

「低層住宅密集市街地の再開発—その法的研究—」

代表 藤田 宙靖（東北大学大学院法学研究科 教授）  
委員 生田 長人（東北大学大学院法学研究科 教授）  
委員 仲野 武志（東北大学大学院法学研究科 助教授）

〔研究報告要旨〕

本研究は、わが国の住生活の改善向上を図る上での「蹟きの石」となっている低層住宅密集市街地の再開発につき、密集市街地整備法の制定によって新たな段階を迎えたことを契機に法的側面から総合的考察を加えるものである。とはいえ、同法の運用実態をみると、再開発促進地区こそ多数設定されているものの、整備地区計画は殆ど策定されていない状況にある。計画作成の技術的困難さ、促進地区指定のみで補助事業を受けられること、そして何よりも公営住宅法上、単身高齢者層向けの受け皿住宅の確保が容易でないことがその原因である。

従前の予算補助を法定した同法を建前どおり動かすための方策はいくつか考えられるが、必ずしもこれに拘泥する必要はないと思われる。むしろ生産的なのは、それぞれ一長一短を有する各種事業をいかに組み合わせれば相乗効果が発揮されるかについての検討である。そこで密集市街地の類型ごとに、木密事業に他のどの事業手法（土地区画整理事業・市街地再開発事業など）を重ね合わせるのがよいかを分析しなければならない。本研究では、東京・大阪といった大都市を中心に地方都市の実例も加味しつつ、各地の経験を通して一般的命題を抽出する手がかりを探ることにした。

例えば、土地の交換分合が行える場合は土地区画整理事業との組合せが効率的な共同建替えや公共施設整備に優れている。ポテンシャルの高い街区では市街地再開発事業との組合せが高度利用と基盤整備を一体的に行う上で利点がある。この他にも場合に応じ適切な事業を合併施行することが望ましい。事業のみならず規制・誘導の手法との組合せも依然として重要である。

政策評価法の施行に合わせて事前評価の確立が事業選定のために急務である。今や行政のみに法執行の単独負担を負わせるのではなく、手続条例を手がかりとした「私人による行政統制」の見地が欠かせない。何よりも求められているのはデベロッパー参加と住民参加のバランスをとることである。