

上板橋駅南口駅前東地区市街地再開発事業の事業計画変更について

1. 事業経緯について



【位置図：上板橋駅南口駅前地区】

「東地区」は、平成16年に都市計画決定した上板橋駅南口駅前地区市街地再開発事業の区域(約2.2ha)のうち、先行区域(約1.7ha)とした地区である。(左図「位置図」参照)

【東地区事業経緯及び予定】

平成16年度	都市計画決定
平成28年度	準備組合設立(2地区に分割)
令和3年3月	再開発組合設立認可
令和5年2月	権利変換計画認可
令和5年5月	解体工事着手
令和6年4月	電線共同溝等基盤工事着手
令和7年1月	東街区 建築工事着手予定
令和7年4月	中街区 建築工事着手予定
令和10年度	建物竣工予定

2. 事業計画変更について

(1) 事業計画とは

市街地再開発事業の計画内容を表すもので、施行主体である市街地再開発組合は、都市再開発法の規定により、施行地区、設計の概要、事業施行期間、資金計画を定め、東京都知事の認可を得る必要がある。

(2) 事業計画変更経緯

令和3年3月26日	当初事業計画認可(東京都告示第360号)
令和4年6月15日	第1回変更認可(東京都告示第928号)
令和6年11月	第2回変更認可【今回】

(3) 今回変更内容

事業進捗を踏まえ、設計の概要、事業施行期間、資金計画等について変更があった。

① 設計の概要の変更(施設建築物の設計変更)

- ・ **変更内容**：中街区の住宅の一部について間取りを変更(1LDK×2 ➡ 3LDK)
- ・ **変更理由**：権利変換計画の作成にあたり、中街区の住宅の一部を1LDKとすることで、権利者が取得しやすい住戸を用意していた。権利変換計画が確定したため、実際に取得されなかった住宅について、間取りを変更(1LDK×2 ➡ 3LDK)するもの。

②事業施行期間の変更（工事着手時期の変更）

- ・ **変更内容**：東街区建築工事の着手を令和7年4月から同年1月に3か月前倒し
- ・ **変更理由**：解体工事や基盤工事が順調に進捗したため、工程調整を行ったもの。

③資金計画の変更

- ・ **変更内容**：下表のとおり

総事業費	変更前	変更後
		約 415 億円
支出金内訳（主な項目）		
補償費	約 54 億円	約 63 億円
工事費	約 299 億円	約 419 億円
収入金内訳		
参加組合員負担金等	約 140 億円	約 230 億円
補助金	約 80 億円	約 109 億円
公共施設管理者負担金	約 193 億円	約 202 億円

- ・ **変更理由**：支出金については、主に関係権利者に対する明渡しに伴う補償の内容が確定したため補償費に反映するとともに、工事施工に関する関係事業者の協議が整ったため工事費に反映するもの。なお、工事費については、昨今の資材価格・労務費の高騰や需給のひっ迫を受け、大きく高騰している。

収入金については、事業費増加に対応して参加組合員負担金等を増額するとともに、区が支出すべき経費について補助金や公共施設管理者負担金を増額するもの。

④添付資料の変更（設計図の変更）

- ・ **変更内容**：駅前広場、道路、地下駐輪場等の設計図を変更
- ・ **変更理由**：関係機関との協議調整や実施設計の進捗等を反映するもの。

3. 計画概要 ※変更のない項目も記載

		東街区	中街区	南街区
延べ面積	変更前	約37,460㎡	約10,450㎡	約1,730㎡
	変更後	約37,410㎡	約10,360㎡	
階数（高さ）		地上26階／地下1階 （約100m）	地上19階／地下1階 （約60m）	地上5階 （約25m）
施設用途		住宅・店舗	住宅・店舗	事務所・店舗
住宅戸数	変更前	433戸		なし
	変更後	427戸		なし
公共施設等		【道路】 ・板橋区画街路第8号線（幅員16m・交通広場約3,900㎡） ・区画道路第2号（幅員9m） ・区画道路第3号（幅員6m） ・区道第2114号線（幅員6m ※拡幅） ・上板橋歩行者専用道路第1号（幅員9～13m）、 【地下駐輪場】 上板橋駅南口自転車駐輪場 （面積約2,600㎡、約1,500台）		