

平成29年度事業報告

一般財団法人島根県建築住宅センター

《 一般事業 》

建築物・住宅の安全安心を確保する技術審査事業	3
建築技術者の育成と技術向上を支援する事業	8
消費者の住生活の安定と向上を支援する事業	10

《 公益事業 》

消費者の利益を守る住宅総合相談推進事業	13
---------------------	----

- 建築物・住宅の安全安心を確保する技術審査事業
 - 1. 建築物の定期調査事業
 - 2. 建築確認・検査に関する事業
 - 3. 住宅性能評価審査・検査事業
 - 4. 長期優良住宅認定等に係る技術的審査事業
 - 5. しまね性能向上リフォーム推進事業
 - 6. すまい給付金制度等審査・受付事業
 - 7. 住宅金融支援機構適合証明発行に伴う審査・検査事業
 - 8. 住宅瑕疵担保保険等に係る受付・検査事業
 - 9. 低炭素建築物の認定に係る技術的審査事業
- 建築技術者の育成と技術向上を支援する事業
 - 10. 住宅市場整備推進等事業
 - 11. 島根県木造住宅耐震改修等事業
 - 12. 建築技術者研修等事業
 - 13. 公共建築工事への技術支援事業
- 消費者の住生活の安定と向上を支援する事業
 - 14. (1) リフォームに関する情報提供事業
 - (2) UIターン希望者への住宅情報の提供、相談事業
 - (3) 住宅施策情報提供事業
- 消費者の利益を守る住宅総合相談推進事業
 - 15. しまね住宅総合相談員育成事業
 - 16. 住宅の建設等に伴う総合相談事業

《 一 般 事 業 》

建築物・住宅の安全安心を確保する技術審査事業

1. 建築物の定期調査事業

(決算 36,150,320 円)

(1) 定期報告調査業務

建築基準法第12条第1項の規定に基づき、法令で指定する特殊建築物等(※1)の定期報告について、島根県知事及び出雲市長から委託を受け、所有者等からの報告書の受理、報告書の記載方法等の指導、啓発・督促などの業務を実施するとともに、特定建築物の所有者等から委託を受け調査報告業務についても実施した。

(平成27年度より松江市からの委託なし)

(※1) 特殊建築物：学校、劇場、映画館、演芸場、観覧場、公会堂、集会場、百貨店、マーケット、公衆浴場(個室付浴場業)、病院、診療所、ホテル、旅館
(平成22年度に幼稚園、保育所、児童福祉施設等を追加指定)

《法第12条1項(3年毎報告)》

29年度 (松江市を除く)	報告対象	建 築 物				昇降機
		劇場・ 集会所等	百貨店・物品販 売・店舗等	飲食店・ キャバレー等	計	
	対象件数	200	192	10	402	1065
	報告件数	193	151	6	350	992
	報告率%	96.5	78.6	60.0	87.0	93.1
28年度 (松江市を除く)	報告対象	建 築 物			計	昇降機
		学校	児童福祉施設等	保育所 幼稚園		
	対象件数	190	243	52	485	1065
	報告件数	189	231	49	469	1048
	報告率%	99.4	95.0	94.2	96.7	98.4

(2) 定期点検調査業務

建築基準法第12条第2項及び第4項の規定に基づく、国、都道府県又は建築主事を置く市町村が管理する「一定の建築物(※2)」の定期点検について、松江市長及び出雲市長等から委託を受け建築物、建築設備の損傷、腐食その他の劣化の状況の点検業務を実施した。

(※2) 一定の建築物：特殊建築物及び大規模建築物(階数5以上又は延べ面積1,000㎡超)

《法第12条第2項、法第12条第4項》

単位：件数

	松江市 管理建築物	出雲市 管理建築物	国、県 管理建築物	計
平成29年度	1	29	17	47
平成28年度	0	32	2	34
平成27年度	11	127	0	138

(3) 県有施設定期点検業務

建築基準法第12条第2項の規定に基づく、県有施設（学校等）の定期点検について県から委託を受け、損傷、腐食その他の劣化の状況の点検業務を実施した。

《県有施設定期点検業務》

	対象件数
平成29年度	22施設（181棟）
平成28年度	21施設（186棟）
平成27年度	15施設（117棟）

2. 建築確認・検査に関する事業

(決算 13,922,200円)

建築基準法に基づく「指定確認検査機関」として、同法に規定する確認審査及び完了（中間）検査を実施した。

①指定確認検査機関の知事指定

- ・平成11年12月1日（指定の更新：平成26年12月1日最終更新）

②業務開始日

- ・平成12年 1月5日

③業務区域

- ・松江市、出雲市、安来市、雲南市、仁多郡、飯石郡の全域

④取り扱う建築物等

- ・延べ面積の合計が500㎡以内の建築物で主要用途が住宅又は共同住宅
- ・エレベータ及びエスカレータ（上記の建築物の計画に含まれるもの又は工事中の上記の建築物に設置されるものに限る。）
- ・擁壁（上記の建築物と同時期に同一敷地内に築造されるものに限る。）

⑤業務形態

- ・確認審査、中間検査及び完了検査

《業務実績》

単位：件数

	平成29年度	平成28年度	平成27年度	平成26年度
確認審査	434	444	412	343
中間検査	26	29	34	34
完了検査	392	383	348	339

《業務実績》

・助成金の交付

助成件数 488件 (前年度 467件)

助成額 165,417千円 (前年度156,670千円)

審査・検査・広報活動費 9,583千円 (前年度9,406千円)

・広報啓発

制度説明会の実施、パンフレット作成、新聞広告、市町広報等

6. すまい給付金制度等審査・受付事業

(決算 1,813,860円)

すまい給付金は消費税率の引き上げによる住宅取得者の負担の軽減を図ると共に良質な住宅ストックの形成を促すための住宅政策で、登録住宅性能評価機関、住宅金融支援機構適合証明発行機関等にて現金取得者向け対象住宅であるの証明書の発行が必要とされており、登録住宅性能評価機関である当財団において、対象住宅となる性能基準への適合審査を実施し証明書を発行した。また、住宅保証機構(株)との業務契約により給付金申請書類の受付及び書類進達業務を実施した。

《業務実績》

・現金取得者向け新築対象住宅証明書発行・給付申請受付業務

証明書交付件数 26件 (28年度 2件)

給付金申請受付件数 317件 (28年度 230件)

7. 住宅金融支援機構適合証明発行に伴う審査・検査事業 (決算 1,337,326円)

住宅金融支援機構(旧住宅金融公庫)との協定(平成19年4月締結)により、住宅ローンの対象となる住宅について、同機構が定める要件に適合していることの証明業務を実施した。

- ①業務開始日 平成12年1月20日(旧住宅金融公庫からの委託業務開始)
平成15年9月11日(旧住宅金融公庫が証券化支援事業開始)
- ②業務区域 島根県内全域
- ③取り扱う融資 新築住宅、賃貸住宅、中古住宅、リフォーム
- ④業務内容 建築物の設計審査・現場検査の実施及び適合証明書の交付

《業務実績》

		平成29年度	平成28年度	平成27年度	平成26年度
適合証明 処理件数	設計審査	39	27	29	32
	中間検査	20	23	24	27
	竣工検査	28	30	26	54

8. 住宅瑕疵担保責任保険等に係る受付・検査事業 (決算 9,168,166 円)

(1) 住宅保証機構(株)提携業務

「住宅瑕疵担保履行法」に基づき、国土交通大臣から「住宅瑕疵担保責任保険法人」として指定を受けている住宅保証機構(株)との業務契約により、当財団は島根県統括事務機関として、住宅瑕疵担保責任保険「まもりすまい保険」の引き受け業務を実施した。

- ①業務開始日 平成21年6月2日
- ②業務区域 島根県内全域
- ③取り扱う保険 住宅瑕疵担保責任保険、住宅瑕疵担保責任任意保険
- ④業務内容 事業者届、保険募集、現場検査及び現場検査員の管理、保険証券の発行、損害調査等に係る業務

《業務実績》

	平成29年度	平成28年度	平成27年度	平成26年度
住宅申込数	507	394	416	405
届出事業者数	471	459	449	445

※507戸のうち、新築戸建て住宅296戸・共同住宅211戸(12棟)

(2) (株)日本住宅保証検査機構提携業務

「住宅瑕疵担保履行法」に基づき、国土交通大臣から「住宅瑕疵担保責任保険法人」として指定を受けている(株)日本住宅保証検査機構との業務契約により、当財団は保険取次及び検査機関として、住宅瑕疵担保責任保険「JIOわが家の保険」の引き受け業務を実施した。

- ①業務開始日 平成29年6月1日
- ②業務区域 島根県内全域
- ③取り扱う保険 住宅瑕疵担保責任保険、住宅瑕疵担保責任任意保険
- ④業務内容 事業者届、保険募集、現場検査及び現場検査員の管理

《業務実績》

	平成29年度
住宅申込数	16

9. 低炭素建築物の認定に係る技術的審査事業 (決算 0 円)

都市の低炭素化の促進に関する法律(平成24年12月4日施行)に伴い、県においては条例を整備して低炭素建築物認定の手続きを決められた。

29年度においては、技術的な審査業務はなかった。

建築技術者の育成と技術向上を支援する事業

10. 住宅市場整備推進等事業

(決算 5,744,698 円)

(1) 住宅省エネ化推進体制の強化

地域木造住宅における省エネルギー基準適合率の拡大に向けて、断熱施工及び設計技術の習得並びに木造住宅生産体制強化に関する取組を支援する、国の「住宅市場整備推進事業」において、島根県では「島根県住宅振興協議会」が事業者となって取り組みを進めることとなったため、事務局である当財団が県と連携しながら業務を実施した。

《業務実績》

・住宅省エネルギー技術者講習会の開催

地域の木造住宅生産を担う技術者等を対象に、地域リーダーを講師として実施断熱施工技術等の習得を目的とした施工技術者講習会

平成29年10～12月 松江、雲南、出雲、江津、浜田、益田
計6会場 受講者99名

断熱知識・省エネ基準等の習得を目的とした設計技術者講習会

平成29年12月 松江、出雲、浜田 計3会場 受講者65名

(2) 先駆的空き家対策モデル事業

松江市における「空き家対策推進研究プロジェクト」の実施

～松江市、(株)市浦ハウジング&プランニング及び当財団の三者協定事業

昨年度に続く継続事業として補助申請を行ったが、不採択となったため事業を取り止め(H30再申請検討)

(3) 空き家管理等基盤強化推進事業

増加する空き家対策を推進することを目的として国が支援する「空き家管理等基盤強化推進事業」において、「島根県空き家管理等基盤強化推進協議会」を設立し、当財団理事長が会長を務め事務局業務を実施した。

《業務実績》

・相談業務の実施

11. 島根県木造住宅耐震改修等事業

(決算 1,800,000 円)

既存木造住宅の耐震化を促進するために制定された「島根県木造住宅耐震改修等事業費補助制度要綱」に基づく普及啓発事業として、リーフレット、民間テレビCMの放映による広報・啓発を行なった。

《業務実績》

・耐震啓発用リーフレットによる広報・啓発

19市町村(各耐震改修等相談窓口記載別)に木造住宅の耐震化を促進するための啓発リーフレット147,750枚(昨年度145,000枚)を作成し、各市町村の窓口配布及び市町広報に差し込んだ。

- ・民間テレビCMの放映による広報・啓発
日本海テレビ 平成30年2月9日～3月28日 15秒CM23本 耐震啓発を促進する内容

12. 建築技術者研修等事業 (決算 511,023円)

(1) 古民家等耐震化支援事業

《業務実績》

- ・藩校養老館耐震設計（再計算）業務（津和野町）

(2) 各種講習会講師派遣事業の実施

《業務実績》

- ・シマネスクくにびき学園講習（松江・浜田）
- ・CoolChoiceセミナー（松江、出雲、浜田）
- ・松江宅建センター研修会（松江）
- ・TOTTO出前ショールームフェア（松江）
- ・リアンシステム・リフォームフェア（松江）
- ・断熱リフォーム補助金理解促進勉強会（松江）

13. 公共建築工事への技術支援事業 (決算 17,280,079円)

建築技術職員が少ない等の理由により、技術的知識・能力を必要とする業務の適正かつ円滑な実施が困難である市町村等に対し、建築設計・工事監理業務及び住宅マスタープランなどの行政計画策定業務等に係る技術的支援を行った。

(1) 市町村等に対する直接的技術支援業務

《業務実績》

- ・隠岐の島町空き家活用基本計画策定業務（隠岐の島町）
- ・西ノ島町新庁舎建設整備基本計画策定業務（西ノ島町）
- ・固定資産（家屋）評価計算業務（県）

(2) 市町村に対する間接的技術支援業務

《業務実績》

- ・市町村建築物設計照査業務 5件
- ・県有施設設計照査業務 1件

(3) 県に対する行政協力業務

- ・該当事業なし

消費者の住生活の安定と向上を支援する事業

14. 一般消費者への住情報の提供

(1) リフォームに関する情報提供事業

(決算 4,521,048円)

(1)-1 消費者の相談体制の整備事業

消費者が安心してリフォームできる環境づくりを目指して設立された「しまね住宅安心リフォーム推進協議会」の事務局である当財団が、国土交通省の補助事業の採択を受けて実施するものであり、住生活に関するニーズを一元的に受け、複数の専門家が連携して多様な消費者ニーズに対して的確に助言・提案を行うサポート体制を整備するための事業を実施した。

《業務実績》

□相談体制の整備

- ・当財団が実施する「住宅総合相談推進事業」において、消費者からの相談に無報酬で対応する「しまね住宅総合相談員登録制度」に加え、様々な分野の専門家が有償で対応する「しまね住宅専門相談員登録制度」を新たに創設
- ・当財団相談員、住宅専門相談員及び住宅総合相談員による相談ネットワーク機能の強化を図るため、インターネットを活用した消費者への相談対応及び相談員間の取次・記録・情報共有等が可能な情報システムのあり方について検討
- ・上記の検討にあたり、建築士、宅地建物取引主任者及び司法書士等の専門家で構成する「住宅相談ネットワーク整備検討会」を設置し、計3回の検討会を開催

□普及啓発事業

- ・事業者、消費者向け啓発パネルの展示及び住宅リフォームに関する講習会の開催
- ・しまね安心リフォーム推進協議会 ホームページリニューアル
- ・古民家活用事業啓発パンフレット等増刷

□消費者への情報提供事業

- ・消費者向け住宅リフォームビデオセミナー及び相談会の開催
2017ガス展松江会場「くにびきメッセ大展示場内」
平成29年11月11日(土)～11月12日(日)
ブース来場者38名(内セミナー参加者29名、相談者9名)
この他、特設ブース内において、耐震及びバリアフリーリフォーム、住宅瑕疵保険、補助金制度など住宅リフォームに関する情報提供・DVD放映を実施

(1)-2 地域住宅リフォーム推進事業

消費者が安心してリフォームできる環境づくりを目指して設立された「しまね住宅リフォーム推進協議会」の事務局である当財団が、(一社)住宅リフォーム推進協議会との業務契約により、事業者セミナーを実施した。

《業務実績》

- ・事業者向け「住宅リフォームセミナー」(しまね住宅総合相談員指定講習会)の開催
平成29年12月5日(火) 島根県民会館 参加者数94名
12月6日(水) サンマリン浜田 参加者数45名

(1) -3 リフォーム評価ナビに関する事業

《業務実績》

・国土交通省補助事業「住宅ストック活用・リフォーム推進事業」によるリフォーム評価ナビ情報提供充実事業に対して、(一財)住まいづくりナビセンターに協力してサポート事業を行った。

平成29年度登録事業者・・・なし

平成29年度PRページ利用事業者・・・5社

・国土交通省補助事業「消費者の相談体制の整備事業に伴う相談試行業務」に対して、(一財)住まいづくりナビセンター共催で、実家と空き家の困りごと“セミナー&相談会”を開催した。

平成29年9月30日(土)石央文化ホール

セミナー受講者32組(40人)、個別相談10組(14人)

(2) UIターン希望者への住宅情報の提供、相談事業 (決算 4,304,145円)

島根県からの委託事業として、県外在住のU・Iターン希望者に対して、県内の民間不動産物件や中山間地域の農村空き家等の住宅情報を提供し、県内定住を促進するための住宅相談業務を実施した。

UIターン希望者向け 住まいについての相談窓口業務の推移

	H20	H21	H22	H23	H24	H25	H26	H27	H28	H29	累計
窓口等相談件数	92	134	143	208	210	228	301	269	223	127	1869
入居世帯数	30	31	33	37	40	42	48	55	40	33	371
空家登録件数	66	93	102	100	101	136	167	138	180	210	

《業務実績》

・相談件数及びその内容

相談件数 平成29年4月～平成30年3月 127件

・定住実績件数

定住実績件数 平成29年4月～平成30年3月 33世帯

・しまねUIターン住宅相談員登録制度 相談員81名登録

・空き家物件情報登録事務

平成29年4月～平成30年3月 76件

・UIターン者向け住宅ポータルサイト「ゆーあいしまね」関連業務

「サーバー移行」セキュリティの強化 SSL化等

・UIターンPR関連業務

住宅情報冊子「だんだん」N021/1, 200部、N022/2, 100部 作成

県外のUIターン住宅相談関連イベント等への参加状況

UIターンフェア ふるさと島根定住財団主催 広島・大阪・東京

しまねUIターン相談会 ふるさと島根定住財団主催 大阪・東京各2回

・市町村定住支援員研修会 2回

(3) 住宅施策情報提供事業

(決算 4,695,495 円)

(3)-1 建築住宅施策広報業務

《業務実績》

- ・ 広告掲載新聞
「山陰中央新報 防災の日」 平成29年9月3日掲載

(3)-2 しまね・ハツ・建設ブランド登録業務

《業務実績》

- ・ 制度広報用パンフレット
「しまね・ハツ・建設ブランド」パンフレット 1,100部作成
- ・ 登録物件なし

(3)-3 住宅情報提供サイト管理業務

《業務実績》

- ・ ホームページ上の公開資料
「プチ住マ（住まいづくりの基礎知識）」を全面リニューアル
「新着情報」各種イベント、講習会、新規事業等の紹介を随時情報提供
「ホームページアクセス」件数（平成29年4月1日～平成30年3月31日）
住宅センター 閲覧人数：H29/13,757（H28/14,111）2.51%減（-354）
閲覧ページ数：H29/52,131（H28/48,685）7.08%増（+3,446）
ゆーあいしまね 閲覧人数：H29/8,755（H28/11,190）21.76%減（-2,435）
閲覧ページ数：H29/127,653（H28/181,885）29.82%減（-54,232）

(3)-4 長寿社会のモデル住宅における相談業務

《業務実績》

- ・ 長寿社会モデル住宅の見学者に対して、バリアフリー住宅の説明及び住宅改修等の相談業務を実施（相談回数32回（1回3時間程度））

(3)-5 住宅祭等における相談業務

《業務実績》

- ・ 出張相談窓口設置及び情報提供用パネル展示
平成29年6月24日（土）WOODフェア：出雲ドーム：出雲市
平成29年11月11日（土）・12日（日）ガス展：くにびきメッセ：松江市

(3)-6 しまね建築・住宅コンクール実施業務

《業務実績》

- ・ 募集テーマ 「生活環境の変化に順応する、わが街・わが家の工夫」
- ・ 募集期間 平成29年7月10日～平成29年9月29日
- ・ 応募総件数 44件（建築物部門43件、活動部門1件）
- ・ 審査会 第1回 平成29年6月2日、第2回平成29年12月20日
- ・ 表彰式 平成30年3月8日
建築物部門：最優秀賞1件 優秀賞3件 奨励賞9件
- ・ 募集ポスター及びチラシ、報告書の作成
募集ポスター200部、チラシ3000部、報告書500部、パネル20枚

《 公 益 事 業 》

消費者の利益を守る住宅総合相談推進事業

(決算 290,000 円)

15. しまね住宅総合相談員育成事業

長寿社会住まいづくり相談員制度を発展的に解消し、幅広い知識を有する総合相談員を育成する。しまね住宅総合相談員指定講習会を開催し、指定講習受講者に対し登録手続き後、相談員証及び修了証を発行した。

《業務実績》

- ・開催日 平成29年12月5日(火) 島根県民会館 94名出席
平成29年12月6日(水) サンマリン浜田 45名出席
- ・講習内容 しまね住宅総合相談員に必要な基礎知識
リフォームに係る補助金・税制及び資金相談・トラブル対策等について
島根県の施策について：島根県
- ・しまね住宅総合相談員登録者 425名（うち新規登録者39名）
- ・しまね住宅総合相談員名簿(386名)を当財団ホームページで公開

16. 住宅の建設等に伴う総合相談事業

雨漏りや構造上主要な部分の傾斜などの欠陥（瑕疵）があるのに補修してくれない、工事代金を支払ってくれないなど建設工事に伴う苦情が増加しつつある。

このような住宅の建設等に関する苦情の解決を側面的に支援するため、公正中立な立場に立って技術的な面における相談業務、専門の窓口への紹介などを実施するとともに、消費者に対して住宅の建設や維持管理等に関する基礎的知識の普及や行政施策に関する情報提供を行った。

《業務実績》

- ・一般住宅相談件数 17件
- ・瑕疵保険相談件数 20件
- ・施策関連相談件数 30件