

令和6年度

# 事業計画書

令和6年3月6日



公益財団法人 東京都防災・建築まちづくりセンター

<b>【計画の概要】</b>	1
----------------	---

## **【公益目的事業】**

### **I 防災・まちづくり総合支援事業**

1 都市再生支援事業	2
2 防災都市づくり等協力事業	3
3 東京都歴史的景観助成事業	9
4 住宅性能評価事業	10
5 東京都優良マンション登録表示事業	11
6 高齢者等居住支援事業	11
7 建築確認検査事業	12
8 構造計算適合性判定事業	13
9 定期調査報告事業	14
10 建築材料試験事業	16
11 耐震改修評定事業	17
12 東京都木造住宅耐震診断事務所登録事業	17
13 建築物のエネルギー消費性能判定事業	18

## **【収益事業】**

<b>II 住宅瑕疵担保責任保険等事業</b>	20
-------------------------	----

<b>III 宅地建物取引士資格試験事業</b>	21
--------------------------	----

## **【管理・運営事項】**

1 総務関係	22
2 評議員会・理事会の開催	22

## 【計画の概要】

世界が新型コロナウイルス感染症に追われた時代からアフターコロナの時代へと移行し、新たなステージに向かう一方、ロシアによるウクライナ侵攻の終焉は見え、パレスチナ自治区での紛争が拡大するなど、世界情勢は混迷を極めている。

国内においては、物価が上昇、株価は高値を更新し、大企業を中心に大幅な賃上げが行われているが、物価高に対応できない、賃上げが困難な企業などもあり、二極分解ともいえる状況も生じている。今後の社会経済動向については引き続き注視していく必要がある。

また、今年の1月には能登半島地震が発生し、復興はいまだ端緒についた段階である。当財団としては、今回の地震による木造住宅などの倒壊を目のあたりし、改めて防災や耐震化の必要性を再確認し、これまで以上にその役割の重さを認識しながら、日々事業推進に取り組んでいく。

そのほか当財団を取り巻く事業環境を見渡すと、物価高騰のみならず、電子申請などのデジタルトランスフォーメーションの推進や電子帳簿保存法への対応等新たな取組みが求められる中、必要とされる経費は増加しており、経営環境は厳しさを増している。設立目的に照らしつつも、事業の廃止も含めこれまでの業務の見直しや料金改定をはじめとした収益の確保に向けた取組みを行うなど、変化する社会経済環境に対応した柔軟な事業運営が求められている。

東京都の新年度予算案は、本年度も一般会計予算で8兆円を超える規模となり、「子供」「高齢者」「安全・安心な強靱な都市」「脱炭素化」などの分野に多くの予算が計上され、当財団の実施する事業に関連するものも多数盛り込まれている。

本年度の事業計画は、前年度の計画及び実績見込みをベースとしつつ、コロナ禍の影響から脱出しつつあることを踏まえながら策定するとともに、社会経済情勢の変化も踏まえ、一部事業について見直しや廃止を行っている。

令和6年度も、東京都や関係機関等と連携を図りながら、東京の防災・まちづくりに寄与できるよう事業を実施していく。

公益目的事業については、防災まちづくり総合支援事業として13の事業を、収益事業としては住宅瑕疵担保責任保険等事業、宅地建物取引士資格試験事業の2つの事業を継続する。各事業の詳細は、次ページ以降に記載している。

## 【公益目的事業】

### I 防災・まちづくり総合支援事業

#### 1 都市再生支援事業

##### (1) まちづくり専門家の紹介・派遣業務

###### ① 現 状

- 本業務は、自主事業として取り組んでおり、建築士、弁護士などのまちづくり専門家を登録（期間3年）し、区市等の要望に応じて紹介・派遣するものである。
- 紹介・派遣件数は、毎年度概ね80件程度で推移している。令和4年度は新型コロナウイルス感染不安の影響を受け73件であったが、令和5年は影響が残るも、85件と概ね従来件数まで回復する見込みである。

###### ② 事業計画

- 本年度は、派遣の計画件数を例年と同数の85件とする。

##### (2) マンションアドバイザー派遣業務

###### ① 現 状

- 都の基本方針に基づき、マンションアドバイザーを登録（期間3年）し、管理組合等の要望に応じて有料でアドバイザーを派遣している。
- 管理アドバイザーの近年の利用件数は、年間20件前後で推移しており、令和5年度の利用件数は25件を見込んでいる。
- 建替え・改修アドバイザーについては、近年15件程度の利用状況で推移していたが、令和5年度の派遣件数は若干上回り20件を見込んでいる。

###### ② 事業計画

- 本年度のマンション管理アドバイザー派遣の計画件数は、近年の実績を踏まえ40件、マンション建替え・改修アドバイザーについても昨年の実績を踏まえ20件を見込んでいる。

##### (3) 民間賃貸住宅による避難者受入れ業務

###### ① 現 状

- 東日本大震災により都内に避難し、応急仮設住宅としての民間賃貸住宅の入居者への支援として、訪問による居住相談、被災県等からの情報の提供、貸主に対する家賃等の支払い、契約更新及び退去処理等の事務を実施している。

## ② 事業計画

- 本年度は、福島県大熊町の被災者 7 件、双葉町の被災者 4 件について訪問面談を実施し、応急仮設住宅を管理する。なお、福島県は、住宅供与期間を令和 6 年度末まで延長するとしている。

区 分	内容・規模
まちづくり専門家の紹介・派遣件数	85 件
マンション管理アドバイザー派遣件数	40 件
マンション建替え・改修アドバイザー派遣件数	20 件
民間賃貸住宅による避難者受入れ件数	11 件

## 2 防災都市づくり等協力事業

### (1) マンション耐震化推進サポート業務

(令和 3 年度より名称変更：旧名称「マンション耐震化サポーター派遣業務」)

#### ① 現 状

- この業務は、東京都耐震改修促進計画の耐震化率の達成に向け、都や区市と実施したマンション啓発隊、耐震化フォローアップ及び耐震化サポーター等で得られた知見を基に、過去に耐震化促進事業の助成を受ける等「耐震化のための行動を起こしているが、耐震化に至っていない旧耐震基準のマンション」を対象に、無料で専門家を派遣する等の支援により耐震化の促進を図るため、平成 30 年度から実施している。

令和 5 年度は、専門家派遣 288 件、計画案作成専門家派遣 225 件 (45 案×5 件)、電話やダイレクトメール等による制度周知 400 件を計画し業務に取り組んだが、専門家派遣については 40 件、計画案作成については 120 件 (24 案×5 件) にとどまる見込みとなっている。

令和 5 年度より新たに開始した耐震化経費を含む長期修繕計画見直し派遣 (耐震改修費用を含めた長期修繕計画の見直し) については、派遣件数 15 件を見込んだが、3 件にとどまる見込みである。

また、事業周知用ダイレクトメールについては、5 月と 10 月に 400 通を発送した。

#### ② 事業計画

- 本年度は、条例に基づく管理状況届が提出されたマンションを対象として、昨年と同様に「耐震化に積極的なマンション」と思われる耐

震診断済みで耐震性能不足のマンション400件に対して電話やダイレクトメールにより耐震化を働きかけるほか、専門家派遣168件、計画作成専門家派遣200件（40案×5件）、長期修繕計画見直し派遣8件を見込んでいる。

- 建築の専門家については、令和5年度の専門家派遣と同様に、東京都建築士事務所協会・日本建築構造技術者協会・耐震総合安全機構の設計三団体に協力を要請するとともに、長期修繕計画見直し派遣については、マンション管理アドバイザーを活用する。

## (2) 分譲マンション総合相談窓口業務

### ① 現 状

- 都からの受託事業として「東京におけるマンションの適正な管理の促進に関する条例」（以下「マンション条例」という。）の施行に合わせて、昭和58年以前に建築された分譲マンションを対象とする総合相談窓口を令和元年9月から開設している。この業務は、管理組合や区分所有者等が適正なマンション管理や、建替え・改修に取り組みやすい環境を整備するため、マンション管理士等の専門家が相談員として、管理組合等からの相談に対応するものである。

令和5年度の相談回数は、計画数1,500回に対し、実施回数1,500回を見込んでいる。

管理状況報告を行ったマンションを対象に開始したマンションアドバイザーの無料派遣については、計画件数である管理アドバイザー派遣353件、建替・改修アドバイザー派遣16件に対し、実施派遣件数は、管理アドバイザー派遣51件、建替・改修アドバイザー派遣16件、計67件にとどまる見込みである。

なお、令和4年9月より開始した既存マンションの省エネルギー性能向上や再生エネルギー導入に対する支援（省エネ・再エネアドバイザー）は、令和5年度計画した40件について上半期ですべて達成し、新たに都では20件追加することを決定し、9月25日より募集を再開した。令和5年度の派遣件数は60件を達成する見込みである。

令和5年4月より新たに開始した「マンションの管理状況届において管理不全の兆候のあるマンション」に対し「管理不全の予防・改善の取り組みを支援するため、長期修繕計画案や修繕積立金の見直し案を作成するなど組合を支援するCコース」については、計画件数400件に対し、実施件数は5件を見込んでいる。

### ② 事業計画

- 窓口の相談件数はコロナ禍により一時落ち込んだものの、コロナ禍以前の件数を回復する見込みであり、本年度の相談回数は令和5年度

実績に基づき 1,500 回と見込んでいる。

- 令和 2 年度より開始した従来の管理状況を届出たマンションに対する無料派遣は、管理 274 件、建替え 86 件を見込んでいる。

また、管理不全の兆候のあるマンション 200 件を対象に、マンション管理アドバイザー制度による派遣（Cコース）を引き続き都の利用料助成を受けて実施する。

### (3) 耐震化総合相談窓口業務

#### ① 現 状

- 都からの受託により、耐震化のための総合相談窓口を設け、都民等からの耐震化に関する相談に対応しているが、東日本大震災後の時間の経過による耐震化への関心が薄れや、耐震化に法的な義務が無いうえ、耐震化に要する費用負担や占有者への補償負担に対する助成額に限度があるなど課題も多く、近年、相談回数は減少傾向にあったが、一般沿道建築物の調査や戸建住宅等の対象拡大及び能登半島地震の影響もあり、令和 4 年度から相談は増加に転じ、令和 5 年度の相談回数は電話による相談を中心に 900 回と計画回数 1,000 回に迫る結果となった。

#### ② 事業計画

- 本年度の相談回数は、令和 5 年度と同じ 1,000 回を目標とする。

### (4) 建築士等のアドバイザー派遣業務

#### 1) 緊急輸送道路沿道建築物及び特定建築物への耐震診断アドバイザー派遣

##### ① 現 状

- 緊急輸送道路沿道建築物で耐震診断を希望する所有者等に対し、都及び区市の依頼を受けて耐震診断の実施に向け建築士等を派遣している。特定緊急輸送道路沿道建築物に対する都及び区市町村の耐震診断助成は平成 28 年度に終了しているが、令和 4 年度から一般緊急沿道建築物への調査等がはじまっている。

令和 5 年度は、一般緊急輸送道路沿道建築物の調査等もはじまっていることもあり、耐震診断アドバイザー派遣 35 件と令和 4 年度実績を上回る結果となる見込みである。

- 特定建築物については 令和 3 年度から開始された制度であるが、利用実績が乏しいことから、令和 4 年度末に調査を行ったところ、都所管の建築物は耐震化が進んでいることがわかった。区市町村所管の建築物については、助成をしている自治体が少ないこともあり、耐震診断アドバイザー派遣 6 件にとどまる見込みである。

- ② 事業計画
  - 本年度は、一般緊急輸送道路沿道建築物の相談が増えている緊急輸送道路沿道建築物及び相談が少ない特定建築物と併せて、43 件の耐震診断アドバイザー派遣を予定している。
  
- 2) 戸建住宅等への耐震診断アドバイザー派遣業務
  - ① 現状
    - 都は、令和 4 年度から整備地域に限定せず都内全域の戸建住宅等を対象にアドバイザーを派遣できるよう制度を拡充し、令和 5 年度からは、木造戸建住宅について、昭和 56 年 6 月 1 日以降、平成 12 年 5 月 31 日までに工事に着手したもので派遣対象を広げた。  
本制度の活用を促すため、ホームページ等で制度紹介を図ってきているが、区市独自の無料技術者派遣制度を運用している例もあり、令和 5 年度は耐震診断アドバイザー派遣 25 件となる見込みである。
  
  - ② 事業計画
    - 本年度は、耐震診断アドバイザー派遣 75 件を計画している。
  
- 3) 緊急輸送道路沿道建築物、特定建築物及び戸建住宅等への耐震改修アドバイザー派遣
  - ① 現状
    - 令和 5 年度は、緊急輸送道路沿道建築物については 41 件、特定建築物については 2 件、戸建住宅等については、7 件の耐震改修アドバイザーを派遣する見込みである。
  
  - ② 事業計画
    - 本年度は、緊急輸送道路沿道建築物・特定建築物及び戸建住宅等へ合わせて 93 件の耐震改修アドバイザーを派遣する計画としている。
  
- 4) 緊急輸送道路沿道建築物及び特定建築物への耐震改修計画案作成アドバイザー派遣
  - ① 現状
    - 緊急輸送道路沿道建築物及び特定建築物で耐震化が必要な建築物（耐震診断結果がNGとなった建築物）の所有者等に対し、耐震化に必要となる補強設計に結び付けるため、基本計画程度の改修計画案を作成・提案する耐震改修計画案作成アドバイザーを派遣している。  
令和 5 年度の派遣件数は、緊急輸送道路沿道建築物が 100 件（20

案×5件)と令和4年度の派遣件数130件(26案×5件)を下回った。特定建築物については派遣がなかった。

② 事業計画

- 本年度も引き続き、耐震化が必要な緊急輸送道路沿道建築物及び特定建築物の所有者等に対し、耐震化の実施に向け耐震改修計画案作成アドバイザーの派遣171件(35案×5件)を見込んでいる。
- また、東京都建築士事務所協会・日本建築構造技術者協会・耐震総合安全機構との協定に基づき派遣業務を推進するとともに三団体それぞれの技術者育成講習会(web講習会含む)の開催を支援する。

(5) 耐震マーク交付業務

1) 耐震基準に適合している建築物への耐震マークの交付

① 現 状

- 耐震化への取組を促進するため耐震基準への適合が確認された建築物に対して耐震マークの交付を行っている。令和5年度は902枚の交付を計画したが600枚にとどまる見込みである。

② 事業計画

- 本年度は、近年の交付枚数を鑑みて856枚のマーク交付を見込む。

2) 耐震化工事中掲示物貸出

① 現 状

- 耐震化への取組を見える形で示すため、緊急輸送道路沿道建築物等で耐震改修工事中の建築物に対して、耐震マークを表示した足場シート等を貸与している。ここ数年は耐震化工事中掲示物の貸し出しも増加傾向にあったが、令和5年度は20枚の貸し出しにとどまる見込みである。

② 事業計画

- 耐震化総合相談窓口にご相談に来る施工者、監理者に制度の紹介や説明を行うとともに、区市の助成金担当者の協力を通して普及・啓発に取り組んでおり、本年度は、令和5年度と同様32枚の貸し出し枚数を見込んでいる。

(6) 耐震性能報告業務

① 現 状

- 東京都のホームページ(耐震ポータルサイト)に、特定緊急輸送道路沿道建築物の耐震化状況を掲載するため、毎月各区市から耐震診断・

耐震化工事・解体工事の各種届け出を収集し、GIS(東京都緊急輸送道路図公開システム)に入力する保守管理を行っている。

このシステムは平成 25 年度に都民に耐震化の状況をわかりやすく提供するために構築されたが、システムデータを更新するプログラムと入力する端末が古くなっていたため、令和 3 年度から入力そのものも外部委託している。

- 各区市から届け出された報告書の入力と毎月の耐震化率を算出し、東京都の耐震ポータルサイトにおいて、6 月と 12 月に耐震化率及び区間到達率として公表している。令和 5 年度の区市からの報告は、140 件を計画したが、90 件となる見込みである。

## ② 事業計画

- 事業としては、各区市等から情報を収集し、委託者がデータをシステムに入力し公表する耐震化率と区間到達率を算出していくこととなり、本年度は 113 件の報告書の提出を見込んでいる。

## (7) 命を守るためのピロティ階等緊急対策事業業務

### ① 現 状

- 都は、マンションの耐震化に係る費用や合意形成等が課題となりすぐには耐震化に取り組めない旧耐震基準マンションに対して、様々な取り組みを行っている。
- 特に倒壊等の危険性が高いピロティ階等を有するマンションに対し、都は緊急的にピロティ階等の補強に取り組む費用の一部補助事業を令和 5 年 6 月より開始した。当センターは事業の問い合わせ対応や、補助申請の受付業務を都から受託している。令和 5 年度は 10 件の計画件数に対し、受付実績はなかった。

### ② 事業計画

- 本年度の計画件数は、令和 5 年度と同じ 10 件を見込む。

## (8) その他の業務計画については、以下のとおり。

区 分	内容・規模
マンション耐震化専門家派遣件数	168 件
マンション耐震改修計画案作成専門家派遣件数 (注 1)	200 件 (40 案)
マンション長期修繕計画見直し派遣件数	8 件
マンション総合相談窓口での相談回数 (2 人体制)	1,500 回
マンション管理状況報告に基づく 管理アドバイザー派遣件数	274 件

区 分	内容・規模
マンション管理状況報告に基づく 建替え・改修アドバイザー派遣件数	86 件
管理状況報告に基づく管理不全マンションに対する管 理不全の予防・改善の取り組み支援件数（C コース）	200 件
耐震化総合相談窓口での相談回数	1,000 回
沿道建築物・特定建築物耐震診断アドバイザー派遣件 数	43 件
戸建住宅等への耐震診断アドバイザー派遣件数(注2)	75 件
沿道建築物・特定建築物・戸建住宅等への改修アドバ イザー派遣件数	93 件
沿道建築物・特定建築物への計画案作成アドバイザー 派遣件数(注1)	171 件 (35 案)
耐震マークの交付枚数	856 枚
耐震化工事中掲示物の貸出枚数	32 枚
建築物の耐震性能報告件数	113 件
命を守るためのピロティ階等緊急対策事業業務 受付件数（注3）	10 件
社会福祉施設等耐震化促進件数	3 件

(注1) 都との協定により、マンション耐震改修計画案及び沿道耐震改修計画案並びに特定建築物耐震改修計画案の作成に関する派遣件数は、計画案1案につき5派遣分とカウントする。

(注2) 令和5年度から木造戸建住宅については、昭和56年5月31日以前に新築の工事に着手したものに加え、昭和56年6月1日以降、平成12年5月31日までに工事に着手したもので派遣対象を拡大。

(注3) 令和5年度6月より補助申請の受付を開始。

### 3 東京都歴史的景観助成事業

#### ① 現 状

- 令和2年度から当財団の独自事業として東京都選定歴史的建造物の保存や修復工事に係る経費の一部助成、更に、建物の利活用についても助成するなど、事業の拡充を図り推進しており、令和5年度の助成件数は計画数と同じ3件であった。

#### ② 事業計画

- 本年度は、令和5年度と同じ3件を見込んでいる。また都の関係部署とも連携し、事業の周知に努める。

区 分	内容・規模
助成件数	3 件

## 4 住宅性能評価事業

### ① 現 状

- 「住宅の品質確保の促進等に関する法律」に基づく良質な住宅を安心して取得できる市場形成等につながる制度として住宅性能評価を実施している。最近の住宅性能評価の実績としては、共同住宅が多く 戸建住宅が少ない傾向にある。
- 令和5年度は、計画数が1,000戸に対し実績数は1,089戸を見込んでいる。
- 都内を業務区域とする登録住宅性能評価機関（44機関）間での競争により、民間建物の受注については厳しい環境となっている。  
このため、受注棟数の増に向けて、建築確認検査部署との連携強化や中小規模事業者等への一層の周知を図り、顧客の開拓と拡大を図っている。また、公営住宅等の評価業務についても、関係機関へのPRや周知を強化し、その受注に努めている。

### ② 事業計画

- 本年度の計画戸数は、令和5年度の受付実績が前年度と比べて増加傾向にあることから1,200戸を見込んでいる。
- 長期優良住宅事業など、その他の事業についても、令和5年度の実績を踏まえ、計画戸数を設定した。

区 分		内容・規模	
住宅性能評価受付戸数	住宅性能評価（設計評価）	（戸建）	5戸
		（共同）	645戸
	住宅性能評価（建設評価）	（戸建）	5戸
		（共同）	545戸
	長期優良住宅建築等計画に係る技術的審査		5戸
住宅取得資金贈与税非課税措置に係る住宅証明等発行		3戸	
実務講習会開催回数等		年1回	200名

## 5 東京都優良マンション登録表示事業

### ① 現 状

- 「東京都優良マンション登録表示制度の実施に係る基本方針」に基づき、一定の要件を満たす良質なマンションを認定・登録し公表するものである。近年は年間数件程度の認定件数（更新）となっている。
- 令和5年度は、認定の有効期間が過ぎたマンション等について登録を取消し、現在の登録件数は16件である。

### ② 事業計画

- 東京都は、平成15年よりこの制度を立ち上げ推進してきたが、国の制度である管理計画認定制度等の評価制度が充実してきたこと等から、この制度を廃止することを予定しており、令和5年12月25日に、「基本方針」「実施基準」を改定した。
- 令和6年1月からは、認定、更新の申請等の受付を終了することとなり、本年度の認定予定件数は0件としている。現在の16件の登録については、有効期間後に順次削除していく予定である。

区 分	内容・規模
優良マンション認定件数	新築 0件
	既存(中古、更新) 0件

## 6 高齢者等居住支援事業

### ① 現 状

- 高齢者が住み慣れた地域で安心して生活できるよう、居住相談に応じるとともに、「見守り」、「葬儀の実施」、「残存家財の片付け」を行う「あんしん居住制度」を実施している。
- 住宅確保要配慮者に対する賃貸住宅（セーフティネット住宅（東京ささエール住宅））の供給促進に向けて、平成30年4月より当財団がセーフティネット住宅の指定登録機関となり、住宅の登録審査、登録、登録簿の閲覧業務等を行っている。  
住宅確保要配慮者：低所得者、被災者、高齢者、障害者、子供を養育している者等
- 令和5年度末までの累計では、あんしん居住制度の契約件数は約1,560件、セーフティネット住宅の登録件数は約5,250件（うち専用住宅の登録戸数は約760戸）となる見込みである。

### ② 事業計画

- あんしん居住制度は、預り金方式に続いて月払方式についても令和6年7月より面積別料金の導入による改定を行う。また、本年度のあん

しん居住制度の契約件数は、令和5年度計画よりやや増とし、高齢者からの居住相談及び情報提供業務における相談件数は、例年と同程度とする。

- 東京都は令和4年3月末に改定した「東京都住宅確保要配慮者賃貸住宅供給促進計画」で、セーフティネット住宅の供給の目標として2030（令和12）年度までに専用住宅の登録3,500戸を掲げており、本年度の登録戸数350戸とする。

区 分		内容・規模
あんしん居住制度	契約件数	120件
	相談件数	1,200件
セーフティネット住宅	専用住宅登録戸数	350戸

## 7 建築確認検査事業

### (1) 建築確認検査業務等

#### ① 現 状

- 令和5年度の建築確認の受付件数は、令和6年度に仮使用認定を予定している品川再開発4街区の大規模再開発物件を受注したことにより、この計画に付随する昇降機の確認申請の受付が加わり、計画目標を大きく上回った。また、完了検査については、渋谷駅桜丘口地区A街区・B街区の大規模建築物の竣工し、建築物に付随する昇降機の完了検査の増により例年になく多くの件数となった。

なお、こうした大規模物件を除く中小規模建築物においても、概ね堅調な状況を継続している。

- 令和5年度は大規模物件の受注により堅調な状況であったが、平成25年度をピークとする新規建築確認の受付件数の減少傾向に歯止めがかからないことから、引き続き厳しい事業運営が予測される。また、令和5年度から電子申請を開始している。

#### ② 事業計画

- 新規建築確認の受付件数は、中小規模建築物で受注が堅調であることから、令和5年度の計画件数と同等の目標とした。中間検査については、令和5年度に建築確認を受付した10,000㎡を超える共同住宅の対応を加味し、計画件数を若干の増加とした。

また、大規模物件に付随する昇降機の影響を考慮し昇降機の確認審査及び完了検査の件数を見直した。

- 他部門との連携やきめ細かな顧客サービスの提供などを通して、顧

客の定着及び新規顧客の開拓に努めるとともに、常に最新の法令等に基づく審査を行い、公正なサービスの提供に努める。特に、これまで実績の多かった事業者に対し、営業活動を今後とも積極的に行っていく。

- 確認検査手数料について、4月より経費増などを踏まえ、手数料の改定を予定している。

## (2) 建築確認検査適正普及業務

### ① 事業計画

- 情報が届きにくい中小事業者等を対象に、東京都建築安全条例や建築関係法令に係る説明会を開催する。
- 市の研修生1名を受入れ、建築審査実務研修を行う。
- 「東京都指定確認検査機関連絡会」の事務局として、都内の円滑な建築行政の推進のために、意匠、構造、設備の各部門で随時開催する。

区 分		内容・規模
受付件数等 確認検査	確認審査	203 件
	中間検査	38 件
	完了検査	274 件
	適合証明	50 件
実務講習会開催回数等		年 1 回 計 200 名

(\* 確認審査の件数は、建築物、昇降機、工作物の確認審査の受付件数と仮使用認定の受付件数の合計を示す。)

## 8 構造計算適合性判定事業

### (1) 構造計算適合性判定業務

#### ① 現 状

- 令和2年度から始まった新型コロナウイルス感染症の影響などから、建設需要が低迷し、令和3年度の都内全体の適判受付件数は、前年比約10%減、当財団の受付棟数も前年比で約14%減、計画棟数より3%減となった。しかし、令和4年度には社会活動も少しずつ回復し、都内適判受付件数は前年比4%程度の減少にとどまったが、当財団の受付棟数については前年比10%増となった。

令和5年度はほぼ平常の経済活動に戻り、適判受付件数も令和4年度とほぼ同じ件数となった。また、令和5年度から電子申請を開始している。

- 都内を業務区域とする適判機関が13機関存在し、競合状況にある。このなかで引き続き受注量の確保に向け、審査の厳格化の一方で、申

請者へのきめ細やかなサービスにも心がけているほか、計画通知の受注を目指し、発注機関への営業活動を行っている。

② 事業計画

- 都内全体の令和 5 年度適判受付件数は前年とほぼ同じで推移していることから、本年度の受付棟数は令和 5 年度と同等の 525 棟とした。

(2) 構造計算適合性判定適正普及業務

① 事業計画

- 中小規模の構造設計事務所等を対象に、構造計算適合性判定事業に係る実務講習会を開催する。
- 適判機関からなる「東京都構造計算適合性判定機関連絡会」の事務局として、都内の判定業務に係る制度の円滑な推進に寄与する。

区 分	内容・規模
構造計算適合性判定受付棟数	525 棟
実務講習会開催回数等	年 1 回 計 200 名

## 9 定期調査報告事業

(1) 定期調査報告審査業務

① 現 状

- 建築基準法第 12 条に基づく特定建築物の調査報告書の受付業務や建物所有者等への案内、データ管理等の業務を、東京都内の 35 特定行政庁から委託を受け実施している。

② 事業計画

- 定期調査報告業務における目標報告受付件数は、3 年毎に報告が必要な共同住宅等の建築物と毎年報告が必要な映画館や百貨店等の建築物であり、3 年前の令和 3 年度の実績等を踏まえて 30,570 件とした。
- 都を始めとする各特定行政庁と連携し、建物所有者等に対する報告案内のダイレクトメール送付や未報告物件に対する督促などを実施する。
- 定期調査報告の電子化については、東京都が予定している令和 6 年度前半での限定運用の実施、後半での全般運用に向け、東京都と連携し準備を進める。

## (2) 防火設備定期検査報告業務

### ① 現 状

- 建築基準法第12条に基づく防火設備の検査報告書の受付業務や防火設備所有者等への案内、データ管理等の業務を、東京都内の35特定行政庁から委託を受け実施している。

令和5年度の年間予定件数は、計画数の28,000件を上回る見込みである。

- 今後の課題としては、建物所有者・管理者への周知度をさらに上げることと、業務執行体制整備及び報告対象となる建築物数の把握精度の向上である。

### ② 事業計画

- 防火設備報告は毎年の報告が必要であるが、本則適用後5年目に入り、対象件数が精査され、報告率が明らかになってきたことなどの条件をふまえ、本年度の目標受付件数は、29,000件とした。
- 建物所有者・管理者への周知度及び業務執行体制整備及び報告対象となる建築物数の把握精度向上の為、特定行政庁及び特定建築物定期報告業務との連携、また、未報告建築物の所有者・管理者等への定期検査報告のご案内発送等を継続して取り組んでいく。
- 定期検査報告の電子化については、東京都が予定している令和6年度前半での限定運用の実施、後半での全般運用に向け、東京都と連携し準備を進める。

## (3) 定期調査及び防火設備定期検査報告促進業務

### ① 現 状

- 建物所有者等に対する定期調査報告制度の普及啓発のため、建築基準法や東京都細則の改正に伴う制度の概要等をホームページに掲載するとともに、講習会での周知などに努めている。

令和5年度の実務講習会は、受講者の希望を考慮しWEB方式で開催した。

### ② 事業計画

- 実務講習会については、早期且つ効果的なPRの検討により受講者数の確保に努めるとともに、この実務講習会をとおして、特定建築物等の調査・検査者の調査・検査技術の向上、定期報告に関する情報の共有等に取り組んでいく。

区 分		内容・規模
報告 件数	定期調査 毎年報告する建築物 (劇場、映画館、百貨店、演芸場等)	1,870 件
	3年毎に報告する建築物 (共同住宅等)	28,700 件
防火設備報告受付件数		29,000 件
定期調査報告実務講習会開催回数等		WEB 開催 300 名
防火設備報告実務講習会開催回数等		WEB 開催 250 名

## 10 建築材料試験事業

### (1) 建築材料試験実施業務

#### ① 現 状

- 令和 5 年度の材料試験については、鉄筋コンクリート用棒鋼引張試験、コンクリート圧縮強度試験及びモルタル等圧縮強度試験がほぼ計画数どおりとなる見通しである。コンクリートコア試験については、学校や集合住宅の耐震診断に伴う調査が継続しており、計画数を大きく上回る実施状況となっている。

#### ② 事業計画

- 都心部の再開発案件が佳境に入っているが、建材の値上げや労働力不足による工期の遅れなども懸念され、工事が今後どのように推移するのかまだ不透明な状況と思われる。  
こうした状況を踏まえ、令和 6 年度の各試験の計画数については、令和 5 年度の実績を考慮し下記のとおり設定した。
  - ・鉄筋コンクリート用棒鋼引張試験は、令和 5 年度計画と同数とする。
  - ・コンクリート圧縮強度試験は、令和 5 年度計画と同数とする。
  - ・コンクリートコア試験は、令和 5 年度計画の約 10%増とする。
  - ・モルタル等圧縮強度試験は、令和 5 年度計画と同数とする。
- コンクリートコア試験については安定した受注を継続しており、耐震診断案件に関する情報収集を行うとともに、実施している設計事務所等への PR に努めることで受注増を目指していく。
- 4 月より経費増などを踏まえ、試験手数料の改定を予定している。

### (2) 建築材料試験普及啓発業務

#### ① 現 状

- 新型コロナウイルス感染症感染拡大防止のため、令和 2 年度より実務講習会は会場での開催を取り止め WEB 方式でのリモート講習に変更した。  
令和 5 年度の受講者数は 1,468 名となった。

## ② 事業計画

- 本年度も WEB 方式でのリモート講習とする。感染防止対策として三密を避けるだけでなく、期間内の都合がよい時間に受講できるメリットがあり、安定した受講者数確保が期待できる。

また、講習会の品質向上を図るべく、講習会テキスト及び講習内容の見直しを進める。

区 分	内容・規模
鉄筋コンクリート用棒鋼引張試験	9,000 本
コンクリート圧縮強度試験	11,000 組
コンクリートコア試験	2,400 本
モルタル等圧縮強度試験	1,200 組
実務講習会受講者 (WEB 開催)	1,600 名

## 11 耐震改修評定事業

### ① 現 状

- 令和元年度に事業を縮小する方向とし、新規案件の受注を休止（除く公共建築物）した。令和 5 年度の評定申し込みはなかった。

### ② 事業計画

- 本年度は、継続案件や公共建築物でやむを得ないものなど 3 件の受付を予定している。

区 分	内容・規模
耐震改修計画等受付件数	3 件

## 12 東京都木造住宅耐震診断事務所登録事業

### ① 現 状

- 都の要綱に基づき、平成 18 年度より事務所登録を実施しているが、国が同種制度を開始したことや平成 26 年度に都要綱が改正されたことなどから、登録事務所数は微減の状態である。
- 令和 5 年度の技術者講習会は令和 4 年度に引き続き、WEB 講習会で実施し、耐震診断事務所登録についても例年通りの手続きを行った。
- 令和 6 年 1 月 1 日時点の登録事務所数は、434 社となっている。

## ② 事業計画

- 本年度は、令和 5 年度に続き、講習会は WEB 講習会として実施し、新規・更新の技術者講習会及び事務所登録手続きを行う。

講習会受講者、事務所登録数は令和 5 年度の実績を踏まえ、受講者 179 名、新規登録 10 社、更新登録 97 社とした。

区 分	内容・規模
実務講習会受講者（新規・更新）	年 1 回 計 179 名
耐震診断事務所登録数（新規・更新）	新規 10 社、更新 97 社

## 13 建築物のエネルギー消費性能判定事業

### ① 現 状

- 「建築物のエネルギー消費性能の向上に関する法律」（建築物省エネ法、平成 29 年 4 月施行）に基づき、300 m<sup>2</sup>以上の非住宅建築物の建築物エネルギー消費性能基準への適合を判定している。

令和 5 年度は、計画数 25 件に対し、実績数は 28 件を見込んでいる。

- 令和 5 年 6 月からは「BELS」（建築物の省エネルギー性能表示制度）評価業務の受付を開始している。
- また、令和 5 年 6 月から都が創設した「東京都既存非住宅省エネ改修促進事業」の補助金申請の相談、受付、事前審査等の事務の一部を受託し実施している。
- 実務講習会は令和 6 年 2 月 16 日から 3 月 15 日まで動画配信方式で実施している。

### ② 事業計画

- 建築物エネルギー消費性能判定事業の本年度の計画戸数は、令和 5 年度の受付件数が、前年度と比べて増加傾向にあることから 30 件を見込んでいる。
- BELS（建築物エネルギー性能表示制度）の評価業務の本年度の受付件数は、5 棟、200 件を見込んでいる。
- 令和 5 年度から受託している「東京都既存非住宅省エネ改修促進事業」の補助金の本年度の申請件数は、29 件を見込んでいる。

区 分	内容・規模
建築物省エネ適合性判定受付件数	30 件
B E L S 評価業務受付件数	5 棟、200 件
東京都既存非住宅省エネ改修促進	29 件
実務講習会開催回数等	年 1 回 計 200 名

**【備考】**

「技術性能評価事業」については、平成 30 年 4 月 1 日から新規案件の受注を休止し、継続案件についても工事中であった超高層建築物が令和 5 年末に竣工し、すべて完了となったことから、令和 6 年 3 月をもって廃止とした。

## 【収益事業】

### Ⅱ 住宅瑕疵担保責任保険等事業

#### ① 現 状

- 新築の戸建住宅・共同住宅の保険契約申込戸数は、令和4年度は1,147戸・194棟4,702戸であり、引き続き減少基調は続いているものの、令和5年度は、1,150戸・210棟4,200戸程度と前年度並みとなる見込みである。また、任意保険等としてリフォーム保険、既存住宅保険及び共同住宅の大規模修繕保険等を取り扱うほか、東京都における統括事務機関として、保険事故の調査等の業務を行っている。
- 事業を取り巻く環境は、全国的な新設住宅着工戸数の減少、当財団への主な保険申込者である中小規模の事業者の販売の不振、また、住宅瑕疵保険市場における保険法人5社の競合等、依然として厳しい状況にある。なお、現在、住宅保証機構（株）においては、市場環境の変化に対応すべく、当該保険の業務の合理化等について検討が進められている。
- 「すまい給付金」申請窓口業務については、制度終了に伴い、令和5年度末をもって業務を終える。

#### ② 事業計画

- 全国的に新設住宅着工戸数は減少傾向にあるため、令和6年度の戸建住宅・共同住宅の保険契約申込戸数は、令和5年度実績とほぼ同数の1,200戸・210棟4,200戸とする。
- この事業は、住宅の需要者である都民の安心を確保するために不可欠な事業である。当財団としては、今後も保険申込者へのサービスの充実や迅速的確な調査等を図り、事業を安定的に実施していく。

区 分	内容・規模	
新築住宅保険契約申込戸数	戸建	1,200戸
	共同（210棟）	4,200戸
合 計	5,400戸	

### Ⅲ 宅地建物取引士資格試験事業

#### ① 現 状

- 「宅地建物取引業法」に定める宅地建物取引士の国家資格を付与するための試験事業に関する東京都内の業務を、一般財団法人不動産適正取引推進機構から受託し実施している。
- 都内の受験申込者数は、平成 22 年度から令和元年度まで増加傾向にあり、各年度とも、対前年実績を 1,000～3,000 名上回っていた。
- 令和 2 年度から 5 年度までは、新型コロナウイルス感染症の影響もあり、受験申込者数が変動（令和 2 年度：約 3,000 名減、3 年度：約 7,000 名増、4 年度：約 4,000 名減、5 年度：約 2,000 名増）した。
- 令和 5 年度は、事業計画 59,000 名に対して 60,840 名と約 2,000 名の増となったが、会場を確保することができた。

#### ② 事業計画

- 本年度の事業計画では、景気動向により受験申込者の増減が不透明なことから、令和 5 年度受験申込者実績と同じ 61,000 名と設定した。
- 本年度の試験日は、10 月 20 日(日)の予定であるが、新型コロナウイルス感染症の影響でこれまで休止していた大学等の行事も再開したことにより、試験会場の確保が困難になることが予想される。
- 本年度から受験申込期間について、従前より郵送申込期限を早める一方、インターネット申込期限を延長する変更が行われる。

本年度は、会場確保の業務に加え、試験の申込受付期間の変更に伴う受験予定者への周知及び業務変更の対応や、試験当日の運営業務など、万全に遂行する。

区 分	内容・規模
受験申込者数	61,000 名

## 【管理・運営事項】

### 1 総務関係

- 6月の定時評議員会終了時点で理事、監事及び評議員の任期が満了となることから、支障のないよう改選業務を進めていく。
- 電子申請の導入など DX の推進に適切に対応していくため、サーバー等によるデータ管理や本年度予定している全面的なパソコン機器の入れ替えなど、今後の業務推進に遺漏のないよう取り組んでいく。

### 2 評議員会・理事会の開催

区 分	内容・規模
評議員会・理事会の開催回数	5回