

第1回WGにおける議論要約

- 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
 - ✓ 「企業活動の集積」と「国民生活の向上、経済の活性化」の因果関係を明らかにした研究では、容積率の緩和などによって就業者密度が増加することで、就業者同士の交流が増えて生産性が向上するという分析が多い。しかし、これ以外にも訪問者が増えたりすることで、別の効果も創出していると思われる。これを間接的な指標を用いて調べることは出来ないだろうか。
 - ✓ 「都市の魅力を高める」や「産業の国際競争力の向上」という文言は、「国民生活の向上、経済の活性化」を読み替えているだけなので因果関係の検証は不要ではないだろうか。

- 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
 - ✓ ランキングのアップダウンではなく、どんな点が評価された評価されなかったかという点を見る必要があるだろう。たとえばランキングを分解して、いろんな変数ごとに貢献度を統計的な手法で検証できれば、どの点を改善すればどのくらい評価が上がるということが計測できるだろう。
 - ✓ 都市の劣化という問題に対して、それを防ぐという観点もあるのではないか。
 - ✓ 都市のアップスピードという指標によって、充足状況を評価する観点もあるのではないか。アジア諸都市と比較した場合、何年間でどれだけ増えたかという量が重視されるのではないかと考える。
 - ✓ 都市再生によって災害時の被害損失を回避できるという効果もあると考える。それを促進するためにも、事業用資産の買い替え特例などの政策が重要となる。
 - ✓ 労働生産性は、GDPなどではなく、やはり賃金でみるのが妥当ではないか。

- 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
 - ✓ 丸の内のようにかつて平日にビジネスマンしか訪れなかったエリアが、現在では様々な人が週末も含めて訪れるエリアに変化している。このような空間密度という観点だけではなく、時間密度の変化という指標も活用できるのではないだろうか。
 - ✓ 新たに床が供給されることで、どのような活動が生まれ、どういった効果が出てくるのかということも一緒に見ないといけないと考える。そのため、都市再生の効果といった時には、投資効率というものが測れないだろうか。
 - ✓ 理論的にいうと投資効率は、どこに投資しても一定になるように均衡が実現するため、同程度になると考えられる。
 - ✓ 労働者も資本も自由に移動できるため、生産性が高まった便益は全て動かすことの出来ない地価に落ちる。そのため、地価を計測することで効果の全てを捉えることができるだろう。

第1回WGにおける議論要約

■ 都市再生の効果の計測手法について

- ✓ 当時の都市再生の基本方針には、都市の魅力や国際競争力の向上という目的の他にも、民間活力による土地の流動化、土地の流動化を通じた不良債権処理というものがあつた。この2点を検証してもらいたい。
- ✓ 様々な事象が変化している中で、どう変化したかを検証するには、前後の変化を見るだけでは不十分である。そのため、事例分析やモデル分析などで政策が無かつた場合の効果を見る必要があるのではないか。
- ✓ 2005年のメッシュデータをみると、人口は増えているが就業者密度は、あまり増加しておらず、生産性の向上を検証するためには別指標を見る必要があるのではないだろうか。また、就業者を把握するための事業所・企業統計調査が経済センサスに置き換わつたため、連続性を見ることが出来なくなつてしまつている点に留意する必要がある。
- ✓ パーソントリップ調査の基礎データを用いることで、地区に流入する人の流れを把握することが可能と思われる。これによつて就業者密度の増加以外の効果も計測できるのではないだろうか。