市町村都市計画審議会の効率的な運営に関する研究
～市街地再開発事業からのアプローチ～

政策研究大学院大学
まちづくりプログラム
（岐阜市）
MJU08052 鷲見 育男

＜要旨＞
本論文は、都市計画決定事業としての市街地再開発事業に着目し、都市間による準備組合の設立から再開発ビルの竣工までの事業期間について実証分析を試みた。分析結果から、市街地再開発事業の経験数が事業期間を短くしている傾向を把握することができた。
また、実証分析から、推計事業期間と実事業期間の残差を効率群と非効率群に分類し、両群から市町村都市計画審議会の運営方法の違いを検出し、より効率的な市町村都市計画審議会の運用について考察を行った。
目 次

1. はじめに ................................................................. 1
  1.1. 既成市街地の現状と課題 ......................................................... 1
  1.2. 市街地再開発事業の現状と課題 ......................................................... 1
  1.3. 先行研究と本論文の位置づけ ......................................................... 3

2. 市街地再開発事業期間に関する実証分析 ............................ 4
  2.1. 研究の方法 ................................................................................. 4
  2.2. 仮説 ......................................................................................... 5
  2.3. 推計式の構築と変数の定義 ......................................................... 6
  2.4. 推計結果 ................................................................................... 8
  2.5. 実証分析の検査 ........................................................................ 9
  2.6. 推計による誤差 ....................................................................... 10

3. 社会調査 ................................................................. 10
  3.1. 調査設計 ............................................................................... 10
  3.2. 調査項目の設定 ..................................................................... 11
  3.3. 調査方法及び調査結果 ......................................................... 12
  3.4. 調査結果 ............................................................................... 12

4. 社会調査による市町村都市計画審議会の検証 .................... 17
  4.1. 検証の方法 ......................................................................... 17
  4.2. 効率群と非効率群における差の検定 ......................................... 17
    4.2.1. 手順 ................................................................................... 17
    4.2.2. 検定項目と仮説の設定 ......................................................... 20
    4.2.3. 差の検定 .......................................................................... 21
  4.3. 東京都特別区－政令指定都市－中核市における分散分析と多重比較 .... 23
    4.3.1. 手順 ................................................................................... 23
    4.3.2. 検定項目と仮説の設定 ......................................................... 23
    4.3.3. 分散分析と多重比較 ......................................................... 24

5. おわりに ................................................................. 26
  5.1. 結論 ..................................................................................... 26
  5.2. 今後の課題 ......................................................................... 29

6. 謝辞 ................................................................. 30
  【参考文献】 ............................................................................. 31
  【参考資料】 ............................................................................. 32
1. はじめに

1.1. 既成市街地の現状と課題

日本の都市には、多くの既成市街地が存在しており、これらの既成市街地には老朽化した木造建築物等が過密に集積していることから、住環境や防災の面からも多くの問題が存在している。特に、東京23区内における木造賃貸住宅の密集地区は約7,000haと23区内の面積の1割強を占める割合1となっている。

1995年1月17日に発生した「阪神・淡路大震災」では、未曾有の被害を経験したことから、未整備のままの既成市街地は地震時に大きな被害が発生すると想定される。この様に危険と考えられる市街地は全国に25,000ha存在し、なかでも大火の可能性が高い危険な市街地（重点密集市街地）は約8,000haに達すると報告2されている。さらに、東京の人口密集地で地震による同時発生の火災が発生した場合は、消防による消化の限界を超えることが明らか3とされていることから、各都市では、住環境の改善や防災機能の向上を目的とした既成市街地整備への取り組みが行われている。具体的な取り組みとしては、面的な整備を目的とした土地区画整理事業（昭和二十九年五月二十日法律第百十九号）や、都市再開発法（昭和四十四年六月三日法律第三十八号）に基づく市街地再開発事業による立体的な整備等が進められている。既成市街地では、既に多くの人々が生活を営んでいることから、人々の生活空間を確保した事業展開が望まれているので、本論文では市街地再開発事業を焦点に研究を進めた。

1.2. 市街地再開発事業の現状と課題

市街地再開発事業が望まれる既成市街地では、住環境や防災機能の改善が必要とされる地域で、人命を守るという点からも、一日でも早い事業の実現が求められている。また、市街地再開発事業で新たに供給される床を活用した新しい商業や業務機能を誘致することができることから、まちの活性化や地域経済への影響も大きく、周辺住民からも期待される事業とも考えられる。

このような市街地再開発事業を実施するには2つの方法（第一種、第二種）がある。第一種市街地再開発事業は権利変換方式によるもので、「事業の施行地区内の土地、建物等に関する権利を、買収や収用によらず、一連の行政処分により、施設建築物及びその敷地に関する権利に変換するもの」4と記されており、第二種市街地再開発事業は用地買収方式によ

†本稿は市町村都市計画審議会の効率化を追及したものであり、筆者の個人的な見解を示すもので、筆者の所属機関の見解を示すものではないことを、あらかじめお断りしております。なお、本稿にある誤りは全て筆者の責任です。

1 岩田、小林、福井（1992）
2 都市再生本部報告資料（http://www.mlit.go.jp/road/singi/bunkakai/6pdf/6643.pdf）
3 八田（1994）
4 改訂6版 逐条解説 都市再開発法解説（2004）
るもので、「一般の公共事業と同様に、いったん事業の施行地区内の土地、建物等を施行者が買収又は収用し、買収又は収用された者が希望すれば、その対価に代えて、施設建築物及びその敷地に関する権利を与えるというもの」5と記されている。

本論文では、権利者が主体となって事業を進める第一種市街地再開発事業（以下、「市街地再開発事業」とする）を取上げ、なかでも権利者から構成される組合施行の再開発事業について着目した。

第一種市街地再開発事業は、施行者（組合）がデベロッパー等の力を借りて事業を推進する部分も大きく、デベロッパーはより多くの利潤獲得を目的とすることから、社会情勢の変化に即したスピーディーな事業展開を求めているが、市街地再開発事業の事業期間は様々な要因（権利者の合意形成や都市計画決定（以下、「都決」とする）要する時間等）によって長期化している。事業期間が長期化することは、市街地再開発事業の完成に伴って供給される床価格が本来の価格（事業期間が長期化しない場合）よりも上昇していることを意味し、床の売却が困難となり、事業の確実性が厳しくなると想定される。

図-1 は、大都市（東京都特別区及び政令指定都市）における、デベロッパーによる床の需要曲線 D1 と供給曲線 S1 を示す。この時の社会的余剰を表-1（次頁）に示す。需要曲線 D1 と供給曲線 S1 の均衡点 A では、価格は P1 で供給量 Q1 となる。

もし、都決に要する時間や権利者の合意形成等に要する時間（以下、「時間リスク」とする）を短縮できれば、供給曲線は S1 から S2 へシフトし、社会的余剰は □ABOE 増加し、価格は P1 から P2 に下がり、供給量は Q1 から Q2 へ増加し、買い手はより買い易くなり、既成市街地の整備手法として市街地再開発事業がより促進されると考えられる。

一方、地方都市（ここでは中核市を想定する）は大都市に比べて商業等が未成熟であることから、需要曲線 D2 は大都市部の需要曲線 D1 よりも下方に位置していると考えられる。また、大都市と同様に行政や権利者による時間リスクが存在することから、供給曲線は S3 となっており、この時の社会的余剰を表-1（次頁）に示す。需要曲線 D2 と供給曲線 S3 の均衡点 a では、価格 P3 で供給量は Q3 となる（図-2）。

5 改訂 6 版 逐条解説 都市再開発法解説（2004）
もし、地方都市の場合でも大都市と同様に、時間リスクを短縮することができれば、供給曲線は S3 から S4 にシフトして、社会的余剰は □abOE 増加し、価格は P3 から P4 に下がり、供給量は Q3 から Q4 へ増加する。このメカニズムは、大都市の場合と同様に買い手はより買い易くなる状況を作り出している。

この様に時間リスクを小さくできれば、新しく建設される再開発ビルの床価格を抑え、床の供給量を増やす効果があるので、大都市のみならず地方都市の場合でも市街地再開発事業が促進され、同時に住環境や防災機能の整備・改善にも大きく貢献するものと考えられる。

大都市（図-1）及び地方都市（図-2）のデベロッパーによる床の供給曲線を下方にシフトさせるためには、制度改革や技術革新等も考えられるが、現在の制度下で実現できるところは市街地再開発事業をより迅速に行い、時間リスクを小さくすることである。

時間リスクには、都決に要する時間や権利者の合意形成に要する時間等様々な要因が挙げられるが、権利者による時間リスクは詳細を把握することが難しいため本論文では扱わないものとし、都決に係る時間リスクについてのみ検討した。

1.3. 先行研究と本論文の位置づけ

市街地再開発事業は、都市計画法（昭和四十三年六月十五日法律第百号）第十二条第一項で都市計画事業を定め、都市再開発法第三条第一項で「当該区域が高度利用地区、都市再生特別区又は特定地区計画等区域内にあつること」と定義されている。この都決に係るフローを図-3 に示す。
また、各地における地方財政は厳しい状況にあることから、民間の都市開発投資の促進を図るために、「民間都市開発投資促進のための緊急措置（平成13年8月決定）」が行われ、手続きの長期化や期間の不明確さなどの時間リスクを軽減することが盛り込まれたが、図-3に示すように、依然として都決に至るには多くの時間を要することが想定される。

市町村都市計画審議（以下、「都計審」とする）に係る先行研究では、梶原ら6が行った調査から、市町村都市計画審議では、都市計画を専門とする委員が存在しない場合もあることから、都計審の専門性が高まれば、公開性が向上することを示唆している。

都決の責任については、早川7が決定の責任が曖昧になっていることを指摘し、都決の責任を明確化させる必要性を述べている。

都計審開催前に都計審委員への事前面談については、吉武ら8が行った調査から、事前面談が市民へのアカウントリティを減じていることを指摘し、都計審を定常的に機能させ、審議の回数や審議時間を充実させる必要性を示している。

都計審の審議内容の公開については、新城ら9が行った調査から、議事録の公開が住民の関心を高め、地方分権推進の契機となることを指摘している。また、市町村都市計画審議会での決定を位置づけるのではなく、都市計画地方審議会で決定することも選択肢として示唆している。

審議会全般については、森田10が行政にとって進めようとしている政策や施策をオーソライズする「隠れ蓑」的な性格を有しているとも指摘している。

本研究は、各都市に設置されている都計審に光を当て、委員数や開催方法も一様ではないことから、早期の都決を実現している都市と、早期の都決が実現できない都市があることを示唆して、都計審を早める要因について分析を行い、効率的な都計審の運営に関する考察を行った。

2．市街地再開発事業期間に関する実証分析

2.1．研究の方法

本研究では、市街地再開発事業が行われる事業期間には都決も含まれることから、市街地再開発準備組合の設立から再開発ビルの竣工までの期間を事業期間（図-4：次頁）として実証分析を試みた。なお、準備組合が設立される条件は各都市一定とし、地域の事情等による変更工事も考えられるが、ここでは変更等は考慮に入れず、権利者と建設会社が最大の利潤を獲得できる期間を設定しているものとする。

6 梶原・吉武・新城・出口（2005）
7 早川（2008）
8 吉武・新城・梶原・出口（2004）
9 新城・吉武・梶原・出口（2004）
10 森田（2006）
2. 2. 仮説

市街地再開発事業の事業期間に着目すると、事業期間が短い都市は都決も早期に実現しているが、事業期間が長い都市は都決が早期に実現できないと考えることもできる。また、事業期間は、市街地再開発事業の経験数に大きく左右されるものと考え、10 件以上の市街地再開発事業を経験している都市を図-511に示す。

図-5 10 件以上の市街地再開発事業を経験している都市

11 社団法人全国市街地再開発協会（2007）
市街地再開発事業を数多く実施している都市は、市街地再開発事業による効果（住環境の改善、防災機能の向上、にぎわい拠点の創出等々）を経験していることから、事業をなるべく早期に実現したいというインセンティブが権利者をはじめとする事業に携わる関係者に働き、早期に事業が実現していると考えられる。

図-5 は東京都特別区が最も多く事業を経験しており、他の都市と比べると市街地再開発事業に係る事業期間は短く、早期に都決（すなわち、効率的な都決）を実現しているものと考えられる。また、10 件以上の事業経験を持つ都市のうち、政令指定都市が 9 割を占めており、東京都特別区に次いで、政令指定都市は中核市を含む他の都市よりも事業期間は短く、効率的な都決を実現していると考えられる。

2.3. 推計式の構築と変数の定義
市街地再開発事業期間に係る分析を実施するため、推計式(1)を以下に示す。

\[ \ln(事業期間) = \alpha_0 + \alpha_1 \ln(人口密度) + \frac{\alpha_2}{権利者数/敷地面積} + \alpha_3 \ln(事業費) + \frac{\alpha_4}{組合施行ダミー} + \alpha_5 \frac{公益施設ダミー}{} + \alpha_6 \frac{政令指定都市ダミー}{東京都特別区ダミー} + \mu \cdots \text{(推計式 1)} \]

（推計式 1）で用いた変数を表-2に定義する。

<table>
<thead>
<tr>
<th>変数</th>
<th>定義</th>
<th>符号の予測</th>
</tr>
</thead>
<tbody>
<tr>
<td>被説明変数</td>
<td>Ln（事業期間）</td>
<td>市街地再開発準備組合設立から竣工までの事業期間</td>
</tr>
<tr>
<td>①</td>
<td>Ln（人口密度）</td>
<td>都市の規模を示す</td>
</tr>
<tr>
<td>②</td>
<td>権利者数/敷地面積</td>
<td>ha当りの権利者数を表し事業の規模を示す</td>
</tr>
<tr>
<td>③</td>
<td>Ln（事業費）</td>
<td>事業の規模を示す</td>
</tr>
<tr>
<td>④</td>
<td>（ダミー変数）組合施行</td>
<td>実施主体が組合かどうか</td>
</tr>
<tr>
<td>⑤</td>
<td>（ダミー変数）公益施設</td>
<td>公益施設が内在しているかどうか</td>
</tr>
<tr>
<td>⑥</td>
<td>（ダミー変数）政令指定都市</td>
<td>政令指定都市かどうか</td>
</tr>
<tr>
<td>⑦</td>
<td>（ダミー変数）東京都特別区</td>
<td>東京都特別区かどうか</td>
</tr>
</tbody>
</table>

【被説明変数】
被説明変数は、都決手続きも含む市街地再開発事業に要した事業期間として、準備組合の設立から再開発ビルの竣工までの事業期間を対数値とした。事業期間のデータ化には、市街地再開発事業を収録した日本の都市再開発13、14を活用した。

【説明変数】
説明変数はダミー変数も含めて 7 つの変数から構成した。以下（次頁）にそれぞれの変数の意味、推計の仮説、データの説明を行う。

12 田中（2006）
13 社団法人全国市街地再開発協会 1（2006）
14 社団法人全国市街地再開発協会 2（2000）
①コントロール変数 1: Ln（人口密度）
Ln（人口密度）は、都市の規模を示しており、人口密度が高い都市は、合意形成に時間がかかることが多い、人口密度が低い都市よりも事業地域の周辺に多くの人が存在することから、事業の事前説明に時間がかかると考えられることから、予想される係数の符号はプラスである。データは国勢調査を参考に作成した。

②コントロール変数 2: 権利者数/敷地面積
（権利者数/敷地面積）は、ha 当りの権利者数を表し、值が大きい程、市街地再開発事業区域内の権利者数が多くなることを示し、権利者数が多くなることは、合意形成に時間がかかる、事業期間が長くなると考えられるので、予想される係数の符号はプラスである。データは日本の都市再開発から作成した。ここでの権利者とは、土地所有者、借地権者、借家権者とした。

③コントロール変数 3: Ln（事業費）
Ln（事業費）は、市街地再開発事業の規模を表し、値が大きい程、事業期間が長くなると考えられるので、予想される係数の符号はプラスである。データは日本の都市再開発から作成した。

④ダミー変数 1: 組合施行ダミー
組合施行は、個人施行や会社施行、公共団体施行（第二種）よりも多くの権利者から構成されるため、事業の推進に時間がかかると考えられるので、予想される係数の符号はプラスである。データは日本の都市再開発を活用して、組合施行の事業には 1 を当てはめ、それ以外の事業には 0 としてデータを作成した。

⑤ダミー変数 2: 公益施設ダミー
図書館や公共駐車場、市民文化センター等が市街地再開発事業に組み込まれていると、公益施設を所管する部局との調整も必要となり、事業期間が長くなると考えられるので、予想される係数の符号はプラスである。データは日本の都市再開発を活用して、公益施設がある事業には 1 を当てはめ、公益施設が無い事業は 0 としてデータを作成した。

⑥ダミー変数 3: 政令指定都市ダミー
政令指定都市は、中核市よりも市街地再開発事業の経験数も多いことから、中核市よりも事業期間が短くなると考えられるので、予想される係数の符号はマイナスである。データは日本の都市再開発を活用して、実施された事業が政令指定都市の場合には 1 を当てはめ、それ以外は 0 としてデータを作成した。

⑦ダミー変数 4: 東京都特別区ダミー
東京都特別区（23 区）は、政令指定都市や中核市よりも市街地再開発事業の経験数が多いことから、中核市よりも事業期間が短くなると考えられるので、予想される係数の符号はマイナスである。データは、日本の都市再開発を活用して、実施された事業が東京都特別区の場合には 1 を当てはめ、それ

15 総務省統計局（2007）
以外は 0 としてデータを作成した。
以上の変数の基本等計量を表-3 に示す。

<table>
<thead>
<tr>
<th>表-3 基本等計量</th>
</tr>
</thead>
<tbody>
<tr>
<td>変数名</td>
</tr>
<tr>
<td>ln(事業期間)</td>
</tr>
<tr>
<td>ln(人口密度)</td>
</tr>
<tr>
<td>(権利者数/敷地面積)</td>
</tr>
<tr>
<td>ln(事業費)</td>
</tr>
<tr>
<td>組合施行ダミー</td>
</tr>
<tr>
<td>公益施設ダミー</td>
</tr>
<tr>
<td>政令指定都市ダミー</td>
</tr>
<tr>
<td>東京特例区ダミー</td>
</tr>
</tbody>
</table>

2.4.推計結果
推計結果を表-4 に示す。

<table>
<thead>
<tr>
<th>表-4 推計結果</th>
</tr>
</thead>
<tbody>
<tr>
<td>Coef</td>
</tr>
<tr>
<td>切片</td>
</tr>
<tr>
<td>1.Ln(人口密度)</td>
</tr>
<tr>
<td>2.権利者数/敷地面積</td>
</tr>
<tr>
<td>3.Ln(事業費)</td>
</tr>
<tr>
<td>4.(ダミー変数)組合施行</td>
</tr>
<tr>
<td>5.(ダミー変数)公益施設</td>
</tr>
<tr>
<td>6.(ダミー変数)政令指定都市</td>
</tr>
<tr>
<td>7.(ダミー変数)東京特例区</td>
</tr>
</tbody>
</table>

補正R$^2$ 0.36830
サンプル数 258

Notes:***、**、* はそれぞれ1%、5%、10%水準で統計的に有意であることを示す。

①コントロール変数 1: Ln (人口密度)
人口密度の係数の符号は予想されたとおりプラスであり、かつ 1%水準で統計的に有意であった。推計結果は仮説とも一致しており、人口密度が 1%高くなると、市街地再開発事業期間は 0.07638%長くなることを示している。

②コントロール変数 2: (権利者数/敷地面積)
(権利者数/敷地面積) の係数の符号は予想されたとおりプラスであり、かつ 5%水準で統計的に有意であった。敷地面積当たりの権利者数が 1人/ha 多くなると、市街地再開発事業期間が 0.00094%長くなることを示している。推計結果は、仮説とも一致しており、権利者の合意形成に時間がかかるということが分析からも把握できた。

③コントロール変数 3: Ln（事業費）
事業費の係数の符号は予想されたとおりプラスであり、かつ 1%水準で統計的に有意であった。事業費が 1%高くなると事業期間は 0.22447%長くなることを示している。この推計結果は、仮説とも一致しており、権利者数が多い場合は、補償に要する額が大きくなり、交渉による取引費用も大きくなることが想定される。一方、権利者数は少ないが敷地面積が大きい場合は、建物も大きくなるので、建設費用も増大し、建設の期間も長くなる。
④ダミー変数1：組合施行ダミー
組合施行ダミーの係数の符号は予想されたとおりプラスであり、かつ10%水準で統計的
に有意であった。この推計結果は、仮説とも一致しており、施行者が組合の場合は、市街
地再開発事業期間が0.10727%長くなることを示している。権利者の合意形成には、時間を
要していることが確認できた。

⑤ダミー変数2：公益施設ダミー
公益施設ダミーの係数の符号は予想されたとおりプラスであり、かつ10%水準で統計的
に有意であった。この推計結果は、仮説と一致しており、市街地再開発事業に公益施設が
設置されている場合は、公益施設が設置されていない事業よりも事業期間が0.09944%長く
なることを示している。これは、権利者との合意形成以外に、公益施設を所管する部署等
の関係機関との調整等が新たに発生し、より多くの時間を要していることが推測できる。

⑥ダミー変数3：政令指定都市ダミー
政令指定都市ダミーの係数の符号は、予想されたとおりマイナスであり、かつ5%水準で
統計的に有意であった。この推計結果は、仮説と一致しており、政令指定都市の場合は、
中核市が市街地再開発事業を実施するよりも事業期間が0.16382%短くなることを示してい
る。政令指定都市は、東京都特別区に次いで、市街地再開発事業の実績が多いことから、
事業経験が事業期間を短くしていると考えられる。

⑦ダミー変数4：東京都特別区ダミー
東京都特別区ダミーの係数の符号は予想されたとおりマイナスであり、かつ1%水準で統
計的に有意であった。この推計結果は、仮説と一致しており、東京都特別区の場合は、
中核市が市街地再開発事業を実施するよりも事業期間が0.26882%短くなることを示してい
る。また、政令指定都市よりも係数の値が小さいことから、事業経験が事業期間を短くし
ていることも推計結果から把握できた。

実証分析結果からは、政令指定都市ダミーと東京都特別区ダミーの係数からも、2.2で
立てた仮説を立証することができた。また、政令指定都市も東京都特別区も中核市よりも
人口密度が高い傾向にあるが、政令指定都市の中でも人口密度が小さい都市もあることか
ら、本推計式はある程度のコントロールができていると考えられる。

2.5 実証分析の検査
表-5は前節で示した実証分析結果の妥当性を確認するため、実証分析で使用したデータ
を基に、単位当りの事業期間を示す。

<table>
<thead>
<tr>
<th>都市規模</th>
<th>ケース</th>
<th>事業期間/敷地面積 (年/ha)</th>
<th>事業期間/権利者数 (年/人)</th>
<th>事業期間/延べ面積 (年/㎡)</th>
</tr>
</thead>
<tbody>
<tr>
<td>東京都特別区</td>
<td>6.155</td>
<td>0.074</td>
<td>1.202E-04</td>
<td></td>
</tr>
<tr>
<td>政令指定都市</td>
<td>7.695</td>
<td>0.158</td>
<td>1.951E-04</td>
<td></td>
</tr>
<tr>
<td>それ以外の都市</td>
<td>9.051</td>
<td>0.181</td>
<td>2.950E-04</td>
<td></td>
</tr>
</tbody>
</table>
表-5 は、各都市を実証分析で用いた都市ダミー（東京都特別区、政令指定都市、中核市及び東京都特別区・政令指定都市以外の市町村）に分類し、1ha 当りの事業期間、権利者１人当りの事業期間、計画している市街地再開発事業の床面積当りの事業期間について平均値を算出した。市街地再開発事業をより多く経験している都市ほど、事業期間が短くなることが確認され、推計式が妥当なものであったと考えることができる。ただし、推計式の事業期間の中には、権利者の合意形成期間も含まれていることから、ただちに行政が実施する都決の効率性と結びつくものではないことを考慮する必要がある。

2．6．推計による誤差

表-6 は、市街地再開発事業期間を短くすると考えられる要因を示す。

表-6 事業短期化の要因

<table>
<thead>
<tr>
<th>立 場</th>
<th>市街地再開発事業期間が短くなると考えられる要因</th>
</tr>
</thead>
<tbody>
<tr>
<td>権利者</td>
<td>■事業遅延による機会費用の損失を認識している。</td>
</tr>
<tr>
<td>行 政</td>
<td>◎職員が事業に慣れて、効率的な都決が実施された。</td>
</tr>
</tbody>
</table>

①権利者による事業期間の短縮化

権利者は事業が長期化すると、早期に完成していれば得ることのできた得べかりし利益（機会費用）を獲得できなくなるので、権利者自らがその損失を認識していると考えられる。また、その損失が現在の利潤よりも大きいと考えているから、大都市ほど事業期間を短くする開発意欲が強く働いていると考えられる。ただし、この実態を計測することは困難であるため、本論文では対象としない。

②行政担当者による事業期間の短縮化

市街地再開発事業の経験が多い都市は、都計審や市街地再開発事業を担当する部署が事業に慣れていることから、事業期間が短くなると考えられる。また、市街地再開発事業を実施することで、街の活性化等のプラスの効果も経験しており、「事業を早期に行いたい」というインセンティブを職員が認識していることも考えられる。

本論文では、都計審の効率化を図るため、市街地再開発事業をとおして、都決が早期に実現できている都市と、早期に実現できない都市の違いを見つけ出すために、都計審についての社会調査を実施した。

3．社会調査

3．1．調査設計

全ての都市を調査の対象とすることが望ましいが、実証分析結果も踏まえて都市を大きく3つに分類（東京都特別区（23区）、政令指定都市（17都市）、中核市（39都市））し、
更に、東京都と、東京都内で市街地再開発事業を経験している都市（10都市）の計90都市を対象とした。

3. 2. 調査項目の設定
調査項目を表-7に示す。

<table>
<thead>
<tr>
<th>調査項目</th>
<th>設問内容</th>
</tr>
</thead>
<tbody>
<tr>
<td>(1)委員数及び委員内訳等</td>
<td>都計審委員を学識経験者、商工関係者、農業関係者、旅行関係者、市議会議員、行政関係者、住民代表に分類</td>
</tr>
<tr>
<td>(2)都計審開催費用等</td>
<td>都計審開催までに至るスケジュール調整期間、資料の作成日数、委員一人当たりの報酬、開催費等</td>
</tr>
<tr>
<td>(3)都計審の開催回数</td>
<td>都計審開催回数、審議案件数、市街地再開発案件数</td>
</tr>
<tr>
<td>(4)都計審の定期開催</td>
<td>都計審の開催数、審議案件数、市街地再開発案件数</td>
</tr>
<tr>
<td>(5)都計審への上程基準</td>
<td>市街地再開発事業が都計審に上程されるまでの同意率に関する決まりの有無</td>
</tr>
</tbody>
</table>

全ての調査項目は、各都市の現状について問うものであり、合併した都市についても、現在（合併後）の状況を記述願った。

（1）委員数及び委員内訳等
委員数及びその委員の所属（学識経験者、商工関係者、議員割合等）を把握し、委員の割合等によって効率的な都決を実現している都市と、そうでない都市との間に差があるのかどうかを検証する。事業に係る利害関係者と近い距離にある委員の割合が大きくなると、事業の進めが遅れ、非効率が生じると考えられる。早期の都決を実現している都市は、この割合は小さいと予想される。

（2）都計審開催費用等
都計審を一回開催するのに要する費用（委員報酬や会場費、資料作成や議事録作成に要する時間等）を調査し、費用面から効率的な都決を実現している都市と、非効率的な都決を行っている都市との間に差があるかを検証する。都計審に要する費用が小さい都市は、都計審の中止が働き、開催が遅れ、早期の都決を実現していると考えられる。早期の都決を実現している都市は、都計審の開催に要する費用が小さいと予想される。

（3）都計審の開催回数
都計審開催回数の多い都市は、開催頻度が高く、効率的な都決を実現していると考えられる。都計審の開催回数が多い都市は、都計審の開催が非効率となっていることが予想される。
（4）都計審の定期開催
都計審を定期的に開催しているかどうかを調査し、都計審を定期開催している都市と、審議案件が出たときに柔軟に都計審を開催している都市との差を検証する。都計審が定期開催されており、かつその事事が周知されている都市の方が、事業者側はより綿密な事業計画を策定することができ、担当部局も都計審の開催を意識して行動していると予想され、効率的な都決を実現していると考えられる。ただし、定期開催ではなくても、都計審の担当部局が事業者側の失う機会費用の大きさを認識していたら、柔軟に都計審を開催しているとも考えられる。

（5）都計審への上程基準
市街地再開発事業を都計審に上程する際の同意率を各都市が独自に決めているかどうかを調査し、効率的な都決を実現している都市と、非効率的な都市との差を検証する。市街地再開発準備組合が組合を設立するときの要件が都市再開発法第14条「施行地区となるべき区域内の宅地について所有権を有するすべての者及びその区域内の宅地について借地権を有するすべての者のそれぞれの三分のニ以上の同意を得なければならない。この場合においては、同意した者が所有するその区域内の宅地の地積と同意した者のその区域内の借地の地積との合計が、その区域内の宅地の総地積と借地の総地積との合計の三分のニ以上でなければならない」と記されているが、都決後の事業の進捗等を考慮して三分のニを上回る、より高い同意率を独自に設定している都市も存在している。都市再開発法の同意率を上回る同意率の設定は、規制とも捉えることができ、非効率が生じていると考えられる面もあるが、権利変換時の取引費用を小さくするプラスの働きもあると考えられる。

3.3．調査方法及び調査結果
調査方法は、自記方式によるインターネット調査とし、調査対象とする行政機関に電子メールで質問紙を送信し回収を行った。

3.4．調査結果
調査期間は、平成20年11月14日～平成20年12月11日の計28日間として調査を行った。調査には、多くの行政機関からの協力を賜り、回答率は76%に達した。
ここでは、回答を得られた東京都特別区（16区）、政令指定都市（15都市）、中核市（31都市）の調査結果について整理する。
（1）委員数及び委員内訳等
委員数と委員の所属について調査した結果を図-6（次頁）に示す。
①委員数
委員数は、政令指定都市の平均が22,520人と最も多く、次いで、東京都特別区（19,988人）、中核市（19,006人）となっている。

16 山田（2000）
②学識者割合
学識者割合は、政令指定都市の平均が38%と最も多く、次いで、中核市（33%）、東京都特別区（30%）となっている。東京都特別区には、大学が集中しており、学識者割合が最も高いと想定していたが、調査の結果からは最も小さいことが確認できた。

③商工関係者割合
商工関係者は、東京都特別区の平均が5%と最も多く、次いで、中核市（4%）、政令指定都市（2%）となっている。

④農業関係者割合
農業関係者割合は、農業の保有量とも関係があるものと想定され、中核市が平均が4%と最も多く、次いで政令指定都市（2%）、東京都特別区（1%）となっている。

⑤旅行関係者割合
旅行関係者は、どの都市でも位置づけが無かった。

⑥議員割合
議員割合は、政令指定都市の平均が34%と最も多く、次いで中核市（31%）、東京都特別区（30%）となっている。

⑦行政関係者割合
行政関係者割合は、中核市の平均が15%と最も多く、次いで東京都特別区と政令指定都市の割合が同じ（12%）であることが確認できる。

⑧住民代表者割合
住民代表者割合は、東京都特別区の平均が18%と最も多く、次いで中核市（10%）、政令指定都市（8%）となっている。
住民を公募によって選出している割合は、東京都特別区の平均が6%と最も多く、次いで政令指定都市（5%）、中核市（2%）となっている。

（2）都計審開催費用等
図-7は、都計審の開催に要する費用等を示す。

①日程調整
都計審の開催に要する日程調整期間は、中核市の平均が39.3日と最も多く、次いで、東京都特別区（35.4日）、政令指定都市（30.9日）となっており、調査結果からは、都計審の開催日程を決定するのに多くの日数を要していることが調査結果から確認できる。ただし、回答を頂いた都市の中には、公聴会や住民説明会も含んでいることが一部の都市へのヒアリング調査から分かり、この結果にはバイアスが存在していると考えている。

②資料作成
都計審で使用する資料の作成に要する期間は、東京都特別区の平均が61.3日と最も多く、次いで政令指定都市（31.9日）、中核市（17.8日）となっている。東京都特別区が開催した都計審の議事録からは、都計審への提示資料の不備を指摘しているものもあり、東京都特別区では第三者が目にする資料は慎重に作成していると想定される。

③議事録作成
議事録の作成に要する期間は、東京都特別区の平均が33.0日と最も多く、次いで政令指定都市（29.7日）、中核市（17.8日）となっている。東京都特別区は、都計審に提示する資料作成の期間も他都市に比べ長かったが、議事録の作成期間も長いことが確認でき、第三者に提示する資料は慎重に作成していることが確認できる。

④告示に要する日数
都計審によって事業の合意がなされ、都決の告示が下されるまでの事務手続き期間は、政令指定都市の平均が29.7日と最も長く、次いで中核市（27.9日）、東京都特別区（18.7日）となっている。
（5）都計審開催費用
一回の都計審を開催するのに要する費用（グラフ右軸）は、政令指定都市の平均が322,584円と最も高く、次いで、東京都特別区（179,821円）、中核市（161,278円）となっている。政令指定都市の中には、会場の都合上、庁外の施設を利用して都計審を開催するケースも多く、会場使用料も都計審の開催費用を大きくしている要因と考えられる。

（3）都計審の開催回数
平成15年から平成19年に行われた都計審の開催回数と都決数、都計審に上程される案件数、議事録の公開割合を図-8に示す。
①都計審開催数
5年間に開催された都計審の年平均開催数は、東京都特別区の平均が4.088回と最も多く、次いで政令指定都市（3.880回）、中核市（2.735回）となっている。東京都特別区は、都計審の開催数が多いので、都計審に上程される案件も多いと考えられる。
②都計審開催数
5年間に決定された案の年平均は、政令指定都市の平均が20.107件と最も多く、次いで東京都特別区（6.575件）、中核市（6.123件）となっている。この都決数は、都計審に上程される案件数と密接に関係しており、案件数が多いから、都決数も増加する関係にある。
③案件数
5年間に上程された年平均案件数は、政令指定都市の平均が20.293件と最も多く、次いで東京都特別区（10.750件）、中核市（8.194件）となっている。案件数は都決数に関係がある事が確認できるが、予想とは異なる結果となった。案件数が多くなると都計審の開催数も多くなるという関係はなく、都計審の開催には都市による独自性があると予想される。

図-8 各都市における都計審の開催数等
④市街地再開発案件数
5年間に上程された年平均案件数のうち市街地再開発事業の案件数は、東京都特別区の平均が0.775件と最も多く、次いで政令指定都市（0.413件）、中核市（0.271件）となっている。この結果からも、東京都特別区が市街地再開発事業を数多く経験しており、次いで政令指定都市の事業経験数となっていることから、社会調査結果でも実証分析と同じ結果を得ることができた。

⑤議事録公開割合
都計審の議事録公開割合は、政令指定都市の平均が60.0%と最も多く、次いで、東京都特別区（37.5%）、中核市（35.5%）となっている。政令指定都市では、都決する案件数も多く、事業に携わる関係者も多くなることから、議事録の公開が積極的と考えられる。一方、東京都特別区は、審議会に占める住民割合が政令指定都市と中核市よりも高いことから、住民参加割合を高めて、議事録の公開割合の小さい部分を補間しようとする働きを高めているとも考えられる。

（4）都計審の定期開催
都計審の定期開催割合を表-8に示す。
定期開催の割合は、政令指定都市の平均が93.3%と最も高く、次いで中核市（38.7%）、東京都特別区（18.8%）となっている。政令指定都市は、（1）の結果からも委員数が多いことから、日程調整による取引費用を小さくするために定期開催を実現していると考えられる。また、都計審の定期開催が取引費用を小さくすることは、図-7 の日程調整からも確認できる。一方、東京都特別区は、定期開催割合が小さいが、図-8 の都計審開催数が最も多いことから、案件に合わせた柔軟な都計審が開催されていると考えられる。

<table>
<thead>
<tr>
<th>区分</th>
<th>定期開催割合</th>
<th>同意率設定割合</th>
<th>再開発同意率</th>
</tr>
</thead>
<tbody>
<tr>
<td>東京都特別区</td>
<td>18.8%</td>
<td>62.5%</td>
<td>83.7%</td>
</tr>
<tr>
<td>政令指定都市</td>
<td>93.3%</td>
<td>80.0%</td>
<td>92.8%</td>
</tr>
<tr>
<td>中核市</td>
<td>38.7%</td>
<td>45.2%</td>
<td>91.1%</td>
</tr>
</tbody>
</table>

（5）都計審への上程基準
都計審に上程する際の市街地再開発事業への同意率の設定は、表-8 より政令指定都市の平均が80.0%と最も高く、次いで東京都特別区（62.5%）、中核市（45.2%）となっている。また、設定された同意率は、政令指定都市の平均が92.8%と最も高く、次いで中核市（91.1%）、東京都特別区（83.7%）となっており、同意率を都決の判断基準として設定していると考えられる。仮説では、同意率を設定していない都市が効率的と考えていたが、調査結果から、同意率を設定している都市の方が都決後の事業がスムーズに進んでいると考えられる。
4. 社会調査による市町村都市計画審議会の検証

4.1. 検証の方法
実証分析結果からは、東京都特別区と政令指定都市が中核市に比べると有意に市街地再開発事業期間が短くなることを確認できたが、市街地再開発事業期間が都決のどの要因によって短くなるかは確認できていないので、社会調査から得られたデータを活用し、行政が実施する都計審について検定を行った。

ここでは、市街地再開発事業が実際に要した事業期間（以下、「実事業期間」とする）と推計による事業期間（以下、「推計事業期間」とする）の差（残差）に着目し、実事業期間が推計事業期間よりも短くなるグループ（以下、「効率群」とする）と、実事業期間が推計事業期間よりも長くなるグループ（以下、「非効率群」とする）に分類して、社会調査の項目について差の検定を行った（4.2.）。

また、効率群、非効率群以外の分類として、都市の規模（東京都特別区、政令指定都市、中核市）にも着目し、差の検定に用いた項目について分散分析及び SPSS による多重比較（Tukey 法）を行い、都市による違いも抽出を行った。

4.2. 効率群と非効率群における差の検定
4.2.1. 手順
ここでは、効率群と非効率群に分類し、差の検定（t 検定）を行うまでの手順を示す。

（手順 1）既存データによる推計
残差に着目して、2 つの群に分類するため、2 章で構築した推計式から、政令指定都市と東京都特別区の残差を小さくする方向に働きのある 2 つのダミー変数（政令指定都市ダミーと東京都特別区ダミー）を除き、2 章で使用した既存データ（サンプル数：258）を用いて、表-9 の変数を用いて再度推計を行った。

<table>
<thead>
<tr>
<th>表-9 変数の定義</th>
</tr>
</thead>
<tbody>
<tr>
<td>変数</td>
</tr>
<tr>
<td>被説明変数</td>
</tr>
<tr>
<td>①</td>
</tr>
<tr>
<td>②</td>
</tr>
<tr>
<td>③</td>
</tr>
<tr>
<td>④</td>
</tr>
<tr>
<td>⑤</td>
</tr>
</tbody>
</table>

表-9 に示す被説明変数、説明変数（①〜⑤）、基本等計量とも 2 章の推計式と同じなので、各変数等の説明は省略する。政令指定都市ダミーと東京都特別区ダミーを除いて推計を行うことから、各変数の係数の符号は 2 章で示した推計結果と同じと考えられるが、統計的な有意さの強弱が生じるものと予想される。

推計結果を表-10 に示す。
表-10 推計結果

<table>
<thead>
<tr>
<th>变数名</th>
<th>Coef</th>
<th>Std.err</th>
<th>t</th>
<th>P-値</th>
</tr>
</thead>
<tbody>
<tr>
<td>切片</td>
<td>-0.33371</td>
<td>0.22703</td>
<td>-1.46987</td>
<td>0.14284</td>
</tr>
<tr>
<td>①Ln(人口密度)</td>
<td>0.04292</td>
<td>* 0.02243</td>
<td>1.91350</td>
<td>0.10143</td>
</tr>
<tr>
<td>②権利者数/敷地面積</td>
<td>0.00077</td>
<td>0.00047</td>
<td>1.64397</td>
<td>0.10143</td>
</tr>
<tr>
<td>③Ln(事業費)</td>
<td>0.20614 ***</td>
<td>0.02657</td>
<td>7.75835</td>
<td>2.14E-13</td>
</tr>
<tr>
<td>④(ダミー変数)組合施行</td>
<td>0.10713 *</td>
<td>0.06142</td>
<td>1.74425</td>
<td>0.08234</td>
</tr>
<tr>
<td>⑤(ダミー変数)公益施設</td>
<td>0.13002 **</td>
<td>0.05616</td>
<td>2.31531</td>
<td>0.02140</td>
</tr>
<tr>
<td>補正 R²</td>
<td>0.32867</td>
<td></td>
<td></td>
<td></td>
</tr>
<tr>
<td>サンプル数</td>
<td>258</td>
<td></td>
<td></td>
<td></td>
</tr>
</tbody>
</table>

Notes:***、**、* はそれぞれ1%、5%、10%水準で統計的に有意であることを示す。

（手順 2）都市の代表値の作成
2 章で用いた既存データには、東京都特別区や政令指定都市の様に、数多くの市街地再開発事業を実施している都市も含んでおり、効率群と非効率群に分類した時に、どちらの群にも同じ都市が入る可能性があるので、それを避けるために算術平均によって、その都市の代表値を作成した。

（手順 3）データのスクリーニング
既存データから 2 つの要件（社会調査の協力が得られた都市と、（手順 2）の代表値を持つ都市）を満たす都市をスクリーニングする。この時点で、社会調査の回答が無い都市は既存データから除かれる（サンプル数：49）。
スクリーニングされたデータによる基本等計量を表-11 に示す。

表-11 基本等計量

<table>
<thead>
<tr>
<th>変数名</th>
<th>平均</th>
<th>標準偏差</th>
<th>最小</th>
<th>最大</th>
</tr>
</thead>
<tbody>
<tr>
<td>Ln(事業期間)</td>
<td>2.2</td>
<td>0.1</td>
<td>1.3</td>
<td>3.2</td>
</tr>
<tr>
<td>Ln(人口密度)</td>
<td>8.2</td>
<td>0.2</td>
<td>5.9</td>
<td>9.9</td>
</tr>
<tr>
<td>(権利者数/敷地面積)</td>
<td>80.5</td>
<td>7.3</td>
<td>11.4</td>
<td>232.4</td>
</tr>
<tr>
<td>Ln(事業費)</td>
<td>9.7</td>
<td>0.1</td>
<td>8.0</td>
<td>11.3</td>
</tr>
<tr>
<td>組合施行ダミー</td>
<td>0.7</td>
<td>0.1</td>
<td>0.0</td>
<td>1.0</td>
</tr>
<tr>
<td>公益施設ダミー</td>
<td>0.6</td>
<td>0.1</td>
<td>0.0</td>
<td>1.0</td>
</tr>
</tbody>
</table>

（手順 4）残差の算出
（手順 1）で求めた推計結果を（手順 3）でスクリーニングしたデータに適用し、推計事業期間を算出し、実事業期間と推計事業期間との差（=残差）を導き出す。
図-9（次頁）はスクリーニングされた都市の実事業期間と推計事業期間をプロットしており、図中の①は推計事業期間よりも実事業期間が短く、事業が迅速に行われたことを意味しており、②は逆に、事業が長期化していることを示している。
（手順5）効率群と非効率群の分類

（手順4）で算出した残差をヒストグラム（図-10）に表し、効率群（24都市）と非効率群（25都市）の2つの群に分類する。

（手順6）効率群と非効率群の差の検定

（手順5）で分類した2つの群について、社会調査の項目について差の検定（t検定-片側検定）を行い、効率群と非効率群では都計審のどの項目に違いがあるのかを検出した。
4.2.2. 検定項目と仮説の設定

検定項目は、都計審の①委員数、②議員割合、③行政関係者割合、④議事録公開（ホームページにて）、⑤年平均案件数（5年間）、⑥年平均開催数（5年間）、⑦開催費用、⑧定期開催、⑨市街地再開発事業を都計審に上程する際に独自の同意基準の設定の有無について検定項目として設定した。

①委員数

委員数は、効率群の方が非効率群よりも少ないと予想される。人数が少ない方が合意形成は迅速に行われ、都計審を開催する費用も小さくできるものと考えられる。

②議員割合

議員割合は、効率群の方が非効率群よりも小さいと予想される。一部の有力な利害関係者からの依頼等による都計審への影響は小さいと考えられる。都計審の開催前には縦覧と意見書の提出期間が設けられており、住民の意見を述べることができ、その民意を事前聴取した上で、中立的な立場で都計審が開催される。非効率群の場合、民意を反映しているにも係らず、都計審でも民意を反映する行動が考えられ、民意の反映に対する二重手続きが行われているとも考えられる。さらに、中立的な立場で審議するはずの都計審が、恣意的な意見の介入によって、中立を阻害されている可能性も考えられる。

③行政関係者割合

行政関係者割合は、効率群の方が非効率群よりも小さいと予想される。行政関係者の割合が大きい場合、事業の周知や都決後の事業の進捗をスムーズにする利点も考えられるが、事業に係る部局の持ち務業や、予算を考慮して事業への抑止の働きも考えられ、都計審の効率化という観点だけでなく検討すると、行政関係者割合は小さい方が効率的と考えられる。

④議事録公開割合

議事録の公開割合は、効率群の方が非効率群よりも高いと予想される。都市計画法第三条第三項に「国及び地方公共団体は、都市の住民に対し、都市計画に関する知識の普及及び情報の提供に努めなければならない。」と記されており、議事録の公開が都市計画行政への住民の関心を高める一つの方法と考えられる。また、住民のライフスタイルに影響を与える事業も行われるので、効率群の住民は都決事業に関心が高いと推測される。

⑤年平均案件数

平成15年から平成19年までの5年間に上程された年平均案件数は、効率群の方が非効率群よりも多いと予想される。案件数が多いことは、都計審を担当する職員が都決手続きに慣れていることも生じていると考えられる。

⑥年平均開催数

平成15年から平成19年までの5年間に開催された年平均開催数は、効率群の方が非効率群よりも開催数が多いと予想される。社会調査結果からも、都計審の開催方法には、都市による独自性があり、案件数が多い都市は都計審の開催数も多いとは必ずしも断定でき
ないが、効率群の方が上程されてから都決に至る期間が短く、都計審の開催数も多いと考えられる。ただし、大きな差は無いと推測される。

⑦都計審開催費用
一回の都計審を開催するために要する費用は、効率群の方が非効率群よりも小さいと予想される。費用が大きい場合は、一度の都計審でなるべく多くの案件を上程するインセンティブが働くので、費用が小さいとそのインセンティブが小さくなると考えられるので、効率的と推測される。

⑧都計審の開催方法
都計審の開催方法として、効率群の方が非効率群よりも定期開催の割合は高いと予想される。効率群の方が5年間における年平均案件数も多いと予想されることから、都計審を定期化して、一回の都計審で審議される案件数を増やすことは、一案件当たりの平均費用を低減させる働きがあることから、規模の経済を活かした都計審を開催していると考えられ、行政側の財政負担も小さくすることができ、事業者側も定期開催の周知さえあれば、事業計画に都計審を織り込むことができ、スムーズな事業進捗が実現されていると推測される。

⑨市街地再開発事業の都計審上程への同意率基準
市街地再開発事業を都計審に上程する際に、各都市による独自の同意率基準設定の有無は、効率群の方が非効率群よりも独自基準を設定している割合は大きいと予想される。社会調査結果（表-8）からも推測できるが、都計審に上程する同意率基準が約8割～9割と非常に高いものとなっていることから、同意率を規制となり、非効率が生じている面も考えられるが、現在の都決の判断基準が明確に定まっていないことから、同意率に依存した都計審が運営されているとも考えられる。また、同意率の高い事業は、都決後の事業がスムーズに進捗することが同意率に依存している大きな理由と考えられる。
全ての項目の帰無仮説は、「効率群と非効率群の平均に差は無い」としてt検定を行った。

4.2.3.差の検定

表-12は、効率群と非効率群の差の検定（t検定-片側検定）結果を示す。

<table>
<thead>
<tr>
<th>検定項目</th>
<th>効率群平均</th>
<th>関係</th>
<th>非効率群平均</th>
<th>t値</th>
<th>P値（片側）</th>
<th>判断</th>
</tr>
</thead>
<tbody>
<tr>
<td>①委員数に関する検定</td>
<td>19.917</td>
<td>&lt;</td>
<td>20.280</td>
<td>-0.393</td>
<td>0.348</td>
<td>ー</td>
</tr>
<tr>
<td>②議員割合に関する検定</td>
<td>0.304</td>
<td>&lt;</td>
<td>0.344</td>
<td>-1.613</td>
<td>0.057</td>
<td>*</td>
</tr>
<tr>
<td>③行政関係者割合に関する検定</td>
<td>0.111</td>
<td>&lt;</td>
<td>0.134</td>
<td>-1.555</td>
<td>0.063</td>
<td>*</td>
</tr>
<tr>
<td>④議事録公開に関する検定</td>
<td>0.542</td>
<td>&lt;</td>
<td>0.520</td>
<td>1.753</td>
<td>0.067</td>
<td>*</td>
</tr>
<tr>
<td>⑤年平均案件数（5年間）</td>
<td>14.475</td>
<td>&lt;</td>
<td>13.504</td>
<td>0.345</td>
<td>0.366</td>
<td>ー</td>
</tr>
<tr>
<td>⑥年平均審開催数（5年間）</td>
<td>3.867</td>
<td>&lt;</td>
<td>3.584</td>
<td>0.773</td>
<td>0.222</td>
<td>ー</td>
</tr>
<tr>
<td>⑦開催費用に関する検定</td>
<td>0.214</td>
<td>&lt;</td>
<td>0.261</td>
<td>-1.452</td>
<td>0.077</td>
<td>*</td>
</tr>
<tr>
<td>⑧定期開催に関する検定</td>
<td>0.542</td>
<td>&lt;</td>
<td>0.560</td>
<td>-0.126</td>
<td>0.450</td>
<td>ー</td>
</tr>
<tr>
<td>⑨同意率基準の設定についての検定</td>
<td>0.750</td>
<td>&lt;</td>
<td>0.560</td>
<td>1.400</td>
<td>0.084</td>
<td>*</td>
</tr>
</tbody>
</table>

Notes:***、**、* はそれぞれ1%、5%、10%水準で統計的に有意であることを示す。
①委員数
委員数の等号は、予想されたとおり効率群の方が小さく、仮説とも一致しているが、統計的に有意ではないので、委員数による両群の差は無いと判断できる。

②議員割合
議員割合の等号は、予想されたとおり効率群の方が小さく、仮説とも一致しているが、10％水準で統計的に有意であった。議員割合も都計審に影響を与える要素となることが把握できた。

③行政関係者割合
行政関係者割合の等号は、予想されたとおり効率群の方が小さく、仮説とも一致しており、10％水準で統計的に有意であった。行政関係者割合は、都決後の事業の進捗をスムーズにする一方で、都計審に影響を与える要素となることが把握できた。

④議事録公開割合
議事録の公開割合の等号は、予想されたとおり効率群の方が大きく、仮説とも一致しており、10％水準で統計的に有意であった。議事録の公開は、一部の利害関係者による事業の遅延を小さくする効果があると考えられる。

⑤年平均案件数
5年間に上程された年平均案件数の等号は、予想されたとおり効率群の方が大きく、仮説とも一致しているが、統計的に有意ではないので、年平均案件数による両群の差は無いと判断できる。

⑥年平均開催数
5年間に開催された年平均開催数の等号は、予想されたとおり効率群の方が大きく、仮説とも一致しているが、統計的に有意ではないので、年平均開催数による両群の差は無いと判断できる。

⑦都計審開催費用
一回の都計審を開催するのに要する費用の等号は、予想されたとおり効率群の方が小さく、仮説とも一致しており、10％水準で統計的に有意であった。

⑧都計審の開催方法
都計審の定期開催割合の等号は、予想と異なり効率群の方が小さい。また、統計的に有意ではないので、都計審の開催方法による両群の差は無いと判断できる。

⑨市街地再開発事業の都計審上程への同意率基準
市街地再開発事業を都計審に上程する際に、独自の同意率基準を設定している都市の割合の等号は、予想されたとおり効率群の方が大きく、仮説とも一致しており、10%水準で統計的に有意であった。

効率群・非効率群による分類は、残差を基に49都市を50%で分けているため、大きな差を検出することができなかったとも考えられるので、次節で都市の規模による分類を行い、分散分析及び多重比較（Tukey法）を行った。
4．3．東京都特別区－政令指定都市－中核市における分散分析と多重比較

数多くの市街地再開発事業を経験している東京都特別区や政令指定都市は、実証分析結果からも中核市に比べて有意に事業期間が短くなることが確認できたが、ここでは、3つの都市規模による母集団（東京都特別区、政令指定都市、中核市）の相違点を検出した。

4．3．1．手順

日本の都市再開発（第5、6集）に掲載されている事業を経験しており、かつ、社会調査の協力が得られた東京都特別区（14区）、政令指定都市（14市）、中核市（15市）について、検定で用いた項目の分散分析（両側検定）17、18を行い、3つの母集団の関係についてSPSSを用いて多重比較（Tukey法）19を行った。

4．3．2．検定項目と仮説の設定

検定項目は、前節のt検定で用いた項目（都計審の①委員数、②議員割合、③行政関係者割合、④議事録公開、⑤年平均案件数（5年間）、⑥年平均開催数（5年間）、⑦開催費用、⑧定期開催、⑨市街地再開発事業を都計審に上程する際に独自の同意率基準の設定の有無）とする。

①委員数

委員数は、都計審に上程される案件数の多い都市の方が委員数も多いと予想される。案件数が多いと委員への負担も大きくなることから、負担を小さくするために委員数を多くして委員一人当たりが受け持つ平均案件数を小さくすることが考えられる。また、社会調査結果から政令指定都市の委員数が最も多く、次いで、東京都特別区、中核市と考えられる。

②議員割合

議員割合は、社会調査結果から政令指定都市が最も多く、次いで中核市、東京都特別区と想される。

③行政関係者割合

行政関係者割合は、社会調査結果から中核市が最も多く、次いで、東京都特別区、政令指定都市と予想される。なお、東京都特別区と政令指定都市は同じ割合なので、差がないと考えられる。

④議事録公開割合

議事録の公開割合は、社会調査結果から政令指定都市が最も高く、次いで、東京都特別区、中核市と予想されるが、東京都特別区と中核市は差が無いと考えられる。

⑤年平均案件数

5年間に上程された年平均案件数は、社会調査結果から政令指定都市が最も多く、次いで、

17 稲田（1996）
18 吉田（1998）
19 遠藤（2002）
東京都特別区、中核市と予想され、東京都特別区と中核市は一年間に上程される案件数がほぼ同数なので、差が無いと考えられる。

⑥年平均開催数
5年間に開催される都計審の年平均開催数は、社会調査結果から東京都特別区が最も多く、次いで、政令指定都市、中核市と予想される。

⑦都計審開催費用
一回の都計審を開催するのに要する費用は、社会調査結果から政令指定都市が最も大きく、次いで、東京都特別区、中核市と予想される。

⑧都計審の開催方法
都計審の定期開催割合は、社会調査結果から政令指定都市が最も高く、次いで、中核市、東京都特別区と予想される。政令指定都市は、①委員数が他の母集団よりも多いため、日程調整の取引費用が大きくなることから、それを回避するための方法として、定期開催が位置づけられていると考えられる。

⑨市街地再開発事業の都計審上程への同意率基準
市街地再開発事業を都計審に上程する際に、独自の同意率基準を設定している割合は、社会調査結果から政令指定都市が最も高く、次いで、東京都特別区、中核市と予想される。

以上9項目全てについての帰無仮説は、「平均に差は無い」とする。

4.3.3.分散分析と多重比較
表-13は、前節で設定した項目について分散分析とSPSSによる多重比較（Tukey法）結果を示す。

<table>
<thead>
<tr>
<th>検定項目</th>
<th>母集団A</th>
<th>母集団B</th>
<th>母集団C</th>
<th>分散分析F値</th>
<th>分散分析P値</th>
</tr>
</thead>
<tbody>
<tr>
<td>①委員数に関する検定</td>
<td>政令指定都市</td>
<td>東京都特別区</td>
<td>中核市</td>
<td>5.797</td>
<td>0.006</td>
</tr>
<tr>
<td></td>
<td>22.571</td>
<td>19.857</td>
<td>19.000</td>
<td></td>
<td></td>
</tr>
<tr>
<td></td>
<td>&gt;</td>
<td>(***)</td>
<td></td>
<td></td>
<td></td>
</tr>
<tr>
<td>②議員割合に関する検定</td>
<td>政令指定都市</td>
<td>東京都特別区</td>
<td>中核市</td>
<td>0.375</td>
<td>0.690</td>
</tr>
<tr>
<td></td>
<td>0.336</td>
<td>0.313</td>
<td>0.307</td>
<td></td>
<td></td>
</tr>
<tr>
<td>③行政関係者割合に関する検定</td>
<td>政令指定都市</td>
<td>東京都特別区</td>
<td>中核市</td>
<td>0.059</td>
<td>0.943</td>
</tr>
<tr>
<td></td>
<td>0.121</td>
<td>0.121</td>
<td>0.115</td>
<td></td>
<td></td>
</tr>
<tr>
<td>④議事録公開に関する検定</td>
<td>政令指定都市</td>
<td>東京都特別区</td>
<td>中核市</td>
<td>0.980</td>
<td>0.384</td>
</tr>
<tr>
<td></td>
<td>0.571</td>
<td>0.357</td>
<td>0.333</td>
<td></td>
<td></td>
</tr>
<tr>
<td>⑤年平均開催数(5年間)</td>
<td>政令指定都市</td>
<td>東京都特別区</td>
<td>中核市</td>
<td>6.762</td>
<td>0.003</td>
</tr>
<tr>
<td></td>
<td>21.329</td>
<td>10.743</td>
<td>10.680</td>
<td></td>
<td></td>
</tr>
<tr>
<td></td>
<td>&gt;</td>
<td>(***)</td>
<td></td>
<td></td>
<td></td>
</tr>
<tr>
<td>⑥年平均案件数(5年間)</td>
<td>東京都特別区</td>
<td>政令指定都市</td>
<td>中核市</td>
<td>2.554</td>
<td>0.090</td>
</tr>
<tr>
<td></td>
<td>4.086</td>
<td>3.971</td>
<td>3.133</td>
<td></td>
<td></td>
</tr>
<tr>
<td>⑦開催費用に関する検定</td>
<td>政令指定都市</td>
<td>東京都特別区</td>
<td>中核市</td>
<td>8.448</td>
<td>0.001</td>
</tr>
<tr>
<td></td>
<td>0.332</td>
<td>0.233</td>
<td>0.176</td>
<td></td>
<td></td>
</tr>
<tr>
<td>⑧定期開催に関する検定</td>
<td>政令指定都市</td>
<td>東京都特別区</td>
<td>中核市</td>
<td>11.207</td>
<td>0.0001</td>
</tr>
<tr>
<td></td>
<td>0.929</td>
<td>0.400</td>
<td>0.214</td>
<td></td>
<td></td>
</tr>
<tr>
<td>⑨同意率基準の設定についての検定</td>
<td>政令指定都市</td>
<td>東京都特別区</td>
<td>中核市</td>
<td>3.560</td>
<td>0.038</td>
</tr>
<tr>
<td></td>
<td>0.857</td>
<td>0.643</td>
<td>0.400</td>
<td></td>
<td></td>
</tr>
</tbody>
</table>

Notes1：***、**、* は分散分析においてそれぞれ1%、5%、10%水準で統計的に有意であることを示す。
Notes2：(***), (**)、(*) は多重比較においてそれぞれ1%、5%、10%水準で統計的に有意であることを示す。
分散分析による判定は、最右欄に記載し、多重比較による判定は、母集団 A、B、C の関係に符号（＞）を記載し、その下に括弧で統計的な水準を示す。

①委員数
分散分析による委員数は、予想されたとおり政令指定都市が最も多く、次いで、東京都特別区、中核市となり、仮説とも一致しており、1%水準で統計的に有意であった。
多重比較からは、政令指定都市と東京都特別区が 5%水準で統計的に有意で、政令指定都市と中核市が 1%水準で統計的に有意であった。よって、政令指定都市と東京都特別区、政令指定都市の中核市の委員数には差があると判断できる。

②議員割合
分散分析による議員割合は、予想されたとおり政令指定都市が最も多く、次いで、中核市、東京都特別区となり、仮説とも一致しているが、統計的に有意ではない。
多重比較からも統計的に有意ではないので、政令指定都市、中核市、東京都特別区の議員割合には差が無いと判断できる。

③行政関係者割合
分散分析による行政関係者割合は、仮説とは異なり中核市が最も小さく、東京都特別区と政令指定都市が同じ値となり、統計的に有意ではなかった。仮説と異なる理由は、残差の算出時に行ったデータのスクリーニングによって、社会調査から得られた中核市の議員割合が大きな都市が除外されたことが考えられる。
多重比較からも統計的に有意ではないので、東京都特別区、政令指定都市、中核市の行政関係者割合には差が無いと判断できる。

④議事録公開割合
分散分析による議事録公開割合は、予想されたとおり政令指定都市が最も多く、次いで、東京都特別区、中核市となり、仮説とも一致しているが、統計的に有意ではない。
多重比較からも統計的に有意ではないので、政令指定都市、東京都特別区、中核市の議事録公開割合には差が無いと判断できる。

⑤年平均案件数
分散分析による 5 年間に上程された年平均案件数は、予想されたとおり政令指定都市が最も多く、次いで、東京都特別区、中核市となり、仮説とも一致しており、1%水準で統計的に有意であった。
多重比較からは、政令指定都市と東京都特別区、政令指定都市と中核市が共に 1%水準で統計的に有意であり、5 年間に上程された年平均案件数には、差があると判断できる。ただし、東京都特別区と中核市の案件数には差が無いことから、東京都特別区と中核市の年平均案件数はほぼ同じと考えられる。

⑥年平均開催数
分散分析による 5 年間に開催される都計審の年平均開催数は、予想されたとおり東京都特別区が最も多く、次いで、政令指定都市、中核市となり、仮説とも一致しており、10%水
準で統計的に有意であった。
多重比較からは、東京都特別区と中核市が10%水準で帰無仮説を棄却できないが、若干の
差（P 値: 0.112）があると考えられる。多重比較より、東京都特別区と中核市は都計審の
開催数が約 1 回/年の差があると考えられる。

⑦都計審開催費用
分散分析による一回の都計審を開催するのに要する費用は、予想されたとおり政令指定
都市が最も大きく、次いで、東京都特別区、中核市となり、仮説とも一致しており、1%水
準で統計的に有意であった。
多重比較からは、政令指定都市と東京都特別区が 5%水準で統計的に有意であり、政令指
定都市と中核市が 1%水準で統計的に有意であった。よって、政令指定都市と東京都特別区、
政令指定都市と中核市の都計審の開催費用には差があると判断できる。
なお、中核市の開催費用が最も小さく、政令指定都市とは約 16 万円、東京都特別区とは
約 6 万円の差が確認できた。

⑧都計審の開催方法
分散分析による都計審の定期開催割合は、予想されたとおり政令指定都市が最も大きく、
次いで、中核市、東京都特別区となり、仮説とも一致しており、1%水準で統計的に有意
であった。
多重比較からは、政令指定都市と中核市、政令指定都市と東京都特別区が共に 1%水準で
統計的に有意で、政令指定都市と中核市、政令指定都市と東京都特別区の都計審の定期開
催割合には差があると判断できる。

⑨市街地再開発事業の都計審上程への同意率基準
分散分析による都計審へ上程する同意率基準の設定割合は、予想されたとおり政令指定
都市が最も大きく、次いで東京都特別区、中核市となり、仮説とも一致しており、5%水準
で統計的に有意であった。
多重比較からは、政令指定都市と中核市が 5%水準で統計的に有意であり、政令指定都市
と中核市の都計審へ上程する同意率基準の設定割合には差があると判断できる。

5．おわりに

5.1．結論
本論文は、市街地再開発事業の事業期間に着目して都市計画行政の効率性について議論
することができた。ここでは、実証分析、社会調査、t 検定、分散分析、多重比較の結果を
踏まえて効率的な都計審の運営方法を考察する。
効率的な都計審を運営する方法は、都計審の中立性を保つために利害関係者をコミット
した運営方法と、広域的に都計審を開催する方法が考えられる。
【方法1：都計審の中立性を保ち、利害関係者をコミットした運営方法】
都計審の中立性を保ち、利害関係者をコミットした運営方法には、（1）透明性の高い都計審の開催、（2）二重手続きの廃止、（3）オブザーバーとしての行政機関の関与、（4）判断基準の明確化、が考えられる。

（1）透明性の高い都計審の開催
都計審の開催、効率群の方が議事録を公開している割合が高いことから、議事録の公開が事業を促進させる一つの要因とも考えることができる。
議事録の公開によって、都計審に選任された委員はその場限りの発言ができなくなり、今よりも慎重な審議が行われることが想定される。よって、議事録の公開には、審議の結果だけを記述するのではなく、委員名も記述して、審議の流れも詳細に記述することが望ましいと考えられる。
また、議事録の公開は、都市計画決定事業の推進に対し、権利者の個人的な理由による事業遅延を小さくすることができると考えられる。ただし、個人情報保護法との関連もあり、公開できる内容かどうかの判断は必要と考えられる。
都市計画事業に係らない第三者は、公開された議事録から都市計画事業の内容を把握することでき、事前に将来の顧客を考慮した投資も可能となる。将来の顧客を考慮した投資は、その地域経済を活発化させる要因となることも想定できる。

（2）二重手続きの廃止
都計審を開催する前に、図-3 に示した案の縦覧と意見書の提出が民意を反映する事務手続きとして位置づけられており、都計審は事前に行われた民意を踏まえて、中立的な立場で審議することが大前提となる。
しかし、都計審の委員は一部の有力な利害関係者から依頼を受けると、意見書が提出されていない場合でもその都市計画事業を問題視するケースもある。この様なケースでは、事前に民意を反映する事務手続きが行われているにも係らず、中立的な立場で審議することは都計審の運営に非効率が生じていると推測される。また、たまたま都計審の委員に選出させた議員の選挙区の案件と選挙区外の案件が平等に扱われないことは、都計審の中立性を阻害しているとも考えられる。
この様な場合は、利害関係者との距離を小さくするための方法として、議員の割合を小さくすることも一つの方法と考えられる。また、同時に議事録の公開を進めることが必要と考えられる。
（３）オブザーバーとしての行政機関の関与

t検定結果（表-12）の③行政関係者割合より、効率群の方が行政関係者割合は小さいことから、行政関係者割合を小さくすることも事業を促進させる一つの要因とも推測できる。

都計審には、現況報告も含め、都決後の事業の推進や事業の周知を考慮して、関係する行政機関を都計審の委員として委嘱しているが、その都市計画事業と関係のある担当者である都計審の委員は、手持ちの事業や財政状況等を考慮するため、恣意的な意見の介入も考えられ、都計審の中立性が阻害される可能性もある。

中立的な都計審を運営するためには、行政関係者に都決の決定権を付与することではなく、オブザーバーとして関与が望ましいと考えられる。

（４）判断基準の明確化

t検定結果（表-12）の⑨同意率基準の設定より、効率群の方が同意率を設定している割合は大きいことから、同意率を設定することも事業を促進させる要因と推測できる。

現在の都計審は、都決への判断基準が明確ではないため、同意率が都決の一つの目安になっているものと考えられる。同意率が高い事業は、都決後の事業の進捗がスムーズと考えられるが、高い同意率を得られるための枠内計画策や採用されないことも考えられる。同意率を都決の目安にすることは、少数による社会的余剰の最大化を目的としたプランが棄却され、最大の効用を得られない可能性もあるので、総余剰を最大化できる事業計画で判断することも必要と考えられる。

そのための方法として、費用便益分析を都市計画決定の判断基準として採用することも可能と考えられる。

【方法２：広域的な都計審の開催】

t検定結果（表-12）の⑦開催費用より、効率群の方が開催費用は小さいことから、開催費用を小さくすることも事業を促進させる要因と推測できる。

また、分散分析と多重比較結果（表-13）の⑥年平均案件数について、東京都特別区と中核市に着目すると、東京都特別区と中核市案件数はほぼ同数と考えられ、同表の⑦開催費用を確認すると、中核市は東京都特別区よりも開催費用が小さいと判断できる。案件数がほぼ同じで、開催費用が小さければ、中核市の方が都計審開催回数が多いと予想できる。しかし、同表の⑥年平均開催数に着目すると、中核市は東京都特別区よりも年平均開催数が約1回少ないことが確認できる。

以上より、中核市はできる限り案件をまとめて都計審を開催する傾向があると推測される。案件を溜めることは、一案件の平均費用（＝案件数/都計審開催費用）を低減させることができ、規模の経済を活かした都計審を開催していると考えられる。しかし、事業者側は機会費用を損失させることから、機会費用の損失の大きさと、都計審開催に係る費用を比較する必要がある。

第147回国会において成立した都市計画法及び建築基準法の
一部を改正する法律（平成12年5月19日法律第73号）では、地方に即した判断も期待されていると考えられるが、案件を溜めることで都決の過程に非効率が生じていると考えられる。

この様な場合には、定期開催を前提として広域的な都計審の開催が非効率を改善できる方法と考えられる。この開催方法は、各都市で行われていた都計審を広域的な機関（例えば、都市計画地方審議会）に集約することで、各都市が負担していた開催費用や議事録の作成、議事録の公開等が一括化され、各都市は予算を他の事業に振り分けることもでき、担当者も他の業務を実施することができる。案件が一つの機関に集約されることで、一案件当りの平均費用が低減し、規模の経済を活かした都計審を開催することができ、財政の負担を少しでも軽減することができる。

また、一括化された議事録は、見る側も一つの議事録で周辺都市の状況を把握することができる。さらに、広域的な機関に都計審を位置づけることで、利害関係者との距離を保つことが可能となるので、より中立性を保持した審議会の開催が実現できる。

事業者側は、定期開催によってある程度の都計審開催時期を把握することができ、事業計画をより立案しやすく、許認可による時間リスクを考慮しながらも事業を進めることができる。

事業者側の案件を一括して開催することで、一案当りの平均費用が低減し、規模の経済を活かした都計審を開催することができ、財政の負担を少しでも軽減することができる。

また、一括化された議事録は、見る側も一つの議事録で周辺都市の状況を把握することができる。さらに、広域的な機関に都計審を位置づけることで、利害関係者との距離を保つことが可能となるので、より中立性を保つことが可能である。

事業者側は、定期開催によってある程度の都計審開催時期を把握することができ、事業計画をより立案しやすく、許認可による時間リスクを考慮しながらも事業を進めることができる。

5.2. 今後の課題

本論文では、市街地再開発事業期間を準備組合の設立から、再開発ビルの竣工までを捉えているが、実際には都決の変更や、設計変更等が生じていることから、準備組合が都決に向けた行動を開始した時点で、都決の告示が行われるまでの期間を正確に把握して実証分析を行うことも必要と考えられる。

また、市街地再開発事業に着手した時点（景気の良かった時期や落込み時期）が非常に多岐に渡っているので、事業開始時期の景気等を考慮することで、時代背景に即した分析が可能と考えられる。

今回、社会調査では、質問項目を詳細なところまで詰めることができなかった。例えば、都計審の開催費用の内訳等についても非常に興味深いところである。質問項目を詳細に設定することで、質問項目を詳細に設定することで、委員への報酬や旅費、会議費としてお茶代等も含まれることから、担当機関が頻繁に開催したくない理由についても知ることができます。今回は、回答率の低下や担当者の考え方にによるバイアスを取り除くため詳細な質問を避けたが、担当者の都計審に対する考えを把握することで今後の都市計画行政が効率的になると考えられる。

また、明確化した判断基準を導入することで、都計審を開催しない都決（例えば再々開発等公共施設が既に整備されており、追加的に公共施設の整備を伴わない事業）も今後の課題として検討したい。
6. 謝辞

本論文の作成にあたり、下村教授（主査）、福井教授（副査）、久米教授（副査）、中川客員教授（副査）、藤田助教授（副査）、島田教授、鶴田助教授、森田講師、植松教授、清水客員准教授、安藤准教授及び、まちづくりプログラムの学生から大変貴重なご意見をいただきました。また、都市計画審議会について、多くの自治体より多大なるご協力をいただきました。ここに記して感謝の意を表します。

この貴重な経験をさせて頂いた派遣元には、本大学院大学で学んだことを持ち帰り、よりよいまちづくりを実現させたいと考えております。

最後に、この一年間、私の生活を支え、時には励ましてくれた家族に心から感謝します。

以上
【参考文献】

・岩田規久男、小林重敬、福井秀夫 (1992) 「都市と土地の理論―経済学・都市工学・法制論による学際分析」ぎょうせい
・都市再生本部報告資料 (http://www.mlit.go.jp/road/singi/bunkakai/6pdf/6643.pdf)
・八田達夫 (1994) 「東京一極集中の経済分析」 日経
・訂６版 逐条解説 都市再開発法解説 (2004) 大成出版社
・梶原文男・吉武哲信・新城龍成・出口近士 (2005) 「九州地方における市町村都市計画審議会の学識経験者委員の構成に関する研究」都市計画論文集、40-3、P.493-498
・早川淳 (2008) 「都市計画決定過程の多段階化に向けて～都市計画決定手続きの課題と改正の方向～」都市計画、272、P.17-20
・森田朗 (2006) 「会議の政治学」 慈学社出版
・社団法人全国市街地再開発協会 (2007) 「市街地再開発 2007 (応用・データ編)」
・田中勝人 (2006) 「計量経済学」 岩波テキストブック
・社団法人全国市街地再開発協会 1 (2006) 「日本の都市再開発 5 (市街地再開発事業の全記録)」
・社団法人全国市街地再開発協会 2 (2000) 「日本の都市再開発 6 (市街地再開発事業の全記録)」
・総務省統計局 (2007) 「平成 17 年度国勢調査 人口集中地区的人口」
・山田治徳 (2000) 「政策評価の技法」 日本評論社
・矢田和満 (1996) 「Excel による統計入門」 朝倉書店
・吉田寿夫 (1998) 「本当にわかりやすいすごく大切なことが書いてあるごく初歩の統計の本」 北大路書房
・遠藤健治 (2002) 「例題からわかる心理統計学」 培風館
・国土交通省都市・地域整備局 都市計画課資料
(http://www.mlit.go.jp/crd/city/plan/plan/h12kaisei.htm)
時下ますますご健勝のこととお喜び申し上げます。
政策研究大学院大学は、政策に関わる研究と教育を目的として、1997年に設立された国立の大学院大学です。創設後20年近くを経過し、この間、中央省庁、地方自治体、政府関連機関等が優れた職員を本研究科に学生として派遣することが定着し、そこから、行政経験に基づく明確な問題意識を持った職員が数多く集まる場所として独特の学風が形成され、現在の政策にも反映されております。
現在、修士課程の学生（派遣元：岐阜市）が市街地再開発事業に係る都市計画決定について調査・研究を進めており、地方都市における再開発事業の促進に繋がる施策について検討しております。
つきましては、貴部局には業務多忙のなか大変恐縮ですが、別紙調査票への回答をご協力頂きたくお願い申し上げます。調査票に回答頂いた内容は全て統計的に処理し、個々のデータが公開されることは一切ありません。また、本研究以外の目的に使用することもありません。
なお、都市計画審議会で市街地再開発事業の都市計画決定が行われた直近の議事録がございましたら、返信メールへの添付をお願い致します。

記

【調査目的】都市計画審議会のあり方について
【調査期間】平成20年11月26日（木）～平成20年12月10日（水）
【調査対象】東京都、政令指定都市、中核市、市街地再開発事業を実施した市町村
【調査方法】質問紙（別添エクセルデータ参照）
【回答方法】質問紙（別添エクセルデータ）に記入いただき、返信願います
【回答期限】平成20年12月10日（水）17時まで
【備考】不明な点等がございましたら、下記連絡先までご連絡ください

政策研究大学院大学 まちづくりプログラム
〒106-8677 東京都港区六本木7-22-1
修士課程 鳥見 育男（派遣元：岐阜市）
E-mail：mju08052@grips.ac.jp
福井研究室：03-6439-6195
【都市計画審議会のあり方について】
以下の質問に対し、回答欄（黄色着色部）にご記入願います。

【1】都市計画審議会の委員数についてご記入ください。

<table>
<thead>
<tr>
<th>年度</th>
<th>学識経験者</th>
<th>商工関係者</th>
<th>農業関係者</th>
<th>旅行関係者</th>
<th>市議会議員</th>
<th>行政関係者</th>
<th>住民代表（公募者）</th>
<th>計</th>
</tr>
</thead>
<tbody>
<tr>
<td>15</td>
<td></td>
<td></td>
<td></td>
<td></td>
<td></td>
<td></td>
<td></td>
<td>0</td>
</tr>
<tr>
<td>16</td>
<td></td>
<td></td>
<td></td>
<td></td>
<td></td>
<td></td>
<td></td>
<td>0</td>
</tr>
<tr>
<td>17</td>
<td></td>
<td></td>
<td></td>
<td></td>
<td></td>
<td></td>
<td></td>
<td>0</td>
</tr>
<tr>
<td>18</td>
<td></td>
<td></td>
<td></td>
<td></td>
<td></td>
<td></td>
<td></td>
<td>0</td>
</tr>
<tr>
<td>19</td>
<td></td>
<td></td>
<td></td>
<td></td>
<td></td>
<td></td>
<td></td>
<td>0</td>
</tr>
</tbody>
</table>

※ 学識経験者には、医者や教育関係者も含みます。
※ 行政関係者には、国・県の機関も含みます。
※ 住民代表には、PTA関係者、自治会関係者、公募も含みます。
ただし、公募者がみえる場合には、（ ）で記述願います。
（例）住民代表が3人で、うち公募者が1人の場合は、3（1）としてください。
※ 事務局は行政関係者には含まないでください。

【2】都市計画審議会開催費用について、平成19年度における経験からご記入ください。

<table>
<thead>
<tr>
<th>質問</th>
<th>回</th>
<th>答</th>
</tr>
</thead>
<tbody>
<tr>
<td>① 都市計画審議会開催までに至るスケジュール調整に要した日数</td>
<td>日</td>
<td></td>
</tr>
<tr>
<td>② 都市計画審議会に提出する資料作成に要する日数</td>
<td>日</td>
<td></td>
</tr>
<tr>
<td>③（委員一人当たりの）報酬</td>
<td>円</td>
<td></td>
</tr>
<tr>
<td>④（委員が全員出席した場合）都市計画審議会開催費用</td>
<td>円</td>
<td></td>
</tr>
<tr>
<td>⑤都市計画審議会議事録の作成に要する日数</td>
<td>日</td>
<td></td>
</tr>
<tr>
<td>⑥都市計画審議会で都市計画決定が決まってから告示に要する日数</td>
<td>日</td>
<td></td>
</tr>
</tbody>
</table>

【3】年度毎における都市計画審議会の開催回数等についてご記入ください。

<table>
<thead>
<tr>
<th>年度</th>
<th>開催回数</th>
<th>開催月</th>
<th>都市計画決定数</th>
<th>審議案件数</th>
<th>（うち）市街地再開発事業案件数</th>
<th>備考（特記するものがあれば記入願います）</th>
</tr>
</thead>
<tbody>
<tr>
<td>15</td>
<td>1</td>
<td>2</td>
<td>3</td>
<td>4</td>
<td>5</td>
<td>6</td>
</tr>
<tr>
<td></td>
<td>2</td>
<td>2</td>
<td>3</td>
<td>4</td>
<td>5</td>
<td>6</td>
</tr>
<tr>
<td></td>
<td>3</td>
<td>2</td>
<td>3</td>
<td>4</td>
<td>5</td>
<td>6</td>
</tr>
<tr>
<td></td>
<td>4</td>
<td>2</td>
<td>3</td>
<td>4</td>
<td>5</td>
<td>6</td>
</tr>
<tr>
<td></td>
<td>5</td>
<td>2</td>
<td>3</td>
<td>4</td>
<td>5</td>
<td>6</td>
</tr>
<tr>
<td></td>
<td>6</td>
<td>2</td>
<td>3</td>
<td>4</td>
<td>5</td>
<td>6</td>
</tr>
<tr>
<td></td>
<td>7</td>
<td>2</td>
<td>3</td>
<td>4</td>
<td>5</td>
<td>6</td>
</tr>
<tr>
<td></td>
<td>8</td>
<td>2</td>
<td>3</td>
<td>4</td>
<td>5</td>
<td>6</td>
</tr>
<tr>
<td></td>
<td>9</td>
<td>2</td>
<td>3</td>
<td>4</td>
<td>5</td>
<td>6</td>
</tr>
<tr>
<td></td>
<td>10</td>
<td>2</td>
<td>3</td>
<td>4</td>
<td>5</td>
<td>6</td>
</tr>
<tr>
<td>年度</td>
<td>開催回数</td>
<td>開催月</td>
<td>都市計画決定数</td>
<td>審議案件数</td>
<td>（今）市街地再開発事業案件数</td>
<td>備考</td>
</tr>
<tr>
<td>------</td>
<td>----------</td>
<td>--------</td>
<td>---------------</td>
<td>------------</td>
<td>-----------------------------</td>
<td>------</td>
</tr>
<tr>
<td>16</td>
<td>1</td>
<td></td>
<td></td>
<td></td>
<td></td>
<td></td>
</tr>
<tr>
<td></td>
<td>2</td>
<td></td>
<td></td>
<td></td>
<td></td>
<td></td>
</tr>
<tr>
<td></td>
<td>3</td>
<td></td>
<td></td>
<td></td>
<td></td>
<td></td>
</tr>
<tr>
<td></td>
<td>4</td>
<td></td>
<td></td>
<td></td>
<td></td>
<td></td>
</tr>
<tr>
<td></td>
<td>5</td>
<td></td>
<td></td>
<td></td>
<td></td>
<td></td>
</tr>
<tr>
<td></td>
<td>6</td>
<td></td>
<td></td>
<td></td>
<td></td>
<td></td>
</tr>
<tr>
<td></td>
<td>7</td>
<td></td>
<td></td>
<td></td>
<td></td>
<td></td>
</tr>
<tr>
<td></td>
<td>8</td>
<td></td>
<td></td>
<td></td>
<td></td>
<td></td>
</tr>
<tr>
<td></td>
<td>9</td>
<td></td>
<td></td>
<td></td>
<td></td>
<td></td>
</tr>
<tr>
<td></td>
<td>10</td>
<td></td>
<td></td>
<td></td>
<td></td>
<td></td>
</tr>
<tr>
<td>17</td>
<td>1</td>
<td></td>
<td></td>
<td></td>
<td></td>
<td></td>
</tr>
<tr>
<td></td>
<td>2</td>
<td></td>
<td></td>
<td></td>
<td></td>
<td></td>
</tr>
<tr>
<td></td>
<td>3</td>
<td></td>
<td></td>
<td></td>
<td></td>
<td></td>
</tr>
<tr>
<td></td>
<td>4</td>
<td></td>
<td></td>
<td></td>
<td></td>
<td></td>
</tr>
<tr>
<td></td>
<td>5</td>
<td></td>
<td></td>
<td></td>
<td></td>
<td></td>
</tr>
<tr>
<td></td>
<td>6</td>
<td></td>
<td></td>
<td></td>
<td></td>
<td></td>
</tr>
<tr>
<td></td>
<td>7</td>
<td></td>
<td></td>
<td></td>
<td></td>
<td></td>
</tr>
<tr>
<td></td>
<td>8</td>
<td></td>
<td></td>
<td></td>
<td></td>
<td></td>
</tr>
<tr>
<td></td>
<td>9</td>
<td></td>
<td></td>
<td></td>
<td></td>
<td></td>
</tr>
<tr>
<td></td>
<td>10</td>
<td></td>
<td></td>
<td></td>
<td></td>
<td></td>
</tr>
</tbody>
</table>
【4】都市計画審議会は（ほぼ）定期的に開催されていますか
はい  •  いいえ

【5】（貴市が実施する）第一種市街地再開発事業を都市計画審議会に上程するまでに要する
（権利者の）同意率はおおよそ何パーセントですか。

調査は以上です。お忙しいところ、ご協力ありがとうございました。

<table>
<thead>
<tr>
<th>年度</th>
<th>開催回数</th>
<th>開催月</th>
<th>都市計画決定数</th>
<th>審議案件数</th>
<th>（貴）市街地再開発事業案件数</th>
<th>備考</th>
</tr>
</thead>
<tbody>
<tr>
<td>18</td>
<td></td>
<td>1</td>
<td>2</td>
<td></td>
<td></td>
<td></td>
</tr>
<tr>
<td></td>
<td>2</td>
<td></td>
<td></td>
<td></td>
<td></td>
<td></td>
</tr>
<tr>
<td></td>
<td>3</td>
<td></td>
<td></td>
<td></td>
<td></td>
<td></td>
</tr>
<tr>
<td></td>
<td>4</td>
<td></td>
<td></td>
<td></td>
<td></td>
<td></td>
</tr>
<tr>
<td></td>
<td>5</td>
<td></td>
<td></td>
<td></td>
<td></td>
<td></td>
</tr>
<tr>
<td></td>
<td>6</td>
<td></td>
<td></td>
<td></td>
<td></td>
<td></td>
</tr>
<tr>
<td></td>
<td>7</td>
<td></td>
<td></td>
<td></td>
<td></td>
<td></td>
</tr>
<tr>
<td></td>
<td>8</td>
<td></td>
<td></td>
<td></td>
<td></td>
<td></td>
</tr>
<tr>
<td></td>
<td>9</td>
<td></td>
<td></td>
<td></td>
<td></td>
<td></td>
</tr>
<tr>
<td></td>
<td>10</td>
<td></td>
<td></td>
<td></td>
<td></td>
<td></td>
</tr>
</tbody>
</table>

<table>
<thead>
<tr>
<th>年度</th>
<th>開催回数</th>
<th>開催月</th>
<th>都市計画決定数</th>
<th>審議案件数</th>
<th>（貴）市街地再開発事業案件数</th>
<th>備考</th>
</tr>
</thead>
<tbody>
<tr>
<td>19</td>
<td></td>
<td>1</td>
<td>2</td>
<td></td>
<td></td>
<td></td>
</tr>
<tr>
<td></td>
<td>2</td>
<td></td>
<td></td>
<td></td>
<td></td>
<td></td>
</tr>
<tr>
<td></td>
<td>3</td>
<td></td>
<td></td>
<td></td>
<td></td>
<td></td>
</tr>
<tr>
<td></td>
<td>4</td>
<td></td>
<td></td>
<td></td>
<td></td>
<td></td>
</tr>
<tr>
<td></td>
<td>5</td>
<td></td>
<td></td>
<td></td>
<td></td>
<td></td>
</tr>
<tr>
<td></td>
<td>6</td>
<td></td>
<td></td>
<td></td>
<td></td>
<td></td>
</tr>
<tr>
<td></td>
<td>7</td>
<td></td>
<td></td>
<td></td>
<td></td>
<td></td>
</tr>
<tr>
<td></td>
<td>8</td>
<td></td>
<td></td>
<td></td>
<td></td>
<td></td>
</tr>
<tr>
<td></td>
<td>9</td>
<td></td>
<td></td>
<td></td>
<td></td>
<td></td>
</tr>
<tr>
<td></td>
<td>10</td>
<td></td>
<td></td>
<td></td>
<td></td>
<td></td>
</tr>
</tbody>
</table>