

板橋駅板橋口区有地における定期借地権設定契約の締結等について

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、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。

本年3月、遅延していた事業スケジュールについて変更後の見通しが立った旨、施行者から説明があり、4月に区議会へ報告したところであるが、その後、施行者による設計が完了し、都市再開発法に基づく東京都への手続きを進め、8月に事業計画変更、10月には権利変換計画の認可を受けた。

今般、区と野村不動産との間で定期借地権設定契約を締結したので報告する。



1 定期借地権設定契約の概要について

(1) 所在地・敷地面積

板橋区板橋一丁目15番3号 1,676.08㎡

(2) 契約の相手方

野村不動産

(3) 契約の種別

一般定期借地権（借地借家法第22条）

(4) 契約の期間

令和4（2022）年11月1日～令和83（2101）年6月30日

（事業期間70年＋建設工事及び建築物除却期間8年8か月＝78年8か月）

(5) 借地料

①月額5,907,257円

※事業期間70年総額：4,962,095,880円

※ただし、3年ごとに見直す。

※なお、5月に開催された財産評価委員会において、月額4,124,000円以上を適正価格として承認されている。

※月額借地料は区が賃借する予定の公益エリアの賃料に充当する。

②一括前払い地代

133,578,319 円

※事業者公募の時点では、地代を一括前払いとして事業者から 29 億 45 百万円の提案を受け選定したところであるが、令和 3 年 7 月に野村不動産から分割払いへの変更について協議があり、令和 4 年 6 月に承諾した。上記①の事業期間 70 年総額を一括前払い地代に換算し直すと 2,811,421,681 円になるため、差額の 133,578,319 円を一括前払いの地代として今年度受領し、今後の公益エリア整備費等へ活用する。

(6) 特記事項

○野村不動産が取得する保留床において、分譲事業（マンション分譲事業）及び賃貸事業（子育て支援施設）を実施し、J R 東日本が取得する保留床において、賃貸事業（商業施設）を実施する。

○野村不動産は、本契約で設定する一般定期借地権を譲渡したり、承継させたりすることはできない。

2 J R 東日本との覚書の締結について

(1) 目的

○J R 東日本が所有する公益エリアの賃貸借契約は、建物が完成する前の令和 8 年度頃に締結する予定であるが、その賃料は野村不動産から受領する月額借地料の範囲内であることを区と J R 東日本双方において確認する必要があるため、定期借地権設定契約の締結に併せて、J R 東日本と覚書を取り交わす。

(2) 主な内容

○野村不動産から受領する月額借地料の範囲内で公益エリアの賃料を協議・設定することを区と J R 東日本との間で確認する。

3 今後のスケジュール

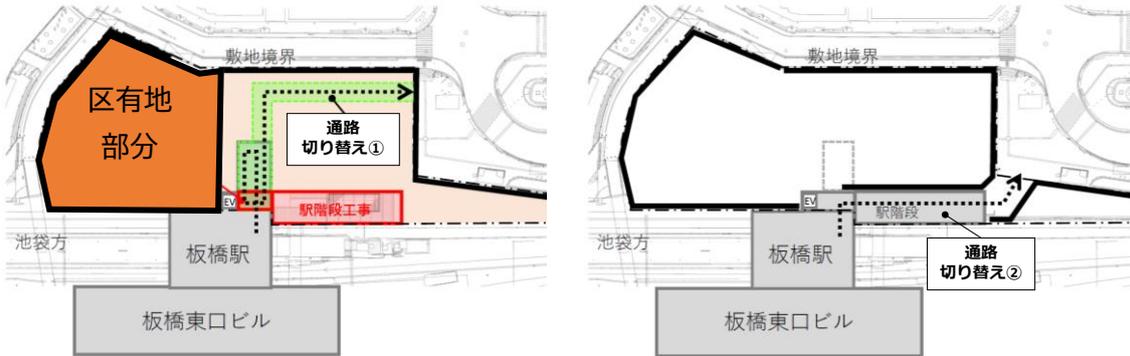
年度	令和 4	令和 5	令和 6	令和 7	令和 8	令和 9	
再開発事業 全体	駅階段工事 ★権利変換期日（11/1）	建物本体工事				住宅引渡し	商業施設開業
公益エリア	施行者調整	基本構想・基本計画		設計・工事		開設	

○公益エリアについては、採用した野村不動産の提案を活かした整備・運営の実現に向け、野村不動産と共同して、基本構想・基本計画の検討を進める方向で調整していく。

○適宜、進捗状況を区議会へ報告後、住民説明会を開催し、意見を伺いながら検討を進めていく。

1 現在進行中の工事

(1) 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～）

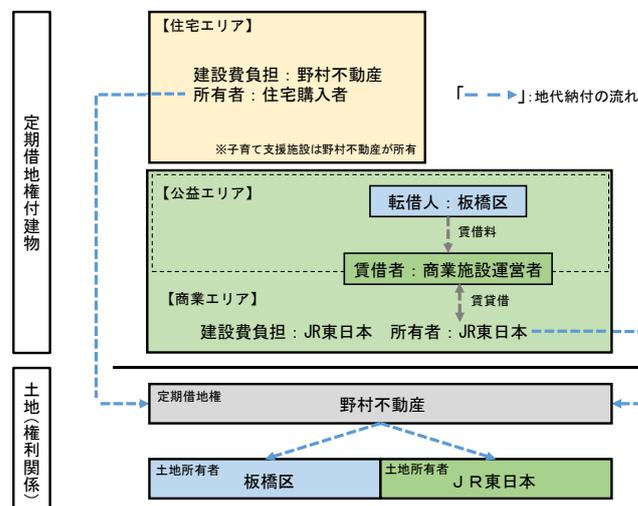
(2) 本体工事（令和4年12月～令和9年6月）

本体工事着手に伴い、駐車場としての暫定活用及びJR東日本への賃貸は8月に全て終了。

2 事業計画の概要

施行者	J R 東日本・野村不動産
建築敷地面積	約 3,860 m ²
延床面積	約 51,190 m ²
規模／最高高さ	地上 34 階・地下 3 階／約 130m
用途・施設構成	B 1 ～ 3 階 商業施設 4 階 公益エリア 5 階 子育て支援施設 6 階～34 階 住宅施設 ※388 戸
総事業費見込	約 254 億円
事業期間（予定）	令和元年8月から令和9年9月まで ※竣工は令和9年6月の予定

【事業スキーム図】



3 公益エリア・事業者提案によるインターフォーラム構想の概要

	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）	<ul style="list-style-type: none"> ○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	<ul style="list-style-type: none"> ○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	<ul style="list-style-type: none"> ○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

<公益エリアイメージ>

