

審査の結果の要旨

氏名 張磊

1978年から始まった改革・開放政策以降、住宅供給、戸籍制度、土地利用行政等において、中国において制度変容が明示的・非明示的に進んだ。土地利用制度の重要な部分である開発コントロール・システムは、社会経済計画部門から、社会経済計画部、都市計画及び土地行政部門の混合体制への継続的な変容過程にある。また近年、政府が耕作地の保護を強化し、土地利用行政に対する割り当て権限を重視する新しい傾向も現れている。

既存研究における開発コントロール・システムの分析過程では、第一に、制度環境、エージェンシーと構造の間の相互作用や、中国における実際の実験の開発コントロール・システムを反映した十分かつ信頼性の高い証拠の提供が欠けている。第二に、既存研究は開発コントロール・システムの非効率性の正確な理由の解明が不十分である。

以上のような背景のもと、本研究では、以下の三つ問いに実証的に答えたものである。

(1) 北京の開発コントロールは、「行政計画」モードから「契約によるコントロール」モードへと制度変容したか？

(2) 開発コントロール・システムは、行政計画メカニズムから市場メカニズムへどのように変容したのか？

(3) 開発コントロール・システムの変容は都市・農村境界における開発にどのような影響を及ぼしたのか？

以上の問いに答えるために、本研究では定性分析と定量分析が行われている。定性研究では、中央政府、大都市自治体、北京市内の区及び郷鎮における開発コントロールを分析するための「エージェンシーと構造モデル」の分析を含んでいる。ここでは文献調査、開発コントロールに関与する利害関係者等に対する自由回答形式のインタビュー等の基礎的な分析手法を用いられている。定量分析では、北京市内の典型的な都市・農村境界地域である朝陽(チャオヤン)区における実証分析を含んでいる。三つのレベル、即ち区レベルにおける計画方針及び開発コントロール、正規の住宅地開発における裁量性と確実性のレベル、非正規の住宅開発における裁量性と確実性のレベルにわたって実証分析が行なわれている。

制度分析の結果、幅広い行政構造と社会経済的背景をもとにした開発コントロールにおける継続性と発現の存在が明示的に示された。すなわち、開発コントロール・システムは、事前に策定されたマスタープランの下での正規の宅地造成における配分を誘導する上で有効であることが明らかとなった。一方で、区レベルにおける研究結果は、開発コントロール・システムは事前に策定された計画の実施、即ち、耕作地の保全や工業用地への転用規制を実施できていないことを明らかにしている。

正規の住宅地開発に関する定量的な分析により、規制詳細計画、土地取引からの自治体

の歳入、土地取引の方式などが、正規の住宅地開発における確実性の三つの要因であることを示した。契約によるコントロール(プロポーザル形式の入札、競売、期間を設定した競売)は、交渉による取引や、提供(開発業者は無償で土地の提供を受けるが、既存の土地利用者との調整負担がある)に比べ、確実性の面においてより効果的であったことが示された。

以上の研究結果から、本研究は、自治体と開発業者の間の二者間のガバナンスに対する開発コントロールの部分的変容が存在し、開発コントロール・システムは各階層の政府による三者(政府、土地利用者、開発業者間)間のガバナンスによって左右されており、これらの多様な利益が利害関係者の階層間で衝突しているという重要な知見を導きだした。

最後に、本研究は中国における開発コントロール・システムの改善のための三つの実践的な勧告を提案している。第一に、政府は開発コントロール部門を郷鎮政府から区レベルの担当部門に移動させることにより、郷鎮レベルにおけるコントロールを強化しなければならないこと、第二に、「契約によるコントロール」手法を改善することで、開発業者による土地利用における有利な条件のための開かれた透明性のある入札及び競争を提供すること、第三に、開発コントロール・システムは、低所得世帯の取得可能性を考慮するべきであり、また低所得者層のためのアフォードブル・ハウジング政策との相乗効果の発揮を進めるべきことである。

以上のとおり、本研究は、とくに、移行経済下の中国における市場主義的な都市開発の実態と開発コントロール制度の間にある矛盾と課題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。