

論文審査の結果の要旨

氏名：金 在 廷

博士の専攻分野の名称：博士（工学）

論文題名：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 －

審査委員：（主査） 教授 根 上 彰 生

（副査） 教授 岡 田 智 秀

明海大学教授 周 藤 利 一

持続可能な都市構築のための都市の集約化は、成熟社会を迎えた先進諸国に共通する都市再生上の課題である。一方で密集市街地の解消や衰退地域の活性化など地域の抱える多様な課題もあり、これらを同時に解決することが求められている。その中には、都市環境の保全や歴史的建造物の保護などのため都市計画で指定された容積率の引き下げ、いわゆるダウンゾーニングが必要な区域も存在する。しかし、建築物の用途や居住者の移転が必要となったり、経済的価値の損失の発生に対する補償の問題が発生したりするなど、ひとつの区域内では解決が困難な場面も多い。容積の移転を伴う都市計画上の制度や手法も導入されているが、その運用は限定的である。複数の区域の課題を同時に解決する新たな手法の構築が望まれるところであるが、密度の相互調整の方式やそれともなう経済的な損益調整の仕組み、事業主体に関する課題や合意形成のあり方など、制度設計にあたって検討すべき課題は多い。

韓国では、離れた複数の区域をひとつの整備区域とみなして整備事業を推進する結合開発方式

（Conjoint Renewal Program；以下CRP）を2006年にソウル市が導入し、その後ソウル市以外にも拡大適用され運用が行われている。現在複数の事例が進行中であるが、運用しながら発展し、多様化が図られているところである。これらの事例を検証することは、日本や他の先進諸国において離れた区域を連携して都市再生を図る手法の構築に対して多くの示唆を与えるものと考えられ、時宜を得たテーマである。

本論文の申請者は、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、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し、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論文の目的として掲げ、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き的側面の手法の構築に関する要素を提示するという独自の視点から研究を展開している。

学位申請論文は、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に関する既往研究の分析を行い、CRPの具体的な適用事例を分析し制度上の留意点や改善点を提示した研究は他にはないとして本論文の位置付けを明確にしている。

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ついて整理し、CRPの都市計画制度上の位置付けを明らかにしている。また、CRPの導入経緯と適用事例を整理し、適用事例の分類を試み、CRPの適用過程と運用過程に着目し、実体的側面と手続き的側面から分析を行うという分析の枠組みを設定している。

なお、CRPは明文化された制度ではなく、その概念や運用の仕組み、運用実態については現地調査や関係者へのヒアリング調査による必要があり、申請者が行った調査の成果は、既往の報告にはない独自の成果として評価できる。

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

区域を対象とし、CRPの適用過程と運用過程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の導出を試みている。ソウル市のCRPの導入背景と変遷を整理し、現行CRPの運用実態を調査から明らかにし、里門3区域における区域の結合と整備計画策定の過程及び計画策定過程のなかで行われた密度調整と損益調整について明らかにし、その結果から分析と考察を行い、以下のような留意要素を提示している。

- ① 里門3区域のCRPは、ソウル市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。
- ② 公益を目的とする寄与行為（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ものの、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、新たな公共寄与として、公共性に関する検証が必要である。
- ③ CRPは、公法上の法人与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、取引費用や補償費用を発生させずに都市密度を合理的に調整する有効な手法である。

以上の知見は、異なる問題を抱える離れた区域を結合して都市再生を図る手法の構築に有用な示唆を与えるものと評価できる。

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、里門(イムン)3区域とは異なる方式に分類される京畿(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、第3章と同様に留意要素を導出することを目的に調査・分析を行っている。具体的には、韓国の現行CRPの仕組みの特徴及び運用事例の分析・考察から、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’に区分し、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っている。その結果、以下の留意要素を導出している。

- ① 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である。
- ② 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。
- ③ 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。

異なる方式のCRPの事例を分析したことで、今後の同手法の発展の可能性や方向性を示唆する結果を得たことは、本研究独自の成果として評価できる。

第5章「結論」では、各章をまとめるとともに研究の総括を行い、異なる問題を抱えている複数の離れた土地または区域を結合して、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について考察している。本論文で得られた成果は、集約型都市構造の構築を目指す日本や成熟都市を抱える先進諸国の都市再生の手法構築にあたって有用な留意点を含んでおり、今後同様な手法の拡充、多様化にともない発展性が期待できる。

このことは、本論文の提出者が自立して研究活動を行い、又はその他の高度な専門的業務に従事するために必要な能力及びその基礎となる豊かな学識を有していることを示すものである。

よって本論文は, 博士 (工学) の学位を授与されるに値するものと認められる。

以 上

平成29年2月16日