

平成29年度 事業計画

東京ビルディング協会の平成29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など

(1) 経済状況と都内のビル市況

(中略)

(2) 東京の課題とオフィスビルの役割

(中略)

(3) 事業運営の基本的方向

平成29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、会員の総意とエネルギーを結集し連合会及び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健全な発展を遂げるよう諸活動を積極的に推進する。

2. 政策活動

(1) ビル事業に関連する税制・予算要望活動

(中略)

平成30年度税制改正・予算要望においては、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、東京都の平成30年度予算編成に関しビル事業の課題について要望活動を行う。

(2) 政策課題解決に向けた活動

①国及び都などの政策に対する協会の意見反映等

国土交通省・建築物新省エネ基準検討委員会、経済産業省・総合資源エネルギー調査会、東京都・耐震化推進都民会議など国や都の審議会等に委員を派遣し、ビル事業の実態と当協会の知見が審議に反映されるよう努める。

また、都市再生や地域活性化に資する施策の充実、まちづくり分野における規制改革の推進などビルに関連する諸課題について所管の委員会を中心に検討を進め、解決に向けて国や都などに働きかける。

②開発事業に係る諸機関との意思疎通の緊密化

ビルに関連する都市再生プロジェクトについて国や東京都、東京地下鉄株式会社などと緊密に情報・意見交換を行う。

③オフィスビル経営に係る制度に関する活動

ア 法改正等への対応

民法（債権関係）改正がビル事業に及ぼす影響について関係団体と連携して研究を進めるとともに、法改正をふまえて連合会と連携して「オフィスビル標準賃貸借契約書」の改定に向けた検討を進める。

また、ビル事業に関連する法制度、基準等の創設・改正の状況を注視し、連合会及び関係団体と連携して意見表明を

行う。

イ オフィスビルに関する定期建物賃貸借制度の普及

「オフィスビル標準賃貸借契約書（定期建物賃貸借契約版）」の会員等への普及啓発に努めるとともに連合会と連携して不動産関係団体で構成する定期借家推進協議会に参画しオフィスビルへの定期建物賃貸借制度の普及を促進する。

ウ BOMA360及びIPMS（国際不動産面積測定基準）に関する普及活動

日本のオフィスビルのBOMA360パフォーマンスプログラムへの認定申請を支援するガイドライン及びIPMS（国際不動産面積測定基準）の算定表に関する周知活動を進める。

④防災及び安全・安心への対応

ア ビルの耐震性能向上

首都直下型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。

平成29年1月に発足した東京都の「特定緊急輸送道路沿道建築物の耐震化促進に向けた検討委員会」に委員を派遣してオフィスビルの実態を検討結果に反映するよう努める。

連合会と連携して国や都に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化工事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国への要望活動を行う。

イ 事業継続計画の普及・啓発

「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」及び「中小ビルのための事業継続計画作成マニュアル」について引き続き会員への普及・啓発に努める。

ウ オフィスビルの総合的な安全確保

局地豪雨対策、防火対策、帰宅困難者対策、サイバーテロ対策などビルの安全と安心に係わる課題について講演会開催や研修参加などにより会員への周知に努めるとともに、「東京都安全・安心まちづくり協議会」の構成団体として反社会的勢力の排除などを推進する。

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

建築物省エネ法に基づく新築建築物の省エネ適合義務化等の運用が開始される中、連合会と連携して省エネラベリング制度及びグリーンリースの普及・啓発、ビル部門の省エネベンチマークに関する制度設計などの国の地球環境施策に協力するとともにビル事業者の立場から適宜意見提出を行う。

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

「低炭素社会推進キャンペーン」などの講演会開催や最

先端の省エネビル見学などを通じて会員への地球環境問題の啓発活動を行う。また、ビルエネルギーの使用量削減数値目標達成のため連合会と連携して会員ビルのエネルギー使用量調査を実施する。

ウ 節電対策

(中略)

エ 東京都環境確保条例等への対応

(中略)

⑥中小ビル振興に関する活動

ア 中小ビルの経営戦略に関する検討

連合会と連携して実施している「これからの中小ビルの経営戦略アンケート」の分析結果を踏まえて中小ビルの経営課題と課題解決策を検討し、6月に予定される「中小ビルの経営を考える集い」において他の地方協会と意見交換を行う。

イ 「未来研究会」活動

次世代のビル経営者をメンバーとして、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」の活動を進める。

3. 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、サービスなどの観点から多角的に把握しビル事業の現状分析を行う「ビル実態調査」について、対象ビルの拡大を図りつつ実施する。

(2) 「ビルの運営管理に関する調査」

ビルの管理費、管理要員等からビルの運営管理の実態を把握する「ビルの運営管理に関する調査」を引き続き実施する。

(3) 「ビル経営動向調査」

都内各地域の賃料水準、空室率、景況感などからビル市場の経営動向を把握する「ビル経営動向調査」を四半期毎に実施する。

4. 国際交流活動

ビル事業の国際化に対応して海外の友好団体との交流を図り、海外の主要都市におけるビル事業や都市計画の動向に関する最新情報を収集する。

このため、BOMAインターナショナル第110回総会（米国ナッシュビル）に参加してビル経営の最新情報を収集するとともに世界不動産連盟（FIABCI）の第68回総会（アンドラ）に不動産関係団体と連携して参加する。

また、BOMA中国、韓国ビル経営協会との交流活動を行うとともに海外諸都市のビル視察研修を実施する。

5. 組織活動

(1) 協会活動の強化等

平成29年度当初（見込み）の会員数は309社（平成28年度当初306社）である。協会活動強化のため広報活動の活発化、会員間の情報交流の充実などに努める。

また、連合会と連携してビルに関する調査研究の推進、社会への情報発信、国への政策提言などを行い協会の社会的価値の向上に努める。

(2) 定時総会及び理事会

第48回定時総会を4月に開催して所要の審議を行う。また、定例の理事会を開催して定款により理事会で議決又は承認すべき事項等について審議する。

(3) 連合会代議員の改選

平成29年は連合会代議員の改選年に当たることから、代議員選挙管理規程に則り公正に代議員選挙を行う。

(4) 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業を調査・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・意見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。

(5) 広報・会員サービス活動

①機関誌「BUILDING TOKYO」

(中略)

②ホームページ

ホームページにより協会活動を社会に周知するとともに会員専用ページを活用して協会活動の詳細やビルに関する政策動向などを迅速に会員に提供する。また、新たに会員ビル紹介マップを作成する。

③メールニュース

メールニュースを配信して会員に対して講演会・見学会などの情報を的確に提供する。

④講演会・ビル見学会

ビルに関する事業課題や新規の行政施策などについて随時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最新ビルの見学会を行う。

⑤ビルキョウサロンなど

(中略)

⑥共同購買事業等

(中略)

(6) 関係団体との連携強化

(中略)