

平成27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。

また、国の住宅施策においては、安全な住まい・まちづくり、暮らしの安心確保、少子化・人口減少に対応した地方創生施策の推進、優良な住宅ストック形成と活用促進による住宅市場の活性化の4つの分野について重点的に取り組むこととしています。

このような中、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】 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、①調査・研究の分野として住宅・建築等調査研究支援事業、②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、③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、④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、⑤維持管理・運営の分野として公的住宅管理事業など2事業の計11事業を実施します。

ア 住宅・建築相談事業

良質な住宅の建設やリフォームを支援するとともに、住宅をめぐる様々なトラブルから消費者を保護するため、県・市町村の住宅関連部局や消費生活センター、法テラス、関係団体との連携により、一級建築士等の専門知識を持つ技術職員が随時対応します。

また、県内デパートや住生活月間に開催される「住まいと建築展」等において、無料相談を行います。

イ 住情報提供事業

環境等に配慮した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（ゆとりぴかごしま）において住宅関連制度等の情報を提供します。

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・展示を行います。

ウ 建築関係技術者研修・登録公表事業

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を支援します。

(1) 鹿児島県木造住宅推進協議会

「かごしま木造住宅コンテスト2015」や工業高校生を対象にした「木造住宅現場見学会」などを実施するほか、「かごしま緑の工務店」の登録業務、かごしま材を活用した住宅の普及啓発等を行います。

(2) 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」を開催します。

(3) 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ます。

(4) 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、消費者を対象とした住宅リフォーム講座や鹿児島県省エネルギー体験住宅の見学会などを実施します。

(5) 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・啓発を行います。

(6) 鹿児島県居住支援協議会

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ため、行政、関係団体等との連携を図り、住宅確保要配慮者又は民間賃貸住宅の賃貸人に対する情報提供等の支援を行います。

オ 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います。

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います。

(1) 県営住宅指定管理

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及び各種申請受付事務、家賃収納・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います。

(ア) 管理団地及び戸数：22団地 4,778戸（H27.3.31現在）

団地名	管理戸数	団地名	管理戸数
下荒田	40戸	皇徳寺	420戸
下伊敷	63戸	パークヒルズ 皇徳寺	386戸
谷山	15戸	グリーンヒルズ 伊敷	292戸
紫原第一	298戸	桜島	45戸
紫原第二	304戸	ステーションハイヴ喜入	48戸
希望ヶ丘	71戸	モール中名	25戸
緑ヶ丘	598戸	郡山	45戸
錦江台	16戸	ガーデンヒルズ こいやま	50戸
原良	1,060戸	松陽台	160戸
原良第二	106戸	松陽台第2	36戸
桜ヶ丘	420戸		
星ヶ峯	280戸	合計	4,778戸

(イ) 管理業務

- ① 募集業務：県営住宅空家待ち順位登録者募集のための公募、抽選に係る事務
- ② 入退去事務：県営住宅の入居決定に係る事務
- ③ 滞納整理業務：家賃滞納が発生した場合の督促等に係る事務
- ④ 自衛消防訓練実施指導業務
- ⑤ 駐車場管理指導業務
- ⑥ 維持修繕業務：日常修繕・空家修繕に係る事務

(2) 都市再生機構賃貸住宅団地等総合管理

(独) 都市再生機構住宅団地等総合管理者として、賃借人の入退去事務、家賃収納、施設の維持修繕・保守管理、水道検針支払事務、事故等への対応及び団地駐車場の管理業務等を行います。

(ア) 管理団地及び戸数：4団地 815戸 (H27. 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
計	815戸

※定期借家契約による住戸：南栄第1団地 4戸 南栄第2団地 7戸

(イ) 管理業務

- ① 募集業務 (随時受付)
- ② 入退去事務
- ③ 滞納整理業務
- ④ 駐車場運営業務
- ⑤ 維持修繕業務
- ⑥ 住宅・附帯施設保守管理業務

(ウ) 分譲住宅割賦金収納業務

団地名	対象戸数
鴨池NTサンハイツ	14戸
鴨池NTサンハイツ第2	4戸
鴨池NTサンハイツ第3	7戸
計	25戸

(3) 公的住宅管理に付随して実施する公益目的事業

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並びにセミナー開催等の業務を行います。

(ア) 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など高齢者及び障害者などの世帯に対する支援を行います。

(イ) 地域コミュニティ支援

自治会活動や地域福祉ふれあい活動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の開催など地域コミュニティ支援を行います。

(ウ) 防犯・防災等のセミナー開催

防災・火災・防犯に関する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します。

(エ) 居住安定確保支援

入居者の家賃滞納原因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等を行います。

(オ) 住宅困窮者からの入居相談

住まいを探している方からの相談に対し、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を紹介します。

(カ) 公共団体等への情報提供

上記(ア)～(オ)の支援事業により得られた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、福祉関係団体等に情報を提供します。

カ 住宅・建築等調査研究支援事業

地域の良好な住宅・住環境の形成や良好な公共建築物等のストック形成に寄与するため、県・市町村等からの受託事業及びセンターの自主事業として、住宅・建築に関する計画策定及び施策の推進体制整備の支援を行います。

キ 建築確認・検査事業

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・検査を行います。

また、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において、指導、助言を行います。

ク 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、県等の建築主事や指定確認検査機関（6月1日予定の法改正後は建築主等）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います。

また、建築基準法及び関係基準の改正等に際し、情報収集、高度な技術の習熟等について十分な対応がとりにくい関係事業者へ、判定員が指導・助言を行います。

ケ 住宅性能評価事業

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33項目（必須4分野9項目）について、検査・審査を行います。

登録住宅性能評価機関として公共団体に協力し、事業の取組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ます。

また、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の開催や事前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

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、耐震性や維持管理の容易性など6分野について、認定基準への適合性の技術審査を行います。

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ます。

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います。

また、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、助言を行います。

サ 建築物調査・低炭素技術的適合審査事業

都市の低炭素化の促進を図るため、低炭素法に基づき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。

また、事業者の技術力向上を支援するため、建築士を対象に低炭素建築物に関する省エネ判断基準等についての無料講習会を実施します。

【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保険にかかる検査・審査及び公共団体等が発注する維持保全工事等の工事監理並びに昇降機等の定期報告に関する事業など5事業を実施します。

ア 住宅金融支援機構住宅検査事業

(独)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き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」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います。

国のすまい給付金制度及び省エネ住宅ポイント制度に基づく関連証明書の発行と給付金及びポイント発行申請の受付等を行います。

ウ 公営住宅等維持保全工事監理等事業

公共団体等が発注する公営住宅等の維持保全工事等について、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います。

公共団体等が発注する一般競争入札等に係る工事の設計図書等の配布業務を行います。

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、緑ヶ丘団地、希望ヶ丘団地、冷水団地、隼人塚団地