

## オフィスビル総研リポート 都市再生ストーリー「耐震都市づくり」

2001/6/26 (1997年発行オフィス総研リポート 「都市再生」の2001年リニューアル版)

株式会社オフィスビル総合研究所 代表取締役 本田広昭

### 1. 地震に対して安全な都市づくり政策は急務である。

- ・ オフィスビルに例をとると、首都圏（一都三県）のオフィスビル<sup>1</sup>の3棟に1棟（33.49%）は旧耐震構造ビル<sup>2</sup>で、そこで働くおおよそ100万人のオフィスワーカーの安全確保と、経済が集中する都市 TOKYO として日本（世界）経済の根幹を揺るがす可能性に対して国家的なリスクマネジメントは急務である。

1 首都圏のオフィスビル：世界都市 TOKYO の経済圏を構成する、東京都及び千葉、埼玉、神奈川の首都圏エリアには、3万4,865棟約6千万平方メートルを越えるの賃貸オフィスビル（除く諸官庁、飲食店舗ビル、百貨店、ホテルなど）があり、その内三分の一に相当する1万1,679棟（約2千万㎡）が旧耐震構造ビルと見なされ、そこにはおおよそ100万人（20㎡/1人）のオフィスワーカーが働いている。老朽ビルを多く抱える東京都心3区（千代田・中央・港）のオフィスビルでは、1万2,522棟の内旧耐震ビルの比率は更に高まり44.84%（5,616棟）と、おおよそ半分が危険なビルに相当する。（調査時点：2001年6月1日）【大阪市旧耐震ビル比率46.1% 名古屋市50.4%】

2 旧耐震構造ビル：「新耐震設計基準」は1981年6月に施行され、それ以降の建築確認申請から新しい耐震基準で設計されることとなった。設計からのタイムラグを2年程度見込み、1983年以前完成ビルを旧耐震構造の可能性ビルとした。（60メートルを超える高層ビルは建設大臣特認で新耐震基準をクリアーしているため新耐震扱いとした。）

- ・ これらの旧耐震構造ビルの耐震ビルへの転換政策として耐震改修促進法<sup>3</sup>が存在するが、改修への強制力はなく入居者の立ち退き問題や建て替えなどへの経済的なインセンティブなど誘導政策<sup>4</sup>が乏しく機能していない。

3 建築物の耐震改修の促進に関する法律：既存の特定建築物で耐震基準に適合しない建築物の安全性の向上を図るため所有者への指導、誘導等総合的な措置を講じ、建築物の耐震改修の促進を図ることを目的とした法律（1995年施行）

4 必要とされる耐震改修への誘導政策：

耐震改修は大改修または建て替えが想定され、現入居者の立ち退き問題が立ちはだかる。借地借家法第28条の正当事由制度は建物更新を理由とした場合でも、特別な適用が無く立退き料問題としてトラブルに発展する可能性を常に抱えている。阪神淡路大震災の長田地区大火災などの教訓を得て、1997年に制定された密集市街地法は、低層密集市街地の再開発に当たり自治体の指定で初めて借地借家法の立ち退き問題にある程度の強制力を伴っている程度であり、老朽ビルや旧耐震ビルに単独で適用されずに機能していない。旧耐震ビルをはじめ、老朽マンションや密集低層住宅などの建物更新や再開発など、社会的行為に対して有効な立ち退き問題への解決策が望まれる。例えば、耐震構造に問題があることが証明されれば、改修や建て替えの為に立ち退きに対して補償的意味合いが多い立退き料など金銭的な問題解決だけに偏らず、代替建物への移転猶予期間を確保するなど一定の強制力を待たせる法改正や特別立法が望まれる。経済的なインセンティブとして考えられる誘導政策は、建て替え時の容積ボーナスであろう。老朽ビルには容積の既存不適格建物が多く、いわゆる建て替えると床面積が減るというもので、首都圏全体では約1千棟（2.8%）都心部の3区に7割が集中して704棟

(都心3区では5.9%)もある。1963年から建物の建築基準が容積率方式に変わり、それ以前の高さ制限時代の建設されたビルは、できるだけ床面積を確保する為に天井高を犠牲にしてビルを設計する傾向にあった。(推計は1985年以前の建物を対象)。現在では様々な容積ボーナスのメニューが用意されているが、加えて耐震建て替え事情を考慮する検討が必要と思われる。

耐震への大改修や建て替えに際して、社会資本整備の名のもとに政策融資が必要とされる。老朽ビルは都心の好立地にあり、建て替え後のテナント確保は比較的容易と考えられ、キャッシュフローが確定する完成時には証券化など様々な資金調達手段が講じることができるとなった。これらへの政府資金(日本政策投資銀行など)を優良な社会資本整備(敷地の統合など一定規模以上の開発で長寿命建築物など)に向けた、建設費の繋ぎ融資(コンストラクションローン)とするなどの政策誘導が望まれる。

## 2. 税の投入無くしても、建て替え促進への政策誘導で民需の喚起を可能となる分野である。

- ・ 首都圏のオフィスビルを例にとると、旧耐震ビル1万1,679棟、約2,315万平方メートルを建て替えた場合、おおよそ6兆9千億円<sup>5</sup>の民需が期待できる。

### 5 築30年を超える旧耐震ビルの建て替えシミュレーション(建築費 $m^2$ 当たり30万円と想定)

・ 主要設備など大規模なリニューアルが必要な築年数を30年と想定し、耐震構造などに問題ある不良資産として建て替えを試算。

2001年ですでに築30年を超えているビル 2,103棟  $417万m^2 \times 30万円/m^2 = 1兆2,500億円$

2001年で築30年を超えるビル 499棟  $100万m^2 \times 30万円/m^2 = 3,000億円$

2002年で築30年を超えるビル 493棟  $98万m^2 \times 30万円/m^2 = 2,940億円$

2003年で築30年を超えるビル 575棟  $114万m^2 \times 30万円/m^2 = 3,420億円$

2004年で築30年を超えるビル 717棟  $142万m^2 \times 30万円/m^2 = 4,260億円$

2005年で築30年を超えるビル 806棟  $160万m^2 \times 30万円/m^2 = 4,800億円$

2006年で築30年を超えるビル 757棟  $150万m^2 \times 30万円/m^2 = 4,500億円$

2007年で築30年を超えるビル 468棟  $93万m^2 \times 30万円/m^2 = 2,790億円$

2008年で築30年を超えるビル 533棟  $106万m^2 \times 30万円/m^2 = 3,180億円$

2009年で築30年を超えるビル 679棟  $135万m^2 \times 30万円/m^2 = 4,050億円$

2010年で築30年を超えるビル 750棟  $150万m^2 \times 30万円/m^2 = 4,500億円$

2011年で築30年を超えるビル 896棟  $178万m^2 \times 30万円/m^2 = 5,340億円$

2012年で築30年を超えるビル 739棟  $147万m^2 \times 30万円/m^2 = 4,410億円$

2013年で築30年を超えるビル 805棟  $160万m^2 \times 30万円/m^2 = 4,800億円$

2014年で築30年を超えるビル 859棟  $170万m^2 \times 30万円/m^2 = 5,100億円$

首都圏の旧耐震ビル総数 11,679棟  $2,315万m^2 \times 30万円/m^2 = 6兆9,450億円$

耐震都市づくりを最優先の都市政策課題として有効な政策誘導<sup>4</sup>が実施された場合における、首都圏の11,679棟を新耐震ビルへ建て替え可能な最短期間を試算した。建築生産量からの推計ではバブル時(1991年前後)のビルラッシュでは、年間建築完成棟数が2,500棟500万平方メートル(年間建設投資額はおおよそ1兆5千億円)であったことから、建て替えの最短期間は4.6年(11,679棟/2,500棟)となり、民需による建設投資額は年間1兆5千億円、合計6兆円を超える可能性がある。

3. 東京では2003年に大量供給されるオフィスビルを耐震ビル建て替え移転のためのクッションビルとして活用することで、賃貸ビル市況の悪化を防ぎながら耐震都市づくりと同時に、100年建築への誘導など優良な社会資産づくりが可能となる。

- 2003年問題とは、東京都心部の新築大量供給が2003年に集中して、景気の停滞と重なると賃貸市況の悪化を指摘している言葉であるが、一方で“老朽化する都市問題の救世主”的な開発とも言える。

6 2003年の大量供給：バブル崩壊時に凍結された開発予定地の再開や汐留や品川に代表される国鉄清算事業団売却用地の開発などが2002年73万㎡、2003年には96万㎡合せて169万㎡は、霞が関ビル（9万㎡）に換算して18棟以上となる。

- オフィスビルなどの賃料収益を基に証券が発行されるJ-リートなどのスタートに当たり、不動産投資市場の安定のためにも新規供給を吸収する建て替え移転需要を誘導して、賃貸市況の混乱を防ぐ政策が望まれる。

7 建て替え移転需要：これらの新規供給スペースを吸収する需要の存在がオフィス市況の行方を占うことになるのだが、首都圏では、IT企業や外資系企業が旺盛なオフィス需要を發揮した昨年（2000年）1年間の床需要吸収量は148万㎡（オフィスビル総合研究所調べ）もあったが、IT関連や米国の不況、株価低迷で今年に入り沈静化してしまった。しかし、旧耐震ビルの建て替えが誘発されるとそれらの移転需要がそれら吸収需要の役割を果たすことになるため、オフィス賃貸市況の悪化を招かず東京は耐震都市づくりが進むことになる。

データ  
旧耐震ビル棟数（2001年6月1日時点）

竣工年	首都圏	東京23区	都心3区
1970年以前	2,103	1,987	1,277
1970	499	463	245
1971	493	460	250
1972	575	522	296
1973	717	650	363
1974	806	727	407
1975	757	687	370
1976	468	428	206
1977	533	486	242
1978	679	617	289
1979	750	672	328
1980	896	769	351
1981	739	642	322
1982	805	689	328
1983	859	733	342
旧耐震合計	11,679	10,532	5,616

旧及び新耐震（建築中含む）ビル棟数（2001年6月1日時点）

竣工年	首都圏	東京23区	都心3区
旧耐震合計	11,679	10,532	5,616
1984	1,061	896	424
1985	1,474	1,237	575
1986	1,651	1,411	621
1987	1,841	1,556	670
1988	2,164	1,826	740
1989	2,307	1,926	708
1990	2,456	2,030	700
1991	2,870	2,419	756
1992	2,534	2,086	598
1993	1,583	1,241	412
1994	827	643	188
1995	497	352	96
1996	395	279	75
1997	489	344	92
1998	456	313	96
1999	311	229	82
2000	270	209	73
2001	226	186	103
2002	71	68	36
2003	35	29	21
2004	12	9	6
2005	3	3	3
新耐震合計	23,533	19,292	7,075
総合計	35,212	29,824	12,691

以上

2000年末時点の  
竣工済み既存ビル総数  
首都圏 34,865 棟  
東京23区 18,997 棟  
都心3区 12,522 棟