

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、その理由			
会議次第	開 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。よろしくお願ひいたします。

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。と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けれども、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、そういう形では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戸くらいなんです。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ございますが、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で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のと、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っております。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っております。

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っておりますが、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、非常におざなりな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、単におざ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申しますと、「（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っていて、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。

他にご質問はありますか。

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ったら、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たしますか、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して。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すので、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から。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ね。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ね。
- 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)に当たるとは思いますが、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の問題にしているのだから、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、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んでしょう、これを理解するという考え方でいいでしょうか。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います。

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よ。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。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、住んでる人間から見ますと。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な。

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よ。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、危険なんですね、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よね、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職になる人が「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。 < 次回日程 > 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</p> <p>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</p> <p>資料 2 - 3 住宅施策の概要</p> <p>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</p> <p>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</p> <p>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</p> <p>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>	