

板橋駅板橋口地区第一種市街地再開発事業の進捗状況等について

板橋駅板橋口地区の区有地においては、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（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。

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、同年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、その後、令和2年9月、令和3年6月の区議会において、施行者による見直しの進捗状況を報告してきた。

今般、設計の見直しが完了したとの施行者からの報告を受け、今後のスケジュール等について報告する。



1 市街地再開発事業の進捗状況等について

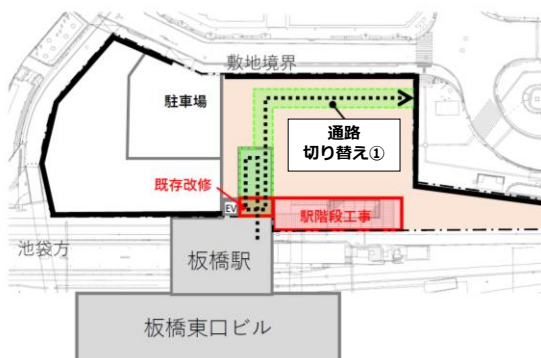
(1) 見直し後のスケジュール

	令和元年度	令和2年度	令和3年度	令和4年度	令和5年度	令和6年度	令和7年度	令和8年度	令和9年度
	2019年度	2020年度	2021年度	2022年度	2023年度	2024年度	2025年度	2026年度	2027年度
施工認可時 スケジュール 令和元年8月	設計	権利変換計画認可	駅階段工事	建物本体工事					
見直し前 スケジュール 令和2年8月	設計		権利変換計画認可	駅階段工事	建物本体工事				
見直し後 スケジュール 令和4年3月	設計			権利変換計画認可	駅階段工事	建物本体工事			工期短縮 ★住宅引渡し ★施設開業

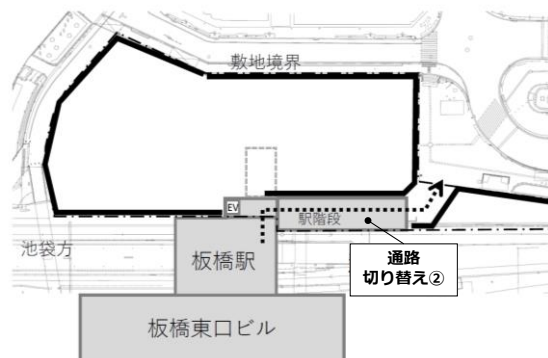
[illegible]

(2) 現在進行中の工事

駅階段工事：令和3年9月～令和4年12月



現状（令和3年10月中旬～）



駅階段使用開始後（令和4年12月～）

(3) 区有地の活用

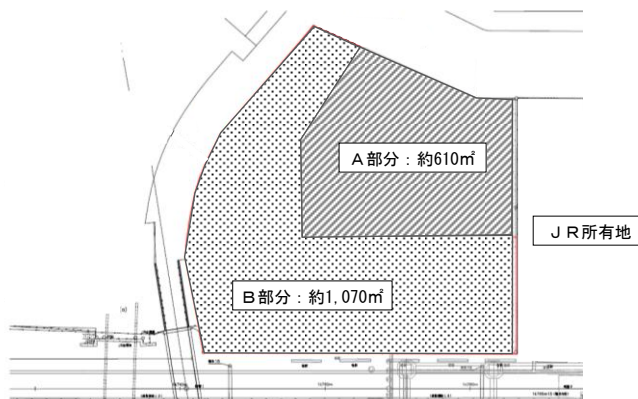
① 暫定活用（令和4年7月まで）

○右図 A 部分

駐車場として貸付

○右図 B 部分

JR 東日本へ貸付



② 定期借地権設定契約

ア 契約時期

令和4年8月予定（施行者による権利変換計画認可申請前）

イ 相手方

野村不動産

ウ 契約期間

令和4年11月上旬から約78年間

（工事期間 約5年 + 70年 + 建築物除却期間 約3年）

エ 借地料

事業者提案額 29 億 45 百万円のうち、JR 東日本が所有する公益エリアを区が賃借する年額賃料相当を分割払いとし、残額は前払いで受け公益エリア整備費等へ充当。

※ 借地料については財産評価委員会へ諮問予定

2 公益エリアの整備に向けて

(1) これまでの経緯

平成 4 (1992) 年 (仮称) 国際交流会館等用地として土地開発公社先行取得。
 平成 26 (2014) 年 J R 東日本と一体開発可能性検討に関する覚書締結
 平成 28 (2016) 年 J R 東日本と一体開発推進に関する基本合意書締結
 平成 30 (2018) 年 J R 東日本と一体開発推進に関する基本協定書締結
 土地開発公社から買戻し、野村不動産を共同事業者に選定
 令和元 (2019) 年 市街地再開発事業施行認可

(2) インターフォーラム構想と事業者提案の概要

	公募前	野村不動産提案内容
区民プラザ	インキュベーション、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の拠点（広場）	○ライフスタイルの変化を踏まえ、シェアオフィスなど多様な主体による情報発信と交流拠点を整備 ○教え学びあう活動と交流を持続的に推進するため、まちの共用部機能を整備し、エリアマネジメント手法を検討 ○シェアオフィスとエリアマネジメントとの連携による新たなイノベーションの創出を検討
交流スタジオ	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、文化芸術表現に活用	○レセプション、展示会、セミナーのほか小規模な音楽・文化イベントなどに適した多機能ホール ○区民プラザとの視覚的連続性を確保し、目的に合わせた活用スタイルを提案 ○駅前広場側をガラス張りとし、まちにも情報発信
その他	民間活力を利用して企画・実施に関する継続的な運営主体を形成	○区内外の企業・団体と連携し、企画力・発信力のある体制を組成。 ○公益施設の指定管理料ゼロを目指し、収入源のさらなる確保と運営コストの削減を検討

(3) 併設施設

B 1 ～ 3 階 商業施設 (J R 東日本) ※ B 1 で駅改札から直結
 4 階 公益エリア (J R 東日本所有の床を区が賃借)
 5 階 子育て支援施設 (野村不動産による誘致)
 6 階～34 階 住宅施設 (野村不動産) ※約 360 戸

(4) 具体化に向けた基本的な考え方

① 機能

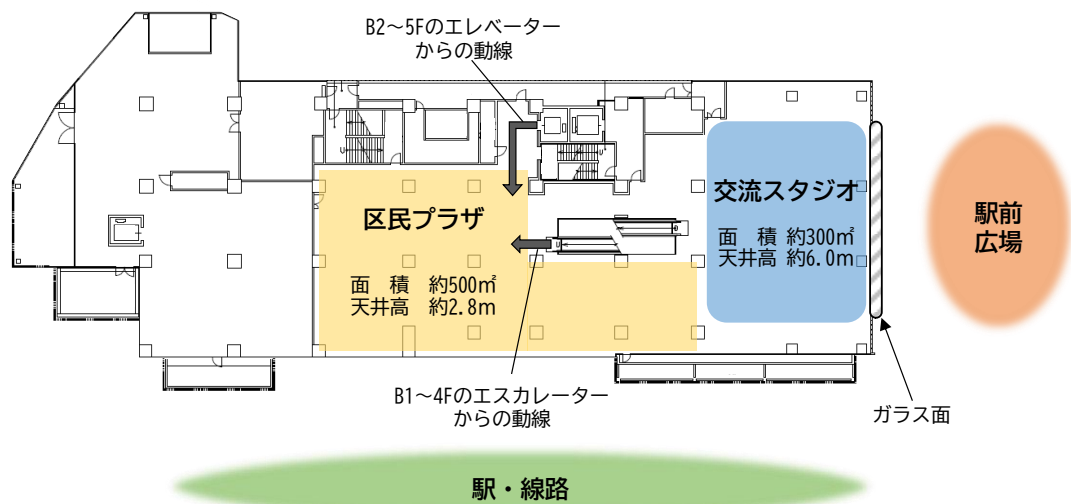
○インターフォーラム構想の実現に向け、野村不動産の提案内容を基本とし、コロナ禍における働き方・行動の変容、デジタルトランスフォーメーション(DX)の加速、イベント・交流実施方法の変化などポストコロナを見据えつつ、70 年の長期にわたり社会環境・区民ニーズの変化へ柔軟に対応する。

- 住宅・商業施設と併設するメリットを生かし、住まい・働き・集い・憩う人々の交流・学び・活動の場を提供する。
- ＪＲ板橋駅、都営三田線新板橋駅、東武東上線下板橋駅が結節する立地を生かし、板橋の玄関口としてブランド発信と交流人口の増加に寄与する。
- 公益エリアの基本構想・基本計画策定を令和６年度から着手するにあたり、令和４年度・５年度にかけて、板橋区産業振興事業計画２０２５に基づき、他の区内産業支援施設を含めた機能の高度化を検討し、役割を明確化する。

② 管理運営及び整備手法

- 民間ノウハウを最大限生かし、社会環境の変化へ柔軟に対応しながら、様々な主体との連携や効率的・効果的な管理運営をめざす。
- 民間事業者による運営に最適な整備手法を検討する。
- 野村不動産からの地代収入を公益エリアの床賃料に充当する。なお、公益エリアの賃貸借契約は令和８年度頃の締結を想定しており、このことについて、定期借地権設定契約までに、諸条件の合意に向けて、調整する。

<公益エリアイメージ>



(５) 今後の検討スケジュール

年度	令和４年度	令和５年度	令和６年度	令和７年度	令和８年度	令和９年度
工程	施行者との調整・検討		基本構想・基本計画		設計・工事	開設 ▼
	産業施設等庁内調整					

※毎年度、適宜、進捗状況を区議会へ報告後、住民説明会を開催予定。