

都市再生の推進に係る有識者ボード 経済効果検討ワーキンググループ

～第1回 資料～

2012年3月8日

内閣官房 地域活性化統合事務局
都市再生の推進に係る有識者ボード
経済効果検討WG 事務局

WG設置の背景と目的

■ WG設置の背景・問題意識

- ✓ 2002年の都市再生特別措置法の施行以降、政府では全国で様々な都市再生支援施策を実施してきた。
- ✓ しかし、都市再生の必要性や効果を検証するためのデータ及び調査研究が不十分な状態にある。
- ✓ その結果、国民に都市再生を推進する意義が十分に理解されていないのではないか。

■ WGの目的

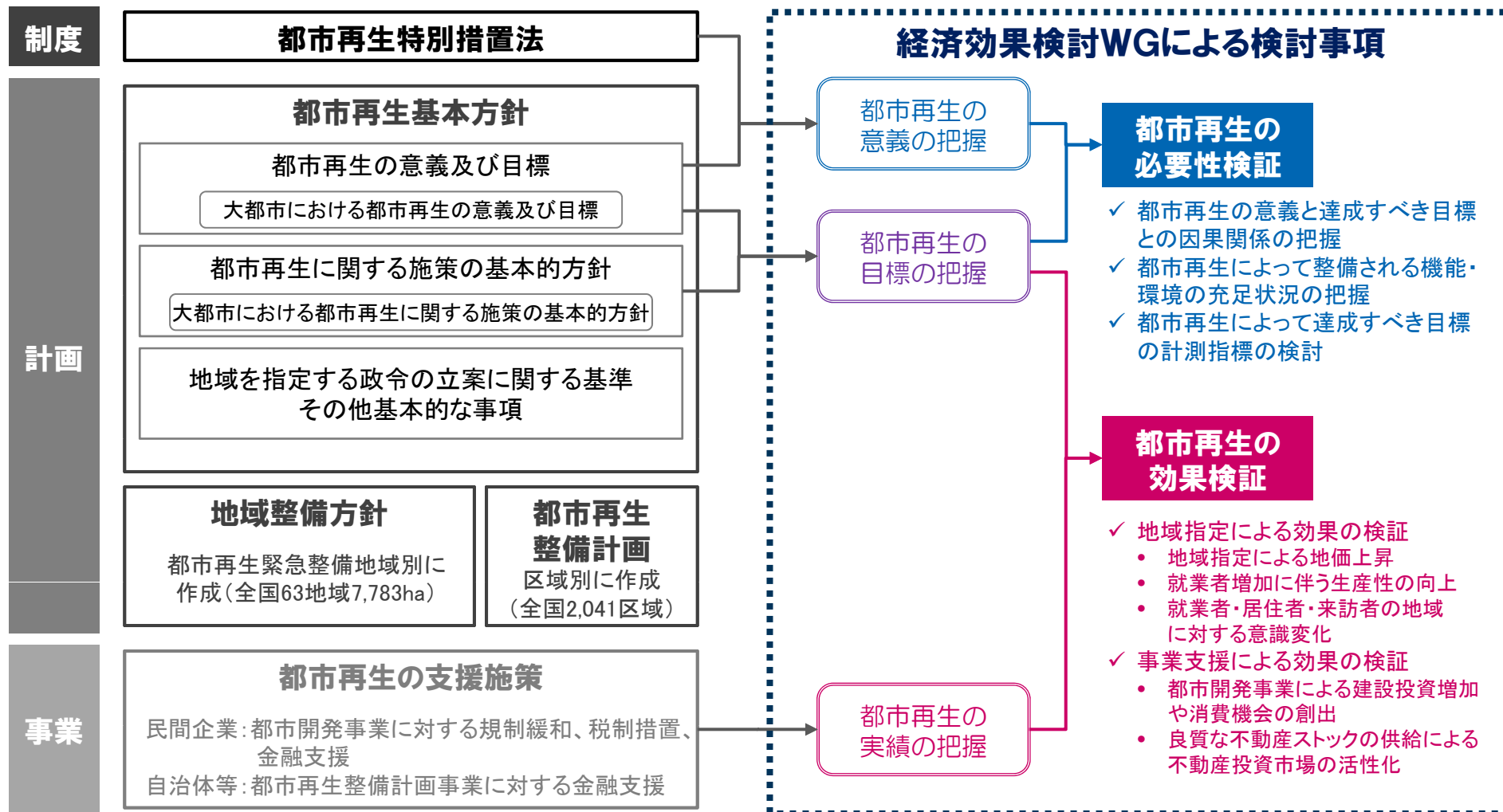
- ✓ 本WGでは、「都市の再生とは何か」、「なぜ都市を再生する必要があるのか」、「都市を再生することでどのような効果があるのか」という問いに対して、既存の調査研究のレビューや定量的なデータに基づいた効果の分析によって明らかにすることを目的としている。

■ WGの検討事項

- ① 都市再生の必要性を裏付ける調査研究実績の整理
- ② 現段階で収集可能なデータに基づく都市再生支援施策による効果の分析
- ③ 今後、都市再生の必要性や効果を検証するための施策の検討
例：都市再生の必要性に関する調査研究を進めるにあたっての条件整理、
効果測定のためのデータ収集・整理、効果測定指標の作成、モニタリングの実施方法など

経済効果検討WGでは、都市再生の必要性と効果を検証することを目的とする。

都市再生の政策体系と経済効果検討WGの検討事項の対応関係



目次

1. 都市の再生とは

- 1-1. 都市再生基本方針における都市再生の定義
- 1-2. 都市再生の支援施策と活用実績
- 1-3. 諸外国における類似制度との比較

2. 都市を再生する必要性とは

- 2-1. 都市再生基本方針における都市再生の必要性
- 2-2. 都市再生と国民生活の向上・経済の活性化との因果関係を検証する既往研究の整理
- 2-3. 我が国と諸外国の大都市における機能・環境の充足状況の検証
- 2-4. 諸外国の大都市における都市再生に関連する施策の比較
- 2-5. 都市再生基本方針における都市再生の必要性の総括

3. 都市再生の効果の検証方法

4. 本日も議論して頂きたい主な論点

1. 都市の再生とは

- 1-1. 都市再生基本方針における都市再生の定義
- 1-2. 都市再生の支援施策と活用実績
- 1-3. 諸外国における類似制度との比較

2. 都市を再生する必要性とは

- 2-1. 都市再生基本方針における都市再生の必要性
- 2-2. 都市再生と国民生活の向上・経済の活性化との因果関係を検証する既往研究の整理
- 2-3. 我が国と諸外国の大都市における機能・環境の充足状況の検証
- 2-4. 諸外国の大都市における都市再生に関連する施策の比較
- 2-5. 都市再生基本方針における都市再生の必要性の総括

3. 都市再生の効果の検証方法

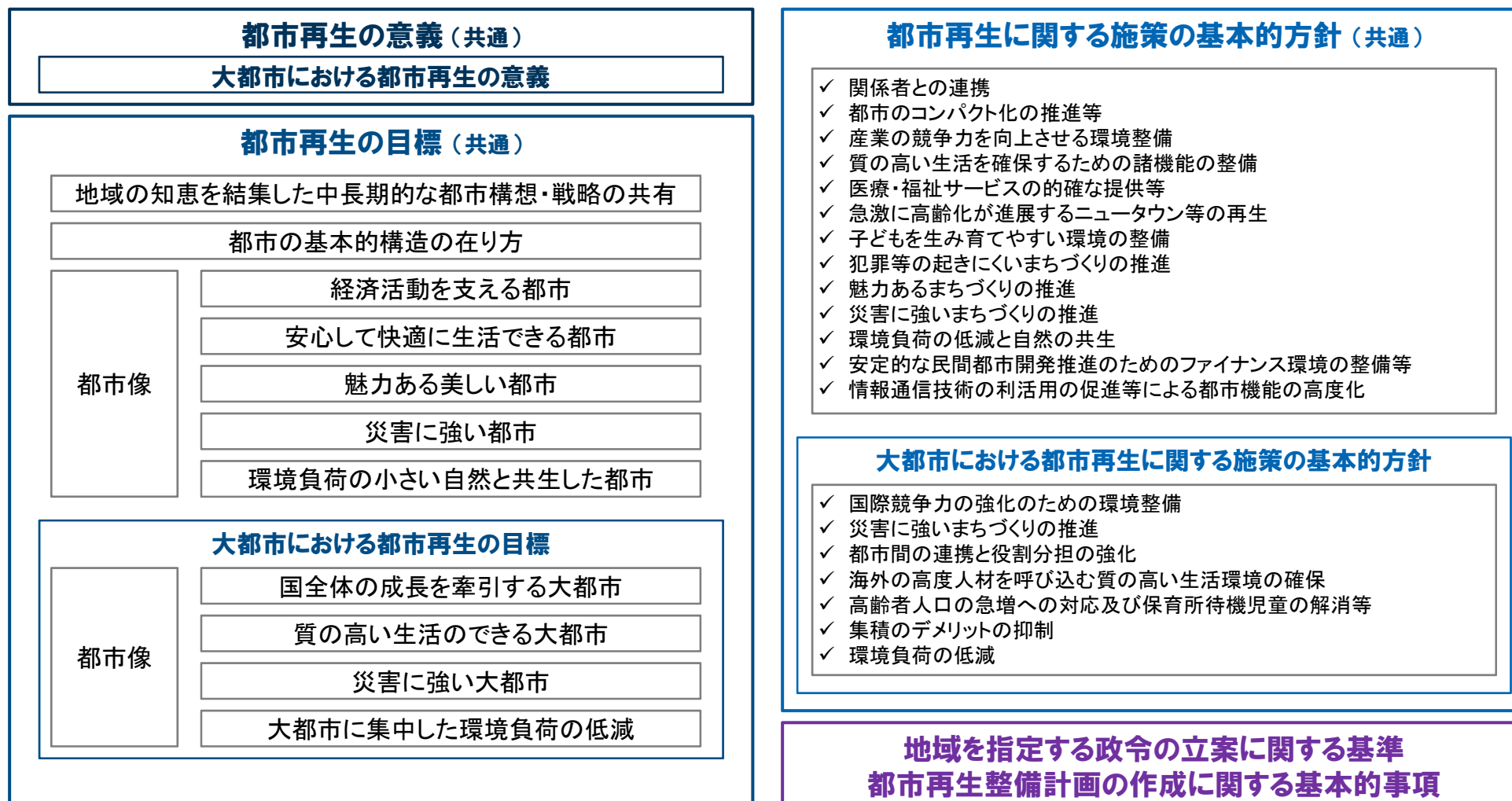
4. 本日も議論して頂きたい主な論点

1-1. 都市再生基本方針における都市再生の定義

都市再生基本方針は、

「意義・目標、基本的方針、実現手段に関する基本的事項」から構成されている。

都市再生基本方針の構成



1-1. 都市再生基本方針における都市再生の定義

都市の再生とは、「都市の魅力を高める、産業の国際競争力を向上させる、企業活動を集積させる」ことを可能とするような機能・環境を整備することである。

第一条 この法律は、近年における急速な情報化、国際化、少子高齢化等の社会経済情勢の変化に我が国の都市が十分対応できたものとなっていないことにかんがみ、これらの情勢の変化に対応した都市機能の高度化及び都市の居住環境の向上(以下「都市の再生」という。)を図るため(後略)

(「都市再生特別措置法 第一章 総則 第一条」から抜粋)

都市再生の意義

都市は、人々の生活や経済活動等の場を提供する我が国の活力の源泉であり、より快適に生活できる場の提供等により都市の魅力を高めるとともに、資本や人材等を呼び込み、立地する産業の国際競争力を向上させる都市再生を的確に推進していくことは、国民生活の向上や経済の活性化等の観点から重要である。

(「都市再生基本方針 第一 都市再生の意義及び目標に関する事項 1 都市再生の意義及び目標」から抜粋)

都市の再生とは

- ✓ 都市の居住環境の向上 ≒ より快適に生活できる場の提供等により都市の魅力を高める
- ✓ 都市機能の高度化 ≒ 資本や人材等を呼び込み、立地する産業の国際競争力を向上させる

大都市における都市再生の意義

我が国においても、国の成長の牽引役としての大都市の再生を推進し、資金、人材等を呼び込み、企業活動を集積させることを可能とするような機能・環境を整備する必要がある。

(「都市再生基本方針 第一 都市再生の意義及び目標に関する事項 2 大都市における都市再生の意義及び目標」から抜粋)

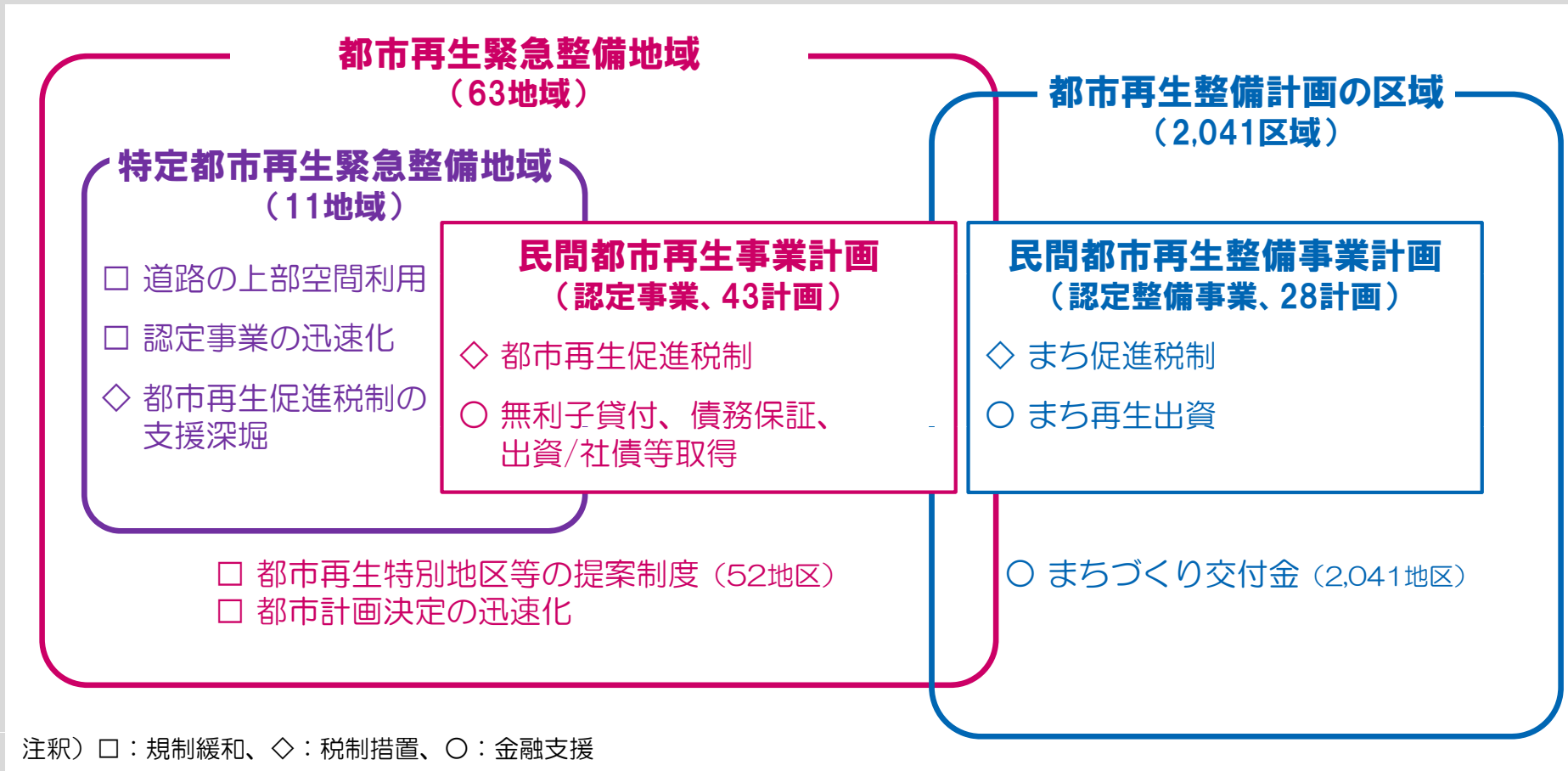
大都市の再生とは

- ✓ 資金、人材等を呼び込み、企業活動を集積させることを可能とするような機能・環境を整備する

1-2. 都市再生の支援施策と活用実績

都市再生の支援施策には、「規制緩和、税制措置、金融支援」が存在する。

都市再生の支援施策の全体像

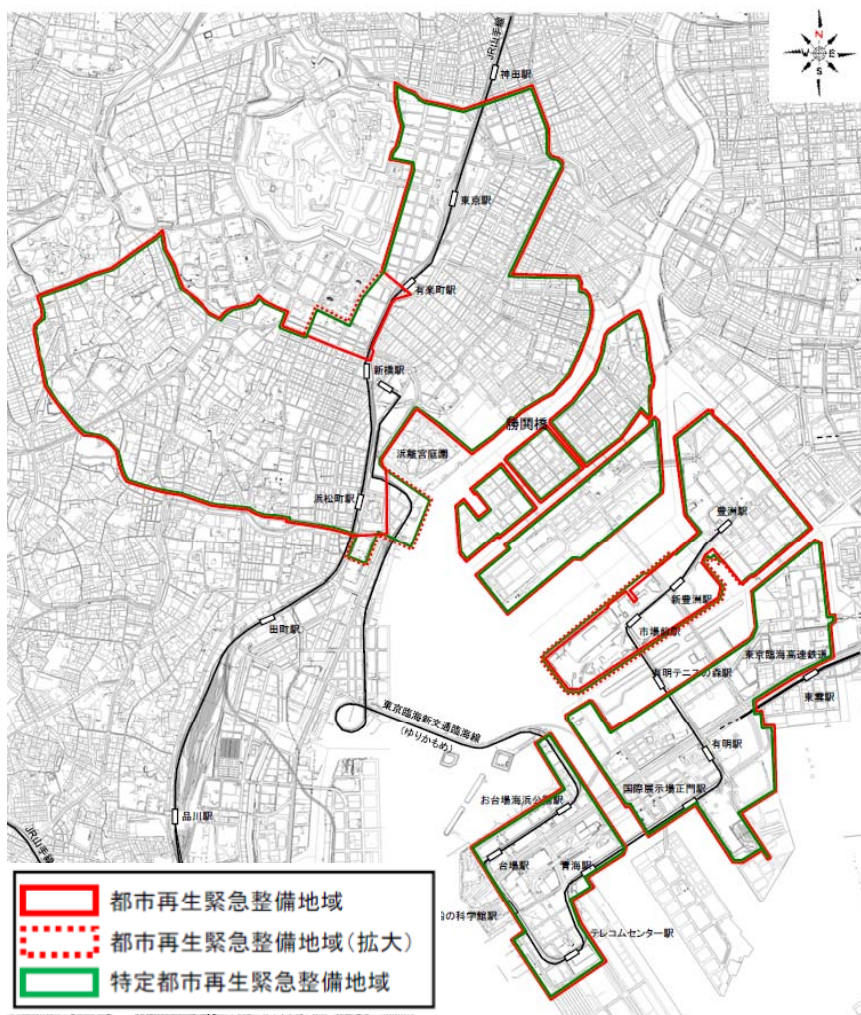


出所)内閣官房地域活性化統合事務局及び国土交通省公表資料を基に作成(2012年1月末現在)

1-2. 都市再生の支援施策と活用実績

具体的な整備方針は、都市再生基本方針に即して地域別に定められている。

東京都心・臨海地域における都市再生緊急整備地域図及び地域整備方針(一部抜粋)



<p>整備目標</p>	<p>日本の経済を牽引する高次の中核業務機能のほか、商業、居住、文化、交流など多様な都市機能の集積と、主要幹線道路等の整備による都市基盤の強化を通じて、国際的なビジネス機能等を備えた拠点としてふさわしい景観にも配慮した賑わいと魅力のある都市空間を形成</p>
<p>都市開発事業を通じて推進すべき都市機能に関する事項</p>	<p>✓ 国際金融をはじめとする中核業務拠点にふさわしい高次の業務機能とこれを支える商業・文化機能等多様な機能の導入 (後略)</p>
<p>公共施設 その他公益的施設 の整備に関する 基本的事項</p>	<p>✓ 東京駅周辺において、東京駅舎を保存・復元するとともに、駅前広場や街路等を整備することにより、東京の顔にふさわしい景観を確保するとともに、交通利便性を向上 ✓ 大都市における環境の再生のモデルとして、日本橋川の再生を検討 (後略)</p>
<p>緊急かつ 重点的な 市街地の整備 の推進に関し 必要な事項</p>	<p>✓ 丸の内の仲通りに面した地域などにおいては、通りに面した壁面の位置や高さを整えるなどにより、風格ある街並みの形成に資する都市開発事業を促進 ✓ 国際的なビジネスセンターにふさわしい拠点性と象徴性を備えた国際競争力の強化に資する景観形成にも配慮した都市開発事業を促進 (後略)</p>

出所)内閣官房地域活性化統合事務局公表資料を基に作成

1-2. 都市再生の支援施策と活用実績

東京都心・臨海地域では、数多くの民間都市開発事業において支援が活用されている。

東京都心・臨海地域における民間都市開発事業に対する支援実績

事業名	事業主体	規制緩和	税制措置	金融支援	
(仮称)東京駅八重洲口開発事業	東日本旅客鉄道(株)、三井不動産(株)、(株)国際観光会館、鹿島八重洲開発(株)、新日本石油(株)	△	税制措置は事業者が税務当局に個別申請		
(仮称)大手町地区第一次再開発事業	(有)大手町開発(三菱地所(株)、NTT都市開発(株)、東京建物(株)等)	○			
大手町一丁目第2地区市街地再開発事業	(独)都市再生機構、NTT都市開発(株)、三菱地所(株)、東京建物(株)、(株)サンケイビル	○			
みずほ銀行大手町本部ビル等建替事業	(有)東京プライムステージ(東京建物(株)、大成建設(株))	○			
東京中央郵便局建替事業	日本郵政(株)	○			
三菱商事ビル・古河ビル・丸ノ内八重洲ビル建替事業	三菱地所(株)	○			
丸の内トラストタワー開発事業	森トラスト(株)	○			
(仮称)丸の内1-4計画	三菱地所(株)、住友信託銀行(株)、(株)三菱東京UFJ銀行	△			
鉄鋼ビルディング建替事業	(株)鉄鋼ビルディング	○			
銀座三越改修・増築事業	(株)三越伊勢丹	○			
(仮称)銀座四丁目12地区建設事業	KSビルキャピタル特定目的会社、(株)歌舞伎座	○			○
銀座六丁目10地区第一種市街地再開発事業	銀座六丁目10地区市街地再開発準備組合(J.フロントリテイリング(株)、森ビル(株)等)	○			
日本橋二丁目地区	(株)高島屋、住友不動産(株)等	○			
室町東地区開発計画事業	三井不動産(株)、野村不動産(株)、(株)千疋屋総本店	○			
清水建設本社ビル開発事業	清水建設(株)	○			
京橋二丁目西地区第一種市街地再開発事業	京橋二丁目西地区再開発準備組合(日本土地建物(株)、東京建物(株)、(株)日建設計、清水建設(株))	○			
(仮称)京橋3-1プロジェクト	京橋開発特定目的会社、片倉工業(株)、清水地所(株)、第一生命保険(株)、京橋三丁目特定目的会社等	○			○
南青山一丁目団地建替プロジェクト	南青山アパートメント(株)(三井不動産(株)、大成建設(株)、伊藤忠商事(株))	△			○
(仮称)東京ミッドタウンプロジェクト	全国共済農業協同組合連合会、明治安田生命、積水ハウス(株)、富国生命、大同生命、三井不動産(株)	△			
(仮称)赤坂五丁目TBS開発計画	(株)東京放送	△			
虎ノ門・六本木地区第一種市街地再開発事業	虎ノ門・六本木地区市街地再開発組合(森ビル(株)等)	△		○	
晴海二丁目地区都市再生事業	三菱地所(株)				
晴海二丁目第2-4街区計画	晴海二丁目開発特定目的会社(三菱地所(株)、鹿島建設(株))				
勝どき六丁目地区市街地再開発事業	勝どき再開発(株)(住友商事(株)、(有)都市再生機構、オリックス不動産(株)、東急不動産(株))	△			
勝どき一丁目地区プロジェクト	かちどきGROWTH TOWN(株)(東京建物(株)、イヌイ倉庫(株))	△		○	
豊洲二丁目4-1街区・6街区商業施設建設事業	三井不動産(株)	△			
臨海副都心有明南LM2・3区画開発事業	(株)テーオーシー	△			
(仮称)フジテレビ臨海副都心スタジオ計画	(株)フジテレビジョン	△			
有明南プロジェクト	有明南A特定目的会社(日本土地建物(株)、大和ハウス工業(株))	△		○	

注釈) 支援実績は2012年2月末時点の状況である。規制緩和の△は都市再生特別措置法以外の規制緩和手法を活用した事業である。

1-3. 諸外国における類似制度との比較

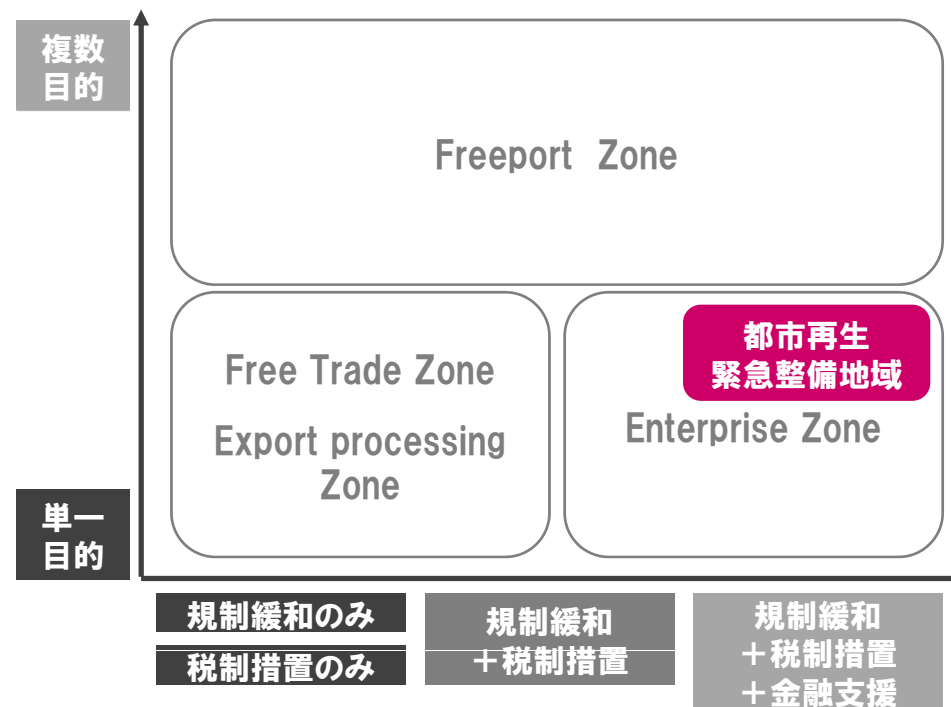
都市再生緊急整備地域は、エンタープライズゾーンに類似する制度である。

- 他地域とは異なる規制・税制の適用や金融支援等を実施する経済特区には、「Free Trade Zone、Export processing Zone、Enterprise Zone、Freeport Zone」の4種類存在する。
- これらの各経済特区は、目的の範囲と支援方法によって分類することが可能であり、緊急整備地域は単一目的×複合支援に位置づけられる。

主な経済特区の支援内容

名称	支援内容	指定規模	指定箇所
Free Trade Zone	中継貿易や加工貿易を推進するため、自国の関税を適用除外にする制度	~50ha	港湾
Export processing Zone	輸出製品を生産する工場や設備増強を支援する制度	~100ha	工業団地
Enterprise Zone	衰退地域の振興や特定地域の投資促進を行うために規制緩和や税制優遇等を行う制度	~50ha	市街地
Freeport Zone	観光、消費、居住等のあらゆる分野において全ての規制を撤廃し、様々なインセンティブを付与する制度	10,000ha ~	特になし

経済特区の分類と都市再生緊急整備地域の位置付け



出所) World Bank(2008)“Special Economic Zones”を基に作成

1-3. 諸外国における類似制度との比較

英国や米国では、失業や貧困を抱えている地域を回復させるため、中国では外資や技術導入を早期化するために地域を限定した公的支援を実施している。

諸外国におけるエンタープライズゾーンの概要

	Enterprise Zone (英国)	Enterprise/Empowerment Zone (米国)	経済技術開発区 (中国)	都市再生緊急整備地域 (日本)
意義	産業衰退地域に企業を誘致し、雇用や所得を増加させるため	地域経済が停滞し、失業や貧困を抱えた荒廃地域を救済するため	外資及び先端技術の導入し、産業構造の転換を早期に実現するため	国民生活の向上と経済活性化を図るため
手法	国が一律の基準の下で地域指定を実施し、支援内容を決定している (指定期間は10年間)	各州が独自に地域指定や支援内容を決定している (指定期間は15年間)	国が地域指定し、同一内容の支援を実施、一部の開発区では自治体独自の優遇制度も存在する	国が指定して地方自治体が整備計画を策定する (指定期間は10年間)
	規制緩和 • 行政手続きの迅速化	規制緩和 • 行政手続きの迅速化 • ゾーニング規制の緩和	規制緩和 • 減価償却の早期償却	規制緩和 • 行政手続きの迅速化 • 都市計画提案制度
	税制優遇 • 建物への支出の税額控除 • 開発用地への課税の免除 • キャピタルゲイン課税の減免	税制優遇 • 投資や研究開発の税額控除 • 雇用主の所得税控除 • キャピタルゲイン課税の減免	税制優遇 • 企業所得税、関税の減免 • 再投資還付の導入 • 固定資産投資の免除 • 不動産税、建設維持税減免	税制優遇 • 認定事業に対する固定資産税、不動産取得税等の軽減
	金融支援 • 職業訓練分担金の免除	金融支援 • 州毎に異なる	金融支援 • 自治体毎に異なる	金融支援 • 認定事業に対する無利子貸付、債務保証、出資/社債等取得
効果	地区内就業者は9.6~12.5万人増加 (うち5.8万人が新規雇用分)	22州で26万人の雇用を創出 18州で288億ドルの民間投資を創出		民間投資約12兆円、経済波及効果約23兆円を創出
実績	1981~1996年の間に全国38地域 450haに指定	1981年にルイジアナ州が導入し、 その後37州2,000地域以上に指定	1984年より沿岸地域から導入され 国家級は49地域に指定	2002年以降、全国63地域約 7,783haに指定

出所) 各種資料を基に作成

1. 都市の再生とは

- 1-1. 都市再生基本方針における都市再生の定義
- 1-2. 都市再生の支援施策と活用実績
- 1-3. 諸外国における類似制度との比較

2. 都市を再生する必要性とは

- 2-1. 都市再生基本方針における都市再生の必要性
- 2-2. 都市再生と国民生活の向上・経済の活性化との因果関係を検証する既往研究の整理
- 2-3. 我が国と諸外国の大都市における機能・環境の充足状況の検証
- 2-4. 諸外国の大都市における都市再生に関連する施策の比較
- 2-5. 都市再生基本方針における都市再生の必要性の総括

3. 都市再生の効果の検証方法

4. 本日も議論して頂きたい主な論点

2-1. 都市再生基本方針における都市再生の必要性

**都市再生の必要性は、
都市再生を推進することで「国民生活の向上、経済の活性化」が実現するからである。**

都市再生の意義

都市は、人々の生活や経済活動等の場を提供する我が国の活力の源泉であり、より快適に生活できる場の提供等により都市の魅力高めるとともに、資本や人材等呼び込み、立地する産業の国際競争力を向上させる都市再生を的確に推進していくことは、国民生活の向上や経済の活性化等の観点から重要である。

(「都市再生基本方針 第一 都市再生の意義及び目標に関する事項 1 都市再生の意義及び目標」から抜粋)

都市再生の必要性とは

- ✓ 都市は、人々の生活や経済活動等の場を提供する我が国の活力の源泉
- ✓ 都市再生を的確に推進していくことは、国民生活の向上や経済の活性化等の観点から重要

大都市における都市再生の意義

国全体の成長を牽引し、国際レベルでの競争優位性を持ちうる産業の育成を担う三大都市圏等の大都市は、経済活動に必要な資金、人材、技術等の集積を通じて、我が国の経済活動等の中核としての役割を果たすものである。

(中略)

我が国においても、国の成長の牽引役として大都市の再生を推進し、資金、人材等呼び込み、企業活動を集積させることを可能とするような機能・環境を整備する必要がある。

(「都市再生基本方針 第一 都市再生の意義及び目標に関する事項 2 大都市における都市再生の意義及び目標」から抜粋)

大都市の再生の必要性とは

- ✓ 大都市は、我が国の経済活動等の中核としての役割を果たすもの

2-1. 都市再生基本方針における都市再生の必要性

都市再生の必要性を検証するためには、「国民生活の向上、経済の活性化」との因果関係と整備する機能・環境の充足状況を明らかにする必要がある。

- 都市再生の必要性は、都市再生の推進によって「国民生活の向上、経済の活性化」が実現するの可否かを検証する必要がある。また、都市再生の推進によって整備される機能・環境が他都市と比較して不足しているの可否かを検証する必要がある。
- さらに「国民生活の向上、経済の活性化」を、どのような指標を持って計測すべきかという点もあわせて検討する必要がある。

都市再生の必要性を検証するための論点



2-1. 都市再生基本方針における都市再生の必要性

各論点の検証方法は、下記のとおりである。

論点① 都市再生の推進と「国民生活の向上、経済活性化」との因果関係の検証

- ✓ 都市再生と国民生活の向上・経済の活性化との因果関係を検証する既往研究の整理

論点② 整備すべき機能・環境の充足状況の把握

- ✓ 我が国と諸外国の大都市における機能・環境の充足状況の検証
 - 「都市の魅力を高める」⇒ ビジネス、居住、観光の観点から作成した都市別ランキングによって把握
 - 「産業の国際競争力を向上する」⇒ 国際競争力の国別ランキングを構成する指標によって把握
 - 「企業活動を集積させる」⇒ 企業の立地状況及び都市圏GDPによって把握
- ✓ 諸外国の大都市における都市再生に関連する施策の比較

論点③ 「国民生活の向上、経済の活性化」の計測指標の検討(WGで議論)

2-2. 都市再生と国民生活の向上・経済の活性化との因果関係を検証する既往研究の整理

Marshallは、企業の集積によって得られる生産性向上の要因を3つ指摘している。

- 経済学者のAlfred Marshallは、1890年に発表した”Principles of Economics”の中で、集積地域の企業は「投入要素の共有、労働力のプール、技術知識のスピルオーバー」の要因によって、規模に関して収穫逓減を得ていることを指摘している。

企業の集積によって得られる生産性向上の3つの要因

① 投入要素の共有

- ✓ 集積地の企業は、労働や資本などの生産要素の調達、経営情報や各種機関へのアクセスが容易となるため、取引費用や輸送・通信費用の削減を通じた高い費用効率性を達成できる。

② 労働力のプール

- ✓ 集積地では、労働市場の規模が大きく専門的スキルを持った様々な労働者が豊富に存在するため、労働者と企業は需給のミスマッチを減らすことができる。
- ✓ さらに企業は、労働の訓練と技術習得のための費用を削減する事が出来る。

③ 知識・人材のスピルオーバー

- ✓ 集積地の企業では、企業同士の連携や情報交換、さらには知的労働者の企業間移動によってイノベーションに必要な補完関係が実現する。

出所) Alfred Marshall (1890) ”Principles of Economics” から作成

2-2. 都市再生と国民生活の向上・経済の活性化との因果関係を検証する既往研究の整理

企業の集積によって得られる生産性向上を実証的に検証した研究は数多く存在する。

- 集積による効果を検証した研究には、「①賃金関数の推計等により要素価格への集積の効果を分析、②生産関数の推計等により生産性に対する集積の効果を分析」に分類できる。

①賃金関数の推計により集積の効果を分析した主な研究

著者及び論文名	概要
Rosenthal and Strange(2004) "Evidence on the Nature and Sources of Agglomeration Economies," Handbook of Regional Science and Urban Economics, Vol.4	過去の実証研究を総括し、都市規模が2倍になると生産性は3%~8%高くなると指摘している。
Yankow (2006) "Why Do Cities Pay More? An Empirical Examination of Some Competing Theories of the Urban Wage Premium," Journal of Urban Economics, Vol. 60	米国のパネルデータを用いた分析により、大都市賃金プレミアム約20%のうち2/3は、大都市が計測されないスキル・能力を持つ労働者を誘引していることに起因すること、残る約1/3の賃金格差は、①都市に立地する企業の生産性の優位性という「水準要因」、②都市における転職に伴うスキルの蓄積という「成長要因」を含んだものであると指摘している。
Melo et al. (2009) "A Meta-Analysis of Estimates of Urban Agglomeration Economies" Regional Science and Urban Economics, Vol. 39	過去の実証分析を対象としたメタ分析を行い、生産性の集積に対する弾性値は平均で0.031、中央値で0.034と指摘している。
Morikawa (2011) "Economies of Density and Productivity in Service Industries," Review of Economics and Statistics, Vol. 93	日本における生産性の人口密度に対する弾性値は製造業では約0.03 だが、小売業では約0.06、対個人サービス業では0.1 を上回っており、産業によって集積の経済性には大きな違いがある。
森川正之 (2011)「都市密度・人的資本と生産性－賃金データによる分析－」RIETI Discussion Paper Series11	集積の経済性及び労働者の人的資本と賃金の関係を分析し、卸売業、小売業など一部のサービス産業で高い集積賃金プレミアムを明らかにしている。さらに学歴、勤続、経験といった人的資本の指標が高い労働者ほど集積の経済効果が強く働いており、人口集積地においてスキル労働者ほど学習が速いこと、企業と労働者のマッチングの質が高いことを指摘している。

2-2. 都市再生と国民生活の向上・経済の活性化との因果関係を検証する既往研究の整理

企業の集積によって得られる生産性向上を実証的に検証した研究は数多く存在する。

②生産関数の推計により集積の効果を分析した主な研究

著者及び論文名	概要
O`Hara(1977)“Location of firms within a square central business district” Journal of Political Economy,vol.85,	企業間のフェイス・トゥ・フェイスによるコンタクトが重要であるとして、取引費用の節約が都心の集積を発生させることを指摘している。
Mills and Hamilton(1994)“ Urban Economics”	企業間取引やコミュニケーションなどの経済活動が起こる根源的な要因として、企業間の取引やコミュニケーションに関する規模の経済が普遍的に存在することを指摘している。
金本良嗣、大河原透(1996)「東京は過大かー集積の経済と都市規模の経済分析ー」電力経済研究 No37	都市圏の総生産関数を推定し、人口20万人以上の都市圏では集積の経済が大きく出現することを指摘している。また、人口が20万人から40万人の都市圏では、集積の経済が最も大きくなり、都市規模が2倍になると生産性は25%増加することを指摘している。
田淵隆俊(1998)「都市集積による多様性の経済と混雑の不経済」住宅土地経済No29	研究では、都市への集積が企業の生産性に影響を与えるとともに、家計の効用水準にも直接影響を与えることを明らかにしている。この都市圏の人口が増大すると、名目賃金(所得)は10%押し上げられるが、物価と家賃がそれ以上に上昇し、実質賃金(所得)は逆に4%下落する。この名目賃金の上昇は企業の生産性の上昇に起因しているが、実質賃金が4%低下するのは家計の効用の構成要素である都市のアメニティが大都市で高いため、実質賃金はその分だけ下がることで都市間の均衡が達成されていると指摘している。
八田達夫、唐渡広志(1999)「都心のオフィス賃料と集積の利益」住宅土地経済No33	労働の集積度によって業務効率が改善するオフィス生産関数を推計し、従業者密度とオフィス賃料の対応関係を推定し、得られたパラメータ値から効率性指標関数を推計している。この効率性指標は、従業者密度によって異なるため、立地ごとの効率性の程度を把握することが可能となり、分析結果では、渋谷(6.3万人/km ²)から大手町(18.8万人/km ²)にオフィスを移転した場合には生産性は約9%上昇することを指摘している。
八田達夫、唐渡広志(2001)「都心における容積率緩和の労働生産性上昇効果」住宅土地経済No41	地区内の従業者数が増加すれば労働生産性が高まるとの仮定を設定し、オフィス賃料関数を推計し容積率が緩和した際の便益を計測している。容積率を緩和して増える従業者がすべて都市圏外から来る開放型都市のケースの場合、丸の内地区の労働者数を10%増やすと、生産性は丸の内地区で0.68%、東京圏で1%上昇することを指摘している。

2-3. 我が国と諸外国の大都市における機能・環境の充足状況の検証(①都市の魅力:ビジネス)

東京のビジネスにおけるグローバルネットワーク能力は、相対的に地位が低下している。

■ Globalization and World Cities Research Network(GaWC)

- 英国ラフバラ大地理学部に拠点を置くシンクタンクのGaWCは、どれだけ多くの都市と多様なネットワークを有しているかという観点から都市の影響力に関するランキングを行っている。
- ランキングは、会計、広告、金融、保険、法律、コンサルティングなどの高度な対事業者サービスを提供する175企業のオフィスの有無とその機能によって得点化し、各都市へのネットワークへの強さからカテゴリー化している。

GaWCにおける世界都市ランキングの推移

	2000年	2004年	2006年	2010年
Alpha++	<ul style="list-style-type: none"> ロンドン ニューヨーク 	<ul style="list-style-type: none"> ロンドン ニューヨーク 	<ul style="list-style-type: none"> ロンドン ニューヨーク 	<ul style="list-style-type: none"> ロンドン ニューヨーク
Alpha+	<ul style="list-style-type: none"> 香港 パリ 東京 シンガポール 	<ul style="list-style-type: none"> 香港 パリ 東京 シンガポール 	<ul style="list-style-type: none"> 香港 パリ シンガポール 東京 シドニー ミラノ 上海 北京 	<ul style="list-style-type: none"> 香港 パリ シンガポール 東京 上海 シカゴ ドバイ シドニー
Alpha	<ul style="list-style-type: none"> シカゴ ミラノ ロサンゼルス トロント マドリッド 他	<ul style="list-style-type: none"> トロント シカゴ マドリッド フランクフルト ミラノ 他	<ul style="list-style-type: none"> マドリッド モスクワ ソウル トロント ブリュッセル 他	<ul style="list-style-type: none"> ミラノ 北京 トロント サンパウロ マドリッド 他

出所) Globalization and World Cities Research Networkから作成

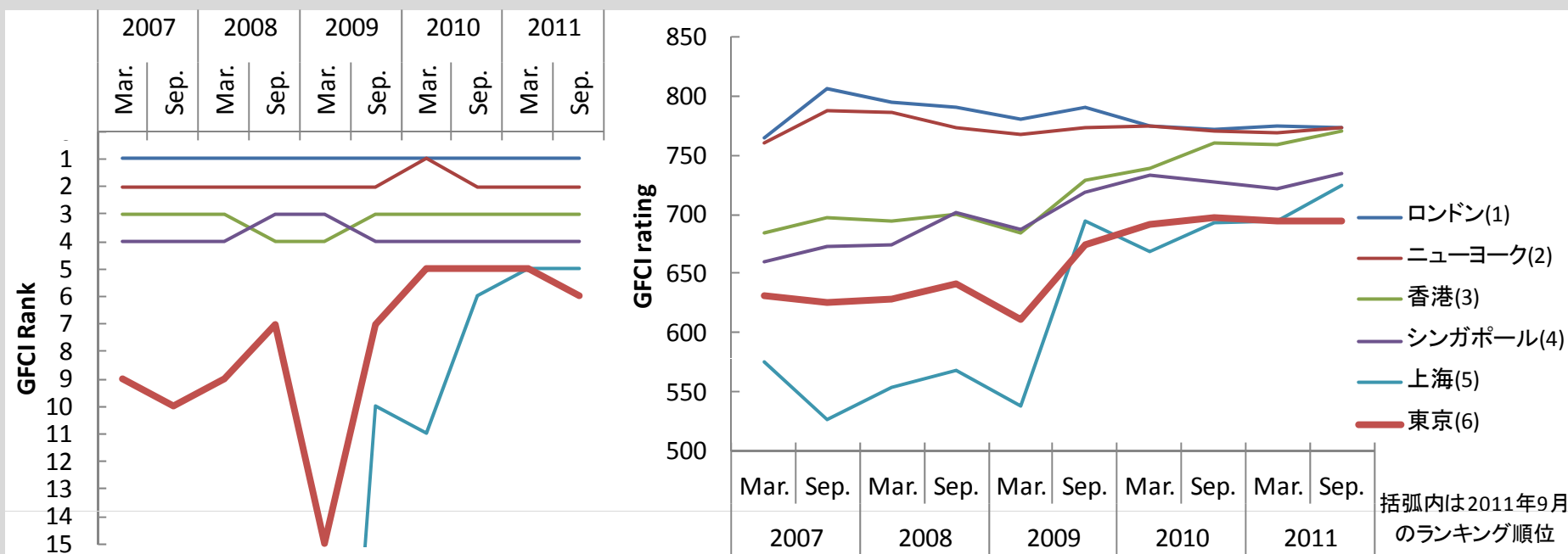
2-3. 我が国と諸外国の大都市における機能・環境の充足状況の検証(①都市の魅力:ビジネス)

香港の躍進や上海の急成長により、 東京のアジアにおける金融センターとしての地位は低下している。

■ The Global Financial Centres Index

- 英国のシンクタンクであるZ/Yenグループは、ロンドン市から委託を受けて毎年3月と9月に世界金融センター指数を作成・公表している。
- この指数は、世界75都市の「人材、ビジネス環境、インフラ、マーケットアクセス、総合的な競争力」に関する指標を既存統計から把握し、さらに金融関係1,887社に対するアンケートの評価によって作成している。

GFCIにおける世界金融センター指数のランキング及びスコアの推移



出所) The Global Financial Centres Indexから作成

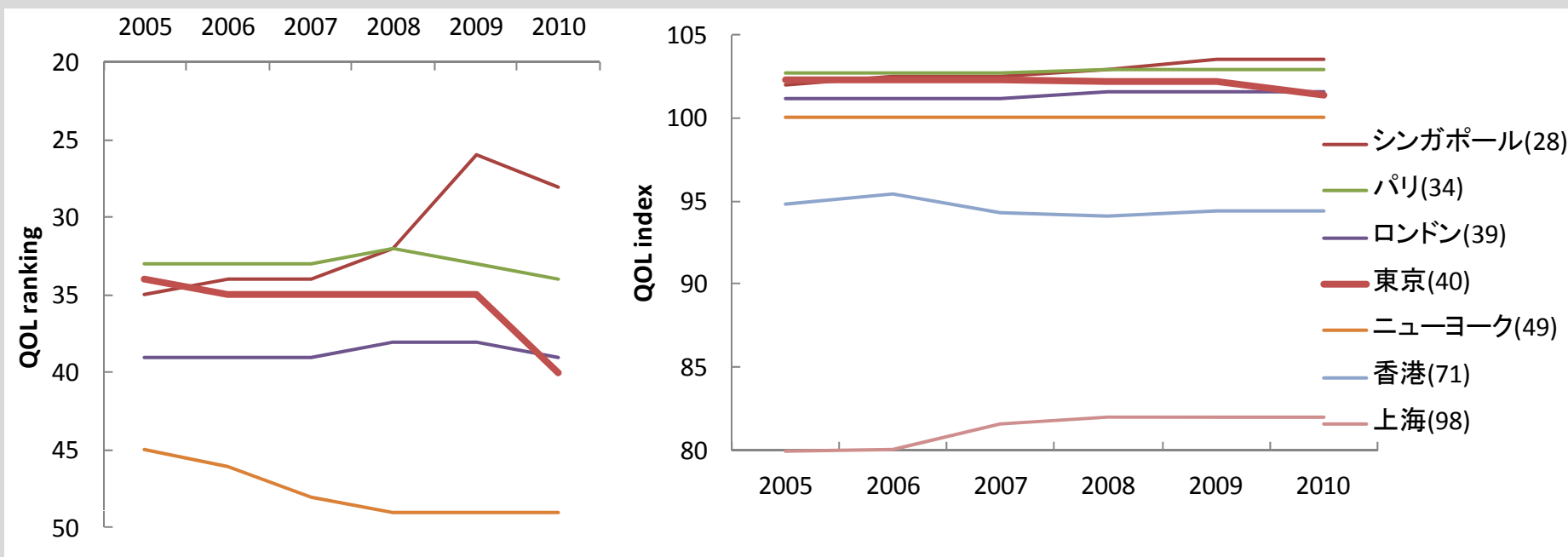
2-3. 我が国と諸外国の大都市における機能・環境の充足状況の検証(①都市の魅力:居住)

東京の居住環境は他都市と比較して低下している。

■ Mercer's Quality of Living Survey

- 米国のコンサルティング会社であるMercerは、海外派遣する従業員に対する「ハードシップ手当」の算出根拠として、ニューヨークのスコアを100とした全世界215都市の居住環境を評価している。
- 評価指標は、10分野「政治・社会環境、経済環境、社会文化環境、健康・衛生、学校及び教育、公共サービス及び交通、レクリエーション、消費財、住宅、自然環境」から成る39指標を用いている。

Mercerによる主要都市の世界生活環境ランキング及びインデックスの推移



注釈) 2010年の上位は、1位:ウィーン、2位:チューリッヒ、3位:ジュネーブ、4位:バンクーバー、オークランドである。

出所) Mercer's Quality of Living Surveyから作成

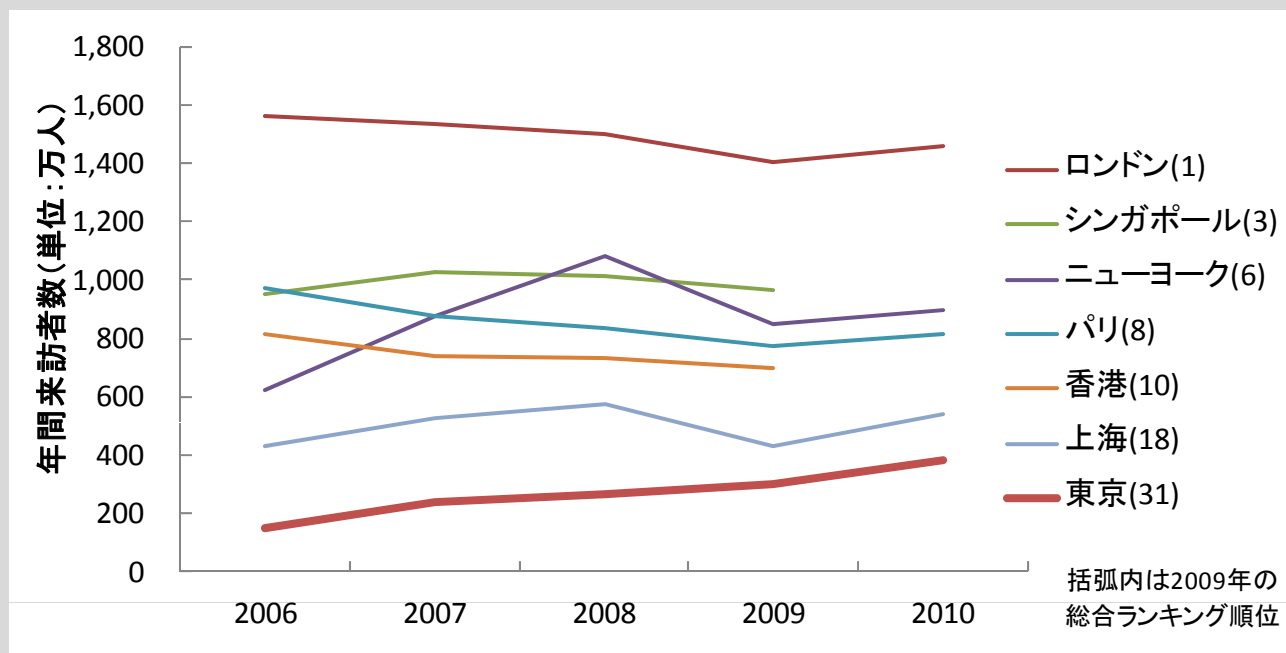
2-3. 我が国と諸外国の大都市における機能・環境の充足状況の検証(①都市の魅力:観光)

東京の外国人来訪者数は増加傾向にあるが、他都市との差は大きい。

■ Top 150 City Destinations

- 英国の調査会社Euromonitor Internationalは、各都市を訪れた外国人数を既存統計調査から整理して毎年ランキングを発表している。
- これによると、2009年の外国人来訪者数の上位都市は、「1位:ロンドン(1,406万人)、2位:バンコク(999万人)、3位:シンガポール(968万人)、4位:クアラルンプール(940万人)」となっている。

世界各都市における外国人来訪者数の推移



括弧内は2009年の
総合ランキング順位

注釈)シンガポール、香港は2010年に統計の定義が変更となったため非掲載としている。

出所) Euromonitor International "City Destinations" から作成

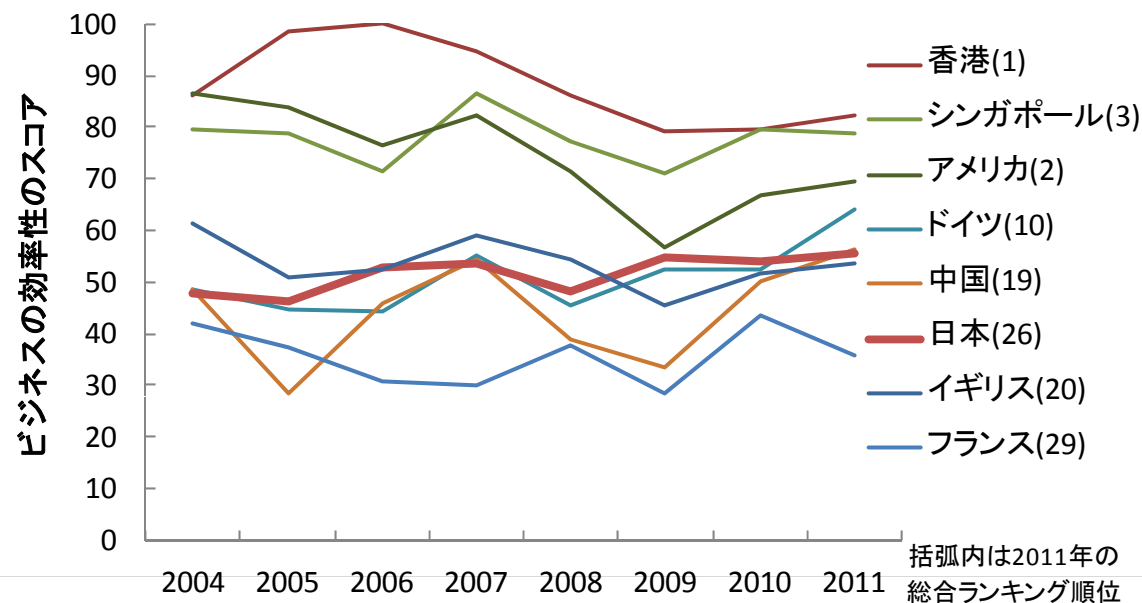
2-3. 我が国と諸外国の大都市における機能・環境の充足状況の検証(②産業の国際競争力)

産業の国際競争力の源泉となる「ビジネスの効率性」は、あまり向上が見られない。

■ IMD World Competitiveness Yearbook

- スイスのビジネススクールIMDは、毎年60カ国を対象に既存統計から各国の競争力ランキングを発表している。
- このランキングは、「経済状況、政府の効率性、ビジネスの効率性、インフラ」の分野において323指標をもとに指標化し、競争力を算出している。

主要国における「ビジネスの効率性」のスコアの推移



「ビジネスの効率性」の構成指標

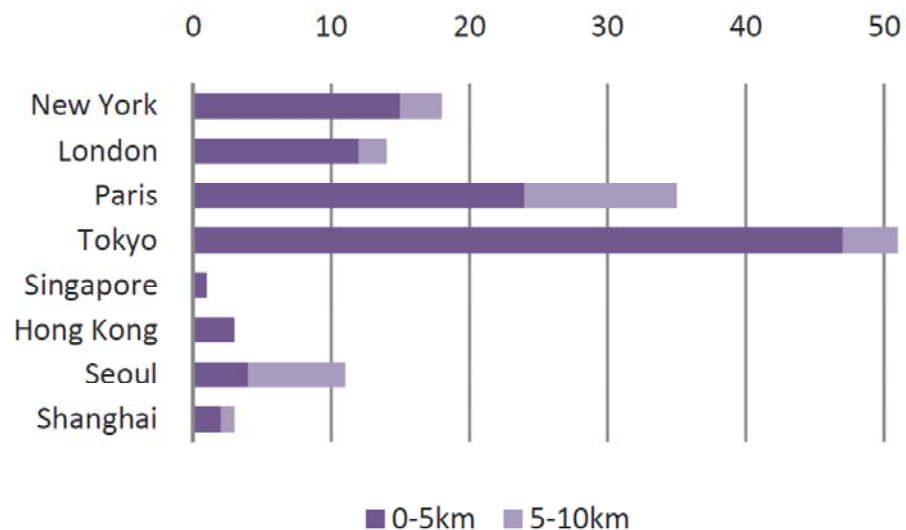
- 生産性
 - Overall productivity
 - Large corporations 等
- 労働市場
 - Compensation levels
 - Worker motivation 等
- ファイナンス
 - Financial cards in circulation
 - Stock market capitalization 等
- マネジメント
 - Ethical practices
 - Entrepreneurship
 - Customer satisfaction 等
- 思考と価値観
 - Attitudes toward globalization
 - Flexibility and adaptability 等

出所)IMD" World Competitiveness Yearbook"から作成

2-3. 我が国と諸外国の大都市における機能・環境の充足状況の検証(③企業活動の集積)

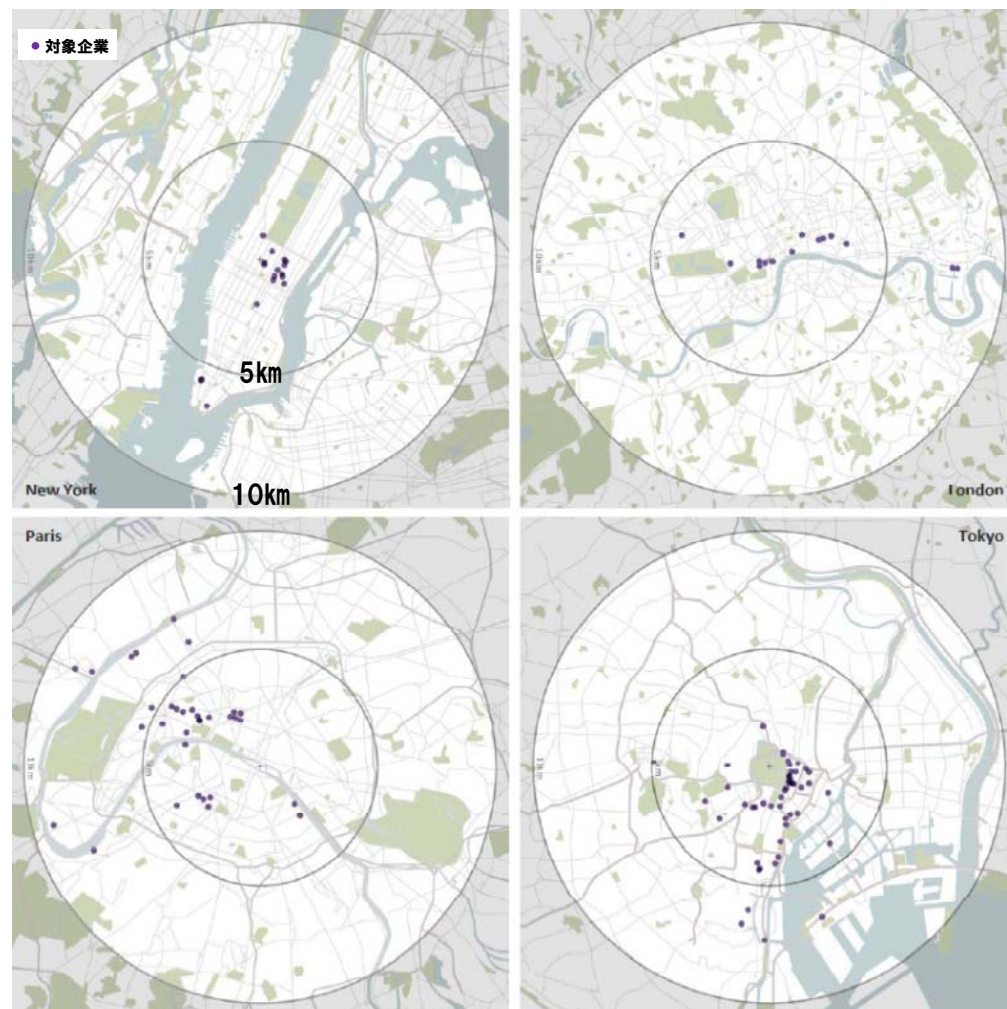
東京はFortune Global 500企業が最も集中する都市である。

- 企業の売上高をランキングしたFortune Global 500の各都市の立地状況を見ると、東京は5km圏内及び10km圏内ともに最も多く立地している都市である。



出所) 森記念財団(2011)「Global Power Inner City Index 2010」から転載

各都市のFortune Global 500企業の立地状況

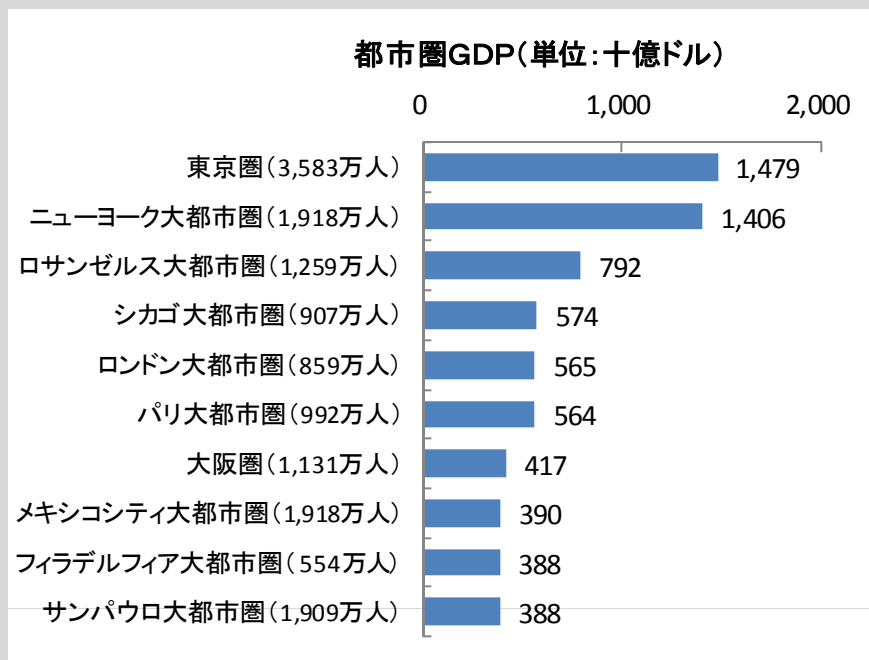


2-3. 我が国と諸外国の大都市における機能・環境の充足状況の検証(③企業活動の集積)

東京圏の都市圏GDPは世界最大であるが、1人あたりの都市圏GDPは低水準である。

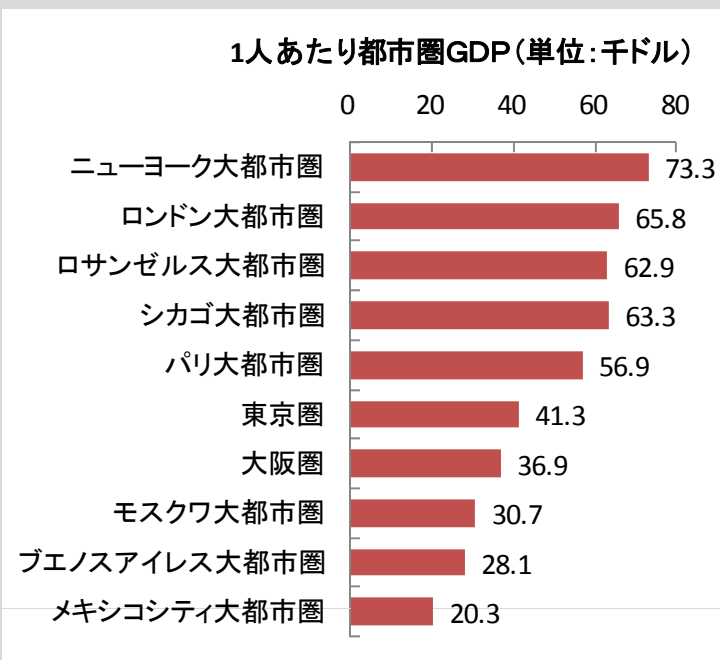
- 都市圏GDP(購買力平価ベース)をみると、東京圏(一都三県)は1.48兆ドルとニューヨーク大都市圏(1.46兆ドル)やロンドン大都市圏(0.57兆ドル)を上回る世界最大の経済規模を有している。
- しかし、一人あたり都市圏GDPをみると、東京は4.1万ドルと他都市と比較しても低い水準に留まっている。

世界の都市圏GDPの比較



1人あたりの都市圏GDPの比較

(1,000万人以上の都市圏を対象)



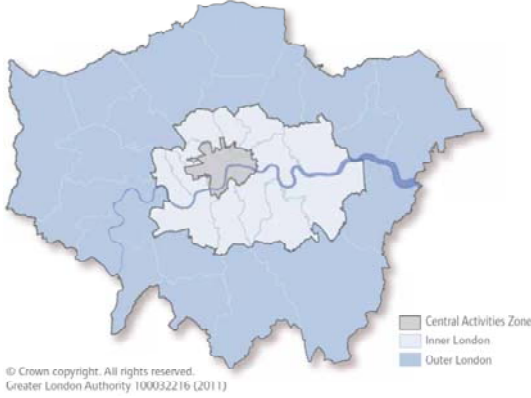
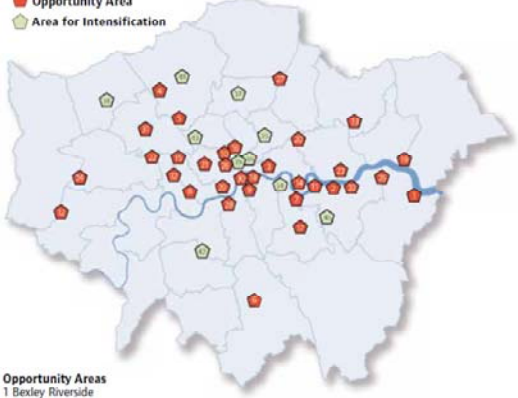
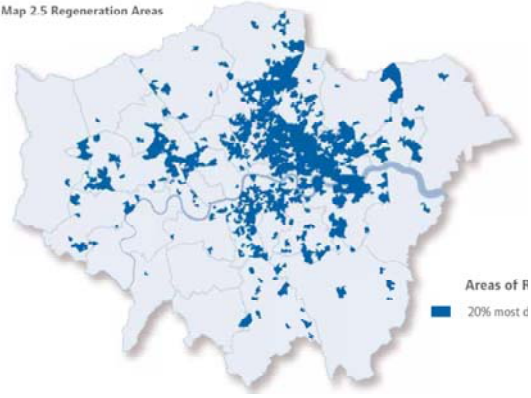
出所) PricewaterhouseCoopers (2009) "Global city GDP rankings 2008-2025" から作成

2-4. 諸外国の大都市における都市再生に関連する施策の比較

2011年7月に策定されたロンドンプラン2011では、
3つの地域指定によってロンドンを持続可能な世界都市へと発展させようとしている。

- ロンドンプラン2011では、都心を強化するCentral Activities Zone、衰退地域を再生するOpportunity and Intensification Areas、貧困地域を改善するRegeneration Areasを指定して様々な支援を展開している。

ロンドンプラン2011における各地域の支援内容

	Central Activities Zone	Opportunity Areas Intensification Areas	Regeneration Areas
指定地域	 <p>© Crown copyright. All rights reserved. Greater London Authority 100052216 (2011)</p>	 <p>Opportunity Areas 1 Bexley Riverside</p>	 <p>Map 2.5 Regeneration Areas</p> <p>Areas of Focus 20% most d</p>
目的	世界で最も魅力的で競争力の高いビジネスエリアを構築するため	市街地を対象として社会的貧困の削減や持続可能な開発を創出するため	持続的なりニューアルに取り組み近隣住民の活動や投資を支援するため
支援内容	<ul style="list-style-type: none"> 住宅等の他用途を含むオフィスの整備 オフィスや商業施設の開発に課される各種規制の解決策を提示 新たな交通ネットワークの整備 	<ul style="list-style-type: none"> 地域別に作成した戦略的な施策に対する総合的な支援 既存のインフラの有効活用の支援 特定分野の問題を解決するための支援 	<ul style="list-style-type: none"> 教育や訓練の支援 健康、安全、交通、雇用の改善 低廉な住宅の供給

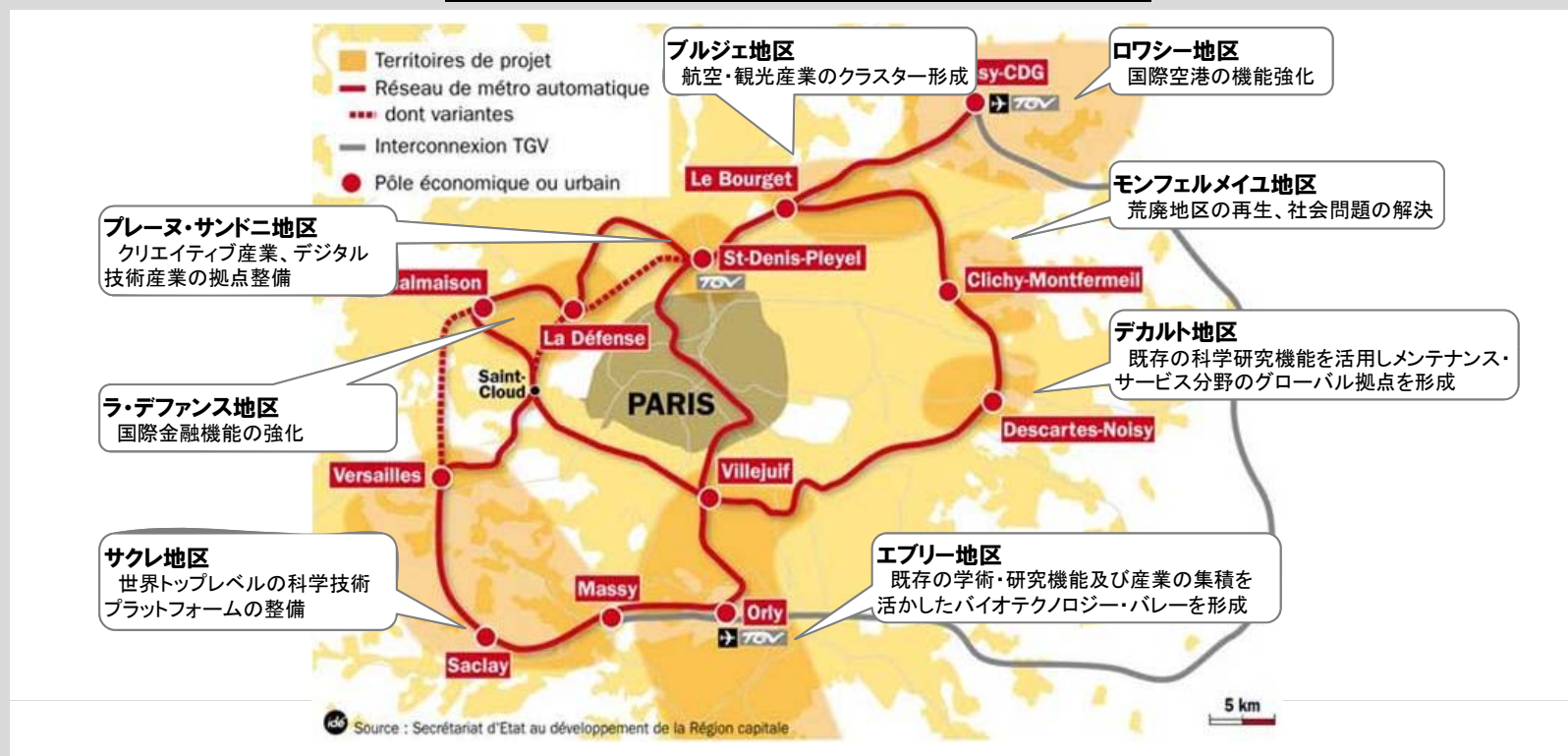
出所) Greater London Authority (2011) "London Plan 2011" から作成

2-4. 諸外国の大都市における都市再生に関連する施策の比較

2010年6月に公布されたグラン・パリ法に基づく計画では、交通ネットワークの整備と拠点整備によって世界の大都市と競うことの出来る経済成長を実現しようとしている。

- 計画では、パリ中心部及び主要ビジネス拠点・空港を結ぶ無人地下鉄を整備(延長距離130km、総事業費200億ユーロ)し、その駅周辺を新たな戦略的拠点として整備することを進めている。

グラン・パリ法に基づく各地域の主な整備内容



出所)Ministère de l'Écologie, du Développement durable, des Transports et du Logement公表資料(2009年4月)から作成

2-4. 諸外国の大都市における都市再生に関連する施策の比較

シンガポールの都市戦略であるコンセプトプランでは、
限られた国土を効率的に利用して21世紀における世界一流の都市を目指している。

- コンセプトプラン2001では、住宅、余暇、ビジネス、アイデンティティの分野から構成されており、この分野に関連する各目標に基づいて様々な事業が展開されている。

コンセプトプラン2001に基づく各地域の主な整備内容

コンセプトプランの主な目標

- ✓ 住みなれた地域への新たな住宅整備
- ✓ 眺望の良い高層住宅の整備
- ✓ レクリエーション機会の拡大
- ✓ ビジネス活動への柔軟な対応
- ✓ グローバルビジネスセンターの開発
- ✓ 鉄道ネットワークの整備
- ✓ アイデンティティの確立

ダクストン地区

- 48階建の7棟の新たな公共住宅を整備（革新的なアイデアを取り入れた新たな住宅を提案）

中央貯水池地区

- 貯水池の大規模公園化整備

マリーナベイ地区、マリーナサウス地区

- 50haの敷地に国際ビジネス及び観光拠点を整備（旧CBD地区の約2倍のオフィス床を供給）
- 9万戸以上の高層住宅を整備

市内全域

- 公園と繋がる緑で包まれた歩道や自動車道「パーク・コネクター」の整備（全長245km）
- MRTやLRTを用いて都心を取り囲む放射線状の交通網を整備
- 歴史的建造物の保護（古い世界の魅力、近代村、南の屋根&丘の斜面村、田園の海岸）
- 高付加価値産業の活性化のために新たなゾーニングシステムの導入

2-5. 都市再生基本方針における都市再生の必要性の総括

各論点における検証結果

論点① 都市再生の推進と「国民生活の向上、経済活性化」との因果関係の検証

- ✓ 都市再生と国民生活の向上・経済の活性化との因果関係を検証する既往研究の整理
⇒ 都市の集積は、企業の生産性向上や家計の効用増加を通して、国民生活の向上と経済活性化に寄与する

論点② 整備すべき機能・環境の充足状況の把握

- ✓ 我が国と諸外国の大都市における機能・環境の充足状況の検証
 - 都市の魅力を高める：ビジネス、居住、観光の観点から作成した都市別ランキングによって把握
⇒ 諸外国の大都市が魅力を高めていく中で、東京の魅力は相対的に低下している
 - 産業の国際競争力を向上する：国際競争力の国別ランキングによって把握
⇒ 全ての産業の国際競争力の源泉となる「ビジネスの効率性」は向上していない
 - 企業活動を集積させる：企業の立地状況及び都市圏GDPによって把握
⇒ 東京は大企業の集積度が高く世界最大の都市圏GDPを有するが1人あたり都市圏GDPは低い
- ✓ 諸外国の大都市における都市再生に関連する施策の比較
⇒ 諸外国の大都市では、さらなる国際競争力の向上を目的とした取り組みを多数実施している

論点③ 「国民生活の向上、経済の活性化」の計測指標の検討(WG議論)

1. 都市の再生とは

- 1-1. 都市再生基本方針における都市再生の定義
- 1-2. 都市再生の支援施策と活用実績
- 1-3. 諸外国における類似制度との比較

2. 都市を再生する必要性とは

- 2-1. 都市再生基本方針における都市再生の必要性
- 2-2. 都市再生と国民生活の向上・経済の活性化との因果関係を検証する既往研究の整理
- 2-3. 我が国と諸外国の大都市における機能・環境の充足状況の検証
- 2-4. 諸外国の大都市における都市再生に関連する施策の比較

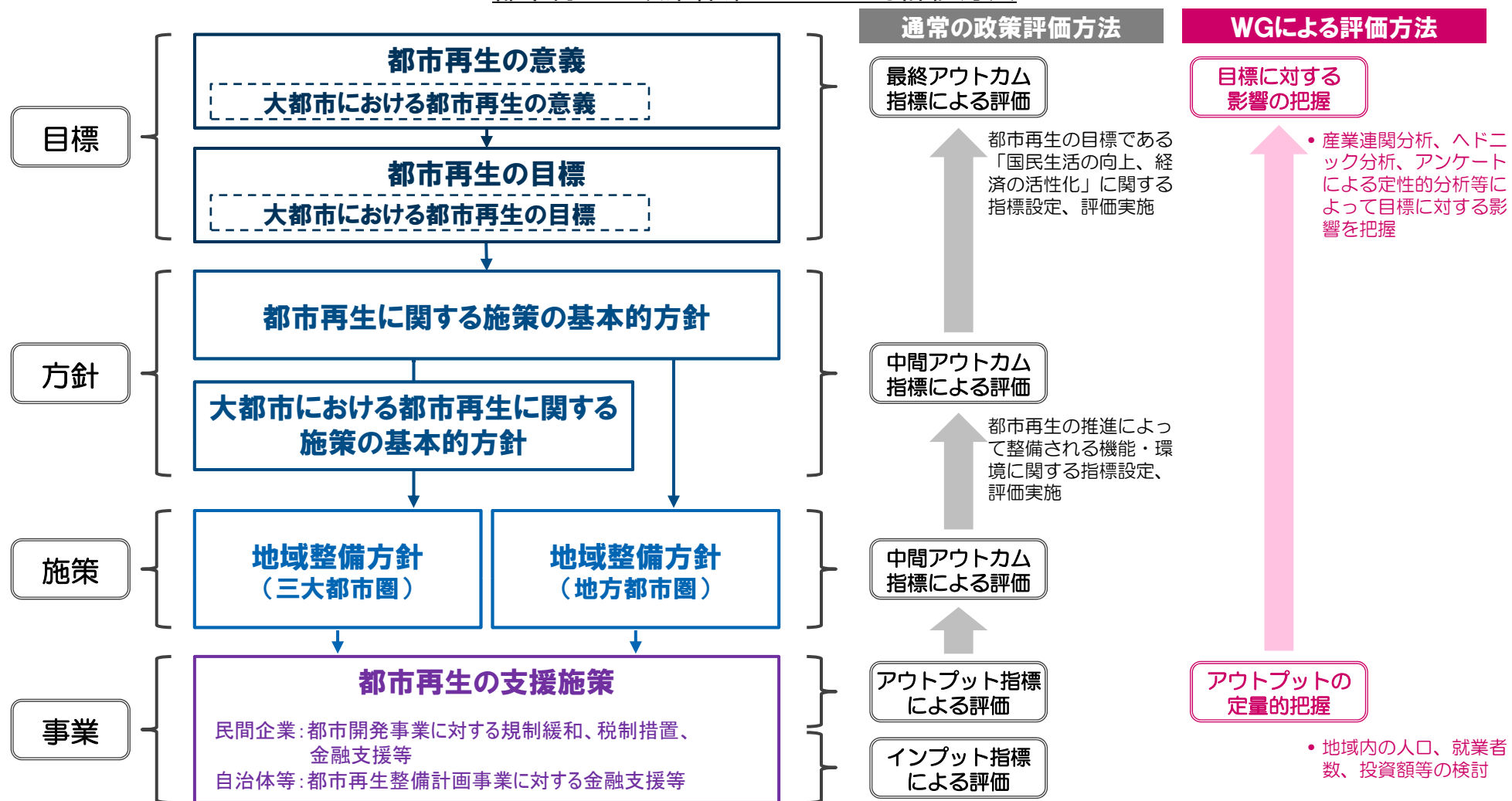
3. 都市再生の効果の検証方法

4. 本日まで議論して頂きたい主な論点

3. 都市再生の効果の検証方法

WGによる効果検証では、都市再生の支援施策から「国民生活の向上、経済の活性化」に対する影響を把握する。

都市再生の政策体系とWGによる評価方法



3. 都市再生の効果の検証方法

都市再生の効果の計測手法は、下記の内容を想定している。

① 都市再生の支援策によるアウトプットの把握

- 都市再生緊急整備地域内の各種指標(人口、世帯数、就業者数、商品販売額等)の変化の整理
- 都市再生緊急整備地域内の公共及び民間投資額の整理

② 地域指定による効果の検証

- 都市再生緊急整備地域の指定による効果をヘドニック分析で検証
- 就業者数増加に伴う生産性向上による効果を検証
- 就業者・居住者・来訪者における都市再生緊急整備地域に対する意識変化をアンケート調査で検証

③ 事業支援による効果の検証

- 民間都市開発事業による建設投資の増加や消費機会の創出による効果を産業連関分析で検証
- 都市再生が不動産投資市場に与える効果を産業連関分析で検証

1. 都市の再生とは

- 1-1. 都市再生基本方針における都市再生の定義
- 1-2. 都市再生の支援施策と活用実績
- 1-3. 諸外国における類似制度との比較

2. 都市を再生する必要性とは

- 2-1. 都市再生基本方針における都市再生の必要性
- 2-2. 都市再生と国民生活の向上・経済の活性化との因果関係を検証する既往研究の整理
- 2-3. 我が国と諸外国の大都市における機能・環境の充足状況の検証
- 2-4. 諸外国の大都市における都市再生に関連する施策の比較

3. 都市再生の効果の検証方法

4. 本日で議論して頂きたい主な論点

本日も議論して頂きたい主な論点

- 論点① 都市再生の推進と「国民生活の向上、経済の活性化」との因果関係の検証について
 - ✓ 都市再生の定義のうち、「企業活動の集積」と「国民生活の向上、経済の活性化」の因果関係を指摘した研究は数多く存在する。
 - ✓ 一方、「都市の魅力を高める」や「産業の国際競争力の向上」と「国民生活の向上、経済の活性化」の因果関係を指摘した研究は存在するのか。

- 論点② 都市再生の推進を通して整備する機能・環境の充足状況について
 - ✓ 「都市の魅力、産業の国際競争力、企業活動の集積」は、他都市と比較して劣っているといえるか。
 - ✓ また、他都市と比較して、これらの機能・環境を整備する必要があるといえるか。

- 論点③ 「国民生活の向上、経済の活性化」の計測指標について
 - ✓ 「国民生活の向上、経済の活性化」は、どのような指標を持って計測するのが妥当か。

- 都市再生の効果の計測手法について
 - ✓ 都市再生の効果を計測できる手法には、他にどのようなものが考えられるか。