



Title	都市のアメニティーをどう扱うか : 公共政策としての都市計画に向けて
Author(s)	辰巳, 康夫
Citation	国際公共政策研究. 2005, 10(1), p. 179-195
Version Type	VoR
URL	https://hdl.handle.net/11094/6129
rights	
Note	

The University of Osaka Institutional Knowledge Archive : OUKA

<https://ir.library.osaka-u.ac.jp/>

The University of Osaka

都市のアメニティーをどう扱うか
－公共政策としての都市計画に向けて－

Framework for Public Policy to Deal with Urban Amenities:
－Urban Planning as Public Policy－

辰巳康夫*

Yasuo TATSUMI*

Abstract

To enhance provision of urban amenities that are provided by private landlords/building owners is one of the most important policy themes in order to make Japanese cities beautiful. This paper considers framework in which public policy deals with urban amenities to achieve efficient private provision.

キーワード：都市アメニティー、公共政策、都市計画

Keywords : urban amenities, public policy, urban planning

* 大阪大学大学院国際公共政策研究科博士後期課程

1. はじめに

パリやボストンを美しいという人は多いが、東京や大阪はそうではない。多くの日本人は日本の大都市にはアメニティーが不足していると感じているのではないだろうか。

美しい都市をつくることは、今日のわが国にとって大きな政策課題である。しかし、美しい都市づくりの現場である地方自治体の実際の行政の場では、例えば、景観問題にしても、往々にして賛否が分かれ、なかなか具体的な問題解決に至らない場合が多い。推進派は、今こそ規制を強化し積極的なアメニティー政策を展開すべきだといひ、規制を受ける側の人や経済団体などは、規制による経済活動へのマイナスを主張する。

都市のアメニティー供給に関しては、都市計画の分野において、アメニティーの具体的なデザインの研究や、計画行政による規制・誘導が実際になされているが、公共政策としての観点からの検討を十分に行ってきたとはいひがたい面があり、都市アメニティーを効率的に供給する政策分析のための理論的な枠組みが求められている。

都市のアメニティーはそれ自体、政策の対象として捉えにくく、工学的アプローチと政策的アプローチの狭間にあることなどのため、これまで公共政策としての議論に遅れがあったのではないかと考えられる。そこで本論文では、都市アメニティーを公共政策としてどのように扱っていけばいいのかについて検討していく。まず、本論文で対象とする都市アメニティーの範囲を明確にするとともに、都市計画、法律や経済学などの分野で、都市アメニティーがこれまでどのように扱われてきたかを概観し問題点を浮き彫りにする。そして多様な都市アメニティーについて、公共財供給の理論をベースにした理論的検討や政策分析を進めるための枠組みについて考察することとする。

2. 本論文の都市アメニティーに対するアプローチ

まず、本論文で考える都市アメニティーの範囲を明確にしておく必要がある。そもそもアメニティーは定義が困難で、代表的なものでは、カリングワース(1972)の「しかるべきものがしかるべきところにあること：“The right things, in the right place.”」といった定義がなされているが非常に観念的であり、本論文ではむしろ多様な都市アメニティーを具体的にみていくこととしよう。

都市のアメニティーは非常に多様である。河川や森といった自然によって供給されるものや街並みのように人的に供給されるものがある。また人的に供給されるものはさらに、公園や街路樹、デザインのすぐれた橋など、政府が公共事業として直接供給できるものと、ビル

の高さがそろった街並みや緑の豊富な住宅街など、民間の敷地の中に民間によって供給され、供給者自体はもとより、その外部効果によりコミュニティの他の住民にも享受されるもの、あるいは公民両者によって供給されるものに分類されよう。さらに、アメニティーに対する政策立案の立場から、“保護・保存すべきもの”と“創造すべきもの”に分類することができ、これらをまとめると、表-1のように整理される。

表-1 都市アメニティーの種類

	保護・保存型：“守っていくもの”	創造型：“創っていくもの”
自然によって供給されるもの	山、川、森林、海、あるいはそれらによって生じる風景等	_____
公共によって供給されるもの	歴史的建築物系：城跡等	道路系：大通り、遊歩道 公園系：公園・緑地、街路樹 工作物系：橋梁、駅、博物館、 ストリートファニチャー等
公民両者によって供給されるもの	歴史的街並み等	建築物と道路が調和した街並み等
民間によって供給されるもの	建築物系：歴史的・伝統的建築物等	オープンスペース系：広場、トリウム、敷地内歩道 建築物系：優良建築物 用途：にぎわい、住宅、cafe 施設：駐車場 街並み：スカイライン、ファサード その他：緑、花、クリスマスツリー等

*非アメニティー（屋外広告物、眺望を損なう建築物）なども別カテゴリーとして存在する。

公共事業で供給されるものについては、今日の日本の大都市では、そのグレードアップの必要性はあっても、インフラストラクチャー自体の建設はかなりの程度出来上がっている。一方、景観や街並みなどといった民間によって供給される都市アメニティーに対する市民のニーズはますます高まっている。そもそも、都市空間を構成する主体の大半は民間で、大都市の市域面積に占める公有地はその一部に過ぎず、ほとんどは市民や企業といった民間所有の土地であることから明らかなように、都市が美しくなるためには民有地の部分が美しくならなければならないのである。そして何よりこうしたアメニティーは、民有地で供給されることから政府による供給が不可能で、民間建築を誘導する政策的手法の活用が求められている分野でもあり、本論文では、民間の敷地の中に民間によって供給・消費されるタイプのアメニティーを議論の対象とすることとする。

また、本論文は、アメニティーの“保護・保存”より“創造”に注目する。自然や伝統的建築物などの保護・保存のための政策は、政策目標がわかりやすいこともあり、国立公園や

伝統的建築物の保存などの制度が実際に運用されているし、経済学の分野でも、環境の保全については、ピグーやコースなどによって古くから議論がなされ、今日も環境経済学の分野で地球環境保護などについてさまざまな研究がなされている。これに比べて、都市アメニティーの民間による供給に関しては、十分な取り組みが行われているとはいえない状況である。また、わが国が本当に美しくなるためには、既に美しい国立公園や歴史的観光地を守るだけではなく、現在アメニティーが不足している都市の一般市街地が美しくなることが不可欠であると考える。

さらに、本論文では、都市アメニティーの供給のための公共政策を模索する観点で検討を進めていくこととする。上述のようなアメニティーは政府による直接供給が不可能で、民間による供給を進めていく必要があり、そのためには、民間の建築活動を誘導するための政策が不可欠となる。

これまで、都市計画の研究では、街並みにおける建築物の高さや壁面線の後退幅など具体的な空間デザインをどうするかに主眼が置かれてきた。確かにデザインは重要で、いいデザインには価値がある。しかし、工業製品がデザイナーのつくったデザインどおりに工場で生産されるのに対し、民間によって供給される都市のアメニティーは、いくら都市計画家がいいデザインを考えても、民間による1つ1つの建築活動がそのデザインに協調して実行されないと総体としてのアメニティーになりえない。

都市アメニティーについてのあるデザインが社会で実現するには、それが社会的に、またそのデザインを受け入れる個人にとって効率的である必要があるが、都市計画の場合、そのデザインを工学的な視点で規定していくことから、社会的に効率的かどうかの検討はあまりなされない。例えば、オフィス街のビルの高さをそろえて景観を形成しようとする場合、景観工学的には、道路の幅員や延長など工学的要素を考慮し最適な建築物の高さを求めようとする。一方、ビルオーナーにとっては、街並みの景観向上によって自らの効用が上がり、またビルの資産価値の向上も期待できるが、それとともに、ビルの高さが制限されることによって、自由に使用できるビルの床面積が減少し、土地の利用効率が低下するなどの機会費用が発生する。

このように都市アメニティーを供給していくためには、建築物を建築しようとしている建築主の行動を誘導していく必要があり、そのためにはコストと便益、またそれらの関係者間における配分等について、効率性・公平性などの公共政策の観点から検証していく必要がある。政策の観点からの検証がなければ、今日増加している景観規制に関する裁判などにおいても、その妥当性、公共性についての議論に十分に対応できないであろう。また非効率な規制は廃止すべきであるのはもちろんのことではあるが、その一方、ある政策が社会的には効

率的であるにもかかわらず、一部の反対者の声に押されて実施できていないことで日本の都市が美しくないのだとすれば、景観政策の効率性をあきらかにして、もっとその必要性をアピールしていかなければならないのである。

3. これまで都市アメニティーはどのように扱われてきたか

(1) 都市計画

都市計画研究の分野では、街並みの高さや緑化の量の規定など、どのような空間を作っていくかといった具体的なデザインに関する研究が中心となってきたが、近年、制度の政策面からの研究も始められており、例えば、都市計画による風景計画を政策として認識した上で、海外や日本の豊富な事例をもとにそれらを体系的に議論していく取り組みが、西村ら(2000、2003)によって行われている。一方、青山ら(2003)はアメニティーをCVMなどによって計測・評価する研究を進めている。しかし全体としては、事例研究等が多く、理論的な検討に基づくさらなる政策的な研究が必要であると思われる。

一方、都市計画の実務の分野では、都市計画法や建築基準法、地方自治体の条例や要綱などにより、表-2のように、アメニティー供給に関するさまざまな政策が実施されているが、具体的な行政課題への対応に軸足があり、政策研究に今後の余地を残しているのが現状である。平成16年に景観法が成立し、ようやく景観行政に法的根拠が確立されたが、具体的な活用は地方自治体に委ねられており、地方レベルでの政策研究も求められている状況である。

表-2 都市計画における都市アメニティーに関する制度・取り組み

目 的	制 度
街並みの誘導・保護	地区計画・建築協定
	街並み条例
景観の誘導	景観地区
緑化の推進	緑地協定
	アメニティーソサエティーなど自主的組織
風致の保持	風致地区
必要施設の確保	附置義務規制
	補助金

* もちろん商業施設のクリスマスツリーのように自主的に供給されるアメニティーもある。

(2) 法律

法律の分野では、景観にかかわる裁判についての分析や地方自治体が定めるまちづくり条例に関する議論がかなりなされてきている。景観裁判は日本でもかなりの数にのぼり、公法的な判断基準や私法的な規制の根拠などに関する議論が、河野、日置（2003）らによってなされている。一方、美しいまちづくりを進める立場で、住民の権利保護の観点から、五十嵐ら（2002）による規制強化に関する提言も行われている。また一般論としては、海外の都市法の比較研究が原田ら（1993）によってなされている。

(3) 経済学

都市アメニティー供給のための公共政策を考えていくにあたって、公共経済学などの蓄積のある経済学のアプローチは非常に有力なツールである。都市アメニティーは「非競合性、非排除性を持つ公共財であることから自主的な方法では過少供給になり、政府の関与が必要」とする経済学の考え方は、都市アメニティーの不足している現在の状況の基本的な説明として大きな不合理はないものと考えられ、このアプローチをベースにして検討を進めていくことは妥当性が大きいと思われる。

しかしその割には、今日まで経済学は都市アメニティーをあまり積極的に扱ってこなかったと考えられる。Zelenev（2004）は経済学がアメニティーをどう扱ってきたかをレビューしているが、アメニティーと都市の経済発展との関係分析など都市経済学の視点のものが中心であり、アメニティーをミクロ的に捉えるものは少ない。

寺西（2000）は、アメニティー保全の問題を環境問題の一つに位置付けた上で、経済学分野からの研究は、汚染防止や自然保護の政策課題に関するものがほとんどで、アメニティー保全については、研究が手薄であったことを反省してみる必要がある、としている。

4. 都市アメニティーの理論的考察のための枠組みの整理

都市アメニティーはきわめて多様で種類によって特徴が異なることから、政策としての捉え方もそれに応じて異なった対応をしていく必要がある。また、対象とするアメニティーが存在する場所によってもその政策的な意味合いが異なってくることもある。

本論文では、これまでの議論も踏まえ、公共財についての部分均衡分析のアプローチを下敷きに、都市アメニティー独自の特徴を加味しながら、都市のアメニティーを政策としてどのように捉えていけばよいかについて整理していくこととする。

まず、都市アメニティーの特徴を概観した後、多様で複雑な都市アメニティーを考えていくための枠組みについて検討し、幾つかのパターンを詳細に見ていくことにする。

(1) 本論文で対象とする都市アメニティーの特徴

① 公共財である

- ・非競合性、非排除性を持つことから公共財と言えるが、以下のような点が、都市アメニティーの特徴的な点である。
 - ・各個人で供給・共同消費されるとともに、民有地で供給され、政府は供給することができない。
 - ・灯台など普通の公共財が、供給と消費の関係が1対多であることが多いのに対し、緑や景観などの都市アメニティーは、消費者自身が同時に供給者でもあるという相互関係にあり、しかも、都市の中で多くの他者に影響を及ぼすことから、多対多型である。
 - ・ビル所有者が共同でビルの高さをそろえる場合など、ただ乗りが発生しないものがある。

② 量と調和に価値がある

緑や駐車施設のように量が増えればいいものと、量だけの問題ではなく、高さ、色、壁面、用途などが調和している、あるいは遊歩道のように繋がってこそ価値が高くなるものなど、いわば“そろっていること”によって価値が高まるものがある。

③ 他人が供給するアメニティーを低く評価する

他人のアメニティーにただ乗りするものの、自分のために自分が供給するものより、他人が供給するアメニティーを低く評価する場合がある。例えば、住宅地の緑化の場合、自分の敷地の緑に比べ近隣の敷地の緑を低く評価していると考えられる。一方、高さのそろったビル街などはかなり離れたビルの高さについても高い評価をするなど、その程度は、アメニティーの種類によって異なると考えられる。

④ 通行人はアメニティー供給のコストを意識しにくい

実際に誰がアメニティーを供給・消費するのかについて注目すると、建物の所有者とともにまちの通行人の存在が重要となる。本論文では、公共ではなく民間が、すなわち建物や土地の所有者がアメニティーを供給するケースに注目していくが、アメニティーの不足を訴えるのは、所有者だけでなく通行人もそれに含まれる。そして、えてしてこの通行人の立場からのアメニティー不足の議論が社会的にはクローズアップされる。しかし通行人は、必要なコストを負担しないし、負担しようと思っても他人の土地なので負担すること

ができないのである。その結果、負担の意識自体も薄くなっているのではないかと考えられる。

(2) 都市アメニティーをどう扱うか

このような多様な都市アメニティーを公共政策として扱うにあたって、公共財の部分均衡分析のアプローチを用いて議論する枠組みを考えてみよう。具体的には、①アメニティーをどのような政策変数で捉えればよいか、②公共財の部分均衡分析における供給・消費の主体をどう考えるか、そして③都市アメニティーを扱うにあたって、アメニティーの特徴を踏まえ公共財の理論を補正すべき点はあるか、について見ていくこととする。

まず、①のアメニティーを捉える政策変数については、都市計画の実務において都市アメニティーがかなり扱われており、またその扱いが実際の政策課題にもなっていることから、都市計画で用いられているアメニティーの規定概念を準用して考えていくこととする。

実際の都市計画では、建築基準法や都市計画法の規定に基づく建築協定や地区計画、都市緑地保全法に基づく緑地協定や自治体独自のさまざまな条例などがあり、それらの中で、都市のアメニティーは表-3のような概念で規定されている。

表-3 都市アメニティーの規定概念

政 策	都市アメニティーの規定
地区計画・建築協定	<ul style="list-style-type: none"> ・用途 ・容積率（最高、最低） ・建蔽率の最高限度、敷地面積・建築面積の最低限度 ・壁面の位置 * ・高さ（最高、最低） * ・形態、意匠、垣・柵の構造 * ・土地の利用、地区施設
街並み条例	<ul style="list-style-type: none"> ・用途（マンション規制など）
美観地区	<ul style="list-style-type: none"> ・規模・形態の周辺との調和 * ・意匠、高さ *
緑地協定	<ul style="list-style-type: none"> ・樹木等の種類、植栽する場所 ・垣・柵の構造 * ・樹木等の管理に関する事項
花と緑の協定	<ul style="list-style-type: none"> ・プランターへの花の植付け *
風致地区	<ul style="list-style-type: none"> ・建蔽率 ・高さ、壁面の位置 * ・植栽率、形態、意匠 *
附置義務規制	<ul style="list-style-type: none"> ・敷地面積の一定面積の緑化 * ・住宅戸数の一定割合の駐車場
補助金	<ul style="list-style-type: none"> ・緑化、生垣整備、伝統的建築物補修 *

このうち、*印を付したものが本論文で対象とする都市アメニティーを規定しており、これらの中でも、緑化面積率や壁面後退幅などは数値化も可能で政策変数として利用可能なものである。そして、これらの都市のアメニティーは、その財の性質に着目すると、

- ・量をふやすもの : 緑化、オープンスペースなど
- ・そろえるもの : 壁面、高さ、意匠・色の調和など

の2つに分類することができる。ことがわかる。

次に、②の都市アメニティー供給・消費にかかわる主体について考える。本論文では、民間によって供給され、民間によって消費される都市アメニティーを議論の対象としており、例えば、自分が庭に緑を植え、それと同時に隣の人が植える緑をも享受するような場合を考える。その場合、

- ・自分の敷地にアメニティーを供給し、またコミュニティ内の他者が供給するアメニティーにただ乗りする、当該アメニティーに対する需要レベルの異なる2者 (High demander、Low demander) と、
- ・通行人 (アメニティー供給は行わず、ただ乗りだけ行うもの: 都心のオフィス街などの場合)

が存在する社会を想定する必要がある。高級住宅街などはHigh demanderのみのコミュニティ、また都心のオフィス街では、ビル所有者としてのHigh demander、Low demanderと通勤などの通行人も含めたコミュニティと考えられるように、この3者を組み合わせることで、分析対象となる都市アメニティーが存在する地域の特性を反映できるようにする必要がある。

③について、アメニティーの種類によっては、他人の供給する公共財を割り引いて評価するものがある点を考える。本論文で考える民間により供給・消費される都市アメニティーを考えていく場合、他者のアメニティーからどの程度の効用を受けるかで自分の供給するアメニティー量が変わり、社会全体としての効率的なアメニティー量を考えるにあたって、他人の供給する公共財をどの程度割り引いて評価するかは大きな影響を与えるものであるから、この点についても加味しておく必要がある。

5. ケース毎の取り扱い事例

このような枠組みで都市アメニティーを取り扱うこととするが、上記の組み合わせだけで

もかなりの数に上り、その扱い方も非常に多様なので、ここでは以下のような都市アメニティーの代表的なケースについて、具体的な事例を想定しながら、まずベースケースとして、純粋に公共財の理論を当てはめることができるケース1を、そして都市アメニティーの特徴を踏まえたケースとして、ケース2～4を検討する。

表-4 分析するケース

ケース	分類	具体的な事例
ケース1 (ベースケース)	量をふやすもの： 一般的な場合	小さなコミュニティでのアメニティー供給等
ケース2	そろえるもの	壁面後退による歩行者空間の確保等
ケース3	他者の供給する公共財を 割り引いて評価する場合	住宅街での緑化等
ケース4	通行人を考慮する場合	都心のオフィス街等

(1) 量をふやす場合 (ケース1)

2人の住民からなる小さなコミュニティで、住民が隣接して居住しており、それぞれオープンスペースや緑といったアメニティーを供給する場合を考えよう。

2人は、アメニティーに対する需要レベルの大きさからHigh demander (以下、H) と Low demander (以下、L) とする。このコミュニティ全体の効用は、HとLの効用を加えたものとして考えることができるとすると、両者の需要曲線が図-1のような場合、協定

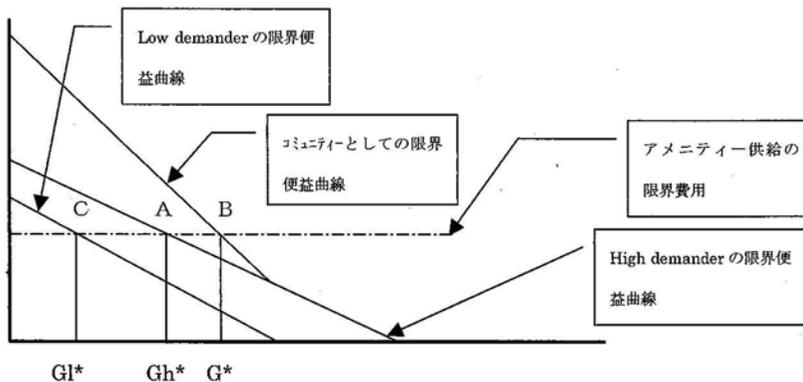


図-1 限界便益と限界費用

等のない自主的な供給では、Nash均衡に至り、そこではHのみが G_h^* を供給し、Lは完全にただ乗りして、全体として望ましい G^* より過少にしか供給されない非効率な状態となる。最適供給は点Bが実現することで、そのためには、交渉等によって点Bに到達する必要がある。

これを、HとLのアメニティーの供給量、また、それに伴う利得で示すと以下のとおりとなる。

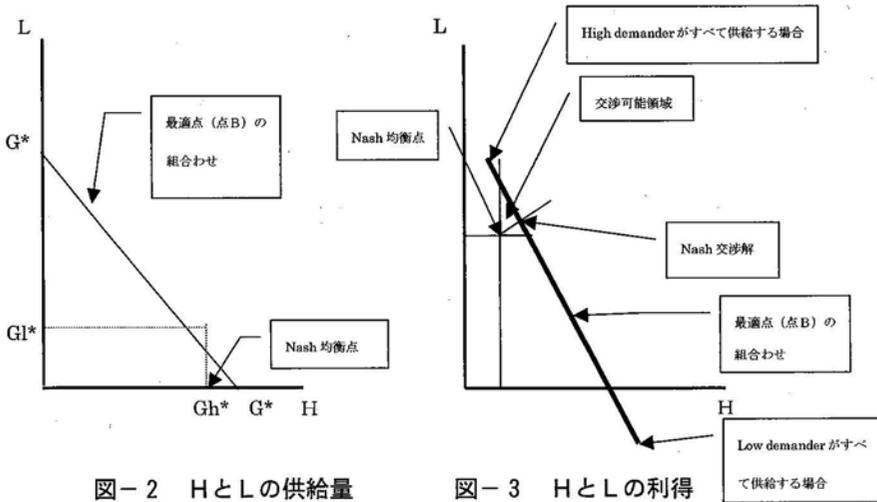


図-2 HとLの供給量

図-3 HとLの利得

交渉については、交渉の始めの点はHとLの状況によりさまざまな状態があり、また交渉の進展の仕方についてもHとLの交渉力によりさまざまなものがあるが、一つの考え方として、Nash均衡点から交渉が始まるとし、H、Lの個人合理性を確保すると、図-3の三角の領域が交渉の可能領域となる。その中でも、Nash均衡点から右上に伸びる45度の線と、最適点の組み合わせを示す線分の交点がNash交渉解となり、交渉の結果この点に至るとする考え方がある。

公共財の理論では、①公共財の自主的な供給を期待しても、“ただ乗り”の発生により供給が社会的な最適水準に比べて過小になり、②これを克服するには関係者が交渉を行えば効率的な供給が理論的には可能である。しかし、交渉にかかわる者の人数が多いと交渉を行うための取引費用が大きくなり交渉が困難となる、交渉に際して正直に各自の選好を提示しない、また、いったん交渉によって契約が成立したとしても強制力がなければそれを遵守する誘引がないため破棄されてしまう、などのために政府の関与が必要とされる。

実際の都市計画では最もシンプルな均等負担方式が採用されるケースが多いが、住民の属性が均一でHとLの需要レベルが近い場合は、交渉成立の可能性が大きくなると考えられる。住民ニーズの均一性は地域によって大きく異なり、例えば、高級住宅街での緑に対する需要

レベルはかなり均一と思われるなど、アメニティーの存する地域の事情に応じて政策が選択される必要がある。

(2) 壁面、高さ等をそろえる場合 (ケース2)

これに対し、壁面、高さ等をそろえる場合を見てみよう。通常の公共財の理論では、ただ乗りが発生し過少供給になると考えることが多いが、都市アメニティーの中には、そもそもただ乗りが困難なものがある。例えば、ビルがそれぞれ壁面をセットバックさせて歩道を確保するような場合、1つのビルがセットバックをやめ、敷地ぎりぎりまで建築物を建築すれば歩道はふさがれ通行できなくなってしまう、歩道というアメニティーの効用は大幅に減少してしまう。このような場合、Low demanderがただ乗りしようとする、そのことで目的とする財自体の供給ができなくなり、自分もその財から便益を享受することができなくなるので、ただ乗りをしようという考えは起こらないものと考えられる。

この場合、交渉するHとLは、両者が協力して協定に参加するか、協定に参加せず歩道というアメニティーは供給されない、の2つのいずれかの状態にいたることになり、その中間の、一方が他者にただ乗りするという状況は起こらない。この時、交渉者は、協力した場合に得られるアメニティーを想定し、それに対する自分の便益と費用（多くの場合、自分の敷地のアメニティーは自分が供給することから、均等負担していることになり、この場合1/2の負担になる）を勘案しながら、このアメニティーの質・量の大きさ（スカイラインの場合のビルの高さや、セットバックして歩道を設置する場合のセットバック幅）を決めていくことになる。一方、社会的に見ると、便益はHとLの限界便益を縦にたし、費用も両者の分

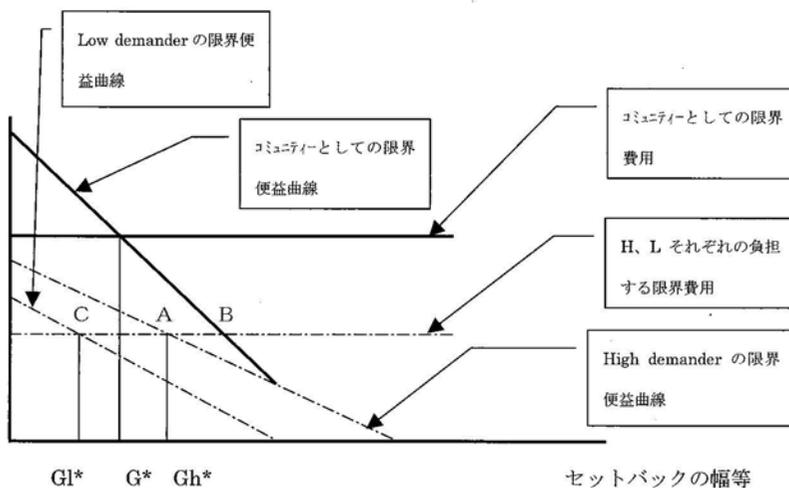


図-4 "そろえる"場合の考え方

を加えた費用が社会的限界費用となり、社会的最適水準が決まる。しかし、均衡点というものはなく、HとLにとっての最適な供給量（アメニティーの最適な供給水準）と社会的な最適水準が異なることから、HとLが交渉していくこととなる。Hの要求に近い水準に決まると、社会的には過剰であり、逆に、Lの希望に近い水準に決まるとすると、過少供給になることになるが、いずれにしても補償をすれば最適量に合意できる可能性があり、HとLの需要レベルが均一なら合意しやすく、しかもそれが効率的な状態になることとなる。

(3) 他人のアメニティーを低く評価する場合（ケース3）

次に、自分の供給するアメニティーと比べ、他人のアメニティーを低く評価する場合、すなわち、相手の公共財から得られる効用を、自分の公共財から得られる効用と比べて割り引いて考える場合をみてみよう（以下、割引率を α とする。 $0 \leq \alpha \leq 1$ ）。緑化の場合で言えば、自分の敷地の緑を隣りの家の緑より高く評価するという考えであり、コミュニティが少し大きくなると、通常、一般的に見られる行動様式であると考えられる。都市アメニティーの場合、必ず相隣問題が見られ、複数の主体が、同じ公共財であっても互いに評価し合って、全体として効率的な供給になる必要があるというような状況にあり、この割引率を考慮する必要性は大きい。準公共財の分野のjoint productionの研究は、ある財が自分にだけ効用を提供する私的な財と他者への効用を及ぼす公共的な財を合わせて供給するような状況を分析しようとするものであるが、ここでは、逆に1つの公共財でも他者の供給するものを低く評価する場合について考えようとするものである。

(1)で検討したベースケースで $\alpha \neq 1$ の場合について、図-5のように、HとLの反応曲線を用いて考えてみよう。相手の公共財の評価を一定割り引く場合、 α が1から小さくなるに

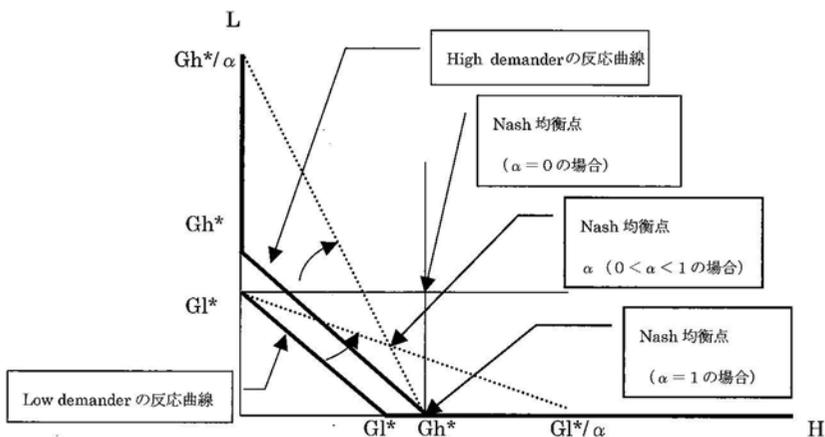


図-5 HとLの反応曲線

したがってHの反応曲線は時計回りに、Lの反応曲線は反時計回りに回転し、その交点である均衡点は図のように移動する。

また、HとLの供給量と利得を示すと図-6、7のようになり、 α が小さくなるにしたがって、均衡点と最適点がそれぞれ矢印のように移動すると考えられる。

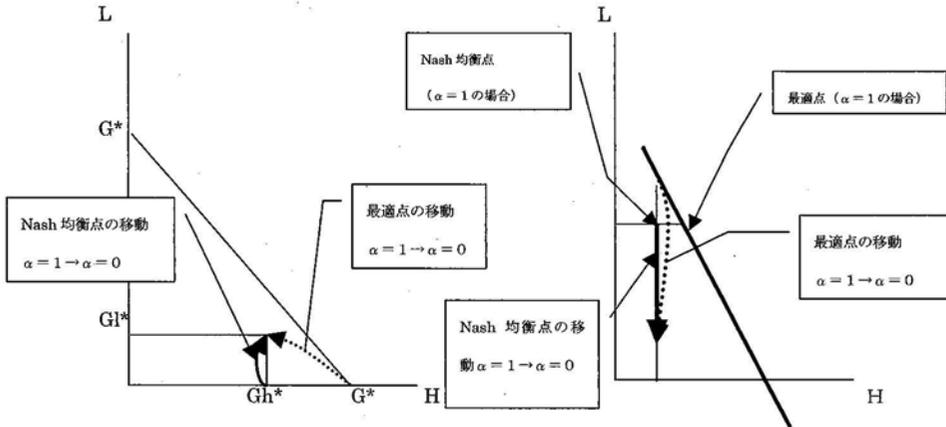


図-6 HとLの供給量

図-7 HとLの利得

この結果、Nash均衡点での状況は、Low demanderが完全にただ乗りする状況から一部自己供給する状況になり、その分、Lの利得も減少している。このようにNash均衡点が変わることで、この後、交渉が行われる場合も、その出発点が変わることになる。

$\alpha = 0$ の場合は、隣地の緑をまったく評価しないということだから、この緑は完全に私的財となり、H、Lはそれぞれ個別に独自の判断で緑を供給・消費することとなり、Hは G_h^* 、Lは G_l^* の花をそれぞれ供給・消費することになる。

$\alpha = 1$ の場合は、隣地の花と自敷地の花をまったく同等に評価し、完全な公共財としてただ乗り誘引も大きく、Lが全く供給しない当初のNash均衡に至る。

$0 < \alpha < 1$ の場合、 $\alpha = 1$ の場合に比べて、Low demanderの供給が増え、Nash均衡解も最適解も変わり、両者の乖離も小さくなっていくことから、Nash均衡解での状況の最適性が向上するとともに、Nash均衡解からの交渉の進み方の容易性にも影響があると考えられる。

この α はアメニティーの種類によって異なると考えられる。例えば、非常に小さなコミュニティでの単なる緑の植え込み等の場合、他者の供給するものに対する割引率は大きくないかもしれないが、花飾りとなると個人の好みもあり、自分の庭の花をかなり高く評価すると考えられる。この α によって、政策介入の必要性や交渉成立の容易性が異なるようである。

なら、政策立案の際にも、対象とする都市アメニティーの種類によって、異なった政策を選択していかなければならないことになる。

(4) 歩行者を考慮する場合（ケース4）

都市のアメニティーを議論する際に、歩行者の問題をどう考えるかは非常に重要である。都心のオフィス街の景観等を議論する場合、高さをそろえて美しい街並みにすべきだと言う社会的意見は、この歩行者の立場でなされることが多い。しかし、歩行者は高さのそろったスカイラインというアメニティーを大いに享受するにもかかわらず、そのために必要な費用は一切払わないし、払おうと思っても払えないのである。費用は、ビル所有者によって、高さ制限がなかった場合に利用できる床面積を失うという機会費用の形で支払われる。

図-8のように、歩行者の便益の方が大きい場合、ビル所有者だけの判断でなされるアメ

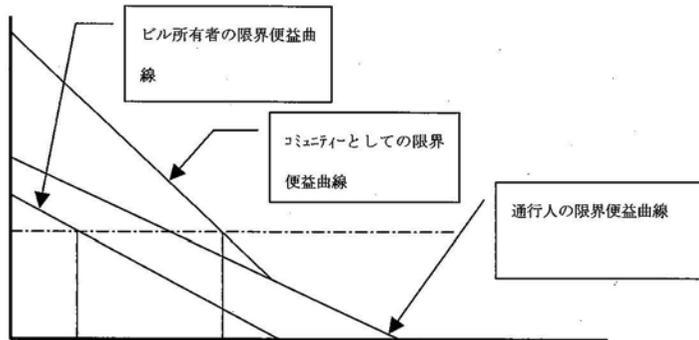


図-8 歩行者が存在する場合

ニティー供給では、社会的に過少な供給となるが、歩行者は費用負担をせず、またビル所有者との交渉も考えられないので、ピグー補助金などの政府介入による対応が考えられなければならない。しかし日本の場合、ビルなどの個人財産への補助金は、伝統的建築物などの場合に限られている。また、歩行者の便益の方が小さい場合は、ビル所有者による供給だけでも効率的に近い状態になっていることも考えられ、アメニティーが存在する場所の特性も加味した政策選択が必要となる。

6. おわりに ～政策への反映に向けて～

本論文では、公共政策として都市アメニティーをどのように扱うかについて考察してきたが、都市アメニティーの供給政策を考えるにあたっては、都市アメニティーや都市アメニティーの供給政策が非常に多様であること、また、対象とする都市アメニティー自体の種類やそれ

が存する地域特性を十分に考慮していく必要がある。

例えば、高級住宅街のように住民のアメニティーに対する需要水準が一様に高い場合と一般市街地のようにアメニティーに対する需要水準が多様な場合では、アメニティーが不足している程度もその対策も異なってくる。また、都心部のオフィス街では通行人の程度によってその対応が異なるし、アメニティーの種類によっても異なった政策手段を採用する必要がある。このようにアメニティーの置かれた状況は非常に多様であり、例えば、図-9のように、アメニティーの特性と場所、状況にあった政策を選択していかなければならない。

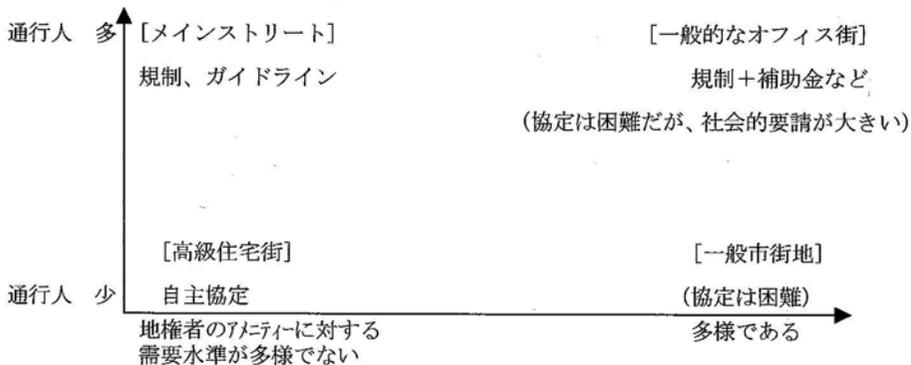


図-9 政策選択の例

例えば、大都市の都心のメインストリートなどでは、沿道企業も有力なものが多く、企業のステータスを考慮しアメニティーに対する選好も一様に高いことが想定され、規制導入も比較的容易で、企業同士の協定や自主的なアメニティーソーサエティーなどによる美化運動も行われる。一方、一般的なオフィス街では、自主的協定は困難だが社会的要請が大きいことから、強制的な規制と配分の不公平を是正する補助金などの組み合わせの必要性がうかがえる。また、高級住宅街では、自主協定の可能性があるし、補助金導入の必要性も少ないことから、協定導入が円滑になされるように、行政が協定の仲立ちして取引費用の低減に努めるなどの方向性の政策が求められる。一般市街地はアメニティーに対する住民ニーズが多様で自主的な協定が困難で、通行人も多くないことから補助金導入の社会的コンセンサスも得られないことから導入できる政策が少なく、その結果としてアメニティー整備が遅れている現実が見て取れる。

今後は、本論文で論じてきたような都市アメニティーの捉え方を踏まえ、具体的な供給政策について個別に理論的な分析を進めていくとともに、事例等を踏まえた実証的な検討を進めていく必要がある。

参 考 文 献

- 青山吉隆 中川大 松中亮治 (2003)「都市アメニティーの経済学—環境の価値を測る」学芸出版社
- Alexei Zelenev, (2004) "Amenities: Recent Economic Studies", Research in Urban Policy Vol.9
pp 235-252
- J.B Cullingworth (1972)「英国の都市農村計画」都市計画協会
- David Smith (1977)「アメニティーと都市計画」鹿島出版会
- 原田純孝、広渡清吾、吉田克己、戒能通厚、渡辺俊一編 (1993)「現代の都市法」東京大学出版会
- 五十嵐敬喜 (2002)「美しい都市を作る権利」学芸出版社
- 五十嵐敬喜、野口和雄、池上修一 (1996)「美の条例」学芸出版社
- 西村幸夫、街並み研究会 (2000)「都市の風景計画」学芸出版社
- 西村幸夫、街並み研究会 (2003)「日本の風景計画」学芸出版社
- 西村幸夫 (1997)「環境保全と景観創造」鹿島出版会
- 大阪市 (2004)「建築基準行政年報」
- 大阪市 (2004)「大阪都市計画2004」
- Richard Cornes, Todd Sandler (1996) "The Theory of Externalities, Public Goods, and Club Goods", Cambridge Press
- 寺西俊一 (2000)「アメニティー保全と経済思想—若干の覚え書き—」環境経済・政策学会「アメニティーと歴史・自然遺産」東洋経済新報社
- 全国地区計画推進協議会 (2004)「地区計画マニュアル (基礎編)」