

平成28年度 事業計画

東京ビルディング協会の平成28年度事業計画の骨子を紹介します。

1. オフィスビルの事業環境と協会の事業運営

(1) 経済状況と都内のビル市況

(略)

(2) 東京の課題とオフィスビルの役割

(略)

(3) 事業運営の基本的方向

平成28年度において、東京ビルディング協会は日本ビルディング協会連合会（以下「連合会」という。）の中核団体として、会員の創意とエネルギーを結集し、他の地方協会と連携してビル業界の利益増進を図りつつ東京が世界の先進都市として健全な発展を遂げるよう協会の諸活動を積極的に展開していく。

2. 政策活動

(1) ビル事業関連税制・予算要望活動等

当協会は、平成28年度税制改正・予算要望に際し、連合会と連携して、①耐震対策緊急促進事業の延長及び助成対象の拡充、②事業用建物における免震・制震設備の設置支援措置の創設、③国家戦略特別区域における法人税等の特例措置の延長、④国際戦略総合特区における法人税等の特例措置の延長を要望したが、平成28年度税制改正大綱では法人税等の特例措置が延長されることとなった。

平成29年度税制改正要望においては、会員の要望・意見を集約し、連合会と連携してビル事業の推進に必要な租税特別措置の確保、都市の安全確保や地球環境対策に資する税制の創設・拡充などを基本として取り組むとともにこれらに関する補助制度の創設・拡充を要望する。

また、平成29年度東京都予算編成に関し、ビル事業の課題について都議会への要望活動を行う。

(2) 政策課題解決に向けた活動

① 国及び都などの政策決定に対する協会意見の反映

国土交通省の環境不動産普及促進検討委員会や経済産業省の総合資源エネルギー調査会、東京都の耐震化推進都民会議など政策立案を行う国や都の審議会等に委員を派遣してビル事業の実態と当協会の知見が審議等に的確に反映されるよう努める。

また、都市再生及び地域活性化に関する施策の充実、まちづくり分野における規制改革や運用の弾力化などビルに関連する都市政策に関して広範な検討を進め、課題解決に向けて国や都、関係方面に強く働きかける。

② 開発事業に係る諸機関との意思疎通の緊密化

(略)

③ オフィスビル経営に係る制度に関する活動

ア ビル事業に関連する法改正等への対応

今国会（第190回国会）で継続審議となっている民法（債権関係）改正法案について関係団体と連携してビル事業への影響を検討し、会員への周知を図るとともに改正法を反映し

た「オフィスビル標準賃貸借契約書」作成の検討に着手する。ビル事業に関連する諸制度の新設、法改正等の動向を迅速に把握し、連合会及び地方協会と連携を図りながら適宜、必要な意見表明を行う。

イ 「オフィスビル標準賃貸借契約書（定期建物賃貸借契約版）」の普及

「オフィスビル標準賃貸借契約書（定期建物賃貸借契約版）」に関する説明会の開催などにより会員に対する定期建物賃貸借制度の普及・啓発に引き続き努める。また、不動産関係団体で構成する定期借家推進協議会に連合会と連携して参画し、社会への定期建物賃貸借制度の普及に努める。

ウ ビルに関する国際的な制度への対応

オフィスビル経営に関連する諸事項について国際的な動向の把握に努める。

a. BOMA360パフォーマンスプログラム

BOMAインターナショナルが実施するビルの総合的評価認定制度であるBOMA360パフォーマンスプログラムについて、日本のオフィスビルの認定申請を支援するために作成した申請ガイドラインの会員への周知を図る。

b. IPMS（国際不動産面積測定基準）

IPMS（国際不動産面積測定基準）について、日本のビルの建物面積測定方法との差異を調整するために作成した算定表をIPMSC（国際不動産面積測定基準連合）に発信するとともに会員への周知を図る。またIPMSの国際的な普及状況を把握する。

④ 防災及び安全・安心への対応

ア ビルの耐震性能向上

首都直下地震等に対応して会員ビルの耐震性能を向上させるため、国や都の耐震化推進施策を普及啓発するとともに東京都の耐震化推進都民会議の活動に参画して「耐震化推進キャンペーン」を実施する。また、国や都に対してビルの耐震化促進に資する税制・補助制度の創設・拡充を要望するとともにビルの耐震工事施工の障害となっている借地借家法の正当事由要件の見直しについて引き続き国に要望する。

イ 各種事業継続計画の普及

a. 「感染症に対応したオフィスビルの事業継続計画作成ガイドライン」の普及活動

海外でさまざまな感染症が発生するなかで国際化の進展により国境を越えた人の動きが活発化していることから、同ガイドラインの会員への普及を図る。

b. 「中小ビルのための事業継続計画作成マニュアル」の普及活動等

大震災に対応した中小ビルの事業継続計画作成を支援する同マニュアルについて引き続き会員への普及に努める。

ウ オフィスビルの総合的な安全確保

(略)

⑤ 地球環境対策等に関する活動

ア 国の地球環境施策への対応

世界全体の温室効果ガス削減目標が策定されるなど各国の温暖化対策が大きく前進するなか、連合会と連携して建築物省エネ法に基づく「省エネラベリング制度」の普及に協力するとともに、省エネ法に基づく「省エネベンチマーク指標」及び国土交通省が進める「グリーンリースガイドライン」の検討に参画してビル事業者の立場から意見提出を行う。イ「オフィスビル分野における低炭素社会実行計画」の推進

(略)

ウ 節電対策

(略)

エ 東京都環境確保条例等への対応

(略)

⑥ 中小ビル振興に関する活動

ア 中小ビルの省エネ・省CO₂活動の推進

連合会と連携して中小ビルの地球温暖化対策推進のために実施した「会員及びテナント向けの省エネ・省CO₂アンケート調査」結果の分析を踏まえ、今後の中小ビルが行うべき省エネ施策を検討する。また、6月に開催する「中小ビルの経営を考える集い」において省エネ施策に関する議論を行い、会員への施策の普及を図る。

イ 「未来研究会」の活動

次世代のビル経営者がオフィスビルの将来ビジョンや経営課題を検討する「未来研究会」について、引き続き積極的な活動を進める。

3. 調査・研究活動

(1) 「ビル実態調査」

(略)

(2) 「ビルの運営管理に関する調査」

(略)

(3) 「ビル経営動向調査」

(略)

(4) テナント造作の原状回復に関する課題の整理

連合会及び各地方協会と連携してテナントが設置したオフィス造作の取り扱いに関する具体的事例を収集するとともにビルの原状回復に関する課題整理を行う。

4. 国際交流活動

BOMAインターナショナルの第109回総会（米国ワシントン）に参加してビル経営における最新情報の収集を行うとともに世界不動産連盟（FIABCI）の第67回総会（パナマ）に不動産関係団体と連携して参加する。

また、昨年度に連合会として交流発展をめざす文書を交換した韓国ビル経営協会及び昨年度に初来日したBOMA中国との交流を深めていくほか、海外諸都市への視察研修を企画・実施する。

5. 組織活動

(1) 会員増強活動の活発化

平成28年度当初（見込み）の会員数は306社（平成27年度当初305社）である。

協会活動のさらなる強化をめざし、広報活動の活発化、会員間情報交流の充実、新たに策定した会員マークの活用などにより会員の増強に努める。

(2) 総会及び理事会

第47回定時総会を4月に開催して所要の審議を行うとともに、定例の理事会を開催して総会への上程議案、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、会務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

① 連合会の中核団体として連合会活動に積極的に貢献する。
② 各委員会において所管事案を調査・審議し、会務の執行に努めるとともに、審議事項、調査研究成果等を理事会に報告し、具体化を図る。

③ 地方協会と緊密に情報交換を行うとともに、大阪協会と東西合同管理・技術委員会を開催してビルの管理及び技術に関する課題を調査・検討する。

(4) 広報・会員サービス活動

① 機関誌「BUILDING TOKYO」

新たな誌面構成により、会員にビル関連情報や最新の行政情報、賛助会員の技術情報などを分かりやすく提供するとともに、各方面に機関誌を配布して協会活動を社会に周知する。

② 協会ホームページ

会員専用ページを活用して協会の活動内容や政策動向などを逐次迅速に会員に提供する。また、協会事業情報や会員ビル情報などを周知して協会の社会的な認知度を高める。

③ メールニュース

メールニュースにより会員に対して講演会・見学会などの情報を確実に送信する。

④ 講演会・ビル見学会

ビル事業者の関心が高いテーマ、最新の行政課題などについて講演会を開催するとともに防災性能や環境性能などが優れたビルの見学会を行う。

⑤ ビルキョウサロンなど

ビルキョウサロン（年11回）及びエグゼクティブサロン（年2回）を開催して会員に直接ビル関連情報を提供するとともに会員間の相互交流を促進する。また、新年賀詞交歓会、ゴルフ会（年2回）を開催する。

⑥ 共同購買事業等

(5) 関係団体との連携強化

(略)