

お
し
り
せ

雑司が谷に新しい公園

異人館跡地の公園化決定!!

宣教師館とともに、地域の人々に親しまれてきた異人館は、数年前にとり壊され、あき地となっていました。

このたび、協議会副会長の内山さんをはじめ、多くの人々の要望が実り、異人館跡地の公園化が区議会で採択され、その後の都市計画審議会において、跡地を公園とすることが正式に決められました。

これによって、異人館跡地は、区の児童公園として、整備開放されることになります。



あづま通り 拡幅のための説明会 …その後

雑司が谷墓地周辺地区細街路整備事業計画としておこなわれてきた、あづま通りと日本女子大寮通りの拡幅事業計画案について、その後の経過をおしらせします。

まず、日本女子大寮通りについては、区の街づくり事業推進委員会で、これまでの経緯等を審議した結果、周辺の基盤整備がされ、地元の理解が得られるまで当分の間凍結と決定し

ました。

また、あづま通りについては、地元関係者の協力のもとに、以下のように事業をすすめたいと考えています。

- 昭和61年度 用地測量に着手
- 昭和62年度 物件調査に着手
- 昭和63年度から用地買収(補償含む)に着手

なお、区では、あづま通り拡幅事業説明会を予定しています。

関係される住民の方々の1人でも多くの出席を、お待ちしています。

日 時：3月10日(月)
昼の部：2:00～4:00 説明内容は同じです
夜の部：7:00～9:00 で、どちらかへ出席して下さい。
場 所：亀の湯

雑司が谷墓地周辺地区

街づくりニュースNO.15

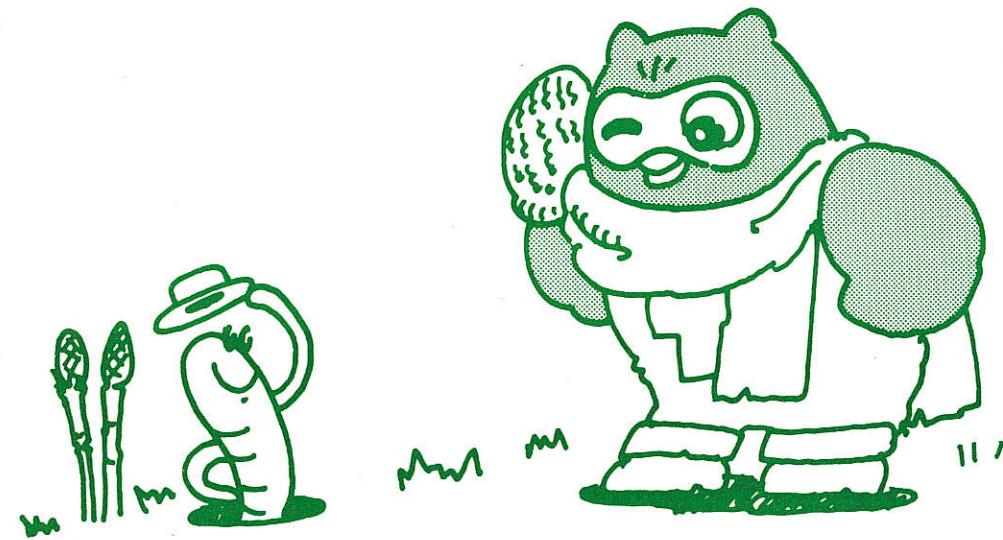
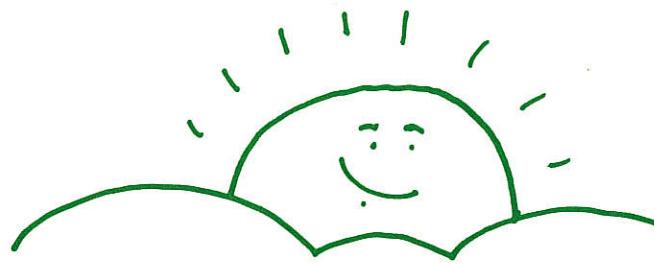
〈災害に強いまちをめざして〉

企画・発行：雑司が谷地区不燃化促進協議会

豊島区都市整備部住環境整備課

編集協力：財団法人 都市防災研究所

発行日：昭和61年3月



けい いちつ 啓蟄。。。ど～こかで は～るが 生まれてる。。。

啓蟄の候とは、冬ごもりの虫たちがはい出し、春を告げるころをさします。

厳しい寒さのつづいた冬から春へ向かう、希望にあふれた季節であります。

春に向かって、国では、融資枠の拡大と、住宅減税を実施します。その具体的な内容に

ついてお知らせします。

また、今年、新たに建てられた不燃化住宅のニューフェイスや、新しい公園ができる話題など、早春にふさわしい、明るい話題をお届けします。

- 豊島区都市整備部住環境整備課 TEL 981-1111 内線(2862)／担当：深尾、山木、石川、大野、上野
- (財)都市防災研究所 TEL 595-1545／担当：小川、重川、斎藤、小野／発行部数2000部

特報

お得な公的融資が大型に

国では、内需拡大政策の一環として、住宅建設に力を入れることになりました。

これによって、融資額の増額と減税をセットにした、2ヶ年の时限措置が行なわれます。

皆さんがあ住いの不燃化促進区域内は、特別地域として、その他にも下記のような5つの優遇措置を受けることができます。

- 公庫の申込みが、いつでも受け付けられます。
- 高額所得者も普通の金利で受けられます。
- 融資対象敷地が100m²未満でも受けられます。
- 東京都融資(割増)もセットで受けられます。
- 豊島区の助成金(最低220万円)がもらえます。

皆さんの中でこれから先、建替えを考えている方は、この機会に検討してみてはいかがでしょうか。

建替え相談所の日程(4月・5月分)

4月12日(土)	AM10:00～12:00 PM1:00～4:00	南池袋区民集会室
5月10日(土)	"	雑司が谷区民集会室



ひとつメモ〈税額控除〉

税額控除とは、一度税金として計算した額から差引く額で、所得控除などの課税対象額が減るものと違い、大きな減税になります。

その他、生前贈与税等の減税もありますので、親からの贈与がある場合は別途ご相談ください。

考える…

Aさんの
借入れ返済計画

建築計画

- Aさん(45才)は、奥さんと2人の子供がいます。
- 奥さんの収入を合せて、年収は550万円です。
- 25坪の土地に32坪の建物を計画しました。

○建築計画
敷地面積 82.5m²(25坪)
延床面積 105.6m²(32坪)
鉄骨耐火造 3階建て

資金計画

(支出)	
建築工事費(設計監理費含む)	1,920(60万円/坪)
諸 雑 費	190
計	2,110万円
(自己資金)	
自己資金	400
区助成金	220
計	620万円

(注) 融資限度額が建築費の80%が目途になっているので、普通、自己資金は20～30%必要です。

$$\text{借入額} = \text{支出} - \text{財源(自己資金)}$$

$$2,110 - 620 = 1,490 \text{万円}$$

このように、Aさんの場合は建替えをするために 1,490万円の融資を受けることになります。

返済計画

返済の考え方について
まず、年間の返済額を計算します。

表2 表1の建物規模80m²～120m²の場合

借入先	借入額 (80～120m ² の額)	当所10年 間の金利	返済 期間	毎月の 返済額	年間返済額
公 庫	万円 710	5.5%	35	円 38,127	円 457,524
公 庫 (割まし)	万円 150	6.85%		円 9,425	円 113,100
都	万円 630	5.2%	25	円 37,555	円 450,660
計	万円 1,490			円 85,107	円 1,021,284

年間返済額 約102万円が、年収550万円の何%を占めているかを計算します。

$$102 \div 550 = \text{約}18.6\%$$

一般に、この割合は多くても25%以内に、あさえないとい、生活に影響するといわれていますので、Aさんの場合は、無理のない借入れ額です。
(11年目以降は若干金利が上がりますが、その時)点では返済は楽になっているでしょう。

返済の方法について

年間返済額 約102万円は、表2より、毎月の返済が約8万5千円ということになります。

また、1回のボーナスで12万円ぐらいを返済に廻せる場合は、表3のような形をとることもできます。

表3

借入先と借入額	返済内訳	返済額と年額
公 庫 710万円	毎月 510	27,387円×12ヶ月=328,644
	ボーナス 200	64,684円×2回=129,368
150万円	毎月 150	9,425円×12ヶ月=113,100
	ボーナス 150	53,928円×2回=107,856
都 630万円	毎月 480	28,613円×12ヶ月=343,356
	ボーナス 150	53,928円×2回=107,856
計	毎月 1,140	65,425円×12ヶ月=785,100
	ボーナス 350	118,612円×2回=237,224
合 計		ボーナスを併用しますと返済額は わざかですが高くなります。 1,022,324

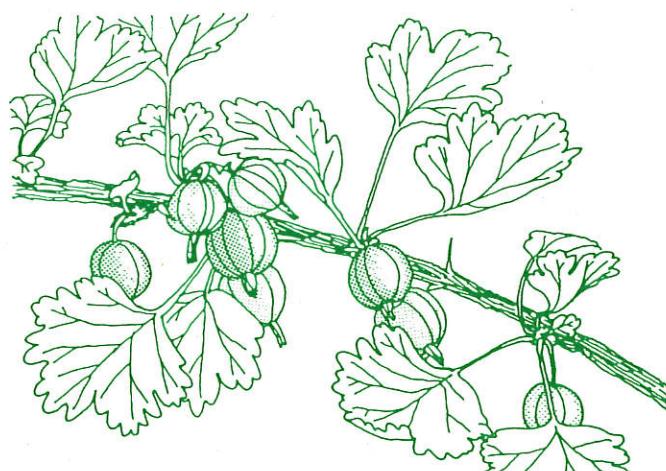
この外、返済内訳は、ボーナス分を50万円単位で借入額の1/2を超えないければ、自由に計画できますから、Aさんにあつた、らくな返済方法をつくることができます。

むかしの雑司が谷

宣教師の思い出

赤いグスペリー

- 宣教師館の敷地は、今よりずいぶん広いようでしたね。
- ▲ ほんとうに、ずいぶんと広かつたんです。農園や山羊小屋があつて、山羊に紙を食べさせに行つたこともありました。
- 八百屋の角にあつた交番の所まで、宣教師館の敷地だつたんですよ。
- ▲ 1.2エーカー(約1,500坪)あつたということです。
- イースターの時には、宣教師館を開放していただきて、グスペリーをとらせてもらいましたよ。
- ▲ 覚えています。かわいいのね、赤くて。
- ふくろをもつていつたり、エプロンのポケットに入れたりして、楽しかったわね！
- ▲ ふだん、みたこともない、外人の家でし



グスペリー
(マルスグリ、セイヨウスグリ)
スグリ属

1873年に渡来しました。よく分枝して高さは約1mになります。葉のわきに2~3個の花が咲き、果実は直径約2センチの球形で、夏に淡褐黄緑色に熟し、食べられます。

宣教師館の復元工事は着々と進んで、ほぼ昔の姿にもどりつつあります。

今回は、保存にあたつて活躍された、「保存する会」の方々に、昔の宣教師館やまちの様子について、お伺いしました。

たし。

- 私は、叔父がここへ、英会話を習いにきていて、2階に住んでいたので、よくお使いに行ってました。
- ▲ 階段が大きく見えたでしょう。
- 下の部屋の出窓がエキゾチックにみえました。
- マッケレブさんはアメリカからもってきた松の木とか、ユリの木、西洋なしの木なんかも植えてましたね。
- 戦災で焼け残つたのも、生木が防いでくれたのかもしれません。

お墓は悪いことしない

- 墓地の様子は、今とくらべてどうでしたか。
- 昭和2~3年頃から夏目漱石の墓の後の道路は、あのままでした。

▲ 花屋の前はもっとせまかったですね。車も通れなかつた。

■ 墓地は、今はお子さんが全然遊んでいないですが、昔にくらべ怖くなつた様子があるでしょうか。

- お墓は悪いことしないから、こわくなかったのよね。

▲ 子供の頃は、墓地の中で銀杏をとつたりして、遊んでました。

- お年寄が、日なたぼっこをしていました。

▲ 高いコンクリートのへいにして、なお入りにくくなりましたね。

館)は、きれいな建物で、あの辺一面が原っぱでした。

▲ 子供の頃はよく、自由に原っぱに入つてみんなで遊びましたよ。

- 夏の早朝にゴザをしいて、勉強したり。

■ 冬には、墓地の卒塔婆をもってきてスキーレブさんともいいます。

▲ 木もなくて、坂になつていて、子供にはいい遊び場でした。

■ ハイゼさんとマッケレブさんの交流はあったのでしょうか。

- あまりうかがいませんね。マッケレブさんはあまり交際が好きでなかつた。ごく限られた方だけね。

▲ 私も、異人館のことは、あまり知りませんし、墓地をはさんで、交流はなかつたんでしょうね。

川が流れていた

▲ 都電のできる前は、原っぱの下は田んぼでしたね。

- というより遊水池ね。水がすこしよけになると、すぐ水びたしになつた。

■ その川は、昔は大きかつたんですか？

▲ いやいや、もう小さい川で、狭い所は1間(約1.8m)くらいでした。水あびができましたけどね。

● Kさんの御別邸の下をつるまき川が流れています、セイドという所にも橋がかかってよく学校の帰りに寄つてました。

▲ ねず山という、ほんとうの山もありました。

■ すると雑司が谷という名にあたるような谷もあつたんですか？

- 今、道路の所は谷ですよ。今は暗渠で流れています。

ハイゼの原(異人館のまわりの丘)

- 私の記憶では、ハイゼさんのお家(異人

■ 宣教師館は資料館にして公開してもらえるといいですね。

▲ 生きている文化財、雰囲気も味わえ、心もやすまり、自分たちのつくってきた文化を味わえるという精神的な文化財という考え方を入れてほしいですね。

▲ 精神的でなければ文化財じゃないよ。

■ まちづくりという視点からも大切な財産だと思うんですよ。

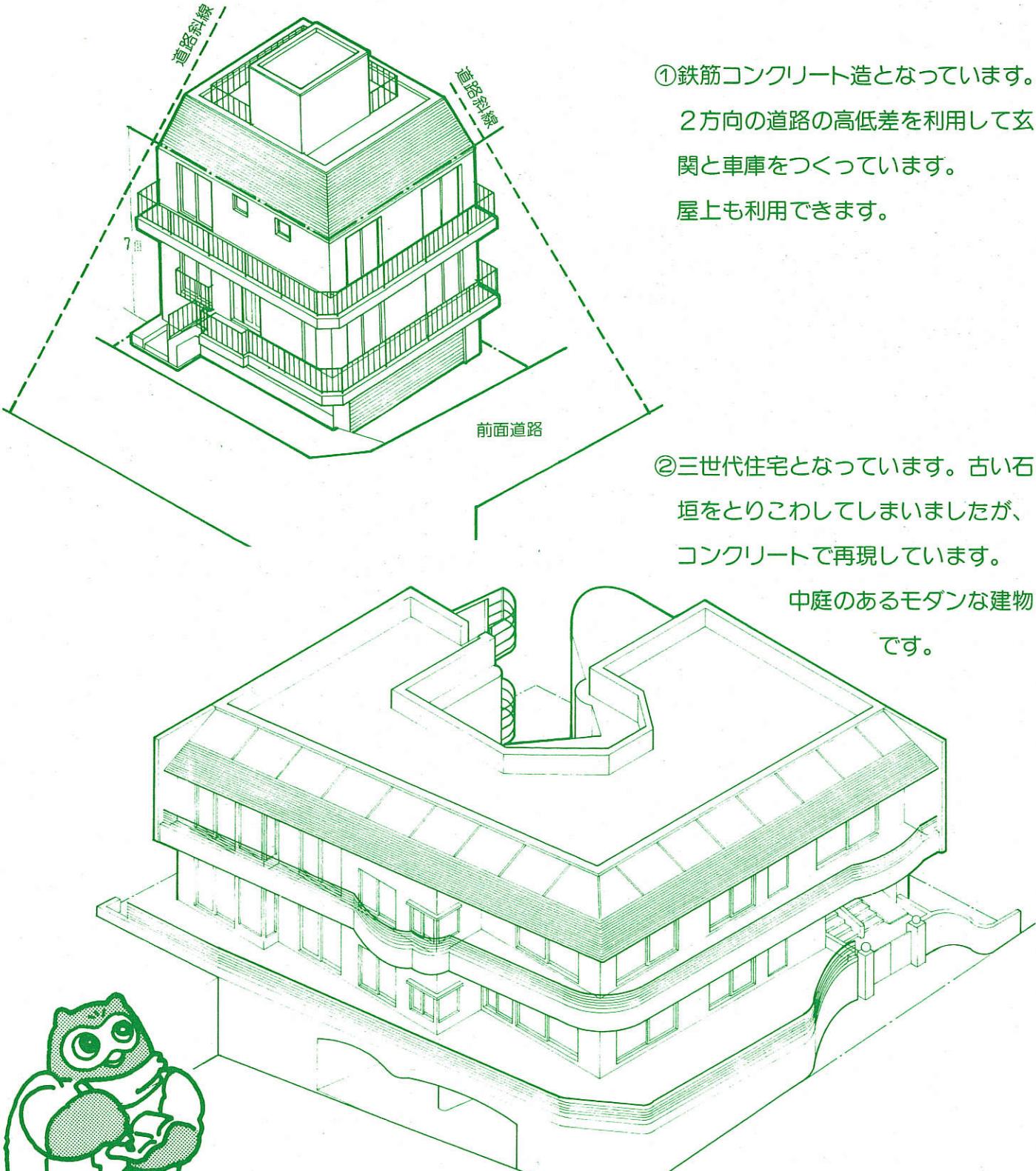
▲ そう、核になる。

● そして、地域の人が雑司が谷を見直すというか、1つの意識変化のきっかけにできるといいですね。

ぞくぞくと燃えない建物

不燃化促進事業が始まって、2年目の今年は、昨年の6棟にひきつづき10棟の燃えない建物が建てられました。どの建物も敷地の条件

や建主の希望をもり込んだ、特色のあるものとなっています。その中から一部をご紹介します。

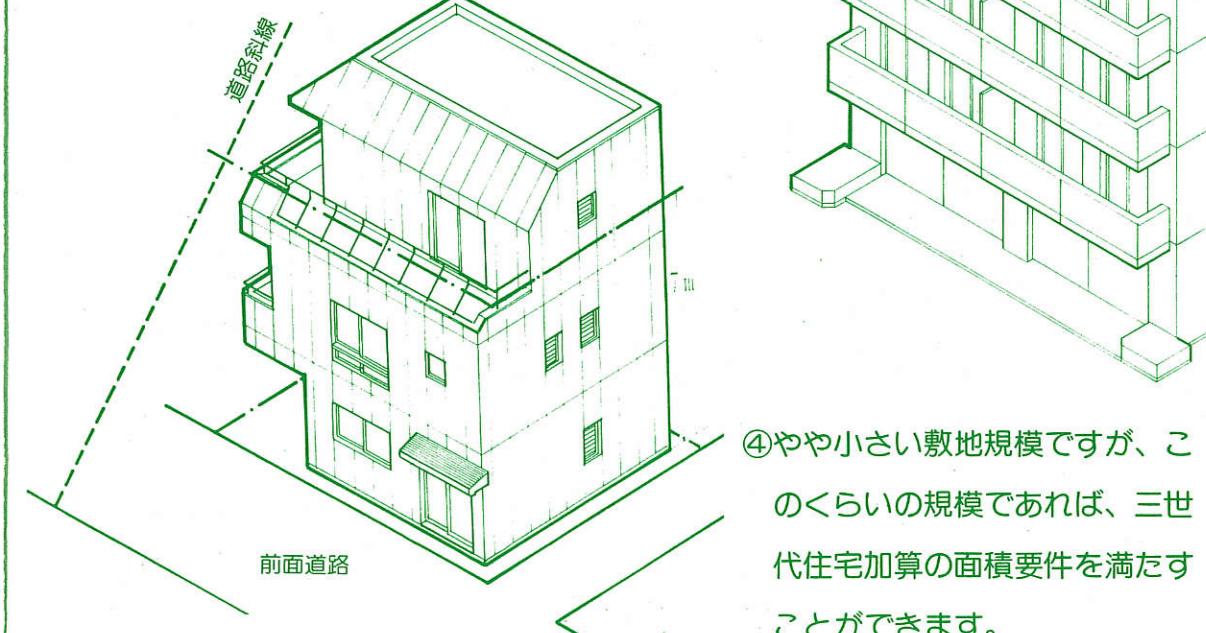


①鉄筋コンクリート造となっています。
2方向の道路の高低差を利用して玄関と車庫をつくっています。
屋上も利用できます。

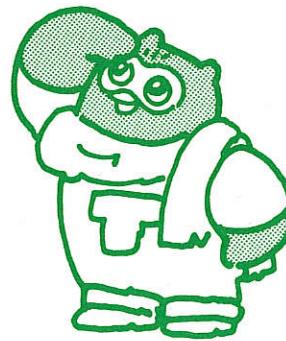
②三世代住宅となっています。古い石垣をとりこわしてしまいましたが、コンクリートで再現しています。

中庭のあるモダンな建物です。

③商業地域にあり、広い道路に面しているため、高い建物が計画できました。7階建てのマンションになっています。



④やや小さい敷地規模ですが、このくらいの規模であれば、三世代住宅加算の面積要件を満たすことができます。



●最近の建替え例(現在工事中のものも含まれています)

No	用 途	構 造	敷地面積(m ²)	建築面積(m ²)	延床面積(m ²)	助成額(予定)
1	専用住宅	鉄骨鉄筋コンクリート造	75.4	45.7	141.8	220万円
2	"	鉄骨鉄筋コンクリート造	377.1	211.4	492.3	(三世代含む) 422.5
3	共同住宅	鉄骨鉄筋コンクリート造	160.2	111.8	613.6	229.9
4	専用住宅	鉄 骨 造	60.0	40.1	105.5	220
5	"	鉄 骨 造	43.9	30.1	70.1	220
6	"	鉄 骨 造	77.6	48.4	115.3	(三世代含む) 340
7	共同住宅	鉄 骨 造	132.0	61.1	159.4	220

(注) 地下を除く3階までの延床面積が260m²を超えると区の基本額220万円をこえた助成となります。