

## ①自由な市場メカニズムに任せた場合と ②社会的に望ましい場合の比較

- ミヤタ不動産が建設するマンションが建設地周辺の日照被害および景観を壊しているとしよう(外部不経済の発生)
  - マンションが1部屋建設される毎に高さが増して、日照被害を大きくし、周辺景観を壊していく。この景観の破壊は、近隣住民に、日照被害を引き起こすだけでなく、これまで楽しめた町並みが整った景観を楽しむことを奪い取ることとなる。
- 1戸供給により社会全体に発生する費用は、  
(社会的限界費用)  
= (私的限界費用) + (追加的な1戸供給による外部不経済の金銭価値)

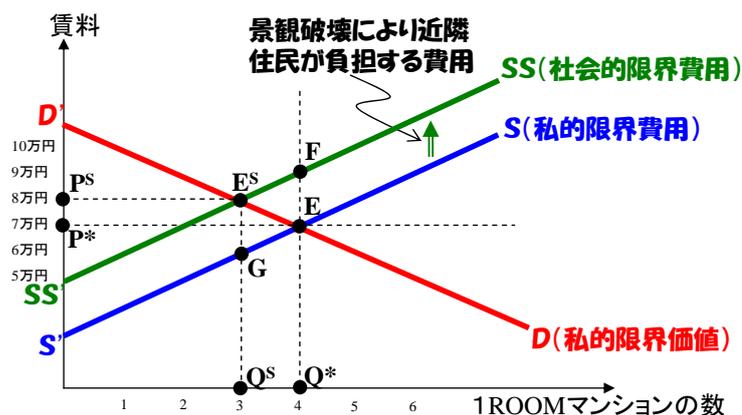
マンション供給量と私的限界費用, 社会的限界費用

私的限界費用	社会的限界費用	供給量
9万円	11万円	6
8万円	10万円	5
7万円	9万円	4
6万円	8万円	3
5万円	7万円	2
4万円	6万円	1
3万円	5万円	0

12

## 近隣住民の導入

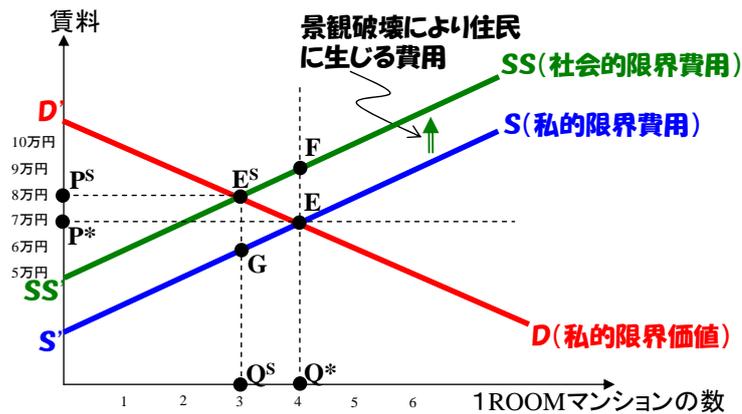
- 近隣住民が負担する費用(損害額)を1部屋あたり2万円/月とする。
- ここで、①自由な市場メカニズムに任せた場合と、②ミヤタ不動産がマンション開発により発生する外部不経済を考慮する場合(社会的に望ましい場合)について考えてみる。



13

## 均衡賃料と均衡取引量の変化

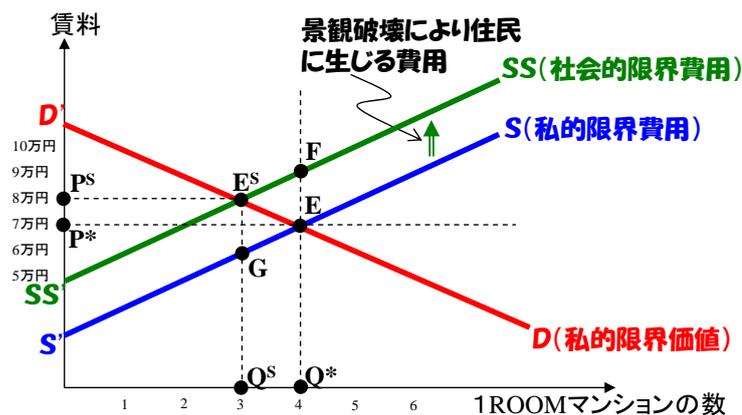
- ①と②を比較すると、均衡賃料と均衡取引量はどのように変化するか。(記号で解答)



14

## 消費者余剰の変化

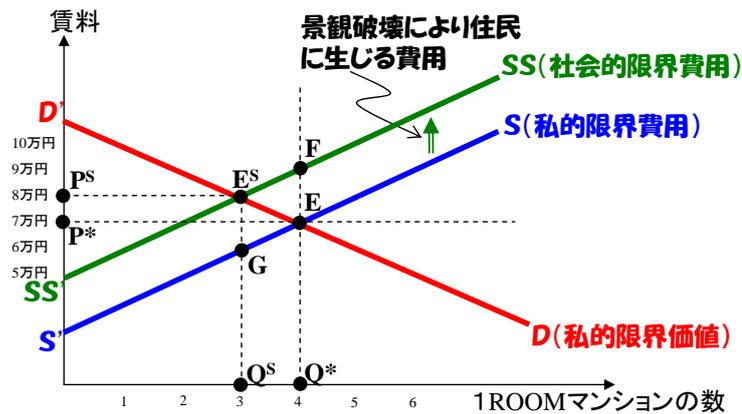
- ①と②を比較すると、消費者余剰はどのように変化するか。(記号で解答)



15

## 生産者余剰の変化

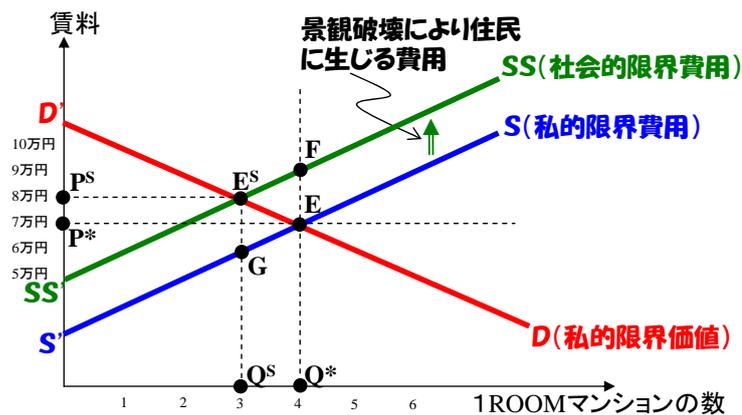
- ①と②を比較すると、生産者余剰はどのように変化するか。(記号で解答)



16

## 外部不経済の金銭価値の変化

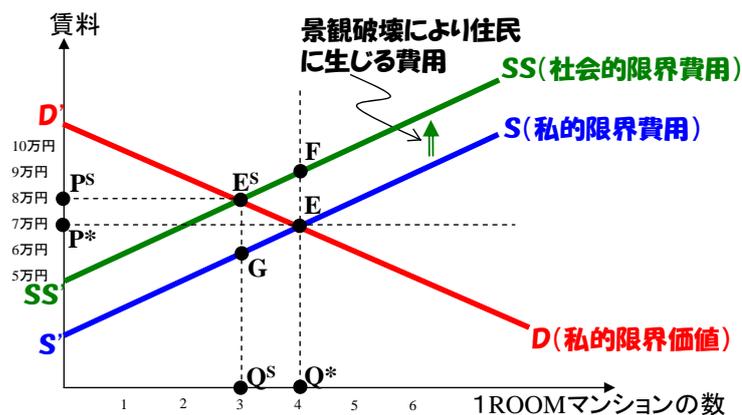
- ①と②を比較すると、景観破壊等による外部不経済の金銭価値総額はどのように変化するか。(記号で解答)



17

## 総余剰の変化

- ①と②を比較すると、(社会的)総余剰はどのように変化するか。(記号で解答)



18

## 変化のまとめ

- 外部不経済があるとき、市場メカニズムに任せた市場均衡は、供給者の私的費用のみを反映して決定されるため、非効率性(死荷重)が生じる。
- 社会的に望ましい市場均衡では、 $Q^*$ の供給水準のとき、消費者にとってのマンション価値が外部費用を含んだ社会的費用を下回り、線分FEの余剰損失が生じている。したがって、(市場メカニズムに任せた場合の)均衡水準 $Q^*$ 以下にすることは、総余剰を増加させることとなる。
- では、どのようにすれば、社会的に最適な供給量水準 $Q^S$ に抑えることができるのであろうか考えてみよう。

19

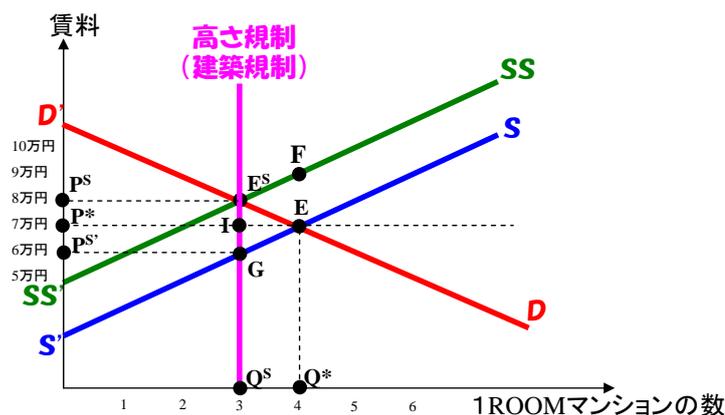
# 外部不経済に対する公共政策

- 外部不経済が発生すると、市場は効率的でなくなる(社会的総余剰が最大とならない)ことを確認した。
- 外部性の問題を解決するには、
  - **指導・監督政策**: 供給量が社会的最適水準となるように直接的に規制する政策。
  - **市場重視政策**: 市場均衡により外部不経済の問題を解決し(外部性を内部化させ), **供給量が社会的最適水準を達成できるようにインセンティブを与える**政策。の二つの政策がある。

20

## ③ "最適な"高さ規制(指導・監督政策)

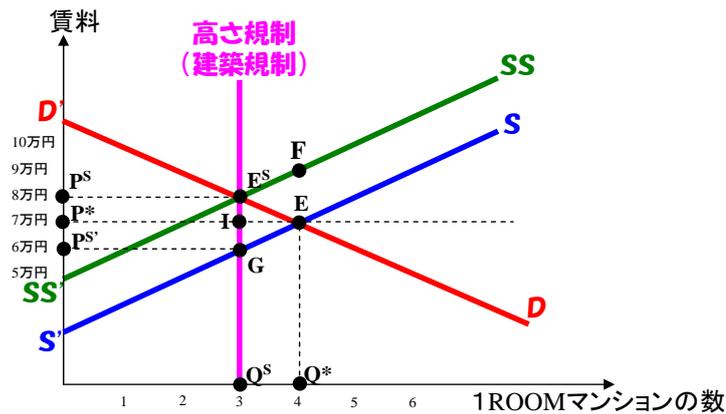
- 外部不経済を発生させるマンション供給を直接的に規制するため、高さ規制(建築規制)を考える。
- 例えば、浦安市当局が、外部不経済の問題を改善するため、3階までの高さ規制を利用して直接的に規制する状況で考えてみよう。
- このとき、市場均衡はどうなるのか考えてみよう。ミクロ経済基礎の数量規制と同じです。分かれば、今日の講義聞かなくても大丈夫です。



21

## 均衡賃料と均衡取引量の変化

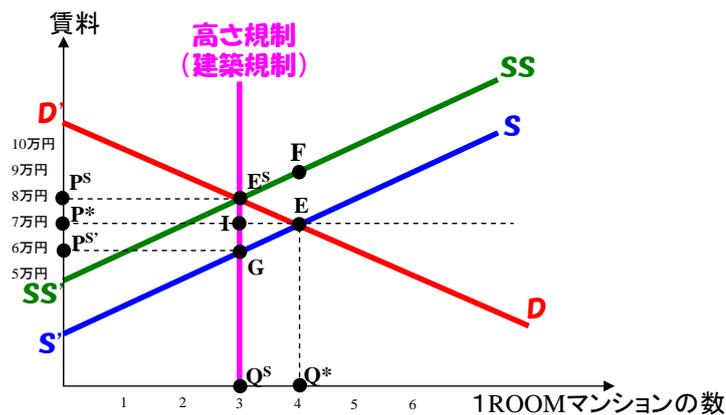
- ①市場メカニズムに任せた場合と③上記の高さ規制の場合を比較すると、均衡賃料と均衡取引量はどのように変化するか。（記号で解答）



22

## 消費者余剰の変化

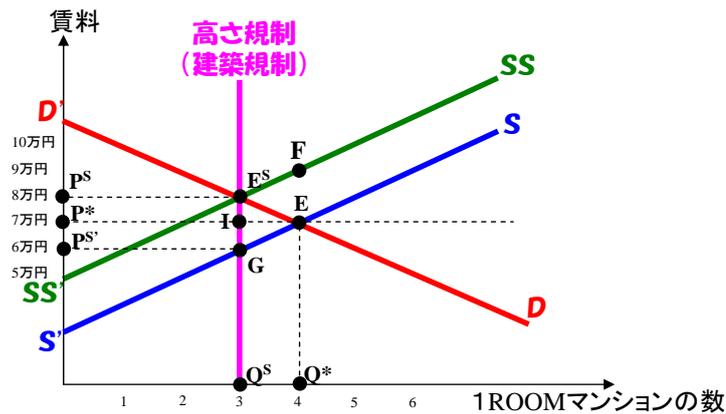
- ①市場メカニズムに任せた場合と③上記の高さ規制の場合を比較すると、消費者余剰はどのように変化するか。（記号で解答）



23

## 生産者余剰の変化

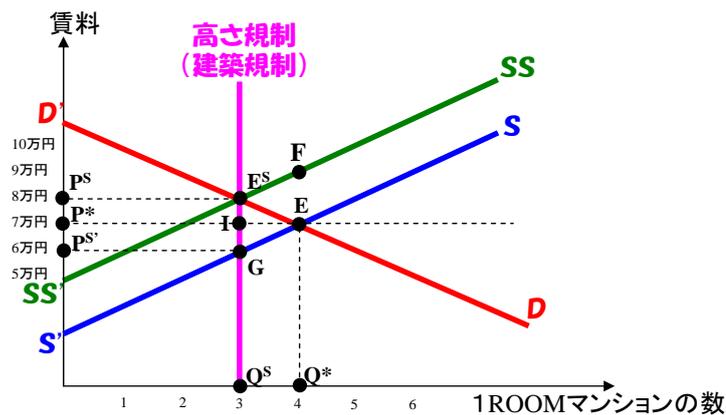
- ①市場メカニズムに任せた場合と③上記の高さ規制の場合を比較すると、生産者余剰はどのように変化するか。（記号で解答）



24

## 外部不経済の金銭価値の変化

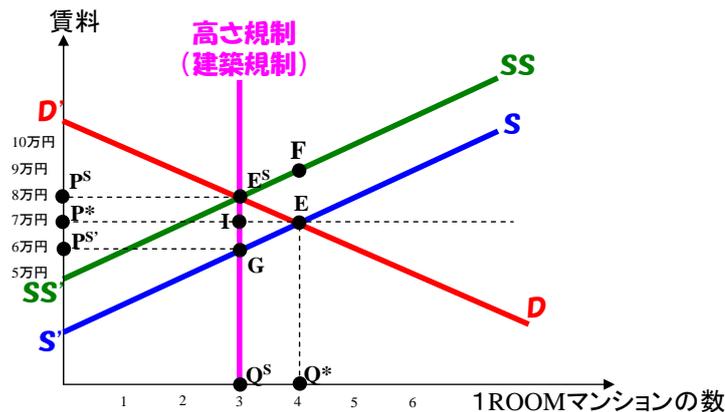
- ①市場メカニズムに任せた場合と③上記の高さ規制の場合を比較すると、景観破壊による外部費用総額はいくらだろうか。（記号で解答）



25

## 総余剰の変化

- ①市場メカニズムに任せた場合と③上記の高さ規制の場合を比較すると、(社会的)総余剰はどのように変化するか。(記号で解答)

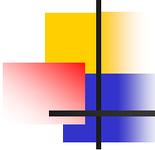


26

## 変化のまとめ

- 3階までの“最適な”高さ規制ではたまたま社会的総余剰が最大となる効率的な資源配分を達成した。
- しかし、通常、政府は、社会的な最適水準の供給量が分からないため“最適な”高さ規制(建築規制)で外部不経済を解決することができません。
- このため、政府は、土地利用規制による外部不経済の解決を図っているのです。もちろん他にも理由はありますが・・・詳しくは「都市計画の基礎」(阪本先生)などで学びましたよね？

27



## 変化のまとめ

- 政府が、外部不経済を改善するために高さ規制(建築規制)を行って、外部不経済を生じさせる活動を抑制させて社会的な最適水準を達成することは容易に思えるかもしれませんが。
- しかしながら、高さ規制(建築規制)が3階よりも高ければ、社会的な最適水準を上回るマンションが供給されて死荷重が発生することになります。
- 逆に、高さ規制が3階未満であれば、社会的な最適水準を下回るマンションが供給されることとなります。
- 言い換えれば、**指導・監督政策では、政府が、社会的な最適水準の供給を達成させるためには、その最適な水準自体を的確に把握していることが必要**なのです。