

論点5 「優良な社会的資産としての建物とは」

1997/10

「フロー型経済からストック重視型経済への転換」が叫ばれている。廃棄物処理、天然資源の枯渇、環境破壊等々、問題は目の前に山積みだ。大量生産、大量消費型社会で築いてきたストックを将来に向かって有効に利用できる社会への構造転換の必要性は誰もが納得するところである。不動産の分野にこの話を転じると、建物を長期に使いこなしていくことがストック重視型経済となるのだろう。日本では30年や50年で建て替えている現在のシステムを変えていかなければならないことになる。これは次の何世代かが建築費から解放されることを意味しており、高齢化、少子化を迎えた日本の活力低下時代を乗り切る有効な手段になるかも知れない。定借マンションは土地の負担を減らすことをできたが、100年住宅は建築費の負担を半減できることになる。実際には設備や内装の更新費用が必要なため、このような単純な計算にはならないだろうが。

オフィスビルでも建て替えのためのコストはかからなくなるので安く貸せる、という市場競争力を持つことになる。優良な社会的資産としての建築ストックを形成するためには、ベースビルの階高や免震・制振性能には長期を見据えてしっかりとした建築投資を行い、時代に合った設備や内装の更新を容易にするスケルトン賃貸（分譲）方式により、商品価値を維持するなど、変わるものと変わらないものを見分けて建物を長期に活用する手法を導入することである。いわゆる陳腐化との戦いを、建て替えではない方法で乗り切る知恵である。

しかし、先々のストック経済を維持するためには、「優良なストック」が求められている。地震に弱い旧耐震構造ビルや天井が低く、アスベストが使われているいわゆる老朽ビルは都市部の半数を占めているのが現実である。今、我々に経済的な活力があるうちに優良な社会的資産に変えるための「健全な内需振興策」にすべきではないだろうか。