

令和3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、毎年度都市政策委員会の各委員からの要望事項を基に、「東京都予算等要望事項」をとりまとめ、東京都議会各派に要望書を提出しています。今年度は、8月から9月にかけて、都民ファーストの会、公明党、自民党、立憲民主党・民主クラブに、新型コロナ対策を含む、次の7項目からなる要望事項を提出いたしました。

1. コロナ禍対策としての緊急要望

コロナ禍対策としては、既に国や都で様々な施策が講じられているが、都市の経済インフラである不動産を維持し、活性化することは、東京のまちづくり上重要であり、下記について要望するものである。

(1) 新しい生活様式のための備えについて

【問題意識】

新型コロナ感染拡大防止を図り、新しい生活様式を構築するために、ビル側では感染症対策用品購入に多額の費用を費やしている。また大規模災害が発生した時に、感染のクラスター化を回避しつつ帰宅困難者対策をする必要が生じている。

【要望事項】

- ・新型コロナ感染症対策のために新たに必要となっている感染症対策用品（マスク・消毒液・除菌マット・フェイスガード・体温計・ゴム手袋等の装備品）を購入した場合、購入に係る助成を図られたい。
- ・また、東京都「民間一時滞在施設に対する支援制度」の対象として感染症



災害対応訓練の様子

対策用品を加えて頂きたい（現在は食料備蓄が対象とされている）。

(2) 屋外空間の有効活用について

【問題意識】

コロナ禍対策においては、いわゆる“三密”を回避し、十分換気が取れていることが必要とされているが、ビル内の飲食店舗については、その要件を十分満たすことが困難なものも多い。そのような課題克服の一助として、屋外の公開空地などのオープンカフェや臨時店舗などを設置することが効果的であるが、実際にオープンカフェや屋外臨時店舗を設けるにあたっては、「東京都飲食店営



屋外空間の有効活用例

業及び喫茶店営業の屋外客席に関する要綱」、「行事における臨時営業等の取扱要綱」により屋外客席が十分に確保できない、出店団体や出店日数が規制される等により、十分な規模での展開ができていない状況にある。

【要望事項】

- ・一時的にせよ、両要綱を緩和し、屋外での客席算定ルール、出店日数制限等を緩和し、屋外空地を活用できるようにして頂きたい。
- ・また、公開空地と連動する一定のピロティ空間について、有効活用を支援されたい。

(3) テナント・オーナーへの財政支援策について

【問題意識】

今回のコロナ禍により、飲食店舗等の売上減や集客・宿泊施設の休業を発端に様々な形で賃貸不動産ビジネスにマイナスのインパクトが生じており、しかもこれらが長期化し、更に負の連鎖が拡大した場合には、街並みの維持保存や地域経済活性化の観点から大きなマイナスの影響をもたらす恐れがある。

【要望事項】

- ・については、コロナ禍により大きなダメージを負っているテナントの賃料補填（感染拡大防止協力金の拡充）、スタートアップなどの起業支援、新規出店をする会社への出店資金の支援等（雇用調整助成金の支給要件緩和*）の施策を導入頂きたい。
- ・併せて、現行制度では中小企業が対象とされているが、それ以外の規模の企業でも大きなダメージを受けてい

ることから、特に大規模商業施設・文化施設・ホテルを対象として休業期間等にかかる補助金の手当て、土地・建物の固定資産税・都市計画税の軽減措置等を講じて頂きたい。

*受給要件に従前の生産指標（売上等）が必要とされることに新規店舗・新規開業ホテルなどは対象外とされている。

2. 商業地に係る固定資産税等に関する負担調整措置の延長・拡大

【問題意識】

東京都の商業地においては、足元ではコロナ禍にマイナスの影響が想定されるものの、大きなトレンドとして地価は連続して5年以上上昇し続けており、固定資産税の上昇につながっている。このような中、現在行われている負担調整措置がなくなった場合、収入が大きく減少しているビル事業者の体力を更に消耗させ、更新投資や再開発への意欲にマイナスの影響を及ぼし、経済全体にとってもコロナ禍からの復活に大きな推進力を欠くことになる。

【要望事項】

- ・については、現行東京都（23区）において都条例により負担水準の上限を65%として導入されている商業地等の固定資産税・都市計画税に係る負担調整措置について、その根拠となっている地方税法とともに適用期限の延長を図られたい。
- ・この際、新型コロナ感染症流行前の好調な不動産市況を反映し、都心部では20~30%程度の評価額上昇が見込まれているため、来年度以降3年間（2021~2023年

度)の土地の固定資産税・都市計画税の課税標準額の据置措置(商業地・住宅地)を図りたい。

- ・また、東京のまちづくりのために行った再開発事業後の固定資産税評価について、貢献施設や地区施設等の整備により最有効使用とならない床相当分の評価上の取り扱いや、複数建物整備時に基準容積を引き下げた敷地分の見直し評価額などが課題になっているため、善処願いたい。
- ・更に東京の賑わいを創出し、誰もが文化・芸術を享受できる環境を整備するため、『「未来の東京」戦略ビジョン』においてもその重要性が指摘されている文化施設及びスポーツ施設が維持・運営できるよう、補助金等の支援を図りたい。また文化・スポーツ施設等に係る固定資産税の減免措置の創設を図りたい。

3. エリアマネジメントへの財政的支援及び屋外広告物条例改正による収入拡大支援

【問題意識】

当協会からは、昨年度もエリアマネジメント活動等推進のための要望事項(1)人材支援に係るサポート、(2)資金援助・財源確保に係るサポート、(3)手続き迅速化のためのワンストップ窓口創設)を提出し、都市整備局はじめ各局とも意見交換を継続し、個別にご相談をし、その一部については問題を共有しつつある。しかしながら、(2)に関連するエリアマネジメント団体の財政状況は依然として厳しく、大きな赤字を後ろ盾となる不動産会社

個社が補填し、辛うじて運営できており、サステナブルと言うには程遠い状況にある。

【要望事項】

- ・については、当団体が自律的にマネジメントするためには、広告収入を拡充することが重要であるが、現状の東京都屋外広告物条例で要件とされている面積要件などが阻害要因になっていたり、デジタルサイネージが設置しづらかったりという状況にあり、十分な収入が得られていない。エリアマネジメントの観点から、併せて屋外広告物条例の改正をお願いするものである。
- ・もっとも、エリアマネジメント団体の財政状況は、現在多額の赤字を母体となる不動産会社個社が補填しており、広告収入が増えたとしても容易に財政状況が好転する状況にはない。エリアマネジメント団体の活動に対する資金・財政面での支援措置の拡充・創設を引き続きお願いしたい。

4. BCD (Business Continuity District) 補助金の継続・拡充

【問題意識】

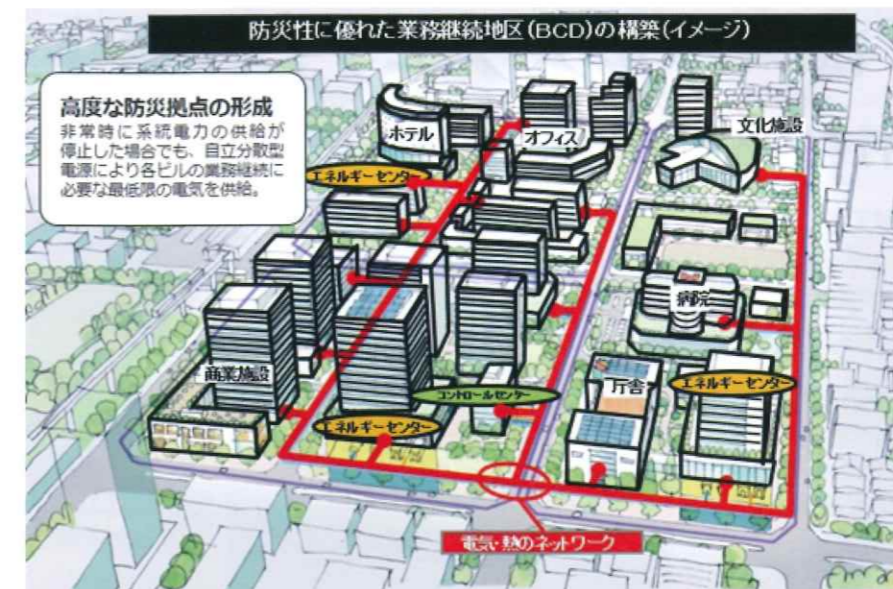
首都直下地震などの大災害においても業務継続や帰宅困難者の滞在施設を確保することは、都市に必須の機能であり、そのためにはエネルギー供給が途絶えない強靱なビジネス拠点の形成が不可欠である。

現状、国土交通省と東京都の連携補助制度である「国際競争業務継続拠点整備事業」があり、エネルギー導管

等整備事業に対する補助制度があるが、補助の対象が当該事業の一部に限定されている。

【要望事項】

- ・については、既存の東京都災害時業務継続施設整備事業及び国際競争拠点整備事業(国土交通省)の補助金制度を継続いただくとともに、現在は補助の対象外とされている需要家のエネルギー受入れ設備の構築費用(配線用管路敷設費、熱交換器設置費、中央監視盤改修費)にまで補助の対象を拡大していただきたい。



防災性に優れた業務継続地区(BCD)の構築(イメージ)

5. 市街地再開発事業に関する補助金について

【問題意識】

都市機能の更新・強化に不可欠である市街地再開発事業では、「社会資本総合整備計画」に基づき国が各地方団体に対して配分しているが、東京都が支給する補助金(社会資本整備総合交付金)が、各事業の資金計画に基づく必要額に満たない状況である。

【要望事項】

- ・については、市街地再開発事業を通して、「成長力強化や地域活性化等につながる事業(社会資本整備総合交付金)」や「命と暮らしを守るインフラ再構築(防災・安全交付金)」を速やかに進捗させるためにも十分な予算の確保をお願いしたい。

6. 宿泊施設導入のためのインセンティブについて

【問題意識】

2016年6月国土交通省の通達「宿泊施設の整備に着目した容積率緩和制度の創設について」に応じて、東京都では、「宿泊施設の整備促進に向けた都市開発諸制度活用方針等の改定」を公表しており、観光立国の推進に寄与する宿泊施設の整備が求められている。オフィスビル業

界もこれに応じ、宿泊施設用途の導入による容積割り増しを図り、様々な試みが進行中であるが、その中で宿泊施設導入のインセンティブにつき、改善の余地が残されていると料する。例えば、これらの都市計画制度は主として、敷地面積5,000㎡以上の大規模開発が対象となっており、限定的かつ即効性も低い。また4つ星クラスのプレミアムクラスの宿泊施設へのインセンティブに欠けているため、同クラスのホテルが世界主要国に比べ少ないため、多国籍競争において宿泊需要を取りこぼしている状況にある。

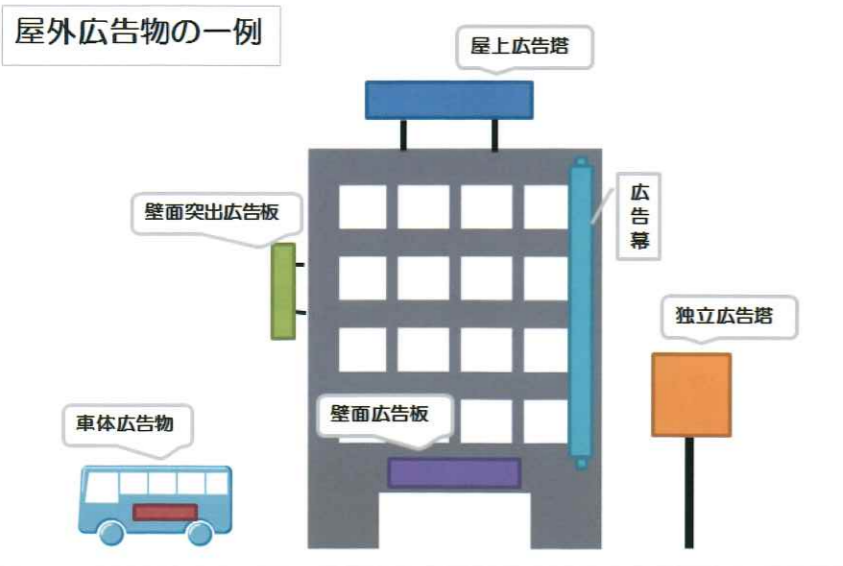
【要望事項】

- ・については、敷地面積5,000㎡未満のオフィスビルに対しても宿泊施設等の地域貢献施設を導入するためのインセンティブ(容積率アップ、補助など)や、客室面積・ホテル床面積・付帯施設等を条件とするプレミアムホテルを導入した場合のインセンティブ(容積率アップ、補助など)を検討頂きたい。

7. 継続案件の的確な推進(附置義務駐車場の柔軟な対応、公的空間の利用上の制限、公開空地の活用要件の拡充)

下記事項は前年度までに当方より要望をさせて頂き、都政への反映に向けて努力頂いていることに感謝申し上げる共に、運用改善につき、的確な施策の改善に向けた努力をお願い申し上げます。

- ・附置義務駐車場の柔軟な対応: 利用実態を把握した上で、駐車場条例の改正に着手願いたい。
- ・エリアマネジメントにおける公的空間に係る利用上の制限及び手続きに係る煩雑性の解消: 個別案件で個別の課題を解決することを通じて、より利用しやすい公的空間及び手続きを確立していただきたい。
- ・都市再生特別地区における具体的取組に係る用途等の柔軟な対応: 具体的取組に係る用途の大括り化等につき、個別案件で課題を解決することを通じて、より利用しやすい手続きを模索していただきたい。
- ・その他



屋外広告物の一例