

民間都市開発事業における社会的効果について

都市開発部 椎名政男・村岡学・吉本光宏・鮫島正人

〈要 旨〉

1. わが国が今後「生活大国」になっていくためには、さまざまなインフラの整備・充実が必要となってくるが、とりわけ都市の整備については、公共サイドだけではなく民間サイドにおいても、優良な開発投資をこれまで以上に行っていくことが期待されている。そして、この期待に応えていくには、民間都市開発事業者はこれまでの開発による直接的な収益確保といった観点からだけでなく、さまざまな「社会的効果」などにも配慮した開発を進めていくことが重要となる。
2. 民間の都市開発事業は、事業者への効果として賃料収入や分譲収益などの「①直接的収益」の他に、開発にともなうノウハウの蓄積やPR効果などの「②間接的収益・効果」をもたらし、さらに地域社会や住民にとっては経済波及効果や生活利便性の向上など、広く「③社会的効果」を生み出す。しかも、これらの諸効果はプロジェクト完了後も継続的に発生、拡大していく。
3. このうち、「③社会的効果」は地域経済の活性化や雇用機会の創出などの「産業・経済面での効果」と生活利便性や居住性の向上、文化・レジャー施設の充実など、「生活・文化面での効果」に分けられる。
4. 貨幣価値として明確に把握できる「①直接的収益」となり、「③社会的効果」の大きさを正確に測定するのは難しいが、「産業・経済面での効果」については、公共事業の分野において一般的である産業連関分析の手法が応用できる。また、「生活・文化面での効果」については、評価項目の設定・ウェイトづけと開発プロジェクトの影響度判断に基づいた「生活・文化効果指数」といったものを導き出すことによって、おおよその効果の大きさを把握することができる。
5. 民間都市開発事業にとって、その収益を確保しつつ、社会的効果を視野に入れた開発を行うためには、計画プロセスにおける総合的な効果測定手法の確立、プロジェクトの性格に応じた重点効果項目の設定など検討すべき課題も残されている。しかしながら、今後の豊かな都市づくりにおける民間企業の役割はますます増大すると考えられ、民間都市開発事業においても「社会的効果」を重視した取り組みが求められよう。

はじめに

わが国は、現在「経済大国」として国際的に大きな地位を占めるまでに成長したが、住宅、文化、福祉、医療、教育、交通、レジャーなどの「生活の質」とそれらにかかわるシステムやインフラストラクチャーの整備に関しては先進諸外国に比し見劣りする点もまだ多い。

特に都市整備については、その歴史が浅いことに加え、戦後の急激な経済成長に追いつけなかったこともあって、欧米諸国と比較して低い水準にとどまっている。

一方、着実に進展する高齢化と、出生率の低下の動きは経済活力の減退を招くものとみられることから、こうしたインフラストラクチャーの本格的整備のための期間は今後10～20年程度であろうと言われている。

従って、この期間は「生活大国」に移行する極めて貴重な時間であり、公共サイドにおいてだけでなく、民間サイドにおいても優良な開発投資を質・量ともに充実した形で推進していくことがこれまで以上に重要と考える。

特に、経済のソフト化・サービス化という大きな潮流の中で、国民のニーズも大きく変化しており、今後の都市づくりにおいてもこうしたニーズをいかに取り込んでいくかは大きな課題であろう。

しかしながら、民間企業がこれまで都市開発事業に取り組む場合のスタンスとしては、自社への直接的な投資リターンの確保にほとんど全ての投資判断基準が置かれ、「生活大国」への貢献などといった民間企業にとって曖昧模糊とした側面を意識することはほとんどなかったものと思われる。

このことは、公共的な投資と異なり、ある意味で民間企業としては当然の投資行動ともいえるが、こうした面の効果（自社にとって間接的としか思えないような効果）としてどんなものがあるのか、またそれらの評価はどうするのかといった点での理解が一般には困難であることにも起因しているのではないかと考える。

以上のような問題認識に立ち、本レポートでは民間企業が都市開発事業に参画する場合のさまざまな収益や効果を整理するとともに、特に今後の「生活大国」の構築に大きな意味を持つと思われる「社会的効果」に焦点をあて考察してみた。

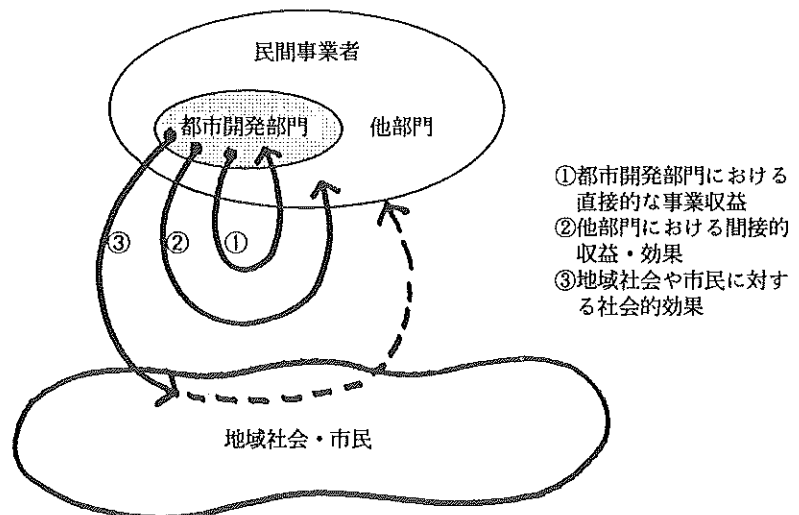
1. 民間都市開発事業のもたらす収益・効果

(1) 収益・効果の内容と事業スタンス

民間企業の都市開発事業は、事業収益以外にも、地域住民や施設利用者に幅広い効果をもたらすが、その受益者は、①民間事業者の都市開発部門、②民間事業者の都市開発以外の部門、そして、③地域社会や市民、の3つに分類できる（図表1）。

それぞれの収益・効果の内容や投資判断における位置づけは、次のとおりである。

図表1 受益者別にみた民間都市開発事業の収益と効果



①都市開発部門における直接的な事業収益

都市開発事業の直接的な事業収益としては、賃貸ビル事業による賃料収入や住宅分譲等による売却益があげられる。また、この中には不動産の長期保有により形成された土地の含み益なども含まれよう。そして、一般に民間の都市開発事業では、土地購入費や建設費等の投資額と事業による予想収益から収支が計算され投資判断が行われている。

②他部門における間接的収益・効果

こうした直接的な事業収益に加え、都市開発事業は、営業部門における業績の向上、各種事業ノウハウの蓄積や新規事業の展開、関連会社の設立、人材の有効活用、企業イメージの向上など、事業者に対して、様々な間接的収益や効果をもたらすものと考えられる。しかしながら、これらは付随的なものであるため、通常、事業展開を決定する上での主たる判断要素となることは少ない。

③地域社会や市民に対する社会的効果

また、最近の民間都市開発事業は、大型化、複合化する傾向が強く、地域社会への経済波及効果や、開発によって得られる生活者の利便なども、

大きな要素となりつつある。これは、社会的効果と呼べるものであり、「産業・経済面での効果」と「生活・文化面での効果」に分けられる。効果の対象は地域社会や一般市民など非常に幅広く、直接的には事業者に収益をもたらさないが、地域経済の発展や市民生活の向上は、結果的には企業の経営基盤の安定化につながり、事業者にとっても大きなメリットをもたらすものと考えられる。

公共事業の場合は、主としてこの社会的効果の大きさによって事業の可否が決められるが、収益事業として行われる民間都市開発事業においては、この効果が直接的な判断材料となることは少ない。しかしながら、大型化・複合化の進む民間都市開発事業にとっても、次第に社会性、公共性が求められるようになり、今後その重要性は高まるものと予想される。

そして、このような都市開発事業のもたらすはば広い効果を踏まえた民間企業の事業スタンスは、①事業収益に重点を置いたスタンス、②企業の間接的効果も加味したスタンス、そして、③都市開発事業の社会的意義を考慮した総合的スタンス、の3つに整理できる(図表2)。

図表2 民間都市開発事業における収益・効果の内容、特性と民間企業の事業スタンス

		収益・効果の内容	収益・効果の受益者/特性	事業スタンス
自社の効果	① 直接的収益	a) 事業収入 (分譲収益、賃貸収入 etc.)	自社/ 直接的な投資リターン ・ 事業の直接的な判断材料	① 事業収益に重点を置いたスタンス ② 企業の間接的効果も加味したスタンス ③ 都市開発事業の社会的意義を考慮した総合的スタンス
		b) 長期保有による不動産含み益	自社/ 企業資産の増加 ・ 事業の間接的な判断材料	
	② 間接的収益・効果	a) 営業面での業績向上	自社/ 間接的収益・効果 ・ 事業の直接的な判断材料とはならない	
b) ノウハウの蓄積、新規事業の展開				
c) 関連会社の設立、人材の有効活用				
d) 企業イメージの向上、PR効果				
社会への効果	③ 社会的効果	a) 産業・経済面での効果 (経済波及効果→生産誘発効果、付加価値誘発効果、雇用誘発効果、所得誘発効果、消費誘発効果、効率効果 etc.)	地域社会・市民/ ・ 経済の活性化により、自社にも間接的波及効果	
		b) 生活・文化面での効果 (生活利便、文化・レジャー、都市環境、居住環境 etc.)	市民/ 不特定多数への効果で自社への波及効果は散発的	

(2) 開発プロセスからみた費用と効果

民間都市開発事業のもたらす収益や効果は、およそ前節のように整理されるが、社会的な効果について詳しく述べる前に、実際の開発プロセスに沿って、費用と効果の内容を再整理してみたい。

都市開発事業の場合、投資の行われる時期と、実際に収益や効果の生じる時期との間には大きなタイムラグがある。従って、民間企業が、社会的な効果を考慮した総合的な事業スタンスで都市開発事業に取り組むためには、建設投資や事業費等の費用と収益・効果の発生時期について、長期的な視点で把握しておく必要がある。開発プロセスを①計画段階、②建設段階、③運営段階の3段階に分ければ、民間都市開発事業に伴う費用と収益・効果は以下のように整理される(図表3)。

①計画段階

大型の都市開発事業の場合、計画の検討開始から建物の着工までに数年を要するものも多く、どこから計画段階とするかを明確にすることは難しい。厳密に言えば、土地の購入や事業への参画を検討する段階から費用が生じることになるが、プロジェクト単位の費用や効果を明確にするという点では、土地の購入や計画の実施を決定した時点から建物を着工するまでの間を、「計画段階」とするのが適当であろう。

この時期に発生する費用としては、土地購入費や調査、設計費用等が考えられる。

計画段階には具体的な収益は生じないが、新しい事業分野の開拓や都市開発事業に関連したノウハウの蓄積、専門的人材の育成など、間接的な効果が発生する。

②建設段階

建物の着工から竣工までの建設段階では、建設費や事業推進のための費用などが生じる。この段階でも具体的な事業収益は生じないが、建設投資

は、建設関連の産業を中心に幅広い分野において生産を誘発し、結果的に所得増や雇用機会の創出につながるなど、大きな経済波及効果を生み出す。

また、オフィス、商業施設などの場合は、事業者の建設コストだけではなく、テナント等の内装工事費や什器・備品購入費などが入居企業の費用として発生する。これは新たな投資誘発効果としてとらえることも可能であり、この投資がさらに生産を誘発し、所得増や雇用機会の創出に結びつく点は、建設投資の経済波及効果と同様である。

③運営段階

建物の竣工後、分譲事業の場合は売却によって事業は完了するのに対し(引き続き分譲物件の管理業務を行うケースもあるが)、賃貸ビル事業の場合は、継続的に費用と収益・効果が発生する。運営段階では、施設の維持・管理コスト、建物の修繕費、減価償却費などの費用が生じるが、賃料収入を安定的・長期的に得ることができる。また、運営期間中に地価が上昇し、土地の含み益が発生する場合もある。

一方、社会的な効果としては、入居企業の活動によって、地域経済の活性化、雇用機会の創出、所得の増加などが期待できる。これも都市開発事業に伴う経済波及効果に位置づけられるが、建設投資による経済波及効果が一時的であるのに対し、こちらは継続的、長期的な効果となって現われる。

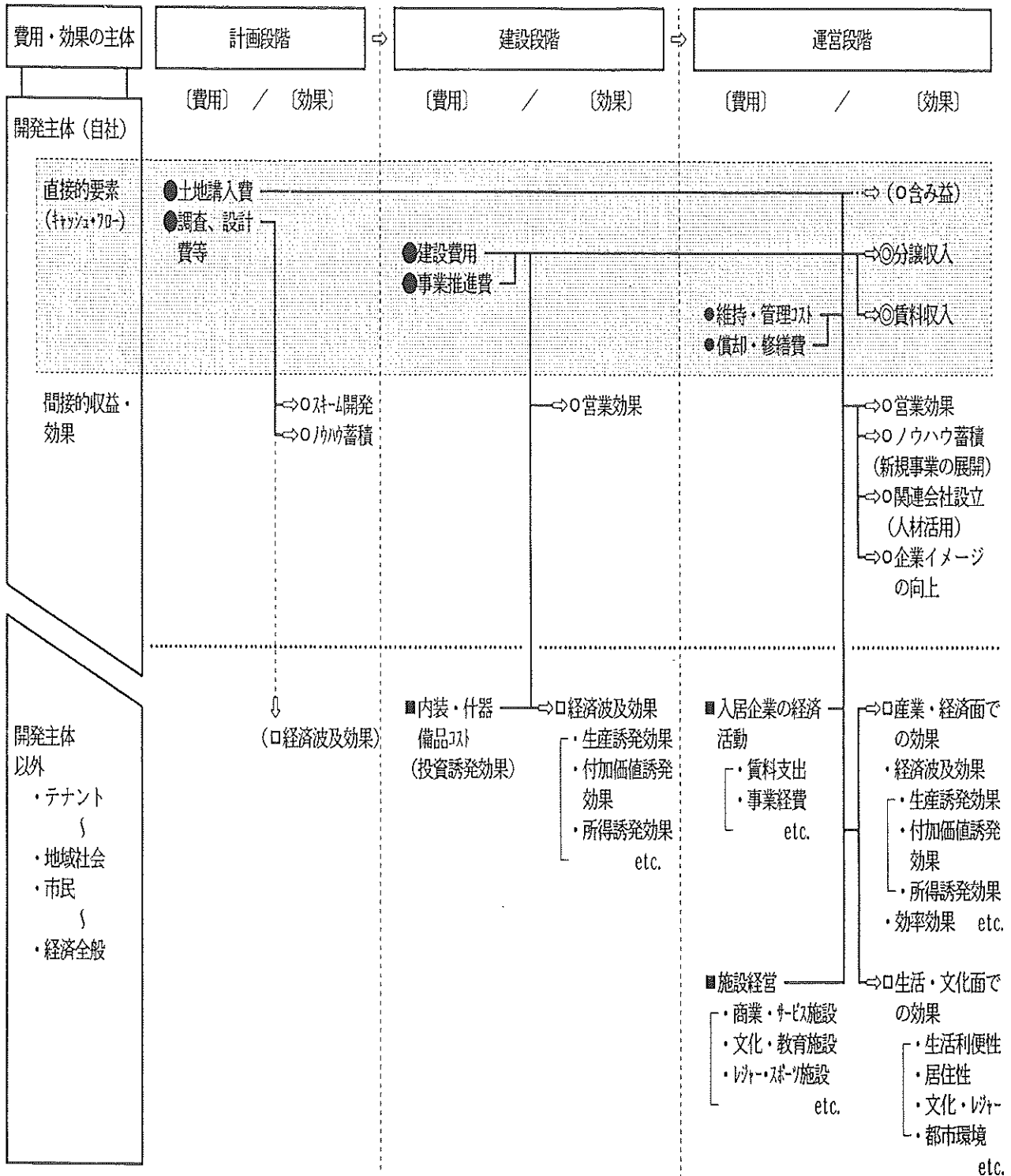
さらに、商業施設やホテル、各種サービス施設等の整備による生活利便性の向上、文化施設の整備による芸術鑑賞機会の創出など、整備施設の種類によっては、一般市民、地域住民に対する生活・文化面での様々な効果が発生し、新たな消費行動による経済の活性化なども期待できる。

こうした効果に加え、都市開発事業に伴う広場や緑地などの整備は、快適性や安全性など都市環境の向上をもたらす。シンボリックな建築物は、地域のイメージアップにつながるなど、有形、無形の効果が生み出される。

このように、民間都市開発事業は、計画・建設の初期段階において一時的に大きな費用が発生し、短期的には大きなリターンを期待することはできない反面、経済波及効果や生活利便性の向上など

社会的な効果は、投資完了後時間の経過とともに継続的に発生、拡大していくものと思われる(図表3)。

図表3 民間都市開発事業のプロセスからみた費用と効果(収益)



注) ・網かけ部分は都市開発事業における直接的な費用と収益
 ● : イニシャルコスト ● : ランニングコスト ◎ : 事業収益 ○ : 間接的収益・効果 ■ : 事業者以外のコスト(投資誘発)
 □ : 社会的効果

2 民間都市開発事業における社会的効果の概要

前章において、民間都市開発事業がもたらす諸効果の全体像をみてきたが、ここでは、その中で特に今後一層配慮が必要になるとと思われる「社会的効果」に焦点をあて整理してみた。

(1) 産業・経済面での効果

公共事業の産業・経済面での効果、すなわち公共事業が各産業に対してどのような経済波及効果をもたらしたかは、産業連関分析に基づいて測定する方法が一般的に活用されている。

この経済波及効果については、図表4「民間事業者のホテル建設における経済波及メカニズム」に示したように、公共事業に限らず民間事業についても当てはめて考えることができる。

この図表から明らかなように、ホテル建設に伴う建設費等の総支出は、建設業をはじめ、製造業・商業・運輸業・及びサービス業等の生産を促す。

これらの産業は、その需要に応じてさらに他の産業の生産を促すこととなる（第1次生産誘発効果）。

そして、この生産活動の過程で、それぞれの産業の就業者に所得が生じ（第1次所得誘発効果）、この所得が家計消費の拡大につながっていく（第1次消費誘発効果）。この家計消費の拡大が、再び生産を誘発することとなり（第2次生産誘発効果）、このメカニズムが順次繰り返されていく。

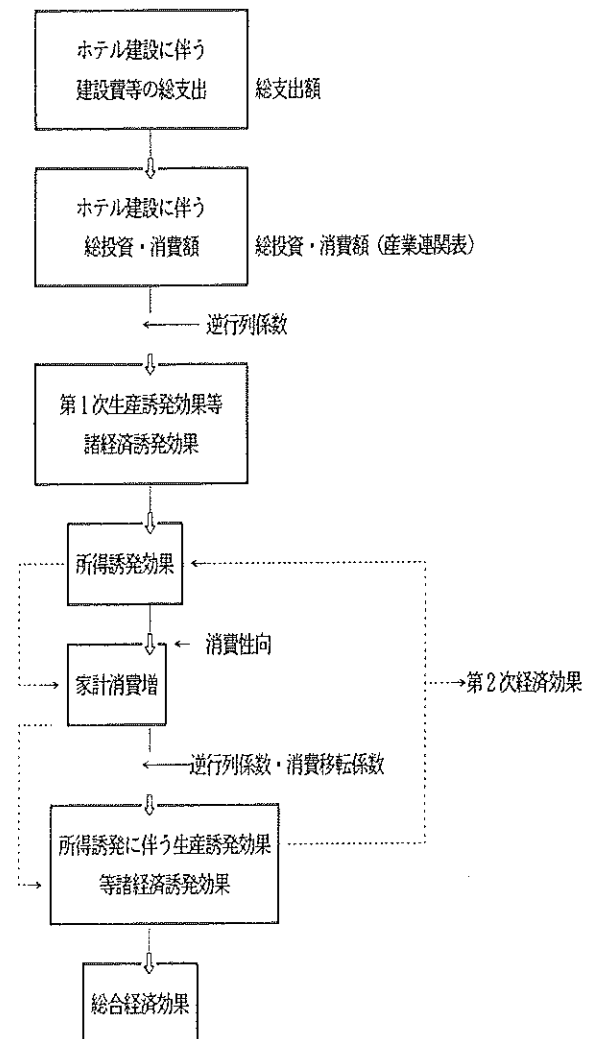
こうしてみると、民間企業におけるホテル建設のような場合でも、公共事業の場合と同様に、経済波及メカニズムから産業連関表等を活用しながら生産誘発効果等の経済波及効果を測定することが可能と思われる。

特に、近年民間企業による都市開発事業は、大規模化かつ複合化するものが増えてきており、プロジェクトによっては公共事業と並ぶほどの経済波及効果を発揮しているケースもある。また、

埼玉県大宮市の「ソニックシティ」にみられるような民間企業と公共による共同事業も増加してきており、公共性の高い大規模かつ複合的な都市開発事業において、経済波及効果を測定する意義は従来以上に重要度が増してきていると考えられる。

この民間都市開発事業における産業・経済面での効果（経済波及効果）の代表的なものは、①生産誘発効果、②付加価値誘発効果、③所得誘発効果、④消費誘発効果、⑤雇用誘発効果、⑥税収増加効果の6項目に大きく整理することができるが、それぞれの内容と、効果相互の関係は図表5、6に示したとおりである。

図表4 民間事業者のホテル建設における経済波及メカニズム

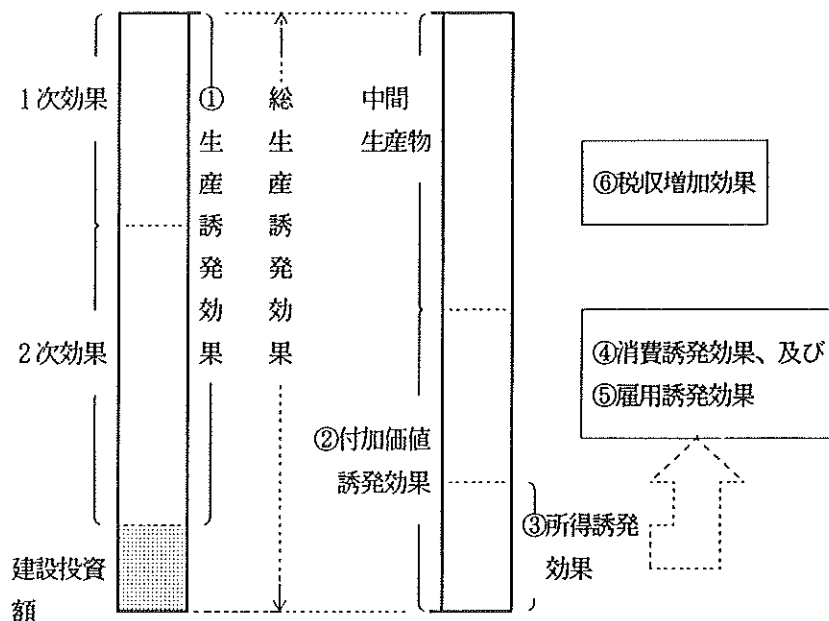


図表5 産業・経済面での効果内容一覧

効果の名称	効果の内容
①生産誘発効果	都市開発事業により、各産業の生産額が最終的に誘発（増大）されていくことである。 つまり、ある一つの商品の需要の発生が、順次他産業の需要を創造していく。この需要の拡大により、各産業の生産額が増大していくことである。
②付加価値誘発効果	都市開発事業により、各産業における付加価値（賃金＋利潤＋減価償却費）が最終的に誘発（増大）されていくことである。
③所得誘発効果	都市開発事業により、各産業に従事している従業員等の所得（賃金）が、最終的に誘発（増大）されていくことである。
④消費誘発効果	都市開発事業により、消費活動が誘発されていくことである。
⑤雇用誘発効果	都市開発事業により、地域住民の企業等への雇用が誘発されていくことである。
⑥税収増加効果	都市開発事業により、固定資産税・都市計画税・法人事業税・所得税等の税収が増大していくことである。

(注) ・①～⑥の効果については、図表6の効果の名称に対応している。
 ・①～⑤の効果については、産業関連分析による効果測定が可能である。

図表6 産業・経済面での効果の関係図



(2) 生活・文化面での効果

①生活・文化面での効果の内容

都市開発事業における「生活・文化面での効果」とは、都市開発事業によってできた施設自体やその運営によって、一定の地域の住民の生活や文化に関する項目についての満足度が上昇することをいう。

しかし、生活・文化に関する満足度の上昇といっても、何が生活、文化に関する項目か、また満足度がどの程度上昇したかなどは主観的概念であり、客観的な評価項目・体系の設定には困難が伴う。

ところで、既存の都市のアメニティ評価や生活環境評価に関する既存研究などでは、評価項目・体系を設定する際に、以下の4つの理念によって構成された「WHO（世界保健機構）住居の公衆衛生問題委員会報告」の考え方がしばしば参考にされ、これをベースに、項目を追加あるいは再編する形で評価体系を構築しているケースが多い。

- ①安全であること（安全性）
- ②健康であること（保健性）
- ③能率的であること（利便性）
- ④快適であること（快適性）

しかしながら、こうした方法は、大規模な公共事業を視野に置き都市アメニティや生活環境そのものを総合的に評価することを主たる目的としているため、民間企業の行う都市開発事業にそのまま応用するには不都合であると考えられる。

そこで、ここでは、

- 民間企業の都市開発事業によって効果の期待されうるもの
- 今後、国民や生活者のニーズが高まることの予想されるもの
- 後述する生活・文化効果の測定手法と連動できるもの

などを考慮し、生活・文化面の効果を測定する評価項目を図表7のように整理した。

図表7 生活・文化面での効果の評価項目

生活・文化面での効果	効果の内容
①生活利便効果	都市開発事業により、周辺住民や施設利用者の日常生活に与える効果をいう。消費利便性、金融サービス利便性、行政サービス利便性、通勤・移動の利便性、情報通信面での利便性を評価項目として評価する。
②居住性向上効果	住宅開発事業により、供給される住居のもたらす快適性や安全性等の向上効果である。住環境の良好さ、住宅の質の高さ、コミュニティの良好さ等を評価項目として評価する。
③文化・レジャー効果	都市開発事業により、文化的生活や余暇を享受したいという住民のニーズに応える投資効果である。文化関連施設の充実度、レジャー・スポーツ施設の充実度を評価項目として評価する。
④福祉サービス効果	都市開発事業により、造られる施設が医療及び福祉関係の面に与える効果である。福祉サービス性、医療サービス性を評価項目として評価する。
⑤都市環境効果	都市開発事業により、都市の生活環境に及ぼす効果をいう。都市の安全性、都市の保健性、都市の快適性、環境保護への貢献度を評価項目として評価する。

②生活・文化面での効果測定のかえ方

生活・文化面での効果は市場価格では測ることの難しい快適性、満足度などの定性的評価が基準となる。しかし、定性的評価では効果測定としては十分でないため、これらをいかに定量化するかが課題となる。

既存の研究では生活環境の特性を静的に分析したものはあるが、都市開発事業の波及効果というような動的な分析は少ない。そこで独自に測定手法等を考える必要がある。生活・文化面での効果を定量化するためには、まず生活・文化を構成する要素を把握し、それをウェイトづけする必要がある。生活・文化を構成する要素は地域のニーズや施設の整備度によって重みが異なるからである。そして、各要素に対する都市開発事業の影響度を把握することが必要である。

一つの方法として、以下のような手順で投資の行われた地域住民の重視する生活・文化内容に、都市開発事業がどの程度貢献したかを100点満点で指数化する方法が考えられる。これは、都市開発事業が地域の生活・文化効果をどの程度押し上げたかという絶対評価を示すものではないが、地域住民の生活・文化面でのニーズにどの程度合致しているかという観点から都市開発事業の相対比較を可能とするものである(図表8)。

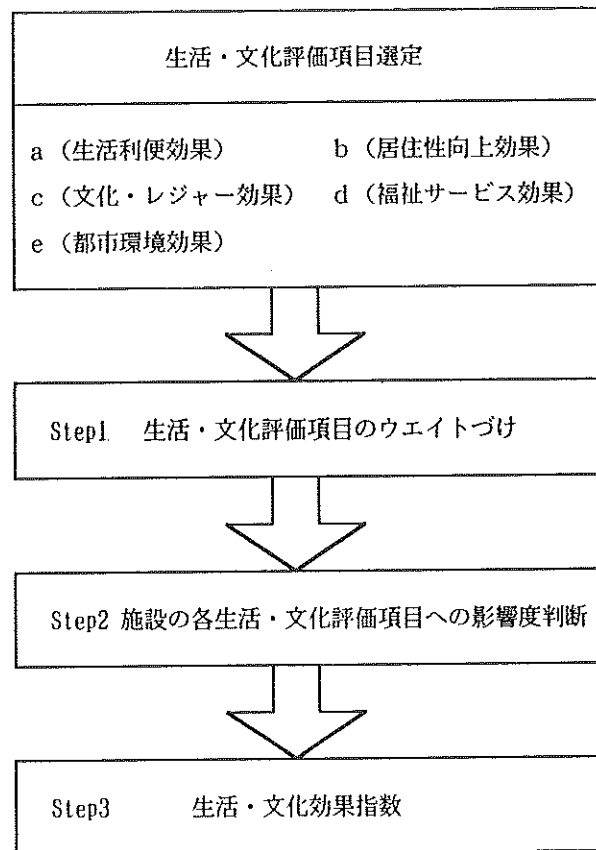
(ア) 評価項目のウェイトづけ (Step 1)

生活・文化評価項目の中での各項目のウェイトづけも定性的な判断であり、評価主体によって異なり時代によっても変化する。従ってウェイトづけを客観的に行うのは容易ではないが、生活環境を総合的に測定しようとする既存研究を参考にすると、以下のようなアプローチがある。

a) 専門家によるウェイトづけ

生活・文化評価項目をさまざまな角度から眺め、専門家による判断によってウェイトをつける。例えば生活・文化を構成する施設の一人当たり整備水準を全国平均と比較する方法により専門的

図表8 生活・文化効果を測定する手順



見地からその地域に見合った項目のウェイトづけを行う。この方法は実用性においてすぐれ公的機関における環境判断手法においても採用されている。

b) アンケート調査による満足度分析

住民に各生活・文化評価項目の「満足度」と住んでいる地域の生活・文化全般に対する「満足度」をアンケート調査し、それを多変量解析することによって、住民の満足度をとおしたウェイトづけを行う。

(イ) 施設の生活・文化評価項目に対する影響度測定 (Step 2)

都市開発事業によってつくられる施設が、生活・文化面でどのような影響を与えたかを定量化して測定するためには、施設ができることによって、Step 1においてウェイトづけされた生活・文化評価項目の中のどの項目に、どのような影響を与

えるかを判断し、それを定量化することが必要である。しかし、どの項目に、どのような影響を与えるかという因果関係を客観的に分析するのは容易なことではない。

そこで、以下のような手順を踏むことによって施設の生活・文化評価項目への影響度を定量化する方法が考えられる。

投資によってつくられた施設を具体的に検討し、施設を生活・文化評価項目ごとに専門家による6段階評価を行う。具体的には1点を満点とし施設内容に応じて0.0、0.2、0.4、0.6、0.8、1.0とい

う6段階の評点を与える。その評価にあたっては図表9に示した評価参考指標をもとにその地域の生活・文化評価項目への影響度を判定する。なお、評価の客観性を確保するには以下のような項目をもとに評価基準を別途策定する必要がある。

- ・施設の量的規模(地域の施設全体に対する割合)
- ・施設の質
- ・運営内容
- ・全国水準との格差
- ・波及効果など

図表9 生活・文化面での効果の評価項目と評価参考指標

効果の内容	評価項目	評価参考指標	
生活・文化面での効果	生活利便効果	消費利便性	・物販・飲食施設数 ・物販・飲食施設面積 ・物販・飲食等商業施設の多様性*
		金融サービス利便性	・金融機関の出店数 ・金融サービスの多様性*
		行政サービス利便性	・行政サービス施設の設置状況
		通勤・移動の利便性	・通勤時間短縮への影響度合い* ・駐車場、駐輪場等の設置状況
		情報通信面での利便性	・情報サービス施設の設置状況 ・情報サービスの多様性*
	居住性向上効果	住環境の良好さ	・開発計画全体としての環境の状況*
		住宅の質の高さ	・住宅の規模(一人当たり床面積) ・住宅の設備(エアコン設備等の設置状況) ・住宅の価格(価格、家賃)
		コミュニティの良好さ	・コミュニティ施設等の設置状況
	文化・レジャー効果	文化関連施設の充実度	・劇場・ホール数(コンサート回数等) ・図書館数(蔵書数) ・美術館・博物館数 ・生涯学習関連施設の設置状況
		レジャー・スポーツ施設の充実度	・映画館数 ・スポーツ・健康施設数 ・テーマパーク等レジャー施設数 ・ホテル数(客室数)
	福祉サービス効果	福祉サービス性	・福祉関連施設の設置状況 ・身障者利用等への配慮度合い*
		医療サービス性	・医療施設の設置状況(病床数)
	都市環境効果	都市の安全性	・防災への対応度(耐震、不燃化等) ・都市防災への配慮(避難広場等)
		都市の保健性	・衛生面への対応度(ゴミ処理等) ・公害防止への対応度(大気汚染、騒音等)
		都市の快適性	・広場、緑地等の設置状況 ・デザイン面からみた景観の向上度* ・ビル公害への対応度(北風、日影、電波障害等)
		環境保護への貢献度	・地冷導入等によるエネルギーの有効利用度

注) *印は特に定性的な判断が必要とされる評価指標

(ウ) 生活・文化指数 (Step 3)

各評価項目ごとに、評価項目のウェイトづけで出された配点 (100 点を満点とする) に施設の生活・文化に対する影響度測定で出された 6 段階の評点を乗じ、それらを合計することにより、施設ができたことによる生活・文化効果を 100 点を満点とする指数で表すことができる。これを数式であらわすと以下ようになる。

$$\Sigma (\beta \times \lambda) = \mu$$

β : 生活・文化評価項目のウェイトづけ (配点)

λ : 施設の生活・文化に対する影響度 (評点)

μ : 生活・文化効果指数

このように社会的効果は、大きく分けて「産業・経済面での効果」と「生活・文化面での効果」とが考えられるが、これらは従来どちらかといえば大規模な公共事業の評価において検討されてきた効果である。しかし、最近は民間の事業も大規模・複合化してきており、民間の社会的責任論の高まりとともに、これらの効果を民間の大規模開発にも応用する余地は十分にあると考える。その際課題になるのは効果の客観的な定量化であるが、産業・経済面での効果についてはもちろん、生活・文化面での効果のような主観的な概念においても、指数化することによって効果の数量化はできると思われる。

3 実際に事業展開する上での課題

以上、民間都市開発事業におけるさまざまな効果の概要を、社会的効果に焦点をあて整理してきた。

ここで、これらの効果を実際の都市開発事業展開の場で活用していく上で想定される 2 つの課題

- ①計画プロセスにおける総合的な効果測定手法確立の必要性
- ②プロジェクトの性格に応じた重点効果項目設定の必要性

という点について以下若干の考察を加えておきたい。

①計画プロセスにおける総合的な効果測定手法の確立

効果測定については、一般にプロジェクト完成後の事後的なものとしてとらえざるを得ない面もあるため、事前的段階 (取り組むべきプロジェクトを選定し、適切な計画を立案していく計画プロセスの段階) で活用できるような手法の検討が必要である。

同時に、実際場面でプロジェクトの計画案を評価するためには、その評価の軸、すなわちプロジェクトの目標を明確に設定しておくことは極めて重要であり、「自社が都市開発事業によって何を実現していくのか」という目標が定まらなければ評価をすることはできない。従って、この点を明確にしておくことは長期の事業をスムーズに推進していくためには不可欠の要件である。

②プロジェクトの性格に応じた重点効果項目設定の必要性

現在でも、具体的な都市開発プロジェクトへの参画を決定する場面では、事業収益などの直接的な効果を軸に、他の二つの効果も勘案しながら総合的な判断が行われているものと考えられるが、各効果項目の重要性すなわちウェイトづけは、プロジェクトの立地や事業の性格、内容等によって個々に異なるものであり、すべての事業を同じ評価基準 (ウェイトづけ) によって評価するのは妥当ではない。

例えば立地や開発する施設内容の 2 点をとってみてもそのウェイトづけに対する考え方は以下のように異なるであろう。

(ア) 立地からみたウェイトづけ

商業・業務機能をはじめとする諸機能の大都市集中という現状からすれば、都市開発事業におけ

る採算にしても一般には大都市の収益性が高い。従って、開発による事業収益という直接的効果の観点からみれば、収益性の高い大都市における投資が自ずと優先されることになるが、リスクの分散や資金調達先の広域性などを考慮しての地方分散型投資を継続的に行うとすれば、大都市立地型のプロジェクトと地方都市立地型のプロジェクトを分けて位置づけていく必要がある。

すなわち、地方都市立地型のプロジェクトは、大都市立地型のプロジェクトに比して、地域経済の活性化など社会的効果により大きなウエイトを置くべきではないかと考えられる。

(イ) 開発する施設内容からみたウエイトづけ

最近の都市開発事業においては、オフィス単独のものから、商業施設やホテルなど施設の多様化が進むとともに、より大型で機能や施設の複合化されたものが増加している。

この点でも、立地に対する考え方と同様、戦略的ウエイトづけが必要になるものと思われる。すなわち、最近の利用者の多様なニーズに 대응していくには、商業施設やホテル、文化・芸術施設などの機能を開発事業の中に組み込んでいくことが求められているが、一般にこれらの施設は、施設の管理運営も煩雑でオフィスに比べ投資採算性も低いといわれており、オフィス単独の開発と同様のウエイトづけによって判断することはできないからである。

従って、オフィス単独開発型のプロジェクトと大型複合開発型のプロジェクトにおいては、別々のウエイトづけが必要となる。特に、社会的効果のうち「生活・文化面での効果」については、商業施設やホテル、文化施設、公共施設などの複合化された大型開発において、より高いウエイトづけが行われるべきであろう。

おわりに

民間の都市開発事業は、市場原理の中で成立することが前提であり、地域社会へ与える社会的効果などについては、これまで一般的には開発の結果として発生する間接的な効果という位置づけであった。即ち、市場原理の中で採算的に成立するオフィスビルや商業施設、リゾート施設などを開発・運営することによって、結果的に生活者や地域社会に便益をもたらす貢献してきた。

しかし、ある意味では民間の都市開発事業によって造られた施設や都市空間も「公共財」としての役割を持ちあわせている訳であり、今後は地域経済の活性化、安全で快適な都市環境の創造など社会的な意義に一層配慮した開発スタンスが求められてこよう。