

平成29年度の東京都予算や行政制度について東京都議会に要望書を提出しました

1. 総合的な震災対策の推進について

首都直下地震の切迫性が指摘されるなか、都内における総合的な震災対策の推進は都市生活者の安全と首都機能の維持、また、海外諸都市との競争力確保のために極めて重要である。とりわけ緊急輸送路沿道建築物の耐震化は喫緊の課題であり、都は平成28年3月に東京都耐震改修計画を改定して平成37年度末までの耐震化率の目標と施策を明らかにするなど耐震化に向けた対策を着実に推進しているが、当協会もオフィスビルの耐震化状況調査や都と連携した耐震化推進キャンペーンなどを行っているところである。

また、都心部など行政機関や企業本社などの都市の中核機能を担うオフィスが高度に集中するエリアでは、建築物の耐震性能に加えて免震・制振設備などによる高層ビルの高度防災性能の確保が課題となっており、現在国が進めている相模トラフ沿いの巨大地震による超高層ビルの長周期地震動に関する検討結果もふまえた対策が求められている。

さらに、震災対策には、建築物の耐震性能だけでなく、事業継続計画 (BCP) および地区業務継続計画 (DCP) の強化に資する設備の整備も重要である。

こうした状況において、官民の連携により都の震災対策を総合的に推進するため、下記について実現を図りたい。

- (1) 緊急輸送路沿道建築物の早期耐震化に資するオフィスビルの耐震工事施工時におけるテナント移転補償費助成制度を創設されたい。
- (2) オフィスの高度集中エリアにおける既存事業用建築物の免震・制振設備設置に対する支援制度を創設されたい。
- (3) 長周期地震動対策を含め高度防災性能確保に向けた都の諸施策を推進されたい。
また、長周期地震動に対応した既存超高層建築物の改修支援制度を創設されたい。
- (4) 事業継続計画 (BCP) および地区業務継続計画 (DCP) の強化に寄与する民間の自立・分散型エネルギー施設 (天然ガスコージェネレーションなど)、災害時インフラ施設 (防災井戸など) などの整備に対する支援又は支援の充実を図られたい。

2. 都市開発諸制度および都市再生特区における省エネ性能基準について

都市開発諸制度 (公的貢献を行う建築物に対する容積率等の緩和策) および都市再生特区制度 (都市再生緊急整備地域内で従前の用途地域等に基づく規制を適用除外とすることができる制度) では、新築建築物に対して環境性能基準の達成が要件とされ、具体的には環境計画書制度の評価項目につい



既存超高層ビルの制振対策 (新宿センタービルの例、大成建設(株)提供)



て一定の評価基準値を満たすことが求められている。

省エネ法改正後、環境計画書制度の評価基準見直しは予定され、基準の一つであるERR (設備システムの省エネルギー効率) について大幅な引き上げが検討されているとのことである。

しかしながら、ERRについては、算定プログラムの制約により、オフィス専用ビルと比較し、複合用途ビルでは省エネ性能値が劣るように算出される傾向にあり、ERRによる規制を厳格に適用した場合、都市再開発が抑制されることが懸念される。

については、都市開発諸制度および都市再生特区制度における環境性能基準のERR評価については、複合用途ビルの開発を阻害しないよう弾力的な運用を図られたい。

3. ビルの実態に即した附置義務駐車場台数の見直しについて

附置義務駐車場について、都は平成25年に駐車場条例を改正して基準台数を見直すとともに区市の条例制定を条件とした都条例の適用除外制度を創設したところである。

一方、都内のビルにおいては商業等の複合用途ビルを中心としてピーク時の利用率が20数%台~30数%台程度のビルが数多く見られるなど附置義務駐車場台数は依然として相当過大となっており、使用されない駐車場は都市施設の膨大なムダとなっている。

今後、地下鉄など都市交通の利便性向上や自転車利用の拡大が見込まれており、将来的には自動運転車の実用化による

カーシェアの普及と自動車台数の減少も見通せることから、都内における自動車需要が低下して現行の附置義務駐車場台数が過大化していくことは確実である。

こうした状況にあることから、都は附置義務駐車場の利用状況についてあらためて実態調査を行うとともに駐車場の活用実態を反映した制度の運用改善と見直しを図られたい。

4. 地下通路に関する規制緩和および公的空間活用モデル事業の占用料免除について

地下通路は稠密都市東京の貴重な空間であり、歩行者の利便に資するとともに災害時には一時避難のための機能を果たしている。

一方、ビル事業者が道路下に地下空間を整備する場合、道路占用許可基準によって通路幅員は最大6メートル (基準20号5項) とされ、広場としての占用は認められていない。

このため、規制緩和により地下空間の活用を促し、都市のゆとりあるスペースを確保するとともに災害対策に資する空間を形成できるよう図られたい。

また、国家戦略特区制度にもとづく公的空間活用モデル事業は道路空間を活用することにより街に新たな賑わいを生み出すとともに都市の国際競争力を強化することを目的とする事業である。

この事業を今後さらに推進するため、事業に用いる道路占用について占用料を免除されたい。



公的空間活用モデル事業を活用したオープンカフェ (提供: 大手町・丸の内・有楽町地区公的空間活用モデル事業実行委員会)