



Title	アメニティーの附置義務規制に関する基礎的考察
Author(s)	辰巳, 康夫
Citation	国際公共政策研究. 2004, 8(2), p. 123-137
Version Type	VoR
URL	https://hdl.handle.net/11094/6702
rights	
Note	

The University of Osaka Institutional Knowledge Archive : OUKA

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

The University of Osaka

アメニティーの附置義務規制に 関する基礎的考察

An Examination of Mandates to Provide Urban Amenities

辰巳 康夫*

Yasuo TATSUMI*

Abstract

This paper examines mandates which require providing urban amenities that are normally hard to provide efficiently without governmental intervention. This type of mandate is commonly used in many municipalities even though the mandate requires those who provide positive externalities of urban amenities to pay the cost. To justify this mandate, personal cost and benefit of those who are mandated will be discussed in addition to social cost and benefit. The examination shows the condition where they can get more benefit than their cost. The limits of this mandate as a public policy are also considered.

キーワード：アメニティー、附置義務規制

Keywords: Urban Amenity, Mandate

* 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

美しい都市づくりのためには、アメニティーの供給をもっと進めていく必要があるが、アメニティーには、公園のように政府が直接供給できるものもある一方、今日より必要とされているのは、美しい景観や賑わいのある街並み、緑の多い住宅街といった、民間によって供給されるタイプのアメニティーであろう。このようなアメニティーの供給のために、多くの自治体では、建築物の建築に際して緑化などのアメニティーの設置を義務付ける附置義務規制を実施している。しかし、このような規制に対しては緩和を求める声が強い上、社会に対して正の外部効果を与えるものであるにもかかわらず、アメニティーの供給者に費用負担が強いられていることなどから、その規制の根拠がしばしば裁判でも議論されているところである。今後、効果的にアメニティーの供給を進めていくためには、その中心的な政策手段である附置義務規制の論拠を明確にし、適正に活用していくことが重要である。

そこで、本研究では、附置義務規制について、アメニティーの供給を促進する政策としての正当性やその適用の限界について基礎的で理論的な考察を加えていくこととする。

2. アメニティー供給のための附置義務規制

(1) アメニティーの供給政策

上述のようなアメニティーの供給のために現在採用されている政策は多岐にわたる。例えば民有地緑化に限っても、表-1のように多様な政策が採用されている。

表-1 民有地緑化の政策例

類 型	政 策 例
直接規制型手法	・建築物に付属する緑化の指導（緑化の附置義務） ・風致地区（地区内の風致の維持に必要な植栽の義務）
経 済 的 手 法	・民有地緑化に対する経済的助成 ・民有地緑化施設の認定による税の減免 ・総合設計制度を活用した民有地緑化に対する容積率のボーナス
社 会 的 手 法	・地区計画、緑化協定等（住民自らが緑化や景観について規定し、その計画等を自治体が認定しそれに沿った建築活動等を行う）

この中で、建築物を建築する際に建築主に緑化を課す、いわゆる附置義務規制が中心的な

役割を占めており、例えば大阪市の場合には、敷地面積500㎡以上の建築物を建築する際に、敷地面積の3%以上の緑地確保を建築主に課している。この制度により、毎年2ha程度の緑地が生み出されており、緑化の主要な施策となっている。

このようなアメニティー供給政策は、アメニティー財の持つ性質から次のような特性を持っている。

まず、アメニティーは非排除性・非競合性を持つ公共財なので、市場による供給では不足し、政府の関与が必要とされる。また、多くのアメニティーは、例えば、道路沿いに並ぶ高さのそろった民間ビルによって生み出される都市景観や、個々の住宅の植栽によって生み出される住宅街の緑のように、物理的特性上、政府の事業では供給できず、個人がアメニティーを購入し消費する際に生じる外部効果を通じて社会に供給される。そして、その個人も近隣から相互的に外部効果を楽しむというように、このようなアメニティーは正の相互的外部効果を有するという特徴がある。

従って、このようなアメニティーの不足を是正する政策としては、公共事業を通じた政府の直接供給ではなく、民間の建築活動を規制誘導していくことが必要であり、その中心的な役割を担っているのがアメニティーの附置義務規制なのである。

(2) 附置義務規制の理論的背景

このような附置義務規制について、その論拠を理論的に考察するために、外部性と公共財の議論を通じてその理論的背景を考えてみよう。

外部性の理論では、外部性の存在による非効率を、税・補助金や規制によって改善することができるが、誰に税や補助金をかけるのか、誰に規制をかけるのかという議論は、初期状態の権利の所在のあり様に委ねられる。すなわち、例えば、工場が周辺住民に公害を及ぼしているような場合、通常的生活環境を享受する権利が住民側に認められているような社会では、公害を排出し社会に迷惑をかける工場側に税をかけたか排出規制をかけることに社会的合意が得られるであろう。これと同様に考えると、アメニティー財の場合は正の外部効果を社会に及ぼすことから、アメニティーの供給者に負担を強いるのではなく、むしろ補助金を出すことが合理的であると考えられる。また、コースの定理は、当該社会の権利関係を前提に、補償を通じた当事者間の交渉によって外部性の問題を解決できるとしているが、アメニティー供給の場合、供給者はその所有権を有しており、その上で、社会に対して正の外部効果を出しているのだから、交渉においては補償を受ける立場にある。

しかし、附置義務規制の場合は、アメニティーの供給者がその費用負担を強制的に負わされることになっている。このように、附置義務規制については、外部性の理論では公平性の点でその正当性を説明できないことになる。

一方、附置義務規制を公共財の私的供給の政策として見ることもできる。公共事業に頼らない私的な公共財の供給について、ブキャナンなどの理論では、社会の構成員による私的な行動でナッシュ均衡に到達するが、そこでのボランタリーな供給では過少供給になることが示されている。また、オルソンが指摘するように、規模の小さな社会の場合、構成員が共同の戦略的行動をとれば、効率的な供給が可能となるが、大きな集団になると取引費用が大きくなりそれも困難になるとされており、私的供給の方法とその限界については、かなりの議論がなされてきた。しかし、個人に対する附置義務規制による公共財の供給については、これまであまり十分な検討がなされているとはいえない状況であると思われる。

3. 附置義務規制の検討モデル

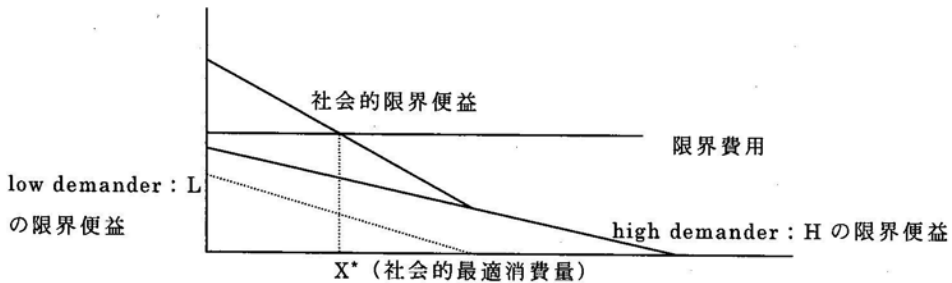
そこで、附置義務規制の理論的な分析を以下のような前提の簡単な部分均衡モデルで考えていくこととする。

- ・2人 (high demander : 以下、H. low demander : 以下、L) からなるコミュニティで、両者にアメニティーの設置を義務付ける
- ・HとLは、互いに自分のアメニティーと相手のアメニティーを同等に評価する
- ・政府は、アメニティーの便益、費用の情報をもっている
- ・政策変数
 - ・規制の目標とする附置義務量 (ここでは、まず社会的に最適な消費・供給量を附置義務の目標水準とし、その後、これを変化させた場合の影響を考察する。)
 - ・目標とする附置義務量のH・L間の分担割合 (ここでは、HとLに均等に附置義務を配分して課すことにする。)

例えば、2戸の住宅からなる小規模なコミュニティで、各戸に1つずつプランターを設置して花の植付けを義務付ける規制を考える。花に対する限界便益曲線と限界費用曲線が図-1のような場合、HとLの限界便益を縦に足した社会的限界便益曲線と限界費用曲線の交点で、このコミュニティにとっての最適消費・供給量 X^* が示される。この例では、何らかの政府関与が行われる前は、HとLにとって、限界便益に対して限界費用が高すぎて花は消費されていない。しかし、コミュニティ全体で考えると、 X^* の花が消費されることが効率的であり、規制がない状態では社会的に花が不足していることになる。

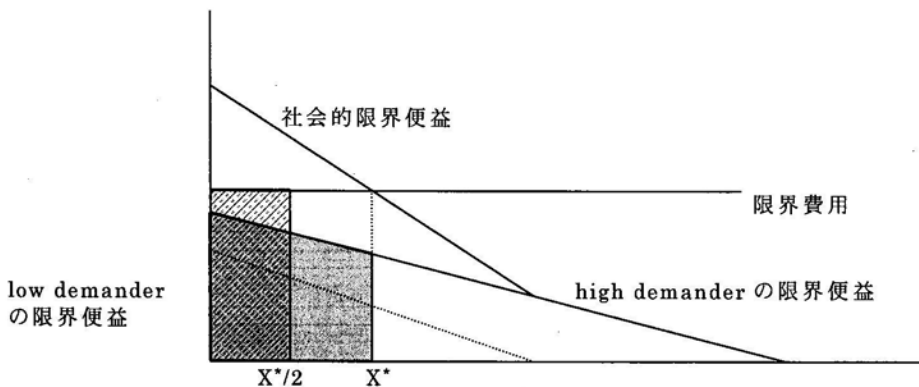
このような状況で、このコミュニティに対して X^* を目標水準とする附置義務規制を実施し、HとLに均等に花の植付けを義務付けるとすると、それぞれにとっての附置義務量は $X^*/2$ となる。このとき、Hが消費する花も、Lが消費する花も、どちらも相互に正の外部効果を持ち、また、非排除性、非競合性を持つため、HとLが享受する花の量は、コミュニテ

図-1 附置義務規制の検討モデル



ィーとしての全体量、すなわちHとLの供給量の和である X^* となる。つまり、H、Lそれぞれについて個別に見てみると、例えばHにとっては、図-2のように、1/2の費用で全体の便益を享受し、便益（影のエリア）が費用（斜線エリア）を上回っている効率的で“得”な状

図-2 規制による high demander の便益と費用



況を享受していることになる。一方、Lにとっては、便益のレベルがHより低く、便益と費用のどちらが大きいかは、限界便益と限界費用の大きさ次第となる。

図-2のような限界便益と限界費用の場合、附置義務規制がなければ、個人では花の消費・供給は全く行われないうが、規制によって消費が起こり、コミュニティ全体として最適な消費・供給が達成されているとともに、Hにとっても、得な状況になっている。つまり、社会的にも個人的にも効率的になっており、Hはこの政策の導入に賛同するはずである。しかし、便益と費用の水準が異なれば、個人的には（特に low demander は）非効率（=損）な状況

になる可能性がある¹⁾。

4. 附置義務規制の経済学的性質

ここで、このモデルで考えるようなアメニティーの附置義務規制が持つ性質を整理してみよう。

(1) 社会的効率性

第1は、コミュニティ全体にとっての効率性についてである。上記の例のように、政府が花に対する限界便益と限界費用の情報を持っており、消費者余剰が最大となる消費量がわかっている場合は、その量を附置義務規制の目標とすることで、社会的に最も効率的な消費へと誘導することができる。

第2は、附置義務規制はその目標を効率的、すなわち最も安い費用で達成できる場合がある、ということである。一般的に、直接規制は、税・補助金等の経済的手法に比べ非効率であるといわれる。その理由は、社会を構成する個人の間で、効率化の限界費用の均一化が達成されないためである。

しかし、アメニティーの供給は、アメニティーの消費による外部効果を通じて供給されるので、その供給費用は、各アメニティー供給者がそれぞれ市場でアメニティーを購入する際の費用であり、市場ではこのアメニティーの費用曲線は1つなので、各個人は同一の費用曲線に直面することになる。この時、各個人のアメニティー供給の限界費用はすべての個人で同じになる、という意味で、最少の費用で目標量を供給することができることになる²⁾。

第3は、H、Lへの附置義務量の配分がどうであれ、社会としての総便益は一定ということである。両者への附置義務量がどのように配分されても、花の総供給量は附置義務目標としている水準で一定で、そのときの社会的総便益についても一定となる。花に対する限界便益はHの方が大きいので、Hがより多くの消費を行なう方が効率的のようだが、共同消費の性質から、HもLもコミュニティとしての全体量を消費するので、Hの便益とLの便益を

1) ここで、図-1以外の主なケースを考察しておこう。

まず、H、Lの限界便益曲線を縦に足し合わせた社会的限界便益曲線が、限界費用曲線とどこかないような場合は、社会的にも需要がないことになり政策導入の必要はない。この場合に附置義務規制をかけると、社会的に、便益より費用のほうが大きくなり非効率になる。

次に、high demander だけで、消費が行われるケースが考えられる。この場合、Hの消費により外部効果が出ており、規制目標水準と現在すでに消費されている水準との関係で、その差を埋める附置義務をどうかけるかという問題になるが、基本的には、図-1のケースと同様であると考えることができる。

また、Hの消費だけでも、社会的に必要な量の財が供給されるケースも考えられる。この場合、2者が個別に消費すると、社会的には過剰消費になっている可能性があるが、政策導入の必要性はない。

2) 本モデルでは、費用曲線が水平のときは、H、Lの附置義務量の負担割合がどうであれ、両者の限界費用は同一で、社会的費用はそれより高くないという意味で最少の費用で供給できるといえる。また、費用曲線が右上がりの場合は、H、Lの負担が均等の場合には最小費用での供給が可能となる。

加えた社会的便益は一定になる。

第4として、コミュニティの構成人数がN人の場合について、社会的効率性の観点から見ると、附置義務規制によって社会として得るのは、社会的限界便益曲線が限界費用曲線を上回っている部分が存在する時であり、Nには関わりなく附置義務規制の目標水準に応じた効率を達成することになる。しかし、後にも触れるように、個人的効率性の観点から見ると、附置義務の均等配分の場合は、費用が $1/N$ になるので、Nが大きくなると有利になる。

(2) 個人的効率性

次に、個人的効率性を考えてみよう。第1は、図-2のように、各個人にとっては、規制によって費用を分担するアメニティー量の2倍（一般的には、規制に従うコミュニティの人数倍）のアメニティーを享受できることである。政府によって強制的にかけられた附置義務規制にしたがって、HとLが自己の負担で花を購入してそれを消費する時、（本モデルでは、その費用は $X^*/2$ 相当分）享受できる花の量は、他者が購入した花の外部効果の分を含めた、 $H \cdot L$ 2人分の量（ X^* ）を享受することになる。このように、Hにとっては図-2のように、得な結果となっている。もちろんこの結果は、H、L各人の便益と費用の大小関係によるが、社会的にも社会を構成する個人にとっても、強制的規制により効率的となる状況が起こりうることになり、このことが、附置義務規制の政策としての正当性の大きな根拠となりうると思われる。このような状態は、①花が相互的な正の外部性を持っていること、②附置義務規制という政府の強制的な規制によってコミュニティの各構成員が必ず義務を果たすこと（ただ乗りしないこと）が保証されていること、により生じている。しかしそれと同時に、各構成員がそれぞれ、互いに相手の負担による花の外部効果を別の意味でただ乗りしているからこそ、このような“得をする”ようなケースが起こっていると考えられる。

第2は、附置義務規制の目標水準と個人的効率性の関係で、附置義務規制の目標水準を下げることによって、規制を受ける個人の損得を改善することができる、ということである。

先のモデルで、花の消費量を x 、附置義務規制量を x' 、個人の限界便益を $f(x)$ 、限界費用を $c(c>0)$ とすると、この個人にとっての便益 $B(x')$ 、費用 $C(x')$ 、便益費用差である利益 $R(x')$ は、次のようになる。

$$B(x') = \int_0^{x'} f(x') dx = F(x') - F(0) \quad \text{ただし、} dF(x)/dx = f(x)$$

$$C(x') = cx'/2$$

$$R(x') = B(x') - C(x') = F(x') - F(0) - cx'/2$$

この時、限界利益は次のようになる。

$$dR(x)/dx = f(x') - c/2$$

限界利益が $f(x') - c/2$ であるということは、 $f(x')$ と $c/2$ の差が限界利益となる。つまり

図-3 個人の便益と費用

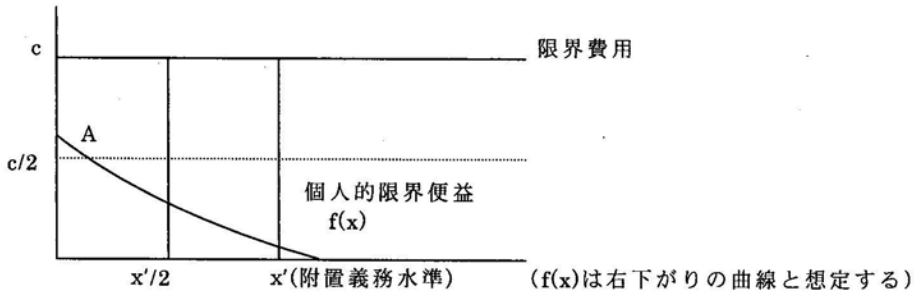


図-3のように、 $f(x')$ と $c/2$ の直線との交点Aで利益が最大になり、附置水準が大きくなれば限界利益が負になり、ある段階で利益自体が負になる。ということは、 $f(0)$ が $c/2$ より小さければ、利益は正になりえず、逆に $f(0)$ が $c/2$ より大きければ、利益を正にする x' が存在することになる。

ここで例えば、 $f(x) = -ax + b$ ($a, b > 0$) の場合を考えてみよう。この時、この個人にとっての便益 $B(x')$ 、費用 $C(x')$ 、便益費用差である利益 $R(x')$ は以下のようになり、図で示せば、図-4のようになる。

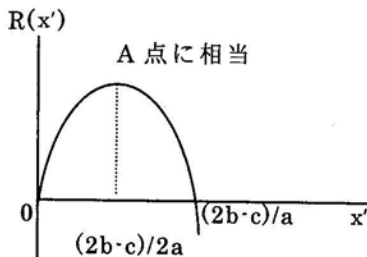
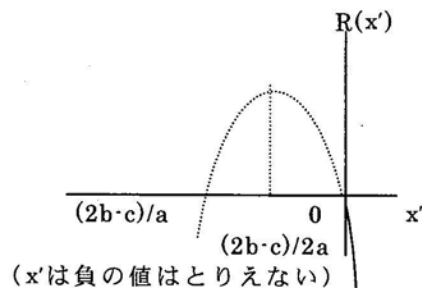
$$B(x') = \int_0^{x'} (-ax + b) dx = \left[-\frac{a}{2}x^2 + bx \right]_0^{x'} = -\frac{a}{2}x'^2 + bx'$$

$$C(x') = cx'/2$$

$$\begin{aligned} R(x') &= B(x') - C(x') = -\frac{a}{2}x'^2 + bx' - \frac{cx'}{2} \\ &= -\frac{1}{2}\{ax' - (2b - c)\}x' \end{aligned}$$

この個人の限界便益が大きく、 $b > c/2$ 、すなわち $x=0$ の時の限界便益 b が、費用 c の $1/2$ より大きい場合、図-4のように x' が大きく (附置義務規制の水準が厳しく)、 $x' > (2b - c)/a$ の時は、この個人にとっての利益は負なので損をしている。そこで、規制を緩和しこの水準

図-4 附置義務規制によって得られる個人的利益

 $b > c/2$ の時 $b < c/2$ の時

を下げていくと利益は増加し正となり、損な状況から脱し、さらに緩和を続けると、 $x' = (2b - c)/2a$ の時に利益が最大になった後、今度は減少するが、それでも負にはならない。つまり、この個人の限界便益が費用の半分より大きい場合（すなわち、 $b > c/2$ の場合）、附置義務水準を下げることによって、損な状況から得する状況に至らせることができる。一方、この個人の便益が小さく、 $b < c/2$ の場合、附置義務水準を下げることは、この個人の利益を増やすことはできるものの決して正にはならず、損な状況から脱し得ないことになる。

このように、限界便益が限界費用の $1/2$ 以上の時がある場合には、附置義務規制水準を下げることによって、構成員を得する状況に至らせることができることになる。

(3) 公平性の観点

次に、個人的な利益（便益－費用）の観点から見た high demander と low demander の公平性について考えてみよう。このモデルでは、附置義務規制を H と L に均等に課しているの、その費用負担を均等としていることと同義である。一方、限界便益の水準は個人によって違うので、限界便益の大きい H の方が効率がよく（大きな利益を上げており）、L は損をしている状況も考えられる。この H、L の損得の状況が、①費用と便益の大小関係と、②附置義務水準によってどう変化するかを検討しよう。花の消費量を x 、附置義務規制量を x' とし、

low demander の限界便益曲線を $l(x) = -ax + b$ 、($a > 0$ 、 $b > 0$)

high demander の限界便益曲線を $h(x) = -dx + e$ 、($d > 0$ 、 $e > 0$ 、 $a < d$ 、 $b < e$ と仮定)

限界費用を c ($c > 0$) とすると、

社会的限界便益曲線（縦に足した部分）は $s(x) = -(a + d)x + (b + e)$ となる。

まず、費用と便益の大小関係によって、H、L の効率がどう変わるかを表－2 で見てみよう。先に見たように、 $b < c/2$ かつ $e < c/2$ 、つまり、H と L の便益が費用の半分にも満たない場合、どんな附置義務水準であっても、個人的にも社会的にも損な状況になる。H の便益が大きくなり、 $b < c/2$ 、 $e > c/2$ となる場合は、L は必ず損になり、H は附置義務水準によって

表－2 需要レベルに応じた効率性

個人の需要レベル	個人的効率性	社会的効率性
$b < c/2$, $e < c/2$	x' がどうあれ、H、L はともに損する。	$b + e < c$ 社会的にも損。
$b < c/2$, $e > c/2$	x' がどうあれ、L は必ず損し、H は x' 次第で損得両方の場合がある。	$b + e < c$ 、 $b + e > c$ の両方のケースがある。 x' 次第で、社会的に見ても損得両ケースがある。
$b > c/2$, $e > c/2$	x' 次第で H、L ともに損得両方ありえる。	$b + e > c$ x' 次第で、社会的に見ても損得両ケースある。

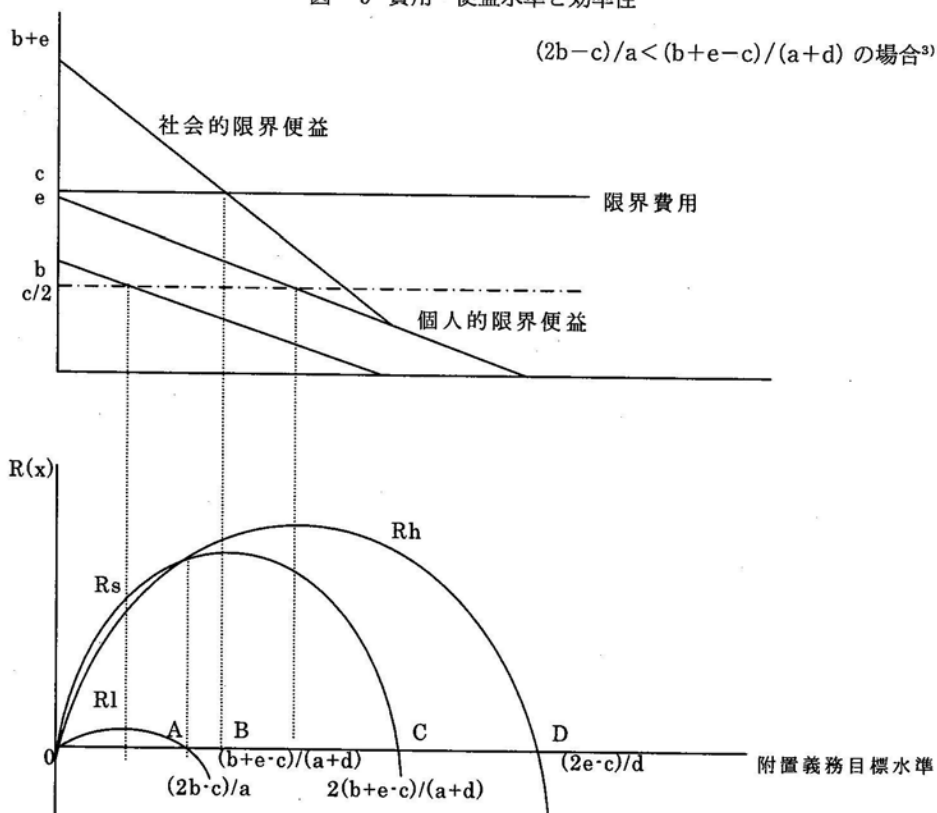
損得の両ケースがありうる。したがって、この時は社会的効率性の観点で見ても損得の両ケースがありうる。そして、Lの便益も大きくなり $b > c/2$ 、 $e > c/2$ となる場合には、社会的にも個人的にも損得両方のケースがありうる。1つ目と2つ目の場合は、必ず損になる個人がいるので実際の政策としての実現性に乏しく、以下では3つ目の場合について考えていくことにする。

この時、low demander、high demander と社会全体にとっての限界便益と限界費用の差、すなわち利益は、

$$\text{low demander } Rl(x') = -\frac{1}{2}\{ax' - (2b - c)\}x'$$

$$\text{high demander } Rh(x') = -\frac{1}{2}\{dx' - (2e - c)\}x'$$

図-5 費用・便益水準と効率性



3) 社会的最適附置水準を示す点Bは high demander の利益の正負分岐点Dより左側にくる $\{(b+e-c)/(a+d) < (2e-c)/d \cdot a+d > d, b+e-c < 2e-c\}$ 一方、low demander の利益の正負分岐点Aは、便益の大きさに応じて、点Bの左側、一致、右側の3つの場合があるが、 $(2b-c)/a < (b+e-c)/(a+d)$ の時、図-5のように点Aが点Bの左側にくる。

表-3 high demander、low demander と社会的な効率性

附置義務 規制目標 水準	0		$(2b-c)/a$ low demander の利益の正 負分岐点: 点A		$(b+e-c)/(a+d)$ 社会的最適 規制水準 点:点B		$2(b+e-c)/(a+d)$ 社会的利益 の正負分岐 点:点C		$(2e-c)/d$ high demander の利益の正 負分岐点: 点D	
high demander の利益	0	+	+	+	+	+	+	+	0	-
low demander の利益	0	+	0	-	-	-	-	-	-	-
社会全体 の利益	0	+	+	+	+	+	0	-	-	-
		みんな得 している		low demander の損の上に、 high demander、社会全体の得 が成り立っている				high demander のみ得し ている		みんな損 している

$$\text{社会全体} \quad R_s(x') = R_l(x') + R_h(x') = -\frac{1}{2}\{(a+d)x' - 2(b+e-c)\}x'$$

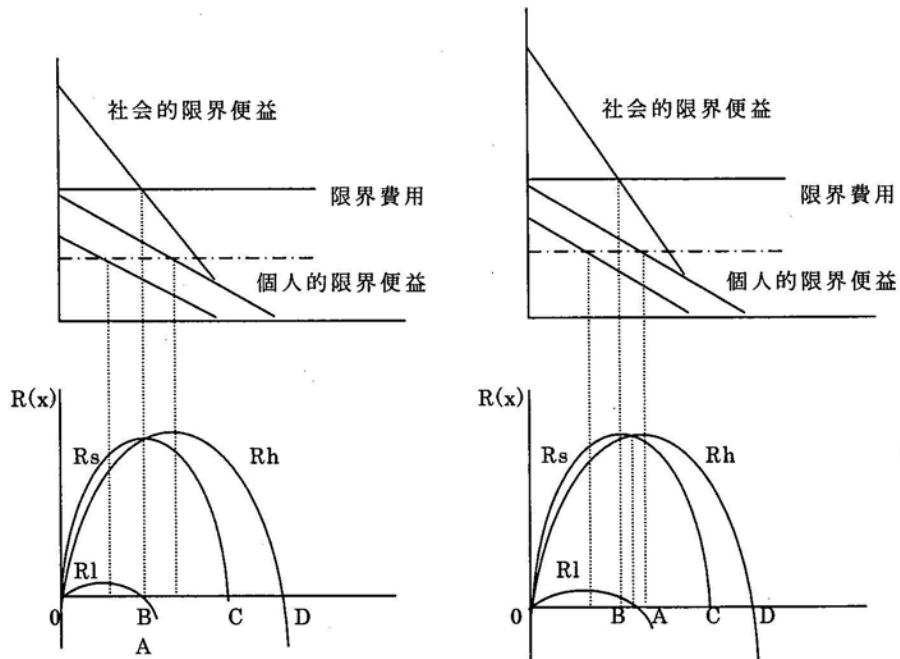
となる。これらを図で表現すると、図-5 のようになる。

この時、附置義務規制水準に応じた、high demander、low demander および社会全体の利益は、表-3 のようになり、附置義務水準を社会的最適水準（点Bに相当）かあるいはそれ

図-6 その他の場合の効率性

$(2b-c)/a = (b+e-c)/(a+d)$ の場合

$(b+e-c)/(a+d) < (2b-c)/a$ の場合



以下とした場合で見ると、high demander の利益はいつも正で得しており、low demander の利益は、附置義務水準が $x' < (2b-c)/a$ まで下がって初めて正になる。 $x' > (2b-c)/a$ の時は、社会的には利益が正でも、それは low demander の損の上に成り立っていることになる。

low demander の便益水準がもう少し大きい場合で、社会的最適附置水準の点Bと、low demander の利益の正負分岐点Aが一致するのは、図-6のように、社会的最適水準の附置義務をかけた時に、low demander がちょうど損得なしの状態にある場合である。low demander の便益水準がもっと大きくなると、点Aは点Bの右側にきて、社会的最適水準かそれ以下の規制をかける場合には、low demander でもいつも得することになる。

5. 附置義務規制の政策変数にかかる論点

ここで、これまで見てきた附置義務規制の政策変数にかかわる論点を改めて整理してみよう。

まず、(i) 附置規制の目指す目標水準についてである。今回の検討では、社会的最適消費の水準を規制の目標としたケースを基本としたが、実際の政策運営上は、附置義務の目標は必ずしも最適である必要はない。最適を超えて附置義務規制すると効率が悪化し、さらには損になってしまうので、最適点よりも小さい量の附置義務が、少なくとも規制前に比べて社会的消費者余剰が増加している、という意味で意義のある政策ということができよう。また、これまで見てきたように、附置義務水準を下げることによって個人的損得も改善できるので、目標水準の設定にあたっては、社会的効率性の改善と個人的損得の改善の両者をどのようにバランスさせるかが一つの論点になる。low demander を損させず、できるだけ社会的効率改善になる附置義務量は、図-5でいうと点Aで示されることになる。実際の政策では敷地面積の3%を緑化することが義務化されたり、また、多いところでは20%の義務化が検討されているなど、附置義務の目標水準の設定は最もよく議論される政策変数であり、また、この水準は別の観点から工学的に決定されることもあるので、ここで述べたような政策的な観点からの検討と合わせて、最適な水準をどうするかを考える必要がある。

次に、(ii) 規制量の構成員への割り振りをどうするかという問題である。コミュニティの構成員に均等に附置義務をかけるという考え方が簡略で素直であるが、low demander がかなりの損を負わされるか、または本モデルで見たように、low demander に損が出ないように範囲で附置義務規制をかけたとしても、high demanderの方が大きな便益を享受することになることから、便益に応じた附置義務量の割り当てなども検討されるべきである。負の外部性の場合、汚染者負担原則が一般的であるが、正の外部性の場合、これに相当するようなものとしては受益者負担原則が考えられ、政策の正当性を確保するための負担の配分方法を

具体的に政策の制度設計に反映させていく必要がある。

最後に、(iii)政策としての正当性の考え方である。①コミュニティ全体として規制前より効率的な状況になっていれば、構成員間の個人的効率性はどうかであれ、(すなわち、low demander に多少の“損”が発生していても、) 正当である、とする立場と、②コミュニティ全体として効率化していることと合わせて各構成員にとっても損していないこと、を正当性の条件にする立場などが考えられる。

規制政策を考えると、通常は、社会的効率の改善がどの程度達成されるかの議論が中心となるが、規制を実施する際には、その規制を受ける住民の納得が得られないと、政治的にもその政策が導入されえないことから、ここで述べたような、規制を受ける各個人のメリットを十分に考慮する必要がある。しかし、個人的にも損させないことを政策の条件にすると、便益の水準が低い low demander の不公平感をどのように排除できるかが重要な検討課題となってくる。

これを実現するには、③すべての人の限界便益が限界費用の $1/2$ (コミュニティの構成員が N 人の場合は、 $1/N$) を超えるような、比較的便益の高い個人が集まる均質なコミュニティにのみ規制をかける (附置義務水準を下げることによって全員を得させることができる)、④high demander しか規制しない、⑤得をするものが損をするものに補償する、などの対応が必要になる。

しかし、実際、high demander しか規制しないとすると、規制にしたがって費用を負担する人数が減るので個人的効率性の観点からは悪化するし、得をするものが損をするものに補償する制度を実施していくことは実際的にはかなり困難であるなど、附置義務規制の適用はかなり限定されたものにならざるを得ないと考えられる⁴⁾。

6. お わ り に

これまで見てきたように、附置義務規制は、効率性の面では、経済的手法に劣らず、社会的に効率的な消費・供給水準を達成できるとともに、安い費用でその水準にいたることができると、また、それと同時に、一定の条件下では、規制を受ける個人にとっても得な状況を提供できることがわかった。その場合、正の外部効果を社会に提供していながら、アメニティーの供給者にアメニティーの附置を義務付けるということに対して、規制を受ける個人も得しているという点が、その政策の正当性の説明の1つになりうると考えられる。その場合、社会的な効率化と同時に個人的に得させることも合わせて政策の条件とすると、low

4) 現実の政策の中には、一定面積を超える開発者にのみ附置規制をかけるといった運用を行っているものも見受けられるなど、不完全ではあるが制度的修正をかけている事例が多く見受けられる。

demander の救済のためには、low demander でも損しないような緩い規制しかかけないとしても、そもそもlow demander が限界費用の半分以上の水準⁵⁾の便益水準を有している必要があるし、これを言い換えると、便益の高い個人が多く存在する均質なコミュニティや、high demander にしか規制しないなどの対応が必要であり、その適用はかなり限定されることになる。

しかしこれらに加えて、実際に政策として附置義務規制を実施していく際には、さらにいくつかの課題が考えられる。

まず、政府が個人の便益や費用の水準の情報をどのように入手するかという問題である。個人の便益等に関する情報を正直に提供させる仕組みがいくつか提案されているが、アメニティーの場合に参考になると考えられるのが、緑化協定や地区計画などの住民提起型の計画システムである。これらの制度では、花の量や設置方法、位置などを住民が協議して案を策定し協定したものを、政府が認定したり地区計画として決定することで、政府の規制として機能させようとするものである。

本研究のモデルの場合も、実は政府による規制がなくても、附置義務規制の導入が正当化されるようなケースでは、high demander と low demander が協力し共同でアメニティーを購入することにより、規制と同じ消費水準を達成することができる。例えば、両者が交渉し、コミュニティにとっての花の必要量を話し合い、お互いに等しく負担しあうと協定すると、双方が得することが可能な場合が出てくる。しかし、コミュニティの構成員が増えてくると、取引費用が増加し、自主的交渉の成立が困難になってくる。ここに、地区計画や緑化協定という制度的枠組みを政府が用意することによって交渉を促進させる必要性があると考えられる。つまり、住民が妥協しうる交渉案を作り、それを政府が認定することにより、フリーライダーを排除し、相互の外部効果を完全に享受できる交渉案の達成を保証することになる。この場合、花に対する限界便益や限界費用を知っている住民自らが、互いに交渉し最適な消費量を決定し、その完全実施を保証するために政府が認定することになるので、このプロセスを経て、政府は必要な情報を入手することができる可能性がある。

2つ目の課題は、まちの通行人をどう扱うかという問題である。都心のオフィス街で、ビルの高さをそろえることによって得られる都市景観のような場合、多くの通行人が享受する便益にも大きな公共性がある。しかし、通行人は、そのビルにアメニティーを設置することができず、またその負担を負うこともできない点で、本研究のモデルの想定外の存在である。通行人にとっての都市景観はまさに、政府によってしか負担のしようがない公共財と考えられ、ビル所有者への補助金などによって誘導することなどが考えられる。

3つ目は、コミュニティの規模に関してである。コミュニティの規模が大きくなると、

5) N 人のコミュニティの時は $1/N$

規制に従う人数が多くなるので、全体費用を多人数で分担することになり、個人的効率性は向上する。一方、大きなコミュニティになると空間的な広がりもあり、遠方の住宅でいくら花が植えられていても、それを享受できないなど、他者の供給するアメニティーを自分のアメニティーほど高く評価できなくなる恐れがある。この2つの影響を実際の政策でどのように加味していくかが課題である。

いずれにしても、民間活動を通じてしか供給されないアメニティーを政策的に効率よく誘導して供給させていくことは、美しい都市づくりに不可欠なことである。その中心的な政策手段であるアメニティーの附置義務規制については課題も多い一方、小さなコミュニティごとにきめ細かく議論し、住民参加のまちづくりと連携させることの中に、改善の一つのヒントがあるように思われる。実際の都市計画の分野では、住民参加のまちづくりの萌芽が見られるようになってきており、コミュニティレベルでの地区計画や緑化協定などの適応事例も多く、戦略的自主協力が実践されはじめている。また、大阪の御堂筋のように、アメニティーソサエティーを組織し、自主的なアメニティーの供給活動をしている地区もある。今後このような事例を元に、理論・実証両面からの研究が必要と考えられる。

参 考 文 献

- James Buchanan (1971) "The demand and supply of public goods", Rand & McNally Company.
山之内光躬、日向寺純雄訳「公共財の理論」(文眞堂)
- R. H. Coase (1960) "The problem of social cost", The Journal of Law and Economics, Vol 3, pp 1-44
- Richard Cornes, Todd Sandler (1986) "The Theory of Externalities, Public Goods, and Club Goods", Cambridge University Press.
- 社団法人 御堂筋アメニティーソサエティー (2002)「平成13年度事業報告」
- Mancur Olson (1965) "The Logic of Collective Action", Harvard University Press. 依田博、森脇俊雅訳「集合行為論」(ミネルヴァ書房)
- 大阪市 (2002)「建築物に付属する緑化指導指針の解説」
- 大阪市 (2000)「大阪の都市計画」
- 朴 美鎬、柳井重人、丸田頼一 (1998)「緑地協定による戸建住宅地の緑化推進に関する研究」1998 第33回日本都市計画学会学術研究論文集
- 柴田弘文 (2002)「環境経済学」東洋経済新聞社
- 植草益 (1997)「社会的規制の経済学」NTT出版株式会社
- 植田和弘、岡敏弘、新澤秀則 (1997)「環境政策の経済学」日本評論社