

板橋駅前用地（B用地）一体的活用の 共同事業者の決定等について

板橋駅前用地（B用地）とJR東日本用地の一体的活用事業について、公募により優先交渉権者として野村不動産株式会社を選定した。その後、区及びJR東日本との三者で協議のうえ、定期借地事業に係る協定書を締結したので、提案内容と協定書の概要について報告する。

1. 共同事業者

野村不動産株式会社

（東京都新宿区西新宿1丁目26番2号新宿野村ビル）

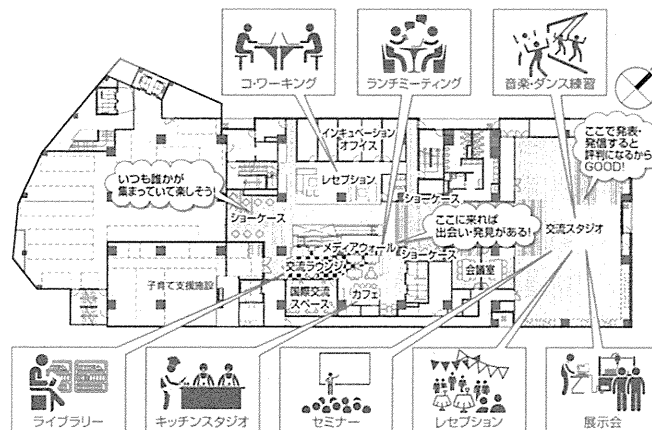
※共同事業者は以下の役割を担う

- ・JR東日本と共同して市街地再開発事業（個人施行）を施行する。
- ・公益施設に関して企画・提案した内容を実現する。

2. 共同事業者の提案概要

（1）公益エリアコンセプト

・従来型のイベント・集客機能だけでなく、「教え学び合うプラットフォーム」をテーマに、区民相互の活動を通じた「日常的に穏やかな賑わい」を創出し、板橋の新しいライフスタイル、ブランド形成に寄与させる。



平面イメージ図

(2) 住宅について

- ・特定の世代に偏重し一斉に高齢化することのない入居者戦略を立案する。
- ・多様化するニーズやライフスタイルの変化に対応した自由度の高い間取りを実現する。

(3) 周辺環境等に対する配慮

① 工事

- ・着工前に周辺住民を対象とした工事説明会を開催する。
- ・仮囲いの外側に仮設夜間照明の設置や、一部に透明仮囲いを設置するなど、安全対策を講じる。
- ・搬出入車両計画を策定し、工事車両による周辺地域への影響を抑制する。

② エリアマネジメント

- ・エリアマネジメント拠点の整備により、周辺地域を巻き込んだまちづくりをめざす。
- ・地元企業や大学などと連携した取り組みを企画する。

(4) 定期借地について

- ・解体積立金を金融機関へ信託する等の保全措置を検討する。
- ・住宅区分所有者の売買・賃貸について共同事業者の同意を必要とし、マンション全体の状況を管理する。
- ・通常 30 年程度のところ、約 70 年間の超長期修繕計画の作成を検討する。

3. 協定書の概要

(1) 目的 (第1条)

市街地再開発事業区域内での定期借地事業に関し、基本的事項を定める。

(2) 協力事項 (第2条)

- ・本定期借地事業が円滑に実現されるよう、相互に誠心誠意取り組む。
- ・共同事業者は、事業者募集における提案内容を遵守する。
- ・板橋駅板橋口駅前広場の整備と調整し、「板橋駅西口周辺地区まちづくりプラン」における本再開発事業の位置づけを踏まえた事業推進を行う。

(3) 定期借地事業の施行 (第3条)

- ・都市計画等の内容を遵守し関係機関の指導を十分尊重する。
- ・貸付期間は再開発事業の権利変換期日から、施設建築物の住宅購入者引き渡し後 70 年間に、施設建築物の除却期間を加えた期間とする。
- ・共同事業者は、定期借地期間満了日までに、事業用地を更地の上、区及び JR 東日本に返却する。
- ・共同事業者が有する定期借地権は住宅購入者に譲渡せずに留保する。
- ・共同事業者は、反社会的勢力に対して、住宅の分譲や転貸をしてはならない。

(4) 借地料の支払い (第4条)

共同事業者は、借地料として区に29億4,500万円、JR東日本に29億4,500万円支払う。

(5) 協議事項 (第6条)

天変地異、大幅な社会経済情勢の変動、協定締結時に予期しなかった状況の発覚等により、事業の推進が困難となった場合には、区、JR東日本及び共同事業者は以後の対応について協議する。

(6) 解除 (第7条)

区、JR東日本及び共同事業者は、協議の結果、事業の推進の見込が立たない場合は、協定を解除することができる。

(7) その他 (第13条)

協定に定めのない事項は協議のうえ、解決に努める。

4. 都市計画手続き

都市計画案については、東京都との協議を経て、都市計画法第17条第1項及び第2項に基づき、以下のとおり公告・縦覧を行い、意見書を受け付けた。

(1) 都市計画の種類

- ・第一種市街地再開発事業 (決定)、地区計画 (決定)
- ・高度利用地区 (変更)、高度地区 (変更)

(2) 実施日程等

- ・公告 日：平成30年7月31日 (火)
- ・縦覧・意見書提出期間：平成30年7月31日 (火)～8月14日 (火)
- ・縦覧者、意見書提出数：1名、1通

(3) 意見書

■本都市計画案に関する意見

計画に賛成であり、計画通り進めて欲しい。
板橋区の玄関にふさわしい駅前 (広場) として欲しい。

■本都市計画案以外の意見

交番をつくって欲しい。

5. 今後の予定について

年度	都市計画関係	事業項目
30	<ul style="list-style-type: none"> ●都市計画案の縦覧（7～8月） ○板橋区都市計画審議会付議（9月） ○都市計画決定（10月） <ul style="list-style-type: none"> ・建物の高さ、規模、壁面線等アウトラインの決定 ○事業計画作成 <ul style="list-style-type: none"> ・設計の概要（用途、配置、階数等の概要）等の決定 ○市街地再開発事業施行認可【東京都】（1月頃） 	<ul style="list-style-type: none"> ●区、J R 東日本、共同事業者による協定締結（8月）
31	<ul style="list-style-type: none"> ○権利変換計画作成 <ul style="list-style-type: none"> ・配置設計図（各階平面図の面積、区画、仕様の確定）等の決定 ○権利変換計画認可【東京都】 	
32以降		<ul style="list-style-type: none"> ○建物の着工 <ul style="list-style-type: none"> ・内装工事 ○建物の竣工

6. インターフォーラム構想の実現に向けて

提案内容を基に、整備手法や運営方法等の具体化に向けて、区、J R 東日本及び野村不動産の三者で協議・検討を進めていく。

区内部の検討体制として、関係各課による検討会を立ち上げ、詳細を決定していく。なお、検討状況については、適宜委員会報告を行うとともに、住民説明会を開催していく予定である。