

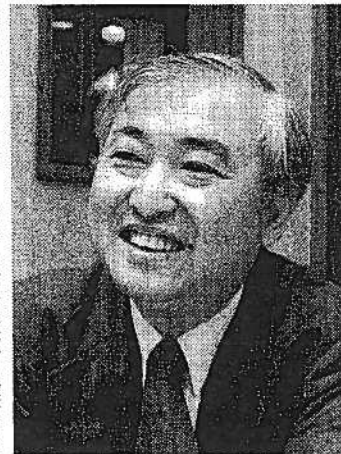
景観も経済性の一部

7/7/2006

インタビュー

景観緑3法の施行などにより、景観を含めたまちづくりに対する国民の意識が変わり始めている。しかし、地域の特性に合ったまちづくりの具体的な推進方策は、いまだ手探り状態の中にある。欧州の景観に配慮した統一感のある街の中で、とくにパリの街は人気が高い。日本と違うフランスの公共・公益性や景観保全の考え方から、魅力あるまちづくりのヒントが見えてくる。パリに拠点を置くシンクタンク・パシフィカ総合研究(P.S.K) 主宰の広岡裕児氏に、日仏の開発手法の違いを中心に話を聞いた。

パシフィカ総合研究主宰 広岡 裕児氏



経済性が最優先された結果、日本の都市は醜くなくなってしまったという批判があるが、広岡氏はこれを全面的に否定する。「フランスに限らず世界中どの国でも、経済性は第一に考えられるべきものだ。景観も経済性に組み込まれている。経済性のない所には景観も残らない」

問題の根底には都市計画、開発の捉え方の違いがある。

「日本は不動産を商品だと考えている。一つひとつの土地でみるしかなくなっているため、都市計画(マスタープラン)は土地と建物のうち土地だけに価値があり、そこに容積率というパーチャルなものをつくった。投資を回収するために建物を上に伸ばさざるを得なくなっている」と、土地の価値だけに依存した開発に苦言を呈する。フランスでは、建物を建てる土地は人工地盤をつくるようなもので、土地と建物は一体として考えられる。

日本は土地にしか価値がない

いから、街全体に建物による相乗的な価値が生まれないといことだ。不動産単体ではなく、街全体でどう生かしていくかが付加価値を与えるポイントとなる。「不動産は商品でなく資産だ。だから美観が価値を生み出す」と、景観保全が経済的な効果につながる理由を説明する。

公益性の考え方が、日本とフランスでは大きく違う点も指摘する。「フランスの公益

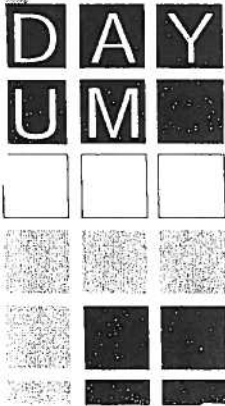
公益性、フランスから学べ

図作成には時間がかかるが、土地収用の問題や調整はすべて終わっており、スムーズに事業は進むと見込。

「公(パブリック)」は官僚のよつに民間を支配するのではなく、国民の利益になるようなサービスを提供し、さらに採算性も意識して事業を計画する役割を担う。逆に公でない部分(プライベート)は「金儲けをするところ。もっと金儲けに特化すべき」であり、しっかりとした計画があつてこそ、民間が自由に活動でき、魅力ある街が形成される。「官は、もっと大きな視点で計画の全体をとらえなければならぬ」と強調する。市民の声が開発に影響を与える事例も多くなっているといふ。パリ中心地で計画されているレアル地区の大規模再開発でも「05年に計画が決まって08年に着工を予定していたが、行政裁判によって延びている」と、修正を余儀なくされている。また、パリ東部のリブゴッシュ再開発は、1990年代初頭から計画をつくり始めたが「緑地が少なく」という住民運動から裁判になり、計画だけで6、7年かかった」というように、開発には住民が深くかかわっている。

不動産は資産。だから美観が価値生む

とは、採算をとることが前提となつている。お金を使わずにいかに儲けるかに視点を置いている」。国民のためだから、と採算を度外視していたかつてのやり方を改めた。そのため、計画段階で担当者がゼロから現状を調査し、綿密なプランを立てる。都市計画



住新報 Paris 通信 Paris 12/95 田岡裕貞

先日、今年五月に出された国土庁土地局、(他)日本不動産鑑定協会による世界地価等調査を見る機会を得た。報告を読みながら、若干の疑問がわいた。

この報告で商業地については土地価格(単価)、建物価格(単価)、容積当たり地価(単価)、年間床賃料(単価)のデータが集められ、その土地価格(単価)と年間床賃料(単価)が国際比較されている。

パリでは不動産は普通、

地価の国際比較への疑問

在任の不動産開発コンサルタント

価はパリの六・〇二倍から八・五倍だといっているのである。私が疑問に感ずるのは、なぜ土地価格(単価)で国際比較するのかがこの点である。

いうまでもないが、更地を買いとすには土地価格の分だけ支払えば、所有権も移転し自分の好きなようにその土地を処分できる。ところが、パリなどヨーロッパの都市の中心では更地がほとんどなく、土地を売却するときには既成の建物込みで買わなければならない。「土地価格」だけ支払ったとしてもその土地を自ら処分することはできない。更地取引での「土地価格」の支払いと同じ効果を得ようとしたら、建物一体化した価格を支払わなければならない。

土地建物一体の取引に

また、現実の取引でビルへの投資家は、日本であればフランスであれ、賃料収入をもとにした利回りを判断材料としている。その場合、利回り計算の分母は「土地価格」ではなく、「建物床価格」である。

土地建物一体の取引で行われるので、鑑定で出てくる推定値を地価としている。私は鑑定の専門家ではないが、フランスでは常識的にビルの新築の原価計算で土地分は四割程度と考へておられる。この数字は妥当な数字だろうか。この土地価格は単価年平均為替相場ベースで東京の二・七%から六・六%であると報告されている。つまり東京の地価である。となると、パリでも調査対象は既成のビルである。となると、パリ

断っておくが私はこの調査を批判したいのではない。「地価」という名にまどわされて、もしかしたら本来三倍の差しかないものを六倍の差があると認識して政策を実行した時、デフレを人工的に増幅して、取り返しのつかないことを起こしてしまっているのではないかと危惧(きん)するのである。

(ひろおか・ゆうじ)パリ在任の不動産開発コンサルタント