

第 34 章 景観の経済学(1) お屋敷街の経済メカニズム

景観と外部経済

景観というのは、経済学的な視点で考えると外部経済・不経済という考え方に深い関係があります。この2つをあわせて経済の外部性といいます。

外部性とは、取引当事者以外に経済活動の費用（悪影響）や便益（好影響）が及ぶことをいいます。便益（好影響）が及ぶ場合を外部経済、費用（悪影響）が及ぶ場合を外部不経済といいます。

お屋敷街の経済メカニズム

外部性から景観を考えることができます。単純化のために A、B、C、D、E の 5 人が家を建てることを検討している地域 I を考えてみましょう。A、B、C、D、E はそれぞれ独立して土地を購入し、家を建てることを検討しています。この場合、地域 I の周辺地域は与えられた状態で変化がないと想定します。

A が大きな敷地、例えば 100 坪を購入し、ゆったりと余裕をもって家を建て、緑豊かに植栽、例えば接道面の半分以上を緑化すれば、A の家は美しい家になるでしょう。B、C が同じく各 100 坪の大きな敷地を購入し、ゆったりと低層の家を建て、緑豊かに植栽したとします。B、C の家もそれぞれ美しくなるでしょう。この結果、A、B、C それぞれが美しい家であるばかりでなく、地域 I 全体が美しくなり、いわゆる「お屋敷街」と呼ばれる景観を生み出すこととなります。D、E は地域 I に余った土地がなくなったので他の地域で家を建てることとなります。この場合、5 人はそれぞれ独立して自らの満足度を高めるべく行動しています。

外部経済の内部化による土地価格の上昇

繰り返しになりますが、結果として、A、B、C の 3 人がそれぞれ独立して行動し、ゆったりとした敷地にきれいな家を建て、緑豊かに植栽したのですが、地域 I は、まとまりとし

て良い景観、「お屋敷街」を生み出すことになります。この地域全体としての景観の価値は、当初の土地価格には含まれていません。

こうして A、B、C の所有する土地は、地域全体の景観向上の価値を折り込むことになり価格が上昇します。これによって外部経済が内部化されます。ただし、ここでは他の条件は所与であり、一定を仮定しています。例えば地域 I の周辺の地域は、まだあまり都市化が進んでいない状態を想定することになります。

A は、それぞれ B、C の美しい家から便益をうけると同時に、A、B、C がそれぞれ独立して行動し、形成された地域 X、いわゆる「お屋敷街」としての便益をうけることになります。この場合、それぞれの敷地に自らが満足する家を建てたわけですが、たまたま B、C が同様に美しい家を建てたことによって A は、B、C から、そして I という地域から「お屋敷街」としての景観上の便益をうけることになるのです。これが外部経済です。

この「お屋敷街」の景観という外部経済は、I という地域の土地価格に反映され外部経済は内部化されることになります。つまり、I という地域は、「お屋敷街」となり、その地域の土地の価格は上昇します。この外部経済による土地価格の上昇分の 1 部が「景観利益」と言えるかもしれません。

外部経済のほころび

ここで、何らかの理由(例えば相続)で C がその土地を売却する必要が生じ、30 坪の土地 2 区画、敷地延長の旗竿地 40 坪の 1 区画、計 3 区画に土地が細分化されました。これにより、いわゆる「お屋敷街」とは言えない街並みになったとします。これにより、もともとの外部経済が消失します。C の敷地が細分化されることにより外部不経済が A、B の土地にもたらされることになります。これにより内部化された外部経済が失われ、A、B の土地価格は下落することになります。

規制強化の背景

以上のような単純化されたモデルと同じ経済現象が、松濤、広尾、田園調布、成城、常盤台など、従来お屋敷街といわれた街で生じているといえるでしょう。景観というのは、もともと外部経済、つまり当事者以外の行動によって生じた便益によって形成されるのです。したがって、A や B はこのような外部不経済が生じ、自らの土地の価値が下落しないようにするため行動を起こし地域に、細分化防止の規制しようとするのです。そして行政に働き

かけます。これが、地区計画、条例、ガイドライン等の規制になるわけです。最近のいわゆる高級住宅地に見られる規制強化の動きの底流にはこのような経済的な要因があると言って良いでしょう。

静的モデルの限界

ただし、上記は、他の条件を一定とした静的なモデルです。言い換えれば、当初、A、B、Cが100坪の土地を購入した時と、都市化の状況、人口動態、地価、所得推移等が同じとして考察したものです。

他の条件が変化する動的モデルでは、上記のような静的モデルで妥当とされた規制強化の動きが必ずしも妥当ではない可能性があると言えます。次回は、動的モデルで考えてみたいと思います。

(補論) 外部不経済

外部性を考える時に直感的にわかりやすいのが外部不経済です。地球温暖化を例として説明したいと思います。化石燃料の使用により二酸化炭素が大気に排出されることにより地球温暖化が外部不経済の典型的な例です。この場合、個々の生産者は良い製品を低コストで生産するために行動し、消費者は良い商品をできるだけ低い価格で購入し自己の満足高めようとするわけです。二酸化炭素の排出による社会的コストを考えないで、個々の経済主体の利益や満足の最大化しようとする結果として、過剰生産が生じ、その結果、二酸化炭素が大気に必要以上に排出されてしまうことになります。

出典: [『常盤台住宅地物語』\(中湖康太著 2018.6.30 GCS 出版\)](#)