

都市・環境問題

- 環境問題
 - コースの定理
 - 外部性の公的解決方法
 - ピグー税・排出権取引と直接規制の比較
- 都市景観
- 土地利用規制
- 借地借家法

Coaseの定理

- 外部性が存在しても，所有権さえ確定していれば，当事者間の交渉で，効率的な資源配分が実現する。
- 川の所有権が工場にあらうが，漁師にあらうが，交渉の結果実現する資源配分に影響は無い
 - ただし，利潤の分配は異なる
- 取引費用が0という前提

Coaseの定理の留保条件

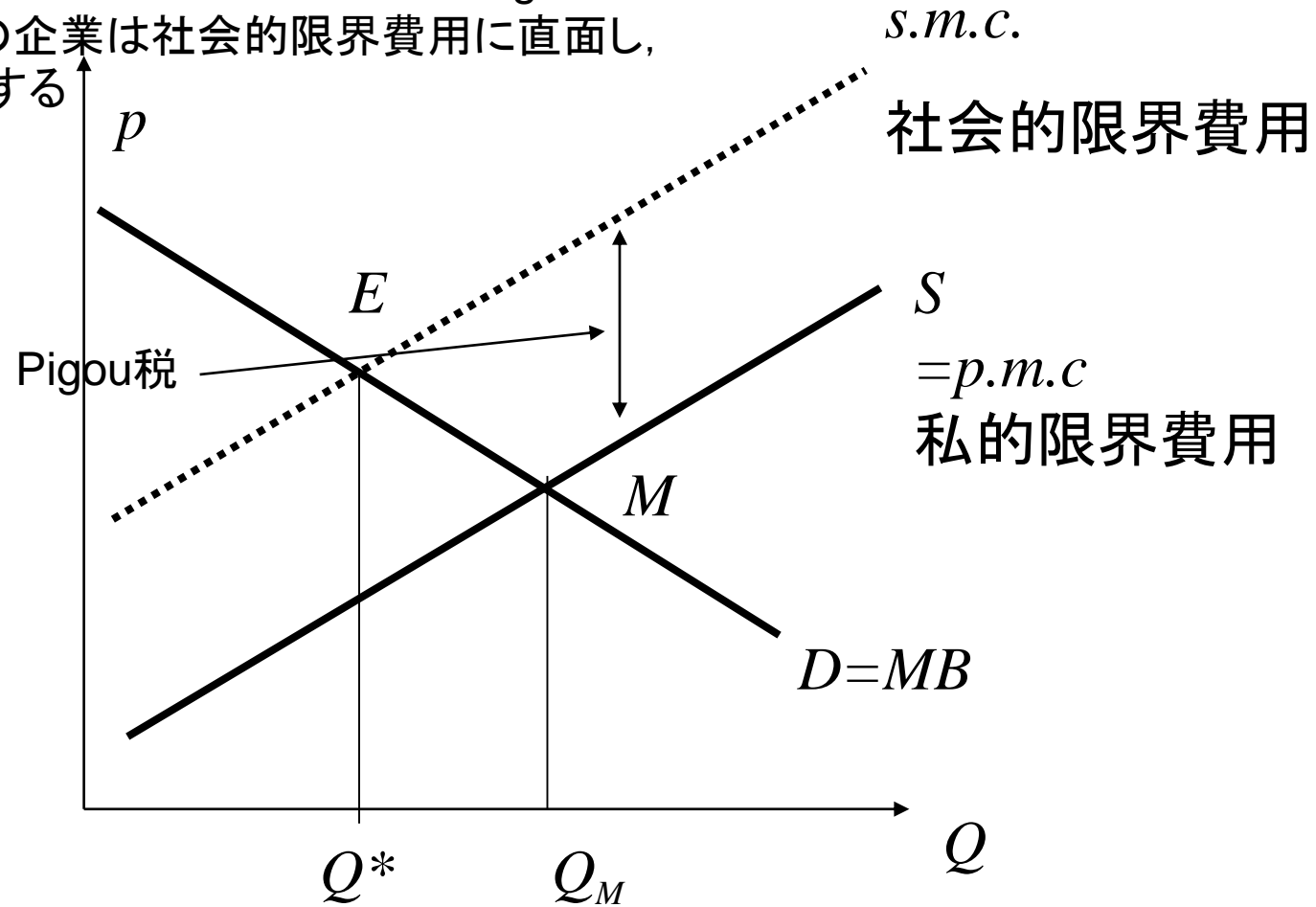
- 現実の世界では取引費用は無視できない
 1. 外部性の程度に関する正確な情報の欠如
 2. 所有権の不明確さ
 3. 交渉の成果は公共財的性格を持つ
- 取引費用の存在が、公的な介入の根拠
Pigou税, 排出権取引など

Pigou税

- 社会的限界費用と私的限界費用のギャップ相当の罰金を課す
 - 経済主体は真の限界費用（社会的限界費用）に直面
 - 例) 炭素税
- 正の外部性の場合には，補助金を支出する
 - 正の外部性
 - 社会的限界費用 < 私的限界費用
 - 社会的限界便益 > 私的限界便益
 - 過少な生産を是正
 - 教育，科学的知識（特に基礎科学の分野）

Pigou税(2)

負の外部性を生み出している企業にPigou税を課すと、その企業は社会的限界費用に直面し、E点を実現する



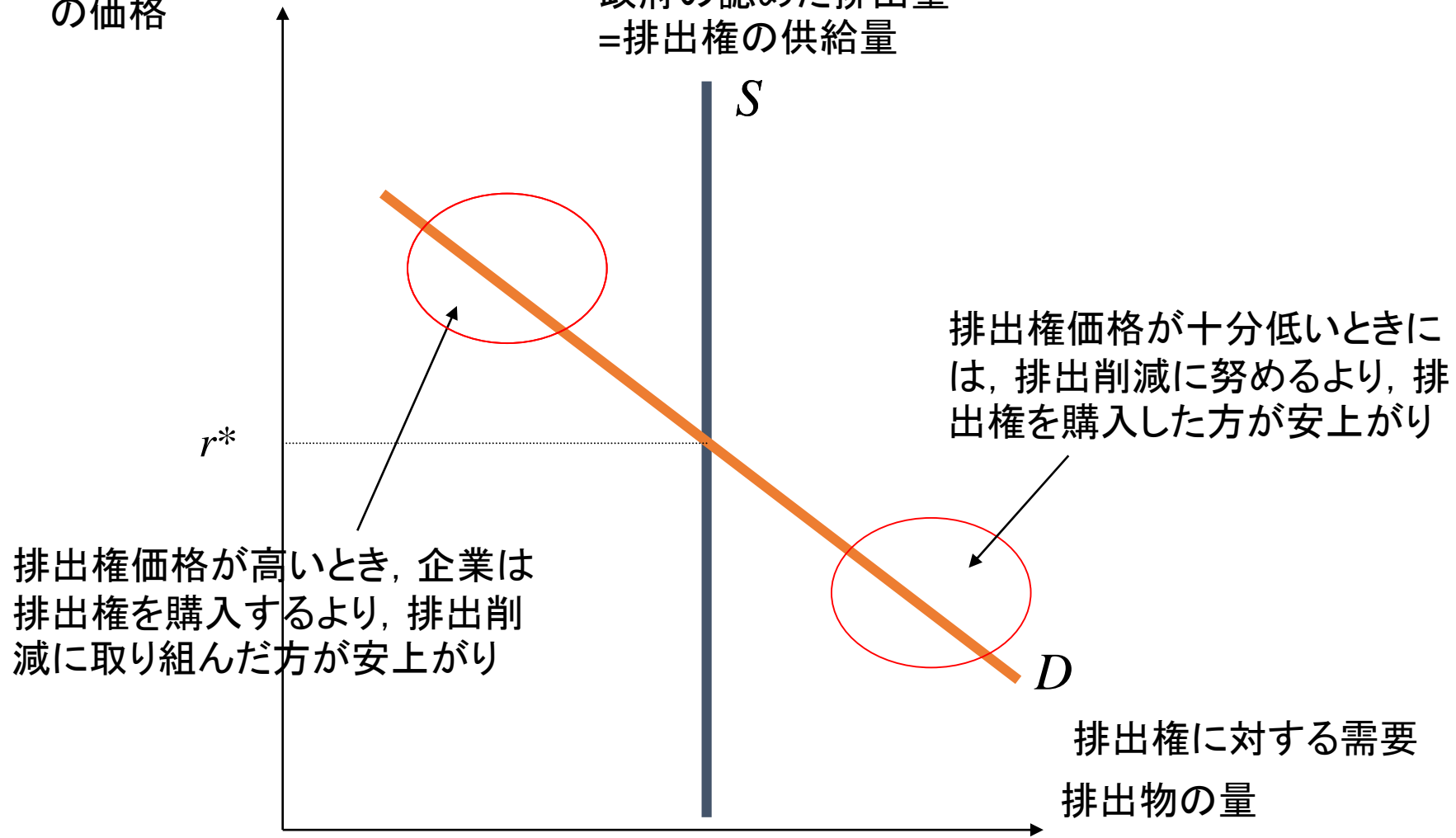
排出権取引

- 排出物に価格をつける
- 企業が排出物を排出する際には、かならず排出権を市場で購入することを義務付ける
 - 企業は排出の限界費用に直面
- 政府は一定量の排出権を設定
 - 排出権価格（排出物1単位あたりの価格）は市場で決定
- 排出権取引→一定の排出を認めるが、その水準を実現するための費用は最小化
 - 排出物の削減費用の高い企業→排出権を購入して排出
 - 排出物の削減費用の低い企業→排出権を売却して、排出を削減

排出権取引(2)

排出物1単位あたり
の価格

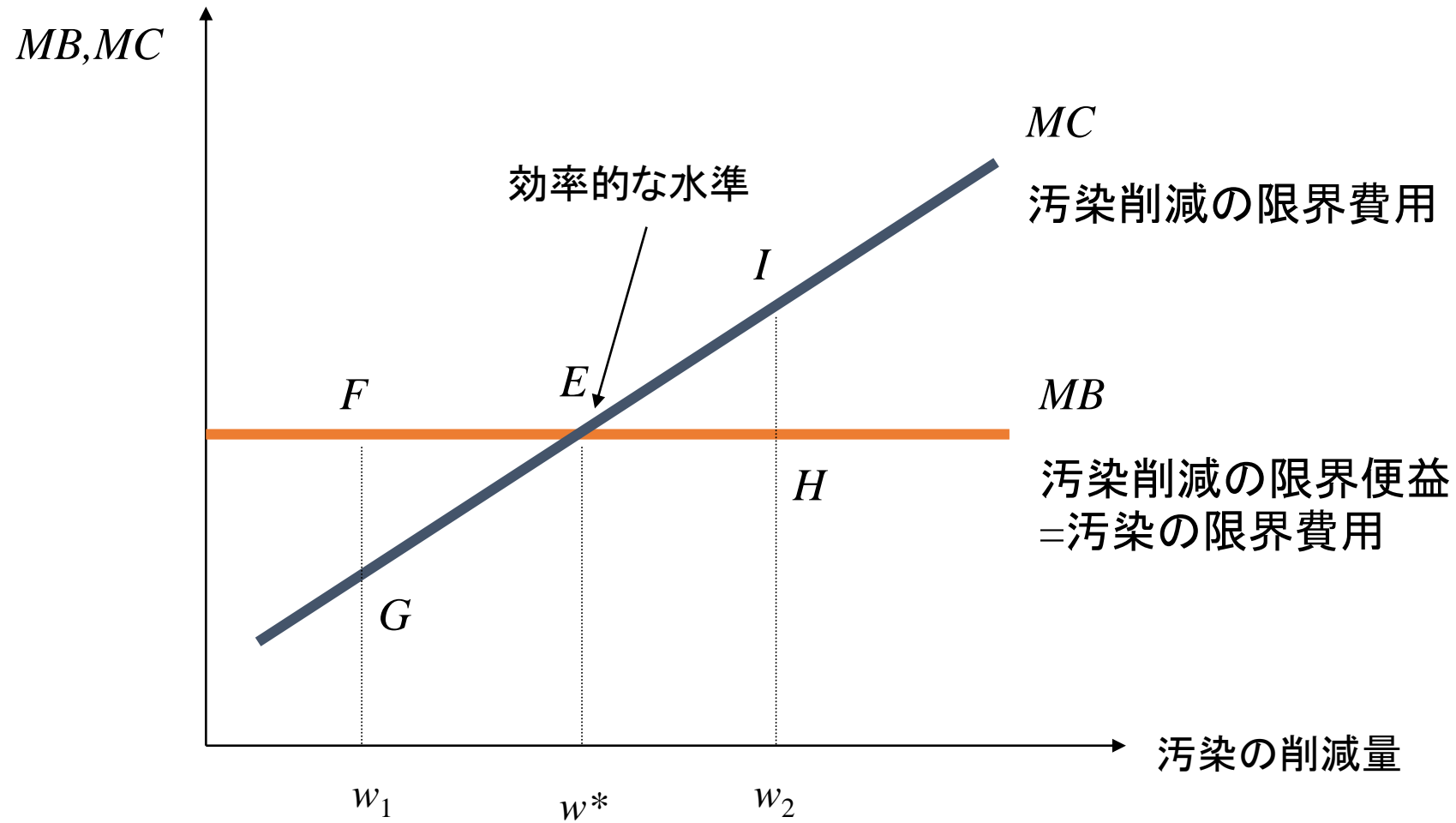
政府の認めた排出量
=排出権の供給量



排出権取引(3)

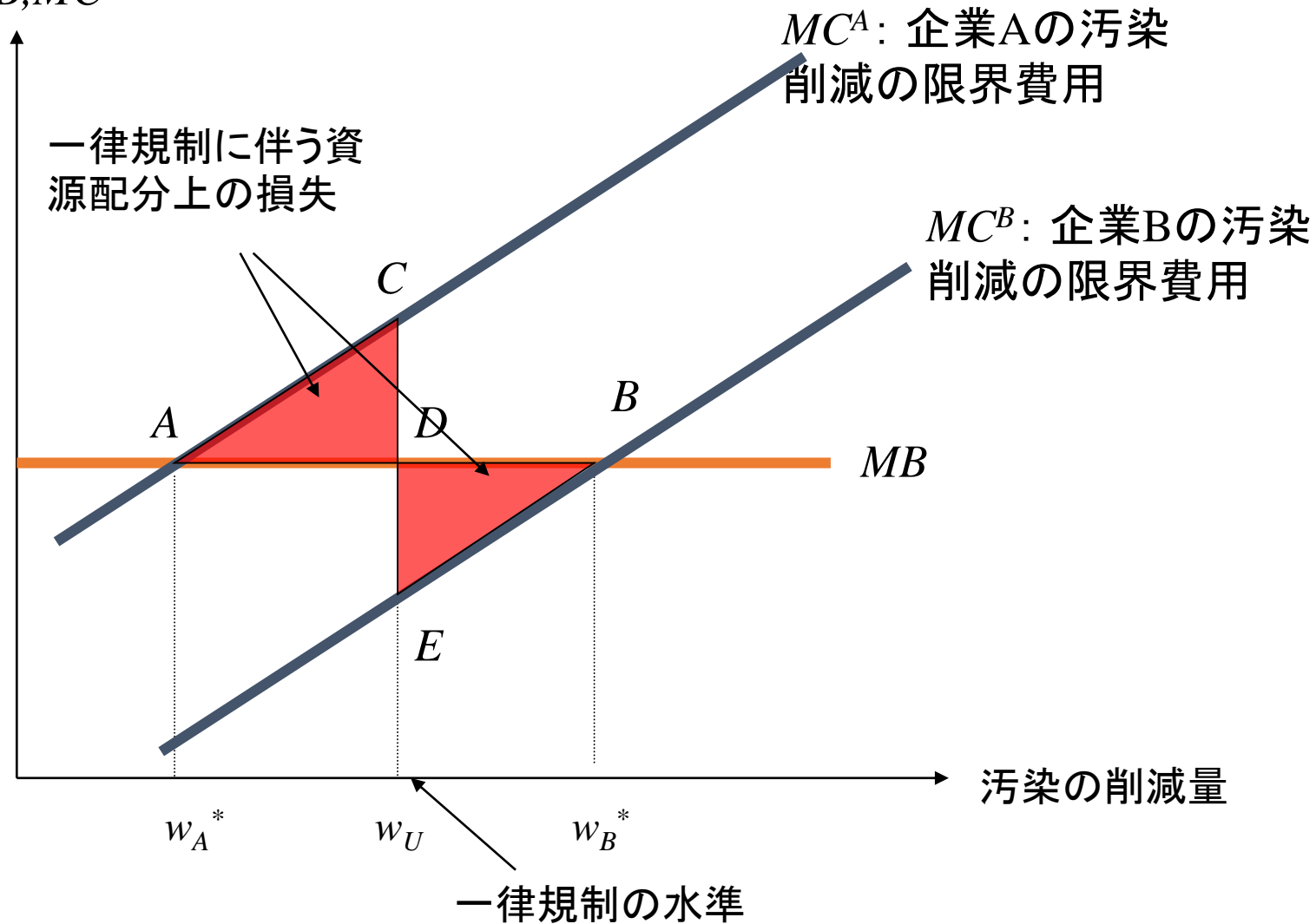
- 一定の排出量を実現するための最小費用を自動的に実現
 - 不法投棄の監視が必要
- 排出権を多く認めれば、低い排出権価格が実現し、多くの排出量
 - 排出権の水準の設定が問題
- 初期の排出権の割り当てをどうするか (例：CO2)
 - 各国に一定量割り当て→より多く割り当てられた国は有利 (高い所得), 少なく割り当てられた国は不利 (低い所得)
 - 所得移転と同じ
 - 所有権の割当自体は効率的な資源配分の実現とは無関係。利潤の分配を変える。

効率的な汚染量



一律規制の問題点

MB, MC



必要情報量

	汚染削減の限界 便益	個々の企業の汚 染削減の限界費 用
Pigou税	○	×
排出権取引	△	×
直接規制	○	○

罰金と補助金

- 汚染に対する罰金
- 汚染削減に対する補助金

- 基本的には同一の政策
- 良好な環境の権利を誰のものとするかについての違い（所有権の設定の違い）
 - ただし、企業の参入条件の違いを通じて、汚染量が異なるかもしれない
 - 汚染削減に対する補助金の方が汚染量 大

都市景観

- 都市景観の経済学的特質
 - 公共財的性格
 - 非競合性, 排除不能性
 - 外部性
- 日本の都市景観
 - 狭い土地に鉛筆のようなビル
 - 外観の不統一
 - 看板・広告, 電線
 - 奇抜な色彩の住宅・ビル
 - 私的利益の追求の結果だが, 周囲に負の外部性
- 都市景観の所有権が不明確なため生じる問題
- 共有地の悲劇と同じ構造

都市景観とコースの定理

- ある町の住民Aが奇抜な色彩・外観の建物を建築
 - 周囲に負の外部性
 - 周囲の地価は低下
- コースの定理の適用
 - 景観の権利が周囲の住民にある場合
 - 住民Aは周囲の住民に補償を支払う必要がある
 - 景観の権利が住民Aにある場合
 - 付近の住民は住民Aに補償を支払って建物の外観を変更してもらう
 - 一般的には、住民Aだけに権利があるとは考えがたいので、景観は周辺住民の共有財産だと考えられる
 - さらに、景観の価値は、その地域の地価に反映される

都市景観とコースの定理(2)

- 都市景観は地方公共財
 - 便益の及ぶ地理的範囲は，市町村よりも狭い地域
 - 市町村の条例で対処するのは困難
 - 都市景観を共有するコミュニティ・レベルでの規制が必要
 - 建物の外観・色彩
 - 高層建築に対する規制
 - 容積率・建ぺい率
 - 周囲一帯を一つの業者が開発すれば，その地域内の様々な外部性は内部化されるはず
 - ディベロッパーの利益最大化行動より
 - ただし，その地域で景観に対する規制を行う権限がなければ，時間の経過とともに都市景観は崩れていく
 - 例) 高級住宅街の土地の切り売り（相続税対策などで）→土地の細分化→景観の劣化

土地利用規制

- 計画規制手法
 - 地区の詳細な計画を提示し、敷地ごとにその用途や形態を細かく規制していく手法
 - ドイツ
- 一般規制手法
 - ある程度の広がりを持った地域において最低限の条件を一律に規定する手法
 - 日本, アメリカ
- 日本の規制
 - 区域区分制度（線引き）
 - 市街化区域と市街化調整区域に二分する区域区分 → 開発規制
 - 地域地区制（ゾーニング）
 - 都市をいくつかの地域タイプに区分し、同じタイプの地域内では土地利用の用途（用途制限）や建ぺい率・容積率など（形態制限）に一律の規制を課す

区域区分

- 区域区分
 - 市街化区域
 - すでに市街地を形成している区域及び概ね10年以内に優先的に市街化を図るべき区域
 - 市街地開発事業が積極的に行われる
 - 民間の開発も認められる（一定の基準あり）
 - 市街化調整区域
 - 市街化を抑制すべき区域
 - 開発は抑制される
- 線引き → 都道府県知事による開発許可制度
- 問題点
 - 開発許可が一定規模以上の開発に限定
 - 開発許可を受けないミニ開発を誘発
 - 道路等のインフラが劣悪
- 市街化区域内農地
 - 優遇措置

地域地区制（ゾーニング）

- 住居地，工業地，商業地等の区分
 - 現在は12種類の分類
 - うち住居地の区分
 - 第一種住居専用地域（現第一種・第二種低層住居専用地域）
 - 第二種住居専用地域（現第一種・第二種中高層住居専用地域）
 - 住居地域（現第一種・第二種住居地域・準住居地域）
- 用途規制
 - 日本の規制は比較的緩やか
- 形態規制
 - 建ぺい率，容積率，斜線制限（隣地・道路・北側：建物の高さに制限を設ける規制）

土地利用制限の経済学的根拠

- 用途規制
 - 外部性への対処
 - 住宅の近くに商業施設があると騒音や混雑などの負の外部性が生じる
 - 工業地の騒音, 排出物の被害等も同様
 - 住宅地, 商業地, 工業地で必要なインフラが異なる
- 形態規制
 - 外部性への対処
 - 火事や地震等の災害
 - 日照権
 - 隣家の騒音
- コースの定理との関係
 - 外部性の被害者が多数→取引費用が無視できない
 - 環境の所有権が曖昧

土地利用の外部性

- 直接規制
 - 公害の問題と異なり，建物の外観は容易に観察可能
 - ただし，現在の日本では，同一の区域区分内では一律の規制
 - 外部性の程度は同一区域内でも異なる
 - 課税や補助金による誘導も併用すべき
- 日本の大都市
 - 木造の低層住宅が密集
 - 狭い道路
 - 消防車が入れない，延焼を防げない，地震での建物倒壊，避難が困難
 - 既存の建築物も含めて，外部性の問題を解消するためにはどうすべきか？

借地借家法

- 第2次大戦中の戦争による未亡人に対する対策が発端
- 借家人の権利を過剰に保護
 - 良質の借家の供給が減少→家賃の高騰
 - 回転の良い学生や単身者を対象とした物件が中心に
 - 敷金・礼金
 - 借家人の権利を優遇しすぎると、家賃は、単に一定期間の居住サービスに対する対価ではなく、永住する権利（あるいは長期にわたって優先的に契約を更新できる）の対価という性格をもつようになる
 - 賃貸住宅の資産価値を低下させる効果
 - 持ち家の優遇という側面
- 持ち家についても中古市場がうまく機能しなかった
 - 持ち家の価値を保つような投資の不足
 - 住宅資産の減耗率の高さ
 - 資産としての土地保有