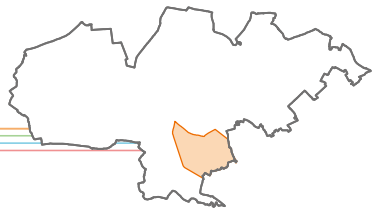
7　雑司が谷地域



1　地域の概況

（1）位置

区の南部に位置する雑司が谷１丁目から３丁目、南池袋３、４丁目の区域です。北側は池袋東地域、西側は目白地域、南側は高田地域、東側は文京区に接しています。

（2）変遷

古くから鬼子母神の参詣人でにぎわっていたところで、江戸時代から伝わる「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（1745）年、鬼子母神門前町屋が町奉行支配となります。また、現在の雑司ヶ谷霊園には鷹狩りの鷹を飼育する御鷹部屋がありました。

明治初期に、数多くの著名人が眠る雑司ヶ谷霊園が開設されました。市街地は目白通りと旧鎌倉街道（鬼子母神脇）、東通りに沿って広がりました。明治40(1907)年には現在の雑司が谷旧宣教師館が建てられ、宣教師マッケーレブによる布教や教育活動が始まり、昭和初期まで続けられました。

大正時代になり、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、日出通りや都電などにより都心と連結して利便性が高まり、雑司が谷２丁目の低地部や南池袋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。また、戦災による被害をあまり受けず、静かな住宅地としての性格を強めていきます。

現在は、明治通り沿いにマンション等の立地が進むとともに、台地部に比較的良好な住宅地が形成されています。平成20

図表182　嘉永新鐫雑司ヶ谷音羽絵図



豊島区地域地図第３集より転載

図表183
鬼子母神参道のケヤキ並木
(昭和34(1959)年)ごろ



写真でみる豊島区50年のあゆみより転載

（2008）年には、東京メトロ副都心線が開通し、新たに雑司が谷駅が開設されました。

（3）現状

土地利用は、住宅系が過半を占めていますが、池袋駅周辺地域に近接する南池袋３丁目では商業業務系の建物もみられます。また、鬼子母神や雑司ヶ谷霊園などのみどりが多く分布しています。

鉄道は、北東に東京メトロ有楽町線の東池袋駅、南西に東京メトロ副都心線の雑司が谷駅があるほか、南北に都電荒川線が走っており、東池袋４丁目、都電雑司ヶ谷、鬼子母神前の３つの停留場があります。

道路は、幅員４m未満のものが多く、地区道路や防災生活道路が不足しています。

都市計画道路は、放射第26号線（日出通り）、補助第76号線（目白通り）及び補助第171号線（明治通り）が整備済み、環状第５の１号線と補助第81号線が事業中です。補助第81号線は、東京都が特定整備路線[13]に指定しました。

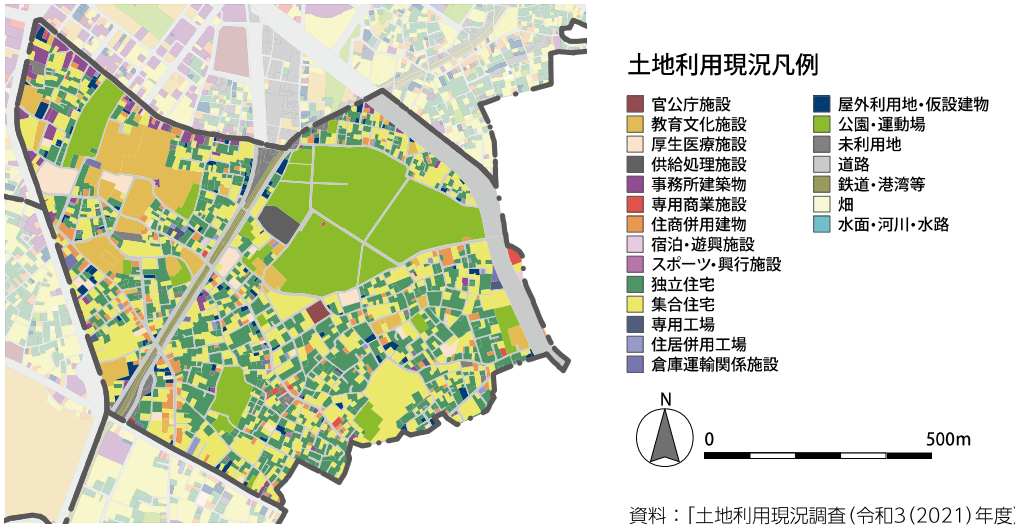
図表184　地域の主要指標[90]

	豊島区 (a)	雑司が谷地域 (b)	割合 (b/a)
人口	301,599人	13,539人	4.5%
0～14歳	26,489人	1,213人	4.6%
15～64歳	211,034人	9,303人	4.4%
65歳～	58,539人	2,781人	4.8%
人口密度	232 人/ha	185人/ha	
世帯	183,819世帯	8,066世帯	4.4%
単身世帯割合	64.0 %	63.2%	
世帯人員	1.6人/世帯	1.7人/世帯	
事業所数	19,141所数	623所数	3.3%
従業者数	269,773人	5,184人	1.9%
不燃化率	76.2 %	68.0%	

※人口（人）は、年齢不詳データがあるため、各区分人口を合計しても一致しない。

		豊島区	雑司が谷地域
面積		1,298.4ha	73.1ha
土地利用の比率	公共系	10.4%	10.5%
	事務所	4.3%	1.9%
	専用商業	2.0%	0.3%
	宿泊・遊興	1.3%	0.1%
	住商併用	4.6%	3.2%
	独立住宅	20.5%	22.0%
	集合住宅	23.5%	20.9%
	工業系	1.6%	1.1%
	公園・運動場等	4.1%	17.6%
	未利用地等	1.8%	1.6%
	その他	25.8%	20.8%

図表185　土地利用現況図



資料：「土地利用現況調査（令和3（2021）年度）」より作成

2　まちづくりにあたっての立脚点

第３章「豊島区の都市づくりにあたっての立脚点」及び地域特性に基づき、地域像、まちづくりの主な視点、地域の骨格となる拠点と軸の形成を示します。

（1）地域像

鬼子母神や雑司ヶ谷霊園などの歴史と文化、みどりに包まれた閑静な環境を生かしながら、災害に強い安全・安心なまちをめざします。



（2）まちづくりの主な視点

地域と協働した木造住宅密集地域の改善による災害に強いまちづくり

防災都市づくり推進計画による木造住宅密集地域の改善と共助による住民主体の防災活動を組みあわせて、安全・安心なまちづくりが必要です。

都電と新たな道路を生かした便利で安全なまちづくり

都電の走る風景や雑司が谷と豊島区本庁舎を結ぶ環状第５の１号線を地域の個性にし、利便性と安全性が両立したまちづくりが必要です。

個性ある歴史と文化を生かしたまちづくり

鬼子母神や法明寺、雑司が谷旧宣教師館、雑司ヶ谷霊園、旧鎌倉街道などの歴史と文化を生かしたまちづくりが必要です。

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

雑司ヶ谷霊園や鬼子母神などを中心に、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が必要です。

図表186　地域資源図（雑司が谷地域）

雑司が谷地域

鬼子母神



鬼子母神の大イチョウ



東京音楽大学



雑司ヶ谷霊園



画像提供：
公益財団法人　東京都公園協会

大鳥神社酉の市



雑司が谷案内処



すすきみみずく



歴史・文化資源
旧道（名称）
坂
寺社
花の名所（花の種類）
河川
河川（暗渠）
公共公益施設
医療機関（病院）
大学
教育施設
公園など
街路樹
スポーツ施設
鉄道（JR）
鉄道（東武、西武）
地下鉄
都電

（3）地域の骨格

【拠点】

■雑司が谷駅周辺を中心とした「生活拠点[24]」の形成

○地域の人々が活発に交流し、にぎわう生活拠点として、日常生活を支える商業、医療、福祉、教育など都市機能の集積を図るとともに、雑司ヶ谷鬼子母神堂（国指定文化財）や雑司ヶ谷霊園など地域の魅力を発信する拠点を形成します。

○また、駅を中心とした土地の有効活用を図り、生活拠点としての機能を強化します。

図表187　雑司が谷駅



【都市骨格軸】

○放射第26号線、環状第５の１号線及び補助第171号線は、都市の骨格を構成し、道路ネットワークの形成にとどまらず、防災、みどり、景観、環境、にぎわいなど、様々な機能を担う都市骨格軸として周辺地域との連携や交流を支えます。

3　地域像を実現するためのまちづくり方針

第４章「目標を実現するための都市づくり方針」に基づき、地域像を実現するためのまちづくり方針を示します。

1 高度な防災機能を備えた都市の実現

○整備地域である雑司が谷１丁目から３丁目、南池袋３、４丁目は、建築物の建替えにあわせた地区道路や防災生活道路、生活道路の整備やすみ切りの確保、接道部の緑化、行き止まり道路の解消、オープンスペースの確保、建築物の不燃化・耐震化の促進などにより防災性の向上と住環境の改善を図ります。

○雑司ヶ谷霊園周辺は、建築物の不燃化や耐震化を促進し、避難場所[36]としての機能を高めるとともに、そこに至る避難路等の安全性を確保します。

2 誰もが住み続けられる住環境の整備

○雑司ヶ谷霊園や鬼子母神周辺は、みどり豊かな環境などを生かした潤いと落ち着きあるまちづくりに取り組みます。

○鬼子母神の参道に近接する商店街では、日常生活や人々の交流を支える商店街をめざします。

3 にぎわいと活力の強化

○鬼子母神の御会式や大鳥神社の酉の市など地域で受け継がれてきた伝統、雑司ヶ谷霊園、雑司が谷旧宣教師館、手塚治虫が創作活動に勤しんだ並木ハウスなどの歴史や文化を生かしたまちづくりを進めます。

○さらに、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を発展させながら、魅力ある観光のまちづくりに取り組みます。

○江戸の文化をともに魅力とした駒込地域や巣鴨・西巣鴨地域、サブカルチャー[20]の発信拠点である池袋東地域、トキワ荘のあった南長崎地域と連携しながら、それぞれの個性を高め合うまちづくりに取り組みます。

○「区と区内大学の連携・協働の包括協定[62]」を締結した東京音楽大学と連携して、音楽を通じた大学と地域、学生と住民の交流を促進します。

○東池袋四丁目42番地区周辺の防災と文化、交流機能を備えた拠点を中心に、池袋、雑司が谷、大塚を結ぶ、新たな人の流れや交流を生み出します。

4 人に優しい交通環境の構築

○都市計画道路の施行にあたり、整備可能な区間では、四季の彩りを感じさせる緑化や無電柱化、自転車走行空間の整備など安全で快適な歩行者空間を形成するとともに、バス路線の再編等について関係機関との協議を検討します。

○鬼子母神や雑司ヶ谷霊園、雑司が谷旧宣教師館などを安全・安心して、快適に回遊できる歩行者空間の形成をめざします。

5 みどり[16]の回廊に包まれた憩いの創出

○みどりの拠点である雑司ヶ谷霊園を核に、みどりの骨格軸である放射第26号線により、既存の公園や沿道のみどりをつなぎ、四季の彩りが感じられるみどりのネットワークを形成します。

○環状第５の１号線、放射第26号線、補助第76号線、補助第81号線及び補助第171号線は、街路樹の整備や沿道の緑化、オープンスペースの確保などにより、みどりの拠点や公園などを結び、連続性のあるみどりの軸を形成します。

○雑司ヶ谷霊園は、霊園としての役割を踏まえつつ、生物多様性に貢献する拠点として、関係機関との連携により維持・保全に取り組みます。

○東京都の天然記念物でもある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寺社の風格のあるみどりを大切な地域の資産として引き継いでいきます。

○都電沿いや環状第５の１号線沿道では、地域と協働して、豊かな街路樹の創出や緑化を進めます。

6 個性ある美しい都市空間の形成

○雑司ヶ谷鬼子母神堂（国指定文化財）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の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、歴史と潤いが感じられる景観をめざします。
○補助第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。

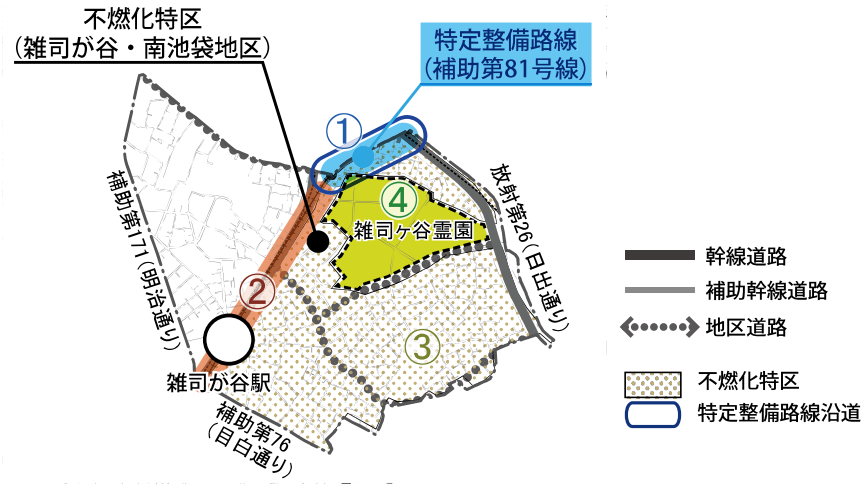
7 エネルギー効率の高い脱炭素型都市[23]への転換

○雑司ヶ谷霊園のみどりを保全するとともに、その周辺での緑化を促進し、ヒートアイランド現象の緩和に取り組みます。

4　主要な都市整備プロジェクトの推進

まちづくりにあたっての立脚点及び地域像を実現するためのまちづくり方針に基づき、主要な都市整備プロジェクトの推進方針を示します。

図表 188　主要な都市整備プロジェクト図（雑司が谷地域）



プロジェクト① 補助第81号線（特定整備路線[13]）の整備と沿道まちづくりの推進

○補助第81号線沿道は、地区計画による街並みの形成を図るとともに、不燃化特区の支援策を活用して建築物の不燃化を促進し、避難場所[36]である雑司ヶ谷霊園への避難経路を確保します。
○さらに、地区計画と不燃化特区の支援策を組みあわせることで、施策の相乗効果を発揮し、大規模地震時の同時多発火災に備えた延焼遮断機能を確保します。

プロジェクト② 環状第５の１号線の整備と沿道まちづくりの推進

○環状第５の１号線は、平成23（2011）年４月の都市計画変更を受け、都電荒川線学習院下停留場付近から東池袋交差点（放射第26号線）までの区間を地上・地下ともに２車線として整備し、地上部の道路空間では、四季の彩りを感じられる積極的な緑化を進めるよう東京都へ働きかけます。

○沿道では、地区計画による街並みの形成を図るとともに、建築物の不燃化を進め、良好な街並みの形成と防災性の強化に取り組みます。

プロジェクト③ 雑司が谷１、２丁目、南池袋４丁目での居住環境総合整備事業[11]及び不燃化特区等による不燃化の促進

○居住環境総合整備事業により、防災生活道路や公園などの整備を図るとともに、建築物の共同化[18]を支援し、敷地接道部の緑化、敷地細分化の防止、建築物の色彩の調和などにより、防災性と住環境の向上に努めます。

○補助第76号線、弦巻通りから雑司が谷公園に至る区道を災害時の避難経路として、防災上有効に機能するよう、幅員６mの防災生活道路に拡幅する取組を進めます。

○不燃化特区では、地区計画等によるまちづくりルールの策定に加えて、「新たな防火規制[33]」の指定と、期間を限定した助成等の支援策により老朽化した建築物の建替え等を促進しながら、防災性と住環境の向上をめざします。

プロジェクト④ 雑司ヶ谷霊園の再生

○雑司ヶ谷霊園は、令和３（2021）年３月に東京都公園審議会が答申した「雑司ヶ谷霊園再生のあり方について」を踏まえ、歴史と文化、みどりを継承するとともに、人々が集い、利用できる新しい空間として再生を図るため、再整備の方向性を東京都と検討します。

図表 189　都市整備方針図（雑司が谷地域）



拠点		交流拠点	生活拠点
軸	東西都市軸	東西都市軸	
	みどりの骨格軸	みどりの骨格軸	
		みどりの軸	
		連続したみどり	
土地利用方針	商業業務地	池袋駅周辺地域商業業務地	
		交流拠点商業業務地	
		生活拠点商業業務地	
	複合用途地	商業業務系複合地	
		幹線沿道型複合地	
		産業系複合地	
	住宅地	店舗等併存住宅地	
		一般住宅地	
		低層住宅地	

都電		荒川線
道路	高速道路	
	主要道路網	幹線道路
		池袋駅周辺地域アプローチ道路
	地区道路網	補助幹線道路
		地区道路
みどり		公園、霊園、児童遊園等
公共公益施設等		公共公益施設
		災害に関する協定を締結している教育施設
		救援センター
		避難場所
		東京都防災都市づくり推進計画 整備地域（重点整備地域、整備地域）