

令和4年2月定例会 一般質問（概要）

令和4年3月7日（月）

質問者：いらはら勉議員



（いらはら勉議員）

【はじめに】

大阪維新の会・大阪府議会議員団のいらはら勉でございます。

まず、新型コロナウイルス感染症によりお亡くなりになられた方々へ哀悼の意を表するとともに、療養されている方々の一日も早いご回復をお祈り申し上げます。

また、医療従事者の方々はじめ、感染症との闘いにご尽力いただいている皆様、府民の皆様に感謝申し上げ、順次質問をさせていただきます。

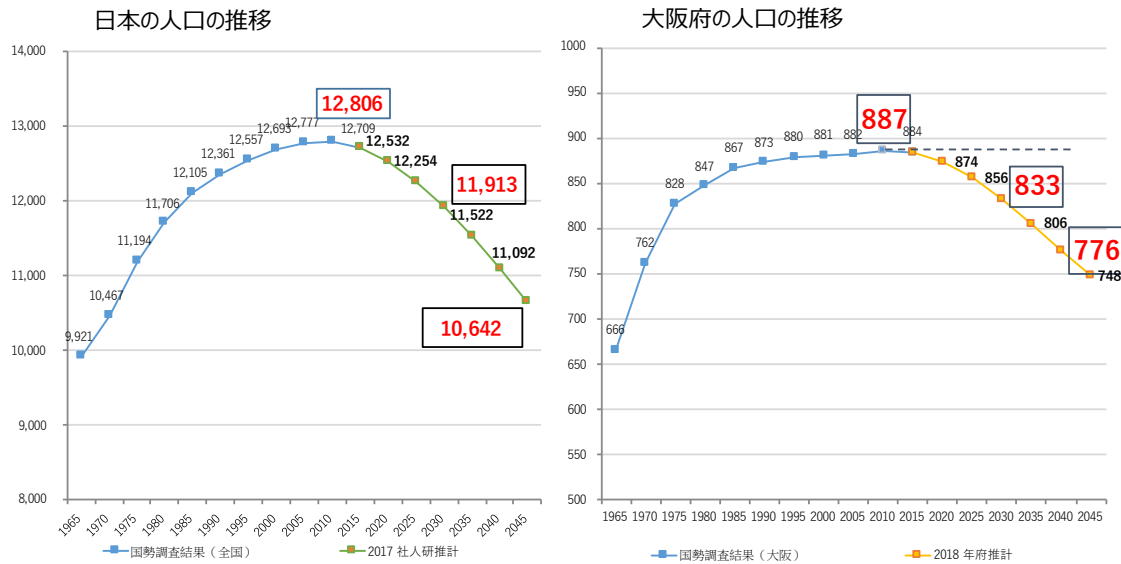
1 空き家対策

私は前々回の一般質問の機会をいただいた際、人口減少を見据えた大阪の街づくりをテーマに質問をさせていただきました。

その際は人口減少に伴い、増大する空き家には民泊が効果的である等、様々な提案をさせていただきましたが、その後の新型コロナウイルスの蔓延により、大きく情勢が変わってきました。

そこで、今回は改めて人口減少を見据えた大阪の街づくりを中心に質問をさせていただきます。

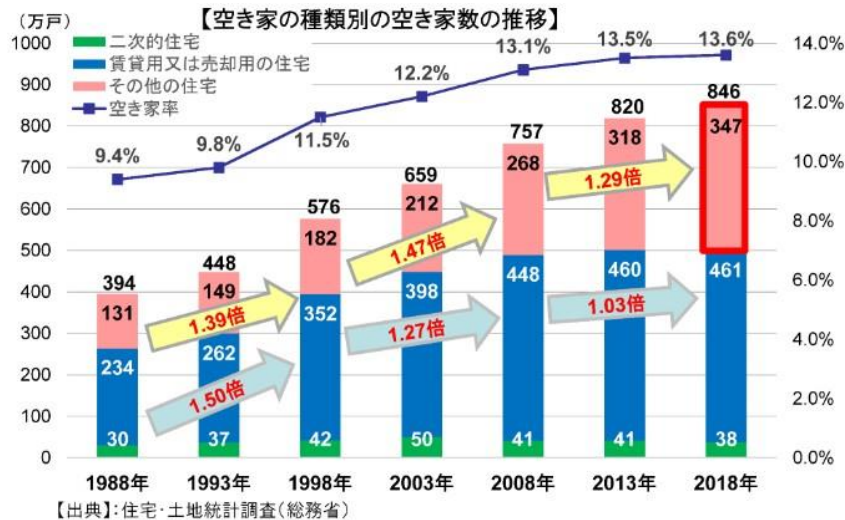
まず前々回の質問で使用させていただきました、こちらのパネルをご覧ください。



1

こちらは人口の推移ですが、左が国で右が大阪府です。

国の想定以上に減少幅は大きく、特に2025年から大幅な人口減少が始まります。次のパネルをご覧ください。



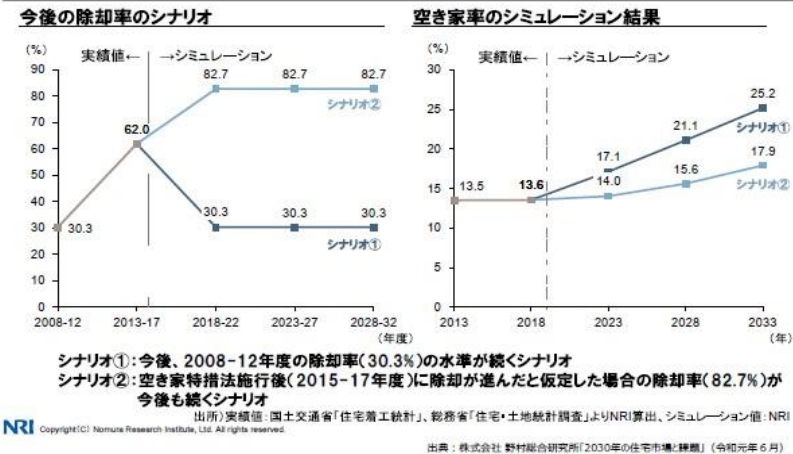
出典: 国土交通省ホームページ「空き家対策について(令和元年5月)」

2

空き家は現在の緩やかな人口減少でも毎年右肩上がり増加しており、今後減少が加速すれば、更に空き家だらけのマンションや地域が出てくる事になります。
次のパネルをお願い致します。

今後の空き家率シミュレーション

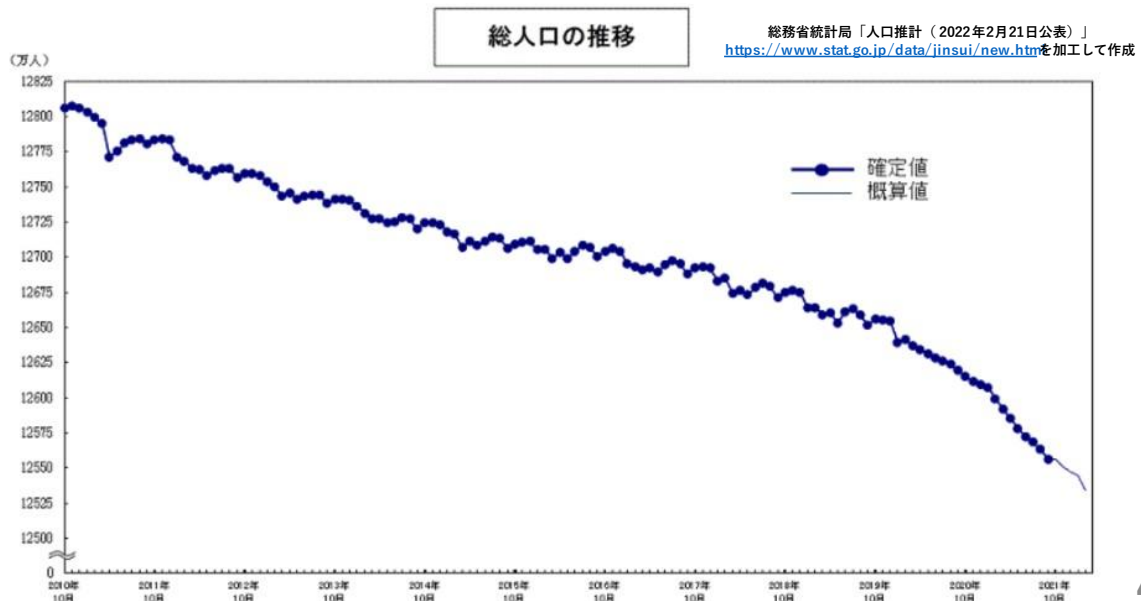
除却率が2008-12年度の水準に戻る場合、2033年の空き家率は25.2%に上昇。
特措法施行後の除却率の水準が継続する場合でも、空き家率は17.9%に上昇



3

こちらは民間のシンクタンクである野村総合研究所が令和元年6月に公表した「2030年の住宅市場と課題」によるものですが、2030年代には3割程度の空き家率になると思われます。毎年国が想定するよりも人口減少が早い事を含めれば、もっと早くに空き家率3割時代が到来し、スラム化したマンションや、ほとんど誰も住んでいないマンションが多く出てくる事になります。

以上、前々回の質問を踏まえて質問をさせていただきます。



4

厚生労働省は先月 25 日、2021 年の出生数（速報値）が 84 万 2897 人だったと発表をされました。2020 年と比較すると 2 万 9786 人減り、6 年連続で過去最少を更新し、死亡数は戦後最多でした。

出生から死亡を引いた自然増減は、初めて 60 万人を超えました。

この自然減 60 万人という結果は新型コロナウイルスの影響もあるとは思われますが、2019 年は 51 万人、2020 年は 53 万人の自然減であり、仮に 50 万人で計算したとしても、10 年後に人口 500 万人規模、北海道と同程度の人口が日本からいなくなるという事であり、更にもう 10 年経てば同じく 500 万人規模、福岡県と同程度の人口が日本からいなくなるという事でもあります。

大阪の街づくりは、これだけ急速に進む人口減少社会を見据えて対応しなければなりません。

大阪府が令和元年 8 月に作成した「大阪府人口ビジョン策定後の人口動向等の整理」では、2015 年から 2045 年までの 30 年間で 136 万人の急激な人口減少が見込まれていることから、これに伴う空き家の急増が予想されます。

加えて、2022 年以降、大阪府内に約 1,900 ヘクタール、甲子園 490 個分もある生産緑地地区が税制特例措置の 30 年の期限を順次迎えることになり、宅地化される土地も多く出てくと想定されています。

このように空き家の急増が見込まれる中、府として対策が必要だと考えます。

そこで、大阪府のこれまでの取組みと、今後の展開について、建築部長に伺います。

（建築部長答弁）

- 大阪府では、これまで「空家総合戦略・大阪」などの計画を策定し、市町村による空き家の適正管理・除却や空き家の利活用、民間事業者団体と連携した既存住宅流通やリフォーム・リノベーション市場の活性化につながる取組みを推進してきました。
- その結果、府内全市町村で空家等対策計画が策定されたほか、37 の市町村で空き家対策とまちづくりを連携させた取組みが実施されるなどの成果が得られたことから、空き家対策における基礎的な対応や体制整備は概ね完了したものと認識。
- 一方、各市町村における取組み状況や課題は多様化しているため、市町村のニーズに応じた先進事例の適時・適切な情報提供や国への制度改正の要望、民間事業者との連携の促進といった、空き家対策に資する様々な支援を、本府としてきめ細かく実施することが、これまで以上に重要と認識しています。
- そこで、今年度で計画期間が終了する「空家総合戦略・大阪 2019」の後継として、「空家対策の取組方針」を策定し、府の当面の具体的な取組みを示した上で、市町村との適切な役割分担の下、引き続き、空家対策を積極的に進めてまいります。

（いらはら勉議員）

【要望】

空き家率が過去最高を更新するうえに、これだけ人口減少が進めば、更に空き家数が大きく増加していく事は間違いありません。

これからの大阪府に最も必要なものは現状把握です。

どれだけの空き家があるのか、どこの地域がスラム化しているのか等を把握しなければ、手の打ちようがありません。

特に戸数が多いマンションは早期に実態を把握する必要がありますので、次は分譲マンションについてお伺い致します。

2 分譲マンションの実態把握

今後の人口減少が見込まれる一方、現在も多く分譲マンション建設が続いており、将来、人が住んでいないマンションの発生が懸念されます。

また、マンションの分譲時には修繕積立金が安く設定されていることも多く、その後の値上げに向けた合意形成が図られず、適切な修繕を実施できないマンションが多く出る事も予想されます。

これらのマンションが周辺へ悪影響を及ぼす状態になる前に行政が支援することで、管理適正化を推進する必要があります。

こちらをご覧ください。

築後30、40、50年超の分譲マンション戸数

国土交通省

- 築40年超のマンションは現在103.3万戸（マンションストック総数の約15%）。
- 10年後には約2.2倍の231.9万戸、20年後には約3.9倍の404.6万戸となる見込み。



出典：国土交通省ホームページ「築後30、40、50年超の分譲マンション数（令和2年末現在/令和年6月21日更新）」

※現在の築0年超の分譲マンションの戸数は、国土交通省が把握している超の公団・公社住宅の戸数を基に推計した戸数。
※5年後、10年後、20年後に築0、40、50年超となる分譲マンションの戸数は、建築着工統計等を基に推計した令和時点の分譲マンションストック戸数及び国土交通省が把握している除却戸数を基に推計したものの。

現在、築40年以上のマンションは総数の15%ですが、10年後には約2.2倍の232万戸、20年後には約3.9倍の405万戸となり、老朽化するマンションが急増する見込みです。

マンションの建替えや敷地売却などの再生については、国において、建替え等に必要の合意の割合を4分の3に引き下げることなどの法改正をめざすと報道されていますが、4分の3になったとしても大規模マンションは合意形成が難しいのが現状です。やはり、行政の積極的な関与が必要と考えます。

行政が支援するために、まずは、大阪府として分譲マンションの実態を把握することが必要であり、東京都のように管理状況の届出を義務化するか、少なくとも市町村から情報収集することが必要と考えます。

そこで、分譲マンションの実態把握について、建築部長に聞きます。

(建築部長答弁)

- 大阪府全体の分譲マンション施策の考え方を示した基本計画を本年4月に策定予定であり、この計画の主なポイントに、長期修繕計画策定など管理状況の実態把握の必要性を示します。
- マンション管理適正化法において、市の区域は各市に、町村域は府に指導等を行う権限があります。町村域の分譲マンションについては、今後、国のマンション総合調査と時期を合わせて、府が実態把握を実施する予定。市の区域についても、調査手法の情報提供など、各市の状況に応じて支援し、実態把握を促進するとともに、その結果等の情報収集を行っていきます。
- さらに、実態把握等を踏まえた各市のマンション管理適正化及び再生円滑化の取組みが進むよう、各市に対する技術支援を行うとともに、専門家団体との連携等の環境整備をしてまいります。

(いらはら勉議員)

【要望】

繰り返しになりますが、現状把握をしなければ手の打ちようがありません。

東京都のように古いマンションに管理状況の届け出を義務化しても良いと思いますし、少なくとも市町村から報告を受ける体制作りが必要です。

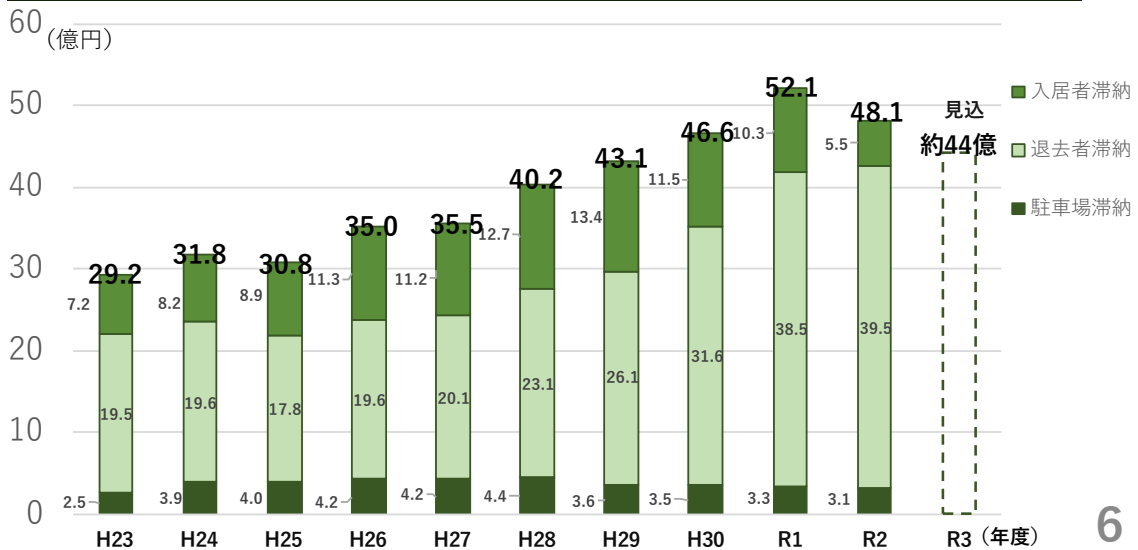
大阪の空室率はどれぐらいで推移しているのか、スラム化しているマンションはどこか等、確実に来る空き家時代に向けた体制作りをお願い致します。

3 府営住宅における退去者滞納対策

次に府営住宅の家賃滞納対策についてお伺い致します。

先日の牛尾議員の一般質問において、機関保証の利用拡大を検討するとの答弁がありました。これが実現すれば入居中の滞納の発生は抑制されると期待されます。今後は、これまでに積みあがった退去者滞納をいかに縮減していくかが課題となります。パネルをご覧ください。

府営住宅家賃等の滞納総額



6

これは先日の牛尾議員の質問でも使用したパネルですが、上の濃い緑色が入居者による滞納額で、真ん中の薄い緑色が退去者による家賃滞納です。

ここ10年の滞納状況を見ますと、退去者滞納の額が平成23年度末の20億円弱から令和2年度には約40億円へと増え、滞納総額の8割ほどを占めています。他方、債権整理は、令和2年度、本年度とも4億円程度しか行われていません。退去してしまっただけでは債権回収がほとんど期待できないことから、府営住宅の退去者滞納債権については、早急に整理を行い、膿を出し切るべきと考えますが、建築部長の所見を伺います。

(建築部長答弁)

- 本府では、府営住宅の退去者滞納の回収を進めるため、専門的知識を有する民間の力を活用しており、令和2年度からは民事訴訟法に基づく支払督促を導入するなど取組みを強化しています。
- これら回収の取組みに加え、時効期間を経過した債務者への最終納付意思の確認等の手続きを経て、毎年度債権整理を行っていますが、それでもなお、滞納による契約解除後に退去した者の未払い家賃等が新たに積みあがることにより、結果として、令和2年度末の退去者滞納は約39.5億円と依然高い状況です。
- このため、今年度からの3か年を集中的な取組期間として、退去した者の所在調査や相続人の調査を強化し、回収に一層尽力するとともに、時効期間を経過し回収見込みのない債権については、計画的に整理を進めているところ。
- さらに、次の段階として、時効期間経過前の債権についても、回収の可能性の見極めを早期に行い、回収見込みのないものは徴収停止の手続きも活用し、債権整理を順次行い、退去者滞納の縮減を進めてまいります。

(いらはら勉議員)

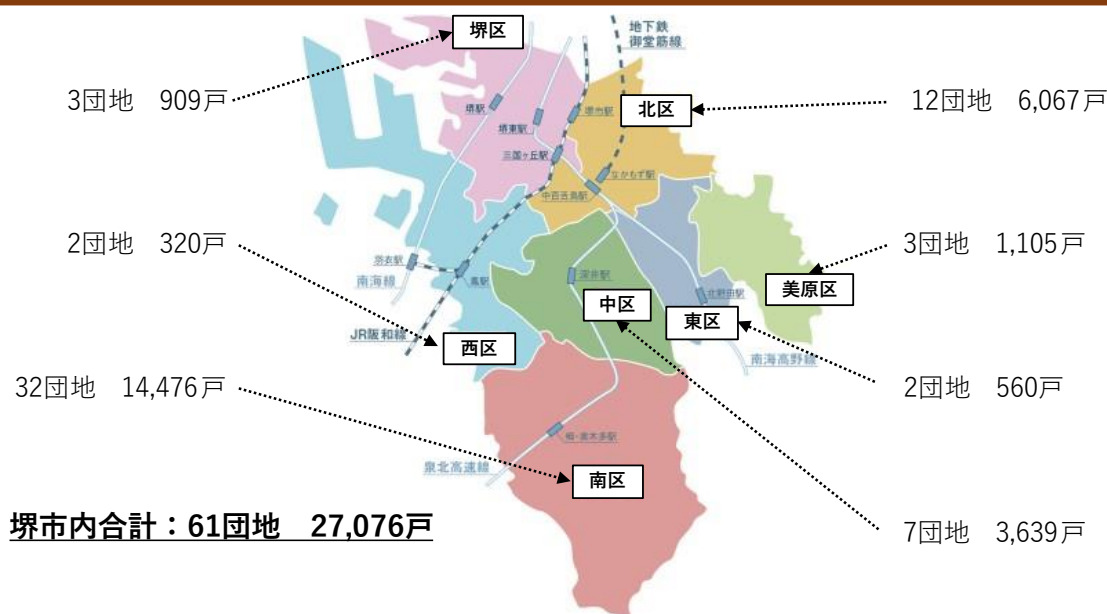
【要望】

退去した後、数年が経過した滞納債権は、もはや回収困難と考えるのが民間では常識です。府営住宅の滞納家賃等の債権についても、回収見込みがないものをいつまでも抱えておかず、早期に債権整理を行っていくべきです。将来的に徴収停止の手続きを検討することとであり、府営住宅の退去者滞納債権の整理を強力に進めていくようお願いしておきます。

4 府営住宅の堺市への移管

次に府営住宅の移管についてお伺い致します。

□堺市内の府営住宅分布状況（R2年度末時点）



現在、堺市内には、61 団地、27,000 戸あまりの府営住宅があり、これは府域全体の約 1 / 4 にあたります。これは既に移管した大阪市の約 12,000 戸より 2 倍以上の数であり、堺市が移管に慎重な姿勢を示していました。

私は以前より府議会で、堺市への移管を進めていただきたいとお願いをし、府からは、移管がまちづくりにもたらすメリットや移管等について、順次丁寧に説明していく旨の回答をいただきました。さらに、永藤堺市長も、2 年前の堺市議会で「一歩踏み出して考えてみたいと思っている。」と答弁をされていました。

あれから 2 年が経ち、堺市に検討状況を確認すると、「メリットよりデメリットの方が多い、受け入れを検討しているものの、現状での受け入れは難しい」との事で、大変驚きました。

そこで改めて府営住宅の移管について、市のメリットはどのようなものなのか。そして、今後どのように取り組んでいくのか。建築部長にお伺い致します。

(建築部長答弁)

- 府営住宅の市への移管については、地域のまちづくりやよりきめ細かな住民サービスの提供を進めるためにも、地域の主体である基礎自治体が公営住宅経営を担う事が望ましい

との考え方に基づき進めており、市は移管を受けた府営住宅ストックを活用したまちづくりを自らの裁量で進めていくことができるものと認識しています。

- 例えば、近接する市営住宅と移管された府営住宅の一体的な整備が容易となり、まとまった活用地が創出でき、地域に必要とされる生活利便施設や福祉施設等の立地を図るなど、市の施策に沿ったまちづくりが進めやすくなります。加えて、市営住宅と移管された府営住宅とを合わせて指定管理者に委託するなど、スケールメリットを活かした効率的な管理も期待できると考えます。
- 堺市からは、市内の府営住宅が多く、また高経年化した住宅が多いため、移管を受けた住宅の将来の建替え時の負担など課題もあり、府営住宅も含めた公営住宅のあり方について、検討をしていると聞いています。
- 府としては、これまでも堺市に対し、市の受入に関する体制整備といった課題への対応をはじめ、建替事業を実施後の住宅や、まちづくりの優先度などを考慮した住宅からの順次移管などを説明していますが、更に市の意向を確認しながら、柔軟且つ丁寧に、移管に向けて協議していきます。

(いはら勉議員)

【要望】

私自身、この問題に府議会や委員会等でも質問する等、取組みを続けてきましたが、先月永藤堺市長、そして堺市役所の関係部局の方にもお話をお聞きしたところ、残念ながら話が進むどころか後退していると感じました。

大阪府の意見は「メリット等全て説明をした」、堺市の意見は「メリットを感じられないので受け取る事は難しい」。

全く噛み合っていない状況です。

説明をいただいた事は間違いないと思いますが、全く相手に伝わっておりませんので、改めて堺市へ伝わるように説明をお願いしておきます。



5 大阪府住宅供給公社のあり方

次に大阪府住宅供給公社のあり方について伺います。

大阪府住宅供給公社は昭和40年に中堅勤労者向けに良質な住宅や宅地を供給するという目的を果たすために設立されました。

まだ民間事業者が良質な住宅を供給する力が弱かった時代には、公社の役割も大きかったと思いますが、今は民間事業者も良質な住宅を供給できる能力を持っており、すでに公社の役割にはあまり大きな意味がありません。

また、受託事業である府営住宅の計画修繕業務と管理運営業務は公募の結果、今月末に指定管理から外れ、3万戸弱の管理料等も収入減になり、いよいよ家賃収入だけで黒字を維持しなくてはならなくなりました。

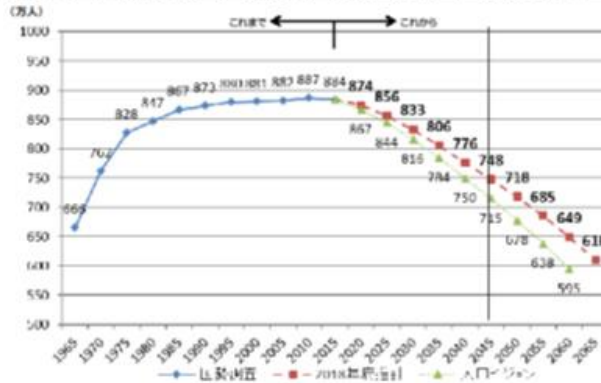
私は2年前にも一般質問で住宅供給公社の今後のあり方について質問をさせていただきましたが、その際、社会経済情勢の変化や住宅市場の状況を踏まえ、今後の住宅政策のあり方の検討と併せ、公社の役割について再整理するとの答えをいただきました。

パネルをご覧ください。

1 総人口

■総人口の変化

○大阪府の人口は、2010年をピークに減少期へ突入。2015年は、約3万人減少し884万人。
○2015年からの30年間で136万人の急激な減少（▲15.4%）が見込まれ、2045年には748万人。
○人口ビジョンの値と比べると、2040年時点の総人口が約26万人の上振れとなるなど、減少傾向は若干緩やかになっているものの、依然として人口減少は継続。



出典：2015年までは総務省「国勢調査」、2020年以降は「大阪府人口ビジョン（2016年3月）」及び「大阪府の将来推計人口について（2018年8月）」に
おける大阪府の人口推計（ケース2）に基づき大阪府政策企画部推計。

3

8

これは大阪府の人口動向ですが、これから大きな人口減少社会を迎えるにあたり、空室が増えるのは間違いありませんし、空室が増えれば家賃相場も下がる事になり、大変厳しい経営状態になる事は明かです。

また府公社は近年、年間30億円から100億円程度の債権を発行していますが、債権の償還日が10年間、又は20年間であり、20年後にこれだけ人口減少が進めば、今の家賃を維持する事はできませんし、空き家率も現状より良くなるとは思えず、維持できるはずがありません。

公社は自立化に向け経営改善を図っていると思いますが、そろそろ民営化などの方向性を検討していく必要があるのではないのでしょうか？

そのタイミングはこのパネルから考えても2025年までであると思います。

そこで改めて、公社の今後の役割とあり方について、建築部長の所見を伺います。

(建築部長答弁)

- 昨年12月に改定した「住まうビジョン・大阪」において、大阪府住宅供給公社については、府の住宅施策をとともに推進する団体として、子育て世帯や高齢者等に対する良質な賃貸住宅の供給、既存ストックを活用したセーフティネットとしての役割など、民間賃貸住宅市場では対応が十分でない住宅の供給などに取組むこととしています。
- また、公的機関として保有するノウハウや信用力を最大限活用しながら、分譲マンション管理の適正化や住宅確保要配慮者の居住支援など、府の住宅政策の課題に則した事業を展開する役割を担うこととしています。
- さらに、公的賃貸住宅については、管理戸数の適正化や新たな機能の導入など、地域再生に向けて、公社を含む公的賃貸住宅事業者が連携し取組みを進めることとしました。
- なお、公社の経営状況については、14期連続で黒字化を達成し、現在発行している社債及び発行体もAA-と格付けされ、経営は安定的との評価をいただいています。

- 公社がその役割を持続的に果たせるよう、まずは自立化に向けて借入金の方々の削減など、より一層の取組みを進めていくよう、引き続き府としても指導してまいります。

(いはら勉議員)

【要望】

大阪府住宅供給公社は実質借入金残高が1000億円以上もあり、破綻すればそれを負担するのは大阪府です。

大阪府住宅供給公社の質問をしますと、必ず

「AA-と格付けされ、経営は安定的との評価をいただいている。」との回答がありますが、AA-の格付け理由を見ても、

「設立団体である大阪府の信用力を反映している」

とあり、AA-の評価は、

「大阪府が全額出資する特別法人だから」

というのがベースにあります。

これからの人口減少社会において、大変厳しい財政状況になる事は間違いありません。

民間でできる事は民間でやるべきですし、所得税や法人税等、非課税かつ民業を圧迫しているだけの公社はもう役割を終えています。

2025年を目指し、今から議論を進めていくべきだと提案させていただきます。

6 統一地方選挙の日程

次に来年春に行われる統一地方選挙の日程について伺います。

私の地元、堺市長の任期は来年の6月8日ですが、先日、国会議員を通じて総務省に確認したところでは、次回の統一地方選挙は、5月31日までに任期満了となる議員または長の選挙といった話を聞いています。

4年前の統一地方選挙での特例を作られなければ、堺市長選挙は、たった8日間の為に約2億円の費用をかけて、統一地方選挙とは別に選挙を行う事になります。

また府内のほかの自治体の議員又は長の任期満了日を見ても、統一地方選挙の実施は、40%程度と決して高くはありません。

全国的にも決して「統一」されているとは言い難い状況にありますが、この統一地方選挙とはどういう仕組みなのかお伺い致します。

また、府内市町村の選挙を統一地方選挙に統一することに対する見解を選挙管理委員長に伺います。

(選挙管理委員長答弁)

- 統一地方選挙は、特例法により、一定の期間に任期が満了する地方選挙の日程を統一して実施するもの。
- 地方選挙の広範な日程統一には法整備が必要であり、全国的な統一率の低下については、国会でも議論されている課題と承知している。
- 複数の選挙の日程を統一し、選挙を同時に行うことで、コストの削減につながるほか、有権者の関心を高める効果があり、投票率の向上も期待できる。

- 国を動かすためにも、各自治体や地方六団体において議論を深め、日程統一に向けた機運が高まることを期待する。

(いらはら勉議員)

【要望】

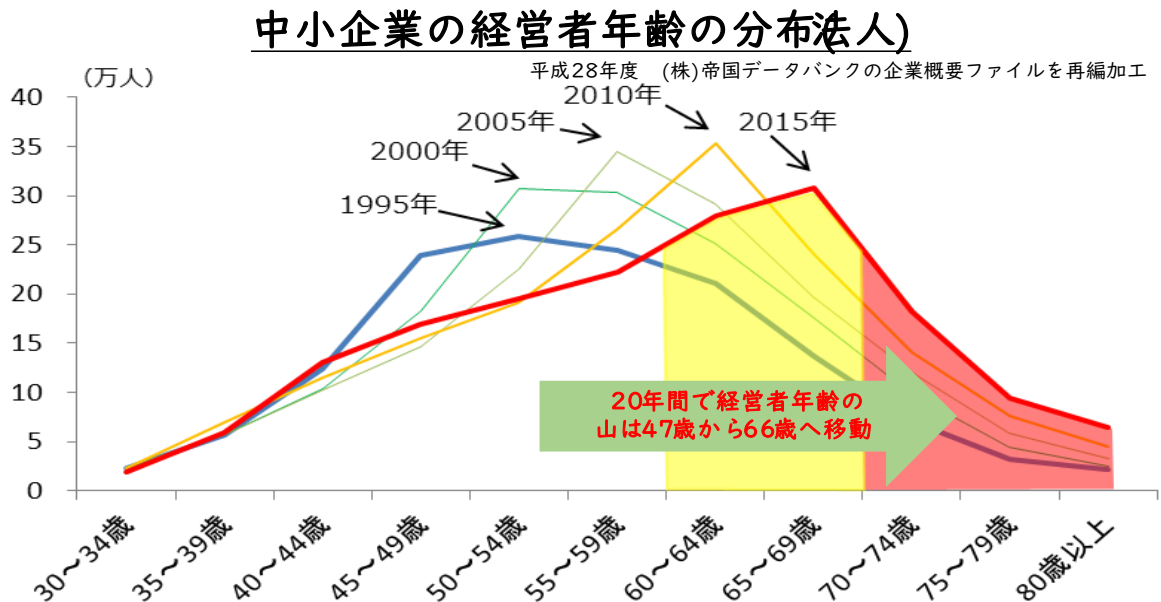
たった8日間の違いで税金を約2億円も使って別に選挙する等、あつてはならない事だと思ひます。

今、ご答弁いただいたような地方自治体からの機運醸成の為に、ぜひ大阪府としても日程統一に向け国への働きかけを要望しておきます。

7 M & A の促進

次にM & Aについてお伺い致します。

パネルをご覧下さい。

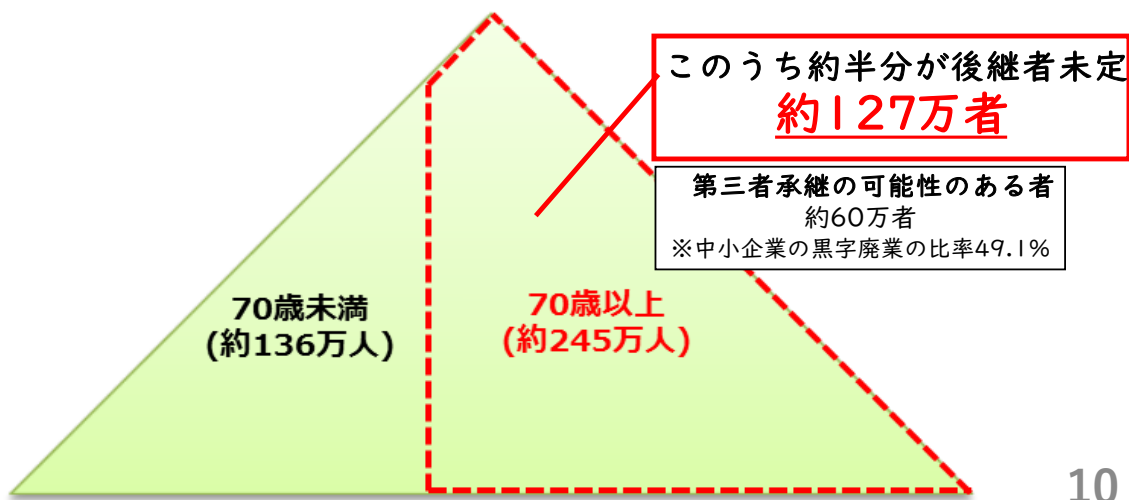


経営者の引退年齢は平均 70 歳とされていますが、大阪関西万博が行われる 2025 年までに経営者が 70 歳を超える中小企業は、我が国全体の約 3 分の 2 にあたるおよそ 245 万人です。

次のパネルをご覧下さい。

中小企業・小規模事業者の経営者の2025年における年齢

平成28年度総務省「個人企業経済調査」、平成28年度(株)帝国データバンクの企業概要ファイルから推計



10

そのうち半数の127万人が後継者不在であり、中小企業の事業承継は待ったなしの状況です。

報道では、コロナの影響で国内企業が実施するM&Aの件数が、昨年過去最高になったとされていますが、大阪の経営者の多くの方にM&Aという選択肢があるという事を理解していただいているとは言い難く、ゼロゼロ融資のお金が尽きれば廃業を考えているという相談を多く頂きます。

今後、大阪の企業にM&Aという選択肢がなければ閉鎖する企業が多くでる事になりますが、残念ながら府内で広く認知されていないと考えます。

大阪経済や雇用を支える中小企業のまち大阪として、M&Aの取り組みを強力に促進すべきと考えますが、商工労働部長の所見を伺います。

(商工労働部長答弁)

- M&Aは、中小企業の後継者不在や事業再編、経営資源の効果的な引継ぎの観点からも、効果的な手法であると認識しており、府としても、取り組んでいくべき課題であると考えています。
- 現状、中小企業におけるM&Aの多くは、金融機関や仲介会社が実施しており、それを補完する形で、国の事業承継・引継ぎ支援センターで支援を行っています。
- 府では、今回、民間での取り組みが進んでいなかった小規模M&Aの支援人材の育成や市場の拡大・活性化を図るための予算を本議会に提案しているところ。
- 来年度、小規模M&A支援に取り組むとともに、事業承継セミナーでの啓発、各種経営相談においても、M&Aという選択肢を示すなど、様々な機会をとらえて、事業継続の有効な手法としての認知を高めてまいります。

(いらはら勉議員)

【要望】

以前のM&Aはマッチングが課題でありましたが、新型コロナウイルス感染拡大により、大きく変わってきました。

大手企業や大手サイトが出てきており、もはやマッチングは行政の仕事ではありません。

質問でもありました通り、2025年までに我が国全体の約3分の2にあたるおよそ245万人が、経営者の引退の平均と言われる70歳を迎える等、中小企業の事業承継は待ったなしの状況です。

また長引くコロナ禍の影響を受け、ゼロゼロ融

資で延命できたが、そのお金も尽きつつあり、いよいよ存続が厳しいとの声も多く、事業継続自体が危ぶまれる企業が増えてきています。中小企業の廃業が増加すれば、多くの雇用を失うとともに、大阪経済の衰退が危惧されます。

中小企業の街・大阪にとって、これから非常に大事な取組みとなるM&Aを、府として大きく推進して頂きますようお願い致します。

最後に本年3月で退庁される職員の皆様、大阪府庁でのお勤め誠に御苦勞様でした。

特に藤本建築部長には府営住宅の家賃滞納を始め、様々な議論をさせて頂きました。

時には激しい議論もありました。

府営住宅の家賃滞納はまだ完全に解消された訳ではありませんが、解決の道筋をつけていただいたと思っています。

ありがとうございます。

今後は、これまでのキャリアを活かし、これからの新しい人生を歩んで頂くとともに、これまでとは違った立場にはなりますが、今後とも、大阪の為に御指導、御鞭撻をいただきますようお願い申し上げます。最後になりますが、くれぐれも健康にはご留意のうえ、次のステージでの活躍をお祈り申し上げ、私の質問とさせて頂きます。

ご清聴ありがとうございました。

