

# 平成28年度事業計画

## 1. 事業運営の基本方針

### (1) 経済環境とビル市況の概要

(略)

### (2) オフィスビルの機能とビル業界の課題

(略)

### (3) 連合会の事業運営

平成28年度において、連合会は各協会及び会員の創意とエネルギーを結集しながら、ビル業界の健全な発展のための諸活動を着実に推進していく。

また、ビルの耐震性向上や事業継続性の確保などによる総合的な安全・防災施策、地球環境施策などを推進し、ビル事業に関連する政策課題の解決に取り組んでいく。

## 2. 政策活動

### (1) 税制改正・予算要望活動

平成29年度の税制改正に向けて各協会の要望・意見を集約し、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・拡充などを基本に取り組む。併せて、これらに関する補助制度の創設・拡充を要望する。

### (2) 政策課題活動

#### ① 政策課題に対する連合会意見の反映

政策立案を行う国の審議会やビル事業に関する調査研究を行う民間団体等に引き続き委員を推薦して、オフィスビルの事業実態や連合会の知見を審議等に反映させるよう努める。また、都市づくり分野における規制改革と運用の弾力化、地球温暖化対策、都市の安全と防災、都市再生及び地域活性化に関する施策の拡充などビルに関連する課題について幅広く検討し、国などに意見を提出する。

#### ② オフィスビル経営に係る制度に関する活動

##### ア ビル事業に関する法改正等への対応

民法（債権関係）改正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、改正民法を反映した「オフィスビル標準賃貸借契約書」の作成検討に着手する。

また、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、地方協会と連携して適宜、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

引き続き地方協会で説明会を開催するなどして会員及び社会に定期建物賃貸借契約の普及を図る。また、不動産関係団体で構成する定期借家推進協議会に参画して定期建物賃貸借制度の普及に向けた活動を推進する。

### ウ 「BOMA360パフォーマンスプログラム」

「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）」に対する日本のオフィスビルの認定申請を支援するために新たに作成した申請ガイドラインについて会員への周知を図る。

### エ 「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新た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していく。

### ③ 防災及び安全・安心に関する活動

##### ア ビルの耐震性能向上

ビルの耐震化キャンペーンを実施するなど引き続き会員ビルの耐震性能向上をめざす啓発活動を進めるとともに国に対して耐震化に資する税制措置の延長・拡充、耐震化工事の障害となる借地借家法の正当当事由要件の見直しなどを要望する。また、ビルの耐震診断や建替・改修に関する自治体支援の創設・拡充に向けた活動を推進する。

##### イ 事業継続計画（BCP）の普及啓発

a 「感染症に対応した事業継続計画作成ガイドライン」  
オフィスビルにおける感染症対策のために策定した「感染症に対応した事業継続計画作成ガイドライン」について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」

大震災に対応した事業継続計画を作成するための「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を図る。

##### ウ ビルの総合的な防災・安全対策

局地豪雨対策、防火対策、帰宅困難者対策、テロ対策などビルの防災・安全に関する課題について研究・検討を進め、ビル事業者の立場から国などに意見表明を行っていく。

### ④ 地球環境対策及び節電に関する活動

##### ア 国の地球環境施策への対応

建築物省エネ法に基づく「省エネラベリング制度」及び

国土交通省が推進する「グリーンリースガイド」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」の検討に参画して意見提出を行う。

また、建築物の省エネ改修投資を促進するための税制創設を国に要望する。

##### 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

オフィスビルのエネルギー使用量削減数値目標の達成をめざして「ビルエネルギー運用管理ガイドライン」の施策実施率の向上に努める。

会員ビルのエネルギー使用量調査を実施するとともに低炭素社会づくり推進キャンペーンを行うなど、引き続き地球環境対策に関する啓発活動を進める。

##### ウ 節電対策

(略)

### ⑤ 地方都市の活性化に関する活動

地方創生を推進するため、地方都市の活性化をテーマとする政策委員情報交流会（政策フォーラム）を開催し、情報交換と意見交換を行う。

### ⑥ 中小ビル振興に関する活動

政策委員（中小ビル振興担当）の協働により中小ビルの省エネ対策に関する検討を進め、連合会総会前日の「中小ビルの経営を考える集い」などを活用して会員への省エネ施策の普及を図る。また、政策委員（中小ビル振興担当）を拡充して地方協会における中小ビル経営者の組織づくりを支援し、活動の活発化を促していく。

## 3. 調査・研究事業

### (1) 「ビル実態調査」及び「ビルの運営管理に関する調査」

(略)

### (2) テナント造作の原状回復に関する課題の整理

オフィスビルの事業経営課題解決のため、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な事例を収集し、ビルの原状回復に関する課題を整理する。

## 4. 国際交流活動

### (1) BOMAインターナショナル

第109回総会（米国ワシントン）に参加してビルに関する各國の最新情報を収集する。

### (2) 世界不動産連盟（FIABCI）

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。

### (3) 韓国ビル経営協会及びBOMA中国

両国との交流実績をふまえ、さらに交流を深める。

### (4) 国際交流担当政策委員の選任

国際交流活動の機動的展開のため、国際交流担当の政策委員を新たに選任する。

## 5. 組織活動

### (1) 会員数及び財務

平成28年度当初の連合会普通会員（地方協会会員）数は1,303社であり、平成27年度当初と比較して15社増加している。連合会及び各協会事業の活性化をめざし、情報発信、政策提言、調査研究活動の活発化などにより連合会の社会的プレゼンスを高めつつ会員数の拡大に努める。

また、最終年度となる公益目的支出計画の着実な実施を図り、的確な財務運営を行う。

### (2) 総会及び理事会

定款に従って5月及び1月に理事会を開催し、6月に第76回定期総会（札幌市）を開催する。

### (3) 運営委員会及び政策委員会

(略)

### (4) 広報・会員サービス

#### ① 情報提供

##### ア 機関誌

誌面を刷新し、ビルに関連する行政情報や連合会・各協会の活動内容などを会員に分かりやすく提供する。

##### イ 連合会ホームページなど

コンテンツを充実して会員への迅速な情報発信に努める。

また、連合会マークを積極的に活用し、各協会と協力して協会活動の社会的周知を図る。

##### ウ 連合会・地方協会の情報共有システム

新たに構築した情報共有システムを活用して連合会と地方協会事務局との情報交流を活発化する。

#### ② 会員サービス

会員が低廉な価格でビル管理用品・資材を購入できる「連合会共同購買サービス」の着実な運営に努め、連合会事務局に設置した「相談室」において会員からのビルに関する相談に応対する。また、新年賀詞交歓会、定期総会関連行事の旅行・ゴルフなどにより会員相互の親睦を深める。

### (5) 関係団体との連携

#### ① (一財) 日本ビルディング経営センター

地方協会の協力を得てビル経営管理士試験、ビル経営管理講座などの(一財)日本ビルディング経営センターの事業運営に協力とともにビル経営管理士の活用を各方面に働きかける。

また、セミナーの共同実施などにより、連合会会員の人材育成機能、教育研修機能の強化を図る。

#### ② ビル事業関係団体

「ビル事業管理関係4団体連絡協議会」の構成団体（(公社)全国ビルメンテナンス協会、(公財)日本建築衛生管理教育センター、(一財)日本ビルディング経営センター）をはじめとするビル関係諸団体との連携を一層強化し、ビル事業の発展をめざす。

平成28年度

# 政府予算の概要について

平成28年3月29日、平成28年度予算案が参議院本会議で可決され、成立となりました。

一般会計の歳出総額は約96兆7,218億円、過去最大であった平成27年度に比べ、当初予算比で約3,800億円の増額となります。

そのうち、ビル業界に関連する主な事業は次のとおりです。

## I 都市の安全確保のための支援措置

### 1. 耐震対策緊急促進事業 (国土交通省)

不特定多数の方が利用する建築物、災害時の機能確保が必要な避難路の沿道建築物等を対象として、耐震診断の義務付け等を定めた改正耐震改修促進法が平成25年11月に施行されました。これに伴い、耐震診断の義務付けの対象となる建築物について、通常の助成制度(住宅・建築物安全ストック形成事業)に加え、国が重点的かつ緊急的に支援する制度が平成25年度に創設され、平成30年度(平成27年度限りのところ3年延長)まで実施されます。

### 2. 災害時拠点強化緊急促進事業 (国土交通省)

大規模災害時に発生する帰宅困難者を民間ビル等に受け入れてもらうため、一時滞在スペースや備蓄倉庫等の整備費を支援する制度が平成26年度に創設され、平成30年度まで実施されます。

#### 【制度の概要(帰宅困難者対応の場合)】

- ・対象施設：地方公共団体と帰宅困難者の受入に関する協定を締結するオフィスビル等
- ・対象地域：政令市・特別区の主要駅や中核市・特例市・県庁所在市の中心駅の周辺
- ・補助対象：帰宅困難者等を受け入れ

るために付加的に必要となるスペースや備蓄倉庫、非常用発電設備等の整備に要する費用(掛かり増し費用)  
・補助率：国2/3、地方1/3  
(図1を参照)

### 3. 耐震・環境不動産形成促進事業 (環境省、国土交通省)

耐震化や低炭素化が進まない老朽・

#### 【支援イメージ】

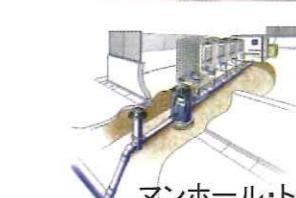
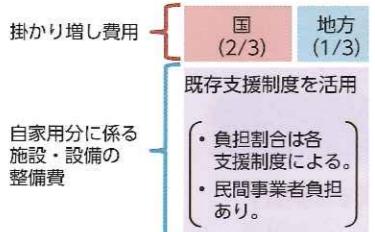


図1 災害時拠点強化緊急促進事業の例

低未利用不動産について、国が官民ファンドを通じて民間投資の呼び水となる出資を行うことにより、一定の耐震・環境性能を有する良質な不動産供給(改修・建て替え・開発事業)を推進する事業です。

なお、これまで国勢調査に基づく人口集中地区に限定していた地域要件を撤廃し、対象地域を全国に拡大しています。

## II 地球温暖化対策のための支援措置

### 4. 既存建築物省エネ化推進事業 (国土交通省)

省エネ改修工事やバリアフリー改修工事に対し、改修後の省エネ性能を表示することを要件に国が費用の一部を支援する事業です。

要件：躯体(外皮)の省エネ改修を行い、改修後に一定の省エネ性能に関する基準(エネルギー消費量を15%以上削減)を満たし、省エネ性能を表示すること

対象：省エネ改修工事費用、バリアフリーアクセス改修工事(省エネ改修と併せて実施した場合に限る)費用、省エネ性能の表示に要する費用

- ・補助率：1/3
- ・限度額：5,000万円(設備部分は2,500万円)  
※省エネ改修工事と併せて、バリアフリー改修を行う場合は2,500万円を加算

### 5. 既存建築物省エネ化推進事業／改修工事を伴わない省エネ性能の診断・表示への支援事業 (国土交通省)

平成28年度から、建築物省エネ法による省エネラベリング制度の運用開始に合わせて、改修を伴わない場合であっても既存建築物の省エネ性能の診断・表示を支援する制度が創設されました。

・要件：300m<sup>2</sup>以上の既存建築物における省エネ診断(エネルギー使用量実績値ではなく、設計図書をもとにした設計一次エネルギー消費量の計算)および表示(建築物省エネ法に基づくBELSや基準適合表示等の第三者認証等)を行うこと

・対象：①設計一次エネルギー消費量等の計算に要する費用、②基準適合認定表示、BELS等の第三者認証取得に必要な申請手数料、③表示のプレート代など

### 7. 住宅・ビルの革新的省エネルギー技術導入促進事業 (経済産業省)

住宅・建築物のネット・ゼロ・エネルギー化<sup>(\*)</sup>を推進するため、高性能建材

や高性能設備機器等

(空調、照明等)の導入を支援する事業です。

※ZEB/ZEH(ネット・ゼロ・エネルギー・ビル/ハウス)と略称され、年間の1次エネルギー消費量がネットで概ねゼロとなるビル/住宅

- ・補助率：2/3以内(上限10億円/年)

### 8. エネルギー使用合理化等事業者支援助成金 (経済産業省)

省エネや電力ピーク対策を行うため、高効率設備・システムへの入替等を行う際に必要な費用を補助する事業です。

- ・補助率：1/3以内

※エネマネ事業者(エネルギー管理支援サービスを通じて工場・事業場等の省エネルギーを支援する事業者)を活用した事業 1/2以内

### 9. 業務用ビル等における省CO<sub>2</sub>促進事業 (環境省)

次の二つの制度が創設され、平成30年度まで実施される予定です。

#### (1) テナントビルの省CO<sub>2</sub>促進事業 (国土交通省連携事業)

環境負荷を低減する取組についてオーナーとテナントの協働を契約や覚書等で取り決めを結び(グリーンリース契約等)省CO<sub>2</sub>を図る事業者を支援する制度が創設されました。

- ・対象者：建築物所有者
- ・対象経費：グリーンリース契約等を締結するために必要な調査費用、当該契約等により行う省CO<sub>2</sub>改修費用(設備費等)

#### (2) ZEB実現に向けた先進的省エネルギー建築物実証事業 (経済産業省連携事業)

中小規模の業務用ビル等に対しZEBの実現に資する省エネ・省CO<sub>2</sub>性の高いシステムや高性能設備機器等を導入する費用を支援する事業です。

- ・対象者：建築物の所有者またはリース事業者等
- ・建築物要件：業務用建築物は2,000m<sup>2</sup>未満(2,000m<sup>2</sup>以上は、7. 住宅・ビルの革新的省エネルギー技術導入促進事業により助成)
- ・対象経費：ZEB実現に寄与する空調、換気、照明、給湯、BEMS装置等の導入に要する費用
- ・補助率：2/3以内
- ・補助要件：エネルギー削減率50%以上(再生可能エネルギーを利用した発電を考慮しない)

#### ＜波及効果の高いものとして想定される取組みの例＞

下記のような取組みを一体的に行う場合

- ・企業の環境行動計画への位置付け
- ・広告チラシやフロアマップに表示を掲載
- ・建物エントランスの目立つ場所にプレートを表示
- ・環境教育の取組みと連携して表示を活用(エコストアガイドマップの作成と表示、エコストア探検ツアー等)

※取組みの波及効果については、専門家等の判断による。

#### ■表示の例(広告チラシやフロアマップ)



図2

# グリーンリースに 取り組んでみませんか?

国土交通省 土地・建設産業局 不動産市場整備課

課長補佐 多田 佐和子

グリーンリースという言葉を聞いたことがあるでしょうか？ グリーンリースとは、ビルオーナーとテナントの省エネ・環境配慮を推進するWin-Winの取組です。

これまで、環境不動産普及促進検討委員会（座長：東京大学 野城智也教授）において3年間にわたり検討がなされ、2016年2月に「グリーンリース・ガイド」という形で分かりやすく取りまとめられました。今回はその内容を簡単にご紹介いたします。

グリーンリースとは、ビルオーナーとテナントが協働し、不動産の省エネなどの環境負荷の低減や執務環境の改善について契約や覚書等によって自主的に取り決め、その取り決め内容を実践することをいいます。この取組により、ビルオーナーとテナント双方が光熱費削減等の恩恵を受け、Win-Winの関係が実現できます。図1で示すように、グリーンリースにより、ビルの運用改善や環境性能の高い設備機器を導入した場合、オーナーには維持管理コストの削減、不動産価値の向上、テナントとの関係性の構築・深化など、テナントには、光熱費の削減、執務環境の改善、才

フィスワーカーの健康や快適性向上などのメリットがあります。

グリーンリースには、図2のとおり  
①ビルオーナー・テナント間の省エネ・  
環境配慮・原状回復における協力に關  
する取組（運用改善のグリーンリース）

ネ・環境配慮・原状回復における協力に関する取組をいい、環境性能向上に向けた情報共有等の協力を明文化するものです。具体的な取組としては、ビルオーナー・テナントの協議会の開催による取組の報告や意見交換、エネルギー



図1 グリーンリースのメリット

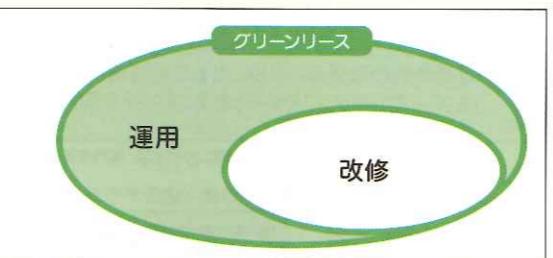
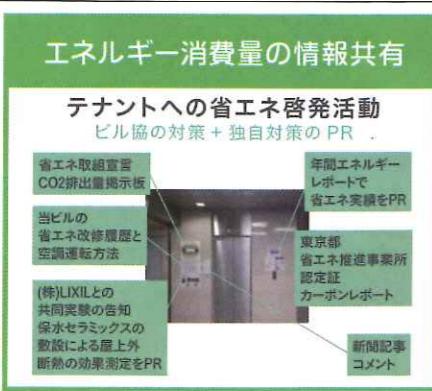


図2 グリーンリースの種類



図3 運用改善のグリーンリース



The image shows two environmental certification logos. On the left is the CASBEE logo, which consists of the word "CASBEE" in a large, bold, green sans-serif font with a registered trademark symbol. Below it is the BELS (Building Energy Efficiency Standard) logo, featuring a stylized building icon with a plant growing from its top, surrounded by three red stars, and the text "BELS Building Energy Efficiency Standard". On the right is the GRESB logo, which features a circular graphic composed of various colored segments (green, brown, grey) and the letters "G R E S B" in a bold, black, sans-serif font.

ー消費量の情報共有、環境認証の取得など共通目標の設定を行うことが挙げられます。

また、「改修を伴うグリーンリース」では、図4のとおり、ビルオーナーが実施する省エネ改修投資のメリットがテナントに帰属する場合に、テナントがビルオーナーへ金銭的なメリットを還元する取組をいいます。ビルオーナーが省エネ対策などのための設備改修を行うと考えた場合、その設備改修による経済効果はテナントが享受する場合が一般的です。そのため、設備投資をしたとしてもビルオーナーに直接的な経済的利益（光熱費削減等）が見込めないので、より環境性能が高い機器の導入に躊躇する一面もあるのではないかでしょうか。グリーンリースでは、テナントに理解いただいた上で、ビルオーナーの費用負担によりテナントが享受した光熱費削減分のうち、一定程度をグリーンリース料として、テナントからビルオーナーに還元してもらうことで、経済的利益の再分配を図ります。もちろん、テナントとしては、グリーンリース料をビルオーナーに支払ったとしても、それ以上に光熱費削減効果を得られるため、Win-Winの関係を構築することができます。グリーンリースは、こ

のような動機の不一致を解決し、ビルオーナー・テナント双方に恩恵をもたらします。

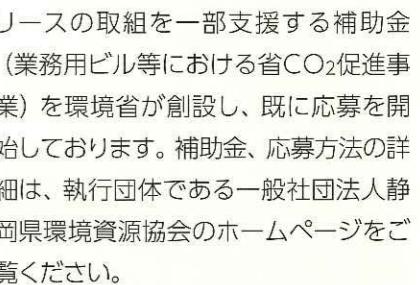
ご紹介したような取組についてご興味を持っていただけの場合には、ぜひグリーンリース・ガイドをご覧いただければ幸いです。ガイドには、グリーンリースの進め方の手順、条項の雛型・実例、グリーンリースに関するQ&A、環境不動産に関する省エネ補助金リスト等、実際にグリーンリースを進める上で参考になる情報がたくさん盛り込まれています。加えて、5つのグリーンリースの取組事例も紹介しています。1例が運用改善のグリーンリース、4例が改修を伴うグリーンリース（LED照明・冷暖房空調設備の改修）です。それぞれの事例において、取組の経緯、取組の内容、結果やメリットなどが紹介されています。

グリーンシリーズ・ガイド、また、ガイドの内容をさらにコンパクトにまとめたリーフレットについては、環境不動産ポータルサイトから自由にダウンロードできますので、どうぞご覧いただき、ご活用いただければ幸いです（図5）。

<http://tochi.mlit.go.jp/kankyo/greenlease/index.html>  
また、平成28年度から、グリーン



#### 図4 改修を伴うグリーンリース



(一般社団法人静岡県環境資源協会ホームページ：<http://www.siz-kankyou.jp/>)

グリーンリースは、ビルオーナーがお持ちの既存ビルが、環境性能が高く良好なマネジメントがなされている環境不動産に生まれ変わるチャンス、そしてテナント様との良好な関係を築いていけるチャンスです。ぜひ前向きにグリーンリースについてご検討いただければ幸いです。



図 5

# 「感染症に対応した事業継続計画(BCP) 作成ガイドライン」を作成しました

連合会は、パンデミック（世界的な大流行）を引き起こす可能性のあるさまざまな感染症にオフィスビルが機動的に対応できるよう「感染症に対応した事業継続計画(BCP)作成ガイドライン」を作成しました。

## 1. ガイドライン作成の趣旨

2009年に新型インフルエンザが発生して大きな問題となりましたが、最近もデング熱やジカウイルス、エボラ出血熱などの感染力が高く重篤な症状を呈する感染症が世界中で次々と発生しています。

一方、ビジネスのグローバル化が進み、また、海外からの旅行者が急速に増大していることから、感染者が国境を越えて国内で感染が拡大する可能性が高まっています。

2013年には新型インフルエンザ等対策特別措置法が施行され、国民の生活及び経済に甚大な影響を及ぼす場合などに緊急事態宣言がなされ、住民への外出自粛や一定の施設の使用制限など

の新たな措置が導入されていることから、これらのビル事業に対する影響についても検討しておく必要があります。

こうしたことから、オフィスビルにおいて多くの感染症について基礎的な情報を整理しておくとともに対応する事業継続計画を策定しておく必要性が高まっています。

## 2. 作成経緯

連合会では「新型インフルエンザに対応した事業継続計画(BCP)作成ガイドライン」を2010年に作成していましたが、近年における状況変化をふまえて、ビルが感染症一般に対応するためのガイドラインを作成しました。

なお、作成に当たっては事業継続計画ないし医療・保健衛生の専門的知識

を有する次の方々に監修をお願いいたしました。

(BCP関係) 東北大学災害科学国際研究所 丸谷浩明教授  
(医療・保健衛生関係) 国立国際医療研究センター 和田耕治医師

## 3. ガイドラインの概要

ガイドラインは、地域の状況やビルに付帯する商業施設などがそれぞれ異なるオフィスビルが感染症に対応して適切な事業継続計画を作成するため、実務的な内容を中心として解説しています。

### 第1章 ガイドライン作成上の留意点

①ビル事業者には、テナントの従業員はもとよりビルの来館者や地域への対応も含めた広範な対応が求められています。

②感染症の流行時にはビルの運営を行う社員や関係会社の従業員などが同時にまた長期にわたって欠勤し、ごく少数のスタッフで対応せざるをえなくなるといった事態を想定しておく必要があります。

③感染症は流行期間が相当長期にわたる可能性があり、このことを想定して対応策を策定する必要があります。

④新型インフルエンザ等対策特別措置法などに基づいて住民の外出自粛や施設の使用制限などの新たな措置がなされる可能性があることに留意す

分類	実施できる措置等														
	①隔離検疫法	②停留検疫法	③検査検疫法	④無症状保患者への適用	⑤疑似症患者への適用	⑥入院の勧告・措置	⑦就業制限	⑧健康診断の勧告実施	⑨生活用水の使用制限	⑩ネズミ、昆虫等の駆除	⑪汚染された物件の廃棄等	⑫汚染された場所の消毒	⑬建物の立ち入り制限・封鎖	⑭交通の制限	⑮健康状態の報告要請
一類感染症	○	○	○	○	○	△	○	○	○	○	○	○	○	○	
二類感染症			▲		◎	△	○	○	○	○	○	○			
三類感染症						△	○	○	○	○	○				
四類感染症								○	○	○					
五類感染症															
新型インフルエンザ等感染症	○	○	○	○	○	△	○	○	■	■	○	○	■	■	○
指定感染症	一類から三類感染症に準じた対人・対物措置(延長含め最大2年間に限り)														
新感染症	厚生労働大臣が都道府県知事に対し、対応を個別に指導・助言 又は 一類感染症に準じた対応(政令で規定)														
【凡例】	▲:鳥インフルエンザH5N1/H7N9は対象、◎:政令で定めるもの。△:都道府県知事が必要と認めるとき。 ■:2年以内の政令で定める期間に限り、政令に定めるところにより適用できる、政令により一類感染症相当の措置も可能。														
出所:	厚生労働省健康局結核感染症課「感染症の範囲及び類型」 平成26年3月 資料をもとに改編 (*2)														

表1 感染症の類型と実施できる措置

	(A) 事前準備	(B) 発生初期 (新型インフルエンザの発生報道)	(C) 国内発生初期 (周辺地区未感染)	(D) 国内拡大期 (周辺地区感染確認)	(E) 国内まん延期	(X) 緊急事態宣言 (C) ~ (E) の間	(F) 小康期
3.7 感染拡大防止策 P38							
18 ビル運営スタッフの感染・感染疑い時の消毒・自宅待機等・地方自治体との連携に関する方針の周知	感染・感染疑い時の自宅待機等に関する方針の周知	感染特性が確認された場合地方自治体の指示に基づく対応指示					感染・感染疑い時の自宅待機等の方針に基づく対応指示
19 温厚接触者の対応	温厚接触者の自宅待機に関する方針の周知・徹底	温厚接触者の自宅待機等に関する方針の周知・徹底	温厚接触者の自宅待機等に関する方針の周知・徹底				温厚接触者の自宅待機等の方針に基づく対応指示
20 テナント側での感染・感染疑いへの対応	テナントで感染者が発生した場合の対応方針の決定	テナントとビル側との対応手順の徹底	ビル内で発生した時の、患者発生事案と消毒等対応実施内容に関する説明文書の配布			状況に応じた情報発信	総括後、テナントに対し協力への感謝と特別対応の終息に関する文書のテナントへの配布
21 出勤対策・勤務分離対策など	感染拡大防止のための出勤方法・勤務制限など対応方針の検討・決定	出勤対策・勤務分離などの見直しの検討	感染拡大時の出勤など対応方針の周知・徹底	・時差勤務や階段利用等によるエレベータの混雑緩和・一部勤務規制への協力依頼			・通常状態への帰属の告知 ・出勤対策・勤務分離に関する問題点・改善策を検証し、必要に応じ計画の見直し
22 共用施設の運営	感染拡大の運用方針の決定及びテナントへの説明	運営方針をテナント及び利用者に周知			共用施設の全部または一部閉鎖実施の検討・テナントへの通知		・共用施設の再開時期を判断し、テナントへ連絡 ・共用施設の運営に関する問題分析と対策の検討
23 イベント会場・貸会議室の運営	・運営の詳細を決定・主催者向け事前説明文書の整形の作成	主催者に対する方針の説明、免責条件の明文化(状況により利用中止となる可能性)		イベント会場・貸会議室の利用中止の検討			・知事の施設閉鎖の要請・指示への対応 ・知事の催事・イベント中止の要請・指示への対応

表2 ガイドライン「感染フェーズ別実施事項一覧」より一部抜粋

る必要があります。

## 第2章 新型インフルエンザなどの感染症

感染症法では、既知の感染症を症状や感染力により1類から5類に分類し、また、新たな感染症で影響が大きい新感染症や1類から3類に相当する対人対物措置が必要な指定感染症などを規定していることから、これらの概要を記載し、また、新型インフルエンザによるパンデミックの状況と被害想定、新型インフルエンザ等対策特別措置法の概要と政府行動計画、対策ガイドラインの概要などの解説を記載しています(表1参照)。

## 第3章 感染症対応BCPの作成手順

### ①「関係者の範囲と役割」

ビルにおける感染症対応BCPの対象は、テナント会社をはじめビル管理会社、業務委託会社、配送関係会社、工事関係会社など幅広い範囲にわたります。

ビル事業者にはビルの利用者全員に対する安全配慮義務が求められており、ビル機能の維持と感染症対策の一貫的な実行のためにビル管理会社や業務委託会社などに働きかけて調整を図ること

とが求められます。

また、感染予防策や訓練の実施などに関してテナントからの要求に応え、また、テナントに協力を求める必要があります。

ビル管理会社にはビル事業者の事業継続方針に基づいてビルに常駐するスタッフの行動指針や対応計画などを策定し、整合性を事前に確認しておく必要があります。

また、ビル管理会社や業務委託会社との間でビル内で感染者が発生した場

合の対応策などに関して十分に調整しておく必要があります(表2参照)。

### ②感染フェーズの設定

ガイドラインでは、ビル事業の実態に即した対策を行うため政府行動計画のフェーズをふまえて感染フェーズを設定しています(表3参照)。

#### (A) 事前準備(未発生期)

#### (B) 発生初期(感染症の発生報道)

#### (C) 国内発生初期

#### (D) 国内拡大期

#### (E) 国内まん延期

#### (F) 終息期

また、特措法に基づく政府の緊急事態宣言の発令が(C)国内発生初期または(D)国内拡大期になされ、(E)国内まん延期まで続くと想定しています。

### ③感染フェーズ別具体的実施事項

国や自治体などからの情報収集、配布ポスターの作成、広報対応、継続業務と休止業務の区分、感染疑い者への対応、感染による欠勤者対策などについて、感染フェーズに即して具体的な方策を記述しています。

本ガイドライン	政府行動計画
(A) 事前準備	未発生期
(B) 発生初期 (感染症(新型インフルエンザ等)の発生報道)	海外発生期
(C) 国内発生初期 (周辺地区未感染)	国内発生早期
(D) 国内拡大期 (周辺地区感染確認)	国内感染期
(E) 国内まん延期	(X) 緊急事態宣言
(F) 小康期・終息期	小康期

表3 感染フェーズの設定



# BOMA360パフォーマンスプログラム 日本語版申請ガイドラインの公開

連合会は、6月、米国BOMAの実施する優良ビルの認定制度、「BOMA360パフォーマンスプログラム」日本国内ビル向け申請ガイドラインを策定した。連合会HPにアップ。対応窓口も事務局に設置する。

本ガイドラインは全米ビル協会;BOMAインターナショナル(Building Owners and Managers Association International、以下BOMAという)との連携により、東京協会会員の作業委員会での検証を経て作成したもので、これにより、米国ビル業界基準に沿った評価プログラムが、日本の商慣習・制度・法令等に則した(=置き換えた)申請項目を用い、日本に居ながらBOMA360をWeb申請することができるようになる。このような評価基準制度のコンバージョンはBOMAでも初の事例で、過去40年にわたる日米両協会の関係・連携に負う処が大きい所産と言える。

## 1. BOMA360パフォーマンスプログラムとは

BOMA360パフォーマンスプログラムは、2009年6月にBOMAによって開発された、運営維持管理、環境、テナントリレーションなどプロパティマネジメントの分野での総合的な評価を行い、優秀な成果を上げている建物を評価するプログラムである。実務的に必要とされる基準を上回っている建物であることをアピールしてマーケティング活動を行うことにより、新規テナントの獲得に役立ち、既存テナントの契約更改を促すことにもなり、また、オーナーにとっては、資産価値の増大にもつながることを企図している。その端緒は、BOMAが行った調査で、建物のオーナーや管理会社は、自分たちの建物が、厳しい経済環境の中にあって競合するマーケットの中で何かアピールできる特徴を持ち、またテナントに対しても魅力的に映る方法を模索しているとした結果に発する。

2015年6月現在、全米60都市で約1,100棟のビルがこの認定を取得し、その数は増え続けている。

BOMAではこのプログラムを米国外にも広める意向があり、カナダ、コロンビア及び日本(本郷瀬川ビル)で認定されている。

キングスレイの調査によると、テナント満足度の調査で、

BOMA360の認定を受けたビルは、50の項目のうち47の項目でより高い評価を受けている。BOMAによれば、他にも、この認定は見込みテナントを引き付け、維持管理費用を削減し、新しい維持管理、運営管理の手法を作り上げることに大いに役立っていることが立証されているとの調査もある、とのことである。

## 2. 申請方法、申請事項(審査評価項目)

### 【審査の対象項目について】

4つの必須基本的要件項目と、次の6つのセクションからなる細目36の評価項目に回答して審査を受ける。

### ＜セクションと細分化された36の評価項目＞ 米国原審査基準による

#### ①建物の運営管理及び維持管理(5項目)

BOMAの床面積算定基準の利用/会計報告管理方法/保険/グリーンリースの採用/グリーン購買

#### ②ライフセーフティ、セキュリティ、リスクマネジメント(9項目)

緊急時対応計画と復旧計画/AEDの設置/緊急時連絡網の整備/法令順守/火災、ライフセーフティ対策/避難訓練/警備マニュアルの有無/入退館管理/米身体障害者法

#### ③運営管理、維持管理分野の実務教育、訓練(7項目)

専門資格の取得促進/ライセンス保有促進/継続的な教育/スタッフの専門技能の取得計画/各種団体への入会/BOMAの教育及びイベントへの参加/TOBY賞への応募

#### ④省エネルギー(5項目)

ENERGY STARのスコア/ENERGY STARの製品使用/ビルエネルギー管理計画/エネルギー利用の検討、検証(ミッショニング)/省エネルギーに対する

### る意識

#### ⑤環境、サステナビリティ(7項目)

他の環境認証の取得/廃棄物の管理方法、リサイクル対応/館内エアクオリティの管理/グリーン清掃の採用/外構部分の管理/水の管理/交通量軽減の取組み

#### ⑥テナントリレーション、コミュニティとの関わり(3項目)

コミュニティ活動への参加/積極的なテナントリレーション、コミュニケーション/業界関係活動への支持、協力

### 【申請方法】

誰もがBOMAウェブサイトからID/パスワードを取得し申請を行える。

申請は、同申請画面で要求項目に沿って、英文により、ボックスチェックや該当枠内記述、電子文書ファイルを添付して、送信し、画面を進める形式。

### 【更新】

認定を受けた者は、3年毎に更新料を払って更新する必要がある。

### 【申請費用】

申請面積のサイズ4段階により、\$900~\$1,800(日本の1~3万m<sup>2</sup>のビルであれば\$1,140)。これらはBOMAメンバー料金だが、日本ビル協加盟団体は、BOMAメンバーと同等の料金で申請が可能。

## 3. 日本国内ビル向けの申請ガイドラインの策定

米国の当該ビル評価制度を日本のビル事業者が利用する場合、前提として前述2の40項目の多くの部分につき日本のオフィスビル法規・商慣習・制度に則した審査基準項目(申請項目)に置換することが必要。東京協会内に作業委員会を組成し、国内ビル事業者が認定取得するための実務上の観点から点検し、米国BOMAと協議のうえ、日本版申請項目案を含む申請ガイドラインを策定した。

## 4. BOMA360取得のメリット

全米ビル業界の評価認定制度である当該プログラムを、日本のビルが取得するメリットはどのようなものだろうか?

国内取得第1号で、パイオニアたる(株)昌平不動産総合研究所瀬川昌輝社長は認定取得による直接的な業務上の実利はありませんと謙遜する。他に国内実績のない未知の領域であるので、ここは事務局として推測を加えるしかない点をご理解いただきたいが、まず着目すべきは、米国で認定取得数は400棟(2013.6)⇒700棟(2014.6)⇒1,100棟(2015.6)と年々飛躍的に膨らんでおり、順次BOMA360 Webにアップされる認定ビル群をみても、全米を代表する著名なビル、PM会社、保有会社が取得している点だろう。拡がりが急速なあまり、認定審査の難度自体は高いものではない、といった穿った見方もできるが、全米大手も感度高く積極的に申請コストと手間をかけて取得している姿勢に間違いない。日系大手デベロッパー系の所有する米国ビルでも認定事例が認められる。

ここから言える取得メリットは、これだけ普及が進む本制度を通じ、全米ビル業界のビルと、国内申請ビルがまかりなりにも同じ視点・同じ評価軸を通して比べができるという点ではなかろうか。「世界に通用するレベルまで認知されてきた同プログラムに従って、我々はこのような管理項目にこのような方針で注力しています、そのことをグローバルな第三者審査を経て証されました。」と回答できる日本のビルとしてのPRであり、そのことは、当該ビルの運営管理に関して、外資系のテナントや候補、事業者との友好なコミュニケーションに資するはずである。また(特に中小ビルで)社内に向けてもビルの特徴づけを共有化できた点で、認定は運営者の自信に繋がるかも知れない。

実際、プログラムはビルの運営管理全般(360度全方位)で日常の維持管理の実務的なレベルで取り組んでいるハード・ソフト両面での結果を客観的に評価するという、これまでに類型の無い仕組みで、評価項目は日本においても重要視されるものばかりがバランスよく配置され、紹介に値すると考えている。

日本ビル協ではBOMA360が米国で普及してきている現状を踏まえ、外資系テナントからの評価や日常的なビル運営管理業務に関する国際的な認証・認知を得ることに関心を有しBOMA360を認定取得したいという国内ビル事業者の潜在的需要に応えるために、また、全米ビル評価制度への理解と研究を深める一環として本制度を紹介し本ガイドラインを公開することとしました。

# 簡易コンバージョン方式も策定、IPMS面積への国際不動産面積測定基準(IPMS)の日本語訳を作成

(一社)日本ビルディング協会連合会は4月1日、日本不動産鑑定士協会連合会、日本不動産カウンセラーアソシエイション等と共同で、国際不動産面積測定基準(IPMS: International Property Measurement Standards)オフィス版(以下IPMSオフィスという)の日本語訳を作成しました。

IPMSオフィスは、各国の不動産関係団体によって構成されたIPMSC(国際不動産面積測定基準連合:International Property Measurement Standards Coalition, HP:<http://ipmsc.org/> 2016年3月現在で23か国70団体が加盟)により策定され、2014年秋に承認されたオフィス面積の測定基準です。

日本語訳の策定にあわせて、連合会では、従来国内基準での測定面積から、IPMSで測定した面積へと簡単に概数で変換(コンバージョン)する算定式「ビル協IPMS面積簡易算定表」も策定し、両者を連合会HP上で公表しました。

「IPMSオフィス」は、各国に対して強制力を持つものではなく、連合会としても従来からの算定慣習を変更する方針はとりませんが、今後、外国企業等からの「IPMSオフィス」に基づく測定要請が増える可能性に備え、連合会は日本語版と簡易算定方式の周知を図っていくべきと考え、会員内外へと情報提供を行うものです。

## IPMSとは

IPMSは、世界各国で異なる不動産の測定基準の統一化を図るもので、国際間の物件の比較を容易にし、投資家等に対し透明な情報提供を図ることを目的としています。我が国では、ビルの賃貸面積は、通常、壁芯測定によるネットの専有面積となっていますが、国によっては、共用部分の面積をテナント毎に按分した面積を加えたり、駐車場の面積を加える場合もあり、各國間で最大24%も差異が生じています

(図1)。グローバルな企業が投資案件や賃貸物件の比較をする際に混乱が生じるケースもあるため、RICS(英国王立チャータード・サベイヤーズ協会)を中心に、商業不動産関係団体の合意の基で不動産の測定基準の統一化を図るためにIPMSを策定するという動きにつながり、2013年5月にワシントンD.C.の世界銀行において、任意

団体IPMSCが創設、傘下に基準策定委員会を設け、オフィスのみならず様々な分野でのIPMS査定を進めています。

ビル協は、全米BOMAとの関係から加盟推奨を受け、IPMSCに2014年9月加盟、情報収集及び日本の意見をIPMSへ反映する立場を得ています。(評議員:小川富由連合会常務理事、経緯は機関誌びるぢんぐ2014年12月号記載)

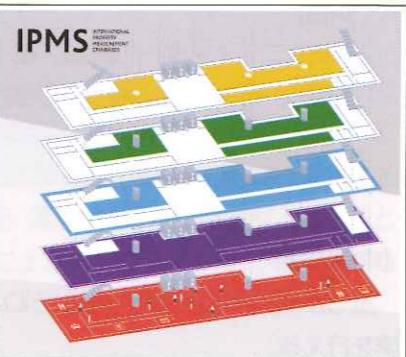


図1 オフィス賃貸面積の相違

上からイギリス(黄色、オフィス部分のみ)、オーストラリア(緑、オフィス部分+柱)、シンガポール(水色、オフィス部分+柱+外壁)、アメリカ(紫:オフィス部分+共用部分+外壁の半分+トイレ+機械室+柱)、香港(赤:オフィス部分+エレベーター+階段+柱+外壁+トイレ+共用部分)のオフィス賃貸面積、面積測定方法の相違により、最大で24%も差異が生じている。

(出典:<https://fastedit.files.wordpress.com/2013/09/ipms-infographic.pdf>)

## IPMSオフィス日本語版

「IPMSオフィス日本語版」は、連合会が東京協会国際委員会の協力のもと、IPMSCに参加している日本不動産鑑定士連合会、日本不動産カウンセラーアソシエイション及びRICS日本支部と共同して翻訳したもので、構成は—

### パート1 基準の目的及び範囲

### パート2 測定の原則

### パート3 IPMS基準

IPMSオフィスの基準には、IPMS1、IPMS2-オフィス、IPMS3-オフィスの3種類があり、いずれの基準も選択できます。日本基準とIPMS測定基準の大きな違いは、前者は壁芯測定であるのに対し、IPMSでは壁の内法面からの測定となります。このため、概ねIPMS測定面積の方が日本基準でのそれより小さく表示されることになります。またIPMSオフィスでは、「Part2 測定の原則 2.4相互調整」において、各國市

場で用いられている計測方式とIPMSオフィスとの計測に差異がある場合は、面積差異の内容を明確にした説明を行うことが必要と記載されており、今回の簡易算定表からなる算定方式作成はIPMSオフィスの趣旨にかなうものであります。

### <3つのIPMS基準>

- (1) IPMS1…外壁面積。但し光井、アトリウムの上層階、構造体の一部でない外部階段は除きます。
- (2) IPMS2-オフィス…内法面積(主要部分の表面から測定します)。垂直貫通部分、壁、柱、技術室、トイレ等の衛生エリア、廊下、共用施設、オフィス部分等毎に算定し、合計を表示します。
- (3) IPMS3-オフィス…標準ビル設備を除く、オフィス専用スペース(主要部分の表面から測定した内法面積、隣接テナ

ントとの共用壁がある場合は、壁の中重心線から測定)。

## 「ビル協IPMS面積簡易算定表」とは

「ビル協IPMS面積簡易算定表」は、連合会が東京ビル協会会員企業の協力をもとに標本調査を実施して作成したものであり、壁芯測定によるオフィスの専有面積と「IPMS3-オフィス」との乖離率を概算するための算定表です。

IPMS3-オフィスの面積は、CADで図面管理をしている場合は比較的容易に測定できますが、そうでない場合、測定方式が根本的に異なる日本のオフィスビル事業者が、その都度正確にIPMS方式で測定するのは手間と費用を要します。このため、自安とすべき概算値を簡易に求められる方式として、実例調査検証結果をもとに策定しました。

「算定表のしくみ」は、設計図書からの計測と数値拾い出しにより比較的簡単に入手できる壁・窓面等の横延長・厚差の数値を用いて前計算により得られた2つのファクター(①窓面等の両測定差のほとんど無い部分の割合、②面積と比べた相対的な壁芯と内法の壁厚差の大きさ)からなるマトリクスの算定表から、変換率の概数値を求めるものです。

この算定表によると「IPMS3-オフィス」との差異は概ね1~3%程度となります。

算定表で求められるIPMS3-オフィス面

積の値はおおよそのものであり概算値ないしは参考値として、テナント候補などとのファーストコンタクトで使われることが有意義と推奨されます。

繰り返しになりますが、IPMSオフィスは強制力を持つものではなく、連合会としては従来からの算定慣習を変更する方向に向かわせる方針はなく、今後の日本におけるビル市場の国際化の進展を踏まえ、主として多国籍企業、外国企業のようなテナントからのIPMSオフィスに基づく測定の要請を受ける場合が増えていくことが想定される備えとしての日本語訳の情報提供であり、あわせてその影響度の見当をお知らせすべく算定式を公開したものです。本算定式の存在はIPMSC事務局(RICS)の認知も得ました。

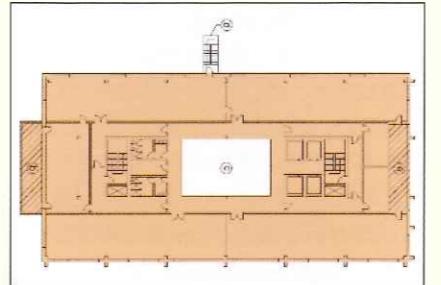
算定式は、その都度IPMS測定することが負担感じるビルオーナーに利便と事前自主チェックができる安心感をもたらす助けとなるほか、一般・平均的な日本基準面積からIPMS測定面積のコンバージョンの程度を潜在的な海外取引者に概観していたいこともできるようになります。このようなものがなければ情報の不足から不当にディスクアントして見積られるケースもあると言われており、内外での利用機会が広がれば幸いと考えています。

【当件に係る問合わせ先】  
(一社)日本ビルディング協会 事務局  
小川／岡本 ☎03-3212-7845

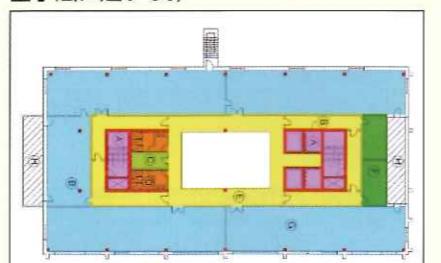
### 【算定表】

【算定表】			
壁厚影響: 少	中位置	壁厚影響: 大	
~5	10	15~(20まで)	
窓面長が、四方全周の50%以上を大きく超え(55%以上)、かつ、外周壁が少ない(全体10%以下)	0.99		
ファクター① (窓面比率) 45%以上 (40%以上)	0.990	0.985	0.980
35%以上	0.990	0.980	0.975
30%以上	0.985	0.975	0.970
25%以上	0.980	0.970	0.965

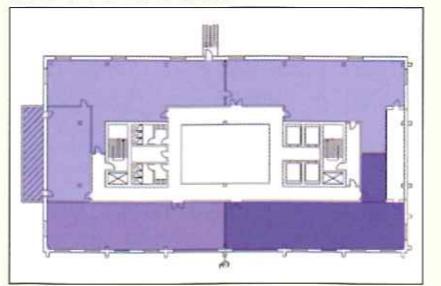
### IPMS1 外周の外壁面で測定。フロア延床面積測定に適する



IPMS2-オフィス 各構成要素部分ごとに算定し表示する。(グロスの契約面積の算出手法に適する。)



IPMS3-オフィス 賃貸借面積のネットでの測定面積、内側(内法)面から内側の測定であることに注意



専有面積(壁芯測定面積) × 算定表の値(ex.0.980など)  
= IPMS3-オフィス面積(内法測定面積)



## (一社) 北海道ビルディング協会

### 4月 第1回理事会の開催

4月18日、札幌商工会議所3階特別会議室Bにおいて平成28年度第1回理事会が開催され、伊藤会長のご挨拶の後、中井副会長の議長により平成27年度の事業報告(案)・決算報告(案)、平成28年度の事業計画(案)・収支予算(案)、補欠役員の選任(案)、補欠運営委員会委員(案)、新規入会賛助会員の承認(案)等が審議され、5月26日に開催される第53回定時総会への付議事項が全て原案どおり承認されました。

また、報告事項にて日本ビルディング協会連合会第76回定時総会(札幌開催)実行委員会が計画した「講演会」、「祝賀パーティ」、「懇親ゴルフ会」、「懇親旅行」の行事等の参加状況報告があり閉会となりました。

### 5月例会の開催予定

5月24日、(一財)日本ビルディング経営センター様のご協力を得、本年も例会を開催することになりました。東京より赤坂シティ法律事務所の町田裕紀弁護士をお招きし、「耐震性能欠如と建物賃貸借をめぐる法律実務」をテーマに例会を計画中です。また、中小ビル経営研究会では、例会終了後、町田先生を来賓にお迎えして情報交換会を計画しております。

## 埼玉ビルディング協会

### 「首都圏広域地方計画」とさいたま市

国土交通省などでつくる首都圏広域地方計画協議会がまとめた「首都圏広域地方計画」の原案に、大宮を東日本の交通ネットワークの結節点とする方向性が盛り込まれた。さいたま市はこれを足がかりに国際会議や展示会などの「MICE」施設の整備や、大宮を新幹線の始発駅とすることへの働きかけを強めるとしている。3月26日に北海道新幹線が開業し大宮一新函館北斗間が最速3時間38分で結ばれ、県内から新幹線

一本で北海道へ行けるようになりました。大宮駅は北海道新幹線の開業で、北海道・東北方面、新潟方面、北陸・長野方面、そして東京へ向かう新幹線網の結節点となり、東日本の交通の要衝として重要性が増すことは間違いません。大宮区にある鉄道博物館でも「はやぶさ10号」の歓迎イベントを開催するなどして大いに盛り上がりました。これを機に地方創生を強化できれば良いと考えております。

## (一社) 神奈川ビルディング協会

### 電力自由化に係る講演会の開催

電力の全面自由化が、この4月から始まりました。会員からの要望に応え、電力の新しい制度及び電力業界に詳しい専門家を迎えて、「オーナーが押さえておきたい 電力会社の選び方」と題し、講演会を4月21日に開催しました。参加した会員は質疑応答等を交え熱心に受講していました。

### 三溪園で古建築の特別公開

神奈川の名園といえば横浜の三溪園ですが、園内にある江戸時代や大正時代の重要な文化財等である古建築が、ゴールデンウィークに特別公開されました。

## (一社) 京都ビルディング協会

### 4月例会

4月例会として4月13日に京都タワーホテルにて講演会を開催しました。

第一部は「京都にふさわしい宿泊施設の整備促進に向けた取組」の演題で、京都市「民泊」対策プロジェクトチームより観光客の状況と宿泊施設の整備促進に向けた取組についてと、宿泊施設の開業に当たって必要となる関係法令「旅館業法」「建築基準法」「消防法」に基づく手続きについて講演いただきました。

第二部は「薬物乱用防止対策について」の演題で、京都市保健福祉局保健衛生推進室医務衛生課より講演していただきました。

第三部は演題「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、京都市消防局予防部より講演していただきました。

に情報交換し、親睦を深めました。翌8日はダイビル(株)様の格別のご配慮により、「新ダイビル」を詳細に見学させていただき、たいへん充実した委員会となりました。

### 第45回定期総会開催

当協会の第45回定期総会は、5月19日午後3時から帝国ホテル大阪で開催され、平成27年度事業報告、決算報告等が原案通り承認可決されました。また、総会に引き続き、アサヒグループホールディングス(株)代表取締役会長兼CEOの泉谷直木氏による講演『アサヒグループホールディングス(株)のチャレンジ経営～これまでとこれから～』を拝聴しました。その後夕刻からは懇親会が盛大に開催されました。

## 兵庫ビルディング協会

### 春期・役員会・例会・研修会

4月下旬、さくらは散りましたが、春の花々が次から次へと咲きほこり、木々の若葉がきらきら光る27日、春期の役員会・例会・研修会を三宮グランドビル3階会議室にて開催しました。役員会は15名、例会は34社54名の出席がありました。5月23日開催の定時総会関連の審議・報告後、下期事務局会議の主要項目、今年度のスケジュール等の報告をしました。

また、例会後の研修会では「神戸市の企業誘致施策と都心オフィスの活性化」という演題で、企業誘致部企業立地課の担当課長末若雅之氏に講演していただきました。昨年の秋期例会時には阪神・淡路大震災から20年が経ち復興から未来に向けた神戸の都心の再整備計画構想について、住宅都市局の担当課長から「にぎわいのある街づくり」の概要を伺いましたが、今回は、「企業」と「人」を、神戸の都心に呼び込み、明治の開港以来築いてきた国際都市、産業都市の基盤を基に「都心オフィスの活性化」を図る取組み、施策についてのお話がありました。

## 岡山ビルディング協会

### 第50回西日本地区ビル協会交歓会議の開催

当協会では、本年10月27・28日に第50回西日本地区ビル協会交歓会議を開催することを先般の28年度総会で決定しました。初日の27日は岡山プラザホテル4階「鶴鳴の間」で、14時30分から各地区協会会長により「各協会の現状と課題」について発表と意見交換が行われ、16時10分から岡山理科大学の山本俊政准教授による「山でマグロ? (好適環境水)」の演題による記念講演会が行われ、続いて懇親パーティを行いました。夕刻からの懇親会では大いに

が開かれます。

翌28日は観光見学会と親睦ゴルフ大会が行われ、観光見学会は特別日本遺産に指定されている閑谷学校、備前焼窯元、備前刀記念館などを見学します。一方、かつてプロゴルファーの石川遼選手が優勝した東が丘ゴルフクラブで瀬戸内海の風貌をめでながらの親睦ゴルフ会が開催されます。西日本地区ビル協会の多数の皆様のご来岡をお待ちしております。

## 中国ビルディング協会

### 語りかけてきた御神木

瀬戸内海、大三島にある大山祇(おおやまづみ)神社の境内中央に、樹齢三千年と

もいわれる御神木の楠が在る。その存在感に圧倒され眺めていると、突然重低音の言霊が私に降りてきた。「…それがどうした。」何も言えない。三千年の魂にとってみればどんな曲折も些細なこと。その通りだ。そして私の中で次第に霧が晴れていくのを実感した。

## 九州ビルディング協会

### 博多駅地区新築ビル見学会

3月22日に、九州最大級のオフィスビルとなる「JRJP博多ビル」の見学会を、九州旅客鉄道(株)様のご協力で開催しました。

福岡市内では久々の見学会であることから、鹿児島市の会員を含む40社からの申

込みがあり、関心の高さが窺われました。当日は、現場を巡りながら熱心な質問が相次ぎ、大変有意義な見学会となりました。

また、JP初の全館商業ビルである「KITTE博多」についても、オープニングに先立つ4月18日に行われた関係者の内覧会に、日本郵便(株)様の御厚意により、全会員を招待していただきました。

今回竣工した2つのビルは、隣接する博多駅から「KITTE博多」、更に「JRJP博多ビル」まで2階部分がペデストリアンデッキで連携した動線となっており、将来的には更に延長され、博多駅周辺の回遊性が増す計画となっています。

## 韓国ビル経営協会の来訪

今年3月、韓国ビル経営協会(KBOMA)が例年同様来日しました。

KBOMAの一般会員訪日団は3月22日から24日にかけて、東京ビルディング協会と大阪ビルディング協会の会員の協力を得て、両都市での視察ツアーを実施。また、3年連続で迎えることとなったKBOMA役員団とは3月31日、東京協会国際委員会を中心に交流を重ねることができました。

### < KBOMA 一般会員メンバー・ツアー (27名+通訳1名) >

3/22 (火)	東京視察 Lunch Reception (東京協会事務局) / 鉄鋼ビルディング (協力: (株)鉄鋼ビルディング) / 大手門タワー (三菱地所)
3/24 (木)	大阪視察 新ダイビル (ダイビル(株)、大阪協会)

### < KBOMA 役員団 訪日 (曹弘錫会長、趙事務局長以下14名) >

3/31 (木)	両協会会長面談 (高木茂 連合会会長) 鉄鋼ビルディング (株) 鉄鋼ビルディング 歓迎交流会、於 六本木ヒルズクラブ
----------	---

カッコ内は協会会員など、敬称略



大阪視察の様子

## CONTENTS

平成28年度事業計画	2
平成28年度政府予算の概要について	4
グリーンリースに取り組んでみませんか?	6
「感染症に対応した事業継続計画(BCP)作成ガイドライン」を作成しました	8
BOMA 360パフォーマンスプログラム 日本語版申請ガイドラインの公開	10
国際不動産面積測定基準(IPMS)の日本語訳を作成、IPMS面積への簡易コンバージョン方式も策定	12
協会便り	14
韓国ビル経営協会の来訪	15

## 表紙写真

昨年6月のBOMAロサンゼルス総会で撮影したロスに立地するオフィスビル。今年のBOMA総会はワシントン。参加者に役立つビル見学を企画しています。

## びるぢんぐ 2016年6月号 No.336

平成28年5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)3212-7845 FAX.(03)3212-6783  
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