

徳島県監査委員公表第七号

地方自治法（昭和二十二年法律第六十七号）第二百五十二条の三十七第五項の規定に基づき、包括外部監査人堀井秀知から監査の結果に関する報告の提出があったので、同法第二百五十二条の三十八第三項の規定により、次のとおり公表する。

令和二年三月三十一日

| | | | | |
|---------|---|---|---|---|
| 徳島県監査委員 | 同 | 同 | 同 | 同 |
| 矢 | 近 | 井 | 大 | 北 |
| 田 | 藤 | 関 | 塚 | 島 |
| 等 | 光 | 佳 | 明 | 一 |
| | 男 | 穂 | 穂 | 人 |
| | | 理 | 廣 | |

令和元年度

包括外部監査結果報告書

「住宅施策に係る事務事業の執行について」

徳島県包括外部監査人

堀 井 秀 知

目 次

| | | |
|-----|---------------------------------|----|
| 第1章 | 包括外部監査の概要 | 1 |
| 第2章 | 徳島県住生活基本計画に基づく住宅施策について | 3 |
| 1 | 徳島県の住生活を取り巻く状況 | 3 |
| 2 | 住宅建設五箇年計画から住生活基本計画へ | 19 |
| 3 | 徳島県住生活基本計画の策定とその位置付け | 22 |
| 4 | 監査の結果及び意見（第3次計画全体について） | 26 |
| | (1) 県が定める他の計画との連携等について | 26 |
| | (2) PDCAサイクルについて | 27 |
| | (3) 成果指標の策定について | 29 |
| | (4) 市町村との連携について | 30 |
| 5 | 監査の結果及び意見（第3次計画に掲げられている各施策について） | 31 |
| | 視点1 災害に強い住環境の構築 | 31 |
| | 視点2 地方創生の推進 | 37 |
| | 視点3 安心して暮らせる住生活の実現 | 42 |
| | 視点4 ストック活用型市場環境の整備 | 45 |
| | 視点5 住宅政策を支える市場環境の整備 | 48 |
| 資料1 | | 54 |
| 資料2 | | 62 |
| 資料3 | | 64 |
| 第3章 | 県営住宅に関する施策について | 67 |
| 1 | 県営住宅の概要 | 67 |
| | (1) 事業の概要 | 67 |
| | (2) 県営住宅の管理委託先 | 71 |
| | (3) 入居者の募集 | 72 |
| | (4) 県営住宅の家賃の決定と家賃の減免又は徴収猶予 | 72 |
| | (5) 入居の承継 | 73 |
| | (6) 退去時の修繕 | 73 |
| | (7) 駐車場の使用 | 73 |
| 2 | 監査の結果及び意見 | 74 |
| | (1) 家賃等の滞納者への対応について | 74 |

| | |
|-----------------------------------|-----|
| (2) 県営住宅の管理について..... | 90 |
| 第4章 その他の住宅に関する施策について..... | 102 |
| 1 脱炭素型設備転換支援事業補助金（徳島県ZEH補助金）..... | 102 |
| (1) 事業の概要..... | 102 |
| (2) 監査の結果及び意見..... | 103 |
| 2 徳島県勤労者住宅建設資金貸付制度..... | 105 |
| (1) 事業の概要..... | 105 |
| (2) 監査の結果及び意見..... | 108 |
| 3 森を木づかう住宅資金貸付制度..... | 111 |
| (1) 事業の概要..... | 111 |
| (2) 監査の結果及び意見..... | 111 |
| 第5章 まとめ..... | 114 |
| 1 第3次計画全体について..... | 114 |
| 2 第3次計画に掲げられている各施策について..... | 115 |
| 3 県営住宅に関する施策について..... | 117 |
| 4 その他の住宅に関する施策について..... | 119 |

第1章 包括外部監査の概要

1 外部監査の種類

地方自治法第252条の37第1項及び徳島県外部監査契約に基づく監査に関する条例第2条に基づく包括外部監査

2 選定した特定の事件の名称（テーマ）

(1) 監査対象

住宅施策に係る事務事業の執行について

(2) 監査対象機関

住宅課・建築指導室

徳島県住宅供給公社

徳島県営住宅PFI株式会社

知事部局において住宅に関連する事務事業を執行する課

（環境首都課、労働雇用戦略課、林業戦略課新次元プロジェクト推進室）

(3) 監査の対象とした期間

平成30年度。ただし、必要な範囲で過年度及び令和元年度も対象とした。

3 監査を実施した期間

令和元年8月6日から令和2年3月27日まで

4 監査従事者

(1) 包括外部監査人

弁護士 堀井 秀知

(2) 包括外部監査人補助者

弁護士 豊田 泰士

公認会計士 藤原 晃

5 利害関係

包括外部監査人及び補助者は、いずれも監査の対象とした事件について地方自治法第252条の29に定める利害関係を有していない。

6 監査テーマ選定の理由

安定した住宅の確保は、安定した県民生活の基盤であるところ、徳島県においては、平成29年3月に「とくしま住生活未来創造計画（第3次徳島県住生活基本計画）」を策定し、これからの住宅政策における理念や基本方針、推進すべき施策や目標を定め、県営住宅事業をはじめ、住宅及び住環境の向上を図る様々な住宅施策を実施している。

また、平成30年3月には、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施策等をまとめた「徳島県あんしん居住推進計画（徳島県賃貸住宅供給促進計画）」を策定している。

加えて、脱炭素型設備転換支援事業補助や住宅建設資金貸付制度等、これら計画とは別に様々な観点から住宅施策に関する事業が実施されている。

これら住宅施策に係る各事業が適法適切に、また、効率的・経済的に実施されているかどうかは、安定した県民生活の基盤の確保の観点からして重要である。

そこで、これら住宅施策に係る各事業が適正に実施されているか等を確認するため、外部監査を実施することとした。

7 監査の着眼点

- (1) 各事業が関係法令に準拠して適法適切に実施されているか。
- (2) 各事業が効率的・経済的に実施されているか。
- (3) 各事業の効果の測定や分析等が適切に行われているか。

第2章 徳島県住生活基本計画に基づく住宅施策について

1 徳島県の住生活を取り巻く状況

徳島県の住生活を取り巻く状況については、少子高齢化及び人口減少傾向が続くとともに、核家族化の進行とともに増加してきた世帯数は減少に転じ、世帯構成については、単独世帯、夫婦のみの世帯、ひとり親世帯が増加していくと予測されている。また、これまでも世帯増加を上回るペースで住宅が増加してきたが、世帯数の減少に伴い、空き家の更なる増加が懸念される一方、新設住宅着工戸数は、4,000戸／年程度で推移しているのに対し、中古住宅の購入により持ち家を取得したケースは約7パーセントにとどまっている。

住宅セーフティネットの状況としては、東部圏域及び南部圏域においては、公営住宅ストックの約3割を県営住宅が占めるとともに、公営住宅法上の耐用年数を経過した公営住宅は、市町村営住宅を中心に約6分の1存在しており、住宅セーフティネットとしての県営住宅の果たす役割は大きい。

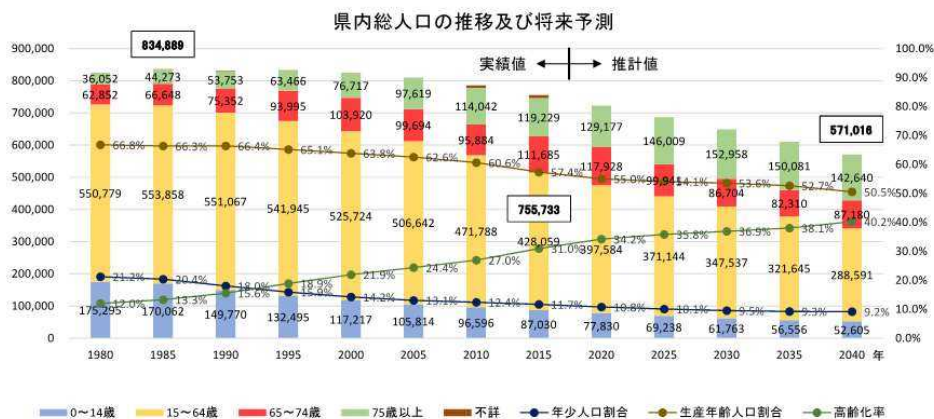
また、南海トラフを震源とする巨大地震による被害想定については、沿岸部を中心に甚大な被害が発生することが想定されている。

1

(1)人口・世帯の状況

○人口の状況

- ・人口の減少傾向は続き、2040年には約57万人と、2015年の3/4程度になると予測されている。
- ・少子高齢化も進み、計画期間中の2020年には3人に1人が高齢者となると予測されている。



資料：国勢調査（総務省）、日本の地域別将来推計人口（国立社会保障・人口問題研究所）

（出典：徳島県ホームページ「徳島県の住生活を取り巻く状況」）

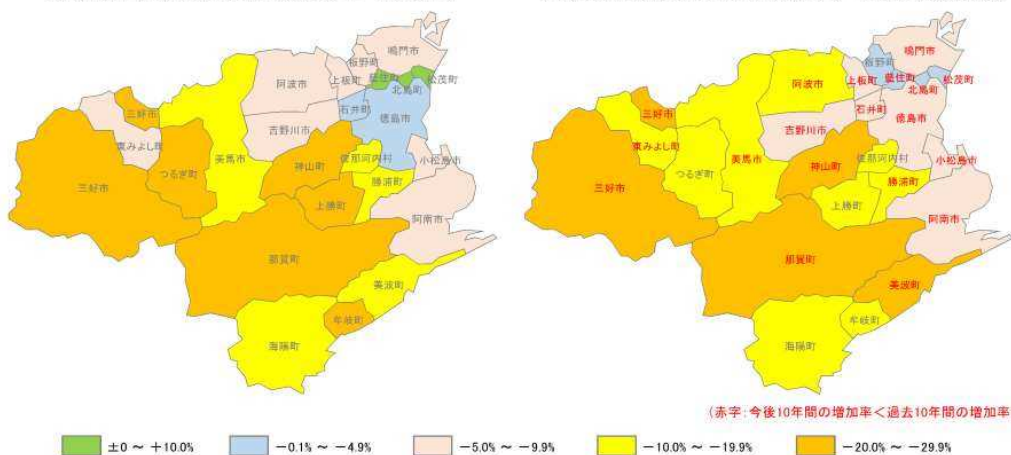
(1)人口・世帯の状況

○市町村別の人口増減

- ・今後10年間の人口増加率は、全市町村でマイナスとなると予測されている。
- ・一部の町村では、過去10年間の減少率より今後10年間の減少率が小さくなると予測されている。

過去10年間の人口増加率(2005年→2015年)

今後10年間の人口増加率(2015年→2025年の予測)



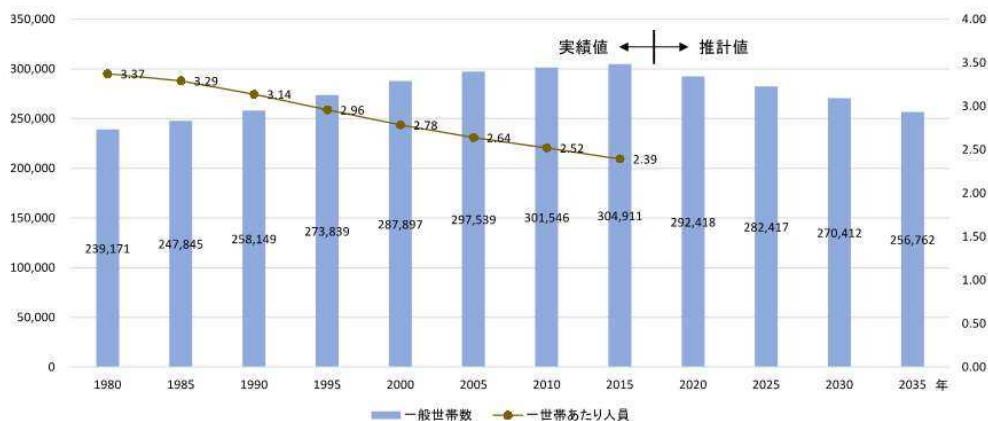
資料: 国勢調査(総務省)、日本の地域別将来推計人口(国立社会保障・人口問題研究所)

(1)人口・世帯の状況

○世帯数の状況

- ・これまで人口減少でも世帯数は増加してきたが、今後は世帯数も減少に転じると予測されている。
- ・一世帯あたり人員は減少傾向が続いており、核家族化が進んでいる。

世帯数と世帯当たり世帯人員の推移及び将来予測



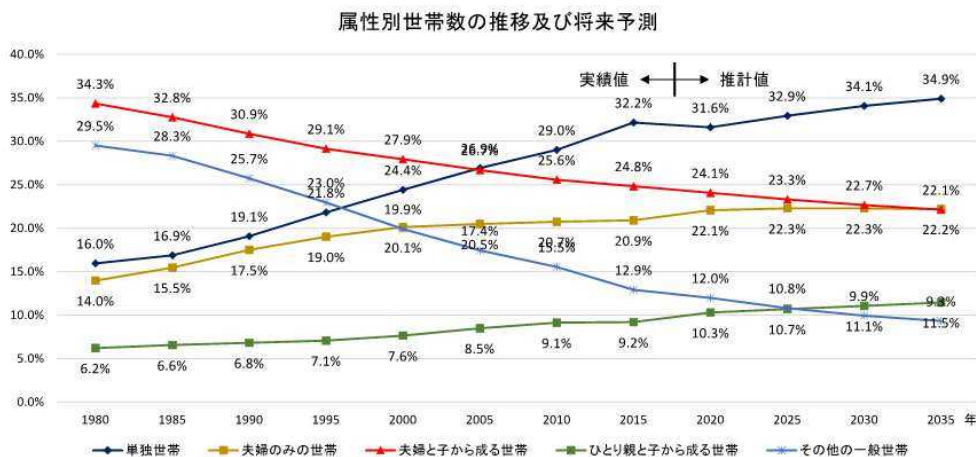
資料: 国勢調査(総務省)、日本の世帯数将来推計(国立社会保障・人口問題研究所)

(出典: 徳島県ホームページ「徳島県の住生活を取り巻く状況」)

(1)人口・世帯の状況

○属性別世帯数の状況

- ・単独世帯、夫婦のみの世帯、ひとり親世帯が増加していくと予測されている。
- ・夫婦と子からなる世帯、その他世帯(拡大家族など)は減少していくと予測されている。



資料：国勢調査(総務省)、日本の地域別将来推計人口(国立社会保障・人口問題研究所)

(2)住宅ストック等の状況

○住宅数の状況

- ・これまでも、世帯増加を上回るペースで住宅が増加してきた。
- ・今後は世帯数が減少に転じることが見込まれ、空き家の更なる増加が懸念される。



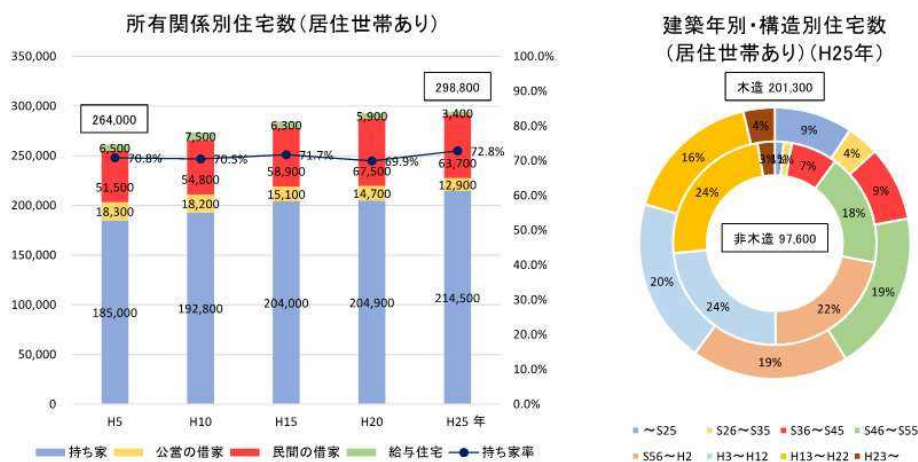
資料：住宅・土地統計調査(総務省)

(出典：徳島県ホームページ「徳島県の住生活を取り巻く状況」)

(2) 住宅ストック等の状況

○所有関係別、建築年別、構造別住宅ストックの状況

- ・持ち家率は7割前後で推移している。
- ・構造別で全体の2/3を占める木造住宅で、建設年の古い住宅の割合が高い。

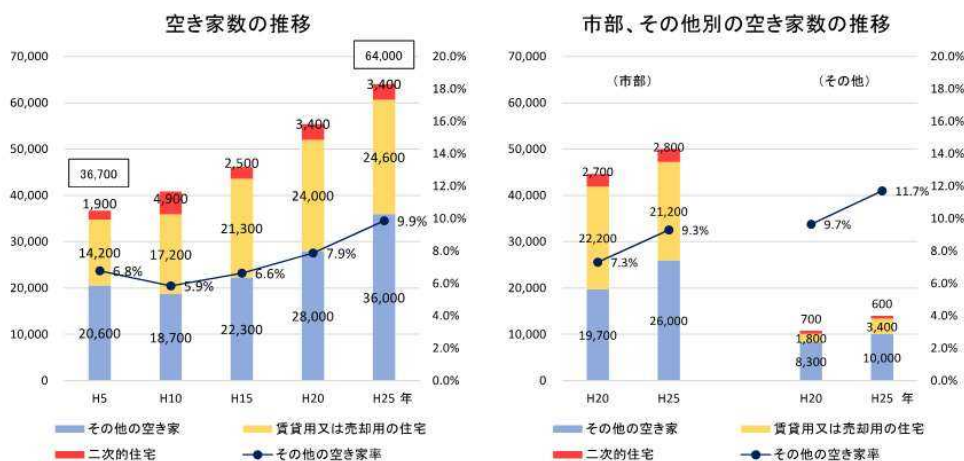


資料: 住宅・土地統計調査(総務省)

(2) 住宅ストック等の状況

○空き家の状況

- ・空き家は増加傾向にあり、特に利用予定のない「その他の空き家」の増加が課題。
- ・郡部で割合が高いが、今後は市部も人口減少が加速するため、上昇が懸念される。



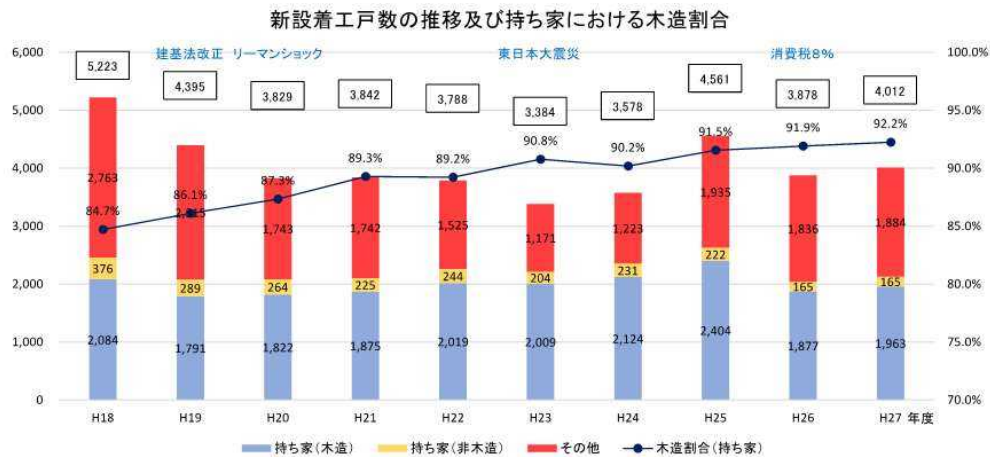
資料: 住宅・土地統計調査(総務省)

(出典: 徳島県ホームページ「徳島県の住生活を取り巻く状況」)

(2) 住宅ストック等の状況

○新設住宅着工戸数の状況

- ・社会情勢の影響による波がありつつ、平成19年度以降は4,000戸/年程度で推移。
- ・持ち家に占める木造の割合は増加傾向。

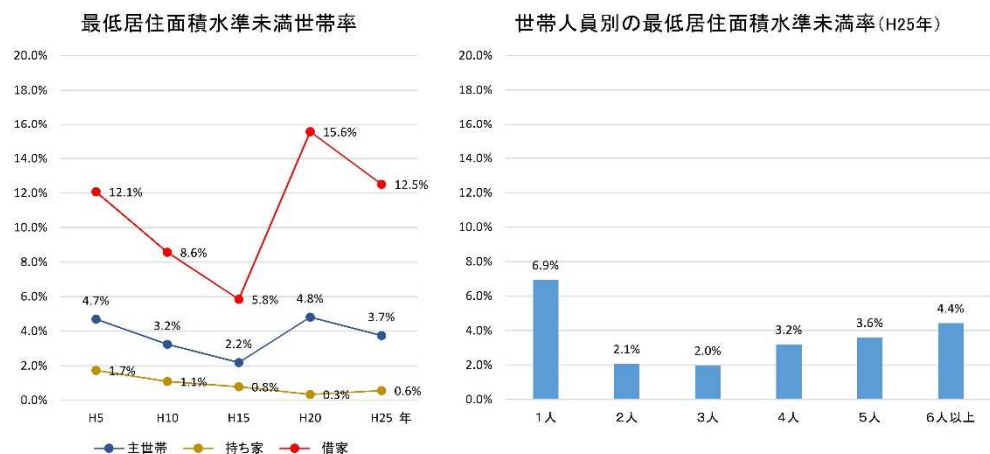


資料：住宅着工統計(国土交通省)

(3) 居住水準の状況

○最低居住面積水準の充足状況

- ・水準未達世帯率については、借家の方が高く、社会情勢の影響も受けやすい。
- ・人員別では、単独世帯で最も高く、2人以上では人数が増える程高くなる傾向。



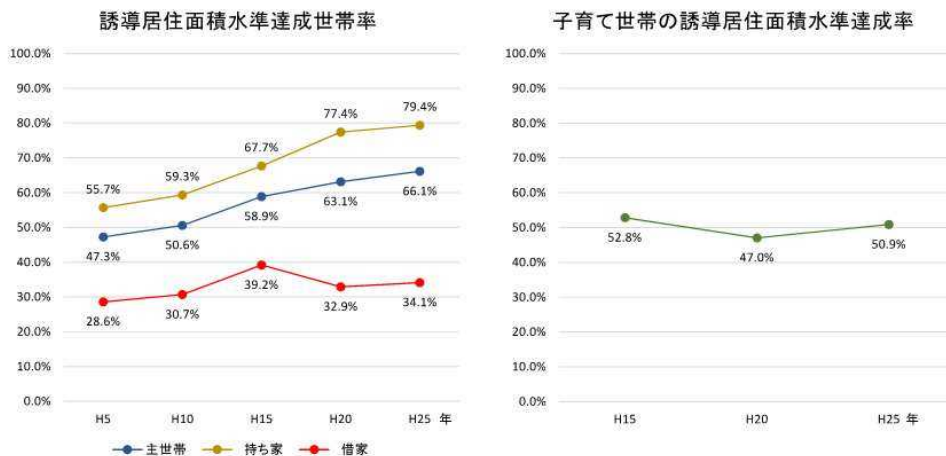
資料：住宅・土地統計調査(総務省)

(出典：徳島県ホームページ「徳島県の住生活を取り巻く状況」)

(3) 居住水準の状況

○ 誘導居住面積水準の充足状況

- ・水準達成世帯率については、借家が低く、社会情勢の影響も受けやすい。
- ・子育て世帯の達成率は相対的に低く、借家と同様に社会情勢の影響を受けやすい。

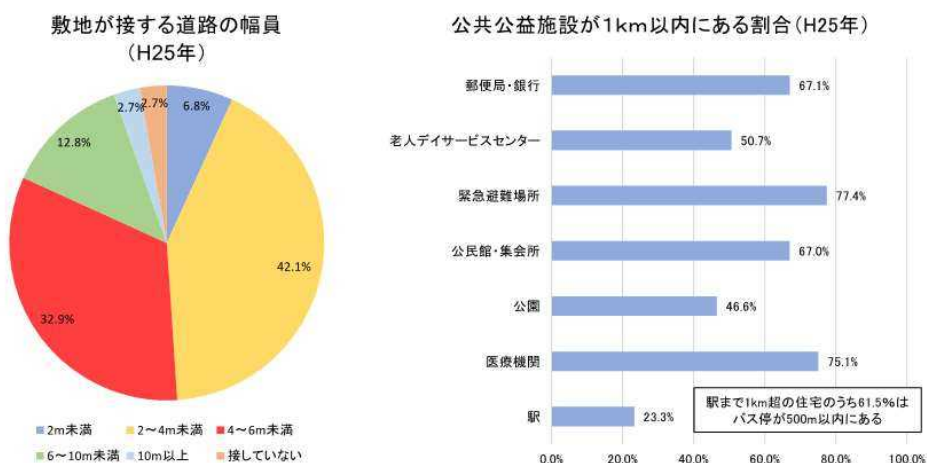


資料：住宅・土地統計調査(総務省)一部は国土交通省が独自集計したもの

(3) 居住水準の状況

○ 接道状況、公共公益施設との距離

- ・過半の住宅が、4m以上の道路には接していない。
- ・老人デイサービスセンター、公園が近くにない割合が高い。



資料：住宅・土地統計調査(総務省)

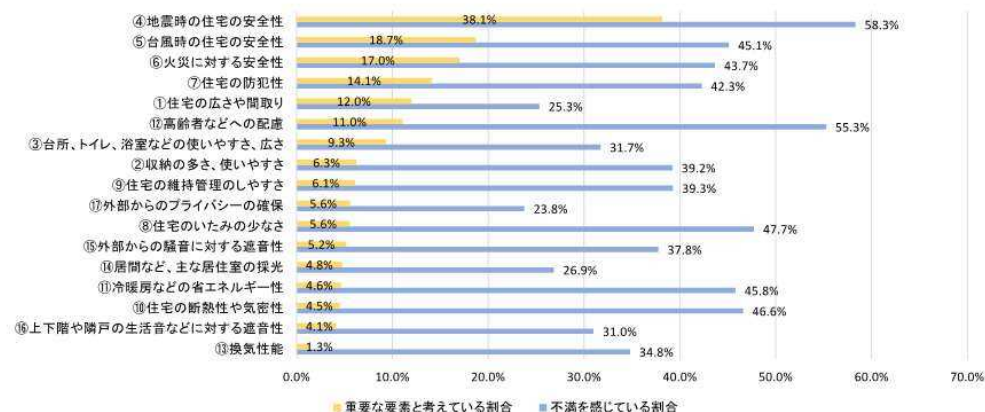
(出典：徳島県ホームページ「徳島県の住生活を取り巻く状況」)

(4) 住生活に関する意識等の状況

○住宅の各要素の重要度、満足度

- ・防災や防犯に関する要素を重要と考える人が多い。
- ・換気、省エネ・断熱性、劣化対策は、重要度に比して不満が出やすい。

住宅の各要素の重要度、満足度（H25年：四国計）



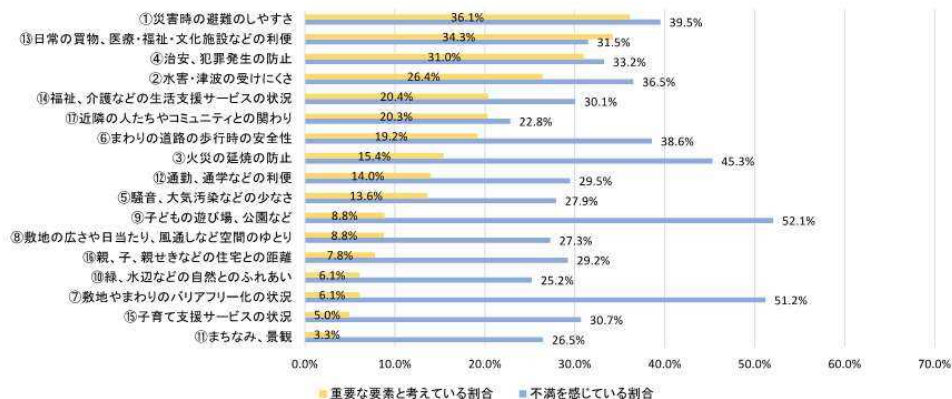
資料：住生活総合調査(国土交通省)

(4) 住生活に関する意識等の状況

○居住環境の各要素の重要度、満足度

- ・防災、利便性、防犯に関する要素を重要と考える人が多い。
- ・バリアフリー化、まちなみ・景観、子育てサービスは、重要度に比して不満が出やすい。

居住環境の各要素の重要度・満足度（H25年：四国計）



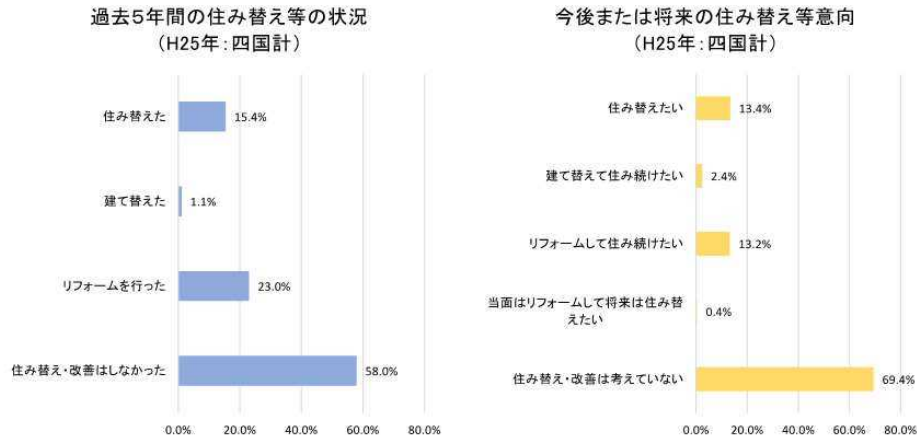
資料：住生活総合調査(国土交通省)

(出典：徳島県ホームページ「徳島県の住生活を取り巻く状況」)

(4)住生活に関する意識等の状況

○住み替え、リフォーム等の状況及び意向

- ・4割程度の世帯は、5年の間に住み替えやリフォームを行っている。
- ・3割程度の世帯は、将来の住み替えやリフォーム意向を持っている。

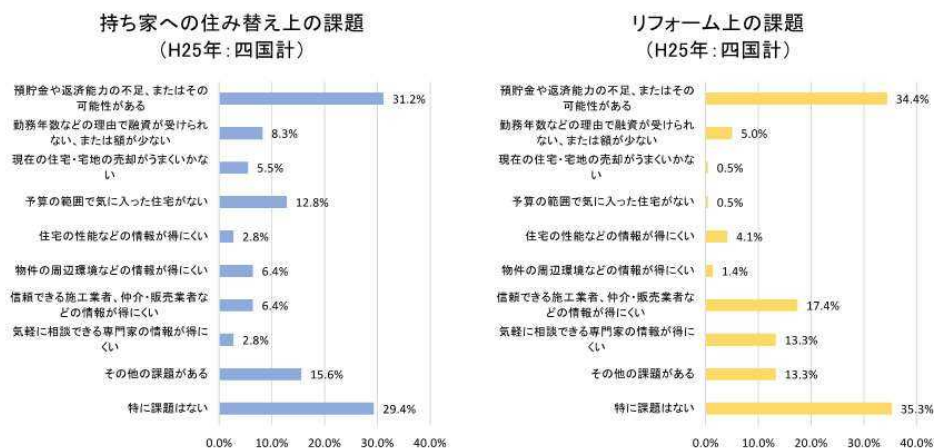


資料:住生活総合調査(国土交通省)

(4)住生活に関する意識等の状況

○住み替え、リフォーム等を行う上での課題

- ・資金面での課題を感じている割合が高い。
- ・特にリフォームにおいて、事業者の情報や専門家による相談のニーズが高い。



資料:住生活総合調査(国土交通省)

(出典:徳島県ホームページ「徳島県の住生活を取り巻く状況」)

(5)住宅セーフティネットの状況

○公営住宅の管理戸数

- ・東部及び南部圏域において、公営住宅ストックの約3割を県営住宅が占めている。
- ・圏域別の世帯数に対する比率では、西部が比較的高い。

圏域別公営住宅管理戸数(平成27年度末)

| | H27推計 世帯数 (世帯) | 県営住宅 戸数 (戸) | 市町村営 住宅戸数 (戸) | 計 (戸) | 世帯数に対する比率 | | | 県営住宅 比率 |
|------|----------------------|-------------------|---------------------|----------|-----------|------------|------|------------|
| | | | | | 県営 住宅 | 市町村営 住宅 | 計 | |
| 東部圏域 | 233,516 | 3,623 | 8,469 | 12,092 | 1.6% | 3.6% | 5.2% | 30.0% |
| 比率 | 76.5% | 84.7% | 65.8% | 70.5% | | | | |
| 南部圏域 | 39,654 | 652 | 1,569 | 2,221 | 1.6% | 4.0% | 5.6% | 29.4% |
| 比率 | 13.0% | 15.3% | 12.2% | 13.0% | | | | |
| 西部圏域 | 31,928 | 0 | 2,840 | 2,831 | 0.0% | 8.9% | 8.9% | 0.0% |
| 比率 | 10.5% | 0.0% | 22.1% | 16.5% | | | | |
| 合計 | 305,098 | 4,275 | 12,878 | 17,144 | 1.4% | 4.2% | 5.6% | 24.9% |

(5)住宅セーフティネットの状況

○構造別、年代別公営住宅管理戸数

- ・市町村営住宅を中心に、公営住宅法上の耐用年数を経過したものが約1/6存在。
- ・ストック総合改善事業の原則範囲である平成2年以前のもものが8割超を占める。

構造別建設年度別公営住宅管理戸数(平成27年度末)

| | | ~S40 | S41~S45 | S46~S50 | S51~S55 | S56~S60 | S61~H2 | H3~ | 総数 | 比率 |
|------|-------|-------|---------|---------|---------|---------|--------|-------|--------|-------|
| | | 県営 | 木造 | 0 | 0 | 0 | 0 | 0 | 0 | 0 |
| | 比率 | 0.0% | 0.0% | 0.0% | 0.0% | 0.0% | 0.0% | 0.0% | 0.0% | 0.0% |
| | 簡易耐火造 | 0 | 24 | 0 | 0 | 0 | 0 | 0 | 24 | 0.6% |
| | 比率 | 0.0% | 100.0% | 0.0% | 0.0% | 0.0% | 0.0% | 0.0% | 100.0% | |
| | 耐火造 | 0 | 0 | 528 | 660 | 485 | 570 | 1,708 | 4,251 | 99.4% |
| | 比率 | 0.0% | 0.0% | 19.5% | 15.5% | 11.4% | 13.4% | 40.2% | 100.0% | |
| | 総数 | 0 | 24 | 528 | 660 | 485 | 570 | 1,708 | 4,275 | |
| | 比率 | 0.0% | 0.6% | 19.4% | 15.4% | 11.3% | 13.3% | 40.0% | 100.0% | |
| 市町村営 | 木造 | 609 | 0 | 0 | 0 | 34 | 54 | 115 | 812 | 6.3% |
| | 比率 | 75.0% | 0.0% | 0.0% | 0.0% | 4.2% | 6.7% | 14.2% | 100.0% | |
| | 簡易耐火造 | 611 | 1,568 | 1,531 | 975 | 191 | 21 | 46 | 4,967 | 38.4% |
| | 比率 | 12.4% | 31.7% | 31.0% | 19.7% | 3.9% | 0.4% | 0.9% | 100.0% | |
| | 耐火造 | 233 | 626 | 1,758 | 1,729 | 703 | 550 | 1,515 | 7,114 | 55.3% |
| | 比率 | 3.3% | 8.8% | 24.7% | 24.3% | 9.9% | 7.7% | 21.3% | 100.0% | |
| | 総数 | 1,453 | 2,194 | 3,289 | 2,704 | 928 | 625 | 1,676 | 12,869 | |
| | 比率 | 11.3% | 17.0% | 25.6% | 21.0% | 7.2% | 4.9% | 13.0% | 100.0% | |
| 合計 | 木造 | 609 | 0 | 0 | 0 | 34 | 54 | 115 | 812 | 4.7% |
| | 比率 | 75.0% | 0.0% | 0.0% | 0.0% | 4.2% | 6.7% | 14.2% | 100.0% | |
| | 簡易耐火造 | 611 | 1,592 | 1,531 | 975 | 191 | 21 | 46 | 4,967 | 29.0% |
| | 比率 | 12.3% | 32.1% | 30.8% | 19.6% | 3.8% | 0.4% | 0.9% | 100.0% | |
| | 耐火造 | 233 | 626 | 2,586 | 2,389 | 1,188 | 1,120 | 3,223 | 11,365 | 66.3% |
| | 比率 | 2.1% | 5.5% | 22.8% | 21.0% | 10.5% | 9.9% | 28.4% | 100.0% | |
| | 総数 | 1,453 | 2,218 | 4,117 | 3,364 | 1,413 | 1,195 | 3,384 | 17,144 | |
| | 比率 | 8.5% | 12.9% | 24.0% | 19.6% | 8.2% | 7.0% | 19.7% | 100.0% | |

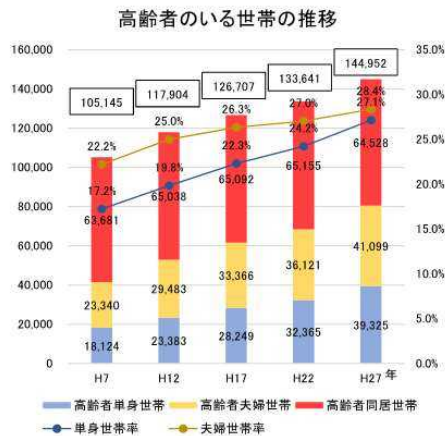
公営住宅法上の耐用年数(木造30年、簡易耐火造45年、耐火造70年)を経過したものを示す

(出典：徳島県ホームページ「徳島県の住生活を取り巻く状況」)

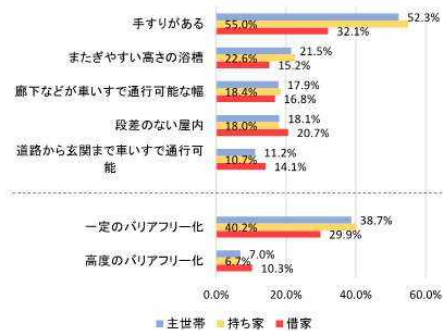
(5)住宅セーフティネットの状況

○高齢者の居住の状況

- ・高齢者のいる世帯は増加傾向にあり、中でも単身、夫婦世帯の割合が高まっている。
- ・一定のバリアフリー化率は持ち家で高いが、高度になると借家が高い。



高齢者がいる世帯が居住する住宅のバリアフリー化率(H25年)



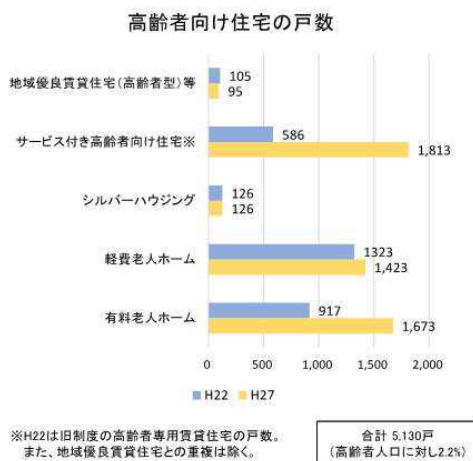
※一定のバリアフリー化:「2箇所以上の手すり設置」または「屋内の段差解消」
 高度のバリアフリー化:「2箇所以上の手すり設置」、「屋内の段差解消」及び
 「車いすで通行可能な廊下幅」のいずれにも該当

資料:国勢調査、住宅・土地統計調査(総務省)

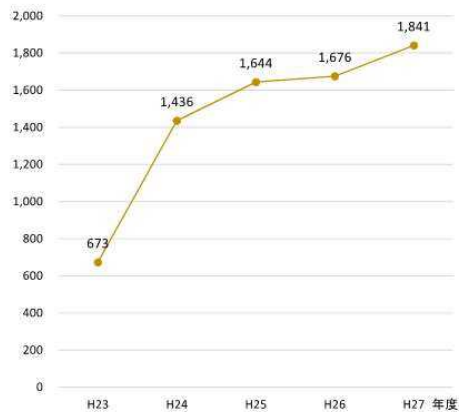
(5)住宅セーフティネットの状況

○高齢者向け住宅戸数

- ・高齢者人口に対する高齢者向け住宅の割合は2.2%と、ほぼ全国値(2.1%)並。
- ・サービス付き高齢者向け住宅、有料老人ホームの増加が著しい。



サービス付き高齢者向け住宅の登録戸数



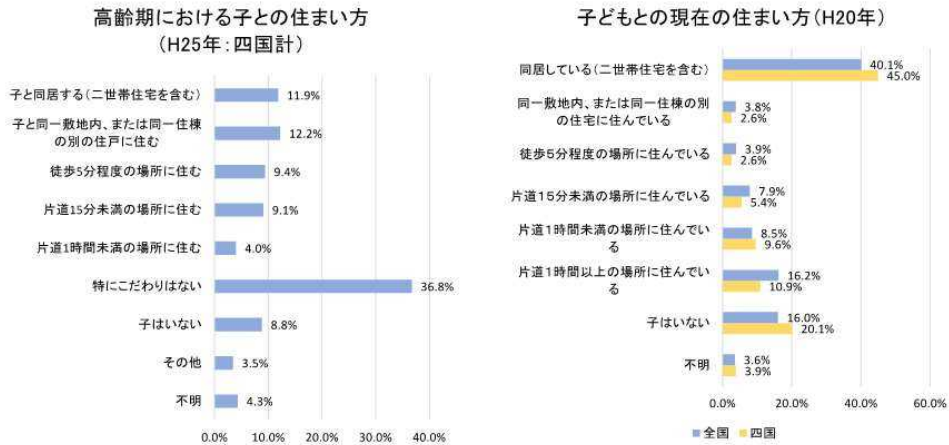
資料:徳島県まとめ(統計調査課、地域福祉課、住宅課)

(出典:徳島県ホームページ「徳島県の住生活を取り巻く状況」)

(5) 住宅セーフティネットの状況

○子との住まい方についての意識等

- ・高齢期における子との住まい方について、同居・近居ニーズは比較的高い。
- ・実際には、同居しない場合は遠方に住む割合の方が高くなる。



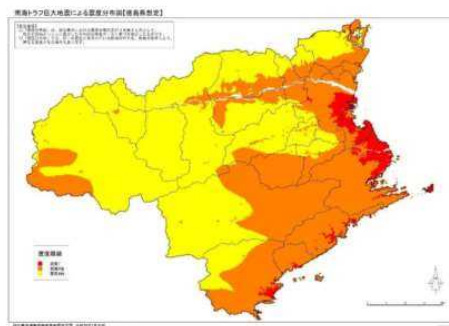
資料：住生活総合調査(国土交通省)

(6) 南海トラフを震源とする巨大地震による被害想定等

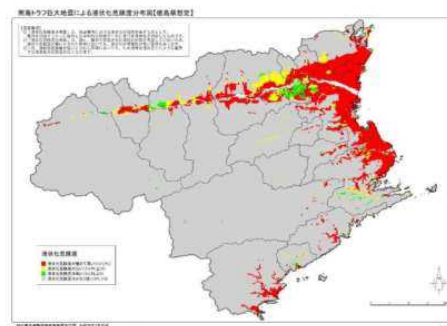
○南海トラフ巨大地震における震度分布想定等(徳島県想定：M=9.0クラス)

- ・最大で震度6弱～7が予想され、特に東部・南部圏域の沿岸部で揺れが大きい。
- ・沿岸部や吉野川沿いで液状化のおそれがある。

南海トラフ巨大地震による震度分布図



南海トラフ巨大地震による液状化危険度分布図



資料：徳島県南海トラフ巨大地震被害想定(第一次)(平成25年7月)

(出典：徳島県ホームページ「徳島県の住生活を取り巻く状況」)

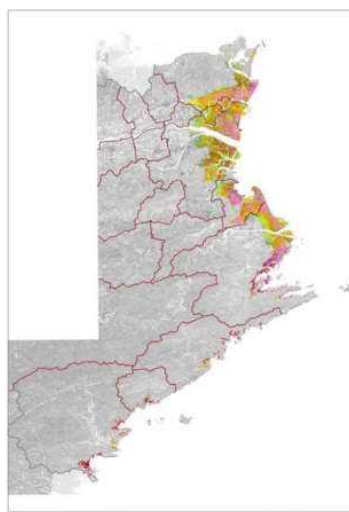
(6) 南海トラフを震源とする巨大地震による被害想定等

○南海トラフ巨大地震における津波浸水想定(徳島県想定:最大クラスの津波が悪条件下で発生)

- ・東部、南部圏域の沿岸部市町の広範囲で浸水被害が予想されている。
- ・津波最大高さについては、南部圏域の沿岸部市町で特に高い。

津波浸水面積及び最大高さ

| 市町村名 | 浸水面積 (km ²) | 最大高さ (m) |
|------|----------------------------|-------------|
| 鳴門市 | 35.3 | 8.2 |
| 松茂町 | 11.4 | 6.2 |
| 徳島市 | 57.5 | 6.2 |
| 小松島市 | 28.8 | 6.0 |
| 阿南市 | 45.0 | 16.3 |
| 美波町 | 5.6 | 20.9 |
| 牟岐町 | 2.7 | 13.4 |
| 海陽町 | 5.0 | 18.4 |
| 北島町 | 8.0 | - |
| 藍住町 | 2.1 | - |



資料:徳島県津波浸水想定(平成24年10月)

(6) 南海トラフを震源とする巨大地震による被害想定等

○南海トラフ巨大地震における家屋等の被害想定

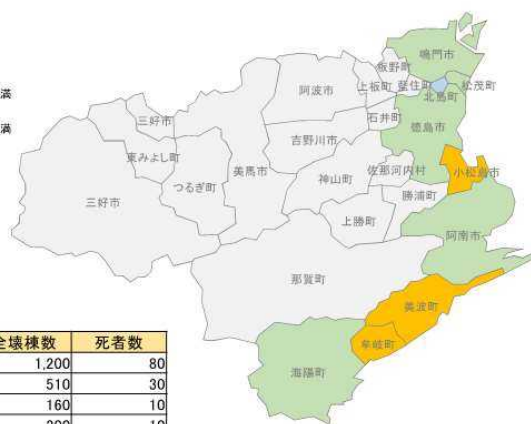
- ・最大ケースで、全壊棟数116,400棟、死者数31,300人が想定されている。
- ・特に、東部・南部圏域の沿岸部で被害が大きい。

南海トラフ巨大地震発生時の被害想定
(平成25年7月徳島県公表における最大ケース)

全壊棟数/全建物数



| 市町村名 | 全壊棟数 | 死者数 |
|-------|-------|-----|
| 美馬市 | 1,200 | 80 |
| 三好市 | 510 | 30 |
| つるぎ町 | 160 | 10 |
| 東みよし町 | 200 | 10 |



| 市町村名 | 全壊棟数 | 死者数 |
|-------|--------|--------|
| 徳島市 | 48,300 | 10,400 |
| 鳴門市 | 11,900 | 2,700 |
| 小松島市 | 12,400 | 5,000 |
| 吉野川市 | 2,200 | 140 |
| 阿波市 | 1,600 | 100 |
| 勝浦町 | 420 | 30 |
| 上勝町 | 200 | 10 |
| 佐那河内村 | 40 | 若干名 |
| 石井町 | 2,100 | 130 |
| 神山町 | 210 | 10 |
| 松茂町 | 2,600 | 1,400 |
| 北島町 | 2,900 | 370 |
| 藍住町 | 2,100 | 140 |
| 板野町 | 860 | 50 |
| 上板町 | 460 | 30 |

| 市町村名 | 全壊棟数 | 死者数 |
|------|--------|-------|
| 阿南市 | 16,000 | 4,600 |
| 那賀町 | 890 | 60 |
| 牟岐町 | 2,300 | 1,000 |
| 美波町 | 3,300 | 2,400 |
| 海陽町 | 3,700 | 2,600 |

資料:徳島県南海トラフ巨大地震被害想定(第一次)(平成25年7月)

(出典:徳島県ホームページ「徳島県の住生活を取り巻く状況」)

(6) 南海トラフを震源とする巨大地震による被害想定等

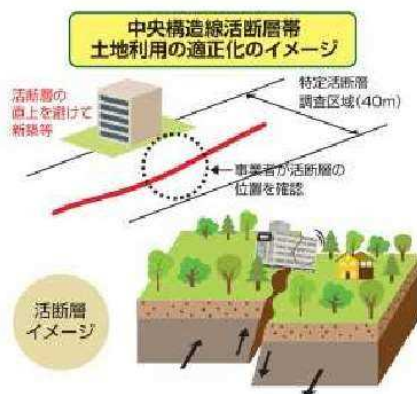
○中央構造線活断層帯に係る震災対策

- ・全国に先駆けて、活断層地震への対策を盛り込んだ条例を制定。
- ・一定の用途、規模等の建築物について、活断層の直上での新築等を規制。

「南海トラフ巨大地震に係る震災に強い社会づくり条例」に基づく「土地利用の適正化」の促進

讃岐山脈南縁部を縦断する「中央構造線」活断層帯を震源とする直下型地震に係る対策の1つとして、条例に基づく「特定活断層調査区域」を指定(H25.8)。区域内で特定施設(※)の新築等を行う場合には、あらかじめ調査を行い活断層の位置を特定するとともに、その直上を避けて建築する必要がある。

(※)一定規模以上の「多数の人が利用する建築物」及び一定量以上の「危険物を貯蔵する施設」



資料：徳島県特定活断層調査区域の指定(平成25年8月)

(6) 南海トラフを震源とする巨大地震による被害想定等

○住宅の耐震化率

- ・平成25年住宅・土地統計調査から推計した住宅の耐震化率は約77%。
- ・耐震性を有しない率の高い昭和55年以前の木造住宅ストックが多いことが影響。

住宅ストックの耐震化の状況

(単位:戸)

| 区分 | 昭和56年(1981年)以降の住宅① | 昭和55年(1980年)以前の住宅② | | 住宅数④(①+②) | 耐震性有住宅数⑤(①+③) | 現状の耐震化率(%) (平成25年) (⑤/④) |
|-----|--------------------|--------------------|----------|-----------|---------------|--------------------------------|
| | | うち耐震性なし | うち耐震性あり③ | | | |
| 木造 | 121,000 | 80,300 | | 201,300 | 138,200 | 68.7% |
| | | 63,100 | | | | |
| | | 17,200 | | | | |
| 非木造 | 71,700 | 25,800 | | 97,500 | 92,000 | 94.4% |
| | | 5,500 | | | | |
| | | 20,300 | | | | |
| 合計 | 192,700 | 106,100 | 68,600 | 298,800 | 230,200 | 77.0% |
| | | | 37,500 | | | |



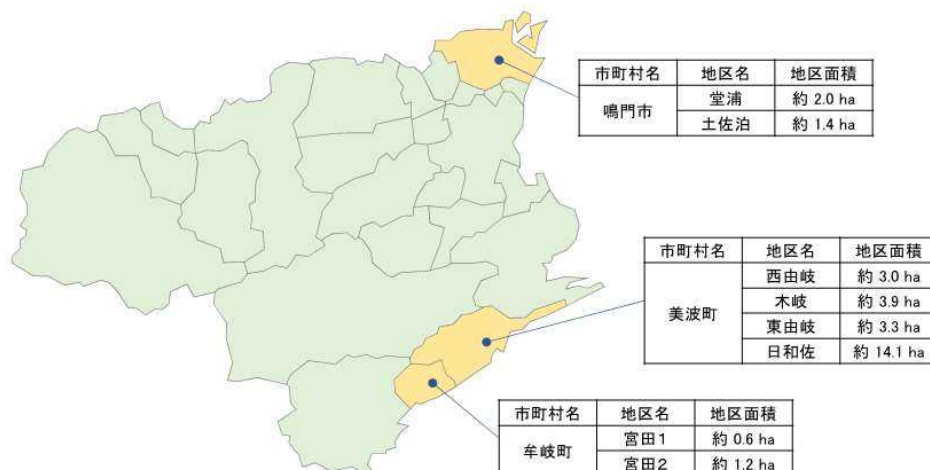
資料：住宅・土地統計調査(総務省)等から推計

(出典：徳島県ホームページ「徳島県の住生活を取り巻く状況」)

(6) 南海トラフを震源とする巨大地震による被害想定等

○新重点密集市街地の指定状況（平成24年7月国土交通省公表）

- ・平成24年に国交省が公表した「地震時等に著しく危険な密集市街地」が約30haある。
- ・高齢化の進む漁村集落であるため、老朽空き家の除却促進を軸に対策を講じている。



27

(7) 住宅産業の状況

○県内総生産(支出側)に占める住宅部門の状況

- ・県内総生産の2～3%を占めている。
- ・県内総生産に占める割合に波があり、社会情勢の影響を受けやすい。



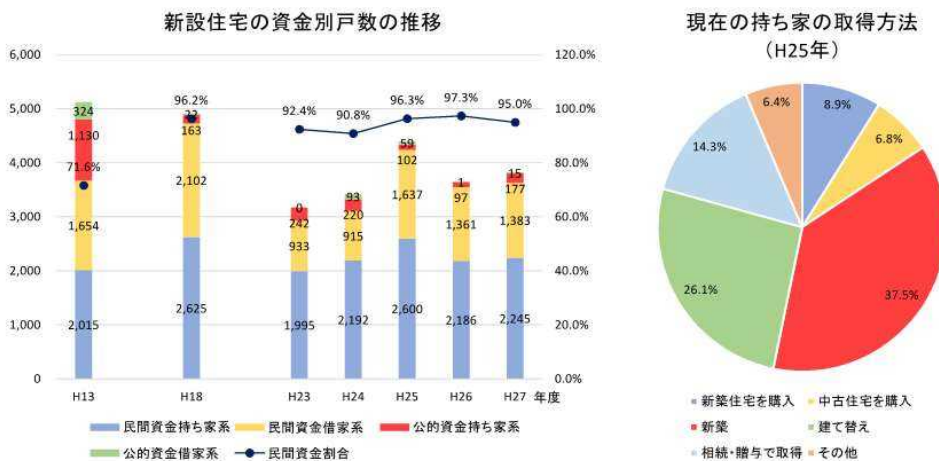
資料: 徳島県県民経済計算

(出典: 徳島県ホームページ「徳島県の住生活を取り巻く状況」)

(7)住宅産業の状況

○住宅取得等における資金調達状況、手段

- ・平成13年には7割程度だった民間資金の割合が、近年は9割超を占めている。
- ・中古住宅の購入により持ち家を取得したケースは約7%と少数派。

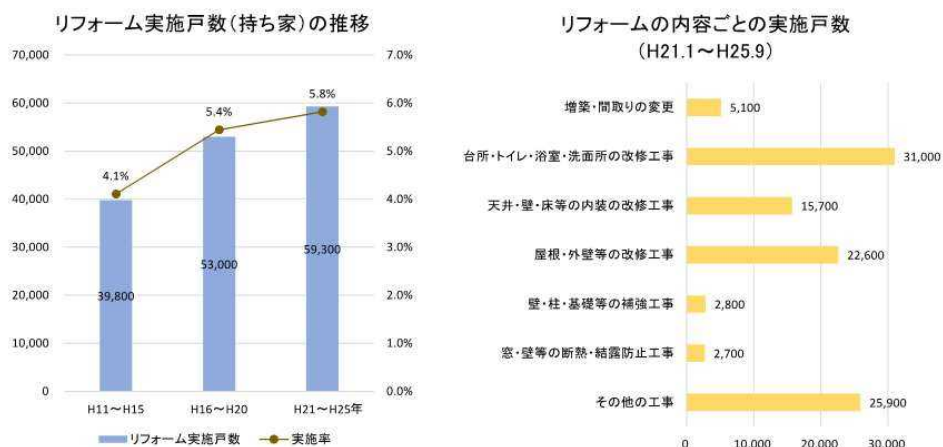


資料：住宅着工統計（国土交通省）、住宅・土地統計調査（総務省）

(7)住宅産業の状況

○住宅リフォームの実施状況

- ・実施戸数、率ともに増加傾向にある。
- ・内容は水回りや屋根、外壁の改修が多く、構造補強や断熱改修は低水準。



資料：住宅・土地統計調査（総務省）

（出典：徳島県ホームページ「徳島県の住生活を取り巻く状況」）

(7) 住宅産業の状況

○大工人口の状況

- ・昭和55年を山として、平成22年には4割弱まで減少。
- ・就労人口に占める割合も、平成22年には1%を切っている。

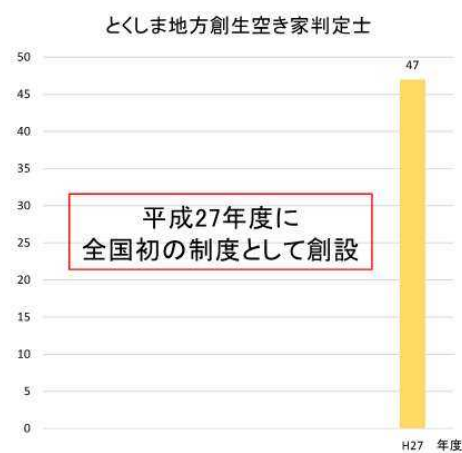
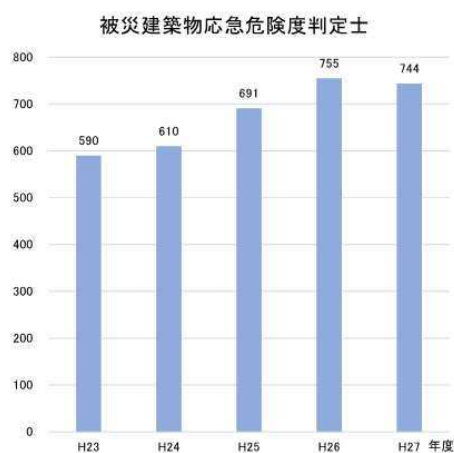


資料：国勢調査（総務省）

(7) 住宅産業の状況

○被災建築物応急危険度判定士、とくしま地方創生空き家判定士の登録状況

- ・震災時に被災建築物応急危険度判定業務に従事する判定士を養成。
- ・平成27年度に全国初の制度として、「とくしま地方創生空き家判定士」を創設。



(出典：徳島県ホームページ「徳島県の住生活を取り巻く状況」)

以上の数字は、平成27年度までの統計資料に基づくものであり、特に、人口・世帯の状況については、国勢調査（総務省）、日本の地域別将来推計人口（国立社会保障・人口問題研究所）の数字に基づいているところ、厚生労働省が令和元年12月24日に発表した令和元年の人口動態統計の年間推計によると、日本人の国内出生数は86万4,000人となり、統計開始以来90万人を初めて下回ることとなった。平成29年4月の国立社会保障・人口問題研究所の従来の将来人口推計では、出生数が90万人を下回るのは令和3年と予測されていたことから、推計を上回るペースで出生数が減少しており、更なる人口減少が懸念されている。

本県においても、平成27年7月に策定された「とくしま人口ビジョン」においては、2060年における本県人口について、「60万人から65万人超」を確保するとして数値目標を設定していたところ、令和2年3月に策定の新たな人口ビジョンにおいては、「55万人から60万人超」と数値目標を下方修正している。後述するとおり、国及び本県の住宅施策の基本計画である住生活基本計画においても、少子高齢化が住環境にもたらす悪影響への対応が喫緊の課題として位置付けられているが、更なる人口減少が更なる住環境の悪化につながるという、負のスパイラルに陥ることが懸念される場所である。

あわせて、人口減少に伴う社会の変化に対応するための様々な政策の実施がますます求められることが予測される一方、人口減少による経済活動の冷え込み等により、自治体の税収も減少するなどして、政策実現のために必要な財源確保がますます厳しくなることも懸念される。

2 住宅建設五箇年計画から住生活基本計画へ

自治体を実施する政策は、国の政策と関係していることが多く、住宅政策についても例外ではない。そのため、簡単にではあるが国の住宅政策の変遷について紹介する。

戦後の住宅政策は、大陸等からの引き上げ者の受入れや、戦後の経済成長に伴う人口の増加を受けた絶対的な住宅不足を解消することから始まり、昭和41年に住宅建設計画法が制定され、5年ごとに住宅建設五箇年計画が策定されるようになった。住宅建設五箇年計画においては、まずもって絶対的な住宅不足の解消が目指されたが、全都道府県での一世帯一住宅が昭和48年に達成され住宅の量が充足され

た後には、住宅の質の向上に重点を置くようになり、「誘導居住水準」、「住宅性能水準」等が定められた。この五箇年計画は、国が5年間の住宅の建設目標、公的住宅の建設事業量を決め、その数値に基づいて都道府県が計画を立てるという、国によるトップダウン方式で必要な住宅量の確保と住宅水準の誘導を図ろうとするものであった。

その後、我が国の経済が高度成長時代を過ぎ、安定成長時代に入るとともに、次第に人口が減少していく中では、住宅建設というフロー重視ではなく、既存住宅を活用するというストック重視という発想の転換を迫られるようになった。あわせて、民間による住宅市場の成熟に伴い、国民の多様なニーズに合った安全・安心で良質な住宅が適時・適切に選択ができるよう、民間の力が最大限発揮できる市場の環境整備を図るとともに、市場において自力では適切な住宅を確保することが困難な国民に対しては、官が住宅セーフティネットを構築して補うという、住宅市場における官民の役割分担の見直しが迫られるようになった。

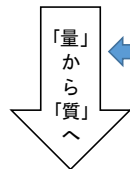
そこで、平成18年6月に住生活基本法が制定され、それまでの公営・公庫・公団住宅の建設戸数目標を中心とした住宅建設五箇年計画は終了し、少子高齢化、人口減少、世帯減少といった社会情勢の変化を反映し、量から質を重視した「住生活基本計画（全国計画）」が策定されることとなった。この住生活基本計画においては、従来の住宅建設五箇年計画とは異なり、国が建設目標戸数を決めて都道府県が区域内の事業量を決定するというトップダウン方式ではなく、国と都道府県が連携しつつ、10年程度先の長期目標が掲げられ、政策評価や社会経済の情勢変化を踏まえて5年ごとに見直しが行われるという方式に改められた。（以上、住宅五箇年計画から住生活基本計画への我が国の住宅政策の変遷については、『最新日本の住宅事情と住生活基本法』国土交通省住宅局住宅政策課監修、住宅法令研究会編集（ぎょうせい）、『制定！住生活基本法』米山秀隆著（日刊工業新聞社）参照。）

〔住生活基本法の概要〕

国民の豊かな住生活の実現を図るため、住生活の安定の確保及び向上の促進に関する施策について、その基本理念、国等の責務、住生活基本計画の策定その他の基本となる事項について定める。

住宅建設五箇年計画（S41年度より8次にわたり策定：8次計画はH17年度で終了）

- 5年ごとの公営・公庫・公団住宅の建設戸数目標を位置づけ



社会経済情勢の著しい変化

- ◇住宅ストックの量の充足
- ◇本格的な少子高齢化と人口・世帯減少 等

新たな住宅施策への転換

住生活の安定の確保及び向上の促進に関する施策

- 安全・安心で良質な住宅ストック・居住環境の形成
- 住宅の取引の適正化、流通の円滑化のための住宅市場の環境整備
- 住宅困窮者に対する住宅セーフティネットの構築

基本理念

「現在及び将来の国民の住生活の基盤である良質な住宅の供給」など基本理念を定める。

責務

国、地方公共団体、住宅関連事業者、居住者など関係者それぞれの責務を定める。

基本的施策

国、地方公共団体は、住生活の安定の確保及び向上の促進のために必要な施策を講ずる。

住生活基本計画の策定

- 住生活の安定の確保及び向上の促進に関するアウトカム目標の設定
- 成果指標を位置づけ(耐震化率、バリアフリー化率、省エネ化率、住宅性能表示実施率など)

全国計画

- 施策の基本的方針
- 全国的見地からの目標・施策
- 施策評価の実施



全国計画に即して策定

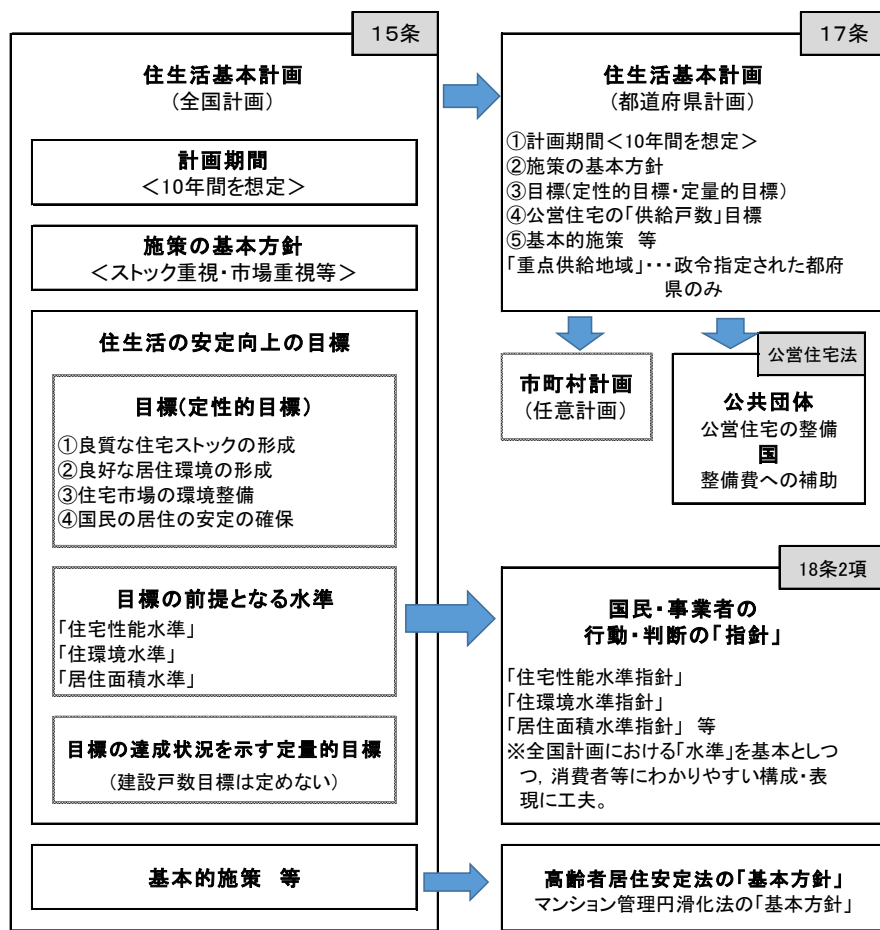
都道府県計画

- 都道府県内における施策の基本的方針
- 地域特性に応じた目標・施策
- 公営住宅の供給目標

(出典：『最新日本の住宅事情と住生活基本法』国土交通省住宅局住宅政策課監修、住宅法令研究会編集（ぎょうせい）69頁）

このように、住生活基本法においては、国は全国計画を定めるとともに、都道府県において、全国計画に即した都道府県計画を定めることとされた。

〔住生活基本計画の構成イメージ〕



(出典：『最新日本の住宅事情と住生活基本法』国土交通省住宅局住宅政策課

監修、住宅法令研究会編集 (ぎょうせい) 71頁)

3 徳島県住生活基本計画の策定とその位置付け

本県においては、平成19年3月に「徳島県住生活基本計画」(以下「第1次計画」という。)が策定され、「良質な住宅ストックの形成と既存ストックの活用」、「良好な居住環境の形成」、「多様なニーズに対応した住宅市場の環境整備」及び「住宅セーフティネットの構築」が目標として掲げられ、既存の住宅ストックを長持ちさせ活用する施策、防災に関する施策、高齢者や子育て世帯に対応する施策等が具体的な施策とされ、目標ごとに達成すべき指標が定められた。

その後、平成23年3月に全国計画が変更されると、平成24年3月に「第2次徳島県住生活基本計画」(以下「第2次計画」という。)が策定された。第2次計画においては「災害に強い住環境の構築」、「充実した住環境の構築」、「住宅の長寿命

化の推進」、「住宅市場の環境整備」及び「住宅困窮者の解消」が目標として掲げられ、達成すべき指標の数は削減されたが、基本的には第1次計画を踏襲する目標、施策が掲げられた。

平成28年3月に変更された全国計画においては、「少子高齢化・人口減少の急速な進展」、「世帯数の減少により空き家がさらに増加」、「リフォーム・既存住宅流通等の住宅ストック活用型市場への転換の遅れ」、「地域のコミュニティが希薄化しているなど居住環境の質が低下」など、主に人口や世帯数の動向に関する課題、住宅ストックに関する課題を特に示すとともに、「居住者」、「住宅ストック」及び「産業・地域」の3つの視点から、「若年、子育て世帯や高齢者が安心して暮らすことができる住生活の実現」、「既存住宅の流通と空き家の利活用を促進し、住宅ストック型市場への転換を加速」及び「住生活を支え、強い経済を実現する担い手としての住生活産業の活性化」を図るための8つの目標が定められている。（全国計画（平成28～37年度）については、『2025年の住宅事情 図解住生活基本計画』国土交通省住宅局住宅政策課監修、住生活研究会編集（ぎょうせい）参照。）

〔全国計画（平成28～37年度）の3つの視点と8つの目標の概要〕

① 居住者からの視点

目標1 結婚・出産を希望する若年世帯・子育て世帯が安心して暮らせる住生活の実現

目標2 高齢者が自立して暮らすことができる住生活の実現

目標3 住宅の確保に特に配慮を要する者の居住の安定の確保

② 住宅ストックからの視点

目標4 住宅すごろくを超える新たな住宅循環システムの構築

目標5 建替えやリフォームによる安全で質の高い住宅ストックへの更新

目標6 急増する空き家の活用・除却の推進

③ 産業・地域からの視点

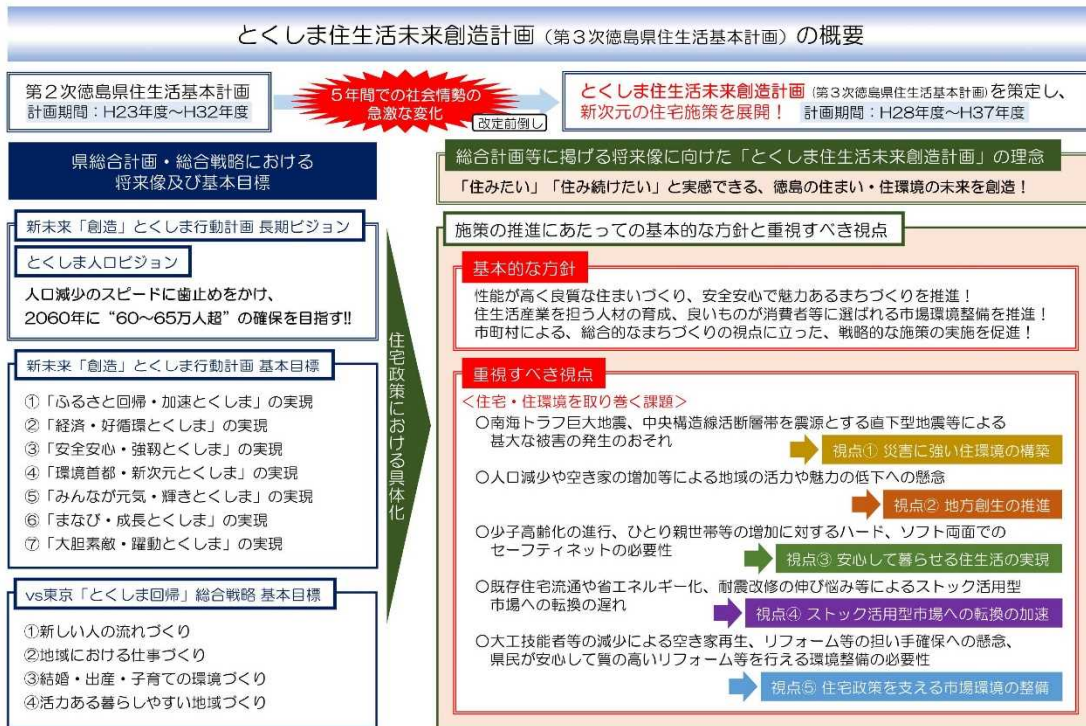
目標7 強い経済の実現に貢献する住生活産業の成長

目標8 住宅地の魅力の維持・向上

平成28年の全国計画の変更に対応して、本県においても、平成29年3月に「第3次徳島県住生活基本計画」（以下「第3次計画」という。）が策定された。この全国計画を受けて定められた第3次計画においては、「性能が高く良質な住まいづくり、安全安心で魅力あるまちづくりの推進」、「住生活産業を担う人材の育成、良いものが消費者等に選ばれる市場環境整備の推進」、「市町村による、総合的なまちづくりの視点に立った、戦略的な施策の実施の促進」という3つの基本方針が定められるとともに、「災害に強い住環境の構築」、「地方創生の推進」、「安心して暮らせる住生活の実現」、「ストック活用型市場への転換の加速」及び「住宅政策を支える市場環境の整備」が重視すべき視点とされ、第3次計画においても、第1次計画、第2次計画における目標、施策を踏襲しているが、平成27年度に、本県において全国初の制度として「とくしま地方創生空き家判定士」（以下「空き家判定士」という。）の制度が制定されたことを受け、空き家判定士による利活用可能な空き家の判定件数、市町村における「空家等対策計画」数、老朽危険建築物の除却戸数等が新たな指標として加えられ、空き家判定士を活用した施策が新たに加えられている。

以上のおり、第3次計画は、まずもって住生活基本法第17条第1項に基づく都道府県計画として位置付けられるものであるが、それだけにとどまるものではなく、本県の総合計画である「新未来『創造』とくしま行動計画」及びまち・ひと・しごと創生法に基づく計画である「v s 東京『とくしま回帰』総合戦略」の基本目標のうち、住宅政策に関する項目の実現に向けた課題や施策を具体化したものと位置付けられている。また、「『とくしまー0（ゼロ）作戦』地震対策行動計画」、「徳島県公共施設等総合管理計画」、「徳島県公営住宅等長寿命化計画」をはじめとする、県の定める他分野の計画との調和を図るとともに、県の住宅施策に係る事業計画の策定や、市町村が地域の実情に応じた住宅施策を展開していく上での指針とされている。また、第3次計画を上位計画として、平成30年に「徳島県あんしん居住推進計画（徳島県賃貸住宅供給促進計画）」が策定されている。

第3次計画の概要



1



2

（出典：徳島県ホームページ「とくしま住生活未来創造計画の概要」）

前記の変遷を経て、現在、第3次計画の施策が遂行されている。監査人は住宅課に対し、第3次計画に掲げる各施策を中心に質問を行い、回答を得た（資料1、資料2参照）。

以下、第3次計画全般についての検証をまず行った後、各施策の実施状況について検証を行うこととする。ただし、同計画に定められている施策のうち、「視点1 災害に強い住環境の構築について」に関しては、意見を述べる前提として県の災害対応の施策全体の検討が不可欠な施策が含まれているところ、係る施策については、災害対応の施策に対する監査を実施した上で意見を述べるのが適当であると考えられる上、その調査にも相当の期間を要することから、一部の施策については今回の監査の対象からは除外した。

なお、県営住宅に関する検証については、その分量からして別章を設けるとともに、第3次計画における位置付けが必ずしも明確とはいえない諸施策についても、別章を設ける。

4 監査の結果及び意見（第3次計画全体について）

(1) 県が定める他の計画との連携等について

住宅は、住民の生活の基盤であるとともに、まちを構成する基本単位でもあるから、そもそも住民の住まいを確保できなければ、その地域は、原理的に、まちとして存続することは不可能となる。そのため、第3次計画は、住宅政策の基本計画として位置付けられているのであるが、唯一のものではないため、住宅政策も、他の政策と独立して実現できるものではなく、それぞれの政策の連携や調和を図ることが必要とされている。

殊に、戦後進められてきたまらずもって住宅の量の確保という、行政にとっても達成目標が分かりやすい目的を実現するための住宅政策から、ミクロの観点からは、住宅の質の確保という、住民一人一人の多様なニーズへの目配りを必要とする住宅政策、マクロの観点からは、人口減少に対応するためのまちづくりの実現に資する住宅政策への転換が求められている現状に鑑みると、よりきめ細やかな他の政策との連携が必要とされている。

第3次計画は、「新未来『創造』とくしま行動計画」や「v s 東京『とくしま回帰』総合戦略」、「『とくしま－0（ゼロ）作戦』地震対策行動計画」等の県が定

める他の計画との連携や調和を意識した策定がなされていることがうかがわれ、この観点からは評価できる。

もっとも、例えば第4章で検討している諸制度のように、第3次計画からすれば、住宅政策としても位置付けられるべき施策であるにもかかわらず、適切に第3次計画に位置付けられているとは言い難い施策が見られるため、所管を越えた総合的な連携や調整をより推進していく必要がある。特に、住宅の質の確保という観点からは、福祉政策との総合的な連携は不可欠であり、県庁内においても、それぞれの部署が実施する住宅関係の政策の情報交換や総合調整を実現するために、より横断的な対応を可能とする仕組みが検討されるべきである。

(意見1)

住生活基本計画が、住宅政策に関する基本計画であり、他の政策との連携や調和がより求められている現状に鑑み、県が定める他の計画等との間で、より密接な連携を図るとともに、県庁内においても、それぞれの部署が実施する住宅関係の政策の情報交換や総合調整を実現するために、より横断的な対応を可能とする仕組みが検討されるべきである。

(2) P D C Aサイクルについて

平成18年9月及び平成28年3月に策定された住生活基本計画（全国計画）においては「施策の効果について定期的な分析・評価を行う」及び「統計調査についても、本計画に基づく施策に対応して所要の見直し・拡充を行う」とされ、また、本県の第3次計画においても「計画に基づく施策の実施にあたっては、P D C Aサイクルを確立し、実施した施策や事業の効果を検証し、改善を実施するものとする」とされている。つまり、住生活基本計画においては、統計的な指標を活用し、目標設定、行動計画、実行、効果の測定及び評価、反省点を踏まえての再計画の策定といったP D C Aサイクルを推し進めることが前提とされている。

本県の第3次計画においては「重視すべき視点」が5項目掲げられ、5項目それぞれについて「基本目標」、「基本的な施策」及び「成果指標」が示されている。P D C Aサイクルを推し進めるに当たっては、策定の単位は「基本的な施策」ごとであると考えるが、資料1における監査人からの質問「各施策における単年度

又は複数年度の目標数値」、「目標数値に係る達成度合の測定方法」、「今後4年間での目標数値の達成について、現状での進捗状況、今後の見込み」との質問に対しては、回答欄が空欄となっている施策が多い。また資料2における監査人からの質問「平成30年度終了時点における指標の達成度合」との質問に対しては、「住宅・土地統計調査を元に算出しており、平成30年度は、まだ集計の公表がされていないため、算出ができません」との回答が目立つ。つまり、各施策のPDCAサイクルを進めるに当たって、本来は、施策ごとに目標が設定され、目標を実現するための行動計画、人員配置、責任分担、適時に効果が測定できる指標、効果測定の方法等が定められた上で施策が実行され、その後、反省点を踏まえて計画の見直しが行われるべきであるが、これらの回答を見る限りでは、計画策定当初において、具体的な行動計画、効果測定の方法、検証可能性について十分な検討が為されていなかった可能性もあり、PDCAサイクルの推し進め方についてのルールが不十分であった可能性もある。

この点、住生活基本計画は、10年計画として策定されているものの、5年ごとに見直しを行うという建て付けになっており、実質的には5年計画と評価できるものである。そして、第4次計画の策定に当たっては、当然、5年ごとに国が実施する住宅・土地統計調査を基にすべきものではあるものの、昨今の社会情勢の変化のスピードからすると、各次計画内において、よりきめ細やかなPDCAサイクルの策定（例えば、可能な限り単年度ごと、最低でも、5年計画を前期・後期に分けた半期ごと）が検討されるべきであり、あわせて、住宅・土地統計調査以外にも達成度合を測ることができる指標が検討されるべきである。

また、本県の住生活基本計画の策定に際しては、第1次計画、第2次計画及び第3次計画共に「住生活基本計画策定委員会」が設置されている。第3次計画策定に当たっての委員会の議事によれば、様々な観点から議論は行われているが、次期計画に関する議論が中心であり、前計画の指標の達成度合やPDCAサイクルに関する検証については、委員に対して詳細な資料の提供が行われた上で議論が行われているとは言い難い。

次期の計画策定に当たっては、前計画における指標の達成度合に関する検証や、施策ごとにどのようにPDCAサイクルを実行したのかという点についても相当の議論を行った上で、次期計画に関する議論をスタートすべきであり、また次期計画についても施策ごとに具体的なPDCAサイクルを示した上で、委員会

において検討が為されるべきである。

(意見 2)

住生活基本計画においては、「基本的な施策」ごとにPDCAサイクルを押し進めるべきであるが、施策の展開、検証において、具体性を欠くと思われる施策もあり、施策ごとにPDCAサイクルの各段階において何を行うのか、次期計画について検討するとともに、よりきめ細やかなPDCAサイクルの策定の検討が望まれる。

(意見 3)

次期計画の策定においては、住生活基本計画策定委員会に対して、前計画の施策ごとのPDCAサイクルや指標の達成について検証資料を提示し、議論が為された上で、次期計画の議論をスタートすべきである。

(3) 成果指標の策定について

前記 4 (2) のように本県の住生活基本計画においては、視点ごとに成果指標が定められている。この成果指標は資料 3 に記載のとおり、国の住生活基本計画に掲げられている指標に類似したものとなっている。いくつかの指標については、第 1 次計画及び第 2 次計画においては指標とされていたが、第 3 次計画において指標とされていない。また、第 1 次計画において指標とされ、第 2 次計画においては指標から外され、第 3 次計画において再度指標とされているものもある。この点について担当課によると、別の施策に政策主旨を集約した、あるいは、類似の指標の向上を優先的に進めることとしたといった理由によるとのことである。

しかし、政策的な事情はあるにせよ、目標として掲げた指標を削除するのであれば、その理由やその後の管理について公表しなければ、計画の読者に対する情報提供が不足し、施策の有効性の検証が難しくなる。例えば、第 1 次計画において「住宅セーフティネットの構築のうち高度のバリアフリー化」について、平成 27 年度に 25 パーセントを達成するという指標が掲げられたが、第 2 次計画、第 3 次計画において削除されている。その理由について、担当課によれば、当面は、高齢者の居住する住宅のバリアフリー化率の指標が低いことを踏まえて、その向上を優先的に進めることとしたために削除したとのことであるが、高齢者の

居住する住宅のバリアフリー化率については、第1次計画において、平成27年度に75パーセントを達成することとされていたが、平成25年度時点での実績は約39パーセントにとどまっている。このように、バリアフリー化については、目標として掲げた各指標を大きく下回る状況となっているが、一部指標を削除しただけでは、その事情や背景について、十分な情報提供が行われているとは言い難く、今後の施策について幅広く意見を聴取することができない。今後、指標を削除するのであれば、その理由やその後の管理について計画において公表すべきであり、更に新たな指標を設けるのであれば、その理由・背景等について公表すべきである。

(意見4)

計画における指標は、新たな計画策定時に削除されるケースがあるが、その場合は、削除の理由、その後の管理についても、計画において、公表すべきであるし、新たな指標を設けるのであれば、その理由・背景等についても公表すべきである。

(4) 市町村との連携について

平成18年に策定された住生活基本計画（全国計画）によると「都道府県においては、本計画に即して都道府県計画を定めることとされているが、より地域に密着した行政主体である市町村においても施策の方向性を示す基本的な計画を策定することを促進することとし、必要な情報の提供などを通じて強力に支援する」とされている。すなわち、県においては、市町村に必要な情報を提供し、市町村における住生活基本計画の策定を後押しする役割が期待されている。本県の第3次計画における視点5においても「市町村における『住生活基本計画』の策定等による戦略的・計画的な施策の実施を促進する」とされている。しかし、現在、本県の市町村において住生活基本計画を策定している市町村は、徳島市のみである。本県が策定している住生活基本計画においては、老朽危険空き家・空き建築物の除却の促進等、市町村が実施主体となる施策のみならず、街なみ環境の整備や住環境のユニバーサルデザイン化等により各地域のブランド力を高めることによってストックの価値を上昇させる等、地域に密着した施策が多く掲げられており、このような施策を実現するためには、市町村における長期的な住生活

基本計画が根幹となるはずである。

また前記4（3）の成果指標についても、市町村における計画との連動を考慮すべきであるし、一部の指標については市町村の指標の積み上げによって県の指標が構成されるべきであり、この点からも市町村の住生活基本計画を欠くことはできない。

したがって、本県の住生活基本計画策定においては、市町村における住生活基本計画を重要な基礎資料と位置付けるべきであり、市町村における計画策定を強力に後押しすべきである。また、相互の計画に齟齬や矛盾が生じることのないよう、住宅政策における市町村との連携をより密にすべきである。

（意見5）

本県の住生活基本計画策定においては、各市町村における住生活基本計画を重要な基礎資料と位置付けるべきであるが、住生活基本計画を策定している市町村は徳島市のみにとどまっている。県は、各市町村の住生活基本計画の策定を強力に後押しするとともに、住宅政策における市町村との連携をより密にすべきである。

5 監査の結果及び意見（第3次計画に掲げられている各施策について）

第3次計画に定められた各施策に係る事業の管理及び財務事務の執行については、第3次計画は5つの視点ごとに施策をまとめていることから、以下、それぞれの視点ごとに検討する（ただし、県営住宅に関しては、別章を設けることは前述のとおり）。

視点1 災害に強い住環境の構築

視点1に掲げられている施策は、①「命を守る」対策の促進等に関する施策、②「地域を守る」対策の促進等に関する施策、③災害が発生した場合の住宅の確保に関する施策の三本柱で構成されているが、前述したとおり、①「命を守る」対策の促進等に関する施策と③災害が発生した場合の住宅の確保に関する施策については、県の災害対応の施策全体について監査を実施した上で意見を述べるのが適当であると考えられるため、今回の監査の対象からは外している。

(1) 「地域を守る」対策の促進等

ア 老朽危険空き家・空き建築物の除去の促進

本県は前記3記載のとおり、平成27年度に、空き家判定士の制度を創設した。空き家判定士は、建築士が養成講習受講等の要件を満たすことによって県に登録される。登録された空き家判定士は、市町村から委託を受けている「とくしま回帰」住宅対策総合支援センター（以下「住宅対策総合支援センター」という。）から依頼を受け、空き家の現地調査を行う。1次判定では、空き家が利活用可能な空き家か、あるいは老朽危険空き家・空き建築物かの判定を行い、その後、2次判定として利活用や除却に向けた詳細調査を行う。判定の結果、利活用可能とされた物件については、市町村及び住宅対策総合支援センターが運営を行う「空き家バンク」への登録支援を行う。この一連の空き家判定業務及び除却業務に関し、県は市町村に対して、交付要綱に基づき、補助金を交付している。

前述の空き家判定から老朽危険空き家・空き建築物の除却に繋げる施策については一定の効果を上げており、平成22年度から平成30年度までに、当該補助金制度を利用して老朽危険空き家・空き建築物の除却が完了した件数は1,068戸となっており、平成30年度までの直近3年間においても除却戸数は増加傾向にある。

直近3年間の老朽危険空き家・空き建築物除却戸数（市町村別）

| | 平成28年度 | 平成29年度 | 平成30年度 |
|-------|--------|--------|--------|
| 徳島市 | 56 | 75 | 74 |
| 鳴門市 | 15 | 17 | 17 |
| 小松島市 | 8 | 10 | 11 |
| 阿南市 | 12 | 13 | 20 |
| 吉野川市 | 30 | 23 | 31 |
| 阿波市 | 6 | 8 | 15 |
| 美馬市 | 10 | 16 | 10 |
| 三好市 | 7 | 8 | 8 |
| 勝浦町 | 2 | 3 | 5 |
| 上勝町 | | | |
| 佐那河内村 | | | 1 |
| 石井町 | 2 | 9 | 4 |
| 神山町 | 1 | 1 | 1 |
| 那賀町 | 6 | 7 | 6 |
| 牟岐町 | 12 | 13 | 11 |
| 美波町 | 4 | 9 | 15 |
| 海陽町 | 16 | 20 | 16 |
| 松茂町 | 1 | 1 | 3 |
| 北島町 | 3 | 4 | 5 |
| 藍住町 | 4 | 1 | 3 |
| 板野町 | 1 | 1 | 2 |
| 上板町 | 4 | 3 | |
| つるぎ町 | 11 | 10 | 6 |
| 東みよし町 | 1 | 1 | 8 |
| 合計 | 212 | 253 | 272 |

老朽危険空き家・空き建築物は、平時においても、街の美観を損ねるだけでなく、防犯や防災、まちづくりの障害となっており、災害時においても、その倒壊等により、避難経路を塞いだり、近隣の被害を受けなかった住家への二次被害をもたらすとともに、復興まちづくりの障害となることが過去の災害から

知られており、南海トラフ巨大地震、中央構造線・活断層地震での死者ゼロの実現を目指す本県においては、その対応は喫緊の課題であるところ、除却戸数が増加していることについては評価されるべきであり、今後も、推進されることが期待される。

これに対し、「地震時等に著しく危険な密集市街地において、市町による重点的な対策を促進する」という施策に関しては、進捗状況は思わしくない。平成24年7月に国土交通省から「地震時等に著しく危険な密集市街地」として県内約29.5ヘクタールが指定された。市町別には、鳴門市が約3.4ヘクタール、牟岐町が約1.8ヘクタール、美波町が約24.3ヘクタールであり、いずれも主に、高齢化の進む漁村集落である。当該指定集落のうち、平成30年度末における解消済面積は約3.3ヘクタールとされており、成果指標として掲げている「平成32年度におおむね解消」とする目標の達成は危ぶまれる状況である。

密集市街地の指定状況

| 市町村名 | 地区名 | 指定面積 (ha) | 解消面積 (ha) | 未解消 (ha) |
|------------|-----|--------------|--------------|-------------|
| 鳴門市 | | | | |
| | 堂浦 | 2.0 | 0.0 | 2.0 |
| | 土佐泊 | 1.4 | 0.0 | 1.4 |
| 鳴門市 計 | | 3.4 | 0.0 | 3.4 |
| 牟岐町 | | | | |
| | 宮田1 | 0.6 | 0.0 | 0.6 |
| | 宮田2 | 1.2 | 0.0 | 1.2 |
| 牟岐町 計 | | 1.8 | 0.0 | 1.8 |
| 美波町 | | | | |
| | 西由岐 | 3.0 | 0.0 | 3.0 |
| | 東由岐 | 3.3 | 3.3 | 0.0 |
| | 木岐 | 3.9 | 0.0 | 3.9 |
| | 日和佐 | 14.1 | 0.0 | 14.1 |
| 美波町 計 | | 24.3 | 3.3 | 21.0 |
| 徳島県計 | | 29.5 | 3.3 | 26.2 |

これらの密集市街地について、それぞれの市町で策定している空家等対策計画において、その存在については記載されているが、具体的な解消策についての記載はない。災害時に危険な密集市街地の解消については、空き家の除却のみならず、建物の不燃化、道路の整備など地域特性に応じた複合的な施策が必要であり、進捗が遅れている要因を分析し、県から市町へ後押しがより必要である。

(意見6)

地震時等に著しく危険な密集市街地の解消については、進捗状況が遅れており、市町の取組への後押しがより一層必要である。

イ 住宅対策総合支援センターを核とした市町村支援の加速

本施策においては、県が市町村における空家等対策計画の策定を支援することとされている。令和元年9月末時点では、県内24市町村のうち16市町村において空家等対策計画を策定済みであり、指標における目標数を上回っており、この点は評価されてよい。

ただし、各市町村の計画の密度はそれぞれであり、基本的な方針の記載にとどまり、第3次計画に掲げられている「地域ごとのまちの将来像や提示する住環境、ライフスタイルと整合した、市町村における空き家等の利活用の方針」といった、まちの将来像については触れられていない計画も見られる。計画を策定していない市町村への更なる後押しや、既に策定された計画の中身を充実させるための情報提供、技術的支援や県の方針と整合した計画策定への指導が望まれる。

また、住宅対策総合支援センターでは、ホームページにおいて、空き家情報を提供しているところ、その提供方法については、以下のとおりである。まず、トップページにある「空き家バンク」のボタンをクリックすると、「とくしま回帰」空き家情報バンク及び市町村の空き家バンクの文字が表示され、「とくしま回帰」空き家情報バンクの文字をクリックすると、徳島県住宅供給公社(以下「公社」という。)が分譲した団地の空き家情報のページに移動する。一方、市町村の空き家バンクの文字をクリックすると、徳島県の地図を利用した市町村空き家バンクのページが表示され、各市町村の空き家バンク(専用サイトを作成していない5つの市町村を除く)のページが別ページで開くとともに、徳島県の地図を利用したページの末尾に「とくしま回帰」空き家情報バンクのバナーを貼り付け、このバナーをクリックすることで、前述した「とくしま回帰」空き家情報バンクのページに移動する仕組みとなっている。

かではない上（利用者からすると、なぜ公社の住宅団地の情報だけ外出しされているのかも不明である。）、「とくしま回帰」空き家情報バンクにはいかなる地域のいかなる情報が掲載されているのかも、直ちには分からない作りになっている。さらに、市町村の運営するサイトにおいては、中古物件に関して公開している情報が統一されておらず、部屋ごとの写真、所在地、賃貸希望額、売却希望額、当該市町村の子育てに関する施策等を公開している市町村もあれば、中古物件をサイトに登録する際の手続のみを掲載している市町村もある。

このように、結局、どこにアクセスすると、どの地域に関する情報がどの程度得られるのか、サイト中における導線、説明も不十分であるため、非常に分かりづらい。

今後、中古物件の市場の充実を図るためには、中古物件について開示する情報を統一し、情報利用者が比較検討できるように改める必要があり、また、利用者にとって分かりやすい誘導、説明を工夫する必要がある。また、学校、病院、ハザードマップ等の地域特有の情報や既存住宅売買瑕疵保険、インスペクション（建物状況調査）についても、空き家バンクにおいて積極的に開示すべきである。

（意見7）

今後、空家等対策計画を策定していない市町村や計画の中身を充実させる必要のある市町村については、県からの更なる支援が必要である。

（意見8）

空き家バンクにおいて提供されている情報は市町村によって大きく異なっており、「とくしま回帰」空き家情報バンクと市町村バンクの違いも不明確であるため、比較が難しく分かりづらい。地域の情報やインスペクション等も含め、どのような情報を提供することが中古住宅市場の活性化に繋がるのか検討し、開示する情報を統一し、分かりやすく伝える等の改善が必要である。

視点2 地方創生の推進

(1) 空き家の利活用等の促進

ア 移住・定住のための住まいや拠点づくりの促進

本施策は「空き家等の生活体験施設や交流施設等の他用途への転換、リノベーションを支援する」としており、美波町等において、まちづくりへの拠点施設へのリノベーションを支援したことが実績とされている。「空き家ストック」の増加が著しい中、拠点施設等へ転換できるものは積極的に転換するという施策は推し進めるべきであるが、本施策の支援実績は4市町にとどまっており、現状においては、支援対象の候補はないとのことである。また、支援後、施策がどのような効果を及ぼしたのか、生活体験施設や交流施設の利用度、来客数がどのくらいであるかといった議論は、市町村との間でなされていないとのことである。

しかし、フロー重視の住宅政策からストック重視の住宅政策への転換を進めるためには、既存空き家の利活用をいかに図るかは重要な課題であるところ、世帯数を上回る住家が存在する現状に鑑みると、既存空き家を全て住居として利用することは非現実的なのであるから、他用途への転換はより積極的に進められる必要がある。また、こうした利活用の促進は、老朽危険空き家・空き建築物の増加防止にも繋がることが期待できる。

P D C Aの観点から、各市町村において住生活基本計画が策定され、地域ごとのブランド力を高める施策の中で、他の市町村の事例、ノウハウを県と協議、検討した上で、生活体験施設や交流施設の活用が提起され、各市町村の候補の中から県が優先順位を付し、支援を実施し、さらに事例、ノウハウを蓄積し、市町村に還元するというサイクルを繰り返すべきであるが、現状は、各市町村が独自に起案した支援要望について、県が補助の適否を検討するという流れにとどまっている。

今後、市町村からの要望を受けてから支援の適否を検討するのではなく、事例に基づく情報、ノウハウを県と市町村が共有し、市町村のブランディング戦略に県が積極的に支援を行う必要がある。

なお、県の定める「とくしま地方創生空き家判定マニュアル」（2016年2月制定）によれば、利活用可能と判定された空き家についてのリフォームプランニング業務についても、空き家判定士や住宅対策総合支援センターから建築士事務所を紹介して行うこととされており、その活用策としては、「セカンドハウス」や「工房、アトリエ、オフィス」といった民間利用だけでなく、「図

書館、集会施設、展示施設」といった自治体ないし公的な利用を念頭においた活用策も提示されている。このリフォームプランニング業務を更に発展させた仕組みを検討することも一案である。

| | | |
|-----------------|--------------|---|
| 住居 | 定住用住宅 | 移住者向けの定住用住宅として利用 |
| | セカンドハウス | 県内外の住民が週末や休暇時の別荘として利用 |
| 交流施設 | 図書館 | 地域の家庭から古本を持ちより、地域の図書館として利用する。子供たちの放課後の居場所にもなる。 |
| | 集会施設 | 公民館やイベント会場、コミュニティハウス等、地域の交流場所として活用 |
| | カフェ・レストラン | 地域の食材を活かしたカフェやレストランとして利用する。 |
| | 介護施設 | 地域規模でのデイケアサービス等、介護施設として利用。古民家の雰囲気は高齢者にとって慣れ親しんだものであり、精神的に安らげる空間となる。 |
| | 宿泊施設 | 空き家を民宿等にリフォームして利用する。 |
| | 物販施設 | 産直や地域の特産品等を販売する店舗として利用する。 |
| | 託児所 | 短時間の預かり保育ができる場所として活用。時間のある年配者と若年層の共働き夫婦が、地域内でマッチして運営することもできる。 |
| | 展示施設 体験施設 | 地域の歴史資料館や博物館等、小規模な展示施設として活用。農業や地域の伝統工芸等の体験施設としても利用できる。 |
| | 職場 | 工房 |
| アトリエ アートスペース | | 芸術家が宿泊しながら創作活動をする場所として活用。造った作品を展示する場としても利用できる。 |
| オフィス | | 内部をオフィススペースに改装し、サテライトオフィス等として活用 |

(出典：とくしま地方創生空き家判定マニュアル 「空き家の活用策」)

ところで、自治体ないし公的な利用を念頭においた利活用については、当該空き家の利活用という観点のみならず、当該空き家を利活用することによる地域の活性化や地域づくりという面の観点からの検討が必要となる。また、過去の大規模災害においては、復興まちづくりにおける住民の合意と官民連携のあり方が繰り返し課題として指摘されているところ、平時において官民連携が図られてきた地域では、住民がより主体的に復興まちづくりに関わり、住民の合意や官民連携が比較的スムーズに進むとともに、より早い地域再建に繋がっていることが知られている。そのため、空き家の利活用においても、地域住民のまちづくりへの主体的な参画を図る仕組みは検討されてよい。

その際、復興まちづくりにおいては、行政と住民の橋渡しを行うとともに、計画策定の支援を行う専門家が活用されており、諸外国においても官民連携による空き家対策がとられていることが参考になろう。(本県も所属する関西広域連合は、平成25年3月29日、阪神淡路大震災において復興まちづくりの支援を行った阪神・淡路まちづくり支援機構(現近畿災害対策まちづくり支援機構)との間で復興まちづくりの支援に関する協定を締結している。また、諸外国における空き家対策については、「世界の空き家対策 公民連携による不

(意見 9)

空き家等を生活体験施設や交流施設等に用途を転換する施策においては、事例に基づく情報、ノウハウを県が集約した上で市町村と共有し、市町村のブランディング戦略に県が積極的に支援を行う必要がある。

(2) 県産木材による良質な木造住宅の振興等

ア 木造住宅の生産に関わる者の連携等による木造住宅の建設や県産木材利用の促進

当施策は「県産木材による木造住宅の建設等を促進する」としている。本県は、徳島県木材認証機構において、徳島県産木材に対して、産地認証、品質認証、違法伐採対策としての合法性の証明を行っている。その他にも、林業従事者の増加、設備の更新等の施策の推進、木材自給率の上昇等の環境的な要因もあいまって、県産木材の県内における消費量は、「とくしま木材利用指針」が策定された翌年度である平成23年度には約8万立方メートルであったが、平成30年度には約12万立方メートルとなり、大きく増加している。

| | H23 | H24 | H25 | H26 | H27 | H28 | H29 | H30 |
|------|--------|--------|---------|---------|---------|---------|---------|---------|
| 民間部門 | 73,681 | 77,815 | 99,578 | 94,062 | 90,445 | 125,703 | 127,834 | 114,450 |
| 公共部門 | 13,233 | 16,983 | 17,086 | 17,225 | 11,614 | 10,535 | 11,365 | 8,623 |
| 合計 | 86,914 | 94,798 | 116,664 | 111,287 | 102,059 | 136,238 | 139,199 | 123,073 |

一方では、リフォームや中古住宅市場の充実等、ストックを重視する施策も展開されており、一見すると木材需要の観点からは相反する施策のようにも思われる。今後、住宅着工戸数は、大きく減少することが想定されており、県内における木材需要を縮小させないためには、リフォームや中古住宅市場と関連した需要を喚起させる施策が必要となる。つまり、後述する視点4(1)アと重なるが、インスペクション等を有効に活用し、中古住宅の売買時における診断だけではなく、既存住宅の定期的な木材の劣化診断、修繕箇所に応じた県産木材の適切な当て込み、リフォームによる住宅寿命の伸長、リフォームによる中古市場での価値の維持等の情報を住宅所有者に対して提供できる体制を整備

していく等、県産木材がリフォームにおいて積極的に使用される施策が必要である。このような施策を実行するためには、県産木材の経年劣化、利用分野ごとの評価、事例、リフォームによる効果等の定期的な評価分析による基礎データが必要であり、専門家を通して、データを提供する体制、ルール作りも必要である。

(意見10)

今後、住宅着工戸数の減少が想定される中、県産木材の市場を縮小させないためには、インスペクション等を活用し、リフォーム等に県産木材が積極的に使用されることを目指すなど、ストック重視の施策と適合した施策の展開が必要である。このような施策を展開するためには、県産木材の経年劣化、利用分野ごとの評価、事例、リフォームによる効果等の基礎データ及びデータを提供
する体制、ルール作りも必要である。

イ 公営住宅の整備等における県産木材の利用の促進

資料1の監査人からの質問に対する回答によれば、平成25年に「徳島県県産材利用促進条例」は施行されているが、特段の施策、分析等は行われていない。公営住宅のリフォームに当たっては、県産木材を利用することにより、賃貸住宅リフォームにおける県産木材の利用例としてPRできる可能性もあり、事業者、入居者との意見交換、データ収集の場として利用できる可能性もある。策定段階における当該施策の想定と現状との比較、分析を行い、当該施策の今後の推進方法、次期計画における修正等を検討すべきである。

また、新浜町団地県営住宅の建替えを進めており、令和2年度の当初予算には設計費用が計上された。当該建替工事においては、建築基準法の改正により4階建て以上の中層木造建築物や耐火建築物とすべき地域でも、木を隠さずに見せることができる、いわゆる「木のあらし」が設計しやすくなったことを踏まえ、全国に先駆けた「あらしによる4階建て木造住宅への挑戦」が予定されている。このような取組は、公営住宅における木材利用の積極的な取組として、大きな期待が持たれる。

(意見 1 1)

公営住宅の整備等における県産木材の利用の促進については、賃貸住宅リフォームにおける県産木材利用実績等として利用できる可能性もあり、具体的な施策の推進、分析等が必要である。

(3) 美しい街なみや良好な居住環境の形成促進

ア 美しい街なみ等を活かしたまちづくりの促進

当施策は、「地域の文化に根ざした街なみ環境や空き家等の再生など、美しい街なみの整備等を通じた地域のブランド力を高める取組を促進する」としており、「地域における歴史的風致の維持及び向上に関する法律」に基づく「三好市歴史的風致維持向上計画」が挙げられている。

歴史的な街なみの整備による市町村のブランディング戦略についても、他の市町村の事例、ノウハウを県が集約した上で県が積極的に情報提供を行う必要がある。

(意見 1 2)

歴史的な街なみの整備による市町村のブランディング戦略について、事例、ノウハウを県が集約した上で市町村と共有するなど県が積極的に情報提供を行う必要がある。

視点 3 安心して暮らせる住生活の実現

(1) 高齢者等が自立して暮らすことができる住生活の実現

主に高齢者に対応した住環境の整備に関する施策が掲げられており、「新築のサービス付き高齢者向け住宅」については年々増加しているが、「空き家等を改修したサービス付高齢者向け住宅の整備等の支援」及び「市町村による高齢者居住安定確保計画の策定」について、現在のところ事例はないとのことである。また、資料 1 の監査人からの質問に対する回答においても、具体的な施策の策定及び検証に乏しい。策定段階における当該施策の想定と現状との比較、分析を行い、当該施策の今後の推進方法、次期計画における修正等を検討すべきである。さらに成果指標についての検証は、5 年ごとの住宅・土地統計調査の結果を待たなけ

れば算出できないものもあり、適時な検証が可能な指標を検討すべきである。

また、指標、具体的な施策の策定及び検証に関しては、県の高齢者等に関する施策全般との連携や調整が必要であると考えられることから、その担当部署ともより密接な連携がなされることが望まれる。

(意見13)

施策として掲げられている高齢者に対応した住環境の整備については、具体的な成果に結びついていない。今後の施策の推進方法、適切な指標について検討する必要がある。

また、指標、具体的な施策の策定及び検証に関しては、県の高齢者等に関する政策全般との連携や調整が必要であると考えられることから、その担当部署ともより密接な連携がなされることが望まれる。

(2) 子育て世帯等が安心して暮らせる住生活の実現

ア 子育て世帯等に適した民間住宅の供給促進

資料1の監査人からの質問に対する回答によれば、5市町村が住宅金融支援機構と連携し、子育て支援型の借入金利の引下げを行っているとのことである。しかし、当該施策が掲げる「子育て世帯等に適した規模や性能を持った民間賃貸住宅の供給の促進」や「子育て世帯にとって魅力的な既存住宅の流通の促進」といった施策の具体的な成果に乏しい。

策定段階における当該施策の想定と現状との比較、分析を行い、当該施策の今後の推進方法、次期計画における修正等を検討すべきである。さらに成果指標についての検証は、5年ごとの住宅・土地統計調査の結果を待たなければ算出できないものもあり、適時に検証が可能な指標を検討すべきである。

また、指標、具体的な施策の策定及び検証に関しては、県の子育て世帯等に関する施策全般との連携や調整が必要であると考えられることから、その担当部署ともより密接な連携がなされることが望まれる。

(意見14)

施策として掲げられている子育て世帯に適した民間住宅の供給促進、子育て世帯にとって魅力的な既存住宅の流通の促進といった施策については、具体的

な成果が乏しい。今後の施策の推進方法、適切な指標について検討する必要がある。

また、指標、具体的な施策の策定及び検証に関しては、県の子育て世帯等に関する施策全般との連携や調整が必要であると考えられることから、その担当部署ともより密接な連携がなされることが望まれる。

イ 公営住宅団地等を活用した地域の生活支援・多世代交流機能の充実

計画においては、公営住宅の建替え等に当たり、交流・生活支援機能の付加を推進することとされている。平成24年2月に策定された徳島県県営住宅集約化PFI事業実施方針によれば、PFI事業として整備する名東(東)団地県営住宅、万代町団地県営住宅、津田松原団地県営住宅のいずれにおいても福祉、利便施設を併設するものとされ、当該方針に基づき、名東(東)団地県営住宅及び万代町団地県営住宅においては、サービス付き高齢者向け住宅及び小規模多機能ホーム、津田松原団地県営住宅においては、障害者生活支援センター、居宅介護支援事業所及び訪問介護事業所が併設されている。

監査人が視察をした万代町団地県営住宅において、福祉施設を運営する民間事業者に聴取したところ、月1回、徳島県営住宅PFI株式会社(以下「PFI株式会社」という。)が実施する高齢者巡回に福祉施設職員が同行し、介護保険の説明や健康相談等に応じているほか、2か月に1回、自治会との意見交換を行っている一方、県営住宅からサービス付き高齢者向け住宅に移った方はおらず、食事の介護サービスについても県営住宅の入居者の利用は2名のみとのことであり、また、事業者が開催するイベントへの参加者も少ないとのことである。この点、福祉サービスを利用するに際し、どの事業者を利用するのかは、個人の自由である上、一般に、県営住宅の入居者の収入では、サービス付き高齢者向け住宅に移ることは困難であることは差し引く必要があり、前述した高齢者巡回への同行や健康相談、自治会との意見交換は、自治会とのヒアリングにおいても好評であり、また、サービス付き高齢者向け住宅は満室であるとのことであり、地域の福祉拠点としては十分に活用されていると推測され評価できる。

もっとも、徳島県県営住宅集約化PFI事業要求水準書(修正版平成24年8月3日)においては、福祉施設等事業の目的として、「公有財産の有効活用

の観点から（中略）人口減少社会・超高齢社会・少子化に対応した社会福祉ニーズへの新たなサービスが提供されることを目的」とし、「福祉施設等事業者は、本事業において県営住宅入居者等の福祉に資する事業を、各県営住宅整備予定地につき1事業以上を実施されるもの」と定めており、この県営住宅の入居者の福祉に資する事業という観点からは、事業者が開催するイベント等により入居者の利用を促す方策を検討するなど、更なる取組が検討されてよい。今後、前記3つの団地における福祉施設の利用状況の調査を行い、より入居者が利用しやすい福祉サービスのあり方について検討するとともに、今後の県営住宅の整備に当たっては、これら3団地での状況を踏まえた上での検討が必要である。

（意見15）

PFI事業によって整備した県営住宅においては、併設した福祉施設の実施するサービスについて、福祉施設の利用状況の調査を行い、より入居者が利用しやすい福祉サービスのあり方について検討するとともに、今後の県営住宅の整備に当たっては、3団地での状況を踏まえた上での検討が必要である。

視点4 スtock活用型市場環境の整備

(1) リフォーム等の促進による住宅ストックの質の向上

ア 適切な点検や修繕の実施による住宅の長寿命化の促進

資料1の監査人からの施策の内容に関する質問に対しては「イベントでの普及・啓発活動を実施」と回答されている。当該施策の目的は、点検、修繕のタイミングや必要性について、専門家からの意見を得て、適時、適切な点検、修繕を行うことにより、どの程度の修繕を行えば、将来の大きな修繕を防ぐことができ、また中古住宅市場における価値の維持にどの程度繋がるかといったデータを住宅の所有者に提供し、点検、修繕を促進することにある。担当課から提出された各種イベントのチラシ等においては、点検、修繕を促進する内容となっているが、点検、修繕を促す具体的なデータ提供までは行われていないようである。前記視点2(2)アの意見とも重なるが、今後、住宅履歴情報を整備し、点検、修繕が住宅の価値の維持にどのように繋がるかデータ化し、提供で

きる体制を整備すべきである。

また、成果指標についての検証は、5年ごとの住宅・土地統計調査の結果を待たなければ算出できないとされており、適時に検証が可能な指標を検討すべきである。

(意見16)

今後、点検、修繕が住宅の価値の維持にどのように繋がるか、住宅の所有者に情報を提供することによって、住宅の長寿命化の促進を図るべきである。また成果指標についても適時に検証が可能な指標を検討すべきである。

(2) 既存住宅の価値を高める制度の普及

ア インスペクション等の活用による消費者への情報提供の促進

資料1の監査人からの質問に対しては、具体的な施策、指標等の記載はない。平成30年度から、中古住宅の質を向上させ、売買の活性化を図る狙いで、宅地建物取引業者に、媒介契約において建物状況調査を実施するインスペクターのあっせんに関する事項を記載した書面を交付すること、買主等に対して建物状況調査の結果の概要等を重要事項として説明すること、売買等の契約の成立時に建物の状況について当事者の双方が確認した事項を記載した書面を交付して売買契約を締結することが義務付けられた。インスペクションは、中古住宅市場活性化に、大きな意味を持つ施策と期待されており、また前記視点2(2)ア記載のようにインスペクションを活用することにより、中古住宅の価値の維持、定期的なリフォームによる県産木材の需要拡大に繋がる可能性もある。空き家バンクにおいての情報開示はもちろんのこと、住宅関連事業者のみならず、県民に対して広く周知を図るべき制度であり、具体的な施策の展開を望みたい。

(意見17)

インスペクションについては、中古住宅市場の活性化等の施策において非常に重要な役割を果たすと考えられる。インスペクションの周知、活用について積極的な施策の展開が必要である。

イ 資産として継承できる良質な住宅の供給促進、良質な住宅を建設等する際の負担軽減施策の周知

資料1の監査人からの質問に対しては、市町村がフラット35との連携をしていると回答されているが、その他に特段の施策が行われているわけではない。

本施策は、長期優良住宅等良質な住宅を建築すれば、建築コストは上がるが、税制面での優遇が受けられる点、住宅寿命が延びる点、将来中古住宅として売却、賃貸する際に有利である点、環境負荷が低減される点等の情報、データを建築主に提供し、良質な住宅の供給を促進することが目的である。今後、住宅の建築を考える者に対して、良質な住宅を建築することによるメリットを伝えることができるよう、住宅関連事業者へのデータ提供等、具体的な施策の展開を望みたい。

(意見18)

今後、良質な住宅を建築することにより、将来、ストックとしての価値が維持されることをデータとして建築主に提供できるよう、住宅関連事業者へのデータ提供等、具体的な施策の展開が必要である。

(3) 環境負荷に配慮した住生活の促進等

ア 住宅ストックの省エネルギー性能の向上の加速、再生可能エネルギーの導入等による環境負荷の低減

監査人からの質問に対する回答によれば、これらの施策においては、「建築物のエネルギー消費性能の向上に関する法律」等、法定された制度に適合する住宅等の認定が主な内容とのことである。本来は、施策に掲げられているように、住宅の認定にとどまらず、照明のLED化、節水型衛生器具の採用、通風や採光の工夫により冷暖房設備や照明機器に過度に依存しない住宅等、環境負荷の低い住宅の促進を行うべきであり、そのためには、本県における事例収集や環境負荷低減のデータ収集、更には中古住宅市場における価値の維持といった観点でのデータの収集、周知といった活動を積極的に行うべきである。

(意見 19)

環境負荷に配慮した住生活の促進においては、法令に適合した住宅の認定にとどまらず、本県における事例収集や環境負荷低減のデータ収集、更には中古住宅市場における価値の維持といった観点でのデータの収集、周知といった活動を積極的に行うべきである。

視点5 住宅政策を支える市場環境の整備

(1) 住生活産業を支える人材の育成

ア 民間事業者が住宅政策の担い手として活躍する仕組みの構築・外部の専門家等と地域住民等との協働の促進

資料1の監査人からの質問に対して、担当課は、空き家判定士の活動、耐震に関する講習会の開催を当該施策の実施内容として回答されている。専門家を活用した空き家の判定、講習会による技術者の育成も重要ではあるが、民間事業者が住宅施策の担い手として活躍する、あるいは専門家や地域住民との協働を目指すのであれば、まずは専門家、地域住民がストック重視の施策について理解をし、専門家や地域住民から現状について意見聴取をし、話し合いができる仕組みを作らなければならない。その仕組みの中で、専門家や地域住民が参画できる分野、手法を見出すべきであるが、現状は、視点1(1)イ記載の空き家バンクの整備状況や第3章記載の県営住宅の管理状況を鑑みると、専門家、地域住民から意見聴取が行われ、施策に反映されているとは言い難い。住宅政策は、県民の日々の生活にまさに密着した政策であるし、行政からは見えづらい様々な市場を対象としなければならないため、専門家、地域住民からの不断の意見聴取は政策目的の実現に不可欠である。

今後、まずは、専門家、地域住民から十分な意見聴取ができる仕組みを作り、その意見を反映させた上で、専門家、地域住民の施策への参画を促すべきである。

(意見 20)

専門家や地域住民が施策の担い手となり、協働するためには、まずは専門家等から現状についての意見聴取を行う仕組みを作る必要があり、その意見を反

映させた上で、施策への参画を促すべきである。

イ 住宅ストックビジネス等の活性化の推進

住宅ストックビジネスとは、不動産の利活用や維持管理から収益が生み出される業態のことであり、中古住宅に関する分野であれば、インスペクション、リフォーム、売買、賃貸、保険等が考えられる。資料1の監査人からの質問に対しては、講習会の開催や空き家バンクの活用が施策の実施内容と回答されているが、現状において、住宅ストックビジネスの活性化が期待できる施策が実施されているとは言い難い。前記視点1(1)イ記載のように、空き家バンクのサイトは利用しづらい状況であるし、インスペクションや既存住宅売買瑕疵保険の情報等、中古住宅市場の活性化に役立つと期待される制度についても、積極的に情報提供が行われているとは言い難い。

今後、空き家バンクにおける情報提供を改善し、インスペクションや既存住宅売買瑕疵保険等、住宅ストックビジネスの活性化を促す制度を積極的にPRすべきである。

(意見21)

住宅ストックビジネスを活性化するためには、空き家バンクにおける情報提供を改善し、インスペクションや既存住宅売買瑕疵保険の情報提供を積極的に行うべきである。

(2) 安心して住宅を取得等できる市場環境の整備

ア 消費者が必要な情報に容易にアクセスできるよう、分かりやすい広報・情報提供を推進

施策の内容として、県庁ホームページ上のサブサイト「まったなし住まいの耐震化」及び「とくしま住宅相談ガイド」の運営等を通じてインターネットによる情報発信を推進する、としている。「まったなし住まいの耐震化」のサイトでは、耐震化に関するイベント、講習会の情報、補助金の実績、工事費の平均等が掲載されているが、このサイトを見ても、工事前に具体的にどのような問題点が存在し、どのような検討の結果、工事を実行することになったのか等、サイトの閲覧者が自らの所有物件に事例を当てはめてイメージすることはで

きず、耐震化工事を検討する住民に対して、分かりやすく情報開示が行われているとは言い難い。また「とくしま住宅相談ガイド」は、各種協会、協議会等の連絡先が羅列されているリンク集となっている。空き家バンクに対する意見とも重なるが、これらのサイトにおいても、どのような立場の者にどのような情報を提供しようとしているかという意図が分かりづらく、導線が不親切と言わざるを得ない。今後、各サイトにおいて、利用者の立場に応じた情報提供をするための導線を充実し、具体的なイメージを想起できるように工夫をすべきである。

(意見 2 2)

住宅に関する情報提供を担っているサイトの中には、導線が不十分なため、利用者の立場に応じた分かりやすい情報提供を行うことができていないサイトがある。今後、各サイトにおいて、利用者の立場に応じた情報提供をするための導線を充実し、具体的なイメージを想起できるように工夫をすべきである。

(3) 県民の理解・協力の基礎となる住育等の推進

ア 林業関係者と連携した「木育」の推進

本県においては、令和元年7月から「スマート林業プロジェクト」を実施し、森林資源の循環利用、豊かな森づくりなどをテーマとして各種施策を展開している。この一環として「とくしま木づかい県民会議」の設立、「とくしま木づかいフェア」、「全国木育サミット in 徳島」など各種体験イベントも開催されている。今後、これらのノウハウを活かし、森林環境税の活用により需要が増加することが予測される木育に活用すべきである。

森林環境税は、令和6年度から国民一人当たり1,000円が課税され、国から、都道府県、市町村に、私有林人工林面積、林業就業者及び人口による基準で、譲与するとされている。国民への賦課に先行し、令和元年度から自治体への譲与は開始されており、満額譲与される令和3年度以降は、本県全体では約11億8,000万円が譲与される見込みとなっている。森林環境税の用途については、「森林整備及びその促進に関する費用」とされているところ、例えば、県においては、森林整備を実施する市町村への支援等に関する費用、市町村においては、干ばつや人材育成・担い手確保、木材利用の促進や普及啓発

等事業の実施が可能と考えられることから、木育のための財源として譲与税を充てる自治体が増えることが予想されている。

このような中、本県においても、平成30年7月、約4万ヘクタールの森林を所有する那賀町と森林を所有しない北島町が協定を結び、森林や木材に触れる交流活動や体験イベントを実施し、住民の交流を深めながら森林環境への理解を深める、木材の利用促進を促す、といった取組がなされている。

今後、本県全体で、効果的、効率的に森林環境税を使うためには、家庭、学校、職場、地域において、対象とする世代ごと、また季節ごとに、どのような木育のメニューを準備するか、適切な実施主体はどこか、県と各市町村の役割分担をどうするかといった具体的なプランの策定が必要とされる。そして、森林環境税の制度上、その用途について県がメニュー策定するものとされていなくとも、市町村の創意工夫を促すとともに、県全体として調和のとれた政策を実施していくためには、総合的に情報の収集・分析を行って市町村を支援することができる県が果たすべき役割は大きいというべきである。また、そのプランを分かりやすく県民に開示することにより、木育を受ける機会を確保し、立場に応じたプランを選択できる体制を整備することも必要である。さらに担当している林業戦略課だけが施策を策定するのではなく、住宅課とも横断的に協議をし、ストックを重視する住宅施策、例えば適時適切な点検、修繕、工法の工夫等による住宅価値の維持等についても、木育の一環として知識の普及に努めるべきである。

なお、監査人の質問に対する回答は、資料1のとおりであるが、この回答は、木育を主管している林業戦略課と第3次計画全体を主管している住宅課との間で十分にはすり合わせがなされていなかったことがうかがえる。すなわち、県が令和元年7月に定めた「スマート林業プロジェクト」においても、木育について言及されており、行動目標も定められているが、前記の回答には、これらについて触れられていない。前記（意見1）のとおり、よりきめ細やかな連携が必要である。

（意見23）

今後、森林環境税の地方への譲与額が増加することが想定される中、これまで行われた体験イベント等のノウハウを活かし、県全体として効果的、効率的

に木育を行うことができるよう、各市町村の特徴に応じた役割分担、メニューの策定、開示が必要であるところ、総合的に情報を収集・分析することができる県としてはより積極的に市町村等への支援を実施する必要がある。さらに、住宅課とも横断的に協議し、ストック重視の住宅施策についても、知識の普及に努めるべきである。

イ 消費者等に施策イメージを持ってもらうための取組の推進

資料1の監査人からの質問に対して、公社が分譲するパストラルゆたか野において、長期優良住宅等の住宅展示による技術の周知と販売促進を行ったとのことであるが、計画に記載されている空き家等の改修、仮設住宅モデルの見学会、耐震改修工法の動画の発信等への取組も、今後、具体化を願いたい。

(意見24)

今後、計画に記載されている空き家等の改修、仮設住宅モデルの見学会、耐震改修工法の動画の発信等への取組も具体化すべきである。

資料 1

| 質問事項 | | ① 施策の実施主体・役割分担 (県の外郭団体、市町村、民間の団体等、実施主体又は施策に関わる団体) | ② 施策の実施について、 民間の団体等を活用すべき分野の有無、企業等の動機付け | ③ 各施策に関わる関係法令、ガイドライン等 | ④ 各施策における単年度又は複数年度の目標数値(成果指標でも可) |
|--------------------|---------------------------------|---|--|---|--|
| 基本的な施策 | | | | | |
| 視点1 災害に強い住環境の構築 | (1)「命を守る」対策の促進等 | | | | |
| | ① 耐震性を有しない住宅の耐震改修等の促進 | 県(市町村に対する財政支援)、市町村 | 耐震診断から工事において耐震の知識やノウハウを持った建築士、耐震改修施工者を活用 | 建築物の耐震改修の促進に関する法律 | 令和2年度末耐震化率100% |
| | ② 耐震化に係る多様な支援策の展開 | 県(市町村に対する財政支援)、市町村 | — | 建築物の耐震改修の促進に関する法律 | — |
| | ③ 「命を守る」住まい方の普及促進 | 県、市町村(連携) | 普及啓発において耐震の知識を持った建築士を活用 | 建築物の耐震改修の促進に関する法律 | — |
| | ④ 耐震化に係る相談体制の整備や技術者の育成 | 県 | 普及啓発において耐震の知識を持った建築士を活用 | 建築物の耐震改修の促進に関する法律 | — |
| | ⑤ 県産材の活用や工期・経済性に配慮した耐震改修工法の普及促進 | 県 | 普及啓発において耐震の知識を持った建築士を活用 | 建築物の耐震改修の促進に関する法律 | — |
| | (2)「地域を守る」対策の促進等 | | | | |
| | ① 老朽危険空き家・空き建築物の除去の促進 | 市町村 県(市町村に対する財政支援) | 空き家判定士は、除却のための詳細調査を行う。 | ・空家等対策の推進に関する特別措置法 ・徳島県空き家再生等促進事業補助金交付要綱 | 除却戸数(累計) (1)とくしま住生活未来創造計画 平成37年度:2000戸 (2)「未知への挑戦」とくしま行動計画 令和4年度:1600戸 |
| | ② 住宅対策総合支援センターを核とした市町村支援の加速 | 住宅対策総合支援センター(空き家判定士を市町村へ派遣) 県(空き家判定士の認定、市町村に対する財政支援) | 空き家判定士に認定には、県内の建築士事務所に所属することが条件となっている。 | ・とくしま地方創生空き家判定マニュアル ・特定空家等対策マニュアル ・徳島県空き家再生等促進事業補助金交付要綱 | 空き家判定士の育成 平成30年度:100人 (VS東京「とくしま回帰」総合戦略) |
| | ③ 適正管理の促進による老朽危険空き家等の発生の抑制 | 住宅対策総合支援センター | 相談窓口の運営には、弁護士・税理士・建築士・宅地建物取引士等の不動産の専門家の協力をいただいている。 | — | — |
| | ④ 避難路や緊急輸送路の確保に係る安全対策の促進 | 県(市町村に対する財政支援)、市町村 | 耐震診断から工事において耐震の知識やノウハウを持った建築士、耐震改修施工者を活用 | 建築物の耐震改修の促進に関する法律 | — |
| | ⑤ 公営住宅の活用等による地域の防災力の向上 | 県 市町村 | — | ・津波避難ビル等に係るガイドライン ・津波避難ビル等の構造上の要件 | H26年度に整備目標達成済 |
| | (3)災害が発生した場合の住宅の確保 | | | | |
| | ① 「応急仮設住宅供給マニュアル」の深化 | 県 | 大規模災害が発生した時に、応急仮設住宅の供給が可能な団体との連携が必要である。 | 災害救助法 応急仮設住宅供給マニュアル | — |
| | ② 徳島の気候風土に根ざした「循環型徳島モデル」の構築・推進 | 県 | 一般社団法人全国木造建設事業協会 | 災害救助法 | — |
| | ③ 民間住宅を含めた住宅供給体制の構築 | 県 市町村 宅建協会 | あり 宅建協会(活用中) | 徳島県応急仮設住宅供給マニュアル | — |
| | ④ 被災建築物応急危険度判定の実施体制の強化 | 県・全般 市町村・事業主体 建築士会・判定士育成等 | あり 建築士会(活用中) | なし | — |

| ⑤ 左記④の目標数値に係る達成度合の測定方法 | ⑥ 各施策の実施状況(30年度) | ⑦ 各施策の予算の収支状況(H30年度) | ⑧ 各施策の効果・分析等(H30年度) | ⑨ 今後4年間での目標数値の達成について、現状での進捗状況、今後の見込み | ⑩ 第1次計画又は第2次計画に掲げた施策について長期的な成果指標の達成度合(第1次計画、第2次計画に掲げていない施策については、第3次計画に掲げた理由) |
|-------------------------------|---|--|--------------------------|---|--|
| 5年ごとに総務省から発表される住宅・土地統計調査を基に推計 | 各支援制度への補助 | H30木造住宅耐震化促進事業(明許除く) 予算:135,986千円 決算:106,306千円 | 各支援制度の活用により促進が図られた。 | 引き続き支援制度の継続と、普及啓発が必要 | (長期的な成果指標の達成度合)概ね順調だが、引き続き積極的に取り組んでいく。 |
| — | 本格改修事業への補助率や上限額の引き上げ | H30木造住宅耐震化促進事業(明許除く) 予算:135,986千円 決算:106,306千円 | 支援拡充により工事数の増加が図られた。 | — | (長期的な成果指標の達成度合)概ね順調だが、引き続き積極的に取り組んでいく。 |
| — | 耐震出前講座や相談会の実施 | H30木造住宅耐震化促進事業(明許除く) 予算:135,986千円 決算:106,306千円 | イベント等の機会を捉え普及啓発に努めた。 | — | (長期的な成果指標の達成度合)概ね順調だが、引き続き積極的に取り組んでいく。 |
| — | 耐震相談や技術者養成講習会の実施 | H30木造住宅耐震化促進事業(明許除く) 予算:135,986千円 決算:106,306千円 | 講習会の開催により技術者の育成に努めた。 | — | (長期的な成果指標の達成度合)概ね順調だが、引き続き積極的に取り組んでいく。 |
| — | 耐震出前講座や相談会の実施 | H30木造住宅耐震化促進事業(明許除く) 予算:135,986千円 決算:106,306千円 | イベント等の機会を捉え普及啓発に努めた。 | — | (長期的な成果指標の達成度合)概ね順調だが、引き続き積極的に取り組んでいく。 |
| 空き家等の除却戸数 | 1068戸 | 市町村に対する除却費用の補助 予算額:14,000千円 執行額:13,865千円 | 地域の安全性が確保された。 | 順調に達成している。 | (長期的な成果指標の達成度合)順調に達成している。 |
| 空き家判定士の育成数 | 117人 空き家判定士による2次調査が266件実施された。 牟岐町の空家対策計画の策定を支援した。 | 住宅対策総合支援センターの運営委託 予算額:16,862千円 執行額:16,559千円 | 空き家判定士が育成された。 | 引き続き、空き家判定士を育成するとともに、市町村と連携し空き家等の判定を促進する。 | (第3次計画に掲げられた理由)平成27年度に空き家判定士の制度を創設したため。 |
| — | ・「啓発」については、視点5(2)②③と同じ。 ・空き家相談窓口への相談件数 202件 ・「出張! 空き家専門相談会」を4回開催した。 | 同上 | 空き家対策の啓発に取り組んだ。 | — | (第3次計画に掲げられた理由)平成28年1月に住宅対策総合支援センターを開設したため。 |
| — | 支援制度への補助 | H30民間建築物耐震化支援事業(明許除く) 予算:24,494千円 決算:6,436千円 | 各支援制度の活用により促進が図られた。 | — | (長期的な成果指標の達成度合)概ね順調だが、引き続き積極的に取り組んでいく。 |
| — | 団地自治会と地元自主防災組織との協働による団地を活用した避難訓練を実施 | 整備済みであり、施設の活用段階のため、予算は未計上 | — | H26年度に整備目標達成済 | (長期的な成果指標の達成度合)H26年度に整備目標達成済 |
| — | 応急仮設住宅の建設に係る協定を「一般社団法人・日本木造住宅産業協会」と締結した。(3団体目) | — | 発災時の速やかな応急仮設住宅の確保に取り組んだ。 | — | (長期的な成果指標の達成度合)成果指標なし |
| — | — | — | — | — | (長期的な成果指標の達成度合)成果指標なし |
| — | 宅建協会との連絡訓練を実施 | — | 連絡体制の確認ができた。 | — | (長期的な成果指標の達成度合)「南海トラフ巨大地震」が切迫する中、被災後の対応が重要であるため。 |
| — | 応急危険度判定育成講習会実施 | 311千円支出 | 講習会2回実施 合計76名参加 | — | (長期的な成果指標の達成度合)「南海トラフ巨大地震」が切迫する中、被災後の対応が重要であるため。 |

| 質問事項 | | ① 施策の実施主体・役割分担 (県の外郭団体、市町村、民間の団体等、実施主体又は施策に関わる団体) | ② 施策の実施について、民間の団体等を活用すべき分野の有無、企業等の動機付け | ③ 各施策に関わる関係法令、ガイドライン等 | ④ 各施策における単年度又は複数年度の目標数値(成果指標でも可) |
|---|---|---|--|---|--|
| | | | | | |
| 視点2 地方創生の推進 | (1) 空き家の利活用等の促進 | | | | |
| | ① 戦略的な空き家等の利活用の促進 | 県 住宅対策総合支援センター(空き家の情報収集、個別対応) | — | 空家等対策の推進に関する特別措置法 | — |
| | ② 移住・定住のための住まいや拠点づくりの促進 | 市町村 国(市町村に対する財政支援) 県(市町村に対する財政支援) | — | ・空家等対策の推進に関する特別措置法 ・徳島県空き家再生等促進事業補助金交付要綱 | — |
| | ③ 住宅対策総合支援センターを核とした市町村等の支援の加速 | 住宅対策総合支援センター(空き家判定士を市町村へ派遣) 県(空き家判定士の認定、市町村に対する財政支援) | 空き家判定士に認定には、県内の建築士事務所に所属することが条件となっている。 | ・とくしま地方創生空き家判定マニュアル ・特定空家等対策マニュアル ・徳島県空き家再生等促進事業補助金交付要綱 | 空き家判定士の育成 平成30年度:100人 (VS東京「とくしま回帰」総合戦略) |
| | | 住宅対策総合支援センター | 相談窓口の運営には、弁護士・税理士・建築士・宅地建物取引士等の不動産の専門家の協力をいただいている。 | — | — |
| | (2) 県産木材による良質な木造住宅の振興等 | | | | |
| | ① 木造住宅の生産に関わる者の連携等による木造住宅の建設や県産木材利用の促進 | 県 徳島県木造住宅推進協議会 | 県産木材の利用促進について共通認識を持てるよう情報交換 | 徳島県県産材利用促進条例 | — |
| | ② 現代的な課題や新技術に対応できる技術者の育成 | 県 建築士会 | 建築士会(活用中) | 建築物のエネルギー消費性能の向上に関する法律 | — |
| | ③ 公営住宅の整備等における県産木材の利用の促進 | 県 | — | 徳島県県産材利用促進条例 | — |
| | (3) 美しい街なみや良好な居住環境の形成促進 | | | | |
| ① 美しい街なみ等を活かしたまちづくりの促進 | 県 市町村 | マイスターの活用 | 三好市歴史的風致維持向上計画 | — | |
| ② まちづくり方針等に則した住まいづくり、まちづくりの促進 | 県(徳島市以外) 徳島市(徳島市内) | あり | 建築基準法 | — | |
| ③ 既存住宅団地におけるまち・コミュニティの維持・再生の促進 | 市町村 国(市町村に対する財政支援) 県(市町村に対する財政支援) | — | ・空家等対策の推進に関する特別措置法 ・徳島県空き家再生等促進事業補助金交付要綱 | 福祉・交流等の拠点づくりに空き家等を活用する市町村数 →24市町村(H37) | |
| 視点3 安心して暮らせる住環境の実現 | (1) 高齢者等が自立して暮らすことができる住生活の実現 | | | | |
| | ① 住宅対策総合支援センターを核とした地域のまちづくりと調和した高齢者向け住宅の供給促進等 | 県 市町村 | — | 生涯活躍のまちづくり形成事業計画 | — |
| | ② 高齢者にやさしい住環境の整備 | 県 市町村 | — | ・徳島県ユニバーサルデザインによるまちづくりの推進に関する条例 ・とくしまユニバーサルデザイン推進マニュアル | — |
| | ③ 高齢者等に対応した公営住宅等の供給等の推進 | 県 | — | ・公営住宅整備基準 ・県営住宅の設置及び管理に関する条例 | — |
| | ④ 家族や地域コミュニティ等による生活支援を円滑にするための施策の推進 | 県 市町村 | 住宅金融支援機構 | フラット35 | — |
| 市町村 国(市町村に対する財政支援) 県(市町村に対する財政支援) | | — | ・空家等対策の推進に関する特別措置法 ・徳島県空き家再生等促進事業補助金交付要綱 | — | |

| ⑤ 左記④の目標数値に係る達成度の測定方法 | ⑥ 各施策の実施状況(30年度) | ⑦ 各施策の予算の収支状況(H30年度) | ⑧ 各施策の効果・分析等(H30年度) | ⑨ 今後4年間での目標数値の達成について、現状での進捗状況、今後の見込み | ⑩ 第1次計画又は第2次計画に掲げた施策について長期的な成果指標の達成度合(第1次計画、第2次計画に掲げていない施策については、第3次計画に掲げた理由) |
|----------------------------|--|---|--------------------------|---|--|
| — | 「空家等対策計画」の策定を支援した。 ・「働きかけ」については、視点5(2)②③と同じ。 ・「住宅対策総合支援センター」の活動については、視点2(1)③と同じ。 | — | — | — | (第3次計画に掲げられた理由)平成28年1月に住宅対策総合支援センターを開設したため。 |
| — | ・美波町において旧商家を「まちづくりの拠点施設」に改修する事業を支援 ・石井町において空き家判定業務を支援 | 市町村に対する補助 予算額:9,000千円 執行額:950千円 | 市町村の空き家利活用の取組みを支援した。 | — | (長期的な成果指標の達成度合)成果指標なし |
| 空き家判定士の育成数 | 117人 空き家判定士による2次調査が266件実施された。 牟岐町の空家対策計画の策定を支援した。 | 住宅対策総合支援センターの運営委託 予算額:16,862千円 執行額:16,559千円 | 空き家判定士が育成された。 | 引き続き、空き家判定士を育成するとともに、市町村と連携し空き家等の判定を促進する。 | (第3次計画に掲げられた理由)平成27年度に空き家判定士の制度を創設したため。 |
| — | ・「啓発」については、視点5(2)②③と同じ。 ・空き家相談窓口への相談件数 202件 ・「出張! 空き家専門相談会」を4回開催した。 | 住宅対策総合支援センターの運営委託 予算額:16,862千円 執行額:16,559千円 | 空き家対策の啓発に取り組んだ。 | — | (第3次計画に掲げられた理由)平成28年1月に住宅対策総合支援センターを開設したため。 |
| — | イベントでの普及・啓発活動や顕彰制度の検討 | 木住協の予算(750千円を支出) | イベント等の機会を捉え普及啓発に努めた。 | — | (長期的な成果指標の達成度合)成果指標なし |
| — | 指針策定の必要性を調査 | 450 千円支出 | 指針策定の必要性があることから、指針を策定する。 | — | (長期的な成果指標の達成度合)成果指標なし |
| — | — | — | — | — | (長期的な成果指標の達成度合)成果指標なし |
| — | 地域資源、歴史・文化遺産の活用による地域活性化を図る。 | 街なみ環境整備事業 H29繰越額:13,299千円 | H29～30で事業実施 | — | (長期的な成果指標の達成度合)成果指標なし |
| — | 建築協定等の定められた地区で建築する際は、建築確認の段階でまちづくりルールに適合しているか審査を行った。 | — | まちづくりルールに則した建物が建設された。 | — | (長期的な成果指標の達成度合)成果指標なし |
| 福祉・交流等の拠点づくりに空き家等を活用する市町村数 | ・美波町において旧商家を「まちづくりの拠点施設」に改修する事業を支援 ・石井町において空き家判定業務を支援 | 市町村に対する補助 予算額:9,000千円 執行額:950千円 | 市町村の空き家利活用の取組みを支援した。 | (進捗状況)平成30年度末で13(54.2%)(今後の見込み)地域住民と行政が一体となった取組を支援してゆく。 | (長期的な成果指標の達成度合)成果指標なし |
| — | サービス付き高齢者向け住宅の登録 | — | — | — | (長期的な成果指標の達成度合)成果指標なし |
| — | — | — | — | — | (長期的な成果指標の達成度合)成果指標なし |
| — | — | — | — | — | (長期的な成果指標の達成度合)達成指標無し 公営住宅を新築する際には、整備基準や条例に基づき、全てを高齢者に対応した住宅とする。 |
| — | 1町が住宅金融支援機構と連携し、借入金利の引下げを行っている。(地域活性化型) | — | 空き家活用の補助メニューとなっている。 | — | (長期的な成果指標の達成度合)公営住宅等の公的賃貸住宅の供給や、中古住宅の流通促進等により進捗を図る。 |
| — | ・美波町において旧商家を「まちづくりの拠点施設」に改修する事業を支援 ・石井町において空き家判定業務を支援 | 市町村に対する補助 予算額:9,000千円 執行額:950千円 | 市町村の空き家利活用の取組みを支援した。 | — | (長期的な成果指標の達成度合)成果指標なし |

| 質問事項 | | 基本的な施策 | | | |
|--------------------------------|---------------------------------------|--|---|-------------------------------------|---|
| | | ① 施策の実施主体・役割分担 (県の外郭団体、市町村、民間の団体等、実施主体又は施策に関わる団体) | ② 施策の実施について、民間の団体等を活用すべき分野の有無、企業等の動機付け | ③ 各施策に関わる関係法令、ガイドライン等 | ④ 各施策における単年度又は複数年度の目標数値(成果指標でも可) |
| 視点3 安心して暮らせる住環境の実現 | (2) 子育て世帯等が安心して暮らせる住生活の実現 | | | | |
| | ① 子育て世帯等に適した民間住宅の供給促進 | 県 市町村 住宅建設事業者 | 住宅金融支援機構 | フラット35 | — |
| | ② 公営住宅団地等を活用した地域の生活支援・多世代交流機能の充実 | 県 | PFI事業による県営住宅の余剰地活用を企業等の提案によるものとする。 | PFI法 | — |
| | ③ 地域優良賃貸住宅の供給等による居住水準の向上 | 県 市町村 | — | — | — |
| | ④ 防犯に配慮した住まいや住環境の形成 | 県 市町村 県民 | 指針を参考に、「周囲からの見通しの確保」や、「破壊されにくい部材や設備等の採用」などについて、配慮した計画や設計の参考に活用。 | ・犯罪の防止に配慮した住宅の構造、設備等に関する指針 | — |
| | (3) 住宅の確保に特に配慮を要する者の居住の安定確保 | | | | |
| | ① 住宅確保要配慮者の民間賃貸住宅への円滑入居の促進等 | 県 市町村 | 徳島県居住支援協議会 | 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 | — |
| | ② 「公営住宅等長寿命化計画」に基づく公営住宅等ストックの適切な維持更新等 | 県 市町村 | ・PPP/PFIの実施の際には民間事業者の知恵・ノウハウ・資金等を活用し県営住宅の整備、維持管理を実施 | ・公営住宅法 ・公営住宅等長寿命化計画策定指針 ・PFI法 | 老朽化対策に着手した県営住宅数 H29→33団地 H30→34団地 |
| | (1) リフォーム等の促進による住宅ストックの質の向上 | | | | |
| | ① リフォームの促進による既存住宅ストックの質の向上の加速 | 県 市町村 | 幅広い世帯のニーズに応える新たなビジネス市場への参入促進 | — | — |
| ② 適切な点検や修繕の実施による住宅の長寿命化の促進 | 県 | — | マンション管理の適正化の推進に関する法律 | — | |
| (2) 既存住宅の価値を高める制度の普及 | | | | | |
| ① インспекション等の活用による消費者への情報提供の促進 | 県 | あり | 宅地建物取引業法 既存住宅状況調査方法基準 | — | |
| ② 資産として継承できる良質な住宅の供給促進 | 県 | あり | 長期優良住宅の普及の促進に関する法律 | 新築の木造住宅における認定長期優良住宅の割合 22%(H37) | |
| ③ 良質な住宅を建設等する際の負担軽減施策の周知 | 県 | 住宅金融支援機構 | フラット35 | — | |
| (3) 環境負荷に配慮した住生活の促進等 | | | | | |
| ① 住宅ストックの省エネルギー性能の向上の加速 | 県(徳島市以外) 徳島市(徳島市内) | あり | 建築物のエネルギー消費性能の向上に関する法律 | — | |
| ② 再生可能エネルギーの導入等による環境負荷の低減 | 県 市町村 | あり | 都市の低炭素化の促進に関する法律 | — | |
| ③ 徳島県における気候風土適応住宅に係る指針施策 | 県 | 建築士会(活用中) | 建築物のエネルギー消費性能の向上に関する法律 | — | |
| (1) リフォーム等の促進による住宅ストックの質の向上 | | | | | |
| ① リフォームの促進による既存住宅ストックの質の向上の加速 | 県 市町村 | 幅広い世帯のニーズに応える新たなビジネス市場への参入促進 | — | — | |
| ② 適切な点検や修繕の実施による住宅の長寿命化の促進 | 県 | — | マンション管理の適正化の推進に関する法律 | — | |
| (2) 既存住宅の価値を高める制度の普及 | | | | | |
| ① インспекション等の活用による消費者への情報提供の促進 | 県 | あり | 宅地建物取引業法 既存住宅状況調査方法基準 | — | |
| ② 資産として継承できる良質な住宅の供給促進 | 県 | あり | 長期優良住宅の普及の促進に関する法律 | 新築の木造住宅における認定長期優良住宅の割合 22%(H37) | |
| ③ 良質な住宅を建設等する際の負担軽減施策の周知 | 県 | 住宅金融支援機構 | フラット35 | — | |
| (3) 環境負荷に配慮した住生活の促進等 | | | | | |
| ① 住宅ストックの省エネルギー性能の向上の加速 | 県(徳島市以外) 徳島市(徳島市内) | あり | 建築物のエネルギー消費性能の向上に関する法律 | — | |
| ② 再生可能エネルギーの導入等による環境負荷の低減 | 県 市町村 | あり | 都市の低炭素化の促進に関する法律 | — | |
| ③ 徳島県における気候風土適応住宅に係る指針施策 | 県 | 建築士会(活用中) | 建築物のエネルギー消費性能の向上に関する法律 | — | |

| ⑤ 左記④の目標数値に係る達成度合の測定方法 | ⑥ 各施策の実施状況(30年度) | ⑦ 各施策の予算の収支状況(H30年度) | ⑧ 各施策の効果・分析等(H30年度) | ⑨ 今後4年間での目標数値の達成について、現状での進捗状況、今後の見込み | ⑩ 第1次計画又は第2次計画に掲げた施策について長期的な成果指標の達成度合(第1次計画、第2次計画に掲げていない施策については、第3次計画に掲げた理由) |
|------------------------|--|---|--|--|--|
| — | 5市町村が住宅金融支援機構と連携し、借入金利の引下げを行っている。(子育て支援型) | — | 子育て世帯が使えるメニューとなっている。 | — | (長期的な成果指標の達成度合) 公営住宅等の公的賃貸住宅の供給や、中古住宅の流通促進等により進捗を図る。 |
| — | アドバイザー委託による実施方針・要求水準等の検討 | 予算:5,000千円 (契約済) | H30～31継続事業であり未完 | — | (第3次計画に掲げられた理由) PFI等を用いた建替の民間事業者の提案を募るため。 |
| — | — | — | — | — | (長期的な成果指標の達成度合) H29年度に阿南市の伊島に若者定住促進住宅を設置。引き続き積極的に周知を取り組んでいく。 |
| — | 年2回の市町村公営住宅担当者対象の徳島県地域住宅協議会での周知 | — | — | — | (長期的な成果指標の達成度合) 成果指標なし |
| — | — | — | — | — | (長期的な成果指標の達成度合) 成果指標なし |
| 同左 | — | 公営住宅ストック総合改善事業 予算:373,577千円 支出:288,023千円 繰越:85,574千円 | 4団地で施設の長寿命化を実施した。 | 老朽化対策に着手した県営住宅数 H31→35団地 R4→38団地 | (長期的な成果指標の達成度合) 2次計画に数値目標なし 予防保全的修繕により施設の長寿命化を図るため、目標を設定 |
| — | 消費者向け、事業者向け講習会、支援制度検索サイト等での情報公開を実施 | なし リフォーム推進協議会による費用負担 | 消費者向け講習会については、より参加しやすい開催形態の検討が必要 | — | (長期的な成果指標の達成度合) 成果指標なし |
| — | イベントでの普及・啓発活動を実施 | — | — | — | (長期的な成果指標の達成度合) 成果指標なし |
| — | — | — | — | — | (長期的な成果指標の達成度合) 成果指標なし |
| 新築木造長期優良住宅戸数÷新築木造住宅戸数 | H30年度 14.7% | — | 長期にわたり良好な状態で使用するための措置がなされる。 | 引き続き普及啓発を実施していく | (長期的な成果指標の達成度合) 概ね順調だが、引き続き積極的に取り組んでいく。 |
| — | 5市町村が住宅金融支援機構と連携し、借入金利の引下げを行っている。(地域活性化型) | — | UIターン対象の補助メニューとなっている。 | — | (長期的な成果指標の達成度合) 公営住宅等の公的賃貸住宅の供給や、中古住宅の流通促進等により進捗を図る。 |
| — | 建築物省エネ法に基づく届け出があった際に、省エネ基準に適合させるように指導している。 | — | 省エネ基準に適合した住宅が建設された。 | — | (長期的な成果指標の達成度合) 概ね順調だが、引き続き積極的に取り組んでいく。 |
| — | 徳島県内8件 | なし | 長期優良住宅の認定と、税制等の優遇に差がほとんどないため、長期優良住宅の認定が多く取られている。同時の優遇は受けられない仕組みとなっている。 | — | (長期的な成果指標の達成度合) 概ね順調だが、引き続き積極的に取り組んでいく。 |
| — | 指針策定の必要性を調査 | 450千円支出 | 指針策定の必要性があることから、指針を策定する。 | — | (第3次計画に掲げられた理由) 建築物省エネ法において気候風土適応住宅が位置づけられたのがH28年であるため。 |

| 質問事項 | 基本的な施策 | | | | |
|------------------------|--|---|--|---|--|
| | ① 施策の実施主体・役割分担 (県の外郭団体、市町村、民間の団体等、実施主体又は施策に関わる団体) | ② 施策の実施について、 民間の団体等を活用すべき分野の有無、企業等の動機付け | ③ 各施策に関わる関係法令、ガイドライン等 | ④ 各施策における単年度又は複数年度の目標数値(成果指標でも可) | |
| 視点5 住宅政策を支える市場環境の整備 | (1) 住生活産業を支える人材の育成 | | | | |
| | ① 大工技能者等の確保や伝統的な技能を継承する場の創出 | 県 市町村 | 徳島県木造住宅推進協議会(活用中) | — | |
| | ② 民間事業者が住宅政策の担い手として活躍する仕組みの構築 | 県 | 普及啓発において耐震の知識を持った建築士を活用 | 建築物の耐震改修の促進に関する法律 | — |
| | | 住宅対策総合支援センター(空き家判定士を市町村へ派遣) 県(空き家判定士の認定、市町村に対する財政支援) | 空き家判定士に認定には、県内の建築士事務所に所属することが条件となっている。 | ・とくしま地方創生空き家判定マニュアル ・特定空家等対策マニュアル ・徳島県空き家再生等促進事業補助金交付要綱 | 空き家判定士の育成 平成30年度:100人 (VS東京「とくしま回帰」総合戦略) |
| | ③ 外部の専門家等と地域住民等との協働の促進 | 県 市町村 | 幅広い世帯のニーズに応える新たなビジネス市場への参入促進 | — | — |
| | | 住宅対策総合支援センター(空き家判定士を市町村へ派遣) 県(空き家判定士の認定、市町村に対する財政支援) | 空き家判定士に認定には、県内の建築士事務所に所属することが条件となっている。 | ・とくしま地方創生空き家判定マニュアル ・特定空家等対策マニュアル ・徳島県空き家再生等促進事業補助金交付要綱 | 空き家判定士の育成 平成30年度:100人 (VS東京「とくしま回帰」総合戦略) |
| | ④ 住宅ストックビジネス等の活性化の推進 | 県 | 幅広い世帯のニーズに応える新たなビジネス市場への参入促進 | — | — |
| | | 市町村 住宅対策総合支援センター(両者が連携しながら推進している。) | 民間(athome)が運営する空き家バンクの活用 | — | — |
| | (2) 安心して住宅を取得等できる市場環境の整備 | | | | |
| | ① リフォーム等に係る相談体制の整備等の推進 | 県 市町村 建築関係団体 | 消費者が安心して工事を行い、住宅の満足度を高める。 | — | — |
| | ② 消費者が必要な情報に容易にアクセスできるよう、わかりやすい広報・情報提供を推進 | 県 市町村 | 住宅リフォーム推進協議会 | — | — |
| | | 県 住宅対策総合支援センター(両者が連携しながら推進している。) | 民間(athome)が運営する空き家バンクの活用 | — | — |
| | (3) 県民の理解・協力の基礎となる住育等の推進 | | | | |
| | ① 次代を担う若年者に向けた「住育」の推進 | 県 | 住生活について適切な知識・認識をもつことにより、住宅に関する選択肢を増やす。 | — | — |
| | ② 経済活動を行う層に向けた「住育」の推進 | 県 | 住生活について適切な知識・認識をもつことにより、住宅に関する選択肢を増やす。 | — | — |
| | ③ 消費者等に施策イメージを持ってもらうための取組の推進 | 徳島県住宅供給公社 | 共同組合徳島県木造住宅協会と連携した展示・販売 | — | パストラルゆたか野で7区画を販売する。 |
| ④ 林業関係者と連携した「木育」の推進 | 県 | 県産木材の利用促進・普及活動についての情報交換 | 徳島県県産材利用促進条例第15条 | — | |

| ⑤ 左記④の目標数値に係る達成度合の測定方法 | ⑥ 各施策の実施状況(30年度) | ⑦ 各施策の予算の収支状況(H30年度) | ⑧ 各施策の効果・分析等(H30年度) | ⑨ 今後4年間での目標数値の達成について、現状での進捗状況、今後の見込み | ⑩ 第1次計画又は第2次計画に掲げた施策について長期的な成果指標の達成度合(第1次計画、第2次計画に掲げていない施策については、第3次計画に掲げた理由) |
|------------------------|--|--|---|---|--|
| — | 大工技術者等育成事業(短期集中在職者訓練、規矩術講習会)、の実施 | 木住協予算 1,050千円支出 | 在職者訓練、講習会により大工技能者の技能向上を支援 | — | (長期的な成果指標の達成度合) 成果指標なし |
| — | 技術者養成講習会の実施 | H30木造住宅耐震化促進事業(明許除く) 予算:135,986千円 決算:106,306千円 | 講習会の開催により技術者の育成に努めた。 | — | (長期的な成果指標の達成度合) 概ね順調だが、引き続き積極的に取り組んでいく。 |
| 空き家判定士の育成数 | 117人 空き家判定士による2次調査が266件実施された。 牟岐町の空家対策計画の策定を支援した。 | 住宅対策総合支援センターの運営委託 予算額:16,862千円 執行額:16,559千円 | 空き家判定士が育成された。 | 引き続き、空き家判定士を育成するとともに、市町村と連携し空き家等の判定を促進する。 | (第3次計画に掲げられた理由) 平成27年度に空き家判定士の制度を創設したため。 |
| — | 消費者向け、事業者向け講習会を実施 | なし リフォーム推進協議会による費用負担 | 消費者向け講習会について、より参加しやすい開催形態の検討が必要 | — | (長期的な成果指標の達成度合) 成果指標なし |
| 空き家判定士の育成数 | 117人 空き家判定士による2次調査が266件実施された。 牟岐町の空家対策計画の策定を支援した。 | 住宅対策総合支援センターの運営委託 予算額:16,862千円 執行額:16,559千円 | 空き家判定士が育成された。 | 引き続き、空き家判定士を育成するとともに、市町村と連携し空き家等の判定を促進する。 | (第3次計画に掲げられた理由) 平成27年度に空き家判定士の制度を創設したため。 |
| — | 消費者向け、事業者向け講習会を実施 | なし リフォーム推進協議会による費用負担 | 消費者向け講習会について、より参加しやすい開催形態の検討が必要 | — | (長期的な成果指標の達成度合) 成果指標なし |
| — | 20市町村で空き家バンクが運営され、市町村の空き家バンクの総合窓口を住宅対策総合支援センターのホームページ上で運営した。 | — | 空き家を使って新たにビジネスを始めたい方等へ空き家物件の情報提供を行った。 | — | (第3次計画に掲げられた理由) 平成28年1月に住宅対策総合支援センターを開設したため。 |
| — | イベントでの出張相談や、支援制度検索サイト等での情報公開を実施 | — | イベント等の機会を捉まえ相談事業と、認知活動に努めた。 | — | (長期的な成果指標の達成度合) 成果指標なし |
| — | 空き家及び耐震改修の各市町村の補助金一覧等をHPで公開している。 | — | — | — | (長期的な成果指標の達成度合) 成果指標なし |
| — | ・移住フェア等のイベント会場での展示・相談ブースの開設 ・PRチラシの配付 ・センターのホームページに活用事例を掲載 | — | 様々な媒体による広報・情報提供を推進した。 | — | (第3次計画に掲げられた理由) 平成28年1月に住宅対策総合支援センターを開設したため。 |
| — | イベントでの普及・啓発活動、出前講座を実施 | 木住協予算 740千円支出 | 体験型のイベントに対する、需要は大いにある。 | — | (長期的な成果指標の達成度合) 成果指標なし |
| — | 消費者向け講習会や、イベントでの相談事業、普及・啓発活動を実施 | 木住協予算 60千円支出 | 「住育」という言葉の認知が薄く、分かりづらさがある。 | — | (長期的な成果指標の達成度合) 成果指標なし |
| 売却区画数 | 1区画 | — | 長期優良住宅等の次世代のニーズに合った住宅展示による技術の周知と販売促進を行った。 | 順次売却する。 | (第3次計画に掲げられた理由) 平成29年度から展示・販売したため。 |
| — | イベントでの普及・啓発活動を実施 | — | イベント等の機会を捉まえ普及啓発に努めた。 | — | (長期的な成果指標の達成度合) 成果指標なし |

資料 2

| | 質問事項 | ① 各成果指標について、当該指標を施策の達成において重要視している理由 | ② 各成果指標の達成度合についての測定方法 | ③ 平成30年度終了時点における指標の達成度合 | ④ 成果指標の達成に向けて、具体的な達成までの道筋、手法等 |
|---|--|---|---|---|--|
| 視点 1 | 成果指標 | | | | |
| | 1 耐震基準(昭和56年基準)が求める耐震性を有する住宅ストックの比率 77%(H25)→100%(H32) | 耐震化が図られることにより、大規模地震発生時の人的被害が大きく軽減されるため。 | 5年ごとに総務省から発表される住宅・土地統計調査を基に推計 | 住宅・土地統計調査を元に算出しており、H30年は、まだ集計の公表がされていないため、算出ができません。 | 支援制度の継続と普及啓発に努める。 |
| | 2 空家等対策計画を策定した市町村数 0市町村(H27)→12市町村(H32)→24市町村(H37) | 空家等対策の推進に関する特別措置法では策定は必須ではないが、住民に対し基本方針を示すものであり、地域の実情に応じて策定することが望ましいと考える。 | 空家等対策計画を策定した市町村数 | 15市町村 | 空き家対策の情報提供や技術的な助言等により、全市町村ができるだけ早期に計画が策定できるよう、必要な援助をしてゆく。 |
| | 3 地震時等に著しく危険な密集市街地の面積 約30ha(H27)→おおむね解消(H32) | 地震防災対策上多くの課題を抱える密集市街地の改善は都市の安全確保のため重要であると考えられるため。 | ・住宅戸数密度80戸/ha(住宅の密集度) ・不燃領域率40%未満(地区の燃え広がりにくさ) ・避難確率97%未満(避難場所から生活道路等を使って周辺部に至ることができる確率)以上のいずれにも該当しない面積 | 約21ha | 空き家対策の支援制度の普及啓発に努める。 |
| 4 老朽危険建築物の除去戸数 294戸(H27)→2,000戸(H37) | 地震時に倒壊等により道路を閉塞する恐れのある老朽化して危険な「空き家」について、地域の防災性の向上を図るため、その除却を促進する必要があると考える。 | 老朽危険建築物の除去戸数 | 1068戸 | 空き家等を除却する市町村に国費及び県費補助を行い市町村の財政負担の軽減を図る。 | |
| 視点 2 | 1 空き家判定士による利活用可能な空き家の判定件数 →400件(H37) | 空き家を「貴重な地域資源」として有効に活用できるよう、空き家の利活用や、適正管理に向けた市町村の取組を支援する必要があると考える。 | 空き家判定士による利活用可能な空き家の判定件数 | 75件 | 空き家の活用による地方創生の推進や、適正管理に向けた各市町村の取組を支援する。 |
| | 2 福祉・交流等の拠点づくりに空き家等を活用する市町村数 →24市町村(H32) | 新しい人の流れを作り出し「とくしま帰郷」を推進するために、空き家を「貴重な地域資源」として有効に活用する必要があると考える。 | 福祉・交流等の拠点づくりに空き家等を活用する市町村数 | 13市町村 | 空き家等を活用する市町村に国費及び県費補助を行い市町村の財政負担の軽減を図る。 |
| | 3 新築の木造住宅における認定長期優良住宅の割合 13.2%(H26)→22%(H37) | 長期優良住宅は耐震性や断熱、省エネ性能、耐久性等にすぐれており、現代的な課題に対応した住宅を建設する制度であるため。 | 新築木造長期優良住宅戸数÷新築木造住宅戸数 | 14.70% | 長期優良住宅によるメリットについてさらなる周知を図る。 |
| 視点 3 | 1 高齢者人口に対する高齢者向け住宅の割合 2.2%(H26)→4%(H37) | 要支援・要介護認定者のうち、高齢者単身世帯や要介護度の重い高齢者夫婦のみ世帯を受け入れ可能な水準に設定しているため。 | 高齢者人口に対する高齢者向け住宅の割合 | 2.47% (H30年7月1日現在) | サービス付き高齢者向け住宅の供給促進等により進捗を図る。 |
| | 2 高齢者居住安定確保計画を策定した市町村数 →12市町村(H32)→24市町村(H37) | 地域のまちづくり方針に則した高齢者住宅施策を促進するため。 | 高齢者居住安定確保計画を策定した市町村数 | 0市町村 | 支援制度の普及啓発に努める。計画の策定に向けて制度の説明等、周知強化。 |
| | 3 高齢者の居住する住宅の一定のバリアフリー化比率 39%(H25)→75%(H37) | 計画期間中は高齢者人口の増加が続き、住宅に住む高齢者も増えていく見込みであることから、ストック全体のバリアフリー化率をあげる必要があるため。 | 高齢者の居住する住宅の一定のバリアフリー化比率 | 住宅・土地統計調査を元に算出しており、H30年は、まだ集計の公表がされていないため、算出ができません。 | 新規建設する公営住宅等については、公営住宅整備基準等に基づき、全戸バリアフリー化された住宅とする。新築住宅等の性能評価基準の普及及びバリアフリー改修の促進。 |
| 4 子育て世代(18歳未満が含まれる世帯)における誘導居住面積水準達成率 51%(H25)→60%(H37) | 世帯人数に応じて、豊かな住生活の実現の前提として多様なライフスタイルに対応するために必要と考えられる住宅の面積に関する水準であるため。 | 子育て世帯数÷誘導居住面積水準達成世帯数 | 住宅・土地統計調査を元に算出しており、H30年は、まだ集計の公表がされていないため、算出ができません。 | 公営住宅等の公的賃貸住宅の供給や、中古住宅の流通促進等により進捗を図る。 | |
| 5 最低居住面積水準未達率 2.7%(H25)→解消(H37) | 世帯人数に応じて、健康で文化的な住生活を営む基礎として必要不可欠な住宅の面積に関する水準であるため。 | 主世帯総数÷最低居住面積水準未達世帯数 | 住宅・土地統計調査を元に算出しており、H30年は、まだ集計の公表がされていないため、算出ができません。 | 公営住宅等について、老朽化した狭小な住宅については、PFI手法を用いて集約化建替を実施し、解消を図る。公営住宅ストックの適切な維持更新や管理の適正化等を通じ、必要な供給量を確保することにより進捗を図る。 | |

| | 質問事項 成果指標 | ① 各成果指標について、当該指標を施策の達成において重要視している理由 | ② 各成果指標の達成度合についての測定方法 | ③ 平成30年度終了時点における指標の達成度合 | ④ 成果指標の達成に向けて、具体的な達成までの道筋、手法等 |
|---------|---|---|------------------------------|---|-------------------------------|
| 視点 4 | 1 既存住宅の流通シェア 8.9% (H25) → 20% (H37) | 市場規模を倍増させる全国計画目標に合わせて、既存住宅の流通戸数を倍増させる水準に設定 | 既存住宅取得戸数 ÷ 新設住宅着工戸数 | 住宅・土地統計調査を元に算出しており、H30年は、まだ集計の公表がされていないため、算出ができません。 | 空き家の利活用、既存住宅の流通促進により、進捗を図る。 |
| | 2 リフォーム実施戸数の住宅ストック戸数に対する割合 4.3% (H25) → 8% (H37) | 市場規模を7→12兆円にする全国計画目標に合わせて、リフォーム実施戸数を1.7倍させる水準に設定 | 増改築総戸数 ÷ 住宅総数(持家) | 住宅・土地統計調査を元に算出しており、H30年は、まだ集計の公表がされていないため、算出ができません。 | 支援制度の普及啓発に努める。 |
| | 3 新築の木造住宅における認定長期優良住宅の割合 13.2% (H26) → 22% (H37) | 長期優良住宅は耐震性や断熱、省エネ性能、耐久性等にすぐれており、建設後も住宅の点検を義務づけるなど住宅ストックの質の向上に寄与する制度であるから。 | 新築木造長期優良住宅戸数 ÷ 新築木造住宅戸数 | 14.70% | 長期優良住宅によるメリットについてさらなる周知を図る。 |
| 視点 5 | 1 既存住宅流通量に占める既存住宅売買瑕疵保険に加入した住宅の割合 3.6% (H26) → 20% (H37) | 中小規模の不動産業者による媒介が約5割であり、またインスペクション制度を知っている者のうち利用意向のある者の割合が約5割であるため、10年間でインスペクションが一般化する前提で、利用者のうち8割程度が保険加入する水準に設定 | 既存住宅売買瑕疵保険に加入した住宅 ÷ 既存住宅取得戸数 | 住宅・土地統計調査を元に算出しており、H30年は、まだ集計の公表がされていないため、算出ができません。 | インスペクションの普及促進、消費者等への保険制度の周知強化 |
| | 2 既存住宅の流通シェア 8.9% (H25) → 20% (H37) | 市場規模を倍増させる全国計画目標に合わせて、既存住宅の流通戸数を倍増させる水準に設定 | 既存住宅取得戸数 ÷ 新設住宅着工戸数 | 住宅・土地統計調査を元に算出しており、H30年は、まだ集計の公表がされていないため、算出ができません。 | 空き家の利活用、既存住宅の流通促進により、進捗を図る。 |
| | 3 リフォーム実施戸数の住宅ストック戸数に対する割合 4.3% (H25) → 8% (H37) | 市場規模を7→12兆円にする全国計画目標に合わせて、リフォーム実施戸数を1.7倍させる水準に設定 | 増改築総戸数 ÷ 住宅総数(持家) | 住宅・土地統計調査を元に算出しており、H30年は、まだ集計の公表がされていないため、算出ができません。 | 支援制度の普及啓発に努める。 |
| | 4 新築の木造住宅における認定長期優良住宅の割合 13.2% (H26) → 22% (H37) | 長期優良住宅は耐震性や断熱、省エネ性能、耐久性等にすぐれており、建設後も住宅の点検を義務づけるなど住宅ストックの質の向上に寄与する制度であるから。 | 新築木造長期優良住宅戸数 ÷ 新築木造住宅戸数 | 14.70% | 長期優良住宅によるメリットについてさらなる周知を図る。 |

資料3

1 第1次計画（平成19年3月策定、対象期間は平成18年4月から平成28年3月まで、ただし5年ごとに見直す）

| 目標 | 番号 | 指標 | 現状 | 目標 | 同一もしくは類似している指標の番号 | 全国計画（平成18年9月）においても同一もしくは類似した指標が示されているか（指標とされているものは○） | 指標から外された理由（住宅課回答） | その後の管理（住宅課回答） |
|------------------------|------|--|---------------|-----------------------|-------------------|--|--|------------------|
| 良質な住宅ストックの形成と既存ストックの活用 | 1-1 | 南海地震発生時における死者数 | — | 揺れと津波による死者ゼロを目指す（H22） | — | — | 「死者ゼロ」は目指すべき目標であり、かつ、災害後出なければ評価ができない点から、指標にはなじまないものとして見直したため。 | — |
| | 1-2 | 共同住宅のうち、道路から各戸の玄関まで車椅子・ベビーカーで通行可能な住宅ストックの比率 | 5.9%（H15） | 25%（H27） | 2-4 | ○ | 2-4に記載 | — |
| | 1-3 | 一定の省エネルギー対策を講じた住宅ストックの比率 | 9.1%（H15） | 40%（H27） | — | ○ | 2-3に移行したため。 | — |
| | 1-4 | リフォーム実施戸数の住宅ストック戸数に対する割合 | 3%（H11~H15平均） | 5%（H27） | 2-5、3-14 | ○ | | |
| 良好な居住環境の形成 | 1-5 | 地震時等において大規模な火災の可能性があり重点的に改善すべき密集市街地（重点密集市街地）のうち、密集市街地の安全性を確保するための対策が実施された地区の割合 | —（H14） | おおむね100%（H23） | 3-3 | ○ | | |
| | 1-6 | 土砂災害から保全される戸数 | —（H18） | 1800戸程度（累計）（H22） | — | ○ | 計画の位置付けで、徳島県地震防災対策行動計画と連携しており、重複のため指標からは落としている。また現在は、当時の目標を達成している。 | 徳島県地震防災対策行動計画で管理 |
| | 1-7 | 土砂災害警戒区域における防災意識啓発の実施箇所数 | —（H18） | 1900箇所（累計）（H22） | — | — | 計画の位置付けで、徳島県地震防災対策行動計画等は連携しており、指標からは落としている。 | 行っておりません。 |
| | 1-8 | 津波避難困難地域 | —（H18） | 全地区を解消（H22） | — | ○ | 計画の位置付けで、徳島県地震防災対策行動計画と連携しており、地震防災対策行動計画の改正で、津波避難困難地域の解消に向けての取組項目を増やしており、再掲はしていない。 | 徳島県地震防災対策行動計画で管理 |
| 多様なニーズに対応した住宅市場の環境整備 | 1-9 | 県内市町村における住宅相談窓口の設置数 | 2市町（H17） | 全市町村（H20） | — | — | 達成したため。 | |
| | 1-10 | 既存住宅の流通シェア（既存住宅の流通戸数の新築を含めた全流通戸数に対する割合） | 7%（H15） | 14%（H27） | 2-6、3-13 | ○ | | |
| | 1-11 | 減失住宅の平均築後年数 | 31年（H15） | 約40年（H27） | — | ○ | 長期優良住宅の施策に集約したため。 | 2-7、3-7で管理 |
| | 1-12 | 子育て世帯における誘導居住面積水準達成率 | 52.8%（H15） | 60%（H22） | 2-8、3-11 | ○ | | |
| 住宅セーフティネットの構築 | 1-13 | 最低居住面積水準未達率 | 2.6%（H15） | 早期に解消 | 2-9、3-12 | ○ | | |
| | 1-14 | 高齢者（65歳以上の者）の居住する住宅のバリアフリー化率、一定のバリアフリー化率 | 27.1%（H15） | 75%（H27） | 3-10 | ○ | | |
| | 1-15 | うち、高度のバリアフリー化 | 5.2%（H15） | 25%（H27） | — | ○ | 当面は1-14のバリアフリー化率が低いことを踏まえて、その向上を優先的に進めることとしたため。 | 行っておりません。 |

2 第2次計画（平成24年3月策定、対象期間は平成23年4月より平成32年3月まで、ただし5年ごとに見直す）

| 目標 | 番号 | 指標 | 現状 | 目標 | 同一もしくは類似している指標の番号 | 全国計画（平成23年3月）においても同一もしくは類似した指標が示されているか（指標とされているものは○） | 指標から外された理由（住宅課回答） | その後の管理（住宅課回答） |
|-------------|-----|---------------------------------------|------------|------------|-------------------|--|--|-----------------|
| 災害に強い住環境の構築 | 2-1 | 新耐震基準が求める耐震性を有する住宅ストックの比率 | 72%（H20） | 95%（H32） | 3-1 | ○ | | |
| 充実した住環境の構築 | 2-2 | 高齢者人口に対する高齢者向け住宅の割合 | 1.4%（H20） | 4.0%（H32） | 3-8 | ○ | | |
| | 2-3 | 省エネ法に基づく届出が出された新築住宅の省エネ基準達成率 | 76.9%（H22） | 100%（H32） | — | ○ | H32年度より住宅の省エネ基準適合義務化される予定であったため。 現在は、全面義務化ではなく、戸建住宅等に係る省エネ性能に関する説明義務付けや大手ハウスメーカーに対する省エネ基準適合状況報告など、住宅市場を取り巻く環境を踏まえた対策が施行される予定。 | — |
| | 2-4 | 共同住宅のうち道路から各戸の玄関まで車いす等で通行可能な住宅ストックの比率 | 8.1%（H20） | 28%（H32） | 1-2 | ○ | 高齢者や障害者に対する住宅のバリアフリー化は、車いすの通行の容易性のみならず、高齢者の身体機能等の状況に応じて多様な住宅関連サービスのあり方と併せて提示する必要があり、子育て生態においても同様に多様なニーズに対応することが求められる。 高齢者の身体機能や認知機能、介護・福祉サービス等を考慮した部屋の配置や設備等「新たな高齢者向け住宅のガイドライン」の創設を検討すると言うことで、国は指標からH28年の改正時に落としている。 国は高齢期の健康で快適な暮らしのための住まいの改修ガイドラインを作成し、幅広く対応していくというスタンスのため、本県の計画も視点3の指標に置き換えている。 | 視点3に置き換えて管理している |
| 住宅の長寿命化の推進 | 2-5 | リフォーム実施戸数の住宅ストック戸数に対する割合 | 3.9%（H20） | 6.0%（H20） | 1-4、3-14 | ○ | | |
| 住宅市場の環境整備 | 2-6 | 既存住宅の流通シェア | 9.0%（H20） | 25%（H32） | 1-10、3-13 | ○ | | |
| | 2-7 | 新築住宅における認定長期優良住宅の割合 | 11.4%（H21） | 20%（H32） | 3-7 | ○ | | |
| | 2-8 | 子育て世帯における誘導居住面積水準達成率 | 47.0%（H20） | 60%（H32） | 1-12、3-11 | ○ | | |
| 住宅困窮者の解消 | 2-9 | 最低居住面積水準未達率 | 3.2%（H20） | 早期に解消（H32） | 1-13、3-12 | ○ | | |

3 第3次計画（平成29年3月策定、対象期間は平成28年4月から平成38年3月まで、ただし5年ごとに見直す）

| 目標 | 番号 | 指標 | | 目標 | 同一もしくは類似している指標の番号 | 全国計画（平成28年3月）においても同一もしくは類似した指標が示されているか（指標とされているものは○） |
|------------------|------|---|------------|---------------------------|-------------------|--|
| 災害に強い住環境の構築 | 3-1 | 耐震基準（昭和56年基準）が求める耐震性を有する住宅ストックの比率 | 77%（H25） | 100%（H32） | 2-1 | ○ |
| | 3-2 | 空家等対策計画を策定した市町村数 | 0市町村（H27） | 12市町村（H32） →24市町村（H37） | — | ○ |
| | 3-3 | 地震時等に著しく危険な密集市街地の面積 | 約30ha（H27） | おおむね解消（H32） | 1-5 | ○ |
| | 3-4 | 老朽危険建築物の除却戸数（平成22年度からの市町村による補助件数の累計） | 249戸（H27） | 2000戸（H37） | — | — |
| 地方創生の推進 | 3-5 | 空き家判定士による利活用可能な空き家の判定件数 | —（H27） | 400件（H37） | — | — |
| | 3-6 | 福祉・交流等の拠点づくりに空き家等を活用する市町村数（計画期間中） | —（H27） | 24市町村数（H37） | — | — |
| | 3-7 | 新築の木造住宅における認定長期優良住宅の割合 | 13.2%（H26） | 22%（H37） | 2-7 | ○ |
| 安心して暮らせる住生活の実現 | 3-8 | 高齢者人口に対する高齢者向け住宅の割合 | 2.2%（H26） | 4%（H37） | 2-2 | ○ |
| | 3-9 | 高齢者居住安定確保計画を策定した市町村数 | — | 12市町村（H32） →24市町村（H37） | — | — |
| | 3-10 | 高齢者の居住する住宅の一定のバリアフリー化率 | 39%（H25） | 75%（H37） | 1-14 | ○ |
| | 3-11 | 子育て世帯（18歳未満が含まれる世帯）における誘導居住面積水準達成率 | 51%（H25） | 60%（H37） | 1-12、2-8 | ○ |
| | 3-12 | 最低居住面積水準未達率 | 2.7%（H25） | 解消（H37） | 1-12、2-9 | ○ |
| ストック活用型市場への転換の加速 | 3-13 | 既存住宅の流通シェア（既存住宅の流通戸数の新築を含めた全流通戸数に対する割合） | 8.9%（H25） | 20%（H37） | 1-10、2-6 | — |
| | 3-14 | リフォーム実施戸数の住宅ストック戸数に対する割合 | 4.3%（H25） | 8%（H37） | 1-4、2-5 | — |
| | 3-15 | 新築の木造住宅における認定長期優良住宅の割合（再掲） | 13.2%（H26） | 22%（H37） | 2-7 | ○ |
| 住宅政策を支える市場環境の整備 | 3-16 | 既存住宅流通量に占める既存住宅売買瑕疵保険に加入した住宅の割合 | 3.6%（H26） | 20%（H37） | — | ○ |
| | 3-17 | 既存住宅の流通シェア（再掲） | 8.9%（H25） | 20%（H37） | 1-10、2-6 | — |
| | 3-18 | リフォーム実施戸数の住宅ストック戸数に対する割合（再掲） | 4.3%（H25） | 8%（H37） | 1-4、2-5 | — |
| | 3-19 | 新築の木造住宅における認定長期優良住宅の割合（再掲） | 13.2%（H26） | 22%（H37） | 2-7 | ○ |

第3章 県営住宅に関する施策について

1 県営住宅の概要

(1) 事業の概要

ア 担当課

住宅課

イ 事業の内容

県は、公営住宅法に基づく公営住宅と住宅地区改良法に基づく改良住宅を「県営住宅」として、徳島県営住宅の設置及び管理に関する条例（以下「住宅条例」という。）に則り設置及び管理をしている。

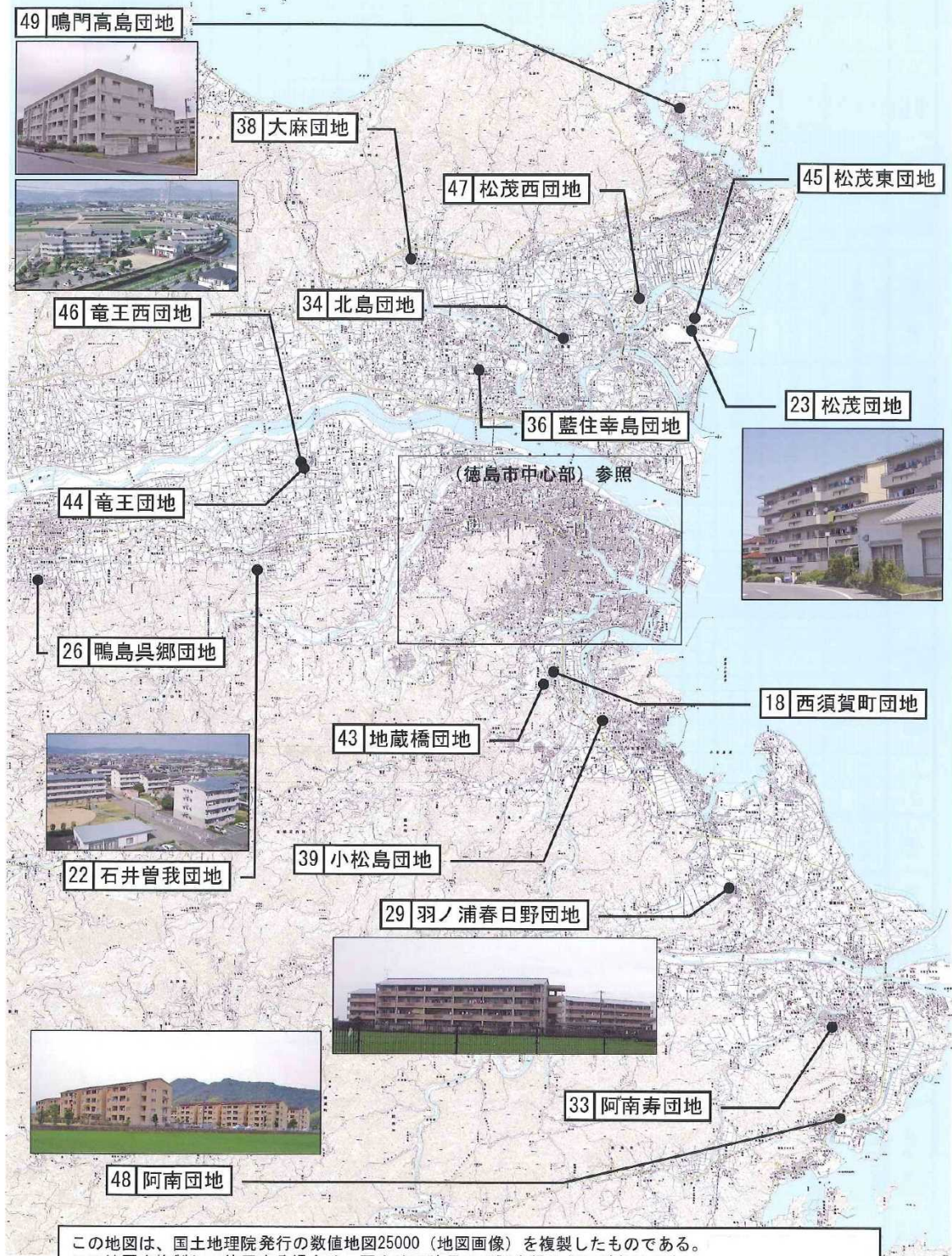
平成31年3月31日時点での県営住宅の管理戸数は公営住宅が34団地4,275戸（うち入居戸数3,631戸）、改良住宅が2団地292戸（220戸）となっている。

県営住宅の所在地は5市（徳島市、鳴門市、小松島市、阿南市及び吉野川市）4町（石井町、松茂町、北島町及び藍住町）となっており、徳島市内には23団地2,439戸が所在しており、全管理戸数の半数以上を占めている。

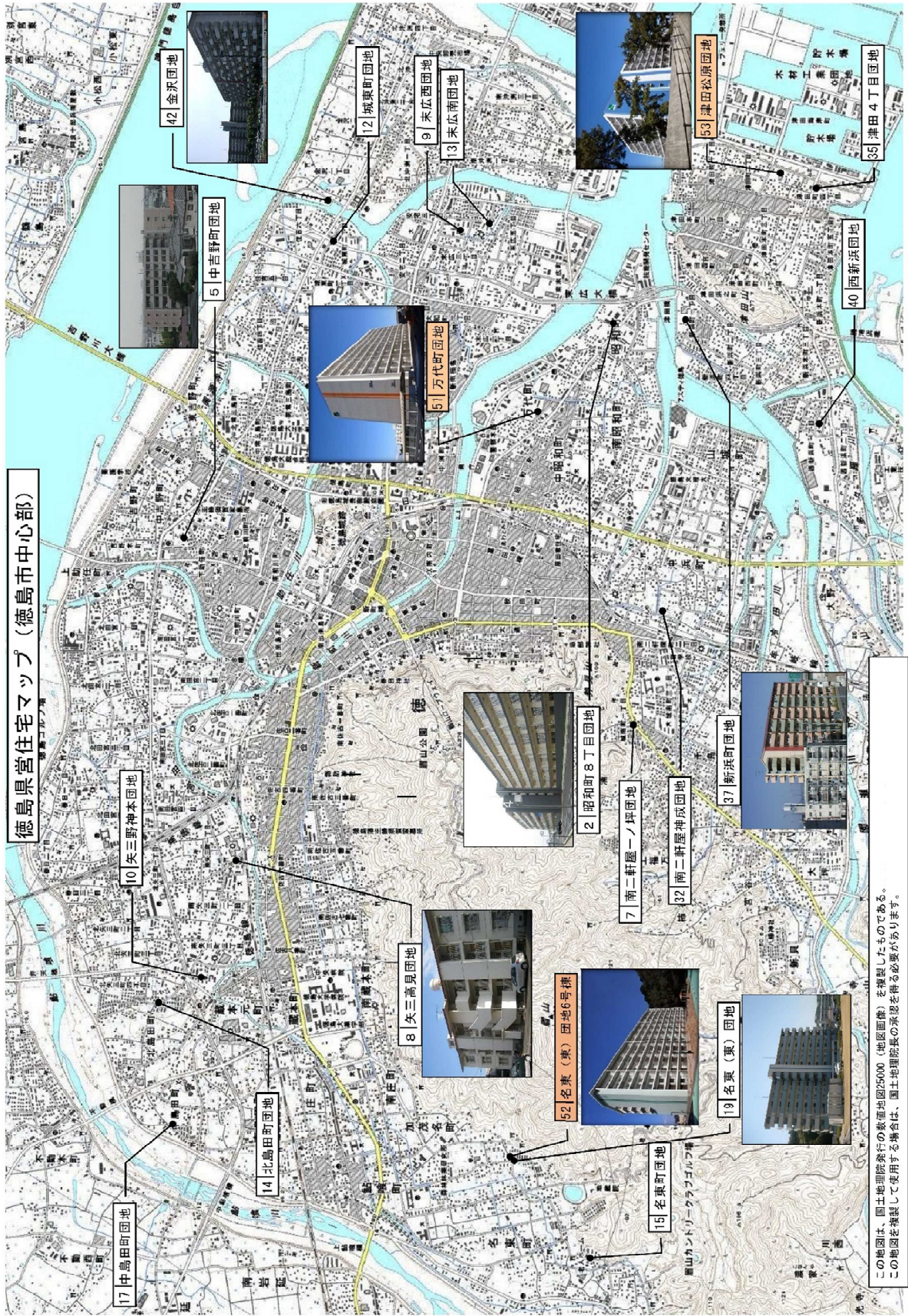
県営住宅一覧

| 地域 | 団地名 | 棟番号 | 管理開始 | 戸数 | 階層 | 所在地 | 備考 |
|--------|---------|-------|---------|-------|-------|---------------|------|
| 徳島市 | 昭和町8丁目 | 1~4 | H18~H21 | 144 | 6 | 徳島市昭和町8丁目 | |
| 徳島市 | 中吉野町 | 1 | H14 | 42 | 5 | 徳島市中吉野町3丁目 | |
| 徳島市 | 南二軒屋一の坪 | 1~5 | S58~S60 | 60 | 3 | 徳島市城南町1丁目 | |
| 徳島市 | 矢三高見 | 1~2 | S57 | 28 | 3・4 | 徳島市南矢三町2丁目 | |
| 徳島市 | 末広西 | 1~4 | S51~H17 | 106 | 5 | 徳島市末広4丁目 | |
| 徳島市 | 矢三野神本 | 1~3 | S56~S58 | 60 | 5 | 徳島市南矢三町3丁目 | |
| 徳島市 | 城東町 | 1~6 | S54~H13 | 124 | 3・4・5 | 徳島市城東町2丁目 | |
| 徳島市 | 末広南 | 1~5 | S57~S60 | 78 | 3 | 徳島市末広4丁目 | |
| 徳島市 | 北島田町 | 1~5 | H3~H5 | 88 | 4 | 徳島市北矢三町4丁目 | |
| 徳島市 | 名東町 | 1~8 | S60~H2 | 130 | 4 | 徳島市名東町2丁目 | |
| 徳島市 | 中島田町 | 1~6 | S61~H2 | 96 | 4 | 徳島市中島田町4丁目 | |
| 徳島市 | 西須賀町 | 1~8 | S62~H1 | 96 | 4 | 徳島市西須賀町東開 | |
| 徳島市 | 南二軒屋神成 | 1~2 | S49 | 24 | 3 | 徳島市南二軒屋町神成 | |
| 徳島市 | 津田4丁目 | 1~2 | S50 | 60 | 5 | 徳島市津田町4丁目 | |
| 徳島市 | 新浜町 | 1・5・6 | H17~H22 | 116 | 5・8 | 徳島市新浜町1丁目 | |
| 徳島市 | 新浜町 | 10~12 | S39 | 72 | 4 | 徳島市新浜町1丁目 | 募集停止 |
| 徳島市 | 西新浜 | 1~3 | S52 | 70 | 5 | 徳島市西新浜町1丁目 | |
| 徳島市 | 金沢 | 1~7 | S54 | 244 | 5・8 | 徳島市金沢1丁目 | |
| 徳島市 | 地藏橋 | 1~4 | S55~S56 | 100 | 5 | 徳島市西須賀町鶴島 | |
| 徳島市 | 竜王 | 1~10 | S58~S61 | 219 | 3・12 | 徳島市国府町竜王 | |
| 徳島市 | 竜王西 | 1~6 | H1~H2 | 70 | 3 | 徳島市国府町竜王 | |
| 徳島市 | 名東(東) | 1~5 | H13~H20 | 112 | 4・8 | 徳島市名東町1丁目 | |
| 徳島市 | 名東(東) | 6 | H27 | 88 | 8 | 徳島市名東町1丁目 | |
| 徳島市 | 万代町 | 1 | H26 | 112 | 8 | 徳島市万代町5丁目 | |
| 徳島市 | 津田松原 | 1 | H27 | 100 | 8 | 徳島市津田町3丁目 | |
| 鳴門市 | 大麻 | 1~4 | S42 | 104 | 4 | 鳴門市大麻町檜字尾山谷 | |
| 鳴門市 | 鳴門高島 | 1~2 | H9~H10 | 48 | 4 | 鳴門市鳴門町高島字北 | |
| 小松島市 | 小松島 | 1~3 | S52~S55 | 150 | 5・10 | 小松島市中郷町西野 | |
| 阿南市 | 羽ノ浦春日野 | 1~9 | H5~H14 | 218 | 4 | 阿南市羽ノ浦町春日野 | |
| 阿南市 | 羽ノ浦春日野 | 27~31 | S46~S47 | 108 | 4・5 | 阿南市羽ノ浦町春日野 | |
| 阿南市 | 羽ノ浦春日野 | 50~54 | S49~S50 | 150 | 5 | 阿南市羽ノ浦町春日野 | |
| 阿南市 | 阿南寿 | 1~5 | S44 | 24 | 2 | 阿南市富岡町あ王谷 | |
| 阿南市 | 阿南 | 1~6 | H7~H9 | 152 | 4 | 阿南市津乃峰町長浜 | |
| 吉野川市 | 鴨島呉郷 | 1~10 | H6~H17 | 231 | 4 | 吉野川市鴨島町飯尾 | |
| 吉野川市 | 鴨島呉郷 | 36~42 | S48~S52 | 138 | 3・4・5 | 吉野川市鴨島町飯尾 | |
| 名西郡石井町 | 石井曾我 | 1~12 | H4~H14 | 305 | 3・4・8 | 名西郡石井町石井 | |
| 板野郡松茂町 | 松茂 | 1~2 | H2 | 48 | 4 | 板野郡松茂町満穂字満穂開拓 | |
| 板野郡松茂町 | 松茂東 | 1~2 | S63 | 48 | 4 | 板野郡松茂町満穂字満穂開拓 | |
| 板野郡松茂町 | 松茂西 | 1~7 | H2~H4 | 144 | 4 | 板野郡松茂町中喜来字蔵野 | |
| 板野郡北島町 | 北島 | 1~6 | S50 | 150 | 5 | 板野郡北島町北村字西蛭子 | |
| 板野郡藍住町 | 藍住幸島 | 1~3 | S51~S52 | 110 | 5 | 板野郡藍住町勝瑞字幸島 | |
| 合計 | 36団地 | | | 4,567 | | | |

徳島県営住宅マップ（県内全体）



（出典：徳島県ホームページ）



この地図は、国土地理院発行の数値地図25000（地区画像）を複製したものである。
この地図を複製して使用する場合は、国土地理院長の承認を得る必要があります。

(出典：徳島県ホームページ)

県営住宅の過去5年間の収支実績

1 歳入

(円)

| 種 別 | 平成26年度 | 平成27年度 | 平成28年度 | 平成29年度 | 平成30年度 |
|------------|---------------|---------------|---------------|---------------|---------------|
| 家賃及び駐車場使用料 | 1,134,022,319 | 1,132,478,702 | 1,125,259,470 | 1,116,688,292 | 1,106,033,702 |
| 社会資本総合交付金 | 1,809,784,000 | 99,771,000 | 17,541,000 | 21,448,000 | 28,232,000 |
| 防災・安全交付金 | 104,651,000 | 80,567,000 | 77,413,000 | 61,729,000 | 155,755,000 |
| 家賃対策調整補助金 | 5,540,000 | 42,850,000 | 49,182,000 | 48,137,000 | 47,130,000 |
| 合 計 | 3,053,997,319 | 1,355,666,702 | 1,269,395,470 | 1,248,002,292 | 1,337,150,702 |

2 歳出

(円)

| 種 別 | 平成26年度 | 平成27年度 | 平成28年度 | 平成29年度 | 平成30年度 | |
|------------------------------|---------------|---------------|-------------|-------------|---------------|-------------|
| 県営住宅 管理代行 及び管理 業務委託 | 人件費等 | 9,326,000 | 7,734,000 | 9,044,000 | 9,128,000 | 4,634,000 |
| | 管理費 | 75,337,822 | 79,312,000 | 73,693,198 | 75,568,344 | 73,654,917 |
| | 修繕費 | 177,927,077 | 170,424,203 | 183,792,678 | 173,445,284 | 177,285,670 |
| | 委託費 | 61,865,101 | 50,805,797 | 49,905,124 | 51,535,372 | 52,440,413 |
| 小 計 | 324,456,000 | 308,276,000 | 316,435,000 | 309,677,000 | 308,015,000 | |
| 改良住宅 管理業務 指定管理 | 管理費 | 6,004,800 | 4,556,520 | 4,556,520 | 4,556,520 | 5,178,600 |
| | 修繕費 | 11,981,952 | 13,274,712 | 15,968,232 | 9,009,792 | 10,878,840 |
| | 委託費 | 4,617,648 | 4,710,528 | 4,566,888 | 4,561,488 | 5,006,880 |
| 小 計 | 22,604,400 | 22,541,760 | 25,091,640 | 18,127,800 | 21,064,320 | |
| PFI事業費 | 県営住宅整備費 | 1,758,899,379 | 145,074,758 | 118,700,953 | 118,800,062 | 118,915,768 |
| | 移転支援整備費 | 9,396,000 | 324,000 | 0 | 0 | 0 |
| | 維持管理費用 | 9,133,560 | 30,445,200 | 41,834,880 | 41,834,880 | 41,834,880 |
| | 〃(SPC経費) | 14,719,395 | 33,937,920 | 33,937,920 | 33,937,920 | 33,937,920 |
| 小 計 | 1,792,148,334 | 209,781,878 | 194,473,753 | 194,572,862 | 194,688,568 | |
| 工事費 | 395,131,518 | 363,964,167 | 307,583,492 | 357,646,365 | 447,426,188 | |
| 長寿命化等対策業務 | 0 | 0 | 0 | 41,999,040 | 61,999,560 | |
| 合併処理浄化槽膜洗浄業務 | 0 | 756,000 | 2,468,000 | 2,268,000 | 2,268,000 | |
| 退去者滞納家賃等収納業務 | 308,696 | 245,701 | 278,224 | 523,081 | 400,006 | |
| 公営住宅管理システム経費 | 1,177,200 | 5,894,640 | 648,000 | 648,000 | 648,000 | |
| 合 計 | 2,535,826,148 | 911,460,146 | 846,978,109 | 925,462,148 | 1,036,509,642 | |

(2) 県営住宅の管理委託先

県は、公営住宅のうちPFI事業で整備した3団地300戸について、PFI株式会社を指定管理者として指定管理により管理している。他方で、PFI事業で整備した団地を除く公営住宅については委託先を公社として管理代行により管理している。また、改良住宅については、公社を指定管理者として指定管理により管理している。

管理委託先

| 種別 | 管理形態 | 委託先 | 対象団地 |
|------|------|--------------|---|
| 公営住宅 | 管理代行 | 徳島県住宅供給公社 | PFI事業を除く32団地 3,975戸 |
| | 指定管理 | 徳島県営住宅PFI(株) | PFI事業で整備した3団地 300戸 (万代町・津田松原・名東(東)6号棟) |
| 改良住宅 | | 徳島県住宅供給公社 | 2団地 292戸 |

(3) 入居者の募集

県営住宅の入居者の募集については年4回（5月、8月、11月、2月）の定期募集と定期募集で申込みがなかった住宅を通年で募集する随時募集の方法で実施している。

1回の定期募集で約50戸を募集しており、うち約2割を母子・父子世帯、高齢者世帯、障がい者世帯、多子世帯、炭鉱離職者又は引揚者の世帯を対象とする優先住宅とし、残りを一般住宅として設定している。同一の住宅の募集に複数の申込みがあった場合、一般住宅は抽選により当選者を決定し、優先住宅は選考により当選者を決定している。

(4) 県営住宅の家賃の決定と家賃の減免又は徴収猶予

県営住宅の家賃は、毎年度、住宅条例第17条による入居者の収入の申告により県が認定した収入に基づき、公営住宅法施行令第2条に規定する方法により算出される（住宅条例第16条）。また、収入を申告しない入居者については、公営住宅法施行令第3条の規定により定められた近傍同種家賃が適用される。

住宅条例第28条第1項により、入居者の収入が入居後に住宅条例第6条第1項第2号に定める収入（原則として所得月額15万8,000円）を超え、県営住宅に引き続き3年以上入居しているときは、知事は当該入居者を収入超過者として認定し、収入超過者は県営住宅の明渡しについて努力義務を負う（住宅条例第29条）。平成30年度の収入超過者は292名である。

また、住宅条例第28条第2項により、公営住宅の入居者の収入が最近2年間引き続き公営住宅法施行令第9条に規定する収入（原則として所得月額31万3,000円）を超え、県営住宅に引き続き5年以上入居しているときは、知事は当該入居者を高額所得者として認定し、高額所得者に対し、期限を定めて当該県営

住宅の明渡しを請求し、高額所得者はすみやかに県営住宅を明け渡さなければならない（住宅条例第31条）。平成30年度の高額所得者は10名である。

他方で、知事は、次の各号に掲げる特別の事情がある場合においては、家賃の減免又は徴収の猶予を必要と認める者に対して知事が定めるところにより当該家賃の減免又は徴収の猶予をすることができる（住宅条例第18条）。

- 一 入居者又は同居者の収入が著しく低額であるとき。
- 二 入居者又は同居者が病気にかかったとき。
- 三 入居者又は同居者が災害により著しい損害を受けたとき。
- 四 その他前各号に準ずる特別の事情があるとき。

(5) 入居の承継

住宅条例第15条により、入居者が死亡し又は退去した場合において、その死亡時又は退去時に当該入居者と同居していた者が引き続き県営住宅に居住しようとするときは、当該入居者と同居していた者は、知事の承認を受けなければならない。平成30年度の入居の承継実績は29件である。

(6) 退去時の修繕

住宅条例第21条第1項第1号により、畳の表替え、破損ガラスの取替え、ふすまの張替え等の軽微な修繕及び給水せん、点滅器その他附帯施設の構造上重要でない部分の修繕に要する費用は、原則として入居者の負担とされている。

住宅条例第40条により、入居者は、県営住宅を明け渡そうとするときは、当該明渡し日の10日前までに知事に届け出て、県営住宅監理員又は知事の指定する者の検査を受けなければならないところ、通常の損耗とは認められない損傷の修繕費用については、公社が管理する県営住宅においては、検査当日に公社に現金で支払うことになっており、住宅条例第20条に定める敷金からの差引きは実施していない。なお、PFI株式会社が管理する県営住宅については、退去者が修繕業者を手配し、退去者が直接修繕業者に修繕費を支払っているため、PFI株式会社が修繕費を預かることはない。

(7) 駐車場の使用

住宅条例第53条により、県営住宅の駐車場を使用しようとする者は、知事の

許可を得なければならない。県営住宅の駐車場を使用しようとする者は、駐車場の使用許可の申請をし、知事が駐車場の使用者として決定し、通知をする（住宅条例第55条）。駐車場の使用者は定められた駐車区画に駐車しなければならず、毎月駐車場の使用料の支払の他に、駐車場の使用開始時の使用料の3月分に相当する額の保証金を納める必要がある（住宅条例第59条）。

2 監査の結果及び意見

県営住宅に関する施策について監査を実施した結果、次のとおり、指摘及び意見を述べることとする。

(1) 家賃等の滞納者への対応について

ア 家賃及び使用料の滞納状況について

平成30年度の家賃の滞納総額は合計2億4,031万4,021円である。入居中の滞納者（合計630名）のうち家賃滞納月数は最大で46月、滞納合計金額は最大117万9,600円である。また、12月以上の滞納者は51名である。退去済みの滞納者（合計613名）のうち、家賃滞納月数は最大で190月、滞納合計金額は最大373万5,000円である。他方で、1,000円未満の滞納者が21名存在する。

平成26年度からの5年間の滞納額の推移は以下のとおりである。

| 年度 | 滞納額（千円） | 現年度徴収率（%） |
|--------|---------|-----------|
| 平成26年度 | 252,375 | 98.19 |
| 平成27年度 | 247,100 | 98.13 |
| 平成28年度 | 242,559 | 98.18 |
| 平成29年度 | 236,419 | 98.53 |
| 平成30年度 | 240,314 | 98.23 |

平成30年度の家賃滞納額（2億4,031万4,021円）の内訳は現年度が1,972万7,630円、過年度が2億2,058万6,391円であり、過年度分の滞納割合が高く、また、特定の入居者及び退去者によって高額滞

納が生じている。

イ 入居中の滞納者への対応について

県では、徳島県営住宅家賃滞納整理事務処理要綱（以下「滞納処理要綱」という。）を作成し、以下のとおり滞納者へ対応をしている。

入居者等に対する対応

| 滞納月数等 | 対象者 | 手続・方法 | 実施時期 |
|---------------------|----------------|----------------------|--------|
| 1か月 | 初めて滞納した者 | 電話又は督促状の送付 | 毎月 |
| | 滞納者 | | 8月、2月 |
| 2か月～ | 滞納者 | 夜間督促（事情聴取、納付指導） | 偶数月 |
| | | 電話又は督促状の送付 | 9月、3月 |
| | 初めて滞納した者の連帯保証人 | 電話又は通知による滞納者への納付指導依頼 | 毎月 |
| | 連帯保証人 | | 9月、3月 |
| 3か月～ | 滞納者 | 催告書の送付及び電話 | 7月、1月 |
| | 連帯保証人 | 催告書の送付及び滞納者への納付指導依頼 | |
| | 常習滞納者※ | 訪問指導（事情聴取、納付指導） | 奇数月 |
| 6か月～ | 滞納者 連帯保証人 | 呼出面談（事情聴取、納付指導） | 11月、3月 |
| | 呼出に応じない滞納者 | 訪問指導（事情聴取、納付指導） | 偶数月 |
| 15万円～ 又は 9か月～ | 滞納者 連帯保証人 | 「訴訟対象候補者」として別表2により対応 | |

（徳島県営住宅家賃滞納整理事務処理要綱 別表1）

15万円以上の滞納又は9か月以上の滞納によって「訴訟対象候補者」となり、判定会議において、使用許可の取消し、訴訟提起、強制執行が検討されることになる。

平成26年度から平成30年度までの法的措置等の状況は、以下のとおりである。

法的措置等の件数（過去5年分）

| 年度 | 通常訴訟 | | | | | 少額訴訟 | 退去指導による退去者 (高額滞納呼出指導等) | 備考 |
|-----|------|----|-----|----|----|------|---------------------------|---------------------------|
| | 提訴 | 判決 | 和解等 | 取下 | 計 | | | |
| H26 | 9 | 9 | 0 | 0 | 9 | 0 | 0 | |
| H27 | 1 | 0 | 0 | 1 | 1 | 0 | 3 | 訴訟中に、名義人が滞納家賃全額支払・明渡のため取下 |
| H28 | 6 | 6 | 0 | 0 | 6 | 0 | 2 | |
| H29 | 3 | 3 | 0 | 0 | 3 | 0 | 1 | 1件退去済、1件強制退去執行済 |
| H30 | 0 | 0 | 0 | 0 | 0 | 0 | 10 | |
| 計 | 19 | 18 | 0 | 1 | 19 | 0 | 16 | |

(令和元年9月12日現在)

住宅条例第41条第1項第2号及び第12条第2項によれば、「家賃を3月以上滞納したとき」は、知事は県営住宅の使用許可を取り消し、明渡しを請求することができる。ところ、滞納処理要綱によれば、「訴訟対象候補者」となるのは15万円以上又は9か月以上の家賃を滞納した場合であり、住宅条例との間で乖離が生じている。

また、平成30年度には使用許可の取消し実績はなく、平成29年度の使用許可の取消しも3件のみで、使用許可の取消し時点での滞納月数は各々18月、19月及び20月であり、使用許可の取消しまでに相当の時間を要している。

この点、連帯保証人については、民法第447条により「保証債務は、主たる債務に関する利息、違約金、損害賠償その他その債務に従たる全てのものを包含する」ため、滞納者が退去するまでの間の滞納家賃を保証しなければならず、かつ、連帯保証人は知事に代わって滞納者に対して使用許可を取り消して明渡しを求めることもできないため、連帯保証人が想定しない高額を保証債務を負う可能性がある。

他方で、連帯保証人に対しては、家賃の消滅時効期間が民法第169条により5年であるため、5年遡った滞納家賃までは連帯保証人に請求可能であると考えられるものの、東京高裁判決平成25年4月24日は「賃借人が賃料不払

を続けながら区営住宅賃貸建物を明け渡さない事態が生じた場合には、賃貸人は、保証人の支払債務が保証契約に即して通常想定されるよりも著しく拡大することを防止するため、保証人との関係で、解除権等の賃貸人としての権利を状況に応じて的確に行使すべき信義則上の義務を負うところ、賃貸人が権利行使を著しく遅滞したときは、著しい遅滞状態となった時点以降の賃料ないし賃料相当損害金の保証人に対する請求は、信義則に反し、権利の濫用として許されない。」と判示し、地方公共団体の連帯保証人に対する請求のうち、3年を超える滞納家賃の部分の請求を権利の濫用として棄却している。

滞納者の自主的な退去が望めない場合、使用許可を取り消した上で、住宅明渡請求訴訟を提起し、明渡しが認められた判決を債務名義として住宅明渡しの強制執行を申し立て、強制執行により明渡しが完了する。強制執行により明渡しまでに至る期間は滞納者の対応によって長短があるものの、訴訟提起の時点から1年を超える期間も想定されるため、連帯保証人への請求との関係では、少なくとも滞納月数が12月に達した時点で速やかに「訴訟対象候補者」として対応する必要があると考えられる。

本来、県営住宅の家賃は主に入居者の収入に応じて決定されているため支払が困難な家賃ではないことや、仮に支払が困難な事由が発生すれば住宅条例における家賃の減免規定の適用によって滞納家賃の発生を抑制することも可能であり、他方で、住宅条例第41条第1項第2号が3月の滞納で使用許可の取消しを可能としていることを鑑みれば、現在の使用許可の取消しまでに至るまでの期間は長きに失すると評価せざるを得ない。

殊に、民法改正により、令和2年4月1日以降、新たに締結等を行う連帯保証契約については、極度額を定めなければならないところ（改正民法第465条の2）、県は、一定の場合を除き、連帯保証人制度を継続することにしては、極度額を定めた連帯保証人に対しては、極度額を超える滞納家賃を請求することはできないことになる。

この点、公営住宅のセーフティネットとしての役割から、滞納する入居者に対しても、一定の配慮が必要であること自体は否定し難いため、むしろできるだけ早期に滞納が発生している要因を分析し、生活困窮等、福祉的対応が必要なケースについては、より積極的に関係機関と連携して入居者への支援を実施し、生活の立て直しとともに滞納の解消を図るべきであるが、そうした対応を

必要としない単なる滞納案件については、滞納処理要綱を見直し、遅くとも滞納家賃の月数が12月に達した場合には、速やかに使用許可を取り消し、法的措置を含め速やかに明渡しを求めるべきである。

(意見25)

滞納処理要綱を見直し、できるだけ早期に滞納が発生している要因を分析し、福祉的対応が必要なケースについては、より積極的に関係機関と連携して入居者への支援を実施し、生活の立て直しとともに滞納の解消を図るべきであり、福祉的対応等を要しない滞納案件については、遅くとも滞納家賃の月数が12月に達した場合には、速やかに使用許可を取り消し、法的措置を含め速やかに明渡しを求めるべきである。

ウ 退去した滞納者への対応について

家賃滞納者が県営住宅を退去した後の滞納家賃のうち、退去後6月までに回収できないものについては、平成18年度から外部の債権回収業者へ回収を委託しているところ、平成30年度までの回収金額合計は約1,330万円である。債権回収業者は、退去した滞納者へ督促をして回収を図るところ、回収が功を奏さない場合は、滞納処理要綱によれば、再び県において、退去後5年間までの間、電話、督促状の送付又は訪問による請求を実施している。また、退去した滞納者のうち、勝訴判決を取得し、勤務先が判明している者については給与差押をしている。

退去滞納者等に対する対応

| 時点 | 対象者 | 手続・方法 | 実施時期 |
|--------------|-------------------------------|------------------------|--------------|
| 退去時 | 滞納者 | 誓約書の徴収 | 退去検査時 |
| 退去後 ～6か月 | 滞納者 | 電話、督促状の送付又は訪問による 請求 | 毎月 |
| | 連帯保証人 | | 2か月毎 |
| 退去後 6か月～ | 滞納者 連帯保証人 | サービスに収納業務の依頼 | 3か月毎 |
| 退去後 1～3年 | サービスから 返却された滞納者 | 電話、督促状の送付又は訪問による 請求 | 5月、9月、 1月 |
| | 上記の連帯保証人 | | 5月、1月 |
| 退去後 3～5年 | サービスから 返却された滞納者 及び連帯保証人 | 電話、督促状の送付又は訪問による 請求 | 5月、1月 |
| | ～10年 上記のうち勝訴 判決が確定した者 | | |
| 勝訴判決 確定後～ | 訴訟対象者の うち、勤務先が 判明している者 | 給与差押 | 通年 |

※ 滞納者が死亡した場合は、相続人に対して請求を行う。

(徳島県営住宅家賃滞納整理事務処理要綱 別表3)

平成30年度に退去した滞納者に対して、訴訟提起及び強制執行を実施した実績はない。また、過去5年間の給与差押実績は1件である。

この点、地方自治法施行令第171条の2は次のとおり規定している。

【地方自治法施行令第171条の2】

普通地方公共団体の長は、債権（地方自治法第231条の3第3項に規定する歳入に係る債権（以下「強制徴収により徴収する債権」という。）を除く。）について、地方自治法第231条の3第1項又は前条の規定による督促をした後相当の期間を経過してもなお履行されないときは、次の各号に掲げる措置をとらなければならない。ただし、第171条の5の措置をとる場合又は第171条の6の規定により履行期限を延長する場合その他特別の事情があると認める場合は、この限りでない。

- (1) 担保の付されている債権（保証人の保証がある債権を含む。）については、当該債権の内容に従い、その担保を処分し、若しくは競売その他の担保権の実行の手続をとり、又は保証人に対して履行を請求すること。
- (2) 債務名義のある債権（次号の措置により債務名義を取得したものを含む。）については、強制執行の手続をとること。
- (3) 前2号に該当しない債権（第1号に該当する債権で同号の措置をとつてなお履行されないものを含む。）については、訴訟手続（非訟事件の手続を含む。）により履行を請求すること。

同条の「相当の期間」については、地方自治法等の法令で具体的に規定されていないものの、一般的にはおおむね1年を限度（松本英昭著「逐条地方自治法第9次改訂版」1, 036頁）とされている。

前記のとおり、県では、督促を繰り返しているものの、訴訟提起及び強制執行については、近年は、ほぼ行われていない。そもそも、滞納処理要綱においては、訴訟対象者は入居者に限られており、自主的に退去した滞納者についての訴訟提起は想定されていない。なお、地方公共団体が訴訟提起をする場合、地方自治法第96条第1項第12号により議会の議決が必要であるところ、県では昭和42年10月9日の議決により「法第180条第1項の規定による知事の専決処分事項」として「県営住宅（改良住宅を含む。）に係る家賃の請求並びに明け渡し請求等に関する訴の提起、和解及び調停に関すること。」が指

定されており、知事の専決で訴訟提起が可能である。

この点、最高裁判決平成16年4月23日は「地方公共団体が有する債権の管理について定める地方自治法第240条、地方自治法施行令第171条から第171条の7までの規定によれば、客観的に存在する債権を理由もなく放置したり免除したりすることは許されず、原則として、地方公共団体の長にその行使又は不行使についての裁量はない。」と判示しており、地方自治法施行令第171条の2の規定からは、特別の事情が認められる場合を除いて、訴訟提起及び強制執行を行うことが求められている。なお、現在、強制執行の対象について、滞納処理要綱別表3「退去滞納者等に対する対応」において、「給与差押」と記載されており、他の強制執行の対象は明示しては記載されていないが、給与以外の預貯金や動産等を強制執行の対象から除外する合理的理由はない。

したがって、現在の退去した滞納者に対する対応は、督促時点で既に判決を取得している極めて稀な場合を除いて、消滅時効期間内の督促までしか想定されておらず、督促だけで消滅時効期間を徒過する結果となっており、地方自治法施行令第171条の2の規定による手続を行うべきであり、滞納処理要綱の内容を見直さなければならない。

(指摘1)

退去した滞納者について、督促後1年以内に滞納が解消されないときには、その間に履行延期の特約又は滞納家賃が少額であること等を理由に徴収停止措置をとった場合その他特別な事情があると認める場合を除いて、原則として訴訟提起をし、強制執行を実施すべきである。

エ 分納誓約について

県では、家賃滞納者が分割払を希望する場合に、滞納家賃額確認書兼誓約書の提出を受けて分割払を認めているものの、地方自治法施行令第171条の6の履行延期の特約又は地方自治法第96条第1項第12号若しくは専決に基づく和解は行っていない。滞納処理要綱によれば、①滞納家賃が15万円未満の場合、原則として、分納回数を12回以内とし、毎月1回、当月家賃とは別に分納、②滞納家賃が15万円以上の場合、原則として、滞納家賃の半額程度

を一括で納付し、残余の滞納家賃について、分納回数を12回以内とし、毎月1回、当月家賃とは別に、分納、と規定されている。

この点、地方自治法施行令第171条の6は、履行延期の特約をする場合には、「債務者が無資力又はこれに近い状態にあるとき。」(同条第1項第1号)や「債務者が当該債務の全部を一時に履行することが困難であり、かつ、その現に有する資産の状況により、履行期限を延長することが徴収上有利であると認められるとき。」(同条同項第2号)等の要件を満たす必要がある。現在、県では分納計画を立てる際に、収入申告時に提出された資料(所得の有無、学生・扶養関係等にかかわらず16歳以上の入居者全員分の所得、課税証明書)及び滞納者からの聞き取りの情報を元としている。しかしながら、収入申告時に提出された資料に基づいて算出された家賃が滞納になっていることから、既に収入申告時と異なる状況になっていると考えられるため、滞納者から収入状況等の聞き取りを行うと共に、最新の収入状況を裏付ける資料(最新の給与明細書や通帳の写し等)を確認する必要がある。

さらに、滞納処理要綱の原則とは異なり、滞納家賃の半額程度を一括で納付することや、12回以内の分納計画とは異なる長期の分納計画も散見される。この点については、県営住宅は低収入の入居者が想定されるため、支払原資が乏しく、滞納処理要綱の原則では、支払可能な範囲に収まらない場合があることを示唆している。

また、分納を認めた場合に、滞納者との間で分納についての合意書等の書面が作成されておらず、滞納者が分納を履行しないケースも散見される。地方自治法及び地方自治法施行令によれば、滞納者の分納を認める場合には、履行延期の特約又は地方自治法第96条第1項第12号若しくは専決に基づく和解の必要があるところ、現在は、当該手続によることなく、法的根拠に基づかずに分納を認めている。しかし、法令上、前記法令の規定を根拠に分納を認めることが求められており、法的根拠に基づかない分納については法令上許容されていないと考えられることから、現在県において収入申告時に提出された資料、滞納者からの聞き取り及び滞納家賃額確認書兼誓約書の提出のみで分納を認めていることは、履行延期の特約や和解による分納を求めている上記法令に基づかない措置であり、法令に則ったものではない。

したがって、滞納者へ分納を認める場合には、履行延期の特約又は地方自治

法第96条第1項第12号若しくは専決に基づく和解の手続をとらなければならない。そして、かかる手続をとったことを明確にするために、滞納家賃額確認書兼誓約書を徴求するにとどまっている現在の運用を改め、合意書等の書面を作成する等の改善が必要である。あわせて、滞納者が入居者である場合には、分納を怠ったときや新たに発生する家賃について滞納が発生したときに備える必要がある。そのため、例えば、分納を怠ったときや新たに発生する家賃を滞納したときには、速やかに入居中の県営住宅を明け渡すことを、分納を認める条件とし、その旨を合意書に明記すべきである。

さらに、分納期間が長期間に及ぶ場合には、滞納者による分納の不履行や新たに発生する家賃の滞納の可能性が高まる。もっとも、合意書等の当事者作成の書面のみでは訴訟手続を経なければ強制執行手続をとることができない。そのため、即時の強制執行手続を可能とするために、入居者等との合意内容を予め債務名義化すべきである。この点について、分納の不履行や新たに発生する家賃の滞納を理由に県営住宅の明渡しを求める場合には、公証人が作成する執行証書は金銭の給付を目的とする債権に限られるため、裁判所における訴えの提起前の和解手続(即決和解)により債務名義を作成する必要がある。この点、県では、県営住宅について、専決による和解が可能であり、即決和解であれば手続費用も低廉である上、原則1回の出頭で和解が成立するため、経済性迅速性の観点からも、後日、訴訟を提起して判決を取得することに比し、県の負担は小さい。したがって、長期の分納を認める際には、分納を怠ったときや新たに発生する家賃を滞納したときに速やかに入居中の県営住宅を明け渡すことを条件とした上で、当該合意内容について即決和解を利用して債務名義化することを検討すべきである。

また、公営住宅のセーフティネット機能に鑑みれば、滞納処理要綱を見直し、できるだけ早期に滞納が発生している要因を分析し、福祉的対応が必要なケースについては、より積極的に関係機関と連携して入居者への支援を実施し、生活の立て直しとともに滞納の解消を図るべきである。また、分納により滞納の解消を図る場合については、入居者の収入等の実態に見合った分納計画を定めるべきである。

(意見 26)

滞納処理要綱を見直し、できるだけ早期に滞納が発生している要因を分析し、福祉的対応が必要なケースについては、より積極的に関係機関と連携して入居者への支援を実施し、生活の立て直しとともに滞納の解消を図るべきである。

(指摘 2)

滞納者へ分納を認める場合には、履行延期の特約又は地方自治法第96条第1項第12号若しくは専決に基づく和解の手続をとらなければならない、かかる手続をとったことを明確にするため、現在の運用を改め、合意書等の書面を作成すべきである。あわせて、滞納者が入居者である場合には、分納を怠ったときや新たに発生する家賃について滞納が発生したときに備える必要がある。そのため、例えば、分納を怠ったときや新たに発生する家賃を滞納したときには、速やかに入居中の県営住宅を明け渡すことを分納を認める条件とし、その旨を合意書に明記すべきである。

さらに、長期の分納を認める際には、分納を怠ったときや新たに発生する家賃を滞納したときに速やかに入居中の県営住宅を明け渡すことを条件とした上で、当該合意内容について即決和解を利用して債務名義化することを検討すべきである。

オ 連帯保証契約の解除について

県営住宅の入居予定者は、特別の事情が認められない限り、入居の許可があった日から10日以内に、入居予定者と同程度以上の収入を有する者で知事が適当と認める連帯保証人2名(うち1人は、現に県内に居住している者)を確保し、連帯保証人と連署の請書を提出しなければならない(住宅条例第13条)。入居予定者が連帯保証人2名を確保できない場合、入居の許可が取り消されることになるため、連帯保証人2名の確保が県営住宅の入居の条件になっている。

連帯保証人について、住宅条例は、連帯保証契約の解除についての規定を設けていない。また、民法その他の法令においても、県営住宅における連帯保証人からの連帯保証契約の解除を認める明文の規定は存在しない。したがって、一度連帯保証人になると、入居者が県営住宅を退去しない限り、連帯保証人は入居者の居住中の家賃等の債務を保証しなければならない、連帯保証人自らが連

帯保証契約を解除することはできない。

他方で、県では連帯保証人が連帯保証契約の解除を申し出た場合、運用として新たな連帯保証人を確保した場合や申し出時点の滞納家賃等の債務を全額支払った場合には連帯保証契約の解除を認めている。もっとも、当該運用は連帯保証人に予め通知しておらず、連帯保証人が県に相談して初めて適用される運用である。

現在の連帯保証契約の解除の運用については、特に滞納家賃等の債務全額を支払った上で連帯保証契約を解除する場合には、連帯保証契約の解除後の債務については、連帯保証による履行ができず、県にとって不利益となる。したがって、地方自治法第2条第16項の趣旨からも、明文の根拠なく連帯保証契約の解除を認めることは好ましいことではない。

また、現在の連帯保証契約の解除の運用については、県に相談をした連帯保証人だけが知り得る運用であり、他の連帯保証人との間で著しい不公平が生じており、公平な運用とは言い難い。

この点、先般、国土交通省が発表した公営住宅のモデル条例案においては、連帯保証制度は廃止されており、前述したとおり、令和2年4月1日以降、新たに締結等を行う連帯保証契約については極度額を定めることが求められている。

したがって、連帯保証制度を継続するのであれば、連帯保証契約を解除する要件や手続について、住宅条例に明記し、連帯保証人に対しても、文書等で周知すべきである。

(意見27)

連帯保証契約を解除する要件や手続について、住宅条例に明記し、連帯保証人に対しても、文書等で周知すべきである。

カ 連帯保証人制度の見直しについて

前記オのとおり、県営住宅の入居者は、原則として、2名の連帯保証人を確保しなければならない。他方で、低所得で身寄りのない高齢者等、民間の賃貸物件を借りることが困難な住民にとって県営住宅への入居が困難になり、県営住宅のセーフティネットとしての役割が果たされないおそれがある。

連帯保証人の役割については、主に滞納家賃の支払であるところ、県営住宅の家賃は、制度上、原則として入居者の所得に応じて定まっており、さらに、住宅条例第18条によれば、入居者又は同居者の収入が著しく低額であるとき等、特別の事情がある場合には、家賃の減免又は徴収の猶予も可能であり、本来であれば、入居者に正当な理由があるにも関わらず、家賃の滞納が発生することはない。他方で、入居者が正当な理由なく家賃を滞納した場合は、県は、県営住宅の使用許可を取り消して、明渡しを求めるべきであり、県が、住宅条例に則り家賃の滞納者に対して適切に対応していれば、長期間の家賃の滞納は発生せず、短期間の家賃の滞納であれば、履行延期の特約によって、入居者だけで滞納の解消が十分に期待できる。

この点、県は、住宅条例の改正により、身寄りのない高齢者やひとり親世帯等の住宅の確保が難しい世帯については、連帯保証人を不要とする方向で検討しているとのことである。急速に人口減少が進むとともに、単身世帯が増加している本県の現状に鑑みれば、連帯保証人を求めることが、入居障害となることは好ましいことではないから、身寄りのない高齢者等について連帯保証人を不要としようとする県の方向性は高く評価されるべきである。

もっとも、制度上、入居者に正当な理由があるにもかかわらず、家賃の滞納が発生することはないのであり、また、正当な理由なく家賃を滞納した場合には速やかに明渡しを実現すれば、長期間の家賃の滞納は発生せず、入居者のみで滞納の解消が期待できるのであるから、県営住宅全般において連帯保証人の必要性は必ずしも高くはない。そもそも、公営住宅法において、連帯保証人が要求されていないにもかかわらず、住宅条例で連帯保証人を要求することで、公営住宅法の目的である「国及び地方公共団体が協力して、健康で文化的な生活を営むに足りる住宅を整備し、これを住宅に困窮する低額所得者に対して低廉な家賃で賃貸し、又は転貸することにより、国民生活の安定と社会福祉の増進に寄与すること」が阻害されてはならず、前述したとおり、先般、国土交通省が発表した公営住宅のモデル条例案においては、連帯保証人制度は削除されている。

また、令和2年4月1日から施行される民法において、新たに連帯保証人には極度額を定めなければならない一方で、改正前の民法が適用される連帯保証人には極度額が定められていないため、保証の範囲の異なる連帯保証人が併存

することになり、連帯保証人の管理事務の負担が大きくなることが見込まれる。そのため、連帯保証人の廃止については、新規の連帯保証人についてのみではなく、現在の連帯保証人についても遡及させることが、公平性の観点からは好ましいと考える。

(意見28)

県の連帯保証人に関する住宅条例の改正の方向性については、急速に人口減少が進むとともに、単身世帯が増加している現状に鑑みれば、高く評価でき、さらに、改良住宅を含む全ての県営住宅において連帯保証人を廃止する方向での住宅条例の改正を検討されたい。なお、連帯保証人の廃止については、新規の連帯保証人についてのみではなく、現在の連帯保証人についても遡及させることが、公平性の観点からは好ましいものとする。

キ 相続人への請求について

家賃を滞納したまま退去した者が死亡した場合、滞納家賃は金銭債務であるため、法定相続分に従い、当然に退去者の相続人に承継される。また、連帯保証人が死亡した場合、入居中であれば連帯保証人の地位を連帯保証人の相続人が相続し、退去後であっても滞納家賃が存在する場合には、当該滞納家賃の保証債務を連帯保証人の相続人が相続する。

しかしながら、県では、家賃を滞納したまま退去した者や連帯保証人が死亡したことを把握した場合に、相続人調査を行っておらず、最新の債務者と債務の額を把握していない。なお、滞納処理要綱によれば、滞納者が死亡した場合は、相続人に対して請求を行う、と明記されている。

したがって、退去した滞納者及び連帯保証人の死亡が判明した場合には、原則として、速やかに相続人調査を行い、相続人に対して法定相続分に応じた請求を行う必要がある。ただし、後記（指摘4）のとおり、不納欠損処理による債権放棄をすべき場合については、仮に相続人調査を実施したとしても、結局は不納欠損処理されることになるため、費用対効果の観点からも不納欠損処理による債権放棄すべきケースかどうかの調査を先行すべきであり、直ちに相続人調査までは要しない。

(指摘3)

債務者及び債権額の特定は債権管理の基本であり、退去した滞納者及び連帯保証人の死亡が判明した場合には、後記の(指摘4)記載の①、③及び④の要件を満たさないときには、速やかに相続人調査を行い、相続人調査の結果、(指摘4)②の要件を満たさないときには、相続人に対して法定相続分に応じた請求を行われたい。

ク 不納欠損処理と債権放棄について

県は、県営住宅を退去後5年以上又は滞納家賃請求訴訟の判決確定後10年以上(消滅時効の期間)が経過し、かつ、名義人が既に死亡・破産・行方不明等の場合は、事実上、債権回収することが困難であると考えられるため、不納欠損処分対象者として不納欠損処分の検討を行うこととしている。

県は、不納欠損処分を行う際に、地方自治法第96条第1項第10号に基づき議会の議決による債権放棄を行い、平成30年度には7件190万8,570円を不納欠損にしている。7件の内訳は以下のとおりである。

| | 退去年月日 | 退去者死亡日 | 保証人死亡日 | 滞納額(円) |
|---|-------------|-------------|-------------|-----------|
| ① | 平成14年6月30日 | 平成14年9月13日 | 平成27年1月頃 | 11,500 |
| ② | 昭和55年9月1日 | 平成28年5月28日 | 平成1年5月29日 | 5,200 |
| ③ | 平成20年6月30日 | 平成24年12月24日 | 昭和48年11月16日 | 8,400 |
| ④ | 昭和57年3月1日 | 平成27年5月19日 | 平成10年1月9日 | 20,400 |
| ⑤ | 昭和57年9月1日 | 昭和52年1月14日 | 平成20年7月29日 | 4,200 |
| ⑥ | 平成20年5月31日 | 平成9年10月27日 | 平成16年2月20日 | 780,600 |
| ⑦ | 平成12年12月31日 | 昭和63年10月4日 | 平成30年3月28日 | 1,078,270 |

上記7件のうち、退去日が昭和50年代のものが3件あり、滞納額が1万円未満のものも3件ある。前述のとおり、名義人や連帯保証人の相続人調査を行っておらず、督促も長期間行われていない。

数万円や数千円程度の少額債権を長期間管理することは合理的ではなく、徴収停止措置をとるべきであり、高額債権については、速やかに訴訟提起及び強制執行を行うべきところ、相続人調査を行って督促することすら怠り、漫然と

退去者及び連帯保証人の死亡まで管理を継続している。なお、滞納処理要綱によれば、1,000円未満の少額債権については、債権放棄の対象となると規定しているものの、実際に債権放棄は行われておらず、そもそも1,000円未満との基準は少額に過ぎると考えられる。

県営住宅を退去後5年以上又は滞納家賃請求訴訟の判決確定後10年以上（消滅時効の期間）が経過した場合、消滅時効の経過期間中に時効の中断事由が存在しなければ、滞納家賃についての債権は消滅時効が完成する。そして、私債権である滞納家賃についての債権は債務者の時効の援用により消滅するところ、通常であれば債務者は援用を希望する可能性が高い。したがって、滞納家賃についての不納欠損処理のための債権放棄に必要な要件として、消滅時効期間の経過に加えて、名義人が既に死亡・破産・行方不明等を不納欠損処理のための債権放棄に必要な要件とすることは、不合理であり、消滅時効期間の経過だけで不納欠損処理のための債権放棄に必要な要件とすることが合理的である。他方で、死亡・破産・行方不明については、個別の不納欠損処理の際の債権放棄の要件とすべき事由である。また、少額債権については、時効完成を要件とせずに、徴収停止措置の後に一定期間経過後に速やかに債権放棄による不納欠損処理を可能とすべきであり、少額債権の金額も現在の1,000円未満から概ね1万円未満程度に増額を検討すべきである。

（指摘4）

現在の不納欠損処理のための債権放棄に必要な要件については、以下のよう
に個別の要件として改めるべきである。

- ① 債権について消滅時効が完成した場合（債務者が時効の援用をしない特別の理由がある場合を除く。）
- ② 債務者及び連帯保証人がいずれも死亡し、相続人が存在せず、かつ、差し押さえることができる財産の価額が強制執行の費用を超えないと認められる場合
- ③ 破産法第253条第1項その他の法令の規定により債務者が当該債権につきその責任を免れた場合（連帯保証人がいる場合は除く。）
- ④ 行方不明や少額等により徴収停止の措置をとり、徴収停止の措置をとった日から相当の期間を経過した後においても、なお債務者が無資力又は

これに近い状態にあり、弁済する見込みがないと認められる場合（連帯保証人がいる場合は除く。）

（意見 29）

現在の不納欠損処理のための債権放棄に必要な要件は、事実上回収不能な債権を長期間管理する必要があり、合理性もないことから、不納欠損処理のための債権放棄に必要な要件を改めるとともに、手続としても、議会の議決による債権放棄だけではなく、債権管理条例を制定し、時効完成や破産免責などの事由については、長による債権放棄を可能として迅速に不納欠損処理を行えるよう検討されたい。

(2) 県営住宅の管理について

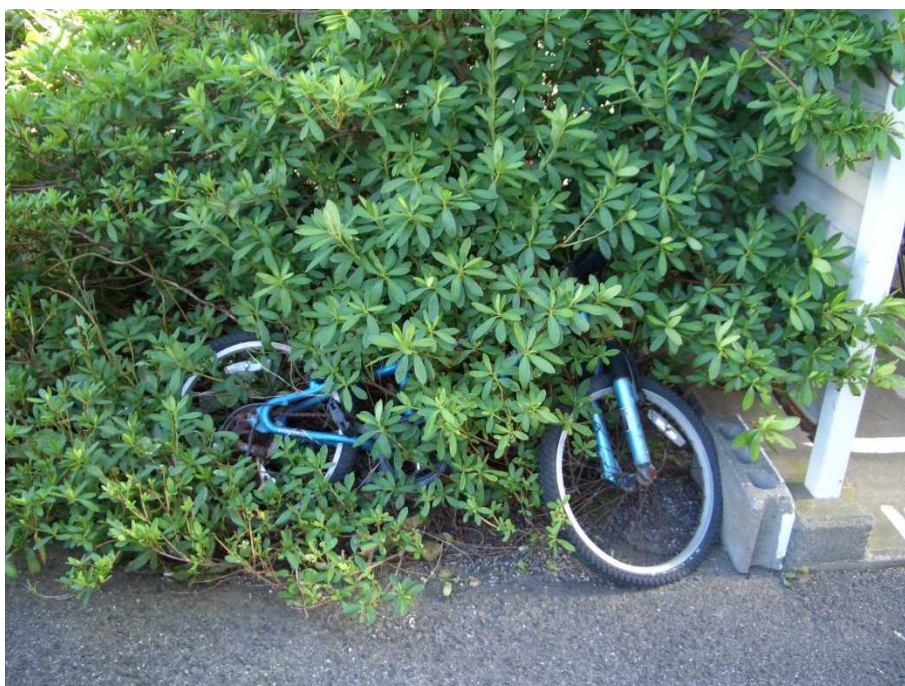
ア 放置自転車等への対応について

令和元年10月13日に金沢団地県営住宅を現地視察した際、県営住宅の敷地内の植え込みや空き地に放置されている自転車を数台把握した。金沢団地県営住宅を含む公営住宅は公社に管理委託しているところ、県と公社とが締結している「徳島県営住宅の管理代行に関する契約及び管理業務委託契約書」（以下「管理代行契約書」という。）第6条によれば、公社は、県営住宅を、その設置の趣旨に従い、適正かつ良好な状態で管理しなければならないと定められている。

他方で、入居者が駐輪場を使用する場合、公社や自治会等への申請や届出などの手続は不要であり、放置自転車の対応方針として、自転車の状態によって放置自転車であると疑われる場合には、自治会が放置場所から当該自転車を移動させているとのことである。そして、移動させた自転車に概ね2週間程度の期限を設定して自転車を引き取るよう札を貼り、更に期限までに引取り手がない場合には粗大ごみとして自治会が処分することも併せて札に記載しているとのことである。その上で、期限までに引取りのない自転車については自治会が粗大ごみとして処分しているとのことである。なお、防犯登録証が貼られている自転車や、盗難が疑われる自転車については自治会が警察に届出をしているとのことである。

しかしながら、現地視察をした際に把握した放置自転車については、放置か

ら相当期間経過している可能性が高く、必ずしも前記の対応方針に従った対応がなされているとは言い難く、幼児等も容易に接触できる位置に放置されており危険な状態にあるため、適正管理の面から速やかに撤去する必要がある。



(意見30)

公社は、県営住宅を、その設置の趣旨に従い、適正かつ良好な状態で管理しなければならないのであり、当然、放置自転車への対応も適切に行う必要があ

り、自治会だけに対応を任せている現状は不適切である。したがって、公社に指示して、自治会と協力し、放置自転車を撤去し、県営住宅の入居者及び同居者に対して、駐輪場以外の場所に駐輪しないよう周知を徹底すべきである。また、入居者が駐輪場を利用する場合には、ステッカー等の貼付を求めるなどして、放置自転車が入居者の自転車であるか否か、いずれの入居者の放置自転車であるかを判別する方法を導入すべきである。

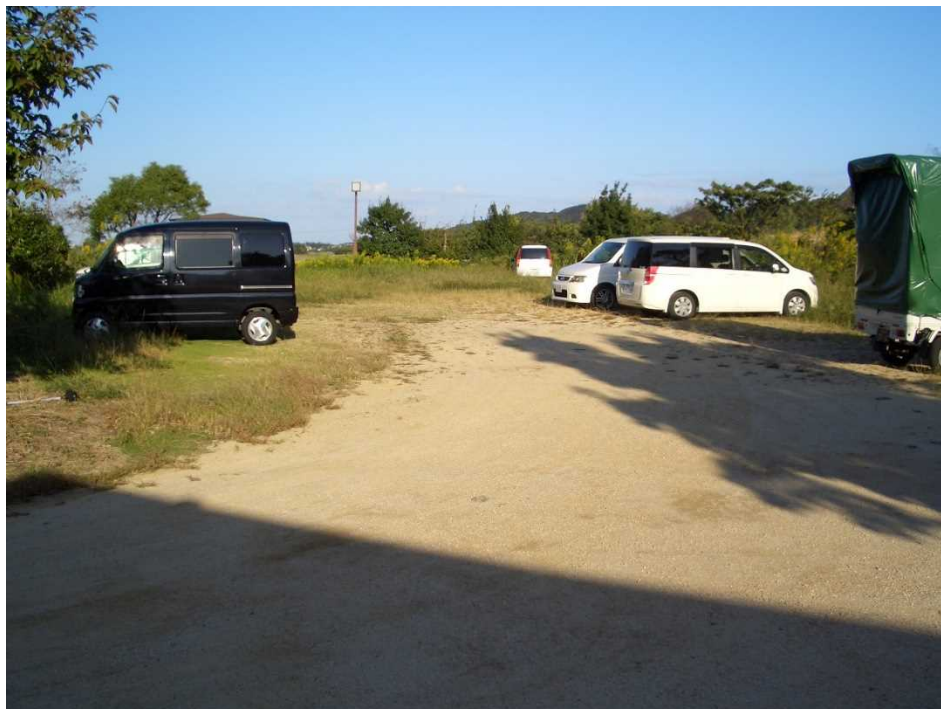
イ 無断駐車への対応について

令和元年10月16日に阿南団地県営住宅を現地視察した際、住宅の敷地内の駐車区画ではない空き地に駐車している車両を複数台把握した。うち1台についてはカーペット状の敷物を設置した上で、敷物上に駐車しており、明らかに駐車場として使用していた。

前記のとおり、県営住宅の敷地に駐車する場合、知事の許可を受け、使用料や保証金も負担した上で、定められた駐車区画に駐車することが認められているのであり、駐車区画以外の駐車は許されていない。空き地は当該県営住宅の敷地の奥に存在するため、県営住宅の入居者又は同居者が無断駐車している可能性が高い。空き地は自治会が管理しており、自治会において過去に無断駐車を取り締まった実績はあるものの、無断駐車の解消には至っていない。なお、無断駐車が行われている空き地に、無断駐車に対する警告を示す掲示等は存在しなかった。

阿南団地県営住宅は公社による管理代行が実施されているところ、管理代行契約書第7条に基づいて作成された「県営住宅管理代行業務等処理要綱」第9.1には「不正駐車に係る実態調査及び指導」が記載されており、無断駐車への対応は公社が実施することになっているものの、公社が無断駐車への解消に向けて措置をとった実績は確認できなかった。なお、令和元年11月20日にも確認したところ、無断駐車の変更に変わりはなかったが、現地視察を含めた監査手続の過程において、公社に対し、駐車区画以外である空き地に駐車している車両の存在及び撤去の必要性を指摘したところ、その後、県及び公社において、自治会と調整した上で、駐車車両の撤去及び空き地への車両進入を防ぐ車止め等の措置を実施しており、一定の改善がみられた。今後、新たに駐車区画外への駐車が発生した場合においても、空き地自体の所有権者は県であり、公社の

管理業務の一部にもなっている以上、県の財産管理として、県及び公社が無断駐車の撤去を主体的に行う必要があるため、定期的に無断駐車の有無を確認する体制を検討するとともに、入居者において、外来者用駐車場も含めた駐車場の利用ニーズが高いのであれば、むしろ空き地を駐車場として整備することも検討されたい。



<令和元年10月16日の状況>



<令和元年11月20日の状況>



<令和2年2月28日の状況>

(意見31)

今後、定期的に無断駐車の有無を確認する体制を検討するとともに、入居者において、外来者用駐車場も含めた駐車場の利用ニーズが高いのであれば、むしろ空き地を駐車場として整備することも検討されたい。

ウ 個人情報の管理について

公社が、令和元年10月31日、県営住宅の家賃を滞納している入居者の68名及び連帯保証人114名に対して、今後の家賃の納入計画を公社での相談を促すため、「滞納家賃の納入相談通知書」を送付したところ、うち10名の連帯保証人については既に連帯保証契約を解除している過去の連帯保証人であることが判明し、当該連帯保証人に入居者9名の個人情報（住所・氏名・滞納状況）が流出した。

県及び公社は、県営住宅の入居者の情報について、公営住宅管理システム「住まいる7」を導入しており、同システムについては、後日の裁判等に備えて、過去の連帯保証人の情報も保存されていることから、本来であれば現在の連帯

保証人だけを送付先として抽出しなければならないところ、今回は抽出作業が不十分であったため、誤って過去の連帯保証人も送付先に含まれてしまったとのことである。

しかしながら、前記のとおり、県の運用によれば連帯保証人と連帯保証契約を解除する場合には、解除時点での家賃等の債務を全て支払うことが条件になっており、連帯保証契約解除時点では家賃等の債務は存在しない。また、連帯保証人が連帯保証契約締結時に負担すべき債務も他に存在しないことから、「後日の裁判等に備える」ための具体的な必要性は乏しい。他方で、現在の連帯保証人と過去の連帯保証人をシステム上、同様に管理し、現在の連帯保証人だけを別途抽出しなければならない現在の管理方法は、今回に限らず過去の連帯保証人に対して誤って通知等を送付する温床となりかねない。この点、過去の連帯保証人について、システムを変更して現在の連帯保証人とは異なる管理をすることが考えられるものの、敢えてシステムを変更してまで過去の連帯保証人の情報を管理する必要性は乏しい。

(意見 3 2)

連帯保証契約を解除した連帯保証人の情報については、システム上連帯保証人の情報から削除すべきであり、現在の連帯保証人の情報だけを管理する体制にすべきである。

エ 退去修繕費の徴収・管理について

公社は、県営住宅から退去する際、退去の立会時に住宅内部の損傷状況に対応して修繕費を現金で徴収し、現金を封筒に入れて、公社内の金庫で保管している。調査日（令和元年11月18日）時点の修繕費の預り金は、合計122万6,500円である。

その後、修繕については即時に実施することなく、当該住宅が募集対象となった際に修繕を実施し、預かった修繕費から支出している。そのため、退去後数年が経過していても、修繕が実施されていない住宅もあり、適切な管理とは言い難い状況にある。なお、平成30年度の修繕実績は75戸、100万9,500円である。

現在の運用について、県によれば、退去直後に修繕をしても、募集の際に再

度修繕が必要になるため、修繕費を軽減させるために募集時まで修繕を実施していないとのことであった。

しかしながら、修繕は入居者の原状回復義務も含まれており、本来であれば退去後速やかに修繕を実施し、修繕内容から県と入居者との間の適切な修繕費の負担を明らかにすべきであるところ、現在の方法では、退去時の立会だけで積算した預り金が入居者の負担する修繕費として適切な金額であるか否かも判断できない。また、退去時の住宅の損耗状況によっては、水回り等即時に修繕をしなければ更なる損耗が生じる可能性もあり、最終的な県の負担が増加する可能性もある。

なお、住宅条例第20条第4項ただし書は、「ただし、未納の家賃又は損害賠償金があるときは、敷金のうちからこれを控除した額を還付する。」と規定しているところ、県では修繕費の敷金からの控除を認めていない。もっとも、修繕費は、入居者の原状回復義務の履行のための費用であり、原状回復義務には、特約のない限り、通常損耗に係るものは含まれないとされている。したがって、修繕費は、入居者の故意・過失、善管注意義務違反その他通常の使用を超えるような使用による損耗・毀損を復旧させるための費用であり、損害賠償金としての法的位置付けを有していると解することができるため、修繕費を住宅条例の「損害賠償金」として敷金からの控除を認めることは可能であると考ええる。

また、前記の預り金122万6,500円は、貸借対照表上、資産の部に現金、負債の部に預り金として計上すべきものであるところ、計上されておらず、簿外資産、簿外負債となっており、公社の決算書は適正に表示されていない。また、封筒に入れ、金庫に保管しているという管理状況も適切ではない。

なお付言すれば、各地の災害においては、公営住宅の空き室は、即時に被災者に提供できる住宅として、一時使用住宅ないし仮設住宅として活用されているところ、修繕等がなされないまま空き室となっているのでは、被災者への即時の提供も困難となる。南海トラフ巨大地震等の大規模災害においては、多くの住宅難民が発生することが想定されているのであるから、災害への備えという観点からも、早期の修繕対応が必要であると考ええる。



(指摘5)

県営住宅から入居者が退去した際には、原則として速やかに修繕を実施し、

適正な修繕費の負担を退去者に請求すべきであり、敷金から修繕費を精算する方法も検討すべきである。

また、退去した者から将来の修繕に充てるとして預かっている現金については、現状、簿外となっているが、決算書に計上すべきである。さらに、封筒に入れ、金庫に保管している管理状況も適切ではなく、預金口座に入金すべきである。

オ 入居者の募集について

県営住宅の募集については、前述したとおり、年4回（5月、8月、11月、2月）の定期募集と定期募集で申込みがなかった住宅を通年で募集する随時募集の方法で実施しているが、郵送による受付は実施しておらず、内覧も実施していない。

もっとも、県営住宅の入居者は低所得者等が想定されているところ、県庁まで出向いて申込みをすることが難しい入居希望者が増加することから、例えば、郵送による受付を認めたり、徳島市外にある県営住宅の集会所等において受付を実施したりするとともに、随時募集の範囲を広げるなどして、より柔軟な入居者の募集手続が検討されるべきである。また、希望者については、民間の賃貸住宅と同様に、内覧等を実施することも検討すべきである。

（意見33）

入居者の募集については、郵送による受付を認めたり、徳島市外にある県営住宅の集会所等において受付を実施したりするとともに、随時募集の範囲を広げるなどして、より柔軟な入居者の募集手続が検討されるべきである。また、希望者については、民間の賃貸住宅と同様に、内覧等を実施することも検討すべきである。

カ 自治会運営及び共用部分の管理について

県営住宅については、複数又は単独の自治会が設けられ、自治会において、共益費の回収及び共用部分の清掃等の業務を担っている。

この点、視察を実施したPFI株式会社が管理する県営住宅（万代町団地、

名東(東)団地)については、いずれも共用部分の清掃等が行き届いていたのに対し、公社が管理する県営住宅については、共用部分の管理が行き届いていた県営住宅(矢三野神本団地、鳴門高島団地)と、雑草が広範囲に渡って生い茂っていたり、放置自転車が散見されたりするなど、必ずしも共用部分の管理が行き届いていない県営住宅(金沢団地、阿南団地)に分かれた。ただし、PFI株式会社が管理する県営住宅は、いずれも築年数が浅く、また、管理する県営住宅の数も少なく、徳島市内に集中しているため、管理が行き届きやすい点は留意されるべきであり、一概に、公社の管理がPFI株式会社に比べて不十分だというわけではない。

もっとも、意見を聴取した自治会においては、いずれも高齢による担い手の不足を不安要素として挙げており、共用部分の管理が十分に行き届いていない県営住宅においては、自治会機能が低下していることがうかがわれる。自治会が自律的に機能できているのであれば、公社、PFI株式会社ないし県による自治会支援は補充的なもので足りる(視察をした県営住宅においては、共用部分の管理が行き届いていない県営住宅においても、清掃等については、民間の賃貸住宅に比べればよくなされており、自治会の果たす役割自体は評価されるべきである。)が、今後は、自治会に、共益費の回収も含めた共用部分の管理を自律的に委ねることが難しくなることが想定されることから、より積極的な自治会の運営支援を実施すべきである。

また、共用部分については、老朽化した遊具等を撤去しても、新たな遊具等を設置することなくおかれているケース(金沢団地県営住宅)や、設置した遊具等が入居者から活用されていないケース(万代町団地県営住宅)も認められた。予算上の制約のために新たな遊具等の設置は難しいと推察されるが、県営住宅に設置された遊具が、近隣の子供の遊び場となっているケースもあり、また、今後、県として、子育て世帯を積極的に受け入れようとするのであれば、共用部分の利活用は、より積極的に進めるべきであり、例えば、大学やNPO等と協働して、全国各地で試みられている官民連携で公営住宅等の団地の再生を図る、いわゆる団地再生プロジェクトを実施するなど、公営住宅の質を高める取組を進めるべきである。

(意見34)

県営住宅における自治会の役割は評価されるべきであるが、今後は自治会機能の低下が想定されることから、より積極的な自治会の運営支援を実施するべきである。

(意見35)

例えば、大学やNPO等と協働して、全国各地で試みられている官民連携で公営住宅等の団地の再生を図る、いわゆる団地再生プロジェクトを実施するなど、公営住宅の質を高める取組について検討し、共用部分の利活用をより積極的に進めるべきである。

キ 県営住宅における防災対応について

第2章1「徳島県の住生活を取り巻く状況」において述べたとおり、南海トラフ巨大地震による被害想定については、沿岸部を中心に甚大な被害が発生することが想定されているところ、本県で想定されている甚大な被害をもたらす災害はこれにとどまらない。例えば、『『とくしま-0(ゼロ)作戦』地震対策行動計画(徳島県南海トラフ・活断層地震対策行動計画)』では、南海トラフのみならず中央構造線活断層地震も想定地震として対象にしており、さらに、先般、県が公表した最大規模の高潮が発生した場合の浸水想定においては、県北東部を中心に10市町の14.9パーセントが浸水する可能性があるとしており、複数の県営住宅が、ハザードマップにおける津波浸水区域内等に建設されていることから、災害への備えは重要である。

この点、一部の県営住宅においては、災害備蓄の備えや、避難訓練が実施されており、評価できる。また、担当課の説明によれば、県営住宅においては、家具の転倒防止措置のための金具を取付けた痕については、原状回復の範囲に含まれていないとのことであり、阪神・淡路大震災において、多くの被災者が転倒した家具の下敷きになるなどして死傷したことに鑑みれば、南海トラフ地震、活断層地震での死者ゼロを目指す県の対応としても、評価できる。

もっとも、視察をした万代町団地県営住宅においては、津波浸水区域内に建てられており、屋上に備蓄倉庫が設けられているにもかかわらず、非常用仮設トイレを除き、めぼしい災害備蓄の備えがなく、また、避難訓練も実施されて

おらず、設置されたかまどベンチの使用方法等についても熟知している者がいないなど、災害への備えが十分になされているとは言い難い状況にあった。

したがって、それぞれの県営住宅の被害想定に応じて、災害備蓄の整備や避難訓練等の継続的な実施を行うべきである。その際には、実際の入居者を念頭に必要な災害備蓄の洗い出しを行うとともに、県営住宅に居住する避難行動要支援者等の支援のあり方や、県営住宅の自治会単位での防災計画の策定等を自治会と協働しながら進めるとともに、近隣住民との連携（津波避難ビルに指定されている県営住宅も複数存在する。）も推し進めるべきである。

また、家具の転倒防止措置のための金具の取付けについても、原状回復の範囲に含まれていないことを積極的に明示されているわけではない。したがって、家具の転倒防止措置のための金具の取付け等について、賃貸住宅においてもより積極的に家具の転倒防止措置がとられることになるよう、原状回復の範囲に含まれていないことを入居のしおり等に明記し、入居者に推奨すべきである。

（意見 3 6）

それぞれの県営住宅の被害想定に応じて、災害備蓄の整備や避難訓練等の継続的な実施を行うべきである。その際には、実際の入居者を念頭に必要な災害備蓄の洗い出しを行うとともに、県営住宅に居住する避難行動要支援者等の支援のあり方や、県営住宅の自治会単位での防災計画の策定等を自治会と協働しながら進め、あわせて近隣住民との連携も推し進めるべきである。

（意見 3 7）

家具の転倒防止措置のための金具の取付け等について、賃貸住宅においてもより積極的に家具の転倒防止措置がとられることになるよう、原状回復の範囲に含まれていないことを入居のしおり等に明記し、入居者に推奨すべきである。

第4章 その他の住宅に関する施策について

1 脱炭素型設備転換支援事業補助金（徳島県ZEH補助金）

(1) 事業の概要

ア 担当課

環境首都課

イ 事業の内容

県内に住所を有する個人で、ZEH（ゼロエネルギー住宅）を新築する又は購入する若しくは既築住宅を補助対象住宅に改修する者に対して補助を行う。

ウ 補助対象住宅

国のZEH補助金を受ける住宅で、県内に本店等を有するZEHビルダー、プランナーが設計、建築等する住宅のうち、国のZEH補助金において蓄電システムの補助を受ける住宅。

エ 補助対象経費及び補助率又は補助額

国のZEH補助金における補助対象住宅の設備等及び蓄電システムに要する経費で、住宅の設備等については10万円とし、蓄電システムに要する設備費の3分の1又は初期実行容量1キロワット時当たり3万円のいずれか低い金額を加算した額。ただし40万円を上限とする。

オ 利用実績

平成29年度からの制度であるが、平成29年度の利用実績は4件、平成30年度の利用実績は2件、令和元年度の利用実績は申請ベースでは13件とのことである。

カ 予算

平成29年度、平成30年度の予算はいずれも1,000万円であったが、令和元年度の予算は、過去2年の実績を鑑み、700万円に変更したとのことである。

(2) 監査の結果及び意見

ア 国のZEH補助金については、平成30年度までは、蓄電システムを設置しない住宅であっても、国による補助を受けることは可能であったが、令和元年度から、蓄電システムの導入をも要件とする補助金制度(ZEH+R強化事業)が新設された。前述した令和元年度の県の実績については、いずれもこのZEH+R強化事業の利用者である。すなわち、国の制度においては、蓄電システムを設置しない住宅への補助と設置する住宅への補助とが複数存在している。

しかし、本県の制度においては、国のZEH補助金を受ける住宅のうち、蓄電システムを設置する住宅を対象としており、国のZEH補助金よりも補助の対象を限定した制度となっている。

前記(1)カ記載のように、平成29年度、30年度の本県の予算において、25件の補助が可能であったが、利用実績は、数件にとどまっている。担当課によれば「脱炭素社会の実現を目指す本県としては、再生可能エネルギーにより自家発電した電力を自ら無駄なく安定的に消費するため、さらには、災害時の緊急対策としても蓄電池を備えたZEHを普及したい。」とのことである。確かに蓄電池を利用し、余剰電力を蓄電することは温室効果ガス削減に効果を発揮するであろうし、災害時の利用も考えあわせれば、蓄電池の普及に意義があることに異論はない。しかし、本県における平成30年度の国のZEH補助金の受給実績が103件であったにもかかわらず、本制度の利用実績が数件にとどまっていることに鑑みると、蓄電システムを備えなければ、県の制度においては補助の対象とならない点が、制度利用のネックとなっている可能性もあり、そうであるならば、本制度では、脱炭素社会の実現という大目標の達成に寄与できないということにもなりかねない。なお、国がZEH+R強化事業を設けたことにより、令和元年度の利用実績が増加したことからすると、蓄電システムを備えていることを要件としていることが、直ちに制度利用のネックになっていたわけではなく、後述するとおり、補助金の額等他の要因がネックになっていた可能性もある。いずれにせよ、今後、平成30年度までの当制度の利用実績が少なかった理由を検証し、住宅関連業者の意見も踏まえた上で、制度の再検討が必要である。この点、前述したとおり、国が新たにZEH+R強化事業を新設したことにより、令和元年度の実績は増加している。この件数の

増加は、国の既存の制度に比べ、Z E H + R 強化学業の補助金が高額であることと、昨今の災害の増加による防災意識の高まりによるものではないかと推察される。そうであるならば、災害の発生による防災意識の高まりは、一般に時間の経過とともに下がっていくものである上、国によるZ E H + R 強化学業が終了すれば、補助実績が再び低迷する事態を招来しかねないため、令和元年度の申請件数を維持し更なる利用を促すためにも、申請件数が改善している現時点においてこそ、より丁寧な検証を望みたい。

(意見 3 8)

Z E H 補助金については、平成 3 0 年度までの当該制度の利用実績が少なかつた理由について検証し、その要件等について再検討が必要である。

イ 本制度の補助を受けるためには、Z E H ビルダー、プランナーが設計、建築をするという要件があるが、担当課によると、Z E H ビルダー、プランナーのうち、拠点所在地を本県に置く登録者数は 8 2 者、対応可能エリアとして本県を登録している事業者数は 2 2 6 者とのことである。本県に建築士登録をしている事業者が 8 3 8 者であることを鑑みれば、現状での登録者数が多いとは言えない。担当課においては「県のホームページはもとより、一般社団法人徳島県建築業協会、公益社団法人徳島県建築士会及び一般社団法人徳島県建築士事務所協会に補助金の周知依頼を行っている」とのことであるが、現状の登録者数及び前記(1)オの利用実績からみると、当制度の普及に関し、専門家の見地から何らかの問題点等を感じている可能性もある。今後、引き続き、周知活動を行うとともに、専門家との意見交換を行う必要がある。

(意見 3 9)

Z E H 補助金制度の普及には、Z E H ビルダー、プランナーとしての登録者数の増加及び専門家の理解が必要である。今後、引き続き、周知活動や専門家との意見交換が必要である。

2 徳島県勤労者住宅建設資金貸付制度

(1) 事業の概要

ア 担当課

労働雇用戦略課

イ 事業の内容

県は、勤労者の持家住宅の建設・購入を促進するための必要な資金を貸付けることで、勤労者福祉の向上に資することを目的に、要綱を定め、昭和57年度から徳島県勤労者住宅建設資金貸付制度（以下「本件貸付制度」という。）を開始している。

現在、本件貸付制度における貸付金は5種類存在し、資金名や貸付限度額等については以下の表1のとおりである。

【表1】

| 資金名 | 貸付限度額 | 貸付期間 | 貸付利率 |
|-----------------------------------|---------------|-------|--------|
| 有担保長期型貸付金 | 400万円以内 | 20年以内 | 年2.60% |
| 有担保短期型貸付金 | 同上 | 10年以内 | 年1.70% |
| 無担保短期型貸付金 | 同上 | 同上 | 年1.95% |
| 有担保長期型貸付金 (耐震型住宅・ バリアフリー住宅) | 1,000万円 以内 | 20年以内 | 年2.50% |
| 有担保短期型貸付金 (耐震型住宅・ バリアフリー住宅) | 同上 | 10年以内 | 年1.60% |

制度開始時は専ら住宅の建設・購入が目的であったものの、平成29年度以降は「空き家の解体」も目的に加えられている。

県は、本件貸付制度について、四国労働金庫（以下「四国労金」という。）との間で「徳島県勤労者住宅建設資金貸付原資の預託に関する契約書」を締結し、四国労金に対し貸付資金を預託し、四国労金が貸付希望者に対して貸付けを実行している。

平成30年度の本件貸付制度に係る徳島県勤労者住宅建設資金貸付原資の

預託に関する契約書によれば、預託金額は1億8,300万円、預託期間は平成30年4月2日から平成31年3月29日まで、預託金の利率は年0.01パーセントである。

ウ 予算と預託実績の推移

県の平成30年度における本件貸付制度の当初予算は7億2,600万円で、四国労金への預託額実績は契約書記載のとおり1億8,300万円であり、予算の残額（5億4,300万円）は執行されていない。

平成16年度以降の15年間の本件貸付制度の「当初予算額」、「預託額実績」、「貸付残高」、「新規件数」及び「新規貸付額」は、以下の表2のとおりである。

【表2】

(金額単位:千円)

| 年度 | 当初予算額 | 預託額実績 | 貸付残高 | 新規件数 | 新規貸付額 |
|--------|---------|---------|---------|------|--------|
| 平成16年度 | 310,000 | 260,000 | 430,206 | 27 | 66,480 |
| 平成17年度 | 31,000 | 26,000 | 417,187 | 31 | 68,730 |
| 平成18年度 | 31,000 | 26,000 | 372,271 | 15 | 35,160 |
| 平成19年度 | 31,000 | 26,000 | 311,600 | 3 | 11,000 |
| 平成20年度 | 26,000 | 26,000 | 241,379 | 2 | 5,400 |
| 平成21年度 | 26,000 | 26,000 | 187,540 | 0 | 0 |
| 平成22年度 | 26,000 | 26,000 | 141,577 | 3 | 7,300 |
| 平成23年度 | 26,000 | 26,000 | 99,867 | 0 | 0 |
| 平成24年度 | 26,000 | 26,000 | 69,344 | 1 | 3,000 |
| 平成25年度 | 26,000 | 26,000 | 43,823 | 0 | 0 |
| 平成26年度 | 726,000 | 726,000 | 24,753 | 0 | 0 |
| 平成27年度 | 726,000 | 304,000 | 13,926 | 0 | 0 |
| 平成28年度 | 726,000 | 304,000 | 7,973 | 0 | 0 |
| 平成29年度 | 726,000 | 183,000 | 4,820 | 0 | 0 |
| 平成30年度 | 726,000 | 183,000 | 3,656 | 1 | 690 |

予算については、平成16年度は年3億1,000万円、平成17年度から平成19年度までの間は年3,100万円、平成20年度から平成25年度までの間は年2,600万円であったところ、平成26年度以降の予算は年7億2,600万円に大幅に増額されている。

他方で、四国労金への預託額実績は、平成16年度は年2億6,000万円、平成17年度から平成25年度までの間は年2,600万円であったところ、平成26年度は予算の増額に伴い年7億2,600万円に増額されているものの平成27年度及び平成28年度は3億400万円、平成29年度及び平成30年度は1億8,300万円に大幅に減少している。

エ 貸付実績について

平成16年度の新規の貸付件数は27件であったところ、平成19年度以降は新規の貸付件数は年0件から3件の間で推移しており、平成25年度から平成29年度までの5年間は、新規貸付けは0件であった。平成30年度は新規の貸付件数は1件、新規貸付額は69万円であった。

オ 本件貸付制度の広報について

県は、本件貸付制度の広報について、四国労金作成のチラシの企業への送付、同チラシをホームページ及び「地方公共団体における住宅リフォームに関する支援制度検索サイト」に掲載、各種イベントでの同チラシの配布等を実施している。

また、四国労金においても、取引先事業所内の掲示板にポスターの掲示依頼やチラシの配布をしている。

カ 本件貸付制度の利用増加に向けた県の取組について

県は本件貸付制度の利用増加に向けて、平成26年度に融資利率を引き下げ、耐震型住宅・バリアフリー住宅用の貸付けを可能にし、平成29年度に無担保短期型貸付金の融資利率を現在の利率まで更に引き下げ、空き家解体に必要な資金の貸付けも可能になるよう制度を改正している。

(2) 監査の結果及び意見

本件貸付制度については、平成30年度は1件の新規貸付けがあったものの、それ以前の5年間について新規貸付けは0件である。また、平成30年度末の貸付残高は365万6,000円であり、予算7億2,600万円のわずか0.5パーセントしか執行されていない。

本件貸付制度の予算については、平成25年度は2,600万円であったところ、同年度の新規貸付けが0件であったものの平成26年度には最終的には7億円増額された7億2,600万円の予算が確保されている。なお、予算説明資料の事業の目的には平成26年度当初予算説明資料から平成30年度当初予算説明資料までの「県内の勤労者が、自ら居住するための住宅を新築又は購入あるいは増改築しようとする場合に、必要な資金を低利で貸し付けることにより、持ち家住宅の建設を促進して、ゆとりある豊かな生活の実現を支援して勤労者福祉の向上に資することを目的とする。」との文言がほぼ変わらず記載されている。

他方で、四国労金への預託金額については、予算が大幅に増額された平成26年度には予算全額が預託されているものの、貸付実績に伴い、平成27年度には預託金額は3億400万円に減少し、平成29年度には1億8,300万円に減少しており、予算と預託金額との間に大幅な乖離が生じている。

担当課によれば、将来の南海トラフ巨大地震や中央構造線・活断層地震等の災害に備えて住宅の耐震化や倒壊のおそれのある空き家解体などの対策が急務であり、大規模災害発生後の社会的混乱の中での住宅再建に、迅速かつ円滑に、勤労者の負担軽減のための施策展開が図れるように必要な予算額を確保しているとのことであった。

もっとも、事業目的において「必要な資金を低利で貸し付けること」が挙げられているものの、例えば本件貸付制度の有担保長期型貸付金（貸付期間20年以内）の融資年利率が固定金利で2.6パーセントであるのに対して、四国労金の「ろうきんフラット35」の20年以下（融資率9割超）は固定金利が1.77パーセント（金利適用期間令和元年12月9日から令和元年12月15日まで）であり、四国労金の他の商品と比較して本件貸付制度が「低利」とは言えなくなっている。平成26年度及び平成29年度に貸付利率を引き下げてはいるものの、なお民間の金融機関の商品と金利に明確な差がある以上、今後も本件貸付制度による予算規模に見合う貸付けがなされる見通しは極めて厳しいと言わざるを得

ない。

実際にも、近年の貸付実績はほぼ皆無であり、そもそも四国労金への預託金額が大幅に減少している中で、7億2,600万円もの予算を確保する必要性はなく四国労金に対する預託金額との差額である5億4,300万円が執行される見込みも乏しいと言わざるを得ない。そして、前述した徳島県の住生活を取り巻く状況からすると、例えば、本件貸付制度が利用されていないことによって県民の住宅取得が滞るといった、県民の住生活への影響も認め難い。さらに、四国労金への預託金額は、毎年、県から預託され、県に返金されるというサイクルを繰り返しているため、県の近年の決算書においては、歳入として1億8,300万円、歳出としても1億8,300万円が計上されていると考えられるが、実際には制度の利用者がいないため、決算書と事業の実態が乖離している点も問題である。

また、耐震化や空き家解体の必要性そのものは明らかであるものの、本件貸付制度は、第3次計画においては何ら言及されておらず、県全体の住宅施策の中では適切な位置付けがなされているとは言い難い。

貸付実績が低迷している原因が民間商品との競争力の差であることからすれば、本件貸付制度が、予算規模に見合うだけの利用がなされる今後の見通しは厳しいと言わざるを得ず、前述した住生活基本法制定の経緯において述べたとおり、我が国の住宅政策は、民間による住宅市場の成熟に伴い、住宅市場における官民の役割分担の見直しが迫られているところ、本件貸付制度についても、抜本的な見直しがなされるべきである。

(意見40)

徳島県勤労者住宅建設資金貸付制度については、近年ほとんど利用されておらず、貸付実績も予算全体のごく一部であり、民間の金融機関の商品と比較しても、今後、本件貸付制度の大幅な利用は見込まれないことから、抜本的な見直しがなされるべきである。

なお、将来の大規模災害発生に備えて必要な予算額を確保しているとの説明については、想定する災害においてどれだけの需要が発生し、本件貸付制度がどの程度利用される見込みがあるのか具体的な需要予測もなされていない(付言するに、住宅金融支援機構において、各種災害復興住宅融資制度が、本件貸付制度よ

りも低金利で整備されている。) ばかりか、大規模災害後に必要とされる様々な被災者支援施策との連携や調整も検討されておらず、利用実績を遙かに上回る予算を確保しておく説明としては説得的とは言えない。

3 森を木づかう住宅資金貸付制度

(1) 事業の概要

ア 担当課

林業戦略課新次元プロジェクト推進室

イ 事業の内容

県内で自ら居住するための住宅の新築、建売に対して、県産認証木材を梁、桁に100パーセント又は全体の50パーセント以上使用する場合、若しくはリフォームに対して県産認証木材を50パーセント以上使用する場合に、県と金融機関が協調し、10年固定金利（1.1パーセント）の貸付けを行う。

ウ 利用実績

当該制度は平成19年度に開始されたが、現在までの利用実績は5件とのことである。

エ 予算

平成30年度の予算は290万円である。

(2) 監査の結果及び意見

ア 平成21年12月、農林水産省より「森林・林業再生プラン」が公表され、「10年後の木材自給率50%以上」等が目指すべき姿として掲げられた。これを受け、本県では平成22年12月に「とくしま木材利用指針」が策定され、その後、平成27年度に見直しがされ、今後10年間で県産材の県内での消費を25万立方メートルまで引き上げるといった指針が策定されている（平成26年度の県内における県産材消費量実績は約11万立方メートル）。当該指針の下、本県では、高性能林業機械の導入、林業従事者の拡充、林道の整備等の政策が遂行されている。県産材の生産体制の整備は、森林環境のリサイクル、林業家、製材所、工務店等の産業の充実、ひいては住宅の低コスト化に繋がるため、住宅政策にとって重要な課題である。

一方で、県産材消費の言わば出口戦略として、民間住宅における政策が、現状においては当該政策のみであるというのは、その利用実績からして、手薄と

言わざるを得ない。住宅の建築を計画する者が、当該制度の利用を検討する場合、県産材の利用割合のハードルを越えたとしても、2つ目のハードル、つまり借入金利のハードルも存在する。当該制度の金利は、当初10年間は1.1パーセントとされており、近年、利用割合が増加している、特にインターネット專業銀行等の民間金融機関の商品における金利に比較すると不利であることは否めない。この点に関して担当課においては「民間金融機関における最優遇金利が適用されない場合、当該制度の金利の方が有利となり、条件面で不利ではない」とのことである。確かに、そのようなケースも有りうるかもしれないが、一般的には、少なくとも当該制度の金利面がアピールポイントとなるものではない。

当該制度の見通しについて、担当課は「住宅部材としての県産材の使用比率を上げ、県内の循環利用を促進し、温暖化防止や国土保全など環境保全対策の一環としても当制度のPRを行い、利用拡大を図りたい。」とのことであるが、現状の制度のままPRを強化したとしても、利用実績の拡大は難しいと考える。民間金融機関における住宅融資獲得競争は、今後、更に激化することが予想され、インターネット專業銀行等の民間金融機関と金利面や新商品の開発面で競うことは自治体にとっては難しい面もあると考えられ、当該制度については抜本的な見直しが必要である。

(意見41)

森を木づかう住宅資金貸付制度については、その利用実績からすると制度の抜本的な見直しが必要と言わざるを得ず、県産材消費の出口戦略としては、他の施策の検討も必要である。

なお、当該制度については、前述した第3次計画の視点2(2)の県産木材による良質な木造住宅の振興等に関わる政策であるところ、第3次計画においては言及がなされておらず、第3次計画上、適切に位置付けがなされていなかった。前述したとおり、第3次計画は、本県の住宅政策の基本計画なのであるから、第3次計画に位置付けられていなかったことは好ましくなく、第4次計画の策定に当たっては遺漏なきようにされたい。

イ 林野庁が公表している平成28年度「森林・林業白書」によると「プレカット材は施工期間の短縮や施工コストの低減等のメリットがあることから、木造住宅の建築現場において利用が拡大しており、平成27年には、木造軸組構法におけるプレカット材の利用率は91%に達している。」「全国工務店協会が行った木造住宅における木材の使用状況に関する調査においても、住宅に使用する木材の選択に当たり、施主と設計者が相談して決めると回答した工務店の割合は19%であるのに対し、施工者がプレカット工場等の木材調達先と相談して決めるとした回答は76%に上っており、使用する木材の選択において、プレカット加工業が重要な役割を担っていることがみてとれる」とされている。つまり、県産材消費の出口戦略としては、建主をターゲットにするよりも、県内のプレカット加工業者等が、県産材の質、価格、安定的な供給体制等についてどのように評価しているのかを把握し、問題点を解消していく施策の方が効果的であることが想定される。前述したストック重視の施策の中で、県産材の需要を確保する観点からも、事業者の需要分野ごとの評価を把握することは重要であり、事業者との意見交換や事業者の意見を反映した県産材消費拡大戦略の検討が必要である。

(意見42)

県産材の消費拡大に係る施策については、プレカット加工業者等の県産材の流通に当たって重要な役割を果たす事業者からの高い評価が不可欠であり、事業者との意見交換や事業者の意見を反映した施策が望まれる。

第5章 まとめ

住宅施策に係る事務事業の執行について、県の住宅政策の基本計画である「とくしま住生活未来創造計画（第3次徳島県住生活基本計画）」に掲げられている施策を中心に、外部監査を実施した。

第2章冒頭で検討したとおり、徳島県の住生活を取り巻く状況は、今後ますます厳しくなっていくことが想定されており、住宅政策についてもより難しい舵取りを要求されることは必定である。また、住宅政策は、国はもとより、市町村や民間とも連携・協働が必要不可欠であり、県単独では推し進められない政策も少なくない。

そうした中、県としても、大勢としては、他の基本計画にも目配りをしながら、第3次計画を策定し、住宅対策総合支援センターを開設し、空き家判定士制度を設けるなど、各施策を実施し、目標達成に向け努力していることが確認できた。

また、県営住宅事業については、後述するとおり、一部に問題がみられたものの、低所得者等のための住宅の提供という公営住宅の責務と滞納家賃等の回収という、ときに緊張関係に立つ二つの要請の適切なバランスをとるために腐心されていることがわかり、全体としてみれば、評価できるものであった。PFI事業を利用した県営住宅事業についても、事業者の選定及び建設に関しては特段の問題は見受けられず、その運営についても、総じて評価できるものであった。

ただし、以下のとおり一部に問題が見られた。以下、主なものについて記載することとする。

1 第3次計画全体について

- (1) 後述するとおり、第3次計画からすれば、住宅政策としても位置付けられるべき施策であるにもかかわらず、適切に第3次計画に位置付けられているとは言い難い施策が見られるため、所管を超えた総合的な連携や調整をより推進していく必要がある。特に、住宅の質の確保という観点からは、福祉政策との総合的な連携は不可欠であり、県庁内においても、それぞれの部署が実施する住宅関係の政策の情報交換や総合調整を実現するために、より横断的な対応を可能とする仕組みが検討されるべきである。

- (2) 住生活基本計画は、10年計画として策定されているものの、実質的には5年計画と評価できる。そして、第4次計画の策定に当たっては、当然、5年ごとに国が実施する住宅・土地統計調査を基にすべきではあるものの、昨今の社会情勢の変化のスピードからすると、各次計画内において、よりきめ細やかなPDCAサイクルの策定（例えば、可能な限り単年度ごと、最低でも、5年計画を前期・後期に分けた半期ごと）が検討されるべきであり、あわせて住宅・土地統計調査以外にも達成度合を測ることができる指標が検討されるべきである。

また、本県の住生活基本計画の策定に際しては、第1次計画、第2次計画及び第3次計画共に「住生活基本計画策定委員会」が設置されている。第3次計画策定に当たっての委員会の議事によれば、様々な観点から議論は行われているが、次期計画に関する議論が中心であり、前計画の指標の達成度合やPDCAサイクルに関する検証については、委員に対して詳細な資料の提供が行われた上で議論が行われているとは言い難く、次期計画の策定においては、住生活基本計画策定委員会に対して、前計画の施策ごとのPDCAサイクルや指標の達成について検証資料を提示し、議論が為された上で、次期計画の議論をスタートすべきである。

あわせて、計画における指標は、新たな計画策定時に削除されるケースがあるが、その場合は、削除の理由、その後の管理についても、計画において、公表すべきであるし、新たな指標を設けるのであれば、その理由・背景等についても公表すべきである。

- (3) 本県の住生活基本計画策定においては、各市町村における住生活基本計画を重要な基礎資料と位置付けるべきであるが、住生活基本計画を策定している市町村は徳島市のみにとどまっている。県は、各市町村の住生活基本計画の策定を強力に後押しするとともに、住宅政策における市町村との連携をより密にすべきである。

2 第3次計画に掲げられている各施策について

- (1) いわゆる空き家問題に関しては、今後、空家等対策計画を策定していない市町村や計画の中身を充実させる必要のある市町村については、県からの更なる支援が必要である。

また、老朽危険空き家・空き建築物の除却に関しては、着実に成果があがっているものの、空き家の利活用に関しては、除却に比較して十分な成果があがっているとは言い難く、空き家バンクにおいて提供されている情報は市町村によって大きく異なっており、比較が難しく分かりづらい。地域の情報やインスペクション（建物状況調査）等も含め、どのような情報を提供することが中古住宅市場の活性化に繋がるのか検討し、開示する情報を統一し、分かりやすく伝える等の改善が必要である。空き家等を生活体験施設や交流施設等に用途を転換する施策についても、事例に基づく情報、ノウハウを県が集約し市町村と共有し、市町村のブランディング戦略に県が積極的に支援を行う必要がある。

- (2) スtock活用型市場環境の整備に関する施策については、前述した空き家の利活用を推進するためにも必要な施策であり、今後、点検、修繕が住宅の価値の維持にどのように繋がるかについて、住宅の所有者に情報を提供することによって、住宅の長寿命化の促進を図るべきである。また、適切なPDCAサイクルを確立するためにも、成果指標についても適時に検証が可能な指標を検討すべきである。

もともと、徳島県の住生活を取り巻く状況からすると、Stock活用型市場環境の整備を進めるにしても、今後も相当数の新築住宅が供給される状況は継続するものと考えられる。そこで、新築の良質な住宅を建築することにより、将来、Stockとしての価値が維持されることや環境負荷に配慮した住生活の事例、環境負荷低減のデータを収集して建築主に提供できるよう、住宅関連事業者へのデータ提供等、具体的な施策の展開を望みたい。

インスペクションについても、中古住宅市場の活性化等の施策において非常に重要な役割を果たすと考えられるため、インスペクションの周知、活用について積極的な施策の展開が必要である。

- (3) 住宅政策は、県民の日々の生活にまさに密着した政策であり、行政からは見えづらい様々な市場を対象としなければならないため、専門家、地域住民からの不断の意見聴取は政策目的の実現に不可欠である。官主導の政策から官民連携した政策への転換を図るためにも、専門家や地域住民から現状についての意見聴取を行う仕組み作りをするとともに、施策への参画を促すべきである。

- (4) 県産木材による良質な木造住宅の振興等に関する施策については、今後、住宅着工戸数の減少が想定される中、県産木材の市場を縮小させないためには、インスペクション等を活用し、リフォーム等に県産木材が積極的に使用されることを目指すなど、ストック重視の施策と適合した施策の展開が必要である。このような施策を展開するためには、県産木材の経年劣化、利用分野ごとの評価、事例、リフォームによる効果等の基礎データ及びデータを提供する体制、ルール作りも必要である。

さらに、公営住宅の整備等における県産木材の利用を促進することにより、賃貸住宅リフォームにおける県産木材利用実績等として利用できる可能性もあり、具体的な施策の推進、分析等が必要である。

- (5) 高齢者・子育て世帯等に関する住宅政策については、具体的な成果に結びついていない。そのため、今後の施策の推進方法、適切な指標について検討する必要がある。また、指標、具体的な施策の策定及び検証に関しては、県の高齢者等に関する政策全般との連携や調整が必要であると考えられることから、その担当部署ともより密接な連携がなされることが望まれる。

3 県営住宅に関する施策について

- (1) 県営住宅については、まず、その住宅セーフティネット機能としての役割と、適正な財政執行の調整が重要であるところ、滞納処理要綱を見直し、できるだけ早期に滞納が発生している要因を分析し、福祉的対応が必要なケースについては、より積極的に関係機関と連携して入居者への支援を実施し、生活の立て直しとともに滞納の解消を図るべきである。また、滞納者への分納を認める場合には、履行延期の特約又は和解の手続をとらなければならない、かかる手続をとったことを明確にするため、合意書等の書面を作成すべきである。

なお、長期の分納を認める際には、分納を怠ったときや新たに発生する家賃を滞納したときに速やかに入居中の県営住宅を明け渡すことを条件とした上で、当該合意内容について即決和解を利用して債務名義化することを検討すべきである。

さらに、適切な相続人調査を実施するとともに、福祉的対応等を要しない滞納

案件については、遅くとも滞納家賃の月数が12月に達した場合には、速やかに使用許可を取り消し、法的措置を含め速やかに明渡しを求めるべきである。

他方、現在の不納欠損処理のための債権放棄に必要な要件は、事実上回収不能な債権を長期間管理する必要がある、合理性もないことから、不納欠損処理のための債権放棄に必要な要件を改めるとともに、手続としても、議会の議決による債権放棄だけではなく、債権管理条例を制定し、時効完成や破産免責などの事由については、長による債権放棄を可能として迅速に不納欠損処理を行えるよう検討されたい。

また、県の連帯保証人に関する住宅条例の改正の方向性については、急速に人口減少が進むとともに、単身世帯が増加している現状に鑑みれば、高く評価できることから、さらに、改良住宅を含む全ての県営住宅において連帯保証人を廃止する方向での住宅条例の改正を検討されたい。なお、連帯保証人の廃止については、新規の連帯保証人についてのみではなく、現在の連帯保証人についても遡及させることが、公平性の観点からは好ましいものとする。

- (2) 県営住宅から入居者が退去する際には、原則として速やかに修繕を実施し、適正な修繕費の負担を退去者に請求すべきであり、敷金から修繕費を精算する方法も検討すべきである。

また、退去した者から将来の修繕に充てるとして預かっている現金については、現状、簿外となっているが、公社の決算書に計上すべきである。さらに、封筒に入れ、金庫に保管している管理状況も適切ではなく、預金口座に入金すべきである。

- (3) 県営住宅における自治会の役割は評価されるべきであるが、今後は自治会機能の低下が想定されることから、より積極的な自治会の運営支援を実施するとともに、例えば、大学やNPO等と協働して、全国各地で試みられている官民連携で公営住宅等の団地の再生を図る、いわゆる団地再生プロジェクトを実施するなど、公営住宅の質を高める取組について検討し、共用部分の利活用をより積極的に進めるべきである。

- (4) 災害対応の必要性の高まりを受けて、家具の転倒防止措置のための金具の取付

け等について、賃貸住宅においてもより積極的に家具の転倒防止措置がとられることになるよう、原状回復の範囲に含まれていないことを入居のしおり等に明記し、入居者に推奨するとともに、それぞれの県営住宅の被害想定に応じて、災害備蓄の整備や避難訓練等の継続的な実施を行うべきである。その際には、実際の入居者を念頭に必要な災害備蓄の洗い出しを行うとともに、県営住宅に居住する避難行動要支援者等の支援のあり方や、県営住宅の自治会単位での防災計画の策定等を自治会と協働しながら進めるとともに、近隣住民との連携も推し進めるべきである。

4 その他の住宅に関する施策について

- (1) 脱炭素型設備転換支援事業補助金（徳島県ZEH補助金）については、必ずしも利用が普及しているとは言い難い現状にあるが、環境負荷に配慮した住生活の促進等のためにも重要な施策であるため、平成30年度までの当該制度の申請件数が少なかった理由について検証し、その要件等について再検討をするとともに、今後も引き続き、周知活動や専門家との意見交換が必要である。
- (2) 徳島県勤労者住宅建設資金貸付制度については、近年ほとんど利用されておらず、貸付実績も予算全体のごく一部であり、民間の金融機関の商品と比較しても、今後、本件貸付制度の大幅な利用は見込まれないことから、抜本的な見直しが必要とされるべきである。
- (3) 森を木づかう住宅資金貸付制度については、その利用実績からすると、制度の抜本的な見直しが必要と言わざるを得ず、県産材消費の出口戦略としては、例えば、プレカット加工業者等の県産材の流通に当たって重要な役割を果たす事業者から高い評価が得られるような施策を実施するなど、他の施策の検討も必要である。

これらの施策については、第3次計画に掲げられている施策として位置付けられるべき施策であると考えられるが、同計画において適切な位置付けはなされていなかった。前述したとおり、同計画が、本県における住宅政策の基本計画であること

に鑑みると、基本計画に適切に位置付けられていない施策があることは望ましいこととは言えない。