

板橋口地区公益エリア整備計画 中間のまとめ【概要版】

1 はじめに	2 公益エリアの基本的な考え方
<p>(1) 公益エリア整備について</p> <p>①目的・背景</p> <ul style="list-style-type: none"> ○板橋駅板橋口地区の区有地は、平成4（1992）年に国際交流を目的として取得した。 ○区と東日本旅客鉄道株式会社（以下「JR東日本」）は、この区有地と隣接するJR東日本用地を一体的に活用することについて協議した結果、平成30（2018）年2月に協定を結び、協働を打ち出した。またJR東日本と共同して市街地再開発事業を進めるための共同事業者を募集した。 ○平成30（2018）年8月に野村不動産株式会社（以下「野村不動産」）を共同事業者として選定。JR東日本・野村不動産を施行者とし板橋駅板橋口地区第一種市街地再開発事業が進行。 <p>②整備計画の中間のまとめについて</p> <ul style="list-style-type: none"> ○板橋駅板橋口地区第一種市街地再開発事業で整備される建物4階の一部を公益エリアとし、令和9（2027）年度の開設をめざし、整備計画を検討中。整備計画では、設計に着手するために必要となる基本コンセプト等について定める。本資料は、整備計画の「中間のまとめ」。 <p>③整備計画の行政計画における位置づけ</p> <ul style="list-style-type: none"> ○板橋口地区公益エリア整備計画の上位計画としては板橋区基本計画2025・いたばしNo.1実現プラン2025や板橋区都市づくりビジョン・板橋駅西口周辺地区まちづくりプランがある。 ○板橋駅西口周辺地区全体の事業の1つとして、板橋駅西口地区第一種市街地再開発事業や板橋駅西口駅前広場整備事業と連携していく必要がある。 <p>(2) 板橋駅西口周辺地区について</p> <p>①地区の概要</p> <ul style="list-style-type: none"> ○板橋駅西口周辺地区とは、板橋駅板橋口地区、板橋駅西口地区、板橋駅西口駅前広場を含んだ区域であり、地区のにぎわい創出の拠点となっている。 <p>②地区の課題</p> <ul style="list-style-type: none"> ○地区計画の主な課題として、商店街の非店舗化、3つの鉄道駅の乗換え経路の分かりにくさ、世帯構成割合の単身世帯への偏りがある。 <p>③めざすべきまちづくり</p> <ul style="list-style-type: none"> ○板橋駅西口周辺地区まちづくりの将来像として、板橋区の玄関にふさわしいまち、誰もが暮らしやすく活気にあふれたまち、安全で安心なまちを掲げている。 ○地区計画での板橋駅板橋口地区の目標は、駅前にふさわしいにぎわい・交流の拠点づくり。 	<p>(2) 公益エリア検討の方向性について</p> <p>①インターフォーラム構想の概要</p> <ul style="list-style-type: none"> ○インターフォーラム構想が示すマルチファンクショナルな「知と文化の交流拠点」を実現する上で、公益エリアの機能として「区民プラザ」と「交流スタジオ」の設置を検討。 <p>②活用イメージ</p> <ul style="list-style-type: none"> ○利用者が最初にアクセスする入り口部分に区民プラザ、駅前広場を望む位置にホール機能を持つ交流スタジオを整備（下図の太枠線内が公益エリア賃借範囲）。 <p>③検討の方向性</p> <ul style="list-style-type: none"> ○公益エリア整備計画策定に向けた検討の方向性は以下のとおり。 <ul style="list-style-type: none"> ○区民、企業、団体、大学等協働による社会的課題解決の実験的取組 ○板橋の文化・産業に触れ・学び、ものづくり等人材の育成の場 ○住まい・働き・集い・憩う人々の交流・仕掛け、学び・活動の場 ○加賀エリア・区内への周遊につなげる玄関口としての案内機能 ○外国人の多い地域特性を生かした国際交流・多文化共生の場 <ul style="list-style-type: none"> ◎新たな活動、商品開発、ビジネスチャンス・価値が生まれる ◎板橋の魅力・ブランドの創造・発信によって愛着・誇りが高まる ◎活動と交流拠点からオープン型のまちがはぐくまれる
2 公益エリアの基本的な考え方	
<p>(1) 板橋駅板橋口地区第一種市街地再開発事業</p> <p>①概要</p> <ul style="list-style-type: none"> ○再開発事業で整備される建物は、住宅施設（6階～34階）、子育て支援施設（5階）、公益エリア（4階）、商業施設（地下1階～3階）という施設構成。 <p>②事業スキーム</p> <ul style="list-style-type: none"> ○板橋区が商業施設運営者に支払う公益エリアの賃料には、野村不動産からの地代収入を充当。公益エリア賃料は、地代収入の範囲内となるようJR東日本と覚書を取り交わしている。 <p>③機能の集積と拠点づくり推進</p> <ul style="list-style-type: none"> ○「住宅」「商業」「公益」3つの都市機能を集積し、区、JR東日本及び野村不動産が主体となり賑わい・交流の拠点づくりを推進。 <p>④周辺のまちづくりとの連携</p> <ul style="list-style-type: none"> ○板橋駅西口地区第一種市街地再開発事業及び板橋駅西口駅前広場整備事業と連携・整合を図り、板橋駅西口周辺地区全体でエリアマネジメント構想が進む中、一体的まちづくりを推進。 	

3 施設概要

(1) 施設の整備方針

① 3つのテーマと施設における取組

インターフォーラム構想		区の玄関口においてマルチファンクショナルな「知と文化の交流拠点」を創る	
3つのテーマと施設における取組 区の玄関口という立地を活かし、3つのテーマによる利益を最大限に増幅して区全域に波及させる			
テーマ	ソフト面の主な取組	ハード面の主な取組	
①交流 人と人が緩やかにつながり コミュニケーションを深める	・施設利用者が気軽に参加・交流できる イベントの積極的実施 事業例：大学間交流イベント、 親子ヨガ、ママパパカフェ	・交流する・学ぶ・憩う等自由に 過ごせるスペースの設置 ・イベント開催のない時も 出入り自由で緩やかににぎわう 憩いの場等としてホール活用	
②知識 様々な主体が積極的に 新しい知識・技術を学び 研鑽する	・周辺住民や企業、大学、施設利用者等、多様な 地域主体によるエリアマネジメント活動等、 学びを通じた体験型交流を広く支援 ・地域利用者目線で分かりやすく、期待が膨らむ 情報や区有資源の周知 事業例：板橋eスポーツフェスタ、 板橋シティプロモーション	・利用者の主目的に合わせて自由に 活用できる空間の整備 ・区の魅力・情報がいつでも 手に入るオープンスペースの確保	
③文化 板橋の文化・産業や、 国際交流等の多文化に触れる	・地域における芸術文化活動・発表の空間提供 ・外国人の多い地域特性を生かして 国際交流・多文化共生の取組を支援 事業例：板橋区絵本のまちイベント、 板橋多文化交流フォーラム、 音楽サロンコンサート、料理教室	・座席固定せず多目的で運用しやすい、 防音防振に配慮したホール整備 ・多様な国籍の料理が調理可能な キッチン機能の付加	

② 公益エリアの利用想定

- 交流スタジオでイベント開催時にはフロア全体で連携した交流活動の展開を検討。
- 非貸出時には交流スタジオを開放し、自由に出入りが可能な憩いの空間とする。

想定イベント	区民プラザ	交流スタジオ
板橋区絵本のまち イベント	 絵本事業講演会	 絵本展示会
板橋多文化交流 フォーラム	 モンゴル文化体験ワークショップ	 馬頭琴コンサート
通常時	共用スペース、貸室等	出入り自由（憩いの場）

③ 区内既存施設の状況

- ホール機能を持つ交流スタジオについて、施設整備に関する検討を深める上で、区内施設との差別化を図るものとする。

(2) ターゲット層の整理

① 年齢区分別の特徴

- 公益エリア周辺地域（板橋地域センター管内）は板橋区内全体の中でも男女ともに 20～34 歳の割合が多い。また、居住者が外国籍住民である割合は約 7.5%と多い（区全体は約 5.0%）。

② メインターゲットについて

- インターフォーラム構想が示す「知と文化の交流拠点」を踏まえ「周辺地域居住者」「周辺地域で学ぶ・働く人」を、前項の周辺地域人口から「子育て世代と子ども」「若者」「外国籍住民」をメインターゲットと設定。

(3) ゾーニングと動線の考え方

① 施設ゾーニングのめざすべきビジョン

- 住宅・商業・公益間の連携による相乗効果の創出、利用者が4階まで足を運ぶ仕組みづくり

② 動線の考え方

- 効果的に集客するため、施設全体の動線を踏まえた利便性、視認性の高いサインが重要。
- 複合施設としての一体的デザイン・サイン検討（商業施設とのデザイン・サイン調和等）
- 施設利用者が4階まで足を運ぶ動機づけとなるサイン検討（4階のイベント開催状況を商業エリア利用者等に向けて発信する仕組みの構築等）

(4) 事業手法・収支計画の考え方

① 事業手法の考え方

- 再開事業内スケジュール調整の上整備を進め、民間ノウハウを活用した管理運営手法を検討。

② 収支計画の考え方

- 区有地の地代収入、公益エリアの賃料、整備費、維持管理費等を見込み、収支バランスを調整。
- 公益性の高い事業を行っていく中でも、利用料金と事業参加費による収入割合増加に努める。

③ 事業スケジュールの検討

年度	令和5	令和6	令和7	令和8	令和9	令和10	令和11
板橋口地区 再開発事業		R4/12/1～ 工事着工	建物本体工事	住宅引渡し	商業施設開業		
公益エリア	整備計画		設計・工事		開設		
西口地区 再開発事業			工事				竣工
駅前広場 再整備		設計			工事		整備完了

- 整備計画策定の予定：素案を令和6年9月、原案を令和7年2月に区議会報告して最終決定。
- 進捗状況を区議会報告後、住民説明会を開催するほか、広く意見等を伺いながら検討を進める。

(5) 今後検討すべき事項の整理

- 事業スケジュールに関して、再開事業本体工事の進捗と並行しての計画検討となるため、工事スケジュールの把握、施行者との継続的な調整に努める。