

令和元年度 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

令和元年度 事業報告

報告の概要

当年度は、5月に令和へと改元が行われ、新天皇陛下即位の祝賀ムードの中で穏やかにGWを迎えた。夏にはここ数年当たり前になった猛暑となり、その後10月にかけて関東地方を大型台風が直撃し、大きな被害をもたらした。

また、10月には消費税の増税が実施され年明けから徐々に景気への影響が出はじめたところ、1月末から新型コロナウイルス感染症の感染拡大が始まり、3月には小中高等学校が一斉休校、OP, PP 東京大会も延期となり、振り返ってみれば、まさに、激動の一年となった。

こうした中で当年度も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、年度途中から開始した新規事業のマンション総合相談窓口業務は、NHKで開設が報道されたこともあり、予定件数を大幅に上回る相談が寄せられた。

昨年度から取組を開始した住宅確保要配慮者向け住宅登録事業は、東京シニア円滑入居賃貸住宅登録住宅からの移行など、本年度も様々な工夫をしたが期待したほど実績が伸びなかった。

建築物の防火設備定期検査報告業務については、当年度から本則適用となり、対象建築物に毎年度報告義務が課されたが、期待したほど報告数が伸びず、予定報告数の75%の実績となった。

建築材料試験事業は、オリンピック関連施設の建設が終了したこともあり、昨年度と比して落ち込みが激しい。

収益事業では、住宅瑕疵担保責任保険等事業は、都内の新規住宅着工戸数が戸建て、共同住宅共に前年度を下回っており、保険申込数も戸建て、共同住宅ともに前年度を若干下回った。

宅地建物取引士資格試験は、申込者数が地価の上昇傾向に支えられ、昨年度比3.3%約1,800名増加し、58,580名となった。

管理運営事項としては、昨年来検討してきた本社移転を実施し、令和元年11月25日から新たな事務所において業務を開始した。

結果として、当年度も約1億3千万円の黒字を確保したが、その過半は移転補償金に由来する経常外の利益となっている。

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

元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95件、マンションアドバイザーの派遣は、管理アドバイザー34件、建替え・改修アドバイザー20件の計54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）を推進するための電気自動車等充電設備支援のアドバイザー派遣は11件で、管理アドバイザーの派遣数に含まれている。

区分		元年度決算(A)	30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		95件	77件	18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)	39件 (16件)	△5件 (△5)
	建替え・改修アドバイザー派遣件数	20件	20件	0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よる避難者受入れ業務

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。また、元年の台風第15号及び19号の避難者に応急住宅を提供した。

区分		元年度決算(A)	30年度決算(B)	差引増減(A-B)
賃貸住宅管理件数 (東日本大震災)		46件 (17件)	71件 (46件)	△25件 (△29件)
賃貸住宅管理件数 (台風15号、19号)		0件 (1件)	—	0件 (1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

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、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。

元年度は、新たに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、また、既にAD派遣済みのマンションに対しても「マンションライフのライフプランを考えてみませんか?」というDMを送付して耐震化を呼び掛け、合計で400件のDMを送付した。これらの取組みにより、耐震化サポーター派遣116件と耐震改修計画作成AD派遣140件（28案）の成果となった。

区分	元年度決算(A)	30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	116件	119件	△3件
マンション耐震改修計画作成AD派遣件数 ※1	140件 (28案)	50件 (10案)	90件 (18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（新規）

元年度新たに、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相談対応の場として総合相談窓口を設置し、元年9月24日から業務を開始した。今年度は、相談回数として100回を見込んでいたが予定の4.5倍の450件の相談回数となった。

区分	元年度決算(A)	30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	450回	—	450回

③ 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	元年度決算(A)	30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	712回	1,233回	△521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。元年度の派遣件数は、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34件の派遣を実施した。

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。

両業務の元年度の派遣件数は、耐震改修等アドバイザーが56件、改修計画案作成アドバイザーが70件であった。

区 分	元年度決算(A)	30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	34件	40件	△6件
耐震改修等アドバイザー 派遣件数	56件	144件	△88件
耐震改修計画案作成アド バイザー派遣件数 ※1	70件 (14案)	425件 (85案)	△355件 (△71案)

※1 計画案1案につき、5派遣分をカウントする。

⑤ 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（元年度は、元年9月1日～2年1月17日）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、元年度は2件であった。

また、都の委託によりアドバイザーの登録更新講習会を開催し72名の更新を行った。現在、208名のアドバイザーを登録している。

区 分	元年度決算(A)	30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	3件	△1件

⑥ 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	元年度決算(A)	30年度決算(B)	差引増減 (A-B)
報告書提出件数 (累計)	144件 (6, 358件)	282件 (6, 214件)	△138件 (144件)

⑦ 「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。

区 分	元年度決算(A)	30年度決算(B)	差引増減 (A-B)
耐震マークの交付枚数	1,008枚	1,056枚	△48枚
掲示物の貸出枚数	39枚	39枚	0枚

⑧ 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	元年度決算(A)	30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	1件	4件	△3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、元年度は、自由学園(女子部食堂床改修)と、東京ルーテルセンタービル(外壁塗装)及び安藤記念教会礼拝堂(外壁大谷石修復)の計3件に助成した。

また、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、元年度末で計画期間が終了したことから、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く。

区 分	元年度決算(A)	30年度決算(B)	差引増減 (A-B)
助成件数	3件	3件	0件

(4) 住宅性能評価事業

元年度も30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、30年度と比較して複数の都営住宅や住宅供給公社住宅、民間大規模物件の受注により設計評価戸数は大幅に増加し、建設評価戸数においても若干の増加となり事業計画戸数を大幅に上回った。

区 分			元年度決算(A)	30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 2戸	4戸	△2戸	
		共同	1,156戸	923戸	233戸	
	建設評価	戸建	1戸	1戸	0戸	
		共同	376戸	369戸	7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			7戸	12戸	△5戸
	長期優良住宅建築等計画に係る 技術的審査			15戸	20戸	△5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			12戸	9戸	3戸
実務講習会		開催回数	0回	2回	△2回	
		受講者数	0名	113名	△113名	

(5) 東京都優良マンション登録表示事業

元年度は、30年度実績の7件に対して1件の減少となったが、事業計画の5件を上回った。

区 分	元年度決算(A)	30年度決算(B)	差引増減 (A-B)
優良マンション認定登録件数	6件	7件	△1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、53件であり、その内訳は、A契約1件、B契約2件、C契約5件、AC契約1件、ABC契約2件、BC契約42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）。

広報活動については、当財団が居住支援協議会委員を務めている北区でのセミナー講演を始め、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等を行って周知に努めた。

また、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おり、当年度は東京シニア円滑入居賃貸住宅の登録住宅204件に移行の働きかけを行ったが、実績は伸びなかった。

区 分		元年度決算(A)	30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	53件	76件	△23件
	高齢者からの相談件数	504件	774件	△270件
住宅確保要配慮者向け賃貸住宅登録件数 (SN住宅)		119件	33件	86件

SN住宅の件数には、東京シニア円滑入居賃貸住宅からの移行件数73件を含む。

(7) 建築確認検査事業

① 建築確認検査業務等

元年度は、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元年度に完了期を迎えたこともあり、前年度受注した昇降機設備に係る確認に対する完了検査の受注件数が大幅に伸びた。

これにより、建築物や工作物等を含む全体の確認審査の受注件数は減少したが完了検査の受注件数が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

「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		元年度決算(A)	30年度決算(B)	差引増減 (A-B)
建築確認 検査件数等	確認審査	295件	422件	△127件
	中間検査	44件	79件	△35件
	完了検査	329件	221件	108件
	適合証明	53件	78件	△25件
実務講習会	開催回数	0回	2回	△2回
	受講者数	0名	113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

元年度の受注件数、受注棟数は30年度比で、件数で約1%、棟数で約2%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		元年度決算(A)	30年度決算(B)	差引増減 (A-B)
構造計算適合性判定受付件数		499件 (562棟)	505件 (573棟)	△6件 (△11棟)
実務講習会	開催回数	0回	2回	△2回
	受講者数	0名	113名	△113名

(9) 技術性能評価事業

元年度は、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1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、計2件受付し、評価書2件を交付した。

区 分	元年度決算(A)	30年度決算(B)	差引増減 (A-B)
技術性能評価件数	2件	4件	△2件
技術性能評定件数	0件	3件	△3件

(10) 定期調査報告事業

① 定期調査報告審査業務

元年度は、3年毎に報告が必要な学校・病院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12,680件を事業計画とした。実績は13,339件であり計画を約5%上回った。報告受付件数は、3年前の28年度受付件数12,646件を693件上回った。

② 定期調査報告促進業務

2年2月5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		元年度決算(A)	30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	1,644件	1,595件	49件
	3年毎に報告する建築物	11,695件 学校・病院等	24,825件 共同住宅等	△13,130件
実務講習会	開催回数	1回	1回	0回
	受講者数	308名	360名	△52名

③ 防火設備定期検査報告業務

元年6月から、改正建築基準法が本格実施となり、報告対象建築物に毎年報告義務が課された。各特定行政庁との連携のもと、建築物所有者などの周知度も向上し、6月以降報告件数も着実に伸びた。

実績は、昨年度を10,009件上回ったが、事業計画の29,000件の約75%21,814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、元年8月23日と27日に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		元年度決算(A)	30年度決算(B)	差引増減 (A-B)
防火設備報告受付件数		21,814件	11,805件	10,009件
実務講習会	開催回数	2回	2回	0回
	受講者数	276名	234名	42名

(11) 建築材料試験事業

① 建築材料試験実施業務

OP,PP 東京大会工事がほぼ竣工し、材料試験業務の受注量は減少した。鉄筋コンクリート用棒鋼引張試験は30年度比約25%の減、コンクリート圧縮強度試験は30年度比約24%の減、モルタル等圧縮強度試験は30年度比約19%の減となった。コンクリートコア試験についても東京都の特定緊急輸送道路沿道建築物や学校校舎等の耐震診断がほぼ終了し30年度比約36%の減となった。

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、30年度比約3%（61名）の増となった。

区 分		元年度決算(A)	30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	13,155本	17,433本	△4,278本
	コンクリート圧縮強度試験件数	13,384組	17,540組	△4,156組
	コンクリートコア試験件数	2,161本	3,385本	△1,224本
	モルタル等圧縮試験件数	1,943組	2,387組	△444組
実務講習会	開催回数	3回	3回	0回
	受講者数	1,834名	1,773名	61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97.8%（2年3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。

元年度は、12件の耐震改修評定等の相談があり、8件を受け付けた。

区 分	元年度決算(A)	30年度決算(B)	差引増減 (A-B)
耐震改修計画等評定件数	8件	9件	△1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18社登録した。

区 分		元年度決算(A)	30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	312名	298名	14名
新規の耐震診断事務所登録数		18社	19社	△1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、自治体への営業活動等を通して、元年度は公共施設を中心に13件を受注した。30年度の実績に対し1件の減少となったが、年度を跨ぐ仮受付、相談を複数棟受けている。

区 分	元年度決算(A)	30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	13件	14件	△1件
実務講習会開催回数等	0回 0名	2回 113名	△2回 △113名

Ⅱ 収益事業

1 住宅瑕疵担保責任保険等事業

元年度は、新築の戸建住宅・共同住宅の合計で6,982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や激甚災害に指定された大型台風の影響により、昨年度比で10.2%減となった。

新築の共同住宅では、棟数で昨年度比20.7%減・戸数で1.1%減となった。

20戸以下の小規模な共同住宅の棟数が昨年度比で74棟(21.0%)減少したため棟数は減少したが、50戸以上の大規模な共同住宅が昨年度比で12棟(3.4%)増加したため戸数は昨年度と同程度となった。

区 分		元年度決算(A)	30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	1,484戸	1,653戸	△169戸
	共同	5,498戸	5,557戸	△59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(39会場)で58,580名、30年度比3.3%増(全国4.0%増)となった。受験者数は45,739名(受験率78.1%)、合格者数は8,716名(合格率19.1%)となった。

区 分	元年度決算(A)	30年度決算(B)	差引増減 (A-B)
受験申込者数	58,580名	56,732名	1,848名

Ⅲ 管理・運営事項

1 総務関係

10月の消費増税については、ほとんどの事業で前回の増税時に外税表示に変更していたため、大きな混乱なく対応することができた。

令和元年11月23日（土）24日（日）にシオノギビルから、小田急西新宿 0-PLACE への本社移転を実施し、移転翌日の11月25日（月）から営業を開始した。移転に伴う定款変更、行政への各種届出、登記変更など各種事務手続きも円滑に終了し、特段の問題なく移転が完了した。

働き方改革による法令改正に対応して、従来の出勤簿による管理を改め、オンラインによる出退勤管理を導入し2月から本格的に稼働した。

固有職員の退職金規程について、大幅な見直しを行い、勤務年数だけでなく財団での職務上の貢献度を加味した規程へと改正した。

さらに、よりスリムで効率的な執行体制の構築を目指し、処務規定を改正し令和2年4月1日に施行する新たな組織体制を構築した。

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3回、理事会5回、評議員選定委員会1回