



# 世界の都市総合ランキング 政策効果シミュレーション

2016年9月

一般社団法人 不動産協会

(一般財団法人 森記念財団都市戦略研究所 調査)

政府の「日本再興戦略 2016」(2016年6月2日閣議決定)における政策目標(KPI)として、「2020年までに、世界の都市総合力ランキングにおいて、**東京が3位に入る**」と掲げられている(下図参照)。

この目標を達成するために必要な政策を明らかにすることを目的として、GPCI-2015のデータを基準年として、2020年時点のGPCI(GPCI-2020)の推計『**政策効果シミュレーション**』を行う。

## 政策目標(KPI)としてのGPCI

### 第2 具体的施策

#### 11. 都市の競争力の向上と産業インフラの機能強化

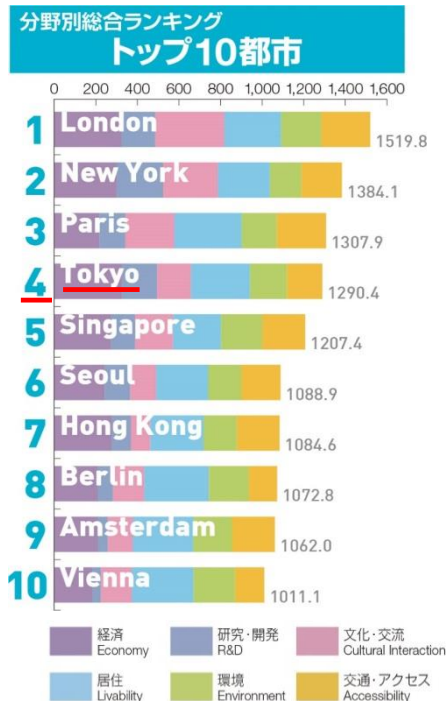
##### (1) KPI の主な進捗状況

《KPI》「2020 年までに、都市総合力ランキングにおいて、**東京が3位以内に入る。**」

⇒2015 年: 4位(2012 年: 4位)

(出典)「日本再興戦略 2016」(2016年6月2日閣議決定)

## GPCI-2015



# 指標グループ別に見た東京の強み・弱み（GPCI-2015）

GPCI-2015の結果をもとに、指標グループ別に見たときの東京の「強み」・「弱み」は下表の通りである。

東京の強みは経済や研究・開発であり、それ以外の分野では「生活利便性」、「エコロジー」、そして「都市内交通サービス」など特定の指標グループに評価の高い指標が集中している。

強みとなる指標グループの数はトップ4都市の中ではパリと並んで少ない。

また、文化・交流や居住がやや弱く、それ以外の分野では「市場の魅力」や「国際交通ネットワーク」などにおいて評価が低い。

|  東京の強み<br>(65以上) |           |  トップ3都市に比べて<br>東京がやや弱い<br>(50以上65未満) |                |  東京の弱み<br>(50未満) |            |
|---------------------------------------------------------------------------------------------------|-----------|-----------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|----------------|-----------------------------------------------------------------------------------------------------|------------|
| 分野                                                                                                | 指標グループ    | 分野                                                                                                                    | 指標グループ         | 分野                                                                                                  | 指標グループ     |
| 経済                                                                                                | 市場の規模     | 経済                                                                                                                    | ビジネス環境         | 経済                                                                                                  | 市場の魅力      |
|                                                                                                   | 経済集積      | 文化・交流                                                                                                                 | 交流・文化発信力       |                                                                                                     | ビジネスの容易性   |
|                                                                                                   | 人的集積      |                                                                                                                       | 集客資源           | 居住                                                                                                  | 居住コスト      |
| 研究・開発                                                                                             | 研究集積      |                                                                                                                       | 集客施設           | 環境                                                                                                  | 自然環境       |
|                                                                                                   | 研究環境      |                                                                                                                       | 受入環境           | 交通・アクセス                                                                                             | 国際交通ネットワーク |
|                                                                                                   | 研究開発成果    | 交流実績                                                                                                                  | 交通利便性          |                                                                                                     |            |
| 環境                                                                                                | エコロジー     | 居住                                                                                                                    | 就業環境           |                                                                                                     |            |
| 交通・アクセス                                                                                           | 都市内交通サービス |                                                                                                                       | 安全・安心          |                                                                                                     |            |
|                                                                                                   |           |                                                                                                                       | 生活環境           |                                                                                                     |            |
|                                                                                                   |           | 環境                                                                                                                    | 汚染状況           |                                                                                                     |            |
|                                                                                                   |           | 交通・アクセス                                                                                                               | 国際交通インフラキャパシティ |                                                                                                     |            |

# シミュレーション実施方針

2020年時点のGPCI(GPCI-2020)を推計するために、GPCI-2015のデータを基準年として、以下の2段階でシミュレーションを実施する。

## 1) 趨勢予測(東京以外の39都市)

1. 各都市(東京を除く39都市)の、GPCI-2010からGPCI-2015にかけての「総合スコア」の伸びから、年平均成長率を算出する。
2. 上記1.で算出された年平均成長率を、GPCI-2015の各指標データに乗じることで、GPCI-2020時点の各指標スコアを算定する。なお、4年目以降の成長率は、低減(0.6掛け)させている。
3. 上記2.で算出されたスコアもとに、GPCI-2020時点の総合順位を推定する。

## 2) 戦略的取組みの効果予測(東京のみ)

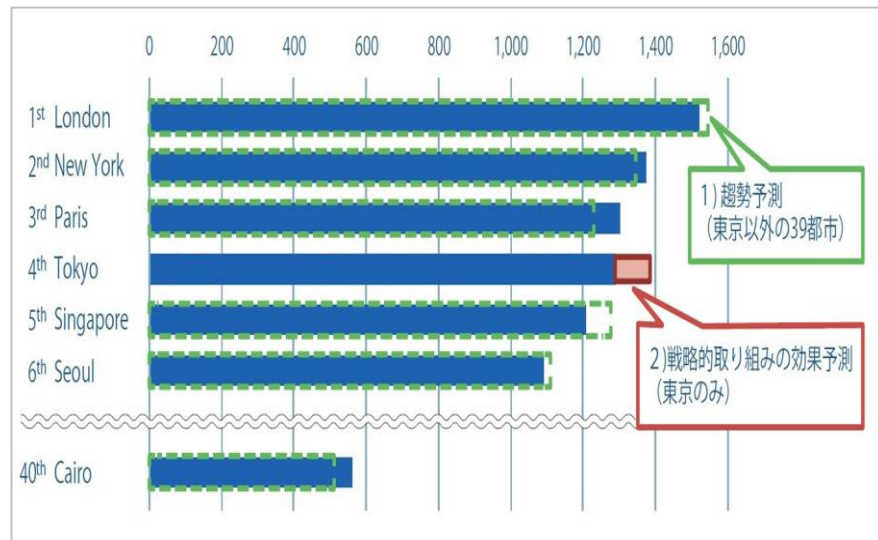
1. 大都市戦略等をもとに、都市の総合力を高めると期待される10の取組みを以下の通り、「都市再生の取組み」と「都市再生以外の取組み」に分けて設定する。

### (1)都市再生の取組み

1. 民間都市再生事業の実施
2. 国際会議等の開催のための施設整備
3. 文化施設の整備
4. 都市内交通インフラ整備
5. 都市再生施策の取組みによるビジネス・生活のしやすさの向上、外国籍人材の受け入れ態勢の構築

### (2)都市再生以外の取組み

6. 観光インバウンド施策の実施(訪都外国人の増加)
7. 東京オリンピックの開催
8. スマートエネルギー都市の実現、自然環境の充実
9. 国際交通ネットワークの強化
10. 国際競争力強化にむけた経済施策 ※都市再生の取組みとの相乗効果が期待される政府主導の取組みとして設定



※都市再生の取組みによる影響も想定されるが、本予測上は上記(1)1.~5.と分けて設定

2. 上記1.で整理した取組み毎に、影響を受けると想定される指標を抽出した。
3. 上記2.で抽出された指標についての影響予測をおこなった。  
予測にあたっては、都市再生の動向や公表情報、行政目標等をもとに、2020年時点の数値目標(施設数や活動の規模、アンケート評価等)を設定した。



# 戦略的取組みとスコアの変化

| 実施内容(戦略的取組み)  |                                                                                                              | 影響を受けると想定される指標                                                                  | 総合スコアの変化             |          |
|---------------|--------------------------------------------------------------------------------------------------------------|---------------------------------------------------------------------------------|----------------------|----------|
|               |                                                                                                              |                                                                                 | 内訳                   |          |
| 都市再生の取組み      | 1. 民間都市再生事業の実施<br>(高規格オフィスの整備、国際水準の住宅の整備、ハイクラスホテルの整備、商業施設(物販・飲食)の充実、インターナショナルスクールの整備、防災・BCP対策)               | 従業者数                                                                            | 1.30                 | +7.04pt  |
|               |                                                                                                              | 対事業所サービス業従業者数                                                                   | 1.13                 |          |
|               |                                                                                                              | ハイクラスホテル客室数                                                                     | 2.81                 |          |
|               |                                                                                                              | ホテル総数                                                                           | 1.33                 |          |
|               |                                                                                                              | 外国人学校数                                                                          | 0.42                 |          |
|               |                                                                                                              | その他4指標 計(GDP、外国人居住者など)                                                          | 0.04                 |          |
|               |                                                                                                              | 2. 国際会議等の開催のための施設整備<br>(MICE施設、アフターコンベンション施設の整備、国際会議・学会等誘致施策の実施)                | 研究者の交流機会(国際的な学会開催件数) |          |
|               | 国際コンベンション開催件数                                                                                                |                                                                                 | 1.72                 |          |
|               | 3. 文化施設の整備<br>(劇場・コンサートホールの整備、美術館・博物館の整備)                                                                    | 劇場・コンサートホール数                                                                    | 3.65                 | +4.70pt  |
|               |                                                                                                              | 美術館・博物館                                                                         | 1.05                 |          |
|               | 4. 都市内交通インフラ整備<br>(鉄道新駅の整備)                                                                                  | 公共交通(鉄道)の駅密度(鉄道駅数)                                                              | 0.03                 | +1.27pt  |
|               |                                                                                                              | 人口当たり交通事故死亡者数(年間交通事故死亡者数/100万人)                                                 | 1.23                 |          |
|               | 5. 都市再生施策の取組みによるビジネス・生活のしやすさの向上、外国籍人材の受け入れ態勢の構築<br>(各分野における外国籍人材の活用施策、文化・歴史・伝統への接触機会の創出、外国人を含めた、居住者の生活環境の向上) | 優秀な人材確保の容易性(Q)                                                                  | 2.08                 | +9.61pt  |
|               |                                                                                                              | 買い物の魅力(Q)                                                                       | 1.34                 |          |
|               |                                                                                                              | 食事の魅力(Q)                                                                        | 3.21                 |          |
|               |                                                                                                              | その他5指標 計(従業員の生活満足度(Q)、交通利便性(Q)、外国人研究者の受入体制(Q)、アーティストの創作環境(Q)、文化・歴史・伝統への接触機会(Q)) | 2.98                 |          |
| (小計(取組み1-5))  |                                                                                                              | +26.3pt(3位)                                                                     |                      |          |
| 都市再生以外の取組み    | 6. 観光インバウンド施策の実施(訪都外国人の増加)                                                                                   | 訪都外国人数                                                                          | 16.74                | +16.74pt |
|               | 7. 東京オリンピックの開催                                                                                               | 主要な世界的文化イベント開催件数                                                                | 3.03                 | +3.03pt  |
|               | 8. スマートエネルギー都市の実現・自然環境の充実<br>(エネルギーに係る環境対策、緑地の創出・保全)                                                         | 再生可能エネルギーの比率                                                                    | 9.13                 | +13.61pt |
|               |                                                                                                              | CO2排出量                                                                          | 0.31                 |          |
|               |                                                                                                              | 都心部の緑被状況                                                                        | 4.17                 |          |
|               | 9. 国際交通ネットワークの強化<br>(国際直行便就航都市の拡大、国際貨物流通の向上、羽田空港の国際線発着枠の拡大)                                                  | 国際線直行便就航都市数                                                                     | 5.10                 | +11.79pt |
|               |                                                                                                              | 国際貨物流通規模(港湾の貨物量[TEU]、航空貨物便(直行便)都市数)                                             | 0.54                 |          |
|               |                                                                                                              | 国際線旅客数                                                                          | 5.65                 |          |
|               |                                                                                                              | 都心から国際空港までのアクセス時間(羽田空港の国際線発着枠)                                                  | 0.51                 |          |
|               | (小計(取組み1-9))                                                                                                 |                                                                                 | +71.4pt(3位)          |          |
|               | 10. 国際競争力強化にむけた経済施策<br>(法人税率の引き下げ、起業支援施策、労働生産性向上施策)                                                          | 法人税率(法人実効税率)                                                                    | 16.44                | +32.08pt |
|               |                                                                                                              | 経済自由度                                                                           | 3.34                 |          |
|               |                                                                                                              | 政治・経済・商機のリスク(世界銀行「ビジネス環境の現状」)                                                   | 7.44                 |          |
|               |                                                                                                              | 総労働時間                                                                           | 4.86                 |          |
| (合計(取組み1-10)) |                                                                                                              | +103.5pt (2位)                                                                   |                      |          |

※影響を受けると想定される指標について、都市再生の動向や公表情報、行政目標等をもとに、2020年 時点の数値目標(施設数や活動の規模、アンケート評価等)を設定し、スコアを試算。

※上記1. は、公表情報をもとに2020年度までに完了予定の特別区内におけるオフィス床を含む延床面積概ね5万㎡超の都市開発プロジェクト(44PJ:延床面積770万㎡)を抽出し、一定の想定を加えるなどして試算。

# 2020年 政策効果シミュレーション 結果

➤ 都市再生の取組み(1.~5.)を実施することで、  
東京の総合スコアは**1316.7pt (+26.3pt)**・総合順位は**3位** へ

➤ 上記取組み(1.~5.)に加え、都市再生以外の取組み(6.~9.)を実施することで、  
東京の総合スコアは**1361.9pt (+71.4pt)**・総合順位は**3位** へ

➤ 上記取組み(1.~9.)に加え、国際競争力強化に向けた経済施策(10.)を実施することで、  
東京の総合スコアは**1393.9pt (+103.5pt)**・総合順位は**2位** へ

## 現在のランキング・スコア (GPCI-2015)

|              |                  |
|--------------|------------------|
| 1位 ロンドン      | :1519.8pt        |
| 2位 ニューヨーク    | :1384.1pt        |
| 3位 パリ        | :1307.9pt        |
| <b>4位 東京</b> | <b>:1290.4pt</b> |
| 5位 シンガポール    | :1207.4pt        |

## 都市再生の取組み(1-5) の効果(GPCI-2020)

|              |                                      |
|--------------|--------------------------------------|
| 1位 ロンドン      | :1596.6pt<br>(+76.8pt)               |
| 2位 ニューヨーク    | :1391.5pt<br>(+7.4pt)                |
| <b>3位 東京</b> | <b>:1316.7pt</b><br><b>(+26.3pt)</b> |
| 4位 シンガポール    | :1314.8pt<br>(+107.4pt)              |
| 5位 パリ        | :1269.7pt<br>(-38.2pt)               |

## 戦略的取組み(1-9) の効果(GPCI-2020)

|              |                                      |
|--------------|--------------------------------------|
| 1位 ロンドン      | :1596.6pt<br>(+76.8pt)               |
| 2位 ニューヨーク    | :1391.5pt<br>(+7.4pt)                |
| <b>3位 東京</b> | <b>:1361.9pt</b><br><b>(+71.4pt)</b> |
| 4位 シンガポール    | :1314.8pt<br>(+107.4pt)              |
| 5位 パリ        | :1269.7pt<br>(-38.2pt)               |

## 戦略的取組み(1-10) の効果(GPCI-2020)

|              |                                       |
|--------------|---------------------------------------|
| 1位 ロンドン      | :1596.6pt<br>(+76.8pt)                |
| <b>2位 東京</b> | <b>:1393.9pt</b><br><b>(+103.5pt)</b> |
| 3位 ニューヨーク    | :1391.5pt<br>(+7.4pt)                 |
| 4位 シンガポール    | :1314.8pt<br>(+107.4pt)               |
| 5位 パリ        | :1269.7pt<br>(-38.2pt)                |

※総合スコア及びスコアの変化分(カッコ内の数値)は、それぞれを小数点以下第二位で四捨五入しているため、現在のランキング・スコアにスコアの変化分を加えた値が、取組み後の総合スコアの値と一致しない場合がある。

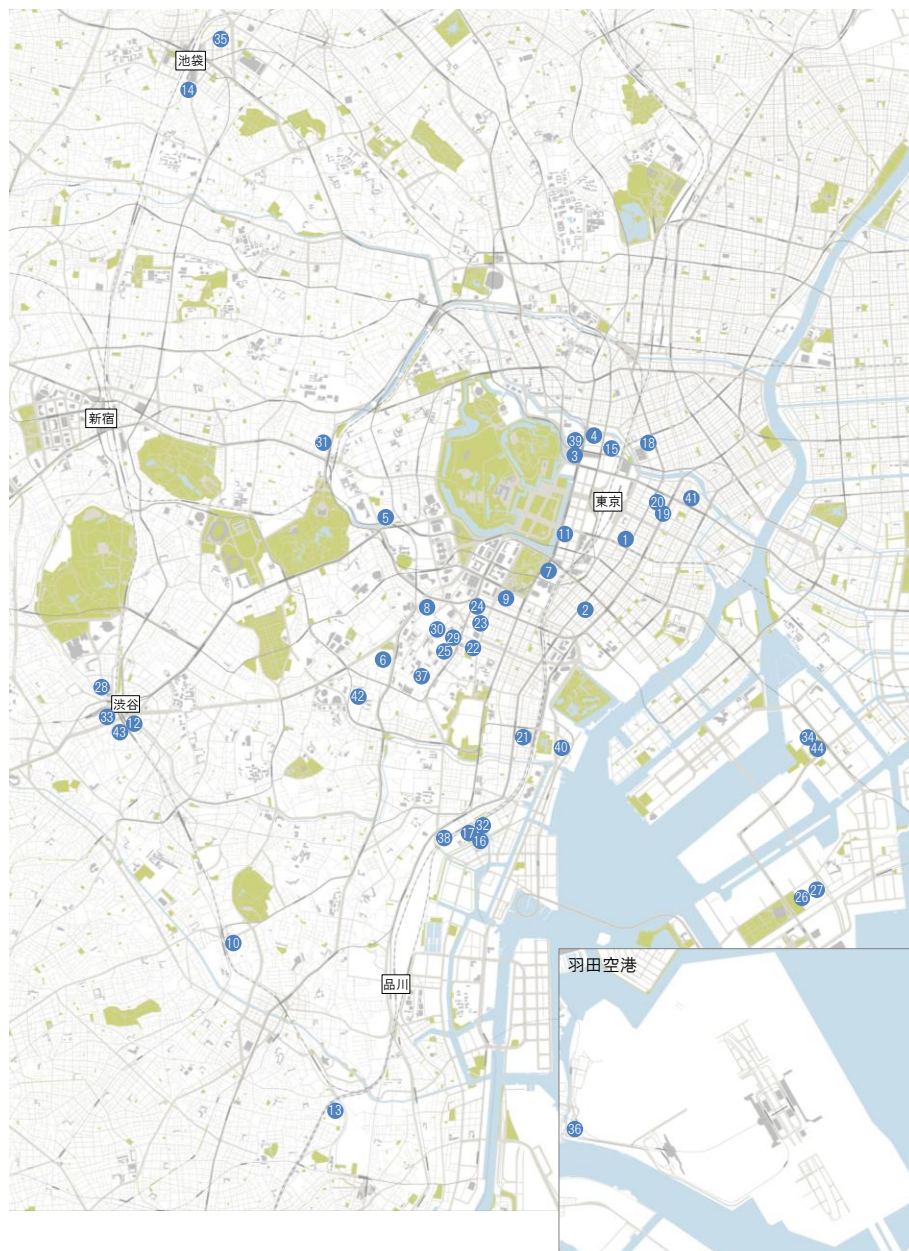


( 参考 )

- ✓ 民間都市再生プロジェクトの動向
- ✓ 「世界の都市総合ランキング」 ( Global Power City Index, GPCI ) について

# 民間都市再生プロジェクトの動向

2020年度までに竣工が予定されている、東京特別区内のオフィスを含む大規模開発(概ね延床5万㎡超)をピックアップ ⇒ 44PJ(延床面積合計 770万㎡)



|                                     | 延床面積       |
|-------------------------------------|------------|
| 2016年度                              | 1,048,528㎡ |
| 1 京橋エドグラン                           | 113,553㎡   |
| 2 銀座六丁目10地区第一種市街地再開発事業              | 148,100㎡   |
| 3 大手町1-1計画 (B棟分のみ延床面積を表示)           | 151,855㎡   |
| 4 大手町一丁目第3地区第一種市街地再開発事業             | 205,800㎡   |
| 5 東京ガーデンテラス紀尾井町                     | 227,400㎡   |
| 6 六本木三丁目東地区第一種市街地再開発事業(住宅棟含む)       | 201,820㎡   |
| 2017年度                              | 561,050㎡   |
| 7 (国家戦略特区)日比谷地区                     | 189,000㎡   |
| 8 赤坂一丁目地区第一種市街地再開発事業                | 178,328㎡   |
| 9 内幸町二丁目プロジェクト                      | 67,051㎡    |
| 10 目黒駅前地区第一種市街地再開発事業 A敷地            | 126,671㎡   |
| 2018年度                              | 1,488,644㎡ |
| 11 丸の内3-2計画                         | 173,000㎡   |
| 12 渋谷駅南街区プロジェクト                     | 116,300㎡   |
| 13 西品川一丁目地区第一種市街地再開発事業 A棟           | 177,990㎡   |
| 14 西武鉄道池袋ビル建て替え計画                   | 49,661㎡    |
| 15 大手町二丁目地区第一種市街地再開発事業              | 354,000㎡   |
| 16 田町駅東口北地区 A棟                      | 132,600㎡   |
| 17 田町駅東口北地区 ホテル棟                    | 16,360㎡    |
| 18 日本橋室町三丁目地区第一種市街地再開発事業 A地区        | 168,000㎡   |
| 19 日本橋二丁目地区第一種市街地再開発事業 A街区          | 58,084㎡    |
| 20 日本橋二丁目地区第一種市街地再開発事業 C街区          | 143,372㎡   |
| 21 浜松町二丁目4地区 B街区                    | 99,277㎡    |
| 2019年度                              | 1,857,526㎡ |
| 22 (国家戦略特区)愛宕山周辺計画(地区)              | 122,000㎡   |
| 23 (国家戦略特区)虎ノ門一丁目地区第一種市街地再開発事業      | 173,620㎡   |
| 24 (国家戦略特区)虎ノ門駅前地区第一種市街地再開発事業       | 45,800㎡    |
| 25 (国家戦略特区)虎ノ門四丁目地区                 | 210,000㎡   |
| 26 (国家戦略特区)臨海副都心有明北地区 3-1-A         | 161,000㎡   |
| 27 (国家戦略特区)臨海副都心有明北地区 3-1-B         | 175,000㎡   |
| 28 宇田川町15地区開発計画                     | 65,000㎡    |
| 29 気象庁虎ノ門庁舎・港区立教育センター整備等事業          | 43,630㎡    |
| 30 虎ノ門2-10計画建設事業(ホテルオークラ)           | 180,096㎡   |
| 31 四谷駅前地区第一種市街地再開発事業                | 139,700㎡   |
| 32 田町駅東口北地区 B棟                      | 150,000㎡   |
| 33 道玄坂一丁目駅前地区第一種市街地再開発事業            | 58,680㎡    |
| 34 豊洲二丁目駅前地区第一種市街地再開発事業2-1街区 A・C棟※1 | 259,000㎡   |
| 35 (国家戦略特区)豊島区旧庁舎跡地活用事業             | 74,000㎡    |
| 2020年度                              | 2,744,870㎡ |
| 36 (国家戦略特区)羽田空港跡地                   |            |
| 37 (国家戦略特区)虎ノ門麻布台地区※2               | 583,000㎡   |
| 38 (国家戦略特区)三田三、四丁目地区                | 218,000㎡   |
| 39 (国家戦略特区)大手町一丁目地区                 | 361,000㎡   |
| 40 (国家戦略特区)竹芝地区                     | 200,000㎡   |
| 41 (国家戦略特区)日本橋兜町・茅場町一丁目 1stステージ     | 80,000㎡    |
| 42 (国家戦略特区)六本木五丁目地区                 | 1,050,000㎡ |
| 43 渋谷駅桜丘口地区第一種市街地再開発事業              | 252,870㎡   |
| 44 豊洲二丁目駅前地区第一種市街地再開発事業2-1街区 B棟※1   | -          |
| 合計                                  | 7,700,618  |

東京都特別区内におけるオフィス用途を含む延床面積概ね5万㎡超の都市開発プロジェクトを公表資料をもとに抽出  
※1. 「44.豊洲二丁目駅前地区第一種市街地再開発事業2-1街区」延床面積は、34のA棟・C棟の欄にB棟分も含む  
※2. 延床面積不明のものは周辺プロジェクトの容積率等をもとに推定



## 「世界の都市総合力ランキング」

(Global Power City Index, GPCI)は、地球規模で展開される都市間競争下において、より魅力的でクリエイティブな人々や企業を世界中から惹きつける、いわば都市の“**磁力**”こそが「**都市の総合力**」であるとの観点に立ち、世界の主要都市の総合力を評価し、順位付けしたものである。



GPCI-2015では、世界の主要な40都市を評価対象とした。

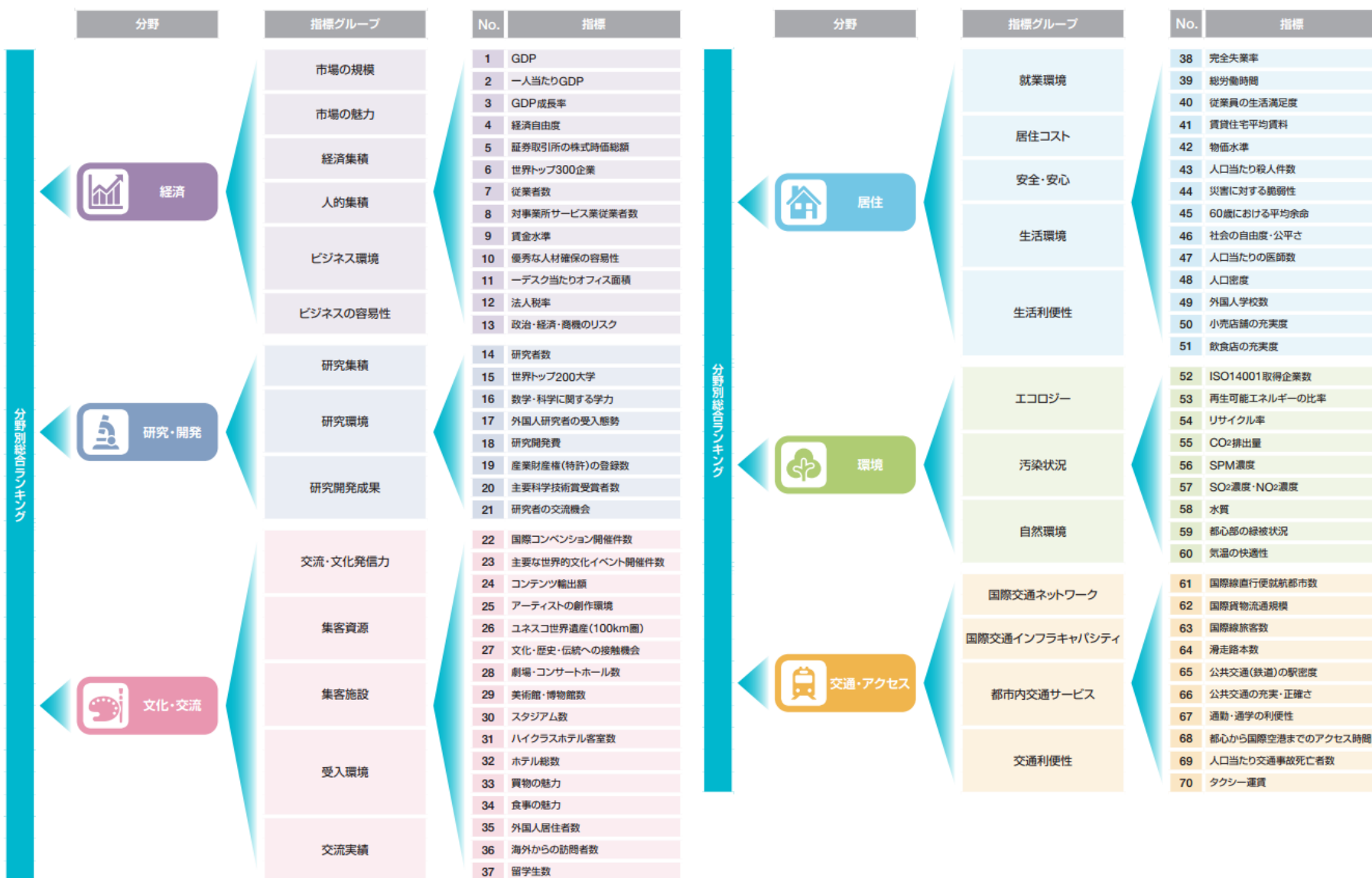


ヨーロッパ・アフリカ:17都市

北米・中南米:10都市

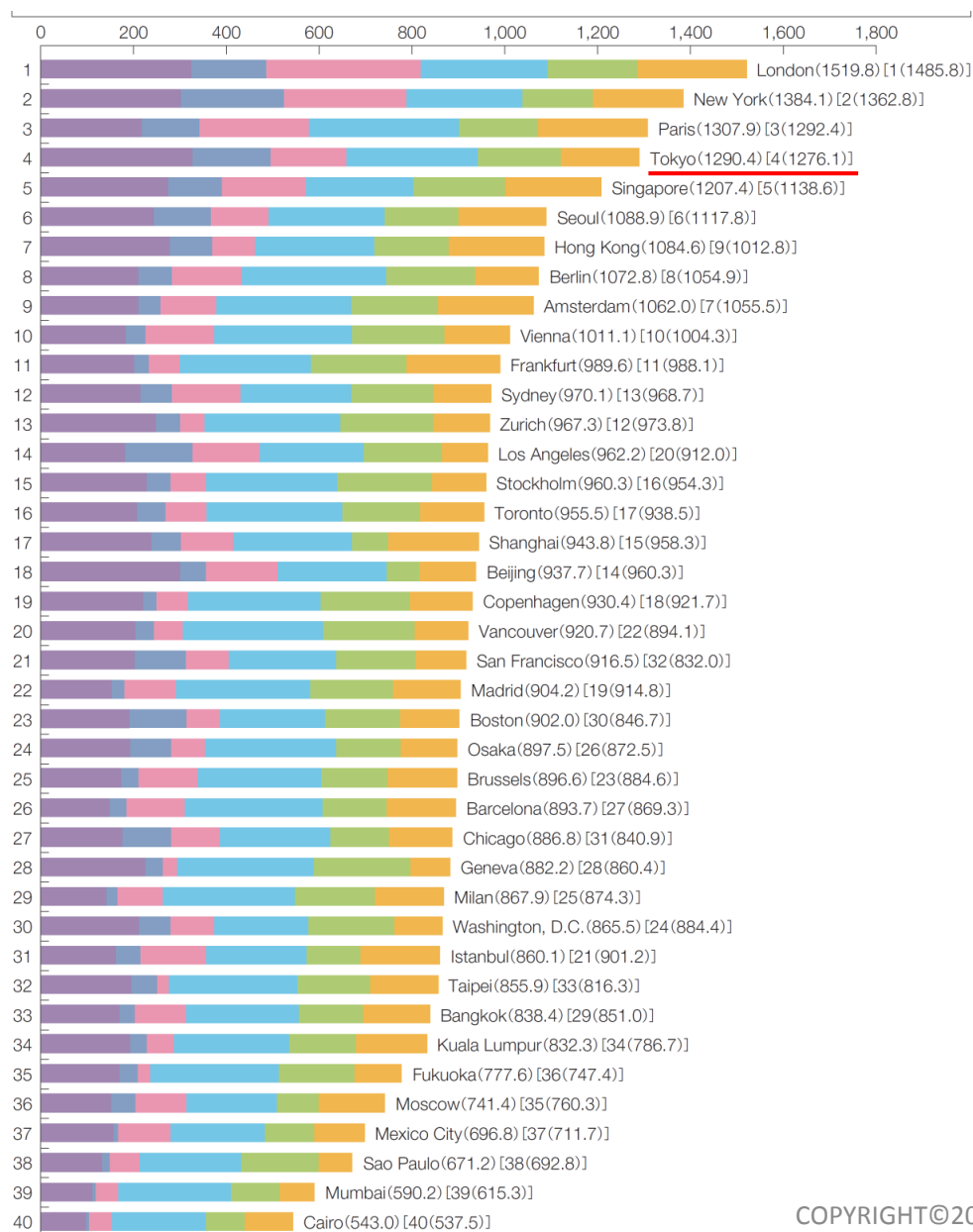
アジア・オセアニア:13都市

GPCI-2015の分野別総合ランキングでは、6分野（経済、研究開発、文化・交流、居住、環境、交通・アクセス）それぞれにおいて、主要な要素を表す「指標グループ」を設定し、さらにそれらを構成する指標を70選定した。



# 分野別総合ランキング結果(GPCI-2015)

GPCI-2015の分野別総合ランキングの結果は、1位:ロンドン、2位:ニューヨーク、3位:パリ、4位:東京となった。



## 分野別総合ランキング トップ10都市

