

## 令和6年9月定例会 一般質問

質問者 いらはら 勉 議員  
質問日 令和6年10月1日 ⑥



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。  
通告に従いまして、順次質問をさせていただきます。

### 1. 人口を増やす街づくり

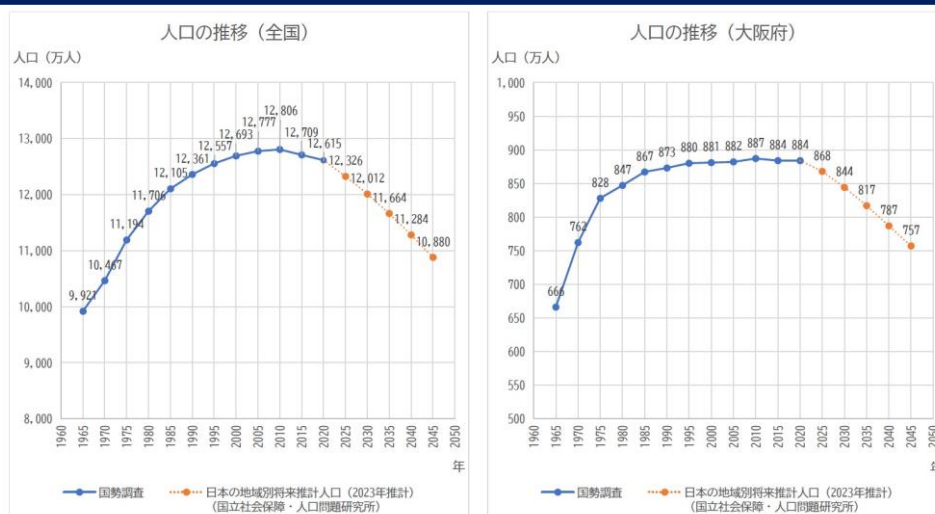
まず始めに、人口を増やす街づくりについて伺います。

私は、日本最大の課題は、人口減少社会だと思います。テスラやXの社長でもあるアメリカの起業家イーロン・マスクは、日本の出生率が過去最低を記録したニュースに対し「もし何も変わらなければ、日本は消滅するだろう」とXに投稿し、話題になりました。日本の急激な人口減少に問題提起されたのだと思いますが、今のペースで人口が減ると、200年後の日本の人口は900万人を切り、今の大阪府と同じぐらいの人口になるという計算もあります。

私は、過去に何度か人口減少社会に関係する一般質問を行いましたが、それ以降も毎年国の想定以上に速いペースで人口が減っており、残念ながら、毎年毎年過去最低を記録し続けています。

パネルをご覧ください。

## 全国と大阪府の人口の推移



出典：日本の地域別将来推計人口(令和5年推計)(国立社会保障・人口問題研究所)

1

これは、国立社会保障・人口問題研究所が出している数字ですが、左が国、右が大阪府です。このグラフでは、2045年ぐらいで1億人を切る予想ですが、毎年、国の想定よりも10年程早いペースでの人口減少という現状から考えると、2035年前後に1億人を切ってくる事も十分ありえると思っています。

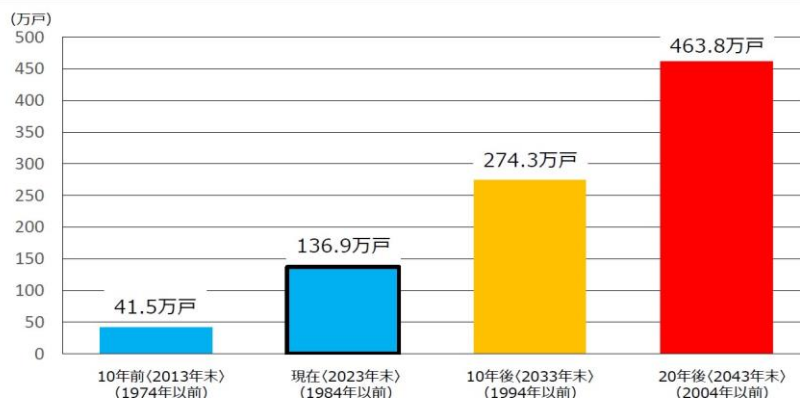
本来、人口減少対策や少子化対策は国がやるべきことと思いますし、府でできることは限られますが、それでも、これだけ人口減少が進む現状から、府でできる対策が必要であると考えています。その1つは、現在大阪で進めている教育無償化で、近畿圏の各府県の人口減少が激しい中、近年の大阪の活性化に大きく寄与していると思います。

次に、府全体でしなければいけないことは、多くの方に住みたいと思わせるまちをつくることです。では、選ばれるまち大阪とはどういうまちか、それは「新しい建物が建つ、きれいなまち大阪」であると確信をしています。

パネルをご覧ください。

## 築40年以上のマンションストック数の推移

- 2023年末で、築40年以上のマンションは約136.9万戸存在する。
- 今後、10年後には約2.0倍、20年後には約3.4倍に増加する見込み。



※ ( ) 括弧内は築40年以上となるマンションの築年を示す。  
※ 建築着工統計等を基に推計した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。

出典：マンションに関する基礎データ(国土交通省住宅局)

2

民間の詳細な数値はありませんので、国交省が出している分譲マンションの数値をご覧ください。現在、築40年超えのマンションは15%程度ですが、これから急増します。あと18年ほどすれば、築30年も入れますと全体の4割程度が老朽化した物件になります。これ以降、さらに日本中で老朽化したマンションが急増するということが決まっているのです。

日本の場合、これから急速に人口が減り、建物は増え続けます。マンションはどんどん建ちますが、潰すことはまずありません。つまり、行政が何もしなければ、老朽化した建物が建ち並ぶ都市が増える時代が必ず来ます。

では、新しい建物が建ち並ぶ街にするにはどうしたら良いのか。これは、建蔽率と容積率、主に容積率を段階的に上げていく事にあります。これをわかりやすくご説明します。

例えば今、御堂筋沿いは建築ラッシュですが、建築ラッシュが起きる理由は、従来よりも高く建てられるように変更したからなのです。

パネルをご覧ください。

## 高層ビルが立ち並ぶ 御堂筋の街並み



淀屋橋駅周辺



心齋橋駅周辺

3

左のパネルは淀屋橋駅ですが、大きなツインタワーの建設が行われています。右側は、心齋橋駅です。こちらにも大きなタワーが建っています。あくまで一例ですが、以前のような高さ制限があれば建て替えはほぼ起こりませんが、現在のように高く建てられるように変更すれば、一戸建でもテナントでも建て替えは進み、延べ床面積が増えるので土地の価値が上がります。

## 和泉中央駅と泉ヶ丘駅の位置関係



4

続きまして、私の地元、堺のお話をさせていただきます。今、泉北地域は右肩下がりに人口が減っています。一方、この3つ先の和泉中央駅は、約25年間人口が増え続けている。つまり、泉北地域のように築が古い建物が多くなれば、人



口が減っていきます。これは、東京であれ地方都市であれ、結果として出ています。では、新しいまち、新しい建物を建てていくにはどうすれば良いのでしょうか。

パネルをご覧ください。

### 用途地域における形態制限

用途地域	第一種低層住居専用地域	第二種低層住居専用地域	第一種中高層住居専用地域	第二種中高層住居専用地域	第一種住居地域	第二種住居地域	準住居地域	田園住居地域	近隣商業地域	商業地域	準工業地域	工業地域	工業専用地域	用途地域の指定のない区域
容積率 (%)	50 60 80 100 150 200				100 150 200 300 400 500			50 60 80 100 150 200	100 150 200 300 400 500	200 300 400 500 600 700 800 900 1,000 1,100 1,200 1,300	100 150 200 300 400	100 150 200 300 400		50 80 100 200 300 400 ※
建蔽率 (%)		30 40 50 60			50 60 80		30 40 50 60	60 80	80	50 60 80	50 60 80	50 60 80	30 40 50 60	30 40 50 60 70 ※

※特定行政庁が都市計画審議会の議を経て定める

出典：土地利用計画制度(国土交通省都市局都市計画課)

5

これは用途地域における容積率、建蔽率の図です。法律で指定されている数値が幾つか定められており、その中から市町村が数値を決定します。大阪市では、真ん中程度の数値を使いますが、それ以外の市町では、ほとんどが下の方の数値を採用しています。これを段階的に増やしていく。つまり、2階建てしか建てられない場所に3階建てを建てられるようにする。すると、当然、建物は価値が高くなり新しくなっていきます。これを全ての市長、市役所の皆さんに理解をしていただかなければいけません。お話をしても、不動産屋ではないので、なかなかご理解いただけません。

容積を上げたらどうなるか、建蔽を上げたらどうなるかというところが、市町村でも分かっていないというのが私の実感です。ほとんどの場合は、この説明がわからず「うちは空き家が多いから、これ以上住宅を増やすのは難しい」と言われます。しかし、これは逆です。古い建物だから人が減り、新しい建物が増えると人が集まる、当たり前の事なのです。

これから益々人口が減っていく中、都市間競争に入ります。20年後、30年後、それ以降も古い建物が多く立ち並ぶ街が増え続ける中、大阪府は新しい建物が建つ仕組み、そして建て替わる仕組みをつくるべきです。市町村にも街づくり

の指針を示す必要があると考えています。

大阪全域で新しい建物が増えるよう、新たな容積率、建蔽率などに関する指針を府がつくり、市町村に示し、活用を促すべきと考えますが、大阪都市計画局長に伺います。

<大阪都市計画局長 答弁>

- お示しの容積率等の緩和につきましては、市町村のまちづくりの方針に基づき、道路などの基盤整備や、用途地域・地区計画等の都市計画制度の活用と組み合わせて行われるなど、建物の更新を誘導する方策として有効であると認識。
- 今後、市町村へのヒアリングを通じて、まちづくりの課題を把握するとともに、住環境や防災性など地域の実情にも配慮しながら、市街地更新のモデルとなるケースを抽出し、都市計画制度の活用に関する検討を行っていく。
- これらの検討成果を「大阪のまちづくりランドデザイン」の実現に向け、市町村とも共有する「まちづくり指針」に盛り込むことにより、府域全体への取組の拡大を図っていく。
- 引き続き、大阪の成長と魅力の向上に向けて、市町村と緊密な連携のもと、容積率をはじめとした都市計画制度を活用し、市街地の計画的な更新を促進していく。

<要望>

ありがとうございます。部局のみなさんと、長年この事を協議しておりまして、やっと前向きな答弁を頂けたというふうに思います。これは大阪の未来の為に、絶対に必要な取り組みですので、前向きにお話を進めて頂きますようお願いいたします。

## 2. 新しい手法による府営住宅の建て替え

次に、新しい手法による府営住宅の建て替えについてお伺いをいたします。

先ほどの質問にもありました通り、人口減少が止まらない日本において、2030年代には空き家率 30%の時代がやってきます。その中で相変わらず同じ府営住宅を建て替え続けて、数十年後、選ばれる住宅になるのでしょうか。

ここで、ご存じの方も多いと思いますが、大東市の morineki (モリネキ) プロジェクトをご紹介します。

パネルをご覧ください。

## morineki（モリネキ）プロジェクト①

### 【地域の全様】



BEFORE



AETER

6

この morineki（モリネキ）は、令和 3 年度に「土地活用モデル大賞（審査委員長賞）」

## morineki（モリネキ）プロジェクト②

### 【建物の外観】



BEFORE



AETER

7

翌年、令和 4 年度には「都市景観大賞（国土交通大臣賞）」、「グッドデザイン賞」を受賞。

## morineki (モリネキ) プロジェクト③

### 【共有スペースの様子】



BEFORE



AETER

8

そして昨年は「第41回大阪都市景観建築賞（愛称:大阪まちなみ賞）」において、大阪府知事賞を受賞しました。

## morineki (モリネキ) プロジェクト④

### 【商業棟と付近の様子】



BEFORE



AETER

9

morineki (モリネキ) は、「地域の象徴のような四角い箱の公営住宅はいらない。外からこの地域に住みたいという人を増やしたい」というコンセプトから生まれたとお聞きしています。建替えに当たり、市営住宅のままでは制限が多いことから、公民連携という新しい手法により、このような素晴らしい市営住宅を実現し、成果を上げています。



このプロジェクトと全く同じものを建てて欲しいという話ではありません。しかし、急激に人口が減少する中、この「morineki (モリネキ) プロジェクト」から学び、新たな手法による府営住宅の建て替えを検討すべきだと思いますが、都市整備部長に所見をお伺いいたします。

<都市整備部長 答弁>

- 府営住宅の建替えについては、常にコスト縮減を図るため、標準的なプランを定めて、効率的に住宅を整備してきた。建設にあたっては、設計から工事までを府が直接行う手法のほかにも、民間事業者から提案を求めるPFI手法も導入してきたところ。
- 議員お示しの「もりねきプロジェクト」のように、将来においても、府民から選ばれる住宅を整備することは重要なため、今後も、公民連携や他自治体での取組事例などを参考に、費用対効果も踏まえながら、魅力的な住宅を整備する手法等について研究していく。

<要望>

ありがとうございます、ぜひお願いいたします。府営住宅は、一度建ててしまいますと70年間建て替えをしません。70年後このままいけば、日本の人口は半分だと予想されています。70年後も必要とされる住宅を建てる為の新たな手法を検討いただくようお願いします。

### 3. ① 府営住宅の大型リフォーム（計画修繕業務）

次に、府営住宅の計画修繕業務の委託先についてお伺いします。

このタイトルでいうと難しいなと思いますが、計画修繕業務は民間でいうと大型リフォームです。府営住宅の通常リフォームは指定管理が行いますが、大型リフォームは公社が間に入って、リフォーム会社を指名します。公社は自身でリフォームができませんので、業者を指名するだけで年間3億円いただける、そのような事業をしています。私は、以前からこれに疑問を持っており、委員会などでも質問しましたが、他にやりたい会社がないからという不思議な回答が返ってきます。

以前は指定管理が行っており、日々の管理をしている指定管理の方が、日常の故障や苦情があった箇所等を知っていますので、どう考えても指定管理にやっていただいたほうが効率が良いはずですが、なぜかここだけ公社が取り上げ、他

の会社を指名する、そして3億円もらうというお仕事をされています。

なぜ、大阪府は府営住宅の大型リフォームだけを公社に委託するのか、また、指定管理者など民間事業者への委託を検討すべきでないかと考えますが、都市整備部長にお伺いします。

<都市整備部長 答弁>

- 府営住宅の計画修繕業務は指定管理者制度の導入前より、適正な積算や入札などの実績があり、かつ公営住宅法において地方公共団体以外で唯一管理を代行できる者である大阪府住宅供給公社に委託してきた。
- 平成22年度に指定管理者制度を導入した際、発注業務をモデル的に委託したところ、有識者で構成される指定管理者評価委員会において、「指定管理者にとって利益が出ない仕組みとなっており、事業意欲がわからない。」との指摘があったことなどから、平成27年度以降の本格実施では、指定管理者に委託していない。
- 本年8月に、現在の指定管理者3者などに、新たに計画修繕業務の受託意向を確認したところ、「現在の人員体制では困難」、「公社への委託より諸経費が必要」などの回答があった。一方で、「軽微な修繕等の発注業務であれば、受託の可能性はある」との回答もあったことから、今後、これらの業務委託について検討を行っていく。

### 3. ② 府営住宅の大型リフォーム（計画修繕業務）

これ、何度も部長と議論したんですが、業者を指定するだけで3億円もらえる仕事、他にやりたい人がいないというのは絶対にありませんし、私も指定管理からそのように聞いています。

この件について、パネルをご覧ください。

## 府民の声と府の考え方 公表



### 府民の声と府の考え方 公表 (詳細)

件名	入札について
府民の声	<p>私は設計事務所の代表者です。大阪府住宅供給公社が発注している府営住宅の設計監理業務の指名入札に関して疑問を感じています。当社が業務を受託したく3年前に公社の登録申請書を購入し登録しましたが、全く指名されず、同業者に事情をきいたところ、公社は昔から指名入札については全て非公開で、どこが指名されて、落札したか落札金額もわからないとのこと。公共事業の業務委託なのに非公開なのはおかしいのではないかと疑問に感じて国交省に質問したところ、担当部署である不動産・建設経済局建設課から「設計監理」を含む公共工事に関する調査等の入札及び契約に係る情報の公表については、「公共工事の品質確保の促進に関する法律」（平成17年法律第18号）第22条に基づく「発注関係事務の運用に関する指針」（令和2年1月30日）において、「入札及び契約に係る情報については、工事に準じて適切に公表すること」とされており。ただし、この規定は「地方公共団体」等が発注する業務についての規定であり、地方公社における公共工事に関する調査等の入札及び契約に係る情報の公表については、本規定の趣旨を踏まえ、各団体において適切に対応されるべきものと考えております。」との回答があり、また「公営住宅法第47条に基づき地方住宅供給公社が管理代行業務として実施した業務の法律効果は、地方公共団体に帰属しますが、管理代行業務は、地方公共団体からの委託契約に基づき地方住宅供給公社が実施するものです。管理代行として行われる「設計監理」についても、発注者は地方住宅供給公社となります。公共工事の品質確保の促進に関する法律は、発注主体が地方公共団体等である場合を対象としたものであるため、地方住宅供給公社が発注している「設計監理」については、同法の適用の対象とはなりません。地方住宅供給公社における公共工事に関する調査等の入札及び契約に係る情報の公表については、本規定の趣旨も踏まえ、各団体において適切に対応されるべきものと考えておりますが、ご指摘の問題意識については、公社に対して情報共有をまいります。との回答を6月初旬にいただきましたので、大阪府や公社が問題意識を持ち、情報の公開等があるとうと1月ほど待ちましたが、一向に状況が変わらないです。本当にこの委託を非公開でいいのか和事にお聞きしたい</p>

出典：大阪府ホームページ 公表日：2023年8月18日  
([https://www.pref.osaka.lg.jp/cgi-bin/citizen\\_voice/detail.php?id=46](https://www.pref.osaka.lg.jp/cgi-bin/citizen_voice/detail.php?id=46)) 10

昨年8月、府のホームページで公表された府民の声です。小さくてわかりづらいので、一部抜粋させていただきます。

## 府民の声と府の考え方 公表 (抜粋)

### 件名：入札について (府民の声)

- ・ 3年前に住宅供給公社の登録申請書を購入し登録したが、全く指名されない。
- ・ 同業者に事情をきいたところ、公社は昔から 指名入札については全て非公開。
- ・ どこが指名され、落札したか、また落札金額もわからない。

出典：大阪府ホームページ 公表日：2023年8月18日  
([https://www.pref.osaka.lg.jp/cgi-bin/citizen\\_voice/detail.php?id=46](https://www.pref.osaka.lg.jp/cgi-bin/citizen_voice/detail.php?id=46)) 11

設計事務所で代表をしている方からのお声で、3年前に公社の登録申請書を購入し登録したが、全く指名されず、同業者に事情を聴くと、公社の指名入札は昔から全て非公開、どこが指名され、落札した金額も全く分からないというものです。

地方公共団体の事業ですから、自治体がやれば一般競争入札なのはあたりまえなのですが、これを公社に委託すると何の発表もしなくてよいので、ブラック

ボックスで運営しているという内容です。

さて、この「設計監理業務」ですが、これは、建物の設計と工事監理を行う仕事、つまり事業全体をやる仕事です。公社は何もせず、すべて実行する会社を募集し、勝手に業者を決め、選ばれた業者も金額も全く分からないという事で、府民の怒りの声として投稿がありました。

## 府民の声と府の考え方 公表（抜粋）

件名：入札について（府の考え方）

- ・設計・監理業務における指名競争入札情報の一部（予定価格や落札者・落札金額等）を、府公社が非公開としていることについては、法令上の定めはなく、発注者の自主性が認められていることから、府公社の規定に基づき適切に判断しているものと認識。
- ・府営住宅の計画修繕業務の一層の公正性・透明性が確保できるよう、府公社に対応を促していく。

出典：大阪府ホームページ 公表日：2023年8月18日

[https://www.pref.osaka.lg.jp/cgi-bin/citizen\\_voice/detail.php?id=46](https://www.pref.osaka.lg.jp/cgi-bin/citizen_voice/detail.php?id=46)

12

更に府の回答が驚きでありまして、「公社に一回任せると、法令上の定めはなく、発注者の自主性が認められていることから、府公社の規定に基づき適切に判断されていると認識している」と。要は、ブラックボックス運営を認めているということです。めちゃくちゃです。

これまで、私も委員会等で指摘をした結果、落札事業者と落札金額だけは発表することになったそうです。やはり、このブラックボックスはおかしいと思いま  
すし、一般競争入札にするのは当たり前だと思いますが、いかがでしょうか、都  
市整備部長にお伺いします。

<都市整備部長 答弁>

- 大阪府住宅供給公社が実施する、府営住宅の計画修繕に係る設計・工事監理業務については、これまで、実績と技術力を有する設計事務所を選定すること等を目的に指名競争入札が行われてきたところ。
- しかしながら、事業審査制度の導入により実績や技術力の確認が可能となり、また、電子入札システムの改修なども整う目途がたったことなどから、事業者への周知、入



札参加の登録などの準備を経て、令和7年4月以降に発注する案件から、原則として一般競争入札が導入されることとなった。引き続き、公正・透明な入札が図られるよう、公社と共に取り組んで参ります。

#### 4. 大阪府住宅供給公社の在り方

来年の4月から原則として、一般競争入札が導入されるということでありませんが、これ踏まえて、住宅供給公社の在り方についてお伺いします。

過去の住宅が足りない時代には、住宅供給公社が必要な時代があったとは思いますが、今現在、公社が府民の為に役に立っている事があるのかと考えると、私はないと思っています。

これから大変な人口減少と空き家時代がくる中、公社の主な事業は、近隣相場で賃貸を募集する家主業と、先ほど質問しました大型リフォームの間抜きするのが主な仕事だからです。大阪府住宅供給公社のIRを見ますと、1100億円の借金はありますが、今なら2000億以上の資産があります。今なら府に迷惑をかけずに清算する事が可能です。

そこで、公社の将来の在り方について、廃止という選択肢も排除せず議論して行く事が必要と考えますが、都市整備部長の所見を伺います。

<都市整備部長 答弁>

- 大阪府住宅供給公社は、府の住宅政策を補完する公的機関として民間賃貸住宅市場では確保が困難な高齢者や障害者、ひとり親世帯、子育て世帯などへの住宅供給、府営住宅の計画修繕業務、民間分譲マンションの管理適正化などに取り組むとともに、今後は、市・町営住宅の維持管理をはじめとして技術職員が不足する市町村への支援などにも取り組むこととしている。
- この公社が、仮に議員お示しのとおり廃止という選択を行う場合、現入居者の生活や府の財政運営をはじめ、様々な影響を及ぼすことになる。まず、公社賃貸住宅では、4万人を超える府民が暮らしており、そのうちの約4割の1万5千人が高齢者となっている。これら入居者に対して、将来にわたり非常に大きな不安や負担を与えることとなる。
- さらに、現在1,128億円の実質借入金を抱え、この中には府からの借入金、および府が損失補償を付けた民間借入金計約500億円が含まれており、また、議員お示しの公社資産は先ほどのとおり入居者がいる状態での売却は難しいため、府の財政運営に

大きな影響を与えることになる。

- なお、平成 19 年度に学識経験者等で構成した「公社のあり方検討会」において、公社事業の廃止も含めた検討が行われ、結果、「当面、公社を維持し経営努力と自立化をめざす」との提言がされ、平成 20 年度に当時の橋本知事のもとで策定された「財政再建プログラム（案）」から今日に至るまで、一貫して存続の方向性がしめされているところ。
- 現在、公社としては、この方向性を踏まえて府の政策へ貢献することに併せ、着実に借入金の削減を進めているところ。府としては、引き続き公社の取組みが適切に進められるよう指導してまいる。



#### <再質問>

お答えに納得できないので、再質問させていただきます。

もう令和 6 年が終わろうとしています、住宅供給公社のホームページを開けますと令和 3 年までしか数字が出ていません。これ一つとってもおかしいのですが、令和 3 年末までしか数字が一切公開されていません。

その令和 3 年の情報によりますと、役員が 7 名、職員が 219 名、226 名いるそ

うであります。たった2万戸を管理する民間の賃貸会社があれば、5分の1以下で必ず運営しているはずです。200人も必要ありません。なぜ200人もいるのか分からない。その最新の令和3年の情報では、25年の期間で50億の債権を発行し、その前年には40億の債権を2回、つまり80億円の債権を発行しています。

公社住宅も建替えれば70年の事業になります。どんどん、これから人口が減っていきます。そして、絶対に議論しないというのがスタンスでありまして、私はすべてのことをオープンにし、机の上に出して議論することが必要ではないかと思えます。しかし、絶対に議論しないと。とうとう最後に、昨日この答弁調整をしている中で、橋下徹という文字を入れさせて欲しいとおっしゃいます。本当に不思議なことだなあというふうに思います。私は、橋下徹元知事を心から尊敬していますが、16年前に決めたことだから絶対に変更しないというのはおかしいと思えます。すべての条件を出して、議論すべきと考えますがいかがでしょうか、お伺いします。

<都市整備部長 答弁>

- まず、平成20年度に決めたまま変えないのかという点ですが、実は毎年確認をしており、その中で、今日に至るまで、一貫して存続の方向性が示されているところであり、しっかり検証しているとおりでと思っている。
  
- 加えて、これも繰り返しになるが、やはり公社については、府の住宅政策を補完する公的機関としての役割を担っており、仮に議員お示しの廃止という選択を行う場合、高齢者をはじめとする現入居者に引き続き入居できるのか、家賃の減額措置が維持されるのかなど、将来に非常に大きな不安や負担を与えることとなる。
  
- したがって、公社については、この方向性を踏まえて府の政策へ貢献することに併せ、着実に借入金の削減を進めているところ。平成13年度に約2,000億あった借入金が、令和5年度末時点では1,128億まで縮減している。府としては、引き続き公社の取組みが適切に進められるよう指導してまいります。

言いたいことはたくさんありますが、時間がありませんので、委員会で質問させていただきます。

## 5. 府営住宅の目的外利用

最後に、府営住宅の目的外利用について質問します。

兵庫県や京都府ではメディアで報道される等、目的外利用がたくさん活用されていますが、大阪府もやるべきだと思いますがいかがでしょうか、都市整備部長の所見を伺います。

<都市整備部長 答弁>

- 府営住宅の空室の活用にあたっては、公営住宅の目的外使用にかかる国の承認と府の許可が必要となる。具体的には、まず、事業者等からの申請を府で受け付け、本来の入居対象者の入居を阻害しない範囲内で使用される事業であることや、地元市町と連携が図られた事業であること、自治会の理解を得られていること、などを確認し、その後、府が国の承認を得た上で、事業者等に対し許可を行うこととしている。
  
- 空室の活用に向けては、事業者等からの活用申込を常時、受け付けており、令和6年度からは、府ホームページに、活用アイデア集や活用候補となる団地一覧、許可申請の手引きを掲載し、周知している。今後も引き続き、そのように取り組んでまいります。

<結び>

これで、私の一般質問を終了いたします。

ご清聴ありがとうございました。