

みらいへの限りない挑戦
苦節16有余年の歳月を経て
新しくよみがえる西口のまちづくり、ここから始まる

東村山市の都市計画マスタープランに示されたまちづくりの指針や事業の実現性に留意して、市民の皆様のご期待に沿い西口地区発展の魁となれるよう、再開発事業に取り組んで参りました。

市民が自ら実践する組合施行によるまちづくりに対して、先祖から受け継いできた資産や長い年月にわたる個々人の生活を投じて、行政とのパートナーシップによるまちづくりを実践して参りましたが、この間、幾多の困難に立ち向かい、試行錯誤の末、ようやくにして事業の完成を見ることが出来たのは、行政からのあたたかいご支援、市民の皆様をはじめ関係権利者の方々のご理解ご協力の賜物と心から感謝申し上げます。

今後この事業の完成を契機として、行政を始め市民の皆様のご努力により西口地区のまちづくりが更に推進されることを祈念します。

東村山駅西口地区市街地再開発組合
理事長 清水 雅美



事業のあゆみ すべては平成6年5月の鉄道開通100周年記念事業から始まった

強い絆で結ばれた権利者の結束

そして夢にまで見た西口のまちづくりの完成

駅西口地区の抱える課題解決に向け、平成3年にまちづくり調査・計画策定が開始されました。

平成6年に行われた鉄道開通100周年の記念事業の際に、「あの頃の賑わいをもう一度取り戻そう」と西口再開発の機運が盛り上がり、地域住民の自主的な組織として「東村山駅周辺まちづくり研究会」が設立されたことが発端になり、以降住民主体の調査研究や活動が活発になりました。

その後住民と行政によるパートナーシップによるまちづくりを標榜する市の施策と、事業を自らが主体となって成し遂げようという権利者の熱意が再開発実現に向けて軌を一にするところとなり、当初の市の方針であった市施行から組合施行による再開発へと大きく舵を切り替え、事業化に向けて実質的な活動や調整が開始されて準備組合の設立に至りました。この間、組合設立発起人候補となった権利者が中心となり、関係地権者の説得や事業スキームの構築に向けて積極的に活躍しましたが、振り返ってみるとちょうどこの時期が当事業の初動期と位置づけられます。

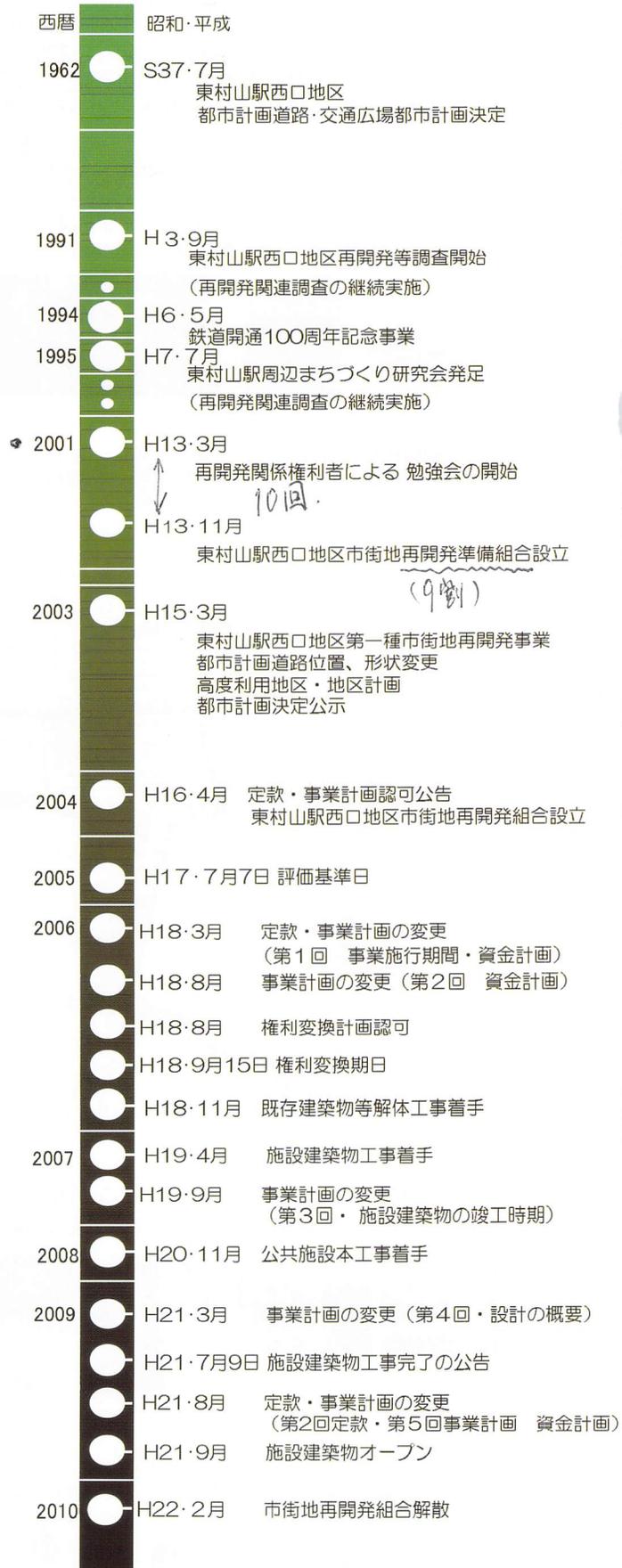
組合設立に当たって、設立当初掲げた理念と目的を事業全体に浸透させるため、スタート時の組合員全員参加による執行体制を全事業期間にわたって維持することにしました。これを達成するため、組合員全員を理事とし、転出後も理事になれる仕組みを定款に定め、スタート時の組合員全員参加によって事業を成し遂げることが出来ました。

事業の実施に当たって、既存大規模建築物の解体に伴うアスベスト対策、再開発ビルにかかる環境や景観問題、工事中の周辺環境対策等、調査開始から16有余年の歳月を経てビルの工事着工に漕ぎ着け、平成21年に無事完成することができました。

歴代の理事及び監事

理事長	山口 和夫 (初代理事長)	理事	四十崎 裕 内海 茂 遠藤 孝也 大久保操雄 大山 智 関田 進 田中 好男 土屋 富寿 野澤 愛子 深井 克己 (事務局長兼務)
副理事長	清水 雅美 斉藤 宏 野澤 正稔 佐藤 勉		森 博明 師岡 雅彦 八木橋孝男 湯浅 純也
監事	黛 雅昭 澤田 泉 五代儀俊悦 田中 克典 山口 正大 望月 和喜		

(注) 理事長・副理事長・監事の経験者は理事の名簿から省略して年次順に、理事は五十音順に記載してあります。



関係地権者全員の同意による権利変換計画で公明正大なまちづくりを实践

資金計画

(収入金)

市街地再開発補助金	2,059
公共施設管理者負担金	2,523
参加組合員負担金	3,763
保留床処分金	1,024
鉄道事業者負担金	3
その他	104

合計 9,476

単位 百万円

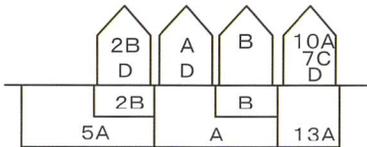
(支出金)

調査設計計画費	557
土地整備費	164
補償費	2,249
工事費	6,171
営繕費	0
借入金利子	54
事務費	279
その他	2
合計	9,476

権利変換計画

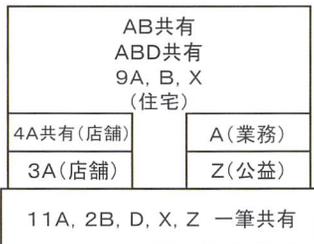
(従前権利者の状況)

- 所有者 : 23名
- ・権利変換者 : 12名
- ・転出者 : 15名 (全転出者11名、一部転出者4名が権利変換者と重複)
- 借家人 : 7名
- ・継続借家 : 0名
- ・転出者 : 7名



(従後)

- 都市再開発法 第110条適用
- 地上権被設定全員同意型権利変換
- 保留床 参加組合員
三菱地所株式会社・西武鉄道株式会社
共同事業体
特定分譲 東村山市

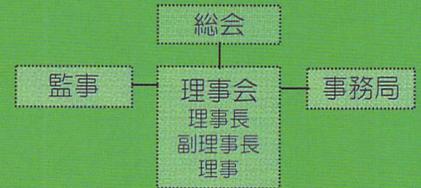


凡例

- A: 土地所有者
- B: 借地権者
- C: 借家権者
- X: 参加デベロッパー
- Y: 管理法人等
- Z: 公募等募集

事業推進体制

施行者	東村山駅西口地区市街地再開発組合
理事長	初代 山口 和夫
構成員	清水 雅美 従前組合員 20名 従後組合員 11名・参加組合員2名



行政担当課	東村山市都市環境部市街地整備担当
総合コーディネーター	(株)新都市開発機構
参加組合員	三菱地所(株) 西武鉄道(株)

審査委員	金子 哲男
弁護士	飯田 武夫
税理士	芳賀 則人
不動産鑑定士	

コンサルタント等

基本計画	セントラルコンサルタント(株)
事業計画	セントラルコンサルタント(株)
権利変換計画	セントラルコンサルタント(株)
評価	財団法人 日本不動産研究所 (株)日本鑑定

補償	(株)大森不動産鑑定事務所
税務会計	財団法人 東京都建設事業協会
法務	大野木総合会計事務所 山田法律事務所 二番町法律事務所

登記等

測量	細田事務所
設計監理	司法書士法人 丸の内レジストリィ
建築	三和測量設計(株)

公共施設

工事施工	セントラルコンサルタント(株)
建築	(株)三菱地所設計
公共施設	セントラルコンサルタント(株)
解体	東亜建設工業(株) 東亜建設工業(株) (株)及川土木 (株)増田コーポレーション

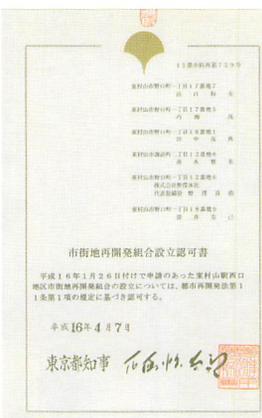
管理運営体制

管理組合
管理会社

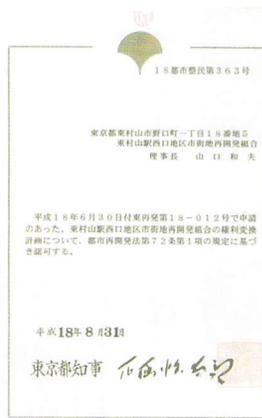
ワンズタワー管理組合
三菱地所藤和コミュニティ(株)



事業にたゆみない努力を傾注した関係者を顕彰し記念碑が建立されました。



組合設立認可書



権利変換計画認可書