

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、隣接する東日本旅客鉄道株式会社（以下、JR東日本）の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を施行者とする市街地再開発事業を進めている。

令和2年5月に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月に区から施行者へ工期短縮等を求める要望書を提出し、9月の区議会第3定例会において、遅延理由や対応状況等を報告した。

今般、設計の見直し等に一定程度の見通しが立ちつつあるとの報告を施行者から受けたところであり、現時点における進捗状況について報告する。



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、次ページの内容に対応している。

	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					
前回報告 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)		建物本体工事(A)				
今回報告 スケジュール (R3.5時点)	設計(B)		駅階段工事(A)	権利変換計画認可 工事期間の重複(C)	建物本体工事(A)				工期短縮

※検討中の工程であり、確定しているものではありません。

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			
駅前広場整備 予定 スケジュール	整備計画作成		施設の検討		設計・工事 (周辺再開発の進捗に合わせて進展)				

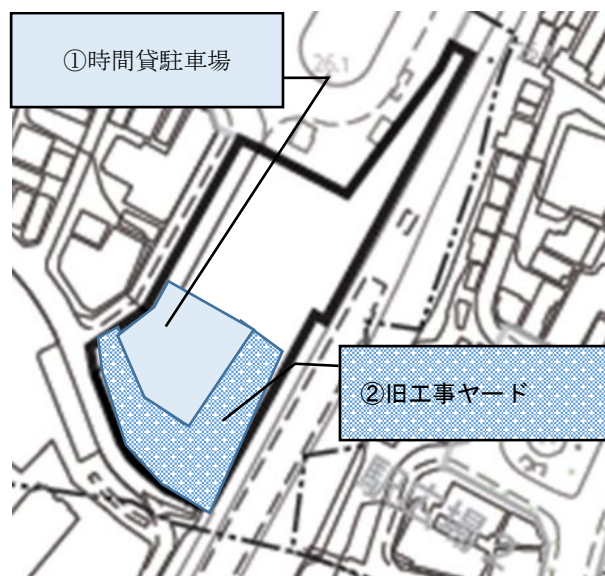
2 遅延理由

- (A) 駅階段工事、建物本体工事の工期について
施行者において設計を進めていく中で、線路近接部分の工事について鉄道事業者と協議した結果、夜間に電気を停電させる時間帯にしか工事できないことが判明し、十分な工事時間が確保できなくなった。
- (B) 設計について
上記の結果、工事費及び工期が想定範囲を大幅に超えたため、基本設計の修正が必要となった。
- (C) 建物本体工事と駅階段工事の重複について
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を建物本体工事と並行して実施する当初の計画では、歩行者の安性確保に課題があることが判明した。

3 区の要望に対する施行者の対応

区の要望事項	施行者の対応
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。	令和2年8月の板橋駅西口周辺地区まちづくり説明会に施行者も出席し、参加者へ直接説明した。
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。	事業完遂へ高い意欲を示しており、工期短縮に向け、施行者の体制を見直すなど、全力で取り組んでいる。
駅改良工事の工事ヤードとして貸していた区有地（下図②）について、再開発着工まで賃借し、維持管理すること。	令和2年12月から、区有地（下図②）をJR東日本が区から賃借し、維持管理している。

【区有地現況図】



※①の時間貸駐車場は、区において民間事業者へ貸し付けている。

※②はJR東日本が区から賃借し、維持管理している。

4 現在の状況

(A) 駅階段工事、建物本体工事の工期について

線路近接部分について、駅階段及び建物の線路からの距離を見直したほか、建物の地下構造を縮減する工夫などによって、工期短縮の見通しが立ちつつある。

(B) 設計について

施行者における工事費調整や、工期短縮に向けて事業計画変更に伴う行政手続きが増えるため、引き続き時間を要するものの、事業採算ベースの見通しは立ちつつある。

(C) 建物本体工事と駅階段工事の重複について

駅階段工事中に歩行者へ危険が及ばないように仮設通路の場所を変更し、仮設通路から離れた区有地部分から建物本体工事に着手するなど手順を見直すことによって、駅階段工事と建物本体工事を重複して実施することが可能となり、工期短縮の見通しが立ちつつある。

5 板橋駅西口周辺地区まちづくりへの影響

○本事業の遅延によって、板橋駅西口地区市街地再開発事業への直接的な影響はないが、駅前広場の整備については、両再開発事業の進捗に合わせたスケジュールを引き続き検討していく。

6 今後について

○駅階段工事及び建物本体工事の事業計画変更について、今後、施行者において東京都の認可手続きを進めていくにあたり、区として必要な支援を継続していく。

○公益エリアの機能について、事業者提案で示された内容を基本としつつ、ポストコロナを見据えながら、施行者とともに検討を深めていく。

○本事業の進捗状況について、8月に開催予定の板橋駅西口地区まちづくり説明会において、施行者ととともに区民へ説明していく。

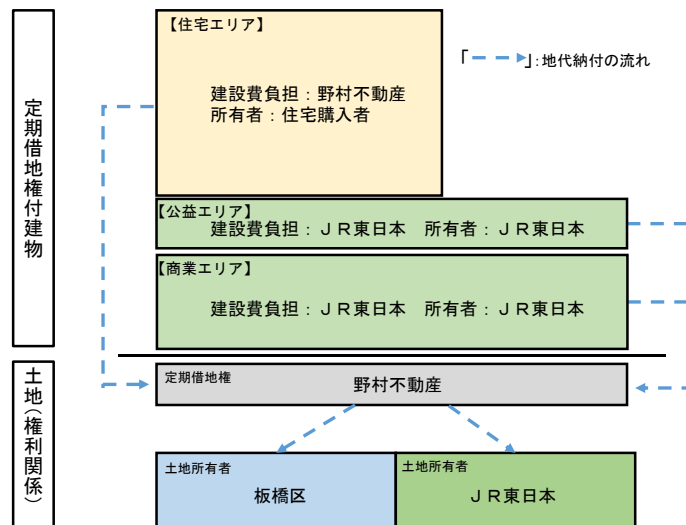
板橋駅板橋口地区における市街地再開発事業概要

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 m²）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 J R 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 J R 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 J R 東日本に支払う。
- J R 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	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)	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

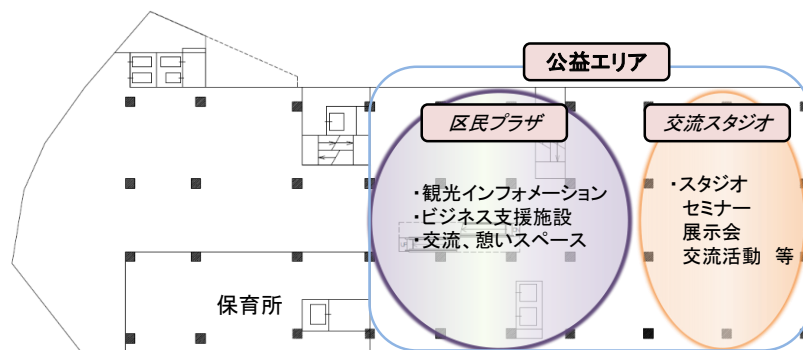
- 公益エリアの機能については、事業者提案により示された内容を基本として、4階フロアに整備する方向で検討を進めている。運営については、民間のノウハウを活かし、より質の高いサービスを提供できる手法について、費用負担も勘案しながら検討している。
- 公益エリアにかかる賃料については、一体的活用にあたり、公共性や賃借期間などを考慮しながら、JR東日本との協議を進めている。

(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】