

## 論文の内容の要旨

氏名：金 在 廷

博士の専攻分野の名称：博士（工学）

論文の題名：離れた区域の連携による都市再生手法に関する研究

－ 韓国の結合開発方式の事例を中心として －

人口減少や少子・高齢化とともに、環境上・財政上の制約の多い現在の都市では、‘持続可能性’を具体化するため、都市の中心部と郊外部の人口増減をもとに、拡大部と縮退部を見極めて土地利用を管理することが望ましい。また、‘持続可能な’都市の構築を目指して、拡散した都市のコンパクト化に向けた集約型都市への転換と従来からの提案でもある密集市街地の解消など、相反する都市問題の双方を解決する都市再生手法が注目されている。

このような複雑な問題を解決する有効な方策のひとつとして、離れた複数の土地や地域の間において、都市の密度に関する統合的な調整方法が着目されている。しかし、離れた複数の土地や地域間の都市の密度における統合調整は、関連計画の策定段階から、ダウンゾーニングや拠点形成に伴う経済的価値の損失及び利益に対する調整（以下、損益調整）に関する利害関係の調整など、手法構築上の課題も多い。

現在、韓国では、経済成長を促すための首都圏を中心とした開発政策によってもたらされた人口集中に伴い、都市が面的に拡散し、さらに 1990 年代の‘土地規制の緩和政策’によって、都市の郊外化が一層進んでいる。

一方、2018 年以降には、人口減少及び高齢社会への進入が予測される韓国では、‘持続可能な’都市を構築するために、都心空洞化や密集市街地の問題の解決を図る集約型都市構造の実現による都市の再生や拡散した郊外部の効率的な縮退が求められており、2009 年‘結合開発方式（Conjoint Renewal Program ; CRP）’を法定化して‘持続可能な’都市の実現を図っている。

韓国の CRP は、整備を要する離れた 2 つ以上の区域を連携（以下、結合）し、容積率などの都市密度の相互調整を行い、それぞれの区域の整備事業を推進する方式であり、2006 年ソウル市が導入を図り、CRP モデル区域（以下、モデル区域）の指定（2007 年）・告示（2008 年）を通して運用が始められた。

その後、中央政府による関連法の改正によってソウル市以外の地方自治体においても CRP の運用が可能となり、先行するソウル市の CRP の仕組みやモデル区域の CRP の運用方式は、後発の地方自治体の区域間の結合や CRP の運用方式に多様な影響を与えている。

しかし、韓国国内でも CRP の仕組み及び運用事例に関する情報や研究は少なく、現行 CRP の仕組み及び具体的な運用事例に関する体系的な分析と考察は本研究のみであり、日本では筆者による研究が唯一である。

韓国の CRP は、その適用及び運用において、米国の‘開発権移転制度（Transfer of Development Rights ; TDR）’との類似性が見られるものの、大きな相違点がある。

さらに、都市の合理的な土地利用は、公共の福祉の増進、都市景観の保護や歴史的な環境の保存などの公共の目的（公益）の実現と私的土地財産権（私益）の保障の間の相反する利害関係の解決が重要な課題としてあげられる。

なお、公共性を中心に道具的合理性に基づく現行の土地利用の計画及び規制の体系において、離れた土地や地域の間を結合して、都市密度を統合的に調整する手法を構築するためには、より強固な公共性の確保を伴う土地利用の計画策定と執行に関する主体・内容・手続きなどを明確にするとともに、その仕組みの適用や運用の目的・範囲などを明らかにする必要があると考えられる。

そこで本研究は、用途地域制を根幹とする都市計画制度の体系において、異なる問題を抱えている複数の離れた土地や地域間を結合し、統合的な都市密度の調整が可能な土地利用規制の手法構築に関する留意要素を得ることを目的として、韓国の CRP の仕組みの特徴を明らかにしたうえで、都市計画制度上の実体的側面と手続的側面の手法の構築に関する要素を提示した。

本研究は、以下の 5 章により構成されている。

第1章「序論」では、研究の背景及び目的を述べ、CRPの既往研究の分析を行い、本研究の位置付けを明らかにした。

第2章「韓国の都市計画制度の体系と分析と考察の枠組み」では、韓国の都市計画制度と関連法に関する調査及び分析を行い、CRPの都市計画制度上の位置付けを明らかにするとともに、事例分析のアプローチ方法と本研究の方向性を示した。

なお、CRPの基礎概念及び運用の仕組みと運用実態を正確に把握するために行った現地調査及び関係者へのヒアリング調査の概要をあわせて示した。

第3章「里門(イムン)3区域のCRPに関する研究」では、ソウル市のCRPのモデル区域である里門3区域におけるCRPの適用と運用のプロセス及び運用のなかで行われた都市密度の調整に関する分析と考察を行い、異なる問題を抱える離れた区域間を結合して、都市再生を図る土地利用規制手法の仕組みの構築に関する留意要素を明らかにした。

具体的には、ソウル市におけるCRPの導入背景及び変遷、現行CRPの運用現況に関する調査を行うとともに、里門3区域のCRPに関して、区域の結合及び整備計画策定のプロセス及び計画の策定過程のなかで行われた損益調整の仕組みを明確にした。

里門3区域のCRPに関する分析と考察の結果、得られた留意要素を以下に示す。

まず、里門3区域に適用・運用されたCRPは、ソウル市(公)と両区域の土地などの所有者の区域間の結合に関する合意をもとに成立された単一組合(公法上の法人)の間で、協働的な関連計画の策定過程による土地利用規制の強化と緩和の計画的な連携を通して、都市密度が統合的に調整可能な土地利用管理手法であることを明らかにした。

次に、均衡的・合理的土地利用の実現のためのソウル市のCRPの適用過程とソウル市と単一組合の間で、協働的な計画の策定過程を通して都市密度を調整するCRPの運用として区分される里門3区域のCRPは、公益を目的とする寄与行為(以下、公共寄与)として低層・低密な管理が必要な区域の開発抑制を通じた有効空地を確保した。

しかし、その有効空地は、公開空地の設置または公共空地の寄附などの既存の公共寄与の形態とは異なり、新規の公共寄与として、今後は新たな公共性に関する検証が必要であることを示した。

最後に、離れた区域間の容積率を調整するCRPにおいては、公法上の法人が土地利用規制の強化と緩和を連動させる計画過程に参画し、行政との協働的な計画の策定を通して私的土地財産権の損失の最小化を実現させることにより、都市密度を適法的・合理的に調整する土地利用規制の有効な実現手法であることを明らかにした。

第4章「新興(シンフン)区域のCRPに関する研究」では、里門3区域より先に関連事業の成果をあげた京畿(ギョンギ)道城南(ソンナム)市新興区域のCRPの適用過程及び運用に関する分析と考察を行い、異なる問題を抱える離れた区域間を結合して、都市再生を図る土地利用規制手法の仕組みの構築に関する留意要素を明らかにした。

具体的には、韓国の現行CRPの仕組みの特徴及び運用事例を分析・考察し、CRPの運用方式に関して、里門3区域のような区域間の容積率の調整を行う‘容積移転方式’と新興区域のような土地財産権の移転を行う‘権利移転方式’に区分するとともに、都市計画制度上の実質的側面と手続き的側面を中心に新興区域のCRPの仕組みに関する分析と考察を行い、CRPの適用の目的・範囲及び運用の特徴を明確にした。

新興区域の‘権利移転方式’のCRPに関する分析と考察の結果、得られた留意要素を以下に示す。

まず、新興区域に適用・運用されたCRPは、公益目的を実現するため、CRPの適用及び運用にあたって計画の策定段階から複雑な権利関係の一元化を推進し、行政の土地利用規制の強化と緩和の連動に対する離れた区域間の権利主体の約定を締結して統合的な権利調整及び一体的な建築密度の調整を行う単一権利主体(単一組合)を組織し、組合員に対する権利配分を通して、都市密度が統合的に調整された公私協働型の土地利用管理手法となっていることを明らかにした。

次に、区域間の約定に基づく公私協働による離れた区域間の複雑な権利関係の一体的な調整に伴う統合的

な都市密度の調整では、区域間の密度の調整において実質的な取引費用を発生させず、公法上の法人の管理処分計画の策定によって組合員に対する権利配分を確定することが可能であり、土地利用規制の強化と緩和の連動により発生しうる経済的な負担を解消する有効な手法であることを明らかにした。

しかし、離れた区域間の整備課題の共有を誘導した城南市は、区域間の公益と私益を同時に解決する目的で締結された約定には参加しておらず、今後は公私協働に際して公の参加計画及び参加方式の検討が必要であることを示した。

なお、‘権利移転方式’のCRPの仕組みは、行政の誘導によって相反する土地利用の公益と私益の課題を共有することで締結された離れた区域間の約定に基づき、相互協働の関係を構築して一体的な権利関係の調整に伴い、区域ごとの整備課題を解決することにより都市密度を統合的に調整する土地利用規制の有効な実現手法であることを明らかにした。

第5章「結論」では、本研究の総括を行い、各章をまとめるとともに、韓国の現行CRPの適用と運用に関する考察を行い、CRPの仕組みの特徴を明確にした。また、韓国の現行CRPの適用と運用における考察を踏まえ、異なる問題を抱えている複数の離れた土地または地域を結合して、都市の再生や縮退を図る土地利用規制の手法構築のあり方を述べた。

さらに、離れた土地または地域の結合による都市密度の統合的な調整手法の構築要素として、都市計画上での実体的側面と手続き的側面の留意要素を提示した。