

令和元年度

包括外部監査結果報告書（概要版）

「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

第1 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 監査の結果及び意見の概要

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)」(以下「第3次計画」という。)に掲げられている施策を中心に、外部監査を実施した。

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、『とくしま回帰』住宅対策総合支援センター」を開設し、「とくしま地方創生空き家判定士」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分かり、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(全ての指摘及び意見については別表のとおり)。

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。

もっとも、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、徳島県営住宅家賃滞納整理事務処理要綱を見直し、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、徳島県住宅供給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

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。

第3 指摘及び意見の一覧

I 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	
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	
意見2	住生活基本計画においては、「基本的な施策」ごとにP D C A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P D C A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P D C A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P D C A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	
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	
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。

Ⅱ 第3次計画に掲げられている各施策について

視点1 災害に強い住環境の構築	
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。
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	
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。
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。
意見11	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。
意見12	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	
意見13	<p>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。</p> <p>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。</p>
意見14	<p>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。</p> <p>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。</p>
意見15	<p>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。</p>
視点4 スtock活用型市場環境の整備	
意見16	<p>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。</p>
意見17	<p>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。</p>
意見18	<p>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。</p>

意見 1 9	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	
意見 2 0	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。
意見 2 1	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。
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。
意見 2 3	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。
意見 2 4	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。

Ⅲ 県営住宅に関する施策について

1 家賃等の滞納者への対応について	
意見 2 5	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。
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。
意見 2 6	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るべきである。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。
意見 2 7	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 2 8	<p>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。</p>
指摘 3	<p>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。</p>
指摘 4	<p>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。</p> <p>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。）</p> <p>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</p> <p>③破産法第 2 5 3 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。）</p> <p>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。）</p>

意見 2 9	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。
2 県営住宅の管理について	
意見 3 0	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る、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。
意見 3 1	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。
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。
指摘 5	<p>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。</p> <p>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。</p>

意見 3 3	<p>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。</p>
意見 3 4	<p>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。</p>
意見 3 5	<p>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。</p>
意見 3 6	<p>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押し進めるべきである。</p>
意見 3 7	<p>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。</p>

IV 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）	
意見38	ZEH補助金については、平成30年度までの当該制度の利用実績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が必要である。
意見39	ZEH補助金制度の普及には、ZEH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	
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。
3 森を木づかう住宅資金貸付制度	
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。
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。