

平成29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

# 平成29年度 事業報告

## 【報告の概要】

平成29（2017）年度は世界的な景気拡大の一方で、東アジアや中東での緊張関係の高まりなど不透明な社会状況が続く中、我が国では緩やかな景気回復が継続した。

東京では、2020年東京オリンピック・パラリンピック大会に向けて施設整備が最盛期を迎える一方で、29年度の都内の新設住宅着工戸数は28年度を7%超下回った。

このような事業環境の下で、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、将来にわたる安定的な経営に向けて経営計画を策定するとともに、積極的に各事業に取り組んだ。

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、防災都市づくりや、建築物の耐震化をはじめ定期報告事業など幅広く取り組み、概ね順調に推移した。新規事業としては、8月から建築物のエネルギー消費性能判定事業を開始した。

収益事業については、住宅瑕疵担保責任保険等事業では、都内の新設住宅着工戸数が減少する中で、戸建住宅は概ね計画戸数の保険契約を達成したものの、共同住宅の保険契約の落ち込みが大きく、全体では計画を下回った。一方で、宅地建物取引士資格試験については、地価の上昇などもあり、申込者数が28年度比約6%増加し、54,727名となるなど順調に推移した。

経営基盤の強化に向けた取組としては、低金利下にある中での資金運用に向けて、規程等の整備に取り組むとともに、新年度から住宅確保要配慮者に対する新たな事業を受託するべく必要な準備を行った。さらに、必要な事業には経費を充当するなどメリハリをつけた事業執行に努めた結果、28年度比で収益費用共に減少したが、当期黒字を確保した。

具体的な取組状況は以下のとおりである。

# 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

29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77件、マンションアドバイザーの派遣状況は、管理アドバイザー21件、建替え・改修アドバイザー21件の計42件であった。

また、29年6月に、28年度に行った管理及び建替え・改修アドバイザー制度の充実内容(活用メニューの充実及び関係法令の改正に伴う一部見直し)に関するアドバイザーへの説明会を実施し、併せて、同年7月にホームページを更新し運用を開始した。

区 分	29年度決算(A)	28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	77件	90件	△13件
マ ン シ ョ ン 管理アドバイザー派遣件数	21件	22件	△1件
マ ン シ ョ ン 建替え・改修アドバイザー派遣件数	21件	14件	7件

#### ② 民間賃貸住宅による避難者受入れ業務

東日本大震災における避難者に対し、民間賃貸住宅による受入れ業務をとおして復興支援に向けた取組を行った。

区 分	29年度決算(A)	28年度決算(B)	差引増減(A-B)
賃貸住宅管理件数	99件 (71件)	224件 (99件)	△125件 (△28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 マンション耐震化フォローアップ業務

24年度から27年度までの4年間に実施した旧耐震マンションの個別訪問による耐震化啓発活動のフォローアップとして、対象マンションを個別に再度訪問し、耐震化の更なる促進に向けた取組を進めた。29年6月より個別訪問を開始し、29年度の目標1,310棟に対して1,434棟を訪問した。

マンションを訪問した際には、管理組合役員等に耐震化への取り組み状況を聞くなどして現状把握をするとともに、東京都や区の助成制度やアドバイザー派遣制度を紹介するなど、耐震化への更なる意識啓発に取り組んだ。

区分	29年度決算(A)	28年度決算(B)	差引増減(A-B)
マンション耐震化促進 フォローアップ訪問棟数	1,434棟	2,005棟	△571棟

### ② 建築物の耐震化総合相談窓口業務

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。

区分	29年度決算(A)	28年度決算(B)	差引増減(A-B)
総合相談窓口での 相談回数	1,716回	2,870回	△1,154回

### ③ 緊急輸送道路沿道建築物の耐震化支援業務

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。29年度の派遣件数は、特定沿道建築物の耐震診断への助成が28年度末で終了したことから、28年を大幅に下回り10件であった。

また、耐震改修等アドバイザー派遣については、28年度より耐震改修未実施の建物に対し、個別訪問による取組とともに、改修計画案の作成業務を行う計画アドバイザーの派遣業務を行ってきた。こうした積極的な取組により、29年度の派遣件数は、28年度を上回る994件となった。

区分	29年度決算(A)	28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	10件	70件	△60件
耐震改修等アドバイザー 派遣回数	994件	607件	387件

#### ④ 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物所有者に対して、アドバイザーを派遣する業務であり、28年度から実施している。

アドバイザー派遣の活用促進に向けて、アドバイザーの登録講習会を行いその確保に取り組むなど、東京都と協力して進めたが、29年度の派遣件数は4件であった。

区 分	29年度決算(A)	28年度決算(B)	差引増減 (A-B)
整備地区内アドバイザー派遣件数	4件	9件	△5件

#### ⑤ 建築物の耐震性能報告業務

区 分	29年度決算(A)	28年度決算(B)	差引増減 (A-B)
報告書提出件数(累計)	5,932件	5,726件	206件

#### ⑥ 「耐震マーク表示制度」実施に関する業務

建築物を安心して利用できるようにするため、耐震基準への適合が確認された都内全ての建築物を対象に耐震マークを無料で交付した。

また、耐震改修をしている工事現場には、耐震マークを表示した掲示物(足場シート及び仮囲いシール)を貸与する業務を行った。

都では、交付枚数の拡大に向けて制度改正を行うなどの対応をしており、今後も都と連携して取り組んでいく。

区 分	29年度決算(A)	28年度決算(B)	差引増減 (A-B)
耐震マークの交付枚数	1,522枚	1,896枚	△374枚
掲示物の貸出枚数	17枚	12枚	5枚

#### ⑦ 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った。

区 分	29年度決算(A)	28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	4件	4件	0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所有者に対して、保存や修復工事に係る経費の一部に対して助成を行っている。

29年度は、自由学園初等部と津田塾大学の2件に助成した。

区 分	29年度決算(A)	28年度決算(B)	差引増減 (A-B)
助成件数	2件	0件	2件

#### (4) 住宅性能評価事業

29年度も28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。

住宅性能評価については、28年度と比較して、設計評価については都営住宅の受注により約250件増加し、建設評価については、大規模物件が少なかったため、300件超減少したが、計画戸数は達成した。

長期優良住宅事業については、事業計画の6割強の戸数を受注したが、28年度実績から、100戸超減少した。その他の事業については、事業計画の約9割の戸数を受注した。

区 分				29年度決算(A)	28年度決算(B)	差引増減(A-B)
住宅性能評価 受付件数	住宅性能評価	設計評価	戸建	6戸	7戸	△1戸
			共同	700戸	447戸	253戸
	建設評価		戸建	6戸	2戸	4戸
			共同	393戸	715戸	△322戸
	住宅取得資金贈与税非課税措置に係る 住宅性能等証明			41戸	50戸	△9戸
	長期優良住宅建築等計画に係る 技術審査			32戸	135戸	△103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			10戸	8戸	2戸
実務講習会		開催回数	0回	2回	△2回	
		受講者数	0名	345名	△345名	

#### (5) 東京都優良マンション登録表示事業

本事業は、事業計画の4件、28年度実績の3件に対して、13件と大幅な増加となった。

区 分	29年度決算(A)	28年度決算(B)	差引増減(A-B)
優良マンション認定登録件数	13件	3件	10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、67件であり、その内訳は、A契約5件、B契約6件、C契約11件、ABC契約7件、BC契約37件（うち、月払いタイプ6件）、AC契約1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）。

都内各区市の高齢者居住支援担当課、社会福祉協議会、地域包括支援センターなどを訪問（合計60回）し、高齢者等居住支援事業についての広報活動を積極的に行った。

区 分		29年度決算(A)	28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	67件	69件	△2件
	高齢者からの相談件数	739件	743件	△4件
高齢者向け民間賃貸住宅情報提供件数		291件	270件	21件

## (7) 建築確認検査事業

### ① 建築確認検査業務等

29年度の確認審査、完了検査の受注件数は目標件数を上回ったものの、戸建住宅等の中小規模の建築物の受注減が響き、確認検査件数等の合計では28年度と比して減少した。

### ② 建築確認検査適正普及業務

特別区及び市の研修生3名を受入れ建築審査実務研修を行うとともに、「東京都指定確認検査機関連絡会」(39機関)の事務局として建築行政情報連絡会議を9回（意匠・構造・設備の合計回数）開催した。

区 分		29年度決算(A)	28年度決算(B)	差引増減 (A-B)
建築確認検査件数等	確認審査	346件	340件	6件
	中間検査	65件	84件	△19件
	完了検査	212件	205件	7件
	適合証明	111件	124件	△13件
実務講習会	開催回数	0回	3回	△3回
	受講者数	0名	370名	△370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

29年度の受注件数、受注棟数は、順調であった28年度比で、件数で約10%、棟数で約15%の増となった。

### 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		29年度決算(A)	28年度決算(B)	差引増減 (A-B)
構造計算適合性判定受付件数		526件 (623棟)	470件 (543棟)	56件 (80棟)
実務講習会	開催回数	0回	2回	△2回
	受講者数	0名	345名	△345名

## (9) 技術性能評価事業

高さが60mを超える工作物（高さ150mの煙突）の時刻歴応答解析等の評価を1件、大規模展示施設の避難安全検証の評価を2件行い、大臣認定のための評価書を交付した。

また、2020年東京オリンピック・パラリンピック大会の観覧施設1件と大規模地下街の改修1件の評定を行い、評定書を交付した。

区 分	29年度決算(A)	28年度決算(B)	差引増減 (A-B)
技術性能評価件数	3件	5件	△2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

29年度は、3年毎に報告が必要な事務所や小規模な物販店舗等の特定建築物に、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10,830件を受付目標件数とした。実績は11,120件であり目標を約3%上回った。報告受付件数は、3年前の26年度受付件数10,724件を396件上回った。

### ② 定期調査報告促進業務

建物所有者等に対する定期調査報告の普及啓発のため、都要領改正に伴う提出部数の変更等を3月にホームページに掲載した。また、30年2月13日に開催した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		29年度決算(A)	28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	1,550件	1,528件	22件
	3年毎に報告する 建築物	9,570件 事務所等	11,118件 病院・学校等	△1,548件
実務講習会	開催回数	1回	1回	0回
	受講者数	416名	415名	1名

### ③ 防火設備定期検査報告業務

28年6月の改正建築基準法の施行にあわせ業務を開始した。新制度が故に周知度の低いことが想定されたことから、各特定行政庁との連携のもと、28年度と同様に防火設備定期検査報告対象建築物（定期調査報告が必要な特定建築物と同一）の所有者等に対して、約15,000通のダイレクトメールを発送した。上半期での受付件数は2,045件にとどまっていたが、下半期では毎月着実に報告件数が増加し、2、3月には駆け込みの報告が急増したこともあり、最終的に29年度の実績は7,753件となった。

### ④ 防火設備定期検査報告促進業務

制度の概要や年度別に報告対象となる建築物の種類等をホームページに掲載したほか、区市の広報誌に制度概要を掲載するなど、各特定行政庁と連携強化を図りながら、所有者等に対して、防火設備の報告を促した。

また、29年9月1日と9月19日に開催した検査資格者向けの防火設備実務講習会をとおして、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		29年度決算(A)	28年度決算(B)	差引増減 (A-B)
防火設備報告受付件数		7,753件	2,473件	5,280件
実務講習会	開催回数	2回	2回	0回
	受講者数	249名	338名	△89名

## (11) 建築材料試験事業

### ① 建築材料試験実施業務

2020年東京オリンピック・パラリンピック関連施設の本格着工を受け、鉄筋コンクリート用棒鋼の引張試験は、28年度比9%、コンクリート圧縮強度試験は、28年度比21%の増となった。コンクリートコア試験は、東京都の特定緊急輸送道路沿道建築物の耐震診断がほぼ終了したこともあり、28年度比11%の減となった。また、モルタル等の圧縮強度試験は、既成杭の品質管理の強化などもあって、57%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3回開催した。ダイレクトメール等で実務講習会の開催日程を予め周知徹底した効果で受講者数も、28年度とほぼ同数となった。

区 分		29年度決算(A)	28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	15,321本	14,124本	1,197本
	コンクリート 圧縮強度試験件数	13,270組	10,972組	2,298組
	コンクリートコア試験件数	3,692本	4,147本	△455本
	モルタル等圧縮試験件数	2,224組	1,414組	810組
実務講習会	開催回数	3回	3回	0回
	受講者数	1,827名	1,876名	△49名

## (12) 耐震改修評定事業

昭和56年5月以前の旧構造計算基準により建設された建築物の耐震診断及び耐震改修計画等の技術的評定を行った。

都内の公共建築物の耐震改修がほぼ終了したことと、特定沿道建築物の耐震診断率が97%に達したことなども少なからず影響し評定の受付件数は減少している。

区 分	29年度決算(A)	28年度決算(B)	差引増減 (A-B)
耐震改修計画等評定件数	13件	20件	△7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づき、実務講習会を2回開催するとともに、一定の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28社登録した。

区 分		29年度決算(A)	28年度決算(B)	差引増減 (A-B)
実務講習会	開催回数	2回	2回	0回
	受講者数	245名	314名	△69名
新規の耐震診断事務所登録数		28社	34社	△6社

※30年3月末時点の登録事務所の累計は、552社である。

## (14) 建築物のエネルギー消費性能判定事業

新規事業として、29年8月1日より業務を開始した。実績は、事業計画の3割に留まったが、2020年東京オリンピック・パラリンピック施設や比較的大規模な建築物を受注した。

区 分	29年度決算(A)	28年度決算(B)	差引増減 (A-B)
建築物省エネ適合性判定受付 件数	6件	—	6件

## Ⅱ 収益事業

### 1 住宅瑕疵担保責任保険等事業

29年度は、戸建住宅・共同住宅の合計で8,540戸の保険契約の申込みを受け付けた。

戸建住宅は、従前から継続的に利用している事業者からの安定した保険契約申込みがあり、計画に対し98.8%の実績となった。

共同住宅については、28年度、節税対策とマイナス金利政策を背景として大幅に増加した小規模な共同住宅（賃貸アパート）が、28年度比21.9%減少した。また、都営住宅については、工事発注が次年度に先送りされたことにより28年度比38.3%減少した。これらが主に影響したことで、共同住宅全体では28年度比23.5%減少し、計画に対して83.3%の実績となった。

区 分		29年度決算(A)	28年度決算(B)	差引増減 (A-B)
保険契約 申込戸数	戸建	1,878戸	1,931戸	△53戸
	共同	6,662戸	8,703戸	△2,041戸

### 2 宅地建物取引士資格試験事業

受験申込者数は、東京都内試験会場（31会場）で54,727名、28年度比6.0%増（全国5.2%増）となった。なお、受験者数は43,335名（受験率79.2%）、合格者数は7,962名（合格率18.4%）であった。

区 分	29年度決算(A)	28年度決算(B)	差引増減 (A-B)
受験申込者数	54,727名	51,608名	3,119名

### Ⅲ 管理・運営事項

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4回、評議員選定委員会2回