

企画総務委員会資料
令和6年2月15日
政策経営部ブランド戦略担当課

板橋口地区公益エリア整備計画 中間のまとめ



目 次

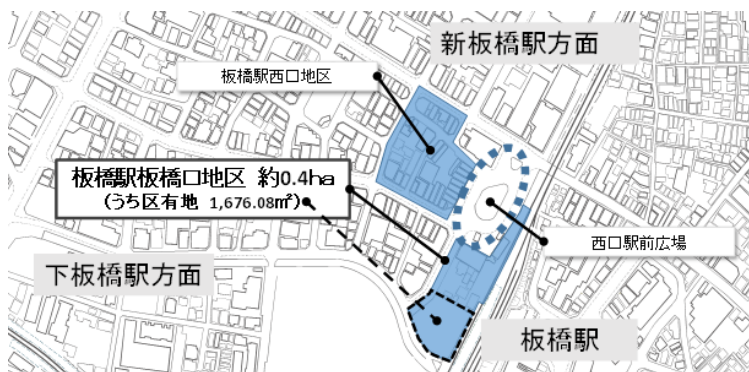
1. はじめに	
(1) 公益エリア整備について	1
①目的・背景	
②整備計画の中間まとめについて	
③整備計画の行政計画における位置づけ	
(2) 板橋駅西口周辺地区について	2
①地区の概要	
②地区の課題	
③めざすべきまちづくり	
2. 公益エリアの基本的な考え方	
(1) 板橋駅板橋口地区第一種市街地再開発事業	4
①概要	
②事業スキーム	
③機能の集積と拠点づくり推進	
④周辺のまちづくりとの連携	
(2) 公益エリア検討の方向性について	5
①インターフォーラム構想の概要	
②活用イメージ	
③検討の方向性	
3. 施設概要	
(1) 施設の整備方針	7
①3つのテーマと施設における取組	
②公益エリアの利用想定	
③区内既存施設の状況	
(2) ターゲット層の整理	9
①年齢区分別の特徴	
②メインターゲットについて	
(3) ゾーニングと動線の考え方	10
①施設ゾーニングのめざすべきビジョン	
②動線の考え方	
(4) 事業手法・収支計画の考え方	11
①事業手法の考え方	
②収支計画の考え方	
③事業スケジュールの検討	
(5) 今後検討すべき事項の整理	13

1. はじめに

(1) 公益エリア整備について

①目的・背景

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ました。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、JR板橋駅前を板橋区の玄関にふさわしい魅力的な空間とし、駅周辺のにぎわいの創出を図るために協働していくことを打ち出しました。あわせて、本事業を具体的に進めるための共同事業者を募集しました。



事業者募集においては、JR東日本と共同して市街地再開発事業を施行し、住宅・商業・公益等の多様な機能が集積した拠点形成を基本方針の1つとすることや、公益エリアについては「知と文化の交流拠点」として魅力創造発信都市を具現化するインターフォーラム構想を実現するための施設整備を図ることを定めていました。

平成30（2018）年8月に野村不動産株式会社（以下「野村不動産」）を区用地とJR東日本用地の一体的活用事業における共同事業者として選定し、JR東日本及び野村不動産を施行者とする板橋駅板橋口地区第一種市街地再開発事業（以下「板橋口地区再開発事業」）が進められています。

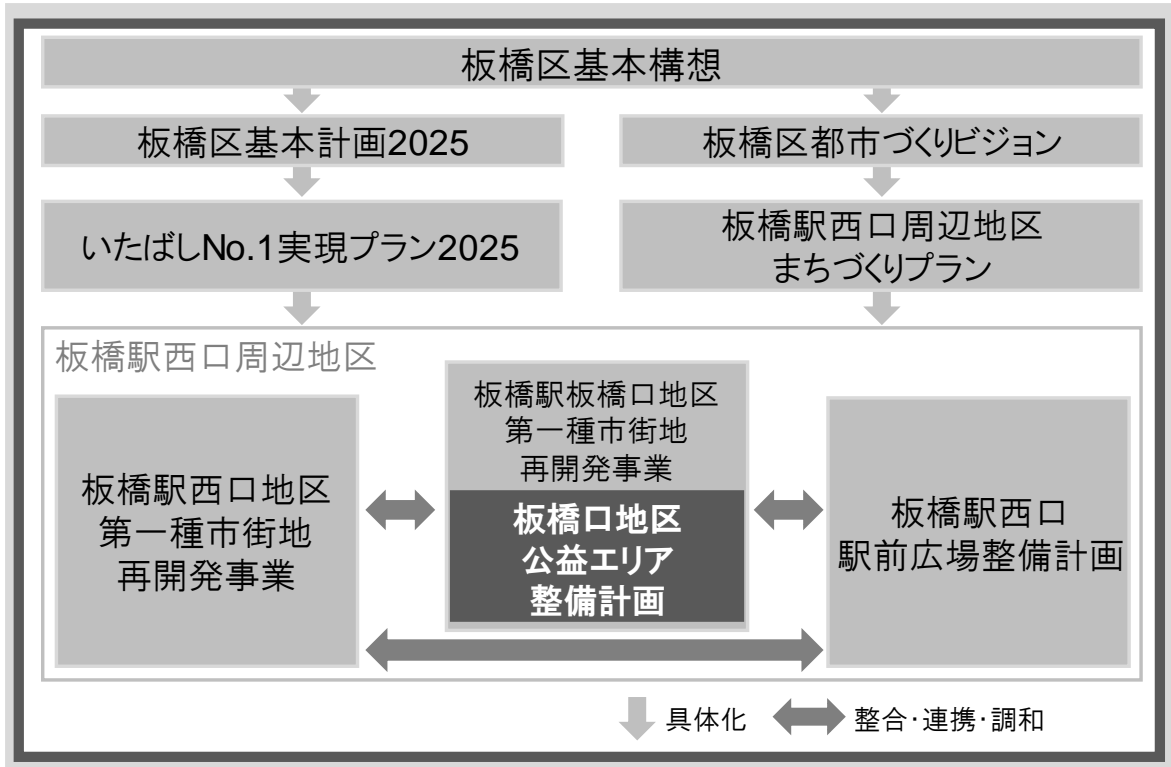
②整備計画の中間まとめについて

板橋口地区再開発事業で整備される建物の4階の一部を公益エリアとし、建物が竣工する令和9（2027）年度の開設をめざし、整備計画の検討を進めています。

整備計画では、施設概要等、設計に着手するために必要となる基本コンセプトや整備の方向性、管理運営の方針について定めます。本資料は、令和6（2024）年度に策定する整備計画の「中間のまとめ」です。

③整備計画の行政計画における位置づけ

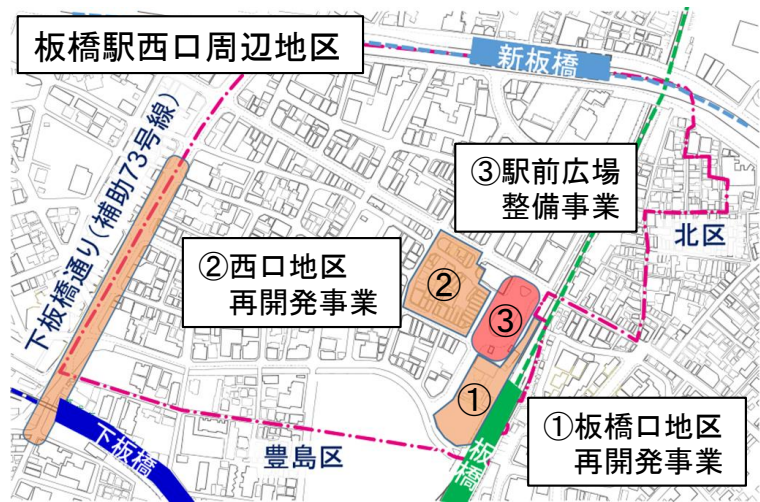
他の計画との関連性は下記のとおりです。



(2) 板橋駅西口周辺地区について

①地区の概要

板橋駅西口周辺地区とは、JR板橋駅を起点に北側を中山道(国道17号)、西側を下板橋通り(補助73号線)、東側と南側を区境に囲まれた約18.7haの区域です。同地区は、板橋口地区再開発事業の他、板橋駅西口地区第一種市街地再開発事業(以下「西口地区再開発事業」と



と板橋駅西口駅前広場整備事業(以下「駅前広場整備事業」)の事業区域を含み、3線3駅(JR埼京線板橋駅・都営三田線新板橋駅・東武東上線下板橋駅)の交通結節点であり、都心や臨海部、埼玉県方面への交通利便性の高い地区です。3線3駅それぞれの駅前を起点として広がる駅前通り沿いや旧中山道沿道に商店、商店街が集積しており、地区のにぎわい創出の拠点となっています。(出典：板橋駅西口周辺地区まちづくりプラン)

②地区の課題

同地区は、地区計画において以下の点を課題としてとらえています。

●商店の閉店・退店、 商店街の非店舗化	・にぎわいの連続性低下を招いています。
●3つの鉄道駅の 乗換え経路の分かりにくさ	・歩行者・駅利用者の回遊性を低下させる一因となっています。
●世帯構成割合の 単身世帯への偏り	・地域において将来を担う子どものいる世帯が減っています。

③めざすべきまちづくり

〈望ましい将来のまちの姿〉

板橋駅西口周辺地区まちづくりプランにおいて、「安全・安心」「にぎわい」をキーワードとした、望ましい将来のまちの姿が設定されています。

●板橋区の玄関に ふさわしいまち	・3線3駅が徒歩圏で交通利便性が高く、 周辺の歴史・文化・自然資源にアクセスする 出発点であり、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	・緑が身近にあり、誰もが暮らしやすく、 魅力的でにぎわいと活気にあふれたまち
●安全で安心なまち	・災害に強く、子どもや高齢者にもやさしい、 安全で安心なまち

〈各地区等の目標〉

再開発事業が行われている2地区及び整備事業が進められている駅前広場には、それぞれ地区計画及び整備計画の上で目標が定められています。

地区等	地区計画/整備計画の目標
板橋駅 板橋口地区	駅前にふさわしいにぎわい・交流の拠点づくりをめざします
板橋駅 西口地区	板橋区の玄関にふさわしいにぎわいのある複合市街地と安全・安心で魅力ある駅前環境の形成をめざします
板橋駅西口 駅前広場	「安心・安全な駅前広場」「板橋区の玄関・顔にふさわしい駅前広場」 「にぎわいや憩いのある駅前広場」

2. 公益エリアの基本的な考え方

(1) 板橋駅板橋口地区第一種市街地再開発事業

①概要

板橋駅板橋口地区の区有地においては、JR東日本の用地との一体的活用を図るため、JR東日本及び野村不動産を施行者とする「板橋駅板橋口地区第一種市街地再開発事業」を進めています。

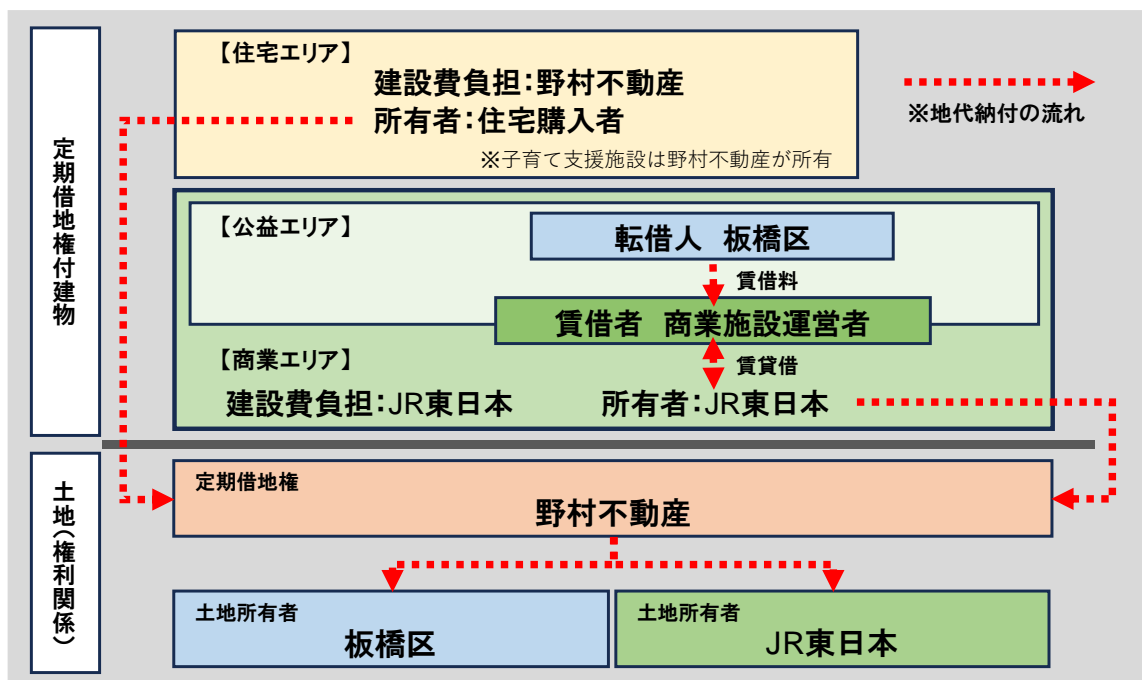
施行者	JR東日本・野村不動産	
建築敷地面積	約3,860㎡	
延床面積	約51,190㎡	
規模/最高高さ	地上34階・地下3階／約130m	
用途・施設構成	6階～34階	住宅施設(388戸)
	5階	子育て支援施設
	4階	公益施設
	B1階～3階	商業施設(運営:(株)アトレ予定)
総事業費見込	約254億円	
事業期間(予定)	令和元年8月から令和9年9月まで ※竣工は令和9年6月の予定	



▲建物完成イメージ

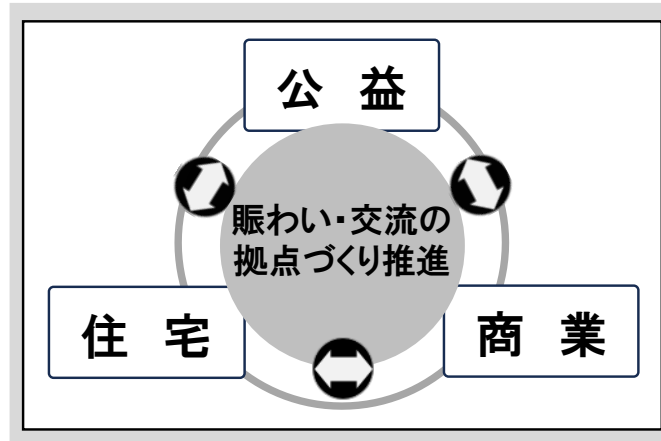
②事業スキーム

公益エリアの整備にあたり、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します。また、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ます。



③機能の集積と拠点づくり推進

再開発事業で整備される建物は、住宅施設、子育て支援施設、公益エリア、商業施設という施設構成で、「住宅」「商業」「公益」3つの都市機能を集積する計画であり、区、JR東日本及び野村不動産が主体となり、地区計画目標である賑わい・交流の拠点づくりを推進します。



④周辺のまちづくりとの連携

板橋駅西口周辺地区においては、西口地区再開発事業及び駅前広場整備事業が並行して進んでいます。これらの事業とも外構デザインの調和を検討するなど連携・整合を図り、板橋駅西口周辺地区全体の一体的なまちづくりを推進します。

また地区全体でエリアマネジメント構想が進行中であり、令和5年度は「板橋駅西口周辺の未来を考えるワークショップ」を3回開催しました。

(2) 公益エリア検討の方向性について

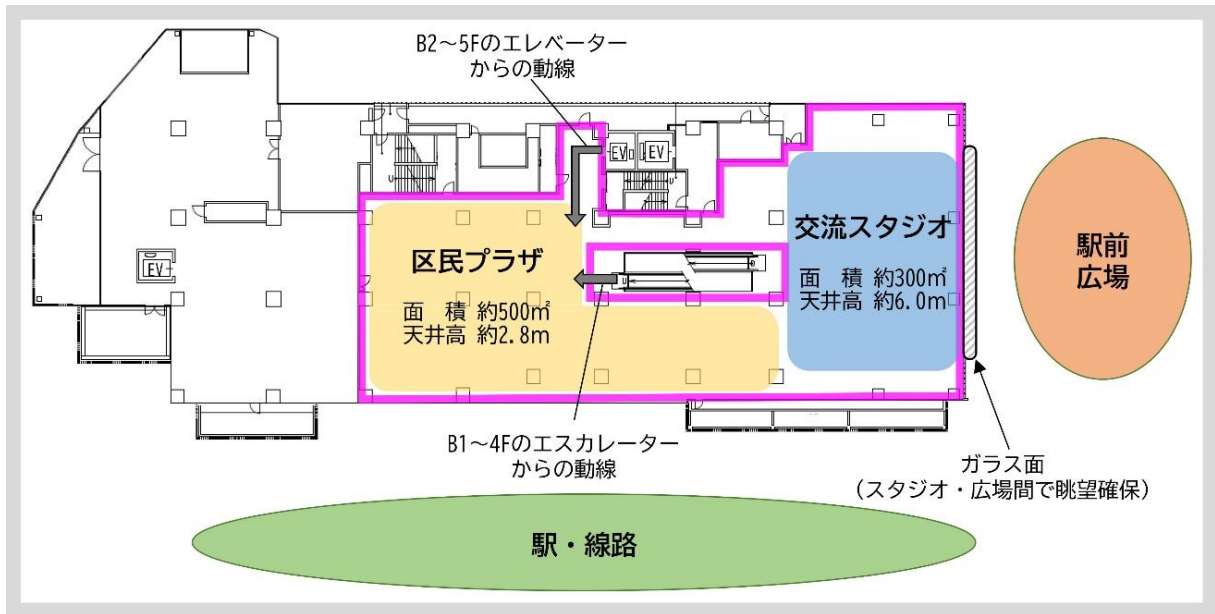
①インターフォーラム構想の概要

インターフォーラム構想とは、マルチファンクショナルな「知と文化の交流拠点」として、公益エリアを検討するにあたって共同事業者募集時にも提唱した初期段階の構想です。インターフォーラム構想を実現するにあたり、公益エリアの機能として「区民プラザ」、「交流スタジオ」を設置することとしました。

共同事業者募集時のコンセプト	
区民プラザ	インキュベーション、国際交流、区民ラウンジなど多様な主体による情報発信と交流の拠点(広場)
交流スタジオ	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、文化芸術表現に活用
その他	民間活力を利用して企画・実施に関する継続的な運営主体を形成

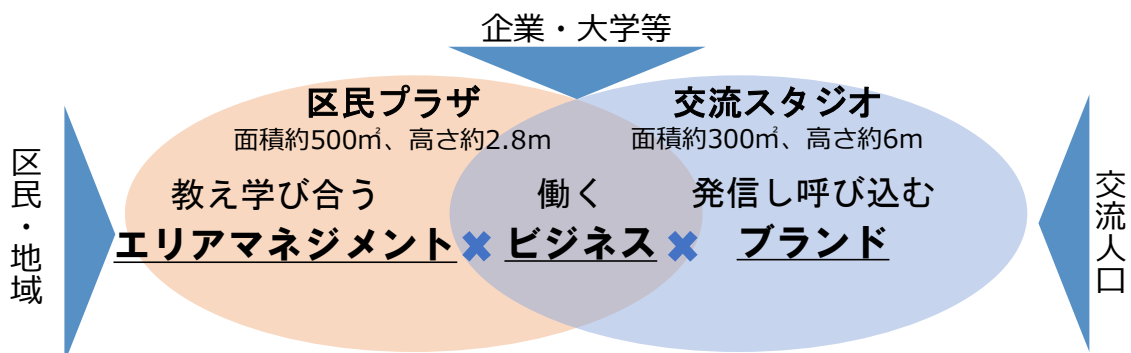
②活用イメージ

公益エリア利用者が最初にアクセスする入口部分に「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」を整備します（下図の太枠線内が公益エリア賃借範囲です）。



③検討の方向性

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です。



- 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

協創

- ◎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

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

公益エリアの整備方針として、「交流」・「知識」・「文化」の3つのテーマを設定します。また、区の玄関口という特徴を活かしたソフト、ハードの両面からの機能設置、取組実施により高い付加価値を提供します。

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	<ul style="list-style-type: none"> 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	<ul style="list-style-type: none"> 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	<ul style="list-style-type: none"> 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、板橋シティブロモーション	<ul style="list-style-type: none"> 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	<ul style="list-style-type: none"> 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	<ul style="list-style-type: none"> 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します。また、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します。

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	 <p>絵本事業講演会</p>	 <p>絵本展示会</p>
板橋多文化交流フォーラム	 <p>モンゴル文化体験ワークショップ</p>	 <p>馬頭琴コンサート</p>
板橋eスポーツフェスタ	eスポーツ体験会	eスポーツパブリックビューイング
音楽サロンコンサート	演奏CD販売コーナー	弦楽コンサート
通常時	共用スペース、貸室等	出入り自由（憩いの場）

区民プラザと交流スタジオの一体活用、連動・連携活用等、柔軟な活用により使い勝手の良い施設利用を提案、提供します。

③区内既存施設の状況

ホール機能を持つ交流スタジオ整備について、板橋区内施設との役割分担を行います。

〈区内既存施設の比較〉

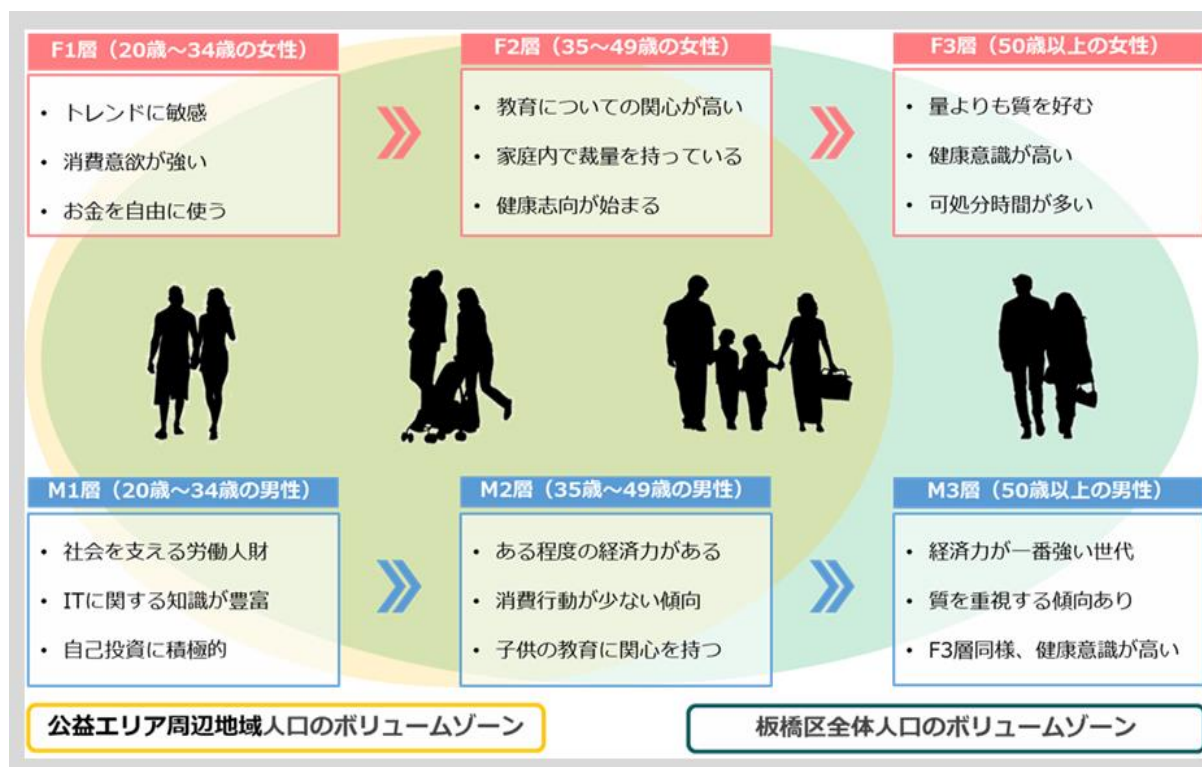
施設名称	ホール設備	面積	定員	施設利用率 (令和4年度)
ハイレイフプラザ (板橋一丁目55番16号)	2階ホール	400㎡	200人	79.1% (※ホールA部分)
文化会館 (大山東町51番1号)	大ホール	1,502㎡	1,263人	88.3%
	小ホール	393㎡	306人	85.1%
	大会議室	266㎡	300人	68.1%
グリーンホール (栄町36番1号)	1階ホール	218㎡	300人	89.1%
	2階ホール	231㎡	250人	82.0%
公益エリア交流スタジオ (予定)		約300㎡	約300人	—

交流スタジオはJR板橋駅直結という立地条件・利便性の良さ等から、高い利用率が見込まれます。引き続き、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します。

(2) ターゲット層の整理

①年齢区分別の特徴

想定される利用者を各年齢層、年代層で分けした場合、公益エリア周辺地域（板橋地域センター管内）のF1（20～34歳の女性グループ）層とM1（20～34歳の男性グループ）層が板橋区内の他地域と比較して多数となる傾向があります。F1・M1層は、他の年齢区分層に比べ、流行・トレンドに敏感、可処分所得の高さ、積極的消費購買意欲、積極的自己投資等の傾向がある、コンピュータやインターネット・ITに詳しい社会を支える労働・生産年齢区分という特徴があります。



公益エリア周辺地域では、居住者が外国籍住民である割合は約7.5%となり、板橋区内全体の比率約5.0%と比較して、外国籍住民が多く暮らす地区です。

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」、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に設定します。

メインターゲット	整備にあたり考慮すべきポイント
周辺地域居住者	<ul style="list-style-type: none">・ 気軽に参加しやすいイベントの実施・ 区に誇りや愛着を感じる要素
周辺地域で学ぶ・働く人	<ul style="list-style-type: none">・ 隙間時間に憩いくつろぐことのできるこ
子育て世代と子ども	<ul style="list-style-type: none">・ 子育てや教育について話し合える、相談できること・ 親子で参加できる体験機会の提供
若者	<ul style="list-style-type: none">・ 新しい知見、能力を身に付けられること・ 気軽に友人と交流、活動ができること
外国籍住民	<ul style="list-style-type: none">・ 地域活動への参加のきっかけづくり・ 国籍問わず、交流がしやすくなるイベント実施

(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

3つのテーマの実現のためには、公益エリアを多様な人が、絶えず集まる場とすることが求められます。複合施設内の4階という立地条件を踏まえ、効果的・効率的な管理運営を実現する施設全体のゾーニングと利用者動線を検討します。

なお、4階フロアのゾーニングに関して、エスカレーター・エレベーターで利用者が最初にアクセスする入口部分を「区民プラザ」、区民プラザを経由して至る駅前広場を望む場所を「交流スタジオ」とします。

【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

建物の4階に効果的に集客するためには、施設全体の動線を踏まえた利便性、デザイン性・視認性の高いサインが重要です。公益エリアの認知度を高めること、4階までの動線をわかりやすくすることを目的としたサインを検討します。また、公益エリア内のイベント情報をより多くの人に訴求する方法も併せて検討します。

【サインの方針】

- ・ 複合施設としての一体的デザイン・サイン検討
商業施設（地下1階から3階）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

〈公益エリアの整備・管理運営手法の考え方〉

公益エリアの整備においては、板橋口地区再開発事業内の各スケジュールとの調整を前提に、実際の運営・諸室利活用シーンを想定し、整備を進めていきます。管理運営についても、民間ノウハウを最大限活用し、社会環境の変化への柔軟な対応、多様な主体との連携を可能とする手法を検討します。現在、検討している管理運営手法は下記の通りです。

〈公益エリアに関する管理運営手法のパターン分類〉

	直営	業務委託	指定管理者制度	
			サービス購入型	利用料金型
概要ポイント	板橋区職員によって運営する形式。 ※一部業務を外部委託。	仕様を詳細に設定し、民間事業者に委託・運営する手法。	<ul style="list-style-type: none"> 指定管理者は指定された事業者が施設の設置者である地方自治体に代わって管理を代行するものであり行政処分的一种。 地方自治法第244条の2に定められてる公民連携の手法の一つ。 	
サービスの向上	行政内に運営ノウハウがない場合、サービスの質向上が難しい。	仕様発注の為、設定した水準どおりのサービスに留まる。	性能発注のため、民間ノウハウ活用の自由度が高い。民間ノウハウの積極的な活用を期待することができるため、サービス向上が望める。民間事業者のノウハウを活用した「自主事業」が実施可能。	
費用やコスト	税金や予算から必要な資金を確保し、サービスの運営費用を賄う。	民間ノウハウ活用により、一定のコスト削減効果が見込める。利用料金は行政収入となる。	民間ノウハウ活用によるコスト削減が望める。利用料金は行政収入となる。	民間ノウハウ活用によるコスト削減が望める。利用料金が事業者収入となる。インセンティブがあるため、民間事業者努力による売上増(稼働率増)が期待できる。
事業期間	制限なし。	単年度契約の場合が多い。	原則5年間(指定管理者制度の運用に関する指針)	
その他		単年度契約の場合、事業者側の雇用リスクが高まる。		※施設自体の収益力が低い場合、民間事業者にとって参画障壁となる。

②収支計画の考え方

公益エリア整備・管理運営にあたり、区として下記収入、支出項目が発生することを想定しています。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していきます。

■区収入

- ・地代収入
- ・事業参加費
- ・利用料金

■区支出

- ・公益エリア賃料
- ・整備費
- ・維持管理費
- ・人件費
- ・事業運営費

3つのテーマに根差した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を高めることに努めます。

③事業スケジュールの検討

〈板橋口地区公益エリア関連スケジュール〉

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					住宅引渡し ▼ 商業施設開業		
	R4/12/1～ 工事着工 建物本体工事						
公益エリア	整備計画				開設 ▼		
			設計・工事				
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	

整備計画については、令和6年9月に素案、令和7年2月に原案を区議会へ報告し、最終決定する予定です。区議会への報告後、適宜、住民説明会を開催するほか、区のホームページやSNS・パブリックコメントの実施などを通じて広く意見等を伺いながら検討を進めていきます。

(5) 今後検討すべき事項の整理

令和6年度の整備計画策定に向けて、下記項目について検討していく必要があります。

● 諸室の機能	● フロア動線を考慮した、諸室の適正な配置・広さを計画します。
● 具体的事業	● 市民や利用団体、興行主催者等が主体となって行う貸館事業等の具体的内容を検討します。
● 事業費	● 整備費、維持管理運営費の試算を行います。
● 事業スケジュール	● 並行して進捗する板橋口再開発事業について、施行者と継続的な調整を行い、本体工事のスケジュールを把握した上で適切なスケジュール進行を行います。