,000㎡以上 | |
| 環状5の1・補助81号線沿道エリア | 複合市街地 | 高さ20m以上又は延べ面積2,000㎡以上 | 高さ15m以上又は延べ面積1,000㎡以上 |
| 幹線道路・東通り沿道エリア | 複合市街地 | 高さ20m以上又は延べ面積2,000㎡以上 | 高さ15m以上又は延べ面積1,000㎡以上 |
| | 商業・業務系市街地 | 高さ31m以上又は延べ面積3,000㎡以上 | |

⑤ 屋外広告物に関する事項

歴史や文化が感じられる街並みに調和した色彩や素材の屋外広告物を基本とし、雑司が谷地域らしい景観を保全する。

【表示等を制限する範囲（規制範囲）】

雑司が谷3丁目

【事前協議の対象規模】

東京都屋外広告物条例による設置の許可を必要とする屋外広告物

【規制範囲内で表示できる屋外広告物】

自家用広告物（自社名、ビル名、店名、商標の表示など）

【表示等の制限に関する事項】

屋上設置の広告物の禁止、光源の点滅の禁止、表示面積の1/3を超えて使用できる色彩の彩度の制限等

※建物の背後にある広告物など、鬼子母神堂境内及び鬼子母神大門ケヤキ並木道から見えない広告物は、本規定による表示等の制限にかかわらず、表示可能。



図2：屋外広告物の規制区域

6. 景観重要公共施設「鬼子母神大門ケヤキ並木道」の指定概要

① 指定する目的

古くから地域に育まれてきた景観資源を、地域による景観まちづくりの中で保全・活用していく景観重要公共施設に指定することで、公共施設とその周辺の建築物等との土地利用が一体となった良好な景観の形成を図るため。



図3：鬼子母神大門ケヤキ並木道

② 整備に関する方針

雑司が谷地域の歴史や文化、地域の活動や思いを後世につなぐシンボリックな景観として、並木の魅力を生かした道路景観を形成する。

③ 指定による効果

景観上必要な整備に関する事項や占用等の許可基準を定める。

④ 整備に関する事項

【道路構造物整備の基準】

舗装の改修にあたっては、周囲と調和する雰囲気を持つ自然石（例：御影石）の使用を基本とする。

【附属物整備の基準】

道路交通の安全を確保した上で、将来を見据えてケヤキの雄大さや風格、美しい樹形を維持するよう、適正な管理に配慮する。

⑤ 占用許可等の基準

景観重要公共施設、鬼子母神大門ケヤキ並木道の区域については、日よけ、突出し看板等の道路占用を禁止する。



図4：区域図（景観重要公共施設）

4. 今後のスケジュール

- 平成30年6月頃 施行

※正しくは、鬼子母神の「鬼」の字は、1画目の点（ツノ）のない文字を用います。