

桐ヶ丘一・二丁目地区の 新しいまちづくり

～創出用地の活用等による
「生活拠点」の形成に向けて～

令和4年3月
東京都北区まちづくり推進課

協力：東京都住宅政策本部都営住宅経営部住宅整備課

はじめに

区はこれまで、東京都による都営桐ヶ丘団地の建替事業に合わせ、地域に必要な公共公益施設の整備や、住環境の向上など、まちづくりを推進してきました。

このたび、団地の建替事業に伴い創出された用地を活用し、東京都と北区が協力して、一層魅力あるまちづくりに、新たに取り組むこととなりました。

この動画では、これまでの東京都による団地建替事業と、それに合わせた区の取り組みを振り返りながら、現在のまちづくりの課題を明らかにしたうえで、創出用地の活用をはじめ、住宅団地の建替計画、道路や公園などの公共施設整備など、今後のまちづくりの予定について、ご説明いたします。

桐ヶ丘一・二丁目地区の新しいまちづくり

目次

第1章 桐ヶ丘団地の建替えを中心としたこれまでのまちづくりの取り組み

1. 桐ヶ丘団地のまちづくり
2. 桐ヶ丘一・二丁目地区のまちづくりの課題
3. 桐ヶ丘一・二丁目地区のまちづくりの目標

第2章 桐ヶ丘一・二丁目地区のこれからのまちづくり

1. 上位計画での位置付け
2. 今後のまちづくり
3. 創出用地の活用
4. 新しいまちづくりに向けた今後の検討

～第1章～

桐ヶ丘団地の建替えを中心とした
これまでのまちづくりの取り組み

1. 桐ヶ丘団地のまちづくり

① 桐ヶ丘一・二丁目地区とは



提供：東京都

- 桐ヶ丘一・二丁目地区は、JR赤羽駅の西約700mに位置する大規模な都営住宅団地（桐ヶ丘団地）や都市計画公園などからなる住宅市街地です。その他の最寄り駅として、JR埼京線 北赤羽駅が約500m、都営三田線 志村坂上駅及び、本蓮沼駅が概ね1km圏内にあります。
- 武蔵野台地の北東部に位置しており、JR赤羽駅などの低地部分との高低差が約10m～15mあります。

1. 桐ヶ丘団地のまちづくり

②桐ヶ丘団地の変遷

昭和20年代後半



出典：国土地理院 地理院地図
<https://maps.gsi.go.jp/development/ichiran.html>

【建替前の状況】

- 建設年度：昭和29年度から昭和51年度まで
- 総戸数：5,020戸(146棟)
- もともとは国が管理する旧軍用地でしたが、戦後の住宅難に対応するため大規模都営住宅として建設されました。

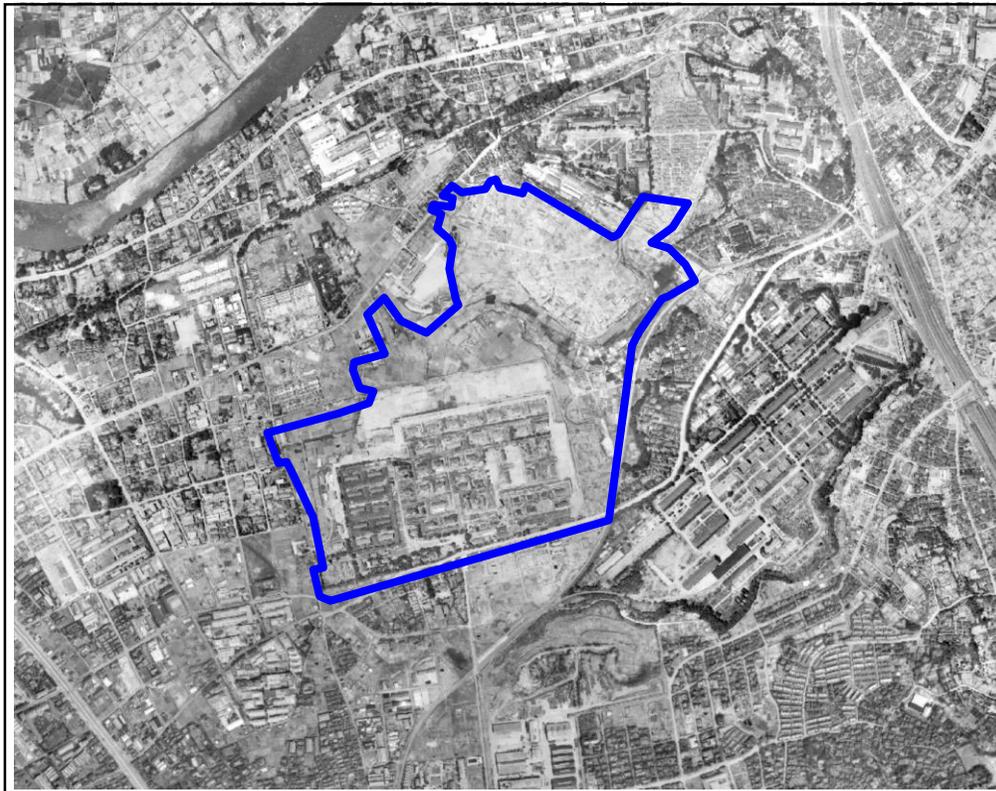


出典：『桐ヶ丘三十五年史』より

1. 桐ヶ丘団地のまちづくり

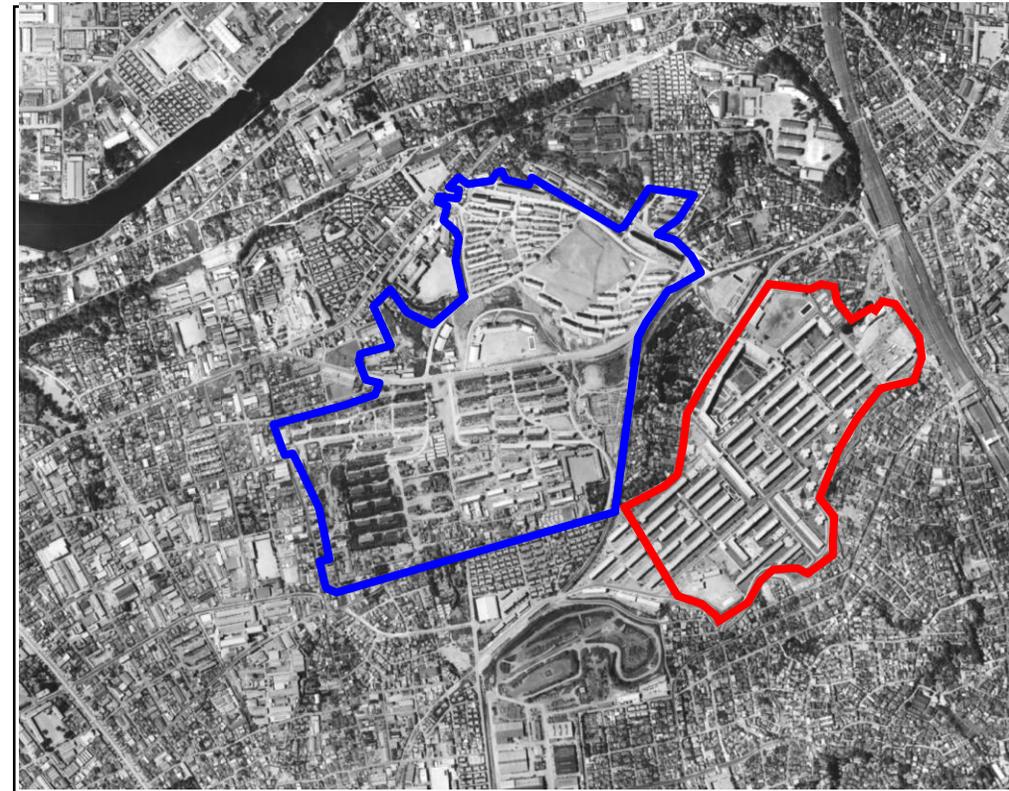
昭和20年代後半

建設前



昭和50年代前半

建設後

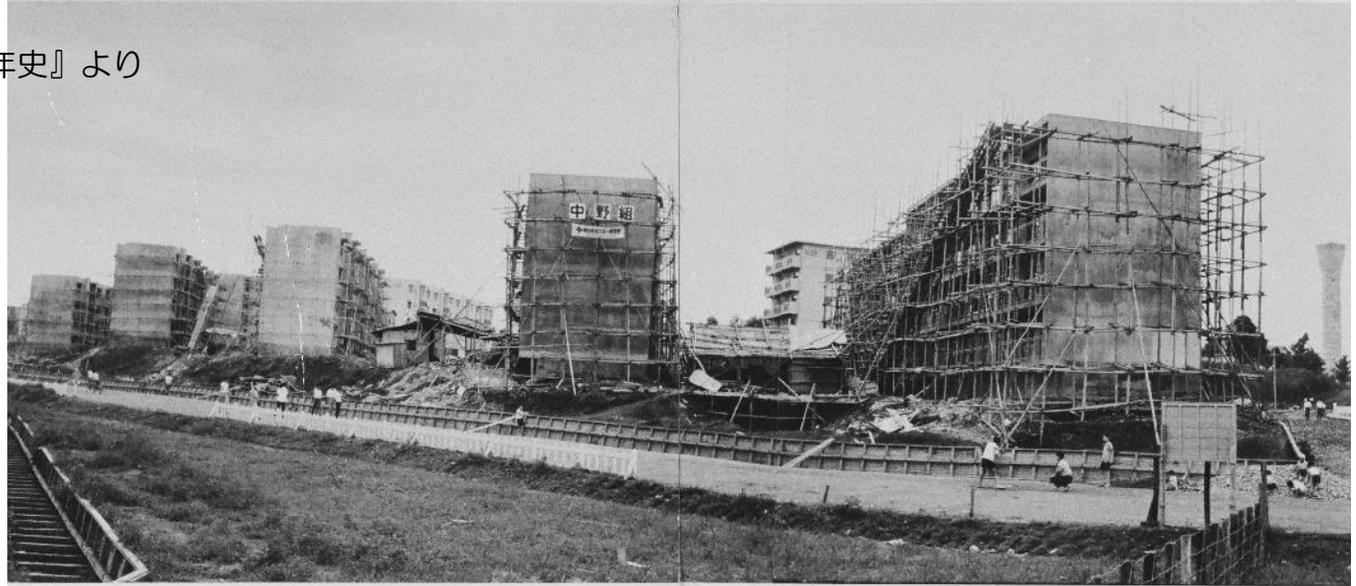


1. 桐ヶ丘団地のまちづくり

建設当初の様子 出典：『桐ヶ丘三十五年史』より



三十五
年の
桐ヶ丘

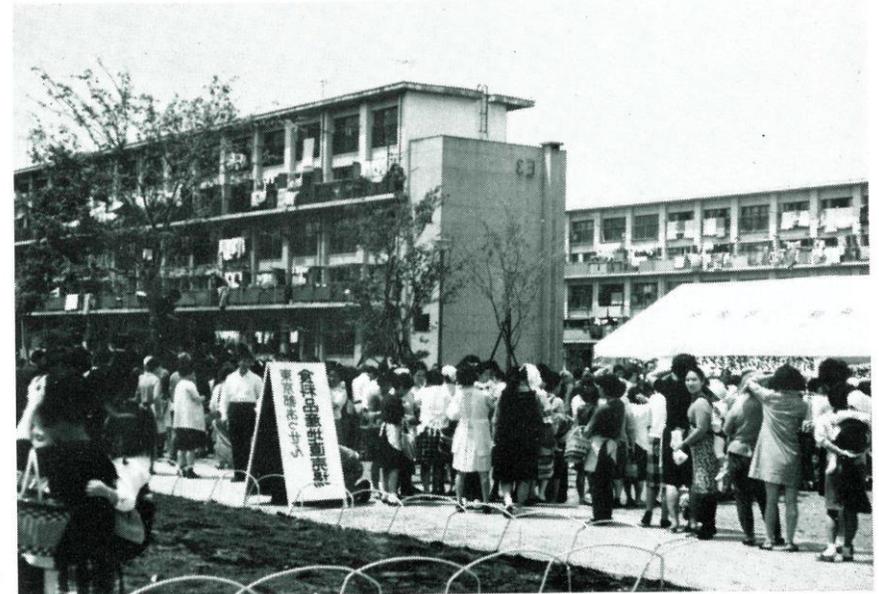


1. 桐ヶ丘団地のまちづくり

建設当初の様子 出典：『桐ヶ丘三十五年史』より



明治100年団地祭記念撮影 昭和43. 9. 15



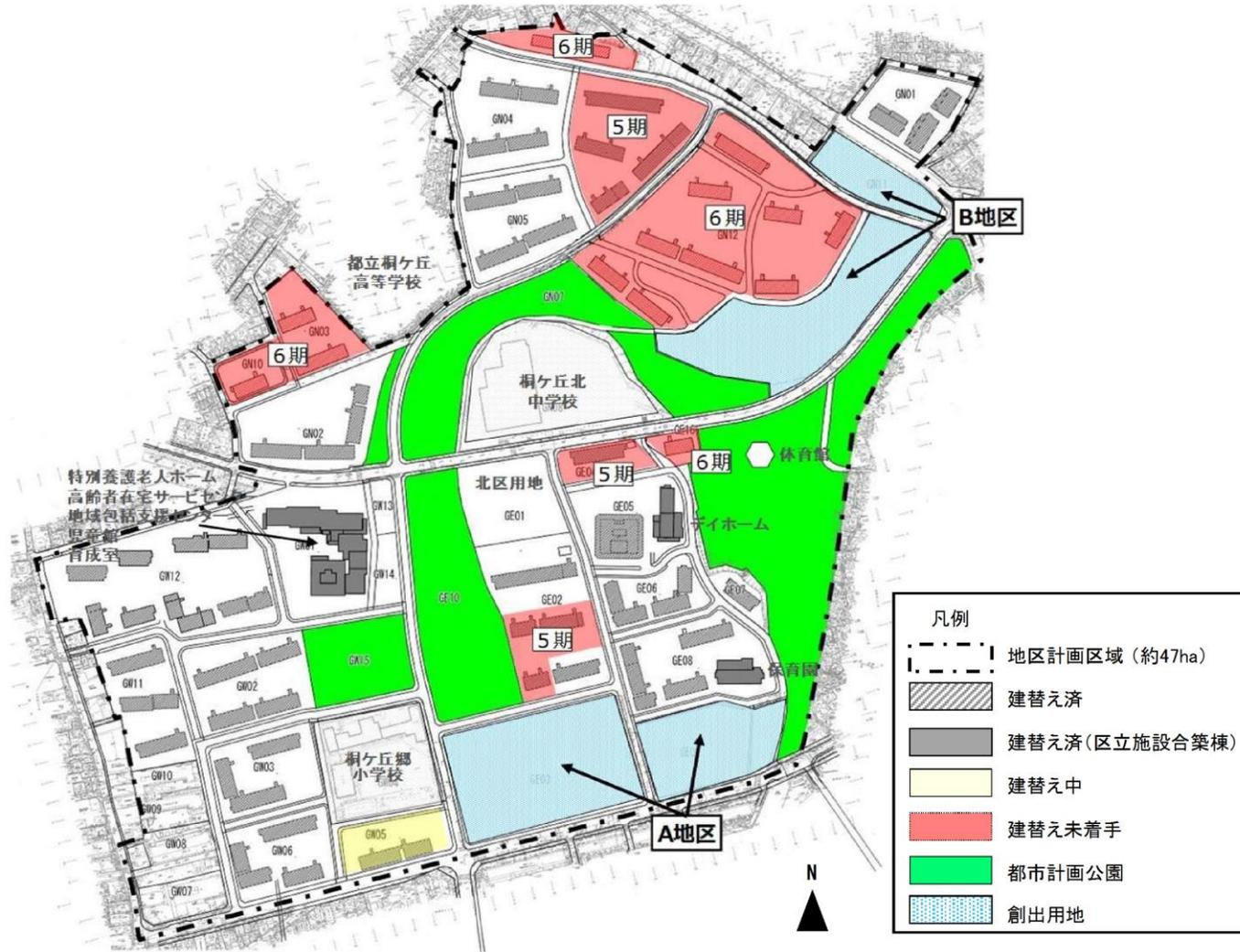
1. 桐ヶ丘団地のまちづくり

③地区計画の都市計画決定



- 北区は、東京都による桐ヶ丘団地の建替事業を契機に、桐ヶ丘一・二丁目地区（桐ヶ丘団地を中心とする周辺約47.3ha）について、「桐ヶ丘一・二丁目地区地区計画(平成24年12月)」を都市計画決定しています。
- 地区計画に基づき、良質な住宅供給を行うとともに、公共・公益的施設、生活利便施設等が適切に配置された良好な住宅市街地の形成を目指しています。

1. 桐ヶ丘団地のまちづくり



【団地建替事業】

- 東京都は建物の老朽化などを踏まえ、平成8年度に第1期の建替事業に着手しました。
- 全6期のうち、現在第5期の事業を実施しています。
- これまでに工事中のものを含め約3,500戸を建て替え、今後、約1,500戸の建替えが進められる予定です。

1. 桐ヶ丘団地のまちづくり

- さらに今後の団地建替事業に合わせ

□ 『道路の新設・拡幅』

□ 『公園の整備』

□ 『創出用地の活用』

⇒ 地域に不足する
生活利便施設の整備。



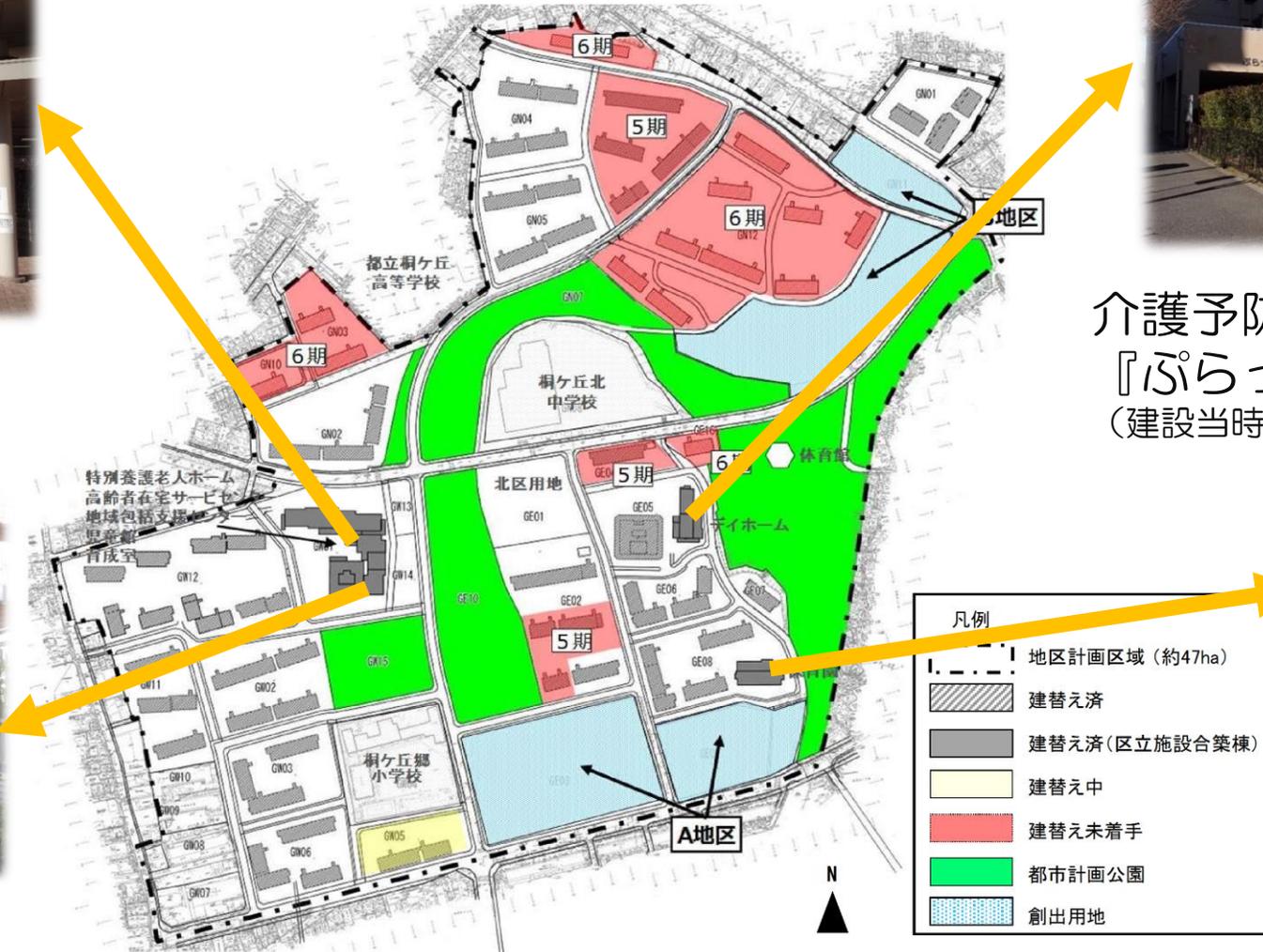
1. 桐ヶ丘団地のまちづくり



特別養護老人ホーム等
『桐ヶ丘やまぶき荘』



桐ヶ丘児童館



介護予防拠点施設
『ぷらっとほーむ桐ヶ丘』
(建設当時：デイホーム桐ヶ丘)



桐ヶ丘保育園

2. 桐ヶ丘一・二丁目地区のまちづくりの課題

桐ヶ丘団地を中心とする、桐ヶ丘一・二丁目地区を取り巻く環境は、団地建設当初から大きく変わってきています。



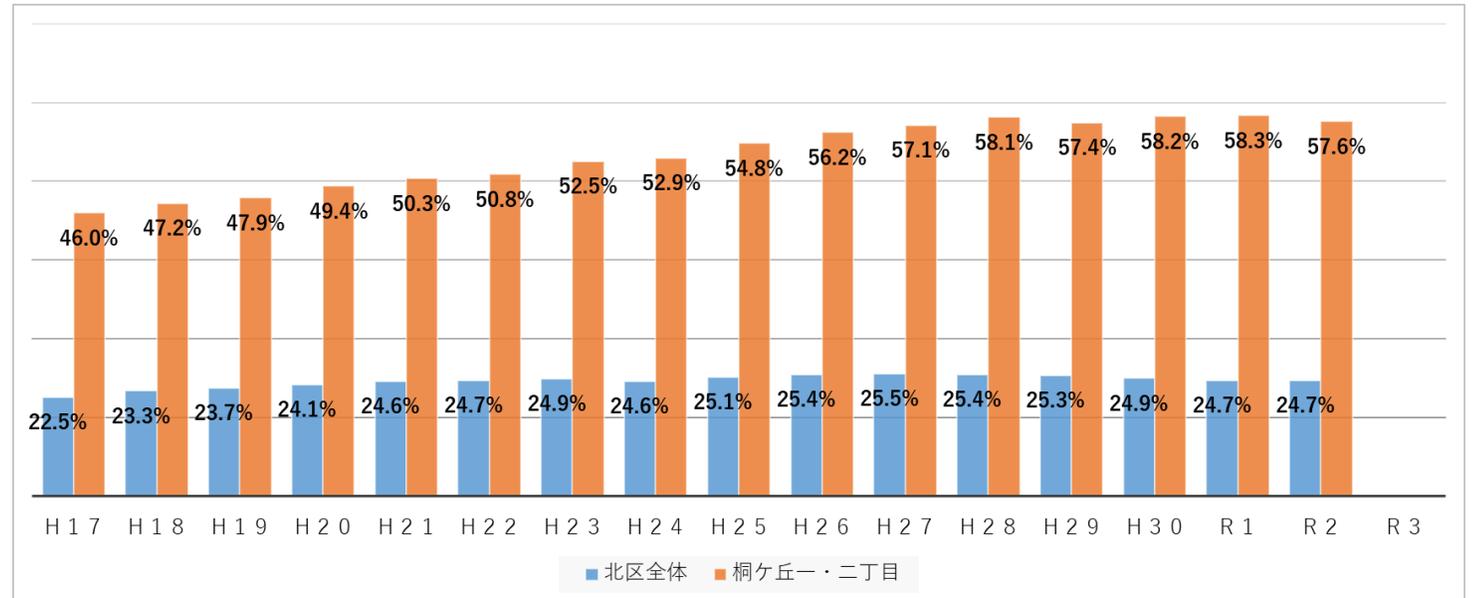
2. 桐ヶ丘一・二丁目地区のまちづくりの課題

①地域コミュニティの活力に係わる懸念

【人口特性】（2022年1月住民基本台帳町丁目別年齢別データ）

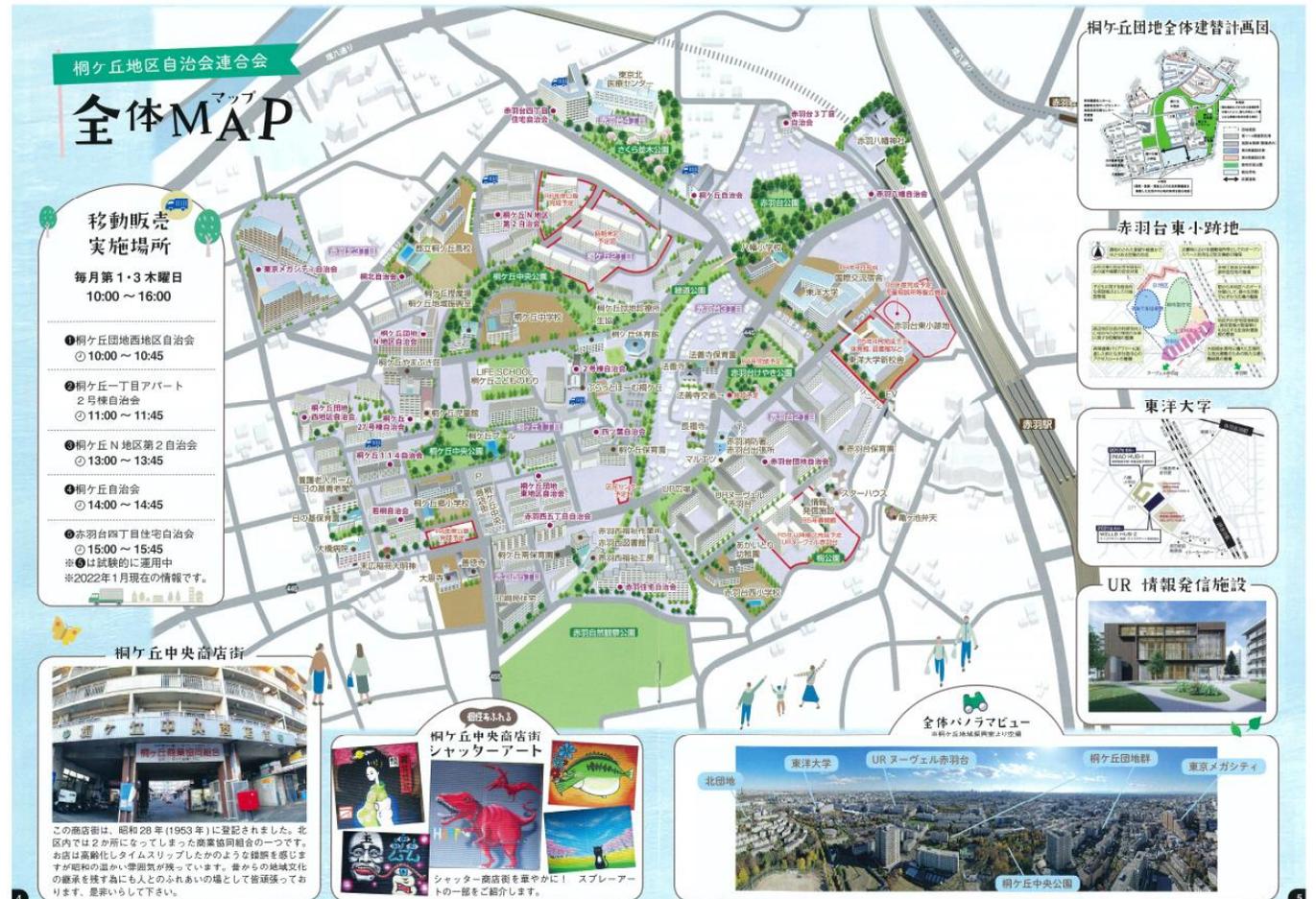
• 北区の高齢化率：約24.6%

• 桐ヶ丘一・二丁目地区の
高齢化率：約57.6%



2. 桐ヶ丘一・二丁目地区のまちづくりの課題

・ 広報誌『桐望（きぼう）』の創刊



2. 桐ヶ丘一・二丁目地区のまちづくりの課題

②生活利便施設の不足

＜商業施設＞

- 桐ヶ丘団地やUR赤羽台団地周辺の住宅地には既存の地元密着型の商店街が複数存在するものの、空き店舗も目立っています。
- 団地周辺には、スーパー等も点在していますが、お住まいの場所によっては、距離があるため、高齢者の方などが日用品を手軽に購入することが困難な状況です。



2. 桐ヶ丘一・二丁目地区のまちづくりの課題

- 令和3年12月からは、区と東京都、民間事業者が協力して、「買い物弱者支援事業」として、団地内での移動販売が開始されました。



移動販売開始

【取扱商品】
加工済み食品(レトルト食品、缶詰、レトルト惣菜等)、長期保存パン
和洋お菓子類、地方特産食品、災害備蓄食品、精米、飲料、調味料
日用品(歯ブラシ、ティッシュペーパー等)、男女衣類(下着、靴下等)
※季節や都営住宅などの皆様のご要望に応じて商品ラインナップ変更有り※

毎月第1・3木曜日
10:00～16:00

① 桐ヶ丘団地西地区自治会 10:00～10:45
② 桐ヶ丘一丁目アパート2号棟自治会 11:00～11:45
③ 桐ヶ丘N地区第2自治会 13:00～13:45
④ 桐ヶ丘自治会 14:00～14:45
⑤ 赤羽台四丁目住宅自治会 15:00～15:45

初回 2021年12月16日

東京都の「都営住宅における買い物弱者支援事業」において、株式会社RARECREWが北区より選定、東京都より認可のうえ実施致します

2. 桐ヶ丘一・二丁目地区のまちづくりの課題

<医療・福祉施設>

- 病院や診療所等は団地内及び周辺に立地しています。
- 高齢者の方が多い桐ヶ丘一・二丁目地区では、安心して暮らせるよう、徒歩圏内に多種多様の診療所などが利用できる環境が求められます。



2. 桐ヶ丘一・二丁目地区のまちづくりの課題

③公益施設の老朽化やバリアフリーへの対応

- 区内及び周辺の「桐ヶ丘ふれあい館」、「桐ヶ丘地域振興室」や「赤羽西図書館」等は経年による施設の老朽化や、バリアフリーへの対応等の問題を抱えています。

桐ヶ丘ふれあい館
【昭和52年 建設】



桐ヶ丘地域振興室（併設施設有）
【昭和46年 建設】



赤羽西図書館（併設施設有）
【昭和53年 建設】



3. 桐ヶ丘一・二丁目地区のまちづくりの目標

都営桐ヶ丘団地の建替えにあわせ、以下の3つの目標を定め、地区のまちづくりを進めていきます。

〇住宅・基盤づくり

- 都営住宅の建替えを適切に誘導し、良質な中高層の住宅地区の形成
- 建替えにあわせ、広場や道路など地域の基盤整備を行い、安全・安心で快適な利便性の高いまちづくり
- 建物の高層化・集約化を図り、土地利用の有効活用

〇生活拠点の形成等

- 区民センターの整備や商業・医療・福祉などの生活利便機能を集積することで、周辺地域も含め、多様な人々の交流やにぎわいのある、誰もが暮らしやすい生活拠点の形成を図るとともに、地域の居場所としての機能を誘導

〇みどり・憩いづくり

- 道路、地区内通路、公園・広場等の整備に伴い、憩いの拠点にふさわしいみどりのネットワークを形成
- バリアフリー化やユニバーサルデザインを推進
- 周辺環境に配慮した秩序ある街並みの形成等を誘導

～第2章～

桐ヶ丘一・二丁目地区の
これからのまちづくり

1. 上位計画での位置付け

• 東京都の上位計画における本地区の位置付け

『都市計画区域マスタープラン〈サステナブル・リカバリー 東京の新しい都市づくり〉
(2021年3月)』

- 本地区は新都市生活創造域の赤羽台・桐ヶ丘地区に位置付けられ、大規模団地の建替えに当たっては、団地内と周辺的环境に配慮しつつ、土地の有効利用が進められるとともに、生活利便施設などの立地が誘導され、良好な住環境を有する生活の中心地を形成するとしている。

『東京都住宅マスタープラン (2022年3月)』

- 大規模団地の更新に伴い、地域の課題に対応した日常の買い物、子育て支援、高齢者福祉などの機能導入、バリアフリー化などが進み生活に密着した都市機能が立地する生活の中心地の形成を図り、これらからの徒歩圏では、多様な世代やライフスタイルに対応し、活力のある地域コミュニティを育む住宅市街地を誘導していくとされている。

1. 上位計画での位置付け

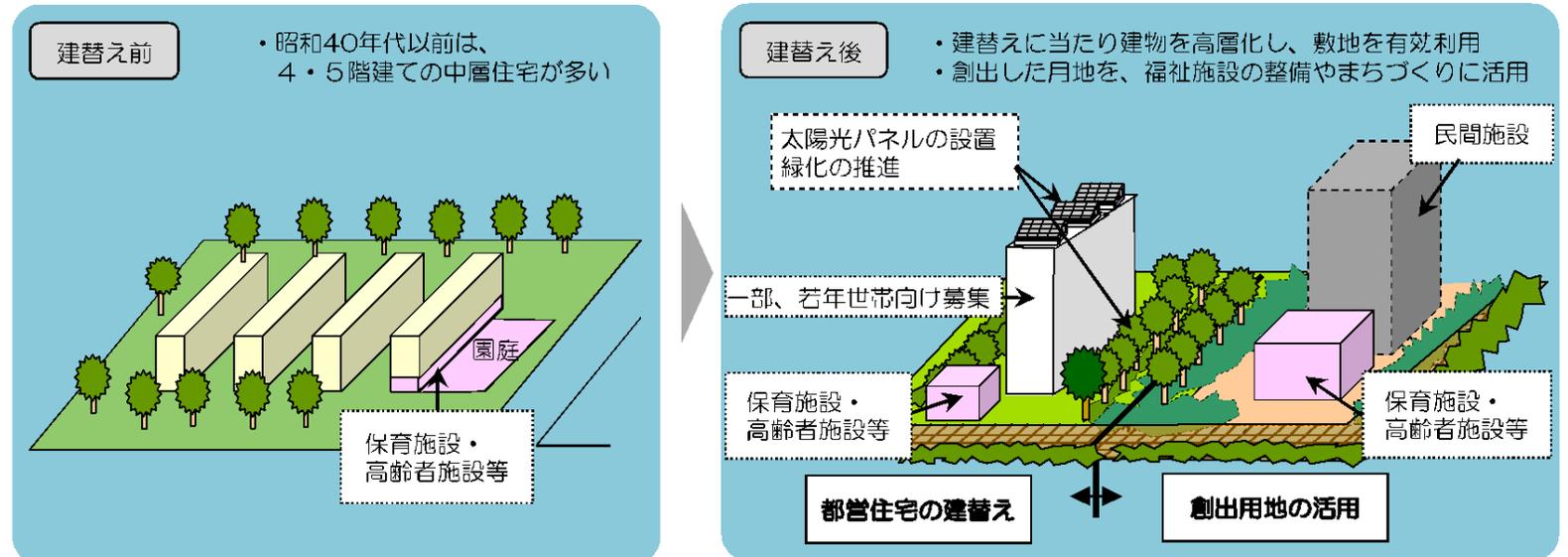
• 東京都の上位計画における創出用地の活用

『東京都住宅マスタープラン（2022年3月）』

- 都営住宅の建替え等により創出した用地については、地域特性に応じた公共公益施設の整備を促進するとともに、子育て支援施設や高齢者施設など福祉インフラ整備の候補地として提供するほか、**民間**

の活力も生かしながら、商業、医療、福祉等の生活支援機能が整った生活の中心地の形成、地域特性に応じたまちづくりなどに活用するとしている。

都営住宅の建替え等に伴う創出用地の活用イメージ



東京都住宅マスタープランより

1. 上位計画での位置付け

• 北区都市計画マスタープラン2020



【3段階の拠点の設定】

都市機能の集積状況から「都市中心拠点」「地区連携拠点」「生活中心拠点」を設定し、各拠点の地域特性に応じた機能集積を促進し、地域内での相互連携を図ります。

表：都市機能の集積状況による3段階の拠点

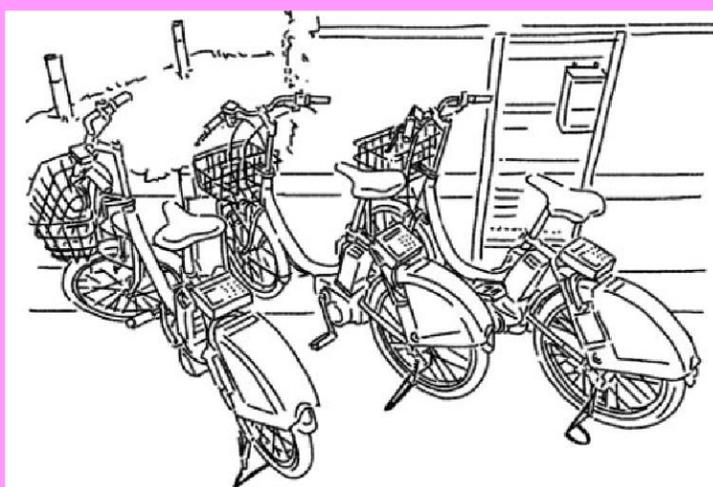
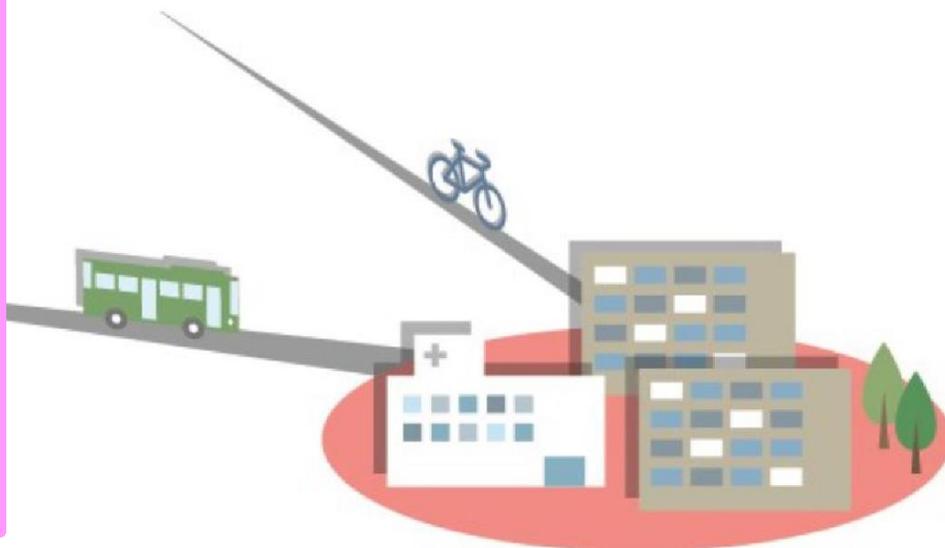
拠点の位置付け	拠点名
都市中心拠点	赤羽、十条・東十条、王子、田端
地区連携拠点	浮間、赤羽台・桐ヶ丘、西が丘、志茂・神谷、豊島、板橋、駒込、西ヶ原
生活中心拠点	北赤羽、赤羽岩淵、王子神谷、上中里、尾久、西巢鴨

1. 上位計画での位置付け

・ 持続的な生活を支える「地区連携拠点」の形成

地域の生活利便機能や公共サービス機能の集積を促進しつつ、地域間移動のための交通結節機能の強化を進め、持続可能な生活圏の形成を図ります。

商店街でのにぎわいづくり



シェアサイクルなどの導入

1. 上位計画での位置付け

• 「赤羽台・桐ヶ丘」地区の土地利用の基本方針

- 大規模団地の計画的な更新による良好な住宅ストックの再生を図る。
- 団地建替えにより創出される用地への商業・医療・福祉などの生活利便機能の集積を促進する。
- 道路・公園などのインフラ整備により、周辺的生活環境の向上を図る。

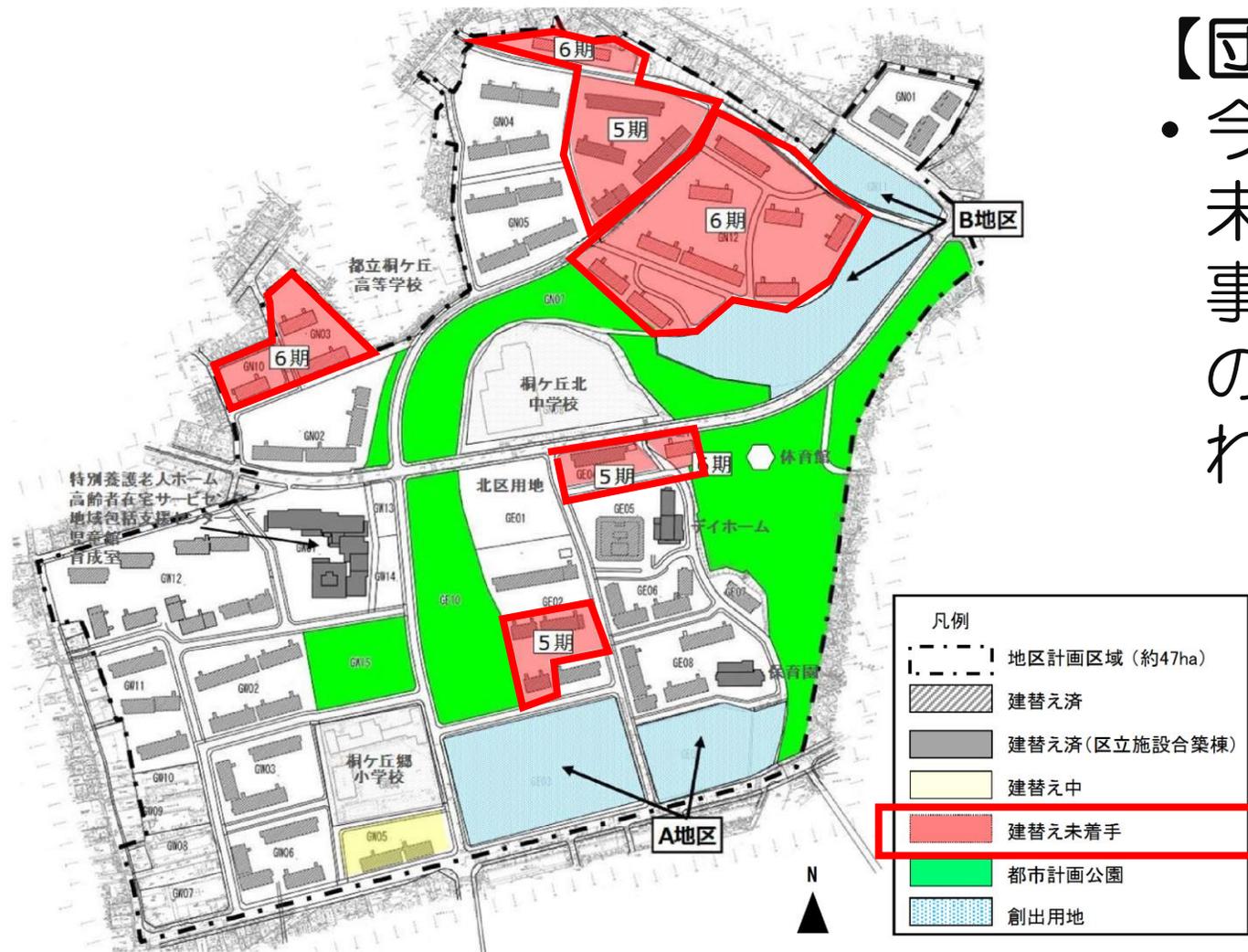
道路整備



大規模団地の更新



2. 今後のまちづくり ①団地の建替え



【団地の建替え】

- 今後、「第5期」建替事業の未着手分と、「第6期」建替事業を合わせて、約1500戸の都営住宅の建替えが計画されています。



2. 今後のまちづくり ②都市施設の整備



【道路整備】

- 主要生活道路1号の新設及び拡幅（幅員13m）
- 主要生活道路2号の拡幅（幅員8～13m）

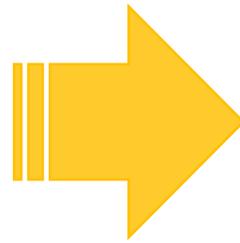
なお、主要生活道路1号・2号は整備の際に無電柱化を図ります。

2. 今後のまちづくり ②都市施設の整備

【公園の整備】

団地の建替えや道路の新設・拡幅により、現在の桐ヶ丘中央公園は将来的に位置や区域が一部変更されます。

現在の桐ヶ丘中央公園



2. 今後のまちづくり ②都市施設の整備

「北区公園総合整備構想」令和3年3月策定

桐ヶ丘中央公園は、普段より少し足をのばして訪れ、大きな広場でくつろいだり、遊具や水施設で遊んだりできる『休日におでかけする公園』に位置付けし、今後再整備を図る計画としています。



北区公園総合整備構想

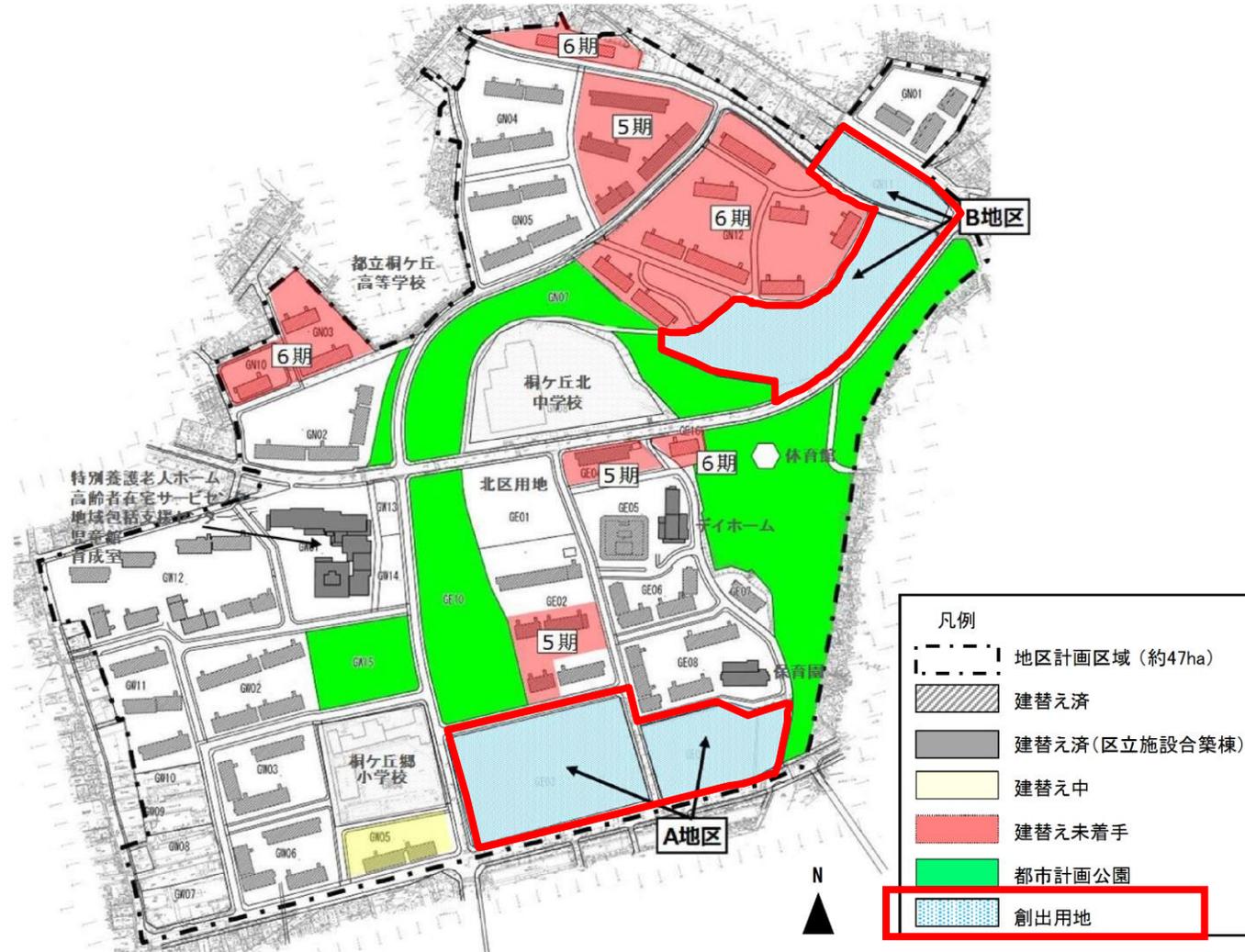
にぎわいを生み・暮らしを豊かにする 魅力ある公園



令和3年3月
東京都北区

2. 今後のまちづくり

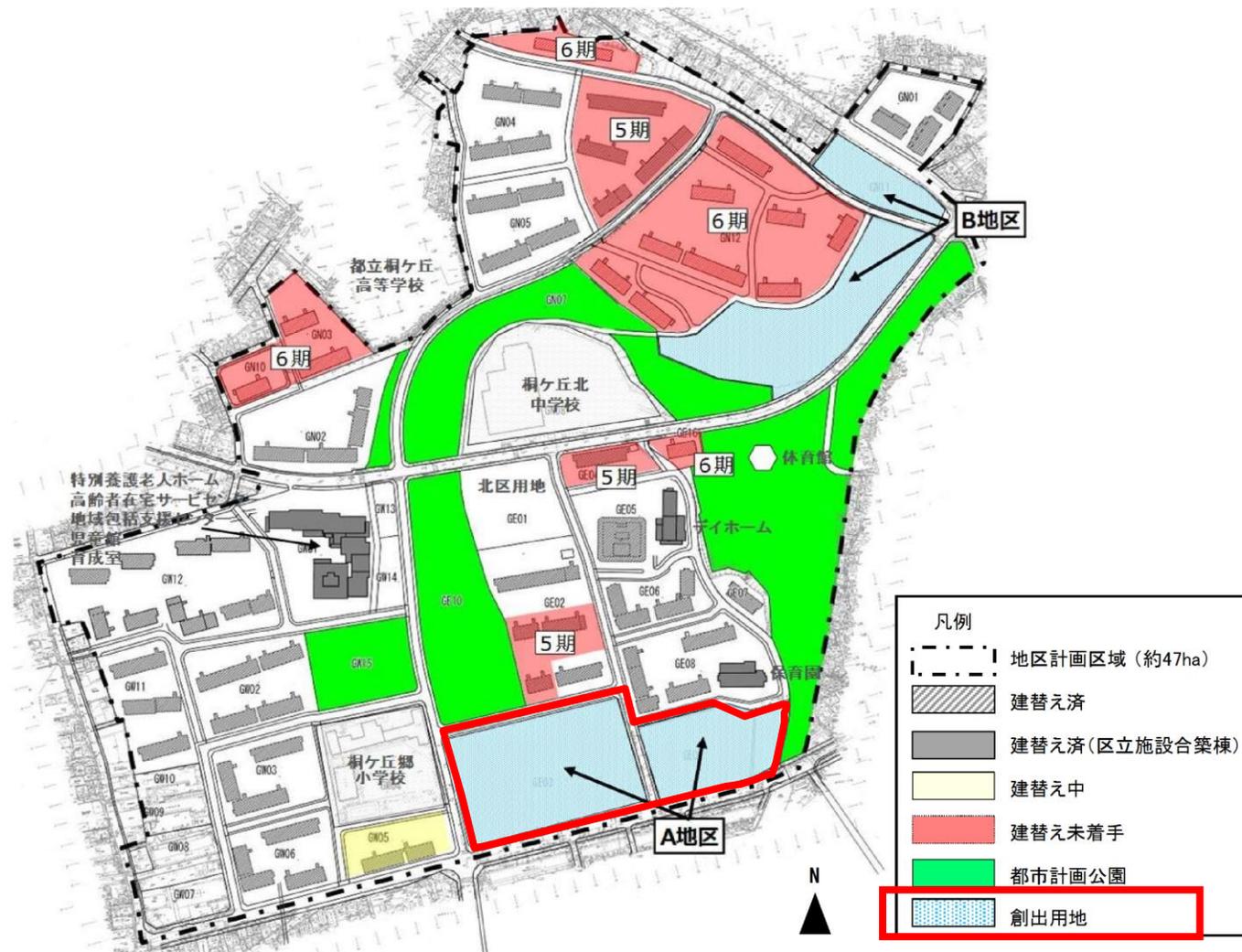
③生活拠点等の形成



【創出用地】

- ・団地建替事業により、建物が高層化・集約化され、土地の有効活用が図られたことで、大規模な用地が創出されます。

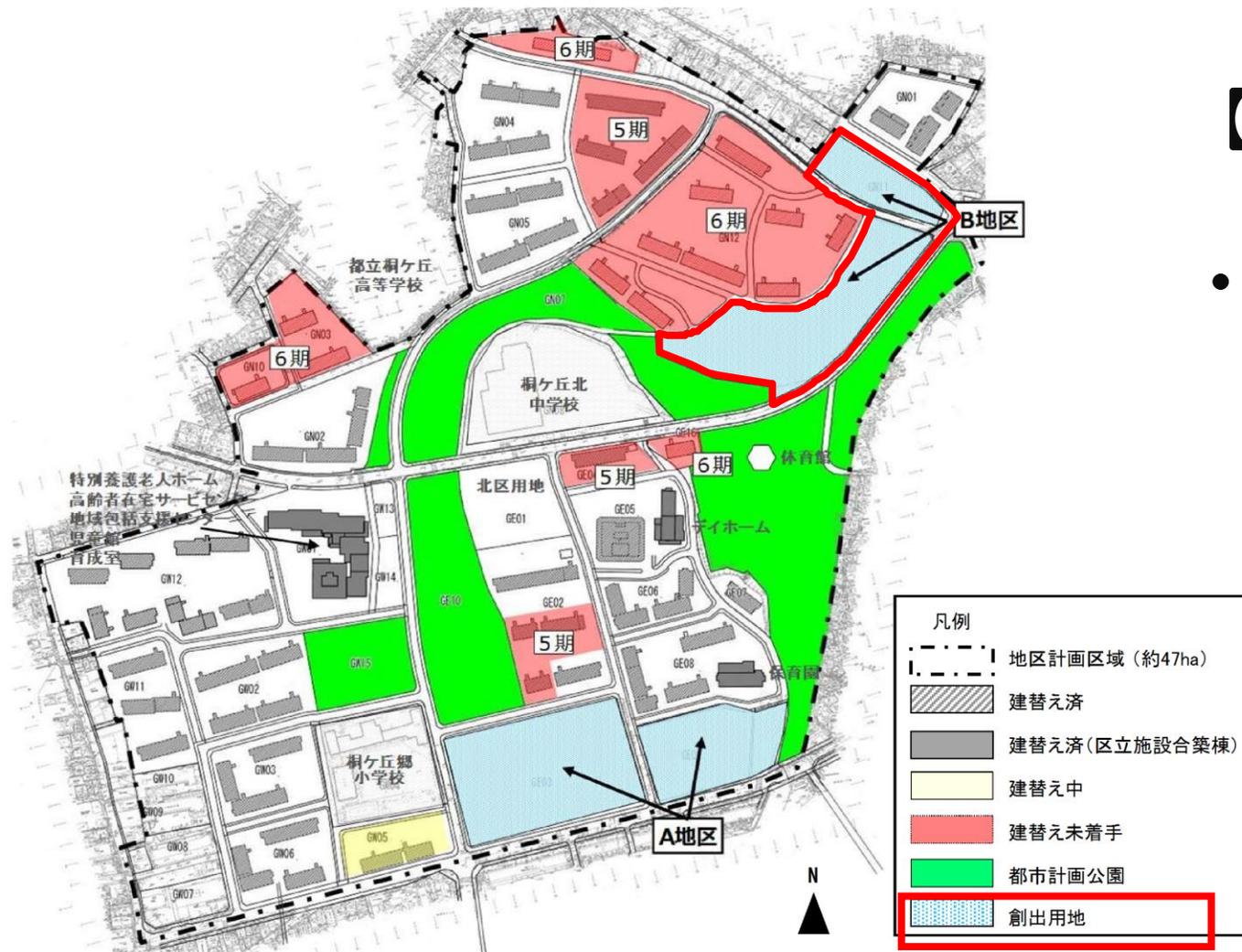
3. 創出用地の活用



【創出用地A】：約2.9ha

- 区民センターや商業・医療・福祉などの生活利便施設を整備することで、周辺地域も含め、多様な人々の交流やにぎわいのある誰もが暮らしやすい生活拠点（生活の中心地）の形成を図っていきます。

3. 創出用地の活用



【創出用地B】：約2.1ha

- 福祉施設などの公共公益施設等の導入により、誰もが地域で安心して暮らせる環境の形成を図っていきます。

3. 創出用地の活用

●創出された大規模な用地を活用し、上位計画の位置付けや「まちづくりの目標」等を踏まえ、地区連携拠点の核となる地区として、以下のコンセプトに基づき創出用地Aの土地利用を誘導します。

◇誰もが暮らしやすい「生活拠点（生活の中心地）」の形成

◇地域コミュニティの活性化に資する居場所づくり

◇みどりとオープンスペースの創出

3. 創出用地の活用



【創出用地Aの活用】

- 東側エリアと西側エリアがあります。
- 現在、更地になっている東側エリアから先行して活用を進めていきます。

東側エリアでは、民間事業者の提案による商業・医療・福祉等の複合施設と、北区による区民センターを整備する予定です。

■創出用地Aの整備イメージ

周辺的生活環境の向上
と歩行者交通の安全性
を確保した基盤の整備

誰もが暮らしやすい
「生活拠点（生活の中
心地）」の形成

保育園や住宅等に配慮した緑
化や空間の創出

地域コミュニティの活
性化に資する「活動拠
点」の整備

民間活力による
施設整備【東京都】



区民センターの
整備【北區】

主要生活道路が整備され
ることのできる安全な交
差点空間の形成

桐ヶ丘中央公園へつながる緑の
ネットワークの形成に資する、
緑豊富な歩行者空間の創出

憩いとうるおいのある「にぎ
わい空間」の創出
緑豊富な広場空間の創出

地域活動を誘引する広場空間の
整備と、オープンスペースによ
る地域防災性の向上

■創出用地Aの整備イメージ

周辺的生活環境の向上
と歩行者交通の安全性
を確保した基盤の整備

誰もが暮らしやすい
「生活拠点（生活の中
心地）」の形成

保育園や住宅等に配慮した緑
化や空間の創出

地域コミュニティの活
性化に資する「活動拠
点」の整備

民間活力による
施設整備【東京都】

区民センターの
整備【北区】

区画道路の整備



主要生活道路が整備され
ることのできる安全な交
差点空間の形成

桐ヶ丘中央公園へつながる緑の
ネットワークの形成に資する、
緑豊かな歩行者空間の創出

憩いとうるおいのある「にぎ
わい空間」の創出
緑豊かな広場空間の創出

地域活動を誘引する広場空間の
整備と、オープンスペースによ
る地域防災性の向上

3. 創出用地の活用

【東側エリアの先行整備】

- 現在、更地の東側エリアは、令和4年度以降に、民間活用事業の事業実施方針の公表を行う予定です。



3. 創出用地の活用

- ・創出用地Aの西側エリアは、現在、桐ヶ丘中央商店街があるエリアです。

東京都は、建替えに伴う創出用地の活用と老朽化した都営住宅の除却のため、土地や建物の権利の買取りを進めています。

東京都から買取りに当たっては、権利者の方々のご理解を得ながら丁寧に対応させていただくと聞いています。



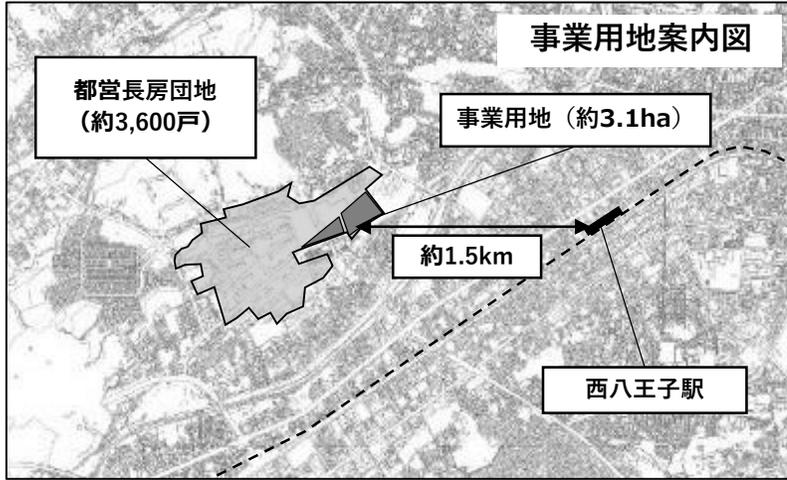
3. 創出用地の活用

- 東京都による民間活力を生かした施設整備について

民間のノウハウを活用して、身近な地域で誰もが快適に暮らせるまちづくりを進めるため、商業、医療、福祉等の生活支援機能が整った生活の中心地を形成するまちづくりを進めています。

施設整備のイメージ（参考事例）

■八王子市長房地区まちづくりプロジェクト（令和3年4月しゅん工）



施設整備のイメージ（参考事例）

■東大和市東京街道団地地区まちづくりプロジェクト（令和4年度工事着手予定）



4. 新しいまちづくりに向けた今後の検討

(1) 地区計画変更の検討

これまで説明してきたまちづくりを実現するため、現行の地区計画で位置付けている「地区計画の目標」や「土地利用の方針」等を変更します。

4. 新しいまちづくりに向けた今後の検討

(2) 創出用地の利活用の検討

創出用地Aでは、都区が計画する区民センターや商業・医療・福祉施設などの生活利便施設を整備するため、地区計画と併せて用途地域の見直しについて、東京都と検討を進めていきます。