

令和3年度事業計画

I. はじめに

昨年度は、英国のEU離脱、米中貿易摩擦の深刻化、米国の大統領選挙、そして、ほぼ年間を通じての新型コロナウイルス感染症の感染拡大など、国際情勢が大きく変化した一年であった。

国内経済状況は、新型コロナウイルス感染症の影響で二度にわたり緊急事態宣言が発出されたことにより、不要不急の外出が自粛され、特に、飲食、観光・旅客などの集客型の産業が深刻な打撃を受けた。

大阪においても、国際間の移動が出来なくなったことからインバウンド需要が突然消失し、これまでインバウンドの恩恵を受けてきた大阪経済にとって大きな痛手であった。しかし、一方で、万博・IRを経済回復の起爆剤にしようという機運も見え、大規模ビルの開発が進捗する見通しで、関西の再活性化には大きな期待が寄せられている。

我々ビル賃貸事業では、空室率は、商業施設等を除いて全般的には落ち着いた動きとなっているものの、テレワークの動きが加速し、ワークスタイルの変化やオフィス環境の変化がどのように進展していくか、しっかりと見極めていく必要がある。

このような環境下で、大阪ビルディング協会も、昨年予定していた創立90周年の記念行事や施設見学会について開催中止を余儀なくされたが、昨春以降、コロナ禍を踏まえたオフィスビルの様々な課題を共有し、秋以降は、感染症予防対策を施したうえで各委員会および理事会の実開催を再開した。また、各種のセミナーをリモート配信で開催し、タイムリーで有益な情報発信に努めた。

今年度も引き続き、会員相互の情報の共有化とコミュニケーションの活性化を図り、行政・関連団体との連携を通して、会員企業の発展と社会への貢献に資する安定感のある活動の展開を基本路線とする。

II. 活動方針

今年度の事業活動を進める上での基本的な方針を以下の通りとする。

1. 「経営セミナー」「技術セミナー」の内容の充実

- ・教育研修活動の一翼を担う上記セミナーのテーマについては、最新かつ、経営課題に密接なものをタイムリーに選定する。
- ・より効果的なテーマ選定のため、主管委員会である「経営委員会」「技術委員会」で、十分な意見交換、情報収集等を通じて検討を行う。また、具体的な内容に関しては、専門性の高い講師陣と綿密な打ち合わせを行う。
- ・新型コロナウイルスの終息が見えない間は、より参加しやすい形と

してリモートでのセミナー開催を基本に、少数の実聴講者も配置するハイブリッド方式を採用する。

2. 「ビル見学会」の実施

- ・新築ビルの竣工が予定される今年度は、大阪でビル見学会を開催する（8月末頃、本町サンケイビルを予定）。

3. 「P.M研究会」第六期1年目の活動の展開

- ①テーマを「ハード系」と「ソフト系」の双方をバランスよく設定する。
- ②活動成果を確実なものにするため、小グループ制の討議時間を設ける。
- ③基調講演者として、テーマ毎に専門家を招聘する。
- ④テーマの多様性に鑑み、参加者の固定制をフリー制とする。
- ⑤メンバー間の交流と相互啓発をめざす。（ネットワークの構築）

4. 「大阪中小ビル経営者研究会」例年の活動方針を踏襲

- ・「会員参加による、中小ビルに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」を目的として平成17年2月に発足し、今年度17年目を迎える。好評の「勉強会&意見交換」、「見学会」方式を踏襲する。
- ・近年、その活動が活発化してきている日本ビルディング協会連合会主催の「中小ビルの経営を考える集い」は2021年度の開催が中止となったが、連合会が実施した「新型コロナウイルス感染症対策に関する緊急アンケート調査」の結果を大阪でも活用、共有化すべく、研究会のテーマとして取り上げる。

5. 協会活動成果の広報の積極的な展開

- ・活発な協会活動の成果を広く会員企業や関連先に享受いただくため、良質な協会広報誌やホームページなどを制作し、その活用を積極的に進める。
- ・ホームページは、2021年4月にリニューアル版をリリースし、より会員相互の情報交換、情報共有の場としての活用を図る。

6. 関係行政・機関と密接な連携

- ・関係行政・機関との密接な連携を通じ、効果的な情報の受発信を行うとともに合理的で実現可能な施策立案に関して、情報・意見交換を行い、ビル事業者としての社会的責務を果たしていく。

7. 組織強化活動を着実に展開する

- ・正会員の入会促進を強化するとともに、賛助会員のメリット創出を計画的に展開する。

Ⅲ. 事業内容

1. 集会・会議

- 1) 第50回定時総会 令和3年5月27日 「オービックホール」にて、規模を縮小して開催する。
- 2) 新年会 令和4年1月12日 「大阪新阪急ホテル」にて講演会および年賀交歓会を開催する。
- 3) 理事会 毎月定期的に開催。(8月、12月、1月は休会)活動全体の確認と協会運営にかかわ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。
原則、毎月定期的に開催しているが、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運営を図る。
上記の他、経営委員会は11月に、京都協会と兵庫協会との3協会合同委員会を継続開催する。
技術委員会は東京ビルディング協会と春(6月に延期)・秋の計2回の合同委員会を継続開催する。
「ビルの新型コロナウイルス対策」、「IT・デジタル化等の新技術」、「ビルの防災・BCP対策」や「ビルの節電・省エネ等エネルギー問題や環境対策」について、技術委員会が中心となって研究活動を行う。
また、行政各機関からの求めには真摯、かつ積極的に対応し、「頼られるビル協」をめざす。

2. 組織活動

会員の真のニーズをつかみ、各委員会が連携して、会員に役立ち喜ばれる事業を行う。諸活動を通じて会員間の結束を高め、一層の組織強化を図る。

会員増強活動の展開は、正会員の入会促進に重点を置き、中小ビルを含めて幅広く強化する。

また、賛助会員のメリット創出に資する効果的な情報発信として、賛助会員のPRツール(DM便)の発行を継続する。

なお、「プロパティマネジメント研究会(略称:PM研)」については、引き続き第六期(今年度より2年間)の1年目の活動を計画的に開催する。

・「PM研」第六期・1年目（第1回～第4回）の開催：メンバー募集のうえ、検討テーマを設定。

第1回 6月24日

第2回 8月26日

第3回 1月27日

第4回 3月24日

・新入会員オリエンテーション兼懇親会の開催（時期未定）

3. 教育研修活動

ビル経営に不可欠な時宜を得た課題対応や幅広い業界情報の収集のため、各種セミナー、行政施策説明会（特に法律改正や補助金制度）、ビル見学会等を開催する。また、日本ビルディング経営センター、大阪土地協会を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勧める。

人材育成の観点から「ビル経営管理講座」の受講と「ビル経営管理士」資格取得の推進を図る。なお、一般社団法人移行を機にオープン化した、技術セミナー・経営セミナーの一般参加を促進する。

（開催予定）

・技術セミナー 7月16日、11月25日

・経営セミナー 10月4日、2月25日

・ビル見学会 大阪での見学会（8月末頃を予定）

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や、各委員会の外部（ビル、施設）見学研修会は定例委員会との併催だけでなく、幅広いテーマでタイムリーに適宜実施する。

4. 調査活動

従前、独自で実施していた「ビル市場動向調査」と、日本ビルディング協会連合会と連携実施していた「ビル実態調査」、「ビル運営管理に関する調査」、「エネルギー使用量調査」の4つの調査を整理し、3年前に『新「ビル実態調査」』を実施した。（①基本情報編、②営業関連情報編、③管理関連情報編、④エネルギー情報編の4つ章で構成）

今年度も日本ビルディング協会連合会と共同で、この『新「ビル実態調査」』の集計分析に改良を加え、4回目として継続実施する。

5. 広報活動

今年度も、協会活動成果の共有化を図るため、広報誌・ホームページ等によるタイムリーな情報発信を通じて、会員間のコミュニケーションの緊密化はもちろん、他ビル協会および関連団体間の情報の共有化を図る。

・協会広報誌『Building』を年4回発行し、外部にも広く配布する。

- ・連合会広報誌『びるちんぐ』、東京協会広報誌『BUILDING TOKYO』を各々年6回配布し、幅広い業界情報の提供と関連知識の普及を図る。
- ・協会定期便等を活用して、補助金制度、法・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を配布する。
- ・ホームページを通じて最新の情報をタイムリーに発信する。好評な「各種セミナーの資料やパワーポイントデータの即時掲載」を継続する。
- ・リニューアルしたホームページの運用を開始し、会員間の情報交換を促進し、より質の高い情報開示、情報発信の一層の充実を図る。

6. 大阪中小ビル経営者研究会

中小ビル経営に共通した課題を抽出し、会員のニーズに準拠したテーマを効果的に学習、研究する。

- ①「セミナー&小グループ討議」、「実地見学会方式」を継続する
- ② テーマジャンルについては、主に次の3区分とする
 - ・「経営課題、戦略」－「課題の共有化と今後の対策」
 - ・「ハード系」－「最新ビル等の見学会」、「リノベーション、大規模改修」等
 - ・「ソフト系」－「マーケット動向&リーシング等」、「法的課題」、「補助金、減税」、「防災対策」等

開催日程は、4月16日、7月9日、10月15日、2月18日。

7. 他団体との連携

- ・“開かれたビル協”路線の下、行政及び関連団体との幅広い連携を進める。
- ・ビル事業における諸問題への対応のため、大阪府市等行政、および関連団体主催の委員会等には積極的に参画・提言に努める。

8. その他

- ・状況が許せば、「90周年記念事業」として企画するも延期となった海外ビル視察や2020年度に開催できずに延期した中小ビル経営者研究会海外ビル視察の催行を検討する。

以上

参考：主な関連団体等（2021年4月時点） 【*印…当協会より役員等派遣】

- ・（一社）日本ビルディング協会連合会
（*副会長、政策委員長、政策委員、運営委員、顧問）
- ・東京、京都、兵庫、奈良をはじめとする各地区のビルディング協会
- ・（一財）日本ビルディング経営センター（*評議員）
- ・（公財）日本建築衛生管理教育センター（*評議員、理事）
- ・（一社）大阪ビルメンテナンス協会
- ・（一社）不動産協会
- ・（一社）大阪土地協会
- ・（一財）大阪建築防災センター
- ・大阪建築物震災対策推進協議会（*委員）
- ・関西地区証明用電気計器対策委員会（*委員）
- ・関西不動産関連団体連絡協議会

（順不同）