

令和2年2月定例会 一般質問（概要）

令和2年3月4日（水）
質問者：いらはら 勉 議員



（いらはら議員）

大阪維新の会大阪府議会議員団、いらはら勉でございます。

まず初めに、新型コロナウイルス対策について、関係部局の皆様は、連日連夜、休日返上で対応に当たっていただいていることに感謝申し上げます。

引き続き、府民のみなさんを守る取組みを進めていただくと共に、ご自身の健康にもご留意いただきたいことを申し上げまして、通告に従い、順次、質問をさせていただきます。よろしくお願いいたします。

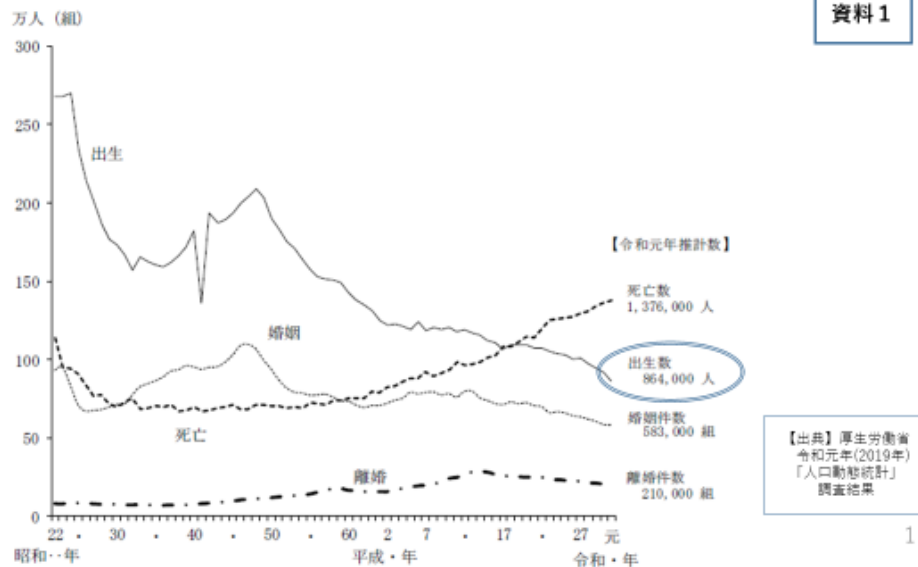
1 人口減少を踏まえた「まちづくり」

～都市計画区域マスタープランの改定について

(いはらは議員)

私は、今後の日本最大の問題は、「少子高齢化・人口減少社会」であると思っています。

人口動態総覧の年次推移



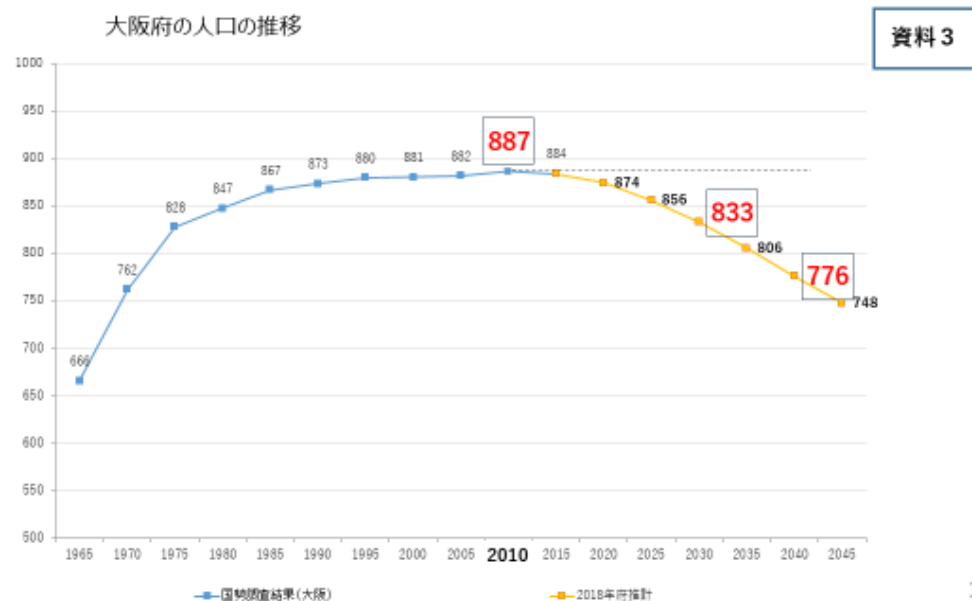
昨年 12 月に発表された厚生労働省の人口動態統計によりますと、2019 年の推計出生数は 86 万 4000 人となり、遂に 90 万人を割り込みました。国立社会保障・人口問題研究所が 2017 年時点で推計した年よりも「2 年も早く」、国民・府民が思っていたよりも急速に少子化と人口減少が進んでおり、私は、驚きと危機感を覚えています。

日本の人口の推移



国立社会保障・人口問題研究所の推計によれば、日本の総人口は、2010 年の約 1 億 2,800 万人をピークに減少していきます。

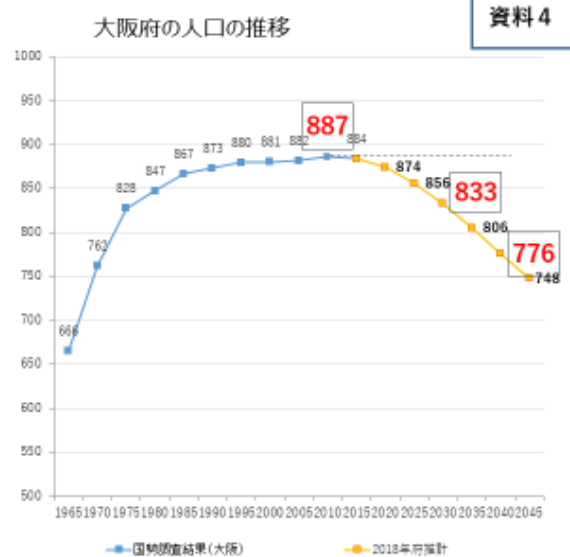
大阪・関西万博がある 2025 年までは、かろうじて 1 億 2,000 万人台を保っていますが、2030 年には 1 億 1,000 万人台、2,045 年には 1 億人台となり、ピーク時から 2,000 万人以上も減ってしまいます。45 年後には 9000 万人を下回り、現在より 3 割ほど少ない 7 割の人口になります。



3

一方、大阪府の人口も、2010 年の 887 万人をピークに減少が始まっており、大阪・関西万博後の 2030 年は 833 万人で、ピーク時から 50 万人も減ってしまいます。

さらに、2040 年にはピーク時から 100 万人以上も減って 776 万人となり、800 万人を割り込んでしまい、2040 年代後半には 700 万人前後に減ってしまいます。



4

全国と大阪府の図を並べてみますと、大阪府の人口の減り方は、全国と比較して多少緩やかになることが予測されています。これは、国内において、大阪にチャンスがあるともいえるのではないかと考えています。

私は、今後、人口減少・少子高齢化がさらに進展し、グローバル化による都市間競争が激化しても、引き続き“住みたい都市”として大阪を選んでいただくためには、人口減少も見据えた魅力的なまちづくりが重要と考えます。

そこで、現在改定中の、都市計画の基本的な方針を定める都市計画区域マスタープランについて、このような人口減少を踏まえ、どのような方向性で改定しようとしているのか、都市整備部長にお伺いいたします。

(都市整備部長答弁)

○ 人口減少・少子高齢化が進展する中、都市機能を確保しながら発展していくためには、主要な鉄道駅周辺等に商業・文化・医療等の機能を集約するコンパクトなまちづくりを進めることが重要です。

○ このため、来年度改定を予定している都市計画区域マスタープランの原案では、主要な鉄道駅周辺等の中心市街地における土地の有効・高度利用の促進、既成市街地の再生、空き家、空き地等の低未利用地の有効活用を図り、さらには主要幹線沿道における産業系の土地利用を誘導するなど、必要な都市機能の充実・集約を図るととも

に、市街化調整区域における市街地の無秩序な拡大を抑制することとしています。

○ 加えて、都市間の連携や都市機能へのアクセス性を高めるため、鉄道・道路ネットワークの充実・強化を図ることとしています。

○ 今後の人口減少を踏まえ、マスタープランで都市計画の方向性を示し、市町村とともに、住みたい都市に選ばれる魅力ある都市づくりに取り組んでまいります。

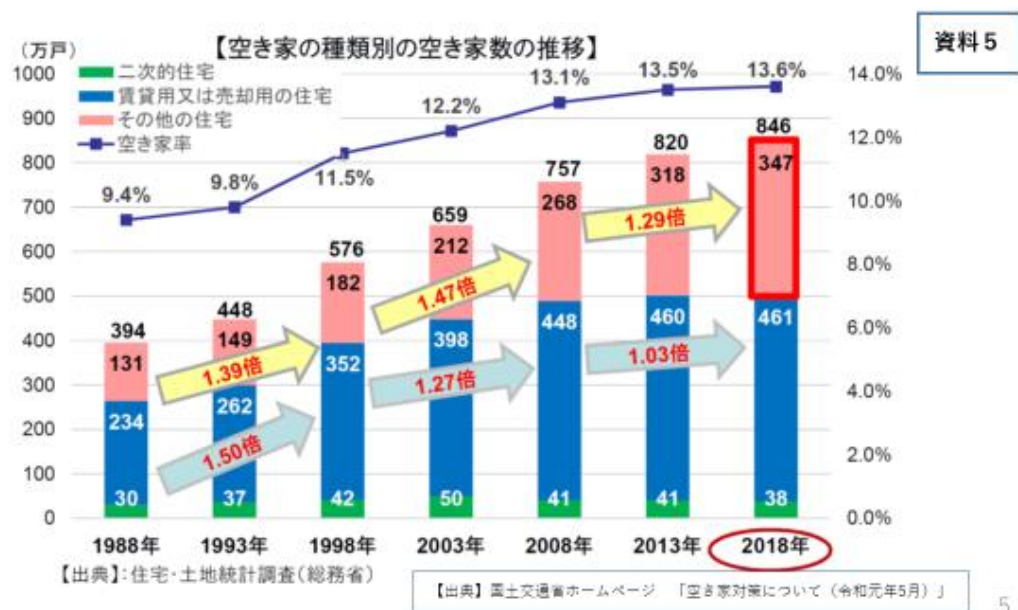
(いはらは議員)

ありがとうございます。素晴らしい都市計画マスタープランを作っていただきたいと思います。と思っておりますが、まずは「国が思っているよりも人口減少は早い！」ということを感じておいていただいて、次の質問に移らせていただきます。

2 空き家対策について

(いはらは議員)

人口減少で問題になるのは空き家です。



空き家の数は、まだ人口減少が緩やかな現在でも毎年増え続けており、この 20 年で 1.5 倍になっています。

今後、人口減少が本格的かつ急速に進展すれば、空き家は必ず増え続け、大きな社会問題となります。

総住宅数・空き家数・空き家率の予測

世帯数の減少と総住宅数の増加に伴って、
2033年の空き家数は約2,166万戸、空き家率は30.4%となる見通し



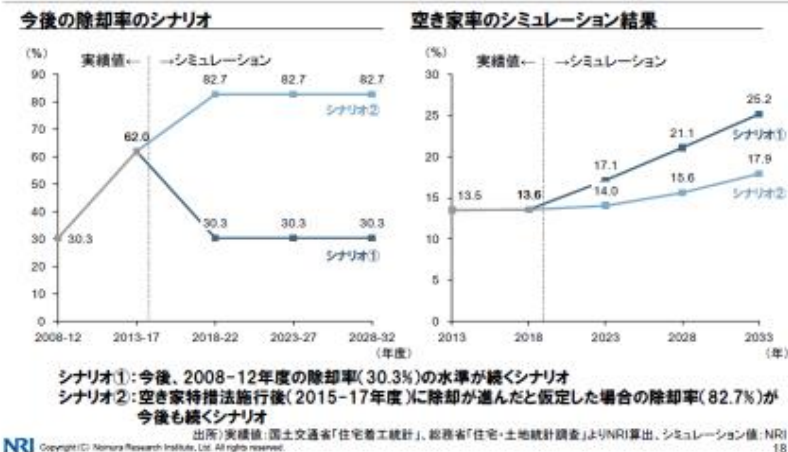
【出典】野村総合研究所 2017年度版「2030年の住宅市場」

6

民間のシンクタンクである野村総合研究所が、平成 29 年 6 月に公表した、2017 年度版「2030 年の住宅市場」では、世帯数の減少と総住宅数の増加に伴い、今後空き家が急増し、2033 年の空き家数は約 2,166 万戸、空き家率は 30.4%となる衝撃的な予測が示されました。

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



【出典】野村総合研究所 2019年度版「2030年の住宅市場と課題」

7

その後、2019 年の報告書では、平成 27 年の空き家特措法の施行や税制改正により、2033 年の空き家率は、最大 25.2%から最小 17.9%と幅を持たせた予測に下方修正されています。

しかしながら、私は、国の想定以上に早いスピードで人口減少が続いている現状から、2030年代には空き家率が30%を超えるだろうと思っています。

空き家率が30%を超えますと、その地域の治安が著しく悪化すると言われており、そうした地域はスラム化したり、犯罪の温床となったりする可能性が高いとも言われています。

空き家数ランキング		
1	東京都世田谷区	49070戸
2	東京都大田区	48080
3	鹿児島市	47100
4	東大阪市	44180
5	宇都宮市	44050
6	東京都足立区	39530
7	大阪府吹田市	38540
8	松山市	38360
9	岐阜市	38320
10	兵庫県尼崎市	37130
(出所) 18年住宅・土地統計調査		

資料 8

【出典】令和2(2020)年1月11日付 日本経済新聞

8

こちらをご覧ください。これは昨年の空き家のランキングです。

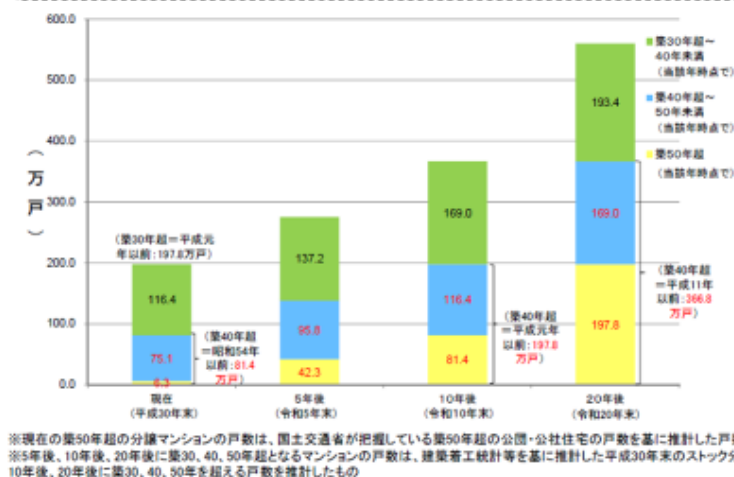
本年1月の日経新聞さんの記事ですが、大阪では東大阪市や吹田市もランキングに入っています。過疎地だから空き家が多い、都会だから大丈夫と言ったことではありません。

このまま人口減少が続けば、おそらく2030年代後半には大都市のマンションで幽霊屋敷のような廃墟と化すマンションがたくさん出てくることになります。

高経年マンションストックの増加

資料 9

○ 築40年超のマンションは現在81.4万戸であり、10年後には約2.4倍の197.8万戸、20年後には約4.5倍の366.8万戸となるなど、今後、高経年マンションが急増する見込み



【出典】国土交通省ホームページ「マンション政策の現状と課題」

9

日本のマンションは、累計で 600 万戸を超えています。

国交省の資料によれば、築 40 年超えのマンションは現在 81 万戸であり、10 年後には約 2.4 倍の 198 万戸、20 年後には約 4.5 倍の 367 万戸となるなど、老朽化するマンションが急増する見込みです。

今後、老朽化するマンションが増え続け、日本に大変な空き家の時代が到来しますが、残念ながら大阪府に空き家の将来予測はありません。

現在の大阪府の空き家の現状と、これまでの空き家対策の取組状況を住宅まちづくり部長にお伺いいたします。

(住宅まちづくり部長答弁)

○ 平成 30 年住宅・土地統計調査によれば、府内の空き家数は約 70 万 9 千戸、空き家率は 15.2%であり、過去最高となっています。今後、高齢化の進行や人口減少などにより空き家が増加すれば、まちの魅力や活力の低下といった問題を生じさせ、周辺に悪影響を及ぼすおそれがあると認識しています。

○ 本府では、空き家対策に戦略的かつ集中的に取り組むため「空家総合戦略・大阪」を策定し、空き家の適正管理・除却の促進、利活用による居住魅力の向上、既存住宅流通市場の活性化などについて、府、市町村、民間が一体となって進めてい

ます。これまで、周辺に悪影響を及ぼす特定空家の措置に関するマニュアルの策定や「大阪版・空家バンク」の設置、既存住宅を安心して売買するための建物状況調査の普及啓発などに取り組んできたところです。

○ 今後とも、空き家対策の実施主体である市町村をはじめ、不動産や建築、法律関連の民間事業者団体など様々な主体と幅広く連携し、空き家対策を更に進め、府民の安全・安心の確保と居住魅力の向上を図ってまいります。

3 特区民泊について

(いはら議員)

このように過去最高の空き家が更に増えるのは確実な状況にあり、その一番の空き家対策になるのが民泊です。

5年前は個人が賃貸マンションを借り、その部屋を回していく民泊が大半でしたが、今は法整備が進み、民泊そのものが大きく様変わりしています。

簡易民泊、特区民泊、新法民泊の比較表

		簡易民泊 (旅館業法における簡易宿所営業施設)	特区民泊 (国家戦略特別区域法における 外国人滞在施設経営事業施設)	新法民泊 (住宅宿泊事業法における届出施設)
営業形態	定義	宿泊する場所を複数人で共用する構造及び設備を主とする施設	外国人旅客の滞在に備えた施設を賃貸借契約等に基づき一定期間使用させるとともに、滞在に必要な役務を提供する事業に供する施設	人の居住の用に供されていると認められる家屋において、旅館業法上に規定する営業者以外の者が人を宿泊させる事業
	滞在及び営業日数の制限	規定なし	2泊3日以上（最低滞在日数）	年間180日以内（宿泊させる日数） ※大阪府では法律18条による制限はしていません
	対応言語	規定なし	日本語以外の一外国語が必要	宿泊予約時点で対応可能と明示した言語
	その他	主に一居室を複数人で使用	賃貸借契約及びこれに付随する契約により一居室を複数人と貸出し	一つの届出住宅で複数グループの宿泊可能
構造	客室面積	○ 原則33㎡以上【内法（分入）】 （宿泊客の数を10人未満とする場合は、 33㎡×人数でも可）	○ 原則25㎡以上【壁芯（カベシン）】 （滞在客の数を8人未満とする施設では、居室の滞在客1人当たりの床面積（坪入れ、床の隙は含まない。内法による測定したもの）が33㎡以上である場合も可）	33㎡×人数【内法】
	入浴設備	施設に必要（除外規定あり） ※シャワー室のみ可	必要（浴槽必須）	必要（シャワー室のみ可）
	トイレ・洗面	必要	必要	必要
	調理場（台所）	必要要件なし	必要	必要
その他	管理委託の必要性	規定なし	規定なし	家主常駐型であって営業数が6以上又は、家主不在型の場合は管理委託必要
	近隣住民への事前説明	実施が望ましい	実施必要	実施が望ましい
主な住宅タイプ	建築基準法上の用途	ホテル・旅館	共同住宅、寄附舎、一戸建て、長屋	
	都市計画法	ホテル・旅館が建築可能な地域	市町村により異なる（区域計画）	全地域
申請	消防法上の用途	原則「ホテル・旅館」（一定条件下では異なる場合あり）		
	申請地	施設所在地を所管する保健所	大阪府健康医療部環境衛生課	
申請手数料		必要（22,000円）	必要（21,200円）	不要

資料10

10

作成：大阪府健康医療部環境衛生課 平成30年6月 第2版

現在は3種類の民泊があります。しかしながら、1年の約半分、180日しか使えない住宅宿泊事業法は、そもそも事業が採算に合わないことが多く、簡易宿所は、様々な法令による規制があり、普通の賃貸マンションでは営業ができません。民泊事業者

からは、特区の民泊以外での事業化は難しいとの声をお聞きします。

そして事業者は「2泊3日滞在してもらうには、梅田か難波、心斎橋でなければ難しい」と言われます。逆に言えば、1泊2日を実現すれば、大阪の郊外にも民泊が使えるということでもあります。

一例を挙げますと、私の地元堺市の中百舌鳥は、南大阪最大のターミナル駅ですが、1軒もホテルがありません。また、昨年、大阪初の世界文化遺産に登録されました百舌鳥古市古墳群の仁徳天皇陵古墳がある三国ヶ丘駅やJR百舌鳥駅にも、ホテルは1軒もありません。

このように大阪市の中心地以外は、ホテルが揃っていない環境ではありません。インバウンドの効果を大阪全域に広げていくためには、特区の民泊を1泊2日にして大阪全域で宿泊してもらうべきだと思います。宿泊してもらわなければ、その市町村への経済効果も少なくなります。

また民泊とホテルは同じと考えられている方も多くいらっしゃると思いますが、民泊とホテルでは異なる必要があります。

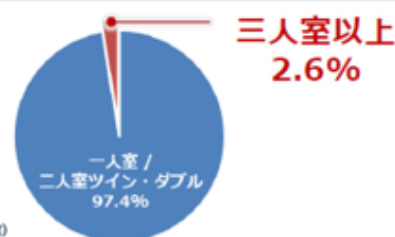
資料11

高い民泊ニーズ

6

インバウンド需要が高まる中、グループやファミリー旅行が多い外国人旅行者に対して、3人以上で宿泊可能な施設が不足 → 多人数向けの宿泊施設の需要

【大阪・兵庫の客室収容力】



出典：日本ホテル協会支部別客室収容力等集計表大阪兵庫支部 客室総計 7,763室

【出典】パナソニックホームズ不動産株式会社
『大阪市内における市況動向・利用者特徴』(2019.12.11)

11

こちらをご覧ください。大阪のホテルは、ほとんどがツインかダブルで、2人で泊まるための部屋がほとんどを占めています。

しかし、大阪に来ていただいている外国人観光客は2世帯、3世帯で来ていただいている中国からの観光客が最も多く、大阪のホテルでは多くの部屋を取らなければ宿泊することができません。



資料12

12

こちらは昨年12月にパナソニックホームズさんが民泊を始めたと報道されたマンションですが、このマンションに限らず、以前の個人が行う民泊から変わり、大手企業が民泊に参入することが増えています。

このマンションは特区民泊専用マンションですが、ポスト等が新築当初から設置されており、民泊の需要が厳しくなった時には普通の賃貸マンションに転用できるように作られています。



資料13

Panasonic Homes © Panasonic Homes Co., Ltd.

【出典】パナソニックホームズ不動産株式会社
「大阪市内における市況動向・利用者特徴」(2019.12.11)

13

こちらが間取りになります。1LDK40㎡という間取りで、この図のようにダブルベッドが2つ、そしてソファベッドがあり、1LDKという間取りでも5人が宿泊できるようになっています。

このように、今一番来阪いただいているお客様に一番望まれている民泊が梅田や難波、心斎橋にはあります。しかしながら、大阪の中心地以外にはホテルも少なく、民泊もほとんどありません。

民泊のルール化以前には、違法ながらも大阪全域で民泊が行われていました。大阪市以外にも宿泊の需要はあります。ただし、残念ながら郊外には3日間周遊できる場所はないとされています。

もし特区民泊が1泊2日になれば、日本人の宿泊者も増えますし、特に大阪の郊外に大きな経済効果が期待できます。そして将来の空き家が増大する時代において、大きな効果をもたらします。

私がちょうど4年前の2月定例会にて当時6泊7日だった特区民泊の期間を短縮すべきだと質問をし、当時の政策企画部長には力強く「国へ働きかけて行く」と答弁をいただきました。その後、松井一郎前知事が国に要望をし、2泊3日になった経緯があります。

実質的に、特区民泊を有効に活用できているのは全国で大阪だけであり、大阪から声を上げなければ国が動くはずありません。再度、大阪から国へ、1泊2日へと期間短縮を要望すべきと考えますが、いかがでしょうか。政策企画部長にお伺いいたします。

(政策企画部長答弁)

○ 特区民泊につきましては、これまで、最低滞在日数の短縮や、最低床面積の緩和を行うことにより、ホテルや旅館等とともに、旺盛なインバウンド需要に対応してきたものと認識をしております。

○ 一方、旅館業法では、簡易宿所のフロントを不要とした他、新たに民泊の全国制度である住宅宿泊事業法でも、新たに1泊2日からの利用や、年間営業制限が180日で施行されるなど、民泊に関して多様な選択肢を提供する法整備がなされてまいりま

した。

○ ただ今の、特区民泊に係るご提案につきましては、こうした他の民泊制度との整合性を検討する必要があります。このほか、これまで実施主体である政令市、中核市から意向が示されていないこと、また、昨今の新型コロナウイルス感染症による宿泊需要への影響が懸念されていること、こういった状況についても、見極めた上で適切に判断してまいります。

4 分譲マンションについて

(いはら議員)

人口減少が進めば、一番問題となるのが分譲マンションの管理です。

毎年、多くの分譲マンションが建設されていますが、建替えや撤去はほとんど行われておりません。ちなみに、昨年大阪府での分譲マンションの建て替えは「ゼロ件」です。

そもそも分譲マンションは管理不全に陥りやすい仕組みになっています。分譲マンションの管理組合は管理費によって運営され、建物の修繕に備えて積み立てを行います。一般的にはマンションの劣化を防ぐために約10年ごとの大規模修繕が必要です。

最初の大規模修繕は外壁の塗り替え程度ですので、ほとんどの管理組合は修繕することができますが、2回目以降は、給水設備や排水管等のメンテナンスに多額の費用が必要となり、管理費が不足して必要な修繕ができずに困っている管理組合が多いのが現状です。

本来は入居時から余裕を持った修繕積立金を徴収した方がよいのですが、最初から積立金額を高く設定するとマンションが売れないので、販売業者は新築時の積立金額をなるべく安く設定しようとしています。

このため、住民は、マンション購入後に自分たち自身により段階的に修繕積立金を値上げしていかなければなりません。値上げは管理組合の総会でなかなか合意できず、結果として必要な修繕が進まずに管理がおろそかとなり、建物の劣化を早め、気が付けばマンション全体のスラム化が進んでいく事態が容易に想像できます。

こういった流れに陥って、自分達でうまく話がまとまらない時でも、行政から適切なアドバイスがあれば、それをきっかけに適正管理に取り組むことができます。

東京都では、本年４月から、マンションの管理状況を届出させる制度がスタートし、神戸市でも同様の制度が検討されています。

大阪府でも同様にマンション管理状況を届出させ、管理不全に陥ることを防ぐために、行政が積極的に関与することが必要だと私は考えていますが、大阪府として、分譲マンションの管理状況をどのように把握し、管理適正化に向けどのように関与していくのか、住宅まちづくり部長の所見を伺います。



（住宅まちづくり部長答弁）

○ 府内の分譲マンションは、約 74 万戸のストックがあると推計しています。そのうち建築後 40 年以上のものが約 12 万戸あり、建替え等の検討が必要になってくるマンションも多く、これらは建物の老朽化に加え、居住者の高齢化など管理組合の担い手不足等の課題があると考えられます。今後、こうしたマンションが増加すると見込まれ、適切な支援が必要と認識しています。

○ このため、府・市町・関係団体からなる協議会において、相談窓口の設置やセミナー開催、大規模修繕や建替え等にかかるアドバイザー派遣等に加え、管理組合等から任意で管理状況の届出を受ける「分譲マンション管理適正化推進制度」に取り組んでいるところです。

○ 現在、国では、マンション管理適正化や建替え等再生円滑化に向けた行政の関与の強化を含むマンション関連法の改正案が閣議決定されたところです。この国の動きも踏まえ、他自治体の制度も参考にしつつ、本府としても取り組み強化に向け、来年度、管理に課題のあるマンションを抽出し個別にその実態を調査するとともに、有識者や

専門家に意見を伺いながら、マンション管理適正化や建替え等再生の支援策、市町村や専門家等との役割分担を検討し、政策の基本方針を取りまとめてまいります。

(要望)

ありがとうございます。マンション政策の基本方針を取りまとめていただけるとのことで、期待をしています。

大阪府にどれだけ古いマンションがあって、それらが現在どういう状況なのかを把握しなければ、手の打ちようがありません。

東京都は本年4月から古いマンションに管理状況の届け出を義務付け、建物と居住者の2つの老いが進む中で「行政が積極的に関与し、管理不全に陥ることを防ぐ」としています。

国のマンション関連法にも注視しつつ、大阪府においても現在の状況把握ができるようなマンション政策をお願いいたします。

5 府住宅供給公社のあり方について

(いはら議員)

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多額の債務を抱えていることから、経営努力に励んでいることは承知しています。

しかしながら、私は、今後も人口減少が続くことにより、近い将来、不動産の価値が低下していくのは確実だと考えており、もし2030年代に空き家率が30%を超えることになれば、公社は、大きな負債を抱えて倒産する可能性もあると考えています。

以前、茨城県や神戸市の住宅供給公社は500億円以上の負債を抱えて破産・倒産しましたが、大阪府もそうなる可能性があると考えています。破産・倒産でなくとも、多くの空き家を抱えると、大変厳しい経営状態になることは火を見るよりも明らかです。

かつて公社は、高齢者や障がい者などを理由に入居を拒まない住宅としての役割を担ってきましたが、近年の民間賃貸住宅市場での家賃保証会社を用いた契約が一般化し、近年は民間賃貸住宅で入居を断られることがほとんどなくなりました。

そんな状況の中、家賃を相場で募集する住宅を経営する住宅供給公社を大阪府が持つ意味は、ほとんどありません。民間でできることは民間で、という考え方からも、大阪府住宅供給公社の役割については見直すべき時期がきているのではないかと考えますが、住宅まちづくり部長の所見を伺います。

(住宅まちづくり部長答弁)

○ 大阪府住宅供給公社は、財政再建プログラム案に基づき、自立化に向け経営改善を図っており、資産の売却、組織のスリム化や低利な資金調達など経営基盤の強化に取り組み、平成13年に約2,000億円あった借入金を現在約1,370億円まで縮減してきましたが、今後、更なる縮減を進めていくことが必要と認識しています。

○ 公社では、子育て世帯等のファミリー向けや高齢者等に対する良質な賃貸住宅の供給など、一定の質を備えた住宅ストックを活用し住宅確保に配慮が必要な方々に対する賃貸住宅など、市場では十分に対応できない住宅を安定して供給しています。

○ また、子育て支援や高齢者の孤立防止など、社会的課題に対応したモデル的な取り組みも進めており、府の住宅政策の一翼を担っていくものと認識しています。

○ 今後、令和3年の「住まうビジョン・大阪」の改定に併せて、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してまいります。

(要望)

もし大阪府住宅供給公社が数百億円の負債を抱えて倒れてしまったら、それを負担するのは大阪府です。

私は大阪府の人口動向、そして万博、IR等の動向も踏まえて、大阪府住宅供給公社の今後のあり方は2025年までに結論をつけることがベストだと考えています。

民間でできることは民間で、と考えますが、これから到来する人口減少社会に対応するべく、今後のあり方を議論していきたいと考えていますので、どうぞよろしくお願いをいたします。

6 府営住宅の地位承継について

(いはらは議員)

次の府営住宅の地位承継は、時間がないので、委員会にて質問をさせていただきます。

7 府営住宅家賃等の滞納対策について

(いはらは議員)

次に府営住宅の家賃滞納対策について伺いをいたします。

昨年 11 月の都市住宅常任委員会で、私は保証人が確保できない場合に、様々な民間の家賃保証会社による保証、いわゆる機関保証の活用も、滞納対策の一つの手法として有効であるという趣旨の質問をさせていただきました。

その時は「機関保証の導入の可能性を検討している」とのことでしたが、今回、保証人を引き続き求めるとともに、条例改正により、機関保証の導入など、滞納対策を再構築するとお聞きしました。

この機関保証を導入すれば効果が上がるのは間違いありませんが、私から見ると、これはまだまだ滞納を許す仕組みであります。保証人制度を残すのであれば、現在の普通保証人のままではなく連帯保証人にすべきです。

民間の保証人は例外なく「連帯保証人」であります。府営住宅の家賃滞納額があまりに多いので、もしかしたらとお聞きしましたら、連帯保証人ではなく、普通保証人であることを伺い、私自身大変驚きました。

連帯保証人と通常の保証人との違いは、保証人に対して滞納した家賃等の支払いを請求する場合に、通常の保証人だと抗弁権があるので、まず本人に言わなければならず、最初から保証人に言えない制度であります。

また入居者に資金がある場合は、保証人は滞納している本人に請求すべきだと主張することもできます。

府営住宅の契約を連帯保証人にすれば、滞納が発生した時に、すぐに保証人に連絡ができ、契約者自ら入居時に保証をお願いした連帯保証人から家賃を払うように伝えてもらえれば家賃を払う可能性が高くなります。

できるだけ滞納額が少ない間に請求することが、入居者のためになり、現在のように何か月も滞納してから請求されては、本人も保証人も支払うことができません。

つまり、連帯保証人にすることは、入居者と保証人を守ることになります。

いずれにせよ 4 月から民法が改正され契約書を作り替えなければならないこの時期に、連帯保証人に変更すべきですし、連帯保証人をやらない理由はないと思います。

大阪府営住宅は家賃と駐車場の未収金が 2013 年度末で約 31 億円だったものが、2018 年度末には約 47 億円にまで増加しています。

そして回収できないと判断した約 1 億 6 千万円もの債権放棄が今定例会に議案として提出されており、大変深刻な状況であります。

これを機に入居者、保証人、そして大阪府、いずれにもメリットのある連帯保証人に変更すべきと考えますが、住宅まちづくり部長の所見をお伺いします。

(住宅まちづくり部長答弁)

○ 府営住宅は、住宅に困窮する低額所得者に低廉な家賃で住宅を提供する目的で多額の公費を投入して設置しており、適正に家賃等を納めている入居者との公平性の確保の観点からも、家賃等の滞納が多額に及んでいる状況は早急に改善していくことが極めて重要と考えています。

○ このため、来年度から新たな滞納対策を実施し、滞納額の縮減に積極的に取り組んでいくこととしたところです。

○ 新たな滞納対策については、その効果を検証し、必要な策を適宜講じていくことが重要と考えており、保証人のあり方については、その確保の状況や保証人請求による回収効果等も踏まえ、ご指摘の点も含め、検討してまいります。

(要望)

この、民間では考えられない多額の家賃滞納は、仕組みだけで滞納をほとんどなくすることができます。まず始めに民間同様に連帯保証人にすること。そして、滞納管理の方法をマニュアル化することです。これこそが、入居者が府営住宅に住み続けることができ、結果として、入居者と保証人を守ることになります。早急な検討をお願いいたします。



(いはらは議員)

今回一般質問の機会をいただき、「人口減少社会における大阪のまちづくり」をテーマに質問をさせていただきました。前向きな答弁をいただけた質問もありましたが、今後の大阪府のまちづくりにおいて重要なことは「現状把握と将来予測」であると思います。

大阪府は今、築何年の建物がどれだけあって、老朽化している建物がどれだけあって、将来どうなっていくかというものが全くありません。空き家率が5年後どうなるかという予測すらありません。まずは現状を把握しないとまちづくりはできませんし、10年後、20年後どのようになっていくか予測がなければ、手の打ちようがありません。

今後、日本全体に大変厳しい人口減少社会が到来してきます。計画的にまちを縮めていくことも重要ですし、大阪に人が集まる魅力的なまちづくりも必要です。これからも人口減少社会のまちづくりについては皆様と共に議論をして、私自身も大阪が更に発展するように努力して行きたいと思っております。

特に住宅まちづくり部の皆様には、是非とも嫌な顔をせずに、お付き合いいただきたいと思いますので、今後ともどうぞ宜しくお願いいたします。

以上をもちまして、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。