

令和7年9月定例会 一般質問（令和7年9月30日⑥）

いらはら 勉 議員



大阪維新の会大阪府議会議員団のいらはら勉です。通告に従い順次質問させていただきます。

1 府営住宅における指定管理者のDXやAIの活用

まず始めに、府営住宅における指定管理者のDXやAIの活用についてお伺いいたします。私は府営住宅の指定管理にも、DXやAIが必要だと考えています。

公営住宅管理窓口における非対面窓口設置事例①

非対面窓口概要

AIにマニュアル等の資料を学習させ、利用者（入居者等）からの質問に自動的に回答するシステムに加え、管理センター職員と遠隔でつないで会話する機能がある。



公営住宅管理センター窓口へ設置

私の地元、堺市営住宅では、問い合わせの対応にA Iを活用しており、アバターが自動的に窓口対応を行う対話型システムを試験導入しています。

公営住宅管理窓口における非対面窓口設置事例②



音声認識により、利用者が発話することでAIが回答を作成し、音声とテキストで回答を行う。

外国語での回答も可能なため、外国籍の方が来た際にも対応が可能



2

先々にはスマホ対応も検討されており、申込者や入居者等の利便性の向上や業務の効率化を期待しているとのこと。

AIを活用したオートコール滞納督促

オートコール督促概要

AI自動音声応答システムを活用し、電話による滞納督促を一斉架電するシステム。

オートコールでの滞納督促の流れ

①システムへ対象者のデータ入力



②システムによる電話入金案内の実施



※AIによる電話入金案内

③架電結果の確認



<公営住宅のオートコール滞納督促導入事例>

実施月	実施口	督促件数	コール時間(延べ)	電話に出た件数	うち、最後まで聞いた件数
2024年(令和6年)12月		2,457件	26分	1,458件(59.3%)	978件(67.1%)
2025年(令和7年)1月		2,086件	24分	1,243件(59.6%)	814件(65.5%)
2025年(令和7年)2月		2,683件	29分	1,643件(61.2%)	1,060件(64.5%)
2025年(令和7年)3月		2,120件	25分	1,288件(60.8%)	841件(65.3%)
2025年(令和7年)4月		2,654件	38分	1,963件(61.3%)	1,273件(64.8%)

月平均2400件の架電対象に対し、延べ約28分で架電完了

オートコール開始以降の電話に出た件数に変化無し

3

また、私が都市整備常任委員会で提案した「A Iオートコール」を府でも採用いただき、実証実験中ではありますが成果を上げています。

これまでは職員が2週間弱で2,000件以上の督促をしていましたが、このAIオートコールにより2、30分で2,000件以上の電話督促をすることができ、大幅に業務を軽減しています。

オートコールの滞納督促以外の活用例

オートコールは伝えたい内容を一斉に架電ができるサービスであり、滞納督促以外にも様々な活用方法があります。

<オートコールの活用方法(例)>

活用方法	活用シーン	シナリオ例
安否確認	単身高齢者等の安否確認の一斉連絡	「こちらは〇〇市営住宅管理センターによる音声案内です。この電話は市営住宅にお住まいのかたの安否確認を目的とした電話です。音声ガイダンスに従ってボタンを押してください。こちらの音声を聞かれた方は1を押してください。」
熱中症注意	高齢者等に対し、熱中症警戒アラート等の発表時に注意喚起の一斉連絡	「こちらは〇〇市営住宅管理センターです。本日、熱中症警戒アラートが発表されています。暑さから身を守るため、エアコンの使用やこまめな休憩、水分・塩分補給など熱中症対策を心がけてください。」
災害の注意喚起	台風や線状降水帯等、予想される災害に対する注意喚起を一斉連絡	「こちらは〇〇市営住宅管理センターです。気象庁より〇〇地方において顕著な大雨に関する気象情報が発表されました。土砂災害や洪水による災害発生の可能性がありますので、気象情報や自治体の避難情報などをこまめに確認してください。」
提出期日リマインド	収入申告等、全世帯提出が必要な書面について、提出期日のリマインドを一斉連絡	「こちらは〇〇市営住宅管理センターです。〇〇市営住宅にお住まいの方へ、収入申告の提出期日についてご案内します。収入申告の提出期日は〇月〇日となっています。まだご提出されていない方はお早目のご提出をお願いします。記入方法等、ご不明点がありましたら〇〇市営住宅管理センターまでご連絡ください。」
災害時被害状況報告	災害等が発生した際に、建物被害状況を一斉連絡により確認を行う。	「こちらは〇〇市営住宅管理センターによる建物やライフラインの被害状況の確認のための連絡となります。建物への損害やライフラインの停止など、被害が発生した場合は1を押してください。被害の発生がない場合は2を押してください。建物の状況が未確認な場合は3を押してください。」

4

府ではまだ導入されていませんが、オートコールで安否確認、熱中症注意、災害の注意喚起、提出書類の期日リマインド等も簡単にすることができます。

そして、私がこれから取り組むべきと考えているのは、災害時のAIオートコールです。

オートコール活用例（災害時建物被害確認）

被害状況集計イメージ

<オートコール結果集計一覧>

	A	B	C	D	E	F	G	H	I	J	K
	シナリオ名	発信元	発信日時	電話ステータス	電話開始日時	電話終了日時	通話時間	SMS送信元	SMSステータス	SMS送信日時	建物への損害やライフラインの停止など、被害が発生した場合は1を押してください。被害の発生がない場合は2を押してください。建物の状況が未確認な場合は3を押してください。
1	災害時建物被害確認一斉連絡	09011111111	2025/8/21 16:43	完了	2025/8/21 16:43	2025/8/21 16:44	51				1
2	災害時建物被害確認一斉連絡	09022222222	2025/8/21 17:34	完了	2025/8/21 17:34	2025/8/21 17:35	36				2
3	災害時建物被害確認一斉連絡	09033333333	2025/8/21 18:26	完了	2025/8/21 18:26	2025/8/21 18:27	51				被害有無
4	災害時建物被害確認一斉連絡	08011111111	2025/8/22 10:04	完了	2025/8/22 10:04	2025/8/22 10:05	55				3
5	災害時建物被害確認一斉連絡	07011111111	2025/8/22 10:07	完了	2025/8/22 10:07	2025/8/22 10:07	40				1
6	災害時建物被害確認一斉連絡	07022222222	2025/8/25 15:40	完了	2025/8/25 15:40	2025/8/25 15:40	45	****	送信済	2025/8/25 15:40	1

<建物被害状況報告フォーム集計一覧>

建物名	お名前	棟番号	部屋番号	電話番号	被害状況箇所・状況	被害状況写真①	被害状況写真②
〇〇団地	〇〇 太郎	1	101	09011111111	道路冠水	丁 101.jpg	丁 101.jpg
●●ビル	〇〇 花子	1	101	09011111111	道路が冠水している。	丁 101.jpg	丁 101.jpg
△△ビル	〇〇 花子	1	102	07011111111	敷地内に泥が堆積している。	丁 101.jpg	丁 101.jpg
●●ビル	〇〇 一郎	1	101	09011111111	マンホールの蓋が破れて無くなっている。	丁 101_1462.jpg	丁 101_1462.jpg

CSV出力

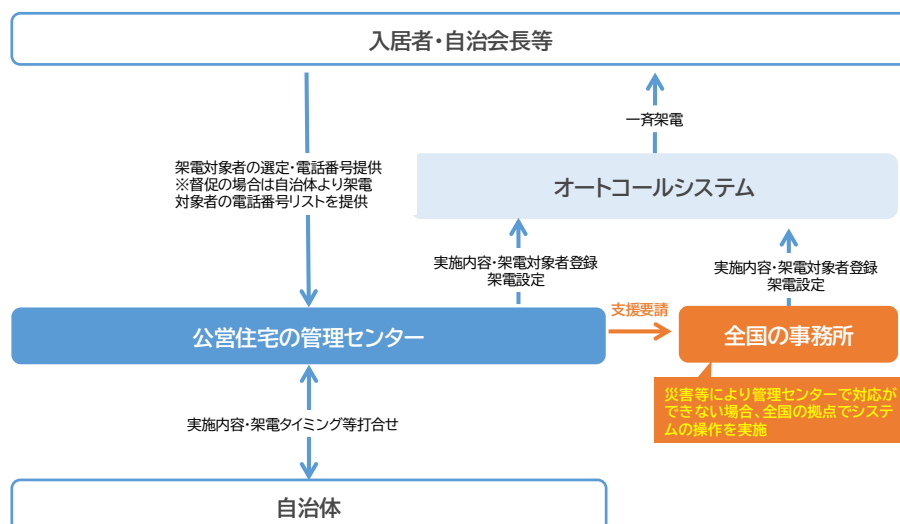
被害写真の確認

	A	B	C	D	E	F	G	H	I	J	K
	回答ID	回答日時	氏地名	お名前	棟番号	部屋番号	電話番号	被害状況箇所・状況	被害状況写真①	被害状況写真②	被害状況写真③
1	2.46002E+18	2025/8/28 16:57	〇〇団地	〇〇 太郎	1	101	09011111111	道路冠水			
2	5.63882E+18	2025/8/27 15:22	●●ビル	〇〇 次郎	1	101	09011111111	道路が冠水している。	refKey_file_cikw5z	refKey_file_sfg5mj	
3	7.73602E+18	2025/8/25 20:30	△△ビル	〇〇 花子	1	202	07011111111	敷地内に泥が堆積している。	refKey_file_h1td3m	refKey_file_uiz5hmw	
4	1.68449E+18	2025/8/25 20:21	●●ビル	〇〇 一郎	1	101	09011111111	マンホールの蓋が破れて無くなっている。	refKey_file_8b4m1	refKey_file_bgyses	refKey_file_r2k2nr

5

災害時で一番重要なことは、現状把握です。どこから助けに行けば良いのか、どこから直せば良いのか、現状を把握しなければ優先順位がわかりません。そこで必要なのが、A I 通報システムです。

災害発生時のオートコール運用体制イメージ



6

入居者等が災害状況の写真をラインやメールで指定管理に送信し、A I を活用して写真を分類することで、緊急修繕の優先順位を決定する等のサービスがあります。

私は、指定管理者の効率化やサービスの向上等を図っていくため、様々な分野でのD X、A I 等の技術を活用した提案を事業者に促す必要があると考えています。

そこで、令和8年度に予定されている府営住宅の次期指定管理者の公募における、D X の推進やA I 等の活用について、都市整備部長に伺います。

【都市整備部長】

- 府営住宅の管理・運営にあたっては、安定的・継続的なサービスの提供や、入居者の安全・安心な暮らしの確保などを前提に、指定管理者からの提案も取り入れながら、入居者サービスの向上等を図ってきたところ。
- D X の推進やA I 等の活用については、府営住宅における入居者サービスの向上等に資するものと考えており、今後の管理・運営において、こうした民間事業者のノウハウを更に活用できる取組が必要と認識。
- そのため、D X 化やA I 等を活用した先進的な事例や他の自治体での活用状況を把握するとともに、民間事業者に対し、先進技術活用の実効性や費用対効果等についてヒアリングを行っている。
- 今後、令和8年度に予定している次期指定管理者の公募にあたっては、ヒアリング結果等を踏まえ、A I 等の活用を含む様々な提案をいただけるよう、公募要件を検討していく。

2 府営住宅の指定管理者選定における審査基準の配点

これからの時代はD XやA Iが必要なことは明らかであり、事業者から更に良い提案をしてもらう必要があると考えています。

大阪府営住宅指定管理者 募集要項(抜粋)

《審査基準》	評価方針	評価項目	点数
平等利用が確保されるよう適切な管理を行うための方策 【4点】		① 大阪府営住宅の設置目的及び管理運営方針	2点
		② 平等な利用を図るための具体的手法及び期待される効果	2点
施設の効用を最大限発揮するための方策 【21点】		① 入居者等の増加を図るための具体的手法及び期待される効果	5点
		② サービス向上を図るための具体的手法及び期待される効果	6点
		③ 施設の管理運営・維持修繕業務の内容、的確性及び実現の可能性	10点
適正な管理業務の遂行を図ることができる能力及び財政的基盤に関する事項 【15点】		① 収支計画の内容、的確性及び実現の可能性	7点
		② 安定的な運営が可能となる人的能力	5点
		③ 安定的な運営が可能となる財政的基盤	3点
管理に係る経費の削減に関する方策※ ¹ 【50点】		○管理運営に係る経費（指定管理料（人件費・事務費・事業費に係るもの・入居に伴う空家修繕費用に係るもの）の内容 提案価格のうち最低の価格 $\frac{\text{満点} \times \text{提案価格}}{\text{（50点）}} = \text{得点}$ ※ ² 参考価格を超える提案は0点とします。	50点
その他管理に関して必要な事項 【7点】		○大阪府の施策との整合 ・大阪府・公益事業協力等（1点） ・行政の福祉化 就職困難層への雇用・就労支援（2点） 障がい者の実雇用率（1点） ・大阪府民、NPOとの協働（1点） ・環境問題への取組み（2点）	7点

7

しかし、指定管理者選定における審査基準は、価格点が50点となっており、他の自治体と比較してもその割合が圧倒的に高く、指定管理者からは「府で競争するのは価格だけ」と聞いています。

これまでの府の財政状況を考えれば、価格点が50点であったことは納得できますが、財政状況が改善した今、価格点は他の都道府県並みにし、D XやA Iなどの良い提案に点数が付くようにするべきです。

そこで、府営住宅の次期指定管理者の公募時には、品質を重視し、事業者の創意工夫を評価できる審査基準にするべきだと考えますが、財務部長に伺います。

【財務部長】

- 指定管理者選定時の価格点・品質点割合については、全庁共通の原則を示しているが、施設の設置目的、態様、性格、提案を求める取組み内容等を踏まえ、配点割合を見直すことの必要性及び合理性を整理し、当部と協議の上、原則と異なる設定をすることが可能。
- これまでは、行財政改革を推進するため、価格点を重視してきたが、今後は、状況の変化に応じて、価格とより良い品質のバランスに留意した審査基準としていくことが必要。
- お示しの府営住宅においては、施設の今後の方向性やそのための審査基準の見直しについては、一義的には施設所管部局で検討いただき、当部としても協議をしてまいりたい。

【要望】

本来、府営住宅の指定管理募集にはDXやAI等、民間の良い提案、最新の提案等をいただけるようにする必要があります。そのためには「品質投資」や「江之子島文化芸術創造センターがこうだから」という話ではなく、1から府営住宅の管理のためにベストなものは何かという観点で、都市整備部と財務部が協議を重ねる必要があると思っています。来年の募集まで多くの時間はありません。都市整備部は新たな時代における府営住宅の運営管理に関する調査や研究を行い、両部で議論を積み重ね、次期募集時には、府民に納得をいただける事業者選定を行うよう強く要望します。

3 RPAと生成AIを組み合わせた活用

次にRPAとAIの活用について伺います。

私は4年前の一般質問において、庁内の業務効率化の手段としてRPAを取り上げました。

RPAで付加価値の低い事務作業を自動化

■RPAとは・・・

Robotic Process Automation（ロボティック・プロセス・オートメーション）の略
人が繰り返しパソコン上で行う定型業務をソフトウェアロボットに代替することで自動化するツール

▶ 付加価値の低い事務作業、反復作業をロボットで代替

▶ 例えば

- ・ ファイルやフォルダを移動
- ・ データのコピー＆ペースト
- ・ フォームへの記入
- ・ 文書からのデータ抽出



RPAは人より正確に早く業務を実行



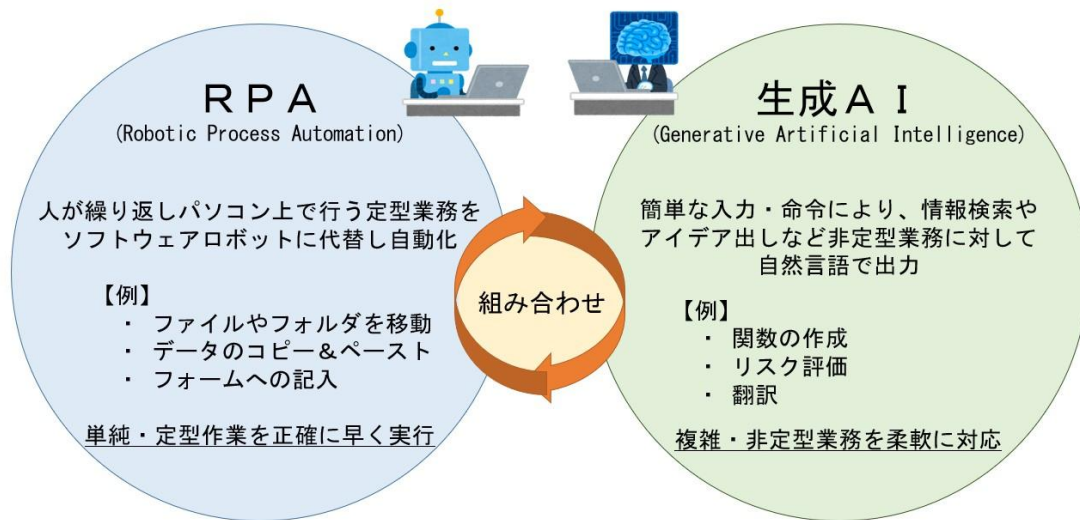
人はRPAが対処出来ない付加価値の高い業務に

8

RPAとは、人がパソコンで行う定型作業をソフトウェアロボットによって自動化するツールです。私もたくさん活用しており、大変役に立っています。

さらに近年では生成AIの技術革新が進み、業務改善に役立つものとなっていますが、まだまだ普及が進んでいないと感じます。吉村知事も府庁で生成AIの推進を進めていると理解をしています。

RPAと生成AIを組み合わせた活用



互いの強みを生かして業務改善につなげる

(資料：財務部 提供)

9

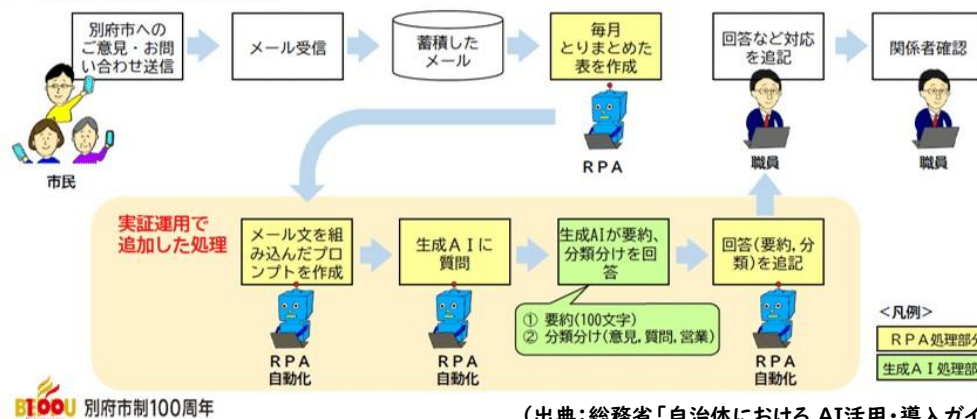
私はパソコンの中で、考えて判断する事以外はできるRPAと、考えることができる生成AIとを組み合わせることで、業務改善に大いに役立てることができると確信をしています。

RPAと生成AIを活用した実証運用の取組みについて

■ 実証運用の概要

- RPAがメール本文に質問文を付加しプロンプトを作成し、生成AIに「本文の要約（100文字程度）」、「分類分け（意見、質問、営業）」の作成を指示する。
- 生成AIからの回答をRPAが読み取り「要約」、「分類」に分割して毎月のとりまとめ表に追記する。

■ 実証運用時の処理の流れ



(出典：総務省「自治体におけるAI活用・導入ガイドブック」)

10

パネルは総務省の資料からの抜粋ですが、例えば別府市の実証運用では、市民からのご意見・問い合わせについて、メールの受信やとりまとめをRPAで行うとともに、取りまとめられた内容の要約などを生成AIで行うことで、職員を介することのない自動化を実

現しています。職員1人で2週間程度かかる作業が、2日間程度に短縮されたと報告されています。

どの自治体でもAIを推進するのは当たり前ですが、このようにRPAをプラスする事で大きな成果を得られるのです。

私はRPAと生成AIを組み合わせた活用をさらに進めていくべきと考えますが、財務部長の認識を伺います。

【財務部長】

- 大阪府ではRPAを用いて、照会の集計や、メールの一括作成・送信のほか、既存業務システムへのデータ登録など定型的な作業の業務効率化に取り組んでいるところ。
- また、生成AIを用いて、文章作成補助や要約、アイデア出しなど多岐にわたる非定型的な業務において、各職員の業務効率化を図っているところ。
- RPAと生成AIを組み合わせることで、さらに業務の効率や効果を高めることができると考えられる。引き続き、他府県の先進事例なども参考にし、業務改善に結び付けていきたい。

【要望】

RPAはプログラミングほど難しいものではなく、私でも簡単に活用できるものです。府においても効率的な業務改善をするために、職員の皆様へRPAの理解がより浸透するよう、周知や活用促進を図るとともに、生成AIとの連携による業務改善の取組を庁内全体に展開していただきますようお願いしておきます。

4 自動運転タクシー等、最先端技術導入に係る通信環境整備

次に、自動運転タクシー等、最先端技術の導入に係る通信環境整備についてお伺いいたします。

私は4年前の一般質問で、万博開催時にはレベル4の自動運転ができているはずなので、5Gのミリ波の整備が必要であると提案しました。

5Gについて（Sub6/ミリ波）

- 高速・大容量の通信を実現する『第5世代移動通信システム』のこと
- 「**高速・大容量**」「**低遅延**」「**多数同時接続**」といった特長
- 5Gに割り当てられた周波数帯は、大きく「Sub6」及び「ミリ波」で構成

Sub6 (低い周波数)	◎ミリ波と比較して、より遠くまで電波を飛ばせて 障害物に強い △ミリ波に比べて通信速度が出ない
ミリ波 (最も高い周波数)	◎超高速通信が可能 △電波が遠くまで飛びづらく、障害物に弱い

(出典:各種通信事業者等ホームページを基に加工)

11

5Gには2種類の電波があり、4Gとはほとんど違いを感じないSUB6と、超高速のミリ波があります。近い将来に必ず始まる自動運転タクシーでは大容量の電波が必要であり、ミリ波を通信業者と協議し府へ導入するべきと提案させていただきましたが、2025年にはそこまでは進まず、大阪・関西万博で運行している自動運転バスは、あらかじめ作成された地図情報を活用した自動運転となりました。

決まった路線を走る車両であれば、5Gミリ波を使わずとも地図で走行することが可能ですが、走行ルートを固定しない自動運転タクシーの場合、5Gミリ波等、高速・大容量の通信を用いることが必要になります。アメリカや中国では、既に自動運転タクシーが街中を走行しています。

自動運転タクシー（ロボタクシー）



（生成AIで作成した自動運転タクシーのイメージ画像）

12

パネルは自動運転電気タクシーの写真で、今回は府内を走行するロボタクシーの画像をAIにも考えてもらいました。このようなロボタクシーが、未来の交通を大きく変えると確信をしています。なぜなら、ペロプスカイト太陽電池等で充電し、スマートフォンで家まで迎えに来るロボタクシーが電車より安価であれば、駅まで歩く人はいなくなるからです。

私は万博を契機に、大阪が自動運転や空飛ぶクルマ等の次世代モビリティの中心地となるべきであり、スーパーシティの推進においても、最先端の通信インフラ整備は重要であると考えています。

また、こうした通信環境が整備されたエリアからサービスが広がっていく傾向があると考えており、まずは、うめきたや夢洲等のスーパーシティから整備を進め、大阪全体への展開が図られることが望ましいと考えています。

こうした最先端技術を活用した取組が、大阪で本格実装され、先陣を切って進めていけるよう、5G ミリ波など、最先端の通信環境の整備が重要であると考えますが、スマートシティ戦略部長に伺います。

【スマートシティ戦略部長】

- 第5世代移動通信システム、いわゆる5Gについては重要な通信インフラであると認識している。その中でも、お示しのミリ波の整備は、自動運転等の最先端技術の発展に寄与するものと考ええる。

- 本府では令和4年度より、国が携帯キャリア等の通信事業者とともに設置した「近畿デジタル田園都市国家構想推進協議会」に参画し、5G やミリ波等の通信インフラの整備推進にむけた協議等を実施しているところ。
- 今後、万博で得られた知見等も踏まえ、次世代モビリティをはじめ、医療や教育、まちづくり等、様々な分野・エリアでの本格実装に向けて、最先端の通信環境の整備が進むよう、協議会の場などを活用しながら、通信事業者に働きかけてまいる。

5 万博レガシーとしての建設用3Dプリンター①

次に、万博レガシーとしての建設用3Dプリンターについてお伺いいたします。

私は、建設用3Dプリンターが大阪の未来を大きく変えるツールであると考えています。もちろん、大阪・関西万博の会場でも、建設用3Dプリンターを使った建築物が展示されています。

大阪・関西万博パビリオン「森になる建築」



13

こちらは、竹中工務店が万博会場内に建てた「森になる建築」です。使い終わると廃棄物になるのではなく、時間をかけて土に還り、最後は植物が育って森になる3Dプリント建築物です。

夢洲障がい者用駐車場管理運営施設（万博会場東エントランス北側）



14

次は、万博会場の障がい者専用駐車場の管理棟です。3D プリンター部分は1時間半、上の木造の屋根は3時間で完成し、展示物でなく実際の事務所施設として使用できるよう、建築確認も取って作られたとお聞きしています。

大阪・関西万博のトイレ（施設名：トイレ4）



出典: EXPO 2025 大阪・関西万博 ホームページ
(https://www.expo2025.or.jp/wp/wp-content/uploads/2400530_wakate6_nishi2.pdf)

15

次は、土でつくったトイレと休憩所の機能を持つ施設です。素材は全て国内で入手し、全て自然に還すことをテーマに建設用3Dプリンターで造られました。

世界初の3Dプリンター駅舎「JR初島駅」

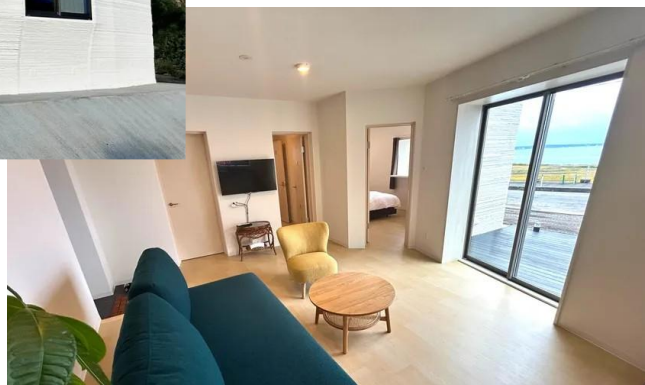


(資料:西日本旅客鉄道株式会社 提供)

16

そしてこちらは、J Rの初島駅です。世界ではじめて3Dプリンターで造られた駅舎です。終電が終わってから工事を開始し、始発までの6時間で工事が終わったそうで、耐震性は鉄筋コンクリート造りの住宅と変わりません。

3Dプリンター住宅の外観、内装



(出典:セレンディクス株式会社 プレスリリース)

17

建設用3Dプリンターでは住宅も建設しており、300万～550万円という安価な価格で建設が進んでいます。パネルは能登半島地震で被災した石川県珠洲市（すずし）に建設された鉄筋コンクリートでできた住宅で、50㎡水回り込みで550万円だそうです。この会社

のコンセプトは「車を買う値段で家を買う。30年の住宅ローンをゼロにする」だそうです。

私は万博レガシーとしての建設用3Dプリンターの活用は、日本における建築物の未来を変える画期的な技術であり、府でも活用すべきと考えています。

そこで、住宅・建築分野への建設用3Dプリンターの活用について、都市整備部長の所見を伺います。

【都市整備部長】

- 建設用3Dプリンターは、建設現場における労働力不足の解消や作業効率の向上、工期短縮などが期待されており、国において建設用3Dプリンターを利用した建築物に関する規制のあり方について、検討が進められている。
- こうした状況を踏まえ、府では、建設用3Dプリンターの活用実績がある民間事業者に対してヒアリングを行ったところ、現場での作業期間の短縮が図られた一方、施工時の品質管理や将来的な耐久性の見通しなどに課題があるとのことだった。
- 引き続き、国における検討状況や民間事業者の取組について情報収集を行うなど、建設用3Dプリンターの活用に関する動向を注視していく。

5 万博レガシーとしての建設用3Dプリンター②

この建設用3Dプリンター技術を活用した「3Dプリンター住宅」は、日本における住宅の未来を変える革新的なものですが、建築・販売を行っている企業はまだ限られています。今後普及させていくためにも、万博のレガシーとして、開催地・大阪で、この分野に参入する中小企業やスタートアップが増えてほしいと考えています。

そこで、3Dプリンター住宅分野への中小企業・スタートアップの参入に向けた支援について、商工労働部長に所見を伺います。

(208字／00:42 残 02:19)

【商工労働部長】

- 大阪・関西万博で披露されるなど注目をされている3Dプリンターを活用した建築物は、工期短縮など、従来の住宅にはないメリットから、災害用のみならず用途の拡大も進んでいるところ。
- 今後、参入する中小企業やスタートアップを増やしていくためには、先行する企業と異なる技術や付加価値をもつ製品の開発が必要とされる。そこで、大阪産業技術研究所では、材料等の開発に向けた強度や耐久性の測定や、建設用3Dプリンターの技術改良等を支援するとともに、必要に応じ、大学や専門の試験機関等に繋いでいく。
- また、参入にあたって必要となる、研究開発資金や設備投資の支援策の案内、開発した技術についての知的財産権の活用や、事業化に必要な協業先の確保等の課題に対しては、大阪産業局において支援していく。

【要望】

この3Dプリンター建築は、安価で建物が建つことから大手はできるだけ発展してほしいと考えている企業が多く、中小企業こそが輝ける分野です。府としてスタートアップに力を入れるか、または企業誘致に力を入れることが必要だと思っていますので、ご検討をお願いいたします。

今後、この建設用3Dプリンターが、日本で発展していくことは間違いありません。通常の建築の1/5や1/10の価格で建設ができるようになれば、府の施設はもちろんのこと、高校の校舎や、警察署等、建て替え計画が大きく変わる事になります。

府としても、建設用3Dプリントの時代が来ることを見据えつつ、調査研究を続けていっていただきたいと思います。

6 賃貸住宅に関する課題についての周知

最後に、民泊を目的にマンション等の賃貸住宅を購入し、その家主や管理会社が大幅な賃料の値上げを行う課題についてですが、府内でも住民とのトラブルが生じています。

借地借家法において、家主は、地価の上昇や、近隣同種の家賃相場と比較して賃料が不相当となった場合、賃料の増額を請求することができるとされているものの、賃料は当事者間の協議により決定されるものです。

しかしながら、こうしたルールを知らず、家主から従来の賃料から数倍の増額を告げられた住民が言われるがまま家賃を支払う、もしくは、やむを得ず退去する事例があり、私のところにも相談があります。

こうした状況から、府民の皆さんには、賃貸住宅の賃料増額に関して、借地借家法上のルールやトラブルにあった際の対応を知っていただくことが重要と考えますが、府の取組について、都市整備部長にお伺いします。

【都市整備部長】

- 賃貸住宅の賃料の一方的な増額に関する相談については、大阪府では、住宅に関する様々な相談の総合窓口である「住宅相談室」のほか、消費生活センターにおいて対応している。
- とりわけ、「住宅相談室」では、賃貸住宅の賃料増額に関して相談があった際に、借地借家法の規定や、当事者間の協議が調わなかった場合における調停や裁判等の手続きを説明するとともに、弁護士会等による無料法律相談を案内するなど、相談者に応じた対応を行っているところ。
- これまでの「住宅相談室」での丁寧な案内に加え、今後は、府ホームページに相談事例と対応策を掲載するとともに、賃貸住宅トラブルに関する啓発月間等において、業界団体と協力して情報発信を行っていく。
- 引き続き、関係部局とも連携しながら、府民への周知啓発に取り組んでまいります。

【要望】

賃貸物件の退去時に大きなリフォーム代を請求される事案について府民へ周知啓発していただいていることは、府民の皆様の役に立っていると思っていますし、お声もいただきます。

法外な賃料の値上げにつきましても、同様に周知啓発をお願いして、私の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。

