

# 会議録の公開

## 豊島区法定外税検討会議

### 「第二部会（ワンルームマンション税関連） - 第1回 - 」

事務局 - 総務部税務課税制担当係 電話 03 - 3981 - 1376

附属機関又は 会議体の名称	豊島区法定外税検討会議 「第二部会（ワンルームマンション税関連） - 第1回 - 」		
事務局（担当課）	総務部税務課		
開催日時	平成14年6月18日（火）午後7時～午後9時3分		
開催場所	豊島区役所本庁舎4階 「第一委員会室」		
出席者	委員	<学識経験者> 池上岳彦（部会長）、中村芳昭、小林秀樹、野口和俊 <関係団体選出者> 織本真一郎、梶田紘利、西田鐵男 <区民代表> 岩原由紀子、佐藤智重、松浦純子 <区職員> 小野温代、荒井正典、山木仁	
	その他	<幹事> 財政課長、広報課長、税務課長(事務局兼任)、都市計画課長、住宅課長、建築指導課長	
	事務局	税務課長、税務課税制担当係長、税制担当係主査	
公開の可否	公開	傍聴人数 11人	報道関係者 10社
非公開・一部公開の場合 は、その理由			
会議次第	開 会 議 事	1. ワンルームマンション税構想の考え方と背景について 2. その他	

## 審議経過

### 開 会

事務局：

それでは皆さま、本日は大変夜遅くまた、足元のお悪い中、お集まりいただきまして誠にありがとうございます。ただいまから、豊島区法定外税検討会議の第二部会（ワンルームマンション税）の第1回目を開催させていただきます。なお、本日は第1回目でございますので、豊島区がワンルームマンション税を構想したその考え方と、背景となりました豊島区特有の住宅事情等につきまして、ご議論をお願いしたいと思います。

なお、冒頭にちょっとご説明させていただきますけれども、本日は首都圏中高層住宅協会会長の佐藤委員につきましては、どうしても所用のため欠席というご連絡をいただいております。また、現在まで日本住宅建設産業協会の西田委員がまだお見えになっておりませんが、他の皆さまお集まりでございますので、会議を始めさせていただきます。

なお、お席の前にマイクがございますけれど、スイッチを押しますと赤いランプ

が点きますので、ご発言のときにはスイッチを押していただきまして、発言が終了後に消していただくように取扱いの方をお願い申し上げます。

それでは、ただいまから会議を始めさせていただきますので、部会長の池上先生、どうぞ運営の方よろしくようお願い申し上げます。

## 議 事

### 1. ワンルームマンション税構想の考え方と背景について

部会長： それでは、第二部会を始めさせていただきたいと思います。私、前回の全体会議（第1回法定外税検討会議）で部会長を仰せつかりました立教大学の池上でございます。よろしくお願いいたします。

それでは、全体会議の時に「この会議は原則全て公開でございます、傍聴などは全て自由」ということでやっていただいて、取材などしていただくのはありがたいのですが、全体会議の時にもお話ができましたが、テレビカメラの撮影につきましては、発言中の撮影についてはご遠慮いただきたいということがありましたが、それにつきましてはいかがでしょうか。

（委員全員に確認）

それでは申しわけございませんが、テレビカメラにつきましてはご遠慮いただきたいと存じます。傍聴・取材につきましてはもちろん続けていただいても結構でございます。よろしくお願いいたします。

それでは、本日は資料が配付されております。先ほど事務局からお話ございましたけれども、ワンルームマンション税の構想につきましてですね、もともと豊島区の内部で検討会というか、委員会をつくって出された構想でございます。その経緯あるいは背景につきましてまず皆さまにご理解をいただき、それに対するご意見なり感想なりを述べていただくというところから入りたいと考えておりますので、まず区の方から資料に沿いまして、長くなるかと思いますが、ご説明いただきたいと思っております。

よろしくお願いいたします。

幹事： それでは、お手元に事前にご送付いたしました資料のうち、資料1-1の「ワンルームマンション税構想の考え方と背景」という資料についてご説明申し上げます。

1ページ目をお開きいただきますと、こちらが、A3版1枚でございますけれども、区が考えておりますワンルームマンション税の考え方のポイントを捉えた形で説明してあるものでございます。ワンルームマンション税の考え方といたしまして、上の方に2つの箱（囲み）がございますが、これはワンルームマンション税の目的・用途・課税対象・納税義務者それから課税標準・税率といった、（区内部の）研究会の報告書から抜粋したものでございます。それから、真ん中のところに図が3つございます。図1、2、3とございます。これが今回のワンルームマンション税の構想に至った豊島区の現状でございます。それから下段のところには「住宅政策の課題と目標」という形で、豊島区が掲げております住宅政策についてかいつまんで書いてございます。

それでは真ん中の図2というところをごらんいただきたいのですが、この図2のところにあるグラフは、豊島区にいま現在ございます12万5千戸ほどの住宅ストックがあるわけでございますけれども、その12万5千戸につきまして、縦軸に住宅の面積、横軸にその戸数という形でグラフ化したものでございます。こちらをごらんいただきますと、30㎡未満という狭小なものが40%ほどございまして、その一方で、70㎡ですとか、70から99㎡、それから100㎡以上といったものはピラミットのように少なくなっているという状況が見てとれるかと思っております。

この図2をさらにもう少し詳しく見ていただきますと、持ち家の一戸建て、借家の一戸建て、持ち家共同建て、借家共同建てとなっておりますが、一番下の借家共同建てというところがございますが横に線がずっと入っている部分でございますけれども、この部分が非常に多くなっています。また、30㎡未満のところをごらんいただきますとほとんどが借家の共同建てであるといったところで、持ち家についてはかなり大きなものがあるんですけど、その一方で借家については非常に狭小なものが多いというのが豊島区の偏った住宅ストックの特徴でございます。

この図2のような住宅ストックの現状があるものですから、どうしてもその住宅事情を反映する形で世帯構成が変わってくるという形で図3に移ってまいります。図3では現在の豊島区の世帯構成について記述したものでございます。こちらをごらんいただきますと、狭小な住宅が多いということから、単独世帯が全世帯の56%を占めるような形になっております。一方では夫婦と子、3世代といったところは2割にとどまっております、これがワンルームマンション税の考え方の中で、図2のような住宅ストックが図3のような世帯構成を生み出してしまふということでございます。それから、夫婦と子、3世代のところ子ども減少のところがございますけれど、豊島区は非常に子どもが減ってきておまして、また出生率も非常に低くなっております。先日、国の方で合計特殊出生率が平成13年で1.33という発表がございましたけれども、豊島区で見えますとこれが0.77という状況でございます、非常に出生率が低下している状況もございまして少子化もかなり進んでおります。

(ここで西田委員出席)

こういった図3の偏った世帯構成から、どうしてもコミュニティの希薄化、定住性の低下といったことが起こってまいりまして、その図3の下段(中段の右下)のところに四角がございますが、そこにいくつかその問題点を列挙してございます。これ以上偏った住宅供給が続くことは「誘導居住水準の達成率向上を難しくする」「一層の定住性の低下につながる」、2つ目として、「地域社会の中に身を置き、まちづくりに目を向ける人口の減少」「地域の相互扶助機能のさらなる弱体化」、今後、街づくり、子育て、福祉、環境・リサイクル、防犯・防災など様々な面で地域と行政とのパートナーシップが非常に重要な役割を果たすわけですが、そういったことに対する地域の機能がさらに弱体化してしまうのではないかという危惧がございます。3点目でございますが、住宅の供給やストックの在り方自体が地域社会の在り方を長期にわたって固定してしまうということもございまして。最近の住宅については特に長期間地域に存在し続ける、木造というより耐火のものが多くございますので、そういった住宅の供給そのものが地域社会の在り方を長期にわたって固定してしまうということで、区の政策の選択の幅をせばめてしまうようなこともございまして、この3点を、コミュニティの希薄化、定住性の低下といったことの具体的な問題点として考えておるわけでございます。

この図2、図3のもととなるものは図1でございまして、図2が全体の湖としますと、そこに流れ込むのが図1でございまして。新たに供給される住宅の状況を見ますと、縦軸に住宅の面積、横軸に戸数でございまして、20~25㎡の住宅が非常に多くございます。一方で70㎡前後のファミリー向けの分譲マンションも最近では多少なりとも増えておりますけれども、やはりこの20~25㎡のところの住宅供給が突出しているといった現状でございます。こういった現状が続くかぎり、図2のような偏った住宅ストックがさらに助長され、また図3の偏った世帯構成にさらに反映されていくという循環が成立しているのではないかとこのことでございます。

ここでワンルームマンション税の考え方なんですけれども、図1のところ丸で囲ったところがございまして。グラフの中です。ワンルームマンション税の目的は2つございます。1つはここにございまして、20~25㎡の狭小なワンルームマンションの建築を抑制することです。決してワンルームマンションの建築そのものを否定したり根絶するということではございません。抑制をするということでございます。それからもう1つが、新税を創設することによりまして税金を得ることができましたならば、その税金で比較的面積の広い70㎡前後の(共同)住宅供給のインセンティブとしてそれを振り向けていこうということでございます。それによってゆとりある住宅・住環境の形成を誘導してまいりたいということでございます。

それから、下段の方に移りますけれども、「住宅政策の課題と目標」といったところでございまして、豊島区では平成9年3月に「第二次豊島区住宅マスタープラン」というものを策定しました。これは、平成5年に豊島区が「住宅基本条例」を制定いたしました、それに基づいたものでございます。また一方、現在新たなマスタープランを策定中でございますけれども、この9年3月のマスタープランの中で

の住宅政策の課題で第1番目に「バランスのとれた地域社会の形成」「コミュニティの育成」「ファミリー世帯の定住支援」といったことを課題として取り上げていままで取り組んできたわけでございます。それから同じくマスタープランの基本理念の中でもコミュニティの形成といったものを非常に重視した内容になっております。

それから、住宅政策でございますので、居住水準の目標というものも示しております。最低居住水準未達の世帯をできるだけ早期に解消する、それから都市居住型誘導居住水準の達成率の向上を目指すといった2つの居住水準の目標を掲げております。この「最低居住水準」それから「誘導居住水準」につきましてはすぐ右側に（記述が）ございます。世帯人員ごとに最低居住水準、誘導居住水準を定めておられるわけでございますけれど、この水準につきましては国の「第八期住宅建設五箇年計画」と同じ内容でございます。「最低居住水準」でございますけれども、これは健康で文化的な住生活の基礎として最小限、必要不可欠な水準ということでございまして、これは是非ともクリアしていきたい。それから「誘導居住水準」につきましては、住宅の質の向上を図るための水準でございまして、これについてもなるべく達成していきたいということでございます。

こういった住宅政策の課題と目標に照らしましても、図1のような住宅供給があまりに続き、また図2のような偏った住宅ストックをいつまでも改善できないということになりますと、こういった住宅政策もなかなか達成できないということになってまいります。そういったことからワンルームマンション税をですね、今までは住宅政策、まちづくりというなかで様々な施策を講じてきたわけですが、新たな選択肢として法定外税というものの活用を図ったらどうかということで、今回の構想をしたところでございます。

それから、右下のところでございますけれども、参考ということで一般的なワンルームマンションに関する問題という記述がございます。いくつかございます。ここには4つ掲げてありますが、1番目の「住宅ストックの偏りを助長してしまう」という内容は、今まさに豊島区が考えておるワンルームマンション税の考え方そのものでございます。それ以外にも、2番目に区分所有者が遠隔地に住むことによる維持管理が将来的に不安なのではないかといった問題が指摘されることもございます。（3番目に）建設にともなう近隣紛争も近年ではワンルームマンション問題という言い方をされることもございます。4番目に、商業地にある場合、ワンルームマンション自体が非住宅化しやすい傾向があるといったこともよく指摘されるわけでございますけれども、今回、豊島区ではこのワンルームマンション税の構想の中では、こういった問題の中で、地域に特徴的な問題として1番を主に取り上げて問題と認識しているわけでございます。

こういったことがワンルームマンション税の考え方でもございまして、改めて私も（区の）研究会の中でお示したものをご紹介したところでございます。もう1度1ページの上をごらんいただきたいのですが、現在、ワンルームマンション税の考え方ということで、目的から税率に至るまでこういった区の構想を示しております。1戸あたり50万円ですとかですね。ただ、これらは構想段階で設定したものでございまして、こういった考え方の適否も含めまして今回の議論の対象としていただきたいと考えておりますので、よろしく願いいたします。

次に2ページ以降、今1枚目でお示したものがございまして、事前に配布してございますので簡単にポイントだけかいつまんでご説明いたします。

<以下、資料1-1のうち、次の点につき説明>

- ・2ページ 図 1：豊島区の人口は平成9年を底に最近増加に転じている。
  - 図 2：人口が微増に転じたのは豊島区にかぎらず、都心区ではより顕著。
  - 図 3：豊島区では外国人が最近また増えている。
- ・3ページ 図 5：豊島区では転入者が転出者を上回った（人口増の要因）。
  - 図 6：平成2年頃から死亡数が出生数を上回った（人口減の要因）。

- 図 7 : 平成 12 年では 4 年以下で転出する者が 6 割以上 (人口の流動性が高い)。
  - ・ 4 ページ 図 9 : 平成 7 年から 12 年にかけて世帯数は 1 万ほど増加したが、圧倒的に単独世帯が増加し、夫婦と子の世帯は減少している。
    - 図 10 : ここ 30 年で夫婦と子の世帯が 31% から 18% に減少、逆に単独世帯が 38% から 56% に増加している。
    - 図 11 : 23 区の中でも新宿、渋谷、豊島区は単独世帯が多くファミリー世帯は少ない。
  - ・ 5 ページ 豊島区の土地利用を見ると、鉄道駅が 15 あり、利便性が高い住宅地が形成されている。
  - ・ 6 ページ 図 14 : 持ち家が 3 割、民営借家が 6 割であり、民営借家の非木造のうち共同建て・住戸面積 30㎡以下をワンルームマンションとした場合、豊島区では住宅ストックの 19.7% を占め、23 区の中で一番高い割合。
    - 図 16 : ファミリー向けと比較して、狭小なものが極端に増えている。
  - ・ 7 ページ 図 17 : 他区との比較で 50 ~ 70㎡の住宅ストックの割合が低い。狭小なものに偏っている。
  - ・ 8 ページ 図 18 : 豊島区の中高層集合住宅建築指導要綱によると、共同住宅の事前協議は 20 ~ 25㎡のものが多く、中でも 20 ~ 21㎡の狭小のものが多く。
    - 図 19 : 平成 5 年と平成 10 年の比較でも、1人世帯では誘導居住水準以上のものはまだ 3 割。持ち家については最低居住水準未満のものは少なくなっているが、借家では未だ多い。
  - ・ 9 ページ 図 21 : 豊島区は、25㎡以下の分譲型ワンルームマンションは 23 区の中でも新宿、港に次いで多い。
    - 図 22 : 25㎡以下の分譲型ワンルームマンションは都心区では多く供給され、周辺区ではほとんど見られない。豊島区でもコンスタントに供給が続いている。
    - 図 23 : 豊島区の住戸規模別ワンルームマンションの戸数は 16㎡台と 20㎡台で大きな山がある。
    - 図 24 : 豊島区ではバブル期に多くワンルームマンションが供給され、一時減少したものの、最近またコンスタントに
- 供
- 図 25 : 持ち家では住宅の世帯人員と規模は強い相関関係にある。
    - 図 26 : 豊島区では夫婦と子の世帯の 6 割は持ち家。単独世帯の 7 割は民営借家。
    - 図 27 : 豊島区では民営借家には 20 ~ 30 代が多い。また、
- 持
- 家
- の狭さが世帯構成に非常に大きな影響を与えている。

以上が、豊島区のワンルームマンション税構想の考え方と背景、資料説明になります。非常に駆け足で雑ばくな説明となりましたが、以上でございます。

参考資料が配られております。「豊島区中高層集合住宅建築指導要綱について」でございますが、これにつきましても説明をお願いします。

部会長 :



幹事： それではお手元の資料に基づきまして、豊島区中高層集合住宅建築指導要綱について簡単にご説明させていただきます。

さきほどの資料の説明の中にも何回かでてまいりました要綱でございますけれども、まず要綱制定の経緯から説明させていただきます。

ワンルームに関しましては昭和58年当時、狭あいな住戸面積のもの、当時から新聞でも「ワンルームマンション」と報道されておりました。問題等につきましては当時の資料を見ますと、利殖用賃貸マンションとしての需要、サラリーマン、OL、学生等の単身者賃貸住宅の需要、遠距離通勤者のセカンドハウスなどが挙げられていまして、居住者の方の深夜の騒音、違法駐車、ゴミの無秩序な放置等、こういった管理の問題についてかなり当時から指摘されておりました。これらにつきましては、本来であれば国が住宅対策の一環として対応すべきものということでしたが、当時、当面の緊急避難的な対策として豊島区では、「ワンルーム形式集合住宅建築物の指針」というものを定めまして、近隣紛争の予防と、周辺環境と調和のとれた集合住宅を確保するというを目的としまして、建築の計画、それから管理等の必要な指導を行うということで、当時は昭和59年に施行しました。この指針は23区でも比較的早い時期に始めたものでございます。その後、若干の改正等はございましたけれども、現在の「指導要綱」のスタイルにつきましては、一般的な共同住宅を含めた形で平成5年に制定してございます。

現在の要綱の概要でございますけれども、制定の目的につきましては、区内に建築される中高層の集合住宅に関して必要な指導基準を定め、豊島区住宅基本条例に基づく良好な集合住宅の確保と円滑な近隣関係の維持に努め、もって、本区の居住環境の改善に資することとなっております。

2番目に適用範囲と責務でございますが、適用範囲は豊島区内に建築される集合住宅建築物、建築主等の責務といたしましては、良好な居住環境の確保と円滑な近隣関係の維持と定めております。

指導項目として定めておりますものは、大きな項目として9つばかり挙げてございますけれども、まず事前協議等、それから緑とオープンスペースの確保、周辺環境との調和、生活環境施設の整備改善、居住水準の向上、安全性・防災性の向上、近隣への配慮、管理的事項、その他実効性の確保等となっております。項目の中身はかなり細かいものでございますので、後ろに要綱と細目を添付してございますので、後でござらんいただければと思います。

それから、要綱に定めてございますワンルームの関連事項につきまして、条文の見出しだけを記載してございますので、要綱、細目をござらんいただいておりますが、まず、ワンルーム住戸の定義といたしまして、豊島区では住戸の床面積が25㎡以下のものをワンルーム住戸と定めております。「ワンルーム建築物」としては3階以上の建築物でワンルーム住戸が15戸以上、かつ総戸数の1/3以上集合しているものと定めております。

それから、ワンルームの最小住戸床面積は20㎡以上という定めでございます。それから常住管理人の設置として、ワンルーム住戸が50戸以上の場合、常住管理人を置くものとする。常住というのは(午前)9時から(午後)5時と決めさせていただきます。あと細目については後ほどござらんいただければと思います。

非常に簡単ですが、以上でございます。

部会長： ありがとうございます。ただいま幹事の方よりワンルームマンション税の考え方と、その背景となっているいわゆる「住宅事情」と申しますが、そういったところについて説明がありました。いろいろと統計と言いますか図表を使って説明がございましたので、これにつきましてご意見をいただきたいんですけど、その前に、例えば統計なんかを見てよくわからないというような質問がございましたら、出していただきたいと思います。

委員： 資料1-1の中でお尋ねしたいのですが、その1ページの図3というのがございますね。「偏った世帯構成」という見出しがございまして、この数字の捉え方、これは住民登録を基本として把握していらっしゃるのでしょうか。

幹事： こちらは国勢調査を元にしております。

- 委員： といいますと、これはいわゆる住民票と違って何か別な基準があるんでしょうか。
- 幹事： 住民票ですと一つの住宅の中で世帯を分けて住んでいるような実態もございませうけれど、そういったものを国勢調査ですとより実態に近い形で捉えられると思っております。
- 委員： 同じことで、外国人登録の関係はいかがなんでしょうか。
- 幹事： 外国人につきましては国勢調査ではございません。そのまま外国人登録から数字をとったものでございます。ですから、これは推測でございますけれど、実態はもう少したくさんの方がいらっしゃるのかも知れません。
- 委員： 今の点を整理させていただきますと、まず世帯構成につきましては、日本国民および外国人両方を含むと、まずこういうことでよろしいですか。
- 幹事： そうでございます。
- 委員： 次に、日本国民に関しましては、その数値の把握は国勢調査の結果に基づく、一方外国人に関しては豊島区内において外国人登録をしている方の数値に基づく、ということよろしいですか。
- 幹事： そうです。
- 委員： ありがとうございます。
- 部会長： それでは、他にこの図表につきましてのご質問がございましたらどうぞ。
- 委員： 今の委員さんからの質問とからむんですけれど、外国人のデータで豊島区の地域性というか、どの辺に多くてどの辺に少ないというものがありましたら教えていただきたい。と申しますのは駅近所というか、私10数年前にある本を読んだんですが、池袋2・3丁目に非常に外国人が居住している方が多いというデータを見た記憶があるんですが、それからだいぶ年数がたっておりますので、今日の発表されております資料では、地域的にどの辺のレベルの数字ととらえてよろしいのか、全般的と考えてよろしいのか、その辺をお願いします。
- 幹事： 外国人登録につきましては、ここに掲げておりますのは区全体の数字でございますが、豊島区の中でどこどこ何丁目にもどの程度かということにつきましては、集計すればできるのかもしれませんが、公表された数値はございません。
- 部会長： ありがとうございます。他にございますか。
- 委員： この背景といいますか、豊島区は学校とか、専門学校や各種学校が非常に多いと聞いておりますが、そのデータはございませんか。それがやはり需要との関係がありますので。
- 幹事： そのデータについては用意してございませんが、次回までに集計しましてご提出させていただきたいと思っております。
- 部会長： 他に資料的なご質問やご要望はございますか。
- 委員： 木造の賃貸アパートの数値の変化はどこか見て把握できるものはございますか。例えば、(資料1-1の)6ページに図14で「住宅ストックの現状」というのがありますね。このあたりで非木造ではなくて木造の賃貸住宅の推移、これがわかるような統計結果はありますか。
- 幹事： そうですね、(資料1-1 6ページ)図14の「民営借家」の「共同建て木造」がそれに該当するものかと思っておりますが、平成10年の「住宅・土地統計調査」によりましてこういった分析ができるんですけれど、(前回・前々回調査年の)平成5年、昭和63年の段階では豊島区というレベルでここまでの集計が難しい状況でございまして、総務省の方にコンピュータで再度集計ができるかどうか確認をとりたいと思っております。ただ、今おっしゃった木造アパートにつきましては、今、統計的にお示しできませんけれど、更新が進んでおりまして、共同化は進んでいないんですけれど、老朽化してそのまま放置されているような物件はだんだん減ってきているのかなと思っております。
- 部会長： 他にいかがでしょうか。

- 委員： 先ほどワンルームマンションを持っていらっしゃる方と、住んでいる方が大幅に違うということなのですが、その所有者がどのあたりに住んでいる方が、また、所有者の年齢層といった資料はないのでしょうか。
- 幹事： 年齢層まではわからないんですけども、今、その辺の実態も調べておまして、次回あたりまでには資料としてお示しできるかと思います。
- 委員： 先ほどおっしゃったいわゆる木造住宅と、今でてきた問題は多分、固定資産税の関係資料、どうアクセスできるのかわかりませんが、それで調べるのが一番正確な資料だと思うんですが、区の場合は全然アクセスできないんですか。
- 幹事： 固定資産税は都税でございますので、東京都の都市計画局の方で主税局から得たデータを元に一定の整理がされておると聞いていますので、そちらの方をあたってもう少し、固定資産税のデータを使った集計ができるかどうか確認したいと思います。
- 部会長： 他に、資料上のご要望なりご質問なりございましたらどうぞ。
- 委員： これは本来調べればわかるんですけど、先ほど（中高層集合）住宅指導要綱をご説明いただいたんですけど、まず、要綱についてはいわゆる「改正地方自治法」以降、要綱による行政というのはどういう風になったのか。このまま続けていいのかどうか。一般に「要綱行政」と言われていたものは、今後も行っていくかどうい判断をお持ちなのかお聞きしたい。
- 委員： 基本的に平成12年度の地方分権以降、できるだけ透明性を持たせるということで、「要綱行政」から「条例行政」へという流れが基本でございます。しかしながら、どうしても条例にうたい込めない、しかし地域にやっていただきたいものは残ってくると思います。ですから要綱の内容をできるだけ少なくする、条例化していくということは行政としてやっていかなければならないと思っています。中高層の指導要綱につきましても、そういう点で改めて点検をしているところです。
- 委員： 先ほどの木造・非木造、しかも25㎡とか30㎡とかこのあたりに住んでいらっしゃる方の職業の内訳なんかはわかるのでしょうか。例えば木造のアパートに住んでいらっしゃる方々の職業はどうであるとか。少なくとも国勢調査の結果に基づいて学生さんであるとか、サラリーマンであるとか、その辺の分析結果はないのでしょうか。
- 幹事： 国勢調査の中で、今おっしゃったようなデータをとることは難しいと思っております。まず、国勢調査も平成12年のものが第2次基本集計までしか出ておりませんで、特に、職業関係は第3次基本集計で出てくる分もあるかと思いますが、たぶん単独世帯の方の職業のところまではわかると思うんですが、民間借家にお住まいの、さらに狭い住宅でということになりますと、独自に総務省と交渉して一定の分析をコンピュータでデータとしてつくらないと難しいのかなと。一方でそういうことができれば道筋があるかと思いますが、既存の集計項目の中では難しいと認識しております。
- 委員： 単独世帯ということでわかればの話なんですけどね。つまり問題となるのは、ワンルームマンションの面積から考えますと、単独世帯の職業ということは要するに定住性の観点からやはり一つ着目していい要素ではないのかなと思います。と同時にそれはいわゆる非堅固なといいますか、木造に関しても25㎡ぐらいの部屋に単独で住んでいらっしゃる方の職業というものは同様に對比してどれだけの違いがあるのかと、木造・非木造です。ということはお気になるところではあるんです。従いまして、もしそういう統計結果があるようでしたら、また何とかすればそれが把握できるようでしたら、概数でもいいと思うんですが、お示しただけなら、個人的にはそう思います。
- 幹事： できるかどうか照会をしてみたいと思います。



委員： 私の方の調べた調査によりますと、今の委員さんがおっしゃった数字は、社会人が大体60%、学生が20%、法人が20%、こういう比率でございます。狭いとか狭小とかいう言葉がしょっちゅうですが、果たして学生さんとか社会人の独身者が22～3㎡の部屋、約7坪、14畳ですね、これに住むのが果たして狭い、狭小になるのか。広げるのは簡単なんですね、すると家賃が9万とか10万、12万になってくる。学生さんとか若者に対する考え方をですね、この辺のところを考えないでただ小さいから狭小、（資料1-1で）分けている中の最低ですから狭小・狭いと、しかしこれを4人家族に換算しますと28坪、90㎡ですよ、一人あたりに直しますと非常に大きなものになる。ワンルームは建築費が高いんですね。坪あたり約90万円前後します。ちょっとグレードを上げると100万円。90万を割るのは少なくなります。こういう状態があるということをひとつご認識いただきたいと思います。

部会長： ただいま、質問についての情報、プラスご意見ということも入っていたと思いますが。質問ならびに要望ということにつきましてはよろしいでしょうか。

それではですね、先ほどの区からの説明につきましてのご意見というものを承りたいと思います。この部会の運営方針といたしまして私が考えておりますことは、まず今の説明につきまして区の方は「これが問題である」と、「この状況が問題であるから、ワンルームマンションは抑制したい」と、「抑制する方法として税というものをかけたい」と、そういう三段構えの論法になっているかと思えます。これについてそれぞれご議論があるかと思えます。今日は第1回でございますので、いろいろな角度から論点というものを出していただいて、それを後に整理しまして、だんだん議論を進めるといっていきたく思いますので、まず（区の）説明につきましてご意見といえますか、ご感想なりございましたら、いただければと思います。

委員： 不動産業の立場で言いますと、なぜその狭小な小さいマンションが増えるかというと、需要があるからなんですよ。（家賃が）6万までの、一人で住める風呂付きがないとか。ところが、このように25㎡にして、社会人でも学生でもいいですよ、9万10万でいいのがあるよと言っても、入れる学生とか、入れる給料をもらっている人はすごく少ないわけです。そうすると、例えば5坪で（1坪あたり）1万2千円にすると6万で貸せますよ、あっ、坪で言いますと何ですね。25㎡にすると10万になって借り手が無い。なんか私がいろいろな説明を聞いてみますと、ワンルームマンションが悪いと言っているけどそうじゃなくて、ゴミの問題とかそういうことのすり替えじゃないかと思うのが一つと、それから、確かに若者たちが来てそういう狭いところに入っている人たちは区のためにならないといいますが、じゃあ区のためになるファミリータイプに入る人をたくさん集めたいと言ったときに学校は閉めちゃう、保育園は閉めちゃう。そういうことをやっておいてさあいらっしゃいと。で、50万を1件からとって免罪符ですよ、一種の。若い世代、豊島区を故郷にするような子どもがどんどん増えるような活気ある所帯を呼ぼうと思ったって、こんなとこで50万ずつとって何億かになるかも知れませんが、その位のお金で補助したって、学校を運営したり、例えば夜間保育をしたりはできないんじゃないかと思うんですね。何かどこかでこれはずれているんじゃないかと思えます。以上です。

委員： それでは設計業の立場でお話をさせていただきますと、例えばこういう税ができたと仮定しますと、それに抵触するような設計というのはまず私どもはやりません。どうして狭小なワンルームができてくるかというと、やはり賃料の問題であるとか、それから分譲価格の問題であるとか、そういうところから発生してくるものではないかと思えます。ですから、その辺のところを改正できれば、当然、良好な居住空間を確保するという観点からいえば、それはいいことなんですけれども、その方法についてはいかがなものかなというクエスチョンマークが付くのではと思います。

委員： 私は住宅政策の立場から意見を述べたいと思います。「ワンルームマンションがいけない」という問題と、「ワンルームマンションがこれ以上増えては困る」というのは全く別問題なんですね。ここで（区が）言っているのは、ワンルームマンションがいけないと言っているのではなく、これ以上増えると定住性が低下するといった問題ですので、それは自治体として非常に怖いことだと充分理解できることだと思うんです。それに対して例えば自治体が将来、世帯構成をこういう風にもっていききたいということについて、私は多少異論があろうとも最大限、自治体の判断を尊重すべきだと思っています。その判断が非常に突飛なものであったり、隣接自治体に非常に悪影響を及ぼすものであればそれはだめなことだと思うんですが、今回はワンルームを追い出すということではなくて、これ以上増えるのを止めようというだけですから、その点は私は許容される範囲じゃないかなと考えております。

部会長： 先ほど申し上げましたように、ここはいろいろ自由に意見を出していただく場でございますので、いろいろな観点からご発言をいただければと思います。

委員： いろいろご意見を伺いましたが、やはり一番は豊島区が住みにくい地区であるということが、まずいろいろなことに関わってきてるんじゃないかなと思っています。先ほどからもお話がございましたように、借りるにしても住むにしても大変高いということもそうでしょうし、地域的にも池袋周辺はかなりいろいろ物騒なこともございます。豊島区は意外と学校が多いのに親として小さい子が通ったり動いたりするには不安な場所ということもあると思います。それと同時に私がちょっと気になったのは、先日新聞を見て感じたことなんですが、これはワンルームマンションに関わるかどうかわかりませんが、いろんな意味でそれは幅広く考えるとすると含んでいるのではと思ったのは、「場外車券売場」ですね。東口に設置されることが国の方で採択されたような記事が出ておりましたけれど、新聞で見えます豊島区はファミリーが住めなくなってくる場所になってしまうのではと思います。いろいろな問題はございますでしょうけれど、まずお考えいただきたいのは「住みやすい豊島区」であって、そしてワンルームマンションもそうですがゴミの出し方とか住む人の良識というものがすごく問題になってきているのではないかと感じます。これはもしかすると皆さまのご意見とは遠いお話になってしまうかもわかりませんが、広く考えればいろいろなことがあって豊島区はファミリーが少なくなって、ワンルームマンションとか若い人が短い期間住んだりとか、小さいところを好んで探して住む方が多くなって来ているのではと思うんですがいかがでしょうか。

部会長： ただいままでご発言された方の中で、質問的なご意見も入っていたかと思いません。例えば25㎡以下に50万円いただいた場合に、これで居住性の高いといえますか、住みやすい豊島区のための財源としてどういうものに使うのか。先ほどの説明にはインセンティブという言葉が入っていたかと思いますが、インセンティブというのはあまりに漠然としていますので、どういうことに使われるのかということについて、今の時点で構想がございましたらご説明いただけますでしょうか。

委員： ついでに説明をお聞きしたいと思ったんですが、豊島区というところになぜワンルームマンションが多く集まってくるのか、そういう背景をどう行政側は捉えているのかももう少し補足的に説明していただくとありがたいのですが。

幹事： まず第一点目のインセンティブの具体的な中身でございますが、豊島区では今やっている施策として「都心共同住宅供給事業」というものがございます。それは具体的にはマンションの建設事業主に対して、一定の居住水準や住戸の水準を満たした場合に建設費に対して補助をするというものでございます。また税制上の優遇措置も合わせて行われるということで、建築主さんからすればそういった形で自治体、また国、都からいろいろな補助が受けられるものですから、一定の良好なファミリー向けの住宅が整備されるというしくみがございます。豊島区でもこれまでも5地区で530戸ほど実績があるんですが、そのうち1地区については半分は区内から、半分は区外から、世帯構成は全てがファミリー世帯ではございませんけれども、約4割はファミリー世帯が入ってきて、非常に大きな成果を挙げていると思っています。ワンルームマンションが建つ敷地で、そこを無理やりファミリータイプにできるかということになりますと難しいということはあるかと思いますが、その場所でなく別の場所であっても財源を投入することによって豊島区全体でファミリー世帯が子育てできる良好な住宅を供給するようなことをインセンティブとして考えております。

それから、豊島区内で狭小な住宅が供給される背景をどう認識しているかということでございますけれど、やはり賃貸住宅の経営と申しますのは投資行動そのものであると思っています。ですからどうしても供給者の側にたって見れば、ファミリータイプのものを供給するよりも、利潤追求といいますが採算性が高いわけでございますので、供給者の側からはファミリータイプをつくるよりももっと間取りの狭いもので賃料も高く設定でき、回転率の高いものを供給したいというお気持ちがあるのかなと思っています。また需要者の側からしますと、確かに先ほどご指摘ございましたけれど、豊島区は利便性の高いところで単身世帯が職住近接と申しますか、また学生さんは学校が近いということもあってニーズがある、需要と供給が一致したような形で多くの供給がされているのかなと。これは豊島区だけではございませんで、新宿区や渋谷区など副都心を抱えていたり、利便性の高い住宅地を抱えているところについては共通の現象であるかと思っています。ただ、どうしてもニーズという面では、単身者が豊島区に住みたいというニーズがあってそこに供給があるのか、供給があるからことそこにニーズを満たしたい方がいらっしゃるのか、そういったことについてはもう少し分析が必要かと思っています。いずれにしてもそういった市場構造が豊島区では成立しているという認識でございます。

部会長： 他に何かございますか。

委員： 業界の立場で述べさせていただきますと「土地ありき」なんですよ。それはワンルームマンションに適する土地ですね。300坪や500坪の大きい土地ではファミリーの方が楽なんです。70坪前後とか小型のそれも駅に近いところですね。ファミリーならバスに乗ってもそこで定住ですから。単身者の希望は歩いて3分で行けるようなところ、昔は10分以内だったんですが、今は5分以内、こういうところに土地があるからそこにワンルームができるわけなんです。おまけに豊島区は学校が多い。専修学校や各種学校は豊島区が一番多いんじゃないですか。やはり利便性がある。こういった条件が満たされているわけですね。ですからそこに需要と建築が発生するという事だと思えます。

委員： ここで議論しなければいけない問題は、「可能かどうか」という問題と、「適当であるかどうか」という問題があるかと思っています。可能かどうかという問題は主として法的な観点から検討しなければいけないこと、特に地方税法が定めた条文ですので、そういう法律的な観点からの議論ということになるかと思っています。ここでこれだけの各分野の方が出席して意見を発表していただくことが予定されているところで、適当であるかどうかという議論は大切だと思うんですね。適当であるかどうかという議論のなかで、この税構想というのは、先ほど地方自治体の条例制定権のお話がありましたけれど、いってみればこの議論は絡め手からの行政目的の達成だと思うんですね。すなわち、25㎡という面積での単身世帯のこれ以上の増加が住宅政策上、地方自治体にとってゆゆしい問題となってこれから先、行政負担となってくる。そういうところでそれが地方自治体の条例で例えば「30㎡以下は行けない」とか、こういう規制が法的に可能でありましたら税をもって対処するとい

うことは、おそらく地方自治体としてはしなくていい問題なんだろうと思うんですね。だから、いわゆる「面積規制」という形で条例で制定・規制することが困難であるから、この「税」という形で、ある一定の方向に誘導することを考えている、これがこの問題の実態だろうと思うんですね。一方において、先ほどインセンティブということに関して、行政は一体何を具体的に考えているんだろうと。その内容が定かではないんじゃないか、というご指摘がありまして、私もその点が気になりましたので、この「豊島区区税調査研究会報告書 平成13年12月」に立ち返って、税収の用途ならびに税収見込額について復習してみたんですが、確認の意味で申し上げますと、税収見込み額が約3億3千万円と見込まれている。一方において、その税収の用途はその報告書の46ページにまとめられておりますけれど、「ワンルームマンション税の税収は、課税目的から考えて、ゆとりある住宅・住環境の実現を推進するための費用に充てることになる」、その具体的な内容として、AからDまでございまして、Aは公共住宅の供給、Bは定住支援対策の推進、Cは優良な民間住宅の供給誘導、Dはまちづくりと連動した住宅供給、さきほど幹事の方が簡単にお答えになりましたけれど、このような税収の用途が考えられている。さて、3億3千万円と見込まれるその税収をその用途にしたがって振り分けると、現実的にはどのようなことになるのかということも、その「適当であるか否か」の議論のなかで検討されなければいけないんじゃないかと。ただこういう目的があるからよしというわけにはいかないのではなからうかと、要するに総論ならびに各論においてその「適当性」が納得されなければいけないんじゃないかなと思いますので、その辺のところの議論もしていただければなと思っております。

部会長：

これまででております意見、いろいろございまして、大きくわけますと、まずワンルームマンションにつきまして、この状況でいきますと、少なくとも需要はあるということは皆さん認めておられる。じゃあそれを認めたらうえて、家賃の問題がある、広くなれば当然高くなる。需要があると認めたらうえて、これ以上区としてそれが増えることをどう考えるかということがまた別問題として、いわゆる都市計画の問題としてあるんだろうと、そこでの政策判断ということになるんじゃないかということがもう一つの意見として出ているかと思えます。

需要があるということを確認したらうえて、それが適当かどうかということをもまず論じなければいけないだろうということが一つあります。

それからもう一つの意見として、最初の方にて意見ですけれども、25㎡というのが果たして狭いのかどうかという判断ですね。これは多分、業者の方と区の方とどうも意見が分かれるところではないかと思うんですけれど、果たしてそれが狭小・狭あいというふうに言えるのかどうかというご意見がもう一つ出ていると思います。

それから、豊島区全体の住みやすさというご意見が出されてございまして、学生、単身社会人なりですね、そういった人たち、あるいは外国人の方の統計も集めるといってお話がありましたけれど、いろんな方がいらっしゃるわけですけれど、豊島区を住み良くするという観点からこのワンルームマンションの問題を考えていくということが一つの大切な意見が出されているかと思えます。

それを考えたうえて、(ワンルームマンションを)抑制する、あるいはこれ以上増やさないというような意見をとった場合に、どういう政策手段があるのかと。それが例えば「税」ということになると、その税の使い道の問題になってきますし、「規制」ということになると、ルールでもし決めてしまうことができれば税収の問題になりませんので、別の問題ということになります。

いろいろな問題が並列的にでておりますのが、いずれも結局、豊島区の住みやすさなり都市計画なりのビジョンが非常に問われているんだろうと思います。今の時点ではあまりまとまっておりませんが、整理させていただきたいと思えます。

他の見方とか論点とか、落ちてたような論点があるんじゃないかということがございましてらどうぞ

委員： 「利益誘導型ワンルームマンション」というコマーシャルが新聞、チラシ等に  
入ってきました、「利回りが何%」とここ1～2年の間の出来事として目につく  
んですけれど、それがファミリーマンションの利益がどのくらいという数字じゃなく  
て、出てくる広告、コマーシャルがワンルームマンション中心が非常に目立つん  
です。それは時代の流れなのかと思っはいるんですけれど、まちづくりをしてい  
て出てくる言葉は、「安心して家族が住めるまち」になってほしいなど。なぜそん  
な言葉がでてきたかと言うと、やはり2～30年前からだんだんに独立した若い人  
たちがいなくなって、お年寄りだけになってきてしまっている。その結果、まちが  
どうなっているかと申しますと、まず商店街にうるおいがどんどんなくなっていく  
ということ、生活がしにくくなっている。そこへ何となく入ってくる人、若い人た  
ちは充分、コンビニで生きていけるといこと。その反面、ファミリータイプがな  
くなると、いわゆるまちのコミュニケーションがなくなってきました、知らない人  
と挨拶もできないし、会話もできない。あの人が日本人なんだろうとか、いろい  
ろ心のなかに見えないものが鬱積しているというのが今の症状みたいなんです。

まちづくりをやっていますとどうしてもそういう意味では、「地区計画制度」を  
活用しようとしておりますけど、その中で「ワンルームマンションお断り」、あれ  
はまちのためにならないという意見がだいぶ出てきておまして、行政サイドでこ  
れというものがなければ自分たちが立ち上がって、自分たちのまちだけでももう少  
し住みやすくしたいと、そして商店ももっと活気づくようなかたちにならないかと  
いうような考え方にだんだんなっております。それはなぜかといいますと、やはり  
ワンルームという症状がよく見えてきているからそういう方向に行くのかなと。反  
面また、ファミリーが減ってきたという症状ですね、あまりいいことではないとい  
うことから、それから自分たちが育ってきた若いときの親と一緒に住んだ生活が  
だんだんに切れてきている、それは今の時代に合っているのかということも含め  
て、だいぶ「ファミリー」ということに対する執着心が強く出てきている。私思  
うんですけれど、ファミリーマンションはできれば広い平米のマンションが増えてく  
ればいい。もちろんファミリーが対象で、それで商店もまちもだいぶ以前のような  
形になるんじゃないかなと思うんです。また（地区のまちづくり協議会の）区長  
提言も一次が終わっただけでこれから煮詰める段階に行くんですけれど、やはり  
（地区の）皆さんの心の中には、「これではまちがだめになる」「何とかしたい」  
という意見がだいぶ強く出ておまして、先ほど言いましたように、行政サイドで手  
が打てないなら自分たちで地区計画制度で歯止めをかけようという方向に行きつ  
つあります。

委員： 今の委員さんのお話にもありましたけれど、「ワンルームがこれ以上増えるのが  
困る」さらに「定住する人たちを増やしたい」という目的に対する手段として基本  
的には私は四つあると思うんです。一つは、今のようにワンルームをお断りとい  
う規制を行ってしまう方法、二番目は税という方法、三番目は、私の記憶が確か  
であれば、足立区は確か「負担金」という方法をとっているかと思えます。さら  
に四つ目として、かつてバブル期にオフィスが都心部に建ったので、それに対し  
「住宅付置義務」という方法をとったことがあります。四つ方法があるんですよ  
ね。今回その中で「税」という方法を取りあげているので、その税という方法が  
妥当かどうかについては充分議論する必要があると思います。

委員： もう一つ要素として加えていただきたいことに「環境」ということがあると思います。例えば、25㎡以上のワンルームが適している環境というのも当然あるわけで、学生街のところには非常に不適切になると思います。周りに良好な住環境が形成されているようなところは、例えば10万円以上の家賃をとっても採算ベースには乗ると思うんですよ。現に私もでもやっていますし。ところが、周りが例えば大学とか学生さんが多くいるようなところにもってきても全然意味がないことで、逆に小さいワンルームでという形の学生を相手にしたようなものになるのかも知れないし、その辺のところを要素として加えてもいいのかなと思います。

それからもう一つは「用途地域」というものを要素の中に加えてもいいのかなと思います。例えば「第一種低層住居専用地域」にそういう狭小なワンルームが建つということはいかがなものかなとも思いますし、そういう環境というか、街並み・まちづくりというか、その辺のところも要素に加えていただければと思います。

部会長： つまり、今のご意見は区の中でも「ゾーニング」という考えで、規制すべき地域と規制しなくてもいい地域があるんじゃないかと、そういうご意見ですか。

委員： そうです。

委員： 偏ったような意見の委員さんもありましたが、私の方で管理している1万6千戸くらいのうち、回収率が99.何%ですよ。そのかわり入居のときに非常に厳密に審査し、保証人をしっかりする。21%がよくて25%以上がわるいと、若者はどこもそんな判断は何もないんですよ。ですから、管理している人が入居者に対してしっかり管理しているかどうか、保証人をしっかりとっているかどうかですね。保証人がしっかりしていれば本人もしっかりしていますからね。そういうことが大きな原因であって、今の若者がどうかとか独身者がどうかという意見はちょっと違うんじゃないかと思います。その辺のところをもっと正確にご理解いただきたいと思います。

委員： ワンルームマンションがこれだけ盛んになってきて、需要があるから建てるというようになってしまおうんでしょうけれど、ワンルームマンションに住む方にも関係してくると思うんですね。例えば、学生で勉強のためにどうしても住むところを探すという人もいれば、別の意味でワンルームマンションを利用する人もいると思うんです。ですから、税のかけかたというか、何か指導というか、内容的なものをある程度把握した上での認可であればいいと思うんですけど、ワンルームマンションでも本当に住む目的で借りている人ばかりではないと思うので、その辺の内容によつての税ということも考えていいのではと思います。学生で親が一生懸命な思いをして借りている人もいるわけですから、いろいろな意味での内容的なものを行政の方でももう少し把握していただいて、税金のかけかたとか、住みやすいワンルームマンションであれば、まわりも地域も理解できるんじゃないでしょうか。

委員： 二名の幹事さんに簡単に各々質問させていただきたいんですが、まずお尋ねしたいのは、ワンルームマンションというのが世の中に登場するようになった当初、近隣住民との関係で比較的、ワンルームマンションの建築された土地とその周辺というところでだいぶ問題があったかと思うんですね。そのために「中高層建築物の紛争の予防に関する条例」あるいは（指導）要綱というものをつくって、いろいろ努力をなさったと思うんですね。その時の状況と、それから現在の状況は変わっているのか、あるいはあまり変わっていないのか、これをまずお伺いしたい。

それから、このワンルームマンションに関する税の議論というのは、スポット的というとおかしいかも知れませんが、そういう問題としてではなくて豊島区全体の定住人口を中心とした住宅問題、この辺にあるのではないかと。ただ区民の方からしますと、両方がイメージとして問題となる心配な事柄ではないかと、そういう観点から今の委員さんもおっしゃっていたのだと思います。状況認識としましては、ワンルームマンションの歴史的な今までの問題点は現在どうであるのか、この辺をお伺いしたいと思います。



幹事： 私の方から説明させていただきます。（昭和）58年当時に、相隣紛争関係の担当をしておりますが、現在もそうですが、当初住民の方が区のほうにもだいぶ陳情などに来られて、私も対応した記憶がございます。当時のワンルームマンションそのものの問題は、住民の方もよくどういう問題が起きるのか、行政のほうももちろんそうでしたけれども、比較的ワンルームマンションのブーム、当初の最初のブームのかなと気がしております。いくつかの企業がワンルームタイプのいわゆる分譲賃貸型というものだと思いますが、建設が58年は57年に比べますとかなりの数が建設されてきたと。豊島区内に限りますが、でも他区でも同じような問題があったと思いますが、その時特に問題にされたのが、ごみの問題とか、単身居住者の方の生活面での住まい方の問題、これは単身者の方に限らないかと思いますが、生活騒音の問題、それからもう一つ、当時の新聞にも書かれておりますが、そういったワンルームマンションが風俗関連の事務所等にも使われるのではないかとということも、当時はかなり問題提起されておりました、住民の方からするとそういったことも非常に大きな問題点として提起されておりました。そういったなかで区も要綱、当時は指針でしたけれども、指針を定めまして、軒並みワンルームマンションの指針等については23区ほぼ同様の指針なり要綱なりができておりますけれども、かなり細かい項目も追記するなり改正を重ねてきておりました、実際に当初の周辺のそういったトラブル関係については、要綱行政とは言えどもかなりきめこまかな指導をさせていただいておりました、建築主側についても、各区ほぼ同様の要綱がありますので、かなり事前に周知をされて計画段階からそういったものも盛り込んでいただくと。現在は確かにワンルームマンションの問題は建築紛争の一つとして一部問題点として当然入ってくる場合もございますが、ほとんど要綱の中で指導されている項目でおおむねご理解いただいているのかなと。たとえばワンルームマンションの中ですべてがワンルームの場合に、若干でもファミリータイプを入れてもらいたいというようなことも、紛争の中にはありますが、基本的には現在のところは日照問題がやはり中心となって管理上の問題についてはそれほど問題になっていないと。それから完成後の状況はどうかということもございますが、完成後についてとくに私どもにそういった苦情が寄せられるとかはほとんどないという状況でございます。58年当時に建設された建物については、ごみ置き場がないとか非常に狭小なワンルームが多かったのですが、現在はそういう部分では58年当時とはかなり違っているのかなと印象を受けております。

幹事： 2点目でございますが、ご指摘いただいておりますが、わたくし先ほどの資料（1-1）1ページのところで、ワンルームマンション問題にはいろいろな捉え方があるというふうに申し上げました。そのなかでわたくしどもがここでご提案しておりますのは、ワンルームマンションそのものが悪いということではございません。ワンルームマンションもこの都市社会において一定の役割を果たしておるわけですので、単身者も。元々豊島区は若い単身者が多い地域でそれが特徴であり、またそれが区政の活力であり、文化でもあったわけでございますので。ですからこの新税と申しますのは、ワンルームマンションそのものですとか単身世帯そのものを排除するということでは絶対にございませぬ。言ってみれば、豊島区の中長期の住宅政策に照らしまして住宅ストックのバランスを調整するための税であるといった、全体的な認識でございますので、入居者の方々の問題ということでも認識しておりませぬ。

委員： 今日第一回ということで、論点だけ出したいと思うのですが、仮に税という方法が適切だとして、現在拳がっている課税対象の25㎡以下15戸以上という方法についてはやや疑問があります。それはむしろ先ほど他の委員からお話がありましたけれども、むしろ大規模で比較的管理がしっかりしているものを抑制して、戸数が少なく零細で管理も雑なものを助長する可能性がありますので、この点は前の委員が先ほど言った意見に一部賛成いたします。ですからこの課税対象の方法については少し議論してください。

部会長：

今の議論につきまして、先ほどの説明で言いますと、豊島区の特徴というのが、（資料1-1の）7ページの住戸規模別の住宅ストックという、他の区と比較した図がございます。ここの左上のところに豊島区の出ているのですが、ここでは30㎡未満ということで出ておりますが、ここが非常に特徴的に多いということがまず豊島区については言える。これが先ほど港区との比較は非常に対照的だということが分かりましたけれども、他のたとえば新宿区、渋谷区といったところと比べても、こういうような特徴が出ている。こういうことについて区の側としては、これは偏りがあると認識しているのだと思います。それが今回の構想に出てきているのだと思います。それにつきまして、しかし、結局のところ市場の需要供給のバランスでこのようになってきているというところがありますので、その結果であるから、それは豊島区の特徴ではあっても、それで必ずしもいいか悪いかとは言えないんじゃないかという意見も当然ありうるわけございまして、そういうところが議論になるのかなと、論点が出てくるかと思えます。しかし先ほど国の住宅5箇年計画でありましたように、最低居住水準という25㎡というのもありまして、そういったものとの比較も考えて25㎡以下のワンルームがこれ以上増えることについて問題があるのではないかという考え方も出されたのかと思えます。その規制・誘導といった手段につきましては論点として出されたかと思えます。

もう一つ出されましたのは定住性の問題をどう考えるかという論点でございます。区民の委員からはいわゆるファミリーの定住性ということ豊島区としては重視するべきであるというご意見かと思えます。そういう意見を区民の委員は出されているのかとわたくしは思いました。そういうふうな点から見てワンルームがこれ以上増えるということは問題かというか、あるいは出てくる可能性がかなりあるということの問題かと思うのです。ファミリーとしての定住性を区としてどう考えるか、あるいは区の政策目標として進めるということをどう評価するかということが、議論の論点だろうかと思っております。

それから先ほど他の委員からありました豊島区と言っても広いわけございまして、区の中での地区計画といったものを多様性というものが当然ありうるだろうから、全部25㎡以下を全区で規制するというところについてどうかということについては、さらにもう少しきめ細かな考え方がありうるのではないかというご意見かと思えます。

もうひとつもっと根本的な問題として25㎡が狭いといえるかどうかといった問題があるかと思えます。いろいろな意見が出ておりますので、今の段階ではもちろん議論を絞り込むことはできませんので、ただ議論につきましてはさらに他に論点などございましたら出していただきまして、それを次回整理したいと思っておりますので、さらに落ちている点などございましたら出していただけたらと思えます。あるいは今の整理ではちょっと違っているということがございましたら、どうぞ。

委員：

参考になるかどうかは分かりませんが、例えば今議論の対象になっているワンルームマンションを仮に規制したとしても、例えばファミリーで、より広いというタイプを仮につくるとしたとしても、例えばそれが必ず家族用の住宅になるという保証はないんじゃないかという気がするのです。例えばいわばホームオフィスというのでしょうか、そういう方向に転換して行く可能性もあるのではないかと。そういうものに対してまで行政が規制すべきなのか。これはなかなか難しい問題ではないかという気がするのです。その問題を根本的に解決するには、私はゾーニングのあり方という問題にさかのぼらないとそれは解決しない問題ではないのかという気がするのです。これは、皆さん外国に行かれた方は外国の町並みあるいは外国のゾーニングということに対して多分これはすごいなというふうに思った方がいらっしゃると思うのです。ところが日本に帰ってきますとゾーニングというのは極めていいかげんで今のような状態になってきた、例えばファミリー用をオフィスに転換したとしてもこれを取り締まったりするといったことは多分難しいと思うのです。それが転用していけば当然周りに影響がありますからそのビル全体がオフィス化するか、あるいは別の用途に変わって行くということが起こってくる可能性があると思うのです。これを行政が本当に阻止する為の権限なり規制を持つことには、私は疑問を持っているのですけれど、そういった問題に対しては行政はど

んなふうを考えていらっしゃるのかと。今ワンルームを仮にこういうふうに抑制したとしてもそういう問題はなお残っていて、結果的に広いのを作ったとしてもファミリーにちゃんと住んでもらえるようなそういう方向に動くのだろうかということについては、私はどうもそうは直結していないというような点があるのではないかと。この根本的な問題はこのゾーニングのあり方について日本はどうもそういうようなゾーニングの仕方をとっていないわけですので、あるいはそういう規制の仕方というのは根本的に欠けているわけですので、それ自体がそもそも問題であって、問題の解決はなかなか難しいように思うのですが、この点についてはどういうふうに見ておられるのでしょうか。

委員： 私も同じ事を言いたいなと思っていたのです。他の委員の方々も、用途地域のこととか、地区計画のことをお話されましたけれども、まず用途地域の決め方が非常に雑であると。住宅という分類と、あとは容積率くらいしか歯止めはないわけで、一定のボリュームを抑えてそれをどういった住宅のタイプを作るかは自由なわけです。これが逆にアメリカなどですと非常にきめ細かい用途の規制になっていまして、ここは一戸建ての住宅地域だけですよ、とかあるいはここはファミリータイプのマンションの地域ですよとかきめこまかく決められるようになっている。しかも各末端の自治体が決められるようになっているわけです。日本ではこれが用途地域は東京都（都道府県）が決めることになっているわけです。そのまた基準は国土交通省が決めておまして、それにしたがって各都道府県が用途地域を決めることになっているわけです。区の方にはただ意見照会が来るだけなんですね。根本的なことはまったく権限がない。地区計画にしましても、地区計画を定めることは建築確認の前提になっていないのです。地区計画はその地権者がほとんど全員の合意でそういうのをかけましょうよというもの、合意されないとかけられないわけです。ところがドイツなんかは、一定の地域はその地区計画が建築行為の確認の前提になっているし、イギリスなんかですと、個々の建築行為そのものが許可制になっているわけです。みんな一件一件個別に十分審査してその建築が認められるかどうか決めるわけですから、日本の都市計画制度が非常に不十分なものだということが前提にあると思うのです。ただそこまでさかのぼってもあまり直近の政策には区の施策には結びつかないものですから、それをいかに穴埋めしていくかということだと思ふのです。

部会長： 今のことにつきまして、先の委員の質問に対する確認をさせていただきたいのですけれども、先ほど他の委員からもありましたとおり、ワンルームの居住者について区がもちろんどういう人が住むかということについては、まずタッチできないということですね。そしてそれを把握しているかということ先ほど他の委員から社会人・法人・学生の割合が6割、2割、2割だということがありましたけれど、そういうことにつきまして例えば、人が住んでいるのかオフィスに使っているのかということについても規制はできないし、今のところまだ完全には把握していないということでもよろしいのでしょうか。

委員： 住宅をはっきり事務所で使っているということが分かればそれは用途違反で、ある程度指導できるのだと思います。

委員： 補足で付け加えます。結局住宅の問題の根本的な問題の解決の中心になるのは個人の権利の問題だと思うのです。だから例えば居住用の住宅として購入してそれを良好な状態で維持するというのはそもそもが個人の権利なのですね。それを中心に問題を組み立てないと本来は行政が全てできるという前提でやるとそれは逆立ちした議論になってしまうと思います。本来から言うと個人の権利が、例えば周りが違う用途に使われるとかそういうことを訴訟で争うことができるとか、といった個人の権利がなければ本来的にはどうにもならないと思います。それを全部行政に任せてやってもらうということにまず根本的な議論が逆立ちしているのです。ですから本来的にはそういう意味では変な議論になっていてそこへ今言ったような問題が起こってくるとこれをなんとかしたいという問題が出てきて、場当たりのあるいはそれをなんとかしたいというところで部分的に解決しようというふうになってくるものですから、ますます混迷する可能性がありうるということだけ申し上げておきたいと思うのです。

委員： 50万いくらにせよ税金を払えばよい、ワンルーム建てるために税金を払う、逆に考えれば、払えばもう建てられる、というように濫用といった言葉が悪いのですが、そういうふうになりかねない、という気がすごくします。それを阻止するためには、阻止というのは失礼な言い方も知れませんが区のほうですごい力を持ってたとえ法律に合っていたとしても強い規制を設けるかまたはそれにあてはまるのですが、地域によってここは建ててもいい、ここは建ててはいけないというようなことをきちんと私はすべきだと思うのです。税金をかける、たとえば50万だと1ヶ月1万ちょっと転嫁していったとしても4年で全部償還できるような低い金額ですよ。多分ワンルームマンションがいくら位かは分かりませんが、1,500万、2,000万くらいから見れば50万というのは結構少ない金額ではないかと思えます。ですから税金をかけて規制するということよりは、建ててよい地域、建ててはいけない地域というのを豊島区のほうではっきりと区分けして実施させるべきではないかと思っています。

委員： 50万というのも大変大きな金額でございますから、約3%でございますから、儲けが吹っ飛ぶような感じです。それからファミリーマンションが来て欲しいわけでしょう、本音は。そうしたら江東区を見てもらえばファミリーマンションがばんばんできる。江東区の政策をもっと研究されれば江東区よりこちらのほうが立地条件良いわけですから。江東区はファミリーマンションがどんどん来て125万かけるというのですから。それから建築ストップですから。ですから江東区の研究をされたらいかがですか。失礼な言い方になりますけれども。そんな感じがします。

委員： ワンルームマンションといいますけれど、昔から単部屋というのがあったのです、普通のアパートで。今のワンルームマンションのほうがずっと高級なのです。各部屋に風呂もついているし。なんでこんなごたごたになってしまったのかと私が思うには、単部屋の時には大家さんが住んでいたのです、そこに。今のワンルームマンションは大家さんがどこにいるのだからさっぱり分からないような状態。だから管理がきちんとしていければいいのですよ。ワンルームがなくなればファミリーがみんな集まってくるかということも少し自信がないと思うのです。私は業界の立場でもあり区民でもあるのですが、子ども達が夜学校から遅くなって帰ってきても安心できるような街になれば一番よいのですが、今の段階では少し望めないし、そうすると結局ワンルームマンション50万と先ほど他の委員が言われたように免罪符にしてしまうよりも、いいワンルームで若者を集めるというのは私良いことだと思うのですよね、街に。じいさんばあさんばかり、ごめんなさい、私ももうすぐじいさんになるのだけれども。なぜかという、(資料1-1の)10ページの表を見ると、夫婦のみとか単独世帯のお年寄りとか年齢が高いほうがいっぱいいますよね。これは若い人に置いてかれて一緒に住んでもらえない老人だと思うのですよ。それから(表の)下の方の単独世帯は、いわゆる若い人で、借家に住んでいる年寄りというのは若い人よりは少ないけれど、結構いるわけですよ。何かの方法で若者も増やしていかないといけない、だからといって物騒な人には来てほしくない、といって締め出したからファミリーが来るかということも自信がない。ファミリーが来るのは子育てしやすいところにきますよね。家賃が安い、保育園がある、夜間保育もしてくれる、学校もある、そういったところだったらどんどん来ると思うのです。それで家が安いということと郊外のほうだからみんなそっこのほうがいっぱいになる。多分江東区はファミリー用のマンションは豊島区よりうんと安いのではないかと思うのです。

部会長：

今日の会議は9時までとなっております。だんだん時間が来ております。いろいろ論点が出てきております。改めて私のほうから今日の時点でのまとめを、ということですが、いろいろな論点が出されております。

まず一つは、豊島区を住みやすくするという観点があります。豊島区を住みやすくするといった観点で住みやすいという意味がファミリー、つまり家族の定住性ということを考えるということを重視すべきだという考え方と、だからといって若者を追い出すとかということはないので、いわゆる街の安心というところを考えたまちづくりを重視しなければいけないのではないかと。どちらにしても豊島区が安心して住める状況にしたいということについては共通しているのかと思います。その手法なり構想といったことについての議論を詰めていかなければいけないと思います。これが一点。そしてこれに関連して出ておりましたのが、いわゆる他の区の政策で学べるところが当然あるものもあるだろうという、今江東区の名前が出ましたけれど、豊島区だけでなくいろいろな区もございますので、そういったところも参考にして対策を考えることも必要ではないかと、そういった勉強も必要だと、それはいろいろな資料を集めていただいて我々も勉強したいと思いますので、他の区のマンション政策というか住宅政策ということについて私も勉強不足ですので勉強したいと思っています。

二番目は25㎡で狭い広いというところがまず切れるかどうかという問題でありまして、学生が住むという場合には25㎡、20㎡でもそんなにたいして狭くはないではないかという考え方についての意見をどう考えるかです。

三番目は、学生が、あるいは社会人単独で住む場合、ある程度住むことについては誰もだめだといっていることではないが、区のマンションあるいは住宅ストックのバランスとしてそれがいいかどうかという問題としてこれ以上増えるのは困るという意見ではないかという論点であります。これが果たしてそうなのかということが第三の論点かと思います。

四番目は、今のもし抑制すると考えた場合、手法として1戸当たり50万円というのが重いか軽いかというのは少し判断が分かれるところなのですが、それよりもっと直接的に規制といいますかそういったものが本当にできないものかという論点でございます。これにつきましてはもちろん区のほうでも研究されていると思うのですが、日本の建築に対する都市計画に対するいわゆるゾーニングあるいは地区計画の制度というものがいろいろ問題がある、あるいは限界があるということも先ほどから出されておりますけれども、いろいろな政策手法のなかでなぜ規制なりあるいは強制的な規制でなくても、例えば業者の方と折り合いのつくような話し合いといいますかそういった規制といいますかあるいは指導といいますか、そういったものもありうるのではないかという論点が出されたと思います。

あとは、ワンルームについての居住者あるいは用途につきましては住宅とオフィスに関する用途規制というのは一応ありますので、それについては分かれば規制もありうるということなのですから、それ以上の規制につきましてはなかなかゾーニングだけではなく用途規制についても実効性が伴えるのかということ、あるいは実態が把握できているのかという問題があるのではないかという論点が出てきたかと思います。

それから先ほど出ておりましたように、規制と税以外に例えば負担金なりオフィスへの住宅付置義務といったいろいろな入れ方もあるのではないかという論点も出されていたかと思うのですが、いずれにしてもいろいろな論点が出されておりますので、次回以降これを整理しまして順に議論を深めていくという方向でやりたいと思います。そのような方針でよろしいでしょうか。

委員：

あとひとつだけ。25㎡以下というだけではなくて、15戸以上総戸数の3分の1以上というのはかなり問題があるので、それについても是非論点として取り上げてください。

部会長： 一戸当たりの広さだけではなくてその建築物全体の規模についての捉え方も論点としてあるということですね。分かりました。では論点を整理させていただいて次回以降どういふ順番で話をしていくかということはまだご連絡申し上げますので、整理させていただきたいと思います。今日のところは9時になりましたので、以上で本日の第一回の部会を終わらせていただいでよろしいでしょうか。  
(一同、議事の終了を確認)

## 2. その他

事務局： それでは、事務局の方からご連絡でございますけれども、次回の予定ですが、9月3日午後7時となります。ただ会場が本庁舎ではなくなりますので、あらためまして地図等をつけてご案内いたしますけれども、清掃工場の高い煙突のすぐ隣に健康プラザというところがあります。あちらの7階に多目的ホールというのがございますが、詳しくまたご案内させていただきますので、次回は場所が変わりますということだけご案内させていただきます。

部会長： 長時間ご議論ありがとうございました。それでは第一回目の部会を終わらせていただきます。

閉 会

<p>会議の結果</p>	<ul style="list-style-type: none"> <li>・今回出された意見を元に、論点を整理した上で必要資料等を検討し、次回会議に備えることとした。</li> <li>・委員の欠席 佐藤信哉</li> </ul> <p>&lt; 次回日程 &gt; 第2回：9月3日(火)午後7時から(詳細は別途)</p>
<p>提出された資料等</p>	<p>資料1 - 1 ワンルームマンション税構想の考え方と背景 参考資料 豊島区中高層集合住宅建築指導要綱について</p>
<p>その他</p>	



## 会議録の公開

## 豊島区法定外税検討会議

## 「第二部会（ワンルームマンション税関連） - 第2回 - 」

事務局 - 総務部税務課税制担当係 電話 03 - 3981 - 1376

附属機関又は会議体の名称	豊島区法定外税検討会議 「第二部会（ワンルームマンション税関連） - 第2回 - 」		
事務局（担当課）	総務部税務課		
開催日時	平成14年9月3日（火） 午後7時～午後9時		
開催場所	健康プラザとしま7階上池袋コミュニティセンター「多目的ホール」		
出席者	委員	<学識経験者> 池上岳彦（部会長）、中村芳昭、小林秀樹、野口和俊 <関係団体選出者> 織本真一郎、梶田紘利、西田鐵男、佐藤信哉 <区民代表> 岩原由紀子、佐藤智重、松浦純子 <区職員> 小野温代、荒井正典、山木仁	
	その他	<幹事> 財政課長、広報課長、税務課長(事務局兼任)、都市計画課長、住宅課長、建築指導課長	
	事務局	税務課長、税務課税制担当係長、税制担当係主査	
公開の可否	公開	傍聴人数 8人	報道関係者 8社
非公開・一部公開の場合は、その理由			
会議次第	開会議事	1. 前回（第1回）部会における論点整理について 2. 各論点ごとの検討について 3. その他	

## 審議経過

## 開 会

事務局：

皆さんこんばんは。ただいまから、豊島区法定外税検討会議の第二部会、ワンルームマンション税の第2回目の会議を開催させていただきたいと思います。本日は残暑厳しい中、また、夜間にもかかわらずご出席をいただきまして誠にありがとうございます。本日は第2回目でございますので、前回のご議論を中心に論点整理をした上で、議事の運営を部会長にお願いして進めていただけたらと存じます。それでは、会議のつきまして部会長の池上先生にバトンタッチしたいと存じます。よろしくお願いたします。

部会長： それでは皆様、本日は第2回ということですがけれども、先に確認をさせていただきたいと思います。前回、テレビの撮影につきまして、画面についてはご遠慮いただくということだったのですが、今日も最初の方は資料の説明がありますので、その説明の間は撮影していただいて差し支えないかと思っておりますので、最初の5分程度はよろしいかと思っておりますがいかがでしょうか。その後の議論の時はご退席いただくということで。

(一同了承)

部会長： よろしいでしょうか。それではよろしく申し上げます。

## 議 事

### 1. 前回(第1回)部会における論点整理について

部会長： それでは、今回は前回の議論をふまえて、私の方で論点整理したものを事前にお配りしております。その説明をまず、確認という意味を含めましてやらせていただきまして、その後に、委員の中から意見書を出されておりますので、これも皆さんお読みいただいているかと思っておりますが、その趣旨について簡単にご説明いただきます。その後他の委員の方で特に前回の議論をふまえた意見がございましたら出していただくという形を取りまして、その後に、前回いろいろ資料請求がございました区の方でも用意していただきましたので、それについての資料説明をいただくということ、その後、私のまとめました論点整理がこれでよいということであれば、その順序に従って議論を進めるといった形でいきたいと思っております。それでよろしいでしょうか。

(一同了承)

それではそういう形でやらせていただきたいと思っております。それでは、まず資料ナンバー2-1というのがございます。1枚の紙で「豊島区のワンルームマンション税(仮称)構想に関する論点整理」ということで、私がまとめてお送りしたものです。これにつきましてご説明いたします。

前回の議論を会議録を読み返してみたところ、大きくわけて3つの分野にわたりまして、6つの論点、それぞれ6つがまた分かれるところがございますけれども、こういう形で分かれるのではないかとということで整理をさせていただきました。お読みいただいたかと思っておりますけれども、まず第1点は、これは豊島区の政策目標として「何をめざすのか」という議論がありまして、これにつきましてはいろんな委員の方からご発言があったかと思っておりますけれども、「安心して定住できるまちをつくるということにつきまして、特に家族世帯を増やしたいと、それからもちろん治安の問題でありますとか、子育て、教育、保育、こういった問題で、安心して定住できるまちづくりを進めるべきであるというご意見が強かったかと思っております。こういうことについての論点がまず1つあったと思っております。

2番目は、そういう目標をめざすにあたりまして「問題はどこにあるのか」、特にワンルームマンションに関連してどういう問題があるのかということでございますけれども、まず論点になったものとして(2)として書いてありますが、ワンルームマンションの数が多い、あるいは増えつつあるために住宅ストックのバランスが失われているのか、あるいは失われつつあるのか、という論点でございます。区の側としてはいわゆる家族世帯の割合を増やしたいという構想を持っているということですが、これについては、ワンルームマンションが多いためにバランスを失っているという形になっているかどうかという点での議論、ここの意見が分かれるところかと思っておりますが、こういう論点です。それから(3)としてあります、25平方メートル以下というところに税をかけるという構想で出されているわけですが、25平方メートル以下のワンルームマンションというのは果たして狭いかという議論でございます。つまりここで論点として一つは25平方メートル以下のワンルームマンションというのは、二人以上で住むには狭いという判断なのか。ということは、これに税をかけて抑制することは単身世帯の割合を抑制したいということなのかということなんです。こういった論点があります。もう一つは25平方メートル以下を判断する場合に、今までも20平方メートル以下については指導要綱という形で対処しているわけですが、単身世帯としても25平方メートル以下と

というのは狭いという考え方なのか、ということです。この二つの考え方があるかと思うんですけど、そこで論点が分かれるかと思えます。

そして問題があるということで区は課税案を出されているわけですから、それを前提とした場合、それに対してどのような施策をとるのが適切か。つまり税、あるいは税以外の施策をとという形で、「どのような施策をとるのが適切か」というのが論点の大きな3番目としてあります。これがまた三つに分かれているということでございまして、私の論点整理の中で、(4)つまり、ここでの一番目は、ワンルームを抑制するというのではなくて、「家族世帯を呼び込むための誘導施策が大事ではないか」という議論があったかと思えます。そこでファミリーマンションが増えている他の区が、具体的な区の例も挙がりましたけれども、どういう施策をとっているかという研究が重要ではないかというご意見があったかと思えます。次に課税ということについて、(5)として課税ではなく他の手段もあるではないかと、そちらの方が優先して考えられるべきではないかというご意見もあったかと思えます。それにつきましてはいろいろな事が出されました。つまりここで書きましたように都市計画の見地からの規制、あるいは指導、負担金等いろいろ出ましたけれども、そういった施策の方が適切ではないか、あるいはあり得るのではないかというご意見もあったかと思えますけれども。それにつきましては、まず1として「課税という間接的抑制策よりも、直接的な規制の方が効果があるのではないか」というご意見があったかと思えます。しかしこれにつきましては、(Aとして)法令による規制といいますか、法的な問題点がどうもあるということとございまして。それについてはちょっとご説明をいただかなければいけないと思えます。それからもちろん(Bとして)もう一つあります指導要綱という形ですが、これによる指導というのは果たしてどこまであるのか、ということについて論点があるかと思えます。これがまあ、規制の問題。それから2が現行制度の下で、建物の用途規制、住宅でありますとかオフィスでありますとかいろいろあるわけですが、そういった規制に果たして実効性があるのかどうかということにつきまして論点が出されたかと思えます。それからもう一つ、3といたしまして、いわゆる「ゾーニング」の考えをとったときに、豊島区といっても広いので、ワンルームマンションに適した地区とそうでない地区とに分けられるんじゃないかというご意見もあったかと思えます。とすると区をさらにいくつかの地区に分けて「用途地域規制」あるいは「地区計画」といった形での規制の必要性、あるいは可能性というのがあるのかないのかといった論点があったかと思えます。それから4にいわゆる「負担金」ということにつきまして、建築時に負担金を払ってもらう。これは他の区でもやってる例があるようでございまして、こういった方法は有効なのかそうじゃないのかという論点があったかと思えます。それから5としてビルを建築する場合に住宅付置義務、特にファミリー世帯、家族世帯が居住可能な住宅を付置する義務というものを課することが果たしてできるのか、という論点もあったかと思えます。こういった規制的な方法というものもあり得るのではという意見が出されたかと思えます。こういった議論もしなければならぬ。それから(6)として、ワンルームマンション税をかけるかかけないかということになった場合に、もしかけると仮定した場合には、その税の内容というのが当然問題になるわけですが、まず内容以前に目的として、つまり(A)25平方メートル以下のワンルームマンションの新築を抑制するという目的と、それから(B)「法定外目的税」として「家族世帯を増やすためのインセンティブ」というお話がございましたけれども、そのインセンティブの財源調達という二つの目的があり得るわけです。ではどちらが主目的なのかということがございまして、(B)、つまりインセンティブが主目的だとする場合にその税収で何をするのかということが論点として出されたかと思えます。それからもう一つ、1戸あたり50万円という税額といいますか税率といいますか、それで果たして抑制効果があるのか、ということについての議論もあったかと思えます。それからこれは最後になりますけれども、むしろその「3階建て以上で1戸25平方メートル以下のものが15戸以上かつ総戸数の1/3以上」といういわゆるワンルームマンション型の建物といいますか、そういったものに課税するというこの場合にですね、むしろその大規模で管理状態の比較的よいものが抑制されて、管理がいきとどかない小規模なもの、あるいは「木造アパート」といったものについては抑制できないのでは

ないか、そういった論点が出されたと思います。

以上のようなことをごさいますして、私といたしましては、今まで出されておりますような論点、またさらに他にもあるかも知れませんが、こういった論点につきましてそれぞれ、議論をやっていかねばならないと思っています。ですからこれはもちろん最初の方で議論で時間をとってしまっただけで最後までいかないということになると困りますので、この検討会議第二部会は、全員の意見が一致するところまでずっと永遠に続けるという形よりも、むしろ報告書をつくるために、どういう形で意見が一致して、あるいは一致しないか、住民の皆さんあるいは一般公共的に開かれた会議でございますので、そういったところで、意見の一致する点あるいは対立する点を明らかにするということが、この部会の非常に大きな役割ではないかと思っています。それぞれの論点について必ず議論を行って、意見を出し合うということを進めていきたいと考えております。

という形でまず論点の整理をさせていただいておりますけれど、まずこの「論点整理」につきまして、何かこれはちょっと前回の議論と違うということがございましたら、どうぞお願いします。一応論点の整理としてはこうなったということによろしいでしょうか。

(一同了承)

## 2. 各論点ごとの検討について

部会長： では、次に委員から意見が提出されております。これは先ほど申し上げましたように皆さんお読みいただいているかと思っておりますけれども、あらためてこの主旨につきまして簡単にですね、5分程度で説明をお願いできますでしょうか。

委員： 長い意見になりましたが、簡単に説明させていただきます。  
まず、住宅政策というものははっきりと示していただきたい。それからもう一つは、法定外税導入の基本原則がはっきりしない。非常に不明確です。税収を必要とする特別な行政需要の有無について合理的な説明がなされていない。それから、税を手段とすることがふさわしいか、税以外に適切な手段がないか等について十分な検討がなされていない。ワンルームマンションを供給抑制して、ファミリーマンションの供給を誘導するとしていますが、その関係が非常に不明確です。それから、住宅・住環境への悪影響ということでワンルームマンションのみが原因者として特定できるのか、住宅、住環境整備の目的でワンルームマンションに限定して課税する理由が非常に不明瞭であること。それから、政策手段の選択についてですね、この政策目的がファミリー向け住宅の誘導にあるならば、財政その他の手法による誘導政策を確立することが先決であると、税による規制は行政として安易かつ無責任な政策手法として我々は危険な発想であるのではないかと考えています。それと、税収の使用内容、どう使用するのかということが全くはっきりしない。法定外目的税として応益性を全く考慮していない、また、特別な財政需要があるとは言えない。それから住宅対策全般に及ぶ財政需要が存在した場合、普通税で対処すべきであって、ワンルームマンションのみ課税して財源を負担させるのは、非常に説得力に欠けるものではないか。それから健全・合法的な経済活動に対して税をもって介入し、規制する手法は極めて我々としては不適切ではないかと。それから先ほどお話しがございましたけれど、床面積が25平方メートル、これは始めから問題になっているんですけど、超えれば夫婦で居住することも可能などと、税による居住水準の誘導は税に対して要請される中立性を度外視し、規制色を極めて濃厚なものとし、このような手法は採用すべきではないのではないかと。それから税率、1戸あたり50万円程度の定額課税、その実態は負担金に該当するものと推定し、したがって税である必要性、根拠が非常に薄弱である。それから、建築主等が負担せざるを得ない税率という発想は、税負担の転嫁を全く無視し、経済原則に反するものであると。それから、課税標準を住戸とする税にあっては、一種の流通税として理解することが可能であり、建物に係わる不動産取得税との重複課税、非常に住宅に関する税は多くございますので、この課税は重複課税の疑義がある。それから、3階建て未満ならよくて3階以上なら課税されるという発想はどこにあるのか、この辺のところを明らかに、皆さんのご意見を伺えればと思います。



部会長：            ありがとうございます。委員のご意見は私の先ほどの論点整理の中でいろいろと挙げましたけれども、それぞれかなり組み込まれていますので、それぞれの場面で議論になるかと思えます。そこで改めて意見を出し合っていくという形で進めさせていたideきたいと思えますけれども、そういう形によろしいでしょうか。

委 員：            結構です。

部会長：            それでは、意見書という形で出されておりましたものを説明いただきましたが、他にこれまでの意見をふまえて何かございますか。

委 員：            よろしいでしょうか。もしこの課税が実行された場合の税収を3億3千万円に見込まれているんですが、現実に2001年の1年間の豊島区のワンルームの分譲戸数は360戸ぐらいなんです。これ全部25平方メートル以下に該当すると1億8千万円です。まあもちろん額ではないんですが、それを前年を実績にとりましておそらく課税対象の戸数はもっと減ると思うんですね、当然。そうしますと、わずか1億2～3千万の税収目的のためにですね、こういう大げさな議論が果たして適合するののかという抜本的な問題がある。もちろん、今、戸数は増えております。東京23区ですね、ワンルーム供給は、その辺は加味してもですね、とても660戸とか対象になるような市場ではないと、豊島区においてですね。ということをまず申しあげたい。もちろん議論としては私も大いにチャンスを提供しておりますので、いろいろ我々の業界の状況をご説明するにはいいチャンスだと思います。

部会長：            税収のことにつきまして、これは先ほどの論点整理にも入っておりますので、そこで建築の見込みであるとか、税収の見込みの根拠につきましてまたご議論に含めさせていただきたいと思えます。

                    他にございますでしょうか。よろしいですか。

                    それでは、前回の会議でいろいろとその資料請求の要望等がございましてですね、それで区の方にも揃えていただきまして、あらかじめ皆さんの方にもお配りしているかと思えます。それらの資料につきましてそれぞれ簡単にご説明をいただきたいと思えます。まず、住宅施策についてご説明をいただきたいと思えます。

幹 事：            それでは、事前に配布させていただきました資料の中で、「資料2-3」ですね、「住宅施策の概要」というものについてはじめにご説明させていただきます。

                    ～以下、次の要旨につき説明～

                    ・この資料は豊島区の住宅施策につき網羅された資料である。

                    ・1ページ 「区民住宅の管理」「都心共同住宅供給事業」「ファミリー世帯等住み替え家賃助成事業」がファミリー世帯の居住、定住を支援する事業である。住宅施策全般の平成13年度の決算は14億6千万であるが、国や都の補助、入居者の使用料などを引いた純粋な区の持ち出しとなる一般財源は3億7千5百万である。税収の使途として3億3千万を見込むという前提で考えると、その倍の規模の事業が展開できる可能性がある。

                    ・10～11ページ 「区民住宅の管理運営」について説明。豊島区では中堅所得層のファミリー向け世帯に公的な賃貸住宅を現在312戸供給している。区が地主に対し一定の建築費の補助をすることにより、一定規模以上の賃貸住宅の供給を誘導し、20年間区が借り上げ家賃補助をする事業である。居室面積はおおむね60平方メートル以上。13年度の決算は7億6千万、うち一般財源が1億1千万である。これはランニングコストであるが、約1億の一般財源で約300戸である。3億であれば900戸程度のランニングコストを賄うことができる。

                    ・16～17ページ 「都心共同住宅供給事業」について説明。「大都市法」に基づき豊島区を含む都心部に良質な共同住宅の供給誘導を図るもの。事業主に一定の建築費補助というインセンティブを与え、優良な共同住宅の建設を誘導するという事業である（分譲・賃貸を問わない）。これまでに5団地530戸の誘導を図っている。経費は平成7年度から12年度の間に一般財源を3億8千万である。

                    ・20～21ページ 「ファミリー世帯住み替え家賃助成事業」について説明。住宅の供給という事業でなく、現在区内にある一定レベルの住宅に住み替える際に従前と従後の家賃の差額の一部を助成するもので、5万円を上限とする事業。この5万円を毎年10%低減していき、10年間助成していく。区の単独事業であり国

庫補助等はない。13年度実績は68世帯、2千4百万を一般財源で賄っている。  
 以上3点の事業を中心にお話し申し上げましたけれども、始めの「区民住宅」それから「都心共同住宅」については住宅そのものをですね、豊島区内に一定規模のものを創出できる効果があります。3点目（「ファミリー世帯住み替え家賃助成」）についてはそういった効果はございませんのが、今回のワンルームマンション税の使途につきましてはこういった3つの事業を中心に、特に住宅そのものの供給・誘導をはかれるような手法としてインセンティブとして、活用してまいりたいと考えております。

以上でございます。

部会長： それでは、次の資料につきまして、今度は「ワンルームマンションの規制、指導に関する手法について」という「資料2-4」でございますが、これにつきましての説明をお願いします。

幹事： それでは「資料2-4」をお取り出しください。そのうち「用途地域」と「地区計画制度」、この2つについてまず私の方から説明したいと思います。

議論の中で、用途地域、これは都市計画の制度でございますが、こういった制度や地区計画で規制できないのかというご議論がございましたので、その辺の制度についてご説明いたします。

まず、「用途地域」でございます。これは都市計画の一番おおもとなる制度でございます。いろいろな用途の建物が混在することによりまして都市問題が発生する、それを解決するためにこういった用途の規制を地域の状況によってかけて、それによって都市のルール化をはかろうという制度になってございます。これをかけることによって用途の規制が行われております。現在の用途地域は12種類ございますが、豊島区では8種類が指定されております。実際は「都市計画法」と「建築基準法」という2つの法律で複雑に絡み合いながら、用途の制限をしているということになっております。この表をご覧くださいますと8種類の用途地域が標記されてございますが、左の「第一種低層住居専用地域」から右にいくほど基本的に規制がゆるくなってございまして、が建てられる（建物の）用途、が一部規制がある用途、は建てられない用途となっております。ここで見ていただくとわかると思いますが、用途の中でですね、一番上の「住宅、共同住宅、寄宿舍、下宿」、その下の「住宅で事務所、店舗等を兼ねるもの」、この辺が住宅にからむ用途でございますが、これくらい大まかな規制になってございまして、ワンルームがいいとか、ファミリー型がいいとか、そういう規制は、こちらの制度ではとれないということになっております。

次に2ページ目をお開きいただきたいと思っております。今度は「地区計画制度」です。こちら都市計画法に基づく制度でございますが、用途地域が全国一律の法に基づく規制ということで、これでは細かい地域のルールづくりができないということで、用途地域を補完する制度として誕生いたしました。まだまだ使われているところは少ないんですが、これからは主流となってくると言われております。これは法律の制度の問題で、地区計画だけでは個別の建物を建築審査の段階で規制するということはできない法体系になってございまして、この地区計画をかけた上に別個に各自治体で「建築条例」というものを定めまして、建築確認の段階で適・不適が判断されるという仕組みになってございます。建築条例と太字でかかれておりますが、こちらはかなり細かい規定を設けられるという制度になってございまして、ワンルームについての規制も実際制限しているところがございます。ただ、全体の規制の中ではですね、事例としては非常に少ないということになってございます。（2ページの）表の2の「建築物等の用途の制限」、ここで、項目を決めて制限するということになっております。例えば、ワンルームで30平方メートル以下の用途のものを禁止するという決まりをつくり、建築条例を制定すると、それに沿って建築確認を行いこれに合致しないものは確認がとれないということになります。次に、3ページですが、地区計画自体を活用している区も少ないんですけども、世田谷区ではかなり積極的に活用してございまして、その中でもワンルームにつきましても世田谷に事例がございましたので、こちらにまとめてあります。ただ、世田谷の事例は、まだかなり農地がございまして、これらのオープンスペース



に建物が建てられるように区画整理事業を実施しているところ、これから建物を建てようというようなところですね、これらに適用している事例については30平方メートル未満を制限しているように、これからのまちづくりということで面積も割と広くしています。あと、かなり高級住宅街もございまして、そういったところは30平方メートル未満とか29平方メートル未満といった制限の事例がございまして、ただやはり既存市街地ですと、18平方メートル未満といった形で、実際豊島区が指導要綱で指導しているよりも小さい基準になっております。すでにワンルームがあるところに定める場合は、権利者の合意という前提がございまして非常に時間と労力がかかるということになっております。

以上でございます。

幹 事：

続きまして、「資料2-4」の4ページ以降でございます。前回の議論の中で住宅付置ですとか、開発協力金という制度も他区では見られるのではないかとのご指摘を受けまして、23区の中で現在、住宅付置義務を行っている区を中心に資料を整理したものでございます。

(以下、他区の例につき次の要旨のとおり紹介)

・4ページ～7ページ 「本来的にワンルームマンションを対象としたものではないが、住宅付置制度の中で住宅の広さの下限を指導しているもの」として、千代田、中央、港、新宿、文京、台東、品川。もともとバブルの時に事務所ばかりが建設され住宅の供給がなかった区の苦肉の策。事務所ばかりではなく、一定規模以上の土地建物の開発・建設につき一定規模以上の広さの住宅を付置するよう指導をしている。「開発協力金」については住宅の付置が難しい場合に協力を求めるところと、一定規模以上の開発には住宅付置にかかわらず協力を求める区がある。

・8ページ 「ワンルームマンションを対象として、住戸面積の下限を指導するとともに、一定のファミリー向け住戸の設置を指導しているもの」として、世田谷区を紹介。世田谷区ではワンルームマンションの定義を「3階建て以上、12戸以上(商業系地域では15戸以上)、住戸専用面積40平方メートル未満」とし、住戸専用面積の下限を25平方メートル以上(商業系地域では21平方メートル以上)とし、それが延べ面積で1,500平方メートル以上で30戸以上のものとなる場合に、40平方メートル以上の居室を一定割合以上付置させることを指導している。ある意味でワンルームの抑制とファミリー向け住戸の供給を同時に行っている。

・9ページ～11ページ 「一定のマンション建設を対象として、住戸面積の下限を指導するとともに、協力金を求めているもの」として、江東区の例を紹介。前回の意見で江東区の例を学んだ方がという意見もあった。江東区では、戸数が「20戸以上かつ3階建て以上のマンション(ワンルーム等は問わない)」については、住戸専用面積に「誘導面積」を設けている(たとえば単身用でも37平方メートル以上)。そして、30戸以上の建設には1戸あたり125万円の「公共施設整備協力金」を求めている。これは、急増するマンション対策として、バランスのとれたまちづくり、公共施設への受け入れ、良好なコミュニティ形成が阻害されることを懸念しての施策である。さらに、法定外税の検討も引き続き行うこととしている。

以上です。

## 幹 事：

続きまして、「参考資料」につきまして1と2については私の方から、3につきましては別の幹事から説明させていただきます。これらは前回の部会の議論の中で委員の皆様からご要望があった資料ということでお示しするものでございます。

まず始めに「参考資料1」でございます。前回の議論の中で、豊島区は専修学校・各種学校などが相当多いのではないかとということで、それらが単身者向けの住宅に関連してご意見ということで出されました。その実態を調べていただきたいというご要望がございまして、23区の状況を調べたものでございます。この中では豊島区の専修・各種学校は校数としては3番目、しかし定員としては千代田区に次いで4番目という状況となっております。定員を基準にしておりますので、実際の通学者数はちょっと把握ができません。またどれだけの学生が実際に豊島区に住んでいるのか、あるいは他から通ってきているのか、その辺のところも実態については調べることはできなかったということでございます。

それから「参考資料2」でございますが、これは前回ご説明した資料の中でも、最近特に分譲型のワンルームマンションが近年増加してきており、豊島区内にも約200棟、7,900戸が供給されてきていると。それをふまえて委員の方から、「最近、特に高利回りといった広告で宣伝されるような利益誘導型のワンルームマンションが急増していて、このままでは地域コミュニティが希薄化するし、商店街の活気も薄れるのではないか」という不安の声がございました。それをふまえて所有者と居住者が異なるような実態といったものはどうなっているのか、その辺のところの調査ということでのご要望をいただきましたので、それにお答えする資料として今回用意させていただいたものでございます。ワンルームマンションとファミリーマンションを比較して調べて見たものでございますが、調査方法としてはいずれも、どなたでも閲覧できるもので、所有者については不動産登記簿、それから居住者につきましては住民基本台帳から調べたものでございます。調査対象でございますが、いずれも直近に建てられたもので、96年の1月から2001年の11月までに竣工したもののなかから、ワンルームマンションにつきましては25平方メートル未満の居室が総戸数の8割を占めるもののうち32棟1,377戸を抽出いたしました。また、ファミリータイプのものにつきましては、平均60~70平方メートルくらいの居室面積をもっているファミリー用のマンションで、規模別に50戸未満、100戸未満、200戸未満、200戸以上、さらには500戸以上といった中で合計9棟1,455戸を抽出して調べたものでございます。

この調査結果でございますが、ワンルームマンションの場合にはその所有者というのは区内に住まわれている方はわずか5%、63戸だけでございまして、区外が95%、そのうち他府県が実に945戸で72%を占めているという状況でございます。居住者の実態として現に住んでいる方は所有者ではない場合が多いわけでございますが、それらの方々の住民登録率が58%、半分程度です。そのうち「所有者が現にそのマンションに居住している方」としてはたったお一人という状況でございました。かたやファミリーマンションの方でございますが、所有者につきましてはファミリータイプ1,451戸中1,302戸が区内在住で90%を占めております。居住者の住民登録率も1,313戸で90.5%でございまして、所有者が現にそこに居住しているのが1,168戸で80.5%を占めております。

このような違いが如実に現れてきたところでございまして、こういったところから見ますと、区内に供給されているいわゆる投資型のワンルームマンションというのは、所有者と居住者とが異なっていると、そして現に住んでいる方々の半分近くが住民登録されていない、こういったことは他に住所を置いてですね、区内に居住するのは一時的なものとして考えられていると、そういうことが認められると思いますので、そういった意味では非常に定住性が希薄であるということが明らかだと思います。また、ワンルームマンションはそういった意味では居住を目的としない投資家に販売される実態が明らかになっているということでございまして、区内に住みたいと思っている方々に供給されているものではないということも明らかかと思えます。ということは、将来のこれらの建物の維持・管理の責任を負う所有者が結局全国に分散しているという傾向が見てとれるわけでございまして、しかもその所有者は家賃収入を目的としているので、将来の維持管理負担に本当に関心を持っておられるのか、そういった意味では周辺にお住まいになっている地域住民の方に

とりましては、将来のこれらの建物が良好に維持管理されていくのかということに対して大きな懸念があるのではないかと思います。私どももこういったマンションがどのように広告されて分譲されているのかということで、広告なども調査いたしましたけれども、これらの投資型マンションにつきましてはいわゆる「修繕積立金」というのが非常に低く設定されております。そういったことで20年後30年後の大規模修繕の必要が生じたときに、このように責任を負う所有者がですね、全国に分散しているような形の中で、果たしてそれが良好に維持されていくのかどうか、こういった部分についても周辺の住民の方にとっては大きな不安材料になってくるのではないかと思います。

次に、(3ページに)お示ししてありますのが新聞記事を掲載させていただきましたけれども、この傾向は豊島区だけに特有の問題ではないということが平成13年10月18日付の日経新聞などにもございまして、非常にそうした利殖を目的とした投資型のマンションというのは首都圏に供給されている。特に利便性の高い23区、その中でも山手線内に集中しているということが書かれてございまして、また、ゼロ金利時代の利殖あるいはペイオフ対策ということで高利回りを強調した販売形態に投資家が集まっていると、このような背景から都心に多くの狭あいなワンルームマンションが供給されてきている実態について、その一つの背景というものがこういったもので示されております。

それから(4ページに)地図をつけておりますけれども、今回調べましたワンルームマンションとファミリーマンションの区内の分布でございまして。黒い丸が調査したワンルームマンション、白い丸がファミリーマンションでございましてけれども、このワンルームマンションにつきましてはどこかの地域に特定して集中しているということではなくて、大体全区的に散らばっているということが見てとれるかと思えます。そういったことからすれば、特定の地域に集中しているわけではなくて、ある程度道路に面していれば今後どの地域にも建設されるという可能性はあるのかと思われまして。こういったことが区内にいわゆる最近急増している投資型マンションが販売される実態というものを、所有者と居住者を中心に調べてまとめた資料でございまして。

幹事：

最後に、「参考資料3」でございましてけれども、こちらは豊島区の地図が上と下にあるものでございまして。前回の検討会の中で、「木造集合住宅の床面積について課税資料等をもとに確認することができないか」というご指摘がございました。これは東京都の都市計画局の資料なんですが、これは課税資料を元に作成されたものでございまして、それを平成6年と13年という形の変化を見たものでございまして。この真中のところの凡例の左側に小さな表がございましてけれども、ここでご説明します。木造の集合住宅につきましては平成6年の段階で105haでございましたものが、平成13年には95haということで、マイナス10haということになっております。一方で、非木造の集合住宅につきましては平成6年当時190haであったものが大きく増大いたしまして(平成13年には)275haになっており、85ha増加したという状況でございまして。木造の集合住宅につきましてはこの地図でご覧いただけますように、池袋、大塚といった駅を中心にしてではございましてけれども、全区的に減少していると、これは当然の結果であるかも知れませんが、木造のものはですね、だんだん供給されなくなってございまして、次第に減少しているということでございまして。それから下段の方は非木造ということで、耐火等の集合住宅でございましてけれども、こちらの方はですね、ここには道路等の名称が入っていないんですけれども、幹線道路とかたくさん容積が使える道路の沿道地区を中心に増えているということが見てとれるかと思えます。

以上でございまして。

部会長：

それでは、資料の説明をいただきましたけれども、資料につき質疑を行いたいと思います。ただいまの説明は前回出されました要望について集めていただいた資料の説明だったかと思えますが、何かございましてか。

委員：

まずですね、(ワンルームマンションの)所有者の大半は他府県と、これによって将来的な補修または管理等に不安があるということなんですが、これはどういう根拠をもってそう言われるのか。私どもはもちろん会社によって若干の差はありますが、当社においても、またS社さんにおいても売却したものは個人オーナーさんから全部「管理委託」を受けまして、1棟管理全部それぞれの会社がほとんどやっております。それから補修積立金、これは確かにバブル以前非常に安く、管理費も安く、非常におさなりの管理をやっていたことは事実ですよ。ただ、ここへ来て、平成に入りましてバブルの崩壊以降、現実には平成7～8年頃から私ども業界が積極的に事業計画を挙げてディベロッパーとして、マンションをつくってきた、その段階におきましては、管理費・積立金は当然、10年20年の補修計画を全部オーナーさんにお示しして、10年後20年後はこれだけの積立金、金額で、こういう補修をやりますよということまで徹底してやってるんですね。ですからその明らかに全部一体化してワンルーム云々ということじゃなくて、今現状、今後我々が供給するマンションというものを、また管理等そういうものを含めて、今後我々の業界は努力して、本当に皆さんに受け入れられるような商品をつくって、また管理等も近隣の皆様は過去のバブル以前の状況を言いますと、誤解が非常に生じたことも事実だと思うんですが、ただ、今、これから我々が供給するものについてはちゃんとしたポリシーと、それからオーナーさんを将来までしっかりとちゃんとした利回り・安定収入を得ていただくための最善の努力をしていると、このことは是非強調しておきたいと思います。それに対するですね、立証ということであれば私どものパンフレット等、補修積立金についても全部入っているパンフレットもございますので、参考資料として次回ご提示したいと思います。ファミリーマンション以上に神経を使っています。

それから、高利回りを強調しているとおっしゃっていましたが、これは非常に心外でしてね。我々が管理費等を全部差し引いた中での利回りを我々はアピールしているんです。もちろんワンルームでもどんな業者でも、全部が全部、会社が全部、業界が全部正しいとは思いません。ただ少なくとも、そういう悪い事例をあたかも業界全体のようなおっしゃり方は承服しかねます。それから、所有者は他府県ということに対する不安というのは私には理解できないんですよ。当然私どもはですね、なぜこういうことが言えるかといいますと、以前は管理というものはあくまで販売のための戦略だったんですよ。確かに、バブルの最盛期。ほとんど管理等の意識なく。ただ、管理が赤字垂れ流しの、単におさなりの管理をやる会社であればこれは当然、未来永劫、その建物はいい管理はできないでしょうけれども、今は私どもも別会社がありますから、そこで約4,500戸の管理を行っています。この管理をいただくことによって我々は非常に大きな安定収入をあげられているわけですよ。これはS社さんも一緒です。S社さんはこれが1万5～6,000戸あるでしょう。非常に大きな収入をあげています。そういう健全なビジネスの中で、その建物の賃貸管理をさせていただくことによって収益をあげる、非常にいい循環で私ども業界はお客様とのいい関係を築いていることをご理解いただきたいと思います。

部会長：

ただいまのご発言・質疑の中で、区の説明につきまして他府県に所有者がいるからといってそれをマイナスにとる必要はないではないかというご意見、それから管理につきましては、これは業界全体として昔よりずっと良くなっているというご発言だと思います。全体として今のご発言は、ワンルームマンションが長期的なコミュニティづくりということにどのように係わっているか、貢献しているのか、あるいは問題があるのかという論点の中に入ってくるかだと思います。

委員： よろしいですか。確かにワンルームというのは永住型ではございません。大体平均スパンで3年ぐらいで入居者は替わります。そういう意図の元に当然つくられているわけですから。ただ、定住はしませんけれど絶えずその部屋には単身者が入ってくるんです。当然、先日も申し上げましたように85%が社会人です。学生は15%です。これは資料もございませぬ。私どもも豊島区ではそう多く分譲はしておりませぬが、S社さんにもそういう資料はあるかと思ひますが、入居者の大半は社会人です。その部屋があけば当然社会人が入ってくるんです。これは区にも活性化を促すことになりませぬし、決してそれがマイナス要因だとは私には思へないんです。

以上です。

部会長： はい、つまり「定住だけがコミュニティではない」と「入れ替わりがあることも必要ではないか」というご意見かと思ひます。

それで、資料についてご質問という形では、ございませぬでしょうか。

委員： 資料についてちょっと疑問を感じる箇所がありますので、次回にでも確認をとっていただければと思ひますが、「資料2-4」で、ワンルームマンションの規制、指導に関する手法についてありますが、その2ページに「地区計画制度」の説明がございませぬ。その文章の中でちょっと読み上げさせていただきますが、「『地区整備計画』における『建築物等の用途の制限』の中で、住宅の専用床面積の下限を定め、さらにその内容を『建築条例』で定めることにより、ワンルームマンションの規制を行うことは制度上可能です。」とあるんですが、これは本当にそうなのかどうかということが疑問です。つまり、用途の規制はありますけれど、ワンルームマンションといわれるものの「住戸部分の専用床面積」、これは用途じゃありませんので、専用床面積の規制が、「地区整備計画」並びに「建築条例」に当てはまるのかどうかというのが、私、疑問に思ひます。

それから同じ資料の8ページに世田谷区の事例がございませぬ。で、この中の内容というところに「ワンルーム建築物におけるファミリー向け住戸の設置」とありまして、その最後のところなんですが「50平方メートル以上となるよう努めなければならない」とあるわけですね。ちなみに実績は書いてございませぬ。「努めなければならない」というのは通常、「行政指導」の表現なんですね。一方、「制度上、規制が可能なんだ」ということは「公権力をもって命ずることができる」という根本的な違いなんですね。

部会長が整理してくださった（資料2-1の）「論点整理」に戻りますと、どの部分の議論かと思ひますと、「（5）課税よりも都市計画の見地からの規制等のほうが適切ではないか」の1. 課税という間接的抑制策よりも、直接的な規制のほうが効果があるのではないか、のA、条例に基づく規制に対する法的な限界は、どうなっているのか、というこの部分に係わる議論ですので、念のために恐縮ですが勉強不足なものですから、この辺を新ためて確認していただけたらと思ひます。

以上です。

部会長： その点については、これは次回でしょうか。今の時点で回答が可能であればどうぞ。

幹事： おっしゃいますように、面積の規模を規定して用途の制限ができるということは条文上ありませんけれども、（資料2-4の）3ページの世田谷区とか、これを使って規模の小さいワンルーム的な用途を規制して、既に条例をつくっているところも結構ございませぬので、それが裁判になった例というのはございませぬ。一般的には使えるという理解になっております。もう少し正確な法律上のものについては次回までに調べておきたいと思ひます。

幹事： それから、ご指摘の2点目のですね、世田谷区の条例、確かにおっしゃるとおり（資料2-4の）8ページにあるものは他と違うところは「条例」であるという点でございませぬ。ただ、「努めなければならない」という表現は条例の条文にその通り書かれてありまして、どちらかというところ「権利義務を定める」というところまでいっていない、言わば「指導要綱の条例化」といったような趣旨かと理解しております。

委員： 今、幹事両名が説明しましたけれども、（資料2 - 4の）3ページの方はですね、「法に基づいて条例化」されるもので、根拠は法令にあるわけです。8ページの条例は名称が違いまして、世田谷区がつくった独自条例です。指導的な「こういうようにしてくださいよ」と、いう条例です。最初のは法体系に基づいており条例違反はイコール法令違反である、というような規制をするものです。そして、一方は強制力がないということです。

委員： ちょっと関係法令だけわかればと思うんですが。

幹事： よろしいでしょうか。まず「地区計画」については「都市計画法」で定められております。それからこれに伴い「建築条例」を区で定めなければいけないんですが、そちらについては都市計画法に従って「建築基準法」で決めておりましてそういう条例を「つくることができる」ということになっております。

それから（資料2 - 4の）8ページの世田谷区の条例につきましては、これは地区計画に基づく建築条例とは全く別個のものでございまして、区独自の、法律に基づかない条例ということで、双方の関連はないということでご理解いただきたいと思えます。

委員： 私の疑問はですね、都市計画法に「共同住宅の住戸の専用面積の最低限を定める」という規定が本当にあるのかどうか、もしあったとすれば建築条例を制定することによって、そのマンションの建築計画は建築主事あるいは指定確認検査機関の「確認」の対象になるんです。したがって、その専用床面積の規制がもし現にあるとすれば、これを満たさない建築物については建築確認がとれないということになります。建築ができないということです。ですからもしご説明のように、世田谷区が都市計画法に基づく建築条例を定めたとするならば、それよりもやわらかい「指導要綱」の内容をもった条例で対処する必要はないと思うんですね。

委員： 地区計画は、地域を限定して、住民の合意のもとに決定するということなんです。容積ですとか建物の高さとかさまざまなものを制限すると。これは法体系に基づくものです。（資料2 - 4の）8ページの方は、住環境条例といいまして、こちらは（世田谷の）全区的に「指導条例」というような位置付けで行っているものです。

部会長： はい。その点につきましては、また（資料2 - 1「論点整理」の）（5）の方で議論になるかと思えます。

他に質問はありますか。

委員： （先ほどの幹事の説明に対して）認識がちょっと違うんじゃないでしょうか。これは一番大事な事です。所有者が外部にいる、だから悪い、管理できない、そうじゃないんです。管理者と、賃貸している人の関係ですね。もし家賃が入らなかつたら、変な人だったら大変なんです。自分でやるよりもはるかに厳しい審査をして入居させるわけですね。取りっぱぐれもない、保証人もたてるし、調査もします。人様の物件の依頼を受けているわけですから。ですからそこに話を持っていくのはおかしい。それからまた、現在の投資用だとか、ビルだとか、ファミリーマンション、全部持ち主がどんどん替わっているのです。もう三菱銀行は全部売ってしまった、NECも管理させる、本社ビルをですよ。それからファミリーマンションの証券化とか、ですから持ち主と投資家とがどんどん投資している。利回りの高いところに向かってお金は動いていく、これは経済の一つの流れなのです。ですからその辺の今の現実の流れに対して、貸す人、借りる人これが責任を持って、だれが責任を持つか、ということに重点を置いていますから。ワンルームに入るのにも最低5～60万かかります。なんだかんだ足して百万円ですよ。だからいいかげんな人は入らないのです。我々の(ワンルーム)マンションには、その辺ところをご理解いただきたいと思えます。

部会長： この会議は別にワンルームマンション自体を良い悪いと議論するわけではございませんので、あくまでも豊島区のコミュニティづくりにおいて、ワンルームをどう位置づけるか、あるいはそれに対する抑制といいますか、そういったものを果たしてどう見るかということですので。



- 委員： 部会長、そうはおっしゃいますけれど、結局は「ワンルームは地域に貢献していない」という論法の中で来られると、我々もどうしても反論したくなりますね。
- 委員： そういうご意見でしたら、若者が居住するのが良いか悪いかという議論をしたほうがよいと思います。やはり若い人がたくさんいますから、若者が良いのか悪いのか、そういう議論のほうがよいと思いますよ。
- 委員： それから先ほどの資料（参考資料2）中の1996年から2001年の6年間で25平方メートル以下対象が1,321戸ですよ。これを年で割りますと221戸。そういう数字であること、ですから課税をしてその税収をファミリーの供給に充てる、という元々の根拠が非常にないんじゃないかと。
- 幹事： ちょっとよろしいでしょうか。誤解がないようにしておきたいのですが、先ほどの資料の中では、あくまでも最近竣工されたものを抽出したというだけでございまして、全戸を対象にしているわけではないわけなんです。今まで200棟7,900戸のストックがあるということは前回の資料の中でもお話ししました。最近建てられたものの傾向で、所有者とそれから現に居住者というのが食い違いがあるのではないかと、というご質問があったので、実際調査したということであります。それからちょっと誤解のないように確認させていただきたいのですが、私どもは、現にそこに居住している人たちが、どうこうということを行っているわけではないんですね。その地域の中でですね、このようにワンルームマンションだけが大きく増えてくるといえることは、その地域の中に生活を支える基盤になるのは住宅でございまして、多様な人たちが住めるような住宅というものがバランスよく供給されていれば、こういう問題は生じないということなんです。それともう一点、ワンルームというものが将来にわたって維持管理できるかということ、結局のところこれは所有者が法的には責任を負うわけです。出席の委員の方は分譲する会社ですので、アフターケアとして維持管理の方を請け負う関連会社をお持ちかもしれませんが、最終的にですね、これを補修、更には建替えをやっていくのは法律上は所有者の責任ということになってくるはずなわけですね。現実に私どもがいろいろな広告などを調べたところ、ファミリー型マンションの修繕積立金が7～8千円くらい、月々ですね。それに対して、ワンルーム型の場合は、一般に広告で出されてきているものを見ますとだいたい修繕積立金というのは月に1千数百円、というかなりの隔たりのある、ということが将来にわたってですね、30年後そういったところで地域でどういうふうな状況になっているのか、大規模な修繕が必要になった時に、新たな負担ということも当然ありうるわけです。そういったときに全国に分散している所有者が合意形成することも困難だろうと、その辺のことが問題になりはしないかということで分析したわけです。
- 委員： すみません、ワンルーム（の修繕積立金）が1千数百円かどうかは私、チェックしますが、広さとバランス、これが、ファミリーは7千くらい、ワンルームは1千数百円、こういう表現の仕方はやめて欲しいですね。広さによって当然違うわけですから。そういう話し方になってしまうのは、ひじょうに不愉快なんですね。20平方メートルと60平方メートルでは3倍違うのです。もちろんワンルームのほうがコストは若干かかります。
- 部会長： わかりました。それにつきましては、資料をそろえてご提出いただいて、皆さんにお配りいただきたいと思います。
- 委員： 今の問題に係わるんですけども、部会長の論点整理（資料2-1）の(1)(2)に当たると思いますが、ワンルームマンション一般の問題と、豊島区独自の問題とを切り分けたほうが良いと思います。今、豊島区の方から説明があったのは、ワンルームマンション一般の問題の話で、豊島区独自に税をつくるということになかなか結びつかない。今回、豊島区においては、東京都全体の中で比べると、ワンルームという単身向けの比率が突出して高くなりつつあるということを問題にしているのであって、ワンルームマンションにおける管理問題への対策を目的にしているわけではないということを私としては確認しておいたほうが良いと思いますが、どうでしょうか。

部会長：

ご発言が、質疑というよりもだんだん議論の方に入ってきておりましたですね、実は（資料2 - 1の）論点整理の(1)(2)のほうに入ってきてしまっているということでございます。ですから、ただいまご発言になっている委員の方々、またはご発言になっていない方もおられますので、まず最初の論点のほうにもう入ってしまった方がいいのかと思います。それで進めていった方がよろしいかと思います。（資料2 - 1の）まず最初の(1)の安心して定住できるまちを造る、これは豊島区のことであるわけですが、そういったことにつきましてご意見がありましたら発言いただきたいと思います。

委員：

今の繰り返しなのですが、安心できるというか定住できるというか似たような、認知された一つの認識だと思っておりますが、このまちに住んでいて、ワンルームに例えて絞ってみますけれども、住んでいる人が表札を出していない、あの人はどういう気持ちで住んでいるのだろうか、目的がはっきりしないで、なぜ表札を出さないのか、なぜ町会に入らないのか、なぜ会話をしないのか、なぜなぜがひじょうに多いのが、私はまちづくりをやっておりまして、そういう意見が結構出るんです。そういう事に加えてさらにごみのルールは守らない、区が一所懸命やっている資源ごみのリサイクル、これを無視する。そういう人が結構一つのマンションに住み始めた場合に、近所の人々がひじょうに不安になってくるのです。会話はしないし何語だか分からないし。その中で今日のお話のデータ（参考資料2）の中に、住民基本台帳に登録されている方の人数と、登録されていない方の人数にえらい差があるのです。これは登録されていないということは、ある意味では、「幽霊区民」という表現を使ってもいいのでしょうか、言葉を作ってしまうのですが、幽霊イコール登録がない方というのは、区役所の方に教えていただきたいのですが、いわゆる区民税を払わなくて住めるということなのかどうか、お伺いしたい。あるいはそういう意味ではないのだということなのか、その辺は次のステップの考え方に影響するのですが、登録があるない、それによって今度まちに住む時に、安心して住みたい時に、オウムの間人なのか指名手配の間人なのか、会話はしないし黙っているし、ひじょうに気味が悪い。それがだんだん建物が古くなってくると、先ほど話が出てきましたが、管理費の問題とつながるのでしょうけれども、いわゆる建物がスラム化する、ということにつながるのでしょうね。そういう意味で住んでいる人の気持ちが、もう少し近隣住民と会話が取れるような安心して住めるようなまちになって欲しい。表札がないから当然警察だって、皆さんご存知の通り巡回カードがありますよね、これは何のためにあるかということ、表札がなければ誰か住んでいるのでしょうということ、当然警察は区と一緒に連携を取りながらああやって誰が住んでいるのだろうという形で確認に行くんですけども、それも我々からすれば一種の不安材料なんです。何も見えない。もちろん警察は見せてくれないらしいですけれども。あれは警察独自の何かデータにするらしいんですが。今の時代に住んでいる人間の不安という一断面を申し上げたので、これはワンルームだけがこうというわけではなく、もちろんアパートもありますし、ファミリーマンションの中にも当然あると思います。なお、私が清掃事務所に行って聞いた限りでは、（ごみを分別・収集するための）結構な数字（金額）が出ているというお話でした。

部会長：

まず確認として、住民登録されていない方というのは、税の関係はどういうふうになるのですか。

幹事：

住民登録をされていませんと、住民税に関しましては、1月1日現在の住民登録をされている方々に課税されますので、住民登録のない方は課税されません。ただその方々が住民税を課税されていないということにはなりません、必ずどこかに住所を定めているわけですね。ですから働いた分に関する住民税はその自治体に入りますので、あくまでも私どもは住民税が入らないか云々ではなくて、その関連もありますけれども豊島区に入ってこないのは事実ではありますが、要するに定住性が希薄であるということをお願いしたかったわけでございます。

委員： 今の件でまさしく私はごもつともだと思えます。区民の分裂についてある一つの段階からかなりその管理状態、マンションのグレードも含めてすべてかなり一斉の大きなターニングポイントがあった。その以前のを先に発言された委員の方は意識されておっしゃっているのだと思うのですが、直近のものでは管理人がごみの分別をやっております。それで入居者、実際私も女房にごみを分別するようにいわれます。ましてや若い方がですね、そうは完璧にはできないのは事実です。だから管理人が全部分別して、ごみの収集・回収をやっております。昔のようにまったく管理人がいないでゴミも集積場まで投げっぱなしというようなことは、現状はないです。その辺は一つご理解を願いたいと思えます。それと、表札の問題はもちろん姓だけ出せば、男性か女性か分からないので問題はないのですが、いろいろな意味で防犯上もセキュリティーかなりしっかりしたものを作ってはいるのですけれども、女性が「表札は出したくない」という意識も若干あるのです。それから、まさしく会話がな、コミュニケーションが取れない、これはやはり昔からおじいちゃんおばあちゃんが若い人を他人の子も怒ったりして協力したように、これは地域のおじいちゃんおばあちゃんやまたは高齢の方が、色々なことを若い人に教えていく、日本人としての心構え、またコミュニティの取り方、これは、それぞれが努力して会話しようとしていないというのを私も感じます。それを我々が今度若い世代に伝えていくべき、我々それぞれがコミュニケーションをとって教えていくべき事じゃないかと思えます。また会話がなということだけで片付けてしまいますと、ひじょうに大きな我々の世代と若い人たちとの距離が生まれます。

委員： それでですね、世代の違いはあるにしても、これから豊島区に住んでいただく以上は、豊島区独自のそう言う「いい環境の街」、よその区の事を真似する必要はないですから。豊島区独自のいい環境をつくる、安心して住める、こういうまちづくりにやはり皆さんが力を貸さないといけないんじゃないかと。さっき町会の話をしましたけれども、一昨日災害訓練がありましたね。ああいう時はどっちかという町会を通じて災害を知り、飲み物などいろいろな物が来るわけですけども、このように住民登録していない人の場合、頭数の中に入らないですよ。いろいろな人が住んでいる、表札見たって書いてないし、ところがいざとなれば出てくるだろうし、そういう時に知らん顔も出来ないし、住んでいる、まちにいるんだよということになれば、いざという時に頭数に入れなくちゃいけないし連携もとらなくては行けない。そういう意味で災害のことも含めてもっとこう、何ていいますか会話、お互いの信頼関係、やっぱりお仕事されている皆さん方の応援がなとなかなか田舎から出てきた人がワンルームに入った時に、東京の姿ってわからないんですよ。

委員： そう言う意味では、（参考資料2のワンルームマンションでは）住民登録は豊島区に58%しかしていないですね。さっきの資料を見ますと。じゃあたとえば、新宿でもどこでも全部同じ現象だと思うんです。ただどこかの県外、地方だとは言いません。日本全国、東京都内おそらくたくさんあると思えます。これは社会が受け入れるべきであって、ワンルームに特化して云々でなく、学生さんが地方から出てきて住民票はその地方に置いてある、その代わりに豊島区に住民票を置いていて新宿区に住んでいる人もいるかも知れない。そう言う意味では実態は分かりませんが、さらに本人が登録しないと。やはり豊島区に住んではないが、住民登録している人もいらしゃるのも事実です。ですから、それでイーブンになるかどうか分かりませんが。

委員： やっぱり、不安材料になるものがたくさんありますから。

委員： これは、お見せできないのですが、この入居者を一読いただければしっかりとした身元の、およそ犯罪には縁遠い方ばかりが住んでいることも事実です。

委員： 多分、その資料はですね、結構大きいしっかりした建物だと思いますが、15戸未満の小さいマンションだとか、いわゆる小さいアパート、これからもできるかも知れませんが、そういうのが結構、地域住民との軋轢を起こす可能性があるし、そのへんの、こういう時ですから、逆にもう1回見なおしをしないといけないと僕は思うんです。

委員： 今これから建てるものは違うんです。皆さんの御理解いただけるようなものをつくっているのも事実なんで、なにか資料として御覧いただけるものがあればお持ちします。

部会長： 「安心して定住できるまちを造る」という点ですが、ワンルームマンションと管理についての問題、あるいは住民の方々への不安ということについてやりとりがありました。ただし区の方針として家族世帯、先ほどインセンティブの話がございましたけれども、家族世帯の定住、あるいは住み替えを促進する、あるいはそれを増やしたいという方針につきましては、もちろん我々は区議会ではございませんが、これは我々委員としましてはどうなのでしょう、これを理解するという考え方でいいのでしょうか。ここで論点整理の(1)-1になりますけれど、もし、これによろしいのであれば、前回の議論では治安の問題でありますとか、学校関係の問題とか、総体としてこの区の居住性と申しますか、安心して住める定住性を高めたいということについては、私はこれは悪いという委員はいないと思うんです。こういう事を含めて、実質的には、話は(論点の)(1)といいながら実は(2)にしている訳でございます、ワンルームマンションの数がこれからも増えるんではないかという区の予想があって、それで少しでも抑制したいというのがこの税構想の出発点であります。ここについての議論に移りたいと思いますが、よろしいでしょうか。

(一同了承)

そうしますと、ワンルームマンションの数が多いために住宅ストックのバランスが失われつつある、また失われているというのが区の考え方という形でよろしい訳ですね。これにつきましてご意見をいただきたいと思えます。

委員： よろしいでしょうか。豊島区が前回もちょっと話があったと思うのですが、小学校、中学校の統廃合がなぜかというときに、子供の数が減ってきた事が言える。横ばいですと安定していれば別にそう言う問題は起こさないんですけども、いわゆる少子化等も実は、住みにくいかファミリーとかが住める状態になってないということからだんだんに出ていってしまうし、入ってくる人はいないというようなことなんです。そのために、小学校の統廃合、跡地の活用方法まで行政サイドで考えてくるんですけども、私らから見れば、やはり昔の豊島区のファミリー世帯のたくさんあった姿が、豊島区の本来の姿じゃないかと思えますから、この議題に有りますようにファミリーマンションを呼び返すというか、呼び戻すという策を講じるためにできるだけ、一つの建物の中にワンルームの制限とファミリーマンションの制約。あるべき姿をやはり絡ませたまちづくり。絶対に駄目という事ではないのですが、やはりファミリーマンションを呼びおこすというのが、私は大事だと思うんです。そうしないと地域の人の会話も(無く)、まちはさびれていく。それはもう、もちろん中央区を御覧になればわかりますけど、住んでいる人は非常に少ないですよ。ああいうまちで、まちの会話は、なぜ無くなっていくか、あるいは人が住んでいないですから。考えられない。ああいう風になりたくない豊島区と私は申し上げたい。

委員： 中央区は大変な勢いで住宅が増えています。ファミリーマンションがですね。「都心回帰」ということでね、マンションの需要がかなり増えています。

委員： ワンルームマンションは豊島区は減ります。これははっきりしてますよ。今増えておりますのは、港区、千代田区、中央区です。これがどんどんできています。我々どっちを選ぶかといいましたら千代田、中央ですよ。ですから、ファミリーマンションを増やす政策をとらないと私は無理だと思うんです。ワンルームマンションを叩いたって、「じゃあワンルームマンションをやめます」といったって、千代田区中央区へ増えていく。我々何のために一生懸命反対しているかということ、この税が通ってしまうと他に感染するからですよ。よその区に。いま増えているのは青山、麻布、赤坂の3Aで、即日完売ですよ。2~3日で売れちゃう。ですから豊島区はファミリーを呼びたいならファミリーマンションがどんどん来るような政策を出していけばいいんです。まとまった土地がないということも考えて。その辺のところが一番大事な議論だと思います。

委員： むしろファミリー住宅の供給をするためのゾーニングを逆に決めて、「このゾーンについては規制緩和しましょう」と、そういう誘導をしますとコストが下がる、家賃も下がるわけですから、それによって戸数が増えていく。むしろワンルームを規制するというよりも、ファミリーマンションの規制緩和ということを実際に考えると、ずっと他の区より安い利便性のいい、また借りるにしても当然安いものが供給できると思うんですね。

委員： ちょっとよろしいですか。先ほどの委員の方から「豊島区はワンルームマンションは減っていく」というご発言があったんですが、その根拠があればお示しいただきたいんですが。

委員： やはり、港区とか、渋谷区の方がいいんですよ。便利なんです。会社にも近いし、こんなこといっても何なんです、イメージ的にもいいんです。そういうものに若者も、それから投資家も。特に中央区、千代田区は増えてきている。だって会社歩いていけるんですから。

委員： ただそれはそちらが便利だということで、豊島区が減るということではないですよ。

委員： 比率の問題ですよ。我々の会社で20棟のうち、そのうち豊島区は2棟ですよ。あとの18棟は渋谷、中央それから港区、こういうところです。ですから、今まであまり都心にタッチしてこなかったんです。でも都心は今はお店がみんなやめてしまって、50坪から100坪の土地がある。そういう土地ができるとワンルームには手ごろですから出来ると。そうすると法人が借りるんです。女子寮としても借りますよ。交通費がいらなくなるし、会社まで5分になりますよと。社宅・女子寮、そういったものにもなります。そういう我々の業界のデータを調べても、やはり今いったように都心で増えていますから。心配することはそんなにないと。

委員： 今のは傾向というお話しで理解しました。

委員： そうです。

部会長： ご発言がいろいろでていますけれども、住宅ストックのバランスのことを考えると、ワンルームを抑えるという考え方と、逆にファミリー世帯を増やすという、どっちにしても同じようにバランスは変わってくるわけです。その後の方、つまり家族世帯・ファミリーマンションを増やす方の政策をすべきではないかというご意見が出されました。それに関連してワンルームマンションの予想につきまして、これはまあ何ともいえませんが、抑制策をとるほどそんなに増えないよというご発言がありました。

全体として考えますと、住宅ストックのバランスをどう考えるかということにつきましては、これはもう豊島区、あるいは豊島区民の問題ということだと思えます。その次に解決策、つまりバランスを何対何にするかということについての政策判断になってくると思えます。政策判断としてはこの後に出てきます（資料2-1の）（4）の家族世帯を呼び込む施策、それから逆に「ワンルームマンションを抑えたい」という区の主張であれば（5）や（6）ということになりますけれども、意見は分かれてくるだろうと思えます。しかし、住宅ストックのバランスについては、これは区の考えることであるということだと思えますが、これについてはいかがでしょうか。あるいは区民が自主的に考えていくんだというようなことで。

委員： さっきと同じような話になるかも知れませんが、やはり（マンションを）建てていい敷地の面積がありますから、ファミリーとワンルームの割合をある程度決めた形でバランスの取れたまちができてくればという考え方もある。というのは、ワンルームが主体で利回りがいいとかいう話でどんどん投資などが進んできた場合、商店街などの話を聞いていますと、商店街に買い物に来てくれない、ワンルームの人は。みんなコンビニで用を済ませてしまう。それだと商店街が機能を果たせなくなってしまいます。活性化したいといってもファミリー世帯がいなくなってきた結果、商店街の力がなくなってきたということですね。非常に、まちのバランスがいい方向にいったいいですね、住んで人間から見ますと。だからやはり、若い人がいないのも困るし、ファミリーもいてほしいということになると、まあ折衷というわけじゃないですけども、ある面積に従ってファミリーとワンルームの部屋のバランスがある程度数字でですね、考えた方がいいのかなと。

委員： それはちょっと無理です。ワンルームとファミリーの混在型としますと、分譲した場合、買われる方は全く違いますから、非常に嫌がる、我々も技術的にしないんですよ。分譲できないですね。売れない。

委員： ところがそれでいくとまちが困ってしまう。

委員： 先ほどおっしゃいましたが、若い人はコンビニしか行かないと。若い人が行くような商店街をつくるしかない。ワンルームに住んでいる人がコンビニしかいかないというよりも、若い人はコンビニに行く、若い人は商店街に行かないというのが現状でしょう。ワンルームそのものにはあまり結び付けないでいただきたい。若い人という意味ですね。

委員： まあ、ファミリーの人もコンビニへ行きますけれどね。

委員： 若い人はほとんどコンビニですよ。それはワンルームマンションの居住者ということではなくて、若い人。

委員： それはプロの方の目から見ればファミリーとワンルームをミックスしたようなものは売れない、商売にならないということはあるかも知れませんが、私らまち（地域住民）から見ればやっぱりワンルームばかりじゃ困ると。バランスの問題ですよ。

委員： （年平均）220戸ですよ、豊島区でワンルーム（が供給されるの）は。

委員： 投資型ワンルームの話と、いわゆる民営借家を含めた話といろいろ混乱していますので、少し整理した方がよろしいと思うんですけども。おそらく住宅ストックのバランスを回復しようということは、投資型ワンルームだけの話ではなくて、民営借家も対象とする話でなければ筋が通らない。で、商店街の話でもありましたように利用者の問題も同じように民営借家を含めて考えなければいけないというのが筋だと思います。

委員： ファミリーマンションをつくるしかないんじゃないですかね。

委員： ファミリーマンションは敷地が300坪とか500坪とかですからね。

委員： ファミリー向けマンションの誘導施策はまさにそのとおりなんですけれど、例えばある土地活用があったときに、それをワンルームマンションとして計画するか、ファミリー向けマンションとして計画するか、今は税金の話で平等なんです。それに対して、ワンルームに1戸あたり50万課税するとなれば当然、その土地活用についてファミリー向けを選択しやすくなります。今回の課税は、市場原理のバランスを少し変えようという意味があるんじゃないかと思います。

委員： 25平方メートルで切りますとね、25.01平方メートルとか26平方メートルとかで課税を逃れられると。それで果たして抜本的な解決になるのかと。

委員： 今のお話して、我々の立場から言わせていただきますと、仮に小さなアパートだとしても、今言われたようにこれを逃れるような形で設計しますよ。オーナーの方が「税を払いたくない」と言われたら、わかりましたということで。25.01平方メートルとか、（総戸数の）3分の1以下になるようにするとかですね。



委員： それは私も前回言いましたとおり全く同感です。ですからこの基準のままで進めるのはまずいと思います

部会長： （資料2 - 1 論点整理の）いつのまにか2から3番目に行っているようすが。

委員： 根本的にワンルーム用地とファミリー用地は違うんですよ。ワンルームは50坪とか100坪でいいんです。ファミリーは最低200から300坪はないとできないんです。小さいファミリー向け、5戸とか10戸では売れないんです。非常に人気が高いんです。ですから、ファミリーマンションとワンルームマンションを一緒に考えるからおかしくなるんで、全然別なんです。

委員： それは「分譲マンション」という範囲に限った話で、一定戸数がないと販売が成り立ちませんから。そのとおりだと思います。しかし土地活用というのは、最近では「定期借地権」とか「コーポラティブ住宅」も出てきていますし、そうしたものであれば比較的小規模な土地であっても活用できる可能性があります。様々な選択肢があります。ですから、ワンルーム用地でも他の土地活用も十分に考えられると思います。

委員： ワンルームというのは委員さんもお存知のとおり、ファミリーマンションと違って建設費が高いんですよ。ハンデがあるんです。たとえばファミリーマンションと通常同じレベルのワンルームと比較しますと、今で大体、ファミリーより3～40%高いんですよ。設備等も増えますので。ですからコストが非常にかかっているんです。

委員： コストがどれぐらいかかるかとか、そういった議論は業者さんにとっては大変重要なことだと思います。ただ、豊島区としましては、土地がワンルームマンション向けに適したものがばかりあるから、全てワンルームマンションでいい、OKですよとはいかない、それはちょっと無理な話なんですね。それならワンルームマンションも何も建てない方がいいくらいです。すでにワンルームマンションは今56%という状況で、それが70%80%とまではならないでしょうけれど。

委員： いまおっしゃったワンルームマンションというのは民間借家（アパートなど）も含めた数値ですよ。

委員： そうです。

委員： それはちょっと確認しておいた方がいいです。

委員： はい。そういうことになってしまいますと、やはりまちづくりとしても先ほど住民登録している人していない人というデータがありましたけれども、それらを含めまして、やはりワンルームマンションばかりのまちにならないように豊島区・地域社会としては避けなくてはならない。その一つの手法で、いろいろ25.01平方メートル等のお話もありましたけれども、どのレベルがいいのかということは別にして、商業ベースでただそこに土地があるからワンルームをやっていくんだというのは、ちょっと乱暴な気がします。

委員： 確かに豊島区では出てくる土地は非常に狭いんですよ。100坪とかその程度でも大きい方だと思います。ワンルームに適しているといえばその通りなんですが、区で今まで行ってきた事業の中で区民住宅とか都心共同といった事業は、一宅地だけではなくて周辺の不良な土地も合わせて買い増ししまして、一定のファミリータイプのマンションができるような、そういう取組みを行い誘導してファミリータイプの住宅をつくってきたんです。現在は残念ながら豊島区の財政事情は悪いものですから中止せざるを得ない事業も出ているんです。それでもファミリータイプのマンションを何とか誘導しようとしているんですが、有効な方策がなかなかない。一方でワンルームはどんどん建ってしまうと。区ではワンルームだけを抑制しようとは思っていないんです。ファミリータイプを誘導する区の施策も考えなければなりませんし、それからワンルームを抑制するのに単に税だけでいいとも思っていないんです。いろいろな方法で何とかファミリーとワンルームというか単身世帯がバランスよく居住できるような住宅にしたいというのが根本なんです。ですからワンルームマンション税だけを方法として検討しているわけではなく、ファミリータ

イブを誘導する施策もとりますし、世田谷で条例をつくっているような、ああいったものも合わせて規制的な手法もこれから考えていかなければならないと思っています。

委員： 大きな開発をする場合、財政の方でバックアップしたらいかがですか。例えば300坪の土地があった場合に、ワンルームを建てるか、ファミリーを建てるかということになったときは当然ファミリーなんです。その方が安全なんです。300坪なら通常1,000坪（の建物）ができますね。1,000坪ということは百何十戸のワンルームができる、危険なんです、それだけ売れる自信がないんです。ファミリーマンションなら売れるんです。ですから、かなり大きな土地を開発する場合はバックアップするといった政策をとるとどんどん売れていくと、江東区みたいになる。本当ですよ。江東区にはワンルームは入ってこない。

委員： 今のお話で、江東区と豊島区の例をおっしゃいましたが、豊島区と江東区では面積にだいぶ差がありますし、地価にも差がありますよね。その辺を一気に比べるとは乱暴かなと思うんですけども。私、清掃事務所の話聞いたときに、やはりワンルームだけのマンションは非常に無差別、無分別にごみを出すと。ところがファミリー世帯のマンションはきちんと区の方策にしたがってごみと資源を守ってだしている。だからさっき言ったように、ワンルームとファミリーが一緒になって、若い人にそういう「住むことの教育」というか、会話というか、そういうものがあればいいなという意味もあるんですよ。やはり若い人と会話がないと寂しいですし、見てないと本当に何をやるかわからない。

委員： 事業としては成り立たない。

委員： 事業として成り立たないという計算根拠は、それはあるでしょう、けどもまちの人にとっては別の見方をしますから。

委員： 事業として成り立たないものをいくら論じても、これは供給されません。無理なんです。

委員： 供給されなければまた別の方法を考えなければならぬでしょうけれど。それから先ほど私が言いました「幽霊区民」ですか、要するに税金を払っていないんだろうけれども、例えばごみを出すと。そのごみの処理は誰が負担しているかといいますと、税金払っている区民が負担しているんですよ。

委員： 豊島区に税金払って住んでいらっやらない人もいます。

委員： （区外の）どこかにいるんでしょうけれども、表札は出していない、ごみは無分別に出すということは、どこかにいようとまい（住民登録がどこにあるかと）と、区のルールにしたがった生活はしていないということです。

委員： 今までのワンルームのストックを問題にされるのは大いに結構だと思うんです。でも介在してるんです、我々は管理も含めて。だから過去のストックのお話をされても、我々は現実違うというしかないですね。かつてのワンルームは管理していないということです、それは。

委員： 不動産の立場から言いますと、ワンルームに入る人は豊島区民という意識はないですよ。ファミリーの人たちは豊島区民として根付いてね、例外はありますけれど。ワンルームに入る人は採算とか全然別にしても豊島区民としての意識は何もないですよ。

委員： それだけ生活もみだれていますよね。

委員： みだれているかどうかわかりませんが、優秀な学生などもいますし、それから管理会社が一生懸命にきちんとやっているところもあります。だけど、住んでいる本人は、「私は豊島区民で、豊島区を愛している」なんて絶対に思っていないです。

委員： ワンルームというか、若い人じゃないですか。

委員： いや、家族で住んでいるところの若い人は祭り事なんかに出てきますよ。学校も行くでしょ。ところがどこかの学校を出てきて勤めるだけになってきて、豊島区のワンルーム、いやワンルームといったら悪いですけども、豊島区に来て、またすぐどこかに転勤になる人が「豊島区民だ」とはならないんです。

委員： 区民になりたいと思う人だってあるわけですよ、どこの区民になりたいという人が。

部会長： いろいろ意見が出ておりますけれども、伺っているとまとめるのはほとんど無理なのですが、ただ問題はどこにあるのかということ（資料2 - 1 論点整理の）2番と3番、実は3番でもいろいろ分かれておりますが、25平方メートル以下ということで区が出されたのは、文書で提出された委員さんの意見書にもありましたが、国の「住宅建設五箇年計画」の「最低居住水準」の中高齢単身の区分のところです。どうもこの辺がやはり参考になっていると思うんですが、意図としては25平方メートルを超えていけばいいんじゃないかと、一つの目安として出されているものです。それが0.1平方メートルでも超えれば課税を逃れるので意味がないという見方もありますが、どこかで切らなければならないということで出てきたもので、要するに意図としてはやはり家族で住む人を増やしたいということですね。その手法としては、ファミリーマンションに財政的に助成するというご意見がありますが、逆に、区から出されたのは、ワンルームに負担をいただいて、それをファミリー誘導に使いたいという目的税の仕組みをつくっていこうという考え方です。考え方の根本としては、手法は別として、ファミリーマンションなどの形でファミリー世帯を増やすべきではないかという考え方については、対立しているわけではないと思います。その理由としては、このまま住宅ストックのバランスがコミュニティづくりにとって、あるいはマイナスになっているというご意見があります。あるいはごみの問題とか不安感など、いろいろございましたけれども、そういう問題を含めて考えますと、豊島区の「ファミリー世帯を増やす」、あるいは「ファミリー世帯の割合を増やしたい」という政策・方針としてはあまり異論ということはないでしょう。問題は手法なんです。そこでワンルームマンションに負担を求める、あるいは規制をかけるとか今後の問題になりますけれども、そういうやり方をするのか、あるいはそうではなくてファミリーマンションを呼び込むための政策に全力を注ぐべきではないかという意見ですね。そう分かれていたと思います。その議論はですね、本日はもう時間になりましたので次回以降、具体的な議論として、もう今日もかなり出ていますけれども、資料を出されるという方もいらっしゃいましたので、そういうことも含めまして具体的な話は政策論ということで次回以降行っていきたいと思います。そういう形でよろしいでしょうか。

（一同了承）

それでは本日は（資料2 - 1の）1番2番についての意見交換があったということで、より具体的な話は次回からということで終了させていただきます。

事務局： それではどうもありがとうございました。次回の日程をお知らせいたします。次回は10月22日（火）、時間は午後7時からということで、場所もこちらを予定しておりますが、詳細は別途お知らせします。本日はどうもありがとうございました。

閉 会

<p>会議の結果</p>	<p>・区の住宅施策については一定の合意を得た。しかし、「税としては反対である」、「ファミリーマンションを誘導する施策を別に講じるべき」等、議論が分かれており、次回以降は具体策につき検討することとなった。また、必要に応じ委員からも資料提出をすることとした。                  &lt; 次回日程 &gt; 第3回：10月22日（火）午後7時から（詳細は別途）</p>
--------------	---

<p>提出された資料等</p>	<p>資料 2 - 1 豊島区の「ワンルームマンション税」構想に関する論点整理                  資料 2 - 2 ワンルームマンション税（法定外目的税）の創設に対する意見                  資料 2 - 3 住宅施策の概要                  資料 2 - 4 ワンルームマンションの規制、指導に関する手法について                  参考資料 1 特別区 2 3 区における専修学校、各種学校設置状況                  参考資料 2 豊島区内分譲マンション 所有者及び居住者調査                  参考資料 3 木造集合住宅の床面積の減少率と非木造集合住宅の床面積の増加率</p>
<p>その他</p>	

# 会 議 録

事務局 - 総務部税務課税制担当係 電話 03 - 3981 - 1376

附属機関又は会議体の名称		豊島区法定外税検討会議 「第二部会（ワンルームマンション税関連） 第3回」
開催日時		平成14年10月22日（火）午後7時～午後9時
開催場所		健康プラザとしま7階上池袋コミュニティセンター 「多目的ホール」
出席者	委員	<学識経験者> 池上岳彦（部会長）、中村芳昭、小林秀樹、野口和俊 <関係団体選出者> 織本真一郎、梶田紘利、西田鐵男 <区民代表> 岩原由紀子、佐藤智重、松浦純子 <区職員> 小野温代、荒井正典、山木仁
	その他	<説明員> 岩下芳弘
	幹事	財政課長、広報課長、税務課長(事務局兼任)、都市計画課長、住宅課長、建築指導課長
	事務局	税務課長、税務課税制担当係長、税制担当係主査
公開の可否		公開 傍聴人数8人 報道関係者5社
非公開・一部公開の場合は、その理由		
会議次第		開 会 議 事 1. 論点整理における各論点ごとの検討 (資料2-1の3番～) 2. その他

## 審 議 経 過

開 会

事務局： それでは皆さま、お時間となりましたので、ただいまから、豊島区法定外税検討会議の第二部会、第 3 回目を開催させていただきます。本日は夜間にもかかわらずご出席いただきまして誠にありがとうございます。

なお、ご案内させていただきますが、本日は「首都圏中高層住宅協会」の佐藤委員がどうしても仕事の関係でご欠席ということになっております。本日は委員から資料が出されておりますので、その資料の説明をしていただくために「説明員」として岩下芳弘様にご出席いただいておりますので、後ほど説明の方をよろしくお願いしたいと存じます。

それから、本日の資料は既にお送りしておりましたけれども、後ほど部会長の池上先生から本日の会議の進行についてご説明があるかと思いますが、会議の議論の便宜として今までの（部会の）「おさらい」的な資料を 2 部ほどお手元に用意させていただきました。これに沿った形で本日の議論をお願いしたいと思います。

それでは進行の方を池上先生、よろしく願いいたします。

部会長： 皆様、本日はお集まりいただきましてありがとうございます。それは第 3 回の会議を開催いたします。

それでは、議事進行についてまず申し上げます。本日はまず前回の会議で委員の中から資料を提出してご説明したいということでございましたが、提出されました委員がご欠席でございますので、説明のために代わりに（「説明員」として）ご出席いただいておりますので、まず、5 分ほどいただきます。その後、私の「論点整理」をお配りしてあるかと思いますが、この後半部分の大きな 3 番に従って議論を進めていきたいと思っております。その上で豊島区に補足的な説明をいただきます。それがいわゆる「ファミリー世帯を呼び込む」ための政策ですが、これが実はもし税をかけるとした場合の「税収の使途」ということになってきますので、その説明をいただくということです。それから、もう一つ大きな論点になっております、「規制」というものについてどういった方法があり得るのか、非常に大きな限界があるのか等についても、改めて「法的な問題点」あるいは「実効性」につきましてご説明をいただきまして、それに基づいて議論していきたいと思っております。

今回は 3 回目でございますので、できれば今まで論点整理したものを全て網羅したいと思っておりますが、今日の進行でもし全部終わらないということであれば再度お諮りしたいと考えております。

それではまず、委員より提出されております資料につきまして、これは前回、「ワンルームマンションの修繕積立金」のことについて資料をお示しいただいてご説明いただけたということでしたので、本日は説明員の方より 5 分程度でお願いしたいと思います。

説明員： おそれいります。本日は委員が社用でどうしても出席できなくなりましたので、本日は（マンションの）管理部門を担当しております私の方でご説明をさせていただければと思います。

部会長： どうぞお座りください。



説明員： はい。それでは提出させていただいた資料でございますが、こちらは当社の日本橋にあるワンルームマンションの「長期修繕計画表」というものを提出させていただきました。こちらは「マンション管理規制法」が昨年できまして、それに基づき当社の方も従前から維持・管理について長期的な視野で「どういった形で修繕をしていくのか」ということを皆さまになるべくわかりやすい形で提出しようということで、分譲に際して必ずこちらを添付しております。今までファミリーマンションを含めまして長期修繕についてなかなかできていなかった部分がかなりございます。そのため20年、30年経って修繕であわてているという現状もございますので、我々ワンルームマンションをつくる側といたしましてはやはり所有者の大切な財産でございますので、いかに維持・管理していくかということがメインでございます。

見ていただければわかると思いますが、最初のページは「長期修繕計画(案)ご利用上の注意点」ということで簡単に書いてございますが、こちらは経過年数とともに、また年数が変わると、どうしても計画した時期が分譲時でございますので、若干費用等が変わってくるという内容でございます。あくまでもこちらはの修繕計画については「(社)高層住宅管理業協会」の「修繕周期」をもとに算出をさせていただいております。

3ページ目が「長期修繕計画(案)」です。外壁の関係、一番大事な防水等にもかかわってまいります。外壁の関係は項目を分けまして列記させていただいております。2番目が鉄部の塗装関係です。どうしても錆が起り得ますので、そちらの塗装関係を書いております。順序が逆になりましたが「周期」というものがありますが、外壁・防水関係でしたら12年、鉄部でしたら4年、その他設備関係では10年あるいは12年、30年といったものもございます。そういったものを項目ごとに平米数または単価を出しまして、その期ごとに金額を入れさせていただいたものがこちらの修繕計画案になります。細かくは割愛させていただきますが、30期まで書いてありますが、30年間でおよそこのくらいの費用がかかるというものが下にございます。各年の合計、右端が30年間の修繕計画の合計金額になります。

次のページですが、「修繕積立金の推移」という形で書いてございますが、所有される方が「賃料収入」が目的の方ですので、「利回り」というのが非常に大事になります。そのためなるべく5年、10年経ってから積立金を再度徴収するということになると大変なことになりますので、一定の、安定した収入をもっていただくために、修繕積立金というものは30年間一律で積み立てていけるような形で考えております。それが平米ごとの金額になります。

次のページにまいります。こちらは「修繕積立金の推移」の1棟分を、5年単位で下の方に必要修繕費ということで書いてございます。例えば1～5年で549,000円、6～10年で3,226,000円といった形で推移してまいります。それに基づいて工事を行うという計画の案でございます。

次のページは当社のパンフレットの一部分になりますが、「分譲価格表」、「賃貸価格表」といったものを添付してございます。こういった価格に基づき利回りをはっきり明記して将来にわたっての安定収入を図るような形で今回載せさせていただいております。

以上でございます。

部会長： はい、ありがとうございます。ただいまご説明いただきました資料につきまして何かご質問がございましたらどうぞ。

委員： 今回の説明の中でもありましたが「利回り」ということで、よく新聞広告等で買う人に対して「これぐらいの利回りがありますよ」というのは、この中の資料ではどうすると利回り計算ができるのかご説明いただきたいのですが。

説明員： こちらの資料では利回り自体は出てまいりません。あくまでも「賃料の収入」ですね、こちらから「管理費」、「修繕積立金」、そういったものを差し引きまして年間でいくらの収入があるかということで、価格から割ったものが利回りという形で出てまいります。

委員： この表（参考資料）の中に、管理人がいる場合といない場合で、いわゆる利回りというのは違ってくると思うんですが、管理室はあるけれども管理人がいない、常駐していないとその差が随分大きく利回りに影響するかと思うんですが、もし管理人がいれば給料も払わなければいけませんよね。その分利回りが落ちると思うんですが、見方を変えた場合に管理人がいるマンションというのは掃除だとかゴミの出し方であるとか、ご近所とお付き合いの仕方とか、いろいろそういう良さがあるんですよね。反面、管理人がいないということは、そういうことはないですから利回りが非常によろしいということになるんでしょうけれども、その辺はこういう資料を見る場合、どのように見ればよろしいんですか。

説明員： こちらの資料ではそういったものは書いておりませんが、管理人が常駐する場合、戸数の制限にもよりますが、都なり区なりから何世帯あった場合にどういった形で管理人を置くという問題がございます。それに基づいて管理人さんを置く場合の費用というのは、やはり「管理費」というものに反映されてまいりますので、そちらの費用で上下してまいります。

委員： そうするとこれ（参考資料は）案ですから管理人がいるという前提でしょうか。

説明員： はい、こちらは基本的に「日勤管理」になっていまして、1日に5時間は出ております。5時間のうちに清掃、ゴミ出し、分別ですね、こちらのそういった費用も含まれております。

委員： それからもう一点なんですが、30年経ったときにこのマンションは「スラム化」という言葉がありますように、積立金等と建物の傷み具合のバランスなんですけれども、今のお話で防水や塗装を行ったといういろいろご説明がございましたが、30年経ったときに管理組合があたりして自主的にきちんとやればいいんですけれども、分譲ですからなかなか管理組合の運営も難しいかなと思うんですよね。その時に目の届かない、建物が管理会社に委託されるんでしょうけれども、「スラム化」ということに関してはどの点を注意すればいいんですか。データを見たときに。

説明員： それはですね、やはりこういった計画がきちんとできているかどうか、ということが一番のポイントではないでしょうか。それに従ってどういった修繕をし、管理をしていくかということが一番のポイントになるかと思えます。それは、我々分譲会社としましてやはりお客様に安定した、先ほどから何度も申し上げておりますが、安定した収入を得ていただくためには、管理業務をきちんとやる、また修繕をやる、そういったこと

で賃借人様が入りやすい状態というものをつくっていくというのが分譲会社の使命でもありますし、また、管理会社としての使命であると思います。

部会長： 他にご質問はありますか。

委員： 今のお話の延長で一つだけわかれば教えていただきたいのですが、その「常駐の管理」をする場合というのは、戸数がどれくらいあると常駐管理人を置くようになるのか、大体の目安というのはあるのでしょうか。

説明員： 40世帯くらいからでしょうか。

委員： それより少ないと「巡回管理」的なものになるのでしょうか。

説明員： はい、そうです。

部会長： 今回、コピーさせていただいた（参考資料の）パンフレットでは、例えばワンルームが20.72㎡とあるわけですがけれども、後ろから3～4枚目の分譲価格表あるいは賃貸価格表には右端の方に40数㎡の部屋がありますね。これはワンルームではないと思いますが、ワンルームと、こういった40数㎡程の「小型のファミリータイプ」と申しますか、一緒になっていますが、つくる時に普通はこういう形になるのでしょうか。

説明員： これはですね、区など地域ごとに規制がございまして、「何㎡以上のもものつくりなさい」という指導がございまして、ですから、30戸以上つくる場合はいくつは40㎡にしなさいというような規制がございまして、そういったことを含めて入れている場合がございます。

部会長： これはただ「規制」といっても区の「要綱」かと思いますがね、法律あるいは条例ではなくて。

説明員： はい、区の方の。

部会長： 日本橋ですから中央区ですか。

説明員： はい。

部会長： ということは要綱の指導にしたがっておられるということですね。

説明員： はい、そうです。

部会長： わかりました。

委員： それともう一つ、営業上ですね、例えば50戸のワンルームマンションがありまして、5つくらいファミリータイプを入れると、割に売りやすい場合があります。全部これがファミリーになってしまいますと、価格的に非常に売りにくい場合もありますけれども、5つとかそれくらいでしたら、その近くに住んでいる方で子どものために1戸買ってやろうとか、バランスによって売りやすい場合があります。我々はそういう（要綱による）制約がなくとも2つ3つ入れるケースもあります。

それから、上（最上階）がどうしても斜線の関係でカットされますね、その時に例えば2部屋を（ファミリータイプに）すると非常に座りがいいと、こういうケースもございまして、ファミリーとの混在は以外にあるということです。

部会長： はい、ありがとうございます。それではこの「参考資料」につきまして他にご質問がなければ、次に本日区から出されております資料がございまして、A4版の横のものが「論点整理」でいいまして大きな3番の(4)「ファミリー世帯を呼び込む施策」ということにつきましてあらためて整理いただいております。それから大きなA3の資料は(5)、つまり「規制」に関する内容とその問題点ということでございまして、これにつきましてあらためて簡潔にご説明いただきたいと思っております。

## 1. 論点整理における各論点ごとの検討(資料2 - 1の3番~)

幹事： それではまず「ファミリー世帯の定住化を促進するための住宅施策と経費」という資料についてご説明いたします。

豊島区ではこの資料にございますとおり、一番目に「区民住宅の供給」、これは「公共賃貸住宅」でございます。それから二番目に「都心共同住宅の供給」、これは「民間の分譲または賃貸住宅」でございます。それから三番目に「ファミリー世帯の住み替え家賃助成事業」という、これは「家賃補助」という位置づけでございますけれども、この3つを「ファミリー世帯の定住化を促進するための施策として実施してまいりました。

まず「区民住宅」でございますけれども、「中堅所得ファミリー世帯」向けに優良な賃貸住宅を供給するという目的に対しまして、実質的には「民間事業者に対する建設費補助」をまず区の方でいたします。それからその民間事業者がつくりました住宅を20年間区が借り上げることにいたします。その借り上げた住宅につきまして区の方で入居者を募集いたしまして、「所得に応じた家賃補助」をすることによって住宅として提供していくというものでございます。この事業につきましては「特定優良賃貸住宅の供給の促進に関する法律」というものがございまして、その法律に基づきまして国と東京都から補助があるわけでございます。13年度末の実績でございますけれども、16団地312戸を現在区が管理しております。これまでに支出した経費ですが、建設費補助ということで平成7年度からこの事業を始めておりますので、7~12年度の間8億2千8百万円ほど支出しております。先ほど申し上げましたとおり国と東京都の補助がございまして、うち区が一般財源の中から支出したのは2億4千万円であるということでございます。これを現在の312戸で割ってみますと戸あたり平均の経費となります。1戸あたり建設費補助が265万円、区の一般財源ベースでは77万円という計算になります。それからその右でございますけれども、これはその13年度の312戸を区が管理運営するための経費でございます。13年度で7億6千3百万円を支出しております。これについても国と東京都から補助がございまして、このうち一般財源として区が支出している部分は1億1千2百万円ということになります。これを1戸あたりですと245万円、一般財源で36万円という形になっております。備考欄でございますけれども、区といたしましては、今回の新税の使途として検討するという考え方でございまして、例えば1億円の税収によりまして対応可能な事業量を算出してみますと、建設費補助のみですと130戸分の支出をすることができるということでございます。それから、管理運営経費で申しますと、278戸の1年分に該当するという計算になるかと思っております。

真ん中にまいります。「都心共同住宅の供給」でございます。こちらの事業概要でございますけれども、民間事業者等が行う良質な共同住宅の供給を誘導するためにですね、同じように民間事業者に対して建設費の一部を補助する制度でございます。これについては、いわゆる「大都市法」という法律に基づきまして、国と東京都から補助がございまして、現在までに区は5団地530戸に対しまして供給を誘導する意味で建設費

補助を行ってまいりました。これまでに支出した経費でございますけれども、7～12年度の間には14億6千7百万円でございます。このうち一般財源は3億6千7百万円でございます。1戸あたりに直しますと277万円、一般財源ベースで70万円という形になります。こちらも備考欄でございますけれども、新税の使途として検討しておりまして、(例えば)1億円の税収により対応可能な事業量といたしましては、戸あたり一般財源70万円ということを考えますと、建設費補助で143戸分という形になります。なお、これと類似した制度でございますけれども、優良建築物等整備事業という、これは国の要綱の事業ですけれども、そういう類似事業もございまして、これは共同住宅だけではなくて事務所も対象になるわけでございますけれども、共同住宅の場合でも「都心共同住宅」と同じような性格をもっておりますので、その使途として検討をしていく方向で考えております。

それから最後でございますけれども、「ファミリー世帯住み替え家賃助成事業」でございます。これは区内の良質な賃貸住宅に住み替えるファミリー世帯に対しまして、ここにはございませんが5万円を上限にいたしまして10年間家賃の一部を助成するものでございます。これまで、延べ125世帯に補助を実施しております。6年度から始めましたのでこれまでの家賃補助額が一般財源ベースで、これは国や都から補助のない単独事業でございますので、2億2千6百万円を支出しております。これを125世帯で割りますと、1世帯あたり平均経費が一般財源ベースで181万円ということになります。備考でございますが、この「ファミリー世帯の住み替え家賃助成」につきましても、今回の新税の目的でございます「住宅ストックのバランスを確保する」という視点に立ちますと、これは新たな住宅供給につながるわけでございますので、この家賃助成については今回の新税の使途とすることは今のところ考えておりません。

資料の説明は以上でございます。

部会長： それでは、引き続いて「ワンルームマンションの規制、指導等に関する手法について」という資料についてお願いします。

幹事： それでは説明させていただきます。

まず、「法令に基づくもの」でございますが、一番上の都市計画法に基づく「用途地域規制」とありますが、これはもともとマンションを規制するような内容ではございませんので、不可ということでご理解いただきたいと思っております。

次に都市計画法に基づく「地区計画制度」というものがございまして。こちらはその下に建築基準法に基づく「地区計画区域内の建築制限に関する条例」とセットで書かれてございますが、これは都市計画法によりまして地区計画を定めまして、その段階ですと「勧告」という制度で担保するというもので強制力はございませんので、より一層、この地区計画を担保するために平行して建築基準法に基づいて「建築制限に関する条例」というものを通常定めるということになっております。こちらの条例を定めることによって建築確認等の「建築制限」が発生するという仕組みになってございます。その強制力の強弱によって地区計画だけを定めるという例もございまして、これによりまして、そんなに全国で事例はございませんが、ワンルームを規制するような内容で地区計画が制定

されている例がございます。23区内では世田谷区が定めておりまして、1戸あたりの面積を制限して地区計画で定めているという例がございます。この地区計画は「地域住民の合意」によって定めるというのが前提となっております。かなり地区が限定されるということがございます。他の、都市計画の用途地域のように、行政が広範囲に一定の網をかけるということだけでなく、時間をかけて合意形成をとって定めるということになっているために、地区が限定されるということでございます。こちらにつきまして、前回、委員さんから「法的な問題はないのか」という指摘がございました。国（国土交通省）の方にも問い合わせをいたしました。全国でも事例があって特に今まで裁判で争ったこともないということで、違法性が明確だということはないとかがっております。

次に、建築基準法に基づく「建築協定」ということがございます。これは前回お示ししておりませんでした。追加させていただきました。こちらは地区計画よりももっと限定された、例えば一人でも二人でもいいという制度でございまして、住民の合意によりまして自分たちの建物に規制をかけて協定を結ぶという制度になっております。こちらは手続きも非常に簡単でございまして、中野区で「長屋」や共同住宅の建築の制限をした事例があるそうでございます。ただこれは「私法上の契約」とされておりまして、建築確認の審査対象には、これがあるからといって確認が下りないということではないということです。地域が限定されるということと、地区計画などによる建築確認の可能・不能となるような実効性が担保されていないということでございます。

続きまして、「条例に基づく制度」に移らせていただきます。

幹事：

それでは、条例でございますけれども、大きく分けてここに二つございますが、「権利義務を規制する条例」と、「誘導、指導するタイプの条例」があらうかと思えます。

まず、権利義務を規制するタイプの条例につきましては、地方公共団体は「地方自治法」に基づきまして一定の制定ができるわけでございます。よく言われているものが制度概要のところに書かれておりますが、法令が規制する同一事項についてさらに厳しい規制をする「上乘せ条例」と言われるものや、法令が一定の基準を設けている場合にそれ以外の事項を追加的に規制する「横出し条例」などがあります。具体例のところがございますように、ワンルームマンションを規制した条例の実例は今のところ全国でございませぬ。しかしながらワンルームマンションということではございませぬけれども、例えばパチンコ店などの規制を用途地域以上のもので設けようという試みはあります。そういった試みが条例と法令との関係におきまして争点となって裁判が行われた判例がいくつかございます。実効性でございますが、やはり土地利用に関する条例制定権を制約する一つの論拠としていわれますのが、国民の財産権に関する制約の全国的な公平性といいますが、平等性の確保が必要であるということでございます。豊島区がワンルームマンションを規制する独自の条例を制定することについては、判例を見る限りでは全く可能性がないわけとはいえませぬけれども、非常に困難であると。新しい例では宝塚市がパチンコ店やゲームセンター、ラブホテルの建築について「風営法」以上の規制をしたという事例（条例を定めたという）がございまして、それについて業者等との間で裁判になっている事例がございませぬ



れども、この裁判では、大阪高裁でございますけれども、「法律の委任を受けない条例が、風営法や同法に基づく県条例よりも厳しい規制を設けた独自の条例により規制を行うことは違法である」という判断が示されております。そういったものから困難であろうと思われま

す。それから条例の二つ目、これは前回もお示ししましたけれども、世田谷区などでですね、条例として定めておるのですがその内容は「指導要綱」のように、「としなければならない」ということではなくて「努めなければならない」といったような「努力義務」的な内容にとどまっているものでございます。いってみれば「現在の指導要綱を条例化」するような形のものでございます。具体例として世田谷区にございまして、先日も新聞紙上で渋谷区がそういった試みをするという条例案を議会に提出しているという記事がございました。豊島区におきましてもこの指導要綱、現在の「中高層集合住宅建築指導要綱」につきましては条例化の検討をしております。少なからず意味があることではございますけれども、やはり行政指導の域を出るものではないということで、実効性については確実ではない、担保されないということであると思

います。それから最後、指導要綱に基づくものとして三つ掲げました。まずは「中高層集合住宅建築指導要綱」でございます。これにつきましては、今現在、20㎡という最低の住戸面積を定めております。この指導要綱については広く受け入れられておまして、一定の実効性があると認められます。ただし、その20㎡というものを25㎡、30㎡という形で基準を引き上げた場合には、なかなか実質的な効果があるかどうか不明であると、やってみなければわからないということであろうと思

いますので、実効性が不明であるところには書かせていただきました。それからその下の「開発協力金の要請」、「住宅付置の要請」でございますけれども、これも前回、都心区の法で試みが指導要綱という形であると。これはオフィスなどの業務系の土地利用ばかりが増えまして、人口の定住化に悩む都心区が実施している程度でございますので、本来的にはワンルームマンションの規制を目的とした制度ではないということで前回もご案内させていただきました。豊島区の場合は業務系よりも住宅系の建築物が多く供給されているわけございまして、豊島区といたしましてはこういった開発協力金、住宅付置の制度についてはそもそも採用する必要性がないと考えております。ただ、こういったものを「ファミリー住戸誘導のため」という目的で検討した場合でも、やはり指導要綱という域を出ないものでございますので、なかなか実効性については議論があるのではないかとござい

ます。

部会長： はい、ありがとうございます。それでは以上の説明を参考にいたしまして議論に入りたいと思

いますけれども、まず、「論点整理」でいきますと大きな3番の(4)ですね。これがいわゆる「ファミリー世帯を呼び込むための誘導政策が大事ではないか」という論点でございます。これにつきまして先ほど豊島区からは、これまで行ってきた「区民住宅の供給」あるいは「都心共同住宅の供給」、「ファミリー世帯住み替え家賃助成事業」という説明がございました。ついでに見ますと私の論点整理の(6)の、税を導入するしないは別として、「仮に税を導入する」ということを考えた場合、税収の使途というものをどう考えるかと。最初の構想で出

された3億3千万円という税収を一体何に使うかということにつきましても、追加的に説明があったかと思えます。税収の用途としてどう考えるかは別としまして、こういった区の政策につきまして、あるいは取り得る施策につきまして、何かご意見等が、あるいはご質問がございましたら。それから、この資料の見方ですけれども、このA4の用紙でこれまで支出した経費というものがございます。7~12年度ということで例えば建設費補助、これは区民住宅と都心共同住宅の供給ですが、これは13年度は行わなかったということでしょうか。

幹事： はい、そうです。

部会長： それはつまり、区の財政状況のためということですか。

幹事： はい、区の「財政健全化計画」に基づきまして、平成16年度までは休止ということでございます。

委員： よろしいでしょうか。ファミリーマンション呼び込みの政策の問題ですが、これはやはり前回も申し上げたのですが、「土地ありき」なんですね。ファミリーマンションはどうしても広い土地が必要です。その広い土地が豊島区にあるのかなのか。江東区は非常に広い土地が多いわけですね、工場跡地や倉庫とか、こういうところは皆、ファミリーマンション向けに容積率もいいですし、どんどんそこにできている。すると学校（が足りないという）問題が起きているということで、江東区においてはマンションの強烈的な抑制をする。広い土地があるかないかということ、ファミリーマンションの要件ですので、いくらワンルームを抑えても広い土地、200坪、300坪、500坪、1,000坪の広い土地がない限りはファミリーは来ないんじゃないですか。土地ありきですから。

部会長： 土地があるかないかといった問題等につきまして、何かございましたらどうぞ。

幹事： ただいまの「区民住宅の供給」ということでございますけれども、確かに広い土地がない場合には民間の業者が入ってくることは難しいと思えます。しかし、区民住宅の場合、敷地の最小のもので300㎡程度で、500㎡平均のものは数多くございます。ですから、区といたしましてはそういった500㎡程度の敷地であっても一定の補助をすることによってファミリー向けの住宅の供給を促進していこうという施策でございますので、そういったところに税収の用途を充てていきたいということでございます。敷地が2,000㎡、3,000㎡ないからファミリーマンションの建設は確かに民間ベースではなかなか難しいかも知れませんが、行政が一定の関与をすることによって、それを促進しようということでございますので、ご理解いただきたいと存じます。

委員： ちょっと私まとめ方が下手なのですが、ファミリーマンションが少ない、ワンルームマンションが多いというのは、それは率はそうなおりますけれど、「豊島区に住みたい」というファミリーが少ないんじゃないかと思うんです。というのは、今やっていますけれども小学校をどんどんつぶしてしまう、生徒がいなくなってしまうということもありますし、保育園もなくなってしまう。そうすると、若い世代の方が豊島区に来て子育てして、豊島区を「我が町」とする子どもたちを育てることはないんじゃないかと、やりにくいんです。それから、(夜の)9時頃に池袋の北口あたりに行っても、何か頭は茶色で黒い背広を着た男の子たちが一生懸命まわりついて遊んでけど、ああいうのを見てやはり恐いまちだと

思ってしまう。家賃も他の業者に聞いても「池袋はわりに高い」と言います。ということは、恐いし高いし、さらに若い世代が引っ越して来ようと思っても学校はない。それから今は共働きの人が多いのに保育園は少ない。そういう地区でも独り者だったら暮らせるからワンルームなら受け入れられるけれども、ファミリーが来ようと思うだろうか。江東区など住環境の良いマンションをつくれれば（他から）移ってきますよね。ただ、学校が少ないというのが問題になっているようですけれども、我々がここで「ワンルームマンションを排除しよう」と言うよりも、ワンルームマンションに来てほしいような気もしますし、ただあまり劣悪なものはずいけれども。ですから、この問題をいじる前に、何でファミリーが豊島区に来てくれないのかということ、今回の課題ではないですけれども、考えなければならぬのではと思います。

委員： ただいまの委員さんの述べられた内容がそのまま議事録に載ってしまいますと「豊島区は何もやっていないじゃないか」ということになりますので、ちょっとお話をさせていただきます。豊島区の保育園は待機児童が(23区で)極めて少ない方なんです。保育園は非常に多いんです。それから学校も学区域からすれば多いと思います。ただ残念ながら、少子化の関係もございましてけれども児童・生徒数が減ってしまっている。たくさん学校をつくったということがあるかと思いますが、統廃合を進めています。子育て環境は、福祉施策としてやっているものは、私は充実していると考えております。ただ池袋近辺の今言われた「恐い」とか、それは街を歩いていてございますけれども、周辺は良好な住宅地があるところでございますので、ラブホテル街とか池袋大橋の近辺ですとかのイメージだけで全て言われるのはちょっと、今ここで申し上げておかないと思いますので、一言述べさせていただきます。

委員： 私の住んでいる近所はファミリーマンションが今、建設の計画があります。銀行の寮の跡地とか結構大きな土地がございまして、以前も会社の寮が大きなマンションに変わりましたし、今また寮を壊して計画されています。決して土地が狭いということだけでなく、会社などが手放してマンションになるという場所もあるはずで。それから、そばに1,000坪程の土地があったのですが、そこが実は「ファミリーマンションを建てる」ということだったのが、近隣の方の反対で結局、公園になったということもございまして。決して私は土地が大きいところがないというばかりではないと思います。近隣の方との問題とか、いろいろな要件があって区の方でもやはり、区の味方をするわけではないですけれども、私が見ている範囲の中ではファミリーマンションは建つ機会がこれからもあるのではと感じますので、決して建たないということではないと思います。

委員： この表（追加資料：「ファミリー世帯の定住化を促進するための住宅施策と経費」）についてちょっと確認したいのですが、一つ目の質問として（区民住宅入居のためには）ある程度の収入要件がありますね。それからもう一つなんですが、これは豊島区に住んでいる人が対象ですよ。他の区民は対象ではないですよ、ということは中だけで動いていて新たな「流入」がないのではないかと思います。

幹事： ただいまのご質問でございますけれども、まずは収入でございますが、「収入分位」というのがございまして、公営住宅の場合は25%以下、こ

の区民住宅の場合は25%から80%くらいとかなり広い幅がございます。例えばこれを年収で申し上げますと、夫婦と子ども2人の家族4人として、500万円から上限は1,000万円近くまでまいります。ですからかなり幅広い収入の方に対応しているということです。それから、区内でファミリーをですね、確かに今現在は1年くらいお住まいということをお前提にしております。それはまず「定住化」ということで、「区内でファミリーを形成なさる方が区内に住まいを求められるように」ということをまず優先に考えました。確かに「呼び込む」ということでは今のところ対応できておりませんが、これを再検討しております。例えばそのファミリーの親が豊島区に住んでいて近所に戻ってくる、そういう場合は入居の対象とすることを検討しております。基本的には定住化でございますので、まずは豊島区でご結婚なさって子どもができたときに豊島区内でまず住んでいただくという主旨でございますので、今後については区外から、区内の親のそばに住むために戻ってくる方も少しずつ対象にしていこうではないかということで議論しております。

それから、「都心共同住宅」の場合には委員からご指摘のございました収入ですとか居住要件は全くございません。ですから、これについては区外から転入なされた方も当然、ご入居できますし、所得も関係ないという形になります。

委員： 先ほど、豊島区は敷地面積が狭いのでファミリータイプが出来にくいというお話がございました。設計の立場から申しますとやはりそれはそのとおりでございます。例えば、ワンルームが3つくらいでファミリーが1所帯くらいのもので、ファミリーの面積にもよりますが、そうした場合に例えばワンルームを1フロアに3つとか4つとかで3階建てくらいに収めるというのは非常にケースとしては多いわけです。そういった場合にファミリーを入れる場合1フロアに1つしか入らない。その設計のテクニックとしてフラットタイプでファミリーにするのと「メゾネット」にするというようないろいろな手法があるんですけども、そういう組み合わせである程度設計のテクニックを使っていかなないとファミリーを入れることができないということになります。それと、リスクが大きくなるというのもあるかと思えます。販売もしくは賃貸する場合に所帯数が減るわけですから、そういったリスクというものを検討する要因の中にあるかと思えます。

委員： （「論点整理の」）(4)の話になるんですけど、「ファミリーを呼び込むために」ということで、他の区がやっているように定住化のためにビルの上にもファミリーマンションが付けられるような、いわゆるオフィスばかりじゃなくて、建物の面積に対して何%かの住宅用面積を確保するという指導要綱が今、豊島区ではありませんから、他の区ではありますので豊島区もそういう施策をすることによって呼び戻しができるはずなんです。それによって更に先ほどの建設費の補助だとか、いろいろな方策につながっていくのではないかと思うんです。ですから先ほど「何もやってないじゃないか」という話がありましたが、そのとおりだと思いますので、やればいいんじゃないかと。いろいろなやり方があるわけですから、その一つ一つをだめというのではなく、とにかくやってみたらどうかと思います。例えば、駅ビルの上にマンションがあってもいいんじゃないかと、偏ったものの発想をしないで、もう少し人が集まるとこ

るには定住者がいてあたりまえだと思います。そういう考えがあってもいいんじゃないかと私は思います。それを提案したいですね。

部会長： いろいろ意見がでております。整理いたしますと、まずファミリーマンション向け、あるいはファミリー世帯を呼び込む、あるいは増やすといったときに、それだけの土地が豊島区にあるかという問題で、それが乏しいのではないかというご意見と、そんなことはなくてあるという意見が両方出ております。これはここで話していても何とも言えないので、それ自体の問題を検討しなければならない。水掛け論になってしまいますので、また検討しなければならない問題だろうと思います。

その上で学校あるいは保育園の問題、治安の問題といったことにつきましても、これもいろいろ条件が分かれるところがございますので、当然やるべきことはやらねばならないということは誰しも一致するところがございますので、これについても施策をどう考えるかというのは当然必要かと思えます。

それから三つ目ですが今ご意見のございました、いろいろな建物に、例えばオフィスビルにも住宅を設けるという施策というものの必要ではないかということがございました。これにつきましては、豊島区としてそういう議論はいかがでしょうか。

幹事： 確かに一時期は業務ビルの方が投資効果があるということで、バブルの時代を中心にほとんど住宅が供給されないという現実がありました。ただ、今は業務の需用が大変少なくなりまして、また業務だと賃貸にまわさなくてはならないということで、投資回収がかなり長期間に及ぶということがあります。一方、住宅は分譲してしまえばそこで回収できるということで、今は建物需用のほとんどが住宅に置きかわっておりまして、我々が考えましても、駅前に住宅が立地したりで逆の心配が出てきているという状況でございます。特に丸の内などの一等地以外については、池袋や新宿、渋谷などはそういう現象が出てきておりまして、やはり時代的にはそういう手法は採る必要はないのではと考えております。

委員： 今、中央区や千代田区ではビルをどんどん改築しているんです。ファミリーマンションに、ということが非常に行われている。これについて何度も陳情に行っているんですけども、国土交通省にも資金援助してくださいというように、まだ決定はしていないんですが話は出つつある。その場合はワンルームじゃだめなんですね。小さく区切るとコストも高くてついてしまう。バス、トイレも全部付けますから。それがファミリーマンションの場合は150㎡とか広くつくると、コストがかからない。ですからそういう政策もご検討なされるとファミリーの誘導にもなってくるのではと思います。

委員： 1週間くらい前にNHKでやりましたね。

委員： やりました。

部会長： ファミリー世帯を呼び込む政策に関連しまして、だんだん話が(論点整理の)(5)の方に移ってきているかと思えます。つまり「住宅付置」の義務あるいはその要請といいますか、そういったことにつきましては実施している区もあるわけでございます。この規制あるいは誘導といいますか、先ほどご説明いただきましたがワンルームマンションを抑えるのかファミリーマンションを誘導するのか、目的はいろいろあるかと思えますが、規制なり誘導なり指導といった方向につきまして、先ほど区が

らA3の用紙(「ワンルームマンションの規制、指導等に関する手法について」)でご説明いただいて、その用紙の一番下の「住宅付置の要請」ということですが、こちらのお話に移ってよろしいでしょうか。全体の政策課題が(4)については明らかになったかと思しますので、もう一つの、「規制」、「指導」についての先ほどの説明にはいろいろ限界があるとのことでしたが、これについて私の論点整理の方ではいろいろ並べましたけれども、要するに一番大きいところは「要綱による指導というものが果たしてどれだけ実効性があるか」ということですね。それから要綱による指導の中にいろいろあるわけですが、建物の1戸あたりの広さを規制するという方法と、それから建築の時に「開発協力金」、私は論点整理に「負担金」と書きましたけれども、そういうことを要請するというやり方、あるいは先ほど委員さんから出ておりました「住宅付置要請」と申しますか、その中にファミリータイプの住戸をオフィスに付置するということをや請する、あるいは義務づけるといった規制なり指導なりがどれだけ実効性があるのかという議論になってくると思います。これについてご意見をいただければと思います。

委員： 細かい規制の話になってくると思いますが、その前に若干意見と申しますか、そういうことが可能なのかということも含めてお伺いしたい点があるのですが、こうした規制をする際に「場当たりの」にしたり課税をして誘導するということをしてもあまり意味はないと思うんですね。結局その前提として、「将来的にどういうまちづくりをしたいのか」という明確な青写真が必要なのだと思います。それに向かって非常に長期間にわたるプランニングの中でどういう規制がいいのかということが初めて問題になってくるわけだと思うんです。そうしないと場当たりのやってみても、片方を規制したら片方に移って行って、それが変に違う形で開発が進んでしまうような問題が出てきますので、豊島区全体としてどういうまちづくりをして、どういう将来像をつくるのか、ということが前提として必要ではないかと思えます。そうしないと我々が今ここで考えていることというのはスパンとしてそんなに長いものではないので、これをどういう形で将来に引き渡していくかという一コマに過ぎないんだと思います。これは私が言っていることではなく、アメリカの建築家で栃木県かどこかのまちづくりに携わっている方が言っているようなんですけれども、変な規制の仕方をするそれが将来に引き渡されてしまうという問題があります。今何を成して将来どういうまちづくりをしたいのかという明確な目的と申しますか、ビジョンがあってそれに合わせて最も適切な規制なり課税なりいろいろな手段を選択していくことをしない限りは、歪んだ形になってしまうのではないかと、その部分が欠けているというかよく見えてこない部分があるのではと思います。そのことが安定的に、住民を定住させていくとか、居住を促進する、例えば住宅地を買う場合にも永続的で安定的な土地利用が保証されていなくて隣地にマンションが建ったということになると、これは都市計画が悪いんだと思います。日照が遮られる等の問題が起こってくるわけですね。ですから、永続的で安定的な土地利用を保証してあげる、例えばそこが一戸建ての地区として将来も残りますよということを、何らかの形で保証できるような制度にしないと、将来的にうまくいかないのだと思います。まちづくりのプランニングとそれを担保する規制のあり方というも



のを長期的に考えないといけないと思います。

委員： 理想的にはそういうことだと思いますが、豊島区の将来像なり、まちづくりの方向というものは、「豊島区基本構想」なり「都市計画マスタープラン」なり、あるいはこの前お示ししました「住宅マスタープラン」の中にあるのですが、それが区民の方々や先生方を含めました他の方々に充分周知されていない面もあると思います。一番端的に言うと、「住み続けられるまちづくり」と理念的にはそういう言葉で表わせるのですが、住み続けられるということは豊島区の住民が大分入れ替わりが激しいと定住しない、一定の年齢まではいますけれどもファミリーを持つような年代になりますと出て行ってしまう、ここが一番根本的な問題なんです。そうならないように、豊島区でも子育てができて、ずっと終生住めるようなまちにしたいというのが最大の目標であると思っています。ただそれを実現する手法というのが非常に限られているわけですね。前回も申し上げましたが、区で採れる手法というのが非常に限定されているという制約の中で、どこまでそういった区独自の施策で近づけるかだと思うんです。その中で例えば先ほどの実効性が担保されないと評価せざるを得ないものであっても、要綱等で実際には建築主なり業者さんの方では守っていただいたり協力していただいたりしているわけです。区でできる施策の限界の中で最大限のそういった施策をとっていくことだと思います。

委員： 私はちょっと疑問を提起したいのですが、これは認識の問題でして意見ということではないのですが、お手元に配付されました「ワンルームマンションの規制、指導等に関する手法について」というA3版の資料に関して2、3点申し上げたいことがございます。

この分類の中で「法令に基づくもの」の中に、「地区計画制度」というものが上から二つ目の欄に説明がございまして、これに関しての疑問なんです。一番右の方の欄で「可能性、実効性、効果等」ということに関しまして、印があります。そこに表現として「条例の制定は、法的に問題ではないとされている」とあります。この点に関して疑問を感じております。それは前回申し上げたことと同じでございまして、用途地域に適合している中で、住宅をつくれるというところにワンルームマンションの住戸あたりの最低面積を何㎡とするということが法的に可能だということに関しまして、私は強く疑問に思っております。住宅用途に使用していることでは同じではないだろうかという理由でございまして。

それからそのやや上の方に、「地区計画は、地域住民等の合意形成が前提となっております」とありますが、これは政策立案の観点からはそのとおりかも知れませんが、合意がなければ地区計画を定めることができない、あるいは建築制限条例を制定することができないという意味においては、これも不正確ではないだろうかという疑問を提起させていただきます。

それから同じく、分類としては「法令に基づくもの」の上から四つ目の欄に「建築基準法に基づく建築協定」がございまして、これの一番右の欄の「可能性、実効性、効果等」の中で、「実効性が担保されない」と書いてございまして。これはやはり不正確という意味でちょっと問題があるのではないかと。つまり「建築協定」というものは全員が加わらなければいけないという意味においては確かに契約なんです。しかし、実際

の建築協定でどうなっているかといいますと、例えばその地域において3階建ての建築物を建築してはいけないという協定が成されている場合に、3階建てを建ててしまった人がいるといったときに、その実効性の担保のためには代表者が訴訟を起こせるというような条項が必ず入っているわけです。現にその代表者が、3階建てを建築してしまったある特殊な人を被告として、3階建てを削れという訴訟を起こしてそれが認められたという判決がございます。といった意味では実効性が担保されております。したがって、この「実効性が担保されない」というのは不正確ではなかろうかと思えます。ただ、翻って考えますと、ワンルームマンションを豊島区においてどうするかということに関して、仮に建築協定ができるかという観点からすると、その全員の合意が必要だという観点で契約自体が成立しないだろうという心配は多分がございます。したがって、建築協定に関する今の実効性がある、ないというのは認識の問題でして、有効な議論かどうかというのはちょっと置かさせていただきます。

以上、意見というよりも問題点ということで、認識の問題として申し上げます。

部会長： 今の点につきましては、豊島区の方で補足的な説明等はございますか。  
幹事：

まず、「地区計画制度」でございますが、確かに委員がおっしゃっている論点の一つあると思えます。総体です、例えば住居系用途を500㎡以下に総量でなければいけないという地区計画については明確にこれは適法だと確信をもって言えると思えます。ただ、その500㎡の中を例えば50㎡で10戸とさらに割ってできるかということにつきましては、明文化されておりません。その点も国にそういうことについてどうかという問い合わせをしたところ、全国にかなり地区計画が定められておりまして、特に訴訟で問題になったこともないので、現時点で問題はないのではなかろうかというぐらいのところでしたけれども、確かに委員が言われましたようにその点については若干、自信をもって明確に言えないところもあるという見解でございます。実態的にそういう地区計画を定めているところもあって、特に今までは裁判で争ったこともないということで、こういう表現にさせていただいたということでございます。我々もその点は論点になるという認識はもっております。

次に、建築基準法の「建築協定」でございますが、先ほどもコメントさせていただきましたが、これは建築基準法上、建築確認という点で実効性が担保されていないという注意書きがつくところでございますが、やはり委員がおっしゃったような点では実効性が担保されるという認識でよろしいのではないかと考えます。

委員： 規制による方法と、税による方法との違いというものをもう一度確認しておいた方が良くと思います。というのは、税による方法というのは、簡単に言うと「二兎を追っている」のだと思うんです。すなわち「ワンルームを抑制しながら、一方で税収をあげる」という二兎を追っていますよね。これに対して規制する方法というのは、もしかしてワンルームは規制できるけれども、一方でファミリーマンションも建たないかも知れないということがあるわけです。ですから規制による方法というのは場合によっては極めて活力を低下させる可能性がある方法だということに位置付けた方がいいと思います。そういう意味では、税による方法と

というのはお金を出させて「市場原理」を働かせますので、より活力を維持する可能性をもっている方法だと私は考えます。その点を少し整理したいと思います。

部会長： はい、ありがとうございました。まずただいまのご発言につきまして、地区計画それから建築協定に関する認識といいますか、法解釈に関するご指摘かと思えます。また、規制か税かということにつきまして、税収というのがあがってきます。それをまた別の形で使えるというメリットが税にはあるだろうと。規制の方につきましては実効性以前の問題として、収入が伴わないものでございますのでその点も論点の一つになり得るということかと思えます。

ただいまのところでは、法令に基づく規制なりにつきましてはいろいろと限界というのが出ておりますが、実際に行われています、あるいは他の区でも行われてるいわゆる「指導要綱」に基づきます、(例えば)豊島区では20㎡未満は(不可)という指導は実効性がある。しかしこれを例えば25㎡にあげたら、これはもう守らなくなるのではないかという懸念があるということですね。それから開発協力金につきましては他の区でいろいろな例があるわけですが、果たしてこれは払ってもらえるのだろうか、実質は「寄付」であるからということについての件、それから住宅付置につきましては先ほどの話では中央区の住宅付置の要請につきましては応えられているという実例がありましたけれども、こういったやり方が、強制力がないということは確認されているようですが、果たして実効性があるのかどうかということにつきまして、こういった手法につきましてはどのようなご意見をお持ちなのか、何かございましたら、どうぞ。

委員： 難しい法律とか条例とかの話をしている時にたいへん申し訳ありません。これがたとえあったとしても、何か制定されたとしても先ほど他の委員の方がおっしゃいましたように、土地とかがあったとしても住んでいる方の反対でそれが実行されないということもあるわけですね。今なぜファミリーが来ないか、増えないかということで、なぜファミリーが来ないかという逆の方向から考えてみると、まず住居を買うにしても値段が高いということ、それから二つ目としては幼稚園や学校とかの環境は良いとしても、多分騒音とかそういう環境で豊島区を離れていくのではないかという気がするのです。そうなってくると法律というか、条例をつくることを考えることも大事だと思いますが、それ以外の要因のほうがすごく多いのではないかと感じています。

委員： 一言だけお話をさせていただきます。確かにこれは豊島区全体の住みやすさということへのイメージが大きな問題だと思います。先ほどもございましたけれども、豊島区をどのようにしていったら、あるいはどのようにしていこうとしているのかわからないというご意見もございましたし、その他にも委員さんの方から保育園や学校の問題もございました。そういったことから考えますと、本当に豊島区はひどい区なのかというように思われがちですけれども、実はある雑誌、東洋経済でございますけれども、(豊島区は)中央区と他の都心区の2区に次いで3番目に子育て環境あるいは福祉の環境が良いというように評価をされています。これは、恐らく2～3ヶ月前の東洋経済の記事です。そういうようなことで、子育て環境につきましては区も大変力を入れておりまして、そうは

言いつつも財政の問題等がありますので、いま全体の施設の見直しなどをやっているところでございますし、また今日も実はこの（会議の）前に「基本構想審議会」がございまして、区のこれからの在り方、在り様を検討している最中でございます。確かに、基本構想・基本計画が先に出ていて、それをお示ししながら今回のこういったご議論をいただけるのであれば一番良かったのですが、なかなか順番がそううまくいかず同時進行という形になっておりますけれども、実態としては豊島区は決してイメージとして持っていらっしゃるようなほど悪い区ではないということでございます。そこが一番の問題でして、実態としてかなり良い条件、良い要件を持っていながらもそれを伝えきれていない、そういったメッセージが区民の皆さんもそうですし、区外の方々にもメッセージとして伝わっていないということが私どもは大きな問題だと思っております。今回のワンルームマンションの問題につきましても、これまでいろいろご説明してまいりましたけれども、56%の単身者がいらしゃると、これは様々な要因からでございますけれども、そういう状況を少しでも改善するということが非常に大きな行政課題でもありますし、またひとつのメッセージとしてこれも位置づけられなければならないと思っております。施策の方法としては、ちょっと大きな話になって恐縮なんですけど、今ご議論いただいているところではございますけれども、騒音の問題、住みやすさ、住環境の問題等、総合的にこれは改善をしていかねばならないんですけれども、そういった問題も含めまして、それは別の機会になりますけれども、全体として本当に皆さんが住みやすく、暮らしやすいまちづくりを目指していくということをご理解いただきたいと思っております。

委員： そうなるとどうして豊島区に来ないのだろうということですね。アピールが下手だということたとえば、住み続けられるまちにしようと言ったら、今住み続けられないからそれを目標にするのだから、そういうことは何かおかしな気もするのですが。都心の方に次いで3番目くらいの状況だということ、たとえば今ファミリーが増えている江東区はそれ以下な訳ですよ。それなのになぜみんなあそこへいくのかということも疑問に感じてしまうのが一つと、私たちがここに集められたのは、そういうことよりもワンルームマンションに税金かけるかどうか考えろと言われたような気もするんですけれども、まあ豊島区に住んでいる豊島区民ですから、良いまちになればという気持ちはすごくあります。私は何をしているんだろうというのが今ちょっとあって、申し訳ないけれども話が上手にできないので、そんな感じがします。

委員： 議論をここにあまり集中するつもりはないのですが、ワンルームのことをお考えいただくということはそのとおりでございます。確かにおっしゃる通り片方ではファミリーマンションが多くて困っている区があり、豊島区ではワンルームマンションが多くて大変悩んでいると、そういった状況でございます。それらの原因も少しずつ解明されつつあるわけですが、そういうことと共に、一つの方策としてこの「税」というものでファミリーマンションを呼び込む、誘導するとともにワンルームマンションを規制できないものかということでございますので、それはご主旨のとおりでございます。

委員： 補足させていただきます。なぜ豊島区にファミリータイプのマンショ

ンが少なく、江東区にいくのかというのは先ほど委員がおっしゃいましたけれども、やはり適当な土地の量の問題だと思うのです。豊島区でそういったファミリーマンションができるのは企業の転出した跡地ですとか、ある程度の広さの土地がでたときにファミリータイプのマンションができるわけです。それができれば、即日完売とか非常に評判が高く購入されるわけです。そういったマンションが供給されればそこに入ってくる人たちも当然増えるということだと思います。豊島区では先ほどファミリー定住化のための施策を三つ出してありますが、この中で豊島区が一番適当な施策というのは2番目の「都心共同住宅事業」というのが一番豊島区にとって必要な事業だと私は思っています。というのは豊島区というのは昔から言われている「木賃住宅地域」なのです。それが今、非常に老朽化して建替え時期に来ている。また一戸建てでもそうですが建替え時期が来ていて、一戸当たりの土地の面積が狭いわけです。これを当然、更新期ですから何とかしようと思っておられるわけで、その宅地をまとめまして、一定の広さにしてそこにマンションを建ててもらってそこに「転入」していただくと、こういった施策がまちづくりの観点から、またこれからの定住化の施策の上でも一番の有効な手法ではないかと思っています。ただ残念ながら豊島区の財政事情でこれを休止せざるを得ない、こういった状況ですので、今回の税をこういった方向に使えるれば非常にいいのかなと思っています。

委員：

いろいろここまでご意見を拝聴したのですが、ワンルームマンションとファミリーマンションは違うんじゃないですかね。ワンルームマンションがあるからファミリーが増えない。これをつなげていますからおかしくなるのであって、ワンルームマンションはまったく別で、単身者しか住んでいません。ファミリーマンションは家族が住んでいます。ですからぜんぜん関係ないんです。違う生活をしているんですから。ですから問題は25㎡は独身者が住むのに小さいのか大きいのか、これでいいのか、この辺の議論をされてワンルームはワンルームではっきりした政策を出す。ファミリーマンションはファミリーマンションでどうすれば誘導できるか、ファミリーマンションが売れるようになっていくか。大きい敷地があれば必ずファミリーマンションが来ます。我々は土地を探して一生懸命になってファミリーマンションの用地を探しています。500坪、1,000坪の土地があれば、どの業者もみんな喜ぶ。ただ、我々が今までワンルームマンションを作ろうとするとワンルーム反対反対と。それでファミリーマンションに切り替える。ファミリーマンションをつくったら、またファミリーマンション反対反対と、高さを一階おろす二階おろす。ですからいずれにしてもマンションと一般住宅とははっきりとぶつかるわけです。ですからそういうことをご理解願って、ワンルームとファミリーは別の問題であると私は感じがいたします。

委員：

今、面積がいろいろ話が、25㎡云々という話が出てございましたが、住宅の歴史を思い出していただきたいのですが、一人当たりの居住面積というのは年々増加する傾向にあるわけです。例えばファミリーの住宅にしても、昔はリビングとダイニングが一緒だったのが分離される方向になってきたり、たとえばワンルームにしても従前のものは先ほど一番最初にご説明いただけましたように、例えばバスルームとトイレは別になっておりますが昔は一緒でした。三点ユニットと言って一緒だったの

です。広さも 20 m<sup>2</sup>を切って 17 ~ 8 m<sup>2</sup>とか、そういう面積でした。それが 25 m<sup>2</sup>に近くなりますとそれに脱衣室とかそういうものがついてくるのです。そのなかに洗濯機などが置かれてくるようになってきます。もう一つは、これは見ていただくとわかると思いますけれども、洋室と水まわりの面積が大体同じくらいなのです。例えば、洋室が昔は 9 m<sup>2</sup>あったのが 12 m<sup>2</sup>になり、将来 15 m<sup>2</sup>とか、そういった形で面積が増えてくると、水まわりも当然増えてくるのです。二点ユニットがそれぞれ独立してきて、そのなかに先ほどお話ししたように洗濯機置き場ができてそれが脱衣室を兼ねるとか、それからミニキッチンがもう少し大きくなるとか、あるいはキッチンと今度はダイニングが一緒になったワンルームができると。そういった形で、人間の暮らしがどんどん進化していった、贅沢な方向へ、より良い、より広い空間を求めるようになっていく、というのが私は事実かなと、私はそう思います。今までの建築の流れ的にもそうだろうと思います。またワンルームの流れからいってもだんだん大きくなっていく方向かなと思います。

委員： 今、面積の話が出たので私の意見を述べさせていただきます。今回の主旨からすると一人用が広い狭いという議論は全く意味がないと思うのです。そうではなくて、新婚で赤ちゃんを生む程度が、住めるかどうかというのが基準になるべきであって、その場合に 25 m<sup>2</sup>というのは全く無意味ですね。やるのであれば 35 m<sup>2</sup>以下に課税をすべきと私は思います。

委員： 35 m<sup>2</sup>ですか。

委員： 例えば 35 から 40 m<sup>2</sup>、新婚世帯で赤ちゃんが産まれる時期までということですね。

委員： それはファミリーに近いですね。

委員： はい。

委員： 我々のワンルームは、サラリーマンとか学生さんとかこういうところが狙いなので、昔は 13 ~ 4 m<sup>2</sup>が 16 m<sup>2</sup>になり、今だいたい平均が 21 m<sup>2</sup>ですから。

委員： 街の不動産屋としては、15 m<sup>2</sup>とかそういうのが需要が結構あるのです。というのは金額で来ますので、それは広いにこしたことはないのですが、とにかく予算がこれしかないからと。でもあんまり狭いのは将来絶対に良くないと思います。

部会長： そうしますと、25 m<sup>2</sup>自体の問題というのは、つまりワンルーム自体を抑制するということになりまして、ワンルーム全体が広がってきているというときに、25 m<sup>2</sup>なのか 30 m<sup>2</sup>なのかとなってくるわけですが、ファミリーを増やしてワンルームを抑制しようということになると、もっと広いんじゃないですかというのが先ほどの委員のご意見かと思えます。ただそれ以前に、そうなりますと話が、論点整理の(6)に行ってしまうのですが、その前に私ちょっと伺ってみたいことがございまして、住宅付置義務とか開発協力金とかいったものについて、実際に行われている区もあるわけでございますけれども、そういったものにつきましては不動産業界の方々、どのように評価されているのか伺ってみたいのですが。例えば参考資料でお出しいただいた物件もそうですが、こういったものも「仕方がない」と捉えているんでしょうか。

委員： 全くおかしいんで、ワンルームにかけるわけでしょ。50万、その問題ですよ。50万をかけて、それをよそに持っていき、何のためにワンル



ームだけかけるのか。ワンルームは違法でも何でもありません。独身や学生それからOLですね、あらゆる立派な層が、しかも6坪7坪で非常に快適でバス、トイレ、キッチン別々なのです。非常に内装も外装すばらしいものでやっていますから。大理石使って高級タイル使って、さらに広くすると家賃が上がるだけなんです。広くするのは簡単なのです。こちらは広くすると建築コストが下がりますから。簡単なんです、10万になったり12万になったり、そうなる親が大変なんです。そこに入る人も大変で。一番リーズナブルな落ち着きやすい価格の広さと家賃の設定でそこにワンルームの価値があるのです。ですからそこに50万をかける。50万かけたら大変です。60戸のもので3千万で儲けが飛んでしまう。だから採算が全く合わなくなる。一戸2千万で50万出せばいいかということそうではない。50万の60戸は3千万ですからね。これは利益が完全になくなります。非常にそれは乱暴な話であって、ワンルーム側に税金をかけてその分をファミリーにまわす、すると豊島区ではファミリーもいろいろな問題がどうだこうだという意見、ワンルームは何も悪いことはないんです。ワンルームに問題があるからかけるということですよ。ワンルームを減らしてファミリーを誘導する、何の連携もないんです。大変迷惑な話です。

委員： ワンルームはお行儀が悪いので、それが一番始めのきっかけだと思うんです。ゴミの出し方とか。

委員： それはファミリーも同じで、管理会社の問題なのです。

委員： きちんとしていればいいんですが。それでワンルームが来なければファミリーが来るか、その辺もちょっと疑問ですよ。お行儀の良いワンルームが増えたらファミリーも一緒に増えるのかも知れないですし、そう思います。

委員： 建築の空間の話ではなくて、街のイメージというか住環境、周辺環境、その辺の問題になってくるのではないのでしょうか。ですから広い意味でまちづくりをどう考えるのかという話だと思います。

委員： 今回の関連で申し上げますと、議論に少し違った要素が混在しているように思います。お行儀の良い悪いという問題がありますよね。これは言ってみれば古典的な問題だと思うのです。ワンルームマンションというものが世の中に作られるようになったときからその問題は発生しだしたと思うのです。それに関してワンルーム何々要綱とか、要するに行政指導でもってこういうようにしてもらいたいということで、ワンルームに関する色々な問題について努力されたと思うのです。ところが現時点でもって豊島区が「法定外目的税」としてこの新たな問題を提起しているのは、相隣関係的なお行儀が良い悪いとはまた別の観点から若い人がそのままずっと定着してくれないために特定の行政需要、その為に使う経費が増えてきて、豊島区全体の財政の観点からすると問題がありはしないだろうかというところで、新たな問題として今日に至っているのではないかと思います。少しまた話は別の観点になりますけれども、今ここで議論されている問題は、本質的な問題とすると需要と供給のなせる業のような現状ではないかと、だからファミリーの定着が見られないという観点とは別に、若い人が好んで住む、若い人が入ってきやすいという地域性があるのではなかろうかと（思います）。したがってそういった意味で、若い人が入ってくるのだったらその受け皿としてワンルーム

で対応していこうと、またそうすることがこの低金利化において、先ほどお話がありましたけれども、「利回り」という形で投資家にも歓迎されている。そういう大きな観点から需要と供給がマッチしてしまっている。それが豊島区全体から見ると、財政の観点から由々しい事態であるからなんとか改善したい、その打開策をどうしたらよいだろうかということ、先ほど委員の方からお話がありましたように、何かファミリー世帯として魅力のある区のあり方というのがもっと模索されていいのではなかろうかと。先ほど他の委員の方から、豊島区だって広い土地は出ているのですよというお話がありましたけれども、随分前にいただいた資料でワンルームマンション数の比較というのがありまして、これを見ますと、世田谷区とか大田区とか杉並区も結構ワンルームマンションの数自体は多いのですね。私はいくつかの区で建築審査会の仕事をしていますので、よく住宅地図などを見る機会が多いのですけれども、世田谷区とか大田区とか杉並区というのは、豊島区よりも土地としては比較的大きいのではないだろうかと思います。狭いところはもちろんありますよ。けれども決して豊島区よりも狭くはないだろうと思うのです。そういったところでワンルームマンションの数としてはそれ程差がない、だから先ほどの話に戻るのですが、若い人達がそういったところに住みたがるという、そういう地域性が強く出ているのではなかろうかと、ということで需要と供給になってくるのではなかろうかと。豊島区としてはその需要と供給の成せるところに、そのまま手をこまねいて委ねておいて良いのだろうか、それは財政の観点から大変困ってきているので、それを何らかの方法で改善したいというその改善の一つとして、法定外目的税というのを導入することの是非ということなんでしょうね。私としては、規制する手段というのが法的に可能であるのならば、それを使うのがオーソドックスではなかろうかなと思います。ただ先ほど他の委員の方から規制というのはプラスの面がなかなかないのだと、税のほうは税を使えるということでプラスの面があるというご指摘は、なるほどと思ったのですけれども、法的な観点から一定の面積以下のものはだめですよという規制は恐らく無理なのだろうと、そういうことを踏まえて今後の豊島区は、どうあるべきかということで議論を重ねていただきたいと思います。ちょっと長くなってすみません。

委員： 先ほど委員の方から、ワンルームと直接関係ないというお話がありました。それは一人の単身者と一人のファミリーを見れば何も関係がないんですね。ただ豊島区の場合は、全体の人口のバランスとして、単身世帯に偏ってしまいすぎたので、全体のバランスから見ると既に相互に関係を持っているということなんです。それで何とかしたいということなんだと思います。私は一番最初に言ってますが、ワンルームの管理問題等を取り上げますと、それは豊島区独自の問題でなくて東京全体に波及する問題ですから、そういうのはあまり取り上げない方がいいと思います。むしろ「豊島区独自の人口バランスがここまで歪んでしまったことを是正するための税制である」というようにしっかりと位置づけて、それで論理を立てた方がスムーズに行くのではないかと私は思います。

委員： 豊島区は、専門学校、専修学校など学校が非常に多いんですね。学校がある、企業がある、そこにどうしても需用がある。ですからそのところがファミリーとはまた違う構造になっているんじゃないかと思いま

す。ついでですから簡単にワンルームというものの歴史をご説明しますと、昔は、ひまわり荘とか、すみれ荘とか、共同住宅だったんです。2畳くらいのところにバスがなくて、共同炊事場とトイレがひとつある。それからどんどん今のような形になってきた。初めはみな12～13㎡ですよ、今から20年位前までは。それから、15、16と（増えて）今だと22～23㎡となってきたわけです。どこで止まるかというのがまた一つの問題ですけれどもね。案外25、30といくかも知れませんが、だんだん贅沢になってきますからね。ですけども、私は今の22～23㎡というのが一番かなと。やはり、家賃の問題がありますから。贅沢言ったらきりが有りませんが、理想的な考え方だと思います

部会長： 先ほどから、1戸当り50万ということについては、利益がなくなってしまうということ、これは税であろうが開発協力金であろうが、名前はどうかあれお金はお金ですから、それに対する負担は非常に大きいものであるというご意見かと思えます。

それからもう一つ、先ほどの住宅付置要請について、どんな考えがありますでしょうか。

委員： それは、中央区なんかは空洞化です。私どもも新宿で同じようにやりました。これは、ボーナスとして付けたんです。容積が800あれば900と、間違じゃないと思いますが容積を増やすから付けなさいと、こういっただったと思います。人口が減ってしまったんですね、中央区とかそういうところではそういう政策をとる。ところが今どんどんマンションが増えてしまって、逆に逆転現象になっている。また、増えてくれば、抑制する。ワンルームでもファミリーマンションでも、非常に政策に矛盾があると思います。都合が悪くなれば抑えてしまう。

委員： 住宅付置と言うのは、今お話が出たように、人口が3万人以上いないと特別区の指定が除かれるということで、バブルの最盛期にできたんですね。ですからあれは、できた当時我々は非常に難しかったですね。要するに、オフィスというものと住宅、全く異なった性格のものを一つの空間の中に入れるということは、建築的には非常に難しい。たとえば、上に住宅を持ってきた場合に、オフィスに働く人と、住宅に住む人の、縦の人の流れをどうやって分けるのか、そういった問題が大きな問題でした。

部会長： 住宅付置の要請についてのこうした指導というのは実効性を持つてる訳ですか。どうなんでしょうか。先ほどの例は確かにつくられているわけでしたけれども、中央区などでされる場合は同じようにあるわけなんですか。

委員： いろいろな政策でファミリーを導入する方法があると思うんですね。先ほどのビルの改築の話とか。ビルの改修の場合、前に委員さんの言ったように配管の問題がある。エレベーターが二つあった場合一つを潰して配管にするとか。やり方によっては、いろいろ知恵を絞ればファミリーマンションの誘導というのはいくらでもできると思います。

部会長： はい。それでは(論点整理の)(5)番の規制・指導につきましては、法令につきましてはいろいろと実効性の問題あるいは、法律との適合性の問題、地区計画につきましても果たして担保ができるのかという疑問も出されました。それから条例・指導要綱につきましては、金銭的なものについてはなかなか難しい面があると。それから住宅付置や、(最低面積

については)今 20 m<sup>2</sup>ですけれども、たとえばこれ自体を 25 m<sup>2</sup>にするとなりますと、それ自体は指導要綱として守られない可能性もあると考えてよろしいでしょうか。たとえば、基準を引き上げていけば実効性に影響が出てくる可能性がある。指導という形では、今出されている 25 m<sup>2</sup>以下がいいのかどうかは別として、これを広げていく手法というのには限界があるということでもとめてよろしいでしょうか。そうしますと、全体としましてはワンルームマンションを抑制すべきかどうかという根本的な問題が実はあるわけですが、実際にたとえば 1 戸 50 万という形で、税という名前をとるのか開発協力金になるのか、名前はいろいろあるかと思いますが、今の市場の需要・供給に大きな影響を与えると、つまり、お客さんがいなくなってしまうか会社の利益がなくなってしまうか、非常に大きな影響があるというご意見かと思われま。そういう事を踏まえたうえで、実際、区から出された 1 戸 50 万という形の税につきまして、これを実際にどのように評価するかという、「税の本題」と申しますか、これは(論点整理の)(6)ということになりますけれども、そちらにお話を移したいと思いますが、今日は後 10 分しかありません。今日はとても終わりませんので、出来ればもう 1 回続きをやらなくてはならないと思います。この部会での運営方針をここでまた確認したいと思います。この部会はもちろん、多数決でものを決めるような部会ではございません。これはここで確認しておきます。ですからこれはあくまでも全体会までに議論をしていくわけですけれども、そこまで論点を尽くすということで、どのような意見があるか、それぞれのどのような論点に基づいて意見を出されているかということ整理して、皆さんの全体会でのご意見をいただく上での、議論の材料を提供するというのが部会の役割だと思います。この(6)までは、これは次回にわたって「税自体の評価」ですね、税をかけるかどうかという評価について次回議論したいと思います。今日はもう残り 10 分になってしまったので、これを次回に送りたいと思います。

そうしますと、これからの日程についてお諮りいたしたいのですが、当初の予定といたしますと後 1 回部会を開くことになっています。それが 12 月 17 日になっておりますけれども、税の議論を本格的に、税に絞って行おうと思っておりますけれども、そうした場合に、部会報告というものを作らなければいけません。部会報告については、その場で作ってその場で決める、お諮りするということはなかなか大変ですので、議論を踏まえて、部会報告の原案を私の方で作成いたしまして、それをもう一度部会でご議論いただくということが必要であると思っております。そういう形でよろしいですか。

(一同了承)

## 2. その他(今後の日程等について)

部会長：　そうしますと、12 月にもう一回議論をやったうえで、さらにもう一度、部会を開かなければいけないのではないかと思うのですが、これにつきまして年を越しまして、1 月の下旬頃に関きたいと思いますが、そういう形で部会報告の原案を検討する形の会を行いたいと思います。事務局ともお話しして、もしそうなった場合に我々事前に来ている学識委員 4 人で都合を検討したところ、たとえば 1 月 28 日(火)という案がござ

います。この日の午後 7 時から第 5 回の部会という形で日程を設定させていただきたい思います。それについてご意見あれば、伺いたいと思います。つまり次の第 4 回、12 月 17 日は、税についての議論を本格的に行う。それを踏まえて私の方で論点整理に加えて、どのような意見が出されて部会報告としてどのようにまとめるかという案をつくります。それを、1 月 28 日にこの場で再び検討するという形にしたい。それで、いかがでしょうか。

(一同了承)

それでは、そういう形で第 5 回を設定するというところでお願いします。

それでは 9 時近くなってまいりましたので、ここで終わりにしたいと思います。今日はわざわざ、お集まりいただきありがとうございました。

事務局：

どうもありがとうございました。では次回、第 4 回目の部会は 12 月 17 日、火曜日の夜 7 時この場所で行います。本日は、どうもありがとうございました。

<p>会 議 の 結 果</p>	<p>・今回は、ファミリー世帯を誘導するためどのような施策が適切かとの観点から議論が進められた。次回(第4回)は税そのものの評価を議論することとした。そして、その後は部会案のたたき台を部会長が作成し、5回目の部会にて検討することとした。</p> <p>&lt;委員の欠席&gt; 佐藤信哉</p> <p>&lt;次回日程&gt; 第4回：12月17日(火)午後7時から(詳細は別途)</p>
<p>提出された資料等</p>	<p>資料2 - 1 豊島区の「ワンルームマンション税」構想に関する 論点整理 参考資料 「長期修繕計画(案)」 追加提出資料 「ファミリー世帯の定住化を促進するための住宅施策と経費」 「ワンルームマンションの規制、指導等に関する手法について」</p>
<p>そ の 他</p>	



# 会 議 録

事務局 - 総務部税務課税制担当係 電話 03 - 3981 - 1376

附属機関又は会議体の名称		豊島区法定外税検討会議 「第二部会（ワンルームマンション税関連）第4回」
開催日時		平成14年12月17日（火）午後7時～午後9時
開催場所		健康プラザとしま7階上池袋コミュニティセンター 「多目的ホール」
出席者	委員	<学識経験者> 池上岳彦（部会長）、中村芳昭、小林秀樹 <関係団体選出者> 織本真一郎、梶田紘利、西田鐵男 <区民代表> 岩原由紀子、佐藤智重、松浦純子 <区職員> 小野温代、荒井正典、山木仁
	幹事	財政課長、広報課長、税務課長(事務局兼任)、都市計画課長、住宅課長、建築指導課長
	事務局	税務課長、税務課税制担当係長、税制担当係主査
公開の可否		公開 傍聴人数9人 報道関係者7社
非公開・一部公開の場合は、その理由		
会議次第		開 議 事 1．課税をめぐる論点について （資料4-1） 2．その他

## 審 議 経 過

開 会

事務局： それでは定刻になりましたので、ただいまから「豊島区法定外税検討会議・第二部会（ワンルームマンション税）の第4回目の部会を開催させていただきます。開催に先立ちまして、本日の出欠状況でございますけれども、弁護士の野口委員さんと首都圏中高層住宅協会の佐藤委員さんにつきましては、体調不良ということで本日はご欠席の連絡をいただいております。

それでは本日の運営につきまして、部会長の池上先生、どうぞよろしくお願いいたします。

部会長： それでは始めさせていただきます。年末も押し迫りまして皆さまお忙しいところお集まりいただきましてありがとうございます。

本日は、事前に資料をお配りしておりますけれども、この「ワンルームマンション税構想」について論点整理の「その2 課税をめぐる論点」というところで議論を進めていきたいと思っております。いままで申し上げましたとおり、この部会はフリートーキングをして論点整理をいたしまして、区の「住宅政策」といった方針についてまず議論を行いまして、それが第2回、それから前回の第3回目は、「税以外の政策手段」はどういうものであるかということで、要するに他のやり方があるのではないかという議論、主に規制の問題につきまして行ったわけでございます。

それらを踏まえまして、今回は課税の問題なのですが、前の論点整理もあるんですがそれをもう少し詳しくやった方がいいだろうということであらためて（「資料4-1」を）作成させていただきました。この数字が1から5までございます。一番重要なところが1番でございまして、1番の話はまずやりまして、それから2、3というように進めていきたいと思っております。やり方といたしましては、1番の「課税の根拠論」についてどのような論点があるかということをお私の方から問題提起をいたしまして、これについて皆さんからご意見をいただくということをやりたいと思っております。そういう形でよろしいでしょうか。

（一同了承）

### 1．課税をめぐる論点について（資料4-1）

部会長： それではまず（資料4-1の）1番の「課税の根拠」につきまして、これまでもいろいろと議論が行われているのですが、豊島区から出されました「ワンルームマンション税」の「課税目的」というのは、「豊島区における住宅ストックのバランスの悪化」を防ごうということであります。それを課税の目的として掲げております。そこで具体的にはどういうことが考えられるかという、一つはここでAと書きましたけれども、「ワンルームマンション（1戸25㎡以下）の新築を抑えたい」という考え方、それからBとして、「ファミリー世帯を増やす『インセンティブ』の財源調達」をしたいということ、この二つを合わせて「住宅ストックのバランスを今までの状況から変えていこう」という提起が区からされているのだと思います。そこで問題になりますのは、以下の四点だろうと思っております。

まず(1)住宅ストックのバランス悪化を防ぐということにつきまして、こ

れがいわゆる「区の政策課題」として適切か、という問題が第一点、つまり「課税の目的自体が正しいか」ということですね。これについて議論があり得るかと思えます。

それから課税そのものにつきましては(2)として、Aの観点からは、ワンルームマンションの新築を抑制しようという観点なんですけれども、これにつきましては狭小な住宅を一度に多数つくる行為、これはワンルームマンションを建てるということなんですけれども、これを抑制するために原因者となる方に金銭的な負担を課すというのが今回の課税の性格かと思えます。この場合にワンルームマンションの建築主というのが「原因者」ということにあたるのかどうかということでございます。これが第二の論点でございます。

それから三番目の論点が(3)Bの問題、つまり「ファミリー世帯を増やしたい」というインセンティブということなんですけれども、この財源を調達しようという場合に、いわゆるファミリー世帯誘導策の財源を「ワンルームマンションの建築主に負担してもらおう」法定外目的税ということを提起されているわけでございますけれども、果たしてこういうやり方が適切かどうかということでございます。

それから四番目ですが、豊島区民いわゆる個人の区民の方々と、ワンルームマンションの建築主の方々の関係を考えてみますと、どちらも区のサービスを受けている面があるだろうと、その点でどう考えるかというものです。サービスを受けていることにつきまして、あるいはファミリー世帯を増やすということにつきまして、いろいろな政策を打たれているわけなんですけれども、それにつきまして、(4)区民の方々は個人の区民税を納めるということになっております。これに対してワンルームマンションの建築主の方々はもちろん自分が区民であれば区民税を納めるわけでございますけれども、いわゆる「固定資産税」という税が本来あるんですが、これは区ではなくて都に納めているわけですね。ということになっておりまして、都が政策を決定している。それに対して区はもともと集めていないものを操作することはできません。つまり「超過課税」をすることもできませんので、法律上の権限を持っていないということになります。そうしますと、区民の方々は税を納めていますけれども、ワンルームマンションの建築主の方々は税を納めていない。そうしますと区の独自の政策を実現するためには、区民の方からは区民税を超過課税すればいいのですが、建築主に対してはそれができないということになります。そうなりますと建築主の方から独自に財源を求める手段というのが必要なのではないかという論点があるかと思えます。

これらが果たして課税の論拠という問題を出した場合の論点となるかと思うんですが、この論点整理はあらかじめ委員の皆さまにはお配りしております。あらかじめご検討いただいている方々もいらっしゃるかと思えますので、これについてご意見をうかがいたいと思えます。この1番についてはいかがでしょうか。

委員： 各委員さんから意見を出していただく前に区としての考え方をご説明させていただきます。

部会長： はい、どうぞ。

委員： 1の課税の根拠についての問題ですけれども、ここに(1)から(4)までございますが、まず、(1)住宅ストックのバランス悪化を防ぐことは、区の政

策課題として適切か、ということでございますけれども、ワンルームマンションの過剰な供給が豊島区内で行われておりまして、それが今まで議論していただきましたように住宅ストックの偏りに大きな影響を及ぼしている状況でございます。したがってこのまま放置しておきますとますます世帯構成の偏りが生じまして、地域コミュニティの希薄化を招いていくおそれがある、それから区の将来の地域のあり方を固定化してしまうような可能性がございます。この問題につきましては区として無視することはできません。区政の重要な課題と考えております。したがって、こういった1棟で多数の狭小な住宅を供給するワンルームマンションにつきましては、将来的に増加を抑制いたしまして、ファミリー向けの住宅を誘導する施策をとることが区の重要な政策になっております。

それから(2)の、ワンルームマンションの建築主が原因者にあたるかという点でございますけれども、ワンルームマンションにつきましては、先ほど申し上げましたように1棟で多数の狭小な住宅を供給しているという特質があるわけございまして、このことが住宅ストックあるいは世帯構成の偏りに大きな影響を及ぼすことになりまして、区といたしましてはその供給行為を抑制していくことが必要だと考えております。ワンルームの建築主の方はそういった狭小住宅を提供しているということで「原因者」にあたるかと考えております。

また、(3)のワンルームマンションの建築主に財源を負担させることが適切かどうかという、いわゆる「インセンティブ」の財源調達との関係でございますけれども、区内にはワンルームマンションを供給している建築主の方は、道路網の整備あるいは交通の至便、商業の発達など、これまで区内で形成されてきた都市のメリットを最大限に活用されまして、一定の需要を見込んで参入してきているわけございまして、いわば「豊島区の利便性から大きな受益を得ている」とみなすことができると思います。こういった住宅ストックの偏りを生む要因となっておりますワンルームマンションの増大によりまして、豊島区といたしましては先ほど申し上げましたように、ファミリー層の定住化を促進する必要が生じておりまして、ファミリー向け住宅の供給を誘導する施策に新たな財政需要を生み出している状況でございます。狭小な住宅の増加の影響によりまして生じた住宅ストックと世帯構成の偏りを是正するための施策に投じる財源を、区内に多数の狭小住宅を供給する建築主の方に負担をしていただくことは、決して不合理だとは思っておりません。

最後に(4)の建築主から独自に財源を求める手段が必要かどうかという疑問につきましては、先ほど部会長さんからもお話がございましたように、建築主は法人の方が多いためございまして、豊島区には法人住民税を納めていただいているわけでございます。一方では先ほど申し上げましたように、豊島区内におきます利便を享受されまして、区からいわばサービスを受ける立場にあると思っております。ところが豊島区にはマンション建築によりまして「利益」を税として納めていただいているわけございません。そういったことからワンルームマンション建築に伴いましてもたらず地域の居住水準の低下、あるいは住宅ストックや世帯構成の偏り、あるいは地域コミュニティの弱体化を是正するための施策は、すべて豊島区の住民の方からいわば区民税の形で負担しなければいけない状況になっておりまして、原因を生み出している方、また受益を受けている方と、それを負

担していただく方の間を是正することは非常に重要なことだと思っております。

以上でございます。

部会長： ありがとうございます。そちらの方どうぞ。

委員： 今のお話では、ワンルームとファミリーが対抗軸にあるというようなお話にとれたのですが、ワンルームとファミリーというのは全く別のものなんです。(区が)お考えになっているのは「なぜファミリーマンションが来ないのか」と、ここなんですよ問題は。終始一貫、私は述べていますが、ファミリーマンション用の用地が非常に少ないんですよ。ワンルームは50坪でも100坪でも容積率が若干良ければそこでできるわけです。ですからむしろ土地を活用しているわけです。それをワンルームとの対抗軸にファミリーマンションを置くという、このつながりが私には全く理解できないんですよ。私どもの日住協(日本住宅建設産業協会)では約40社近くにアンケートをとったんです。「豊島区におけるファミリーマンションのイメージはどうか」という趣旨ですが、「良い」というのが12.1%、「イメージがあまり良くない」というのが15%で、「普通である」というのが72.7%です。ですからファミリーマンションとしても(豊島区は)悪くないんです。来ないのはなぜかということ用地がないんです。用地がある江東区などでは倉庫だとか工場跡地だとかたくさんある。ですからその辺のところをちょっとよく理解してもらわないと。ワンルームにしても若者が非常に快適に暮らしている。今までのアパートと違うわけです。アパートなんかたくさんあるじゃないですか。ワンルームをつくと悪いとなる。全部調べると、新宿、文京、港、中央区、この辺では大体600~700戸ワンルームができています。少ないところだと大田区や杉並区ですが、ベストテンの中には豊島区は入っていないんです。これは読売新聞の集計したものですけれども、そのように物事をねじってお考えになっているような気がいたしますので、今言った「なぜ(ファミリーが)来ないのか」というところに物差しをあててですね、税で何億か取って家賃補助とかいろいろなことをやっても来ないですよ、土地がないんですから。ですから「土地ありき」ということをよくお考えになってこの問題を議論していただきたいと思えます。

以上です。

部会長： はい、ただいま区から「課税根拠」についてそれぞれ根拠があるというご意見、それから業界の委員の方からは「ワンルームマンションの問題とファミリーマンションの問題というのは別問題である」というご意見、要するに「土地問題」、まとまった土地があるかないかという問題であって、ワンルームマンションの問題とファミリーマンションの問題は切れているという趣旨のご発言だったと思えます。

課税の根拠につきまして、他にいかがでしょうか。

委員： 建物を建てる場合、必ず私どもの設計行為ということが伴ってくるわけですけれども、前回お話したかと思いますが、我々人間の居住空間というものには年々良い空間を確保するような形に動いております。一時、確かに25㎡以下のワンルームというのは非常に多くありましたけれども、近年ではむしろ25㎡以上のワンルーム、良好な空間のあるワンルームの方が若い人に好まれているというようなこともございます。ですからその辺の実態の流れみたいなものも見据える必要があるんじゃないかなと思えますし、

逆にそういう狭小なワンルームを設計してきた我々、あるいは他の業界の方もからんでくると思いますけれども、その辺の考え方もある程度変化しつつあるのではないのかなと思っております。ちょっと話がそれるかもしれませんが、例えばワンルームにミニキッチンというのが付いているわけなんですけれども、それもコンロ台が1口から2口のものに最近では好まれるようになったというのも一つの例かなと思います。

部会長： ただいまのご発言は、つまり自然に25㎡以上のものが増えていく傾向にあるというご指摘ですね。

委員： はい。

委員： ただ、広くすれば家賃が高くなりますから。今はワンルームといってもバス、トイレ、それからキッチン、みんな別々ですから。完全にセパレートされている。「スモールファミリーマンション」的なものができているわけです。その辺をよく理解して、狭小だと片付けられるのはいかがなものかという感じがいたします。

委員： 今のお話にもありましたけれども、例えば「三点ユニット」なども今はほとんどないですね。そういうことで面積的にも大きくなりつつあるということが言えると思います。

部会長： 他にこの(資料4-1の)1番の課税根拠につきまして、何かご発言ございますか。

委員： 「需要者」負担という観点からちょっと意見を申しあげたいんですけれども、大きいワンルームマンションも小さいワンルームマンションも、住んでいる方は例えば、日常生活のゴミ、あるいは生活に必要な電気、ガス、水道、これは大きい小さいに関係なく利用するわけなんですけれども、先ほど区の方から説明があったように、いわゆる道路の下にはガス、水道、下水などが整備されている、あるいは建物から出るゴミや豊島区独自のリサイクルといったものはワンルームマンションの大きい小さいにかかわらず、みんな平等に対応してもらわなければならないということを考えますと、今回の場合は「大きい、多数の戸数のマンション」ということで、特に大きいワンルームマンションの場合は出すゴミの量は相当なものです。それに対して先ほどのお話を聞いておりますと、トイレやお風呂など中の機能は大変よろしくなっており、売れますし非常に生活しやすくなっている反面、その建物から出るもろもろの排水、ゴミ、あるいは豊島区がお願いしているリサイクル事業への協力はどの程度理解されているのかという気がします。そういうことを考えた場合に、私はたまたま豊島区の清掃事務所に行ってお話をうかがう機会があったんですが、やはり大小の差はあるにしてもワンルームの近所のゴミ出しは非常によろしくないということを感じて、ああ、やっぱりということを感じたわけなんです。データのほうにははっきり出ておりませんが、ゴミ収集の方のお話ですとそれは結構はっきり出てくるというように言われます。現実には私の周り近所の、マンションの近所に住んでいる方のお話を聞いてみても、やはり同じようなお話がでております。これは何なんだろうと。ワンルームの人が守れないのか、あるいはファミリーの人がしっかり守っているのか、その辺の境目は何かあるのかなと。その時に問題点として私が申し上げたいのは「需要者」負担としていわゆる大型の分譲マンションを売ったときは、「買った人が後はきちんと守ってください」ということなんじゃないかと思うんです。その時に「売主責任」というのがあると思うんです。売主は他の



区にある会社で、「売ってしまえば買った人の責任ですよ」となって、買った人がちゃんとルールを守ってもらえればよろしいんでしょうが、守っていただけないということになると、細かい話ですがリサイクルに要する分別の手間賃だとか、分別しないでそのまま焼却しますとゴミ焼却場の炉が傷むとか、いろいろ波及する問題が発生するんじゃないかと思います。その時にやはり「売主責任」がもう少し地域の人のために、あるいは地域のあるべき姿をもう少し考慮して設計するなり、つくって売るなりしていただくなればだいぶ環境はよくなるんじゃないかなと思っています。ですから、「環境イコール売主責任」というものをもう少し大きく考えて、何といえますか「利回り」というお話は前にありましたけれども、そういうことではなくて管理人さんは巡回管理ではなくて大きいマンションの場合はもう常駐して日常生活のきめ細かなアドバイスをワンルームの人たちにもするような形をとっていただけるならば、だいぶ行政の負担も少なくなるんじゃないかなと思っています。

委員： 管理の問題ですけれども、これが一番大きな問題だと思いますが、今は建築会社も管理会社も一緒なんです。一貫してやっているんです。ですから管理会社即建築主であり、賃貸付けと、この三つを全部責任をもってやっていますから、管理においては、昔のことは知りませんが、最近では全然違ってきています。それから、国土交通省の規制があって、30棟に1棟は管理責任者として国家試験に受かった者が必要になってきたんです。これは管理がますます厳しくしっかりした形態になっていくと思います。これはもう間違いないと思います。

委員： 今のお話で、大きい場合はおそらくしっかりされていくと思うんですけれども、区の「指導要綱」にあります15戸未満の建物が2つ並ぶと30戸、3つ並ぶと何戸というような設計の手法も可能ですよね。そうなるといずれも管理人がいなくてというケースも考えられるわけですね。それでそれぞれ建て主が違うというケースも考えられますと、やはり大きいからしっかりしているではなくて、今、私がお話したように例えば15戸未満が3つならんでしまうと環境への影響ですかね、ゴミも含めて、結構大きい問題も発生するんじゃないかと。なぜかと申しますと15戸未満ですと管理人も置けない状態なんじゃないでしょうか。それがもし2棟3棟となった場合に、大きいマンションとだいぶ差がついてきます、近所に対する影響度が。その辺を考えますと、大きいのは確かにいいんです、でも小さいマンションも結構環境に対する影響は大きいですので、この場合はやはり無視できない問題かなと思います。

委員： それはやはりアパートの方が多いいんじゃないですか。

部会長： 今回は、まず区が出されました構想が15戸以上ということですので、そこを一つの区切りにしてのご発言かと思えます。それから管理人さんの基準といいますが、30戸以上ですとか、両方のお立場からは少しずれているかと思えますが、今回の区の構想につきましては15戸以上に課税しようということですので、それ以下のものはどうなるのかという問題については（資料4-1の）3番でまた出てきますので、そこでやっていただければと思います。ただ、今のご発言あるいはご議論の趣旨につきましては、「課税の根拠」について言いますと1番の(4)ですね。つまり建築主の方々が区内の公共サービスといったものに対して、もっと負担をすべきではないかというご議論ですね。一般の区民の方々と比較して負担が軽いではない

かというか、個別的に管理が良いか悪いかといったマナー等の問題もいろいろあるのかと思いますけれども、一般論といたしましてここで税の議論を行います場合には、「区民の方と比べて建築主の方はどう負担すべきか」という議論から考えていただければと思います。というご発言としてうけたまわっていきたいと思います。

他に1番につきましていかがでしょうか。

委員： 先ほどですね、ファミリー向けのマンションとワンルームマンションというのは基本的に違うものだ、ファミリーマンションがなかなか建設されないのは土地がないからだというお話がございました。確かにそういった面はあろうかと思いますが、現在、区の方でこの新税構想を出しておりますのは、一定規模の25㎡以下のものとなっております。それから若い方にも広いマンションが好まれているお話もありましたけれども、そういったことを含めて区の方でまず(資料4-1の)1番のところでございますけれども、一般の民間の市場原理にすべてを委ねておいて、区としてまちづくりをそのまま何もしないでいいのかということが非常に私どもは危機感をもって、この新税構想を出したということでございます。したがって、住宅ストックが非常にバランスを欠いたものになっている、単身世帯が56%という数字もございましたが、住宅のうちワンルームが増えているという状況に対してはですね、豊島区自体が変質してしまうということから、もしかすると確かにこれから先、広いワンルームが好まれるのかも知れませんが、これ以上の狭いワンルームマンションについてはやはり抑制していくべきであると。そのことは先ほど他の区の委員からお話を申し上げましたけれども、区の政策課題としては適切だという判断をしているわけです。市場原理だけにはまかせられないということでございますので、その点をご理解いただきたいと思います。

部会長： はい、他に1番につきましていかがでしょうか。

委員： 私が思いますには、ワンルームマンションを来させなければファミリーがどっと来るのかということそれは信じられないと思います。それからワンルームに住んでいる人がゴミを出すといっても、それをいわゆる普通の住民が払った税金でやっているサービスをぬけぬけと受けていると。だから先ほど委員さんが言われたように売り手の責任というものもありますけれども、それももちろんいいと思いますけれども、後でワンルームマンションに入ってきた人たちから何らかの形でその「住民税」なり何なりを徴収する方法というものはないのでしょうか。例えばそこに入ったときには全部住民登録してもらおうとか、でも住民登録しても学生とかそういう人が多いときには税金払わなくていいんですよ、所得がなければ。そうすると(ワンルームマンションの)持ち主たちから集めて、確かに大きいマンションは管理人を置けるんですよ。50世帯で1人を雇うのは楽ですよ。20世帯じゃやはり雇えないですよ。だから大きい規模のところは管理人を置いてきちんとできる、なおかつそのサービスの分の負担をしてもらう、ということをお考えないと、私も「住みやすい豊島区」になってほしいと思っています。いろいろ考えたのですが、考え方が一番始めに与えられた「ワンルームに税をかけるかどうか」というのが強くきたものでそのように考えてしまいましたけれども、ワンルームが来てファミリー世帯が逃げってしまったということは違うことじゃないかとちょっと思います。

委員： ちょっといいですが、ワンルームとファミリーマンションの一番の大き

な違いというのは、ファミリーの場合は居住者イコール所有者ということが多いと思うんですね。ですがワンルームの場合はたぶんほとんど所有者は居住者ではないというところが一番大きな問題じゃないかと思うんです。もちろん建築主への課税というのも考えられますし、その他居住している人は豊島区に住民票を置いていれば税金を払っているでしょうけれども、ワンルームマンションを持っている人でどこに住んでいるのかわからない人たち、この人たちへの何か税金というのは考えられないのでしょうか。

部会長： 現行の制度についての説明をまず事務局から、住民税と住民登録の関係について、それから固定資産税の負担関係ですね、誰がとっているかということについて、現実的な説明をお願いします。

事務局： それではちょっと簡単に申し上げますと、住民税につきましては毎年 1 月 1 日現在住所を置いている方で一定の所得がある方に課税されます。住所が別にあって区内にお住まいの方というのもしらっしゃいますけれども、住民登録をさせるということは法律上できない、それは一時的な滞在かも知れないという、自分の住所はあくまでも他の自治体だということになりますとそちらの自治体に住民税を払うという関係になります。それから固定資産税ですけども、これは特別区だけの特例なんですけれども、本来は市町村税なんですが東京都の場合の特例ということで都が徴収しているということでございます。

委員： よろしいでしょうか、私は主婦で家におりますので、ここのところちょっと少なくなりましたが、多いときは一日に 2 件から 3 件、「ワンルームマンションはいかがですか、大変お買い得ですし将来のためにお買いになって、貸してご自分がお住まいにならなくてもいいんですから、こんないいお話はないと思うんですけどもいかがでしょうか」と、本当にうるさいぐらいしつこく、こちらが「結構ですから失礼します」と言って切ってしまうこともあるんですが、それぐらい電話がかかってくるんです。そうすると先ほど委員さんのお話にありましたけれども、本当に住む方と持っている方とは別のもので、その辺の税金というか、何か方法を考えて取ってもいいんじゃないかなと、私、日々そういう電話をもらうたびに考えてしまったんですけども。最近では 1 週間くらい前ですが、やはりそういう電話がありました。「そんなに儲かっていい話だったら、あなたご自分でお買いになったら」と、終いには言いたくなくなってしまうぐらいすごく勧められて、「こんないい話はないんですよ」とか「どうして興味ないんですか」とか言われます。「私どもは一切いたしません」とお断りしていますけれども、何かそういう利殖というか儲けということで、つくる方も売る方も「何かあるんじゃないか」と、電話をもらうたびに考えてしまったんですが、いかがでしょうか。

委員： 今のお話でちょっと関連するかもしれないんですけども、ファミリータイプの場合は分譲か賃貸で入居されている方がはっきりしているんですけども、今のお話のようにワンルームの場合ですといろいろな使い方があるんですね。分譲で買われて後で転貸をされるようなケースもありますし、もちろん賃貸もあります。それから分譲で買われてそのまま住んでいる方や、あるいはウィークリーとかマンスリーとかそういうワンルームもあるわけですね。ウィークリーとかマンスリーの場合だとしょっちゅう入れ替わっているんですね、入居者が。だから、誰がいるのかわからないとい

う問題があると思います。ですから先ほど別の委員さんが最初に言われたようなゴミの問題であるとか、そういうことに対してどうしてもウィークリーとかマンスリーの場合は無責任になるという状況が起こってくるのではないかと思います。

委員： いいですか。何かワンルームマンションが悪いんじゃないくて、ワンルームマンションが儲けの対象になっているというのがやっぱりみんなに迷惑をかけていると。私はワンルームマンションもそこに住んでいる人は豊島区にいれば、よそで物を買ってきて豊島区に捨てているのでは困りますけれども、豊島区のお店で物を買ってくれているというところもあると思うんですよ。マナーの問題で、きちんとしてくれればいいんですけども、きちんとしてただけで豊島区の他の住民の方が払っているサービスを、ワンルームマンションすべてが受け取っているというんで、その辺が税金というか費用というか、それを負担してもらえれば豊島区の人口が増えるとか、中には一週間でいなくなる人や一ヶ月でいなくなってしまう人もいるでしょうけれども、私が賃貸をやっている（紹介している）と大体2年、4年というレベルで（居住者が）いるので、そうなるファミリーでいる人は確かにお子さんがいると中学を卒業するぐらいまでは長くいますけど、何かそこでマナーは管理会社がやってくれるので大きいところはいい、その分たとえば1戸のところから千円ずつ50世帯であれば5万円、区の方で協力金なり何なり取るということではできないのかなというように考えます。

部会長： そちらの委員の方どうぞ。

委員： あの、ワンルームに入っている人の質は全然悪くない、非常にいいと思います。まず入るためには5~60万円のお金がいるわけですからね。礼金、敷金、前家賃やらで。それからまたいろいろ物を揃えれば100万円近くになる。質の悪い人は入れないんですよ。それから入る時に猛烈なチェックをするんですね、保証人から身元から。これはもう払わなかったら大変なことになる。かぶってくるわけですから、管理する会社や保証する会社は。ですから質の問題は非常にいい。特に豊島区は学校もありますし、大体学生さんが24~5%ですよ。あとはこの近くに勤めている方、銀座とか丸の内に勤めている方とか、非常に質とか金銭的なものもきちんとしているはずですよ。ですからどうして悪いのか。そういう人たちはですね、学校に行ったり会社に勤めている人はどこに行ったらいいのかとなってしまう。

委員： 私は質とか住む方のことではなくて、要するに（ワンルームを）利殖目的として売るといことが日々あるわけですよ、でしたらそれに対する税ですか、何かそういうところから取ってもいいんじゃないかなと思います。ほんとに単純なことかも知れませんが、日々そういう電話をもらうと、そんなに儲かるのかと思います。だってワンルームを買ってそれを貸している。要するに豊島区に住んでいない方でも一生懸命勤めているわけですから。

委員： それはファミリーでも、買って貸している人はいくらでもいます。

委員： アパートは家主さんがほとんど豊島区にいます。

委員： さっきの電話の話ですが、たとえばファミリーマンションをつくりますとまずその周りにじゃんじゃん電話をかけるんですよ。これは一番のファミリーマンションのターゲットですから。ですからいろいろやり方があ

りますからその部分だけをとってこれから税金を取るというのはちょっとやり過ぎじゃないかという気がします。

委員： ちょっと青臭いことを言わせていただきますが、ワンルームマンションが悪いとか良いとか、そういうことはまず度外視しているんですね、区の方は。とにかく今は56%が単身世帯で、前回の資料でも出ましたように調査したワンルームの42%が住民登録をしていないということです。そうすると56%以上に単身世帯はいるんじゃないかということは当然推測されるわけです。そういう人たちが、今は地方分権の時代といっておりますが、この豊島区政を担っていく人たちになり得るのかどうか。やはり地域を見るというのは社会的な世帯として行動を起こすということからして、やはり夫婦で子どもを産んで保育園や幼稚園に入れて、「公園デビュー」とよく言われるわけですが、そこで地域を見てまちに関心をもって、また自分の自治に関心をもって参加していくということだと思っておりますよ。単身者が全部悪いと言っているんじゃないんです、とにかく今バランスが相当おかしくなっているんじゃないかと。それをしばらく、ここでは5年間と言っているんですが、その間は狭小なワンルームマンションはやめてください、建てるんだったら税をかけさせてもらいたいということです。居住者のゴミ出しの問題ですとか、入居者の質が良いとか悪いとか、お金持ちとかそうではないとか、そういう話もあるんでしょうけれども、私どもがこの「ワンルームマンション税」を出しているのはそこなんです。やはり自分たちのまちは自分たちでつくろうよと、入居者や住んでいる人たちで。そこには学生がいても単身者でもいいわけです。ただそのバランスがあまりに偏りが大きすぎるのではないかということなんです。それから業界代表の委員さんが「ファミリー向けの土地がないからワンルームマンション向けの土地ばかり」だというお話をしていましたけれども、私は具体的に中高層の指導に当たる物件は全部図面を見ているんですが、決してそんなことはないんですね。100坪前後のものが一番多いんですよ。それで「一フロアに何戸ワンルームが入っているんですか」と逆に聞きたいんですよ。やはり「危険負担」ですとか「経済活動」からいけばワンルームが今の時代に合って効率がよろしいんでしょう、それは否定しません。ただそれをしばらく抑えてくれと、我々はこの税によって訴えたいということなんです。

委員： ちょっと一言。アンケートをとりましたら「ファミリーマンションをやりたい」という業者はほとんど200坪以上なんですよ。200坪、300坪以上というアンケートが返っておりますので、ご理解いただきたいと思いません。

委員： 今お話にでました区の方針というのは十分共感できることなんです、この(資料1の)1番の(4)まで挙がっていますが、もう一つ(5)というものがあると考えておりまして、先ほど固定資産税というお話が出ましたけれども、確かワンルームであれファミリーであれ固定資産税は土地に対しては1/6軽減になっていると思います。すなわち優遇していると思うんです。しかし、今、お話があったように、豊島区はワンルームを優遇したくないといっているわけですね。そうすると本来優遇している部分について、それを取り戻す分くらいは課税するというのとは比較的合理性があるというように私は考えています。その固定資産税は東京都の税金ですから、東京都が一斉に税金を安くするというのとは地域事情を反映しませんので、

今回は豊島区独自の問題ですから、やはり豊島区の中でそれを考えるべきだと思います。

部会長： ただいまのご発言はちょっと新たな論点でございます。いわゆる固定資産税の小規模な住宅用地に対する優遇措置があるわけですが、それにつきまして地域の事情にもとづいてその優遇を行わないという選択肢を地域は持つはずであると。そういうものとして優遇を行わない分の課税策というのはあり得るのではないかという論点でございます。これは(資料4-1に)載っておりませんが、後で検討させていただきたいと思えます。

委員： すみません、今のお話の中でちょっと確認したいんですけども、地方分権の話から今のお話も含めて、税率を変えることはできるんだという前提で受けとめてよろしいんですか。

委員： 固定資産税は東京の場合都が徴収していますので、東京都が一斉にもしワンルームに対し優遇措置をはずすなら、もしかすればできるかも知れませんが、今回は東京都ではなくあくまで豊島区独自の「住宅バランスが崩れている」という問題ですから、固定資産税が優遇されているということについて豊島区がその分は優遇する必要はないと考えているということ、上乗せ課税することは合理性があるのではないかとということです。税率を変えるというお話ではありません。

部会長： (資料4-1の)1番の「課税根拠」につきまして出された主な論点についてちょっと整理させていただきたいと思えます。

(1)の「住宅ストックのバランス悪化を防ぐこと」につきまして、当然、豊島区としては主要な政策課題であるということは確認されていると思えます。それにつきまして、これに対する別の意見といたしましては、「住宅ストックの問題というのは、結局土地の活用の問題である」という意見がございました。土地の実態につきましてははっきりわかりませんが、つまりワンルーム向けのどちらかといえば小規模な土地が豊島区では見つかりやすいということから考えると、これは土地の有効利用をしているので、これに対してファミリー向けの土地というものはあまり存在していないのであるということから考えると、住宅ストックのバランス悪化ということではなくてこれは必然的にそうなっているんだというご意見があったと思えます。それからもう一つは住宅ストックのバランス、特に25㎡以下のもので建築を抑制するといっても時代の流れとして25㎡以下のもので、これからはそれ以上のものは必然的に増えていくのであるから、バランスの問題と話がずれるのではないかとご意見があったと思えます。

それから(2)につきましては、ワンルームマンションが狭小な住宅を多数つくる行為であると認められるんですけども、これにつきまして区としては当然、ワンルームマンションの建築主が「原因者」であるということ、新築を抑制したいのであるという立場ですね。先ほどのストックバランスの悪化を防ぐということから、その原因者たる建築主の方に負担をしていただきたいというのが区の立場としてあると。それに対しましてもう一つの意見としてあるのは、やはりこれは先ほどの(1)の問題とつながっていますけれども、これはバランスの悪化ということではなくて土地の有効利用ということであるから、建築主は何も悪いことをしているわけではないので、課税をうけるような原因者とはちょっと違うであろうというご意見



かと思えます。そのような意見の違いがあったと思えます。

(3)につきましては、ファミリー世帯を誘導する施策の財源をワンルームマンション建築主に負担してもらうということで、この「課税根拠」のAとBをくっつけるということで、「法定外目的税」ということで課税するのは適当かどうかということなんですけれども、これにつきましても建築主の方々が区から受けている便益ということを考えれば、ファミリー世帯誘導策の財源をそこに求めてもいいのではないかという意見が出されたかと思えます。これに対して、ワンルームマンションの問題とファミリー世帯の問題というのは全く別々な問題であるから、これらをくっつけることはできないのであるというご意見ですね、これが出されたかと思えます。

それから(4)の問題ですが、ここは非常にいろいろな意見が出まして、ワンルームマンションに関連する関係者の方々というのは多様でございまして、建築主あるいは売主と申しますか、それから所有者、居住者というか滞在者というか実際にいる方、いろいろな方々がいらっしゃってそれぞれが区のサービスを受けている面があるということは皆さん意見が一致しているかと思えます。そうしたときに誰からどのように負担を求めるかということなんですけれども、基本的には区の立場あるいは区民代表の方々の立場からは、売主の責任と申しますか、あるいは売主が区のサービスを受けているという面から見ると、現在は区に対して直接「税」を払っていないという面が非常に大きいので、何らかの形で負担を求めるということが適切ではないかというご意見があったと思えます。それから別の意見といたしまして、居住者というか滞在者というかそういった方々、あるいは所有者ですね、分譲を買った区分所有者の方々に負担を求める手が今ないのかというご意見もございました。それについてはちょっと制度上難しいというご説明がございましたけれども、何らかの形で、一般の区民とワンルームマンションに関係される方々との負担のアンバランスというものがどうもここでは指摘されていたかと思えます。ただそれがどういう原因から生じるのか、いわゆるそのゴミの問題が典型的にでておりましたけれども、一つはマナーの問題ということで、これは区の立場からするとこれはちょっとずれていて、区はマナーの問題を論じているのではなくて、あくまでもストックバランスの問題ですね、これを論じているので、課税の目的自体は別のところにあるんだというご意見がありましたので、そのところはちょっと留保しておきたいと思えますけれども、いろいろと負担のアンバランスが存在するのではないかということは皆さんかなり一致して出されていたのではないかと考えております。

それから最後に、学識委員さんからございましたけれども、住宅に対して特別優遇措置をとっている現行の税制が、豊島区としてはそれに独自の立場を出せないような状況にございますので、固定資産税のもっている一種の現行制度の欠陥がございまして、独自の立場からそれに対する政策をとっていくという事はあり得るのではないかというご意見があったかと思えます。

以上のような点がいろいろと出されたかと思えます。とても意見は一致しておりませんが、確認してよろしいでしょうか。

委員：今おうかがいして、ちょっと気がついた点を意見として述べておきたいと思うんですけれども、やりとりを聞いていて感じた点ですが、これはワンルームが良いとか悪いとかの問題では無しに、今の議論の大方の意

見の一致するというかかなり共通する部分というのは、要するにワンルームを建てること自体が悪いことではなく、むしろ「投資目的でワンルームを持っている方が豊島区以外のところに住んでいる」場合に起こってくるのがどうも問題にされているということが最大のポイントになっているようですね。ですからこれに対してどう対応できるのかという部分がクローズアップされている点を感じたんですね。そういう意味では「ワンルームマンション税」という形がいいのか、むしろこの問題となっているところに焦点を合わせて、これの対応をすべき方策をもうちょっと追及することもあり得るのではないかという気がしたんですね。ですから今の議論を聞いていますと、どうも落ち着く先というか、最もターゲットというか問題にしなければならない部分について豊島区としてどう対応するのかという部分が焦点ではないかと。それでそのことは最初に豊島区が意見を述べられたんですけども、このことが改善されればおそらく豊島区の持っている考え方のある部分は解消することになるのではないかという気もするんですね。そういう意味ではこの部分の問題の解決というのは「ワンルームマンション税」の焦点としては非常に重要なことではないかと思いましたので、感想を述べさせていただきます。

部会長： はい、それでは時間の関係もございますので、これをどうまとめて部会の報告とするかにつきましては、(資料4 - 1の)1番については意見が概ね出尽くしておりますので、私の方であらためて整理させていただきます、案を示したいと思います。

それでは2番の方に移ってもよろしいでしょうか。

(一同了承)

2番は「国との事前協議」が必要とのことで、独自課税を行います場合に、法定外税につきまして国と協議を行う際に「同意要件」というのが公表されております。これにつきましてはここに書きましたように、この(1)には二つのことを書いてあります。つまり「国又は他の地方税と重複し、かつ住民の負担が著しく加重になる」と、こういう場合は法定外税を認めないということでございます。それから「物の流通に重大な障害をあたえる」という場合にも認めない、同意しないということになっております。それから(2)としても一つ、「国の経済施策」に反する場合は同意しないということになっているんですけども、これは私が思いますに、(1)の問題よりもたぶん(2)の問題の方が大きいのだらうと思います。つまり国は独自に住宅政策というものをとっているわけございまして、その「国の住宅政策」に反するような政策をとることになりますと、これはまた「事前協議」で同意を得られないという可能性もございまして。この点について、特に「ワンルームマンション」というのは法律で、建築基準法上認められている種類の建物でございますので、法律で認められている建築物に区が独自の判断で負担を認めるということにつきましては、地方分権の立場からこれが容認されるかどうかということですね。つまりこれが「国の住宅政策」とどう関係してくるのかということにつきましてはの影響なんですけども、これは区からまず何かありますか。

委員： はい。この2番の問題は総務省の方に同意を求めるときの重要な判断基準になっているわけでございますけれども、区の考えといたしましてはまず(1)の問題につきましては、ワンルームマンションの課税につきましては建物の各住戸に課税するものでございまして、「不動産取得税」あるいは

は「固定資産税」のように「資産」に課税するものではございません。したがって「課税標準」あるいは「納税義務者」も異なっておりますので、国税または他の地方税と重複することはないと考えております。また「物流に重大な障害を与えるかどうか」という点でございますけれども、ワンルーム自体の供給そのものを阻害しようとするものではございませんので、1戸あたり50万円という税額を負担していただきまして、その税収をファミリー世帯を増やすための施策に使うということでございますので、物の流通に重大な障害を与えるとは考えておりません。

それから(2)の「国の経済施策」、特に住宅施策に照らして適当かということでございますけれども、ご存知のように建築基準法等の建築の法制が全国一律で施行されておりまして、議論されておりますように住宅ストックや世帯構成の偏りが結果として生じてしまっているわけございまして、豊島区に生じておりますような極端にワンルーム、単身世帯が多いという「地域特性」の問題につきまして、全国一律の法制では解決できないと考えております。こういった問題は「地域の自己責任」といいますか、区の責任において将来に向かって是正していかなければならないと、こういったものが自治体の責務であると考えております。その手法といたしまして新しく制定されました「法定外目的税」の制度を活用いたしまして、それを是正していこうということでございます。それから、地域の住宅水準にとってマイナスとなっております住宅の建築主の方に、区の住宅施策の財源の一部を負担していただくというものでございまして、地方分権の推進という国の姿勢からも容認していただくということは妥当だということと考えております。

部会長： 住宅施策につきまして何かございますか。

委員： 私は先ほどご説明したように、決してワンルーム（の供給）は豊島区はベストテンにも入っていないんです、東京都の中の。ですからファミリーマンションが少ないからワンルームが多いような印象を持たれているんじゃないかと思います。それから1戸50万円という負担で抑制効果があるかということなんですが、抑制効果があれば収入（税収）がゼロになってしまうんですね。抑制されると50万円というのは無いですから、ファミリー優遇の政策資金に出せないということじゃないかと思いますが、ちょっと矛盾しているんじゃないかと思います。

部会長： 今のご意見につきましては、効果があれば税収がなくなってしまうのでインセンティブに回すお金がないだろうと、要するに効果が出過ぎればということですね。（資料4-1の）1番の「課税根拠」でいうとAがあまり効いてしまうとBに回すお金がなくなりますよということですね。それは「たばこ税」なども同じことですが。

委員： ちょっと一点だけ。今回の課税の内容と議論が一つだけずれているのがあると思いますが、今回、いわゆるワンルームリースマンションや分譲マンションに課税するだけでなく、分譲、賃貸に特に限っているわけではないと理解していますけれども、そういうように位置付けて、それで委員さんが今おっしゃったように、分譲マンションの問題ではないと確認しておいた方がいいのではないかと思います。いかがですか。

委員： 広さは25㎡以下ということですから、ワンルームには限定されるんですよ。アパートはどうなんですか。

委員： アパートも（要件によって）入っているんですよ。

部会長： その点は（資料4 - 1の）3番で議論をさせていただきます。「課税対象」の問題ですので。

委員： あともう一つ、国の住宅政策ということですが、私も国土交通省にいたことがあるので。住宅政策というのは基本的に「地域密着型」ですので、地方分権という立場からそれは一般に推奨されることだと思います。ただし、例えば公営住宅のようなものを排除するとか、そういう施策は少し拒否される場合があると思いますけれども、今回のように豊島区が、たとえば単身者比率が非常に高く、他区に比べても高く、それを是正するというのであれば十分、国の住宅政策の範囲内であろうと私は考えます。

部会長： そい、それではこの2番ですが、「国との事前協議」につきましては、ここで議論することというよりも実はこれは国との関係で、国がどういうかわからないということもございますので、これ以上やっても何ともいえないということもございますので、こういう論点があるということだけを確認させていただきます、3番の、今もう議論がされておりましたけれども、「課税対象」の議論に移ってよろしいでしょうか。

（一同了承）

部会長： 課税の対象をどう考えて、どういうものを抑制するのか等ですね、いろいろ意見が既に出されておりますけれども、これにつきましてはこれまで出されております区の構想によりまして、「3階建て以上で、1戸25㎡以下のものが15戸以上、かつ総戸数の1/3以上」であるものですね。ということ定義してこれに1戸あたり50万円の負担を求めようというものでございます。これにつきまして、これまでのこの部会でいろいろ意見が出されております。つまりワンルームマンションの中でも15戸未満のものには課税しないのかと、あるいは木造アパートですね、つまり狭小なものであるいは単身世帯というものを抑制したいのであれば木造アパートも同じことではないかと。なぜ15戸以上のワンルームマンションだけが対象になるかということについての意見あるいは疑問点が出されたと思います。これが(1)です。それから(2)として、先ほどもありましたが25㎡を超えるもの、ここでは35㎡以下ということでこれは前回出された意見ですがけれども、35㎡以下というところで課税しなければワンルームマンションの抑制とは言えないのではないかと、これはもう少し大きな話になりますけれども、そういうご意見も出されていたかと思えます。いずれにしてもこの「課税対象」、つまりどういうところを抑制したいのかということだと思います。これも区の方から説明をまず求めたいと思います。

委員： はい。まず、なぜ25㎡以下で3階建て以上、15戸以上のものに課税をするのかということでございますけれども、1棟の建物で多数の狭小住宅を供給する、そういった中高層のワンルームマンションを抑制するという趣旨でございます。このようなマンションにつきましては普通50年以上地域に存在することになります。そういうことによりまして、先ほども申し上げましたが、「住宅ストック」あるいは「世帯構成」のアンバランスを長期間に渡って継続すると、地域に与える影響が非常に大きいということでございます。それから、ワンルームマンションにつきましては先ほどから議論されておりますけれども、分譲と収益との相関関係によりまして経済効率性が供給する際の重要な要素であるということで、課税対象を中高層のマンションのそういった規模のものに限定いたしましても、このことに

よってそれを避けるためにこれを下回るような規模のマンションの建設を助長するというようには考えにくいのではないかと考えております。それから木造アパートにつきましては、減少してきております。また、今後とも増加するとは思われません。そういったことによりまして木造アパートにつきましては建築を抑制する必要性は薄いと思っております。また豊島区内では、ご存知のとおり木造住宅の建替え促進あるいは不燃化促進事業等の事業を展開しております。そういったことでアパートにも課税していきますと、老朽な木造住宅の密集地域の改善というのが進まなくなるといったこともありますので、アパートには課税しない方針でございます。それから、現在も要綱によりまして、ワンルームマンションも指導させていただいておりますけれども、課税の基準を要綱と合わせると、あるいはその要綱につきましても今後条例化することも検討しておりますけれども、抑制のための条例あるいは要綱と基準を合わせることで指導が総合的に行えるというように考えております。

それから(2)の25㎡を超えたものについて課税しなければワンルームマンション全体を抑制できないんじゃないかというご議論でございますけれども、豊島区が25㎡という基準を設けたということは、国の中高年の単身用住宅の最低基準といったものをふまえた数字でございます。それ以下のものを抑制しようというものでございますが、先ほど来お話ができておりますけれども、2人世帯の最低基準の29㎡以下を課税対象とするというように基準を変えるということも考えられると思います。こういったものも皆様方にご議論いただければよろしいかと思っております。

委員： 豊島区には「中高層集合住宅建築指導要綱」というのがございますけれども、これはやはり良好な居住空間を確保するというのが要綱の趣旨であると思っておりますが、区の方におたずねしたいと思っておりますがこれを変えるということは検討しておりますでしょうか。これによってある程度その辺のところも変わってくるのではないかと思います。

委員： この中高層指導要綱とですね、あとは開発の問題等様々ありまして、今まではいわゆる「要綱行政」と言われてきましたが、やはり透明性・公開性の原則から条例化をしていきたいということで、その中で基準についても一定の見直しをしたいと考えております。とくに規模の問題に関しましては、この検討会のご議論を踏まえながら、変えられるものは変えていきたいと思っております。

委員： その(要綱の)中でワンルームの面積の規定がいろいろございますが、それを見直すということについてもあり得るということですか。

委員： それは視野に入れております。ワンルームすべてを規制するとかしないとかではなくて、今はワンルームでも40㎡位のワンルームというのがありますので、ただ単にワンルームということではなく、ある一定規模のもの、ここでは25㎡とっておりますけれども、少しご議論を踏まえてやりたい。それから、先ほどの世帯構成のバランス等を踏まえますと、例えば時間的に規制期間を変えていくというようなことも考えられると思いますが、これから検討するという段階です。

委員： 私は課税対象についてはやはり相当見直されたほうが良いのではないかとこの意見です。まず規模についてはこの課税の目的を考えた場合にはやはり「二人が住める」というのを基準にすべきであって、29㎡という最低水準がありますけれども、理想的には35㎡以下とすべきだと私は思いま

す。それと 15 戸以下というのもこれはむしろ「小規模零細アパート」を助長する結果となるので、きわめてまずいと思います。具体的には原則 35 m<sup>2</sup>以下あるいは 29 m<sup>2</sup>以下に課税するとして、例外規定をいくつか設けるとするのが一番合理的ではないかと思います。その例外規定としてはたとえば建替えの場合はいいか、従前の零細な木賃アパートを建替えた場合はいいとか、そのような何らかの例外規定として持つというのが合理性があると思います。そうしないと最初のほうで議論がでていましたけれども、いわゆる分譲ワンルームマンションを狙い打ちするような税になって、これは本来は住宅ストックのバランスの悪化を防ぐというのであれば、それはやはり普通の賃貸アパートも課税対象とすべきであるというように考えます。そうすれば、先程土地はワンルームしかつくるようなものしかないというお話がありましたけれども、実際に地主が所有している小規模な土地で、賃貸アパートを経営するというのを考えれば、この点もしワンルームが課税されるのであれば、35 m<sup>2</sup>くらいの新築、二人世帯用のものを 4 戸くらいつくる、ということは充分可能性があると思います。分譲だから戸数があつまらないとだめですけども、賃貸なら戸数がまとまらなくても十分供給することは可能だというように考えます。

委員： 広さの問題で、どんどん広げていくことは簡単なのです。ところがその居住者の家賃が上がってくるわけです。そうすると学生さんとか独身者とかの家賃が 10 万円とか 15 万円とか上がってくるわけです。果たしてそれでそんなに広い所に住んでいるからおとなしくなる、まじめになるわけでも、なんでもないわけですから、その辺のところはやはり 25 m<sup>2</sup>以下で何か問題があるのか、この辺のところを議論したいと。全く矛盾しているんじゃないでしょうか。

委員： それは今あるマンション全てに課税するという話ではないと理解しておりますので、新築部分だけだと理解しておりますので、その点は区の小規模零細アパートの家賃が一斉に上がるということではないと理解していませんけれど、そうではないでしょうか。

委員： 小規模なアパート、小規模なマンションは多分例外はあっても大家さんも豊島区に住んでいて、そこから揚がった家賃で区民税もプラスされて払っていると思います。なおかつ先ほどのマナーの問題ですけども、アパートの住民が悪ければ大家を責めれば、大家さんが注意するから比較的いいんじゃないかと。一番困るのは、小さい部屋も需要があると思うんです。ただ大規模な小さい部屋のもので、それを分譲して、前にありましたけれども、その一番始めの元の会社がつぶれてしまうと、誰が何をやっていいのか分からない。それでスラム化してしまったり、あるいは別のところが管理したり、敷金も持ち逃げしたりしたこともあるので、細かいのはある程度力のない大家さんのことも考えて、そこまで課税しないほうが良いと私は思います。

委員： そのような判断があるかと私も理解できるんですが、その場合は私の今までの検討からすれば 15 戸ではなくて 8 戸以上だと思います。8 戸以下だと「庭先経営」といわれているものは大体 8 戸程度ないし 6 戸程度ものが多いのでそのあたりに基準を置いた方がいいんじゃないかと思います。

委員： 事実で確認したいのですが、この課税対象をこのようにとった場合、とったという合理的な理由というか、広さはいいんですが 15 戸以上で 3 分の 1 以上というような数値を設定したということは、先ほどの木造アパート

等を念頭においてこういう数値を出したのかということを確認したいと思いますので、説明をもししていただければありがたいのですが。

委員：これは先ほど来、出ています中高層マンションの指導要綱の指導対象が3階建て以上でかつ15戸以上、3分の1以上というのが基準になっているということで、それに合わせているというわけでございます。

部会長：それからもう一点確認したいのですが、議論の前提として木造アパートの問題なのですが、減少していきだろうということで、建替えを促進していくということがご説明されたんですが、それにつきまして、現実問題として木造アパートを建替える場合は、何が建つのですか。つまりどういうものが建っていくのが多いんですか。木造アパートを建替えてワンルームマンションができてしまうのか、それともまた木造アパートができるのか、一戸建てができるのか、どういうものが実際できているんでしょうか。

幹事：中高層の指導要綱を担当しているものなのですが、やはり木造のアパートが建替えをする時には、同じようなアパートタイプの、まあ共同住宅ですね。ただその木造2階建ての共同住宅ということではなくて、3階とか4階建てだとかそういったようなマンションタイプのものが比較的多いのではないかなと思います。

部会長：それはワンルームマンションということですか。

幹事：そうですね。ワンルームマンションが多いです。

部会長：区の施策としては、木造アパートの建替え促進するというのは確かに施策としてあるけれども、どういうものに建替えるのかということは何らかの政策としてあるのですか。前にご説明がありましたでしょうか。

委員：いわゆる不燃化促進ですとか、「居住環境総合整備事業」とかの「事業地区」を結構抱えておりますけれども、その中で助成金を出すような形になっております。そういうときには最低でも35㎡以上にしてくださいと。あるいはファミリー向けですと55㎡以上にしてくださいというような形で指導はさせていただいております。ただそれ以外のところについては、そういうような関与はできておりませんので、何とも言えない状況です。

委員：私も木造アパートも500戸くらい管理しておりますが、全く賃貸の付きが悪いんですよ。その理由は、やはり火事に非常に弱い。一軒が焼けたらみんな焼けてしまう。それから騒音が非常にある。それから耐用年数が短い、それからやはり鉄筋の、今言ったような賃貸に流れていっている、という様な感じがします。この辺もお含みおきいただきたいと思います。

部会長：どうでしょうか。3番につきまして、今まで出されておりますようなご意見は、区側としましてはここで出されているような3階建て以上で、15戸以上でかつ3分の1以上というのは、地域に対する影響が非常に大きいのであるというご判断から出されている。それから木造のほうは減少していくであろうということで、木造の建替えにつきましては1戸当たりを広くするようなことを促進していきたいということですね、そういったことを言われたかと思います。それにつきまして、いずれにしても新築に（税を）かけるわけでございますので、既存のストックにかけるわけではなくて、あくまでも新築部分にかけようという提案になっておりますので、そこにつきましては木造で狭いというのがこれからできるというのであればそれも当然対象に、少ないかもしれないけれども対象になるということで考えるべきではないかというご意見、それから同じく15戸以上ではなくてもっと小さい規模のものにも住宅ストックのバランスを考えるのであれば



何も15戸以上と言わずにたとえば8戸以上にかけるというご意見、それからワンルームマンション自体の定義、1戸当たり何㎡かというのも、今の指導要綱は20㎡未満を建てさせないという指導をしているわけですが、20から25の間のもをワンルームと考えているんですが、これについても最近の傾向から見ると25㎡というのは果たしていいのかということで検討しているようなご議論があったかと思えます。それにつきましては、最初の構想案とは話が違ってきて、25㎡という数字が動いてきますと、それはそれで議論の前提が違ってきてしまうので困ってしまうのですが、ご意見としては35㎡という数字がありましたし、逆にむしろ25㎡で広いか狭いか判断すべきだというご意見もございました。ここも意見がいろいろ出ていたところがあるのかと思えます。課税対象につきましてももちろん意見が一致しているわけではございません。

委員：今の課税対象の中で、ワンルームという範囲の中に、「福祉」にからむ、グループホームのような形、障害者対象で例えばワンフロアに5・6部屋、エレベーターで縦に（結ばれ）5・6部屋が各フロア毎にあるといった集合施設において、各フロア（部屋）毎に分譲タイプが出てきた場合、それは当然考えられますので、こういう世の中ですから、福祉関係は除外するか制限から外すとか、例外の何かを残してもらいたいなと思えます。何でもかんでも取るというのではなくて、だから分譲マンションで商売をしてもいいですけども、福祉関係については例外で考える必要があるのではないかと思います。面積とか数とか高さとか、その用途ですらね。

部会長：ただいまのご意見は、ワンルームマンションという形で議論すると同時に、いろいろ具体的な政策あるいは課税案をもし考えられることがある場合には、当然何と申しますか、原則があれば例外もあるということで、いろいろ施策的な配慮や社会政策的な配慮が必要というご意見だったと思えます。課税対象の問題というのは、結局どういう世帯向きの住宅を増やしたいのか、あるいは抑制したいのかというところで課税対象が絞られてくるわけですが、具体的にワンルームマンション、あるいは木造アパート、それから小規模マンション、そういったものについて、いろいろ意見がでましたので、これもちょっと、どういう案にはどういうメリット、デメリットがあるかについて少し整理させていただきたいと思えます。ということで課税対象につきまして何か追加があればどうぞ。

委員：この税制というのは国を通るのですか。

部会長：それは私は総務省の人間ではございませんので。租税理論といたしまして、実はこれは先ほどの国との協議の問題になりますけれども、これは個人的に考えますには、国というのはかなりしっかりしているようでかなり揺れているところがあるのかなと思えます。入り口の問題ではなくて多分出口の問題だと思います。つまり最終的に議会を通過からの話なのですが、ただもちろんそれは他の自治体の動きなどを見ておきますと、議論している間それは国も当然見ているわけですから、そういう仮定でいろいろ議論を例えば学識経験者でも論争になっております。他の自治体ではたとえば横浜市の税（勝馬投票券発売税）につきましても、国と横浜市だけが協議するわけではなくて、いろいろ学識経験者が論文などを発表して、私どもも最近その議論をフォローしておりまして、いろいろ税理論上の検討も進めています。もちろん（ワンルーム税についても）専門委員会でそれは進めますので、税理論として成り立つのかどうかにつきましては、もち

ろんここでの議論を踏まえつつ専門委員会で検討させていただき、それもまた検討会議の場で議論させていただきことと思います。

委員： 税制の問題になりますと我々業者ではなくて、我々は専門家にですね、先生方は専門家だと思いますけれども、もっと議論していただきたいという気持ちがありますので、業者では税法的なものが全く不得意な部分ですから。

部会長： その辺は私どもで当然ご議論させていただきたいと思います。それでは（資料4 - 1の）3番まで議論がございましたが、大体、時間は30分くらい残っていますが、4番、これは課税の水準ということでございまして、これはもうすでにいろいろ議論が出ております。前回までもいろいろ議論が出てございまして、1戸50万円といった負担、これはもちろんマンション業者の方からすればこれは大変な額であるというご発言がすでにいただいております。議事録にも載っておりますけれども、それで抑制効果がもしあるとしますと、これが先ほど言われましたように、ありすぎて「インセンティブ」の財源が無くなるではないかというご発言がございましたけれども、とにかく課税の水準についても導入するとなるとどう考えるか、それから逆に抑制効果があったけれどもまだ税金があるということを考えないとこの4番は出てこないんですけれども、とにかく「インセンティブ」の財源に必要な税金が見込めるかどうか、当初の区が出されました構想の段階では確か3億3千万ですか、税金の見込が出されて、これで何ができるかという議論を前からすでにここでやっております。住宅に関する施策も資料を出していただいて検討してきたかと思いますが、あらためて課税の水準につきまして、まず区としての立場をもう一度ご説明いただきたいと思います。

委員： まず、1戸当たり50万円という額で抑制効果があるかということでございまして、この額は、固定資産税の現在の状況を踏まえて算出したものでございます。具体的に申し上げますと、約20棟程度の新築マンションの固定資産税評価額を調査いたしました。これを25㎡当たりのマンションに置き換えますと、どの程度の固定資産税評価額になるかということをお算出しました。これに標準税率年1.4%、これにマンションの耐用年数47年間ということで47をかけまして、それを1年で一括して納めていただくということでして、3分の1にしました。これが50万円ということでございまして、この50万円程度の税をかけることによりまして、それを購入された方、あるいは購入された方が賃貸に出して賃料を得ることについて、購入者の方に転嫁されない、それから家賃にも転嫁されないという限度がこの程度ではないのかと。建築した人が負担していただく限度はこの程度ではないかと考えております。それから不動産に関します既存の税金、主に固定資産税でございまして、そういったものと比べても、著しく過剰な負担とならない額ではないかということで25㎡以下の住宅供給を抑制する上で効果的な額であると考えて出したものでございます。この税は徴税コストを差し引いても「インセンティブ」の財源に必要な税金が見込めるかどうかということでございまして、25㎡以下のマンション供給が減少してしまいますと財源そのものが減っていくわけでございますけれども、私どもの見込では年間だいたい660戸程度平均のワンルームマンションが供給されておりますので、50万円を掛けますと年間3億3千万という計算になるわけでございます。納税義務者につきましては、現在の

中高層の建築指導要綱で捕捉できますし、現在の課税徴収体制で徴収手続きがそんなに複雑でないということで対応可能であろうと思います。徴税コストにつきましては人件費を含めまして年間 100 万円程度で済むと想定していますので、この程度の供給があれば十分、徴収コストを差し引いても「インセンティブ」に必要な財源になると考えております。

委員： 使い方、用途を説明していただきたいのですが。

委員： 使い方は前にも申し上げておりますけれども、住宅のアンバランスを是正するために、豊島区では特にファミリータイプの住宅を誘導していかなければいけないと、こうやって政策をとっておりますので、ファミリータイプの住宅の供給を促進するような施策に財源を使いたいと考えております。

委員： 具体的にいいますと。

委員： 具体的にはまだはっきりこれ、とは確定出来ませんが前から申し上げておりますように、都心共同住宅供給促進事業とかですね、それから区民住宅供給事業といったものに使いたいと考えております。

部会長： 前回追加で配られた資料で、区民住宅供給、それから公共賃貸住宅ですね、それから都心共同住宅供給ですか、民間の分譲・賃貸住宅、それから 3 番目にファミリー世帯住み替え家賃助成事業ということで、確か幹事さんの方からご説明いただいたかと思えます。

委員： 家賃補助ですか。

部会長： それも入っています。前回の資料ですね。

幹事： 具体的には、区民住宅と申しますのは賃貸住宅でございますので、それを建設する建設費の一部補助、それから入居者に対しては家賃補助とセットになっているものです。都心共同住宅につきましては、分譲・賃貸を問わないのですが、やはり建設する方に一定の、共同化であるとか周辺に空地をとっていただくとか、一定の公共性を備えたマンションを建設する場合に建設費の一部を補助をする制度でございます。それからファミリー世帯の家賃補助についてはその名称どおり「家賃助成」ということでございます。

委員： 今から、ファミリーマンションをどんどんつくる様な政策で、この 3 億そこそこのお金で建築補助や家賃補助ができるのですか。

幹事： 区は住宅対策に相当の財源を注ぎ込んでおりますのは、既に（前回の部会までに）ご説明申し上げましたとおりでございます。今後とも頂戴しております既存の税を充てまして、こうしたものを推進していくというつもりでございます。さらにこの「法定外税」ですね、これを加えた形で住宅対策を充実していくということでございます。とりわけこのファミリータイプの増加につながるような施策を充実していくというように考えております。

委員： 賃貸の家賃補助となりますと、持ち主と入居者が別になりますか。

幹事： 建設主の方にも補助いたしますし、入居者にも一定の家賃軽減措置を講ずるということでございます。住宅施策には今申し上げた 3 点以外にも多々やっておるのですが、全体の総額が年間 15 億円位で、その 15 億円のうち、区が実際に一般財源として区民税等から充当しているのが 4 億円程度でございます。ですからそれ以外は、国の補助それから都の補助等やっておりますので、元金といいですか、一般財源の分がたとえ 3 億円であっても、それ以外に事業を展開する上でも国庫補助等の補助を受けられま

すので一定程度のものはできると考えております。

委員： 今までの効果は無かったわけですか。

幹事： いえ、今まで公共賃貸住宅等を供給することによってそのファミリー世帯の居住を継続することを実現してまいりました。それはもう大きな効果があったというように理解しております。実際3億円でどれくらいの事業規模が出来るかということも前回の資料で数字上出してご案内しているところでございますが、今日、改めて用意しておりませんので、お手元にもしあればご覧下さい。

委員： ちょっと一つだけ。先ほどの25㎡に関わりますけれども、もしそのままであると、多分税収もあがらずに、25.1㎡のマンションが増えるというように予測されると思いますので、その点は是非お考えいただきたいと存じます。

部会長： 先ほどの話では660戸位ですか、税をかけても660戸ぐらいは建つであろうということでしたが、現在はどうでしょうか。

幹事： 現在の区民住宅ですか。

部会長： そうではなく、ワンルームマンションが今、年間だいたい何戸位建っているのでしょうか。その確認です。

幹事： 例えば13年度で見えますと、3階建て以上で15戸以上1/3以上ということで、そういう定義で実際建ったものはなかなか統計取りづらいのですが、建築確認等を基に概算で調べたでものがございませぬけれど、13年度を見ますと共同住宅の建設自体が全部で約2,000戸程度ございました。そのうち25㎡以下という所で、まず切ってみますとその部分が700戸程度でございました。大体35%程度でした。ですから、25㎡以下の分が35%ということは全体の1/3なのかと考えられるのですが、逆に言えばその部分だけで1/3もあるということでございませぬので、面積規模で10㎡単位で切っていきますと、かなり狭小な規模の部分の供給が多いということでございませぬ。それから全体が2,000戸ほどで25㎡以下が700戸程度であるといった場合に、その700戸の内訳でございませぬが、そのうち3階建て以上で15戸以上というものが約450戸ほどございませぬ。ですから25㎡以下の共同住宅の供給の700戸のうち450戸が3階建てで15戸以上であるということでございませぬして、残りの250戸程度は2階以下あるいは14戸以下といったような状況でございませぬ。

部会長： はい。というようなご説明でございませぬ。税収の見込につきましては果たして抑制効果があるかどうかというのは実は非常に大きな影響がございませぬので、これは課税を考えると(資料4-1の)一番最初に戻りまして、1番のAかBかという問題が出てきます。要するにAの効果が効けばBの財源はあまり上がらないということでございませぬして、むしろ逆にAの効果がないとBの財源が非常に入ると、二者択一的なところがあるわけがございませぬ。たとえば660戸の課税対象が見込まれるとしますと、ワンルームマンションは今より増えるのではないかという見込みに基づいて税収見込みもたぶん出されていると思ひますので、実際の税収見込というのはもちろん例がございませぬので、やってみないとわからないということが実際にございませぬ。ただ、ここでわかることは、前回配られた資料によりますと、税収が1億円あればどれくらいのことができるかという形で資料として出されておりますので、それをあらためてご確認いただいた上で皆さんにはご判断いただきたいと思ひます。

委員：これはどこに入れたらいいかちょっとわからなかったんですけど、まず確認したいのは、この税の「課税客体」というのは建築行為自体を考えていらっしゃるわけですね。「何が課税客体になるのか」というのは一つの問題だと思うんですが、この場合ちょっとわかりにくいんですね。確かに課税対象のところを読みますとわからないわけじゃないんですけども、「買う」という行為を対象にしているのか、それとも「所有」ということを対象にしているのか、考え方によって二重課税の問題が発生しますので、税源として何を予定しているのであろうかということなんですが。

事務局：「課税客体」は区の研究会の中では、「狭小な住宅の建設」というところを捉えております。

委員：要するにこれは「ワンルームマンションの業者が建てる」という行為自体を対象にするという意味ですね。

事務局：はい。

委員：それをちょっと確認したかったものですから。これは二重課税とかいろいろ税制を考える意味では極めて大きな問題だと思いましたので。

さらに、もうひとつ難しい問題は、私どもは今まで税制をやってきました、基本的な「目的税」というのは二通り考えられるということなんです。一つは国の目的税のタイプで、例えば「消費税の目的税化」とか、「道路財源の目的税化」ということがいわれるわけなんですけれども、このタイプの目的税というのは、税自体は目的税じゃないんですね。いわゆる「普通税」のタイプと同じ仕組みを持っているんです。しかし、別の特別法によってこの財源はこういう使い方をしますという形で目的税化を図っているんです。そういうタイプの目的税なんです。おそらく豊島区のこの新税はそういう考え方ではないんだろうと思います。豊島区の税の基本的な考え方は、地方税でいわれる目的税を予定しておりますが、非常に難しいのは、微妙なところがあるんですが、通常、「地方税で目的税」といわれるタイプのものは、普通は「受益」だとか「原因となる財政需要」であるとか、そういうものとセットにして考えられているものなんです。したがって、いろいろなタイプの目的税はありますけれども、代表的なものとしては例えば「国民健康保険税」というのがありますけれども、これは国民健康保険の財源を確保する、国民健康保険の財源は被保険者に対して還元していくというタイプのものなので、極めてわかりやすいわけです。

それからもう一つのタイプは、今現在行われているものとしては、例えば三重県の「産廃税」ですね。この場合は産業廃棄物が三重県に持ち込まれることによって予想されるいろいろな手当てをしなければいけないための特別な財政需要が発生するというので、これを住民が負担するのは不合理だということで、その原因を引き起こす者に対して負担を求めるというタイプのものです。そういう考え方のもとに税金をかけて、しかもその用途を限定するという形をとっているわけですね。ある種の「因果関係」が、「目的」と「課税対象」との間にあるということになります。また他の例ですと「入湯税」というのがありますが、これも目的税になるんですけども、これはその目的を見てみますと、入浴客に課税してその用途は入浴客に便益を与えるための施設を整備するために使うということを設定しているんです。

そういう意味では因果関係をきちんと捉えた形で目的税というのは設定されているんですが、この場合非常に難しいのは、課税対象となるものと、

目的というものが今説明したような目的税の範疇と少し違うのではないかと、あるいは説明をうまくできないのではないかという気がします。ですからその部分をどのように区の方で考えられたのか、ちょっとお聞きしたいということです。

事務局： 大変難しい部分だと思っています。ただ私どもとしては区の研究会の中でいろいろ出た議論としては、要するに狭小な住宅が増えることによって住宅のストックバランスが崩れると、それが地域社会に与える影響が非常に大きいために、本来であれば民間の住宅供給でバランスが整われるものであれば何も行政が手出しをすることはないはずだったんですが、そのためにファミリー層向けの住宅を誘導するという財政需要というか政策というものが必要になってきている、そういったところからそれに投下する財源を、一棟で多数の狭小住宅を供給するワンルームマンションの建築主に負担していただくと考えたわけでございます。

委員： これはかなり専門的というか技術的な問題を含んでいますので、この議論は「専門委員会」等でお話しすべき点があるかと思ったんですが、ただ事実としてそういう部分があるということをご皆さんに知っておいていただく意味でちょっと述べさせていただきます。

部会長： ただいまのご議論は、(資料4-1の)最後の「応益負担原則」との問題に関係するんですけども、実は最初の1番のところの説明しましたAとBの関係ですね、「抑制」と「財源調達」の関係につきまして、1番の(3)をちょっと確認しますと、ここに「法定外目的税」という言葉を書かせていただいております。ここでいう「ファミリー世帯誘導策の財源をワンルームマンションの建築主に求める」という目的税というのが、先ほどの学識委員の方のご発言では普通の目的税の考え方と違う可能性があるかと、そこにつきましては「専門委員会」で特に深く議論しなければいけないと思っているところではございますけれども、1番のAとBをどうくっつけるのか、つまり区の立場では豊島区の住宅ストックのバランスの悪化の解決策というところにつながっているわけですね。そういうところにつなげようというのが区の構想で出されています。それが通常言われております「地方税としての目的税」としては少なくともめずらしいところですね。こういうところが議論になるであろうということをご確認されたのだと受け取らせていただきたいと思います。

それから、(資料4-1の)最後の5番のところが残っております。「応能負担原則」と「応益負担原則」ですが、応益負担の方は実はもう1番と関連してかなり議論しております。それから応能負担のことにつきまして、先ほど「誰が負担することになるか」という転嫁問題、これが前から言われておりますけれども、先ほど区の説明で建築主の方に直接課税するわけでございますけれども、それが果たして誰が負担することになるのかということですね。つまり「建築主」と、「所有者」といいますか「部屋を買う方」、それからそれをまた「借りられる方」がいらっしゃるわけで、どの辺にその負担が帰着するのかという問題があります。これも税額によってかなり違ってくる場合がございますけれども、それによって「応能負担」の原則との関連が問題になっている可能性があるわけでございます。つまり、もしかすると経済力の非常に弱い人に課税される可能性があるのではないかと、要するに最終的な消費者といえますかマンションサービスを受ける「居住者」あるいは「滞在者」ですね、ここのところま

で転嫁されていきますと、果たしてそれがいいのかどうかというところが先ほどから議論されているかと思えます。そういったところも専門委員会のレベルで議論になるかと思えますけれども、その論点も既に出されていますので、そういうところがあるということもここで付け加えさせていただきますかと思えます。

今もう 8 時 55 分ということでございます。大体、予定の時間にきております。皆さんにご協力をいただきましてこの資料(4-1)に掲げさせていただきますました論点につきまして自由にご意見を出していただきまして、ご主張は出揃ったかと思っております。これをどういう形で部会の報告にまとめるかということが非常に大変なんですけれども、私の方で年末年始で考えさせていただきます、次の(第5回)部会に報告させていただきますかと思えます。そういう形で、このまとめを試みさせていただくということで今日のところはよろしいでしょうか。

委員： ちょっと一つ。私どもは素人なものですから、これから先の、たとえば国との折衝というんですか、この辺は先生方や行政サイドのご努力によると思うんですが、その経過等は私どもには教えていただけるのか、あるいは「専門委員会」で方針が決まったら行政と一緒に国の方と交渉してどうなるのか、ご連絡はいただけるということなんではないでしょうか。

委員： 今の点について少し説明しますと、こういった法定外税についての手続は行政の方は既に調べていらっしゃると思えますが、基本的には「議会」にかかるんです。議会で可決されて「条例」ができた段階で、初めて国とその税について総務大臣との間で「協議」をしなければいけないということになっております。協議をした上で同意が認められれば課税できるという形になります。ですからまずこの部会で議論された内容がそのまま国との協議の対象になるということではないんです。豊島区議会でまず条例をつくっていただく、その条例ができた段階で総務大臣との協議ということが始まるということになります。

委員： はい、ありがとうございます。

部会長： それ以前にこの部会で出されたものを一度「検討会議」に報告いたしまして、その後に「専門委員会」を行います。その「専門委員会」で全体の「答申案」といいますか、そういうものをつくりまして、また検討会議で審議をするということになっておりまして、皆さんはもちろん委員でいらっしゃるから、まだまだご議論に参加していただかなければいけませんので、その点よろしく願いいたします。来年の1月28日に第5回目の部会を開きまして、そこで部会としての意見を整理させていただきますかと思えます。

1月28日の件については既に前回お話ししましたか。

事務局： はい、第5回目は1月28日ということでご案内させていただいております。あらためまして、1月28日(火)の同じ時刻にこの場所でございますので、よろしくお願い申し上げます。

部会長： それでは、今申し上げましたような方針で、年を越しましてもう一度部会でご議論させていただきたいと思えます。よろしいでしょうか。

(一同了承)

それでは、本日はどうも長時間ありがとうございました。

閉 会



<p>会 議 の 結 果</p>	<p>・今回は、区の課税構想に関する観点から議論が進められた。次回(第5回)はこれまでの4回の部会での議論をふまえ、部会長が作成する「部会報告案」をもとに検討することとした。</p> <p>&lt;委員の欠席&gt; 野口和俊、佐藤信哉</p> <p>&lt;次回日程&gt; 第5回：平成15年1月28日(火)午後7時から(詳細は別途)</p>
<p>提出された資料等</p>	<p>資料4 - 1 豊島区の「ワンルームマンション税(仮称)」構想に関する論点整理その2～課税をめぐる論点～</p> <p>追加参考資料 「課税をめぐる論点」に対する区側の考え方</p>
<p>そ の 他</p>	

# 会 議 録

事務局 - 総務部税務課税制担当係 電話03 - 3981 - 1376

附属機関又は会議体の名称		豊島区法定外税検討会議 「第二部会（ワンルームマンション税関連） 第5回 」
開催日時		平成15年1月28日（火）午後7時～午後8時15分
開催場所		健康プラザとしま7階上池袋コミュニティセンター 「多目的ホール」
出席者	委員	<学識経験者> 池上岳彦（部会長）、中村芳昭、小林秀樹、野口和俊 <関係団体選出者> 織本真一郎、梶田紘利、西田鐵男、佐藤信哉 <区民代表> 岩原由紀子、佐藤智重、松浦純子 <区職員> 小野温代、荒井正典、山木仁
	幹事	財政課長、広報課長、税務課長(事務局兼任)、住宅課長
	事務局	税務課長、税務課税制担当係長、税制担当係主査
公開の可否		公開 傍聴人数10人 報道関係者5社
非公開・一部公開の場合は、その理由		
会議次第		開 会 議 事 1．部会報告（案）について 2．その他

## 審 議 経 過

開 会

事務局： それではただいまから、法定外税検討会議・ワンルームマンション税部会の第 5 回目を開催させていただきたいと思っております。本日はお忙しい中お集まりいただきまして誠にありがとうございます。

まず事務局の方から、会議に先立ちましてご説明させていただきます。前回までと少し様相が変わりまして、お一人様ずつ「マイクスタンド」が立てられております。こちらは全体がつながっておりますので、ご発言される場合はスイッチを押していただきますと赤いランプが点きます。これは複数の方が押されますと混乱しますので、発言が終わりましたらスイッチを切ってくださいますよう操作をお願いしたいと存じます。

それでは早速、部会の方に入りたいと思っております。進行を部会長の池上先生、どうぞよろしくお願ひいたします。

部会長： それでは時間になりました。皆さんお揃いですので、第二部会を始めさせていただきます。本日はお忙しい中お集まりいただきありがとうございます。

今回は第二部会といたしましては、第 5 回目ということで、一応の部会の最終回になるわけでございます。今回の議題は私が前回申し上げましたとおり、部会報告の「案」をつくってまいりまして、既に 1 週間ほど前に皆さんにお送りしているかと思っております。これについてよろしいか、というのが今回ご議論していただく議題でございます。それに先立ちまして資料が二点、他にも出されております。まず、参考資料 として豊島区から、「課税をめぐる論点」という前回私が出しました課税に関する論点整理になりますが、これについて改めて区側の考え方を整理したものであるということで提出されております。もう一つは、参考資料 として業界選出の委員から、ワンルームマンション税創設案に対する、社団法人日本住宅建設産業協会の見解というものが出されております。これは 2 度目の意見書という形になるかと思っております。それぞれにつきまして、今日が部会の最終回ということでございますので、今までの議論のとりまとめということになっておりまして、新たな議論にはなりにくいとは思いますが、それぞれ簡単にご説明いただければと思っております。まず区側からどうぞ。

幹事： 区側の方が出しました参考資料 でございますけれども、ただいま部会長がおっしゃったとおり「課税をめぐる論点」に対しまして、前回その議論が行われたわけでございますけれども、その際に区側の委員から口頭で一つ一つ考え方をお示したところでございます。ただ、委員の皆さまには、その口頭でご説明させていただいたものをあらためて文書にして、今後のご参考にしていただければということでお出しした次第でございますので、特に内容についての説明は省略させていただきます。以上でございます。

委員： 私の方は、前回とあまり変更はございませんが、納税者と受益者の関係が不明確であるということと、住宅の供給誘導の関係が不明確、それから狭あいな民営の借家に対しての課税を考えていないと、それからワンルームマンションの占有者、居住者に対してどういう考えをもっているのか、その辺でございます。

部会長： はい、それではただいま区側、それから業界選出の委員さんから出されました意見につきましても、これを参考資料といたしまして、もちろんこれからご審議いただきます「部会報告案」とあわせて、「全体会」あるいは「専門委員会」で検討を進める場合の参考資料として活用させていただきたいと思っております。

それでは、これらの意見を踏まえて、これまでの検討の経緯を含めて私の方から「部会報告案」を説明させていただきたいと思っておりますが、よろしいでしょうか。

(全員了承)

## 1. 部会報告(案)について

部会長： それでは、部会報告案ということで、本日の資料5 - 1をご覧くださいと思います。

今回の「豊島区法定外税検討会議」はもともと豊島区役所内に設置されました「区税調査研究会」の報告に基づいて出されたものでございます。そこで二つの税の案が出されたわけでございますけれども、そのうち我々の部会の役割としましてこの「ワンルームマンション税」をどう考えるか、ということをごこれまで4回にわたり詳しく検討してきたわけでございます。これにつきましてまず、部会の位置付けですね。この検討会議における「部会の役割」というのは何かということを確認しておいた方がいいのではということで書かせていただいたものでございます。いわゆる区役所の外部にいる我々、あるいは区の職員の方を含めて様々な意見があるだろうということで、学識経験者、それから区民の方々、あるいは納税関係者といいますが、ワンルーム事業に関係するの方々、そういったいろいろな方々の意見をまず出していただいて、それを論点として取りまとめて今後検討していく際の重要な資料として整理しなければいけないということが一番大きな役割というように考えております。そういうことでこの議論を進めさせていただいたわけでございます。

### 1. 検討の役割

部会の検討の順番といたしましては、税の問題だけではなくて、議論となりましたように「税以外の政策手段」というのがございますので、そちらの方も考えなければいけないということで、まず「ワンルームマンション税」というのはなぜ出てきたのかと、「何をめざすのか」、「問題はどこにあるのか」、それから「どのような施策が適切か」という「三段構え」の議論をしようということで論点を整理させていただいたというのがこれまでの議論のやり方であったということを検討の経緯としてまずまとめさせていただきました。

それから2~3ページにかけては、「豊島区の住宅政策」をどう考えるかということでございます。いろいろな政策目標があるんだと思いますけれども、その中でこの部会で一番大きなテーマとなりましたのが、やはり「定住できるまちを造る」ということであります。安心して定住できるまちを造るということは、これは既に「豊島区住宅マスタープラン」というものがございますので、いろいろと書かれているわけでございますから、これ自体を我々が何も文句をつけるわけではないわけでございますが、住宅政策はそれだけで独立してあるわけではございませんので、保育・学校施設の確保をはじめとする子育ての基盤整備や治安維持など、そういったサービスの問題を考えなければならない、そういった問題とあわせてまちづくりが必要であるということがこの場でも十分に出されたかと思えます。これがまず第一点です。

### 2. 豊島区の住宅政策とワンルームマンション

次に、住宅政策そのものについてでございますけれども、「住宅ストックのバランスを是正する」ということが、区側からまず一番大きな論点として出されたわけでございます。これにつきましては、東京都23区の中で豊島区というのが非常に「単身世帯の割合が高い」という現状があるわけでございます。それに対して住宅ストックのバランスを是正するという観点から、ファミリー世帯の比率を高めたいということが大きな目標として出されたわけでございます。そこで、そのやり方として二つあるわけございまして、まず「ファミリー世帯を増やす」のか、「単身世帯用住宅」を抑制するののかという考え方がでてくるわけです。こういふことにつきまして両方に資する施策として構想されたのが「ワンルームマンシ

ヨン税」ということになるわけでございます。それについての議論がこの部会で  
行われたということを確認しております。これが第二点です。

三番目が、一番大きな論点となりました「1戸当たり25㎡以下のワンルームマ  
ンションを抑制すべきかどうか」ということでございます。ここについては、25  
㎡以下のワンルームマンションを抑制するという議論をする場合に、二つの観点  
があるということで、一つは「2人以上、つまりファミリー世帯用として25㎡と  
いうのは狭い」という観点で、ここではAということにさせていただいておりま  
すが、要するに「単身世帯用住宅の増大を抑制する」そして「ファミリー世帯の  
増大を誘導したい」というのが目標であるという考え方がまず第一点です。それ  
からBの考え方として「25㎡以下というのは、単身世帯としても狭すぎる」とい  
う考え方も成り立つわけでございまして、そこについてもいろいろな意見が出さ  
れたかと思えます。

この部会につきましてはいろいろな意見がだされましたが、必ずしも皆さんの  
意見が一致したわけではございません、ということで、どういうことが出された  
かということをごここでは四点に分けてまとめさせていただきました。

(以下の趣旨につき説明)

Aの立場から、25㎡を超える住戸であれば2人以上でも住めるので、単身世  
帯用住宅の増大を抑制するには25㎡以下の住戸を抑制することが適当である。

Aの立場から、単身世帯用住宅の増大を抑制するのであれば、1戸当たり29  
㎡(国の第八期住宅建設五箇年計画及び第2次豊島区住宅マスタープランが定  
める2人世帯の最低居住水準)以下もしくは35~40㎡以下の住戸を抑制すべ  
きである。

ワンルームマンションの借り主のなかには住民登録をしない者も多く、また  
ゴミ出しのマナー、地域活動への参加等に問題がある。さらに、長期的な維持  
管理の可能性にも疑問がある例がみられる。したがって、区民の良好な居住環  
境を確保するためには、ワンルームマンションがこれ以上増えすぎることが適  
当でない。

豊島区の地理的条件からみて、単身世帯用住宅が増えるのは市場の需給バラ  
ンスの結果であり、これを抑制するのは適当でない。Bの立場についても、単  
身であれば20~25㎡は狭いとは言えない。また、借主のニーズ等に応じて今後  
は1戸当たり25㎡超になることも予想されるので、市場の動向に委ねればよい。

このように、大きく分けて四つの考え方が出されたわけでございまして、この  
部会全体としては意見が一致するに至っていないということがいえるかと思いま  
す、ということがワンルームマンションの位置付けについての住宅政策との関連  
でございます。これが二番目に我々が議論したことでございます。

### 3. 税以外の施策に関する検討

それから三番目に、住宅政策における「税以外の政策手段」というものをどう  
考えるか、ということでございます。これにつきましても主に部会の3回目あた  
りで税の議論をする前に非常に詳しい議論を行ったわけでございます。

これにつきましては(1)といたしまして、「ファミリー世帯を誘導する施策」  
というものを重視すべきであろうということがございました。「ファミリー世帯  
を増やす」、あるいはその「定住を促進する政策」として、豊島区がいろいろな施  
策を行ってきたわけでございますが、これ自体は評価されるべきであろうとい  
うように考えられます。「区民住宅の管理運営」、それから「都心共同住宅供給事業」、  
それから「ファミリー世帯住み替え家賃助成事業」、これはいずれも区から説明の  
あった政策でございまして、それぞれ実施してきているわけでございます。た  
だし、当然これは予算を使うわけでございまして、財政状況との関連が出てくる  
わけでございます。現在はご多分にもれず豊島区の場合も財政事情は決して楽で

はないということをごさいます、現在豊島区は「豊島区財政健全化計画」というものをつくっているわけをごさいます。これが平成13年度から始まりまして、16年度までということを実施されているわけをごさいますけれども、当然これは、歳出の削減ということが課題になっているわけをごさいます、今説明あるいは紹介しました事業はいずれも新規の受付や供給を休止する、あるいは大幅に縮小しているのが現状をごさいます、何らかの手段で財源を確保する必要があるだろうということをごさいます。もちろんそれは他の経費を削る、あるいは新たな収入を得るといった、いろいろなやり方があるわけをごさいますけれども、何らかの施策を実施するというのであれば、どこから財源を確保する必要があるわけをごさいます。

それからもう一つ、ファミリー世帯を誘導するといっても、もともと豊島区には問題があるという意見も出されたわけをごさいます。それはつまり、ファミリー分譲マンションを建設するという区画の土地が豊島区内にあるのだろうかということについての疑問も出されたわけをごさいます。むしろまとまって広い土地があればファミリー分譲マンションを建設するというは当然考えられるけれども、豊島区の土地の事情をみると、むしろワンルームマンションに適した広さの土地が多いのではないかと、ということで、ファミリーマンションを誘導しようとしても限界があるのではないかとのご意見も出されたわけをごさいます。これにつきましては、この部会の中では具体的な検証を行っているわけではごさいますので、ファミリー世帯を誘導するだけの政策に有効性があるか、あるいは財政需要というものがあるかどうか、という問題になりますので、当然区としても十分検討されなければならない問題をごさいます。もしこれがないということになりますと、もともとファミリー世帯の誘導策ということ自体、無効であるということになってしまいますので、これについては区として有効性について十分検証する必要があるだろうということをごさいます。

それから二番目に「税以外の施策」としまして、「規制」の問題が取り上げられました。つまり「税」というのはいわゆる「経済的な政策手段」をごさいますけれども、「規制」というのは法令といいますか法律的な政策手段をごさいます、これによって住宅ストックのバランスを是正するという考え方も実はできるわけをごさいます。これについてどこまで有効かという議論がされたわけをごさいます。(以下の趣旨につき説明)

都市計画法に基づいて、建築物の用途規制が設けられている。これは12種類の用途地域ごとに建築物の用途を規制するが、住宅の規模について規定はない。

都市計画法に基づく地区計画のなかに住戸面積の最低限度を定め、また建築基準法に基づいて、地区計画区域内の建設制限として住戸面積の最低限度を定める建築条例を制定する、という施策例がある。ただし、この場合の建築条例の法的有効性について裁判で争われた例はないものの、本部会では、そのような条例に法的な問題があるのではないかとのご意見が出された。また、地区計画は地域を限定した政策であるため、豊島区全体の政策とはなりにくい。しかし他方で、区内でワンルームマンションに適した地区と適さない地区を分けて施策を考える必要がある、との意見もあった。

全国一律の基準による法令では地域の事情に合わない判断される場合、地方公共団体は独自に条例を制定して政策目的の実現をはかることができる。しかし、そこには限界もある。他の地方公共団体には、条例において住戸面積の規制を規定している例もみられるが、それが強制力を伴うかどうか明らかではない。豊島区が、ワンルームマンションの建設を規制する強制力をもつ条例を制定することについては、実現は困難であると判断される。

豊島区は良好な集合住宅の確保と円滑な近隣関係の維持による居住環境の改

善を目的として、区長決裁の形で「東京都豊島区中高層集合住宅建築指導要綱」（以下、指導要綱と記す）を制定している。

ア．指導要綱は、住戸の最小床面積を1K（ワンルーム形式を含む）について20㎡と規定している。これにより、1戸当たり20㎡未満のワンルームマンションを建築させないような行政指導が行われている。現状では建築主等はその指導を遵守しており、指導要綱は実効性をもっている。しかし、指導要綱を改正して、たとえば1戸当たり25㎡以下のワンルームマンションを建築させないような行政指導とした場合、建築主等がそれを受け入れるかどうか明らかではなく、実効性に疑問がある。なお、指導要綱の内容を条例として制定することも施策としてありうる。これは区議会の決定によるため、区民の意志をより強く表すものといえるが、その内容が行政指導や努力義務の規定のままであれば、施策の効果としては現状と大きく変わらない。

イ．他の地方公共団体には、大規模建築物の建築に係る指導要綱において、一定の場合に「開発協力金」の支払いを求める規定を設ける例がみられる。この方法は有効な場合もみられるが、現行の豊島区の指導要綱を改正して、25㎡以下のワンルームマンションに1戸当たり50万円の「協力金」を要請した場合、実際に支払いがなされるかどうか疑問がある。

ウ．現行の指導要綱を改正して、ワンルームマンションに一定数のファミリーマンションを併設する、もしくはすべての中高層建築物に一定数のファミリーマンションを併設することを指導する「住宅付置指導」にもファミリーマンションの増大という観点からは一定の効果が期待できる。しかし、これだけで住宅ストックのバランス是正が可能とは言い難い。

以上のように、現状では歳出面でのファミリー世帯誘導策、それからワンルームマンションに関する規制的な政策手段というものは、住宅ストックのバランス是正という政策目的を実現する手段として十分かといわれれば、問題も多い、という議論になったかと思えます。これが税以外の施策に関する検討結果でございます。

#### 4．課税案についての検討

それから「課税案についての検討」ということを四番目に書かせていただいております。これは前回詳しく議論をしたわけでございます。

ここでまず「課税の根拠」について（1）として書かせていただきましたけれども、まず、豊島区における住宅ストックのバランスを是正することは、区の政策課題であるということは認めなければいけないことだろうと思えます。ただ、そのための施策として豊島区が提起した「ワンルームマンション税」というものをどう考えるかということですが、この課税目的としてここでまたAとBで書かせていただきましたが、まずAの目的といたしましては、「1戸当たり25㎡以下のワンルームマンションの新築を抑制すること」であるということです。それからB、第二の目的として「ファミリー世帯の増大及び定着をはかる『インセンティブ』の財源を調達すること」で、要するに財源を調達することなんだという目的です。これらの観点をはじめとして、この部会で「ワンルームマンション税」に関する課税根拠について検討を行ったわけでございます。（以下の趣旨を説明）

Aの観点からは、狭小な住宅を一度に多数作る行為としてのワンルームマンション建築を抑制するため、その原因者に金銭的負担を課すことになる。この点については、ワンルームマンションの建築主がその原因者に該当する、との意見が出された。また、ワンルーム分譲マンションの所有者（買い主）は通常の場合、利殖を目的として購入し、自らは現地に居住せず、管理を管理会社に任せている。このタイプの住宅を大量に作ることが、ゴミ出し、自転車放置等について一般区民との間に問題を発生させ、また長期的な建物の維持管理等への不安を区民に抱かせるとすれば、その原因を生み出す建築主に負担を求める



べきである、との意見も出された。他方、住宅ストックの分布は市場の需給バランスで決まるものであり、ワンルームマンションの新築は土地の有効利用であって借り主の質や管理にも問題はないとの見地から、そこには公共部門が介入すべきではなく、課税を行うべきではない、との意見も出された。

Bの観点からは、「ワンルームマンション税」は「区民住宅の管理運営」「都心共同住宅供給事業」をはじめとして豊島区が展開しようとするファミリー世帯誘導策の財源をワンルームマンション建築主に納税してもらう法定外目的税になる。この点については、ワンルームマンションの抑制と相まって住宅ストックのバランス是正に資する、との意見があった。他方、ワンルームマンションを抑制したとしても、ファミリー分譲マンション等に適した土地が豊島区内には確保できないため、ファミリー世帯誘導策の効果は期待できないとの見地から、ワンルームマンションに対する課税は適当ではない、との意見があった。

ワンルームマンションから得た財源をファミリー世帯の誘導策に充てる「ワンルームマンション税」の構想は、住宅ストックのバランス是正という政策課題の枠内で、誘導策の財源を住宅ストックの偏りの原因者に負担を求める目的税であるとの立場がとられている。しかし、この構想においては誘導策の対象とその財源調達先とが異なっている。この点は、産業廃棄物処理に関連する財源調達のための課税等にみられる通常の意味での原因者負担としての目的税とは異なる面があるので、さらに検討を加える必要がある。

「ワンルームマンション税」の負担者について、豊島区の区民は区民税を納めているが、ワンルームマンションの借り主のなかには住民登録を行っていない者が多数みられる。そのような場合、借り主が区のサービスを受けているにもかかわらず、区民税の賦課は事実上不可能である。ここには、一般区民との負担の不均衡が存在する。また、市町村とは異なり、東京都の特別区においては固定資産税が都税となっているため、ワンルームマンションの所有者も固定資産税を区に納めない。市町村においては、独自の施策に充てる財源として超過課税や不均一課税を行うことが現行税制の枠内で可能である。しかし、区においては本税が存在しないため、そのような課税を行う余地はない、という特殊事情がある。このような現行の区税制が有する欠点を補う施策として、超過課税の制限税率に相当する負担を限度として、区が法定外税を課することには妥当性が認められる、との意見が出された。その場合、本来負担を求めるべき者（担税者）はワンルームマンションの所有者もしくは借り主である。建築主を納税者とする課税であっても、経済状況によってその負担が所有者もしくは借り主に転嫁されることはありうるし、むしろこの考え方によれば転嫁が生じたほうが課税目的に適う。

固定資産税においては、住宅用地に対する政策的な優遇措置があり、一般住宅用地については評価額が1/3、小規模住宅用地（住宅1戸当たり200㎡以下）については評価額が1/6に、それぞれ減額される。しかし、住宅をめぐる優遇政策が全国一律である必要はなく、豊島区においては独自の地域事情に基づいて、新たにワンルームマンションに用いられる土地に対してこの優遇政策を行わないという選択がありうる、との意見が出された。これによれば、豊島区内では、固定資産税の政策的負担軽減分に相当する金額を限度としてワンルームマンションに対する課税を行うことができることになる。

以上のような論点につきまして、いずれにしても地方公共団体における課税自主権ということについての解釈になってきますので、一つ文書を引用させていただきます。この部会の中で議論はされなかったんですが、「課税自主権活用研究会」という財団法人自治総合センターという中で設けられた研究会でございますが、これは財政学、それから税法の研究者が集まって、さらに総務省の幹部の方々に参加されて「課税自主権のあり方」について研究された報告書から

どう書かれたかということなのですが、要するに課税自主権につきましては、「財源調達としての収入確保等の税本来の性格を備えていれば、特定の政策の実現や特定の行為の抑制・促進を主たる目的とする法定外税を創設することができる」（参考資料 課税自主権活用研究会『課税自主権の活用のあり方について』（財）自治総合センター，平成13年12月，11～12ページ）という考え方がだされております。それから、「原因者負担金・受益者負担金的な税や使用料、手数料等に近い性格を持つ税は、原則として法定外普通税ではなく、法定外目的税とされるべきものである」（同書，13ページ）という見解が出されております。すなわち、政策目的で法定外税を課すること自体は、個々の税についてはともかく、一般論としては広く認められているだろうというように考えられます。そこで、「ワンルームマンション税」についてですが、もし豊島区がその創設をしようということであれば、政策目的の妥当性はもちろん問題になりますし、今書かれていますような研究会での見解、あるいは我々の部会で出されましたいろいろな意見をふまえて、法定外税としての課税の根拠を明確に打ち出すべきである、ということをご部会の意見としてまとめさせていただきました。

それから(2)といたしまして課税根拠に関する意見を受けまして、「国の同意要件との関係」というものがございまして、総務省が出されております通知がございまして、ここに三つのいわゆる「消極要件」、つまりこれに反すると同意しませんという要件があるわけがございまして、これにつきましてはもちろん国と区との関係ですから何とも言えないのですが、この部会で議論になった問題との関連でここでは可能な範囲でまとめさせていただきました。（以下、次の趣旨につき説明）

「国税又は他の地方税」との重複については、ワンルームマンションの建築主に対する課税が所有者（買い主）に転嫁されなければ問題はない。しかし、転嫁が生じると考えれば、固定資産税や不動産取得税と課税標準を同じくするかどうか、また負担の程度が過重かどうか問題となるが、これは税率の程度ともかかわってくる。

「物の流通に重大な障害を与えること」を不同意要件とするのは、地域間の物流に対する内国関税的な重い課税を認めない趣旨である。「ワンルームマンション税」は不動産に関する課税であり、通常の意味での物流とは性質を異にするが、この条項が特定の規模の建築物に対する課税にまで適用されるかどうか、明らかではない。

「国の経済施策」との関係については、とくに国の住宅政策に照らして適当かどうか問題となる。とくに、法律で認められた建築物であるワンルームマンションに対して、区が独自の判断で負担を求めることが容認されるかどうか焦点となる。この点については、全国一律の建築法制のもとで住宅ストックのバランスが失われている以上、地域特有の課題には区が独自の施策をもって対処することが地方分権の立場から容認されるとの意見が出された。また、もともと住宅政策は「地域密着型」の政策であり、単身世帯用住宅の比率が非常に高いという状況を是正することは国としての住宅政策に反するものではない、との意見も出された。

また、総務省の通知の中には当然、「課税の公平・中立・簡素性」という課税の一般原則との関係が十分検討されなければならない、あるいは検討することが望ましいと書かれております。この点につきましては今後の検討会議の「専門委員会」がございまして、そこで十分に検討されることが必要であると考えております。それから、地方税法上の非課税規定との関係、税以外のより適切な政策手段の有無、税源と財政需要の有無、関係者への説明、徴収方法、課税期間等についても、十分検討することが望ましいということですが、当然これはこの部会でも検討したわけがございまして、こういった検討をふまえて区の政策判

断になるんだろうと考えております。

いずれにしても、国が同意するかどうかの「処理基準」等については少し曖昧な表現になっているところがございますので、「課税自主権」ということがございますので、課税自主権の意義が失われてしまっても仕方がないということもございますので、これは国自体の問題ということもありますが、そういった処理基準自体にも意見をいうべき必要もあるだろうということをここでは書かせております。

それから、(3)は「課税の対象」ということでございますが、これも前回かなり詳しく議論がなされました。「ワンルームマンション税」構想におきましては、課税の対象は「地階を除く階数が3以上であって、1戸当たりの床面積が25平方メートル以下の住戸数が15戸以上、かつ総戸数の3分の1以上である中高層集合住宅」というように定義されております。これにつきまして、部会では、単身世帯用住宅の増大抑制という政策目的を肯定する立場からは、「課税するマンションの面積を拡大すべきである」という意見、それから「木造アパートも含めて、15戸未満の集合住宅にも課税しなければ不公平である」との意見が出されております。要するに「課税の公平」「政策目的」への意見が出されたわけでございます。(以下、次の趣旨につき説明)

1戸当たり25㎡は、単身世帯(中高齢単身)の「最低居住水準」である。そこで、単身世帯用住宅の増大を抑制するのであれば、2人世帯の「最低居住水準」である1戸当たり29㎡以下、もしくはできれば35~40㎡以下の住戸に課税すべきである、との意見が出された。

「15戸以上の中高層集合住宅」に課税する区の構想は、狭小な住宅を一度に多数つくるワンルームマンション建築を抑制しようとするものである。これに対して、それではむしろ小規模零細経営のワンルームマンションや木造アパートの増大を助長することになってしまい、政策目的に合わないとの指摘があった。その考え方によれば、単身世帯用の建築物の新築には原則として課税し、所有者が自宅の隣接地に新築するいわゆる「庭先経営」にあたるもの(8戸未満)、老朽化が進んだ民営借家の一定の基準に沿った建て替え、福祉目的の施設としての住宅等に限って非課税とすべきである、ということになる。

本部会におきましては、単身世帯用住宅の増大を抑制すべきかどうかにつきましても、全委員の意見が必ずしも一致してはおりません。つまり「抑制すべきだ」という意見と「抑制すべきじゃない」という意見が両方ございます。ただし、豊島区が政策方針として単身世帯用住宅の増大を抑えるということをもし目指すということになって、その施策として課税という手段を用いるというのであれば、今申し上げたような課税対象については木造アパート建て替え促進策との関係等をふまえて、さらに検討することが望ましいと、ここでは申し上げておきたいと思っております。

それから(4)の「税率」につきましては、1戸あたり50万円というのが豊島区の構想として出されております。これによって約3億3000万円の税収を見込んでおりますが、果たして「1戸あたり50万円という負担で、ワンルームマンションに対する抑制効果があるか」という議論がまずあって、逆に「抑制効果があるとすれば、ファミリー世帯誘導策の財源として必要な税収が見込めるか」という意見も出されたわけでございます。とくに、1戸あたり50万円の課税を行えば建築主である事業者の方々の利益がなくなってしまう、そのために過大な建築抑制効果が見込まれて、税収が上がらずにファミリー世帯誘導策の財源は生まれにくいというご意見が出されたわけでございます。これに対して、ワンルームマンションの増大抑制は住宅ストックのバランス回復という施策に寄与する、との意見も出されたわけでございます。これにつきまして、ファミリー世帯誘導策の財源を確保する、要するに「財源調達」という本来の「法定外目的税」という見地から

するならば、建設抑制効果が過大になるということになりますと当然、税収は上がりませんから、逆に税収が上がる程度の税率が望まれるということになるかと思われま。また、50万円というももとの税率の算出根拠が、区側の説明ですと「マンション25㎡当たりの固定資産税評価額×1.4%（固定資産税の標準税率）×47（耐用年数）×1/3（一括納付とするための考慮）」ということがございました。こうなりますと「固定資産税と同程度の負担」を建築時に一時に求めるという趣旨と考えられます。この負担が果たして「著しく過重」かどうかがこの税率を判断する上で重要な問題となるかと思ひます。豊島区の場合には、ワンルームマンションの新築抑制のために、納税者たる建築主から買主や借り主への税負担の転嫁が行われにくい程度の税率とすることが想定されているようでございます。ただし、実際の転嫁の有無は経済状況によって異なるわけでございますし、先ほど申し上げたとおり実質的な税負担者というのは、むしろ建築主ではなくて所有者（買主）もしくは借り主の方々ではないかという立場をとるとすれば、固定資産税の制限税率というものがあるわけございまして、それとのバランスを考慮する必要があるだろうということございまして、それから、小規模住宅用地に対する固定資産税の軽減策を豊島区では適用しないという趣旨で課税を行う立場をとるのであれば、やはり固定資産税とのバランスを考慮する必要があるということになってくるわけございまして、ですから、ファミリー世帯の誘導策の財源を確保しようと、そのための「法定外目的税」として税収を確保するということであれば、税率の設定と同時に課税対象の設定も当然問題になるわけございまして、課税対象と税率を再検討する余地があるのではないかと思ひます。

以上が前回までにこの部会で出された議論を、私の考えでは皆さんが出された意見をほぼ網羅しているかと思ひます。

## 5. おわりに

最後に、「おわりに」ということで書かせていただいたことを読ませていただきますと、この部会における検討というのは、豊島区の「ワンルームマンション税」構想につきまして、学識経験者、区民、ワンルームマンション関連事業者及び区職員の立場からそれぞれ意見を述べ合う形で進められたわけございまして、その結果として、豊島区が安心して定住できるまちとして発展すべきこと及び区における住宅ストックのバランスが異常な状態であると、そしてその対策が求められることは確認されたかと思ひます。ただ、区内において、ワンルームマンション関係者と一般区民との間に社会上あるいは税負担上の問題があることも指摘されたわけございまして、ただ、その対策として単身世帯用住宅の増加を抑制しつつファミリー世帯の誘導策を進める必要があるかということ、及びその施策としての「ワンルームマンション税」導入が妥当かということ、あるいはその税の内容については、必ずしも全委員の認識及び主張が一致するに至らなかったということが言えるかと思ひます。

特に大きな論点となりましたのは、豊島区においてファミリー世帯用住宅の土地を確保できるのかという可能性の問題、それから政策税制として単身世帯用住宅の建築に課税すると仮定した場合の課税対象、それから想定される「担税者」ですね。つまり「誰が税を負担するのか」という問題、それから負担の程度、目的税としての性格といった問題でございます。こういう点をはじめとしまして、「ワンルームマンション税」の創設については、この部会における議論をふまえて、検討会議の専門委員会においてさらに詳しく検討すべきであるというようにまとめさせていただきたい、というのが私が作成しました部会報告（案）でございます。

ということなんですが、あらためて詳しく紹介させていただきましたが、予めこれはお配りしてございまして、それでこの「部会報告（案）」につきまして、たとえば「自分の意見と違う」とか、「もうちょっとこういうことも言ったはず

だ」とか、「これは意見のまとめかたとして問題である」ということがございましたら出していただきたいと思います。いかがでしょうか。

委員： 申し訳ありません、2回ほど欠席したものですから、あまり意見を言う立場にないのですが、今の部会長のお話を総合的にふまえて一言申し上げたいのは、先ほどの「50万円の課税の負担者が誰になるのか」という問題で、結果的には老朽化したビルの豊島区内の地主さん、ファミリー用地もない、駅前に入居者もないオフィスビルもでてきていますが、そういうビルを売るときに、当然同じ規模のビルは駅前といえども狭いオフィスも建てられない、すると当然ワンルーム用地として対象になると、これさえも課税されることによって結局はその分、地価を下げて交渉せざるを得ない。結局、豊島区の地主さんが結果的に、50万円課税される分、売買されるときに安く買われるという経済の流れの中で、その分を負担するということになるんじゃないかという問題、それから、50万円という課税がいかに重いかといいますと、近年、私どもは（ワンルームマンションの分譲価格は）大体どこの区でも平均2,000万円前後です。20~23㎡ですが。現実に今、大体平均利益、粗利益ですが20%前後です。そうしますと1戸につき400万円前後なんですね。これで50万円がもし課税されて売主が負担するとしますと、12.5%になりますから、事業者にとって大変な負担になります。それからもう一つ、再度豊島区の方にお聞きしたいのですが、ワンルームを減らすために課税をするのか、ではないですよ、もちろんファミリーマンションの供給を促進させるための税収がほしい、これはもともと矛盾した話で、税金が欲しいのであればファミリーが建たない土地を有効利用してその中でどんどんワンルームをつくってくださいと、その分50万円負担してくださいと、その税収を得てそれでファミリー用地のあるところに優遇税制しましょうと、ファミリーを誘致しましょうということなら、私は本質にかなっていると思うんですが、25㎡以下に課税して、それで減れば当然税収も減りますし、25㎡に区切れれば当然我々は考えます。今、（年平均）660戸（の供給）という前例があるようですが、これからそういう問題がありますと結局我々は、課税対象になってくるものは100戸、200戸になってくると思うんですね。そのときにこの税は何なんだと、こんな論議を尽くしても何にもならない。結果的に豊島区に進出してくる事業者は当然ためらいますし、買うとすればその分だけ値段が安いものを地主さんが買うしかないという中で、全くこれは意味のない論議になってくるんじゃないかと、そういう懸念を非常に抱いたまま今日まで至っている次第でございます。以上です。

部会長： はい、ただいまの委員さんのご発言につきましては、2度ほどご欠席もあったわけですが、そういう議論も確かにございまして、私が今申し上げた「部会報告（案）」の中にも、「ワンルームマンションというのは、土地の有効利用である」というご発言がこの部会でもございましたので、そういう意見についても入れさせていただいております。それからどれほど50万円が重いのかということにつきましても、当然、今後の「専門委員会」における検討の内容ということになりますので、この部会自体の「会議録」も資料になりますので、そういった形で検討の対象とさせていただきたいと思います。ただ、おっしゃられた意見の内容につきましてはこの部会報告（案）の中にも盛り込ませていただいております。

他にいかがでしょうか。

委員： 基本的にはこの「部会報告（案）」自体は「専門委員会」の検討の際に、ここに書いてあることにそのまま縛られることでは無さそうなのですが、そういう意味で検討対象として付け加えていただきたい点は、「税率」の部分ですね。今、委員さんがおっしゃったように「非常に重い」という考え方と同時に、「50万円の実効性があるのか」という問題が片方で出ているわけでございます。そうい

う意味でこの税率のあり方というのは、非常に重要なポイントになっているわけです。その場合に単に 50 万円という額以外にいろいろな選択肢があり得るといことで、その点を付け加えさせていただきたいといことでございます。それはたとえば実効性といことを考えますと、別の税率のあり方も考えられるわけで、可能かどうかは度外視しますと、言わば「逆進的な税率」といことも考えられなくはないわけです。大きな部屋をつくれれば安くなる、小さい部屋であれば小さくなるほど税率が高くなる、そういったしくみも考えられなくはない。実効性の観点から税率のあり方といことで、妥当性あるいは課税の限界といいますが、そういったことも十分にふまえて考える余地はあるのではないかといことを付け加えさせていただきます。これを入れる入れないとい問題とは関係ございません。

委員： もう一ついいでしょうか。

部会長： どうぞ。

委員： 以前、データをお出ししたと思いますが、私どもは当然、となりの委員さんのところもそうですが、今、入居者の 85% は一般社会人なんですね。そうしますと、「住民登録がない」といようにおっしゃるんですが、もちろん過去のストックのものはわかりません。ただ、今後これから 5、6 年以上、これは私どもが以前から供給しているものはデータ上ははっきり出ていますが、中小企業においても住まいのところで住民登録をするように義務付けておりますので、それさえも住民登録がなされていないといことが私ども疑問に思っているんです。過去 20 年間のストックを全て見たとしたら豊島区のおっしゃるような住民登録がなされていないとい割合が若干高くなるかもしれませんが、少なくとも私どもはバブル崩壊後供給したのものについては意識的にグレードを上げて、当然入居者の質も上げて、そういった自助努力をしながらやってきた部分においては今後も継続してやっていくわけなんですが、その限りにおいては住民登録をされていないとい率は非常に微々たるものだと考えるのですが、その辺のデータはご提示いただけないのでしょうか。また出せるものなんでしょうか。もう一度検証いただきたいと思いますが。

部会長： いかがでしょうか。

幹事： 区側としては、今委員さんがおっしゃったような過去のストックといいましても、特に 96 年から 2001 年までの間に建てられたワンルームマンションを 30 棟前後抽出して調べた結果がそういう結果ですと（第 2 回目の部会で資料を）出してあります。当然バックデータもございます。

部会長： はい。住民登録の有無等につきましても、改めて調べられることができるのかどうかははっきりしませんが、またそれは議論してみたいと思いますが、指摘があったといことで留めておきます。

そちらの委員さんどうぞ。

委員： 今のお話の続きになるんですけれども、今年になって一部の新聞に中央区か千代田区かで、ワンルームマンションについては住民登録をしなければいけませんよといのを条例化するといお話があって、そういうことが一つの時代の流れなのかなと思います。要するにえたいの知れない人が住んでいるまちといのはどういことなんだといことは非常に気になると思いますし、それから安心して住めないとい裏に、お金がどのように動いているのかとい問題もあると思うんです。金さえ払えば住民登録をしなくてもいいんだらうといのでは困るとい前提があるのではないかと思います。私は今回、ワンルーム 1 戸に 50 万円とい税金を払えば住民登録しなくていいのかとい考えは成り立たないんじゃないかと思うんです。50 万円払えば何をやってもいいんだ、管理人もいなくていいんだといのではなくて、あくまでもワンルームマンションも地域の人と一体となって住んでいく上で、安心安全の考え方で住んでも

raitaiというこ、お金だけの問題ではなくて、売る方の立場の人も「企業モラル」というのがあってもいいんじゃないかと思ひます。だから、「住民登録しているのが普通じゃないか」といいながらも、それは法律がないから自由ですよというのではなくて、50万円払ったから何もしなくていいんですよというのではなく、やはり商売の上に置いてモラルというものを持ってもらいたい。そのモラルは難しいかも知れませんが、そういう意味で、例えば表札も出さないで住みたい人も女性の方でいらっしゃるかも知れませんが、出す出さないは自由で基準がないのかも知れませんが、やはり一緒に住んでいる中には「ここにはこういう方がいらっしゃるんだ」ということぐらいお互いに知っておいて、何かの時に役に立つんじゃないかという気がします。何かの時というのはいろいろありますよ。犯罪もあれば災害もある、あるいはそのマンションが火事になった時とか、いろいろな面であると思うんですが、表札もなく住民登録もしていない場合に、誰が住んでいるんだろうと。50万円払ったからそんなことは関係ないんだとはいかないんじゃないかと思ひます。その辺の整合性をもう少し、お金を払えばいいんじゃないなくて、企業の方も売ってさよならするという考えではなくて、きちんとルールづけをするべきだと思ひています。

委員： 何もそんなことは言っていないはずですよ。

委員： いや、今言っているのは、話がちょっとずれているものですよから、きちんとリンクした考え方を持っていたきたいということをお申しているんであって、言った言わないじゃなくて、そういう意味ですよ。

委員： 懸念されたようなことは事業主も一切考えていません。ともかく管理を良くすればゴミの件とかいろいろな問題もなくなります。それから先ほどお話をされましたように、日経新聞等にも出ていましたけれども千代田区でワンルームの住民のマナーの向上や、住民登録を促すと。これは「要綱」の見直しの方針ということで新聞に出ています。そういうことをどんどん仕掛けていけばいいんですよ。管理会社というものがありますから、管理をしっかりと、問題があれば区の方から管理会社とか事業主にどんどん正していけばいい。そういうことは私も十分に受けとめたいと思ひます。

それから本日は部会長がまとめていただいた案ですが、これは非常に公平に我々の意見やいろいろな方の意見を大変よくまとめていただいて、非常に良くできていると思ひます。ただ、ワンルームが「25㎡は狭いのか広いのか」というところで、それじゃ若者がどこに行くのか、大きな30㎡とか40㎡とかの部屋に入らなければならないのか等、こういうことがあまり議論されていなかった、あるいはあまり意見が出ていなかったと思ひます。ですからその辺のところをもう一度ご検討の対象に願いたいと思ひます。それから、ワンルームというのはニーズがあるから豊島区でも建ちますし、しかし全般的な問題で豊島区は戸数的に非常に少ないんですよ。やはり中央区や千代田区、渋谷区の方がいいわけですよから、非常にいろいろな面でそういった地域に多数できています。あとはファミリーマンションの問題は私何度も言っていますが、「土地ありき」なんです。この前の部会で、100坪ぐらいの土地がたくさんあるというようなことを区の方は言っておられたようなんですが、100坪というのは建売用地等で、今はファミリーマンションは500戸とか1000戸とか、どんどん大きくなっていますし、それから20階、30階とかの高層マンションですね、この時代に入っているんですよ。それは建築コストが安くなる、管理も少ない人間でできる、それから大型マンションというのは住む人も安心する、こういうことですよから、土地がないというのが致命傷ですね。だからもっと先の川口だとか浦和とか、船橋とか市川とか、どんどんできています、大型マンションが。豊島区には工場とか倉庫用地などが少ないですよから、それで銀行の寮か何かマンションになると反対運動が起きたり。この前、区の70周年記念の広報でつくられ



た会報を見たんですが、「マンション反対」と大きな写真が出ているんです。何であんなものを出したのか、ファミリーマンションを誘致するのにですね、なぜ出したのかと、私はこういう感情を如実に受けたんですけどね。ですからいろいろな問題について、「ファミリーは土地ありき」、ワンルームは便利がよければいいのですが、ファミリーマンションのパイが少ないためにワンルームマンションの比率が増えていると、これはそうかも知れませんが、やはりもっと便利なところにどんどん増えていくと思いますね。しかもそれが徐々に大きくなってですね、25㎡とか30㎡とかになっていくと思います。ですから、何でワンルームに税金をかけて、そのお金でファミリーを育成するのか、ファミリーマンションにそんなお金を出しても、そんなにファミリーマンションが来る状態にはならないと思います。土地の情報をディベロッパーにどんどん出して、500坪、1000坪の土地がありますよ、いかがですかと言えばすぐ飛びついてきますよ。そういう考えですので、一つご理解賜りたいと思います。

委員： 私は不動産業兼区民の立場から言いたいんですが、いわゆる25㎡のところは50万円かけると思っていたので、勘違いしていたところもあるんですが、25.1㎡にしてかけなければいい、18㎡とか20㎡という小さいのをごちゃごちゃと建てて、それも100戸、200戸入っている大きいマンションを建てさせたらみんなから管理費を取ってりっぱに管理できます。でも30戸ぐらいのを建てて売りっぱなしで、一人から1万円ずつ取っても30万円で管理などできやしないので、そういうのは困る。ですから25.1㎡のものを建てて先ほど言われたように質のいい単身者が入って、マナーも良くて、そういうのだったら大変結構だと思います。それが25㎡には税金をかけて25.1㎡にはかけない、だから25㎡のものをどんどんつくって売ると何となく感じてしまったんですけども、現実に売っているのは25㎡に達しない、だから50万円かけて20㎡のものを五つ売った方が、25㎡のものを四つ売るよりも特じゃないかと、商売だからそういうように考えているんだと。それから小さいところにもかけるべきじゃないかと言いますが、小さいところは大家さんが大抵一緒に住んでいるんですよ。そういうところは「大家さん兼管理人」ですから、管理は行き届いていると思います。ですからそれはいいんじゃないかと思います。20㎡ぐらいのたちの悪いものは来なければいい。税収が3億で、もっとなくなるかも知れませんが、手間がかかるものが来るぐらいなら来なくていいんじゃないかと思います。以上です。

部会長： はい。本日もいろいろ意見が出されておりますが、「部会報告(案)」それ自体には異論というものはないようでございますので、それに追加して皆さん言い足りなかったことをご発言いただいております。それから先ほど学経委員からございました「税率」が1戸あたり50万円という定額の税ではなくて、要するに広さによって税率の程度に差をつけるという考え方もあり得るだろうということですが、もちろんそれはやり方としてそういう考えもありますので、当然これは専門委員会での検討に委ねられるかと思っております。それから「住民登録」についてのご発言がありましたけれども、これは税の直接の問題ではありませんので、むしろ区の政策、千代田区等でやっている指導であるとか、あるいは管理会社の方に対する要望というか要求といったことかと思っております。現在までの住民登録の状況に必ずしも満足すべき状態ではなかったというところが少なくとも従来からございましたので、これに対してどう考えるかということとは税の問題だけではなくて、むしろ行政側のもう少し広い課題かと思いたいと存じます。

それでは、「部会報告(案)」それ自体につきましてはこの形でご了承いただいでよろしいでしょうか。

委員： 我々はマンション税に賛成か反対か言わなくてよかったんですか。

部会長： 我々というのは部会全体ということですか。

委員： 部会全体で。

部会長： これは明らかに全員が賛成しているのであれば、賛成というように書けばいいんですけども、皆さんご存知のとおりでございます。全員が賛成しているわけではなく、全員が反対しているわけでもございませんので、初めに申し上げましたとおり、私は「部会は多数決をとるような場ではない」と考えております。むしろこれは、我々は議会ではございませんし、選挙で選ばれたわけでもございませんので、政策を決定する機関ではございません。むしろ様々な意見を出し合って、それでより良い政策形成のために貢献しようということで集まっているわけでございます。この部会には利害関係者の方々は皆さん集まっておりますし、我々もいるわけでございますけれども、いろいろな立場からの意見を出してそれをまとめて、さらに「専門委員会」での検討に委ねようと、そういう資料を提供しようというのが部会の役割というように考えておりますので、全体として賛成か反対かということはここで決める必要はないことだと考えております。

よろしいですか、そういう形で。

委員： はい。

部会長： それでは、今回の部会報告案はご了承いただいてよろしいでしょうか。

(全員了承)

ありがとうございます。それでは以上でこの部会としての課題は終わります。この次は、この「部会報告」を「全体会」ということになりませんが、この辺につきましては事務局からご説明いただきます。

事務局： 今後の予定でございますが、もう一つの「第一部会」がございます。こちらの方が3月上旬に今回と同じように部会の報告ということで、一定のまとめがされる予定でございます。あくまで豊島区の検討会議としては、この二つの税についてのそれぞれの部会の検討経過を報告としてまとめたものを「全体会」にお示しして、そこからさらに専門的な検討を加えるために(学識経験委員のみで構成される)「専門委員会」に委ねるということになります。

そこで3月18日(火)でございますけれども、「全体会」を予定させていただきたいと思っております。時間と場所は同じくこちらの会場を予定しております。そこで第一部会の方の報告とあわせて皆さんにお示ししてお考えをいただいて、その後、4月以降に「専門委員会」で検討を加えるというスケジュールを考えております。

以上でございます。

部会長： よろしいですか、今のような日程で。

(全員了承)

それでは、5回にわたり長々と第二部会のご検討を皆さまにいただき、大変ありがとうございました。皆さまのご協力によりまして部会としての報告をまとめることができました。そのお礼を申し上げ、この部会を終了させていただきたいと思っております。

どうもありがとうございました。

閉会

<p>会 議 の 結 果</p>	<p>・今回提示された部会長作成の「第二部会報告案」は全員一致で承認され、3月に開催される「第2回豊島区法定外税検討会議」(全体会)に正式に「部会報告」として提出されることになった。</p> <p>&lt; 次回日程 &gt;  全体会：平成15年3月18日(火)午後7時から(詳細は別途)</p>
<p>提出された資料等</p>	<p>資料5 - 1 豊島区法定外税検討会議第二部会報告(案)</p> <p>参考資料 「課税をめぐる論点」に対する区側の考え方  参考資料 豊島区のワンルームマンション税創設(案)に対する協会の見解  参考資料 「課税自主権の活用のあり方について」(財)自治総合センター</p>
<p>そ の 他</p>	