

NTT都市開発 「秋葉原UDX」でBOMA360認証取得 ビル協「日本語版申請ガイドライン」活用で

日本ビルディング協会連合会では2016年4月に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を作成しました。これは全米ビル協会（BOMAインターナショナル）との連携により、同協会が日常的な多面の運営管理業務における優良ビルを評価する同プログラムを、日本のビル事業の制度環境や商習慣に置き換えて和訳し解説したもので、日本国内のビルが日本から、BOMAに申請し認定取得するための援けとなります。そして、このたび2014年国内初取得の本郷瀬川ビルに続き、本ガイドラインを使っての初の認証を、NTT都市開発（株）が秋葉原UDXを対象に2016年9月に取得されました。以下、取得推進担当者に、認証取得の狙いや取得のプロセスについて語っていただきました。



全米ではますます認知度を高めている！

NTT都市開発（株）
ビル事業本部 事業企画部 運営管理担当

田京 治課長、原田 翔太主査

この度、弊社が管理する秋葉原UDXにおいて、全米ビル協会、BOMAインターナショナルの実施する「BOMA360パフォーマンスプログラム」（以下、BOMA360）の取得にあたり、ご協力いただいた、一般社団法人日本ビルディング協会連合会様（以下、ビルディング協会）、株式会社昌平不動産総合研究所様（以下、昌平不動産）に、改めてお礼を申し上げます。

◆取得の経緯

弊社では、2015年度より従来のプロパティマネジメント業務（以下、PM業務）の見直しを図り、お客様に満足いただける不動産サービスとは何か、を改めて検討する取り組みを行ってきました。その一環として、弊社が行っているPM業務の品質チェック、業務品質の向上を目的として、PM業務を総合的に評価するBOMA360の取得を目指しました。

BOMA360は、全米では1,400棟を超えるまでに普及しており、国際標準のビルとしてリストアップされることで、様々な事業者との有効なコミュニケーションに資する

と期待しています。

また、LEEDやCASBEEのように、建物自体の環境性能を評価する認証制度と異なり、BOMA360は、建物自体の性能だけでなく、環境を含め、お客様に提供している不動産サービス全般を評価することから、弊社のみならず、秋葉原UDXに携わる全ての人々を評価していただいたと認識しています。建物の運営管理、維持管理は、トラブルを未然に防ぎ、何も起きないことが当たり前と、目立つ業務ではありませんが、BOMA360の取得により、携わる人々のモチベーション向上につながると期待しています。

◆取得のプロセス

ビルディング協会作成による「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」（以下、申請ガイドライン）に則って、申請の準備を2016年度当初より進めてきました。4つの必須条件のほか、6つのセクションそれぞれに該当する資料を、館内細則や各種契約書から整えていきました。

ビル全般を評価する認証制度であるため、資料が膨大になり、時には、弊社のみならず、防災センターや清掃センターに資料を提出していただく等のご協力をいただき、該当する資料が正しいのか、評価点はクリアできているのかを、携わる社員同士で確認し合いながら試行錯誤し、約

5か月間を資料の準備に要しました。

その中で、申請ガイドラインの解説が非常に役立ったことは言うまでもなく、申請ガイドラインがなければ、さらに時間を要していたと感じています。

資料が一端整った後、国内で唯一に取得されていた昌平不動産に、取得までのヒアリングをさせていただきました。英訳のポイント、該当する資料の確認、申請後の審査担当とのやり取りに至るまで、取得者ならではの多岐にわたるアドバイスをいただき、申請をよりスムーズに行う上では必要不可欠であったと実感しています。

英訳は、ビルディング協会様にご紹介いただいた、不動産関係の英訳を得意とする会社に約1か月で英訳いただき、2016年9月にBOMA360の申請を実施しました。

申請から3週間後に、BOMA360の審査官より、CongratulationというタイトルでBOMA360に認証された旨のメールが届き、無事、認証を取得するに至りました。いくつかの質疑があるだろうと準備をしていたのですが、申請ガイドラインを作成いただく中で、ビルディング協会様と全米ビル協会様との連携が図られていたおかげで、質疑がなかったのだろうと推測しています。

◆取得にあたって

BOMA360への申請を準備する中で、当初は、日々のPM業務の品質をチェックしてもらうことが主眼でしたが、

申請ガイドラインに従って資料を整えていくうちに、秋葉原UDXとして、お客様に対して、また地域社会に対してどんな貢献ができているのだろうか、まだまだ足りない部分はどこなのだろうかと考えさせられる認証制度でもあるという想いを深めていきました。

また、申請ガイドラインにもある昌平不動産の瀬川昌輝社長の「BOMA360は、オーナーとテナントが長期的な視点に立って、ビルの価値創造に努めていかなければ取得できない。」とのお言葉のとおり、オーナーのみでなく、テナントも一体となって、ビルの価値創造に努めているかがSECTION 6*の評価項目に繋がっており、日本と米国におけるテナント・リレーションシップの特質の違いを改めて考える機会ともなりました。

今後、国内でもBOMA360が普及し、PM業務の品質向上に寄与すること、オーナーとテナントが一体となって、ビルの価値創造に取り組み、グリーンリース等が広がることを期待しています。

* SECTION 6は、テナントリレーションやコミュニティとの関わりを評価する項目で、ビルサービスの個性が最も表現される部門。そのほかSECTION 1は「建物の運営と維持管理」、2は建物の安全性、3.教育・訓練、4.省エネルギー、5.環境/サステナビリティと「360度全方位」による、他に類型の無い評価軸です。（ビル協）



認証を取得したビル事業本部事業企画部 田京様（左）、原田様（右）

