

令和2年度 事業報告書

公益財団法人 東京都防災・建築まちづくりセンター

令和2年度 事業報告

報告の概要

当年度は、4月はじめに新型コロナウイルス感染症の感染拡大により緊急事態宣言が発出され、異常な混乱の中で始まった。オリンピック・パラリンピックも延期となり、その後も感染拡大はとどまるところを知らず、まさにコロナ対策の一年となった。

こうした中で都や関係機関と連携のもと、都民にとって快適で、災害に強い地域社会の形成という当財団の基本的な使命をしっかりと果たすべく、建築物の耐震化をはじめとして、まち、住まい、建物の安全・安心の推進に向けて各種事業に積極的に取り組んだ。

公益目的事業では、2年目に入ったマンション総合相談窓口事業は、コロナ禍の中でも予定件数を大幅に上回る相談が寄せられた。

平成30年度に当財団が事業を開始して以来、苦戦していた住宅確保要配慮者向け住宅登録事業は、大手賃貸住宅事業者の大口の登録もあり、2025年度までに3万戸の登録という都の目標を達成した。

特定建築物の定期調査報告事業については、当年度は、対象建築物が最も少なくなる年であったが、事業計画及び3年前の報告数を上回る報告数となっている。

建築材料試験事業は、コロナ禍で建設工事の延期などもあり、昨年度に比して一部を除き試験業務実績が減少している。

また、各種講習会については、可能な限りWEBで実施し、概ね好評であった。

収益事業では、住宅瑕疵担保責任保険等事業については、都内の住宅着工戸数が戸建て、共同住宅共に前年度を下回ったことや都営住宅の受注が減少したこともあり、保険申込数は戸建て、共同住宅ともに前年度を下回った。

宅地建物取引士資格試験事業の申込者数は、コロナ禍での受験自粛要請の効果もあり、昨年度比約3,000名減少し、55,584名となったが、会場の確保に苦戦し、試験開始以来、初めて10月、12月に試験を2回実施した。

管理運営事項としては、4月に組織改正を行い、スリムで効率的な執行体制を確立するとともに、6月の任期満了を受けて、理事、評議員、監事の改選を行った。また、コロナ禍への対応としては、消毒用アルコールやパーティションなどによる環境整備のほか、緊急事態宣言などを受けて、在宅勤務や時差出勤を導入するなど、感染拡大防止に努めた。

個別事業の具体的な取組状況は次頁以降のとおりである。

I 公益目的事業

1 防災・まちづくり総合支援事業

14の個別事業を有機的・一体的に運用し、防災・まちづくりを総合的に支援する事業

(1) 都市再生支援事業

都民、関係事業者、区市町村等を対象に下記の各種支援を実施した。

① まちづくり専門家、マンションアドバイザー等の紹介・派遣業務

令和2年度のまちづくり専門家の派遣は、木密地域での建替え相談、沿道まちづくりにおける税務・法律相談などで57件、マンションアドバイザーの派遣は、管理アドバイザー24件、建替え・改修アドバイザー10件の計34件であった。なお、平成30年度から都が開始した既存マンションに対する電気自動車充電設備の導入助成事業（集合住宅における電気自動車等充電設備導入促進事業）を推進するための電気自動車等充電設備支援のアドバイザー派遣は10件で、管理アドバイザーの派遣数に含まれている。

元年度に比べ件数が減少した主な要因は、「新型コロナウイルス感染症緊急事態宣言」期間中の派遣見合わせ等によるものと見ている。

区分	2年度決算(A)	元年度決算(B)	差引増減(A-B)
まちづくり専門家の紹介・派遣件数	57件	95件	△38件
マンション	管理アドバイザー派遣件数 (充電設備AD分)	34件 (11件)	△10件 (△1)
	建替え・改修アドバイザー派遣件数	20件	△10件

※ AD：アドバイザー

② 民間賃貸住宅への東日本大震災及び元年の台風に因る避難者受入れ業務

東日本大震災の福島県からの避難者に対し、民間賃貸住宅への受入れ業務をとおして復興支援に向けた取組を行った。また、令和元年の台風第15号及び19号の都内の避難者に応急住宅を提供した。

区 分	2年度決算(A)	元年度決算(B)	差引増減 (A-B)
賃貸住宅管理件数	17件	46件	△29件
東日本大震災	(16件)	(17件)	(△1件)
賃貸住宅管理件数	1件	0件	1件
台風15号、19号	(3件)	(1件)	(2件)

注 年度当初の件数であり、()内数字は年度末件数である。

(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ター派遣業務

平成30年度に都から受託した本業務は、耐震化の意向が有るにもかかわらず、居住者の合意形成や費用負担などの問題から耐震化が進んでいないマンションを対象としている。それぞれのマンションの個々の課題に応じた専門家（耐震化サポーター）を派遣し、まず、管理組合役員等に耐震化の状況を聞くなど現状把握に努める、その上で東京都や区の助成制度の紹介、耐震診断や耐震化の事例紹介、理事会・総会での説明等、課題解決に向けた積極的な支援を通じてマンションの耐震化の実現を目指すものである。

令和2年度は、耐震診断済みのマンションに対し改修計画案を勧めるDMを送付した。また、既にAD派遣済みのマンションに対しては「あなたのマンションは大地震に耐えられますか?」というDMにより耐震化を呼び掛け、合計で308通のDMを送付したが、耐震化サポーター派遣18件、耐震改修計画作成AD派遣15件（3案）であった。

元年度に比べ大幅な件数減の主な要因は、「新型コロナウイルス感染症緊急事態宣言」期間中の派遣見合わせ等によるものと見ている。

区 分	2年度決算(A)	元年度決算(B)	差引増減 (A-B)
マンション耐震化サポーター派遣件数	18件	116件	△98件
マンション耐震改修計画作成AD派遣件数 ※1	15件 (3案)	140件 (28案)	△125件 (△25案)

※1 計画案1案につき、5派遣分をカウントする。

② 分譲マンション総合相談窓口業務（一部新規）

令和元年度より都から受託した業務である。この業務は「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（平成31年3月29日条例第30号）」に基づいて、昭和58年以前に建築された分譲マンションを対象に、管理組合や区分所有者等が自らマンションの適正な管理や建替え・改

修に取り組みやすい環境づくりを支援するため、マンション管理士等の専門家による総合相談窓口を設置している。

令和2年度は、相談回数として1,000回を見込んでいたが予定の1.4倍の1,406件となった。

都は、令和2年4月1日より、上記条例に基づく管理状況届出制度を開始した。これに伴い、2年度より届け出を行ったマンションの管理組合に対し、当センターのマンションアドバイザー制度を活用した専門家による管理や再生に関するアドバイスを行う派遣業務が加わった。

しかしながら、「新型コロナウイルス感染症緊急事態宣言」期間中の派遣見合わせ等により、件数は低調であった。

区分	2年度決算(A)	元年度決算(B)	差引増減(A-B)
マンション総合相談窓口の相談回数	1,406回	450回※	956回

※ 元年度は9月24日から事業開始

無料アドバイザー派遣（2年度から事業開始）

区分	2年度決算(A)	元年度決算(B)	差引増減(A-B)
管理アドバイザー派遣件数	12件	—	12件
建替え・改修アドバイザー派遣件数	4件	—	4件

③ 建築物の耐震化総合相談窓口業務

平成21年度から、建築物や住まいの耐震診断、耐震補強等に関する総合相談窓口を開設しているが、近年は相談回数が減少傾向にあり昨年度実績を下回った。

減少の要因としては、(1)耐震化への都民の関心度が低下している。(2)耐震化について法令(耐震改修促進法や条例)による義務付けが無い。(3)耐震化に要する費用負担(工事費、テナント保障費等)が大きい。(4)マンション等においては権利者間の合意形成が困難といった点が考えられる。

区分	2年度決算(A)	元年度決算(B)	差引増減(A-B)
耐震化総合相談窓口の相談回数	676回	712回	△36回

④ 緊急輸送道路沿道建築物の耐震化支援業務

緊急輸送道路沿道建築物の耐震化を促進するため、耐震診断アドバイザーを派遣し耐震相談や予備調査などの業務を行った。令和2年度の派遣件数は、特定緊急輸送道路沿道建築物及び一般緊急輸送道路沿道建築物を対象に17件の派遣を実施した。

また、耐震改修未実施の建築物に対し、個別訪問により耐震化を支援する耐震改修等アドバイザーの派遣とともに、特定緊急輸送道路沿道建築物においては、改修計画案の作成業務を行う計画アドバイザーの派遣を行った。

両業務の令和2年度の派遣件数は、耐震改修等アドバイザーが29件、改修計画案作成アドバイザーが75件であった。

令和3年度に向け、特定緊急輸送道路沿道の耐震診断が終了している分譲マンションに耐震改修等アドバイザーの派遣制度等（無料相談）のリーフレットを作成し、約650通のDMを3月に発送した。

区 分	2年度決算(A)	元年度決算(B)	差引増減 (A-B)
耐震診断アドバイザー 派遣件数	17件	34件	△17件
耐震改修等アドバイザー 派遣件数	29件	56件	△27件
耐震改修計画案作成 アドバイザー派遣件数 ※1	75件 (15案)	70件 (14案)	5件 (1案)

※1 計画案1案につき、5派遣分をカウントする。

⑤ 特定緊急輸送道路沿道のブロック塀等の調査及び診断（新規）

耐震改修促進法施行令等の改正により既存ブロック塀等の耐震診断が義務付けられたことを受け、都からの受託により、令和2年度から特定緊急輸送道路沿道のブロック塀等の倒壊の危険性等について、技術者を派遣し調査及び耐震診断を行うこととなり、対象22件の調査を行った。

区 分	2年度決算(A)	元年度決算(B)	差引増減 (A-B)
特定沿道ブロック塀等の調査 のための技術者派遣件数	22件	-	22件
特定沿道ブロック塀等の耐震 診断のための技術者派遣件数	2件	-	2件

⑥ 整備地区内の耐震化に向けたアドバイザー派遣業務

都の防災都市づくり推進計画に定める整備地域内住宅（木密地域内住宅）で耐震診断等が未実施の建築物所有者に対して、アドバイザーを派遣する業務である。令和2年度の派遣件数は、元年度と同様の2件であった。

区 分	2年度決算(A)	元年度決算(B)	差引増減 (A-B)
整備地域内住宅へのア ドバイザー派遣件数	2件	2件	0件

⑦ 建築物の耐震性能報告業務

耐震改修促進法に基づく特定緊急輸送道路沿道建築物の所有者から行政庁へ提出された報告書の整理及びGIS（緊急輸送道路沿道建築物管理システム）の入力を行い、特定緊急輸送道路沿道建築物の耐震化率を都に報告した。

報告対象件数は、報告済建築物の件数が増加することにより、報告対象件数は減少するスキームとなっており、今後とも報告件数の縮小傾向は進むものと思われる。

区 分	2年度決算(A)	元年度決算(B)	差引増減 (A-B)
報告書提出件数 (累計)	102件 (6,460件)	144件 (6,358件)	△42件 (102件)

⑧ 「耐震マーク表示制度」実施に関する業務

東京都全体で耐震化のムーブメントを促進するため、耐震基準への適合が確認された建築物に耐震マークを交付している。

また、耐震工事中の足場や仮囲いへの掲示物の貸与を通して、耐震化への機運醸成や意識啓発を図るため、足場シート及び仮囲いシールを貸し出した。

発行枚数が減少しているのは、周知不足や建築物所有者の関心の低さが影響していると考えていることから、周知等について都と協議を継続する。

区 分	2年度決算(A)	元年度決算(B)	差引増減 (A-B)
耐震マークの交付枚数	731枚	1,008枚	△277枚
掲示物の貸出枚数	17枚	39枚	△22枚

⑨ 社会福祉施設等耐震化促進業務

東京都が実施する社会福祉施設・医療施設等耐震化促進事業の対象となる施設の耐震化に向けた実地調査、現況分析及び技術的支援を行う業務であるが、本年度は実績が無かった。

区 分	2年度決算(A)	元年度決算(B)	差引増減 (A-B)
社会福祉施設等耐震化促進件数	0件	1件	△1件

(3) 東京都歴史的景観助成事業

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、さらに建築物の利活用にも助成を行っている。本件事業は、都の補助金を受け10年間の計画事業として取り組んできたが、令和元年度末で計画期間が終了したことから、令和2年度以降については、都民及び事業者等の寄附金並びに当財団の資金により実施している。

令和2年度は、予定した1件が工事の都合で延期されたことにより、助成件数は0件となった。

区 分	2年度決算(A)	元年度決算(B)	差引増減 (A-B)
助成件数	0件	3件	△3件

(4) 住宅性能評価事業

令和2年度も元年度と同様、戸建住宅が少なく、ほぼ共同住宅の実績で占められている。

住宅性能評価戸数については、コロナ禍の影響により元年度と比較して都営住宅や民間建築物の受注減により設計評価戸数が大幅に減少した。建設評価戸数においても若干の減少となり事業計画戸数の約9割の受注となった。

区 分			2年度決算(A)	元年度決算(B)	差引増減 (A-B)	
住宅性能評価 受付戸数	住宅性能評価	設計評価	戸建 1戸	2戸	△1戸	
		共同	666戸	1,156戸	△490戸	
	建設評価	戸建	1戸	1戸	0戸	
		共同	319戸	376戸	△57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			10戸	7戸	3戸
	長期優良住宅建築等計画に係る技術的審査			5戸	15戸	△10戸
	低炭素建築物新築等計画に係る技術的審査			0戸	0戸	0戸
	すまい給付金住宅に係る証明書発行			1戸	12戸	△11戸
実務講習会		開催回数	0回	0回	0回	
		受講者数	0名	0名	0名	

(5) 東京都優良マンション登録表示事業

令和2年度は、元年度実績の6件に対して2件減少し、事業計画件数に対しても1件の減少となった。

区分	2年度決算(A)	元年度決算(B)	差引増減(A-B)
優良マンション認定登録件数	4件	6件	△2件

(6) 高齢者等居住支援事業

「あんしん居住制度」における新規の契約件数は、51件であり、その内訳は、A契約2件、B契約2件、C契約9件、AC契約2件、ABC契約7件、BC契約29件（うち、月払いタイプ5件）であった（A：見守りサービス、B：葬儀の実施、C：残存家財の片付け）。

広報活動については、新宿区・小平市の社会福祉協議会でのセミナー講師、都営住宅管理報への記事掲載、及び都内各区市等へのパンフレット配布により制度周知に努めた。

また、平成30年度から「住宅確保要配慮者向け賃貸住宅」（SN住宅）の東京都の指定登録機関となり、八王子市を除く都内の民間賃貸住宅の登録を行っている。令和2年度は、大手賃貸住宅事業者の大口の登録もあり、累計登録戸数が3万戸を超えた。

区分		2年度決算(A)	元年度決算(B)	差引増減(A-B)
「あんしん居住制度」業務	新規契約件数	51件	53件	△2件
	高齢者からの相談件数	770件	504件	266件
住宅確保要配慮者向け賃貸住宅登録件数(SN住宅)		4,198件	119件	4,079件

(7) 建築確認検査事業

① 建築確認検査業務等

令和2年度の確認審査の受注件数は、延べ面積が1,000㎡を超える新規建築確認の減少が大きく、併願で申請される昇降機設備の減少も加わり大幅な減少となった。また、完了検査の受注件数では、元年度にこれまで係わってきた大規模物件が完了期を迎え、昇降機設備に係る完了検査の受注件数が大幅に増加となったが、2年度において、こうした特殊な要因がなく大幅に減少となった。

② 建築確認検査適正普及業務

「東京都指定確認検査機関連絡会」の事務局として、情報交換や意見交換等を通し、各機関への情報の周知を図った。

また、市から1名の研修生を受入れ、建築審査実務研修を行った。

区 分		2年度決算(A)	元年度決算(B)	差引増減 (A-B)
建築確認 検査件数等	確 認 審 査	170件	295件	△125件
	中 間 検 査	35件	44件	△9件
	完 了 検 査	134件	329件	△195件
	適 合 証 明	57件	53件	4件
実務講習会	開催回数	0回	0回	0回
	受講者数	0名	0名	0名

(* 確認審査件数は、建築物、昇降機、工作物等の確認申請受付件数に仮使用認定件数を加えた件数)

(8) 構造計算適合性判定事業

① 構造計算適合性判定業務

令和2年度の受注件数、受注棟数は、元年度比件数で約4%、棟数で約6%の減となった。

② 構造計算適合性判定適正普及業務

適判機関からなる「東京都指定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のため、同連絡会を1回開催した。

区 分		2年度決算(A)	元年度決算(B)	差引増減 (A-B)
構造計算適合性判定受付件数		479件 (529棟)	499件 (562棟)	△20件 (△33棟)
実務講習会	開催回数	0回	0回	0回
	受講者数	0名	0名	0名

(9) 技術性能評価事業

令和2年度は、継続案件のうち、時刻歴応答解析が必要となる高さ60m超の建築物の評価案件を1件、避難安全性能検証が必要となる大規模地下街改修の計画変更2件の計3件を処理した。

区分	2年度決算(A)	元年度決算(B)	差引増減(A-B)
技術性能評価件数	1件	2件	△1件
技術性能評定件数	2件	0件	2件

(10) 定期調査報告事業

① 定期調査報告審査業務

令和2年度は、3年毎に報告が必要な事務所・飲食店等の特定建築物に毎年報告が必要な映画館や百貨店等の特定建築物を合わせた11,408件を事業計画とした。実績は11,313件であり計画の99.2%であった。報告受付件数は、3年前の平成29年度受付件数11,120件を193件上回った。

② 定期調査報告促進業務

令和3年2月22日から約1か月間、WEB開催による定期調査報告実務講習会をとおして、調査者の調査技術の向上、定期調査報告に関する情報の共有等に取り組んだ。

区分		2年度決算(A)	元年度決算(B)	差引増減(A-B)
定期調査報告 受付件数	毎年報告する建築物	1,722件	1,644件	78件
	3年毎に報告する 建築物	9,591件 事務所・飲食店等	11,695件 学校・病院等	△2,104件
実務講習会	開催回数	1回(WEB開催)	1回	0回
	受講者数	283名	311名	△28名

③ 防火設備定期検査報告業務

令和元年6月に、改正建築基準法が完全施行となり、令和2年度は年度当初から本格施行の年度となったが、報告数は事業計画の29,000件に対して約93%の27,057件となった。

④ 防火設備定期検査報告促進業務

令和3年2月1日から2月18日までWEB開催による検査資格者向けの防火設備実務講習会を実施し、検査者の検査技術の向上や適切な報告書作成方法の周知を図った。

区 分		2年度決算(A)	元年度決算(B)	差引増減 (A-B)
防火設備報告受付件数		27,057件	21,814件	5,243件
実務講習会	開催回数	1回 (WEB開催)	2回	▲1回
	受講者数	182名	276名	▲94名

(11) 建築材料試験事業

① 建築材料試験実施業務

令和元年度後半より工事量が減少し、令和2年度上半期はコロナ禍による工事中断もあり試験件数が減少した。同年6月以降は徐々に試験件数が戻り、鉄筋コンクリート用棒鋼引張試験は元年度比約12%の減、コンクリート圧縮強度試験は元年度比約25%の減、モルタル等圧縮強度試験は元年度比約9%の減となった。コンクリートコア試験については、集合住宅や学校の耐震診断に関連する試験件数が増加し、元年度比約11%の増となった。

② 建築材料試験普及啓発業務

「建築物の工事における試験及び検査に関する東京都取扱要綱」に基づき、「建築工事施工計画等の報告と建築材料試験」の実務講習会を開催した。

令和2年度は、コロナ禍のため会場での開催をWEB開催に変更した。

受講者数は元年度比約11% (244名) の減となったが、大会場開催での三密を避けられること、受講者の都合のよい時間に受けられることなどの利点があり好評であった。

区 分		2年度決算(A)	元年度決算(B)	差引増減 (A-B)
建築材料試験	鉄筋コンクリート用棒鋼引張試験件数	11,559本	13,155本	△1,596本
	コンクリート圧縮強度試験件数	10,025組	13,384組	△3,359組
	コンクリートコア試験件数	2,396本	2,161本	235本
	モルタル等圧縮試験件数	1,762組	1,943組	△181組
実務講習会	開催回数	WEB開催	3回(会場)	—
	受講者数	1,628名	1,834名	△244名

(12) 耐震改修評定事業

都内の公共建築物の耐震改修がほぼ終了したことと、特定緊急輸送道路沿道建築物の診断率が97.9%（令和2年12月末時点）に達したことなどから、評定の受付件数は減少している。

令和2年度は、6件の耐震改修評定等の相談があり、2件を受け付けた。

区 分	2年度決算(A)	元年度決算(B)	差引増減 (A-B)
耐震改修計画等評定件数	2件	8件	△6件

(13) 東京都木造住宅耐震診断事務所登録事業

東京都木造住宅耐震診断事務所登録制度に基いた実務講習会について、コロナ禍の対策として更新講習会は1年延期し、新規講習会のみを4回開催した。

耐震診断や耐震補強設計等の技術を有する建築士が所属する事務所を新規に11社登録した。

区 分		2年度決算(A)	元年度決算(B)	差引増減 (A-B)
実務講習会	開催回数	4回	2回	2回
	受講者数	15名	312名	△294名
新規の耐震診断事務所登録数		11社	18社	△7社

※令和3年3月末時点の登録事務所の累計は、516社である。

(14) 建築物のエネルギー消費性能判定事業

本事業は、平成29年8月より業務を開始した。

令和2年度は、元年度時実績の13件に対して3件増加し、事業計画件数に対しても1件の増加となった。

16件の内訳は、公共施設9件、民間施設7件であった。

区 分	2年度決算(A)	元年度決算(B)	差引増減 (A-B)
建築物省エネ適合性判定件数	16件	13件	3件
実務講習会開催回数等	0回 0名	0回 0名	0回 0名

Ⅱ 収益事業

1 住宅瑕疵担保責任保険等事業

令和2年度保険契約は、新築の戸建住宅・共同住宅合計で4,699戸の申込みを受け付けた。

景気の先行き不透明感の強い状況下、当財団の主な保険申込事業者である中小企業・小規模事業者の販売不振と請負契約受注減により、戸建住宅は元年度比で9.1%減となり、共同住宅は都営住宅の受注減などにより、棟数で元年度比28.9%減・戸数で39.1%減となった。

区 分		2年度決算(A)	元年度決算(B)	差引増減 (A-B)
新築住宅保険契約 申込戸数	戸建	1, 349戸	1, 484戸	△135戸
	共同	3, 350戸	5, 498戸	△2, 148戸

2 宅地建物取引士資格試験事業

令和2年度宅地建物取引士試験は、コロナ禍の影響で会場確保が難しく、10月18日と12月27日の2回の実施となった。

受験申込者数は、東京都内試験会場(45会場)で55,584名、元年度比5.1%減(全国6.1%減)となった。受験者数は41,940名(受験率75.5%)、合格者数は8,161名(合格率19.5%)となった。

区 分	2年度決算(A)	元年度決算(B)	差引増減 (A-B)
受験申込者数	55, 584名	58, 580名	△2, 996名

Ⅲ 管理・運営事項

1 総務関係

(1) 組織改正

従来の6部体制から、スリムで効率的な事業執行体制の構築を図るため、確認検査部と建築構造部を統合するなど、4部体制とする組織改正を行った。

(2) 新型コロナウイルス感染症対策

アルコール消毒薬、アクリルボードを手配し、各セクションに配置するとともに、全職員にマスク等を配布した。業務については、書面の審査、試験、相談対応が主たるものであるため、在宅で対応できる業務は限定的なものとならざるを得ない。その中で、感染拡大防止、職員の健康確保等の観点から、緊急事態宣言発出期間中及び東京都の警戒レベルが最高レベルの期間は、業務に支障がない範囲で、在宅勤務を導入した。また、時差勤務も導入した。

(3) 理事、監事、評議員の改選

令和2年6月の定時評議員会終了の時をもって、任期満了となる全理事、監事、評議員について、評議員選定委員会での選定等必要な手続きを経て改選し、登記を完了した。

2 評議員会・理事会・評議員選定委員会開催状況

*開催回数:評議員会2回、理事会7回、評議員選定委員会1回