

平成6年度一般・特別会計決算特別委員会 1月25日

(鈴木和夫君) おはようございます。私の方からは、平成六年度の一般会計の決算歳出の中で、商工費商工総務費の中の津田サイエンスヒルズの共同利用施設建築工事及びイオン工学センターの使用料についてお尋ねをいたしたいと思います。

御承知のとおり、新しいまちづくりの一つとして、京都、奈良、大阪にまたがります関西文化学術研究都市の中で、大阪府下でも唯一の枚方市の津田に、サイエンスヒルズの共同施設、特にレストランくみというのが先ほどオープンいたしました。造成工事につきましても、この三月に完成をいたすわけでございます。特に昭和六十三年にこの京阪奈のサイエンスヒルズの計画が決定されまして、平成二年の七月にイオン工学センター、そして平成六年の五月に自由電子レーザー研究所が開所いたしまして、いよいよこの春から民間会社に研究施設用地を分譲するというふうに仄聞しておるわけでございます。

そこで、具体的に何点かお尋ねをいたしたいと思います。

まず最初に、今後のこの民間施設用地の十七区画の募集計画についてのスケジュールをお尋ね申し上げたいと思います。

産業政策課長(姉崎敦君) この津田サイエンスヒルズの民間の分譲につきましては、価格を決めまして公募するという方式をとってございます。現在その公募をするために、事前のプロモーション活動を行ってございまして、それは平成五年の秋ぐらいから実施しているわけでございますが、最近に至りまして、研究所という性格から、そう多くはございませんが、数社、かなり見込みのある企業がございまして。

そういうところから、本年度末に造成工事も完了いたし、平成八年の春に分譲募集をまず行うというふうに考えております。その後、さらに民間の研究所の需要度合いを見ながら、分割して第二期ということで、平成八年度中に募集を行ってまいりたい、そういう計画で考えてございます。

(鈴木和夫君) そういたしますと、この春から売り出しといたしますか、募集をするということではいいわけですか。

産業政策課長(姉崎敦君) そのように今現在予定いたしております。

(鈴木和夫君) そうしますと、具体的にもう四月から募集が始まるということでございますけれども、その見通しについてももしおわかりであればお教え願いたいと思います。

産業政策課長(姉崎敦君) 公募についてこの春ということで、今現在プロモーション活動で、募集した場合に応募に応じるかということで、今現在数社と進出計画の具体化につきまして話し合っております、十七区画あるわけでございますが、今の状況からしたら、一けた台の募集になろうかというふうに考えてございます。

(鈴木和夫君) そうしますと、具体的な企業がそういう形でプロモートされているということでございますけれども、そういたしますと、大体一区画といたしますか、それぞれコアが違いますから、区画が違いますから、坪単価にしますと大体どれぐらいの価格で募集しようとしてされているのか、お尋ねいたしたいと思います。

産業政策課長(姉崎敦君) 価格につきましては、基本的には造成原価というのを一つの基本にいたしまして、現在の経済情勢、いわゆる企業の需要とか、その辺の動向を踏まえながら価格を決定していくわけでございますが、今現在プロモーション活動を行っている段階では、これは内々の状況で、まだそれは決まったわけではございませんが、一つの仮定としまして平米十五万から十八万程度を予定として、現実に企業とお話し合いをしているところでございます。

(鈴木和夫君) 今のお話、答弁聞いてまして、四月から募集をかけるということで、当然明確な単価が決まった上で私は大阪府の募集の価格というのは決まると思います。今お尋ねいたしまして、平米十五万から十八万

という大変アバウトなお話でございまして、数年先に売るんだということであれば、確かにそのような単価の発言かと思えますけれども、もう既に、あと再来月で募集、しかもまだ今二、三社の企業と話をしているという中で、そのような形が僕はあるのかなのか、私たち民間出身といたしまして、府民からすると、そのようなアバウトな話でいいのかどうか、お尋ねいたしたいと思います。

産業政策課長（姉崎敦君） 公募するときには、当然価格は正式に提示いたします。今その価格の提示につきまして、民間の需要とかその辺のところを含めて、正直いまして価格決定につきましての作業を進めているという状況でございます。

（鈴木和夫君） そうしますと、ちょっと話変えまして、この津田サイエンスにつきましては、基盤研究施設が四・六ヘクタール、それから民間研究施設用地が十一・一ヘクタール、共同施設が〇・八ヘクタール、公共施設が九・九ヘクタールということで、全部で二十六・四ヘクタールあるわけでございます。既にこれはこの三月に造成が終わりますから、当然買収も終わっておるわけございまして、一体どれぐらいの価格でこの津田サイエンスヒルズの原価かかっているのか、お尋ね申し上げたいと思います。

産業政策課長（姉崎敦君） この事業につきましては、平成二年に津田サイエンスヒルズ推進協議会というのを設けまして、大阪府は総合調整、それから大阪府住宅供給公社は基盤整備、それから財団法人大阪府産業基盤整備協会は企業募集、枚方市は開発調整という形で、それぞれ役割分担を行っているわけでございますが、先生がお示しの件については、現在大阪府住宅供給公社が行っているいわゆる事業費ということでございますが、その点につきまして、開発主体である大阪府住宅供給公社からは、全体面積の二十六・四ヘクタールに対しまして、用地取得については約百十億程度ということでお聞きしておりまして、その他については相当の費用がかかっているということは承知して、住宅供給公社も、今の現在のバブル崩壊というか、そういう経済情勢もあって、相当厳しい状況であるというふうにはお聞きしております。

（鈴木和夫君） 決算委員会なので、決算の数字の根拠を私はお尋ねしてるわけで、これからの話につきましてはすべて数字でお答え願いたいと思います。

当然、土地の買収費、それから造成費、それから金利、それから事務経費、もろもろ合わせてその数字等についてはお話をしてもらいたいと思います。

住宅政策課長（井ノ本義昌君） 今お示しのありました津田サイエンスヒルズの二十六・四ヘクタールの開発に要しました現時点の事業費でございますが、用地取得費が約百十三億、それから造成費が約百二十五億、それからその他事務諸経費が百余億円というふうになっているところでございます。

ただ、この事業費がそのまま処分価格、分譲価格に即つなげるという問題ではございませんで、先ほど産業政策課長お答えになりましたように、周辺の価格、鑑定評価等が参考になりまして決定されるものとなっているところでございます。

（鈴木和夫君） そうしますと、どちらに向いて質問したらいいかわかりませんが、事業が商工部ですから、商工部の方にお尋ねいたします。

今、住宅政策課長の方から御説明ありまして控えたんですけども、用地買収費が約百十三億、造成費が百二十五億、それから金利、事務費、もろもろで百四億、合計三百四十二億の投資を大阪府としてこの津田サイエンスヒルズにしているわけでございます。

これで今私計算しますと、二十六・四ヘクタールですから、二十六万四千平米になります。これ計算しますと、八万坪です。そうしますと、単純に三百四十二億を八万坪で割りますと、一坪単価が約四十二万八千円になります。これは仕入れ単価ですよ。これを先ほど言いました民間企業、民間研究施設に売るわけですから、この売る部分が十一・一ヘクタール分しか売れないというふうになりますと、三百四十二億をこの十一・一ヘクタールで割りますと、坪単価約九十五万になります。

今あなたがおっしゃったように、平米当たり十五万から十八万で売るとなれば、坪にしますと約六十万です。そうしますと、現地の今の相場というのは六十万なんですけども、六十万をこの民間施設だけで割りますと、二

百十四億になります。そうしますと、三百四十二億のお金がかかっておいて、実際の売金額は二百十四億、約百二十七億の赤字になるわけですが、そういう計算でいいわけですか。

産業政策課長(姉崎敦君) 民間研究施設用地、いわゆる十一・一ヘクタールを総事業費に割り戻しましたら、そうなるかと思えます。

(鈴木和夫君) そうしますと、この津田サイエンスヒルズの分譲事業については、はなから現時点で百数十億の赤字になる、その事業をするという認識でいいわけですか。

産業政策課長(姉崎敦君) 先生おっしゃられましたように、民間研究施設を事業費で割り戻したらそうなるわけですが、その辺のところ、今後その事業を進めるに当たりまして、民間施設用地のみを売るというだけではなくて、基盤的研究施設の部分とかあるいは共同利用施設なんかも含めて、今後それを売却していくかどうかということも含めまして、何とか事業性の確立といえますかにも努力する必要があるかということで、今現在関係者の中でいろいろ話し合いは進めてございます。

(鈴木和夫君) ちょっと認識が僕まだ薄いんですけど、津田サイエンスにつきましては、基幹研究施設であるイオン工学センター、イオン研究所、自由電子レーザー研究所というものが一つの骨幹であって、これはそれぞれの民間企業に対していろんな先端技術の開発するについて寄与しようという施設なわけです。今課長おっしゃったように、それを売るとなったら話は変わってくるわけですが、そういう計画でいいわけですか。

産業政策課長(姉崎敦君) 今現在、イオン工学センター、それから自由電子レーザー、これにつきましては、もともといわゆる大阪府住宅供給公社の用地であって、それを自由電子レーザーにつきましては、大阪府の所有地にいたしております。それからイオンについては、これは産業基盤整備協会の方で取得するという格好ですね。そういうことで、基盤的研究施設は約〇・四ヘクタールまだ残っておるわけですが、それをそのまま公社が持つのか、あるいはどっかにそれを売っていくのか、それから共同利用施設につきましても、これは今現在、土地についてはいわゆる住宅供給公社の用地でございまして、それをどうするかということで、今検討を進めているということでございます。

(鈴木和夫君) 僕は、実際の土地については、確かに大阪府の住宅供給公社がお持ちです。地主さんです。その上についての事業展開を大阪府の商工部がしようということですから、僕はその仕組みはわかります。ですけども、出どころは同じなんです。大阪府という事業をやっているわけですから、府民からしますと、仕入れた金額が坪当たり九十数万しているのを坪当たり六十万で売るというマイナス三十五万の金額が出てくるわけですよ。そういう考え方でいいかどうか、僕はお尋ねしているわけです。そのことについては答弁を求めます。

産業政策課長(姉崎敦君) 先生おっしゃっている客観的な情勢としては、これはバブル経済の崩壊とかそういうことで、地価の急激な下落ということもございまして、そういう乖離差が出てきて、非常にいわゆる大阪府住宅供給公社といたしましては、非常に厳しい経営状況では当然でございます。

しかし、今関係者の中で、これをどういうふうに打開していくかということいろいろ協議している話の中で、いわゆるまずこの状況を打開するひとつの方策といたしまして、一日も早く民間企業の誘致ということを進めまして、いわゆるあそこをサイエンスパークということで全国的な評価を高めていくということによって、ひとつ第一段として事業性の確立に寄与していくということで努力していきたい、そういうふうなことで今話し合いをしているわけでございます。

(鈴木和夫君) お尋ねしてるのは、要するに大阪府の考え方として、買った金額よりも安くなるわけですよ。これが例えば道路とかいろんな公共用の用地でしたらよろしい、公共に供する行政ですから。これは民間企業に売るわけでしょう。その考え方で、例えば三百四十二億のお金を突っ込んで、二百二十四億にしかなかったという、百三十億円ほどの金がマイナス、赤字になるわけですよ。そういう売り方でいいかどうかを聞いているわけです。

産業政策課長（姉崎敦君） 本来ならば、事業がペイするというか、そういう形でやっていきたいわけですが、ただ非常に地価の急落等もございまして、その値段でやれば、なかなか民間企業がそこへ誘致されないという、そういう側面もございまして、まず最初に優先すべきは、とりあえず企業をそこへ誘致するというのがまず第一義的に今必要だろうということで、そういう方針のもとで進めていくということでございます。

（鈴木和夫君） バブルのお話今なさってますけど、具体的にじゃ別の観点からお尋ねします。

あその場所につきましては、府の住宅供給公社の方が昭和四十二年から買収に入ってます。四十二年当時は大体坪当たりになりますと、昭和四十二年で九千円、一万五千円、こういう程度の買収坪単価です。

課長がおっしゃるように、バブルでどうのこうのという話ですけれども、昭和六十年の段階で、坪単価が三万三千元です。この津田サイエンスヒルズの計画が出たのが昭和六十三年、この当時の坪単価になりますと、二十一万ぐらいで買ってるんです。それから平成元年も二十九万九千円、九〇年に入りまして、これバブルですよ。ちょうど一九九〇年の総量規制がかかったときです。今住専で問題になっているこのことですね。このときに坪単価が八十六万一千円になってます、この当時は。ところが、平成三年になりますと四十二万六千円、平成四年で三十二万三千元、平成五年で五十一万六千円、平成六年で五十四万三千元、昨年で坪単価六十万四千円です。これで買ってるんですよ。この時点で既に高い買い物しているということわかってはいるはずですよ。

だから、バブルになったから下落したということは、僕は通らんとします。商工部としてこの津田サイエンスヒルズをしようというのは六十三年、この時点には既にこの単価になっているわけです。たまたま平成二年の八十六万だけが突出しているだけでありまして、ほかはそれなりの単価でたたいているわけです。それで、その分を七年前にこのサイエンス事業をされた段階で、百数十億のお金がマイナスになっている。僕は府としては大変荒っぽい話だし、府民にとっては僕は納得できない話だと思えます。そういう意味で聞いてるんです。御答弁お願いいたします。

産業政策課長（姉崎敦君） この事業につきましては、最初イオン工学センターを設置いたしまして、先ほど冒頭で先生からもお話ありましたように、津田地区、文化学術研究ゾーンというそういう位置づけの中で、商工部といたしましては、ここに研究開発機能というのをつくってやっていくということで、大阪の産業構造の高度化というか、そういうことが一つ大きな使命がございまして。

確かにその取得の時期等については、詳細には承知していないわけですが、ただこの事業につきましては、基本的には住宅供給公社が市中銀行の資金をお借りして、それでその金利を支払うということで、それはこういう方式は年々単価が必然的に高くなっていくわけでございます。

ところが、それが最近ここ逆に、本来ならば土地もそれなりに上がれば、金利が土地の単価に上乗せされる分が、土地も値上がっていけば、十分できるわけなんでございまして、逆に土地が単価が下がってきているところから、乖離差がありまして、その辺のところにつきましては、非常に我々としても苦慮しているということは、実際そういうことでございまして。

（鈴木和夫君） 今のお話聞いておってようわかりませんけど、要するにそちらの考え方は、公共用地の僕は土地の売り買いの発想やと思えます。道路を通すから、橋をかけるから、国が、府がその土地を買収して、その分で供用するという、僕はそれでいいと思えますよ。

これは企業体に売るんですから、販売ということからしますと、僕はその観点は、商工部としては考え方が違うと思えます。こんなの百数十億のお金を、そんなものみすみす七年かかって赤字出すというのは、僕は大変大きな問題だと思えますよ。

そういったことで、確かに本庁の分については、予算については、商工部はただ事業するだけですから、あとは大阪府の住宅供給公社がかぶるのかどうか知りませんが、それでも今単純に計算しましても、百四億円の利息がかかっているわけですよ。これ七年間の津田サイエンスヒルズだけで計算しましても、月に一億円の利息を払う計算になりますし、ほっておいてもこれ一億円がかかっているわけですから、僕は今回平成八年度につきましても、大阪府の予算が二千四百億円歳入超過して欠損する、欠陥という、努力せないかんということを言いながら、こんな荒っぽい形でいいのか。

僕は、産業政策課だけでなく、商工部の問題やと思えますよ。商工部長に後でお尋ねいたしますけれども、そういうような事業経営でいいのかどうか。僕は、経営という観点からこの発想をして頂きたいと思えます。商工部長さん、どう思われますか。

商工部長（灘本正博君） 先生御指摘のように、当初の計画では、産業政策的な観点から、研究開発の拠点を大阪に確立をいたしまして、それで大阪の中小企業並びに大阪産業の高度化に資するための津田サイエンスヒルズを学研都市の中につくるという構想でスタートをしたものでございました。

ただ、その後の経済情勢の激変によりまして、ただいま御質問頂きましたような状況に相なっておりますわけですが、私どもといたしましては、金利のことも御指摘ありましたけれども、一日も早くこの造成されました土地を処分をして、住宅公社の方に少しでも負担が軽くなるような、そういう方向を考えるのが、今いるんな選択肢の中でとり得る一番ベターな方法ではないかということで、できるだけその先生の御指摘も踏まえまして、関係者が英知を結集をいたしまして、できるだけ早く町を完成して土地が売れるように、そういう方向での努力を続けているところでございまして、その辺御理解をちょうだいできればと思います。

（鈴木和夫君） 販売に努力なさるといいますので、その観点から僕また質問したいと思っておりますけど、さっき言いましたように、平成六年度の方で、繰り越しになりましたから、一部七年度にまたがってますけれども、三億六千万かけまして、昨年十月のたしか二日だったと思います。この共同利用施設の中にできましたレストランにみという大変すばらしい建物でございますし、レストランになってます。これをつくられた趣旨についてお尋ねいたしたいと思っております。

産業政策課長（姉崎敦君） 津田サイエンスコア、いわゆる共同便益施設でございますが、これは津田サイエンスヒルズにおきます研究交流支援施設の第一期といたしまして、今先生御説明ございましたレストランとか会議室を設け、民間施設がその場所に非常に立地しやすいということを図る観点から、先行してつくったものでございます。

（鈴木和夫君） 民間研究施設の企業を誘致するというので、募集するための施設だというふうに御説明ありました。現実には、あそこはレストランにみということで、イオン工学センター、自由電子レーザ研究所の人たちの職員あるいは来訪者のレストラン、当然あの周辺にありませんから、食堂になってるわけです。実質的にはレストランは社員食堂になってるわけですね、現状的には、その認識でいいですか。よろしいですか、ちょっと御答弁ください。

産業政策課長（姉崎敦君） 現在、進入路が未整備ということもございまして、仮営業という形になってございます。先生お示しのとおり、現在の利用といたしますのは、イオン工学センターとか自由電子レーザ研究所の職員あるいはその来訪者といいますか、そういう人たちが主に使っておるのが現状でございます。

（鈴木和夫君） 僕は、先ほど部長も恐縮ですけども答弁頂きまして、募集に全力を挙げるといって、ここが一つの問題やと思います。あそこに三億六千万かけて、今はわずか社員が大体百八十名から二百名程度の方のための社員食堂になっておるわけですね、三億六千万かけまして。それはよろしいやん、それでも。

しかし、僕は、本当に商工部として積極的な形で、これだけのお金をかけて、とにかく売りにくい時代、売らないかんという決意をされるのであれば、あの施設なんかもっと利用の仕方があると思います。私も何度も行きました。本当に募集しているのであれば、あそこに募集するコーナーであるとか、企業誘致する方のそういうロビーであるとか、単価表であるとか、いろんな資料を備えて見せる場所やと思います。レストランにするのではなくて、あそこはPR館にすべきですよ。そういう努力が僕は見えないんですよ。

確かにこういう委員会でお尋ねいたしまして、担当官は一生懸命頑張っていることわかります。しかし、そういった形が全然大阪府の外に出ないです。三億六千万かけてあれだけのレストラン、長い目で見たら必要でしょう。ですけども、今やらないかんことは、売らないかんわけです。先ほどから部長も課長も一生懸命売る努力してます、売りますよという決意されてます。

具体的にあれだけの予算かけて、あそこに社員食堂、私は数字もらいましたよ。十月オープンいたしまして一月の利用者が宴会入れて約七百人、一日平均三十三人です。十一月少し上がりましたが、四十一・四人、一日平均利用者ですよ。十二月が三十八・五人です。これで大阪府が三億六千万かけた施設、僕はちょっとお粗末だと思っております。

そういうふうに、企業が誘致しやすいように、向こうへ担当者を専従で置く、不動産的に言えば営業所にするとか、現地にそういう形に置いて、拠点基地置いて、販売基地置いて、募集基地置いてやられるのが本当の筋じ

やないですか。そういう御努力をして頂かなければ、絶対売れませんよ。この委員会で確かにおっしゃっておりますけど、何らそういう形できてない。

僕は、それで今回このことで資料を下さいと言いました。募集する意味で、これしかないんです。この分だけしかないわけです。数字もこれ変わってますよ。これ一九九五年の七月、三千部刷った分、これが一番新しいものや思いますが、これの各土地利用の面積も全部数字が変わってますよ。これだけしかないという。本来企業に行かれて、どういう資料 - - 普通は価格表だって、あるいはそういう募集するポスターだって、なみはや国体来年ですけども、もう方々にポスターがありますし、そういう努力をされなければ、あの近隣の京阪奈の企業だって、津田サイエンスヒルズのあれだけのすばらしいイオン工学の施設だって、何らPRできてないわけですから、その辺どういうふうになさったのか、お尋ねいたしたいと思います。

産業政策課長（姉崎敦君） 先生御指摘のことにつきましてはごもっともなことでございまして、まず第一点目のいわゆる津田サイエンスコアをもっと活用したらどうかという点につきましてはでございますが、これにつきましては、我々としましても、これは当然のことではございまして、事前プロモーションで企業を現地に案内する際に、そこを現地販売促進事務所というか、会議室がございまして、そこを使用してそういうことは計画してございます。

それから、あと企業に対する努力ということで先生御質問ございましたが、一つは、一般的なPRということで、例えばプロモーションビデオの作成ということで、これは今現在四百本つくっております、かなり興味があるという、そういう企業に対して配付して回っております。

それから、各種広報誌なんかのPRの掲載あるいは新聞広告、それから説明会等も何回か行ってございまして、一般的にはまずそのところを十分周知してもらおうということで努力していると同時に、個別企業プロモーションということでダイレクトメール、今現在までに一万八百余り発送いたしまして、企業にその辺のところの意向調査とかそういうものもやって最大努力しているわけではございますが、先生御指摘のような、例えばもっとパンフレットわかりやすいといいますが、魅力あるものにしようとか、その辺のところは十分踏まえて、今後さらにプロモーション活動を充実していきたいというふうを考えてございます。

（鈴木和夫君） ほかに質問がありますから、こればかりではられないんですけども、僕お話ししたのは、そんなPRの仕方のことと違いますよ。あくまでも、基本的に大阪府として単純計算して百数十億出てるこの費用分担をどういう形にされるのか、企業に持たせるのか、大阪府が抱くのか、あるいは大阪府の供給公社が抱くのか、その辺については明らかに絶対すべきです。このまま非公式のままではわけのわからん形で処理するというのは、大きな問題だと思います。ここのところは指摘しておきます。

それで、それ以外質問するとまた長くなりますから、その辺のどなたにお答え願えるかわかりませんが、その費用、僕は気になるのは、津田サイエンスヒルズの下に、今言いましたように大阪府の供給公社があります。これから住宅分譲始まるわけです。これからすると約二十四ヘクタールだと思いますけども、この津田サイエンスヒルズにかかった土地の買収費、この投資コストを、下の方の同じ地主さんは一緒ですから、府の供給公社の方の住宅分譲地の方に単価を乗せることはないでしょうね。そういう考え方あるのかなのか、お尋ねしたいと思います。

産業政策課長（姉崎敦君） 公社といろいろと話ししておりますが、そういう考え方はございません。

鈴木和夫君） そうしましたら、もともとの京阪奈、関西文化学術研究都市については、大阪府が最後に乗った部分と聞いておまして、当然昭和四十二年から大阪府の住宅供給公社があの一帯を住宅地にすべくするさなかで、六十三年に急にといいますが、その土地に乗ったという経過もありまして、少し運営状況にしてもいびつな状況だと思います。そういったことを引きずりながら来たわけですから、私はコスト面で申し上げましたけれども、その辺は明確に精査をされまして、どうか今後の運営については、指摘を申し上げておきますので、その差額についての対応をどうされるのか、またの機会にお尋ねいたしたいと思います。

商工部長（灘本正博君） 先生からの御指摘、重々受けとめさせていただきますが、一つ申し上げたいのは、私もこの津田サイエンスヒルズの造成地の販売促進ということにつきましては、本当に努力をさして頂いております。

残念ながらはかばかしい成果は必ずしも上がっているとは言えない状況でございますけれども、例えばあそこ

の地に国の特殊法人の研究施設を持って来る計画を何回も東京へ行って進めてみたり、結果的にはその土地の形状がああいう階段状のものでありますから、うまくいかなかったんでございますけども、それとか、私も新年の互礼会等の場で、この研究施設を誘致するような企業に対しまして勧誘をするとか、その他もちろん担当課におきまして、できる限りの範囲の誘致活動に相努めております。

経済情勢が遺憾ながらこういう状況でございますから、研究施設という一番企業が後回しにする設備投資、この部分につきましては、なかなか誘い水をかけましても、応じるところが現状少ないという状況ではございますけれども、今後とも御指摘踏まえまして、誘致活動に努めてまいりたいというふうに考えております。

(鈴木和夫 君) 商工部の方でやっておられますコスモポリス計画といいますが、津田が早かったもんで、あとまた和泉がこれからされますけども、泉佐野につきましては、全く同趣旨のコンセプトの方でございますから、ここまで事業が展開してきたわけですから、どんなことがあっても僕はやり遂げて頂きたいと思っております、地元の議員といたしましてもね。そういった観点から、明確なそういう経営計画というか、経営理念をもってやっていかなければ、簡単には僕はそんなものではできっこないと思いますから、そういった意味ではどうかよろしくお願ひいたしたいと思います。

続きまして、建築部の建築使用料、特に府営住宅の使用料についてお尋ね申し上げたいと思います。

平成六年度の決算書によりますと、府営住宅の入居者につきましては、十二万八千三百七十一戸に及びます。そのうちの収入超過で入っておられる世帯数とその比率を一種と二種に分けてお尋ね申し上げたいと思います。

住宅管理課長(高名忠興 君) ただいまお示しのように、平成六年度末の府営住宅の管理戸数は、十二万八千三百七十一戸でございますが、このうち公営住宅法で定める収入基準を超える収入超過世帯数は、四万四千九十二世帯でございます。その管理戸数に占める比率でございますが、三四・三%となっております。

このうち一種住宅でございますが、収入基準、これは月額十九万八千円以下となっておりますが、その管理戸数は九万百三十三戸、このうち収入超過世帯数は二万九千九百七世帯で、管理戸数に対する比率は三三・二%でございます。

また、二種住宅につきましては、これらの収入基準は月額十一万五千円以下となっておりますが、その管理戸数三万八千二百三十八戸に対し、収入超過世帯数は一万四千百八十五世帯で、管理戸数に対する比率は三七・一%となっております。

(鈴木和夫 君) 全体の三四・三%が要するに収入超過で入っておられるという、いわば収入が府の入居基準をオーバーしている人たちの数字ということですけど、三四・三%、そちらとしては多い数字であるか、あるいは低い数字であるか、お示し願ひたいと思います。

住宅管理課長(高名忠興 君) 府営住宅入居者にとりましては、住みなれた土地に対する愛着や、同じ生活圏で住みかえ住宅の確保が容易でないという地域事情もございまして。このことから、ある程度の収入超過者が占めることについては、やむを得ないと考えております。

しかし、公営住宅は、住宅に困窮する低所得者を対象に供給するものでございまして。応募倍率が相当高い現状にありますことから、収入基準を大幅に上回る者が長期に入居し続けることは、望ましい姿ではないと考えております。

(鈴木和夫 君) この収入超過の人たちにつきましては、公営住宅法の二十一条の三で、明け渡しをしなければならぬというふうに明記されておるわけでございます。どのような対応をされてるのか、お尋ね申し上げます。

住宅管理課長(高名忠興 君) この三四・三%は収入超過者でございますが、収入超過者のうち、ある一定の収入額、これは月額にして三十三万九千円でございますが、これに対しては、明け渡しの義務ということでございます。それ以下の収入超過者については、明け渡しの努力をとということが義務づけられております。

そういうことございまして、収入超過者につきましては、明け渡し努力義務があるということは常に周知するようにいたしておりますが、この高額所得者に対しましては、繰り返し明け渡しを勧告するとともに、このうち認定月収の高い者から順次面談を行い、退去するよう強く指導いたしております。

ただ、近い将来定年退職する等の特別の事情もなく指導に応じない者に対しては、明け渡し請求を行い、法的な明け渡し措置を講じることとしております。

(鈴木和夫 君) 一種住宅につきましては、今お話がありましたように十九万八千円から三十三万九千円の認定月収の人については、出てくださいよという警告をしていると、月三十三万九千円以上の分については退去命令をするという。これにつきましては十九万八千円から三十三万九千円までは、第一種で最高〇・四倍の割り増し料金を取ってしているということでございます。この辺のところ、最高割り増し家賃といいますが、一種で〇・四、二種で〇・八、この世帯数について、一種と二種に分けてどれくらいおられるのか、お尋ね申し上げます。

住宅管理課長(高名忠興 君) ただいまお示しのとおり、割り増し賃料の最高倍率は、基本家賃に対して、一種住宅で〇・四倍、二種住宅で〇・八倍となっております。そのうち最高倍率を支払っている入居者の割合でございますが、一種住宅では六千四百九十六世帯、収入超過者世帯全体に対する割合は一四・七%、二種住宅では一千五百六十二世帯、同じく収入超過世帯全体に対する割合は三・五%となっております。

(鈴木和夫 君) そのうちで、いわゆる高額所得者というのは何世帯ありますか。

住宅管理課長(高名忠興 君) 平成六年度の認定では、八千五十八世帯でございます。

(鈴木和夫 君) 八千五十八世帯が、公営住宅法で言う高額所得者であるという。ちなみに、この平成六年度、決算委員会ですから、平成六年度の中でこの今御説明ありました八千五十八世帯の中で一番多い高額所得者の月収でもよろしいし、年収でもよろしいですけども、一番からベストテンぐらいまでおっしゃって頂けますか。

住宅管理課長(高名忠興 君) 認定月収、多い者からベストテンということでございますが、認定月収で申しますと、百三十万円を超える者、上位十位を占めております。最高額は、三百七万円となっております。最高の三百七万円を初めといたしまして六件は、既に退去いたしております。残る四件は、明け渡しを指導中でございます。

(鈴木和夫 君) 今の一位から十位までの金額全部説明してください。

住宅管理課長(高名忠興 君) 順位の金額でございますが、一位は先ほど申しましたように三百七万円、二位は二百二十八万円、三位は二百十四万円、これ二件でございます。五番目が二百十万円、六位が百七十四万円、七位が百六十四万円、八位が百三十四万円、九位が百三十三万円、十位が百三十万円でございます。

(鈴木和夫 君) 今は認定月収ですから、当然控除があるわけですから、月に三百万円の所得のある人が、当然これにまだ控除が抜けてますから、実質の総収入額はもっと多いはずですから、年間にしますと、この一位の方で月に三百七万円ですから、年間十二カ月掛けますと、三千六百八十四万円の方が、大阪府のこの公共住宅に入っておられるということでございます。

この辺についてどういう認識を持っておられるのか、お尋ねしたいと思います。

住宅管理課長(高名忠興 君) ただいま御指摘の月収額三百七万円でございますが、この方は、前年度は収入超過者で高額所得者に入っておられなくて、初めての認定、事業所得で一時的に収入があったということでございますが、現在既に退去しておる方でございます。

我々一般の所得水準から見まして、相当高額と認められる所得を有する高額所得者が、長年に居し続けることは、府民の理解を得られないものと考えております。府といたしましても、高額所得者に対しましては、繰り返し明け渡しを勧告いたしますとともに、このうち収入月収の高い者から順次面談を行い、退去をするよう強く指導いたしております。

近い将来定年退職するなど特別の事由もなく指導に応じない者に対しましては、明け渡し請求を行い、法的な明け渡し措置を講ずることといたしております。

(鈴木和夫 君) 今具体的にベストテンまで出して頂きまして、年収で聞いて、平成六年の資料を今おっしゃいましたんで、当然その間で、現時点で、この八年の一月現在で退去した分もありますから、この今のベストテンでまだ退去していない人の分があると思います。その方の順位と年数をおっしゃって頂きたいと思います。入居違法というんですかね、超過しておりながら居座って住んでおられるという年数を御公表願いたいと思います。

住宅管理課長(高名忠興 君) ただいま申し上げた者のうち、退去していない者ということでございます。この方は、四名ございまして、順位で申しまして三位、この方の月収は先ほどの認定月収二百四十四万九千円でございます。認定回数は九回でございます。

(鈴木和夫 君) 年数で言ってください。

住宅管理課長(高名忠興 君) 認定年数九年でございます。それから六番目の方、この方は認定年数五年でございます。収入は百七十四万七千、細かく言いますとその金額になります。それから九番目、百三十三万五千円、認定年数は六年でございます。それから十番目、百三十万七千円の方、認定年数は三年でございます。

(鈴木和夫 君) きょうは平成六年の決算ですから、僕は決算の範疇しか聞きませんでしたけども、恐らく現時点でいけば、もっと最長に居座っている方も、十数年という方もおられましょし、いろんな方がおられます。

僕は、こういう姿勢で、今十人挙げて頂いただけで、まだこういう形で九年も五年も六年も三年も入っておられるという、これは大阪府はどういう指導されているのか、僕は大変甘い府営住宅の入居基準だと思います。

入るときは、たとえ百円でもその収入を超過してますとだめなんですよ。入れてくれないんですよ。本当に給料が十五万や二十万の人がやっと当たった。当たったけれども、収入の明細出したときに百円オーバーしておったらはねられるんですよ。そういった方々と、こんな年間に二千万も三千万ももらってる方の公営住宅の家賃というのは、僕は大きな問題があると思います。大変僕は不公平感があると思いますよね。

そういった形を考えると、これだけの大きな比率の不正に入居している方たちの対応、先ほど桂委員の方からも不納欠損の話がありましたけれども、それ以上に僕はこの対策が一番急務であると思います。強いそういうような姿勢を出されないのか、お尋ね申し上げたいと思います。

住宅管理課長(高名忠興 君) 私どもといたしましては、一般の所得水準から見て、相当高額と認められる所得を有する高額所得者が長期に入居し続けることは、府民の理解を得られないということでございますので、我々としては引き続き繰り返し、高額所得者に対しましては収入月収の高い者から順次面談を行い、強く退去するよう指導してまいりたいと考えております。

(鈴木和夫 君) 時間もなくなってきましたので、この六年度の大阪府営住宅の家賃収入、使用料ですけども、決算書見ますと、四百六億七千三百三十七万円となっております。このうち、先ほど私がお尋ね申し上げました割り増し家賃収入がどれくらいあるのか、お尋ねいたします。

住宅管理課長(高名忠興 君) 家賃収入四百六億七千三百三十七万余円でございますが、このうち基本家賃以外に割り増し賃料として上乘せ徴収しているのは、二十九億四千六百三十六万余円でございます。

(鈴木和夫 君) 四百六億七千三百三十七万円の収入のうち、先ほど言いました割り増し〇・四、〇・八あるいはそういう形で超過しているの、ペナルティーで普通の方よりも割り増し家賃取ってるという金額の合計が、二十九億四千六百三十六万円ということです。これ計算しますと、七・三%ぐらいになるはずなんです。

先ほど収入超過の要するに世帯数が何ぼかと聞きますと、三四・三%というふうにお示しがありました。単純に考えましても、それだけの収入超過している分の世帯数は全体の三四・三%であるがゆえに、収入だってそれぐらいの数字に上がってこないかんわけですけども、収入ベースからすると七・三%、これ差額二七%あるわけですよ。これ二七%もし同じレートで上げたならば、この四百六億円の二七%といひますと、百億円を超えるんです。そうすると、これは収入増につながるシステムになるわけで、家賃三万円の方で年収三千万でも、〇・四ですから、三万円の〇・四、一万二千元、四万二千元の家賃で済むわけですよ、〇・四の割り増しが天井です

から。そうなってくると、要するに〇・八としたとしても、二万四千元やから五万四千元でいいという。

こうしますと、大変収入からすると不公平がある。この家賃のそういう割り増しのレートについても、大きな見直しをしなければならないと思う。この法律がいつから決まったか私は存じませんが、これだけの大阪府の財政が逼迫したならば、それぞれの先ほどの津田サイエンスヒルズの問題もそうですけども、入ることも大切ですけども、そういう形で、御自分らの所管の方で努力されるのが、皆さん方の仕事じゃないですかと私は思います。

そういった意味で、見直し等もこれからの検討課題として建設省の方でもされてますけれども、そのような大阪府としての御見解をもし今お持ちであれば、お示し願いたいと思います。

住宅管理課長（高名忠興 君） ただいまの割り増し賃料でございますが、これは本来の基本家賃以外に上乗せして徴収するものでございます。そこで、全入居世帯の三四・三%を占める収入超過者が払う基本家賃と割り増し賃料の合計で見ますと、既存データをもとにしてこれを推計いたしますと、収入家賃総額の四二・九%を占めております。

現在、本府におきましては、収入超過者世帯に対しまして、基本家賃に上乗せして徴収する割り増し賃料の率は、公営住宅法に規定する上限、これは一種住宅で基本家賃に対して最高〇・四倍までの上乗せ、二種につきましては〇・八倍までの上乗せとなっておりますが、府といたしましては、この上限まで割り増し倍率を適用しているところでございます。

現在、国におきまして収入超過者世帯につきましても、他の住宅に住みかえ促進につながるような家賃負担のあり方を含めて、公営住宅制度の見直しが検討されております。大阪府といたしましても、こうした国の動向を見ながら、一層適切に対処してまいりたいと存じます。

（鈴木和夫 君） 最後に、先ほど御指摘申し上げましたように、大変お金持ちには優しいというか、甘い。そういうこと言うたら語弊あるかもしれませんが、一つの実例だけお話最後に申し上げたいと思います。

枚方で五十八歳になる方のおじいちゃん、おばあちゃんが、両方とも身体障害者なんです。今府営住宅に入っておられます。どうしても介護が必要なので、子供さんたちがその団地に来て一緒に住みたい、子供さんの方も孫が多いもので一緒に住めないということで、親子近居という、そういう制度が全国に先駆けて大阪府はありますから、そういう適用をと思いましたが、六十歳以上でなければ入れないという、こういう基準がありまして、わずか一年少々の差で、そのおじいちゃん、おばあちゃんのもとへ若い夫婦が介護に行けないということがありました。

私はそういうような本当に底辺で頑張っておられる人たちに対しても、本来の公共住宅というのは、そういう方たちに温かい手を差し伸べるのが、私は大阪府の責務ではないかと思えます。ですから、親子近居というああいうふうに親と子で面倒見合うような、そういう温かい制度がありながら、それが六十歳という限定。もしこれ仮に障害者も構わないとなれば - - これから高齢者がどんどんふえてまいりまして、突然に脳卒中で半身不随になったりして、子供が面倒見なきゃいけない。大阪府だって、特養の問題にしてもまだまだ充実してないわけですから、特にゴールドプランにしても、基本的には在宅でいこう、住みなれた地域でいこうということからすると、大阪府営住宅についても、そういった身体障害者の方に、子供さんが介護するために近居に来れるという制度も、親子近居と同じようなシステムを、そういった形でもつくって頂ければ、少しでも私は府民の人が満足するのではないかと。これだけの大きな三千万も二千万ももらっている人が安い家賃で入っているというこの不公平からするならば、もっと底辺に対しても温かい目を僕は向けるべきでないかというふうに思いますので、最後にこのことについての御答弁をお願いしたいと思います。

住宅管理課長（高名忠興 君） 障害者の自立の促進に府営住宅を活用していくことは、重要な課題と認識しております。このため、障害者や高齢者等の弱者を対象として、福祉募集や単身者募集を別枠で行っているところでございますが、お示しのようなケース、障害者とその家族がお互いに近くに住み、障害者の日常生活を援助しようとする場合に、現在これを支援する募集制度を特別に設けてはおりません。

障害者の自立の促進を図りますため、お示しの趣旨も踏まえて、親また子供が障害者である場合、現在の親子近居募集制度の拡充などについて検討してまいりたいと存じます。