

## 板橋駅前用地（B用地）の一体的活用の状況について

板橋駅前用地（以下、B用地）と隣接する J R 東日本用地の一体的活用については、三駅三路線に近接する B 用地が有するポテンシャルを最大限に活かし、周辺まちづくりをリードするとともに、区全体への波及効果を高めていくという考え方のもと検討を進めてきた。昨年 5 月には J R 東日本と基本合意書を締結し定期的な打合せを行いながら検討を深めている。

### 1. 計画案

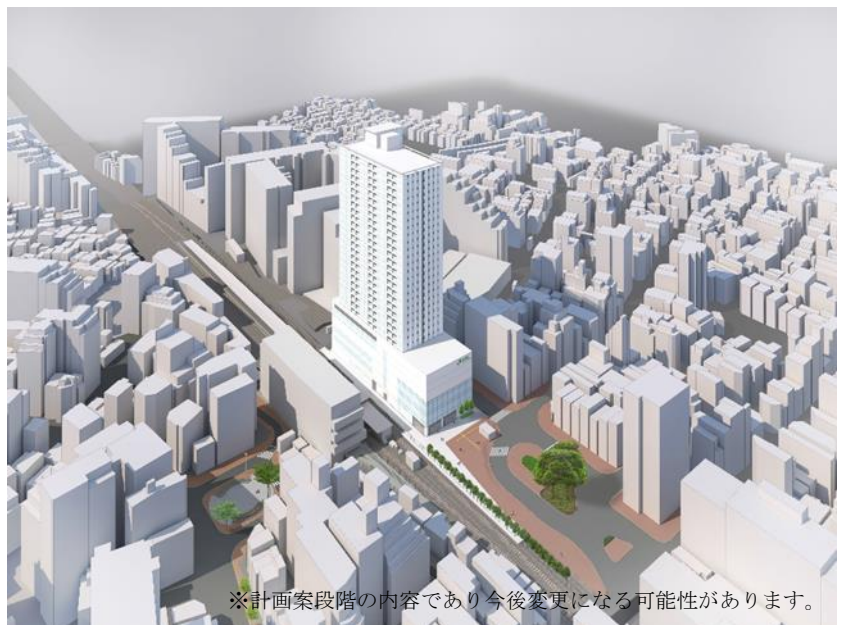
平成 28 年度に J R 東日本との共同調査委託で基本計画素案を作成した。関係機関との協議を進め基本計画の作成に向け検討を行っている。現在検討を進めている内容は下記の通りである。

- ・延床面積は約 53,000 m<sup>2</sup>、地上 35 階、地下 3 階建て、高さ約 130m
- ・主用途は住宅、商業施設、公益施設、駐車場
- ・区、J R 東日本はそれぞれの用地の所有権を確保する
- ・B 用地および J R 東日本用地に定期借地権を設定し、区および J R 東日本は事業者より地代を受け取る
- ・都市計画事業として、第一種市街地再開発事業、地区計画、高度利用地区、高度地区（変更）の決定を目指す

※計画案段階の内容であり今後変更になる可能性があります。



駅前広場からのイメージ



鳥瞰図イメージ

## 2. 施設内容の検討状況

一体的活用について整備される施設については、基本テーマを設定し検討を進めてきたところである（別紙参照）。

整備する施設については、定期借地権の地代収入に見合った規模での整備を行う予定であった。しかし、ホール等に要する面積の賃借料を積算すると、地代収入以上の支出が想定される。

区としては財政負担を伴うことになるが、当該用地は、駅直結の区内でも希少なポテンシャルを持つ場所であるので、JR板橋駅駅舎改築との一体的な開発の機会を逃さず施設整備を進めていく。

### （1）『都市の交流空間』

#### ○多目的ホール機能

600 m<sup>2</sup>以上の大規模なバンケットホールを検討してきたが、構造面から柱の無いホール空間は約400 m<sup>2</sup>程度の大きさが限度であることが判明した。

については、400 m<sup>2</sup>規模のホールとともに同程度の面積を要するホワイエなどの付帯施設も整備していく。

また、賃借料に加えて初期整備費用や運営費等も必要となるので、施設内容の詳細な検討をした上で必要経費の精査を進めていく。

#### ○魅力発信施設

『インフォメーションセンター』

- ・観光案内所
- ・区や国内外の交流自治体の魅力発信

『国際交流センター』

- ・留学生や区内在住外国人の情報交換や地域住民との交流の場
- ・各国の魅力発信

#### ○JR導入商業施設

区関連施設との連携をとれるようJR東日本と協議の継続

### （2）多世代定住機能

事業性が一番高いマンションを整備する。

また、滞在型施設としてインターナショナルハウスやホテルについてもヒアリングしたが、ホテルについての出店は困難であった。

### **3. 今後の予定**

#### **(1) JRとの基本協定書について**

区とJR東日本は平成28年5月に一体開発事業についての検討を推進することについて合意書を締結した。今後は、相互に協力しながら事業を推進することについて協定を締結する予定である。協定には整備する建物の内容や事業費の負担等について盛り込む予定であるが、引き続きJR東日本と協議を進めて行く。

#### **(2) 事業者募集について**

区とJR東日本の共同で、本事業の事業費等を負担する事業者の募集を行う。募集要項を作成し公募を行い、再開発事業や定期借地の実績、支払地代等についての提案内容を審査し事業者を決定する。

#### **(3) 都市計画について**

基本計画素案に基づいて、東京都の関係課と都市計画の内容、警視庁と交通処理計画などの協議を進め、板橋区の都市計画審議会へ付議する。

## 基本テーマと一体活用の方向性のイメージ

### 1. 基本テーマ

**基本テーマ：「知と文化を核とした都市の魅力・ヒューマンコミュニティの創造」**

～ 区が誇る文化や産業などのあらゆる魅力を発信し、子どもから高齢者までが年齢や国籍を問わず集うことのできる『都市の交流空間』の創出 ～

### 2. 一体活用の方向性のイメージ

