提言
「わが国の建築物の位置づけと在り方を見直す」

社会的共通資本形成戦略特別調査委員会

わが国は第二次世界大戦後 70 年経た今日、戦災により荒廃していた国土を、高度経済成長政策を採る中で復興を果たしてきたが、超少子高齢・人口減少という新たな問題に直面している。このようなわが国にあって、建築にかかわる最大の問題は、老朽化し質的にも様々な問題を抱える膨大な建築ストックが残されており、多くの人々の生活のニーズに応え、様々な活動に適切に対応出来るストックになっているか、大きな疑問のある現実である。建替えや改修に要する投資力が人口減少とともに低下してゆく中で、このままでは行く行く人々の生活、活動の基盤が劣化するがままとなり、国民生活にとって貧しい建築環境に陥って行くことが危惧される。

こうした状況を克服するとともに、将来世代が少子高齢・人口減少社会にあっても安全・安心な暮らしの維持に寄与できるようにするために、安定した生活基盤としての建築物の位置づけと在り方を以下の方向としていくことを、本委員会はわが国の人々全てに提言するものである。

提　言

今後わが国にあっては、建築物は基本的に社会的共通資本[注1)]と位置づけるとともに、これに相応しい建築物の普及を図る。

社会的共通資本としての建築物[注2)]については、超長期に亘って使い続ける上で必要十分な条件を備えるよう企画・計画するとともに、適切に維持、改修、改造、改築あるいは新築し、その日常的な運用・管理を通じて、地域社会の価値ある共通財産として蓄積し活用していく。

注１）「社会的共通資本」

経済学の宇沢弘文が提唱した概念である。宇沢はその著書*1 の中で、社会的共通資本を「ゆたかな経済生活を営み、すぐれた文化を展開し、人間的に魅力ある社会を持続的、安定的に維持することを可能にするような自然環境や社会的装置」と定義し、これを充実させることが地域社会の安寧、豊かさに繋がると主張。この社会的共通資本には自然環境、社会的インフラストラクチャ、制度資本という３つの類型があるとする。社会的インフラストラクチャには土木構築物の他、建築物とこれらにより形成されるまちも該当するという見解が、環境経営学会の 2011 年度大会シンポジウム*2 の質疑の中で宇沢から示された。

こうしたことから、本提言においては宇沢の定義による社会的共通資本の３つの類型の内「社会的インフラストラクチャ」には、「建築物とこれにより形成されるまち」が含むものとする。

注２）「社会的共通資本としての建築物」

本提言は今後、わが国にあっては「建築物を社会的共通資本として位置づけ、社会に普及させて行く」ことを目指すものだが、今日のわが国に存在する建築物全てを対象とするものではない。本提言の主旨は、わが国の建築物を今後改修、改造、改築あるいは新築される機会を通じて、社会的共通資本としての特性を持つようにして行くべく、人々にそのように位置づける意義と意味への理解を得るとともに、具体的な対応を勧めるものである。

本提言での「社会的共通資本としての建築物」は、「超長期に亘って使い続けられる十分な条件を備えるよう計画され、これに向けて維持保全・改修・改造・改築あるいは新規建設」された建築物を指している。即ち、物理的には世紀を遥かに超えて耐用し得る建築物で、かつその耐用の間に予想される様々な用途の変化に応えられるとともに、質的にも将来に亘って利用者、居住者の満足を十分に得続けられるような建築物を指している。（こうした建築物は欧州などではごく普通に見られる。）

このために、本提言ではまず建築物について、超長期に亘って安定して建築空間と建築物の周辺環境を構成・維持する部分（不動部分）と、建築物の居住者や利用者の利用目的に応じて改装などの変更が出来る部分（可変部分）に、従来以上に明確に分けて構築するように配慮することを求める。

その上で、この不動部分が社会的共通資本となると考えている。従って狭義には本提言では、この建築物の不動部分に対して「超長期に亘って使い続けられる十分な条件」を備えることを求める。つまり社会的共通資本としての建築物の不動部分については、物理的化学的に十分の強度と耐久性を持つことが条件となる。また、それによって構成される内外の空間が質的量的に豊であるとともに、建築物を超長期的に利用してゆく上で求められる内部空間の様々な利用上の変化に応えられる柔軟性を持たせることが求められる。逆に、社会的共通資本としての建築物の利用者には、その不動部分を制約条件として、内部空間を利用することが求められる。

更に、その建築物の表情が地域の風土・文化を表象するなどにより、地域社会の期待に応え、地域の人々に親しまれ尊重されるとともに、地域の誇られる存在とすることを求める。従って、社会的共通資本としての建築物については、外部の表情は地域景観を醸成する重要な要素として尊重し維持すると言う制約が加わり、その改変については地域の合意が条件になる。

提言を実現するための方策

わが国が、社会の共通財産として価値のある建築物を構築する建築活動に切換えるには、広範な対応が必要となる。以下に初期段階として重点的に取組むべき方策を示す。

方策－１：　豊かで安全・安心して生活できる人々の暮らしを超長期に亘り受止める建築物の姿を具体的に提示

超長期間に亘り人々に豊かな空間を提供するとともに、激甚災害にあっても安全な暮らしを保障する社会的共通資本としての建築物のあるべき姿を、地域の人々により具体的に描く[注3)]。

方策－２：　地方都市のまちなか活性化問題に対応する環境を整備

疲弊が進む経済力の弱い地方都市にあって、社会的共通資本としての建築物を、構築・整備し蓄積していく上で必要な社会の制度、仕組みを整備する。

方策－３：　土地利用の効率化のための環境、制度の整備

地域社会の福祉向上を目的として、細分化され分筆されている土地を集約し多様な空間需要に対応する社会的共通資本を効果的に形成していくための制度を整備する。

方策－４：　社会的共通資本形成への企業の貢献を促す環境条件の整備

社会的共通資本となる建築物を構築・整備する上で、企業の事業用設備投資、資産形成を通じて地域社会への貢献を促す環境を整備する。

方策－５：　評価に堪える建築物の蓄積を進めるための中古建築市場の健全化

地域社会にとって価値のある既存の建築物に対し、適切な評価を加えるとともに、これらが不

動産市場で適正に評価・取引され蓄積されていく状況を整える。

方策－６：　社会的共通資本としての建築物の登録制度の創設

地域の福祉向上および活性化に貢献するものであることが明確な建築物を、社会的共通資本として公的に認証を与え登録する制度を創設する。

注３）あるべき姿を具体的に描く

建築物のあるべき姿は、地域社会に暮らす人々の手によって描かれるのが本来であると考えられるが、その基になるものとしては「建築基本法」として描くことを提案する。

建築物のあるべき姿は、将来に亘って建築物が建つ地域を襲うと予想される自然災害、自然環境の下でどのような安全を担保するのか、そこで人々はどのようなライフスタイルを実現する空間が得られるのか、建築物が連担して形成されるまちはどのような景観形成がなされるのかと言ったことについて、描かれることが重要である。

提言の実現に当たって対応を期待する関係者と期待される役割

この提言を具体化する上では次の関係者が、夫々の立場に見合った役割を担うことで、わが国の体力に若干でも余力がある間に、提言に基づいた建築物の在り方を明確化し、社会を啓発、誘導してゆくことが期待される。

１．建築界

１）建築系研究者：

建築を社会的共通資本と位置付けることは、わが国の建築の在り方に大きなパラダイムの変更を求めることになる。建築のパラダイムが変われば、建築に関係する多くの論理、価値観、技術体系が変わる。また社会との関わりも変わる。こうしたことから、建築学の全体の見直しと再構築に係る研究に取り掛かる必要がある。

i. 建築を社会的共通資本として価値を持たせるような科学的知見に係る研究、社会的合意をえるための研究を発展させる。その場合、建築分野に閉じることなく、あらゆる研究分野の関係者、ステークホルダの参加を求める。

ii. 地球温暖化等の環境問題に関わる緩和と適応の課題に応えるとともに、巨大地震によって発生するとみられる激甚災害に確実に耐え、住民・事業者の生命および財産の保全を図る上で有効な解法を研究開発し、地域社会に情報提供する。

２）日本建築学会：

建築物を社会的共通資本として整備してゆくことの本質的な意味をわが国の社会に正確に伝え、これによりわが国の建築物に係る様々な課題の解決に結びつく動きに繋げていく上で、日本建築学会として、以下のような課題に取組んでいくことが求められる。

i. 社会的共通資本としての建築物の姿の提示：今後、社会的共通資本として蓄積されていくべき建築物のあるべき姿を具体的に提示する。（成果は建築基本法制定に結びつける等）

ii. 調査研究課題の明確化：あるべき姿としての建築物を具体化する上で必要な技術的条件、および技術的課題を明らかにし、本学会会員の取組みを勧奨する。

iii. 関連機関・組織との連携：建築物を社会的共通資本として地域社会に蓄積・維持していく上で関係する社会制度・法令上の課題を明らかにするとともに、関連する機関・組織などと連携を図り、それらへの解法を得る道を拓く。

３）設計者、施工者、技術者：

４）地域の人々が美しいと感じず誇ることの出来ない、地域の特色の無いまちの景観

わが国のまちの景観の多くは形態、色彩、材料、様式がマチマチな建物が雑然と並ぶともに、頭上には電線がこれも雑然と空を横切っており、どのまちを訪れても同じような印象を与える景観が目に入る。最近施工された再開発ビル群においても、隣接する建物の間でデザインがまちまちであったり、統一がなされていなかったりすることは少なくない。多くの人々は住環境の利便性や快適性の改善は評価しても、まちの人工的な景観の多くは、国民から肯定的な評価は得ていない*[4]。それだけではなく、海外からは都市政策への改善の勧告も受けたり、環境倫理学の加藤尚武からは本学会が開催した地球環境問題に関わるシンポジウムにおいて、また法学の五十嵐敬喜*[5]など多くの識者からの景観問題に関わる指摘もなされたりしている。これに対して国は、いわゆる景観緑三法等を設けて人工的景観の改善に対応して来ている。しかしながらその成果は、法施行から１０年経った今日でも、未だ顕著に表れているとは言い難い。

一方、2020 年のオリンピック東京大会開催に向けて、わが国は海外からの客を年間 2000 万人とする目標を立てている。これにより日本の景観は、海外からのより幅広い人々による評価を受けることになる。

わが国の優れた自然景観に対して、まちの景観を人々の評価にたえるようなものとするには、建築物の所有者、建設事業の事業主の理解と景観形成への合意が不可欠だが、どのような景観を目指すのかが明確にされていない地域、地区が殆どと見られる。こうした状況を早期に克服し、海外からの来訪者も含めて多くの人々が、自然景観に劣らずまちの景観も評価するようにすることは、持続可能な社会を目指す上で不可避の要件と考えられる。

５）高い密度で暮らしやすく住むまちを実現するための解法が不明確

歩いて暮らせるまちは、かつて自動車社会到来以前にはわが国でも一般的なまちの姿であった。それはいわゆる弱者にとって好ましいだけではなく、様々な利点のあるまちの姿であったから、今日わが国がその方向に向けてまちづくりを進めているのは当然のことと考えられる。

既に多くの地方自治体では、都市の中心部に住宅及び医療、福祉、商業その他の居住に関連する施設を誘導するコンパクトシティを構築する取組みが進められている。しかし、コンパクトシティという概念で示されるまちは国全体の中ではどのような位置付になるのか、それをどのような対象地域に、如何なる手順でどの程度の時間を掛けて造り上げていくのか、国民の理解はまだ十分には得られていないと見られる。

また、現状の低層、低密度で広がる伝統的なまちにおける暮らしは、コンパクトシティにすることによってどのようになるのか、人々のまちの暮らしへの願いに応え、かつ国や地方の政策の狙いと合致する方向はどのようなものか、検討すべき課題はまだ多く残されている。更に、その中核を成す建築物の在り方については、特段の方向は示されておらず、将来に亘って発生するであろう多様な空間需要に応え得るような解法は描かれていない。

今後、わが国にあってどのような居住者にとっても暮らしやすい状況を、高い人口密度で居住環境を構成することで実現する方向が適切と考えられるようなまちづくりにあって、克服されねばならない課題は多い。そのような中で、今日のわが国において見られるような私的な資金のみで建築物の建設や土地利用をするような現状では、持続可能なまちづくりへの人々の期待に応えられないと考えられる。

超長期に亘って歴史を刻み、あらゆる人々にとって便利でかつ快適な暮らしが安定して送れるようなまちは、どのような建築物によって如何に構成されるべきか、高度な集積が可能な建築様式を明治維新までは持ってこなかったわが国の建築界にとって、残された課題と言えよう。

２．建築物に関わる様々な問題への対応の方向

今日のわが国の建築物の大多数は私有財産として所有され、構築、活用されている。そこでは「建築自由」と揶揄される程に財産権・所有権が尊重されている。これには歴史的な経緯が強く働いているものとみられる。土地が私有財産の場合は、公序良俗に反しない限りその利用方法を決めるのは所有者の権利と認識され、土地基本法第２条で謳われている「土地の利用は社会の福祉利用を優先」という考え方は多くの場合、活かされていない。建築物についても状況は同様であり、関連法令に反しない限り、建築物の在り方を決める建築主の自由は保障されているという考え方が一般的となっている。

こうしたことが、取分け「１.提言が必要と考えられた背景」に挙げた様々な問題を引き起こしているものと考えられる。全体に私有財産として建築物を構築する場合にあっては、その所有者の経済的制約、嗜好・信条上の理由などによって、建築物の在り様は決定される。そのような建築物の建設に関わる状況は、わが国の建築物に係る様々な技術や論理の発展により可能になっている高い水準の安全性や快適性、利便性を備えた優れた既存の建築物を地域の共通財産として残し、あるいは建築物をそのようなものに置き換え、整備して行く上では大きな障害になる可能性がある。このことが結果的に、今日わが国に多く見られる耐用性、変化への対応力が低く寿命が短い建築物の再生産し、結果的に魅力や、受容性の低いまちが継続することに繋がったものと考えられる。

このような状況は、地域社会の基幹となる建築物が数世紀に亘って使い続けられているヨーロッパなどの都市の状況とは全く異なる。天然石という劣化が極めて僅かな材料を基に、もっぱら巨大な富を蓄積し得た支配階級である貴族、あるいは富豪により建設されて来たとみられるヨーロッパの建築物は、多くの場合夫々の時点での高度な建築を目指して建設され、結果的に世紀を遥かに超えて使い続けることが出来る建築物とこれによるまちの形成に繋がったものと考えられる。こうした状況は、特に第二次世界大戦で殆ど灰塵に帰したわが国のまちからの復興とそれに続くまちづくりが、経済的時間的な余裕、地域の人々のまちづくりへの合意形成がはっきりしない環境の下で進められた建築活動とは大いに異なる。

しかし、特に超少子高齢社会に突入することで地域社会の基盤を発展、維持する余力が急速に失われつつあるわが国の多くの地域では、地域全体の安全・安心な暮らし、個別の建築物の高い安全と生活の質を維持することが困難になる危険が大いにあると考えられる。漫然とこれまでの建築物の生産を繰返すことは許されない。

上記「１」に示した様々な問題の背景には、建築物が本来持つ基本的な性格、即ち、建築物は地域社会の共通財産であり、世紀を遥かに超えて使い続けられる存在であると言うことへの、人々の認識が薄い、或いは欠如している現実がある。そこで様々な問題の克服には、この建築物の基本的性格を、わが国の人々が明確に認識し、私有財産である土地、建築物であっても社会的共通資本としての側面があるとの考え方を社会の共通認識とすることが、出発点となるものと考えられる。これにより、建築主には地域との協働により建築物を築く道が拓ける可能性がある。特に地域の共通財産とすることに地域の人々の合意が得られる建築物に対しては、超長期の耐用を可能とする上で必要な投資に、また地域社会の共通財産とする上で必要な投資に、地域社会から資金を注入する環境を整える可能性が生まれる。

地域と土地所有者の協働により社会的共通資本としての建築物を構築し、地域社会の共通財産としての優良な建築物を維持するのが常態になれば、今後、少子高齢社会、人口減少が更に進展し国の生産力が縮小するとしても、安全・安心が得られる豊かな社会を持続させることが可能になるものと期待される。

３．建築物を「社会的共通資本」と位置づけることで期待される効用

従来、私有財産であり、私的な効用の極大化、欲望を満たすことを目的として建設されてきた多くの建築物を、社会的共通資本として位置づけ構築することにより得られると期待される効用は、多面にわたると考えられる。

以下に、期待される効用について、概要を示す。

１）建築物に係る効用

（１）建築物の質を向上させる

- 社会的共通資本として位置付けることにより、将来に亘って人々の様々な生活の変化に適応できるようにするために必要な原資を、私的投資に加えて地域社会などが加わり補完することが可能になれば、建築物の持つ空間としての質、魅力は大きく向上する。
- また、予想される様々な激甚災害に耐えるのに必要な対策に十分の原資が得られれば、まちの中止市街地に避難を要しない空間を大きく確保することが可能になり、地域の人々の安全を大きく向上させることができる。

（２）建築物の耐用年数を永くし、地域社会の共通財産を増やす

- これまでわが国の建築物にあって、会計法の減価償却のために設けられた法定耐用年数があたかも実耐用年数のように認識され、財務的に償却されていることが引き金となり、建替えへの投資の意思決定がなされている。物理的には十分に耐久性のある建築物を、社会的共通資本とすることにより、償却されるものとは切り離して建築物を使い続けられることへの理解が国民に広がり、結果的に建築物の耐用期間が延伸する。
- これによって、地域社会が利用可能な共通財産としての建築物（棟数、床面積）が、まちなかに増えていく。

２）まちづくり、まちを活性化する

- 社会的共通資本としての建築物が増えることにより、これまで街中での空間を求めて居ながら実現出来ていない様々な活動の場が、比較的容易に得られるようになる。
- まちなかに空間を求めて居る近隣の人々のコミュニケーション、福祉系の様々な活動、まちなかに拠点があることで活動が活性化する文化芸術活動、更に新たな経済活動の揺籃の場造りなどが活発に進められる環境を造る余裕が生まれる。
- その結果、まちなかの活性化に大きな正の影響を与えることが期待できる。
- まちなかに地域の文化を表象する建築物が超長期的に存在し続けることによって、まちは時間を掛けて独自の雰囲気を醸成してゆき、地域の人々のまちへの愛着、誇りに結びつく。

３）国富を増やし、経済活動の負担を軽減する

- 物理的に耐用しうる状態の建築物を廃棄することは、かつてその建築物に投資した資金を無にすることを意味し、国家の資産が失われることにもなる。
- 建築着工統計によれば、わが国は第二次世界大戦後、投資額の累積で 1,439 兆円に達しようという巨額の資金を建築物の建設に充て、116 億㎡の床面積を建設してきた。一方、国土交通省のストック統計から、わが国の建築物のストックは 73 億㎡となる。建設費が床面積に比例すると単純化すると、取壊された建築物への投資は 533 兆円程と推定される。単純に考えれば、これだけの資産をスクラップアンドビルトに伴って廃棄してきたことになる。
- 建築物を社会的共通資本として位置づけ、地域社会が一旦建設した建築物を、その物理的耐用年数として最低限可能とみられる百年を超える期間使い続けるとすれば、スクラップアン

ドビルトのために投資していた資金を、より新たな分野に投下することができる。これにより、企業の経営資源としての事業用施設の経済的負担も軽減され、経済活動をより身軽な環境で進めることが可能になるものと見られる。

・ このように社会的共通資本として建築物を超長期間継続して使い続けることにより、3000兆円とも言われるわが国の国富を大きく拡大することに繋がる。また、超長期間に亘って安定的に使い続けられる建築物の増加は、それだけ利便性、価値の高い土地の面積が増加したことにも繋がり、価値の高い国土面積を増やすことに結びつくとも考えられる。

４）建築関連の様々な活動が合理化される

（１）建物所有者の建築への見方、対応のし方の変化

・ 建築物が私有財産であれば、自己都合でどのようにでも建てられるとする状態から、社会的共通資本として地域に配慮、協調・協働して建てる方向へと姿勢が変わることで、地域にとって価値の高い建築物を産み出すことに繋がる。

・ 個人所有の建築物であっても、地域の財産として扱い、維持管理し、使い続け、次世代に継承することが当然となり、建築物の物理的耐用がより確実に維持できるようになる。

（２）事業用に建築物を利用する企業の対応の変化

・ まちなかの土地を、自己都合、企業の事業目的のみに使うのではなく、地域から期待される土地利用の在り方に対応したものにしていく環境が生まれる。

・ これにより建築物を事業用に建設する場合であっても、地域と協調・協働して、土地の利用価値を活かした建築物の建設を行うことに繋がる。

（３）建築家・設計者、施工者、維持・管理者の建築への取組みの変化

・ 建築物を、地域社会の共通財産となるようなものにする上で、必要かつ有効な建築技術的な配慮と取組みを、夫々の専門の立場で行うようになる。

・ これにより、建築物をより本来のあるべき姿に近づける上で必要な技術的蓄積が進む。

（４）行政側の対応の変化

・ 建築物への公的資金の投下は基本的に公共建築物に限定される状況から、社会的共通資本として地域社会が認め求めることにより、一般的な社会インフラへの投融資と同様、社会的共通資本と地域が認める建築物へは、公的資金の投下への配慮がしやすくなる。

４.「提言」の建築物、まちへの展開

本提言である、建築物を社会的共通資本と位置付けることによって、地方都市のまちなかを構成する建築物については、世紀を超えて使い続けられる地域社会の共通財産を構築するものとして、以下の方向で展開していくことが考えられる。

１）都市建築物の在り方を変革する

今後わが国のまちの中心市街地には、従来の私有財産としての建築物の在り方を抜本的に変え、永続的な利用が可能な社会的共通資本にふさわしい建築物[例１)]として地域社会の総意に基づき構築[例２)]することにより、まちなかの土地利用を高度化するとともに、超少子高齢社会に適応させていく。

例１）「社会的共通資本にふさわしい建築物」の方向

地域社会の人々が、地域の共通財産と認め永続的に使い続けるようにするためには、次のような建築物を目指すことが考えられる。

尚ここで、社会的共通資本となる建築物の不動部分は、構造躯体（基礎、柱、梁、耐震壁、床版等)、外装（屋根、外壁・窓開口・バルコニー等)、共用部（共用通路・廊下、屋内・屋上広場、階段、エレベータ等)、基幹設備（上下水道引込・排出、電力・ガス引込、電話・IT・CATV引込、およびこれらの保全・交換・回収のための設備用空間）等からなる。

一方、社会的共通資本となる建築物の可変部分は内装部（天井、壁、床、出入り口等）や設備部材・部品（照明、コンセント類、IT・TV 等接続、冷暖房、給排水衛生器具、火災・防犯等）等からなる。このように可変部分は建築物の内部空間の、利用者・居住者の夫々にとってその時々の利用・居住の目的や条件、趣味趣向、経済的条件などによって決まる部分であり概ね私有財産である。この可変部分は、社会的共通資本には含まない。

i. 建設される敷地は都市の中心市街地に位置するもので、社会的共通資本としては一定規模以上の面積を有する建築物であるとともに、その規模は敷地の容積を有効に活かす延べ床面積を持たせるように配慮する。
ii. これには、居住用空間、事業用空間および地域の厚生・福祉・コミュニケーション・文化活動に活用可能な空間を備えるとともに、避難を要する事態に対応する空間を確保する。この内居住用空間は、予想される洪水災害の及ばない階（地上高）に設ける。
iii. 減価償却のための法定耐用年数ではなく、不動部分を構成する構造・材料の物理的な耐用年数を基に設定する[*6]。
iv. 社会的共通資本として構築する建築物は数世紀の利用に耐えるように、不動部分と可変部分とを明確に区分して構築するとともに、不動部分には、将来に亘って耐用する間に求められるであろう様々な用途に対応できる十分な性能と耐久性を持たせる。
v. 耐用期間中の様々な利用目的の変化を受容するために、不動部分はゆとりのある階高と拡がりのある空間により内部を構成する[*7]。
vi. 超長期の耐用期間中に予想される激烈な自然災害（地震、津波・高潮、暴風・竜巻、都市洪水など）に十分耐え、人命の安全・安心な暮らしの維持のために必要な環境を確保するとともに、地域の防災や避難の拠点の一とし避難してくる周辺住民の安全を保障する役割を果たすよう対策を講じる。
vii. 外皮には地球温暖化の緩和と適応に十分な対策を講じ、微気象の改善を図る
viii. エネルギー、上下水道、情報に関わる将来の需要・経済的動向、技術革新への対応が容易に行えるような柔軟なシステムとする。
ix. この建築物による景観形成にあっては、地域の伝統文化を表象し地域の人々が支持し親しみが持てるような外装とし、人々がそれに文化的価値を認め地域景観として内的価値を認め誇りが感じられるように、地域景観の再構築をリードする役割を担わせる。

例２）「地域社会の総意に基づく構築」の考え方一例

中心市街地に建つ建築物を地域社会の共通財産となる社会的共通資本としていくには、地域社会の人々の納得と合意が不可欠と考えられる。地域社会の総意を結集し合意を形成することには、多くの困難がある。しかし近年、そうした困難に果敢に挑みそれなりの成果を挙げている事例も出てきている[*8,9]。これらの事例から学べるところは多いが、次のような地域社会の合意を得るための一つの方法、過程が考えられる。

イ）建築物を社会的共通資本とするには、その所有者が申請し、行政が地域社会のニーズを勘案して認定・登録する。
ロ）この登録を受けた建築物は、地域社会が求める社会的共通資本としてふさわしいものとする上で必要な公的支援を地域社会が提供するが、耐用年数が来るまでは原則として抹消するこ

とはできない。

ハ）この社会的共通資本としての建築物は、立地する敷地へ地域から期待される空間需要に応える規模（床面積）を有するものとして建設される。

ニ）建設用地の土地所有者の建設への協力を促す必要な措置を講じる。

ホ）地域社会は、隣接する土地所有者が社会的共通資本形成に協働して当たるよう、環境を整える。

ヘ）構築のための事業は民間の資金を基にしながら、その地域社会の社会的共通資本としての性格を勘案して、様々な優遇策・支援策を、国および地域は講ずる。

ト）建設への投資には、長期に亘る回収期間の設定を可能とする制度を整備する。

チ）通常の建築物とは異なり、その建替えについても地域の意向を反映するよう、一定の制限を加える。

リ）計画的に維持改修を行うことを義務づける。

ヌ）所有権、利用権の売買は原則自由とし、共同でも可能とするが、相続時の分筆登記と言った権利者の細分化・拡大となる方向は原則的に認めない。

ル）売買・相続しても登録は継承される。

ヲ）この社会的共通資本形成には、地域の建築家の貢献を求める。

２）中心市街地における効率的な土地利用を推進

社会的共通資本の形成には、土地基本法が目指した土地の社会福祉優先利用の考え方を適用し、その推進にあっては土地所有者と建築主、地域社会、公共の協働を図る。

（１）中心市街地を多くの人々が居住や事業活動、福祉・文化活動などに幅広く活用できるようにするために、対象地区の土地所有者が社会的共通資本形成に積極的に貢献することを促す上で有効な環境を整備する。

（２）社会的共通資本としての建築物を構築する時には、建築物の用地と敷地利用の適正化を併せて図る。優良な建築資産は適切な状態の敷地の上に構築されることが必要であるから、土地利用の質を追求する。これには、都市計画における許容容積率と建物用途指定、前面道路の隔幅、開口面方位にふさわしい建築計画等がなされること、それを確実にする制度の構築と言った対応が求められる。

（３）再開発はこれに寄与する制度であるが、本提言では、簡易に個別案件を解決する手法を柔軟に適用できるよう法規制の緩和や運用を行い、取り組みの実績の積み重ねがなされることを期待する。（例：街区での附置義務駐車場共同整備による個別建物駐車場設置回避、複数建物での避難階段共用、防火規制の代替措置による空間の有効利用、エネルギー設備や水槽等の共用による効率化等。）

（４）建設される土地の社会福祉目的の利用を促すために、建設事業の当事者である建築主、土地所有者等が持つ建設目的と、公共のニーズを把握し、地域社会からの要請を汲取る仕組を整備する。

小規模な土地や建物の所有者の権利を保障しつつ、地域社会の福祉向上に貢献する方向での敷地利用を推進するための原資を得るためには、債券化等の有効な方策を整える。

３）災害時の避難空間、スマートシュリンクの受皿としての空間を、中心市街地に社会的共通資本として整備する

社会的共通資本として建築物は、各地域での地盤崩壊、土砂災害などに見舞われることが予想される危険地域に建設するのではなく、地方中小都市の中心市街地に設けられる地域社会の共

通財産として、災害危険地域や生活困難地域からの撤退の際の受皿としての役割も果たす。

（1）地球温暖化に伴う異常気象によると予想される強大な台風を始めとする強風と豪雨による災害に対し、避難の必要が無いレベルの防護力のある空間を整備する。

（2）地方中小都市の中心市街地に構築する社会的共通資本としての建築物には、スマートシュリンクを進める過程で、撤退地区の居住者など関係者の生活の受皿となる空間を設け、円滑な事業の推進に役立てる。

4）社会的共通資本については、適用する法定耐用年数を延伸し、世代を超えて負担を分かち合う仕組みを構築する

社会的共通資本としての建築物には、従来の建築物の建設に要する費用より多くの投資が必要になると考えられるが、一方でこれを永続的に利用し続けることで、人々の建設に係る負担は大きく低減することを目指すものである。

こうしたことから、この社会的共通資本に係る耐用年数に関しては、わが国でこれまで建築物に適用して来た法定耐用年数は適用せず、建築物が維持管理される状態で期待される、物理的期待耐用年数に延伸する。

（1）社会的共通資本としての建築物はスケルトンとインフィルを明確に分けて構成するが、この内スケルトン部分は一定程度の維持保全管理の下で期限を定めず世紀を超えて使い続けられる部分であり、地域社会の資産となる部分である。他方インフィル部分は、基本的には居住者、利用者の私有財産となる部分であり、適宜変更され改装される。
そのために必要な投資は増えるものの、利用期間が十分に延伸されることによって、利用者の経済的負担を大幅に逓減することが狙いとなる。

（2）地方中小都市における社会的共通資本としてのスケルトンの建設は、土地所有者の協力と民間の資金を基に、従来、災害時の避難・救助、復旧・復興等のために投下される公的資金を被災予防のために投下する方向で、社会の理解を得る。

5）社会的共通資本形成のために必要な方策を充実する

社会的共通資本としての建築物の整備を促すために、以下のような側面での方策を充実させることが勧められる。

（1）地方と大都市圏の、特に産業や文化活動に係る連携を促進することで、地方において民間設備投資が成立する環境を整備し、地方経済の活性化を誘導する。

（2）まちなかに存在する建築物を群として捉え、優良なストック群と劣悪なストック群の選別する中で、優良なストック群については改修などを通じて、劣悪なストック群については再開発を通じて社会的共通資本としての建築物への転換を促す。

（3）災害危険地域からの撤退による減築や、中心市街地での優良なストックによる合築を効果的に行うことにより、魅力的でコンパクトな街並みを再生する。

（4）新たに再生された街並みが、減価償却や既存の税制度によりスクラップアンドビルドされることなく、社会的共通資本建築として末永く記憶され、使い続けられるように、社会的共通資本建築認定登録制度を設け、建築物の運用管理段階での対策を充実させる。

（5）社会的共通資本として認定登録された建築物に対する流通に係る優遇策を創設することにより、真に価値ある建築物が正当に評価されるような、健全な不動産市場の整備を促す。

（6）地域景観の形成に寄与する社会的共通資本建築を産み出すために、地域社会の合意形成を図るとともに、地域の風土・歴史・伝統・特色を活かす表現を、地域の建築家が協力する仕組みを整え、動かす。

【参考文献、資料など】

１．　宇沢弘文、岩波新書「社会的共通資本」、2000 年、岩波書店
２．　環境経営学会誌 11－1「年次研究大会シンポジウム記録」、2011 年 11 月、環境経営学会
３．　増田寛也+人口減少問題研究会「2040 年、地方消滅。『極点社会』が到来する」、中央公論 2013 年 12 月号、中央公論社
４．　総理府「住宅・宅地に関する世論調査」、1998 年 12 月
５．　五十嵐敬喜、岩波新書「美しい都市に住む権利」、2005 年、岩波書店
６．　木俣信行、2007 年～2009 年度　鳥取県環境学術研究振興事業「持続可能な地方都市における中心市街地のスケルトンプロトタイプの開発研究」、2010 年 3 月、鳥取環境大学
７．　GBC`98 国際枠組委員会監修「GBC`98 評価マニュアル」日本語版、1998 年 10 月 20 日、社団法人 建築業協会
８．　松阪市ちいきづくり応援室、「住民協議会運営マニュアル」、2014 年 4 月、松阪市
９．　東恵子、サステイナブルマネジメント第 11 巻「港湾の景観形成のプロセスと企業群の貢献」2011 年 5 月、環境経営学会