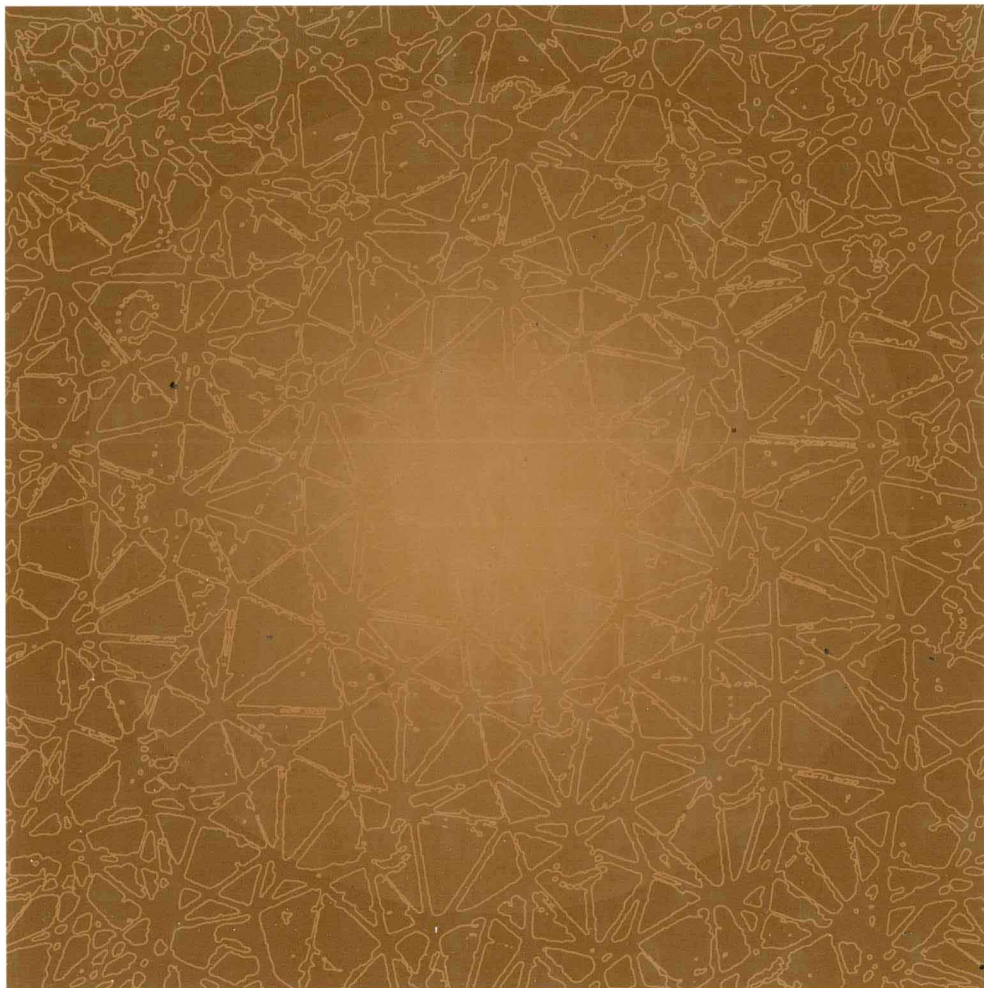


現代都市経済学

第2版

URBAN ECONOMICS

宮尾尊弘



日本評論社

現代都市経済学

第2版 | URBAN ECONOMICS

宮尾尊弘

日本評論社

みや お たくひろ
宮尾尊弘

1943年 東京生まれ。

1966年 慶応義塾大学経済学部卒。

1974年 マサチューセッツ工科大学より経済学博士号 (Ph. D.) 取得。

トロント大学助教授、カリフォルニア大学助教授、および
南カリフォルニア大学教授を歴任したのち、1985年から筑
波大学社会学系教授。

〔主要著書〕

Dynamic Analysis of the Urban Economy (Academic
Press, 1981)

『東京問題の解決策』(共著, HBJ 出版局, 1987年)

『都市と経済のニュートレンド』(日本評論社, 1988年)

『「ストック経済」の時代』(日本経済新聞社, 1989年)

『土地問題は解決できる』(東洋経済新報社, 1991年)

『土地税制の研究』(共著, 日本住宅総合センター, 1992年)

現代都市経済学 第2版

1985年12月15日／第1版第1刷発行

1995年4月5日／第2版第1刷発行

著者／宮尾尊弘

発行者／大石進

発行所／株式会社日本評論社

〒170東京都豊島区南大塚3-12-4 電話03(3987)8621(販売) 振替00100-3-16
03(3987)8595(編集)

©1995 MIYAO Takahiro 検印省略

印刷／精文堂印刷株式会社 製本／松岳社

Printed in Japan

ISBN 4-535-55020-4

はしがき

都市経済学 (urban economics) は、近年急速に発展した経済学の一分野である。特にミクロ経済学の価格理論を基礎として、空間経済のなかで都市の構造や機能を分析する新しいタイプの都市経済学が体系化され、すでに欧米では独立した経済学の応用分野として、そのような都市経済学の研究や教育がさかんに進められている。実際にアメリカでは、どの主要大学でも学部と大学院の両方で都市経済学が教えられており、その教科書や教科内容をはじめ、試験問題にいたるまで共通の基準が確立しているといつてよい。

これに対して、日本ではまだ少数の研究者の間で都市経済学の研究が進められているだけであり、一般には都市経済学とはどのようなものであるかすらもよく知られていないのが現状であろう。日本において都市経済学の包括的な入門解説書はきわめて少なく、わずかに欧米の代表的な都市経済学者による著作や教科書のいくつかが翻訳されているにすぎない。

いうまでもなく、国が異なるとともに、都市問題の内容も異なる。たとえばアメリカの都市問題には、大都市中心部の極端なスラム化というすぐれてアメリカの特徴があるように、日本の都市問題も日本独得な側面を多分に持っているといえよう。したがって、日本の都市経済を対象とし、その諸問題を念頭におきながら、近年欧米でめざましく発展した都市経済学の分析手法を幅広く適用することを通じて、都市経済学とは何か、またどのように応用することができるのかを示す入門解説書が強く望まれるところである。

本書はこのような事態に少しでも応えるために、都市経済学の基礎的な概

念や手法を平明に解説するとともに、主として日本の都市の事例を分析の対象として扱い、欧米諸国の都市問題との比較も試みる。現代の都市問題に興味を持つ学部や大学院の学生のための入門書としてばかりでなく、従来より実際の都市問題の解決に取り組んでいる研究者、実務家、さらには一般市民のための参考文献として本書が役立つことを期待したい。

できるだけ幅広い層の読者のために、説明には複雑な記号や数式の使用を極力避け、経済学の予備知識も最小限ですむように努めた。都市問題に対する興味と、経済一般のごく初歩的な概念についての知識が、本書を読みこなすための必要かつ十分な条件であるといえる。また、より専門的な都市経済学の研究を志す読者は、巻末の付論を一読されたい。そこでは、説明が多少複雑になるが、都市経済学の最新の理論的発展が解説される。

なお、本書の詳しい構成は、次のとおりである。まず、第1章から第3章までは、都市化の対象を一般的に概観することを目的としている。特に第1章は、都市経済学とはどのような学問であるかを説明し、都市経済学的な視点から現代の都市化の問題と都市化の原因を検討する。さらに第2章では、都市に人口と産業が集中するメカニズムとパターンを、既存の理論モデルに沿って考察している。第3章においては、現実の大都市における成長と衰退の傾向を観察したうえで、都市成長および衰退のモデル分析を簡単に紹介する。

続いて、第4章から第11章までは、さまざまな都市問題を具体的にに取り上げ、都市経済学的な分析を加えている。第4章と第5章では、都市における土地と立地の問題、第6章と第7章では、都市問題の中核を占める住宅問題、第8章と第9章では都市交通の問題、さらに第10章で都市公害、第11章で都市財政に関する諸問題を検討する。

最後の第12章では、現在の日本で特に重要と考えられる都市政策の課題を指摘し、それらを都市経済学的観点から整理・評価してみたい。以上が本書の主要な内容であるが、さらに巻末の付論において、第3章で簡単に取り上げられた都市の成長モデルをより詳しくサーベイしている。各章はそれぞれ、

ある程度まで独立して読めるように書かれており、参考文献も各章の終わりに配しておいたので、読者は自分が興味を持つトピックにしたがって、どの章から読まれても結構である。

なお本書は、筆者が長年のアメリカ滞在から帰国した1985年に出版した『現代都市経済学』をほぼ10年ぶりに改訂したものである。そのオリジナル版と改訂版の執筆に際して、多くの人たちの協力をいただいた。とりわけオリジナル版について、当時経セミ編集部の堀岡治男、守屋克美両氏から受けた支援と激励に対して感謝の意を表したい。両氏に私を紹介いただいた西村和雄氏、さまざまな資料を提供して下さった黒岩和夫氏夫妻と青木寅男氏、および改訂版の資料収集を手伝っていただいた曽根昭男氏にも感謝するものである。さらに、オリジナル版と改訂版の両方の出版についてお世話いただいた日本評論社の金田功氏に心よりお礼を申しあげたい。

またこの機会に、慶応義塾大学でお世話になった千種義人、福岡正夫両教授、マサチューセッツ工科大学で御指導いただいた Paul A. Samuelson と Robert M. Solow 両教授、さらに北米生活14年間で親しく接していただいた方々、特にボストンの Russell 夫妻、トロントの Steinhubl 夫妻、サンタ・バーバラの Baker 夫妻、ロサンゼルス of Ace 夫妻に感謝の意を表すものである。

最後に、両親、兄夫婦、妻とその母の暖かい理解と協力なしには、本書が存在しえなかったであろうことも記しておきたい。

1994年12月 つくば市にて

宮尾尊弘

目次

はしがき	i
------	---

第1章 都市経済学と都市問題

1.1 都市化と都市問題	2
現代の都市問題 3 都市化の国際比較 4	
1.2 都市化の原因	7
伝統的経済理論の再検討 8 資源の不均衡分布 9 規模の経済11	
交通費と取引費用の存在13	
【練習問題】14 参考文献15	

第2章 都市集中のメカニズム

2.1 交通費と集中	18
市場指向対原料指向18 輸送の連結点20 多数市場・多数原料 地点の場合22	
2.2 競争と集中	23
ホテリングのモデル24 モデルの修正と応用25	
2.3 都市集中のパターン	27
中心地理論27 順位・規模の法則29	
【練習問題】32 参考文献32	

第3章 大都市圏の成長と衰退

3.1 都市の発展段階	36
クラセシオン＝パーリンクの段階説36	日本の都市発展段階37
欧米都市との比較38	
3.2 都市の成長分析	41
需要主導型成長42	供給主導型成長44
3.3 都市の衰退分析	46
衰退過程への転換要因47	ボーモル＝オーツの衰退モデル48
【練習問題】50	参考文献51

第4章 都市の土地問題

4.1 日本の土地問題	54
地価の高騰と高水準54	原因と問題点56
4.2 土地サービスと地代	57
企業の土地サービス需要58	家計の土地サービス需要59
土地サービスの供給61	地代の決定と変動64
4.3 地価と土地課税	66
土地収益率と資産均衡66	収益還元法と地価変動68
土地課税の効果69	
【練習問題】72	参考文献72

第5章 産業と住宅の立地

5.1 都市の産業立地	74
1産業の場合74	市場地代曲線の性質76
2産業の場合78	
5.2 都市の住宅立地	82
1種類の家計の場合82	2種類の家計の場合84
より複雑な立地パターン86	
5.3 立地と土地利用規制	88

企業と家計の同時立地89 土地利用規制政策の効果91

【練習問題】92 参考文献93

第6章 都市の住宅問題

- 6.1 日本の住宅問題96
 住宅問題の推移96 住宅価格の高騰98 中心部の住宅の衰退99
- 6.2 住宅の需要と供給100
 需給均衡モデル101 不均衡モデル103
- 6.3 住宅の衰退と再開発104
 住宅の郊外化とフィルタリング104 日本の都心部の
 住宅衰退過程106 住宅衰退地域の再開発108
 【練習問題】109 参考文献110

第7章 住宅政策の分析

- 7.1 都市住宅政策の概観112
 所得分配と資源配分112 家賃統制政策113 公共住宅政策114
 所得移転・家賃補助政策116 持ち家助成政策118 人口流入抑制
 政策120 都市再開発政策122
- 7.2 日本の住宅政策123
 家賃統制令と借地借家法123 公営・公団住宅124 持ち家助成
 政策126
 【練習問題】128 参考文献129

第8章 都市交通(Ⅰ)——利用と混雑の問題

- 8.1 都市交通の推移132
 日本の都市交通132 日本とアメリカの比較134
- 8.2 交通手段の選択と需要135
 交通サービスの需要135 アメリカでの推計結果137

8.3	交通混雑の分析	139
	市場均衡と最適交通量139 混雑問題の解決策142	
	【練習問題】144 参考文献144	
 第9章 都市交通(II)——交通投資の問題		
9.1	公共交通投資の分析	148
	費用・便益分析148 限界費用原理150	
9.2	交通投資の現状と展望	153
	日本の地下鉄建設153 アメリカの都市交通論争155 新しい都市 交通手段158	
	【練習問題】160 参考文献161	
 第10章 都市公害と対策		
10.1	日本の都市公害	164
	公害問題の推移164 公害対策の概観と評価166	
10.2	公害対策の分析	169
	需要・供給モデル169 無差別曲線分析172	
	【練習問題】176 参考文献176	
 第11章 都市の財政問題		
11.1	都市財政の現状と問題	178
	日本の都市財政の推移178 アメリカの都市財政問題180	
11.2	都市財政と公共財	183
	地方自治体の財とサービス183 公共財の最適供給184 投票と 地方公共財187	
	【練習問題】190 参考文献190	

第12章 日本の都市政策の課題

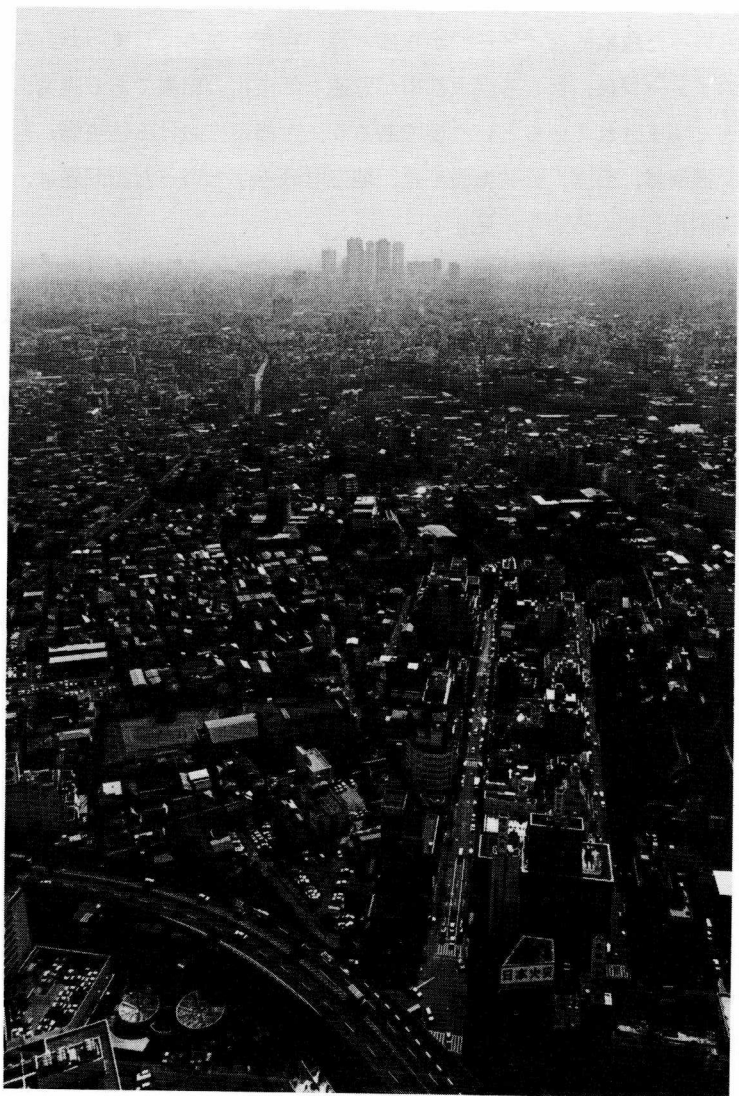
12. 1	社会資本の整備	192
	社会資本一般の立ち遅れ192 都市基盤としての社会資本193	
12. 2	地方都市の活性化	195
	過小な地方中小都市195 地方拠点都市の育成197	
12. 3	遷都と地方分権	199
	首都機能の移転199 都市規模と政府の立地201	
	地方分権への試み202	
	【練習問題】204 参考文献204	

付 論 都市成長理論の展望

13. I	都市産業の成長理論	206
13. I. 1	需要主導型成長モデル	206
	経済基盤説モデル206 所得決定モデル207	
13. I. 2	供給主導型成長モデル	208
	新古典派モデル209 集積の経済と不経済210	
13. I. 3	需要・供給総合モデル	212
	雇用・人口相互作用モデル213 累積的因果関係モデル214	
13. II	都市住宅の成長理論	216
13. II. 1	新古典派成長モデル	216
	閉鎖都市モデル216 開放都市モデル219	
13. II. 2	耐久性住宅成長モデル	220
	近視眼的期待モデル221 完全予見のモデル222	
	参考文献223	

索引	229
----	-----

第1章 都市経済学と都市問題



1.1 都市化と都市問題

都市は「みやこ・いち」と書くが、現在の多くの都市は、「みやこ」や「いち」といった牧歌的なイメージからほど遠い存在になってしまった。現代の都市のイメージは、むしろ巨大都市が急速な都市化の結果である過密、過大の弊害に悩まされているという姿であろう。大都市における住宅難、地価高騰、交通混雑、公害、公共施設不足、地方財政赤字といった諸問題は、ますます深刻化しているように見える。

このように深刻な都市問題は、いったい解決できるのであろうか。もし解決可能であるならば、どのような策をとるのが最善なのか。あるいは解決できずに、都市は衰退の運命をたどるのであろうか。これらの問いに対する答えを見つけるために、いろいろな分野の研究者がそれぞれの角度から都市という社会現象の分析を試みている。これまで都市問題の解明に貢献のあった地理学、人口学、行政学、建築工学、土木工学、都市工学、都市計画学、地域科学などの分野と並んで、特に経済学の観点からその問題に取り組もうとするのが都市経済学（アーバン・エコノミックス）である。

都市経済学は、都市の経済の構造や機能を体系的、総合的に分析し、都市経済の発展や変動の法則を見出すことを通じて、複雑な都市問題の解明に役立つことを課題としている。住宅、交通、環境、行政などの諸問題を個々別々に取り扱うよりも、むしろ都市という空間経済のなかでそれぞれの問題を位置づけ、都市経済の相互依存関係を考慮しつつ問題の分析を行なうのが都市経済学の方法である。そして、都市内部および都市の間で資源の効率的な配分と所得の公正な分配を達成するための政策を提言することが、都市経済学の分析の究極目的であるといえよう。

本章では、このような都市経済学の視点から、都市化の問題とその原因を概観することから始める。まず、日本とアメリカにおける最近の都市化とそれに伴う諸問題を見ることにしよう。

表 1-1 総人口と人口密度 (1990年)

	総人口 (人)	人口密度 (人/km ²)
日 本	1億2361万	332
アメリカ	2億4871万	27
東京都区部	816万	13,347
ニューヨーク市	732万	9,150

(資料) 総理府「国勢調査」1990年, U.S. Dept. of Commerce. *Statistical Abstract of the U.S.*, 1992-93.

現代の都市問題

現代都市は病んでいるといわれる。実際に東京首都圏において、「うさぎ小屋」と呼ばれる住宅事情や「通勤地獄」といわれる交通混雑を見るにつけても、都市問題の深刻さがだれにも実感として伝わってくるであろう。日本の他の主要都市でも、都市問題に関するかぎり「小東京化」の傾向が顕著であり、種々の悩みを抱えているといえる。

このような日本の都市問題に関して、わが国は狭い土地に多くの人が住んでいるため人口の集中と都市問題の深刻化は避けられない、とよくいわれる。たとえばアメリカと比較した場合、日本は25分の1の国土に、アメリカの約半数の人口がひしめいていることを考えるならば、その議論は一見もっともらしく見えるかもしれない。しかし実は、このような議論は必ずしも的を射ていないのである。

確かに、アメリカのような広大な国と比較するならば、日本の人口密度は極めて高く、表1-1で示されるように、アメリカの約13倍に達する。しかしながら、両国を代表する大都市、東京とニューヨークは、その人口規模といい密度といい非常によく似ていることも表1-1から読み取れるであろう。したがって、両都市とも過大・過密から生じる問題を共通に抱えているはずである。実際アメリカの大都市の場合には、住宅、土地、交通、環境、財政といった日本の都市と共通の問題のほかに、貧困、失業、人種対立、犯罪、麻薬等の病理現象が加わり、まさに重症患者の様相を呈しているといえよう。

いいかえれば、日本の都市問題は、わが国の土地が狭く人口が多いことが

表 1-2 日本の都市化傾向

	1950	1960	1970	1980	1990
5 万人以上の都市数	150	270	327	400	428
都市人口対総人口比率 (%)	32.5	40.3	62.9	68.5	70.9

(資料) 総理府『国勢調査』1990年.

ら生じるという単純な見方でなく、世界的に共通な都市問題の日本における発現とみなされるべきである。ここに、都市を一般的な見地からながめ、さまざまな都市問題を統一的に把握しようとする都市経済学分析の意義があるといつてよい。

都市化の国際比較

古代ギリシャの哲学者プラトンによれば、理想的な都市の人口は、5,040人ということである。その主な理由は、5,040が7の階乗に等しいため、1から10までを含めて全部で59もの数で割り切れ、取引や租税および土地の分割等に便利であるからというきわめて割り切った議論である。ひるがえって現代の都市を見るならば、その巨大さと複雑さには、ただただ割り切れない気持を抱くのみであろう。

現代では、実際に「都会」と呼ばれるためには、人口がプラトンの理想都市の10倍、つまり5万人以上は必要である。日本で人口5万人以上の都市は、表1-2で見ると、1990年で428を数え、そこに住む人口総数は日本全国の70.9%にまで達している。これを、1950年の都市数155および人口比率34.2%と比較するならば、戦後の高度成長期における爆発的な都市化の進行が明らかになる。いうまでもなく、この都市化は、東京、大阪、名古屋を中心とする三大都市圏への人口と経済活動の集中によってもたらされたといつても過言ではないであろう。現在、日本の人口の約半数、また生産出荷額の約3分の2が、この三大都市圏に集中しているのである。

戦後日本の都市化がいかに急速であったかは、国際比較によってより明確に見ることができる。まず、上記の5万人以上の都市の人口に加えて、多少でも都市化したとみなされる(アメリカでは人口2,500人以上の)市町村の人

表1-3 都市人口比率の推移

	1920	1930	1940	1950	1960	1970年
日 本	18.1	24.1	37.9	37.5	63.5	72.2
アメリカ	51.2	56.1	56.5	59.0	69.8	73.4
スエーデン	45.2	48.5	56.2	66.2	72.7	81.4

(資料) N. Glickman, *The Growth and Management of the Japanese Urban System*, Academic Press, 1979, p.71.

表1-4 都市人口の成長率

	都市人口の年平均成長率(%)	
	1950~60年	1960~70年
日 本	6.6	3.7
アメリカ	2.7	2.1
スエーデン	1.6	1.6
フランス	2.2	2.2
西ドイツ	1.6	1.7
イギリス	0.5	0.7

(資料) Glickman, p. 73.

口の総数を広義の「都市人口」と定義し、その全人口に対する比率を都市人口比率とすると、日本と欧米諸国について長期のデータが利用可能である。表1-3は、日本の都市人口比率の推移を、アメリカおよびスエーデンと比較したもので、これによると、日本の都市人口比率は、急速に欧米諸国の水準に近づいてきたといえる。特に、第二次大戦によって日本の都市人口比率が、1940年から1950年の間にわずかながら低下した（実際、終戦時の1945年には27.8%にまで低下した）結果、1950年からの10年間は、戦後の復興と高度成長の影響が重なり、異常ともいえる急速な都市化が進行したのである。この都市人口の増加率は、1960年代に入って多少鈍化したものの、他の先進諸国よりもはるかに高い成長率を示したことが、表1-4によっても明らかであろう。

さて、このような都市化の進行が、いわゆる「郊外化」の傾向を伴うことはよく知られている。事実、アメリカでは、戦後一貫して都市郊外の人口の増加率が、中心都市人口の増加率をはるかに上まわり、都市化の中身は、ほとんど郊外化であったといえることができる。豪邸の立ち並ぶ高級住宅街に代表される郊外の繁栄と、失業者と貧民のたむろするスラム街に象徴される中

表 1-5 アメリカ主要都市の人口

	人口(千人)			増加率(%) 1970~90年
	1970	1980	1990	
ニューヨーク	7,896	7,072	7,323	- 7.3
シカゴ	3,369	3,005	2,784	-17.4
ロサンゼルス	2,812	2,967	3,485	23.9
フィラデルフィア	1,949	1,688	1,586	-18.6
デトロイト	1,514	1,203	1,028	-32.1
ヒューストン	1,234	1,595	1,631	32.2
ボルチモア	905	787	736	-18.7
ダラス	844	904	1,007	19.3
ワシントン	757	638	607	-19.8
クリーブランド	751	574	506	-32.6

(資料) U.S. Dept. of Commerce, *Statistical Abstract of the U.S.*, 1992-93.

表 1-6 日本の主要都市の人口

	人口(千人)			増加率(%) 1970~90年
	1970	1980	1990	
東京区部	8,840	8,352	8,164	- 7.7
大 阪	2,980	2,648	2,624	-12.0
横 浜	2,238	2,774	3,220	43.9
名古屋	2,036	2,087	2,155	5.8
京 都	1,419	1,473	1,461	3.0
神 戸	1,289	1,367	1,477	14.6
北九州	1,042	1,065	1,026	- 1.5
札幌	1,010	1,402	1,672	65.5
川 崎	973	1,041	1,174	20.6
福岡	853	1,089	1,237	45.0

(資料) 総理府「国勢調査」1990年.

心都市の退廃の対照は、あまりにも有名である。実際、1960年代には、シカゴやデトロイトといった中西部の工業地域の中心都市が絶対的人口減に転じ、また1970年以降は、表1-5に見られるように、南西部の都市を除いて全国大多數の主要都市圏の中心都市が人口の減少を示している。これによって、アメリカは、中心都市人口微増と郊外人口急増が見られる「相対的郊外化」の時期より、中心都市人口減少と郊外人口増加が起こる「絶対的郊外化」の時期に移行したとみなすことができよう。

日本においては、1960年代より郊外の人口が急速に成長し、その後も相対