

## 審査の結果の要旨

氏名 モルシェ モハメド マンジュー

バングラデシュのダッカでは土地の供給が住宅需要に追いつかず、常に大きな問題となっている。政府が供給する土地は一部の階層にしか供給されず、土地利用計画でも住宅需要に追いついていない。このため、土地利用計画には基づかない、違法な民間開発が旺盛な住宅需要を受け止めることになる。その典型的な開発形態は、政府が開発したニュータウンに近接して住宅地開発を行うというもので、ニュータウンに寄生することで住宅地に必要な最低限の利便性を確保できている。このような民間開発は、そもそも都市計画では開発が認められていない土地で行われることも多い。本研究では、ダッカにおいて政府がどのような市場介入を行っているか、合法性がない中でいかに民間開発がなされるのか、違法市場が成立する要因は何か、効率的な土地市場に導くためにどのような施策がなされるべきかなどについて分析した。

ダッカの東部のニュータウン開発地域の近接地域を対象地域とし、2011年、2012年に現地調査を行った。収集したデータに対してヘドニック分析を行い、細分化された敷地の価格を決定づける要因について分析した。この際、開発自体に違法性があり、不動産取引についても、リスクがあることから、説明変数の一つとして、販売会社の評判情報も含めることとした。

Purbachal (ニュータウン) は大規模な政府主体のプロジェクトで、開発規模は 6150 エーカー、26000 敷地である。このうち 22%の敷地のみが民間の労働者に割り当てられる。このため、政府の土地供給はかなり利己的な開発となっており、多くの都市居住者の住宅問題解決にはあまり寄与していない。プロジェクト自体の質は高く、全体の 25.9%は道路用地となっている。政府の開発は当然に合法的であり、ユーティリティやサービスの供給が保証されているため、民間の非合法的な開発よりも 20~30 倍も価値が高い。

2011年においてニュータウンからはずれた対象地域において、62社が分析対象においてリストアップされた。30社が対象地域の土地を開発する計画を示しており、また、それぞれの開発区域には重複もある。敷地分割図では、クルドサックもしくは格子状の空間パターンを採用しており、敷地数を最大化させる意図が見える。開発計画図では、社会サービス施設が掲載されているが、現実には最終的にそのような施設が整備される保証はない。また、敷地の規模の購入者の支払い能力に応じて変更される。開発業者の計画図が相互に重複していたり、ほとんどが現状では農地であることから、所有権の保証はない。また、土地の取引も合法的な手続きなしに行われることになる。

土地開発の関係者としては、RAJUK (首都開発公社) や DMDP (ダッカ都市開発計画) といった土地利用

をコントロールする者、REHAB（バングラデシュ不動産・住宅協会）や不動産会社などの仲介取引組織、環境 NGO など環境保護を訴える者、土地所有者や購入者など直接的な取引に関わる者がいる。インタビューの結果、一部の環境保護 NGO を除きほとんどが、DMDP の土地利用計画には反対の立場をとっていた。

民間開発業者による敷地の価格は政府の開発したものよりも安い。これは、所有権、連続性、ユーティリティやコミュニティサービスの供給が不確かであるためである。フィールド調査の結果、大規模な開発会社や評判の高い会社は政府からの介入を避けるために、大都市圏から離れた大規模な土地を所得していた。プロジェクトの規模は評判を形成するために重要な要素となっていた。規模の大きさにより、政治的・経済的な力を行使して、法的な障害を乗り越えることができる。

ステップワイズ回帰分析の結果、ニュータウンからの距離、土地利用（商業か住居か）、開発業者の評判、角地かどうかの4つの変数が市場価格に影響を与えていることがわかった。また、開発業者の評判は、開発土地自体の特性、面積、社会経済的・政治的影響力で決まることがわかった。評判が良い業者は実際に建築可能な土地を得られる可能性が高いことを意味する。

本研究では、バングラデシュのダッカの土地供給市場における政府の介入と民間企業の活動の状況について分析した。分析や調査の結果、以下のことが明らかになった。第一に、ダッカにおける政府の住宅地供給は一般の人々の住宅問題の解決にはあまりなっておらず、むしろ一部の選ばれた階層の利益になっている。また、政府のプロジェクト自体も計画システムに反していながら、合法的なものとされてしまっている。第二に、計画には反し、違法性があるものの、民間の敷地分割は一部の環境保護 NPO を除き、多くの関係者が関与して進められている。このために計画自体が有効ではなくなってしまう。第三に、民間開発はその地域取りが重複しているなど、所有権自体が保証されていない。そのため、開発業者の評判が土地価格の大きな要因となっている。第四に、土地価格は評判に大きく依存し、土地市場をゆがめている。開発業者の評判はその社会・政治的な力によっている。これまで、既存研究では、開発途上国の郊外部における宅地化は低中所得者の土地住宅需要を解決するために行われるとされてきたが、本研究における分析結果はそれとは異なることがわかる。

ダッカの郊外部の開発事例の分析をもとに土地開発の実態、とりわけ民間開発業者の事業方式および市場における役割を明らかにした本研究の学術的貢献は大きい。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。