

① 当然のことであるが、再開発とは再開発以前の状況の評価しその評価結果に基づいて矛盾（将来起こると思われるものを含む）を除却し、新しいシステムを導入することである。したがって、再開発事業には、既存権利の評価などの作業が大きなウェイトを占めている。とくに都市再開発は、長い間、その地区において生活し、また街をつくってきた多くの人びとの知恵が集積しており、その評価は困難をきわめるといわねばならず、単に全部を壊して新しいシステムをはめ込めばよいというものではない。地区に発生した矛盾は地区の特徴の中で解決しなければならぬし、新システムが地区特性を無視した一般論的利点を持つというだけの提案は厳に慎まねばならない。この点において、都市再開発に関する補償は、捨てられるシステムに関する評価をもとにして行なわれるものであるから再開発の本質に迫るものといえよう。このような問題をかかえる小さな欄で論ずるのは突止である。その前提で読んでいただきたい。

② 補償に関する理論は土地収用法に関して発達した。公的取得もしくは使用のために私人の所有する土地に関する権利の収用に関しての手続きなどを示したのが、土地収用法である。この収用の際に、土地所有者に対する補償についての基本的原則を定めたのが、「公共用地の取得に伴う損失補償基準要綱」である。これは、土地収用法を適応して強制収用する場合も、任意買収の場合、いずれも原則とされている。この要綱には

取得の際の対価補償および取得または使用に伴って通常発生する受認限度以上の損失補償項目および算定方針・方式について定めている。もちろん、これらの補償は起業者が支払い、土地所有者および損失を受ける者が被補償者である。

③ 現行の市街地の再開発に該当する事業（道路拡幅の買収事業、市街地再開発事業、都市改造事業、住宅地区改良事業など）で補償として困難な問題が二つある。それは、代替（地）補償と借家（人）補償である。もちろん、その他にも評価時点・評価対象の認定など基本的な問題もあるし、日照権・環境権といった新しい事柄に属するものもある。しかし、現行制度にどうしても取り入れられないのが、上記の二点である。

④ 取用物件の代替物をもって補償するということは技術的には数多くの問題があるが、現在の都市のように生活の基盤である土地・建物を取用されて、新たに他の地に求めることが困難である場合に考えられる。また、市街地再開発事業の場合のように、その地区に引続いて居住したくないような場合、他の地区へ移りたいという希望は事業目的である用途純化・土地利用の高度化にも沿う場合が少なくない。土地収用委員会の裁定のとき、被補償者は、代替物件をもって補償してほしいという申出をすることができるが、その例は少ない。現在進められている都市再開発法の改正についても、答申案には、代替用地などの取得などの事業外事業の制度ははずされている。都市に高密度の人びとの

居住や活動空間が出現している現在、土地利用の適正化をはかるための再開発がかかる土地利用者のローテーションなくして、パッチ方式で達成されるとは考えられず基本的には代替地取得などの事業を含めたり、代替補償の途を開いて方向を変えるべきであろう。技術的には困難な点が多い。

⑤ 都市内には借家人、借店舗営業者、いわゆるテナントはめずらしくない。また、変化の激しい都市において生活、活動するにはテナント方式で土地・建物を利用することが合理的である。しかしこの賃借に関する周辺条件は、その流動性、多様性、その他について十分満足のいくところではない。一方、事業における借家人（テナント）に対する取扱いも、家主についていけばよいということで、家主に対する補償で原則として事足りるという考えである。しかし、テナントの権利は、家屋の条件が変わると消滅するのを原則としているから、こわしても新条件のもとでの再契約という問題となる。家賃の高騰などの事態が発生し、トラブルが発生する。現実の街は、現実に居住し、活動している人びと（所有権の有無にかかわらず）の手で発展もし、開発されたことは明らかであるから、テナントに対する対応も発想の転換が必要である。しかし技術的には困難な点が多いことを付記しておく。

⑥ 問題点と見方を示したが、まだ多くのことが述べられる必要があると思う。

（筆者・東京工業大学助手  
工学部社会工学科）