

1 基本方針

少子・高齢化の進行、デフレ等による長引く景気低迷、エネルギー問題や消費税増税の導入など社会・経済状況が変化中、東日本大震災の発生以降地震や津波に対する避難・安全対策、地球環境に配慮した省エネ住宅の建設など、住まいづくり・まちづくりに対する県民のニーズは、ますます多様化・高度化している。

このような中、国の住宅施策も既存建築物については、ストックの活用としてリフォームと併せて耐震補強の推進や中古住宅市場の流通の活性化等へ、また、新築住宅については、環境保全対策等の観点から木造住宅の振興やいいものを造って、手入れして、長く使うという、所謂長期優良住宅の建設へとシフトしているほか、高齢社会を迎え高齢者等が安心して住み続けられるための住宅制度などが創設されている。

住宅センターは県住生活基本計画において住情報発信拠点機関として、県民及び建築関係技術者に対し、目まぐるしく変化する制度など住宅・建築に関する知識の普及や情報提供を行うほか、高齢世帯等への暮らしの支援、また、建築物の安全性等を確保するため国や県指定の評価・審査機関として適正な事業実施が求められている。

このため、従来にも増して県や関係団体等と連携し、公益目的事業として「安全・安心・快適な暮らしを支える空間を形成する住まいづくり・まちづくり総合支援事業」を推進し、建築物の安全性の確保を効果的に行うため、住宅・建築に関する調査研究をはじめ住宅等の建築計画段階の相談対応や建築関係技術者の技術向上を図るとともに、建築基準法等に基づく審査・検査及び環境等に配慮した維持管理・運営までの所謂住まいづくり・まちづくりに係る一連の制度を有機的、一体的に運用し、県民及び関係技術者並びに関係団体等へ情報提供及び支援等を総合的に行い、不特定多数の者の利益の増進に寄与する。

また、これらの公益目的事業を支えるため、収益事業として「住宅建設に係る検査・審査及び建築物等の保全等事業」を実施する。

公益財団法人としてスタートする住宅センターは、これらの事業を適正に実施するため、人材の確保及び育成を図り、コンプライアンス及び事業の点検・評価を推進するほか透明性の確保を図るとともに、住まいづくり・まちづくりに関する環境の変化に的確に対応することにより、県民に安心して選ばれ利用される住宅センターとなるよう体制づくり、経営の健全化、職員の意識改革に更に努める。

2 事業計画

| 項 目 | 内 容 |
|--|--|
| <p>【公益目的事業】 I 安全・安心・快適な暮らしを支える住まいづくり・まちづくり総合支援事業</p> | <p>本事業は、調査・研究の分野として住宅・建築等調査研究支援事業、相談及び情報提供分野として住宅・建築相談事業など3つの事業、技術者育成の分野として建築関係技術者研修・登録公表事業、建築物の検査・審査の分野として住宅性能評価事業や建築確認・検査事業など4つの事業、そして維持管理・運営の分野として公的住宅管理事業など2つの事業を併せて11の個別事業で構成され、これらの事業を有機的・一体的に運用し実施する。</p> <p>ア 住宅・建築相談事業</p> <ul style="list-style-type: none"> ・ 住宅・住環境に対するニーズが高度化・多様化する中、住宅を巡る様々なトラブルが顕在化していることから、消費生活センター、法テラスなどの紛争処理機関をはじめ、県・市町村の住宅関連部局や関係団体と連携し、一級建築士等の専門的知識を持つ技術職員が消費者保護を目的として無料相談に対応する。 ・ 公的住宅管理事業を通じて寄せられる住宅困窮者からの入居相談へ専門職員が対応する。 ・ 月に1回の県内デパートでの相談会や住宅・建築関連イベントなどでの出張相談を行う。 <p>イ 住情報提供事業</p> <ul style="list-style-type: none"> ・ 環境に配慮した住宅など良質な住宅の建設を支援するため、住宅センターのホームページ及び住情報プラザにおいて住宅関連制度や環境にやさしい木造住宅など多様な情報を発信する。 ・ 県との連携により住宅関連事業者を対象にした説明会・セミナーの開催による情報提供を行うほか、住まいのリフォームコンクールを開催し、良質なリフォーム事例の表彰展示を行う。 ・ 公的住宅管理事業で得られた課題や成果等について、公共団体及び福祉関係団体等に情報提供を行う。 <p>ウ 建築関係技術者研修・登録公表事業</p> <p>県民の良質な住宅ストックの形成を支援するため、住宅の耐震診断耐震改修を実施可能な技術者を養成する「木造住宅耐震技術講習会」や耐震以外の住宅リフォーム全般に関する技術力向上を図る「増改築相談員登録研修会」を開催し、受講修了者登録名簿を県・市町村の住宅関連部局などの相談窓口を通じて広く県民に公表する。</p> <p>エ 住まいづくり・まちづくり等住宅・建築関連協議会支援事業</p> <p>ゆとりとうるおいのある住まいづくり・まちづくりの推進や木造住宅の振興などに寄与するため、行政や民間関係団体で構成されている住宅・建築関連協議会について、会員として参画するとともに事務局を担い協議会活動の支援を行う。</p> <ol style="list-style-type: none"> (1) 鹿児島県木造住宅推進協議会 (2) 鹿児島県ゆとりある住まいとまちづくり推進協議会 (3) 鹿児島県建築・住宅行政連絡協議会 (4) 鹿児島県住宅リフォーム推進協議会 (5) 鹿児島県省エネルギー体験住宅運営協議会 (6) 鹿児島県居住支援協議会 |

| 項 目 | 内 容 |
|-----|--|
| | <p>オ 公的住宅管理事業</p> <ul style="list-style-type: none"> ・ 県民の安全・安心・快適な暮らしを支えるため、住宅に困窮する低所得者に対して低廉な家賃で賃貸する県営住宅並びに都市の発展と生活の安定に寄与する都市機構賃貸住宅（以下「UR住宅」と言う）等の管理業務を行うとともに管理に付随して次のことを行う。 <ol style="list-style-type: none"> (1) 高齢者等支援 <ul style="list-style-type: none"> 高齢者安否確認訪問及び住戸内バリアフリー改修に関する助言等並びに利便性の向上のための食品・農作物等販売業者等の誘致などの高齢者及び障害者などの世帯に対する支援を行う。 (2) 地域コミュニティ支援 <ul style="list-style-type: none"> 自治会活動支援及び地域福祉ふれあい活動等の開催並びに団地集会所の無料貸し出しによる地域交流イベント開催支援など地域コミュニティ支援を行う。 (3) 防災・防犯等のセミナー開催 <ul style="list-style-type: none"> 防災及び火災保険セミナー、防犯セミナー及び交通安全教室、かんたん住宅修理実践セミナーを開催する。 (4) 居住安定確保支援 <ul style="list-style-type: none"> 入居者の家賃滞納の原因となった問題等について話し合いを行い、その内容に応じて福祉制度等の説明や専門機関へ相談するよう助言を行うなど居住安定確保支援を行う。 (5) 住宅困窮者からの入居相談等 <ul style="list-style-type: none"> 住まいを探している方からの相談に対し、管理している住宅以外の県営住宅などの公的住宅やサービス付き高齢者向け住宅等について助言等を行うなどワンストップで対応する。 (6) 経済的な修繕工法の提案等 <ul style="list-style-type: none"> 維持修繕に当たり、新工法及び材料の再利用などを提案し経費節減を図るほか建築士又は増改築相談員資格を有する事業者へ委託し一定の品質確保を図る。（県営住宅のみ実施） (7) 公共団体等への情報提供 <ul style="list-style-type: none"> 上記の(1)～(6)の支援事業を実施することで得られた課題や成果等の情報を、別に行う「住まいづくり・まちづくり等住宅・建築関連協議会支援事業」等を通じ、公共団体、福祉関係団体が実施する同種事業にその普及を図るため提供する。 <ul style="list-style-type: none"> ・ 県営住宅指定管理業務及びUR住宅団地等総合管理業務内容 <ol style="list-style-type: none"> (1) 入居者募集事務 <ul style="list-style-type: none"> 県営住宅の空き家待ち順位登録者募集のための公募、抽選に係る事務 (2) 一般入居手続事務 <ul style="list-style-type: none"> 県営住宅の入居決定に係る事務 (3) 特定・優先入居手続事務 <ul style="list-style-type: none"> 被災者等の公募によらない特定入居や高齢者等の優先入居に係る事務 (4) 家賃収納事務 <ul style="list-style-type: none"> 家賃を収納し県へ納付する事務 (5) 滞納整理事務 <ul style="list-style-type: none"> 家賃滞納が発生した場合の督促等に係る事務 |

| 項 目 | 内 容 | | | | | | | | | | | | |
|------|--|------|---------------|-----|-------|------|---------|------|---------------|-----|------|------|-------|
| | <p>(6) 災害（火災・自然災害）対応事務 災害等が発生した場合の事後処理に係る事務</p> <p>(7) 一般修繕事務 日常修繕・空家修繕に係る事務</p> <p>(8) 上記以外の事務</p> <p style="text-align: center;">県営住宅 (鹿児島市内分)</p> <table border="1" style="margin-left: auto; margin-right: auto;"> <tr> <td>受託期間</td> <td>H21.4 ~ H26.3</td> </tr> <tr> <td>団地数</td> <td>21 団地</td> </tr> <tr> <td>管理戸数</td> <td>4,866 戸</td> </tr> </table> <p style="text-align: center;">UR 住宅 (鹿児島市内)</p> <table border="1" style="margin-left: auto; margin-right: auto;"> <tr> <td>受託期間</td> <td>H23.4 ~ H26.3</td> </tr> <tr> <td>団地数</td> <td>4 団地</td> </tr> <tr> <td>管理戸数</td> <td>815 戸</td> </tr> </table> <p>カ 住宅・建築等調査研究支援事業</p> <ul style="list-style-type: none"> ・ 地域の良好な住宅・住環境や公共建築の整備に寄与するため、地方公共団体等が行う住宅・建築に関する調査研究・計画策定及び公共建築の整備に係る設計者選定等の業務について、委託により住生活基本計画や公営住宅等長寿命化計画等の策定業務及び公共建築物の整備に係る設計者選定等の支援を行う。 ・ また、これにより策定した計画をフォローアップするため、自主事業として安心リフォーム推進体制づくりや既存木造住宅のモデル的耐震診断の実施を支援するとともに、独自の研究テーマとして住宅の維持管理の普及・定着などに取り組む。 <p>キ 建築確認・検査事業</p> <ul style="list-style-type: none"> ・ 県民の安全・安心な住環境の形成を支援するため、建築基準法に基づき建築物の敷地や構造に関する基準への適合性について確認・検査を行うとともに確認制度の普及等を行う。 ・ 建築確認制度の普及を図るため、県民や建築技術者等を対象に無料講習会を開催するとともに適合判定資格者が直接相談に応じる事前相談制度を確立し、指導、助言を行う。 ・ 県を始めとする行政庁等で構成する鹿児島県建築物安全安心推進協議会の構成員として、施策の立案と実施に連携して取り組む。 ・ 知事指定の確認検査機関として、3階以下で且つ、延べ面積2,000平方メートル以下の建築物を対象に、建築確認、検査業務を行う。 | 受託期間 | H21.4 ~ H26.3 | 団地数 | 21 団地 | 管理戸数 | 4,866 戸 | 受託期間 | H23.4 ~ H26.3 | 団地数 | 4 団地 | 管理戸数 | 815 戸 |
| 受託期間 | H21.4 ~ H26.3 | | | | | | | | | | | | |
| 団地数 | 21 団地 | | | | | | | | | | | | |
| 管理戸数 | 4,866 戸 | | | | | | | | | | | | |
| 受託期間 | H23.4 ~ H26.3 | | | | | | | | | | | | |
| 団地数 | 4 団地 | | | | | | | | | | | | |
| 管理戸数 | 815 戸 | | | | | | | | | | | | |

| 項 目 | 内 容 |
|-----|--|
| | <p>ク 構造計算適合性判定事業</p> <ul style="list-style-type: none"> ・ 建築物の安全性の確保を図るとともに制度の円滑な推進を支援するため、建築基準法に基づき一定の規模以上の建築物に対して求められる構造計算について、法及び関係基準への適合性の判定及び事前相談を行う。 ・ 法及び関係基準の改正等に関し、情報収集、高度な技術の習熟等についての十分な対応がとりにくい立場にある関係事業者向けに、判定員が直接相談に応じる事前相談制度を確立し、指導・助言を行う。 ・ 県の建築主事等又は指定確認検査機関からの依頼により、高さ20メートル以上の鉄筋コンクリート造の建築物等、高度な構造計算を要する一定規模以上の建築物を対象に構造計算適合性判定業務を行う <p>ケ 住宅性能評価事業</p> <ul style="list-style-type: none"> ・ 県民の安全・快適な住まいづくりを支援するため「住宅の品質確保の促進等に関する法律」に基づき、検査・審査を行うとともに制度の普及を行う。 ・ 登録住宅性能評価機関として公共団体に協力し、事業の取り組み状況等を継続的に情報提供するとともに制度の普及促進に努める。 ・ 評価方法基準等の改正や業務の運用等について、事業者の技術力向上支援として無料講習会等の開催や事前相談制度により指導、助言を行う。 ・ 住宅性能評価員が、耐震性、省エネルギー性など10分野32項目の評価項目について評価し、性能表示する事業を行う。 <p>コ 長期優良住宅技術的適合審査事業</p> <ul style="list-style-type: none"> ・ 県民の安全・快適な住まいづくりを支援するため「長期優良住宅の普及の促進に関する法律」に基づき、技術的適合審査を行うとともに制度の普及等を行う。 ・ 登録住宅性能評価機関として、長期優良住宅の認定基準や審査状況等を情報提供するとともに制度の普及促進に努める。 ・ 住宅が、県内の気候・風土や周辺環境と調和し、良質な住宅ストックの形成につながるよう、申請者に対して助言を行う。 ・ 法及び認定基準等の改正や業務の運用等について、事業者の技術力向上支援として、無料講習会の開催や事前相談制度により指導、助言を行う。 ・ 技術的審査に関する研修を受講した住宅性能評価員が、住宅の耐震性、省エネルギー性、維持管理の容易性など6分野の認定事項について、技術的審査を行う。 |

| 項 目 | 内 容 |
|-----|---|
| | <p>サ 建築物定期調査・低炭素技術的適合審査事業</p> <ul style="list-style-type: none"> ・ 県民の利便の増進を図るとともに、建築物の省エネ化及び低炭素化を図り環境の保全を支援するため、「エネルギー使用の合理化に関する法律」（以下「省エネ法」という。）に基づく登録建築物調査機関として、省エネ法に基づく定期調査及び「都市の低炭素化の促進に関する法律」（以下「低炭素法」という。）に基づく低炭素技術的適合審査を行うとともにこれらの制度の普及等を行う。 ・ 建築物定期調査は、新築時等に所管行政庁に届出られた延床面積2,000㎡以上の第一種特定建築物及び延床面積300㎡以上2,000㎡未満の第二種特定建築物（住宅を除く）について、登録講習機関が実施する講習を受講した一級建築士の調査員が省エネ性能に関する維持保全の状況を調査し、省エネ判定基準に適合している場合は「適合書」を発行し、その調査結果を所管行政庁に報告を行う。 ・ 建築物の低炭素技術的適合審査は、市街化区域等において所管行政庁が行う低炭素建築物新築等計画の認定が円滑に行われるようにするため、建築物の外壁・窓等を通しての熱の損失の防止などについて低炭素法の技術基準への適合審査を行う。 ・ 所管行政庁と連携し、省エネ法に基づく定期調査及び低炭素法に基づく低炭素技術的適合審査等を普及するとともに、定期調査及び低炭素技術的適合審査を実施することで得られた課題等について、建築士等を対象に講習会を行う。 |

| 項 目 | 内 容 |
|--|---|
| <p>〔収益事業〕 I 住宅建設に係る検査・審査及び建築物等の保全等事業</p> | <p>本事業は、住宅金融支援機構住宅及び住宅瑕疵担保保険にかかる検査・審査、又、公共団体等が発注する維持保全工事等の工事監理及び昇降機等の定期報告に関する事業など5つの事業を実施する。</p> <p>ア 住宅金融支援機構住宅検査・審査事業 独立行政法人住宅金融支援機構との協定により、フラット35を活用した住宅の技術基準への適合性について、設計審査及び現場検査を行う。</p> <p>イ 住宅瑕疵担保責任保険等検査・審査事業 ・ 特定住宅瑕疵担保責任の履行の確保等に関する法律に基づき指定された保険法人からの委託により、住宅瑕疵担保責任保険の引き受け及び現場検査等を行う。 ・ リフォームに関する情報提供等を行う法人等からの委託により、リフォーム事業者に係る登録制度等の普及・啓発及び登録審査を行う。 ・ 登録建築物調査機関として、「エネルギーの使用の合理化に関する法律」に基づく「住宅省エネラベル」の基準（住宅事業建築主判断基準等）への適合性の審査を行う。</p> <p>ウ 公営住宅等維持保全工事監理等事業 公共団体等が発注する公営住宅等の維持保全工事等について、委託により工事の工程・品質・出来高・安全・施工体制等に関する工事監理を行う。 また、公共団体等が発注する一般競争入札等に係る工事の応募希望者に対し、設計図書等の配布を行う。</p> <p>エ 昇降機等定期報告事業 既存建築物における昇降機等の良好な維持保全に寄与するため昇降機等検査事業者との覚書により、定期報告書の受付及び特定行政庁への報告並びに定期検査報告済証の発行業務を行う。</p> <p>オ 太陽光発電補助審査事業 委託により、県の太陽光発電設備設置補助に係る補助金交付申請及び実績報告等の受付・審査を行う。</p> |