

## 日本のまちづくり法を考える（その2）

### －駅前再開発を考える－

～坂和章平著『実況中継 まちづくりの法と政策』より～

弁護士 坂和 章平

1) 市街地再開発事業は、昭和44年につくられた「都市再開発法」に基づく事業である。施行者が、行政の場合と組合の場合があるが、いずれも都市計画決定を経た、都市計画事業として施行される公共的事業である。そのシステムは、

- ① 施行地区を決定して、高度利用地区を定め、
- ② 従来の低層木造家屋が密集していた地区をクリアランスして、新たに高層の耐火建築物（再開発ビル）をつくり、
- ③ 従来の地権者には、従前の権利に相当する再開発ビルの床（権利床）を与え（権利変換）
- ④ そして、余分につくった床（保留床）は第三者に売却して、事業費にあてるというものである。

2) このシステムは、「土地神話」の日本に大ヒットし、またたく間に日本の都市全体に広がった。とくに、駅前については、

- ① 駅前広場をつくり、
- ② 駅前駐車場をつくり、
- ③ 駅前に高層商業棟や住宅棟をつくる

ことによって、駅前を整備したいというニーズにピッタリあてはまるシステムであったため、各地で駅前再開発が相次いだ。大阪でも、大阪駅前や阿倍野（天王寺）を代表として、JR、南海、京阪、阪神、近鉄等、あらゆる鉄道の駅前で再開発事業が施行された。

昭和58年以降、はじめた、中曽根内閣における内需拡大と規制緩和をテコとした、中曽根アーバンルネサンスは、この流れを加速させ、土地バブルの流れの中、駅前再開発は「我が世の春」を謳歌した。

3) しかし、平成元年以降、「不動産融資への総量規制」をはじめとする、土地バブル対策の実施によって、地価ははじめて下落しはじめ、「土地神話」は崩壊した。そして、今日まで続く不動産不況と予想以上の経済不況。その中で今や、地価の上昇や再開発ビル建設に伴う収益の拡大や税収の増大を当然の前提として拡大を続けた駅前再開発は、その多くが暗礁に乗り上げ破綻に瀕している。

すなわち、キーテナントの撤退、保留床の売れ残り、賃料の下落などにより、再開発事業は、従来のやり方では、もはや収支が合わなくなってきたのである。その結果、昨今、各地で、再開発事業の破綻が現実のものとなってきているが、これは、日本のまちづくりや都市政策にとって、由々しき事態である。本年4月「聖域なき構造改革」を掲げて発足した、小泉内閣は、「都市再生」1つの目玉としている。従前の固定観念にとらわれることなく、新たな思想をもった再開発事業の構築が今、求められている。