

平成19年9月10日

東京都議会自由民主党

幹事長 吉野利明様
政務調査会長 川井しげお様
総務会長 服部ゆくお様

社団法人 東京ビルディング協会
会長 高木丈太郎

要望書

[都市計画・建築行政関連]

1. 都市再生特別措置法等について

(1) 都市再生特別措置法の恒久化

都市再生特別措置法については、施行後10年内に施行の状況について検討を加え、その結果に基づいて必要な措置を講ずるものとされておりますが、大規模プロジェクトの場合、関係者の調整や事業スキームの構築に相応の期間を要する例も多く、国際的な都市間競争の中で東京の都市再生を一層確実なものとするためには、同法が相当の長期間にわたって機能することが必要であります。このため、同法の恒久化について、国に働きかけていただくよう要望します。

(2) 都市再生予定地域のより一層の活用

現時点では具体的な民間都市再生プロジェクトが存在しないものの、潜在力のある地域、既存不適格建築物が多く存在する既成市街地等について、民間の事業化に向けた前広な検討が可能となるよう、京浜臨海部で適用されているような都市再生緊急整備地域の指定に先立つ都市再生予定地域の積極的な指定を要望します。

2. 景観施策の適切な運用について

(1) 東京都景観計画の色彩基準の見直し

本年4月に決定された東京都景観計画の色彩基準については、わが国の伝統色であるレンガ色・朱色などが利用しにくいことや社会通念上許容されて然るべき穩当な色使いすら出来ない場合があるなど、マンセル値による数値基準に合理性を欠く部分が多く、民間の創意工夫を活かした良好な景観の創造に支障が生じております。また、景観審議会での協議により認められる途も開かれてはいるものの、民間にとって時間リスクが大きなものとならざるを得ません。このため、色彩基準については、原点に立ち返り、抜本的に見直すよう要望します。

(2) 特別区等の景観形成団体への移行に関する慎重な対応

東京の景観形成については、特別区レベルで独自のルールを定めるのではなく、東京都が広域的な観点から対応することが望ましいと考えます。このため、特別区等の景観形成団体への移行に関しては、東京都の施策との整合性を厳格に吟味するなど、慎重な対応を要望します。

3. 附置義務駐車場制度（隔地駐車施設）の弾力的な運用について

附置義務駐車場について隔地可能エリアが定められておりますが、例えば、銀座地区においては、隔地駐車施設に空きがなく、止むを得ず、附置義務が必要とされない規模（延べ面積 1500 m²未満）で計画することを余儀なくされ、街並み誘導型地区計画の地区内であるにもかかわらず、良好な街並み形成に支障が生じております。このため、距離や動線などに関し運用上支障がない範囲でエリア外での隔地駐車施設の確保を認めていただくよう要望します。

4. 附置義務住宅制度の見直しについて

1990年代半ばからの人口の都心回帰により、都心区の人口は著しく増加しております。このような状況において、昨年までの当協会の要望を汲み取っていただき、附置義務住宅制度について、複数の区において一定の見直しが進められましたが、なお、一部の都心区において、全く見直しを行っていない区があります。国及び東京都の都心居住施策が充実された今日、東京都としての立場から、区に対して、制度の廃止を含めて、見直しをご指導いただきますよう要望いたします。

5. 建築確認・検査の厳格化に関する柔軟な運用について

本年6月の改正建築基準法の施行に伴い、建築確認・検査の厳格化に関する方針が打ち出されておりますが、各種手続きの長期化は不動産開発事業のスケジュールに大きな影響を与えますので、その運用に当たっては、建築物の安全の確保に問題の生じない範囲で簡便化・効率化を図るよう要望します。

また、大型の不動産開発事業においては、施工の現場で初めて実際の整合が可能となることが多く、工事途中で、当初の図面と異なる施工が必要となるケースも出てきます。わずかの計画変更について建築確認申請を出し直し、改めて確認が下りるまで工事を停止することは事業者にとって大きな負担であります。

わずかの計画変更については、従来どおり、確認検査機関等に事前相談した上で、補正・図面差し替えを認めるよう要望します。

6. 未使用廃棄物問題への的確な対応について

オフィスビルの専用部分などの床のカーペットについては、本来、テナントの意向を踏まえ、材質などを決定するものですが、床仕上げ工事段階ではテナントが決定していない場合も多く、建築主としては、建築基準法の完了検査時点では、カーペ

ペットを敷かず、完了検査後にテナントの意向を踏まえて対応するか又はテナント自身による対応を要請することが合理的と考えられます。しかしながら、こうしたやり方に対する建築確認・完了検査上の取り扱いが不明確なため、止むを得ず、完了検査前に標準的なカーペットを敷き、テナントが決まった段階で未使用状態のカーペットを廃棄し、改めて、新たなカーペットを敷いている例が多く見られます。

環境問題への対応、資源の有効利用が叫ばれる中、こうした未使用廃棄物が発生することは由々しき事態であります。

仮使用承認制度が設けられているものの、制度上、民間の検査機関では対応できませんし、建物の完成ではないため、工事完了後に改めて完了検査を受ける必要があることから手続きが煩雑になり、活用しにくいのが実態であります。

このため、未使用廃棄物が発生することのないような建築確認・完了検査制度の的確な運用が図られるよう要望します。

〔地球温暖化対策関連〕

7. 東京都気候変動対策方針の具体化について

(1) 都と国、区市との役割分担の明確化

地球温暖化対策は、その性格上、国際社会におけるわが国の立場や経済活動とのバランスの確保といった観点が重要であり、東京都気候変動対策方針の具体化（目標の設定や施策体系の構築など）に当たっては、国の施策との整合性の確保など国との密接な連携を図るとともに、均衡のとれた東京の都市構造の実現や国際競争力の確保に配慮した総合的かつ広域的な取り組みが望まれるところであります。

こうした観点から、都と国、区市との役割分担の明確化と施策の整合性の確保が図られるよう要望します。

(2) 地球温暖化対策計画書制度の見直し

現行の地球温暖化対策計画書制度については、新築時に省エネルギー化を図ったビルの方が不利な評価を受ける傾向にありますので、「新築時の省エネルギー化への努力」と「その後の削減努力」を総合評価する方式に改めるとともに、オフィスビルの所有者・管理者とテナントとの協働がより一層図られるような制度とするよう要望します。

(3) 東京都独自の省エネルギー促進税制等

東京都独自の省エネルギー促進税制に関し、新規税目の創設等については、国とも十分調整を図りつつ、慎重に検討されるよう要望します。

また、トップランナーレベルの省エネビル（複数建築物間でのエネルギー融通による効率化を含む）、地域冷暖房や再生エネルギーを活用するビルに対する固定資産税・都市計画税の軽減措置を導入するよう要望します。

[税制関連等]

8. 商業地等に係る固定資産税・都市計画税の軽減措置の延長

東京都（23区）において負担水準の上限を65%として導入した商業地等の固定資産税・都市計画税に係る条例減額制度については、負担水準の上限をさらに60%に引き下げた上で、平成20年度以降も延長する措置が講じられるよう要望します。

9. 耐震改修促進税制の延長及び充実

平成18年度に創設された事業用建築物に係る耐震改修促進税制は、耐震改修促進法の耐震改修計画の認定が必要なこと、特別償却割合が10%と少ないことなどにより、その促進効果が十分ではないため、より実効性ある制度として充実を図った上で延長する必要があります。このため、① 特別償却割合の拡大 ② 層崩壊を防止し得る新たな工法など人命保護に効果的な種々の工法について適用が可能となる要件の緩和 ③ 固定資産税等の一定期間の軽減について、少なくとも中小事業者（資本金1億円以下）について適用する方向で国に対し働きかけていただきますよう要望します。

なお、③ 固定資産税等の一定期間の軽減については、東京都独自の不均一課税の導入についても積極的にご検討いただくよう要望します。

10. 耐震改修促進事業の積極的実施

国では、優良建築物等整備事業（耐震改修型）において、オフィスビルの耐震診断、耐震改修工事に対する補助制度が設けられています。同事業は、区市を通じた間接補助ですが、東京都においては区市の対応がなされていないため、事実上、制度が空洞化しているのが実情であります。このため、区市に対し同事業を積極的に活用するよう、東京都として強力に指導していただきますよう要望いたします。

以上