

## 審査の結果の要旨

氏名 遠藤 薫

本論文は、これまでの再開発事業のほとんどで考慮されてこなかったリスクマネジメント能力を事業性の評価に反映させて、これまで過大と言われ実際に多くの再開発で過剰供給が問題視されてきた高容積化に必ずしもこだわらない、市街地再開発事業の組立てに優位性と汎用性を見出すことを目的とした論文である。

この目的に基づき、①容積を単に量として捉えるのではなく、地価負担力という質を的確に反映して評価し、低容積化した場合でもその容積の質が高くなるという場合に、初めて合理的に低容積型再開発の優位性を示す可能性が生まれること、②リスクマネジメント能力が容積の質の大きな要素であり、これを開発利益の配分ということを通して、事業期間中の地権者の選択行動と施行者の対応ということを織り込んだ市街地再開発事業に固有のリスクマネジメントを扱うこと、③貴重な社会的資源である容積の使い方、補助金の補助効果も含めて、市街地再開発事業を社会的な投資機会として捉えることによって事業性の良否を評価するという三つの視点を用意し、④リスクマネジメントという観点も含めて最も事業性の高い再開発というように身の丈再開発を包括的に定義している。

既存研究のレビューが網羅的に行われた上で、本論文において市街地再開発事業のリスクマネジメントを扱い、身の丈再開発を定義することにより、高容積を追求する通常の組み立てをはじめとして様々な事業の組立てを一元的に取り扱うことができ、そこから事業の優位性を検討することによって、身の丈再開発が単なる特殊解ではなく、汎用性の高い事業の組み立てになることを示すことができる、としている。

論文の内容は大きく前半部分と後半部分に分かれている。

前半部分では、2010年までに事業完了した全国780地区の市街地再開発事業について、リスクマネジメントという観点から事業の実績、傾向を実証的に分析している。

後半部分では、容積の質を的確に反映したリスクマネジメントという観点から市街地再開発事業の事業性に関する理論的な検討を行い、モンテカルロシミュレーションによって社会的投資機会としての身の丈再開発の優位性と汎用性を検証している。

結論として本研究では、主に以下の4つの結論が導き出されている。

まず本研究では、必ずしも容積の最大化を前提とせず、リスクマネジメント能力も反映した土地利用・施設構成を追求し、その結果、低容積であっても事業性が優る場合があること、一方で、それでも高い容積を追求することが最も高い事業性を発揮する場合はあることが示され、リスクマネジメント能力を含めて多面的に事業性を追求するという身の丈再開発のアプローチに汎用性があると結論づけられている。

次に、合意形成という点での身の丈再開発の汎用性について示されている。地権者はリスクをどの程度引き受けるのかということに敏感であるので、リスクとリターンの様々な組み合わせを用意し、より多くの選択肢から将来の生活・営業再建の道筋を選択できるということが、円滑な合意形成につながるとしている。そして、必ずしも全員の同意を前提としない原則的な組立ての中で提供することによって、身の丈再開発が汎用性の高い事業の組み立てになり得るとしていることが主張されている。

第三に、高度利用の理念を体現する身の丈再開発の汎用性について結論付けられている。本研究で示した身の丈再開発の達成のためには、「質の高い」容積を個々の事業、建築活動ごとに適正に配分していくことが必要であり、それは地域の貴重な社会的資源である容積を適正に実現させるものであると主張されている。

最後に身の丈再開発の都市再生・まちづくりに対する意義について述べている。単独の事業の成立性に力を注ぐと、都市再生の意義への意味を見失い、容易なところだけを事業化する方向での解決策に陥りかねないという現状に対して、本研究で採りあげた身の丈再開発は、リスクマネジメントという観点も含めて最も事業性の高い事業を追求することを通して、地域に固有の高度利用を実現しようとするものであるので、こうした事業が連鎖し集積することにより、人口減少社会を迎えた我が国の今後の都市再生を進める上で、貢献するところが大きいということが考察されている。

審査では、審査委員会委員から、身の丈再開発の定義や、シミュレーションの内容の詳細について、いくつかの質問が出たが、適切な回答が得られた。前者については、論文の題目（タイトル）に関係する部分であり、題目の変更が求められたが、それに関係する修正をもって委員による審査は合格とされた。

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。