

## 第2回WGにおける議論要約

---

- ①都市再生緊急整備地域内の基本指標の変化
  - ✓ 地域によって指標の変化には大きな差があるため、この結果を基にヘドニック分析等を実施すれば良い結果が得られるのではないか。
  
- ②地域指定による効果の検証(地価水準を用いたヘドニック分析による検証)
  - ✓ 都心までの距離や都市圏ダミーを説明変数に入れることが考えられる。また緊急整備地域ダミーを支援別に分解するのも考えられる。
  - ✓ 作業量が膨大となるが、路線価を用いれば地価水準と支援事業の地点が一致することが出来るのではないか。
  - ✓ 地価水準も用途別に説明変数の影響度が大きく異なるので、区別して分析した方が良いのではないか。
  - ✓ 緊急整備地域の効果を分解すると、規制緩和・金融支援・税制措置といった個別の支援策の効果になってしまうので、これらの個別の支援策を組み合わせた都市再生支援全体の効果を検証したいと考えている。
  - ✓ 指定前と指定後の地価水準の差分を用いれば、同一の地点地域であっても指定があった場合と無かった場合の変化というものを捕らえることが出来るだろう。
  - ✓ 都市再生緊急整備地域内の地価上昇効果は、総額で何兆円くらいになるのかというのを見るのも一つの方法である。
  
- ③事業支援による効果の検証(産業連関分析による検証)
  - ✓ 規制緩和・金融支援・税制措置・その他の支援の有無による経済波及効果の減少分は、全て同条件の仮定の下で試算したほうが望ましいと考える。
  
- ④都市再生による便益と費用の検証
  - ✓ 費用と効果を分析するには、実際に投入した費用(建設投資額、補助金額)と、それによって生み出された便益を特定してから算出する必要があるのではないか。
  - ✓ 集積による通勤混雑の費用増加分は、資料のグラフにもあるように2000年以降輸送人員が増加傾向にある中で通勤者数は減少しているため、あえて計算する必要は無いと類推できる。また、地価の上昇は建設費用を吸収しているため、地価を効果として用いるのであれば混雑の外部経済による費用と比較するだけでよいと考える。