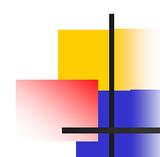


都市の経済学

都市の経済学

『土地利用と外部不経済Ⅱ』

明海大学不動産学部 宅間



どうして土地用途規制は細かく分けるのか？

- 土地用途規制は、住宅系(7種類)、商業系(2種類)、工業系(3種類)と大きく3種類の用途指定がある(詳細は次頁参照)
- 前回の議論で、住宅系・商業系・工業系などの大ざっぱな用途規制は必要であることを確認した。
- それでは、**12種類もの土地用途規制はなぜ必要なのか？**

地域地区制(ゾーニング)による用途規制

	用途地域の種類	この用途地域はどんな地域なのか？
住居系	①第一種低層住居専用地域	低層住宅の専用地域。低層住宅の良好な環境を守るための地域です。小規模なお店や事務所をかねた住宅や小中学校などが建てられます。
	②第二種低層住居専用地域	小規模な店舗の立地を認める低層住宅の専用地域。主に低層住宅の良好な環境を守るための地域です。小中学校などのほか、150㎡までの一定のお店などが建てられます。
	③第一種中高層住居専用地域	中高層住宅の専用地域。中高層住宅の良好な環境を守るための地域です。病院、大学、500㎡までの一定のお店などが建てられます。
	④第二種中高層住居専用地域	必要な利便施設の立地を認める中高層住宅の専用地域。主に中高層住宅の良好な環境を守るための地域です。病院、大学などのほか、1,500㎡までの一定のお店や事務所などが建てられます。
	⑤第一種住居地域	大規模な店舗、事務所の立地を制限する住宅地のための地域。住居の環境を守るための地域です。3,000㎡までの店舗、事務所、ホテルなどは建てられます。
	⑥第二種住居地域	住宅地のための地域。主に住居の環境を守るための地域です。店舗、事務所、ホテル、ぱちんこ屋、カラオケボックスなどは建てられます。
	⑦準住居地域	自動車関連施設などと住宅が調和して立地する地域。道路の沿道において、自動車関連施設などの立地と、これと調和した住居の環境を保護するための地域です。
商業系	⑧近隣商業地域	近隣住宅地の住民のための店舗、事務所などの利便の増進を図る地域。近隣の住民が日用品の買物をする店舗等の業務の利便の増進を図る地域です。住宅や店舗のほか小規模の工場も建てられます。
	⑨商業地域	店舗、事務所などの利便の増進を図る地域。銀行、映画館、飲食店、百貨店、事務所などの商業等の業務の利便の増進を図る地域です。住宅や小規模の工場も建てられます。
工業系	⑩準工業地域	環境の悪化をもたらすおそれのない工業の利便の増進を図る地域。主に軽工業の工場等の環境悪化の恐れのない工業の業務の利便を図る地域です。危険性、環境悪化が大きい工場のほかは、ほとんど建てられます。
	⑪工業地域	工業の利便の増進を図る地域。主として工業の業務の利便の増進を図る地域で、どんな工場でも建てられます。住宅やお店は建てられますが、学校、病院、ホテルなどは建てられません。
	⑫工業専用地域	工業の利便の増進を図るための専用地域。専ら工業の業務の利便の増進を図る地域です。どんな工場でも建てられますが、住宅、お店、学校、病院、ホテルなどは建てられません

3

土地利用の用途内外部性

- ①第一種低層住居専用地域は、
 - 戸建て住宅は建ててもよいが、日照問題を発生させるような高層マンションや騒音・大気汚染をもたらす工場、風紀を乱す風俗営業店などが立地することを禁止するような低層住居の専用地域のことです。
- さまざまな用途の自由な立地をどうして許していないのだろうか？
- ミクロ経済基礎で学んだ余剰分析を応用して、資源配分の効率性という観点から、**低層住居地域において、日照問題を発生させるような高層マンションが建設される場合**について考えてみよう。

4

低層住居専用地域と高層マンション建設の問題

- 閑静で景観の良い高級住宅地にマンションを建設する場合を考えてみます。
- 戸建て住宅地に大型のマンションが建設されれば、**景観を破壊し、日照を遮る**などのさまざまな被害を近隣住民に及ぼします。
- このようなマンション・ディベロッパー(マンションを建築する業者)によるマンション建設は近隣住民に悪影響を与えるため、**外部不経済が発生**していると考えられます。



5

「応用経済(2年前期)」で学んだように…

- 明海大学から10分のところにある1ROOMマンションの市場について考える。
 - ミヤタ不動産が、このタイプのマンションの建設・賃貸を計画。
 - 部屋の賃貸を希望するのは6人:アサダ君, サカモト君, タクマ君, ハヤシ君, フジワラ君, マエカワ君
 - マンション建設地の周辺住民として6人:アベさん, サイトウ君, タナカ君, ニツタさん, ミウラ君, ヨコオさん

の状況を考えてみる。

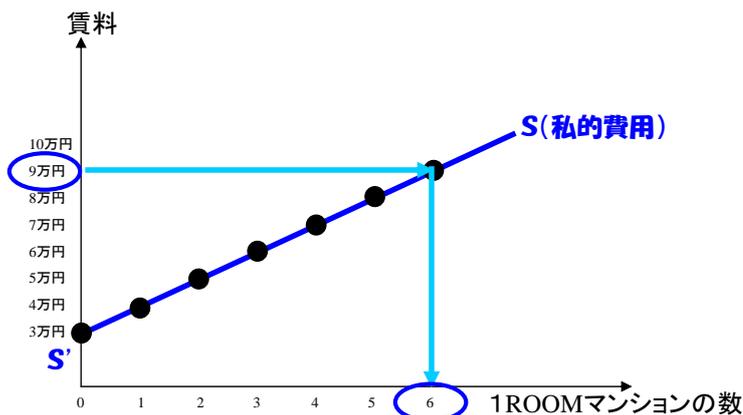
6

【復習】供給表と供給曲線

- 供給曲線は、マンションの貸し手(ミヤタ不動産)が負担する経済学的な費用(=会計上の費用+機会費用)を反映しており、その費用は、“**供給曲線の高さ**”で表されている。
 - 賃料が9万円するとき、何部屋供給するのか？

ミヤタ不動産の供給表

賃料(費用)	供給量
9万円	6
8万円	5
7万円	4
6万円	3
5万円	2
4万円	1
3万円	0



7

【復習】需要表

- 需要曲線は消費者のマンションに対する(主観的な)価値を反映しており、その価値は**それぞれの借り手(買い手)が支払っても良いと思う最高額である支払許容額(willingness to pay)**として、“**需要曲線の高さ**”で表されている。

借り手の支払許容額

借り手	支払許容額
アサダ君	10万円
サカモト君	9万円
タクマ君	8万円
ハヤシ君	7万円
フジワラ君	6万円
マエカワ君	5万円

1ROOMマンション借り手の需要表

価格	借り手	需要量
11万円	なし	0
10万円	アサダ君	1
9万円	アサダ君, サカモト君	2
8万円	アサダ君, サカモト君, タクマ君	3
7万円	アサダ君, サカモト君, タクマ君, ハヤシ君	4
6万円	アサダ君, サカモト君, タクマ君, ハヤシ君, フジワラ君	5
5万円	アサダ君, サカモト君, タクマ君, ハヤシ君, フジワラ君, マエカワ君	6

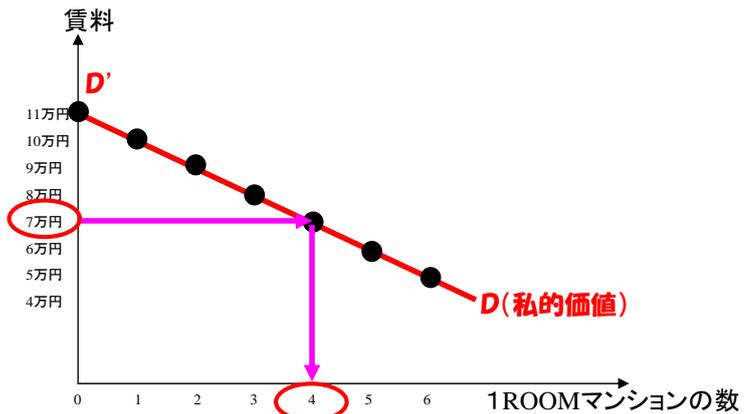
8

【復習】需要表と需要曲線

- “**需要曲線の高さ**”はそれぞれの借り手(買い手)が支払っても良いと思う最高額である**支払許容額**

- 賃料が7万円するとき、何部屋が借りられるのか？

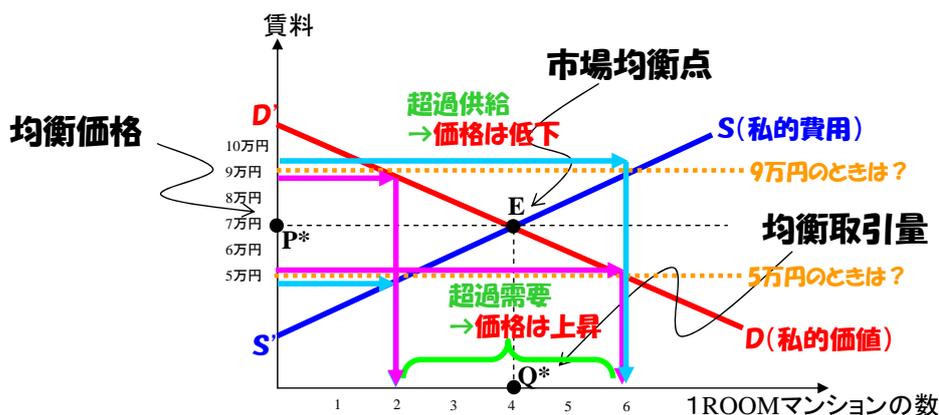
賃料	需要量
11万円	0
10万円	1
9万円	2
8万円	3
7万円	4
6万円	5
5万円	6



9

【復習】市場均衡

- **超過需要**：部屋が不足しているので、少くとも高くなっても誰かが借りるだろう..
- **超過供給**：部屋が余っているのので、誰も借り手が付かないよりは、値下げしてでも貸したそう..
- 市場に対する政策が何も行われていない場合、賃料が調整されることによって、需要量と供給量が一致する。その結果、**均衡賃料(価格)は7万円/月、均衡取引量は4部屋**となる。



10

【復習】消費者余剰と生産者余剰,社会的総余剰

- 消費者余剰
 - = 支払い許容額 - 支払った家賃 (均衡価格)
- 生産者余剰
 - = 家賃収入 (均衡価格) - 費用
- 下の図では, 市場均衡における消費者余剰は $\triangle D'EP^*$, 生産者余剰は $\triangle S'EP^*$ で表され, (社会的) 総余剰は両者の和すなわち $\triangle D'ES'$ で表され, (社会的) 総余剰が最大になるという意味で効率的である.

