

# 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5回専門委員会）	
事務局（担当課）	総務部税務課	
開催日時	平成15年6月10日（火）午後6時34分～午後8時40分	
開催場所	健康プラザとしま「7階 多目的ホール」	
出席者	委員	<学識経験者> 中村芳昭(会長)、今井勝人(第一部会長)、池上岳彦(第二部会長)、内山忠明、小林秀樹、野口和俊
	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(2)
公開の可否	公開 傍聴人数 8人 報道関係者 2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」に関する論点の検討 2. その他	

## 審 議 経 過

開 会

事務局： それでは定刻を過ぎましたので、ただいまから、豊島区法定外税検討会議の第5回目の専門委員会を開催させていただきます。予定では、本日から「ワンルームマンション税」についての集中議論ということになります。どうぞよろしくお願いいたします。

### 1. 「ワンルームマンション税」に関する論点の検討

会 長： お忙しい中お集まりいただき誠にありがとうございます。今日は専門委員会としては第5回目になりますが、「ワンルームマンション税」としては第1回目ということになります。よろしくお願いいたします。

まず最初に、「ワンルームマンション税」についての部会長でいらっしゃる池上先生の方から、「部会報告」が出ておりますので、まず最初にその説明を簡単をお願いして、その上で議論に入りたいと思います。

よろしくお願いいたします。

第二部会長： 委員の皆さまには4月の「第1回専門委員会」の時に「論点」の説明をさせていただきました(注：第1回専門委員会「平成15年4月8日開催」資料1-2「ワンルームマンション税に関する主要な論点」)。その資料は既にお持ちだと思いますので、そちらに基づきましてごく簡単に申し上げます。

大きな論点は三つに分かれます。一つは「1戸あたり25㎡以下のワンルームマンションを抑制すべきか」という、いわゆる「政策目的」の妥当性というところでございます。それにつきましては区の方から当然そうしたいと。それに対していろいろな意見がございまして、「25㎡ではなくもっと広いところから抑制すべきである」という意見と、「25㎡はともかくワンルームマンションについては地域の中でいろいろな問題が出ているので、これ以上増えるのは適当ではない」という意見、それから「基本的にワンルームマンションが建つのは市場の『需給バランス』で決まっており、それを政策的に介入することはおかしい」というご意見がありました。

二番目の大きな論点は、「税以外の手段」つまり「規制」ですとか政策的な「補助金」でありますとか、そういったものが「税より有効なのではないか」という議論がございました。これにつきましてはファミリーマンションを誘導する政策というものをいろいろ行っているわけですが、それでも、「もともと大きな期待はできないのではないか」という意見もあったわけでございます。「できる」という意見と「できない」という意見とがありまして、「できない」という論拠が、「もともと豊島区というのはワンルームに適した条件があるので、ファミリー向けのまとまった土地はあまり無い」という主張がなされて、それについての議論があったということです。それから「規制の手段」につきましては、これは「法的に可能かどうか」ということについての議論がありまして、現行の法体系のもとではワンルームの抑制ということについてあまり強行な手段というのはとりにくいのではないかという意見が大勢を占めていたということでございます。それが二番目の「税以外の政策手段」についての論点ということでございます。

三番目が、「課税案」そのものについての論点でございます。その中で(1)課税の論拠につきましては、「ワンルームマンションを抑制するということが

目的であり、そのための税である」という意見と、それに対し「抑制すべきでない」という意見、もう一つは「ファミリーマンションを誘導するための『財源調達』を目的とした税である」ということをございまして、それについて果たして有効かどうかという論点があったということをございます。それからもう一つは、「固定資産税」との関係で見て、もともと固定資産税は区はかけられないわけですが、これを政策的に使う、あるいは普通の固定資産税に関する政策に関して豊島区が独自の「超過課税」的な意味でかける、あるいは「住宅優遇措置をはずす」というような政策的な対応をとるといった意味での新税があり得るのではないかとということも論点になったと思います。このように「課税の論拠」として「ワンルームマンション税」に対する提起ということが議論されたということです。(2)は「国の同意要件との関係」ということで、「総務省自治税務局長」から来ている通知がございまして、これに当てはまるかどうかということについては、これは部会ではあまり深い議論まではなされませんでしたけれども、当然ここで議論されるだろうということをございます。それから(3)は、「課税の対象」ということで、例えばワンルームマンションだけなのか、それとももう少し広げて35㎡、40㎡といったところまで課税するのか、あるいは「木造アパート」などはどうするのかといった「課税の対象」について、「政策の効果」あるいは「課税の公平性」という点から議論されたということをございます。それから(4)として「税率」の問題がございまして、「1戸あたり50万円」という豊島区から提出された税率が「どの程度の効果を持つか」ということをございます。非常に大きな効果があった場合は抑制が効き過ぎて税収が入らないという可能性もあるのではないかとということで、そうした場合に「これは税とは言えないのではないか」といった意見、あるいはそれでもいいのかといったことについての論点、それから逆に「50万円は過重で、課税として適当ではない可能性があるのではないか」という論点についてもいろいろ議論がなされたということをございます。

このように大きく、「政策目的」「税以外の手段」「税の中身」という三つに分けられたということをございます。以上です。

会 長： どうもありがとうございました。今お話をいただきましたような論点に沿って検討を続けたいと思いますが、さし当たって今日の目安といたしましては、課税案の前の部分を中心に議論をしたいと存じます。まず、今のご説明にも関連しまして、「第二部会」での検討を通じていくつかの点で区に対して質問が出ておりました。それについて区の方で資料を作成していただいておりますので、その説明を簡単にさせていただきたいと思っております。よろしくお願ひします。

幹 事： それでは、お手元の「資料5-1」、それからもう一つ「資料5-2」につきましてまずご説明させていただきます。

「資料5-1」でございまして、「江東区のようにたくさん(ファミリー)マンションが建設されているところがあって、一方豊島区にはそのような土地がないのでは」という部会等でのご指摘がございまして、それを受けて作成しました資料でございまして、ここにございまして、まず(1)用途別の土地面積ですけれども、単位は横軸がヘクタールで23区のもの掲げてございまして、それぞれ「商業」「中高層併用」といった形で、これは課税に関する類型でございまして一般的な統計のものとは少し違うところもあるかも知れませんが、ここで大きく違ひますのは「工業専用」という土地の用途で

ございます。ここについて江東区のところをご覧いただきますと、かなり大きな面積を占めているということでございます。実際にたくさんの工業専用の土地があるわけございまして、平均の「敷地規模」で見ましても 2,000 m<sup>2</sup>弱ということになっています。大規模な工業専用の土地ということで、江東区をはじめ品川区、大田区、それ以外にも板橋区、足立区といった周辺区には実際にあるということになります、豊島区にはございません。豊島区の場合はほとんどが「普通住宅地」に類型化されるものでございます。

それからその下の「折れ線グラフ」でございまして、けれども、「工業専用」については今ご説明しましたが、それ以外の「商業」「普通住宅地」等について「平均敷地規模」を表したものでございます。これを見ていただきますと、豊島区は 23 区の中では平均的ではありませんけれども、敷地規模が他区と比べて小さいというわけではございません。

次のページでございまして、豊島区には江東区のような大規模な土地はないわけでございますけれども、この資料は 23 区内で「都民住宅」という制度がありまして「特定優良賃貸住宅」と呼ばれているものでございまして、この住宅は制度的に「住戸面積の下限が 50 m<sup>2</sup>」という形になっておりまして、中堅所得のファミリー層を対象としたものでございます。これが 23 区で実際に今のような敷地面積で建っているかということを見ましたものでございます。上のグラフで横軸に「敷地面積」が表されておりまして、縦軸に「団地数」がございまして、300 m<sup>2</sup>以下の物件が 41 団地というような形でございまして、300 m<sup>2</sup>以下の物件が 41 団地というように形を想像したいと思います。棒グラフが色分けさせてありますが、それぞれグラフの一番上に表示されておりまして、千代田、中央、港といった「都心区」、その下が豊島区を含む「外周部」といいますところでございます。それから白抜きの部分が江東、品川、大田といったところ、さらにその下は板橋、練馬、足立といった形で表示されています。これをご覧いただきますと、やはり「500 m<sup>2</sup>以下の敷地」でもかなりの割合で 50 m<sup>2</sup>以上のファミリータイプの住宅が建っているということでございまして、この「都民住宅」については「建設費補助」という行政の「インセンティブ」があるわけでございますけれども、そういったインセンティブを誘導した場合には、決して敷地が小さいからといってファミリータイプの住宅が建たないというわけではないということであろうと思います。周辺区ではやはり敷地面積が大きいところに多く建っておりますけれども、都心部や新宿区・豊島区といったところでは 5 割・4 割が 500 m<sup>2</sup>以下のところに立地しているということでございます。

次のページでございまして、これは敷地面積が小さいからといってファミリータイプのものが建たないということではないという資料でございます。これは「財団法人首都圏不燃化建築公社」からデータの提供を受けて作成したものでございまして、23 区における敷地面積 500 m<sup>2</sup>以下について、公的団体である首都圏不燃化建築公社が民間とタイアップして賃貸住宅を建設した事業の実績でございます。平成 12 年度から 14 年度まで 3 年間、70 事業を表示してございまして、30 m<sup>2</sup>以下のものは全くございません。これは不燃公社の方が「住宅金融公庫」の融資を受けてやるということで 30 m<sup>2</sup>以下については公庫融資が受けられないということになっておりますので、無いということでございます。ただ、縦軸のところでは 0 m<sup>2</sup>から 500 m<sup>2</sup>まで敷地面積がございまして、200 m<sup>2</sup>から 400 m<sup>2</sup>の敷地面積のところでは、30 m<sup>2</sup>から 50 m<sup>2</sup>といった住戸面積の住宅が建っているということでございまして、これも豊島区には敷地がないからファミリータイプのものがつくれないということでは

ないという、一つの指標にはなるかと思えます。

続きまして、「資料5 - 2」につきましてご説明申し上げます。以前もこのように豊島区における共同住宅の着工状況ということで、小規模なものが多いということをお示ししたことがございます。ただその際には、この資料でいいますと、「3階以上かつ15戸以上」という部分だけを集計しておりましたけれども、今回はそれ以外の部分で、「3階以上かつ8~14戸」という少し小規模なもの、さらに小規模なものとして「3階以上かつ7戸以下」、それから「その他」という形で、全ての共同住宅についての着工状況をあらためてグラフ化したしました。これをご覧いただきますとやはり25㎡以下のところが非常に多いということで、以前は上のグラフで1,861と数字がございまして「3階以上かつ15戸以上」のところしかなかったわけですが、それ以外にも戸数が小さくてもこれだけのものがございまして、全体では25㎡以下の部分が2,902戸という形になっております。上のグラフを割合で見たものが下のグラフでございまして、下の正方形のグラフに24.5%という数字がございましてけれども、この部分が「3階以上かつ15戸以上、25㎡以下」ということで、(全体の戸数の)1/3以上という要件を別にしますと、今ここで議論していただいておりますワンルームマンションの対象の部分でございまして。

それから次のページでございまして、今のグラフでお示しいたしました共同住宅の物件を、横軸に平均の住戸面積、縦軸に敷地面積という形でプロットした表でございまして、これをご覧いただきますと、敷地面積はやはり500㎡以下のものが圧倒的に多いわけですが、それでも住戸面積が25㎡以上のものがかなり存在している状況でございまして、一番上のグラフを「分譲」と「賃貸」に分けたものが下の表でございまして、分譲ということになると敷地面積が500㎡以上のものがかなりありますし、また住戸面積も60㎡から90㎡というところに分布が広がっております。分譲のところでは敷地が500㎡以下のところで住戸面積が20㎡から25㎡以下のところにかかなりまとまってプロットがありますが、これが正に「ワンルームマンション」として今議論していただいているところでございます。最後に一番下の表ですが、賃貸につきましては敷地面積が500㎡以下のところがほとんどでございましてけれども、それでも住戸面積が30㎡~50㎡の間の物件もかなりあるということでございまして、先ほど23区の首都圏不燃建築公社の建設状況をご覧いただきましたけれども、豊島区内でも実際問題として敷地が500㎡以下であっても住戸面積が25㎡以上、あるいは30㎡、40㎡以上といった賃貸住宅も多く供給されているという一つのデータでございまして。

幹事： 続きまして、「資料5 - 3」をご説明させていただきます。これは「1戸あたり50万円」という税率が部会で議論になったときに、どういう税額がふさわしいのかという中で、「住宅の場合、固定資産税が優遇されている部分がある」という議論がございまして、もしそれがオフィス等であればその優遇部分がないわけですが、その優遇部分の数字を出してそれを税額とするという考えもあるのではないかとということで、固定資産税をシュミレーションしてみたものでございまして、前提条件といたしまして、幅員が4mの道路に接する300㎡の敷地で、商業地域で建ぺい率が80%、容積率が400%、そこに建っている9階建て800㎡のワンルームマンション、またはこれがオフィスであった場合の税額の差を出してみたものでございまして。

まず、この建物が30戸の「ワンルームマンション」であった場合に、その固定資産税額はどうかということでございまして、まず「土地の評価額」

を1㎡あたり340,000円、「家屋の評価額」を1㎡あたり100,000円という形で設定いたしますと、「課税標準」に対しまして200㎡までは1/6という、住宅における減免措置があります。また、「都市計画税」においても住宅の場合、1/2の減免というものがあります。この場合の土地の固定資産税は238,000円、家屋が560,000円、併せて798,000円ということになります。都市計画税におきましては、土地については51,000円、家屋については120,000円で、合計171,000円、両方合わせたものが969,000円ということになるのがワンルームマンション1棟の場合ということでございます。

次に、この建物が「オフィスビル」であった場合に、同じく「土地の評価額」は1㎡あたり340,000円、ただ「家屋の評価額」は、都税事務所に聞いてみたんですが、やはりワンルームマンションとは構造等がだいぶ違いますので、通常は7割程度になるのではないかとということございました。よって1㎡あたり70,000円という形で設定させていただきました。そうしますと、固定資産税は土地につきましては948,800円、家屋につきましては784,000円、合計1,732,800円、都市計画税は土地については203,300円、家屋が168,000円で、合計371,300円、これらを併せたものが2,104,100円ということになります。

これらの比較が次の3番にございます。ワンルームマンションとオフィスビルでは固定資産税の額として934,800円で、都市計画税まで入れた差が1,135,100円という額が右側に出てまいります。これを仮に「1戸(室)あたり」ということで出しますと、ワンルームマンションの場合はトータルで32,300円、オフィスビルですと70,137円ということになりまして、新築時の差が37,837円ということになります。

そしてこれを建物の耐用年数を47年と設定した場合、その間に支払われる総額は、「減価償却率」を「定額法」で計算した場合に、ワンルームマンションが固定資産税については38,207,004円、都市計画税が8,187,236円、合計46,394,240円となります。オフィスビルでは固定資産税が64,661,020円になりまして、都市計画税の13,855,262円と併せると、合計78,516,282円となります。よってその差が32,122,042円となりまして、1戸あたり1,070,735円という数字が出てまいります。このような試算をいたしますと、47年間で1戸あたり約107万円の差が出てまいりまして、それだけワンルームマンションの方が優遇されているということになります。

ただもう一点、本来であればこれに付け加えればよかったんですが、この表は固定資産税につきましては「標準税率」の1.4%で計算したものでございますが、「超過税率」をかけて「制限税率」まで目一杯上げた場合、これが2.1%になります。それで金額を出しますと、ここに想定しましたワンルームマンションの47年間の固定資産税の総額は約5,731万円という数字になります。先ほどご説明しました「標準税率」における固定資産税の総額3,820万円との差が約1,910万円となります。これを30戸で割りますと、1戸あたり約63万6千円という差になってきます。ですから「超過税率」を適用した場合に、「標準税率」との差が47年間で1戸あたり63万6千円となるということになります。区は固定資産税の専門ということではありませんので、シュミレーションを行う上では都税事務所に確認をしてこういった数字を出させていただきました。

以上でございます。

会長： 今ご説明いただきました資料の部分につきまして、何かこの機会にお聞き

したい点などがありましたらお願いします。

委員： 「資料5 - 2」で、「分譲のみ」「賃貸のみ」に分けられておりますが、要するに「ワンルームマンション」として建築して、それをよくある方法として日本全国に「買い主」を求めて、管理会社がそれらを区分所有者の代わりに賃貸に供するというパターンの場合には、分譲でもあり賃貸でもあるということではないかなと思いますが、そういう形態の場合にはどちらと理解すればよろしいのでしょうか。

幹事： そういった場合ですと「分譲」の方に計上させていただいております。

会長： よろしいでしょうか。他にどなたかご質問はございますでしょうか。

委員： 一点確認したいんですが、こういう解釈でよろしいのかということなんですけれども、部会の中で「豊島区にはファミリー向けの土地がない」という委員のご意見については、「基本的に『分譲』の場合は比較的それは当てはまる、しかし賃貸を含めるとファミリー向けに十分豊島区では供給できる」というように理解してよろしいですか。

幹事： そういうつもりで資料をご用意いたしました。

委員： ということは、部会での委員のご意見は主に分譲を想定しておっしゃったというように理解すればよろしいですね。

幹事： そうだと思いますが。

委員： まあ、実際に委員の方はいらっしゃらないわけですけども。

もう一点は、「資料5 - 2」の1枚目の「その他」というのは「3階未満」ということでよろしいのでしょうか。

幹事： はい、そのとおりでございます。

委員： わかりました。

会長： 他にいかがでしょうか。

委員： 「資料5 - 3」で、「土地の評価額」を1㎡340,000円と想定されていますが、これは豊島区全体からすると高い値になっているのでしょうか。それから、これがもう少し安い場合には、ワンルームマンションが優遇されている金額が(47年で)約107万円とありましたが、場合によっては50万円ぐらいになるというように理解してもよろしいのでしょうか。

幹事： 土地の評価額ですけども、豊島区内の「商業地域」としては低い方に設定しております。もう一点のご質問は。

委員： もう一点は評価額が低く設定してあるということであれば結構です。

会長： 他に何かございますでしょうか。

今日の議論の中で他に何かございましたらご質問していただければと思います。先ほど第二部会長より簡単にご説明いただいたわけですけども、第二部会の報告書の「論点整理」の最初の部分から順次検討をしていただきたいと思います。まず、どなたかご意見がございましたらお願いします。

最初の部分は先ほど第二部会長からご指摘がありましたように、「ワンルームマンション税」を導入するとした場合における、言わば「前提」としての「住宅政策」といいますか、「目的」といいますか、この点との関連性が問題となるということで挙がっているわけですけども、この点についてはどうでしょうか。

委員： 対象とすべきものについては、私は25㎡というのではなくやはりもう少し広い35㎡ぐらいがやはり適当であろうと思います。そうでないと、たとえば「新婚世帯がそこで子育てをする」ということを誘導したいという「政策目的」とはちょっと矛盾してしまうのではないかと考えるということが一点で

す。それに関連して今日の資料を拝見すると、特に「資料5 - 2」の2枚目に分譲・賃貸を分けたもので、仮に35㎡以下というように想定をした場合、分譲についてはほとんど影響がない、すなわち25㎡以下を課税対象にするのとはほとんど変わらないということになりますけれども、賃貸については25㎡を35㎡に広げる場合にはかなり大きな影響があるということがわかります。「広さ」の理論は、この「課税対象」をどこまで広げるかというのとかなり関わっていて、私はこの点についてはいわゆる「3階建て以上かつ15戸以上」という比較的大きなものだけに課税するというのはやや不公平ではないかと思えます。やはり課税するのであれば戸数の少ない賃貸も対象としないと、ワンルームマンション業者から見て非常に不公平なことになってしまう。それで「35㎡以上」と主張はしましたけれども、これを拝見すると影響が大きいので、例えば「30㎡以上くらいで賃貸も含めて対象とする」というあたりが妥当ではないかというように考え直しました。

会 長： 今のご意見について関連すること、あるいはそれ以外のことも含めて他にございますでしょうか。

第二部会長： 先ほど申し上げたことで、まず今の委員さんのお話の前提として「政策目的の妥当性」というところからちょっとご議論いただきたいんですが、つまり豊島区の構想というのは「住宅ストックのバランスが崩れているのでそれを回復したい」ということで、ファミリー世帯を増やすと同時に単身世帯を抑制したいということが「政策目標」としてあるんですね。そのときに、その「目的自体」が果たして、何と申しますか「都市政策」あるいは「住宅政策」というものをどう評価するかということを中心に議論していただいた方が、課税の内容に入っていけるんじゃないかと思いますが、いかがでしょうか。

会 長： 今の第二部会長がおっしゃった点なんですけれども、言わば住宅政策の目標として、その妥当性という問題について検討してもらった方がいいのではないかと申すけれども、いかがでしょうか。なかなか難しい問題を含んでいるとは思いますが。

委 員： 第二部会長のご指摘については、私は「まちづくり・住宅」の分野が専門ですけれども、基本的に住宅政策というのは地域密着型政策という性格をもっていて、その地域で「どのような人口構成を求めるか」ということは、それはその地域がある程度自主的に決定するというように考えております。その点から言えば「政策目的」からは合理的ではないかというように私は思っております。

会 長： 今のご意見に対して他に何かございますか。

委 員： 「主な論点」ということで資料(注：第1回専門委員会 資料1 - 2 「ワンルームマンション税に関する主要な論点」)の1ページの2の を見ているんですが、池袋という副都心を抱えた豊島区で、その利用形態を見ると当然、単身者が商業地域に住んで都市の利便を享受しながら生活をしたいという「需要」に対して「供給」をするという部分はあると思えますし、そういった大都市の真中では、単身者が小規模であっても空間を有効に利用して住むという機会を与えるべきではないかと。それを抑制するという行政需要があるのかということの関係で、例えば利便性がある地域というのは土地も高いですし、そういうところで小規模な住宅については課税をし、大規模なものには課税をしないということ、経済的には誰に課税して誰にそれを免除しているのかということを考えれば、「貧しい者に課税をして、豊かな者はそれ

を逃れる」という図式がでてくるという心配はないのかということに漠然と  
思っています。

委員： 第1回目の第二部会で配られた資料（注：第1回第二部会 平成14年6月  
18日開催 資料1-1参照）の中に「図-11」というものがありますが、  
「23 区別 ファミリー世帯と単独世帯の割合」ということで「国勢調査」か  
らとったグラフになっていますが、これによりますと豊島区は特にファミ  
リー世帯が少なく単独世帯が多いというわけではなくて、豊島、新宿、中野、  
渋谷というところはほぼ同じような状況で、実は私も中野区に住んでいた  
ことがありますので、そういう状況であろうと見当はついていたのですが、豊  
島区が特異な状況ではないんです。

それからもう一点は、その右側の「図 12」というものを見ますと、確  
かにファミリー世帯の人口は急激に低下していますが、単独世帯の人口がフ  
ァミリー世帯の低下を上回って、あるいは低下を促すような形で増えている  
かということ必ずしも急激に増えているわけではないんですね。その辺をどの  
ように解釈されたのかということです。

とりあえずこの二点についてお聞きしたいんですが、豊島区のファミリ  
ー世帯の人口減というのは「図 11」にあるように非常に一般的に、新宿、  
渋谷、中野が抱えているのと同じような問題であって、必ずしも豊島区固有  
の問題だというようには思えないんですが、いかがですか。

会長： それでは区の方から説明をお願いします。

幹事： ご指摘の一点目の「ファミリー世帯の割合」の減のお話ですが、確かに新  
宿、渋谷、中野という世帯の割合から見ればおっしゃるとおりでございます  
が、同じ部会資料（注：第1回第二部会 平成14年6月18日開催 資料1  
-1参照）で住宅ストックと世帯構成を表したグラフがございます。それぞ  
れ一定の関係があるだろうということで表したものでございますが、ダイレ  
クトには「住宅ストックのバランス」ということを区の課題としております。  
「図 15」を見ていただきますと、小規模な30㎡未満の住戸の割合は豊島  
区では19.7%と一番多いわけです。たしかに、中野、新宿、渋谷といったと  
ころも、それぞれ18.1%、17.9%、16.9%とあるわけですがけれども、その差  
がどの程度かという問題はあるかも知れませんが、豊島区が一番という結果  
になっております。

それから「図-17」の「住宅ストックの現状」というところで、豊島  
区、新宿区、渋谷区等と比べているグラフがございます。ちょうど富士山を  
真中から切ったような形がございますけれども、その「曲線」の傾きが豊島  
区の場合はジェットコースターのように急になっておりまして、30㎡未満の  
住宅が多く「すそが広い」グラフとなっています。これは新宿区と比べまし  
ても、70㎡、50㎡、それから30㎡台ですね、その辺のグラフの「中腹」あ  
たりが豊島区の場合明らかに少ないということでございます。やはり豊島区  
は新宿、渋谷と比べましても、たしかに似たような部分はありますけれども、  
その中でも豊島区は住宅の状況が一番偏っていると言えます。

「図 9」では「国勢調査」で、また別の角度から「世帯数」を見たもの  
がございます。これをご覧いただきますと、平成7年と12年の5年間ですが  
「一般世帯数」、これは総世帯数ですが、約12万3千から13万3千へと約1  
万世帯増加しております。その内訳を見ますと、単独世帯が約6万4千から  
約7万5千へと、1万世帯増えております。一方で「夫婦と子の世帯」が約2  
万5千から2万4千へと1千世帯減っているということもございますので、

単独世帯の伸びがそのまま世帯数の伸びになっているということが言えるのではないかと思います。

委員： わかりました。

会長： 今の点で、ご説明いただきました「図 17」の住宅ストックの状況を表したグラフがありますけれども、さし当たってどのようなバランスがいいのかということはある程度言えるのでしょうか。

幹事： バランスが偏っているということですが、どこまでバランスが回復すればいいのかということについては、豊島区として数字を持っているわけではございません。ただ、先ほど資料のご説明をいたしましたような状況がこの先ずっと解消しそうでない、ですから今後5年間ぐらいは、一定程度狭いものはとにかく少しはご遠慮いただきたいということです。数値目標としてどこまで回復するかということはまだ議論が必要なのところだと思います。

委員： 今の「図 17」のグラフでちょっと気になったのは、これは平成10年の調査ですね。過去にどのような変化があったかということは簡単にいえますか。少なくとも豊島、新宿、渋谷、中野ぐらいのところで、たとえば5年おきに過去にさかのぼると、豊島区がえらく急にこういう状況になってきたのか、それとも昭和何年ぐらいからなってきたのか、相当前からであったのか、わかると良いと思ったのですが。

幹事： 過去の同じような集計ができるかどうか確認させていただきます。もし確認できるようでしたら次回に資料を提出させていただきます。

会長： 他にいかがでしょうか。

委員： 先ほどの委員さんのご意見で、私も一部共感するところがありましたので検討が必要かなと思ったものが、豊島区といってもかなり広いので、地域によってはもしかしたら単身者であっても住んでほしいという地域はないだろうか。例えば池袋駅周辺であるとか、オフィス街とか。そうすると全域で課税するというについては慎重に検討した方がいいかなという意見が一つです。

それから「貧しい者に課税して」というのは、これは既に「単身者をたくさん受け入れている」という前提で「新築時にだけ課税する」という構想になっていますから、その点は当てはまらないだろうと思います。

委員： 今のことと関係してのことなんですけど、資料をまた用意していただいたらと思うんですが、他の区との比較ということであれば、例えば商業地域内、「ベタ商」の地域内ではワンルームマンションがどの程度あって、その1戸あたりの面積はどのぐらいなのか。それから住居系の用途地域の中ではどの程度の割合を占めるのかということですね。それとの関係で例えば新宿区ですとか渋谷区ですとか、商業地域と住居地域との割合がどのようなものなのか、そこを修正すると例えば商業地域の中ではワンルームマンションは比較的多いだろうということはたぶん予想できると思いますけれども、1戸あたりの住宅面積は狭くなるだろうということは予想できると思いますが、そういうこととの相関がわかるような統計があればそれを用意していただくのはいかがでしょうか。

会長： 今の点はどうですか。統計的に集計は可能ですか。

幹事： 同じくここでは即答できませんので、統計にあたってみたいと思います。

会長： ではよろしくお願ひいたします。

私の方からも確認をしたい点は、特に「第二部会」の検討では、言わば「通常の住宅」と「ワンルームマンション」が並存しているという地域の場合に、

問題にされたと思います。というのは、例えば「ごみ出し」や「地域コミュニティのあり方」に関連した問題がしばしば取り上げられたと思うのですが、これは「都市計画」のあり方との関連でそういう問題は整理できないだろうかということです。つまり、単身者の場合は「単身用の住宅を許可して良い」という地域を設けて、そこでワンルームマンションを集中的に建てられるようにするということが可能なかどうか。そうすれば第二部会で出されたような問題というのはかなりの程度解消できる部分もあるのではないかとことです。つまり、そういうことができれば「ごみ出し」や「地域で交流がない」という問題もかなりの程度解消できるということも含んでいるように思いますが、このような方法は今の都市計画法のもとではとれるのかどうかということなのですが、いかがでしょうか。

幹事： 現在の用途地域については12種類ございますが、「住居地域」「商業地域」という決め方になっておりますので、住宅の中身や大きさまで決めるということは都市計画法上できません。ですから、法律によって「住み分け」を進めるということは困難です。

委員： おそらく「地区計画」といったものが可能であれば、もしかしたらそういった「規模規制」も可能だと思うんですが、そもそも地区計画をかけるには「地域内の多数の合意」が必要です。既にこれだけ単身者の比率が高いという現状を踏まえれば、多数の合意を得るということは実務上まず不可能ですから、その選択肢は事実上ないというように考えた方が良くと思います。もう少し補足しますと、本当の住宅街でこれからワンルームが増えそうな地域については住民の合意が取れる可能性がありますけれども、そういう地域についてだけ可能な方法であって、豊島区のように既に地域の多数が単身者になっている地域では無理だということです。

会長： 今の議論は逆に言うと、いわゆる「ワンルームマンションができないような地域」を指定できるのかということにもなると思います。これはいかがでしょうか。

幹事： 今の委員さんからご指摘のあったように「地区計画」という方法で地域を限定してワンルームを規制するということが可能だと思います。ただ、「住民の合意形成」の問題とか、「どれぐらいの規模の地区とするか」ということがありますので、豊島区全体でワンルームを規制しファミリーを誘導して行こうという政策に対する有効性となると問題があると考えています。

会長： 他にこの件に関連して何かご意見はございますか。

委員： 意見というより確認となりますが、資料（注：第2回「第二部会」平成14年9月3日開催 参考資料 参照）の地図の中で、先ほど委員さんからお話がありましたけれども、「商業地域にワンルームマンションができていいのか」ということなんですけれども、実際はこの地図を見ますとちょうど商業地域と住宅系地域の境目に多く建設されているように思います。池袋駅をぐるりと取り囲むような形でワンルームがあります。「第二部会」でもこれは確認したと思いますが、商業地域それ自体というよりは住宅街に近いところに建設される場合が多いように思います。

会長： こういう「要因」というものは区の方で把握しているのでしょうか。つまりワンルームマンションの立地ということについて何らかの分析なり、あるいは見方をもっているかということなのですが、いかがですか。

幹事： 池袋駅周辺というのは、「土地の収益性」や「地価」ということから考えますと、やはり「オフィス」や「店舗」が一番収益が上がるのだらうと思って

おります。例えば池袋駅前のロータリーの前にワンルームマンションを建てることはできないということではないと思いますが、実際に業者が「市場」ということ、「売れるか売れないか」ということを考えたときに、なかなか選択されにくいのかなと思います。池袋の場合には駅から徒歩10分くらいまでですね、先ほど駅周辺と言いましたのは、ただ豊島区内は鉄道駅がたくさんございますので、この地図（注：第2回「第二部会」平成14年9月3日開催 参考資料 参照）の範囲内であれば、池袋駅前と比べればなんですけれども、他の区の住宅地と比べれば十分に利便性がありますし、地価が商業地から離れるにしたがって下がっていくような形がもしモデルとしてあるのであれば、たとえば富士山の頂上が池袋駅だとすれば五合目ぐらいのところで、収益と市場での販売ということや、土地が出るということがあるのかも知れません。その辺が一定のこのような結果になってきているのかなと思います。

事務局： 付け加えさせていただきますと、第二部会の方でも出た議論なんですけれども、豊島区の一つの特殊性としては駅がたくさんありまして、どこからも鉄道駅には7～8分で行けるという立地条件ですので、割と地域にあまねくワンルームマンションが建てられる傾向があるという議論もあったかと思えます。

私どもが心配しますのは、今後、「低層な一戸建ての住宅街」といった地域に例えば300㎡ぐらいの土地が出てきた場合に、それが「収益性」ということでワンルームになっていくということが、将来の地域のコミュニティにとっても大きな危惧として思っているところでございます。

会長： 私は基本的に、「都市計画の手法」といったものが不足しているという面も否定できないと思います。ワンルームマンションは合理性がある部分もありますので、「建ててもいいですよ」という専用の地域を設けるというのでしたら問題はないのではという気がするわけです。それに対してさらに言えば、「高度に土地を利用する」という地域を設けて、その中の一つにワンルームを認めるといった用途のあり方も将来的に考えていかないと、こういう問題については整理がつかないのではないかと思います。ここで仮に税を導入するにしても、それによってうまく住宅ストックのバランスを回復することができるのだろうかということに疑問がないわけではないのです。抜本的な対策というものは何だろうかという部分になると、どうもうまい答えが税で出てくるのだろうかということが引かかる点です。この点について他の委員の方、何かございますか。

委員： たぶん根本的な解決というのは、いま会長がおっしゃったように都市計画法が変わることだろうと思います。しかしそれは事実上選択肢にないので、その中で何ができるかということで理解すれば、この「ワンルームマンション税」ということも方法としてあるかなと考えます。

委員： よくわからないのは、「論点整理」（注：第1回専門委員会 平成15年4月8日開催 資料1-2 参照）の1ページの についてですが、こういう考え方を進めると、これは豊島区だけということではないのですが、「単身者は一体どこに住んだら良いのですか」と聞きたくなるんですね。単身者がどこから出てくるかというか、どういう経緯で単身で住んでいるのかということや、当然考えなければならぬことなんですけれども、「単身者はどこに住んでもいけない」という話にもなるのかなということが気になります。おそらく区の構想にはいわゆる「木造アパート」というか2階建てのアパートに住み

なさいという話なのではという気も一方ではします。そもそも前提として、単身者はどこに住むのかという発想が、この構想の裏にあるのかということが気になります。

会 長： 区の方から何かご意見がありますか。

幹 事： 私どもの考え方の前提としては、豊島区内には単身者用の住宅は十分に足りているという認識でございまして、「住宅ストック」のバランスが崩れているのは、最近特に顕著な問題として「都心回帰」ということがございます。ですからファミリー世帯の方々だって利便性のあるところに住みたいという方々がいらっしゃる。住宅のバランスが崩れてきていて、なおかつ単身用の住宅が相当数ストックとしてあるということを今までのご説明で申し上げてきたところでございます。これから新築される分も少しファミリー用に拡げさせていただきたいということでございまして、単身者を排除する論理ではないということをご理解いただきたいと思えます。

委 員： よろしいですか、私は「論点整理」(注：第1回専門委員会 平成15年4月8日開催 資料1-2 参照)の1ページの に書いてあることはあまり表に出さない方が良くと思います。それは、単身者が基本的に地域社会で「フリーライダー」的といいますか、「ただ乗り者」であるということは一方では正しいですけれども、その一方では地域の中のレストランで食事をしたりお金を落とすわけですから、地域経済にとってはプラスになっているという面があって、そのプラス面とフリーライダー的なマイナス面のどちらに力点を置くかというのは、これはその「地域が抱えている事情」で決まるというように考えられます。豊島区は既に単身者を非常にたくさん受け入れているということはわかっていますので、それ以上に受け入れることについては、やや「フリーライダー」的な部分を抑制しようとしているんだと考えていると理解すれば、決して単身者を粗末にしているのではないと私は理解します。

会 長： この税の前提の問題ということで、「単身者の扱い」とそれに関連した問題となっていますが、他にどなたか、この問題に関連して、あるいは他の問題も含めてご意見がありましたらお願いします。

その前に少し私の方からお聞きしたいのは、先ほど「ワンルームマンションの立地はどうなっているか」というお話がありまして、豊島区内のワンルームの立地状況の一例を示した図面(注：第2回「第二部会」 平成14年9月3日開催 参考資料 参照)があったわけですが、これによると仮にいまファミリー用の住宅やマンションを増やすということになった場合に、やや問題として残るのは「第二部会」でもございましたように、「ごみ出し」であるとか「住民とのコミュニケーション」との関係がでございます。このような問題については一体どのように解決する道があるのだろうか、あるいはどう考えていけばいいのかということは残ると思いますが、この点はどのようにお考えでしょうか。

事務局： 「地域コミュニティ」という部分では、「第二部会」で確か区民代表の委員の方からあったと思いますが、要するに「地域」というのは単身者の方もいらっしゃると思いますが、やはり家族がいたり高齢者の方がいたりという中で、子育て中の同じような子育て中の境遇にある方は子どもを通じてネットワークができあがっていくとか、あるいは高齢者を抱えている場合には介護であるとか、そういったものでネットワークが広がっていくということがあります。地域コミュニティの支え合いというのはそういったところから出てくるのだらうと思えます。ですから、そういった地域コミュニティの中での

世帯の構成が大きく変わってしまうということになると、その辺のところは将来において希薄化していくのではないかと思います。要するに「住宅」というのは生活の基盤を支える部分でございますので、その供給される住宅の形態が偏ってしまうことによって、将来の地域コミュニティのあり方というのが固定化されてしまうということが我々として危惧するところでございます。あらゆる世帯、高齢者、子どもたちが地域の中にいるということが、やはり地域コミュニティが発生するためのいろいろなネットワークづくりのきっかけになるだろうと思います。そのためには、ファミリー世帯がある程度増えていかないとそういったものがどんどん希薄化されていくのではないかと考えております。

会長： 私の質問の意図は、しばしば第二部会での議論の対象となりました「ワンルームの住民」と「地域のその他の住民」との意思疎通あるいは「ごみの問題」その他です。これらがうまくいっていないということがしばしば指摘されたものですから、こういう問題というのは仮に「ファミリーマンション」ができたとしても解決しないのではないかと考えていたわけです。この問題はファミリータイプのマンションが建てば自然に消滅するという問題でもなさそうに思ったものですから、これについては何らかの対応策は取らざるを得ないと思いますが、いかがでしょうか。

幹事： おっしゃる問題は、確かに税では解決しない問題でございます。最近、他の区ではワンルームマンションに対して「住まい方」といいますか、例えば千代田区の場合では建築主に対しては「周辺環境への配慮」、「防音、振動、防臭、プライバシーの保護」、「町会への加入」、「用途転用の防止策を講じる」等の責務と、同時に「入居者」に対しても「こういうことを守ってください」ということで「建物の使用規則を定める」、「禁止事項の遵守」等を定めて、年に1回報告をさせるような制度をつくったりしております。

豊島区についてもこの「ワンルームマンション税」の議論と並行しまして、現在ございます「中高層集合住宅建築指導要綱」をふまえて内容を改正していこうという検討をしておりますので、そういったアプローチもあるのかなと思います。

会長： 私の感想では、今のような一種の「規制」ですけれども、どれだけ実効性があるものかわかりませんが、これはある意味ここで議論している「税」よりは、それが実効性を持つということであれば「ワンルームを抑制する」という政策の一環として十分機能し得る余地があるようにも思います。そのようにはお考えにならないでしょうか。

幹事： 「規制」ではなく「指導」ということでございます。

委員： 直接税金とは関係ないお話ですが、一般に「ごみ出し」や「騒音」の件で、問題となりにくいのは二通りのタイプがあると言われておりまして、一つは大家さんがとりに住んでいるような「アパート」、これは大家さんを通じて注意ができるので比較的問題が少ないわけです。もう一つのタイプというのは30戸とか比較的大規模な「ワンルーム」で、こちらは最近管理が比較的しっかりしているんです。一番問題を起こしていると言われてるのは、「不在地主」による「小戸数ワンルーム」と言われているもので、15戸とか10戸程度で経営者がそこに住んでおらず他地域に住んでいるケースです。よく考えると一番「フリーライダー」をしているんですね。経営者はお金をもらっていますが、実は単身者が住みやすい環境というのは地域の人がつくっているので、それに「ただ乗り」してお金を儲けているということになります。

そういう「不在地主による小規模ワンルーム」というものが実は一番問題であるということです。ここはやはり「税金で」という問題とはちょっと違うと思います。それは何らかの「指導」とか「規制」なのでしょうか。別の方法を考えるということが必要なんだろうと思います。

会 長： 今の点も含めて何かご意見がございましたらお願いします。

委 員： 追加ですが、私が「第二部会」でもともと「3階建てで15戸以上だけに規制する」ということに反対したのがそれなんです。実は30戸ぐらいあって比較的管理がしっかりしているものがむしろ排除されてしまって、今申し上げました戸数が少なくて不在地主による一番問題を起こしている経営をむしろ助長する可能性があるんで、その基準だけはやめた方がいいと主張しました。

会 長： 何かご意見がありましたらお願いします。

委 員： 私なりの整理を申し上げたいと思いますが、まず「ワンルームマンションの建築を法的に規制できるかどうか」というところから入りますと、やはり規制する根拠法令がないというところに落ち着くのだろうと思います。「地区計画」のような手法はあるにしても、これは「第二部会」で議論になりましたように、現実的には実現が不可能に近いわけです。特に豊島区という、既に市街地としてできあがっているところにおいては期待ができないだろうということです。

次に、ワンルームマンションの問題で「第二部会」で議論になった区民代表の委員の方々のご意見というのは、どちらかというやはり「近隣問題」という側面が強かったように思います。これは、ワンルームマンションというものが世の中に登場しだした頃から、「ごみ出しが悪い」「深夜でも騒音が発生する」といった「近隣問題」が中心であって、こういう問題に対して区の立場は「近隣紛争の調整役」という意味合いが強かったと思います。一方、そういう問題に対して区はワンルームマンションに関する「要綱」を定めることによって例えば近隣紛争を招かないような工夫をなさないと、例えば駐輪場やごみ置き場を設けなさいといった「行政指導」という手法をもって極力対処してきて、「第二部会」では業界代表委員の方は、「そのような問題は十分に視野に入れて建築の際に工夫をしている」「対処をしている」というご意見であったわけです。

しかし、この「ワンルームマンション税」の特色というのは、そういった「近隣紛争」ではなくて、それも当然含むでしょうけれども、「住宅ストックのアンバランスが招く人口構成のアンバランス」という、言わば「時間軸」を問題にしているところが強いと思います。それに関して規制的な手法でやることはできない。また調整的な問題でもない。そうすると「税」という手法を用いて誘導していくというような印象を受けるんです。ちょっと脱線した話を申し上げることになってしまいますが、「違法駐輪」に関連して税を賦課するということが検討されていますが、これは目に見えるところが強いと思うんです。また、この「税」として拳がった収入をその対策に投じるということもかなり常識的に推測できるころだと思えますが、この「ワンルームマンション税」に関しては、住宅ストックのアンバランスを是正する目的に税収を使うということがなかなか見えてこないんですね。したがってそれは「課税要件」にも影響なしとしないのだろうと思うんです。そのような捉え方をしております。

会 長： 「ワンルームマンション税」の言わば内容にも関わるような整理をしていただいたわけですが、他にどなたがこの前提となる問題、あるいは他の手段

等の問題で何かご意見がございましたらお願いします。いろいろあると思いますが私の方で一つお伺いしたいのは、千代田区で「住宅付置義務」という、こちら「指導」を実施していると思いますが、豊島区の場合はそのような制度は導入されているのでしょうか。あるいはされていたのでしょうか。

幹事： 「住宅の付置」ということについては現在のところ導入しておりません。

会長： その「付置義務」は政策的にはどのような評価をされているのでしょうか。手段としてはあまり考えなかったということでしょうか。

幹事： 都心部の区が人口の空洞化ということで真剣に悩んでいた時期に取組みまして一定の成果があったというように評価はしております。ただ、豊島区では空洞化というのはあまり目に見えていなかったということがございます。「住宅ストックのバランスをどうするか」ということでの「付置義務」への取組みということは、まだ検討が始まったばかりではないかと思っています。世田谷区などは「ワンルームマンション」に対して、これは「条例」なんですけれども、「努めなければならない」という形なんですけれども、「ファミリー向け住戸の付置」を4月から実施しております。また渋谷区でも平成15年の1月からファミリー向け住戸の付置を一定規模のものについて条例の中で定めております。ですから、そうした取組みが始まったばかりですのでまだ実績を調べておりませんので、次回までにそういった取組みを行っている区について実績等がわかるようでしたら調べておきたいと思っております。

会長： なぜこれをお聞きしたかといいますと、言わば「ファミリータイプの住宅を増やしていきたい、それに伴ってファミリーの居住者人口を増やしていきたい」ということが背後にある「政策目標」になっているわけなんですけれども、その場合に打つ手としていろいろな政策的なものを尽くしていくといいますか、効果があると思われる政策を導入していくということが必要だと思います。片方ではそうした積極的な政策を行うと同時に、他方では規制的な税のような問題を考えていくという形をとらないと、さほど大きな効果は生まれないのではないかと思います。そうだとすると、積極的な政策は補助金等によるということだけではなく、もう少し多様なタイプの政策手法というものを広く導入することを考えた方がいいのではないかと思いますので、質問させていただきました。

他にいかがでしょうか。

委員： そういう意味では、建築基準法第40条に、「地方団体の条例による制限の附加」というものがあります。「地方公共団体は、その地方の気候もしくは風土の特殊性」等によって、「建物の敷地、構造、建築設備に関して必要な制限を附加することができる」という条文があるんです。これは今、23区内では東京都が「特定行政庁」として「東京都建築安全条例」というものを設けておりますが、豊島区が特定行政庁として建築安全条例を定める、要するに限定された「建築主事」を置くのではなくて、制限のない建築主事を置いて豊島区長が特定行政庁として仕事をして、豊島区が条例をつくるという形ならば、「豊島区内にだけ適用される建築安全条例」ということも制定できないこともない、法律上はそのようなことはできないこともないと思います。そうすれば一定の戸数以上の場合には、例えば「ごみ置き場」をきちんとつくるか、「駐輪場」を整備するとか、「道路からどれくらい後退する」といった、「形態制限」も含めて制限をすることは可能だと思います。そういうことをすれば「望ましい建築状況が誘導できる」という意味では、一番それがストレートなことですし、税金を課しても建物がどのように建ち並ぶのかわか

らないといったことや、将来の経済状況等によるというようなことよりも、直接的に政策目標を実現できると思います。ただ現実にはそのような条例を制定して運用できるだけの職員をこれから養成してということが出来るのかどうか、現在の職員でそのようなことができるのかどうかということまでは私はわかりませんが、法律上はできないことではないと思います。例えば東京では「旗竿」といって、「路地状敷地」に接する場合には路地状の長さを何m以内にすることまで40条に基づく「安全条例」で決めてあるんですが、同じように「ワンルームマンションの形態」を想定して建築設備を要求するという条例さえつくっておけば、それ以上建たない。条例をやればルール違反ということですから、「代執行」の対象にまでなるということで、強制的に実現できるということにはなるかと思えます。

会 長： 今の点について、区としてはどのように考えていらっしゃるのでしょうか。建築基準法第40条における手法というのは、今までに何らかの検討されたことがあるのでしょうか

幹 事： 今の委員のご発言は「東京都建築安全条例」ですけれども、これは東京都全域をカバーして施行されているわけですが、確かに手法としては「地域限定の安全条例」は可能なんだと思いますが、別の委員の方からお話があったような「住戸の面積まで規制の対象になるのか」ということまでは私どもで少し引っかかるところです。今まで検討したことはございませんが、構造規模や設備面の規制については可能だろうと思いますが、果たして「住戸規模」まで規制ができるのかということまでは、私どもまだ勉強不足のところもございます。

委 員： 私も今の委員さんがおっしゃったような条例の制定が可能であれば、「規制的な手法」として対処できるのではないかという考えではあるんですが、そのこと自体が私は今の委員さんと違って消極的なんです。条例で制定する際に、その条例は「建築基準法の第40条の授權」に基づくもので、そのときに「ワンルームで生活すること自体が、居住者の生命その他にとって危険」であるならば規制できると思いますが、「住宅ストックのアンバランス」「人口構成が不均衡になる」という観点からは、おそらく建築基準法は対象にしていないであろうと思います。逆に問題点は「用途地域」で「住居専用地域」などいくつか住居用に定めたものがありますが、それは「建築できる」という規定になっておりまして、「一定面積以下のものはつくってはいけない」という規制の仕方にはなっていないものですから、「用途地域規制」の観点から面積の規制はできないのではないかと思います。逆に、例えば「住居地域に事務所用途のものを建てて良いか」ということに関しては、「50㎡以下なら可」といった、原則は禁止だが小規模なものについては例外的に良いというものになっていて、住居が可能となっていてその中の小さなものは不可という仕組みにはなっていないと思います。そうすると、行政指導の根拠となる条例は定められるでしょうけれども、規制の権限を与える条例は私としては消極的に理解しています。したがって、先ほどの話に戻ってしまいますけれども、規制的な手法がとれないので他の方法に寄らざるを得ない、よって「法定外目的税」という手法でもって対処するのが適当であるかという議論になりやすいのではと思います。ただ、これは別の委員がおっしゃることなんですけれども、「税収が期待できなくなるほど規制の結果を招くようになると、税として成り立ち得るのか」ということです。それに対して「豊島区の本音」というのは、「税収が期待できなくなるほどにワンルームマンション

が建築されなくなることが望ましい」ということではなからうかという印象を受けます。

委員： 今までの議論を伺っていて、私が一番理解できない点は「規制」という話が出てくることで、先ほど別の委員が資料（注：第1回専門委員会 平成15年4月8日開催 資料1-2 参照）の「1ページの は表に出さない方が良いでしょう」とおっしゃったんですけれども、要するにこれを出さないと「住宅ストックの全体のアンバランスの是正」という話だけになりますね。住宅ストックのアンバランスの是正といったときに、さし当たり構想している税を課したときにはたぶん一定の影響が出てくるでしょうから、どの程度の影響で「税収があがらなくなる」というところまで考えるのかという幅はありますけれども、相対的に「ファミリー世帯向けの住宅ストック」というものは増えていくのだらうと思います。私がきちんと理解できないのは、資料（注：第1回専門委員会 平成15年4月8日開催 資料1-2 参照）の2ページの3の(1)の「ファミリー世帯を誘導する施策」の中にあります「財源にする」という話なんです。私は、住宅ストックのアンバランスを是正する、具体的には「ファミリー世帯を誘導する住宅政策をとる」という話は、これはワンルームマンションのストックが多いからということに関係なく、このような施策は私は一般の税で行うべきだと思います。「ワンルームマンション税」で行うというのは、これは税として筋が違うと思います。この二つがどうも結びつかなくて、一方で「ワンルームマンションを規制する」という話が今までの議論でも中心だったようですが、規制をして税収が入ってこないほど高い税額にするか、ファミリー住宅を増やす施策に使うのなら一般の税を使うということではないかという気がしますが、どうもよくわからないところですね。

それからもう一つは、住宅ストックの是正を図るのは非常に長期的な話になります。2年、3年の話ではなくて、10年や20年のスパンで考えることだと思います。先ほど、できれば資料をというお話をしたのは、「住宅ストックの是正」という以上、場合によっては15年、20年とかけて目標とすべきことであって、それを「法定外目的税」というような形で行うことが妥当なのかということがもう一つの論点としてあります。

まだきちんと理解していないところが多いものですから、ちょっと感想を述べました。

第二部会長： 今おっしゃられた点は第二部会の方でも、これは会長が言われたことと同じご意見でございます、「論点整理」（注：第1回専門委員会 平成15年4月8日開催 資料1-2 参照）の中で「税」の中身に入ってしまうんですけども、「課税の論拠」を議論したときに会長が言われたことなんですけれども、3ページの に、法定外目的税と言いつつ負担する人と受益を受ける人が反対側にいるという意味で、通常の目的税としての「受益者負担」的なものとは違うのではないかということ、これは気をつけないといけないということで、ここでは書かせていただきました。「通常の目的税とは異なる」という面があることは、確かにそのとおりだと考えております。

それから、「住宅ストックの是正」というところですが、実は最初から問題となっているところでございます、一番最初の部会ときに配られた資料（注：第1回第二部会 平成15年6月18日開催 資料1-1 参照）の1ページの表の右下に、「一般的なワンルームマンションに関する問題」というところがありますが、それが四つに分かれるということです。確かに今まで

に出ております、いわゆる「不在オーナー」の物件の管理の問題、それと「近隣紛争問題」、「商業地にあつて用途規制が守られていないのではないか」等、問題がいろいろあるということはわかっていますが、今回の税ではその上に「住宅ストックのアンバランスの是正」ということがあつて、この論理で税を考えましたという、いわば問題を限定して考えたということから始まっています。特に住民代表の委員の方々は近隣紛争問題を主張されますが、それらの意見は「部会報告」なり、論点には出させていただいております。しかし、話の本筋は住宅ストックの問題ということになっています。

委員： よろしいですか。どうもその辺が私の頭の中でも整理されていないんですけども、もし「住宅ストックの偏りを是正する」という方向に非常にウエイトを置いて物事を考えるとすれば、先ほどから問題になっている「地域社会のあり方」等は非常に重要になってくるわけですから、それは特定財源で行うのではなくて、やはり必要であれば一般財源、具体的には「住民税」で行った方が良くは決まっているんです。ですから、私は「住宅ストックの偏りを是正する」ことに非常にウエイトを置くとすれば、第二部会長のお話を伺つてもこの税構想は成り立たないのではないかという気がします。

会長： 税の根拠自体にも関わる問題ですので、だいぶ難しい点を含んでおります。さらに次回でも議論をしていただきたいのは、「税とはそもそも何なのか」ということです。これまでの税の中心になるものは「財源調達」であつて、それを外れた税ということとはあまり考えられなかったわけです。副次的に「規制」ということはありえるということで、最近では「税による規制」ということもある程度は許容して、それを拡げて考えていこうという方向に動いてはいるわけです。しかし、「規制を中心に税を考えて、税収ということをあまり考えなくていいのか」というと、これはたぶん税の議論からはずれてくるのだと思います。そのことは次回の問題でもあるわけですが、確か第二部会長が「部会報告」の中で引用されていた部分があります。これは「部会報告」（注：第2回全体会 平成15年3月18日開催 資料報告2-2 参照）の7ページ一番下に、財団法人自治総合センターの見解として「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」という前提をおいて、「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」ということになっています。この書き方でいくと前段の部分は、当然の前提だということになっているわけです。その上で「規制」ということも付加してあり得ますよということを行っているように読めます。そうだとすると、単に規制だけで税金を考えるということは想定していないのではという危惧があります。今考えられているこの「ワンルームマンション税」の場合、本来の目的である「住宅ストックバランスの是正」ということから言いますと、「税率」を高くする方が「是正の手法」としては望ましいわけですね。ある意味でラジカルに規制を加えていくという方が、その目的達成上はそれに適合するわけなのですけれども、そうなると税の主たる目的である「財源調達」という部分が消えていくという問題をはらんでいるわけです。そうした観点でいけばこの「ワンルームマンション税」というのは成り立つのであろうかということが、やや疑問があるというか、税本来のあり方との関係で言うと難しい問題を含んでいるように思います。

この問題は次回にさらに深く議論していただくこととして、「規制」という問題との関係で言えば、本当に他に代わるべき手段はないのであろうか、規制の手法は考えられないのかということ、やはり議論として尽くしておく

べきであろうということです。「税」の前に本当にワンルームマンションに対する「規制」と手法はないのかということをお十分にしておかないと、いきなり税の問題に入ってもやはりその部分の議論が不足しているということで、ますます問題にされる余地が出てくる可能性があるのではないかと思います。この点はいかがでしょう。

委員： ちょっとよろしいでしょうか。「規制」というところに焦点を絞るとしたときに、先ほど委員の方から、「論点整理」(注：第1回専門委員会 平成15年4月8日開催 資料1-2 参照)の1ページの2の はあまり出さない方がよいということをおっしゃったと思いますが、もしこれを出さないとすると、「規制する理由」というものはどういうところに求めるんですか。「住宅ストックの是正」というのはネガティブなものですよね。

会長： 言わば「規制」というのは極めて強力な手段です。一方、誘導的な「インセンティブ効果」を考えながらそういう方向に動くように持っていくというのが、一番ソフトな政策的な手法だと思います。そうだとすると、やり方は双方をミックスした方法が政策的な整合性ということからは望ましいわけです。その観点からは「ワンルームマンション」の規制と「ファミリータイプのマンション」の建設促進といえますか、そういった手法が本当に考えられないのだろうか、税に代わる手法というのは本当に存在しないのかという点をきちんと議論を尽くすことが重要ではないかと思いますが、この点についてはいかがでしょう。

委員： そのような意味では、例えば国が今何をやっているかということ、「容積率」であるとか、「斜線制限」等で「形態制限」をしている。ただし、「総合設計制度」といって住宅を付置すれば斜線制限も容積率も緩和して大きなものを建ててもいいと、それで経済ベースに乗せようということを法律の中でやっています。それをすることによって例えば政策経費は一銭もかからずただでできるわけです。港区や千代田区、中央区などに住宅が多く建っていますけれども、そのかなりの部分を「総合設計制度」で建っているということもあるわけです。もちろんその他に「付置義務」で事務所を建てる時は必ずファミリー住宅を建ててほしいという指導要綱をつくる等の努力をすることによって増えている部分もありますけれども、要するに一定の規制を緩和するというインセンティブを与えてその利益誘導をする、そういうことによって住宅を増やすということですね。例えば豊島区の場合で言えば、規制をもっと強くしておく。先ほどの「安全条例」のようなところで一般的に規制を強くしておいて、その上で「こういう条件があれば緩和する」という手法が取れば、一銭もお金がかからずに望ましい方向に利益誘導ができるということがあり得るわけですね。例えば、「15戸以上のマンションについては、30㎡以上のごみ置き場と駐輪場をつくる」という義務を課しておいて、ファミリー世帯の場合は自分たちで処理するであろうから、ごみ置き場はもっと小さくてもいいというような「形態緩和」する、ないしは「総合設計制度」をもっと柔軟に利用させることによって容積や斜線を緩和して、まあ斜線を緩和して住宅地域に建てるそれは問題が起きるのかも知れませんが、慎重な政策判断が必要ですし、手法も必要でしょうけれども、要するに「税」とは違ったことによって本来の目的を達するもの、例えば「住宅ストックのアンバランスを是正しよう」ということでしたら、むしろそういう手法が直接的であろうと思うわけです。それを行うときに障害となるのは何だろうと思うと、要するに今までの制度の延長線上にはない、新たに豊島区が条例を制定

するという決意を示すということが成り立つのではないかと思います。

委員： 「規制」という方法もワンルームを抑制するだけであれば十分ある手段だと思いますが、基本的に「規制と税」は全く目的が違ふと思います。何が違うかということ、これは民間事業者から見ればわかりますけれども、税というものは「民間の工夫が可能な形式」なんです。その税を払えば何らかの対処をする可能性がある。しかし「規制」というのは民間から見れば工夫の余地がないという違いがあります。確かにこの税は、「ワンルームマンション」からあがったものをファミリーにと、ちょっと「ずれ」がありますけれども、これはまた別の解釈をすると、新たな「土地利用」を考えた場合に「市場の均衡点をずらす」という性格の税だと思うんです。例えば、ある土地に1戸あたり50万円を払ってワンルームマンションを建てようとするか、それとも何らかの補助を受けてファミリーマンションをつくらうとするか、あるいは駐車場のままほうっておくか、そうした三つの選択があったときには、「なるべく補助を受けつつファミリーをつくってほしい」と誘導している税だと思うんです。そのファミリーに対して何もしなければ建つかということ、豊島区はやはり家賃が非常に高くなってしまふので、何らかの補助、財源が必要だということがあるので、それがワンルームに税金をかけるということと、ファミリーに補助をするということとリンクさせたのだらうと私は思うんです。ですから「市場の均衡点を変える税」という位置付けだと思います。あとは最初に言いましたけれど、私は規制という手段があってもいいけれども、今回は民間の工夫を生かす方式ということもやってほしいなと思います。

会長： だいぶ税金の話に移ってきていますが、前半の部分で特に出したいという意見がございましたらお願いします。

委員： 別の委員のおっしゃった、「本来は一般的な財源で事業を行うべきだ」というご意見には私も同感です。それが現在豊島区ではできない、つまり今まではファミリーマンションを呼び込もうという場合に、「家賃補助」という手法を使ってきたと思うんですね。中央区などでもそうだったと思うんです。ところが財政難で一般財源が硬直化していますと、ファミリーマンションの住民を招くためにその財源が用意できない。そこで、この「法定外目的税」でワンルームマンション問題の解決に活路を見出そうとしているのではないだらうかと思います。工夫としては「法定外目的税」ということを手法にして考えているでしょうけれども、本音というのは先ほど申し上げましたようなところであるのではと思います。「住宅ストックの現状」ということで、先ほど区の方から「富士山のような」という形態でご説明がありました。資料(注：第1回第二部会 平成14年6月18日開催 資料1-1参照)の「図17」に「住戸規模別の住宅ストック」が表示されていますが、私が個人的に関心があるのは、豊島区と対比して特徴的なのは港区の形状なんです。もしわかれば調査いただきたいのですが、なぜ港区は中が膨らんでいる(ファミリー向け住宅ストックが多い)形態になってきているのかということなんです。また、それに準じたものとして江東区、江戸川区とあるわけですね。どうしてこうなっているのか、その原因は何なのかということところが、豊島区は「法定外目的税」でうまく対処していけるのか、ということにも関係するのではないかと思います。

会長： 今おっしゃった点は、もしお調べになるとしたら比較的豊島区と同じように、例えば交通の便がどうか、そういう条件を考えて見ていただく、あるいは「政策手法」ということと関係しているのかどうか、「法定外税」と

しての「ワンルームマンション税」というものは本当に政策手法として考えることができるのか等とかなり関係がありそうにも思いますので、時間がかかるかも知れませんが、全部やる必要はないと思いますが、豊島区と条件が似ているところをピックアップしていただけるとよしいかも知れません。

委員： 先ほどの委員さんの意見で「市場の均衡」というお話がございましたので、私も一点だけ今聞いておいた方がいいだろうと思いましたが、お願いしたいのですが、本日いただいた「資料5-2」の2枚目にマンションの分布を落とした表がございます。例えば私が300㎡の土地を（豊島区内に）持っていて、かつ、土地を別に郊外に獲得したので私が（豊島区内に）ワンルームを建ててそれを分譲なり賃貸に出すケースもあり得るわけなんですけれども、自分で経営するのが面倒なのでその300㎡の土地を不動産会社に売ってしまう、あるいは今まで600㎡なり1,000㎡なりの土地に住んでいたけれども相続で分割されて建替えて住む人もいます。端的にお聞きしますがマンションを建てている人たちは、全体的に「建築主」というのはどういった人たちなんでしょうか。圧倒的に不動産会社と考えてよろしいのでしょうか。

幹事： 分譲と賃貸で違ってくるのだらうと思います。分譲マンションの場合は売れてしまえば良いわけですから、土地を第三者から購入したディベロッパーが多いかと思えます。逆にもし委員が300㎡程度の土地をお持ちで、さらに郊外にも土地をお持ちの場合は、「土地の有効活用」を考えた場合にはどうかということになりますと、「空室リスク」の問題や、ファミリーの場合ですと同じ300㎡の中で500㎡のものが建つ場合には、部屋が限られますから少なくなります。そうなれば一室空いただけでも収益は下がります。小さく分割していればリスクが分散できるという面があります。またファミリーの場合には一度そこに住めば長期に住んでくださる可能性があります。単身者であれば2年に一度ぐらいで引っ越してしまうと回転がいいですから、礼金や収益もそれだけ上がりますし、今の「借地借家法」ですと一回貸してしまえばなかなか出て行ってくれというようなことも、定期借地権ができましたけれども、家主にとってなかなかできないような法律でございましたので、そういうことからいっても日本の社会自体が「単身者に貸すことが収益が高い」といった構造をつくってきたという面はあるかと思えます。やはり収益だけ考えれば単身者向けのものをつくった方が収益は高くあがるんだろうと思います。本当に長期に安定というかどうかはわかりませんが、一般的にそういう理解がされているかなと思います。

委員： 不在地主の割合といったものはわかるんですか。

幹事： 分譲型のワンルームマンションについては調べて第二部会にも資料として出しましたが、分譲型以外の、そもそも純粋な賃貸というものはわかりません。

委員： 賃貸というのは建物全体がそうなんですか。一人の人間が所有していて各部屋を賃貸にするという形なんですか。

幹事： そういう形式でございます。また、「投資型ワンルームマンション」と言われるものの場合は「区分所有者」がそれぞれ別に賃貸に出していて、それを一括してサブリースしているということです。

委員： 例えば15戸のワンルームマンションのうち私が10部屋所有していて、私は板橋なり練馬なりに住んでいるような場合はどうなるんですか。

幹事： 建築主が当初から分譲目的で建てたものなら「分譲マンション」に区分さ

れます。先生がおつくりになった建物がもともと分譲タイプのものなら分譲にカウントされるということです。ただ、実態として賃貸に出されているということです。この集計(資料5-2)とは違います。この表は「着工」を集計しておりますので、新規供給時にどうであるかということでございます。

委員：今の点に関してなんですけれども、「第二部会」でこういう議論があったと記憶しています。「分譲型」と「賃貸型」で、分譲の場合は建築主と所有者が異なってくる。一方賃貸の場合は建築主がそのまま所有者として賃貸に回すということです。「法定外目的税」を課したときに、「誰に税を課すのか」ということで、分譲型の場合はそれが「区分所有者」に転嫁されるかどうか、という議論があったように記憶しています。

会長：今の点はよろしいですか。先ほどの説明で「空き室のリスク」の問題ができましたが、これはいろいろな要因をもっていますので考える必要があると思います。日本の場合は「敷金」「礼金」というものも非常に高いですから、つまりハードルが高いわけです。これがないと、いわゆるファミリータイプに独身者が二人で「シェア」で借りるとか、そういったことが可能になるわけです。そういう意味では日本の「建物賃貸業」の慣行自体がバリアを非常に高くして、ファミリータイプには独身者はよほど資金的な余裕がない限りは入れないという、ハードルを設けているようなところがあるのではないのでしょうか。それがなければ、おそらく独身者がシェアで利用するという形態が増える可能性もあると思います。そうすると、これは議論が前に戻ってしまいますが、ファミリータイプは必ずファミリーが住むということも崩れてくる可能性が十分あり得るのではないかと思います。ですから、今のシステムを前提にすると、独身者はファミリータイプに入りづらいという制度になっていると。しかし、一部地域は既にあると思いますが、場合によっては「保証金」だけということでもいいなら借りられるということになると、ずいぶん事態は変わってくると思います。そういう意味で「リスク」という問題は、ファミリーだからリスクがあるとは、必ずしもそうでない制度が徐々に浸透すれば違ってくるのではという気がします。

もう時間がだいぶ過ぎてしまいましたが、最後に述べておきたいことがございましたらおねがいします。

よろしいでしょうか。それでは本日はこれで終了いたします。どうも長時間ありがとうございました。

<p>会 議 の 結 果</p>	<ul style="list-style-type: none"> <li>・ 今回は、第1回専門委員会で出された「論点整理」にもとづき、各委員がフリーに意見を述べ合う形で終了した。次回は「税」自体のあり方を踏まえて引き続き議論を行う予定である。</li> </ul> <p>&lt;委員の欠席&gt; 岩田規久男、山川 仁</p> <p>&lt;次回日程&gt; 第6回専門委員会 平成15年6月24日(火) (詳細は別途)</p>
<p>提出された資料等</p>	<p>資料5 - 1 ; 1 . 23区における土地の状況 2 . 23区の都民住宅敷地面積別の団地数 3 . 23区における(財)首都圏不燃建築公社の賃貸住宅建設事業実績</p> <p>資料5 - 2 ; 豊島区における共同住宅の新規着工状況 (平成11~13年度)</p> <p>資料5 - 3 ; 固定資産税・都市計画税のシュミレーション</p>
<p>そ の 他</p>	