

審査の結果の要旨

氏名 テップ・マカティ

発展している旧共産主義国家を観察する限り、現在適用されている、硬直した、都市部の土地利用規制は、効果的に都市の物理的発展をコントロールできると証明されていない。むしろ、現行の土地利用規制は、郊外外縁部においては、インフォーマルな開発により保護されている自然を破壊するのを助長している。それは、特に、急激に都市化し経済的に急発展している条件の下では、顕著である。とりわけ、カンボジアにおいては、プノンペン等の都市化において、このような現象が顕著にみられ、早急な対策が必要となっている。

本研究で得られた結論は以下の4点に要約される。

- 1: 急激な都市化と経済発展のもとでは、守るべき確固たる計画のもとであっても、今まで制限されてきていた都市の物的開発（個人宅地開発）計画されていないような方法で拡大していってしまう。
- 2: 所有権の私有化の結果としての土地の商業化が、郊外外縁部における保護された自然資源を侵害する、必要以上の都市の拡大の一因となっている。
- 3: 散在した郊外の物的開発は、民間ディベロッパーによる不十分な供給のせいで社会基盤コストが高価な地域に住んでいる住民、および、急激な郊外都市化の要求にこたえるための社会基盤の供給の両方を圧迫する。

本研究では、とくに問題の焦点として LSP（敷地分割型開発）型開発を取り上げた。全市的な計画の視点からは、LSP は非公式で散在しているという点から望ましくない発展といえ、それらは急速に加速し、それらの保護されている自然資源に対する影響は将来多大になると想定される。一方で、本研究が明らかにしたのは、LSP は、経済的成長の基礎である合法的な資本形成プロセスであると考えられるべきであるという点である。H.De.Soto (2000) によって主張された、合法セクターに導くのに失敗した旧社会主義国政府に関し、“新しい法規則を立案する担当の役人が、ほとんどの市民が社会的な契約によって確固たる確立された彼ら自身の権利を保有しているということを理解していないため、所有権を構成しなおす努力は失敗する”との議論は、本研究の対象とするプノンペン都市圏においても顕著にみられる。すなわち、政府は、以下のような誤解した政策を掲げているが、本論文で検討した LSP の開発プロセスを仔細に観察することにより、それは必ずしも、実際の都市開発プロセスを反映したものではないことがあきらかとなった。

- 1、市民は税金をさけるために余計な合法セクターに入る
- 2、不動産は以前に精査され、地図化され、記録されたことのない財産である
- 3、強制力のある法律の立法は、政府がそれを試行するコストを無視できる

4、現存する法的枠組み無視できる

5、公的機関は、政治的な公約がなくとも、合法セクターの存在によって、市民の資産の運用方法を変えることができる

すなわち、LSP が合法セクターの外で働くのを促進するシステムにおける抜け穴があるからだけでなく、カンボジアが移行期にあるが故の問題、すなわち、LSP は、転換や下位区分の問題について確立された法律つまりをもたない新しい開発スタイルである、という点の主張に、本研究のユニークな特徴がある。

カンボジアにおいて、不動産市場は今まさに形成されつつある段階である。しかしその恩恵をうけているのは、少数のグループのみであり、現実には、郊外部においては、多くの土地が土地投機により、地価は上がり続けている。民間セクターの役割は限られているにもかかわらず、公的な住宅政策は十分に機能しておらず、宅地を求める低所得者層が都市において急激に拡大する中では、それらの要素とうのは好ましくない条件である。

カンボジアが経済的な急成長を経験する一方、均等な配分をしていなく、かつ多くの人々が差別されているという状況の中で、計画はこれらの問題（普遍的な土地に関する政策および都市における土地利用に関する政策の両方）について考慮に入れる必要があるという本研究の指摘は、今後のカンボジアにおける土地管理制度の発展プロセスに対する重要な提言となっている。

以上のとおり、本研究は、とくに、移行経済下あるカンボジアにおける市場主義的な都市開発の実態と社会主義的な都市計画制度の間にある矛盾と問題点を事例分析を通じて詳細に明らかにし、優れた学術的価値を有している。さらに、その分析を通じて今後の改善のための有益な提言を行っている。

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。