

氏 名	ふく い ひで お 福 井 秀 夫
学位(専攻分野)	博 士 (工 学)
学 位 記 番 号	論 工 博 第 3223 号
学位授与の日付	平 成 9 年 3 月 24 日
学位授与の要件	学 位 規 則 第 4 条 第 2 項 該 当
学位論文題目	社会経済的厚生評価規準に基づく住宅市街地の更新整備方策に関する研究

論文調査委員	(主 査) 教 授 三 村 浩 史	教 授 飯 田 恭 敬	教 授 宗 本 順 三
--------	----------------------	-------------	-------------

論 文 内 容 の 要 旨

この論文は、住宅市街地の更新整備という複雑で広範囲にわたる影響を及ぼす都市政策課題を総合的に考察したものである。経済学及び法学を中心とする社会科学的知見を援用しつつ社会工学的な分析を行うことが重要であるとの基本的認識に立って、現況と現行施策の評価、さらに改善提案に資する評価規準として、①社会経済的厚生評価規準、②寄与分に応じた分配の公平評価規準、③社会福祉的観点からの分配の公平評価規準、④社会経済的厚生を増大させるための再分配評価規準、⑤制度・システムの設計評価規準、⑥場面適合的公的介入評価規準、⑦複数の目的には複数の手段評価規準を定立し、その実際の応用を図ることを目的として行った研究の成果をまとめたもので、全7章からなっている。

序章では、本研究の背景と目的及び概要について述べている。

第2章では、従来必ずしもコンセンサスがみられなかった複雑な都市住宅問題の認識について、共通の基盤に立って理解する枠組みを定立することを目的として、経済学における資源配分の効率性理論のうち特にパレート最適概念を発展させることにより、上記7つの評価基準を導いている。これにより、従来は定かではなかった住宅市街地の更新整備に係る問題の根幹的要因、発生の過程、関連する諸問題をより体系的に認識できることを示している。また、住宅・土地市場の活性化により、住宅市街地の環境を改善するとともに、市場全体における社会経済的な厚生水準を高めるには、法制、税制、予算等の各種制度・社会システムの中の、どの部分に対して、どのような手法により、どの程度の公的な介入をなすべきかという点も分析している。

併せて、分配に関する評価規準からみて、住宅市街地の更新整備を図るに際して、潜在的市民をも含めた市民全体における公平の実現のためには、いかなる形態の公的な介入が望ましいかについても論じている。

第3章では、住宅市街地の現況、なかんずく低層住宅が密集する市街地を例にとり、現行の法令、税制、予算、事業制度等を前提として施策を講じたとしても、住環境水準、防災性の向上に資する市街地の更新を円滑に図っていくことが困難であることを論証している。

第4章では、社会経済厚生評価規準に基づき、従来のいわゆる修復型再開発方式の限界を明らかにするとともに、住宅供給の観点の付与、現状追随型でない明確な将来ビジョンの設定、費用対効果の検証、関係当事者に対するインセンティブの付与、権利調整手法の体系化等の政策的目標を具体化することにより、低層住宅が密集する市街地における敷地共同化等を伴う良好な更新整備が行われる蓋然性が高いことを考証している。

第5章では、具体的に、低層住宅が密集する市街地をモデルケースとして将来市街地像を特定し、権利調整の費用分析を中核に捉えることで、その負担低減を図ることが、共同建替えの選択確率を高めることになることを実証的に明らかにしている。併せて、収用権の活用、交換分合制度の確立により社会経済厚生水準を向上させる可能性についても具体的に提示している。

第6章では、住宅市街地の更新に際して、権利調整費用を規定する上での重大要因をなす借地借家法制の問題について、法の変遷、裁判例の動向、借家市場・持家市場への影響等を、社会工学的知見の活用により実証的に明らかにし、借地借家法制のうち、特に正当事由制度及び継続賃料抑制主義の点に、隘路があることを明らかにしている。すなわち、これが、1室住居のシェアの肥大化、借家率の減少、借家規模の狭小化、再開発の困難化等をもたらしていることを実証的分析している。併せて、社会経済的厚生評価規準等から見て、望ましい借地借家法制、住宅福祉措置、土地利用計画のあり方についても具体的に提示している。

第7章は結論であり、本研究で得られた結果を総括している。

論文審査の結果の要旨

この論文は、住宅市街地の更新整備という複雑で広範囲にわたる影響を及ぼす都市政策上の課題について、基本認識とそれにづく制度改革について考究したもので、得られた知見はつぎの通りである。

1. 従来必ずしもコンセンサスが得られていなかった複雑な都市住宅問題の基本認識について、資源配分の効率化理論のうち特にパレート最適概念を援用し展開することで、共通に理解できる社会経済的厚生評価規準の体系を定立した。
2. 住宅・市街地を更新整備する方策の代替案について、上記の規準体系を適用して、住宅供給の観点をもつ明確な将来ビジョンの設定、事業促進への公的介入における費用対効果の向上、当事者へのインセンティブの付与、敷地共同化のための権利調整の体系化、これらが方策選択の蓋然性を高める要因であることを論証した。
3. 低層住宅の密集市街地をモデルケースとして、更新事業シミュレーションを行い、権利調整費用の負担低減を図ることが、共同建替えの選択確率を高めることを実証的に示し、収用権の活用、交換分合制度の改革の必要性にも根拠を与えた。
4. 権利調整の費用を規定する主要因である借地借家法制の問題について、法の変遷、裁判例の動向、借家市場・持家市場への影響等を、社会工学知見の活用により考察し、問題点を指摘するとともに事業化の隘路を取りのぞく改善提案を導いた。

以上、本論文は、都市住宅問題という複雑な政策・市場課題に、共通に理解できる社会工学的な評価規

準を提起し有効性を確かめたもので、学術上、實際上寄与するところが少なくない。よって本論文は博士（工学）の学位論文として価値あるものと認める。また平成9年2月21日、論文内容とそれに関連した事項について試問を行った結果、合格と認めた。