

積極的なリニューアル産業の創出を

耐震促進法を強力に推進し安全な都市づくりを

戦後、最長・最大と言われる不況により、わが国の経済は厳しい環境に曝されており、昨年の倒産は1万6千件を越え、負債総額は14兆円に達し、この額は、前年比75騰増と過去最大・最悪の状態となっている。

また、昨年来の東アジア・東南アジアの経済不況にはじまり、最近のロシアのルーブル切り下げに伴って発生した世界的な株安は、わが国にも大きな影響を及ぼしている。

このような状況下において、わが国の建設業界もこの荒波をもろに被り、昨年の倒産件数は前年度比3296増の5千件を超え、負債総額は、2兆4千億円強と過去最大となっている。

日建連による平成10年度の国内受注の見通しは、政府による16兆円規模の緊急経済対策を前提にした場合でも、加盟各社の見方は非常に厳しく、伸び率は零からマイナス5%という見方が多くなっている。また、地域別では市場規模の大きい関東・中部・近畿圏では若干の増加が見込まれているがその他は相当マイナスとなるとの予測がでている。

最近の建設業界を例えて見れば、涸渇したダムにわずかに残った水を、多くの人がストローで吸い合って渇を凌いでいるようなひどい状況であると言える。

従来は、こうした不況期において建設業界では、政府や自治体の「公共投資」に頼るという形で、「お上の言う通り・指示待ち」という姿勢が多かった。

しかしながら、昨今の状況はこうした政府の政策待ちの姿勢ではもはや浮かび上がれないような状況になっている。

業界としては、従来のリニューアル技術の開発・向上・普及等の他、古い建物の価値を高めるための中古住宅の維持保全や改修修繕から流通促進に至るまでの解決しなければならない問題点について政策減税、規制緩和を含め真剣に検討し、具体的行動に移るべき時期であり、政府・各自治体に働きかけ、住宅市場の構造改革と規制緩和を促進し、仕事の量や雇用の増加を図る必要がある。

建築基準法の緩和により改修や建替需要の促進を

既存建物の社会資産としての位置づけや、これらの維持保全・リニューアル対策等について、従来の施策から、大きく視点を変えて見直す必要がある。

既存建物の価値評価は、従来は概ね建築後の経過年数を基準としていたが(表-1参照)、今後は、その建物が改修・修繕等によりリニューアルされたり、設備の改修・更新や耐震改修等の実施により、価値や機能が向上したような場合は、これらの維持保全状況を加味し、実際の価値に合致したように評価基準を変える必要がある。

また、阪神淡路大地震を契機とし、建築物の耐震改修に関する耐震促進法が施行されたが、現行耐震基準を満たさない建物は、全国に木造を含め1420万棟(日経96.12.3)大規模なRC建物370万棟(読売96.7.17)のうち、木造についてはほとんど耐震改修が行われておらず、RCの建物についても3%程度しか耐震補強が行われていないのが現状である。耐震性のない建物は住んでいる人が危険なだけでなく、神戸のように建物の倒壊や火災の発生により多くの人命や財産をなくしてしまう。

従って、これらの建物の耐震化を図るため、耐震改修に対する補助金の増額や、減税処置等を強化する他、逆に耐震性のない建物を放置しているような場合は規制や罰則を強化しても耐震改修を推進する必要がある。住宅密集地は、地震被災時の同時多発火災から町を守るため、都市防災の観点に立った用途地域や高さ制限の見直しが必要である。また、都心に一般の人が住めるようにするため、ソニーの大賀会長の提唱するように山の手線の内側には6階以下の建物の建設を禁止する案など、土地の効率化を図る住宅政策の提案も必要である。

また、海外においてはスケルトンリニューアルが活発に行われているが、日本においては建築規制や消防規制が多く、外壁の塗り変え程度の改修しか行われていないのが現状で、ユーザーの多様なニーズにこたえ、希望するリニューアルができるよう建築基準法や消防法の規制緩和の見直しが必要と思われる。特に、建替え時に北側斜線制限により現在と同じ高さのものが建てられず、権利者の調整ができないため建替えができないケースも多く見られるので、これらについても現行と同じに建てられるよう規制の見直しが必要である。

表ー1 建物の法定耐用年数表(平成10年度「法人税改正の概要」国税庁.より抜粋)

構造または用途	細目	改正前	4月1日改正後
鉄骨鉄筋コンクリート造または鉄筋コンクリート造のもの	・事務所または美術館および下記以外のもの	65	50
	・住宅、寄宿舍、宿泊所、学校または体育館	60	47
	・飲食店、貸席、劇場、映画館	50	41
	・旅館またはホテル	47	39
	・店舗	47	39
	・病院	47	39
	・工場または倉庫	45	38
レンガ造、石造またはブロック造のもの	・事務所または美術館および下記以外のもの	50	41
	・店舗、住宅、寄宿舍、宿泊所、学校	45	38
	・飲食店、貸席、劇場、映画館	45	38
	・旅館、ホテルまたは病院	42	36
	・工場または倉庫	40	34
金属造のもの(骨格材の肉厚が4mmを超えるもの)	・事務所または美術館および下記以外のもの	45	38
	・店舗、住宅、寄宿舍、宿泊所、学校	40	34
	・飲食店、貸席、劇場、映画館	35	31
	・旅館、ホテルまたは病院	33	29
	・工場または倉庫	35	31
木造または合成樹脂造のもの	・事務所または美術館および下記以外のもの	26	24
	・店舗、住宅、寄宿舍、宿泊所、学校	24	22
	・飲食店、貸席、劇場、映画館	22	20
	・旅館、ホテルまたは病院	18	17
	・工場または倉庫	13	15
木骨モルタルのもの	・事務所または美術館および下記以外のもの	24	22
	・店舗、住宅、寄宿舍、宿泊所、学校	22	20
	・飲食店、貸席、劇場、映画館	20	19
	・旅館、ホテルまたは病院	16	15
	・工場または倉庫	15	14

※注細目が定められているものについては、そのうち最も長い耐用年数もしくは「その他」のものを掲記しています。

高齢化への対応を

今後、わが国においては 21 世紀に向けて、高齢化が進み、収入の低下する人々が急増してくるものと見られ、これらの入達が安心して生活できるよう緊急通報装置の設置(トイレ、浴室や各住戸と管理室や外部との間)、段差のある個所の改装(通路出入口以外に車椅子等で出入りできる箇所を設け、室内の段差のある箇所の改修)手摺等の設置(階段、トイレ、浴室、廊下等)高さの調整(流し、ガス台、調理台、浴槽他)等住宅の改修や改造を行うと共に、高齢者に対する住宅改修費の補助や高齢者が一定の割合以上入居している集合住宅の改修については、消費税の減免等についても考える必要がある。

ストック住宅の居住水準の向上と流通の促進

古い住宅や中古マンションの居住水準の向上と中古住宅の資産としての価値を高めるため流通の促進を図る必要がある。

わが国における従来の住宅は、「スクラップ&ビルド型」が主流であったが、今後は居住水準の向上を図ることにより「ストック型」が多くなることが予測される。欧米の住宅では、建築工事に占めるリノベーション(リフォーム)の割合が既に 50~60%と言われており、特にリニューアルに関する減税制度のあるドイツでは 2005 年頃には 75%位にまで増えるものと見られている。

わが国の住宅ストックは、昨年末で約 4590 万戸、このうち、半分以上が昭和 50 年以降に建築されたものであり、リノベーションの占める割合は 10 数%と、欧米に比し非常に低い状況にある。

今後の見通しとしては、新築需要の割合は逐次減少し、欧米ほどではないにしても改修等の占める割合は着実に増加して行くものと見られる。

このため、1 住戸の居住面積を広くしたり、住み易くするため居住空間の改造や新しい設備機器の設置等の居住機能を充実し、居住水準の向上を図る必要がある。

更に、中古住宅等の流通を促進するため、取得控除期間の延伸や面積制限の緩和、購入者に対する融資条件の改善が必要である。

不況の中リニューアルの仕事を発生させるための政策減税を

何もかもひきしめの不況の時期、建物オーナーにリニューアルを行う意欲を起させるためには、オーナーに何らかのメリットがあるような政策が必要である。例えば、補修・改修等にかかる固定資産税の減免措置(3 年間資本支出分を減免)や修繕費(平成 10 年 4 月から 20 万円→10 万円に下方改正)を従来通り(20 万円)に戻すとか、不況時のみの特別減免処置(例:今後 3 年間のみ 100 万円とする)を行うなどして景気浮揚や民活を図り、既成の概念にとらわれない思い切った処置が採られることが望まれる。これらの減税措置には国債を発行する必要はなく、元来、不況が続けば徴収できない税金であることを思えば、十分実行可能と見られるものである。

また、住宅金融公庫が1993年、94年に実施した融資条件の緩和策「ゆとり償還制度」で利用者が急増したが、この年末から返済額が一気に倍増するケースがかなりあるとみられ、景気が低迷している中でローン破たん者が急増することが懸念されている。一応の救済措置がとられようとしているようだが、これまたリニューアルの仕事のマイナス要素になることから強力な救済措置のとられることが望まれる。

以上に述べたことは、リニューアル業界として不況時に生き残るための方策の一端であるが、これらのことは業界だけの問題ではなく、不況を克服するために国際的にも求められている内需拡大や構造改革のためにも必要なことである。

これまで建設業、特にリニューアルに関する業務に擁わっている人達は、余りにも税制や規制緩和に関する関心が少なく、建設業界が活性化するための仕組み作りや実行への努力が不足していたように思われる。

現在の不況は長期化し、益々深刻化の度合を強めている。仕事の量が減っている上に、無謀な過当競争のため、利益が少ないだけでなく、時として、利益の出ない受注を行っているものもあり、このようなデフレスパイラル直前の状況が続くと共倒れになることは必至である。幸いにして、建設業界の中でもリニューアルの分野は、前述のように不況下であっても増加する傾向にあり、また社会的ニーズも高く、先が見える分野である。

ただ待っていても景気はよくなる。パイを広げ、正しいリニューアルの在り方を広く普及・啓蒙することや、建設産業の余剰就労者の受け皿となるリニューアル産業を創出するための政策減税、規制緩和の実現を望むとともに、適正な利益を出せるような環境を整備し、積極的に仕事を自らの手で創り出して行く努力を継続し、リニューアル市場を活性化させるよう努力していきたい。