

論点 1 1 「強力な政策誘導で都市再生を」

1998/9

経済基盤としての都市、生活の場としての都市という観点で大都市東京を格付けしてみよう！ ムーディーズが行う債券や取引先などの格付けを例にとると、A a a : 最高の・超優良、A a : 高い・優良、A : 有望な・良好な…。東京がAクラスとして評価されるのは「情報の集中や電車・地下鉄などの良好な公共交通インフラ」が挙げられる。次にB a a : 中クラス・必要十分な、B a : 不確実、B見込薄…と分類されるBクラスは、「住宅や商業などの生活関連施設」が挙げられるだろう。C a a : 危険な要素が存在、C a : 極度に乏しい、C : 最低…という表現が使われるCクラスでは、「地震国ニッポン・オウムのサリン・ダイオキシン」などで都市の安全性はC a a “危険な要素が存在、”という評価になってしまう。経済力を背景にしたムーディーズのニッポン格付はA a a。格下げが検討されているようだが、都市東京の安全性や市場が評価している「ニッポンの政治」レベルとは格段の差である。経済力にふさわしい“大都市東京、”になっていないという評価が衆目の一致するところではないだろうか。

オフィスビルなどの建物について評価を掘り下げてみよう。首都圏のオフィスビルの半数は建築後10年以内。そのうえ、地震に強い新耐震基準で建築されているビルは7割と言われており、東京の建物はバブル期に優良なストックに生まれ変わっていることが分かる。しかし、都心部においてはそれが半分である点が指摘されており、地震に弱い旧耐震ビルは2棟に1棟、コンクリートの塩害劣化を招く海砂使用の可能性ビルは3棟に1棟、さらにアスベスト使用可能性ビルが4棟に1棟というのが現実だ。これらを最新の技術で長寿が可能な優良な社会資産に建て替えることができれば、地震国ニッポンといえども建物の分野でAクラス入りが可能かもしれない。これらの都市再生には借地借家法の改革による立ち退き問題の解消や経済的なインセンティブとしての容積率緩和、証券化などによる建て替え資金の直接導入が求められている。首都圏のオフィスビルだけでも1万棟がその対象とされ6兆円以上の建設需要が見込まれる。公共投資と違って血税を使うことなく、強力な政策誘導さえあれば民需による経済対策として「都市再生」は実現できるはずである。