

(4) みどり・みずと公園づくりの基本方針

①高田小学校跡地の公園づくり

◆公園計画の目標

- ・災害時に地域を守る「防災の公園」
- ・雑司が谷らしい「緑の公園」
- ・だれもがのびのびと体を動かせる「みんなの公園」
- ・まちのつながりを生み出す「地域で育てる公園」

◆公園計画の条件

- ・樹木は極力保全する。学校の記憶を残す。
- ・周辺道路を整備し南北に園内通路を確保する。
- ・一角にまちづくり用地を確保し集会機能を確保する。

◆今後の進め方

様々な住民が参加してみんなで計画づくりを行う。

②雑司が谷公園・四つ家児童遊園の再整備

- ◆雑司が谷公園は、既存の地形や樹木を生かし、幼児・お年よりが憩える公園、高田小と一体で検討する。
- ◆雑司が谷二丁目四つ家児童遊園は、東目白地区と目白通り沿いにある公園として防災性能を強化する。

③みずの確保

まち中に災害時に役立つさまざまな水を確保する

- ◆防火水槽の増設、防災に役立つ水の確保
 - ◆井戸の整備、深井戸の整備
 - ◆雨水の活用と浸水対策、雨水の浸透
- ### ④ 緑を守り育てる
- ◆歴史のある緑の保全
 - ◆住宅地の緑の保存と育成、緑の掘づくり
 - ◆花を育てる小広場づくり

(5) いえづくり・街並みづくりの方針

①地震に強い住まいづくり

- ・区で実施している耐震診断や耐震補強の活用
- ・家具の固定など、簡単にできる安全対策の普及
- ・廃屋対策や空き家活用を進める

②街並みルール -- 街並み誘導型地区計画の提案

この地区では一部に「環5の1沿道地区計画」が指定されています。それをベースに2丁目にふさわしい街並みルールを加え、建て替え時に守ることで、時間をかけて雑司が谷にふさわしい街並みとまちづくり課題解決を図ります。主な内容は次のとおり(図8参照)

(◇は環5の1沿道地区計画と同じ、◆は追加項目)

- ◇高さの最高限度を住宅地区は15m、沿道地区は25m
- ◇指定時以降に敷地を分割する場合は、敷地面積の最低限を65㎡とする(現在の敷地はそのままよい)。

◆指定された路線沿いでは建築後退し※、後退した敷地については道路斜線や容積率を緩和し若干建てやすくする。後退部分には移動できない工作物は設置しない。(※参道と弦巻通りは道路端から0.5m、他は道路中心から2.5m後退を想定)

◆ワンルームマンション(30㎡未満が9戸以上)では、自転車駐車場、ゴミ保管場所を確保する。

◇垣柵を設ける場合は、生垣か緑化フェンスとする。

◇その他、落ち着いた色彩や屋上広告の制限を行う。

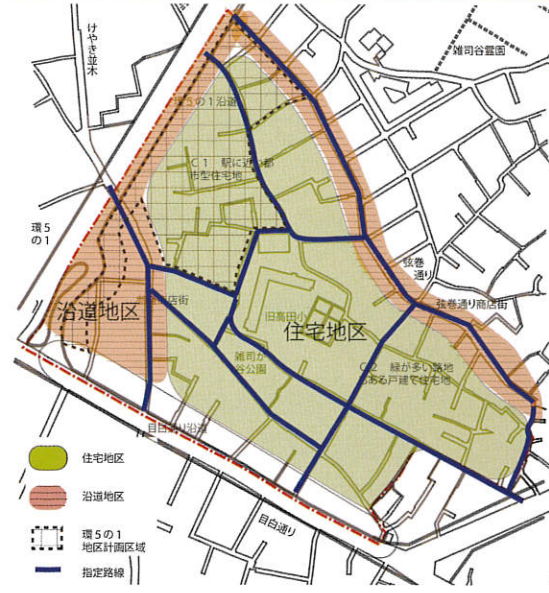


図8 地区区分(案)

(6) 地域づくりの方針

①まちづくり活動の推進

- ・町会と連携してまちづくりの会の活動を継続する。
- ・地域と福祉施設・医療施設との協力体制づくり。

②参道と弦巻通り商店街の空間づくり

商店会といっしょに美装化など活性化にとりくむ。

③駅周辺の空間づくり

・雑司が谷の玄関口にふさわしい空間づくりを行う。

④観光・地域づくりアートイベントの展開

・地域住民、学生や外部ボランティアなどいっしょに雑司が谷らしさ活用した企画をつくり具体化する。

3 今後に向けて

今回の提案はまちづくりの第一歩です。引き続き、以下の展開が必要と考えています。

- (1) 密集市街地の防災まちづくりをはじめ。
- (2) 雑司が谷の「街並みルール」をつくる。(街並み誘導型地区計画には土地建物所有者の賛成が必要)
- (3) みんなの参加で高田小跡地の防災公園づくり。
- (4) 行政や大学と連携しながら住民による地域づくり活動をはじめましょう。

2012・2
通算73号(特別号)

ぞうしがや

- 企画/発行
池袋南地区まちづくりの会
会長: 広瀬 雅
- 協力
地元各町会
- 編集協力
吉川仁/小野加瑞輝

雑司が谷二丁目地区のまちづくり構想<中間まとめ>案

まちの将来を定める大事なアンケートの資料となります

はじめに

雑司が谷・南池袋では、これまで30年来、住民が区と協力して、まちづくりに取り組んできました。

雑司が谷の中でも二丁目は、震災で被害を受けやすい、国の「重点密集市街地」になっています。また、地区内には、長年親しまれてきた旧高田小があり、豊島区からは公園化の方針が出されていますが、道路不備等の事情もあり遅れています。

そこで本会では、国の「まちづくり計画策定支援事

業」に応募し、二丁目から会員を募り、2年間かけて専門家と共に検討してきました。このたび、その成果を「まちづくり構想中間まとめ(案)」にまとめました。

この案について第2回アンケート調査を行い、みなさまのご意見を伺います。今後、ご意見をもとに修正し、「まちづくり計画」を区や地域のみなさまに提案していく予定です。是非、ご意見をお聞かせいただければ幸いです。

平成24年2月

池袋南地区まちづくりの会 会員一同

●対象地区

雑司が谷二丁目全域(およそ12.8ha)



図1 対象地区

●まちづくりの目標期間

概ね20~30年間とします。まちづくりには、雑司が谷地域が始まって30年経過しているように、時間がかかります。一方で、30年以内の首都直下の地震の発生確率は70%とされているので、できるだけ早くまちづくりを実現することを目標にします。

●雑司が谷二丁目地区のよいところ・問題点

まち歩きやアンケートなどを行い、まちづくりの課題・方針を考えました。

まちのよいところ

- 都心に近いのに静かで落ち着いた住宅地
- 自動車が入ってこない歩きやすい環境
- 坂、階段など地形を感じさせる
- 墓地など「大きな緑」と路地やお庭の「小さな緑」
- ゆるやかな変化、センスが感じられる住まい
- 都電など歴史を感じさせる資源、路地、行事
- 人のつながり、生活しやすいまち
- 地下鉄が開通、交通の便がよかった

まちの問題点

- 昔ながらの建物が多く、地震被害を受けやすい
- 道路が不備で、災害時の避難や消火がしにくい
- 旧高田小の公園整備が遅れている。地域の拠点の校舎がなくなる

最近の変化の傾向

- 高齢者のみの世帯の増加
- 狭い敷地の3階住宅が増加、緑が減少

図2 雑司が谷二丁目のよいところと問題点

1 <中間まとめ>の役割と構成

今回の中間まとめは、雑司が谷二丁目地区のまちのあり方を取りまとめものです。これをもとに、まちづくり提案と、建て替え時の建築ルールである「地区計画」案を、豊島区にまとめて提案していく予定です。



図3 まちづくり検討中間まとめの役割

2 まちづくりの基本的考え方

(1) まちづくりの基本理念

- 「雑司が谷らしさを継承するまちづくり」
- 「雑司が谷らしさ」を大事にしながら、ゆるやかにまちの問題を改善していくことを基本理念にします。
- ◆路地、曲がりくねった道、人が安心して歩けるまち
- ◆樹木や季節の花などの緑が多く、静かな落ち着いた環境の住宅地、親しみやすい商店街
- ◆歴史の資源、伝統行事など古いものを大事にし、昔ながらの風情と人情が残るまち
- ◆生活しやすく便利で、教育と文化の香りがあるまち

(2) まちづくりの目標

- 基本理念をふまえ、以下の3つの目標を提案します。
- ①「まちに伝わるよさを持続し強化するまちづくり」
 - ◆都心の近くでも、静かな住宅地環境を保全する
 - ・これまでの土地利用や街の構造を大事にする
 - ◆雑司が谷らしさの景観要素を大事にする
 - ・緑、路地的な空間や地形を大事にする
 - ・古い建物やまちの資源を大事にする
 - ◆雑司が谷らしさをもっと強化する
 - ・楽しく歩ける環境づくり
 - ・地域のつながりを強化する
 - ②「災害に強い安全安心のまちづくり」
 - ◆地震に強い住まいづくり・人づくり
 - ・古い家屋の耐震化や家具固定を普及



- ・ゆるやかに建て替えを進め燃えにくい街へ
- ・助け合い活動ができるコミュニティづくり
- ◆まちを守る消火や命を守る避難ができるまち
 - ・防災上重要な道路の確保、避難ネットワーク
 - ・防災の拠点となる公園の確保
 - ・水の確保（井戸の保全・新設、防火水利等）
- ◆被害を受けても円滑に立ち直れるまち
 - ・助け合って被災後も生活できるまち
 - ・地域にとどまってみんなで復興できるまち
- ◆防犯のまちづくり、住まい方のマナーの向上
 - ・人の目や声かけ、点検で犯罪を未然に防止
 - ・あいさつ運動などで住まい方マナーを育てる

③「快適で住み続けられるまちづくり」

- ◆環境・景観を大事にした暮らしができるまち
 - ・緑を守り、増やす（樹木の保全、鳥が来る）
 - ・自然を大事にした季節感あふれる公園、
 - ・街並みに調和した良質な住まいを増やす
- ◆高齢者や子どもを大事にした、地域の絆を大事にするまち
 - ・地域のつながりを生み出す公園や施設をつくる
 - ・近隣のつながりを生み出す小広場
 - ・身近で親しみやすい商店街づくり

3 分野別のまちづくり方針

(1) 地域の将来像（仮称）「雑司が谷みどりの拠点」「雑司が谷みどり道」の形成

雑司が谷のみどりの拠点をつなぐ、歩きやすい道・気持ちが良い街並みが続くルートを整備する。

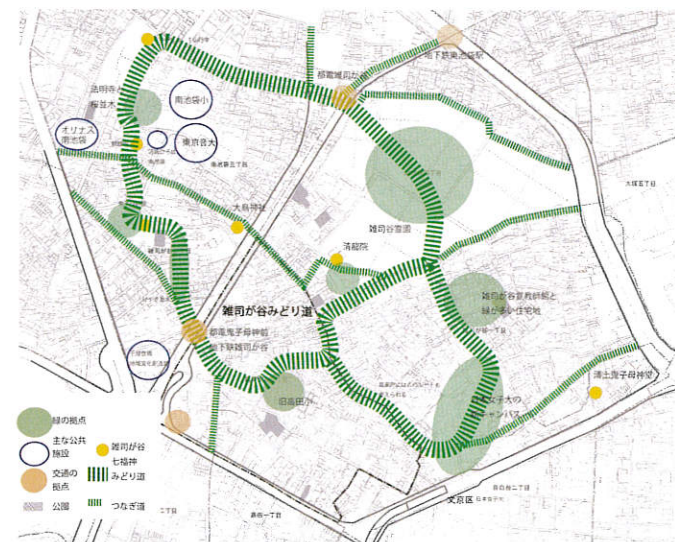


図4 「雑司が谷みどりの拠点とみどり道」構想案

◆みどり道のイメージ

気持ちよく歩くことをテーマにしつらえたみち空間で、歩行者優先の道・美装化・並木や接道緑化・路地緑化や生垣、オシャレな住宅などにしつらえる。

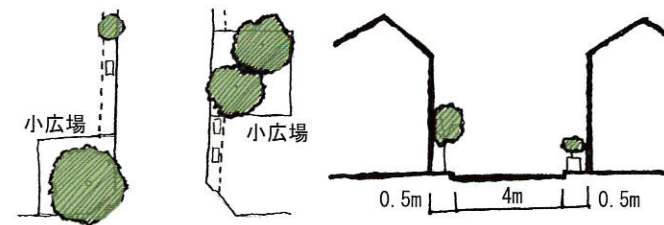


図5 みどり道のイメージ

(2) 土地利用の方針（まちの将来像）

基本的には緑が多い住宅市街地とする。各ゾーンの街並みの将来像は以下のとおり（図6参照）。

- A1 参道商店街
鬼子母神参道にふさわしい明るい中層の商店街
- A2 弦巻通り商店街
下町風の粋で親しみやすい低中層の商店街
- B1 環5の1沿道
景観に配慮した中高層集合住宅等の街並み
- B2 目白通り沿道
中高層集合住宅や店舗主体の都会的でシャレた街
- C1 駅に近い都市型住宅地
戸建て住宅とアパート・マンションが混じった、暮らしやすい低中層の都市型住宅地
- C2 緑が多い路地もある戸建て住宅地
庭がある戸建て住宅を中心にした緑が多い落ち着いた環境の低中層の住宅地

これにみどり道・駅周辺の拠点づくりを加え、まちの将来像として実現します。

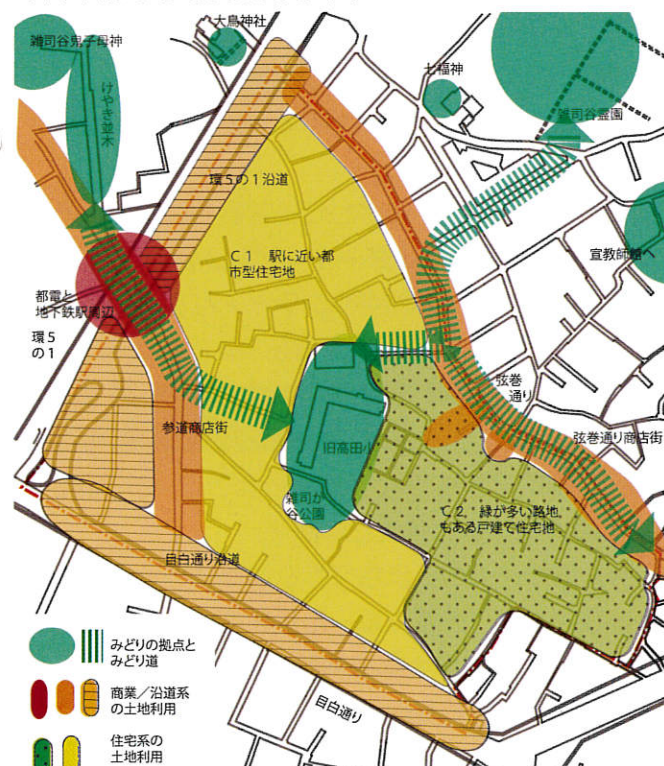


図6 土地利用の方針（まちの将来像）

(3) みちづくりの方針

- ①将来的には、地区内は車の通り抜けが少ない「コミュニティゾーン」を実現することを目標にする。
- ②道路の役割に応じた幅員や空間を確保する。

◆配置の考え方

路線ごとに道路の役割を定める。また、防災の観点から、200~250m間隔で消防車が通行できる空間（幅にして5~6m以上）を確保する。

◆道路の役割（図7参照）

- ・幹線道路 --- 目白通り・環5の1（幅員20m以上）
- ・地区道路 --- 弦巻通り・環5の1側道（概ね6.5m）
- ・雑司が谷みどり道 --- 歩行者が優先（概ね5m程度）
- ・地区内道路 --- 日常的な交通や緊急車通行の役割
 - 重点路線A 特に重要な路線、幅員概ね5~6m
 - 重点路線B 通り抜けている道路、幅員概ね5m
 - 地先道路 近隣が利用する道路、幅員4m

◆道路空間確保の方針

- ・各々の道路について時間をかけて空間を確保する。
- ・建築時に0.5mの壁面後退をお願いし、空間を確保する。その場合、建築制限を緩和し建てやすくする。
- ・了解が得られる箇所は区の道路整備も考えます。

③行き止まりの対策、問題箇所の改善

- ・長い行き止まりの箇所では、所有者にお願いし、道路や通路の確保、災害時の緊急通路を設置していく。
- ・交差点等でのすみ切り、飛び出し電柱を移設等部分的改善を行う。

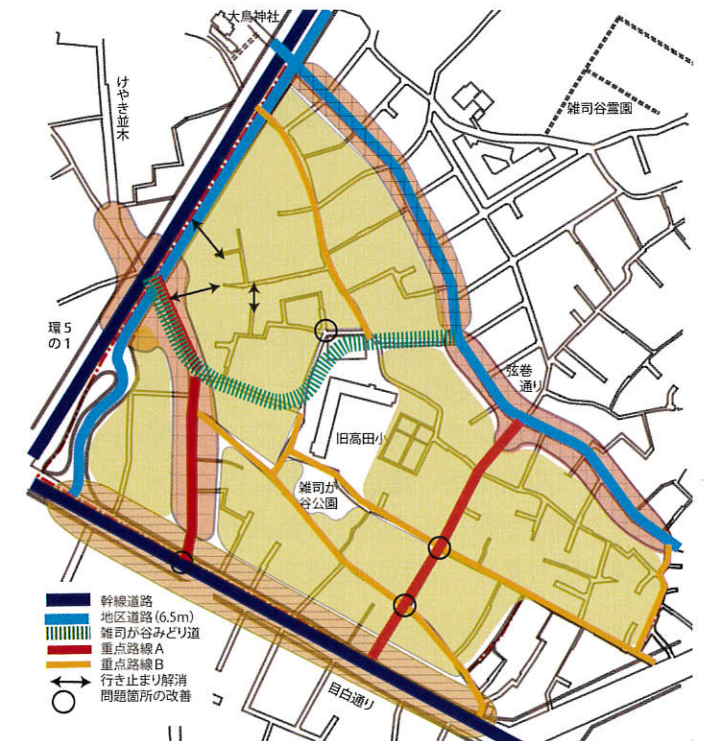


図7 みちづくりの方針