

# 令和6（2024）年度事業計画

## 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

令和5（2023）年度は、新型コロナウイルス感染症の5類感染症への移行、インバウンド需要の回復等により、景気は緩やかに回復を続け、コロナ禍の影響で弱含んでいた地価は、2年連続で上昇した。都内のオフィスビル市況は、新規供給が継続する中、軟調若しくは横ばいの状況であるものの、コロナ下と比較すると出社率が回復し、オフィスに求められる機能も変化してきており、オフィスの増床や立地改善のための移転などの動きも出てきている。

令和6（2024）年度は、コロナ禍後の経済への移行が進み、景気回復の継続が期待されている。一方で、わが国経済には、不安定な国際情勢、世界的な物価高騰、急激な円安、深刻化する人手不足等の懸念材料が山積しており、引き続き、今後の動向を注視していく必要がある。

### （2）東京の政策課題とビル業界の課題

東京は、国際的な都市間競争が激化する中、世界から選ばれる金融・経済・文化都市を目指している。また、首都直下地震や激甚化する風水害等に対応できる防災機能の高度化、GX（グリーントランスフォーメーション）やDX（デジタルトランスフォーメーション）の実現など、直面する様々な政策課題に的確に対応していく必要がある。

今日、アフターコロナの時代において、働き方の多様化が急速に進んでいる。テレワークが普及する一方、オフィスで執務することの様々なメリットも再認識されている。ビル業界には、引き続き、わが国の力強い成長に資するクリエイティブな成果物を創造する場や、知的生産性の高い、ウェルネスに配慮したリアルなオフィス空間を提供していくことが求められており、これらの実現に向けて、テナントとのコミュニケーションを十分に図りながら、様々なニーズに合ったオフィスづくりを展開していくことが一層重要になっている。

他方、工事費の高騰、人手不足、働き方の多様化によるオフィス需要の減少等の課題も生じており、これらの諸課題に適切に対応していくことが求められる。

### （3）事業運営の基本的方向

令和6（2024）年度、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るとともに、東京の政策課題の解決に貢献するため、諸活動を積極的に推進する。

## 2. 政策活動

### (1) 税制・予算要望活動

令和7(2025)年度税制改正・予算要望について、連合会と連携しながら、ビル事業の推進に必要な税制措置の延長・拡充等の要望、都市再生の促進、都市の防災性能の向上、地球環境問題への対応等に資する支援措置等の予算要望活動を展開する。

### (2) 政策課題解決に向けた活動

#### ① 政策課題に対する意見等の反映

連合会と連携して国や東京都の審議会等に委員を派遣し、ビル事業の実態を踏まえた意見等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、脱炭素社会の更なる推進、効率的なビル運営管理の実現など、ビル事業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、それらの解決に向けて国や東京都などに要望・働きかけを行う。

#### ② オフィスビル経営に関する諸制度の周知・普及

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、ビル業界としての意見表明、会員への周知・情報提供等を行う。

#### ③ ビルの管理・安全対策に関する活動

##### 1) 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、国や東京都の耐震化推進施策の普及啓発を図るとともに、東京都が主催する耐震化推進都民会議に参画して「耐震化推進キャンペーン」関連行事を開催する。

##### 2) 新型コロナウイルス感染症等への対応

新型コロナウイルス感染症については、5類に移行したことに伴い、令和2(2020)年度に連合会が策定した「ビル事業における新型コロナウイルス感染症感染拡大予防ガイドライン」は廃止されたが、引き続き、同感染症等に関する動向を注視しながら、会員への適時適切な情報提供等を行う。

##### 3) オフィスビルの総合的な安全確保

局地豪雨等に伴う水害・浸水対策、防火対策、帰宅困難者対策、サイバーセキュリティ、ビル設備関連規制など、ビルの安全・安心に関わる情報の収集に努め、会員への周知・情報提供等を行う。令和6(2024)年度は、特に、水害・浸水対策に関する資料をとりまとめ、情報発信する。また、「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。

#### ④ 地球温暖化対策・省エネルギーに関する活動

##### 1) 省エネ法、建築物省エネ法、東京都環境確保条例等への対応

引き続き、省エネ法、建築物省エネ法、東京都環境確保条例等の関連情報の収集に努め、会員への周知・情報提供等を行うとともに、必要に応じてビル業界の立場から意見表明を行う。

##### 2) 脱炭素社会の実現に向けた取組みの推進

令和5（2023）年5月に連合会が策定した「オフィスビル分野におけるカーボンニュートラル行動計画」のフォローアップを行う。また、サプライチェーン全体を通じた脱炭素化（ゼロカーボンビル）の動向を含めた関連情報の収集に努め、会員への情報提供等を行うとともに、「脱炭素社会づくりキャンペーン講演会」の開催など、会員への啓発活動に努める。

#### ⑤ 中小ビル振興に関する活動

##### 1) 中小ビルの経営戦略等に関する検討

令和6（2024）年度は、建築工事費が高騰する昨今の状況下で、「リニューアルや建替を通じて如何にビルの価値を向上させるか」をテーマに様々な議論を展開していく。具体的には、中小ビル事業委員会での議論に加え、連合会定時総会（兵庫）の関連行事として6月に開催される「中小ビルの経営を考える集い」において、「築古ビルの付加価値をどのように増加させるか（仮題）」をテーマに、地方協会代表のパネリストによるパネルディスカッションを行う。

##### 2) 災害対応に関する活動

「中小ビルの災害対応マニュアル」、「テナントの皆さまの災害対応マニュアル」及び「防災ポケットブック」について、引き続き、会員への周知・普及に努める。

### 3. 調査・研究活動

令和5（2023）年度から開始したWEB方式のシステムを一部改善した上で、引き続き、ビル実態調査を実施する。

また、安全・安心の確保、SDGsへの関心の高まり、DXの進展、働き方改革への対応など、オフィスビルをめぐる諸課題に関する調査・研究を進める。令和6（2024）年度は、特に、AIを活用したビルの運営管理や不動産関連税制をテーマにした調査を実施する。

### 4. 国際交流活動

ビル事業の国際化に対応し、連合会と連携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まちづくりの動向に関する最新情報を収集する。

令和6（2024）年度は、7月10～18日の行程でBOMA総会（米国・フィラデルフィア）及びビル事情（カナダ・トロント市）の視察団を派遣するなど、海外におけるビル関連情報の収集を図る。また、引き続き、海外ビル協会と

の国際交流活動を推進する。

## 5. 組織活動

### (1) 会員数の拡大及び財務運営

令和6（2024）年度当初（見込み）の会員数は、令和5（2023）年度当初より5社増加し、326社である。引き続き、連合会との連携を図りつつ、政策要望、情報提供、会員相互の交流等の活動を積極的に行い、業界団体としての社会的価値をアピールしながら、会員数の拡大に努める。また、引き続き、年度を通じた的確な財務運営に努める。

### (2) 総会

令和6（2024）年度は、4月に第55回定時総会を開催し、令和5（2023）年度事業報告及び決算並びに令和6（2024）年度事業計画及び予算の審議を行う。

### (3) 理事会

令和6（2024）年度は、3月、7月、11月、令和7年（2025）年2月に定例の理事会を開催し、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を行う。

### (4) 委員会

- 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項を調査・審議し、適宜、調査結果、審議事項等を理事会に報告する。
- ③ 地方協会と緊密に情報共有・意見交換を行う。特に、大阪協会とは「東西合同管理・技術委員会」を開催し、ビルの管理・技術に関する諸課題について調査・検討を行う。

### (5) 会員サービス・広報活動

#### ① 機関誌

引き続き、機関誌「BUILDING TOKYO」を奇数月に年6回発行し、会員に対し、オフィスマーケットの動向を含むビル関連情報、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の認知度向上を図る。

#### ② ホームページ

会員のみならず一般の方にも幅広く見てもらえるホームページを目指し、ホームページの刷新を行う。情報発信機能を強化し、協会活動を社会に幅広く周知するとともに、会員専用ページを活用し、協会活動の詳細やビル事業に関する政策動向、講演会・エグゼクティブサロン等の動画配信などの有益な情報を迅速に分かりやすく会員に提供する。

- ③ メールニュース  
メールニュースを配信し、会員に対して講演会・ビル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の講演会を開催する。また、新たに竣工したビルや特色あるビルの見学会を開催する。
- ⑤ 会員の交流活動  
新年賀詞交歓会や懇親ゴルフ会のほか、会員にビル関連情報を提供するビルキョウサロンやエグゼクティブサロンを開催し、会員相互の交流・親睦を図る。
- ⑥ その他会員サービス  
ビルの経営管理に係る情報提供等を行う相談事業を継続する。

(6) 関係団体との連携

連合会の日本ビルディング経営センターが実施するビル経営管理士試験やビル経営管理講座などの事業運営に引き続き協力するとともに、各方面にビル経営管理士の活用を働きかける。また、同センターと共同でビル経営セミナーを実施し、会員の人材育成・教育研修の機能を強化する。

その他、関係諸団体との連携を図り、ビル事業の発展に向けた取組を推進する。

以 上