

1 序

1-1 研究の目的

昭和44年に都市再開発法が制定されて以来、この法律により、これまでに完成した事業は120地区を数える。これを見る限り、市街地再開発事業は制度として既に定着した感がある。都市再開発法の目的は、市街地の計画的な再開発により「都市における土地の合理的かつ健全な高度利用と都市機能の更新」（都市再開発法第一条）を図ることにあるが、近年ではこのような目的に加えて、さらに貿易不均衡を是正するための内需拡大のために再開発の必要性といった観点からも、再開発事業のより一層の促進が望まれるようになっている。

以上のような要請に応え、今後とも再開発事業の推進を図って行く上で、その促進のための鍵となるものは何であろうか。このことをみるために、逆に再開発の円滑化を妨げている阻害要因が何かをみてみよう。

法制定以後昭和54年末時点までの再開発事業の地区別データを集録した『日本の都市再開発』（社）全国市街地再開発協会 企画発行 昭和56年2月）によれば、それまでに事業を完了した51地区において、おのこの地区が「事業推進上最も苦勞したこと」は、次のようなものであったとしている。（複数回答あり）

- | | |
|--------------|------|
| ・地区内反対者の説得 | 16地区 |
| ・権利変換計画の作成 | 11地区 |
| ・周辺商業者対策 | 9地区 |
| ・地区内住民の権利調整 | 8地区 |
| ・キーテナントの誘致交渉 | 7地区 |
| ・財源確保 | 7地区 |

・権利者の店舗配置	3 地区
・補償交渉	3 地区
・弱小権利者対策	3 地区

(以下略)

これらをみると、事業完了地区が苦勞してきたことは、そのほとんどが住民・地権者との対応上問題となる事柄であることがわかる。言い換えれば、地区内住民・地権者の再開発に対する理解や各人の権利の取り扱いに対する同意を得ること（＝住民・地権者の合意形成）の難しさが、事業推進の円滑化を損なう最大の要因になっていると言える。

このように、再開発事業を推進していく上で、住民・地権者の合意形成は必要不可欠な要件であるが、これら住民・地権者の合意形成に関わる諸問題は、どのような要因に基づいて生じているのであろうか。又、これまでに事業を完了してきた地区では、合意形成を図るために、住民・地権者に対してどのような対応をしてきたのであろうか。

以上のような諸点についての考察を通じて、再開発事業における合意形成の実情を把握することが、本研究の目的である。