

事業活動報告

【公益目的事業】 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

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、相談及び情報提供の分野として住宅・建築相談事業など3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事業、維持管理・運営の分野として公的住宅管理事業など2事業の併せて11の個別事業で構成し、これらの事業を有機的・一体的に運用し実施した。

(1) 住宅・建築相談事業

県民の良質な住宅の建設やリフォームを支援するため、県・市町村の住宅関連部局、消費生活センター、法テラス等との連携により、住宅の建設やリフォーム及びこれらのトラブル等に関する相談に対応した。（相談件数：61件）

(2) 住情報提供事業

県民の良質な住宅の建設やリフォームを支援するため、住宅センターのホームページ及び住宅情報プラザ（ゆとりプラかごしま）において住宅関連制度等の情報を提供した。

また、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、及び住まいのリフォームコンクールを実施した。

□住宅制度説明会	受講者数	開催日
鹿児島会場	166名	H24. 8. 2
奄美会場	25名	H24. 8. 8

□住まいのリフォームコンクール：応募数45点（入賞：10点）

(3) 建築関係技術者研修・登録公表事業

良質な住宅ストックを形成するため、住宅の耐震化や住宅リフォームに関する建築関係技術者の技術力向上を図る「木造住宅耐震技術講習会」、「増改築相談員登録研修会」を開催し、受講修了者を登録した名簿を広く県民に公表した。

□木造住宅耐震技術講習会	H20～H23	H24	計	開催日
登録者数	739名	166名	905名	H24. 10. 19

□増改築相談員登録研修会	H20～H23	H24	計	開催日
新規登録者数	308名	14名	360名	H25. 1. 29・30
更新登録者数		38名		H25. 1. 30

(4) 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

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等に寄与するため、行政、民間関係団体等で構成された住宅・建築関連協議会の事務局を担い協議会活動を支援した。

ア 鹿児島県木造住宅推進協議会

かごしま型木造仮設住宅のモデル展示や工業高校生を対象にした「木造住宅現場見学会」などの実施、「かごしま緑の工務店」の登録業務、「かごしま木の家」の建築主に対する助成に関する審査業務等を行った。

イ 鹿児島県ゆとりある住まいとまちづくり推進協議会

住宅・建築物などに対する県民の関心を高めるため、住生活月間に「かごしま住まいと建築展」を開催した。また、一般社団法人すまいづくりまちづくりセンター連合会からの委託により、住宅・建築関係事業者技術力向上支援講習会を実施した。

実施内容	参加者数	開催日
□かごしま住まいと建築展（県民交流センター）	約 7,000名	H24. 10. 19～21
□軸組木造住宅構造計画に関する講習会	38名	H25. 1. 28

□木造住宅の耐震改修に関する技術講習会	29名	H25 . 2 . 7
---------------------	-----	-------------

ウ 鹿児島県建築・住宅行政連絡協議会

県及び市町村の建築・住宅行政を円滑に推進するため、調査研究及び研修会を実施した。

エ 鹿児島県住宅リフォーム推進協議会

良質な住宅リフォームを推進するため、長寿命化リフォームセミナー（消費者向け・事業者向け）や霧島市省エネモデル住宅（城山の家）の見学会などを実施した。

□長寿命化リフォームセミナー	受講者数	開催日
消費者向け	51名	H24. 10. 20
事業者向け	55名	H25. 1. 18

□霧島市省エネモデル住宅見学会（城山の家）	参加者数	開催日
消費者向け	51名	H24. 10. 20

オ 鹿児島県省エネルギー体験住宅運営協議会

県の省エネルギー体験住宅を活用し、県民の環境問題に対する意識の向上及び省エネルギー機器、環境技術の普及・啓発を行った。

カ 鹿児島県居住支援協議会

豊かな住生活の実現に寄与するため、住宅確保要配慮者の民間賃貸住宅への円滑な入居を促進するとともに、高齢者等が安心して住み続けられる住まいづくりを推進する住宅セーフティネット法に基づく協議会が平成24年8月に設立され、国が行う「民間住宅活用型住宅セーフティネット整備推進事業」に関する説明会を開催した。

□制度説明会	受講者数	開催日
消費者向け	90名	H24. 12. 12

(5) 公的住宅管理事業

県民の安全・安心・快適な暮らしを支えるため、住宅に困窮する低額所得者に対して低廉な家賃で賃貸する県営住宅、及び都市の発展と生活の安定に寄与する都市再生機構賃貸住宅の管理業務を行った。また、これらの業務に付随して、高齢者安否確認訪問や地域コミュニティの活性化に係る支援等を行った。

ア 県営住宅指定管理事業

県営住宅指定管理者として鹿児島市内の県営住宅の入退去・各種申請受付事務及び家賃徴収・督促に関する業務並びに施設の維持修繕・環境整備等に関する業務を行った。

(7) 管理団地：21団地、4,796戸（H25. 3. 31現在）

団地名	戸数	団地名	戸数	団地名	戸数
下荒田	40戸	錦江台	16戸	グリーンヒルズ伊敷	292戸
下伊敷	63戸	原良	1,010戸	桜島	45戸
谷山	15戸	原良第二	106戸	ステーションハイブ喜入	48戸
紫原第一	298戸	桜ヶ丘	420戸	ラメール中名	25戸
紫原第二	408戸	星ヶ峯	280戸	郡山	45戸
希望ヶ丘	71戸	皇徳寺	420戸	ガーデンヒルズこいやま	50戸
緑ヶ丘	598戸	パークヒルズ 皇徳寺	386戸	松陽台	160戸

(4) 管理業務

①募集業務（空家待ち順位登録）

第1回：346名（24年8月） 第2回：383名（25年2月） 計：729名

②入退去事務（住替、仮入居を含む）

入居戸数：144戸 退去戸数：165戸

③滞納整理業務：延べ督促件数（11,330件）

H25.5.24現在

	現年度分	過年度分	全 体
目標徴収率	99.62%	27.20%	98.30%
実績徴収率	99.70%	25.45%	98.98%

④自衛消防訓練実施指導業務

自衛消防組織：14団地 消防訓練実施：10団地

⑤駐車場運営指導業務

駐車場協議会：21団地（23団体） 4,950区画

⑥維持修繕業務

修繕区分	件 数
一般修繕：各住戸の修繕工事（入居者負担分除く）	1,067件
環境整備：昇降機保守点検、貯水槽清掃業務他	270件

イ（独）都市再生機構賃貸住宅団地等総合管理事業

都市再生機構住宅団地等総合管理者として、UR賃貸住宅の入退去・各種申請受付事務及び家賃徴収・督促に関する業務並びに施設の維持修繕・保守点検、駐車場の管理業務等（H24.7～）を行った。

(7)管理団地

①賃貸住宅：4団地、815戸（H25.3.31現在）

団地名	管理戸数
鴨池二丁目団地	560戸
南栄五丁目第一団地	48戸
南栄五丁目第二団地	63戸
鴨池ニュータウン団地	144戸

②定期借家契約による住戸

南栄五丁目第1団地：4戸 南栄五丁目第2団地：7戸

(i)管理業務

①募集業務（随時受付）

②入退去事務：退去戸数（69戸）、入居戸数（60戸）

③滞納整理業務：延べ督促件数（430件）

④駐車場運営業務：管理区画（511区画）

⑤維持修繕業務：経常修繕（235件）

⑥住宅・附帯施設保守点検業務

(ウ) 鴨池NTサンハイツ等分譲住宅割賦金収納業務（対象戸数：25戸）

ウ 公的住宅管理に付随して実施する事業

県民の安全・安心・快適な暮らしを支えるため、公的住宅管理事業に付随して、高齢者支援及び地域コミュニティ支援等業務を行った。

(7)高齢者等支援（対象世帯193世帯）

高齢者安否確認訪問：1,737回

(i)地域コミュニティ支援

地域ふれあい活動イベント開催：2団地

(ウ)防犯防災等のセミナー開催

火災保険セミナー：13回（11団地）

(6) 住宅・建築等調査研究支援事業

地域の良好な住宅・住環境の形成を支援するため、次の事業を行った。

ア 県や市町村からの委託により、公営住宅等長寿命化計画等の策定業務や国が実施する地域型住宅ブランド化事業における補助金交付申請書等の審査及び相談対応等を行った。

業務名	委託元
公営住宅等長寿命化計画策定	湧水町、長島町、垂水市、宇検村
シルバーハウジング・プロジェクト	徳之島町
地域型住宅ブランド化事業適合確認	すまいまち連合会
玉里団地住宅活用計画策定業務	鹿児島市
桜ヶ丘住宅改善団地活用計画策定業務	鹿児島市

イ 地域の良好な住まいづくり・まちづくりに寄与するため、住宅センター自主事業として安心リフォーム推進体制づくりや地域「いえ」まもりシステム普及のためのグループ支援を行った。

ウ 良好な公共建築物のストック形成に寄与するための設計者選定の支援をした。

・県社会福祉事業団：障害者支援施設「ゆすの里」基本・実施設計者選定

(7) 建築確認・検査事業

安全・安心な住宅及び住環境を実現するため、建築物の敷地や構造等について建築基準法への適合性の確認・検査を行った。

また、建築確認制度の普及を図るため、県民や建築技術者を対象に無料講習会の開催及び事前相談への対応を行った。

ア 確認申請等の件数

区 分		建築物	工作物	昇降機	計
確 認	受 付	1,600	6	6	1,612
申 請	確認済証発行	1,584	6	6	1,596
計 画	受 付	164	0	0	164
変 更	確認済証発行	164	0	0	164
中 間	受 付	0	0	0	0
検 査	検査済証発行	0	0	0	0
完 了	受 付	1,547	8	9	1,564
検 査	検査済証発行	1,523	8	9	1,540

イ 市町村別確認申請件数

市 町 名	建築物	工作物	昇降機	計
鹿児島市	886	6	6	898
霧島市	100	0	0	100
薩摩川内市	92	0	0	92
日置市	62	0	0	62
鹿屋市	51	0	0	51
始良市	103	0	0	103
その他	306	0	0	306
計	1,600	6	6	1,612

ウ 無料講習会の実施状況

講習会名	実施日	開催場所等	内 容
□住宅・建築制度セミナー	H24. 10. 25	ゆとりブかごしま (参加者：18名)	建築確認制度 住宅性能評価制度 長期優良住宅制度

(8) 構造計算適合性判定事業

建築物の安全性を確保するため、一定規模以上の建築物の構造計算について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、建築関係法令及び基準への適合性の判定を行った。また、事前相談制度を確立し、指導助言を行った。

区分	1,000㎡以下	1,000㎡ ～2,000㎡	2,000㎡ ～10,000㎡	10,000㎡ ～50,000㎡	計
受付件数	107	73	52	5	237
適合通知件数	109	72	52	4	237
不適合通知件数	0	0	0	0	0

(9) 住宅性能評価事業

・住宅の品質確保及び住宅購入者の保護を図るため、耐震性、省エネルギー性など10分野32項目について住宅の性能を評価し、評価書を交付した。

また、事業の取り組み状況等について、公共団体に対して継続的に情報提供するとともに、住宅性能評価制度の普及及び住宅事業者の技術力向上を図るため、無料講習会の開催や事前相談への対応を行った。

	設計住宅性能評価	建設住宅性能評価
受付	一戸建 112戸	一戸建 43戸
	共同住宅等 337戸 (34棟)	共同住宅等 22戸 (1棟)
	合計 449戸	合計 65戸
交付	一戸建 111戸	一戸建 49戸
	共同住宅等 272戸 (29棟)	共同住宅等 88戸 (2棟)
	合計 383戸	合計 137戸

・平成24年12月4日施行の「都市の低炭素化の促進に関する法律」に基づく、低炭素建築物新築等計画に係る技術的審査業務を登録住宅性能評価機関（平成12年10月3日登録）として開始した。

一戸建	受付 (1戸)	交付 (1戸)
-----	---------	---------

(10) 長期優良住宅技術的適合審査事業

長期にわたり良好な状態で使用するための措置が講じられた住宅（長期優良住宅）を普及するため、耐震性や維持管理の容易性など6分野の事項について、認定基準への適合性の技術審査を行った。

また、これらの住宅が県内の気候・風土や地域環境に調和するよう申請者に助言するとともに、長期優良住宅の普及及び住宅事業者の技術力向上を図るため、無料講習会の開催や事前相談への対応を行った。

一戸建	受付 (374戸)	交付 (366戸)
共同建	受付 (2戸)	交付 (2戸)

(11) 建築物定期調査・普及事業

県民の快適な暮らしを実現するため、エネルギーの使用の合理化に関する法律（省エネ法）に基づく登録建築物調査機関登録申請書を九州地方整備局長に提出し、平成25年4月1日付で登録された。

なお、登録建築物調査機関として、平成25年度から「建築物等の省エネに関する定期報告制度」に関する講習会の開催や相談対応及び建築物調査業務を行う。

【収益事業】 住宅建設に係る検査・審査及び建築物等の保全等事業

本事業は、住宅金融支援機構住宅及び住宅瑕疵担保責任保険にかかる検査・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7つの事業を実施した。

(1) 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、設計検査及び現場検査を行った。

ア 新築住宅（賃貸住宅を含む） (戸数)

		一戸建等	共同住宅等	計
設計検査受付		547	0	547
現場検査受付	中間	373	0	373
	竣工	536	0	536
適合証明書発行		530	0	530

イ 中古住宅（申請なし）

(2) 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申し込み受付及び現場検査等を行った。

また、国の住宅エコポイント制度に基づくエコポイント対象住宅証明書の発行及びエコポイント交換申請の受付等を行った。

ア 住宅保証機構(株)委託分

(ア) 住宅瑕疵担保責任保険

地 域	届出事業者数	保 険			
		申 込		証券発行	
		件数	戸数	件数	戸数
鹿児島地域振興局	480	500	975	468	811
南薩地域振興局	83	127	136	116	130
北薩地域振興局	107	158	176	156	186
始良・伊佐地域振興局	88	102	105	102	109
大隅地域振興局	110	160	172	145	216
熊毛支庁	30	17	28	33	45
大島支庁	82	36	75	33	40
計	980	1,100	1,667	1,053	1,537

(イ) 地盤保証制度

地 域	登録業者数	保険契約
鹿児島地域振興局	1	6

(ウ) 完成保証制度

地 域	登録業者数	住宅登録数
鹿児島地域振興局	2	0
始良・伊佐地域振興局	2	0
大隅地域振興局	2	0
熊毛支庁	1	0

(エ) 講習会

□技術基準等説明会	9月27日	鹿児島県市町村自治会館	150名
-----------	-------	-------------	------

(オ) エコポイント交換申請

項目	件数(戸)	備考
リフォーム	0	H24.3.31終了
リフォーム(復興支援)	118	H25.1.31終了
新築	43	H24.6.30終了
新築(復興支援)	323	戸建 H25.4.30終了 共同 H25.10.31終了予定

イ (株) 日本住宅保証検査機構委託分

(ア) 住宅瑕疵担保責任保険

地域	届出 事業者数	保 険			
		申 込		現場検査	
		件数	戸数	1回目	2回目
鹿児島地域振興局	0	8	8	11	22
南薩地域振興局		2	2		
北薩地域振興局					
始良・伊佐地域振興局		4	6	3	6
大隅地域振興局		2	2		
熊毛支庁					
大島支庁					
計	0	16	18	14	28

※現場検査は、鹿児島市・始良市・日置市伊集院町が対象地域

ウ エコポイント対象住宅証明

一戸建	受付 (171戸)	発行 (186戸)
共同等	受付 (11戸)	発行 (21戸)

(3) 公営住宅等維持保全工事監理等事業

県・市町村等からの委託による公営住宅等に関する工事監理等の技術支援を行った。

業務名	委託先
県営住宅皇徳寺団地第7期住戸改善衛生工事監理	鹿児島県
県営住宅打越団地外ガス管改修工事監理	鹿児島県
鴨池二丁目団地外壁改修工事監理	(独)都市再生機構
一般競争入札設計図書配布業務(258社)	県・県地域振興公社

(4) 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った。

区分	県分	鹿児島市分	計
報告台数	2,170台	4,189台	6,359台

(5) 公社所有財産維持管理事業

鹿児島県住宅供給公社からの委託により原良団地ほか4団地(緑ヶ丘、希望ヶ丘、冷水、隼人塚)の公社所有地及び附帯施設の維持管理や環境整備、加治木団地近隣センターの屋外附帯施設の維持管理業務を行った。

なお、本事業は平成24年度で終了した。

(6) 太陽光発電補助審査事業

県からの委託により、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、相談対応を行った。

	H21	H22	H23	H24
交付申請件数	1,330	4,225	1,918	3,392
実績報告件数	762	3,118	1,071	2,038

(7) 日本総合住生活(株)駐車場管理事業（平成24年4月～6月）

日本総合住生活(株)からの委託により、都市再生機構の鴨池二丁目団地及び鴨池ニュータウン団地の有料駐車場等の管理及び清掃業務を行った。

なお、この事業は平成24年7月から公益目的事業の（独）都市再生機構住宅総合管理事業の中で行った。