

## 総務区民委員会会議録

### 1 開会年月日

令和7年4月3日（木）

### 2 開会場所

第一委員会室

### 3 出席議員（9名）

|      |         |
|------|---------|
| 委員長  | 高山 泰三   |
| 副委員長 | 金子 てるよし |
| 理事   | 石沢 のりゆき |
| 理事   | 田中 香澄   |
| 理事   | 田中 としかね |
| 理事   | 上田 ゆきこ  |
| 委員   | 松平 雄一郎  |
| 委員   | 山田 ひろこ  |
| 委員   | 海津 敦子   |

### 4 欠席委員

なし

### 5 委員外議員

|    |       |
|----|-------|
| 議長 | 白石 英行 |
|----|-------|

### 6 出席説明員

|        |          |
|--------|----------|
| 成澤 廣修  | 区長       |
| 佐藤 正子  | 副区長      |
| 加藤 裕一  | 副区長      |
| 丹羽 恵玲奈 | 教育長      |
| 新名 幸男  | 企画政策部長   |
| 竹田 弘一  | 総務部長     |
| 川崎 慎一郎 | 企画課長     |
| 菊池 日彦  | 政策研究担当課長 |
| 進 憲司   | 財政課長     |

横山 尚人 広報戦略課長  
畑中 貴史 総務課長  
木口 正和 契約管財課長  
増田 密佳子 税務課長  
宮原 直務 学務課長  
内山 真宏 教育推進部副参事

## 7 事務局職員

事務局長 佐久間 康一  
議事調査主査 小松崎 哲生  
議事調査主査 菅波 節子

## 8 本日の付議事件

### (1) 付託議案審査

- 1) 議案第92号 文京区特別区税条例の一部を改正する条例
- 2) 議案第93号 土地の取得について

### (2) その他

---

午後 2時04分 開会

○高山委員長 それでは、皆様おそろいいただきましたので、いいでしょうか。

それでは、総務区民委員会を開会いたします。

委員等の出席状況です。

委員は、全員出席。理事者につきましては、関係理事者に御出席をいただいております。

---

○高山委員長 続いて、理事会についてです。

理事会については、必要に応じ、協議して開催したいと思います。よろしいでしょうか。

（「はい」と言う人あり）

---

○高山委員長 本日の委員会運営についてです。

まず、付託議案審査が2件（条例案1件、事件案1件）、その他、本会議での委員会報告について、委員会記録について、閉会、以上の運びにより、本日の委員会を運営したいのですが、よろしいでしょうか。

（「はい」と言う人あり）

○高山委員長 質問、答弁など簡潔明瞭に行って、委員会が円滑に運営できるよう、御協力を  
お願いいたします。

---

○高山委員長 それでは、付託議案審査2件に入ります。

まず、議案第92号、文京区特別区税条例の一部を改正する条例です。

それでは、議案第92号の提案理由の御説明をお願いいたします。

竹田総務部長。

○竹田総務部長 ただいま議題とされました、議案第92号、文京区特別区税条例の一部を改  
正する条例について、提案理由を御説明申し上げます。

議案集データ5ページ及び総務区民委員会資料第1号を御覧ください。

本案は、地方税法の一部改正等に伴い、規定を整備するため、提案するものでござい  
ます。

総務区民委員会資料の項番2、改正内容を御覧ください。

まず、(1)は、新たに追加された二輪車の車両区分を踏まえ、当該二輪車に係る軽自動  
車税種別割の税率について、年額2,000円とするものでございます。

次に、(2)については、その他の規定を整備するものでございます。

施行期日は、公布の日でございます。

よろしく御審議の上、原案のとおり御可決くださいますよう、お願い申し上げます。

○高山委員長 ありがとうございます。

それでは、御質疑ある方、挙手願います。

海津委員。

○海津委員 今回の、国のほうの制度にのっかってということは十分理解しているところな  
んですけども、ただ、普通自動車免許では、125シーシーのバイクは運転できないのに、  
今回、学科試験だけで運転ができるようになるということの、制度としてのバランスの悪さ  
ということは言われていると思うんですよね。そのあたりをどのように区民に対して、公平  
性というところの観点から御説明なさっていくのかをちょっと確認させてください。

○高山委員長 税務課長。

○増田税務課長 今、御指摘いただいたとおり、今回、追加されるもの、中身は50シーシーと  
いうことで御一緒ですけども、ボディが125シーシーということで、かなり大きなものと

というようなところ、御不安があるというような御指摘だと思いますけれども、こちら導入に際しまして、警視庁のほうで、実際に、二輪車両の区分の見直しに係る試乗会というのをやっております。その中で、当該のこの規定を満たした新規格の軽、125シーシーのボディに50シーシーの中身が載っているもの、日頃、原付に乗ってない方、あとプロのドライバーの方ということで、実地のほうをしたところ、全ての方から遜色がないというようなことで、今回、導入の報告書のほうが出てきているというところになります。

また、今後の区民周知というところになりますが、私どものほうは、所有することで税がかかるということで、地方税法の立場から、今回、条例整備をさせていただくというところになります。

安全というところになりますと、道交法のほうになりますので、そちらを管轄する警察のほう、また、一定来、警察のほうも、ホームページ等を使って周知が入ってきているところになりますので、その辺は適切に取り締まれるのかなというところで思っております。

○高山委員長 海津委員。

○海津委員 たしか、ナンバープレートの色を変えていくということがあったと思うんですけども、そのあたりをしっかりとね、例えば50シーシーだったら、高速道路とか入れないわけじゃないですか。いろんなところの違いが、やはり誰にでも分かるようにということとはとても大事なことだと思いますので、この周知を図るときには、そうした分かりやすさで徹底を図っていただきますよう、よろしくをお願いします。

○高山委員長 税務課長。

○増田税務課長 今、お話がありました、誰でも分かるようにというところは、今回、導入に当たっての条件となっております。こちら、普通の125シーシーのほう、プレートがピンクのプレートになっております。新規格の50シーシーになりますと、現行の50シーシーと同じ白いナンバープレートになりますので、外見からも分かるというところになっております。

○高山委員長 金子副委員長。

○金子副委員長 委員会資料でいいますと、この改正内容の(1)につきましては、新しい税金の項目を起こすということですので、異存はないということなんです。

(2)について聞きます。(2)については、議案集を見ますと、5ページのところに、第46条の2第2項関係のところ、それから第59条というところが出てくるわけですね。この46条の2関係というのは、議運で配られている提案事項でいいますと、改正内容の(2)のイについて記述がありまして、個人番号カードの運転免許証利用が可能になることに伴う、減免申請

についての手続の規定を設けるといふふうに説明がされております。

それについて確認したいんですが、これは身体障害者の方が原付免許を利用する場合に、税金が減免になるという手続だというのは、この5ページの議案集を読むと分かるわけですが、この免許情報が記録された、要するにマイナカードを提示するというふうに変更するといふふうになっておりますね。

それで、マイナカードには、免許情報はデジタルデータとしては入っているけれども、提示しただけでは分からないわけですね。それは、どのように区としては確認をするのかということをお聞きしたい。

それから、それについては、議案集の6ページにいきますと、その電子記録、免許情報が入ったカードを提示したときはというふうになっていて、その免許情報を確認するために必要な措置を受けなければならないというふうに書いてあります。必要な措置というのは、当然、文脈上、免許情報の内容を確認するための措置というふうに読み込めるわけでありませうけれども、その措置を受けなければいけないと。受けなければならないというのは、何々ねばならないということで、義務なわけですけれども、義務が課せられるのは、この場合の登場人物は、減免申請を受ける申請者と区という関係なので、登場人物が2人だけなんですけれども、義務が課せられるのはどちらなんですか。

○高山委員長 増田税務課長。

○増田税務課長 今、御指摘ありました、マイナ免許証の件についてなんですけれども、こちら、おっしゃるとおり、提示いただいただけでは、マイナカード、運転免許が入っているかどうか分かりませんので、こちらの確認方法としましては、専用のアプリが提供されているということになりますので、そちらのアプリのほうを、実際に御申請される方のほうで起動していただきまして、私どものほうに、間違いなく、このマイナンバーカードの中には免許証が入っているということを御提示していただくということを想定しております。

○高山委員長 金子副委員長。

○金子副委員長 そうすると、私が今、触れた議案集の6ページで、必要な措置というのは、具体的には、今の答弁でいえば、アプリを起動する措置ということになるんですけれども、そのアプリを起動する措置を受けなければならないといっているんですね。受けなければならないのは、義務は、どっちにあるんですかというふうに聞いたんですけども、それ受けなければならないのは、実際には、この文言上は区に義務があるという表現にはなっているんですけども、その義務が履行されるには、申請者もアプリを起動しなければいけないという

ふうに、反射的に、文脈上そういうことになるんだと思うんですけども、そういう理解でいいですか。義務者は誰なんですか。

○高山委員長 増田税務課長。

○増田税務課長 スマホのほうでアプリを起動していただくのは、申請する区民の方になります。

○高山委員長 金子副委員長。

○金子副委員長 では、義務者は区民の人だと、申請者だということになるわけですね。

もう一点聞きますけれども、そうなりますと、申請者に対して、税金というのは申告納税が原則なので、申告いただくと。減免についても申請いただくということは、大原則になるんですけども、その申請行為に対して、義務が発生すると、アプリを起動するね。それはやっぱり税務当局のほうで、そういう措置が、アプリを起動するといったけど、そういうことが円滑にできるように、そういう読み取り装置とかを用意して差し上げたほうが、申告納税の趣旨がきちっと生かされるということに私はなるんじゃないかというふうに思うんですけども、税務課の窓口とかにそういう読み取る装置を準備する、そういう想定はあるのかということが1つ。

それからもう一点、議案集の6ページの59条関係のこれは、その他の規定整備というふうに、委員会資料ではそちらのほうに入ってくると思うんですけども、これは単純な条文の番号の変更のように、議案上はそういうふうに読み取れるんですけども、そういう理解でいいのか。ちょっと具体的にどういう税目についての条文の番号の変更になるか。それについても確認をしておきたいと思います。

○高山委員長 増田税務課長。

○増田税務課長 スマホを起動していただく、マイナ免許証を、中身を確認するためにスマホを起動していただくということについて、今後、窓口のほうで対応方、そういった御意見のところなんですけれども、現在、こちらの制度を御利用されている方は53名というところになっております。今後、実際、マイナ免許証でこういった御申請をされる方がかなり多くなって、窓口のほうに大挙いただくようになれば、私どもも一定来スマホを起動していただくと、その辺の効率はどうなのかなというところもございまして、その点は、実際に導入をさせていただいて、窓口の状況を見ながら考えていければと、そういうところで考えております。

で、含めて、59条の第1項の、こちらの15項を16項に改めるという追加の部分でござい

すけれども、これは番号法で、今まで15項までしかなかったものが、新たに途中で1項増えましたので、こちらで実際に条例の中で適用している部分の番号が単純にずれたということになります。条例に関係する項目ではありません。

○高山委員長 金子副委員長。

○金子副委員長 そうすると、その減免申請の申請者の数が一定あれば、そういう対応について考えなくもないと、そういうことでありますけれども、条例上は、必要な措置を受けなければならないということなので、今の答弁からしたら、必要な措置を受けることもできるというふうな規定の仕方もあったんじゃないかと思うんだけど、こういう義務規定になるのは、なぜなんですか。そこをちょっと確認しておきたいと思います。

○高山委員長 増田税務課長。

○増田税務課長 今回、条例改正に際しまして、私どもの条文の参考としておりますのは、国から示される準則というものを参考に作成させていただいているところでございます。こちらのマイナ免許証につきましては、3月24日に運用開始されたばかりでございますので、こちらが今後こういった形で、マイナ免許証のほうの確認が進んでいくのかというところは、なかなか難しいところでございますので、一定来、準則に従って、私どものほうの条例の改正をさせていただいた次第でございます。

○高山委員長 金子副委員長。

○金子副委員長 では、準則に沿ったということではありますが、これは区の条例なので、しかも、その減免申請について、事実上、申請者について必要な措置の義務を課するという内容ね、実態的には。という内容であることが確認されたので、そういうものについては、より、やっぱり申告納税というわけですから、その立場に立った対応が、条文上も求められるというように私は思います。

なお、今回の委員会資料については、私が今聞いた内容については、その他の規定整備というふうに資料上なっているだけでありまして、こういうふうに申請者に対して義務を課すと事実上、のであれば、きちんと資料上そのことが説明され、提案説明などでも触れられる必要があるのではないかとこのように思います。それは、今回、提案事項の紙のほうでは、番号法についての改正内容もきちっと触れられているわけなので、こういったことについては、やはり、先ほど来、再三指摘していますけれども、申告納税と、税を賦課するという観点から考えれば、きちっと明瞭に説明され、議会の資料でもそのことが表現されるということが求められるというふうに思いますので、その点については、意見を言っておきたいとい

うふうに思います。

○高山委員長 それでは、各会派の態度表明をお願いします。

自由民主党さん。

○松平委員 これまで多くの区民と国民に愛されてきました、いわゆる原付の50シーシーが、新たな排ガスの規制が適用開始されるということで、各メーカーも、スズキやヤマハも恐らく努力を、検討はされたと思うんですけども、この規制をクリアするのは、原付の開発は困難と。開発費用に見合う事業性が見通しはもう立たないということで、残念ながら、惜しまれつつだと思うんですけども、今年の11月に50シーシーの原付、通称、原チャリが生産終了するというところでございます。

それに伴って、現行制度を前提に、新基準の原付ということで、125シーシー以下、最高出力が4キロワット以下のものが、これまでの原付の免許で運転ができる区分が新たに設けられるということでございますので、それに伴った税率区分の新設ということで、この条例の改正に関しては、何ら問題がないというふうに思います。

また、マイナンバーカードの運転免許証利用が可能になるということで、それに伴った減免申請における規定の整備ということでございますので、我々会派としては、こちらも問題がないというふうに思っておりますので、自由民主党は議案第92号、賛成をいたします。

○高山委員長 AGORAさん。

○上田委員 質疑の中で会派委員が指摘したように、分かりやすい区民周知を徹底し、適切な軽自動車税の賦課徴収を行っていただくことをお願いして、政策チームAGORAは92号に賛成いたします。

○高山委員長 公明党さん。

○田中（香）委員 公明党は、地方税法の一部改正で、今回見直しをされるということにつきましては、賛成でございます。

質疑の中で様々、試乗会もやられたことや、ナンバープレートの色分け等のことも触れていただきましたので、確認も取れました。また、マイナカードの利用にも関わるということもございまして、ぜひ早急に進めていただきたいと思います。公明党、賛成です。

○高山委員長 日本共産党さん。

○金子副委員長 日本共産党は、質疑の中でも述べましたように、新しい種別割を設定すること自体には、何ら異存はありません。ただ、今回の委員会資料で、その他の規定整備ということで報告がありました内容、マイナンバーカードの利用拡大については、この間様々な課

題があり、利用拡大はそれ以上進める必要はないのではないかと考えております。

加えて、質疑の中でも明らかになったように、原付の税金を減免申請する身体障害者ということですが、今回は、その方に必要な措置を事実上義務付けるという内容を含むわけであり、これは、税金の申告、減免の申請に当たって、手続を、事実上ですが、増やすということになるわけでありまして、こういった改正は、減免申請をする方に新たな事務負担をもたらすものであるというふうに考えます。

なお、この減免申請は、障害者の方にとって大変役立つものであり、必要なものという認識は当然あります。しかし、その手続がスムーズにされるということとは逆行するのではないかなというふうに思います。

ですので、そういう観点から、議案第92号につきましては、反対といたします。

○高山委員長 それでは、議案第92号の審査結果を申し上げます。

賛成が6、反対が2、よって原案を可決すべきものと決定いたします。

続いて、議案第93号、土地の取得についてです。

それでは、議案第93号の提案理由の御説明をお願いします。

竹田総務部長。

○竹田総務部長 ただいま議題とされました、議案第93号、土地の取得について、提案理由を御説明いたします。

議案集データの7ページを御覧ください。

本案は、地方自治法第96条第1項第8号及び文京区議会の議決に付すべき契約及び財産の取得又は処分に関する条例第3条の規定により提案するものでございます。

まず、取得の目的は、区立学校改築期間中の代替用地として取得するものでございます。

次に、土地の表示でございますが、所在地番は、東京都文京区大塚四丁目36番1外30筆、詳細は9ページ以下別紙のとおりでございます。

地目は、学校敷地及び宅地並びに公衆用道路、地積は、学校敷地及び宅地が6,402.53平方メートル、公衆用道路が29平方メートルで、持分3分の1でございます。

次に、取得価格は、金138億円、相手方は、東京都文京区大塚四丁目46番9号、学校法人三室戸学園、理事長、三室戸東光でございます。

よろしく御審議の上、原案のとおり御可決賜りますよう、お願いいたします。

○高山委員長 ありがとうございます。

それでは、御質疑ある方、挙手願います。

では、山田ひろこ委員。

○山田委員 この件に関しては、これまでももう総務区民委員や予算審査で質問も出尽くしていると思うんですが、1点だけ。

今回、ここで取得の価格が138億円となっております。ただ、令和7年の予算審査においては、たしか142億と計上していたと思うんですが、この差というのは、減額されたわけですが、その理由を教えてください。

○高山委員長 木口契約管財課長。

○木口契約管財課長 確かに補正予算でお示しした金額と今回差額がございます。こちらについては、今回の不動産取引をやるに当たりまして、仲介業者が入っておりますので、その差額は、基本的には仲介業者に支払う仲介手数料に相当するものと予定しております。

（「はい」と言う人あり）

○高山委員長 では、終わりでいいですか。はい。

では続いて、上田委員。

○上田委員 山田委員もおっしゃいましたように、既に総務区民委員会とまた予算委員会の同時補正のほうで議論がある程度されているものというふうに思っておりますけれども、今回契約をして、令和9年6月の受渡しまでに活用方法を検討していくということだと思いますけれども、やはりこの契約をすれば、ぜひ、いろんなスケジュールだったりとか、関わる学校改築のスケジュール等についても、内容をお示しいただきたいというふうに思うのですが、そちらのほうの見通しについてどのようにお考えか、伺いたいということ。

また、財源についても、補正予算のほうで、もちろん財調基金と、それから財産収入、特別区債を活用するというお話になっておりました。ただ、会派のほうでも、やはり区債の金利も上がっていることとございますので、公債費負担比率が上がることも、懸念というほどではないですけれども、気にしているということで、可能であれば財調を取れるといいというふうに思っております。そういった意味で、特別区交付金の見通しについて、財源等について、何か予算委員会の時点と変わったことがあれば教えていただきたいと思いますが、いかがでしょうか。

○高山委員長 宮原学務課長。

○宮原学務課長 本敷地につきましては、喫緊の課題であります区立小・中学校の改築の推進に資する土地として購入したものでございます。今後の計画につきましては、現在の文京区公共施設総合管理計画の方針を基本にしつつ、また、学校施設の築年数や施設の老朽化の程

度や近隣校との一体的改築の可能性、合築の施設の状況等も勘案しまして、本敷地の活用計画を検討していきたいと考えております。内容が固まり次第、議会や関係する方々に区の方針を説明していきたいと考えております。

○高山委員長 進財政課長。

○進財政課長 予特からは大きく変わってないんですけれども、今、財政課のほうではいろいろと財調のほうを検討しておりまして、過去実績から普通交付金の算定はなかなか難しいかなと考えております。ただ、特別交付金につきましては、その他特別の事情という項目がございますので、その中で申請が可能と考えております。今のところ、算定されるまでには、やっぱりハードルは高いかと思っておりますけれども、文京区特有の状況をしっかりと都側に説明をして、財源獲得につなげていきたいと考えております。

○高山委員長 上田委員。

○上田委員 大体まとまったらというお話でしたけれども、目安みたいなものをお示しいただくことはやはり困難というふうに考えていいのでしょうか。今年度中とか、例えば夏ぐらいとか秋ぐらいとか、そういうのは難しいんでしょうかということと、あとは、やはり財調をぜひ頑張っていただきたいというふうに思います。

○高山委員長 宮原学務課長。

○宮原学務課長 改築計画につきましては、現在、改築計画を進めている学校についても、活用の対象で考えていかなければいけないと思っておりますので、中長期的な計画を立てるのに、お時間というのがこの程度だというのは、このタイミングではお示しはできませんけれども、2年間という期間が決して長い期間あるとは考えておりませんで、令和9年の6月に本区のほうで活用できるようになってから、速やかに土地を活用すると考えますと、その活用方針を決めて、基本設計、実施設計の期間も考えますと、可能な限り早く、年度内を目途に進めてまいりたいと考えております。

○高山委員長 海津委員。

○海津委員 今回の取得に関して、学区が、もし東邦学園の跡地に大規模マンションが開発されてしまうと、大塚小学校ということで、そうした大規模マンションの開発によって児童数の急増ということで、大塚小がもたなくなるだろうという危機感もあったのだというふうに理解しているところですが、そうした中だとしたときに、大塚小や周辺校の将来的な教室不足というのはどのように予測されているのかが1点、教えてほしいこと。

それから、またさらに、今回4.5億円、たしか手数料としては予定されていると思うんで

すけれども、この4.5億円というのが、宅建業法に基づく上限からすると4億円から5億円ぐらいだということで、法定上限の範囲内ではあると思いますが、大口取引では、様々なところで値引きを交渉するということが多分にやられるというところなんです、文京区とすると、そうした手数料に対しての圧縮にどのように努力をされたのかということをお教えください。この2点、お願いいたします。

○高山委員長 宮原学務課長。

○宮原学務課長 教室増対策につきましては、これまで35人学級の対応、令和3年の4月から35人学級対応が年度ごとに進行していきまして、令和7年度をもって全学年が対象、35人学級になるというところで進んでまいりました。その関係で、ここまで数年の間、前年度から比べますと、教室増の数が毎年10数教室増やすような形で進んでまいりましたが、一旦、一通りの、一周したといいたいまいしょうか、6年生までそろそろということで、令和7年度につきましては、現時点で4教室か5教室の増、今日、正確な数字が出るんですけども、に落ち着いたところがございます。35人学級対応がひとまず、一通り完了したのかなというふうにご考えております。

児童数につきましても、毎年度、300、500ということで、前年度に比べて増えている数が大幅にありましたが、今年度は前年度比で考えて百数十名の増というふうには、一定、文京区においても、小学校の児童数の増というところは鈍化を見せているのかなというふうに見ております。

教室の対策は引き続き行ってまいりますが、周辺の学校においても、ここ数年、大塚小学校については厳しい状況もありますけれども、一定、余力を持って対応できるものと考えております。

○高山委員長 木口契約管財課長。

○木口契約管財課長 仲介手数料については、委員御指摘のとおり、宅地建物取引業法に定められた金額を先方からも提示されまして、法で定められたものということもございましたので、特におっしゃるような値引き交渉等はせずに、妥当な金額と判断して決めたものでございます。

○高山委員長 海津委員、まだありますか。はい。

○海津委員 まず、先に、今の手数料なんですけれども、この仲介業者に関しても、たしか先方の指定を受けてなされたところだと思うんですね。そうすると、競争性というところがない中で、また手数料もそのまま、妥当性があるということだけで、圧縮に努められてなかつ

たというのは、いかなものかなというのは個人的には思います。そこは本来だったら、しっかりとやるべきことだったというふうに考えております。もし宅建業法のあれでいくと、4億1,460万円ぐらいなんですよね。計算すると、そこに消費税が乗っていても、ここ4億5,000万円まではいかなかったんじゃないかなというところもありますので、さらに努めていっていただきたいと思います。

それから、先ほどの大塚小の話なんですけど、大塚小も、増築を3年か4年ぐらい前に終わっているにもかかわらず、もう既に教室が足りなくなっている現状。そうすると、先ほどもなかなか厳しいということを書いていらっしやいましたが、例えば大塚小のほうの第2校舎じゃなくて……。

○高山委員長 海津委員ね、大塚小の教室数の話、これ今、暫時休憩中だから、理解した上で、ちょっと手短かに質問してください。それか、質問やらなくてもいいですよ。どうぞ。

○海津委員 いやいや、これ大事なことなので。138億円のところの使い道として、大塚小学校の第2校舎的なものも含めて活用するという計画はあるのかどうか、それだけ教えてください。

○高山委員長 では、手短かに御答弁をお願いします。はい。

○宮原学務課長 大塚小の第2校舎としての活用は考えておりません。

○高山委員長 では続いて、田中香澄委員。

（「結構です」と言う人あり）

○高山委員長 では、いいですか。はい。

石沢委員。

○石沢委員 私から、まず1つ目は、この議案で地番を見ますと、36番外30筆ということで、全部で31筆の地番に分かれているわけでありますが、これから学校改築工事期間中の代替地として活用していくというふうになると、こうした筆がやっぱりばらばらの状況だと、活用しにくいような状況も生まれてくるんじゃないかなということで、若干、心配はするんですけども、この筆をまとめるとかそういうことなんかは、今後考えていくのかどうかということ。

あと、そうなってくると、一定の期間とか、それから費用なんかも当然かかってくるんじゃないかなというふうに思うんですけども、そのあたりはどのように考えているのかということ。

それから、これ購入してから貸し付けるということで、賃料も一定設定していると思うん

ですけれども、そのあたりどのくらいの価格なのかということをちょっと伺いたい。

あとそれから、その賃料の考え方ですね、どういうふうな基準で、文京区では普通財産の貸付に当たっての賃料を設定しているのかということも併せてちょっと確認をしておきたいというふうに思います。

○高山委員長 契約管財課長。

○木口契約管財課長 まず、土地の登記に係るところでございますけれども、今回、確かに御指摘のとおり合計で31筆という状況でございますが、まず売買契約とか土地のそれを行う際には、こういった状況で行うことについては、大きな支障はないと認識しているところでございます。

今後につきましては、具体的な土地の活用が今後検討されていくという流れの中で、活用に当たって、こういった登記を何らかの形で変更する必要が生じる場面があれば、そこは必要に応じた対応をしてみたいと考えてございます。

また、土地の貸付に関するところにつきましては、まず考え方といたしましては、路線価が国税庁で発表されていますけれども、路線価に取得する土地の面積を掛けまして、さらに、区のルールとして、普通財産を貸し付けるに当たりまして4%を掛けまして、それで算出するものでございます。

具体的な詳細な金額については、まだ現在、契約締結に向けた協議中ですので申し上げられません。先日の予算の審議の中でお示ししました土地の貸付収入が11か月分ですので、そこから算出いたしまして、おおむね月2,400万円程度を想定しております。

○高山委員長 金子副委員長。

○金子副委員長 聞きますが、1つは、先ほど海津委員が触れられた仲介手数料のことですけれども、分かりやすく言うと、言い値でという話がありましたけれども、今回これで議案になっていますけど、まだ調印するまでは何日かあると思うんですよ。それで、やはりまとまった手数料ですので、さらにもう一頑張りして、もう少し圧縮するというふうなことは、普通、売買契約するときに、最後の最後までやっぱり交渉するというのは、契約調印するまではあるわけですよ。

（「……になったらどうする」と言う人あり）

○金子副委員長 いや、それは困るので、可能な範囲で、話がまとまる範囲で頑張るというのは、やっぱりこういう大きな買物をするときにはあるんだけど、そういう余地はないのかというのが1つ。

それからもう一つは、総務委員会や何かで私は、前回の2月のときに聞いて、ちょっとこれではっきりさせておきたいんだけど、これ売買契約ですから、お聞きしますと、この契約の内容については、建物も含まれますよということであります。ただ、その取得価格については、土地のものだということで、従来から説明があったところですね。したがって、建物については、どういう内容がこの取得価格というか、契約の中で含まれていることになるのか。これをきちっと説明を聞いておきたいというのが2点目であります。

最後に、やっぱり不動産を買うときには、どうしても、いろいろ説明があった上で、現地をやっぱり確認すると、現物を見ると、体感するということが必須なわけですね。今回、私たちこれ質疑させていただいていますけれども、いろいろな事情があってまだ学校をやっているというのも当然ありますから、お聞きしたら、現地を確認できないという形で、今日に至っているということです。

買うのは区長部局ということですからね、区長部局では、この物件について、現地、なかなかその土地の例えば現況、形状、何か支障がないのかどうか、見た感じという形になると思いますけれども、掘り返すわけにいかないですからね、確認しているのか。

それと同時に、先ほど質問したように、建物についても今後どうするのかというのは、この間の質疑の中でもこれからの検討という答弁になっているわけですよ。だから、建物についても、現況についてはきちっと確認をし、そしてその老朽度だとか、もしくはいろいろな不動産の重要事項説明みたいなことでいえば、耐震性とかそういうことなんかを当然、現地を見て確認すると、説明を聞くだけじゃなくて。ことが必要になってくるというふうに思うんですけども、それは区長部局としてはどこまでやっているのか。

それから、同時に、現地確認というのは、これから教育のために使いますよということのはっきりしているの、これは教育局でも同様のことをやっているのかどうか、その経過についてただしておきたいというふうに思います。

○高山委員長 木口契約管財課長。

○木口契約管財課長 まず、1点目の仲介事業者との交渉につきましては、やはり今回、まずは先ほどの、御答弁申しあげましたように、法にのっとった適正な価格であるという面と、あと、やはり交渉事ですので時間も相当要しますが、この売買契約自体も、もし議決いただきましたら速やかに結んでいく必要がある状況でございますので、今回、ちょっとこれから仲介事業者の価格交渉などを行っていく予定は、現時点では考えておりません。

建物につきましては、通常であれば、確かに土地建物一体での売却なんですけど、今回に

つきましては、建物が全体的に築年数が古いということもございまして、先方とも合意した上で、建物の価格はゼロ円というふうに認識した上で、ただ、2年間学校が使うということで、実際の引渡しは2年後になるというものでございます。ですので、2年後に何か建物取得に当たって経費がかかるものではなく、建物価格としてはあくまでもゼロ円というふうに合意しているものでございます。

○高山委員長 川崎企画課長。

○川崎企画課長 区長部局とも教育委員会の職員の現地の状況の確認ということでございますけれども、昨年の11月12日に区長部局が企画、契約、また施設管理の担当の職員、また教育委員会は学務課の職員が現地のほうを訪問いたしました。先方立会いの下に、土地建物を確認しているところでございます。こうした確認を基に、今回の契約の取得も進めておりますし、また、今後の検討に当たっても、こうしたものを生かしていくというところでございます。

○高山委員長 それでは、各会派の態度表明をお願いします。

日本共産党さん。

○石沢委員 議案第93号ですけれども、土地取得の目的、区立学校改築工事期間中の代替用地ということで、この間、学校改築がかなり長期に及んでいて、やはり代替地の確保なども、私たち日本共産党文京区議団も求めてまいりました。今回こういった形で、土地取得に向けて、議案ということで、私たち日本共産党文京区議団は賛成をいたします。

○高山委員長 公明党さん。

○田中（香）委員 先ほど質問はしなかったんですけれども、質疑の中で、自分が聞いたかったことが全部理解をすることができました。93号の土地取得については、これまで議会で様々議論が深まっておりますし、また、契約の流れについても、これから売買契約をして、さらには賃貸借契約をして、活用方針を発表していただかなければならないと。速やかにやっていただく必要がございますので、早急にそれを進めていただきたいと思います。

先ほど財政課長もおっしゃっていただきましたけれども、特交をしっかりと取っていただきたいということ。

そしてまた、改築の現在のものも含めて検討するというところでございましたけれども、2年間、確かに長いというわけではございません。本当になるべく早くに計画を決めていただいて、提示をして、また議論をして、改善をしたり、また区民にしっかり理解していただくような、そういったイニシアチブを取っていききたいなというふうに思っておりますので、ど

うぞよろしく願いいたします。公明党、賛成です。

○高山委員長 AGORAさん。

○上田委員 質疑の中で会派委員が指摘したように、今回は売主の指定の仲介業者さんの仲介手数料がかなり高額となりましたので、今後は手数料の圧縮に努めることや、この土地を活用した具体的な学校改築の方向性を早期に区民に示すこと。それから、特別区交付金、特別交付金の確保を目指すことなどをお願いして、政策チームAGORAは93号に賛成をいたします。

○高山委員長 自由民主党さん。

○山田委員 自民党は、第93号、賛成です。

ただ、ちょっと意見を付させていただきたいんですけども、今回、この土地取得にあっては、本当に全庁を挙げてというか、企画課の方も学務課の方も本当に用地取得に関しては御苦労されて、何年も何年も土地を見つけるということで、御苦労はされてきたわけですが、今年の2月の区長の施政方針のときに初めて、そのときに大塚四丁目のことが土地取得の方向でいきますというふうに発表されました。

もちろんそのときに近隣の方から喜びの声もあったと同時に、私は小日向なんですけれども、地域の別の議会の方が、小日向の代替地として決まりましたというふうにSNSで発信してしまったために、やはりそうではない方から私のところに連絡が来たんですよ。お子さんがいる方だったんですけども、お父さんで、うちの子どもが小日向に通う予定にしていると。自分も小日向の小学校に通っていたんだと。私にしてみれば、長期に改築工事がかかってしまうのは、やはりどうにか短縮できればいいものだなというふうには思っているけれども、まさか別のところに校舎を建ててまで、そこに子どもが行くということは、ちょっと残念に思うというような御意見をされたんですね。

それはどういうことかという、やっぱり自分が通った学校で、その場所であって、息子がそこに行くって、お父さんと道行きすがら歩いていくところで、お父さん、こうだったんだよ、ああだったんだよとか、校門に入るときに見る青空があのとときと同じだねとかって、そういうことを描いていたというわけですよ。私、ちょっとその話を地元の宮野さん話したら、私のところにもそういうのがあったと。やっぱり中にはいろんな方が本当にいるんだなって私も思われました。

これ、別にいけないと言っているのではなくて、宮原課長、もう本当にこれまでも説明会、区民の方からの要請を受けて、説明会でも、本当にいつも誠心誠意御対応いただいて、一生

懸命説明をしてこられた宮原課長のことなので、私、本当に、そういった方たちの声というの、しっかりと受け止めるというか、ちゃんとそういう方たちにも理解を得てもらえるような計画、で、そういう方たちにも納得していただけるように、しっかりと、そういった声もあるんだよというところは忘れずに進めていっていただきたいということだけ意見を付させていただきます。よろしく願いいたします。

○高山委員長 ということ、議案第93号の審査結果を御報告いたします。

賛成が8、反対がゼロ、よって原案を可決すべきものと決定いたしました。

---

○高山委員長 その他です。

本会議での委員会報告について。

文案の作成については、委員長に御一任いただきたいのですが、よろしいでしょうか。

（「はい」と言う人あり）

○高山委員長 委員会記録についてです。

本日の委員会記録については、委員長に御一任いただきたいのですが、よろしいでしょうか。

（「はい」と言う人あり）

○高山委員長 はい。

---

○高山委員長 ありがとうございます。以上で、総務区民委員会を閉会いたします。

なお、委員長報告文案の確認を行いますので、各委員、その場にお残りいただきますようお願いいたします。

午後 2時50分 閉会