

氏 名	パク ヒョク ソ 朴 赫 緒
学位(専攻分野)	博 士 (経 済 学)
学 位 記 番 号	経 博 第 134 号
学位授与の日付	平 成 14 年 5 月 23 日
学位授与の要件	学 位 規 則 第 4 条 第 1 項 該 当
研究科・専攻	経 済 学 研 究 科 経 済 動 態 分 析 専 攻
学 位 論 文 題 目	韓国住宅再開発政策の経済分析

(主 査)
論文調査委員 教 授 植 田 和 弘 教 授 岡 田 知 弘 助 教 授 文 世 一

論 文 内 容 の 要 旨

本論文は、韓国における住宅再開発政策の展開過程とその経済的・財政的側面を都市政策や不動産政策との相互関係やその調整や統合のあり方に焦点を当てて総合的に分析し、住宅再開発制度の改善方向に関する政策論的基礎を提示した意欲的な労作であり、次の各章から構成されている。

まず、序章では、住宅再開発政策のあり方が都市問題や都市政策に及ぼす影響が概括され、韓国においてその相互関係が緊密化してきている原因が整理される。さらに、従来の個別テーマを独立して扱う研究方法ではなく、住宅再開発政策と都市政策との間の相互関係をあわせて究明するシステムのアプローチの優位性と必要性が指摘される。

第1章では、韓国の住宅再開発政策に導入された多様な事業方式が類型化され、特に民間主導型の合同再開発方式と官・民協力型の自力再開発方式が取り上げられ、それぞれの方式が都市環境に及ぼす影響が比較分析される。その結果、住宅再開発事業の財源調達方法は、事業財源の円滑な調達という基本的な課題に加えて、都市環境への負の影響の最小化も考慮に入れた官・民間の効率的な財源分担政策が必要であることが指摘される。

第1章の補論では、日本の市街地再開発事業と住宅地区改良事業について、不動産景気の変動が事業財源調達に与える影響と事業効率性が分析される。市街地再開発事業においては、投資者のリスクを減らして、事業収益も安定的に確保できる不動産投資金融システムを作ること、住宅地区改良事業においては、地方自治体間の予算確保競争により事業が小規模化されることを防ぎ、不動産景気に影響を受けない予算策定をすることが重要であると指摘される。

第2章では、第1章の分析結果に基づき、住宅再開発財源調達における不動産投資金融システムの整備問題が分析・検討される。その結果、現行不動産投資信託関連制度を整備すると同時に、既存の不動産証券化市場制度との連係性を高めることの重要性が明らかにされる。具体的な手法として、住宅再開発事業への投資活動に対する税制優遇措置により、住宅再開発事業組合の事業財源調達能力を向上させることが提唱される。

第3章では、住宅再開発事業地区の低所得住民に対する支援政策が都市政策的な観点から分析される。住宅再開発事業地区の低所得住民に対する支援政策は、市場機構だけでは解決できない問題であるが、同時に硬直的な政府主導の支援政策にも欠陥があり、支援政策の多様化が望ましいとされる。そして、現地住民の事情に詳しい区レベルの自治体が具体的な支援計画を立て、その計画に基づいて中央政府と市レベルの自治体が支援するシステムが支援政策の効率性を高めることが明らかにされる。

第4章と第5章では、第1章で指摘した住宅再開発事業による都市環境問題が再開発関連制度の事前規制機能及び影響評価制度と関連付けて分析される。開発水準を適切に調整する政策手段としての環境影響評価制度と交通影響評価制度についてその有効性と限界が指摘され、住宅再開発事業をめぐる上位開発制度内の基本計画に環境管理機能を組み入れる必要性が明らかにされる。

第6章では、韓国の住宅分譲価格政策が住宅市場を含む住宅再開発事業に及ぼす影響について分配の公平性と市場の効率

性の観点から分析される。市場の効率性を活かしながら政府の公的支援を補助的に利用し分配の公平性を維持する政策として、中間所得階層以上には、住宅抵当証券制度を活用することによって市場機構の効率性を利用し、低所得階層には、政府が住宅抵当証券の利子補助を行うことによって分配の公平性を維持する方法が効果的であるとされる。

第7章においては、住宅再開政策の目的を実現しつつ、他の都市政策が実施されることによる影響を調整できるシステムをつくる必要があると論じられ、その具体的な方法として、住宅再開基本計画の対象範囲に物理的な側面だけでなく、財源問題や低所得者への支援問題などのような事業運営的な側面までも組み入れることと、住宅再開基本計画と環境・交通影響評価制度を連係・調整させる仕組みが必要であることが提示される。

終章では、次第に密接なかかわりを持ちつつある住宅再開政策と都市政策間の相互関係を効果的に調整できるよう、住宅再開基本計画制度に影響評価制度を補完させつつ、開発水準だけを単純に定めている現在の住宅再開基本制度に事業運営的な側面も考慮に入れるなどガイドライン的な要素を加味することが必要であると主張される。さらに、住宅再開政策へのシステムの接近方法の有効性を再確認して、結論としている。

論文審査の結果の要旨

住宅再開に伴う経済的・財政的諸問題はその社会的及び理論的・政策的見地からの学術的重要性にもかかわらず、制度が複雑なことに加えて不動産や都市計画などとの学際的領域に位置していることもあって、方法論的にも未確立の部分が多く、研究蓄積が浅い分野になっていた。これに対して著者は多様な住宅再開のための事業方式が導入された経験を持つ韓国の住宅再開政策を取り上げ、具体的な制度とそのパフォーマンスに関する地道な実態調査と丹念な一次資料の発掘を行い、その経済や財政とのかかわりについて詳細に分析することで公正で柔軟かつ効率的な住宅再開政策の包括的体系について、以下に示すようないくつかの新たな知見を得ており、住宅再開政策に関する今後の研究にとっての共通の基礎を確立したと評価できる。このことは本論文の基本的な特徴であり、貴重な貢献である。

研究の成果として評価しうる諸点は、以下のとおりである。

第1に、住宅再開制度が、住宅再開事業組合の利害と不動産政策や都市政策からの影響に伴って所期の目的を果たしにくくなっている現実があるにもかかわらず、現在の住宅再開政策が不動産政策や都市政策との関係を効率的に調整できる機能を不十分にしか持ち得ていないことを克明な実態調査を通じて描き出したことであり、本論文のみならず今後の当該分野に関する研究にとっても資料的価値が大きく、著者独自の貢献として高く評価できる。

第2に、住宅再開に伴う事業対象地区の低所得住民に対する支援は住宅再開事業の成否に大きく影響する課題であり、同時に都市政策としても重要であるが、硬直的・画一的な支援政策は弊害が多いことを明らかにし、賃借人の社会的・経済的事情にあわせて、また経過措置を導入するなど包括的で柔軟なプログラムを提案し、その有効性を論証したことである。また、そのためには現地住民の事情に詳しい区レベルの自治体が具体的な支援計画を立案し、財源調達能力が相対的に高い市レベルの自治体や国が支える仕組みを提案しており、政策論として貴重な貢献である。

第3に、住宅再開事業が環境や交通に及ぼす影響をふまえて、現行の影響評価制度が住宅再開関連制度と調整され統合管理される必要を説得的に実証し、計画の熟度が低い段階で両者の制度を統合させるべきとの指摘は、我が国におけるアセスメント制度のあり方に関する議論とも通ずるところがあり、興味深い。

第4に、研究方法として住宅再開問題が土地・不動産政策や都市計画・都市政策と切り離せるという固有の事情をふまえて、住宅再開政策に関連する分野全般を統合して分析し政策提言に結びつけるシステムの接近方法を採用したことであり、こうした学際的分野の方法論に関する議論を活発化させることにもつながるものであり、評価できる。

本論文は、研究対象の問題設定についても理論的・実証的研究の方法論としても開拓的な研究であるだけに、今後の研究の発展方向として取り扱われるべきいくつかの諸点を指摘することができる。まず韓国経済の発展に伴うソウルの都市形成・拡大過程と住宅再開事業の変遷との関係が分析されるべきではないか、特に住宅経済や住宅再開を規定する要因は政策や制度だけではなく都市化の速度や景気の影響も大きく、諸要因の関連をふまえたより総合的な検討がなされるべきであろう。方法としても住宅再開の計画や制度と住宅市場の相互関係が深められたならば、システムのアプローチの有効性がより明確になったに違いない。また、住宅の高密度化が直ちに住環境の悪化をもたらすとは言えず、同時にこうした問題は

個別事業というよりはより広域的な土地や空間の利用と管理とりわけ都市計画の問題として扱われるべき部分も大きいはずである。しかしながら、かかる残された課題は、著者が本論文で説明し、今後の住宅や都市の再開発に関する研究の共通の基礎になりうる貴重な成果を何ら損なうものではない。

よって、本論文は博士（経済学）の学位論文として価値あるものと認める。なお、平成14年4月27日、論文内容とそれに関連した試問を行った結果、合格と認めた。