

氏名	鄭 炳 潤
学位(専攻分野)	博士(経済学)
学位記番号	経博第77号
学位授与の日付	平成11年3月23日
学位授与の要件	学位規則第4条第1項該当
研究科・専攻	経済学研究科経済政策学専攻
学位論文題目	土地利用規制の経済分析 — 日本の場合を中心に —

(主査)

論文調査委員 教授 植田和弘 教授 西村周三 教授 藤田昌久

論 文 内 容 の 要 旨

本論文は、土地利用規制の政策的有用性と経済性について、特に日本の場合を念頭に理論的・実証的研究を行なった意欲的な労作であり、次の各章から構成されている。

まず第1章においては、土地利用規制に関する既存の理論研究が日本での適用可能性の観点から批判的にレビューされる。理論モデルは、「需要側面のモデル」、「供給側面のモデル」、「その他のモデル」に分類できるが、いずれのモデルも念頭にあるのはアメリカの土地利用規制であり、その基本的性格は財政的目的からの排除的規制(exclusionary zoning)にあるため、土地利用間の外部不経済の抑制を主目的としている日本の土地利用規制にその結果を直ちに適用することはできず、日本の特徴をふまえた研究が必要であることが明らかにされる。既存研究の限界として、外部不経済を明示的に考慮しないことに加えて、静学的効果分析に集中していること、単一階層の住民を想定していること、土地利用規制の内生的決定問題を分析していないこと、土地投機の防止などの効果分析と税制との関連など他の政策手段の及ぼす影響について分析していない点などが指摘され、本論文の研究テーマとされている。

第2章では、大阪市の一戸建て住宅地を対象に土地利用間の外部不経済の存在の大きさが実証的に分析される。大阪市の一戸建て住宅地の価値は、周辺の他用途の土地利用から有意な否定的影響を受けており、その程度は時間的に増大したことが明らかにされる。同時に、多くの理論分析やアメリカの実証分析の結果と異なり、規制の強い住居専用地域の地価が住居地域のそれより高いことから、アメニティに対する住民の強い選好と土地利用規制の政策手段としての重要性が説明される。

第3章では、外部不経済を明示的にいれた工業地域と住居地域の2セクター・モデルに基づいて、大気汚染に対するピグー税と最適な土地利用規制の条件が分析される。大気汚染の拡散形態が、両地域で異なる場合と同一である場合、そして住居地域だけに拡散する場合に分けて検討し、拡散形態別の最適条件を導く上で、都市域で工業地域の占める割合が小さい日本の場合には、工業地域を縮小するのが最適な政策であることが明らかにされる。そして、大気汚染を抑制する次善の政策としては、住居地域の敷地を大きくして汚染を薄める最小敷地規制よりは、工業地域の面積を縮小して汚染の量を減らす用途地域規制が望ましいことが解明される。

第4章では、外部不経済を抑制するための課税や容積率規制によって、土地利用パターンが受ける影響が、都市開発の動学的モデルに基づいて分析される。外部不経済が都市の平均的な開発密度の関数である場合、開発密度を抑制するための開発負担金の賦課や容積率規制の変更は、開発の一時中止や非連続的な開発密度の出現、空き地の発生など現実に見られる土地利用パターンを引き起こすことが確認される。さらに、容積率規制を距離別に細かく指定することによって、政策当局は都市の開発を短期間で行わせることができることが示され、現実に容積率規制が広範に利用されている理由が解明される。補論では、第4章の分析内容が拡張され、混雑の外部不経済が動学的土地利用パターンに及ぼす影響が分析される。外部不経済が存在する時には、外部不経済のない場合に比べて多様な開発パターンが見られ、全く逆の開発パターンも起こり得る

ことが、具体的な数値例によって例示される。

第5章では、土地利用規制の厚生再分配効果に着目し、高所得者と低所得者の2所得階層のモデルに基づいて、高所得者の居住地域での土地利用規制が低所得者の厚生水準に及ぼす影響が分析される。高所得者地域（郊外）での公開空地規制の強化は厚生再分配効果がないのに対し、容積率規制、用途地域規制とグリーンベルト規制は厚生再分配効果があることが明らかにされ、容積率規制と用途地域規制の方が公開空地規制よりも一般化している理由が解明される。また、高所得者地域で土地利用規制が強化されると、低所得者の居住地域が拡大することが示され、低所得者の密集を緩和するためには、直接的に低所得者地域の土地利用規制を緩和するよりも高所得者地域の規制を強化するだけで十分であるという政策的示唆が得られる。

第6章では、土地市場に不確実性が存在するとき、土地の需要者と供給者の動学的な土地需給量と土地の均衡価格に対して、課税と土地利用規制が及ぼす影響が分析される。日本の場合には土地利用規制が緩やかであるため、土地の利用度と潜在的価値に対する不確実性が存在し、このような不確実性が大きいほど土地需要者と供給者の需要量と供給量は小さくなるということが明らかにされる。そして、土地供給側である個人の不確実性が需要側である開発者のそれより大きい場合には、地価を上げる要因として作用することが解明される。また、土地利用規制が緩く、土地供給者の不確実性が大きくなる時には、適正な土地需要を抑制しない範囲で、規制の内容をより厳格にすることで、地価の安定と土地の効率的利用を図ることができると示される。欧米諸国に比べて土地利用規制が緩い日本では、土地市場の不確実性も大きいため、土地利用規制を改善することで土地市場での不確実性を下げることが重要であるとの政策的示唆が提示される。

第7章では、周期的な土地投機現象を断絶し、土地の効率的利用を図るためには、保有税強化と規制緩和よりは計画的な土地利用が有効な政策手段であることが明らかにされる。そして、土地利用規制の土地政策としての有用性が地価の安定と土地の効率的利用の側面、そして公共施設の整備の側面から示唆される。

第8章では、経済理論で主に外生的な要因として扱われてきた土地利用規制を、都市の開発量の決定問題として捉え、内生的に決める理論モデルが試みられる。まず、開発者と住民だけによって都市の開発量が決まる場合は非効率なナッシュ均衡をもたらすため、行政当局の関与によって都市の開発量を定める方法より必ずしも望ましいとは言えないことが明らかにされる。そして、都市の開発量は、行政当局の開発量決定基準の内容によって、また、その決定基準の不確実性に対する民間主体の態度によって違ってくることが解明される。さらに、決定基準の不確実性に対する民間主体の態度の違いが大きいほど、最適な開発量から外れる可能性が大きくなることが示される。このような分析を通じて、土地利用計画におけるマスター・プランの導入や情報公開等の政策的重要性が示唆される。

第9章では、日本の土地利用計画制度と欧米諸国のそれとの比較分析を通じて、日本の制度の問題点と今後のあり方が考察される。欧米諸国の場合は都市化の初期段階から公共施設整備計画まで考慮した詳細でかつ拘束的な土地利用計画によって計画的な都市開発を誘導し、現在は計画の硬直性などの問題を解決するために計画に市場性を拡大導入しているのに対し、日本では初期段階に無計画的な量的な都市成長に政策の主眼を置き、最近土地利用の計画性をやっとな強化しはじめていることが明らかにされる。イギリス、フランス、ドイツ、アメリカの土地利用計画制度の発展過程と内容、問題点について、主に「土地の効率的利用」という観点から日本のそれと比較分析される。日本の土地利用計画制度は詳細性が欠如していることと、公共施設の整備と都市開発が連繫されていない点が効率的な土地利用を阻害していることが明らかにされる。これらの分析に基づく政策代案として著者は、開発圧力の高い新都市地域には、公共施設計画と連繫した計画に基づいて開発を誘導し、長期的に効率的な土地利用ができるようにするとともに、既存の大都市には、問題の性格に合わせて多様な開発手法を導入し、大都市と新都市とで、均衡の取れた開発が行われるようにすべきであると述べて結論としている。

論文審査の結果の要旨

従来、土地利用規制の経済効果に関する研究は、理論面、実証面ともにアメリカでの研究蓄積が厚いこともあって、分析の対象は言わばアメリカ型土地利用規制である最小敷地規制が中心におかれてきた。日本の土地利用規制はアメリカのそれとは基本的性格が異なり土地利用間の外部不経済の抑制が重視されているにもかかわらず、日本の土地利用規制の現状や特質をふまえた理論モデルの構築や実証研究は未だ手薄な状態にあり、実際の制度設計に具体的に寄与しうる知見や情報は十

分には得られていない。

これに対して著者は、日本の土地利用をめぐる現実への適用可能性という見地から既存研究を批判的に摂取し、規制について解明すべき論点を体系的に扱った包括的研究を行い、土地利用規制の政策的有用性が正当化される条件や、外部不経済およびその抑制政策が都市の開発パターンに及ぼす影響の解明など、今後の土地利用規制の経済効果に関する研究の共通の基礎となるべき研究成果をあげた。この点は本論文の基本的特徴であり、貢献である。

研究の成果として評価しうる学術上の功績は、とりわけ以下の諸点である。

第1に、日本の土地利用規制制度のあり方を念頭において土地利用規制の効果とその有用性を理論的、実証的に解明したことである。たとえば、大阪市の住宅地を対象にした実証分析では、近隣外部性がないとするアメリカの分析結果とは反対に、周辺の土地利用が地価に及ぼす否定的影響を定量的に見出し、日本の場合には土地利用規制の政策的有用性が大きいことを論証したことは、著者の独自の貢献であり、高く評価しうる。

第2に、土地利用規制の土地政策としての有用性を、土地利用間に外部不経済が存在する場合だけではなく、土地市場に不確実性が存在する場合や土地投機現象が存在する場合に拡張して検討し、土地利用規制の経済効果を多面的に解明した。この点も、貴重な貢献であり、高く評価されよう。

第3に、土地利用間の外部不経済問題を明示的に組み入れたモデルを構築し、最適な土地利用規制の条件や、次善の政策の場合の規制のあり方を解明したことは、モデル分析の方法の発展としても、具体的な政策的インプリケーションの導出としても意義の大きいものであり、高く評価しうる。

第4に、都市開発の動学的モデルを活用して、外部不経済を抑制する政策によって土地利用パターンが受ける影響を分析することで、詳細な容積率規制が都市開発の効率化を促すことを実証したことは、理論的にもまた現実に存在する容積率規制の根拠を示唆するものとしても興味深く、貴重な貢献である。

第5に、土地利用規制が利害関係者間の戦略的行動に影響を受ける場合に、都市開発量が規制当局の開発量決定基準の内容とその不確実性に対する当事者の態度に依存することを見出したことは、まだ端初的な成果であるとはいえ、土地利用規制の決定メカニズムを内生化した理論モデルの構築への手がかりを確立したものであり、高く評価されよう。

同時に、本論文は、未開拓な分野の先駆的な研究であるだけに、研究全体の今後の進展にも待つべき、幾つかの論点が残されている。

まず、著者が結論で提示する計画の詳細性が説得力を持つためには、公共施設整備と土地利用の連携に関する実証研究が不可欠であろう。また、都市開発への参加者の情報収集能力の違いが開発の量や内容、さらには規制の運営メカニズムに及ぼす影響の分析と評価の問題が挙げられる。さらに、都市の成長するスピードや環境によっても土地利用規制の有効性は変化するであろう。同時に、単一の都市だけではなく、都市システム全体を視野に入れた分析も課題である。

しかしながら、これらの課題は、著者が本論文で解明し、今後の当該分野の研究において、普遍的な性格をもつ貴重な貢献を行った本論文の価値を何ら損なうものではない。

よって、本論文は、博士（経済学）の学位論文として価値あるものと認める。

なお、平成11年2月3日、論文内容とそれに関連した試問を行った結果、合格と認めた。