

平成26年度基本方針及び事業計画

I 基本方針

本格的な人口・世帯減少社会の到来、少子高齢化の進行、エネルギー問題など社会環境が変化
する中、県民の住まいづくりに対するニーズは、住宅の安全性や性能のほか、子育て世帯や高齢
者に配慮した住まいづくり、地球環境に配慮した省エネ住宅の建設など、ますます高度化・多様
化しています。

このような中、国の住宅施策においては、住宅・建築物の耐震化の促進や既存ストックの建替
え・長寿命化の推進のほか、省エネ性能に優れた住宅・建築物への支援、既存住宅ストックを有
効活用するための市場環境の整備等を促進するとしています。

住宅センターは、鹿児島県住生活基本計画において、住宅情報プラザ等を活用した県民への住
宅・建築に関する知識の普及及び建築関係技術者に対する情報の提供並びに指定確認検査機関等
の各種検査・審査機関としてのノウハウを活用した建築物に関する調査研究及び技術支援のほか、
県民や民間事業者が利用しやすい総合的な情報相談拠点としての役割が求められています。

このようなことから、公益財団法人として県や関係団体等と連携し、公益目的事業である「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」によ
り、県民及び建築関係技術者に対する住宅・建築に関する相談対応や情報提供のほか、住宅・建
築に関する調査研究、建築基準法等に基づく審査・検査、公的住宅の維持管理など、不特定多数
の者の利益の増進に寄与します。

なお、公益目的事業を支える収益事業として、「住宅建設に係る検査・審査及び建築物等の保全
等事業」を実施します。

また、公益財団法人として、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し事
業を適正に実施するため、人材の確保及び育成、コンプライアンス及び事業の点検・評価の推進、
透明性の確保などを図るとともに、県民に安心して利用される体制づくり、経営の健全化、職員
の意識改革に努めます。

II 事業計画

【公益目的事業】

1 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・研究の分野としてカの住宅・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アの住宅・建築相談事業など3事業、技術者育成の分野としてウの建築関係技術者研修・登録公表事業、建築物の検査・審査の分野としてキの建築確認・検査事業などの4事業、そして維持管理・運営の分野としてオの公的住宅管理事業など2事業の合計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します。

ア 住宅・建築相談事業

- ・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、消費生活センターや法テラスのほか、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します。
- ・県内のデパートや住宅・建築関連イベントなどで出張相談を行います。

イ 住情報提供事業

- ・環境に配慮した住宅など良質な住宅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宅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に関する情報を発信します。
- ・県との連携により、住宅関連事業者を対象にした説明会・セミナーで情報提供を行うほか、住まいのリフォームコンクールにより、良質なリフォーム事例の表彰・展示を行います。
- ・公的住宅管理事業で得られた課題や成果等の情報を公共団体及び福祉関係団体等に提供します。

ウ 建築関係技術者研修・登録公表事業

県民の良質な住宅ストック形成を支援するため、住宅の耐震診断・耐震改修に関する技術者を養成する「木造住宅耐震技術講習会」、住宅のリフォーム全般に関する技術者を養成する「増改築相談員登録研修会」を開催し、受講修了者の登録名簿を県・市町村の住宅関連部局等の相談窓口を通じて広く県民に公表します。

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

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振興などに寄与するため、行政や民間関係団体で構成する住宅・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を支援します。

- 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

オ 公的住宅管理事業

(1) 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の県営住宅及び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います。

① 高齢者等支援

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並びに出張修繕受付サービスなど的高齢者及び障害者などの世帯に対する支援を行います。

② 地域コミュニティ支援

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出しによる地域交流イベント開催支援などにより地域コミュニティを支援します。

③ 防災・防犯等のセミナー開催

防災及び火災保険セミナー並びに防犯セミナー等を開催します。

④ 居住安定確保支援

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、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の支援を行います。

⑤ 住宅困窮者からの入居相談等への対応

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等の公的住宅やサービス付き高齢者向け賃貸住宅等について助言等を行うなどワンストップで対応します。

⑥ 経済的な修繕工法の提案等（県営住宅で実施）

維持管理にあたっては、新工法や材料の再利用などの提案により経費節減を図るほか、建築士又は増改築相談員の資格を有する事業者への委託により一定の品質確保を図ります。

⑦ 公共団体等への情報提供

上記の①～⑥の支援事業を実施することで得られる課題や成果等について、「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情報を提供します。

(2) 県営住宅指定管理、UR住宅団地等総合管理の業務内容

- ① 入居者募集事務：県営住宅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：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：被災者等の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：家賃を収納し県へ納付する事務
- ⑤ 滞納整理事務：家賃滞納が発生した場合の督促等に係る事務
- ⑥ 災害（火災・自然災害）対応事務：災害等の事後処理に係る事務
- ⑦ 一般修繕事務：日常修繕・空家修繕に係る事務
- ⑧ 上記以外の事務

県営住宅（鹿児島市内分）

受託期間	H26. 4～H31. 3
団地数	21 団地
管理戸数	4, 796 戸

UR住宅（鹿児島市内）

受託期間	H26. 4～H30. 9
団地数	4 団地
管理戸数	815 戸

カ 住宅・建築等調査研究支援事業

- ・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・計画策定等の受託業務において、住生活基本計画や公営住宅等長寿命化計画、耐震改修促進計画等の策定業務等の支援を行います。
- ・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の支援や独自研究テーマとして住宅の維持管理の普及・定着などに取組みます。

キ 建築確認・検査事業（県知事指定確認検査機関）

- ・県民の安全・安心な住環境形成を支援するため、3階以下かつ延べ床面積2,000㎡以下の建築物を対象に敷地や構造に関する基準への適合性について確認・検査を行います。
- ・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相談制度により指導、助言を行います。
- ・県等の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取組みます。

ク 構造計算適合性判定事業（県知事指定構造計算適合性判定機関）

- ・建築物の安全性を確保するため、県及び鹿児島市の建築主事、又は指定確認検査機関からの依頼により、高さ20メートルを超える鉄筋コンクリート造など高度な構造計算を要する建築物を対象に構造計算適合性判定業務を行います。
- ・制度の円滑な推進を支援するため、建築基準法及び関係基準の改正等に際し、情報収集、高度な技術についての情報を取得しにくい関係事業者等に対して、相談制度により指導・助言を行います。

ケ 住宅性能評価事業（九州地方整備局長登録住宅性能評価機関）

- ・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、耐震性、省エネルギー性など10分野32項目について、検査・審査を行うとともに制度普及を図ります。
- ・事業者の技術力向上を支援するため、評価方法基準等の改正や業務の運用等について、無料講習会や相談制度により指導、助言を行います。

コ 長期優良住宅技術的適合審査事業（九州地方整備局長登録住宅性能評価機関）

- ・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、耐震性、省エネルギー性、維持管理の容易性などについて、技術的審査を行うとともに制度普及を図ります。
- ・事業者の技術力向上を支援するため、長期優良住宅普及促進法及び認定基準等の改正や業務の運用等について、無料講習会や相談制度により指導、助言を行います。

サ 建築物調査・建築物低炭素技術的適合審査事業（九州地方整備局長登録建築物調査機関）

- ・建築物の省エネ化及び低炭素化を図り環境保全を支援するため、省エネ法に基づく 300 m²以上の建築物（2,000 m²未満は住宅を除く。）を対象とした建築物調査、及び低炭素法に基づく市街化区域等における建築物を対象とした技術的適合審査を行うとともに、所管行政庁と連携して制度普及を図ります。

- ・建築物定期調査及び低炭素技術的適合審査を実施することにより得られた課題等について、建築士等を対象に無料講習会を実施します。

〔収益事業〕

2 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保険にかかる検査・審査、公共団体等が発注する維持保全工事等の工事監理、昇降機等の定期報告など6事業を実施します。

ア 住宅金融支援機構住宅検査事業

(独法)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います。

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受け及び現場検査等を行います。
- ・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います。
- ・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「住宅省エネラベル基準(住宅事業建築主判断基準)」への適合性の審査を行います。
- ・国及び公共団体等の住まい・まちづくりに関する諸制度の申請書受付及び証明書等の交付を行います。

ウ 公営住宅等維持保全工事監理等事業

公共団体等からの委託により、公営住宅等の維持保全工事等について、工程・品質・出来形・安全・施工体制等に関する工事監理を行います。

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札希望者に対し、設計図書等の配布を行います。

エ 昇降機等定期報告事業

昇降機等検査事業者との覚書により、既存建築物の昇降機等に係る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います。

オ 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、同公社が所有する賃貸住宅・施設等の日常修繕・空家修繕及び残宅地の植栽剪定等の管理を行います。

賃貸住宅 5団地 122戸

賃貸施設 4施設

残宅地 原良団地他4団地(緑ヶ丘、希望ヶ丘、冷水、隼人塚)

カ 太陽光発電補助審査事業

県からの委託により、住宅用太陽光発電設備設置補助に係る交付申請書等の受付・審査を行います。