

板橋駅前用地（B用地）の一体的活用について

板橋駅前用地（以下、B用地）は、公共交通の3線3駅が集中する好立地にあり、都心へのアクセス、区内各地からのアクセスの良さといった地理的優位性を持っている。平成4年に国際交流を中心としてにぎわいを創出するために取得し、相乗効果が期待できるJR東日本用地との一体的活用を検討してきた。今般、それが現実化したこの機会を逃さず事業化に取り組んでいる。

1 JR東日本用地との一体的活用の目的

板橋区及びJR東日本は、それぞれが持つ土地を一体的に活用した都市再開発事業を行うことによって、板橋駅周辺地域のまちづくりに貢献していく。そこに民間資源を活用して整備された施設が人々の集える、交流する場として、板橋区の魅力を高めていく。事業化にあたっては、板橋区とJR東日本がプロポーザル方式により民間事業者から提案を求めていく。

(1) 駅を中心とした周辺まちづくりの展開

- 板橋駅東西口を結ぶコンコースを起点とし、施設内通路を活かして、近接する駅や周辺市街地との回遊性を高め、にぎわいと交流のあるまちづくりに寄与させる。
- 板橋駅コンコースから駅広場へのバリアフリー動線を確立する。
- 板橋駅西口周辺地区全体のまちづくり機運を盛り上げ、将来的な周辺開発につながる事業を展開する。
- 災害時の帰宅困難者に対応できる安心安全機能を充実させる。

(2) 民間事業者による経営資源の活用

- 住まい、産業振興、教育、文化、健康増進、子育て機能が有機的に作用することにより生活文化都市としての価値を高める。
- 定期借地権方式により民間事業者が持つ、企業・大学等とのネットワーク、マーケティング力や情報ノウハウを活用する。

(3) 魅力ある情報発信、都市交流エリアの創出

- 事業全体の魅力を高め、その中心として人が集い交流する公益的空間を提供する。
- 国籍や年齢を超えて多様な主体がつながり、新たな価値を生み出す「インターフォーラム」構想により『都市の交流空間』を実現する。
- 観光、産業、イベント、くらしの情報など板橋区の情報発信機能を充実させる。

2 定期借地による民間事業手法の導入

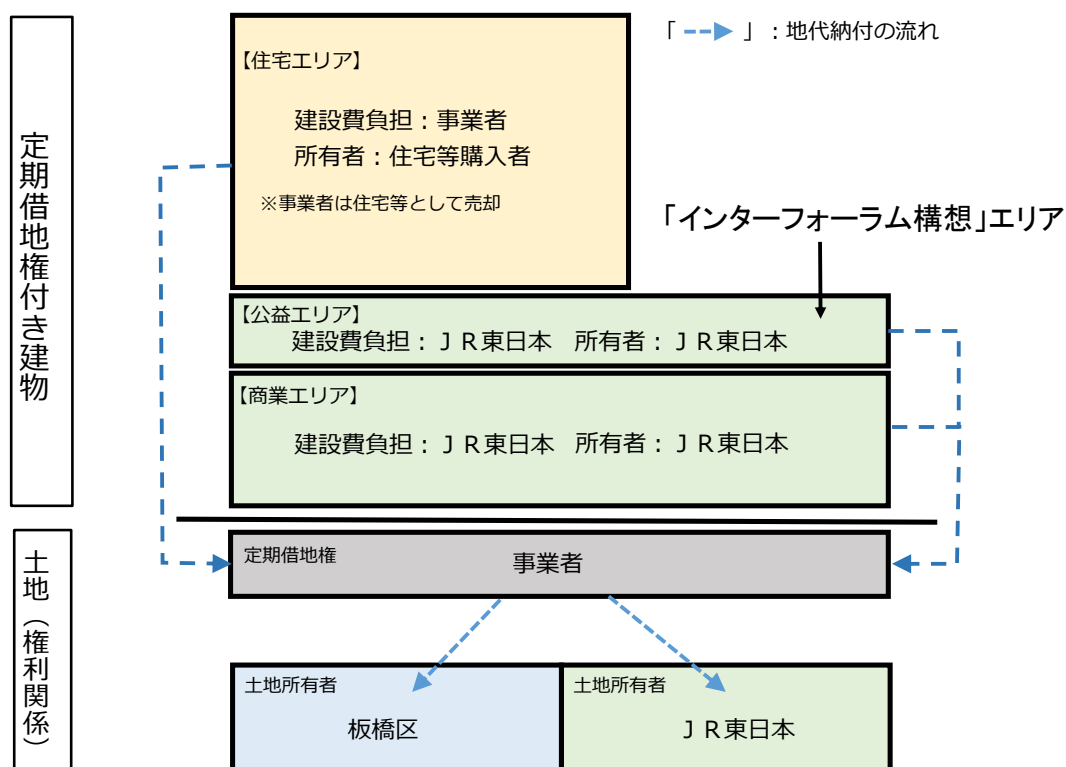
(1) 事業者の役割

- 事業者は土地所有者である板橋区及びJ R 東日本との間で、借地期間を約70年間とする定期借地権設定契約を締結し、地代を支払う。
- 事業者は本件定期借地権付き建物を所有する者から地代収入を得る。
- 事業者はJ R 東日本と建設費等の事業資金を出資する。

(2) 事業者の選定方法

- 板橋区とJ R 東日本は共同で、事業者をプロポーザル方式で決定する。
- 一体的活用の目的に則した事業内容、定期借地条件等について、事業者から応募された提案を総合的に審査し、最もすぐれた提案者を優先交渉権者として選定する。

【土地・建物活用概念図（分譲住宅の場合）】



3 板橋区としての資産活用方法

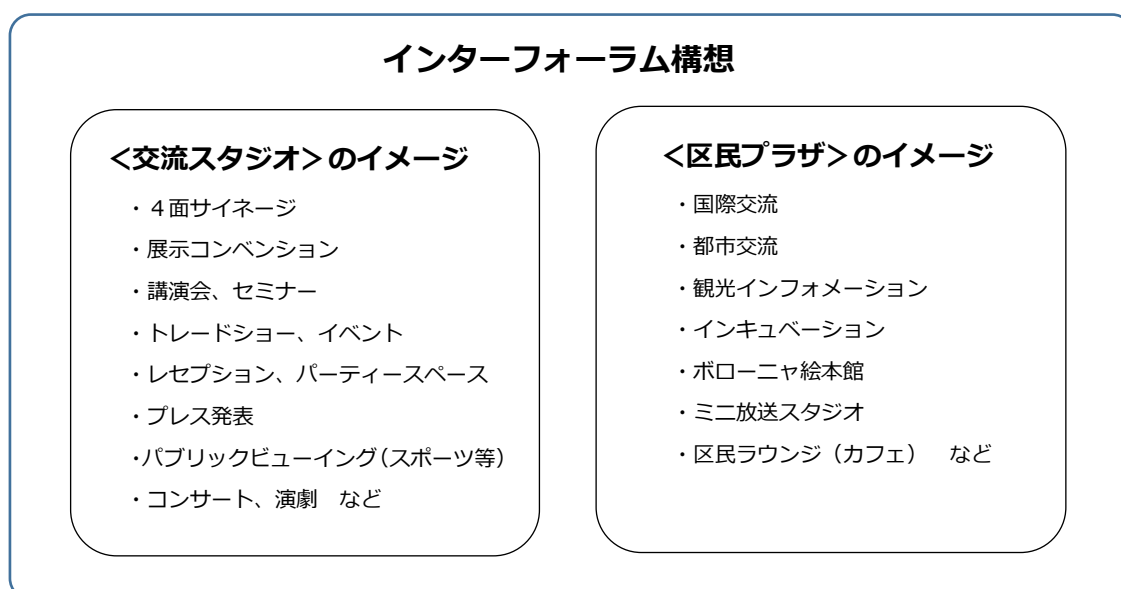
- 板橋区とJR東日本は土地所有者として定期借地権方式を採用し、事業者から地代収入を得る。
- 板橋区は公益エリアにテナントとして入居し、建物所有者に賃料を支払い公益目的で利用する。
- 板橋区は事業者等のノウハウを最大限活用し、多様な主体が参画する活動フィールドであるインターフォーラム構想をプロデュースする。
- 板橋区は土地所有者として、施設完成後の事業が最適化されるよう、JR東日本及び事業者と協議する。

4 インターフォーラム構想

インターフォーラムは、マルチファンクショナルな「知と文化の交流拠点」である。

多用途に利用できる交流スタジオを設け、展示コンベンション、新製品発表、文化芸術表現を、区民プラザ（広場）では、国際交流、ミニ放送スタジオ、区民ラウンジなど多様な主体による情報発信と交流拠点として、魅力創造発信都市をめざす。

多様な活用イメージとしては、次のことが考えられる。



インターフォーラムの実現にあたっては、民間活力を利用して企画・実施に関する継続した運営主体の形成を図る。

5 開発手法及び都市計画手続き

- J R 東日本と民間事業者は共同し、板橋駅西口周辺地区の安全性や利便性を高めるため、市街地再開発事業等の都市計画事業として事業を進める。
- 都市計画行政権者としての板橋区は、都市計画法に基づき、以下の都市計画について、都市計画審議会に諮問・答申を経て都市計画決定する。
 - ・ 高度利用地区（容積率の割り増し等）
 - ・ 地区計画（土地利用の方針等）
 - ・ 高度地区の変更（高さ制限の緩和）
 - ・ 第一種市街地再開発事業（個人施行）※交付金等の公的財政支援はない。
- 都市計画行政権者としての板橋区は、東京都と上記の全ての都市計画について協議を行う。
- 事業者は、第一種市街地再開発事業（個人施行）の事業認可を東京都から受ける。

6 事業者決定までのスケジュール

- 平成 29 年度 ○板橋区と J R 東日本での事業実施について協定の締結
○プロポーザル方式による事業者の公募開始
- 平成 30 年度 ○プロポーザル方式による事業者の決定