

## 第1章 弁護士坂和章平のホームページ⇒ホームページアドレス

www.sakawa-lawoffice.gr.jp

ホームページ目次

### 1. 坂和総合法律事務所の概要

・・・坂和総合法律事務所ってどんなところ？

### 2. 求人・採用

・・・就職希望の方へ

### 3. 事件紹介

・・・安倍野再開発・モノレール訴訟・門真土地区画整理事業など

### 4. 講演・講義

・・・弁護士坂和章平が行なった大学・各種団体等での講義・講演・シンポジウムなどを掲載

### 5. 著書（単著・共著）

・・・弁護士坂和章平が出版した著書を紹介

### 6. 論文・小論文など

・・・弁護士坂和章平が雑誌等で発表した論文や小論文を紹介

### 7. その他読み物（随想・コラムなど）

・・・弁護士坂和章平が書いたさまざまなコラム。小稿など

### 8. 新聞掲載のページ

・・・弁護士坂和章平の新聞掲載記事を紹介

### 9. 坂和章平による映画の採点と評論

・・・結構すごい本数。そして映画評論も充実・・・。

### 10. 趣味のページ

・・・1) フィットネス 2) ゴルフ 3) 映画 4) ミュージカル・演劇・落語会 5) 将棋  
6) カラオケ 7) レコード 8) 旅行記 9) 交遊録 と多趣味な弁護士の趣味のページ。  
旅行記などは内容充実・・・。

## 第2章 自己紹介

### 1 (1) 経歴

昭和24(1949)年、愛媛県松山市生まれ。中学・高校を松山で過ごす。一資料1)

#### ① 松山は司馬遼太郎「坂の上の雲」の舞台

(明治日本の秋山好古・真之兄弟+正岡子規を主人公としたベストセラー)

#### ② 人口30万人の地方都市の良さ

・道後温泉  
・きれいな街(城山・観光地)  
・便利(買物、映画、遊び) ・社会資本充実(学校など)

#### ③ 進学校(6年制一貫教育、男子校)の良いところ・悪いところ

(2) 昭和42(1967)年・阪大法学部入学、昭和46(1971)年・阪大法学部卒業。

一資料2)

#### ① 70年安保の時代(佐藤首相訪米阻止)

#### ② 学生運動(全学封鎖、東大安田講堂事件)ーピラ作りとアジ演説

#### ③ 団塊の世代

(3) 司法試験の勉強(独学)

昭和45年1月26日(21歳の誕生日)～46年10月(1年半)

(4) 昭和47(1972)年・司法修習性(26期)、昭和49(1974)年・大阪弁護士会登録。

→①公害問題 ②消費者問題 ③都市問題

## 2 坂和弁護士の仕事内容

- ① 一般の弁護士業務は一般民事中心。事件数は多い。
- ② ライフワークは都市問題・都市計画・まちづくりの領域。
- ③ 執筆活動(出版、論文、映画評論)
- ④ 講演(まちづくり、交通事故、保険、法律問題一般など)
- ⑤ 坂和法律事務所独自の仕事システム(事務局の重視)  
——事務局提要(ホームページ)参照
- ⑥ 司法改革とのかねあい  
——法曹人口の拡大、ロースクールとの関連

## 3 坂和弁護士の趣味

- ① 将棋 (教育TV・日曜日朝10:00~12:00)
- ② カラオケ  
(ナツメロ・演歌から、あゆ、鬼束、ヤイコ、kinkiまで)
- ③ 映画・演劇・ミュージカルの鑑賞+映画評論——資料3)  
・ジョン・グリシャム原作 リーガルサスペンス映画の面白さ  
「法律事務所」、「ペリカン文書」、「依頼人」、「評決のとき」、  
「レインメーカー」、「相続人」など。  
・最近 「パール・ハーバー」「JSA」「A・I」「コレリ大尉のマンダリン」  
「猿の惑星」「山の郵便配達」など
- ④ ゴルフ
- ⑤ フィットネス通い (自転車、ステップ、マラソン)
- ⑥ 旅行(記)(大連、西安、敦煌)
- ⑦ 友人・依頼者との食事会・飲み会

## 4. 情報収集(アンテナ張り)の重要性

- ① 新聞(朝日、日経、読売、毎日、産経)のスクラップ
- ② 弁護士以外の業種(コンサル、朝日21スクエア、各種企業)との交流〔
- ③ 趣味の付き合いからの情報

## 第3章 都市再開発問題についての活動

### 1. 大阪モノレール訴訟への取り組み(昭和57年~平成6年)

#### (1) 大阪モノレール訴訟とは

- ① モノレールの都市計画上の位置づけ
- ② そのための手続きはどうなっているのか
- ③ 住民参加の内容-公聴会・意見書提出の機能
- ④ 問題点は、なぜS字にするのかということ

#### (2) 不服を言うための手続きは?

- ① 土地収用裁決に対して取消訴訟
- ② 再開発なら権利変換処分に対して取消訴訟
- ③ 区画整理なら仮換地指定に対して取消訴訟

#### (3) 事業認可の段階になれば成熟性はOK。さて、どうするか。

- ① 都市計画決定取消訴訟をやる(却下覚悟で)
- ② 認可されたらその取消訴訟をやる

- ③ その他、あらゆる訴訟をやる。
- ④ 抵抗するなかで、何らかの修正を目指す

(4) 争点

行政の都市計画決定、事業計画決定の(不)合理性=裁量権の範囲

2. 大阪駅前研究会とは

- (1) 昭和59年5月 第2ビル問題発生→前代未聞の「商人デモ」

- (2) 検討点

都市再開発法の規定する市街地再開発事業の独立採算性の問題点の研究

3 阿倍野再開発訴訟とは

- (1) 阿倍野再開発をめぐる社会情勢(昭和59年頃)

- (2) 何をしたか

- ① 都市計画決定取消訴訟
- ② 事業計画決定取消訴訟

- (3) 争点=二種事業の事業計画決定の争訟成熟性はあるか?

行政処分性はあるか?

4. 弁護士業務の1部としての都市問題(まちづくりの相談)の展開

- (1) 再開発問題、区画整理問題、マンション建設反対等の都市問題は全国各地にある

- (2) 坂和のスタンスは何でも反対ではない。権利者住民は勉強しろ、そして自分の合理的意見をもて、出せというもの。典型的な活動は芦屋での震災復興区画整理事業によるまちづくり

- (3) 具体的活動は

- ① 「考える会」をつくれ、勉強会の支援
- ② 訴訟依頼
- ③ どこかで和解狙い-現実的判断必要

5. 再開発コーディネーター協会「有識者懇話会」の開催(01年5月、7月、11月)

- (1) 再開発をとりまく状況のきびしさ
- (2) 再開発プランナー資格のあり方
- (3) 今後のまちづくりのあり方

6 近時の事件

- (1) 久居駅前再開発問題(調停申立)

- ① 2000年5月調停申立(津簡裁)————資料4)

保留床の売れ残り、第三セクターの機能麻痺  
⇒再開発組合の解散ができない。

- ② 2001年9月29日久居で講演会開催————資料5)

- (2) 津山再開発問題(大幅赤字、ビル建設費等未払い)

- (3) 第二京阪道路 環境にやさしい道路建設を求める調停

→2001年9月4日調停申立————資料6)

第4章 都市問題に関する主な出版

1. 経過

- (1) 昭和57年8月 大阪モノレール訴訟提起(平成6年完了)

→平成7年4月 『ルートは誰が決める?—大阪モノレール訴訟顛末記』出版

- (2) 昭和59年5月 大阪駅前ビル商人デモ——大阪駅前問題研究会参加

→昭和60年 『苦悩する都市再開発』出版（共著）

(3) 昭和59年9月 阿倍野再開発訴訟提起

→平成元年2月 『阿倍野再開発訴訟の歩み』出版（共著）

(4) 昭和62年7月 『岐路に立つ都市再開発』出版（共著）

<その問題意識>

- ① 大阪駅前研究会での学習から再開発そのものに関心をもった
- ② 具体例（134例）の分析（土地・人・カネ・床の視点から）
- ③ 都市再開発が岐路に立っていることを指摘→改善の方向を実践的にプロポーザル

(5) 平成2年3月 『都市づくり・弁護士奮闘記』出版

(6) 平成7年8月 『震災復興まちづくりへの模索』出版（共著）

(7) 平成8年5月 『まちづくり法実務体系』出版（共著）—資料7)

<その問題意識>

- ① キーワード=まちづくり法の複雑性・難解性
- ② まちづくり法に国民が興味をもち、それを広げ定着させる必要性を痛感
- ③ 体系化の試み

(8) 平成11年11月 愛媛大学法文学部で「都市法政策」4日間集中講

→平成12年7月 『実況中継まちづくりの法と政策』出版 資料8)の1～の2

<その問題意識>

- ① まちづく法の知識ではなく、切り口を示す
- ② 戦後55年の検討（総括）と今の学生（若者）の問題意識
- ③ 学生（若者）と民主主義、政治、経済、社会、まちづくりをどう結びつけるか

(9) 平成13年7月 『Q & A 改正都市計画法のポイント』出版（共著）

<その問題意識>

——2000年5月都市計画法の大改正（2001年5月施行）

- ① 32年ぶりの大改正（「都市化社会」から安定・成熟した「都市型社会」へ）
- ② 線引き制度、開発許可の見直し etc.
- ③ パブリックコメントの実施
- ④ 改正の狙いはわかるが、より複雑かつ難解に。

→シンプル化の必要性をさらに痛感

## 2. その評価

平成13年5月 日本都市計画学会「石川賞」受賞——資料9)

(「弁護士活動を通じた都市計画分野における顕著な実践および著作活動」)

日本不動産学会「実務著作賞」受賞（『実況中継まちづくりの法と政策』）

## 第5章 震災復興まちづくりの活動

### 1. 経過

(1) 平成7年1月17日の大震災直後から復興まちづくりの方向を模索

(2) 平成7年2月1日 都市問題研究会有志で「緊急アピール」発表

→多様なメニューの設定と上モノの整備を目指す

(3) 平成7年2月10日 朝日新聞「論壇」投稿——資料10)

(4) 平成7年3月～ 各地のまちづくり協議会の活動の学習・現地調査

(5) 平成7年3月～4月 日経流通新聞「街づくり 私の視点」(7回)連載

(6) 平成7年8月1日 「震災復興まちづくりへの模索」(共著)出版

→都市計画決定をめぐる行政と住民の対立の分析とその解決方向の模索

- (7) 平成7年9月～10月 朝日新聞「まちづくりの処方せん」(5回連載)
- (8) 平成7年9月 芦屋中央地区まちづくり協議会の顧問就任・活動
- (9) 平成8年8月 「芦屋中央地区の皆様へのアピール1①②」出版
- (10) 平成9年8月 「岐路に立つ芦屋中央地区」出版
- (11) 平成10年5月12日 朝日新聞「論壇-特集4年目の課題」——資料11)
- (12) 平成12月6月 芦屋まち協自主解散

## 2. 検討点

- (1) 阪神大震災後の1995・3・17都市計画決定の妥当性と問題点  
都市計画決定は必要。しかるになぜ大反発を受けたのか。その分析が必要。  
→行政と住民との都市計画決定をめぐる対立の原因とその克服の途をさぐる
- (2) 芦屋中央地区での震災復興土地区画整理事業のあり方とまち協の現実  
中心市街地での区画整理の困難性、施行者の官僚性、能力不足、を痛感

## 3. 復興計画検討(行政と住民の対立はなぜおこるか)の視点

- (1) 都市計画の権限の所在は (5) 行政不信の根源は
- (2) まちづくりと地方分権 (6) 行政参加システムの欠如
- (3) 日本の都市法体系の複雑性と難解性 (7) 都計決定と訴訟
- (4) 土地所有権をどうみるか (8) まちづくりと情報公開

## 4. 専門家のスタンスは?

- (1) 鎌田慧氏の復興「山分け」論をどうみるか。——資料12)
- (2) 「原理派」学者・コンサルと「土着派」学者・コンサル——資料13)

## 5. 法的システムの検討

- (1) 都市計画決定(区・再)のシステムは有効に機能したか?
- (2) 復興法、罹災法、マンション法など既存の法体系は機能したか?

## 第6章 日本の都市法制のしくみ

——まちづくり法の複雑性と難解性

### 1 参考書

- ①坂和章平(共著)『まちづくり法実務体系』(新日本法規)
- ②坂和章平『実況中継 まちづくりの法と政策』(日本評論社)
- ③五十嵐敬喜ほか『都市計画-利権の構図を超えて』(岩波新書)
- ④伊藤滋『市民参加の都市計画』(早稲田大学出版部)

### 2. 母なる法「都市計画法」を中心とした膨大な数の法律(プラス政令、通達、要綱)

表は省略

### 3. その特徴

- ① 絶対的土地所有権
- ② 線引き・色塗り・数値による都市計画
  - 都市計画区域(973万ha)
    - └ 市街化区域(142万ha)
    - └ 市街化調整区域(380万ha)
    - └ 白地区(451万ha)
  - └ 都市計画区域外(2805万ha)

<1997.3月末現在>

○地域地区(用途地域・特別用途地区)

○容積率・建ぺい率・高さ制限・斜線制限

③ 国家主導の都市計画

④ メニュー追加方式（メニューの洪水）

## 第7章 都市法の時代区分

——戦後日本の都市法制のあゆみ

### 1. (1全総) (昭和37～43年)

池田勇人内閣——所得倍増計画

高度経済成長の時代

拠点開発方式・重化学コンビナート・新産都市

昭和30代後半から公害問題を中心とした都市問題噴出

→戦後最初の地価高騰

### 2. (2全総) (昭和44年～52年)

昭和43年 自民党、田中角栄「都市政策大綱」発表

→日本で最初の都市政策→「日本列島改造論」へ。

┌都市計画法全面改正

○昭和43、44年 都市三法 ┆ 建築基準法改正

└都市再開発法制定

→戦後2回目の地価高騰、乱開発、公害問題深刻化

### 3. (3全総) (昭和52年～58年)

大平正芳内閣——低成長、定住圏構想、地方の時代

オイルショック (昭和48年)

都市問題解決の方向 (内省の時代)、地価高騰抑制

日影規制導入、条例による上のせ・横出し規制

昭和55年都市三法の改正 (地区計画・日影規制)、乱開発の防止

### 4. (4全総) (昭和58年～)

中曽根康弘内閣——アーバン・ルネッサンス (都市復興)

→内需拡大・規制緩和、民活路線推進

### 5. バブル時代の土地対策

(1) 昭和62年10月16日「緊急土地対策要綱」-地価高騰への対処法

(昭和66年9月NHK「土地はだれのものか」放映)

土地取引の適正化

○投機的取引の規制-監視区域の制度創設

○不動産業者の指導

○金融機関への指導 (不動産融資の総量規制)

(2) 昭和63年6月28日-「総合土地対策要綱」(閣議決定)

5つの基本的認識

○土地の所有には利用の責務が伴う

○土地の利用に当たっては公共の福祉が優先する

○土地の利用は計画的に行わなければならない

○開発利益はその一部を社会に還元し、社会的公平を確保すべき

○土地の利用と受益に応じて社会的な負担は公平に負うべき

(3) 土地基本法の制定 (平成元(1989)年12月)

① 理念法か実定法か→理念法

② 土地所有権論争不十分→政策的立法

③ 土地利用計画の位置づけ不十分

## 6. 土地基本法後の立法

都市計画法・建築基準法の大規模改正（平成4（1992）年6月）

- (1) 用途地域を細分化（8→12）→施行から3年以内に用途地域の見直し・指定替
- (2) 誘導容積制度（目標容積率と暫定容積率を区分して設定）
- (3) 市町村まちづくりマスタープランを創設
- (4) 地区計画制度の拡大（市街化調整区域への）
- (5) 都市計画区域外での建築規制その他

## 7. バブル崩壊（平成2（1990）年夏）以降の土地問題

→平成2（1990）年夏以降・「バブル経済崩壊」

## 8. 細川内閣の誕生と土地政策

平成5（1993）年7月総選挙－細川連立内閣成立（8月）～1994年4月

- (1) 政・官・財のトライアングルによる癒着の暴露（とくに建設業界）  
→政治改革・行政改革（許認可の削減等）の推進  
→中央集権機構を解体し、本当の民主主義の実現を目指す
- (2) 地方分権の提唱（国家高権から真の地方分権へ）  
上からのマスタープラン————→ 下からのマスタープラン

## 9. 橋本龍太郎政権の登場

### (1) 橋本「行政改革」

- ① 1996年10月 総選挙
- ② “ 11月 橋本首相、行政改革会議設置
- ③ 1997年12月 最終報告（1府12省庁）
- ④ 1998年6月 中央省庁改革基本法成立（2001年に新体制）
- ⑤ “ 6月 中央省庁等改革推進本部発足（本部長 橋本首相）
- ⑥ “ 7月 参院選挙 自民党大敗、橋本退陣、小淵内閣発足  
→行政改革実施をめぐる政と官の攻防
- ⑦ 1999年7月 中央省庁改革関連法可決成立
- ⑧ 2001年1月 中央省庁再編、1府12省庁

### (2) 橋本「地方分権」

- ① 1995年5月 地方分権推進法制定
- ② “ 7月 地方分権推進委員会発足  
→1～5次の勧告（機関委任事務の廃止、補助金見直し）
- ③ 1998年5月 地方分権推進計画を閣議決定
- ④ 1999年7月 地方分権推進一括法案可決・成立
- ⑤ 2000年4月 地方分権一括法施行  
○機関委任事務の廃止→自治事務と法定受託事務に分類  
○都市計画の権限を市町村に大幅に委譲  
○法定外目的税の創設が「許可制」から「同意を要する協議」に  
→○石原都知事、銀行への「外形標準課税」  
○北川三重県知事「産業廃棄物埋立税」

### (3) 土地政策の大転換

- ① 新総合土地政策推進要綱の閣議決定（1997年2月）

○土地対策の目標－地価抑制から土地の有効利用へ転換

- ・土地有効利用の促進―――低・未利用地の利用促進
  - ―密集市街地の再整備の促進等
  - ―良質な住宅・宅地の供給の促進による土地有効利用
- ・土地取引の活性化の促進
- ・土地政策の総合性・機動性の確保

② 都心居住拡大を目指す「高層住居誘導地区」の創設

(最高400%→600%の容積率の緩和)(1997年6月)

③ 密集新法制定(1996年5月)

(4) 定期借家権が議員立法により成立(1999年12月)

10. 橋本退陣～小淵内閣～森内閣

(1) 1998年7月 参院選挙 自民党大敗・橋本退陣、小淵恵三内閣成立

○経済危機・金融危機・日本沈没の危機・経済再生内閣

○1998年10月 金融再生法案が成立

○1999年4月 石原慎太郎東京都知事誕生

(2) 1999年10月 小淵改造内閣発足→「自自公」連立政権の発足

(3) 00年4月 自由党分裂(保守党の誕生)(小沢一郎連立離脱)

(4) 小淵総理緊急入院(00年4月2日)→死亡→内閣総辞職

→森内閣発足(00年4月5日)(5人組)(自公保連立政権)

(5) 00年6月 衆議院総選挙

→自公保維持(とりあえず変化なしの選択)

○00年10月 田中康夫長野県知事誕生

○00年11月 加藤紘一の反乱(加藤政局)発生→収束

○01年4月6日「緊急経済対策」を決定

①金融再生と産業再生 ②証券市場の構造改革

③都市再生・土地の流動化 ④雇用の創出とセーフティーネット ⑤税制

11 小泉内閣の発足(01年4月)→後述のとおり

第8章 都市再開発法によるまちづくりとは

1. 都市計画法上の位置づけ

- ・この他に法律に基づく誘導法例がある
- ・要綱事業および補助事業が多数ある
- ・都市計画として決定する(都計法15条・再開発法6条)

2. 都市再開発事業とは(『まちづくり法実務体系』303P)

(1) 広義の都市再開発

- ① 都市再開発法に基づく市街地再開発事業
- ② 要綱・通達に基づく再開発事業
- ③ 建築基準法による規制の例外的緩和による誘導再開発

(2) 狭義の都市再開発

3. マスタープランと都市再開発(同書303P)

(1) 「整開保」(都市計画法7条4項)

(2) 都市再開発方針の創設(1980年改正)

4. 都市再開発法の制定と改正の推移(同書307P)

—— 時代の流れを端的に映している ——

- |                      |                   |
|----------------------|-------------------|
| (1) 制定(1969年・S44年)まで | (4) 1988年(S63年)改正 |
| (2) 制定(1969年・S44年)   | (5) 1995年(H7年)改正  |
| (3) 1975年(S50年)改正    | (6) 1998年(H10年)改正 |

5. 市街地再開発事業の概要(流れ)(同書311P)

- (1) 基本構想
- (2) 都市計画決定
- (3) 事業計画決定
- (4) 権利変換(管理処分)
- (5) 明渡し・工事・清算

6. 事業の実績と特徴(同書325P)

7. いくつかの論点(同書344P)

- (1) 都市再開発は、「必要なところ」でできているか
- (2) バブル崩壊による再開発事業の変容
- (3) 借家人の保護は十分か
- (4) 訴訟(不服申立て)は可能か
- (5) 再開発は法定事業でハードな手法

第9章 行きつまる駅前再開発

資料14)の1~2、15)

第1. 再開発のシステムとその破綻

(2001年3月28日付 朝日新聞、2001年11月5日付 日本経済新聞)

1. 公共事業(補助金あり)だが、独立採算制(保留床処分が宿命?)
2. ハードな手法であるため、事業の長期化
3. 法定手続きであり、任意事業、要綱事業ではない  
(→多数決原理が不十分、全員同意が原則)
4. 地価下落と経済不況により大打撃を受けるシステム

第2. 再開発問題についての坂和の基本スタンス

- (1) 大阪駅前再開発問題 - 『苦悩する都市再開発』  
→都市再開発法の規定する市街地再開発事業の独立採算性の問題点の研究
- (2) 阿倍野再開発訴訟  
→二種事業の事業計画決定の争訟可能性および原告適格
- (3) モノレール訴訟  
→行政の都市計画決定、事業計画決定の(不)合理性=裁量権の範囲
- (4) 『岐路に立つ都市再開発』での再開発の分析  
→事業完了の133地区をパソコンで入力し、①土地②人③金④床の  
視点から分析

第3. 関西再開発研究会からの提言 その1 2000年6月

1. 再開発事業の「まちづくり事業」としての公共的な位置付けを明確にするとともに、事業実施における公共団体の役割と責任を明確にすべき。
2. 再開発事業の「まちづくり事業」としての共同事業的性格にもとづき、一定の法的要件を充足した事業の機動的推進方策について、検討されるべき。
3. 保留床を取得する第3セクター等の管理法人に対する支援策として、無利子融資制度の拡充を図るべき。

4. 再開発組合が市中銀行から融資を受けやすくする為、公的な信用保証機関を設置すべき。
5. 再開発事業の保留床を取得する企業に対しては、他で床取得するよりも有利となるような税制上のインセンティブを付与すべき。
6. 容積率をアップし、大規模な保留床に依存しなくても、再開発事業が成立するような仕組みを検討すべき。
7. 再開発事業完了後、商業環境等が悪化したため、再開発ビルの経営が破綻している地区に対し、公的な支援策が講じられるべき。

#### 第4. 関西再開発研究会からの提言 その2 2001年6月

- 1-1 事業の位置付けの明確化と手続きの弾力化
- 1-2 合意形成・権利調整手法の多様な展開
- 2-1 整備目標・事業採算性に応じた助成制度の拡充
- 2-2 保留床取得者の経営支援・新しい民間資金の導入支援制度
- 3-1 再開発ビル管理等に関する情報の集約機関の設置及び専門家の養成  
・関与見直し
- 3-2 柔軟な配置転換等を可能とする区分所有法の改正提案
- 3-3 大規模リニューアル等に対する支援制度の創設

#### 第5. 再開発懇談会からの提言 2001年10月21日

1. どうすれば大阪の再開発が活性化するか
  - (1) 役割分担と連携
  - (2) 提案の具体化－新規プロジェクトの推進
  - (3) 事業の再構築のために－アクションプランの作成
2. 法制面での課題、運用でカバーしきれない部分、新たな仕組みの構築
  - (1) 事業期間の短縮
  - (2) 補助制度の改訂、充実
  - (3) 事業リスクの分担と回避し、事業を進めるためのシステムの構築
  - (4) 管理・運営と区分所有
  - (5) 入札制度

#### 第6. 破綻する再開発事業

##### 1. H地区の例――資料4)5)

- (1) 事業の時期が悪く事業採算がとれず
  - キーテナント撤退
  - 保留床売れ残り
  - テナントの賃料安い
- (2) 第3セクターの役割が中途半端
  - 駐車・駐輪場の買い取りに二の足（赤字必至のため）
  - 保留床の買い取りも二の足（赤字予想のため）
  - 議会の承認のないことを隠れ蓑――問題先送り
  - 第3セクターの破綻の危険性を武器（？）
- (3) 再開発ビルは完成しても保留床処分できないため、再開発組合の解散ができない  
→再開発組合が保留床の所有権登記－賃貸、管理を代行

→再開発組合の「破産能力」が現実的テーマに

## 2. その理由の分析

- (1) 地区毎の特殊性
- (2) 全国に共通する理由
  - 地価下落
  - 経済不況

## 3. 事業の主体、責任者は誰か

- (1) 法的（形式的）なシステムは明白。
  - 組合＝施行者
  - 市＝補助事業主体
  - 県＝認可権者
- (2) しかし実態は、市が全面的にバックアップして、職員派遣や組合の幹部になる。  
⇒久居再開発では、当時の田中市長が3セクの代表取締役、駒田（元）助役が組合の理事長兼3セクの専務取締役。
- (3) またゼネコンや参加組合員が実質的に事業をリードするケースが多い。  
⇒久居再開発では、ゼネコンはリード役を果たさなかったが、三交不動産が参加組合員として住戸の分譲をリードし、3セクの株も200株（5%）取得。
- (4) 組合主体といっても、その理事長は長い間市の助役で、また3セクも市長が代表取締役で、助役が専務取締役となっていた。地区内の権利者が組合の役員になっても、彼には実質的な事業推進能力なし。
- (5) 県は事業を認可するだけ。県による事業代行については、再開発法112条に規定があるが、機能せず。実例なし（国交省）。
- (6) コンサル、コーディネーターがうまく役割を果たしたケースは成功しているが、久居再開発では、コンサルの和敬は機能不十分。  
問題を解決できずより大きくさせてきた。

## 4 H地区の解決策

- (1) 保留床を損切り覚悟で、とにかく早く売り、経済的清算を本音で
- (2) テナントと賃料交渉——まともな賃料に
- (3) 再開発ビル全体の管理運営をまともに
- (4) 3セクの役割を再確認する

## 5. 調停申立の意義——久居再開発の問題点を明確にして解決の方向性を提示

- (1) 久居再開発の問題の本質は？
  - 銀行の貸付金の回収問題は、一部分にすぎない。
  - 問題の本質は、保留床が処分できず、組合が解散できず、管理問題、賃貸問題などを先送りしていること、また市、市議会、3セクが無責任な対応を続けてきたこと、にある。
- (2) 坂和弁護士の役割
  - 調停申立という方法によって、
    - ①久居再開発の問題点の本質を明確にして、この問題点を公表して、
    - ②保留床処分（銀行の損切り処理）による早期解決
    - ③3セクの機能回復を目指すこと。
- (3) 調停の解決を妨げるもの（抵抗勢力）

- ① 市、市議会、3セク、銀行、三交不動産、再開発組合、管理組合等すべての関係者のセクト主義と官僚主義、そしてスピード不足と決断力のなさ。
- ② 今までの人間関係、人脈に関連する村社会的構造。  
事業にからむ登場人物（田中市長、駒田助役その他）がどの時期にどういう役割を果たしたか？  
⇒その検証が必要（かもしれない）。

#### 第7. 平成13年11月16日川西市でシンポジウム開催

全国市町村再開発連絡協議会の結成————資料15)

→今後どのように広がるかを期待

#### 第8. 今後のテーマ

- (1) 破綻の実態の収集、整理、公表  
——国土交通省の役割重大
- (2) その分析に専門家の知恵結集  
コーディネーター、コンサル、プランナー、都市計画家、学者、弁護士
- (3) 新たな制度の策定
- (4) 必要ならば公的資金投入  
——道路特定財源からの注入も視野に
- (5) 都市再生との関係を明確に  
——80年代の「打ち出の小槌」としての再開発（経済的再開発、商業再開発  
駅前再開発）の再現ではダメ

#### 第10章 小泉内閣の発足と都市再生への期待

##### 1. 01年4月 自民党総裁選挙（橋本 VS 小泉）——小泉純一郎選出

→小泉内閣発足、80%の支持率

##### 2. 聖域なき構造改革

- (1) 経済財政諮問会議（骨太の方針 6/21）（竹中平蔵経済財政担当相）
  - ① 不良債権の早期（2、3年）処理
  - ② 財政構造改革（歳出の見直し、国債発行を30兆円以下に）
  - ③ 経済の再生（IT国家の足固め）etc.
- (2) 行政改革・規制改革（石原伸晃行革担当相）  
特殊法人、認可法人の改革・廃止  
→特殊法人等改革推進本部中間まとめ（6月22日）  
163の特殊・認可法人のうち157法人について統廃合、民営化  
——日本道路公団など
- (3) 地方分権  
地方交付税の見直し・財源移譲
- (4) 公共事業ビッグバン（大改革）  
国土交通省独自案発表（平成13年6月21日）  
→①大規模ダム事業は実施計画調査の新規着手を凍結  
②高速道路の未事業化区間は採算性を精査し、整備手法を見直し  
③約800の事業を再評価、進ちょくの見込みがない場合は中止  
道路特定財源の一般財源化

##### 3. 日中、日韓、日米、米中、中台の外交関係緊張化

- (1) 日中（台湾李登輝ビザ問題、セーフガード問題、ODA－政府開発援助－問題

領土問題、教科書問題、靖国参拝問題

- (2) 日韓（教科書問題、靖国参拝問題）
- (3) 日米（戦域ミサイル防衛——TMD構想問題、基地問題、集団的自衛権）  
——映画「パールハーバー」の上映
- (4) 米中（軍用機接触事故、台湾への潜水艦売却）
- (5) 中台（軍事演習——軍事行動の可能性）

#### 4. 国際関係緊張化

——アメリカの同時多発テロ発生（平成13年9月11日）

- (1) テロか戦争か
- (2) 文明の衝突か
- (3) 日本の役割は
- (4) 憲法は、自衛隊は
- (5) 政治家・国民の役割を果たしているか

#### 5. 聖域なき構造改革

- (1) 経済財政諮問会議（骨太の方針 6/21）（竹中平蔵経済財政担当相）
- (2) 行政改革・規制改革（石原伸晃行革担当相）
- (3) 地方分権
- (4) 公共事業ビッグバン（大改革）

#### 6 都市再生

- (1) 都市再生本部発足

——平成13年5月18日第1回会合

構造改革の一貫としての都市再生

小泉首相が本部長に就任

——所信表明演説（4/26）

「都市の再生と土地の流動化を通じて都市の魅力と国際競争力を高めていく」

- (2) 地方 vs 都市という構図の心配

- (3) 都市再生の具体論

- ① 21世紀型都市再生プロジェクト（6/14）

- ゴミゼロ型都市への構築
- 東京湾臨海部における基幹的広域防災拠点の整備
- 中央官庁施設のPFIによる整備

→首都圏の都市再開発や環状道路整備事業など13事業を例示

- ② 都心部の公務員宿舎敷地を民間に売却—大規模再開発—容積率の緩和
- ③ 道路特定財源から6000億円を都市再生に（塩川財務省）（7/13）

- (4) 総合規制改革会議——規制改革の基本方針（7/24）

<都市再生について>

- ① 不動産市場の透明性の確保
- ② 都市に係る各種生の見直し
  - 容積率に係る制度の見直し
  - 合意形成ルールの明確化等による市街地再開発事業の迅速化
  - 市街地再開発事業の施行区域要件の見直し等
- ③ マンション建替えの円滑化

## 第11章 都市問題解決のための坂和提言

### 1. 戦後55年の日本の本質的問題点の検討

- (1) 戦後55年間の自民党的体質（土建国家、利益誘導、公共事業依存）  
（再開発も公共事業の1つ）の反省と克服の必要性⇒構造改革の必要性
- (2) 戦後55年の日本の法体系の見直しと司法制度改革の必要性
  - 今なお文語体の民法
  - 借地借家法、労働法など社会法の見直し
  - 商法などスピーディな改正が必要
  - 政治改革、行政改革に続く司法改革は現実化するか？
    - 法曹人口の増員、ロースクール、陪・参審制、裁判の迅速化など
    - あまりにも国民の感覚とかけ離れた法律、司法の改革ができるか？
- (3) まちづくり法を官僚（建設省）の手から国民のものにすることの必要性
  - あまりにも複雑、難解
  - 国民にわかるまちづくり法の必要性
  - 政令、要綱、通達による官僚指導の改善の必要性
- (4) 改正都市計画法はどこまで定着するか
  - 32年ぶりの改正が「都市化社会」から「都市型社会」への移行という社会状況の変化をふまえたものという国民の共通認識を形成できるか？

### 2. 再開発事業の問題点の克服は可能か？

- (1) 都市再開発法および再開発事業の問題点とその克服の方向の研究  
（メニュー）は十分になされている。  
克服のためのキーワードも豊富（病巣は明らかとなり、治療方針もほぼ確立している）。  
→研究発表されている各種のメニューを1つずつ実施するだけで十分。
- (2) 毎年の法改正、制度改正により対症的に少しずつは改善している。
- (3) しかし予想以上にバブルの克服、不良債権処理が長引き、平成不況の克服ができない。この間、予想もしなかった、そごうや銀行の倒産まで発生、構造改革のできていない業種・業態は青息吐息。  
→日本丸、日本株式会社自体の危機、国際的競争力の低下、が現実化
- (4) 従って、再開発事業に限定した技術上の対症療法だけでは、もはや無理。  
抜本的に日本経済が元気になるいとどうしようもない状態。
- (5) そのためには、官から民への移行と政治主導が必要。マスコミのあり方の問題も含めてリーダーシップをもった指導者が必要。小泉総理は救世主か（？）

### 3. 都市計画・再開発の分野での大胆な改革の必要性

- (1) 都市計画決定の廃止・変更のルール必要性
  - 都市計画決定をしたまま放置しているもの多い
  - これは問題の先送りだけ
  - 必要な補償をしても実現不可能な事業を廃止する必要あり
  - 奈良、西大寺の再開発中止の英断を注目
- (2) 現在、事実上破綻している再開発の現場について、早急に不良の実態を明らかにする必要あり。→久居駅前再開発もその1例
  - 事実上破綻して破産状態にあるもの多い（かつての不良債権と同じ）。
  - 大蔵省が不良債権の実態を把握しておりながら公表しなかったことが、

その処理を誤らせたことを考えれば、不良再開発事業の実態を把握して  
いる建設省はそれを公表し、公的資金を導入して救済するのか、それとも切  
り捨てるのかの基準を明確に国民に示すべき。

——不透明かつ場当たりの処理は大局を誤らせるもと。

(3) 再開発の現場毎の事業収益の状況、採算状況を公表するシステム  
(第三者による監査を含む)の必要性

○再開発の独立採算制といってもその実態把握は難しい。

○大阪駅前事業、阿倍野事業の採算状況把握できず→それではダメ

再開発は公的事业だから収支はわかりやすく公表すべき(事業完了後の固定  
資産税の増収分、雇用拡大による経済効果なども入れ込んで)。

○また、第三者による監査やコメントも議論のために必要。

(4) 管理運営会社のプロはなぜ生まれないのか?その必要性

○再開発完了後の管理運営はある意味ではおいしい仕事。

○しかし大体どこでもダメ。

○その原因は、まちづくり会社の素人性、無能力にあるのではないか。

#### 4. 時限性

(1) 都市計画決定の際に期限を設けることの可否

(2) 都市計画決定の変更とその法的検討(補償処理)

→ 震災復興まちづくり

- 新長田の巨大再開発の修正が不可欠

- 都市計画決定の見直し、事業計画の見直しを誰が責任をもって行うのか

(3) 敗戦処理の議論の重要性

#### 5. スピード

(1) 多数決原理の導入の可否

(2) 強制執行活用の可否

### 第12章 今後の課題

#### 1. 戦後55年の日本の民主主義の見直しの必要性

⇒ 観客民主主義、問題点先送り体質、集団無責任体制の見直し

(憲法・集団的自衛権の見直し問題に注目)

#### 2. 戦後55年の今日、日本の政治、行政、司法をはじめ、経済、教育、防衛、文化、 倫理などすべての分野で閉塞状態。

→ 制度の改革と価値観の転換が必要。

→ 小泉総理や中曽根康弘元総理・石原慎太郎都知事の発言・行動をどう評  
価するか

→ 政治的、経済的に日本の国際的地位が後退する中、今の若者が日本をどう舵取り  
するかが問われている。

(1) 民主主義と政治(政党)の機能は?

○ 聖域なき構造改革は進むか

○ 政党の討論会、国会の議論は機能しているか

(2) 経済不況の克服は?

国債発行枠30兆円、不良債権処理、世界同時不況、株安、特殊法人改革、  
失業率5%、中国経済1人勝ち etc.

(3) アメリカ同時多発テロへの対応は?

憲法、集団的自衛権、自衛隊 etc.

(4) 司法改革は？

法曹人口、ロースクール、法曹一元、裁判員制度 etc.

3. 震災復興まちづくりは？

①行政対住民の対立、②まち協の運営、③専門家の支援、④国家による経済的・法的支援などをテーマに総括が必要（丸6年半）

→本音で議論する必要あり。もはや風化か？

4. 弁護士として法体系や法的諸制度の不備を痛感。

→まちづくり法全体の統廃合が必要だが、気の遠くなるような作業

→当面、都市計画法の大改正についての理解が不可欠

5. 再開発の破綻について、早急に手を打つ必要あり

以 上