

令和5年11月定例会 一般質問概要

質問者：いらはら 勉 議員

質問日：令和5年12月6日(水)



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。
通告に従い、順次質問をさせていただきます。

【1 民間賃貸住宅の原状回復トラブル防止】

まず民間賃貸住宅の原状回復トラブルについて伺います。

賃貸仲介という事業は大阪発祥で、大阪府守口市からスタートしたと言われています。

大阪府	保証金	解約引き	更新料無し
東京都	敷金	礼金	更新料 2か月分程度

大阪では約55年前に賃貸仲介がスタートし、長らく保証金と解約引きという制度が使わ

れてきました。

一方東京では敷金礼金無しの更新料が家賃2ヶ月分という制度が一般的でした。

大阪では保証金の金額が高く、更新料がない為、長く住む慣習があり、東京では敷金礼金がない上に家賃2ヶ月分程度の更新料があり、短期的に住む人が多い状況でした。

その為、東京では退去時にトラブルが多く、18年前に東京都が東京ルールというものを作りました。

一方、大阪では保証金が高く長く住む慣習がありましたので、近年までは大きなトラブルは少ない状況でした。

しかし、毎年増え続ける空き家の為に、大阪でも東京のように敷金礼金のない物件が急増しています。

現状は、退去時に管理会社や貸主に言われるがまま不要なリフォーム費用を払ってしまうケースが多くなっています。

東京では、東京ルールにより重要事項説明書と同時に費用負担の説明がありますが、大阪では何も行われていません。

そこで、民間賃貸住宅の原状回復トラブル防止に向けた現在の取組状況について、都市整備部長にお伺いいたします。

【都市整備部長答弁】

- 原状回復トラブル防止に向け、本年8月に府民アンケートを行った結果、府ガイドラインの周知啓発がトラブル防止に有効との回答が多い一方、その認知度は約2割と低く、一層の取組が必要と認識。
- このため、借主に対しては、本ガイドラインの周知啓発に向けて、本年11月に、大阪モノレール全駅のデジタルサイネージに掲示するとともに、大学生協と連携し、賃貸住宅を初めて借りる新入生等を対象に配布するなどの取組を実施。
- また、貸主や事業者の団体に対しては、入居や退去が多くなる時期を見据え、本ガイドラインを活用し、原状回復の基本的な考え方を、借主に、周知徹底するよう働きかけた。
- 現在、貸主など関係団体の会員向けに、借主への説明状況やトラブルの実態に関するアンケートを実施しており、今後、実態を把握したうえで、有効な対応方策を検討し、今年度末までに方向性をとりまとめる。

賃貸住宅を退去する際の入居者の負担は民法で定められている「故意過失」、つまり自分の過失により壊してしまった部分だけで、自然老朽や一般的なリフォーム代を負担する必要はありません。

多くの人はこの法律を知らないためにトラブルは少ないものの、不当な請求をそのまま支

払っているケースが多くあります。

まずは府民が騙される事のないよう、理解の促進が必要です。

私は東京のように、府民が理解する為のルールが必要な時代が来ていると思いますし、今年度末までにまとめられる対応策には期待をしていますので、どうぞ宜しくお願いいたします。

【2 公営住宅の保証制度廃止等】

次に府営住宅の保証制度の廃止について伺います。

府は今年度中に府営住宅の保証人制度を廃止する方針を示していますが、私は、保証人制度が廃止されれば、家賃等の滞納が減るはずがないと思っています。

滞納が、令和4年度末時点で約 41 億円もある中、なぜ今、保証制度を廃止するのか、また、滞納対策にどのように取り組んでいくのか、都市整備部長に伺います。

【都市整備部長答弁】

- 令和4年度の総務省の行政評価において、公営住宅の保証制度に関する考え方が示されたことから、今年度、改めて国土交通省に確認したところ、「保証人が確保できないことが原因で入居できないことがないようにすべき」との見解を得た。
このため、できる限り早急に見直す必要があると考え、今年度中に保証制度を廃止することを検討しているもの。
- また、家賃等の滞納については、令和2年度から、滞納1か月目からの未納のお知らせや契約解除時期の前倒しなどの対策により、令和元年度には約52億円であった滞納額が、令和4年度末には約41億円となり、これらの取組が効果を上げていると認識。
- 議員お示しのとおり、今後、保証制度の廃止に伴い滞納額が増えることのないよう、これまでの取組に加え、電話等による家賃納付の働きかけ時期の前倒しや、強制執行までの期間の短縮など、他府県の取組も参考にしながら滞納対策に一層取り組んでいく。

パネルをご覧ください。



パネルを見ますと、一見滞納額が減っているように思いますし、この議論をすると「対策

を講じた結果、52 億円であった滞納額が 41 億円となり、効果を上げている」とお答えになりますが、次のパネルをご覧ください。

令和2年	4億2,935万余円
令和3年	4億5,721万余円
令和4年	4億5,181万余円
合計	13億3,837万余円

これは債権放棄額です。

結局家賃等を回収できず、債権放棄をしたのが3年間だけで約13億円あり、滞納額が11億円減ったのは、取り組みの効果が出たからではないと思います。

本当にこの状態で、保証人も保証会社も無し、言わばノーガードで運営をするべきなのか、甚だ疑問です。

また本年10月の都市住宅常任委員会でも各委員から厳しい意見がありましたが、翌11月には「大阪府の府営住宅の保証制度を撤廃へ」との報道がされました。

本当に不思議な事です。

まだ何も決まっておらず、議論も必要だと思っていますので、どうぞよろしく願いいたします。

【3 府営住宅の指定管理の現状】

次に府営住宅の指定管理の現状について伺います。



直近ですが、令和3年8月に府営住宅の指定管理者の公募を開始し、令和3年11月に公募結果が確定しました。

この後、令和3年12月にストック活用計画が決まり、令和4年4月に指定管理がスタートしました。

つまり、公募の結果が出た後にストック活用計画が決まった事により、大阪府が建て替え用に人気物件を後から確保することとなりました。

結果、指定管理業者側には築が古いなど厳しい物件だけで入居やリフォームのノルマを課している状況です。

指定管理業者からは当初の募集条件と全く話が違うとの悲鳴のような声が複数届いています。

年代	令和2年度末 空家戸数（公募資料） ※政策空家除く	令和5年11月時点 空家戸数（①-②） ※政策空家等を除く	①令和5年11月時点 空家戸数	②大阪府事業による 募集停止	③に対する②の割合
～S50年代	541	267	1,590	1,323	83.2%
S60年代～H09	336	229	495	266	53.7%
H10～H19	63	3	230	227	98.7%
H20～	373	193	478	285	59.6%
合計	1,313	692	2,793	2,101	75.2%

こちらは指定管理業者より聞き取った千里地域の府営住宅の状況ですが、一番左が公募時の条件です。

公募時は1313戸を管理し、ノルマは640戸という状況でした。

管理戸数の半分の入居とリフォームでノルマを達成できるはずが、ストック活用計画で府が人気の部屋を確保し、現在は古い部屋など厳しい条件の物件が692戸しかなく、かつほとんど全ての部屋で入居やリフォームをしないとノルマを達成できないという、絶望的な状況です。

年代	令和2年度末 空家戸数（公募資料） ※政策空家除く	令和5年11月時点 空家戸数（①-②） ※政策空家等を除く	①令和5年11月時点 空家戸数	②大阪府事業による 募集停止	③に対する②の割合
～S50年代	658	106	1,079	973	90.2%
S60年代～H09	179	159	211	52	24.6%
H10～H19	210	207	280	73	26.1%
H20～	70	43	119	76	63.9%
合計	1,117	515	1,689	1,174	69.5%

こちらは高槻エリアですが、公募時は1117戸、ノルマは540戸で、こちらも約半数の入居とリフォームを行えばノルマは達成できる状態でした。

しかし、同様に人気の部屋は活用できず、現在空きの515戸全てを修繕してもノルマは達成できません。

C地区（中河内・南河内地区）

管理戸数：15,668戸（特公賃除く） 空家修繕年間実施想定戸数：680戸

年代	令和2年度末 空家戸数（公募資料） ※政策空家除く	令和5年11月時点 空家戸数（①-②） ※政策空家等を除く	①令和5年11月時点 空家戸数	②大阪府事業による 募集停止	③に対する②の割合
～S50年代	1,068	1,200	1,880	680	36.2%
S60年代～H09	394	442	586	144	24.6%
H10～H19	326	359	434	75	17.3%
H20～	201	144	153	9	5.9%
合計	1,989	2,145	3,053	908	29.7%

D地区（堺市①、泉州北部地区）堺東・新金岡地域

管理戸数：16,740戸（特公賃除く） 空家修繕年間実施想定戸数：680戸

年代	令和2年度末 空家戸数（公募資料） ※政策空家除く	令和5年11月時点 空家戸数（①-②） ※政策空家等を除く	①令和5年11月時点 空家戸数	②大阪府事業による 募集停止	③に対する②の割合
～S50年代	791	393	2,417	2,024	83.7%
S60年代～H09	295	279	356	77	21.6%
H10～H19	161	143	172	29	16.9%
H20～	120	85	235	150	63.8%
合計	1,367	900	3,180	2,280	71.7%

E地区（堺市②地区）泉北地域

管理戸数：14,476戸（特公賃除く） 空家修繕年間実施想定戸数：330戸

年代	令和2年度末 空家戸数（公募資料） ※政策空家除く	令和5年11月時点 空家戸数（①-②） ※政策空家等を除く	①令和5年11月時点 空家戸数	②大阪府事業による 募集停止	③に対する②の割合
～S50年代	1,153	1,293	4,389	3,096	70.5%
S60年代～H09	0	0	0	0	0%
H10～H19	0	0	0	0	0%
H20～	22	96	387	291	75.2%
合計	1,175	1,389	4,776	3,387	70.9%

F地区（泉州南部地区）泉佐野地域

管理戸数：15,699戸（特公賃除く） 空家修繕年間実施想定戸数：630戸

年代	令和2年度末 空家戸数（公募資料） ※政策空家除く	令和5年11月時点 空家戸数（①-②） ※政策空家等を除く	①令和5年11月時点 空家戸数	②大阪府事業による 募集停止	③に対する②の割合
～S50年代	819	995	2,995	2,000	66.8%
S60年代～H09	147	205	235	30	12.8%
H10～H19	292	305	370	65	17.6%
H20～	126	65	204	139	68.1%
合計	1,384	1,570	3,804	2,234	58.7%

合計（A・B・D・E・F地区）

年代	令和2年度末 空家戸数（公募資料） ※政策空家除く	令和5年11月時点 空家戸数（①-②） ※政策空家等を除く	①令和5年11月時点 空家戸数	②大阪府事業による 募集停止	③に対する②の割合
～S50年代	3,962	3,054	12,470	9,416	75.5%
S60年代～H09	957	872	1,297	425	32.8%
H10～H19	726	658	1,052	394	37.5%
H20～	711	482	1,423	941	66.1%
合計	6,356	5,066	16,242	11,176	68.8%

順に中河内、南河内エリア、堺東新金岡エリア、泉北エリア、泉佐野エリア、とご覧いただき、最後は合計となります。

黄色の部分をご覧いただきたいのですが、築が新しい物件の66%、約7割を府が取り上げ、古い物件や人気のない物件だけで、ノルマを達成しなさい、達成できなければ指定管理料を返金しなさいという絶望的な状態になっています。

大阪府住宅指定管理者募集要項（令和3年8月）【抜粋】

（抜粋）

※ストック計画の見直しによる事業の変更により、大阪府と協議の上、想定戸数の見直しを行う可能性があります。その場合には、返還金が発生する可能性があります。

確かに、募集要項には「ストック活用計画により見直しを行う可能性がある」とは書かれていますが、あまりに公募の時と話が違いすぎると切実な声が届いています。

ストック活用計画は必要であると思いますが、府営住宅を建て替える間の限定的な期間に利用するものですから、築が古い物件でも問題ないと考えます。

まずはあまりに募集時と違う条件から考えても、入居、そしてリフォームすべき戸数や、府が事業のために確保している空き家を見直すなどの対応が必要かと思いますが、都市整備部長に伺います。

【都市整備部長答弁】

- 大阪府では、現在、令和3年に改定した「大阪府営住宅ストック総合活用計画」に基づき、団地の建替事業等を進めている。
これに伴い、お示しの通り、建替対象となっている団地の入居者の移転先として空家を確保していることなどから、指定管理者の修繕対象となる空家の状況が、公募時と比べて変化した地区もある。
- このため、公募時にあらかじめ締結した協定に基づき、府と指定管理者が協議を行い、修繕すべき戸数の見直しを随時行ってきたところ。
- さらに、現在、建替事業等の進捗にあわせて、移転先として確保していた比較的築年数の新しい空家の一部を入居募集用に変更することとしており、引き続き、指定管理者と連携し、府営住宅の適切な運営に取り組んでいく。

パネルをご覧ください。



こちらは募集戸数とリフォーム費用の推移ですが、一番右は平成20年以降の新しい建物で、昨年のリフォーム費用の平均は27万7,000円でありました。

それが、物価高騰により30万円となっています。

一番左は、昭和50年より古い建物で、リフォーム代は昨年50万9,000円であったものが、物価高騰により今年は66万2,000円が平均となっています。

府は「物価高騰は指定管理の負担と契約書に書いてあるので知りません」という状況ですが、複数の指定管理業者から、これではやっていけないとの声があがっています。

築が古い物件は当然リフォーム価格が高くなり、物価高騰の影響を大きく受けます。

それだけでも大変な状況であるのに、築の浅い物件や人気の物件を府が奪ってノルマが達

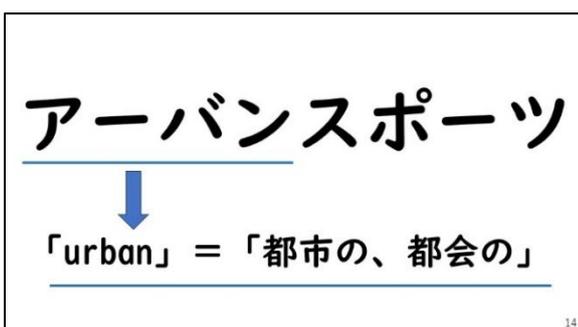
成できなければ返金、ではあまりに酷い状態です。

この件は、これからも議論を進めなければなりませんし、早急な対応をお願いしておきます。



【4 アーバンスポーツの取組み】

次にアーバンスポーツについて伺います。



アーバンスポーツは、その名の通り私達が暮らしている都市を舞台に繰り広げられるスポーツです。

2020年東京オリンピックで注目を集め、「都市型スポーツ」とも呼ばれ、BMX、スケートボード、スラックライン、ダブルダッチ、3×3バスケットボール、ブレイクダンス等があります。

中でも、スケートボード、BMX(フリースタイル)、3×3バスケットボールなどは

2020年東京オリンピックの正式種目に加えられ、来年に開催される2024年パリオリンピックでは、ブレイクダンスが採用されるなど、アーバンスポーツは世界的に注目される競技となっています。

2020年東京オリンピックのスケートボード・ストリート・女子に出場し、日本人選手として最年少で金メダルに輝いた、大阪府出身の西矢椛選手は、地元のスケートパークを本拠地として練習を行っていたと聞いています。

2020年東京オリンピックでの日本人選手の活躍を通し、アーバンスポーツへの関心は高まっています。

そこで、万博を契機とし、誰もがスポーツを楽しみ、アーバンスポーツを中心としたスポーツツーリズムを展開する取組みが実施されているとお聞きしますが、どのような取組みを行っているのか、府民文化部長に伺います。

【府民文化部長答弁】

- 大阪・関西万博を契機として、大阪に多くの人を呼び込むため、スポーツが持つ魅力や発信力を積極的に活用することは重要であると認識している。
- このため、本年3月には、オリンピックで注目を集めたアーバンスポーツの魅力を幅広い世代が体感できる、大阪初となる大規模なアーバンスポーツイベントを開催した。
- 具体的には、BMXやスケートボードのオリンピック金メダリストなど世界トップレベルの選手が一流の技を披露するショーや、テクノロジー等を取入れたスポーツイベントを実施したところ。
今年度は、アーバンスポーツ等の魅力的なコンテンツを盛り込んだ「大阪いのち輝くスポーツプロジェクト」を、大阪城公園や万博記念公園などの発信力の高い場所や市町村等の施設を活用しながら、実施しているところ。
- 今後とも、府民が身近な場所でスポーツの楽しさや魅力に触れる機会が確保できるよう市町村等とも緊密に連携しながら、しっかりと取り組んでまいります。

【5 大泉緑地スケート広場の改修】

次に私の地元にあります大泉緑地のスケート広場について伺います。



こちらは先ほど話にありました、2020年東京オリンピック金メダルを獲得した西矢椛さんが、ここから練習を始め、金メダルを獲ったと言われている場所です。

大泉緑地にあるスケート広場は、スケートボードや BMX など様々なアーバンスポーツを楽しむことを目的に整備されました。

現在は、地元のボランティアが、スポーツをより楽しめるよう、ジャンプができるバンクや簡易なレール等を設置しています。

土日には、特にスケートボードの利用者が多くみられます。

しかし、公園が賑わうのは良いことですが、スケートボード上級者の利用が目立ち、初心者が利用しにくい状況も生じていると感じています。



また、施設面でも老朽化がひどく、アスファルト舗装面もガタガタで危険だという声も聞いています。

初心者も含め、多くの方がスケートボード等に触れる機会を増やすため、広場を改修してほしいと考えます。

そこで、スケート広場の改修について、都市整備部長に伺います。

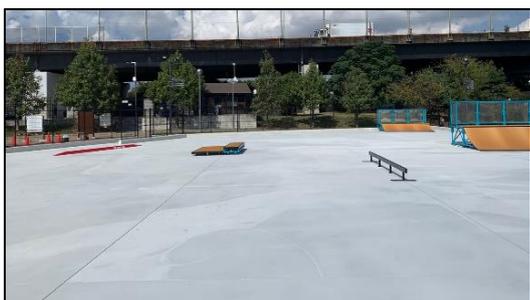
【都市整備部長答弁】

- 大泉緑地のスケート広場は、園内各所でスケートボードや BMX の利用者が見受けられたことから、これらの利用者団体と調整し、府が舗装等の基盤整備を行い、利用者団体はバンク等を設置・管理するという役割分担のもと、平成 23 年度に開設したものの。
- 現在、議員お示しのとおり、様々な方々にスケート広場が利用されているものの、初心者の利用が少ないことや、アスファルト舗装面が劣化しているなどの課題もみられる。
- 今後、さらに多くの方々に利用してもらうため、初心者を含む利用者や関係団体等に意見を聞き、利用者のレベルに応じたエリア分けの可否や、老朽化が目立つ舗装面の改良などについて検討していく。
- 引き続き、当該広場が、誰もが気軽にスケートボードや BMX 等を楽しめる場所となるよう、取り組んでいく。

パネルをご覧ください。



こちらは堺市中区にあります原池のスケート広場です。



大変綺麗なスケート広場で、人気のスポットです。



こちらは岸和田のスケート広場です。



こちらでも綺麗で、大変人気のスポットです。
そして戻りますが、こちらは大泉緑地です。



残念ながら大泉緑地のスケート広場は大変古く、私が先日委員会にて質問をするまでは穴があいている箇所もあり、いつ事故がおきても不思議ではありません。

この背景には、スケート広場は府営公園の中にありながらも、管理を全て地元のボランティアに任せているという点があります。

設備をボランティアが置いてくれているとは知らない府民の方が大半で、老朽化による事故があれば府営公園として府に責任を求められることもあると思っています。

アスファルトはガタガタ、設置物はボランティアが置いてくれているから老朽化も仕方ないという状況では、府営公園としてはいかななものかと思えます。

早急な改修をお願いいたします。

【6 大泉緑地サイクルどろんこ広場の改修】

最後に、大泉緑地のサイクルどろんこ広場について伺います。



この広場は、気軽に BMX が楽しめる施設として設置されました。

ニーズの高まりを受け、大規模な競技大会が開催できるよう、平成 21 年に全面改修を行ったと聞いています。

ここは全日本 BMX 選手権大会が行われるなど、常設コースを備えた、全国でも数少ない施設で、BMX の拠点として盛り上がりを見せています。

一方、全面改修から 10 年以上が経過し、老朽化が進んでいることから、先の 9 月議会

の都市住宅常任委員会で改修について質問し、「来年度、整備方針について検討する」との答弁を頂きました。

整備方針の検討においては、現在開催されている大会が継続して実施できる水準を維持するとともに、誰もが安全安心に楽しく利用できるよう、様々な意見を聞いて進めてほしいと考えています。

そこで、大泉緑地のサイクルどろんこ広場の改修について、今後、どのように進めていくのか、都市整備部長に伺います。

【都市整備部長答弁】

- サイクルどろんこ広場の改修に向けては、お示しのとおり、初心者から上級者まで幅広く利用できるよう対応することが必要と考えている。このため、現在、競技団体へのヒアリング等に着手している。
- 今後、初心者を含む利用者等へのアンケートや他事例調査の実施に加え、これまでと同水準の競技大会が開催できるよう、最新の競技規則の基準を確認するなど、年度内に整備方針の検討に必要な条件整理を行う。
- 引き続き、指定管理者と連携し、誰もが安全安心に利用できる施設となるよう、取り組んでいく。

府営公園ですので、初心者から上級者まで幅広く使える事が必要です。



この場所は毎年日本選手権が行われる等、BMXの聖地としても人気のスポットです。初心者の為にはまずはレンタルサイクル等が必要だと思いますし、上級者の為には国際規格に準じたコース等の改修が必要であると考えます。

来年度の整備方針に大いに期待しておりますので、どうぞ宜しくお願いいたします。

以上で、私の一般質問を終わらせていただきます。

ご清聴ありがとうございました。