

令和5年度事業計画

I. はじめに

新型コロナウイルス感染症の流行も令和5年に入りようやく落ち着きを見せ、令和5年度の初めには、季節性インフルエンザと同じ「5類」に引き下げられることとなり、コロナ禍前の日常生活に戻る事が期待されている。

オフィスビル事業では、昨年度は、梅田、淀屋橋を中心とするエリアで、大型オフィスビル数棟が竣工し、大阪でのビル空室率の上昇、二次空室の発生が懸念されたが、空室率も大きくは上がらず、オフィスビルの大量供給元年は大きな影響無く経過した。ただし、大阪のオフィスビルの大量供給は今後2025年まで続くため、同年に開催される大阪・関西万博、その後のIRの誘致等が大阪の街の活性化に好影響を与えることに期待しつつ、大阪のオフィスビル業界として新たな需要を生み出していくことが必要となる。同時に、カーボンニュートラルへのテナントの関心の高まりや行政からの規制強化、資材・人件費上昇等の課題にも業界として待ったなしで対応していかなければならない。

また、コロナ禍を契機に加速したテレワークの動きは継続しており、コロナ禍が終息しても、利便性等の観点から元の状態には戻らないという声が多く聞かれる。あらためてオフィス機能を見直し、従業員のコミュニケーションの充実や健康増進といった目的でスペース活用を模索する方策が必要となる。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きたい。

昨年度は、オフィスビル経営の様々な課題を共有しながら、定時総会、新年会、各種行事をほぼコロナ禍前の規模、内容で開催することが出来た。理事会、各委員会・研究会も継続して開催した。各種セミナーでは、ハイブリッド形式にて、タイムリーで有益な情報発信に努めた。また、昨年度も、多くの新会員に加入いただき、今後の業界活動に対する関心の高さが伺えた。

今年度も、本格的なポスト・コロナ時代のビル経営をともに考え、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、具体的な講演内容に関しては、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つつあるが、利便性も考慮し、より参加しやすい形として、実聴講とオンライン配信を並行するハイブリッド方式を継続する。

2. 「ビル見学会」の実施

- ・今年度も大阪市内で複数の大型ビルの竣工が予定されている。その中で代表的な「JPタワー大阪」見学会（今年11月～来年2月の間）、「アーバンネット御堂筋ビル」見学会（来年3月頃）を開催する。

3. 「PM研究会」第七期の活動の展開

- ・より充実した研究会のテーマ、内容を企画、立案するため、第七期研究会に若干名の幹事を設ける。研究会運営の基本方針は、次のとおり。
- 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。
また、適宜、PM業務の課題解決に資する目的で施設見学会を実施する。
- 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、参加者は、固定制でなくフリー制とする。
- 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」の活動の展開

- ・当研究会は、「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、親睦を通じてのネットワーク形成」を目的に活動している。
- ・今年度も、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ヂング協会連合会主催の「中小ビルの経営を考える集い」が今年6月に予定されている。連合会が実施した「中小ビルの省エネルギー等に関するアンケート調査」の結果を大阪でも活用、共有化すべく、研究会での報告を予定している。

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を制作、運用し、その活用を積極的に進める。
- ・ホームページは、令和3年4月にリニューアル版をリリースし、3

年目を迎える。リニューアルの目的に掲げた「より会員相互の情報交換、情報共有の場としての活用」の進捗状況をフォローし、会員企業にフィードバックを行う。

6. 関係行政・機関との密接な連携

- ・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、賛助会員の入会促進を継続するとともに、加入会員のメリット創出を計画的に展開する。会員相互が交流を図る場（定時総会、新年会、新入会員懇親会等）も活用する。
- ・賛助会員には、賛助会員DM便（自社PRチラシを定期的に正会員向けに送付）をより活用いただくよう周知し、協会広報誌Buildingの「賛助会員NEWS & TOPICS」ページへの積極的な投稿を案内する。
また、情報提供を受ける側の正会員に対して、あらためて当該取り組みへの関心や積極的な活用を促す。

Ⅲ. 事業内容

1. 集会・会議

- | | |
|-------------|---|
| 1) 第52回定時総会 | 令和5年5月23日（火）、「帝国ホテル大阪」にて、定時総会、講演会および懇親会を開催する。 |
| 2) 新年会 | 令和6年1月11日（木）「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 | 毎月定期的に開催する（8月、12月、1月は休会）。協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 | 総務、経営、技術、広報、組織 5委員会で活動する。
原則、毎月定期的に開催するが、必要に応じ委員長が召集し、機能的かつ効率的な運営を図る。
上記の他、経営委員会は今年11月に、京都協会と兵庫協会との3協会合同経営委員会を兵庫にて開催する。
技術委員会は東京ビルディング協会と春・秋の計2回の東西合同委員会を継続開催する。
「ポスト・コロナのビル運営・管理」、「ビルの運営・管理におけるDX」、「カーボンニュートラル対応」、「ビルの防災・BCP対策」等について、技 |

術委員会が中心となって研究活動、意見具申を行う。

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、業種別会員リストを活用し新会員の発掘・入会促進を行い、中小ビルを含めて幅広く強化する。

「プロパティマネジメント研究会（略称：PM研）」については、第七期（今年度より2年間）の1年目の活動を計画的に実施する。

「PM研」第七期は、研究会幹事を中心に、PM業務における課題を整理し、検討テーマを決め、計画的に実施する。

第1回 5月25日（木）

第2回 8月24日（木）

第3回 1月25日（木）

第4回 3月28日（木）

・4月11日（火）に新入会員オリエンテーション兼懇親会を開催する。

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）、ビル見学会などを開催する。また、日本ビルディング協会連合会の教育研修委員会（旧日本ビルディング経営センター）主催セミナー、大阪土地協会をはじめ関連団体によるセミナーなど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・経営セミナーへの一般参加を促進する。

（開催予定）

・技術セミナー 7月28日（金）、11月17日（金）

・経営セミナー 9月29日（金）、2月29日（木）

・ビル見学会 大阪での見学会（下半期に予定）

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、幅広いテーマで適宜実施する。

4. 調査活動

日本ビルディング協会連合会と連携実施している「ビル実態調査」（①基本情報編、②営業関連情報編、③管理関連情報編、④エネルギー使用量編）の4章で構成）を今年度も引き続き共同で集計分析に改良を加

え、継続実施する。その他、会員に役立つ各種のアンケート調査等を実施する。

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深化はもちろん、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、セミナー等の行事案内、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「各種セミナーのパワーポイントデータの即時掲載」を継続する。
- ・ホームページの効果的な運用に努める。お知らせメールによる情報の適時発信、会員による投稿ページの活用、会員のビルを紹介する「ぶらり大阪ビル散歩」の継続など、会員に役立つ情報交換の場として、また、親しみやすく会員以外からもビル業界・ビル協会への関心を惹くツールとして、より一層の内容の充実を図る。

6. 大阪中小ビル経営者研究会

- ・研究会の発足以来、20年近くが経過した。中小ビルの経営者および経営者に準じる者を対象にあらためて会員の再登録を行い、登録会員のニーズに合う研究テーマの選定を行う。
- ・研究テーマは、中小ビル経営に共通した課題を抽出し、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2区分とする

- ・「施設見学系」－「賛助会員の設備ショールーム見学」、「リノベーション、大規模改修事例の視察」等
- ・「セミナー系」－「中小ビルのマーケット動向と今後の見通し」、「地代・家賃改定の実践」、「不動産と法的課題」、「事業承継、後継者向け勉強会」等。

開催日程は、4月21日（金）、7月21日（金）、10月20日（金）、2月16日（金）。

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し、提言に努める。

8. 特定資産への積立

協会創立100周年（2030年）に向け、記念行事開催用の費用として、令和4年度に続き、2度目の事業資産の積立を行う。

以上

参考：主な関連団体等（令和5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、教育研修委員）
- ・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
- ・（公財）日本建築衛生管理教育センター（*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）