

学籍番号 ^{※1}	氏名 ^{※1}

※1:学籍番号及び氏名が未記入のもの、また授業終了後に提出されたものは採点しないので、注意すること。

規模の経済による市場の失敗

(1) (準備) 費用の種類

外部性を考える前に、準備として、喫茶店パクを例にして「費用」について少し整理します。ここでいう「費用」が**機会費用**（忘れた人はマイクロ経済学レジュメ NO4 を見よう）を考慮に入れたものであることに注意してください。

下表は喫茶店パクで生産されるコーヒーについて、0～10 杯までの範囲の様々な費用をまとめたものです。コーヒーの生産にかかった**総費用**は2種類に分けることができ、生産量が変化しても変わらない**固定費用**と生産量の変化に応じて変わる**可変費用**からなります。したがって、

$$\text{(総費用)} = \text{(可変費用)} + \text{(固定費用)}$$

となります。

喫茶店パクの固定費用は、喫茶店の家賃や冷蔵庫やコーヒーを入れるための器具などのレンタル料などがあり、この費用はコーヒーを何杯入れようとも関係なく一定となります。喫茶店パクの固定費用は、1,500 円です。また、可変費用は、コーヒー豆と砂糖、ミルクの費用があり、より多くのコーヒーを淹れるためには、より多くの材料を購入する必要があります。このため、この費用はコーヒーの生産量に応じて増加します。同じように、より多くのコーヒーを淹れるためにバイトさんを雇う必要があれば、バイトさんの給料も可変費用となります。もしもコーヒーを淹れなければ可変費用は0となり、1 杯淹れるためには 100 円、2 杯淹れるためには 250 円です。

表 平均費用と限界費用

コーヒーの量	総費用	固定費用	可変費用	平均費用	限界費用
0	1500	1500	0	—	100
1	1600	1500	100	1600	150
2	1750	1500	250	875	200
3	1950	1500	450	650	250
4	2200	1500	700	550	300
5	2500	1500	1000	500	350
6	2850	1500	1350	475	400
7	3250	1500	1750	464	450
8	3700	1500	2200	463	500
9	4200	1500	2700	467	550
10	4750	1500	3250	475	

もう一つの費用のとらえ方は生産量 1 単位あたりの費用で整理できます。コーヒー 1 杯を淹れるのにどれだけの費用がかかるのかを考えてみます。喫茶店パクではコーヒーが 5 杯生産されているとすると、その時の総費用 2,500 円を生産量 5 杯で割った 500 円 / 杯 (=2,500 円 ÷ 5 杯) がコーヒー 1 杯あたりの費用となります。このように**総費用を生産量で割った生産量 1 単位あたりの費用を平均費用**といいます。

続いて、コーヒーの生産量を 1 杯増やすためにはどれだけの費用が必要となるのかを考えてみます。

コーヒーの生産量を 5 杯から 6 杯に増加させたとき、総費用が 2,500 円から 2,850 円になっているので、追加的なコーヒー生産には 350 円の費用が必要となることが分かります。このように**生産量を 1 単位増加 (減少) させたときにかかる追加的な (節約できる) 費用を限界費用**といいます。

学籍番号※1	氏名※1

※1:学籍番号及び氏名が未記入のもの、また授業終了後に提出されたものは採点しないので、注意すること。

(2) 規模の経済とは

規模の経済 (economies of scale) とは、生産のために用いる各生産要素をすべて一定割合で変化させた場合の生産量の変化を表し、一般的には**収穫逓増**の場合に**規模の経済**があるといえます。

規模に関して**収穫逓増**：各生産要素を n 倍投入すると生産量が n 倍より大きくなる場合

規模に関して**収穫一定**：各生産要素を n 倍投入すると生産量が n 倍になる場合

規模に関して**収穫逓減**：各生産要素を n 倍投入すると生産量が n 倍未満になる場合

収穫逓増の場合には平均費用は低下し、**収穫逓減**の場合は平均費用が増加します。

初期投資が莫大な産業では**規模の経済**によって自然独占になることが頻繁に起こります。**自然独占の場合には、価格は市場競争下での均衡価格より高く、均衡取引量は市場競争下での均衡取引量より少なくなり、死荷重が生じます** (独占市場の分析は、この講義の範囲外なのでここでは詳細には分析しません。下波線の所だけ覚えておいてください。この点を詳しく学びたい学生は、基本的なミクロ経済学のテキストを読んでみてください。不明な点は質問してください)。ミクロ経済学の教科書では鉄道会社や電力会社が自然独占の代表的な例として挙げられますが、都市開発にも莫大な初期投資 (土地買収や道路、鉄道などインフラ整備などで莫大な投資が必要です) がかかりますので、上記 (下波線部) のような問題が生じます。

特に問題になるのは、市場に任せておくと最適な都市開発水準 (総余剰が最大になる水準) より少ない開発しか行われまいと言うことです。これを是正するために、政府や自治体等が一定規模以上の市街地再開発、住宅団地や工業団地の開発を行っていると考えられます。

ここでは、以下で表される二種類の開発を考えてみます。開発 A は、敷地を複数集約して大規模な敷地で行われるような市街地再開発で多数の消費者が訪れ、開発 B は小規模な敷地で行われる開発 (例えば、ビル建設等) で開発 A と比べて訪れる消費者も少ないとします。

開発 A も開発 B も**可変費用**は同額ですが、初期投資 (**固定費用**) が開発 B より開発 A が大きいとします。この場合の両開発の**平均費用**と**限界費用**、**総費用**を計算してみましょう。

表 固定費用がある場合の規模の経済

開発面積	共通可変費用	開発A(大規模な市街地再開発)			開発B(小規模な開発(ビル建設))		
		総費用	限界費用	平均費用	総費用	限界費用	平均費用
0	0	500	-	-	100	-	-
1	200						
2	420						
3	660						
4	920						
5	1,200						
6	1,500						
7	1,820						
8	2,160						
9	2,520						
10	2,900						

上の表から、開発 A では開発面積が () までが収穫逓増で規模の経済があり、開発面積が () 以上だと収穫逓減になります。開発 B では開発面積が () までが収穫逓増で規模の経済があり、開発面積が () 以上だと収穫逓減になります。収穫逓増ということは、開発面積を増やすほど平均費用が下がりますから、独占企業が得ている利潤の一部を奪おうと、別の企業が参入しようとしても、独占企業が開発面積をさらに 1 増やして (下がった平均費用を反映して) 低い価格付けをすると、新規参入企業は太刀打ちできません。したがって、規模の経済がある市街地再開発等は、市場に任せておくと自然独占が生じ、開発規模が最適な水準よりも小さくなり、市場の失敗が生じます。市街地再開発のような大規模な敷地 (大きな固定費用) の開発では、政府や自治体が開発規模をコントロールする正当性があるといえるでしょう。もちろん、小規模な開発 B だからといって無制限に開発して良いわけではなく、都市計画法等でコントロールされています。

(3) 集積の経済とは

企業間における取引・情報交換・サービス供給などは、労働者らの対面的接触 (フェーストゥフェース) によってなされる場合が多いです。したがって、与えられた企業の立地点周辺にその顧客企業が多数集まることは、この企業の労働者の対面的接触到に費やす移動時間費用を節約し、業務効率を改善します。オフィスが立地する地区や周辺地区の雇用密度が高まると、このオフィスの生産性が上昇していきます。これを**集積の経済**といいます。**集積の経済があると、同じ事務所(工場)でも、立地点によって生産性が異なり、生産量が変化することになります。**このような集積の経済を求めて、集積の経済が大きい業種 (フェーストゥフェースの情報交換が重要な業種) は都心に集中することになります。

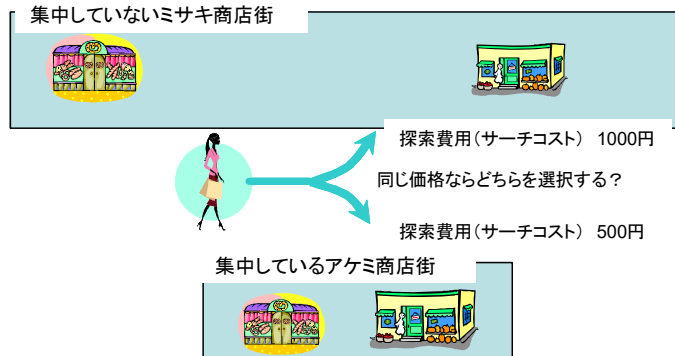
学籍番号※1	氏名※1

※1:学籍番号及び氏名が未記入のもの、また授業終了後に提出されたものは採点しないので、注意すること。

消費者側から見た**集積の経済**もあります。図 3-3 のように、集中していないミサキ商店街と集中しているアケミ商店街があるとします。ここで、ミサキ商店街は店が点在するため、商品を探す探索費用は 1000 円（機会費用）かかるものとします。対して、アケミ商店街はお店が集中しているため探索費用が 500 円と小さくなります。消費者は、同じ商品と同じ価格で購入できるのであれば、探索費用が安い商店街に行きます。生産者の立場にもメリットがあります。例えば、同じパン屋が 2 軒あっても、このような**集積の経済**によって消費者が 2 倍以上集まってくるのであれば、隣接した方がよいということになります。

これはコンビニの価格付けにも応用できます。コンビニの商品は個々の商品を見ると決して安くありません。商店街で安い牛乳やパン、お弁当は売っています。ところが、すこし離れたところにある商店街まで出かけていき、牛乳屋、パン屋、弁当屋を探す探索費用は大きいので、個別の価格は高くても、すぐ近くにあるコンビニですべてを買うことになります。これが**ワンストップショッピング**の良いところです。

図 3-3 消費者からみた集積の経済



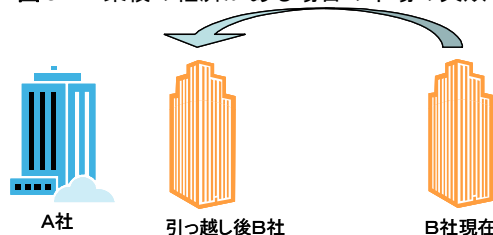
このような**集積の経済**が発揮されている街としては、電気店が集積している秋葉原、美容院が集積している原宿、古本屋が集積している神保町、・・・など様々ですね。

(4) 集積の経済がある場合の市場の失敗

この**集積の経済**はある企業の行動が他の企業の収益に影響を及ぼすので、正の外部性（**外部経済**）を持つこととなります。例えば、図 3-4 のように A 社と B 社が今は離れているとします。この両社は取引が多いため、隣接するとその生産性は上昇すると考えられます。ここで、隣接することによる利益（転居利益）は各々 5 億円、合計 10 億円で、転居費用は 8 億円だとします。さて、B 社は A 社の近隣に引っ越すでしょうか？

B 社から見ると転居利益が 5 億円、転居費用が 8 億円ですから B 社は A 社の隣に転居するインセンティブ（誘因）はありません。社会的に見ると、B 社は A 社の隣にある方が、社会的純便益（転居利益－転居費用）が大きいのに、市場に任せておくと A 社と B 社は隣接しませんので、市場の失敗が起こります。なお、個々の転居利益が転居費用より大きい企業は隣接していますので、企業集積は起こっています。しかし、転居費用が転居利益より大きい企業は転居しないため、都心への企業集積は過小になっている可能性があります。

図 3-4 集積の経済がある場合の市場の失敗



(5) 市場の失敗の是正策

上記のような**市場の失敗**は本当に起こるのでしょうか？代表的な企業 A,B で考えてみます。A 社と B 社が話し合っ、A 社が B 社の転居費用のうち 3 億円以上負担すれば B 社の転居費用は 5 億円以下になります。したがって、B 社の私的転居便益がプラスになり A 社の隣に引っ越すはず。このとき、A 社は B 社に 5 億円未満の転居費用を出しても私的転居便益がプラスですから、転居費用を出さずインセンティブもあるはず。しかし、実際には A 社が補填する移転費用について、3 億円以上 5 億円未満のどこで決着するかという交渉にかかる費用（**交渉費用**）が莫大になります。**規模の経済**の是正策と同じように、政府や地方自治体が工業団地や駅前の再開発などを行うのは**集積の経済**による資源配分の歪みの是正といえます。また、森ビルの六本木開発などの市街地再開発は、これら**集積の経済**による開発利益を得るために行われるものです。

学籍番号 ^{※1}	氏名 ^{※1}

※1:学籍番号及び氏名が未記入のもの、また授業終了後に提出されたものは採点しないので、注意すること。

3-3 外部性による市場の失敗

(1) 外部性とは

家計や企業などの活動は**市場メカニズムを通じて**影響しあっています。例えば、企業の生産性の上昇の場合は、供給曲線を右へシフトさせて市場均衡価格を引き下げ、消費者はその財を以前よりも安い価格でより多く消費することができるようになるという影響を受けています。また、暑い夏の場合は、消費者がビールをたくさん飲むようになって（消費者の嗜好の変化）需要曲線を右へシフトさせて市場均衡価格を引き上げ、企業は以前よりも高い価格でより多く販売することができるようになるという影響を受けています。このように、**ある変化が起きれば、市場における自由な取引を通じて価格に反映されて、市場に参加しているすべてに影響を与えます**。そして、市場が**完全競争的**であれば、**総余剰は最大**になっていて、**資源配分は効率的**になっています。

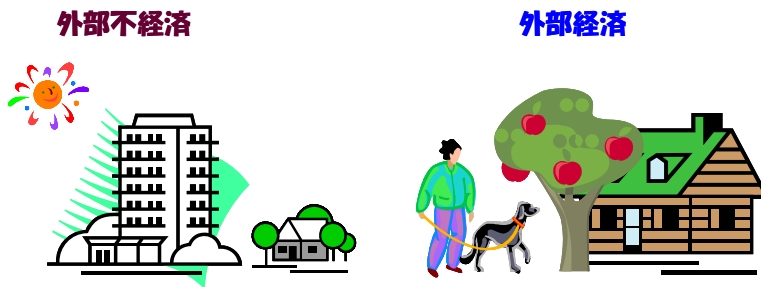
このような市場メカニズムを通じた影響とは異なり、ある経済主体の経済活動が市場メカニズムを通さずに別の経済主体に影響を与える場合があります。不動産では、別の経済主体に悪い影響を与える場合と、良い影響を与える場合があります。

まず、図 3-5 の左図で示されるように、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しょう。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。

次に、図 3-5 の右図のような、庭の植木の例を考えてみましょう。戸建て住宅の庭の植木は、その家に住んでいる人々の効用を上げますが、通行人達の心を癒したり、CO2の削減に寄与しますので、その家の住民以外に**外部経済**が発生していると考えられます。

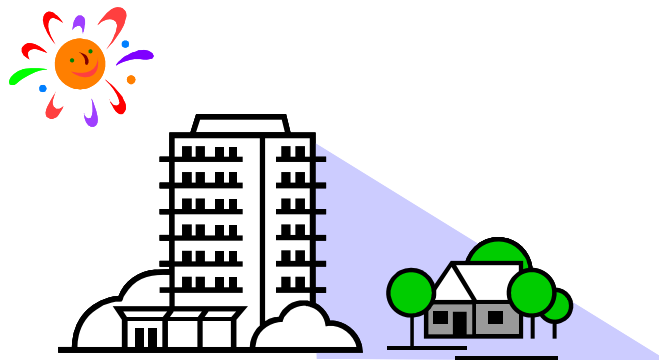
このように、**ある経済主体の経済活動が、市場メカニズムを通さずに他の経済主体に影響する場合には「外部性が発生する」と**言います。外部性が発生するとき、影響を受ける他の経済主体の**便益や生産性を向上させる場合には外部経済**が発生するといひ、逆に、**便益や生産性を減少させる場合には外部不経済**が発生すると言います。

図 3-5 外部不経済と外部経済



(2) 外部不経済による市場の失敗

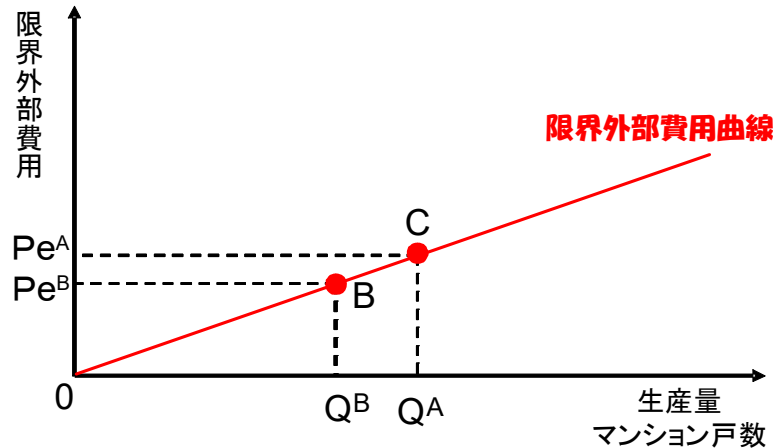
さて、閑静で景観の良い高級住宅地にマンションを建設する場合を考えてみましょう。戸建て住宅地に大型のマンションが建設されれば、下図のように、景観を破壊し、日照を遮るなどのさまざまな被害を近隣住民に及ぼします。このようなマンション・ディベロッパー（マンションを建築する業者）によるマンション建設は近隣住民に悪影響を与えるため、外部不経済が発生していると考えられます。



学籍番号 ^{※1}	氏名 ^{※1}

※1:学籍番号及び氏名が未記入のもの、また授業終了後に提出されたものは採点しないので、注意すること。

マンション戸数がゼロであれば（マンションが建設されなければ）外部不経済は発生しないでしょうが、マンション戸数が増加するに伴って、外部不経済は大きくなります。下図にはそのような外部不経済とマンション戸数の関係が描かれています。縦軸は外部不経済を金銭換算した費用（「**外部費用**」といいます）で、横軸はマンション戸数です。近隣住民にとっては、マンションの日陰になることで照明費用が余分にかかったり、乾燥機が必要になったりします。また、心理的にも影響を受けるでしょう。これらをすべて金銭換算したものが外部費用となります。マンションの生産量（戸数）の増加とともに、外部費用の限界費用（「**限界外部費用**」といいます）もだんだん大きくなり、下図のように右上がりの曲線となると考えられます。



ところで、各マンション・ディベロッパーは、マンションを建設するため、土地を購入したり、建物を建設したりとさまざまな支出を行っています。このようにマンション・ディベロッパーが建設に関して支出した費用を「**私的費用**」といい、生産量を1単位（部屋数を一部屋）追加的に増加させるときにかかる私的費用を「**私的限界費用**」と言います。ということは、社会全体で考えた場合には、マンション1戸を追加的に建設して供給するための費用（「**社会的限界費用**」といいます）は、マンション・ディベロッパーが負担している私的限界費用と、近隣住民が負担している限界外部費用をあわせたものに等しくなります。したがって、

$$(\text{社会的費用}) = (\text{私的費用}) + (\text{外部費用})$$

$$(\text{社会的限界費用}) = (\text{私的限界費用}) + (\text{限界外部費用})$$

ということになります。つまり、**マンションを建てるという行為で影響を受ける経済主体（ここでは、マンションに住む人、ディベロッパー、マンションから影響を受ける周辺の住民）すべての費用**を考慮したのが**社会的限界費用**ということです。

この関係を図で整理してみます。次図にはマンション市場の需要曲線と供給曲線（私的限界費用曲線）が描かれています。外部不経済が発生しているので、マンションを供給する際の社会的限界費用は、私的限界費用よりも外部費用の分だけ大きくなります。したがって、図中の社会的限界費用曲線は、私的限界費用曲線から限界外部費用分だけ上に乖離しています。

さて、各マンション・ディベロッパーはマンション供給に要する私的費用を負担しなくてはなりません。近隣住民に与える外部費用の負担は求められていません。すなわち、各マンション・ディベロッパーは私的費用だけを考慮してマンション建設を考えるとということです。このとき、どれだけマンションが供給されることになるのかを考えてみましょう。

市場価格が与えられると、各マンション・ディベロッパーは自分の利益が最大になる私的限界費用が市場価格に一致するまで供給します。そのため、**市場供給曲線は私的限界費用曲線で表されます。**

一方、マンションの需要曲線はマンション購入者（消費者）にとってのマンションの価値を反映し、その価値はマンションに対する支払許容額で表されています。したがって、市場価格が与えられると、支払許容額が市場価格に一致する消費者までマンションを購入することになります。

規制などの政府の介入がなく、市場に任せると、**マンション価格は、その需要と供給が釣り合うように調整されて、市場均衡価格は P^A に、均衡取引量は Q^A になります。**しかし、このとき、以下で説明するように**市場の失敗**が生じています。市場の失敗とは、市場の自由な取引では総余剰が最大にならない状態、言い換えれば、**死荷重**が発生している状態のことです。

それでは、今までと同じように、死荷重が発生するかどうかを、余剰分析によって確かめてみましょう。

◆ 市場メカニズムに任せるとした場合

まず、市場メカニズムに任せるとした場合を考えてみましょう。達成される市場均衡はA点で表され、そのときの均衡価格は P^A で、均衡取引量は Q^A でそれぞれ表されます。消費者余剰と生産者余剰はどこになりますか？消費者が獲得する便益は消費者余剰で測ることができ、図の $\triangle EAP^A$ の面積で表すことができます。一方、生産者が獲得するお得は生産者余剰で測ることができ、図の $\triangle P^A AF$ の面積で表されます。では、総余剰は、これまでのように消費者余剰と生産者余剰の和である $\triangle EAF$ ($=\triangle EAP^A + \triangle P^A AF$) で表すことができるのでしょうか？

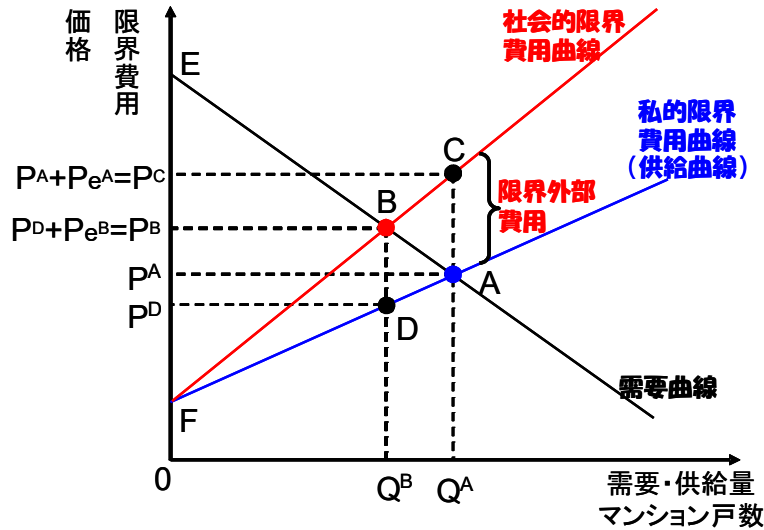
答えは NO です。消費者余剰と生産者余剰を足し合わせただけでは不十分です。なぜなら、社会全体で発生している費用は、各マンション・ディベロッパーが負担する私的費用の合計である $\square AQ^A OF$ だけでなく、近隣住民が負担している被害額（外部費用の

学籍番号※1	氏名※1

※1:学籍番号及び氏名が未記入のもの、また授業終了後に提出されたものは採点しないので、注意すること。

総額) ΔCAF も含まれなくてはならないからです。つまり、総余剰は私的費用だけでなく、外部費用も考慮されていなければなりません。ここで、社会全体で純粋にどれだけの余剰が発生しているのかは、消費者余剰と生産者余剰の和から、外部費用の総額を差し引いた $\Delta EAF - \Delta CAF$ (これは ΔBAF が重なっていますから引きます) = $\Delta EBF - \Delta CAB$ (今後、このように重なっている部分がないように記述しましょう。それ以外は減点) で表すことができます。

$$(\text{総余剰}) = (\text{消費者余剰}) + (\text{生産者余剰}) - (\text{外部費用の総額})$$



	市場メカニズムに任せた場合	社会的に「望ましい」場合 (= 総余剰が最大となる)
均衡価格		
均衡取引量		
消費者余剰		
生産者余剰		
外部費用の総額		
総余剰		

◆ 社会的に「望ましい」場合

では、社会的に「望ましい」、つまり総余剰が最大となるのはどのような場合でしょうか。需要曲線と社会的限界費用曲線の交点である B 点に着目してみましょう。市場価格が P^B で、均衡取引量が Q^B で表されます。このときの消費者余剰、生産者余剰、外部費用の総額、総余剰それぞれは上の図のどこに相当しますか？上の表を埋めてみましょう。

さて、市場メカニズムに任せた場合と比較してみると、市場メカニズムに任せた場合の方が ΔCAB の面積分だけ総余剰が少ないですね。ということは、外部性が存在する場合には、市場メカニズムに任せると **死荷重** が発生することが分かります。

外部不経済があると、死荷重が発生すると同時に、**最適な均衡取引量以上の取引が行われている** ことに注意しましょう。また、**最適な均衡取引量でも外部費用(ここでは、隣の戸建て住宅に住んでいる人の費用)が発生している** ということにも注意しましょう。隣人に(外部)費用を負担させない取引量はマンション建設 0 の時ですが、これは総余剰も 0 です。

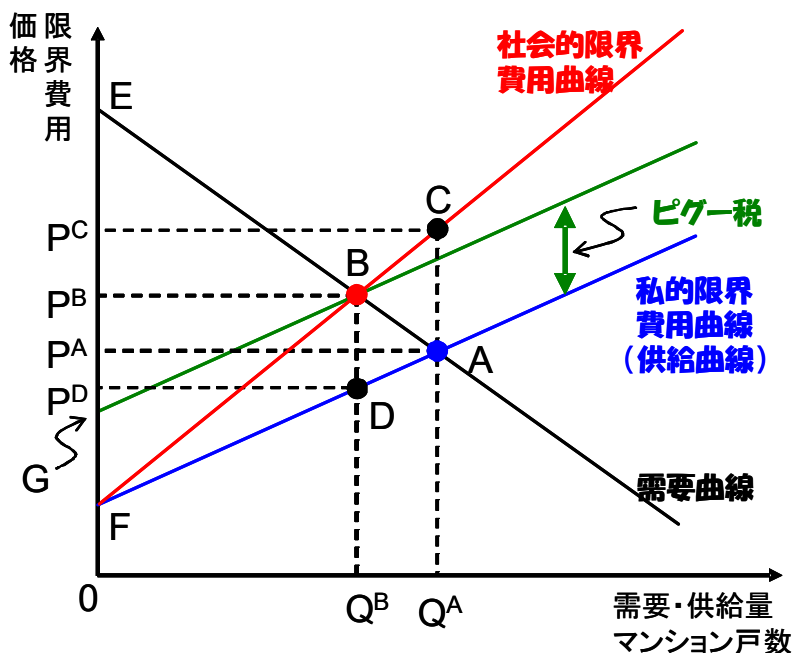
学籍番号※1	氏名※1

※1:学籍番号及び氏名が未記入のもの、また授業終了後に提出されたものは採点しないので、注意すること。

(3) ピグー税

上で見たように、外部不経済が発生している場合には死荷重が発生するので、最適な資源配分を達成することができません。これは、各マンション・ディベロッパーがマンションを供給する際に、外部不経済を考慮していないからです。総余剰が最大となるためには、余剰の損失を引き起こす死荷重（ ΔCAB の部分）がなくならなくてはなりません。もしマンション・ディベロッパーの供給量を Q^B まで減少させることができれば、死荷重がなくなって総余剰が最大となります。このような社会的に望ましい状態はどのようにすれば達成できるのでしょうか？

一つの方法は、マンション1戸が供給されるごとに、マンション・ディベロッパーに課税することです。マンション供給への課税により、マンションの供給曲線が課税額の大きさの分だけ上方へシフトすることになります。政府が外部費用の大きさを正しく把握して、その費用の分だけ、マンション・ディベロッパーに正確に課税できるのであれば、新しい供給曲線（私的限界費用曲線）は B 点を通るようになり、市場均衡点は B 点となります。このような、「限界外部費用の分だけ課税することによって外部性を抑制する税」のことを「ピグー税」と呼びます。「ピグー」はこのシステムを考えた人の名前です。



では、ピグー税の効果を余剰分析によって確かめましょう。ピグー税を導入した場合に達成される市場均衡は B 点で表され、そのときの均衡価格は P^B で均衡取引量は Q^B で表されます。消費者余剰は図の $\triangle EBP^B$ の面積で表すことができ、生産者余剰は図の $\triangle P^D B F$ ($\triangle P^B B G$) の面積で表されます。政府が徴収したピグー税収入 $P^B B D P^D$ ($\square B D F G$) は公共サービスや社会基盤整備を通じて、消費者あるいは生産者に還元されます。したがって、総余剰は、消費者余剰、生産者余剰とピグー税収入の和である台形 $E B D F$ ($=\triangle E B P^B + \triangle P^D B F + \square P^B B D P^D$) から、近隣住民が負担している被害額（外部費用の総額） $\triangle B C F$ を差し引いた $\triangle E B F$ で表されます。ピグー税を導入すると、死荷重は発生せず、総余剰が最大になる効率的な状態であることが確認できます。

	市場メカニズムに任せた場合	ピグー税を導入した場合
均衡価格		
均衡取引量		
消費者余剰		
生産者余剰		
税収		
外部費用の総額		
総余剰		

このように、外部不経済を持つ経済活動には課税してその活動を抑制し、逆に、外部経済を持つ経済活動には補助金を与えてその活動を促進することで、自分の経済活動を決定する際の費用の一部として外部性を意識させることができます。このことを、「外部性を内部化する」といいます。

学籍番号※1	氏名※1

※1:学籍番号及び氏名が未記入のもの、また授業終了後に提出されたものは採点しないので、注意すること。

ピグー税は外部不経済による市場の失敗を簡単に解決できるように思われます。しかし、この政策を実施するには、適切な税金を課す必要があり、そのためには、図中の線分 BD に相当する外部費用を正確に把握しなければなりません。これは非常に困難を伴うこともあり、現在の日本では、以下で説明するような様々な施策が実施されています。

(4) 不動産市場での外部不経済への施策

上記のような外部不経済に対する施策として、日本では**用途規制**や、**日影規制 (にちえいきせい)**、**斜線規制**などが採られています。

◆ 用途規制

用途地域は、住居、商業、工業など市街地の大枠としての土地利用を定めるもので、h29 年の都市計画法改正で田園住居地域が設けられ、13 種類になりました。用途地域が指定されると、それぞれの目的に応じて、建てられる建物の種類が決まります。地域の目指すべき土地利用の方向を考えて、いわば色塗りが行われるわけです。また、地区別に容積率や建ぺい率も決められています。

表 用途地域

第一種低層住居専用地域 低層住宅のための地域です。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。	第二種低層住居専用地域 主に低層住宅のための地域です。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。	第一種中高層住居専用地域 中高層住宅のための地域です。病院、大学、500㎡までの一定のお店などが建てられます。
第二種中高層住居専用地域 主に中高層住宅のための地域です。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必要な利便施設が建てられます。	第一種住居地域 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。	第二種住居地域 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、カラオケボックスなどは建てられます。
田園住居地域 (h30 年 4 月から運用開始) 農業の利便性の増進を図りつつ、これと調和した低層住宅に係る良好な住居の環境を保護するための地域で、150㎡までの一定のお店や 500㎡までの農業の利便性増進のためのお店などが建てられます。	準住居地域 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。	近隣商業地域 まわりの住民が日用品の買い物などをする地域です。住宅や店舗のほか小規模の工場も建てられます。
商業地域 銀行、映画館、飲食店、百貨店などが集まる地域です。住宅や小規模の工場も建てられます。	準工業地域 主に軽工業の工場やサービス施設等が立地する地域です。環境悪化が大きい工場のほかは、ほとんど建てられます。	工業地域 どんな工場でも建てられる地域です。住宅やお店は建てられませんが、学校、病院、ホテルなどは建てられません。
工業専用地域 工場のための地域です。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。		

出所：国土交通省 web ページ

◆ 日影規制と斜線制限

日影規制とは、近隣の敷地の日照を確保するために設けられた建築物の高さを制限する規制のことです。日照は住環境において必要とされ、中高層建築物が落とす日影の時間を一定時間内に抑えて、近隣の日照を確保するための建築基準法上の規制のひとつです。日影規制の規制時間は、建築基準法により冬至日の真太陽時による午前 8 時から午後 4 時までの 8 時間以内で一定の数値が与えられています。そのいずれかを採用するかは地方自治体の条例で決めることになっています。

斜線制限とは、都市計画区域内で建物を建てる時に、市街地の環境の確保を図るため、一定の勾配面によって建築物の高さ、位置などの形態を制限する規制のことです。道路の上空を一定の角度で確保し、向かい合う建築物や道路面の日照・通風・開放感を確保するための道路斜線制限、隣り合う建築物同士の採光や日照などを確保するための隣地斜線制限、北側に接する敷地の環境を保護するための北側斜線制限があります。

その他、建築基準法では、原則として幅員 4m 以上の道路と接していなければいけないなどの制限もあります。

上記の、日影規制や斜線規制などによって、実際の建ぺい率や容積率が用途規制で決められてより小さくなる場合が多くなり、建築基準法を守るインセンティブは一層小さくなります。

(5) 東京の容積率

東京都心(千代田区、中央区、港区、新宿区)とニューヨーク(アッパーイースト、ミッドタウン)の容積率は右表の通りで、東京の容積率は 1997 年から 2012 年まで増加傾向にあります。

2002 年の東京都心(山手線内側)の容積率が 548.5% (253.7%) である一方、マンハッタンでは住宅地のアッパーイーストでも 631% もあり、オフィスビルが多いミッドタウンでは 1421% もあります。また、2012 年東京都心の容積率と比較しても、ミッドタウンのそれよりも非常に低い水準にあります。

都市計画法では商業地の容積率の制限も厳しいため、ニューヨークと比較すると東京の容積率は非常に低く、高度利用が出来ていない状況です。

		1997	2002	2007	2012
千代田区	グロス	172.1%	218.4%	221.6%	231.5%
	ネット	307.2%	374.0%	386.6%	409.7%
中央区	グロス	179.6%	163.6%	221.9%	233.9%
	ネット	410.7%	394.6%	517.1%	552.8%
港区	グロス	145.3%	161.6%	206.6%	213.4%
	ネット	244.1%	277.1%	342.0%	352.3%
新宿区	グロス	138.0%	153.0%	167.3%	177.4%
	ネット	213.4%	226.3%	248.6%	259.3%
都心	グロス	269.1%	301.4%	335.1%	347.1%
	ネット	501.4%	548.5%	614.7%	650.7%
山手線内側	グロス	140.9%	166.4%	180.4%	188.3%
	ネット	220.3%	253.7%	275.6%	286.8%
アッパーイースト(一部)			631.0%		
			(最も高いブロック)	956.0%	
ミッドタウン(一部)			1421.0%		
			(最も高いブロック)	2089.0%	

(注1)都心とは、新しい都市作りのための都市開発諸制度活用方針における更新都心及び再編都心を併せた区域である。
 (注2)グロスは土地利用面積に対する建物の延べ面積の割合を、ネットは宅地面積に対する建物の延べ面積の割合、使用容積率は敷地面積に対する建築物の延床面積の割合である。
 (出所)東京に関しては『東京の土地利用』(東京都)、NYに関しては『都市のチカラ超高度化が生活を豊かにする』(森ビル都市再生プロジェクトチーム、2003年)