

## 桐ケ丘一・二丁目地区地区計画の変更（原案）の縦覧及び意見書の要旨と区の見解について

【都市計画の種類及び名称】 東京都市計画地区計画 桐ケ丘一・二丁目地区地区計画

### 【縦覧】

- ・期間：令和4年5月24日（火）～令和4年6月7日（火）
- ・縦覧者数：0名（北区まちづくり部まちづくり推進課窓口における縦覧）

### 【意見書提出】

- ・期間：令和4年5月24日（火）～令和4年6月14日（火）
- ・対象：区域内の土地所有者及び利害関係を有する者
- ・提出者数：5名（区域内2名、区域外3名）

【意見書の要旨と区の見解】※区域外（意見書提出対象外）の方からのご意見も含んでいます。

意見書の要旨	北区の見解
1 都市計画・複合地区（B地区）に関する意見	
<p>(1) 北区都市計画マスタープラン2020では、地区連携拠点として「赤羽台・桐ケ丘」となっているが、説明が桐ケ丘一・二丁目のみで、地域の全体像が見えず、道路・緑地・生活利便施設等の配置のイメージがしにくい。</p>	<p>「北区都市計画マスタープラン2020」で地区連携拠点に位置付けている「赤羽台・桐ケ丘」地区では2つの地区計画を定めており、本地区計画はそのうちの桐ケ丘一丁目及び二丁目のほぼ全域を含む桐ケ丘地区のまちづくりについてまとめております。</p> <p>また、赤羽台地区については、「赤羽台周辺地区地区計画」を別途定めており、「赤羽台・桐ケ丘」地区全体の道路等の配置については、それぞれの地区計画に記載しております。</p>
<p>(2) 地区内通路 17号は桐ケ丘二丁目から一丁目への行き来に欠かせない通路で生協、診療所、体育館などへの通行を確保してほしい。</p>	<p>主要生活道路の機能を補完し、生活利便性、防災性を確保する地区内通路 17号は、高低差等も踏まえて複合地区（C地区）と併せて検討する中で線形を変更しています。</p> <p>桐ケ丘一丁目・二丁目間の通行機能の確保については、複合地区（C地区）等の利活用の検討において東京都と協議してまいります。</p>
<p>(3) 超高齢化している住民にとっては徒歩圏内の身近に買い物や医療施設が望まれるが、生活利便施設や公共サービスの集積を図ることに大きな矛盾を感じる。桐ケ丘二丁目と複合地区（B地区）は</p>	<p>「北区都市計画マスタープラン2020」では、赤羽台・桐ケ丘を地区連携拠点として位置付け、地域の生活利便機能や公共サービス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</p>

<p>広大な桐ヶ丘地域の両端にあたるため、徒歩での行き来は困難である。広い地域の中で徒歩圏内に身近な買い物、医療施設、公共施設の設置ができるようにしてほしい。</p> <p>(4) 都市計画の変更により大きな生活利便施設が桐ヶ丘一丁目に建設予定と聞いているが、高齢者の多い地域であるため身近なところで利用できる店、医療施設が必要である。施設の整備計画方針を見直してほしい。</p>	<p>可能な生活圏の形成を図ることとしております。</p> <p>複合地区（B地区）では、建替事業により創出された大規模な用地を活用し、区民センターなどの公共サービスや商業、医療、福祉などの生活利便機能の集積を促進することで、団地のみならず赤羽台・桐ヶ丘地区周辺の生活拠点の形成を図ります。</p> <p>生活拠点を形成する上で、民間活用事業の実施を検討している東京都に対し、高齢者等の買物困難者への配慮を求めてまいります。</p>
<p>(5) 区民センター予定地について、郵便局、住宅供給公社事務所、図書館、銭湯、文化センター、ショッピング、ふれあい館、開放型集会室、地域安全センターなどを設置してほしい。高齢者のみ利用できる入浴施設は不要で、地域住民の交流で利用できる所がよい。</p>	<p>複合地区（B地区）では、本地区周辺の生活拠点の形成を図るとともに、地域コミュニティを活性化し賑わいを再興するため、地域の活動拠点やにぎわい空間の形成を図ることとしています。</p> <p>区民センターはそれらの機能を果たす施設の一つとして、区の役割の中で整備を図る施設ですが、具体的な施設の内容については、既存の区民センターや周辺の公共施設の状況等を考慮し、今後検討を行ってまいります。</p>
<p>(6) 桐ヶ丘地区のシンボルである桐ヶ丘中央商店街の街並みをリノベーションして再活用し、人と街があたたかく共存できる魅力ある街並みが創出されることを希望する。</p> <p>(7) 桐ヶ丘中央商店街の中に点在しているコミュニティポイントを繋ぎ、北区ならではの新しいコミュニティを創りたいと考えているので、桐ヶ丘中央商店街がある複合地区（B地区）の西側の計画は急がないでほしい。</p>	<p>桐ヶ丘中央商店街については、複数の権利者の方々が住宅や店舗を所有されており、東京都は権利者の方々のご理解を得ながら権利の買取りを進めていると承知しています。</p> <p>複合地区（B地区）の西側エリアは、東側エリアと比較すると事業化まで一定の期間を要すると認識しています。その期間も生かしながら、複合地区（B地区）の地域コミュニティを活性化し、にぎわいを再興するため、地域の活動拠点やにぎわいの空間の形成を図るよう、東京都と協議してまいります。</p>

<p>(8) 用途地域の変更により具体的にどれくらいの大きさや高さの建物になるのか示してほしい。複合地区（B地区）の北側にある保育園や既存の住宅に日影が多く落ちないようにしてほしい。また、建物の高さにも規制をかけてほしい。</p>	<p>東京都が民間活用事業により整備する複合地区（B地区）の施設建築物の計画については、今後の民間提案によって事業者が決定した後に、明らかになる予定です。区民センターの建設計画についても今後の検討となりますが、区立保育園の保育環境には最大限の配慮を講じてまいります。</p> <p>なお、今回東京都が予定する複合地区（B地区）の用途地域の変更において、北側にある保育園や既存の住宅を含む周辺の日影規制は変更しません。</p> <p>また、複合地区（B地区）ではすでに第2種高度地区の制限があり、この制限の範囲内で周辺の環境に配慮しつつ土地の有効利用を誘導するため、本地区計画で敷地面積に応じた高さ制限を定めております。</p>
<p>2 道路に関する意見</p>	
<p>(9) 団地内の道路交通に速度制限や道路の設置の仕方を工夫して、高齢者や子どもが安心して行き来ができるようにしてほしい。</p> <p>(10) 道路整備にあたっては、歩車分離だけでなく、シルバーカーや杖を用いての歩行に支障の無いよう、自転車と歩行者も分離通行とし、自転車が安全に通行できるようにしてほしい。</p> <p>(11) 主要生活道路1号について無電柱化を図ることはよいことだが、幅員13mで歩道が拡幅されるとしても桐ヶ丘郷小学校周辺は車両一方通行でなくなると歩行者の安全性が保たれるのか不安がある。一方通行のままとするか、進入車両の制限を設ける、時間指定の通行とする、ハンプ（段差）を設けるなど最大の安全対策を講じてほしい。特に、団地内は適所にハンプを設けてほしい。</p> <p>(12) 主要生活道路2号が諏訪通りと接続する箇所は狭く、横断歩道のみで信号が設置されておらず、路線バスが運行する。主要生活道路1号からの交通量が増えて十分な交通安全対策が求められるため、地元住民への説明と意見を聴き、計画に反映してほしい。</p>	<p>非常時の避難場所として位置付けられている本地区においては、災害時の避難や救援の際のネットワークを担う道路として、かつ、日常生活の主軸となる道路として、円滑な交通車両の処理及び誰にとっても安全安心な歩行者空間の確保が必要であると考えております。</p> <p>なお、車両の速度抑制など具体的な交通安全対策につきましては、今後、道路の詳細を検討していく中で、警察などの関係機関と十分協議するとともに、適宜、地域の方々に情報提供するよう努めてまいります。</p>

3 公園に関する意見	
<p>(13) 公園地区について、桐ヶ丘中央公園の整備はよいが、今ある樹木をできる限り残した道路整備や公園整備を進めてほしい。緑地は面積だけでなく、様々な野鳥が飛来し季節毎に耳目を楽しませてくれるなど、質的な環境も考慮してほしい。</p> <p>(14) 桐ヶ丘中央公園樹木の保全のため、道路新設による伐採はやめてほしい。環境対策として、森のような公園を残すために計画の見直しを求める。</p>	<p>桐ヶ丘団地周辺は広域的な避難場所であり、災害時の避難や救援の際のネットワークを確保することは極めて大切と考えております。主要生活道路1号の整備の際には既存樹木の一部が伐採を余儀なくされますが、区としましては、できる限り樹木の保存に努めながら、新たに整備する桐ヶ丘中央公園において緑の創出に心がけるよう取り組んでまいるとともに、緑の質的環境についても今後検討してまいります。</p>
<p>(15) 桐ヶ丘郷小学校北側のボール遊びができる広場はどうなるのか。貴重な広場をぜひ残してほしい。</p> <p>(16) 盆踊りができるほどの広場が桐ヶ丘二丁目には見当たらなくなったが、広場は地域のコミュニティにも資するのではないか。</p> <p>(17) 公園の計画にあたり、桐ヶ丘中央公園美化ボランティアの声も聞いてほしい。</p> <p>(18) 公園整備について、貸し農園、スラックライン、キャンプエリアの設置を希望する。また、道路を跨ぐ歩道橋設置や、敷地内にトロッコ列車を走らせてはどうか。</p> <p>(19) 自然の高低差が生かされ、歩くのが楽しくなることで運動を促し、自然と触れ合うことで癒され、花壇や農園などで創造性が育まれ、この公園にしかない独自の遊具があるなど、地域の皆が誇りに思えるような公園になることを希望する。</p>	<p>「北区都市計画マスタープラン2020」では、都市空間において区民の身近なゆとりや安らぎ、くつろぎに満ちた生活の舞台となるみどりや水辺の「うるおいのネットワーク」を都市の骨格として位置付けており、身近な緑の整備・保全のため公園・緑地・広場の整備等を行うこととしています。本地区においてもうるおいのネットワークの形成に資するよう、都市公園及び広場を適切に配置しております。</p> <p>また、桐ヶ丘中央公園については、北区公園総合整備構想（令和3年3月策定）において「休日にお出かけする公園」として整備することを位置付けています。</p> <p>ご提案の具体的な公園施設や設備の整備や、遊具等の設置等は、今後の公園整備に向けた計画作業の中で検討してまいります。</p>

<p>(20) 公園地区にある体育館、テニスコート、弓道場などの施設はどうなるのか。体育館や弓道場は老朽化しているが建替えの予定はあるのか。</p> <p>(21) 桐ヶ丘プールはどうなるのか。新設するなら屋内温水プールにしてほしい。</p>	<p>テニスコートや弓道場を含む桐ヶ丘体育館については、区の10か年の総合行政計画である北区基本計画2020に改築することが位置付けられています。</p> <p>また、桐ヶ丘プールは今後予定される都営住宅の建設用地となることから、桐ヶ丘中央公園の再整備の検討の中で機能の継承等について検討してまいります。</p>
<p>(22) 桐ヶ丘中央公園周辺の道路に私物が集積されていて歩行空間がふさがれており、不法投棄も誘発している。管理責任を明確にし、東京都とも連携を取って手立てを講じてほしい。</p>	<p>桐ヶ丘中央公園周辺に放置されている物品については、区と東京都で連携し撤去について取り組んできたところです。引き続き都区で連携した対応を行ってまいります。</p>
<p>4 団地建替事業に関する意見</p>	
<p>(23) 建替え後の2・3号棟をはじめ、中高層の建物周辺での風による歩行困難や玄関ドアの開け閉めに支障をきたすことがあり、植栽や防風壁などの工夫をしてほしい。</p> <p>(24) 建替えによる空家への入居がなされず長期間経過したため、居住者の年齢構成に大きな偏りができ、自治会活動にも支障をきたしている。計画的に若い世帯の入居ができるような手立てを東京都に働きかけてほしい。</p> <p>(25) 高齢者などの地震時等の避難のため、建替住宅はあまり高さのある建物にしないでほしい。また、火事等の際に避難しづらい住宅も作らないでほしい。</p>	<p>都営住宅に関しましては、東京都が所管となっておりますので、東京都にお伝えします。</p>
<p>5 その他に関する意見</p>	
<p>(26) この地区に自分の親を住まわせても大丈夫と思える街にしてほしい。</p>	<p>本地区計画は、都営住宅の建替えを適切に誘導することにより、良質な住宅の供給を行うとともに、地区内のバリアフリー化や周辺環境に配慮した秩序ある街並みの形成等を誘導し、ゆとりある住環境と豊かなみどりのある街の形成を目指しております。</p> <p>本地区計画の目標の実現を図りながら、北区政の3つの優先課題の</p>

	ひとつである「長生きするなら北区が一番」の実現に向けて、取り組んでまいります。
(27) 大規模災害時の避難場所、荒川氾濫に伴う避難者を受け入れる地域として、北区の支援強化が求められるため、地域の自治会からの要望の聴き取りを行い、課題を共有し、連携が進むようにしてほしい。	北区では、東洋大学や都立桐ヶ丘高校との間で個別に防災に関する協定を締結し、具体的な協議を行っているところです。 今後、地域のご要望を伺いながら、学校側との調整を図り、地域との連携が進むよう取り組みを進めて、「地震・風水害に強い安全・安心なまちづくりに全力」で取り組んでまいります。
(28) 高齢者お一人様でも安心して住み続けられるよう、居住地域の買い物、医療、介護の連携を含む機能強化が求められることから、見守りや安否確認のため、高齢者安心センターの土曜日及び日曜日の機能強化を考えてほしい。	高齢者あんしんセンターの今後の施設運営についてのご意見・ご要望として承ります。
(29) 桐ヶ丘郷小学校の建替えについて言及がない。万全の配慮とともに保護者への説明をお願いしたい。	北区では教育先進都市・北区の実現に向け、教育環境の充実と施設の老朽化対策を計画的に進めるため、「北区立小・中学校改築改修計画」を定め、計画的に学校の改築等の施設更新を進めており、桐ヶ丘郷小学校についても同計画に基づき、適切な時期に対応を図ってまいります。
(30) 北区には美術館がなく、アートの発表ができるギャラリーを作ること、アートデザイン的な発想の建築計画を希望する。	北区の10か年の総合行政計画である「北区基本計画2020」では、区立美術館を新たに建設する計画はありません。