

一・市街地再開発事業とは何か

(仕組みと流れ)

都市再開発事業は、都市再開発法第二条の三第一項に定める、再開発の目標並びに土地の合理的かつ健全な高度利用及び都市機能の更新を目的とするものです。また、再開発事業の仕組みは、施行区域内の宅地建物を評価し、それを新たに建設される再開発ビルの床に置き換え、高度化による増築分を保留床として処分する保留床処分金と国県市の補助金で事業費を賄うというのが、基本的な仕組みです。

津山市においては、こうした都市再開発法の規定に基づいて、昭和五十八年三月に再開発事業等調査(A調査)及び昭和六十一年三月同調査(B調査)を行い、再開発が必要な市街地としての計画を策定しています。

なお、再開発事業の経過を3～4面の「資料1」にまとめておりますので、参考にしてください。

(組合の設立の要件)

都市再開発法では、第一種市街地再開発事業の事業施行者として、市街地再開発組合の設立が認められています。

組合の設立にあたっては、市街地再開発事業を施行する区域内の宅地の所有権及び借地権を有する人の2/3以上、宅地総面積と借地権総面積の合計の2/3以上の同意に基づいて、県知事の認可を得るものです。

なお、津山市中央街区市街地再開発事業(以下「中央街区事業」という。)の場合は、認可時点において2/3以上の賛成は得ていましたが、再開発事業に同意しない権利者(以下「未同意者」という)が残っていました。

(組合役員の責務)

同法に基づき、市街地再開発組合は、役員として理事及び監事を置くことになっており、津山市中央街区市街地再開発組合(以下「中央街区組合」という。)においても、組合定款の定めにより、理事十六人、監事三人が選任され、それぞれの職務については、組合の運営及び事

業推進に係る重要事項について決定するとともに、総会の開催を決定する権限を有しています。

また、同定款の中で、補償基準などの重要事項については、組合の総会において、2/3以上の同意をもって決定することになっています。

二・市街地再開発事業の問題点

本市の再開発事業は、何が間違っていたのか。これには多くの要因が重なって、起こるべくして起きた、と申し上げなくてはなりません。まず、バブル景気が弾けて、土地神話が崩壊し、関係者の思惑やシナリオが大きく崩れていったことが、一つの外的要因としてあります。

(コンサルタントとデベロッパーの責任の重さ)

中央街区事業(アルネ建設)の実施は、最初の予定よりも十年遅れて、実質的に平成八年三月からはじまりましたが、この間の日本経済の変革を無視して、当初の計画のとおり事業を進めてきたことに