

「東京問題の経済学」

八田達夫, 八代尚弘編 東京大学出版会

加藤久和

東京一極集中の問題はバブル発生とともに多くの耳目を引いたが、地価高騰の沈静化やバブル崩壊によりその関心はやや薄れてきた感がある。しかし、いわゆる東京問題は一時的な現象ではなく、依然その解決に向けた努力が必要とされている。本書は第一線の都市経済学者によって書かれた、東京問題の本質がどこにあるかをわかりやすく説いた啓蒙書であり、今後の東京問題を議論する際に引用されるべき文献のひとつとなろう。

本書の特徴は、序章でも述べられているように、過密な通勤などの混雑現象が東京問題の最大の課題であり、その解決にあたっては価格メカニズムを最大限利用した対策を講ずるべきであるという一貫した議論にある。混雑現象は需要の増大に対して供給が弾力的に調整されないために起こる社会的コストと私的コストの乖離であり、この外部不経済の発生に対して直接的な規制を行うよりもこれを内部化し需要を抑制することによって混雑を解消しようというものである。本書は8人の著者によって編まれた論文集であるが、ともすると分散しがちな問題意識が混雑現象に対する都市経済学的なアプローチによって統一され、読む者にとっても立脚点が明確になっている。

第1章「都心のオフィス需要」(石澤卓志)では都心になぜオフィスが集中するかといった問題意識をもとに、オフィスの立地需要を分析したものである。都心のオフィスでは賃料が高くてもフェイス・トゥ・フェイスなどのコミュニケーション・コストを考慮すると郊外に立地

するよりもオフィスコスト全体としては低廉になることをシミュレーション分析により明らかにしている。コミュニケーションの重要性についてはいくつものアンケート調査などで明らかにされていたが、そのコストを実際に計算した事例は少なく興味深い分析となっている。ただ今後の対策については土地の高密度利用が必要であると述べるに留まり、経済的なインセンティブを利用した具体的な施策の提示までは至っていない。

第2章「東京の過密通勤対策」(八田達夫)はピークロード・プライシングの考え方を経済学に馴染みのない読者に対してもわかりやすく解説している。八田は過密通勤における外部不経済効果と等しい混雑料金を徴収することで混雑現象を解消させることができるとして、中央線沿線のデータから通勤ピーク時の最適な料金は現行の料金の少なくとも3倍でなければならないとの分析結果を示している。また、ピークロード・プライシングについては多段階方式で適用する必要がある、そのためにはプリペイドカードなどを有効に使うことを提案している。さらに、モーリングの定理から、徴収した混雑料金についてはこれを輸送力増強投資に充て、輸送力の改善による混雑緩和を行った上で最終的に鉄道会社の利潤がゼロになる水準が鉄道施設規模が効率面からみて最適になると指摘している。八田は現行の運賃規制などがピークロード・プライシングの実行を困難にしているとし、具体的な対応策として定期料金割引の廃止や通勤の非課税枠の廃止などの提案を行って

る。著者はわが国におけるこの分野の第一人者であり、平易な文体とわかりやすい論理展開から一読をすすめたい論文でもある。同様の枠組みから道路の混雑現象を分析しているのが第3章「東京の交通問題：道路混雑問題への対応」（山内弘隆）である。山内は、大都市では道路の建設コストも高く、また道路整備のコンセンサスを得ることは困難なこと、また局所的な道路建設は自動車利用を促し逆に混雑を増すことから、この悪循環を断ち切る方策として混雑税の提案を行っている。さらに、混雑税をより包括的な「交通需要マネジメント」の一つの手段として捉え、他の物理的、法的な需要抑制策は経済的な非効率を生み出すことから混雑税が最も望ましいと指摘している。但し、混雑税の導入に際しては、低所得者の利用に伴う所得分配上の問題や高い利用者負担に対する感覚上の問題などがあり、そのために公共輸送機関の拡充や混雑税の収入を道路投資に充てる必要性を説いており、基本的な論理展開は八田の主張と同じものである。山内論文のオリジナリティーを際立たせているのが首都高速道路における混雑による経済的損失額の推計である。これによると年間の混雑コストは約870億円にもなるという。その導出については一般向け啓蒙書のレベルをやや超えており難しく感じる読者もいるかと思われるが、論文そのものは交通経済学の入門書としても読みやすいものとなっている。

第4章「東京圏における電力需給の諸問題」（大河原透）では、混雑現象のもう一つの重要な問題であるピーク電力の分析を行っている。大河原は、電力は鉄道と異なり需要が供給を大幅に上回り停電が生じることは安定供給の責務をもつ電力会社にとって許されないことであるとし、ピークロード・プライシングはピーク対応型の電力施設保持負担を減少させ、経済的にもメリットが大きいことを強調している。ま

た、ピークロード・プライシングを行うにあたっては多段階の、しかも時間ごとに出現する需要を監視し対応することが不可欠であり、そのためには情報通信・情報処理などの周辺領域の技術革新が重要であると述べている。さらに、大河原はピーク電力に対する価格付けとして1KWh当たり45円程度となることを試算している。内容的にはやや専門的な面もあるが、電力における混雑現象への対応のみならず、電気事業を取り巻く諸環境を知る上でも有益な論文である。同様に、混雑現象として廃棄物処理の問題を取り上げたのが第5章「東京一極集中と廃棄物問題」（漆博雄）である。漆は廃棄物を集積の経済を得るためのコストと捉え、ごみの減量化やリサイクルの必要性を述べている。とりわけ、経済的インセンティブによる対策を重視し、ユーザー課徴金や製品課徴金、デポジット制度の分析を行っている。また、産業廃棄物処理サービスの価格が年々上昇しており、市場メカニズムにのみ委ねると不法投棄などの問題が生じることからマニフェスト制度の導入を提案している。

第6章「借地借家の法と経済分析」（福井秀夫）では、1991年に改正された借地借家法（以下「新法」という）と賃貸住宅供給の関係を論じている。福井によると新法では土地の有効利用促進や新規借地借家設定へのインセンティブ付与に大きな効果をもたないとして、その要因を正当事由制度と継続賃料抑制主義が維持されたままであると指摘するとともに、これらの要因が借家の小規模化にもつながっていると分析している。試算では、継続賃料が正常（新規）賃料主義でかつ確定的に借家権が消滅することで借家の供給が約4割増加するとしており、今後の正当事由制度の撤廃と継続賃料抑制主義の改善を求めている。試算方法についての紹介がないことや、法律専門用語が多く一部読みづらい点があるものの、借地借家法の問題点を法律

的側面から眺めるには格好な論文であろう。

第7章「所得分配面からみた東京問題」(八代尚弘, 鈴木亘)は東京問題における所得分配の問題を既存住民と新規参入住民の利害対立の視点から分析した論文である。大都市の過密の弊害としては混雑現象と所得分配上の問題があると整理したうえで、八代らは所得分配の問題についても価格メカニズムを利用した対応を行うべきであると主張する。また、東京圏の地価関数や住宅面積関数の推計を行い、住宅面積と都心からの時間距離に有意な関係がないことを導く。これは地価の低い過去の時期に都心の既存住民が一戸建て住宅を購入したため都心における土地の高度利用が妨げられているからであると説明される。さらに、都心部での土地の有効活用のためには固定資産税の引き上げ等税制改革などの価格メカニズムを活用すべきであると主張している。八代・鈴木論文は東京問題について都市経済学者らによって従来より主張されてきたことを手際よく実証・整理した論文であると位置づけられよう。

いずれの論文においても外部不経済の内部化がキーポイントであり、都市計画などによる直接的規制の方法との違いを強調している。これは東京問題をどのような側面から捉えるかという立場の違いに由来しており、従来から法律、

都市工学, 行政学などの立場からは直接的な規制の提案が多くなされている一方で、都市経済学者からは価格メカニズムを利用した施策が提言されてきた。やもすると価格メカニズム重視, 市場機構重視の立場は一極集中に対して自由放任の立場をとると誤解する向きもみられる。しかし、混雑現象などで問題となっているのは外部不経済への対応であり、本書はその点からまさに東京問題解決の標準的な処方箋を集めたものとして評価される。

冒頭にも述べたように、本書は東京問題の本質・問題点をわかりやすく説いた啓蒙書である。しかし、オフィス需要, 交通問題, あるいは住宅需要などの諸問題を分析する際にその処方箋のみならず、より基本的かつ理論的な分析の枠組みの紹介がもう少し含まれていてもよかったのではないだろうか。専門的な論文ではなく啓蒙書であるという性格からしてもオフィス・住宅需要や交通需要を分析する都市経済学の道具立てが紹介されていれば、本書で提示された処方箋に対する理解、さらには都市経済学そのものの理解が進んだと評者は考える次第である。しかし、その点を除いても、都市問題に関心を持つ者に一読を奨めたくなる本である。

(かとう ひさかず
一般経済グループ)