

令和7年度

事業計画書

令和7年3月11日



公益財団法人 東京都防災・建築まちづくりセンター

【計画の概要】	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	11
4 住宅性能評価事業	11
5 東京都優良マンション登録表示事業	12
6 高齢者等居住支援事業	13
7 建築確認検査事業	13
8 構造計算適合性判定事業	15
9 定期報告事業	16
10 建築材料試験事業	18
11 耐震改修評定事業	19
12 東京都木造住宅耐震診断事務所登録事業	19
13 建築物のエネルギー消費性能判定事業	20

【収益事業】

II 住宅瑕疵担保責任保険等事業	21
-------------------------	----

III 宅地建物取引士資格試験事業	22
--------------------------	----

【管理・運営事項】

1 総務関係	23
2 評議員会・理事会の開催	23

【計画の概要】

近年の世界情勢は、ロシアによるウクライナ侵攻、パレスチナ自治区での紛争、さらには米国による関税強化の動きなど、日々混迷を極めている。

国内においては、インバウンド需要などによる景気底上げが続き、物価などの上昇が継続する中、人手不足はさらに厳しさを増している。若年層を対象として大幅な賃上げを行う企業がある一方、中小企業などそうした対応できない企業もあり、二極分解ともいえる状況はさらに加速している。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。

昨年 1 月に地震が発生した能登半島では、さらに豪雨にも見舞われ、復興にはまだ多くの時を要することが懸念される。当財団としては、引き続き、防災や耐震化に携わる役割の重さを認識し、日々事業推進に取り組んでいくことが必要である。

また、本年 4 月に予定されている建築基準法等の改正など法制度見直しに伴う対応や電子申請をはじめとしたデジタルトランスフォーメーションの推進等の取組みも求められている。一方、専門人材にとどまらず、あらゆる人材の確保が困難を極めており、電子化等による経費の増加などもあり、経営環境はより一層厳しさを増していくことが想定される。

当財団としては、設立目的に照らしつつ、業務の効率化や見直しを図るとともに、料金改定をはじめ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 9 兆円を超える規模となり、8 つの柱として「誰もが個性を生かし、自分らしく活躍できる共生社会」「世界一安全・安心で強靱な都市」「世界のモデルとなる脱炭素都市」などが掲げられ、当財団の実施する事業に関連するものも多く盛り込まれている。

本年度の事業計画は、前年度の計画及び実績見込み等をベースとしつつ、社会経済情勢の変化も踏まえて策定している。

令和 7 年度も、引き続き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、過去、概ね80件程度で推移してきたが、コロナ禍の影響もあり近年概ね70件程度にとどまっている。令和5年度は64件であったが、令和6年は70件と近年の派遣数まで回復する見込みである。

② 事業計画

- 本年度は、派遣の計画件数を前年度と同数の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30件前後で推移しており、令和6年度の利用件数は40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12件程度の利用状況で推移していたが、令和6年度の派遣件数は10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の派遣計画件数は、前年と同様に管理アドバイザー40件、建替え・改修アドバイザー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 6 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、住宅供与を令和 7 年度末で終了するとしていることから、福島県や都と連携し対応していく。

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	10 件

2 防災都市づくり等協力事業

(1) マンション耐震化サポート業務

(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 6 年度は、専門家派遣 168 件、計画案作成専門家派遣 200 件 (40 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 30 件にとどまる見込みである。計画案作成については計画件数と同じ 100 件 (20 案×5 件) を見込んでいる。

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 8 件を見込んだが、5 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600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67件、計画面作成専門家派遣100件（20案×5件）、長期修繕計画見直し派遣3件を見込んでいる。
- これまでマンション管理状況届を提出済で未診断のマンション6,000件に対して、耐震化の必要性の周知を目的として「耐震化通信」を年3回送付してきたが、本年度はそれに加えて、その内1回については、マンションの各住戸にポスティング配布250,000件を実施する。
- 建築の専門家については、令和6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6年度の相談回数は、計画数1,500回に対し、実施回数1,200回を見込んでいる。

- 令和2年度より、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274件、建替・改修アドバイザー派遣86件に対し、実施派遣件数は、管理アドバイザー派遣40件、建替・改修アドバイザー派遣10件にとどまる見込みである。

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200件に対し、実施件数は13件を見込んでいる。

② 事業計画

- 本年度の相談回数は令和6年度計画と同等の1,500回を見込んでいる。
- 管理状況を届け出たマンションに対する無料派遣は、管理115件、建替え60件を見込んでいる。

管理不全の兆候のあるマンション2,000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。派遣件数は38件を見込んでいる。

併せて管理不全の兆候のあるマンションを対象に、マンション管理の適正化の必要性を喚起するため、ダイレクトメールによる案内を送付し、関心を示したマンション管理組合にマンション管理士を派遣する戸別訪問を実施する。派遣件数は150件を見込んでいる。

(3) 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6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、2件を見込んでいる。

(4) 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。

令和6年度は、元旦に発生した能登半島地震の影響及び都による特定緊急輸送道路沿道建築物への個別訪問並びに8月に発表された南海トラフ地震臨時情報による地震災害への関心の高揚などにより、相談件数は1000回超となる見込みである。

② 事業計画

- 本年度の相談件数は令和6年度と同様に1000回を見込んでいる。

(5) 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業務

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 年度から一般緊急輸送道路沿道建築物への調査等が始まっている。

令和 6 年度は、耐震診断アドバイザー派遣数が 51 件と令和 5 年度実績を上回る見込みである。

- 特定建築物に対する本制度の適用は、令和 3 年度から開始されたが、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分かった。区市町村所管の建築物については、助成を行っ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は 4 件にとどまる見込みである。

② 事業計画

- 本年度は、相談が増えている一般緊急輸送道路沿道建築物と相談が少ない特定建築物を併せて、39 件の耐震診断アドバイザー派遣を見込んでいる。

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のまで派遣対象を広げた。

令和 6 年度は、能登半島地震による建築物被害を目の当たりにした戸建住宅所有者からの申込みが増加し、耐震診断アドバイザー派遣数が 75 件と令和 5 年度の実績を上回る見込みである。

② 事業計画

- 本年度の耐震診断アドバイザー派遣は、72 件を見込んでいる。

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業務

① 現状

- 令和6年度の緊急輸送道路沿道建築物・特定建築物、戸建住宅等に対する耐震改修アドバイザー派遣数は、70件となる見込みである。

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合わせて85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業務

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、耐震化に必要な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6年度の派遣件数は、緊急輸送道路沿道建築物が125件（25案×5件）と令和5年度の派遣件数115件（23案×5件）を上回った。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119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。

(6) 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

- 耐震化への取組を一層促進するため、耐震基準への適合が確認された建築物を対象に耐震マークの交付を行っている。令和6年度は856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715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し、耐震化への機運を一層高めていくことを目的に、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。
令和6年度は32枚の貸し出しとなり、計画数を達成する見込みである。

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、35枚の貸し出し枚数を見込んでいる。

(7) 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6年度の区市からの報告は、113件を計画したが、65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64件の報告書の提出を見込んでいる。

(8) リフォーム総合相談窓口業務

① 現状

- 住宅のリフォームに関しては、工事についてのトラブルなども多く発生しており、新築住宅の建設よりも多くの情報を必要に応じて提供し、消費者が抱く不安に適切に対応する必要がある。

令和6年7月より都から委託を受け、住宅リフォームのあらゆる問

い合わせ等に応じて各種案内を行う電話窓口を設置している。

② 事業計画

- 令和 6 年度の実績と、今後リフォーム総合相談窓口の周知が進むことを踏まえ、本年度の窓口対応件数は 720 件とし、引き続き都民からの問合せに適切に対応する。

(9) 東京とどまるマンション登録・補助受付業務

(令和 7 年度より名称変更：旧名称「在宅避難促進補助受付等業務」)

① 現状

- 阪神淡路、東日本大震災の際には、建物自体が損傷を受けていなくても、停電があったマンションでは、水の供給やエレベーターの運転が停止し、結果として自宅での生活の継続が難しい状況が発生した。
また、災害時において救援物資が供給されるまでの間、自宅での生活を継続するためには、防災マニュアルや防災訓練、備蓄等の防災活動による備えが重要となる。
- そのため、現在、都は、停電時でも水の供給やエレベーターの運転に必要な最低限の電源の確保（ハード対策）や防災マニュアルを策定し、居住者共同で様々な防災活動を行う取組（ソフト対策）によって、停電時でも自宅での生活を継続しやすい共同住宅（マンション等）を「東京とどまるマンション」として登録・公表している。またこの取組みを促すため都は「東京とどまるマンション普及促進事業」により登録マンションの防災備蓄資器材の購入等に補助を行っている。令和 6 年 11 月より都からの委託を受け、防災備蓄資器材の購入等に補助申請書類の受付・審査等業務を実施しており、令和 6 年度は 255 件を受け付けた。

② 事業計画

- 本年度は、「東京とどまるマンション防災備蓄資器材の購入等補助」に係る相談・申請書類の受付・審査等業務を受託し 450 件を見込んでいる。
また、新たに都が実施する「東京とどまるマンション情報登録」に係る相談、申請書の受付・審査等業務を受託し 450 件を見込んでいる。

(10) 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	67 件
マンション耐震改修計画案作成専門家派遣件数 (注 1)	100 件 (20 案)
マンション長期修繕計画見直し派遣件数	3 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	115 件
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	60 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)	38 件
ピロティ階等緊急対策事業業務受付件数	2 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	39 件
戸建住宅等への耐震診断アドバイザー派遣件数(注 2)	72 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	85 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)	119 件
耐震マークの交付枚数	715 枚
耐震化工事中掲示物の貸出枚数	35 枚
建築物の耐震性能報告件数	64 枚
リフォーム総合相談窓口業務 窓口対応件数	720 件
「東京とどまるマンション」防災備蓄資器材の購入等 の補助申請書類の受付・審査等業務	450 件
「東京とどまるマンション」登録申請書類等の受付・ 審査件数	450 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
したものに比べ、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
のまで派遣対象を拡大。

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6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6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。
- 都内を業務区域とする登録住宅性能評価機関（44 機関）間での競合により、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6年度の実績を踏まえて1,000戸を見込んでいる。
- その他の長期優良住宅の審査等についても、令和6年度の実績を踏まえ、計画戸数を設定している。

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）	545戸
	住宅性能評価（建設評価）	（戸建）	5戸
		（共同）	445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（目標視聴回数）		年1回 100アクセス	

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。

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、近年は年間数件程度の認定件数（更新）となっていた。東京都は、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、令和6年1月から認定、更新の申請等の受付を終了することとなった。

認定の有効期間が過ぎたマンションについては、登録を取消しているため、現在の登録件数は9件である。

② 事業計画

本年度の認定予定件数は0件としている。現在の9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6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1,620件、セーフティネット住宅の登録件数は約5,550件（うち専用住宅の登録戸数は約880戸）となる見込みである。

② 事業計画

- 本年度のあんしん居住制度の新規契約件数は、令和6年度計画と同程度とし、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も、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、本年度の計画も例年同様の登録戸数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
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6年度の建築確認の受付件数は、令和6年度末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及び完了検査の受付が加わり、計画目標を大きく上回った。また、中間検査については、令和6年度中頃より木造3階建て住宅の申請を多く受注したことにより、計画件数を大きく上回る件数となった。

なお、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 6 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 年度から開始した電子申請については、令和 6 年度は全件数の概ね 30%を電子申請により受注した。

② 事業計画

- 令和 7 年 4 月 1 日施行の法改正に伴い、省エネ義務化及び 4 号特例の見直しがされることにより、年度当初は審査・検査業務が混乱することも想定される。業務が円滑に進められるよう、申請者に懇切丁寧な説明・対応に努める。
- 本年度の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及び制度改正により計画通知の受注を開始することから、令和 6 年度の計画件数から 5%増を目標とした。
中間検査については、令和 6 年度中頃から多く受注している木造 3 階建て住宅が、本年度も引き続き受注できることを加味し、計画件数を増加した。
また、本年度は、多くの昇降機の確認申請が付属する大規模物件の完了は予定されていないため、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、本年 4 月から施行される法改正に伴う業務量の増加及び物価上昇等に伴う経費増を踏まえ、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 2 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	213 件
	中間検査	50 件
	完了検査	140 件
	適合証明	25 件
実務講習会開催（目標視聴回数）		年 1 回 200 アクセス

（* 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。令和4年度には社会活動も少しずつ回復し、当財団の受付棟数については前年比10%増、令和5年度もほぼ同じ件数となった。

しかし、令和6年度については、都内全体の適判件数が前年より減少し当財団としても前年比12%程度の減となった。なお、電子申請については令和5年度から受付を開始しているが、実績は12件にとどまっている。

- 都内を業務区域とする適判機関が13機関存在し、競争状況にある。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、計画通知案件の受注を目指し、発注機関への営業活動を行っている。しかし、令和7年度からは計画通知の民間開放や適判手数料の見直しによる競争の激化も想定され、今後の事業運営については厳しい状況が見込まれる。

② 事業計画

- 本年度の受付棟数は、令和6年度の状況を踏まえ実績と同等の440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	440 棟
実務講習会開催（目標視聴回数）	年 1 回 200 アクセス

9 定期報告事業

(1) 特定建築物定期調査報告業務

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。

令和6年度の累計受付件数は、1月末現在、3年毎の報告である共同住宅等が24,246件、毎年報告の映画館や百貨店等が1,378件である。

前回の同月末実績との比較では前者は1,230件(5.3%)、後者は22件(1.6%)それぞれ上回っている。

② 事業計画

- 本年度の定期調査報告は、3年毎に報告が必要な学校・病院等と、毎年報告が必要な映画館や百貨店等が対象となる。目標報告受付件数は、3年前の令和4年度の実績等を踏まえ15,660件とした。
- 東京都を始めとする各特定行政庁と連携し、建物所有者等へのダイレクトメールによる案内の送付や未報告物件への督促などを実施する。
- 定期調査報告の電子化については、東京都が計画している本年度内の本格運用に向けて都と連携し準備を進めていく。

(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6年度の累計受付件数は、1月末現在、25,749件である。前年同月末実績との比較では1,249件(5.1%)上回っている

② 事業計画

- 防火設備報告は毎年の報告が必要となる。本年度の目標報告受付件数は、直近の実績等を踏まえ30,500件とした。
- 特定建築物定期報告業務と連携して、対象建築物の把握や制度の周

知を図るほか、未報告建築物の建物所有者等に対しては、ダイレクトメールによる案内の送付を実施する。

- 定期検査報告の電子化については、東京都が計画している本年度内の本格運用に向けて都と連携し準備を進めていく。

(3) 特定建築物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、制度の概要のほか、建築基準法や東京都細則の改正等に関する情報について、ホームページを通じて案内している。

なお、例年年度末に、特定建築物の調査及び防火設備の検査に関わる技術の向上や定期報告制度に関する最新情報の共有等のため、実務講習会を開催しているが、令和6年度は法改正の内容の確定が遅れたことにより、次年度に見送ることとした。

② 事業計画

- 本年度は、改正建築基準法が7月より施行されることを踏まえ、円滑な制度運営に資するため、特定行政庁との連携の下、ホームページを通じた情報発信など、所有者や調査者、検査者に対する啓発に注力していく。

また、調査者等が法改正に的確に対応できるよう、法施行以前に動画配信による講習などを実施するほか、例年の実務講習会についても、講習テキストの改訂及び充実、開催周知の強化などに取り組んでいく。

区 分		内容・規模
報 告 受 付 件 数	毎年報告する建築物 (劇場、映画館、百貨店、演芸場等)	1,910 件
	3年毎に報告する建築物 (学校・病院等)	13,750 件
防火設備報告受付件数		30,500 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 6 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が 7,500 本（計画比 83%）、コンクリート圧縮強度試験が 11,000 組（計画比 100%）、モルタル等圧縮強度試験が 11,000 組（計画比 100%）となる見込みである。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試験が継続しており、計画数を上回り 4,000 本（計画比 167%）の見込みである。

② 事業計画

- 都心部では再開発案件の工事が多数行われているが、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、工事量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、本年度の各試験の計画数については、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 8,000 本とする。
 - ・コンクリート圧縮強度試験は 11,000 組とする。
 - ・コンクリートコア試験は 2,800 本とする。
 - ・モルタル等圧縮強度試験は 1,200 組とする。
- 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。

(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 6 年度の受講者数は 1,589 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	8,000 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	2,800 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6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6年度の技術者講習会は前年度に引き続き、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7年1月1日時点の登録事務所数は、432社となっている。

② 事業計画

- 本年度は、令和6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、事務所登録数は近年の実績を踏まえ、受講者223名、新規登録10社、更新登録125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 223 名
耐震診断事務所登録数（新規・更新）	新規 10 社、更新 125 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 m²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。
法改正により令和 7 年 4 月から新築・増改築する全ての住宅・非住宅建築物について省エネ基準適合が義務化される。
- 令和 5 年 6 月から「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。

② 事業計画

- 本年度の計画戸数では、建築物省エネ適合判定は法改正施行による住宅建築物の件数増加が見込まれるため、計画戸数を 50 件としている。
- BELS（建築物エネルギー性能表示制度）の評価業務の計画件数は、前年度と同等の 5 棟、200 件を見込んでいる。
- 「東京都既存非住宅省エネ改修促進事業」の補助金の申請件数は、16 件を見込んでいる。
- 判定等の料金について、本年 4 月からの法改正による業務内容の増加等を踏まえ、住宅の判定料金新設やその他の料金一部改定を予定している。

区 分	内容・規模
建築物省エネ適合性判定受付件数	50 件
BEL 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	16 件
実務講習会開催（目標視聴回数）	年 1 回 200 アクセス

【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、引き続き減少基調にあり、令和6年度は、戸建住宅1,000戸・共同住宅210棟3,800戸程度となる見込みである。
- 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に加え、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。

② 事業計画

- 本年度計画における戸建住宅・共同住宅の保険契約申込戸数は、令和6年度実績とほぼ同数の1,000戸・210棟4,000戸とする。
- 住宅保証機構(株)は業務合理化を図るため、オンライン化を拡充し、令和7年度からは一部業務を集約して事務機関への委託を縮小することとしている。これに伴い当財団においても、事業者登録・管理、保険証券発行などの業務が集約されるなど委託内容が見直されている。
- 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、住宅保証機構(株)の業務合理化に伴う委託業務の見直しに的確に対応しながら、今後も保険申込者へのサービスの充実や迅速で的確な業務執行を図り、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	1,000戸
	共同 (210棟)	4,000戸
合 計	5,000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、受験申込者数が大きく変動した。
- 令和 6 年度は、事業計画 61,000 名に対して 64,637 名と約 4,000 名の大幅な増となったが、例年、会場として借用する大学等に加え、貸会議室も複数借用し、会場を確保することができた。

この大幅な受験申込者増は、不動産業界の活況に加え、受験申込期間の郵送申込期限を早める一方、インターネット申込期限の延長が行われたことによるものと考慮される。

② 事業計画

- 受験申込者数は景気動向により増減が不透明であるが、本年度の事業計画では、令和 4 年度以降、増加傾向にあることを踏まえ令和 6 年度の計画を上回る 62,000 名と設定した。
- 本年度の試験日は、10 月 19 日(日)の予定であるが、大学等の行事や大規模改修工事が実施されることにより、令和 6 年度に引き続き、試験会場の確保が困難になることが予想されるため、大学等の他、大規模会議室の借用も予め検討に加えることとする。

区 分	内容・規模
受験申込者数	62,000 名

【管理・運営事項】

1 総務関係

- 令和6年12月公益法人会計基準の見直しが行われたことから、経過措置期間を踏まえて適切に切り替えを進めていけるよう、新たな会計基準の導入に向けた準備を進めていく。
- 東京都が実施を進めている定期報告事業の電子申請システムの稼働が見込まれるとともに、これまで実施している建築確認検査事業や構造計算適合性判定事業の電子申請が進んでいることから、サイバーリスクの可能性が高まっている。このため、既に設置している UTM のセキュリティ対策等に加え、サイバー保険の導入を検討し、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