

第1. まちづくりや土地政策についての私の関わり方

1. 主な流れ

- S57. 8 大阪モノレール訴訟
- S59. 5 大阪駅前ビル商人デモ
- S59. 9 阿倍野再開発訴訟
- S60. 8 苦悩する都市再開発 出版
- S62. 7 岐路に立つ都市再開発 出版
- H2. 3 都市づくり・弁護士奮闘記 出版
- H3. 10 門真土地区画整理訴訟
- H7. 8 震災復興まちづくりへの模索 出版
- H8. 5 まちづくり法実務体系 出版

2. 分類

- 1) 具体的事件を通じたまちづくり——訴訟
(再開発・区画整理) ↳ 相談
- 2) 出版
- 3) 講演・学習会
- 4) 論文

第2. 震災復興まちづくりへの私の関与

- 1. 平成7年2月1日、緊急アピール発表
・多様なメニューの設定 ・上モノの整備目指す
- 2. 都市計画決定（平成7年3月17日）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
- 3. 各地のまちづくり協議会の活動の学習・現地調査（稲本グループ）
- 4. 芦屋中央地区・まちづくり協議会の顧問としての活動

第3. 復興まちづくりの展開

1. 全体構造と各地区の課題

1) 全体構造——（フライパンの中の目玉焼き）

A地区 都市計画決定16地区(254.8ha)→厳格な法定手続

- ・面積はごくわずか（神戸市150.5ha、
復興促進地域5887haの2.5%）
- ・権力作用（反対なら裁判しかない）
- ・内容の修正可能性——通常なし、都計審の公開は異例
- ・補助金——法律で細かい定め
- ・人的支援——膨大なものあり
- ・行政が主体——住民は従うものという構図

B地区 重点復興地域（1225ha・神戸市）

- ・東部副都心の整備など地区毎の整備目標を定める
- ・「行政と住民の協働のまちづくり」がキャッチフレーズ
- ・建設省が作った要綱事業の活用で補助金を出し住宅整備
- e x. 優良建築物等整備事業がうまくいくための条件

└1)一定の資金があること

└2)有能なコンサルを含めた一定の知的レベル

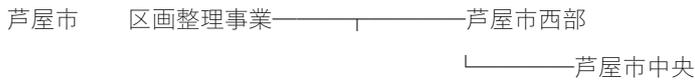
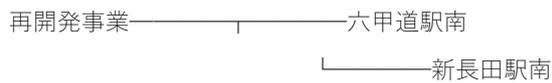
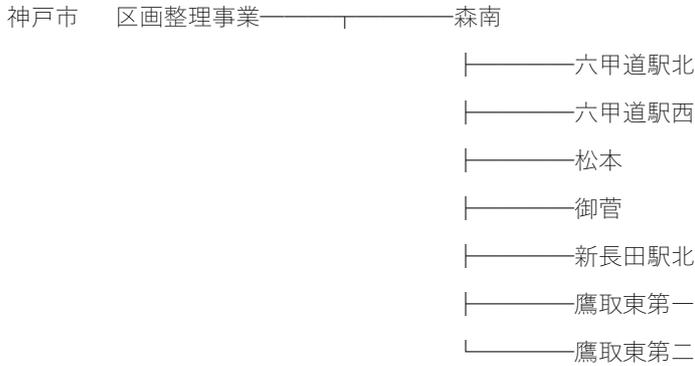
C地区 復興促進区域(5887ha・神戸市)

- ・ 条例のみ
 - ・ 行政指導だけ、個人の建て替えに対してアドバイスだけ
- (まとめ) ・ A B C各地区は法的効果が全く違う
- ・ 財政支援 (補助金+人的支援) の内容も全くちがう
 - ・ 行政と住民の役割もちがう

→ 以上は、現行法システム上やむをえない構造。問題はこれがスムーズに理解されず、うまく進まない点。

2) 各地区の課題

1) A 地区



・ 住民合意→事業決定

- (区) 仮換地計画策定→各換地での建築と集約換地された
- 共同住宅区での共同住宅建設
- (再) 権利変換計画策定→再開発ビルの建築
- 個人の権利の評価をめぐる利害対立

・ その手続中も一方では旧所有地での「仮設」建物の建築

- 現状維持、事業不要論台頭
- 事業長期化の危険

2) B 地区

- ・ まち協とまちコンと行政の努力目標が一致している限り協働歩調可能
- ・ まちづくりへの意欲の持続、費用負担、行政の人材不足などの問題が顕在化すると危険

3) C 地区

- ・ 基本的に放置。違法建築の取締りだけでは不十分。
- ・ 重点地域に指定してもらうとの意欲の結集が可能か。

第 4. まちづくりの法的システムの課題

1. 都市法体系、まちづくり法体系の根本的見直し必要

- 都市法の体系化・シンプル化 (法律の統廃合)
- 戦後 50 年の膨大な都市法のチェックと整理

2. 都計決定のシステム変更の必要、区画整理事業に上もの整備を

セットする必要、より早く復興まちづくりを進めるため「街区単位での土地の交換・分合により住宅再建や住環境の再生を促進する「街区

再生事業」の提案（鳴海邦碩）等」の工夫必要（cf 芦屋西部地区）

3. 復興法（2/26制定）

区画整理に復興共同住宅区を取り入れるなど、斬新なものが多い。

飛び換地などメニューも豊富にした。

建築制限2年以内で可（7条）→しかし、現実には使っていない。

→復興法の役割は、地区の区画整理事業に集約される（そういう視点で、区画整理事業の進展をみる必要）

4. 罹災法（2/6適用）

震災に伴う借地借家関係の処理に、法律学の大きな限界を露呈した。

→貸主と借主が共に被災者であることを前提に痛みを分け合い、合理的な相互譲歩による解決が要請

→弁護士や法律家の役割はその位置づけを説明することにあり

5. マンション再建

集合住宅についての建設や更新のシステムはどうあるべきかは不動産学の1テーマ。しかし未解決だった。

（理由）①大きな目でみて、マンションの建て替え時期未到来

②都心のマンションを売って郊外の戸建てを買うという買い換えシステムが機能していたため、建て替え問題は先送り。

今回はマンションが一挙に損壊し建て替えが必然的にテーマとなった。

そのため、①合意形成のシステムの弱点

②既存不適格建物をどう再建するトが一気に噴出のかという先送りしていた問題

→3/24被災マンション法施行、4/13震災復興総合設計制度ではつげ焼刃

定期借地権の導入も含め、抜本的な法律学的検討が必要。

6. 都市の更新

マンション建て替えと同じ問題が、もっとスケールを大きく考えれば、都市の更新というテーマ（木造の劣悪な住宅密集地、道路が狭く消防車の入れない地域がいたるところにある）

→この必要性はわかっていたが、都市のリニューアルは容易にできなかった。都市再開発法はその切り札だが、十分な役割を果たしていない。

→都市再開発は、駅前の商業集積地のみ（可能なところ）で実施、「必要なところ」はできなかった。

→法の不備を反省し、その再編に取り組む必要あり。

7. その他

1) 法的システムの整備という制度論より資金問題の方がウェイトが大きい→裏返せば、資金問題さえ解決すれば法的紛争は解決する。

・家主が建物を建て替えられない時、従前の賃貸借契約の存続を条件に国が建て替え費用全額を支給する。

・新しい建物の借家人には、家賃のアップ分を国が補助する。

・住むところのない借家人には、国が同一の家賃で公的住宅を賃貸する

2) 規制緩和論（主として経済学者から）の抬頭

容積率の引き上げ、「規制解放区」の指定等の提案→これは危険。
法律学的観点からは、都市計画における規制の重要性を訴える
必要あり

第5. 特徴その1——まち協（cf「稲本洋之助－「復興への合意形成と法律学・上」法律時報・平成8年6月号）

1. まち協とは（成り立ち・意義）

1980年地区計画制度の創設。

1981年神戸市まちづくり条例制定意義

=まちづくり提案権を住民に認めた

震災前=神戸市11件のまち協

→長年のまち協活動の実績をベースに「まち協」方式が実現

震災後=各地でまち協結成。行政もこれを支援。

→都計決定の多少の修正は可能、事業計画の早期確立。

2. まち協をキーワードとする「協働のまちづくり」は可能か？

→まち協方式を前提として住民と行政との協働のまちづくりの可能性が
みえてきた（楽観的？）

・面的整備のハードな手法、減歩は憲法違反といわれた区画整理事業
に上もの整備としての共同建て替え（優良建築物等整備事業など）を
専門家（まちコン）の支援の下に同時実践中

・神戸市震災復興住宅整備緊急3ヵ年計画における特優賃の展開

→官・民の連携の重視とその実践

3. まち協と行政との協働－新たな地平線を切り開くもの（？）

・但し住民の努力必要。専門家の合理的な支援も必要。

－神戸市だからこそできた（？）芦屋市、西宮市などは（？）

・コミュニティ主体のまち協方式とマクロ的・権力的な（区）（再）の
法定事業方式との調和

4. まち協をキーワードとした実践は今後の先例となりうるか？

→酒田大火や雲仙普賢岳の例とは全くスケールのちがうまちづ
くりの先例として多くの教訓を生む

→まちづくりにおける①立法の変革、②行政の対応の変革、③住民のまちづくりへの参加の形態や意思の変革、④各層・専門家の意思の変革
につながる（？）

5. まち協の課題

1) 西ドイツのFプラン、Bプランのような法的システムがない

日本では、住民がまちづくりの計画（提案）を作ることは今まで縁遠かった。

→今回急にまち協の結成+まちづくり提案の呼びかけをしても、
実現は困難。しかし、提案を実現している地区も多い。

→法律家はまち協結成の仕方、討論の仕方、やるべきことの選
択の指導が要請される（cf芦屋中央地区）。

第6. 特徴その2——コンサルの役割

1. コンサル、コーディネーターとは
 - 1) その成り立ち
 - 2) 今日まで再開発事業や区画整理事業の現場でコンサル、コーディネーターが果たしてきた機能、役割
 - 3) コンサル、コーディネーターが震災復興まちづくりで果たす役割、機能
 - 4) 各地区でのコンサル、コーディネーターの現実の役割と相異点

2. まち協への支援についてコンサルと法律家の役割の相違

- 1) コンサルは震災直後から現地に入り、住民の相談
 法律家が現地に入っての、復興まちづくりのアドバイスは少ない
 (法律相談は熱心)。

(近弁連は「まちづくり支援機構」設立の呼びかけ、「阪神・淡路ルネサンスファンド」の設立準備の活動中)

- 2) コンサルの現在の活動は、今後の事業の中で商売に直結するもの。
 従前各地の再開発について、コンサル果たしてきた役割と同様。

→いわば、メシの種として再開発の相談、区画整理の相談、まち協の相談、共同・協調建て替えの相談に乗れる。

- 3) 弁護士はちがう。まち協の結成に動き、まちづくり提案のため学習に関与しても、事件（訴訟）にならないとメシの種にならない。しかし、都市法の複雑性・難解性

・まちづくりの法的システムにもともと住民参加のシステムなし・ABC各地区の法的効果、ちがいについて十分な認識なし
 という現状で、法律家がまち協の機能強化に果たす役割は大

第7. 法律家の役割

1. まちづくりとは何か（特に復興まちづくりとは何か）を考える視点を示すこと

- ・いつまでに
- ・どういう法的枠組みの中で
- ・どの法律、制度に従って
- ・どのような手続きで・・・

特に、A 区画整理事業、再開発事業

- B 重点復興地域
 - C 白地域
- ↑ というランク付けの中で
 ↓ どう考えるか

2. 複雑、難解な都市法（まちづくり法）を市民にわかりやすく解説すること

—— c f 「まちづくり法実務体系」（新日本法規・平成8年5月出版）の狙い

- まちづくり法
 - ┌ 時代区分
 - | 計画法
 - └ 規制法
 - | 法律に基づくまちづくり
 - └ まちづくりの各種手法

3. 現実のまちづくりの展開の中で専門家として利害調整の役割を果たすこと

主張、立証を尽くし、双方の言い分を聞く中で、和解をするという弁護士の得意業務を生かし、行政×住民の和解、軟着陸の道筋をえがくこと

——行政側の顧問、デベロッパーの顧問、住民団体の顧問という形で役割を發揮することが望ましい

4. 住宅再建、マンション再建についても同様

この場合、税務処理、資金調達の算段、住民の合意形成等も重要な仕事

5. まちづくり協議会は法律上の位置づけなし

——神戸市条例など例外的に根拠あり

まちづくり協議会の法的位置づけをどのように構築していくかが大きな課題

6. 個々の弁護士の活動と弁護士会の活動との相異点