

東京物語

小谷 清*

*本稿作成において八田達夫氏（大阪大学）から多くの刺激を得た。ここに感謝を記したい。

1. はじめに

情報上の効率性

天候異変による不作・豊作といった外的な変動に対する経済調整は、市場経済では分権的に行なわれる。つまり、経済調整は、各個人の容易に手に入れることのできる自分についての情報（たとえば、自企業の技術）のみに基づいて、各個人が自分に関連のあること（たとえば、自企業の生産水準）だけについて決定を下すことによって行なわれる。経済調整とは経済主体の行動を互いに整合的にすることだから、経済調整には自分のみならず他の主体についての情報も必要である。しかし、それは財の価格に集約された形でのみ各個人は利用する。一方、社会主義や戦時統制経済のような計画経済では、外的な変動に対してどのような経済調整を行なうかは、中央計画当局者によって集権的に決められる。中央の計画当局者が、経済の調整に必要とされる、通常の場合多数にのぼる全ての変数（たとえば、全ての財の生産水準）についての決定を行なう。この決定によって経済調整全体が効率的に行なわれるには、手に入れるのが容易ではない、他の主体についての情報を大量に中央計画当局者が集めなければならない。また、たとえ集まったとしても集まった大量の情報を処理して利用するのも非常に困難である。計画経済とは異なり市場経済では、近辺のたやすく入手できる少量の情報を個々人が利用するだけで、経済調整が効率的に行なわれうことは、市場経済の情報上の優位、または情報上の効率性と呼ばれる。

市場経済の不条理

市場経済の情報上の強みは、その政治的な弱みである。市場経済では、ある財、たとえば米の消費を家計が減らすのは価格が上がったか、または賃金が下がったからである。自分が何故米の消費を減らさねばならないのか、本当の理由はわからない。市場経済の情報上の効率性とは、本当の理由がわからないま

ま消費を切り詰めることである。ある人がたなほた的に利益を得る一方で、別の人には理由不明のまま大きな経済的打撃を受ける。これは後者の人にとっては、不条理な世界である。後者の人にとっては、市場経済は、理由も告げられないまま逮捕され銃殺されるスターリン時代の社会のように映る。人々の市場経済に対する憤りは高まり、その在立は危機に瀕する。

前近代的説明

突然前触れなく襲ってくる洪水・地震といった天変地異や疫病は、前近代社会においては、神の怒りや、悪魔、怨霊等々の仕業とされた。市場経済の不条理に苦しむ現代の人々の耳にも同じような説明が注ぎ込まれる。このような説明の代表は、生産力の著しい拡大にもかかわらず、労働者が貧しい生活を送っている理由は、資本家という悪魔が、または資本という悪霊にとりつかれた人間が労働者の生産したものをこっそりと、しかし合法的に盗んでいるからであるという学説である。資本主義の成立を幽霊 (Geist) によって説明しようとする学説も同類かもしれない。前近代の天変地異の説明のように、市場経済の不条理を説明しようとする理論の最近の代表例は、わが国の土地、住宅をめぐる議論である。高地価をバカげた政府規制や税制、それらを作る官僚や政治家、更には自分の利益のために政治家を動かす農家の責任に帰すのは、悪魔といった悪者の存在や神の怒りといった悪意の存在で天変地異を説明するのと変わらない。

土地高騰はバブルによるものだという一見洗練された最近の議論も前近代の自然理論と変わることがない。バブル論とは、土地価格の内でバブル論者が合理的に説明できない部分をバブルとバブル論者と呼んでいるにすぎない。よって、土地高騰はバブルのせいであるというのはトートロジーである。または、土地高騰はバブルのせいであるという主張は、何らかの因果関係を意味するものではない。それは洪水という自然現象を説明できない人々が洪水を神の仕業

と呼び、あたかもそれを因果関係のように述べているのと何ら変わることはない。

小論の目的

この小論では、わが国の住宅、土地市場の病理としてしばしば指摘されるものを常識的な経済理論をあてはめることによって説明する。しばしば、わが国の土地市場は様々の理由で有効に働いていないため、病理現象が起こるといわれるが、この小論では、わが国の土地市場は有効に働いていて病理的と思われる現象は市場機構の当然の結果であることを示す。従って、そのような病理的とされる現象を国家の介入によって除去しようとする試みは、却って土地の有効利用を阻害するものであると主張する。

II. 人口密度と都市の宅地価格

日本の都市、特に東京の宅地の地価が高いのは、単に日本の人口密度が高いためと私は思うが、日本の土地問題を論じる多くの人はずうとは考えない。そのような人々は次のように主張する。「確かに日本全体とアメリカ全体の人口密度の差は大きい。しかし東京とニューヨークの都市人口はあまり変わらないので、両者での住宅地需要に大きな差が出るはずはない。しかも、東京の勤労者に必要な宅地面積は日本全体から見ればアメリカと同様僅かであるから、地価が東京とニューヨークでこんなにも変わるのは異常である。」従って、「東京の地価が高いのはバブルのような理由で市場機構が良く機能していないか、もしくは税制や規制面での問題から不自然で過大な土地需要が存在するためである。」と主張される。

市場メカニズムの結果として説明し難い現象が生じるとすぐ市場メカニズムの機能不全を持ち出すのは経済学のルール違反である。経済学で説明するのが

困難と思われる現象にぶつかると、市場の外から説明原理を持って来るならば経済学はいらない。いいかえれば、市場メカニズムが働いていないという人は経済学を思考のディスプリン（規律）としていない、または経済学をディスプリンとして認めていないのである。

機会費用

ある人々が東京とニューヨーク（または、ロンドンといった他の産業国家の大都市）の住宅地価格の大きな差の説明に困難を感じるのは、土地の機会費用（土地を宅地以外の他の用途に使ったとき得られる収益）を考えていないからである。土地の希少な日本では、土地を一坪宅地にしたとき、失わなければならない収益、たとえばその土地から得られる農産物の価値が大きいため土地が高いのである。

II-1. 都市と農業

今まで述べた土地の機会費用の差が東京とニューヨークで宅地価格の大きな差を生むという考え方を少し詳しく論じよう。

都市立地

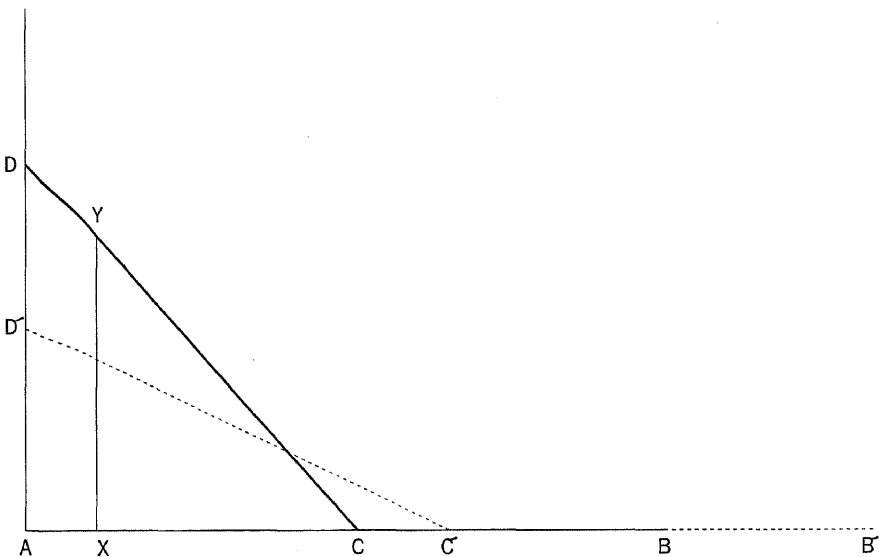
ある国の国土が第1図の線分A Bで示されている。この国に都市の存在しうる点はAのみであるとする。Aでしか都市が存在しないと考えるのは都市は地理上、特に交通上の優位から生じるもので、どこにでも都市は存在しうるものではないからである。多くの都市が長い歴史を持つのはそのためである。都市の存在理由として集積の利益を主張する人がいる。この考えに私は反対ではないが、集積の利益だけが都市の存在理由であれば、ある都市がある場所に存在するのは偶然にすぎない。集積の利益は多くの都市が長い歴史を持つこととは

整合的であるが、歴史上の重要都市、たとえば西安、ベニス、といった都市に昔日の面影が現在ないのとは矛盾する。これらの都市は主要交易路が変わることによって相対的に衰退した。

住宅地

都市Aで働く人はA B間のどこかに住む、Aに近いほど通勤費用(特に時間)が小さくて便利である。よって、居住面積を小さくしてでも(狭い家に住んでも)、職場に近い所に住みたいと考えるから、Aに近いほど住宅地の人口密度は高くなる。従って、住宅地の人口密度は三角形ADCで表わされるようになる。例えばAC間のX点での人口密度はYXである。住宅地はCまで続く。

Aで働いて所得を得る人にとってAC間のどこに住んでも同程度の効用を感じるようにAC間の地価(もしくは、地代)と人口密度は決る。Aに近いところの通勤上の有利さは、地価・地代の高さ(地価・地代・家賃を払った後に得



第1図

られる消費水準の低さ)と狭い住居によって相殺される。遠くに住めば、安く土地が買え(よって他のものを多く消費でき)、しかも大きな家に住める。その代り通勤時間は長くなる。

農 地

CB間の余った土地は何に使われるであろうか。たとえば、ACに住む都市市民のゴルフ場となる。しかし、一番大きな土地利用法は農地である。以下話を簡単にするためにCB間は全て農地として使われることにしよう。YXはX点での人口密度を示すから、Aで働く都市人口は三角形ADCの面積で示される。これですべての人口を尽すわけではない。残りの人口は農業を営む。農業を営む人は、CBの間に農業のための特別の適地はないと考えると、CB間で均等に拡がって住む。

都市と農地の境界

さて、住宅地と農地の境界にあるC点の位置、及びその地価はどのように決まるであろうか。C点では農地にしても、住宅地にしてもどちらでもよいと土地の所有者は思っている所である。もし農地にアパートを建てて得られる家賃収入(もしくは農地を住宅地に売って得られる金からの利子収入)が、C点での農業収入より大きければC点は住宅地になり、住宅地と農地の境はもっとBのほうへ動く。農家は都会に働きに出る。逆であれば、アパートをやめて農地に戻す。したがって、C点での地価、つまりC点で住宅を建てようとした場合の地価はC点で農業を営んだときの土地からの収入に見合ったものとなる。つまり、最初に述べたように、C点での住宅地としての地価は、C点を農地として使ったときの収益、つまり機会費用によって決る。AC間の土地の価格は関連しているから、(つまりCが高ければCから住民は都市にもっと近いところへ移っていくから)、C点での土地からの農業収入がAC間の住宅地の価格を決め

る。

人口密度

C点での土地からの農業収入を決めるのは、住宅地に使った後残った土地、つまりBCの大きさと、総人口から三角形ADCで示される都市住民を除いた人口である。もしBCが大きく、三角形ADCの面積が大きければ、農業部門で土地は農業人口に比べて豊富にあり、C点を農地にしたときにそこから得られる農業収入（土地の農業での限界生産物）は小さい。このことは、都市の大きさが同じでも（ACの長さと同じでも）、人口密度の低い国では農地が広大で農家は少ないため、都市住宅地の地価は安いことを意味する。つまり、東京とニューヨークの都市規模（勤労人口）はそれほど変わらないのにその住宅地価格に著しい差があるのは異常だと考えるのは誤りで、人口密度が日米間では著しく異なるから、東京とニューヨークの住宅地の価格が著しく違って当然なのである。

土地の拡大

同じことを、第1図で土地がAB'間まで拡大したときなにが起こるを考えることでみてみよう。もし都市住宅地が三角形ADCのままであれば、CB'に住む農民にとって一人当たりの農地面積が非常に大きくなったことになる。このように土地が豊富な状態では、少しぐらい土地を減らしても農業生産の減少は僅かである。よって、C点の土地を住宅地に売っても失うところは少ない。つまり住宅地の価格は、土地がB'まで広がると暴落する。よって住宅地はCからもっと右へ、例えばC'まで広がる。C点での住宅価格が下がったので、AC間にいる都市住民は、CC'間に移っていく。従って、AC間の地価が下がるとともに、AC間での過密は解消される。つまりより大きな住宅に住めるようになる。

同時に、農地がBCからB'C'に拡大すれば一人がより広い土地を耕すことができるから、農業労働から得られる所得は増加する。よってA点で働く都市人口は減り農家が增加する。この労働移動は更に、都市の過密を解消するように働く。

都市人口でみて大きな差のない東京とニューヨークの地価が著しく差があるのは、わが国の土地市場が正常に機能していないためでも、政府が誤った政策をとっているためでもない。それは、人口密度の差のためであり、市場機構がわが国でもアメリカでも同様に正常に機能している結果である。

11-2. 農産物輸入自由化

東京の住宅地の地価の高さは、わが国での農地の（限界）生産性の高さゆえであるとなると、それでは農産物輸入自由化をして農産物価格を下げれば、住宅地価格を下げるができるに違いないという考えが生じる。この考えはおそらく誤っているであろう。農産物輸入自由化は農地価格を下げるが宅地価格を上昇させる可能性が高いと私には思われる。また、都市部での住宅事情を悪化させるものとも思われる。

宅地需要の増加

農産物の輸入自由化をすれば、農産物の価格は下がる。よって第1図でC点を宅地に編入したとき失われる農業収入は小さくなる。これは、宅地地価を下げるように働く。別の言い方をすれば、農業から商業・都市部門へと土地が移動して、宅地供給が増加する。しかし、農産物輸入自由化は宅地需要を増加させる効果も持つことを見失ってはならない。

まず第一に、農産物価格の下落で農業労働からの収入を失った農民が都会に働きに出るといふ労働移動が起こる。農産物価格の下落は都市労働者の実質賃

金の上昇と同じことだから、この労働移動は高度成長に伴って起きた、農村から都会への労働移動と同じことである。労働移動による都市労働者の増加は、当然、第1図でいえばA周辺での宅地需要を増加させる。

宅地需要は別の理由でも増加する。農産物価格下落は、先にも述べたように、都市Aで働く人の実質賃金の上昇だから、既に都市生活者であった人々の宅地需要が増加する（もっと広い家に住みたい）。

こうして、質・量両面での住宅地需要の増加が起こるので、農産物輸入自由化によって宅地価格が全体として低下するかどうかはわからない。

供給の非弾力的な既存住宅地では宅地価格の高騰と人口密度の上昇が起こるのではないかと私は想像する。実際これが、高度成長期の都市実質賃金の上昇とそれが引き起こした農業から都市部での製造業・商業への労働移動に伴って起ったことである。

農産物輸入自由化の評価

農産物輸入自由化が宅地価格を上昇させ、住宅事情を悪化させることは、農産物輸入自由化に反対する理由にはならない。都市生活者は、住宅事情の悪化を代償によりよい食生活を営むことができ、全体として人々の生活水準が上るからである。人口密度の高まりが大きな負の外部性（隣の騒音がうるさい）を生じさせて初めて、農産物自由化が国民全体の福祉の向上には役立たないといえる。ただし、食生活向上の価値があまり大きくなく、住宅条件改善の価値が大きく、所得の上昇が住宅事情の改善のために主に使われるような社会では、農産物輸入自由化は既存住宅地の土地保有者を大きく潤わせるが、土地を持たない都市生活者の得る利益はあまり大きくないであろう。

III 都市と所得分配

東京の地価が高いのは日本の人口密度のためでないと言主張する人々が指摘するのは、ニューヨークやパリの中心部では人口（住民）密度が高いのに東京の中心部ではそれが低いという点である。ニューヨークやパリでは第2図点線に示されるような人口密度の分布をしているが、東京では同図の実線のように人口密度は分布しているのである。そこで東京の高地価を異常とする人々は、東京中心部の高密度の有効利用を阻んでいる政府規制や税制が高地価を生んでいると主張する。規制・税制を変えれば、都市中心部の有効利用が進み、人々は中心部に住むことができるようになる。そうすれば、周辺部の土地需要が減り地価は下がると主張されるのである。

東京の地価が高いのは自然な市場メカニズムの結果ではなく、それを阻害する諸制度のためであり、自然な市場メカニズムの下ではニューヨーク、パリのように多くの人々が都心に住み、その結果地価はニューヨーク、パリ並みに下がるという訳である。

III-1 千代田区

昔の東京

私は以上のような主張を聞くと驚かずにいられない。上述のように東京の土地利用の現状を批判的に論じる人も、それに耳を傾ける人も東京を殆ど知らない人なのだと思わないではいられない。今から35年も前には東京中心部には溢れるように人が住んでいたからである。現在とは違い当時は大変な賑いを示していた神田祭は、東京の中心部にあったおびただしい商店に数多くの住み込み店員がいたからこそ可能であった。統廃合されることになった千代田区の多数の小学校は、今から35年も前には千代田区に多くの人々が住んでいた証拠であ

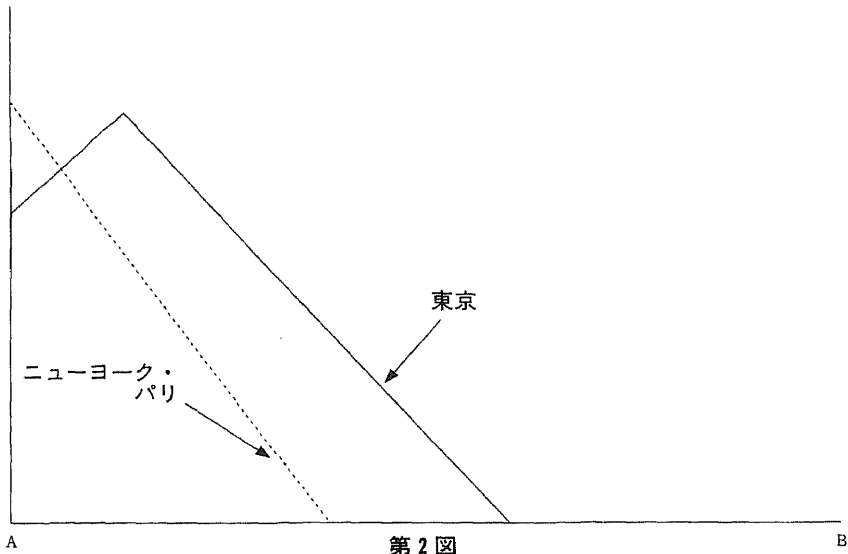
る。当時の住人の殆どは千代田区を出た。それは、35年間で土地に関する諸制度がおかしなものになったからであろうか。

最近京都では、中心部から住民が流出している。京都では土地をめぐる諸制度が、最近になって東京並になり、そのため京都中心部から人口が流出しているのであろうか。

第1表は東京中心部にあるいくつかの区の人口密度の時系列を示している。東京中心部の人口は昭和の始め頃をピークに趨勢的に減少してきているのであって、とても、税や規制の制度的な要因で現在の東京中心部の低人口密度がもたらされたとは思えないのである。

貴重な時間

人々が東京中心部に住まなくなった理由は、土地の有効利用を妨げる制度の存在ではなく、東京に働く人々が豊かになったからである。



時間当りの収入の低い貧しい時代には時間の機会費用は高い。つまり、時間は貴重である。賃金水準が低ければ消費水準は低い。よって、一時間の労働時間の喪失によって失わねばならない消費は、その額が低賃金故に僅かであっても貴重である。労働時間を一割減らせば、賃金水準に係りなく消費水準は一割減少する。しかし、消費減少による痛手は、賃金が低く元の消費水準が低いときには大きい。極端な場合餓死する。

よって、通勤時間を長くすれば安い土地でより広い住宅を得ることができて、時間当たりの収入が低いならば、貴重な時間を通勤には使えない。時間当たり収入の低い時代には、人々は都市中心部に住む。所得水準の向上とともに、消費水準も高くなれば、通勤時間を延長したとき労働時間の短縮によって失わざるを得ない消費はそれほど貴重でなくなる。豊かになると人々は郊外のより広い住居に住むようになる。

産業・商業との競合

人々が東京の都心部に住まなくなった第2の理由は、都心での土地の生産性が経済発展によって高まったことである。第1図では簡単のため産業・商業活動はA点一点でしか営めないと仮定したが、現実にはもちろんA点の周辺でも似たような産業・商業活動は営める。つまり、産業・商業用地と住宅用地は競合する。したがって産業発展は、A点周辺での産業・商業用の土地需要を高め、土地の価格を上げる。このときA点周辺に住む住人自身の時間当りの収入が本人の無能、または老齢故に増加しなくとも（つまり、前述の第1の理由が当てはまらなくとも）、A点周辺の住人は都心を離れ郊外へ移り住む。理由はもちろん土地を高い価格で売れば（もしくは、産業・商業用に賃貸すれば）、多大な収入を将来にわたって得ることができ、それはA点の近くを離れて、有利な就職機会を失うことによる所得の損失を補って余りあるものとなるからである。

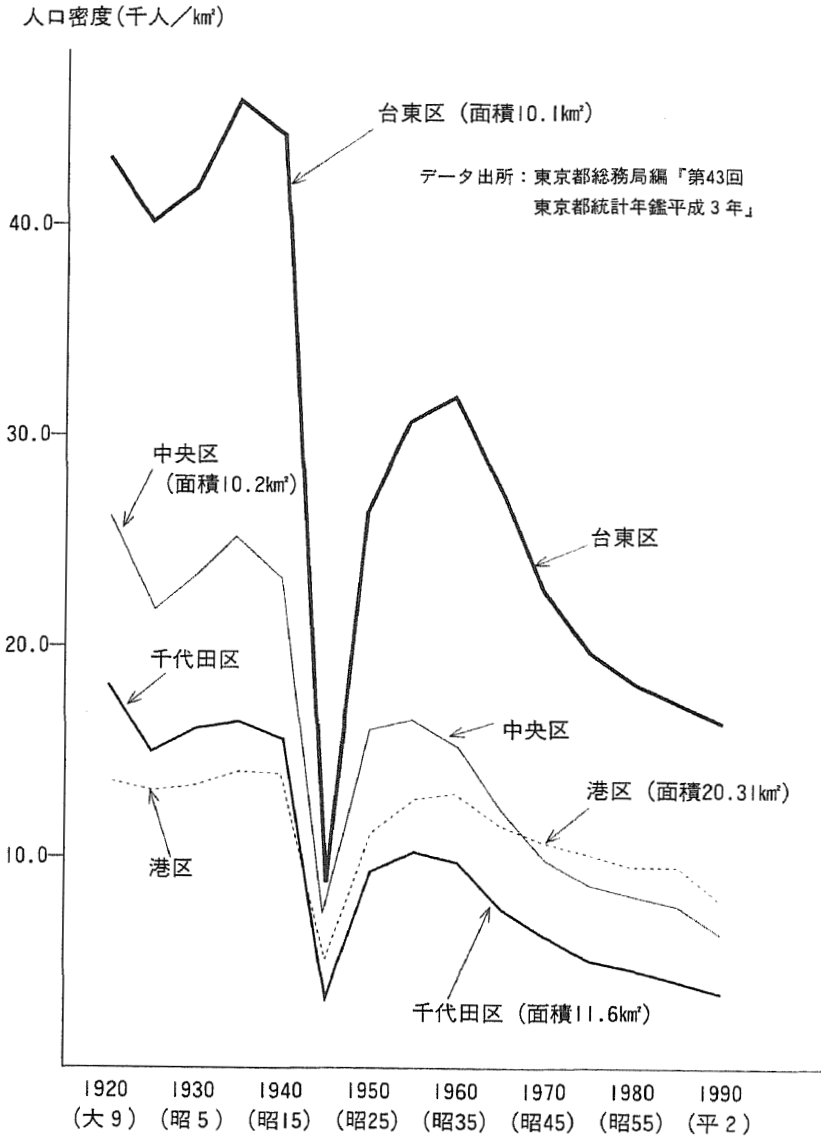


表 1

都心の高層住宅

都心に高層住宅を建てて、多くの人が住めばよいという考えがしばしば主張されるが、上述の第2の理由はそのような考えが単純に過ぎることを意味している。都心の高層ビルのスペースは住居にできるかもしれないが、オフィスにもできる。都心の産業・商業上の生産性が高いならば、住居とするよりオフィスにしたほうがよい。つまり、そのようなところに住む人は、そこをオフィスに貸して、自分は郊外に住んだほうが得となる。生産性の高い都市の中心の高層ビルに多くの普通の人が住むという状況は、マーケットの解として維持できるものではない。もちろん政府介入を行えばそれは維持できる。しかし、その社会的コストは甚大となる。

III-2 マンハッタン

東京の土地は有効利用されないという人は、第2図の点線で示される住民密度の分布が正常な市場メカニズムの解であり、そのとき土地は有効に利用されていると考える。私は、逆に日本やアメリカ、またはフランスのような高所得の社会では、第2図の実線で示される東京型の人口密度の分布が正常で自然な市場メカニズムの結果と思う。点線のニューヨーク型の人口分布がむしろ病理的な現象と考える。

貧乏人と金持

ニューヨークで第2図点線で示されるように都市部（マンハッタン島）の人口密度が著しく高い理由は、東京の人口分布について述べたことに既に含意されている。

第III-1項の議論では、暗黙のうちに人々は皆同じと仮定した。よって、前項の議論は平均的な所得層にのみあてはまるものである。つまり、一国の所得

水準が高くなると中産階級は都心部には住まなくなる。では、貧乏人と金持はどこに住むか考えよう。

まず前項であげた東京中心部が過疎化した第1の理由によって平均的に人々は豊かであっても、非常な貧乏人は都市中心部に住みつけざるをえない。

大金持（時間当たり所得の著しく高い人）も都市中心部に住む。高所得者は既に高い消費水準を維持しているが、一時間働いたとき増加する所得によって向上する消費水準は著しく大きい。つまり、大金持にとっても貧乏人と同様に時間は貴重であり、貧乏人と同じく大金持も通勤に多くの時間を費やせない。したがって、大金持も都市中心部に住む。

こうして、大都市の中心には金持と貧乏人が住み、中間所得層は郊外に住むことになる。これは東京でも観察されることである。売れっ子タレントが都心部のマンションに住む一方、不法滞在している外国人労働者は山手線内の老朽化したアパートに住んでいる。

所得の不平等

平均的には高所得の社会でありながら、洗うがごとき赤貧の依然存在する所得分配の著しく不平等な社会で、貧乏人と金持の人口割合が著しく大きいアメリカでは、金持と貧乏人が都心に住むということが大規模に起こる。このため、第2図の点線で示されるように、アメリカでは都市中心部での居住密度が高くなる。元々のアメリカ人の所得分配の不平等とは別に、貧しい多数の移民の存在も都市中心部の人口密度を高める効果をもつ。

フランスも所得分配の不平等の国であり、やはり都市で働く低賃金の移民労働者も多いから、パリの住民密度が高いのにはニューヨークと同じ理由が働いているのであろう。しかし、パリの住民密度が高いのは前項の第2の理由（住宅地と産業・商業用地の競合）が強く働いていないこともあるように思われる。パリで第2の理由が強く働かないと思われる理由については、ひとつにはフラ

ンス自体の経済力がそれほどでないこともあろうが、別の理由を第IV節で論じる。

高級マンションとスラム

金持は都心に住むことを見た。彼らは住宅条件を時間を使って（通勤時間を長くして）ではなく、お金を使って改善する。つまり、都心の高級マンションに住む。ニューヨークのセントラルパークの東側に並ぶ高級マンションはそのようなものである。

一方、マンハッタン島のような産業・商業の中心である生産性の高い高地価の土地に貧しい人々が多く住むということは、一人当りの居住面積が極めて小さくなるということである。つまりスラムが生じる。

所得水準の向上が都心を過疎化させる第2の理由（住宅の産業・商業との競合）は、マンハッタン島の中心にスラムを維持するのを不可能にするように思われるが、パリと同様第2の理由はそれほど強くは働いていないのではないかと思われる。この点はやはり第IV節で論じる。

東京中心部に住民が少なくなっているのは、平均的所得水準が高く、しかも所得分配が平等化している日本社会の良い面を反映しているのであって、土地の有効利用が妨げられているからではない。ニューヨークのマンハッタン中心部に住民が多いのは、所得分配が著しく不平等のためであって、それは市場解ではあるが、うらやむべき土地利用状況とは言えない。当然、東京における土地利用を考える参考にもなりえない。

IV 都市のゴミ化

IV-1 枯渇資源としての都市

都市が存在しうるような場所は稀少資源である。河川が主要交通路であった時代には、河口や河の合流点が都市の立地場所であった。東京・ロンドン・ニューヨークは前者の例であり、リヨン・キエフは後者の例である。河川はその形成した平野の中央部に位置し、更に河口は国際貿易では変ることなく重要な水上交通の要地であるから、河川交通を前提とした都市の立地点は、現在でも依然都市適地である。自動車が主要な交通手段になるにつれ、つくば市のように都市はどこにでも作れるようになったかのようにみえる。しかし、道路建設には費用がかかり、場所によりその費用は異なるから、依然都市をどこにでもつくるというわけにはいかない。

都市の適地は稀少資源があるだけでなく、鉄・銅等々と同様に枯渇する資源でもある。土地はなくなることはないと考えがちであるが、それならば元素である鉄や銅もなくなることはない。鉄・銅が枯渇するというのは、そのリサイクル費用が高いということである。つまり、一度経済的に使用されると、それらは細分化され、更には他のものと混ざってしまい(つまり、ゴミとなり)、再び経済的に有用な形(不純物が混ざらない、大きな単位)にするには、多大な費用がかかるということである。土地(特に都市の土地)も細分化(分筆化)されてゆく。更には、土地の上に、または下に複雑な工作がされてゆく(不純物が土地に混ざる)。細分化された土地を合筆化し、地中・地上に造られた建築物を取り除いて、土地を大きな単位の更地にする——土地のリサイクル——には大きな費用がかかる。この点、土地も鉄・銅も変わらない。土地、特に都市は、鉄・銅等と同じく枯渇稀少資源である。

IV-2 ゴミと市場

低層老朽木造建築

東京の中心部には、低層で老朽化した木造建築がかなり残っている。東京のように高地価の所がこのように低度しか利用されていないのを、日本では土地市場が有効に働いていない証拠とみる人がいる。そのような人々は、現状打破のきっかけとして、政府の積極的な都市計画と土地利用に対する介入を求める。

老朽中層コンクリート造り建築

老朽低層木造建築の多く残存する東京では土地が有効利用されていないと考える人は、スカイ・スクレイパーをも含んだ中層・高層の石造り・レンガ造り・コンクリート造りの建物で被い尽くされたニューヨークやパリでは土地が有効に利用されていると考える。このような考え方は、単に建物の高さや、石造り、コンクリート造りの頑丈さに眩惑されているだけである。中高層の頑丈な建物が並ぶニューヨークも、東京と同様の意味で土地は高度利用、有効利用されていないのである。

ニューヨークのビルの空室率は極めて高い。有名な新しいビルを除けば40%程度しか使われていないという。(有名な古いビルであるエンパイアステートビルは70%程度とのこと。)いくら高さが高くても、殆ど使われていなければ、低層と同じことである。また、マンハッタン島の大部分——ハーレム、アッパーウエストサイド、ローウエストサイド、ローイーサイド、チャイナタウン等々——はスラムである。東京の低層・老朽木造建築が貧しい住人によって占められているのと変わらない。マンハッタンの中層老朽ビルは、ゲームセンターのように低賃金労働者を使った労働集約型産業、例えば、製縫業の工場でもある。

マンハッタン島には世界貿易センタービルのような新しいビルも立っている。

しかし、その多くの建物は、20世紀の初めの頃までに建てられた老朽化した旧式のボロ建物である。そのような建物が、低層老朽木造住宅の残る東京中心部が高度に、有効に利用されていないと言うときの高度有効という意味で高度に有効に利用されているはずはないのである。19世紀の建物が並ぶパリも同様であろう。

ゴミの効率性

東京の中心部に老朽化した木造低層の建物がかかり残るのは、東京の土地市場が十分に機能していないために土地が有効利用されていないからではない。土地が有効に利用されていないという意味は、低層建物で埋っている所を再開発し、現在の技術を体化した大きな高層の建物を建てれば、ずっと大きな所得を生み出せるということであろう。そのような利潤機会が存在するのに再開発が進まないというのは、市場が十分に機能していない証拠と考えられるのであろう。既に述べたように、同じ意味でマンハッタンも有効利用はされていないのである。

東京中心部に低層老朽木造建築が存在するというだけで、東京が有効利用されていないと思う人は、第IV-1項で述べた土地のリサイクル費用、具体的には分筆化された土地を合筆化する費用を考えていないのである。この費用を考えると、再開発して得られる所得は大きなものでなくなる。この費用を考慮すれば、東京中心部を低層老朽木造建築のままにしておくことも有効利用となる。

同じく、ニューヨークでもリサイクル費用は高い。ニューヨークの場合は、合筆化の費用ではなく、頑丈・堅牢な建物を壊し、地下構造物を取り除く費用である。この巨大な費用を考えると、世界貿易センタービルの立つ、世界の中心マンハッタンを空室やスラム、更には発展途上国型の産業の工場にしておくことも有効利用になる。

土地の有効利用とは、そのリサイクル費用を考慮に入れたものでなくてはな

らず、この本来の意味の有効利用を土地市場は実現させる。東京でもニューヨークでも土地市場はよく機能していて、土地の有効利用が実現しているのである。老朽木造建築の多く残る東京が有効利用されていないと考える人は、リサイクル費用を考えていない。このような人の考える有効利用形態が市場解と異なるのは当然である。

都市は、鉄・銅・紙といった資源と同様にゴミになってゆく。ゴミ化は資源の無駄使い（非有効利用）とみえるが、リサイクルのコストを考えると市場が達成する有効な資源の利用である。同様に、東京・ニューヨークに老朽化した木造低層またはコンクリート造り中層の建物が依然存在するのも、土地の有効利用なのである。

IV-3 都市の最期

東京とニューヨークの圧倒されるような景観上の差は、マンハッタン島に存在する多くのスカイ・スクレイパーとマンハッタン島の過半を覆い尽くすといってもよいほどの巨大なスラムである。一方はニューヨークの光、一方は陰と相対立するような存在とみなされることが多い。

東京のリサイクル費用は主に合筆化の費用であるが、ニューヨークのそれは主に頑丈な建物を破壊する費用である。後者は大きく、ニューヨークは東京よりゴミ化の進んだ都市と言えよう。相矛盾するような存在と見えるニューヨークのスカイ・スクレイパーとスラムはともにニューヨークがゴミ化の進んだ都市であるということによって同時に説明される。

スカイ・スクレイパー

技術進歩は現在の建築物を将来必ず時代遅れの不便なものとする。したがって、技術進歩にともない、人々の生活を改善してゆくには古い建物を壊し、新

技術を体化した建物に建て直していかねばならない。つまり、都市をリサイクルしなくてはならない。壊すのに大きな費用のかかる堅牢な建物に覆われていて都市のリサイクルコストが高いと都市は放棄される。つまり、都市は使い捨てにされる。近くに都市としての代替地があるときには、新たな隣接地に都市は移る。パリ近郊のディファンスやデトロイトはこのような例であろう。リサイクル費用は高いが、都市の立地点として非常に優れている都市の場合には、別の現象が起こる。スカイ・スクレイパーが建つ。

ニューヨークに立ち並ぶスカイ・スクレイパーは、マンハッタン島が高度に利用されている証拠と見られがちである。しかし、ニューヨークはゴミ化の進んだリサイクル費用の高い都市と考えると、リサイクル費用を考慮しない常識的な意味ではマンハッタン島が低度にししか利用されていないからこそ、数多くのスカイ・スクレイパーが建てられていることがわかる。

マンハッタン島の大部分は昔に建てられた壊す費用の高い頑丈な建物で覆われている。マンハッタンは殆どゴミ化されていてゴミとなっていない土地は極めて希少である。そのような希少な土地は超高度利用される。つまりスカイ・スクレイパーが建つ。現に頑丈な建物が建て込んでいるところを再開発（リサイクル）するコストは非常に高い。そのような高いコストを払った再開発がペイするには、そこに非常に高い建物、スカイ・スクレイパーを建てるしかない。東京にはスカイ・スクレイパーが少なく、一見低度にししか利用されていないのは、東京はゴミ化が進んでおらず、ニューヨークよりも土地供給が大きいからと言えるのである。スカイ・スクレイパーはゴミ化の進んだ都市に立つ。それは、都市の最終局面であり、超新星の輝きに比すべきものである。

地 震

東京にスカイスクレイパーが少ないのは、地震の危険のためであるというのは分かり易い説である。もちろんこの説がある程度正しいことは間違いないで

あろう。しかし、地震の危険がやはり高いサンフランシスコやロスアンジェルにもスカイスクレイパーは立つ。日本人とアメリカ人の危険負担に対する態度が違うとしないと、地震の危険では東京とニューヨークの差は説明できても、東京とサンフランシスコの差は説明できない。ゴミ化の進展がスカイスクレイパーを生むという説明は、東京とサンフランシスコの差をも説明する。

スラム

東京中心部に比べてニューヨーク、またはパリの中心部の人口密度が高い理由として、第Ⅲ節では所得分配の不平等が著しいことを述べたが、ニューヨークまたはパリが東京よりもゴミ化が進んでいることは、そのもうひとつの理由である。

現代産業・商業の中心都市であるためには、建物が現在の技術を体化したものでなくてはならない。そのためには、新しい建物を建てねばならない。堅牢・頑丈な建物に被われているとそれはできない。つまり、ニューヨークやパリは、その地理上の優位は別として、ゴミ化の進展の結果、現在産業・商業の中心地としてそれほど適した場所ではなくなっている。このため、都市中心部が過疎化する第二の理由として第Ⅲ節で述べた力がニューヨークやパリでは余り働かない。ニューヨークやパリの中心部では産業・商業と住居の競合が激しくは起きない。よって都市中心の人口密度を高く保つことが可能になる。

都市のリサイクルコストが高いため新しい建物が立たず、人口を都市から追い出す力が働かないということは、具体的にはスラムが広がるということである。立て替え困難な古い頑丈な建物は、非熟練の都市低賃金労働者の住居となる。更地化して最新ビルを建てて大きな所得を生み出すことのできない土地から少しの所得でも生み出そうと、そのような土地とそのうえに立つ古い建物は極めて安い家賃で多数の低賃金労働者の住居として提供される。

スカイ・スクレイパーとスラムの併存という、マンハッタンの土地利用に關

する一見した矛盾は、高い都市再開発費・都市のゴミ化の進展によって矛盾なく簡単に説明される。スカイ・スクレイパーとスラムの併存は都市の最期の姿である。

IV-4 都市計画

建物が堅牢、頑丈なためリサイクルコストの高いニューヨークやパリとは異なり、東京中心部の低層木造建築地帯のリサイクルコストが高いのは土地が細分化されているためである。都市再開発を阻む東京のリサイクルコストは物理的なコストではないから、税制・法規制を使って政府が都市計画を実施すれば低いコストで東京中心部のリサイクルは可能となり、よってそのより有効な使用が可能になるという主張がある。

都市計画と民主主義

しかしながら、都市計画は民主主義に反するものである。都市計画によって東京中心部の低層建築を壊し、道路を拡げ高層化を実行すべきという夢を見る多くの人の理想は、19世紀パリのオスマンによる都市計画である。それは非民主的な第2帝政時代のことである。

このような主張に対しては民主的手続きによって都市計画を行えばよいという人が必ず出てくる。しかし、民主的な手続きによる都市計画とは形容矛盾である。

合筆化のコスト

細分化された土地をリサイクルする（合筆化して大きな単位にする）というのが市場メカニズムの下では簡単に進まないのは、隣接する細分化された土地の住人の売ってもよいと思う価格・時期が違うからである。ある人は事情があ

って金が必要であり、今直ぐ土地を安くとも売ってもよいと思っているかもしれないが、その隣に住む老人は思い出ある土地に死ぬまで住んでいたいと思う。後者が土地を今売ってもよいと思う価格は非常に高い。今両方の土地を手に入れ合筆して都市再開発をしようとするれば、後者と同じ価格で前者の土地を買わねばならず、その費用は膨大で再開発は実行不可能である。前者の土地は今買い、後者の土地は後者の死後相続人から買うとすれば、前者の土地を長い間放っておかざるを得ず、その利子費用は膨大でやはり再開発は進まない。

都市計画の意味

都市の再開発を政府の手で直接・間接に行うことは、法規制・税制を変えて、事実上警吏、税吏を地上げ業者として使って後者の土地を後者が手放してもよいと思う価格以下で現在手離さざるをえないようにすることである。現在市場で手に入れることのできる価格以下で後者の土地を入手することができることに政府の都市計画は意義があるのである。さもなければ、放っておいても都市の再開発は進む。つまり都市計画の意義は強権によって自由な選択を奪うことにするのであって、都市計画は民主的なものではそもそもありえないのである。

補助金

もちろん、新聞紙その他のリサイクルのように政府が補助金をだして東京のリサイクルを進めれば民主的である。しかし、それは、社会的なリサイクルコスト自体を低めることにはならない。具体的には税金が必要である。都市再開発を念願する人々の主張のエッセンスは安い価格で自分が土地を手に入れたいということである。したがって、自分の税負担につながる、もしくは、自分の望む方向へ税の支出が減ることになる、都市リサイクルのために政府が多額の補助金を出すことには、当然都市再開発を願う人々は反対なのである。

V. 結語

風が吹けば桶屋が儲かる

市場経済が効率的な資源配分を実現するという命題は、かなりよく知られている。しかし、市場メカニズムによって実現する効率的な資源配分は、ある個人が効率的な資源の使用法と考えるものと同じであるとは限らない。その理由の第1は、単に、効率性の意味が同じとは限らないからであるが、より重要な理由は、この小論の最初にのべた市場経済の情報上の効率性の含意として、より多くの情報を考慮に入れることのできる市場の方が、各個人よりも資源の効率的配分に関してより深い配慮をすることができるからである。だから、市場経済は、風が吹けば桶屋が儲かるの喩のように全く予想もしない結果を生むのである。効率的な資源配分とは全く予想だにしない、あるいは予想するのとは全く逆の形態でありうるのである。このような意外性が理解できないと、効率性と自分の想定するような資源配分が実現されないのを見ると、直ぐ、市場はよく機能していないと結論づけることになる。そして、多くの場合は市場機能を正すため各種の政府介入を求める。つまり、自分自身が中央計画当局者というべき存在になる。この小論ではわが国の住宅・土地問題でよく聞く批判的見解の多くが、「風が吹けば桶屋が儲かる」ということを理解しないものであることをみたのである。

都市の景観

わが国で多くの人々が都市の形成を土地市場の機能にまかせておけないと感じている大きな理由のひとつは、古い石造り、レンガ造りの建物に満ちたヨーロッパ都市の重厚・威厳・壮麗さも、スカイスクレイパーが立ち並ぶアメリカ都市の偉容さもない日本の都市の景観をみすばらしく感じているからである。

多くの低層老朽木造建築の多くのこる東京は土地の有効利用がされていないという、第IV節で検討した経済的な批判の底には、東京の景観に対する劣等感が存在するように思われる。この小論は、東京を代表とする日本の都市の形成を経済的に論じようとしたもので、その美的評価を論じることを意図したものではない。しかし、景観問題は東京等現代日本の都市が論じられるとき常に底流として存在する問題と思われるので、若干私の都市景観についての考えをこの小論の最後に述べておこう。

まず、趣味の問題であるが、私はヨーロッパの都市をさほど美しいとは思わない。19世紀の建物を中心としたパリは悪趣味と思う。ニューヨーク等のアメリカ都市においては、廃墟化した荒廃の方がスカイスクレイパーの偉容よりも目につく。また、前節で述べたように廃墟化とスカイスクレイパーはコインの両面である。

私も日本の現代都市を美しくないと思う。しかし、しばしば論じられるような、ドイツなどで行なわれている政府の建築規制によって都市景観を維持すべきであるという考え方は的はずれと思う。ドイツの規制は、それがなくともドイツ人ならば自然に守るものだと思う。そのような規制は、放っておいてもドイツ人ならば守る建築趣味を外国人に押しつけるためのものだと私は推測する。その善悪は別にして、移民労働者の少ない現在の日本にはあまり関わりのないことである。また、わが国の中央・地方政府の最近作った建物・公園・都市計画等々をみれば、政府介入によって、わが国の都市景観が改善しようと思う人はいないであろう。

現在日本の都市の景観は、好ましくない。しかし、戦前までに政府の景観規制なしに作られた日本の都市の伝統的街並は美しい。重厚で、しかも温和であり、端正な美しさに満ちている。現在日本都市の景観は政府介入によって一朝一夕に解決することのできない、戦後日本文化の質の問題なのだと私は思う。

安直とも思える建物の並ぶ日本の街並を嘆き、ヨーロッパやアメリカに見ら

れる堅牢な建築の並ぶ街並にあこがれる人々も多い。この差を精神文化の差というような点にまで及んで論じる人もいる。しかし、現在のヨーロッパのような街並を日本に再現しようとする考えは正しくない。堅牢な建物が並ぶ都市はリサイクル費用が高い。それは都市のゴミ化を速める。それは、特に、日本のように平地の少ない、よって新たな都市適地の少ない国であることではない。新たな技術を体化した都市を作れないことは文明の衰退を生む。私には、西ヨーロッパの現在の問題のひとつはここにあるように思われる。

参考文献

- 岩田規久男、『土地改革の基本戦略』、日本経済新聞社、昭和63年。
- 角本良平、「東京をどうするか」『運輸と経済』第47巻、43-51、1987年7月。
- 角本良平、「東京をどうするか 続」『運輸と経済』第47巻、21-29、1987年8月。
- 陣内秀信、『東京の空間人類学』ちくま学芸文庫、1992年。
- 東京都総務局編、『第43回東京都統計年鑑 平成3年』平成5年。
- 野口悠紀雄、『土地の経済学』、日本経済新聞社、1989年。
- Hatta, T. and T. Ohkawara, “Commenting and Land Prices in the Tokyo Metropolitan Area” ISER Discussion Paper 252, Osaka University 1991.
- 原田泰・井上裕行、『土地・住宅の経済学』日本評論社、1991。
- Hayek, F., “The Use of Knowledge in Society”, *American Economic Review* 35, (September 1945), 519-30.
- 宮尾尊弘、『都市経済学』、日本評論社、1990。
- ミュシュランタイヤ社編、『ニューヨーク ミュシュランガイド』日本語版、実業之日本社、1992。