

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7月23日(水) 13時30分～15時20分
開催場所		第一委員会室
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	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 【区職員】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	齊藤雅人企画課長、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

開 会

会長： それでは、ただいまから、「第2回豊島区税制度調査検討会議」を開催いたします。それでは今回いろいろと資料が用意されておりますので、それについての事務局からご説明をお願いいたします。

幹事： それでは、私からご説明をさせていただきたいと思います。前回は、平成16年、税を施行する前の段階で、狭小住戸集合住宅税を構想するに至った背景がどのようになっているのかということを確認をさせていただくとともに、それがその後どのように推移しているかということにつきまして、資料を用いてご説明をさせていただきました。

その際にデータといたしまして、総務省が実施しております「住宅土地統計調査」これは前回検討する際には平成10年の資料を参考といたしまして、15年の調査結果が出ているということでございますので、利用をさせていただきました。「住宅土地統計調査」につきましては、人口などの条件によって抽出率が定められておりまして、2分の1から20分の1まで様々な用件の中から抽出をするというサンプル調査から全体像を推計するという手法をとっております調査でございます。実情を精密に反映しかねる部分もございますけれども、住宅ストック等の状況を詳細に全国規模で比較できるほぼ唯一の資料ということでございますので、利用させていただいたわけでございます。しかしながら、公表されております最新のデータが平成15年10月の調査に基づくものでございまして、平成16年6月の本狭小住戸集合住宅税の施行前のものが最新のデータということでございます。この点につきましては、前回のご審議の中でもご指摘をいただいたところでございます。「住宅土地統計調査」のように住宅の状況についてポイントを絞ったものではございませんけれども、「国勢調査」におきましても、住宅の状況および居住面積についての調査を実施しております。また、国勢調査は悉皆調査であるとともに平成17年10月が最新のデータとなっておりますので、住宅土地統計調査の15年というのに比べると、2年あとということとなっておりますので、改めまして、国勢調査のデータを用いまして、国勢調査によります平成12年と17年の状況を比較いたします資料を作成いたしましたので、まずそれについてご説明をさせていただきたいと思います。

それでは資料2-1をお取りください。中段に記載してございます、各区の住宅ストックに関する動向の資料でございますけれども、国勢調査によります平成12年と17年の世帯の居住状況を比較したものでございます。これにつきましては、「住宅土地統計調査」と異なりまして「国勢調査」でございますので、ストックとして存在していても、居住世帯のない住宅は対象外となっております。

要するに、住宅に居住をしているその居住している状況について調査したものであるということをご理解をいただきたいと思えます。

それでは、早速ページをおめくりいただきますと、1ページ目が豊島区ということになってございます。棒グラフのほうが面積別の居住世帯数となっておりまして、円グラフのほうがその構成割合ということになってございます。

平成12年上段の円グラフを見ていただきますと、30㎡未満が37%。それを下の17年の円グラフで見ていただきますと、30㎡未満が34%ということになってございます。一方上段の、平成12年の円グラフ、70～99㎡が13%であったものが、下の17年にいくと15%。100㎡以上あるいは50～69㎡についても若干の増加傾向が見られるということになってございます。

棒グラフのほうを見ていただきますと、平成12年につきましては0～19㎡のところが一番高い状況でございまして、0～19㎡のところは23,550ということになってございます。これを下段の平成17年で見ていただきますと、今度は20～29㎡が一番高いところになっております。12年で一番高かった0～19㎡が、17年では17,360。平成12年では23,550あったものが、17,360になってございます。

特にこの内訳、数としては約5000戸、5000世帯ぐらい減ったということになってございますけれども、棒グラフの内訳を見ていただきますと、ちょっと数字を中に入れることができませんでしたが、まったく白抜きの部分、これが下の凡例のところを見ていただきますと、共同住宅の1・2階建にあたるのですが、必ず全てがというわけではありませんが、恐らく木造等の賃貸マンションあるいは賃貸アパートがほぼこれを占めているのではないかと考えております。平成12年のこの白抜きの部分、数字が入っていませんけれども、これが12,696でございました。その同じところ、下段の平成17年の0～19㎡の白抜きの部分が9,167ということになってございます。ですから、0～19㎡のところあるいは20～29㎡のところにつきましても、共同住宅1・2階建の、おそらく木賃アパートと思われる部分の構成比が減って、共同住宅の3階～5階、あるいは6階以上のものにだいがシフトしてきている。その上で全体の世帯数が増減をしているということが豊島区では顕著的に見てとれる、と考えております。

2ページ。隣でございます。これは、特別区全体の状況をお示したものでございます。平成12年の上段のほうは20～29㎡がやはり一番高く、493,351世帯ということになってございます。これが、平成17年になりますと562,434ということになって、非常に20～29㎡の部分が増加をしているということが言えると思えます。特別区全域につきましても0～19㎡の部分が411,127から平成17年には328,830ということになってこの部分は減少してございますけれども、特別区全体を見ると20～29㎡のところはかなり増加をしているということになってござい

ます。一方、前の豊島区のほうを見ていただきますと、20～29㎡が平成12年では22,675、これが17年では22,760ということで、ほとんどこの部分の動きがないということでございます。特別区が全体として、20～29㎡がこの12年から17年の間に増加をしたというのに対して豊島区についてはこの20～29㎡があまり動きがなかった。ただし、中の構成比がずいぶん変わっている。共同住宅1・2階がマンション系にシフトしてきているという状況が見てとれるのではないかと考えてございます。

1ページをおめくりいただきまして3ページでございます。3ページ4ページは、左側が千代田区、右側が中央区になってございます。これは前回もお話をさせていただきましても、平成9年以降、投資目的のワンルーム狭小住宅の販売が都心区で急激に広まって平静化して、その分それが周辺区に対して及んでいるという状況がございまして、ちょうどこの千代田・中央がそれにあたるのかなというふうに思いますけれども、千代田区3ページのほうでございますが、20～29㎡あるいは40～49㎡などのところ、20～29㎡が1156、その上が1200、その上が1100といったものが、平成17年になりますと、20～29㎡が2314、平成12年と比較すると倍に増加をしているということでございます。千代田区につきましても、全体にファミリー向けのマンション等も増加をしておりますが、この狭小の住宅が非常に極端に増加している傾向が見てとれます。

同様のことが中央区にも言えるのではないかなと思います。中央区につきましても、中級クラスのマンション住戸が非常に増えてもございまして、一方で、平成12年には3700あまりだった20～29㎡が、9514と、17年には約三倍近くにのぼるといって極端な増加をしているということでございます。中央区につきましても30㎡以上、あるいは70～79㎡未満のところにつきましても、だいたい12年と比較いたしますと倍に増えているのですが、この20～29㎡につきましても、三倍に近い状況ということでございます。

1枚おめくりいただきまして、6ページに新宿区の状況が記載されてございます。新宿区につきましても、平成12年には20～29㎡、25,600あまりでしたけれども、33,812という形で増加をしております。新宿区ではこの棒グラフの中の構成比でございますが、共同住宅6階以上、斜線を引いている部分が急激に増加をしている傾向が見てとれると思います。

1ページをめくっていただきまして、7ページを見ていただきますと文京区でございます。20～29㎡の12年が、11,000あまりでございましたが17,000、二倍にちょっと足りないくらいの増加をしております。

16ページをご覧くださいと思います。16ページは、これも近接区でございますけれども、中野区でございます。中野区の平成12年の20～29㎡、

35,000 だったものが、17年の下段にいけますと、20～29㎡が40,000 ということ で 5,000 戸あまり増えている。先ほど豊島区では、この構成比といたしまして、共同住宅1・2階のこの白抜きの部分が、豊島区は最近減ってマンション系に中でシフトしているというのが特色であると申しましたが、中野区の場合については、この20～29㎡の平成12年の白抜きの部分が18,344でございます。それが下段の17年では、20～29㎡の白抜きの部分が20,407に増加をしているということございまして、中野区ではこの1・2階の共同住宅の増加が併せて特徴があるということが言えるようでございます。

同じく17ページ、1ページを開いていただきますと、杉並区でございます。杉並区も上段の20～29㎡が12年には45,000 ございましたが、17年では52,000、7,000 あまり増えてございます。20～29㎡の白抜きの部分、12年は26,921 ございました。これが、17年の20～29㎡の白抜きが29,893 ということございまして、杉並区も先ほどの中野区と同様、1・2階の共同住宅、おそらく建て替えをして、やはりまた同様の木賃あるいはモルタル系の住宅に建て替わっているという傾向が見てとれます。この部分の住宅が減ったうえでマンションに建て替わっているわけではないというような傾向が見てとれるのではないかと考えております。

ページがちょっと見にくくなって恐縮ですが、25ページに相当するところ、最後から数えて4ページにあたる24ページの裏の部分が25ページになるというところでございます。

これは、今ご覧をいただきました各区の状況、各区の面積ごとの構成割合を上段が平成12年、下段が平成17年という形で並べてあるものでございます。区につきましては、これは行政順に並んでございます。表側、左の表側の2列目のところに30㎡未満の構成割合が高い順に順位を付してございます。平成12年のところを見ていただきますと、下から三分の一くらいのところに、ちょっと二重線で囲まれて、豊島区がございまして、豊島区の30㎡未満の構成比は36.8%で、全体の中で二番目に高い構成比でございました。豊島区の上の杉並区が34.9%で3位、中野区が41.2%で1位ということございました。上のほうから三段目に中央区がございまして、中央区は平成12年には20位で16.8%でございました。中央区の二つ下が新宿区でございまして、新宿区は平成12年では4位ということでした。これが17年を見ていただきますと、下からやはり三分の一くらいのところに豊島区がございまして、豊島区は上段では12年では36.8%で2位でございましたけれども、17年の下段では33.4%ということで全体の中で4番目に高い構成比ということになってございました。豊島区の上の杉並区の3位、中野区の1位というのは平成12年と同様の順位でございますが、上から三つ目の中央区、平成12年では20位でございましたが、平成

17年では14位と順位を上げてきてございます。新宿区も平成12年の上段では4位でしたが、平成17年では2位という形で、30㎡未満の構成比が上がってきているということでございます。

隣のページにつきましては、平成17年と12年との構成比、17年から12年の構成比を引いた形になってございます。この表につきましては、上段の表につきましては、その引いた数の30㎡未満の増減が多いところ、世田谷区がマイナス5ポイント、練馬区が5ポイント、大田区が3.5ポイント、豊島区が3.3ポイント、というように、30㎡未満の増減、構成比の減の多いところの順に並んでございます。で、それをグラフにしたのが下のグラフということございまして、豊島区は平成12年と17年の比較、3.3ポイント差がついている。これだけ差がついているのは、23区の中で4番目の差であるということでございます。このグラフにつきましては、30㎡未満の増減・減少が、左のところに行くにしたがって高くなっているということでございます。順に高くなってございまして、港区、北区あたりで増減がちょうどブラマイゼロぐらいになっている。千代田区、中央区、文京区は30㎡未満の対12年比が非常に増加をしているところということでございます。後ろのところに行くに従って、面積の大きいところということございまして、30㎡未満の減少幅が少ないほど上の部分のグラフ、広い面積、ファミリー世帯の増加の幅が、一概には言えませんが、一般的には高くなっているという評価ができると思います。

次のページをめくっていただきますと、30㎡未満の住宅の建て方別の居住世帯数、左のページが12年で右のページが17年ということでございます。30㎡未満の居住世帯数は、一部の例外を除いては、増加傾向にある。1・2階建ての共同住宅、アパートと思われるけれども、その居住世帯数は、先ほどいくつかの区で減少していない区もあると申し上げましたが、一般論としてはいずれの区でも減少しているという傾向がございます。こうした中で狭小住戸が増加傾向にあるということは、さらにアパートからワンルームマンションへの移行が急速に進行しているということが伺われるのではないかと、思っております。右側のページでございますけれども、下段のほうが30㎡未満住戸共同住宅の建て方の構成比、ということございまして、中段以降の区につきましては白抜きの部分が非常に多くなっているのに対しまして、千代田区などは斜線の部分が87.9%、中央区も斜線の部分が88.5%、共同住宅6階建て以上の30㎡未満、本当にワンルームの、煙突型のワンルームというのかもしれませんが、千代田区、中央区では構成比が非常に高くなっている、ということが言えるのではないかと考えてございます。

資料2-1につきましては以上でございます。今回は狭小住戸集合住宅税の創

設によります、抑制効果についてご審議をいただきたいと存じまして、資料を他にも用意させていただいてございますので、あわせてご説明をさせていただきたいと存じます。

資料2-2をお取りいただきたいと思います。この資料につきましては、豊島区内に建築をしたいということで、建築確認の申請がございました共同住宅の面積別の住戸数をお示したものが資料2-2でございます。一番上段の表でございますが、平成11年から本条例が施行されます前までの平成15年までのもの、中段で一旦5年間の平均を出させていただいた上で、平成16年から19年までの本条例施行後の建築確認の状況について記載をさせていただいてるものです。それぞれ面積別に区分がございまして、平成11年から15年については、29㎡未満9戸以上という本税の対象規模が5年間で平均1069戸ございました。これが税施行後の16年から19年につきましては4ヵ年の平均で737戸になってございます。共同住宅の建築確認につきましては、税施行前の5年間の全共同住宅戸数が3132戸であったのに対しまして、税施行後の4年間の平均が3517戸、全体の戸数が400戸あまり増加しているのに対して、29㎡未満9戸以上の住宅数については約300戸程度年平均の建築確認数が減っているという状況でございます。表の見方等につきましては下のところに文章として記載をさせていただいてございますが、資料2-2につきましては、以上でございます。

続きまして資料2-3をお取りだしをいただきたいと思います。前回1回目の資料1-4でもご紹介いたしましたけれども、豊島区では中高層集合住宅建築物の建築に関する条例によりまして、協議を要することとされている住宅の建築について、その協議対象となった住戸の面積を平成11年から15年までと16年以降を比較したものが、この資料2-3でございます。上段が平成11年から15年の1年当たりの平均協議戸数でございます。下段が平成16年から19年の4年間における1年当たりの平均協議戸数ということでございます。20から25㎡が上段税施行前は763でありましたけれども、税施行後は600ということになります。25から29㎡につきましては上段の税施行前は72でありましたが、若干増えて下段については106になってございます。著しく変化をしたなと考えられておりますのは、その上29から35㎡あるいは35から40㎡のあたりでございますけれども、上段の税施行前につきましては29から35㎡が205であったものが、下段の税施行後は29から35㎡は473、倍以上の増加の状況でございます。それ以上の住宅数についても、50㎡未満あたりは多少増えている。逆に50㎡を超える住宅数についてはこれにつきましては大型のマンションがなかったということもあるのかもしれませんが、上段と比べるとちょっと減っているように見受けられるということでございます。資料2-3

につきましては以上でございます。

豊島区では池上会長の当時命名によりまして狭小住戸集合住宅と申してございますが、いわゆるワンルームマンションにつきましては、ワンルームマンションが増加をするということに対してさまざまな規制が実施をされて、これは東京都だけにかかわらず全国規模で実施をされているということです。また、この規制方法もさることながら、規制を実施する行政サイドから見ましたワンルームマンションにたいしてのとらえ方も様々なようでございます。その状況をまとめた記事がつい最近掲載をされましたので、ご紹介をさせていただきたいと思っております。

参考2 - 1をお取りだしいただきたいと思っております。参考2 - 1につきましてはA3版の資料でございます。7月8日付けの朝日新聞の記事でございます。ここににつきましては本会議でこの記事を使用させていただくということで許可を取らせていただいております。表題といたしまして、「ワンルーム迷惑」ということで出てございますが、人々が集まる都会でワンルームマンション規制が強まっている、単身者はごみ出しなどのマナーを守らないとのイメージから迷惑施設として扱いをされているということでございますが、一方で単身者だけを目の敵にするのはおかしいという見込みがあるということで、ワンルームに関する考え方あるいは規制のあり方についてまとめたものがこの記事でございます。一番上段のところでは、文章の出だしといたしまして、文京区が今月7月から規制を盛り込んだワンルームマンション条例を施行したということで、23区内での規制状況について紹介をしております。一番上段の最後のセンテンスでございますが、都心部では昨年末規制強化が目白押しになって10区が指導要綱を条例に格上げしたり、条例を厳しくしたり、条例を持つのは23区中15区になった、という形で23区内での規制の強化がここでうたわれてございます。それから3段目のところの2行目のところ、不動産市場調査の東京カンテイによると、東京、神奈川、千葉、埼玉の4都県で供給された新築ワンルームは、99年が3600戸だったのが、2006年には7200戸に倍増している。多くは建築後に1戸ずつ投資家に販売し、それを賃貸に出すタイプだ。低金利が続く中、比較的高利回りの投資対象として人気を集めた、という状況分析がされております。ちょうどその段の最後のセンテンスでございますが、都内の多くの区が規制強化の理由に挙げるのがゴミ出し、駐輪、騒音など生活マナーの問題であるというふうに取り上げてございます。町内会に入らず、住民登録もせず、昼間は留守の人が多いということで、地域住民と単身者との接点が乏しいということから、単身者用の住宅ができるということは、地域住民の不安を膨らませる迷惑施設であるというとらえ方が前段で紹介をされている。で、単身者に限らぬ問題であるということで、中段から実はそういう見方だけでいいのかという問題提起をしている、というのがこの記事でございます。ちょうど共生を目指す自治体があるということで、豊

島区のこと为您介绍されています。下から2段目の後ろから11行目のセンテンスでございますが、ワンルーム建設を抑える政策を採っているけれども、迷惑施設論を採ってない自治体もあるということで豊島区为您介绍されています。あくまで単身者に偏った住宅ストックを是正して、世帯構成のバランスを是正するのが、このワンルームマンション税の豊島区における目的である、という形で記事がまとめてられて、どちらの立場、是非か結論を出してございませんが、こういう考え方があるということでワンルームのとらえ方の紹介をしているということでございます。参考2-1につきましては以上でございます。

続きまして、参考2-2をお取りだしいただきたいと存じます。この記事でもとりあげてございますし、前回についてもご説明をいたしましたように、投資目的でのワンルームマンションブームが都心部で発生し、それが周辺区に対して波及をしているという状況がございまして、それに対する対応といたしまして、23区では建設規制が実施をされてございます。その状況を整理したものが、参考2-2でございます。詳細につきましては建設指導課長からご説明をさせていただきます。

幹事： 参考資料2-2につきましては私の方からご説明をさせていただきます。まず23区の規制状況でございますけれども、条例や要綱、基準でワンルームに対する規制を行っているという状況がございまして、条例や要綱にかかわらず、基本的には建築確認申請の提出前に事前協議制を設けている区がほとんどでございます。確認申請の提出前にこれらの基準を区のほうで審査をいたしまして、住戸面積あるいはそれに付随する駐車、駐輪施設であるとか、そういったものを協議しておりまして、その協議が完了後に建築確認申請の実施という形になってございます。条例で定めている区が15区でございます。豊島区を含めて15区でございます。要綱で定めているのが7区、基準が足立区1区となっております。次に規制による最低専有面積でございます。一番多いのがこう見ますと25㎡でございますけれども、こちらのほうにつきましては、平成18年に成立した「住生活基本法」に基づく基本計画の中で最低居住水準、これが25㎡になってございまして、今年度に改正予定、あるいは改正済み、また昨年すでに改正をしたところがございまして、トータルで11区がすでに単身用の最低居住水準を25㎡に設定しているという状況でございます。本区の場合は、この条例制定時と同様にまだ20㎡のままでございますけれども、現在住宅マスタープラン検討中がございまして、その中での検討を踏まえてこの改正が必要かどうかということにつきまして今後検討しなければならないというように考えてございます。それからこういった規制の内容かについて大きく分けると、ファミリー向け住戸の設置を設ける区が14区、それから住戸専有面積の確保という形で続くのが6区でございます。一枚おめくりいただきますと、各区の2

3区の、条例、要綱の一覧を記載してございます。たとえば千代田区でございまして、1住戸の専有面積が22㎡以上という形で規制しておりまして、こちらは総戸数20戸以上の場合、ファミリー向け住戸、これは40㎡以上という設定がされておりまして、その専有面積の合計が全住戸の専有面積の合計の三分の一以上というような規制でファミリーのほうの誘導をしているという状況でございまして。また文京区を見ていただきますと、文京区につきましても、1住戸の専有面積を25㎡以上という形で設定をしております。こちらにつきましては、総戸数の15戸以上の場合総数から15を減じた数の二分の一以上の戸数の専有面積を40㎡以上とするというような形で、ファミリータイプの住戸の設置を義務付けると、そういった形での規制が行われるということになります。以上簡単でございまして参考資料2-2の説明は以上でございまして。

幹事： ご用意させていただきました資料について、いったんここで説明を打ち切らせていただきます。

会長： はい、ありがとうございます。ただいま事務局から説明をいただきました。説明いただきました内容はこれまでの説明に加えて、新たに国勢調査の資料を用いて各区の住宅ストックに関する動向、それから実際の豊島区における、ワンルームマンションをはじめ、いろいろな住宅の建築動向、それから各区の動向、それから各区の規制の動向ということでございます。今までの説明を受けまして、この資料に示された動向についてご意見を伺いたいと思います。いかがでしょうか。どなたからでも。質問もしくはご意見ということをお願いしたいと思います。

委員： 説明をいただきたいと思います。資料の2-3ですが、建築確認する前に通常条例による協議制が取られているということですが、協議の内容というのはどういうことをするのですか。

幹事： ワンルームだけではございまして、ファミリータイプも含めての話ですが、駐車場の付置、駐輪場、管理形態、防火に対する配慮、バリアフリーに対する配慮、標識の設置期間、これは周囲に知らせる標識を規模によって90日前・60日前・30日前に周辺に知らせることなどが大きな内容です。

委員： 確認なのですが、協議だからそれ自体は法的拘束力を持つわけではないでしょうから、仮に相手がそれに対して同意しなくても一応着工には影響はないのですよね。

幹事： 実際は法的には成立します。建築確認という形になりますが、実際はそうですがこれは定着してきておりまして、一見リンクしているような形でわれわれのほうは指導しております。

委員： 事前協議に掲げられたところは、導入されたワンルームマンション税も指導対象だということに理解していいですか。

幹事： 狭小住戸集合住宅税の対象は9戸以上、集合住宅の条例の事前協議の対象になるのは15戸以上になります。ですから9から15の間が外れてしまうものがあり、事前協議にはのってこないということになります。

幹事： 逆に参考2-2のように23区では何らかの形で条例や要綱を設けた形で建築規制しています。豊島区は建築規制にあわせて税条例による規制をしているという2段構えの形です。こういう形態をとっているのは23区あるいは全国でも唯一の例だと思います。建築協議のものとそれに漏れるもののうち、税条例では9戸以上のものをすくっているという形になります。

会長： ただいまの確認ですが、資料2-3の条例による協議件数、この協議は15戸以上のものということですね。

幹事： そうでございます。対象となるのが、地階を除く階数が3以上で住戸数が15戸以上という物件が対象になります。

会長： 先ほどご説明いただきました通り、この資料は非常に面白い、興味深い資料でございます。平成11年から15年までの平均と16年から19年までの平均で何が違うのか、一番大きく変わっているのが29㎡から35㎡までのところでございまして、これは税条例で税を払わないのが29㎡から上ですよ。ここが急に増えたということは、逆の見方をすれば税条例の効果があったということになると私は思うのですが、建築する側から見ればここから上は税はかからないということで、これは明らかに出ているのではないのでしょうか。他はこんなに大きな数字が動いているところはございませんので。他にいかがでしょうか。

委員： 今に関係した確認なのですが、この協議戸数が増えたということと税の効果ということとの関係は行政サイドではどういうふうに理解しているのでしょうか。

幹事： なかなか税の効果を証明できるかというところですけども、事前協議の内訳がございまして、29㎡未満の住戸数を16年度以降の数値で申し上げますと、当区の場合ですと、29㎡未満のものが16年度は758戸ございました。17年度に966戸になりまして18年度は736戸、19年度になりますと1087戸に増えていきます。これが周辺区の数字を見ますと、周辺区は19年度はダウンしているというのがあるのですが、そういうのが豊島区では見られないという状況です。

会長： 他にはどうでしょうか。私から資料2-2ですけども、全着工件数のうち税対象狭小住戸がどのくらいになるかということで、導入前には税対象規模のものが34.1%だったものが、導入後には21.0%ということがでているわけでございます。単純に見ますとこれは13ポイントという非常に大きな低下になっておりますので、近隣区の話が先ほど出ましたが、近隣区がどうなっているかというのはなかなか分からないものなのではないでしょうか。

幹事： 事前協議の数のほうで住戸数を見ますと、例えば新宿に聞きますと16年度が29㎡未満の数が2377戸、これが17年度に3303戸と非常にあがってまして、

18年度も2735戸、これが19年度になりますと1835戸という形で推移します。17年度は非常に周辺区はワンルームが29㎡未満の数が増加しているというのが周辺区の傾向です。

会長： なかなか実際にはその地域にどうい土地がでるかという影響が大きいのだと思うのですが、結局のところ何年か平均してみるしかないのです。その年その年の事情、特殊事情というものがありますので、何年か平均して数字を取って経過を見るということなのだと思いますが、それが豊島区についてはもちろん取れるのですが、資料2-2と同じようなものが近隣の区でも取れると非常にありがたいなと思いますので、もし可能であれば調査の可能な限りやっていってもらえればと思います。他にどうでしょうか。

委員： 調査結果が資料として整理されておるのですが、こういう資料をもとに例えば大学の先生方がワンルームマンション税と関連づけて論文をお書きになるといった例はあるのでしょうか。

幹事： 私が知る限りではまだございません。ただ様々な形で論文集等には関連としてはワンルームマンション税のありようという形では評価あるいはそれを研究対象としてはいただいておりますが、ただ実際の効果と照らし合わせての効果という研究はまだされていません。

委員： ワンルームマンション税で附則で、条例の施行5年毎に条例の施行状況社会経済情勢の推移等を勘案し、この条例について検討を加え必要な措置を講ずるものとする、これにしたがって今回諮問がなされているということですよ。そうなりますと、今回これだけ調査整理して下さった資料を公にして、各方面、特に研究者の方々に提供して、客観的に研究分析していただくという考えは区のほうにはありますでしょうか。

幹事： 今回提示させていただきました資料につきましては全てホームページで公開してございますので、ご覧いただければ同じものが見ることができます。ご請求いただければ前の資料につきましても提供させていただきたいと思います。そういう形でできるだけ公平客観的にご意見を頂戴したり、あるいはオープンにして資料を提供したいと考えております。

会長： いかがでしょうか。なにかございますでしょうか。

委員： 会長さんから先ほど資料2-2について近隣区等の同じようなデータがあればという話がありましたが、私も同じように感じておりまして、条例施行5年後の今回の検証に係っては、資料2-1の資料にしましても12年と17年の比較なのです。17年の数値は条例が施行されてから1年後の数値なのです。本当はもっと新しい数値があればなお抑制の具合がよく分かるのかなと思うのですが、仮に次の5年後にこういう場面があればその辺の数字が顕著に読めるのかなと思っております。ひとつひとつの資料の数字を先ほどの事務局の説明からすれば、確かに

12年と17年の数値の変化を見ただけでも豊島区の減り具合といくつかの区の増え具合が見れるのですが、それぞれの面積の住宅の構成割合を見ますと、そんなにそれぞれの面積の住居の構成比の変化が読みとりにくいなと思っていました、なかなか今回こういった資料で一定の判断を下すのは難しい面はあるかなと感じております。

会長： ただいまのご意見もっともだと思います。ただ私思いますに国勢調査はストックの動向でございまして、ストックということでございますと過去からの積み重ね、もちろん建物を壊しているというケースもございますが、積み重ねでございますので、ここ数年間税の施行が4年程度という期間をおいてそれが全体のストックに与える影響はそれほど大きくはならないというのはこれは不動産でございますから当然な訳でありますので、実際にわれわれが行っているあるいは区の皆さんが行っている政策というのは、経済学で言えば限界的な部分と申しますが、変化する部分についてその変化をどういうふうに誘導するかというところで政策を行っておりますので、資料2-1という非常に基本的なデータでたいへん貴重なデータで全体の流れを徐々に動いていくものなのですけれども、しかし政策の資料ということになりますと日々の、あるいは年々の建築でありますとか建替えでありますとかそういったところのデータが入っている貴重なものだと私も感じております。

それにしても国勢調査を見ても区によってかなり5年間に大きく動いているなということが明らかに分かることございまして、その木造の建物を壊したときに次にどうするかというときに、その判断をするときにはやはり各区の規制でありますとかあるいは豊島区の税でありますとかが大きく影響を与えるということは確かだと思います。いかがでしょうか。

委員： ワンルームマンション税は、税収を上げることが第一義的な目的ではないと、確かそういう認識でのぞんだ訳ですが、それはそうとしても、税収がどうなってきたのかというのは、前回今回の配布資料の中にありましたでしょうか。

幹事： それにつきましては、次回ご提示させていただきたいと思います。税収といたしましては、11億7500万ぐらい入っております、それは住宅基金に積んでいるという状況でございます。そして状況について、あるいはその基金の量とかは、次回お示しさせていただきたいと存じます。

会長： 私から少し、法律の専門家の方々は常識なのかもしれませんが、基本的なお話を伺ったのですけれども、さきほども新聞記事を使ったご説明もございまして、他区の状況、それから、参考資料2-2についてもご説明いただいたのですけれども、条例とですね、要綱と基準と言いますかこの違いですね、この格上げという言葉を使うわけでございますけれども、これはやはり強制力の違いという

ことなのでしょう。

幹事： そうですね、一度、例えば条例ですと、必ず議会の議決をいただくという形になるわけですが、要綱の場合は、長所としては臨機応変に変えられるのですが、行政主導で、行政の都合と言いますか、比較的簡単に換えられてしまう。ですから条例のほうが強いのではないかと考えております。

委員： 少し補足させていただきますと、おっしゃるとおりだと思います。つまり行政のある所管課で知恵を絞って要綱なんかを作る。ただそれですと、議会がかんでないわけですね。議員の方々の意見も踏まえて条例化するという事になってくると、議会のお墨付きっていうことになるんでしょうね。ただそうは言っても、それがどこまで法的な拘束力を持つかというぎりぎりの面になってくると、結局は同じなのではないのでしょうか。つまり例えば、共同住宅を建築するといった場合に、建築基準法が中心的な法律になるわけですが、関係規定という形で効力を持たせられるものでしたら、建築確認の際に審査対象になってくる。しかし、そこで例えば、29㎡以上のものを何戸あるいは何割とかそれを下回るものは何割とかという規制基準を作ったとしても、それは建築基準法と通常リンクしていないものですので、建築主事あるいは指定確認検査機関からすると、そういう条例に適合してないからといって建築確認をおろさないということとはできない。あくまでも行政指導の域を出ない、そういうものとして位置付けるしかないんじゃないかなと思うのです。平たく言うならば、やはり全体として行政指導の域を出ないということで、法令としての拘束力は担保されてないという理解をするしかないのではないかなと思うのですが、いかがでしょうか。

幹事： その通りだと思います。要綱から条例へということが、特に大きく必要な対応が変わるわけではございませんが、ただ相手に与えるイメージというのは、区が条例で定めるといふのと要綱で定めているというのでは、相手を受けるイメージが異なるのではないかと。やはり先ほど言いましたとおり、議会の議決をいただいて定めるものですから、そこが少し相手に対しては、要綱で定めた場合と条例で定めた場合の受けるイメージは違う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す。他にいかがでしょうか。

委員： もう一つ。これは次回やるべき問題かもしれませんが、豊島区が取られた税方式による規制、一種の規制ですけれども、これはおそらく条例で何らかの形の基準を定めてやる規制とは違ったタイプの規制だと思うのです。それは経済的な要因によって規制を加えていくという形ですから、明確な形で、例えば最初のほうの、国勢調査によるデータを整理していただくようなものに対して、例えば特別区全体ではこういうふうな傾向ですというように出ているわけですが、これと比べて豊島区の住宅の戸数を、そういうモデルに近づけていくような規制をかけようとする時は、多分適用しないだろうと思うのです。で、それ

は税による規制的な効果としては、そういうことまでは想定できない。恐らくあとは市場経済的に、建てる側にどういうものを建てるかということ、裁量的に決めさせるだけだと。一定的なものについては税の分(の経費)が多くなりますよってということだけです。で、そういう意味では、特別区全体のこういうモデルにして、そちらのほうに全体的に移行したいというような意図がある場合には、多分、今採用している税規制のほうも必ずしも有効ではないとなるので、そのへんは豊島区としては、どのように考えていらっしゃるのか。前々からやっぱりモデルがあって、そのモデルに近づけたほうが良いと考えていらっしゃる、その元でやっぱりこの規制をかけていく、そういうような発想があるのか、あるいはそうではなくて、とりあえずは余りにも偏った部分だけをとにかく是正する、最小限度の是正にとどめるといふふうに考えていらっしゃるのか、そのへんはどのように現段階では考えていらっしゃるのでしょうか。

幹事： 前回の新税の創設時にも検討されたことなのかなと思ってございますが、ただいま先生がおっしゃったように、住宅ストックの非常なアンバランスがあると。で、それを是正すると、その是正する先が先生がおっしゃったようなそのモデルケースにまで近づけるのか、あるいはその現在の極端なアンバランスが是正されればいいのか、ということなのですが、理想論といたしましては、やはりある程度理想的なモデルケースにまで近づけるのが本論である、と思っておりますが、ただそれを実施するためには非常に強権的な、強制的な住宅建築規制等を実施せざるを得ないというところがございます。この税の制度については、もう今先生がおっしゃったように、市場原理の中で建て主に柔軟な工夫を促すと。当然、回転数だとか、それによってワンルームであったほうが効率的なのか、あるいは税を払ってでもそれをやるべきなのか、あるいはそれを回避する形でファミリー向けの住宅を作るのか、という市場原理の中で判断をゆだねるところに税方式の特徴、大きな特色があるということでございます。豊島区が従来、今回平成9年以降都心区から始まりました、投資目的のワンルームが非常に増えているという以前にこの税条例を検討するという中には、非常に狭あいな住宅がそれ以前からあったというのがそもそも豊島区の課題であったと。で、どうして以前から多かったかと言いますと、立地条件、都心に近く大きな駅があって、若い方たちが住むのに非常に便宜性が良かった、ということがあって、そういう需要があったところにそういう供給がされてきた、ということでございます。で、必然的にそうした需要を一方的に行政の力によって排除するとかいうのはやはり必ずしも望ましくない。先ほど先生がおっしゃったように、やはり柔軟な工夫を建築主に促すと。ただし、ただそうなるとやはり、変な言い方ですけども皮肉っぽい言い方として、豊島区ではお金さえ払えば建てられるというような言われ方をするような場合もあるようです。ただ、やはりそこに至ってそういうお金を税を払ってまで採

算が取れるのかどうか、という市場経済の中でそうした検討をした上で建てていただく、あるいは建てるという判断をしていただくということが重要なのかなあと思っています。やはりそこで、さっきも指摘のように、絶対的な規制をするのに比べれば、もちろんその姿勢やあるいは誘導の方法として弱い部分があるのかもしれませんが、ただ全体の需要ですとかその経済需要の中で、取りうるべき政策の一つの形態なのかなということは思います。

会長： 何かただいまのご議論は、前回のこの税を創設する段階での会議での議論というのと非常に大きく関わっております。当時、私も思い出しますがけれども、規制なのか税なのかという議論をやって、確かどこの区だったか良く覚えてないのですけれども、都市計画法上の地区計画というのをを使って、これはかなり強制力のある、要するにこれは指導というよりはもう建てられなくしてしまうという世田谷ですかね、どこかの地区を限って地区計画をかけ、それで建てられないようにしてしまうという強い規制がかけられているところがあるという説明を、その当時伺ったような気がします。今それはどうなっているか分からないのですけれども、この23区の中でそういう形での強い規制と申しますか、やっている区もあるのかもしれませんが。当然参考資料2-2で説明、先ほどご説明いただいて、その見開きで23区の規制の状況が書かれているのですけれども、この規制の中になんか強いものと行政指導にとどまるものと、そういう違いはやっぱりあるのでしょうか。

幹事： 各区の詳細はまだ確認していませんが。

委員： 今、会長から地区計画のお話がありましたのですけれども、23区の中で地区計画で住戸の最低床面積を定めたケースというのはあるのでしょうか。

幹事： 確か中央区、今回お示ししました一覧表の中にですね、中央区地区計画の区域内における建築物の制限に関する条例というところで、これが地区計画内ではないかと思いますが。今回の参考資料の2-2ですね。

委員： もしそれがそのようなものであるならば、資料として用意いただけたらありがたいですね。

幹事： では次回、今私の手元にはございますけれども、たとえば、都市計画法8条の用途地域で規制する場合、あるいはその12条4の4の地区計画で規制する場合などの規制があります。今地区計画についてお問合せいただきました。一定の地域において特定の建設物を規制するルールを作る。そして都市計画決定をする。地区計画をかけるとする地区住民のほぼ全員に近い合意形成が必要であって、なかなか熟成した市街、既成の市街地では難しい問題がある。しかも、かなり規制された地域区域で実証されるものであって、区全域でこれを実施するというのは事実上不可能に近い。ただ計画をかけた地区では非常に実効性を担保することができる。ということで、地区ごとにそういう必要があれば、そういった施行をか

けることができますけれども、区全体を見回すという点ではなかなか難しいものだ、というような形のまとめたものがございますので、次回提出させていただきます。

委員： 先ほど委員の先生から、住宅のモデルというお話がありましたが、そのモデルという言葉の意味なのですかけれども、23区平均的な住宅ストックのあり様という意味なのか、それとは別に自治体として住宅ストックをこういうバランスでつくりあげたいという意味でのモデルとしてのお話なのですか。どちらを向いて考えればいいのか教えていただけたらと思うのですが。

幹事： 住宅ストックがアンバランスなのがいけないという理由の一つとして、全ての区民の方あるいはこれから住もうとしている方が、それぞれライフステージに応じて必要な住宅規模があると思います。一人住まいをしている場合、あるいは新婚で住む場合、子供が生まれたけれども小さい場合、2人・3人いる子供が成人に達しようとしている、あるいは成人に達した子供が独立して高齢の夫婦が残った場合、それぞれ必要な住宅ストックのあり様というのは違う。そうなってくると理想的な住宅施策のあり方としては、様々なライフステージの中で必要とされる住宅ストックを容易に選択して居住することができるという住宅ストックというのが理想的なあり様だと思いますが、その区域によって理想的なものが、ひとつの形態として提示できるのかどうか、23区平均をあくまで目指せばいいのか、あるいは23区の中でも外周部例えば山手線の外縁部独特のあり様があるとか、都心区独特のあり様があるとか、あるいは外周部、世田谷区足立区のように23区の外に近いところのあり様などいろいろあると思います。そういう意味では今の段階では、極端に狭小な住戸のストックの構成割合が多い状況を是正しようというものであって、特定の住宅ストックがどうあるべきかということについては、まだなかなかそこまでは検討されていません。

委員： ワンルームマンション税を創設すべきかどうか議論の最初の段階においては、やはり豊島区では、他の22区に比べて住宅ストックのアンバランスが大問題になっているところからスタートしているのではないか。だから、理想とすべき豊島区のモデルというのがあって、それに向かって税制を使おうということではなかったように記憶しているのですが、条例附則の5年で見直しをするというときに検討会議でどこまで検証できるか。つまり、住宅ストックのアンバランスを何とか是正しなければならない。そのために、先ほど会長が整理なさいましたが、ひとつは法律・法制度において規制をかけるというやり方、典型例として地区計画がある。けれども、それがうまく使えるかどうかという議論があって、ワンルームマンション税という法定外税を考えることが有益なのではないか、本当に有益だったのかどうか、有益だったというのは何を根拠にそう言えるのか、も

し有益でなければ廃止ということになりかねないですよ。それを4年経過した現時点で、どの程度の資料が集まって、どういうふうに分析すれば、どういう結果がでてくるのかというのが、この検討会議に求められていることになりましょう。法律用語で言うならば、法定外税というものを使用して住宅ストックのアンバランスが改善されつつあるという、すなわち、ワンルームマンション税と現状での住宅ストックとの変容との間に因果関係が認められるということが結論づけられるかどうか、あるいは、少なくともそういう方向に向かっていると認められるのではないかなれば、もう少し様子を見てもいいのではないかということになると思うのです。そういう形跡もなければ、この因果関係が十分認められないから、このワンルームマンション税の創設がクエスチョンマークになってくる。ただ結果として税収増にはつながってくるが、税収増のそれ自体第一義的な目的ではないという認識で望むわけですよ。

会長： ただいまの先生のご指摘は、この検討会議の態度としてはそのとおりでございます。効果については、現段階で可能な限り一番新しいところの住宅ストックの情報を入手し、それを過去の状況と照らし合わせて、そして税施行前と後の建築の状況を調べて、しかも税の効果だけを取り出すということは非常に難しいことなのですが、すべての政策税制に言えることなのですが、少なくとも他の区ではかけていないわけでございますので、できるだけ条件が似ていると思われるような地域との間で、税施行前と後で、狭小住戸集合住宅の新築の状況がどう動いているか検証し、その中で税の対象とされた29㎡未満のものが、減っているのかもしくは増加のスピードが非常に落ちているということがあれば、それは効果があるということになると思います。他の区と比べるとどうか、それをこの検討会議の中で最後まで検証していきたいと考えております。

ここまでのところで何か。

委員： 確認させてください。最初の趣旨からしますと、今先生がおっしゃったように、仮にある種の本税の効果があつたと認められた場合であっても、それを続けるかどうかとは別の問題ではないかと。というのは、その場合にもその政策をとるかあるいは別の政策をとるか改めてそこは問題になるのではないかと。つまり、どういうふうに持っていきたいかという関係で改めてどういう政策ジャンルをとるべきか、やはり検討しなければならぬと思うのです。その限りとしてはとりあえず検証するとしても、その先の問題としてこれをそのまま継続するという意味をどう選定するのかというのは、別の問題にしないといけないのかもしれない。だからその前提として豊島区では、建築関係の条例で何らかの別の規制はまったく考えていないのかということ、あわせておっしゃっていただく必要があるのではないかと思うのです。

会長： ただいま先生からお話いただきましたけれども、この会議はあくまでも税の話

しをしているわけですが、住宅マスタープランを作っているわけではございませんので、しかし、そういう大きい地図が必要なわけです。幸いにも都市整備部長さんも、建築・住宅関係の方も参加されていますので、ここは政策を決定される場ではございませんが、豊島区としての方針、住宅ストックバランスに関する政策方針について改めてご紹介いただきまして、もし仮に税がなくても、もうその方向にいつているからいいんだ、いらないんだというならばいいわけですし、そうではなくて税に助けてもらわなければいけないんだ、ということであれば必要である。税というのはこの場合では手段でありますので、住宅政策の方針が、前回税をつくったとき変わっているのか、変わっていないのかをご紹介いただくと、大変議論がやりやすくなる。そういう観点からもご説明していただければと思います。

委員： 私のところは税もやれば、建築の規制もすれば、開発もやっているというところで、今のお話をうかがっていて確かにそのとおりかな、と思っておりますので、それらを踏まえて次回以降、区の考え方もそうですし、どの程度の資料をだせるのかということから、効果検証にあたるまでの資料等そろえていきたい。必ず税でなければならぬとは私個人は思っておりません。建築規制でできるのであればなんらかの規制をとったほうがよいと思っております。それらが検証の結果、効果があった場合となかった場合はどうするのか、税をとるのかということを含めて、検証をした上でおはかりをしなければいけないと思っておりますので、若干の時間をいただいて資料をそろえていきたいと思っております。もうひとつ住宅マスタープランの見直しをしております、年度末に全面改訂的なことを考えておりました、そのときにバランスの問題がどうしても出てくると思っておりますので、これらについては最低居住水準をどこにもつかということも議論になると思っておりますので、住生活基本法との関係で最低面積を変えとなると、ワンルームの今の規制のあり方も面積的に変えていかなければならない。その時期を検討の中に加えてまいりたいと思っておりますので、もうちょっとお待ちください。

委員： 豊島区においても地区計画がいくつか進んでいますよね。その中でワンルームマンションの専有床面積について具体的なしぼりの議論はありますか。

委員： それはないですね。ただ最低敷地面積の 65 m²というのはあるのですけれども、高さの問題だとか延べ面積の最低最高などはあるのですけれども、今先生の話されたことはされておられません。

委員： そうですよ。土地については最低敷地面積、この地域では最低 65 m²の敷地でなければ建築を認めませんとか、あるいはこの地域では建築物の高さはここまでにしますとか大きな話はあるのですが、どうもワンルームマンションも考慮してその中で床面積をせめてこうなさいという、地区計画として規制という手法でやっていく視点が薄いですよ。

委員： ないですね。

委員： その別途ワンルームマンションに規制という手法を用いた地区計画でそういうことをどこまで実現できるか、先ほど幹事の方がおっしゃったように地区計画の場合には、法律の要件ではないにしても、その区域内の住民のほとんどの合意をとりつけて地区計画を立案するという方針でやっておられますので、なかなか地区計画の制度を設けるというのはやるのがいっぱいあって大変なのですが、住宅ストックのアンバランスという観点をも盛り込んだ地区計画というのは今まで手薄でしたね。

委員： そうですね。

会長： それでは、規制的な手法あるいは住宅ストックに関する住宅政策の目標といたしますか、政策方針につきましても、次回以降ご説明いただいたうえで議論を進めたいと思っております。

それでは、今日もう一つ資料を用意していただいておりますので、これについてのご説明お願いいたします。

幹事： 参考資料2 - 3でございます。1 ページ目をお開きいただきたいと思います。まず、調査の対象でございますが、平成17年これは暦年ですが17年と18年に竣工した分譲マンション、合計で46件3687戸につきまして色々分析したものでございます。調査対象物件を竣工年次別、住戸専有面積別(ワンルーム、その他)に分類し、ワンルーム以外の物件につきましては、そのマンションの最高価格が5100万円未満、5100 - 7000万、7000万以上というように分類したものでございます。値段はそれが最高ですのもっと安い部屋もある、ということでございます。その調査対象の一覧がその表に載っております、例えば平成17年はワンルームマンション9件で戸数としては328戸でございます。5100万円未満は3件で154戸、5100から7000万につきましては8件で573戸、7000万以上だと5件で925戸ということで、合計で25件1980戸が平成17年の累計でございます。18年につきましては、ワンルームが10件の517戸、5100万円未満では2件の100戸、5100から7000万につきましては3件の324戸、7000万以上是6件で956戸ということで、合計で21件1707戸でございます。19年につきましては今集計中でございますが、ワンルームマンションについては7件で458戸、それ以上につきましては8件で1071戸、合計で件数では15件、戸数では1529戸でございます。

この集計に関しまして一定の要件がございまして、その下に三つの印がありますが、その要件に基づきまして集計したものでございます。まず一つ目でございますが、分譲マンションの情報は各種資料より区が把握している「豊島区分譲

マンションリスト」によるものでございます。平成17年竣工のうち、6件76戸および18年竣工のうち8件314戸につきましては、建築確認申請は提出されておりますが、住戸専有面積あるいは販売価格等が不明だったため今回は集計調査対象外としてございます。また平成18年竣工のうち、平成19年1月1日現在入居が確認されていない3件82戸についても除外してございます。実際はこれが竣工しているのかあるいは販売されているのかも、建築確認が出されているのですけどもそれを確認できないということで、それは除外したということでございます。3つ目でございますが、「ワンルーム」とは面積が29㎡未満の住戸が全体の7割以上を占める分譲マンションをワンルームマンションというように分けてございます。この条件に当てはまるワンルームマンションはその全戸数を「ワンルームタイプ」というように取り扱ってございますので、一戸一戸確認してるわけではございません、だいたい大まかなこういう条件をつけた上での集計というようにご理解いただきたいと思えます。

その下の分類方法でございますが、マンションの分類にあたって平成17年、18年竣工物件を「最高販売価格」により並べ替えたものでございます。(資料中では)下表となっておりますが次のページ、2ページをお開きいただきたいと思えます。ここに17年と18年の集計したマンションがございまして、下のほうにワンルームマンション不明、価格が不明となっておりますが、広さが確認できたものは集計の中に入れてございます。どちらかと言いますとワンルームマンションは区内にチラシとかそういうのが配られないで他府県(の人へ販売すること)が多いという状況がございまして、なかなか集計が出来ないということでございます。

それから(2)でございますが、集計調査の内容といたしまして上記分譲マンションの居住者に関する人口と世帯の状況ということにつきましてここに調べてございます。

(3)の集計方法でございますが、住民基本台帳及び課税台帳をもとにした電算集計を行ったものでございます。基準は19年の1月1日現在ということでございます。といたしまして上記分類毎に世帯主の前住所地別、更には区分して分類して居住者を年齢別に集計したもので、世帯主の年齢別に世帯類型および世帯人数を集計したものでございます。

次の3ページをお開きいただきたいと思えます。真中の方の表を見ていただきたいのですが、供給戸数に対する住民登録世帯の割合とございます。例えば17年の全体といたしましては、ちょっと見辛いのですが91.7%となっておりますが、これは17年に竣工して19年の1月1日現在に住民登録している割合でございます。右側に括弧して58.0%となっているのは1年前の話、要するに竣工して1年目に住民登録をした方が全体の58.0%という意味でござい

す。その下でワンルームにつきましては2年目でも57.6%、1年目だと34.8%という数字が出ていまして、販売価格が上がる毎に住民登録をされている割合が高くなってございます。右側は18年の竣工で1年後に住民登録をした数字がございまして全体で73.1%、ワンルームで41.2%、5100万未満では56.0%、5100万から7000万では89.6%、7000万以上では89.7%となっております。これも多少は販売の時期にも拠りましてこういうズレがあるものと理解してございます。その辺を下の図表でまとめたものでございます。

次は4ページをお願いいたします。4ページは年齢別の構成。といたしまして5区分に分けたものでございまして、豊島区の全体の割合と先ほどの17年・18年に竣工したマンションの割合について比較したものでございます。まず、0から14歳につきましては豊島区の全体の割合は8.4%でございます。それが、17・18年に竣工したマンションの割合は17.0%でございます。年齢別では15から24、25から39歳までは新しくマンションに入った割合の方が高くなってございます。65歳以上につきましては豊島区全体では20.0%の割合でございますが、新しく建築したマンションの65歳以上の割合は5.1%と大変少なくなっております。それからその下の表でございますが、真中の右側に出ているグラフでございます。豊島区全体の年齢構成でございますが、一番高いのは25歳から29歳までとういことで、人口で言いますと24,192人でございます。その上の20歳から24歳、あるいは30歳から34歳が高くなってございます。それから右側の方が17・18年に竣工したマンションの割合でございます。人口構成の年齢層では35から39歳が一番高くなっております。その5歳下の30から34、あるいは40から44歳までが続いております。特徴的なのは一番上の0歳から4歳、あるいは5歳から9歳が増えていることでございます。あるいは、60歳以上の割合も少なくなっております。

それから5ページの表でございますが、これは17年の分でございます。17年のワンルームマンション、真中の4つある左上の図ですが一番人口構成の高いのは25から29歳、あるいは20歳から24、30から34歳までが高くなってございます。斜めの線を引いているところが豊島区内からの転居でございます。点々のところは区外から転入された方でございます。ワンルームマンションはほとんど区外からの転入者が多いということがここで分かるかと思っております。それから5100万未満につきましても年齢構成がワンルームよりも5歳高くなってございまして30から34歳につきまして一番高くなってございます。これはある程度ワンルームと比較して区内転居者が結構いらっしゃる言えるかと思っております。それから下の5100万から7000万未満の欄でございますが、年齢構成は5100万未満とほとんど変わってございませぬ。それから区内転居、区外から

の転入もそれほど変わってございません。それから7000万以上になりますと年齢構成がちょっと高くなりまして、35歳から39歳が一番高くなってございます。ここではワンルームと同じく区内転居が少なく区外からの転居が多いということと、0歳から4歳、5歳から9歳の人口が多いということが言えるかと思えます。

次に6ページをお開きいただきたいと思えます。同じようにこれは18年竣工したマンションの例でございますが、だいたい傾向としては同じように、ワンルームマンションは区外から転入した人が圧倒的に多いということ、それから5100万未満につきましては区内からの転居、区外からの転居もそこそこにあるということでございます。それから5100から7000万、あるいは7000万以上につきましては年齢構成は同じように35歳から39歳が一番多くなってございます。どちらかという、やはりこちらも区内転居よりも区外から転入された方が多いと言えるかなと思えます。

それから7ページをお開きいただきたいと思えますが、年齢別の人口割合でございます。上の表が17年の竣工物件でございますが、0から14歳につきましてはワンルームは2.3%ですが、7000万以上につきましては20.4%でございます。それから25歳から39歳につきましてはワンルームは59.0%ですが、5100万未満につきましては44.2%、その下の5100万から7000万未満につきましては42.0%、7000万以上につきましては30.9%という割合になってございます。あるいは40から64歳につきましてもだいたいワンルーム以外につきましては30%前後となっております。18年の竣工物件でございますが0から14歳の方は、だんだん最高販売価格が高くなるごとに多くなってございます。25から39歳につきましてはワンルームの場合は64.4%、その下の5100万未満につきましては46.9%、次(5100万から7000万)が49.8%、7000万以上につきましては36.7%となっております。右側の40から64歳につきましては価格が高くなるにしたがって割合も高くなってございます。

それから8ページをお開き願います。8ページは世帯構成と世帯人員の状況でございます。表の1をご覧ください。世帯の構成比でございますが、一番高いのが黒枠で太くなってございまして単身単独世帯、割合で言いますと36.5%、次に多いのが夫婦と子の世帯32.4%でございます。その下、表2でございますが次に世帯人員で比較いたしますと一番多いのは夫婦と子の世帯52.4%、それから次に多いのは夫婦のみの世帯21.3%、単独世帯は16.9%となっております。それから一番下の表3でございますが、豊島区全体で夫婦と子の世帯の割合が約17.8%でございますが、17・18竣工のマンションでは倍近い32.4%、夫婦のみの世帯が区全体では14.2%が23.

0%となっております。それから豊島区の特徴であります単独世帯、区全体では55.5%となっておりますが、新しく出来たマンションについては36.5%というような割合になってございます。

それから9ページでございますが、マンション規模による世帯構成でございます。下の表の18年竣工物件で見ますと単身者の割合がワンルームの場合は97.7%、それから販売価格が5100万未満の割合が単身者で71.4%、販売価格が5100万から7000万は42.5%、販売価格が7000万以上につきましては、単身は26.3%、逆に7000万以上の夫婦と子の割合は37.6%、次に夫婦のみが28.3%というようになってございます。

次のページをお開き願います。マンションの販売価格別の人員の割合でございますが、これも下の表の18年の表で見させていただきますと、世帯人員でひとり世帯がワンルームの場合は97.7%、それから販売価格7000万以上で26.3%でございます。7000万以上につきましては2人世帯が33.2%、3人世帯が23.9%、4人世帯が14.0%という形になってございます。

この後は税の説明でございますので説明は省略させていただきます。

私の説明は以上でございます。

会長： それでは、ただ今ご説明いただきました集合住宅居住状況調査についてでございますが、これについて何かご意見、もしくはご質問ございましたらどうぞ。

(私から) 一点だけ、先ほどの住民登録の割合というのがございましたけれども、これは資料でいうと3ページにグラフが2つございましてその下に表がついているのでございますけれども、平成17年竣工につきましては括弧内についてこれは1年目であって、そうすると2年目になるとだんだん住民登録が進んでくるという面があって数字が増えてくるということは、同じように平成18年のほうも平成20年1月1日の調査も別にやっていると思いますので、そうするとこちら(平成18年)の数字もまたぐっと上がってくるはずだということですよ。

幹事： その通りでございます。

会長： とは言え、やはりワンルームとその他では数字の差があるということも言えるのではないのでしょうか。

何か他にございましたら。

税については何か追加することございますか。

何も無いようございましたら色々のご意見有難うございました。本日予定されております件につきましては審議を終了いたします。事務局からは何かございますか。

事務局： 何もございません。

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。

審議経過の記載が2頁以上にわたる場合は、右肩に を付す。

会 議 の 結 果	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。また今回出された意見をもとに論点を整理した上で、必要資料等を次回会議で用意することとした。
提出された資料等	【資料】 2 - 1 各区の住宅ストックに関する動向 2 - 2 建築確認届出件数によるマンションの建築状況について 2 - 3 豊島区中高層建築物の建築に関する条例による協議件数の推移 【参考】 2 - 1 平成 20 年 7 月 8 日朝日新聞記事抜粋 2 - 2 ワンルームマンションに関する規制について 2 - 3 集合住宅居住状況調査
そ の 他	次回の日程は未定である。