

都市再開発事業を円滑に進めることができる
弁護士のために解説した唯一の入門書！

裁判例
からひも解く



都市再開発入門

権利調整や紛争対応時における
弁護士の関わりかた

[著] 弁護士 内野令四郎

A5判／320頁 定価：3,520円(本体：3,200円+税10%)



本書の特長

-  都市再開発に関する手続の流れに沿った制度や手続の概要を解説
-  実際に紛争となった裁判例をもとに、再開発における権利調整や紛争対応時の留意点を詳解
-  弁護士が、都市再開発事業を円滑に進めるうえでどう関わるべきか、再開発の流れに沿った構成から適切な手法がわかる



第一法規

東京都港区南青山2-11-17 〒107-8560
<https://www.daiichihoki.co.jp>

Tel. 0120-203-694
Fax. 0120-302-640

「総論」では、都市再開発の制度や一般的な流れ、各手続について解説。

「各論」では、都市再開発の流れに沿って、

実際に紛争になった裁判例をもとに、手続きを進めるうえでの留意点を詳解。

Contents

第1編 総論

- 1 民間再開発との違い
- 2 再開発準備組合の設立
- 3 都市計画決定
- 4 再開発組合の設立
- 5 権利変換処分
- 6 補償金の支払
- 7 占有者に対する明渡請求
- 8 再開発ビルの建設工事着工から竣工

COLUMN:法律学と都市計画・都市工学の視点の違い

第2編 各論

第1章 組合設立前夜

—まちづくり開始から準備組合まで

- 1 準備組合をめぐる裁判例
- 2 準備組合段階での「同意率」と行政指導
- 3 都市再開発法平成11年改正・自由裁量から羈束裁量への改正
- 4 都市再開発法の立法過程を振り返る

第2章 都市計画決定について

第3章 事業計画決定/組合設立認可段階

COLUMN:組合は「公法人」か

COLUMN:都再法67条説明会の重要性

第4章 権利変換処分

- 1 権利変換計画の決定基準
 - 2 権利変換処分に至る手続
- COLUMN:権利変換処分による従前従後の権利の同一性について

第5章 従前資産評価・補償に関する一般論

- 1 第一種市街地再開発事業における補償の種類
- 2 権利の種類に対応する補償

第6章 明渡し・工事・竣工後の処理

- 1 明渡しについて
- 2 竣工後の解散について

第7章 住民訴訟等

COLUMN:第一種市街地再開発事業の行き詰まり事例の分析

第8章 借家人の取扱い

- 1 都市再開発法における借家人の取扱い
- 2 施設建築物の一部における借家契約の内容

事項索引

判例索引

4 都市再開発法の立法過程を振り返る

都市再開発法は、昭和44（1969）年に制定され、2019年でちょうど施行50周年を迎えた。ここで、半世紀前、日本の都市再開発において、どのような議論を経て都市再開発法が成立したのかを考えると、上述の行政指導の史料を理解するのみならず、今後の都市再開発を考えるうえで1つの議論の土台を提供することになるであろう。

都市再開発法は、参議院先議で法案審議が始まったが、当時の佐藤栄作総理大臣も建設業界に出席して審議が行われるなど、目玉法案であったことがうかがえる。参議院本会議では、賛成・反対両方の立場からの討論が行われたうえで、反対討論の意見を尊重して、参議院の議事録に「なされた（この前審議は、今後の議論の中でも何らかの指針を出すことになる）」

ここで前審議の内容を含めたい。

- 一、市街地再開発事業により建設される住宅については、国民生活の実態に応じて利用ができるようなものとするよう指導すること。
- 一、市街地再開発組合の設立にあたっては、事業内容を精査徹底し、同意を得られない者の立場も十分に考慮して、後方円滑に設立手続を進めるよう指導すること。
- 一、市街地再開発事業の実施に伴い、権利を失うこととなる零細な居住者の補償等については、十分に配慮すること。
- 一、従来の防災建築街区造成事業が行われていたような地方の中核都市においても、市街地再開発事業が積極的に推進されるよう指導すること。

【事例1-3】

東京地判平成28・9・29平成27年（ワ）34012号公物物未登記(29019981)

地権者間において、地権者の賛成多数の取りまとめの謝礼金を支払う旨の約束が有効であり支払請求が認められた事例

事案の概要

組合協会の第一種市街地再開発事業に関し、地権者（原告）が、別の地権者（被告）との間で、対象地区内の賛成同意を取りまとめ同事業を推進する旨として、6000万円の協力の支払を受けることを内容とする協定を作成し、2500万円までは受領したが、残金3500万円が支払われずとして請求したところ、その請求が認められた事例。

当事者の気持ち（主観）

原告：本件協力は、事業を円滑に推進するための立派な協定を含めつつ、外形的には地権者の取りまとめと事業の積極的な推進協力依頼の対価である。したがって、原告の提供すべき役目は、①本件事業の対象地区の権利者全員の同意の取りまとめ、②本件事業につき指導的かつ中心的立場に立つて推進することであり、これが完遂されたから請求権が認められる。

被告：一部の地権者に多額の対価を支払って本件事業の推進を図ることは社会通念上許されるものではなく、しかも原告が本件組合の理事長に就任していたものであり、本件協力は公平協定違反により無効である。また、本件事業の推進に対する対価であれば、本件組合の理事長に就任した原告に対して支払うことはまさに当然に該当するものでない。

34

詳細・お申し込みはコチラ
＜クレジットカードでもお支払いいただけます＞



第一法規ストア

検索

CLICK!

キリトリ線

申込書（第一法規刊）		
書名	価格	部数
「裁判例からひも解く都市再開発入門 —権利調整や紛争対応時における弁護士の関わりかた—」[067967]	定価 3,520円（本体 3,200円＋税10%）	部

*弊社宛直接お申し込みいただく場合、一回のご注文でお届け先が一箇所、お買い上げ合計金額5,000円(税込)以上のご注文は、国内配送料サービスといたします。また、お買い上げ合計金額5,000円(税込)未満のご注文については、国内配送料550円(税込)にてお届けいたします。
*消費税は申込日時の適用税率に依ります。

◎上記のとおり申し込みます。代金については、次に示す方法にて支払います。

*現在、弊社とお取引のないお客様につきましては、代金引換にてお支払いをお願い申し上げます。

(いずれかを✓で選択ください) 代金引換により支払います。 現金到着後請求書により支払います。

*代金引換手数料について 一回あたりご購入金額 (商品の税込価格+送料)の合計が	1万円以下の場合、330円(税込) 3万円以下の場合、440円(税込) 10万円以下の場合、660円(税込)	*送料・代引手数料を含む合計金額は、商品のお届け時に配送業者 に現金でお支払いください。その際、クレジットカードはご利用 いただけません。
--	--	---

年 月 日

〒

ご住所

事務所名

フリガナ

ご氏名

TEL

E-mail

お客様より預かりした個人情報は、納品や請求書の発送、アフターサービス、弊社製品・サービスのご案内などの目的のために利用させていただきます。また、お客様の個人情報は、弊社ホームページに掲載のプライバシーポリシーに基づき適切に取り扱います。なお、個人情報についての照会、修正・削除・利用停止を希望される場合、その他お問い合わせにつきましては、お問合せフォーム(https://www.daiichihokai.co.jp/support/contact/contact.php)かフリーダイヤルにてご連絡ください。フリーダイヤル ☎TEL.0120-203-696 ☎FAX.0120-202-974

取扱い

この申込書は、ハガキに貼るか、このままFAXで下取宛お送りください。

■宛先
〒107-8560
東京都港区南青山2-11-17
第一法規株式会社
☎FAX.0120-302-640

書店印

弁護士都市(067967)2022.4 BP