

フランスの SEM (混合経済会社：第 3 セクター) と都市再開発

文責：株式会社 都市構造研究センター / 南部 繁樹

フランスでは、第 3 セクターの SEM (混合経済会社) が都市再開発において大きな役割を果たしてきています。平成 15 年 3 月 3 日、社団法人 再開発コーディネーター協会のメンバー (野村武彦、向當光生、南部繁樹) が、パリ東部整備混合経済会社 (SEMAEST; Société d'économie mixte d'aménagement de l'est de Paris) の実質的な経営・事業責任者であるジャン=ウィリアム・スフロン (Jean-William Souffront) 都市事業部長と、事業を通じた SEM の特徴等について意見交換を行いました。

SEMAEST は、1983 年に設立された第 3 セクター (資本金 24 万ユーロ、市出資比率 59.2%) で、パリにおいて中心的な再開発事業を実施しています。

また、この話合いには、(有) PACIFICA の P.S.K 事業部責任者である広岡裕児さん (パリ在住) にも通訳を含めてご参加いただきました。

今日、経済不況下で、欧米各国ともに官民パートナーシップ型の都市開発が指向されています。我が国では、アメリカ、イギリス、ドイツの状況については多くの情報が紹介されていますが、フランスについては、グランプロジェ等の建築的な紹介やデファンス等の開発について理解されているものの、90 年代以降の地方分権化の流れの中の都市開発事業の展開については十分な内容が紹介されていないとも言えます。

SEM の特徴 / 官民パートナーシップ型都市開発のあり方

- 向當 官民パートナーシップでの都市開発においては、相互の役割分担が重要と認識しています。日本では、過去、官側が主導となり、大きな役割を担ってきましたが、昨今では民間も多くの経験を経て、互いに協力できる条件が整ってきたといえます。フランスでは SEM に代表される第 3 セクターが、よりよく機能していると言われていますが、その内容は如何ですか？
- スフロン ところで日本にも沢山の第 3 セクターがありますか？
- 野村 昔からあります。
- スフロン フランスでは、第 3 セクターの SEM はうまく機能していると理解して頂いて宜しいです。特に時代の経過とともに良くなってきていますね。SEM は、多様な分野で事業を行っています。例えば、スキー場、温泉施設、博物館や文化施設、バス、湾岸施設等です。日本ではどうですか？
- 南部 日本でも国は勿論のこと、多くの地方自治体が多様な分野で第 3 セクター方式の事業を行っていますね。
- 向當 しかし日本の場合は、民間での採算が困難なものを行う傾向ですね。日本の 3 セク運営は、公共側の職員等が中心となるために、柔軟な経営が行われにくい状況にあり、現在経済的には難しくなっています。
- スフロン SEM も勿論、一般的には民間ができない分野で、かつ社会的に必要な分野、とくに SEM の役員は各政党からの議員で構成されていますので、各議員からの要望で決められます。
- 野村 そうしますと、日本もそうですが、実務面ではより多様な専門的能力が必要ですね。

- 南部 いわゆる第3セクターでは運営に携わる専門スタッフの如何で、事業の成否が決まりますね。
- スフロン SEMでは職員の全てが民間の専門家です。私が若い時代には、開発の専門家は殆どいませんでしたが、今では教育も充実しまして、若い人の多くは専門の学校で、都市整備・開発のマスター（修士号）を取得し、私たちのSEMにも応募してきます。大変力強いことで、羨ましく思います。さらに私たちの都市整備クラブでも現在、専門家の育成を強力に行っていきたいと考えています。

SEM に対する行政支援策

- 向當 第3セクターのSEMといえども、事業を推進させるためには、公的な支援（補助金）が必要と考えますが、どんな支援がありますか？
- スフロン 国からの支援は一般的にありません。公庫などからの融資制度はありますが、特別に有利なものではありません。しかし、社会住宅整備の補助金制度はあります。
- 広岡 地元自治体からの支援はあります。そうですね。スフロンさん。
- スフロン そうです。私のところのSEMAESTはうまくいっておりますので、パリ市から大きな支援は頂いていませんが、SEMは一事業毎の会計ですので赤字の事業もあります。その場合は市が支援する2つの方法があります。第一に赤字分を市が補充する方法。第2は事業内の道路や公園などの公共的用地を買取る方法です。勿論、市から援助を頂くことはSEMの採算上、重要なことです。SEMは公共性のある開発事業を行っておりますので、いかに従前に市からの資金的支援を頂くことも私たちの仕事の一つです。市にとっては初めに資金援助をするか、それとも赤字になってから援助するか、結論は同じことになりますからね。
- 向當 SENAESTの各プロジェクトは、全て黒字ですか？
- スフロン 私たちが担当している事業は、フランスで再開発事業地区として法的に指定されるZAC（整備協議地区）のプロジェクトを進めることです。これまで5つのZACについて事業を行って来ていますが、先ほど話しましたとおり、全体として経済的には問題はありません。しかし、個別事業毎に見ますと黒字のZACは「ベルシィ、コンピノー、ルイイー」の3地区、赤字は「シャロン、プロムナード・デ・ザール」の2地区です。組織全体では黒字の地区から赤字の地区に資金補充をしています。

都市再開発はルヌベルマン（既存を生かした再生）/ 決定は市（自治体）

- 広岡 フランスのSEMは1960年代の公団方式の開発手法に変わり、70年代の地方分権の流れの中で生まれた制度です。いわゆる縦割行政を是正し、中小企業としての組織形態で事業を行おうというものです。フランスでは、公共事業の民間委託は昔から行われてきました。イギリスのPFIも実は、サッチャー政権時にこのようなフランスの仕組みを見習い導入されたものです。
- スフロン 再開発コーディネーター協会のパンフを拝見しますと、既存の土地・建物の権利を新しい資産に権利変換する仕組みが紹介されていますが、このような既存の建物を全て壊して行う事業の仕組みは、今日のフランスでは衰退しました。フランスでは、これまでの都市の形態を最大限に生かして再開発するルヌベルマン（Renouvellement）という概念で、住み良い地域づくりを目指すものが主題となっています。ですから、例えば、街区の中で、街区

を特徴付ける建物や環境があれば、それを残し、その個性を生かしてそれ以外を再整備するという考え方です。

向當 そうしますと、SEMが行う事業はどのように決めるのですか？市が決めるのですか、それともSEM側から市へ要望を出すのですか？

スフロン 決定はプロジェクト毎に市が行います。実際にはSEMの役員会で決める場合もあります。市は、地区の歴史性・文化性を考慮し、区長の意見も加味する場合もあります。

SEM に対する議会と市民の関与

南部 市が決定するとの話しですが、日本でもそうですが、SEMの役員は議員の方々ですから、現実には議員の方々と実際に仕事をされる職員の皆さんとの厳しいやり取りが行われているのではと思いますが、いかがですか？

スフロン 正式の決定会議は実はありません。ZACの整備は手続的には市議会で決まります。

広岡 議員と職員の意見はどちらが強くなっているか、スフロン部長如何ですか？

スフロン 都市開発は政治と強い関係を持ちます。シラク市長時代は市職員でした。現在は左派政権ですので、議員の方々ですね。ですから、私たちも議員の方々との話し合いを多く持つようになっています。

南部 一方、時代は地域を大事にする社会問題解決型のプロジェクト指向となっていますね。そこで、日本でも開発するにあたり、住民参加や住民と一緒に考え、行動することが求められていますが、フランスでは具体的にはどのような住民参加方法をとられていますか？

スフロン 実例を挙げましょう。現在パリ18区のタジェロ地区では測量などを行っています。そこで先日住民説明会を行いました。これまでは15人程度の参加者でしたが、今回は40人位が集まりました。参加者は区の議員、議員から要請された市民団体、地区委員会の代表者などです。

広岡 地区委員会とは最近できた住民組織形態ですね。

野村 そうしますと、地区委員会の代表者とは町内会の代議員のような立場の人ですね。

広岡 そうです。

スフロン 近年の住民の関心は高いですね。15年前にはそんな状況ではありませんでしたよ。日本もそうですか？

野村 そうですね。

向當 日本の場合も国鉄操車場跡地や公共用地の場合は地権者も限られていますので、対応はしやすいわけですが、民地の場合は大変ですね。

開発手法 / 事業主体は各事業段階毎に異なるフランス

スフロン 地元の理解を得ること、特に土地所有者の同意を得られませんか？と開発に適した用地の形を作り出せません。地区の中から一つひとつの土地を集めていく作業が重要です。土地がまとまればデベロッパーに売却します。小さなまとまりで行っていきます。

向當 フランスでは土地を集めるとすぐ売却するという手法と理解しますが、日本で行われている地権者の土地・建物の権利を新しい土地・建物に権利を置き換えることはしないということですか？

- 広岡 ZACに指定されたところでは、一般的にその手法は使いません。但し、民間開発では行われる場合もありますね。
- スフロン 例外的ですが、売却建物のうち一部は残しておいて、権利者等に提供する場合があります。フランスでは計画・土地買収・設計・工事・運営、それぞれの開発段階毎に事業主体者が変わります。SEMでも各段階の事業に関与する場合は担当組織をその都度解体し、職員も入れ替えます。
- 南部 それがフランスのポイントですね。フランスの開発方法は、東大の原田純孝先生や広岡さんがこれ迄、日本の私たちに紹介して頂いている内容で、多少とも理解してはいましたが、開発は1つですが、そこに含まれている内容は各種の専門的分野に分かれていますね。ですから開発段階毎に明確にしていけるフランス方式は学ぶべき点が多いと思いますね。
- 野村 今日は、長時間に渡り、スフロンさんとお話し合いができ、大変有意義でした。現在、日本の都市開発においても、これまでの第3セクターに変わる新たな再開発会社方式もでき、今日的テーマである都市再生を推進するものとして期待されています。しかし日本では、行政手続きの縦割りは勿論のこと、組織間の縦割りの問題もあり、効果的な都市開発事業を推進するためには、解決しなければならないいくつかの問題を抱えています。私たちの協会は、現在、それらの問題に対応する回答づくりに取り組んでいます。是非、広岡さんのお力もお借りし、SEMAESTのスフロン部長には、私たちの協力者として定期的な意見交換や、交流をお願いしたいと思います。本日は大変ありがとうございました。
- スフロン 私たちは各省庁との話し合いも行っていますので、皆さんとの交流を楽しみにしています。