

1 はじめに

本件報告について
板橋駅板橋口地区の区有地においては、隣接する東日本旅客鉄道株式会社（以下、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株式会社（以下、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」を進めている。
再開発事業で整備される建物内4階の公益エリアについては、建物が竣工する令和9年度の開設をめざし、「インターフォーラム構想」・「板橋口地区公益エリア整備計画中間のまとめ」を基に公益エリア整備計画の検討を深度化しているところであり、現在の状況について報告する。

2 周辺動向について

(1) 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、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。
②めざすべきまちづくり
○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。
③エリアマネジメント
○市街地再開発事業や駅前広場再整備の完了後も、まちのにぎわいや魅力を持続的に向上させていくことを目的に、エリアマネジメントの導入を進めている。令和6年度は、エリアマネジメント組織であるエリアプラットフォームの設立をめざしている。



【位置図：板橋駅西口周辺地区】

(2) 板橋駅西口地区第一種市街地再開発事業
①目標（地区計画より抜粋）
○駅周辺に必要な都市機能の集約と、にぎわい・交流の創出
②事業推進体制
○再開発事業施行者：板橋駅西口地区市街地再開発組合
③施設概要
○再開発事業で整備される建物は、住宅施設（4階～37階）、子育て支援施設（4階）商業施設・事務所（1～3階）
④事業スケジュール
○令和6年度は権利変換計画認可、令和6年度末から解体工事着手、令和11年度に工事完了を予定



建物完成イメージ

(3) 板橋駅西口駅前広場再整備
①背景・目標
○各施設が老朽化しているため、板橋区の玄関口にふさわしい駅前広場となるよう再整備を行い、交通結節機能やにぎわい・憩い・交流といった広場機能を更新していく。
②事業推進体制
○施行者：板橋区（まちづくり推進室地区整備課）
③事業スケジュール
○現在、令和3年4月策定の駅前広場整備計画に関し、コロナ後の社会情勢の変化に対応するための整備計画の更新を含む、基本設計及び両再開発とのコーディネートを進めており、令和7年度から詳細設計、その後、再開発事業の進捗に合わせて工事を予定している。

3 板橋駅板橋口地区第一種市街地再開発事業 施設概要

本体建築物について
①目標（地区計画より抜粋）
○駅前にふさわしいにぎわい・交流の拠点づくり。
②事業推進体制
○土地所有者：板橋区・JR東日本
○再開発事業施行者：JR東日本・野村不動産
○商業施設運営者（地下1階～4階）：株式会社アトレ（以下、アトレ）
○公益エリア（4階）テナント入居者：板橋区
③施設概要
○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）
④事業スキーム
○板橋区がアトレ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する。



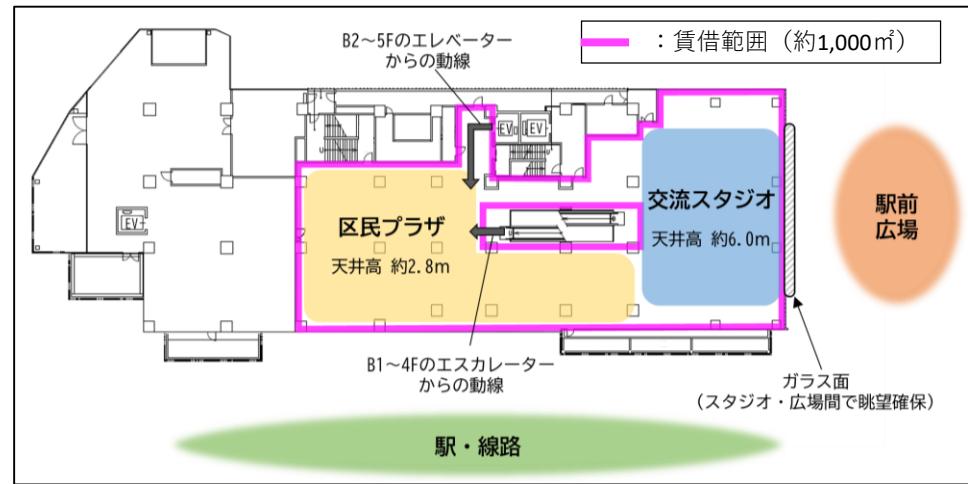
建物完成イメージ

4 公益エリア 過年度の整備計画検討内容

板橋口地区公益エリア整備計画 中間のまとめについて
○令和6年2月の企画総務委員会において、板橋口公益エリアの整備計画の進行状況を概観する「板橋口地区公益エリア整備計画 中間のまとめ」を報告した。
〈中間まとめの主な内容〉
ア 公益エリア検討の方向性について（施設の整備方針）
『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』

テーマ	ソフト面での主な取り組み〈一部抜粋〉
交流	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
知識	学びを通じた体験型交流を広く支援 地域利用者目線でわかりやすく期待が膨らむ情報や区有資源の周知
文化	地域における芸術文化活動・発表の空間提供

イ 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、自由に入出りが可能な憩いの空間を想定。



(1) 公益エリアの整備方針

○過年度までの整備方針の検討を踏まえ、以下の通り検討を深度化した。

①マルチファンクショナルなオープンスペースの確保

○開かれた空間を効果的に活用することで、異なる目的を持った利用者のさまざまなニーズに対応できる環境を整備する。

- 目的ごとに空間を設けるのではなく、テーマに合わせて柔軟に可変させる。
- 利用者のニーズに基づいた設計や管理を行うことで、多用途に対応する。

〈エリア別 施設整備方針〉

エリア	施設整備検討の方向性	利用イメージ
交流スタジオ	○多用途にホール利用ができる空間を整備する。 ○貸し出しやイベントがない時にも、フリースペースとして活用できるよう整備をする。	
区民プラザ	○ラウンジなどのフリースペースを確保する。 ○少人数でも占有できるエリアを確保するが、可変的なオープンスペースを実現するため、ゆるやかに仕切りつつ、一体活用可能なスペースとする。	

②エリア連携による賑わいの創出

○公共エリアが持つ多目的な空間と商業エリアの魅力的な店舗やサービス、ハイライフプラザでの地域活動や駅前広場でのオープンイベントが連携することで、板橋駅周辺エリア全体の活気を生み出す。



- 全体を象徴するエリアネーミングの設定により地域全体の統一感とブランド力を高めるとともに、地域コミュニティの結びつきを強化する。
- 板橋駅西口周辺における、ワークショップやアンケート、ヒアリング等で積み上げてきた地域の意見を踏まえ、板橋駅周辺エリア全体として整合の取れたまちづくりをめざす。
- にぎわいと活気にあふれた板橋駅周辺エリアの実現に向け、関係事業者（JR、アトレ、野村不動産、板橋区）との連携強化を目的としたワークショップを開催する。

〈エリア連携の目的と想定される効果〉

目的	想定される効果
イベント・活動の連携の強化	各施設で行われるイベントや活動において、連携を図ることで、より魅力的なイベントの開催が可能となる。
施設・エリアのブランド価値・利便性向上	施設間の連携による一貫したコンセプトの強化、サービスの提供によって、エリア全体のブランド価値・利便性が向上する。
地域コミュニティの強化	公益エリアと駅前広場を中心に、地域の交流の場として活用することによって、地域コミュニティの結びつきが強化される。
公共施設の機能補完と連携による相乗効果の創出	単独施設では充足できない行政需要や管理面での課題を補完するとともに、連携することで各施設の利用促進にもつながる。（駅前広場・ハイライフプラザ）

③魅力発信機能の充実

- 公益エリアを、板橋区の特徴をより魅力的に発信できる拠点として整備する。
- 壁面を有効活用し、利用者が必要な情報を自然に触れられる環境を整備する。
- 視覚的なデザインと機能的な配置を通じて、訪れる人が興味をひかれる空間を整備する。

(2) 整備スケジュール

〈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	
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：整備計画原案を令和7年2月区議会に報告して最終決定
- 進捗状況を区議会に報告後、住民説明会を開催するなど広く住民等の意見等を伺いながら検討を進める。

(3) 今後検討すべき事項の整理

- 事業スケジュールに関して、再開発事業本体工事の進捗と並行しての計画検討・設計・工事となるため、工事スケジュールの把握、関係者との継続的な調整を行う。