

第1編 自己紹介編（1）（出版・論文）

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

第2章 自己紹介

第1 経歴

第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（HP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

第3 坂和弁護士の趣味

第4 情報収集（アンテナ張り）の重要性

第3章 都市問題に関する主な出版

第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）
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）
8. 平成11年11月 愛媛大学法文学部で「都市法政策」4日間集中講義
⇒ 平成12年7月 『実況中継まちづくりの法と政策』出版
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）
10. 平成13年12月 愛媛大学法文学部で「都市法政策」4日間集中講義
⇒ 平成14年9月 『実況中継まちづくりの法と政策II』出版
11. 平成15年7月 『わかりやすい都市計画法の手引（加除式）』出版
12. 平成15年9月 『注解マンション建替え円滑化法』出版

第2章 その評価

平成13年5月 日本都市計画学会「石川賞」受賞

〃 日本不動産学会「実務著作賞」受賞

第4章 都市問題に関する主な論文（省略）

第5章 都市問題に関する主な講義、講演（省略）

第6章 その他の主な出版及び今後の出版予定

1. 平成13年6月 『SHOW-HEYシネマルームⅠ』出版
2. 平成14年5月 『法社会学への誘い』出版（共著）「第9章 陪審制」担当
3. 平成15年 月 『改正区分所有法・建替え事業法の解説』出版（共著）
「第2章 建替事業の個人施行」、
「第3章 権利変換手続による関係権利の円滑な移行」
担当
4. 平成15年8月 『社会派熱血弁護士映画を語る
SHOW-HEYシネマルームⅡ』（オール関西）出版
5. 平成16年2月 『社会派熱血弁護士映画を語る
SHOW-HEYシネマルームⅢ』（オール関西）
出版予定
6. 現在出版企画中 『実務不動産法講義（仮）』（実務法律講義シリーズ）
（民事法研究会）
7. 〃 『今、法曹界が面白い！』（民事法研究会）

第2編 自己紹介編（2）（実践）

第1章 都市再開発問題についての活動

第1 大阪モノレール訴訟への取り組み（昭和57年～平成6年）

第2 大阪駅前研究会への取り組み

第3 阿倍野再開発訴訟への取り組み

第4 弁護士業務の一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いたるところにある
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

第5 再開発コーディネーター協会「有識者懇話会」の開催

（平成13年5月、7月）

第6 近時の事件

1. 久居駅前再開発問題（調停申立）
2. 津山再開発問題（大幅赤字、ビル建設費等未払い）

第2章 震災復興まちづくりの活動（1995・1・17）

- 第1 災害と都市計画法の現状
- 第2 坂和の活動の経過
- 第3 復興まちづくりを考える
- 第4 震災復興まちづくりを契機とした都市計画法の検討
- 第5 復興まちづくりの特徴その1 ―― まち協論
- 第6 復興まちづくりの特徴その2 ―― 専門家の役割
- 第7 芦屋中央地区まちづくり協議会活動の実践からの教訓

第3編 都市法編（1）（全般）

第1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

- 第1 参考書（省略）
- 第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）（表は省略します）
- 第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
 - 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4 西欧の都市法制との対比（省略）
- 第5 日本のまちづくりの特徴
 - ① 土地神話（土地は値下がりしない）
 - ② スクラップアンドビルド方式
 - ③ 東京一局集中・都市部集中・スプロール
 - ④ 都市づくりへの住民参加の欠如
 - ⑤ 再開発はすべて経済的再開発（駅前・商業再開発）
 - ⑥ 官と民の協調悪い

第2章 都市法（まちづくり法）体系化の試み

- 第1 まちづくり法を体系化することの意味
 - 1. 五十嵐『都市法』における体系化の試み
 - 2. 行政学者を中心とした体系化の試み
 - （1）塩野宏「国土開発」
 - （2）成田頼明『土地政策と法』（弘文堂）
 - （3）『不動産法制概説』による「不動産法制」という体系化の試み
 - 3. 行政判例を中心とした体系化の試み
 - （1）法務省訟務局行政訟務第1課職員編『判例概説都市計画法』（ぎょうせい）
 - （2）成田頼明編『街づくり、国づくり判例百選』（別冊ジュリ103号）
 - 4. 新たな実務体系書の試み
 - （1）都市計画法研究会編著『事項別 都市計画法実務辞典』（第一法規）
 - （2）土地利用開発法令研究会編集『問答式 土地利用、開発の手引』（新日本法規）

5. 高木任之著『都市計画法を読みこなすコツ』（平成8年 学芸出版社）
6. 萩島哲編『都市計画』（平成11年 朝倉書店）

第2 近時の都市法についての刺激的な著書

1. 坂和の参考になったもの（感激した本）
 - (1) 五十嵐敬喜『都市法』（ぎょうせい）
 - (2) 伊藤滋著『市民参加の都市計画』（平成9年 早稲田大学出版部）
 - (3) 五十嵐敬喜／共著『都市計画 —— 利権の構図を越えて』（岩波新書）
『議会 —— 官僚支配を越えて』（岩波新書）
『公共事業をどうするか』（岩波新書）
『公共事業は止まるか』（岩波新書）
 - (4) 五十嵐敬喜／共著『美の条例』（学芸出版社）
 - (5) 五十嵐敬喜著『美しい都市をつくる権利』（学芸出版社）
2. 最近勉強して感心したもの
 - (1) 小林重敬「都市の構造転換と都市計画のあり方の変化」
（『現代の法9』岩波書店）
 - (2) 小林重敬「協議型まちづくりになぜ注目するのか」
（『協議型まちづくり』学芸出版社）
 - (3) 小林重敬編著『条例による総合的まちづくり』（学芸出版社）
 - (4) 小林重敬編著『地方分権時代のまちづくり条例』（学芸出版社）
 - (5) 渡辺俊一編著『市民参加のまちづくり
マスタープランづくりの現場から』（学芸出版社）
 - (6) 渡辺俊一・太田守幸編著『市民版 まちづくりプラン 実践ガイド』
（学芸出版）
3. 近時の体系書
 - (1) 稲本洋之助教授の流れ
『現代都地方の研究 上・下』（岩波書店）、
『借地制度の再検討』（日本評論社）
 - (2) それに反対する流れ
戒能通厚「現代土地法論への論争的アプローチ」
（『土地法の理論的展開』法律文化社）
 - (3) 原田純孝『日本の都市法Ⅰ —— 構造と展開』（東京大学出版会）
 - (4) 原田純孝『日本の都市法Ⅱ —— 諸相と動態』（東京大学出版会）
 - (5) 藤田宙靖・磯部力・小林重敬編集代表
『土地利用規制立法に見られる公共性』（財団法人土地総合研究所）
4. 法律家ではない、都市計画の人の本もわかりやすい
『都市・建築企画開発マニュアル 2002～2003』建築知識、
『建築申請memo 2002』（新日本法規）

第3章 都市法の時代区分 —戦後日本の都市法制のあゆみ

- 第1 1全総（昭和37～43年）池田勇人内閣
- 第2 2全総（昭和44年～52年）田中角栄内閣
- 第3 3全総（昭和52年～58年）大平正芳内閣
- 第4 4全総（昭和58年～）中曽根康弘内閣

第5 バブル時代の土地対策

第6 土地基本法後の立法 ―― 都市計画法、建築基準法の大幅改正

(平成4年6月)

第7 バブル崩壊(平成2年夏)以降の土地問題

第8 細川内閣の誕生と土地政策

第9 橋本龍太郎政権の登場

第10 橋本退陣～小淵内閣～森内閣

第11 小泉内閣の発足(平成13年4月)

第4章 都市計画(法)の基本構造

第1 都市計画とは

1. 一覧表(☆は制定当初から存在するもの)(表は省略します)
2. 地域地区の種類
3. 用途地域の種類(3→7→12)
4. 特別用途地区

第2 規制、誘導、事業の三つの手法

第3 用途規制と形態規制(集団規制)(建築基準法48条～60条)

①容積率、②建ぺい率、③高さ規制、④最低敷地面積、⑤日影規制

第4 都市計画事業 ―― 都市施設(法11条)、

市街地開発事業(法12条)を実施するもの

1. 都市計画制限 ―― 弱い建築制限(法53条)、買取請求(法56条)、先買い等(法57条)、損失補償なし
2. 事業制限 ―――― 強い建築制限(法65条)、買取請求(法68条)、先買い等(法67条)、損失補償なし

第5章 個別法

第1 都市再開発法によるまちづくりとは(『まちづくり法実務体系』303頁)

第2 土地区画整理法によるまちづくりとは(同書355頁)

第3 地区計画とは何か

(図は省略します)

第4 密集市街地整備法によるまちづくり

第4編 都市法編(2)(近時の動き)

第1章 平成12年改正法

第1 都市計画のマスタープランの充実

第2 都市再開発方針等

第3 線引き制度の選択制

第4 開発許可制度の見直し

第5 良好な環境の確保のための制度の充実

- ① 小規模な風致地区についての都道府県から市町村への権限委譲
- ② 特定用途制限地域制度の創設
- ③ 白地地域における容積率、建ぺい率等のメニュー増と強化

第6 既成市街地の再整備のための新たな制度の導入

- ① 商業地域における特例容積率適用区域制度の創設
- ② 立体的な都市計画の決定手法の導入
- ③ 地区計画の決定要件に係る改正
- ④ 建ぺい率制限の合理化

第7 都市計画区域外における開発行為及び建築行為に対する規制の創設

- ① 準都市計画制度の創設
- ② 都市計画区域及び準都市計画区域外の区域における開発許可制度の適用

第8 都市計画の決定システムの合理化と住民参加の促進

- ① 都市計画の案の作成における都道府県と市町村の役割の明確化
- ② 地区計画等に対する住民参加手続の充実
- ③ 都市計画の案の縦覧の際の理由書の添付

第2章 平成14年法

第1 まちづくりに関する都市計画の提案制度の創設

まちづくりに関する都市計画の提案制度のフロー

(図は省略します)

第2 用途地域における容積率等の選択肢の拡充

1. 容積率の選択肢の拡充 (容積率制限)

(1) 指定容積率の数値 (都市計画で定める)

用途地域	現 行	改正後
第一種・第二種低層 住居専用地域	50、60、80、100、150、 200%	50、60、80、100、150、 200%
第一種・第二種中高 層住居専用地域	100、150、200、300%	100、150、200、300、 <u>400</u> 、 500%
第一種・第二種・準 住居地域、近隣商業 地域、準工業地域	200、300、400%	<u>100、150</u> 、200、300、400、 500%
工業・工業専用地域	200、300、400%	<u>100、150</u> 、200、300、400%
商業地域	200、300、400、500、600、 700、800、900、1000%	200、300、400、500、600、 700、800、900、1000、 <u>1100、1200、1300</u> %

(2) 前面道路幅員による低減係数 (特定行政庁が指定する)

用途地域	現 行	改正後
住居系用途地域	0.4	0.4 (0.8を 選択可)
その他の用途地域	0.6 (0.4を 選択可)	0.6 (0.4、 <u>0.8</u> を 選択可)

2. 建ぺい率の選択肢の拡充 (建ぺい率制限)

(1) 指定建ぺい率の数値 (都市計画で定める)

用途地域	現 行	改正後
第一種・第二種低層住居専用地域、 第一種・第二種中高層住居専用地域、 工業専用地域	30、40、50、80%	30、40、50、80%
第一種・第二種・準住居地域、準工業地域	60%	<u>50</u> 、60、 <u>80</u> %
近隣商業地域	80%	<u>80</u> 、80%
商業地域	80%	80%
工業地域	60%	<u>50</u> 、60%

(2) 建ぺい率の適用除外等

用途地域	現 行	改正後
第一種・第二種・準住居地域、 準工業地域	—	都市計画で定める建ぺい率80%、かつ、防火
近隣商業地域・商業地域	防火地域内の耐火建築物は建ぺい率不適用	地域内の耐火建築物は建ぺい率不適用

用途地域	現 行	改正後
第一種・第二種低層 住居専用地域	50、80、80、100、150、 200%	50、80、80、100、150、 200%
第一種・第二種中高 層住居専用地域	100、150、200、300%	100、150、200、300、 <u>400</u> 、 500%
第一種・第二種・準 住居地域、近隣商業 地域、準工業地域	200、300、400%	<u>100、150</u> 、200、300、400、 500%
工業・工業専用地域	200、300、400%	<u>100、150</u> 、200、300、400%
商業地域	200、300、400、500、600、 700、800、900、1000%	200、300、400、500、800、 700、800、900、1000、 <u>1100、1200、1300%</u>

(2) 前面道路幅員による低減係数（特定行政庁が指定する）

用途地域	現 行	改正後
住居系用途地域	0.4	0.4（ <u>0.8</u> を選択可）
その他の用途地域	0.6（0.4を選択可）	0.6（0.4、 <u>0.8</u> を選択可）

2. 建ぺい率の選択肢の拡充（建ぺい率制限）

(1) 指定建ぺい率の数値（都市計画で定める）

用途地域	現 行	改正後
第一種・第二種低層住居専用地域、 第一種・第二種中高層住居専用地域、 工業専用地域	30、40、50、60%	30、40、50、60%
第一種・第二種・準住居地域、準工業地域	60%	<u>50、60、80%</u>
近隣商業地域	80%	<u>80、80%</u>
商業地域	80%	80%
工業地域	80%	<u>50、80%</u>

(2) 建ぺい率の適用除外等

用途地域	現 行	改正後
第一種・第二種・準住居地域、 準工業地域	—	都市計画で定める建ぺい率 <u>80%</u> 、かつ、防火
近隣商業地域・商業地域	防火地域内の耐火建築物は建ぺい率不適用	地域内の耐火建築物は建ぺい率不適用

3. 敷地規模の最低限度の拡充（敷地規模制限）

敷地規模制限の適用の可否（都市計画で定める）

用途地域	現 行	改正後
第一種・第二種低層 住居専用地域	指定できる（200㎡以下）	指定できる（200㎡以下）
その他の用途地域	—	指定できる（200㎡以下） ※

※ 200㎡超の制限は地区計画により適用可能

4. 高さ制限の選択肢の拡充（斜線制限）

(1) 道路斜線制限の勾配（特定行政庁が指定する）

用途地域	現 行	改正後
第一種・第二種低層 住居専用地域	1.25	1.25
第一種・第二種中高層 住居専用地域、第一種・ 第二種・準住居地域	1.25	1.25 (<u>1.5</u> を選択可)※
その他の用途地域	1.5	1.5

※ 第一種・第二種中高層住居専用地域では指定容積率が400、500%の区域に限る

(2) 隣地斜線制限の勾配、立ち上げ高さ等（特定行政庁が指定する）

用途地域	現 行	改正後
第一種・第二種低層 住居専用地域	—	—
第一種・第二種中高層 住居専用地域、第一種・ 第二種・準住居地域	1.25、20m	1.25、20m (<u>2.5、31m</u> を選択可)※
その他の用途地域	2.5、31m	2.5、31m (<u>適用除外</u> を選択可)

※ 第一種・第二種中高層住居専用地域では指定容積率が400、500%の区域に限る

5. 日影規制の選択肢の拡充（日影制限）

日影の測定面の高さ（条例で定める）

用途地域	現 行	改正後
第一種・第二種低層 住居専用地域	1.5m	1.5m
第一種・第二種中高層 住居専用地域、第一種・ 第二種・準住居地域、近 隣商業地域、準工業地域	4m	4m、 <u>8.5m</u>

第3 容積率制限等を迅速に緩和する制度の導入

- ① 総合設計制度等における審査基準を定型化し、許可を経ずに、建築確認の手続きで迅速に緩和できる制度の導入
- ② 複数棟からなる開発プロジェクトを円滑・迅速に実現することを目的とする、総合設計制度と一団地認定制度の手続の一本化

第4 地区計画制度の見直し

- ① 住宅地高度利用地区計画・再開発地区計画の廃止と地区計画への統合
- ② 従来の住宅地高度利用地区計画・再開発地区計画の代替としての再開発等促進区の設定
- ③ 合理的かつ健全な高度利用と都市機能の更新を目的とする地区整備計画の設定（高度利用型地区計画の創設）
- ④ 条例による用途地域制限の緩和
- ⑤ 地盤面の上にある通路等の地区施設を定めた場合の建ぺい率制限の緩和
- ⑥ その他地区計画における地区整備計画の特例に係る規定の整理

第3章 法律と条例（自主条例・委任条例）

五十嵐敬喜、野口和雄、池上修一著『美の条例』

（平成8年 学芸出版社）

五十嵐敬喜著『美しい都市をつくる権利』

（平成14年 学芸出版社）

小林重敬編『条例による総合的まちづくり』

（平成14年 学芸出版社）

第1 法律と条例（昔からのテーマ）

1. 公害防止条例
2. 上乗せ、横出し

第2 開発指導要綱

武蔵野事件 第1審（東京地判昭和58年2月9日）

第2審（東京高判昭和63年3月29日）

最高裁（最判平成5年2月18日）

第3 地方分権一括法による通達（の廃止）と運用指針の活用

第4 都市及び都市づくりの構造転換と条例・要綱

1. 都市づくりの構造転換
2. 条例の補完的な役割から積極的な役割へ

第5 都市計画法制の基本的な枠組みと条例

1. 権利制限の公平性、平等性と必要最小限性
2. 委任条例と自主条例

第6 委任条例と自主条例の展開

1. 地方分権一括法の成立と自主条例
2. 都市計画法と条例のこれまで
3. 都市計画法の改正と委任条例
4. 自主条例と委任条例の関係の進展

第7 都市計画関連の委任条例とまちづくり

1. 都市計画関連の委任条例の実態
2. 平成12年改正法における新たな委任規定

第8 自主条例としてのまちづくり条例の展開

1. まちづくり条例の類型と全体像
2. まちづくり条例の展開の経緯
3. 分権時代に向けた新たな動き
4. まちづくり条例と法令の新たな関係

第4章 景観をめぐる近時の法制

第1 現行の法制度

「美観地区」（都市計画法8条1項6号、9条20項）

⇒ 条例により、建築物の敷地、構造等について、「市街地の美観を維持するため」の規制が可能

⇒ 景観に関する基本法がない。

第2 景観形成促進法案（平成16年通常国会に提出予定）

1. 市町村による「景観形成計画」
 - ⇒ 「景観形成地域」や「景観地区」で建築物の高さ、色、デザイン等を規制
 - ⇒ 住民からの提案も可能
2. 住民の全員合意による「景観協定」

第5編 判例編

第1章 都市計画法に関する代表判例

第1 土地区画整理事業の事業計画決定

最判昭和41年2月23日（青写真判決）

第2 地域地区の都市計画決定

最判昭和57年4月22日（工業地域、高度地域）

第3 地区計画の決定と抗告訴訟の対象

最判平成6年4月22日

（対象となる処分には当たらないとして訴えを却下）

第4 市街地再開発事業の事業計画決定（阿倍野再開発2種事業）

第1審 大阪地判昭和61年3月26日

第2審 大阪高判昭和63年6月26日

最高裁 最判平成4年11月26日

第5 市街地再開発事業の事業計画決定（1種事業）

福岡地判平成2年10月25日（千代町）

大阪地判昭和55年11月28日（寝屋川第1審）

大阪高判昭和56年9月30日（寝屋川第2審）

神戸地判昭和61年2月12日（六甲道）

第2章 近時の注目判例

第1 国立マンション事件

「20m超す部分 撤去命令」（朝日新聞 平成14年12月18日）

1. 1 審 東京地判平成14年2月14日（藤山雅行裁判長）
高さ20mに制限する市条例や地区計画は無効、4億円の損害賠償を認容。
2. 2 審 東京高判平成14年6月7日（逆転）
市民側の訴えを不合法として却下。
3. 東京地判平成14年12月18日
高さ20mを超える部分（7階以上）について、景観利益を理由に撤去を命じる画期的判決。

第2 小田急高架事業取消事件

1. 東京地判平成13年10月3日
行政庁の許認可を争う取消訴訟において、現実に許認可が取り消された数少ない取消判決。すでに約7割の工事が完成し、工事進行中の公共事業の事業認可を取り消した。
2. 東京高判平成15年12月8日（逆転）
住民側が逆転敗訴。高架化事業については、全員（53名）の原告適格を認めず。高架化事業に伴う側道整備事業については、5名のみ原告適格を認める。
⇒ 住民は上告する方針

第3 宝塚パチンコ条例事件

「独自条例なぜ無力」（読売新聞 平成14年7月16日）

1. 1 審 神戸地判平成9年4月28日
2. 2 審 大阪高判平成10年6月2日
市側の提訴を有効と認めた上で、市条例は違法と判示。
3. 最判平成14年7月9日
国や地方自治体が国民に行政上の義務の履行を求める訴えは、裁判の対象にならない。

第4 開発許可（原告適格）

1. 最判平成4年9月22日（もんじゅ事件）
行政事件訴訟法9条が定める取消訴訟の原告適格についてのリーディングケース
2. 最判平成9年1月28日
かけ崩れのおそれがある土地等を開発区域内に含む開発許可について、近接住民に原告適格を認めた。

第5 堺市ビル風害事件

1. 1 審 大阪地判平成13年11月30日
20階建てマンションによる風害を認定。業者側に420万円の慰謝料支払を命じる。
2. 2 審 大阪高判平成15年10月28日
風害による財産的損害を認定。1審のとは別に約1500万円の損害賠償を命じる。

第6 川辺川利水訴訟（熊本県川辺川ダム）

1. 1 審 熊本地判平成12年9月8日
2. 2 審 福岡高判平成15年5月16日
対象農家の同意が「3分の2以上」に達していないとして、

原告農家側の逆転勝訴

第7 その他

1. 日照侵害を理由とする建設差止め仮処分申立
 - ① 平成14年1月11日 大阪市平野区の14階建てマンション
 - ② 〃 6月20日 〃 大正区の15階建てマンション
2. 軽井沢マンション騒動（日本経済新聞 平成14年7月13日）
3. 宝塚大劇場高層マンション問題（産経新聞 平成15年5月2日）

第6編 破綻する都市再開発

第1章 問題点の所在、構造

第1 都市再開発法の基本構造

1. 独立採算制
2. 権利床の他に保留床を生み出して、これを売却して事業費に充てる。
3. キーテナント（ホテル、デパート、スーパー etc.）の撤退
4. 都道府県、市町村の再開発事業への意欲の減退
5. 再開発組合の債務増大が顕在化
6. 再開発ビルや再開発ビルの駐車場を管理する三セクの破綻、破産
7. 公的資金投入の是非論
8. 住民訴訟の恐怖
9. 理事の個人責任（連帯保証責任）の顕在化

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』
2. 阿倍野再開発訴訟
3. モノレール訴訟
4. 『岐路に立つ都市再開発』での再開発の分析
5. 阪神大震災後の1995・3・17都市計画決定の妥当性と問題点
6. 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

第3 再開発事業の再構築の必要性 ―― コーディネーター協会などの研究

1. 平成6年「市街地再開発事業の今後のあり方について」中間報告
2. 市街地整備研究会中間とりまとめ 平成13年1月
3. PFI法の活用
4. 関西再開発研究会からの提言（その1）平成12年6月
5. 関西再開発研究会からの提言（その2）平成13年6月
6. （社）再開発コーディネーター協会からの提言 平成15年5月
7. 軽装備再開発事業について（上記提言の背景） 平成15年8月22日
事例に見る軽装備再開発事業
 - ① 低容積型再開発事業
 - ② 外向き店舗の活用
 - ③ 既存建築物の活用
 - ④ コストをかけない軽装備型
8. 平成15年11月7日 第3回大阪都市再生フォーラム
「おおさか元気プラン3～2030年の大阪に向けて～」を公表

第2章 久居駅前再開発の検証

第1 久居再開発とは

1. 事業の内容
2. 都市計画決定手続の流れ
3. 特徴点

第2 久居再開発の問題点と解決のための方向性

1. 保留床の売れ残り（売却できず）
2. 銀行の借入金の返済不能
3. 再開発組合が解散できない
4. 三セク（久居都市開発㈱）が機能しない
5. 駅前ビルとしての賑わいが無い
6. 市議会の調査不足、方向性の誤り
7. 参加組合員（㈱三交不動産）の問題
8. キーテナントの問題
9. 事業の主体、責任者は誰か

第3 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？
2. 坂和弁護士の役割
3. 調停の解決を妨げるもの（抵抗勢力）
⇒ 平成15年11月26日、市・三セクは調停案の受け入れを拒否し、調停は不調に終わる。

第4 調停不調後の動き

1. 銀行による強硬手段
 - ① 組合の預金口座の相殺（平成15年12月1日）
 - ② 組合理事らの不動産の仮差押え（平成16年1月7日）
 - ③ 組合の賃料債権の差押え（ 〃 1月14日）
⇒ 組合の財産はゼロとなり、いよいよ破産するしかない？
2. 三セクに対する売買代金請求訴訟の提起（平成15年12月9日）
⇒ 平成16年1月8日、取下げ（←銀行のアメとムチ？）

第5 水面下の交渉

1. 組合、銀行、市・三セクそれぞれの思惑
2. 現在の局面

第6 終わりに

久居再開発問題の解決は久居市民の課題

—— 失敗すればそのツケは市民に！

第3章 津山市再開発問題

第1 前提および背景

1. 再開発事業全般の破綻原因
2. 津山再開発事業の特徴

第2 津山再開発組合の問題点

1. 組合の収支悪化

2. 解決策の模索
3. 県の組合解散スキームに対する組合内部での意見対立
4. 役員の解任（再26条） —— 日本で初めてのケース

第3 再開発組合の破産申立（平成14年1月24日）

⇒ 却下（平成14年5月10日）

第4 津山街づくり株式会社（三セク）の経営破綻問題と公的資金投入

第5 全国共通の問題（三セクの破綻と公的資金投入）

第4章 川西市再開発問題（省略）

第5章 阿倍野市再開発訴訟とその後の展開

第1 最判平成4年11月26日（判例地方自治108号59頁）の画期的意義

1審 大阪地判昭和61年3月26日（判時1215号25頁）

2審 大阪高判昭和63年6月24日（判時1283号21頁）

第2 大阪市と地元住民間の確認書（平成5年5月）

第3 外資系企業の参加表明（平成13年9月）

第4 巨額の赤字の発表（平成13年11月）

1350億円の赤字となる見通し

第5 事業の縮小決定（平成14年5月）

再開発ビルを63階建てから31階建てに変更

第6 今後の展開 —— 進むも地獄、退くも地獄

第7 事業計画の見直しへ（平成15年5月）

1. 平成15年5月21日 平成14年度事業会計が約24億円の赤字となることが発覚

2. 〃 5月23日 サイモン・プロパティ・グループの進出計画が白紙へ（大阪市の提示した信用保証条件と折り合いつかず）

3. 〃 5月27日 大阪市が再開発事業計画を見直す方針を表明
⇒ 阿倍野再開発事業のすべてをさらけ出して、全国ネットでのシンポジウムや勉強会を開催する等、広くアイデアを集めるための新しい試みをする必要があるのではないか

第8 さらに赤字拡大（平成16年1月）

2000億円の赤字となる見通し

⇒ 平成16年4月～平成17年3月の間に事業見直し

（31階建てからさらに縮小）

以 上