

平成30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30年度 事業報告

## 【報告の概要】

平成30（2018）年度は、中国経済の減速や貿易摩擦の拡大など不安要因がある中でも、我が国を含めて世界経済は拡大基調が継続した。

東京都においては、景気拡大基調を背景に都税収入が好調を維持し、過去最高に迫る約5兆5千億円となっている。また、都内の新設住宅着工戸数についても、戸建、共同ともに前年度を上回る水準で推移した。さらに、当財団において建築確認などを行った2020年OP、PP大会の施設建設も順調に進んでいる。

このような事業環境の中で、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すべく、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。特に、定期報告事業については、3年毎に報告対象建築物が最大となる共同住宅の年に当たっており、前年度の倍以上の2万5千件を上回る受付件数となり繁忙を極めた。4月に新規事業として開始した高齢者等の住宅確保要配慮者向け賃貸住宅（セーフティネット住宅）登録制度については、さまざまな見直しを行ってきたが登録実績が伸びず苦戦した。

また、年度途中から事業を開始する予定であった都市づくりの情報発信事業については、関係機関との調整の結果、資金計画の目途が立たないこと等から同事業を中止した。

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好調な中で、保険申込戸数が前年度を下回った。

宅地建物取引士資格試験事業については、好調な景気動向等に支えられ、申込者数が昨年度比3.7%増の56,732名となった。

本社の所在するシオノギ渋谷ビルの再開発事業による建替え計画の進展により、本社の移転先の検討を進め、3月の理事会において移転先が承認された。

具体的な取組状況は次頁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

30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は、管理アドバイザー39件、建替え・改修アドバイザー20件の計59件であった。なお、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）を推進するため新設した電気自動車等充電設備支援のアドバイザー派遣は16件で、管理アドバイザーの派遣数に含まれている。

また、31年3月にアドバイザーの登録期間が終了するため、登録更新並びに新規登録の募集を行い、管理アドバイザー41名、建替え改修アドバイザー23名を改めて登録した。（登録期間：2019.4.1～2022.3.30）

区分	30年度決算(A)	29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	77件	0件
マンション	管理アドバイザー派遣件数 (充電設備AD分)	21件 (-)	18件 (-)
	建替え・改修アドバイザー派遣件数	21件	△1件

#### ② 民間賃貸住宅への東日本大震災の避難者受入れ業務

東日本大震災の避難者に対し、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	30年度決算(A)	29年度決算(B)	差引増減(A-B)
賃貸住宅管理件数	71件 (46件)	99件 (71件)	△28件 (△25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

24年度から29年度までの6年間にわたって実施してきた旧耐震マンションの個別訪問（啓発隊・フォローアップ）の結果を踏まえ、30年度から都の委託によりマンション耐震化サポーター派遣業務を開始した。

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、個々の課題に応じた専門家（耐震化サポーター）を派遣し、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とともに、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。

30年5月より対象マンション740棟にDM及び電話等で連絡をとり、制度紹介や活用の意向を確認した上で、169件のサポーター派遣を実施した。

区分	30年度決算(A)	29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	169件	—	—

### ② 建築物の耐震化総合相談窓口業務

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、特定緊急輸送道路沿道建築物の耐震診断結果の公表後も、その傾向は変わらず、昨年度実績を下回った。

区分	30年度決算(A)	29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	1,233回	1,716回	△483回

### ③ 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。30年度の派遣件数は、特定緊急輸送道路沿道建築物だけでなく、一般緊急輸送道路沿道建築物への派遣も実施したことから29年度を30件上回る40件であった。

また、耐震改修未実施の建物に対し、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30年度の派遣件数は、耐震改修等アドバイザーが144件、改修計画案作成アドバイザーが425件であった。

区 分	30年度決算(A)	29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	40件	10件	30件
耐震改修等アドバイザー 派遣件数	144件	994件	△850件
耐震改修計画案作成アド バイザー派遣件数 ※1	425件 (85案)	—	425件 (85案)

※1 計画案1案につき、5派遣分をカウントする。

#### 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、都では、毎年行われる耐震キャンペーン（30年度は、30.9.1～31.1.17）の際に制度紹介等のチラシを配布しているが派遣数は伸びず、30年度は3件であった。

区 分	30年度決算(A)	29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	3件	4件	△1件

#### ⑤ 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報告をした。

区 分	30年度決算(A)	29年度決算(B)	差引増減 (A-B)
報告書提出件数 (累計)	282件 (6, 214件)	206件 (5, 932件)	76件 (282件)

#### ⑥ 「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に掲示する耐震マーク入りシート等の貸与を通して、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。

区 分	30年度決算(A)	29年度決算(B)	差引増減 (A-B)
耐震マークの交付枚数	1,056枚	1,522枚	△466枚
掲示物の貸出枚数	39枚	17枚	22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	30年度決算(A)	29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保存や修復工事に係る経費の一部に助成を行うための事業であり、30年度は、自由学園(女子部食堂/講堂改修)の2件と、29年度に助成を決定し30年度に工事完了した駒澤大学の計3件に助成した。

区 分	30年度決算(A)	29年度決算(B)	差引増減 (A-B)
助成件数	3件	2件	1件

#### (4) 住宅性能評価事業

30年度も29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、29年度と比較して、設計評価では都営住宅や大規模物件の受注により大幅に増加し、建設評価では若干の減少となったが、合計では事業計画戸数を大幅に上回った。

区 分			30年度決算(A)	29年度決算(B)	差引増減(A-B)
住宅性能評価 受付戸数	設計評価	戸建	4戸	6戸	△2戸
		共同	923戸	700戸	223戸
	建設評価	戸建	1戸	6戸	△5戸
		共同	369戸	393戸	△24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		12戸	41戸	△29戸
	長期優良住宅建築等計画に係る 技術的審査		20戸	32戸	△12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		9戸	10戸	△1戸	
実務講習会		開催回数	2回	0回	2回
		受講者数	113名	0名	113名

#### (5) 東京都優良マンション登録表示事業

本事業は、29年度実績の13件に対して6件の減少となったが、事業計画の5件を上回った。

区 分	30年度決算(A)	29年度決算(B)	差引増減(A-B)
優良マンション認定登録件数	7件	13件	△6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、76件であり、その内訳は、A契約6件、B契約2件、C契約12件、AB契約2件、ABC契約7件、BC契約47件（うち、月払いタイプ8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への訪問や資料配布及び公社・都営住宅広報紙への掲載等、高齢者等居住支援事業についての広報活動を行った。

また、30年度から「住宅確保要配慮者向け賃貸住宅」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開始した。

区 分		30年度決算(A)	29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	76件	67件	9件
	高齢者からの相談件数	774件	739件	35件
高齢者向け民間賃貸住宅情報提供件数		164件	291件	△127件
住宅確保要配慮者向け賃貸住宅登録件数		33件	—	—

## (7) 建築確認検査事業

### ① 建築確認検査業務等

30年度は、これまでに係ってきた渋谷駅地区駅街区開発計画（東棟）や道玄坂一丁目駅前地区、武蔵小山パルム駅前地区等の大規模物件が31年度に完了期を迎えることもあり、昇降機設備に係る確認の受注件数が大幅に伸びた。

このため、建築物や工作物等を含む全体の確認審査の受注件数は事業計画及び昨年度実績を大幅に上回った。

### ② 建築確認検査適正普及業務

情報が行き届きにくい中小規模事業者向けに各部と連携し、建築基準法や東京都建築安全条例等の改正説明会を開催した。

また、「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。

さらに、特別区及び市から2名の研修生を受入れ、建築審査実務研修を行った。

区 分		30年度決算(A)	29年度決算(B)	差引増減 (A-B)
建築確認検査件数等	確認審査	422件	346件	73件
	中間検査	79件	65件	14件
	完了検査	221件	212件	9件
	適合証明	78件	111件	△33件
実務講習会	開催回数	2回	0回	2回
	受講者数	113名	0名	113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

30年度の受注件数、受注棟数は、順調であった29年度比で、件数で約4%、棟数で約8%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。また、他部と連携し、建築基準法令等の改正説明会を2回開催した。

区 分		30年度決算(A)	29年度決算(B)	差引増減 (A-B)
構造計算適合性判定受付件数		505件 (573棟)	526件 (623棟)	△21件 (△50棟)
実務講習会	開催回数	2回	0回	2回
	受講者数	113名	0名	113名

## (9) 技術性能評価事業

30年度は、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3件、避難安全性能検証が必要となる建築物の評価案件を1件、既存の大規模地下街の改修に関する防災計画及び既存の商業ビルの改修に伴う避難安全性能に関する評定案件を3件、計7件受付し、評価書4件、評定書3件を交付した。

区 分	30年度決算(A)	29年度決算(B)	差引増減 (A-B)
技術性能評価件数	4件	3件	1件
技術性能評定件数	3件	2件	1件

## (10) 定期調査報告事業

### ① 定期調査報告審査業務

30年度は、3年毎に報告が必要な共同住宅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21,770件を事業計画とした。実績は26,420件であり計画を約21%上回った。報告受付件数は、3年前の27年度受付件数23,732件を2,688件上回った。

## ② 定期調査報告促進業務

31年2月12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		30年度決算(A)	29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	1,595件	1,550件	45件
	3年毎に報告する 建築物	24,825件 共同住宅等	9,570件 事務所等	15,255件
実務講習会	開催回数	1回	1回	0回
	受講者数	360名	416名	△56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、29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29,300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4,872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、特に1～3月に報告が急増したこともあり、最終的に30年度の実績は11,805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、30年9月13日と9月21日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		30年度決算(A)	29年度決算(B)	差引増減 (A-B)
防火設備報告受付件数		11,805件	7,753件	4,052件
実務講習会	開催回数	2回	2回	0回
	受講者数	234名	249名	△15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OP、PP関連施設躯体工事の進捗、大規模再開発の進展、ホテル建設の増加等により、鉄筋コンクリート用棒鋼引張試験は29年度比約14%の増、コンクリート圧縮強度試験は29年度比約32%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等がほぼ終了したこともあり、29年度比約8%の減となった。また、モルタル等圧縮強度試験は、既成杭の根固め液・杭周固定液がその殆どを占め、29年度比約7%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3回開催した。ダイレクトメールの送付等により実務講習会の開催日程の周知に努めたが、29年度比約3%（54名）の減となった。

区分		30年度決算(A)	29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	17,433本	15,321本	2,112本
	コンクリート圧縮強度試験件数	17,540組	13,270組	4,270組
	コンクリートコア試験件数	3,385本	3,692本	△307本
	モルタル等圧縮試験件数	2,387組	2,224組	163組
実務講習会	開催回数	3回	3回	0回
	受講者数	1,773名	1,827名	△54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で、特定緊急輸送道路沿道建築物の診断率が97.5%（30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。

30年度は、16件の耐震改修評定等の相談があり、9件を受け付けた。

区分	30年度決算(A)	29年度決算(B)	差引増減(A-B)
耐震改修計画等評定件数	9件	13件	△4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19社登録した。

区 分		30年度決算(A)	29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	298名	245名	53名
新規の耐震診断事務所登録数		19社	28社	△9社

※31年3月末時点の登録事務所の累計は、538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、29年8月より業務を開始した。このため、実務講習会の実施や公共建築物の発注機関への営業活動等を通して、当財団が判定機関であることの周知を行った。その結果、30年度は大規模な再開発ビルや公共施設を中心に14件を受注した。

区 分	30年度決算(A)	29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	14件	6件	8件
実務講習会開催回数等	2回 113名	0回 0名	2回 113名

## Ⅱ 収益事業

### 1 住宅瑕疵担保責任保険等事業

30年度は、新築の戸建住宅・共同住宅の合計で7,210戸の保険契約の申込みを受け付けた。

新築の戸建住宅では、従前から当財団の保険を継続的に利用している事業者の分譲住宅の販売不振などもあり、事業計画に対し91.8%の実績となった。

新築の共同住宅では、事業計画に対し棟数で92.9%・戸数で85.5%の実績となった。

10戸以下の小規模な共同住宅の割合が増加したことから、棟数の減少に比して戸数の実績が大きく前年を下回った。また、保険法人5社間での競合も保険契約申込戸数の減に影響している。

区 分		30年度決算(A)	29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	1,653戸	1,878戸	△225戸
	共同	5,557戸	6,662戸	△1,105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（37会場）で56,732名、29年度比3.7%増（全国2.7%増）となった。なお、受験者数は44,603名（受験率78.6%）、合格者数は7,829名（合格率17.6%）であった。

区 分	30年度決算(A)	29年度決算(B)	差引増減 (A-B)
受験申込者数	56,732名	54,727名	2,005名

### Ⅲ 管理・運営事項

#### 1 総務関係

本社の所在するシオノギ渋谷ビルの建替え計画の進展を受け、昨年6月に職員による本社移転検討委員会を設置し、4回の検討会と2回の現地見学を行い、移転先として小田急西新宿0-PLACEビルを選定し、理事長に報告した。

本年3月開催の理事会において同ビルへの本社移転議案が承認され、評議員会に報告の後、小田急不動産と賃貸借契約を締結した。

また、6月に補正予算が承認され、年度途中から自主事業として新たに取組を開始する予定であった「都市づくりの情報発信事業」については、関係機関との調整の結果、資金計画の目途が立たないことなどから同事業を中止した。

さらに、8月には税務調査と公益法人立入検査が実施され、税務調査については、大きな指摘事項はなかったが、消費税、源泉徴収税、法人税それぞれについて、若干の納付と還付が発生し処理したところである。公益法人立入検査については、事務処理方法と規程との整合性などいくつかの事項について指導を受け、事務処理適正化など必要な対応を行った。

#### 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3回、理事会5回、評議員選定委員会1回