

2015年  
6月18日  
木曜日

# 都市の形成

山鹿 久木 教授（都市経済学）

都市経済学では、都市の形成のメカニズムを簡単なモデルを用いて説明する。

「都市」という言葉に厳密な定義はないが、その言葉を聞いて思い浮かべる都市の姿は、人によってさまざまである。生まれ育った地を思う人もあり、就職してから住み始めたところを思う人もある。まったく異なる都市像であっても、都市経済学の理論では、簡単なモデルを用いることで、どの都市にもある程度あてはまる、典型的な都市の特徴を説明しようと試みる。その典型的な都市の特徴の一つに、都市の中心地と呼ばれる地域の建物は、高く密集して建っており、そこから離れるにしたがって、建物が低く、一つの区画の面積が大きくなっていく、というものがあげられる。ではなぜ、そのような姿になるのか。このメカニズム

を、都市に住む側（需要側）と住宅を提供する側（供給側）とにわけて考えてみよう。

需要側が住む場所を決定する時に考える一番の要因はおそらく通勤地（通学地）への利便さであろう。これらの行動はほぼ毎日であるから、それが不便であるということは、時間的にも金銭的にも人生において大きな犠牲を伴う。したがって、できれば通勤地に近い便利なお店やサービス施設がほしいと誰もが思う。しかし土地には限りがあるため、希望者全員が中心地付近に住めるわけではない。土地の場合、その場所の土地は1つしか存在しないため、その地に最も高いお金を支払うことができる人がそこに住むことになる。

中心地から離れるに従い、不便になり、また土地の面積も増えていくため、住むために土地に対して支払

う料金も低くなる。その代わりに同じ予算であっても広い面積の土地を得て、不便さへの不満に代えている。このように、「便利だが狭い」、あるいは「不便だが広い」、という立地と住宅の特性の違いが、都市内の住民の満足度のバランスをとっている。

住む場所を提供する開発者（供給者）はどのような建物を都市に提供するだろうか。開発者は土地を買い、その上に資材を投入して建物を建てる。狭さを犠牲にしてまでも便利なお店やサービス施設を建てる。住民は限られたスペースに対してより多くのお金を払おうとする。そのような地域に住居を提供することは企業にとっても大きな利益をうむため、土地や住宅の価格は高くなる。このことはすなわち開発者にとつての土地取得コストも高くなることを意味す

る。一方で、郊外になるとスペースの制限が中心地ほど厳しくないため、住宅の価格も下がり、利益はそれほどでないが、一方で土地取得コストは低くおさえられる。建物を建てるための資材の価格は中心地でも郊外でも同じなので、中心地では土地の価格に比して資材が割安になり、郊外では割高になる。すなわち、開発者は中心地では小さな土地スペースに多くの資材を投入し、高い建物を建築するし、郊外では広い土地に低い建物を建築することが利益を大きくするための最適な行動となる。

よって都市の姿は中心地では高いビルが密集し、郊外では広い住宅、低い建物が多くなった。