

雑司が谷らしさとは……住まいづくりのキーワード

まちづくりの会では、地区のまちづくりを考える時に「雑司が谷らしさ」が大切だという意見が出されています。しかし「雑司が谷らしさ」と言ってもどのようなものなのでしょうか。未来遺産登録の内容を見れば、どれもまさしく「雑司が谷らしい」ものばかりです。しかし、それらを守るばかりではなく、新しくできる街並みにでも表現できるようにするにはどうしたらよいのでしょうか。

いろいろなキーワードで探ってみようと、会では試行錯誤をしています。右はこれまでに出版されたキーワードです。

住宅	住んでいる人の顔（センス、人柄、気持ち…）が見える住まい 雑司が谷の風景をつくる住まい 近隣やまちとつながる住まい
住まい方	樹木や草花、自然を大事にする 「古さ（伝統のカタチ、素材、住まいの記憶）を大事にする
みち空間	人と出会うまち、人を大事にするまち ゆっくり安心して歩けるまち
まち全体	歩いて面白いまち 緑あふれるまち 歴史が息づくまち 顔見知りや仲間がふえるまち、居場所ができるまち 他にはない「雑司が谷」

ぞうしがやガヤたんけん 日本女子大学 学生の活動ご紹介



「わいわいぞうしがや」は、学生が2012年度に豊島区のまちづくりバンクから活動助成を受けて開始した団体。生活環境の良さを見出し、皆さんと共有するよう努力中。その成果は「いいところマップ」「お会式知恵袋」等で発表しました。

ミニ冊子「ぞうしがやガヤたんけん」は、2012年度から大学の総合研究所で取り組んでいる教育方法研究の一環として、年2回発行。住居学科の2・3年生有志が中心に、大学生の視点から見た雑司が谷の良さを紹介する冊子です。設計演習の成果や調査・研究の成果も紹介しています。

この冊子は「雑司が谷案内処」においてあります。お手にとってご覧ください。
お問い合わせ：日本女子大薬袋(みない) 研究室 03-5981-3464

旧高田小学校の公園づくり

旧高田小学校跡地の公園づくりについて協議している検討会では、その後、事例見学会を行ったり、拠点施設について検討を行っています。

公園内に整備される拠点施設は、公園の管理を行うと共に、休憩や環境学習などに利用できる施設にしたいと考えています。現在の体育館のある場所に立地し、敷地の高低差を利用して道路側からは防災倉庫、公園側からは拠点施設として利用する2階建ての建物になる予定です。検討会では利用しやすい間取りや地域にふさわしい外観、災害時にどのように使うかなどについて検討しています。

検討会にはどなたでも参加することができます。どうぞお気軽にご参加ください。

●お問い合わせ・お申し込みは

豊島区都市整備部公園緑地課 担当 岩丸・近藤

電話：03-3981-4908 Eメール：A0023700@city.toshima.lg.jp



まちづくりニュース

2015・3
通算77号

ぞうしがや

●企画／発行
池袋南地区まちづくりの会
豊島区地域まちづくり課
●問い合わせ
豊島区地域まちづくり課
東部グループ
03-3981-1111 (内) 2866



うれしいニュースが飛び込んできました。雑司が谷地域の歴史と文化のまちづくりが、公益社団法人日本ユネスコ協会連盟が推進する「プロジェクト未来遺産2014」に正式に登録されました。

この「プロジェクト未来遺産」とは、日本全国の地域の文化や自然遺産を未来に伝えていく市民の活動で、これまで全国で49活動が登録されています。東京では、神楽坂「粋益(いきまし)」プロジェクト、「谷中のたから」体験・発見・交流プロジェクトが登録されています。

昨年募集された「プロジェクト未来遺産2014」には全国から約30件の応募がありましたが、その中で「雑司が谷がやがやプロジェクト」が登録3団体の1

つに選ばれました。雑司が谷地域の4つの魅力が総合的に評価されたものです。

●豊かな自然……鬼子母神の大銀杏、大門樺並木、雑司ヶ谷霊園の森など

●都市景観……鬼子母神や旧宣教師館、雑司ヶ谷霊園、起伏のある街並みをチンチン電車が走る風景など

●文化資源……お会式や郷土玩具のすすきみみずく、七福神めぐりなど

●地域の活動……お会式連合会、けやき並木保存会、雑司ヶ谷霊園の廻りの緑化に取り組む緑のこみちの会、すすきみみずく保存会や雑司ヶ谷案内処・としま案内人雑司ヶ谷、雑司が谷七福神の会、次世代に残すための活動をしている南池袋小学校、地域の大学として積極的に参加している日本女子大など

これらの未来遺産は、長い長い時間をかけて地域の方々が培ってきたものです。まちづくりの会でも「雑司が谷らしさ」とは何か話題になっています。雑司が谷で守られてきたたくさんの「もの」と、それを支えてきた多くの「こと」が一緒になって醸し出すものなのかもしれません。それが今、未来に残すべき遺産であると改めて評価されました。

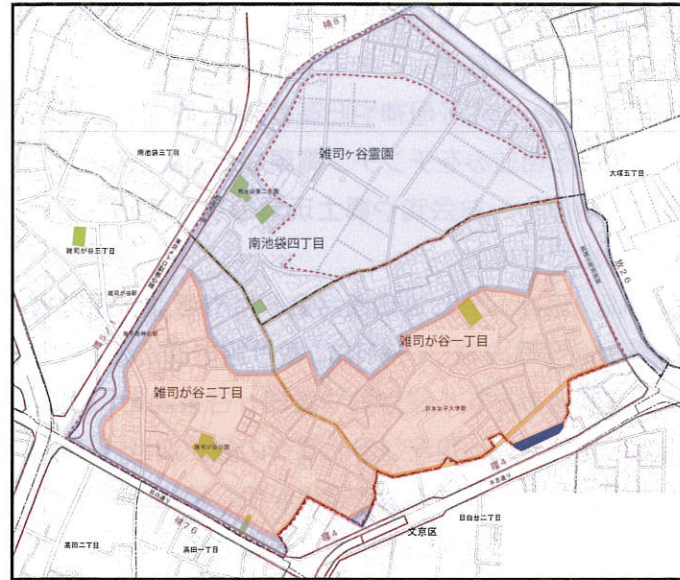
雑司が谷未来遺産登録証伝達式

2月9日に豊島公会堂で、雑司が谷未来遺産登録証伝達式が行われました。会場には1200名もの人が来場され、入りきれない人のために急遽第二会場が用意されたほどです。これまで雑司が谷の未来遺産を守ってきた皆さんが代表として登壇しました。会場にはこれから未来遺産を守り育てる南池袋小学校の児童160名の他、多くの区民の方々が参加され、いっしょに登録をお祝いしました。日本ユネスコ協会連盟の方からも、これほど熱気にあふれる伝達式ははじめてだと祝辞で述べられていました。この雑司が谷の人々の結集が、未来遺産登録の原動力となっていることが判りました。



「不燃化特区助成」がはじまります

平成27年1月27日に、「新たな防火規制・不燃化特区助成制度」の説明会が行われました。災害危険度の高い木造住宅密集地域を「燃え広がらない・燃えないまち」にしていくため、雑司が谷・南池袋地区（地図参照）が平成27年4月に東京都より不燃化特区の指定を受け、戸建建替え促進助成などの特別な支援を行い、



- 防火地域**
 - 雑司ヶ谷霊園周辺地区
 - 都市計画道路の沿道
 - 目白通り 沿道 20m
 - 不忍通り 沿道 30m
 - 環状5の1号線 沿道 20m
- 準防火地域**
 - 雑司が谷1～2丁目（防火地域の範囲を除く）

地域の不燃化に取り組んでいきます。

新たな防火規制

新たな防火規制は、現在準防火地域に指定されている地区が対象となり、平成27年度内に指定することを検討しています。準防火地域では一般的な住宅の規模となる500㎡未満で2階建て以下の建物は、木造モルタルなどの防火造が認められていました。しかし、新たな防火規制により、これらの建物は準耐火建築物以上としなければならなくなります。準耐火建築物は木造でもできますが、防火のための措置を講じる必要があります。

不燃化特区における助成制度

新たな防火規制に合わせて、地区内で建物を取り壊したり、建替えを行う人向けに助成制度がスタートします。助成の主な内容は次ページのとおりです。助成を受けるためには手続きが必要となりますので、必ず建物を取り壊す前に区にご相談ください。

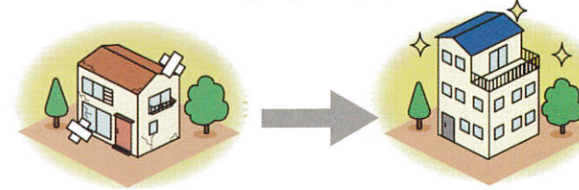
●お問い合わせ・ご相談は

豊島区都市整備部地域まちづくり課東部グループ
 電話 03-3981-0489(直通)
 Eメール A0022706@city.toshima.lg.jp

不燃化特区における助成制度

建物を取り壊す前に、まずは区にご相談を

戸建建替え促進助成



戸建て住宅の建替えを行う方に対して、建替えに係る費用の一部を助成します。

①除却費

実際に除却等に要した額、又は区が別に定める単価による額の低い方の額

②建築設計及び監理費

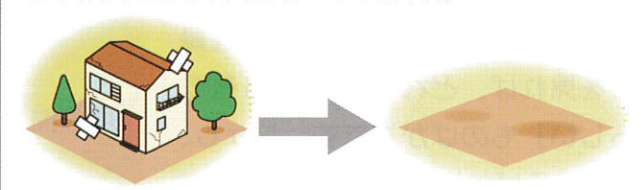
建築設計及び工事監理費の45%、又は区が別に定める単価による額の低い方の額

③店舗併用住宅への加算助成

店舗面積による。上限100万円。

※取り壊す前に必ず区にご相談ください

老朽建築物除却助成



古い建物を取り壊す方に対して、取り壊しに係る費用の一部を助成します。

①除却費

実際に除却等に要した額、又は区が別に定める単価による額の低い方の額

※取り壊す前に必ず区にご相談ください

固定資産税・都市計画税の税制優遇

最長5年間の税制優遇が受けられます。

- 木造又は軽量鉄骨造からの建替えで、新築された住宅にかかる固定資産税・都市計画税の全額減免
- 老朽住宅を除却した更地にかかる固定資産税・都市計画税の8割減免

新年度に助成内容が変更される可能性があります。詳しくは豊島区にご相談ください

説明会での主な質問から

●助成制度について

Q 戸建建替え促進助成について、助成対象に建替えは床面積1/2以上が自己居住用とありますが、建替えて賃貸を多く設けた場合、取り壊し費用だけ貰うことはできますか？

A 助成制度は2つあります。戸建建替え促進助成は、除却費と設計費等の一部への助成です。老朽建築物除却助成の条件にあえば、老朽建築物の除却費だけの助成が受けられます。

Q 建築費用の助成はないのですか。なぜ店舗併用住宅だけは100万円の加算助成があるのですか。

A 店舗併用住宅への加算助成は、商店街の方が店をやめて自宅に建替えるのではなく、引き続き商売を続けてもらうことを目的としています。

●共同化について

Q 周辺に古い木造が多く、どうするか近所の人と話し合いをしています。未接道宅地で個別の建替えが難しいものもあり、一体化してマンションにしないと現実的ではありません。これまでの共同化の例で、助成が出た例はあるのですか。高齢者もいて、除却費の助成だけでは厳しいです。

A 当地区では、平成28年度に居住環境総合整備事業の導入を予定しています。共同化への助成は東池袋4・5丁目为例があり、除却費・設計監理費、共同施設整備に対して助成しています。居住環境総合整備事業が始まると共同化に対して助成ができるようになります。今後、当地区で事業を始めるための調査をしていきます。

●税制優遇について

Q 除却後の更地への税制優遇について、最長5年というのは、1年だけになることもあるのですか。取り壊す時期は、10年プロジェクトの期間内でないとダメでしょうか。

A 税制優遇は、最長5年間受けることができます。毎年申請する必要があり、更地が適正に管理されていれば継続して税制優遇を受けることができます。しかし、コインパーキングなど収益を得ていたり、適正に管理されていない場合は、税制優遇を受けることができません。また、取り壊す時期は、平成32年12月末までに行ったものが対象になります。

