

財団運営の中期計画（令和元～5年度）

1. 財団の目的と計画主旨等

(1) 財団の目的とこれまでの歩み

当財団は、昭和48年（1973年）2月に建設大臣認可の財団法人（旧公益法人）として設立され、優良な住宅部品の認定や住宅部品等の試験・評価、関連する調査研究等の業務を開始した。

その後、つくばに性能試験場（現つくば建築試験研究センター）を開設するとともに、時代の要請や様々な制度の創設を踏まえ、建築基準法に基づく性能評価（試験）、マネジメントシステムに係る審査・登録、住宅性能評価、建築確認検査、構造計算適合性判定、省エネルギー適合性判定等、業務を多様化・拡充してきた。

現在では「より良き住まい、より良き住環境、より良き建築の実現」を目指す、住宅・建築に関する公正・中立な基準認証・試験研究機関として業務を行っている。

また、公益法人制度改革に伴い、平成23年（2011年）12月、一般財団法人に移行し、現在に至っている。

(2) 計画期間

前身である財団法人住宅部品開発センターの設立50年目を迎える令和5年（2023年）と、その先の50年のつなぎとなる10年間（令和10年度まで）を見据えながら令和元年度（2019年度）から令和5年度（2023年度）までの5年間を計画期間とする。

(3) 計画主旨

本中期計画は、先行きが不透明な住宅・建築業界の動向により変化することが予想される事業環境に柔軟に対応できるよう考慮しつつ、財団運営の目標や事業展開等について整理し、中期的な指針として定めるものである。また、中期的な指針について役職員が共有し、ステークホルダーに対しても明らかにすることを通じて、財団がその目的を着実に果たせるよう期待するものである。

(4) 計画の評価と見直し

計画の実効性を担保するため、毎年度、計画の達成度を評価するとともに、事業環境等の変化に対応して必要に応じて修正を行うこととする。

2. 前中期計画の総括

前中期計画では、財団運営の基本的あり方として、「顧客ニーズに対応したサービス提供」、「業務間連携によるサービスと効率性の向上」、「新たな枠組みによる事業展開」の3つを財団運営の指針として掲げ、各種事業に取り組んだ。その実施状況を以下に整理する。

(1) 財団運営の基本的あり方

- ① 財団運営全般としては、優良な住宅部品の開発・普及の促進等に関する事業、材料・構法の試験等に関する事業、住宅・建築物の確認検査等に関する事業、マネジメントシステムの審査・登録に関する事業の経営上の柱となる主要4事業それぞれについて、自立的な運営を行うよう徹底することにより、収益性が向上し、経営の安定化が図られた。
- ② 「顧客ニーズに対応したサービス提供」については、積極的な施設等整備投資や顧客サービス向上の取り組みにより、つくば建築試験研究センターや住宅・建築評価センターを中心に、新たな顧客の増加がみられるとともに、多様な顧客のニーズに応じたサービスの提供に努めてきた。
- ③ 「業務間連携によるサービスと効率性の向上」については、財団業務全般に関する職員研修により、職員の他部門への理解を深め営業に生かす取り組みを行った。また、構造計算適合性判定業務におけるつくば建築試験研究センターの技術的知見の活用等、業務部門間の連携強化を図った。
- ④ 「新たな枠組みによる事業展開」については、一般社団法人ベターライフリフォーム（BLR）協会と連携したリフォーム関連事業等に新たに取り組んだところであるが、当初想定した事業規模に達していない等、事業の目的達成に向けて道半ばの状況となっている。

(2) 各事業の実施状況

- ① 優良な住宅部品の開発・普及の促進等に関する事業
 - ア 優良住宅部品（BL部品）認定事業については、新たなニーズに対応した品目として戸建住宅用宅配ボックスや潜熱回収型ガス給湯器用ドレン排水ガイド等6品目の認定基準を制定するとともに、のべ118品目の認定基準の改正等を行った。
 - イ 高効率なガス給湯・暖房機等（エコジョーズ、エネファーム）の普及とともに植樹の支援を行う環境貢献活動であるブルー&グリーンプロジェクトでは、ベトナムでの活動に一区切りをつけるとともに、岩手県陸前高田市の高田松原再生の支援を行っている。
- ② 材料・構法の試験等に関する事業

材料・構法の試験等については、杭強度試験棟及び第二防耐火試験棟の整備をはじめとして市場ニーズに応えるための試験施設の拡充を行うとともに、他機関に先んじて杭や地盤の品質関連業務への対応を図ったこと等により、着実に業務量は伸びている。
- ③ 住宅・建築物の確認検査等に関する事業
 - ア 確認検査業務は、審査体制の強化や業務区域の全国拡大等により、一般建築物の実績が着実に増加した。構造計算適合性判定業務は、法改正に伴う知事委任の拡大、名古屋構造判定分室の開設の効果により大幅に増加した。住宅性能評価等の業務についても、住宅着工の回復基調を反映して安定的に推移している。

イ 建築物省エネルギー性能表示制度（BELS）の評価業務については、評価対象の拡大や、ネット・ゼロ・エネルギー・ハウス（ZEH）等の補助事業への関連付けを反映し順調に実績を伸ばすとともに、建築物エネルギー消費性能判定業務にも対応した。

④ マネジメントシステムの審査・登録に関する事業

ア ISO等のマネジメントシステムの審査・登録については、近年品質マネジメントシステムの認証組織数の減少は続いているものの、情報セキュリティマネジメントシステム（ISMS）の認証組織数の伸びもあり、認証組織数全体としては増加基調に転じた。また、登録判定委員会の整理統合を行う等体制、業務手順の見直しを実施した。

イ リフォーム業務品質審査登録については、BLR協会と連携した入会促進策の実施により、登録事業者数の増加を図った。

⑤ 住生活の向上等に資する調査研究に関する事業

調査研究に関する事業については、住まいと暮らしの持続可能性を示す定量的な指標であるサステナブル・リビング・インデックス（SLI）について引き続き調査を行うとともに、「住宅における良好な温熱環境の実現のための調査研究」を実施する等社会のニーズに対応した研究課題に取り組んだ。

⑥ 既存住宅市場の活性化の支援に関する事業

BLR協会と連携し、安心保証パック事業を廃止し、新たにリフォーム工事瑕疵保険（BLR瑕疵保険）を開始した。また住宅履歴情報保管については、長期優良住宅等に関連した講習会等の機会をとらえた周知等により、保管件数の確保を図った。

⑦ 情報発信、関連団体連携、国際交流、消費者保護等に関する事業

その他、BL部品認定基準の制定等についてのニュースリリースや住生活月間中央イベントへの出展等情報発信に努めた。また、公共住宅事業者等連絡協議会の活動を支援するとともに、お客様相談窓口におけるBL部品等に関する相談に適切に対応した。国際交流として中国建設科技集团有限公司との定期的な技術交流会議開催等に適切に対応した。

(3) 事業収支

これまで中期計画や各年度の事業計画に掲げた取り組みを着実に実施するとともに、経営上の柱となる4事業において、自立的な運営を行うよう徹底した結果、前中期計画期間中の5年間の事業実績は概ね堅調に推移し、平成20年に発生した世界規模の金融危機（リーマン・ショック）等の影響とみられる平成20年度から平成24年度までの正味財産減少額（712百万円）については、平成25年度以降の正味財産増加額の合計が738百万円となり、回復することができた。

(単位:百万円)

	平成 26 年度	平成 27 年度	平成 28 年度	平成 29 年度	平成 30 年度
経常収益計	2,447	2,463	2,478	2,822	2,818
経常費用計	2,331	2,399	2,337	2,468	2,445
当期経常増減額	116	64	141	354	373
経常外収益計	0	0	0	0	0
経常外費用計	0	0	24	0	0
税引前当期一般正味財産増減額	116	64	117	354	373
当期一般正味財産増減額	105	21	34	206	212

3. 事業環境の動向と課題

住宅市場は、中長期的には、人口減少、世帯数減少等を要因として新築住宅着工戸数の減少が見込まれる一方で、若年世代や子育て世代、高齢者、住宅確保要配慮者等への対応、住宅すごろくを超える新たな住宅循環システムの構築、建替えやリフォームによる安全で質の高い住宅ストックへの更新、急増する空き家の活用・除却の推進等が、国の住宅政策における重要課題に位置付けられ、関連施策の充実も図られている。

建築市場については、当面は好調な企業業績等を背景に堅調に推移すると見込まれているものの、その後は不透明な世界経済の動向のもとで低迷することも懸念されている。また、令和3年に基準適合義務化対象建築物が拡大する等、建築物の省エネルギー推進が求められることや、建築生産現場におけるBIMの採用、新たな工法・材料の導入等への対応に加えて、技能労働者の高齢化・人手不足、部品製造や現場施工での品質問題の発生等の課題への対応も求められている。

当財団においては、こうした動向を踏まえ、顧客である住宅・建築関連事業者の多様なニーズに対し、柔軟に、的確に、かつ迅速にこたえていく必要がある。

また近年、業務の多様化、事業規模の拡大が進み、それに伴い組織の拡大、中途採用等による人材の多様化等が進行してきている。一方で、組織内のコミュニケーションや整備した規程類への理解が必ずしも十分でない等の状況がみられる等、規模の拡大に対して組織体制が必ずしも効率的に機能していない等の課題が残っている。

4. 運営上の基本方針

本中期計画では、10年後を見据えながら、次の(1)から(4)までを5年後の財団のあるべき方向性を示す運営の基本方針とし、それぞれに掲げる取り組みを実施する。

(1) 安定的な経営基盤の確立

- ① 経営上の柱である優良な住宅部品の開発・普及の促進等に関する事業等4事業部門については、それぞれ自立的な業務運営を行うことを徹底し、安定的な収益構造を確保する。

- ② 住生活の向上等に資する調査研究に関する事業についても、公益支出計画や投資的研究等を除き、自立的な業務運営を図る。またB L R関連等の新規事業についても、事業採算を念頭に置いた運営を行う。
- ③ 顧客サービスの維持・向上に留意しつつ、事業コストの精査等を進め、効率的な業務運営に取り組む。

(2) 持続可能で柔軟な組織・体制の整備

- ① 各事業部門において、安定的で確実な業務運営が可能となる適正な事業規模を目指し、体制整備を図る。
- ② 職員研修や組織内のコミュニケーション強化等を通じて、自ら考えて行動できる人材を育成するとともに、コンプライアンスの確保、働き方の多様化に対応した職場環境づくり等を図り、健全な組織風土の醸成及び職員の働きやすい環境の実現を推進する。
- ③ 業務に関する社会環境や顧客ニーズの変化に柔軟に対応できるよう、多岐にわたる専門業務に対応できるマルチスキルな人材の育成に取り組む。
- ④ 学位（博士号）や一級建築士等職員の業務推進上必要となる資格の取得を促進するとともに、的確な知識・技術・経験の継承、適切な中途採用等により事務系職種を含めた専門性の高い人材の確保を図る。
- ⑤ 公正な人事評価と適材適所の職員配置により、働きがいのある組織づくりを推進する。

(3) 生産性、業務品質向上や安全性・快適性確保のための基盤の整備

- ① 適切な業務遂行、市場ニーズに対応する必要な試験施設の充実のため、つくば建築試験研究センターの建築物、敷地、設備について計画的な整備・更新を行う。
- ② 事業規模を勘案しつつ、必要に応じて、計画的な執務スペースの充実を図る。
- ③ 適切な情報通信技術の導入による業務の合理化・効率化を推進する。

(4) 公正・中立な基準認証・試験研究機関としてのプレゼンスの向上

- ① 業務品質の確保、コンプライアンスの確保を第一に、信頼される試験・評価と迅速な対応、顧客との適切なコミュニケーションを通じて顧客満足度の向上を図り、公正・中立な基準認証・試験研究機関としてのプレゼンスの確立を図る。
- ② 各事業分野において、さらなる認知度向上のための必要な広報展開等に一層積極的に取り組む。
- ③ 試験研究部門を持つ強みを生かした事業展開を行う等、業務間の一層の連携、協働を推進する。
- ④ 他機関に先んじて実施している基礎・地盤分野の試験等、当財団ならではの強みや得意分野を生かした事業展開に一層積極的に取り組む。
- ⑤ 業務品質及びコンプライアンスの確保のため、事業部門において、必要に応じて、システム審査登録センターの審査機能を活用した内部監査を実施する。

5. 事業別方針

(1) 優良な住宅部品の開発・普及の促進等に関する事業

BL部品認定制度については、消費者の利益の増進と国民の住生活水準の向上を図るという制度の目的に沿って、的確かつ円滑な認定事務の運用、BL部品の積極的な普及を図るとともに、新たな社会的・技術的ニーズへの対応を推進する観点から、以下の取り組みを進める。

- ① BL部品認定制度の趣旨に立ち返り、良好な温熱環境の実現に資する部品、高齢者の安全性等を考慮した部品、防災機能を考慮した部品ならびに施工の省力化に資する部品等新たな部品開発のニーズを的確に捉え、試験研究部門と連携を図りつつ、開発の促進、新たな認定品目の追加及び認定基準の改定を行う。
- ② 社会的要請への対応を先導する特長を備えた優良な住宅部品「BL-bs 部品」(BL-bs: Better Living for better society) について、新たな社会貢献テーマを加え、更に国連が提唱するSDGsの目標を踏まえて再構築し、積極的な認定・普及促進活動を行う。
- ③ BL部品認定基準のデファクトスタンダード化を進める観点から、製品動向やニーズに対応しながら、認定を休止している部品を含めて認定基準の改定を行う。
- ④ 住宅部品の点検・メンテナンスが適切に実施される環境整備を進めるため、標準耐用年数やタイムスタンプのあり方についての認定制度上の位置づけを検討する。
- ⑤ HEMSやIoTを活用したネットワーク等における住宅部品の役割や、AI、ロボットとの関係性等、住宅部品の概念の流動化に対応した取り組みを進める。
- ⑥ ブルー&グリーンプロジェクト対象品目や国等の政策関連品目を中心に、普及促進のための広報活動を積極的に行う。
- ⑦ ブルー&グリーンプロジェクトについて、ベトナム、高田松原に続く新たな展開を進める。

また、産業標準化法(JIS法)に基づく認証業務についての的確な業務運営に努める。

(2) 材料・構法の試験等に関する事業(つくば建築試験研究センター)

材料・構法の試験等業務については、社会動向・市場環境や顧客ニーズに対応し、住宅部品評価部門との連携を図りつつ、業務品質を確保した的確なサービスを提供していく。法定の試験評価業務については、特にコンプライアンスを重視して取り組む。あわせて以下の取り組みを進める。

- ① 地盤改良体試験等の体制・設備を整備し、更なる業務拡大を図る。
- ② 既製コンクリート杭の試験設備改良による業務効率化を進める。また、JIS認証部門との連携を強化し業務量の拡大を図る。
- ③ 構造試験設備の拡充により実施範囲の拡大と処理能力の増強を図り、RC造及び木構造の多様な試験ニーズに対応する。
- ④ 建物、敷地の防災・安全性に対する社会的要求を捉えた業務として、飛来物衝突試験および改良地盤の施工品質評価を展開拡充する。

⑤ 新たな環境試験棟の整備により試験範囲の拡大等を図り、省エネルギー性能に関連する機器・技術の性能確認試験等に積極的に取り組む。

⑥ 定型的でない高度な試験や調査研究業務に積極的に対応する。

(3) 住宅・建築物の確認検査等に関する事業（住宅・建築評価センター）

業務品質の確保を第一とし、様々な審査・評価を一体的に行いうる強みを生かしつつ業務展開を行う。建築確認検査等の法定業務については特にコンプライアンスを重視して取り組む。あわせて以下の取り組みを進める。

① 構造計算適合性判定業務については、知事委任の拡大に向けて取り組む。

② 省エネ関連の審査業務については、建築物のエネルギー消費性能の向上に関する法律の改正を踏まえ、拡大する業務に積極的に対応するとともに、一般建築物の建築確認業務との連携等他の業務との連携を強化する。

③ 独自の認証事業や任意の現場検査等について社会的ニーズを踏まえ積極的に取り組む一方、役割を終えたもの、ニーズの少ないもの等については制度の廃止を含む抜本的な対応を進める。

(4) マネジメントシステムの審査・登録に関する事業（システム審査登録センター）

I S O等によるマネジメントシステムの審査・登録に関する事業は、公益財団法人日本適合性認定協会（J A B）等の認定機関と連携しつつ的確な審査・登録業務を進めるとともに、以下の取り組みを進める。

① 認証組織数の減少傾向が底を打ったことを踏まえ、既存認証組織の維持、I S M Sを中心とした認証組織の新規開拓を進め緩やかな業務拡大を目指す。

② I S M Sクラウドサービスセキュリティの認証を開始する。

③ 労働安全衛生マネジメントシステムに係るI S O規格の制定に対応する。

また、B L R協会と連携しリフォーム事業者の業務品質審査登録を実施する。

(5) 住生活の向上等に資する調査研究に関する事業（サステナブル居住研究センター）

サステナブル（持続可能）な住まいと暮らしの実現の基本理念のもと、以下のとおり受託研究、自主研究を行うとともに研究成果の発信及び部品開発等への活用を行う。

① 受託研究については、関係事業者等のニーズを踏まえ、収益事業として実施するとともに、自主研究や財団の各種取り組みとの連携も考慮する。

② 自主研究については、S L I等継続的な取り組みを進めるとともに、公益に資する研究や将来の事業展開に資する研究についても取り組む。

③ 「住宅における良好な温熱環境の実現に関する研究」の成果について、関連団体と連携して、住宅の新築やリフォームに活用、反映させるとともに、関連政策の推進に協力する。

(6) 既存住宅市場の活性化の支援に関する事業

① B L R協会が信頼できるリフォーム事業者団体として消費者等に幅広く認知されるよう、B L Rアドバイザー登録、B L R瑕疵保険、B L Rローン等の取り組みを積極的に進める。

- ② 住宅の長期にわたる適切な維持管理の推進等を図るため、住宅履歴情報の蓄積・活用に係る取り組みを支援する。

(7) 情報発信、関連団体連携、国際交流、消費者保護等に関する事業

関係団体との連携や、関連事業者等のニーズを踏まえ以下の取り組みを進める。

- ① 情報提供事業については、財団共通のプラットフォームを整備し、各部門と連携を取りながら、研修会、講習会を実施する。
- ② 公共住宅事業者等連絡協議会等について、当財団のノウハウや情報を活用しつつ、連携した取り組みを進める。
- ③ 一般社団法人国際建築住宅産業協会等と連携した国際交流を進めるとともに、一般財団法人日本建築センター及び中国建設科技集团有限公司との三者交流を進める。
- ④ B L 部品等に関する消費者相談への対応等を適切に行う。

6. 財団の将来事業規模及び職員数の見通し

(1) 将来事業規模

全体事業規模及び分野別事業規模の将来見通しは、下表のとおりとする。

(単位:百万円)

	令和元 年度	令和2 年度	令和3 年度	令和4 年度	令和5 年度
事業規模	3,048	3,127	3,212	3,335	3,500
優良な住宅部品の開発・普及の促進等に関する事業	973	982	992	1,002	1,025
材料・構法の試験等に関する事業 (つくば建築試験研究センター)	888	910	940	1,000	1,060
住宅・建築物の確認検査等に関する事業 (住宅・建築評価センター)	660	683	706	729	753
マネジメントシステムの審査・登録に関する事業 (システム審査登録センター)	359	369	377	396	431
住生活の向上等に資する調査研究に関する事業 (サステナブル居住研究センター)	60	70	82	82	92
既存住宅市場の活性化の支援に関する事業	62	67	69	80	93
情報発信、関連団体連携、国際交流、消費者保護等 に関する事業ほか	46	46	46	46	46

(2) 職員数

職員数については、令和元年度当初の 126 人体制から、事業規模の状況を勘案しつつ、令和 5 年度末時点で最大で約 145 人の体制 (約 15%増) を想定する。