

平成22年度事業計画（案）

I. はじめに

景気動向指数がリーマンショック前の水準にまで上昇したことから、二番底の懸念は薄らいだとされるが、深刻なデフレ、雇用不安を抱えたわが国实体经济を覆う閉塞感は拭い難いものがあり、現状ではまさに「実感なきプラス成長」といえる。

大阪のオフィスビル業界においても、テナント企業の業績悪化に伴う組織統合、支店機能縮小等による退居、減床傾向が強まるのに加え、昨年来の新築ビルラッシュからくるオフィス床の更なる供給過剰により、バブル崩壊時以上の危機に遭遇しているといっても決して過言ではない。

当協会は今を遡る80年前の昭和5年2月、世界的な経済恐慌の嵐が吹きすさぶ中、業界の結束を目的として発足した。この記念すべき年にあたり、80年の長きに亘る歴史を真摯に顧みて、幾多の苦難を乗り越えてきた先人の業績に学び、これからのビル経営の糧としなければならない。

ビル業界に厳しい試練を与えた今回の経済危機は、半面で奇しくも外資系ファンド等による加熱気味の不動産投資を沈静化させ、ビルを金融商品と見る投資家志向の短期保有型から、長期に亘ってテナントの満足をベースに地域との共生をはかる本来のビル経営のあるべき姿へと見直す結果をもたらした。

不況期の今こそ、ビル事業者が目指すべきは量的拡大ではなく、環境面、安全面等、テナントや利用者、地域住民の満足を得るための事業の質的向上であり、それが都市インフラ事業としてのビル経営が、大阪のまちづくりへの貢献につながる途にもなる。

当協会は、本年度を“原点回帰”の年と位置づけ、会員相互の交流と結束を更に深めると共に、創立80周年記念事業を遂行することで、これまでの「開かれたビル協」「参加型ビル協」路線を一層確固たるものとし、80周年を到達点ではなく100周年へ向けての新たな出発点としたい。

II. 活動方針と事業内容

今年度の事業活動をすすめるうえでの基本的な方針を以下の通りとする。

- * 創立80周年記念事業の遂行により協会の社会的地位の向上、確立をめざす。
- * 「会員に役立つ、会員のための協会」として事業の質的充実をはかる。

1. 創立80周年記念事業

- 1) 協会広報誌「Building」創立80周年記念増刊号の発行
 - ・テーマ：「ビルとまちづくり—大阪“再生”に向けて—」
- 2) 記念総会
 - ・日時、会場：平成22年5月20日 帝国ホテル大阪
 - ・内容：定時総会、記念式典、記念講演会、懇親会

- 3) 創立80周年記念コンペ『ビルディング2030～人・都市・環境 つなぐ大阪～』
 - ・提案内容：20年後、ビル協100周年時のビルとまちのあり姿を提案
 - ・募集対象：ビルとまちづくりに関心のある個人、グループ
 - ・スケジュール：5月～募集、9月提出、10月審査
11月記念フォーラムで発表
- 4) 公開記念フォーラム
 - ・テーマ：『ビルとまちづくり—大阪“再生”に向けて—』
 - ・日時、会場：平成22年11月25日 新阪急ホテル
 - ・内容：創立80周年記念コンペの入選発表、表彰、基調講演、パネルディスカッション
- 5) 社会貢献、環境貢献、地域貢献活動
 - ・集客施設（南海都市創造(株)）でのドライミスト設置…能美防災(株)、当協会の協賛事業
 - ・AEDの設置…(株)アベックス西日本、セコム(株)の協賛事業
 - ・既成市街地活性化に向けた各地域団体主催行事への協賛
- 6) キャンペーン広告
 - ・目的：記念事業内容の告知、会員紹介等
 - ・告知媒体：日本経済新聞 近畿面 朝、夕刊併用
 - ・出稿時期：5月18日～20日 2回、10月下旬 1回 計3回

2. 会議

- 1) 第39回定時総会 平成22年5月20日 帝国ホテル大阪にて開催。
総会終了後、創立80周年記念式典、記念講演会および懇親会を実施。
- 2) 新年会 平成23年1月6日 新阪急ホテルにて記念講演会及び年賀交歓会を開催予定。
- 3) 理事会 8、12、1月を除き毎月定期的に開催。
協会運営にかかる各事業の意思決定を行う。
- 4) 委員会 経営、総務、技術、組織、広報の5委員会で活動する。
各委員会は、8、12、1月を除き原則毎月1回（広報は4、7、10、1月を除く）開催しているが、本年も必要に応じ委員長が召集することとし、機能的かつ効率的な事業運営をはかる。
上記の他、経営委員会は京都、兵庫協会と、技術委員会は東京協会と合同の委員会を開催する。
「ビルの省エネルギー」については、一昨年度実施した省エネルギー研究会を承継し、技術委員会が研究活動を行う。

3. 組織活動

創立80周年記念事業を展開する中で、協会の知名度、認知度の更なる向上

をはかり、協会としての地位を確立することでの組織強化を目指す。
また、更に厳しさを増すビル市況下において、新規会員の入会による会員の増加を目指すことから既存会員の満足度を高めることに重点を移した活動を行う。

会員の現状 平成22年3月31日現在

正会員 152社 247棟 2,965,461m²

賛助会員 43社

4. 教育研修活動

ビル業界にとっての時宜を得た課題対応、幅広い業界情報の収集のため、各種セミナー、施設見学会等を主催する他、日本ビルディング経営センター、大阪土地協会はじめ関連団体が主催するセミナー等への積極的な参加をすすめる。

また、人材育成の観点からビル経営管理講座の受講と同管理士資格取得の推進をはかる。

なお今年度の秋季経営セミナー、11月度技術セミナーは80周年記念フォーラムに置き換えて実施する。

開催予定分

技術セミナー 7月5日

経営セミナー 平成23年2月25日

夏季見学会 7月上旬 行先等未定

ビル見学会 梅田阪急ビルディング他、適宜開催

他、経営委員会、技術委員会での外部専門家を招いての勉強会、技術委員会による技術見学会は適宜開催

5. 調査活動

会員各社からデータ提出等のご協力により、業界の他の市況調査にはない独自の調査結果を報告することで会員各社の経営に資する。

・ビル実態調査…連合会が全国協会会員を対象に実施 4月調査、10月報告

・ビル運営管理に関する調査

…大阪、兵庫、京都、東京の4協会共同実施 7月調査、10月報告

・ビル市場動向調査

…当協会経営委員会による独自調査、三鬼商事(株)のデータ協力

独自の地区割りに基づく空室率、継続賃料に加え、テナント動向、景況感等、6、12月の年2回の定点観測 3、9月報告

6. 広報活動

創立80周年記念事業の実施に合わせ、従来の「開かれたビル協」路線を更に強化、協会の事業活動を広く外部に周知するための広報活動を強化する。

- ・協会広報誌『Building』を年4回発行 協会外にも広く配付
- ・連合会広報誌『びるぢんぐ』、東京協会広報誌『BUILDING TOKYO』を各々年6回、日本ビル経営センター広報誌『ISHIZUE』を年4回配付することによる幅広い業界情報の提供と関連知識の普及
- ・条例改正、各種通達、行事案内等、行政、各関連団体等の広報物の配付
- ・ホームページによる情報開示、情報発信の一層の拡充
- ・ビル市場動向調査、創立80周年記念事業他、各種事業の記者発表等、パブリシティ活動の強化
- ・協会事業の周知をはかるため、協会内外への案内パンフレットの配付
- ・外部団体主催のセミナー、講演会等に講師として参加し協会活動をPR

7. 大阪中小ビル経営者研究会

昨年度より、平成17年2月の発足当初の趣旨に立ち返り、「会員参加による共通する経営課題の研究の場」「会員相互の交流、親睦を通じての人脈形成」を徹底する。

4、6、9、11、2月に計5回の例会を開催し、経営計画、管理・運営、貸室営業、法律問題等の各ジャンルから選んだタイムリーな研究課題による研究会の他、従来通り賛助会員のご協力による見学会、勉強会も開催、タイムリーな情報や関連知識の習得をはかる。

なお、昨年度、東京、神奈川協会と実施した「中小ビルのエネルギー管理三協会合同研究」結果については6月に東京で開催される連合会70周年記念総会の場で発表する。

8. 他団体との連携

創立80周年を機会に、“開かれたビル協”路線の下、行政および関連団体との更に幅広い連携をすすめる。

- ・創立80周年記念事業のコンセプトでもある地域共生型ビル経営の推進に向け大阪市等、行政および地域の関連団体、活動グループとの連携を強める。
- ・ビル業界の業態の変容に伴ない、特に経営面での管理部門の重要性が増すことから(社)大阪ビルメンテナンス協会との交流を更に深める。
- ・新公益法人制度については、来年度の移行を目指し、前年に引き続きビル協連合会、各地区ビル協会をはじめ、関連各団体との連携、情報交換を強化する。
- ・ビル事業における省エネルギー推進のため、空気調和衛生工学会による中小建物EM研究会への参加の他、関連団体との連携、交流を深める。

- ・大阪府環境農林水産部が主催する、大阪府低炭素化シナリオ（大阪府温室効果ガス排出量25%削減計画）検討のための助言委員会（仮称）に参画する。

平成22年3月時点での主な関連団体、会合（*印…当協会より役員等派遣）

(社)日本ビルディング協会連合会（*）
東京、京都、兵庫、奈良他各地区ビルディング協会
(財)日本ビルディング経営センター（*）
(財)ビル管理教育センター（*）
(社)関西環境開発センター（*）
(社)大阪ビルメンテナンス協会
(社)不動産協会
(社)大阪土地協会
(財)大阪建築物防災センター（*）
ビル冷暖房自主管理推進協議会（*）
大阪建築物震災対策協議会（*）
関西地区証明用電気計器対策委員会（*）
関西不動産関連団体連絡協議会

（以上 順不同）