

平成30年度 東京都予算等要望事項

(一社)東京ビルディング協会では、毎年、都市政策委員会の各委員からの要望をベースに、東京都予算等に対する要望書を取りまとめ、都議会に提出しております。本年度は、都民ファーストの会、公明党、自民党、民進党に対し、次の7項目を要望事項とした要望書を9月に提出いたしました。

1. 柔軟な都市計画手続きについて

都市再生特区などの容積特例制度等を活用する大規模な都市再生の事業では、計画策定・認定等から竣工までに長期間を要することが多く、社会環境の変化に対応した計画の見直しが必要となることが多い。このため、将来の変化を見越してあらかじめ一定の計画変更を容認したり、計画決定後の事業途中あるいは竣工後の建築物等の用途変更を含めて、事業進捗を踏まえて計画変更に対応できるように制度を改善していただきたい。この際、アセスメント協議についても、同様に迅速化を図りたい。

2. 附置義務駐車場制度の柔軟な対応

附置義務駐車場制度について、平成26年度の東京都駐車場条例改正により区部の大規模事務所の面積調整率の見直しがなされたが、依然として、商業等の複合用途ビルを中心として、ピーク時の利用が20数パーセントから30数パーセント台程度のビルが数多く見受けられ、附置義務台数は実際の需要に対し相当過大となっている。

については、附置義務駐車場の利用状況について改めて実態調査を行うと共に、駐車場の活用実態を反映した更なる運用改善と制度の見直しを図りたい。

また、平成26年度から「都市の低炭素化の促進に関する法律」に基づく特例措置が講じられているが、計画作成に時間を要しているのが実態であり、地域の実情に応じた見直しが速やかに推進されるよう図りたい。



河川敷地を活用した飲食店テラス (提供: ㈱リビタ)

3. 民有地を利用した 保育所等整備促進税制の拡充

待機児童の解消に向け、民有地を活用した保育所等の整備促進を税制面から支援するものとして、23区内において、保育所等のために有料で貸し付けられた土地のうち、一定の要件を満たすものについて、固定資産税及び都市計画税の減免措置が新たに講じられているが、減免対象は土地に限定されており、今後更に民間の力を活用した保育所等の整備が促進されるよう、建物分についても同様の減免を図りたい。

4. 用途に応じた河川敷地占用料の減免及び 河川空間の利活用促進

平成23年3月8日付「河川敷地占用許可準則」の一部改正により、河川敷地の民間による占用が可能となったが、

その一方で占用料の負担が制度利用の障壁となっており、店舗などの占用により収益を得る利用方法ではなく、地域の活性化などに資する利用方法(観光用船着き場等)については、占用料の減免をお願いしたい。

また、日本橋川沿いでは、複数の開発事業が進められており、魅力的な水辺空間の創出に寄与する整備が進められるよう、上記「河川敷地占用許可準則」の柔軟な運用を図るなど、河川空間の利活用を促進する施策を講じられたい。

5. エリアマネジメント活動に対する支援

東京の魅力をもっと高めて行くためには、エリアマネジメント活動が今後ますます重要になると考えられ、現に、都内の様々な地域において、エリアマネジメント団体が、エリアの価値向上を目的に様々な取組みを行っているが、その一方で、これらの活動を継続するための財源確保が共通の課題になっている。

本年9月に発表された東京都の「都市づくりのグランドデザイン」では、「エリアマネジメントに関する現行制度の充実とともに、東京の特性を踏まえたBID (Business Improvement District) 制度や区市町村による取組みの支援策の検討など」が示されており、速やかに具体化を進められたい。特に、上記で言及されている「東京版BID



公的空間を活用したエリアマネジメント活動
(提供: NPO 法人大丸有エリアマネジメント協会)

制度」など、各地域のエリアマネジメント活動を継続的に財政面で支援する制度の創設をお願いしたい。

6. 東京都の都市整備に向けた 都市開発諸制度等の的確な運用

都市再生特区制度などのまちづくりに貢献する建築物への容積率等の特例制度の適用にあたり、建築物省エネ法の基準を大きく上回る、実現が困難な都独自の環境性能への適合を求めることは、都市再生特区制度などの制度本来の目的であるまちづくりを阻害することになる。建築物の環境性能については、建築物省エネ法が制定・施行されたことから、義務的水準や表示、誘導等についてこれを基本とするよう適正化を図られたい。

この際、特に現在、都の省エネ性能基準の判定方法のばらつきにより、大型複合用途ビルにとって不適切な判定となっていることに留意し、速やかに改善されたい。

7. 固定資産税・都市計画税に関する 都税条例上の特例措置の延長

昨今の地価上昇により固定資産税の上昇につながるものと見込まれ、ビル事業者への影響が懸念される中、現在行われている特例措置が無くなった場合、ビル事業者の体力を大きく消耗させ、更新投資や再開発への意欲に

マイナスの影響を及ぼし、景気回復を腰折れさせるものとなる。

については、東京都(23区)において負担水準の上限を65%として導入されている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、その根拠となっている地方税法附則第21条の適用期限の延長を国に働きかけるとともに、負担水準の上限をさらに60%に引き下げた上で、平成30年度以降も実施する措置を講じていただきたい。