

建設委員会会議録

1 開会年月日

令和7年12月15日（月）

2 開会場所

第一委員会室

3 出席委員（8名）

委員長	松平雄一郎
副委員長	品田ひでこ
理事	依田翼
理事	豪一
理事	宮本伸一
理事	高山泰三
理事	板倉美千代
委員	浅川のぼる

4 欠席委員

なし

5 委員外議員

議長	市村やすとし
----	--------

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
鵜沼秀之	都市計画部長
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
山 田 智	総務部副参事
真 下 聡	都市計画課長
村 田 博 章	住環境課長

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
議事調査担当	阿 部 隆 也

8 本日の付議事件

(1) 付託議案審査

1) 議案第61号 訴訟上の和解について

午後 4時01分 開会

○松平委員長 それでは、建設委員会を開会いたします。

委員は全員出席です。

理事者は関係理事者に御出席をお願いしております。

なお、議案第61号に関連する理事者として、山田総務部副参事に御出席いただいております。

○松平委員長 理事会についてですが、必要に応じて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）

○松平委員長 本日の委員会運営についてです。

協議事項1件、委員外議員の発言に関わる申出について、付託議案審査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ていきたいのですが、よろしいでしょうか。

（「はい」と言う人あり）

○松平委員長 各委員及び理事者の皆様には、質問・答弁など簡潔明瞭に行い、本委員会が円

滑に運営されるように御協力をお願いいたします。

○松平委員長 それでは、協議事項1件です。

委員外議員の発言に関わる申出について、資料、委員外議員発言申出書を御覧ください。

議案第61号について、文京子育てのたかはまなおき議員より、文京区議会会議規則第61条に基づき、委員外議員として出席し、議案について発言したいとの申出がありました。

については、本件を承認する旨をお諮りいたしますが、よろしいでしょうか。

（「はい」と言う人あり）

○松平委員長 それでは、申出書のとおり、たかはま議員の委員外議員としての発言を承認することといたします。

なお、発言時間については1分以内とし、発言のタイミングについては、当該議案に対する態度表明が終了した後に行うことといたします。

○松平委員長 それでは、付託議案審査1件です。

議案第61号、訴訟上の和解について。

それでは、提案理由の説明をお願いいたします。

鵜沼都市計画部長。

○鵜沼都市計画部長 よろしく申し上げます。ただいま議題とされました議案第61号、訴訟上の和解についてにつきまして、提案理由を御説明申し上げます。議案集3の11ページを御覧ください。

本件は、令和5年3月1日をもって制度を終了した旧文京区立住宅に居住を継続している相手方に対し、令和5年7月3日の議決を経て、令和5年8月31日に住宅明渡し等の請求に関する民事訴訟を提起したものでございます。訴訟の審議を続けてきたところ、裁判所から当事者双方に和解についての意思確認があり、協議を行った結果、合意を見たことから、御提案するものです。

事件名、当事者及び事件の概要については、記載のとおりです。

和解内容については、明渡しを求めた本建築物について、本件建物について、相手方と売買契約を締結し、代金7,443万円により売却いたします。代金支払い期日は令和8年3月16日までとし、支払い完了の後に物件を引き渡します。引渡しまでの賃貸及び共益費相当額については、従来と同額の1か月20万6,100円といたします。契約締結日から10年間は本物件

について所有権移転等の制限を設け、これに違反した場合には、区が買い戻すことのできる特約を設定いたします。

訴訟費用については、各自の負担といたします。

別紙には、本件訴訟の物件目録及び売買契約の条項を記載しています。

なお、本提案の議決後、期日において和解成立の予定でございます。

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申し上げます。

○松平委員長 ありがとうございます。

これより審査に入りますが、個人情報保護のため、議案に一部黒塗り箇所がございますので、御承知おきいただきますようお願いいたします。

それでは、御質疑をお願いいたします。

依田委員。

○依田委員 ありがとうございます。先ほど、個人情報の話ありましたけれども、一応、最初一言だけ申し上げますと、議員としては、この物件のあれ隠されておりますけれども、一応、中身を見させていただいた上で質疑をさせていただくということでございます。ですので、物件の詳細については、こちらでも把握はしております。

今回、主に一点だけ伺いたいんですけれども、今回、最終的に和解するに至った、和解としようという方針になった理由ですね、そこをちょっとしっかりと教えていただきたいんですけれども、やはり裁判所としても和解を持ちかけてきたというところかと思うんですけれども、それはその過去の判例等々に照らして、なかなか文京区としても勝つのが難しいんじゃないかという、そういう判断が関係各位の中であつたのかなというふうに推測するんですけれども、もちろん訴訟中の案件なんと言えない範囲のことあるとは思いますが、その理由を伺いたいと思います。

そもそもこの区立住宅という枠組みですね、条例に基づいて入居者さん入居しております、事業は終了、事業の目的が終了して、条例も廃止というふうにはなっているわけなんですけれども、一応、入居者さんは許可というのを、許可を得て入居はしているとはいえ、外形的に見たら賃貸借の契約でもあるということで、今回、その終了についてね、いろいろいつ終了するのか、いつ退去するのかみたいなのところの定めがなかったみたいな話もありますけれども、そこら辺も含めて、どのようにこの裁判の行方を見ていて、今回の和解をしようというふうになったのかというところを教えていただければと思います。

○松平委員長 村田住環境課長。

○村田住環境課長 和解に至った経緯でございますけれども、令和5年8月に提訴させていただいた後、しばらく双方、区側、相手方が主張を続けていたところでございます。その双方の主張を聞いた裁判所のほうで和解の提案というところをなさっ、したというところになります。裁判所の提案のときに、区の主張していた内容として、端的に言うと高く売りたいから出て行ってほしいというところが正当事由としては弱いというところの指摘があった上で、和解の打診があったというところでございます。区としては、裁判所の見立て、和解の提案について、全くのらないということではなくて、適正な価格で売却ができればというところで応じたところでございます。その価格をどうするかというところはですね、区側、相手方と長らく議論を続けたところでございましたけれども、一定、裁判所が行う鑑定価格で売却するという枠組みということを双方合意して、その後、鑑定を受け、裁判所が行った、その金額で被告が買えるかどうかというところを判断していきたいというところでございます。

この金額についてはですね、先ほども申し上げましたけれども、裁判所が鑑定で、区とも相手方とも利害関係のない鑑定人が行ったというところで、この価格については適正だというところで区のほうも判断して、この和解に合意したというところでございます。

○松平委員長 依田委員。

○依田委員 ありがとうございます。その、なかなか正当事由として弱いんじゃないかという見立ての下に今に至っているということなんですけれども、ただ、勝つのは難しいとしてもですね、和解の方法自体はいろいろあると思うんです。今回、買取りということになったのは、あくまで先方の意向がそうだったということだとは思いうんですけれども、区としては、ほかの和解のやり方みたいなものは検討したり、相手方に示したりということはなかったんでしょうかというのが一点。

それから、あと、価格の話もありましたけれども、別にやり方自体が変だとは思わないんですが、結果的には、なかなか相場より相当安いというふうな印象です。8戸の住戸については、年明けに一般競争入札行われますけれども、最低の売却の価格が8,200万円台から8,700万円台ですかね、とかつて、それが最低の水準がそういうふうになっておりまして、ほとんど同じようなスペックの住宅でそこら辺の金額になっておりますので、かなり開きがあるなという印象は受けております。

この、ちょっと細かいですけども、一応、念のため確認なんですけど、その価格については、何か特殊な事情が加味されているのか否かというのが一つと、または周りの物件との比較によって出されたものなのか、収益還元の方法で出されたものなのかみたいな、そこを教えて

いただければと思います。その鑑定の手法ですね。

○松平委員長 2点ですね。

村田住環境課長。

○村田住環境課長 まず、この7,443万円というところでございますけれども、この鑑定につきましては、裁判所が選定した鑑定人が、その時点での時価で評価しているものでございます。何か特殊な事情とか、価格が変わるような事情を考慮したというふうな認識ではございません。

それから……。

○松平委員長 何かほかの方法がなかったか。

○村田住環境課長 あ、そうですね。その鑑定の価格、鑑定の方法に周辺の相場感のところがあるかどうかというところでございますけれども、鑑定書の中に周辺との価格も参考にしたというような項目があったかという認識ではございます。

あと、和解の内容として……。

○松平委員長 ほかの方法はなかったかということ。

○村田住環境課長 売却以外の、こちらから何か提案をしたかというところでございますけれども、和解の、最初から和解、その相手方に売却するという内容が受け入れられるかどうか、それを基に和解の検討をしてきたというところで、区のほうから別の和解案を提案したというところはございません。

○松平委員長 依田委員。

○依田委員 ありがとうございます。じゃあ、一応、鑑定の手法については比較、周囲との比較によるということでもいいんですかね。それ一本でもいいんですかねという。多分、分かりません、通常、複数の手法を組み合わせるのかなと思うんですけど、まあ、いいや。取りあえずそこで。

（発言する人あり）

○松平委員長 豪一委員。

○豪一委員 裁判所のやっぱり鑑定で、周辺だけとの比較というのはあり得ない。原価を、原価の計算方法とか、利回る、利回りの換算方法とかですね、最低でも3通りやるようになっているんですよ。その中で周辺に関してはね、私、東日本流通機構というのの周辺の40件の今年の3月のから今までの成約事例持ってきたけど、こんなに安い査定はない。平均でも五百二、三十万いっています。もしよかったら、後でこれ行政の方にも見せますけど、恐らく

ね、利回り還元法というのがあって、利回りで計算すると、区営住宅で相場よりも安く貸していたから、その利回りで計算すると、どうしても安く評価せざるを得ない。多分、そっこのほうなんです。そこで査定にはちょっと損をして、裁判所はどういうつもりでね、7,443万ってつけたのか分からないですけど、和解しやすい金額ということでやったのかなと思っています。関連ですから、それだけにしておきますけど、区の姿勢としては、やっぱりそういった安い価格の和解の勧告ですからね、わざわざ聞く必要はないというふうに私は思います。

○松平委員長 御意見として。

関連戻ります。依田委員。

○依田委員 どうもありがとうございます。その周囲との比較で考えたら、やっぱり明らかに安いんでしょうし、収益還元法で考えても、家賃はね、それこそ周囲の家賃相場から引っ張ってくるとしても、その割引率をね、どう計算、どう想定するかによって数字は結構変わっちゃうので、別にこのやり方がおかしいとまでは別に言わないんですけども、結果的に極めて相場より安い数字が出てきてしまったなというふうな印象はもちろん持っております。

それから、先ほど、その前にですね、買取りということになった経緯なんですけども、先方がそういう要望だったので、それを受けるか受けないかというところのみ判断したということで、区としてその対案をぶつけたりはしてないということでございますけれども、もちろんね、合意を得るためには向こうの意見を聞かなきゃいけないところはあると思うんですけども、やっぱりその区として本来どうあるべきかというところを考えて訴訟をしているわけなので、安易にやはり先方の意見をのむというのは、ちょっと行政としていかなものかなというふうに思っております。

で、何だっけ。ごめんなさい、以上です。あとは態度表明で述べます。

○松平委員長 ほか御質疑のある方いらっしゃいますでしょうか。

板倉委員。

○板倉委員 今回の和解ということなんですけれども、これは先ほど提案説明がありましたけれども、令和5年、2023年の7月3日に議会に訴えの提起という議案が出されて議決をされ、その後、8月31日、区は建物の明渡し、使用料・共益費等の支払いを求め提訴した。2年以上ですよ、に及ぶ審理を経て、裁判所から今回和解の勧告を受けて、当事者双方で協議の上、和解に至ったということですが、そもそもですね、相手の方が平成27年、2015年12月25日、入居の際の使用許可書、賃貸借契約書に、終了の日付が入っていなかったということ。

区立住宅条例の施行規則を平成24年に改定した後に、この方が入るときの、入ることの契約であるにもかかわらず、終了日が書かれていなかったということ。それに関して、区は11月、区営住宅、ああ、区立住宅廃止の議論の中で、区は謝罪をしていました。また、当時の住環境課長は、その前の住宅関係、住環境課長ですね、この住宅にずっと住める、そのように言っていたということもありまして、そこにやっぱり区側の問題があったわけですから、提訴するということに関しては、まず話し合いというのをやってくださいよということで、この間、ずっと私たち要求しておりました。それぞれの御事情を丁寧にやっぱり聞き取りをして解決を見いだす努力をというふうに要求していたにもかかわらず、区側の理由としては、事業の終了が正当理由だとして、この区立住宅条例を廃止して、その後、強引にやっぱり裁判に訴えること自体、私たちは一貫して反対をしてきたという、そういう経緯があります。

今回、その和解に至った内容については、先ほど御答弁いただきましたけれども、和解のこの内容というところに、からお聞きをしますけれども、本日、本日が和解成立日というのは、令和の7年12月15日、今日ということで、これを確認させていただきたいということと、それで、これから議会がこの建設委員会を経て本会議場で議決をするわけですが、今日のうちに相手の方と売買契約を結ぶということになるわけですかね。そうすると、もう既に売買契約書というのはもう作成をされて、双方判を押す、もうそこまで今日やるということなのか、そこを一つ確認をさせていただきたいと思います。

○松平委員長 村田住環境課長。

○村田住環境課長 議案集12ページの和解内容、(一)のところでございます。売買契約を、本日、締結するという文言でございますが、この括弧内、本日の下に括弧内がございまして、本和解成立日というところで注意書きが書いてあるところでございます。この意味としましては、これはあくまで裁判所が作成しているこの和解案を議案として横引きしているところもございまして、本日の議決をいただいた、この先の流れでございしますが、本日、議決をいただきましたらば、この後、再度、区と相手方と裁判所の3者で和解の期日を設けまして、日に、和解成立という予定になってございます。一応、日程的には年内を目標としているところでございます。

○松平委員長 板倉委員。

○板倉委員 そうすると、令和7年12月15日というのは、和解が成立したという日ということなんですね。手続をするということではなくて、あくまでも、そういう日にちなんのですということなんですね。

○松平委員長 村田住環境課長。

○村田住環境課長 本日15日は和解の成立の日ということではございませんで、あくまでその裁判所が提案する和解勧告に区として同意するかどうかの議決をいただく日というところが本日になります。その議決をもって、もう一度、裁判所で相手方と顔を突き合わせて和解締結をするというのは、また別で後日ございます。

○松平委員長 板倉委員。

○板倉委員 そして、先ほどから売買の議論がありましたけれども、令和4年、この提訴する前の年ですね、前の年の10月、令和4年ですから、2022年の11月25日の建設委員会に、条例廃止という議案が出されて、そこでいろいろ議論がされました。その中で、1世帯の方が買い取って住みたいという意思表示もされていたとの当時の課長の答弁がありましたけれども、そのときに、区は、財産の処分は一般競争入札が原則ですというふうに、契約管財、当時の課長さん、契約管財の課長さんもそのようにおっしゃってございましたけれども、今回、一般競争入札ではなくて、例外ということになるんですか。それはどういう理由で、この原則ではない方法をとることができたのかということをお聞きしたいと思います。

○松平委員長 村田住環境課長。

○村田住環境課長 売買の契約につきましては、一般競争入札ではないというところは確におっしゃるとおりで、この訴訟の中での和解の案を基に随意契約を結ぶという形になろうかと存じます。以前、買いたいとおっしゃっている方がいらっしゃったときには、そのときもこの和解の案が当然あるわけではなくて、そもそも区も売るつもりというところは持たずに皆さんに御退居いただいて、一般競争入札で売却をするという前提で事業を進めてきたところでございますが、今回訴えに、訴えの提起を行った中で、裁判所の和解勧告を受けて、その裁判の進め方の中でそういった対応をとってきたというところでございます。

○松平委員長 板倉委員。

○板倉委員 裁判所を入れてというか、話し合いをしている中で、一般競争入札ではなくて随契でどうですかということは、これは裁判所からそういう、何ていうのか、提案というか、そういうものがあったということなんですか。

○松平委員長 村田住環境課長。

○村田住環境課長 契約の手法について、裁判所からということではないんですけれども、一般競争入札というのは、不特定多数の方に、今回、同時並行で進んでいる公売のようにですね、売るようなときの手法になります。で、今回、裁判の和解の中では、特定の相手方に対

して幾らで売るといような契約方法になりますので、区の契約方法の手続のやり方の違いというところで、今回、一般競争入札ではないということになります。

○松平委員長 板倉委員。

○板倉委員 和解ということになると、一般競争入札じゃない方法でもいいということになるんですか。原則、原則があるのにもかかわらず、その原則じゃない方法をとれるんですか、和解という手続ですと。

○松平委員長 村田住環境課長。

○村田住環境課長 繰り返しになってしまうんですけれども、和解の相手方以外に売ることができない状況でございますので、それが契約する手続の中では、そういった随意契約という形しかないかというふうに認識してございます。

○松平委員長 豪一委員。

○豪一委員 今、村田課長の答弁でね、係争中だからほかの人に売れないって言ったけど、別に係争中であるって概要に入れて、別に公売にすることができるんじゃないかと思うんですけど、その辺はいかがでしょうか。

ちなみに、私も一般的なね、例えば地方税を滞納すると地方自治体が差し押さえて競売になりますよね。競争入札になる。国税を脱税すれば、国が差し押さえて入札になる。ただ、今、入居者があったり、不法占有者があったり、係争中の案件を抱えている旨、概要に書いてあって、それを承知で入札者は責任を持って入札するというケースはよく見られると思うんですけど、それ何、今、そういう係争中があるがゆえに、ほかの人に要は売却できないって言った意味を教えてください。

○松平委員長 村田住環境課長。

○村田住環境課長 いわゆるオーナーチェンジのような売り方ということができないかというところかと思います。この事業を終了する前にそういった議論などもあったかと思いますが、売値が安くなるということで、このほうはそういうことは考えていないというふうな発言をしているかというふうに認識してございます。一方で、この裁判の中ではですね、そういったオーナーチェンジすることで入札をかけて売るといような、それが和解の内容ではございませんでしたので、そういったことの議論は進んでいないというところになります。

○松平委員長 豪一委員。

○豪一委員 今回の入居者ね、被告の方との和解の件と、公売というのは私は別だと考えていて、10件公売すると初めに決めたんだからば、退居してというのが退居してなからうが、一

緒にね、10件それぞれの事情があっても公売にする。きれいにして売却したいというのは文京区のエゴであって、一番初めに私、この数年の委員会でも、基本的には区が言っている使用貸借みたいなことは成立しないよという、これは一般賃借権として裁判になったら負けますよと。だから立ち退き料を自費でも構わないから、引っ越し代ね、敷金、礼金、仲介手数料、引っ越し費用を全部領収書もらって、実費ぐらい精算して交渉したらという話はしたけれども、文京区はね、お金払う気はないと。強気で裁判したんだから、最後までやったらいいじゃないかと思うんだけど、文京区の法務部、もしくは顧問弁護士が、当時、絶対勝てるとかそういうことを言ったからそういう強気でやられたのか、その辺は当時どういうアドバイスを誰にもらって、そんな議員の提案に対することに対してね、強気な態度だったのか教えてください。

○松平委員長 村田住環境課長。

○村田住環境課長 特にアドバイスとかそういったことの記録があるわけではないので、何とも言えないところはございますが、一応、当然、裁判である以上、絶対勝ちます、負けますという話ではないかと思えます。一応、区としてはですね、裁判で提訴するに当たりましては、あくまで使用許可を相手方に下ろしているものであって、その事業が終了したことをもって、この居住する許可というのも終了するというふうなことで、正当な事由というふうに認識していたところでございますが、裁判を行う中では、場所の判断とはまた認識が違うところもあったかというふうな状況でございます。

○松平委員長 豪一委員。

○豪一委員 本来ね、慎重に行政ですからやっていただくべきでね、やっぱりほかの自治体の事例だとかね、判例も出ていますから、そういうのを参考にしてね、やっぱり慎重に委員会で発言するべきだと思うんですよね。後で、関連ですからこの辺にしておきますけれども、いいです。

以上です。

○松平委員長 では、板倉委員の質疑に戻ります。

板倉委員。

○板倉委員 私はこの相手方が買い取りたいという要望に区が応えたというか、そういう形ですので、一般的、一般競争入札なんですと言いながら、というふうにありましたけれども、例外的な形をとった。これを私は批判しているわけではなくて、やり方の問題をお聞きしているわけですから、そこのところは誤解のないようにしていただきたいというふうに思うん

ですけれども、やはり原則がありながら、こういうふうな形をとっていくという、何ていうの、明確な理由というか、そういうものがちょっと分からないなというふうに思いました。

それと、売買金額のこの7,443万円という金額ですけれども、これは裁判をやっている中で、この金額、先ほどの話ですと、裁判所の鑑定価格ということで、裁判所が示したというか、金額だというふうに御説明を受けたんですけれども、私はむしろ区が訴えた令和5年、2023年8月31日時点の金額にすべきというか、そういう考え方でもよかったのではないかなというふうに思うんですけれども、その辺、ちょっと改めてもう一回お願いいたします。

○松平委員長 村田住環境課長。

○村田住環境課長 やはり区としてもですね、なるべく和解を進める、和解を結ぶときの相場に近い金額で売却することが望ましいというふうに思っていますので、そもそもその令和5年に提訴するときには、売却するということを考えて提訴したものではございませんので、その当時の評価額等は当然分からない状況でございますが、この訴訟を進める中で、和解の協議を行う中で、裁判所の鑑定価格をもって売買するかどうかを議論するということで取り決めたものをベースに議論してきたものでございますので、そういった点で、裁判所のほうで区とも相手方とも利害関係のない鑑定人を選んで出された価格、これについては、従前、区のほうで簡単に見積りを取ったときに6,000万円台の見積りをいただいた後の評価額としては7,000万を超えているというところ、それから、事後の結果確認にはなりますけれども、公売の金額も8,000万を超えるような最低価格が出てきているというところ、その時間的な推移を見る限り、7,400万という金額がおかしな数字ではないかなというところも判断の一つになってございます。

○松平委員長 板倉委員。

○板倉委員 この金額の問題ですけれども、区がこの区立住宅を廃止をしていく、そういう計画が出されたのは、その前年2022年の頃からと思うんですけれども、そのときには区が言っていたのは、大体あの地域6,000万円、この面積ですと6,000万円ということで、区が6,000万円を基礎に、当時、いろいろ言っていましたよね、これを基礎にこれからのこの住宅の様々な管理のしていくために、何年分、何億円かかります。なので、この1戸6,000万円で売ということで、区はいろいろあの当時も計算をしていたというところがあったと思うので、やはり私は先ほども言いましたけれども、これを提訴する、その前までやっぱり遡った金額にしてもよかったのではないかなというふうに私としては思います。

あとですね、この間、令和5年3月から昨日までということになりますけれども、賃料、

共益費を含めて、その他を含めて、法務局に供託しているわけですが、そのお金を法務局から取り戻すということを区は承諾をしますということになるんですが、それを来年3月16日、令和8年の3月16日までに一括して区が指定する方法で区に支払うというふうになっているんですけれども、その受け取る理由はどういう理由になるんですかということと、区の歳入のところのどの科目の中にこれが入ってくるんですかというのをお聞きしたいと思います。

○松平委員長 村田住環境課長。

○村田住環境課長 相手方の方が供託をしたお金の行き先でございますけれども、まだちょっとそこ、歳入はどこに入れるかというところは、今、財政課と協議をしているところでございまして、確定したところではございませんけれども、一応、どういう名目でというところにつきましては、この和解で申し上げますと、和解内容の(二)のところですが、本件建物に関する賃貸借契約が和解成立をもって終了したということが書かれています。つまり、今、現時点では契約が継続しているというような和解になってございまして、一定、その12月分までは賃料と、それから共益費相当額というところで入金いただくような形になります。

○松平委員長 板倉委員。板倉委員、ほかもし質疑ございましたら、まとめでの御質疑に御協力をお願いしたいと思います。

板倉委員どうぞ。

○板倉委員 まだ確定をして、どこの歳入に入れるのかというのは確定をしてないということなんですね。分かりました。まあ、分かりました。

以上。

○松平委員長 ほかに御質疑のある方。

豪一委員。

○豪一委員 まず、ちょっと愚問かもしれないんですけど、今年の4月に和解の勧告のこの7,443万円というのが出て、被告に提案したのは置いておいてですね、別に6月議会とか9月議会、11月議会の常任委員会で報告とか途中経過とかね、何で話せなかった、しなかったのか。今回ね、これは、ずっと携わっている私からしたら、ふざけんなよというふうな内容をね、これ1週間でやれとかね、これ自民党のチーム内でのコンセンサス取るのも難しいしね、行政の皆さんは一生懸命ロビー活動していましたけど、これね、いろいろな意味で駆け込んでね、年末にね、何で今日になって、6月、9月、11月にできなかった理由をちょっとお聞かせください。

○松平委員長 村田住環境課長。

○村田住環境課長 訴訟の途中段階での報告というところは控えるべきものというふうに認識してございます。今回はその和解の案というところで、最後の固める部分の御報告というところで御提案させていただいているところで、ちょっと日程的に駆け込みとおっしゃられれば確かにそのとおりで、やはり裁判所の和解勧告が出てから最短で和解を結べる日程を探らせていただいて、そういった厳しい日程を設定させていただいているところでございます。

○松平委員長 豪一委員。

○豪一委員 本来、筋としては、財産価格審議会ではほかの8件は全部ね、価格の査定しているわけですから、4月に裁判所の和解勧告の金額が出てたら、その間に財産価格審議会で、そういう和解勧告の金額出ているんですけれども、いいですかねというのを区長に諮問していただいて、財産価格審議会で諮るのも筋じゃないかと思うんですよ。それを飛ばしてね、財産価格審議会の、この会だと8,700万ぐらいですよ。それを大幅に下る価格で、4月の段階でも、私もこれ今日、東日本流通機構の持ってきましたけど、軽く500万、坪単価で買えて、ここ21万ですから、1億1,000万近い、軽く査定してもね。細かく査定したらもうちょっといくかもしれませんし。そういったところで差異がね、下手したら4,000万ぐらい出てくるんですよ。例えば今、住宅ローン3,000万つっても、3,000万の違いつったら月10万ぐらい、三、四千万だと支払いが月10万ぐらい違ってきますよね。そういったものを30年間毎月10万円ぐらい得するような価格で財産を売ってしまう。これ初めから真摯に立ち退き料でやってくれば、10戸全員の方に300万払ったって3,000万ですよ。その分、フリーで全部入札してれば、やっぱりそれ以上の果実があったはずですよ、絶対。

まあ、それは私の意見として置いておいていただいて、時間がない理由に関しても、6月、調停中のことはなかなか言えないとは言いつつ、和解勧告が7,443万で出たということに関しては、今じゃなくて、6月、9月、11月、早めに議会に知らせるのはそちらの義務じゃないかと思うんですけども、和解勧告の値段、提示された金額も言えなかったんじゃないでしょうか。

○松平委員長 村田住環境課長。

○村田住環境課長 厳密に申し上げますと、和解勧告というのが11月の28日に裁判所からの最終の勧告ということで出されたところになります。そこまでは、やはり和解の協議の途中経過というところで、まだ決まっていないこと、係争中のところについては御報告を差し控えるものかと認識してございます。4月11日時点の鑑定がですね、報告としては5月下旬ぐらいに出されたというところではございますが、それをもって相手方と買える、買えないとい

うところの協議をしてきたというところでございます。

○松平委員長 豪一委員。

○豪一委員 分かりました。和解勧告はたしかに11月28日に出たんだけど、被告に対してオファーをしていたけれども、なかなかはっきりと返事をしてない、返事がいただけずにずるずるきてしまった、そういう経過はやっぱり委員会とかで話していただければ、その間に、その価格についてどうだという話もできたと思うんですよ。まあ、分かりました、そこについては。

ただ、令和2年にも令和4年にもね、委員会で私、発言している、一般賃借に当たるんじゃないかということに関して、そこを真摯に受け止めていただければね、受け止めていただけたら、もう少し他の自治体の例とか事例だとかですね、裁判の判例なんかを見て、これは一般使用賃借、一般賃貸借になるということで、立ち退き料を実費で負担することを考えられたと思うんですけども、その辺はどのように判断したんでしょうか。

○松平委員長 村田住環境課長。

○村田住環境課長 立ち退き料に関しましては、従前からの御答弁と同様でございますけれども、区にはそういった立ち退き料を支払うといった制度がないというところもございまして、また、事業終了の御説明をして、御納得いただいて、退去いただいた方々との平等を図るためにも、そういったところは、立ち退き料についてはお支払いするようなことは考えてございませんでした。

○松平委員長 豪一委員。

○豪一委員 平等を考えるんだったらね、今回、相場よりも4,000万近くも安く買うのは全然平等じゃない。まあ、そこはいいです。

次は、もう一つ、まだまだ聞きたいことがいっぱいあるんだけど、ちょっと申し訳ないけど、時間がない中で、年末ばたばたやったんで、少しいろいろ質問させてくださいね。私の基本的な感覚では、先ほども申しましたように、行政の方は、でも実務としては立ち退き交渉やったり裁判したり頑張っていたわけなんですよ。頑張っても、公売に8件かけるまでに、あと2件がおさまらなかったんで、その2件も一緒に公売にかけるべきなんですよ。それがフェアだと思いますよ。入札が、入札者が誰もいないで流れたら流れたで、また裁判の継続を粛々とするなり、次のことを考えればいい。もうそれ初めに、令和2年の4月にね、10件売却していくということを決めたわけですから、それが、一般的に公平なんだと。先ほど板倉委員も言っていましたけど、財務上もそういう競争入札するということだったんで、本来、

そうやらないとルール違反なんじゃないかなというふうに考えました。公売にするか、もしくはですね、百歩譲っても、財産価格審議会で8,700万というのがありますから、その金額で和解交渉すべきなんじゃないのかなと思います。

私の経験で考えると、7,443万円というのは比較的安い、20万円という家賃のせいで、まだ私、実はその鑑定書を見てないんだけど、鑑定書の何通りか評価が出ているはずなんです。そのうちの一番そこで要は足を引っ張ったのは、利回りの換算法でやったところが、20万円という家賃で評価が6,000万ぐらいしか伸びなかったんです。近隣の比較事例とかで見ると、みんな1億以上いっているはずなんです。そこを三つぐらいの鑑定をならして7,443万になるわけですから、ここは、やる気になれば、平成5年から段階的に家賃を上げておけば、もう区営住宅じゃないから2万ずつでも上げるとか、そういうこともできたはずだし、一般的に考えられるのは、入札者がいて、Aさんという入札者が、私は第三者が入札して落札しました、移転登記しました、じゃあ、家賃をその被告の方に少しずつあげていくという方法があるわけですから、この、私は鑑定書見てないけど、行政の方は見ているでしょうから、その鑑定書の中、中身、利回り還元法とか減価償却法と、あと近隣と、各評価がどれぐらいになっていたかというのも分かれば教えてください。

○松平委員長 山田総務部副参事。

○山田総務部副参事 まず、鑑定書の中身につきましては、鑑定書が出される条件として、鑑定評価終了後に当初公表が予定されていなかったものへ鑑定評価額が公表されることになる場合や、開示提出先が広がる場合については、不動産鑑定士の承諾を得る必要があるとありますので、この場での答弁は差し控えさせていただきます。ただ、豪一議員からの答弁にもありますように、複数の手法を使って金額については算定されているところでございます。

また、7,443万円という鑑定金額につきましては、先ほど申し上げたとおり、住環境課長から申し上げたとおり、令和7年4月11日時点の数値でございまして、昨今の不動産価格の高騰からしますと、大体半年で15%程度上がっていると、そういうような状況もあるようでございます。そうすると、そこまでの差異はないのではないかなというふうに考えております。

あと、この方たちも住んだまま公売をすればよかったのではないかなというお話はありますけれども、そもそも明渡しを求めて、その上で売らせていただくという状況ですから、いたまま公売にかけるとするのはちょっと区としてはさすがに乱暴なのではないかということで、それは選択肢からはなかったというものでございます。

○松平委員長 豪一委員。

○豪一委員 答弁ありがとうございます。鑑定書はね、区側として、これ二元代表制だから我々もね、当然見る権利があるし、やっぱりその辺はもうちょっと明確に答弁、細かく幾らぐらいだったのか、その幾つか比較しているのか、だったというのはちょっとお伺いしたかったところです。

じゃあ、最終、ちょっと締めますね。いろいろ今回は納得がちょっとできないようなことが多過ぎてですね、私、個人的にはですね、棚上げをするなり、今回は本当は反対をしたいところなんですけれども、行政は、今回ね、令和2年にさ、売却を決定して、令和5年の2月に退去、皆さんにしてもらおうと決めてから、一連のその方針とか区の態度ですよ、というのをどのように自分たちで検証しているのか。ちょっとお聞かせください。

○松平委員長 村田住環境課長。

○村田住環境課長 ここまで、区立住宅廃止から売却に至るまでの方針というところ、区の方針というところは、これまでも変わっていないところでございます。ただ、一方で、明渡しにに応じていただけない方、こちらには訴訟という形、ちょっと手段をとらせていただきました。明渡しを求めた訴訟ではございますけれども、こちら、完全に明渡しが勝ち取れるというような可能性が低いという状況もございまして、そういった裁判所の勧告なども踏まえながら、区として、その早期解決に向けて一番適切な手段というところで、今回の和解の勧告を受け入れているというところでございます。

○松平委員長 豪一委員。

○豪一委員 商売人はね、その場で経営判断で損得考えないといけないんですよ、どっちが得か。区はやっぱり立ち退き料払えないからとかってね、結局ね、4,000万、僕は優しいからそこまで責任の追及までしないけど、4,000万の損失を与えてね、裁判費用も入れたらもったかもしれないけど、じゃ、誰が責任とるんですか。素直に明渡し料渡して、そうすれば、退去する人も自分が好きで退去するんじゃない、実費だけ渡していればね、納得してね、みんな出ていったのにね、結局、皆さん不愉快な思いして出てって、全くいい形のおさまりになってないですよ。そういったことをよく考えて、やっぱり議会の言うこととかもある程度ね、聞き流さないで、やっぱり受け止めてほしいですよ、しっかりと。私も建設委員会でいろんなジャンルでいろんなことを提案したりしていますから。私はね、別に行政に言っているわけじゃなくて、文京区の発展のため、区のために言っているんですよ。もう少し聞く耳を持っていただきたいと思います。

以上です。

○松平委員長 ほか御質疑よろしいでしょうか。

では、はい、最後に品田副委員長。

○品田副委員長 先ほどの質疑から、和解勧、和解の成立日を今日ではなくて年末までに3者で合意を取るということのお話だったんですが、それも踏まえると、どこでしたっけ、議案の13ページの今後半年間猶予を持って、6月31日まで相手方が20万6,100円で半年間住めるということは、ちょっとどういうことなのかというのがよく分からないのと、その後、7月、来年の7月1日からは倍の41万2,200円ということなんですけれども、ちょっとこの辺がどうしてこういう数字になったのかがよく分からないのが質問の最初。

それから、来年以降はどういうスケジュールで、入札も含めてですね、どういうスケジュールになるのかだけ教えてください。

○松平委員長 村田住環境課長。

○村田住環境課長 今、御指摘いただきました議案集13ページの(六)の案の部分でございますけれども、本和解成立から令和8年6月30日までという期日が載っているところでございます。これ、少し話を戻してお話いたしますと、先ほども板倉委員の質問に御答弁したところでございますが、今日の委員会、それから本会議で議決をいただいた後にですね、裁判所と相手方と区の3者で改めて和解を成立させる期日を設ける予定でございます。その和解の期日において、この契約というのが成立するんですけれども、相手の方はこの購入に当たっては住宅ローンを組まなければいけないと。ただ、その住宅ローンを申し込むには契約が成立した段階でないと正式な申込みができないというところで、この和解の成立後、ローンの審査が必ずしも100%通るというものではないので、そのローンに通らなかった場合の条項として記載しているところでございます。その3月13日、16日までにローンが通らずお金が入らなかった場合には、この契約、売買というものは解約に、解除になります。ただ、すぐさま明け渡してくださいというところではなくてですね、6月30日までは居住できると、明渡しの猶予を設けますので、それまでに出ていってくださいと。その6月30日までは家賃相当額と同額の20万6,100円、それ以降、7月1日以降はですね、その倍額で41万2,200円を払うというような条項になってございます。

○松平委員長 そうですね、今後の……。

○村田住環境課長 今後の予定でございますけれども、公売のスケジュールにつきましては、私も所管外のことで正式には把握しておりませんで、1月に入札があるというような状況では伺ってございます。こちらの和解のほうにつきましては、年内和解成立後ですね、先ほど

少しお話しいたしました、3月16日に入金いただくのと同時に引渡しの予定というところがございます。

○松平委員長 竹田総務部長。

○竹田総務部長 公売に関する入札のスケジュールにつきましては、ホームページでも御案内しておりますが、1月の27日に入札ということで、今、参加者の申込みにつきましては、12月の19日まで受け付けているところでございます。

○松平委員長 品田副委員長。

○品田副委員長 今日の質疑を経て、また議決によって、もう一件落着というか、それでもう1月にすぐ入札という運びなんでしょうが、ちょっと何かちょっと議会に対してもう少し丁寧に、これまでね、今、お話があったように、この政策って、すごい20年前に定住促進をするというね、そして義務教育の子どもたちがいる家庭に厚くこういうところに住んでもらおうということで、とてもいい政策で、また新築で、私も見に行きましたけれども、高齢者住宅とか障害者の住宅と一緒に、もう駅も近いし、本当にいい物件だから人気が出るだろうなと、たしか60件ぐらい何か申込みが当時あったというふうに、当選した人、もう本当に天国と地獄のような。で、入居していただいて、途中でもう、何ていうの、政策的にちょっと転換していこうということで、2年前ですか、入札で売っていこうという形になって、それも見に行きました。大分何もリノベーションしないまんま売るということで、どうなんだろうかなという思いもしましたけれども、行政の政策を尊重してやってきて、ここ二、三日でこういう話を聞いて、ちょっと何というんですか、何か無視されたような、区の政策を尊重してきたのにかかわらず、これもう明渡しして出ちゃった人がこのことを知ったときに、何だ、売ってもらえばよか、こともできたんだなってね、思いますよね。やっぱりこのまま住み続けたかったなというふうに思うと、何かその人たちの思いを考えると、何か申し訳ないんじゃないかなと思ったりするので、いろいろ住まれている方、本件に住まれている方も御苦勞があったらうし、行政としてもいろいろ交渉して、ここまで至ったとは思いますが、もうちょっとこう議会に対して少しね、先ほど豪一……。

（発言する人あり）

○品田副委員長 何、豪一議員もお話なさったように、もう少しちょっと丁寧に、途中経過であろが、言えることと言えないことはあるんでしょうけれども、この住宅政策って本当にもう、かつては人口が減ったというときに、何とか若い人たちに住んでもらおうという、大きな本当に決断の政策でみんな支持をしていたわけですので、ちょっとこんな形で終わるの

はちょっと何か残念で私としてはなりませんし、区民住宅をつくろうっていったその20年前の思いが、何かちょっとこれでは遺憾だなというような思いがしますので、それだけはお伝えしておきます。

○松平委員長 それでは、各会派の態度表明をお願いいたします。

自由民主党さん。

○浅川委員 自由民主党からいろいろと御質問をさせていただいたりとかありましたけれども、行政のほうの皆さんも一生懸命やられていたということで、あれですね、専門家の方の意見ですごく大切だと思うんですよ。これは本当に受け止めていただきたいというふうに思っていて、それも含めまして、自民党は、賛成をさせていただきます。

○松平委員長 公明党さん。

○宮本委員 先ほど様々な質疑ございましたが、私ども公明党も事前に説明をいただいた上で、会派内で様々な議論をさせていただきまして、本当にいろんな意見があるということを承知しております。この文京区立住宅事業の当初の目的、定住促進のことであつたり、また、その後の課題があつたこと、また、この事業はどういう効果があつたのか、また、この事業の終了について、また、その後の区の対応についてなどですね、会派内で議論させていただきました。その上で、やはり最終的には区としては司法に判断を仰ぎ、裁判所にこれまでの経緯を見ていただいて、双方の意見を受け止めていただき、そして総合的に判断をして今回の和解の提案をしていただいたものと理解しておりますので、公明党はこの和解の提案を尊重いたしますので、議案第61号に賛成いたします。

○松平委員長 賛成。

永久の会さん。

○高山（泰）委員 永久の会は、結論から言うと61号は賛成させていただきたいと思います。賛成です。ただ、いろんな議論を聞いていましてね、価格については、さすがにちょっと安過ぎるなというような思いもありますけれども、総合的に勘案してやむなしということなんだろうと思います。裁判をやったからには、いろんな和解をやらせようとしてくるのも当然ですし、その中で鑑定をすると、なかなか思うような価格が出てこなかったりとかというのは私自身も、まあ、私の場合は株式ですけども、いろんな経験があつてね、なかなかやっぱり裁判というのは難しいなということも承知しています。ですから、今回はやむなしということですが、先ほどやっぱり豪一先生のお話聞いてましてね、やっぱりプロはプロの知恵があるんだなというのは私ははっきり言って感心したんですね。私は普通に話をずっと聞いて

て、まあ、そんなもんかと、お役所から聞いてそう思っていましたけれども、やはり、ああいう地元で長く御商売やっているプロとか、いろんな方が区議会にはいるので、ぜひいろんな話を参考にして動いていただければと思います。

以上です。

○松平委員長 賛成。

区民が主役さん。

○依田委員 皆様、様々な思いがあるようですが、私は素直な気持ちを述べさせていただきたいと思います。今回、明渡し訴訟からの和解勧告ということで、従前から懸念されていたことが起きてしまったというのが感想です。区立住宅は、中堅所得層の定住促進策として始まったわけなんですけれども、その政策目的がなくなったことから事業を終了して根拠条例も廃止されたという経緯がございます。ただ行政の許可を受けて入居していたとはいえ、条例がなくなれば、この期限の定めのない賃貸借契約として取り扱われるということだと思っています。借地借家法適用されていればですね、借主の立場は非常に強いので、政策目的の終了ということで立ち退きの正当事由になりづらいということで裁判所も和解に動いたんだと思いますし、その関係者の努力には敬意を表したいと思います。

また、入居者の希望はそのまま居住を継続するということであって、買い取るという意向を示しておられますけれども、あくまで賃借を継続できないのであれば買い取りたいということであって、そのことを責めるつもりは特にございませぬ。ただ、やはり行政としては区有財産は公平に取り扱う必要があるかと思っています。今回、全ての入居者に退去してもらって一般競争入札にかけるという決定をしたわけです。実際に年明けの1月には8戸の入札が実施されます。その状況下で、1戸だけを特定の相手に売却するというのは原則を曲げているわけですから、大いに問題があります。これまで区の要請に依って退去して下さった方にも示しがつきませんし、居座ったことで得をするというのもどうかと思います。

また、最終的に裁判で勝訴できる見込みが薄く、和解が必要になるとしても、どうしても必要であれば、通常は解決金を支払って退去してもらおうというのがスタンダードな方策だと思います。どのようなやり方であれ、退去してもらって、入札で売却するというのが区民との約束だと思います。今回、売却価格が市場実勢と比べて妙に安いということを差し置いても、今回の和解案を認めるべきではないと思います。

したがって、区民が主役の会は、議案第61号について反対いたします。

○松平委員長 反対。

日本共産党さん。

○板倉委員 この議案第61号については、賛成をいたします。先ほど来、言ってきましたけれども、この区立条例、区立住宅の条例廃止という提案が令和4年の11月議会であったわけですが、その前から区としては区立住宅については20年間の期限ということで廃止をし、売り払う、そういう方針を出していた、そのときから私たちは様々な使い方があるというふうに提案をしてまいりました。今回、継続して住みたいというこの方々との話し合いを丁寧に行うようにということで、再三要求もしてまいりました。しかし、この方と直接お会いしたのは令和4年の11月議会、11月25日でしたけれども、その僅か3日前に入居者の方と当時の都市計画部長と住環境課長が会ったのは僅か3日前なんですよ。ですから、そういう点では、本当にこの方が、この方との話し合いがきちっと、もっと本当に誠意を持ってやっていけば、こういう状況にならなくても済んだのではないかというふうに私は思います。

今回の裁判で、区は御自分たちの仕事をということで淡々と進めてきたんでしょうけれども、区民の方にとっては、本当に心労と、また弁護士費用の負担もあったということもあって、多大な時間を費やすことになった。このことについては、区は本当に反省をして、するべきだと思いますし、これからも慎重な対応をするべきだというふうに思いますので、そのことは付け加えておきたいと思います。

○松平委員長 では、AGORAさん。

○品田副委員長 61号については賛成をいたします。先ほどから申し上げたように、せっかくの住宅政策がちょっとうるさくいう形で終わってしまうのはちょっと残念なんですけど、今まで住んでくださった方、そして文京区で住み続けようと思った方たちにとっては、一定の評価があったというふうに思いますので、これからは、今、ちょっと非常にね、億ションばかりになってしまって、若い人たちが住めない、買えないというような状況になっているので、また、ちょっと逆の意味でこの文京区に住むのが大変になっているところもあるというふうに思いますので、また、そういうことも含めて住宅、住宅政策をするわけじゃないんですけど、まちづくりとしてですね、やはりちょっと考えたほうがいいのかというふうに思いますので、また、今回のことはぜひ、進め方間違っていないっておっしゃるかもしれないけど、結果的にこういうことになって、裁判せざるを得なかったということはちょっと残念なので、少し契約についてもね、きちっと反省をしていただいて、今後の政策に生かしていただくようお願いいたします。

○松平委員長 それでは、審査結果を申し上げます。

賛成6、反対1。よって、原案を可決すべきものと決定いたします。

それでは、先ほどの承認に基づき、文京子育て、たかはまなおき議員の委員外議員としての発言を認めます。

なお、発言時間におきましては、1分以内といたします。

それでは、たかはま議員どうぞ。

○たかはま議員 発言のお許し、ありがとうございます。議案第61号に対し、ぶんきょう子育て・ネットは反対の立場から意見表明を行います。理由は、不公平、あしき前例、価格の妥当性の3点です。

第1に、行政処分としての公平性に欠けます。同時期のケースでは特段の手当てなく退去を求めてきました。入札を経ずに被告へ売却する方針転換は、区の求めに応じて退去された方々、また、購入する機会を奪われた区民に対して極めて不誠実です。

第2に、公有財産管理にごね得と誤解されかねないあしき前例を残します。本件は安易に和解せず、判決のいかんにかかわらず、粘り強く退去を要求し、解決までは相場に見合った賃料相当額を受領し続けるべきです。

第3に、不動産実務者の視点から売却条件に疑義があります。本契約には10年間の所有権移転制限が付されていますが、鑑定評価額が現在の相場に対して適正であれば、過度な私権制限を課す必要はないはずです。売買契約書第10条自体が売却価格の妥当性を否定しています。一見遠回りであっても、原則にのっとり、透明性を確保して業務を遂行していただくのが行政のあるべき姿です。

よって、本和解は認めません。

以上、御清聴ありがとうございました。

○松平委員長 以上で、たかはま議員による委員外議員の発言は終了いたしました。

○松平委員長 その他についてです。

本会議での委員会報告について、文案の作成については、委員長に御一任願いたいのですが、よろしいでしょうか。

（「はい」と言う人あり）

○松平委員長 委員会記録について、本日の記録については、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）

○松平委員長 以上で、建設委員会を閉会いたします。

午後 5時10分 閉会