
まちづくりレポート 都市開発事業が地域経済にもたらす影響について(1)

“産業連関表による整備手法別の経済波及効果の比較”

中心市街地の再生など、いわゆる「まちづくり三法」の議論が活発化している中、「土地区画整理事業」「住宅市街地総合整備事業」「市街地再開発事業」など様々な都市開発手法が「まちなか再生」にとって、地域の経済にどのような影響をもたらすかを産業連関表を用いて分析した結果を2回に分けてレポートする。

第1回は、都市開発手法の代表である「土地区画整理事業」と「住宅市街地総合整備事業」が地域経済への経済波及効果の違いについてレポートする。

今回は政令指定都市を「対象地域」とするとともに、平成12年の産業連関表をベースとした。

1 産業連関表と産業連関分析

すべての産業は、その生産物を他の産業や消費、投資などの需要部門に販売し、また一方では生産のために必要な原材料やサービスを他の産業から購入している。

このように現在の諸産業は、相互に取引関係を結びながら生産活動を営み、網の目のような形で複雑な相互依存関係を形成している。

産業連関表とは、一定の期間（通常1年間）にある地域（現在、各都道府県・政令都市が作成している）で行われたこのような経済取引を関係表の形にまとめたものであり、連関分析とは当該表に示された各種の係数を用いて目標の経済波及効果を定量的に把握しようとするものである。

これを都市開発事業に当てはめてみると、本事業から発生する用地整地、道路整備、住宅整備などの各事業から発生する事業費を新たな投資とみなし、この投資が対象地域に新たな生産や所得を生み出し、新しい取引関係が成立することによる地域への波及効果が産業連関分析の対象となる。

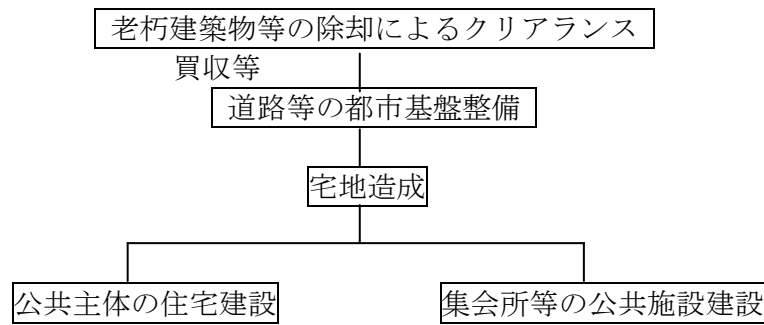
一般的に波及効果でいう「効果」とは、最初の投資額に対して何倍の波及があったかという言い方で用いられる。仮に100億の事業費がかかるとして、この100億を投資した時に発生する取引関係からどのくらいの生産額（経済連関分析では、生産誘発額と定義されている）が生み出されるかである。新たに30億の生産額が推計されたりすると、最初の投資額（事業費）100億を加えた130億が最終的な生産誘発額になり、結果として $130億 \div 100億 = 1.3$ 倍が、ある地域へ及ぼす波及効果となる。

2 対象事業手法

ここでは、都市開発事業の代表的な手法である「住宅市街地総合整備事業(密集住宅市街地整備型)」（以下「密集住宅市街地整備事業」）と「土地区画整理事業」を対象にした。

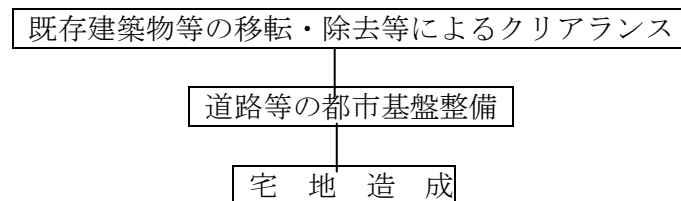
「住宅市街地総合整備事業（密集型）」の特徴は、良好な住環境整備のため、まず対象地区内の老朽住宅の除去等によって地区をクリアランスした上で、道路等の都市基盤が整備され、新しい街としての面的な基礎づくりが行なわれる。さらに、従前居住者向けのコミュニティ住宅や分譲住宅等の建築物が、地方公共団体や公的機関を事業主体として建築されるとともに、地区集会所等の公共施設が併せて整備される場所にある。

■ 密集住宅市街地整備事業の流れ ■



「土地区画整理事業」は、次図に示すように、主に道路等の都市基盤整備によって不整形敷地、狭小敷地の解消を図り、土地の整序による計画的な市街地整備を行うもので、新しい街の面的な整備をその主な目的とする。

■ 土地区画整理事業の流れ ■



したがっては、密集住宅市街地整備事業と土地区画整理事業との大きな違いは、住宅や各種公共施設等建築物の整備まで事業の対象に含まれるか否かにある。

3 経済波及効果の比較

密集住宅市街地整備事業と土地区画整理事業の波及効果の違いを整理する。

事例として、既成市街地内で、道路整備に伴う住環境整備を目的とした土地区画整理事業で、現状でも住宅や店舗が比較的混在している地区をとりあげ、下表のように部門別事業費を想定した。

土地区画整理事業の特徴である地区の整地と建物の移転や都市基盤施設の移設という工程が総事業費に占める割合が高く、結果「建築」「公共工事」への配分が全体の8割近くを占める。中でも「公共工事」の大半を占める土木工事は、同じ建設部門の建築とは違って、コンクリート、鉄筋など製造業の各業種への波及効果が大きく、結果として事業費のみからの効果は1.74倍と本事業の1.64倍に比べ波及効果は若干大きくなることが予想される。

ところで、密集住宅市街地整備事業は、老朽木造住宅が密集し、生活道路が狭く、公園などの整備が十分でない密集市街地において、居住環境を改善し、安全で快適なまちするための事業として位置づけられ、老朽住宅の買収除去、従前者居住者用住宅の建築、地区公共施設等の整備等を主な目的としている。

つまり、密集住宅市街地整備事業は従前居住者用住宅の建築などのウェイトが高く、その分道路整備等の公共工事は比較的事业規模が小さくなるという特徴がある。

さらに、事業後についても、密集住宅市街地整備事業の場合は従前居住者の新しい建物への再入居等が主であって、外部からの流入は少ない。これに対して、土地区画整理事業の場合は事業後の建物等の張り付きにしても、戸建、集合住宅とも新規の投資として計量されることになり、ここに根本的な違いがある。

このように、密集住宅市街地整備事業の場合は波及効果の大きい公共工事などのウェイ

トが小さいものの、土地区画整理事業と違っては事業費が配分される部門が多様化しており、結果として事業費だけでも1.65倍の経済波及効果を地域経済へもたらすことの重みは、事業の特徴を考慮しても予想以上に大きいことを示している。

■密集住宅市街地整備事業と土地区画整理事業との波及効果（生産誘発額）比較■

| 部 門 名 | 平松地区 | | 土地区画整理事業例 | |
|-------------|------------|------|------------|------|
| | 事業費(千円) | 構成比 | 事業費(千円) | 構成比 |
| 65 建 築 | 5,946,463 | 0.41 | 7,627,540 | 0.52 |
| 67 公共工事 | 600,928 | 0.04 | 4,987,230 | 0.34 |
| 70 ガス・熱供給 | 0 | 0.00 | 146,680 | 0.01 |
| 71 水道 | 0 | 0.00 | 440,050 | 0.03 |
| 73 商業 | 2,324,566 | 0.16 | 0 | 0.00 |
| 74 金融・保険 | 2,264,304 | 0.15 | 0 | 0.00 |
| 76 住宅賃貸料 | 1,427,466 | 0.10 | 0 | 0.00 |
| 88 公 務 | 1,161,600 | 0.08 | 440,050 | 0.03 |
| 98 対事業所サービス | 943,003 | 0.06 | 1,026,780 | 0.07 |
| 合 計 | 14,668,330 | 1.00 | 14,668,330 | 1.00 |
| 波及効果(生産誘発額) | 1.65倍 | | 1.74倍 | |

(注)「土地区画整理事業例」は事例で用いた土地区画整理事業の概算の構成比に本事業の総事業費を乗じた想定事業費配分結果である。