

令和 6 年 3 月 1 9 日  
地域振興部大規模区民施設整備担当課  
地域振興部地域振興課

## (仮称) 桐ヶ丘区民センターの整備方針について

### 1 要 旨

来年度から基本設計に着手する「(仮称) 桐ヶ丘区民センター」の整備方針をまとめたので報告いたします。

### 2. 経 過

- 令和3年 3月 東京都が「都営桐ヶ丘団地（第5・6期）建替計画」をまとめ、創出用地の活用の考え方を公表。
- 令和4年12月 区が「桐ヶ丘一・二丁目地区地区計画」を都市計画変更。
- 令和5年 3月 「東京都が行う公共住宅建設に関連する地域開発要綱」に基づき、東京都と北区の間で、「都営桐ヶ丘団地第6期建替事業に関する協定書」を締結。
- 令和5年 7月 (仮称) 桐ヶ丘区民センター整備方針の策定

### 3 内 容

資料2のとおり

### 4 今後の予定

- 令和5年10月～ 地元連合自治会への説明、住民説明会の開催
- 令和6～7年度 基本設計・実施設計
- 令和8～9年度 建設工事
- 令和10年度 開設

(仮称) 桐ヶ丘区民センター  
整備方針

令和5年(2023年)7月

東京都北区

## 目 次

1.	施設整備の背景.....	1
2.	施設整備の目的.....	2
3.	周辺区有施設の現況と複合化の方向性 .....	2
(1)	赤羽西図書館 .....	2
(2)	赤羽西福祉作業所 .....	2
(3)	赤羽台西小クラブ第二.....	2
(4)	桐ヶ丘地域振興室 .....	3
(5)	桐ヶ丘ふれあい館.....	3
(6)	島下ふれあい館.....	3
(7)	桐ヶ丘授産場 .....	3
4.	施設整備概要.....	5
(1)	区民センター用地 .....	5
(2)	区民センター配置における留意点 .....	5
(3)	用途別の整備方針 .....	6
(4)	その他整備における留意点 .....	7
5.	整備スケジュール（予定） .....	7

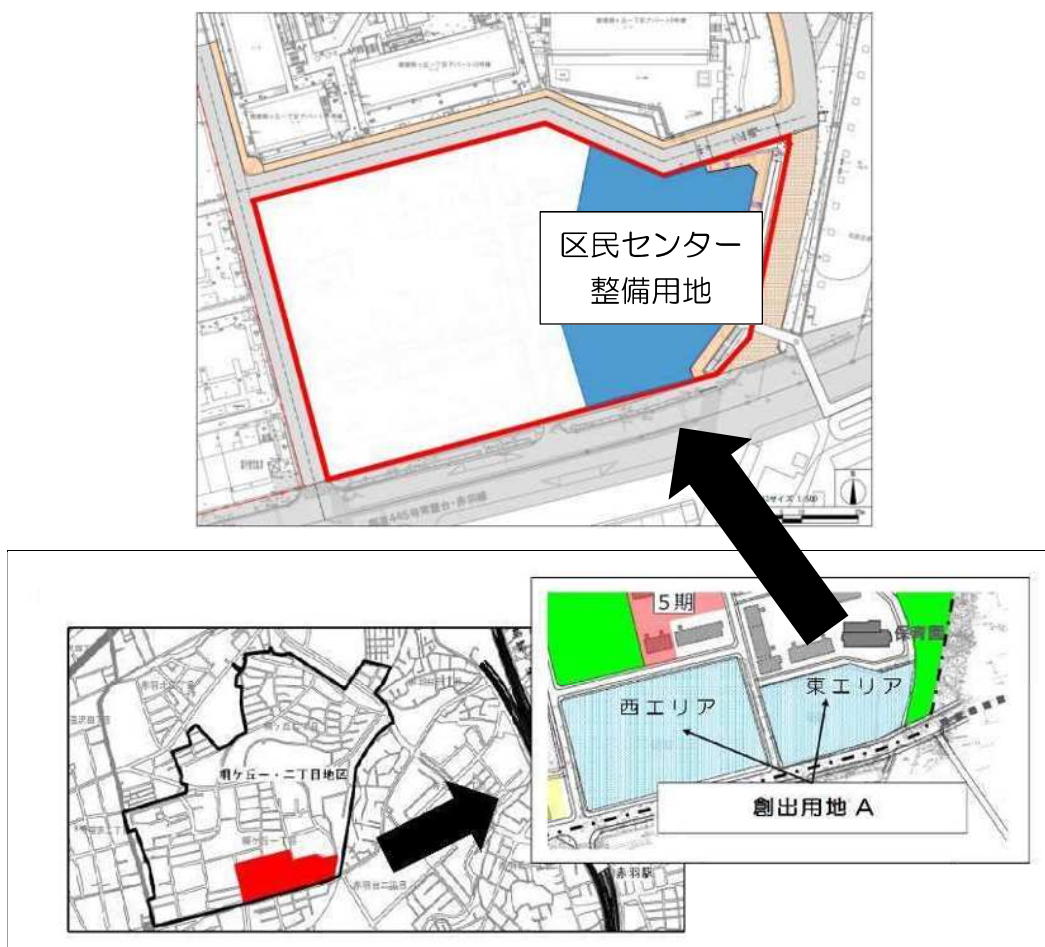
## 1. 施設整備の背景

桐ヶ丘団地建替計画で団地区域内にある公共公益施設の再配置が都区協議で決定され、現在の地域振興室や授産場がある場所は、都市公園として整備されることになり、団地内の新たな場所に整備する必要が生じた。

これにあわせ団地内の公園にあるふれあい館が老朽化している上、バリアフリー等時代にあった施設整備が求められること、公共施設再配置計画により周辺公共施設の集約化等が求められていること等から、区民センターの整備が北区基本計画で計画事業化された。

この間、都区では団地建替えにより生じた創出用地を活用した生活の中心地の形成を図ることの協議を進め、区は、「東京都が行う公共住宅建設に関連する地域開発要綱」に基づき、東京都と「都営桐ヶ丘団地第6期建替事業に関する協定書」を令和5年3月に締結した。

この協定書に基づき、約2,500㎡の敷地（下図参照）を区が東京都から無償貸付を受け、ここに（仮称）桐ヶ丘区民センター（以降、区民センター）を整備する。



## 2. 施設整備の目的

本整備用地は、商業・医療・福祉等の生活利便施設や地域の居場所となる交流施設を、民間活力を活用し誘導することを旨とした「桐ヶ丘一丁目地区まちづくりプロジェクト」の事業用地に隣接しており、将来の地域コミュニティの中心として空間形成を図る必要がある。

また、周辺区有施設も経年による物理的な劣化、バリアフリーなど時代の流れによる機能的な陳腐化が進み、抜本的な対策が必要となっている。

こうした諸条件から、周辺区有施設の複合化を図り、隣接する民間事業者と連携しやすい空間の創出を重視しながら、高齢者や子育て世代など幅広い世代が気軽に利用できる機能や地域の防災面、安全面に関する機能など、地域の拠点となり、住民が集いにぎわう魅力ある区民センターを整備する。

## 3. 周辺区有施設の現況と複合化の方向性

### (1) 赤羽西図書館

赤羽西図書館は昭和54年2月竣工で、築後約44年が経過している。福祉作業所や学童クラブ併設建物の3階に位置しており、蔵書数は約5万2千冊で、コロナ禍以前の年間利用者は約9万人である。建物は経過年数相当に老朽化しており、エレベーターが設置されていないなど、バリアフリー対応が求められており、区民センター整備にあたっては、複合化を積極的に検討する必要がある施設である。

### (2) 赤羽西福祉作業所

赤羽西図書館と同建物の1階に位置している。一般の職場での就労が困難な18歳以上の心身障害者で、単独で通所できる人に仕事を提供し、生活指導を行い、自立を促進するための施設であり、利用定員は55人である。実習室や食堂、調理室を備え、屋上を使用して、簡単な運動を行っている。施設利用者特性や隣接する赤羽西福祉工房との連携及び食堂など専用の設備等の必要性を踏まえると、区民センターへの複合化による費用対効果は限定的であるため、現在の建物の長寿命化とともに検討する必要がある。

### (3) 赤羽台西小クラブ第二

赤羽西図書館と同建物の2階に位置しており、利用定員は40人である。赤羽台西小学校の学童クラブであるが、校舎の狭隘化により、校内に十分なスペースが確保できないため、現在の建物に位置している。赤羽台西小学校の改築計画に合わせ、校舎内に機能を集約するため、区民センターへの複合化は行わないこととする。

#### (4) 桐ヶ丘地域振興室

昭和46年3月竣工であり、築後約52年が経過している。桐ヶ丘授産場併設建物の2階に位置する施設である。地域住民のための相談窓口としての機能を担っており、職員が常駐している。

桐ヶ丘中央公園の再整備の支障物となるため、現位置からの移転が急務であることに加え、建物の経年劣化、エレベーターがなくバリアフリーの問題も抱えているため、区民センターへの機能移転が望ましい。

#### (5) 桐ヶ丘ふれあい館

昭和53年3月竣工であり、築後45年が経過している。現在は地元町会自治会等による指定管理者による運営を行っている。施設機能としては集会コーナーと区内在住の60歳以上の方が午前9時から午後4時まで無料で利用できる高齢者コーナーのみとなっており、年間利用者は約1,500人程度である。

現在、桐ヶ丘中央公園内に立地しており、同公園の再整備の支障物となることに加え、建物の経年劣化、エレベーターがなくバリアフリーの問題も抱えているため、区民センターへの機能移転が望ましい。

#### (6) 島下ふれあい館

昭和48年10月竣工であり、築後約50年が経過している。現在は地元町会自治会等による指定管理者による運営を行っている。施設機能は桐ヶ丘ふれあい館と同様であり、年間約6,000人が利用している。

なお同館は、経年劣化やバリアフリーの問題を抱えている。また、都市公園内に設置された施設であり、都市公園法の規定により、バリアフリーに配慮した同規模の建物を再建築することができないため、将来的には廃止せざるを得ない。従って、バリアフリーをはじめ、より快適な環境となる区民センターへの機能移転が望ましい。

#### (7) 桐ヶ丘授産場

桐ヶ丘地域振興室と併設建物の1階に位置する施設である。働く意欲はあるが一般企業への就労が困難な60歳以上の人に対して、生活の安定と福祉の向上を図るために、能力に適した作業を提供する施設である。

地域振興室同様、桐ヶ丘中央公園の再整備の支障物となることから、区民センターへの機能移転が望ましい。

施設名称 (所在)	建設年月日 (延面積㎡)	複合化可否	備考
(1) 赤羽西図書館 (赤羽西 5-7-5)	S54.2.5 (514.56)	○	借地 (都有地)
(2) 赤羽西福祉作業所 (赤羽西 5-7-5)	S54.2.5 (939.86)	×	借地 (都有地)
(3) 赤羽台西小クラブ第二 (赤羽西 5-7-5)	S54.2.5 (156.80)	×	借地 (都有地)
(4) 桐ヶ丘地域振興室 (桐ヶ丘 2-7-22)	S46.3.31 (320.00)	○	都市公園内
(5) 桐ヶ丘ふれあい館 (桐ヶ丘 2-7-43)	S53.3.31 (188.01)	○	都市公園内
(6) 島下ふれあい館 (赤羽西 6-10-12)	S48.10.26 (150.00)	○	都市公園内
(7) 桐ヶ丘授産場 (桐ヶ丘 2-7-22)	S46.3.31 (320.00)	○	都市公園内

#### 4. 施設整備概要

##### (1) 区民センター用地

敷地面積：2,500 m<sup>2</sup>

第二種住居地域 建蔽率 60% 容積率 200%

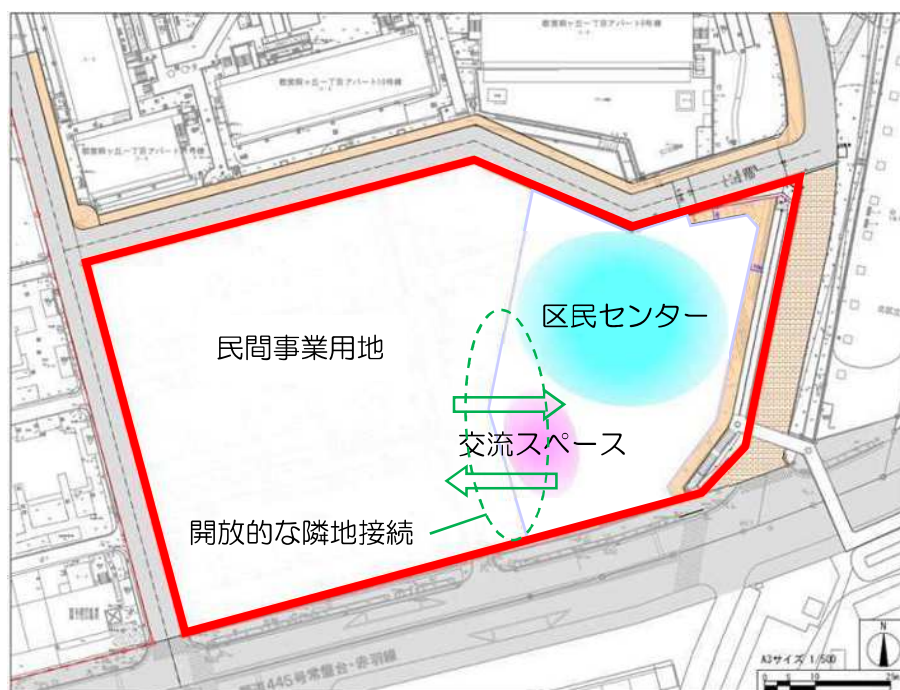
※施設規模については、今後の設計等の検討で決定する。

##### (2) 区民センター配置における留意点

東京都が整備を誘導する商業施設等との一体的な土地利用となるよう隣地境界部分については、車利用者と徒歩利用者の安全性を意識した動線に配慮しつつ、回遊性のある開放的な空間となるよう検討する。

隣地に面する部分は、周辺環境との調和を図り、開放感あふれる外構デザインを検討し、相互の交流が可能となる交流スペースの配置を検討する。

また、図書館でのイベントやふれあい館の利用状況等が外からでも分かりやすいよう、外構を活かした効果的な情報発信の方法や、イベントでキッチンカーなどが出店できるスペースや調理に必要な電源の確保など、交流スペースの有効な使い方について、民間事業者との連携も想定し検討する。





### (3) 用途別の整備方針

#### ① 図書館

図書館は地域振興室やふれあい館に比べて、一般の利用者が多く、お年寄りやベビーカーを使用した方等も多く利用されており、バリアフリーに配慮した整備を検討する。また、子ども向けのお話会などのイベントスペースなど、最新のニーズに対応できるよう多目的に使用できる共用スペースを検討し、図書館サービスを最大限充実させていく。

複合化により、図書館の利用者が増えることが想定されることから、日常の事務作業のできるバックヤードや、閉架書庫を始め、多様なサービスを提供するための管理スペースを確保する。

#### ② ふれあい館

区民センターへ複合化するにあたっては、地域のにぎわいをより一層生み出す施設として、利用者の多い図書館との親和性を向上させるため、フリースペースを広く確保し、多世代の幅広い利用者の居場所となる開放的な施設となるよう検討する。

また、ホールや音楽練習室など、ニーズの高い新機能の導入についても検討を行い、機能拡充を図る。

#### ③ 地域振興室

地域の総合相談窓口としての機能を担保するため、必要な事務室空間及び会議室を整備する。

#### ④ 授産場

授産場利用者の業務が円滑となるよう、不特定多数の利用者が訪れる図書館やふれあい館との動線を切り分けることを検討する。現在の授産場にある機能は維持しながら、利用者が就労しやすい空間となるよう快適性の向上を検討する。

#### (4) その他整備における留意点

##### ① BCP 対応

本整備用地は、災害時、広域避難場所に指定されている桐ヶ丘団地の玄関口にあたり、東京都の緊急輸送道路にも指定されている都道445号線に面している。また高台に立地しており、近年のゲリラ豪雨や大型台風などの水害を伴う自然災害時には、区民センターが重要な拠点となりうることを想定し、防災対策及びBCP（事業継続計画）対応のため、防災備蓄倉庫、災害に強い中圧ガスの導入を視野に入れ、空調や災害用発電機など、電気とガスの熱源の多重化を検討する。

##### ② DX（デジタルトランスフォーメーション）への対応

DX へ対応するための通信線などの通線箇所を想定し、配線ルートを事前に整備して時代の変化にフレキシブルに対応できるよう、LAN 環境の計画を検討し、利用者の利便性の向上を図る。

##### ③ バリアフリー

車いす利用者をはじめとしたさまざまな障害のある方や、高齢者、ベビーカー利用を前提とした子ども連れ親子など、すべての人が安心して利用できる施設となるよう、ユニバーサルデザインの観点から整備内容を検討する。

##### ④ 環境対応（ゼロカーボンシティ）

「北区ゼロカーボンシティ宣言」の実現に向けて、建物の断熱による熱負荷の抑制、高効率の空調機器の採用、LED 照明などの省エネルギーシステムの採用、太陽光発電などの自然エネルギーの利用など、ZEB への対応を目指す。

#### 5. 整備スケジュール（予定）

令和6年度（2024年度）	
～7年度（2025年度）	基本設計・実施設計
8年度（2026年度）	
～9年度（2027年度）	建設工事
10年度（2028年度）	開設



(仮称) 桐ヶ丘区民センター整備方針  
令和5年7月発行

刊行物登録番号  
5-1-037

発行 東京都北区地域振興部大規模区民施設整備担当課  
東京都北区王子1-11-1 (北とぴあ10階)