

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）用地はJR東日本及び野村不動産を施行者とする市街地再開発事業により一体的活用を図ることとしている。この度、当該市街地再開発事業について東京都知事より施行認可された。今後は、権利変換計画の認可をめざして事業を進めていく。

1. 施行認可について

（1）認可日

令和元年8月23日（金）

（2）施行者の名称

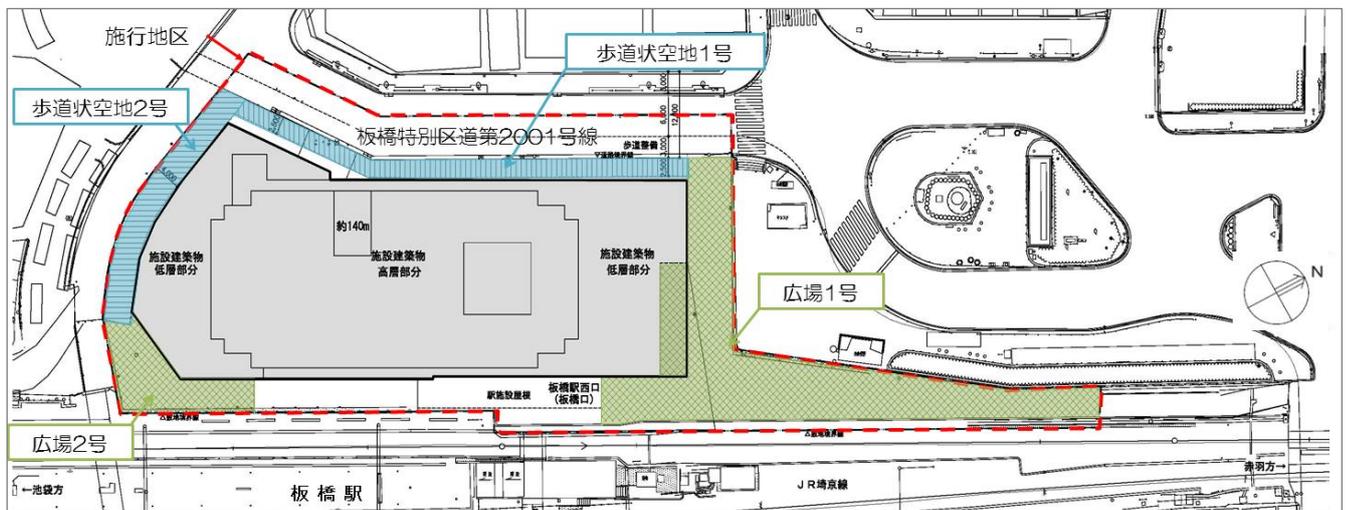
板橋駅板橋口地区第一種市街地再開発事業個人施行者
（JR東日本、野村不動産）

（3）事業の効果

- ・板橋区の玄関口にふさわしい複合市街地の形成
- ・周辺市街地との連携を高める歩行者ネットワークの構築
- ・駅前広場の機能強化に資する空間整備

（4）施行地区概要

地区面積：約0.4ha、施設延床面積：約53,660㎡、
階数・高さ：地下3階/地上35階・約130m、総事業費：約240億円



【配置図】

2 権利変換の方針について

区は施行地区内の土地所有者として権利変換に関与することとなる。権利変換計画の認可に向けて、各階の配置や面積などのより詳細な設計の協議を施行者と進めていく。なお、現有の区有地の所有権は権利変換後も区が保持する。

3 公益エリアについて

公益エリアの機能については、事業者提案により示された内容をベースに検討を進めている。また、運営についても指定管理者制度など、民間ノウハウを導入しより質の高いサービスを提供できる手法を費用負担も勘案しながら検討を行っている。

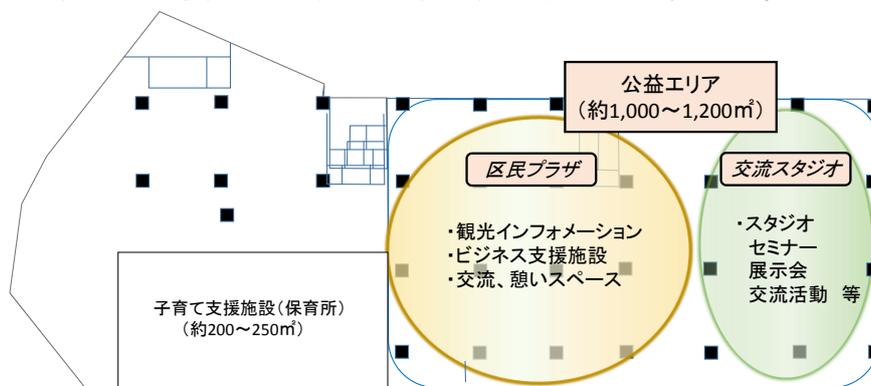
公益エリアにかかる賃料のJR東日本との協議は、一体的活用にあたり、公共性や賃借期間等を考慮しながら進めている。

(1) 事業内容

- ・交流スタジオ（多目的空間）：イベント、展示、コンベンション、セミナーの開催
- ・区民プラザ：観光インフォメーション、交流スペース、シェアオフィス・会議室の貸出

(2) 運営収支

交流スタジオの貸出、イベント収入、シェアオフィス使用料などの収入により管理運営費を賄い、一定期間経過後に黒字化する。



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"> ○市街地再開発事業施行認可【東京都】(8月) ○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】(3月) 	<ul style="list-style-type: none"> ○市街地再開事業返還金 82,998千円(雑入)
令和2年 (2020)	<ul style="list-style-type: none"> ○定期借地権設定契約(4月) 	<ul style="list-style-type: none"> ○建物の着工(10月)
令和6年 (2024)		<ul style="list-style-type: none"> ○建物竣工

板橋駅前用地（B用地）一体的活用事業の概要

1 これまでの経緯

板橋駅前用地（B用地）は、平成4年に国鉄清算事業団より板橋区土地開発公社が取得（平成29年度に区有地となる）し、隣接する東日本旅客鉄道株式会社（以下、JR東日本）所有地との一体的活用（以下、当事業）をJR東日本側に働きかけてきた。

平成24年度にJR東日本より板橋駅改良計画の滝野川口をⅠ期工事、板橋口をⅡ期工事とする案が示され、当事業について協議が開始された。そこでは、3線3駅が集中する好立地で区の南の玄関口である場所を生かして、区の魅力を発信し、多世代が交流しそのにぎわいが区内へと波及するようなまちづくりにつなげることにした。『板橋駅西口周辺地区まちづくりプラン（平成27年3月）』でも当事業はにぎわい・交流拠点となり、周辺まちづくりの一翼を担うことを位置づけた。

当事業は市街地再開発事業や定期借地制度を活用し、板橋駅周辺のにぎわいの創出を目的とする方向性で協議を重ね、平成28年度に基本合意、平成29年度に基本協定を締結し、インターフォーラム構想に基づく公益エリアの企画提案も含めた協力事業者の募集を開始した。（下図参照）

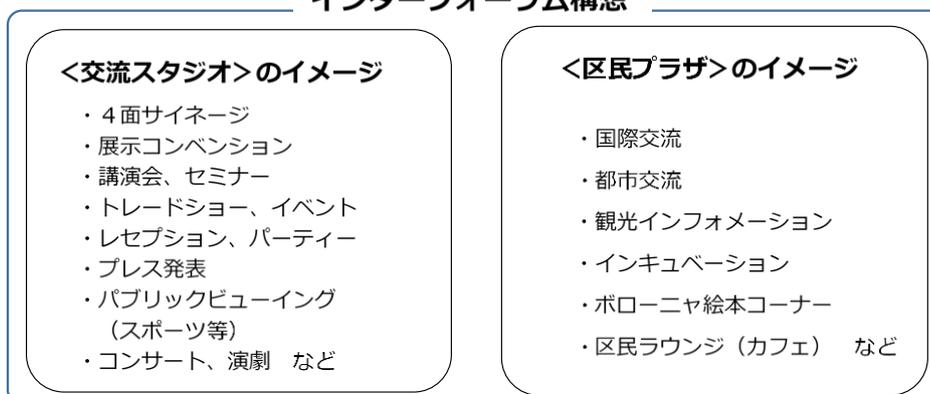
平成30年度は協力事業者として野村不動産を選定し、市街地再開発事業などの都市計画決定を行った。

令和元年度には、JR東日本と野村不動産を施行者とする市街地再開発事業が東京都知事より認可された。

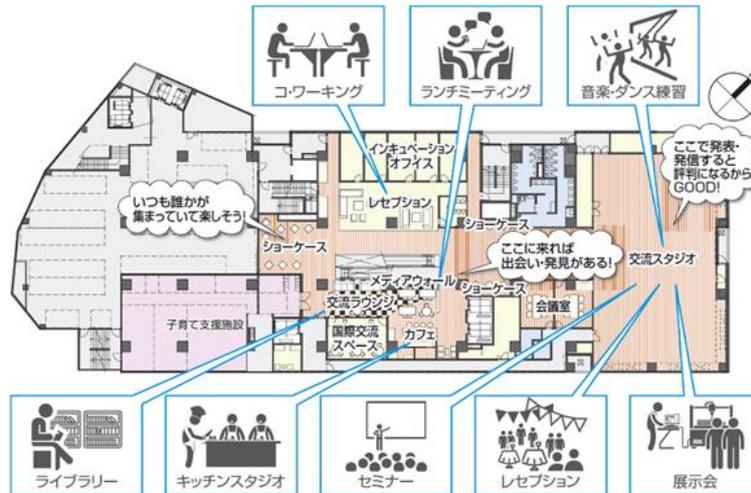
2 インターフォーラム構想

インターフォーラムは、区の魅力を発信し多世代が交流できる空間をマルチファンクショナルな「知と文化の交流拠点」として位置づけ、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



3. インターフォーラムイメージ図



4 事業計画

施行者	J R 東日本・野村不動産株式会社
建築敷地面積	約 3,880 m ²
延床面積	約 53,660 m ² (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



5 事業スキーム

- ・板橋区と J R 東日本は土地所有者として、野村不動産と定期借地権設定契約を結ぶ。
- ・ J R 東日本と野村不動産は建設費等の事業資金を出資する。
- ・野村不動産は本件定期借地権付き建物を所有する者から地代収入を得て、板橋区と J R 東日本に地代を支払う。
- ・板橋区は公益エリアにテナントとして入居し、商業テナント運営者に賃料を支払い公益目的で利用する。

