

板橋駅板橋口地区における市街地再開発事業の進捗について

板橋駅板橋口地区の区有地については、東日本旅客鉄道株式会社（以下、ＪＲ東日本）用地との一体的活用を図るため、令和元年８月に東京都の認可を受け、ＪＲ東日本及び野村不動産株式会社（以下、野村不動産）を施行者とする市街地再開発事業を進めている。

今年５月、施行者から事業スケジュールの遅延にかかる状況報告を受け、６月の区議会第２定例会・都市建設委員会において、「板橋西口周辺地区のまちづくりについて」の中で、工事着工の遅れと工事期間がさらに必要となる旨を報告し、その後、区として工期の短縮等を要望していた。

今般、現在の検討状況及び今後について説明があったため、その内容について報告する。



1 施行者において調整・検討しているスケジュール案

※図表中の記号(A) (B) (C)は、次ページの【主な変更理由】に対応している。

	令和元年度 2019年度	令和2年度 2020年度	令和3年度 2021年度	令和4年度 2022年度	令和5年度 2023年度	令和6年度 2024年度	令和7年度 2025年度	令和8年度 2026年度	令和9年度 2027年度
施行認可時 スケジュール (R1.8時点)	設計	権利変換計画認可 駅階段工事	建物本体工事						
検討中 スケジュール (R2.8時点)	設計 (B)		権利変換計画認可 駅階段工事 (A)	工事期間の重複調整 (C)	建物本体工事 (A)			早期開業検討	
西口地区 再開発事業 予定 スケジュール		組合設立認可	権利変換計画認可	解体・工事					
駅前広場再整備 予定 スケジュール	整備計画作成		設計・工事（周辺再開発の進捗に合わせて進展）						

【主な変更理由】

(A) 駅階段工事、建物本体工事に時間を要する理由

線路近接部分の工事は、鉄道事業者との協議が必要となる。設計を進めていく中で、地下構造体や山留（地盤を掘削するときに周辺地盤が崩れないよう設置する構造物）の工事手法を具体的に鉄道事業者と協議したところ、掘削等に使用する重機の高さを考慮すると夜間キ電停止時間帯（電車を走らせるための電気を停電させる時間帯。1：35～3：30の1時間55分）にしか工事できないことが判明した。

(B) 設計に時間を要している理由

上記の結果、工事費、工期が想定範囲を大幅に超えているため、対応を検討するために時間を要している。地下構造体や山留の位置を線路から更に離して安全を確保すれば、1日あたりの工事時間が増えることにはなるが、この場合、建築物の床面積減少などの影響を与えるため、設計の調整が必要となっている。

(C) 建物本体工事と駅階段工事の重複について調整している理由

地下の改札出口から板橋駅西口地上出口へ向かう本設階段の工事期間中、仮設階段と歩行者通路を設ける予定となっているが、設計を進めていく中で、その位置と工事手法を詳細に検討した結果、建物本体工事と並行して駅階段工事をする歩行者の安全確保に課題があることが判明した。

【計画延伸期間】約3年（調整中）

（内訳）設計の見直し・・・約1年6か月

駅階段工事期間（夜間工事制約）・・・約7か月

建物本体工事着手を駅階段工事後に変更・・・約6か月

建物本体工事期間（夜間工事制約）・・・約5か月

2 施行者への要望

上記の状況報告を受け、区は、施行者に対し以下の要望を行った。

- 工程の遅延に大きく影響を及ぼす項目とその理由について、区民がわかるように説明すること。
- 必ず本事業を成し遂げるという意思のもと、可能な限り工期を短縮する方法を再検討すること。
- 駅改良工事の工事ヤードとしてJR東日本へ貸していた区有地について、再開発着工まで賃借し、維持管理すること。

3 区の要望に対する対応状況

(1) 板橋駅西口周辺地区まちづくり説明会

板橋駅西口周辺地区まちづくり説明会において、施行者も参加し板橋駅板橋口市街地再開発事業についても説明を行った。

○日時

8月1日（土）午前10時から11時30分

8月3日（月）午後 7時から 8時30分

○場所

ハイレブプラザいたばし2階ホール

○参加人数

8月1日35名、8月3日19名、延べ54名

(2) 工期短縮に向けた検討

歩行者の安全を確保しながら駅階段工事と建物本体工事を重複させる方法を再検討しているほか、設計の見直しにかかる調整に全力を挙げるなど工期の短縮に向けて、施行者においてその可能性を追求している。

(3) 市街地再開発事業開始までの区有地活用

JR東日本に駅改良工事の工事ヤードとして貸していた土地（右図②）については、再開発事業が開始されるまで、引き続きJR東日本に賃貸し安全面を含めた維持管理をお願いする。

（①の時間貸駐車場は、引き続き区において継続）

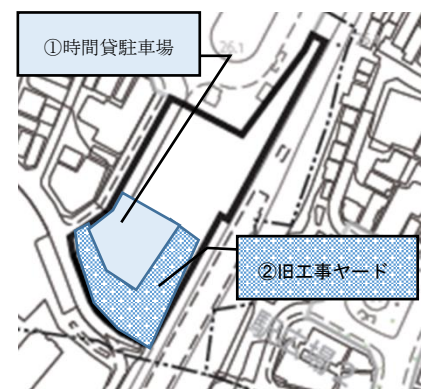


図 区有地現況図

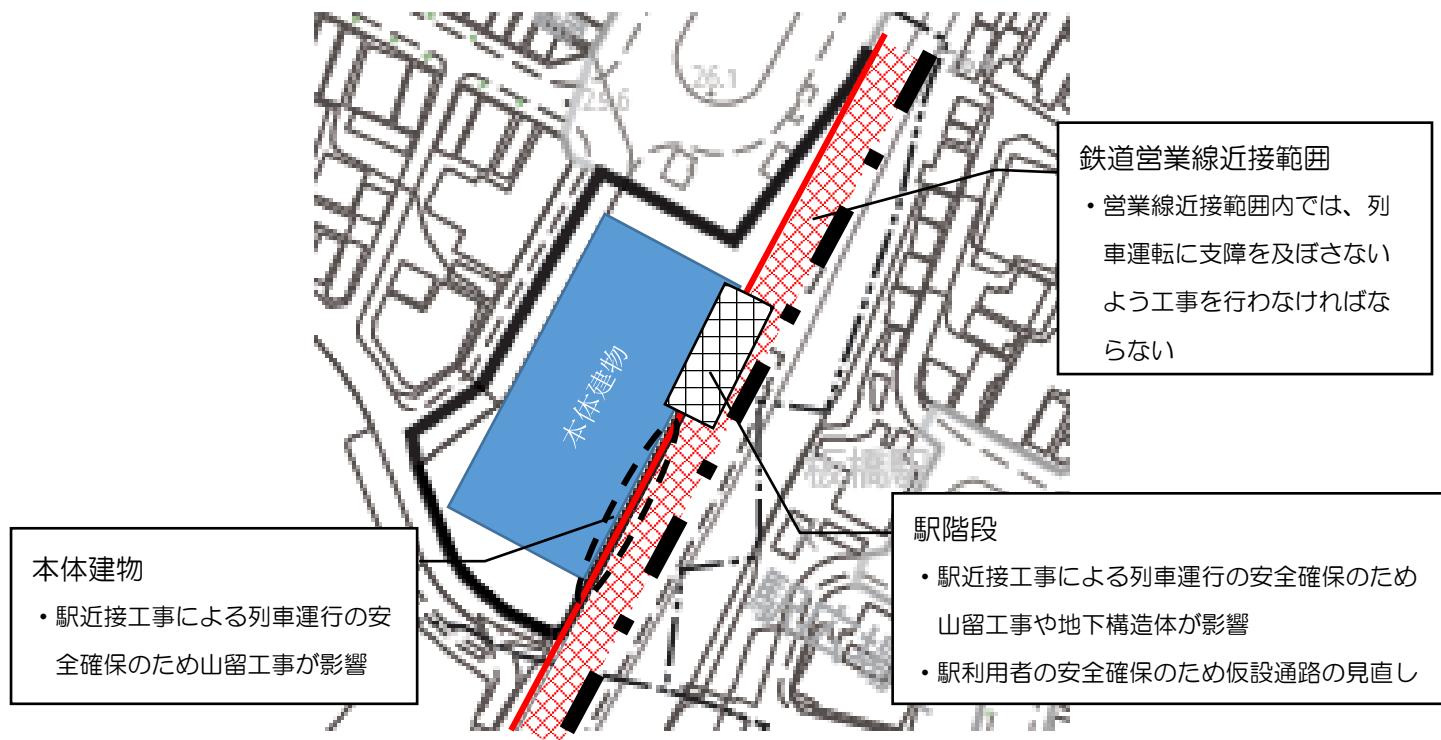
4 板橋駅西口周辺地区まちづくりへの影響

板橋口地区の事業が遅延することによって、当事業の進捗に合わせて計画していた駅前広場の整備スケジュールに影響を与えることが想定される。

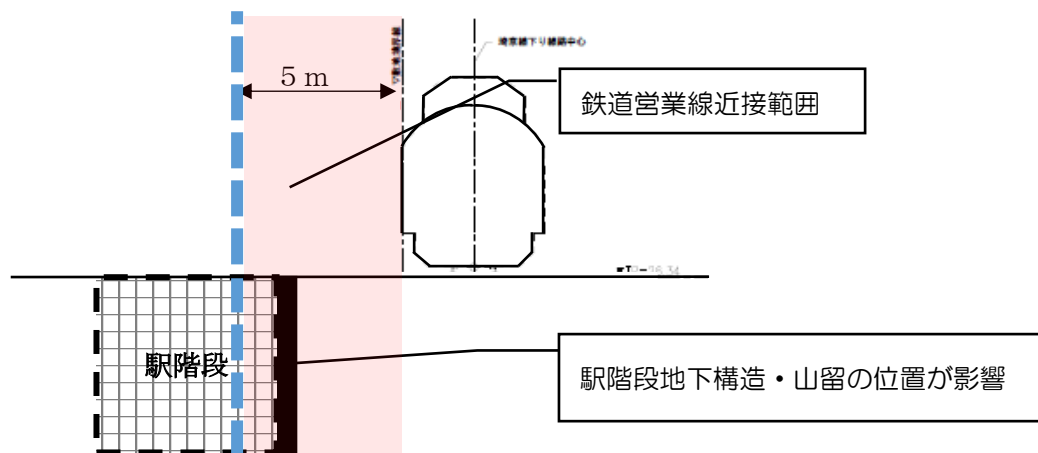
5 今後について

施行者において可能な限りスケジュールの短縮に向けて検討が進められている。今後スケジュールが固まり次第、改めて区議会へ報告し、住民説明会を開催する予定である。

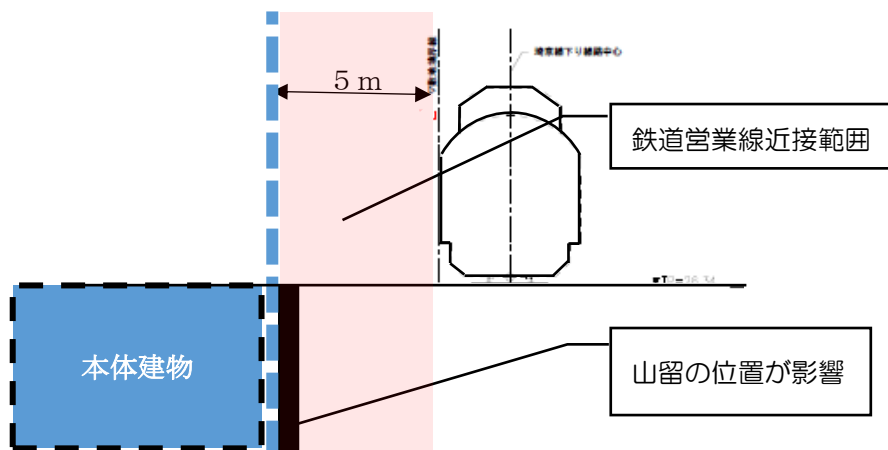
※参考図 1： 鉄道営業線近接範囲影響部（全体図）



※参考図 2： 鉄道営業線近接範囲影響部断面図（駅階段）



※参考図 3： 鉄道営業線影響部断面図（本体建物）



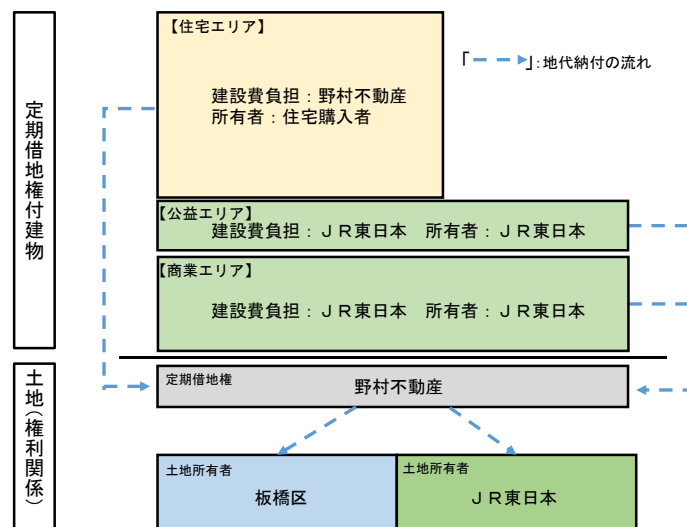
板橋駅板橋口地区における市街地再開発事業概要

1 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
 ・ 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）
 令和元（2019）年 ・ 「板橋駅板橋口地区第一種市街地再開発事業」施行認可

2 事業スキーム

- 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する。この市街地再開発事業はＪＲ東日本と野村不動産が施行者となり、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。
- ＪＲ東日本が所有する商業施設の床の一部を公益エリアとして区が賃借する。



【土地・建物概念図】

3 事業計画の概要＜施行認可（令和元年 8 月）時点＞

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 ㎡
延床面積	約 53,660 ㎡（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）	令和元年 8 月から令和 7 年 3 月末日まで



【イメージパース】

4 公益エリアについて

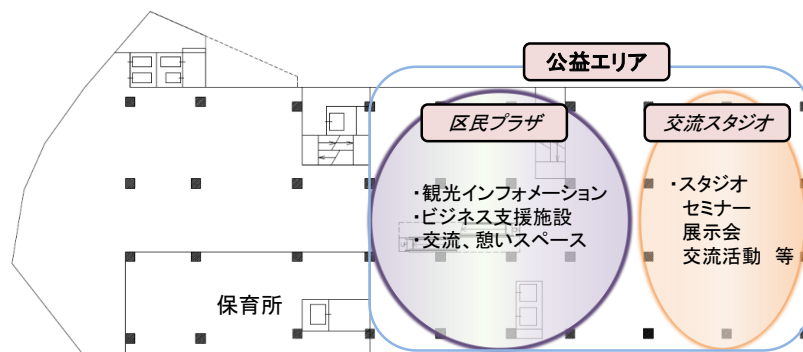
- 公益エリアの機能については、事業者提案により示された内容を基本として、4階フロアに整備する方向で検討を進めている。運営については、民間のノウハウを活かし、より質の高いサービスを提供できる手法について、費用負担も勘案しながら検討している。
- 公益エリアにかかる賃料については、一体的活用にあたり、公共性や賃借期間などを考慮しながら、J R東日本との協議を進めている。

(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) 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って管理運営費を賄い、一定期間経過後に黒字化を図る。



【公益エリア含む4階平面イメージ】