

## 板橋駅前用地（B用地）一体的活用について

板橋駅前用地（B用地）と東日本旅客鉄道株式会社（以下、JR東日本）用地の一体的活用については、市街地再開発事業（個人施行）による整備の方向で検討を進めてきた。今回、施行認可申請者（JR東日本及び野村不動産株式会社）より規約及び事業計画の提出があり、土地所有者として計画内容を確認したので、その概要や検討状況について報告する。今後は、施行認可の申請手続に進んでいく。

### 1. これまでの経緯等

#### (1) 地区の位置



#### (2) 経緯

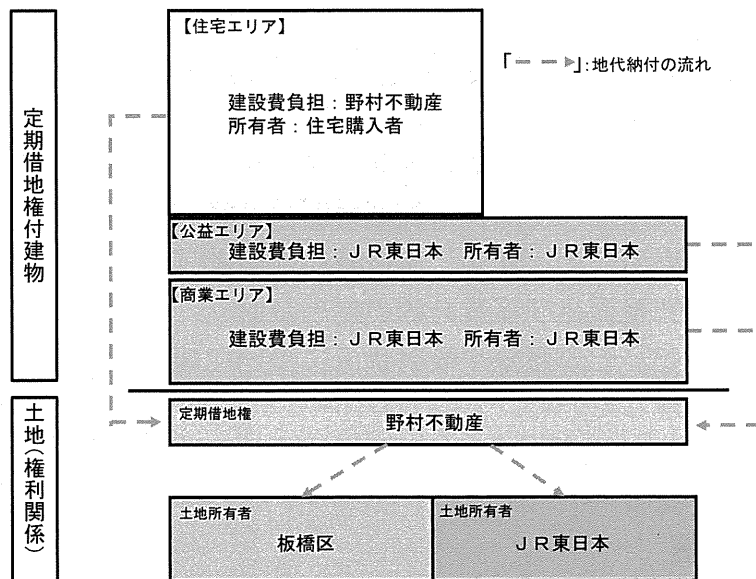
- 平成4（1992）年 ・日本国有鉄道清算事業団より土地（約1,675㎡）を取得
- 平成26（2014）年 ・「板橋駅板橋口側一体開発可能性検討に関する覚書」締結
- 平成28（2016）年 ・「板橋駅板橋口側一体開発推進に関する基本合意書」締結
- 平成30（2018）年 ・「板橋駅板橋口側一体開発推進に関する基本協定書」締結
  - ・共同施行予定者として野村不動産株式会社を選定
  - ・都市計画決定告示（市街地再開発事業、地区計画、高度利用地区の変更、高度地区の変更）

#### (3) 事業スキームについて

区有地とJR東日本用地（以下、事業用地）を一体として市街地再開発事業の手法により整備を行う。この市街地再開発事業はJR東日本と野村不動産株式会社が施行者となり、区は地権者として事業に参画する。

事業用地に定期借地権を設定し、野村不動産株式会社が借り受け地代を区及びJR東日本に支払う。公益エリアは、JR東日本が所有する商業施設の

床を区が賃借する。



【土地・建物概念図】

## 2. 規約及び事業計画の概要

### (1) 規約の概要

規約は市街地再開発事業の施行者が事業の運営方法等を定めるものであり、概要は以下のとおり。

#### (目的)

土地の合理的かつ健全な高度利用と都市機能の更新を図るため、JR東日本と野村不動産とが共同施行者となって施行する市街地再開発事業について必要な事項を定めることを目的とする。

#### (事務所の所在地)

新宿区西新宿1丁目26番2号新宿野村ビル

#### (収入金)

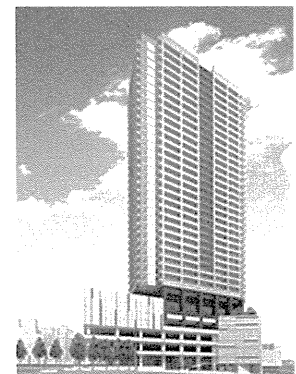
個人施行者の負担金、その他収入

#### (会議)

個人施行者が全員で組織する。全員の出席がなければ議事を開けず、議決は全員の賛成を要する。

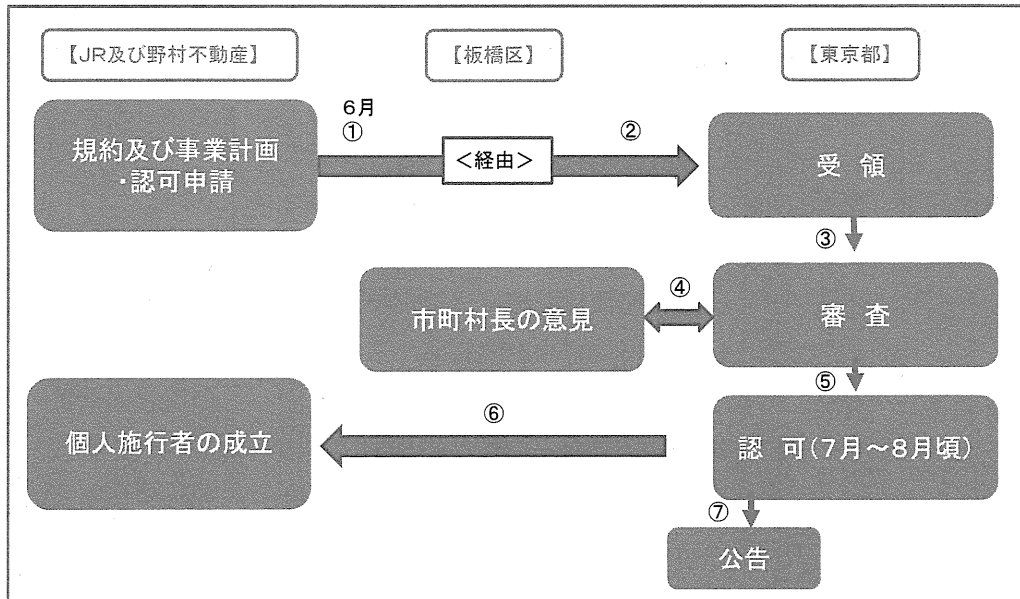
### (2) 事業計画の概要

施行者	JR東日本・野村不動産株式会社
建築敷地面積	約 3,880 m <sup>2</sup>
延床面積	約 53,660 m <sup>2</sup> (駐車場含む)
規模、最高高さ	35階、約 130m
用途	商業、公益、住宅、駐車場
総事業費見込	約 240 億円
事業期間(予定)	認可公告日から令和6年度まで



【イメージパース】

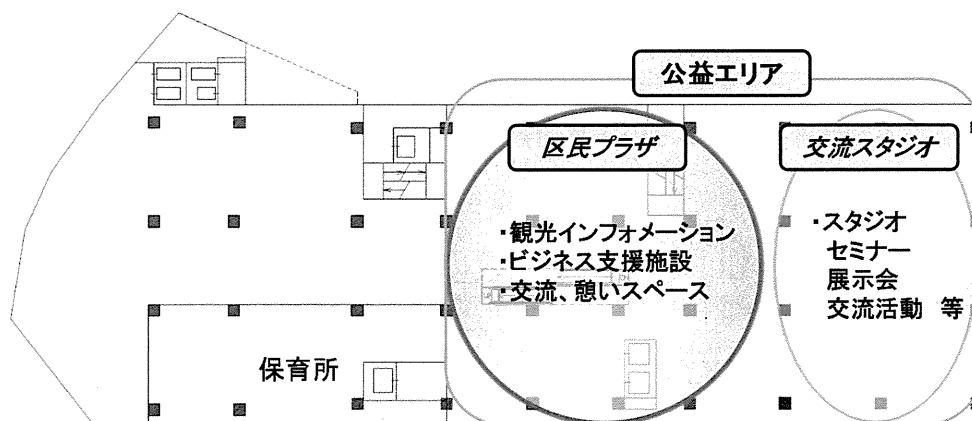
### (3) 認可申請の流れ



当初12月下旬頃に、認可申請を行う予定だったが事業費算出の基礎となる工事工程等の見直しや東京都との申請受付時期の調整により、前回報告時より6か月程度遅れが生じている。

### 3. 公益エリアについて

平成30年度は、事業者選定時に示したインターフォーラム構想を基に野村不動産株式会社が作成した提案内容を受け、庁内検討会を開催し、実現可能な機能の検討を行ってきた。引き続き下図の機能イメージをベースに、運営費や床の賃借にかかる費用等を勘案しつつ、駅前にふさわしいにぎわいや交流の創出をめざしていく。なお、権利変換計画認可の時期を目途に実現する機能の具体化を進めていく。



【公益エリア含む4階平面イメージ】

#### 4. 今後の予定

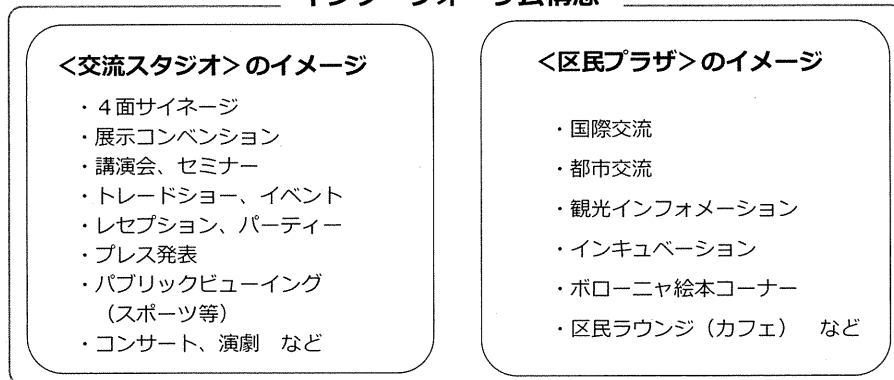
年度	都市計画関係	事業項目
令和元年 (2019)	<ul style="list-style-type: none"> <li>○市街地再開発事業施行認可 【東京都】(7月頃)</li> <li>○権利変換計画作成 ・配置設計図(各階平面図の面積、区画、仕様の確定)等の決定</li> <li>○権利変換計画認可【東京都】</li> <li>○定期借地権設定契約</li> </ul>	
令和2年 (2020)		○建物の着工
令和3年 (2021) ~ 令和5年 (2023)		○工事期間
令和6年 (2024)		○建物竣工

#### 【参考】

##### I. 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」として、展示コンベンション、新製品発表、文化芸術表現など多用途に利用できる交流スタジオと、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拠点となる区民プラザ(広場)をイメージしたものである。

#### インターフォーラム構想



##### II. 野村不動産株式会社からの提案内容(平成30年8月)

