

令和6年度事業計画

I. はじめに

令和5年度の初めに新型コロナウイルス感染症が季節性インフルエンザと同じ「5類」に引き下げられて以降、インバウンド需要の回復を含め、関西地区の社会経済活動も活気を取り戻している。

大阪のオフィスビル事業では、昨年度も、梅田、淀屋橋を中心とするエリアで、新たに大型オフィスビル数棟が竣工し、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りず、オフィスビル業界には大きな影響が無く経過した。ただし、大阪でのオフィスビルの大量供給は来年度まで続く計画であり、また、一定割合の在宅勤務等、コロナ禍を経験したなかで新たな働き方が定着したように見られることから、来年春に開催される大阪・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、出社したくなるオフィス機能の探求など新たなオフィスづくりの推進が必要となる。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省エネ規制の強化、人件費上昇・人手不足等の状況は続いており、これらの課題にも業界として対応していかなければならない。

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、セミナー、ビル見学会など各種行事を計画どおりに開催し、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。これら各種の協会行事には、コロナ禍前以上に多くの会員に参加をいただき、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、これからのビル経営をともに考え、会員相互の情報共有のプラットフォームとしての協会の活性化を図り、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、会員のニーズを確認しつつ、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」および「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。

- ・コロナ禍では、感染防止対策として主にオンライン配信にてセミナーを開催してきたが、会員相互の交流機会の一環という側面も考慮し、セミナーは、リアル開催方式に戻すこととしたい。

2. 「ビル見学会」の実施

- ・今年度も大阪市内で大型オフィスビルの竣工が予定されている。その中で代表的な「グラングリーン大阪」の見学会を開催する（2025年2～3月頃）。

3. 組織強化活動を着実に展開する

- ・加入会員のメリット創出を計画的に展開する。会員相互が交流する場として、定時総会、新年会、新入会員懇親会等を活用する。また、新会員の入会促進にあたっては、現会員以外の企業も魅力を感じるセミナーテーマの選定や各種の行事の紹介を通じて、協会入会のメリットを訴求する。

4. 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、また、潜在的な新規会員への活動紹介のため、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、より会員相互の情報の受発信、情報の共有の場として活用する。

5. 「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」を目的に活動を継続する。
- ・今年度も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」が6月に神戸で開催される。『築古ビルの付加価値をどのように向上させるか』というテーマで実施されるパネルディスカッションに代表派遣を行う。

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、ビルの省エネルギー、防災、環境衛生等の課題について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。

Ⅲ. 事業内容

1. 集会・会議

- 1) 第53回定時総会 令和6年5月23日(木)、「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7年1月9日(木)「ホテル阪急インターナショナル」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、組織、広報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京都にて開催する。
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。
また、技術委員会が中心となって「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」、「街づくりとモビリティ」等について、研究活動、意見具申を行う。

2. 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日本ビルディング経営センター主催のセミナー、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。

(開催予定)

- ・技術セミナー 7月26日(金)、11月29日(金)
- ・経営セミナー 9月27日(金)、2月28日(金)
- ・ビル見学会 大阪での見学会(下半期に予定)

3. 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、新規会員候補リストを作成し新会員の発掘・入会促進を行い、中小ビルオーナーを含めて幅広く強化する。

4月9日（火）に令和5年度の新会員を招き、新入会員懇親会を開催する。

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）に代わり、よりタイムリーに情報を伝達するツールとして、ホームページの会員投稿欄を活用いただくよう周知する。また、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継続して案内する。

組織委員会傘下の「PM研究会」については、研究会幹事役を中心に、第七期（2年間）の2年目の活動を計画的に実施する。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会員満足度向上策の一環およびビル運営に関わる新商品等の知識習得の場として、賛助会員がプレゼンテーションを行う機会を設ける。
- 研究会日程 5月30日（木）、8月22日（木）、1月23日（木）、3月27日（木）

4. 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、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。好評である『ぶらり大阪ビル散歩』での会員ビルの紹介、そして、賛助会員のプレゼンテーション・ツールとして会員投稿欄の利用を促進する。

5. 大阪中小ビル経営者研究会

- ・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」、「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19日（金）、7月19日（金）、10月18日（金）、2月21日（金）。

- ・2年毎に開催している地方での街づくり視察会を年度内に計画し開催する。

6. 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、②主要諸元、③運営管理、④賃貸営業の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、実施する。

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、5年度に続き、3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6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）

（順不同）