

会 議 録

附属機関又は 会議体の名称		第2回 豊島区税制度調査検討会議
事務局（担当課）		区民部税務課
開催日時		令和5年6月9日（金）18時00分～19時52分
開催場所		豊島区役所本庁舎9階 第二委員会室
議 題		（1）ファミリー住戸附置義務規定について （2）ワンルームマンション税についての補足 （3）その他
公開の 可否	会 議	☒ 公開 ☐ 非公開 ☐ 一部非公開 傍聴人数 0人 非公開・一部非公開の場合は、その理由
	会議録	☒ 公開 ☐ 非公開 ☐ 一部非公開 非公開・一部非公開の場合は、その理由
出席者	委 員	＜学識経験者＞ 池上岳彦、沼尾波子、関聡介（敬称略） ＜区職員＞ 副区長、政策経営部長、区民部長、都市整備部長、建築担当部長
	幹 事	財政課長、税務課長、収納推進担当課長、地域まちづくり課長、住宅課長（マンション担当課長兼務）、建築課長
	事務局	税務課長、税務課職員3名
配布資料		資料2－1 ファミリー住戸附置義務規定等について 資料2－2 税施行前後の建築状況の比較 資料2－3 30㎡以上50㎡未満住戸の建築状況（5㎡刻み） 参考2－1 住宅総数・空き家数・空き家率の推移（豊島区） 参考2－2 単身世帯の年齢別構成（豊島区）

審 議 経 過

会長：	(18 時 00 分開会) それでは定刻になりましたので、ただいまから第 2 回豊島区税制度調査検討会議を開会します。前回は税の概要の他、建築状況の推移、住宅ストックの動向について説明と質疑をいただきました。本日は第 2 回として、「ファミリー住戸附置義務規定について」、「ワンルームマンション税についての補足」、最後に「その他」という流れで進めてまいります。 議論に入る前に一言だけ私から発言させていただきたいと思います。昨日「高野前区長を偲ぶ会」がございまして、私も出席いたしました。高野前区長の業績・功績を拝見しながら、私はこの税の検討について既に 21 年間お付き合いをさせていただいております、その間のことをいろいろ考えておりました。実際に高野前区長はいろいろなことを成し遂げられました。目に見える功績としては、例えばこの区役所の移転・新築もございまして、その跡地の開発、あるいは西口のグローバルリングであるとか、あるいはいろいろな祭り、あるいは IKEBUS を走らせるとか、いろいろなことをまとめられたわけです。もちろんそれは素晴らしいことだと思います。ただ、それと同時に目に見えないものとしての制度と言いますか、区民の方々の生活を支えるためのルールを作って運営していくことがまさに区の職員の皆さんのお仕事ということになります。そういったものとしてこの狭小住戸集合住宅税を作って運営してこられた。それについても独自の感性と創意工夫を非常に好まれ、そうした新しいやり方をどんどん取り入れるという形でやってこられた方だなということを、昨日感じたところでございます。ただ、この税についても 5 年ごとに見直しをしているということは、前区長も御存知だったとおり、ルールというのは作ったらそれでおしまいというわけにはいかない。住宅の状況が変わればルールも変えていかなければいけない。1 回作ったルールですけれども、それが有効に働いているうちはそれでいいわけですが、それが現実にならなくなってきたら適切に見直しをしていく必要があるのだと思います。そういうものとして今回の調査検討会議も取り組んでいるということをお昨日考えておりました。そういう観点からもぜひ皆さんに御協力いただいて議論を進めていければ、高野前区長の遺志を継いで豊島区のためにより役立っていくことになるのではと思います。そうした点で是非御協力をお願いします。前回は申し上げましたけれども改めて感じたところでございますので申し上げさせていただきました。 それでは本日の議題に入っていきたいと思います。まず事務局から説明を受けて、それに関して委員の御意見をいただきます。議題の 1 番目は「ファミリー住戸附置義務規定について」です。事務局から説明をお願いします。 事務局： 御説明に入ります前に、本日出席の委員でございすけれども、A 委員から御欠席の御連絡をいただいております。 それではまず、本日お配りの資料の御確認をさせていただきたいと存じます。かなりの分量がございますので、1 つずつ御説明をいたします。まず席上に資料が 3 つあるかと存じます。右上に「資料 2-〇」と書かれた資料の束と、「机
------------	--

a 幹事：	上配付資料２－〇」と書かれた資料の束、そして「参考資料２－〇」と書かれた資料の束の３つがあると存じます。このうち「資料」と「机上配付資料」の違いですが、机上配付資料には公表していないデータが含まれておりますので、この場だけの資料とさせていただきたいという趣旨です。なお、資料番号に全て２－〇と書かれている、この「２」ですが、第２回の資料であることを示しております。これらの資料につきまして、まず、議題の１つ目では、資料２－１と机上配付資料２－１、こちらを用いて御説明していきたいと存じます。また、議題の２つ目では、資料２－２、机上配付資料２－２の①と②、さらに資料２－３と机上配付資料２－３、こちらを用いて説明したいと存じます。最後に、その他として前回御質問いただいたものについて、補足資料として、参考２－１、参考２－２を御用意してございます。 それでは、資料２－１につきまして a 幹事から御説明をさせていただきます。 議事の１つ目、ファミリー住戸附置義務規定について御説明いたします。資料２－１をお取り出してください。まず、前回、御質問のございました住宅マスタープランについて御説明いたしまして、次に、今回のテーマ、ファミリー住戸の附置義務規定の導入についての順で御説明いたします。まず１－１、住宅マスタープランの基本理念、基本目標です。１ページ目をお開きください。前回、本区の住宅施策全般の方向性について御質問いただきましたので、住宅マスタープランの施策の体系をお示ししてございます。住宅マスタープランをそのまま掲載していますが、１番左のところ、基本理念として、「安全・安心に自分らしく暮らせる魅力あるまち・としま」を掲げております。今後のまちづくりとしては、１人１人がライフステージに応じて適切な住宅を選択し、入居しやすい環境の構築を行う、自分らしく暮らせる住まいづくりが必要ということで、１番上のオレンジ色の部分の基本目標１「住み慣れた地域で暮らし続けられる住まいづくり」では、子育て世帯や高齢者でお困りの方などへの居住の安定確保などに取り組んでいるものです。中段の青色で示しております基本目標２「良質で長く住み継がれる住宅ストックの形成」では、良質な民間住宅の形成誘導や、分譲マンションの長寿命化支援、また、空き家の総合対策に取り組んでいるもので、この後御説明させていただきますファミリー附置やワンルームマンション税は、この基本目標２の取り組みの１つに位置づけられております。続いて１番下の緑色、基本目標３「愛着と誇りが持てる住宅・住環境の創出」では、災害に強い住まいづくりの推進や、ユニバーサルデザインの普及啓発などによる、魅力ある住環境の形成などに取り組むものです。この３つの基本目標が柱となりまして、基本理念の実現を目指しているところです。以上が住宅政策全般の方向性です。次に、今回の議題に関連します基本目標２について御説明させていただきます。２ページをお開きください。住宅マスタープランの基本目標２では、良質で長く住み継がれる住宅ストックの形成を目指しており、多様なライフスタイルに合わせ、様々な住宅ストックを形成することで、豊島区に長く住み続けられると考えております。特に真ん中（２）狭小住戸・敷地の発生抑制と記しております赤線の部分、狭小住戸集合住宅税により、狭小な住戸から構成される共同住宅の建設を抑制し、住宅ストックバランスの回復を図るとしておりまして、１ページ進みまして３ページ目の下段、赤四角で
--------------	--

囲んで示しておりますように、いわゆる狭小住戸集合住宅税条例では、専用面積30㎡未満としておりますが、これを抑制して、1人世帯の最低居住面積25㎡から、2人で住むことができる30㎡以上の住宅に誘導するという一方で、単身世帯のライフスタイルの変化に対応する、住宅施策の一翼を担っております。4ページ目をお開きください。こちら、住宅マスタープランの成果指標として、4人世帯の最低居住面積である50㎡以上の住宅ストックの割合を向上させ、狭小住宅の抑制に加えて、様々なライフスタイルに対応する住まい方に対応することを目指しております。5ページ目をお開きください。前回、今年度は住宅マスタープランの改定を行う旨を御説明しましたが、その具体的なスケジュール案です。住宅対策審議会を5回開催予定で、その中で、本日1回目を開催いたしまして、この改定スケジュール案と、マスタープランの元データとなります住宅白書の改定の方針ということで、具体的にこういったところを改定するかを住宅対策審議会の委員の皆様にお示しをしています。その内容について専門部会を開きまして、具体的にどういう改定をするのかを見て、第2回の住宅対策審議会では白書の案、それからマスタープランの改定の骨子もお諮りし、10月頃にマスタープランの素案を住宅対策審議会に諮り、11月にパブリックコメントを実施、1月にマスタープランの改定案、3月に答申という形でマスタープランができるというスケジュールです。ここまでが住宅マスタープランについての御説明でございます。

6ページ目をお開きください。ファミリー住戸の附置義務規定の導入についての御説明です。まず区内の状況について御説明いたします。直近の住宅ストックの割合ですが、上段左側のグラフです。平成25年の住宅土地統計調査における50㎡以上の住宅ストックの割合を赤の四角で囲っております。このときが46%で、右側の平成30年においては42.4%と、割合が下がっています。下段のグラフが、そのうちの共同住宅のみを抜粋したものでして、同じく左側の平成25年における50㎡以上の割合が35.7%であるところが、平成30年では33.4%と、こちらも下がっている状況です。続きまして7ページをお開きください。住宅ストックバランスの23区比較です。共同住宅のみの比較です。上の図が50㎡以上の住宅ストックの割合を23区で比較したもので、豊島区は3番目に少ない状況となっております。対して、下段の図ですが、30㎡未満の共同住宅の住宅ストックの割合を23区で比較したもので、今度は豊島区が23区で2番目に割合が高いという結果になっております。そうしたことから、30㎡未満の住宅を抑制するという観点からも、引き続きワンルームマンション税が抑制手段として必要であると考えております。一方、住宅マスタープラン基本理念にもありますが、長く住み続けるためには、多様なライフスタイルに合わせ、多様な住宅ストックを形成することが必要でありまして、世帯人数が増加しても最低居住面積以上の住宅が確保できることが前提となってまいります。そのため、50㎡以上の住宅ストックバランスの改善を図りまして、良質で長く住み継がれる住宅ストックの形成を目指す必要があります。8ページ目をお開きください。このような背景から、令和3年度より、住宅対策審議会では、ファミリータイプの住戸を増やすための具体的な規制案について検討を行ってまいりました。こちらの資料は、今年の3月に開催した

住宅対策審議会でお示しした資料です。住宅対策審議会では、ファミリー附置をどのように課していくかをテーマに議論を行いまして、9ページにお示ししております4番の検討経過のように、令和3年度から合計で8回議論を重ね、令和5年3月27日に方向性を決めたところでございます。再び8ページに戻りまして、3番、ファミリー附置の導入意義というところで、区の基本計画にも、「子育てファミリー世帯の定住が進み、高齢者等の居住の安定が図られ、住み慣れた地域で暮らし続けられるまち」を掲げていること、さらに本区はSDGs未来都市や自治体モデル事業にも選出されておりました、住み続けられるまちづくりを目標として挙げていること、そして、50㎡以上の住宅ストックバランスの割合が下がっていることなどから、50㎡以上の住宅ストックバランスを改善して、子育て世帯をはじめ、様々な世帯が生活しやすい多様性社会に応じた住宅の供給誘導を行い、定住化を図るということを導入の意義として、同意いただいたところでございます。3月10日の住宅対策審議会では、具体的なファミリー附置の内容、数式について皆様から同意を得たところです。詳細ですが、まず附置面積を50㎡としております。これは4人世帯の最低居住面積と同じで、イメージとしては、机上配付資料2-1の下段の左の図が43.09㎡、2LDKの間取りですが、この面積で4人では些か手狭かと存じます。対して、右側、これも2LDKですが、53.69㎡になりますと、5.5畳と5畳という部屋を確保することが出来まして、4人で居住可能というところから、50㎡は必要だろうという議論でした。先ほどの10ページに戻りまして、対象規模です。3階建て以上かつ30戸以上としております。箇条書きの2つ目、15戸以上より30戸以上のほうが良いと考えているところについて、これは地区計画ですが、173号線沿いの地区計画が29㎡未満の住宅は30戸未満までということになっておりますので、その地区計画と齟齬が生じないように30戸以上としております。また、商業地域以外の地域で建てられているマンションのうち、大体100坪から200坪の範囲に建てられているマンションに建築される戸数を均すと36戸でしたので、これも30戸以上が相応しいという判断をした理由の1つです。続きまして、附置の割合です。こういった規制をかけると、民業圧迫となるのではないかという懸念もありますので、まずは附置の割合を2割から始めて、社会情勢の変化等に伴い、今後変更する可能性もあるというところです。具体的な数式は、いささか複雑に見えますが、 $1 + (\text{総戸数} - 29) \times 2 / 10$ です。具体的にどのくらいファミリータイプの部屋ができるのか、13ページをお開きください。23区のまとめですが、13ページの下段のほうに豊島区がでございます。総戸数に対するファミリー戸数ということで、総戸数が20戸の場合、30戸の場合、50戸の場合、100戸の場合と、こういうマンションが出来たときに、何戸の附置が必要になるかを試算したものです。例えば総戸数30戸のマンションが出来たときでは2戸、50戸の場合ですと6戸、100戸の場合ですと16戸と、おおむねこういった戸数のファミリー附置が発生するという試算結果です。再び10ページに戻りまして、免除措置です。商業地域は除くとしておりました、お手元に配付しました都市計画図を見ていただけますでしょうか。豊島区全体の都市計画図で、この濃いピンク色でお示ししているところが商業地域です。

b 幹事	商業地域は、こういったファミリー附置の規制をかけずとも、自然とファミリータイプの住戸が現在も出来ているという観点から、この部分は、規制を外してもいいのではないかとということと、加えて、こういった商業地域では駅前も含まれますので、そこにまでファミリーを誘導するのかといった御意見や、あるいは区内全域を対象にすると民業圧迫につながるのではないかと、あるいはマンション紛争の観点もあります。ワンルームマンションをつくるときに、紛争というものがごくまれに起こりますが、そういったところは商業地域以外で発生をしているという状況等を総合的に判断し、商業地域はファミリー附置の対象範囲から除外しております。名称は「としまファミリー住戸」。実施方法は、現在、要綱で考えております。次の11ページをお開きください。ほかの区のファミリー附置について、定義となる住戸の面積、12ページがその詳細を示しております。この地図で見ますと、中央区など都心部に行けば行くほど、ファミリー附置の面積が40㎡と、比較的小さい面積で附置をしていることが分かります。一方、豊島区よりも郊外の板橋区、練馬区、北区では55㎡と、現在、私たちが考えている面積よりも広い面積でファミリー附置義務を行っている状況です。23区のうち、ほぼ全ての区が、こういったファミリー附置義務又は類似の制度を行っております。豊島区はこれから要綱化するというような状況です。12ページ、13ページは、他区の数式で、豊島区が今回実施するような緩やかに規制をかけていくところや、もっとかなり強くかけているところなど、様々です。 続きまして私から、前回御質問をいただきました地区計画による規制について御説明をいたします。資料の14ページを御覧ください。地区計画というのは都市計画の手法、制度の1つでして、地域に合ったルールを、いわばオーダーメイドのような形で地域ごとに定めていくものです。先ほど御覧いただいた都市計画図が、国全体の共通ルールとして、用途地域などの建築ルールを定めているのに対して、地区計画は地域ごとのルールを定めます。共同住宅に係る地区計画の定められたところが豊島区においては2か所ございます。面積割合で言いますと、豊島区全体の1.2%という非常に僅かなエリアでございますが、1つ目が、補助173号線周辺地区の地区計画です。狭小住戸を規制することを目的としまして、29㎡未満の住戸をつくる場合、それを29戸までとするような建築制限です。こちらの地区計画が定められた背景は、括弧書きにあるとおり、補助173号線の都市計画道路の整備の進捗に伴い、周辺の町並みの変化が予測される時期を捉えて、地区計画の中で建築のルールを決定していったものです。その中で、池袋駅に近くワンルームマンションの需要が見込まれるところですので、地元の提案によって建築の制限を地区計画の中に定めたものです。2つ目が、高松二丁目桐葉通り地区の地区計画です。第1種中高層住居専用地域という住居系の用途地域ですが、こちらの一部エリアにかけられた地区計画です。こちらは、29㎡未満の住戸を13戸以上つくることを不可としており、12戸以下までに制限するものです。こちらの地区計画が定められた背景としては、中高層住居専用地域でしたので、都市計画の中でも、敷地の広さが一定程度あればマンションが建てられるというエリアでしたが、従前の町並みが戸建ての住宅を中心としたエリアだったということもあり、マ
------	--

	ンション計画が持ち上がったことに地域の方が非常に危機感を覚えまして、そのマンション自体はもう建築を終えておりますが、今後同じようなマンションに対して、町並みを壊すようなことのないようにということで地元の方の機運が高まり、地区計画の規制に結びついたというものです。続きまして15ページを御覧ください。こちら近隣区の地区計画の指定状況です。新宿区や文京区等、区内の一部地域数%の面積にあたりますけれども、共同住宅の住戸を規制する地区計画の制限がございます。豊島区と同じように括弧の中に、狭小住戸規制型、ファミリー住戸誘導型と記載しておりまして、地区計画の内容ごとに何を目的として共同住宅の面積を制限しているのかを書いております。先ほどの豊島区の2つの地区計画と同様に、狭小住戸そのものを規制するパターンのもので、それから、ファミリー世帯の居住の推進という観点から、ファミリー住戸を誘導するということを目的として地区計画に定めているもの、2パターンございます。いずれにしても、区全域の面積に対して数%程度という僅かな面積の指定といった状況になっております。続きまして16ページをお開きください。ファミリー附置、これは実際のところは、まだ附置義務を要綱化していくという段階ですが、仮に平成21年度から実施していた場合の試算です。表頭の1番右に、「増減」と、白抜きで書かれているところの下に「～30㎡未満」、「30～50」「50㎡～」という形で、実際に中高層集合住宅建築の届出が出た建物を対象にして、ファミリー附置があった場合に各住戸が何戸増える、減るかを試算しているものでして、表の1番左下に白抜きで「年平均」がございまして。平成21年度から実施していた場合、30㎡未満が年平均で53戸減る。その一方、50㎡以上の住戸が年平均で39戸増える試算となっております、これはワンルームマンション税の税収に換算しますと、2,650万円が減るという試算結果です。今まで、本税は概ね4億円、5億円、そのくらいの推移ですので、影響は5%から10%、あるいは、そこまでいかないぐらいの範囲と捉えております。説明は以上でございまして。
会長：	ただいまファミリー住戸附置義務規定について説明をいただきました。これについて委員の皆様から何か御質問・御意見がございましたらお願いします。
B 委員：	詳細な御説明ありがとうございました。まず、確認をさせていただきたいのですが、5年前の検討のときにも、豊島区はこのワンルームマンション税があるということで、こういったファミリー住戸の附置義務を導入していませんでした。当時むしろこのように規制をかけるほうが住宅政策としての効果は大きいのではないかということを当時発言した記憶があるのですが、今回このファミリー住戸に関してこのように規制をかけていくと決められて、ファミリー住戸は規制で、狭小住戸は税とされたのはどういうお考えからなのか、もう少し御説明いただくことは出来ますか。
a 幹事：	住宅土地統計調査の結果は、当時で言いますと平成25年のものが最新になっているかなと思います。その平成25年と比較するものが平成20年の住宅土地統計調査ですが、当時50㎡以上の住宅が若干増えていたと記憶しております。一方で今、平成30年のデータが出ておりまして、この50㎡以上のストックバランスは少し減ってきているというような背景もございまして。

B 委員：	ありがとうございます。今資料２－１の６ページを御説明してくださっていると思うのですが、これだけを見ますと、つまり３０㎡未満のところのマンション数が平成３０年度は増えていて、そのこともこの５０㎡以上の住宅ストック割合の減少というところに影響しているのだと思いますが、そうだとすると、見方としては、こういう形でファミリー住戸附置義務を入れるという方法もありますが、狭小住戸集合住宅税自体の効果が効いていないので、むしろ税率を上げていくとか、そちらのほうを効かせることによって狭小住戸の増加を抑制して、相対的にファミリー住戸の割合を上げるという考え方もありうるのではないかなとも思います。その辺りも含めて、５０㎡以上のマンションの住戸の数自体は微増になっていると思うのですが、そこはどう判断をされたのですか。
a 幹事：	ワンルームマンション税のほうは、３０㎡未満の住戸を一定以上作ると税がかかるということで、後ほどまた説明いたしますが、数字としては税の対象になっている３０㎡未満の戸数は抑えられております。対しまして３０㎡から５０㎡の、第１回の税制度調査検討会議でもありました税の対象外になる部分、３０㎡強と言いますか、そのくらいの面積の住戸が増えているということで、ワンルームマンション税のほうはそういった３０㎡より少し大きい面積の住戸に誘導は出来ていると捉えております。一方でそれよりも大きい、例えばワンルームマンション税があるからといって５０㎡以上の住戸が増えるということはありません、やはりデベロッパーのほうも戸数を増やして利益を出したいというところがあるようで、そこはワンルームマンション税と住み分ける別のものが必要だということも踏まえて今回ファミリー附置という検討を進めてまいりました。
会長：	今の御説明の確認ですが、いわゆる５０㎡以上のファミリータイプマンションについては、比率を上げるというよりも絶対数を増やしたいということですね。
a 幹事：	比率を上げるのは既存の住宅ストックが相当数ありますので、時間がかかると捉えております。まずはこの附置義務をかけて、これから着工する共同住宅の５０㎡以上の戸数を増やしていきたいというところでございます。
B 委員：	細かいことで恐縮ですが、１０ページのところで、住宅対策審議会の専門部会の決定事項の中に割合２割というのが出てくるのですが、これだけ見ていると、建設する住宅戸数全体の２割なのかなと思いきや、総戸数から２９引くということなので、実際には２割になってないのですが、こういう２割という書き方は一般的なのでしょうか。つまり、これは住民の皆様に対して誤解を生んでしまうような表記かなという印象も持ったのですが、そこはどう解釈すればいいか教えてください。
a 幹事：	すみません。会議での説明上このように分けさせていただいて、誤解を招く表記となってしまう、申し訳ございません。区民の方に御説明する際は、こういった表記を避けまして、例えば１２ページに２３区のファミリー住戸附置の数式一覧を記載しておりますが、こういった数式と、３０戸の共同住宅を建てた場合であれば何戸ファミリータイプが必要か、４０戸の場合は何戸必要

	かといった具体的な事例を挙げながら、御説明をしたいと思います。他区の数式を見ましても、例えば12ページの上から2番目の港区は、豊島区と実は同じ数字ですけども、港区のほうが30戸以上、50㎡以上ということで、商業地域とその他と分かれていますんですけども、このその他のところが、1プラス総戸数マイナス29掛ける5分の1ということで10分の2と、2割と同じではあるのですが、5分の1と書いてあるところの、この割合のかけ方によって対象の戸数が結構変わってくるということで、割合を個別に住宅対策審議会の専門部会でも検討を重ねたため、2割と書かせていただきました。大変失礼しました。
会長：	それでは、先ほど申し上げましたけども、A委員が本日御欠席ですが、このファミリー住戸附置義務について3点ほど質問をいただいております。1つずつ御紹介させていただいて、御説明いただければと思います。 1点目です。ファミリータイプのマンションを希望する方は、単身者が居住するワンルームが混在するタイプのマンションを敬遠する傾向があるのではないのでしょうか。特に豊島区のように、30戸であれば2戸、50戸であれば6戸、100戸の場合であれば16戸というように、ファミリータイプのマンションの割合が相対的に小さいという場合は、より敬遠する傾向が強まるのではないかという心配があるのですがその点いかがでしょうか。
b 幹事：	ユーザー側の観点からの御質問であると思います。この点につきまして、昨年の10月にイケ・サンパークに来園された方を対象にアンケートを実施して、有効回答数が392件得られております。そのアンケートの中で「マンションにファミリータイプの部屋とワンルームの部屋が混在することについてどう思いますか」という質問をしております。その結果、「隣に誰が住んでいようが気にならない」という方が24%、「多様性の時代なので混ざっているほうが妥当である」という方が47%ということで、合わせまして71%、約7割の方が混在について気にならないという御回答をされたという結果が出ております。こちらも踏まえ区としまして、集合住宅の規制をかけることでファミリータイプとワンルームタイプが混在するということになりますけれども、大きな支障はないと考えているところです。
会長：	ありがとうございました。それでは2点目です。ワンルームマンションとファミリータイプマンションとは適合する立地条件が異なるということもあるので、ファミリー住戸附置義務によって開発業者は積極的に建築していくのでしょうか、開発業者はどう考えているのでしょうかということです。
b 幹事：	マンションのデベロッパー側の状況というところで、こちらも実際のマンションの広告を調べまして、現状分譲されているマンションの中で、混在しているものが多いのか、もしくはファミリータイプのみ、ワンルームタイプのみというものが市場に多く供給されているのかというところをマンションの広告のほうから、具体的にはSUUMOの新築マンション首都圏版2022年12月6日版というところから調べました。大きく言いますと、実は住戸面積が混在しているマンションが数多く供給されております。こちらの雑誌に掲載されている特別区内の物件が31件ございまして、むしろワンルームだけというところ

	ろのほうが少数派でございました。例えば世田谷区の物件では最小面積が28.77㎡、最大面積が130㎡と、同じマンションの中でも住戸の面積に大分開きがある状況でした。また杉並区でも、最小面積が30.29㎡、最大面積が102.26㎡と開きがある状況でして、実際に分譲されて広告されている物件の状況を見ますと、混在している状況というのはむしろ一般的であるというところの確認されております。
会長：	ありがとうございました。今の点に関連して、先ほど御説明いただいた住宅対策審議会の専門部会の報告事項に、ここでいうと9ページですね、内容は書いてないのですが業者ヒアリング結果と書かれています。これは開発業者のことだと思うのですが、つまりこれは、豊島区が新たにこういうことをしようと思っていて、それに対して事業者がどういうことを言われたのかというものだと思うのですが、その辺りの状況が分かりましたら教えていただければと思います。
a 幹事：	これは様々な事業者、デベロッパーや建設事業者等に豊島区がこういったファミリー附置義務規定を実施した場合はいかがかということを事前にヒアリングをしたものでございます。本日資料にはお付けしてないのですが、事業者からは、23区あちこちでこういったファミリー附置をやっているという大前提があると思うのですが、本区でそういった附置をやるということであれば、そういう決まりがあれば従うということと回答をいただいております。今回は要綱による規制ではありますが、現状事業者のほうはそういった反応でございします。
会長：	ありがとうございました。それではA委員からの質問の3点目です。ファミリー住戸附置義務規定を適用したファミリーマンションと、そうではないファミリーマンションとの間で分譲価格や家賃の差は出ているのでしょうか。もちろん豊島区はまだやってないわけですが、他の区でそういう差が生じているのでしょうか。何か分かればお願いします。
b 幹事：	附置をしている他区の状況で御質問の指摘にあるような家賃の差や分譲価格の差について調べるのは、非常に困難な状況であるというのが実情です。ただ、身近に参考となる賃貸マンションを見つけまして、北区の物件ですが、西巣鴨駅から徒歩2分にある賃貸マンションで、住戸の面積がいろいろ混在しているものがございました。1番小さいもので26㎡、次に33㎡、45㎡、55㎡と、いわゆるワンルームタイプとファミリータイプが混在する賃貸マンションです。1番小さい26㎡のもので家賃が12万円、1番大きい55㎡のもので家賃が25万円。混在していることで家賃が低くなっているのかどうかというところはなかなか判断が難しいところではあるのですが、北区の家賃相場をインターネットサイトから調べますと、1Kタイプで7.35万円。2LDKタイプで16.82万円ということで、こちらの家賃相場と比べると高い設定になっている。ただ、この家賃相場というものが新築・中古、築年数を問わない平均値ですので単純比較は出来ない上、北区の1物件だけの例で恐縮なのですが、ファミリー・ワンルーム混在によって極端に家賃が下がっているといった影響は見られないという状況です。推測で恐縮なのですが、立地であつたり、

	マンションのグレードであつたりというものが家賃により強く影響を与えているのではないかと考えております。
会長：	ありがとうございました。他にございますか。
C 委員：	これだけ多くの区が先にファミリー住戸附置をやっている。むしろ豊島区だけがやっていないような状況で、先例がたくさんあるわけですが、少なくとも最近制定したようなところで、制定の前と後とを比較した場合にどの程度の効果があつたか検証しているような区はないのでしょうか。
a 幹事：	制定前と制定後の比較までは伺っておりませんが、1 例として葛飾区を今回掲載させていただいてまして、13 ページの1 番下の表でございます。葛飾区のほうが、15 戸以上の集合住宅を作る場合に、55 ㎡以上の場合と75 ㎡以上と括弧書きしていますが、30 戸以下の場合ですと総戸数掛ける2 分の1 以上の附置義務ということで、20 戸の場合でも10 戸、30 戸の場合だと15 戸、50 戸の場合で21 戸と、かなり強力な附置義務を要綱で当時課していたということで、かなり反発があつたと伺っています。強力過ぎるのではないかといった御意見があつたということもあって令和4 年の10 月に要綱を廃止して内容を見直しているということですので、あまりにも極端にファミリー附置を実施すると、こういった事業者から反発が出てくることが考えられます。
C 委員：	あまりに強力な附置義務を課すと事業者の反発が出るということから考えれば、事業者から見ると財産権の侵害が過ぎるというか、本来自由であるべき経済活動が規制され過ぎることになる部分があるのかもしれませんが。なので、強力過ぎる規制はその弊害も大きいという意味で、それを一応参考にした上で豊島区はデザインをしていると、こういうことですね。逆に、そこまで強力ではない規制をすると、その規制をしたなりの効果が出るということの検証は難しいのでしょうか。あまりにもいろいろな区がやっているの、ファミリー附置をするのが当たり前のように感じられるところもあるわけですけど、ただ本当にそれで効果が上がっているのかどうかの検証はあまりされていない感じなので、そこはどうかと思いました。
a 幹事：	他区にヒアリングを行ったところだと、条例や要綱で制定している中で、附置義務を守っていただいて、この附置の戸数の部分でファミリータイプの住宅が上積みになっている、そういった認識はあるということでございます。
会長：	もちろん条例にしる要綱にしる、それを守らない事業者はさすがにいないと思うので、実際にそれを守れば結果として促進されているのだらうと。あとはそれぞれの区の方々が実感としてそう思っているかどうかということだと思います。もちろん実施している区は効果がないとは言わないと思うのですが、それなりに効果を期待できるものだと、豊島区としてもそういう判断ということですね。
a 幹事：	おっしゃるとおりです。それと、重複の説明になるかもしれませんが、先ほどの16 ページの試算結果でございます。黒塗りの数字でお示ししてまして、平成21 年からファミリー附置の規定を実施していた場合を試算したものでございますが、附置の規定をすることで50 ㎡以上の住宅が年平均で39 戸増え

会長：	ていくと、そういった試算でございます。 ありがとうございました。ファミリー住戸附置義務規定について他に何かございますか。 もちろん、これはこの会議でどうしようということではなく、住宅対策審議会は別にあるわけですから、そちらで決定がなされるものと思います。ただ、この狭小住戸集合住宅税とも関連していますので、それらが相まってより良い住宅政策になっていくという意味も含めて、こちらの制度も考えていかなければいけないということ、まずここではそういう問題が確認出来たと思います。ありがとうございます。 それでは議題の２番目「ワンルームマンション税についての補足」、これについて説明をお願いします。
事務局：	資料２－２、税施行前後の建築状況の比較という資料をお取り出しください。前回、第１回の検討会議では、平成１１年度からの建築確認申請件数の推移をお示ししました。この中で、税の対象外となる３０㎡未満の住戸が８戸以下の建築について、税施行前と施行後を比べると増加していて、この要因は何であるかという御質問をいただきました。端的に、これが要因ですとお答えすることが難しいのですが、もう少し数字を掘り下げること、この実態を把握しようというのが、この資料の趣旨です。資料２－２では、前回の資料から、左側に税施行前の５年間、右側に税施行後のうちの直近５年間、この２つを抜粋して再掲しております。今回、新たなデータとして、税施行後の直近５年間、右側の表ですが、水色で網かけした部分、課税対象外となる３０㎡未満が８戸以下の数につきまして、内訳を新たに追加いたしました。その内訳の上段が、建物全体の総戸数が８戸以下で、３０㎡未満も８戸以下という、いわゆる庭先経営という表現でイメージいただけるような建物と捉えていただければと思います。これが、５年間の平均で２４５戸です。下段ですが、建物全体の総戸数は９戸以上で、３０㎡未満が８戸以下の建物、こちらは、３０㎡未満の戸数を８戸以下に抑えつつ、恐らく３０㎡から３５㎡の住戸を併設しているような建物かと思います。これが５年間の平均で１９３戸でございました。税施行前の５年間については、このようなデータが取れずに内訳がお示し出来ないのも、直接の比較は出来ませんが、やはり、この税対象外の件数が増加した要因としては、少なからずこの総戸数が９戸以上で３０㎡未満が８戸以下という建物が影響しているのではないかと、捉えているところでございます。 次に、机上配付資料２－２①と２－２②をお取り出しください。Ａ３サイズ縦の資料です。①が税施行前の４年間、②が税施行後となる直近４年間で、今回は事前協議の申請数の推移を示したものです。まず、この事前協議とは何かを御説明いたします。①の左下の囲みの部分を御覧ください。現在では３階建以上で１５戸以上を対象にしていますが、税施行前の段階では、これに加え延床面積６００㎡以上のものや商業地域で８００㎡以上の建築も含めておりましたが、このような建物については、建築審査確認申請の前に、区に協議を行うというものです。年度ごとに申請のあったものを羅列したものがこの資料です。例えば、この①で平成１１年度を御覧いただきますと、全部で４４件事前協議がございまして、それぞれの総戸数と２９㎡未満の住戸数を示しております。

	この中で、黄色く網かけしている部分が29㎡未満の住戸を含みつつそれが8戸以下、つまり、本税の対象外であるような建物です。この網かけの建物を税施行前と税施行後で比べていただきますと、税施行前は4年間で9棟34戸でしたが、施行後直近4年間は31棟188戸と大きく増加していることが分かります。この点からも、やはり総戸数が9戸以上で30㎡未満8戸以下という建物が増加していることが推察できると考えているところです。 次に、資料2－3をお取り出してください。第1回の検討会議では、建築確認申請数のまとめ方が、「30㎡以上50㎡未満」という括り方でしたので、かなり幅があり、もう少し細かい区分のデータが必要ではないかという御指摘をいただきましたので、今回お示しするものです。先ほど御説明した事前協議の申請数をもとに作成しておりますので、建築確認申請数と完全には一致しませんが、「30㎡以上50㎡未満」の約半分が、「30㎡以上35㎡未満」に集中しているという状況です。 最後に、机上配付資料2－3をお取り出してください。ただいま申し上げたこの「30㎡以上35㎡未満」の区分に集中する理由について、事業者にはアリングを行った際の内容を簡潔にまとめたものです。これによりますと、床面積というよりも、むしろ1LDKという間取りの需要が高い傾向が見てとれます。1LDKという間取りを採用するためには、30㎡では足りなくて、30㎡を越えて35㎡までの床面積が必要になるという事情かと考えております。また、コロナ禍による在宅勤務の増加なども要因の1つになっているのではないかと推測もあるようです。説明は以上でございます。
会長：	ありがとうございました。前回出された質問に関連して補足資料の説明をいただきました。さらに御質問や御意見がございましたら、お願いいたします。
B 委員：	基本的なことで恐縮なのですが、先ほどの資料2－1に戻ってしまうのですが、3ページに居住面積水準というものがあって、世帯人数が1人のときの最低居住面積である25㎡の住戸を2人世帯の最低居住面積である30㎡の住戸に誘導していこうということでしたが、この資料では例えば1人世帯のところで誘導居住面積水準として40㎡とか55㎡と書かれていて、これは世帯人数が1人のときでも40㎡とか55㎡を目指すことが意図されているという理解でいいのかということと、これに対する区の住宅政策の考え方をどう整理すればいいのかということ、教えてください。
a 幹事：	最低居住面積と誘導居住面積水準とがございまして、誘導居住面積水準のほうは、よりゆとりのある水準というところで位置づけている数字でございます。例えば区営住宅などを整備していく際は、豊島区の都市の状況もありまして、最低居住面積で考えるところでございますし、また今回のファミリー附置におきましても、我々行政のほうがこういった規制をかける際は、あくまで最低限の面積水準にかけるときというところと、市場においても分譲マンションなどの相場が近年高まっているというところもございまして、住宅施策の考えとしましては、最低居住面積を満たす水準でと考えております。
B 委員：	あくまでも規制をかけるときの考え方として、その最低居住面積の水準を軸にして制度を作りたいということですね。よく分かりました。ありがとうございます。

	います。 もう1点なのですが、今、机上配付資料2-3で35㎡未満の1LDKの考え方を御説明くださり、今後の豊島区の住宅政策の在り方を考えたときに50㎡以上も含めて幅広い住宅ストックをバランスよく考えたいというところは理解出来たのですが、やはり住宅の活用の方自体が、例えばSOHOのように在宅勤務をされるケースとか、単身者の方でも小部屋が必要とか、あとは民泊で貸し出すとか、住宅という名前が付いているものでも非常に多様な目的で活用されるようになってきていると。今後日本全体で人口減少が進んでいく中で、豊島区における住民をどのように捉えて、その中でこういった住宅ストックを配置するかという問題を踏まえて、税の活用の在り方を考える必要が出てくると思うのですが、今この最低居住面積水準を基準に考えるというのが1つの政策的な方向性だということでは理解出来たのですが、例えばそれが30㎡というところでもいいのかどうかも含めて、ファミリー住戸附置義務規定に対する議論をされたときですとか今後の住宅政策の検討ですとか、今何か議論されているところがあればぜひ御紹介いただきたいと思うのですがいかがでしょうか。
a 幹事：	ファミリー附置の規制をかけて50㎡以上の住戸を増やすというところでございますが、東京においても2025年以降人口が減っていくというデータも出ているかと思いますが、豊島区の基本計画では、施策を様々講じた場合は2025年以降も人口が増えていくという予測を立てております。様々な施策の中の1つということで今回のファミリー附置も実施していけば、まだまだファミリーの呼び込みと人口の増加というものが図られるのではないかと考えております。
c 幹事：	先ほどの30㎡のほうは税にも関わるお話かなと思いますので、税の観点からもお話しさせていただきます。机上配付資料の2-1、イメージの間取りが載っているこの上段のほうが、税が目指すような誘導のイメージだと思ってございます。30㎡未満ですと、この左側のような間取りしか作れない。これを税によって30㎡以上に誘導することによって、右側のような生活スタイルが可能になる。こういったところを税としては目指しているというところでございます。30㎡未満ですと、どうしても生活に様々な選択肢が生まれにくい。こういったものも一定数あってしかるべきですが、税という緩やかな誘導によって、できるだけ左側から右側に誘導をかけていこうということが税の趣旨と考えてございますので、そこは30㎡に今までどおり基準を置いていこうと。その上で、本税とファミリー附置の政策の住み分けというところでは、それにプラス、ファミリー附置によって今度はさらにファミリーというものを強く意識して、そこに1つ規制をかけていく。こういった2段階と言いますか、政策の住み分けを考えているところでございます。
会長：	確認ですが、豊島区としては50㎡以上のいわゆるファミリーマンションは増やしたいという意図があり、そして30㎡未満のワンルームマンションは抑制したい。先ほど統計が出てきました30㎡以上35㎡未満のお話は今まさにお話いただいたこの1LDKの話ですが、これについては実際に30㎡以上50㎡未満の中の約半分が30㎡から35㎡に収まっているわけです。ここが増

a 幹事： 会長： B 委員： a 幹事：	えていくとことについてはどう評価しているのか。これは税制というよりは住宅政策だと思うのですが、この30㎡から35㎡の範囲の1LDKが増えていくということについて、豊島区として何か見解はあるのでしょうか。あるいは住宅対策審議会では何か議論があるのでしょうか。 住宅対策審議会での30㎡から50㎡までの住宅が増えること、そこまでの議論には踏み込んではいないのですが、1つは先ほどc 幹事からありましたように、この狭小住戸集合住宅税が30㎡未満の抑制であることと明確に住み分けるという部分において50㎡以上というファミリータイプにしているのですけれども、住宅マスタープランにもありますが、様々なライフスタイルの変化に応じて、1人世帯の方が2人になった場合にも住める住戸があって、3人になった場合、4人になった場合にも住戸が必要です。そういったライフスタイルに合った住宅を市場に流通させていくという観点で考えますと、こういった30㎡以上の住宅があるというのも1つの選択肢になるのではないのかなと考えております。 なぜこういうことを伺ったかという、仮に狭小住戸集合住宅税における狭小住戸というのが、今は30㎡で区切っているわけですが、これを35㎡に引き上げる必要があるかどうかという議論になります。いやそこは増えてもいいということであれば別に引き上げる必要ないわけですが、いやここも抑制したいということであればそこまで引き上げようという話も出てくる可能性はあるということです。その点は我々が決めるわけではなくて、むしろ豊島区の住宅政策の問題ですから、その方針やコンセンサスがあるのであれば教えていただければと、そう思ったところでございます。 その他ございますか。 狭小住戸集合住宅税によって、この25㎡が30㎡以上に誘導されたということで、それによってお住まいになっている方が変わっているのか。例えば、今までであれば地方から出てきている学生で住民票を必ずしも豊島区に移してなかったのが、移す人達が増えたというようなことはあるのかと。もし何か把握していることがあったら教えてください。それと、より広い面積の住戸が出来てくるとか、あと先ほども鴨田委員からの御質問にあった、1つの共同住宅の中に狭小住戸もあればファミリー住戸もあるというようなときに、その住戸がある地区の町会・自治会などの御反応というものをもし何か聞いておられるようでしたら、あわせて教えていただければと思うのですがいかがでしょうか。 御指摘の部分、住宅が広くなったことで住む方が変わったかどうかといったデータは今ございませんので、大変申し訳ございませんけれども確認をさせていただきたいと考えております。また、町会につきましても分譲マンションの話にはなるのですが、一般の戸建ての町会の加入率よりも分譲マンションの町会加入率はたしか6割ぐらいというところで高くはなっていると記憶しておりまして、ワンルームとファミリータイプが混在している住宅というのは、先ほどb 幹事から説明ありましたように一般的というところもあるので、町会に入ってくさっているマンションが多いのかなと捉えております。
---	--

b 幹事：	最近の豊島区へ出される集合住宅の申請の中で、部屋のタイプが混在していることを理由とした町会とのトラブルは今のところ生じておりません。
会長：	ありがとうございました。前回出された質問に関する追加の説明についてということで、他に何かございましたら。
C 委員：	非常にざっくりした質問になってしまいますが、豊島区の将来の住民構成の理想像とかイメージ像として、1つはファミリー住戸附置義務を課するとすれば、やはりファミリー層にははっきり来てほしいと。そのファミリー層というのは、夫婦だけという場合もあるかもしれないけれども、子育てする人達にも来てほしい。それを誘導するために附置義務を課するという、そこははっきりしていると思うのですが、他方、豊島区の場合は留学生がたくさんいることが1つの特色ともなっていたり、活力の要素あるいは文化的な担い手になっていたりする部分もあると思うので、そういう人たちが往々にして未婚のひとり暮らしであるということを考えたときに、家賃の問題もあるから狭いワンルームを徹底的に敵視して、そういう人たちの住む場所をなくしてしまうというのもまた本意ではない感じもします。だからつまり、30㎡未満の狭小なワンルームマンションが増え過ぎないようにしつつも、一定数は存在するというイメージでおられるということでしょうか。
c 幹事：	まず本税の誘導の仕方ですが、やはり規制と比べてその強制力というのは非常に弱い。遠まわしに、かなり緩やかに市場に働きかけていくところがございますので、これが効き過ぎてしまうと、今委員がおっしゃったようなところにもつながるかと思えますけれども、先ほど御質問があったとおり実際は30㎡未満の戸数は増えてございますので、そこにある程度一定の緩やかな網をかけていく、ここはこの税がどれだけ効果が出ているかというところの難しさでもあると思えますけれども、あまり効果を出し過ぎない程度に効果を出していくというのが1つの頃合いなのかなと考えているところでございます。
b 幹事：	学生さんなど単身者向けの住宅に対する影響ですが、今回のファミリー住戸附置義務の集合住宅の規制の中で、寮は対象外とする考えでおります。と言いますのも、近年学生寮の建築が非常に増えておりますので、そういった建築を規制すると市場のニーズに反するようなところもございますので、対象外で考えております。
会長：	ありがとうございました。もちろん今これは新築の話をしているわけですが、住宅ストックを考えるとときに片方で空き家の問題も出てきている。住む方は新築に住まなければいけないと思っているわけではないので、適切に管理されていれば中古でもいい。特に賃貸マンションの場合にはそういうことも当然あると思います。ここには空き家ストックの総合対策と書かれていますのでそちらについての議論もなされていると思うのですが、そういう住宅市場にどこまで区が関わっていくのかという方針がもしありましたら、あるいは空き家の状況がワンルームマンションとかファミリーマンションとかそういったものを抑制すべき、あるいは増やすべきというところにどう関係しているのかという認識は何かございますか。

a 幹事：	空き家につきましては前回お話しをいただいておりますので、今回参考としまして資料を付けさせていただきます。説明をまだここはしていませんでした。
会長：	では参考資料の説明をいただいて、残りの議論をしたいと思います。その他の参考資料２－１、２－２についての説明をお願いします。
事務局：	まず、参考２－１です。先ほど来お話がありましたとおり、前回、空き家率について御質問がございましたので、今回参考資料としてお示ししております。上段が、本区の住宅総数、空き家数、空き家率の推移です。大変申し訳ございません、グラフの横軸は年度を示しており、１番右が消えてしまっておりますが、平成３０年度です。平成２５年度から３０年度にかけて、空き家数、空き家率とも減少している状況です。また、ただ今の御質問、恐らく右下の円グラフの内容かと思いますが、豊島区の特徴として、約９割が賃貸用住宅でございます。続きまして下段は、２３区別の空き家数と空き家率の比較です。豊島区は空き家率が２３区で最も高い状況です。 次に、参考２－２を御説明いたします。前回の会議において、口頭にて御説明を差し上げた、単身世帯の年齢別の構成です。改めて資料として提示するものでございます。説明は以上でございます。
会長：	ありがとうございました。空き家総数に占める賃貸用住宅の割合が非常に高い。９割です。他の区はどうでしょう。豊島区だけが飛び抜けて高いということでしょうか。全国的にはこんなことはないだろうと思うのですが。
a 幹事：	２３区の比較分析はしていませんが、多くの方は空き家というものを戸建てのイメージで捉えていらっしゃるかなと思います。しかし、豊島区の空き住戸の９割は賃貸物件です。また、国全体でこういった空き家の活用をするためのセーフティーネット制度というものが大体５年ぐらい前に出てきております。セーフティーネットの専用住宅というものに登録をすると、一般の賃貸住宅では契約が難しい住宅確保要配慮者の方々に対し、入居を拒まない住宅として空き家を活用できるという制度で、豊島区もそういった制度を設けて家賃補助を出したりして空き家の活用を促しているところでございます。
会長：	賃貸用住宅といってもマンションとか戸建ての賃貸物件もあると思うのですが、やはり木造アパートなどが多いのですか。
a 幹事：	確認をさせていただきますが、そこまでの分析は難しい可能性はございます。
会長：	平成３０年から５年間で空き家は減っている。平成２５年に１度増えてからまた減ったということですか。とは言っても２３区で空き家率は１番高い。
a 幹事：	補足になりますが、空き家の活用という観点で先ほどセーフティーネットのお話をさせていただきましたが、何年か前に豊島区でも空き家の実態調査を行っておりまして、現地調査をして空き家と思われる住戸に区から本当に空き家かどうかというお手紙でのアンケートを取ってございます。その際に返答のあった方、一部ですけども大体６割の方が、例えば倉庫で使っているとか、御子息が戻られたときに使っているとか、そういった活用をされているというお答えがありまして、いわゆる空き家の数字と実態は多少違うのかなというところ

	で捉えております。
C 委員：	確認ですが、この空き家というのは例えば賃貸住宅で前の人の退去後に次の入居者が決まらず一定期間空室が続くと空き家にカウントされてしまうのかどうかといった点はどうですか。
a 幹事：	国の住宅土地統計調査の調査手法になりますが、現地調査をして、例えばポストにテープを張って入らないようになっていたり、あるいはチラシやビラであふれ返っていたり、部屋のカーテンが閉まって使われてないような状況であるとか、そういった調査項目に該当した住宅をカウントします。ただし、全部の住宅を調査しているわけではなくて、メッシュで日本全国を切りましてピックアップしたところの数字を面積で割戻しているようなところでございます。
B 委員：	今の確認ですけど、住宅土地統計調査の円グラフの空き家総数というのも豊島区内のある部分を切り取っていて、それを全体の割合で掛け算して出しているという理解でよろしいのですね。
a 幹事：	はい。
B 委員：	そうすると賃貸の市場に乗るものがほとんどで、「その他空き家」のところを政策的にどうするかという話になってくるということですね。
会長：	参考資料 2－1 の下の図で、下がったとはいえ豊島区の空き家率が 23 区中で 1 番高い。その理由は何か調べられたことはあるのですか。
a 幹事：	空き家の追跡調査というものを豊島区でやっておりまして、年数は定かではないですが、何年か前に調査した空き家が今どうなっているかというような調査をしたものがございます。その中で、5 年前に空き家だったところが取り壊して更地になっていたりとか、新しい建物が建ったというところもありますが、半分ぐらいがそのまま空き家として残っていたということです。そこで分析した結果ですと、そういう空き家で残り続けているところは、例えば接している道路の幅員が 4 メートル未満であるとか、共同住宅の場合などでも間口が 2 メートル未満であるとか、いわゆる建替えが難しいものが残り続けているということ、豊島区の土地柄と言いますか、そういったところも関係しているのではないかと捉えております。
会長：	再建築出来ないような狭いところですね。建築許可が下りないようなところで、どうしようもないからそのまま置いてあるという感じですね。そういう地区が豊島区は他の区より多いのではないかと、そういう予想だと。もちろんこれは税の話というよりは防災上の問題ということもあり、だから空き家が問題になっているという面もあります。分かりました。
B 委員：	後々、税の話でも関わってくると思うのですが、豊島区としては今後の住宅の供給ストック自体は今の水準維持なのか。つまり、建て替えながら維持していこうということなのか、それとも、まだこれから人口も少し増えてくるという見通しで、ストックをもう少し増やしていくというところも考えていらっしゃるのか、その辺りの供給総数についての考え方はどのように理解すればいいのでしょうか。

a 幹事 :	先ほどの基本計画の話に立ち返りますが、区で様々な施策を立てていくと今後も人口は増加していくというところもございます。この空き家の活用も1つかと思うのですが、まずはこういったファミリー附置などでファミリー世帯の方々に定住をいただいて、施策の1つとなるように進めていきたいと考えております。
会長 :	住宅マスタープランの中に住宅の数の将来推計みたいなもの、見込みは入っているのですか。
a 幹事 :	総数は入っておりません。
会長 :	そうすると、住宅ストックに占める50㎡以上の割合や構成に関する目標があるということですね。
a 幹事 :	はい。
B 委員 :	豊島区における良質な住宅というものを考えたときに、今日いただいている資料ですと耐震とかバリアフリーは挙がっているのですが、一方で豊島区はSDGsの推進として環境配慮とかグリーン化とか、東京都でもソーラーパネルとかいろいろな話が出ていると思うのですが、例えば狭小住戸集合住宅税で50万円かかるとしても、別途環境に配慮することで補助金が出てそれでプラスマイナスゼロになるとか、そういうことはあり得るのですか。どういう補助や助成があるのかを考えたときに、多分事業者としてはその辺をトータルで考えて採算性を考えるのだろうと。面積で規制をかけるというのは1つあると思うのですが、別途1戸の住宅を作ればこっちで補助が出るから多少狭くても割りがいいというような、そういう計算が出来る余地があるのかどうか、その辺りはいかがでしょう。
D 委員 :	補助制度の中で税を凌駕するような補助があるかどうかということ、それは難しいと思います。環境性能を高めるという意味での補助金をもらったとしても、税を超えるようなものはありません。
E 委員 :	コストがかかると思います。設備に対するお金が助成金だけでは賄えないと思いますので、どちらにせよ持ち出しになると思います。
B 委員 :	なるほど。分かりました。ありがとうございます。
C 委員 :	空き家率が非常に高い中で、例えば木密地域は老朽化した空き家ばかりなので積極的に更新してくれないと困るということであれば、建替え自体を強力に推進しながら、かつ、建替え後の建物にはファミリー附置で誘導するという流れというか計画があってもよさそうかなと思うのですが、空き家対策と空き家の建替えの話があまりつながっていないのはどうしてかなと思ったりします。その辺りはいかがでしょうか。
E 委員 :	豊島区の空き家の9割が賃貸ですが、賃貸を抜いた場合、下から何番目というぐらい豊島区の空き家率はすごく低くなります。世田谷区などの方が一戸建ての空き家が多かったりします。先ほどあった木密の関係のところも一部残ると思いますけれども、一戸建ての空き家を利活用するような事業も進めておりますので、そういったことを活用するとか、あと木密の地域であれば東京都から解体費としての助成金が出ますので、それで建物の更新をして空き家になら

会長：	ないようにする事業も一緒に進めているというところが現状です。 今大体19時50分になりました。この会議は基本的に2時間をめどにということで考えておりますので、本日の議論はこれまでにします。今までの説明に関してまた資料の御希望がございましたら事務局にお知らせいただければと思います。本日の案件の審議をこれで終わらせていただきます。事務局から何かございましたら。
事務局：	次回の日程についてでございます。ただいま7月下旬で皆様に日程を調整させていただいているところでございます。ただ、もしも皆様の日程の調整がつかなかった場合には、9月以降で再度調整させていただきたいと存じます。よろしく願いいたします。 また、次回の議題でございますけれども、これまでいただいた御意見を整理いたしまして、本日も例えば30㎡という基準についてもこのまま維持でいいのかという御意見もいただいているところでございます。そういったところを一度整理いたしまして、今後この税をどう変えるべきなのか、変えるべきでないのかということも含めて、御議論いただきたいと考えてございます。どうぞよろしくお願いいたします。事務局からは以上でございます。
会長：	それでは以上をもちまして第2回豊島区税制度調査検討会議を閉会させていただきます。本日は大変お疲れさまでした。 (19時52分閉会)