

第1、はじめに

1. 自己紹介

- ① 昭和24年 愛媛県松山市にて出生
- ② 昭和49年 大阪弁護士会弁護士登録
- ③ 昭和50年以降 奈良県生駒郡斑鳩町居住
- ④ 昭和54年 坂和章平法律事務所設立
- ⑤ 昭和63年 坂和総合法律事務所に改称
現在に至る。

2. 都市再開発問題との出会い

- ① 昭和59年 大阪駅前問題発生
- ② 昭和60年5月 「苦悩する都市再開発」出版
- ③ 昭和62年7月 「岐路に立つ都市再開発」出版
- ④ 現在、扱った事例についての「実践記」執筆中

第2. 都市再開発とは何か?

1. 形式的な定義

広義－都市のつくりかえ事業

狭義－「都市再開発法」による事業

2. 実質的な分類

- ① 都市再開発法(昭和44年)に基づくもの
- ② 要綱・通達に基づくもの
昭和58年以降、毎年急激に増加
- ③ 建築基準法の緩和に基づくもの
総合設計
特定街区
一団地認定制度
- ④ 民活型によるもの
 - ・民間デベロッパーが自己の所有地を利用してビルの立て替え
 - ・借地借家法改正問題との関連性大

第3. 都市再開発法による都市再開発のしくみ

1. 都市再開発法成立の系譜

- ① 市街地改造法(昭和36年)(公共施設の整備)
- ② 防災建築街区造成法(昭和36年)(都市の不燃化)
→これを統合(昭和44年)

2. 再開発の要件・目的

- ① 耐火建築物が 1/3 以下
- ② 公共施設なく、土地利用細分化
→不良市街地を一体的に整備

3. 再開発の手法

- ① 1 種事業(権利変換)と 2 種事業(管理処分)
- ② 権利者には権利床を、保留床を処分して事業資金を

4. 再開発の主体

- ① 昭和 4 4 年 公共団体、組合、公団
- ② 昭和 5 0 年 個人施行
- ③ 昭和 5 5 年 所有権者から同意を得た第 3 者(デベロッパー)
- ④ 参加組合員制度
特定施設建築物制度(昭和 55 年)

5. 再開発の資金

- ① 保留床処分金
- ② 補助金 (一般会計、道路会計、公共施設負担金)

6. 手続の流れ

- ① 都市計画決定
- ② 事業計画決定
- ③ 譲り受け希望の申し出(金銭給付の申し出)(3 0 日以内)
- ④ 評価基準日(公告の日から 3 1 日目)
- ⑤ 権利変換
- ⑥ 工事実施、完了
- ⑦ 保留床の処分

7. 特徴

- ① 独立採算制(保留床処分)
- ② 等価での権利変換
- ③ 従前権利を立体換地し、駅広、道路を作り出す
- ④ 事業の手法は多様化、自発的再開発推進の方向に変化

第4. 都市再開発が脚光を浴びている背景

1. 都市問題、住宅問題との関係

① 都市とは何か、まちとは何か

ヨーロッパの都市、松山、斑鳩、大阪

② 都市問題とは何か

公害、交通、ゴミ、生活

③ 持家政策と住宅問題

2. 土地問題、地価問題との関係

① 土地利用計画の問題

→国土法、都市計画法の問題

② 地価対策、土地神話の問題

3. 経済政策との関係

① 昭和44年 田中角栄、日本列島改造論、新全総、高度経済成長政策

② 昭和58年 中曽根、アーバンルネッサンス、内需拡大、規制緩和、民活

4. 再開発事業の拡大、多様化

① 公共が一步後退－民活(デベロッパー)

② 都市づくり(再開発)が民間資本の市場に

③ 高度成長、金余り、企業活力の目がすべて再開発に

第5. 事例にみる都市再開発の問題点

1. 大阪駅前、大阪阿倍野のケース

大阪市施行－典型的な法定再開発

2. いわゆる大阪府下の「駅前シリーズ」再開発の問題

法定再開発のパターン化、画一化

3. 東京のケース

区内すべてが再開発の地区、東京集中、地価高騰

4. 京都・奈良のケース

地方都市の特徴を失い、ミニ東京化

5. 民間デベロッパーの再開発(まちのつくりかえ)－採算性重視

再開発のできるところだけやる

再開発の必要なところはできない

6. その原因

- ① 都市再開発法の欠陥－独立採算制、事業法
- ② 住民参加による土地利用計画が不十分

第6. 都市再開発はどうあるべきか？

1. 再開発問題検討の視点 誰のため、何のため

- ① まちのつくりかえ
- ② 公共施設(道路、広場)
- ③ オフィス、店舗、ホテル、ホール
- ④ 地元住民の生活、営業

2. ヨーロッパの再開発との対比－土地利用の計画制、経済型か修復型か

- ① 西ドイツ(Bプラン、建築不自由)
- ② フランス(高層化から修復型へ)
- ③ イギリス
- ④ アメリカ(ゾーニング)

3. 再開発における官・民の役割+住民の役割

- ① 本来、公共が主、民間が従
- ② 現在の流れ－民活
- ③ 調和が問題(課題)－再開発利益の配分

第7. 再開発問題を考える上での課題

1. 土地利用はどうあるべきか

- ① 土地所有権論
- ② 計画論
- ③ 地価対策

2. 再開発利益の配分はどうあるべきか

- ① データ不十分

② 検討の視点不十分

3. 自治体の役割、住民参加はどうあるべきか

- ① 自治体は主導権発揮を
- ② 民間デベロッパーは採算性だけでなく、公共的観点を
- ③ 住民はエゴでなく、都市づくりの視点を

第8. おわりに－再開発への弁護士(法律家)の関与のパターン

- ① 法律専門家としての見識－所有権論、計画論
- ② 都市計画、都市再開発についての都市計画審議会等への参加
- ③ 具体的な再開発のケースへの関与
 - ・ 推進側、反対側
 - ・ 自治体、民間、住民
- ④ 裁判

以 上