

平成30年度事業計画書

平成30年度は、当協会の設立趣意にある「県民の安心、安全な住まい・まちづくり」をめざし、神奈川県をはじめ政令市、中核市、関係市並びに関係団体の協力を得ながら、国や県の補助事業、また各自治体からの受託事業を受け入れるとともに、関連団体とも連携し、県民の住まいやまちづくりに対する様々な需要や要請に引き続き応えてまいります。

本年度は、当協会の中長期的な経営方針を検討しつつ、超高齢社会における住まい探し支援、省資源化・長寿命化に向けた住宅の新築やリフォームの推進、喫緊の空き家対策、また、マンション管理の適正化、既存住宅の適正な評価及び良質なストックの活用など時代の要請に応じた事業に加え、成熟社会における豊かな生活環境を育むための地域特性を活かした住まい・まちづくりへの取り組みなどを、当協会がこれまで蓄積してきたノウハウを活かし、関係行政庁や団体等との連携のもと行ってまいります。

I 公益目的事業

公1 高齢者等の住まい探しの支援

県民に広く賃貸住宅に関する情報を提供するほか、神奈川県、政令指定都市である横浜市・川崎市・相模原市及び中核都市である横須賀市から指定登録機関として委託を受け、サービス付き高齢者向け住宅及びセーフティネット住宅の登録事務を行う。

また、高齢者、障害者、外国人、子育て世帯等の住宅確保要配慮者のニーズに対応する民間賃貸住宅へ円滑に入居できるよう、県内自治体や不動産店の協力を仰ぎながら、住まい探し相談会の開催やサポーター派遣等により住まい探しの支援を行う。

公1-1 住まい情報提供事業

(1) 公的情報提供事業

担当部署	総務部・事業部・審査部	予算額（収入額）	400千円
事業内容	信頼できる公的な住情報センターの機能を一層高め、住まい・まちづくりに関する様々な情報をインターネット等により、広く県民に提供する。		
対象者	県民	開始年度	平成8年度
財源等	神奈川県住宅供給公社助成金		
委託者等	-		
年度計画	・ ホームページ「住まい・まちづくりネットかながわ」(http://www.machikyo.or.jp)の運用 ・ 各種パンフレットにより、住まい・まちづくりに関する様々な		

	情報提供 ・ 月1回の情報更新
--	--------------------

公1-2 高齢者等住まい探し相談会開催事業

担当部署	事業部	予算額（収入額）	4,583千円
事業内容	市から受託し、地元不動産店の協力を得て、住まい探し相談会の開催、サポーター派遣等により、高齢者、障害者等の様々な相談に応じ民間賃貸住宅への円滑な入居を支援する。		
対象者	各市内の高齢者等	開始年度	平成15年度
財源等	委託費		
委託者等	相模原市、横須賀市、平塚市、鎌倉市、藤沢市、茅ヶ崎市、大和市、座間市		
年度計画	<ul style="list-style-type: none"> ・ 住まい探し相談会の開催（各市） ・ 貸し主向け研修会の開催（一部の市） ・ 入居後の支援として、安心賃貸住宅への入居者に対し、サポーターから月数回の「見守り電話」を実施（一部の市） ・ 連絡協議会の開催（一部の市） 		

公1-3 高齢者・障害者等居住支援事業

（1）住宅確保要配慮者支援事業

担当部署	事業部・審査部	予算額（収入額）	810千円
事業内容	高齢者、障害者等の住宅確保要配慮者の入居を支援する民間賃貸住宅、不動産協力店、支援団体等の登録された情報を活用し、入居支援に関連する事業を行う。		
対象者	高齢者、障害者、外国人等の県民	開始年度	平成19年度
財源等	委託費		
委託者等	神奈川県		
年度計画	<ul style="list-style-type: none"> ・ 住宅確保要配慮者が民間賃貸住宅へ入居する際に支援を行う住まい探しサポーターの養成とその活用 		

（2）住宅確保要配慮者円滑入居賃貸住宅登録事業

担当部署	事業部・審査部	予算額（収入額）	2,229千円
事業内容	低所得者、被災者、高齢者、障害者、子育て世帯等の住宅確保要配慮者の入居を拒まない賃貸住宅を、都道府県、指定都市及び中核市が登録する制度で、平成29年4月26日に公布された「住宅確保要配慮者に対する賃貸住宅の供給の促進に関する法律の一部を改		

	正する法律」により制度化された。 当協会は、都道府県等による指定登録機関の指定を受け、登録基準への適合審査等入居を拒まない賃貸住宅の登録業務を受託する。		
対象者	高齢者、障害者、外国人等の県民	開始年度	平成29年度
財源等	委託費		
委託者等	神奈川県、横浜市、川崎市、相模原市、横須賀市		
年度計画	<ul style="list-style-type: none"> ・ 新規登録49件 ・ 変更登録5件 		

(3) サービス付き高齢者向け住宅登録事業

担当部署	審査部	予算額（収入額）	6,081千円
事業内容	平成23年10月の高齢者すまい法の改正により、従来の高齢者円滑入居賃貸住宅、高齢者専用住宅が「サービス付き高齢者向け住宅」に一本化され、「高齢者向けの賃貸住宅又は有料老人ホームに高齢者を入居させ、状況把握サービス、生活相談サービス等の高齢者が日常生活を営むために必要な福祉サービスを提供する事業を行う者」を、県知事、政令指定都市及び中核都市へ登録する制度が創設された。当協会は、引き続き県及び関係市から事務を受託し、県下全域の登録及び閲覧事務を実施する。		
対象者	事業者	開始年度	平成23年度
財源等	委託費		
委託者等	神奈川県、横浜市、川崎市、相模原市、横須賀市		
年度計画	<ul style="list-style-type: none"> ・ 新規登録26件 ・ 更新登録60件 ・ 変更登録257件 		

(4) 高齢入居者安否確認サービス事業

担当部署	事業部	予算額（収入額）	20千円
事業内容	神奈川新聞及び地域の不動産店と連携して、新聞配達員による高齢入居者の安否確認サービスを支援する。		
対象者	神奈川県内の賃貸住宅に入居する高齢者等	開始年度	平成15年度
財源等	神奈川県住宅供給公社助成金		
委託者等			
年度計画	<ul style="list-style-type: none"> ・ 貸主や不動産店を対象とする研修会における普及啓発。 ・ あんしん賃貸協力不動産店による活用促進 		

公2 住まいづくりの支援

国が推進する住宅省エネ化推進体制強化事業及び住宅ストック維持・向上促進事業の採択を受けて住宅省エネ施工技術講習会等の開催、総合的・一元的に消費者の相談体制を整備するほか、リフォーム工事の担い手である工事業者・設計者に対して、講習会、研修会等を開催し、一定の要件を満足するリフォーム工事業者の登録・データベース化により、優良な事業者の情報を広く県民に提供する。

また、消費者の相談体制を維持していくための事業方策について、検討会で検討する。

公2-1 リフォームマネジメント支援事業

(1) 住宅省エネ化推進体制強化事業

担当部署	総務部・事業部	予算額（収入額）	13,100千円
事業内容	国が目指す平成32年度までに新築住宅の省エネ基準適合率100%を実現するための地球環境の保全、県民の生活環境の改善及び地域産業の振興を推進する。県下中小工務店等の大工技能者等を対象にした木造住宅の住宅省エネ施工技術講習会、設計技術者を対象にした住宅省エネ設計者講習会を開催するほか、省エネ情報の発信、相談体制の強化を進める。		
対象者	住宅設計者、住宅施工者	開始年度	平成24年度
財源等	国庫補助（国土交通省）、他		
委託者等	全国木造住宅生産体制推進協議会		
年度計画	<ul style="list-style-type: none"> ・ 施工者向け講習会を10回程度開催（受講者300人程度） ・ 設計者向け講習会を15回程度開催（受講者700人程度） ・ 神奈川県住宅・建築関係事業者支援協議会構成員との連携強化 ・ 地域型住宅グリーン化事業採択グループへの周知徹底及び各種支援 		

公2-2 神奈川県安心住まいづくり推進事業

(1) 住まいの相談室運営事業

担当部署	総務部・事業部	予算額（収入額）	2,344千円
事業内容	<p>高齢単身、介護、子育て、同居・独立等の生活環境にあつて、戸建住宅・共同住宅、新築・リフォーム、賃貸・売買等多様な住まいの形態において、居住者・消費者の様々な相談に対応するため、複数の分野の専門家が連携して総合的・一元的に対応する住まいの相談室を設置する。</p> <p>また、同相談室が多様な相談需要に効果的・効率的に対応できるよう、相談室の運営方法等について相談員と意見交換を実施す</p>		

	るとともに、同相談室の自立運営が可能となる事業手法について検討する。		
対象者	県民	開始年度	平成29年度
財源等	国庫補助金		
委託者等	(一社)住宅瑕疵担保責任保険協会		
年度計画	<ul style="list-style-type: none"> ・ 予約制の窓口相談や、必要に応じて相談員を現地に派遣する派遣相談を実施する。 ・ 住宅関連イベントにおいて相談会を実施する。 ・ 相談員との意見交換会を2回程度開催する。 ・ 同相談室の自立方策に関する検討会を3回程度開催する。 		

(2) リフォーム事業者データベース化・活用事業

担当部署	事業部	予算額(収入額)	0千円
事業内容	消費者等に信頼できる住宅リフォーム事業者に係る情報提供を行うため、一定の審査を経た県内の事業者を登録しインターネットで公開する。		
対象者	住宅リフォーム事業者	開始年度	平成22年度
財源等	委託費		
委託者等	(一社)住宅瑕疵担保責任保険協会		
年度計画	<ul style="list-style-type: none"> ・ 住宅省エネ技術講習会受講状況を追加予定。 ・ 登録事業者数の増強を図るとともに、既登録事業者に対する情報提供を充実する。 ・ 登録事業者への情報提供手段として、メールマガジン形式を検討。 ・ また、住まいの相談室自立検討会でその活用方法について検討。 		
備考	住まいの相談室運営事業に含む		

(3) 安心リフォーム講習会開催事業

担当部署	事業部	予算額(収入額)	160千円
事業内容	事業者等を対象に、リフォームに係る国や行政の最新情報及び各種制度に関する講習会等を開催する。		
対象者	県民	開始年度	平成18年度
財源等	委託費		
委託者等	(一社)住宅リフォーム推進協議会		
年度計画	<ul style="list-style-type: none"> ・ 事業者向け講習会を1回開催 		

公2-3 高齢者・障害者向け住宅改造等支援事業

(1) 高齢者向け住宅改造施工業者の登録・研修事業

担当部署	事業部	予算額(収入額)	240千円
事業内容	住宅バリアフリーリフォーム相談における提案内容を適切な施工につなげるため、研修を受講し一定の要件を満たした施工業者の担当者を登録し、登録情報を各市町村等の住宅改造相談窓口のほかインターネットで公開する。また、登録後も継続的なスキルアップを図る研修を行う。		
対象者	住宅リフォーム事業者	開始年度	平成14年度
財源等	受講料		
委託者等			
年度計画	・ 本年度は登録更新のための講習会とスキルアップ講習会を開催する。		

(2) 高齢者向け融資返済特例制度相談事業

担当部署	事業部	予算額(収入額)	36千円
事業内容	一般財団法人高齢者住宅財団が行うリバース・モーゲージ制度である「高齢者向け融資返済特例制度(バリアフリー工事・耐震改修工事)」を利用する際に必要なカウンセリング業務として、融資利用希望者に対する制度の説明等を行う。		
対象者	県内の高齢者世帯	開始年度	平成14年度
財源等	委託費		
委託者等	(一財) 高齢者住宅財団		
年度計画	・ 随時受け付け		

公3 マンション管理等の支援

マンションはわが国の居住形態の一つとして定着し、平成28年度末で約633万戸、1,500万人以上が居住している。一方、築30年を超えるマンションは平成28年度には170万戸を超え、かつ、居住者の高齢化が進んでいる。神奈川県内では、今後も一層建設戸数の増加が見込まれる中で計画的な改修は大きな課題であり、これまで実施してきたマンション管理組合ネットワークへの支援やマンション管理組合からの相談等に対応する。

公3-1 マンション管理等支援事業

(1) マンション管理等相談事業

担当部署	事業部	予算額(収入額)	30千円
------	-----	----------	------

事業内容	マンション管理組合の運営に関する窓口相談、共用部分の修繕等に関する予約面談、管理組合の理事会等へのアドバイザー派遣を通じて、マンション管理組合を支援し、マンション管理の適正化を図るとともに、アドバイザーのスキルアップや相互の情報交換を行う。		
対象者	県内のマンション管理組合	開始年度	平成7年度
財源等	神奈川県住宅供給公社助成金		
委託者等			
年度計画	・ (一社) 神奈川県マンション管理士会との協定により、同会会員のマンション管理士を相談員として週1回(水)実施		
備考	「住まいの相談室運営事業(P.7)」と連携して実施。		

(2) マンション管理セミナー共催等事業

担当部署	事業部	予算額(収入額)	0千円
事業内容	当協会のノウハウ、ネットワークを活かしながら、自治体及びマンション管理組合を支援するNPO法人等と連携して、マンション管理に関するセミナー等の開催を共催、後援、協賛という形で協力し、適正なマンション管理に寄与する。		
対象者	川崎市及び相模原市のマンション管理組合・	開始年度	平成7年度
財源等			
委託者等			
年度計画	<ul style="list-style-type: none"> 川崎市(共催事業、2回開催)及び相模原市(協賛事業、1回開催) マンション管理組合の運営に係るタイムリーな話題を提供し、マンション管理の適正化を推進する。 管理組合相互の交流を促進する。 		

公4 まちづくりの支援

県民生活の基盤となる「住まい」の周辺環境の整備の一環として、県の委託を受けて公共・公益施設等特定建築物のバリアフリー化を進めるため専門家の派遣や事例研究等の成果を施設管理者に提案するほか、超高齢社会における地域社会のあり方の調査研究を行う。

また、県内自治体において専門家による地震、災害に関するセミナーの開催により県民の防災対策や防災意識の高揚を図るとともに、歴史、文化等を配慮した景観づくりなど県内外の先進事例を視察調査し、県内の施策の参考に資するなど、各種事業を一体的に推進することにより「安心、安全なまちづくり」を進め、県民生活の向上と福祉の増進を図る。

公4-1 福祉のまちづくり支援事業

(1) 公共・公益施設環境改善事業

担当部署	事業部	予算額（収入額）	422千円
事業内容	神奈川県みんなのバリアフリー街づくり条例に基づき、高齢者・障害者に配慮した公共・公益施設等特定建築物のバリアフリー化を促進するために、専門家（一級建築士）を派遣し改善案を提案する。		
対象者	神奈川県内の公益的施設の管理者	開始年度	平成17年度
財源等	委託費		
委託者等	神奈川県		
年度計画	<ul style="list-style-type: none"> ・ 県内5施設程度にアドバイザーを派遣する。 ・ 登録アドバイザーのスキルアップ及び交流を図る。 		

公4-2 防災まちづくり支援事業

(1) 神奈川県耐震セミナー開催事業

担当部署	事業部	予算額（収入額）	993千円
事業内容	神奈川県及び県内自治体等と連携して、木造住宅所有者等を対象に地震被害に備えるための普及啓発セミナーや防災に関する展示等を行う。		
対象者	県民、開催地域の住民等	開始年度	平成9年度
財源等	委託費		
委託者等	神奈川県		
年度計画	<ul style="list-style-type: none"> ・ 県内3カ所程度で実施する防災関連イベントにおける展示ブースに出展する。 		

公4-3 景観まちづくり支援事業

(1) 住環境整備事業推進協議会等促進支援事業

担当部署	事業部	予算額（収入額）	447千円
事業内容	神奈川県の住環境整備事業を支援するため、まちづくりセミナーや講習会、研修会を実施するほか、土地区画整理事業や市街地再開発事業の促進のためにアドバイザーを派遣するなど、都市整備や景観まちづくりに寄与する活動を支援する。		
対象者	住環境整備事業推進協議会会員	開始年度	平成27年度

財源等	委託費
委託者等	神奈川県住環境整備事業推進協議会
年度計画	<ul style="list-style-type: none"> ・ 講習会の開催（2回程度） ・ 現地視察会の開催 等

II 収益事業

収 1 入居者への情報提供等の支援

収 1-1 一般賃貸住宅・居住者向け広報紙発行事業

担当部署	総務部・事業部	予算額（収入額）	1, 110千円
事業内容	神奈川県住宅供給公社が賃貸する住宅の入居者に対し、家賃の変更や居住者の利便に係る様々な情報を提供する。		
対象者	県公社一般賃貸住宅 居住者	開始年度	平成19年度
財源等	委託費		
委託者等	神奈川県住宅供給公社		
年度計画	○県公社のたより ・ 発行回数：通常号年2回（9月・3月） ・ 発行部数：各14, 000部		

収 1-2 特優賃・高優賃住宅入居者選定及び資格審査事業

担当部署	事業部	予算額（収入額）	2, 570千円
事業内容	農協管理受託型、民間指定法人管理受託型の特定優良賃貸住宅及び高齢者向け優良賃貸住宅に係る入居者選定及び資格審査を行う。		
対象者	県民	開始年度	平成8年度
財源等	委託費		
委託者等	横浜市、厚木市、(株)ジェイエーアメニティーハウス、民間指定法人		
年度計画	・ 入居審査件数見込み142件		
備考	管理開始後20年を迎える物件が近年増加し、入居審査件数は平成23年度（463件）から大幅に減少している。今後もこの傾向は継続することが見込まれる。		

収 1-3 特優賃、高優賃入居者収入調査事業

担当部署	事業部	予算額（収入額）	3, 596千円
事業内容	特定優良賃貸住宅及び高齢者向け優良賃貸住宅の管理者（横浜市、ジェイエーアメニティーハウス、神奈川県住宅供給公社）の委託		

	を受けて入居者の次年度家賃決定の資料となる収入調査を行う。		
対象者	特優賃・高優賃入居者	開始年度	平成16年度
財源等	委託費		
委託者等	(株) ジェイエーアメニティーハウス、神奈川県住宅供給公社		
年度計画	6月 案内書発送 7月 調査書類受付		
備考	管理開始後20年を迎える物件が近年増加し、特優賃・高優賃の指定解除される物件が増えている中、調査件数の減少傾向が続いている状況である。		

収1-4 賃貸住宅特別減額家賃制度資格審査事業

担当部署	事業部	予算額(収入額)	487千円
事業内容	神奈川県住宅供給公社一般賃貸住宅居住者の特別減額家賃の適用に係る申請受付及び資格審査を行う。		
対象者	県公社賃貸住宅居住者	開始年度	平成19年度
財源等	委託費		
委託者等	神奈川県住宅供給公社		
年度計画	12月 県公社より案内書発送 1月 調査書類受付 審査想定件数 約200件		

収2 住まいの各種支援

収2-1 住宅関連施策支援事業

担当部署	審査部	予算額(収入額)	900千円
事業内容	国の住宅関連施策に係る新規事業や制度改正等について、事業者への周知を図るとともに県民が安心して事業者を選ぶことができるようにインターネットを活用した事業者登録制度「リフォーム評価ナビ」への登録支援業務等を行う。		
対象者	住宅リフォーム事業者	開始年度	平成25年度
財源等	委託費		
委託者等	(一財) 住まいづくりナビセンター		
年度計画	・ リフォーム評価ナビ申請受付件数10件		

収2-2 住宅瑕疵担保責任保険取次等推進事業

担当部署	審査部	予算額(収入額)	916千円
------	-----	----------	-------

事業内容	国土交通大臣指定の保険法人である株式会社日本住宅保証検査機構（略称：JIO）や住宅保証機構株式会社などの委託を受けて、住宅の瑕疵担保履行法に基づき新築又はリフォーム工事に係る保険の申込みがあった場合に、事業者等からの保険申込書の受理・審査・委託元への送付及び委託元の依頼に応じて保険対象物件の検査を行う。また、平成26年4月からの消費税引き上げに伴い、住宅ローン減税とは別に新たに創設された「すまい給付金制度」の窓口としてJIOへ協力しながら申請受付業務を行う。		
対象者	住宅事業者、住宅取得者	開始年度	平成23年度
財源等	委託費		
委託者等	(株) 日本住宅保証検査機構 (JIO)		
年度計画	<ul style="list-style-type: none"> ・ 受託瑕疵担保責任保険取次等 既存瑕疵保険 5件 ・ すまい給付金申請受付 40件 		

収2-3 神奈川あんしんすまい保証制度推進事業

担当部署	事業部	予算額（収入額）	216千円
事業内容	本会独自の制度で、賃貸住宅に居住する高齢者の見守りのため、新聞配達の見守りをベースとして葬儀、残存家財の片づけを行う基本プランのほか、利用者の希望に応じて携帯端末を利用したオプションプランを提供する。		
対象者	賃貸住宅に入居する高齢者等の県民	開始年度	平成24年度
財源等	制度利用料（月極）		
委託者等			
年度計画	<ul style="list-style-type: none"> ・ 基本プラン 新規60件（累計100件） 		

収2-4 長期優良住宅先導関連事業

担当部署	審査部	予算額（収入額）	2,818千円
事業内容	一般社団法人すまいまちづくりセンター連合会の委託事業で、地域材を活用した住宅の長寿命化を実現する先導的な地域型住宅の提案により国庫補助対象となる特定の住宅に対して交付申請書の適合審査を行う。		
対象者	国庫補助採択事業者	開始年度	平成22年度
財源等	委託費		
委託者等	(一社) すまいづくりまちづくりセンター連合会		
年度計画	<ul style="list-style-type: none"> ○地域型グリーン化事業申請受付 ・ 完了実績報告見込み 150件 		

収2-5 既存住宅インスペクション事業

担当部署	審査部	予算額（収入額）	414千円
------	-----	----------	-------

事業内容	長期優良住宅化リフォーム推進事業等においてリフォーム工事等を実施する場合に、事業者等の求めによりインスペクション事業として建物の現況調査を行うとともに、株式会社日本住宅保証検査機構（JIO）及び住宅保証機構株式会社の検査事業者として既存住宅売買瑕疵保証保険の現況検査を行い、買主が安心して中古住宅を購入できるよう保証する。		
対象者	県民	開始年度	平成26年度
財源等	調査手数料		
委託者等			
年度計画	・ 戸建て5件		

収3 出版物等の販売

収3-1 出版物販売等事業

担当部署	総務部	予算額（収入額）	25千円
事業内容	協会の調査・研究の成果物や住まい・まちづくりに関する普及啓発を図るための図書を自主出版物として販売を行う。		
対象者	県民	開始年度	平成7年度
財源等	販売代金		
委託者等			
年度計画	<ul style="list-style-type: none"> ・ マンション管理ガイドブック 20冊（各市が行うマンション管理セミナー等でも販売予定） ・ 三訂・県防災上重要建築物等耐震診断基準及び耐震性判定指標値 1冊 		

Ⅲ 管理事業

1 管理事業全般

担当部署	総務部	予算額（収入額）	5,140千円
事業内容	管理事業全般。また通常理事会、必要に応じて臨時理事会を開催するほか、定時社員総会、必要に応じて臨時総会・臨時社員総会を開催する。		
対象者	まち協役員・会員	開始年度	平成7年度
財源等	会費、助成金、他		
委託者等	-		
年度計画	<ul style="list-style-type: none"> ・ 第1回通常理事会（平成30年6月初旬開催予定） 平成29年度事業報告・収支決算・会員入退会等について ・ 定時社員総会（同 6月中旬開催予定） 		

	平成29年度事業報告・収支決算、会員入退会等について ・ 第2回通常理事会（平成31年3月中旬開催予定） 平成31年度事業計画・収支予算・会員入退会等について ・ 臨時理事会（4回程度開催予定） まち協中長期計画策定について
--	--

2 その他業務

（1）神奈川県居住支援協議会事務

担当部署	事業部	予算額（収入額）	2,940千円
事業内容	住宅確保要配慮者に対する賃貸住宅の供給に関する法律に基づき、低額所得者、被災者、高齢者、障害者、子育て世帯、外国籍県民等への民間住宅への円滑な入居促進などを目的として、神奈川県が関連部局をはじめとして関係市町村、住宅関連団体等を構成員とする協議会を設立しており、当協会は当協議会の事務局として円滑な運営を行うとともに、あんしん賃貸住宅等に係る登録及び情報提供、住まいの情報紙発行に関する業務を行う。		
対象者	神奈川県居住支援協議会会員・県民	開始年度	平成24年度
財源等	「住宅市場整備推進等事業（国庫補助）」から事務局経費として		
委託者等			
年度計画	・ 居住支援部会及び団地再生部会の事務局運営		
備考	事業実施については、協議会総会の承認を要する。		