

平成 14 年 10 月 22 日

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)

第 3 回会議開催、ワンルームマンション規制に切り札はあるのか

本日 22 日 (火) 午後 7 時から、健康プラザとしま (上池袋 2-5) 7 階多目的ホールにおいて、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 3 回会議が開催された。

同部会は、区が今年 1 月に発表した 2 つの新税構想のうち、ワンルームマンション税について検討するため設置されたもの。池上岳彦立教大学経済学部教授を部会長に、学識経験者・区民代表・不動産取引・マンション業界関係者等、14 名の委員で構成される。

第 1 回 (6 月 18 日開催) に各委員から出された論点を整理し、前回の第 2 回 (9 月 3 日開催) から論点ごとに検討、議論を重ねてきた。前回は「定住できるまちづくり」「住宅ストックバランス」の観点から議論がなされ、安心できるコミュニティづくりを進めていくために、ファミリー世帯を増やしていくことでは各委員とも異論がないことが確認された。これを受け、本日の第 3 回会議の主な論点は、ファミリー世帯を「呼び込む」ための誘導策として、どのような施策が適切かとの論点から議論が進められた。

議論に先立ち、区側から、新税の用途として検討の対象となるファミリー世帯定住化促進施策とそれに係る経費について、さらに他自治体の実施例を踏まえたワンルームマンション規制に関する各手法の実効性について資料説明が行なわれた。区はワンルームマンション税構想導入により 3 億 3 千万円の税収を見込んでいるが、これをファミリー世帯定住化施策の財源とすると、どれくらいの効果を得られるかの具体例が明らかにされた。また、他の誘導施策の実効性に関しては、確実な効果が期待できない現状が浮き彫りにされた。

この後、各委員から意見が出されたが、ファミリー住宅供給の財源確保として新税導入を評価するといった意見や、税の導入が市場原理を動かして活性化につながるのではといった意見があげられた。

◆区側資料説明の概略

1. ファミリー世帯定住化を促進するための住宅施策と経費

(1) 区民住宅の供給 (公共賃貸住宅)

民間事業者に対する建設費補助、住宅 20 年間借上げ、入居者の所得に応じた家賃補助の 3 本柱で中堅所得ファミリー世帯向けの優良賃貸住宅を供給する事業。

これまで 16 団地 312 戸の実績 (7~12 年度) があり、一戸あたりの平均建設費補助額は 265 万円 (うち一般財源 77 万円)、住宅管理運営経費は 245 万円 (同 36 万円)。1 億円の税収で 130 戸分の建設費補助、または 278 戸分の管理運営経費が試算できる。

(2) 都心共同住宅の供給 (民間の分譲、賃貸住宅)

民間事業者に対する建設費補助により、良質な共同住宅の供給を誘導する事業。

これまで 5 団地 530 戸の実績 (7~12 年度) があり、一戸あたりの平均建設費補助額は 277 万円 (うち一般財源 70 万円)。

1 億円の税収で 143 戸分の建設費補助が試算できる。

(3) ファミリー世帯住み替え家賃助成

区内の良質な賃貸住宅への住み替えを促進するため、家賃の一部を助成する事業。

これまでに延べ 125 世帯に補助実績があるが、新たな住宅供給に直結するものではないので新税の用途として検討しない方向。

2. ワンルームマンション規制、指導等に関する手法について

(1) 法令に基づくもの

都市計画法に基づく地区計画制度により、建築物の用途制限など地区独自のルールを定めるもので、計画で定めた内容を建築基準法に基づき、地域計画区域内の建築制限に関する条例として定めることができる。実施例として世田谷区が住戸面積の最低限度を定めた地区計画、条例を定めている。

→有効性はあるが、地域住民等の合意形成が必要なため計画ができるまでにかなりの時間を要し、また規制対象地域が限定される。

(2) 条例に基づくもの

①権利義務に関わる条例規制

法令上の規制に加えてさらに自治体独自の条例により規制を強化するもの。ワンルームマンションを規制対象とする条例は実例がない。

→国民の財産権に対する制約の全国的な公平性・平等性の確保という観点から、自治体が独自の規制条例を設けることは、法令との関係で齟齬をきたす恐れがあり、これまでの判例を見る限りでも実施は困難。

②指導要綱の条例化

①とは異なり指導内容や努力義務を条例で定めるもの。実施例としては「世田谷区建築物の建築に係る住環境の整備に関する条例」等。

→豊島区でも検討中。議会の議決により制定されるものであり、指導要綱より行政手続上の効力は期待できるが、あくまでも努力規定なので行政指導の域を出ず、実効性が担保されない。

(3) 指導要綱に基づくもの

①中高層集合住宅建築指導要綱等による住戸規模等の制限

地域の実情にあった対応をするための非権力的な行政指導の内容を定めたもの。各区で制定しており、豊島区では最低住戸面積として 20 m²を規定。

→現在でも一定の実効性を確保しているが、ワンルームマンションのみ基準を引き上げると、その実効性に影響が出る恐れがあり、実効性は不明。

②開発協力金の要請

計画的な街づくりの観点から、大規模開発等の事業者ファミリー一定住化施策等の財源として協力金を求めるもの。千代田、中央、港、台東、江東区等オフィスなど業務系土地利用が顕著な都心区を中心に制度化されている。

→本来的にワンルームマンションを規制するものではなく、また強制力がないことから確実な協力を得られるとは限らず、実効性が担保されない。

③住宅付置の要請

主に業務系の大規模開発等において一定の住宅付置を指導するもの。

上記②の各区のほか新宿、文京、品川、世田谷各区が制度化。

→業務系より住宅系の建築物が多い豊島区では必要性が低い。中高層集合住宅建築にファミリー住戸の付置要請を行なう場合、前記②同様、強制力がないことから確実な協力を得られるとは限らず、実効性が担保されない。

◆質疑・主な意見

- ・前提としてファミリーマンションを建てるほどの広い土地がないのでは？
→これまで建設された区民住宅では最低 300 m²から平均 500 m²程度で、広い土地がなくても建設補助等の住宅施策を進めていく中で供給を誘導していくことは可能。
→自分の住む地域でもファミリー向けマンションがいくつも建設されており、決して土地がないから建たないということではないと思う。
- ・区民住宅の入居対象者が区民限定では新たなファミリー層を呼び込むことにはならないので？
→現在は定住化施策として、現在は区内でファミリーを形成しようとする場合にそのまま住み続けられるようにすることを目的としている。今後は外からについても検討していく。
- ・駅ビル、オフィスビル等、いろいろな建物にマンションを付置する指導要綱を定め、住宅を誘導していくことが必要では。
→現在の建物需要はほとんどが住宅。業務系を対象とする指導要綱は今の時代に合わない。
- ・将来的にどういう街づくりをしたいのか、その青写真があって初めてその将来像を担保するための有効な規制、方法を考えていくべき。
- ・規制による方法は活力を減退させる可能性があるが、税による方法は市場原理を動かして活力を生み出す可能性がある。
- ・汚い怖い、その割に家賃が高いというイメージがあってファミリーが来ないのではないかと、法律の問題以前にそうした要因をどうにかしなければならぬのでは…
→実態はイメージほど住み難い地域ではなく、むしろマスコミ調査でも福祉施策等では都内で上位にランキングされている。そうしたプラスイメージを区の内外にうまく伝えていく必要がある。
- ・現状は需要と供給のなせるわざ。若い人が入って気安いという地域性あって、受け皿としてワンルームが建てられる。しかし、区としては政策としてその状況を改善したいということ。
- ・老朽化が進む木賃住宅地域に民間事業者による都心共同住宅の供給を誘導していくことは今後の区の重要な施策である。現在財政難で休止されているとのことだが、今回の税を有効に使って事業を進めていければいいと思う。
- ・新婚で赤ちゃんが生まれる場合を想定すると 25 m²では無意味、ファミリーを呼び込むということであれば最低限 35 m²に課税すべきだ。

◆部会長まとめ

ワンルームを規制すべきなのかという問題もひとつとしてあるが、法律的な規制では実効性が担保されない現状で、税をかけた場合にその効果はどうか、次回から税そのものの評価を議論していきたい。この部会は論議を尽くして全体会に議論の材料を提供することと考えている。予定では部会の開催はあと 1 回だが、次回の議論を含め報告書のたたき台を作り、もう 1 回部会で皆さんに諮った上で報告を出したい。

次回開催予定：12月17日（火）午後7時～ 会場：健康プラザとしま

詳細：税務課長