

会 議 録

附属機関又は 会議体の名称		第1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5月10日（水）18時00分～19時58分
開催場所		豊島区役所本庁舎9階 第二委員会室
議 題		(1) 会議目的・運営方針等について (2) 「豊島区狭小住戸集合住宅税」の概要及び経緯について (3) 区の近況について (4) 建築状況の推移、住宅ストック動向について
公開の 可否	会 議	■公開 □非公開 □一部非公開 傍聴人数 1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、鴨田和恵（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	企画課長、財政課長、税務課長、収納推進担当課長、福祉総務課長、 都市計画課長、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1-1 豊島区税制度調査検討会議運営要綱 資料1-2 令和5年度 豊島区税制度調査検討会議名簿 資料1-3 令和5年度 税制度調査検討会議（全6回）スケジュール案 資料1-4 狭小住戸集合住宅税の概要 資料1-5 狭小住戸集合住宅税の検討の経緯について 資料1-6 豊島区の近況について 資料1-7 税施行前後の建築状況の推移（面積区分別） 資料1-8 狭小住戸集合住宅税 課税対象 棟数・戸数（地域別） 資料1-9 住宅ストックの動向（平成20年～平成30年） 参考1-1 豊島区狭小住戸集合住宅税条例 参考1-2 豊島区狭小住戸集合住宅税条例施行規則 参考1-3 豊島区狭小住戸集合住宅税条例施行取扱要領

審 議 経 過

	<p>(18時00分開会)</p> <p>事務局： 開会に先立ちまして事務局より御案内を申し上げます。この会議は原則公開としてございます。事務局にて記録写真の撮影、また、録音をさせていただきますのであらかじめ御了承いただければと存じます。会長選出までの間、私、豊島区税務課長が進行を務めさせていただきます。また、委員と幹事の皆様におかれましては、席にマイクを御用意してございます。御発言の前に必ずマイクをオンにいただき、御発言終わりましたら、マイクをオフにいただければと存じます。</p> <p>それではただいまより、第1回豊島区税制度調査検討会議を開会させていただきます。初めに会議の発足に当たりまして、豊島区長より委員の皆様へ委嘱状の伝達を行います。学識経験者の委員の皆様におかれましては、私からお1人ずつ、お名前をお呼びいたしますので、お手数ですが前方にお進みいただければと存じます。</p> <p>≪区長から学識経験者委員への委嘱状を伝達≫</p> <p>次に、区職員の5名の委員を御紹介させていただきます。なお、任命は省略させていただきますと存じます。副区長の齊藤でございます。政策経営部長の山野邊でございます。区民部長の高桑でございます。都市整備部長の近藤でございます。建築担当部長の野島でございます。続きまして、幹事となる区職員を御紹介させていただきます。財政課長の木村でございます。福祉総務課長の三沢でございます。収納推進担当課長の高田でございます。都市計画課長の松田でございます。地域まちづくり担当課長の江野澤でございます。住宅課長兼マンション担当課長の河野でございます。建築課長の深澤でございます。最後に、私が事務局を務めます税務課長の櫛島でございます。そのほか事務局職員として、税務課職員が出席してございます。以上が区側の幹事及び事務局でございます。どうぞよろしく願いいたします。</p> <p>続きまして、会長の選出を行わせていただきます。要綱第4条第2項によりまして、会長は委員の互選によって定めることとなっておりますが、いかがいたしましょうか。</p>
A 委員：	はい、発言させていただきます。本税の創設当時から検討に関わっておられ、前回の会長を務めてくださいました池上委員に今回も会長をお願いするのがよろしいのではないかとと思いますが、いかがでございましょうか。
事務局：	ありがとうございます。ただいま A 委員より御提案がございました、いかがでしょうか。 <p>(一同、異議なし)</p>
事務局：	御賛同いただきましたので、調査検討会議の会長は立教大学教授の池上委員をお願いすることとなりました。それでは池上委員、会長席にお移りいただき、これより進行をお願いしたいと存じます。どうぞよろしく願いいたします。

<p>会長：</p>	<p>ただいま会長を仰せつかりました池上でございます。よろしくお願いいたします。今回の税制度調査検討会議、実は5年ぶりですけれども、会議が開かれるきっかけになりましたのは、20数年前、豊島区の課税自主権を發揮しようということで高野前区長から提案がございました。最初は豊島区の職員の方々がアイデアを出して幾つかの新しい税金をつくらうということ提案されて、実際に実現できるかどうかということについて、研究者あるいは実務家も含めて検討すべきだということで、豊島区の法定外税検討会議がつくられました。これが21年前で、そのときから実は私も関わっておりました。そのときはかなり激しい議論がございまして、利害関係者といいますか事業者の方々も委員に入っておられるので、そこで新税をつくるとなれば、当然反発も出るわけです。たしか1年半、議論をいたしました。その結果、いいだろうということになって区長に報告書を提出して、そこから区議会を通して総務大臣の同意を得て、この税がつくられたということでございます。5年に1度ずつ見直しをするということで、もう来年で20年になるのですね。その5年ごとに見直しの会議に私も出ておりましたけれども、やっぱり豊島区の状況もどんどん変わっていくし、ワンルームマンションの状況でありますとか、あるいは居住の状況、あるいはファミリー世帯の状況がどんどん変わっていきます。そういったところを確認しながら、この制度がどうあるべきかということを見直してきました。また、この後5年間どうするかということについて、真剣な議論をここで行って、見直しについて御意見を申し上げ、それを取りまとめることができればよろしいのではないかと考えておりますので、ぜひとも皆様、審議への御協力をお願いしたいと思います。よろしくお願いいたします。よろしく申し上げます。</p> <p>それでは会長としての最初の仕事でございますが、要綱の第4条第2項に基づいて副会長の指名をいたします。副会長につきましては、A委員にお願いしたいと思います。よろしくお願いいたします。よろしく申し上げます。</p> <p>それでは今回の税制度調査検討会議の体裁が整いましたので、高際区長から検討内容についての諮問をお受けしたいと思います。</p>
<p>区長：</p>	<p>それでは諮問をさせていただきます。豊島区狭小住戸集合住宅税条例附則第4項に基づき、下記事項について諮問をいたします。豊島区狭小住戸集合住宅税施行後における条例の施行状況、社会経済情勢の推移などを勘案し、同税がとるべき必要な措置について。どうぞよろしくお願いいたします。</p>
<p>会長：</p>	<p>分かりました。ただいま諮問を受けましたので諮問文をそれぞれの委員の方々にお配りください。それでは高際区長より、御挨拶と諮問に当たってお言葉をちょうだいしたいと存じます。よろしくお願いいたします。</p>
<p>区長：</p>	<p>皆様お忙しい中、本日は御出席いただきましてありがとうございます。区長に就任したばかりの高際でございます。どうぞよろしくお願いいたします。一言、御挨拶を申し上げたいと思います。まず改めましてただいま御委嘱を申しあげました4名の委員の皆様におかれましては、本当に日頃から大変お忙しいということは存じ上げております。そうした中、委員の御要請を快くお引受けをいただきましたことを改めて御礼を申し上げます。ありがとうございます。</p> <p>先ほど会長からも御挨拶の中でお話をいただきました地方分権の流れの中</p>

	<p>で、法定外税を含む課税自主権の強化が図られたのが平成12年ということでございます。本区におきましても地域課題を解決する強力な手段ということで、検討を開始いたしまして、平成16年の6月、ゆとりある住環境を実現し、ファミリー層の居住を誘導することを目的といたしまして、狭小住戸集合住宅税、ワンルームマンション税を施行したところでございます。全国でも類を見ない独自性の高い税ということで、確認をいたしましたところ課税対象となる30㎡未満の狭小住戸9戸以上を有する建築というものについて、税施行前に平均1,069戸あったものが、施行後は825戸ということで、大きく低下をしている状況でございます。またこの5年間、以前御検討いただきましてから5年間ですけれども、コロナ禍が長く続いておりました。社会の活動も大きく制限されておりましたし、いろんなところで区民の皆様はじめ、御苦労があったのではないかと思います。そうした中ではありますけれども、本区では令和4年度、区民税収入は過去最高ということで322億円を見込んでおります。これは高野前区長が、H a r e z a 池袋をはじめ、グローバルリング、南池袋公園そしてイケ・サンパーク、そうした四つの公園を起点に街の回遊性を高め、文化を基軸にした街づくりを、心血を注ぎ進めてまいりまして、そうした結果かなと考えております。今回4回目の見直しを行っていただくこととなります。この間の社会経済情勢の推移などを踏まえていただきました上で、本税がとるべき必要な措置についてただいま諮問をさせていただきました。どうぞ客観的かつ先生方の専門的な見地から幅広い御検討をちょうだいいたしまして、忌憚のない御意見いただければと思っております。どうぞよろしくお願いいたします。</p>
<p>会長：</p>	<p>ありがとうございました。ただいま区長から御挨拶いただきましたとおり、この5年間で今の池袋を中心として豊島区も非常に大きく変わってきている。もちろんコロナ禍もございましたが、これからさらに豊島区が発展していく方向を考えたとき、この居住環境、ファミリー世帯単身世帯のバランスをどう考えていくかということ踏まえた観点から検討を重ねていきたいと考えております。それでは議事に移ります前に、区長は今後の予定がございますのでここで退席されます。</p>
<p>区長：</p>	<p>失礼いたします。どうぞよろしくお願いいたします。</p>
<p>会長：</p>	<p>それでは本日は第1回の会議ということで会議の目的を確認するとともに、運営方針と進め方についてお諮りしたいと存じます。まず事務局から説明を受けてそれに関して御意見をいただきます。それでは事務局、よろしくお願いいたします。</p>
<p>事務局：</p>	<p>(説明)</p>
<p>会長：</p>	<p>ただいま事務局から説明がございました会議設立の目的、運営方針につきましてご了承いただけますでしょうか。</p>
	<p>(一同、異議なし)</p>
<p>会長：</p>	<p>それではこれより議事に移ります。資料が用意されていますので、事務局から説明をお願いします。</p>

事務局：	(説明)
会長：	<p>ただいま事務局から説明がございました。スケジュール案と本税の概要、これまでの経緯についてです。委員の皆様から何か御質問、御意見ございましたらお願いいたします。いかがでしょうか。</p> <p>もし何もないようでしたら、私から簡単に1点だけ。本税は創設時から約20年経ち、課税された件数も相当数に上ると思うのですが、この課税については申告納税でスムーズに自主的に納められてきていると、そう考えてよろしいでしょうか。トラブルになることは起きないのでしょうか。</p>
a 幹事：	<p>施行当初から現在も、しっかり御申告と御納付をいただいている状況にございます。</p>
B 委員：	<p>業界から、この税について「ちょっとこれは…」というような御意見は、この約20年間ございません。結局は、価格に転嫁していらっしゃるということかもしれませんが、その点について、この税の本質に関わるところでして、前回も会長から御指摘いただいたかと思いますが、業界からは特に御意見いただいている状況です。</p>
C 委員：	<p>後で説明あるかもしれないですが、参考資料などを拝見すると、条例自体、最近だと令和2年12月9日、施行が令和3年の1月1日ですかね、改正されていたり、あと施行規則も時々改正されていますが、その辺りはこの5年間にどんな必要があってどう改正されたのでしょうか。</p>
a 幹事：	<p>地方税法の改正によって延滞金の規定が変わっておりますので、それに合わせて条例の改正をしている状況です。</p>
C 委員：	<p>つまり地方税法の改正に合わせ、手直しをされていて、それ以上の積極的な改正はないということですか。はい、ありがとうございます。</p>
A 委員：	<p>当時の議論をちょっと思い出せないところもあるので確認ですけれども、資料1-4の3ページに税率の検証とあって、当時は標準税率と制限税率の差が50万円程度だったと、これが平成30年時点でいくと、土地家屋の金額が上がっているということで、制限税率の場合に74万5,000円で、この最高税率との間をとったということでしたが、間を取るという考え方について、当時どういう判断がされたか、確認の意味で教えていただけますか。</p>
a 幹事：	<p>過去の議事録における説明を、より端的に申し上げますと、間を取るというよりは、50万はもともと設定されている金額で、それが制限税率と最高税率の間の範囲に収まっていることを確認した、ということになります。</p>
会長：	<p>恐らく前回の平成30年度の会議の議論のまとめとして、資料1-5の6ページで確認いただきましたけれども、前は四つの改正案について、適切かどうかについて議論したと思います。それが今はどうなっているかという話になっていく可能性もある。私も今見ていて、こういう改正案が出てくる状況になっているかどうかを確認できればと思っております。よろしいでしょうか。</p> <p>それでは進行させていただきます。次に用意されている資料について事務局から御説明をお願いいたします。</p>
事務局：	(説明)

<p>会長：</p>	<p>豊島区の近況、建築の状況、その推移、それから住宅ストックの動向についての説明がございました。御質問、あるいはコメントがございましたら、いかがでしょうか。</p>
<p>D 委員：</p>	<p>二つばかり質問があります。まず一つ目、資料1-6の1ページ目のところの14番。単独世帯が64%と相当数まだまだあるということですが、年齢はどうでしょうか。サラリーマンの方か、高齢者でひとり暮らしの人か。あと、例えばサラリーマンの方々、皆さん住民票は豊島区に移しているか。そこら辺の把握はどうでしょうか。</p> <p>そして二つ目。8戸以下のところ、資料1-4の3ページに、平成11年から平成14年の平均っていうのは10%ぐらいで、そんなに多くないということでしたけれども、最近の資料によると、課税されない部分の戸数が多くなっていると思うんです。資料1-7を見ると、全体に占める割合として課税対象外が増えている。これは、課税をされたくないということでしょうか。その辺はどうなんでしょうか、お聞きしたいと思います。</p>
<p>E 委員：</p>	<p>単独世帯の世帯主の年齢別構成では、一番多いのは25歳から29歳で1万8,795世帯、2番目が20歳から24歳で1万3,800世帯、3番目が30歳から34歳で1万3,604世帯。単身世帯というと、通常の自治体では高齢者が多いですが、本区は、大学生、それから若年層のサラリーマンがワンルームに住む傾向があるので、単身世帯のうち若年層が占める割合が多いことが特徴です。</p>
<p>a 幹事：</p>	<p>二つ目のご質問、30㎡未満が8戸以下の建物の動向です。確かに、この部分がほぼ倍ぐらいに増えていて、これは何故かというところ、先ほどの説明で申し上げましたとおり、もともと、この8戸以下の建物を対象外にしたのは、いわゆる庭先経営と言われるような規模の小さい建物のオーナーさんは、ある程度守っていかねばいけないという経緯でした。それがなぜ増えてしまったのかについて、一つ考えられることとして、推測ですけど、規模が大きい建物、例えば11戸あるいは12戸でしょうか、その12戸全てを30㎡未満にすると課税の対象になってしまうので、そのうちの一部を32㎡とか、ぎりぎり調整しているという状況が可能性としては考えられます。このあたりも、次回までには少し数を拾い直して資料として御提示したいと考えてございます。</p>
<p>C 委員：</p>	<p>今の流れの続きですけども、課税対象から逃れる目的で、本来1棟で建てるべき建物を8戸以下の2棟に分けて、狭小化が進んでしまうみたいになると、弊害が大きいと思うので、その観点でのカウントも、もしできるようだったらお願いしたいなど。</p>
<p>b 幹事：</p>	<p>8戸以下の建物と、そのほかの建物とに二つに分けるというよりも、一つの敷地の中で、例えば全住宅が20戸ある建物を建てる時に、30㎡未満を8戸以下として、残りを31㎡にするような、そういったものが出来ているのではないかと考えております。</p>
<p>B 委員：</p>	<p>統計的なエビデンスを探さなければいけないんですけども、一般論として、戸建ての住宅が相続されて土地の細分化が起こり、結果として8戸以下のアパ</p>

	<p>ートが建つような敷地が増えているのではないかと。予想ですけども、そういった敷地面積の細分化が進んでいることも影響して、8戸以下の課税対象外のところが年を追うごとに増えているのではないかと。今示せるエビデンスはないですが、もしあれば確認したいと思っております。</p>
<p>A 委員 :</p>	<p>ご説明ありがとうございました。基本的なところでお伺いをしたいのですが、そもそもこの税自体は、当初からゆとりある住宅、住環境の実現ということが言われていて、それでいうと資料1-7にあったとおり、この税が施行されて以来、30㎡以上の住戸の割合が増えて、ある意味では、狭小だったものがちょっとゆとりある形で作られるようインセンティブが働いているという御説明だったと理解しています。他方で、50㎡以上の住戸はあまりつくられていないというところがあるわけですが、今、国のほうでも空き家対策も含めて、これから人口減少が進んでいく中で、豊島区の場合、外国籍の方も入ってきておられて人口はまだ減少局面ではないのですが、この住宅ストックの在り方とか、その総数の管理を考えたときに、住宅政策としてこれからも一定のワンルームマンションはつくっていくというときに、広い面積のゆとりあるワンルームマンションをつくっていくというインセンティブに期待するのか、そもそも、これから人口も減っていく中で、住宅全体が今後例えば建て替えとか、特にマンションの場合、ファミリー層のものは自己所有が多いので、それをどう建てかえるのかが非常に難しいと思うんですけども、1棟で1人のオーナーさんが通してやっているものを建て替えて単身者のマンションがどんどんつくられていって、それはそれで住宅更新がされていくのかもしれないですが。そういったこれからの区の在り方、そこでの住宅政策というものを考えたときに、人口減少とか住宅ストックの老朽化や空き家が出てきている中で、5年前と比べて変わっているところはあるんでしょうか。この税の在り方を検討する上で、区の住宅政策がどういうところに今舵を切ろうとしているのか、ぜひお伺いしたいと思います。</p>
<p>b 幹事 :</p>	<p>おっしゃいますように、全国的に空き家が増えている中で、豊島区は23区の中で空き家率が1番高い状況です。一方で、豊島区の空き家の内訳の9割ぐらいが、賃貸向けの住戸でして、よくニュースで見られるような戸建ての空き家はそこまで多くない状況です。23区中でも20、21番目とか、そのぐらいです。資料の1-9の1ページ目に、豊島区の住宅のストックのバランスを出しております、上から平成20年、25年、30年とございます。50㎡以上の住宅ストックの割合は、平成25年で46%、平成30年で42%と、ちょっと下がってまして、こういった状況に対するストックバランスの改善では、次回に御説明いたしますファミリー住戸の附置義務規定というものがございます。住宅対策審議会のほうで昨年度検討しまして、そこで一定規模以上の共同住宅をつくる場合は、一定以上の面積の住戸を何戸以上設けましょうという議論をしたところですので。そこを次回、御報告させていただければと考えております。</p>
<p>A 委員 :</p>	<p>そうすると、空き家に関しても、いわゆる特定空き家の戸建てではなくて、むしろマンションで空いていて不動産市場に乗っていく形の空き家というのが9割あるということだと思んですけども、今後そういうものが例えば老朽化</p>

	<p>していくことも見据えつつ、賃貸の場合にはある程度、オーナーさんがお1人だったらリノベーションできるかもしれないんですが、そこまで含めた住宅のあり方としては、そのファミリー層のものも入れつつ、単身者用のものも面積は拡大するということで、ゆとりある住環境を確保するという政策を続けていく、そういう認識でよろしいのでしょうか。</p>
b 幹事 :	<p>おっしゃるように、ゆとりあるファミリー向けの住戸ということでは、次回御説明いたしますが、50㎡以上の住宅を一定数設けなさいということです。住宅マスタープランでも、50㎡以上の住宅ストックバランスの改善ということで、示しておりますので、そういった面積で考えております。</p>
A 委員 :	<p>税金については、普通税なので住宅基金に積立てということでしたが、そうすると、丸々、住宅基金に入れて、その中から大規模改修と、ファミリー世帯と高齢者の住替え助成経費等に活用しているとあるんですが、これが主なものだとする、ほかにも活用されているところはあるんですか。</p>
a 幹事 :	<p>先ほどの御説明が足らなくて申し訳ありません。毎年度、積立てているのが3億円です。令和4年度の見込みは3億円を下回るんですけども、それ以外は3億円を大きく上回っていますので、積立以外のものは用途を特定せずに使っているということです。</p>
A 委員 :	<p>3億円を超える分については一般会計、地方税収として入れる。では令和4年度のように3億を下回った場合には、他の普通税と込みで3億円積み立てるんですか。それともこの2億6,200万円分だけを積み立てるんですか。用途のところは、どうなんでしょうか。</p>
b 幹事 :	<p>こちらの資料にお示ししている三つ以外のものと言いますと、例えば、高齢者向けの優良賃貸、賃貸住宅に一部に使っていたり、毎年度ではないんですけど長寿命化の修繕計画を策定する際に充てさせていただいております。それから、空き家のセミナーを年に4回開催しているんですけど、その開催費用にも充てさせていただいております。</p>
A 委員 :	<p>長寿命化修繕計画というのは、集合住宅を建てるときの助成でしょうか。</p>
b 幹事 :	<p>区営住宅とか福祉住宅等の、区の管理している物件の計画です。</p>
A 委員 :	<p>インフラの長寿命計画の中の住宅部分の計画策定にも、この財源を使っているということですね。</p>
会長 :	<p>豊島区の人口のデータについて、資料1-6で説明がございました。豊島区の場合、外国人人口が増えているわけですが、新たに豊島区にこられた外国人の方々は、単身世帯になるケースが多いのでしょうか。</p>
E 委員 :	<p>単身世帯が非常に多いです。というのも、豊島区在住の外国人の特徴として、留学生の方が圧倒的に多く6、7割ぐらい。その方々がほぼ単身世帯でお住まいになる状況です。定住される方は、割合にするとかなり低くなりますので、そういう状況にあると分析しています。</p>
会長 :	<p>急増しているということは、コロナ禍が緩和されて、留学生がまた入ってこられるようになった。立教大学もそうですけれども、そういう傾向が非常に強いということでしょうか。</p>

E 委員 :	おっしゃるとおり、この1年間は急増していますが、その前、コロナ禍では急減しておりました。2年間かけて非常に減ったので、その分、一気に取り戻しているような状況です。ただ、この10年ぐらいを見ると、住民の約1割が外国人の方という状況です。
A 委員 :	住宅着工というか価格、固定資産税額では評価額ですかね、この住宅価格と云うのでしょうか、今後、例えばこの50万円の税額をどう考えるかという部分に関わってくると思うんですけども、こういった標準的なワンルームマンションの評価額というのは、最近ではどういう状況でしょう。
b 幹事 :	すみません、ちょっと手元にデータがございませんので、確認させていただき、次回以降に回答させていただければと思います。
D 委員 :	外国人の方の話ですけれども、例えば狭小住宅の税金のことで、もしかしたら、そういう9戸以上の単身向けの住宅が減少することによって、そういう方たちが違う区に行ってしまう恐れはないのでしょうか。
E 委員 :	現状ですと、外国人の方の転入・転出は日本人に比べて多いです。そういった中でも、豊島区の場合は転入のほうが圧倒的に多いので、マンションあるいは木賃、あまり環境がよくないような住戸などに外国人が多く来ているのが現状だと思います。今後、受皿がなくなると、外に出てしまう可能性は出てきます。やはり、家賃等によって、外国の方も、先ほど申し上げましたとおり留学生が多いですから、家賃相場の上昇によって流出が多くなるという懸念はございます。
会長 :	先ほどお話がありました資料1-7で、この面積区分で建築状況の推移が示されているわけですが、1点だけ。先ほどは、30㎡未満でも8戸以下のところが増えているという議論がございました。もう一つ、30㎡以上50㎡未満、これをどう評価するか。これが実際に増えていて、先ほどの説明ですと、30㎡未満は課税されてしまうから31㎡とか32㎡がつけられるということであれば、30㎡以上50㎡未満の住宅が増えることを豊島区としてどう考えるかということが一つあります。ただ、それも31㎡と50㎡とでは大分違うわけで、もう少し細かく分けた統計は取れますか。30㎡から35㎡の間とか、5㎡単位でつくれば、「50㎡に近いのが増えているのはいいけど、30㎡から34㎡までが増えているのは、これはどうか」というような、いろいろな評価が出てくる。20㎡刻みだと幅が広過ぎる気がします。そういう統計は取れますか。
F 委員 :	建築のほうで、3階以上かつ15戸以上を規定する条例がございまして、そこでの数字を見ますと、30㎡から35㎡の割合が約半数です。
会長 :	そこが多いということは分かりました。もし分かりましたら、どこまで細かく分かるか、お調べいただければと思います。
F 委員 :	次回、資料として配付いたします。
C 委員 :	他区との比較の資料が出ているので、1点伺いたいんですけども、人口構成とか世帯構成では、中野区が最も近そうで、住宅ストックの動向を見たときも、豊島区と中野区が似た状況ですが、中野区はこういう条例がない中で、これを

	<p>見る限りにおいては、じわじわと30㎡未満が減ってきたと見えるわけです。そうすると、この税の存在意義との関係では、豊島区と中野区の比較をどう見たらよいのか。それをどう自己評価しているか、お聞かせいただけたらなと思います。</p>
a 幹事 :	<p>このデータだけでは、ある程度の臆測を含めた評価になりますが、中野区は30㎡未満のストック数自体が減っています。ですので、何かしら30㎡未満の住戸数が減って他の建物が建つ、というように土地の利用自体が変わってきたのではないかとこの予測を立てています。一方、豊島区の場合、数自体は増えていますので、この税が誘導することによって、新しく建てるものについて一定程度のインセンティブをかけていこうという方向性は間違っていないかと考えています。</p>
会長 :	<p>そうですね、以前もあったと思いますが、23区全部でなくてもいいですが、ほかの区がどういう施策をとっているのか。もちろん、方針もそれぞれ違うと思いますし、税を実施しているのは豊島区だけですが、先ほどのファミリー附置とか、そういうものも含めて、あるいは地区計画をどうかけるかということも各区の方針があると思います。そういう比較も参考になりますので、資料をいただければありがたいです。</p>
A 委員 :	<p>細かいことで恐縮ですけども、最近はグループホーム的というのでしょうか、若い人たちのシェアハウスのようなかたちで、リビングは共有だけどプライベート空間は狭い、そういうデザインの住まいもあると思いますが、ここでいう狭小住戸というのは、そういうものは含めないという認識でいいのか教えてください。</p>
F 委員 :	<p>今の御指摘のものは寄宿舍に分類されます。一方、この税をかける対象は共同住宅と長屋ですので、寄宿舍は対象外となります。住宅土地統計調査におきましても同様の分類に該当してございます。</p>
a 幹事 :	<p>すみません。本税がどういった建物を対象にしているのか、もう一度調べさせていただきます。次回にお示しさせていただきたいと思います。</p>
会長 :	<p>確かにいわゆるシェアハウスに、複数の人が住んでいます、戸数としては1戸なのでしょうか。シェアハウスの広さはよく知りませんが、どういう実態なのか、もし分かればありがたいと思います。</p>
F 委員 :	<p>二つの分類がございまして。建築確認をとるときに、寄宿舍で現地確認をとるケース。それからシェアハウスにつきましては、用途を変更してシェアハウスにする場合、これは1戸になってしまいます。その違いがございまして。</p>
会長 :	<p>用途変更するときは許可が必要ですか。</p>
F 委員 :	<p>シェアハウスにつきましては、国の通達で寄宿舍扱いということになっているんですが、リフォームしやすいようにするという国策がございまして、様々な緩和が設けられていて、用途変更を受けるものはほとんどないです。</p>
a 幹事 :	<p>参考1-3に、狭小住戸集合住宅税条例の取扱要領がございまして、2ページ目を御覧いただけますでしょうか。こちらにただ今の議論の答えが書かれておりました。この四角囲みの下のほう、本条はこの条例で用いる用語の定義に</p>

	<p>ついて云々の（１）です。寄宿舎・下宿・寮などについて、確認申請がなされた場合でも、その寝室または宿泊室にキッチン・トイレ・浴室が附置されているなど独立した生活が完結できる設備であって、共同住宅と同等の使用形態である場合は、当該建物を本条例における集合住宅とみなすということで、本税についてはこのような取扱いでございます。</p>
A 委員：	<p>もう一つ。豊島区ではワンルームマンションの民泊について、条例で規制をかけたか取扱いについてルールを定めていますか。例えば台東区だと思んですけど、浅草の一角で、区として民泊禁止といったエリアを設置していると思んですけど、豊島区の場合はどうでしょうか。</p>
B 委員：	<p>豊島区も条例はあるんですけども、用途によって、また住宅地の状況によって、特に規制をしていないような状況です。ごみの出し方とか、そういうことの届出はあるんですけども、民泊というのを政策的に国が進めていた時期がありました。豊島区もできればインバウンドに来てもらいたい時期もあったので、特に規制はしていないという状態です。</p>
A 委員：	<p>そうすると、逆にこういったワンルームを民泊に活用する事例というのも多分出ていると思んですけど、その実態はある程度、区で把握されているんですか。</p>
E 委員：	<p>保健所で登録しなくてはならないので、保健所で戸数は確認してますので、それは多分出せると思います。ただ、その規模などを把握しているかどうかはちょっと分からないですけど、申請件数等は把握しております。</p>
A 委員：	<p>むしろ小規模なものの方が逆に民泊にしにくいけど、海外のほうは広めなので実は30㎡以上になると、どんどん民泊が増えて、さらにごみ出しとかのルールが大変になったりしないか、最近では住戸も居住目的だけではなくて、その辺りも含めて、先ほど会長が30㎡から50㎡をどうするか、お話がありましたけど、そこの戦略を条例とセットで考えないと、ゆとりある良質な住戸とか住空間とか住環境にならないのかなと気になったので申し上げました。</p>
会長：	<p>この会議は税の話をするわけですが、先ほどスケジュール案で示したとおり、同時並行で住対審は住宅マスタープランをつくっておられます。5年に1度見直すという、同じペースで見直しが入ると伺っておりますが、そちらは総合的に住宅政策を論じられておるとお思います。どういう状況になっているかということも、後日ファミリー住戸附置の問題だけではなくて、方針を示していただければと思います。当然、この税の問題は、そうした方針と適合するようにつくらなければいけないと思いますので、その点もよろしくお願いします。</p>
D 委員：	<p>多分、後々の提案とか、そういう部分になってくると思んですけど、この税を存続させるのであれば、資料1-4に目的のところがありますが、ここがある程度、今の段階で達成していると言えないと駄目だと思うんです。そこら辺の感覚的なところ、うまく達成出来ているのかをお伺いしたいです。</p>
a 幹事：	<p>そこのところは、この検討会議の中で十分に議論されていくべきところでして、今後5年間、この税をどうすべきかという部分、コアな部分に直結している御指摘かと思しますので、議論に必要なものは我々から御提供いたします。</p>

<p>会長：</p>	<p>ただ、区として、どう考えているのか、まだこの時点でお話しできる段階ではないと考えてございます。</p> <p>2人以上の世帯が暮らせる住宅というものをどうイメージするかが重要です。先ほどの35㎡と30㎡ですが、35㎡だったらやっぱり1人だとか、いや2人だとか、いろいろな考え方があります。住宅不足に対する考え方も、税の施行から20年たちましたので、大分変わってきていると思います。それから、先ほどお話がございました民泊も、この税をつくったときには、あまり考えていなかったことです。確かにインバウンドとして、特にコロナ前、オリンピックの開催が決まった頃にそういう流れが出てきた。しかしコロナで大幅な変更を強いられたところで、今後どうするのかということになってくる。そういう構想を含めた議論が住宅政策としてなされていくだろうと思っております。</p>
<p>A 委員：</p>	<p>この税の使途に関して、住宅基金が主で、区営住宅等の長寿命化修繕計画なども含めて幅広く、良質な住宅というところの住宅政策にこの基金を充当されていると認識したところですけども、他方で、建築行為に対して課税するわけで、そこで狭小住宅で住んでいる人たちが、例えば孤立化せずに地域のコミュニティや高齢者とつながって、ワンルームだけど、むしろ地域に貢献するような、そういうコミュニティ政策的なもので、ワンルームの弊害みたいなものをソフトのほうで補完していく、まちづくりみたいなこともアイデアとしては考えられるのかなと思うところです。この税の使途については、引き続き住宅政策に充てる、住宅政策が軸という認識なのか、現時点で区はどんなかたちで考えていらっしゃるのか、教えていただけますか。</p>
<p>B 委員：</p>	<p>おっしゃるとおり、住宅政策を基軸に考えておりました、子育て支援という面でも使途としてはおかしくはないと思うんですが、今のところは住宅政策を基軸にしてございます。</p>
<p>会長：</p>	<p>確認ですが、先ほどお話ございましたとおり、住宅基金積立は年3億円が基準になっているということです。実際には令和4年度の見込み以外は3億円をかなり超えているところがございますので、こういった部分については、いわゆる普通の一般財源という形になっているわけですね。もともと普通税ですので、それはそれでいいと思うのですが、逆にあまり税収が多いのは、抑制が効いてないという証拠で、皮肉な話、そこは痛し痒しです。だから税収が減ること自体は、いいことだと言えなくもない、そういう性格を持った税であるところがございます。</p> <p>それから、ワンルームマンションの価格動向とか家賃の動向とか、そういった変化、最近では日本も物価上昇が生じているという話がございますけれども、過去20年とは申しませんが、最近10年間の価格もしくは家賃の動向について資料がございましたら、御提示いただければありがたいと思っております。よろしく願いいたします。</p> <p>ほかにはいかがでしょうか。もしも何かございましたら。あるいは今後こういう資料があったらありがたいという御要望でも結構です。</p>
<p>D 委員：</p>	<p>会長がおっしゃったことは非常に重要で、この税がうまくいって供給が少な</p>

<p>会長：</p>	<p> なくなった場合、今度はゆとりある住宅のほうに使える税金が少なくなってしまうわけですね、財源が。そこら辺のバランスが難しいと思いました。 先ほど話が出ておりましたが、空き家というか空室と申しますか、その動向、もし統計が出ているのであれば、それをお示しいただければ。片方で空室が増えながら建築も進むとなって、これは何故だという話になってきますが、それはそれで、別な問題になる可能性がございますので、その点も、もし分かればありがたいと思います。 もし御質問、御意見あるいは御要望、資料の要望とか、また気がついたら事務局にお知らせいただいてもよろしいと思います。次回を待たずに事務局に御連絡いただければと思います。 </p>
<p>事務局：</p>	<p> それでは、本日お示しいただいた資料についての議論は、ここで一旦締めさせていただきます。本日の予定された案件の審議は終了させていただきます。事務局から何かございましたら。 </p>
<p>会長：</p>	<p> 次の日程は6月9日、18時から。こちらの会場で予定してございます。よろしく願いいたします。以上でございます。 よろしいでしょうか。それでは、以上をもちまして、第1回豊島区税制度調査検討委員会議を閉会といたします。 本日は大変お疲れさまでございました。ありがとうございました。 (19時58分閉会) </p>