

一般社団法人静岡県都市開発協会

平成29年度事業報告

政府は、「経済財政運営と改革基本方針 2017」いわゆる骨太の方針と未来投資戦略を6月9日に閣議決定した。成長と分配による好循環の拡大と中長期の発展に向けた重点課題が示され、空き家等の利活用を図るとともに、住宅ストックの良質化と省エネ化、既存住宅の適正な評価、安心できる取引環境整備等により既存住宅流通・リフォーム市場を活性化することが盛り込まれた。

一方、最近の住宅・不動産市場は、住宅着工戸数が96.4万戸と前年度比0.3%減の水準で推移しているものの、実態としては相続税強化によって喚起された貸家の供給によるところが大きく、分譲市場は需給ともに低調な状況が続いている。

これらの課題を克服して、内需の主体である住宅・不動産市場を活性化していくためには、消費税の再引き上げまでに住宅税制の抜本的な検討を急ぐとともに、住宅融資制度の更なる拡充等を図り、安定的かつ継続的に住宅投資が行われることが重要である。

当会は静岡県に対して、人口減対策として魅力ある市街地を醸成するために、不動産開発に伴う規制緩和を中心とした政策提言3項目と要望事項3項目を実施するとともに、併せて、全国住宅産業協会及び関係団体と連携し、住宅産業の発展と国民生活の向上のため、新築住宅の固定資産税軽減措置の延長及び既存住宅関係の固定資産税の特別措置の延長など、さまざまな政策提言16項目を第49回全国住宅産業協会鹿児島大会で決議し、関係機関に強く要望した。

平成29年度の当会の事業については以下に詳細を報告いたします。

[総務に関する事項]

1 会員関係

(1) 会員数

(30年3月31日)

区分	前年度末数	入会	退会	29年度末数
正会員	54	1	1	54
賛助会員	51	7	1	57
計	105	8	2	111

(2) 平成 29 年度入会 8 件

- 正会員 井上建設株式会社（富士市）
賛助会員 静岡セキスイハイムインテリア株式会社（静岡市）
〃 タカラストانダード株式会社中部直需支店静岡直需出張所
（静岡市）
〃 太陽建機レンタル株式会社（静岡市）
〃 静岡リース株式会社（静岡市）
〃 土地家屋調査士 安本耕治事務所（静岡市）
〃 株式会社イーシーセンター（富士市）
〃 リビエラ株式会社（静岡市）

(3) 平成 29 年度退会 2 件

- 正会員 有限会社イワタ産商（清水町）
賛助会員 光陽エンジニアリング株式会社（静岡市）

2 会議関係

(1) 通常総会

平成 29 年 5 月 16 日、静岡市「グランディエールブuketーカイ」において平成 29 年度通常総会を開催し、次の議案が原案のとおり可決承認された。会員他関係者 160 人の参加があり、恒例の講演会を併催した。

- 第 1 号議案 平成 28 年度事業報告並びに収支決算承認の件
同 監査報告
第 2 号議案 平成 29 年度事業計画並びに収支予算議定の件
第 3 号議案 理事退任に伴う補選の件

1 号議案、2 号議案については原案どおり可決承認された。

第 3 号議案は当会理事の植松章司氏の後任として株式会社ザ・トーカイ 白幡良明氏を理事候補として諮ったところ全会異議なく承認された。

総会の開催に際して、井林辰憲衆議、天野一県議、小楠和男県議、高木利夫静岡県くらし・環境部部長から祝辞をいただいた。

なお、総会に先立ち、国土交通省 住宅局 住宅生産課長 眞鍋 純氏を講師に迎え、「住宅循環システムの構築に向けて 安全で質の高い住宅・建築ストックの整備・更新への支援策等」というテーマで講演会を開催した。

(2) 新年例会

平成 30 年 1 月 23 日、静岡市「グランディエールブuketーカイ」において新年例会を開催、会員・来賓約 160 名が出席し、会員相互の交流を深めた。ま

た、経済産業省 中小企業庁 長官官房 総務課 中小企業政策企画調整官 水野良彦氏を講師に迎え「平成 30 年度中小企業施策の方向性について」というテーマで講演会を併催した。

(3) 役員会

総会で議決された事項や予算の執行並びに会務の円滑な推進を図るため定期的に理事会を開催し、諸事業の遂行に努めた。主要な審議事項及び結果は、次のとおり。

第 1 回役員会 平成 29 年 4 月 18 日

①平成 28 年度事業報告並びに収支決算について

事務局より、資料のとおり説明があり、理事会前に行った会計監査について赤堀一通監事より監査報告があった。事業報告、収支決算については役員一同これを了承した。また、公益目的支出計画実施報告も承認された。

②都市開発政治連盟に係わる収支決算並びに収支予算案について

上記について、事務局から説明があり、役員一同これを了承した。

③防犯モデルマンション収支決算並びに収支予算案について

内容について事務局より説明があり、役員一同異議なく了承した。

④会員の入退会について

賛助会員として、静岡セキスイハイムインテリア株式会社（静岡市）とタカラスタANDARD株式会社中部直需支店静岡直需出張所（静岡市）2社の入会を審議し承認された。

また、正会員 有限会社イワタ産商より退会届が提出されたが、やむを得ないとして、退会を了承した。

⑤全国大会について

今年度は鹿児島市で全住協の全国大会が開催されるため、遠鉄トラベル担当者から日程案の説明があった。予算、日程の詳細については総務委員会で決めていくこととした。

⑥その他

事務局から平成 29 年度の通常総会について日程、来賓、講演会講師、付議議案について説明があり、第 3 号議案として株式会社ザ・トーカイ植松章司理事の退任に伴う補選の件を追加することを諮ったところ、後任候補は白幡良明氏（株式会社ザ・トーカイ）とすることで、全員異議なく了承した。

また、会員増強については、役員協力をお願いしたい旨、理事長より話があった。

第2回役員会 平成29年5月16日

①平成29年度通常総会進行要領について

総会に進行要領について事務局から説明があり、各役割について決定した。

第3回役員会 平成29年7月13日

①全住協全国大会（鹿児島大会）について

全国大会の参加申込状況について報告があった。遠鉄トラベル担当者の説明後、最終段階は総務委員会で詰めることとした。

②会員の入退会について

正会員1社、賛助会員3社の入会申し込みがあり、役員一同異議なくこれを承認した。

正会員 井上建設株式会社（富士市）

賛助会員 太陽建機レンタル株式会社（静岡市）

〃 静銀リース株式会社（静岡市）

〃 土地家屋調査士 安本耕治事務所（静岡市）

また、賛助会員の光陽エンジニアリング株式会社より退会届が提出され、やむを得ないとしてこれも承認された。

③会員の増強について

事務局より、今現在の会員数の説明があり、引き続き役員に会員入会促進をお願いした。

④各委員会活動について

全住協で開催されたセミナー等を参考に当会でも、積極的に研修セミナー等を開催することとした。

⑤その他

全住協と東京大学の共同研究による「不動産後見取引士」資格講習会が8月に開催決定し、当会会員の資質向上のため案内することとした。

第4回役員会 平成29年9月14日

①29年度上半期決算と見通しについて

事務局より9月末（概算）の決算と今後の見通しについて説明があった。

②会員の入会について

賛助会員 リビエラ株式会社（静岡市）

〃 株式会社イーシーセンター（富士市）

以上の2社より入会申し込みがあり、役員一同異議なく承認した。

また、会員増強について、現在入会勧誘中の事業者の説明が事務局よりあった。

③全住協全国大会（鹿児島大会）について

事務局より参加者状況、スケジュールの詳細について報告があった。

④委員会・部会について

政策要望について、各部会を開き意見・要望を取りまとめ、県・政令指定都市に提出する予定を立てていくこととした。

視察・研修については、12月に東京ビッグサイトで開催される住宅・都市イノベーション総合展を視察することとし、参加者を約50～80名で企画することとした。

⑤その他

定款の内容を一部変更したい旨、事務局より説明があり、司法書士と相談しながら、変更案を進めていくこととした。

第5回役員会 平成29年12月7日

①平成30年新年例会について

30年新年例会の日程と会場、講師について別紙資料のとおり事務局から説明があった。来賓については資料のとおり招待することとした。

②政策要望について

各部長より、部会で取りまとめた要望事項を報告、静岡県・政令指定都市等だけでなく、“ふじのくに”規制改革会議（議長 一般社団法人静岡県商工会議所連合会 会長 酒井公夫氏）へも当会の要望事項を地方創生に向け提出することとした。

③その他

・全国大会開催報告について

全住協第49回全国大会の開催報告が事務局よりあった。

・特保住宅利用会員について

株式会社織田工務店よりグループ会社である株式会社クラッセの特保住宅利用特別会員への申請があり、審議したところ、役員一同異議なくこれを承認した。

・3部会合同企画視察研修会について

12月13日、東京ビッグサイトで開催される「第2回住宅・都市イノベーション総合展」は参加者が63名となった旨、事務局より報告があった。

・井上建設株式会社の代表者が井上有之氏へ変更、

フジ都市開発株式会社の代表者が木内藤丈氏へ変更
五光建設株式会社の代表者が生子弘行氏へ変更となった。

第6回役員会 平成30年1月23日

①新年例会の進行要領について

別紙資料のとおり、来賓、会員の参加状況の説明が事務局よりあり、来賓の確認、理事の分担について決定した。

②要望事項について

県、静岡市、浜松市、“ふじのくに”規制改革会議へ提出する政策提言の最終案について静岡鉄道株式会社 堀内宏樹課長より説明があった。

第7回役員会 平成30年3月15日

議事前に、3月1日、“ふじのくに”規制改革会議 酒井公夫議長に当会の政策提言を提出、3月14日に本部会議が開催され、要望事項の検討がされたため、静岡鉄道株式会社 堀内宏樹課長からその報告があった。

①平成29年度収支見通しについて

事務局から説明があり、役員一同これを了承した。

②平成30年度収支予算と事業計画（案）について

収支予算案については、数カ所修正を検討する必要性があり、再度練り直すこととし、役員一同これを承認した。

③平成30年度通常総会日程及び付議議案について

事務局が、総会日程を説明、講演講師についても例年のとおり国交省から講演いただくようお願いしている旨説明があった。

付議議案については、第1号議案が定款変更の件、第2号議案が平成29年度事業報告並びに収支決算承認の件、第3号議案については、平成30年度事業計画並びに収支予算議定の件、第4号議案が任期満了に伴う理事・監事の選任の件とした。役員の数、資料のとおりとし、支部ごとに候補者を出すこととした。

定款の変更については、総務委員会が出した案の内、案2を採用することとした。また、定款の変更に伴い、役員報酬、賛助会員の会費等について協会規程の変更案を作成、役員一同これを承認した。

④会員の入会・退会について

正会員 株式会社大洋工務店、賛助会員 株式会社東海建設コンサルタントより提出された退会届について、やむを得ないものとして、

役員一同了承した。また、正会員として株式会社イトー（磐田市）、賛助会員として株式会社富士宇部（富士市）、株式会社ダイテック（東京都）の3社より入会申し込みがあり、役員に諮ったところ、全員異議なくこれを承認した。

⑤その他

- ・年間スケジュールについて資料のとおり、進めて行くこととした。
- ・東部の顧問県議を静岡県議会議長の杉山盛雄氏にお願いするべく進めることとした。
- ・4月から事務局となる河口譲氏の紹介があった。
- ・全住協平成30年度全国交流会について
30年度、全国大会は行われませんが、全国交流会が開催されることとなったため、例年行っている観光旅行も静岡協会で企画することとし、総務委員会で詳細を決めていくこととした。

3 （一社）全国住宅産業協会（全住協）

全住協では、総会、理事会、各種委員会などが開催され、当会から吉田立志理事長が担当役員として関係会議に出席し、全住協が行う宅地・住宅政策活動を実施するとともに諸事業活動に協力した。

平成29年5月9日	全住協理事会
平成29年6月6日	全住協理事会及び定時総会
平成29年7月19日	全住協政策審議会
平成29年7月28日	全住協理事長協議会・理事会・国交省との懇談会
平成29年9月15日	全住協事務局長会議
平成30年1月9日	全住協理事会・新年賀会
平成30年3月23日	全住協理事長協議会及び理事会

4 住宅産業企業年金基金（企業年金）

従業員の福利厚生制度として発足した住宅産業企業年金基金には、当会から担当役員として吉田立志理事長が下記会議に出席した。

平成29年7月25日	全国住宅地開発厚生年金基金清算人会
平成30年1月23日	住宅産業企業年金基金代議員会

5 東海不動産公正取引協議会（公取協）

東海公取協では、加盟業者に対する公正競争規約の遵守、不当表示の排除などの周知徹底を図るための会議が定期的開催され、当会から担当役員として米山晴敏理事が出席し、不動産の公正取引の推進に協力した。

また、本県3団体（当会、宅建協会、全日協会）により組織された静岡地区調査指導委員会に担当役員として渡邊照芳理事、久保田貴久理事が会議に出

席し、誇大広告、不当表示違反者の調査、指導等を行った。広告代理店や不動産業者に対しては不動産広告表示のルールについての研修会を開催し、その周知に努めた。

平成 29 年 6 月 16 日	東海公取協定期総会
平成 29 年 7 月 11 日	東海公取協静岡地区調査指導委員会
平成 29 年 8 月 28 日	東海公取協広報委員会
平成 29 年 9 月 12 日	首都圏公取協視察研修
平成 30 年 1 月 16 日	東海公取協静岡地区調査指導委員会
平成 30 年 3 月 26 日	東海公取協理事会
平成 30 年 3 月 27 日	東海公取協静岡地区調査指導委員会

6 その他の会議

・ 静岡県住宅振興協議会（住振協）

静岡県民のよりよい住生活並びに文化の向上を図るとともに、住宅産業並びに関連産業の振興に寄与することを目的としている。

平成 29 年 5 月 29 日 住振協理事会及び総会

・ 静岡県住宅・建築物耐震化推進協議会

予想される東海地震に備え既存木造住宅等の耐震化を円滑に進めるためのプロジェクト TOUKA I-0 の推進母体として、耐震診断や耐震改修工事の普及、イベントなどを通じて県民への啓発活動を行うために組織化された。本年度も同協議会の設立 10 団体の一員として研修事業などの諸活動に協力した。

平成 29 年 7 月 31 日 静岡県住宅・建築物耐震化推進協議会総会

・ しずおか防犯まちづくり県民会議

県民あげて新しい「防犯まちづくり」をするため、静岡県及び県警本部などの行政機関、県民・地域団体で同会議が設立されているが、当会は事業者団体の幹事団体の一員として諸活動に協力した。

平成 29 年 6 月 12 日 しずおか防犯まちづくり県民会議総会

・ 不動産コンサルティング協議会

県内の不動産関係 3 団体（当会、宅建協会、全日協会県本部）では、平成 15 年度より不動産コンサルティング技能登録者の養成と技能の向上を目的として同協議会を発足、当会は大谷和紀副理事長を担当役員として派遣することとした。

平成 29 年 4 月 19 日 不動産コンサルティング協議会理事会

・ ふじのくにに住みかえる推進本部

静岡県の人口減少対策として、官民一体となり移住・定住の促進に向けた取組を本会も推進している。

平成 29 年 5 月 31 日 ふじのくにに住みかえる推進本部全大会

[業務に関する事項]

1 委員会活動と要望活動

平成 29 年度は住宅・マンション・都市計画部会 3 部会と共に県や政令指定都市に対し要望活動をすべく活発な意見交換が行われた。総務委員会は協会の運営、全国大会の企画等について活動した。

政策委員会 : 吉田立志 委員長

住宅部会 : 榎本裕二 部会長

マンション部会 : 笠原弘道 部会長

都市計画部会 : 橋本真典 部会長

平成 29 年 9 月 27 日 3 部会長会議

平成 29 年 10 月 24 日 マンション部会

平成 29 年 11 月 1 日 都市計画部会

平成 29 年 11 月 28 日 要望事項打合せ会議

平成 29 年 12 月 4 日 要望事項打合せ会議

平成 29 年 12 月 13 日 3 部会合同企画

「第 2 回住宅・都市イノベーション総合展視察研修」

平成 30 年 3 月 1 日 “ふじのくに” 規制改革会議

静岡県、静岡市、浜松市 政策提言提出

総務委員会 : 大谷和紀委員長

平成 29 年 9 月 6 日 総務委員会

平成 30 年 2 月 21 日 総務委員会

平成 30 年 3 月 29 日 総務委員会

平成 29 年度に提出した政策提言は次のとおり

不動産開発に伴う規制緩和を中心とした政策提言

静岡県の人口減対策として魅力ある市街地を醸成するために

【規制緩和について】

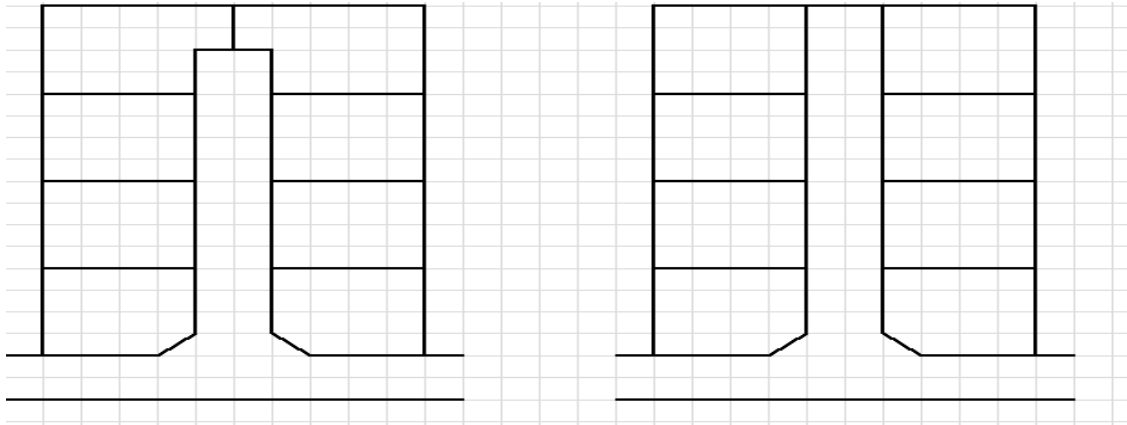
1) 開発事業者の開発有効面積確保のための開発指導および手続きの統一化と規制緩和をお願いしたい。

(理由と具体例)

①位置指定道路設置に関して、市町村ごとに見解の相違が存在しているため、静岡市を中心とした見解の統一化をお願いしたい。

具体例：位置指定道路について、通り抜け、通り抜けない計画については、事業者判断とさせていただきたい。また、6 m 幅員道路（位置指定

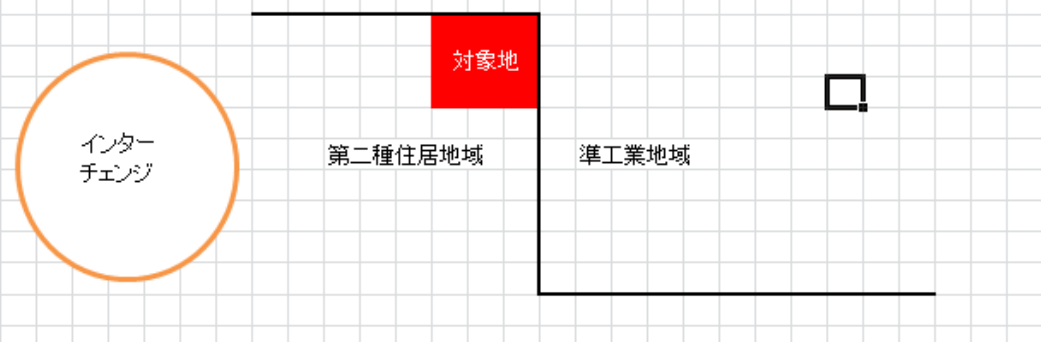
道路)を築道する計画の場合は、終端・中間における転回路は不要としていただきたい。



- ②土地利用事業許可と開発許可審査期間に各市町村で違いがありすぎるため、統一化をお願いしたい。
- ③用途地域境でかつ周辺土地の利用状況に即した土地利用（建築物の用途制限の緩和）を認めていただきたい。

(例)【営業倉庫】

現状の第二種住居地域では建築不可× → 準工業地域に隣接、かつ土地周辺の土地利用実態に則すため建築可能○



2) 住宅における災害時のエネルギー自立と平常時のエネルギー最適利用に沿った設備投資において、さらなる拡充に向けた支援と助成をお願いしたい。規制に関しては、電気事業法の規制緩和をお願いしたい。

- ①太陽光発電や電気自動車等の蓄電池を住宅整備として設置することで、平常時には最適にエネルギーを利用することができ、また、災害時には蓄電池による長期的な自立が可能となり、個々の単位で、「地産地消」が可能となる。なお、電気事業法の規制緩和が進むことで各家庭のエネルギーの効率的な利用の可能性が広がると思われる。

3) コンパクトシティ実現に向け、中心市街地活性化を促進するため、中心地の

高層化を進め、容積率の効率的および有効的な消化をする等の建築関連規制の緩和をお願いしたい。

- ① 静岡市における高さ制限では、最高限度 5 種高度地区においては、31m の高さ制限が定められているが、容積率 300% の近隣商業地域においては日影規制の適用はないため、高さ制限を撤廃し、中心地における効率的な高度利用を促進したい。
- ② 商業地域における最大容積率 600% から 800% への増加をお願いしたい。

【要望事項として】

1) 静岡県の‘美しいふじのくに’づくりのため、防災に対応した不動産開発の推進を図る。防災に備えた減災としての取り組みについては評価基準を設けて頂き、助成をお願いしたい。

- ① 電線地中化等のインフラ整備について、特に電線地中化については、事業主の取り組み姿勢次第また総負担という状況下であり、なかなか個々での取り組みが進まないのが現状である。
- ② 各自治体において、分譲マンションの屋上や集会室等を避難施設として指定されるようであれば、行政としては、避難箇所が増加し、単体の避難タワーや避難施設の余分な施設建設の削減に繋がる。

2) 空家対策について、防災、防犯上早期に対応するためにも、昭和 56 年以前（旧耐震）の空家の解体撤去費用助成等、行政の応援をお願いしたい。

3) 低炭素化推進事業に関わる CO2 削減等の環境配慮に特化した ZEH 化や EV 搭載による住宅においてもさらなる拡充に向けた支援と助成をお願いしたい。

以上

2 広報活動と情報伝達

- ① 機関紙「都市開発通信」の発行

29 年度は、2 回発行し、会員事業の紹介、協会の活動報告、主な出来事などを会員、県関係各課、金融機関、報道機関、一般消費者等に対し広く配信した。

- ② 都市開発 FAX 通信

入手した情報をより迅速に伝達することを目的に、こまめにファックスにより情報を提供する「FAX 通信」（随時）を実施して、会員サービスの充実を図った。

③ 協会ホームページ

会員のみならず、一般消費者に向けて広く情報を提供できるようホームページを随時更新、県及び国土交通省等からの新しい情報をいち早く提供するよう努めた。

3 研修・講演会活動

平成 29 年度に当会会員が参加した主な講演会・研修会等は、次のとおり。

①平成 29 年 4 月 21 日 於 アイワンホール

研修会「住宅金融普及協会研修セミナー」

講師 一般財団法人住宅金融普及協会 会長 八野行正 氏

企画課長 高田淳一 氏

参加者 30 名

②平成 29 年 5 月 16 日 於 グランディエールブクトーカイ

講演会 「住宅循環システムの構築に向けて 安全で質の高い住宅・建築
ストックの整備・更新への支援策等」

講師 国土交通省 住宅局住宅生産課長 眞鍋 純 氏

参加者 160 名

③平成 29 年 8 月 9 日～10 日 東京会場

於 東京大学 本郷キャンパス 赤門総合研究棟

講習会 全住協主催「後見制度に関する不動産資格講習会」

参加者 1 日目 63 名 2 日目 56 名（内静岡会員 10 社 22 名）

平成 29 年 8 月 23 日～24 日 大阪会場

於 住宅金融支援機構 近畿支店「すまいるホール」

講習会 全住協主催「後見制度に関する不動産資格講習会」

参加者 1 日目 39 名 2 日目 39 名（内静岡会員 4 社 10 名）

④平成 29 年 9 月 21 日 於 アイワンホール

講習会 「ビジネスチャンス拡大セミナー」

講師 アルヒ株式会社 営業企画・管理本部部長 田中 伸 氏

参加者 26 名

⑤平成 29 年 12 月 13 日 於 東京ビッグサイト

視察・研修 「第 2 回住宅・都市イノベーション総合展」

参加者 63 名

⑥平成 30 年 1 月 23 日 於 グランディエールブクトーカイ

講演会「平成 30 年度中小企業施策の方向性について」

講師 経済産業省 中小企業庁 長官官房総務課
中小企業政策企画調整官 水野良彦 氏
参加者 160 名

4 会員支援事業

① 特保住宅業務

住宅取得者の保護のため、住宅瑕疵担保責任保険の取り扱いを全住協が特定団体として認定され受付けている。当会の本年度受付分は、以下のとおり。

平成 29 年度受付件数 (H29. 3. 1 ~ H30. 2. 28)

住宅保証機構(株) 215 件 (1 戸建 207 件 共同住宅 8 件)

(株)日本住宅保証検査機構 (JIO) 391 件 (1 戸建 384 件 共同住宅 7 件)

(株)ハウスジーマン 13 件 (1 戸建 13 件)

② 手付金等保証業務

宅地建物取引業法第 41 条、41 条の 2 で定める「手付金等保証」を県内で唯一の専門保全機関として保証業務を行っている全国不動産信用保証(株)静岡営業所の業務を本会が受託し、当会会員のマンション事業などの購入者に対し、手付金等の保証業務をした。本年度の「手付金等保証」業務実績は以下の通り。

未完成	498,268 千円	3 件
包 括	130,000 千円	2 件
合 計	628,268 千円	5 件

③ 防犯モデルマンション認定制度事務

「防犯モデルマンション認定制度」の認定申請受付等の窓口業務、手数料の収納、審査委員会、認定審査など本制度の運営に係わる事務を(公社)静岡県防犯協会連合会から受託し、事業を実施した。

29 年度受付 新規 5 件、更新 8 件

29 年度認定 新規 9 件、更新 9 件

29 年度末累計 申請件数 188 件、認定数 183 件、更新認定数 116 件

5 全住協第 49 回全国大会

平成 29 年 11 月 16 日、鹿児島市「鹿児島サンロイヤルホテル」にて全住協第 49 回全国大会を開催、全国から来賓・会員併せ約 600 名が参集した。

叙勲・褒章・国土交通大臣表彰受賞者に対し、記念品が贈呈された。当会の該当者は平成 28 年秋、黄綬褒章受章 吉田立志氏(ヨシコン株式会社 代表取締役)、平成 28 年国土交通大臣表彰受賞 米山晴敏氏(株式会社共同開発 代表取締役)。