

桐ヶ丘一・二丁目地区の 新しいまちづくり

～（仮称）桐ヶ丘区民センター
創出用地の活用について～

令和6年9月

東京都北区 地域振興部

大規模区民施設整備担当課

本日は、（仮称）桐ヶ丘区民センターのオープンハウス説明会にお越しいただきありがとうございます。
この動画では、都営桐ヶ丘団地を中心とした桐ヶ丘一・二丁目地区の新しいまちづくりについて、そして、（仮称）桐ヶ丘区民センターの整備予定地である創出用地の活用についてご説明いたします。

はじめに

みんなで創る。
北区新時代!



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、団地の建替え事業に伴い、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。

～第1章～



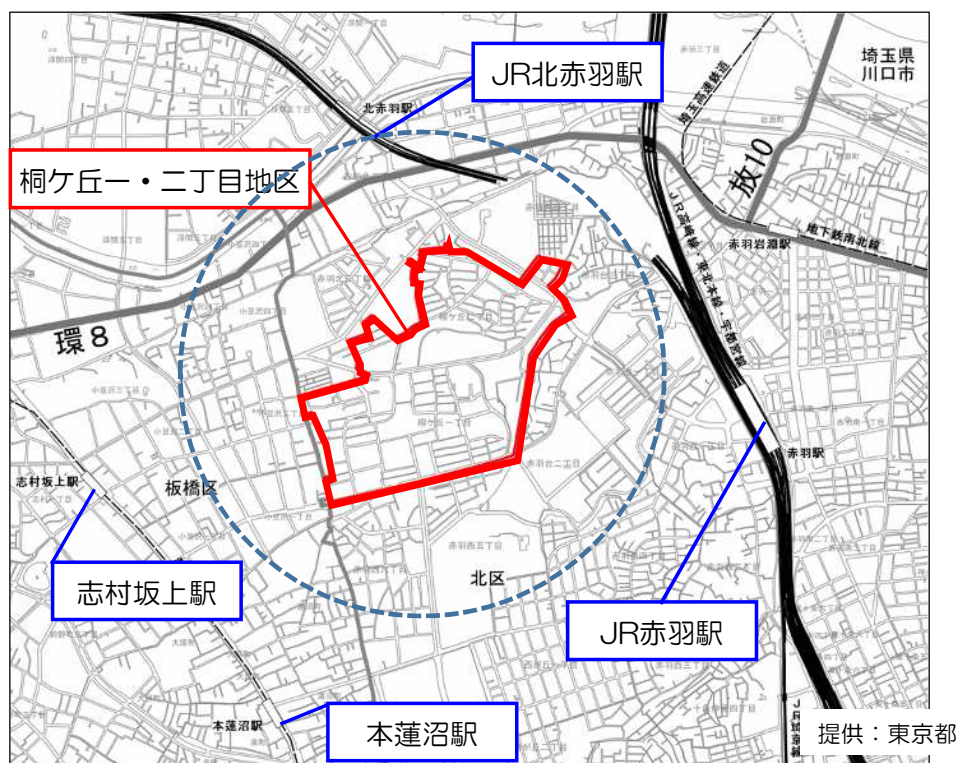
桐ヶ丘一・二丁目地区のこれまでの まちづくりと建替え事業について

第1章 桐ヶ丘一・二丁目地区のこれまでのまちづくりと建替え事業について、ご説明をいたします。

■桐ヶ丘団地のまちづくり

みんなで創る。
北区新時代!

①桐ヶ丘一・二丁目地区とは



- 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
- JR埼京線 北赤羽駅が約500m、都営三田線 志村坂上駅 および本蓮沼駅が概ね1km圏内
- 武蔵野台地の北東部に位置し、JR赤羽駅などの低地部分との高低差が約10m～15m

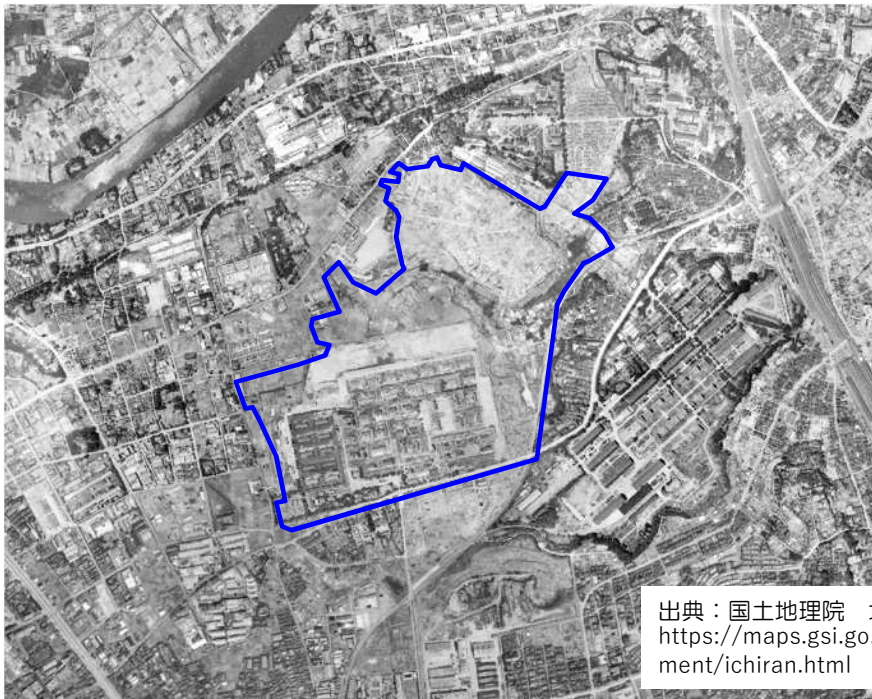
桐ヶ丘一・二丁目地区は、JR赤羽駅の西側、約700mに位置する大規模な都営住宅団地や、都市計画公園などからなる住宅市街地です。

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。

■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>



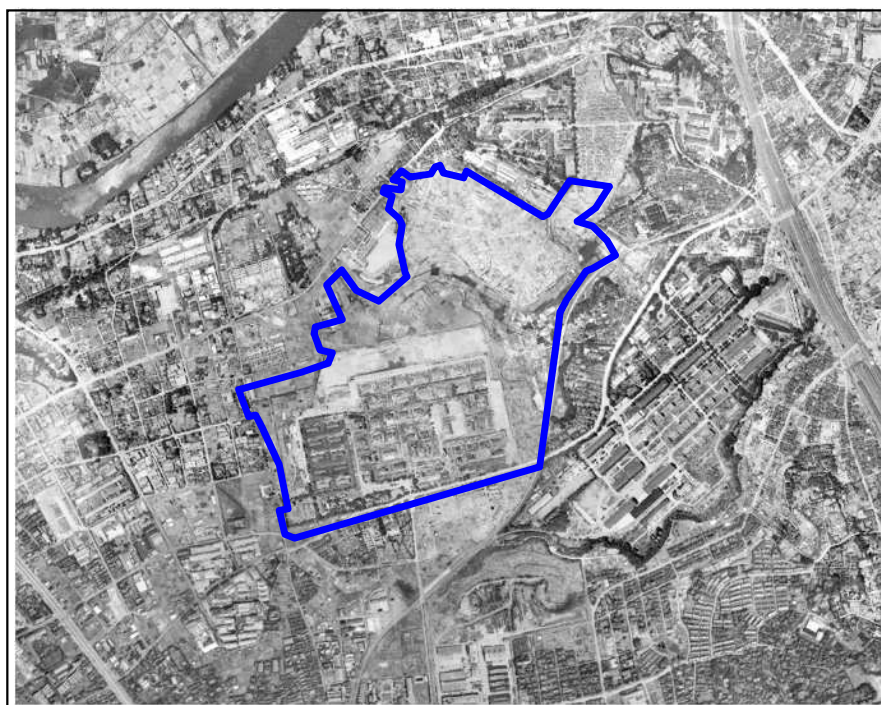
出典：『桐ヶ丘三十五年史』より

昭和29年度から建設が始まった都営桐ヶ丘団地は、もともとは国が管理する軍用地でしたが、戦後の住宅難に対応するため、都内でも屈指の大規模団地として、建設されることが決まりました。

■ 桐ヶ丘団地のまちづくり

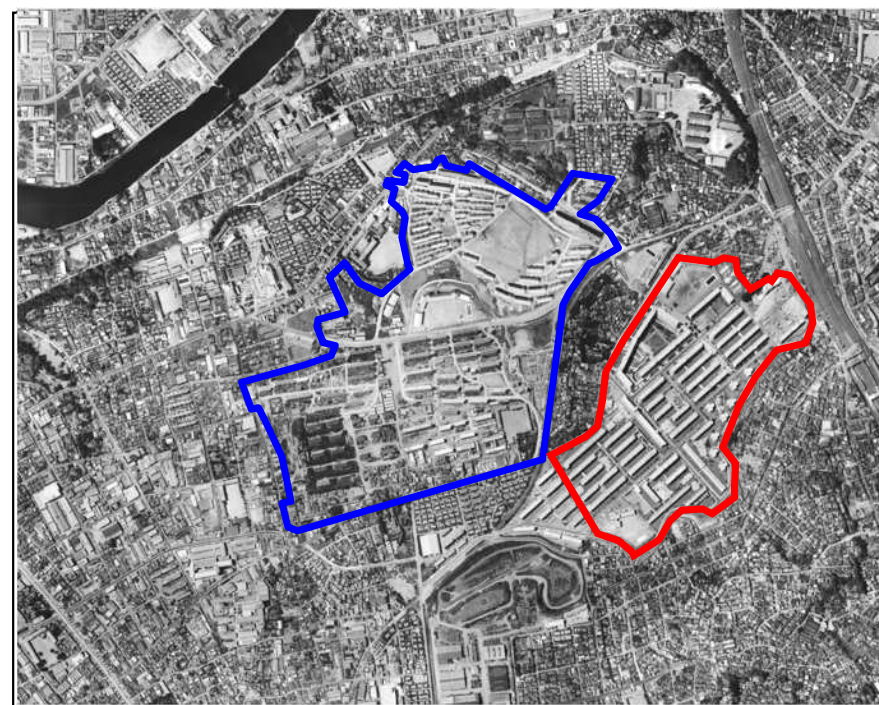
昭和20年代後半

建設前



昭和50年代前半

建設後

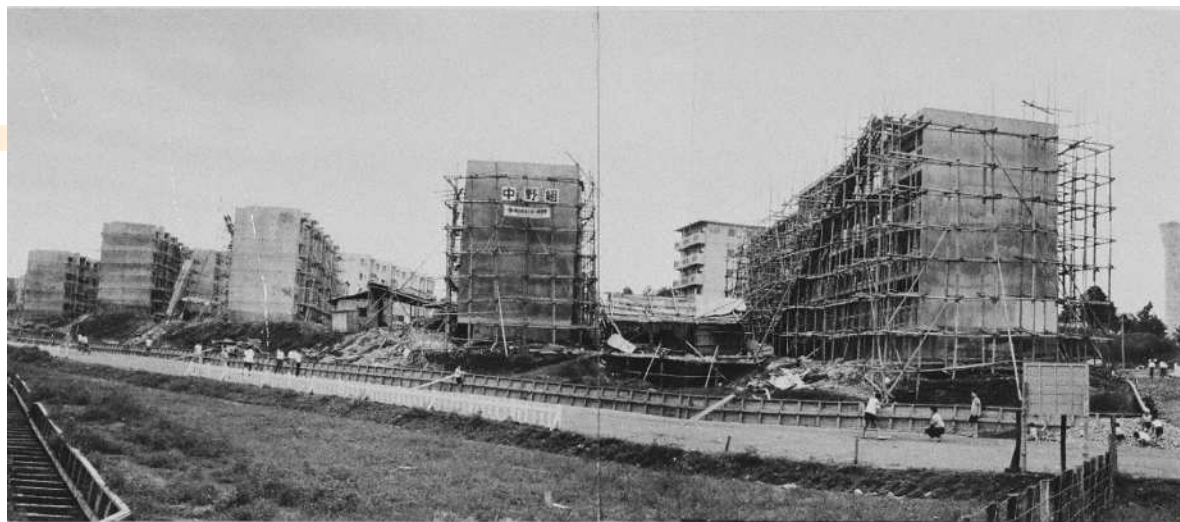


出典：国土地理院 地理院地図
<https://maps.gsi.go.jp/development/ichiran.html>

団地の建設前と建設後を航空写真で比較したものです。同時期に建設が行われた、UR都市機構の赤羽台団地とあわせて、地区周辺の宅地化、住宅開発が急速に進んだことがよくわかります。

■ 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



建設当初の桐ヶ丘団地の様子です。

■桐ヶ丘団地のまちづくり

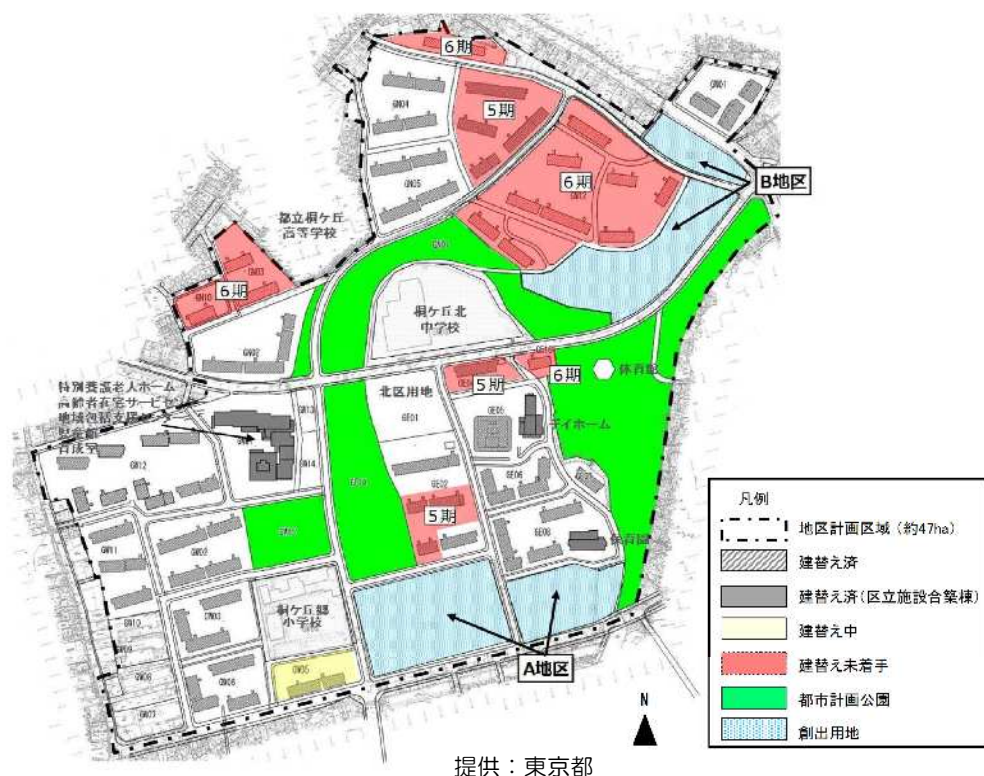
建設当初の様子 出典：『桐ヶ丘三十五年史』より



団地造成によって、新たに生まれたまちには、約5000世帯、1万6000人の方が、新たにお住まいになり、小・中学校や商店街など、暮らしに必要な施設が整備されるとともに、地区内は大変な賑わいにあふれました。

■桐ヶ丘団地のまちづくり

みんなで創る。
北区新時代!



【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
- 全6期のうち、現在第5期の事業を実施中
- 約3,500戸を建て替え、今後、約1,500戸の建て替えを進める予定

建設から30年以上が経った平成8年に、建物の老朽化などを踏まえ、東京都は団地全体を6期に分けて、段階的・計画的に建て替える事業を開始しました。

現在、第5期の建替事業を実施しており、これまでに、工事中のものを含め、約3500戸を建て替えています。今後、5期事業の残りと6期事業を合わせて、約1,500戸を建て替える予定となっています。

■桐ヶ丘団地のまちづくり

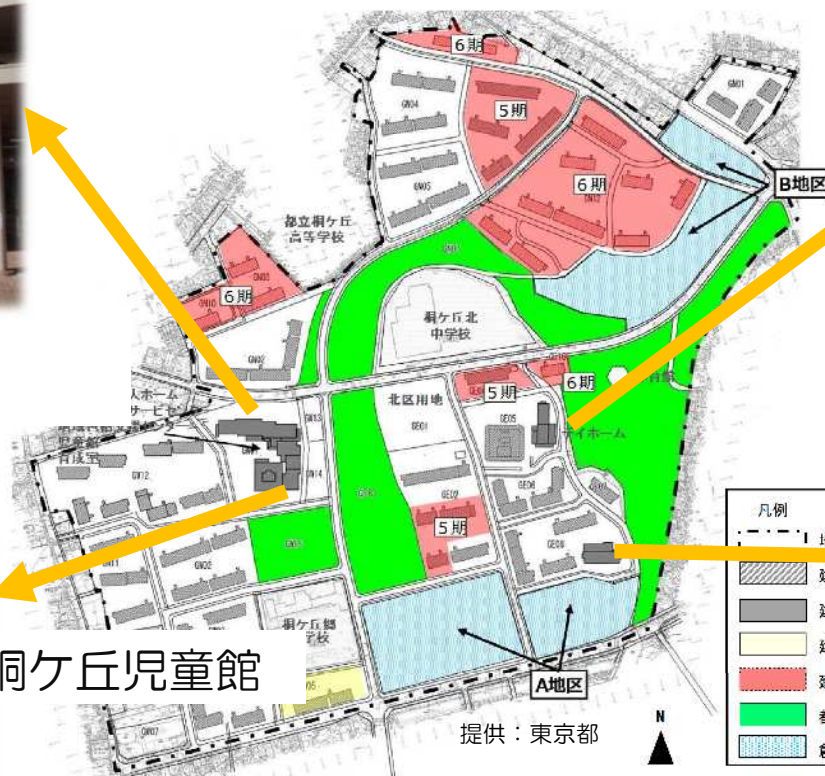
みんなで創る。
北区新時代!



特別養護老人ホーム等
『桐ヶ丘やまぶき荘』



桐ヶ丘児童館



提供：東京都



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

区は団地の建替えにあわせ、特別養護老人ホームなどからなる「桐ヶ丘やまぶき荘」や、桐ヶ丘児童館、桐ヶ丘保育園などの整備を行いました。

「桐ヶ丘やまぶき荘」は、地域の福祉の担い手となって、様々な活動を通して、住民の方々の暮らしの支えとなっています。また、桐ヶ丘保育園や桐ヶ丘児童館は、施設の充実を図り、現在も子育て支援の中心となっています。

～第2章～



創出用地の活用について

第2章 創出用地の活用について、ご説明をいたします。

■創出用地の活用

みんなで創る。
北区新時代!

【創出用地の場所】



提供：東京都

団地建替事業の開始

建物の高層化・集約化

大規模な用地が創出
(創出用地A、創出用地B)

団地の建替え事業に伴い、建物の高層化・集約化による土地の有効活用を図ることで、大規模なまとまった用地が団地内の2か所（A地区・B地区）に創出されることになりました。

■創出用地の活用

みんなで創る。
北区新時代!

【創出用地Aの整備】



提供：東京都

現在更地の東側エリアから
先行整備を開始

商業・医療・福祉等複合施設と
仮称桐ヶ丘区民センターを整備

創出用地Aについて、東側エリアと西側エリアがあり、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まいります。

具体的には、民間事業者の提案による、商業・医療・福祉などの生活利便機能が複合した施設を誘導するとともに、北区が東京都から土地を借り受け、（仮称）桐ヶ丘区民センターを今後整備する計画としています。

■創出用地の活用

【創出用地Aの活用コンセプト】

3つのコンセプトに基づいた土地利用を誘導

1 誰もが暮らしやすい「生活拠点」の形成

2 地域コミュニティの活性化に資する居場所づくり

3 みどりとオープンスペースの創出

創出用地Aを活用し、上位計画の位置づけや、まちづくりの目標などを踏まえ、地区連携拠点の核となる地区として、3つのコンセプトに基づき、土地利用を誘導していきます。

1点目は、誰もが暮らしやすい「生活拠点・生活の中心地」の形成。、2点目は、地域コミュニティの活性化に資する居場所づくり、3点目は、みどりとオープンスペースの創出 です。

■創出用地の活用

みんなで創る。

北区新時代!

周辺の生活環境の向上
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】

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

整備イメージを図にしたのがこちらです。あくまで、将来的な整備イメージになりますが、皆様にわかりやすいよう図にしてみました。

北区は創出用地Aの東側エリアの東側に、（仮称）桐ヶ丘区民センターを整備したい意向について東京都と協議を進め、令和5年3月に「都営桐ヶ丘団地第6期建替事業に関する協定書」を締結しました。この協定書に基づき、北区は創出用地について東京都から無償貸付を受け、区民センターを整備することとなりました。

ご視聴
ありがとう
ございました

区民センターの整備の方針等につきましては、会場にあるパネル等をご参照ください。
ご不明な点等があれば、会場にいる職員にお声をかけてください。
最後まで、ご視聴いただき、ありがとうございました。
今後とも、区民センターの整備に関し、ご理解をいただきますようお願いいたします。