

# 平成26年度事業計画

ビル業界全体の利益増進を図りつつ、ビル事業に対する信頼性の向上に向けて会員の創意工夫とエネルギーを結集し、首都東京が世界をリードする都市として健全な発展を遂げるよう各種の活動を積極的に展開していく。

## 1 政策活動

### (1) ビル事業関連税制・予算要望活動等

「平成26年度税制改正大綱」では、当協会の永年の課題であった事業用の既存建築物に関する耐震改修投資促進のための特別償却と固定資産税の減額制度が創設され、また、省エネ設備投資減税の拡充に関して、一定の設備を取得して事業の用に供した場合の特別償却又は税額控除の制度が創設された。来年度においても、都市再生・地域活性化に關連する施策の拡充、都市の安全・防災及び地球温暖化問題への的確な対応など、ビル業界が当面する政策課題について、ビル事業関連税制・予算の創設、規制改革と運用の弾力化等を連合会と連携して国や東京都など関係方面に働きかける。

**(2) 政策課題のための具体的活動**  
① 国及び都の政策決定に対する意見の反映  
連合会と連携して、政策立案の検討を行う国や都の審議会等に委員を推薦してビル事業の実態と知見が審議に反映されるよう努める。  
また、ビル事業に関連する制度の改正・運用等に対し、会員の意見集約を図りつつビル事業者の立場から必要な意見を提出していく。

② 開発事業に係る関係機関との意思疎通の緊密化  
東京都ではオリンピックの開催準備や国家戦略特区制度などに關連して多くの都市再生プロジェクトの実施が見込まれており、ビル開発事業者は今後、国や都などの行政当局をはじめ交通事業者などとの意思疎通を一層緊密に実施していく必要がある。当協会では既に東京都や東京地下鉄株式会社との定期的な情報交換と意見交換を行う会議体を設置しており、こうした場の拡充をめざす。

③ オフィスビル経営に係る制度に関する活動  
ア 法務省法制審議会では民法（債権関係）改正に関して改正要綱案の取りまとめに向けた審議を進めており、これらの動向を注視しつつ、必要に応じてビル事業者の立場から連合会と連携して意見を提出していくとともに、民法改正後の不動産に関する諸課題について（一財）土地総合研究所の研究活動に参画して検討を進める。

イ 連合会と連携して「オフィスビル標準賃貸借契約書（定期借家契約版）」の検討をさらに進め、策定をめざす。  
ウ 定期借家制度の普及啓発活動を推進している定期借家推進協議会に連合会と連携して参画し、オフィスビルにおける定期借家制度の普及に努める。

④ 東京の安全・安心への対応  
ア 首都直下地震等に対応してビルの耐震性能を高めるため、改正耐震改修促進法に伴う税制支援措置や都の新たな耐震化推進施策などに関する会員への広報活動を推進するとともに、東京都と関係団体の協働による耐震化推進都民会議の活動に積極的に参画する。また、東京都に対して中小ビルを中心とした建替えを含む耐震改修を促進するための一層の支援を要望する。

イ 高度防災都市の実現に向けて地域の防災性能を強化するため、都区や地域社会、テナント企業などと連携してBCP訓練や震災時の帰宅困難者対策などを実施していく。  
ウ オフィスビルにおけるワーカーと来訪者の安全を確保するため、近年課題となっている局地的豪雨時の浸水防止、エレベーター・エスカレーターへの安全確保、新型インフルエンザへの対応などについて会員への周知に努めるとともに、ビル事業の実態について行政施策への反映に努める。また、東京都安全・安心まちづくり協議会の構成団体として、ビル

における反社会的勢力の排除などにより都内の犯罪防止に協力する。  
⑤ 地球温暖化対策等への対応  
ア 「ビルエネルギー運用管理ガイドライン」について、関係団体と連携してさらなる普及啓発を図る。また、「低炭素社会づくり推進キャンペーン」を引き続き開催するとともに省エネ設備投資促進税制の普及にも注力する。さらに、連合会の「低炭素社会実行計画」においてエネルギー削減数値目標が設定されるにあたり、数値の検討作業を行う。

イ 国の施策として進められているオフィスビルの省エネ性能評価・表示制度の推進、知的生産性向上のための研究活動、環境不動産の普及・促進、地域のスマートシティ化などに協力するとともに、ビル事業の実態反映に努める。  
ウ 電力需給問題に関しては、政府の動向を注視しつつ、オフィスビルの節電啓発や電力需要のピークカット促進の普及に努める。  
エ 東京都の改正環境確保条例に基づき大規模事業所のCO<sub>2</sub>総量削減義務・排出量取引制度に関しては、引き続きテナントビルの特性を踏まえた制度の抜本的見直しと運用改善を東京都に要望していく。

⑥ 中小ビル振興に関する活動  
ア 連合会と連携して「中小ビル事業者のための事業継続計画（BCP）作成支援ツール」を作成し、平成24年に策定した「災害対応マニュアル」などとともに中小ビルオーナーが充

## 2 調査・研究活動

### (1) 「ビル実態調査」

ビルストックの状況を建物、設備、サービスタックの観点から多角的に把握し、ビル事業の現状分析を行うため、「ビル実態調査」を実施する。

### (2) 「ビルの運営管理に関する調査」

管理費、管理要員等、ビルの運営管理の実態を把握するため、統計精度の向上を図りつつ、「ビルの運営管理に関する調査」を実施する。

### (3) 「ビル経営動向調査」

常に変動しているビル市場の経営動向を的確に把握するため、東京都における各地域の賃料水準、空室率、景況感に関する「ビル経営動向調査」を四半期毎に実施する。

### (4) ビルの大規模改修等に関する事例収集

東京の防災性能や環境性能を向上させる優良なビルストックの蓄積を図るため、改修等におけるビルオーナーの意思決定に資するよう、耐震化や省エネ・省

分活用できるよう、中小ビル事業委員会が中心となって全国の会員企業や社会一般への普及を図っていく。  
イ 連合会が行う「中小ビルの経営を考える集い」に積極的に参画するとともに、引き続き地方協会への情報提供や地方協会の中小ビル経営に関するセミナー等への協力を行う。  
ウ 次世代のビル経営者によるビル経営の将来ビジョンや経営課題を討議・検討するための研究会を設置する。

## 3 国際交流活動

BOMAインターナショナル、世界不動産連盟（FIABCI）等の友好団体と引き続き積極的な交流を図り、BOMAインターナショナル第107回総会（米国オランダ市）及び世界不動産連盟（FIABCI）第65回総会（ルクセンブルク）に参加する。  
BOMA会長の来日（平成26年3月）の機会をとらえて最近のビル経営問題に関する意見交換を行うとともに、日米のビル事業に関する相互理解推進のためBOMA事務局との連携強化を図る。

また、世界の主要都市におけるビル関連情報と都市計画等の動向に関する情報を収集し、ビル事業者との意見交換を行うため、韓国ビル経営協会との交流活動をはじめ海外の都市への視察研修活動などを展開する。

## 4 組織活動

### (1) 協会活動の活発化

平成25年度当初の東京協会の会員数は305社（前年度306社）で、会員数はやや減少傾向にある。このため、広報活動の活発化や会員相互の情報交流の充実などの協会活動の強化と会員数の拡大に向けた事業を企画、実施していく。

### (2) 総会及び理事会

第45回定時総会を4月に日本工業倶楽部会館で開催する。  
定例理事会を原則として年6回開催し、総会への上程議案、法人法及び定款により理事会で議決又は承認すべき事項の執行に関する協議事項等について審議を行う。

### (3) 委員会活動等

ア 連合会の中核団体として、政策委員会、運営委員会などの連合会の組織活動に積極的に貢献していく。  
イ 所管の委員会において協会の当面する事業を調査・審議し、各委員会の執行に努めるとともに、各委員会における審議事項、調査研究の成果等を理事会に報告し、その具体化を図る。  
ウ 地方ビル協会と相互に情報交換を行うとともに、管理・技術等の必要な課題について共同して調査・審議を行う。このため、大阪協会と共同開催している東西合同管理・技術委員会を引き続き開催する。

### (4) 広報活動

会員に対してビル関連情報を迅速に提供するとともに、広く社会に協会活動を周知するため、ホームページや機関誌を活用して積極的な情報発信を行う。

ア 機関誌「BUILDING TOKYO」については、ビル事業関係者の関心の深い記事の掲載に努めて記事の充実を図るとともに、賛助会員の新技术に関する情報などを迅速に提供していく。  
イ 協会ホームページについては、会

### (5) 会員サービス活動

ア ビル経営に関する諸問題をはじめ、ビル事業関係者等が高い関心を持つテーマを機敏に捉え、講演会、見学会等を実施する。  
イ 「ビルキョウサロン」のテーマや開催手法の多様化を図り、会員への情報提供と会員間の相互交流を促進させる。  
ウ 会員及びテナントの要望に応えるため、「空室情報サイト」の積極的な活用を図る。

エ 会員に対する直接的サービス向上策として、低廉な価格でのビル管理用品・資材の購入が可能なる「東京ビルディング協会共同購買サービス」の活用を図る。  
オ 「相談室」において、ビルの経営管理に係る情報提供と照会対応業務を行う。

### (6) 関係団体との連携強化

一般財団法人日本ビルディング経営センターが実施する各種セミナー、講習等に協力するとともに、連合会と連携してビル事業や経営管理に関する諸団体との情報交換等を活発化させる。