



一般社団法人 日本ビルディング協会連合会 JAPAN BUILDING OWNERS & MANAGERS ASSOCIATION

びるぢんぐ

4
2016年
No.335
月号

日本ビルディング協会連合会 第76回 札幌総会
BOMAワシントン総会 参加および視察団の募集

<http://www.jboma.or.jp/>

(一社)日本ビルディング協会連合会

第76回 定時総会 (札幌総会)

6月14日(火)から開催



今年の(一社)日本ビルディング協会連合会の第76回定時総会は、6月14日(火)～17日(金)の日程で、北海道最大の都市である札幌市で開催されます。北の大地、北海道での総会は2004年の第64回定時総会以来12年ぶりとなります。とくに本年は3月26日に北海道新幹線が函館まで開通し、北海道が大きくクローズアップされる年であります。

総会の会場となるのは、札幌を代表するシティホテルとして、伝統と歴史のある「札幌パークホテル」。札幌市中心部に立地しながら、緑豊かな中島公園

に隣接するホテルで、総会行事を進行していきます。

日程は、14日(火)の「中小ビルの経営を考える集い」を皮切りに、15日(水)に講演会、総会ならびに懇親パーティーを開催します。総会翌日の16日(木)には懇親旅行(日帰りコースと1泊2日コースの2プラン)と懇親ゴルフ会を企画しています。

総会の公式行事となって5回目を迎える「中小ビルの経営を考える集い」では、中小ビルの省エネ対策にスポットをあてたパネルディスカッションを行います。

昨年末から今年初めにかけて全国の会員の皆さんにご協力いただいた省エネアンケート調査の結果をもとに議論する予定です。パネルディスカッション後に行う懇親会は、全国のビルオーナーの方々と懇親を深める絶好の機会となります。

また、総会に先立つ講演会では、札幌大学副学長の本田優子氏による講演(「アイヌ文化の伝承について」)を企画しています。さらに、全国から参加した会員の懇親を深めるための懇親旅行は「日帰りコース」(札幌～積丹岬～余市)と「1泊2日コース」(札幌～洞爺湖～函館)の2コースを用意しています。懇親ゴルフ会は歴史と伝統のある名門ゴルフ場「札幌ゴルフ倶楽部・輪厚コース」でのプレーを予定しています。

開催地の北海道ビルディング協会では多くの皆様のご参加をお待ちしています。



日付	行事	場所・摘要
6月14日(火)	中小ビルの経営を考える集い	札幌パークホテル 第1部 パネルディスカッション 16:30～、3階「エメラルド」 第2部 懇親会 18:00～、1階「ザ・テラスルーム」
6月15日(水)	定時総会	札幌パークホテル ①講演会 14:00～15:30 3階「パークホールAB」 ②総会 15:45～17:15 3階「パークホールAB」 ③懇親会 17:45～19:45 3階「パークホールCB」
6月16日(木)	懇親ゴルフ会	札幌ゴルフ倶楽部・輪厚コース 7:56スタート
	懇親旅行	①日帰りコース 札幌パークホテル→積丹岬→昼食/美国観光ハウス→美国岬・水中展望船→ニッカウキスキー余市蒸留所→札幌駅→新千歳空港 ②1泊2日コース 札幌パークホテル→昼食/ザ・ウィンザーホテル洞爺→大沼湖畔散策・遊覧船→ラピスタ函館ベイ(ホテル)→夕食/タチカワカフェ→函館山夜景観賞→ラピスタ函館ベイ【泊】
6月17日(金)	懇親旅行	1泊2日コース ラピスタ函館ベイ→箱館奉行所・五稜郭タワー→観光・元町エリア→昼食/料亭 富茂登→函館駅→函館空港→新千歳空港→札幌駅

(一社)日本ビルディング協会連合会
第76回定時総会

歓迎のご挨拶



(一社)北海道ビルディング協会
会長 伊藤 義郎

北海道の魅力 を満喫し、 実り多い総会へ

一般社団法人日本ビルディング協会連合会第76回定時総会が来る6月14日～17日の日程で札幌にて開催されるにあたり、地元の一般社団法人北海道ビルディング協会を代表致しまして歓迎のご挨拶を申し上げます。

一般社団法人北海道ビルディング協会は昭和30年に設立され、以来北海道全域のビル経営者が手を取りあってビル経営の向上と、地域社会への貢献に努めようと取り組んでまいりました。その間、昭和48年、昭和59年、平成4年、平成16年と4度にわたり日本ビルディング協会連合会の総会が札幌で開催されましたが、この度5回目の開催となり、全国各地のビル協からのお客様を迎えるにあたり鋭意準備を進めているところでございます。

私たちビル事業者の使命は、文化的で住みやすい豊かな街づくりの担い手となり、快適なオフィス空間を提供し、テナントの皆様の知的生産性の向上に貢献することにあります。近年、経済情勢は「大胆な金融政策」「機動的な財政政策」「民間投資を喚起する成長戦略」の経済政策(アベノミクス)により経済の好循環が生まれ始めているものの、人口減・高齢化やグローバル化への対応の遅れなどを抱える地方においては、経済の好循環の実現が十分には進展しておりません。このような時期に、日本ビルディング協会連合会総会が当地で開催されますことは、極めて大きな意義があります。

また、この機会に全国のビル協の皆様は夢とロマンのある札幌の街並みと広大な北海道の自然を存分に楽しんでいただきたいと思っております。6月の北海道は一年中で一番気候の良い時期で、北海道中が花に包まれる季節でもあります。

この度の総会の関連行事を紹介させていただきますと、まず講演会ですが、アイヌの伝統文化が息づく集落として知られる平取町二風谷に移り住み、11年間アイヌ語辞典編纂に取り組みられた札幌大学副学長の本田優子氏をお招き

して、「アイヌ文化の伝承について」と題して講演をしていただきます。また、懇親会のアトラクションでは、昨年度YOSAKOIソーラン大賞を受賞いたしました平岸天神ソーラン踊り保存会の皆様のYOSAKOIソーラン踊りで迎えたいと思います。

翌日に開催されますゴルフ大会は、北海道ビルディング協会主催により北海道一の名門コースと言われる札幌ゴルフ倶楽部輪厚コースでゴルフをお楽しみいただけます。

さらに、懇親旅行では、1泊コースとして「北海道洞爺湖サミット」が開催されたザ・ウィンザーホテル洞爺での昼食、道南随一の景勝地大沼公園、重要文化財のタチカワカフェでの夕食を楽しんでいただき、香港ナポリと並び「世界の三大夜景」と称される函館の街の夜景をご覧ください。翌日は、五稜郭タワーと幕末当時の姿が忠実に再現された函館奉行所の見学、続いて異国情緒にあふれた元町を散策していただきます。また、ご希望の方にはお帰りのコースに開通したばかりの北海道新幹線の利用をお手配させていただきたいと思っております。日帰りコースでは、「日本の渚百選」に選ばれた美しい海岸のある積丹岬をご覧ください。シャコタンブルーに染まる積丹岬は絶景です。昼食は解禁直後の積丹産の雲丹をご堪能下さい。食後は、創業者・竹鶴正孝氏により開設され、NHK連続テレビ小説「マッサン」の舞台になったニッカウキスキー余市蒸留所を見学し、試飲もしていただきます。北海道の雄大な自然と新鮮な海の幸、山の幸により皆様をお迎えいたしたく、ただいま準備に励んでいるところでございます。

札幌総会を実り多い総会とし、さらに皆様は北海道の魅力を楽しんでいただきたいと思っておりますので、多くの方々のご参加をお願い申し上げます。歓迎のご挨拶とさせていただきます。

懇親旅行のご案内

総会の翌日、6月16日(木)は、会員同士の懇親を深めるイベントとして、懇親旅行を企画しています。札幌総会の懇親旅行は、「札幌から積丹岬、余市を巡る」日帰りコース(16日)と「札幌から洞爺湖、函館を巡る」1泊2日コース(16日～17日)の2コースを用意しています。いずれのコースとも、普段の旅行では味わえない特別企画(1泊2日コースの帰りでは座席数に限りがあるものの、北海道新幹線を利用するプランも)が組み込まれたビル協会会員向けならではの行程となっています。

日帰りコース

札幌パークホテル(8:30発)▶積丹岬(10:30から1時間)▶昼食/美国観光ハウス(12:00から1時間)▶美国港(13:20)―水中展望船(14:00)▶ニッカウヰスキー余市蒸留所(14:30から1時間)▶札幌駅(17:00着)▶新千歳空港(18:00着)

日帰りコースは、札幌市内から積丹岬にバスで移動し、シャコタンブルーで有名な積丹の海を観光。昼食はミシュラン2つ星の「美国観光ハウス」で6月上旬解禁のウニをはじめ新鮮な海産物のお食事をご堪能ください。午後は水中展望船で幻想

的な海中を覗いていただき、NHK連続テレビ小説「マッサン」の舞台となったニッカウヰスキー余市蒸留所を見学し、帰路に着くコースです。

「積丹岬(島武意海岸)」(写真提供/積丹観光協会)

「日本の渚百選」にも選ばれた、美しい海岸です。海の透明度が高く、その青さは「シャコタンブルー」と呼ばれ、観る人を魅了します。初夏には、積丹の町花であるエゾカンゾウが咲き、彩りを加えます。



「ニッカウヰスキー余市蒸留所」

(写真提供/ニッカウヰスキー余市蒸留所)

1934年に創業者・竹鶴政孝氏により開設され、NHK連続テレビ小説「マッサン」の舞台にもなりました。13万2,000㎡と広大な敷地で、シングルモルトウヰスキー「竹鶴」「余市」をはじめとしたニッカ製品が醸造されています。ウヰスキーの貯蔵庫や改装した博物館、竹鶴氏とリタ夫人の住居である旧竹鶴邸など、見どころが満載です。見学後は、試飲やお買い物をお楽しみください。



1泊2日コース

1日目 札幌パークホテル(8:00発)▶昼食/ザ・ウィンザーホテル洞爺(11:00から1時間30分)▶大沼湖畔散策・遊覧船(15:00から1時間、遊覧船は約30分)▶ラビスタ函館ベイ(17:15着、荷物を置いて17:45発)▶夕食/タチカワカフェ(18:00から1時間30分着)▶函館山夜景観賞(20:00から30分)▶ラビスタ函館ベイ(21:00着)
2日目 ラビスタ函館ベイ(8:30発)▶箱館奉行所・五稜郭タワー(9:00から1時間30分)▶観光/元町エリア(11:00から45分)▶昼食/料亭 富茂登(12:00から1時間30分)▶函館駅(13:45着)▶函館空港(14:30着)▶新千歳空港(18:30着)▶札幌駅(19:30着)

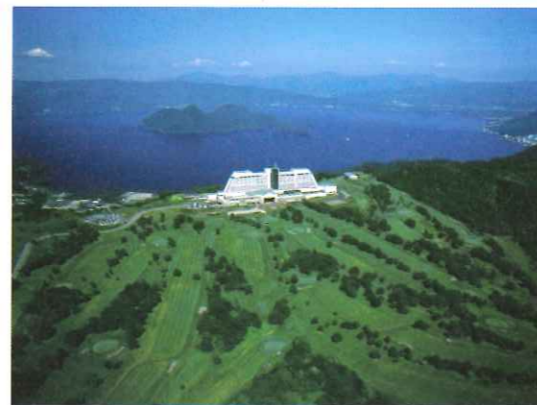
1泊2日コースは、名所旧跡を巡りながら、こだわりのグルメを堪能するコースとなっています。洞爺湖サミット会場となったザ・ウィンザーホテル洞爺での眺望を観ながらの1日目の昼食、

夕食は国の重要文化財に指定された函館の「タチカワカフェ」でのフランス家庭料理、2日目は元町エリアのミシュラン2つ星の料亭「富茂登」での昼食をお楽しみください。

「ザ・ウィンザーホテル洞爺 リゾート&スパ」

(写真提供/ザ・ウィンザーホテル洞爺 リゾート&スパ)

2008年に北海道洞爺湖サミットの会場となり、主要国首脳をもてなしたホテル。洞爺湖を臨む眺望、北海道の食材をふんだんに使用したおもてなしの料理を堪能ください。



「タチカワカフェ」(写真提供/(株)太刀川)

明治の商家建築として1971年の国指定の重要文化財となった建物。おいしいお料理とともに、建物の外観や内装をお楽しみください。



「函館山から観る夜景」

(写真提供/函館山ロープウェイ(株))

ミシュラン・グリーン・ガイド・ジャポンにおいて、「わざわざ旅行する価値がある」を意味する三つ星が付けられるほど、美しい夜景。香港・ナポリと並び「世界三大夜景」と称されています。



「箱館奉行所」(写真提供/箱館奉行所)

幕末の箱館開港に伴う諸外国の応接と、蝦夷地海岸防備のために徳川幕府が設置した。明治維新の箱館戦争終結後に解体されましたが、古写真・絵図面・文献資料等をもとに2010年に幕末当時の姿が忠実に再現されました。





懇親ゴルフ会 今年のコース

歴史と伝統のある、北海道を代表するチャンピオンコース「札幌ゴルフ倶楽部」輪厚コースで開催



▲17番ホール
コース概要
所在地:北海道北広島市輪厚77
コース:18ホール、7,063ヤード
パー :72

▲輪厚コース航空写真

総会の翌日、6月16日(木)は、会員同士の懇親を深めるイベントとして、懇親旅行とともに、懇親ゴルフ会を企画しています。

今年の会場は、北海道を代表するチャンピオンコースの「札幌ゴルフ倶楽部」の輪厚コース。日本を代表するゴルフコース設計の名匠、井上誠一氏が手掛けた名門コースです。

戦後、米軍の真駒内駐留軍キャンプクロフォードゴルフコースにおいて、日本人のプレーが許可されるようになり、その邦人の団体として札幌カントリー倶楽部が昭和27年に結成されました。同倶楽部において「日本人専用の倶楽部とコースを造成しよう」という声が上がリ、昭和33年8月、名匠・井上氏による設計のもと札幌郡北広島町字輪厚(当時)に、「札幌ゴルフ倶楽部札幌コース(当時)」として開場。昭和37年に現在の輪厚コースとコース名称を改称しました。

昨年6月に「日本女子アマチュア選手権」が開催され、将来の活躍が期待されている、勝みなみ選手が優勝を飾っています。

中小ビルの経営を考える集い

『中小ビルの経営を考える集い』は、総会の公式行事となって今年で5年目を迎えます。

第1回目の兵庫総会では、北海道・東京・神奈川・大阪の4協会に設置されている中小ビル関連委員会や研究会から活動報告が行われました。その後、2回目の広島総会では「テナントアンケート調査」の結果報告、3回目の仙台総会では「中小ビルのためのBCP作成支援ツール」の紹介等、4回目となった昨年大阪総会では「中小ビルのバリューアップ」をテーマにしたパネルディスカッションが繰り広げられました。

今年は、全国の会員にご協力いただいた「省エネアンケート調査」をもとに、パネルディスカッションを行います。『集い』が有意義な点は、こうした勉強の場だけではなく、毎年、第2部として懇親会を開催しており、全国のビルオーナーの方々との懇親・交流を深めることができます。(写真参照)



▲懇親会の様子

BOMAワシントン総会 参加および視察団の募集

(一社)日本ビルディング協会連合会は、6月26日~28日の3日間、米国ワシントンで開催される第109回BOMA総会への視察団を募集します。

今回の視察団では、7泊9日の日程でBOMA総会視察の他、ニューヨーク(NY)にも立ち寄り、ビル視察や市内視察を行う予定です。(びるぢんぐ4月号同封の旅行募集案内書参照)

◆2016年視察団企画方針

総会開催地ワシントンは、全米BOMA本部のあるいわば“総本山”。加えて東海岸で隣接する優良不動産ビッグマーケットの都市・ビル視察が可能(NYへ、バス移動)。費用は例年より嵩むものの、多彩な視察体験とオプションを用意し、充実した内容をご提供したいと考えております。もちろん、地方の皆様含め初めてでも 参加しやすいコースとなっています。

◆今年度計画の特長・工夫について

- 1) 全日空直行便を使った、効果的な旅程
6月24日は午前成田発で、ワシントンに到着。帰り便は、現地出発11時発/17時発便を選択でき、長い滞在時間を確保しました。
- 2) 滞在先はワシントンに、NYを加え、不動産市場を把握するには最高の組み合わせとしました。
- 3) オプションツアーの充実。
オプションツアー(以下O.P) / 自由行動日を2日間設定。O.Pは多彩かつ複数の専用車によるツアーを用意。これをリーズナブルな料金で、かつ少人数からの催行を可能とします。
- 4) BOMA総会への参加
ゼネラルセッション(通訳付)、ビルディングショー(展示会EXPO)、ウェルカムパーティ、TOBY賞表彰パーティ等のBOMA総会主要行事に参加するほか、一部セッション(=大・小セミナー)にも、日本語同時通訳を用意して体験を後押しします。

- 5) ビル視察は、BOMA経由で良好・有意義な視察先を選定。
- 6) ホテルは一流のゲイロード・コンベンション&リゾート。移動は主に専用バスで、視察団での実績のある添乗員が全行程にわたりサポートします。その他、市内視察や、BOMA主催のビルツアーも日本語通訳付きで用意。自由行動希望者にも、必要なサポートを

施。基本旅行料金は62.8万円(エコノミークラス利用、ビジネス利用では130万円)(別途登録料他が発生します、詳細は募集案内参照)。

BOMA総会について

BOMA(Building Owners and Managers Association)は、アメリカのビルディング協会連合会にあたり、例年6月末の日・月・火の3日間に、全米各地を巡り、定期総会を開催しています。

今年の総会は、BOMA本部がホスト協会となって、ワシントンDCのゲイロード・コンベンション&リゾートで開催。6月26日は理事会、同日夜は参加を歓迎するウェルカムパーティー。翌29日はビルに関する様々な商品やサービスを提供する400社以上がブースを出展するビルディングショーが開催され、最終日28日夜には華やかなTOB賞の授賞式(ビルの運営管理の主要分野すべてにおいて優秀な結果を出している商業用不動産を評価する表彰制度=商業用不動産業界で最も権威があり、業界から切望される賞)が行われ、閉幕となります。

第109回 BOMAワシントン総会 参加および視察団

日次	月日(曜)	地名	現地時間	交通機関	行程	食事
1	2016年 6月24日 (金)	成田発 ワシントン着 ワシントン	11:00 9:30	全日空002便 (予定) 専用バス	空港にて、合流社行金実施 空路、直行便にてワシントンへ ワシントン市内事情視察後、ホテルへ 州議事堂、ホワイトハウス、アーリントン墓地等の 見どころの視察を予定しております。 <ワシントン泊>	夕: 機内 朝: 機内 昼: ○ 夕: ○
2	6月25日 (土)	ワシントン	終日		終日自由行動 ※別途オプションツアーを募集致します。(別料金) <ワシントン泊>	朝: ○ 昼: x 夕: x
3	6月26日 (日)	ワシントン	終日		【BOMA総会】 ※セッションプログラム等をお楽しみいただけます。 ■Educational Session ■General Session ■ビルディングショー ■ウェルカムパーティー □夕食は、ウェルカムパーティー <ワシントン泊>	朝: ○ 昼: x 夕: □
4	6月27日 (月)	ワシントン	終日		【BOMA総会】 ※総会プログラムもしくは自由視察日となります。 ■Educational Session, General Session ※オプションツアー(1日・半日)をご用意。(別料金) <ワシントン泊>	朝: ○ 昼: x 夕: x
5	6月28日 (火)	ワシントン	終日		【BOMA総会】 午前中 自由行動 ※セッション・プログラム等に参加頂きます。(通訳なし) ■Educational Session ■ビルディングショー ■BOMA主催 ビルディングツアー ■TOBY賞授賞式ディナー <ワシントン泊>	朝: ○ 昼: x 夕: ○
6	6月29日 (水)	ワシントン ニューヨーク	朝 午後 夕刻	専用バス	ニューヨーク移動(※379km) 箱根、鎌倉・ニューヨーク市内事情視察 ワールドトレードセンター、タイムズスクエア等の 見どころの視察を予定 ホテルチェックイン <ニューヨーク泊>	朝: ○ 昼: ○ 夕: x
7	6月30日 (木)	ニューヨーク	終日	専用バス	ニューヨーク市内ビル訪問 (BOMA360取得ビルを、複数訪問予定) <ニューヨーク泊>	朝: ○ 昼: ○ 夕: ○
8	7月1日 (金)	ニューヨーク ニューヨーク発	午前中 午後 16:55	専用バス 全日空103便	ホテルチェックアウト、ホテル出発まで自由行動 ホテル発、空港へ 空路、東京(成田)へ (機中泊)	朝: ○ 昼: x 夕: 機内
9	7月2日 (土)	東京着 (成田)	21:05		通関後解散となります。	

日本ビルディング協会連合会 名誉会長

高木丈太郎氏 逝去

日本ビルディング協会連合会の名誉会長（東京ビルディング協会前会長）で、三菱地所名誉顧問の高木丈太郎氏が3月5日、心不全のため、東京・三田の厚生中央病院で逝去されました。享年88歳。

通夜と葬儀・告別式が3月10日と11日の両日、東京都港区南青山2-26-38の梅窓院でしめやかに執り行われました。喪主を務められたのはご令室の晶子（しょうこ）さん。

なお、故人を偲ぶ「お別れの会」が4月19日（火）午前11時30分から、東京都中央区日本橋蛸殻町2-1-1のロイヤルパークホテル3階「ロイヤルホール」で開催されます。



高木丈太郎氏は昭和2年、東京都に生まれる。昭和25年3月三菱地所(株)に入社、管理部長、総務部長などを経て、昭和52年6月取締役総務部長。昭和56年6月常務取締役社長室長、昭和58年6月専務取締役社長室長兼社長室企画部長、昭和61年6月取締役副社長を歴任し、昭和62年取締役社長に就任。その後、平成6年6月取締役会長、平成9年12月相談役、平成27年4月からは名誉顧問に就いていた。

中央大学の第4代空手部師範、空手の

流派のひとつ、松濤館流の松濤館館長を務めるなど空手道の発展に寄与したことは有名。

平成4年8月に建設大臣表彰、平成5年11月に藍綬褒章、平成15年11月に旭日重光章を受章。

ビル業界のトップとしての活動は、先代の渡辺武次郎氏の勇退を受け、平成4年5月に東京ビルディング協会会長に、同年6月に日本ビルディング協会連合会会長に就任してから本格化する。平成4年というのは地価税が導入された年でもあ

り、高木氏はビル業界のみならず、不動産業界の代表として、政府与党や財務当局へ地価税の廃止を訴えた。21世紀を迎えてからは、大規模開発に伴う



会員を前に挨拶する高木氏



懇親ゴルフ会の表彰式のひとコマ



懇談会の様子



2014年 BOMA会長来日時の一コマ

「2003年問題」や世界的な金融危機へと発展していった「リーマンショック」など様々な難問に直面したが、強いリー

ダーシップを発揮し、困難を乗り越えていった。

また、会長在任中、平成7年の阪神・淡路大震災、平成23年の東日本大震災と2度にわたる大きな自然災害に遭遇した。この時も、持ち前

の行動力を発揮し、未曾有の被害を受けた被災地の復興に向け、これまでの街づくり・都市づくりの経験を活かした

支援を行った。

また高木氏は、三菱地所において数多くの大規模な都市開発プロジェクトを手掛けてきたが、その中でも平成5年に竣工した「横浜ランドマークタワー」のプロジェクトでは、会社のトップとして陣頭指揮に立ち、当時として日本一の高さを誇る超高層オフィスビルの誕生に尽力した。また、現在の三菱地所が米国で展開する不動産事業の礎となるニューヨークのロックフェラー・グループ・インターナショナル社への資本参加を英断するなど数々の功績を残している。

故人の安らかなご冥福をお祈りします。

哀悼の意

(一社) 日本ビルディング協会連合会
(一社) 東京ビルディング協会
会長 高木 茂

昭和から平成へ時代が移り変わり、日本経済が大きく変貌を遂げる中、(一社)日本ビルディング協会連合会の会長として22年、(一社)東京ビルディング協会の会長として23年という長きにわたり、ビル業界の発展とともに、街づくり、都市づくりにご尽力されました。また、連合会の名誉会長として大所高所からご指導をいただいていた矢先の突然の訃報で、大きな衝撃を受けております。

高木丈太郎さんが両協会の会長に就任された1992年は地価税が施行された年であり、その後日本経済は長引くデフレ不況に陥りました。また、大規模開発を背景とした「2003年問題」、米国のリーマン・ブラザーズの経営破たんを端を発した2008年のリーマンショックと、様々な困難が立ちまわってまいりました。そのたびにビル業界のみならず、不動産業界全体の発展ためにリーダーシップを発揮する姿があり、今でも強く印象に残っております。

また、在任期間中の平成7年1月17日に阪神・淡路大震災、平成23年3月11日に東日本大震災と2度の大きな災害が発生し、連合会傘下の地方協会会員のオフィスビルだけでなく、その周辺の街や都市に甚大な被害をもたらしました。そうした中、連合会のトップとして陣頭指揮に立ち、被災地域の復興のために様々な支援を展開されていらっしゃいました。

私たちは、高木丈太郎さんの遺志と教訓を受け継ぎ、ビル業界、ひいては不動産業界の発展のため、一層の努力をしてみたいと考えております。

心から哀悼の意を表します。

ビル分野 サイバーセキュリティ演習に 参加して

日本ビルディング協会連合会 事務局

技術研究組合制御システムセキュリティセンター*主催のビル分野サイバーセキュリティ演習が昨年に引き続き平成28年1月19日と20日の両日、宮城県多賀城市の宮城復興パークにある同センターの東北多賀城本部で開催されました。日本ビルディング協会連合会を通じた呼びかけに応じて東京協会、大阪協会から総勢6社8名の方々に参加し、そのほかシステム系ベンダーなどの参加と経済産業省商務情報政策局及び内閣官房内閣サイバーセキュリティセンターの担当官臨席のもとで演習が行われました。ビル分野は、ガス・化学プラント・電力とともにサイバーセキュリティ演習での重要分野とされています。

演習では、まず座学によるサイバーセキュリティの最新情報、制御系システムのセキュリティに関する基礎的知識、攻撃事例の紹介などを受講しました。事例としては、海外で管理に携わっている者の不正アクセスによりシステムを乗っ取り、外部へのサイバー攻撃の踏み台にする未遂事件について事例が報告がありました。

このあとビルの防災設備コントロールセンターを模擬した演習室にてサイバー攻撃の実地演習体験が行われました。照明・空調・監視カメラなどビル運営に係る模擬のシステム構成が複数用意され、そのいずれにおいても攻撃により、同様な影響が発生することを体感し、異なったシステムでもサイバー攻撃が現実の脅威であることが確認できるようになっています。最初は一見故障と思われるような事象でも、実はサイバー攻撃であったというシナリオが進められるので、実際の現場ではその切り分けができるか、という難しさを実感でき、サイ

バー攻撃の可能性があるということが念頭に浮かぶという「気づき」を得られるうえで格好の演習となっています。

初日は演習後の懇親会で、座長の土居慶応大学名誉教授を始め、有識者の方々や各社との情報交換・意見交換が交わされました。この席でも、サイバーセキュリティを高めることで、名実ともに「安全・安心な日本」という認識をされるのが日本の世界での地位を上げるためにいかに重要か、など1棟毎のビルの安全を確保したものが集合体となり、日本の信頼を向上させる、という意識の高い話が論じられました。

2日目の演習では、最初の日の演習実地体験をふまえて、ハッカーの役割で演習に参加された有識者から実際にどのような攻撃を行ったのか、攻撃者がどのようにネットワークに侵入するのか、などについて解説を受けるとともに、こういった攻撃に対処するための物理的・IT技術面両面からの対応についてレクチャーがありました。

肝要なのは攻撃の端緒となるような箇所についての密閉や進入禁止措置などの物理的な対策で、これはどの攻撃に対しても共通の対応となります。しかも、費用も比較的安価で一定の効果が見込めるので、まずは物理的対応を講じてほしいとのことでした。

また、サイバー攻撃に対処できる人材育成などの対策についても、営業で良かれと思って公開している設計図・館内配置図なども表現によっては、攻撃者にとって有益な情報となるため、どの程度公開するか、どのような表示にするかなど配慮することもサイバー攻撃に対する対応として有意義であると講義され、身の回りにすでに危機があることを感じました。



サイバーセキュリティ演習の主催団体



SF映画のような厳重な入口

その後、有識者の講評を受けた後、参加者には最後に受講証が授与されました。

そもそも、照明・空調・監視などの制御系のシステムはテナント向けのインターネットなどの通信回線とは切り離して構築されることが多いため、外部から遠隔操作で制御システムが乗っ取られるといったことは考えにくいと思われがちです。しかし、制御に使われているのはインターネットと同様、通信回路で、パソコンなどを通じて電子信号を送り、コントローラーと呼ばれる電子機器（マイクロコンピューター、マイクロコントローラー）を通じて照明などの設備の操作をしています。通信の手法もインターネットの技術がそのまま使われている場合がほとんどです。このため、ごく一部でも何らかの形でインターネット回線につながるものが可能であれば、直接外部から、外部と遮断され閉じられた通信回路であっても侵入できるのです。よくあるパターンは、何らかの形で外部から侵入し、ネットワーク上でポート（接続口～これにはスマートフォンなども含まれます）が開いていれば攻撃者がシステムの通信回路上に機器を取りつけることが可能であり、一度入り込んでしまえば何らかの形で攻撃を行い、混乱を起こすことが可能となります。さらに全館の制御について情報を解析され、攻撃者が思いのままに操作できてしまいます。ビル管理の現場でサイバーセキュリティに関する知識が乏しいことは、攻撃する側にとっては無防備な相手となり好都合となります。また、攻撃を受けると前述のように、ビル内設備の制御ができなくなり、結果的にビルの運営ができなくなる危険があります。場合によっては火災探知システムが機能不全となって全館退

避を余儀なくされたり、温熱環境や配電システムを変更することでテナントのサーバーなどのダウンを招き、重大な障害を発生させたりすることも可能です。故障との見極めや攻撃を受けた箇所の発見・回復に長時間を要したりすることがビル事業者の社会的信用の失墜につながるほか、テナントの重大な経済損失を引き起こすことで損害賠償請求を受けかねません。

演習で得られる知識は、すぐ犯罪などに応用できるため、どのような攻撃があるのか、ここで詳しくご紹介することはできませんが、IT技術の発達とともにビルの制御システムにおいてもサイバー攻撃のリスクが高まっていることを踏まえて、ビル協会各社においてもこの演習参加などによって対策を講じていくことが重要だと思われます。

*技術研究組合制御システムセキュリティセンターとは、発電所やガスプラントなど、重要インフラの制御システムに対するサイバー攻撃へ対処するため、研究開発、国際標準化活動、認証、人材育成、普及啓発、各システムのセキュリティ検証にいたるまで一貫して業務を遂行することを目的として2012年3月に技術研究組合法（昭和36年5月6日法律第81号）に基づいて設立された法人。研究開発拠点として、宮城県多賀城市に東北多賀城本部、東京都港区に東京研究センターを置いている。多賀城市に活動拠点を置いているのは震災復興の一環として役立てることが目的。組合企業としてメーカー（日立製作所、三菱重工、三菱電機ほか）、ITベンダー（エヌ・アール・アイ・セキュアテクノロジー、マカフィーほか）やデベロッパーとして森ビルも参加している。



演習の様子

「オフィスビル標準賃貸借契約書 (定期建物賃貸借契約版)」等の 普及セミナー

(一社)日本ビルディング協会連合会は、昨年4月に策定した『オフィスビル標準賃貸借契約書—定期建物賃貸借契約版—』(以下、『定期建物賃貸借契約書』)の普及を目指し、全国の主要都市で連合会傘下協会の会員に加え、一般のビルオーナー等を対象とした『定期建物賃貸借契約書』普及セミナーを開催している。

本誌では、平成27年度に全国6都市で実施した『定期建物賃貸借契約書』普及セミナーの報告とともに、平成28年度開催予定の同セミナーを紹介する。

定期建物賃貸借契約について

更新がなく、期間満了によって確定的に賃貸借契約が終了する“定期建物賃貸借契約制度”が施行されたのが平成12年3月1日。

連合会では昨年、施行から15年が経過するのを機に、より一層の制度普及を図るため、(一社)東京ビルディング協会と(一財)日本ビルディング経営センターの協力のもと『定期建物賃貸借契約書』を策定し、全国の会員に配布した。

『定期建物賃貸借契約書』は、ビルオーナーが定期建物賃貸

借契約を導入するにあたって参考となる「定期建物賃貸借と実務上の対応」や「定期建物賃貸借契約締結前の事前説明書のひな型」、「オフィスビル標準賃貸借契約書(定期建物賃貸借契約版)のひな型」、「定期建物賃貸借契約の終了通知書のひな型」等を掲載している。また、定期建物賃貸借契約版のひな型をもとに、契約書の条項ごとに逐次解説しているほか、施行から15年が経過して蓄積されている定期建物賃貸借契約を巡る判例も紹介しているのが特徴。

全国の傘下協会と協力し、説明会開催

昨年4月、連合会傘下の19協会の会員に『定期建物賃貸借契約書』を配布したのち、「もう少し詳しく注意点など教えてほしい」などの声が寄せられたことから、昨年5月26日の東京ビルディング協会による説明会(日本ビルディング経営センターと合同開催)を皮切りに、『定期建物賃貸借契約書』を詳細に解説する普及セミナーを連合会傘下協会の協力を得て、全国で開催することとなった。

平成27年度については、東京協会のほか、仙台ビルディング協会、兵庫ビルディング協会、金沢ビルディング協会、大阪ビル

表1 (平成27年度「定期建物賃貸借契約書普及セミナー」の実績)

開催日	主催協会	会場	参加者
5月26日	東京ビルディング協会	霞が関・灘尾ホール	250人
9月15日	仙台ビルディング協会	ホテルモントレ仙台	33人
1月20日	兵庫ビルディング協会	神戸国際会館	38人
1月27日	金沢ビルディング協会	金沢ニューグランドホテル	27人
2月16日	大阪ビルディング協会	グランフロント大阪	83人
2月25日	中国ビルディング協会	RCC文化センター	72人
3月10日	北海道ビルディング協会	札幌国際ビル・国際ホール	90人
3月17日	東京ビルディング協会	丸ビルホール	246人

ディング協会、中国ビルディング協会、北海道ビルディング協会が主催となり、会員だけでなく、会員以外のビルオーナー等も対象に普及セミナーを行った。(表1参照)



全国各地で開催した普及セミナーで講師を務めたのは、連合会の顧問弁護士でもある渡辺晋氏。不動産に関連する著書も数多く、不動産に関わる法律分野の第一人者である。

普及セミナーの様子を紹介すると、定期建物賃貸借は制度が設けられてから16年が経過し、制度の存在自体はビル事業関係者には知られているけれども、建て替えまでの貸し付けの状況に限って利用している地域や事業者と、普通借から積極的に定借に転換している地域や事業者とにばらつきが見られることは想定された。事前に講師と事務局とで打ち合わせし、その地域の特性と参加申込者の属性を



大阪協会のセミナーの様子



兵庫協会のセミナーの様子

表2 (平成28年度の開催予定)

開催日	主催協会	会場
6月23日	神奈川ビルディング協会	未定
8月26日	九州ビルディング協会	電気ビル共創館

勘案して説明するよう心がけた。

定期建物賃貸借契約の成立要件は事前説明と更新否定条項の契約及び終了通知の3点であり、いずれも書面が求められる。

事前説明では「書面以外に口頭の説明が必要か」「事前説明書と契約書は別物であることが必要か」「仲介業者の重要事項説明で事前説明となるか」などポイントは多岐にわたる。また、「更新しないとしながら再契約条項がある場合」「終了通知が遅れ、期間満了後の通知の効力」なども問題となっている。これらの課題に関し、最新の裁判事例で丁寧に説明した。

また、昨年の国会で議決には至らなかったが、民法改正の動向についても説明している。敷金の明文化や賃借人による修繕義務の追加、賃借人による修繕権限の新設、賃借人による原状回復義務の明文化など、これまで実務で行われていたことが、改正により明文化されることになる。

講演及び質疑応答終了後も相談者が列をなした会場もあり、実際に利用している企業にとっては運用上課題が多い。解りやすい説明で、実務担当者以外の参加者もよく理解され、有意義な講演だったと思う。

平成28年度も普及セミナーを開催

連合会では、平成28年度においても『定期建物賃貸借契約書』普及セミナーを全国で開催することになっている。

現在、6月に神奈川ビルディング協会が、8月に九州ビルディング協会が主催し、開催することが決まっている(表2参照)。その他の連合会傘下協会から要望があれば、連合会として普及セミナーの開催をバックアップすることになっている。

オフィスビル 標準賃貸借契約書

— 定期建物賃貸借契約版 —

平成27年
— 一般社団法人 日本ビルディング協会
— 一般社団法人 東京ビルディング協会
— 一般社団法人 中国ビルディング協会
— 一般社団法人 日本ビルディング経営センター

協会便り

(一社) 北海道ビルディング協会

理事会・新年懇親会の開催

▶1月28日、ニューオータニイン札幌において平成28年度第2回理事会が開催され、報告事項として代表理事・業務執行理事の職務執行状況と12月末までの業務報告がなされた。また、連合会第76回定時総会(札幌開催)の準備状況について審議され、全て原案のとおり承認された。

総会終了後、恒例の新年交礼会が伊藤会長乾杯のご発声で、役員、運営委員、正会員、賛助会員を交え52名により祝宴が開催され、会員相互賑やかに和やかな交歓の輪がひろがり、大鐘副会長のご挨拶と一本締めで、惜しまれつつ祝宴は盛況のうち閉会となりました。

「実務担当者会」と「3月例会」の開催

▶3月3日にビル管理実務者の集まりである第17回「実務担当者会」を開催しました。シービーアールイー(株)札幌支店長西川洋正氏と東京よりシービーアールイー(株)プロジェクトマネジメント部黒田主悦氏をお招きし、「札幌オフィス市況及びテナント動向と、建替え及びリニューアル」について講演をしていただき、講演終了後には、講師を含め懇談会を開催しました。

▶また、3月10日には、連合会との共催にて山下・渡辺法律事務所の渡辺晋弁護士をお迎えして、「オフィスビル標準賃貸借契約書(定期建物賃貸借契約版)及び民法改正の動向について」と題して3月例会を開催。一般の方々にも参加していただくよう準備を進めました。「中小ビル経営研究会」では、講演会終了後に講師の先生をお迎えして情報交換会を開催しました。

仙台ビルディング協会

新春講演会、新年会を開催

▶1月27日、30名の参加者のもとホテルメトロポリタン仙台において新春講演会並びに新年会を開催しました。講演会では、河北新報社報道部長・今野俊宏氏に、「交通

インフラ整備と仙台経済の展望」と題し、地下鉄東西線、北海道新幹線、仙台空港民営化などが及ぼす影響についてご講演いただきました。

第一回仙台中小ビル経営研究会を開催

▶2月17日、新仙台ビルディング会議室において「仙台中小ビル経営研究会」の第一回研究会を開催しました。「ビルの設備管理～ロングライフビルのための水回り対策～」のテーマで豪雨対策、給排水設備管理、防水対策について幹事の事例紹介を受け、参加者がディスカッションを行いました。立ち上がったばかりの研究会ですが、試行錯誤を重ねながら内外へ情報発信したいと思っております。

埼玉ビルディング協会

平成28年賀詞交歓会

▶平成28年1月22日、パレスホテル大宮にて新年賀詞交歓会が多数の会員を迎え開催されました。はじめに富吉会長の挨拶が以下の通りありました。①日本経済を取り巻く環境は米国のゼロ金利政策の解除や、中国経済の減速懸念等先行き不透明感がある。経済の持続的成長が大きな課題となる。②ビル市況については、全国的に空室率は低下している。埼玉ビル市場においても、現状適正な状況4.3%で推移している。③今後「都市再生」事業の取組みによりビル需要が期待される。省エネ、CO2対策、安全安心、テロ対策、BCP対策、耐震等多くの対応が要求されている。これらビル事業に関する政策課題については必要な協会活動を推進し会員に還元していきたい、と述べられました。

▶乾杯後、歓談に移り、日頃よりの親睦と歓談に花を咲かせてお開きとなりました。今年1年、少しでも会員のビル事業活動の役に立てればと改めて気持ちを締めつけた新年会でした。

(一社) 名古屋ビルディング協会

平成28年賀詞交歓会の開催

▶1月26日、平成28年新年賀詞交歓会をホテルキャッスルプラザで開催しました。今回も124名の多数の参加者となり、大変盛大に開催されました。岡谷会長の新年の挨拶に始まり、山口副会長の乾杯の音頭で懇親会がスタートしました。役員や多数の会員が、お互いに活発な情報交換を行うとともに、会員相互の親睦を大いに深めることができました。

最後に、坂副会長の中締めでお開きとなりました。

愛知県建築物環境衛生管理研究集会の開催

▶2月4日、名古屋青少年文化センター・アートピアホールにて第30回愛知県建築物環境衛生管理研究集会在開催されました。この集会は、当協会を始めとする関係業界6団体と愛知県など行政機関5団体の主催により毎年開催されています。全体で950名近い参加者となり、当協会関係者も80名近く参加しました。

研究発表において、当協会からは名古屋ビルディング管理株式会社の石川修司氏が「ビル用マルチエアコン導入による省エネ効果の確認」をテーマに発表しました。また、今回の特別講演は当協会の三菱地所(株)執行役員名古屋支店長の仲條彰親氏により「新・名古屋ビルディングについて」というテーマで開催され、大変好評でした。

(一社) 京都ビルディング協会

今後の予定

▶3月例会は、4月13日(水)に京都タワーホテルにて講演会を開催予定です。内容は第一部「京都にふさわしい宿泊施設の整備促進に向けた取組」、第二部「薬物乱用防止対策について」、第三部「テナントビル使用開始時における消防法上の届出と違反公表制度」についてです。

▶5月例会は6月に開催されます連合会の定時総会及び諸行事を例会とする予定です。▶7月例会は7月26日(火)京都タワーホテルにて講演会を開催予定です。内容は「最新のビル管理システム、セキュリティシステムについて」で、その後納涼懇親会を開催予定です。

(一社) 大阪ビルディング協会

定期建物賃貸借契約版講演会開催

▶2月16日、グランフロント大阪・コンプレックスセンター会議室において表記講演会が開催され、83名が受講されました。講師には山下・渡辺法律事務所の渡辺晋弁護士をお招きし、多くの事例・判例を織り交ぜながら、定期賃貸借契約のポイントについて、分かり易く解説いただきました。また民法改正の最新動向にも触れていただき、有意義な講演会となりました。

経営セミナー開催

▶2月25日、北浜フォーラムにおいて表記セミナーを開催しました。統一テーマを「変化する時代を生き抜くビル経営」とし、第1部では「新電力事情」、第2部では「オーナー負担によるLED照明への切替」、第3部で「検査済み証のない場合の増築・用途変更等の進め方」についてそれぞれ講演があり、いずれも関心の高いテーマということで、113名の受講者が集まりました。

名古屋ビル見学会開催

▶3月25日、三菱地所(株)様と日本郵便(株)様のお世話により、「名古屋ビルディング」と「JPタワー名古屋」を見学させていただきました。いずれもJR名古屋駅前の一等地に相次いで誕生した大規模複合ビルです。総勢50名が2班に分かれてオフィス基準階、共用施設、商業エリアなどを熱心に見て回りました。

兵庫ビルディング協会

故森本啓久前会長 お別れの会

▶兵庫ビルディング協会前会長 故森本啓久氏(森本倉庫(株)代表取締役会長)の「お別れの会」が2月23日ホテルオークラ神戸で開催されました。神戸の政財界、業界、ビル協関係者など約1,000人が参列し故人を偲びました。森本前会長は1958年神戸市生まれ。80年に甲南大学卒業後、住友倉庫を経て86年森本倉庫に入社、93年に社長に就任するとともに当協会会長に就任されました。

95年の阪神・淡路大震災では協会加盟95社143棟のうち24棟が倒壊・大破し、残った施設も多大な被害を受けました。森本倉庫も例外ではなく、ビル3棟が全壊するなど多くの被害を受けましたが、森本前会長は神戸の街の復興、自社ビルの再建に全力を注ぎ、震災から20年目となる昨年11月には三宮ビル北館の竣工に至りました。

また、(一社)日本倉庫協会副会長、(一社)日本ビルディング協会連合会理事など数々の要職を歴任し、2013年国土交通大臣表彰、14年神戸市長表彰を受賞し、本年1月には(一社)日本ビルディング協会連合会より、「ビル業界の振興発展に多大なる貢献をした」として、感謝状を授与されました。

CONTENTS

(一社)日本ビルディング協会連合会 第76回定時総会(札幌総会)	2	ビル分野 サイバーセキュリティ演習に参加して	10
歓迎のご挨拶	3	平成27年度 「ビル実態調査」(全国版)の 調査結果の概要	12
懇親旅行のご案内	4	2015年度下半期 事務局長会議報告	15
懇親ゴルフ会 今年のコース 中小ビルの経営を考える集い	6	「オフィスビル標準賃貸借契約書 (定期建物賃貸借契約版)」等の 普及セミナー	16
BOMAワシントン総会 参加および視察団の募集	7	協会だより	18
日本ビルディング協会連合会 名誉会長 高木丈太郎氏 逝去	8		

(表紙写真/M.SHISHIDO)

奈良ビルディング協会

新年懇親会を開催

▶平成28年1月22日、恒例の新年懇親会を、奈良市内において開催いたしました。役員、会員出席のもと情報交換とともに美味しい料理を楽しみながら相互の親睦を深めました。

最後に、業界を取り巻く環境は厳しい状況ですが、今後とも力を合わせて頑張っていくことを誓いました。

岡山ビルディング協会

山でマグロ? (好適環境水)

▶岡山理科大学・工学部バイオ・応用化学科アクアバイオ研究室の山本俊政准教授のグループでは、2005年から「好適環境水」の研究開発を開始し、「生命動物教育センター」で好適環境水を用いた閉鎖環境式陸上養殖システムにより、トラフグ、クロマグロなどの養殖をスタート。開始1年半後からトラフグ、クエ、ウナギ等を次々と市場に出荷、質・味共に好評を博している。「好適環境水」は海水の中から魚類に必要な成分をナトリウム・カリウム・カルシウム等に絞り込み、浸透調節を可能にした機能水。淡水魚も海水魚も同じ水槽で飼育することができる。

中国ビルディング協会

定期建物賃貸借契約版講演会の開催

▶2月25日、渡辺弁護士の講演会を開催し、72名の参加申込みを受け、無事終了しました。渡辺先生をはじめ、連合会の皆さん、開催にご協力をいただいた方々、そして、多くの参加して下さった皆さんへ、感謝の気持ちで一杯です。有難うございました。中国ビルディング協会は、ますます深い絆で結ばれていることを実感し、うれしく

思っています。

四国ビルディング協会

「瀬戸内国際芸術祭」開幕

▶3月20日に瀬戸内国際芸術祭が開幕しました。瀬戸内国際芸術祭は、瀬戸内海の島々を舞台に3年毎に開催する現代アートの祭典です。第3回目となる今回は「海の復権」をテーマに次のとおり開催中です。また、今回は「現代アート」の他に「瀬戸内の新鮮で豊かな食」「瀬戸内の特産品等」にも力をいれています。皆様ぜひお越しください。

①開催期間：春・夏・秋の3期
春は3月20日から4月17日まで
②会場：直島・小豆島など12島と高松港周辺・宇野港周辺

九州ビルディング協会

名古屋地区ビル視察

▶当協会では、セミナーの一環として2年ごとに九州外の先進ビル視察会を開催しています。

これまで東京・大阪で実施してきましたが、今回初めて名古屋市を計画したところ、当初の予定を上回る40名もの申込みがあり、関心の高さがうかがわれました。今回、名古屋ビル協、日本郵便(株)、(株)東和不動産様のご協力で、JPタワー名古屋とミッドランドスクエアを訪問し、ミッドランドでは、DHC名古屋の熱供給センターを視察しました。

参加者は環境やテナントに配慮した最新の設備や取組みを直接見ることができ、説明にも熱心に耳を傾けて多くを学ぶことができたようです。あいにくの雨と霧で展望レストランやスカイウォークからの視界が不良であったことが残念でしたが、これを機にまた改めて名古屋を訪れたいとの声も聞かれる充実した見学会となりました。

誌面を刷新

縦書き表記から横書き表記に変えました。今後より良い誌面づくりに努めます。

びるぢんぐ 2016年4月号 No.335

平成28年3月31日発行
発行人 藤田 真
編集人 小川 富由
発行 一般社団法人日本ビルディング協会連合会
〒100-0004 東京都千代田区大手町1丁目6番1号
大手町ビルディング3階349区
TEL.(03) 321-2-7845 FAX.(03) 321-2-6783
制作 株式会社たいせい
〒156-0042 東京都世田谷区羽根木1-7-11
大成出版社ビル4階
TEL.(03) 3321-2111 FAX.(03) 3321-2100

Mitsui Fudosan

三井不動産 Story

いい街にしたいからね。
それがその日本人の口グセでした。

マレーシアの首都、
クアラルンプールに生まれた
三井アウトレットパーク。

日本で培われた街づくりのノウハウが
世界でも生かされています。
その街に暮らす人たちに喜ばれるお店は何か。
その街の人たちが来たくようになるように
するにはどういう工夫が必要か。

できあがったマニュアルをあてはめるのではなく
その街の空気や風や人の表情を思いながら
ひとつのモールをつくりあげていく。

何年たっても愛される場所にするために
今やるべきことはなにか。

そういう思いがこの場所を
特別な場所にしてけると信じて。

いい街には、物語がある。



三井アウトレットパーク クアラルンプール国際空港 セパン