

別記第1号様式(第7関係)

## 会 議 録

附属機関又は 会議体の名称		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		平成20年9月10日（水） 15時00分～17時15分
開 催 場 所		第二委員会室
議 題		(1) 狭小住戸集合住宅税の抑制効果について (2) その他
公開の 可否	会 議	<input checked="" type="checkbox"/> 公開 <input type="checkbox"/> 非公開 <input type="checkbox"/> 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	<input checked="" type="checkbox"/> 公開 <input type="checkbox"/> 非公開 <input type="checkbox"/> 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	<b>【学識経験者】</b> 池上岳彦立教大学経済学部教授（会長） 中村芳昭青山学院大学法学部教授 野口和俊弁護士 <b>【区職員】</b> 横田勇政策経営部長、渡邊文雄区民部長 増田良勝都市整備部長
	そ の 他	吉末昌弘財政課長、金子智雄広報課長、小澤弘一税務課長、 竹内幸男住宅課長、園田香次建築指導課長、野島修建築審査課長
	事 務 局	税務課

## 審 議 経 過

会長： それでは今回も、いろいろと資料を用意していただいておりますので、その資料についてまず事務局から説明をお願いいたします。

幹事： それでは説明をさせていただきます。これまで第一回・第二回の会議で、ワンルームを含むマンション建設には地域的な傾向があるはずであるので、豊島区で実施しております税による規制効果を比較するためには、各区のワンルームマンション建設状況の資料が必要である旨ご指摘をいただいております。これまでは住宅土地統計調査あるいは国勢調査等の資料を基にご説明をさせていただいてございましたけれども、公表されております既存の資料がそれに適するものがございませんでした。前回の会議以降、建築指導課のほうで建築規制等を主管しております各区の担当課宛に調査を実施いたしまして、結果がまとまってまいりました。それでは資料3-1「各区の建築規制等の状況」をお取りいただきたいと存じます。

まずページをおめくりいただきまして、1ページでございます。ここでは平成13年度以降に実施された各区の建築規制等の名称・規模・住戸面積の制限をかけている場合にはその面積、そして各区でなんらかの形でワンルームマンションの建築戸数の集計を行っている場合には、その面積をお示ししているものでございます。たとえば、3番の1ページ上段から三つ目の港区。港区では、平成9年7月から指導要綱による規制を実施してございましたけれども、17年4月から条例による規制に切り替えをしているということ。また、平成16年度までは、30㎡以下の住戸の集計を行ってまいりましたけれども、17年度からは37㎡未満の住戸への集計という形で集計の仕方を変更しているということでございます。また、1ページ下段の11番の大田区では、平成12年3月から指導要綱による規制を実施してございましたけれども、住戸面積の制限は当初16㎡、14年7月から18㎡、16年3月から20㎡と変更されまして、ワンルームマンションの集計においても、平成16年度から37㎡以下のものについて集計をするというような変更をされているというように、この表についてはご覧いただきたいと存じます。そのような部分については後ほどご覧いただくことといたしまして、ページをおめくりいただきまして、3ページ・4ページをお願いいたします。

区によって住戸面積が異なり、更に、集計基準も年度による変更がされておりますけれども、現状で入手できる最も詳細なワンルームマンションの建築状況をお示した資料というように思っております。集計を行っております住戸の面積が異なりますので、正確な各区の比較対照とすることは困難でありますけれども、それにもかかわらず、各区の状況を把握できる資料となっているのではないかと考えてございます。

本会議の第1回目で提出させていただいた資料では、平成9年前後に都心区で始まった投機目的によるワンルームマンションブームが、都心区では数年を経ずして終息をいたしましたけれども、周辺区へ波及していったという民間の調査機関の分析をご紹介します。3ページ上段の千代田区、中央区、2番目の中央区をご覧くださいますと、顕著にその傾向が示されてございます。たとえば、一番上の千代田区では平成13から16年くらいまでは、14年が一番多くなっていますが、1,000を超える供給がされてございましたが、17年以降供給戸数が激減をしております。2段目の中央区にいたりまして、13・14と増加をしておりますが、その後減っている。18年以降は激減した状況になってございます。更に、3番目の港区では、平成17年度から集計面積を従来の30㎡以下から37㎡未満に拡大をしたにもかかわらず、平成17年度以降の建築戸数が激減をしております。港区の上段ですと13年が2,108、16年が3,092ということで、それ以降17年から集計面積を増やしたにもかかわらず、17年1,603、19年542というように激減している状況が見て取れるのではないかと思います。

一方、このページ3ページの中段、7番目の墨田区では平成16年から増加に転じまして、平成16年に1,371となりまして、2000戸台3000戸台ということになって現在に至っております。9番目の品川区でも、平成14年に増加をいたしまして13年が682でしたけれども14年以降1,300と、16年に1,800というように非常に増加している傾向、19年には2,000戸を超えるという状況になってございます。3ページ最下段の大田区では、14年度に増加傾向に入りまして、16年以降特にそれが倍1,192が2,200、4,000というように倍、倍になって増加をしている。そして現在に至っている状況がみてとれます。

4ページをご覧くださいますと、こちらのほうには豊島区をはじめ豊島区の周辺区が記載をされてございます。豊島区につきましては、前回の第2回会議で資料2-2として提出させていただきましたけれども、そこでは、29㎡未満9戸以上の課税対象規模の建築確認届出戸数は、住宅税施行前の15年度までは5年間平均で1,069でございましたけれども、16年度以降の平均は737となっていたという資料を前回ださせていただきました。それを念頭に置いた上で資料をご覧くださいたいと存じます。4ページの上から三分の一くらいのところですが、14番の中野区では平成15年までは800台でしたけれども、16年以降1,200、1,600と、1000を超える数字で増加をしております。いくつか下、19番の板橋区では従来は多くても600台、600、300、600ということで続いてございましたけれども、16年度・17年度と増加に転じまして、17年度からは2,000を前後する数字という形になってございます。そのひとつ下、20番の練馬区では、途中で25から29㎡と集計面積が変更されてございますが、13年度400、200、200、300という形で推移してきた戸数が、17年度以降、一気に増えている。17年1,280、少しこ

で集計面積がかわってございますけれども、1,480, 1,378 というように変わっているということでございます。

以上が平成13年度以降の各区におけるワンルームマンション建築の動向でございます。最初にご説明いたしましたように、都心区で平成10年代の早い段階に増加傾向にあつて、10年代の後半になってくると激減してくる区、一方で平成10年代の当初の段階では必ずしも高くないのですけれども10年代の後半から増加してくる区、あるいはそうした都心区あるいはその周辺区のブームとは関係なしに、独自の推移を並行的にしている区というような三つの傾向があるように見受けられるところでございます。

実はこの表を見ていただきますと、もうひとつ特徴的な事象がございます。平成18年度と19年度のワンルームの建設戸数を比較していただきますと、若干の例外を除いて、19年度に建設戸数が減少していることがお分かりいただけるのではないかと存じます。たとえば3ページ。上から、千代田区、中央区もそうですね、港区、中段7番の墨田区もそうです。10番の目黒区、最下段の大田区も平成19年度に建設戸数が減っています。4ページにいていただきますと、上から二つ目の渋谷区、杉並区、荒川区、板橋区などで平成19年度に減少してございます。これについては、後ほど民間調査機関の分析をご説明いたしたいと存じますが、平成19年に建築基準法の改正があったということがございまして、19年度のマンション建設に抑制がかかったというような評価がされているようでございます。

ページをおめくりいただきまして本資料の5・6ページでは、マンションの総建築戸数に占めるワンルームの構成比としてお示しをさせていただき予定でございましたけれども、調査に協力いただきました各区の回答の仕方によりまして、「総戸数」の数値の捕らえ方に差異があつたように見受けられまして、このページにつきましては資料とさせていただいてございますけれども、参考扱いとさせていただいて、説明については省略をさせていただきたいと存じます。ワンルームの戸数についてはある程度の数値としてだされていると思いますが、総戸数がどうやらファミリー向けも含めた全てのマンションの総戸数となっていない部分があるように見受けられる、ということでございます。

ページを前に戻っていただきまして、3・4ページに戻っていただきますと、先ほど申し上げましたように、23区全体としては、平成10年代の半ばから増加していること。また、平成19年度は着工件数が前年に比して減少しているということが、この資料からうかがえるのではないかと思います。これにつきましては、民間の調査機関が詳しく分析をしておりますので、ご紹介をさせていただきたいと存じます。資料番号が前後してしまつて申し訳ありませんが、資料番号3-3「民間調査機関による首都圏マンション市場動向」をおだしいただきたいと存じ

ます。

これは、不動産経済研究所という調査機関がホームページで期日ごとにマンションの着工動向あるいは予測等についてまとめて報告をしているというものでございまして、今回資料としてださせていただくということについてご許可をいただいているものでございます。「首都圏マンション市場動向」ということとございまして、まず記書きの1番で「2007年のまとめ」ということとでございます。(1) 2007年1～12月に首都圏で供給された民間分譲マンションは6万1,021戸でした。前年(2006年=7万4,463戸)であったのに比べて1万3,442戸、18.1%の減少をしたということとでございます。ちなみに首都圏で過去最高は2000年の9万5,635戸であったようでございます。(3)でございますが、1戸あたりの平均価格は4,644万円で前年比10.6%のアップ。マンションの平均価格は5年連続で上昇をしているということとでございます。

記書きの2で「2008年上半期の状況」が説明されてございます。(2)で東京都区部では12.4%減少したと、東京以外でも周辺の都県では減少傾向にあるということとでございます。

裏をおめぐりいただきまして、記書きの3番で「2008年上半期の特徴点」ということとでございます。(1)高値時取得の用地+上昇続ける建築コストの影響からマンション価格が上がり続けていること、マンション価格が上がり続けていることから売れ行きに鈍化が見られ、在庫増に結びつき、かつ新規供給の抑制につながっているのではないかとという分析でございます。(3)戸当たり価格が4,820万円、㎡単価64.9万円ということで、アップをしております。こうした状況、建設コストの増、用地取得の増、マンション価格の増、売れ行きの鈍化、在庫面積の増ということから下半期も市場環境好転の兆しが見えず、年間供給は5万戸を割り込む可能性が大きいということとでございます。(1)の下半期7月以降の供給見込みは2万7,400戸余り、前年同期と比べても16.3%減。年間では5万戸を割り込み4万9,000戸程度になるのではないかと。この水準は93年以来の低水準になること、5万戸台を割れるのは、83年以来の数字になるのではないかとというような分析でございます。

ただいまご説明申し上げました首都圏マンション市場の動向は景気の動向と密接な関係をしているのではないかと思いますので、資料3-2の「政府、主要民間調査機関の経済見通し」で景気動向について説明をさせていただきたいと存じます。資料3-2、1・2ページをお願いいたします。内閣府から2008年1-3月期のGDPが発表されたことを受けまして、銀行やシンクタンクを始めとする民間の調査機関が「2008年度経済見通し」を発表いたしました。1・2ページの表を見ていただきますと、表頭が政府あるいはシンクタンク名、その下の括弧になっているものがそれぞれの公表月日となってございまして、その下2008、2009と

ありますのが 2008 年 2009 年それぞれの詳細の見通しの数値ということでございます。この各民間の調査機関については順不同ではございますけれども、2008 年度の実質経済成長率の見通しを高く評価した順に並べさせていただいております。2008 年 1 - 3 月期の実質 GDP 成長率は、輸出の伸びが加速したことに加えまして、うるう年の影響で民間最終消費も増加したことなどから前年比 4.0 ポイントと高い伸びとなりました。しかし、2007 年度の実質 GDP 成長率は、改正建築基準法の影響を受け民間住宅投資が大幅減になるなど内需が低調であったことから、1.6 ポイントと 5 年ぶりに 2 ポイント割れとなりました。今回の各機関の見通しでは、米国経済の減速を背景に輸出の増勢が鈍化するほか、原材料価格の高騰によりまして企業収益が圧迫されるなど、これまで好調であった企業部門が低迷するうえに、家計部門につきましても物価上昇により個人消費が抑制されることなどから、2008 年度の景気は踊り場局面が続くとの見方が大勢を占めております。ほとんどの機関が昨年末時点の見通しから下方修正しているようでございます。まず実質経済成長率でございます。これは上段左の二列目が各機関平均となっております。一番左側が政府経済見通し、その右横が民間 2 2 機関の平均値となっておりますが、この民間シンクタンクの平均では、実質国内総支出経済成長率 1.5 ポイント前年比増になるとなっております。

日本経済は、サブプライムローン問題に端を発しました米国経済の減速を背景にいたしまして、輸出や生産が伸び悩む上、原油など原材料価格の高騰によりまして企業収益が圧迫されることから、先ほども申し上げましたように踊り場局面になるとの見方が多く、全ての機関が 1 ポイント台の低い伸びを予測しておりますが、最も高い成長率（1.9 ポイント）を予測いたしました日本総研（実質国内総支出 1 ページ上段 3 列目）は、世界景気の減速により輸出の増勢が鈍化するほか、所得が低迷する中でのガソリン・食料品価格などの上昇が家計の購買力を低下させるため、当面調整色が強まるものの、資源国・新興国向けの輸出の拡大や住宅投資の急増が主因となるだろうということで、景気後退局面は回避される、要するに踊り場ですらないと、後退局面は回避されると見ているのが日本総研でございます。一方、最も低い成長率（1.1 ポイント）を予測いたしましたニッセイ基礎研究所（2 ページ下段左列）は、景気はすでに後退局面入りしているとし、2008 年度上期には国内需要の柱である個人消費、設備投資がともに減少に転じるため、停滞感が一層強まるという予測をしているところでございます。同じく、1.1 ポイントを予測した野村証券金融経済研究所（そのひとつ隣）は、国内景気が深い調整に陥ることは回避されるけれども、輸出と個人消費が減速感を強めることによって、本格的な減速局面に突入すると見ているようでございます。

この表の左端には民間最終消費や設備投資などの項目をお示ししているわけですが、上から 4 段目が民間住宅投資となっております。1 ページ上

段2列目の民間シンクタンクの2008年度平均は3.8ポイントになってございます。民間住宅投資は、2007年度の改正建築基準法施行に伴う落ち込み、2007年度はこの改正建築基準法の施行によりまして、ここには記載されてございませんが、民間住宅投資は前年比13.3ポイントの減になったというものでございます。これが先ほどの19年度の減につながっているのかなということでございますが、その反動のために増加するものの、住宅価格の上昇などから住宅販売が伸び悩んでいるため、これは先ほどの民間調査機関の分析でも同様の見解がでてございましたが、反動で増加はするけれども、力強い回復は期待できないとするような見方が多くなっているようでございます。最も高い民間住宅投資の伸び率(8.0ポイント)を予測いたしました日本総研(22機関平均の横)は、住宅着工が元の水準に回復をするという動きを受けて住宅投資の伸び率は大幅に増加するのではないかとというような見方をしております。一方、明治安田生命(2ページ下段の1番左)は、地価の上昇や建築資材の高騰を背景にマンション価格が値上がりした結果、マンション在庫が積み上がっていることなどから、建築基準法改正の影響が一巡した後も、住宅投資は弱めに推移するということに見ているようでございまして、唯一この明治安田生命だけが民間住宅投資の伸び率を前年比マイナスとしておりまして、マイナスの数字を2.7ポイントと予測しているようでございます。

3ページをお願いいたします。これまでは2008年1月18日に政府経済見通しが発表されましたことを受けて民間シンクタンクが予測した状況についてご説明をいたしましたけれども、7月22日に政府は経済見通しを修正いたしました。3ページの表は政府、及び主要な調査機関の経済成長率の修正見込みを、当初1月18日の政府は発表した当時のものとしてだしたものと比べて、どのように修正をされたかというものを比較したものでございます。上段左側が政府の見込みでございますが、当初見込に比べて名目で1.8ポイント、実質で0.7ポイントこれをそれぞれ下方修正するものとなっております。各シンクタンクでは名目と実質の総合としての詳細見込みは発表してございますが、項目別のものについてはまだ詳しく発表されてございません。けれどもほぼ全てのシンクタンクで、年度当初に行った経済見込みを下方修正しております。当初と修正の見込みを比較いたしますと、ほとんどほぼすべての金融機関、調査機関で△(マイナス)がつく修正となっているということでございます。米国の住宅公庫に対して公的資金が投入されるというような報道がここのところされてございまして、流動的な要素はございますけれども、経済といたしましては後退局面に入っているかどうかについては不透明ではありますが、明らかに停滞局面に入っているように感じられるというのが、こうした民間の機関の集計から言えるのではないかと思います。これらの要因がマンション建設、特にワンルームマンションの建設にどのような影響を与えるのかということについては不透明な状況でございますけれども、従来

のような伸びは認められなくなるのかなというのがこうしたところからの印象でございます。最初に関連した資料についてのご説明は、以上でございます。

会長： はい、ありがとうございます。では、ただいまご説明いただきました資料について、まずご質問がございましたらお出しただければと思います。

委員： 確認したいことがあります。従来のこういう経済見通しの場合に、どうなるという従前の例があれば、お願いするのだろうと思うのですけれども、無い状態で考えた場合に、こういう経済が、言わば停滞局面とおっしゃっているのですけれども、こういうような状況になって、しかも全ての機関の、民間の機関も含めた見通しで、特にこの民間の住宅投資の見通しもそれほど良い訳ではないわけですね。それでその場合に問題は、ここでの議論との関係で言えばそういうものが減るとい見通しの中で、ワンルームマンションについてはどういう傾向になるのだろうか、どういう予測になるのだろうかということが問題になると思うのです。それで考えられるのは、売れなくなれば当然売れるものを作らなきゃいけない、売れるものとは多分資金が逼迫してくるのだろうから、そうすると住戸の面積が小さくなる可能性が無いわけではない、という見通しもできないことはないだろうと。それでその拡大化というのは、それに対しては非常に難しいように思うのですけれども、ただその辺を行政サイド、特に建築関係に携わっている方々の考え方、どういうふうを考えていらっしゃるのかを、少し意見としてお伺いしたいと思います。

幹事： 大変難しいご指摘なのですけれども、今年度に入りましてマンションの本区のかかる事前協議の件数でございますけれども、例年の約2分の1に減っております。それから、住戸数でいきますと、9月の4日現在でございますけれども、29㎡未満の住戸が199戸、それから29㎡を超える住戸が400戸でございます。割合でいきますと、ワンルームの割合が33%、ファミリーが67%位。ということで、今年度は比較的バランス的には、とれている傾向は見られます。ただ、そのひと月前のデータでみますと、ワンルームは187戸で45%、29㎡を超えるものが229戸ということで55%だったわけです。この9月、このひと月間の変動というのは、たまたま大きなマンションが出てまいりまして、大規模なマンションというのは通常ファミリー型のマンションが多く、ワンルームは建設されるのは比較的少ないので、これでひと月間で大きく変わったのではないかと思います。今後の見通しでございますけれども、なかなかそこまでの分析は現在しておりませんので、正確なところはお答えできないということでございます。

会長： はい、他にございますでしょうか。今の関連で、先ほど不動産経済研究所の予測というのも出ていたわけですが、こういったいわゆるシンクタンクでは、ワンルームに限っての予測というのは、なされているのでしょうか。

幹事： 不動産経済研究所で公表しているものについて紹介をさせていただきましたが、

例えば東京カンテイとか、やはりそうしたところがワンルームの状況、予測というよりは上半期下半期でどんな状況だというような分析等がされているようでございます。

委員： それによると、どういう分析が出ているのでしょうか。その辺はお調べでしょうか。

幹事： そうですね。最近のものについてはかなり間を置いて出されるものですから資料はないのですが、確か前年の前期までは、ワンルームマンションの建設戸数を並べた時に、豊島区が上位5市からは落ちていたという分析がなされておりました、そういう意味では、担当セクションにいる者としてやはり税の効果があったものと考えてございました。

委員： 前の委員の質問に関連してなのですけれども、マンションの建築確認件数がどうなっているかという関心なのですが、それに関して、指定確認検査機関制度ができる前は行政が全部把握できましたよね。そしてその後は今度、行政と民間とで合わせないと総件数が出てきませんよね。ただ民間機関から行政のほうに報告があると思うのです。それで、そういう仕組みの元で確認件数は把握できているのでしょうか。もし把握できているとするならば、それは去年までの傾向とどういうふうになっているのかという、その辺がお分かりになればお教えいただきたいのですけれども。

幹事： 民間がした確認で共同住宅の住戸数を把握するためには、建築行使届というものに住戸数が書かれております。ただ、そちらのほうは、平米が何平米かということは記載されておきませんので、ワンルームに該当するかどうかというのは把握しきれれておりません。ですから、今ちょっと詳細な資料はございませんが、戻れば何戸ぐらい共同住宅が建築されたかということは、把握できると思います。

委員： ちょっと質問の仕方が下手だったのですけれども、こういうことだと思うのですね。景気動向の把握の問題と、それからそのワンルームマンションがどのぐらいできているのだろうかという問題であって、今のお答えは、後半の部分が把握できていないということでしたよね。ただ、前半の景気動向、特に民間住宅投資という観点から、確認件数が減っているのか増えているのか横ばいであるのかと、そういう点はいかがでしょうか。

幹事： 確認件数につきましては、先ほどご紹介にもありました通り、昨年度の建築基準法改正で、件数自身は減っております。今年のほうが多く出ております。今年は上がっております。昨年よりは上がっております。それは、建築基準法改正の影響、と思われまます。

委員： ちょっとあんまり、この辺で時間取るのもどうかと思うのですが。建築基準法の改正で、言ってみれば景気にストップをかけてしまったわけですね。それで、その後落ち着いて、それを取り戻すという状況で確認件数が増えるのは分かるの

です。そういう問題とは別に景気動向との観点から、今後の最近の確認件数が増えているのか減っているのか。もう取り戻したと思うのですよ。当初建築を計画していて、それが改正にぶつかってしまって、それで不手際があつて進むべきものが進まなくなってしまったと、嵐の後の状態は一通りもう終わっているのではないかと私は思うのですが。そういう沈静化した後に確認件数はどうなっているのかというのは分かりますでしょうか。

幹事： 私どもも、建築基準法の改正で件数がぐっと落ち込みまして、その後この反動がすごい反動があるだろうと予想しておりましたが、現在落ち着きを取り戻しているのですけれども、確認の件数自身は反動と呼べるものは無かったと言える、というように考えております。

委員： 少し確認的に、あまり些細なことを聞くのは恐縮なのですが、先ほどのお答えの中で、今年の前半のことをおっしゃったと思うのですが、33%と67%ぐらいでしたね。ワンルームとファミリーの割合はそうだというお話だったので、これがバランスが取れているというようなおっしゃりをされているのですが、バランスが取れているというのは、つまり何との関係でバランスが取れているというように見られているのかというのを、一応教えていただけますか。

幹事： 先ほど申し上げた、最近で最も直近の集合住宅の建築条例に基づく申請、その29㎡未満の住戸数と29㎡を超える住戸の戸数の割合ですが、こちらがワンルームのほうで33%、それから29㎡を超えるものが67%と。ということで、ファミリーのほうでワンルームを上回っておりますので、これが逆転するとワンルームのほうが多いという状況というのはあまり好ましくないと考えておりますけれども、これがファミリーのほうが多く供給されるだろう、ということでございます。

幹事： 少し補足をさせていただきます。会議の1回目の時の資料でご説明させていただきましたけれども、どうして狭小住戸集合住宅税を創設したのかという、当時の資料で資料1-4の、1ページ目の上段でございます。平成11年から13年の中高層集合住宅の指導要綱に基づく協議対象となったもので、25㎡未満のものが圧倒的に多く、集合住宅の中で、30㎡未満の戸数が全体の42%を超えていたと。つまり、従来から狭あい狭小な住戸が多い上に、新たに供給される住戸もこうして30㎡未満のものが42%ですから、半分に迫る勢いで建設をされると。そうすると、ただでさえ、狭あいなものに偏っている住宅ストックの割合が、更に劣悪なものになっていくと。あるいは不均衡なものになっていく。ということで、議論が始まった段階で30㎡未満のものが、40%を超える数値ということだったわけでございます。ただいま幹事が申し上げましたように、これが33と、10ポイントぐらい落ちている。たまたまそうしたファミリー向けの大きなものがあつ

たという説明もございましたけれども、私どもとしては、良い数字だなというふうに考えるというところでございます。

会長： ただいまもお話出ておりますけれども、各区の建設の動向、それから経済動向、その見通しにつきまして、いろいろと報道がなされたりしているわけでございますけれども、豊島区としてそのワンルームマンションの問題を、税をともかくどうするかはともかくですね、ワンルームマンションの問題をどう考えているのかということにつきまして、区から選出されている委員の皆様にも、それぞれご意見を伺いたいと思っておりますのでございますけれども。ではそちらから。

委員： ワンルームマンションにつきましては、区政全体の視点から言いますと、皆さんご案内だと思っておりますけれども、いろいろな個別の問題が指摘されておまして、課題がありまして、例えば住民の皆さんの地域住民の意識というそういう意識の低いことから、地域社会との協力関係、協調関係が非常に希薄な場面が出てくるわけです。そこからいろいろな具体的な問題が出てきているというようなことがありますし、それから行政サービスとの関係からいきますと全てではないのですが、働いている方もいらっしゃるのですが、そこに住んでいる方は住民登録をされていない方も、結構ワンルームマンションの方はいるというふうに聞いているのです。ということは、税は豊島区には払わない。払わないけれども、豊島区の提供している一定の行政サービスは利用できるし、享受をしている。こういう公平性の問題もあるわけです。それから、ワンルームマンションに住んでいる方は割と居住期間が短い。結構移動する。区としては、住みたい住みたい街作りをやっているわけです。そうした観点からすると、非常にその辺でも課題があると。このようなことからワンルームマンションを否定するのではないのですが、いわゆる住宅ストックのバランスと言いますか、良好なファミリー型のマンションとワンルームマンションのバランスは非常に大事ななと思っております。さきほどの資料の説明で、都心区はワンルームマンションの建築戸数が減ってきている。周辺区は増えてきています。でも豊島区は、前回の資料でも平均すると減ってきています。この辺は一定の施策が効果を表しているのかなと思っております。このワンルームマンションについての政策については、引き続き継続していただきたいと思います、私の立場とすればそういう意見になります。

委員： 前の委員が、ワンルームマンションの問題について、今の時点での区としての見方を話していただきました。私は、ワンルームマンション税というのは、そういった今まで説明を受けてきたワンルームマンションの動向等を踏まえて、どういように捉えていったら良いかなという観点から、少しお話をしてみたいのですが。平成10年頃から都心部で始まったワンルームマンションブーム、それが周辺に拡大をしていったという経緯につきましては、資料でいろいろと説明をされてきたわけですが、このブームが少なからず23区の住宅事情に影響を与えてき

たと。これは確かであろうかと思えます。しかしながら振り返ってみますと、豊島区が区税研究会を設置しまして、ワンルームマンションの抑制によりまして住宅ストックのアンバランスを是正しようと、そういうような行政課題を新税という手段によって、対策を講じようとした。その当時を振り返ってみますと、ワンルームマンションの建設は、今のように盛んには検討されていない時期だったのではないかと思います。また新たに建設される集合住宅のほとんどはワンルームマンションであり、また、住宅ストックに占める狭小な住宅の構成比が極めて高いという豊島区の状況。これは、マンションブームが起きる以前から本区の特徴であったというふうに思えます。なので従来から狭あいな木造の賃貸アパートが大変多くて、それが更新時期を迎えるとワンルームマンションという形に生まれ変わってしまう。これが豊島区ならではのワンルームマンション事情だったと思えます。確かにマンションブームというものは収束に向かっているのかもしれませんが、今申し上げましたような本税の導入時の状況や豊島区特性、こういったものを考えますと、こういった中でこそ腰を落ち着けて、住宅ストックのアンバランスの是正に取り組んでいく必要があるのかな、依然として続いているのかなというふうに思いますので、税による規制、税による規制の是非という点を別にしましても、引き続き狭あいな住戸の規制誘導を維持していくといった必要性は、変わっていないのではないかと思います。

委員： お二人が非常に模範的な答弁をいたしておりますので、その中でやはり私も同じような考え方ですけれども、狭あいな木造等の住宅ストックがあるのですけれども、それが更新時期を迎えて、やはり建て替え動向ではどうしてもファミリーよりも、ワンルームマンションへの建て替え動向が非常に高いと思っております。これらの考え方については、今現在の税制度を考える時の考え方と、ほぼ変わっていないだろうと思います。一時的に経済的な事情だとかで、全体的にはファミリーとワンルームとのバランスは少しずつ良くなっているかのように見えますけれども、これらについては豊島区全体の狭あいな住宅ストック等を考えますと、いわゆる建て替える前の更新前のストックを考えますと、今後ともワンルーム等の建築というのは、仮にこの税を取り払うというような形で考えてみますと、元の木阿弥に返るのではないかとというような状況がやはり考えられると思います。これらについては、一時的にバランスが取れたと見られるけれども、それが全体的に、劣悪なストックの関係からはやはり改善はまだされていないと思えますので、これらについては、引き続きこういうような規制をする必要があると思えます。

会長： ありがとうございます。ただいま区から選出されています委員から主に、ワンルームマンションに関する抑制的な政策を、続けていくことが望ましいという趣旨のご意見がそれぞれあったかと思えます。これにつきましてご意見、ご質問ございましたら、何かございますでしょうか。

委員： ひとつだけ。次にもし話すのでしたら、一緒に話したほうがいいのか、あるいは少しお聞きできるか、この後マスタープランとの関係でお聞きできる機会があるのでしたら、そちらで話したほうが良いのかもしれないのですが。

会長： マスタープランにつきましては、この後、後々の資料の説明等ございますので、そちらでまとめて審議したいと思います。それではその前に、ワンルームマンションの規制に関連して、より具体的な規制、他区における規制の中身につきまして、比較検討するという見地から議論を行いたいと思います。そのための資料の説明をお願いしたいと思います。

幹事： ワンルームマンションの建設に関して、用いることが可能であるような現在の手法、あるいは制度について、前回お問い合わせをいただきましたので参考3-1と、ワンルームマンションの規制、指導等に関する手法について資料をご用意いたしましたので、お取り出しいただきたいと思います。法令、条例などの制定根拠別に制度の名称、概要、具体例、それを利用してワンルームマンション規制を行った場合の実効性について、記載されてございます。この表については個別に説明をいたしません、後ほどお目通しをいただきたいと存じます。このうち法令に基づくものの、上から3段目の都市計画法に基づく地区計画制度の具体例ということで、世田谷区の例を挙げてございますが、中央区でも同様な制度を実施してございます。中央区と世田谷区の、どのような形で規制を行っているかということをもとめましたものが、次の参考3-2でございます。この3-2につきましては、詳細を他の幹事からご説明申し上げます。

幹事： では参考3-2につきましては、私のほうからご説明をさせていただきます。中央区と世田谷区の例でございます。まず中央区でございますけれども、区の面積のおよそ80%を地区計画という形で定めてございます。また世田谷につきましては、区の全体の面積でいきますとおよそ20%が地区計画という形で定めておりました。それから、共同住宅の住戸面積の制限のある地区でございますけれども、中央区の場合は大手町、丸の内、有楽町地区計画を除いて全ての地区計画に制限を行っています。また世田谷区につきましては、地区計画の数が79箇所ございまして、その内13地区についてワンルーム等の規制をしております。それから建築条例の制定につきましては、どちらも地区計画を定めたものにつきましては建築条例を制定しております。その中で面積制限をしています。これにより建築確認対象法令という形になりまして、建築基準法の適用を受けるという形になります。それから共同住宅の住戸面積の内容でございますけれども、中央区につきましては、10戸以上の共同住宅を建築する場合について住戸面積を全て25㎡以上とすると、これを平成20年4月1日から行っております。また住宅用途床面積における3分の1以上については、定住型、専用面積40㎡以上の住戸としなければならないとの規定がございまして、また世田谷区につきましては、先ほど79あるうちの

13 地区ということ、かなり地区によって規制の内容が異なります。ある地区におきましては 18 m<sup>2</sup>未満の住戸の建築禁止をうたっているものもございますし、37 m<sup>2</sup>未満の住戸が 9 戸以上の建築物を禁止しているといった例もございます。これは各地区計画の、地区によっての定めが異なっているということでございました。また地区計画をかける場合の合意形成でございますけれども、中央区につきましては、都市計画法の 16 条による公告、縦覧で行いました。また縦覧期間中につきましても、まちづくり協議会の設置要綱がありまして、その協議会を開催しました。また、町会長さんの意見も求めたということでございました。世田谷区につきましても、公告、縦覧、同様でございますけれども、こちらのほうもまちづくり条例がございまして、同意形成の手続きを行ったということでございました。紛争、訴訟の有無でございますけれども、中央区のほうにつきましても無しです。いずれの区も無いのですけれども、中央区のほうの地区計画というのは、緩和型の地区計画です。用途別容積型と、それから街並み誘導の併用、そういった形での地区計画でございます。指定容積率の範囲内におきまして、例えば道路幅員が 12 メーター未満の場合につきましても、前面道路からの容積制限がかかるわけでございますけれども、この規定を撤廃ができる形で指定容積いっぱい使えるというようなものであるとか、あるいは道路斜線であるとか隣地斜線制限を緩和するというような形で、緩和型の地区計画ということもありまして、訴訟等は一切無かったとのこと。世田谷区のほうにつきましても、無いという回答でございました。資料につきましては以上でございます。

会長： ありがとうございます。それではただ今ご説明いただきました参考資料 3-1、3-2 につきましてご質問、ご意見ございましたらお願いいたします。

委員： 地区計画と豊島区についておたずねしたいのですが、この中央区、世田谷区のような地区計画で住戸面積を一定平米以上にするというような過去の地区計画はありませんでしょうか。それから今後そういう方向で地区計画を練っていこうという予定はおありでしょうか。

委員： 修正と合わせまして私の方から。私は前に、前回委員の方からお話があったときに、いわゆるワンルームの用途制限をするような地区計画はあるかということでお尋ねがあったと思うのですが、思わず無いというふうにお答えしたという気がするのですが、調べましたらありまして、それが地元等の要請を受けて補助 173 号線という都市計画道路があるのですが、その沿道ではやはりワンルーム規制をやっておりまして、29 m<sup>2</sup>未満の住戸 30 戸以上を有する共同住宅というようなことでは面積をうたっておりまして規制をしております。そういう地区計画がまぜーけ所あることと、それから先ほどのストックのお話もあったのですけれどもストックの関係では、実は他の地域からいわゆる地区計画の提案制度的なものが都市計画法で出来るようになっておりますのでそちらの方の提案も、実は豊島区の

高松地区ですでに挙がってきておりまして、それも同じようにワンルームの規制をする地区計画という形になると思っております。これについては、今後出る都市計画が決定されるであろう地区計画でございますけれども、そういう観点で面積等含めて建物の規制をしている地区計画は1ヶ所存在していて、さらに追加で今後また1地区出てくるという状況でございます。

委員： 今の場合なのですが、制限面積といいますかね、これは数値が29㎡未満というところで共通性はあるのでしょうか。それともそこまでの共通性は考えていらっしやらないのでしょうか。

委員： 基本的には29㎡未満ということで共通性があるとっております。

会長： 他にいかかでしょうか。よろしいでしょうか。それではこの前の宿題といいますかそれにつきましてご説明いただいたということで、次に住宅基金、その狭小住戸集合住宅税の税収に関する住宅政策についての説明をいただきたいと思います。

幹事： それでは資料3-4、住宅基金の推移をお取り出しをいただきたいと存じます。資料3-4につきましては3段に分かれてございまして一番上が狭小住戸集合住宅税の税収ということでございます。平成16年の6月に本条例が施行されまして16年以降の収入決算額、上段がその年度の決算額、下段がその累積額ということでございます。平成19年度の下段でございますが16年以降総計で11億7950万円の税収があったということでございます。この条例、狭小住戸集合住宅税自体は前回の審議過程の中でも出てまいりましたけれども、法定外目的税とせず狭小住戸の抑制を目的とするものであって税収をあてにする、あるいは税収を何らかの用途に使うものではない、あるいはその税収が出ないことが本来の効果が出たものだという扱いから法定外普通税という性格での税制度というかたちで設立されたのですが、一方で豊島区の固有の課題という住宅ストックのアンバランスの是正をしないといけないことで発生した税であるので、基本的には税収は発生しなければそれにこしたことはないのですが、何らかの形で税収が発生した場合にはその住宅ストックの是正につながるような、あるいは住宅施策の推進につながるような施策に用いたら良いんじゃないかというようなことがございまして狭小住戸集合住宅税施行に先立ち1年前、平成15年に3,500万円の一般財源を基金に投入いたしまして住宅基金の設立をいたしました。狭小住戸集合住宅税税収のところと同様の見方をさせていただくのですが、各年度ごとの税収から税収をほぼそのままということではなく税収に見合った部分を積み立てるという扱いでこれまで推移をしてきてございます。住宅基金の項目の中で住宅税相当額というのがその項目でございます。その他の部分につきましてこれは基金を運用することによって発生いたします運用利子、及び区民の方からいただいた住宅施策にということで頂戴した寄付金等を基金に積み立てるということがございまして、それ

がこのその他ということを出してございます。計というのはその年度年度ごとに基金に積み立てた額ということでございます、累計といたしまして19年度末でございますが、住宅基金の累計積み立て総額が11億4535万8千円にあいなるということでございます。一方住宅基金につきましては、平成18年以降区営住宅の改修、あるいはこれまで一般財源を投入いたしまして住宅の割賦償還をいたしていただけて、その利子負担等が後年度の負担になってきているということから、割賦償還金の繰上償還等を行うというために住宅基金の取り崩しを行ってございまして、それが18年、19年と続いておるということでございます。18年については単年度で5億円あまり、19年度については住宅基金取り崩しの上段のところでございますが2億円ということで、住宅基金の取り崩しといたしましては累計で19年末の段階で7億1,500万余の取り崩しを行ってございます。住宅基金については先ほどの中段のところですが累計で11億4,500万円余の積立を行ってございますが、7億余の取り崩しを行っているということから19年度末の住宅基金については4億2,999万5千円が現在高として残っているということでございます。

つづきまして資料3-5、狭小住戸集合住宅税の税率をお取り出しいただきたいと存じます。これにつきましては前回の住宅税の新設の際に住宅税の税率を決める際の資料とされたものを改めて提示させていただくものでございます。確認の為ということでございます。狭小住戸集合住宅税の税率1戸あたり50万円の算出根拠はいったい何だったのかということで3点を総合的に勘案したということでございます。1点目が良質な集合住宅を建築しようとする誘因になりえること、2点目が売買、賃貸時での価格転嫁が難しく建設主が負担せざるをえないこと、3番目が不動産に関する既存の税と比べて著しく過重な負担にならないこと、というようなことから税率を算定しようということで、特に3点目の不動産に関する既存の税ということから固定資産税の当時の限界税率で出した場合と現状での差額とういことで、表の括弧書きになっております一番右下のところでございますが、53万2,000円余りの税額が差で生じるというようなことからちょうどこの第3点目の、既存の税と比べて著しく過重な負担にならないようにということでこの50万円という数字が出てきたと。なおかつ50万円という数字があってみますと、1点目2点目の良質な住宅に建設しようと、やはり1戸あたり50万円というのはそれなりの負担になりますので誘因になりえると、一方で価格転嫁をしてしまうと大変ですので、これについては建設主が負担を何とかできる額だろうということから、現在50万円になったという設定の思考過程があったということでございます。資料については以上でございます。

会長： ありがとうございます。それではただ今の資料につきまして、ご説明いただいた資料につきましてご質問ご意見ございましたらお願いいたします。

委員： 今説明がありましたこのワンルームマンション税の当初この創設にあたってどういふ論拠にしたがって 50 万円にしたかという説明なんですけれども、この 50 万円という数字自体の算出の方を固定資産税の税の負担を超えないような範囲でということなんですけれども、これを同じ現在に置きなおして換算するとどういふふうな数字になるのですかね。

幹事： 申し訳ありません。今はそうした資料がございません。ただ当時と比べて地価が上昇になったとは言ってもそれほど差はない。ただどの部分の地域を選定して算出するかというのにも額的にかなり変動が生じる可能性はあるのかなと思っておりますが、改めて後で算出をしてみたいと思っております。

委員： 今お聞きしたのはその税率の適正性という観点から言うと、そういうように税を算出して 50 万円という数字が出てきたということであれば現時点でもう一度それを算出し直してみても、その上で考えてみるというのが妥当ではないかということで話をしてみました。あともう一つこれは、本当はどちらに質問したら良いかさっき迷ったのですけれども、先ほどの統計資料の説明で、29 m<sup>2</sup>未満をワンルームマンション税の対象にするという形で推移したわけなのですけれども、そうした場合にそれよりもそれ以上の場合には全てファミリータイプというふうになってしまうのですけれども、その場合にいったいどういう建築の広さのものがどういう形で分布したのかということは少し気になる場所なんです。それはようするに税を免れようと思えばギリギリのものを多く作れば良いわけですから、そういうふうになったのではこれはまた当初の住宅のバランスの良い住宅の提供という観点からしますと、これはやっぱりいびつになるのではないかと思うのです。そうだとするとそれについてはどういう数値になっていてどういう効果が発生しているのかということも合わせて、若干見ておく必要があるのではないかと思うのですけれども、この点はどうでしょうか。

幹事： 私どもの方から説明をいたします。確かにワンルーム、狭小住戸集合住宅税による規制誘導によりましてファミリー向けの住宅、良質な住宅ストックができるというのが望ましいということで今おっしゃったとおりでございますが、ただ 29 m<sup>2</sup>ということで一応枠を引いてしまった関係で、その辺りの豊島区の建設、面積ごとの建築確認の出たきたものとかを見ますとそれが 29 m<sup>2</sup>以下であったものがある程度減少抑制傾向にあるとはいえ、そこで抑制されたものがそれじゃあ 50 m<sup>2</sup>以上の良質なものになっているかということ、ご指摘のとおり我々が引いた線を超えるような範囲に移行しているというのが残念ながら現実でございまして、中々広いもの、29 m<sup>2</sup>を超えればすぐにワンルームじゃないのかということやはりそうも言い切れない。特にワンルームの中でも狭隘なもの住環境の良化に適さないものという意味で 29 m<sup>2</sup>という線引きがあったわけですが、辛うじて 29 m<sup>2</sup>未満にあたらないうなかたちで推移をしていくというのが意味現状でございま

す。

委員： それとこれもちょっとここで質問するのはあるいは筋が違っているのかもしれませんが、ちょっと念のために訊きたいのは、先ほどの参考3-2の資料の中に確かどこの区が18㎡以下のものを禁止するような措置をとっているように書いてあったように、ぱっと見て十分吟味していなかったのですが、そういう書き方はなかったでしょうか。18㎡以上というのは結構あるわけなのですから、こういった禁止措置というのは現行の法令上は問題ないのでしょうか。それが仮に問題ないとする、29㎡の基準を下回った場合であっても18㎡については別途別の法律でそういう措置を取るといのが可能になって、ようするに下限がはっきりしてしまうわけなので、その限りではさっきの29㎡をさらに上回った分についてどういうシフトをさせるかということと合わせて考えるための、もう一つの重要なシーンとして見ておく事も必要じゃないかと思ひましてお聞きいたしました。

幹事： 参考資料3-2で先ほどご説明いたしました中央区と世田谷区の事例の件かと思いますが、そういった形で例えば建築条例でまず地区計画を定め、地区計画に基づいて建築条例、その同地域に建築条例をかけるとそうした場合に、例えば世田谷ですと18㎡未満の住戸の建築を禁止しております。そうしますと建築確認申請を出す際に対象法令となってきます。建築基準法だけではなくこの地域にかかる条例として建築確認の審査対象項目になりますので、建築確認を出した場合にこの地区で18㎡未満の住戸があった場合には建築確認がおりないわけですね。それで工事着工もできないということにもなります。またそれに違反して工事完了した場合には違反建築物という形になりますのでかなり重い規制の仕方というふうに思います。

委員： ということは、これは地区計画と結び付けないとそういう措置をとることは難しいと。

幹事： その通りでございます。

幹事： 地区計画を設定いたしましても地区整備計画そのものを定めますのでその重要案件は建築条例で定めるという事になっていきますので、おそらく世田谷の場合も条例で規制したものが建築確認申請の対象になるというようなことでやっているからそういうことができると思います。

会長： 参考まで今ご覧いただいている参考3-2。世田谷の場合は建築禁止と非常に強い言葉が書いてあるのですが、となりの中央区の方はどう書いてあるかと言うと、10戸以上の共同住宅を建築する場合は住戸面積をすべて25㎡以上とすることと、ここには禁止と書いていないのでこれはそこまでは強くはないということですか。

幹事： 同様のことでございまして25㎡以上とすることとなっておりますので、25㎡

未満は建築できないことになります。

会長： 同じ事ですか。

幹事： はい、そういうことでございます。

会長： この辺につきまして、この関連でもあるいは先ほどのご説明いただいた資料についてでも結構でございますけれども何かご質問ございましたら。

会長： 私からひとつ、先ほどの住宅基金についてご説明をいただきました。ご説明ございましたとおり、前回の法定外税検討会議の時に法定外普通税というかたちで提案を申し上げて、それでかたちとしては法定外普通税ということで税も作られたわけでございます。そうしますと目的税ではございませんので用途は全く自由なのでございますけれども、結果としては住宅基金を作ったことにほとんど税収が積まれたということにつきましては、それはそれで区の判断ということなのだと思います。ただ、実際に取り崩しを行ってやられている事業を拝見いたしますと、これは税があったから行う事業というよりは、あってもなくてもいづれにしてもやはり住宅の改修は行わなければいけませんので、ようするに一般財源として使われたということなのかなと私は解釈しております。そういう意味ではやはり普通税なのかなと。これは逆に税があったから初めて新しい事業を作った、それで新しい事業に持っていたとなるとこれは目的税的なものとなるのですけれども、どうもそうでは無いような使われ方であるかと思っておりますので、形としては普通税の使われ方かなと思っております。

委員： その辺についてちょっと。そういうことなのではございますけれども、形から言えばこの基金、住宅基金というのは目的基金なのですね。こういうことにしか使わないと条例で定めますのでそういう意味では普通税一般財源なのではございますけれども、使い方は特定財源的な使い方にしたということなのですね。少し微妙なのですが当時の議論の中で区議会といろいろやり取りする中で、ただ何にでも使って良いということにはしないで、きちっとそういう税についてはこういった住宅施策にあてがうためにとっておくと、そうして必要に応じてそれを充当していくという意味では目的税的に使っているということなんです。

幹事： それに関連いたしまして、ここには例えば 18 年度で大規模改修、住宅の大規模改修で 4,600 万円ほど使っておりますが、実際には 19 年度にはここには現れておりませんで、一般会計の方から 4,600 万円ほど大規模改修に使っております。それから今現在池袋本町 2 丁目の区営住宅の建て直しのために使う予定をしております。ただ財政上の措置の関係で基金から下ろす場合と一般会計から下ろす場合もあるのですが、こういう税があるということで建て直しもスムーズに行くことこの使い方はしております。

委員： 今のところで少し確認しておきたいのは、今おっしゃったような説明していただいたような、つまり基金を作った目的税的なそういう使用の仕方というか形に

なって制度的には確かにそうなのですね。それは別にこの税だけでなくて国のものだって同じわけですし、石油関係税だってもともとは普通税なのですから別々の法律でもって目的税化しているという点では、これと全く同じスタイルなのですから、なにか議会で議論をされてこの条例を作られたという経緯があるのですか。

委員： このマンション税の議論の時に議会からもそういう意見があったし、それを参考に区の方でそういうふうにしようと決めたということです。

会長： 他はいかがでしょうか。よろしいでしょうか。それでは、今回のこの会議は狭小住戸集合住宅税について議論するわけでございますけれども当然のことながら、ただ今もお話がございましたように住宅施策というものをベースとして住宅の予算も組まれているわけでございますけれども、この委員会と平行しまして、住宅マスタープランについても審議がなされているということでございますので、その審議の状況につきまして幹事のほうからご説明いただきたいと思っております。

幹事： それでは参考資料の3-3を見ていただきたいと思っております。

住宅マスタープランのまず策定理由でございますが、平成16年3月の現在のマスタープランに関しまして、住環境の動向あるいは国とか都の動向が変わりまして、具体的に言いますと、平成18年6月には国の住生活基本法が制定されました。それに基づいて都は、住宅マスタープランを作り直しております。そういった関係もございまして、豊島区の住宅マスタープランは、本来は平成16年度から10年間のマスタープランの期間でございましたが、5年という中で見直しをやるということで、全面見直しを開始したのが昨年の秋でございます。

策定の経過でございますが、平成19年の11月に第26回の住宅対策審議会がございまして、住宅マスタープランの見直しの背景を説明してございます。それから2回目は、住宅対策審議会は回数はずっと累計した形で第27回目となりますが、住宅マスタープランの視点と課題というところで6点ほど議題になってございます。第28回のところでは住宅マスタープランの基本理念と目標、住宅施策の基本方針について大きな項目として5つまとめました。一つ目といたしまして、○地域らしさを大切にしたい住まいづくり、○ライフスタイルを大切にしたい住まいづくり、○環境を大切にしたい住まいづくり、○安心な住まいづくり、○良質なストックの形成、ということでこれを基本理念といたしまして、こういった項目についていろいろ議論を今重ねていただいているところでございます。今年の5月26日にありました第29回の住宅対策審議会につきましては、今言いました基本理念について続けてご審議いただきました。その他にも住宅施策についてもご審議いただきました。次のページをおめくりいただきたいのですが、第30回の住宅審議会の中では住宅白書の案をお示しいたしまして、その中身について議論いた

できました。今回の資料の中に住宅白書がお手元に届いていると思いますけれども、後ほど簡単に説明をさせていただきます。それから住宅マスタープランの成果指標について、先程言いました大きな5つの基本理念の成果指標をどのようにするかということで、今議論をいただいております。大きな3番といたしまして今後の予定ですが、今年の10月には住宅マスタープランの素案を出しまして、その素案をパブリックコメントを実施いたしまして第32回目でマスタープランの答申案、33回目が来年の3月でございますけれども答申という予定で今進めております。

それでは、住宅白書の方をお開きいただきたいのですが、20ページまでお進めいただきたいと思っております。ここでは住宅ストックの状況ということで国も都も含めて全体の住宅数は、住民世帯数を大きく上回っております。豊島区においても平成15年の土地統計調査によりまして全体で26,220戸、住宅総数が住民世帯数よりも多くなっております。真ん中の表がそれで、白抜きのところでございますが、一番上の線がほとんど見えないのが建築中で、その下に空き家がございます、純粋な空き家は、20,120戸になります。その空き家の内訳でございますが、下の方の円グラフにありまして、そのうち賃貸用の空き家は全体で59.2%、数にいたしまして、約12,000戸あまりが空き家というようなかたちになっております。次、右側の21ページになりますが、借家の割合が高い住宅ストックは、豊島区は下の円グラフの左側を見ていただきたいと思っておりますが、全体の住宅数の37.7%が持ち家で、他はほとんど一部公的借家、給与住宅がありますが、借家の割合が約57%あるということでございます。それから次のページでございますが、持ち家の割合が23区で比較いたしますと、中野区について低いというところがございます。それから23ページでございますが、8割を占める共同住宅がどんどん増えているわけでございますが、上のほうは住宅数のそれぞれの一戸建て、長屋あるいは共同住宅の割合、下の方は棟数での割合を示しているものでございます。24ページでございますが、これは分譲マンションについて調べたものでございまして、平成10年に分譲マンションの実態調査を行いまして、建築確認申請、あるいは新聞折込ですとかWEBですとか、いろいろなものを積み重ねて現在に至っております。現在、豊島区で分譲マンションの棟数といたしましては922棟、約41,000戸となっております。分譲マンションで29㎡未満は棒グラフの黒い線になっております。それからその右側の表はその実数のものでございます。

それから少し飛んでいただきまして、76ページまでお進みいただきたいと思っております。多様なライフスタイルを大切にしたい住まいづくり、先程の大きな基本理念の中でございます。(1)といたしまして単身世帯という項目を設けておましてこの8行目でございますが、朗読させていただきます。「豊島区は、単身世帯が全世帯の約半数を占めています。その多くが若年層だけでなく、40、50歳代が多い

ことも特徴です。他方、利便性が高く、単身世帯を主な対象とした狭小住戸集合住宅（住戸面積 29 m<sup>2</sup>未満）、いわゆるワンルームマンションが多く供給されてきました。そのため、住宅ストックのバランスが懸念され、狭小住戸集合住宅への課税による供給抑制等の対策をとっています。ごみ出しのマナー違反や、深夜の騒音問題など、住まい方の面においても近隣トラブルを発生することがあります。また、短期間の居住が多い単身世帯にとって、地域に深く関わるという意識は薄く、地域の新たな担い手が不足してしまう傾向にあります。これらの問題は、単身世帯が地域というものを意識せず、コミュニケーションが不足していることも要因の一つだと考えられます。その問題を解決する一つとして、住宅が閉鎖的になりすぎないことが望まれます。特に豊島区は高密居住のため、地域に開かれた集合住宅が普及すること、集合住宅と地域の関係性を作り出し、単身者や若者のコミュニティへの参加を促すような工夫が大切です。」というところで、単身世帯に対する意見がこういったところでまとめております。これに対して、どのような施策がどうとれるかが今後の審議の過程の中であきらかにもっと具体的になるものと考えております。私の方からは以上でございます。

会長： ありがとうございます。それではただいまご説明いただきました住宅施策の動向につきましてご意見、ご質問がございましたらお願いいたします。

委員： まず先程の説明に関連しまして平成 20 年 3 月 28 日の住宅対策審議会ですか、ここではマスタープランの基本理念と目標という部分、この 5 つについては、今現在承認したというかこれでいこうということになっているわけですね。

幹事： はい、そのとおりでございます。

委員： これに関連いたしまして今見せていただいた白書では、これに添った形でさっき説明いただいたのですね。

幹事： はい、先程朗読させていただいた 76 ページ、これからの住まいづくり第 4 章に、5 つの基本理念そのまま項目としてここにあげてあると思います。

委員： それでこのいろいろなタイプの世帯をバランスよく見込んで、それに合わせてバランスの良い住宅ストックを形成したいということですが、その場合にもう一回もとに戻るかたちになってしまいますが、先程最初に説明があった 23 区の規制の数値をみた場合に、豊島区の 29 m<sup>2</sup>未満というのは、当初この規制の数値はなかったものですから、この 29 m<sup>2</sup>は、国の基準を基にひっばってきたというふうに記憶しているのですけれどもその後で、制限の広さを見てみるとかなり広いものから、非常に豊島区よりも下回っているものとかかなりばらつきがあるのですけれども、特に問題があるのは豊島区でも高いところで一種の規制の数値を設けているということに関連して、審議会の方では何か議論というものはあるのですか。

幹事： 規制の 29 m<sup>2</sup>というのは高いのか低いのかということについては、特別ご意見はございません。

委員： 今お聞きしたいのはそれよりもその高い数値を定めている場合がありますよね、例えば 40 m<sup>2</sup>以上とか、それは先程説明がありましたようにもちろん地区計画とかそういう問題と結びついているのでしょうけれども、しかしながら、30 m<sup>2</sup>以下であればワンルームマンションとする定義があつたりとか、かなり豊島区よりも上の広さ、もっと広い基準値を設けているところが見受けられるのですけれども、だから問題となるのは、29 m<sup>2</sup>という数値を変えないで、この税は有効かどうかだけでさらに継続するかどうかというように判断するのか、それともこの数値自体も今の住宅マスタープランの考え方そのものを根拠にして、もう少しそれに添ってライフスタイルあるいは暮らしぶりに結び付けて広さの設定を考えなければいけないのか、そのへんはどのように考えていらっしゃるのですか。

幹事： 各区で集合住宅の建築条例や要綱でマンションの規制誘導を行っているわけですが、本区は最小住戸が 20 m<sup>2</sup>と、29 m<sup>2</sup>までのワンルームという規制をしているわけですね。最近に住生活基本法、住生活基本計画で最小面積が示されておりまして、最小面積 25 m<sup>2</sup>以上という形になっておりますので、それにあわせてすでにかえている区があります。これは第 2 回の会議だったでしょうか、資料で 25 m<sup>2</sup>に設定している区がすでに 11 区ございます。半数の区が 25 m<sup>2</sup>という最小面積にあげている、一番大きいところで江戸川区の 30 m<sup>2</sup>にしているということもございまして、現在の本区の集合住宅の建築条例では、最小面積 20 m<sup>2</sup>では良好な単身世帯といたしますか、ワンルームマンションの供給はなかなかつながらないだろうと思っておりますので、この集合住宅の建築条例の面積規定はあげたいというふうに現在考えております。

委員： その具体的にどの程度でどの基準を策定するかという案はまだ示されていないのですか。

幹事： 住宅マスタープランの検討の中での議論を踏まえて、条例の改正を行うかどうかと、最小住戸の面積をかえるということもありうるだろうと考えております。

委員： 今の数字はたとえば 29 m<sup>2</sup>を上回るということもありえますか。

幹事： 現場といたしますか、集合住宅の運用をおこなっている立場だけで言いますと、ワンルームというのが地域の建築紛争につながる場合が数多いわけです。ワンルームが建つというだけで地域の方が入居者が地域のルールを守らないということで、非常にその建築計画が現場に出された時点から揉めるわけです。そういうことも考えますとワンルームマンションが全て悪いわけではございませんので、その良質なワンルームマンションの供給ということもあって、あまり小さなワンルームができるということ、住戸面積が小さいワンルームができるということはあまり好ましくない。できれば 25 m<sup>2</sup>を超え、さらに最大で 35 m<sup>2</sup>ぐらいのかたちでもっていければ一番いいのかなと個人的には考えております。

委員： それについては現在住宅マスタープランの中ではそういったことも議論されて

おりません。望ましいのはそういうことなのかなと思うのですが、私どももそういうような発言等もしておりませんし、資料は住生活基本法での考え方は示しているのですが、マスタープランの審議の中では、今委員がおっしゃったことでの議論はされてないです。

委員： 住宅マスタープランの平成 20 年 7 月 31 日のところで、成果指標の設定についてというのがあるわけなのですが、この会議は済んでいるわけですね。この成果指標の設定、どういうものが設定されたのか、その辺はご紹介いただけますか。

幹事： 今日資料を持ってきていないのですが、例えば今の関連の、ライフスタイルを大切にしたい住まいづくりというところの項目では、町会・自治会の加入率というところで大きくとらえております。

委員： この会議でやがて方向性を出さなければいけないということで、どういうところが問題になるかという、この税を維持するのか、しないのか、維持するとした場合、その要件が 29 m<sup>2</sup>というのが一つの基準となっています。それをそのまま維持するのか、しないのか、それからそのある意味では、効果というのでしょうか、50 万円を課税すると、こういう点が検討の対象となろうかと思うのです。行政としては、全体として整合性があることが求められると思うのですが、住宅マスタープランの話もその整合性の観点からわれわれ配慮しなくてはいけないと思うのです。そういう中で今申し上げたこの検討の対象となりそうな観点からこの成果指標というものがなにかリンクするようなものがありますでしょうか。

委員： 実はそのリンクということでいきますと、前の住宅マスタープランは、前期 5 年間は戸数で何戸つくりましょうと戸数で表していたのですね。今回の指標というのはその前半の 5 年間はつくってあったのですが、今回新たなマスタープランをつくる前に後期の 5 年間の指標をださなければいけなかったという立場でございまして。ところが、住生活基本法だとか新しいものがでてきたのでこれは、そういった指標ではだめだろうというようなことで、マスタープランの見直しをしようということで、成果指標そのものをまず全体的に戸数であらわすのはできないだろうととらえておまして、生活指標そのものは、たとえばワンルームのことでいえば今幹事が申しあげましたけれど、町会加入率を増やそうということで、たとえば矢印方向を上に向けるとかそういうレベルなのですね。現実的な戸数としては、手元にでてくるわけなのですが、そういうような指標の出し方については一切しておりません。これらについても今、成果指標を検討中でございまして今後、明確になってくると思うのですけれども、ひとつひとつ例えば、住宅の種類があるわけですが、その住宅ひとつひとつについてまず、絶対的に戸数的には一切表現しておりませんので、非常に成果指標そのものですが、非常にとらえにくい状況で、今現在矢印が上か平行かというような形であらわしているような状況でございまして。

幹事： 住宅政策そのものにつきましては、たとえば、国全体では、300 万戸以上余っている。東京都内では 70 万戸、23 区でも 50 万戸ほど、空きがあるのですね。ですから住宅マスタープランの中で住宅数をどんどん増やすようなかたちというのは、国の住生活基本法もそういうことはもう求めていないわけなのです。前は、住宅建設 5 カ年計画という形で、何次、何次という形でこれまできたわけですが、そういった形では住宅マスタープランの成果というものは違うのではないかと、平成 18 年 6 月に国に出た住生活基本法にあらわれております。今住宅マスタープランの中で何をやるのかということについては、大きく例えば、住宅そのものを大事にしていこうとか、住環境を整備していこうとか、あるいは居住状況を改善していこうとか、あるいは住宅ストックをもっと有効活用できないとか、そういったものがこれからの住宅政策の大きな内容になるのであろうというような形で検討していただいているところでございます。

委員： 先ほどのマスタープランの基本理念のところを見ますと、我々がやっている問題と関連しそうな例えば「良質な住宅ストックの形成」ということが掲げられているわけですが、「良質な住宅ストックの形成」の中身についてはつまりどういうことが議論されたのかということなのですか。

幹事： 広さだけではなくて、丈夫さですか。例えば今日本の中では住宅のもつ年数が 20 年とか 30 年とか言われていますけれども、例えば外国なんかではもっと長い。国のほうで 200 年住宅とか言っておりますので、そういったもの、環境を含めて住宅の質を大事にしていこう。中古住宅の循環を良くして行こう。それからこれはまだ議論にはなっていない具体的なものは出ておりませんが、中古住宅についてのきちっとした、例えばマンションなんかでも建ってからの経過をきちんとしていこうといったことが議論になっております。

委員： 今完全に内容を把握しているかどうかは置いておいて、今お話を伺う限りで、例えば日本の住宅サイクルが非常に短いという問題に対して、長い寿命、寿命の長い住宅ストックとおっしゃるわけなのですが、その際ある程度広さを問題にせざるをえないのではないかと。というのは狭いものを長く持たせるということはいろいろな設備その他の中に介入しようと思っても非常に限界があるでしょうから、ある程度一定の目安というのが必要ではないかと思うのですが、そのような議論の仕方はされていないのでしょうか。

幹事： 先ほどの住宅白書の 76 ページのところでは私が読まなかった部分で、単身世帯のところの下から 5 行目の所、「また」のところがあります。「また、単身者やその他の世帯が集まって居住者同士で暮らしを支えあえるようなコレクティブハウスも、広い共用部を持った新しいタイプの住まい方として今後期待されます。また、単身者同士のルームシェアは、ファミリー向け住戸を活用することができるので、単身者向け狭小住宅の増加の抑制にも結びつくと考えられます。住宅の多種多様

な活用を推進することで、地域における住宅ストックのバランスを維持しながら家族構成の変化に対応していくことができると考えます。」というような形で、単身者が先ほど言いましたように豊島区の場合はもう 5 割を超えています。その 5 割を超えている人がどのような住宅に入るかということにつきましては、単身者用のワンルームではなくて世帯用の中でも自分の部屋だけが鍵がかかって、あとは居間とか台所は共同で使えるようなものが今後必要であろうとうたってはいるのです。ただそういう住宅が今の賃貸住宅の中で、関東ではまだ少ないのです。大家さんが契約者のみを住ませると、それ以外の人が住むと違法だという契約がまだ多いのです。関西あたりは結構そういうのが盛んになっておりまして、関東でも UR ではそういった住宅を作り始めています。将来そういったものがもっと豊島区の中に誘導していければいいのかなと思います。これは単身世帯・高齢者なんかでもケアハウスやグループリビングとか、そういったものもこの中には検討していくべきだという形では議論がされています。

委員： 少ししつこい議論をしてしまったのですが、しかしこの税の性格、税を考える場合に、ある種課税要件と結びついている議論なものですからそのことをかなりクリアにしておかないと、この税の議論が進まないように思ったものですから、しつこく追求してしまいました。すいませんでした。

委員： 今幹事が言ったとおりの部分があるのですが、実はここで税当初の考え方から、やはりファミリーとワンルームのバランスが悪いということだったと思うのです。当初はやはり 4 割 6 割位だったのかなと思うのです。それを目標として税の検討会の時には 3 割 7 割、ファミリーを 7 割、ワンルームが 3 割程度、がバランスとしていいだろうという確か話があったと思うのです。ただそれがどういう原則で出てきたのかというのはよく分からないのですが、今回のマスタープランでも、この税に関連するという部分で捕らえますと、このバランスをどうやって住宅マスタープランの中でやっていくのかというと非常に難しい議論ではないかと思っております。これについては当初の研究のときからいろいろなワンルームマンションが起こす問題等から考えますと、やはり 3 割 7 割、ファミリーが 7 割ワンルームが 3 割程度が、一番バランスが取れているだろうという想定のもとに住宅マスタープランも進んでいくだろうと思います。ですが実は、単身者の中身が若者だけではないということが豊島区の場合は非常に重要なテーマなのではないかと思えます。40 代 50 代でも単身者が多くて、そういう方々がそのワンルームマンションに入っている方もいらっしゃるということで、これまでのコミュニケーション不足だとかに関わらず、また違った側面が豊島区の場合は実態としてあるということが分かってきましたので、これについては今後のマスタープランでそういう方々に対してどのような住宅対策が必要なのかということもまた一方では考えなくてはならないということで、バランスだけではなくてそ

ういう中身も考えていかななくてはならないという状況が若干見えてまいりました。今回住宅白書が最初にできていて住宅マスタープランを作りますというのが一番望ましい形だろうと思っていたのですが、今回の場合は後期の5年間の捉え方を、どういうふうにするかということで考えていた矢先に、住生活基本法ができて変更があって面積等もいろいろ変わってきたということがありまして見直しを図っておりますので、同時進行しているような状況がありまして、白書の中身と住宅マスタープランの整合性が若干取れるようなまとめになっている部分もあるのですが、そういった部分では良質なストックの形成の本来のあり方がどういいうバランスが望ましいのかということまで実は大きな答えとして出ていないというような状況があります。これについては今後どういう議論になるか分かりませんが、豊島区の住宅対策をいったいどうするのかということにどうしても戻ってまいりまして、それについては何点かあるわけですが、大きくはファミリー住宅を増やそうという考え方はまず踏襲していこうと思っております、これ以外については手法として、都心共同住宅の創設、その手法が使えるように新たな補助体系等も出て参りましたので、そういうような形でファミリー住宅を増やすような施策の展開を住宅マスタープランの中で明確にしていきます。

それから豊島区の住宅の中では、やはり子育て支援を今後ともしていかなくてはならない。それはファミリー住宅を増やしていくための施策として子育て支援をしていけませんと、豊島区に区外から来てそれから豊島区内で長く住み続けられるような状態を作っていかななくてはいけないということで、大きく2点を住宅対策の中で非常に重要であろうと思っております。

その他には福祉住宅、福祉の面で住宅対策が必要でありまして、これらについてはどのような施策ができるかということ、住宅を作るということではなくて、ストックがあるわけですから、その活用をはかりながら住宅を作るということではなくて新たな建て替えによって戸数を増やしていこうと考えておりまして、これについてはそういうような需要に応じていかなくてはならない。それと同時に家賃の補助ですね、そういったものも今後とも充実させていくといった方向でございまして、全体的には土地を買って住宅を作るということはまずやめるというのが当初からの予定でございます。ただ経年化をして老朽化してきた建物については、建て替えをするときにいろいろな住宅のストックのバランスを考えていこうと。それは戸数を既存より増やすという意味でございしますが、そういったことで対応していこうということを考えておりまして、マスタープランの最終的な目的には、やはり住宅のバランスということだけではなかなか答えが出てこないような状況がございまして。

幹事： 先ほど答えられなかったところで資料を持ってきてもらいましたので、生活指標について申し上げますと、例えば住戸面積が50㎡以上の住宅ストックの割合を

平成 15 年の実績では 37.2%でしたのを平成 30 年には 50%以上とすると、それから住宅のバリアフリー化率、これは平成 15 年が 28%ですがこれを平成 30 年には 50%にする、それから高齢者の入居を拒まない賃貸住宅を、これは民間になりますがそういったものを増やしていくとか、あるいは住宅の耐震化率を 18 年度で 75.5%を 27 年度で 90%に上げる。今回は地域性が大事ということでまちづくり団体数を増やしていくと、こういった形が主な指標になってございます。しっかり答えられなくて申し訳ございませんでした。

会長： 住宅マスタープランにつきましていろいろと質疑がございました。よろしいでしょうか。それでは資料の説明、それに基づく議論につきましては今日はこれまでになのですが、ただこの委員会の最終目標というのは報告書をまとめなくてはならないということでございます。ということございまして、いろいろな資料のご説明もいただき、あるいは実質的な議論にも入っておりますけれども、こういったものを踏まえて、現段階で皆さん先ほど住宅政策あるいはワンルームマンションに関する政策についてご意見いただいたのですけれども、狭小住戸集合住宅税につきまして、将来につきましてのご意見を伺わなくてはいけないわけでございます。大きい方向として可能性としては 3 つございまして、一つは続ける、もう一つはやめる、もう一つは強化するというこの 3 つの方向性があるわけなのです。それぞれいろいろな意見が実は出ているかと思えますし、先ほどから出ている例えば 29 m<sup>2</sup>未満を仮に 35 m<sup>2</sup>未満にあげるとなりますと強化という方向になりますし、逆にもうストックバランスは回復されたからやめようということならばこれはやめるということになります。しかしやはりこれはもっと続けて更に効果を見ようというのが続けるということになります。ということございまして、これについて皆様の現時点のご見解をいただいてそのうえで報告をまとめる際の方向性を私のほうで考えたいと考えておりますので、ちょっと時間も来ているのですけれどもご意見を伺いたいと思えます。全員に伺いたいと思えますので、こちらからお願いいたします。

委員： 先ほどこの住宅ストックバランスの是正は今後必要だというような話をさせていただきましたが、その規制の一つがこの税だと思っております、今会長さんから 3 つの選択肢が出ましたが、私としては続ける、この状況で続けていくと思っております。

委員： 私も先ほど同じそれに関連するようなご意見を申し上げさせていただいたのですが、やはりまだストックバランスが当初目的としたような是正がされていない状況がございますので、引き続き続けたほうがいいのではないかと考えます。

委員： 先ほどと同じになるのですけれども、まだまだワンルームとファミリー世帯層を考えてみますと、やはり豊島区ではファミリー世帯層を増やすような施策の展開が住宅マスタープランの中でも議論されております。これについては新しい補

助体系も取り入れながら豊島区のファミリー世帯を増やさなくてはならない。これらのワンルームがもたらしてきた課題がまだまだあるというふうに思っておりますので、それと同時にワンルームの建築動向そのものも、若干の変動が減の状況にあるとはいいつつ、税の規制を取り払うような状況がありますと、これについてはまた逆転現象がすぐに起きるだろうという状況が見えております。見えているというのは、豊島区はそれだけまだ他の都心区に比べまして建て替えをするストックの場所が非常に多いと捕らえておまして、それらは狭小な木造住宅等の建て替えを迎えている地域が非常に広いと思っております。それについては今後とも私たちが気を抜きますと非常にワンルーム等の建物が増える可能性が非常に多い、高いと捕らえておりますので、今後とも現段階ではまだまだストックバランスを考えた上でもこういった税での規制が必要だと思っております。

委員： 結論から申し上げますと、このまま存続の方向でいいのではないかと考えております。課税要件とか50万円という効果の問題よりも先に議論するのはおかしいのですが、こちらを先にこのまま維持ということで考えております。なぜかと申しますと、課税要件をここでいじったり、あるいは50万円を例えば100万円にするとか、会長さんがおっしゃった強化の方向でというのはなかなか法的安定性の面でも難しいのではないかと懸念があります。問題の存置するのか廃止するのかということに関してなのですが、いろいろな資料や統計を出していただきました。正直言って施行後5年ごとに見直すという最初の5年でこのいろいろお調べいただいた資料を基に、この狭小住宅税の課税が目に見えて効果を発揮しているという確信までは正直言って分からない、いけないです。しかし反面全く効果がなかったとはこの資料からは言えないと思うのです。そういう意味でとりあえずまた5年間このままやってみることが必要なのではなかろうかという意見です。そしてただその報告書をまとめて提出するということに関しまして、やはり効果があったのかなかったのかということについて、今回3回目の会議ですが、今までの資料を改めて、事務局にお願いということで申し上げていますが、効果が認められる方向でこの結果が出ているのではないかとこのものと、それとは結びつかない物を、分析し直していただけたらありがたいと思うのです。税金を法定外普通税ということで今度抑制とは別に助成というのですか、有効活用の方にまわすというのは別のお話で、税収が上がらなくていいというのが本税の本来のスタンスなので、むしろ存置するのか課税要件はどうなるのかということについて存続するという方向で統計上の説明もきちんとできれば今までの説明いただいた資料を基に判断している、それがもっとカチッと固まってくるということで、事務局にお願いしたいところです。

委員： 私はもう少し精密に分析が必要だということを留保しておいて、特に今日いただいた資料では、いろいろな区がいろいろな形で規制をやっている。規制のやり

方は豊島区とは違うやり方だということが判明している。はっきりしている。そうだとすると政策のやり方としてはむしろそっちのほうが大半の区が取っているやり方ですから、そういう意味ではそっちの政策のほうをやるというのがむしろ一般化しているのではないかという気もしているのです。その限りではそういうやり方をとっても今の段階ではいいのかもしれないという気がします。ただしこの審議委員会はそのことを言っていることではないので、税としてどうかと言われた場合に、それが無い段階では今他の委員から効果がどうかということではややはっきりしないということがあるのですが、しかしだからといってこれをやめたらどうなるのかというと、やはり先ほど話がありましたようにワンルームの急増はありうるかもしれない。これは難しいのですが、はずしてみないと実際は分からないところがあるのですが、しかも先ほど最初のほうで説明があったように景気の動向等から見ても果たしてワンルームが増えるかどうかということもはっきりしない面があるのですが、しかし一定のワンルームが増えた段階で手を打ってもこれはまた後手に回る可能性があるので、その限りでは継続していいのかなという気がします。ただその前提はあくまでも他の区を見た限りでは税が主流な政策ではなくむしろ別の形で規制をするというのが主流になっているのではないかという気がします。その限りではそういう方向も考えられてもいいのではないかと思います。その形を取るとむしろもう少しクリアな形で誘導政策ができるような条例の体系が可能ではないかという気がいたします。先ほどの住宅マスタープランが必ずしもはっきりしないのですが、マスタープランの理念あるいは目標がはっきりした場合は、むしろそっちのほうを取られるということも政策的にはありうるという気がいたします。

会長： ありがとうございます。ただいま皆様からお話をいただきまして、皆さんの共通する意見といたしましては、住宅政策というのが当然税だけではないというのは皆さんご存知の通りでありまして、むしろそれが本家というわけではなくて税でやっているのは豊島区だけでございますので、そういう独自性はあるわけなのですが、住宅マスタープランにつきましては来年の3月が答申ということが資料に書かれておりますのでまだできないということでございます。こちらの委員会のほうが先に動いて先に結論をだすということになっております。そうしますと確かに住宅政策自身は豊島区の判断でございましてわれわれが決めることではございませんので、それは勿論そちらに当然全面的にお任せするのですけれども、ただ我々としていたしましてはその体系の一つとしてこの税という手法が成り立ちうるのかということ、それで効果があるのであればそれを継続することについても合理性があるであろうという意見が出たと思っております。私自身もそのように考えておりまして、確かに税という手法をとっているのは豊島区だけでございますけれども、まさに23区の政策を見ても、こういう政策というのは独

自な政策が競争しているようなものでして、どれがうまくいくかというのは政策競争みたいな形になると思います。ただこういう住宅の場合は皆さんご存知の通りストックの問題でございますので、いったんストックが形成されますとそれを壊すわけにはいかないという問題がございますので、かなり先手を取っているようなことをやってみるといって試行錯誤の世界があるわけでございます。税に関しても始めて5年ということで、ある程度の効果があるということがさらに明らかになるのであればそれを継続するということが望ましいのではないかと私も考えております。皆さまからご意見いただいたところもかなり共通点が多かったと思いますので、議事録をよく読みまして、次回が10月31日ということで予定されておまして、ちょうどひと半月以上ございますので、取りまとめる方向に向かってまずあらかじめ皆様に報告書を作成する際の骨子について私のほうで作成いたしましたしてそれを皆様にお送りいたします。それについてご意見を伺いまして、それをふまえて報告書の案を作成するという作業をこの1ヵ月半の間に進めたいと思っております。問い合わせにつきまして宜しくご回答くださるようお願いいたします。作業については事務局と共同で進めたいと思っておりますし、先ほど委員からお話しございましたとおり、効果についての資料、ただいまこれまでに作成されました統計資料、あるいは解釈についても更に再検討いたしましてその際につけさせていただきたいと思っておりますので、宜しくご協力いただきたいと思います。

本日予定されております審議は以上でございます。何か事務局からございませうでしょうか。それでは時間がオーバーして大変申し訳ございませんでしたけれども、以上を持ちまして第3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。皆さんどうもお疲れ様でございました。

<p>会 議 の 結 果</p>	<p>1. 「狭小住戸集合住宅税の抑制効果」について、資料をもとに検証した。また今回までの会議で出された意見をもとに、報告書を作成する際の骨子について作成し、次回会議の前に各委員に配布し意見を求めることとした。それをふまえ次回会議までに報告書の案を作成することとした。</p>
<p>提出された資料等</p>	<p><b>【資料】</b></p> <ul style="list-style-type: none"> <li>3-1 各区の建築規制等の状況</li> <li>3-2 政府、主要民間調査機関の経済見通し</li> <li>3-3 民間調査機関による首都圏マンション市場動向</li> <li>3-4 住宅基金の推移</li> <li>3-5 狭小住戸集合住宅税の税率</li> </ul> <p><b>【参考】</b></p> <ul style="list-style-type: none"> <li>3-1 ワンルームマンションの規制、指導等に関する手法について</li> <li>3-2 地区計画における共同住宅の住戸面積制限について</li> <li>3-3 住宅マスタープランの策定経過等について</li> </ul>
<p>そ の 他</p>	<p>第4回の検討会議は、10月31日を予定している。</p>