

板橋駅前用地（B用地）の一体的活用に関する 基本協定の締結及び共同事業者の募集について

板橋駅前用地（以下、B用地）については、JR東日本と平成28年に合意書を取り交わし、建物のアウトライン等を定める都市計画手続きに向けた基本計画の作成に取り組んできた。当初は、JR東日本用地上の未利用容積をB用地上に移転することで一体的に活用する計画であったが、東京都や警視庁などの関係機関との協議を重ねる中で、現在の活用方針となった。区とJR東日本は、基本計画の内容及びこれに基づく事業を実施することを確認するための基本協定を締結する。基本協定締結後、本事業を本格的に進めるために、共同事業者の募集を行う。

1. 計画地の概要

	面積
①B用地	約1,675 m ²
②JR東日本用地	約2,209 m ²
計	約3,884 m ²



2. 基本協定書について

板橋区及びJ R 東日本で検討を進めてきた基本計画の内容を確認し、本事業を実施するために必要な事項について基本協定書を締結する。主な記載予定項目は以下の通りである。

(目的)

- 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、相互に協力して本事業を実施することを目的とする

(基本事項)

- 土地の所有権は区、J R 東日本それぞれが保持する
- 定期借地権を設定し活用する
- 商業施設、公益施設、住宅施設を整備する

(板橋駅西口周辺まちづくり)

- 駅前広場、板橋駅西口地区再開発を含む板橋駅西口周辺地区まちづくりプランと整合を図る
- まちの回遊性・安全性向上のための通路等を設ける

(施設整備)

- 商業施設は、J R 東日本が整備経費を負担する
- 公益施設は、商業施設の区画内を基本とする
- 住宅施設は、共同事業者が整備経費を負担する

(施設運営)

- 商業施設は、J R 東日本が選定した者が賃借し運営する
- 公益施設は、民間活力による運営を基本とする
- 区が公益施設床を借り受ける場合は、公益性に配慮し賃借にかかる費用を協議する
- 住宅施設は、共同事業者が、定期借地権付住宅として分譲または賃貸する

(共同事業者の募集)

- 区とJ R 東日本は共同して共同事業者募集を行う
- 共同事業者は以下の役割を担う
 - ・市街地再開発事業（個人施行）をJ R 東日本と共同で施行する
 - ・B 用地とJ R 東日本用地の定期借地権設定契約を結ぶ

(定期借地権の内容)

- 定期借地権の期間は、権利変換期日から竣工後 70 年間に建物除却期間を加えた期間とする

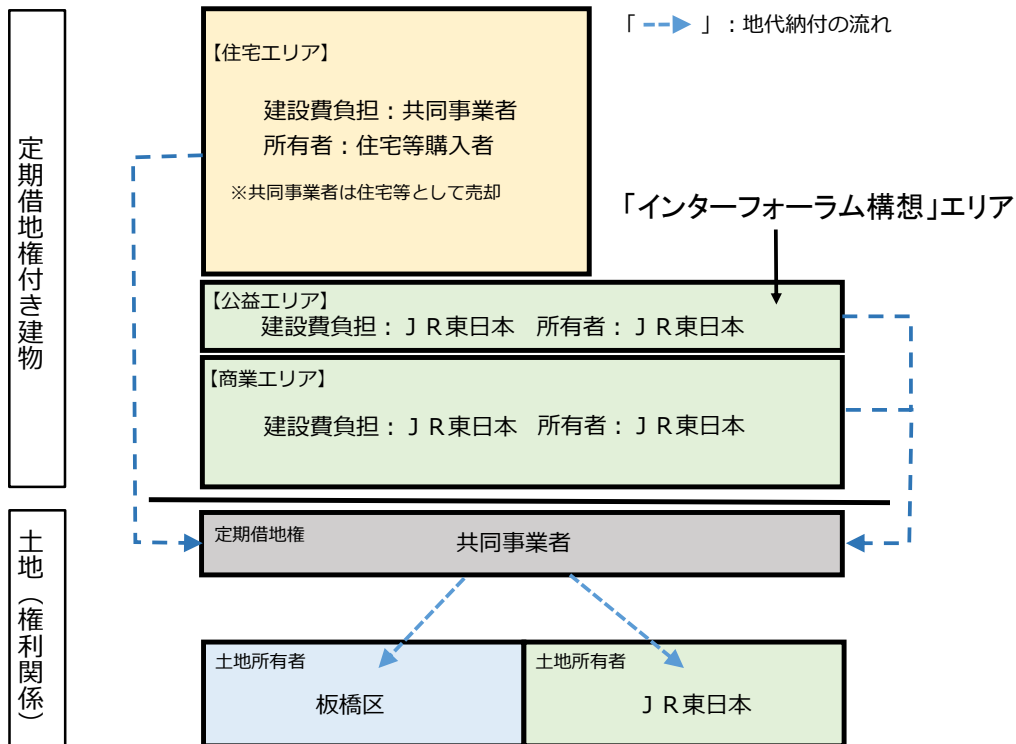
(費用の取扱い)

- 基本計画策定後の事業費はJ R 東日本と共同事業者の負担を基本とする
- 基本計画策定に要した費用を事業費に組み込む

(事業の中止)

- 本事業に支障をきたす著しい問題が判明した場合は、協議し事業を中止する
- 中止に伴う、費用清算については別途協議する

土地・建物活用概念図（分譲住宅の場合）



施設完成イメージパース（※内容は変更になる可能性があります。）

- ・延床面積は約 53,000 m²、地上 35 階、地下 3 階建て、高さ約 130m
- ・用途は商業、公益、住宅、駐車場

計画地北側



計画地西側



※計画段階（2018 年 1 月 23 日）の内容であり今後変更になる可能性があります。

3. 共同事業者の募集について

本事業は公的な都市計画事業であるため、共同事業者が提案する借地料の金額のほか、「インターフォーラム構想」*を実現する企画提案内容も審査対象とし、最も優れた提案を行ったものを優先交渉権者とする。

「インターフォーラム構想」を実現する公益施設には民間活力を積極的に活用し、区の負担は区が得られる地代収入相当額を基本とする。

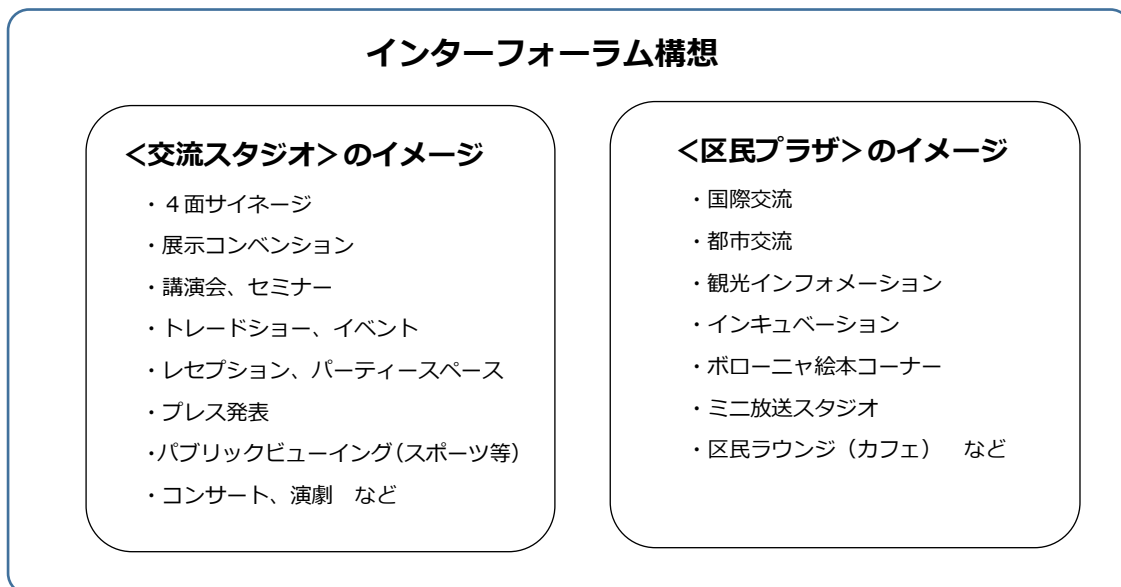
優先交渉権者決定後は、区、JR東日本及び優先交渉権者で事業の具体的内容について協議する。協議が整った上で、優先交渉権者を共同事業者として3者協定を結び事業を進めていく。

公募する共同事業者は、下記の3つの事業が実施できるものとする。

- ・JR東日本と共同して市街地再開発事業（個人施行）が施行できる企業
- ・区及びJR東日本との間に借地借家法第22条に定める一般定期借地権設定契約を締結し、定期借地事業が行える企業
- ・板橋区の玄関口にふさわしい暮らしやすく、活気あふれるにぎわい拠点の形成に寄与するための事業を、公益施設部分での展開を企画提案ができる企業

※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」である。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、文化芸術表現を、区民プラザ（広場）では、国際交流、ミニ放送スタジオ、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して、魅力創造発信都市をめざす。多様な活用イメージとしては、次のことが考えられる。



4. 今後の予定について

年度	主な事業項目
29	<ul style="list-style-type: none"> ○区と J R 東日本での事業実施について協定の締結 ○都市計画手続きの開始 <ul style="list-style-type: none"> ・市街地再開発事業 ・高度利用地区 ・地区計画 ・高度地区〈変更〉 ○プロポーザル方式による共同事業者の公募開始 <ul style="list-style-type: none"> ・公益施設での事業提案 ・再開発事業の施行について ・定期借地事業について
30	<ul style="list-style-type: none"> ○プロポーザル方式による優先交渉権者の決定 ○区、J R 東日本、優先交渉権者との協議 ○区、J R 東日本、共同事業者による協定締結 <ul style="list-style-type: none"> ・公益施設の内容、運営方法等の大枠について ・再開発事業の施行について ・定期借地事業について ○都市計画決定（板橋区） <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 ○市街地再開発事業の施行認可（東京都知事）
31 以降	<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（東京都知事） ○建物の着工 <ul style="list-style-type: none"> ・内装工事 ○建物の竣工