

景観の経済学

～北陸地域における「景観づくりの経済的アプローチ」に関する一考察～

2005年10月



DBJ

日本政策投資銀行
Development Bank of Japan

北陸支店

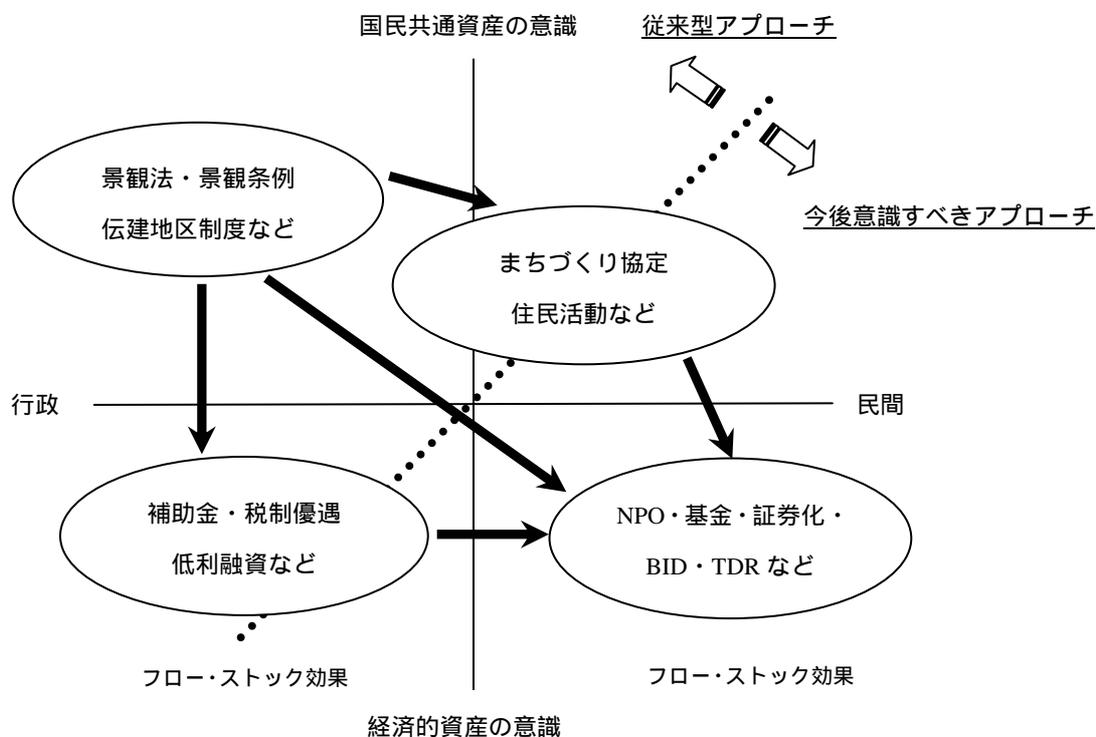
景観の経済学

～北陸地域における「景観づくりの経済的アプローチ」に関する一考察～

【要 旨】

- 1 . 本稿は、景観づくりが北陸地域に及ぼす経済効果や経済的アプローチなど、景観を経済的側面から論じたものである。また、欧州の規制誘導や住民参加、米国の民間主導の事例など、欧米の景観コントロール手法も紹介している。以下は本稿要旨。
- 2 . 本年6月、「景観法」が全面施行されるなど、全国的に景観への意識が高まりつつある。地域の個性をいかした「まちづくり」が求められるなか、景観が担う役割は小さくない。戦後、全国各地で都市の均一化やミニ東京化が進んできた。しかし低成長時代に入り、地域の経済力は、地域の個性・文化・伝統を映す景観の優劣に左右される可能性がある。近年、積極的に景観整備に取り組み、地域イメージの向上、観光客・交流人口増加に成功した地域が注目を集めており、その「景観の経済効果」が認識されつつあることが背景にある。
- 3 . 景観の経済効果には、「フロー効果」と「ストック効果」が考えられる。本稿では、フロー効果とは、景観整備が有効需要（観光客や交流人口増加などに伴う消費支出）を創出し、地域産業の生産を誘発する経済効果、ストック効果とは、景観整備が本来その目的とする便益の増大（＝都市アメニティの向上、都市価値の増大など）が地価や不動産価値の増加などをもたらす経済効果と定義して議論を進めている。なお、ストック効果については、地価や不動産価値の増加のほか、仮想的市場評価法などを用いて、定量的評価が難しい景観の経済価値を認識する手法も考えられる。
- 4 . 北陸地域における景観の経済効果としては、観光分野などでフロー効果が期待され、北陸経済を押し上げる潜在力となる可能性を秘めている。北陸地域には、歴史文化景観、温泉景観、農村景観など、都会人が求める非日常の景観が多く存在している。現在、北陸地域の多くの自治体は、観光振興に力を入れており、観光施策と景観施策の融合も有効な地域戦略の選択肢になると考える。一方、景観のフロー効果を直接的に享受しない住宅街などは、ストック効果を通じた不動産価値の維持増加が景観づくりへの動機となる可能性もある。
- 5 . 今後、北陸地域においては、景観は、国民共通の資産であるとともに経済的な資産であるといった意識、官民パートナーシップならびに民間主導など多様な形で、経済的アプローチを試みていくことなどが、重要なポイントになると考える。

< 今後の景観づくりのアプローチ手法 >



(注) 縦軸が景観づくりへの意識・動機、横軸が景観づくりの主導的プレーヤー
 ○内は景観づくりの具体的手法、➡は今後の意識すべき方向

景観は、国民共通の資産であるとともに経済的な資産であるという意識が必要である。官民パートナーシップならびに民間主導など多様な形で、経済的アプローチの意識や活用を試みることも有効である。

景観コントロール手法については、欧州の規制誘導や住民参加、アメリカの民間主導のNPO、BID、TDRの事例にみられるように、欧米の手法も参考となる。

景観づくりに対する官民双方のインセンティブ、合意形成のために、景観の重点整備モデル地区などを中心に、景観のフロー効果、ストック効果に関する費用対効果、経済効果などを把握する必要がある。

景観づくりに際しては、文化や伝統を含めた都市の個性を景観に反映させることがポイントとなる。具体的には、街並みの統一感がある「調和のとれた空間」の他、地域イメージやシンボル、地場産業・伝統産業をイメージできる「文化的な空間」、歩車分離、見晴らしが良いなどの「安心できる空間」といった、3空間を実現することが理想的となる。

景観の経済学

～北陸地域における「景観づくりの経済的アプローチ」に関する一考察～

目 次

1 . 全国各地で高まる景観への意識	4
～ 17年6月「景観法」全面施行～	
2 . 何故、日本の景観は醜いのか？	4
～ 景観と経済的メリットの相関関係～	
3 . 景観は国民共通の資産 or 経済的な資産？	6
～ 景観アプローチの方向性～	
4 . 景観に経済的メリットや経済的価値はあるのか？	8
～ フロー効果とストック効果～	
(1) 景観整備のフロー効果	
(2) 景観整備のストック効果	
5 . 欧米の景観コントロールから何を学ぶ？	12
～ 住民参加、NPOなど多様な景観アプローチ～	
(1) 住民参加のドイツ(ミュンヘン)	
(2) 経済と景観のバランスが議論されるイギリス(ロンドン)	
(3) NPOが活躍するアメリカ(ボストン)	
(4) 経済的アプローチを取り入れるアメリカ(ロサンゼルス)	
6 . 北陸のまちづくりにおける景観アプローチ	18
～ 景観づくりの経済的アプローチ～	
参考文献	20