

第1. 都市建設をめぐる情勢(背景)

1. 昭和58年以降中曽根内閣の下、アーバン・ルネサンスが唱えられ、規制緩和、民活路線が進められた。この間、地価高騰問題が大きな社会問題となり、昭和63年6月「総合土地対策要綱」が閣議決定された。

都市再開発は、東京湾ウォーターフロント開発とならんで大きな脚光を浴びている。

2. また、都市再開発は法定再開発事業の他、優良再開発建築物整備促進事業等昭和60年以降次々と新しい制度、要綱、通達がつくられ、事業費も倍化しており、「都市建設」(新開発、再開発を含む)は大きな社会的注目を集めている。

3. 都市建設は、地権者(住民)にとって大きな現状変更をもたらす契機であり、法律論からみても、実体面、手続面に大きな問題がある。また、近時議論されている「土地基本法」の制定問題ともからみ、「土地所有権論」の議論も大切である。

第2. 土地基本法案に至る流れ

① 昭和62年10月12日

「当面の地価等土地対策に関する答申」(中間答申)

② 昭和62年10月16日

「緊急土地対策要綱」閣議決定

③ 昭和63年5月30日

「地価等土地対策について(報告)」

臨時行政改革推進審議会土地対策検討委員会

④ 昭和63年6月28日

「総合土地対策要綱」閣議決定

⑤ 平成元年2月13日

国土庁「土地基本法案要綱」(素案)

⑥ 平成元年3月23日

国土庁「土地基本法案」

第3. 都市法制検討の視点－西欧との比較

1. 西欧諸国(西ドイツ、フランス、イギリス、アメリカ)の都市法制の原理(東大・原田純孝による整理)

① 今日の都市の発展は市場原理のもとでの自生的な成長に委ねてしまうことはできず、公共的・計画的な規制と介入を不可欠とする、という基本原則が早期に確立され、それが都市法制展開の起点となり、存在根拠となった。

② その規制と介入の目的についても、少なくとも1970年代以降には、「居住と生活の場としての都市の形成」という側面がより重視さ

れ、その目的に即した諸制度の再編が行われている。

③ その政策転換の背後には、都市生活における社会的平等と社会的公平さへの指向の強まりが存在しており、その意味で現代都市法は、西欧型福祉国家の法制度の一環をなすべきものともなっている。

なお、

④ “民活・規制緩和”による“経済開発型”都市開発への指向(とくにイギリスで顕著)も、なお“部分的”ないし“例外的”なものにとどまっており、右のような基礎的理念の完全な放棄を意味するものではない。

2. 日本での実態

① 市場原理に依拠した都市開発への指向が強い。又民間開発資本の投機的な利潤追求を容認。

② 「計画的・公共的コントロール」の目的も成長主義型、経済開発型の都市建設に片寄り

③ 指導理念が「市場原理に則った経済効率の最大限の尊重」(土地の有効・高度利用)となっている。

④ 「民活」・「規制緩和」は、例外ではなく、“本来のあるべき姿”として都市政策の基軸に位置づけられている。

第4. 再開発問題の展開(再開発ブームの到来)と特徴

1. 再開発ブームの到来－質・量とも飛躍的に増大

	昭和60年4月30日現在	昭和63年8月31日現在
事業完了	129地区・面積157.17(ha)	185地区・面積235.2(ha)
合計	255地区・面積473.99(ha)	339地区・面積595.3(ha)

(資料①②参照)

2. 特徴その1

法定再開発(公共団体施行)の相対的な比重低下。

都市計画決定済の事業中、公共団体施行の地区数、面積が減少。

都市計画決定済みの事業中、公共団体施行の地区数、面積が減少

	地区数	面積
昭和60年4月末	36.9%	73.1%
昭和63年8月末	30%	65.5%

(資料①②参照)

3. 特徴その2

アーバン・ルネサンス、規制緩和、民活導入の動きの中で、法定再開発以外の再開発が急展開するとともに再開発法の改正により、より一層の再開発の推進。

(一) 87年新規事項(資料③-1)

- ① 地区更新再開発の創設
- ② 土地信託制度の活用
- ③ 優良再開発建築物整備促進事業の創設
- ④ 再開発関係融資

(二) 88年新規事業(資料③-2)

- ① 優良再開発建築物整備促進事業の拡充
- ② 市街地再開発緊急促進事業
- ③ 都市拠点開発緊急促進事業
- ④ 都市再開発関連公共施設整備促進事業

(三) 89年新規事業(資料③-3)

- ① 市街地再開発事業の拡充
- ② 優良再開発整備促進事業の拡充
- ③ アーバン・リフレッシュ促進事業

第5. 最近の問題事例にみる変化(特徴)

1. (ケース1)

(一) 木造低層建物密集地だけでなく、新しい堅固ビルの区域も再開発の対象となりはじめた。

e x. 渋谷・宇田川の例(堅固ビル入居者が再開発に反対)

横浜・上大岡の例(堅固ビルの所有者=ビル業者が再開発に反対)(資料④)

(二) 東京を中心により再開発が普遍化してきた。

再開発法の改正(昭和63年)もこの傾向に沿ったもの-(要件の緩和)(資料⑤)

2. (ケース2)

(一) JR跡地利用とからめた新しい手法の再開発も出てきた。

e x. JR奈良駅前

「新都市拠点整備事業」の中での法定再開発と組合施行の区画整理の結合(資料④)

(二) 昭和63年改正の「再開発地区計画制度」も跡地利用を念頭こおいたもの。(資料⑤)

第6. 整理と展望

1. 再開発事業の一層の拡大

⇒政府の都市政策・土地政策の中で、再開発は流動的ではあるが、推進されていくことはまちがいない。

(一) 市街地再開発等の国家予算の伸び(資料⑥)

	金額(百万円)	前年度倍率
昭和60年度	12,595	
昭和61年度	16,373	1.30

昭和62年度	19,669	1,20
昭和63年度	24,139	1,23

昭和63年度は昭和60年度の約2倍となっている。

(二) 建設省による市街地再開発の調査について都市局(54地区)、住宅局(63地区)合計117地区を採択(昭和63年9月)

(資料⑦-1)

2. 「民間活力の導入」の一層の拡充

→現在の政策の流れからみれば、「民間活力の導入」を中心にして、再開発が一層推進されていく。

また、さらに新しい手法や新しい事業が新設される。

(一)昭和64年度建設省予算要求(資料⑧)

① 住宅供給再開発促進事業の創設

→住宅供給を行うプロジェクトに新たな補助

② アーバン・コンプレックスビルディング整備事業の創設

→高度・複合利用のための良質・大規模な整備促進のため計画決定、公共的施設の整備に対し助成

③ 事業の初動期におけるコーディネーター派遣を含む各種の助成

(二) アーバン・コンプレックスビルディング事業

① JR大井町駅周辺で昭和64年度着工(資料⑦-2)

② アーバン・コンプレックスビルディング推進研究会議の設置。

③ 除却跡地を順次集約、大型化した後、容積率の大幅緩和など公的支援、誘導のもとで計画的再開発を進める。

(三) 問題点

① 老朽木賃住宅の整備が必要なことは一致

(総務庁も昭和63年5月建設省に対し、木賃密集地区再開発の遅れを指摘)

② 追い出しにならないか。

③ 民活の名のもとに大手企業の利潤追及の目的とされないか。

④ 官・公の指導的役割は本当に果たせるのか(ヨーロッパと対比)

第7. 再開発事業を考える上の視点

-土地問題、地価問題の認識

1. 基本的視点

(一)昭和58年以降中曽根内閣の下「規制緩和」と「民活」路線推進

→都市問題脚光

都市再開発問題と東京湾ウォーターフロント開発の大規模プロジェクト問題は大きな注目

(昭和63年10月不動産、建設、生保、信託銀行など20社が大型の都市再開発事業を推進する環境づくりのため「都市再開発問題研究会」

を結成し、「総合土地対策要綱」でうたわれた都市再開発促進のための民間側の具体的措置を提言)

(二) 都市再開発の問題点

- ① 従前権利者は大半が転出
- ② 住宅の再開発少ない。スクラップアンドビルドの問題点
→経済的再開発偏重
→ヨーロッパの修復型、保全型再開発と異なる。
- ③ 零細な商売人、借家人は残留できない(追い出し)。
- ④ また、都市再開発は面積から見れば、わずか。もっと根本的な土地利用の問題を検討する必要性

(三) 総合土地対策要綱(昭和63年6月)は地価問題、土地問題の「総合対策」でありながら、規制緩和、民活路線の推進をうたい、都市再開発による土地の有効利用、高度利用を目指している。

→しかし、これはより一層の地価高騰を招く。

重要な視点は「土地利用の計画性」

(資料⑦-3)

これにあわせて民間企業70社でUCB推進研究協力会発足

→官民一体で推進

(四) アーバン・リフレッシュ促進事業

日本橋兜町地区採択(資料⑦-4)

(古い事務所ビルが密集している地区5ha以上を対象に一体的建て替えを進める際、建て替えのための一時的収容施設を建設して順次建て替えを促進しようとするもの)

(五) 大規模再開発の促進策検討(資料⑦-5)

ー法定再開発の制度そのものの検討

- ① 権利変換をもっと自由に
- ② 採算制・助成制度の向上、拡充策
- ③ 再開発方針、促進区域などにもとづく現行計画制度の問題点
- ④ 特定建築業者の「公募」条件の検討

→昭和65年度に運用方針作成

3. 大阪府下固有の問題

大阪での住宅密集市街地の整備促進に向けて「まちづくり推進機構」の設立検討(資料⑨)

(一) 趣旨

木賃住宅の老朽化・空家化

→しかし、この市街地は潜在的魅力をもつ地区

→これを官・民の多岐にわたる組織が関与してまちづくりに取り組む

「木賃地区は端切れにされて台無しになった高級服地」の形容。

(二) 内容

- ① 老朽木賃住宅を除却と存続に二分。存続住宅は公的補助でリフォーム、除却住宅からは借家人の移転促進
- ② 除却跡地は駐車場、などの暫定利用にとどめる

第8. まとめ(今後の方向)

以 上