

## 審査の結果の要旨

氏名 西 建 吾

土地区画整理事業は官民協働の市街地整備手法として、人口急増期のわが国の都市化を支えると共に、現在でも良好な都市基盤整備を実現する手法として大きな役割を担っている。しかし、同事業は、道路、公園等の公共施設を含む都市基盤整備には有効に機能してきたが、上物整備は基本的に地権者に任せられていたことから、対象地区の市街化（建物の建設による宅地利用）の遅れが発生し、事業効果が社会的に十分に発揮されていない状況が見られる。本研究は、区画整理事業地区における市街化促進方策として、平成5年に土地区画整理法改正により制度化された「住宅先行建設区」について、その提案に至った意義を実証的に検証すること、同制度の適用性と効果を解析すること、それらの分析を基に今後改善すべき課題を考察すること、更に、新たな状況としての地価下落時における土地区画整理事業の意義とそのあり方を検討することを目的としたものである。

研究の方法と内容を論文の構成に即してみると、まず土地区画整理事業地区の市街化促進について、既往研究のレビューを行い、研究の必要性と視点、研究方法及び方向性について確認している（第2章）。次に、市街化促進要因について、既存の市街化状況調査データ（平成8年度、建設省）を基に市街化速度（未利用宅地が毎年一定の割合で市街化すると仮定した場合の市街化の割合）と地区特性要因との関係について統計的分析を行い、4つのカテゴリー（事業外、事業内、事業者、地権者）別に関連する要因を明らかにした。特に、市街化促進に関しては、立地条件以外の要因が関連していること、地区内の地権者の意向が関連していること、地区内で住宅などを計画的に建設することにより、これをインパクトとして市街化が促進される傾向があることなどの知見を得ている（第3章）。続いて、既存の市街化促進方策について、促進要因として事業内要因を含む方策として集約換地、共同住宅区、業務代行及び参加組合員方式を取り上げ、それらの効果を実証的に検討している。その結果、権利者の土地利用意向を反映させた集約換地設計など換地方策と、施行者による計画的住宅建設が特に効果的で施策化し易いものとして特定化している（第4章）。

一方、土地区画整理事業における土地評価方法と市街化促進との関係について分析して、現行の路線価方式において市街化熟度を表す宅地係数  $u$  値の設定、そして算定される地価想定曲線と実際の地価曲線との乖離から生じる開発利益の還元における公平性問題などに制度上の課題が大

きいことを明らかにした（第5章）。

以上の分析を基にして、計画的住宅の先行的建設を進め、土地評価上の想定値と実際値との乖離を少なくして、土地区画整理事業の社会的効果を高めるため、同事業で想定した市街化を担保できる方策として「住宅先行建設区」を提案し、その制度の内容と特徴を明らかにすると共に、その活用状況と効果についてのアンケート調査を基に現時点でのその適応性を評価し、その課題と改善策を検討した。現状では制度の適用が始まったばかりで事例は限られており、評価は困難であるが、アンケート調査を基に権利者への同制度の周知の必要性、住宅に限定せず生活利便施設の立地を許容する制度改善の重要性、土地評価における市街化促進効果の反映の必要性などの改善策について提案している（第6章）。

さらに、日本経済のバブル崩壊後の現在の地価下落時における土地区画整理事業のあり方と意義、そして今後の方向性について検討している。民間との協働により市街地整備を進める土地区画整理事業は地価下落という新たな状況においても機能し、その役割が大きいこと、また住宅先行建設区が有効であることを、従来の枠組みでの対応策及び新たな概念での対応策の検討を基に明らかにしている（第7章）。以上の分析に基づいて、最後に全体の結論を取りまとめると共に、今後の展望を示している（第8章）。

以上のように、本研究の主要な研究成果は、土地区画整理事業の整備効果を発揮する上での障害となっている整備地区の市街化の遅れに対して、筆者らが提案して制度化された「住宅先行建設区制度」に関してその成立の背景と根拠を実証的に検証すると共に、その活用状況の分析により同制度の適応性と課題を明らかにし、また地価下落という新しい状況の中での土地区画整理事業の役割を再確認して、住宅先行建設区を含めその新しい展開の方向を考察しており、都市計画上有用な知見を与えるものとして高く評価される。

よって本論文は博士（工学）の学位請求論文として合格と認められる。