

Evaluation

特集・減損会計の影響を探る

■減損会計の影響とその対策について

■減損会計が企業行動に与える影響

■減損会計が不動産市場に与える影響

■テクノロジーとしての経営の時代へ

—ガバナンス論の観点から減損会計を考える

■ゴルフ場の鑑定評価

●新・不動産鑑定評価基準等への考察(4)

—新基準による借入金・自己資本併用型投資不動産の評価

●大規模工場用地と鑑定評価(2)

●終身借家権の概要

●単一価値か複数分布か

—鑑定評価額の表示について

●企業再評価における企業評価

●小泉改革下におけるまちづくりの法と政策

—破綻する都市再開発の処方箋

【FOCUS】なぜ、複数の鑑定評価方法があるのか

□書評

「考察・不動産投資としてのビル事業」

★東京地盤賃貸住宅地図(2002年10月期)

★INDEX★東京・新築分譲マンション利回り(2002年7月~9月期)

PROGRES
アプローチ

小泉改革下におけるまちづくりの法と政策——破綻する都市再開発の処方箋——

再開発事業は「打ち出の小槌」のように注目され、各地で事業が着手された。

私が『駆け立つ都市再開発』(1987年、都非文化社)を出版した昭和62年当時、再開発事業の完了例は133例であったが、今は既に約500例にのぼっている。

平成7年1月17日、阪神大震災が発生した。このため私は、一方で復興まちづくりの全体像を示すべく、「震災復興まちづくりへの構造」(1995年、都市文化社)を出版するとともに、他方では芦屋中央地区まちづくり協議会の顧問弁護士として、住民参加による復興まちづくりの実践に深く関わった。

「まちづくりの法と政策」への私の関心と興味はその後さらに広がり、愛媛大学での4日間の集中講義とともに、「実況中継 まちづくりの法と政策」(2000年、日本評論社)、「実況中継 まちづくりの法と政策 PART II—都市再生とまちづくり」(2002年、日本評論社)を出版した。また、「まちづくり法の複雑性と難解性」という問題意識から発表して「まちづくり法実務体系」(1996年、新日本法規出版)や平成12年の都市計画法の大改正を紹介した「Q&A 改正都市計画法のポイント」(2001年、新日本法規出版)を出版した。

そして現在は、一方では岡山県津山市中央街区、三重県久居市久居原町、そして大阪市阿倍野区の各再開発問題の処理に奔走し、他方では小泉改革の流れの下で成立したマンション建替え円滑化法の解説書や都市計画法の逐条解説本の執筆に取り組んでいる。

以上の詳細は、下記の私のホームページを参照されたい。

<http://www.sakawa-lawoffice.jp>

3. 小泉改革の政治・経済的側面

『堺なき構造改革』を掲げた小泉内閣は、80%という高支持率の下に平成13年4月26日にスタートし、「抵抗勢力」が流説語となった。平成13年6月、「骨太の方針」を発表した後、小泉内閣は

「財政健全化」「特殊法人の抜本改革」「国と地方の役割の見直し」等の改革に着手し、果敢にこれを実行しようとしてきた。

しかし、経済不況やデフレの進行は予想以上に厳しく、「政策無策」「丸投げ」の批判が強くなるばかりか、昨今は自民党「抵抗勢力」の言説も注目されはじめている。小泉総理は「自民党をぶつ壊してもいい」「解散も辞せず」と強気一辺倒で「対抗」しているが、近い将来経済が危険され、世界再編成の可能性もある現状となっている。

戦後一貫して続いている、公共事業を中心とした利益誘導型政治をその本質とする自民党一党支配を覆して平成5年に成立した細川内閣は、自民党を打破することによって「生活者優先の政治」、「政官財のトライアングルの打破」を目指したのにに対し、小泉内閣は、「自民党という政権与党の中だからこそ構造改革が可能」と「豪語」しているのが大きな特徴である。

しかし細川連立内閣が「八頭立ての馬車」と呼ばれる脆弱な基盤の上に成り立っていたように、資金力も「子分」も持たず、有力派閥のボスでもなく、「国民的人気」に支えられた小泉内閣の改革基盤もまたあわてて頼りない、いわば「網渡り的」内閣であるといわざるをえない。

小泉改革や小泉都市再生については、否認なく、このようないくつかの内閣内閣の改進の弱さといつて政治的側面と、アフレ返りが加速することの国民的影響という経済的側面を十分確認しておかなければならない。

4. 小泉内閣におけるまちづくりの法と政策

平成13年4月6日、「経済対策閣僚会議」において決定された「緊急経済対策」は、内閣総理大臣を本部長、閣僚大臣を本部員とする「都市再生本部」を設置し、21世紀における魅力と活力に満ちた都市の再生を先導する21世紀型都市再生プロジェクトを選定する、とした。

この提案は森内閣の時代であったが、都市再生

小泉改革下におけるまちづくりの法と政策——破綻する都市再開発の処方箋——

小泉改革下におけるまちづくりの法と政策

—破綻する都市再開発の処方箋—

齊藤士
坂 和 章 平

1.はじめに

本誌への原稿依頼が来たのは平成14年8月で、締切は11月末のことであった。執筆依頼を気軽に受けたものの、私が具体的に扱った事件で鑑定の実際に関連するものは、固定資産税の課税をめぐる話しかなかった。しかしその論点は既におなじみのものとなっているため、それを書いても全然面白くないものになってしまふ。そこで、何を書こうかと総じ直前まで悩んだが、執筆依頼には「まちづくりの現場からの貴重な体験にもとづく意見をご寄稿ください」と書かれていた。そこで私は、私が書くもので少しでも読者に興味を持たせられるテーマは「まちづくりの法と政策」の「実況中継」だと思い至った。

今、小泉改革の下、まちづくりの分野では「都市再生」をキーワードとして急速に構造改革を進めようとしており、私は基本的にそれを支持している。他方、バブル期に施行された都市再開発事業は各地で破綻しており、公的資金を投入してこれを「救済する」のか、それとも「見捨てる」のか、の選択をしなければならない局面となっている。しかし、「不良債権」の処理が過去十数年間にわたって進まなかつたのと同じように、破綻する都市再開発の処理が進む気配はない。わが国の経済不況が深刻化しデフレ経済に陥っている状況下で、財政構造改革をはじめとする小泉改革はその困難さが浮き彫りとなり、まさに正念場にある。

78 Evaluation No.8

平成14年10月に発表された「竹中チーム」による「不良債権処理の加速策」は「袋叩き」ともいえる扱いを受けたが、実は不良債権処理加速の必要性を否定する論者は存在しない。それと同じく、破綻する都市再開発の処理が今緊急に必要なことを否定する論者は最もいないはずである。しかし現実はどうだろうか。「日本病」といえる情報の不開示と問題先送り、そして親民主主義体質と集團無責任体制の中、破綻する都市再開発への処方箋は何ら描かれていないので実次である。

そこで私は、本稿で、弁護士として20年近く都市再開発問題を中心にしたまちづくり活動を実践してきた体験を主に、わが国のまちづくりの法と政策、とりわけ今、小泉改革下における破綻する都市再開発の現状と問題点を「実況中継」し、しきるべき処方箋を提示したい。

2.私のまちづくり活動の概要

私は昭和49年大阪弁護士会に登録し、大阪国際空港噪音訴訟、西淀川大気汚染訴訟という大規模公害訴訟の経験を経て、昭和57年大阪モノレール訴訟を提起した。そして、昭和59年から大阪駅前問題研究会に参画して、都市再開発問題の発展をスタートした後、同年阿倍野再開発訴訟を提起し、以降各陣の都市再開発現場で相談を開き、各種の実践活動を展開してきた。

おりしも昭和60年代は中曾根アーバンネットワークの展開の中、土地バブルのまっただ中にあり、

小泉改革下におけるまちづくりの法と政策——破綻する都市再開発の処方箋——

本部は小泉総理を本部長として5月8日に設置された。都市再生本部は、①都市再生プロジェクトの決定、②都市再生緊急整備地域の指定、を矢張りに実施した。また小泉内閣は、①都市再生特別措置法を制定し、②平成12年に大改正されたまちづくりの「母なる法」である「都市計画法」をさらに平成14年改正し、③区分所有法を改正し、マンション建設並用化法を制定する等、暮早い立法能力を見せつけた。

「小泉都市再生」は、「小泉改革」をまちづくりの領域に持ち込んだものであり、かつての中曾根内閣における「アーバンネットワーク」と類似点多い。中曾根アーバンネットワークは賛否両論があつたように、小泉都市再生においても既に多くの反対論が展開され、その一様の実行についての危惧が明確化されている。たしかに小泉都市再生の本音(本心)を推測すれば、事業のターゲットは東京、都心部にあり、森喜朗を代表とする有力デベロッパー等の意向を受けたものである。

そしてまた、都市中心、東京中心の都市再生は、見方によれば「地方切り捨て」の側面を持つことも否定できない。この意味では、かつて都政党から脱落し、田舎政党になってしまったときに危機感を抱いた民主党が、都心部での票の獲得のため、中心市街地活性化法を立ち上げた時の状況と酷似している。このようないくつかの問題点を理解したうえで、お私は小泉都市再生に賛成しており、その実行に期待感を持っている。

小泉都市再生の特徴は次の4点にある。

第1は、「官から民へ」というキーワードである。これは、政官財のトライアングルによる公共事業の独占を可能にする「民」(民間企業、NPO法人、住民)に移行しようというものである。

第2は、スピードと時限性である。これは、マ

ンション建設替えや都市計画の提案を受けての決定等に明確に示されている。

第3は、多数決原理の尊重である。これは、地権者の3分の2以上の同意による都市計画の提案(都計法21条の2~5)や5分の4以上の多数決によるマンション建設替え決議等であり、「弱者切

り捨て」という批判と表裏一体のものである。

第4は、悪い切った「差別化」である。これは、從前から主張されていた「津幡特区」や石原慎太郎東京都知事提唱の「カジノ特区」とも共通するもので、一般的な規制を部分的に緩和して「特区」を設け、それを経済活性化の起爆剤にしようという発想である。

私は、これらの小泉都市再生の考え方方は、前述の「日本病」、すなわち、①情報不開示、②問題先送り、③親民主主義、④集團無責任体制と決別するためのキーワードとして支持し、期待している。

5. 破綻する都市再開発

(1) 破綻する都市再開発の現状

平成13年3月28日朝日新聞の特集記事には、「都市再開発曲がり角」、「直下げる分頭債務残った」、「手洗見直し不可避」、「望めぬ地価「右肩上がり」」等の見出しが掲載した。この件集は、

①平成12年8月現在全国714地区で実施(完了474地区、実施中240地区)された都市再開発の事例について、事業行き詰まりの情報が増えてきたため、国土交通省が実態調査に乗り出したこと

②再開発コーディネーター協会による都市再開発の問題点を摸るアンケートでは45件の回答があり、事業が頓挫している等の訴えが目立ったこと

③平成11年から研究を重ねてきた関西再開発研究会は、平成12年6月「再開発事業に「救済性」を持たせる」など7つの提言をしたところを紹介し、「独立採算性」と「長期化」を見直すための制度改革は避けられないと解説した。

この朝日新聞の特集を契機として、平成13年11月16日、朝日新聞社・朝日21関西スクエア、兵庫県川西市の共催により、「再開発から都市再生を考える」シンポジウムが開催され、私もパネラー

の1人としてこれに出席した。このシンポジウムは平成13年12月9日付朝日新聞で特集され、「核テナント不況で限界」「独立採算見直し必要」「分権進み街に個性を」「制度疲労」「発想の転換」「改革への道」等と解説された。

一方で、NPO法人区画整理・再開発対策全国連絡会議による「区画整理・再開発の破綻」が平成13年10月25日に出版された。これは、「底なしの実態を検証する」「破綻に直面する52事例一覧付」というサブタイトルからわかる通り、区画整理・再開発の破綻の実態を、会議の目で取材、分析、公表したもので、大きな価値を持つ資料である。さらに同会議は「[東京・再開発通信]No.93 (平成14年9月号)」、千葉県木更津市本更津駅西再開発、三重県桑名市桑名駅前再開発、広島県福山市三原駅前再開発、富山駅前再開発の例を紹介し、「今までの『破綻・落胆・事業中断』といった破綻タイプのみならず、今年は、無理してオーバンさせたものの、ついでにさらに清算を迫られた『第三セクターの破綻』という破綻タイプが目についた」とまとめている。同会議は今後も、次々と破綻する再開発の実態を公表し、警鐘を鳴らし続けるであろう。

また、私も参考団体として重宝している、五十嵐政喜・小川明雄著『公共事業は止まるか』(2001年、岩波新書)の中で、小川明雄「都市再開発—果てしなきサバイバル競争—」は、都市再開発は公共事業をめぐる国の16に及ぶ中、長期計画には入っていないため、いわば「隠れた公共事業」と分析した。「ビルを建てれば建てるほどダメが増えていく」という都市再開発の構造はどうするか?「公共がどこまで、どのような理由で、またどのような方法で関わるべきなのか。それとも、まったく関わるべきではないのか?」「都市の再開発は、根本的な再評価を必要とする時代に入ったのである」と問題提起をした。

(2) 具体例の検討その1—三重県久居駅前

① 問題点の所在

久居駅前再開発は147億円の総事業費をかけた

組合結行の事業で、再開発ビル「ボルタひさい」は平成9年オープンした。管理会社は、市が35%出資する三セクの「久居都市開発株式会社」。再開発ビル完成後はこの三セクが駐車場を買い取り、これを運営すべきことは定款上明白であるうえ、保留床もすべて買い取って賃貸等の業務を行なべきことを資料上明白であった。

しかしバブル崩壊、地価下落、経済不況が続く中、再開発ビルでの駐車場収益やテナント収益事業は到底黒字を見込めないため、三セクは駐車場、保留床を競りながら問題を先送りした。そのため非常事態として、保留床の登記名義を再開発組合とし、再開発組合が臨時にテナント収益事業を行なった。一方で、銀行の借入金の残高は44億円。保留床すべてを販売してもその代金は約15億円だから、約30億円の赤字は必至である。

都市再開発法によれば、「事業の完成」によって再開発組合は解散(5条)すべきであるにもかかわらず、この異常事態の中、組合は解散できないまま放置して時間が過ぎ、問題は先送りされていった。

そんな中、組合の債務を連帯保証していた理事個人に対して銀行から催告状が送られてきた。これに驚いた理事たちは、私にその対処を依頼したのである。

② 開業の申立

私は再開発組合と理事たちの代理人として、津簡易裁判所に調停を申し立てた。申立の趣旨は、実質的には、

- ① 三セクによる保留床の買取り
- ② 買取り代金全額の銀行への弁済
- ③ 連帯保証債務の免除ないし減額
- ④ 銀行の残債権の放棄

である。

理事個人一人の44億円の請求によって問題が解決できるはずではなく、問題解決のためには上記の処理以外考ええないことは明らかであった。

③ 解決の方向を握る抵拒勢力

少なくとも理論的に上記の解決方向に異論を述べる者はいない。しかし以下に述べる動きは、事

実上問題の早期解決を阻むものであった。

④ 三セクは、駐車場の買取り義務を認め、保留床についてもやっと買取りに同意したものの、「収益のメドを立てる必要がある」、「そうでなければ住民監査請求や住民訴訟のデータゲットになる」、「市議会の承認を得なければ予算措置がとれない」等と主張(注1)し、容易に保留床の取得を現実化しない。

⑤ 銀行は抵当権を有しているのだから、いつでも競売申立をして清算することが可能だが、一般的の不良債権問題と同じく、そうすれば不良債権が顕在化して経営者(店長)の責任問題が浮上するため、「早く保留床を高価で売却して欲しい」と要請するだけで、抵当権実行という「ハードランディング路線」をとらず、問題解決を先送りしてきた。

⑥ 前市長や市議会議員一部は、駅前再開発問題が市民の目の前に浮かび上がるのを押さえ、いわば「臭いものにフタをする」姿勢に終始してきた。調停申立てによって問題点が公表されても、「収益の見込みが立たない限り保留床の取得はダメ」、「組合の責任だから組合に処理をさせよ」との主張をくり返すだけで、どうやれば現在の問題点を解決し、組合を解散させることができるのがについての処方箋を示さない。

⑦ 問題解決の方向と私の役割

調停期日は平成13年4月から14年10月まで計17回開かれ、やっと、三セクが保留床をすべて買い取ることの大方向が調停委員会から提示され、現在関係者がその努力を続いているが、なお多くの調整が必要で、その行方は予断を許さない。

しかし後述の川西市の調停による解決と同じスタイルで解決しない限り、問題の解決にいたり得ないことは明白である。

私が久居駅前再開発問題について果たした役割は、調停申立てという方法によって、

- ① 久居駅前再開発の問題点の本質を明確にしてこれを公表し、
- ② 保留床処分と銀行の債権の指切り処理によ

に共通する問題だが、14億円にのぼる組合資金の定款や事業計画目的外への流用は、中央街区再開発組合特有の問題であった。

② 四岡駅は正命令と解決スキームの提案

実は私は数年前にも中央街区再開発組合の相談を聞いていた。このとき私は、資金流用問題にメスを入れるべく、すべての種類資料の提出を要求した。しかしこのとき、同組合は、私が別組合の苦境を救済するため、再開発ビルのキーテナントである天満屋との賃料交渉の先頭に立ってくれるものと期待していたらしい。そのため、意見が合わず、組合私はこの相談から手を引くことになった。その後工事代金の未払い、保留床の処分の未了、組合の解散実現の未了という問題は、再開発事業の監督官庁である岡山県の耳に届き、岡山県は遂に平成13年5月、組合資金の流用問題について正命令を出し、是正策を策定、報告することを命じた。そして県、市の努力により、極めて異例の解決策である、次の内容を骨子とする「県のスキーム」が提案された。すなわち、

① 組合員は都市再開発法39条に基づき17億円の賦課金を賦課する。

② 組合員が共有する再開発ビルの建物部分と地上権部分を分離した上で、組合員は賦課金を金銭で支払うことによって、分離した建物部分を組合に提供する(滞納処分による物)。

③ 津山街づくり株式会社(三セク)は国からリノベーション補助金15億円を受け、これを資金として、組合が組合員から取得した建物部分を取得する。

④ 組合は、建物部分の代金として津山街づくり株式会社から受領した15億円を未払いの工事代金の内金として債権者に支払い、債権者は不足分を放棄する。

⑤ 賦課金決算とこれをめぐる話題

県のスキームによる解決策に従うかどうかの決断を迫られた組合は、3回の会議での討論を経て、賛成多数でこれを受け入れる方針を決定し、17億円の賦課金を課することを決議した。都市再開発法39条に基づくこれほど多額の賦課金の

決議がなされたのは全国初である。これによって県のスキームに沿った解決が実現するはずであった。

ところがこの時点で、それまで津山の再開発事業全体を牽引してきたリーダーであった日氏が、「再開発組合を破産させればよい。そうすれば組合員は何の負担もする必要はない」と主張して、賦課金の決議に反対し、①経営決算黒歴史証明訴訟と、②中央街区再開発組合の破産申立てを始めたのである。

このため、工事代金未払い問題と資金流用問題についての県のスキームによる解決は一課題では進まなくななり、訴訟での対決を余儀なくされた。もちろん私は再開発組合の代表者として、日氏の動きに対抗し、「県のスキームによれば再開発組合は法に従った解散実現可能なため、破産の理由はない」との主張を展開した。そして私の主張は旗揚会所に全面的に認められ、破産申立ては却下されたうえ、日氏らの破産申立ては「権利の濫用」であると弾劾された。再開発組合の「破産能力」の有無は、教科書にも明確に記述されていないうえ、今まで実例が存在せず、これがが何の問題かを説いていた。

⑥ 問題解決の方向と私の役割

工事代金未払い問題と資金流用問題についての県のスキームによれば、県の努力によって、幸いなことに15億円ものリノベーション資金が投入されることになったため、組合員へ17億円の賦課金を課すする旨の決議がなされても、実質的にはごくわずかの負担で解決できる見込みとなっていた。したがって、①長期間の事業展開の中で発生した工事代金未払い問題と資金流用問題の問題点を組合員に正確に報告し、②その解決策としての県のスキームの内容とそのありがたさを説明とともに、組合員にも一定の負担の了解を求め、③その手続を早期に混亂なく進めることができれば、中央街区再開発組合の問題は無事に解決でき、組合は解散できるはずであった。

そして私は、そのための活動に全力を挙げたのである。再開発組合がかかる問題解決のために、

このような形で県の解決スキームが提案されたのは異例であり、組合員は十分にその価値を認識するべきであった。しかしに、日氏の身勝手な行動のためにこの問題は未だ解決せず、中央街区再開発組合は今なお解散できず、日氏との懸念の中にいる。

私は一日も早くこれらの訴訟を勝訴するることによってケリをつけ、県のスキームによる解決と中央街区再開発組合の解散のために日々努力しているが、合理的な議論や意思形成がいかに困難かということを痛感せられる事例である。

④ 具体例の検討その3—大府市阿倍野

昭和59年9月10日、私たちが提起した阿倍野再開発訴訟は、大阪高裁において、第2種地代地再開発事業については、事業計画決定の段階で「行政処分性」を認めるという問題の判決が下され(大阪高判昭63.6.24判時1283号21頁)、最高裁判所もこれを支持した(最高判平4.11.26民集46巻8号2656頁)。以降私たちは大阪市との間で、今後は地元住民の意向を尊重しながら事業を進めるという形で事業上の話し合いをまとめ、事業の進展を見守ってきた。その後の地代下落と経済不況の並進の中、事業は進々として進まなかつたが、近年、①事業計画の大幅な縮小(つまり、再開発ビルの小型化)、②アメリカの不動産投資信託最大手SPG社(サンモ・プロパティ・グループ)への売却契約や賃貸の検討を経て、特定建築者制度の導入が決定され、事業が再度動きはじめた。

一方で、平成13年11月15日の新聞は、阿倍野再開発事業の赤字が先行開発地区で1,350億円という全国最大級の規模に達していることを明らかにした。もっともこの内780億円は、2008年までに市の一般会計から積み立てられることである。前述の久居駅前再開発で三セクが保留床を購入するについて、市議会の承認が容易に得られないと主張していることと対比すれば、この赤字補填がいかに安易な処理であるかがわかる。阿倍野再開発事業の赤字補填は780億円もの公的資金を投じて本当にこれが実現できるのか、もし回収できなかつた場合、誰が責任をとるのか等について何を明

る早期解決を強く迫り、③ 再開発ビルにおいて果たすべき三セクの機能を明確に指摘したことである。

これに対して、事实上問題の解決を妨げる動きとなったもの(抵抗勢力)は、

- ① 市、市議会、三セク、銀行、再開発組合等すべての関係者のセクト主義と官僚主義
- ② 処理のスピード不足と決断力のなさ
- ③ 村社会構造の中の人間関係、人柄上の確執等である。

私が弁護士として果たせる役割はただ一つ、すなわち調停申立てによって協議のための舞台を設定し、この舞台の上で関係者の合理的、現実的かつスピーディーな本音の解決策を確立するよう説得することである。この役割を私の能力で本当に果たせるかどうかはわからないが、私が真剣に本音の議論を開催し、行政、三セク、市議会、組合等の関係者の共同作業の中で「大きな山」が動くことを信じて活動を続けている。

(3) 具体例の検討その2—津山市中央街区

① 問題点の所在

津山市中央街区の再開発ビル「アルネ津山」は、平成11年にオープンした。事業費は270億円。平成10年の中心市街地活性化法の施行に伴い、中心市街地活性化モデルとして紹介された全国的に有名な事例だが、ここでも大問題が発生した。すなわち、数十億円にのぼる工事代金の未払いと、14億円という組合資金の流用問題である。津山市の再開発事業は中央街区だけではなく、吹田町第三街区と南新庄地区がある。また隣接する組織も再開発組合だけではなく、津山商業開発株式会社や津山中央開発株式会社という権利者で構成される法人や、市町山賀した三セクである津山市づくり株式会社や津山地代振興開発株式会社がある。これらの組織が総合で約20年にわたって施行してきた壮大な再開発事業である。工事代金の未払い等再開発組合の赤字は、各地の破綻する再開発

確でないまま安易にこんな処理がなされているのである。

そんな中でよい管理処分計画の決定が追ってきたため、私はいつの原団から管理処分計画を受け入れるの是非をめぐる相談を開くことになった。そしてその結論は、残念ながら大阪市が提示する管理処分計画は到底受け入れれないということになった。現在その調整のための協議は続いているが、情勢は波立ぎみであり、訴訟も駆け足距離に入れたものになっている。その協議の中、私は詰談半分に、次の申入れを行った。

① これから再開発立ち上げようとしているメイドン地区での事業は、規模を縮小したとはい、本当に成立立つのかどうか不安がない。

② 現在の地権者は、事实上その多くが商売が成立立たず伝出してしまうことになる。

③ 再開発ビルの多くの、アメリカの大手資本の意向に沿って運用されることに大いに不安がある。

④ 事業を進めれば、1,350億円の赤字がさらには拡大する可能性が高い。

⑤ したがって、真剣に「事業の中止」を考えるべきである。この場合、権利者への多額の補償問題が発生するが、見通しのないまま事業を続けるマイナスよりも、途中撤退、敗戦処理をするマイナスの方が小さいのではないか。

これに対して市の担当者はもちろん同意しなかったものの、事業施行者である大阪市にも今後の事業の施行について自信があるわけではないことは十分読みとれた。

このように阿倍野再開発事業は、「進むも地獄、退くも地獄」という状況の中、程針盤のないまま大海原を前に向かって進む船のようなもので、「不安がいっぱい」といわざるをえない。市民の英知の結集が不可欠である。

(5) 具体例の検討その4 —兵庫県川西市阪急川西能勢口駅前

本件は私が直接関与したものではなく、関係者

であることを肝に銘じなければならない。

(6) 健全な民主主義回復の必要性

私が平成13年12月に実施した、2回目の愛媛大学での4日間の集中講義のテーマは、①破綻する都市再開発、②小泉改革、③戦後56年であった。③のテーマは多岐にわたるが、ひとことで言えば、日本の民主主義は機能しているか、日本国民は健全な議論や合理的な意思決定ができるのかという問題である。そして私が問題提起したのは、戦後56年を経た今、「観客民主主義、問題先送り作戦、集団無責任体制の中にどっぷりとつかり、民主主義が機能不全に陥っている！」ということであった。国勢調査や地方自治体選挙での投票率の低さや、国会での低調な論議をはじめ、治安の乱れ、雇用の喪失、学力の低下、日本語の乱れ、フリーター・ジコチュー若者の増大等々、何を取りあげても日本の民主主義についての明るい話題はなく、「日本丸」の行く末を憂える内容ばかりである。

破綻する再開発事業の処理方針を決定する話し合いの場に、当事者あるいは准当事者として登場する人物は、市、市議会、三セク、銀行、デベロッパー、ゼネコン、再開発組合等である。したがって、彼らがどこまで主役としての責任感をもち、

形式主義やセクト主義そして官僚主義を排して、本音で合理的、理性的な話し合いをすることができるのかが解決策を決定していく上で大きなポイントとなる。

しかし、残念ながらあらゆる分野で健全な民主主義が失われ機能不全に陥っている中、合理的で健全な議論 자체ができるケースが多い。関係者は平気で「木を見て森を見ない」主義をくり返し、議論は平行線のまま黙々に時間だけが過ぎ、「小田原説定」が続くのである。こんな場合、調停手続は一つの有力な手段である。しかし調停に限らず、これらの当事者、準当事者の話し合いにおいて、論点を整理し、合理的、理性的に議論をリードしていく議論の専門家（私は弁護士もその退職の一つと信じている）が必要な場合が多い。いずれにしても、健全な議論とそれを踏まえた意思決定という「民主主義のイロハ」を実践するという最も基本的なテーマの立て直しが今要請されている。

(注1) 大西 伸「都市再生法では都市は再生しない?」

『都市問題研究』平成14年6月号、3頁

(注2) 坂和章平「小泉都市再生とまちづくり—法制度の観点から」『小都市住宅』第37号、2002年春号、185頁

(注3) 坂和章平「都市計画変更の法律的検討」『小都市計画』235号、2002年2月25日、32頁