

【研究ノート】

コースの定理は土地利用規制の存在意義をゆるがすか — 3人の論者を通して見る土地利用規制への応用とその問題 —

白川 慧一

1. 背景と目的
2. 「コースの定理」とは
3. 3人の論者による「コースの定理」の土地利用規制への応用にみる解釈の違い
4. 「コースの定理」の土地利用規制への応用に当たっての諸問題
5. おわりに

1. 背景と目的

我が国では、かつてはスプロールの防止、計画的な開発、社会資本整備の推進を目的として、また、現代では加えて環境保護や景観の保全・創造などを目的として、建築基準法、都市計画法などによる土地利用規制が行われてきたところである。

土地利用規制の目的は、ともすれば行き過ぎとなりがちで、建築物の建築や土地の造成など、個別の土地・不動産の改変行為に対して、制度上「枠」をはめることで、それを整序することにある。

ところが、主に経済学者が議論する「コースの定理」に従えば、都市・土地に関わる諸問題は、土地利用規制や課税・補助金など一連の規制・誘導策を積極的に展開しなくとも、相互の私的交渉により解決できるとされる。

土地利用の整序のためには何らかのルールが必要と考え、土地利用規制を詳細化、厳格化することを是としてきた計画家(プランナー)、実務家の立場からみれば、コースの定理に基づくこうした主張は、ルールの拡充が適切な土地利用の実現につながるとの考えを根本から揺るがすものと映る。

計画家、実務家は、コースの定理とそれに基づく政策提言に対し、どう向き合えばよいのか。本稿では、コースの定理の教科書的定義および成立経緯に触れたのち、コースの定理を土地利用の問題に応用する3人の論者による解釈の実態を見ることで、コースの定理から政策提言を導き出す上での問題点を考察する。

2. 「コースの定理」とは

2-1. 「コースの定理」の教科書的定義

(1) 外部性の問題

最初に、ここでは眺望阻害を例にとり、コースの定理を教科書的な方法で説明する。

コースの定理が想定する問題状況とは、異なる当事者間で効用関数・生産関数が相互依存している(interdependent)ために、当事者の同意のないままに市場の外部において便益・費用をもたらしかう相互依存関係¹、経済学でいうところの「外部性(externality)」(別の呼び方では、外部(不)経済(external economies or diseconomies))が存在する状況である。ここで、相互依存関係が市場で評価されず、数量・価格等の媒介項に反映されないことによって問題が生じるのは、そうした不完全な市場動向を所与として行動する当事者が、

¹ ここでの外部性の定義は、Cooter and Ulen(2004)、p. 167に基づく。外部性は、後に紹介する文献も含めて、ここでの定義と類似の表現によって無引用で定義されることが多い。

自分以外の他者の利害を想定して意思決定を行うインセンティブを持たないためである。

コースの定理が適用される、土地利用に関わる外部性の内容には、ここで説明する眺望阻害の他に、日照阻害(福井(2001)、久米(2004))、住環境(瀬下・山崎(2007))、市街地再開発(瀬下・山崎(2007))、都市景観(福井(2004, 2006)、麻生(2008))などがある。また、土地利用以外の分野についても、賃貸借契約と貸借権保護(瀬下・山崎(2007)、福井(2007))、抵当権・優先権侵害(瀬下・山崎(2007))、構造計算偽造(福井(2007))、原子力発電所・空港の立地(福井(2001))、河川流水配分(福井(2007))、さらには公害や環境問題にも応用されている²。

(2) 眺望阻害の例

一般に、「コースの定理」は、図1に示す二者間の場合の簡便な例を用いて説明される³。

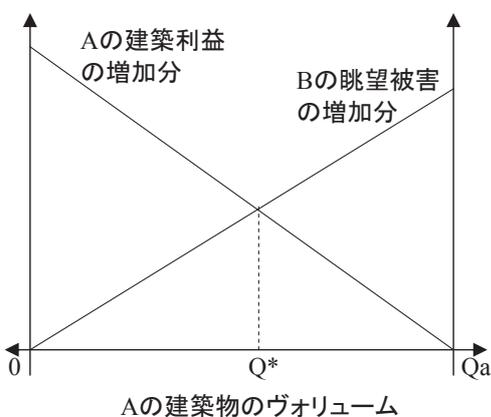


図1 図式化されたコースの定理の例(眺望阻害)

隣接した土地を所有するAとBの二者がおり、Aは高層建築物を建築しようとしており、Bはそれによって享受していた眺望を妨げられる状況を想定する。

このとき、最も望ましい状況はどの点に該当するか。ここで、例えばAとBが不動産会社で、両

者が合併し、単一の主体となったと想定する。旧B保有の不動産の眺望価値を減じ過ぎることなく、旧A保有土地から得られる利益を最大にするような旧A保有土地での建築物の建築は、ヴォリューム増による利益増が、眺望被害の拡大を補償するのに十分でなくなるまで進められる。建築による利益増と、眺望被害の増加分が一致するのは Q^* であり、この点が全体で見て(社会的に見て)最適な点である。

古典的な厚生経済学は、こうした状況において、社会的に見て最適な状態は、直接規制あるいは課税によって実現されると論じていた。Pigouは、一企業が負担する「私的費用(private costs)」と、産業全体に課される「社会的費用(social cost)」との乖離に対し、補助金や課税を行う、あるいは政府が直接規制(authoritative control)を行うことで調整することが望ましいとした⁴。眺望阻害の例でいえば、直接規制によりヴォリュームを Q^* とするよう強制する、あるいは Q^* で実現する建築利益と等価となるような課税額 t^* をAに課す(一般に「ピグー税」と呼ばれる)ことによって、社会的に見て最適な状態が実現する⁵。

しかし、一方が危害を加えて一方が被害を受ける加害者-被害者の関係という古典的な捉え方に対し、Coaseは、双方が加害者であると同時に被害者であるという、加害と被害の「相互的な性質(reciprocal nature)」、関係当事者間での両立しない相互作用を無視した捉え方であると批判する。Coase自身の言葉でいえば、外部性の問題とは、AがBに害を与えており、そこでAをいかに抑制するか、という問題ではない。なぜなら、「Bに対する害を避けると、Aに害を与える」ことになるためである。それゆえ、「本当の問題は、AがBを

² Coase自身は1960年論文において、放牧された牛が隣地の農場の作物を食べてしまう例を用いている。

³ なお、コースの定理を図を用いて説明したのは、Coase自身ではなく、Turvey(1963)が最初であるとされている。Mumey(1971)、p. 719、Fischel(1985)、p. 102 注釈4、Baumol and Oates(1988)、p. 33 参照。

⁴ Pigou(1932), pt. 2, ch. 9. ここでの用語法はStigler(1966)、p. 110による。

⁵ 本稿が挙げるCoaseによる批判の他にも、外部性の直接規制・課税という古典的方法に対しては、仮に規制当局と当事者との間に情報の非対称性が存在した場合、 Q 、 t を最適な値に設定することに失敗し、過剰規制・過少規制となり、社会的に最適な状態を実現できなくなるとの批判もなされている。

害することが許されるべきか、あるいはBがAを害することが許されるべきか」⁶である。

(3) コースの定理

以後、AとBの交渉を妨げる要因は存在せず、その取引にかかる費用はゼロであるとする。

まずは、Aに自由に建築する権利が与えられた場合を考える。この場合、Bには、Aの建築行為によって限界まで眺望が阻害されるのを避けるために、建築物のヴォリュームを小さくすることと引き換えに、建築物から得られたはずの利益の減少分を補填することをAに提案するインセンティブがある。このとき、建築の抑制により回避される眺望被害が、Aへの利益補填の費用の増加分を上回らない限り補填することが、B自らの利益となる。回避される眺望被害の増加分と利益補填の費用の増加分が一致するのは、図1でいうところの Q^* であり、Bはこの点まで利益補填を行う。

次に、Bに眺望権が与えられた場合を考える。この場合、Aには、Bが頑なに眺望権を行使することで全く建築行為が出来ない状態を避けるために、Bの眺望阻害を補償することと引き換えに、Bに眺望権行使を抑制してもらうことをBに提案するインセンティブがある。このとき、Bへの補償が、建築による利益増を上回らない限り補償を進めることが、A自らの利益となる。Aが得る建築による利益増とBの眺望被害の増加分とが一致するのは、図1でいうところの Q^* であり、Aはこの点まで眺望利益の補償を行う。

よって、A、Bいずれの側に権利を与えても帰結は変わらず、交渉によって Q^* が実現する。

以上のように、明確な権利設定がなされ、その権利に関する取引費用(transaction costs)がゼロであれば、最終的には社会的にみて最適な帰結となる。これが「コースの定理 (Coase Theorem)」である。

2-2. 「コースの定理」のCoase自身の意図からの乖離

上記の教科書的定義においては、いかにもコースの定理には単一の定義が存在するかのような説明がなされる。しかし、これは真実からかけ離れた認識である。コースの定理は、個々の文献により、相互に異なる様々な語り方で説明されてきた⁷。

現存する数多くの文献において、「コースの定理」を示すものとして参照されているのは、Coaseの1960年論文である⁸。ところが、この論文には「コースの定理」なる言葉は一つも出てこない。実は、この論文の議論を「コースの定理」として最初に公式化したのは、Coase自身ではなく、G. Stiglerである⁹。

Stiglerは著書「価格理論」第3版において、「コースの定理とは、完全競争下では私的費用と社会的費用は一致すると主張する」ものであり、「法律により損害への賠償責任がどのように割り当てられているかは、産出量には影響しない」¹⁰と説明

⁷ Butler and Garnett(2003)は、45種のミクロ経済学の教科書におけるコースの定理を参照したところ、取引費用の存在下における問題というCoase自身の意図を汲んだものは9種類に限られ、残りの36種類がStigler由来の、理想状況におけるコースの定理を示していることを明らかにしている。

また、コースの定理には、最終的な資源配分が「量的に不変」でなければならないという解釈と、「効率的」でさえあればよいという解釈が存在する。前者は不変性仮説(invariance hypothesis)、後者は効率性仮説(efficiency hypothesis)と呼ばれる。Medema and Zerbe(2000)、p. 838、Cooter(1982)、p. 15、Ackerman(1975)、p. 23、Zerbe(1976)、p. 30参照。

⁸ Coase(1988[1960])。ただし、Coaseは1959年発表の論文("The Federal Communications Commission")において既に、コースの定理の元となったアイデアを披露していた(Medema and Zerbe(2000)、p. 837)。また、そのことは、Coase自身も認めている。Coase(1988)、p. 157参照。

⁹ この点については、Coase(1988)自身も認めている。「『コースの定理』なる言い回しや、その正確な定式化は、私が最初に行ったのではなく、いずれもStiglerによるものである。」(p. 157)

¹⁰ Stigler(1966)、p. 113。ただしStiglerはその直後の箇所、例えば工場にばい煙防止装置をつける費用を個人で負担する場合、汚染防止の限界費用と個人の人限界利益との総和が等しくなるように調整する費用は高くつくことから、法的介入のみが現実的な策で

⁶ Coase(1988[1960])、p. 96。

した。

一方で Coase 自身は、自らの視座と、シカゴ大学の同僚でもあった Stigler 流の「コースの定理」を通して語られる視座との間の距離に、非常に注意を払っていた¹¹。

Coase が特に気にかけていたのは、「取引費用がゼロ」という想定である。Coase は次のように述べている：

「取引費用がゼロの世界は、よく Coase 流の世界として説明される。このことについて真実からかけ離れた部分は何も存在しない。それは近代経済理論の世界であり、私が経済学者に離れてもらいたいと切望していた世界である。」¹²

Coase は、Stigler による「コースの定理」の定義のうち、「完全競争下では・・・」の部分は削除できると考えていた。なぜなら彼は、Pigou に代表される当時の経済学者が展開していた議論の誤りとは、「私的費用と社会的費用が常に等しくされる必要がある」¹³ ことを前提とする点にあり、また同時に、彼らが法の変化による資源配分への影響の分析に失敗したのは、取引費用の存在を考慮していなかった点にあると考えていたからである。

Coase 自身にとって、コースの定理とは、「Pigou 流のシステムを批判すること」にその重要性があり、Pigou に代表される「標準的な経済理論では取引費用をゼロとしているが、コースの定理が示すのは、そうした状況下では Pigou 流の解決策が必要でないということである」¹⁴ と同時に、「正の取引費用が存在する世界」こそ研究されるべき対象であると考えていた。

以上のように、Coase 自身の関心は、正の取引費用下での権利配分の裁定を考察することであり¹⁵、その目的を達成するために、理想状態として、

あると指摘している。

¹¹ Butler and Garnett(2003)、p. 136。

¹² Coase(1988)、p. 174。

¹³ Coase(1988)、p. 175。

¹⁴ Coase(1994[1991])、p. 11。

¹⁵ 正の取引費用下での権利配分の裁定問題については、

取引費用ゼロの世界での権利配分の変化を考察したに過ぎない。Coase の 1960 年論文は、取引費用がゼロの場合について定式化されない数ページの考察を行うだけで、「コースの定理」を定義したわけではなく、取引費用が正の場合、具体的には、現実の訴訟判例の考察が論文全体の 3 分の 2 近くの分量を占めるという、実践的なものであった。これに対し、Stigler による「コースの定理」は、取引費用ゼロという特殊状況下での資源配分をもつばら考察するという、コース自身の意図とは異なる議論を展開していたのである。

3. 3人の論者による「コースの定理」の土地利用規制への応用にみる解釈の違い

以上の背景を有しつつ、コースの定理は土地利用規制に関わる問題に、具体的にどのように応用され、また、政策提言に結び付けられてきたか。結論を先に述べると、土地利用規制の分野においても、論者による「コースの定理」の解釈には違いがあり、それゆえ、最終的な政策提言においても埋めがたい差異が生じている。

本章では、土地利用規制に「コースの定理」を適用しつつも、相互に異なる見解を示す典型例として、(1)福井(2001)による土地利用の問題への応用、および福井(2004, 2006)による景観紛争への応用、(2)瀬下・山崎(2007)による住環境保全のためのプット・オプション型の契約履行義務の提案、(3)金本(1997)による土地利用をめぐる近

のちに Calabresi and Melamed(1972)が、権利保護の3つの形式として、「所有権ルール(property rules)」(私的所有権；権利を得たい場合、保有者の示した価値で買い取る)、「賠償責任ルール(liability rules)」(権利の移転・消滅に対して、外部組織により客観的に定義された価値を支払う)、「譲渡不可能ルール(inalienability rules)」(潜在的な買い手と売り手との間での、一切の権利の移転が禁止される)を挙げ、高取引費用下では、所有権ルールによる権利保護を禁止し、賠償責任ルールによる救済を採用するのが、配分上も、経済効率性(economic efficiency)の上でも望ましいと論じた。

隣外部性の交渉による解決策としてのコースの定理をそれぞれ見る。

3-1. 福井による「コースの定理」の景観紛争への応用

(1) 福井の定義する「コースの定理」

ここでは福井による、「コースの定理」を土地利用(とりわけ日照)の問題に応用した2001年の論稿と、景観保護の問題に応用した2004年、2006年の論稿を見てゆく。

福井(2001)は、コースの定理を、「取引費用がゼロである場合、すなわち例えば私的交渉のための費用も、裁判のための費用もゼロであって、完全情報が与えられており、かつ権利の内容が一義的明白であるという前提の下では、当事者のどちらに権利を与えても権利の与えられた後の事後的な当事者間の交渉によって最適な資源配分が達成される」と説明する。コースの定理の前提が成立する場合、「裁判所の判決は当事者間の所得分配を規律する効果を持つのみであって、土地利用をはじめとする資源配分には一切影響を残さない」。しかしながら、そうした前提が完全に成立することは少なく、「裁判や交渉のためには金銭や努力の負担が生じ、取引費用が多額に上ることが多いし、差し止めに関する権利についても、それがあり又はなしという明確な形で区分されて判決されることは必ずしも多くない」。そのため福井は、裁判所の資源配分に関する判断の誤りが当事者間の交渉により事後的に補正される可能性が高まるように、「取引費用を極力低減し、権利の内容を明確に定めること」を主張する¹⁶。

福井の解釈するところによれば、「コースの定理」の含意は、法や判決は、権利を明確に定め、その流通・執行が迅速、確実かつ安価に行われるように手続が実施されなければならないし、事後的な当事者間の交渉をより容易にするような権利配分を行わなければならない」ということであり、また、権利の流通・執行が迅速になされる蓋然性

が明らかでないときは、いわゆる「最安価損害回避者」に責任を分担させるべきである¹⁷。

(2) 「コースの定理」の景観紛争への応用

以上のように定義された「コースの定理」を、福井は景観紛争にどのように適用したか。

土地利用規制に関わる問題として近年議論されているのが、景観保護の問題である。とりわけ景観訴訟の領域においては、大規模開発や土地改変行為などにより、景観に影響が生じる場合、景観破壊、景観阻害を訴える原告の景観利益を認め、当該行為を制限すべきか否かが焦点となってきた。

これに対し、福井(2004)は、マンション建設に関わる都市景観訴訟を例にとり、「マンションの景観紛争については、住民側にマンションの全面的排除権を認めても、マンション側に住民側に対する全面的受忍請求権を認めても、もしその権利がはっきりしていて、事後的な交渉がきわめて容易であるならば、どちらにせよ、マンションの立地に関して最適な結論に達する」¹⁸と論じる。

もっとも、取引費用がゼロという仮定は実際には成り立ちにくく、また、事前に権利義務関係を予測することは難しいことから、「コースの定理が原型のまま働くということは実際の社会では想定しにくく」¹⁹ことを前提とした上で、福井は次のような議論を展開し、権利の明確性、予測可能性を確保するためには公法的規制が望ましく、一般的な権利としての景観利益に基づき建築物の高さなどを規制することを問題視している。

福井(2006)は、「景観利益は眺望利益以上に特定

¹⁷ 福井(2001)、p. 415。

¹⁸ 福井(2004)、p. 73。

¹⁹ 福井(2004)、p. 73-74。福井は、現実の社会では、(1) 多人数との交渉に伴う精神的な労力、時間的、金銭的支出など、相当程度の取引費用が発生するため、権利の取引費用がゼロという仮定は実際には成り立ちにくい、(2) 権利の明確性についても、都市計画・建築規制などの公法的規制だけではなく、民事の判決で裁判官が個別に権利義務関係を決定するという仕組みの下では、裁判官の判断が一種のドグマ(教義)の要素を持ちうるため、再現や反証が困難であり、権利義務関係を事前に第三者や当事者が予測することは難しいと指摘している。

¹⁶ 福井(2001)、p. 413-415。

の立地や財産権に派生するものとはいい難く、また当該地域に居住する者のみならず、地域を通行する一般人などにとってもかわりがある利益であるから、景観利益に一般的な権利性を与えることは、権利の明確性、権利侵害に対する予測可能性を損なう可能性があり、紛争の多発や長期化を招く」と批判した上で、「都市計画・建築規制などの公法的規制は、一定の費用便益分析をふまえた初期権利配分と統一的な処理がおこなわれることを、第三者も含めて明示的に認識できるため、コースの定理に忠実な考え方である」と主張する。反対に、「私法的救済によって景観利益の保護を図ることは、当事者にとって煩瑣であるのみならず、景観という主観に大きく依存する利益に対しての判断のばらつきゆえに、相当程度社会的なコストを発生させる」と考えている²⁰。

3-2. 瀬下による住環境保全のためのプット・オプション型の契約履行義務の提案

二つ目の文献は、瀬下・山崎(2007)の「マンション開発と住環境」である²¹。瀬下・山崎は、マンション開発に伴う開発業者と住民との間での紛争に「コースの定理」を応用し、住環境保全のためのプット・オプション型の契約履行義務があれば、交渉を通じて最も望ましい結果を達成できることを示している。

まず、瀬下・山崎は、マンション建設に伴う紛争が頻発するのは、マンション建設のような相対的に規模の大きな開発では、景観や日照、風害など、負の外部性(外部不経済)の問題が深刻化しやすいからであるとし、開発業者にこれら影響を十分に考慮して行動するインセンティブがないことが問題を引き起こしていると指摘する。そして、「規制がなくても、開発主体が、周辺住民との私的な交渉を通じて負の外部性を内部化するようになり、効率的な結果が実現できる」という「コースの定理」が成立する可能性があることから、こ

こでの問題は、「コースの定理が成立しない原因がどこにあるのか」という点に帰着されるとする²²。

同時に、福井(2001)の議論を参照しつつ、現行の硬直的な建築規制が私的な交渉による調整を許すように作られていないことや、建築規制について民事上の基準と行政上の基準が混在し、予測可能性を大きく低下させていること(「規制の失敗」)を問題視している。特に、総合設計制度などの条件付き規制緩和措置が、一部の特定の土地保有者・開発業者にのみ開発利益をもたらす点を強く批判している。

そこで、瀬下・山崎は、「用途地域、容積率、高さ規制等のような権利調整や開発制限を目的とする規制は原則として全て廃止し、代わりに不動産開発や住宅・オフィスの建設に際して、プット・オプション型の契約履行義務をその開発主体に負わせる」²³ことを提案する。ここでいうプット・オプション型の契約とは、「周辺住民に対し、その保有する住宅およびその土地を、一定期間(権利行使期間)の間に、一定の価格(権利行使価格)で開発主体に売りつける権利(プット・オプション)を与え、開発主体にはそのオプションの行使を受け入れる義務を課す」というものである。

以上をもとに、住民の移転費用と税金を無視し、権利行使価格を開発公表前の価格に等しくすれば、外部不経済を十分に考慮した最適な開発投資等が実現することを演繹的に証明する。

瀬下・山崎の議論は、本章で紹介する他の「コースの定理」の応用と異なり、定理が完全に成立する理想状態からみて望ましいとされる制度を提案する点が特徴的である。

3-3. 金本による外部不経済の解決策の一つとしてのコースの定理の位置づけ

金本(1997)は、上記の2文献とは異なり、包括的に土地利用の問題を取り上げた、いわば教科書に該当するものである。

²⁰ 福井(2006)、p. 20。

²¹ 瀬下・山崎(2007)、p. 217-236。同様の趣旨の提案を行うものとして、瀬下(2002)、山崎・原野(2008)。

²² 瀬下・山崎(2007)、p. 218。

²³ 瀬下・山崎(2007)、p. 221。

金本は、土地利用における外部不経済は多様であり、どのような対策が望ましいかはケースによって異なると考える。金本がコースの定理を持ち出すのは、住宅と工場など、異なる用途間の外部性の問題ではなく、同じ用途の中で発生する近隣外部性の問題である。近隣外部性には、「南側に建っている建物によって日照をさえぎられるケースのように外部不経済の方向が一方向的なもの」と、街並みの美観、街路や近隣公園などの地方公共財²⁴といった、「相互に外部性を及ぼしあう双方向のもの」があるとする²⁵。

近隣外部性の問題を解決するための最適解は、外部不経済の程度に応じた「ピグー税」の導入である。しかし、人によって近隣外部性（とくに日照や美観）の評価は異なるので、税額の計算は現実には不可能であると論じる。その上で、外部不経済への対策としては、ピグー税の他にも、当事者間の交渉や直接的な土地利用規制があるとし、前者の当事者間交渉による解決として「コースの定理」を参照する。

金本(1997)によれば、『コースの定理』は、権利の配分が明確であれば、どのような配分であるかにかかわらず当事者間の交渉によって『パレート最適』の状態が達成できる²⁶というものである。そして、交渉の当事者が合理的であり、(a)交渉費用がかからない、(b)双方が完全な情報を有する、(c)交渉によって達成された合意を双方が守ることを保証できる、という3つの仮定が満たされていれば、コースの定理が成立すると論じる。

とはいえ、「実際には、当事者間の交渉はコース

の定理が示唆するほどにはうまく機能しない」。その理由として、(a)「交渉費用」(交渉のための時間と労力)がかかること、(b)外部不経済を被害者がどう評価しているかについて、被害者側は知っているが加害者側は分からないという「情報の非対称性」が存在すること、(c)各個人には合意した協力解を破るインセンティブがあるため、合意が履行されない場合があることを挙げている²⁷。

金本は、あくまで外部不経済への対策の一つとしての「交渉による解決」を正当化するロジックとしてコースの定理を援用しているに過ぎない。同時に、コースの定理は必ずしも成立するとは限らないことが前提とされており、交渉費用の存在、情報の非対称性の存在、合意の不履行といった要因によっては、「住民の自発的な合意は有効に機能せずなんらかの公共的関与が必要なケースも存在する」と考えている。また、「近隣外部性に対する公共政策としては、直接規制以外にも、固定資産税等の税制の活用、建築協定などの住民間契約の履行の援助、街路の清掃や照明等のサービスを公共主体が供給することなどさまざまな手段がありうる」²⁸と述べており、「交渉による解決」は、望ましい土地利用を実現するための、課税、交渉、直接規制という代替案のうちの一つであるとの位置づけがなされている²⁹。

3-4. 政策提言の異なる3つの「コースの定理」

以上3者は、いずれも「コースの定理」に言及しつつも、福井は公的規制の拡充、瀬下・山崎は土地利用規制撤廃とプット・オプション履行義務制度の創設による私的交渉の強化、金本は市場と

²⁴ 公共財とは、分割不可能(indivisible)で供給の連結性(jointness of supply)がある場合で、かつ集団の構成員による消費が排除不可能(non-excludable)である財・サービスと定義される。金本(1997)自身は形式的な定義を行っていないものの、ここでいう地方公共財とは、便益が及ぶ範囲が特定地域に限定される公共財を指していると考えられる。

²⁵ 金本(1997)、p. 200。

²⁶ 金本の表現を援用すれば、パレート最適とは、ある一人の満足高めようとするれば必ず他の誰かを犠牲にしなければならない状態である。すなわち、他者の犠牲なしにそれ以上状況が改善しないという意味において、最適な状態である。金本(1997)、p. 201。

²⁷ 金本(1997)、p. 201-204。

²⁸ 金本(1997)、p. 205。

²⁹ 金本(1997)自身はコースの定理から直接規制(土地利用規制)を批判することは行わないものの、直接規制は、運用が簡単で行政費用が低く、規制の曖昧性も少ないというメリットがある一方で、(a)政治的プロセスにより歪む可能性がある、(b)行政区域が適切なサイズでない場合がある、(c)規制の決定に将来の移住者が参加できない、(d)柔軟性に欠け環境変化に対応できないといった欠点があると指摘する。金本(1997)、p. 214-216。

表1 論者ごとの「コースの定理」の定義と政策提言の比較

論者	外部性の内容	「コースの定理」	コースの定理を踏まえた政策提言	土地利用規制への評価
福井	日照、景観	取引費用がゼロである(例えば私的交渉の費用も裁判費用もゼロで、完全情報が与えられており、かつ権利の内容が一義的明白である)場合、当事者のどちらに権利を与えても、事後的な当事者間の交渉によって最適な資源配分が達成される。	取引費用を極力低減し、権利の内容を明確に定める。権利の流通・執行が迅速になされうる蓋然性が明らかでないときは、「最安価損害回避者」に責任を分担させるべきである。	都市計画・建築規制などの公法的規制は、一定の費用便益分析をふまえた初期権利配分と統一的な処理がおこなわれることを、第三者も含めて明示的に認識できるため、コースの定理に忠実な考え方である。
瀬下・山崎	住環境	規制がなくても、開発主体が、周辺住民との私的な交渉を通じて負の外部性を内部化するようになり、効率的な結果が実現できる。	用途地域、容積率、高さ規制等のような権利調整や開発制限を目的とする規制は原則として全て廃止。代わりに不動産開発や住宅・オフィスの建設に際して、ブット・オプション型の契約履行義務を開発主体に負わせる。	現行の硬直的な建築規制が私的な交渉による調整を許すように作られていない。建築規制について民事上の基準と行政上の基準が混在し、予測可能性を大きく低下させている。
金本	近隣外部性	権利の配分が明確であれば、どのような配分であるにかかわらず当事者間の交渉によってパレート最適の状態が達成できる。	望ましい土地利用を実現するために、課税、交渉、直接規制(土地利用規制)などの方法を合わせる。	(土地利用規制は、運用が簡単で行政費用が低く、規制の曖昧性も少ない一方で、政治的プロセスによる歪み、行政区画サイズの適切さ、将来移住者の参加不可能性、柔軟性の欠如といった欠点がある。)

公的介入のバランスというように、全く異なる見解に至っている(表1)。

こうしたコースの定理の解釈・政策提言の違いを理解する上で、Cooter(1987)の分類は参考になる。Cooterは、過去の論者が解釈してきたコースの定理を、(a)自由交換(free exchange)、(b)取引費用、(c)完全競争の3つに類型化し、その制度提案の違いを次のように整理する。

「自由交換」の視点からは、「法的権利の初期配分は、それらが自由に交換されている限り、効率性の観点から見て何の影響も及ぼさない」というのがコースの定理になる。法の効率性の是正とは、法的権利の自由交換の障害を取り去ることであり、それゆえ、権利を明確に定義し、権利交換にかかる私的契約を強制することが提案される。

「取引費用」の視点からは、「法的権利の初期配分は、取引費用がゼロである限り、効率性の観点から見て何の影響も及ぼさない」というのがコー

スの定理になる。ここでいう取引費用とは、取引を実現するために必要な時間・努力量のことである。この視点からは、法は、取引費用を(完全に排除するのではなく)最小限にするように利用されることが提案される。

「完全競争」の視点からは、「法的権利の初期配分は、完全競争市場において交換が行われている限り、効率性の観点から見て何の影響も及ぼさない」というのがコースの定理になる。ここで特に問題視されるのは、取引費用とは異なる、完全競争からの逸脱による独占(monopoly)の発生である。この視点からは、法の効率性を確保するために、(a)多数の買い手・売り手の存在、(b)外部効果(external effect)が存在しないこと、(c)価格・財の質に関して完全な情報を持つこと、(d)取引費用ゼロといった条件を実現することで、法的権利における完全競争市場の存在を確実にすることが提案される。

本章で挙げた3人の論者の考え方は、それぞれの「コースの定理」に基づく政策提言に対応させて解釈することができる。

「自由交換」の立場からは、取引費用をゼロにする、すなわち、権利交換規制の撤廃が望ましいとの主張がなされる。この点では、規制撤廃と私的交渉の強化を主張する瀬下・山崎の議論と呼応する。

「取引費用」の立場からは、取引費用がゼロにはならないことを前提としつつ、権利交換規制のもたらす取引費用を最小化する法制度が望ましいとの主張がなされる³⁰。この点では、取引費用を極力低減し、権利の内容を明確に定めることを主張する福井の議論と呼応する。

「完全競争」の立場からは、完全競争市場からの逸脱による独占の発生を防止するために、自由な市場参入、交渉費用削減、完全情報を実現する法制度が望ましいとの主張がなされる³¹。この点では、交渉の失敗可能性を前提とし、課税、直接規制などの方法と組み合わせることを主張する金本の議論と呼応する。

4. 「コースの定理」の土地利用規制への応用にあたっての諸問題

本章では、前章に見たコースの定理の応用の多様性を参考としつつ、土地利用規制にコースの定理を応用するにあたって、現実世界への適用段階で論者の解釈を必要とする概念をいくつか挙げ、コースの定理から政策提言を導き出す上でどのような問題が立ちだかるのかを考察する。

³⁰ 「私的合意の阻害要因を取り除くように法律が定められるべき」とのコースの定理は、「規範的なコースの定理(Normative Coase Theorem)」とも呼ばれる。Cooter and Ulen(2004)、p. 96-97 参照。

³¹ Cooter and Ulen(2004)は、規範的なコースの定理と対比させて、「私的合意の失敗による被害を最小にするよう法律が定められるべき」とのコースの定理を、「規範的なホブズの定理(Normative Hobbes Theorem)」と呼ぶ。Cooter and Ulen(2004)、p. 96-97 参照。

4-1. 公的規制は明確な権利、初期権利配分を実現するか

コースの定理は、その成立条件の一つとして、「明確な権利」、すなわち新たに発生した利益に対して権利の未確定部分を残してはならないことを要請する。ところが、この「明確な権利」の内容が、具体的な都市・土地法上の内容にまで落とされた途端に、論者間での共通認識が必ずしも存在しなくなる。

前述の通り、瀬下・山崎は、私的交渉による土地利用の最適化において障害となっている現行の用途地域、容積率、高さ規制等の建築規制を全て廃止することを主張している。このことは、都市計画・建築規制が全く無い場合でも、プット・オプション型の契約の履行義務さえあればコースの定理が成立する、すなわち権利は明確であると認識していることを意味する。一方で福井は、都市計画・建築規制などの公法的規制は、一定の費用便益分析をふまえた初期権利配分と統一的な処理を明示できる方法であると考えている。このように、特例による公的規制の弾力化が明確性を損なうとの考え方が存在する一方で、公的規制は権利の明確性を担保しうる方法であるとの考え方も存在するのが現状である。

いずれの発想も、権利の明確性を、事後的な権利調整の帰結も含めて、権利の内容が事前に予測可能であるという点から評価していると考えられる。注意点としては、事前に統一的な基準に基づき権利を配分してしまい、それ以上の変更を認めないのは、権利の明確性を実現する唯一の方法ではない。なぜなら、事後の権利変更が明確なルール・手続きに従って行われる限りにおいて権利の明確性は失われないという解釈も十分に成立しうるためである。

4-2. 私的な地域ルールは権利の明確性を阻害するか

以上の論点が、都市・土地領域における公的規制の存在が権利を明確にするか否かであるとすれば、権利の明確性を左右するもう一つの論点とし

て、私的交渉により成立する民—民間での決めごとを明確な権利として認めるか否かという問題が存在する。

例えば、地域の自治会を交えた私的交渉により何らかの建築物に関するルールがつけられ、自治会を介して公表されていたとする。この場合、否定的な立場からは、こうした付加的なルールは、公的規制により担保されていない限り、その適用範囲が未知数であるという意味において、権利の明確性を阻害するものである。しかしながら、肯定的な立場からは、私的交渉により成立した権利も認める余地が生じてくる。

角松(2006)は、段階別の権利配分を考察する過程で、Coaseの経済的考察は、景観紛争においてしばしば論じられる「地域性」³²(牛尾, 2003)、「地域的ルール」³³(吉田, 2003)の重視と矛盾するものとは必ずしもいえないのではないかと指摘している³⁴。また、麻生(2008)は、景観問題を例にとり、現実の世界では、(a)景観についての各人の主観的評価を知ることが困難である、(b)景観の所有権が誰にあるのかははっきりしない、(c)景観は公共財であるといった理由から取引費用が無視できないため、コースの定理が成立しないと指摘する。そして、排出権取引のような、景観に対する権利の取引は現実的ではなく、「景観の所有権を明確にし、その所有権を侵す行為に対してコミュニティー・レベルでの強制力が必要」³⁵と主張する。

これら論者の見解は、裁判所による事後的な権

利調整の段階において、外部不経済がもたらす地域への損失が、地域ルールの内容を介して考慮されるのであれば、私的交渉により民—民間での決めごと、規範、地域ルールが自律的、自発的に反映される点も含めて「コースの定理が成立」したと解釈できることを意味する。

一方で、こうした地域ルールによる新たな権利創造とその行使は、関係主体間の調整が困難となるため、取引費用を高め、結果的に非効率となるとの見方がある。福井(2004)は、交渉には精神的な労力が伴い、時間も金銭的支出もかかるなど、相当程度の取引費用が発生することから、「相手が2人、3人でなく、数百人もの周辺住民になると、全員同意の交渉成立の可能性は乏しい」³⁶と考えている。

しかしながら、例えばエアーマネジメントなどのような自主的な維持管理活動に一定の権限を持たせることが取引費用を高めるかどうかについて、特段の実証研究がなされているわけではない。個別案件ごとに当事者間での合意形成を必要とすることで取引費用が高まるとの主張が成立しうる一方で、活動の継続性を考慮すれば、長期的にはそこまで自主管理団体の取引費用は高くないのではないかと主張も成立しうる。さらには、事後的な協議による調整が可能となることで、事前明示型の規制手段が直面する紛争コストを回避できるとの主張も成立しうる。

行政など公的組織か、自治会など私的組織かという権利システムの統治機構の違いは、事前の基準策定、審査と事後的な調整、決定内容の強制といったあらゆる段階における取引費用の高低の認識の違いをもたらす。その結果、論者によって最終的な優劣の見解が異なり得るところである。

4-3. フリーライドの存在はコース流の交渉をおびやかすか

公的な規制システムに委ねるか、自主的な維持管理活動を行うか、いずれの取引費用が高くなる

³² 牛尾(2003)は、判例規範にみられる、公法上の規制とは別個に存在する「地域的公序」(当該紛争地の地域性。特約や周辺の土地利用状況、住民の普遍的な規範意識)の考慮に着目し、判例・学説上からは、「近隣生活妨害の場面で、他の権利ないし利益との関係において土地所有権の絶対性の及ぶ範囲を画し、他方で本来自由な行為や権利行使に対して一定の制約を課す基準を、『地域』の土地利用の実態から汲み上げるべきことが示唆されている」(p. 405-406)と論じる。

³³ 吉田(2003)は、国立大学通り景観訴訟地裁判決を評釈して、法的保護に値する景観利益の核心は住民の相互拘束にあり、判決は、景観保護を内容とする土地利用に関する「地域的ルール」に法源としての性格を認めたものであると論じる。

³⁴ 角松(2006)、p. 64-65。

³⁵ 麻生(2008)、p. 24。

³⁶ 福井(2004)、p. 73。

かについて見解が一致しない原因には、権利内容の事前予測可能性だけでなく、関係当事者が、交渉により定めたルールにどの程度主体的に従うかについての認識が一致していないことも挙げられる。問題は、関係当事者が決められたルールを破ることで個人的に利する条件が備わっている場合に、そうした行動が起こるはずがないとの前提を置くか否かである。

外部性の存在が、自発的な交渉のみで解消するとコースの定理が主張する一方で、そうした自発的な交渉を行おうとすると、フリーライド（ただ乗り）の問題が発生すると議論がある。例えば Dixit and Olson(2000)は、ある一定数の当事者が一定額を負担することで供給される、全員が利益を得られる財（離散量公共財 (discrete public goods)）を供給するかどうかを、交渉により決定する場面を想定し、Coase 流の交渉プロセスの手前に、そもそも交渉プロセスに参加するかどうかを当事者に選択させる段階を入れると、フリーライド問題が発生するために、交渉の結果は全員参加という最適な状態から外れてしまうことを演繹的に示している。

フリーライド問題は、古典的には Olson(1965)により指摘された集合行為 (collective action) の問題である³⁷。すなわち、関係当事者全員にとって利益となる財を、当事者間で費用を分担して供給する場合、自らは費用を負担せずに集合財の利益を享受するという、「フリーライド（ただ乗り）」が生じる。こうしたフリーライドを防ぎ、当事者を集合行為に向かわせるためには、何らかの強制措置か、自主的な行動変動をもたらす特別な措置が必要になる。

実際には、土地利用規制を含む計画の分野にお

³⁷ 集合財 (collective goods) (= 集団内の任意の個人が消費するとき、集団内の他者にそれを制止されることがない財) の供給問題を考察した Olson(1965)は、集団内の個人の人数が十分に小さい限り、あるいは強制的措置 (coercion) か、個々人に共通利益のために行動するように仕向ける何らかの特別な工夫がなされない限り、合理的で自己の利益を追求する個々人は、共通利益あるいは集団利益を達成するために行動しないと論じた。Olson(1965)、p. 2。

いて主流を占めているのは、こうしたフリーライダーの発生を重視する考え方であると思われる。例えば小林(2005)は、エリアマネジメントの必要性の根拠の一つとして、「一般に都市の中で広がりを持った地域では、多くの主体、権利者が存在し、それぞれの目的から敷地や建物などを管理しているが、個別敷地に特別の管理を行うと、それに伴う外部経済が発生し、フリーライダーが生まれてくる可能性が高い」³⁸点を指摘する。

福井や瀬下・山崎が、提案する制度からの逸脱行為を想定しない一方で、金本は、先に触れたように、コースの定理が実際には機能しない理由の一つとして、交渉により成立した合意の不履行という形で逸脱行為が生じることを挙げ、そうした欠陥を補うために、公的規制を含めた介入の必要性を重視している。

しかしながら、集合行為の問題は、こうした公的規制による行為強制そのものに潜む問題をも明らかにする。容積率移転を例にとる。コースの定理は、取引費用ゼロで容積率を移転できれば、容積率の指定内容に関わらず、地権者相互の取引により土地利用が最適な水準になることを保証する。この時、初期状態として付与される容積の総量、すなわち、公的規制が定める都市全体の建築可能容量を、誰が、どのような基準で定めるのかについて言及されることはない。ところが、仮に容積率移転の交渉から容易に離脱可能な場合、初期の容量配分を戦略的に操作することで、自ら利する行動に出る可能性が存在する。不動産からの経済的利益を高めたい事業者は、建築可能容量を高め設定することで私的利益を得る一方で、住環境を守りたい住民は、建築可能容量を低めに設定することで私的利益を得る。ここに、私的交渉からの離脱を前提とした時に、初期権利配分への合意を意図的に操作することで私的利益を追求するという、戦略的操作可能性の問題が存在する。

コースの定理は、私的交渉の失敗に対して極め

³⁸ 小林(2005)、p. 16。

て楽観的な態度をとっている³⁹。少なくとも、ここで言えることは、コースの定理からはフリーライドの発生を否定できず、また、コースの定理の完全な成立を前提とする解決策は、フリーライドの問題に直面する可能性があるということである。

4-4. 環境価値の値付けの問題

コースの定理は、外部性により損なわれる権利の価値が既知であることを暗黙の前提としている。権利の価値が既知であるということは、土地利用の問題においては、個別土地の価格に環境質の価値が全て反映されると考えることに該当する。

瀬下・山崎(2007)は、金本(1997)を参照しつつ、「ある条件の下で、こうした外部性等の環境要因が地価や住宅価格に正確に反映(資本化)されることが知られている」⁴⁰ことを根拠に、プット・オプションの権利行使価格に環境要因が100%反映されることを前提としている。

しかしながら、仮に環境要因が価格にすべて反映されるとしても、実務家が現実にその価値を把握したい場合、具体的に何を参照すべきかは定かではない。

マンション建設をめぐる近隣補償を例にとる。コースの定理が主張するところによれば、近隣住民に請求権があれば事業者が3,000万円を支払い、事業者に支配権があれば近隣住民は3,000万円を事業者を支払って計画修正を求めることで、いず

れにせよ紛争は解決する。しかし、この3,000万円という価格がどこから来るのか、環境要因が全て反映された価格がつねに利用可能かどうかについては、定理そのものから言及されることはない。

これに対して福井は、既存住民の利益と潜在住民の利益⁴¹との比較衡量に際しては、恣意的な判断でなく、「実証的根拠に基づく費用便益分析」が必要であり、中でも「ヘドニック法」により、「他の要素を一定とした場合、ある都市環境の要素によって周辺の地価をどのように変化させたのかを実証的に計測」することで、環境の価値を数値で提示すれば、論者の特定の価値観をぶつけ合うことなく公正で実証的な議論が成立しやすくなり、民事上の受忍限度判断の基礎資料にもなると主張する⁴²。

ヘドニック法は、環境価値の評価手法として近年期待されているところである⁴³。ただし、瀬下・山崎が権利行使価格にのみ依拠することからも分かるように、ヘドニック法を用いることはコースの定理を応用する際の必要条件ではない。コースの定理を用いる際の環境価値に関する前提としては、(a)環境要因は価格には反映され得るものの、それはヘドニック法以外の方法で計測し得る、(b)環境要因は価格に反映され、それはヘドニック法で計測可能であるという2つの立場が考えられ、

³⁹ 取引に対するコースの定理の楽観的な側面から、コースの定理はアダム・スミスの「神の見えざる手」の言い換えであると捉える指摘もある。Eggertsson(1990)、p. 103 注釈 42、Fischel(1985)、p. 116 参照。

⁴⁰ 瀬下・山崎(2007)、p. 222 注釈 9。金本(1997)は、(a)開放地域(openness)；地域間の移住が自由で費用がかからない、(b)小地域(smallness)；地方公共財の便益の及ぶ地域が他地域全体と比較して小さい、(c)同質性(homogeneity)；同じタイプの消費者が多数存在する、(d)自由参入(free entry)；企業の参入が自由で、超過利潤ゼロの長期均衡が成立している、(e)歪みのない価格体系(no price distortion)；価格体系(地方公共財の料金を含む)に歪みが存在しないファースト・ベストの経済である、という5つの仮定が成立する時、地方公共財の限界便益がすべて地価(地代)に帰着すると主張し、その理論的根拠を「キャピタリゼーション(資本化)仮説」と呼ぶ。金本(1997)、p. 242-243。

⁴¹ 福井の議論の特徴は、マンション紛争の問題を「既存住民と潜在住民との間での利益の対立」と読み替える点にある。「既存住民」とは、マンションの周辺住民のことである。「潜在住民」とは、マンションに移り住む人々、すなわち「潜在的に居住する可能性のある」人々のことである。福井(2006)は、「潜在的住民の居住の利益と既存住民の景観利益の確保という利益を比較衡量し、いかなる土地利用が社会的な豊かさを最大にし、かつ公正であるのかという観点からの検討をおこなう」(p. 19)ことが不可欠であると主張する。この視点により、既存住民と事業者の対立ではなく、既存住民と潜在住民という、同じ基本的権利を有する住民間での比較衡量に落とし込むことができる。

⁴² 福井(2004)、p. 69。

⁴³ ヘドニック法による景観価値の評価の試みとして、例えば、国土交通省住宅局「建築物に対する景観規制の分析手法について」(平成19年6月)、国土交通省都市・地域整備局都市計画課「景観形成の経済的価値分析に関する検討報告書」(平成19年8月)参照。

瀬下・山崎は前者、福井は後者の立場をとる。

コースの定理は、本来、環境要因の評価手法とは別個に議論されてきたものであり、「ヘドニック法では環境価値を100%評価しきれない」といった評価手法に対する批判をもとにコースの定理を批判することは本質的ではなく、その逆もまた然りである。

なお、4-3.にて触れた戦略的操作可能性の問題は、環境価値を評価する際にも発生しうる。例えば、特定利害を有する当事者が、評価対象となる環境要素を、自らに有利となるように政治的に取捨選択することで、ヘドニック法による評価額を操作しうる危険性がある。

4-5. 何を「取引費用」と見なすか

コースの定理の成立条件として、権利の明確性と共に最も根本的なものとして扱われてきたのが「取引費用がゼロ」という条件である。しかしながら、Coaseらの「取引費用」の定義は形式化された明確なものではなく、それゆえ多くの論者、特に、コースの定理を単なるトートロジー（同義語反復）に過ぎないと主張する論者の批判的となってきた⁴⁴。

取引費用の概念がこうした批判の対象となるのは、次のような論じ方が可能だからである。すなわち、仮に、当事者間の自由な交渉により外部性の影響が解消しきれない状況に直面しており、かつその原因が判明している場合には、その原因を「取引費用」と定義してしまえば、当該状況は取引費用がゼロではない状況、いわば「例外」とし

て取り扱うことができる。これにより、定理そのものが否定される事態は回避される⁴⁵。

Coase自身は、取引費用こそ本質的な問題であると考えていた。Coaseは、1937年の論文において既に「取引費用」という言葉を用いている。Coase自身は其中で、取引費用を「価格メカニズムを動かすための費用」⁴⁶と簡単に定義しているに過ぎない。それはこの論文の目的が「企業はなぜ存在するか」という問いに応えることにあり、個別バラバラに生産者が存在する状況よりも、企業を組織し、協同して生産する方が合理的となりうる理由として、取引費用を考えていたためである。

一方でStiglerは、取引費用がゼロの世界を、全員が完全な情報を持つことと理解していた。自動車の購入を例にとれば、全てのディーラーが行う値付け、修理保証やサービスの内容について不満が生じない（もめごとにはならない）ことが保証されていることを意味していた⁴⁷。コースの定理に対するCoaseとStiglerの姿勢の違いは、取引費用に対する認識にも現れている。

取引費用の定義を拡大することで、ここまで挙げてきた論点のいくつかは、正の取引費用下における問題として扱える。4-1. および4-2.における権利の明確性の議論では既に、自主的な活動の取引費用をどう評価するかに関する見解の相違からこの問題に触れた。事後的な権利調整は、将来の権利が未確定であり、その調整に未だ支払われていない取引費用が存在すると解することもできる。4-3.で議論したフリーライド問題も、権利、義務の完全な履行に対する監視、強制の費

⁴⁴ 例えば前述のCooter(1987)は、取引費用の概念を十分に考慮したとしても、市場の失敗の形態はあまりにも幅が広すぎることで、また、結果として、取引費用の定義が膨らまされることで定理が真となることから、「取引費用」の観点から解釈されるコースの定理は、誤りかトートロジーに陥るはずだと論じている。Cooter(1987)、p. 459 参照。Calabresi(1968)もまた、個人合理性、取引費用ゼロ、交渉にあたっての法的規制の不在を前提としたとき、あらゆる配分の失敗が交渉により市場にて完全に解消されるとの命題は、配分の失敗を古典的な定義で捉える限りにおいてトートロジーであると論じる。Calabresi(1968)、p. 68 参照。

⁴⁵ Fischer(1977)は、「取引費用に関わる問題の解決策が、費用の見方により変化しうることに加え、状況に見合った取引費用を特定することで、およそあらゆることは肯定できるとの疑念があることから、取引費用は、理論上の道具としてはまずい名前であると言うに値する」(p. 322 注釈5)と指摘している。

⁴⁶ Coase(1988[1937])、p. 38. 類似の表現は1960年論文にも見られる。「もし価格システムが費用がかからずに動くとするれば、究極的な帰結（生産価値が最大になる点）は法的地位とは独立である。」Coase(1988[1960])、p. 104.

⁴⁷ Stigler(1988)、p. 75.

用などの集合行為に必要な費用を正の取引費用として扱ってしまえば、コースの定理が成立しない例外状況で生じる問題として扱える⁴⁸。監視、強制の費用は、合意によって集合的に形成される利益へのフリーライドが生じない環境下であれば、本来必要のない出費であり、フリーライドの可能性もたらす費用である。4-4. の議論も、権利の価値を既知とすることが、取引費用ゼロだから成立すると解釈すれば、既知でない場合とはすなわち、正の取引費用の存在下であり、この場合には定理は成立しない。

取引費用の定義を曖昧にしたまま具体の土地利用規制に対する議論を進めることは、解釈の異なる論者間での議論を混乱させる要因となり得る。

5. おわりに

2. では、「コースの定理」の教科書的定義を述べた後、コースの定理がその成立経緯から既に提案者とフォロワーとの間での定義の齟齬を生み、理論上、異なる解釈が可能な状況をもたらしたことを見てきた。

3. では、コースの定理を土地利用規制に応用した3人の論者の議論をもとに、コースの定理の解釈の多様性に応じて政策提言の内容に違いが生じていることを明らかにした。

4. では、コースの定理を土地利用規制に応用するにあたって、理論上の概念を具体的な事象へと読み替える際の問題を挙げ、公的規制や、いわゆる地域ルールが権利の明確性に反するか否かについては見解が分かれていること、理想的なコース流の交渉が可能であることを前提とする制度提案はフリーライド問題、戦略的操作可能性の問題に直面する恐れがあること、環境要因の価格への反映をヘドニック法により評価可能とするか否か

で見解が異なり得ること、私的交渉の失敗原因を取引費用に帰着させることでコースの定理がトローロジーに陥る恐れがあることを指摘した。

もっとも、ここで挙げた以外にも、コースの定理を応用する上で生じる問題は多数残されている。本稿では触れることができなかったが、コースの定理に対しては、理論的な側面から数多くの批判がなされている⁴⁹。例えば、コースの定理には価値基準が当事者間で共通との前提があり、認知バイアスにより環境価値の認識が過大・過小評価されれば、交渉が阻害され得るとの批判がある。

また、ここまでの議論は、ある一時点を切り取った静的な分析である。それゆえ、社会状況の変動、土地利用の変化が、費用・便益の構造それ自体に影響を及ぼすことは想定されていない。コースの定理は、長期的に見た場合の均衡を保証するものの、急激な短期変動が起こる場合については、別の問題として扱わざるを得ないだろう。

⁴⁹ Medema and Zerbe(2000)は、コースの定理批判の枠組みとして、(a)外部性にかかわる交渉において完全競争市場をある程度前提とする「準-完全競争市場アプローチ」と、(b)関係当事者による戦略的行動の可能性を考える「ゲーム理論アプローチ」の2つを挙げる。「準-完全競争市場アプローチ」としては、(a)レントが存在しない場合、(b)長期間での参入がある場合、(c)費用関数の不分割性が存在する場合、(d)生産関数が非凸性を有する場合(かつ、特定の交渉開始点の場合)、(e)主体間に選好尺度の違いがある場合、あるいは支払意思額(Willingness To Pay)と受取意思額(Willingness To Accept)との間に乖離が生じる場合、「ゲーム理論アプローチ」としては、非協力ゲーム理論のように相手に関する情報が完全でない場合、それぞれ定理が成立しないとの批判を考察している。また、これに加えて、取引費用ゼロの定義に対する問題を指摘する。

Zelder(1997)もまた、コースの定理批判として、(a)長期均衡での参入による逆選択(adverse selection)の発生、あるいは短期でのモラルハザードによる非効率性の発生、(b)独占、戦略的行動、(c)権利交換における外部性、公共財供給問題(集団の規模が大きくなると、効率解を保てなくなる)、(d)非凸性の問題、(e) endowment effects など合理的選択理論からの逸脱、(f)取引費用の定義の問題、を挙げている。

この他にも、土地利用の問題に所有権の理論を応用したFischel(1985)は、コースの定理への理論的批判として、(a)長期間での過剰参入者による権利取得、(b)情報の非対称性を利用した戦略的バーゲニングの可能性、(c)合併による解決という自明な解の存在を挙げている。

⁴⁸ 実際に、取引費用に集合行為の問題がもたらす追加費用を含める考え方を示す論者も存在する。例えば、Calabresi and Melamed(1972)、p. 1094-1095、Eggertsson(1990)、p. 19-20 参照。

コースの定理は、土地利用規制の望ましいあり方に対し、幾通りもの政策的含意を導きうるものである。時には、土地利用規制を全て撤廃するという古典的レッセフェールを推奨するものであると解釈される一方で、現実社会における取引費用の存在と定理の不成立をふまえて公的規制の整備を主張するものであるとも解釈される。更には、地域ルールとしての私的協定をも取り込んだ規制を認める立場をも支持するとも解釈できる。

こうした複数の解釈に対し、「Coase 流の」コースの定理は中立であり、ただ一点、取引費用の存在下では権利配分は取引費用次第で定まることだけが指摘される。それゆえ、Coase 流のコースの定理に基づく政策提言は、断定的なものではなく、常に控えめなものとなる。

それゆえ、計画家、実務家にとってみれば、コースの定理を用いることが、当該論者の主義主張を正当化していると捉えるのではなく、コースの定理に基づく理論上のモデルから現実の状況を解釈することで、論者の主張が明確化されていると捉える方がより好ましいだろう。裏を返せば、その論者の主義主張は、コースの定理を持ち出すことなく説明することもおそらく可能である。

コースの定理は、外部性の問題に対し、被害が発生したから規制措置を講ずるという、地価高騰を防ぐために対処療法的な規制・課税を考えていたバブル期の土地政策論のような発想から、法律制度、慣習、社会規範が合わさって形成される所有権のシステムおよびその取引費用に対して自覚的になることで、制度変更が社会システム全体に及ぼす影響の考察へと仕向けることにこそ、その存在意義があると思われる。

<参考文献>

- Ackerman, Bruce A. (1975) “comments on ‘The Problem of Social Cost’”, in Bruce A. Ackerman ed. *Economic Foundations of Property Law*, 23-24.
- Baumol, William J., and Oates, Wallace E. (1988) *The Theory of Environmental Policy*, 2nd ed., Cambridge ; New York : Cambridge University Press.
- Butler, Michael R., and Garnett, Robert F. (2003) “Teaching the Coase Theorem: Are we getting it right?” *Atlantic Economic Journal*, 31(2): 133-145.
- Calabresi, Guido (1968) “Transaction Costs, Resource Allocation, and Liability Rules - A Comment”, *Journal of Law and Economics* 11(1) : 67-73.
- Calabresi, Guido and Melamed, A. Douglas (1972) “Property Rules, Liability Rules and Inalienability: One View of the Cathedral”, *Harvard Law Review*, 85 : 1089-1128.
- Coase, Ronald H. (1988[1937]) “The Nature of the Firm”, *Economica* 4 : 386-405. Reprinted in: Coase, Ronald H., 1988, *The Firm, the Market, and the Law*, University of Chicago Press, 33-55.
- Coase, Ronald H. (1988[1960]) “The Problem of Social Cost”, *Journal of Law and Economics*, 3, 1-44. Reprinted in Coase, Ronald H., 1988, *The Firm, the Market, and the Law*, University of Chicago Press, 95-156.
- Coase, Ronald H. (1988) “Notes on the Problems of Social Cost”, in Coase, Ronald H., *The Firm, The Market, and the Law*, University of Chicago Press, 157-185.
- Coase, Ronald H. (1994[1991]) “The Institutional Structure of Production”, The 1991 Alfred Nobel Memorial Prize Lecture in Economic Sciences, delivered 9 December 1991, in Stockholm, Sweden. Reprinted in Coase, Ronald H., 1994, *Essays on Economics and Economists*, Chicago, University of Chicago Press.
- Cooter, Robert D. (1982) “The Cost of Coase”, *The Journal of Legal Studies*, 11(1) : 1-33.
- Cooter, Robert D. (1987) “Coase Theorem”, in J. Eatwell, M. Milgate and P. Newman, eds., *The New Palgrave: A dictionary of economics*, Vol. I, Macmillan, London : 457-460.
- Cooter, Robert and Ulen, Thomas (2004) *Law and Economics*, 4th ed., Boston: Pearson, Addison Wesley.
- Dixit, Avinash K. and Olson, Mancur (2000) “Does Voluntary Participation Undermine the Coase Theorem?” *Journal of Public Economics*, 76(3) : 309-335.
- Eggertsson, Thráinn (1990) *Economic Behavior and Institutions*, Cambridge University Press.
- Fischel, William A. (1985) *The Economics of Zoning Laws: A Property Rights Approach to American Land Use Controls*, Baltimore: Johns Hopkins University Press.
- Fischer, Stanley (1977) “‘Long-term contracting, sticky prices, and monetary policy’: A comment”, *Journal of Monetary Economics*, 3 : 317-323.
- Medema, Steve and Zerbe, Richard O. (2000) “The Coase Theorem”, in Bouckaert, Boudewijn and DeGeest, Gerrit eds., *The Encyclopedia of Law and Economics*, vol.1, Aldershot: Edward Elgar, 836-892.

- Mume, G. A. (1971) “The ‘Coase Theorem’ : A Reexamination”, *The Quarterly Journal of Economics*, 85(4) : 718-723.
- Olson, Mancur (1965) *The Logic of Collective Action : Public Goods and the Theory of Groups*, Cambridge, Mass. : Harvard University Press.
- Pigou, Arthur C. (1932) *The Economics of Welfare*, 4th ed., London: Macmillan and Co.
- Stigler, George J. (1966) *The Theory of Price*, 3rd ed., New York: Macmillan.
- Stigler, George J. (1988) “Chapter 5: Eureka!”, in *Memoirs of an Unregulated Economist*, Basic Books: New York, 73-91.
- Turvey, Ralph (1963) “On Divergences between Social Cost and Private Cost”, *Economica*, 30(3) : 309-313.
- Zelder, Martin (1997) “The Cost of Accosting Coase: A Reconciliatory Survey of Proofs and Disproofs of the Coase Theorem”, in Medema, Steven G. ed., *Coasean Economics: Law and Economics and the New Institutional Economics*, Kluwer, Academic Publishers : 65-94.
- Zerbe, Richard O. (1976) “The Problem of Social Cost: Fifteen Years Later”, in Steven. A.Y. Lin ed., *Theory and Measurement of Externalities*, New York: Academic Press : 29-36.
- 麻生良文(2008)「都市景観の経済分析」慶應義塾大学法学部編『慶應の政治学 政治・社会 (慶應義塾創立一五〇年記念法学部論文集)』慶應義塾大学法学部 : 1-26.
- 牛尾洋也(2003)「都市的景観利益の法的保護と『地域性』—国立市マンション訴訟が提起するもの」龍谷法学 36(2) : 1-38.
- 角松生史(2006)「建築紛争と土地利用規制の制度設計—情報構造の観点から」日本不動産学会誌 19(4) : 58-65.
- 金本良嗣(1997)「都市経済学」東洋経済新報社.
- 久米良昭(2004)「国立マンション訴訟問題についての法と経済学的分析」那須大学論叢 5 : 69-109.
- 小林重敬(2005)「エリアマネジメントとは」小林重敬編『エリアマネジメント : 地区組織による計画と管理運営』学芸出版社 : 13-22.
- 瀬下博之(2002)「マンション開発と住環境問題—プット・オプション履行義務付き開発許可制度の提案」都市住宅学 38 : 58-64.
- 瀬下博之・山崎福寿(2007)「権利対立の法と経済学—所有権・貸借権・抵当権の効率性」東京大学出版会.
- 福井秀夫(2001)「権利の配分・裁量の統制とコースの定理」小早川光郎・宇賀克也編『行政法の発展と変革 : 塩野宏先生古稀記念. 上巻』有斐閣.
- 福井秀夫(2004)「景観利益の法と経済分析」判例タイムズ 1146 : 67-86.
- 福井秀夫(2006)「景観法制の基準—景観紛争の法と経済分析」環境情報科学 35(1) : 17-24.
- 福井秀夫(2007)「法と経済学 : ケースからはじめよう : 法の隠れた機能を知る」日本評論社.
- 山崎福寿・原野啓(2008)「景観訴訟と景観規制に代わる住環境対策について—プット・オプション履行義務付き開発許可制度の提案」日本不動産学会誌 22(3) : 37-43.
- 吉田克己(2003)「判例評釈(1)不動産『景観利益の法的保護』」判例タイムズ No. 1120 : 67-73.

[白川 慧一 (しらかわ けいいち)]

[土地総合研究所]